

CONSEJOS ÚTILES PARA COMPRAR CASA POR PRIMERA VEZ

Como los precios de las viviendas aumentaron cada vez más durante los dos últimos años, muchas personas que iban a comprar casa por primera vez – aturdidos por el impacto de los precios – se sentaron a un lado a esperar que los precios bajaran o que, por lo menos, se estabilizaran. Pero existe una esperanza para quienes van a comprar por primera vez. Ahora que la economía se ha estabilizado y que están comenzando a crecer los inventarios de casas en el mercado, los bienes raíces residenciales se han convertido nuevamente en un mercado más equilibrado. Entonces, ¿Qué deben saber las personas que van a comprar casa por primera vez antes de salir apresuradamente a buscar la primera casa abierta al público?

No cometa el error de esperar y esperar...

Muchas personas que van a comprar casa por primera vez esperan hasta que puedan pagar la casa de sus sueños. Pero ese es un error. Por ejemplo, si en el año 2004, en vez de comprar una nueva casa de \$250,000, usted hubiera decidido voluntariamente ahorrar dinero mientras pagaba altos costos de renta, – hoy usted habría perdido el 40-50 por ciento de la apreciación que hemos visto en algunos mercados durante los tres últimos años. Si por el contrario, usted hubiera comprado esa casa, hubiera acumulado \$100,000 en capital sobre la propiedad, además de los ahorros en impuestos sobre los intereses hipotecarios del propietario. No, usted tal vez no pueda costearse la casa de sus sueños, con remodelaciones recientes, cuatro dormitorios, tres baños y vistas panorámicas, pero al comprar su primera casa, usted dará un gran paso para tener esa casa con la que ha soñado.

Cómo obtener el pago inicial

El primer paso es resolver cómo conseguir el pago inicial. Si usted no ha podido ahorrar lo suficiente, si lo desea, puede comenzar con los miembros de su familia para ver si ellos están dispuestos a proveerle los fondos. Algunos compradores prefieren prestar dinero de sus planes 401K. Usted también puede hablar con su banco o con un asesor hipotecario profesional acerca de los programas para quienes van a comprar casa por primera vez. Algunos ofrecen opciones de pago inicial del 0-3% con crédito aprobado e incluso le permiten incluir los costos de cierre para que usted puede cerrar la transacción sin tener, incluso, que extender un cheque.

Ponerse en contacto con los expertos

Comience la búsqueda de su casa con la ayuda de profesionales bancarios, financieros y de los bienes raíces que le ayudarán a obtener los mejores beneficios por su dinero. Con frecuencia, usted puede ser pre-aprobado para una hipoteca de una cierta cantidad, antes de ir a buscar la vivienda. Esto le



permite saber, con anticipación, el monto de la hipoteca que usted puede manejar. Adicionalmente, cuando trabaje con los prestamistas, usted debe entender claramente cuáles son los gastos extra en los que debe incurrir para conseguir su casa. El prestamista también debe educarle a usted sobre los programas de préstamo específicos, incluyendo los beneficios para quienes compran casa por primera vez. Al mismo tiempo, entreviste a un profesional calificado de los bienes raíces, de una compañía inmobiliaria respetable. Un buen agente que conoce el vecindario en el que usted está más interesado, puede ayudarle a tomar una decisión informada sobre la apreciación, las mejoras y sobre cuáles son las áreas hacia las que debe destinar su dinero. Si lo desea, usted también puede hablar con un contador público certificado, para entender mejor los beneficios fiscales de su hipoteca y los costos inmobiliarios relacionados.

La casa de sus sueños vs. La realidad

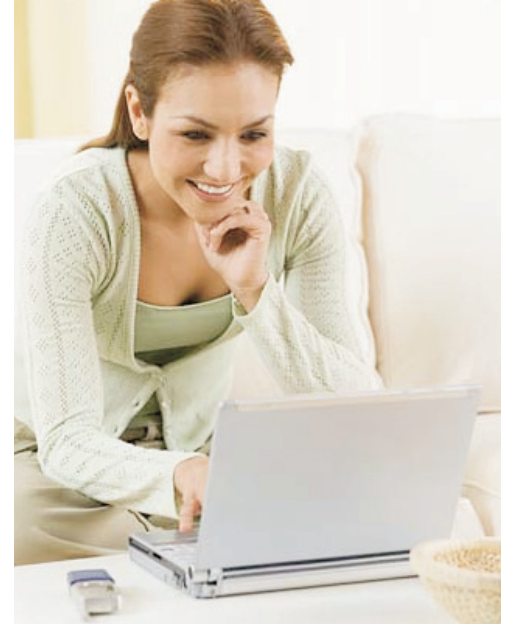
Una vez que sepa el monto de la hipoteca que puede pagar, siéntese con su agente y discuta todo lo que usted quiere en la casa de sus sueños. Luego decida qué tan realista es este sueño. Entre más sepa su agente sobre sus deseos y necesidades, tendrá más recursos para encontrar lo que usted está buscando – dentro de los límites razonables. Como mencioné antes, usted debe pensar que comprar su nueva casa es un gran paso que usted da para acercarse a sus sueños. Si lo desea, puede pensar en comprar una *townhouse* o un condominio, en lugar de una casa unifamiliar. Siempre busque la casa pensando en la ubicación, antes que en la propiedad. Mi mejor consejo para quienes van a comprar su primera casa es comprar la peor casa en el mejor vecindario. Usted siempre puede acumular capital sobre la propiedad con trabajo y mejoras a la casa. Otras opciones son comprar una propiedad dúplex o una casa con una unidad para rentar o con una casa pequeña independiente que usted pueda rentar y recibir ayuda para hacer los pagos mensuales.

Entender el proceso de compra de una casa

El proceso de compra es complicado, particularmente para quienes van a comprar por primera vez. Los profesionales de los bienes raíces, como yo, podemos ayudarle para que todo sea más fácil. La mayoría ofrece un folleto para compradores que explica qué significa el proceso de plica y el título y, muchos proveen un cuadro de flujo de todo el proceso de compra de vivienda. Adicionalmente, pídale al agente que elabore un calendario estimado de lo que dura cada uno de los procesos; por ejemplo, desde la fecha de la oferta hasta las inspecciones, los prestamistas, las compañías de títulos, etc. – Usted debe tener una idea clara sobre lo que ocurrirá durante el periodo de plica. Una vez que usted haya revisado todo este material junto con su agente, escriba todas las preguntas que tenga. Lo peor que puede pasar durante el proceso de compra de casa es que el cliente no se mantenga informado. Es responsabilidad de su agente responder y aclarar todas las preguntas e inquietudes que usted puede tener sobre el acuerdo o el proceso de compra.

Buscar la casa

No se preocupe si usted ve dos casas o incluso 50 casas antes de decidirse por la que satisface sus necesidades. Lo importante es que usted va a vivir en esta casa y usted debe sentirse feliz. Vale la pena dedicar tiempo y tomar la decisión correcta – así usted se sentirá feliz durante los años venideros.



Mantenerse en contacto

El trabajo de un profesional de los bienes raíces no termina con el cierre de la plica. Él debe mantenerse en contacto con usted y programar reuniones de seguimiento después de que usted se mude, para discutir la garantía de la vivienda y cualquier otro asunto que usted pueda haber encontrado desde la fecha en que se mudó. Su agente debe alegrarse de poder hacer recomendaciones, trabajar con la compañía de la garantía de la vivienda y/o de ayudarle en la discusión de posibles mejoras para la casa. Por ejemplo, ¿es rentable hacer ampliaciones/adiciones? ¿Debe usted instalar pisos de madera o alfombra, granito o azulejos? Su agente de bienes raíces debe ser una especie de conserje en el proceso de compra y venta de vivienda.

La compra de una casa, especialmente su primera casa, es una de las decisiones más importantes que usted tomará en su vida. Obviamente, ninguna cantidad de información puede reemplazar la asesoría personalizada de un profesional de los bienes raíces con experiencia. Pero siendo optimistas, estas sugerencias le ayudarán a acercarse a la casa de sus sueños.

Para obtener más información o para aprender un poco más sobre cómo hacer realidad su sueño de tener casa propia, por favor, llámeme hoy mismo: