THE BRIDGESIDE GROUP

GUÍA PARA PROPIETARIOS EN YONKERS Y WESTCHESTER

¿Piensas vender en 2027?

Un plan claro para propietarios en Yonkers. Los números de hoy, lo que cuesta vender de verdad y qué hacer esta semana.

UNA GUÍA DE

Franchel Mendoza

Vendedor de bienes raíces con licencia | SERHANT. | The Garay Team
(917) 243-1531 · franchelmendoza.com
Igualdad de Oportunidades en la Vivienda

Si buscas, te encuentro.

Empieza con un plan, no con un letrero en el jardín

Yo mudé a mi familia a Yonkers en Halloween de 2020. Planifiqué cada paso de esa mudanza. Planificar es como vivo y trabajo, y vender una casa funciona igual. Las mejores ventas que veo empiezan meses antes de que la casa salga al mercado.

Si piensas vender en 2027, el otoño de 2026 es el momento de planificar. No significa poner la casa en venta ahora. Significa prepararte ahora, para que elijas tu momento en lugar de apresurarte.

Esta guía cubre cómo se ve Yonkers ahora mismo, lo que cuesta vender aquí, un plan sencillo hasta 2027 y lo que yo haría esta semana si fuera a vender el próximo año.

Cómo se ve Yonkers ahora mismo

$649,691
PRECIO MEDIO DE VENTA EN YONKERS, SEPT. 2026

36 días
MEDIANA DE DÍAS EN EL MERCADO

101.2%
PRECIO DE VENTA VS PRECIO DE LISTA

Yonkers, septiembre de 2026 (Redfin Data Center): el precio medio de venta fue $649,691, 8.8% más que hace un año. Se vendieron 309 casas, las casas firmaron contrato en una mediana de 36 días y se vendieron en promedio al 101.2% de su precio de lista. En los últimos 3 meses, el 46.7% se vendió por encima del precio de lista. Yonkers es un mercado fuerte para casas bien preparadas y con buen precio.

Condado de Westchester, septiembre de 2026 (OneKey MLS): la mediana de casas unifamiliares fue $999,950, 0.9% más que los $991,500 de un año antes. Yonkers está muy por debajo de la mediana del condado, y eso lo mantiene en la lista de compradores que no alcanzan otros pueblos.

Tasas hipotecarias (Freddie Mac, 5 de noviembre de 2026): la tasa fija a 30 años promedió 7.18%, menos que el 7.24% de la semana anterior, la tercera baja semanal seguida. Hace un año era 6.22%, así que pedir prestado todavía cuesta más que el otoño pasado.

Precios en la región (S&P Cotality Case Shiller, publicado el 27 de octubre de 2026): los precios del área metropolitana de Nueva York subieron 6.2% en los 12 meses hasta agosto, más que el 2.7% del índice de 20 ciudades.

> Cada pueblo es su propio mercado y tu calle no es el promedio. Estos números describen hoy. No predicen 2027. Tu plan empieza con las ventas recientes cerca de ti.

Un plan sencillo hasta 2027

NOV. Y DIC. 2026	**Aprende y prepara.** Obtén el valor de tu casa y las ventas recientes cerca de ti. Recorre tu casa como lo haría un comprador. Haz una lista corta de arreglos pequeños.
ENE. Y FEB. 2027	**Prepárate.** Termina los arreglos. Despeja las habitaciones que los compradores verán primero en las fotos. Reúne tus documentos. Planifica tu próxima mudanza para que la venta y la compra se alineen.
PRIMAVERA 2027	**Decide.** En primavera salen más compradores, y también más casas en venta. El momento correcto depende de tu casa, tu mudanza y los números de ese mes.

No tienes que vender en primavera para vender en 2027. Tienes que estar listo cuando llegue tu momento.

Cinco pasos para prepararte

1. **Obtén tu número.** Empieza con un valor gratis de tu casa y las ventas recientes más cercanas. Mándame tu dirección en privado y te busco las dos cosas.
2. **Recorre tu casa con ojos nuevos.** Primero la puerta principal, luego la cocina, el baño principal y los dormitorios. Una entrada limpia, luces que funcionan y pintura fresca donde hace falta ayudan mucho.
3. **Arregla lo pequeño.** Una cocina nueva no siempre te devuelve el dinero. Pregunta qué buscan los compradores de tu zona antes de gastar. Gasta en lo que se ve.
4. **Despeja espacio para las fotos.** Los compradores buscan en línea primero. Despeja los mostradores, abre las cortinas y deja entrar la luz.
5. **Pon el precio con comps.** El precio viene de las ventas recientes de casas como la tuya, cerca de ti, más la condición y el mercado de esa semana. Hacemos ese plan juntos.

Lo que cuesta vender en Yonkers

Planifica estos costos temprano para que nada te sorprenda en el cierre. Este es el cálculo para una venta de $650,000, cerca de la mediana actual de Yonkers:

COSTO DEL VENDEDOR	EN $650,000
Impuesto de transferencia del Estado de NY (0.4%, $2 por cada $500)	$2,600
Impuesto de transferencia de la Ciudad de Yonkers (1.5%)	$9,750
Total de impuestos de transferencia en $650,000	$12,350

Además de los impuestos de transferencia, planifica tu abogado, el pago de tu hipoteca, la compensación del corredor acordada en tu contrato de venta, cualquier crédito al comprador, arreglos pequeños, staging si lo eliges y la mudanza.

Regla de divulgación de Nueva York. Desde el 20 de marzo de 2024, los vendedores deben entregar al comprador la Declaración de Divulgación de la Condición de la Propiedad, con preguntas nuevas sobre riesgo de inundación, historial de inundaciones y seguro de inundación. Ya no existe la opción de dar un crédito de $500 en lugar del formulario. Empiézalo temprano.

Ganancias de capital. Si viviste en la casa 2 de los últimos 5 años, las reglas federales permiten excluir hasta $250,000 de ganancia, o $500,000 para parejas casadas que declaran juntas (Publicación 523 del IRS). Habla con tu contador o abogado sobre tu caso.

Lo que yo haría esta semana si fuera a vender en 2027

1. Obtener el valor de mi casa y las ventas recientes cerca de mí. Saber dónde estoy antes de decidir nada.
2. Recorrer mi casa con un bolígrafo y anotar los 5 arreglos pequeños que más importan.
3. Terminar 1 cosa esta semana. Una habitación, una reparación o un clóset.
4. Hacer mis números, incluidos unos $12,350 en impuestos de transferencia en una venta de $650,000, para saber con cuánto me quedo.
5. Hablar del momento con mi asesor. No para vender esta semana, sino para saber cómo se ve estar listo.

Una casa se vende por su condición, su precio y su momento. Acierta esas 3 cosas y lo demás sigue. Guarda esta guía y compártela con alguien en Yonkers que piensa vender el próximo año.

¿Quieres el valor de tu casa y un plan?

Llámame o mándame un texto al **(917) 243-1531**, o escanea el código para escribirme en franchelmendoza.com. Te envío el valor y las ventas recientes cerca de ti.

Si buscas, te encuentro.

FUENTES

- Redfin Data Center, mercado de Yonkers, septiembre de 2026: precio medio de venta $649,691 (8.8% más año tras año), 309 casas vendidas, 36 días de mediana en el mercado, 101.2% precio de venta vs lista, 46.7% vendidas sobre el precio de lista (últimos 3 meses).
- OneKey MLS, estadísticas del mercado, mediana de casas unifamiliares en el Condado de Westchester, septiembre de 2026: $999,950 contra $991,500 en septiembre de 2025.
- Freddie Mac, Primary Mortgage Market Survey, 5 de noviembre de 2026: tasa fija a 30 años de 7.18% (semana anterior 7.24%, hace un año 6.22%).
- S&P Cotality Case Shiller, publicado el 27 de octubre de 2026: Nueva York subió 6.2% anual hasta agosto; índice de 20 ciudades 2.7%.
- Ciudad de Yonkers, Real Estate Transfer Tax (yonkersny.gov): 1.5% del precio de venta, lo paga el vendedor. Departamento de Impuestos del Estado de Nueva York: impuesto de transferencia de $2 por cada $500.
- New York State Bar Association, 20 de marzo de 2024: la Declaración de Divulgación ahora es obligatoria; se eliminó el crédito de $500; se agregaron preguntas sobre inundaciones.
- IRS, Publicación 523: exclusión de ganancia por la venta de vivienda de $250,000, o $500,000 para declaraciones conjuntas.

Cifras revisadas el 7 y 8 de noviembre de 2026. Información educativa, no es asesoría legal, fiscal ni de préstamos.