

Cosas que considerar al Comprar una casa



Edición
Primavera 2021



Carla Castellanos

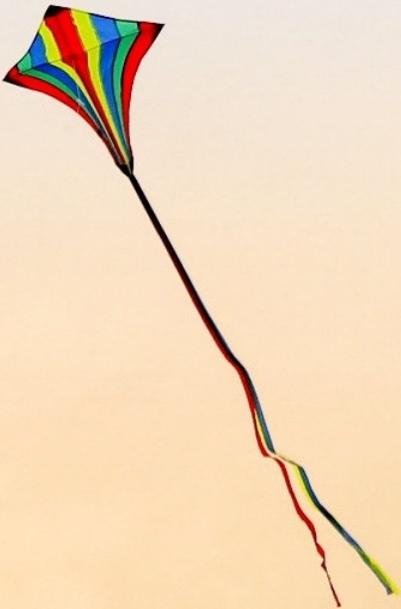
Realtor/Broker
Lonnemann Team
FC Tucker Company, Inc

CarlaSellsIndy@gmail.com
CarlaSellsIndy.com
317-460-0363



Tabla de contenido

- 3** Por qué esta primavera es el momento para comprar
- 5** Perspectivas de los expertos para los compradores de vivienda de hoy
- 6** Ser propietario es más asequible que alquilar en gran parte del país
- 8** Los beneficios no financieros de la propiedad de la vivienda
- 9** La mayor oportunidad para los compradores de vivienda esta primavera
- 12** Por qué la inflación no debería impedirle comprar una casa
- 14** Lo que los compradores deben saber sobre la oferta de la vivienda de hoy
- 16** Términos claves que debe saber al comprar una casa
- 17** Su trayecto para ser propietario de una casa
- 18** ¿Cuánto necesita para el pago inicial?
- 20** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 21** 5 Consejos para hacer su mejor oferta





Por qué esta primavera es el momento para comprar

¿Está pensando en comprar una casa? Si es así, esta primavera es un buen momento para hacer su compra. Estos son los principales motivadores de esta temporada que debería animarle a comenzar el proceso de compra de su casa lo más pronto posible.

1. Ser propietario de una casa tiene muchas ventajas

Ser propietario de una vivienda es el sueño americano, no solo porque tiene beneficios financieros tangibles, sino porque también tiene el poder de cambiar vidas.

La seguridad, estabilidad y éxito que sienten los propietarios de viviendas tiene un impacto de gran alcance, especialmente en un momento como este. En los últimos dos años, la crisis de la salud ha hecho que tener un espacio seguro que llamar hogar sea más importante que nunca. Si la pandemia ha cambiado lo que está buscando, la propiedad de la vivienda puede ofrecer los beneficios que desea, financiera y emocionalmente.

2. Se espera que más casas entren al mercado esta primavera

Con más compradores activos en el mercado que casas en venta, el proceso de compra de una casa puede llevar más tiempo y esfuerzo de lo habitual. Pero la buena noticia es que la primavera suele ser una temporada muy activa en el mercado de bienes raíces en la que más vendedores ponen sus casas a la venta.

Si comienza su búsqueda ahora y trabaja con un asesor de confianza en bienes raíces, estará en un excelente lugar para beneficiarse de esas opciones adicionales cuando la casa de sus sueños llegue al mercado.

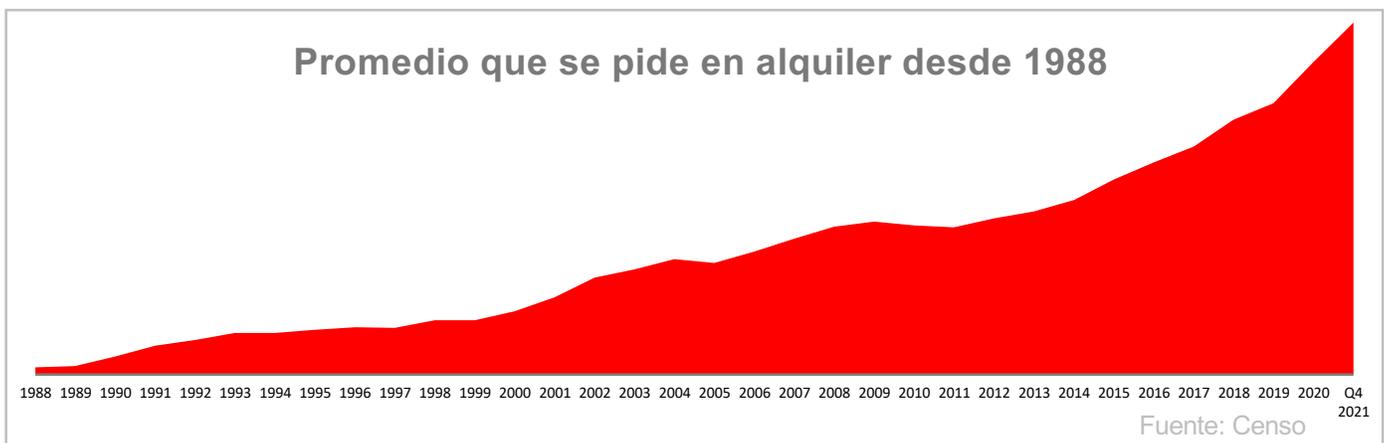
3. Los precios de las casas y las tasas hipotecarias están aumentando

El año pasado, el mercado de la vivienda experimentó un fuerte aumento en la apreciación del precio de las viviendas debido al desequilibrio entre la oferta y la demanda. Si bien se espera que los compradores competitivos mantengan los precios de las casas en aumento, los líderes de la industria dicen que el ritmo de apreciación debería ser más suave en 2022. Y a medida que comenzó este año, también lo hizo el aumento tanto en la inflación como en las tasas hipotecarias. **Con proyecciones de los expertos que indican que los precios y las tasas hipotecarias seguirán aumentando este año, esto significa que costará más comprar una casa si espera.**

Si bien todos se mueven a través del proceso de compra de la vivienda a un ritmo diferente, es más importante que nunca poner sus planes en marcha y comenzar a trabajar con un asesor en bienes raíces. Si está pensando en comprar una casa durante el próximo año o dos, comprar lo más pronto en vez de esperar puede ser su opción más asequible.

4. Los alquileres están subiendo

Las tasas hipotecarias y los precios de las viviendas tampoco son las únicas cosas en aumento. Los datos del *Censo* también muestran que el alquiler mensual medio continúa aumentando año tras año (*ver la gráfica a continuación*). **Para evitar el aumento de los alquileres, considere comprar una casa para que pueda fijar el pago mensual de su hipoteca y evitar futuros aumentos.** A pesar de que el número de casas disponibles para la venta es bajo, la propiedad de la vivienda es una inversión a largo plazo mucho más estable. La búsqueda vale la pena, y la compra ayudará a aumentar su patrimonio neto a medida que se aprecien los valores de la vivienda.



En Conclusión,

Vamos a comunicarnos si está listo para aprender más sobre los beneficios y recompensas de ser propietario de una vivienda. Tener un experto local de su lado es la mejor manera de hacer realidad su sueño este año.

Perspectivas de los expertos para los compradores de vivienda de hoy

Los expertos están de acuerdo en que es un buen momento para explorar los beneficios de ser propietario de vivienda, incluso en un mercado competitivo. Esto es lo que varios líderes en la industria tienen que decir sobre por qué la propiedad de la vivienda es una inversión sabia a largo plazo.



Para aquellos que piensan en hacer la transición de alquilar a comprar su primera casa, el aumento de los alquileres seguirá siendo un factor motivador, incluso a medida que los precios de las viviendas en venta y las tasas hipotecarias continúan aumentando.

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



Si tiene la esperanza de que los precios caerán en un año o dos, es posible que se decepcione.

- Holden Lewis, Experto en Casas e Hipotecas, *NerdWallet*



La propiedad de la vivienda es la mayor fuente de riqueza entre las familias... Las ganancias de riqueza de la vivienda (plusvalía o patrimonio neto) se acumulan a través de la apreciación del precio y mediante el pago de la hipoteca.

- Gay Cororaton, Docente y Economista Investigador, NAR



Los propietarios de viviendas están protegidos de los precios del alquiler en aumento porque su costo es fijo, independientemente de lo que esté sucediendo en el mercado. . . Los activos tangibles como los bienes raíces se vuelven más valiosos con el tiempo, lo que hace que comprar una casa sea una buena manera de gastar su dinero durante los tiempos inflacionarios.

- Natalie Campisi, Asesor de Personal, *Forbes*



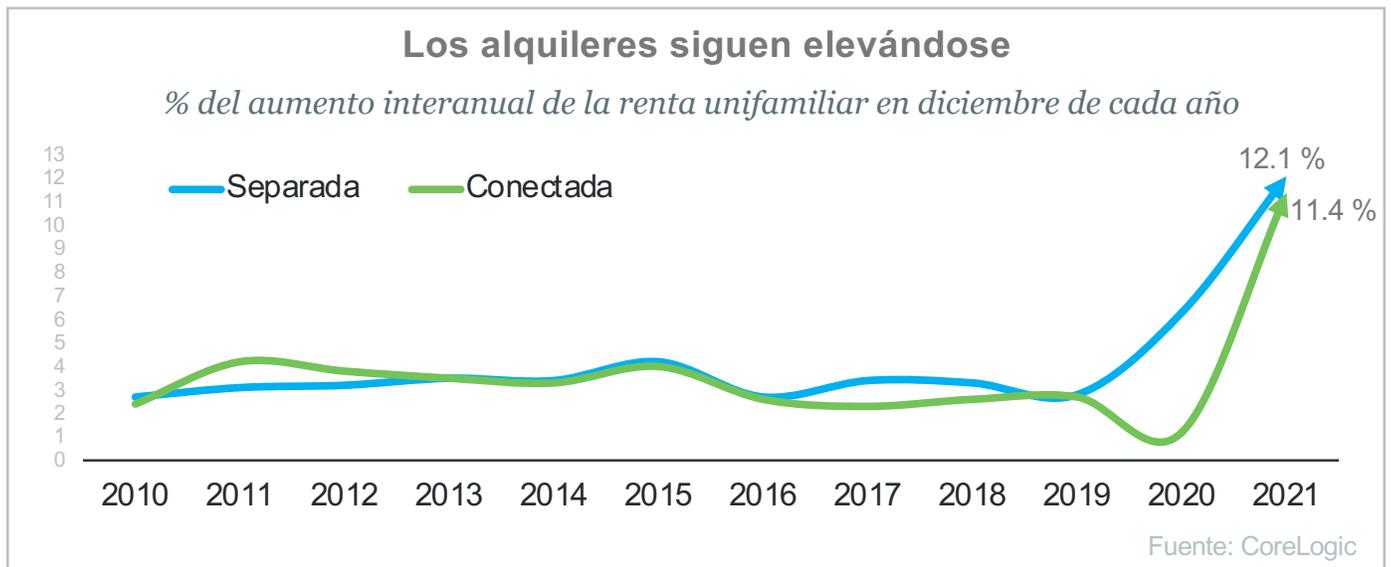
Ser propietario es más asequible que alquilar en gran parte del país

Según un informe reciente de ATTOM Data, ser propietario de una casa es más asequible que alquilar en la mayoría del país. Esto hace que ser propietario de una vivienda valga aún más la pena.

El Informe de La Asequibilidad del Alquiler de 2022 de ATTOM Data dice:

*“... Ser propietario de una casa de precio medio es más asequible que la renta promedio de una propiedad de tres habitaciones en 666, o el 58 por ciento, de los 1,154 condados de los Estados Unidos analizados para el informe. **Eso significa que los gastos importantes de la propiedad de la vivienda consumen una porción menor de los salarios locales promedio que el alquiler**”.*

En el Índice de Alquiler Unifamiliar de CoreLogic, el alquiler experimentó el aumento interanual más rápido en más de 16 años al comparar los datos de diciembre de cada año. (ver la gráfica continuación):



¿Qué significa esto para usted?

Como muestran los datos, los alquileres se están elevando. La gran diferencia entre alquilar y ser propietario de una casa es, cuando alquila, el aumento del costo beneficia la estrategia de inversión de su arrendador, pero no ofrece ningún tipo de rendimiento para usted.

En contraste, cuando compra una casa, el pago mensual de su hipoteca funciona como una cuenta de ahorros forzada. Con el tiempo, a medida que paga su préstamo y a medida que aumenta el valor de la vivienda, crea plusvalía (y, por extensión, su propio patrimonio neto). Según los últimos datos de *CoreLogic*, **el propietario promedio ganó \$56,700 en plusvalía durante el año pasado**, un número que continúa aumentando a medida que aprecia el valor de las viviendas.

Esto debería darle la tranquilidad de que su inversión vale la pena. Sin mencionar que, cuando compra, asegura su hipoteca mensual durante la duración de su préstamo, creando un pago mensual estable y predecible, incluso en los tiempos inflacionarios de hoy.

Cuando se pregunte si debe seguir alquilando o si es hora de comprar, piense en lo que dice Todd Teta, Director de Producto de *ATTOM Data*:

“... La propiedad de la vivienda sigue siendo la opción más asequible para los trabajadores promedio en la mayoría del país porque todavía ocupa una porción más pequeña de su salario”.

Si la compra ocupa una porción más pequeña de su salario y tiene beneficios financieros que el alquiler no puede proporcionar, la pregunta es: *¿Realmente vale la pena alquilar?*

En conclusión,

Si está alquilando hoy, pero está pensando en comprar una casa, es importante ver la imagen completa. Si bien comprar puede parecer una gran decisión, tener un asesor de confianza de su lado es clave. Vamos a comunicarnos para explorar sus opciones para que pueda obtener más información sobre los beneficios de la propiedad de la vivienda.

Los beneficios no financieros de la propiedad de la vivienda

Si bien hay muchos beneficios financieros de ser propietario de una vivienda, lo que a menudo se pasa por alto son los sentimientos de gratitud, seguridad, orgullo y comodidad que obtenemos al poseer una casa.

Hoy, esas emociones son más fuertes que nunca. Hemos vivido un tiempo que realmente ha cambiado nuestras necesidades y quiénes somos. Como resultado, la propiedad de la vivienda tiene un significado completamente nuevo para muchos de nosotros. Según el informe 'The State of the American Homeowner' de Unison:

“El año pasado, quedarse en casa se convirtió en una necesidad y eso causó que muchos propietarios de viviendas tuvieran una gratitud renovada por el techo sobre su cabeza”.

Desde que comenzó la crisis de la salud, hemos pasado más tiempo que nunca en casa: trabajando, comiendo, estudiando, haciendo ejercicio y más. El mundo que nos rodea cambió casi de la noche a la mañana, nuestras necesidades cambiaron, y nuestro refugio se convirtió en un lugar que nos protegió a un nivel completamente nuevo. El mismo estudio de Unison señala:

- **91 %** de los propietarios dicen que se sienten seguros, estables o exitosos al ser propietarios de una casa
- **64 %** de los propietarios estadounidenses dicen que vivir una pandemia ha hecho su casa más importante para ellos que nunca
- **83 %** de los propietarios de viviendas dicen que su casa los ha mantenido seguros durante la pandemia de COVID-19

Como hemos aprendido a lo largo de esta pandemia, la propiedad de la vivienda puede proporcionar la seguridad que anhelamos en un momento de incertidumbre. Ese sentido de conexión y estabilidad emocional realmente va más allá del aspecto financiero al ser propietario de una casa.

En conclusión,

Si está considerando comprar una casa, no se trata solo de dólares y centavos. No olvide sopesar los beneficios no financieros que realmente pueden cambiar su vida justo cuando más lo necesita.



La mayor oportunidad para los compradores de vivienda esta primavera

Si está pensando en comprar una casa esta temporada, la mayor oportunidad que tiene en este momento es adelantarse a los aumentos de las tasas hipotecarias y de los precios. Esto es lo que necesita saber sobre hacia dónde se dirigen ambos.

¿Qué va a pasar con las tasas hipotecarias?

Las tasas de interés hipotecarias ya están subiendo este año, y se espera que continúen aumentando a medida que avancemos en 2022.

Nadia Evangelou, Economista Principal y Directora de Pronósticos de la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR *por sus siglas en inglés*), analiza cómo las tasas en aumento están motivando a los compradores a actuar rápidamente. Ella también destaca que, incluso a pesar del aumento de las tasas, comprar una casa hoy sigue siendo una gran inversión:

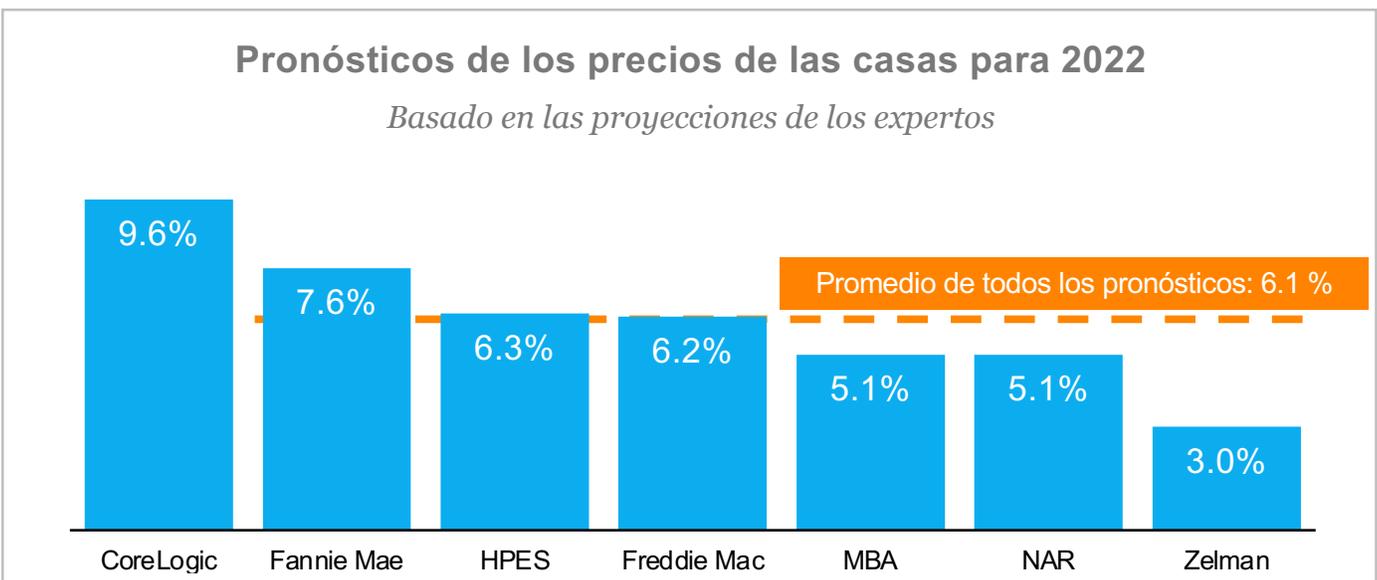
“... Los compradores se están apresurando a asegurar tasas más bajas, ya que se prevén tasas hipotecarias aún más altas en los próximos meses... Incluso con este aumento en las tasas, comprar una casa es una gran inversión. Además de los otros beneficios de la propiedad de la vivienda, la plusvalía que los compradores de vivienda obtendrán en 2022 debido a la apreciación del precio será más alto que el pago de su hipoteca”.

Entonces, ¿Qué significa eso para usted? La gran conclusión es que se espera que las tasas continúen aumentando. Eso significa que va a costar más comprar una casa si espera. Si está planeando la compra de una casa en algún momento de este año o el próximo, pero usted está esperando a ver si las tasas bajarán, es hora de comenzar a trabajar con su asesor de confianza. De esta manera, tendrá un experto que le ayudará a planificar su compra lo más pronto posible.

Y, como señala Evangelou, una vez que compre una casa, usted comenzará a acumular plusvalía a medida que aumente el valor de la casa. Eso debería darle confianza de que su inversión es sólida.

¿Qué pasará con los precios de las casas este año?

Además, se espera que los precios de las casas también continúen aumentando. La siguiente gráfica muestra los pronósticos de los precios de las casas para 2022 de seis líderes en la industria. Como indican las barras, todos están proyectando un aumento en los precios este año, ya que los compradores que compiten por un número limitado de casas continúan ejerciendo presión al alza sobre los precios. La línea punteada representa el promedio de todos los pronósticos juntos, mostrando que se espera que la tasa promedio de apreciación sea de alrededor del 6.1 %.



Si bien ese no es el aumento récord que vimos durante el año pasado, los precios aún continúan aumentando, no están disminuyendo ¿Por qué es eso importante para usted? Si está esperando que los precios bajen porque cree que las casas serán más asequibles en unos pocos años, los datos de los expertos principales simplemente no lo respaldan.

En conclusión,

Si está listo para comprar una casa, tiene la gran oportunidad de adelantarse en la curva comprando antes de que las tasas y los precios suban más. Si puede, comprar lo más pronto posible puede tener más sentido financiero.



Llave fundamental

Si bien sigue siendo un mercado de los vendedores, los compradores tienen una gran oportunidad de encontrar una casa antes de que las tasas hipotecarias y los precios aumenten aún más. Hacerlo no solo es una decisión inteligente hoy, sino que también es una excelente manera de asegurar un pago mensual estable de su vivienda que aumentará su patrimonio a medida que el valor de las casas aprecie con el tiempo.



Por qué la inflación no debería impedirle comprar una casa

Si está siguiendo las noticias, probablemente esté escuchando sobre el aumento de los precios de las viviendas, el aumento del costo al consumidor, las restricciones de la cadena de suministro y más. Estas preocupaciones inflacionarias pueden hacer que se pregunte si debe esperar para comprar. He aquí por qué la inflación no debería impedirle comprar una casa esta temporada.

La propiedad de la vivienda ofrece estabilidad y seguridad

Los precios de las casas han estado aumentando durante algún tiempo, y los expertos dicen que van a seguir subiendo a lo largo del próximo año. Entonces, como comprador, ¿Cómo puede protegerse del aumento del costo de cosas como alimentos, refugio, entretenimiento y otros bienes y servicios? La respuesta está en la vivienda.

Comprar una casa le permite asegurar su pago mensual de la hipoteca en el futuro previsible. Eso significa que a medida que otros precios aumenten a su alrededor, el pago mensual de su vivienda (que probablemente sea su gasto mayor recurrente) será consistente gracias a su hipoteca con tasa fija. Esto le da la tranquilidad de que la mayor parte de sus costos de vivienda están protegidos de la inflación.

James Royal, Reportero Principal de Gestión Patrimonial de *Bankrate*, dice:

“Una hipoteca con tasa fija le permite mantener la mayor parte de los gastos de vivienda con el mismo pago. Claro, los impuestos a la propiedad aumentarán y otros gastos pueden aumentar, pero su pago mensual de vivienda sigue siendo el mismo. Ese ciertamente no es el caso si está alquilando”.

Como inquilino, no obtiene el mismo beneficio y no estará protegido contra el aumento del costo de la vivienda.



Como un incentivo adicional para comprar, recuerde que las tasas de interés hipotecarias de hoy pueden estar aumentando, pero sepa que siguen siendo increíblemente competitivas en comparación con las últimas décadas. En la década de 2000, la tasa hipotecaria promedio era de 6.27 %. En el decenio de 1990, la tasa promedio era del 8.12 %.

Si bien el aumento de la inflación disminuye lo que sus dólares pueden comprar, las tasas hipotecarias más bajas ayudan a contrarrestarlo al aumentar su poder adquisitivo. De esta manera, puede obtener más casa por su dinero.

Las tasas bajas también ayudan a mantener sus pagos mensuales bajos. Esto es especialmente importante durante un período inflacionario porque querrá protegerse del impacto del aumento de las tasas y de los precios tanto como sea posible.

Ali Wolf, Economista Principal de *Zonda*, explica:

*“Si tiene efectivo y espera inflación, debe pensar dónde puede poner su dinero para que no pierda valor. **La vivienda es comúnmente vista como una buena cobertura contra la inflación, especialmente con tasas de interés tan bajas**”.*

Dado que se prevé que las tasas hipotecarias continúen aumentando, es importante actuar lo más pronto posible, si está listo para comprar, para que pueda asegurar los pagos de su hipoteca a la mejor tasa posible en los próximos años.

En conclusión,

La historia muestra que mejor cobertura contra la inflación es el costo fijo de la vivienda. Es por eso por lo que no debería dejar que nada le impida comprar una casa este año ¿No sabe por dónde empezar? Comuniquémonos para que tenga asesoramiento experto en cada paso del proceso de compra de la vivienda.

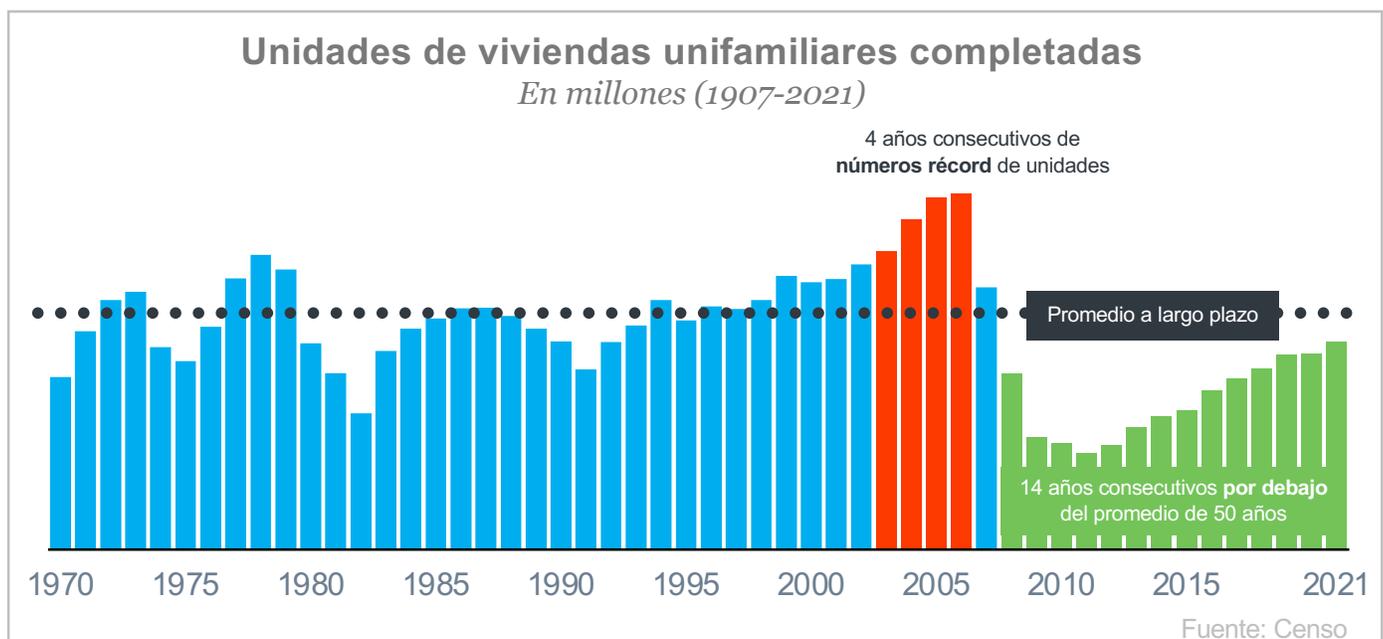
Lo que los compradores deben saber sobre la oferta de la vivienda de hoy

Si está buscando una casa en este momento, es importante comprender un poco en cuanto a la oferta actual de casas disponibles para la venta. Aquí hay un vistazo a dos razones por las que la oferta de vivienda de hoy es baja y algunas noticias prometedoras a medida que avanza en su búsqueda.

1. La construcción de casas nuevas se retrasó durante varios años

La gráfica a continuación muestra la construcción de casas unifamiliares nuevas en las últimas cinco décadas, incluido el promedio a largo plazo de las unidades de viviendas completadas. Los constructores superaron ese promedio durante la burbuja del sector de la vivienda (*que se muestra en rojo en la gráfica*). El resultado fue un exceso de oferta de viviendas en el mercado, por lo que el valor de las viviendas disminuyó. Ese fue uno de los factores que llevaron a la crisis de la vivienda en 2008, y es muy diferente al inventario disponible en la actualidad.

Desde entonces, el nivel de construcción de casas nuevas ha caído. Durante los últimos 14 años, los constructores no han podido construir suficientes casas (*como se muestra en verde en la gráfica*) para cumplir con el promedio histórico. Esa subconstrucción dejó un déficit de inventario de varios años entrando en la pandemia.



2. El impacto de la pandemia en el mercado de la vivienda

Luego, cuando la crisis de la salud golpeó en 2020, alimentó una apreciación renovada y un enfoque en el significado del hogar. Tener un espacio seguro para vivir, trabajar, aprender, hacer ejercicio y más se volvió cada vez más importante para los estadounidenses en todo el país. Por lo tanto, a medida que las tasas hipotecarias cayeron por debajo del 3 %, los compradores ingresaron ansiosamente al mercado buscando asegurar una casa que satisficiera sus necesidades cambiantes. Al mismo tiempo, los vendedores dudaron en poner sus casas en el mercado a medida que aumentaban las preocupaciones sobre la pandemia. ¿El resultado? El número de casas disponibles para la venta cayó aún más.

¿Qué significa esto para usted?

Para comprador, el inventario bajo es un desafío. Usted quiere encontrar la casa de sus sueños y no quiere conformarse. Pero ¿Qué pasa si no hay tantas casas para elegir? Hay buenas noticias. Los expertos prevén que pronto habrá más casas disponibles gracias a que los vendedores volverán a ingresar al mercado. Danielle Hale, Economista Principal de *realtor.com*, ofrece una perspectiva:

“Esperamos que comencemos a ver un cambio y que el inventario se estabilice y comience a subir un poco en 2022... Pero eso significa que estamos viendo niveles de inventario de aproximadamente la mitad de lo que vimos antes de la pandemia. Para los compradores, es probable que el mercado continúe moviéndose rápidamente. Si ve una casa que le gusta, quiere actuar de inmediato”.

Por lo tanto, el inventario sigue siendo bajo, a pesar de que se espera que haya más casas disponibles. Pero no debe poner sus planes en espera porque está esperando que esas casas adicionales lleguen al mercado. En su lugar, siga con su búsqueda y persevera a través de los desafíos del inventario de hoy. Puede encontrar su próxima casa si es paciente y está enfocado, y su agente puede ayudarle.

En conclusión,

El número de casas disponibles para la venta sigue siendo bajo. Por lo tanto, si está buscando una casa, pero tiene problemas para encontrar una, aguante. La propiedad de la vivienda es un objetivo que vale la pena y cambia su vida. La clave es seguir con su búsqueda, trabajar con un profesional en bienes raíces y confiar en el proceso. Usted de seguro encontrará la casa adecuada.

Términos clave que debe saber al comprar una casa



Tasación/Evaluación

Un informe que destaca el valor estimado de la propiedad. Comprobado por un tercero calificado.

Los prestamistas confían en las tasaciones para validar el valor de una casa y asegurarse de que no están prestando más de lo que vale la casa.



Costos de cierre

Los honorarios requeridos para completar la transacción de bienes raíces. Pagados en el cierre.

Pídale a su prestamista una lista completa de los elementos de los costos del cierre, incluidos puntos, impuestos, seguro del título y más.



Puntuación de crédito

Un número que oscila entre 300 y 850, que se basa en un análisis de su historial de crédito.

Esto ayuda a los prestamistas a determinar la probabilidad de que usted pagará sus deudas futuras.



Pago inicial/Cuota inicial

El pago inicial es típicamente 3.5 a 20 % del precio de compra de la casa. Algunos programas con 0 % pago inicial también están disponibles.

Pregunte a su prestamista por más información.



La tasa hipotecaria

La tasa de interés que usted paga al pedir dinero prestado para comprar su casa.

Entre más baja la tasa, mejor.



Carta de preaprobación

Una carta de un prestamista que indica que usted califica para una hipoteca por una cantidad específica.

Este es un paso crítico en el mercado competitivo actual.



Contingencia de la inspección

Una disposición en un contrato que requiere que se complete una inspección.

Si bien puede ser tentador renunciar en un mercado competitivo, la inspección de la casa es esencial. Le brinda información sobre la condición de la casa y las reparaciones potenciales.



Asequibilidad

Una medida de si alguien gana lo suficiente para calificar para un préstamo de una casa típica basado en los datos más recientes de los precios, ingresos y las tasas hipotecarias.

A medida que los precios y las tasas hipotecarias continúen aumentando, eso afectará cuánto puede pagar por la casa.



Plusvalía

El valor en su casa por encima de la cantidad total de gravámenes contra su casa.

Con la apreciación actual, muchos propietarios se están dando cuenta de que tienen más plusvalía de lo que pensaban y la están utilizando para mudarse.

Su trayecto para ser propietario de una casa

Cuando se trata de comprar una casa, aquí están los hitos claves en el proceso.

1

Forme su equipo

Inicie el proceso encontrando expertos de confianza que le guíen en el camino.



2

Verifique su puntuación

Averigüe su puntaje de crédito y trabaje para mejorarlo reduciendo deudas y gastos.



3

Aumente sus ahorros

Hable con un profesional sobre las opciones de pago inicial. Luego establezca una meta y un presupuesto en consecuencia.



4

Conozca sus números

Descubra lo que puede pagar en función de las tasas de interés, los ingresos y más. Luego obtenga una preaprobación para tener una ventaja competitiva.



5

Busque una casa

Explore con su agente los vecindarios, tipos de casas y determine lo imprescindible. Repita hasta que encuentre la adecuada.



6



Haga una oferta

Reúnase con su agente para redactar su oferta y negociar con el vendedor.

8

Hágalo oficial

El día del cierre, firme la documentación final y obtenga las llaves de su casa.



9

Múdese a su nuevo hogar

Envíe a la compañía de mudanza porque es hora de hacer realidad su sueño el día de la mudanza.





¿Cuánto necesita para el pago inicial?

Existe un concepto erróneo común de que debe tener el 20 % del precio total de compra de una casa para su pago inicial. Pero ¿Es eso siempre lo que tiene que ahorrar para comprar una casa?

Una encuesta realizada por la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR por sus siglas en inglés) preguntó a los consumidores qué obstáculos enfrentan al ahorrar para el pago inicial. Más de una cuarta parte de los encuestados dicen que creían que era necesario un pago inicial del 16 % o incluso del 20 %. **La verdad es que: a menos que lo especifique su tipo de préstamo o prestamista, generalmente no es necesario poner tanto.**

Según el *Perfil de los compradores y vendedores de viviendas* de NAR, el pago inicial medio no ha sido superior al 20 % desde 2005. Puede sonar sorprendente, pero el pago inicial típico de hoy es solo del 13 %. Ese número es aún menor para los compradores de casa por primera vez (vea la tabla a continuación):





¿Qué significa esto para usted?

Si está pensando en comprar una casa, es importante saber que no siempre tiene que poner un 20 % de pago inicial.

Y aunque ahorrar para cualquier monto de pago inicial puede parecer un desafío, tenga en cuenta que hay programas para compradores calificados que permiten un pago inicial tan bajo como 3.5 %. También hay opciones como préstamos VA y préstamos USDA sin requisitos de pago inicial para solicitantes calificados.

Para entender sus opciones, debe hacer su tarea. Si está interesado en obtener más información sobre los programas de asistencia con el pago inicial, consulte la información disponible a través de sitios como *downpaymentresource.com*.

También asegúrese de trabajar con un asesor en bienes raíces desde el principio para saber para cuánto puede calificar en el proceso de compra de la vivienda.

En conclusión,

No permita que los mitos del pago inicial le impidan alcanzar sus objetivos de propiedad de vivienda. Si está buscando comprar este año, revisemos sus opciones juntos.



Los beneficios de un pago inicial del 20 %

Si bien no necesita poner un pago inicial del 20%, hacerlo puede tener algunas ventajas excelentes, si puede. Estos pueden incluir:

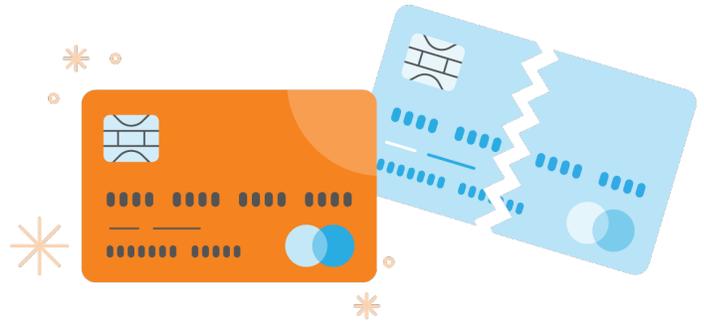
1. Su tasa de interés puede ser más baja.
2. Terminará pagando menos durante la vida de su préstamo.
3. Su oferta se destacará.
4. No necesitará seguro hipotecario privado (PMI *por sus siglas en inglés*).

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 haga ninguna compra grande.



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



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.



5 Consejos para hacer su mejor oferta

Como comprador en un mercado de los vendedores, puede sentir que está atrapado entre la espada y la pared, especialmente cuando el inventario es tan bajo como lo es actualmente. Cuando encuentre la casa adecuada, aquí hay cinco consejos para tener en cuenta que le ayudarán a hacer la mejor oferta posible.

1. Conozca su presupuesto



Conocer su presupuesto y lo que puede pagar es fundamental para su éxito como comprador de vivienda. La mejor manera de entender sus números es trabajar con un prestamista para que pueda obtener una preaprobación para un préstamo. Como señala *Freddie Mac*:

*“Esta preaprobación le permite buscar una casa con mayor confianza y demuestra al vendedor que **usted es un comprador serio**”.*

Mostrar a los vendedores que es serio puede darle una ventaja competitiva. Le permite actuar rápidamente cuando haya encontrado su casa perfecta.

2. Prepárese para moverse rápido



La velocidad y el ritmo de las ventas son factores que contribuyen al mercado competitivo de la vivienda de hoy. De acuerdo con el *Informe de Ventas de Casas Existentes* de la *Asociación Nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés)*:

*“El setenta y nueve por ciento de las casas vendidas en enero de 2022 estuvieron en el mercado por **menos de un mes**”.*

Cuando las casas se venden rápido, es importante sobresalir en el mercado y estar listo para moverse rápidamente. un agente competente lo ayudará a armar y enviar su mejor oferta tan pronto como encuentre la casa que desea comprar.

3. Apóyese en un profesional en bienes raíces

No importa cómo se vea el mercado de la vivienda, confíe en un asesor de confianza en bienes raíces. Como dice *Freddie Mac*:



*“El éxito en su trayectoria en comprar de la vivienda depende en gran medida de la compañía que tenga... **Asegúrese de seleccionar profesionales experimentados y de confianza** que le ayudarán a tomar decisiones informadas y evitar cualquier trampa”.*

Los agentes son expertos en el mercado local de bienes raíces. Nosotros tenemos una idea de lo que ha funcionado para otros compradores en la área y lo que los vendedores pueden estar buscando en una oferta. Su agente le ayudará a comprender cómo atender lo que un vendedor necesita, para que su oferta se destaque.

4. Haga una oferta fuerte, pero justa



Según el *Índice de Confianza de los Realtors* de NAR, el 46 % de las ofertas actuales están por encima del precio de venta. Eso significa que cuando encuentre la casa de sus sueños, ofrecer por debajo o incluso al precio de venta de una casa puede que no sea suficiente en este momento.

Apóyese en su agente que lo ayudará a comprender el valor de la casa en el mercado y las tendencias de ventas recientes en el área para que pueda elaborar su mejor oferta.

5. Sea un negociador flexible



Al redactar una oferta, su agente de confianza en bienes raíces lo ayudará a considerar qué palancas puede tirar, incluidas las contingencias contractuales (condiciones que usted establece y que el vendedor debe cumplir para que se finalice la compra). Por supuesto, hay ciertas contingencias a las que no desea renunciar, como la inspección de la casa. *Freddie Mac* explica:

*“Una contingencia de inspección de la casa le da la oportunidad de que toda la casa que le gustaría comprar sea examinada por un profesional antes de cerrar su contrato. **Sin esta contingencia podría estar en un contrato en una casa que no podrá pagar para arreglar”.***

En conclusión,

El panorama competitivo actual hace que sea más importante que nunca hacer una oferta sólida en una casa. Comuniquémonos para asegurarnos que sobresalga en el proceso.

“Para la mayoría de las familias, ser propietario de una vivienda es una buena estrategia a largo plazo que resulta en ahorros forzados y la creación de patrimonio intergeneracional.”

- Rick Sharga, VP Ejecutivo, RealtyTrac





Vamos a charlar.

Seguramente usted tiene preguntas y opiniones sobre el proceso de bienes raíces.

Me gustaría hablar con usted sobre lo que ha leído aquí y ayudarle en el camino hacia la compra su casa nueva. Mi información está a continuación, y espero trabajar con usted.



Carla Castellanos

Realtor/Broker
Lonnemann Team
FC Tucker Company, Inc

CarlaSellsIndy@gmail.com
CarlaSellsIndy.com
317-460-0363



EDICIÓN PRIMAVERA 2022

