

- Persona 1: Este pódcast únicamente tiene fines educativos y proporciona información general sobre préstamos para vivienda. Para recibir asesoramiento sobre préstamos para vivienda específico a tus circunstancias, comunícate con un asesor de préstamos para vivienda de Chase para más información.
- Nadeska Alexis: Hola, soy Nadeska y les doy la bienvenida al episodio final de la segunda temporada de Beginner to Buyer. Beginner to Buyer cuenta con la tecnología de Chase Home Lending. Puedes obtener herramientas y recursos útiles para comprar tu primera vivienda si visitas beginnertobuyer.com.
- La última vez aprendimos sobre las unidades de vivienda adicionales (ADU, por sus siglas en inglés) y cómo generar ingresos a partir de tu vivienda. Ahora puede que ya tengas todo listo para lanzarte a una propiedad de inversión. ¿Pero cuáles son sus ventajas y desventajas, y por dónde empezar siquiera? Alexis Hart McDowell está aquí para responder algunas preguntas básicas sobre las inversiones en propiedad, pero primero vamos a escuchar a un propietario de vivienda que está pensando en comprarse una segunda casa y poner una en alquiler a modo de inversión.
- Matt Sesateta: Me llamo Matt Sesateta. Creí aquí en East Bay, en el área de la bahía de San Francisco, cerca de Walnut Creek. Terminamos comprando aquí una vivienda hace un par de años, en el 2019, justo antes de que comenzara toda la locura. Aquí es donde hago ejercicio, aquí es donde vivo... Esta zona es donde hago todo lo que me divierte. Así que también quiero comprar aquí nuestra próxima casa.
- Nadeska Alexis: Eso es fabuloso. Una hermosa zona. Definitivamente un área de alto costo. Así que es bueno que pudieras comprar tu primera propiedad antes de que todo se volviera un poco loco. Sé que ya estás buscando tu segunda casa, pero cuéntame cómo fue ese proceso para ti, el de comprar tu primera vivienda.
- Matt Sesateta: Sí, la primera fue más difícil de lo que creía. Los precios eran altos, así que yo y creo que otros muchos en la misma situación y etapa vital nos decíamos: "Mira, vamos a esperar hasta que esto se enfríe, vamos a esperar...". Y yo vi que esto seguía subiendo. Así que preferí arriesgarme y meter dinero en el mercado a ver qué pasaba, en lugar de esperar a que llegara esa etapa de enfriamiento y que todo el mundo lleva ya probablemente una década esperando.
- Y en ese momento acababa de dejar el campo de la enseñanza, al darme cuenta después de casarme de que no había forma de ganarse la vida en el área de la bahía con un salario de maestro. Así que terminé por abandonar ese barco y pasarme a la formación en el mundo corporativo, donde tenía un nivel de ingresos y de seguridad mucho más alto. Así que pude ahorrar. Probablemente fuese una elección riesgosa por mi parte y podría haber sido una decisión tonta en aquel momento, pero yo liquidé el plan 401K que teníamos de cuando daba clases, llamado CalPERS y que es para cualquiera que sea maestro en California. Eso es lo que todo el mundo tiene. Pues yo lo liquidé todo y metí todo ese

dinero en mi primera casa para poder cerrar la compra y hacernos con la propiedad aquí en East Bay.

Y funcionó. Quiero decir, desde entonces ha subido de manera considerable. Pero definitivamente fue muy riesgoso y no sé si se lo aconsejaría a todo el mundo, pero si es así como se entra, pues así es como se entra.

Nadeska Alexis: Bueno, mira, a veces tienes que calcular un riesgo asumible, especialmente en una zona como la bahía, donde las propiedades son tan costosas. Y obviamente tomaste la decisión correcta, por lo que parece. ¿Qué dirías que ha sido lo mejor de ser propietario de tu vivienda?

Matt Sesateta: Creo que el poder soñar y divertirnos con ella, y aunque sea una bobería y suene un poco tonto, pero hasta en la pared que tengo justo delante hay una combinación de colores que hicimos nosotros. Mi esposa y yo decidimos cómo queríamos que se viera nuestra casa y qué queríamos hacer con el interior. Compramos el lugar a una persona que lo quería volver a vender. Así que a nivel estético todo era muy lindo, pero sí había asuntos con los que tuvimos que lidiar, simplemente por malas decisiones por parte de quien la renovó. Pero sí, fue una muy buena oportunidad para soñar.

Y finalmente, hace unos años nos embarazamos, o hace aproximadamente 1 año que nos embarazamos, así que pudimos diseñar la habitación del bebé con mucho colorido y prepararla de la manera que nosotros queríamos. Así que me siento agradecido de veras por la oportunidad de tener una vivienda, y realmente disfruto soñando en ella y haciéndola nuestra. La diferencia de cuando alquilas es que, si haces cualquier cambio, siempre tendrás que reorganizarte y arreglar cosas.

Nadeska Alexis: Desde luego. Y en el momento en que tú y tu esposa compraron esa propiedad, ¿la vieron como su casa para toda la vida?

Matt Sesateta: Esta es una casa para empezar, definitivamente. Como vengo de la enseñanza, sé cómo son las escuelas por esta zona. Puedo evaluar lo que es bueno y lo que es malo. No es que sea terrible, es solo que no es óptimo. Y yo sabía que si trabajábamos durante unos años [inaudible] de 3 a 5 años, podríamos venderla y usar los fondos de esta propiedad para comprar la siguiente.

Nadeska Alexis: Muy bien. Entonces, ¿en este momento estás solo pensando comprar una nueva vivienda o ya has comenzado el proceso?

Matt Sesateta: Desde luego que he empezado. Comencé simplemente buceando por Zillow, Redfin, cualquier sitio que elijas. Buscando y diciendo: ¿cómo está el mercado? ¿Dónde ves que aparezcan viviendas? ¿Son atractivas? ¿Puedo siquiera verme en cualquiera de estas? Y simplemente jugando un poco con la imaginación, en modo "ah, así podría vivir yo".

Nadeska Alexis: Claro, por supuesto, soñar es bueno. Esas aplicaciones inmobiliarias creo que son mis favoritas. Me gusta más navegar por ahí que por los medios sociales. Y mientras iban pensando en la próxima vivienda, ¿cómo se la imaginaban? ¿Qué era lo que consideraban indispensable para ti, tu esposa y ahora para el bebé recién llegado?

Matt Sesateta: Sí, tenemos ciertos requisitos por nuestras necesidades familiares. Tenemos parientes que necesitan algo de apoyo adicional, ya sea financiero o simplemente un lugar donde quedarse por un tiempo. Así que estamos considerando la superficie, el número de dormitorios... Estamos sopesando todo eso junto con los patrones de asignación en las escuelas y dónde terminará nuestro hijo. Sé que tendré que sacrificar algunas cosas si quiero ser realista con el presupuesto y lo que podemos pagar. Y los precios de la vivienda en este momento, sobre todo en esta zona, son sumamente altos. Incluso con un presupuesto muy, muy alto no se logra comprar tanto como yo creía al empezar este proceso.

Así que, en este momento, estoy pensando: "muy bien, ¿cuántos pies cuadrados, cuántos dormitorios podemos pagar? Porque quizás tengamos que acoger familiares o cosas por el estilo. Pero comparo esas cosas con otras como que quizás pueda poner al niño en una buena escuela intermedia, o disculpa, una buena escuela primaria, pero si la escuela intermedia y secundaria no son tan buenas o tal vez estén peor valoradas que otras escuelas en esta zona, al menos tendré ese tiempo para adquirir una segunda propiedad y dejarle que crezca.

Y para cuando esté en sexto grado, nos replantearemos la situación y veremos qué viviendas podemos comprar en zonas con mejores escuelas intermedias y secundarias. Sé que me estoy adelantando muchísimo, pero todas esas son las cosas en las que estoy pensando mientras consideramos nuestra próxima oportunidad.

Nadeska Alexis: Creo que cuando se trata de comprar viviendas, realmente vale la pena considerar todo con mucha antelación. Te da más opciones a largo plazo. Y ya que primero te pusiste a buscar y luego te diste cuenta de que, como dijiste, quizás te tendrían que haber dado antes las precalificaciones, ¿te has comunicado con algún prestamista? ¿Has podido de verdad evaluar tus finanzas, especialmente con tu nuevo empleo, para ver qué es lo que te resulta realista?

Matt Sesateta: Pues sí. Con eso hice un montón de deberes y he estado hablando con muchos prestamistas diferentes, en parte porque me encanta recibir múltiples ofertas y cotizaciones, e identificar con quién me gusta trabajar, quién responde, frente a quienes quizás te insistan o te respondan más de la cuenta, ya me entiendes.

Nadeska Alexis: Claro. Es decir, a diferencia de ser comprador por primera vez, ser dueño de una propiedad significa que ya tienes o bien algo de capital o bien la opción de

vender con ganancias, esperemos, sobre todo en un mercado como el tuyo. O podrías quedarte con esa propiedad y posiblemente alquilarla. Entonces, ¿qué es en lo que están pensando mientras buscan una nueva vivienda?

Matt Sesateta: Pensamos en todo eso. En un mundo perfecto, tener propiedades en el área de la Bahía y no venderlas nunca. Mi objetivo es conservar la propiedad por el mayor tiempo posible, pero con los precios tan altos que tenemos ahora y todo [inaudible] el mercado, es difícil saber hacia dónde van a fluctuar las cosas.

Vemos que las cosas se han calmado un poco. Las viviendas que quizás tenían un precio de un millón ahora mismo van por 970. No es un descenso marcado, pero definitivamente los precios no están dando subidas repentinas como en los últimos 6 o 9 meses. Y por eso en este momento estamos evaluando qué es lo mejor para nosotros. ¿Deberíamos vender y comprar algo que esté muy por encima de lo que tenemos actualmente? ¿O deberíamos esperar y conseguir algo que quizás no sea una gran mejora, sino que solo esté ubicado en un mejor distrito, o que tenga más pies cuadrados de lo que ya tenemos?

Nadeska Alexis: Pongamos que decidieras sencillamente quedarte con la propiedad y alquilarla. ¿Has pensado en cómo sería ejercer como casero?

Matt Sesateta: Sí, lo he hecho. Y como tenemos un hijo de 8 meses (espero que no puedan escucharlo llorar ahora), pues eso, tenemos un niño de 8 meses. Mi trabajo es genial, pero definitivamente me requiere un gran esfuerzo. Y me he dado cuenta de que es mejor perder \$200 o \$300 y contratar a un administrador de la propiedad, dejarle lidiar con los problemas e inconvenientes además de la comunicación con los inquilinos, antes que quedarme con ese dinero y tener quizás \$2,000 o \$3,000 más al año.

Así que, en este momento, estoy pensando que si me quedo con este lugar y lo alquilo, simplemente voy a contratar a un administrador de la propiedad y dejarle lidiar con ello. En parte, porque me han contado historias para no dormir sobre personas que solo les gusta quejarse de problemas inexistentes, de cosas que están fuera del control del casero, así que me pregunto si de verdad quiero yo llevarme esos dolores de cabeza. Pues la verdad, no.

Nadeska Alexis: Suena bastante inteligente. Estás abarcando mucho. Mi hija también tiene unos 8 meses, y en este momento mi esposo y yo estamos lidiando con los mismos problemas. Me refiero a que él es un poco nuestro encargado de mantenimiento y administrador de la propiedad, y esto parece no tener fin. Así que lo siguiente, supongo, es que si vas a contratar a un administrador de la propiedad, que me parece genial, es encontrar a la persona adecuada. ¿Es eso algo que también tengas en mente?

Matt Sesateta: Sí, no puedo decir que realmente haya dado el paso porque no estoy seguro de lo que vamos a decidir. Todavía estoy como, bueno, quizás se lo alquilemos a nuestros familiares en unas condiciones generosas o favorables.

Nadeska Alexis: A medida que abor das todos estos problemas y decisiones, estoy segura de que tú y tu esposa se apoyan el uno a otro, pero ¿crees que cuentas con otros recursos que puedas usar para resolver muchas de estas preguntas o inquietudes?

Matt Sesateta: Sí, creo que escogí un especialista de préstamos muy bueno. Es alguien con quien trabajé en nuestra primera propiedad, y probablemente debería haberlo usado antes de empezar a reunirme con toda esta otra gente y recibir otras ofertas. Pero mirando hacia atrás, todo queda muy claro. Creo que es alguien a quien puedo consultar y hacerle todo tipo de preguntas. Oye, ¿cómo abordamos esto? ¿Qué hacemos aquí? Él es muy transparente. Puede decir: "Ah, pues eso en verdad no lo sé", así que se parece más a una conversación con tu agente de bienes raíces".

Nadeska Alexis: Y él te ha podido dar buen consejo en términos de mantener tu vivienda actual como una propiedad de inversión, ¿no? Porque estoy segura de que, mientras revisas todas tus finanzas para presupuestar la nueva vivienda, eso es algo que él también podría considerar. Entonces, ¿a ti te ha resultado muy útil?

Matt Sesateta: Sí, y creo que el tipo con el que trabajo ha sido bueno al decirme: "Oye, estas son tus opciones", pero sin marcarme el camino. Todo neutral, adelante y elige lo que creas que es mejor para tu familia, pero estas son las consecuencias de cada opción. Y creo que ese enfoque es útil para mí porque soy nuevo en esto, no sé qué estoy haciendo. En parte quiero que me digan qué hacer porque es más fácil que tomar mi propia decisión, tomarla con mi esposa, ponernos de acuerdo y asumir ese riesgo.

Nadeska Alexis: Desde luego. Definitivamente, a veces tienes que tomar esa gran decisión por tu cuenta, pero con mucha información y guía. Y ese es realmente el propósito de este pódcast. Tenemos muchos expertos en este campo y están aquí para ofrecer su asesoramiento a propietarios y compradores de viviendas como tú. Y yo me pregunto, ¿todavía te queda alguna duda que quizás pueda yo plantear a algunos de nuestros expertos para ayudarte?

Matt Sesateta: Pues sí, me encantaría saber una cosa. Ya sé que nadie es profeta. Nadie puede ver el futuro, mirar la bola de cristal y decir lo que va a suceder. Pero sé que, con las tasas federales en alza y afectando directamente o, desde luego, correlacionadas con los precios y las tasas de interés de la vivienda, ahora tengo dudas. Por mucho que quiera comprar y mudarme a nuestra próxima propiedad para ayudar a la familia y encontrar una buena escuela para mi hijo, tengo dudas porque no sé si este es un buen momento. Siento que nunca es un buen momento porque los precios siempre van a bajar. Las cosas siempre van a mejorar, o al menos siempre está la esperanza de que vayan a mejorar.

Pero ahora con las tasas de interés en aumento, tengo la sensación de decir: "hum... si compro ahora, ¿voy a estar comprando a los precios más altos?". Pero creo que todo el mundo tiene esa misma sensación. Así es como me sentí en

2019 cuando cerramos la compra de nuestra casa, pero ahora ha aumentado considerablemente de precio. Entonces te dices: “¿oh, fue aquel el punto álgido o es este?”. Es una situación complicada en la que encontrarse. Así que me encantaría escuchar qué opinión tienen los expertos sobre la eterna pregunta: ¿Cuándo es el momento adecuado para comprar y cómo voy a saber si es el adecuado para mí y mis circunstancias?

Nadeska Alexis: Muy bien. Y en cuanto a mantener tu primera vivienda como propiedad de inversión, ¿tienes alguna pregunta específica?

Matt Sesateta: Sí, estoy en California, así que sé que las leyes favorecen a los inquilinos. Y por haber sido yo también inquilino, y habiéndome criado en apartamentos de alquiler y demás, soy capaz de sentirme cómodo al respecto y decir que claro que sí, salvemos a los inquilinos, apoyémosles. Pero ahora que estoy en el otro lado y soy yo quien pone en alquiler su propiedad, y habiéndole puesto mucho dinero, tiempo, sudor y energía, y arreglado muchos errores en nuestra casa por cosas que el anterior propietario había hecho mal, solo como vía rápida para venderla...

Pues no estoy seguro de querer alquilar a alguien que no se enorgullezca de la propiedad y que casi vaya a dejar que se eche a perder. Creo que esa es una de mis grandes preocupaciones, ¿cómo escoges al inquilino adecuado? ¿Qué medidas puedes tomar para asegurarte de que tu propiedad está bien cuidada? He oído hablar de las inspecciones trimestrales o anuales, en las que el casero o quizás la persona que administra la propiedad pasan a hacer una revisión. No sé siquiera si eso es legal o una buena idea, pero me encantaría saber cómo mantener tu vivienda aunque ya no vivas en ella.

Nadeska Alexis: Voy a trasladar estas preguntas a nuestros expertos y te traeré de vuelta unas aportaciones fabulosas. Muchas gracias.

Matt Sesateta: Excelente. Gracias por tu tiempo.

Nadeska Alexis: Hay mucho, muchísimo que aprender sobre cómo comprar y administrar una propiedad de inversión. Parece que Matt está pensando de veras en todos los pros y contras antes de tomar una decisión tan importante. Ahora vamos a profundizar en algunas de esas ventajas e inconvenientes con Alexis Hart McDowell, a quien tal vez recuerden de la primera temporada de Beginner to Buyer.

Alexis Hart McDowell: Gracias por traerme de nuevo.

Nadeska Alexis: Para empezar desde el principio, ¿qué cosas importantes hay que tener en cuenta si de verdad estás pensando en ser dueño de una propiedad de inversión?

Alexis Hart McDowell: Pues una de las cosas importantes que te interesa tener en cuenta es tu nivel de tolerancia al riesgo. No es lo más popular y ni siquiera es lo primero que le viene a uno a la mente, pero sin lugar a duda es algo a tener en cuenta. Tu nivel de tolerancia al riesgo te dice cuánto te puedes permitir perder en un momento dado y seguir bien a nivel financiero, y que te sobre el dinero suficiente para invertir en otra propiedad.

Y lo que quiere decir es: yo tengo \$20,000. ¿Cuál es mi nivel de tolerancia al riesgo? ¿Puedo ir y comprar algo que valga \$500,000? O puede que esté en una vivienda intergeneracional y al cuidado de mis padres que son mayores, ¿puedo permitirme algo de \$700,000? Hay varios factores que influyen en ello. Así que definitivamente te interesa evaluar tu nivel de tolerancia al riesgo.

Lo otro que quieres tener en cuenta es el propósito de esta propiedad de inversión. ¿Es solo una casa de vacaciones para ti y tu familia, o estás buscando una propiedad para poner en alquiler? ¿Quieres una propiedad para arrendar a corto plazo, como algo para volver a vender, o quieres que sea a largo plazo y así poder percibir esos ingresos de alquiler?

Lo siguiente que vas a querer considerar es tu precio. Lo primero de todo, ¿puedes pagarlo? Y no hablo solo del precio de compra y el pago inicial, sino de todos los gastos que conlleva el ser dueño de una propiedad, como servicios públicos, impuestos, un administrador de la propiedad, espacios vacantes, gastos de capital, todo eso es importante. Hay varias cosas a tener en cuenta si piensas hacerte con una propiedad de inversión.

Nadeska Alexis: Gracias. De entrada ya es una lista bastante larga de cosas a tener en mente. Y ya mencionaste algunas de ellas, pero me encantaría adentrarme un poco más en esto: ¿cuáles son los distintos tipos de propiedad de inversión? Puedes tener unidades multifamiliares, como mencionaste. Algunas personas tienen una segunda vivienda o una casa de vacaciones que alquilan por temporadas. Dime pues cuáles son las más comunes.

Alexis Hart McDowell: Las más comunes, como mencionaste, son los alquileres multifamiliares, los alquileres vacacionales y hay quien incluso alquila su vivienda unifamiliar. Pero creo que algunas en las que no se piensa son, por ejemplo, terrenos baldíos, propiedades comerciales... Cosas como alquilar tu propio espacio. Hay quien alquila habitaciones. ¿Hola?, ¿tú has estado en Nueva York?

Se alquilan plazas de estacionamiento y espacios de almacenaje. Tienes préstamos de dinero duro, gravámenes por impuestos, escrituras inmobiliarias, fondos mutuos, fideicomisos de inversiones en bienes raíces... La lista no termina nunca. Así que tienes que saber de verdad qué crees que va a funcionar para ti y tu estilo de inversión, pero hay diversas maneras de invertir en bienes raíces.

Nadeska Alexis: Es cuestión de averiguar cuál es el tipo de propiedad de inversión adecuado para ti. Y, por supuesto, hay ciertas cosas, como mencionaste, con las que puedes determinar si puedes pagarla, incluyendo tu presupuesto. Y hay cosas como las leyes de arrendamientos. Así que, comenzando con el presupuesto, ¿hay que presupuestar de una manera muy diferente para una propiedad de alquiler, en comparación con tu vivienda principal?

Alexis Hart McDowell: Absolutamente, diría yo. Aunque casi todas las cosas sean similares a tu vivienda principal en cuanto a seguro e impuestos de la propiedad, gastos de capital o, por ejemplo, si tienes que poner nuevo el techo, la instalación eléctrica, la plomería... todos esos son gastos. Pero hay cosas que tal vez no tengas en tu vivienda personal pero que en ciertos casos sí vas a necesitar en una propiedad de alquiler, como un administrador de la propiedad. ¿Cuánto van a cobrar?

Puede que tengas que contratar un seguro adicional para esa vivienda, un seguro de arrendatario... Puede que tengas que avaluar si tienes un condominio y lo estás alquilando. Dependiendo del tipo de hipoteca que tengas en tu propiedad de alquiler, puede haber cargos adicionales, como el seguro privado de hipoteca o PMI. Así que sí hay ciertos gastos adicionales asociados a una propiedad de alquiler que no tiene tu vivienda principal.

Nadeska Alexis: Desde luego. Y luego algo a tener también en cuenta (no es lo más emocionante que existe, pero sí es muy importante) son las leyes de arrendamientos. Que, por supuesto, varían según el estado y la ciudad, pero ¿cuánto afectan las leyes de arrendamientos a tu propiedad de inversión?

Alexis Hart McDowell: ¿Cuánto tiempo tienes? Porque como abogada de bienes raíces y ahora que recién salimos de esta pandemia, en la que vimos una moratoria a nivel nacional en torno a los desalojos, oye, puedo hablarte hasta el cansancio sobre leyes de arrendamientos que afectan a la propiedad de inversión. Ante todo, como mencionaste, cualquier área, estado, condado, ciudad o municipio pueden tener zonas más favorables para el propietario o más favorables para el inquilino.

Las leyes rigen prácticamente todo lo relacionado con tu propiedad de alquiler, desde la publicidad hasta el mantenimiento de la propiedad. Nadie quiere ser un casero negligente o abusivo. Así que aquí en Chicago, y seguro que en Nueva York, hay leyes sobre cuándo hay que encender la calefacción y a qué temperatura. Y además, el plazo de desalojo varía según el estado.

Nadeska Alexis: Desde luego. Y todas las cosas que acabas de mencionar pueden intimidar a muchos compradores por primera vez que están considerando adquirir una propiedad de inversión. Pero por otro lado, no es más que una parte de tu diligencia debida. Y es por eso que un abogado, alguien como tú, puede ser realmente útil en esa etapa. Entonces, ¿cómo y, de hecho, en qué momento del proceso quiero involucrar a un abogado para que de verdad me ayude con los detalles legales de alquilar una propiedad?

Alexis Hart McDowell: Pues yo no soy imparcial, dado que soy una abogada de bienes raíces que cuida de los clientes que invierten en bienes raíces, además de invertir yo misma en bienes raíces. Un abogado siempre es una buena idea. ¿Y por qué? Porque es la única persona a la que estés pagando cuyo trabajo sea velar por tu mejor interés legal. El abogado del otro comprador no lo es. El abogado del vendedor no es tu abogado. La compañía de títulos de propiedad no es tu abogado. El ayuntamiento no es tu abogado.

Tienes una sola persona que te cuida, y cuyo trabajo es ayudarte con esa diligencia debida. Puede detectar infracciones en torno a los gravámenes de la propiedad, asegurarse de que el título de propiedad sea claro y que la escritura esté correcta. Pueden ayudarte con la diligencia debida del arrendatario. Asegurarse de que dispones de copias de los contratos de arrendamiento, cartas de impedimento, recibos de alquiler, y de que los depósitos de garantía se transfieran de manera correcta y conforme a la ley. Hay montones de cosas con las que te puede ayudar un abogado de bienes raíces experimentado, y así evitar que te metas en problemas. No solo problemas legales, sino también financieros.

Nadeska Alexis: Sí, básicamente todos los problemas que quieres evitar. Pero Alexis, tal como mencionaste, creo que con cualquier buena inversión hay que sopesar riesgos y beneficios, y siempre habrá pros y contras. En realidad tienes que encontrar el equilibrio adecuado. Así que me encantaría examinar contigo algunas de esas ventajas y desventajas. Empecemos con lo positivo. ¿Cuáles son algunas de las ventajas de ser dueño de una propiedad de inversión?

Alexis Hart McDowell: Una de las mayores ventajas es la palabra favorita de todo el mundo: ¡dinero! Las personas quieren tener flujo de dinero en efectivo. Hay un par de maneras de ver tu propiedad de inversión. Una de ellas es el flujo de efectivo, contar con esos ingresos del alquiler.

Nadeska Alexis: Por supuesto, existen ciertos riesgos y siempre habrá algunas desventajas. Así que cuéntanos un poco sobre esto.

Alexis Hart McDowell: Bueno, lo contrario de las ventajas es la pérdida de ingresos. Es muy posible que compres una propiedad de inversión que no produzca ningún flujo de efectivo, es decir, que el alquiler que cobres sea inferior a la hipoteca que estés pagando. O podrías comprar una propiedad cuyo precio no aumente, o puedes terminar en un mercado en el que el valor no sube.

Otra cosa son los malos inquilinos. ¡Uf! Todos tenemos o hemos escuchado historias sobre malos inquilinos. Definitivamente eso es una desventaja.

En tercer lugar, es crearte un hoyo sin fondo que solo absorbe dinero. Recordamos ese programa de televisión: Money Pit. Bueno, en realidad sí que hay edificios así, donde siempre hay algo que se estropea y tienes que gastar

dinero constantemente para reparar o rehabilitar esa propiedad. Eso sin duda es una desventaja.

Y, por último, si lo que quieres es renovar una propiedad para volver a venderla, puedes incurrir en un exceso de costos, lo que podría descalabrar considerablemente tu presupuesto, o podrías haber diseñado esta propiedad y el mercado cambia y simplemente no se vende. Entonces no hay otra opción que quedarte con esta propiedad de la que no puedes deshacerte. Y esas son las distintas clases de desventajas, y es una lista muy corta para todas las desventajas que puede tener una propiedad de inversión.

Nadeska Alexis: ¿Puedes darnos algún consejo sobre cómo mitigar algunas de esas desventajas?

Alexis Hart McDowell: Por supuesto. En lo que respecta a los malos inquilinos, comienza por contar con alguien que pueda hacer una verificación exhaustiva de antecedentes de los inquilinos. He oído a corredores de bienes raíces que alquilan edificios y dicen: "Oye, lo primero es pasar por su residencia actual sin programar una cita". Simplemente preséntate ahí. Tienes que ver cómo viven en ese momento porque así es como van a vivir en tu propiedad. Y te interesa hacer una verificación exhaustiva de sus antecedentes para poder ver cuál ha sido su historial en otros lugares donde han vivido.

En cuanto a la pérdida de ingresos, realmente tendrás que hacer los cálculos. Esas son algunas de las cosas que tú puedes controlar. Y te interesa asegurarte del nivel demostrable de ingresos por alquiler en esa zona en particular. No es solo suponer que puedes obtener \$2,500 o \$3,000 de alquiler. ¿Hay otras personas en el área que estén cobrando tanto de alquiler para el tipo de inmueble que quieres alquilar tú?

Y luego también toma el control de tus gastos. Si sabes que tienes un calentador defectuoso o tienes un problema con el agua, debes asegurarte de apartar dinero para eso y poder encargarte de esas reparaciones sin que afecte considerablemente tus ganancias.

Nadeska Alexis: Gracias. Eso es muy, muy útil. Y tal como mencionaste, no quieres perder ingresos y hay ciertas cosas que puedes planificar. Puedes hacer un presupuesto. Dinos un poco, también, algunas personas han oído hablar de esto, pero no necesariamente saben lo que significa, dinos sobre la regla del 2% en inversiones.

Alexis Hart McDowell: Oh, absolutamente. La regla del 2% no es realmente una regla. Es más bien una norma general que dice que los ingresos por alquiler de la propiedad de inversión deberían ser del 2% del precio de compra. Se supone que funciona en zonas donde el precio de la propiedad se ha mantenido estable históricamente y los inversores no están buscando un aumento de valor a largo plazo.

Puede que haya lugares en el sur de Illinois u otras ciudades del Medio Oeste donde la valorización no se produzca tan rápidamente, pero donde los ingresos por alquiler sean buenos en base a ese precio de compra. Para los inversores, la clave a tener en cuenta para la regla del 2% es que el enfoque está en el flujo de efectivo, no tanto en la valorización. Y voy a ser honesta, la mayoría de las propiedades no caen dentro de la regla del 2%.

Nadeska Alexis: Aquí hay otra pregunta popular entre algunos de nuestros oyentes, esperando que puedas aclarar esto un poco. Y, por supuesto, no siempre hay una respuesta definitiva, pero ¿debo conservar mi primera vivienda y comprar una propiedad de inversión, o debería comprar una nueva casa y alquilar la primera?

Alexis Hart McDowell: Me encanta esta pregunta. Me fascina. La respuesta es que en realidad depende de tus objetivos, del mercado y de tu situación financiera. Y por ejemplo, siempre debes recordar que un pago inicial de una propiedad de inversión es del 15 al 20%, mientras que el de tu residencia principal podrá variar según el tipo de préstamo. Lo otro que debes tener en cuenta es si puedes pagar 2 hipotecas en caso de que la propiedad de inversión no esté generando dinero.

Muy bien, déjame darte un ejemplo de cada uno. En primer lugar, si vives en una zona de muy alta demanda, aquí en Illinois, South Shore o Jackson Park son enormes y con gran auge en este momento. ¿Por qué? Porque la biblioteca Obama va a abrir sus puertas y será un destino turístico. Así que hay muchas personas que querrán usar su casa actual como Airbnb y buscarse otro lugar donde vivir. Para ellos tiene sentido hacerlo.

Otro ejemplo es si tienes un hijo que se muda a otro estado para ir a la universidad, por lo que te interesa considerar la compra de una propiedad en esa ciudad como inversión. En este caso es tu hijo quien se está reubicando, no tú, así que puedes conservar tu residencia principal y comprar una propiedad de inversión.

Ambas son excelentes decisiones, pero dependen de cuáles sean tus metas, de cómo sea ese mercado y de tu situación financiera. No todos pueden cubrir un pago inicial del 15 al 20% en una segunda vivienda o propiedad de inversión.

Nadeska Alexis: Desde luego. Y mencionaste algunas cosas en términos de evaluar la trayectoria de un vecindario, cómo va a cambiar, si los alquileres van a aumentar. ¿Es un buen lugar para invertir? ¿Cuánto debes investigar para averiguar cómo podría ser un vecindario dentro de 1 o 2 años? Tengo amigos que sé que están considerando, por ejemplo, lugares en los que escuchan que las grandes compañías tecnológicas podrían construir oficinas y lugares de trabajo en los próximos años.

Alexis Hart McDowell: Bueno, sin duda deberías cumplir con tu diligencia debida al respecto. Ver qué compañías y sedes se instalan en la ciudad es una excelente manera de medir qué comunidades próximas a esas organizaciones podrían ser zonas de gran

auge. La casa donde vivo en Chicago, la compré hace 17, no, 14 años. La gente decía: "No compres aquí, no compres aquí". Ahora es la zona con mayor demanda.

Y una de las cosas que hicimos fue investigar el área y darnos cuenta de que iba a mejorar y tener mucho auge por las otras áreas que la rodeaban. Hyde Park era una zona muy estable aquí en Chicago y lleva así décadas. El centro de la ciudad estaba por las nubes, y cada vez había más personas se mudaban a esta parte por ser más asequible. Y en tu ciudad tú puedes ver dónde están aumentando rápidamente los precios y luego considerar los vecindarios colindantes con esas zonas. Y garantizo que allí es donde la gente va a terminar mudándose, porque cuando uno tiene que salir de una zona por el precio, solo se va a mudar a 1 o 2 cuadras, en una zona que se puedan permitir, y luego ya empezará a recoger los frutos del auge en esa zona.

Nadeska Alexis: Ese es un buen apunte, y me alegra que hayas mencionado que cuando querías comprar inicialmente, la gente te dijo que no lo hicieras. En bienes raíces y en cualquier tipo de inversión, nunca te interesa tomar decisiones basadas en emociones. Te interesa investigar, tener tus datos. Sin embargo, en algún momento necesitas confiar en tu instinto después de haber hecho toda esa labor de investigación. ¿Qué tan importante es tener previsión cuando hay personas de confianza que te dicen que esta es una mala decisión?

Alexis Hart McDowell: Oh, la previsión lo es todo. Y también se refiere a lo que puedes tolerar a nivel de riesgo. Yo pude ir adelante con la mudanza a esta zona porque sabía que iba a prosperar y ahora, sin lugar a dudas, estoy recogiendo los frutos de la valorización de mi hogar, de la zona, todo eso. Pero eso era lo que yo era capaz de tolerar a esa edad.

Otras personas necesitan algo un poco más estable. Si eres una persona mayor, si tienes dificultades de movilidad, si tienes niños muy, muy, muy pequeños, puede que necesites que en tu comunidad ya haya diversas pautas establecidas. Dada mi situación en aquel momento (casada, sin hijos), podíamos permitirnos mudarnos aquí y lidiar con cualquier cosa que se presentara mientras la zona se iba desarrollando.

Nadeska Alexis: Muy bien. Y quiero decir, una de las herramientas que creo que siempre hay que tener cuando eres propietario de un inmueble, en términos de lidiar con cualquier cosa que pueda surgir o no, es el seguro. Algunos están familiarizados con el seguro para inquilinos. Si eres propietario de una vivienda unifamiliar, tienes seguro de vivienda para ti y tu familia. ¿Qué tipo de seguro necesitas para una propiedad de inversión?

Alexis Hart McDowell: Muy buena pregunta. El seguro varía según el tipo de propiedad de inversión que tengas. Por ejemplo, si es para renovar y revender, es decir, si solo estás arreglando la propiedad para volver a venderla al siguiente comprador, te haría

falta un seguro de riesgo para constructores. Eso es de vital importancia en una propiedad para renovar y revender.

Si tienes una propiedad de alquiler, entonces te interesa un seguro de arrendatario. El seguro de arrendatario cubrirá los daños a esa propiedad, y también puede ayudarte si el inquilino te demanda por algo. También te interesa tener seguro para eso, porque todos sabemos que los honorarios legales pueden ser astronómicos.

Por último, si tienes una casa de vacaciones, y este es un tipo de propiedad de inversión, dependiendo de lo que estés haciendo con tu casa de vacaciones, te interesa una póliza de seguro para propietario de vivienda que cubra la vivienda de la cual eres titular, pero en la que no vives todo el tiempo. Por eso es tan importante que seas claro desde el inicio y que seas honesto en torno al uso de tu propiedad cuando contrates un seguro con tu aseguradora, para que puedan darte la cobertura adecuada para el tipo de propiedad que tienes.

Nadeska Alexis: Muy bien. Gracias. Eso es muy, muy útil. Y mientras hablamos de esto, el seguro sin duda es algo en lo que no quieres escatimar para ahorrar un poco de dinero, y ahora mismo querríamos profundizar un poco más contigo en esta conversación sobre el dinero. Esto puede parecer un poco general, pero creo que siempre es bueno ser realista cuando te adentras en un nuevo negocio.

Entonces, siendo realista, ¿cuánto puede ganar una persona con una propiedad de alquiler, sobre todo si es la primera? ¿Puedes esperar ganar cientos de miles de dólares en tus primeros 2 años o deberías tener previsiones más realistas de que esas ganancias irán aumentando gradualmente?

Alexis Hart McDowell: Realmente depende de la propiedad y de cómo la adquirieras. Hay quienes han heredado una propiedad sin hipoteca, así que le exprimen el efectivo como quien ordeña una vaca, ¿a que sí? Porque les da igual el precio de compra, les dan igual todos esos problemas con los seguros, les da igual todo eso. Han heredado, sin más ni más. Están ganando plata desde el principio.

Hay otros que han comprado la propiedad, la han renovado, así que tuvieron que correr con todos estos gastos, y ahora la están alquilando, y su meta es alquilarla a largo plazo. De modo que, aunque todavía no hayan recuperado todo su dinero, están recibiendo el flujo de efectivo. Y saben que, con el tiempo, en 5, 7 o 10 años, el tiempo que decidan conservar la propiedad, recuperarán su dinero de esa manera.

Luego hay otros que dicen: "Hum... voy a jugármela con que aumenten los precios. Ya sé que ahora los costos de alquiler son bajos, pero también sé que esta zona va a prosperar en los próximos 10 años. Voy a mantenerla durante todo ese tiempo y todo el dinero lo voy a ganar con la venta de la propiedad". Son distintas maneras de ver una propiedad de alquiler y cómo quieres obtener tu retorno a la inversión en esa propiedad.

Nadeska Alexis: Muy bien, genial. Gracias. Y nos has dado muchísima información útil, como siempre. Antes de dejarte marchar, me encantaría si pudiéramos hacer para nuestros oyentes un resumen de los gastos que conlleva el ser dueño de una propiedad de inversión. Me gustaría repasar contigo algunos de los posibles gastos iniciales, gastos ordinarios, gastos ocultos de ser dueño de la propiedad, y hablar de ellos uno por uno. Empecemos con los posibles gastos iniciales que implica ser dueño de una propiedad de inversión.

Alexis Hart McDowell: Muy bien, gastos iniciales, hablemos del precio de compra. Eso sin ninguna duda es un gasto. Vas a tener impuestos sobre la propiedad y, dependiendo de cómo la financieses, es posible que tengas que contratar un seguro privado de hipoteca o PMI, u otro seguro dependiendo de cuánto dinero pongas en el pago inicial. Definitivamente esos son gastos iniciales.

Nadeska Alexis: Los más gordos. Y ahora los gastos ordinarios, esas cosas con las que vas a tener que lidiar mientras conserves esa propiedad.

Alexis Hart McDowell: Los impuestos sobre la propiedad, por supuesto, porque solo tenemos garantizados la muerte y los impuestos. Y luego tenemos el seguro. Acabamos de hablar de lo importante que es el seguro. Eso es un gasto ordinario. Y también vas a tener gastos de capital, si tienes que poner nuevo el techo, la plomería, la instalación eléctrica, la entrada para el auto, pavimento, cualquier cosa que ocurra en esa casa, en esa propiedad de alquiler, que vaya a ser un gasto de capital.

Otro gasto ordinario que puedes o no tener es un administrador de la propiedad, dependiendo de dónde se encuentre tu propiedad. Muchas personas administran su propia propiedad. Otros deben contratar a alguien. Así que eso también podría ser un gasto ordinario. Y luego tienes tus gastos habituales de mantenimiento, como agua, alcantarillado, césped, basura, evaluaciones, si es una asociación de condominios, todas las cosas que normalmente tendrías si fueras propietario de una vivienda.

Nadeska Alexis: Muy bien. Y, por último, lo más emocionante: los gastos ocultos de ser dueño de una propiedad de inversión.

Alexis Hart McDowell: Yo diría que uno de los gastos ocultos de ser dueño de una propiedad de inversión son los gastos legales. Nadie necesita a un abogado hasta que lo necesita, pero te interesa asegurarte de tener algo aparte para eso porque, cuando eres el dueño de una propiedad y es otro quien está viviendo allí, podrías ser responsable por ciertas cosas.

Si algo sucede y se hunde el techo, aunque estés asegurado, también podrían optar por demandarte. Así que te interesa asegurarte de tener algo aparte para los honorarios legales, por lo que eso también puede ser un gasto oculto.

Y luego está la venta. Una vez tengas todo listo para vender la propiedad, tendrás todos los gastos asociados con la transmisión de esa propiedad al nuevo propietario, y eso claramente depende del estado y el municipio, con impuestos y cargos de transmisión y demás.

Nadeska Alexis: Muy bien, Alexis, muchas gracias por dar toda esta información. Estas cosas son todo lo que la gente tiene que tomarse en serio de veras. Y tal como mencionamos, no siempre es el proceso más fácil, pero como dijiste, estás en el negocio, eres el dueño de la propiedad de inversión. Y supongo que a nuestros oyentes les aconsejarías que, una vez cumplan con toda esta diligencia debida, sin duda vale la pena el esfuerzo de ser dueños de una propiedad de inversión si entra dentro de sus posibilidades, ¿verdad?

Alexis Hart McDowell: Sin ninguna duda vale la pena contar con una propiedad de inversión, no solo para construir tu propio patrimonio, sino también para construir patrimonio generacional. Así que tomen nota de la información recibida y no tengan miedo. Y si encuentran la propiedad de inversión adecuada, láncense a ella.

Nadeska Alexis: Y con este feliz pensamiento, quiero agradecer a Alexis Hart McDowell por compartir con nosotros sus conocimientos de experta. Esperamos haberte dado algunas cosas en las que pensar en estos últimos 10 episodios, ya seas comprador de vivienda por primera vez o ya tengas tu propia vivienda, y esperamos que uses la información que aprendiste aquí para tomar decisiones mejores y más seguras.

Y, como siempre, puedes aprender aún más visitando beginnertobuyer.com y escuchando la primera temporada del pódcast. Beginner To Buyer ha sido creado por Magnet Media y Chase Home Lending. Nuestros productores ejecutivos son Ashley Bobo y Akash Vaswani. Nuestra productora principal es Pamela Lawrence y nuestro editor de medios es Matthew DiPietro.

Persona 1: Este pódcast únicamente tiene fines educativos y proporciona información general sobre préstamos para vivienda. No pretende proporcionar asesoramiento legal, tributario o financiero ni indicar la disponibilidad o idoneidad de ningún producto o servicio de JP Morgan Chase Bank, NA. Chase tampoco es responsable de, y no provee ni respalda los productos, servicios u otro contenido de terceros que se comenten en este pódcast. Para recibir asesoramiento sobre préstamos para vivienda específico a tus circunstancias, comunícate con un asesor de préstamos para vivienda de Chase para más información.