

Guía:

5 cosas que debes saber antes de comprar una casa en Austin



www.juansanchez.us

CONTENIDO:

1. El mercado inmobiliario de Austin: Tendencias actuales
2. Zonas más cotizadas y emergentes
3. Proceso de compra en Texas
4. Financiamiento y opciones hipotecarias
5. Estrategias de negociación en un mercado competitivo



1

El mercado inmobiliario de Austin: Tendencias actuales

Crecimiento poblacional y su impacto en los precios

¡Austin está en pleno auge!

Nuestra ciudad está creciendo a un ritmo vertiginoso, con más de 180 nuevos residentes llegando cada día. Según los últimos datos del Census Bureau, la población de Austin aumentó un 21.7% entre 2010 y 2020, convirtiéndola en una de las ciudades de más rápido crecimiento en los Estados Unidos.

Este crecimiento explosivo ha tenido un impacto directo en los precios de las viviendas. De acuerdo con el Austin Board of Realtors, el precio medio de una casa en Austin aumentó un impresionante 30.8% en el último año, alcanzando los \$566,500 en mayo de 2023. ¡Imagínense! Si estás pensando en comprar, el momento es ahora. Cada día que pasa, esa casa de tus sueños podría estar alejándose un poco más de tu alcance.

Pero no todo son malas noticias para los compradores. Este crecimiento también significa más oportunidades laborales, una economía vibrante y una ciudad en constante evolución. Austin se está convirtiendo rápidamente en un centro tecnológico de nivel mundial, atrayendo a grandes empresas y talentos de todo el país.

Demanda vs oferta de viviendas



La demanda de viviendas en Austin está superando con creces la oferta disponible. Según los últimos informes del Austin Board of Realtors, las casas en Austin se venden en un promedio de solo 20 días en el mercado, ¡a menudo por encima del precio de lista!

En mayo de 2023, había solo 1.2 meses de inventario disponible en Austin. Para que te hagas una idea, un mercado equilibrado suele tener alrededor de 6 meses de inventario. Esto significa que si no se pusieran más casas a la venta, todas las casas disponibles en Austin se venderían en poco más de un mes.

Esta escasez de oferta está creando un mercado altamente competitivo. Los compradores a menudo se encuentran en situaciones de ofertas múltiples, teniendo que actuar rápido y ser agresivos con sus ofertas para asegurar la propiedad que desean.

Para los vendedores, este es un momento dorado. Si estás pensando en vender tu propiedad, nunca ha habido un mejor momento para maximizar tu retorno de inversión.

Proyecciones para los próximos años

El futuro del mercado inmobiliario de Austin sigue siendo brillante.

Según las proyecciones de Zillow, se espera que los valores de las viviendas en Austin aumenten un 5.8% en el próximo año.

La continua afluencia de empresas tecnológicas y startups a la ciudad promete mantener la demanda de viviendas alta. Empresas como Tesla, Oracle y Apple están expandiendo significativamente su presencia en Austin, lo que seguirá atrayendo a profesionales de alto nivel a la ciudad.

Además, Austin sigue siendo un imán para los millennials y la Generación Z debido a su vibrante escena cultural, oportunidades laborales y calidad de vida. Según un informe de Apartment List, Austin es la segunda ciudad más popular entre los millennials que buscan mudarse.

Sin embargo, la ciudad está tomando medidas para abordar la asequibilidad de la vivienda. El Plan de Vivienda Estratégica de Austin tiene como objetivo crear 60,000 viviendas asequibles para 2027, lo que podría ayudar a equilibrar el mercado en los próximos años.



2

Zonas más cotizadas y emergentes



Top 3 sectores con mayor valorización

Estos son 3 sectores de Austin que están ardiendo en el mercado inmobiliario:

Tarrytown: Este enclave de lujo al oeste del centro de la ciudad ha visto un aumento impresionante del 15% en el valor de sus propiedades solo en el último año. Con sus calles arboladas, vistas al lago y proximidad al centro, Tarrytown es el sueño de cualquier comprador de alto poder adquisitivo.

Zilker: Hogar del famoso Parque Zilker, este barrio ha experimentado un crecimiento del 12% en los valores de las propiedades. Su ubicación privilegiada, con fácil acceso a las mejores atracciones de Austin, lo convierte en un imán para jóvenes profesionales y familias por igual.

Bouldin Creek: Este vecindario del sur de Austin ha visto un aumento del 10% en los precios de las viviendas. Su ambiente bohemio, restaurantes de moda y proximidad al distrito de entretenimiento de South Congress lo hacen irresistible para los amantes de la cultura urbana.



¿Buscas la próxima gran oportunidad?

Pon tus ojos en estas áreas emergentes:

a) Mueller: Este desarrollo planificado en el este de Austin está en auge. Con su mezcla de viviendas, comercios y espacios verdes, Mueller está atrayendo a compradores de todos los ámbitos. Los expertos predicen un crecimiento continuo en los próximos años.

b) East Riverside: La transformación de este barrio está en marcha. Con nuevos desarrollos de uso mixto y mejor conectividad, East Riverside se está convirtiendo rápidamente en un punto

c) Del Valle: Esta área suburbana al sureste de Austin está experimentando un rápido desarrollo. Con precios aún accesibles y grandes proyectos en el horizonte, Del Valle podría ser tu boleto para una inversión inteligente.

Factores que influyen en el valor de las propiedades

Comprender estos factores te dará una ventaja en el mercado de Austin:

a) Proximidad al centro y a los principales empleadores:

Las zonas cercanas al centro de la ciudad y a los campus de grandes empresas tecnológicas como Apple y Tesla tienden a tener valores más altos y un crecimiento más rápido.

b) Calidad de las escuelas: Los distritos escolares de alta calificación, como Eanes ISD, impulsan significativamente los valores de las propiedades en sus áreas.

c) Acceso al transporte: Las zonas con buen acceso a las principales arterias viales y al transporte público están viendo un aumento en la demanda y los valores.

d) Amenidades locales: Barrios con parques, senderos, restaurantes y tiendas de moda tienden a mantener y aumentar su valor más rápidamente.

e) Desarrollo futuro: Áreas con planes de desarrollo importantes, como el proyecto de expansión del aeropuerto o nuevos complejos comerciales, pueden ver un aumento significativo en los valores a mediano plazo.



Recuerda: El mercado inmobiliario de Austin es dinámico y competitivo. Ya sea que estés buscando tu hogar ideal o una inversión inteligente, actuar rápido y con conocimiento es clave. ¡No dejes pasar la oportunidad de ser parte del emocionante crecimiento de Austin!

3

Proceso de compra en Texas



Pasos legales específicos del estado:

Comprar una casa en Texas es un proceso emocionante, pero también implica seguir ciertos pasos legales específicos.

Contrato de Compra-Venta: Este documento legal detalla los términos y condiciones de la transacción, incluyendo el precio de compra, las fechas importantes y cualquier contingencia.

Depósito de Garantía: También conocido como "earnest money", este depósito muestra tu seriedad en la compra. Generalmente, es del 1-2% del precio de compra y se deposita en una cuenta de depósito en garantía (escrow).

Inspección de la Propiedad: Es crucial realizar una inspección detallada de la propiedad para identificar cualquier problema potencial.

Evaluación de la Propiedad: Si estás financiando la compra con una hipoteca, el prestamista requerirá una evaluación para justificar el monto del préstamo.

Título y Seguro de Título: Un abogado de títulos o una compañía de títulos revisará la historia de la propiedad para asegurarse de que no haya problemas legales. El seguro de título te protegerá contra cualquier reclamo futuro.

Cierre de la Transacción: Donde firmarás todos los documentos necesarios, pagarás los costos de cierre y recibirás las llaves de tu nueva casa.

Documentación necesaria

Para asegurar un proceso de compra sin contratiempos, es importante tener toda la documentación necesaria en orden.



Aquí te detallamos lo que necesitarás:

Identificación Personal: Un documento de identidad válido, como una licencia de conducir o pasaporte.

Prueba de Ingresos: Talones de pago recientes, declaraciones de impuestos de los últimos dos años y estados de cuenta bancarios para demostrar tu capacidad financiera.

Carta de Preaprobación Hipotecaria: Este documento, emitido por tu prestamista, indica que estás preaprobado para un préstamo hipotecario y especifica el monto que puedes financiar.

Contrato de Compra-Venta: El contrato firmado entre tú y el vendedor.

Informe de Inspección: El informe detallado de la inspección de la propiedad.

Evaluación de la Propiedad: El informe de evaluación realizado por un tasador profesional.

Documentos de Título: Incluyen la búsqueda de título y el seguro de título.

Fondos para el Cierre: Un cheque certificado o una transferencia bancaria para cubrir los costos de cierre y el pago inicial.

3. Tiempos promedio del proceso



El tiempo que toma comprar una casa en Texas puede variar, pero aquí te damos una idea general de los tiempos promedio para cada etapa del proceso:

Búsqueda de la Propiedad: Dependiendo de tus necesidades y del mercado, encontrar la casa adecuada puede tomar desde unas pocas semanas hasta varios meses.

Oferta y Negociación: Una vez que encuentras la casa, hacer una oferta y negociar los términos puede tomar de 1 a 2 semanas.

Contrato de Compra-Venta: Firmar el contrato y depositar el dinero de garantía generalmente toma de 1 a 3 días.

Inspección y Evaluación: Programar y completar la inspección y la evaluación puede tomar de 1 a 2 semanas.

Revisión de Título y Seguro de Título: Este proceso puede tomar de 1 a 2 semanas.

Cierre de la Transacción: Desde la firma del contrato hasta el cierre, el proceso completo generalmente toma de 30 a 45 días.

Estar preparado y tener toda la documentación en orden puede ayudar a agilizar el proceso y asegurar una experiencia de compra sin problemas.

4

Tipos de préstamos disponibles en Austin

Tienes varias opciones de préstamos hipotecarios a tu disposición. Aquí te presentamos los más comunes:

Préstamos Convencionales:

Estos son los préstamos más comunes y no están asegurados por el gobierno. Ofrecen tasas de interés competitivas y términos flexibles. Son ideales para compradores con buen crédito y una entrada significativa.



Préstamos FHA (Federal Housing Administration):

Asegurados por el gobierno, estos préstamos son perfectos para compradores primerizos o aquellos con crédito menos que perfecto. Requieren un pago inicial más bajo, generalmente del 3.5%.

Préstamos VA (Veterans Affairs): Exclusivos para veteranos y sus familias, estos préstamos ofrecen beneficios excepcionales, como cero pago inicial y tasas de interés competitivas. Es una excelente opción si calificas.

Préstamos USDA (United States Department of Agriculture): Diseñados para compradores en áreas rurales, estos préstamos también pueden ofrecer cero pago inicial y tasas de interés bajas. Austin tiene algunas áreas que califican para estos préstamos.

Préstamos Jumbo: Si estás buscando una propiedad de alto valor, un préstamo jumbo puede ser la opción. Estos préstamos cubren montos superiores a los límites de los préstamos convencionales y suelen tener requisitos más estrictos.

Requisitos para calificar

Calificar para un préstamo hipotecario en Austin puede parecer complicado, pero aquí te desglosamos los requisitos básicos para que estés preparado:

Puntaje de Crédito: La mayoría de los prestamistas buscan un puntaje de crédito mínimo de 620 para préstamos convencionales. Los préstamos FHA pueden aceptar puntajes tan bajos como 580.

Ingreso y Empleo: Necesitarás demostrar ingresos estables y empleo continuo. Los prestamistas generalmente requieren al menos dos años de historial laboral en el mismo campo.

Relación Deuda-Ingreso (DTI): Tu DTI es una medida de tus deudas mensuales en relación con tus ingresos. La mayoría de los prestamistas prefieren un DTI del 43% o menos.

Pago Inicial: Los préstamos convencionales suelen requerir un pago inicial del 5-20%. Los préstamos FHA requieren un mínimo del 3.5%, mientras que los préstamos VA y USDA pueden no requerir ningún pago inicial.

Documentación: Prepárate para proporcionar documentos como talones de pago, declaraciones de impuestos, estados de cuenta bancarios y cartas de verificación de empleo.



Programas de asistencia para compradores primerizos



Comprar tu primera casa en Austin puede ser más accesible de lo que piensas gracias a varios programas de asistencia. Aquí te presentamos algunos de los más útiles:

Texas State Affordable Housing Corporation (TSAHC): Ofrece programas como "Homes for Texas Heroes" y "Home Sweet Texas", que proporcionan asistencia para el pago inicial y costos de cierre a través de subvenciones y préstamos a bajo interés.

My First Texas Home: Este programa ofrece préstamos con tasas de interés competitivas y asistencia para el pago inicial para compradores primerizos. También incluye opciones de préstamos FHA, VA y USDA.

Austin Homebuyer Program: Administrado por la ciudad de Austin, este programa ofrece asistencia financiera para el pago inicial y los costos de cierre a compradores primerizos que cumplan con ciertos requisitos de ingresos.

Good Neighbor Next Door: Este programa del HUD ofrece descuentos del 50% en casas seleccionadas para maestros, policías, bomberos y personal de emergencias.

Down Payment Assistance Programs (DPA): Varios prestamistas en Austin ofrecen programas de asistencia para el pago inicial que pueden proporcionar subvenciones o préstamos a bajo interés para ayudar a cubrir el pago inicial y los costos de cierre.

5

Estrategias de negociación en un mercado competitivo

Cómo hacer una oferta atractiva

En el candente mercado inmobiliario de Austin, hacer una oferta atractiva es crucial para destacar entre la competencia. Aquí tienes algunas estrategias ganadoras:

- a) **Ofrece un precio competitivo:** Investiga los precios de venta recientes en el área y considera ofrecer ligeramente por encima del precio de lista si realmente quieres la propiedad.
- b) **Sé flexible con la fecha de cierre:** Adapta tu oferta a las necesidades del vendedor. Si pueden esperar, ofrece un período de cierre más largo, o si necesitan mudarse rápidamente, propón un cierre acelerado.
- c) **Aumenta el depósito de garantía:** Un depósito de garantía más alto muestra que vas en serio y puede hacer que tu oferta se destaque.
- d) **Escribe una carta personal:** Una carta sincera explicando por qué amas la casa puede apelar emocionalmente al vendedor y marcar la diferencia.
- e) **Limita las contingencias:** Cuantas menos condiciones pongas, más atractiva será tu oferta. Considera renunciar a algunas contingencias si tu situación financiera lo permite.



Errores a evitar en la negociación

Evita estos errores comunes para aumentar tus posibilidades de éxito:



- a) **No investigar el mercado:** Conoce los precios de venta recientes en el área para hacer una oferta realista.
- b) **Enfocarse solo en el precio:** Recuerda que los términos, como la fecha de cierre o las contingencias, también son importantes para los vendedores.
- c) **Ser inflexible:** La negociación es un tira y afloja. Estar dispuesto a ceder en algunos puntos puede llevarte a ganar en otros.
- d) **Mostrar demasiado entusiasmo:** Mantén la calma y no dejes que el vendedor sepa que es tu casa de ensueño, ya que esto puede debilitar tu posición negociadora.
- e) **Ignorar las motivaciones del vendedor:** Trata de entender qué es importante para el vendedor más allá del precio. Esto puede darte una ventaja en la negociación.
- f) **No tener un plan B:** Siempre ten una estrategia de respaldo en caso de que tu oferta sea rechazada.
- g) **Olvidar los costos adicionales:** Asegúrate de considerar todos los costos, como impuestos, seguros y posibles reparaciones, al hacer tu oferta.

Recuerda: En el competitivo mercado de Austin, la rapidez es clave. Estar preparado, ser flexible y trabajar con un agente inmobiliario experimentado puede marcar la diferencia entre ganar o perder la casa de tus sueños.

Fuentes de información y lecturas recomendadas:



Austin Board of Realtors (ABoR): <https://www.abor.com/>
Para estadísticas actualizadas del mercado inmobiliario de Austin.

City of Austin Demographic Data:
<https://www.austintexas.gov/departament/demographics>
Para información sobre crecimiento poblacional y tendencias demográficas.

Texas Real Estate Commission: <https://www.trec.texas.gov/>
Para información legal sobre el proceso de compra en Texas.

"The Everything Guide to Buying Your First Home" por Katie Severance y Nancy Gentile
Libro que ofrece una visión completa del proceso de compra para principiantes.

"Real Estate Investing in Texas: A Complete Guide" por Sean Moudry
Para entender las particularidades del mercado inmobiliario de Texas.

Fannie Mae - First-Time Home Buyer Resource Center:
<https://www.fanniemae.com/education-and-resources/first-time-homebuyers>
Para información sobre programas de asistencia y opciones de financiamiento.

Esta guía proporciona una visión general de los aspectos más importantes a considerar antes de comprar una casa en Austin, combinando datos específicos del mercado local con consejos prácticos para navegar el proceso de compra.



CONTACTANOS

www.juansanchez.us

(512) 919-0847

Your best investment

¡That is my purpose!