

# Un nuevo informe muestra que los pagos iniciales superan el 16 % en el caso de los bienes raíces

## ¿Ayudará este fondo en CT a pagar ese costo?

Por Alexander Soule

Según un nuevo informe, los pagos iniciales en los presupuestos de búsqueda de vivienda no dan para tanto en estos días, pero el gobernador Ned Lamont quiere ampliar un programa para ayudar a más personas a hacer ese elevado pago inicial necesario para comprar su primera casa.

En los 40 centros de población más grandes de EE. UU. en diciembre de 2024, los compradores de viviendas tuvieron que pagar aproximadamente \$9,300 más en promedio en pagos iniciales para hipotecas de terrenos para compras de viviendas en comparación con el año anterior, informó esta semana el corredor en línea Redfin. El pago inicial promedio en diciembre de aproximadamente \$63,200 ascendió al 16.3% del precio total de compra, frente al 15% del año anterior.

No se incluyó ninguna área metropolitana de Connecticut en el informe. Entre los centros de población del noreste, los pagos iniciales oscilaron entre el 20% del total de las hipotecas en el área de la ciudad de Nueva York y las ciudades de Newark y New Brunswick en Nueva Jersey, hasta el 11,1% en Providence, Rhode Island. Los pagos iniciales en los presupuestos de búsqueda de vivienda no son tan grandes en estos días, según un nuevo informe, pero el gobernador Ned Lamont quiere ampliar un programa para ayudar a más personas a hacer esa considerable factura inicial necesaria para comprar su primera casa.

En los 40 centros de población más grandes de EE. UU. en diciembre de 2024, los compradores de viviendas tuvieron que pagar aproximadamente \$9,300 más en promedio en pagos iniciales para hipotecas de terrenos para compras de viviendas en comparación con el año anterior, informó el corredor en línea Redfin esta semana. El pago inicial promedio en diciembre de aproximadamente \$63,200 ascendió al 16,3% del precio total de compra, frente al 15% del año anterior.

No se incluyó ninguna zona metropolitana de Connecticut en el informe. Entre los centros de población del noreste, los pagos iniciales variaron desde el 20% del total de las hipotecas en el área de la ciudad de Nueva York y las ciudades de Newark y New



La senadora estatal Sujata Gadkar-Wilcox, demócrata de Trumbull.  
Foto: Dave Zajac/Hearst Connecticut Media

Brunswick en Nueva Jersey, hasta el 11,1% en Providence, Rhode Island.

En particular, para quienes compran por primera vez y no tienen el activo de una casa existente que planean vender, el pago inicial de una nueva compra puede ser un obstáculo abrumador, además de que las tasas hipotecarias promediaron 6,85% a nivel nacional la semana pasada, según Freddie Mac.

Redfin culpa tanto a las tasas hipotecarias persistentemente altas como a los precios de las viviendas en aumento por los pagos iniciales más altos que los prestatarios deben hacer para que se aprueben sus solicitudes de hipoteca. Connecticut se ha visto tan afectado como cualquier otro lugar del país en ambos frentes, según Neil Caron, un corredor hipotecario con sede en South Windsor de CMG Home Loans con sede en San Ramon, California.

“Las tasas se dispararon y nadie podía pagar nada”, dijo Caron. “No tenemos suficientes viviendas asequibles en Connecticut; hay una gran cantidad de razones para ello... No podemos ponernos al día”.

En el marco del programa de asistencia para el pago inicial Time to Own de Connecticut, el estado ofrece hasta \$25,000 en asistencia a quienes compran una vivienda por primera vez si cumplen con los criterios de calificación basados en limitaciones de ingresos y pautas de suscripción de hipotecas. En el último mes, los compradores de vivienda participantes recibieron \$23,400 en promedio en asistencia. Desde el inicio del programa en el verano

de 2022, el ingreso familiar promedio del beneficiario del programa Time to Own es de poco menos de \$72,000 al año.

El programa está estructurado como un préstamo condonable que cubre pagos iniciales de hasta el 20% del precio de compra de una vivienda y el 5% de los costos de cierre. El préstamo se condona a una tasa del 10% anual para los prestatarios que se mantienen al día con sus pagos hipotecarios, sin que se cobren intereses sobre los saldos de capital del préstamo.

La senadora estatal Sujata Gadkar-Wilcox, demócrata de Trumbull, está patrocinando un proyecto de ley en la actual sesión legislativa para ampliar el programa Time to Own a \$50,000 para prestatarios calificados. El Comité de Vivienda de la Asamblea General de Connecticut aún no ha programado una audiencia para debatir la propuesta.

Time to Own tiene límites de elegibilidad según el ingreso familiar y un tope para la transacción de venta máxima, establecido en \$537,360 para gran parte de Connecticut y cerca de \$650,000 en el condado de Fairfield. Los vecindarios objetivo en 17 ciudades y pueblos fuera del condado de Fairfield también tienen los precios objetivo más altos, incluidos Hartford, New Haven, Waterbury, Torrington, Meriden, Middletown, Manchester y Groton.

Durante más de tres años y medio desde que el estado comenzó a publicar datos del programa en línea, se han aprobado más de 5,600 prestatarios, con un promedio de más de 130 compradores mensuales.

Eso es una fracción del volumen total de compras en Connecticut en un mes determinado, con Berkshire Hathaway HomeServices New England Properties contabilizando 2.165 ventas de viviendas en enero. Pero si se excluyen las viviendas que se venden por menos de 537.000 dólares, el impacto crece: más de la mitad de los listados de Zillow en Connecticut tienen un precio por debajo de ese umbral.

“Si no lo tuviéramos, probablemente habríamos visto al mercado de compradores de vivienda por primera vez de Connecticut paralizarse, hasta cierto punto”, dijo Caron. “En realidad, incentivó a los compradores a... quedarse en Connecticut y gastar su dinero

en Connecticut”.

La Autoridad de Financiamiento de Vivienda de Connecticut administra el programa Time to Own en nombre del Departamento de Vivienda del estado. CHFA también administra un Programa de Asistencia para el Pago Inicial independiente para financiar el costo del pago inicial de una hipoteca, en forma de préstamos ofrecidos al 5% de interés o que igualan cualquier tasa de interés más baja en una hipoteca para los prestatarios que pueden fijar esas tasas. Bridgeport y Hartford se encuentran entre las ciudades que también ofrecen financiamiento para pagos iniciales, junto con prestamistas como Webster Bank, con sede

en Stamford, y Liberty Bank, con sede en Middletown.

El portavoz de CHFA, Marcus Smith, dijo que la necesidad de Time to Own continúa dada la cantidad limitada de nuevas propiedades en venta que a menudo hacen que los compradores intenten superarse entre sí.

“Las casas salen al mercado y se venden bastante rápido”, dijo Smith. “A pesar de todo eso, estamos viendo que Time to Own continúa atrayendo a compradores de vivienda por primera vez”.

La administración del gobernador Ned Lamont amplió la financiación asignada a Time to Own en octubre pasado en \$40 millones, con poco más de \$14 millones aún disponibles para compradores en el mercado de primavera.

Lamont espera establecer el programa en \$50 millones para el año fiscal 2026 que comienza el próximo julio, según un proyecto de ley que se está considerando en la Asamblea General, y expandir la autorización total de bonos del programa a \$250 millones desde \$150 millones según la ley actual. Eso respaldaría el programa durante un período prolongado con fondos adicionales si los precios de las viviendas no bajan pronto.

La información sobre la elegibilidad y la solicitud para el programa Time to Own está disponible en línea en [www.chfa.org/TimeToOwn](http://www.chfa.org/TimeToOwn) o llamando al 844-281-4663, junto con los financistas hipotecarios participantes.



En el Columbario coloque las cenizas de un ser querido en un nicho seguro de acero inoxidable.

Evergreen Cemetery Association  
of New Haven & Crematory

203-624-5505 • Dale J. Fiore, General Manager  
769 Ella T. Grasso Boulevard, New Haven, CT 06519  
(La oficina se puede ver desde Ella T. Grasso Boulevard.)  
[evergreencem.org](http://evergreencem.org)

