

Comprar casa nueva

¿Estás buscando la hipoteca perfecta?

Encontrar la hipoteca adecuada es tan importante como encontrar la casa de tus sueños.

¿Dónde encuentro una hipoteca?

Ahora los bancos no son el único lugar para conseguir una hipoteca. Ahora, todas las compañías que ofrecen servicios de finanzas, incluyendo las uniones de crédito y los corredores de bolsa ofrecen hipotecas. Otras fuentes incluyen compañías de hipotecas, las compañías constructoras y los vendedores.

El Internet es una excelente manera de comenzar tu investigación, puedes buscar prestamistas, tasas de intereses e información de hipotecas. Después, contacta a profesionales o pregúntale a amigos que hayan tenido buenas experiencias con algún préstamo que te den recomendaciones.

¿Qué tipo de hipotecas están disponibles?

Los dos tipos más comunes de hipotecas son préstamos de intereses fijos y préstamos de tasas ajustables (ARM por sus siglas en inglés). Con las hipotecas de interés fijo, el interés es el mismo por el tiempo que dure la hipoteca, lo que significa que los pagos que hagas a la deuda y los intereses serán siempre los mismos de acuerdo al monto que hayas elegido. El interés de un préstamo de interés fijo es normalmente más elevado que un ARM.

Con un ARM, el interés cambia de acuerdo a plan regular. Un ARM, usualmente tiene un límite anual que restringe lo que puede cambiar la tasa en un año, y un tope de vida que limita el cambio sobre el tiempo del préstamo. Ya que los ARM ofrecen bajos intereses iniciales, usualmente, tu puedes tener una casa más grande por el mismo pago mensual. Sin embargo, existe la posibilidad de un aumento en los pagos mensuales si la tasa de interés sube.

Existen también préstamos híbridos que combinan ciertas características de los dos tipos de préstamos: fijos y de interés variable. Por ejemplo, un préstamo híbrido puede ofrecer un tasa de interés fija inicial que está vigente por decir, tres años, tiempo que se ajusta a la tasa del mercado.

¿Qué hipoteca es la mejor para mí?

No hay una respuesta concreta para esto. Elegir la hipoteca adecuada para ti depende principalmente de tu situación financiera, cuánto tiempo pretendes tener tu casa y si te sientes cómodo con una hipoteca cambiante. Un contador puede ayudarte a determinar la mejor opción en base a tu situación financiera.

¿Qué son los puntos?

Los puntos son intereses que se pagan al prestamista por adelantado, mismos que te permiten bajar tus intereses. Básicamente, son intereses prepagados. Cada punto equivale a 1% del total del préstamo.

Pagar puntos, sirve si planeas vivir en tu casa por varios años, pues con la cantidad de interés reducido que ahorras aumenta con cada año que conservas la hipoteca. Los puntos pagados en un préstamo hipotecario, ya sea por la compra o mejoras al hogar y que estén asegurados por una residencia personal son deducibles en el año pagado.

¿Qué incluye mi pago hipotecario mensual?

Los dos componentes principales del pago de tu hipoteca son el principal y los intereses, pero algunos prestamistas incluyen impuestos de bienes raíces y seguros para los propietarios de la casa también. Si tu enganche es menos de 20 por ciento, también tendrás que pagar seguro de hipoteca privada, ésta protege al prestamista de cualquier incumplimiento en el pago.

¿Cuál es el proceso para adquirir una hipoteca?

El primer paso, es llenar una solicitud de préstamo, en la que tendrás que contestar cierta información como tu ingreso, empleo, bienes y deudas. El prestamista necesitará de documentación para verificar esta información. Una transacción profesional será expedida para determinar el valor de la casa en el mercado.

El proceso le puede llevar al prestamista de dos a seis semanas para evaluar la solicitud y completar la evaluación. Los intereses pueden fluctuar durante este tiempo, así que investiga si el prestamista te permite "congelar" un interés específico por cierto periodo de tiempo. Al ser tomada la decisión, el prestamista te notificará el resultado y se estipulará una fecha para cerrar el trato.