

Prepárate Serie #4

Opciones de pago inicial

El pago inicial es la inversión inicial en su vivienda y, para muchos posibles compradores, es el obstáculo más desalentador. ¿Cuánto debería depositar y qué tipo de opciones hipotecarias pueden ayudarle a comprar antes o ampliar sus opciones?

¿Cuánto deberías pagar por una casa?

Sólo usted puede decidir cuánto de sus ahorros utilizar para el pago inicial y cuánto reservar. Un pago inicial mayor generalmente significa un pago mensual menor y más capital. Un pago inicial menor puede significar un pago hipotecario mayor cada mes, pero también podría ayudarlo a comprar una casa antes o ampliar sus opciones de compra.

No pongas todos los huevos en la misma canasta

Rara vez es una buena idea invertir todos sus ahorros en un pago inicial. Es posible que su prestamista incluso le exija que mantenga algo de dinero ahorrado después del cierre porque tiene un gran interés en saber que usted puede afrontar un gasto inesperado y aún así pagar su hipoteca. Al decidir sobre el pago inicial, piense en reservar fondos para:

- Emergencias (los expertos recomiendan gastos de manutención de 3 a 6 meses)
- Gastos relacionados con la compra de su primera vivienda (reparaciones, renovaciones, electrodomésticos o muebles nuevos)
- Otros objetivos de inversión (universidad, boda o jubilación)

El mito del 20%

Es un error común pensar que debes depositar un 20% o más. Hacer eso significa que no necesitará pagar un seguro hipotecario (MI), pero es posible que tenga que ahorrar mucho más tiempo o sobrecargar su cuenta bancaria para alcanzar ese límite.

Opciones que pueden ayudarle a afrontar el desafío del pago inicial

Una o más de estas opciones podrían ayudarle a encontrar más fondos para su pago inicial y/o permitirle realizar un pago inicial menor por una casa. No son mutuamente excluyentes: puede utilizar MI, fondos de donación y asistencia para el pago inicial en el mismo préstamo.

Opciones de hipotecas con pago inicial bajo

Los préstamos convencionales con seguro hipotecario privado, los préstamos de la FHA o los préstamos VA le permiten realizar un pago inicial de menos del 20% sobre una casa. Lea más sobre estas opciones en la página siguiente.

Fondos de regalo

Si tiene familiares que quieren ayudarle a convertirse en propietario de una vivienda y pueden pagar una donación financiera, ¡excelente! Sólo tenga en cuenta las reglas que pueden aplicarse a dichos obsequios. Por ejemplo, su prestamista puede exigir una carta de regalo del donante que indique que usted no tiene que devolver el dinero. Si parte de su pago inicial será de un regalo, verifique los requisitos de su prestamista.

Asistencia para el pago inicial

Muchos programas en todo el país brindan asistencia con el pago inicial a prestatarios calificados. A menudo, esta asistencia se presenta en forma de una subvención o un segundo préstamo hipotecario condonable: dinero que no es necesario reembolsar siempre que se cumplan determinadas condiciones. Hable con su prestamista sobre los programas de asistencia para el pago inicial en su área, así como sobre su elegibilidad.

Opciones de hipotecas con pago inicial bajo

El pago inicial mínimo permitido por la mayoría de los prestamistas es del 3% al 5% del precio de compra de una casa. Para pagos iniciales inferiores al 20%, lo más probable es que los prestamistas exijan que el préstamo esté asegurado por una de las siguientes entidades:

	Aseguradora hipotecaria privada	Administración Federal de Vivienda (FHA)	Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) de EE. UU.
Elegibilidad	<p>Asegura préstamos convencionales</p> <p>Por lo general, asegura préstamos con puntajes crediticios de 620 y superiores.</p> <p>Los prestatarios con mejores puntajes crediticios generalmente pagan menos por MI en un préstamo convencional que por MI en un préstamo de la FHA.</p>	<p>Programa de gobierno respaldado por los contribuyentes</p> <p>Ayuda a los compradores de viviendas con puntajes crediticios más bajos, incluidos aquellos por debajo de 620</p> <p>La casa debe ser tasada por un tasador aprobado por la FHA</p>	<p>Para miembros activos, veteranos o reservistas de las fuerzas armadas de EE. UU.</p> <p>Los beneficios específicos de préstamos hipotecarios dependen del tipo y la duración del servicio.</p>
Pago inicial mínimo	Tan solo el 3%, dependiendo de las condiciones del préstamo.	Tan solo 3,5%, dependiendo del puntaje crediticio	Tan solo 0% (el precio de venta no puede exceder el valor tasado de la vivienda)
Primas del seguro hipotecario (MI)	<p>La opción más común es una prima mensual pagada por el prestatario sin pago inicial.</p> <p>Otras opciones:</p> <p>Pague la totalidad o parte de la prima de MI como una suma global al cierre o financíela con el monto del préstamo (reduce o elimina la prima mensual)</p> <p>El prestamista paga la prima de MI pero puede aumentar las tarifas del préstamo o la tasa de interés</p>	<p>Incluye 2 tipos de primas MI:</p> <p>Prima MI mensual (MIP), pagada con el pago mensual de su hipoteca. Monto basado en el tamaño del pago inicial y la duración del préstamo hipotecario</p> <p>El MIP inicial es del 1,75 % del monto del préstamo hipotecario (se puede incorporar a la hipoteca, pero aumentará el monto del préstamo así como el pago mensual de la hipoteca)</p>	Los prestatarios no pagan MI pero deben pagar una tarifa de financiación
cancelación de prima MI	La prima mensual pagada por el prestatario generalmente se puede cancelar una vez que se paga el monto del préstamo cae al 75%-80% del valor de la vivienda	Si el préstamo se financia con <10% de pago inicial durante >15 años, no puede cancelar el MIP mensual y pagará el MI durante la vigencia del préstamo.	N/A

Pídale a su prestamista que le explique detalladamente sus opciones hipotecarias con pago inicial bajo, incluidos los préstamos VA (si corresponde), los préstamos FHA y los préstamos convencionales con MI privado.



WELCOME HOME
POWERED BY RWM HOME LOANS