

3 consejos para quienes compran una vivienda por primera vez



By Vance Tong

Los compradores primerizos se enfrentan hoy a un mercado inmobiliario más desafiante que hace media década. Deben esperar actuar rápidamente y obtener una aprobación previa.

Los bienes raíces han atraído una atención considerable desde 2020, y por una buena razón.

Aunque los especuladores y los profesionales del sector inmobiliario pueden señalar varias variables que han afectado al mercado inmobiliario en los últimos años, la pandemia sin duda fue uno de esos factores. Los precios de los bienes raíces y las tasas de interés hipotecarias aumentaron significativamente

durante la pandemia y se han mantenido muy por encima de los niveles previos a la pandemia.

El aumento de los precios de las viviendas y las tasas de interés ha afectado significativamente a los compradores de viviendas jóvenes, algunos de los cuales sienten que su sueño de ser propietarios de una vivienda tal vez nunca se haga realidad. Los datos de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios® indican que la edad media de los compradores de viviendas es ahora significativamente más alta que hace dos décadas. En 2023, la edad media de los compradores era de 49 años, lo que marcó un aumento de 10 años en comparación con la edad media de los compradores hace 20 años.

Los compradores de vivienda por primera vez pueden enfrentarse a un mercado inmobiliario más desafiante que el que habrían encontrado hace apenas media década. Sin embargo, los siguientes tres consejos pueden ayudar a estos compradores a navegar con éxito por el mercado cuando buscan comprar su primera vivienda, proporcionándoles una sensación de confianza en sus decisiones.

1. Espere actuar con rapidez.

El inventario sigue siendo muy bajo, por lo que los compradores están en una competencia acalorada por las pocas viviendas en el mercado. A fines de 2023, los datos de la NAR indicaron que la tasa de ventas de viviendas fue la más baja en 13 años, por lo que es probable que los compradores deban actuar con rapidez y hacer una oferta si ven una casa que les guste. Lo más probable es que la propiedad no esté en el mercado demasiado tiempo antes de que se venda. La NAR señaló que las viviendas pasaron un promedio de 23 días en el mercado en octubre de 2023.

2. Solicite una preaprobación de hipoteca.

La naturaleza competitiva del mercado para los compradores significa que lo mejor para ellos es conseguir financiación antes de comenzar la búsqueda de una vivienda. Una preaprobación de hipoteca puede ser una ventaja competitiva, ya que indica a los vendedores que a los compradores no se les negará una hipoteca ni se les quedará financiación después de hacer una oferta. Los expertos financieros de NerdWallet señalan que se les pedirá a los compradores que proporcionen detalles sobre su empleo, ingresos, deudas y cuentas financieras cuando soliciten una preaprobación de hipoteca. Reúna esta información y resuelva cualquier problema, como disputas crediticias o cuentas morosas, antes de solicitar una preaprobación.

3. Establezca un presupuesto realista y espere ofrecer más del precio solicitado.

Un planificador financiero o un profesional inmobiliario puede ayudar a los compradores primerizos a determinar cuánto deberían gastar en una vivienda. En el mercado actual, los compradores deben saber que probablemente tendrán que pagar más que el precio solicitado por una vivienda. Por ejemplo, la NAR informa que el 28 por ciento de las viviendas se vendieron por encima del precio de lista en octubre de 2023. Con eso en mente, los compradores primerizos pueden hacer bien en buscar viviendas que estén por debajo del presupuesto con la expectativa de ofrecer más que el precio de lista después de ver una propiedad.