

Una Guía Para Comprar su Primera Casa



encore
lending group

Joe Gross

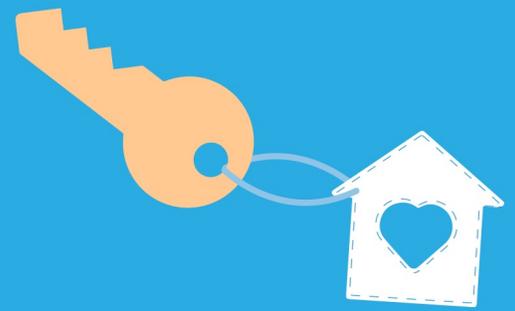
Mortgage Broker | NMLS 2286533
Encore Lending Group | NMLS 1249911
Johnson City, Tennessee
joe@mortgagemanjoeg.com
MortgageManJoeG.com
(423) 556-4545



Tabla de contenido

- 3** Razones principales para ser dueño de su casa
- 4** Cómo iniciar el proceso de compra de una vivienda
- 6** Mito 1: Mi deuda del préstamo estudiantil significa que no calificaré
- 8** Mito 2: Necesito tener un pago inicial del 20 %
- 10** Mito 3: Alquilar tiene más sentido financiero
- 13** Términos clave que debe saber al comprar una casa
- 14** Su trayecto para ser propietario de una casa
- 15** Por qué es importante la preaprobación
- 17** Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca
- 19** Sea realista acerca de las características deseadas
- 20** Lista de verificación para determinar sus necesidades
- 21** Tres cosas que debe saber sobre el mercado actual de la vivienda
- 22** Cómo un profesional apoya sus metas de la propiedad de la vivienda

Razones principales para ser dueño de su casa



Privacidad



Tener un espacio que sea exclusivamente suyo

Seres queridos



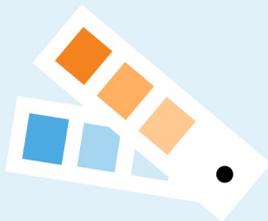
Priorizar las necesidades de las personas más cercanas

Estabilidad



Controlar su dirección y seguridad futura

Expresión personal



Muestra su personalidad única

Inversión financiera



Hace crecer sus activos y patrimonio neto

Logros



Refleja sus esfuerzos y éxito

Comodidad



Se rodea de experiencias mejoradas

Comunidad



Ser parte de un grupo social más amplio



Cómo iniciar el proceso de compra de una vivienda

Comprar una casa puede parecer una tarea desalentadora. Implica muchos factores diferentes, que incluyen todo, desde la calificación del préstamo y las verificaciones de crédito hasta la tasación, los contratos legales y más. Todo esto puede hacerle sentir como algo inaccesible, especialmente si nunca lo ha hecho antes. Pero eso no tiene por qué ser así.

Reconozca que este logro es único en su vida

A medida que da los primeros pasos en esta trayectoria, concéntrese en la emoción que siente. La propiedad de la vivienda cambia vidas, es así de simple. Le da más estabilidad, más participación en la comunidad y un mayor sentido de orgullo y logro.

No se preocupe, nadie espera que sepa todo sobre el proceso por adelantado. A cambio, concéntrese en su objetivo de comprar la vivienda y cómo el lograrlo cambiará su vida. Deje que los expertos lo ayuden en el camino con los detalles más precisos. Su trabajo es pensar en lo que quiere, lo que necesita y quién le ayudará a lograr su objetivo.

Forme su equipo y aumente su conocimiento

Cuando se trata de comprar su primera casa, buscar información sobre la propiedad de la vivienda y el proceso de compra de la vivienda es el primer paso. Antes de que pueda hacer una de las compras más grandes e impactantes de su vida, debe comprender lo que se necesita para convertirse en propietario de una vivienda y por qué vale la pena ser propietario de una casa. Ahí es donde entran los expertos.

En esta guía, encontrará información e investigación especializada que lo ayudarán a aprender cómo comenzar, qué necesita saber y qué puede esperar del proceso. De esa manera, tendrá más confianza a medida que da este paso importante.

Comprenda las piezas claves del rompecabezas

Otra cosa que debe recordar es que es posible que también deba superar algunos de los obstáculos que siente que lo están frenando.

Cada vez que toma una decisión grande en su vida, es la naturaleza humana tener preocupaciones o buscar razones por las que no está listo. En el resto de esta guía, explorará algunas de las principales cosas que podrían estar frenándolo, que incluyen:

- *La deuda de los préstamos estudiantiles*
- *El pago inicial*
- *Las creencias sobre alquilar vs comprar*

Descubrirá lo que es verdad y lo que no lo es. De esa manera, si tiene obstáculos acerca de si desea o no comprar, o si simplemente está comenzando su trayectoria hacia la propiedad de la vivienda, tendrá la información que necesita para tomar una decisión informada.

Después de todo, conoce amigos que están comprando casas, así que ¿por qué usted no puede?

En conclusión,

Si está pensando en ser propietario de una vivienda, asegúrese de tener la información que necesita para tomar su decisión. Comencemos por desglosar los tres mitos principales que podrían estar frenándolo.



Mito 1: Mi deuda del préstamo estudiantil significa que no calificaré

Si tiene préstamos estudiantiles y está buscando comprar una casa, es posible que se pregunte cómo esa deuda podría afectar sus planes. ¿Tiene que esperar hasta que haya pagado su préstamo? ¿O podría calificar para un préstamo hipotecario con esa deuda? Para darle las respuestas que está buscando, demos un vistazo a lo que muestran los datos recientes.

¿Tiene que retrasar sus planes debido a los préstamos estudiantiles?

Si le preocupa que sus préstamos estudiantiles signifiquen que tiene que suspender sus objetivos de ser propietario de una vivienda, no está solo. De hecho, muchos compradores por primera vez que se encuentran en esta situación creen que tienen que retrasar sus planes. Según datos de la *Asociación Nacional de Realtors (NAR por sus siglas en inglés)*

“Cuando se les preguntó específicamente sobre la compra de una casa, la mitad de los no propietarios de viviendas dicen que la deuda de sus préstamos estudiantiles los está retrasando de comprar una casa (51 %)”.

Cuando se les preguntó por qué sus préstamos estudiantiles están poniendo sus planes en un segundo plano, surgieron tres temas clave:

- **47 %** dice que sus préstamos estudiantiles hacen que sea más difícil ahorrar para el pago inicial
- **45 %** dice que cree que no puede calificar para un préstamo hipotecario debido a la deuda existente.
- **43 %** dice que cree que el retraso es necesario a pesar de que nunca ha solicitado una hipoteca.

Sin importa qué razón resuene más para usted, debe saber que un retraso puede no ser necesario. Si bien la situación de cada persona es única, su objetivo puede estar más cerca de su alcance de lo que cree.

¿Puede calificar para un préstamo hipotecario si tiene préstamos estudiantiles?

En el mismo informe de la NAR, los datos muestran que muchos propietarios actuales tienen deudas de préstamos estudiantiles:

“Casi una cuarta parte de todos los compradores de casas, y el 37 % de los compradores por primera vez, tenían deudas estudiantiles, con una cantidad típica de \$30,000”.

Eso significa que otras personas en una situación similar pudieron calificar y comprar una casa a pesar de que también tenían deudas de préstamos estudiantiles. Es posible que pueda hacer lo mismo, especialmente si tiene una fuente constante de ingresos. *Apartment Therapy* acentúa este punto:

“... comprar una casa con préstamos estudiantiles es posible, dicen los expertos. La prueba también está en los números: alrededor del 40 por ciento de los compradores de vivienda por primera vez tienen deudas de préstamos estudiantiles, según el estudio de la Asociación Nacional de Realtors”.

La conclusión es, para muchas personas, la propiedad de la vivienda es alcanzable incluso con préstamos estudiantiles.

La mejor manera de tomar una decisión sobre sus objetivos y próximos pasos es hablar con los profesionales. Un asesor en bienes raíces puede guiarle a través de su situación específica, sus opciones y lo que ha funcionado para otros compradores como usted.

También pueden ponerle en contacto con otros profesionales, como un prestamista de confianza, que pueden ayudarle. No tiene que resolver esto por su propia cuenta: apóyese en los expertos para que tenga la información que necesita para tomar la decisión correcta para usted.

En conclusión,

Muchos otros compradores con deudas de préstamos estudiantiles ya están logrando sus sueños de ser propietarios de vivienda. Tal vez sea hora de dar el siguiente paso para hacer que el suyo también sea una realidad. Comuniquémonos para discutir sus opciones y descubrir qué tan cerca está de lograr su objetivo.



Mito 2: Necesito tener un pago inicial del 20 %

A medida que se embarca en su trayectoria de compra de su vivienda, es probable que esté trabajando en ahorrar para su compra. Pero ¿realmente necesita ahorrar un 20 % para su pago inicial?

Un concepto erróneo común y costoso

Si le ha pedido consejo a alguien sobre cuánto ahorrar, es probable que al menos uno de ellos sugiera que debe ahorrar el 20 % del precio de compra para su pago inicial. Si bien eso es genial si puede hacerlo, ahorrar tanto puede ser especialmente desafiante para los compradores por primera vez.

Pero hay buenas noticias. Aunque sea con buenas intenciones, ese consejo probablemente se base en un concepto erróneo común.

La Asociación Nacional de Realtors dice:

“Uno de los mayores conceptos erróneos entre los consumidores de vivienda es cuál es el pago inicial típico y qué cantidad se necesita para ingresar a la propiedad de la vivienda”.

La verdad es que es posible que no necesite ahorrar tanto como cree. A menos que lo especifique su tipo de préstamo o prestamista, generalmente no es necesario poner un 20 % de pago inicial.

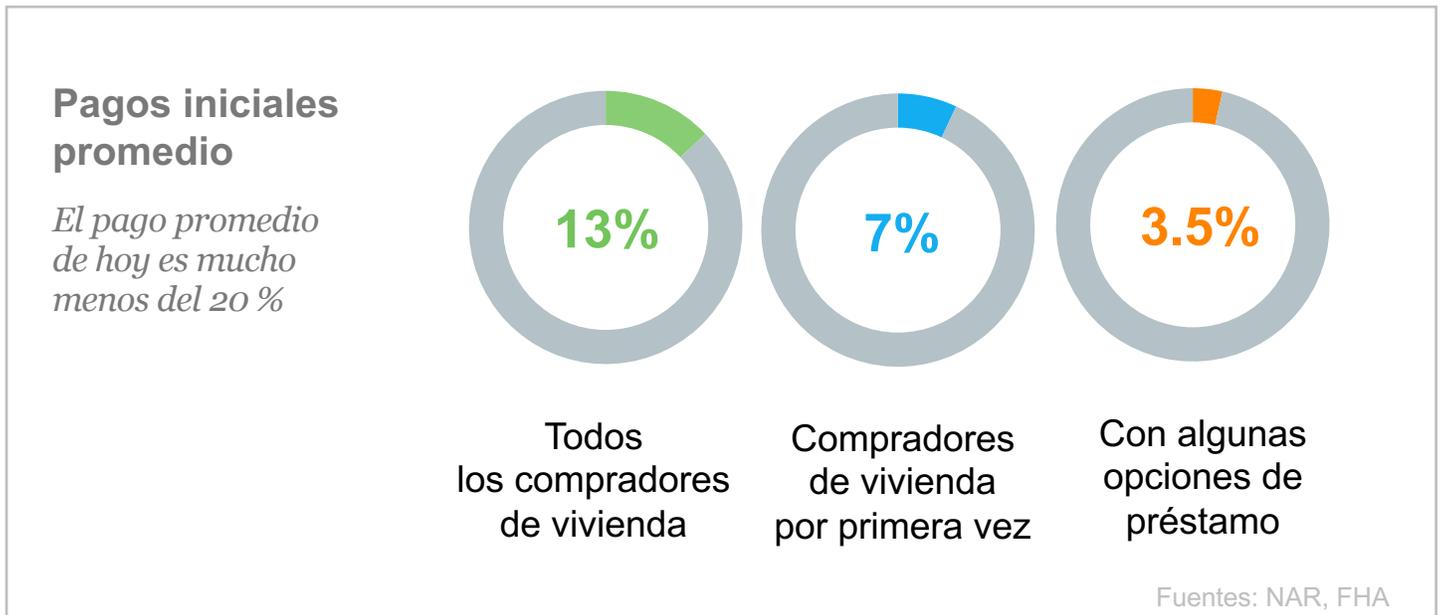


Los beneficios del de pago inicial del 20 %

Si bien generalmente no necesita poner un 20 % de pago inicial, hacerlo puede tener algunas grandes ventajas, 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).

Según el Perfil de los Compradores y Vendedores de Casas de NAR, el pago inicial promedio no ha sido superior al 20 % desde 2005. Hoy, el pago inicial promedio para todos los compradores es solo del 13 %. Y es aún más bajo para los compradores de vivienda por primera vez. Por lo general, han puesto solo el 7 %. Mejor aún, hay opciones de préstamos que requieren tan solo un 3.5 % (o incluso un 0 %) de pago inicial para los compradores que califican (*consulte la tabla a continuación*):



¿Qué significa esto para usted?

Si bien un pago inicial del 20 % o más tiene beneficios, el comprador típico está poniendo mucho menos que eso. Esa es una buena noticia para usted porque significa que podría estar más cerca de lo que cree de su sueño de comprar una casa.

Si está interesado en obtener más información sobre las opciones de pago inicial bajo, hay varios lugares a los que puede ir. Existen programas para compradores calificados con pagos iniciales tan bajos como 3.5 %. También hay opciones como préstamos VA y USDA sin requisitos de pago inicial para solicitantes calificados.

Para entender los programas que existen, debe hacer su tarea. La información está disponible a través de sitios como downpaymentresource.com. Pero también ayuda recurrir a los expertos en busca de ideas y consejos. Asegúrese de trabajar con un asesor en bienes raíces desde el principio para saber por cuánto puede calificar en el proceso de compra de una vivienda.

En conclusión,

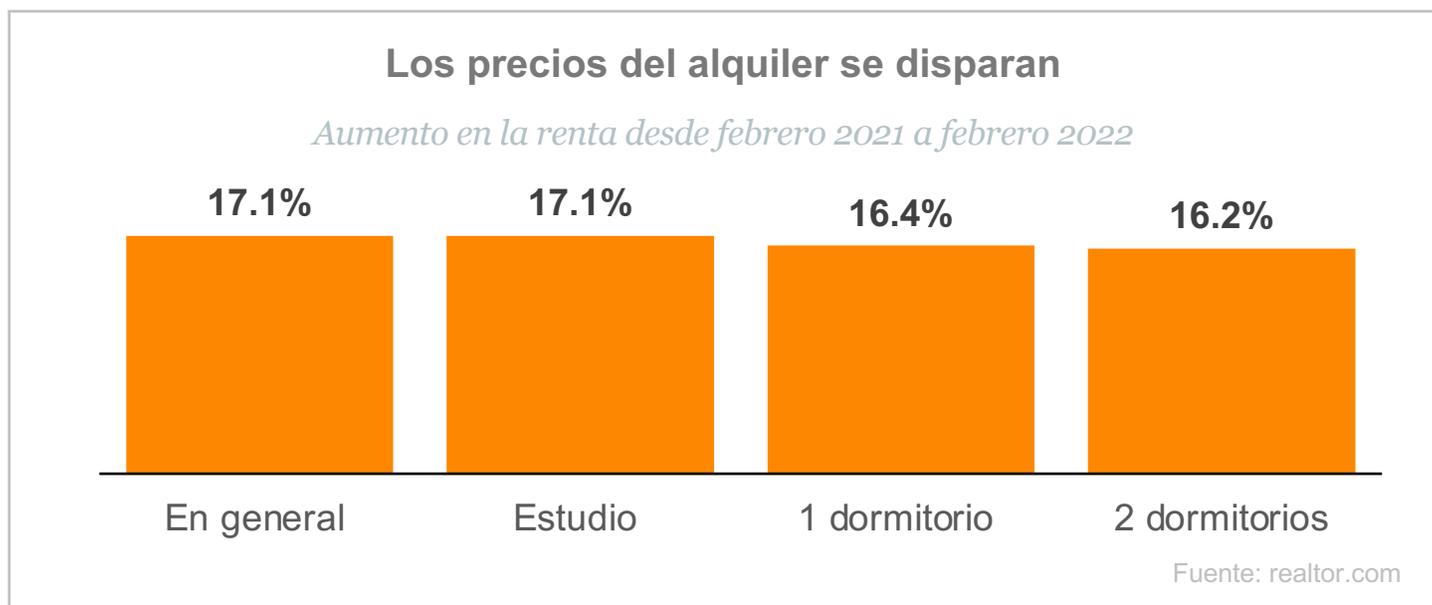
No permita que los mitos del pago inicial le impidan alcanzar sus objetivos de ser propietario de una vivienda. Si está buscando comprar este año, revisemos sus opciones juntos.

Mito 3: Alquilar tiene más sentido financiero

¿Cree que alquilar es una mejor apuesta desde una perspectiva financiera? Es posible que desee pensar de nuevo. La historia muestra que los precios del alquiler aumentan y eso significa que sus costos mensuales de la vivienda probablemente aumentarán cada vez que firme o renueve un contrato de arrendamiento. La propiedad de la vivienda puede proporcionar estabilidad a largo plazo.

Los alquileres vuelven a subir

Según los datos del Censo, las rentas han aumentado constantemente durante décadas. Y esa tendencia continúa este año. Los datos de realtor.com muestran cuánto están aumentando los precios del alquiler en todo el país. La gráfica siguiente destaca el aumento de los precios por unidad en alquiler durante el último año:



Si usted es un inquilino y planea firmar un contrato de arrendamiento nuevo, es probable que sus costos mensuales aumenten cuando lo haga. Esos costos crecientes pueden tener un gran impacto en sus objetivos financieros, incluidos los planes que esté haciendo para ahorrar para la compra de una casa.

La propiedad de una vivienda ofrece costos mensuales estables

Por supuesto, uno de los beneficios clave de ser propietario de su casa es que puede asegurar y estabilizar sus pagos durante la duración de su préstamo. Ese no es el caso cuando alquila.

Si bien los alquileres ya están en aumento, es muy probable que muchas personas vean que sus costos de alquiler aumentan aún más este año. Como dice Danielle Hale, Economista Principal de *realtor.com*:

“Con las rentas ya en su punto más alto y se espera que sigan aumentando, la asequibilidad del alquiler desafiará cada vez más a muchos estadounidenses en 2022. Para aquellos que están pensando en hacer la transición del alquiler a la compra de su primera casa, el aumento de los alquileres seguirá siendo un factor motivador...”

Por lo tanto, si está listo para convertirse en propietario de una vivienda, esperar más puede que no tenga sentido financiero. En su lugar, escape del ciclo del aumento de los alquileres y disfrute hoy de los muchos beneficios que vienen con la propiedad de la vivienda.

En conclusión,

No deje que la comodidad de alquilar le engañe. Si bien puede ser bueno evitar el mantenimiento de rutina en su apartamento, la compensación que viene con él es grande.

Al alquilar, está pagando más por esa conveniencia de lo que piensa.

Comuniquémonos para explorar sus opciones y los muchos beneficios de ser propietario de una vivienda.





Información esencial

Ahora que está entusiasmado con la propiedad de la vivienda y hemos eliminado los obstáculos que podrían estar frenándolo, seamos tácticos. Aquí hay un vistazo a varios términos clave que necesitará saber y alguna información esencial sobre qué esperar en el proceso de compra una casa.



Términos clave que debe saber al comprar una casa



Tasación/Evaluación

Un informe que destaca el valor estimado de la propiedad. Compretado 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 los prestamistas a determinar la probabilidad 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 del 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 posibles reparaciones.



Asequibilidad

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

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



Plusvalía

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

Con la apreciacion 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

Quando 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.



7

Obtenga una inspección y una tasación

Confíe en los profesionales a medida que determinan el valor y la condición de su casa nueva.



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.





Por qué es importante la preaprobación

Es posible que haya escuchado que es importante obtener la preaprobación para una hipoteca al comienzo del proceso de compra de la vivienda, pero ¿qué significa eso realmente y por qué es tan importante?

Por qué la preaprobación es clave

Cuando busca una casa, la tentación de enamorarse de una casa que está fuera de su presupuesto es muy real. Por lo tanto, antes de comenzar a comprar, es útil conocer su rango de precios y cuánto dinero puede pedir prestado para su préstamo. La preaprobación de un prestamista es la mejor manera de hacerlo.

Así es como funciona. Según *NerdWallet*, la preaprobación es una carta que:

“... establece la cantidad y el tipo de hipoteca que el prestamista está dispuesto a ofrecer, junto con los términos”.

Para obtener esta confirmación por escrito, deberá proporcionar información sobre sus finanzas, incluidos sus ingresos, información de su empleo, su historial de crédito y más. *NerdWallet* explica:

“La preaprobación requiere que proporcione prueba de su historial financiero y estabilidad. El prestamista verificará sus ingresos, empleo, activos y deudas, y verificará su informe de crédito.

Usted proporcionará información en forma del W-2, un comprobante actual del pago, un informe de sus activos y total de los gastos mensuales...”

Si bien puede sonar como mucha documentación, los profesionales adecuados harán que el proceso sea fácil para usted. Su preaprobación lo ayudará a saber no solo lo que puede pedir prestado, sino que también es una gran herramienta para ayudarle a establecer un presupuesto y comprender realmente sus opciones financieras. De esta manera, puede comenzar la búsqueda de su vivienda con una imagen clara de lo que desea buscar.

El mercado actual es competitivo, por lo que estar listo como comprador es clave

El proceso de preaprobación es más importante que nunca en el mercado competitivo actual. Con un inventario limitado, hay muchos más compradores que vendedores en este momento, y eso está alimentando la competencia por las casas.

Según la *Asociación Nacional de Realtors* (NAR por sus siglas en inglés), **la casa promedio está recibiendo ofertas múltiples**, por lo que las guerras de ofertas son la norma, ya que los compradores compiten entre sí por la casa de sus sueños. La preaprobación puede ayudarle a destacarse entre la multitud.

Le muestra a un vendedor que es un comprador serio. Cuando un vendedor sabe que está calificado para comprar la casa, usted está en una mejor posición para ser la oferta ganadora. Esto se debe a que el vendedor sabrá que está listo para moverse rápidamente.

Freddie Mac explica:

*“Al tener una carta de preaprobación de su prestamista, le está diciendo al vendedor que usted es un comprador serio, y que su prestamista lo ha aprobado previamente para una hipoteca por un monto específico en dólares. **En una verdadera guerra de ofertas, es probable que su oferta se elimine si aún no tiene una**”.*

El mercado actual de la vivienda está cambiando día a día. Por lo tanto, va a necesitar orientación para navegar por estas aguas. Es importante contar con un equipo de profesionales (un oficial de préstamos y un agente en bienes raíces) para ayudarle a hacer realidad sus sueños.

En conclusión,

Una carta de preaprobación es una parte esencial del proceso de compra de la vivienda. Ser preaprobado no solo aporta claridad a su presupuesto de compra de la vivienda, sino que también muestra a los vendedores lo serio que es acerca de la compra de la casa. Comuniquémonos para que tenga la experiencia que necesita para abordar este paso.



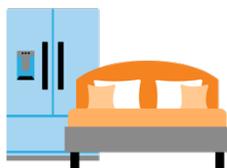
Cosas que debe evitar después de solicitar una hipoteca

Una vez que haya solicitado una hipoteca, hay algunas cosas clave para tener en cuenta. Si bien es emocionante comenzar a pensar en mudarse y decorar, tenga cuidado cuando se trata de hacer compras grandes. Aquí hay una lista de cosas que quizás no se dé cuenta de que debe evitar después de solicitar su préstamo hipotecario.



1. No deposite sumas grandes de dinero en efectivo

Los prestamistas necesitan la fuente de su dinero, y el dinero en efectivo no es fácil de rastrear. Antes de depositar cualquier cantidad en efectivo en sus cuentas, discuta la forma correcta de documentar sus transacciones con su oficial de préstamos.



2. No haga compras grandes

No son solo las compras relacionadas con el hogar las que podrían descalificarlo de su préstamo. Cualquier compra grande puede ser una señal de alerta para los prestamistas. Las personas con deuda nueva tienen una relación deuda-ingresos más alta (cuánta deuda tiene en comparación con sus ingresos mensuales). Dado que las proporciones más altas hacen que los préstamos sean más riesgosos, los prestatarios pueden terminar no calificando para su hipoteca. Resista la tentación de hacer compras grandes, incluso de muebles o electrodomésticos.



3. No sea codeudor en préstamos para nadie

Cuando es codeudor de un préstamo, se está haciendo responsable del éxito y el pago de ese préstamo. Con esa obligación también viene una mayor relación deuda-ingresos. Incluso si promete que usted no será quien haga los pagos, su prestamista tendrá que contar los pagos en su contra.



4. No cambie de cuenta bancaria

Recuerde, los prestamistas deben obtener y rastrear sus activos. Esa tarea es mucho más fácil cuando hay consistencia entre sus cuentas. Antes de transferir dinero, hable con su oficial de préstamos.



5. No solicite un crédito nuevo

No importa si se trata de una tarjeta de crédito nueva o un automóvil nuevo. Cuando tenga su informe de crédito administrado por organizaciones en múltiples canales financieros (hipoteca, tarjeta de crédito, automóvil, etc.), su puntaje FICO® se verá afectado. Los puntajes de crédito más bajos pueden determinar su tasa de interés y posiblemente incluso su elegibilidad para la aprobación.



6. No cierre ninguna cuenta

Muchos compradores creen que tener menos crédito disponible los hace menos riesgosos y más propensos a ser aprobados. Esto no es cierto. Un componente importante de su puntaje es su longitud y profundidad del historial de crédito (en lugar de solo su historial de pagos) y su uso total de crédito como porcentaje del crédito disponible. El cierre de cuentas tiene un impacto negativo en ambos aspectos de su puntaje.

Cualquier problema en los ingresos, activos o crédito debe revisarse y ejecutarse de una manera que garantice que su préstamo hipotecario aún pueda ser aprobado. Si su trabajo o estado laboral ha cambiado recientemente, compártalo también con su prestamista. El mejor plan es revelar y discutir completamente sus intenciones con su oficial de préstamos antes de hacer algo de naturaleza financiera.

En conclusión,

Usted desea que su compra sea lo más fluida posible. Recuerde, antes de hacer compras grandes, mover su dinero o hacer cualquier cambio importante en su vida, asegúrese de consultar a su prestamista, alguien que esté calificado para explicar cómo sus decisiones financieras pueden afectar su préstamo hipotecario.



Sea realista acerca de las características deseadas

Es importante entrar en la búsqueda de su casa con sus prioridades claras. Esto incluye saber qué características y comodidades necesita que tenga su casa en comparación con otros buenos beneficios.

Agrupar las funciones en diferentes categorías y niveles de prioridad puede ayudarle a revisar las casas para la venta disponibles y decidir qué casas recorrer y en qué orden. Aquí hay una excelente manera de ayudarle a pensar en ello:

- **Imprescindibles:** si una casa no tiene estas características, no funcionará para usted y su estilo de vida.
- **Bueno tener:** Estas son características que le encantaría tener, pero que puede vivir sin ellas. Lo 'bueno tener' no son factores decisivos, pero si la casa no tiene todos los elementos imprescindibles y algunos de estos artículos también, es una contendiente.
- **Soñando:** Aquí es donde puede soñar en grande. Una vez más, estas no son características que necesitará, pero si encuentra una casa en su presupuesto que tenga todos los elementos imprescindibles, la mayoría de bueno de tener y cualquiera de estos, es un claro ganador.

A medida que inicia su proceso de compra de la vivienda, comparta estas cosas con su profesional en bienes raíces para que esté orientado desde el principio y sepa cómo enfocarse en la búsqueda de su casa.

Danielle Hale, Economista Principal de *realtor.com*, lo explica así:

*“Concéntrese en el objetivo que se propuso, como su lista **de imprescindibles y agradables de tener y su presupuesto**, ...Apéguese a eso. Sea persistente”.*

En conclusión,

Como comprador por primera vez, es especialmente importante considerar cuidadosamente lo que es realmente esencial para su estilo de vida. Su primera casa no tiene que ser su hogar para siempre. Lo más importante es dar el primer paso hacia la creación de un futuro financiero más brillante y estable. Comuniquémonos para que pueda lograr ese sueño.

Lista de verificación para determinar sus necesidades

¿Se sientes motivado para hacer su gran mudanza? Empecemos por lo simple. Use esta lista de verificación para determinar qué características son las más importantes para usted en su primera casa.

Imprescindibles		Bueno tener		 Interior	Imprescindibles		Bueno tener		 Exterior
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plano de planta abierto		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Patio trasero grande			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Espacio amplio de almacenamiento		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Patio con cerca			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cocina actualizada		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zona al aire libre			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina en casa designada		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Jardín con espacio			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ático donde pueda caminar y/o sótano terminado		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piscina/spa			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Habitación para invitados		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lavandería		Imprescindibles		Bueno tener		 Otros	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Espacio para un gimnasio en casa		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corto tiempo de viaje			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Despensa grande		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acceso a carriles para bicicletas o parques			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Baños actualizados		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cerca de tiendas y centros recreativos			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Garaje		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cerca del transporte público			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Tres cosas que debe saber sobre el mercado actual de la vivienda

Basándonos en lo que hemos visto en los últimos dos años, una cosa está clara: el mercado actual de la vivienda es uno para el libro de récords. Como comprador por primera vez, aquí hay tres componentes clave que están dando forma a este mercado sin precedentes.

La escasez de casas en venta

El número de casas disponibles para la venta alcanzó un mínimo histórico en enero de 2022. Como dice Danielle Hale, Economista Principal de *realtor.com*:

“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”.

Competencia de compradores y guerras de ofertas

La oferta baja en curso, junto con la demanda alta, crea una competencia significativa entre los compradores y las guerras de ofertas. Algunos compradores están ofreciendo más del precio de venta, en efectivo, o renunciando a algunas contingencias. Solo recuerde, no desea renunciar a la inspección, ya que es necesario determinar la condición de la casa que está comprando.

Apreciación del precio de las casas

Esa competencia entre los compradores está elevando los precios. Durante el año pasado, la apreciación del precio de las casas ha alcanzado niveles récord en todo el país. Según *CoreLogic*:

“Los precios de las casas aumentaron un 18 % durante 2021 en el Índice de los Precios de las Casas de CoreLogic, la mayor ganancia anual registrada en sus 45 años de historia...”

La buena noticia es que el aumento de los precios le ayuda a saber que está haciendo una buena inversión a largo plazo. Esto se debe a que una vez que se mude, esa apreciación continua del precio ayudará a aumentar el valor de su casa con el tiempo.

En conclusión,

Para ayudarle a encontrar y comprar su primera casa, necesita el apoyo de un profesional en bienes raíces en el que pueda apoyarse para obtener información sobre el mercado actual de la vivienda, lo que está sucediendo en su área y el asesoramiento de expertos sobre cómo presentar una oferta sólida a un precio justo.

Cómo un profesional apoya sus metas de la propiedad de la vivienda

Si bien puede ser tentador recurrir al Internet en busca de consejo, nada puede reemplazar la experiencia de un verdadero profesional. Comprar una casa es probablemente una de las decisiones financieras más importantes de su vida, por lo que es crucial tener el equipo adecuado.

Un buen agente:



Explicará los pros y los contras de los contratos. Cuando se trata de comprar una casa, firmará varias declaraciones y contratos como parte del proceso. Antes de darle a cualquiera de estos documentos legales su firma, su agente lo ayudará a explicar los términos y condiciones.



Le mantendrá actualizado sobre las condiciones actuales del mercado. La industria de la vivienda es compleja y dinámica. Los precios, las tasas de interés hipotecarias y la demanda pueden cambiar a menudo. Necesita a alguien a su lado que le mantenga informado sobre las últimas tendencias y lo que significan para usted.



Servirá como su asesor en el proceso de negociación. Incluso después de que el contrato es firmado por el vendedor, queda mucho espacio para negociar los términos después de la inspección de la casa y la tasación. Su agente se encargará de toda la comunicación de ida y vuelta que viene con esa negociación.



Le dará consejos y compartirá su experiencia. Seamos honestos, comprar una casa trae muchas emociones. Cuando su oferta no es aceptada, sus necesidades de lo que debería tener no son realistas, o sospecha que algo anda mal, usted quiere a alguien que sea honesto con usted. El asesoramiento de un experto y el que su agente sepa cómo hacer las cosas le brindará tranquilidad.

“Comprar una casa no es solo una decisión financiera. También es una decisión de estilo de vida”.

- Mark Fleming, Economista Principal, *First American*





Charlemos.

Estoy seguro de que tiene preguntas sobre el proceso de bienes raíces, qué esperar como comprador por primera vez y también, qué está sucediendo en el mercado. Puedo ayudarle con todo eso.

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



Joe Gross

Mortgage Broker | NMLS 2286533

Licensed in Tennessee & Virginia

Encore Lending Group | NMLS 1249911

Johnson City, Tennessee

joe@mortgagemanjoeg.com

MortgageManJoeG.com

(423) 556-4545

