

COSAS QUE CONSIDERAR AL
comprar una casa

EDICIÓN DE OTOÑO DEL 2025



Haga clic con el botón derecho y
escoja "cambiar foto"



Tabla de contenido

- 3** ¿Es mejor alquilar o comprar una casa?
- 5** Lo que realmente necesita saber sobre el pago inicial
- 6** El punto mas positivo para los compradores: el inventario
- 8** Por qué una casa recién construida podría ser una buena opción en este momento
- 11** Proyecciones del mercado de la vivienda para el resto del 2025
- 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 usted necesita un agente al comprar una casa

¿Es mejor alquilar o comprar una casa?

Probablemente se haya preguntado últimamente: *¿Vale la pena intentar comprar una casa en estos momentos?*

Con los precios de las casas altos y las tasas hipotecarias obstinadas, alquilar puede parecer la opción más segura en este momento. O tal vez su única opción. Ese es un sentimiento muy real. Pero usted solamente debe comprar una casa cuando esté listo y pueda hacerlo, y si es el momento adecuado para usted. Esto es lo que necesita saber sobre el alquiler.



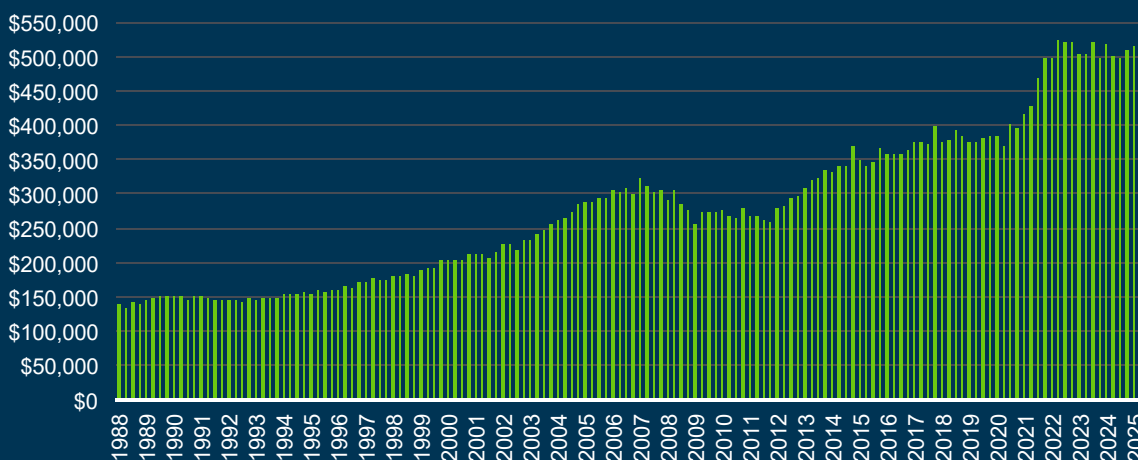
Si bien puede parecer una apuesta más segura hoy en día, y en algunas áreas incluso puede ser menos costoso mensualmente, realmente puede costarle más con el tiempo. Una encuesta de *Bank of America* encontró que, **el 70 % de los aspirantes a propietarios se preocupan por lo que significa el alquiler a largo plazo para su futuro.** Y no se equivocan. Ser propietario de una casa puede parecer que está 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 patrimonio 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 aumentar con el tiempo, lo que significa que cuanto más espere, más caro será comprar. E incluso en algunos mercados donde los precios de las casas se están suavizando, 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 usted es propietario. Esa es la diferencia entre lo que vale su casa y lo que debe. Entonces, con cada pago de la hipoteca, esa plusvalía aumenta. Con el tiempo, eso se convierte en parte de su patrimonio neto. Es por eso por lo que la *Reserva Federal* muestra que **el patrimonio neto típico del propietario es 40 veces mayor que el de los inquilinos típicos**. Es una de las razones por las que *Forbes* dice:

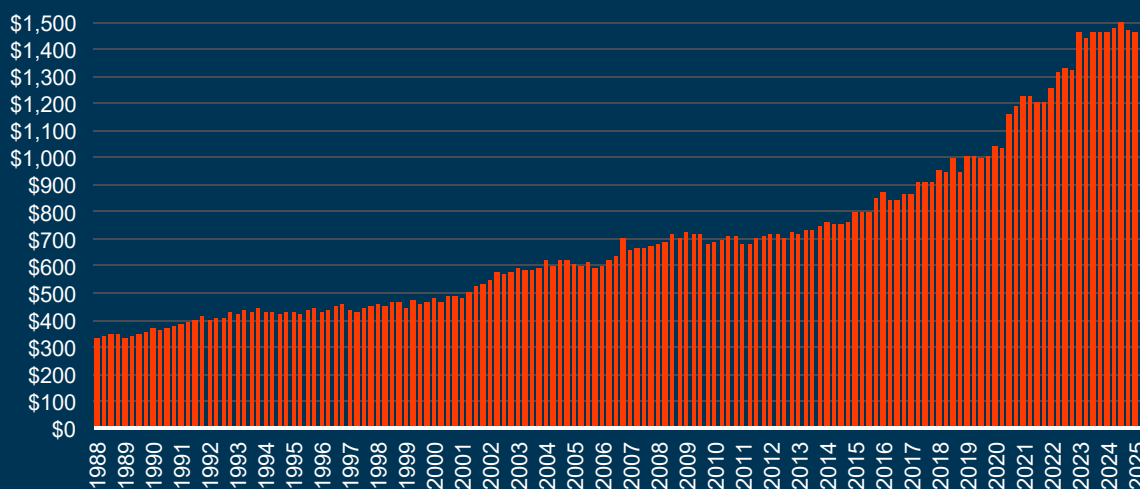
“Si bien alquilar puede parecer [la] opción menos estresante... ser propietario de una casa sigue siendo una piedra angular del sueño americano y una estrategia comprobada para generar riqueza a largo plazo”.

El mayor inconveniente de alquilar

Entonces, a corto plazo, ¿por qué alquilar se siente como una opción más simple? Pagos mensuales más bajos, menos responsabilidad, sin condiciones. ¿Pero a largo plazo? Puede afectar. Durante décadas, mientras los precios de las casas han aumentado, el alquiler también ha subido. Y aunque el alquiler se ha mantenido bastante estable más recientemente, la historia muestra que la tendencia general es al alza y a 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

Alquiler medio que se pide, unidades vacantes de alquiler en EE. UU., trimestral



Fuente: Censo

El alquilar no genera riqueza. No vuelve a usted más tarde. Paga la hipoteca de su arrendador, no la suya. Entonces, ya sea que alquile o sea propietario, está pagando una hipoteca. La pregunta es: **¿De quién es la hipoteca que usted quiere pagar?**

En conclusión,

Alquilar puede parecer más factible hoy en día. Pero con el tiempo, podría costarle más, sin ayudarlo a construir nada para su futuro. El primer paso para salir de la trampa del alquiler es establecer un plan. Vamos a comunicarnos, para que esté listo cuando sea el momento adecuado para usted.

Lo que realmente necesita saber sobre el pago inicial



El concepto erróneo:

“Tengo que poner el 20 % del precio de compra”.



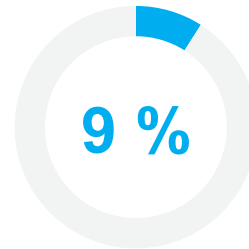
La realidad:

Mucha gente no lo hace, especialmente los compradores de casa por primera vez.

El pago inicial promedio para los compradores por primera vez es inferior al 20 %



Concepto erróneo común



Compradores de casa por primera vez

Fuente: NAR

Y ni siquiera tiene que poner tanto. Hay algunas opciones de préstamos hipotecarios que requieren tan solo un 3.5 % o incluso un 0 % de pago inicial.

Además, los datos muestran que el **80 %** de los compradores por primera vez califican para recibir ayuda con su pago inicial a través de programas de asistencia con el pago inicial.

Desafortunadamente, solo el **13 %** realmente lo aprovecha realmente.

El programa promedio proporciona un beneficio de aproximadamente **\$17,000**.



Para obtener más información sobre sus opciones de préstamo o programas de asistencia, comuníquese con un prestamista de confianza.

El punto mas positivo para los compradores: el inventario

No se puede discutir que los últimos años han sido un desafío para los compradores. Pero hay una gran ventaja hoy en día que hace que encontrar una casa en su presupuesto sea un poco más fácil: **cuánto ha mejorado el inventario.**

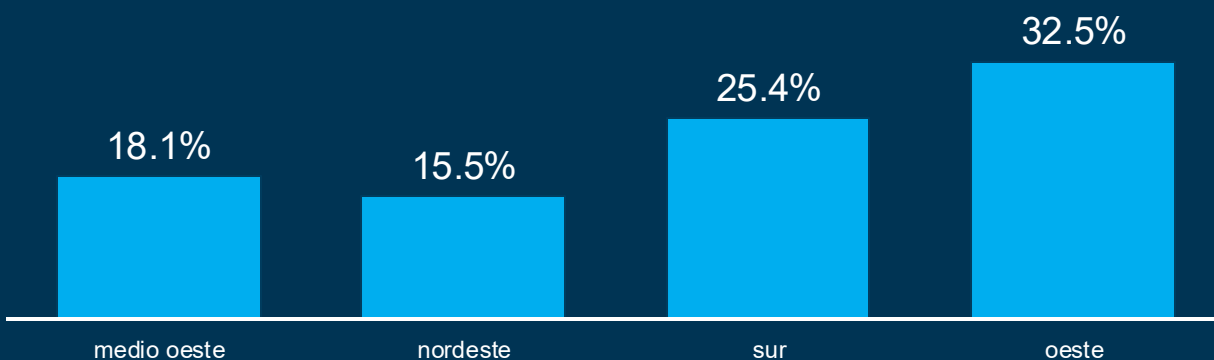


Aumento significativo en todo el país

A nivel nacional, la cantidad de casas para la venta está aumentando, y eso es cierto en todas las regiones del país. Eso se muestra en estos datos de *Realtor.com* (vea la gráfica a continuación). En cada una de las cuatro regiones, el inventario ha **aumentado por lo menos un 15 %** en comparación con el mismo período del año pasado. En el oeste, en realidad ha subido casi un 33 % año tras año:

El inventario ha mejorado en todas las regiones en comparación con el año pasado

Cambio porcentual en listados vigentes, año tras año



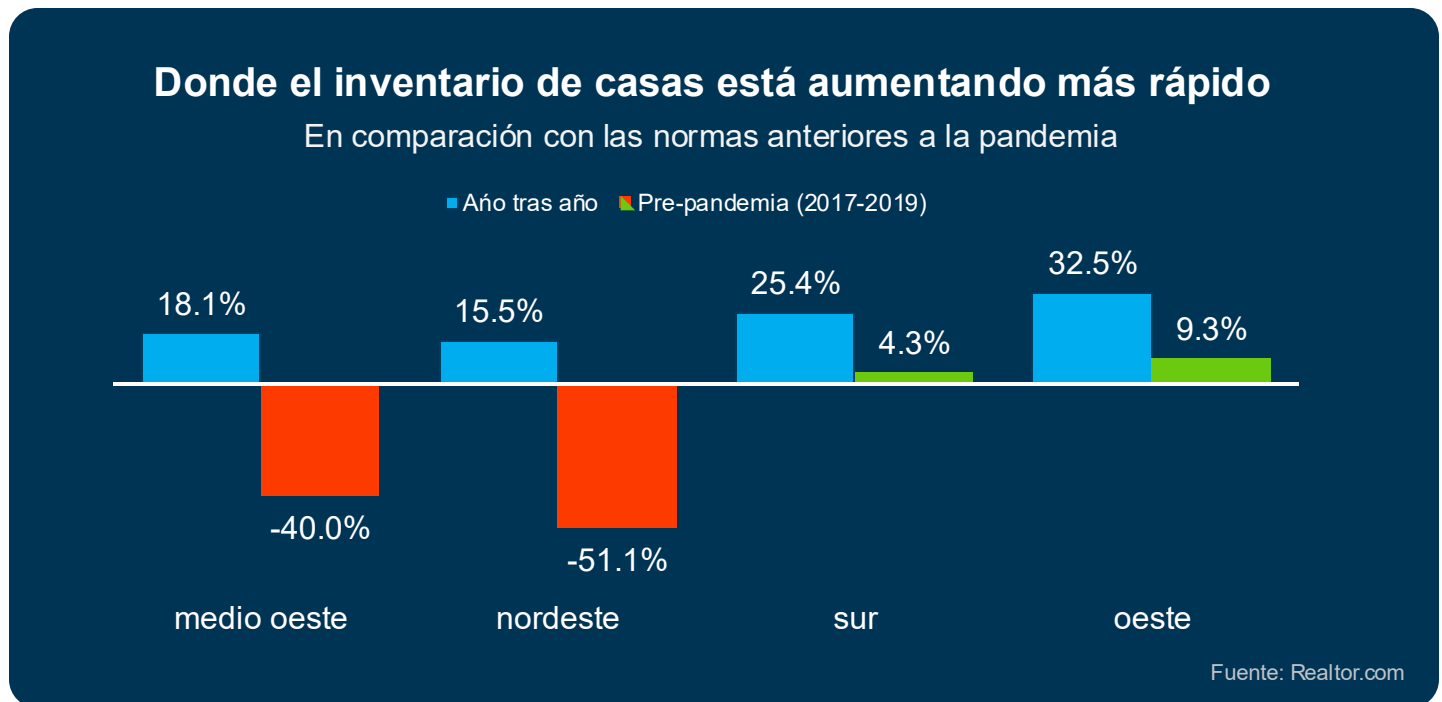
Fuente: Realtor.com

Más casas para la venta ayuda a que el mercado se equilibre más. Durante los últimos años, los vendedores han tenido la ventaja. Ahora, las cosas están empezando a cambiar. A nivel nacional, aún no es un mercado de los compradores completo, pero se dirige hacia un lugar más saludable, especialmente para los compradores de casas.

El aumento que hemos visto varía según el área

Pero, cuanto tiempo tomará lograr un verdadero equilibrio variará según el área. Puede ver eso en la gráfica a continuación. Al igual que antes, el azul todavía muestra que todas las regiones han experimentado un aumento últimamente. El rojo y el verde son un contexto adicional sobre cómo se compara con un mercado más normal (como el que teníamos en el 2017 a 2019).

- Los mercados que tienen barras **rojas** todavía tienen menos inventario ahora de lo normal, incluso con el aumento reciente. Aquí es donde usted querrá comenzar con su mejor oferta.
- Los mercados que tienen barras **verdes** ya están de vuelta en los niveles normales o ligeramente por encima de ellos, Por lo tanto, es posible que los vendedores estén un poco más dispuestos a negociar en estos lugares.



En general, usted tiene más opciones ahora que hace solo un año. Y eso es algo realmente bueno. 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”.

Más opciones significa que debería ser un poco más fácil encontrar una casa que le guste. Pero cuánto ha aumentado el inventario variará según la región e incluso según el vecindario. Y es por eso por lo que necesita la experiencia local de un agente para que pueda ajustar su estrategia en consecuencia.

En conclusión,

Comuníquese si desea ver qué hay disponible en nuestra área y sus alrededores.

Por qué una casa recién construida podría ser una buena opción en este momento

¿Está usted buscando casas con mejores precios, o incluso una tasa hipotecaria más baja? Usted podría encontrar ambos en un solo lugar: una casa recién construida. Si bien muchos compradores están pasando por alto las construcciones nuevas, estas podrían ser su mejor oportunidad en el mercado actual.

Hay más casas nuevas disponibles en este momento que hace unos meses. **Por lo tanto, si usted no está buscando casas recién construidas, se está perdiendo una gran parte de lo que está disponible.**

Según los datos más recientes del *Censo* y la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR, *por sus siglas en inglés*), aproximadamente **1 de cada 5 casas** para la venta en este momento son casas recién construidas. Y con más casas nuevas en el mercado, los constructores están motivados para vender su inventario actual. Como resultado, muchos están tomando medidas para atraer a los compradores.

Los constructores están reduciendo los precios

Según la Asociación Nacional de Constructores de Casas (NAHB, *por sus siglas en inglés*) **el 37 % de los constructores redujeron sus precios en agosto** (vea la gráfica a la derecha).

Eso significa que los constructores están siendo realistas sobre el mercado actual y están ajustando a lo que los compradores pueden pagar. Es su forma de mantener su inventario en movimiento.

Por lo tanto, los constructores pueden estar más dispuestos a negociar el precio de lo que usted esperaría.

Y eso significa que su dólar puede rendir más si compra una casa recién construida.

Apóyese en su agente para ver qué hay disponible y qué incentivos ofrecen los constructores en su área y sus alrededores.

Los datos muestran que **el 37 %** de los constructores recortaron los precios en Agosto



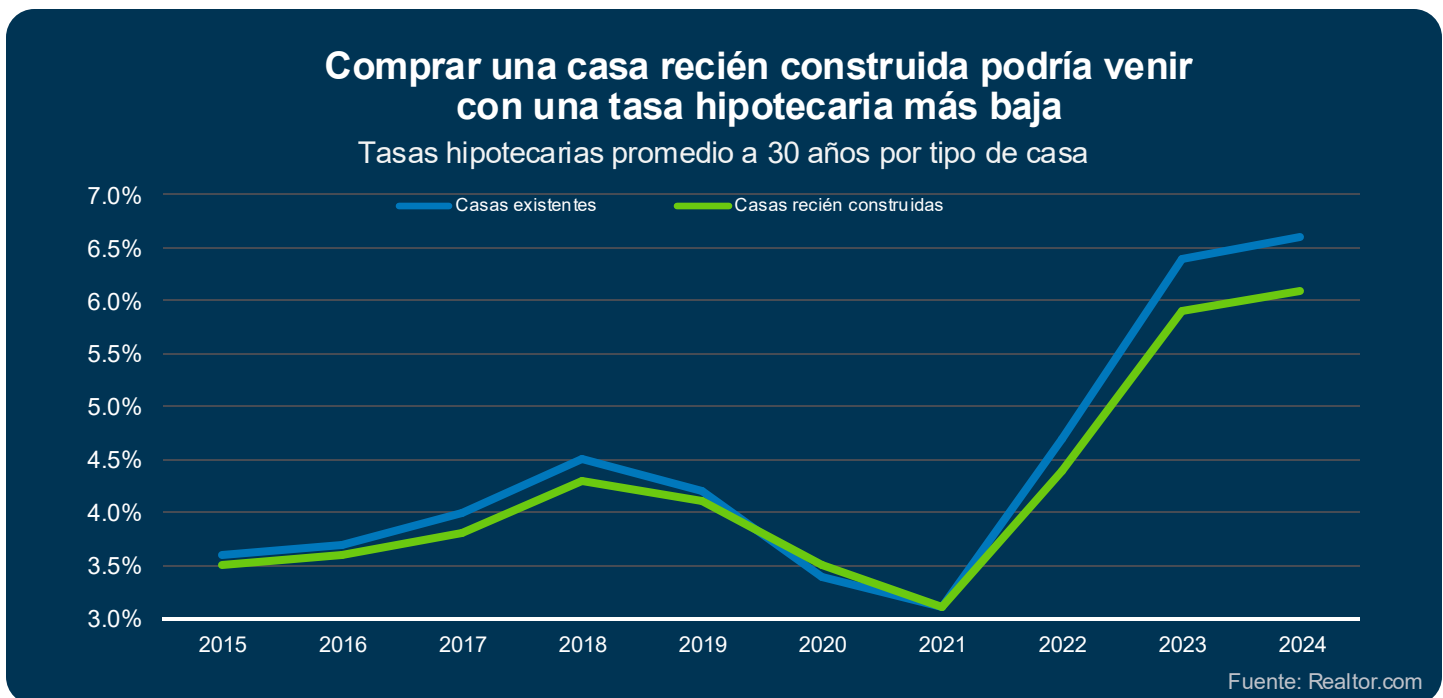
- Precios reducidos en agosto
- No recortaron los precios en agosto

Fuente: NAHB

Los constructores ofrecen tasas hipotecarias más bajas

Aquí hay algo que la mayoría de la gente no sabe. **En este momento, los compradores de casas nuevas a menudo obtienen mejores tasas hipotecarias que los compradores de casas existentes.** Esto se debe a que muchos constructores también ofrecen incentivos en las tasas para hacer que sus casas sean más atractivas y mantener las ventas en movimiento.

Los datos de *Realtor.com* muestran que, en 2023 y 2024, los compradores de casas recién construidas obtuvieron una tasa **hipotecaria alrededor de medio punto porcentual más baja** en comparación con los que compraron casas existentes (*vea la gráfica a continuación*):



Ese tipo de ahorro se suma y marca una gran diferencia cuando usted calcula su presupuesto mensual. Entonces, si aún no ha encontrado algo que le guste, es hora de agregar las casas recién construidas a su búsqueda. Es posible que descubra que lo que ha estado buscando ya está disponible, solo que está en una comunidad de casas nuevas.

En conclusión,

Más opciones, el potencial para negociar el precio y tal vez incluso mejores tasas hipotecarias hacen que estas opciones sean un excelente momento en el mercado de la vivienda actual.

Si aún no ha considerado una casa recién construida, ¿qué le detiene?



Para aquellos que pueden, este es un momento oportuno para ingresar al mercado, mientras que el inventario es abundante y los compradores pueden negociar precios más bajos.

Lawrence Yun
Economista Principal, NAR



Proyecciones del mercado de la vivienda para el resto del 2025

Si usted ha estado observando el mercado, es probable que ya haya notado algunos cambios este año. Pero ¿qué sigue? Desde los precios de las casas hasta las tasas hipotecarias, esto es lo que sugieren los últimos pronósticos de los expertos para el resto del 2025, y lo que estos cambios podrían significar para usted.

¿Bajarán los precios de las casas?

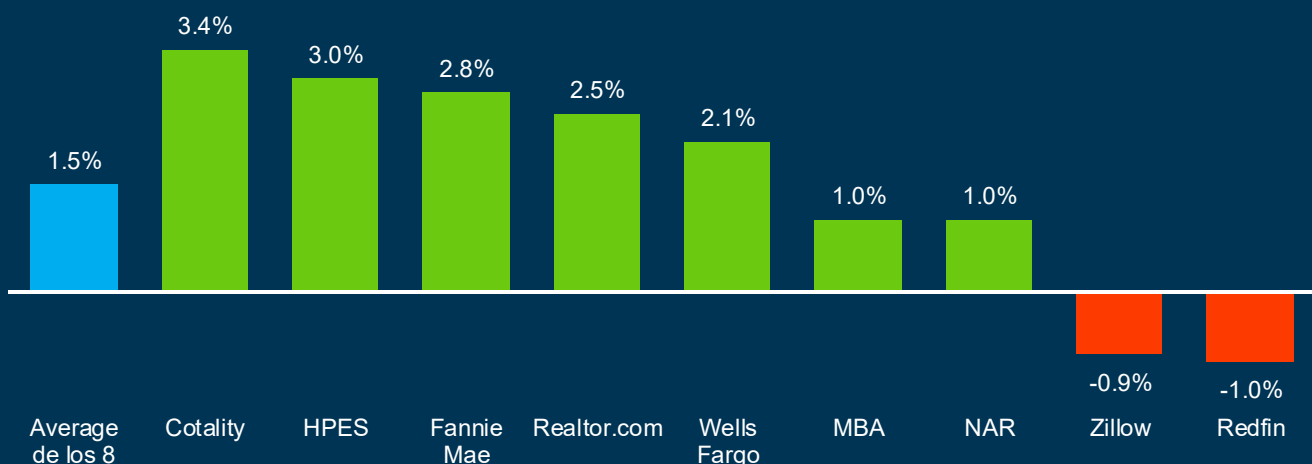
Muchos compradores esperan que los precios de las casas bajen pronto. Y los titulares recientes sobre la caída de los precios en algunas áreas están haciendo que algunas personas creen que es solo cuestión de tiempo antes de que haya una caída mayor. Pero aquí están los hechos.

Si bien el aumento de los precios de las casas se está desacelerando, eso no significa que nos dirijamos a un colapso. Solo significa que las cosas se están moderando y los precios no están subiendo tan rápido como antes. Como explica la *Asociación Nacional de Constructores (NAHB)*:

*“El aumento de los precios de las casas se desaceleró... en parte debido a una disminución de la demanda y un aumento de la oferta. Las altas tasas hipotecarias persistentes y el aumento del inventario se combinaron para aliviar la presión al alza sobre los precios de las casas. **Estos factores señalaron un enfriamiento del mercado, luego de las rápidas ganancias observadas en años anteriores**”.*

Los precios de las casas aumentarán a nivel nacional, pero no tan rápido

Proyecciones de los precios de las casas para el 2025, cambio porcentual



Pero como con todo, varía según el área. Algunos mercados se están enfriando más que otros. Incluso en los mercados donde los precios han bajado ligeramente, la caída promedio es de **solo - 3.5%**. Eso está muy lejos de la caída de casi el 20 % que experimentó el mercado durante la caída del 2008. Además, esos pequeños cambios se absorben fácilmente cuando se considera cuánto han subido los precios de las casas en los últimos años.

¿La conclusión? **Los precios no se están desplomando. Se espera que sigan subiendo, pero no tan rápido en estos días.**

Y algunos pueden argumentar que estarán más cerca de estar planos para fines de este año. Pero, nuevamente, esto variará según el mercado, con algunos altibajos locales. Por lo tanto, apóyese en un profesional para ver las últimas tendencias de precios para su área.

¿Bajarán las tasas hipotecarias?

Otro pensamiento común entre los compradores de hoy es: voy a esperar a que bajen las tasas. Pero ¿es esa una estrategia inteligente? Según *Yahoo Finance*:

"Si usted está buscando una caída sustancial de las tasas de interés en el 2025, es probable que se quede esperando. Las últimas noticias de la Reserva Federal y otros datos económicos claves apuntan a tasas hipotecarias estables a la par con lo que vemos hoy".

En otras palabras, **no intente cronometrar el mercado ni espere una caída que puede que no llegue**. Si bien las tasas hipotecarias bajaron un poco durante el verano, la mayoría de los expertos dicen que las tasas se mantendrán en los 6, y las proyecciones actuales las sitúan en el rango medio del 6 % para finales de este año (*vea la gráfica a continuación*):

No espere una gran caída en las tasas hipotecarias

Proyecciones de tasas hipotecarias fijas a 30 años

Trimestre	Fannie Mae	MBA	Wells Fargo	Promedio de todos los 3
3T 2025	6.70 %	6.70 %	6.65 %	6.68 %
4T 2025	6.50 %	6.60 %	6.55 %	6.55 %
1T 2026	6.40 %	6.50 %	6.50 %	6.47 %
2T 2026	6.20 %	6.50 %	6.50 %	6.40 %



La moraleja para los compradores

Este mercado requiere estrategia, no conjeturas. Los precios siguen aumentando a nivel nacional (solo que más lentamente), y se prevé que las tasas se mantengan prácticamente donde están, por lo que **el panorama general es de una moderación, no de un colapso.**

Si desea mudarse, su mejor opción es concentrarse en su situación personal, no en lo que dicen los titulares, y trabajar con un profesional en bienes raíces que sepa cómo navegar por las condiciones cambiantes de nuestro mercado local. Entonces, si necesita mudarse, hablemos sobre cómo hacerlo realidad y qué debe tener en cuenta. Porque si bien las tasas pueden no ser tan bajas como usted desea, no desea dejar sus necesidades en un segundo plano, esperando una gran caída que según los datos no se espera que pase.

Por supuesto, las cosas pueden cambiar. Es por eso por lo que trabajar con un experto que esté atento a todos los factores económicos que pueden influir en las tasas hipotecarias será esencial este año. Esto se debe a que los cambios en cosas como la inflación, el empleo y otros factores clave podrían afectar la forma en que se mueven las tasas hipotecarias en el futuro.

En conclusión,

Hablemos de lo que está sucediendo en nuestra área para construir un plan que funcione para usted.

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



1. Posponer la preaprobación

Como parte del proceso de compra de una casa, un prestamista analizará sus finanzas para averiguar qué está dispuesto a prestarle para su hipoteca. Esto le da una buena idea de lo que puede pedir prestado para que realmente pueda comprender el lado financiero de las cosas antes de comenzar a buscar casas.

Si bien la búsqueda de casa puede ser mucho más divertida que hablar de finanzas, no querrá hacerlo fuera de orden.

Asegúrese de obtener su preaprobación primero. Como explica CNET:

“Si usted espera hasta el último minuto para una preaprobación, es posible que esté luchando por ponerse en contacto con un prestamista y pierda la oportunidad de hacer una oferta por una casa”.

2. Comprar más casa de la que puede pagar

Con las tasas hipotecarias y los precios actuales de las casas, es aún más importante evitar estirar demasiado su presupuesto. Esto es especialmente cierto porque otros gastos de la vivienda, como el seguro de la casa y los impuestos, están aumentando.

Asegúrese de tener en cuenta estos gastos en su presupuesto para no excederse. Bankrate ofrece este consejo:

*“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 usted pueda hacerlo cómodamente y manejar los pagos mensuales que vienen con eso 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 usted tiene al compañero adecuado a su lado. Vamos a comunicarnos para que tenga un profesional que pueda ayudarle a evitar estos errores costosos.

Cosas que debe 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 desea ser lo más consistente posible.

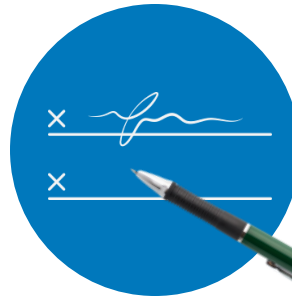


No cambie las cuentas bancarias.



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

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



No sea codeudor de otros préstamos para nadie.

No haga ninguna compra grande.



¿El mejor consejo? Una vez que haya realizado su solicitud de una hipoteca, siempre hable con su prestamista antes de hacer cualquier cosa de naturaleza financiera.

5 razones por las que usted necesita un agente al comprar una casa

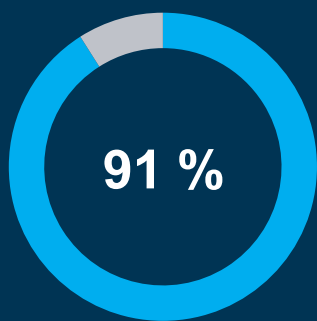
Cuando se trata de comprar una casa, ahora más que nunca, el asesoramiento experto de un agente en bienes raíces de confianza no tiene precio. Y he aquí por qué.

Un agente en bienes raíces hace mucho más de lo que usted cree.

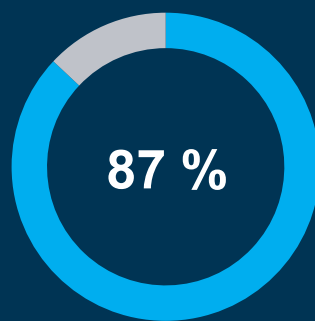


Su agente es la persona que le guiará a través de cada paso al comprar una casa y velará por su mejor interés en el camino. Ellos suavizan un proceso complejo y eliminan la mayor parte del estrés de lo que probablemente sea su compra más grande. Y eso es exactamente lo que usted quiere y merece.

Esta es al menos parte de la razón por la que una encuesta de *Bright MLS* encontró que una abrumadora mayoría de personas está 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 en que 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 en bienes raíces o corredor es **un asesor esencial y de confianza** para el 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 usted en todo de principio a fin. Con capacitación y experiencia profesional, los agentes conocen los pormenores del proceso de compra. Y en el complejo mercado actual, la forma en que se ejecutan las transacciones en bienes raíces cambia constantemente, por lo que contar con el asesoramiento de expertos de su lado es esencial.
- 2. Proporcionan conocimiento local experto:** En un mundo impulsado por datos, un agente excelente puede aclarar lo que significa todo, separar la realidad de la ficción y ayudarlo a comprender cómo se aplican las tendencias actuales del mercado a su búsqueda única. Desde la rapidez con la que se venden las casas hasta los últimos listados que no querrá perderse, pueden explicarle lo que está sucediendo en su mercado local específico para que pueda tomar una decisión segura.
- 3. Explican los precios y el valor de mercado:** Los agentes le ayudan a usted a comprender las últimas tendencias de los precios en su área. ¿Cuánto cuesta una casa en su mercado? ¿En qué debe pensar cuando hace una oferta? ¿Es esta una casa que podría tener problemas que usted no puede ver a simple vista? 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 la letra pequeña:** En un proceso rápido y fuertemente regulado, los agentes le ayudan a comprender las declaraciones y los documentos necesarios, para que sepa lo que está firmando. Tener un profesional capacitado para explicar los detalles podría hacer o deshacer su transacción y ciertamente es algo que no querrá tratar de resolver por su cuenta.
- 5. Aportan experiencia en 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 y el proceso hace una gran diferencia. Un agente le defenderá mientras trabaja con cada parte. Eso es excelente, y usted necesita un compañero 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 financiera, necesita un experto de su lado. El asesoramiento experto de un profesional de confianza no tiene precio.



Comprar una casa es una de las decisiones financieras más importantes de su vida. Si usted cree que está listo para comprar una casa en el 2025, será clave encontrar un agente en bienes raíces con la experiencia adecuada para guiarle a través del proceso.

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.

CAFCU Mortgage Team

Corporate America Family Credit Union

cafcu.org/mortgages

800-359-1939 ext 2203

