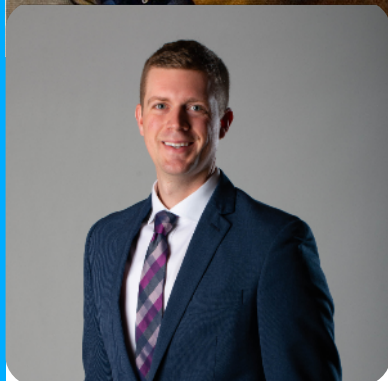


COSAS QUE CONSIDERAR AL **Comprar una casa**

INVIERNO 2026 EDICIÓN



Joshua Watson

Realtor®

Samson Properties

joshua@joshuawatsonrealestate.com

www.joshuawatsonsteam.com

(240) 257-8300

A blue-tinted photograph of a family in a home hallway. A man is leaning over a small table, looking at something on it. A young child is running towards the right. A woman is standing near a doorway in the background. The scene is dimly lit, with light coming from the doorway.

Tabla de contenido

- 3** Lo que realmente necesita saber sobre el pago inicial
- 4** El cambio de \$416 dólares en la asequibilidad
- 6** Más casas, más opciones
- 8** Por qué una casa recién construida podría ser una buena opción en este momento
- 11** Proyecciones del mercado de la vivienda para el 2026
- 14** Cómo afectan los cambios en las tasas hipotecarias su pago mensual futuro
- 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

Lo que realmente necesita saber sobre el pago inicial



Concepto erróneo:

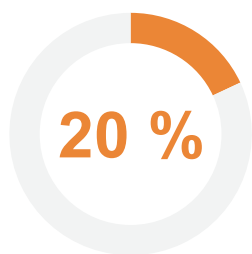
"Tengo que poner el 20 % del precio de compra."



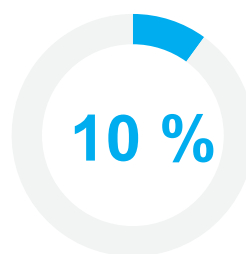
La realidad:

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

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



Concepto erróneo común



Compradores de casas por primera vez

Fuente: NAR

Usted no tiene que poner tanto. Existen algunas opciones de hipotecas que requieren desde un **3.5 %** hasta incluso **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 para el pago inicial.

Desafortunadamente, solo el **13 %** realmente se aprovecha de eso.

El programa medio ofrece un beneficio de aproximadamente **\$18,000**.



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

El cambio de \$416 dólares en la asequibilidad

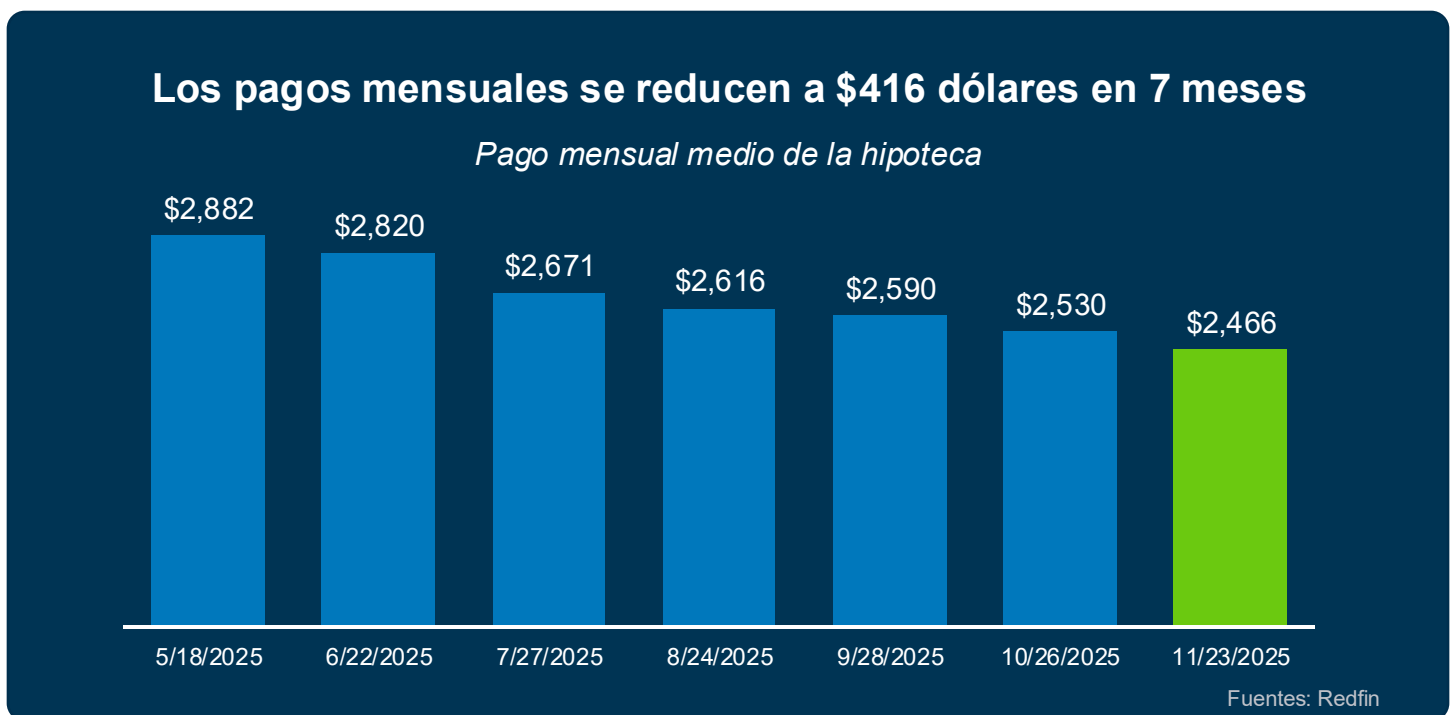
Si usted ha pausado sus planes de mudanza debido a las tasas o precios altos, puede que por fin sea el momento de revisar sus números. La asequibilidad está mejorando en 39 de los 50 mercados principales, según *First American*. Y ese es el séptimo mes consecutivo en el que comprar una casa empieza a ser un poco más fácil.

Vamos a desglosarlo en dólares reales, para que usted vea la diferencia que esto está marcando para su mudanza.



Los pagos de la hipoteca están bajando

Una de las señales más claras de este cambio son los pagos mensuales. Los últimos datos de *Redfin* muestran **que los pagos hipotecarios de una casa a precio medio son ahora \$416 dólares más bajos que hace solo unos meses atrás** (vea la grafica a continuación):



Este tipo de ahorro mensual se acumula rápidamente y suma **casi \$5,000 dólares a lo largo de un año**.

Aunque esto no sea suficiente para cambiar por completo el juego de la asequibilidad de la noche a la mañana, piénselo así. Cuando usted elabora un presupuesto para comprar una casa, unos cientos de dólares pueden marcar la diferencia entre sentirse cómodo comprando y sentir que el dinero va un poco ajustado.

Y desde la perspectiva de la búsqueda de una casa, incluso esto podría ser suficiente para cambiar el precio que puede mirar. Según *Redfin*:

“Un prestatario con un presupuesto mensual de \$3,000 dólares puede ahora comprar una casa de \$468,000 dólares, unos \$22,000 dólares más que en junio”.

Y eso es importante si aún no ha encontrado una casa dentro de su presupuesto que le guste. Esto le da un poco más de flexibilidad para encontrar la que mejor se adapte a usted. En cualquier caso, es una gran victoria.

¿Qué hay detrás del cambio?

Dos factores claves están jugando a su favor ahora mismo:

- Las tasas hipotecarias han bajado desde su máximo a principios de este año
- El aumento de los precios de las casas se está ralentizando en muchos mercados

Ambas cosas ayudan sus resultados finales y le dan a usted un margen si compra una casa. Como dice Andy Walden, Jefe de Investigación del Mercado Hipotecario y de la Vivienda en *Intercontinental Exchange*:

*“La caída de las tasas reciente ha generado un viento a favor tanto para los compradores como para los prestatarios actuales. **Estamos viendo la asequibilidad en un máximo de 2,5 años...**”*

Ya sea comprador de casa por primera vez o alguien que quiera mudarse a una casa más grande, los cambios que se están produciendo este año podrían hacer posible su mudanza. Comuníquese con un agente o prestamista de confianza para ver cómo sería su pago mensual con las tasas actuales.

El ahorro podría ser la diferencia entre “todavía no” y “vamos”.

En conclusión,

La asequibilidad está mejorando en muchos mercados. Y eso puede reiniciar las matemáticas al mudarse.

Vamos a comparar los números locales juntos para que usted pueda tener un presupuesto aproximado de cuánto más poder adquisitivo tiene ahora en comparación con solo unos meses atrás.

Más casas, más opciones



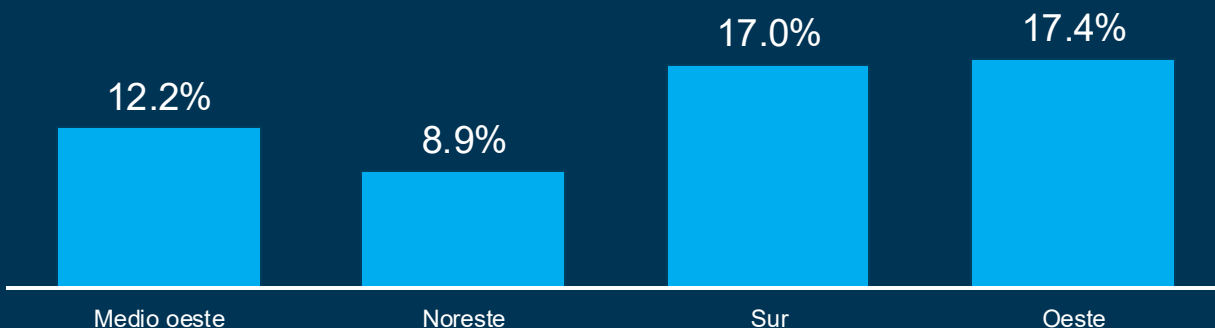
*Y aquí hay otro excelente punto positivo que hace que encontrar una casa dentro de su presupuesto sea un poco más fácil: **cuánto ha mejorado el inventario.***

Aumento significativo en todo el país

A nivel nacional, el número de casas para la venta ha aumentado considerablemente, y eso es cierto en todas las regiones del país. Esto se muestra en estos datos de *Realtor.com* (vea la gráfica abajo). En cada una de las cuatro regiones, el inventario aumentó al menos un 8 % comparado con el año pasado. En el oeste, en realidad ha subido casi un 18 %.

El inventario ha mejorado en todas las regiones respecto al año pasado

Porcentaje de cambio en los listados activos, año tras año



Fuente: Realtor.com

Eso significa más opciones, menos competencia con otros compradores y la oportunidad de encontrar el espacio que realmente se adapte a usted, ya sea que usted busque un jardín más grande, un trayecto más corto o finalmente dejar de alquilar.

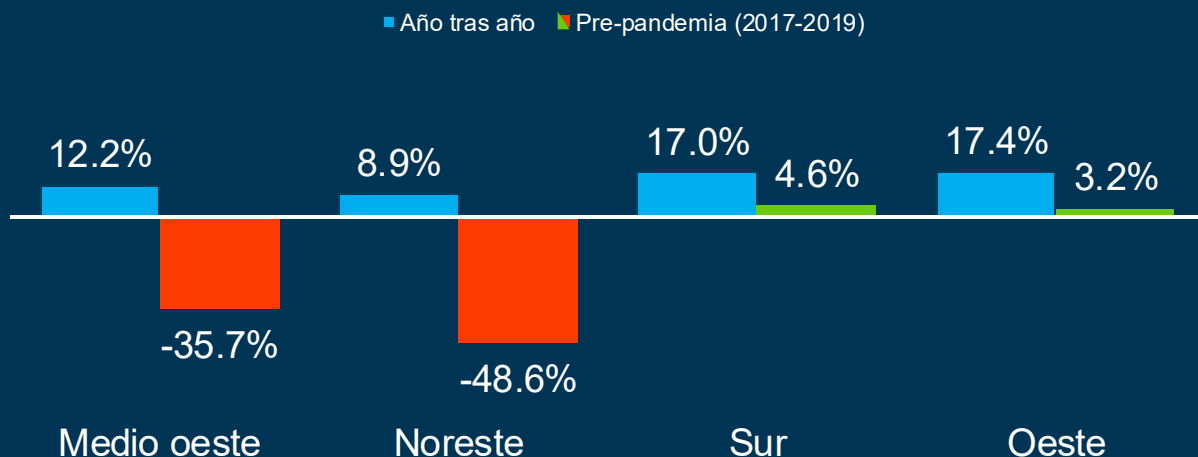
Pero no todos los mercados son iguales

El aumento del inventario va a variar según la región e incluso el barrio. Usted puede ver eso en la gráfica de abajo. Al igual que antes, el azul sigue mostrando que todas las regiones han experimentado aumento últimamente. El rojo y el verde son un contexto añadido para mostrar cómo se compara con un mercado más normal (como el que tuvimos en 2017-2019).

- Las barras **verdes** muestran dónde el inventario se ha recuperado (e incluso ha aumentado por encima de los niveles previos a la pandemia) en el sur y el oeste. Usted puede ver que los vendedores están un poco más dispuestos a negociar en estos lugares.
- Las barras **rojas** muestran que el número de casas para la venta sigue por debajo de lo normal en el noreste y el medio oeste, incluso con el aumento reciente. Aquí es donde usted querrá empezar con su mejor oferta.

Donde el inventario de casas crece más rápido

Comparado con las normas previas a la pandemia



Fuente: Realtor.com

Aunque el aumento pueda parecer diferente según dónde esté, ahora tiene más opciones que hace solo un año. Como dice Ralph McLaughlin, entonces Economista Sénior en *Realtor.com*:

“Este podría ser un momento especialmente 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”.

En conclusión,

El aumento que hemos visto en todo el país es una victoria para los compradores. Comuníquese con nosotros si usted quiere ver lo que hay disponible en nuestra zona y sus alrededores.



Los compradores de casas están en la mejor posición en más de cinco años para encontrar la casa adecuada y negociar un mejor precio. El inventario actual está en su punto más alto desde mayo de 2020, durante el confinamiento por COVID.

Lawrence Yun
Economista Principal, NAR

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

¿Está usted buscando mejores precios, o incluso una tasa hipotecaria más baja? Podría encontrar ambos en un solo lugar: una casa recién construida. Por eso cada vez más compradores eligen casas nuevas. No se trata solo de conseguir la última tecnología o planos modernos. Es porque quizá puedan conseguir un mejor trato.

Ahora mismo hay más casas nuevas disponibles que en años. Y como comprador, eso puede ayudarle de dos maneras importantes. Esto le da más opciones para elegir y motiva a los constructores a vender su inventario antes de construir más. Esa es la razón por la que muchos constructores ofrecen incentivos serios como recortes de los precios, rebajas en las tasas hipotecarias y ayuda con los gastos de cierre.

Y ventajas así son difíciles de ignorar. Por eso, en el otoño de 2025, las ventas de casas nuevas alcanzaron su nivel más alto en más de 2 años. Los compradores vieron la oportunidad y la aprovecharon. Quizá ha llegado el momento de que usted haga lo mismo.

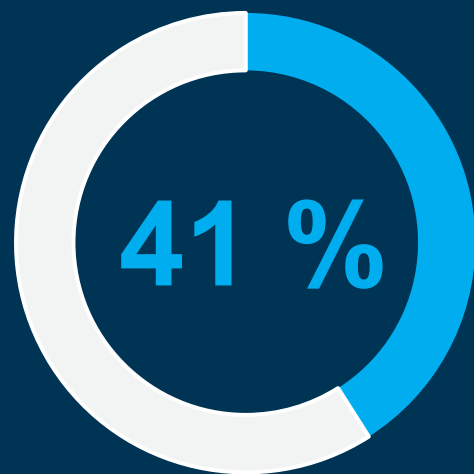
Los constructores están bajando los precios

Los datos de la *Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (NAHB)* muestran que el 65 % de los constructores ofreció beneficios especiales a los compradores. Es el porcentaje más alto que hemos visto en 5 años.

Uno de los incentivos más comunes que ofrecen ahora mismo es ajustar el precio. Según la NAHB, 41% de los constructores están haciendo recortes en los precios (vea la gráfica a la derecha).

Por eso, los constructores pueden estar más dispuestos a negociar el precio de lo que usted se imagina. Y eso significa que su dinero puede ser más importante si compra una casa recién construida.

Confíe en su agente para ver qué está disponible y qué incentivos ofrecen los constructores en su zona y sus alrededores.



de los constructores
rebajaron los precios
Un récord histórico.

Fuente: NAHB

Los constructores ofrecen tasas hipotecarias más bajas.

Algo que la mayoría de la gente no sabe. Actualmente, los compradores de casas nuevas suelen obtener mejores tasas de interés hipotecarias que los compradores de casas ya existentes. Esto se debe a que muchos constructores también ofrecen incentivos para hacer sus casas más atractivas y mantener las ventas en movimiento. Estas rebajas en las tasas pueden reducir el pago mensual que tendrá.

Los datos de *Realtor.com* muestran que, en 2023 y 2024, los compradores de casas recién construidas obtuvieron una tasa hipotecaria aproximadamente **medio por ciento inferior** en comparación con quienes compraron casas existentes (vea la siguiente gráfica):



La gran moraleja es: los constructores están motivados para vender. Así que usted podría conseguir un precio más bajo e incluso quizá una tasa hipotecaria más baja si compra una casa nueva. Si usted ha sentido los precios altos, estas ofertas podrían ser su camino de vuelta.

Con los constructores bajando los precios e incluso ayudándole a conseguir un pago mensual más bajo, eso no es algo que deba pasar por alto.

En conclusión,

Si usted quiere ver cuán activos están los constructores en su zona favorita y lo que ellos ofrecen, vamos a comunicarnos. De ese modo, usted tendrá su propio agente que le ayudará a comparar incentivos de varios constructores y negociar en su nombre, asegurándose de conseguir el mejor trato posible.

Proyecciones del mercado de la vivienda para el 2026

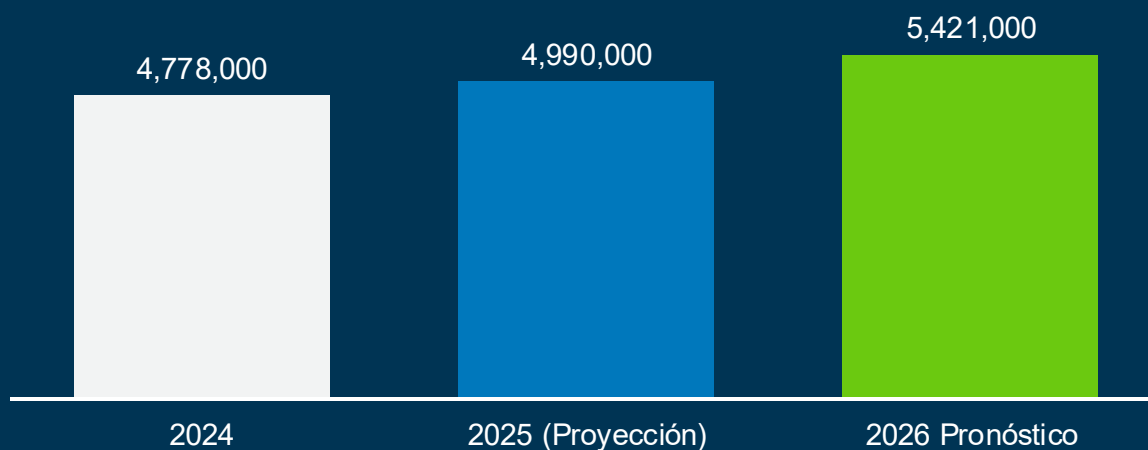
Después de un par de años en los que el mercado de la vivienda se sintió estancado, 2026 podría ser el año en que las cosas vuelvan a encajar. Las proyecciones de los expertos muestran que se espera que más personas se muden, y eso podría abrirle la puerta para que usted haga lo mismo.

Se venderán más casas

Con todos los retos de la asequibilidad que han surgido en los últimos años, muchos aspirantes a mudarse pusieron pausa. Pero ese botón de pausa no va a durar para siempre. Siempre hay gente que necesita mudarse. Y los expertos creen que más de ellos empezarán a actuar en 2026 (vea la siguiente grafica):

Se espera que aumenten las ventas de las viviendas

Proyecciones del total de ventas de las viviendas



Fuentes: Fannie Mae, MBA, NAR

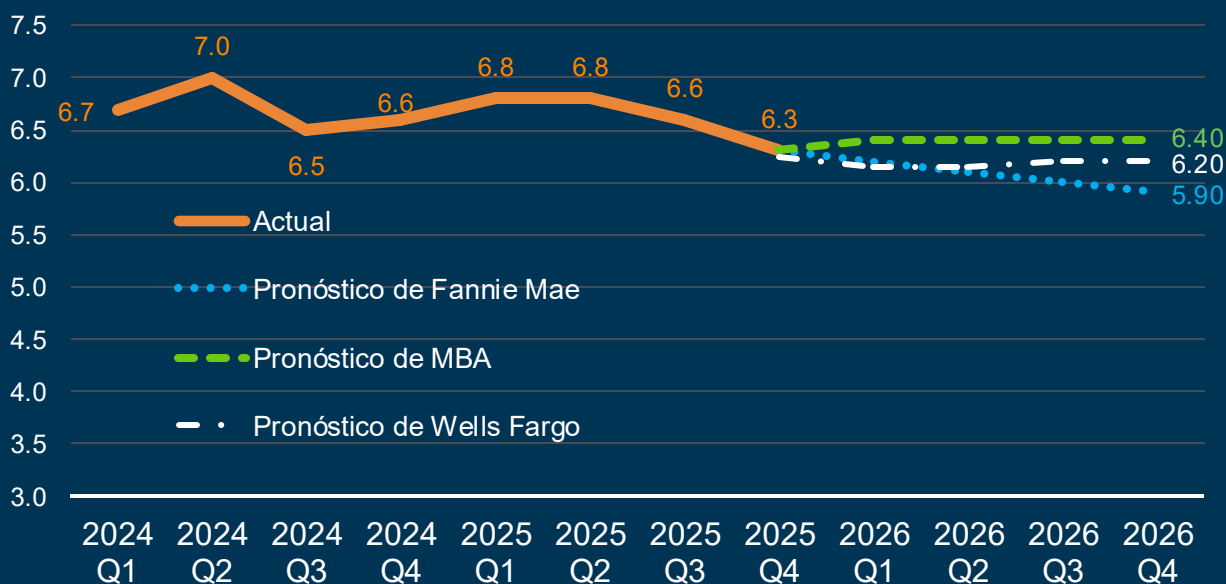
¿Qué hay detrás del cambio? Dos factores claves: las tasas hipotecarias y los precios de las casas. Vamos a profundizar en las últimas proyecciones de los expertos para ambos, para que usted vea por qué se espera que más personas se muden.

Las tasas hipotecarias podrían seguir bajando

La cosa #1 que casi todos los compradores han estado buscando son tasas hipotecarias más bajas. Y tras alcanzar un máximo de alrededor del 7 % a principios del 2025, las tasas han ido descendiendo en general. Los pronósticos mas recientes muestran que esto podría continuar durante todo el 2026, pero los expertos no esperan un gran cambio (vea la siguiente grafica):

Las tasas hipotecarias podrían reducirse el próximo año

Proyecciones de la tasa fija y de la tasa a 30 años



Hay un dicho que dice:

***Cuando suben las tasas,
usan el ascensor.***

***Pero cuando bajan,
usan las escaleras.***

Y eso es algo importante a recordar. Será un proceso lento y dificultoso.

Espere una mejora modesta en las tasas durante el próximo año, pero prepárese para cierta volatilidad. Habrá obstáculos en el camino a medida que salgan nuevos datos económicos. No deje que estos le distraigan del panorama general: **la tendencia general será un ligero descenso.**

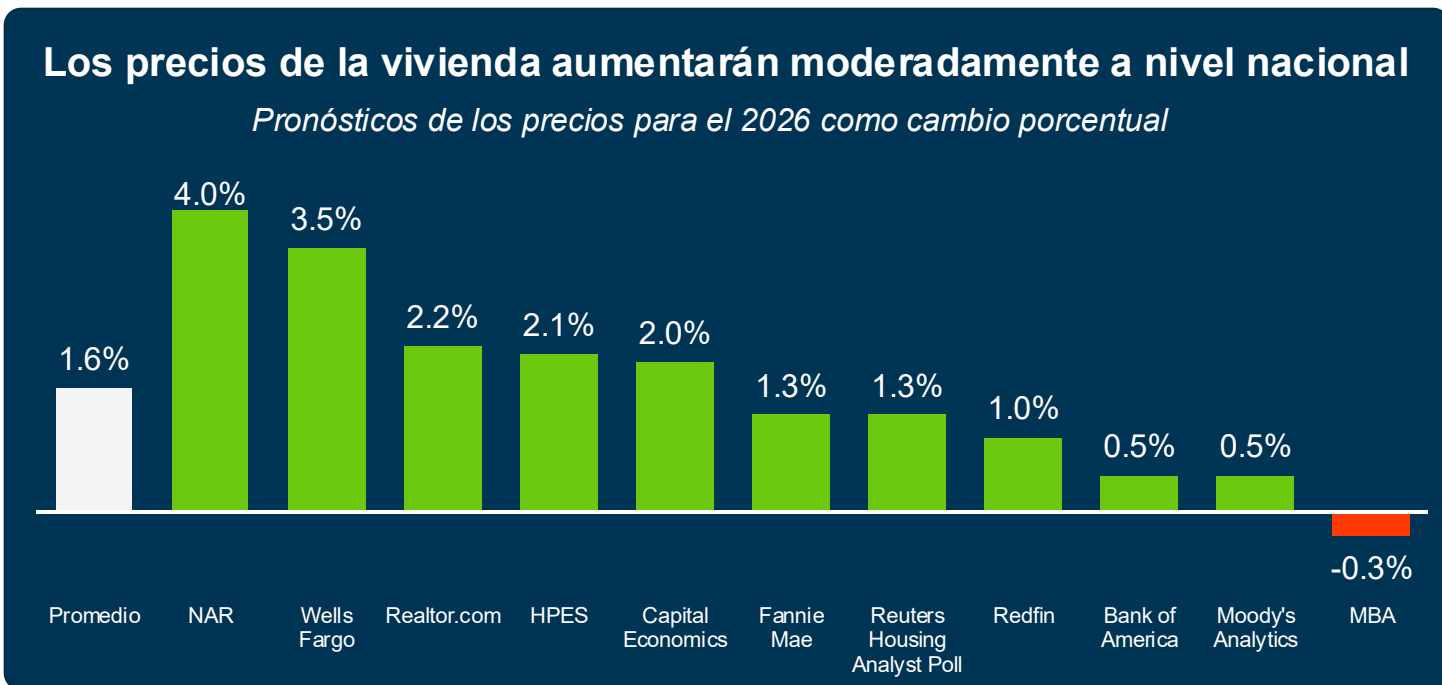
Y recuerde, no hace falta que haya una gran caída para que usted sienta un cambio. Incluso una caída más pequeña ayuda a sus resultados finales. Si compara las tasas actuales con cuando estaban en el 7 %, ya está ahorrando cientos en su pago hipotecario futuro. Y eso es algo realmente bueno. Es suficiente para marcar una diferencia real en la asequibilidad para algunos compradores.

El aumento de los precios de la vivienda será moderado

¿Y que en cuanto a los precios? A nivel nacional, las proyecciones indican que van a subir, solo que no mucho. Con las tasas bajando desde su máximo a principios del 2025, más compradores volverán a entrar en el mercado. Y ese aumento de la demanda mantendrá cierta presión al alza sobre los precios y evitará que los precios se desplomen.

Así que, aunque algunos mercados ya están experimentando ligeras caídas de los precios, usted puede estar tranquilo pensando que un gran desplome no está en los pronósticos. Gracias a la subida de los precios en los últimos 5 años, incluso los mercados que están viendo bajas ahora siguen subiendo en comparación con hace solo unos años.

Por supuesto, las tendencias de los precios dependerán de dónde esté y de lo que ocurra en su mercado local. El inventario será un factor importante en por qué algunos lugares van a experimentar distintos niveles de apreciación en el futuro. Pero los expertos coinciden en que veremos aumentar los precios a nivel nacional (vea la siguiente grafica):



Esto es otra buena señal para los compradores y la asequibilidad general. Aunque los precios seguirán subiendo a nivel nacional, será a un ritmo mucho más sostenible. Y esa previsibilidad facilita planificar su presupuesto. También le da tranquilidad saber que los precios no se dispararán de la noche a la mañana.

En conclusión,

Después de algunos años más tranquilos, se espera que el 2026 traiga más movimiento y más oportunidades. Con la proyección de un aumento en las ventas, las tasas hipotecarias tendiendo a la baja y el aumento de los precios desacelerándose, el escenario está preparado para un mercado más saludable y activo. Así que, la gran pregunta:

¿Será usted uno de los que harán de el 2026 su año? Vamos a comunicarnos si quiere prepararse.

Cómo afectan los cambios en las tasas hipotecarias su pago mensual futuro

Los expertos dicen que las tasas bajarán ligeramente, aunque se espera cierta volatilidad. Así que usted no debería intentar cronometrar el mercado. Es mejor centrarse en cómo cualquier cambio pequeño afecta a su pago de la hipoteca futuro.



En lugar de esperar a que llegue una tasa que les guste más, los compradores esperanzados deberían evaluar su situación financiera personal: si la casa es adecuada para ellos y los pagos iniciales y mensuales son asequibles, podría ser la oportunidad adecuada para mudarse”.

Matt Vernon, Jefe de Préstamos Minoristas, *Bank of America*

Cantidad del préstamo hipotecario	Tasa de interés hipotecaria fija	Pago mensual P&I*	Ahorro mensual comparado con el 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 en función de las especificaciones del préstamo, como impuestos sobre la propiedad, seguros, cuotas de la asociación de propietarios y otras tarifas. Los tipos de interés utilizados aquí son únicamente con fines de mercadeo. Consulte con 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 complejo, usted querrá asegurarse de contar con el asesoramiento de un equipo de profesionales. Aquí tiene los dos errores principales que los compradores están haciendo ahora mismo 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 determinar qué está dispuesto a prestarle para su hipoteca. Esto le da una buena idea de lo que puede pedir prestado, así que usted puede entender bien el aspecto financiero antes de empezar a buscar casas.

Aunque buscar casa puede ser mucho más divertido que hablar de finanzas, usted no quiere hacerlo fuera de orden.

Asegúrese de obtener su preaprobación antes de buscar casa. Como explica CNET:

"Si usted espera hasta el último momento para que le pre-aprueben, usted podría estar corriendo para contactar con un prestamista y perder la oportunidad de hacer una oferta por una casa".

2. Comprar más casa de la que puede pagar

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

Asegúrese de incluir 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 la cantidad máxima del préstamo para la que cumple los requisitos. El que califique para un préstamo de 300.000 dólares no significa que pueda cómodamente gestionar los pagos mensuales que vienen con ello 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 socio adecuado a su lado. Vamos a comunicarnos para que tenga un profesional que le ayude 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.

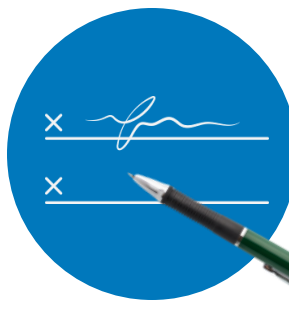


No cambie las cuentas bancarias.



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.

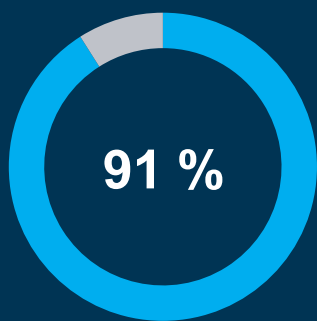
5 razones por las que usted necesita un agente al comprar una casa

*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.***

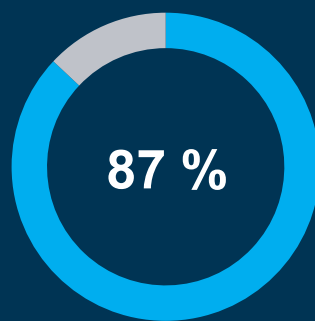


Su agente es la persona que le guiará a través de cada paso al comprar una casa y velará por su mejor interés en el camino. Ellos suavizan un proceso complejo y eliminan la mayor parte del estrés de lo que probablemente sea su compra más grande. Y eso es exactamente lo que usted quiere y merece.

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 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 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.



A nivel nacional, ahora es un buen momento para comprar, si usted puede pagarla... Con las tasas hipotecarias más bajas y más inventario, los compradores tienen una ventaja en las negociaciones.

Redfin





Charlamos.



¿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.

Joshua Watson

Realtor®

Samson Properties

joshua@joshuawatsonrealestate.com

www.joshuawatsonsteam.com

(240) 257-8300

