

Préstamos e hipotecas

¿Qué monto de hipoteca puedo pagar?

Recuerde que reunir los requisitos para cierta cantidad no significa que pueda costear o sentirse cómodo con esos pagos mensuales. Es necesario tomar en consideración sus circunstancias particulares y sus futuras necesidades y objetivos financieros.

¿Cómo puedo calcular qué monto de hipoteca puedo pagar?

Como regla general, muchas personas estiman que pueden pagar una hipoteca de 2 o 3 veces su ingreso familiar. Por ejemplo, si su ingreso anual es de \$30,000, tal vez pueda pagar una hipoteca de \$60,000 a \$75,000:

$$\$30,000 \times 2 = \$60,000$$

$$\$30,000 \times 2.5 = \$75,000$$

$$\$30,000 \times 3 = \$90,000$$

Recuerde que reunir los requisitos para cierta cantidad no significa que pueda costear o sentirse cómodo con esos pagos mensuales. Es necesario tomar en consideración sus propias circunstancias y sus futuras necesidades y objetivos financieros.

¿En qué se fijan los prestamistas para decidir si financian o no una hipoteca?

Los prestamistas examinan la relación deuda- ingreso (DTI, por sus siglas en inglés) cuando consideran su solicitud de préstamo hipotecario. La relación DTI es los gastos mensuales comparados con el ingreso bruto mensual.

Los prestamistas consideran los gastos mensuales de vivienda como un porcentaje del ingreso y la deuda mensual total como porcentaje del ingreso. Las dos razones son factores importantes en la determinación de si prestamista otorgará o no el préstamo.

¿Qué requieren los prestamistas por lo general?

Los prestamistas requieren por lo general que el capital, interés, impuestos y seguro (PITI, por sus siglas en inglés), o los gastos de vivienda, sean menores o iguales que 25% a 28% del ingreso bruto mensual. Los prestamistas llaman en inglés a esto razón “front-end”. En otras palabras, si su ingreso bruto mensual es de \$10,000 o \$120,000 anuales, su pago de hipoteca debe ser de \$2,800 o menos.

$$\$10,000 \times 28\% = \$2,800, \text{ costo máximo mensual de vivienda.}$$

Por lo general, los prestamistas requieren que los gastos de vivienda más la deuda a largo plazo sean menores o iguales que 33% o 36% del ingreso bruto mensual. Los prestamistas llaman en

inglés a esto razón “back-end”. En otras palabras, si su ingreso bruto mensual es de \$10,000, la combinación de su hipoteca, \$2,800, y otras deudas a largo plazo no debe ser superior a \$3,600:

$$\text{\$10,000 X 36\% = \$3,600, deuda total máxima.}$$

Si la relación entre deuda e ingreso excede estas razones, hable con su prestamista sobre sus opciones.