

¿Por qué alquilar cuando  
puede comprar?



NATIONAL ASSOCIATION  
OF REALTORS®

*The Voice for Real Estate®*

**Solidez Verdadera.  
Ventajas Verdaderas.**

**¿Está inseguro acerca de ser DUEÑO DE UN HOGAR?**

**¿Está pensando que no tiene los recursos para COMPRAR un hogar?**

**¿Está preocupado si el comprar un hogar es una buena INVERSIÓN?**

La compra del primer hogar puede ser un proceso intimidante. Pero el primer paso es tomar esas primeras decisiones: quiero comprar mi propio hogar; tengo los recursos para comprar mi propio hogar; el comprar un hogar hace sentido para mí financieramente y emocionalmente. Sí todavía está luchando con esas primeras decisiones, aquí tiene unos datos que pueden ayudarle a tomar ese primer paso para ser dueño de un hogar.

## Usted NO Puede Permitirse No Comprar un Hogar

En los últimos diez años, el costo de vivienda alquilada en los Estados Unidos ha aumentado un promedio de 3.5 por ciento por año. Eso significa que un departamento o un hogar alquilado por \$1,000 mensuales costara más de \$1,300 mensuales dentro de diez años. Si usted alquila el mismo hogar por diez años, la cantidad total que usted pagaría por su alquiler sería \$140,777!

<b>Año</b>	<b>Alquiler Mensual</b> <small>(aumento promedio 3.5% por año)</small>	<b>Alquiler Total Anual</b>
1	\$1,000	\$12,000
2	1,035	12,420
3	1,071	12,855
4	1,109	13,305
5	1,148	13,770
6	1,188	14,252
7	1,229	14,751
8	1,272	15,267
9	1,317	15,802
10	1,363	16,355
<b>Alquiler Total Pagado en Diez Años</b>		<b>\$140,777</b>



**Somos REALTORS®**  
Las Bienes Raíces Son Nuestra Vida.

## Las Ventajas Contributivas de Ser Dueño de un Hogar Resultan en Ahorros

Nada de estos \$140,777 regresa a usted, ni como ahorro ni como inversión. Por otro lado, ser dueño de un hogar tiene ventajas contributivas sobre el alquiler de un hogar, y estas ventajas pueden ayudarle a ahorrar dinero. Contrario a su alquiler mensual, parte de su pago hipotecario mensual “regresa a usted” como ahorros contributivos. Aquí hay un ejemplo:

Usted compra un hogar que cuesta \$200,000. Su pago inicial es de \$10,000 (más gastos de cierre—gastos incurridos para procesar la transacción). Usted financia el saldo con una hipoteca de 30 años a una tasa de interés fija de 5.5 por ciento. Sus pagos mensuales (sin incluir gastos de mantenimiento, seguros, etc.) son:

### Pagos Hipotecarios y de Impuestos Mensuales

hipoteca	\$1,079
impuestos de propiedad (tasa de impuestos de 1.25% <sup>*</sup> )	208
<b>Pago Mensual Total</b>	<b>\$1,287</b>
ahorros mensuales en impuestos (asumiendo una escala contributiva de 25%)	
deducción contributiva por interés de hipoteca	\$216
deducción contributiva por impuesto de propiedad	52
<b>Ahorro Contributivo Total</b>	<b>\$268</b>
<b>Costo Total Después de Ahorros Contributivos</b>	<b>\$1,019</b>

<sup>\*</sup> las tasas de impuestos de propiedad varían por ciudades y condados

Usted podría ahorrar **\$268** al mes al ser dueño de su propio hogar. En una base anual, los ahorros pueden ser aún más dramáticos:

## Costos Anuales Totales

	Dueño de un hogar	Arrendatario
pagos anuales de hipoteca/alquiler	\$12,948	\$12,000
impuestos de propiedad	2,500	0
deducción contributiva por interés de hipoteca	2,592	0
deducción contributiva por impuesto de propiedad	624	0
acumulación del principal de la hipoteca	2,559	0
apreciación		
No crecimiento	0	0
Perdida*	-2,000	0
Crecimiento menor de tendencia**	1,200	0
Crecimiento promedio***	9,000	0

### Costos anuales menos valor de propiedad libre de cargos

**\$12,000**

No crecimiento	9,673
Perdida*	11,673
Crecimiento menor de tendencia**	8,473
Crecimiento promedio***	673

\*asumiendo depreciación de 1% anual; \*\*asumiendo apreciación de 0.6% anual; \*\*\*asumiendo apreciación de 4.5%.

## Los Compradores de Hogar Salen Adelante

Dado que el crecimiento de precios se ha desviado recientemente de su modelo habitual de aumento, la tabla que aparece arriba muestra el crecimiento de precios diferentes (incluso una pérdida). Se sorprenderá que el dueño de casa todavía sale adelante del arrendatario aun si hay una disminución en el valor del hogar durante el próximo año. Las tasas de interés extraordinariamente bajas y los precios inferiores han acompañado las mejores condiciones de accesibilidad financiera en una generación. Las ventajas contributivas adicionales existen para compradores de hogar que compran antes de Julio 1, 2009. Las leyes contributivas y de impuesto cambian seguido así que es recomendado que usted consulte a su agente de bienes raíces o a su contador.

## La Propiedad de un Hogar es una Buena Inversión

Para la mayoría de los americanos, su hogar es su bien financiero más grande y un jugador principal en su portafolio de inversiones. La NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® estima que el valor de las casas aumenta, en promedio, por 4.5 por ciento por año. Esto es un ingreso seguro en la inversión; el hogar propio es un bien menos volátil que las acciones, los bonos o los fondos de inversión mutuos.

Como un ejemplo, veamos una vez más el hogar de \$200,000. Contrario a la unidad alquilada, su hogar debe ganar valor a través del tiempo. Asumiendo que el primer año el cambio en precio es estable y que poco a poco sube, pero muy poco en el segundo año. En el tercer año, su hogar ha apreciado a un modesto precio de \$210,858. Después de diez años, asumiendo una tasa de apreciación\* de 4.5 por ciento su hogar de \$200,000 tendrá un valor de \$286,948. No solo usted obtiene un regreso de ingreso en su precio de compra original, sino que también recibe un ingreso de cualquier apreciación subsiguiente.

\*Apreciación promedio de precios de 1970 a 2008 fue 6.0%.

## Ingresos “Apreciados”

Año	Crecimiento en el Precio	Valor del Hogar
1	0.0%	\$200,000
2	0.6%	201,200
3	4.8%	210,858
4	4.5%	220,346
5	4.5%	230,262
6	4.5%	240,624
7	4.5%	251,452
8	4.5%	262,767
9	4.5%	274,591
10	4.5%	286,948
<b>Apreciación total después de diez años</b>		<b>\$ 86,948</b>

## La Adquisición de un Hogar Aumenta Riquezas para los Dueños de Hogares

La Junta de la Reserva Federal estima que los dueños de hogares tienen un valor neto entre 31 a 46 veces mayor que aquellos que alquilan durante los años 1998 al 2007. En el 2007, el valor neto medio para los dueños de hogares fue \$234,200 comparado con \$5,1000 para los que alquilan. Aunque esa diferencia se estrechará de seguro debido a disminución del precio de hogares desde el 2007, dueños de hogares recibirán mayor valor neto sustancial que arrendatarios del grupo medio. ¿Cómo usted aumenta su valor neto? A través de esos “ingresos apreciados” de su hogar.

Usted ya ha visto como su hogar de \$200,000 vale \$286,948 en diez años. Además, usted está pagando el principal de su hipoteca. Recuerde que aquellos \$200,000 prestados a 5.5 por ciento por 30 años—esa cantidad adeudada se está reduciendo cada mes y cada año.

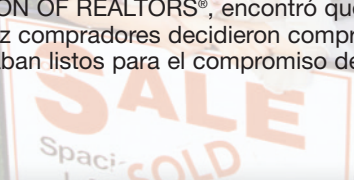


Año	Valor del hogar	Deuda Hipotecaria	Valor Neto
1	\$200,000	\$187,441	\$12,559
2	201,200	184,737	16,463
3	210,858	181,880	28,977
4	220,346	178,863	41,483
5	230,262	175,675	54,587
6	240,624	172,308	68,316
7	251,452	168,750	82,701
8	262,767	164,992	97,775
9	274,591	161,022	113,570
10	286,948	156,828	130,120

Después del primer año usted sólo debe \$187,441 en un hogar que vale \$200,000. A medida que su deuda disminuye y el valor de su hogar aumenta—usted acumula el beneficio del valor de su casa. Adicional a esto, usted tendrá un pago por vivienda después de impuestos, considerablemente menor. Cada año a medida que su hogar aumenta en valor y usted continua pagando su deuda hipotecaria, usted aumenta su propio valor neto.

## ¿Por qué no esperar?

Usted se preguntará si vale la pena esperar a comprar su hogar hasta que los precios estén más bajos. Los precios no son el único factor que debería influir su decisión. Actualmente, las tasas de interés están en un punto bajo que no se había visto en generaciones. Esto mejora la accesibilidad financiera de hogares. Aun si los precios de hogar bajan, los ahorros fiscales de impuesto son mayores para un dueño de casa en comparación a un arrendatario. También hay ventajas de impuestos adicionales para los que compran un hogar por primera vez. Éstas ventajas especiales pueden estar disponibles durante un tiempo limitado. Finalmente y lo más importante—cuando usted tome la decisión de comprar un hogar porque está preparado económicamente, las condiciones del mercado deberían ser consideración secundaria. De hecho, el Perfil 2008 de Compradores y Vendedores producido por la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®, encontró que más de cuatro de cada diez compradores decidieron comprar una casa porque estaban listos para el compromiso de ser dueño de un hogar.





## La Adquisición de un Hogar— NO es Sólo por Dinero

El hecho que los “números cuentan la historia” debería calmar su mente acerca de los aspectos financieros de llegar a ser dueño de un hogar. Pero hay otros además del monetario, de ser dueño de un hogar. Varios estudios investigativos indican que la propiedad de un hogar añade al valor de las comunidades, tiene efectos positivos en los niños y hasta contribuye a un aumento en la tasa de participación de votantes.

## La Adquisición de un Hogar: el Sueño Americano

Más de dos terceras partes de los americanos son dueños de sus hogares. Ellos conocen los beneficios de poseer un hogar, desde la acumulación de valor residual inmobiliario neto, incentivos contributivos y el orgullo de ser dueño de un lugar propio. Ellos también tuvieron que tomar ese primer paso de decidir "Estoy listo para ser dueño de un hogar". Los REALTORS® han ayudado a muchos de esos 75 millones dueños de hogares tanto en su decisión de comprar y en la compra de su primer hogar. Los REALTORS® son profesionales de bienes raíces que son miembros de la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® y quienes siguen el estricto Código de Ética y los Estándares de Práctica de la Asociación. Ellos pueden guiarle a programas en su área para compradores de hogares por primera vez, al igual que asistirle en buscar y comprar su hogar.

---

Para más información sobre la línea de productos diseñada por NAR para educar al profesional de bienes raíces y a sus clientes sobre temas legales, éticos, del medio ambiente, reportes de estadísticas y mercadeo—comuníquese con nosotros:

1-800-874-6500 • [www.REALTOR.org/store](http://www.REALTOR.org/store)

