

# Cosas que considerar al Comprar una casa



INVIERNO 2023  
EDICIÓN



## Megan Cloud

Senior Vice President/Branch Manager  
VIP INDEPENDENT MORTGAGE  
San Antonio, Texas  
mcloud@cloudteamhomeloans.com  
www.cloudteamhomeloans.com  
(210) 381-3707



# Tabla de contenidos

- 3** Qué está pasando en el mercado de la vivienda?
- 5** Perspectivas de los expertos para los compradores de casas
- 6** 3 tendencias que son buenas noticias para los compradores
- 9** Razones principales para ser propietario de una casa
- 10** Los beneficios no financieros de ser propietario de una casa
- 13** Por qué comprar una casa puede tener más sentido que alquilar
- 14** El beneficio a largo plazo de ser propietario de una casa
- 17** Consejos para los compradores en el mercado de la vivienda actual
- 19** Un primer paso crucial: la pre-aprobación de la hipoteca
- 20** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 21** Un asesor en bienes raíces de confianza proporciona asesoramiento experto



# ¿Qué está pasando en el mercado de la vivienda?

*Con todo lo que está sucediendo en el mercado de la vivienda, es posible que tenga una serie de preguntas sobre lo que eso significa para usted y sus planes de comprar una casa. Aquí hay tres cosas que probablemente sean lo más importante para usted.*

## 1. ¿Por qué han aumentado tanto las tasas hipotecarias en el 2022?

En el 2022, la inflación alcanzó un máximo jamás visto en 40 años. Mientras lo hacía, probablemente sintió el efecto en la bomba de gasolina y en la tienda de comestibles. Pero la inflación hizo más que aumentar el costo de los bienes y servicios, también condujo al aumento de las tasas hipotecarias. *CNET* explica:

*“Como regla general, cuando la inflación es baja, las tasas hipotecarias tienden a ser más bajas. Cuando la inflación es alta, las tasas tienden a ser más altas”.*

A medida que las tasas hipotecarias aumentaron, afectaron su poder adquisitivo al aumentar el costo de compra de una casa. Y en el futuro, los expertos coinciden en que las tasas continuarán respondiendo a la inflación. Si la inflación disminuye, las tasas pueden disminuir como resultado.

## 2. ¿Qué está pasando con los precios de las casas?

Los titulares sobre los precios de las casas pueden ser confusos. Si bien la apreciación de los precios se ha enfriado, hacia donde irán los precios a partir de ahora variará según la oferta y la demanda en nuestro mercado.

Esa puede ser la razón por la que algunos expertos dicen que los precios disminuirán ligeramente y otros dicen que continuarán subiendo, solo que más moderadamente de donde han estado.

### 3. ¿Debería comprar una casa hoy?

Incluso con las tasas hipotecarias y los precios altos de hoy, todavía puede tener sentido comprar una casa. Esto se debe a que comprar una casa es mucho más que una decisión financiera. También es una opción de estilo de vida. Como dice *Freddie Mac*:

*“Decidir si alquilar o comprar depende de su situación financiera, planes futuros y estilo de vida. Ambas opciones tienen beneficios que debe considerar cuidadosamente antes de tomar su decisión”.*

Si sus necesidades han cambiado o si está buscando un espacio que sea verdaderamente suyo, todavía hay muchas razones convincentes para comprar una casa. La sensación de logro, la oportunidad de crear riqueza y la oportunidad de estabilizar sus pagos mensuales pueden hacer que todo valga la pena.

#### **En conclusión,**

***No deje que la incertidumbre en el mercado ponga sus sueños en espera.***

*Comuniquémonos para que tenga un experto de su lado para responder todas sus preguntas sobre el mercado de la vivienda. Juntos, revisaremos sus objetivos y lo que está sucediendo en nuestro mercado para que tenga la información que necesita para tomar una decisión poderosa y segura.*



# Perspectivas de los expertos para los compradores de casas

*Si desea comprar una casa, aquí hay algunas cosas que los expertos dicen que debe saber sobre qué esperar y por qué es tan importante ser propietario de una vivienda.*



*Los compradores continuarán viendo menos competencia y tendrán más tiempo para recorrer las casas que les gusta y considerar sus opciones..*

- Michael Lane, VP y Gerente General, *ShowingTime*



*Si bien se espera que las tasas hipotecarias continúen subiendo en los próximos meses, es probable que parte del aumento de las tasas haya quedado atrás.*

- Mark Fleming, Economista Principal, *First American*



*La clave para tomar una buena decisión en este mercado desafiante es **concentrarse en lo que necesita ahora y en los próximos años**, para que pueda permanecer en su casa el tiempo suficiente para que comprar sea una decisión financiera sólida.*

- Danielle Hale, Economista Principal, *realtor.com*



*La propiedad de la vivienda todavía se considera una de las formas más confiables de generar riqueza. Cuando hace los pagos hipotecarios mensuales, está acumulando plusvalía en su casa... Cuando alquila, no está invirtiendo en su futuro financiero de la misma manera que cuando paga una hipoteca.*

- CNET



# 3 tendencias que son buenas noticias para los compradores

*A medida que el mercado se ha enfriado, parte de la intensidad que enfrentaron los compradores durante el frenesí máximo de la pandemia también lo ha echo. Aquí hay algunas tendencias que pueden ser beneficiosas cuando vaya a comprar una casa hoy.*

## 1. Más casas para elegir

Durante la pandemia, la oferta de casas alcanzó un mínimo histórico al mismo tiempo que la demanda de los compradores se elevó. Esta combinación hizo que fuera difícil encontrar una casa porque simplemente no había suficientes casas disponibles para la venta para satisfacer la demanda de los compradores.

Según *realtor.com*, el suministro de casas para la venta ha aumentado un 46.8 % en comparación al 2021. Si bien el suministro sigue siendo más bajo que los años normales, usted tiene más para elegir en su búsqueda. Eso hace que encontrar la casa de sus sueños sea más fácil.

## 2. Las guerras de ofertas han disminuido

Una de las principales historias en los titulares de bienes raíces en los últimos dos años fue la intensidad y frecuencia de las guerras de ofertas. Pero hoy, las cosas son diferentes. Con más opciones, también es probable que vea menos competencia de otros compradores. Según la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR por sus siglas en inglés), el número promedio de ofertas en casas vendidas recientemente ha disminuido. En octubre, el promedio fue de 2,4 ofertas por venta. En cambio, en octubre, el promedio fue de 3,7 ofertas por venta.



Sí intentó comprar una casa en los últimos dos años, probablemente experimentó el frenesí de la guerra de ofertas, y puede haber sido descalificado en varias casas. Ahora, tiene la oportunidad de volver al mercado y disfrutar de la búsqueda de una casa con menos competencia.

### 3. Más poder de negociación

Cuando tiene menos competencia, también tiene más poder de negociación como comprador. Durante el frenesí de los últimos años, más compradores estaban dispuestos a omitir pasos importantes en el proceso de compra, como la tasación o inspección, para tratar de ganar una guerra de ofertas. Pero NAR muestra que el porcentaje de compradores que renuncian a esas contingencias ha disminuido año tras año.

Como comprador, esta es una buena noticia. La tasación y la inspección le brindan información importante sobre el valor y la condición de la casa que está comprando. Y, si algo aparece en la inspección, hoy tiene más poder para renegociar con el vendedor.

Una encuesta de *realtor.com* confirma que más vendedores están aceptando ofertas que incluyen contingencias. Según ese informe, el 95 % de los vendedores dijo que los compradores solicitaron una inspección de la casa, y el 67 % negoció con los compradores sobre las reparaciones como resultado de los hallazgos de la inspección.

#### **En conclusión,**

*Si bien los compradores aún enfrentan desafíos, no son necesariamente los mismos a los que pudo haberse enfrentado hace un año. Si ha sido descalificado o ha tenido problemas para encontrar una casa en el pasado, ahora puede ser el momento que ha estado esperando. Comuniquémonos para comenzar el proceso de compra de su casa hoy.*

“

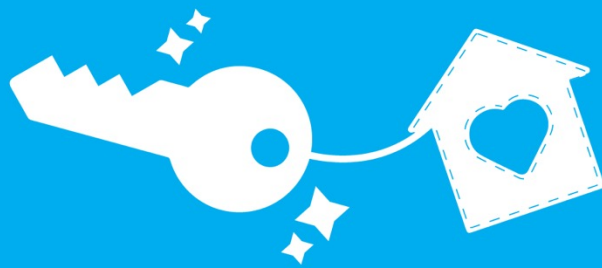
*“... Los compradores del invierno verán precios más bajos que los que vimos este verano. . . . Además de eso, los compradores en algunos mercados pueden encontrar vendedores que están más dispuestos a negociar el precio u otros términos del contrato de lo que estuvieron en los últimos años, especialmente para una casa que ha estado en el mercado durante un largo período”.*

- Danielle Hale, Economista Principal, *realtor.com*





# Razones principales para ser dueño de su casa



## Logros



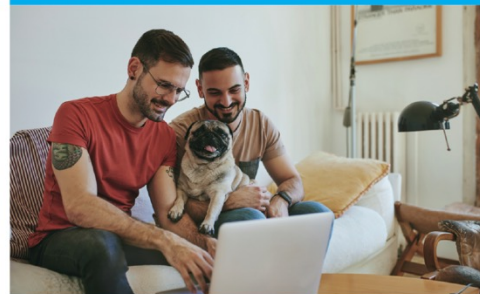
Sentir una sensación de logro y orgullo

## Seres queridos



Priorizar las necesidades de las personas más cercanas

## Estabilidad



Asegurar su pago mensual de la vivienda con una hipoteca

## Inversión Financiera



Aumentar sus activos y patrimonio neto

## Comodidad



Disfrutar de las características que mejoran su estilo de vida

## Privacidad



Tener un espacio que sea exclusivamente suyo

## Expresión personal



Adaptar su hogar a su estilo único

## Comunidad



Ser parte de un grupo social más amplio

Si está listo para comprar una casa. Comencemos el proceso hoy.



# Los beneficios no financieros de ser propietario de una casa

*Si bien podría ver menos competencia y más espacio para la negociación, es posible que se pregunte si ahora es el mejor momento para comprar dado que las tasas hipotecarias son más altas que el año pasado. Si bien es importante considerar los aspectos financieros, también hay poderosas razones no financieras por las que puede tener sentido convertirse en propietario.*

## Los propietarios pueden hacer que su casa sea verdaderamente suya

Ser dueño de su casa le da una sensación de libertad porque es un espacio que puede personalizar según su corazón lo desee. Eso puede traerle felicidad adicional.

De hecho, un informe de la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR por sus siglas en inglés) muestra que hacer actualizaciones o remodelar su casa puede ayudarlo a sentirse más a gusto y cómodo en su espacio vital. NAR mide esto con una puntuación de alegría que indica cuánta felicidad traen las mejoras específicas del hogar:

*“Hubo numerosos proyectos de interiores que recibieron un puntaje perfecto de satisfacción de 10: pintar todo el interior de la casa, una habitación, agregar una oficina nueva, la restauración de los pisos de madera, pisos de madera nuevos, renovación de armarios, actualización de paneles de aislamiento y conversión del ático en un espacio habitable”.*

Y como propietario, a menos que haya requisitos específicos de la asociación de propietarios, no tendrá que preocuparse por los cambios que puede y no puede hacer.

Si alquila, es posible que no tenga la misma libertad. Y si realiza cambios como inquilino, es muy probable que deba revertirlos al final de su contrato de arrendamiento según su contrato de alquiler. Eso puede agregar costos adicionales cuando se mude.

## Ser propietario puede darle una mayor sensación de logro

No se puede negar que cuidar su casa es una gran responsabilidad, pero es una de la que se enorgullecerá como propietario. *Freddie Mac* explica:

*“Como propietario de casa, tiene la libertad de adoptar una mascota, pintar las paredes del color que elija, renovar su cocina y más. . . . Por supuesto, junto con las libertades de ser propietario vienen responsabilidades, como hacer los pagos mensuales de su hipoteca a tiempo y mantener su casa. **Pero como dueño de la propiedad, usted cuidará de su propia inversión**”.*

No está cuidando un espacio vital que pertenece a otra persona. El espacio es suyo. Como beneficio adicional, puede obtener un retorno en la inversión por cualquier actualización o reparación que realice.

## Ser propietario puede llevarle a una mayor participación en la comunidad

Ese sentido de propiedad y su sentido de responsabilidad pueden incluso extenderse más allá de las paredes de su casa. Su casa también le da una participación en su comunidad. Debido a que el propietario promedio permanece en su casa por más tiempo, eso puede llevarle a tener una conexión más fuerte con nuestra área. NAR señala:

*“Vivir en un lugar durante un período más largo crea un sentido obvio de orgullo comunitario, lo que puede llevar a una mayor inversión en dicha comunidad”.*

Si está buscando echar raíces, ser propietario de una casa puede ayudarle a alimentar un sentido de conexión con el área y los que le rodean.

### En conclusión,

*Si está planeando comprar una casa, sepa que ser propietario tiene el poder de cambiar su vida. Comuniquémonos para discutir todo lo que la propiedad de vivienda tiene para ofrecer.*

“

*“La satisfacción personal y el sentido de logro alcanzado a través de la propiedad de la vivienda pueden mejorar la salud psicológica, la felicidad y el bienestar de los propietarios y quienes los rodean”.*

*- Asociación Nacional de Realtors*



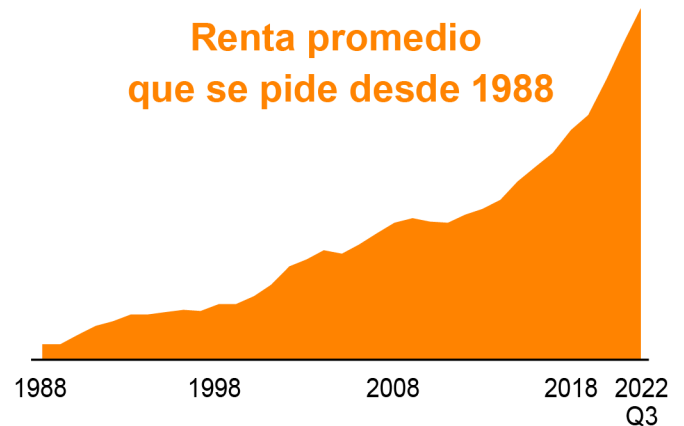
# Por qué comprar una casa puede tener más sentido que alquilar

*Si está tratando de decidir si alquilar o comprar una casa, considere esto:*

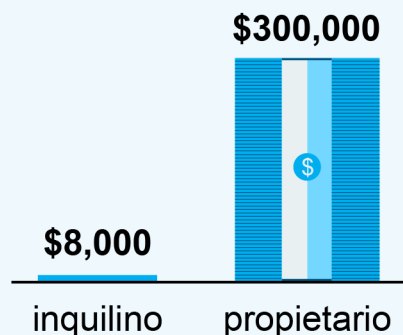
## Comprar una casa puede ayudarle a escapar del ciclo de los aumentos del alquiler.

Los alquileres han estado aumentando agresivamente durante décadas.

Cuando los alquileres aumentan, usted paga más, y eso puede hacer que sea más difícil ahorrar para comprar una casa.



## Patrimonio neto promedio del hogar



## La propiedad de la vivienda es una herramienta poderosa de creación de riqueza.

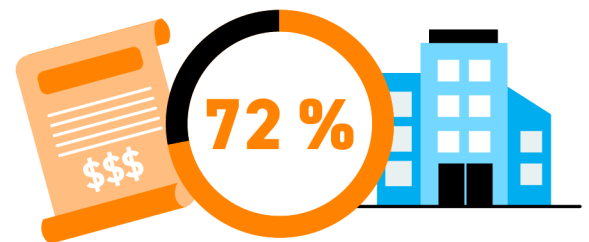
Cuando usted es propietario, gana plusvalía a medida que aumentan los precios de las casas y realiza sus pagos mensuales.

Esta es una de las razones por las que los propietarios tienen un patrimonio neto más alto.

## La propiedad de la vivienda generalmente se considera una buena cobertura contra la inflación.

Con la inflación alta, los arrendadores pueden ser aún más propensos a aumentar su alquiler.

Los compradores de vivienda pueden asegurar un pago mensual durante 15 a 30 años.



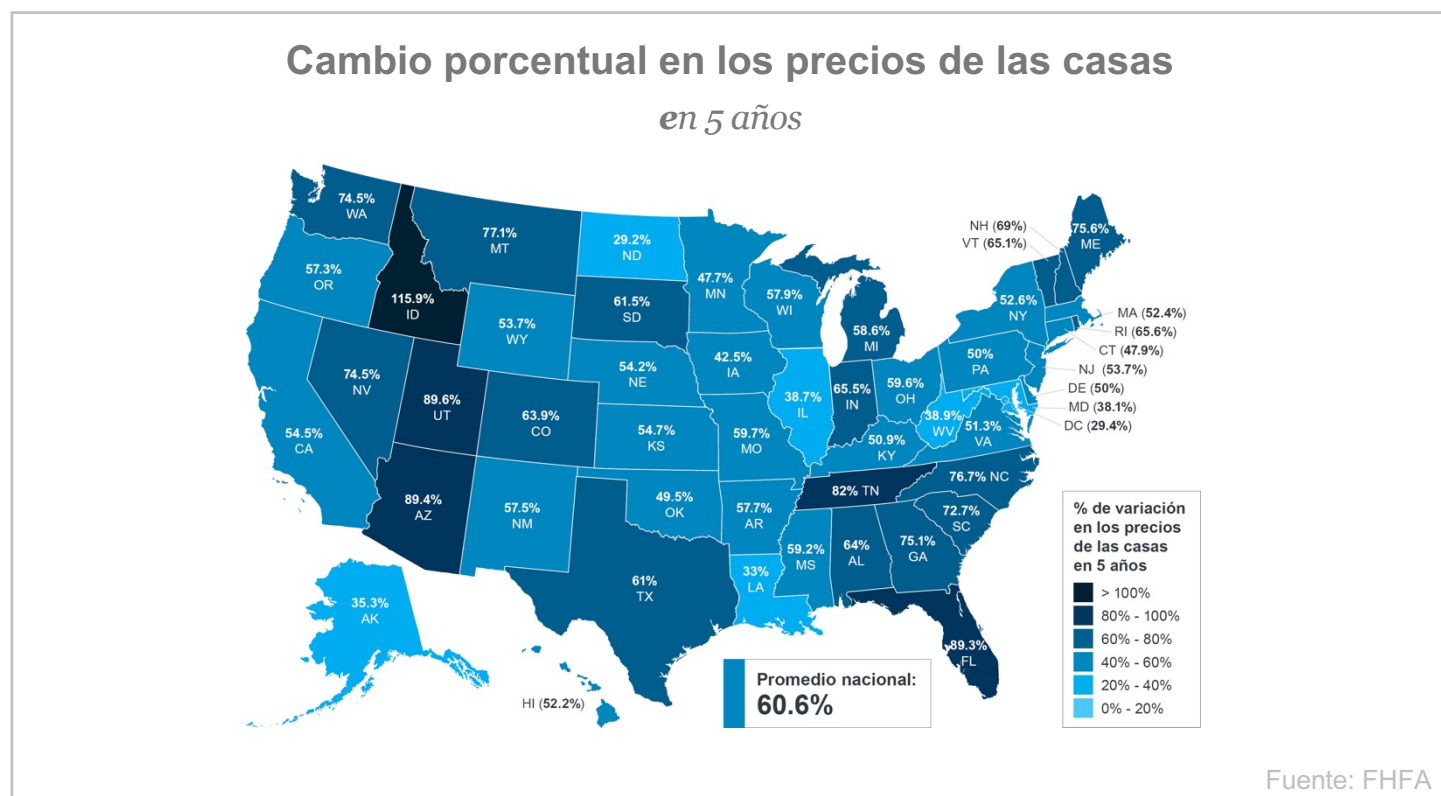
de los arrendadores planean aumentar el alquiler de una o más de sus propiedades el próximo año.

# El beneficio a largo plazo de ser propietario de una casa

*Considere esto: si conoce personas que compraron una casa hace 5, 10, o incluso 30 años, probablemente tendrá dificultades para encontrar a alguien que se arrepienta de su decisión. ¿Por qué? La razón está relacionada a cómo gana plusvalía y riqueza a medida que el valor de las casas aumenta con el tiempo.*

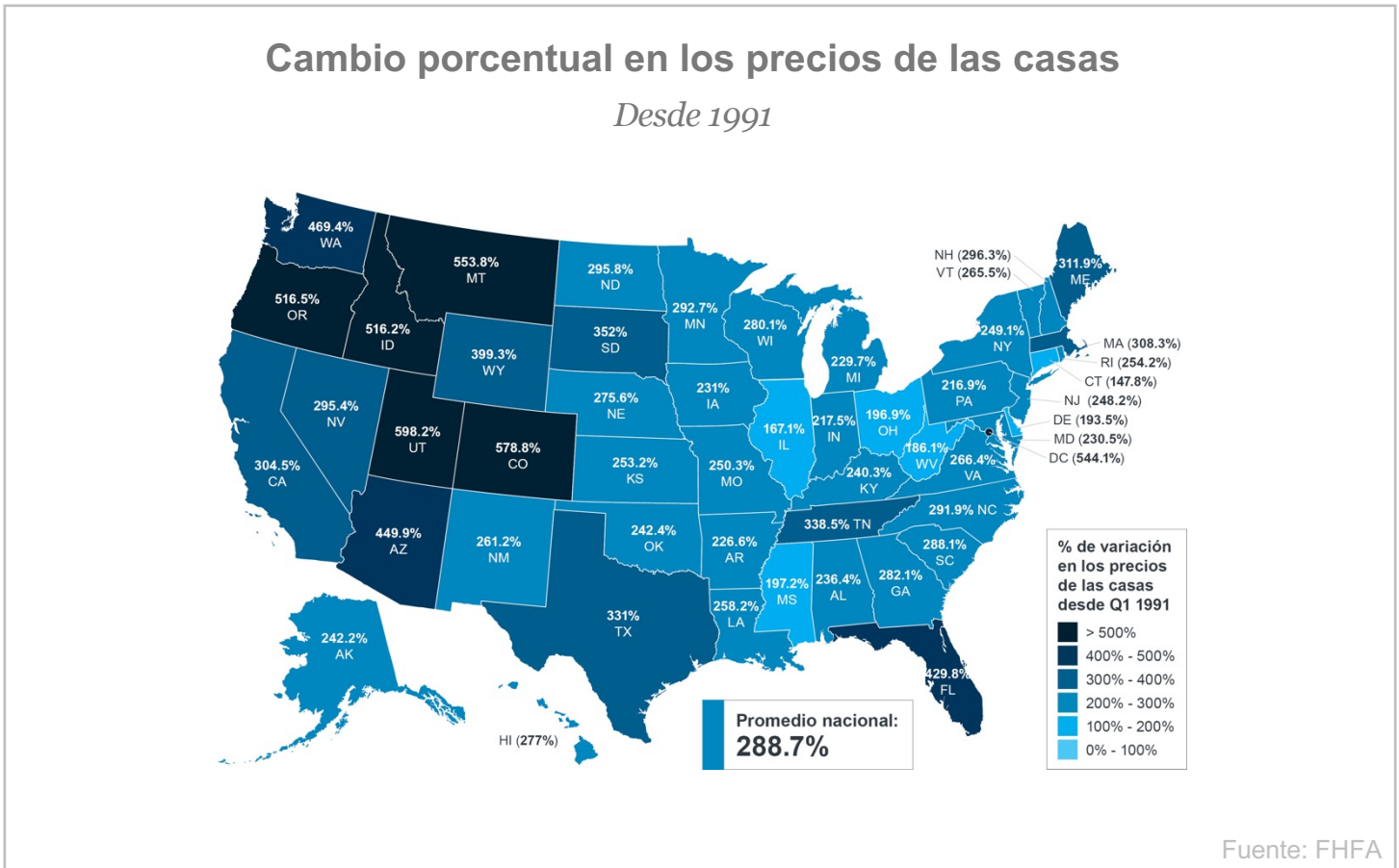
## Aumento del precio de la casa con el tiempo

A pesar de que la apreciación de los precios de las casas se ha moderado en el 2022, el valor ha aumentado significativamente en los últimos años. El mapa siguiente utiliza datos de la *Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda (FHFA, por sus siglas en inglés)* para mostrar cuán considerables han sido esas ganancias en los últimos cinco años:



**Si observa el cambio porcentual en los precios de las casas, se puede ver que los precios aumentaron en promedio alrededor de 60 % en todo el país en los últimos cinco años. Eso significa que el valor de una casa puede aumentar sustancialmente en poco tiempo.**

Y si amplía aún más ese marco de tiempo, el beneficio de ser propietario de una casa y las ganancias drásticas que puede obtener se vuelven aún más claras (*vea el mapa a continuación*):



**El segundo mapa muestra como a nivel nacional, los precios de las casas apreciaron en un promedio de casi el 290 % en aproximadamente un periodo de 30 años.**

Si bien el aumento del precio de las casas varía según el estado y el área, el promedio nacional le dice que el propietario típico que compró una casa hace 30 años vio que su casa aumentó significativamente en valor durante ese tiempo. Esta es la razón por la cual los propietarios que compraron sus casas hace años todavía están contentos con su decisión.

La alternativa a comprar una casa es alquilar, y los precios del alquiler han estado subiendo durante décadas. Entonces, ¿por qué alquilar y luchar con aumentos anuales de arrendamiento sin ningún beneficio financiero a largo plazo? En su lugar, si está listo, considere comprar una casa. Es una inversión en su futuro que podría prepararle para ganancias a largo plazo.

### **En conclusión,**

*Los datos muestran que el valor de las casas generalmente aprecia con el tiempo, y eso le da un buen impulso a su patrimonio neto. Si está listo para comprar una casa, comuniquémonos.*



“

*“Comprar o vender una casa implica una serie de factores y requisitos, y es importante tener a alguien de su lado de principio a fin para que el proceso sea lo más sencillo posible”.*

- Leslie Rouda Smith, Presidenta en el 2022 de *la Asociación Nacional de Realtors*





# Consejos para los compradores en el mercado de la vivienda actual

*Está claro que el mercado de la vivienda del 2022 se ha definido por tasas hipotecarias altas. Si está pensando en comprar una casa, aquí hay algunas cosas que puede hacer para ayudarlo a prepararse para su compra.*

## **1. Obtenga una pre-aprobación**

Si planea comprar una casa este año, uno de los primeros pasos es obtener una pre-aprobación para una hipoteca. Como parte del proceso de pre-aprobación, un prestamista analizará sus finanzas para determinar cuánto estaría dispuesto a prestarle. A partir de ahí, su prestamista lo ayudará a comprender su verdadero rango de precios y cuánto dinero puede pedir prestado. En un entorno de tasas hipotecarias altas, eso puede hacer que sea más fácil cuando se dispone a buscar casas porque sabrá sus números en general.

## **2. Expanda su área de búsqueda y requisitos**

Si ha estado buscando en el centro de la ciudad o en un área específica y siente que esta fuera de su rango de precio, posiblemente desee intentar un poco más lejos en un lugar más asequible. Amplie su búsqueda o cambie las prioridades en su lista de deseos puede abrir oportunidades que no ha considerado, y eso podría permitirle pagar más de lo que necesita (y desea) en una casa. Como señala *CNET*:

*“Es probable que el crecimiento del área siga el ritmo del mercado, lo que significa que las afueras de la ciudad podrían estar sobresaliendo dentro de cinco años. Considere salir de su ubicación ideal buscando en las ciudades cercanas. Puede encontrar mejores precios y más pies cuadrados”.*

### 3. Explorar opciones alternativas de financiamiento

Trabajar con un prestamista de confianza para conocer los diferentes tipos y opciones de préstamos también es esencial. Según *NerdWallet*:

*“Una variedad de hipotecas están disponibles con diferentes requisitos de pago inicial y elegibilidad.”*

Los expertos saben cómo orientarle en la dirección correcta cuando se trata de explorar formas de encontrar el mejor préstamo hipotecario para su situación. Puede haber una opción ideal por ahí que su oficial de préstamos pueda presentarle. Esto podría hacer que la compra de una casa sea más asequible y esté dentro de su alcance financiero durante la vigencia de su préstamo.

### 4. Busque subsidios, fondos de donaciones y asistencia con el pago inicial

También hay muchas opciones disponibles cuando se trata de asegurar la financiación que necesita para comprar una casa. Un sitio para explorar es *downpaymentresource.com*. Buscar opciones específicas de asistencia con el pago inicial disponibles en su comunidad podría hacer una gran diferencia cuando se trata de dar el primer paso hacia la propiedad de la vivienda. Como lo indica la *Asociación Nacional de Realtors (NAR, por sus siglas en inglés)*:

*“Muchos gobiernos locales y organizaciones sin fines de lucro ofrecen subsidios y préstamos de asistencia con el pago inicial, dirigidos a prestatarios del área y, a menudo, con requisitos específicos para los prestatarios”.*

Además, hay programas y beneficios especiales para personas que trabajan en ciertas profesiones o estado civil, incluidos maestros, médicos, enfermeras y veteranos.

En última instancia, hay muchos programas federales, estatales y locales disponibles para que los explore. La mejor manera de hacerlo es trabajando con profesionales para obtener más información sobre lo que está disponible en nuestra área.

#### **En conclusión,**

*Si le preocupa el aumento de los costos para comprar una casa, sepa que tiene opciones que aún pueden ayudarle a alcanzar sus sueños. Para tener un guía experto, vamos a comunicarnos.*

# Un primer paso crucial: La pre-aprobación de la Hipoteca

*La preaprobación de la hipoteca significa que un prestamista ha revisado sus finanzas y determinó cuánto está calificado para pedir prestado.*

## Factores que pueden afectar la preaprobación



Ingresos



Deuda



Activos



Historial crediticio



Empleo



## Beneficios de la preaprobación



Le da claridad a la hora de determinar su presupuesto para la compra de una vivienda



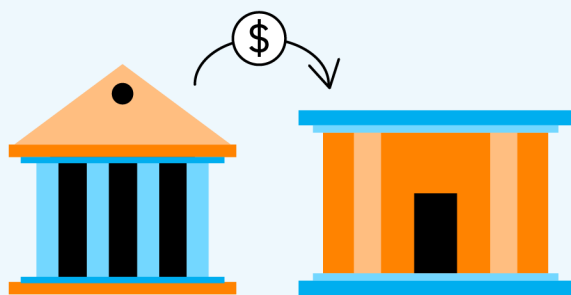
Ayuda a los vendedores a saber que su oferta es seria



Usted puede estar mas seguro de su capacidad para asegurar el préstamo

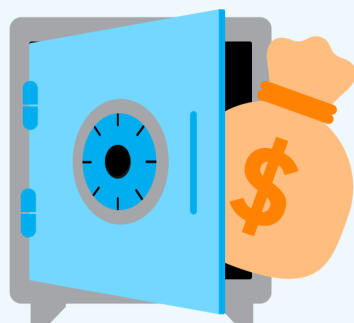
# Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

*La consistencia es lo que está en juego después de solicitar una hipoteca. Asegúrese de discutir cualquier cambio en los ingresos, activos o crédito con su prestamista, para que no ponga en peligro su solicitud.*

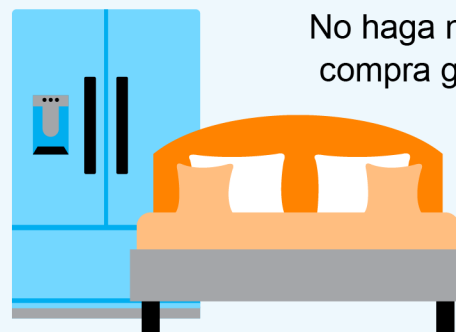


No cambie las cuentas bancarias.

No solicite un crédito nuevo o cierre alguna cuenta de crédito.



No deposite dinero en efectivo en sus cuentas bancarias antes de hablar con su banco o prestamista.



No haga ninguna compra grande.



No sea codeudor de otros préstamos para nadie.

El mejor plan es revelar y discutir completamente sus intenciones con su prestamista antes de hacer cualquier cosa de naturaleza financiera.



## Un asesor en bienes raíces de confianza proporciona asesoramiento experto

*Si usted es propietario de una casa o planea serlo muy pronto, probablemente esté buscando información clara sobre el mercado de la vivienda actual. Y si ha visto las noticias o incluso acaba de leer titulares recientemente, es posible que sienta que le quedan más preguntas que respuestas. La mejor manera de asegurarse de obtener lo que necesita es trabajar con un experto.*

### **Por qué debe apoyarse en un profesional de confianza**

Con cualquier hito en la vida, es aconsejable buscar el consejo de personas que sean expertos en su campo. Probablemente desee que ese consejo sea perfecto, lo perfecto simplemente no es posible. Pero los profesionales tienen el conocimiento y la experiencia para poder brindarle el mejor asesoramiento para su situación.

Por ejemplo, supongamos que necesita un abogado, por lo que busca un experto en el tipo de ley requerida para su caso. No le dirán de inmediato cómo terminará el caso o el fallo del juez o el jurado. Pero lo que un buen abogado puede hacer es discutir las estrategias más efectivas basadas en su experiencia y ayudarle a armar un plan. Incluso usarán sus conocimientos para trabajar con usted para ajustarse a medida que haya nueva información disponible.

**Del mismo modo, el trabajo de un profesional en bienes raíces de confianza es darle el mejor asesoramiento posible.**

Utilizamos nuestro conocimiento del proceso de compra de una casa para explicar tanto los titulares nacionales como lo que está sucediendo en nuestra área . De esa manera, usted tiene lo mejor de ambos mundos y puede sentirse seguro de su decisión de comprar una casa.

Con nuestra experiencia, podemos anticipar lo que podría suceder y trabajar con usted para preparar un plan sólido. Luego, lo guiaremos a través del proceso, ayudándole a tomar decisiones en el camino. Esa es la definición de obtener el mejor consejo, no un consejo perfecto. Y ese es el poder de trabajar con un asesor en bienes raíces.

**En conclusión,**

*Para obtener asesoramiento experto y los últimos conocimientos sobre el mercado de la vivienda, comuniquémonos.*



*“El éxito de su trayectoria en la compra de una casa depende en gran medida de la compañía que elija... Asegúrese de seleccionar profesionales experimentados y confiables que lo ayudarán a tomar decisiones informadas y evitar cualquier trampa. . . . Es importante elegir las personas adecuadas para su equipo de profesionales en los que puede confiar y que le proporcionen el conocimiento y los servicios que necesita”.*

*- Freddie Mac*





# Charlemos.

Seguramente usted tiene preguntas e inquietudes sobre el proceso de bienes raíces.

Me gustaría hablar con usted sobre lo que leyó aquí y ayudarle en el camino de compra su casa. Mi información esta abajo, y estoy deseando trabajar con usted.



## Megan Cloud

Senior Vice President/Branch Manager

NMLS #744331

VIP INDEPENDENT MORTGAGE

San Antonio, Texas

[mcloud@cloudteamhomeloans.com](mailto:mcloud@cloudteamhomeloans.com)

[www.cloudteamhomeloans.com](http://www.cloudteamhomeloans.com)

(210) 381-3707