

01

NUEVA CONSTRUCCIÓN VS CASA USADA



INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO DEL MERCADO

¿Por qué esta guía?

Comprar una casa es una de las decisiones financieras más importantes de tu vida. La mayoría de compradores primerizos desconoce qué implica cada tipo de propiedad y cómo manejar el proceso de forma estratégica, lo que puede llevar a errores costosos o pérdidas de tiempo innecesarias.

Esta guía te ayudará a:

- ✓ Entender diferencias entre nueva construcción y casa usada (reventa)
- ✓ Saber qué esperar del proceso en cada caso
- ✓ Prepararte para negociar, inspeccionar y cerrar con seguridad

¿Qué está pasando en el mercado residencial?

En 2023 se vendieron más de 4 millones de viviendas existentes (usadas) en EE. UU. y se mantiene una alta actividad de ventas de casas nuevas, aunque mucho menor en volumen comparativo.

El proceso de compra suele durar 30–60 días desde que aceptan tu oferta hasta el cierre, aunque toda la ruta puede llevar más tiempo dependiendo de inspecciones y aprobación de financiamiento.

La edad mediana de compradores primerizos continúa aumentando (cerca de los 40 años), reflejo de los retos de acceso a vivienda por precios altos e inventario limitado.

Estos datos reflejan un mercado competitivo donde entender el proceso hace la diferencia entre comprar con información o tomar decisiones impulsivas.

O1

DIFERENCIAS REALES: NUEVA CONSTRUCCIÓN VS CASA USADA

1. ¿Cómo se negocia?

Casa usada (reventa):

- Negociación sobre precio, reparaciones, créditos e inspección
- Has negociaciones reales con el dueño o su agente
- Mayor flexibilidad tradicionalmente en ajustes de precio

Nueva construcción:

- El precio base muchas veces es menos flexible
- Puedes negociar incentivos, costos de cierre, upgrades, tasas con prestamista preferido y tiempos
- La estrategia importa más que la emoción

2. Precio inicial y mantenimiento

Estadística comparativa de precios: el precio medio de casas nuevas suele ser significativamente más alto que el de viviendas usadas, aunque esto puede variar según área y tipo de desarrollo.

Casa nueva:

- ✓ Menos mantenimiento inmediato
- ✓ Eficiencia energética moderna
- ✓ Garantías del constructor

Casa usada:

- ✓ Precio inicial usualmente más bajo
- ✓ Podrías invertir en mejoras o reparaciones pronto
- ✓ Más opciones de ubicación

3. Inspecciones y Due Diligence

Casa usada:

- Inspección completa del estado real de la propiedad
- Se evalúa techo, sistemas eléctricos, HVAC, plomería, etc.

Nueva construcción:

- Inspecciones por fases
 - Pre-drywall
 - Inspección final
 - Revisiones de especificaciones del contrato

Casa nueva no significa casa perfecta. Las inspecciones en obra nueva son esenciales para proteger tu dinero y asegurarte de que el producto final cumpla con lo prometido.



ESTRATEGIAS, ERRORES COMUNES Y CONSEJOS PRÁCTICOS

4. Tiempos del proceso

- Aprobación de hipoteca y preaprobación: 1–2 semanas
- Búsqueda y oferta: variable según inventario y mercado
- Inspecciones + tasación: parte crítica para el cierre
- Cierre final después de oferta aceptada: 45–60 días promedio

5. Errores frecuentes de compradores primerizos

- No entender cuándo tu dinero (earnest money) queda comprometido
- No usar contingencias en contratos de casa usada
- Pasar por alto inspecciones en nueva construcción
- No preguntarle a su agente sobre negociación más allá del precio



6. Consejos prácticos

- ✓ Consigue preaprobación hipotecaria antes de buscar
- ✓ Exige inspecciones completas sin excepción
- ✓ Usa un agente de confianza con experiencia en el tipo de propiedad que quieres
- ✓ No firmes contratos sin revisar cada cláusula

Nueva Construcción vs Casa Usada (Reventa)

ASPECTO CLAVE	NUEVA CONSTRUCCIÓN	CASA USADA (REVENTA)
Tipo de proceso	Compra basada en contrato, planos y cronograma de obra	Compra basada en condición real y estado actual
Negociación	No siempre es el precio; se negocian incentivos, costos de cierre, upgrades, tasa y tiempos	Principalmente precio, reparaciones, créditos y resultados de inspección
Precio inicial	Generalmente más alto, especialmente en comunidades nuevas	Usualmente más bajo y con más opciones de rango
Earnest money (depósito)	Más alto; puede ser no reembolsable después de cierto punto	Más bajo; usualmente protegido por contingencias
Riesgo del depósito	Mayor si no se entiende el contrato y las fases	Menor si se usan correctamente las contingencias
Inspecciones	Recomendadas por fases (pre-drywall, final, seguimiento)	Inspección completa tradicional antes del cierre
Due diligence	Se enfoca en contrato, especificaciones, garantías y tiempos	Se enfoca en condición, sistemas, reparaciones y pasado de la casa
Tiempos del proceso	Puede tomar meses si la casa no está construida	Normalmente 30–60 días desde contrato a cierre
Personalización	Alta: acabados, distribución y upgrades	Limitada; remodelaciones posteriores
Mantenimiento inicial	Bajo en los primeros años	Puede ser inmediato o mayor
Garantías	Sí, del constructor y fabricantes	No, salvo garantías de hogar opcionales
Ubicación	Generalmente en comunidades nuevas o en desarrollo	Vecindarios establecidos
Competencia	Menor competencia directa en muchos casos	Puede haber múltiples ofertas
Ideal para...	Quienes buscan eficiencia, previsibilidad y menor mantenimiento	Quienes priorizan ubicación, rapidez o valor inicial
Error común	Firmar sin entender cuándo el depósito queda comprometido	No inspeccionar o subestimar reparaciones

CONCLUSIÓN

Comprar tu primera casa no se trata solo de elegir entre nueva construcción o casa usada.

Se trata de entender el proceso completo, saber qué cambia en cada opción y tomar decisiones con información, no con prisa ni presión.

Ambos caminos pueden ser correctos si se entienden bien:

- La nueva construcción ofrece previsibilidad, menor mantenimiento inicial y opciones de personalización, pero requiere entender contratos, tiempos y el manejo del depósito.
- La casa usada ofrece ubicación, rapidez y, muchas veces, un precio inicial más accesible, pero exige una inspección cuidadosa y una evaluación realista de reparaciones y mantenimiento.

El error más común de los compradores primerizos no es elegir una casa equivocada, sino no comprender el proceso que están firmando.

La mejor compra no es la más rápida.

Es la más informada, la que protege tu dinero y te permite avanzar con tranquilidad.





PASSION, VISION, *and Results*

Alejandra
VITA FLAGRANTI
REAL ESTATE AGENT | MBA | INVESTOR

Acompaño a mis clientes con claridad, estrategia y confianza en cada paso del proceso de compra de su hogar.

Cuento con experiencia en nueva construcción y propiedades de lujo, lo que me permite explicar el proceso completo, proteger tu inversión y ayudarte a tomar decisiones informadas, ya sea que compres tu primera casa o tu siguiente propiedad.

Tu próxima decisión merece experiencia.

BERKSHIRE HATHAWAY | CAROLINAS REALTY
HOMESERVICES



Me especializo en:

- Nueva construcción y casas personalizadas
- Estrategias de negociación más allá del precio
 - Incentivos de constructores y opciones de financiamiento
- Procesos claros, seguros y sin estrés

Mi objetivo es transformar una decisión compleja en una experiencia informada, segura y satisfactoria para ti y tu familia.

☎ +1 (336) 582 9997

✉ avf@bhhscarolinas.com

📍 110 Oakwood Dr Ste 110,
Winston-Salem, NC 27103, United States

🌐 alejandravitaflagranti.bhhscarolinas.com

🗣 Languages English - Spanish

DISCLAIMER

Este documento tiene fines educativos e informativos y ha sido preparado por una agente de bienes raíces con licencia en los Estados Unidos, con base en prácticas generales del mercado inmobiliario y fuentes públicas confiables del sector.

La información aquí contenida no constituye asesoría legal, fiscal ni financiera, ni sustituye el análisis personalizado que depende de la situación específica de cada comprador, propiedad o transacción.

Las condiciones del mercado, contratos, leyes estatales, políticas de los constructores y requisitos de financiamiento pueden variar según la ubicación y el perfil del comprador.

Para una asesoría completa y personalizada, se recomienda:

Trabajar directamente con un agente de bienes raíces con licencia

Consultar con un prestamista hipotecario

Solicitar asesoría legal cuando sea necesario

El acompañamiento profesional adecuado es clave para una compra segura y bien estructurada.