

COSAS QUE CONSIDERAR AL
Comprar una casa

VERANO 2025 EDICIÓN



John Belli, Jr.

REALTOR® "Licensed Since 2001"
HomeSmart® Professionals Real Estate

Serving the Greater Boston Area, Metro West & South West of Boston, MA
John@teambelli.com

www.teambelli.com
(617) 835-5749



Tabla de contenido

- 3** ¿Es mejor alquilar o comprar una casa?
- 7** ¿Por qué la búsqueda de su casa se ha vuelto mas fácil
- 9** Lo que una desaceleración económica podría significar para el mercado de la vivienda
- 12** Pronósticos de los expertos para el segundo semestre de este año
- 14** Cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su pago mensual
- 15** Los 2 errores principales de los compradores en este momento
- 16** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 17** 5 razones por las que necesita un agente al comprar una casa

¿Es mejor alquilar o comprar una casa?

Probablemente usted se ha preguntado últimamente:
¿Vale la pena intentar comprar una casa en este momento?

Con los precios de las casas altos y las tasas hipotecarias complicadas, alquilar puede parecer la opción más segura en este momento. O tal vez su única opción. Es una sensación muy real. Usted solo debería comprar una casa cuando esté listo y en capacidad de hacerlo. Pero esto es lo que debe saber sobre el alquiler.



Si bien puede parecer una apuesta más segura hoy en día, y en algunas áreas incluso puede ser menos costoso mes a mes que poseerla, realmente puede costarle más con el tiempo. De hecho, una encuesta reciente de *Bank of America* encontró que **el 70 % de los aspirantes a propietarios de casas se preocupan por lo que significa el alquiler a largo plazo para su futuro**. Y ellos no se equivocan. Ser propietario de una casa puede parecer fuera de su alcance, pero si hace un plan ahora y trabaja constantemente para lograrlo, **ser propietario de una casa conlleva serios beneficios financieros a largo plazo**.

Ser propietario de una casa genera riqueza con el tiempo

Comprar una casa no se trata solo de tener un lugar para vivir, es un paso hacia la creación de su patrimonio futuro ¿Por qué? Los precios de las casas suelen subir con el tiempo, lo que significa que cuanto más espere, más caro será comprarla. E incluso en algunos mercados donde los precios de las casas se están suavizando hoy, la tendencia general a largo plazo habla por sí misma (vea la gráfica a continuación):

Apreciación del precio de las casas desde 1988

Precio de venta promedio de las casas vendidas en los Estados Unidos, trimestral



Fuentes: Censo, HUD

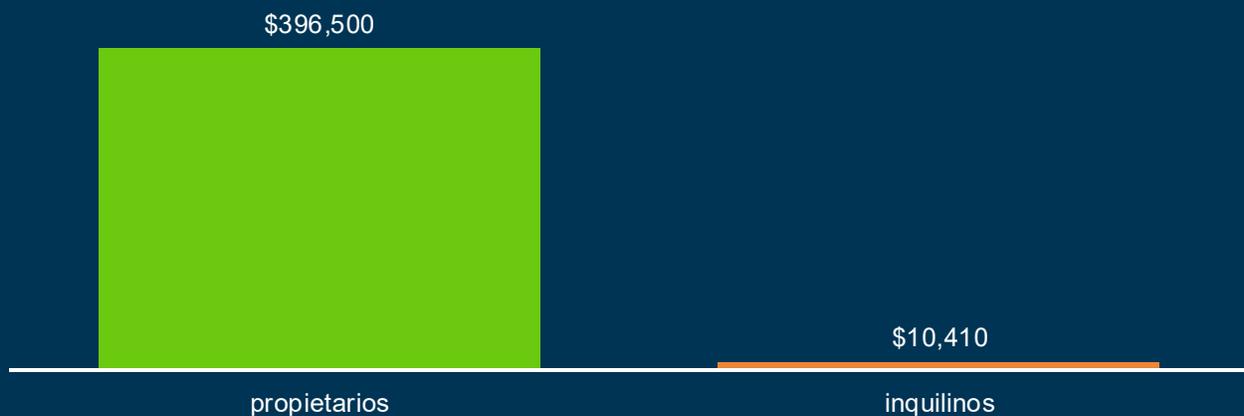


Y a medida que aumenta el valor de las casas, también lo hace su plusvalía cuando es propietario. Esa es la diferencia entre lo que vale su casa y lo que usted debe. Entonces, con cada pago de la hipoteca, esa plusvalía aumenta. Con el tiempo, eso se convierte en parte de su patrimonio neto.

Hoy, **el patrimonio neto del propietario promedio es casi 40 veces mayor que el de un inquilino**. Esa es una diferencia impactante, y los dólares en la imagen a continuación no mienten (vea la gráfica a continuación):

El patrimonio neto de los propietarios de casas es casi 40 veces mayor

El patrimonio de los hogares de propietarios Vs. los hogares de inquilinos



Fuente: Federal Reserve Board's Survey of Consumer Finances

Y es una de las razones principales por las que *Forbes* dice:

“Si bien alquilar puede parecer [la] opción menos estresante... ser propietario de una casa sigue siendo la piedra angular del sueño americano y una estrategia comprobada para generar riqueza a largo plazo”.

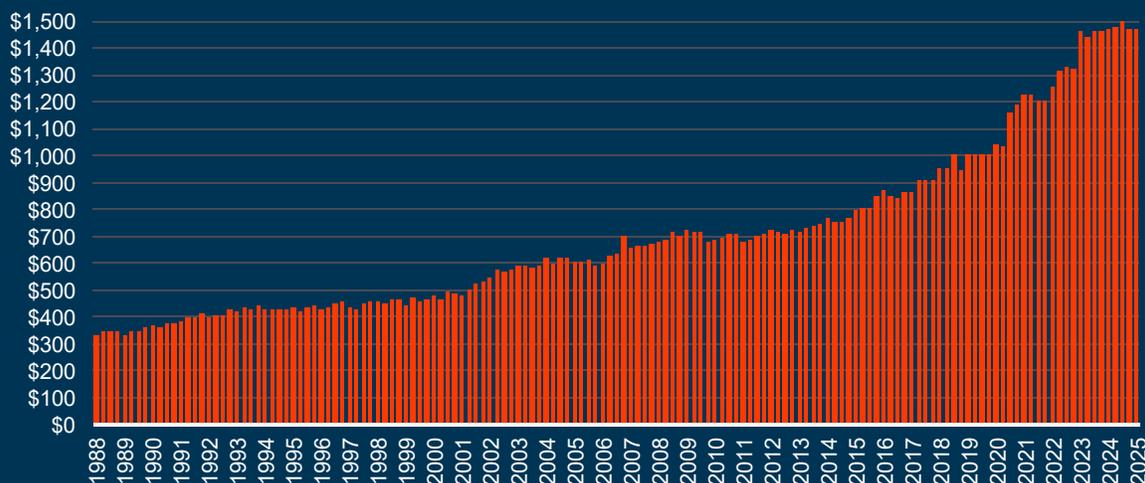
El mayor inconveniente del alquiler

Entonces, a corto plazo, ¿por qué el alquiler parece una opción más sencilla? Pagos mensuales más bajos, menos responsabilidad, sin ataduras. ¿Pero a largo plazo? **Eso puede afectarle.**

Durante décadas, mientras los precios de las casas han aumentado, **el alquiler también ha subido**. Y aunque el alquiler se ha mantenido bastante estable recientemente, la historia muestra que la tendencia general es al alza y hacia la derecha. Eso hace que ahorrar para una casa sea más complicado que nunca (*vea la gráfica a continuación*):

Aumento de los alquileres desde 1988

Promedio del alquiler que se pide, unidades vacantes en alquiler en EE. UU., trimestral



Fuente: Censo

Ese tipo de incertidumbre financiera tiene un impacto real. En la misma encuesta de *Bank of America*, el 72 % de los compradores potenciales dijeron que les preocupa que el aumento del alquiler pueda afectar sus finanzas actuales y a largo plazo.

Porque el alquiler no genera patrimonio. Eso no vuelve a usted más adelante. Usted paga la hipoteca de su arrendador, no la suya. Entonces, ya sea que alquile o sea propietario, está pagando una hipoteca. **La pregunta es: ¿la hipoteca de quién quiere usted pagar?**

Alquiler vs. compra: lo que realmente importa

Piénselo de esta manera. Alquilar significa que su dinero se va una vez que lo paga. Ser propietario significa que su pago genera plusvalía, como una cuenta de ahorros de la que usted puede vivir. Claro, comprar viene con responsabilidades. Pero también viene con el tipo de recompensa que crece con el tiempo. Y es por eso por lo que usted necesita un plan sólido para llegar allí.

En conclusión,

Alquilar puede parecer más factible hoy en día. Pero con el tiempo, podría costarle más, sin ayudarlo a crear nada para su futuro.

Si usted siente que ser propietario de una casa está fuera de su alcance hoy en día, no está solo. Y el primer paso para salir de la trampa del alquiler es establecer un plan.

Comuniquémonos, establezcamos nuestros objetivos específicos y exploremos sus opciones, para que esté listo cuando sea el momento adecuado.



A los hogares que trabajan en su presupuesto les resultará mucho más fácil seguir alquilando que pasar por los gastos de ser propietarios de una casa. Sin embargo, deben tener en cuenta la plusvalía y la riqueza generacional que pueden acumular al ser propietarios de una casa que no puede alquilarla. A largo plazo, comprar una casa puede ser una mejor inversión, incluso si los costos a corto plazo parecen exorbitantes.

Joel Berner
Economista Mayor, Realtor.com



Por qué la búsqueda de su casa se ha vuelto más fácil

No hay duda de que los últimos años han sido difíciles para los compradores. Pero hoy hay un gran punto positivo que hace que encontrar una casa en su presupuesto sea un poco más fácil. Y eso se debe al aumento del inventario.

Veamos dos áreas en las que hemos visto muchas más opciones últimamente, para que usted empiece a soñar con las posibilidades.



1. Hay más casas existentes para la venta

Los datos de *Realtor.com* muestran que el número de casas existentes para la venta (las que ya han tenido propietario) ha aumentado un **30.6 %** en comparación con el mismo periodo del año pasado. Y los expertos dicen que se espera que su grupo de opciones mejore aún más a lo largo del año. Las proyecciones muestran que se prevé que el inventario crezca otro 11 a 15 % para finales de año (vea la siguiente grafica):

Proyecciones del inventario para la venta para 2025

Aumento porcentual interanual para casas existentes



Eso significa que usted tendrá una mejor oportunidad de encontrar una casa que satisfaga sus necesidades y presupuesto ahora que el inventario ha aumentado. Como dice Ralph McLaughlin, entonces Economista Mayor de *Realtor.com*:

“Podría ser un momento particularmente bueno para salir al mercado... Usted va a tener más opciones. Y eso no es algo que los compradores hayan tenido mucho en los últimos años”.

Daryl Fairweather, Economista Principal en *Redfin*, parece estar de acuerdo, dice:

“Ahora es el mejor momento para comprar en los últimos dos años... Hay una cantidad significativa de más inventario...”

2. Hay más casas recién construidas en el mercado

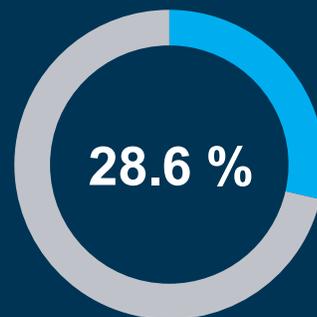
Según datos del *Censo* y de la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR, *por sus siglas en inglés*), el 28.6 % de las casas en el mercado ahora mismo son recién construidas. Eso es más que la norma (*vea las gráficas a continuación*). Pero no se preocupe, eso no se debe a que los constructores estén construyendo de más, es solo que están tratando de ponerse al día después de años de construcción insuficiente.

Casas recién construidas como porcentaje de todas las casas para la venta



Datos históricos

De 1983 a 2019, un promedio de solo **13 %** de las casas para la venta eran recién construidas



Últimos datos

Hasta abril del 2025, casi el **30 %** de todas las casas para la venta eran recién construidas

Fuente: NAR, censo

Y la mejor parte es que, dado que los constructores se han centrado en casas más pequeñas con precios más bajos, es posible que descubra que las nuevas construcciones son menos costosas de lo que esperaba. Entonces, si bien muchas personas descartan las nuevas construcciones porque es fácil asumir que los costos son mucho más altos, últimamente, esa diferencia de precios no es lo que usted espera. Como dice *CNET*:

“Si vive en una zona donde hay muchas construcciones nuevas... *es posible que usted pueda comprar una casa nueva por un precio similar o incluso menor que una casa que ha tenido propietario previamente*”.

Si no ha podido encontrar una casa que esté dentro de su presupuesto, es hora de preguntarle a su agente sobre las construcciones nuevas. Si no lo hace, es posible que esté reduciendo su grupo de opciones en aproximadamente un tercio.

En conclusión,

Más opciones significan más oportunidades para usted. Comuníquese con nosotros si usted quiere ver lo que está disponible en nuestra área y sus alrededores.

Lo que una desaceleración económica podría significar para el mercado de la vivienda

El tema de la economía esta en todos los noticieros, y las probabilidades de una recesión están aumentando este año. Eso está dejando a muchas personas preguntándose qué significa para el valor de su casa y su poder adquisitivo.

Demos un vistazo a algunos datos históricos para mostrar lo que ha sucedido en el mercado de la vivienda durante cada recesión, desde la década de 1980. Los hechos pueden sorprenderle.

Una recesión no significa que los precios de las casas vayan a caer

Mucha gente piensa que, si llega una recesión, los precios de las casas caerán como lo hicieron en el 2008. Pero esa fue una excepción, no es una regla. Fue la única vez que el mercado vio una caída tan pronunciada en los precios. Y no ha sucedido desde entonces, principalmente porque el inventario sigue siendo muy bajo en general. Incluso en los mercados donde el número de casas para la venta ha comenzado a aumentar este año, el inventario sigue estando muy por debajo del exceso de oferta de casas que condujo a la crisis de la vivienda.

De hecho, según datos de *Cotality* (anteriormente *CoreLogic*), en cuatro de las últimas seis recesiones, los precios de las casas subieron (vea la gráfica a continuación):

Una recesión no significa que los precios caigan

Variación del precio de las casas durante las últimas 6 recesiones

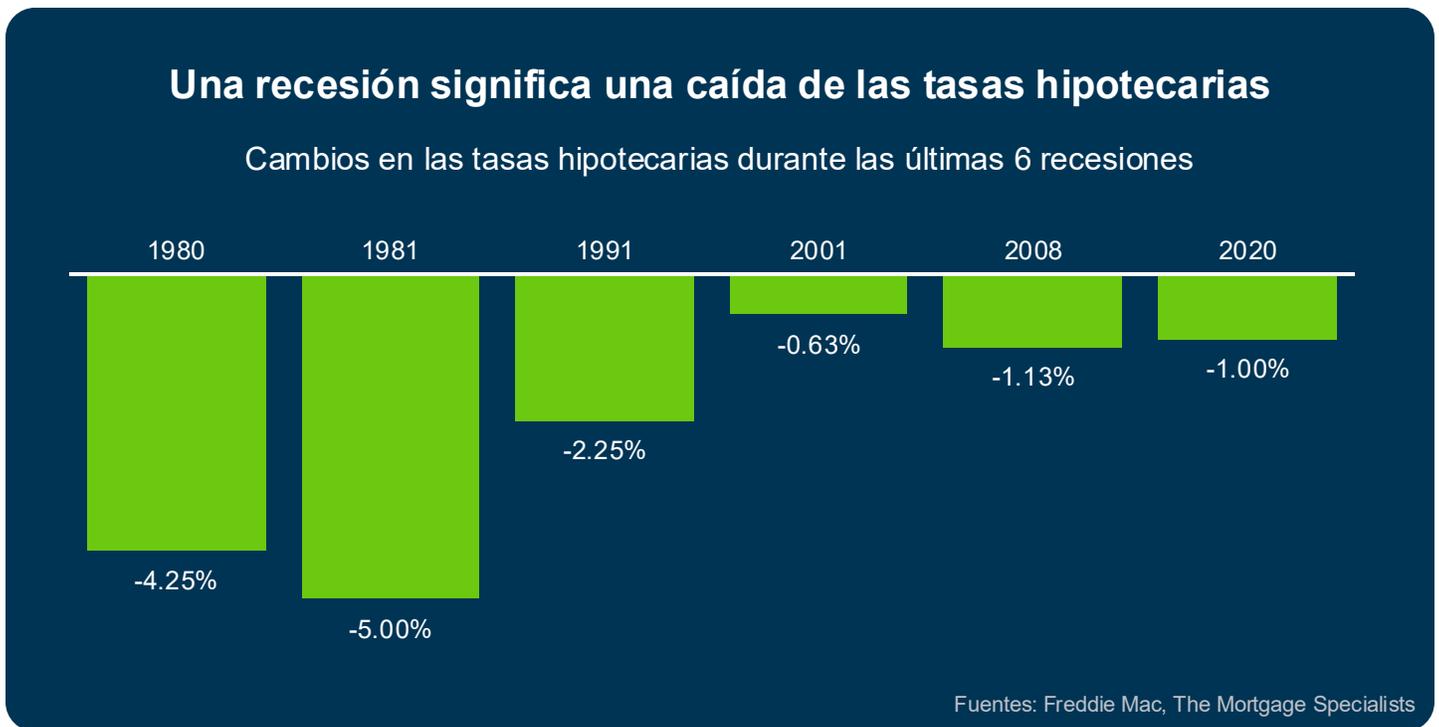


Fuente: Cotality (anteriormente CoreLogic)

Por lo tanto, no asuma que una recesión conducirá a una caída significativa en el valor de las casas. Los datos simplemente no respaldan esa idea. En cambio, los precios de las casas suelen seguir la trayectoria en la que ya se encuentran. Y en este momento, en la mayoría de los lugares, los precios de las casas siguen aumentando, solo que a un ritmo más lento.

Las tasas hipotecarias suelen bajar durante las recesiones

Si bien los precios de las casas tienden a mantenerse en su camino actual, las tasas hipotecarias generalmente bajan durante las desaceleraciones económicas. Una vez más, al observar los datos de las últimas seis recesiones, las tasas hipotecarias cayeron cada vez (*vea la gráfica a continuación*):



Por lo tanto, una recesión significa que las tasas podrían bajar. Y aunque eso ayudaría con su poder adquisitivo, no espere el retorno de una tasa del 3 %.

En conclusión,

La respuesta a la pregunta sobre la recesión aún se desconoce, pero las probabilidades han aumentado. Sin embargo, eso no significa que usted tenga que preocuparse por lo que significa para el mercado de la vivienda, o el valor de su casa. Los datos históricos nos dicen lo que suele suceder.





Es muy razonable que los compradores se sientan reacios a tomar una decisión financiera importante, mientras que el camino a seguir parece incierto. Sin embargo, los compradores de casas pueden prepararse para tener éxito asegurándose de que están buscando casas que se ajusten muy cómodamente a su presupuesto. Si la casa correcta sale al mercado al precio correcto, los compradores pueden sentirse seguros de seguir adelante con la compra de la casa.

Hannah Jones
Analista Mayor de Investigación Económica, Realtor.com



Pronósticos de los expertos para el segundo semestre del año

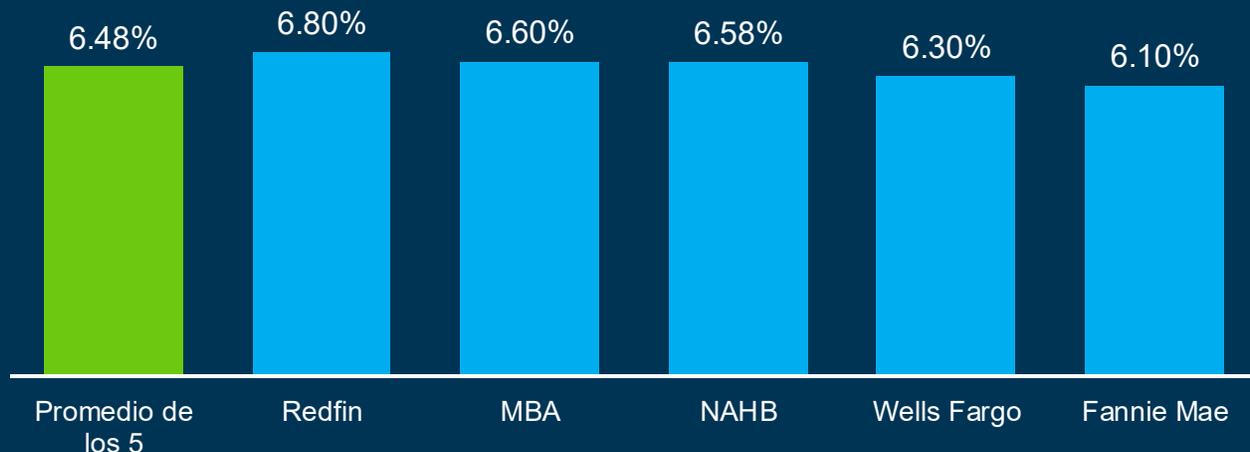
Desde el aumento de los precios de las casas hasta las oscilaciones de las tasas hipotecarias, el mercado de la vivienda ha dejado a muchas personas preguntándose qué sigue, y si ahora es realmente el momento adecuado para mudarse. Hay un lugar al que usted puede acudir para obtener las respuestas que más desea. Y esos son los expertos. Sus pronósticos le darán claridad, y tal vez un poco más de optimismo de lo que usted podría esperar.

Las tasas hipotecarias deberían bajar (ligeramente)

Si bien no hay una caída importante sobre la mesa, los pronosticadores pronostican una disminución modesta de las tasas en los próximos meses a medida que las perspectivas económicas se vuelven más seguras. Con base en la información que tenemos en este momento, aquí hay un vistazo a dónde ellos dicen que deberían estar las tasas para fin de año (*vea la gráfica a continuación*):

Se prevé que las tasas hipotecarias bajen ligeramente

Proyecciones de tasas hipotecarias fijas a 30 años para fin de año 2025, hasta 5/29/2025



Incluso esta ligera disminución es un cambio bienvenido. Una disminución aparentemente pequeña aún puede ayudar a reducir el pago futuro de su hipoteca y darle un poco más de espacio para respirar en su presupuesto.

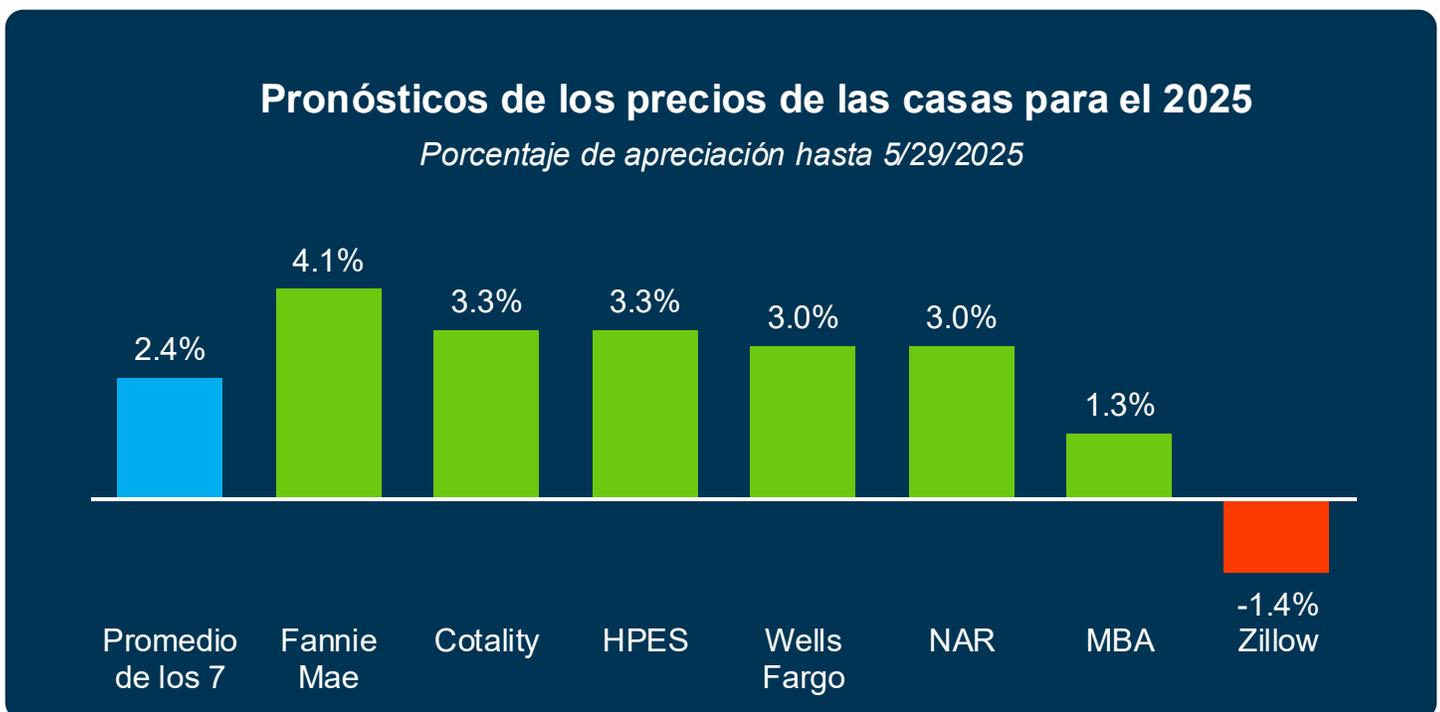
Solo recuerde que todo, desde la inflación hasta el empleo y los cambios económicos más amplios, tendrá un impacto en el rumbo de las tasas a partir de ahora. Por lo tanto, no intente cronometrar el mercado. Y espere algo de volatilidad en el camino.

El inventario seguirá aumentando

El inventario ya ha mejorado mucho este año. Una gran parte del aumento que el mercado ya ha visto se debe a que los propietarios de las casas se están cansando de quedarse al margen. Si los pronósticos de las tasas se cumplen como dicen los expertos, eso podría ser suficiente para que más vendedores salgan y regresen al mercado, lo que le brinda aún más opciones para su mudanza.

Los precios de las casas se están moderando

A medida que más casas lleguen al mercado, también habrá menos presión al alza sobre los precios de las casas. Los pronósticos de los expertos siguen prediciendo un aumento, pero el ritmo de ese aumento se está desacelerando a medida que aumenta el inventario. El promedio de los 7 pronosticadores muestra que los precios aumentarán alrededor de un 2 % este año (vea la gráfica a continuación):



Eso significa que finalmente podría obtener un poco de alivio del aumento rápido de los precios de las casas. Cuando se combina el pronóstico de un aumento de los precios más saludable con las proyecciones de tasas hipotecarias ligeramente más bajas, eso podría significar más poder adquisitivo en los próximos meses.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que el mercado de la vivienda es hiperlocal. Por lo tanto, esto variará según el área. Algunos mercados verán precios más altos. Y algunos incluso pueden ver que los precios bajen un poco si el inventario aumenta significativamente en ese lugar. Por lo tanto, apóyese en un agente para obtener información sobre lo que está sucediendo en su área.

En conclusión,

Hablemos para que pueda obtener la primicia de lo que está sucediendo en nuestra área y consejos sobre cómo hacer que su próxima mudanza sea inteligente.

Cómo los cambios en las tasas hipotecarias afectan su pago mensual

Los expertos dicen que las tasas bajarán ligeramente para fin de año, pero se espera cierta volatilidad.



Las tasas hipotecarias promedio disminuirán modestamente, pero se mantendrán por encima del 6 por ciento, con probables episodios de volatilidad.

Fannie Mae

Por lo tanto, usted no debe tratar de cronometrar el mercado. En su lugar, es mejor concentrarse en cómo incluso un pequeño cambio afecta el pago futuro de su hipoteca.

Monto del préstamo hipotecario	Hipoteca con tasa de interes fija	Hipoteca mensual P&I*	Ahorros mensuales en comparación con 7.5 %
\$250,000	7.5%	\$1,748	-
	7.0%	\$1,663	\$85
	6.5%	\$1,580	\$168
	6.0%	\$1,499	\$249
\$450,000	7.5%	\$3,146	-
	7.0%	\$2,994	\$152
	6.5%	\$2,844	\$302
	6.0%	\$2,698	\$448
\$650,000	7.5%	\$4,545	-
	7.0%	\$4,324	\$221
	6.5%	\$4,108	\$437
	6.0%	\$3,897	\$648

*Pago de principal e intereses. El pago mensual total puede variar según las especificaciones del préstamo, como los impuestos sobre la propiedad, el seguro, las cuotas de la asociación de propietarios y otras tarifas. Las tasas de interés utilizadas aquí son solo para fines de mercadeo. Consulte a su asesor hipotecario autorizado para conocer las tasas actuales.

Fuente: Mortgagecalculator.net

Los 2 errores principales de los compradores en este momento

En el mercado actual y complejo, usted querrá asegurarse de contar con el asesoramiento de un equipo de profesionales. Si no se apoya en los profesionales, usted puede cometer algunos errores costosos. Aquí están los 2 principales que otros compradores están haciendo en este momento y cómo su agente y prestamista pueden ayudarle a evitar cada uno.



1. Comprar una casa mas grande de la que usted puede pagar

Es importante evitar estirar demasiado su presupuesto, especialmente cuando otros gastos de la vivienda, como el seguro de la casa y los impuestos, están en aumento. Y una de las mejores maneras de tener una buena idea de sus números es obteniendo una preaprobación de un prestamista antes de comenzar su búsqueda. Eso le ayuda a saber lo qué usted puede pedir prestado para su préstamo hipotecario, para que pueda determinar un precio realista con el que se sienta cómodo. Bankrate ofrece estos consejos:

“Concéntrese en el pago mensual que puede pagar en lugar de fijarse en el monto máximo del préstamo para el que califica.

El hecho de que pueda calificar para un préstamo de \$300,000 no significa que pueda manejar cómodamente los pagos mensuales que vienen con él junto con sus otras obligaciones financieras”.

En conclusión,

La buena noticia es que usted no tiene que lidiar con ninguno de estos dolores de cabeza, si tiene el compañero adecuado a su lado. Comuniquémonos para que tenga un profesional que pueda ayudarle a evitar estos errores costosos.

2. Omitir los programas de asistencia

Ahorrar para los costos iniciales para ser propietario de una casa requiere una planificación cuidadosa. Tiene que pensar en sus costos de cierre, pago inicial y más. Y si usted no trabaja con un equipo de profesionales experimentados, podría omitir programas que pueden marcar una gran diferencia para usted. Esto está sucediendo más de lo que usted se de cuenta.

Según *Realtor.com*, casi el 80 % de los compradores por primera vez califican para la asistencia para el pago inicial, pero solo el 13 % realmente aprovecha esos programas.

Hable con un prestamista sobre sus opciones. Ya sea que esté comprando su primera casa o la quinta, puede que haya un programa que pueda ayudarle.

Cosas que se deben evitar después de solicitar una hipoteca

Una vez que un prestamista haya revisado sus finanzas como parte del proceso de compra de una casa, usted quiere ser lo más consistente posible.

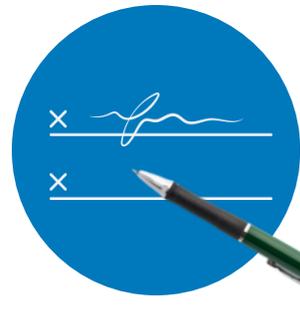


No cambie las cuentas bancarias.



No solicite un nuevo crédito ni cierre ninguna cuenta de crédito.

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



No sea codeudor de otros préstamos para nadie.

No haga ninguna compra grande.



¿El mejor consejo? Una vez que usted haya hecho su solicitud de hipoteca, siempre hable con su prestamista antes de hacer algo de naturaleza financiera.

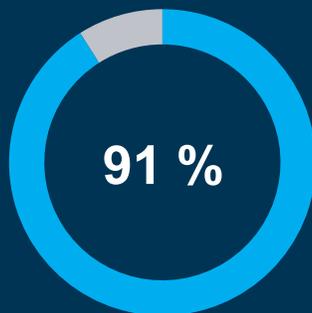
5 Razones por las que necesita un agente al comprar una casa

*Cuando se trata de comprar una casa, el asesoramiento experto de un agente en bienes raíces de confianza no tiene precio, ahora más que nunca. Y he aquí por qué. **Un agente en bienes raíces hace mucho más de lo usted que cree.***



Su agente es la persona que le guiará a través de cada paso al comprar una casa y velará por su mejor interés en el camino. Ellos suavizan un proceso complejo y eliminan la mayor parte del estrés de lo que probablemente sea la compra más grande de su vida. Y eso es exactamente lo que usted quiere y merece.

Esta es al menos parte de la razón por la que una encuesta de *Bright MLS* encontró que una abrumadora mayoría de personas están de acuerdo en que un agente es una parte clave del proceso de compra de una casa (vea la imagen a continuación):



de los encuestados están de acuerdo: “Sería **muy estresante** navegar por el proceso de compra de una casa sin un agente o corredor en bienes raíces”.



de los encuestados creen que “un agente o corredor en bienes raíces es **un asesor esencial y de confianza** para un comprador de una casa”.

Fuente: Bright MLS

Para tener una mejor idea de algunas de las formas principales en que los agentes agregan valor, consulte esta lista.

- 1. Ofrecen experiencia en la industria:** El agente adecuado, el profesional, le guiará a través de todo de principio a fin. Con formación y experiencia profesional, los agentes conocen los pormenores del proceso de compra. Y en el mercado actual y complejo, la forma en que se ejecutan las transacciones en bienes raíces cambia constantemente, por lo que es esencial contar con el asesoramiento de un experto.
- 2. Proporcionan conocimiento local experto:** En un mundo impulsado por datos, un agente excelente puede aclarar lo que significa todo esto, separar la realidad de la ficción y ayudarlo a comprender cómo las tendencias actuales del mercado se aplican a su búsqueda única. Desde la rapidez con la que se venden las casas hasta los últimos listados que no querrá perderse, ellos pueden explicarle lo que está sucediendo en su mercado específico para que pueda tomar una decisión segura.
- 3. Explican los precios y el valor de mercado:** Los agentes le ayudan a comprender las últimas tendencias de precios en su área. ¿Cuál es el valor de una casa en su mercado? ¿En qué debe pensar cuando hace una oferta? ¿Es esta una casa que podría tener problemas que no se pueden ver en la superficie? Nadie quiere pagar de más, por lo que tener un experto que realmente obtenga el verdadero valor de mercado para vecindarios individuales no tiene precio. Una oferta que sea justa y competitiva en el mercado de la vivienda actual es esencial, y un experto local sabe cómo ayudarlo a dar en el blanco.
- 4. Revisan los contratos y letra pequeña:** En un proceso rápido y muy regulado, los agentes le ayudan a dar sentido a las declaraciones y documentos necesarios, para que usted sepa lo que está firmando. Tener un profesional que esté capacitado para explicar los detalles podría hacer o deshacer su transacción y, sin duda, es algo que no querrá tratar de averiguar por su cuenta.
- 5. Aportan experiencia en la negociación:** Desde la oferta hasta la contraoferta y desde la inspección hasta el cierre, hay muchas partes interesadas involucradas en una transacción en Bienes raíces. Tener a alguien de su lado que le conozca a usted y el proceso hace una gran diferencia. Un agente abogará por usted mientras trabaja con cada parte. Es un gran negocio, y necesita un socio en todo momento para obtener el mejor resultado posible.

En conclusión,

Los agentes en bienes raíces son especialistas, educadores y negociadores. Se ajustan a los cambios del mercado y le mantienen informado. Y tenga en cuenta que cada vez que usted toma una decisión importante en su vida, especialmente una financiera, usted necesita un experto de su lado. El asesoramiento experto de un profesional de confianza no tiene precio.



Las complejidades de las condiciones actuales significan que, ahora más que nunca, es inteligente apoyarse en la orientación de un agente en bienes raíces local con experiencia. Si usted quiere entrar en el mercado de la vivienda en el 2025, ya sea como comprador o vendedor, ¡deje que un profesional le marque el camino.

Bankrate





Charlemos.



¿Tiene preguntas sobre algo que leyó aquí o sobre la compra de una casa en general? No dude en ponerse en contacto con nosotros.

Ya sea relacionado con el mercado de la vivienda o con algo relacionado con su situación específica, he ayudado a otros compradores a encontrar el éxito, y también puedo ayudarle a usted.

John Belli, Jr.

REALTOR® "Licensed Since 2001"

Seniors Real Estate Specialist® (SRES®) Accredited Buyer's Representative® (ABR®)
HomeSmart® Professionals Real Estate

Serving the Greater Boston Area, Metro West & South West of Boston, MA

John@teambelli.com

www.teambelli.com

(617) 835-5749

