



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

El punto de equilibrio al refinanciar: cuándo el ahorro mensual paga el costo

Por Owen Ye, oficial de préstamos con licencia (Loan Factory, NMLS #2541101)

Cuando bajan las tasas, refinanciar siempre parece conveniente, pero refinanciar tiene costos, y al reiniciar el plazo del préstamo la cuenta de intereses empieza de nuevo. Esta guía enseña una sola herramienta de decisión: el punto de equilibrio. Sume el costo completo del refinanciamiento, divídalo entre lo que de verdad ahorra cada mes, y el resultado es los meses que debe quedarse para que refinanciar le ahorre dinero de verdad.

1. Primero cuente el costo completo

No solo la diferencia de tasa

1. Los costos visibles

Avalúo, título, documentos y cuotas del prestamista: los costos de cierre al refinanciar suelen ser alrededor del 1%–2% del monto del préstamo. Un refinanciamiento «sin costo» cambia esos cargos por una tasa más alta; no es gratis, solo se cobra de otra forma.

2. Costo oculto uno: el plazo reiniciado

A los cinco años de un préstamo a 30, un refinanciamiento nuevo a 30 años baja el pago — pero reinicia el reloj de intereses. Compare el interés total restante de ambas rutas, no solo los dos pagos.

3. Costo oculto dos: PMI y escrow

Si el LTV del préstamo nuevo supera el 80%, el PMI puede volver con él. Al cierre, la cuenta escrow se reconstruye y el saldo anterior se devuelve: ese flujo va en su cronograma, pero el reembolso no es un ahorro; no lo cuente como dinero ahorrado.

2. La fórmula del equilibrio

Una sola división

1. La fórmula

Meses de equilibrio = costo total del refinanciamiento ÷ ahorro mensual real. Compare el ahorro en una sola base consistente: capital + intereses en ambos préstamos (los impuestos y el seguro dentro del PITI son iguales en ambas rutas, así que déjelos fuera de los dos lados).

2. Un ejemplo

Costos de \$4,500 y un ahorro de \$180 al mes dan un equilibrio de 25 meses: si se quedará al menos 3 años más, conviene; si puede vender el próximo año, no. Cambie los números por los suyos y la respuesta es inmediata, sin adivinar.

3. Luego haga también la cuenta larga

La línea de equilibrio es la prueba de corto plazo. Si planea conservar hasta el plazo original, compare también el costo total restante de ambas rutas, incluido el interés extra del plazo reiniciado. Actúe solo cuando ambas cuentas, la corta y la larga, salgan bien.

3. Cuándo no vale la pena

Tres casos comunes

1. La estancia es demasiado corta

Si espera vender o mudarse de nuevo en 1 o 2 años, el equilibrio muy probablemente superará la estancia: los costos apenas se cubren cuando la casa ya se vendió.

2. La baja es demasiado pequeña

Cuando la tasa baja solo unos 0.25%, el ahorro mensual suele ser tan pequeño que el equilibrio se estira por años. A menos que los costos sean mínimos, o que el refinanciamiento también elimine el PMI u otro beneficio, rara vez vale la pena.

3. Saldo pequeño o plazo restante corto

Con un saldo restante pequeño, o solo unos años por delante en el préstamo actual, la base de interés sobre la que puede ahorrar es limitada: al repartir los costos, el equilibrio puede superar el tiempo que queda.

4. Cuándo vale especialmente la pena

Más que la tasa

1. También elimina el PMI

Si el valor de la casa subió y el LTV ya está por debajo del 80%, un refinanciamiento que además elimine el PMI suma ese cargo completo al ahorro mensual: el equilibrio se acorta de forma marcada. Es el trato genuinamente bueno más común.

2. Cambia la estructura

Pasar de una ARM a tasa fija, o de 30 años a 15 (el pago sube, el interés total baja mucho): estos refinanciamientos buscan riesgo y costo total, así que la cuenta cambia — compare el interés total y la exposición al riesgo, no la diferencia de pago.

3. El retiro de efectivo lleva su propia cuenta

Los refinanciamientos con retiro de efectivo tienen tasas más altas y reglas de monto distintas. Para qué es el efectivo — liquidar deudas caras, una remodelación — merece su propio cálculo, separado de la cuenta del ahorro por tasa, o ninguna de las dos sumará con claridad.

4. Haga la cuenta en la misma base antes de solicitar

Ponga el pago viejo y el nuevo lado a lado, en la misma base (capital + intereses), en la [calculadora hipotecaria](#) de este sitio, y luego aplique la fórmula de equilibrio de esta guía; vea el nivel actual de tasas en el [informe de tasas](#) y las reglas de refinanciamiento en la [página de programas](#). Envíeme su estado de cuenta actual en una [consulta gratuita](#) y calculo su punto de equilibrio por usted.

¿Preguntas sobre un préstamo? Pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 |
owenrealestatetx.com

Owen Ye

**Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor
Inmobiliario**

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal
Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396
WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com
Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general: no es una cotización de préstamo, ni un compromiso de tasa ni una garantía de aprobación. Todos los préstamos se evalúan a través de Loan Factory; la elegibilidad, las tasas y los costos siguen la aprobación formal y los documentos del préstamo. Owen Ye · Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.