

Cómo Convertirse En Propietario De Una Vivienda

Todo lo que debe saber sobre la compra de una vivienda en el mercado inmobiliario actual

Perspectivas Del Mercado

En los últimos años, la escasez de inventarios, las subidas de precios y, sobre todo, una abrumadora sensación de incertidumbre, han sacudido el mercado de la vivienda de EE.UU. a niveles nunca vistos.

La compra de una vivienda, especialmente la primera, es uno de los retos más desalentadores a los que puede enfrentarse una persona. Incluso en circunstancias normales, la compra de una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes, si no la más importante, que una persona tomará en su vida. Sin embargo, en los últimos años, la escasez de inventarios, el aumento de los precios y, sobre todo, una



abrumadora sensación de incertidumbre, han sacudido el mercado de la vivienda estadounidense a niveles nunca vistos. Aunque están lejos de haber terminado del todo, los efectos más devastadores de la pandemia de Covid-19 sobre las cadenas de suministro y la economía en su conjunto están empezando a desvanecerse por fin en el espejo retrovisor, pero hasta ahora eso ha traído poco alivio a los potenciales compradores de viviendas. Entre el aumento vertiginoso de los costos de la inflación y unos tipos de interés hipotecarios inesperadamente similares, no es de extrañar que muchos compradores potenciales vean estos días el objetivo de ser propietario de una vivienda menos como un reto desalentador, y más como una quimera cada vez más imposible. Puede que el mercado sea sombrío para los compradores potenciales en este momento, pero hay indicios de que esta tormenta pasará con el tiempo, y suele decirse que la noche se hace más oscura justo antes del amanecer. La noche es ciertamente oscura para los compradores en este momento, pero hay algunos destellos de lo que podría ser la esperanza que se esconde bajo las sombrías cifras.

Capeando La Tormenta

Los precios récord de las viviendas y los elevados tipos de interés hipotecarios parecen inquietantes, pero puede haber un rayo de esperanza en el horizonte para los compradores potenciales.

No hay manera de endulzarlo, el mercado es malo para los compradores en este momento. De hecho, es, en muchos sentidos, el peor de todos los tiempos para los posibles nuevos propietarios de viviendas. Este mes de junio se alcanzó un nuevo récord en el precio medio de la vivienda, con 416.000 dólares, y los tipos de interés hipotecarios subieron hasta el 5,81%. Describir el mercado de la vivienda estadounidense desde la época de la pandemia como "un mercado de vendedores" sería un eufemismo monumental. Es poco probable que este hecho cambie en un futuro próximo, ya que los precios promedio de las viviendas en algunos mercados han subido más del 50% con respecto a las cifras de 2019. Para empeorar exponencialmente las cosas, los tipos hipotecarios se han disparado en respuesta a un par de subidas de tipos de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que han hecho historia en las últimas semanas. Estas subidas se tomaron como medidas para combatir la creciente inflación que se ha apoderado de la economía estadounidense desde la pandemia, pero han tenido el efecto secundario de hacer que los tipos hipotecarios sean muy volátiles. Se espera que esos tipos se estabilicen en torno al 6% a finales de año, pero existe la posibilidad de que empiecen a bajar el año que viene.

Los compradores se sienten, con razón, más amedrentados por las recientes subidas de los tipos hipotecarios, ya que los cambios en esas cifras tienen más capacidad para aumentar la deuda total de sus compras de vivienda. Pero, a diferencia de otros periodos anteriores de inviabilidad de la vivienda en todo el mercado, como durante la recesión de 2004-2008, esta crisis no está siendo impulsada principalmente por los altos tipos hipotecarios, pérdidas de trabajos y el desempleo. Ésta, en cambio, tiene sus raíces en la asombrosa escasez de inventario del mercado de la vivienda después de que se cerrara durante el apogeo de la pandemia de Covid-19. Una combinación de aumento de la demanda, infraproducción antes de la pandemia y fallos en la cadena de suministro durante su apogeo han llevado la oferta de viviendas en el mercado a nuevos mínimos, y los precios de lo que queda a máximos históricos.

Las Cosas Mejorarán

...¿Verdad?

La mala noticia es que las cifras más recientes del sector de la vivienda han supuesto un duro golpe para los compradores potenciales. El aumento de la inflación, los costos hipotecarios y el precio promedio de la vivienda en general han hecho que muchos se replanteen sus planes inmobiliarios en los últimos meses. El número total de ventas de viviendas previstas para 2022 será un 13% inferior al del año pasado, pero aunque esto es indudablemente decepcionante para los posibles compradores, los efectos generales de esta vacilación de los compradores pueden acabar aliviando los peores efectos del mercado actual.



Aunque las estadísticas más recientes del mercado son abrumadoramente ominosas, las cifras de junio también vinieron con algunos resquicios de esperanza, entre ellos que fue el quinto mes consecutivo en el que las ventas totales de viviendas nuevas disminuyeron. Esta reciente vuelta de tuerca de los compradores puede ser la primera señal de grietas en las tasas de crecimiento e inflación del mercado, antes impenetrables. Con esta disminución de la demanda de los compradores, el mercado puede empezar a

recuperar por fin parte de su déficit de inventario, y con ello, los precios medios de las viviendas en el mercado pueden empezar a estabilizarse también por fin. Las cifras de junio han proporcionado una pizca de esperanza en este sentido, mostrando un aumento en el inventario total de viviendas por primera vez en tres años. Desgraciadamente, cualquier avance en este sentido tendrá que ser lento y constante. Reconstruir el inventario del mercado de la vivienda y retroceder desde el actual precipicio de precios altos y peores tipos hipotecarios llevará tiempo. Especialmente con los temores de recesión que se avecinan para 2023, muchos economistas predicen que, incluso una vez que el mercado de la vivienda se enfríe, es probable que no veamos ningún cambio real en su estado durante algún tiempo.

¿Qué Hacemos Ahora?

Cada compra de vivienda es una decisión profundamente personal, basada en innumerables factores que hacen que su situación, sus objetivos y su plan sean completamente únicos.

Las estadísticas, las cifras y las predicciones del mercado están muy bien, pero ¿qué ocurre si tiene que tomar una decisión de compra de vivienda ahora mismo? ¿Cómo saber si es el momento adecuado para comprar una casa o no, y cómo comprarla realmente? La respuesta, por desgracia, sólo puede venir de usted. Cada compra de vivienda es una decisión profundamente personal, basada en innumerables factores que hacen que su situación, sus objetivos y su plan sean completamente únicos. Entre estos factores se encuentran, sin duda, las perspectivas del mercado, pero no se limitan en absoluto a ellas. Sencillamente, sí, el mercado de la vivienda dista mucho de ser ideal para los compradores en este momento. La precaución es el nombre del juego para cualquiera que considere una compra tan importante en este momento, pero eso no significa necesariamente que ahora sea el momento equivocado para comprar. Los precios actuales de la vivienda y los tipos de interés de las hipotecas prácticamente garantizan que cualquier comprador potencial de hoy lo hará en peores condiciones que antes de 2020. Se verán obligados a pagar mucho más por las mismas propiedades y, probablemente, a devolver los préstamos a tipos de interés mucho más altos que antes. Como hemos comentado, estos factores por sí solos son suficientes para descalificar a muchos posibles compradores, y ese hecho se está reflejando en la escasez de ventas totales de viviendas en los últimos meses. Pero eso no cambia el hecho de que comprar y ser propietario de una vivienda puede ser una de las mejores decisiones financieras que una persona puede tomar para sí misma, y para algunos, estos factores pueden valer la pena la apuesta en general si pueden permitirse el lujo de apostar.

Es posible que tenga la tentación de calmarse y esperar a que el mercado mejore. Al fin y al cabo, ahora mismo es lo peor que ha pasado, y parece que podría mejorar un poco el año que viene o el siguiente. Para muchos, esta es la verdad exacta de la situación, es demasiado caliente y demasiado caro para que muchos puedan soportar financieramente. Para estas personas, lo mejor es mantenerse a la espera y seguir construyendo su crédito mientras todos esperamos a que la situación mejore en el futuro.

Pero si usted tiene la capacidad de manejar los problemas financieros adicionales de ser un comprador en el mercado actual, puede que mantenerse a la espera no sea el mejor movimiento para usted. Esto se debe a que, como puede haber notado, el mercado de la vivienda y la economía en su conjunto, han sido muy volátiles recientemente. No hay ninguna garantía segura de que el mercado de la vivienda vaya a mejorar pronto. Las condiciones del mercado parecen esperanzadoras a grandes rasgos en este momento, y los analistas se complacen en decir que seguirá mejorando hasta 2023 y más allá, pero ya se han visto sorprendidos antes. Con la inflación todavía en aumento y todas las cadenas de suministro necesarias para nuestra economía reveladas como preocupantemente delgadas y frágiles, toda garantía a largo plazo

debe tomarse con cierto escepticismo. La economía en general también tiene otros factores a tener en cuenta, como el aumento de los precios de los alquileres en todo el país, que ha alcanzado un nuevo récord este mes de mayo. Los inquilinos que puedan arreglárselas para comprar una vivienda pueden querer hacerlo a pesar de la dureza del mercado inmobiliario actual, para poder salir del ciclo del alquiler antes de que el récord de mayo se vuelva a batir inevitablemente en un futuro próximo. Los precios medios y los tipos de interés de las hipotecas pueden parecer muy elevados en este momento, y tienen pocas posibilidades de bajar pronto, pero si la compra sigue siendo una opción viable para su situación financiera, entonces puede valer la pena considerar poner el pecho a las balas ahora, en lugar de arriesgarse a cualquier cambio que nos traiga el mercado más adelante.



Para Los Que Se Resisten

Si el mercado actual está demasiado caliente como para considerar con seguridad la compra de una vivienda, todavía hay pasos que puede dar para lograr ese objetivo algún día. Uno de los pasos más importantes que puede dar para la futura compra de una vivienda es mejorar su calificación de crédito. Este pequeño número es muy importante, y los bancos lo utilizarán para determinar el tamaño de los préstamos que le ofrecerán y los tipos de interés que le cobrarán por ellos. El crédito puede ser relativamente fácil de construir a pesar de su inmensa importancia en su vida financiera, aunque lento y constante es también la palabra clave aquí. Los primeros pasos para mejorar su calificación de crédito pueden ser tan sencillos como solicitar una nueva tarjeta de crédito y utilizarla cuidadosamente para demostrar su capacidad de pago de deudas.

Tomarse el tiempo para construir su crédito ahora puede mejorar enormemente su poder de negociación más adelante. Housing & Education Alliance tiene una serie de recursos dedicados a ayudarle a mejorar su crédito, incluida una guía de crédito descargable y servicios de asesoramiento financiero disponibles aquí.

Más allá de la construcción de su crédito, lo mejor que puede hacer es seguir acumulando las otras herramientas a su disposición: riqueza e información. Debe hacer todo lo posible para seguir formándose en las técnicas de creación de riqueza y en los detalles del proceso de compra de una vivienda, dos temas en los que Housing & Education Alliance tiene recursos listos para ayudarle.

Su primer paso debería ser inscribirse en el galardonado curso HomeTRACK Online y HomeTRACK en Español. Este curso premiado cubre muchos temas importantes, incluyendo el presupuesto, la mejora de su calificación de crédito, cómo elegir un prestamista, agente de bienes raíces y la hipoteca, quiénes están en su equipo de compra de vivienda y cuáles son sus funciones, la comprensión de los documentos de cierre y mucho más. Tomar este curso debería ser el primer paso en el viaje de cualquier persona para la compra de una casa.

Una vez que usted tome el curso sabrá lo que necesita hacer para estar listo para tener una hipoteca y ponerse en la mejor posición posible para recibir los mejores tasa y programa hipotecarios. Es posible que tenga que mejorar su calificación de crédito, pagar las facturas, ahorrar para el pago inicial y los costos de cierre. Este curso también le ayudará a determinar si usted es elegible para recibir cualquier asistencia para el pago inicial que puede ayudarle a comprar su casa. Puede obtener más información sobre esta interesante clase que desmitificará el proceso de compra de una vivienda en www.hometrackonline.org.

Para Los Compradores

Si tiene el capital y el plan para que la compra de una vivienda le resulte rentable a pesar del mercado, hay muchas cosas que puede hacer para mejorar su posición. También para usted, su mejor arma es la información, y Housing & Education Alliance tiene mucha para ayudarle a encontrar las mejores ofertas posibles en el mercado actual. Entre ellas se encuentran las guías de compra de vivienda, que le llevan a través de cada paso del proceso de toma de decisiones y de compra de vivienda. Estas guías pueden ayudarle a superar todo, desde el cálculo de qué tipo de plan de hipoteca que puede pagar, a la forma de negociar los pasos de cierre con un agente o vendedor. Nuestro curso HomeTRACK Online está aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Estas clases no sólo pueden enseñarle los entresijos del proceso de compra de una vivienda, sino que también pueden darle derecho a una importante ayuda para el pago inicial una vez finalizado el curso.



Además, hay bastantes trampas que los compradores de vivienda primerizos deben tratar de evitar. Muchas de estas trampas se esconden tras la enrevesada naturaleza de las hipotecas, por lo que es necesario informarse sobre estos procesos. Una de las trampas hipotecarias más comunes que hay que evitar son las hipotecas de tipo variable (ARM por sus siglas en inglés). Las ARM no siempre son malas, y pueden parecer bastante tentadoras con tipos de interés bajos de entrada. El

problema es que su prestamista puede ajustar el tipo de interés más adelante y, si el mercado cambia, podría acabar pagando mucho más de lo que había previsto inicialmente. Por eso, la mayoría de los asesores de vivienda certificados recomiendan a los compradores, especialmente a los primerizos, que desconfíen de los ARM.

Sin embargo, hay una gran cantidad de ofertas disponibles en el mercado hoy en día, y depende de usted ser cauteloso y deliberado en sus opciones de financiación y compra en el mercado actual. Debe protegerse realizando una investigación diligente y una consideración financiera seria de cualquier oferta que reciba y de cómo se aplicará a su situación particular.

El mejor consejo para los compradores de vivienda primerizos es comenzar siempre con la educación para compradores de vivienda de una agencia certificada por el HUD, como HomeTRACK Online. www.hometrackonline.org No sólo obtendrá una gran cantidad de información sobre el proceso de compra de vivienda, sino que el certificado emitido al terminar permitirá a los compradores elegibles acceder a la asistencia para el pago inicial, que podría significar 10.000 dólares, 20.000 dólares, 30.000 dólares e incluso más, dependiendo del lugar donde esté comprando. Un asesor del HUD podrá recomendar agentes inmobiliarios aprobados, así como prestamistas que pueden ofrecer asistencia adicional para el pago inicial. Esta asistencia puede combinarse con programas de asistencia locales, estatales y federales. Un asesor de vivienda certificado por el HUD puede ser su mejor recurso y le asegurará que evitará las prácticas de préstamos abusivos.

Cierre

El mercado de la vivienda no es bueno para los compradores en este momento, no lo ha sido durante algún tiempo y las probabilidades son que empeorará antes de mejorar. Pero también hay probabilidades de que mejore, y tanto si tiene más sentido para usted hacer un plan y arriesgarse ahora, como si se atrinchera y espera a que se den mejores condiciones, siempre puede seguir construyendo, aprendiendo y esforzándose por alcanzar el objetivo de ser propietario de una vivienda. En cualquier caso, la información es su mayor recurso: cuanto más sepa, más podrá ahorrar. Si su objetivo es ser propietario de una vivienda en algún momento, ahora es el momento de aprender lo que se necesita para estar preparado para la hipoteca. Su segundo mayor recurso es su patrimonio y su calificación de crédito. Ambos pueden acumularse ahora, tanto si tiene la intención de comprar una casa mañana como dentro de diez años. Busque recursos que puedan ayudarle, como las guías para la compra de vivienda que ofrece Housing & Education Alliance, o las clases, asesores y fondos aprobados por el HUD. Aunque el mercado de la vivienda está definitivamente en contra de usted en este momento, todavía hay maneras de hacer que funcione, y todavía hay maneras de convertirse en propietario de una casa.