

## Las puntuaciones de crédito son importantes



By Libby Wells

**A menos que compre en efectivo, la calificación crediticia es el factor más importante que los prestamistas consideran en una solicitud de hipoteca. Muestra la capacidad de pago.**

Estrictamente hablando, no necesita una calificación crediticia para comprar una casa. Si paga en efectivo, por ejemplo, a nadie le importa necesariamente si tiene un buen crédito. Sin embargo, si, como la mayoría de los aspirantes a propietarios estadounidenses, necesitará financiamiento, entonces su calificación crediticia es crucial.

Su calificación crediticia es uno de los factores más importantes que los prestamistas consideran cuando solicita una hipoteca. No solo para calificar para el préstamo en sí, sino también para las condiciones: por lo general, cuanto

más alta sea su calificación, menores serán las tasas de interés y mejores serán las condiciones para las que calificará.

Entonces, ¿qué es una buena calificación si desea comprar una casa? Depende del tipo de hipoteca que esté buscando: muchos préstamos varían en lo que respecta a la calificación crediticia necesaria para calificar. En términos generales, es probable que necesites una puntuación de al menos 620 (lo que se clasifica como una calificación "regular") para calificar con la mayoría de los prestamistas. Sin embargo, con un préstamo de la Administración Federal de Vivienda, es posible que puedas obtener la aprobación con una puntuación tan baja como 500.

## **Por qué su puntuación de crédito es importante para los prestamistas?**

Su puntuación de crédito ayuda a los prestamistas a determinar su capacidad para pagar la hipoteca y, posteriormente, el riesgo que corren al otorgarle el préstamo. Cuanto más alta sea su puntuación, menor será el riesgo que representa.

Otro número que los prestamistas hipotecarios examinan cuidadosamente es su relación deuda-ingresos, o su porcentaje de obligaciones de deuda mensuales en relación con la cantidad de ingresos que genera. Por ejemplo, si gana \$4000 por mes y tiene \$1250 en facturas de tarjetas de

crédito, pagos de préstamos, costos de vivienda y otras deudas, su relación deuda-ingresos sería del 31%. La relación ideal suele ser inferior al 36%, aunque algunos prestamistas aceptarán más con un pago inicial más alto.

## **Puntuación crediticia por tipo de hipoteca**

No existe una puntuación crediticia única y específica que lo califique automáticamente para una hipoteca, pero los prestamistas a menudo tienen requisitos de puntuación crediticia mínima. La puntuación crediticia mínima para ser elegible para una hipoteca depende tanto del prestamista como del tipo de préstamo.

**Préstamos convencionales:** los préstamos convencionales son hipotecas ofrecidas por bancos comerciales y asociaciones de ahorro y préstamo. En general, cuanto más alta sea su puntuación crediticia, más probabilidades tendrá de calificar para un préstamo hipotecario con estos prestamistas. Muchos aceptarán una puntuación crediticia tan baja como 620, pero pueden tener otros requisitos, como un ingreso más alto o un pago inicial más alto.

**Préstamos FHA:** la Administración Federal de Vivienda asegura préstamos dirigidos a prestatarios con puntuaciones crediticias y pagos iniciales más bajos, especialmente compradores de vivienda por primera vez. Puede calificar para un préstamo FHA con una puntuación crediticia de 500

a 579 con un pago inicial del 10% o con un pago inicial del 3,5% si su puntuación es 580 o superior.

**Préstamos del USDA:** El Departamento de Agricultura de los EE. UU. garantiza este programa de préstamos para prestatarios con ingresos bajos a moderados que compren una casa en un área rural que califique. Los prestatarios generalmente necesitan una puntuación mínima de 640 para calificar para un préstamo del USDA. En algunos casos, los prestamistas del USDA pueden considerar una puntuación más baja con un análisis adicional del crédito del prestatario.

**Préstamos VA:** Garantizados por el Departamento de Asuntos de Veteranos de los EE. UU., los préstamos VA se ofrecen al personal militar activo y veterano y a sus familias. El gobierno no tiene un requisito de puntuación crediticia mínima para calificar para préstamos VA, aunque muchos prestamistas, que en realidad otorgan el financiamiento, requieren una puntuación mínima de 620.

**Préstamos jumbo:** Los préstamos jumbo son hipotecas de tamaño más grande de lo normal que exceden los límites de préstamos establecidos por Freddie Mac y Fannie Mae: \$766,550 en la mayoría de los mercados, a partir de 2024. Muchos prestamistas jumbo requieren una puntuación crediticia de 700 o más para calificar debido al mayor riesgo que conlleva pedir prestado una cantidad tan grande.

## **Cómo afecta su puntuación crediticia a la tasa de su hipoteca?**

Aunque depende de cada prestamista determinar qué puntuación necesitan los prestatarios para recibir las tasas de interés hipotecarias más bajas, una diferencia de tan solo unos pocos puntos en su puntuación crediticia a veces puede afectar sustancialmente sus pagos mensuales. Por ejemplo, en una hipoteca de \$300,000, la diferencia en los pagos de capital e intereses entre una tasa de interés del 7% y una tasa del 6,5% es de \$99 por mes. Eso equivale a más de \$35,000 en el transcurso de un plazo hipotecario de 30 años.

*"Una puntuación crediticia baja puede hacer que sea menos probable que califique para las tasas más asequibles e incluso podría llevar al rechazo de su solicitud de hipoteca", dice Bruce McClary, vicepresidente sénior de comunicaciones de la National Foundation for Credit Counseling.*

## **¿Qué es una buena puntuación crediticia?**

Al considerar la mejor puntuación crediticia para comprar una casa, muchos prestamistas utilizan el modelo FICO. Este califica a los consumidores en un rango de 300 a 850 puntos, donde una puntuación más alta indica un menor riesgo para el prestamista. Las puntuaciones FICO varían de la siguiente manera:

- 800 o más: Excepcional
- 740-799: Muy bueno
- 670-739: Bueno
- 580-669: Regular
- 579 o menos: Malo