

GUÍA DEL ASESOR DE VIVIENDA PARA FINANCIAR CASAS PREFABRICADAS



EL RECORRIDO DEL FINANCIAMIENTO



PREGÚNTALE AL CLIENTE:

¿Te sientes fuera del alcance del mercado actual de viviendas?

DETERMINACIÓN:

¡Compra una casa prefabricada! En promedio, el costo total para una casa prefabricada puede ser un 30% menor que el de una nueva casa tradicional.

Proponle al cliente hablar con un asesor certificado por el HUD sobre los beneficios de comprar una casa prefabricada. Además, hay cursos educativos disponibles que pueden ser beneficiosos y ayudarlos a ahorrar dinero como también comprender por completo el proceso.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE FINANCIAR UNA CASA PREFABRICADA

1 Gran parte del proceso de financiamiento es similar. Ayuda a los compradores de vivienda a buscar el préstamo que mejor se adecue a su presupuesto.

2 Pueden ser elegibles para recibir asistencia con el pago inicial y costos de cierre, al igual que con una casa tradicional.

Muchos prestamistas ofrecen préstamos para viviendas prefabricadas, entre otros:

- bancos convencionales
- préstamos emitidos por el gobierno, como el FHA
- prestamistas especializados
- uniones de crédito
- agencias de financiamiento de vivienda
- instituciones de crédito para el desarrollo comunitario

Existen dos tipos de préstamos disponibles y debes ayudarles a los compradores decidir cuál es mejor para ellos.

- **Los préstamos hipotecarios** (casa y terreno) requieren que el prestatario sea propietario tanto del terreno como de la casa.
- **Los préstamos prendarios** (sólo terreno) sólo requieren el título de la propiedad.



QUÉ DEBE SABER EL PROFESIONAL DE LA VIVIENDA SOBRE EL FINANCIAMIENTO DE LAS CASAS PREFABRICADAS

El tipo de préstamo que elige el comprador depende del sitio de la casa prefabricada.

PRÉSTAMOS PRENDARIOS

Los préstamos prendarios son como un préstamo para vehículo, no necesitas tener una calificación o historial crediticio tan bueno, ni tantos ahorros. Pero estos préstamos terminan siendo más caros debido a que los plazos son más cortos con una mayor tasa de interés.

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Los préstamos hipotecarios para casas prefabricadas funcionan igual a los que para una casa tradicional. Los clientes pueden obtener un préstamo con tasa fija a 30 años que se amortiza para ayudarlos a crear capital y las tasas de interés son muy similares a las tasas de mercado para una casa tradicional.

Los prestamistas convencionales incluyen a Fannie Mae, Freddie Mac, USDA, VA y FHA, todos ofrecen hipotecas para casas prefabricadas con protecciones para el cliente que son más considerables que las de los préstamos prendarios.

A los prestamistas prendarios *les importa menos* la calidad de la casa y permiten métodos de construcción e instalación que pueden dejar a la casa más vulnerable ante daños en desastres naturales. Por otro lado, los prestamistas hipotecarios insistirán en estándares de construcción que cumplan las normas federales e incrementan en gran medida la estabilidad a largo plazo de la vivienda.

EL PROCESO DE COMPRA Y PRÉSTAMO



1

El proceso para obtener un préstamo hipotecario para una casa prefabricada es exactamente el mismo que cualquier hipoteca tradicional: El comprador puede obtener

una precalificación o preaprobación de un prestamista antes de comprar una nueva casa. El prestamista solicitará una **tasación, seguro de título y seguro hipotecario** si ya están listos para hacer un pago inicial. Luego, la casa será inspeccionada en la fábrica para posteriormente ser instalada.

2

Recomienda a los compradores que soliciten presupuestos de al menos tres prestamistas y comparen el APOR (tasa porcentual anual, incluidos intereses y tarifas), sin importar que deseen proceder con una hipoteca o un préstamo prendario.

3

Utiliza la herramienta de búsqueda de Next Step para ayudarlos a encontrar prestamistas en su zona. <https://nextstepus.org/downpayment>

DESPUÉS DE QUE SE HAYAN MUDADO

1

Las casas prefabricadas con una calificación de Energy Star pueden disminuir los costos de servicios públicos por hasta un 30% mensual en comparación con una casa tradicional. Este es sólo un método en que los clientes pueden ahorrar dinero viviendo en una casa prefabricada.

2

Recuérdales a los compradores que su garantía no tendrá efecto para siempre, por lo que siempre es una buena idea tener dinero ahorrado en caso de tener que realizar mantenimiento y otras emergencias.



Las casas prefabricadas suelen ser más accesibles que las construidas de forma tradicional. Con la orientación financiera correcta, tú también puedes vivir cómodamente con un presupuesto accesible.