

¿Es momento de considerar una refinanciación hipotecaria?



Las tasas más bajas son solo un factor a tener en cuenta a la hora de refinanciar un préstamo hipotecario. Puede costar miles de dólares refinanciarlo, así que considere todos los costos antes de firmar cualquier documento.

Las tasas hipotecarias no han sido tan atractivas en más de un año, una buena noticia para los propietarios ansiosos por refinanciar.

Muchos propietarios ya han aprovechado la oportunidad de reducir su pago mensual, lo que ha provocado un aumento en las solicitudes de refinanciación de hipotecas.

Y eso fue antes de que la tasa promedio de una hipoteca a 30 años cayera al 6,2%, según el comprador de hipotecas Freddie Mac. Tan recientemente como en mayo, la tasa

promediaba el 7,22%. Ahora está en el nivel más bajo en 19 meses.

La prisa por refinanciar tiene sentido, ya que incluso una ligera caída en las tasas hipotecarias puede traducirse en ahorros significativos a largo plazo. En el caso de una vivienda con un precio de venta medio en Estados Unidos de 422.600 dólares, un comprador que haga un pago inicial del 20% a la tasa hipotecaria promedio de esta semana ahorraría 360 dólares al mes en comparación con lo que habría costado comprar la misma vivienda en octubre del año pasado, cuando la tasa promedio alcanzó un máximo de 23 años del 7,79%.

Aun así, hay más que tener en cuenta que la tasa hipotecaria. Refinanciar puede costar miles de dólares y no siempre es posible incluir todos los gastos en el nuevo préstamo.

Salir a la par de los costos de la refinanciación puede llevar meses o años, según la diferencia entre su tasa actual y la nueva. Por lo tanto, la refinanciación puede no tener sentido si planea vender la vivienda antes de que eso suceda.

A continuación, se indican algunos factores clave que debe tener en cuenta al evaluar si ahora es el momento adecuado para refinanciar su préstamo hipotecario:

¿Son las tasas lo suficientemente atractivas como para que valga la pena refinanciar?

Si bien las tasas hipotecarias han bajado, la tasa promedio de un préstamo hipotecario a 30 años sigue siendo más del doble de lo que era hace apenas tres años.

Alrededor del 86% de todas las hipotecas hipotecarias pendientes tienen una tasa de interés inferior al 6%, y más de tres cuartas partes tienen una tasa del 5% o inferior, según Realtor.com. Si la tasa de su hipoteca se encuentra dentro de ese rango, querrá asegurarse de poder refinanciar a una tasa significativamente más baja que la que tiene ahora.

Una regla general a tener en cuenta es si puede reducir su tasa a la mitad o tres cuartos de punto porcentual, dijo Greg McBride, analista financiero jefe de Bankrate.

"Ahí es cuando es el momento de empezar a pensar en ello", dijo.

Alguien con una hipoteca a 30 años al 7,5% o al 8%, por ejemplo, debería buscar tasas que estén en el rango bajo del 6%.

Los propietarios de viviendas con una hipoteca de tasa ajustable, o ARM, que se ajustará a una tasa más alta, también pueden considerar la posibilidad de refinanciar mientras las tasas bajan.

¿Cuánto tiempo le llevará recuperar los costos de la refinanciación?

El período de equilibrio de una refinanciación hipotecaria será más corto cuanto más significativos sean sus ahorros. Por ejemplo, si está refinanciando de una tasa del 8 % a una del 6 %, el período de equilibrio será mucho más corto que si refinancia de una tasa del 6,75 % a una del 6,25 %.

Por lo tanto, es importante tener en cuenta cuánto tiempo planea vivir en la casa, para asegurarse de que va a compensar el costo de la refinanciación.

Considere los costos generales y los iniciales

Los cargos y las tarifas pueden perjudicar a los refinanciadores que se centran solo en los ahorros potenciales. Y el hecho de que normalmente pueda transferir muchos o la mayoría de los costos a un nuevo préstamo no significa que ese préstamo sea gratuito.

Si transfiere los costos a su nuevo préstamo, asumirá un saldo mayor o pagará una tasa levemente más alta para compensar esos costos.

Y es posible que deba pagar tarifas al momento del cierre, incluidos los costos de una tasación, un seguro de título, una tarifa de inspección o impuestos locales fuera del control del prestamista.

¿Debería esperar a que las tasas se bajen aún más?

Las tasas hipotecarias se ven influenciadas por varios factores, incluida la forma en que el mercado de bonos reacciona a las decisiones de política de tasas de interés de la Reserva Federal. Eso puede cambiar la trayectoria del rendimiento de los bonos del Tesoro a 10 años, que los prestamistas utilizan como guía para fijar el precio de los préstamos hipotecarios.

El rendimiento, que superó el 4,7% a fines de abril, ha retrocedido bruscamente desde entonces en previsión de un recorte de tasas de la Fed. Estaba en el 3,66% en las operaciones matinales del mercado de bonos el anteriormente. Los rendimientos caen a medida que los precios de los bonos suben.

Las señales de una inflación menguante y un mercado laboral en enfriamiento han aumentado las expectativas de que la Fed recorte su tasa de interés de referencia por primera vez en cuatro años en su reunión de responsables de políticas la próxima semana.

Si los rendimientos de los bonos continúan disminuyendo en previsión de que la Fed baje las tasas más de una vez este otoño, eso podría llevar a que las tasas hipotecarias se bajen aún más, aunque muchos pronósticos de los economistas indican que la tasa promedio de un préstamo hipotecario a 30 años se mantendrá por encima del 6% este año.

Se podría argumentar que las expectativas del mercado de bonos de que la Fed cambie su postura para relajar las tasas de interés ya se han incorporado en los precios, lo que podría significar que las tasas hipotecarias no bajarán mucho más de lo que ya lo han hecho en los próximos meses.

Si está indeciso entre refinanciar ahora o esperar a que las tasas bajen, es bueno al menos prepararse y hablar con su prestamista o comparar precios, para poder actuar rápidamente cuando pueda conseguir una tasa atractiva.

"Es probable que veamos una tendencia a la baja en las tasas hipotecarias, pero las tasas pueden cambiar repentinamente y vale la pena aprovecharlas cuando surja la oportunidad".