



8 estrategias para asegurar una tasa hipotecaria más baja

31 de agosto de 2022 por Luis y Diego Estrada

Las tasas hipotecarias han estado en una “Montaña Rusa” este año, subiendo y bajando en medio de las presiones inflacionarias y la incertidumbre económica. E incluso los expertos están divididos cuando se trata de predecir hacia dónde se dirigirán las tasas a continuación. ¹

Este clima ha sido inquietante para algunos compradores y vendedores de viviendas. Sin embargo, con una planificación adecuada, puede trabajar para calificar para las mejores tasas hipotecarias disponibles en la actualidad y abrir la posibilidad de refinanciar a una tasa más baja en el futuro.

¿Cómo le ahorra dinero una tasa hipotecaria más baja? De acuerdo con Trading Economics, la cantidad promedio de una nueva hipoteca en los Estados Unidos es actualmente de alrededor de \$410,000. ² Si comparemos una tasa de interés fija de 5.0% versus 6.0% sobre esa cantidad durante un plazo de 30 años. (Llámenos para darle una idea de cantidades en nuestro mercado del Área de la Bahía).

Tasa Hipotecaria (fija a 30 años)	Pago mensual de un préstamo de \$410,000 (no incluye impuestos, seguros, etc.)	Diferencia en Pago Mensual	Interés total durante 30 años	Diferencia de interés
5,0%	\$2,200.97		\$382,348.72	
6,0%	\$2,458.16	+ \$257.19	\$474,936.58	+ \$92.587,86

Con una tasa del 5%, sus pagos mensuales serían de unos \$2201. Al 6%, esos pagos aumentarían a \$2458, o alrededor de \$257 más. Eso suma una diferencia de casi \$92,600 durante la vida del préstamo. En otras palabras, reducir solo un punto porcentual de su hipoteca podría poner casi \$100,000 en su bolsillo con el tiempo.

Entonces, ¿cómo puede mejorar sus posibilidades de obtener una tasa hipotecaria baja? Pruebe las siguientes ocho estrategias:

1. Aumente su puntaje de crédito.

Los prestatarios con puntajes crediticios más altos son vistos como "menos riesgosos" para los prestamistas, por lo que se les ofrecen tasas de interés más bajas. Un buen puntaje crediticio generalmente comienza en 690 y puede subir hasta los 800. ³ Si no conoce su puntaje, consulte con su banco o compañía de tarjeta de crédito para ver si ofrecen acceso gratuito. De lo contrario, hay una gran cantidad de servicios de monitoreo de crédito gratuitos y de pago que puede utilizar.

Si su puntaje de crédito es bajo, puede tomar medidas para mejorarlo, que incluyen: ⁴

- Corrija cualquier error en sus informes de crédito, lo que puede reducir su puntaje. Puede acceder a los informes de forma gratuita visitando AnnualCreditReport.com.
- Pagar la deuda rotativa. Esto incluye saldos de tarjetas de crédito y líneas de crédito con garantía hipotecaria.
- Evite cerrar cuentas de tarjetas de crédito antiguas que estén al día. Podría reducir su puntaje al acortar su historial crediticio y reducir su crédito total disponible.
- Haga todos los pagos futuros a tiempo. El historial de pagos es un factor principal para determinar su puntaje de crédito, así que conviértalo en una prioridad.
- Limite sus solicitudes de crédito para evitar que su puntaje sea afectado por demasiadas consultas. Si está buscando un préstamo para automóvil o una hipoteca, minimice el impacto limitando sus solicitudes a un período corto, generalmente de 14 a 45 días. ⁵

Con el tiempo, debería comenzar a ver cómo aumenta su puntaje de crédito, lo que lo ayudará a calificar para una tasa hipotecaria más baja.

2. Mantener un empleo estable.

Si se está preparando para comprar una casa, puede que no sea el mejor momento para hacer un cambio importante en su carrera. Desafortunadamente, los cambios frecuentes de trabajo o las lagunas en su currículum podrían afectar su elegibilidad como prestatario.

Cuando solicita una hipoteca, los prestamistas generalmente revisan su empleo e ingresos durante los últimos 24 meses. ⁵ Si ha ganado un cheque de pago constante, podría calificar para una mejor tasa de interés. Un historial de empleo estable les da a los prestamistas más confianza en su capacidad para pagar el préstamo.

Eso no significa que un cambio de trabajo lo descalificará automáticamente para comprar una casa. Pero ciertos movimientos, como cambiar los ingresos de W-2 a 1099 (contratista independiente), podrían arruinar sus planes de compra de vivienda. ⁶



SUS DEUDAS AFECTAN SU TASA DE INTERES

3. Reduzca su relación deuda-ingreso.

Incluso con un puntaje de crédito alto y un empleo estable, los prestamistas se preocuparán si los pagos de su deuda consumen demasiado de sus ingresos. Ahí es donde entrarán en juego sus proporciones de deuda a ingresos (DTI).

Hay dos tipos de ratios DTI: ⁷

1. Proporción inicial (front end): ¿Qué porcentaje de su ingreso bruto mensual se destinará a cubrir los gastos de vivienda (hipoteca, impuestos, seguro y cuotas o cuotas de asociación)?
2. Índice final (back-end): ¿Qué porcentaje de su ingreso mensual bruto se destinará a cubrir TODAS las obligaciones de la deuda (gastos de vivienda, tarjetas de crédito, préstamos estudiantiles y otras deudas)?

¿Qué se considera una buena relación DTI? Para mejores tasas, los prestamistas generalmente quieren ver una relación DTI inicial que no supere el 28% y una relación final que sea del 36% o menos. ⁷

Si sus índices de DTI son más altos, puede tomar medidas para reducirlos, como comprar una casa menos costosa o aumentar su pago inicial. Su índice final también puede reducirse pagando su deuda existente. Un aumento en sus ingresos mensuales también reducirá sus índices de DTI.

4. Aumente su pago inicial.

Los requisitos mínimos de pago inicial varían según el tipo de préstamo. Pero, en algunos casos, puede calificar para una tasa hipotecaria más baja si hace un pago inicial mayor. ⁸

¿Por qué los prestamistas se preocupan por el monto de su pago inicial? Porque los prestatarios con un capital significativo en sus viviendas tienen menos probabilidades de no pagar sus hipotecas. Es por

eso que los prestamistas convencionales a menudo requieren que los prestatarios compren un seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés) si pagan menos del 20%.

Un pago inicial mayor también reducirá los costos generales del préstamo y disminuirá el pago mensual de la hipoteca, ya que obtendrá un préstamo más pequeño. Solo asegúrese de tener suficiente efectivo disponible para cubrir los costos de cierre, los gastos de mudanza y cualquier mueble u otros artículos que necesitará para instalarse en su nuevo espacio.

5. Compare los tipos de préstamos.

Todas las hipotecas no son iguales. El tipo de préstamo que elija podría ahorrarle (o costarle) dinero según sus calificaciones y circunstancias.

Por ejemplo, aquí hay varios tipos de préstamos comunes disponibles hoy en los EE. UU.: ⁹

- Convencional: estos ofrecen tasas hipotecarias más bajas pero tienen requisitos de crédito y pago inicial más estrictos que algunos otros tipos.
- FHA: respaldados por el gobierno, estos préstamos son más fáciles de calificar, pero a menudo cobran una tasa de interés más alta.
- Especialidad: Ciertos préstamos especiales, como los préstamos VA o USDA, pueden estar disponibles si cumple con los criterios específicos.
- Jumbo: las hipotecas que exceden el límite de préstamo conforme local están sujetas a requisitos más estrictos y pueden tener tasas de interés y tarifas más altas. ¹⁰

Al considerar el tipo de préstamo, también querrá sopesar los pros y los contras de una hipoteca de tasa fija versus una hipoteca de tasa variable: ¹¹

- Tasa fija: con una hipoteca de tasa fija, tiene la garantía de mantener la misma tasa de interés durante toda la vigencia del préstamo. Tradicionalmente, estos han sido el tipo de hipoteca más popular en los EE. UU. porque ofrecen estabilidad y previsibilidad.
- Tasa ajustable: las hipotecas de tasa ajustable, o ARM, tienen una tasa de interés introductoria más baja que las hipotecas de tasa fija, pero la tasa puede aumentar después de un período de tiempo determinado, generalmente de 3 a 10 años.

Según la Asociación de Banqueros Hipotecarios, el 10 % de los compradores de vivienda estadounidenses ahora están eligiendo ARM, frente a solo el 4 % a principios de este año. ¹² Un ARM podría ser una buena opción si planea vender su casa antes de que se restablezca la tasa. Sin embargo, la vida es impredecible, por lo que es importante sopesar los beneficios y los riesgos involucrados.

6. Acorte el plazo de tu hipoteca.

El término de una hipoteca es el período de tiempo en que su contrato de hipoteca está vigente. Los plazos suelen ser de 15, 20 o 30 años.¹³ Aunque la mayoría de los compradores de vivienda eligen plazos de 30 años, si su objetivo es minimizar la cantidad que paga en intereses, debe calcular los números en una hipoteca de 15 o 20 años.

Con plazos de préstamo más cortos, el riesgo de incumplimiento es menor, por lo que los prestamistas suelen ofrecer tasas de interés más bajas.¹³ Sin embargo, es importante tener en cuenta que aunque pagará menos intereses, el pago de su hipoteca será más alto cada mes, ya que hará menos pagos totales. Entonces, antes de aceptar un plazo más corto, asegúrese de tener suficiente espacio en su presupuesto para pagar cómodamente el pago más grande.



7. Obtenga cotizaciones de varios prestamistas.

Cuando busque una hipoteca, asegúrese de solicitar cotizaciones de diferentes prestamistas y tipos de prestamistas para comparar las tasas de interés y los cargos. Dependiendo de su situación, podría encontrar que una institución ofrece una mejor oferta para el tipo de préstamo y la duración del plazo que desea.

Algunos prestatarios optan por trabajar con un corredor de hipotecas (Broker). Al igual que un corredor de seguros, pueden ayudarlo a recopilar cotizaciones y encontrar la mejor tarifa. Sin embargo, si usa un corredor, asegúrese de comprender cómo se les compensa y comuníquese con más de uno para que pueda comparar sus recomendaciones y tarifas.¹⁴

No olvide que podemos ser un recurso valioso para encontrar un prestamista, especialmente si es nuevo en el proceso de compra de una vivienda. Después de una consulta, podemos discutir sus necesidades de financiamiento y conectarlo con los oficiales de préstamos o corredores que mejor se adapten a su situación.

8. Considere los puntos de hipoteca.

Incluso si obtiene una excelente tasa de interés en su hipoteca, puede reducirla aún más pagando puntos. Cuando compra puntos hipotecarios, también conocidos como puntos de descuento, esencialmente le paga a su prestamista una tarifa por adelantado a cambio de una tasa de interés más baja. El costo de comprar un punto es el 1% del monto de su hipoteca. Por cada punto que compre, la tasa de su hipoteca disminuirá en una cantidad fija, generalmente 0.25%. ¹⁵ Necesitará dinero en efectivo por adelantado para pagar los puntos, pero con el tiempo puede compensar con creces el costo ahorrando intereses.

Sin embargo, solo tiene sentido comprar puntos de hipoteca si planea quedarse en la casa el tiempo suficiente para recuperar el costo. Puede determinar el punto de equilibrio, o el período de tiempo que necesitaría mantener la hipoteca para compensar la tarifa, dividiendo el costo por la cantidad ahorrada cada mes. ¹⁵ Esto puede ayudarlo a determinar si los puntos hipotecarios serían o no una buena inversión para usted.

Empezando

Desafortunadamente, las tasas hipotecarias bajísimas que vimos durante el apogeo de la pandemia han quedado atrás. Sin embargo, las tasas fijas a 30 años de hoy todavía están por debajo del promedio histórico de alrededor del 8 %, y están muy por debajo del máximo histórico del 18,45 % en 1981.^{16, 17}

Y aunque las tasas hipotecarias más altas han hecho que sea más costoso financiar la compra de una vivienda, también han eliminado parte de la competencia del mercado. Como consecuencia, los compradores de hoy encuentran más casas para elegir, menos guerras de ofertas y más vendedores dispuestos a negociar u ofrecer incentivos, como dinero en efectivo para los costos de cierre o puntos hipotecarios.

Si está listo y puede comprar una casa, no hay razón para que las preocupaciones sobre las tasas hipotecarias dejen de lado sus planes. La realidad es que muchos economistas predicen que los precios de las viviendas seguirán subiendo. ¹⁸ Por lo tanto, es mejor que compre hoy a una tasa ligeramente más alta que esperar y pagar más por una casa dentro de unos años. Siempre puede refinanciar si las tasas hipotecarias bajan, pero no puede compensar los años perdidos de crecimiento y apreciación del capital.

Si tiene preguntas o desea obtener más información sobre la compra o venta de una casa, comuníquese con nosotros para programar una consulta gratuita. ¡Nos encantaría ayudarlo a sopesar sus opciones, navegar en este mercado cambiante y alcanzar sus objetivos inmobiliarios!

Fuentes:

1. Washington Post: <https://www.washingtonpost.com/business/2022/08/04/mortgage-rates-sink-below-5-percent-first-time-four-months/>

2. Economía comercial: <https://tradingeconomics.com/united-states/average-mortgage-size>
3. NerdWallet – <https://www.nerdwallet.com/article/finance/what-is-a-good-credit-score>
4. Debt.org – <https://www.debt.org/credit/improveing-your-score/>
5. El saldo: <https://www.thebalance.com/will-multiple-loan-applications-hurt-my-credit-score-960544>
6. Tiempo: <https://time.com/nextadvisor/mortgages/how-lenders-evaluate-your-employment/>
7. Bankrate: <https://www.bankrate.com/mortgages/why-debt-to-income-matters-in-mortgages/>
8. NerdWallet – <https://www.nerdwallet.com/article/mortgages/payment-buy-home>
9. Oficina de Protección Financiera del Consumidor: <https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/loan-options/>
10. NerdWallet – <https://www.nerdwallet.com/article/mortgages/jumbo-loans-what-you-need-to-know>
11. Bankrate: <https://www.bankrate.com/mortgages/arm-vs-fixed-rate/>
12. MarketWatch: <https://www.marketwatch.com/picks/as-mortgage-rates-rise-heres-exactly-how-more-homebuyers-are-snagging-mortgage-rates-around-4-01656513665>
13. Oficina de Protección Financiera del Consumidor: https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/loan-options/#anchor_loan-term_361c08846349fe
14. Comisión Federal de Comercio: <https://consumer.ftc.gov/articles/shopping-mortgage-faqs>
15. Tasa bancaria: <https://www.bankrate.com/mortgages/mortgage-points/>
16. CNBC: <https://www.cnbc.com/select/mortgage-rates-today-still-relatively-low/>
17. Rocket Mortgage: <https://www.rocketmortgage.com/learn/historical-mortgage-rates-30-year-fixed>
18. MarketWatch: <https://www.marketwatch.com/picks/continuing-home-price-deceleration-heres-what-5-economists-and-real-estate-pros-predict-will-happen-to-the-housing-mercado-este-año-01659347993>