

El beneficio de los pagos hipotecarios adicionales



Por Julie Jason

Agregar tan solo \$100 adicionales por mes al pago de una hipoteca puede tener un impacto significativo en la deuda, dijo un experto financiero.

Las tasas hipotecarias pueden estar disminuyendo, lo que coloca a los nuevos compradores de viviendas en una mejor posición que hace apenas un año. La hipoteca con tasa de interés fija a 30 años alcanzó un máximo del 7,79 % a fines de octubre de 2023; ahora, estamos viendo este tipo de hipoteca a un promedio del 6,38 % (pronóstico para el cuarto trimestre de 2024).

Si compró una casa el año pasado, probablemente sea demasiado pronto para pensar en refinanciarla, pero ¿ha considerado el beneficio de realizar pagos adicionales para

reducir el monto de los intereses y acortar el plazo de su préstamo?

La buena noticia es que hay calculadoras de amortización de hipotecas disponibles en línea, por lo que puede probar a realizar pagos adicionales para ver los beneficios que pueden resultar.

Gracias a las matemáticas de la capitalización, no tiene que hacer grandes sacrificios para lograr un impacto significativo en su deuda.

Aquí hay un ejemplo, utilizando una calculadora de amortización de hipotecas en línea (en este caso, estoy utilizando una que se encuentra en calculator.net).

Digamos que tiene una hipoteca a 30 años con un interés fijo del 5,5% y un saldo de \$250.000. Sus pagos regulares serían de \$1.419,47. En 30 años (el 1 de octubre de 2054), habrá realizado 360 pagos de \$1.419,47 por un total de \$511.010. De esa cantidad, habría pagado el préstamo de \$250.000 y los intereses bancarios de \$261.010.

¿Qué sucedería si añadiera tan solo \$100 adicionales a ese pago hipotecario mensual cada mes, lo que lo convertiría en \$1.519,47? Pagaría su deuda de \$250.000 cuatro años y cinco meses antes, ahorrándose \$44.877 en pagos de intereses.

Por supuesto, cuanto más dinero añada como pago adicional, mayor será su ahorro.

Si pudiera realizar un pago adicional de \$500 al mes (\$1,419.47 más \$500), ahorraría 13 años y cinco meses de pagos y \$129,580 en pagos de intereses. Sus pagos totales de intereses se reducirían de \$261,010 a \$131,430.

Otra alternativa es realizar pagos ocasionales. Digamos que recibe un cheque de bonificación anual cada enero. Durante los siguientes tres años, cada enero, paga \$10,000 adicionales al banco. Eso reduce aproximadamente \$90,000 de sus pagos de intereses y le ahorra siete años de su préstamo, de modo que su préstamo estaría completamente pagado para octubre de 2047, utilizando la Calculadora de Pagos Adicionales proporcionada por Freddie Mac.

Pero, si espera hasta enero de 2034, 2035 y 2036 para utilizar esos pagos de bonificación de \$10,000, sus ahorros serán aproximadamente la mitad menos: solo \$48,860, lo que le permitirá ahorrar cuatro años y siete meses en lugar de siete años como en el ejemplo anterior, lo que ilustra el valor temporal del dinero.

Probablemente encontrará una buena calculadora de prepago en el sitio web de su banco. Si no, puede llamar a su banco para pedirle que le muestre algunas opciones de prepago para usted considerando su préstamo en particular.

¿Vale la pena considerarlo? Absolutamente. Reducir su deuda personal es el lema del mercado financiero actual. Hacer pequeños sacrificios hoy puede generar grandes ahorros a largo plazo.

¿Quién no debería hacer pagos adicionales? Alguien con deudas de consumo con intereses altos. Si tiene deudas de tarjetas de crédito con tasas de interés altas, pague esa deuda primero. Luego, aborde su hipoteca.

¿Quién más? Si por casualidad no estás contribuyendo a tu plan 401(k) en el trabajo a pesar de que tiene una contribución equivalente (espero que no seas tú), es mejor poner primero el dinero extra en el trabajo.