

ARETSI | TRENDS

THE BEST TITLE MAGAZINE
ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS

FOR
SALE

SALE PENDING

ARETSI | TRENDS

THE BEST TITLE MAGAZINE
ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS



FOR
SALE

SALE PENDING

EL MERCADO DE LA VIVIENDA DE 2023: UN AJUSTE DE CUENTAS INMOBILIARIO ESTÁ A LA MANO

Los economistas y otros expertos en vivienda predicen que el mercado estará más equilibrado entre compradores y vendedores. Los precios de las viviendas no cambiarán mucho, mientras que las tasas de interés de las hipotecas seguirán bajando.

Si bien la desaceleración del mercado de la vivienda hace que algunos esperen una caída en 2023, el próximo año probablemente será más monótono, aunque aún doloroso, ya que el mercado continúa enfriándose antes de un repunte esperado en 2024, según expertos económicos de la industria de bienes raíces.

En general, los expertos predicen un mercado más equilibrado entre compradores y vendedores de viviendas, donde los precios de las viviendas se aplanarán, bajarán levemente o aumentarán levemente, mientras que las tasas de interés hipotecarias continúan disminuyendo después de un rápido aumento este año y el inventario aumenta marginalmente pero no lo suficiente como para compensar. para los desafíos de asequibilidad.

“El mercado de la vivienda ha estado funcionando a un ritmo frenético durante los últimos dos años y medio, pero el cálculo está cerca”, dijo Lisa Sturtevant, economista jefe de Bright MLS, en una perspectiva del mercado inmobiliario de EE. UU. para 2023.

“En la segunda mitad de 2022, los altos precios de las viviendas y las tasas hipotecarias en rápido aumento estancaron la actividad del mercado. A medida que la demanda se agote y las expectativas de precios se restablezcan, los precios de las viviendas en la mayoría de los mercados locales caerán desde sus picos pandémicos”.



Taylor Marr | Redfin

Según Taylor Marr, economista jefe adjunto de Redfin, es probable que las tasas hipotecarias altas continuas hagan que el mercado inmobiliario de 2023 sea el más lento desde 2011.

“Esperamos que las ventas de viviendas caigan a su nivel más bajo en más de una década en 2023, ya que las altas tasas hipotecarias mantienen altos los costos de la vivienda y evitan que las personas se muden”, dijo Marr en un informe que describe las predicciones de Redfin para 2023.

“La alta plusvalía de los propietarios de viviendas y un mercado laboral resistente evitarán una ola de ejecuciones hipotecarias”.

Fannie Mae espera una "modesta recesión" en 2023 con un crecimiento negativo previsto del 0,5 por ciento en el PIB antes de que la economía se expanda un 2,2 por ciento en 2024.

“La economía recuperó el aliento en la segunda mitad de 2022, pero eso no cambia nuestra expectativa de que se quedará sin aire a principios de 2023 a través de una recesión leve”, dijo Doug Duncan, vicepresidente senior y economista jefe de Fannie Mae. en una oración.

“Esperamos que la vivienda continúe desacelerándose, a pesar de que las tasas hipotecarias han bajado recientemente. La compra de viviendas sigue siendo inasequible para muchos debido al rápido aumento de las tasas durante el último año y al hecho de que los precios de la vivienda, aunque ciertamente se están desacelerando y en algunos lugares están disminuyendo, siguen siendo elevados en comparación con los niveles previos a la pandemia.



Doug Duncan | Fannie Mae

“Por supuesto, el refinanciamiento aún no es práctico para la gran mayoría de los titulares de hipotecas actuales, lo que esperamos que también continúe limitando la actividad de originación de hipotecas”.



Danielle Hale

Danielle Hale, economista jefe de Realtor.com, anticipa que todos en el mercado inmobiliario (vendedores, compradores e inquilinos) “pueden sentirse decepcionados” el próximo año en lo que ella llamó un “mercado de nadie” amigable ni para compradores ni para vendedores.

“Se espera que continúe la desaceleración en las transacciones de venta de viviendas que comenzó cuando las tasas hipotecarias aumentaron en 2022.

lo que conducirá a una moderación en el crecimiento del precio de la vivienda y alejará el equilibrio del mercado inmobiliario de los vendedores”, dijo Hale.

“Pero con las tasas hipotecarias que siguen subiendo mientras la Fed conduce la economía hacia un aterrizaje suave, una moderación en el crecimiento del precio de la vivienda no será suficiente para que el mercado de la vivienda sea una bonanza para los compradores. En cambio, los compradores de viviendas disfrutarán de ventajas como un número creciente de viviendas en venta, pero los costos seguirán siendo altos, desafiando la asequibilidad en un momento en que los presupuestos generales continúan siendo reducidos”.

Aquí hay cinco indicadores económicos para vigilar el próximo año.

LAS TASAS HIPOTECARIAS

Después de comenzar el año en el 3,2 por ciento, la tasa hipotecaria fija a 30 años subió más del 7 por ciento en octubre por primera vez en más de dos décadas, pero ha comenzado a disminuir. Los expertos difirieron sobre cuánto más baja esperan que baje la tasa en 2023.

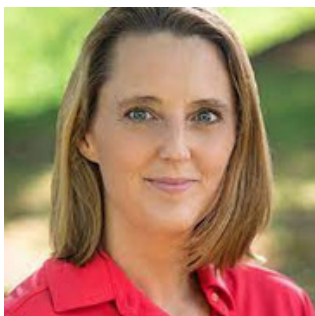
Lawrence Yun, economista jefe de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios, espera que la tasa se estabilice en 5,7 por ciento a medida que la Reserva Federal reduzca el ritmo de los aumentos de tasas para controlar la inflación, por debajo de la tasa histórica anterior a la pandemia del 8 por ciento, según un anuncio del grupo comercial de 1,6 millones de miembros.



Lawrence Yun

De manera similar, Matthew Gardner, economista jefe de Windermere, predice que las tasas se mantendrán por encima del 6 por ciento hasta el otoño de 2023 y luego "caerán en el rango alto del 5 por ciento", que señaló que "todavía es más del 2 por ciento más bajo que el promedio histórico". "

Sturtevant predijo que la tasa caería al 6 por ciento para fines de 2023, mucho más alta que en los últimos años pero similar a la tasa anterior a la Gran Recesión.



Lisa Sturtevant

“El aumento de las tasas hipotecarias ha sido la causa principal del retroceso en las ventas”, dijo Sturtevant. “La tasa promedio para una hipoteca de tasa fija a 30 años terminará el 2022 alrededor del 6,5 por ciento después de superar el 7 por ciento a principios de este otoño. Las tasas hipotecarias caerán en 2023, pero no bajarán tan rápido como subieron. Es posible que las tasas hipotecarias hayan terminado con su aumento constante al alza, pero se espera una volatilidad en las tasas durante el resto del invierno antes de que comiencen a disminuir”.

Marr anticipa que la tasa terminará en 2023 en alrededor del 5,8 por ciento, con un promedio de alrededor del 6,1 por ciento para el año.

ARETSI

ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS

TITLE PROCESSING

- Concierge Experience
- 100% Bilingual Staff
- Closings in English & Spanish
- Proactive Communications
- Exceptional Treatment
- *Check Entire Chain of Title*
- Check & Clear Liens
- Arrange Payoffs
- Conduct Closings
- Record New Title & Docs
- *Title Search*



CONTINUING EDUCATION

To succeed you must always be learning

We conduct seminars and webinars to keep you current with the industry and new sales and marketing techniques that are working for agents throughout the country.



MARKETING CONSULTING

Everyone can improve their marketing!

Expert marketing consulting covering the following:

- * Creation of a Presence
- * Branding
- * Lead Generation
- * Follow up
- * Marketing Tools

Programs are provided on a case by case basis for individuals or groups.

“La caída de las tasas hipotecarias de alrededor del 6,5 por ciento al 5,8 por ciento le ahorraría a un comprador de vivienda que compra una casa de \$ 400,000 alrededor de \$ 150 en su pago mensual de la hipoteca”, dijo Marr.

“Para verlo de otra manera, un comprador de vivienda con un presupuesto mensual de \$2,500 puede pagar una casa de \$383,750 con una tasa de 6.5 por ciento; ese mismo comprador podría pagar una casa de \$406,250 con una tasa de 5.8 por ciento. Aún así, eso es mucho menos asequible que unos años antes. Con una tasa del 3 por ciento, que era común en 2020 y 2021, ese mismo comprador podría pagar una casa de \$517,000”.

El equipo de investigación de Zillow predijo que los desafíos de asequibilidad que vienen con tasas más altas significarían que más compradores comprarán casas con amigos y familiares y más propietarios se convertirán en propietarios por primera vez el próximo año, ya que conservan propiedades de inversión compradas previamente con tasas hipotecarias récord.

“Una encuesta de Zillow realizada esta primavera encontró que entre los compradores de vivienda recientes exitosos, el 18 por ciento había comprado junto con un amigo o pariente que no era su cónyuge o pareja, y el 19 por ciento de los posibles compradores de vivienda tenían la intención de comprar con un amigo o pariente en el próximo 12 meses”, escribió el equipo de investigación de Zillow en un informe que describe sus predicciones para 2023.

“Para ambos grupos, la asequibilidad y la calificación para una hipoteca se mencionaron como las principales razones para comprar juntos, desafíos que ahora son aún más agudos. Los pagos de la hipoteca para una casa típica de los EE. UU. pasaron de necesitar el 27 por ciento del ingreso familiar promedio en enero al 30 por ciento en marzo al 37 por ciento en octubre, mucho más allá del umbral del 30 por ciento en el que la vivienda se convierte en una carga financiera”.

VENTA DE HOGARES

Si bien los economistas de Zillow y realtor.com predijeron que las ventas de viviendas existentes alcanzarían máximos de 16 años en 2022, las ventas cayeron un 16,2 por ciento año tras año, según Yun. (Yun esperaba que las ventas cayeran de 6 millones en 2021 a 5,9 millones en 2022, aunque las ventas cayeron aún más a 5,13 millones). En 2023, Yun anticipa que las ventas de viviendas existentes disminuirán un 6,8 por ciento, a 4,78 millones.

Sturtevant espera que las ventas de viviendas sean más bajas en 2023 que en 2022 debido a que los compradores de viviendas compraron viviendas antes de lo previsto cuando las tasas hipotecarias eran bajas y al inventario que permanece muy bajo a medida que los propietarios deciden aceptar tasas hipotecarias más bajas. Es probable que las ventas de viviendas existentes alcancen los 5,2 millones a finales de año, según Sturtevant.

“Si bien esta es una disminución del 15,1 por ciento desde 2021, está en línea con la cantidad típica de ventas anuales de viviendas antes de la pandemia”, dijo.

“En general, nuestros pronósticos son que habrá 4,87 millones de ventas de viviendas a nivel nacional [en 2023], la primera vez que la cantidad de ventas anuales de viviendas existentes cae por debajo de los 5 millones desde 2014. Se prevé que las ventas disminuyan un 6,6 por ciento con respecto a las ventas de 2022.”

Marr anticipa que las ventas de viviendas caerán a su nivel más bajo desde 2011 con una recuperación lenta en la segunda mitad del año.

“Esperamos alrededor de un 16 % menos de ventas de viviendas existentes en 2023 que en 2022, llegando a 4,3 millones, y los posibles compradores hacen una pausa debido principalmente a los desafíos de asequibilidad, incluidas las altas tasas hipotecarias, los precios de las viviendas aún altos, la inflación persistente y una posible recesión.,” él dijo.

“La gente solo se mudará si es necesario. Son menos ventas de viviendas que cualquier año desde 2011, cuando EE. UU. se tambaleaba por la crisis de las hipotecas de alto riesgo, y una disminución del 30 por ciento desde 2021 durante el auge de la compra de viviendas por la pandemia”.

Hale predice que las ventas de viviendas existentes en 2022 sumarán alrededor de 5,3 millones, un 13,8 por ciento menos que en 2021, y disminuirán otro 14,1 por ciento en 2023 a 4,5 millones.

“Es probable que continúe la desaceleración en las ventas de viviendas, ya que los altos precios de las viviendas y las tasas hipotecarias limitan el grupo de compradores de viviendas elegibles”, dijo.

INVENTARIO

La oferta de viviendas para la venta se encuentra en niveles históricamente bajos y es probable que se mantenga así incluso cuando el inventario aumente ligeramente en 2023 y la nueva construcción se centre en alquileres multifamiliares, predicen los expertos.

“Aunque los niveles de inventario aumentaron en 2022, todavía están muy por debajo de su promedio a largo plazo”, dijo Gardner.

“En 2023, no espero un aumento significativo en la cantidad de viviendas en venta, ya que muchos propietarios no quieren perder su baja tasa hipotecaria. De hecho, estimo que entre 25 y 30 millones de propietarios de viviendas tienen tasas hipotecarias de alrededor del 3 por ciento o menos.



Matthew Gardner

“Por supuesto, las casas se pondrán a la venta por las razones habituales de cambios de carrera, muerte y divorcio, pero el mercado de 2023 no tendrá la rotación normal de viviendas que hemos visto en los últimos años”.

Gardner no espera un mercado de compradores en 2023, pero espera uno más equilibrado.

“El mercado de un comprador generalmente se define como tener más de seis meses de inventario disponible, y la última vez que alcanzamos ese nivel fue en 2012 cuando nos estábamos recuperando de la burbuja inmobiliaria”, dijo.

“Para llegar a los seis meses de inventario, tendríamos que llegar a 2 millones de listados, lo que no ha sucedido desde 2015. Además, las ventas mensuales tendrían que caer por debajo de 325 000, un número que no hemos visto en más de una década. .”

Hale predice que los niveles de inventario continuarán creciendo gradualmente, en un 4 por ciento en 2022 y en un 22,8 por ciento en 2023, a medida que se desacelera la rotación de viviendas. Eso todavía pone el inventario más bajo que en 2019.

“Se espera que el nivel de inventario en 2023 caiga aproximadamente un 15 por ciento por debajo del promedio de 2019”, dijo Hale. “De hecho, octubre de 2022 fue la primera vez que el inventario volvió a subir a su nivel de 2020 en la misma época del año”.

Marr anticipa que los permisos de construcción y los inicios de viviendas caerán alrededor de un 25 por ciento anual en 2023, con la mayor parte del retroceso en viviendas unifamiliares.

“La construcción de viviendas unifamiliares aumentó durante la pandemia, lo que significa que los constructores deben deshacerse de las viviendas que tienen disponibles sin agregar más suministro para limitar sus pérdidas financieras”, dijo Marr.

“Retrocederán drásticamente en algunos mercados como Phoenix y Dallas, donde construyeron demasiadas casas anticipándose a la demanda que no se materializa”.

Si bien espera que la actividad de construcción de alquiler caiga ligeramente el próximo año, no espera que caiga tanto como la construcción de viviendas unifamiliares.

“La construcción de unidades de alquiler, incluidos edificios de apartamentos y casas multifamiliares, tendrá más sentido financiero para los constructores el próximo año, ya que la demanda de alquiler no caerá tanto”, dijo.

“Algunos gastos de construcción cambiarán a remodelaciones, ya que muchos estadounidenses que esperaban mudarse optarán por renovar ante las altas tasas hipotecarias”.

PRECIOS DE LA VIVIENDA

Después de aumentar dos dígitos en 2021 (16,9 por ciento, según Yun), se espera que los precios de las viviendas en todo el país terminen 2022 casi un 10 por ciento más altos. Yun predice un salto del 9,6 por ciento este año, mientras que Sturtevant predice un salto del 9,5 por ciento. Las previsiones de los expertos sobre los precios en 2023 varían desde aquellos que piensan que los precios se mantendrán estables hasta aquellos que esperan subidas o bajadas de un solo dígito.

“Los precios de las viviendas serán relativamente estables en 2023, con un aumento del precio medio de solo un 0,3 por ciento”, dijo Sturtevant. “Los precios estables a nivel nacional estarán respaldados por un inventario relativamente bajo en 2023”.

Yun también espera que los precios medios de las viviendas aumenten un 0,3 por ciento a 385.800 dólares.

“La probabilidad de una caída de precios es esencialmente muy pequeña dada la falta de suministro”, dijo durante un seminario web de pronóstico a principios de este mes.

“La mitad del país puede experimentar pequeños aumentos de precios, mientras que la otra mitad puede experimentar ligeras disminuciones de precios”, agregó Yun. “Sin embargo, los mercados en California pueden ser la excepción, con San Francisco, por ejemplo, probablemente registre caídas de precios del 10 al 15 por ciento”.

Al mismo tiempo, Hale anticipa que los precios de las viviendas seguirán creciendo, aunque a un ritmo más lento que en los últimos años, lo que erosionará aún más la asequibilidad de las viviendas.

“Los precios altísimos fueron impulsados por las tasas hipotecarias más bajas de todos los tiempos, que son cosa del pasado”, dijo Hale. “Como resultado, se espera que el crecimiento del precio de la vivienda continúe desacelerándose, cayendo por debajo de su promedio previo a la pandemia a 5.4 por ciento para 2023 en general.

“A medida que las tasas hipotecarias más altas reduzcan el poder adquisitivo de los compradores de vivienda, el costo mensual de financiar una casa típica en venta promediará más de \$2430 en 2023. Esto representaría un aumento de casi el 28 por ciento sobre el pago de la hipoteca en 2022, y aproximadamente el doble del costo típico pago para los compradores en 2021”.

Mientras tanto, Marr predice que los precios de las viviendas registrarán su primera caída año tras año en una década en 2023, cayendo alrededor del 4 por ciento a \$ 368,000.

“Eso se debe a las tasas elevadas y los precios de venta finales que comienzan a reflejar las casas que se contrataron a fines de 2022”, dijo.

“Los precios caerían más si no fuera por la falta de viviendas en venta: esperamos que las nuevas propiedades en venta continúen disminuyendo durante la mayor parte del próximo año, manteniendo el inventario total cerca de mínimos históricos y evitando que los precios caigan en picada”.

Aún así, el país evitará una ola de ejecuciones hipotecarias, según Marr.

“Es probable que muy pocos propietarios de viviendas vean caer sus hipotecas bajo el agua incluso con las caídas de precios anticipadas para el próximo año”, dijo.

“Eso se debe a que los propietarios que han tenido su casa durante al menos algunos años han fijado pagos hipotecarios bajos y una gran cantidad de capital inmobiliario después de que los valores se dispararon durante la pandemia. Es probable que incluso aquellos que compraron recientemente cerca del apogeo del mercado hayan hecho un pago inicial considerable y, por lo tanto, tengan algo de capital para aterrizar.

“Es importante destacar que el mercado laboral sigue siendo resistente; incluso si hay una recesión, los economistas esperan una leve con un pequeño aumento en el desempleo, por lo que es poco probable que muchos propietarios se atrasen en los pagos de sus hipotecas”.

En respuesta a algunas predicciones de que el mercado colapsará el próximo año porque está en una burbuja, Gardner fue contundente: “No hay una burbuja inmobiliaria”.

“Durante los últimos dos años, los precios de las viviendas se adelantaron debido a una tormenta perfecta de demanda masiva inducida por la pandemia y tasas hipotecarias históricamente bajas”, dijo.

“Si bien espero caídas de precios año tras año en 2023, no creo que haya una caída sistémica en el valor de las viviendas. Además, a medida que los costos de financiamiento comiencen a retroceder en 2023, espero que eso permita que los precios reanuden su ritmo de crecimiento promedio a largo plazo”.

Gardner espera que la asequibilidad siga siendo un problema importante para los compradores de vivienda debido a las tasas hipotecarias relativamente altas, aunque el equipo de investigación de Zillow espera que la asequibilidad se estabilice, si no mejora, en 2023.

“Zillow espera que el valor de las viviendas a nivel nacional se mantenga relativamente estable el próximo año, e incluso caiga en los mercados más desafiados por la asequibilidad”, dijo el equipo de investigación.

“Las tasas hipotecarias, que tienen un gran impacto en el pago de la hipoteca, están experimentando un progreso reciente y alentador a la baja, ya que la inflación y la estrechez del mercado laboral muestran pequeños signos de relajación, lo suficiente como para llevar a algunos a sugerir que la Reserva Federal podría aliviar su agresiva contracción monetaria. Si realmente hemos dado un giro a la inflación, eso debería continuar”.

MERCADOS VARIABLES

Si bien no se espera que los precios de las viviendas cambien mucho en general el próximo año, los mercados individuales pueden comportarse de manera diferente. En general, los expertos predijeron que los mercados del Medio Oeste relativamente asequibles probablemente sean más fuertes el próximo año.

“A diferencia de casi todas las demás regiones de los Estados Unidos, los precios en la mayoría de las áreas metropolitanas del medio oeste no han llegado a los extremos”, dijo el equipo de investigación de Zillow.

“Los costos hipotecarios como parte de los ingresos aún se encuentran dentro de niveles saludables, por debajo del 30 por ciento en Ohio, Pensilvania, Kansas, el norte del estado de Nueva York, Iowa y áreas metropolitanas más pequeñas en Illinois, lo que permitirá a los compradores primerizos dar el paso. Los alquileres más bajos y los precios de las casas en estas áreas hacen que sea más fácil ahorrar para el pago inicial.

“Tener casas disponibles para elegir es otro componente clave de un mercado saludable, y el Medio Oeste se destaca: el inventario no está en un agujero enorme en comparación con los tiempos previos a la pandemia, y las disminuciones en los nuevos listados son menores que el promedio nacional, alentó por la demanda más consistente de los compradores”.

Mientras tanto, es probable que los mercados con grandes aumentos de precios durante la pandemia experimenten las caídas más pronunciadas, según los economistas

“A nivel nacional, el precio promedio de la vivienda aumentó en un promedio del 10 por ciento anual entre 2019 y 2022”, dijo Sturtevant.

“A pesar de lo notable que ha sido el crecimiento de los precios nacionales, hay algunas áreas metropolitanas donde los precios promedio de venta crecieron aún más rápido. Estos mercados se encuentran entre los que corren mayor riesgo de una corrección de precios significativa. Las áreas metropolitanas con la apreciación de precios más rápida en tres años incluyen Austin (+53 por ciento), Tampa (+52 por ciento) y Miami (+50 por ciento)”.

El pronóstico de Bright predice que las áreas metropolitanas donde la apreciación de precios aumentó más rápido, donde el inventario ha aumentado rápidamente, donde los vendedores están bajando los precios de lista, donde la asequibilidad es un desafío mayor y donde el mercado laboral es más débil es probable que experimenten caídas significativas en los precios. La MLS seleccionó estas áreas metropolitanas en particular por ajustarse a estos criterios: Las Vegas, Nevada; Riverside-San Bernardino, California; Phoenix, Arizona; Austin, Texas; y Los Ángeles, California.

For similar reasons, Redfin expects these markets to hold up best in 2023:

- *Lake County, Illinois*
- *Chicago, Illinois*
- *Milwaukee, Wisconsin*
- *Albany, New York*
- *Baltimore, Maryland*
- *Elgin, Illinois*
- *Rochester, New York*
- *Pittsburgh, Pennsylvania*
- *New Haven, Connecticut*
- *Hartford, Connecticut*

“Measures of homebuyer demand and competition in these metros are nearly as strong as they were at the beginning of 2022,” Marr said.

“On the other end of the spectrum, we expect prices to fall most in pandemic migration hotspots like Austin, Boise, and Phoenix, largely because the huge increases over the last two years leave a lot of room for prices to decline.

“Expensive West Coast cities are also likely to see outsized price declines because of stumbling tech stocks and the shift to remote work pushing so many people out of those markets.”

Gardner agreed that markets, where home price growth rose the fastest recently, will likely see the biggest price declines, but that “even those markets will start to see prices stabilize by the end of 2023 and resume a more reasonable pace of price growth.”

By: Andrea V. Brambila

Source: <https://www.inman.com>

ARETSI

ALL REAL ESTATE TITLE SOLUTIONS

Client Testimonials



An excellent company and a wonderful experience. Thanks for everything ARETSI.
All Real State Title Solutions

Lisbet Zubizarreta



1430 W BUSCH BLVD. SUITE
D TAMPA, FL 33612.
(813) 876-4373

@ARETSIFL

