

## **Los 10 mitos principales que hacen tropezar a los compradores de vivienda por primera vez**

Si está pensando en comprar una casa, probablemente haya recibido muchos consejos de familiares y amigos. Agregue a eso el flujo constante de programas de televisión, segmentos de noticias y publicaciones en las redes sociales que simplifican demasiado el proceso de compra de una casa para facilitar el entretenimiento.

Con tanta información para filtrar, puede ser difícil distinguir la realidad de la ficción. Es por eso que estamos revelando la verdad detrás de algunos de los mitos y conceptos erróneos más comunes sobre los compradores de viviendas.

Comprar una casa es una gran decisión, pero no tiene por qué dar miedo. Si se arma con el conocimiento y un equipo calificado de profesionales de apoyo, estará bien equipado para tomar las decisiones correctas para su familia y su futuro financiero.

**NO CAIGA EN ESTOS MITOS COMUNES DEL COMPRADOR DE VIVIENDA**

### **Mito #1: necesita un pago inicial del 20 %.**

Muchos compradores están comprando casas con pagos iniciales que son mucho menos del 20% del costo total de la propiedad. Hoy en día, puede comprar una casa con tan solo un 3-5% de pago inicial.

Existen varios programas que le permiten tener un pago inicial más bajo, y un prestamista o agente hipotecario puede explicarle qué opción es la mejor para usted. Dado que está poniendo menos dinero, es un prestatario más riesgoso para su prestamista que las personas que ponen un 20% completo. Debido a esto, lo más probable es que deba pagar un seguro hipotecario como parte de su pago mensual.

### **Mito #2: Los agentes inmobiliarios son caros.**

Su agente está con usted en cada paso del camino a lo largo de su viaje de compra de vivienda, y pasa incontables horas trabajando en su nombre. Parece que tener un agente es caro, ¿verdad? Bueno, no para ti. Los compradores generalmente no pagan la comisión de un agente de bienes raíces. Los honorarios de su agente los paga el vendedor de la casa que está comprando al momento del cierre. El vendedor sabe incluir este costo en el precio total de compra de la propiedad.

### **Mito #3: No llame a un agente de bienes raíces hasta que esté listo para comprar.**

Cuanto antes traiga a un agente para que lo ayude con el proceso de compra, mejor. Incluso si se encuentra en las primeras etapas de navegación casual en Zillow, un profesional de bienes raíces puede ser de gran ayuda.

Pueden crear una búsqueda para usted en el Servicio de listado múltiple (MLS), para que reciba notificaciones de cada casa que cumpla con sus criterios tan pronto como llegue al mercado. El MLS suele estar más actualizado que los sitios populares de búsqueda de casas como Zillow y Trulia. Configurar una búsqueda unos meses antes de considerar comprar le da una buena idea de lo que hay en su ciudad que está dentro de su presupuesto. Revisar el MLS y hablar con un agente lo antes posible puede ayudarlo a establecer expectativas realistas para cuando realmente comience el proceso de búsqueda de casa.

### **Mito #4: las casas que necesitan reparaciones son más económicas.**

Todos hemos visto los programas en HGTV que alientan a las personas a buscar reparaciones superiores porque son más asequibles y permiten a los compradores renovar la casa para incluir todo lo que está en su lista de deseos. Pero, este no es siempre el caso.

A veces, las casas que necesitan mucho trabajo también requieren mucho dinero. Las renovaciones grandes, como complementos, una remodelación total de la cocina o la instalación de una piscina, toman mucho más tiempo de lo que parece en la televisión. Si está realmente interesado en una casa que necesita reparaciones, pídale a su agente que le muestre una combinación de casas nuevas y casas antiguas. Si se enamora de una casa antigua que necesita mucho trabajo, obtenga algunas cotizaciones de los contratistas antes de comprar para saber el costo real de las renovaciones y vea si puede ajustarlas a su presupuesto.

### **Mito #5: Su único costo inicial es su pago inicial.**

Su pago inicial es grande, pero no es el único dinero que gastará durante el proceso de compra de una casa. Al momento del cierre, pagará su pago inicial, pero también traerá los costos de cierre a la mesa. Los costos de cierre suelen oscilar entre el 2 y el 4 % del precio total de compra de la vivienda. Esta cantidad incluye el costo de artículos como seguro de vivienda, tarifas de título y más.

También deberá pagar una inspección antes del cierre, que generalmente cuesta unos cientos de dólares. Este precio será mayor o menor según el tamaño de su nueva propiedad. Su prestamista también requerirá una tasación. Un tasador entrará e inspeccionará la casa para determinar cuánto vale. Dependiendo de su prestamista, es posible que tenga que pagar esto cuando se realice la tasación o podría incluirse en sus costos de cierre.

#### **Mito #6: Necesitas un puntaje crediticio alto para comprar una casa.**

No necesita un crédito perfecto para comprar la casa perfecta. Existen préstamos para los que los compradores con puntajes de crédito más bajos pueden calificar. Estas son buenas opciones para las personas que han tenido problemas de crédito en el pasado, pero algunas de ellas vienen con tarifas adicionales que deberá pagar. Hable con algunos prestamistas locales o agentes hipotecarios para analizar qué opciones podrían ser mejores para usted.

#### **Mito #7: No puede calificar para una hipoteca si todavía está pagando sus préstamos estudiantiles.**

Si bien algunos compradores pueden sentirse más cómodos pagando sus deudas existentes antes de dar el salto a la propiedad de la vivienda, no es un requisito. Cuando solicita una hipoteca, el prestamista observa de cerca su relación deuda-ingreso. Si desea calcular esto por su cuenta, sume todos los pagos de sus deudas mensuales y divídalos entre sus ingresos mensuales. Cuando su prestamista hace esto, está tratando de asegurarse de que podrá pagar sus pagos hipotecarios mensuales junto con sus otros pagos existentes. Si sus ingresos son lo suficientemente altos como para permitirle hacer todos estos pagos cada mes, es muy probable que tener un préstamo estudiantil no le impida obtener una hipoteca.

#### **Mito #8: Debe basar su presupuesto en lo que aprueba su prestamista.**

La cantidad de casa para la que califica y la cantidad que puede pagar son dos números totalmente diferentes. Cuando precalifique para una hipoteca, su prestamista analizará sus ingresos, deudas, activos, puntaje crediticio e historial financiero para determinar cuánto dinero podría recibir. Para algunas personas, este número puede ser mucho más alto de lo que pensabas porque los prestamistas tienden a aprobar por la cantidad más alta que creen que puedes pagar. Pero eso no significa que esa es la cantidad que debe pedir prestado.

En su lugar, averigüe cuánto de la casa puede pagar en realidad. Una calculadora de hipotecas en línea puede ser un buen primer paso para determinar este número. Te recomendamos pensar en cuál quieres que sea tu pago mensual como punto de partida. Y recuerde incluir su capital, interés, impuestos y seguro. También debe pensar en los gastos de propiedad que no forman parte de su pago mensual, como las cuotas y el mantenimiento de la HOA.

### **Mito #9: Se trata de la ubicación.**

Has escuchado la frase. Ubicación, ubicación, ubicación es básicamente el lema de la industria de bienes raíces, pero le contaremos un secreto poco conocido: no siempre es cierto. Sí, es excelente tener en cuenta la ubicación cuando se trata de distritos escolares y tiempos de viaje, pero también debe pensar en cómo funcionará el hogar para usted y/o el estilo de vida de su familia. Si una familia de cinco está eligiendo entre un condominio de un dormitorio en el bullicioso centro de la ciudad y una casa de 4 dormitorios en los suburbios, esta última es probablemente la mejor y más funcional opción para ellos. Además, al comprar en un vecindario menos buscado, ¡sus impuestos a la propiedad probablemente serán mucho más bajos!

Obviamente, es posible que aún desee elegir un área con un gran potencial de reventa, y esto es algo de lo que su agente puede hablarle. Son expertos en su ciudad y están constantemente monitoreando las tendencias de compra y venta.

### **Mito #10: Si busca lo suficiente, encontrará una casa que cumpla con todos los requisitos de su lista de deseos.**

Has visto ese famoso programa de caza de casas. Y aunque tenemos nuestras sospechas sobre cuán real es, lo único que aciertan es que casi todos los compradores deben comprometerse con algo. Sí, la casa perfecta que cumple con todos los elementos de su lista de deseos probablemente esté disponible, pero también es probable que duplique o triplique su presupuesto.

Una lista de deseos larga puede ser un excelente punto de partida para descubrir lo que quiere y lo que no quiere, pero le recomendamos reducir esa lista a las cinco cosas principales que son importantes para usted en orden de prioridad. También recomendamos anotar en su lista de deseos cuáles son sus factores decisivos absolutos, como "debe tener un patio para nuestro perro", y anotar lo que puede vivir sin él, como "suelos de baño con calefacción".

Esta es una excelente lista para discutir cuando comienza a hablar con un agente. Un buen agente de bienes raíces podrá ver su lista y encontrar propiedades que podrían funcionar para usted. Al llegar a esa primera reunión con expectativas realistas y conocimiento sobre la compra de una vivienda en lugar de un montón de mitos escuchados aquí y allá, podrá comenzar el proceso con el pie derecho y estar en su nueva casa en poco tiempo.

### **ESTAMOS AQUÍ PARA AYUDAR**

Ya sea que sea un comprador por primera vez o un propietario experimentado, no hay razón para pasar por el proceso de compra de una casa sin un defensor de su lado. Estamos aquí para responder a sus preguntas y hacer el trabajo duro por usted, para que pueda pasar su tiempo soñando con su nuevo hogar. Llámenos hoy para programar una consulta gratuita y sin compromiso.