

**Los puntos hipotecarios pueden ayudar a los compradores de vivienda a reducir los costos mensuales en medio de las altas tasas de interés.
Cómo saber si esta estrategia es adecuada para ti.**

PUNTOS CLAVE

- Se espera que las tasas de interés se mantengan altas en el futuro previsible, lo que ha hecho que las hipotecas sean más caras.
- Los expertos dicen que existe una estrategia que puede ayudar a los compradores de vivienda a reducir los costos mensuales.
- Más compradores de vivienda están optando por comprar puntos hipotecarios como una forma de sufragar pagos mensuales más altos.



A medida que subieron las tasas de interés, los compradores de vivienda se enfrentaron a costos de préstamo más altos.

Eso ha llevado a más compradores de viviendas a optar por una estrategia, la compra de puntos hipotecarios, como una forma de sufragar pagos mensuales más altos.

Los puntos hipotecarios permiten a los compradores pagar una tarifa por adelantado para reducir la tasa de interés de sus préstamos.

Casi el 45 % de los prestatarios de viviendas principales convencionales compraron puntos hipotecarios en 2022 para reducir sus pagos hipotecarios mensuales, una tendencia que ha continuado este año, según una investigación reciente de Zillow.

Eso es un aumento del 29,6% en 2021, cuando las tasas de interés eran más bajas.

La hipoteca de tasa fija a 30 años actualmente tiene un promedio de 6,7% según Freddie Mac, frente al 5,8% de hace un año. La hipoteca de tasa fija a 15 años ahora promedia alrededor del 6%, frente al 4,8% de hace un año.

A medida que las tasas se mantienen más altas, quienes buscan una vivienda en el mercado pierden poder adquisitivo. Algunos expertos han instado a los compradores a considerar la compra de puntos hipotecarios para reducir sus pagos mensuales.

Stephanie Grubbs, una agente de bienes raíces, dijo que su firma comenzó a mencionar más la estrategia cuando la Fed comenzó a subir las tasas de interés.

"En un esfuerzo por tratar de ser creativos, hablamos con los compradores sobre la oferta de comprar una tasa más baja".

Otros expertos dicen que los compradores que compran puntos de hipoteca pueden ser una gran estrategia para la situación correcta.

Eso se aplica particularmente si un comprador puede pagar los costos iniciales adicionales.

“Poder reducir ese pago mensual realmente puede ayudar a dar más margen de maniobra en los presupuestos de las personas y ayudarlos a alcanzar la asequibilidad.”

Nicole Bachaud

ECONOMISTA SENIOR EN ZILLOW

Los puntos de hipoteca se refieren al monto porcentual del préstamo. Por lo general, un punto vale el 1% del valor del préstamo.

Si el valor del préstamo es de \$300,000, un punto normalmente costaría \$3,000 y la tasa de interés bajaría 0.25 puntos porcentuales.

"Poder reducir ese pago mensual realmente puede ayudar a dar más margen de maniobra en los presupuestos de las personas y ayudarlos a alcanzar la asequibilidad", dijo Bachaud.

Además de los costos iniciales más altos, los compradores de viviendas también deben sopesar otros factores antes de comprar puntos hipotecarios.

Establezca un cronograma para vivir en su nuevo hogar.

"Para la mayoría de los casos, definitivamente es un ahorro de costos considerable poder comprar puntos", dijo Kamila Elliott, planificadora financiera certificada y cofundadora y directora ejecutiva de Collective Wealth Partners.

Sin embargo, si compra puntos y luego refinancia, eso no le dará tiempo suficiente para que su pago inicial se aprecie.

Otra consideración importante es su cronograma de cuánto tiempo planea vivir en el hogar.

Con las tasas y los precios de las viviendas altos, eso significa que los costos de cierre también son elevados.

En consecuencia, si te mudas antes de los tres a cinco años, es posible que tengas un impacto financiero mayor.

"Podría haber una gran pérdida si no puede permanecer en esa propiedad el tiempo suficiente para amortizar esos gastos durante el tiempo que esté allí".

Considere otras alternativas:

Si tiene dinero extra al comprar una casa, puede optar por aumentar el tamaño de su pago inicial.

Esto puede ser ventajoso porque crea más equidad en el hogar. También puede reducir sus pagos mensuales.

Si ese dinero adicional es suficiente para llevar su pago inicial al 20% del precio de compra de la casa, eso eliminaría la necesidad de un seguro hipotecario privado, que se suma a los costos mensuales para los prestatarios hipotecarios que ponen menos de esas sumas.

Sin embargo, puede ver un mayor efecto en sus gastos mensuales comprando puntos en lugar de aumentar su pago inicial.

Un punto puede costar entre \$3,000 y \$4,000, por ejemplo. Pero poner esas sumas en un pago inicial probablemente no hará una gran diferencia en sus costos mensuales.

Si desea asegurarse de que el pago de su hipoteca no supere un tercio de los ingresos netos de su casa, pagar puntos podría ser la mejor opción.

En algunas situaciones, un vendedor puede ofrecer una concesión para ayudar a compensar los costos para los compradores.

"A un vendedor le cuesta menos dar una concesión para que el comprador pueda comprar puntos antes que aceptar una reducción del precio".

Hablar con un oficial de préstamos puede ayudarlo a decidir la mejor decisión para su situación.

Tenga en cuenta las incógnitas:

El éxito de cualquier estrategia de compra de vivienda a largo plazo depende de una gran incógnita: cómo manejará la Reserva Federal las tasas de interés en el futuro.

Las últimas proyecciones del banco central prevén dos subidas de tipos más este año.

Si bien las tasas actuales se sienten altas, por favor recuerde que en la década de 1980 les hubiera encantado tener acceso a tasas hipotecarias del 6%.!