

Informe Estratégico 2026: Análisis de Mercados Inmobiliarios en Pensilvania para la Estrategia BRRRR

Preparado por: Perquin De Leon

Panorama Ejecutivo y Fundamentos Macroeconómicos

El presente informe constituye un análisis exhaustivo y técnico diseñado para inversores inmobiliarios institucionales y privados que buscan desplegar capital bajo la estrategia BRRRR (Comprar, Rehabilitar, Rentar, Refinanciar, Repetir) en el estado de Pensilvania durante el ciclo fiscal 2026. En un entorno económico nacional caracterizado por la estabilización de las tasas de interés en el rango del 6.0% al 6.5%¹ y una persistente escasez de inventario asequible en los mercados primarios, Pensilvania emerge como un "refugio de flujo de caja" estratégico. El estado ofrece una combinación única de barreras de entrada bajas, con precios medios de venta significativamente inferiores al promedio nacional, y una demanda de alquiler robusta impulsada por una tasa de tenencia de inquilinos cercana al 30%.²

La tesis de inversión para 2026 se fundamenta en la transición económica de las ciudades del "Rust Belt" hacia centros de servicios, salud, educación y logística avanzada. A diferencia de los mercados especulativos del "Sun Belt", Pensilvania ofrece estabilidad y rendimientos ajustados al riesgo superiores en vecindarios de Clase B y C, donde la discrepancia entre el costo de adquisición de activos subvalorados y las rentas de mercado permite la creación forzada de equidad, el pilar central del modelo BRRRR.³ Este documento analiza diez mercados clave, desglosando métricas de riesgo, estructuras impositivas locales (millage rates), dinámicas de vecindario y proyecciones de rentabilidad operativa.

1. Metodología y Marco de Referencia para la Inversión en 2026

1.1 Definición de Clases de Activos en el Contexto de Pensilvania

Para efectos de este análisis, y considerando la antigüedad del parque inmobiliario de Pensilvania (donde una gran proporción de viviendas data de antes de 1940), se establecen las siguientes definiciones operativas para la selección de vecindarios:

- **Vecindarios Clase B:** Áreas estabilizadas con una mezcla saludable de propietarios e inquilinos a largo plazo. Típicamente presentan tasas de criminalidad moderadas a bajas, acceso a distritos escolares de rendimiento medio como el Distrito Escolar de Peters Township o South Fayette en los suburbios de Pittsburgh⁴, y una infraestructura comercial vibrante. Los inquilinos suelen ser profesionales jóvenes o familias de clase trabajadora con ingresos estables.
- **Vecindarios Clase C:** Zonas de flujo de caja intensivo, a menudo caracterizadas por un parque de viviendas más antiguo que requiere mantenimiento constante. La base de inquilinos es predominantemente de clase trabajadora o receptores de asistencia de vivienda (Section 8). Aunque ofrecen los rendimientos brutos más altos sobre el papel, requieren una gestión de la propiedad intensiva y presentan mayores riesgos de rotación y mantenimiento diferido, como la presencia de cableado *knob-and-tube* o pintura con plomo, comunes en ciudades como Lancaster y Reading.⁵

1.2 El Entorno de Financiación y Refinanciamiento

El éxito de la etapa de "Refinanciamiento" en la estrategia BRRRR depende críticamente de la valoración final (ARV - After Repair Value) y las condiciones crediticias. Para 2026, se proyecta que las tasas hipotecarias para propiedades de inversión en Pensilvania oscilen entre el 6.17% y el 7.0%, dependiendo del puntaje crediticio y el apalancamiento.¹

Los inversores deben anticipar el uso de productos de préstamo DSCR (Debt Service Coverage Ratio), ofrecidos por prestamistas activos en el estado como Easy Street Capital, LendingOne y iFundCities.⁶ Estos instrumentos permiten escalar la cartera basándose en el flujo de caja del activo en lugar de los ingresos personales del inversor, aunque a menudo requieren un LTV (Loan-to-Value) máximo del 75% durante el refinanciamiento, lo que implica que la recuperación del 100% del capital ("Perfect BRRRR") requerirá compras con descuentos agresivos, típicamente al 70% del ARV menos costos de reparación.

1.3 La Variable Fiscal: Entendiendo el "Millage Rate"

Pensilvania presenta una estructura de impuestos a la propiedad compleja y localizada, basada en tasas de millaje (*millage rates*) que varían drásticamente entre municipios y distritos escolares dentro del mismo condado. Una "milla" representa \$1 de impuesto por cada \$1,000 de valor tasado. Sin embargo, debido a que muchos condados no han reevaluado sus propiedades en décadas, se aplica un "Common Level Ratio" (CLR) para equiparar los valores tasados con los valores de mercado actuales.

El análisis de flujo de caja en este informe considera la carga fiscal total (Condado + Municipalidad + Escuela). Por ejemplo, los inversores en el Condado de Allegheny (Pittsburgh) enfrentan una tasa combinada diferente a la de los inversores en el Condado de Berks (Reading), donde la carga fiscal puede ser desproporcionadamente alta en relación con el valor de mercado, actuando como un "depredador" del flujo de caja neto.⁹ Es imperativo verificar las tasas vigentes para 2025-2026, ya que municipios como York y Reading han

propuesto aumentos para cubrir déficits presupuestarios.¹⁰

2. Análisis Profundo de los 4 Mercados Principales

2.1 Pittsburgh: La Transformación de Acero a Tecnología

Pittsburgh se ha consolidado como un mercado maduro y diversificado, completando una transición exitosa desde la industria pesada hacia la tecnología, la salud y la educación superior ("Eds and Meds"). Esta resiliencia económica la convierte en un destino prioritario para inversores que buscan un equilibrio entre flujo de caja y apreciación patrimonial.

Fundamentos Económicos y de Mercado

La economía local está anclada por instituciones de clase mundial como la Universidad Carnegie Mellon y el sistema de salud UPMC, que emplean a miles de profesionales con salarios competitivos. Además, la presencia de gigantes tecnológicos como Google y Uber en el corredor de East Liberty y Strip District ha generado un efecto de derrame económico hacia vecindarios periféricos.¹²

Para 2026, los datos proyectan un mercado de vivienda saludable. El precio medio de venta en Pittsburgh se ha situado en torno a los \$248,132, una cifra que, aunque ha experimentado una apreciación del 27.5% en un periodo reciente de dos años, sigue siendo notablemente accesible en comparación con el promedio nacional de \$428,039.¹³ Esta asequibilidad relativa es el motor principal para la estrategia BRRRR, permitiendo a los inversores adquirir propiedades multifamiliares o unifamiliares grandes a precios que permiten márgenes de rehabilitación. La renta media se ha estabilizado en \$1,550 para viviendas y \$1,380 para apartamentos, ofreciendo un ratio precio-renta favorable para la generación de ingresos pasivos.¹⁵

Vecindarios Objetivo para BRRRR (Clase B/C)

Carrick (Código Postal 15210):

Carrick representa una oportunidad clásica de Clase C con potencial de transición hacia C+/B-. Situado al sur del río Monongahela, este vecindario ofrece un vasto inventario de viviendas unifamiliares de estilo victoriano y foursquares que a menudo se comercializan por debajo de los \$150,000.¹⁶

- **Análisis de Inversión:** La estrategia óptima en Carrick implica la adquisición de propiedades con "buenos huesos" estructurales pero con sistemas obsoletos. La demanda de alquiler es sólida debido a la accesibilidad al transporte público a lo largo de Brownsville Road, que conecta directamente con el centro. Sin embargo, la selección debe ser quirúrgica, "calle por calle", ya que la seguridad y la calidad de los inquilinos pueden variar drásticamente en pocas cuadras.
- **Métricas de Riesgo:** Los inversores deben presupuestar reparaciones de cimientos, ya

que la topografía montañosa de la zona puede ocultar problemas estructurales costosos.

Brookline (Código Postal 15226):

Brookline se posiciona como un mercado de Clase B sólido, ideal para inversores que priorizan la estabilidad sobre rendimientos explosivos. Con una arteria comercial vibrante (Brookline Boulevard) llena de negocios locales, atrae a familias jóvenes y profesionales que han sido desplazados de precios en zonas de moda como Dormont o Mt. Lebanon.

- **Análisis de Inversión:** Los precios de entrada aquí oscilan entre \$180,000 y \$220,000. Aunque el flujo de caja inicial puede ser más ajustado que en Carrick, la vacancia es mínima y la apreciación del capital es más predecible. Las propiedades suelen ser de ladrillo de mediados de siglo, requiriendo menos mantenimiento exterior intensivo.

Allentown / Hilltop (Zona de Transición):

No debe confundirse con la ciudad de Allentown en el este de PA. Este vecindario de Pittsburgh, ubicado en las colinas sobre el South Side, ofrece vistas panorámicas y precios de entrada extremadamente bajos, a menudo por debajo de los \$100,000.¹⁶

- **Análisis de Inversión:** Es una zona de alto riesgo y alta recompensa (Clase C-). La proximidad al muy gentrificado Mount Washington sugiere un potencial de apreciación a largo plazo por desbordamiento, pero la criminalidad y el deterioro urbano actual requieren una gestión de propiedad experimentada y robusta.

Consideraciones Fiscales y Regulatorias

El Condado de Allegheny impone una tasa impositiva base de 4.73 milésimas, a la que se suman 8.06 milésimas de la ciudad de Pittsburgh y 9.84 milésimas del distrito escolar.¹⁷ Además, la ciudad tiene un impuesto de transferencia de bienes raíces del 5% (el más alto del estado), lo que incrementa significativamente los costos de cierre y debe ser factorizado en el cálculo del capital inicial necesario para la compra.¹⁷

2.2 Erie: La Capital del Flujo de Caja

Erie, ubicada estratégicamente a orillas del lago homónimo, es un mercado que desafía las expectativas de crecimiento demográfico con rendimientos financieros excepcionales. Aunque su población se ha mantenido estable o en ligero descenso, la economía local se ha diversificado más allá de la manufactura tradicional hacia los seguros (sede de Erie Insurance), la salud (UPMC Hamot) y el turismo.¹⁸

Fundamentos Económicos y de Mercado

El atractivo principal de Erie para el inversor BRRRR es el bajo costo de entrada. Con un precio medio de venta de aproximadamente \$150,000 y un tiempo promedio en el mercado de solo 17 días, la competencia por activos de calidad es feroz.¹⁹ La renta media se sitúa en \$1,037, lo que, comparado con los precios de compra, genera uno de los ratios de rentabilidad bruta

más altos del noreste.²⁰ Además, el mercado de alquileres a corto plazo (STR) ha mostrado rendimientos brutos promedio del 14.6%, impulsados por el turismo estival en Presque Isle State Park.²¹

Vecindarios Objetivo para BRRRR

Little Italy / West Bayfront (Clase C):

Esta zona, adyacente al centro y al complejo médico de UPMC Hamot, está en proceso de revitalización lenta.

- **Estrategia:** La adquisición de multifamiliares pequeños (2-4 unidades) es la jugada ganadora aquí. Es posible encontrar dúplex por debajo de \$100,000 que, tras una renovación cosmética de \$30,000-\$40,000, pueden generar rentas combinadas superiores a \$1,600, cumpliendo holgadamente con la "regla del 1%" e incluso acercándose a la del 2%.²²
- **Riesgo:** La pobreza concentrada en ciertas cuadras requiere una selección cuidadosa de inquilinos y medidas de seguridad adicionales en las propiedades.

Glenwood (Clase B):

Situado al sur de la ciudad, Glenwood es un bastión de estabilidad residencial. Las calles arboladas y las casas unifamiliares bien mantenidas atraen a inquilinos a largo plazo y familias que valoran la seguridad y la proximidad a escuelas como Mercyhurst University.²²

- **Estrategia:** Comprar propiedades heredadas (*probate*) que no han sido actualizadas en décadas. La renovación de cocinas y baños puede forzar una apreciación significativa en el valor de tasación, facilitando un refinanciamiento exitoso.

East Erie (Clase C):

Una zona ideal para inversores primerizos debido a la abundancia de viviendas unifamiliares pequeñas y asequibles. Aunque la apreciación es limitada, la demanda de alquiler es constante entre la fuerza laboral local de manufactura y servicios.²²

Métricas de Riesgo y Consideraciones Climáticas

Un factor crítico en Erie es el clima. La ciudad recibe nevadas masivas debido al "efecto lago", lo que acelera el deterioro de techos, canaletas y cimientos. Los inversores deben presupuestar un CapEx (gastos de capital) más alto para mantenimiento exterior y costos de calefacción. Además, la tasa de criminalidad en ciertas zonas del centro y el este es superior al promedio nacional, lo que hace indispensable consultar mapas de criminalidad detallados y visitar las propiedades en diferentes horarios.²³

2.3 Scranton: Renacimiento Logístico y Conectividad

Scranton, conocida popularmente como la "Electric City", ha superado su legado de extracción de carbón para convertirse en un nodo logístico y de servicios vital para el noreste de Pensilvania. Su ubicación estratégica en la intersección de las interestatales 81, 84 y 380,

sumada a su proximidad relativa a Nueva York y Filadelfia (aproximadamente 2 horas), ha catalizado un flujo de inversión y migración económica.³

Fundamentos Económicos y de Mercado

El mercado inmobiliario de Scranton presenta una oportunidad única de valor. Con un precio medio de venta que ronda los \$190,000 y una reciente corrección de precios a la baja del 7.3% interanual, los inversores tienen una ventana de oportunidad para adquirir activos por debajo del valor de reposición.²⁴ La renta media de \$1,312 refleja una demanda sólida, impulsada en gran parte por la población estudiantil de la Universidad de Scranton y el personal de los hospitales regionales.²⁵

La región ha sido reconocida como una de las más preparadas para la fuerza laboral industrial, ocupando el puesto #18 a nivel nacional, lo que asegura una base de empleo estable en manufactura y distribución.²⁶

Vecindarios Objetivo para BRRRR

West Side (Clase C+/B-):

Este es un vecindario obrero tradicional con un parque de viviendas robusto. Las propiedades suelen ser grandes unifamiliares o dúplex que ofrecen economías de escala en la renovación.

- **Análisis:** Los precios accesibles permiten a los inversores realizar renovaciones integrales y aún así mantener un margen de seguridad en la refinanciación. La demanda de alquiler es fuerte entre familias locales y trabajadores del sector servicios.

Hill Section (Clase B/C):

Ubicada adyacente a la Universidad de Scranton y los complejos hospitalarios, esta zona es el motor de rentabilidad de la ciudad.

- **Estrategia:** La conversión de viviendas victorianas unifamiliares grandes en unidades de alquiler para estudiantes o alojamiento para enfermeras viajeras es altamente lucrativa. El alquiler por habitación o por temporada académica puede maximizar el ingreso operativo neto (NOI) significativamente por encima del alquiler unifamiliar estándar.²⁷

Green Ridge (Clase B+):

Considerado el vecindario más prestigioso de la ciudad, Green Ridge ofrece estabilidad y preservación de valor. Aunque encontrar ofertas con gran descuento ("steals") es más difícil, las propiedades aquí mantienen su valor y atraen a los inquilinos más calificados del mercado. Es una jugada de apreciación y seguridad más que de flujo de caja explosivo.

Complejidad Fiscal y Riesgos

Scranton presenta un desafío fiscal significativo. La ciudad tiene una estructura de impuestos a la propiedad dividida, con tasas de millaje separadas para el terreno y las mejoras (edificios). Además, los impuestos municipales y las tasas de recolección de basura son notoriamente altos para hacer frente a obligaciones de pensiones y deuda municipal histórica. Para 2025, la tasa de millaje total de la ciudad se fijó en 301.80444 millas, una cifra

que puede parecer alarmante sin entender la base de evaluación, pero que subraya la necesidad de verificar la factura fiscal exacta antes de cualquier adquisición.²⁸

2.4 Altoona: El Mercado de Valor Profundo

Altoona, situada en el centro de Pensilvania en el Condado de Blair, representa el extremo de la asequibilidad en este análisis. Es un mercado de volumen y nicho, ideal para inversores que buscan construir una cartera grande con capital limitado.

Fundamentos Económicos y de Mercado

La economía de Altoona gira en torno a la atención médica, con UPMC Altoona como el mayor empleador, y el comercio minorista/logística, siendo la sede corporativa de Sheetz.²⁹ Aunque el crecimiento poblacional es plano o ligeramente negativo, la estabilidad de estos empleadores ancla el mercado de alquiler.

El precio medio de venta es excepcionalmente bajo, oscilando entre \$125,000 y \$144,300, con una apreciación reciente del 44.3% que sugiere una corrección de precios desde una base histórica muy baja.³⁰ Con rentas medias de \$1,087, el ratio precio-renta es extremadamente favorable para el inversor.³⁰

Vecindarios Objetivo para BRRRR

Juniata (Clase C):

Separado del centro por las vías del tren, Juniata es un vecindario obrero cohesivo con un stock de viviendas de ladrillo sólido.

- **Oportunidad:** Es común encontrar propiedades por debajo de los \$80,000. La demanda de alquiler es constante y proviene de la fuerza laboral local. El riesgo de vacancia es bajo si la propiedad está bien mantenida y tiene un precio competitivo.³²

Fairview (Clase B/C):

Este vecindario ofrece una mezcla interesante de viviendas unifamiliares y pequeñas multifamiliares. Su proximidad a Penn State Altoona introduce una dinámica de alquiler estudiantil que puede aumentar los rendimientos.

- **Estrategia:** Buscar propiedades de 2 a 4 unidades. Los precios permiten una renovación completa de interiores (cocinas LVP, baños modernos) manteniendo el costo total del proyecto por debajo del 75% del valor de mercado.³³

Mansion Park (Clase B):

Una zona histórica y estéticamente atractiva. Aunque los precios son más altos, la calidad de vida y la deseabilidad del vecindario atraen a inquilinos profesionales de largo plazo, reduciendo los costos de rotación y gestión.

Planificación Urbana y Futuro

El plan integral "Ahead of the Curve" de la ciudad busca revitalizar los espacios públicos y mejorar la calidad del stock de viviendas, lo que podría generar apreciación en vecindarios

seleccionados a medio plazo.³⁴ Sin embargo, los inversores deben ser conscientes de que Altoona es un mercado de flujo de caja; esperar una apreciación especulativa masiva no es una estrategia realista dada la demografía estancada.³⁵

3. Análisis de Mercados Adicionales Seleccionados

3.1 Allentown: El Motor de Crecimiento del Lehigh Valley

Allentown se destaca como la tercera ciudad más grande de Pensilvania y la de crecimiento más rápido. Su economía ha explotado gracias a su posición como centro logístico para el noreste, albergando operaciones masivas de Amazon y FedEx, y una robusta base manufacturera (Mack Trucks, Air Products).³⁶

- **Mercado:** El precio medio ha subido a ~\$267,000 (+6.8% anual) con rentas medias de \$1,650, reflejando una demanda feroz.³⁸
- **Estrategia BRRRR:** El foco debe estar en el **Old Allentown Historic District** y áreas aledañas al centro revitalizado por la Zona de Mejora de Vecindarios (NIZ). Las propiedades aquí son casas adosadas (*rowhomes*) de ladrillo que ofrecen densidad y rentabilidad.
- **Riesgo:** La competencia es alta y los precios han subido, reduciendo los márgenes de error. Es crucial evitar bloques específicos con alta incidencia delictiva en el centro.⁴⁰

3.2 Harrisburg: Estabilidad Gubernamental y Oportunidad

Como capital estatal, Harrisburg ofrece una "resiliencia a la recesión" única. El empleo estatal y federal proporciona una base de inquilinos segura. Ha sido nombrada el mejor mercado para compradores primerizos en 2025, lo que indica una alta liquidez para estrategias de salida (venta).⁴¹

- **Mercado:** Precio medio accesible de ~\$155,000 con rentas de ~\$1,340.⁴²
- **Vecindarios:**
 - **Midtown (Clase B):** Zona de moda, con el Broad Street Market como ancla cultural. Ideal para profesionales jóvenes.
 - **Allison Hill (Clase C-/D):** Ofrece precios de entrada muy bajos pero conlleva riesgos sociales y de criminalidad significativos. Solo apto para inversores con experiencia en gestión de zonas difíciles.⁴⁴

3.3 Reading: Valor Especulativo y Conectividad

Reading combina precios bajos con una ubicación estratégica que podría beneficiarse enormemente de la propuesta restauración del servicio ferroviario de pasajeros a Filadelfia.

- **Mercado:** Precio medio de ~\$165,000 y rentas sólidas de \$1,400-\$1,500.⁴⁵
- **Vecindarios:** **College Heights** y **Hampden Heights** son oasis de estabilidad Clase B,

ideales para inversiones más seguras. Las zonas del centro ofrecen mayor flujo de caja pero enfrentan desafíos de criminalidad y una carga fiscal proporcionalmente alta.⁴⁷

- **Impuestos:** Los inversores deben estar atentos a los aumentos de impuestos propuestos para 2026, que podrían impactar el flujo de caja neto.¹⁰

3.4 Lancaster: Turismo y Calidad de Vida

Lancaster es un mercado vibrante que mezcla una economía turística de \$2.7 mil millones con un centro urbano artístico y transitable.⁴⁸

- **Mercado:** Precios más altos (\$245,000) pero con rentas premium (\$1,500+) y baja vacancia.⁴⁹
- **Vecindarios:** **Cabbage Hill (SoWe)** está en plena gentrificación, ofreciendo una oportunidad de apreciación forzada mediante la renovación de casas históricas.⁵⁰
- **Estrategia:** El mercado soporta tanto alquileres a largo plazo como modelos de media estancia para profesionales, aprovechando la deseabilidad de la ciudad.

3.5 Wilkes-Barre: La Alternativa Económica

A menudo eclipsada por Scranton, Wilkes-Barre ofrece dinámicas similares a un precio de descuento, con una base económica centrada en servicios y casinos.

- **Mercado:** Precios medios de ~\$180,000-\$187,000 y rentas de ~\$1,272.⁵¹
- **Vecindarios:** **South Wilkes-Barre** y **Rolling Mill Hill** ofrecen opciones asequibles para maximizar el ROI.
- **Riesgo:** Es vital consultar los mapas de inundación actualizados del río Susquehanna, aunque los sistemas de diques han sido reforzados.⁵³

3.6 York: El Hub de "Commuters"

York se beneficia de su proximidad a la frontera con Maryland, atrayendo a trabajadores que ganan salarios de ese estado pero buscan el menor costo de vida de PA.

- **Mercado:** Existe una gran discrepancia entre los precios del condado (\$300k) y la ciudad (mucho menor), lo que crea oportunidades de arbitraje.⁵⁴ Rentas medias de \$1,337.⁵⁵
- **Vecindarios:** **The Avenues** (histórico) y **WeCo** (artístico) son zonas clave.
- **Fiscalidad:** Se ha propuesto un aumento de impuestos para el presupuesto 2026, lo que requiere un análisis financiero conservador.¹¹

4. Ejecución de la Estrategia BRRRR: Consideraciones Técnicas 2026

4.1 El Desafío de la Rehabilitación

En Pensilvania, la antigüedad del stock es el factor de riesgo número uno. Los inversores deben presupuestar renovaciones de entre \$100 y \$250 por pie cuadrado dependiendo de los acabados.⁵⁶ Es imperativo inspeccionar y presupuestar la eliminación de pintura con plomo (obligatoria para licencias de alquiler en muchas ciudades), el reemplazo de cableado *knob-and-tube*, y la modernización de sistemas de calefacción por radiadores ineficientes.

4.2 Financiamiento y Apalancamiento

Con tasas de interés proyectadas alrededor del 6%, el "refinanciamiento" requiere márgenes de equidad sólidos. Los prestamistas de "Hard Money" como Rehab Financial Group (RFG) ofrecen financiamiento del 100% de la rehabilitación para inversores con buen crédito, facilitando la fase de construcción.⁵⁸ Para la salida, los préstamos DSCR son la herramienta estándar para inversores de cartera, permitiendo separar la deuda del ingreso personal.

4.3 Análisis Fiscal Detallado

La rentabilidad en PA muere o vive por los impuestos. En ciudades como Reading o Scranton, una propiedad de \$100,000 puede tener una carga fiscal desproporcionada si la tasa de millaje es alta y la evaluación está desactualizada. Es vital calcular el impuesto después de la mejora (ARV), ya que una renovación significativa puede desencadenar una reevaluación (spot assessment) en algunos municipios, alterando drásticamente el NOI proyectado.

5. Conclusión y Matriz de Decisión

Para 2026, Pensilvania se posiciona no como un mercado de especulación rápida, sino como una fortaleza de flujo de caja y acumulación de patrimonio metódica.

- **Para Flujo de Caja Puro:** Erie y Altoona ofrecen las barreras más bajas y los rendimientos inmediatos más altos, ideales para iniciar carteras.
- **Para Crecimiento y Estabilidad:** Pittsburgh y Harrisburg ofrecen la mejor relación riesgo-retorno, con economías diversificadas que protegen contra recesiones locales.
- **Para Apreciación:** Allentown y Lancaster son apuestas al crecimiento demográfico y la deseabilidad urbana, donde el valor del activo crecerá más rápido que la inflación.
- **Para Inversores de Valor:** Scranton, Wilkes-Barre y Reading ofrecen oportunidades para inversores dispuestos a gestionar rehabilitaciones complejas y entornos fiscales difíciles a cambio de adquirir activos muy por debajo del costo de reposición.

El éxito en la ejecución de la estrategia BRRRR en Pensilvania en 2026 dependerá de una diligencia debida hiperlocal, una gestión rigurosa de los costos de construcción en viviendas antiguas y una comprensión clara de la carga fiscal municipal.

Fuentes:

1. Current Pennsylvania Mortgage & Refinance Rates | Bankrate.com, accessed January 6, 2026,
<https://www.bankrate.com/mortgages/mortgage-rates/pennsylvania/>
2. Best Places to Invest in Real Estate in Pennsylvania - Baselane, accessed January 6, 2026,
[https://www.baselane.com/resources/best-places-to-invest-in-real-estate-in-pe
nnsylvania](https://www.baselane.com/resources/best-places-to-invest-in-real-estate-in-pennsylvania)
3. Pennsylvania BRRRR Method - Independent Home Finance, Inc – Mortgage, accessed January 6, 2026, <https://www.ihflend.com/pennsylvania-brrrr-method/>
4. A Homebuyers' Guide to School Districts in the Pittsburgh Suburbs - Foxlane Homes, accessed January 6, 2026,
[https://foxlanehomes.com/a-homebuyers-guide-to-school-districts-in-the-pittsb
urgh-suburbs/](https://foxlanehomes.com/a-homebuyers-guide-to-school-districts-in-the-pittsburgh-suburbs/)
5. Lancaster seems too good to be true in terms of its affordability. Am I missing something?, accessed January 6, 2026,
[https://www.reddit.com/r/lancaster/comments/1l5y8qn/lancaster_seems_too_goo
d_to_be_true_in_terms_of/](https://www.reddit.com/r/lancaster/comments/1l5y8qn/lancaster_seems_too_goo
d_to_be_true_in_terms_of/)
6. Pennsylvania DSCR & Hard Money Loans for Real Estate Investors - Easy Street Capital, accessed January 6, 2026,
<https://www.easystreetcap.com/investment-property-loans-pennsylvania/>
7. Pennsylvania Real Estate Investment Property Loans - LendingOne, accessed January 6, 2026, <https://lendingone.com/resources/where-we-lend/pennsylvania/>
8. Hard Money Lender | Harrisburg, PA - i Fund Cities, accessed January 6, 2026,
<https://ifundcities.com/loan/hard-money/pennsylvania/harrisburg/>
9. Property Tax Burden by County - Independent Fiscal Office, accessed January 6, 2026,
[https://www.ifo.state.pa.us/getfile.cfm?file=Resources/Documents/RB_2023_08_P
roperty_Tax_Burden_by_County.pdf&view=true](https://www.ifo.state.pa.us/getfile.cfm?file=Resources/Documents/RB_2023_08_Property_Tax_Burden_by_County.pdf&view=true)
10. Reading, PA, property tax increase proposed for 2026 budget - Spotlight PA, accessed January 6, 2026,
[https://www.spotlightpa.org/berks/2025/10/reading-pennsylvania-property-tax-in
crease-2026-budget-local-government/](https://www.spotlightpa.org/berks/2025/10/reading-pennsylvania-property-tax-increase-2026-budget-local-government/)
11. York County Releases Proposed Budget for Fiscal Year 2026, accessed January 6, 2026, <https://www.yorkcounty.gov/CivicSend/ViewMessage/message/255668>
12. Your Roadmap to Pittsburgh Real Estate Investment in 2025 - Shannon Staley & Sons, accessed January 6, 2026,
[https://www.shannonstaleyandsons.com/blog/roadmap-to-pittsburgh-real-estat
e-investment](https://www.shannonstaleyandsons.com/blog/roadmap-to-pittsburgh-real-estate-investment)
13. Best Places to Invest in Real Estate in Pennsylvania 2025 - Easy Street Capital, accessed January 6, 2026,
<https://www.easystreetcap.com/rental-loans-pennsylvania/>
14. Pittsburgh's 2025 Housing Market Year in Review | Stacker, accessed January 6, 2026,

- <https://stacker.com/stories/pennsylvania/pittsburgh/pittsburghs-2025-housing-market-year-review>
- 15. What's The Average Rent In Pittsburgh, PA - 2025 - Steadily, accessed January 6, 2026, <https://www.steadily.com/blog/average-rent-pittsburgh>
 - 16. Best Places To Invest In Pittsburgh - 2025 - Ark7, accessed January 6, 2026, <https://ark7.com/blog/learn/cities/best-places-to-invest-in-pittsburgh/>
 - 17. 2025 - TAX MILLAGE LISTING - - Allegheny County Treasurer Office, accessed January 6, 2026, <https://alleghenycountytreasurer.us/wp-content/uploads/2025/03/Tax-Collectors-Millages-2025.pdf>
 - 18. Top 50 Employers Erie County 2nd Quarter, 2025, accessed January 6, 2026, https://www.pa.gov/content/dam/copapwp-pagov/en/dli/documents/cwia/products/top-50-emp-ind/erie_county_top_50.pdf
 - 19. Erie, PA Housing Market - Redfin, accessed January 6, 2026, <https://www.redfin.com/city/6172/PA/Erie/housing-market>
 - 20. Erie, PA Housing Market: 2025 Home Prices & Trends | Zillow, accessed January 6, 2026, <https://www.zillow.com/home-values/64638/erie-pa-16546/>
 - 21. 10 Best Short-Term Rental Markets in Pennsylvania for 2025 - Rabbu, accessed January 6, 2026, <https://rabbu.com/blog/best-short-term-rental-markets-in-pennsylvania>
 - 22. Erie, PA Real Estate Investment Guide | Affordable Opportunities for Growth - Rentastic, accessed January 6, 2026, <https://www.rentastic.io/investing-in/pennsylvania/erie>
 - 23. Erie, PA Crime Rates and Statistics - NeighborhoodScout, accessed January 6, 2026, <https://www.neighborhoodscout.com/pa/erie/crime>
 - 24. Scranton, PA Housing Market - Redfin, accessed January 6, 2026, <https://www.redfin.com/city/17652/PA/Scranton/housing-market>
 - 25. Scranton, PA Housing Market: 2025 Home Prices & Trends | Zillow, accessed January 6, 2026, <https://www.zillow.com/home-values/213722/nay-aug-scranton-pa/>
 - 26. Scranton-Wilkes-Barre MSA Ranks #18 Among Top 20 U.S. Metros Most Workforce-Ready for Industrial Employers | Penn's Northeast, accessed January 6, 2026, <https://pennsnortheast.com/news/article/scranton-wilkes-barre-msa-ranks-18-among-top-20-u-s-metros-most-workforce-ready-for-industrial-employers>
 - 27. Scranton, PA Housing Market & Rental trends - Home Prices, Rent, Inventory & More, accessed January 6, 2026, <https://www.realtor.com/local/market/pennsylvania/lackawanna-county/scranton>
 - 28. City Council Meeting Recap – November 26, 2024 - ScrantonPA.gov, accessed January 6, 2026, <https://scrantonpa.gov/city-council-meeting-recap-november-26-2024/>
 - 29. Top 50 Employers Blair County 2nd Quarter, 2025, accessed January 6, 2026, https://www.pa.gov/content/dam/copapwp-pagov/en/dli/documents/cwia/products/top-50-emp-ind/blair_county_top_50.pdf
 - 30. Altoona, PA Housing Market & Rental trends - Home Prices, Rent, Inventory &

- More, accessed January 6, 2026,
<https://www.realtor.com/local/market/pennsylvania/blair-county/altoona>
31. Altoona, PA Housing Market - Redfin, accessed January 6, 2026,
<https://www.redfin.com/city/569/PA/Altoona/housing-market>
32. Altoona, PA Housing Market: 2025 Home Prices & Trends - Zillow, accessed January 6, 2026, <https://www.zillow.com/home-values/37111/altoona-pa/>
33. accessed January 6, 2026,
<https://ark7.com/blog/learn/cities/best-neighborhoods-to-invest-in-altoona-pa/#:text=What%20are%20some%20of%20the,Logantown%2C%20Lakemont%2C%20and%20Eldorado.>
34. Adopted July 8, 2024 - Altoona Pa, accessed January 6, 2026,
https://www.altoonapa.gov/getmedia/e0da8787-adf8-42d9-bb79-b0367e28ad9b/AltoonaCP_July2024Adopted_reducedSingles.pdf
35. The 5 Best Rental Markets in Pennsylvania in 2025 - Buildium, accessed January 6, 2026, <https://www.buildium.com/blog/best-rental-markets-in-pennsylvania/>
36. Top 50 Employers Lehigh County 2nd Quarter, 2025, accessed January 6, 2026, https://www.pa.gov/content/dam/copapwp-pagov/en/dli/documents/cwia/products/top-50-emp-ind/lehigh_county_top_50.pdf
37. Top 50 Employers - Workforce Board Lehigh Valley, accessed January 6, 2026, https://lvwib.org/wp-content/uploads/2025/10/Lehigh-Valley-WDA_Top_50-1st-qr-2025.pdf
38. Allentown, PA Housing Market - Redfin, accessed January 6, 2026, <https://www.redfin.com/city/514/PA/Allentown/housing-market>
39. Allentown, PA Housing Market & Rental trends - Home Prices, Rent, Inventory & More, accessed January 6, 2026, <https://www.realtor.com/local/market/pennsylvania/lehigh-county/allentown>
40. Allentown Trulia Crime Map - BiggerPockets, accessed January 6, 2026, <https://www.biggerpockets.com/forums/744/topics/527062-allentown-trulia-crime-map>
41. Harrisburg No. 1 Market for First-Time Buyers, Says Realtor.com, accessed January 6, 2026, <https://www.parealtors.org/blog/harrisburg-no-1-market-for-first-time-buyers-says-realtor-com/>
42. Harrisburg, PA Housing Market: 2025 Home Prices & Trends | Zillow, accessed January 6, 2026, <https://www.zillow.com/home-values/273264/city-island-harrisburg-pa/>
43. Harrisburg, PA Housing Market - Redfin, accessed January 6, 2026, <https://www.redfin.com/city/8380/PA/Harrisburg/housing-market>
44. Which Up and Coming Neighborhoods in Harrisburg, PA Should You Be Investing in Now?, accessed January 6, 2026, <https://www.harrisburgspropertymanagement.com/blog/which-up-and-coming-neighborhoods-in-harrisburg-pa-should-you-be-investing-in-now>
45. Reading, PA Housing Market & Rental trends - Home Prices, Rent, Inventory & More, accessed January 6, 2026, <https://www.realtor.com/local/market/pennsylvania/berks-county/reading>

46. Reading, PA Housing Market - Redfin, accessed January 6, 2026,
<https://www.redfin.com/city/16305/PA/Reading/housing-market>
47. Reading, PA Real Estate Investment Guide | Market Trends & Strategies - Rentastic, accessed January 6, 2026,
<https://www.rentastic.io/investing-in/pennsylvania/reading>
48. Economic Impact of Visitors to Lancaster County - AWS, accessed January 6, 2026,
<https://lancaster-2024.s3.amazonaws.com/images/Blog-images/files/Lancaster-2024-FINAL.pdf?v=1745869587>
49. Lancaster Housing Market: House Prices & Trends | Redfin, accessed January 6, 2026, <https://www.redfin.com/city/10496/PA/Lancaster/housing-market>
50. Top 5 Neighborhoods in Lancaster for First-Time Buyers (2025), accessed January 6, 2026,
<https://albertlinsdell.com/post/top-5-neighborhoods-in-lancaster-for-first-time-buyers-2025>
51. Wilkes-Barre, PA Housing Market & Rental trends - Home Prices, Rent, Inventory & More, accessed January 6, 2026,
<https://www.realtor.com/local/market/pennsylvania/luzerne-county/wilkes-barre>
52. Wilkes-Barre Housing Market: House Prices & Trends | Redfin, accessed January 6, 2026, <https://www.redfin.com/city/20852/PA/Wilkes-Barre/housing-market>
53. Scranton suburbs vs Wilkes-Barre suburbs : r/NEPA - Reddit, accessed January 6, 2026,
https://www.reddit.com/r/NEPA/comments/10vfdy6/scranton_suburbs_vs_wilkesbarre_suburbs/
54. York County, PA Housing Market: House Prices & Trends | Redfin, accessed January 6, 2026,
<https://www.redfin.com/county/2427/PA/York-County/housing-market>
55. York, PA Housing Market & Rental trends - Home Prices, Rent, Inventory & More, accessed January 6, 2026,
<https://www.realtor.com/local/market/pennsylvania/york-county/york>
56. Home Renovation Cost Guide 2026 | Complete Pricing Breakdown - VM Power Construction, accessed January 6, 2026,
<https://vmpowerconstruction.com/blog/home-renovation-cost-guide-2025>
57. How to Budget for a Whole Home Renovation in Pennsylvania | John G. Moser & Son, Inc., accessed January 6, 2026,
<https://callmoser.com/2025/07/how-to-budget-for-a-whole-home-renovation-in-pennsylvania/>
58. Pennsylvania Hard Money Lender: Fix & Flip, Rental & Rehab Loans, accessed January 6, 2026, <https://rehabfinancial.com/pennsylvania-hard-money-lenders>