

¿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. Si 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 por ciento por año. Eso significa que un departamento o un hogar alquilado por \$750 mensuales costará más de \$958 mensuales dentro de diez años. Si usted alquila el mismo hogar por diez años, ¡la cantidad total que usted pagaría por su alquiler sería \$103,000!

Año	Alquiler Mensual <small>(aumento promedio 3% por año)</small>	Alquiler Total Anual
1	\$750.00	\$9,000
2	772.50	9,270
3	795.70	9,548
4	819.60	9,835
5	844.20	10,130
6	869.40	10,433
7	895.50	10,746
8	922.50	11,069
9	950.00	11,401
10	978.60	11,743

Alquiler Total Pagado en Diez Años \$103,175



Somos REALTORS®
Los Bienes Raíces Son Nuestra Vida.

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

Nada de estos \$103,175 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 \$110,000. Su prima 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 6.5 por ciento. Sus pagos mensuales (sin incluir gastos de mantenimiento, seguros, etc.) son:

Pagos Hipotecarios y de Impuestos Mensuales

hipoteca	\$632
impuestos de propiedad (tasa de impuestos de 1.25%*)	115
Pago Mensual Total	\$747
ahorros mensuales en impuestos (asumiendo una escala contributiva de 30%)	
deducción contributiva por interés de hipoteca	\$161
deducción contributiva por impuesto de propiedad	34
Ahorro Contributivo Total	\$195
Costo Total Después de Ahorros Contributivos	\$552

* las tasas de impuestos de propiedad varían por ciudades y condados

Usted podría ahorrar **\$195** al mes al ser dueño de su propio hogar. En una base anual, los ahorros pueden ser aún más dramáticos:

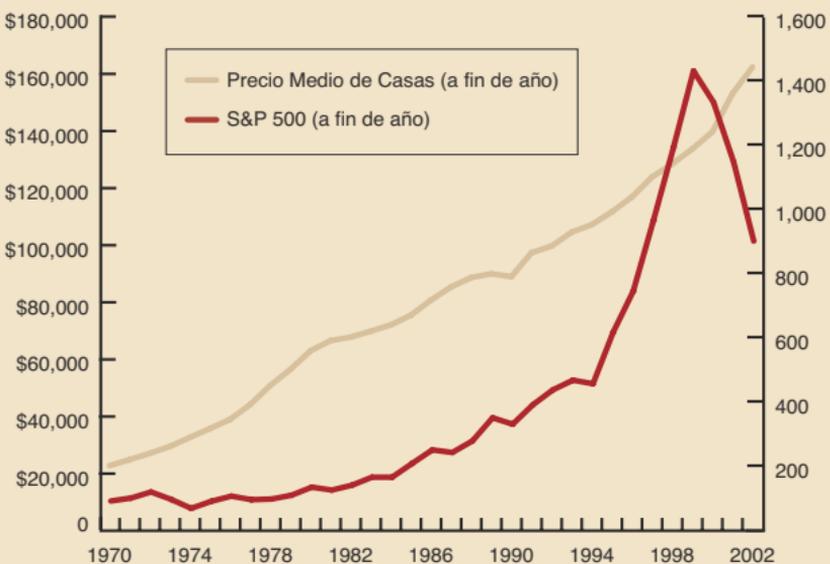
Costos Anuales Totales

	Dueño de un hogar	Arrendatario
pagos anuales de hipoteca/alquiler	\$7,584	\$9,000
impuestos de propiedad	1,380	0
deducción contributiva por interés de hipoteca	-1,940	0
deducción contributiva por impuesto de propiedad	-408	0
acumulación del principal de la hipoteca	-1,116	0
apreciación*	-4,950	0
Costo Total Anual	\$550	\$9,000

*Basado en una tasa anual de apreciación de 4.5%, tomado de serie de datos de Precios Medios de Venta de la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

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. Y esto es bueno, ya que el valor del mercado de acciones ha disminuido desde 1998, mientras que la apreciación en el precio de las casas ha aumentado. 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 propio hogar es un bien menos volátil que las acciones, los bonos o los fondos de inversión mutua.



Como un ejemplo, veamos una vez más el hogar de \$110,000. Contrario a la unidad alquilada, su hogar debe ganar valor a través del tiempo. Asumiendo una tasa de apreciación de 4.5 por ciento, su hogar tendrá un valor de \$114,950 el segundo año de propiedad, \$120,123 el tercer año de usted ser dueño y así sucesivamente. Después de diez años, su hogar de \$110,000 tendrá un valor de \$163,470. No sólo usted obtiene una razón de ingreso en su precio de compra original, sino que también recibe un ingreso de cualquier apreciación subsiguiente.

Ingresos “Apreciados”

Año	Valor del hogar	Apreciación
1	\$110,000	\$4,950
2	114,950	5,173
3	120,123	5,406
4	125,528	5,649
5	131,177	5,903
6	137,080	6,169
7	143,249	6,446
8	149,695	6,736
9	156,431	6,951
10	163,470	7,206

Apreciación Total Después de Diez Años **\$53,470**

La Propiedad 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 casi 36 veces mayor que aquellos que alquilan. En el 2001, el valor neto medio para los dueños de hogares fue \$171,700 comparado con \$4,800 para los que alquilan. ¿Cómo usted aumenta su valor neto? A través de esos “ingresos apreciados” de su hogar.

Usted ya ha visto cómo su hogar de \$110,000 vale \$163,470 en diez años. Además, usted está pagando el principal de su hipoteca. Recuerde que aquellos \$100,000 tomados prestados a 6.5 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	\$110,000	\$100,000	\$10,000
2	114,950	98,786	16,164
3	120,123	97,586	22,537
4	125,528	96,307	29,221
5	131,177	94,942	36,235
6	137,080	93,486	43,594
7	143,249	91,932	51,317
8	149,695	90,274	59,421
9	156,431	88,505	67,926
10	163,470	86,617	76,853

Después del primer año, usted sólo debe \$98,786 en un hogar que vale \$114,950. Usted obtuvo una ganancia neta de \$4,950 del aumento en el valor de su hogar, más \$1,116 por año que antes usted debía como parte de su hipoteca. A medida que su deuda disminuye y el valor de su hogar aumenta, usted acumula caudal del valor de su hogar. Adicional a esto, usted tendrá un pago por vivienda, después de impuestos, significativamente menor. Cada año a medida que su hogar aumenta en valor y usted continúa pagando su deuda hipotecaria, usted aumenta su propio valor neto.

La Propiedad 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 beneficios, menos monetarios, 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 Propiedad de un Hogar: el Sueño Americano

Más de dos terceras partes de los hogares americanos son dueños de sus hogares. Ellos conocen los beneficios de la propiedad de un hogar, desde la acumulación de valor residuo 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 71 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 de primera vez, al igual que asistirle en buscar y comprar su hogar.

Para más información sobre la línea de productos NAR diseñada 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

