

El Costo de una Hipoteca

El costo de una hipoteca depende del valor financiado, de la tasa de interés y del tiempo que le tomará amortizarla.

Dado que los pagos mensuales distribuyen el costo de la hipoteca durante un largo tiempo, es fácil olvidar el costo total incurrido. Por ejemplo, si toma prestados \$100,000 por 30 años a la tasa de interés del 8.5% al año, el total a amortizar será aproximadamente de \$277,000, más de dos veces y media el valor original.

Pequeñas diferencias en la tasa de interés—8% al año en vez de 8.5%—van a representar mucho dinero a lo largo de 30 años. A la tasa de 8% el total a ser amortizado sería de \$264,240, casi \$13,000 (el equivalente de un carro nuevo) **menos** que a la tasa de 8.5%.

PLAZO

La cantidad de años que se desea para pagar el préstamo. Cuanto mayor es el plazo, menores son los pagos mensuales. Pero mayor la cantidad que será pagada al final del préstamo.

TASA

La tasa de interés podrá ser "fija" por el total del plazo del préstamo, o "ajustable" periódicamente actualizándose conforme cambian las condiciones en el mercado financiero. A través del tiempo, cuanto menores fueren las tasas de interés, tanto mayor el impacto—positivo—sobre el costo total.

SALDO FINAL:

Cualquiera de los factores aumentará el costo total del financiamiento, pero el mayor impacto -negativo- será causado cuanto mayor es la tasa de interés y cuanto mayor es el plazo.

VALOR DEL PRÉSTAMO (PRINCIPAL)

El monto recibido en préstamo, después de las deducciones de "honorarios" y de "puntos". Este valor es sobre el cual se calcula el interés real o la tasa denominada "APR" (Annual Percentage Rate-Tasa de Porcentaje anual), en relación con el valor tomado en préstamo.

+ INTERÉS

Interés o carga financiera es lo que se paga por tomar el préstamo. Este, que se paga sólo o junto con las amortizaciones del "principal", en parcelas regulares, es determinado por la "tasa de interés" y por la duración del préstamo.

+ PUNTOS (INTERÉS PREPAGADO)

Interés que se prepaga al momento de contratar el préstamo. Cada "punto" es igual a 1% del valor del préstamo. Por ejemplo, en un Préstamo de \$90,000 con 3 Puntos, el prepago será de \$2,700.

+ HONORARIOS

Honorarios incluyen los costos de solicitud, de originación del préstamo, y otros costos incurridos por quien otorgó el préstamo.

EL COSTO DE LA HIPOTECA

PARA ABARATAR LOS COSTOS

Usted puede reducir el costo de varias maneras.

1 Considere un plazo menor.

Cuanto menor el plazo, se pagará menos interés en general, y los pagos mensuales serán un poco mayores. Una hipoteca de 15 años, en contraste con una de 30 años, por el mismo principal, podrá reducir el costo total aproximadamente 55%! Algunos bancos también ofrecen hipotecas por 20 años. Éstas reducen el costo total del interés sin aumentar significativamente los pagos mensuales.

2 Considere amortizar el préstamo en forma anticipada.

Se podrían hacer pagos cada dos semanas en vez de mensuales, o se podría hacer un pago adicional cada mes.

- Con pagos **bi-semanales**, se realizan 26 pagos regulares al año en vez de 12 pagos al año. El efecto es que la hipoteca se podrá pagar totalmente en un poco más de la mitad del plazo original, y se termina pagando un poco más de la mitad de interés total

- Haciendo un **pago adicional cada mes**, se reduce el valor del principal. Con una hipoteca de tasa fija, se pagará el principal más rápido, pero no se altera el valor de los pagos regulares mensuales. Con una hipoteca "ARM" (de tasa de interés ajustable), el interés se calcula sobre un principal que constantemente disminuye cada vez que se re-calcula la tasa, de manera que los pagos mensuales podrán ser menores

Es importante que la factura mensual tenga un espacio específico para anotar el valor adicional que se desea pagar, y de ésta forma se podrá enviar un cheque adicional. Cuando se paga así, usted podrá modificar la cantidad o suspender los pagos a su discreción.

Es posible que sea más ventajoso invertir el dinero adicional de otra forma. Ésto se torna muy claro en los años finales de una hipoteca a tasa fija, cuando la mayor parte de los pagos mensuales se destinan a amortizar el principal. Por tanto, no estará reduciendo su interés de forma significativa.

EL EFECTO DEL PLAZO EN UNA HIPOTECA DE \$100,000

Plazo	Pagos mensuales (a tasas de interés diferentes)			
	7.5%	8.0%	8.5%	9%
15 años	\$927	\$956	\$985	\$1,014
30 años	\$699	\$734	\$769	\$805
Plazo	Pago total			
	7.5%	8.0%	8.5%	9%
15 años	\$166,860	\$172,080	\$177,300	\$182,520
30 años	\$251,690	\$264,240	\$276,840	\$289,800

LOS FAMOSOS "PUNTOS"

Los prestamistas a veces podrán considerar un aumento pequeño en la tasa de interés a cambio de una reducción en los "puntos", o lo inverso, siempre que ellos obtengan una ganancia igual en la hipoteca.

La ventaja de menos "puntos" es la de

disminuir los costos iniciales al cierre de la hipoteca permitiéndole quedarse con la mayor cantidad de dinero en su bolsillo cuando usted más lo necesita. Pero si usted piensa vivir en su casa por más de 5-7 años, entonces le conviene pagar más puntos para obtener una reducción en la tasa de interés. Ésto reducirá su costo total a largo plazo.

	HIPOTECA A	HIPOTECA B
Tasa de interés	8.75%	8.5%
Puntos	1	2
Costo de los puntos	\$1000	\$2000
Año 1 total	\$10,441	\$11,227
Año 3 total	\$29,321	\$29,681
Año 5 total	\$48,202	\$48,135
Año 10 total	\$95,405	\$94,270
Año 30 total	\$284,215	\$278,811

Años 1-4: Hipoteca A (mayor interés pero menos "puntos") cuesta menos.

Año 5: El interés menor de la Hipoteca B compensa el mayor valor de "puntos" y comienza a costar menos. Cuanto más tiempo dura la hipoteca, menor es el costo total de B en comparación con A.