

Capítulo 1

Comprar o No Comprar

En Este Capítulo

- La bella (y la bestia) de la compra
- Los errores más comunes cuando se toma la decisión de comprar
- Las recompensas e inconveniencias de comprar

Cada mes, cada semana y a diario compramos cosas tanto grandes como pequeñas: el almuerzo, un par de zapatos y, esporádicamente, un carro.

La mayoría de las personas compran cosas sin hacer muchas comparaciones y, frecuentemente, lo que hacen es tomar en cuenta sus experiencias pasadas para tomar su decisión. Cuando la persona que lo atendió en el café de la esquina fue amable y gentil, y a usted le gustó el café expreso que le sirvieron, usted regresa allí la próxima vez que necesita de uno.

Algunas veces, ciertas compras lo llevan a hacer otras por asociación. Por ejemplo, usted compra un café y, naturalmente, pareciera que comprar el periódico es lo más normal. De la misma manera, usted compra una casa y, muy pronto, ya tiene un televisor y guantes nuevos para el jardín.

Con algunas cosas que compra, usted termina sintiéndose muy feliz, mientras que otras no llenan sus expectativas . . . o lo que es más, pueden hacerlo sentirse peor. Cuando las compras que no le satisfacen no cuestan mucho, no hay ningún problema. Quizás usted los devuelve a la tienda o simplemente no compra más de eso en el futuro. Pero cuando se trata de comprar una vivienda, ese tipo de descuido al comprar puede llevarlo a un desastre financiero y emocional.

Si usted no está dispuesto a invertir tiempo, y si no trabaja con un experto y sigue sus consejos, usted podría terminar pagando de más por una vivienda que no le gusta nada. Nuestros objetivos en este libro son simples: asegurarnos que usted esté feliz con la vivienda que compre, que haga el mejor negocio posible al comprar, y que el ser propietario de la casa lo ayude a conseguir sus objetivos financieros.

Cómo Sopesar las Ventajas de Comprar versus Alquilar

Casi todas las personas parecen tener una opinión acerca de la compra de una vivienda. La gente en el negocio de bienes raíces —agentes, entidades crediticias, inspectores de viviendas y otras personas relacionadas con el negocio— favorecen la alternativa de ser propietario de una vivienda. Por supuesto que hay razones para ello. ¡Su sustento depende de eso! Allí radica el problema fundamental de casi todos los libros sobre compra de viviendas, porque son escritos por personas que tienen un interés personal en convencer a sus lectores de que efectúen la compra.



Ser propietario de una casa no es para todo el mundo. Uno de nuestros objetivos en este capítulo es ayudarlo a determinar si la compra de una vivienda es apropiada para usted.

Lea sobre el caso de Pedro, quien pensaba que comprar una casa era la mejor decisión financiera que él podía hacer. ¿Cómo podría perder cuando podía descontar un monto de los impuestos y a la vez vivir en un lugar que se revaloriza? Pedro envidiaba a sus colegas en el trabajo quienes aparentemente ganaban mucho dinero con propiedades que compraron hacía años. Pedro era un hombre muy ocupado y no tenía tiempo para investigar otras formas de invertir su dinero.

Desafortunadamente, Pedro compró una vivienda que estaba por encima de su presupuesto y que requería mucha atención y mantenimiento. Para empeorar el asunto, tres años después de la compra, Pedro se fue a hacer un postgrado al otro lado del país (algo que él ya sabía probablemente hiciera). Además, durante esos tres años, los precios de las casas en su vecindario descendieron un 10 por ciento. Así que cuando Pedro vendió su casa, después de pagar los gastos de venta y cierre, terminó perdiendo en su totalidad el pago inicial que había invertido.

Por otro lado, algunas personas que continúan alquilando debieran comprar. Cuando Melody tenía veinte y tantos años, no quería comprar casa porque no deseaba establecerse seriamente en ningún lugar. Su alquiler mensual parecía muy barato comparado con los precios de las casas que estaban en venta.

Como siempre ocurre, el tiempo pasó, y los veinte y tantos años de Melody se convirtieron en treinta y tantos, y esos se transformaron en cuarenta, y luego en cincuenta, y todavía estaba alquilando. El alquiler aumentó abruptamente ocho veces más de lo que pagaba al principio, y esa mensualidad insignificante de \$150 se convirtió en más de \$1.200 mensuales. Pero ahora, los precios de las viviendas sí parecían inalcanzables. Ahora, llena de temor miraba hacia un futuro en el cual veía como los alquileres seguían aumentando en los años por venir cuando ella aspiraba a jubilarse.

Las ventajas de ser propietario

La mayoría de las personas deberían eventualmente comprar una vivienda, pero no todas o en cualquier momento de sus vidas. Para decidir si este es su momento para comprar, piense en las ventajas de ser propietario y vea si estas son válidas para su caso.

La compra debería ser menos costosa que la opción de alquilar

Usted probablemente no se dio cuenta mientras crecía, pero además del cambio de pañales, de la paciencia que tuvieron para entrenarlo a ir al baño, de la ayuda con las tareas escolares, de curarle las rodillas heridas y las incontables comidas, sus padres se aseguraron que usted tuviera un techo sobre su cabeza. La mayoría de nosotros asume, como algo garantizado, un techo, a menos que no lo tengamos o que estemos enfrentados por primera vez con el hecho de pagarlo nosotros mismos.

¿Recuerda el primer apartamento que tuvo cuando se graduó de la universidad o cuando tuvo que irse de la casa de sus padres? Probablemente ese lugar lo hizo apreciar las excelentes circunstancias en que se encontraba antes — ¡ni siquiera los dormitorios tan incómodos de la universidad parecen tan malos como antes!

Pero aun cuando usted pague un alquiler mensual entre los cientos de dólares a mil o más, ese gasto no parece tan excesivo si usted ve una vivienda que está a la venta. En muchas partes de los Estados Unidos, estamos hablando de una cifra alta, entre \$150.000, \$225.000, \$350.000 o más, como precio de venta. (Por supuesto que si usted es médico, abogado, consultor gerencial o un agente financiero, probablemente piense que no puede encontrar un lugar habitable por menos de medio millón de dólares. ¡Doble o triplique estas cifras si usted vive en lugares costosos como las ciudades de Nueva York, Boston, Los Ángeles y San Francisco!)



Aquí presentamos una guía que puede hacerle cambiar la forma en que usted ve su, aparentemente bajo, alquiler mensual. Para determinar el precio de una casa que usted podría comprar por aproximadamente el mismo costo mensual de su alquiler actual, simplemente haga los siguientes cálculos:

Tome su alquiler mensual y multiplíquelo por 200, y así obtendrá el precio de compra de una vivienda.

\$ ____ por mes x 200 = \$ _____

Ejemplo: \$ 1.000 x 200 = \$200.000

Entonces, en ese ejemplo, si usted estuviera pagando un alquiler de \$1.000 por mes, usted pagaría aproximadamente el mismo monto por mes para poseer una vivienda de \$200.000 (considerando el ahorro en los impuestos). Ahora su

alquiler mensual no parece tan bajo al compararlo con el costo de comprar una casa, ¿no es verdad? (En el Capítulo 3 vamos a mostrarle cómo calcular los costos totales de propiedad de una vivienda con mucha precisión.)



Mucho más importante que el costo *actual* de comprar versus alquilar, es el costo *futuro*. Como arrendatario, su alquiler está completamente susceptible a aumentos por el costo de vida, también conocido como *inflación*. Una expectativa razonable de incremento anual en su alquiler es un 4 por ciento por año. La Figura 1-1 muestra el efecto de un 4 por ciento anual de inflación sobre un alquiler de \$1.000 mensuales.

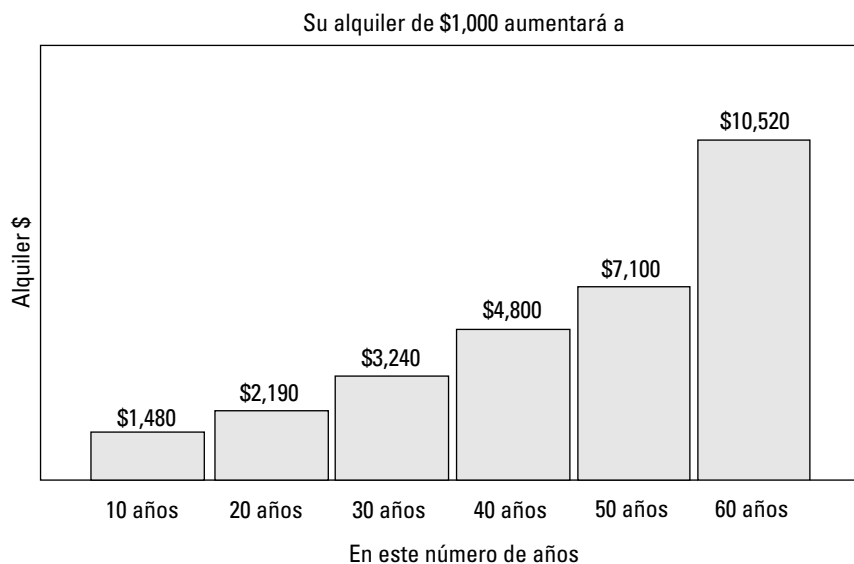


Figura 1-1:
El aumento
abrupto del
costo de
alquiler.

Cuando usted tiene 20 o 30 años, quizás no esté pensando o no le preocupen los futuros “años dorados”, ¡pero mire lo que le pasará a su alquiler a lo largo de las décadas siguientes con sólo una inflación baja! Entonces recuerde que pagar \$1.000 de alquiler por mes es equivalente a comprar una casa de \$200.000. Luego, en 40 años, con 4 por ciento de inflación por año, su alquiler de \$1.000 por mes llegará a \$4.800 por mes. ¡Eso es como comprar una casa por \$960.000!

En nuestro ejemplo, escogimos \$1.000 para mostrarle lo que pasará con ese alquiler con una modesta tasa anual de inflación del 4 por ciento. Para ver lo que podría pasar con su alquiler por efecto de la tasa de inflación (así como el efecto de una tasa un poquitito más alta), simplemente complete la Tabla 1-1.

Tabla 1-1 Cálculo del Alquiler Futuro		
<i>Su Alquiler Mensual Actual</i>	<i>Factor de Multiplicación para Determinar el Alquiler en Años Futuros a una Tasa Anual de Inflación del 4 por Ciento</i>	<i>Alquiler Futuro Proyectado</i>
\$ _____	×1.48	= \$ _____ in 10 años
\$ _____	×2.19	= \$ _____ in 20 años
\$ _____	×3.24	= \$ _____ in 30 años
\$ _____	×4.80	= \$ _____ in 40 años
\$ _____	×7.11	= \$ _____ in 50 años
\$ _____	×10.52	= \$ _____ in 60 años
<i>Su Alquiler Mensual Actual</i>	<i>Factor de Multiplicación para Determinar el Alquiler en Años Futuros a una Tasa Anual de Inflación del 6 por Ciento</i>	<i>Alquiler Futuro Proyectado</i>
\$ _____	×1.79	= \$ _____ in 10 años
\$ _____	×3.21	= \$ _____ in 20 años
\$ _____	×5.74	= \$ _____ in 30 años
\$ _____	×10.29	= \$ _____ in 40 años
\$ _____	×18.42	= \$ _____ in 50 años
\$ _____	×32.99	= \$ _____ in 60 años



Si usted está en la edad madura o está jubilado, puede que no esté planificando en tener 40 a 60 años más para vivir. Pero por otro lado, no subestime cuántos años más de vivienda usted va a necesitar. Las estadísticas de salud de los Estados Unidos indican que a la edad de 50 años, usted tiene una expectativa de vida de cerca de 30 años más, y a la edad de 65, casi de 20 años más.

A pesar de que el costo de comprar una casa generalmente aumenta con los años, después que usted compre una determinada casa la mayor parte de sus costos no son vulnerables a la inflación, si es que usted obtiene una hipoteca con tasa de interés fija para financiar la compra. Como explicaremos en el Capítulo 6, una *hipoteca con tasa de interés fija* establece el pago de la

hipoteca como un monto fijo (lo opuesto de una hipoteca de tasa variable en la cual el monto a pagar fluctúa de acuerdo a los cambios en las tasas de interés). Por lo tanto, solamente los gastos comparativamente pequeños como los impuestos a la propiedad, el seguro y los gastos de mantenimiento, aumentarán a lo largo del tiempo con la inflación. (En el Capítulo 3, cubrimos en bastante detalle los costos de comprar y poseer una casa.)

Usos de la riqueza que acumula con su vivienda

Por los muchos años que usted probablemente vaya a tener su vivienda, ésta debería convertirse en una parte importante de su *patrimonio*— esto es, la diferencia entre sus *activos* (cosas de valor que usted posee, tales como cuentas bancarias, cuentas de jubilación o retiro, acciones, bonos, fondos mutuales, etc.) y sus *pasivos* (deudas). ¿Por qué ocurre esto? Porque las casas generalmente aumentan de valor con el tiempo mientras usted está pagando el préstamo que obtuvo para comprarla.

Aun si usted es una de esas personas raras que posee una casa pero que no ve mucha *revalorización* (aumento en el valor de la casa) a través de las décadas como propietario, usted se beneficiará de los ahorros mensuales forzados que resultan de pagar el saldo de la hipoteca. Personas mayores que usted le pueden decir que ser propietario de una casa libre de hipoteca es una gran alegría.

Todo ese *capital en la propiedad* (la diferencia entre el valor de mercado de una vivienda y el monto que se debe del préstamo) puede ayudar a su situación financiera y personal de varias formas. Si usted piensa jubilarse algún día (como la mayoría de las personas), pero le es difícil ahorrar (al igual que a la mayoría), el capital en la propiedad puede servirle de complemento a sus otras fuentes de ingresos.

¿Cómo tiene acceso al capital de su propiedad? Existen tres maneras de hacerlo:

- ✓ Algunas personas escogen *tener una vivienda de menos valor*, es decir, durante

su etapa de jubilación se mudan a una casa menos costosa. Venda su casa por \$500.000, reemplácela por una que cueste \$300.000, y usted ha liberado \$200.000. Sujeto a ciertos requerimientos, usted puede vender su casa y materializar hasta \$250.000 de ganancia libres de impuesto si usted es soltero y de \$500.000 si es casado. (Vea el Capítulo 17 para aprender más acerca de esta deducción tributaria para propietarios.)

- ✓ Otra forma de tener acceso al capital de su propiedad es a través de un préstamo. Se puede obtener un préstamo fácilmente sobre el capital que se ha acumulado y es una fuente de efectivo a bajo costo (el interés que usted paga es generalmente deducible de impuestos — vea el Capítulo 3 para más información).
- ✓ Algunas personas jubiladas también consideran lo que se llama una hipoteca revertida. Bajo este arreglo, la entidad crediticia le envía un cheque mensual que usted puede gastar como usted desee. Mientras tanto, un saldo deudor (que será pagado cuando la propiedad es vendida finalmente) se va acumulando contra la propiedad.

¿Que puede hacer usted con todo este capital sobre el valor de la propiedad? ¿Pagar por la educación universitaria de sus hijos, empezar su negocio propio, remodelar su vivienda o cualquier otra cosa!



Usted siempre va a necesitar un lugar para vivir. Y a largo plazo, la inflación casi siempre ha estado presente. Aun si usted tiene que estirarse un poco para poder comprar una casa hoy, en los años venideros estará contento de haberlo hecho. El riesgo financiero de alquilar a largo plazo es que *todos* los costos asociados a una vivienda (alquiler) aumentan con el tiempo. No estamos diciendo que todo el mundo debería comprar por causa de la inflación, pero sí creemos que si usted no va a comprar, debe ser muy cuidadoso en tomar en cuenta este factor, en su planificación financiera. Más adelante presentamos las ventajas y desventajas de alquilar.

Usted puede acomodar su casa como quiera

Acuérdese de todos los lugares en los cuales ha vivido alquilado, y también el lugar en el cual probablemente está viviendo ahora. Por cada lugar, haga una lista de las cosas que a usted realmente no le gustaban y que pudo haber cambiado si la propiedad hubiese sido suya: unas alfombras feas, pintura exterior indeseable, aparatos eléctricos viejos que no trabajaban bien, y otras cosas más.

Aunque sabemos que algunos inquilinos hacen ciertos trabajos en los apartamentos donde viven, generalmente no recomendamos esta acción porque usa su dinero y tiempo, pero financieramente beneficia al dueño del edificio. Si con perseverancia e insistencia usted puede lograr que el arrendador haga las mejoras y reparaciones con su propio dinero, ¡pues muy bien! ¡De cualquier manera, no lo haga, lo que está haciendo es tirando su dinero por la ventana!

Sin embargo, cuando usted es el dueño de su vivienda, usted puede hacer lo que quiera con ella. ¿Quiere pisos de madera en lugar de una alfombra desgastada y fea? ¡Arránquela del piso! ¿Le fascinan una alfombra de color naranja brillante y una pintura exterior rosada? ¡Solo tiene que ponerlas!



En su entusiasmo por comprar una vivienda y transformarla como a usted le gusta, sea cuidadoso con dos cosas:

- ✓ **No haga cambios muy extravagantes en la vivienda.** Usted probablemente querrá o necesitará vender su casa algún día, y mientras más extravagantes o notorios sean sus cambios, podría atraer menos compradores — y más bajo sería el precio que pudiera lograr. Y, si a usted no le importa malgastar su dinero o está convencido de que puede encontrar un futuro comprador con gustos (ajem) sofisticados y similares, entonces, sea tan exagerado como lo desee. Pero, si va a realizarle mejoras a su propiedad, enfóquese en aquellas que agregan valor: colocar un tragaluz, agregar un techo o piso a un patio, mejorar la cocina y los baños, u otras más.

- ✓ **Esté pendiente de no caer en una ruina financiera.** Cambiar, mejorar, remodelar, o como sea que usted quiera llamarlo, cuesta dinero. Conocemos muchos compradores que por renovar sus casas constantemente han descuidado otros objetivos financieros importantes (tales como ahorrar para su vejez y para las universidades de sus hijos). Otros han acumulado grandes deudas que se convierten en un gran peso en sus espaldas. En los peores casos, las casas se convierten en fosas de dinero que ocasionan a sus dueños la acumulación de deudas a altos intereses como preludio a su bancarrota.

Usted se evita lidiar con un arrendador problemático

Un último beneficio (y muy importante) de ser dueño de su propia casa es que usted no tiene que estar sujeto a los caprichos de un arrendador problemático. Mucho se habla entre los inversionistas de bienes raíces del reto que representa encontrar buenos inquilinos. Como inquilino, quizás usted ya haya descubierto que encontrar un buen arrendador tampoco es fácil.



El problema fundamental con algunos arrendadores es que son lentos para arreglar los problemas y hacer mejoras. Los mejores (y más inteligentes) se dan cuenta que mantener el edificio en buenas condiciones ayuda a atraer y a mantener buenos inquilinos, y maximiza los ingresos y las ganancias. Pero para otros arrendadores, como Leona Helmsley, maximizar las ganancias significa ser mezquino con las reparaciones y las mejoras (algunos de los arrendatarios de Leona la llevaron a juicio por ser “excesivamente ahorrativa”).

La buena nueva es que cuando usted es dueño de su vivienda, usted generalmente está en control, puede arreglar su inodoro descompuesto o sus paredes horriblemente pintadas cuando quiera y como quiera. No más líos con arrendadores indiferentes y odiosos. La mala noticia es que usted es responsable por pagar y asegurar que el trabajo se complete. Aun si usted contrata a alguien más para hacerlo, todavía tiene la responsabilidad de encontrar personas competentes y supervisar su trabajo, lo cuál no es tarea fácil.

Otro riesgo de alquilar es que los dueños de la vivienda podrían decidir vender el edificio y dejarlo a usted en la calle. Usted debe preguntarles a sus posibles arrendadores si tienen planes de vender. Algunos arrendadores no van a darle una respuesta certera, pero vale la pena preguntar si esto le preocupa.



Una manera de evitar ser tirado a la calle por un arrendador caprichoso, es pedir que el contrato de alquiler le garantice a usted el derecho de renovar su contrato por un cierto número de años, aun con un cambio de propietario del edificio. A menos que los dueños estén planeando vender y quizás sacarlo de la propiedad, deberían estar encantados con una solicitud que demuestra que usted está interesado en quedarse un buen tiempo. También, al saber si el arrendador desea vender y cuándo, usted podría ser el comprador!

Las ventajas de alquilar

Comprar y ser dueño de una casa durante la mayor parte de su vida de adulto tiene mucho sentido financiero y personal para la mayoría de las personas — pero no para todas las personas ni en cualquier momento. Alquilar funciona mejor para cierto tipo de personas. Los beneficios de alquilar son numerosos:

- ✓ **Simplicidad:** sí, buscar una vivienda para alquilar que reúna sus condiciones puede tomar más que unos pocos días (especialmente si se encuentra en un mercado inmobiliario restringido), pero debería ser muchísimo más fácil que encontrar un lugar para comprar. Cuando usted compra, es necesario coordinar todo lo relacionado con el financiamiento, llevar a cabo las inspecciones y lidiar con un número de otros asuntos los cuales los arrendatarios no tienen nunca que enfrentar. Si usted lo hace correctamente, encontrar y comprar una casa puede ser una tarea que le consume mucho tiempo y le da un buen dolor de cabeza.
- ✓ **Conveniencia:** después que usted encuentra y se muda a su vivienda alquilada, el arrendador es responsable por la tarea casi interminable de mantener apropiadamente la unidad o vivienda. Los edificios y artefactos eléctricos se hacen viejos, y empiezan a funcionar mal: los fusibles explotan, las tuberías se tapan, los calentadores se dañan a la mitad del invierno, los techos gotean durante la época de lluvia fuerte y los árboles se caen durante las tormentas borrascosas. Esta lista podría ser interminable. Como arrendatario, usted podría estar reclinado en su silla con los pies hacia arriba, un vaso de vino en una mano y el control remoto en la otra, y decir, “¡Ahhhhh, la alegría no ser parte del equipo de dueños!”
- ✓ **Flexibilidad:** si usted es del tipo de personas libre y sin preocupaciones, seguramente le disgusta sentirse atado o comprometido. Con un alquiler, en tanto que el contrato se lo permita (y la mayoría de los contratos no duran más de un año), usted puede mudarse cuando quiera. Como propietario, si usted se quiere mudar, tiene que enfrentar la dura tarea de vender su casa o encontrar un inquilino que se la alquile.
- ✓ **Mayor liquidez:** a menos que usted sea el beneficiario de una gran herencia o trabaje en un empleo muy bien pagado, usted probablemente se va a sentir bastante presionado financieramente con la compra de su primera casa. Tener disponible el pago inicial y los costos de cierre usualmente acaba con las reservas financieras de la mayoría de las personas. Adicionalmente, cuando usted compra, usted debe realizar los pagos de la hipoteca, impuestos de propiedad, seguros y los gastos de mantenimiento y reparación. Como inquilino, usted puede mantener sus reservas de efectivo, y le es más fácil presupuestar ya que no tiene las sorpresas que el mantenimiento representa para los propietarios, tales como la urgencia repentina de sustituir un techo que gotea o un horno viejo.



Usted no necesita comprar una casa para disminuir sus impuestos. Si usted tiene acceso a una cuenta de jubilación tal como una 401(k), 403(b), SEP-IRA, o Keogh Plan (vea el Capítulo 2), usted puede rebajar sus impuestos mientras ahorra e invierte su efectivo extra *como arrendatario*. De modo que ahorrar en los impuestos no debería ser el único motivo para usted comprar una casa.

- ✓ **Mejor diversificación:** muchos propietarios que se encuentran financieramente estresados tienen la mayor parte de su riqueza atada a sus casas. Como inquilino, usted puede invertir su dinero en una variedad de inversiones sólidas, tales como acciones, bonos, y quizás su propio pequeño negocio. Incluso, si usted lo desea, puede invertir una pequeña suma de dinero en bienes raíces a través de acciones o fondos mutuales (ver Capítulo 16). A largo plazo, el mercado de valores ha producido tasas de retorno comparables a las de inversiones en el mercado de bienes raíces. De modo que no sienta que se está perdiendo de buenas inversiones si usted no puede o no quiere comprar en dicho mercado. Sin embargo, usted debe tener la disciplina de ahorrar e invertir su dinero cuando es un arrendatario.
- ✓ **Podría tener costos más bajos:** si usted vive en una zona donde los costos de las viviendas se han disparado más rápido que el de los alquileres, el mercado inmobiliario podría estar sobrevalorado y no ser una muy buena compra. En el Capítulo 4 explicamos cómo comparar el costo de comprar con el costo de alquilar en su zona, y cómo identificar un mercado de bienes raíces potencialmente sobrevalorado.



Alquilar debería ser más económico que comprar si usted espera mudarse muy pronto. Comprar y vender una propiedad cuesta bastante dinero. Con las comisiones de los agentes de bienes raíces, los cargos relacionados con préstamos, la póliza de seguro de títulos, las inspecciones, y toda clase de otros costos, su propiedad tendría que revalorizarse aproximadamente un 15 por ciento sólo para poder recuperar tales costos. Por tanto, comprar una propiedad la cuál usted no espera retener por lo menos tres años (y preferiblemente cinco o más) no tiene mucho sentido financiero. Entonces, aunque algunas veces se podría dar un aumento del valor de la vivienda por encima del 15 por ciento en un año o dos, la mayoría de las veces esto no es lo que ocurre. Si usted está contando con una alta revalorización, puede estar encaminado a sufrir una gran decepción.

Los Obstáculos de la Decisión de Alquilar o Comprar

Cuando usted está considerando comprar una casa, usted puede reflexionar mucho, sacar bastantes números e investigar mucho para ayudarlo con su

decisión. Nosotros lo animamos a hacer estas actividades y le demostramos como hacerlas en capítulos posteriores.

En realidad, nosotros sabemos que muchas personas están tentadas a tomar la decisión de comprar o de continuar alquilando sin haber puesto todas las cartas sobre la mesa. De modo que como mínimo queremos prevenir que usted cometa los errores más comunes y costosos, de los cuales muchos otros antes que usted lo han hecho, y han caído como presa. En las sesiones que siguen, revisamos los mayores errores a evitar.

Alquilar porque parece más barato

Como discutimos anteriormente en este capítulo, ser propietario debería ahorrarle más dinero en el largo plazo comparado con alquilar un domicilio similar. Pero por favor, somos norteamericanos y vivimos de — o es mejor decir, que nos gusta — la gratificación instantánea. Generalmente, no somos pensadores de largo plazo — muy a menudo vivimos para el momento. Pues bien, cuando usted sale a mirar casas en el mercado *hoy*, los precios de venta están típicamente en el orden de los cientos de miles de dólares, y su renta mensual parece exageradamente baja por comparación.



Usted debe comparar el costo *mensual* de comprar o ser propietario con el costo mensual de alquilar. Y usted debe incluir los ahorros impositivos que se obtienen de las deducciones de impuestos como propietarios. (Nosotros le mostramos como hacer estos cálculos en el Capítulo 3.) Pero usted también tiene que pensar en el futuro. Así como su educación formal afecta su perspectiva de carrera y la habilidad de lograr ciertos ingresos en el futuro, su decisión de alquilar-versus-comprar afecta sus costos de vivienda, no solo este año, sino también en los años por venir.

Mortificarse mucho por la seguridad del trabajo

El sentirse inseguro acerca de su trabajo es natural. La mayoría de las personas se sienten así — aun los presidentes de compañías, atletas célebres y estrellas de cine. Y el comprar una casa parece algo tan permanente. El miedo de perder el trabajo puede hacerlo sentir como un lazo financiero que le aprieta el cuello cuando usted se sienta a firmar el contrato de compra de una casa.

Aunque pocas personas tienen razones verdaderas para preocuparse de perder sus trabajos, la realidad es que la vasta mayoría de ellas no deberían preocuparse por eso. No queremos decir con esto que usted *no puede* perder

su trabajo — en realidad, casi todos pueden perderlo. Sólo recuerde que en un tiempo razonable, sus destrezas y habilidades le permitirán levantarse de nuevo y tener un empleo similar. No somos expertos en carreras profesionales, pero hemos presenciado la recuperación de miles de personas en esa forma.



Cuando usted tiene una probabilidad alta de perder su trabajo, y especialmente si usted tuviera que mudarse de ciudad debido a un nuevo trabajo, piense en la posibilidad de posponer la compra de vivienda hasta que su situación de trabajo se estabilice. (De todas maneras, si usted no ha demostrado una historia de empleo estable reciente, la mayoría de las entidades hipotecarias no querrán prestarle el dinero — vea los Capítulos 6 y 7.) Cuando usted necesita mudarse para encontrar un trabajo aceptable o deseable, el vender su casa para luego comprar otra puede costarle miles y miles de dólares en gastos de transacción.

Comprar cuando usted espera mudarse pronto

Las personas se mudan por otras muchas razones además de por la pérdida del trabajo. Usted quizás quiera mudarse para avanzar en su carrera, para estar más cerca de la familia (¡o más lejos!), para probar como sería vivir en un lugar nuevo o para alejarse de algún lugar viejo. A menos que usted esté planificando retener su casa y alquilarla cuando se mude, comprar una casa tiene poco sentido financieramente hablando, si usted espera mudarse dentro de tres años. (Idealmente, manténgase en la casa por 5 años como mínimo.)

Sucumbir ante la presión de los vendedores

Cuando usted compra una casa, usted es quién estará viniendo a ella día tras día, y quién será responsable por todos los gastos. No se olvide nunca de estos factores cuando se lance a la compra de una vivienda. Si usted tiene dudas persistentes acerca de comprar una casa, frénese un poco.



Muchas personas involucradas en la transacción de compras de casas tienen un interés personal en que usted compre. Puede ser que lo presionen para comprar más temprano y algo más grande de lo que usted pensaba originalmente o de lo que puede pagar, dados sus otros objetivos financieros y obligaciones. La razón es que muchas personas que viven del negocio de

bienes raíces reciben su pago sólo si usted compra y cuando usted compra, y sus ganancias dependen de cuánto usted gaste. En el Capítulo 9, le mostramos cómo armar el mejor equipo de trabajo que lo ayude a tomar la decisión, y no que lo empuje a hacer cualquier negocio.

Pasar por alto la logística

Algunas veces, cuando usted está mirando casas, usted puede perder la perspectiva de los asuntos más importantes. Después de meses de investigación, Federico finalmente encontró una casa que cubría sus necesidades de espacio y precio. Compró la casa y se mudó un sábado. Llegó el lunes, y en la mañana, Federico se montó en su carro y se gastó la siguiente hora viajando hasta su trabajo. Al final de su día de trabajo, hizo lo mismo. Cuando regresó a la casa, a cenar, estaba cansado e irritable, y después de prepararse la cena, se fue a la cama para levantarse lo suficientemente temprano y repetir todo de nuevo el día martes.

Al principio, Federico creyó que ese tráfico pesado era una molestia que pronto pasaría — pero no fue así. De hecho, muchos días, el tiempo de viaje de ida y vuelta al trabajo duraba más de una hora respectivamente. Federico llegó a odiar su carro, sus viajes al trabajo, el regreso, su trabajo y su nueva casa.



Cuando usted compra una casa, también está comprando los viajes al trabajo, el vecindario, los servicios y todas las otras cosas que vienen literal y figurativamente con este hecho. Entienda estos aspectos *antes* de comprar. Al final, después de 18 meses de tráfico infernal, Federico vendió su casa y alquiló de nuevo en un lugar más cercano a su trabajo. Él se olvidó de tomar en cuenta lo que el tráfico de su casa al trabajo representaba; fue una lección muy costosa para él. No cometa el mismo error que él cometió; tómese su tiempo y examine todos los factores importantes acerca de la casa que está pensando comprar.

Comprar por encima del presupuesto

Muchas personas que compran casa por primera vez descubren que sus deseos sobrepasan sus presupuestos. Nelson y su esposa Laura tienen buenos trabajos en la industria de la computación, y juntos hacen más de \$100.000 al año. Estaban acostumbrados a comprar lo que ellos deseaban: comían en restaurantes caros, tomaban vacaciones de lujo y se daban sus gustos.

Cuando llegó el tiempo de comprarse la casa, gastaron y pidieron prestado el monto máximo que la persona de la entidad hipotecaria les dijo que podían prestar. Después de la compra, Laura quedó embarazada y eventualmente dejó su trabajo para pasar más tiempo en casa. Con los gastos de la casa tan altos, el costo de un hijo, y un ingreso familiar reducido, Nelson y Laura se vieron con problemas para pagar las cuentas mensuales, y comenzaron a acumular deudas en la tarjeta de crédito. Al final, terminaron en la quiebra.



O usted es dueño de su casa, o la casa es dueña de usted. Ponga sus finanzas en orden, y esté consciente de cuánto usted puede realmente gastar en una casa antes de comprar (vea los Capítulos 2 y 3).

Comprar por debajo del presupuesto

¿Se acuerda como en la historia de “Ricitos de oro y los tres osos”, Ricitos de oro tenía dificultad para encontrar un atole que le gustara? En un caso, estaba muy frío, y en otro, muy caliente. De la misma manera, así como usted puede comprar por encima de su presupuesto al seleccionar una casa, también puede comprar por debajo del presupuesto. Eso es lo que Nathan y Rebeca hicieron cuando compraron su primera casa. Ellos eran partidarios de vivir dentro de sus límites — algo muy bueno — pero lo llevaron al extremo.

Nathan y Rebeca compraron una casa cuyo costo estaba muy por debajo del monto máximo que podían pagar. Pidieron prestado \$70.000 cuando podían haber pagado tres veces esa cantidad. Cuando compraron la casa, sabían que querrían mudarse a una casa más grande en unos pocos años. Aunque esto hizo feliz al agente de bienes raíces y a la entidad hipotecaria, todos los costos de comprar y luego de vender tan pronto, se llevaron una buena porción del pago inicial que originalmente habían hecho Nathan y Rebeca.

Comprar porque es una cosa de adultos

La presión de los amigos puede ser sutil o explícita. Algunas personas incluso se imponen presiones sobre ellas mismas. El comprar una casa es un punto importante en la vida de una persona, y una muestra tangible de madurez financiera y éxito. Si todos sus amigos, hermanos y compañeros de trabajo parecen ser propietarios, puede que usted se sienta como si fuera un poco juvenil por no saltar y estar en el mismo tren con ellos.

Todas las personas tienen necesidades diferentes; no todas deberían ser propietarias ni tampoco ser propietarias en cada momento de su madurez. Además, aunque ellos nunca lo admitan, algunos amigos y colegas que son propietarios están celosos de usted y de otros inquilinos con libertad financiera y menos responsabilidad.

Inclusive, un estudio soporta la idea de que la vida de un típico arrendatario es, en muchos aspectos, mejor que la del propietario promedio. Peter Rossi y Eleanor Weber, del Instituto de Investigaciones Sociales y Demográficas de la Universidad de Massachusetts, condujeron una encuesta de miles de personas. Éstas son algunas de las conclusiones de la encuesta:

- ✓ Los propietarios son, en promedio, menos sociales que los arrendatarios — empleando menos tiempo con amigos, vecinos y compañeros de trabajo.
- ✓ Los propietarios emplean más tiempo en tareas del hogar.
- ✓ Quizás debido a las razones anteriores, ¡los arrendatarios tienen más sexo y menos problemas maritales, y enfrentan mejor el ser padres que los propietarios!

Comprar porque tiene temor que no pueda hacerlo más adelante si los precios suben

De vez en cuando, ciertos mercados locales de bienes raíces tienen un aumento rápido de precios. Durante esos tiempos, algunos compradores potenciales sienten pánico, a menudo por el estímulo de aquellos que tienen intereses personales en convertir arrendatarios en potenciales compradores. Los precios en aumento de las viviendas hacen sentir a algunos arrendatarios como que ellos no están participando en la fiesta. Los precios en auge de las viviendas aparecen en la página principal de los periódicos y en las noticias de televisión locales. Y los propietarios deleitados cacarean acerca de sus ganancias.



Nunca en la historia del negocio de bienes raíces los precios han aumentado tan alto como para que el mercado se salga del alcance de un gran número de personas. En realidad, compradores pacientes que pueden esperar por un mercado que ha incrementado marcadamente su valor, a menudo son premiados con precios estables, y en algunos casos, precios en disminución. Aunque usted no va a quedarse fuera del mercado para siempre, usted debe tener en mente que si pospone comprar por muchos años, probablemente podría comprar menos casa por su dinero, gracias a que los precios de las viviendas aumentan más rápido que la tasa de inflación.

Malinterpretar lo que usted puede pagar

Cuando usted toma una decisión importante, ya sea personal o financiera, es perfectamente natural y humano sentirse incómodo si usted está confiando en su intuición y sus sentidos y no tiene experiencia de dónde agarrarse. Con

la compra de una casa, si usted no ha considerado y examinado plenamente sus objetivos financieros y sus metas, usted está solamente adivinando cuánto debería gastar en ella.

De nuevo, esos amigos con intereses personales, generalmente, no le dan a conocer estos asuntos — en parte, por sus intereses y motivaciones, pero también porque ellos no están entrenados para eso ni tampoco son expertos. Mírese en el espejo para que vea a la persona que puede ayudarlo con estos asuntos importantes. (El Capítulo 2 lo lleva a través de todas las consideraciones personales y financieras que usted debe explorar antes de emprender su expedición de compra).