

Comprar una casa en 2025: guía práctica



Comprar una casa en 2025 es posible con más inventario, tasas hipotecarias estables y programas de asistencia útiles, lo que la convierte en una oportunidad emocionante para los compradores preparados.

No será imposible comprar una casa en 2025, solo prepárese para jugar en modo difícil.

Según un informe de noviembre de 2024 de ICE Mortgage Technology, el pago mensual de capital e intereses de una casa de precio promedio es de \$2,385. Si bien no es el valor más alto que ha habido, sigue siendo un aumento marcado, casi el 80%, en comparación con hace solo tres años. En noviembre de 2021, cuando las tasas hipotecarias promediaban el 3%, el capital e intereses mensuales de una casa de precio promedio eran de \$1,327 por mes.

Así que aquí está la clave para comprar en 2025: mire hacia adelante, no hacia atrás. El arrepentimiento no lo ayudará a presupuestar para la nueva normalidad actual.

Y con las elecciones de este año también en el espejo retrovisor, también hay cierta__incertidumbre entre compradores y vendedores que históricamente desacelera el mercado durante cada ciclo electoral presidencial.

"La gente ha estado sentada esperando a ver qué va a pasar", dice Courtney Johnson Rose, presidenta de la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Raíces, un grupo industrial para agentes inmobiliarios negros. "Tengo la esperanza de que este nuevo año traiga más atención a los bienes raíces, más entusiasmo por los bienes raíces y más oportunidades para que los propietarios de viviendas por primera vez entren en el juego".

Consulte el pronóstico

Prepararse para comprar una casa es muy parecido a vestirse según el clima. Es más fácil cuando el pronóstico es soleado, pero con un poco de planificación, puede prepararse para enfrentar cualquier condición. Esto es lo que los expertos del mercado inmobiliario están pronosticando para el próximo año.

Primero, los precios de las viviendas: es probable que veamos un crecimiento más modesto en 2025, un cambio con respecto a los precios vertiginosos de los últimos años.

Según la Asociación Nacional de Agentes_Inmobiliarios®, después de 16 meses consecutivos de aumentos de precios interanuales, el precio medio de venta de viviendas existentes alcanzó los 407.200 dólares en octubre. En 2025, con una mayor oferta que moderará los aumentos de precios, el economista jefe de la NAR, Lawrence Yun, pronostica un precio medio de venta de viviendas existentes de 410.700 dólares, un aumento de solo el 2 % con respecto a este año.

A continuación, el inventario de viviendas: la demanda sigue superando a la oferta. Si bien no esperamos que se vuelva a un mercado de compradores, la competencia debería ser menos feroz. Realtor.com pronostica un mercado equilibrado en 2025 con una oferta promedio de viviendas en venta de 4,1 meses, frente a una oferta promedio de 3,7 meses en lo que fue el 2024. Eso haría de 2025 el mercado más favorable para los compradores desde 2016, que tuvo una oferta promedio de 4,4 meses.

Por último, las tasas hipotecarias: después de superar el 8% en octubre de 2023, la tasa hipotecaria a 30 años ha ido bajando lentamente hasta el rango del 6,5% al 7% este año. Los recortes de tasas de la Reserva Federal han ayudado a

empujar esa tendencia hacia abajo. A pesar del optimismo inicial, el último consenso de los pronosticadores es que las tasas se estabilizarán efectivamente por encima del 6% a lo largo de 2025.

Dicho esto, cada año tiene sus imprevistos. En 2025, todavía no se sabe con certeza cómo el presidente electo Donald Trump y un Congreso liderado por los republicanos podrían cambiar las regulaciones y políticas impositivas que afectan al mercado inmobiliario de los EE. UU.

Establezca un presupuesto

Los pronósticos nacionales no analizan lo que más importa: su flujo de efectivo personal. Para prepararse para comprar, primero reúnese con un asesor financiero o use una calculadora en línea para determinar qué casa puede pagar. También puede obtener asesoramiento gratuito o de bajo costo de un asesor de vivienda patrocinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD).

Luego, busque ayuda para el pago inicial y los costos de cierre de las agencias de financiamiento de vivienda estatales, los gobiernos locales, las organizaciones sin fines de lucro y los prestamistas hipotecarios. Su empleador o

sindicato también puede ofrecer ayuda. Los compradores primerizos con ingresos por debajo de la mediana de su área tienen la mayor cantidad de opciones, pero los prestatarios habituales o con ingresos más altos también pueden calificar para algunos programas.

"Creo que hay mucho dinero gratis que se está dejando disponible", dice Rose.

Encuentre un agente de compradores

Su arma no tan secreta para comprar en 2025 podría ser un agente de compradores experimentado.

"Cualquiera puede redactar un contrato", dice Sharon Parker, agente asociada de Tate & Foss Sotheby's International Realty en Rye, New Hampshire. "Pero necesita a alguien que haya visto el mercado, los altibajos, que sepa cómo ser creativo porque cada transacción es diferente".

Después de un acuerdo con la NAR, los compradores pueden negociar la compensación de su agente por adelantado. Si bien las nuevas normas aún están desarrollándose, Rose dice que no ha visto demasiado drama desde que el cambio entró en vigencia en agosto.

"Por lo tanto, siempre que los compradores recuerden que tenemos que hablar de esto al comienzo de nuestra relación, todo generalmente funciona bien", dice.

Compare y negocie

Finalmente, es hora de comparar una hipoteca. Para obtener la mejor tasa de interés, obtenga una cotización con al menos tres prestamistas diferentes. También puede delegar la búsqueda de un agente hipotecario, que puede comparar cotizaciones e incluso negociar una tasa más baja en su nombre. Aunque los agentes cobran una comisión, su acceso a más opciones hipotecarias y tasas más bajas a menudo puede significar ahorros netos en general.

Con una aprobación previa de la hipoteca en la mano, es hora de empezar. Y no tiene que esperar hasta la primavera: si está listo para comprar ahora, los compradores tienen menos competencia y más poder de negociación desde diciembre hasta febrero, por lo que podría conseguir una buena oferta.

"Las personas que venden y las personas que compran fuera de temporada son muy serias", dice Parker. "No son simplemente mirones".

Sin embargo, un inventario más bajo significa menos opciones para los compradores. Así que comience su búsqueda preparado para hacer concesiones: una casa "lo suficientemente buena" aún lo ayudará a generar capital.

¿Debería comprar una casa en 2025?

Si un pago inicial o un pago hipotecario mensual están fuera de su alcance financieramente, no hay vergüenza en posponer su búsqueda para aumentar sus ahorros. Y ser propietario de una casa no es la opción de estilo de vida adecuada para todos, con el compromiso continuo de dinero y tiempo. Pero una vez que esté listo para comprar, ya sea por primera vez, o para mejorar o reducir el tamaño de su casa, evite la trampa de esperar a que bajen las tasas hipotecarias.

"Nadie puede predecir lo que hará el mercado o el mundo", dice Parker. **"No hay mejor momento que ahora".**

Las tasas hipotecarias siempre fluctuarán y, si bajan significativamente, puede refinanciar. Para quienes compran una casa por primera vez, ser propietario de una vivienda es una gran mejora financiera y, cuanto antes lo haga, más tiempo tendrá para acumular capital en la vivienda.

"El valor temporal del dinero es realmente muy crítico cuando se trata de bienes raíces", dice Rose.

"Por eso, siempre recomendaría comprar lo antes posible y dejar que el tiempo avance".

By Abby Badach Doyle