



Bienes y Raíces

Mosiah Gaona

Follow this and additional works at: <https://scholarsarchive.byu.edu/marriottstudentreview>

Marriott Student Review is a student journal created and published as a project for the Writing for Business Communications course at Brigham Young University (BYU). The views expressed in Marriott Student Review are not necessarily endorsed by BYU or The Church of Jesus Christ of Latter-day Saints.

Recommended Citation

Gaona, Mosiah () "Bienes y Raíces," *Marriott Student Review*. Vol. 5 , Article 9.
Available at: <https://scholarsarchive.byu.edu/marriottstudentreview/vol5/iss1/9>

This Article is brought to you for free and open access by the Journals at BYU ScholarsArchive. It has been accepted for inclusion in Marriott Student Review by an authorized editor of BYU ScholarsArchive. For more information, please contact ellen_amatangelo@byu.edu.

Louis J. Glickman fue un inversionista inmobiliario de Nueva York que dijo: «La mejor inversión de la Tierra es la tierra». ¹ Hay pocas cosas en este mundo cuyo valor sigue aumentando con el paso del tiempo: el oro y la tierra. Ser propietario de una casa puede parecer abrumador para mucha gente, el estrés de arreglar y mantener las cosas puede parecer una pérdida de dinero, pero ¿realmente lo es?

Cuando la pandemia empezó el 2020 en los Estados Unidos, muchas personas se empezaron a preguntar si el mercado de las casas iba a ser afectado como lo fue en el 2008 y 2009. Pero fue totalmente lo contrario: muchas personas han comprado casas y siguen comprando. Pero tal vez te preguntes, ¿Qué tengo que hacer para comprar? Y ¿por qué debería comprar ahora? Las siguientes pautas pueden servir de sugerencias de cómo y por qué invertir.

1. Las diferencias entre el 2020 y la crisis económica del 2008
2. La manera de obtener una buena puntuación de crédito
3. El salario actual y las deudas
4. La manera de encontrar la vivienda adecuada

Las diferencias entre 2008 y 2020

Poco después de que la pandemia llegara en Utah el marzo de 2020, mucha gente empezó a prepararse para otra crisis económica, especialmente en el mercado inmobiliario. Muchos pensaron que la historia se repetiría como en 2008, pero no fue así; la gente aprendió de su pasado y el gobierno también. Poco después de la recuperación de la economía del 2008, el gobierno federal y todos los estados hicieron grandes cambios en el proceso de préstamo. En una entrevista con Gabriel, agente de préstamos hipotecarios para Security National Mortgage Company, mencionó los siguientes cambios que hizo el gobierno:

- a) Hacer verificaciones de empleo
- b) Revisar el historial de empleo de los últimos 24 meses
- c) Establecer una relación deuda-ingreso
- d) Hacer que la valuación sea realizado por terceros sin relación con el oficial de crédito o el agente de bienes raíces

Estos son sólo algunos de los cambios que se implementaron, pero fueron los más importantes y cruciales. ²

¿Qué hizo el gobierno esta vez durante la pandemia?

El gobierno federal utilizó fondos de emergencia para bajar las tasas de interés de las hipotecas para motivar a la gente a comprar y a vender. De esa manera, la economía se podría mantener. Por ejemplo, el programa más común y accesible es el FHA o la «Administración General de Vivienda» (*Federal Housing Administration*), por el cual la gente puede calificar con una puntuación tan baja como 660. El gobierno implementó las herramientas de emergencia, lo que causó que las tasas de interés del programa FHA bajaran casi uno por ciento.

¿Cómo sabemos que este plan ha funcionado? Podemos ver los resultados en Utah debido a la demanda de inmobiliaria. La gente quiere comprar casas, pero no hay suficientes viviendas para vender. Esto ha hecho que los precios de las casas suban mucho. La Figura 1 compara el precio medio de venta de febrero del 2020 y de febrero del 2021.



Podemos ver que los precios subieron alrededor de \$53,000 en sólo un año. Es por eso que invertir en bienes raíces es la manera más inteligente para construir capital.

Figura 1. El precio medio de venta inmobiliaria entre 2020 y 2021³

Obtener un buen puntaje de crédito

Muchos estudiantes universitarios no saben qué es una buena puntuación de crédito ni cómo construirla. Desafortunadamente, las escuelas secundarias no enseñan a los estudiantes como administrar su crédito. Consecuentemente, los estudiantes caen en la trampa de tener que comprar un coche o conseguir una tarjeta de crédito y gastar mucho dinero para crecer su crédito. Aunque esas cosas puedan ser ciertas, no son las formas más eficientes de hacerlo. Existen tres maneras de conseguir una puntuación de crédito y/o de aumentarla.

1. La forma más fácil de obtener una buena puntuación de crédito durante la universidad es pedir a uno de tus padres, a un pariente, o incluso a un amigo que tenga una buena puntuación de crédito que te añada a su tarjeta de crédito como autorizado. Esto no significa que te dan la tarjeta de crédito, sino que, al añadirse a su línea de crédito, añaden tu número de seguro social a su cuenta. Esto se reporta al departamento de crédito, y empiezas a heredar la puntuación de la persona a cuya tarjeta de crédito

fuiste añadido. Por eso, es importante que encuentres a alguien que tenga una buena puntuación: en cuestión de tres o cuatro semanas tendrás casi la misma puntuación que la otra persona. Esta es la forma más fácil porque es gratuita y rápida.

2. Si ya tienes una puntuación de crédito y quieres aumentarla, recomiendo estos dos consejos:
 - a. No utilices más del 30 por ciento del límite de tu tarjeta de crédito. Al evitar esto tendrás pagos más bajos y accesibles, y no tendrás una gran deuda.
 - b. Hay muchas aplicaciones, algunas gratuitas, otras no, que pueden ayudarte a mejorar tu puntuación de crédito dándote consejos. Aquí hay una lista de aplicaciones que pueden ayudarte a determinar lo que puedes hacer para aumentar tu puntuación (mostrando, por ejemplo, cómo tus compras benefician o perjudican tu puntuación):⁴
 - Credit.com
 - myFICO
 - Experian
 - Transunion
 - Lock & Alert (Equifax)

Por último, busca una tarjeta de crédito para estudiantes. Algunos bancos que ofrecen tarjetas de crédito para estudiantes universitarios no brindan mucha línea de crédito, y los intereses son altos porque están asumiendo un alto riesgo contigo. Sin embargo, esto te puede beneficiar, siempre y cuando no utilices más del 30 por ciento del límite de crédito que te ofrezcan. Además de reducir tu estrés financiero, el pagar tus deudas no será un problema mayor.

Salario actual y deudas

Después de revisar tu puntuación de crédito y verificar para qué programa y tipo de préstamo calificas, lo siguiente que los bancos mirarán son tu salario y deudas actuales. Dependiendo de lo que ganes y de la parte de tu sueldo que se destine al pago de las deudas, esa será la cantidad a la que podrás optar. Cada programa de préstamos tiene diferentes regulaciones: tomemos el programa FHA por ejemplo. En Utah, si uno quiere calificar a este programa todas sus deudas y el pago futuro de la hipoteca no deben exceder más del 55 por ciento de su salario actual. Esto significa que debe disponer del 45 por ciento de su salario después de pagar las deudas de la tarjeta de crédito, el préstamo del coche, la deuda estudiantil y el futuro pago de la hipoteca.

Claro, puede haber algunas deudas que simplemente no se pueden evitar, pero al comprar un coche, un nuevo teléfono o una laptop piensa en esto: «¿Es esto una compra pasiva o activa?» Si es pasiva entonces no te devolverá nada en el futuro y sólo tomará dinero de su billetera, pero si es activa te dará dinero más adelante.

Encontrando la casa correcta

Lo primero que tienes que determinar es si la casa es para que tu y tu familia vivan en ella o si es para invertir y alquilarla.

El propósito de este artículo es mostrarte que no importa el tipo de propiedad que estés buscando, será una buena inversión, pero es sabio invertir primero en una casa que será tu hogar. Está bien ser exigente cuando se busca una casa. Es una gran inversión que no sólo te proporcionará un techo, sino también comodidad y seguridad. También tienes que pensar con anticipación, ¿la casa que vas a comprar está en un buen distrito escolar? ¿A qué distancia está de las tiendas? ¿Es la zona que rodea la casa cara o económica? Hay muchos factores que surgen a la hora de buscar casa. Sé paciente, ten la mente abierta y busca un agente de bienes y raíces que sea honesto y esté sinceramente interesado en tus necesidades y no en su comisión.

Conclusión

Muchas personas se preguntan a menudo, «¿Cuándo es el mejor momento para comprar una casa?» La respuesta es sencilla: «Hace dos o cinco años», y ¿por qué? Porque a estas alturas ya habrías acumulado patrimonio en una propiedad comprada en esa época. Uno nunca puede ser demasiado joven para iniciar el proceso de compra de una propiedad inmobiliaria; la tierra es realmente la mejor inversión en la Tierra.⁵ Siempre estará ahí, y, si es necesario, siempre puedes venderla y sacar dinero de ella para cubrir cualquier emergencia o gasto grande que surja. Por lo tanto, empieza ahora. No te preocupes si el mercado se va a desplomar. Puedes empezar por construir tu crédito o repararlo. Luego evalúa tus deudas actuales y recórtalas lo más que puedas, así tendrás un buen porcentaje de tu salario disponible para usar. Después de esto, comienza la parte divertida y buscar la casa adecuada. Créeme, cualquier casa que compres, siempre y cuando sea la adecuada para ti, tiene un futuro brillante aquí en Utah.

Notas

¹ Louis J. Glickman, «Louis J. Glickman Quotes,» Finest Quotes, http://www.finestquotes.com/author_quotes-author-Louis+J.+Glickman-page-0.htm.

² Gabriel (Loan officer Originator for Security National Mortgage Company, NMLS #1672409), interview by Mosiah Gaona (discussion about credit scores, and being pre-approved for mortgage loans), July 20th, 2021, Orem UT.

³ Utahrealestate.**

⁴ Elizabeth Gravier, «Credit Utilization Is at Its Lowest Since 2009—This Is How Much the Average Person Uses,» CNBC, August 31, 2020, <https://www.cnbc.com/select/how-much-to-spend-on-a-credit-card/#:~:text=Experts%20generally%20recommend%20maintaining%20a,get%20the%20best%20credit%20score>.

⁵ Glickman, «Louis J. Glickman Quotes.»