

Cydney DeWees

SPAN 475W

Dr. Guadaño

14 Diciembre 2023

¿Comprar o Esperar? El problema que enfrente con el mercado de los bienes raíces

Introducción

Tengo 21 años. Voy a terminar la universidad el próximo año. ¿Qué debo hacer después de la universidad? Obviamente necesito un trabajo y un lugar en donde pueda vivir, pero ¿cómo compro una casa? ¿Debo comprar una casa en ese momento? Estas son preguntas que tienen muchas personas de mi edad, incluyendo a mí. Después de la universidad, me gustaría comprar una casa de unidades múltiples para que pueda facilitar los Airbnbs. En la escuela y la universidad, nunca aprendemos sobre el proceso de comprar una casa y los factores que contribuyen al mercado de los bienes raíces. En este ensayo voy a explorar el proceso de comprar una casa, la historia del mercado de los bienes raíces, la diferencia entre rentar o comprar una casa, como es el mercado en Virginia, los lugares más populares para comprar una casa en Virginia, y las tasas de interés para demostrar que es mejor comprar una casa ahora en vez de esperar para el futuro.

El Proceso de Comprar una Casa

Primeramente, voy a explicar el proceso de comprar una casa en Virginia porque es importante saber el proceso y los requisitos para comprarla. Antes de todo, necesita considerar unos factores sobre qué tipo de casa quiere. Por ejemplo, necesita pensar en donde quiere vivir, qué tipo de casa quiere: una casa de una sola familia o una casa de unidades múltiples, el tamaño

de la casa, y el precio que le gustaría pagar. Antes de que pueda empezar a ver las casas, necesita contratar un agente de bienes raíces. ¿Por qué necesito un agente de bienes raíces? La verdad es que puede comprar una casa sin un agente, pero sería mucho más difícil. Los agentes de bienes raíces tienen mucha información sobre las casas que están disponibles para comprar y pueden dar sus opiniones sobre cual casita es la mejor opción. Su agente va a preguntar sobre su vida personal para que pueda recomendar casas que cumplan con sus requisitos. Por ejemplo, el agente necesita saber dónde trabaja, si tiene hijos, si tiene mascotas, y mucho más para que pueda saber qué tipo de viaje a su trabajo quiere hacer, cuántos cuartos necesita, qué tipo de escuela quiere para sus hijos, y qué tipo de patio necesita. Con esta información, el agente puede encontrar una casa perfecta.

El segundo paso para comprar una casa es obtener la aprobación previa para el financiamiento. Este paso es cuando su entidad crediticia chequea su calificación crediticia, su historia de trabajo, y sus estados de cuenta para determinar lo que puede pagar. Cuando finalice el proceso, recibe una carta de preaprobación que indica la cantidad máxima que puede pedir prestada para comprar una casa. Una carta de preaprobación le muestra al vendedor que usted es un candidato serio para comprar su casa, y muchos vendedores no aceptarán una oferta sin una. El próximo paso es el paso más divertido, empezar a buscar una casa. Con la ayuda de su agente, no debe ser tan difícil encontrar una casa perfecta. Desde unas semanas o meses, depende en cuánto tiempo tiene para buscar, va a ver muchas casas para decidir cuál es la mejor opción para usted. Cuando está decidiendo cual casa es mejor para usted, necesita pensar en algunas cosas para su seguridad. Primeramente, necesita ver el vecindario en el que se encuentra la casa. Este

es importante porque quiere saber qué tipo de gente vive en el vecindario. También querrá saber las tasas de criminalidad cerca de la casa para que su familia esté segura.

Cuando encuentre la casa que desea, el siguiente paso es hacer una oferta. Su agente va a hablar consigo sobre que quiere ofrecer para la casa, y el agente va a presentar su oferta. El vendedor puede aceptar o rechazar su oferta, o puede hacer una contraoferta. Su agente puede negociar con el vendedor para obtener el mejor trato. Cuando su oferta es aceptada, puede celebrar, pero todavía hay cosas que necesita hacer. En ese momento, la casa no es completamente suya. Antes de firmar los papeles, debe haber una inspección de la casa. Este paso es importante porque necesita saber si hay algún problema con la casa. Por ejemplo, el inspector puede encontrar problemas con el techo o los cimientos de la casa que pueden costar mucho para arreglar. Si hay problemas, puede decidir si todavía quiere comprar la casa, o si quiere encontrar otra. Después de este paso, pasará a cerrar la casa. Puede hacer un recorrido final para estar seguro de que todo está bien en la casa. Durante el cierre, pagará los costos de cierre y firmará los papeles necesarios. ¡Al final, tiene una casa suya! El proceso de comprar una casa puede ser muy largo, pero también muy beneficioso.

La Historia del Mercado de los Bienes Raíces

Para entender lo que está ocurriendo en el mercado de los bienes raíces hoy en día, necesitamos recordar el pasado y las cosas que han ocurrido. Voy a investigar lo que ocurrió durante la crisis de 2008 y durante Covid para entender cómo el mercado de los bienes raíces responde a eventos grandes. Primeramente, quiero examinar los hechos de la crisis de 2008. Hay muchos factores que contribuyeron a la crisis. El factor que la mayoría de la gente conoce son los préstamos hipotecarios de alto riesgo. Esto significa que es una hipoteca ofrecida a las personas

que tienen bajas calificaciones crediticias. Los bancos estaban dando demasiados préstamos hipotecarios y por eso, mucha gente no pudo pagar sus hipotecas. “La suscripción irresponsable de hipotecas había infectado a todo el sistema financiero” (Schwartz 4). Esto significa que los bancos no tenían tanto dinero para las hipotecas, y la gente no tenía suficiente dinero para comprar las casas. Por eso, los precios de las casas bajaron también y el resultado fue que la gente pagó más por su hipoteca de lo que realmente valía su casa. “Cuando los precios de las casas comenzaron a caer, y los impagos y las ejecuciones hipotecarios comenzaron a aumentar a medida que los propietarios no podían refinanciar o vender sus casas, el valor de los valores respaldados por hipotecas se desplomó, destruyendo el capital de prácticamente todas las principales empresas de inversión, poniendo en riesgo su propia existencia” (Schwartz 4). En ese momento, los bancos estaban cerca de la quiebra. La gente no tenía dinero. El Congreso tuvo que hacer un programa que dio \$700 mil millones de dólares a los bancos y otras instituciones financieras para darles asistencia (Schwartz 4). Después de la crisis, el mercado de los bienes raíces todavía tenía problemas. Las hipotecas estaban más altas y los precios de las casas estaban muy bajos. Walter D’Lima y Paul Schultz dicen que “Muchos compradores potenciales de viviendas quedaron fuera del mercado como resultado de ejecuciones hipotecarias, pérdidas en casas usadas o estándares de préstamos hipotecarios más estrictos” (151). La gente tuvo miedo de comprar una casa porque había tantos problemas con el mercado desde 2008. Podemos aprender de esta historia y ahora hay regulaciones para que esta situación no vuelva a ocurrir de otra vez.

La historia de Covid fue diferente. Las personas tuvieron miedo y el mercado inmobiliario cambió mucho. Durante este tiempo, muchas personas no querían salir de sus casas

y mucho menos comprar una nueva. Sin embargo, los precios estaban bajando porque los vendedores querían vender sus casas. Hay unas gráficas que muestran cómo los precios bajaron durante este tiempo. Puede ver que, en cada gráfica, el precio estaba bajando (D’Lima et al. 327). Los autores también dicen que “Observamos que la tasa de COVID-19 también se correlaciona negativamente con el número semanal de ventas” (D’Lima et al. 330). Esto significa que, si más personas tienen Covid en un lugar, las ventas van a bajar. Después de unos meses, las personas empezaron a participar en el mercado inmobiliario otra vez. Por eso, muchas personas compraron casas por un precio barato. No fue como la crisis de 2008 porque la gente no perdió su dinero o su casa. No hay tanta información sobre Covid porque todavía estamos viendo los efectos de esta pandemia. Creo que esto todavía es una causa de los cambios que hemos experimentado con el mercado de los bienes raíces porque Covid está terminando hoy en día.

La Diferencia entre Comprar o Rentar una Casa

¿Por qué debo comprar en vez de rentar una casa? Creo que hay muchas razones para comprar una casa en vez de rentarla. Rentar una casa es una cosa temporal. Siempre tiene que continuar rentar, pero nunca es suya. Si solamente va a rentar por poco tiempo, podría ser la opción correcta para usted, pero el resto del tiempo es mejor comprar una casa. La primera razón para comprar una casa es que es suya. Esto significa más que tener un lugar para vivir, significa que tiene equidad. La equidad es importante porque significa que tiene algo que es suyo que puede convertir en dinero y que puede ganar valor desde el tiempo. Cuando compra una casa, automáticamente tiene esta equidad. Si va a vivir en la misma casa por muchos años, o si no va a venderla, podría ganar más dinero porque las casas ganan valor desde hace tiempo. Por ejemplo, se estima que la casa de mis padres cuesta \$645.000 (Inc., Zillow), pero la compraron por

\$445.000. Además, tiene un lugar para vivir sin un casero. Si renta una casa, va a tener un casero que tiene sus propias reglas, y tampoco tiene equidad. El autor Edge dice que “Siempre habrá demanda de tierra y vivienda en áreas bien ubicadas, lugares donde la gente realmente quiere vivir y trabajar” (12). Este es importante porque muestra el punto en que siempre puede vender su casa si es necesario ganar dinero. Es decir que la mayoría del tiempo es mejor comprar una casa en vez de alquilarla. También necesita saber sobre el lugar en dónde quiere vivir.

Como es el Mercado Inmobiliario en Virginia

Es importante aprender sobre el mercado en donde se quiere vivir o comprar una casa también. En este párrafo quiero analizar el mercado de los bienes raíces en Virginia y cómo va a cambiar en el próximo año. Hay diferentes tipos de factores para considerar cuando hablo del futuro del mercado inmobiliario. Unos factores son la venta de viviendas y el precio medio de las casas. Esto es importante porque necesito entender el mercado aquí para que pueda tomar la mejor decisión para mí. La venta de viviendas es un factor muy importante porque si muchas personas van a comprar casas, es probable que los precios vayan a subir. Los precios van a subir porque hay mucha demanda para las casas, y si mucha gente está comprando casas o tratando de comprar casas, los vendedores pueden aumentar sus precios. Un recurso que encontré dice que “Esperamos que la actividad de ventas aumente en 2024 en comparación con 2023 a medida que se estabilicen las tasas hipotecarias” (virginiarealtors.org). Este sitio web también predice que la variación anual de las ventas va a ser un 11.4% superior a la de 2023. Todavía es una predicción, pero si es cierto significa que más personas estarán tratando de comprar casas y esto va a mejorar el mercado inmobiliario porque va a haber más circulación en el mercado.

Otra cosa para considerar es el precio medio de las casas. Dependiendo de la locación, las casas van a tener precios diferentes. Este es un factor importante para considerar porque si el precio medio es demasiado alto para usted, es posible que no pueda encontrar una casa que pueda pagar. Una buena cosa es que el precio medio está precedido a aumentar solamente 1.2% el próximo año. Esto es una buena cosa porque significa que los precios no van a aumentar mucho. Por referencia, el aumento este año es de 4.4% (virginiarealtors.org). Debido a que el aumento no será tanto como este año, es mejor comprar una casa ahora.

Los Lugares más Populares para Comprar una Casa en Virginia

Uno de los factores más importantes cuando estoy considerando comprar una casa es encontrar los lugares más populares para comprar casas en Virginia. Es tan importante para mí porque necesito saber dónde quiere vivir la gente para poder comprar una casa que la gente quiera rentar. Si puedo encontrar un lugar donde mucha gente quiere vivir, la probabilidad de que alguien quiera rentar mi casa será mayor. Un artículo hizo una investigación sobre cuáles mercados de bienes raíces están aumentando más rápido en Virginia (aceableagent.com). Ellos hicieron esta investigación en términos del precio de venta medio de más rápido crecimiento. Aunque los precios aumentando no es una buena cosa, puede ser útil para entender cuáles mercados son populares. Esta investigación se realizó en el primer trimestre de 2023. El mercado en Virginia con mayor crecimiento es Christiansburg. “Los 23.000 residentes de Christiansburg vieron cómo el precio medio de venta aumentaba un 34,5% desde la primavera de 2022 hasta la primavera de 2023” (aceableagent.com). El aumento fue muy grande, pero el precio medio de venta aún se mantiene por debajo del promedio estadounidense de 400.000 dólares.

El precio medio de venta de las viviendas en Christiansburg es de 345.000 dólares. Dije que los precios aumentando no es una buena cosa, pero los precios en Christiansburg todavía son más o menos baratos. Es una buena cosa porque significa que las casas serán más económicas que en otros lugares. El artículo también dice que la ciudad tiene bajas tasas de criminalidad, escuelas por encima del promedio y fácil acceso a Roanoke (aceableagent.com). Estos factores son importantes a considerar porque la gente tendrá acceso a una vida segura en esta ciudad y también tendrá acceso a una ciudad más grande con lugares en que puede hacer compras.

La próxima ciudad con mayor crecimiento es Blacksburg. La universidad Virginia Tech está en Blacksburg, y el precio medio de venta aumentaba un 17,6% desde la primavera de 2022 hasta la primavera de 2023 (aceableagent.com). Blacksburg será un buen lugar para comprar una casa porque Virginia Tech es una de las universidades más grandes en Virginia y por eso va a ser gente que necesita casas. Según Wikipedia, Virginia Tech tiene la cuarta matrícula más grande en Virginia (List of colleges and universities in Virginia). Para mí será buena también porque siempre habrá estudiantes que quieran alquilar una casa durante el año escolar. Puedo investigar estas dos ubicaciones para ver las casas que están en venta.

Las Tasas de Interés

Finalmente, quiero dedicar un párrafo a las tasas de interés porque recientemente han cambiado mucho, pero todavía es mejor comprar una casa ahora. Primero, las tasas de interés son importantes porque es una tasa que tiene que pagar además de su préstamo para su casa. Recientemente, las tasas de interés han aumentado más de un 7%. A modo de comparación, la tasa de interés que pagan mis padres por su casa es de alrededor del 4%. Este número quizás no suena como mucho, pero es un porcentaje de todo su préstamo. Mucha gente ahora no quiere

comprar una casa porque no quiere pagar este interés. Me parece que debe comprar ahora porque, aunque las tasas son altas, van a bajar y puede refinanciar su casa en el futuro.

¿Qué significa esto? Significa que ahora tiene que pagar la tasa de interés, pero cuando las tasas de interés bajan, puede hacer los pasos para refinanciar su préstamo. Este proceso permite obtener un préstamo que es como un intercambio por un nuevo préstamo con una tasa de interés diferente. Molly Grace escribió un artículo que dice “Si bien existe cierta controversia sobre cuánto bajarán exactamente las tasas, el consenso general es que las tasas hipotecarias finalmente deberían volver a caer por debajo del 7% en 2024” (12). Es una buena cosa para el futuro porque significa que puede comprar una casa ahora y refinanciar en el futuro cuando las tasas de interés bajen. El mismo artículo dice que hay mucha gente que piensa que es mejor comprar una casa ahora porque en el futuro va a haber más competencia el próximo año si las tasas bajan (Grace 18-19). El punto es que las tasas de interés tienen más importancia e influencia en el mercado inmobiliario que mucha gente piensa. Es un factor muy influyente porque mucha gente decide si quiere tratar de comprar una casa basado en las tasas de interés.

Conclusión

En conclusión, me parece que es mejor comprar una casa ahora en vez de esperar porque puede tener equidad, el mercado inmobiliario en Virginia es bueno, y creo que las tasas de interés van a bajar. Con toda la información sobre cómo comprar una casa y la historia del mercado, siento como ahora sé los pasos que necesito tomar y sé cómo tomar la decisión de comprar una casa. Si puedo obtener los recursos necesarios para comprar una casa, me gustaría comprar una después de la universidad porque puedo alquilarla y tener equidad y es un activo que puedo tener para el futuro. Esta información también puede ser útil a mis compañeros porque

estoy seguro de que muchas personas no saben cómo comprar una casa y los factores que contribuyen al proceso.

Bibliografía Anotada

D'Lima, Walter, et al. "COVID-19 and Housing Market Effects: Evidence from U.S. Shutdown Orders." *Real Estate Economics*, vol. 50, no. 2, 2022, pp. 303–339.

D'Lima, Walter, and Paul Schultz. "Buy-to-Rent Investors and the Market for Single Family Homes." *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 64, no. 1, 2022, pp. 116–152.

Edge, Lloyd. *Positively Geared: How to Build a Multi-Million Dollar Property Portfolio from a \$40K Deposit*. John Wiley & Sons Australia, Ltd, 2020.

Grace, Molly. "Will Mortgage Rates Go down in 2024?" *Business Insider*, Business Insider, 20 Sept. 2023, www.businessinsider.com/personal-finance/will-mortgage-rates-go-down-in-2024#:~:text=Fannie%20Mae's%20forecast%20suggests%20that,by%20the%20end%20of%202024.

Inc., Zillow,. "1925 Long Ridge Rd, Chesapeake, VA 23322 | Zillow." *Zillow*, www.zillow.com/homes/1925-Long-Ridge-Rd-Chesapeake.

"List of Colleges and Universities in Virginia." *Wikipedia*, 7 Nov. 2023, en.wikipedia.org/wiki/List_of_colleges_and_universities_in_Virginia#:~:text=The%20largest%20institution%20is%20Liberty.

Schwartz, Alex. "Lessons from the Housing Crisis." *Family and Consumer Sciences Research Journal*, vol. 40, no. 1, 2011, pp. 3–14.

"The Hottest Virginia Real Estate Markets in 2023." *AceableAgent*, 5 June 2023, www.aceableagent.com/blog/virginias-fastest-growing-markets-and-trends/.

“Virginia Economic & Housing Market 2024 Forecast.” *Virginia REALTORS®*, 21 Sept. 2023,
virginiarealtors.org/research/reports/other-reports/virginia-economic-housing-market-2024-forecast/.