

## Illustration 1

### **Important Facts About Interest-Only and Payment Option Mortgages**

Whether you are buying a house or refinancing your mortgage, this information can help you decide if an interest-only mortgage or a payment option mortgage is right for you. These mortgages can be complicated. If you do not understand how they work, you should not sign any loan contracts, and you might want to consider other types of loans.

**Interest-Only Mortgages** allow you to pay only the interest on the money you borrowed for the first few years of the mortgage (the “interest-only period”).

**If you pay only the amount due, then at the end of the interest-only period:**

- You will still owe the original amount you borrowed.
- Your monthly payment will increase because you must pay back the principal as well as interest. Your payment could increase even more if you have an adjustable rate mortgage (“ARM”) and interest rates increase.

**Payment Option Mortgages** allow you to choose among several payment options each month during the first few years of the loan (the “option period”). The option period will end earlier than scheduled if the amount you owe grows beyond a set limit—for example, 110% or 125% of your original mortgage amount.

**During the option period, the payment options usually include:**

- A payment of principal and interest, which reduces the amount you owe over time.
- An interest-only payment, which does not reduce the amount you owe.
- A minimum payment, which may be less than the interest due that month. *If you choose this option, any unpaid interest will increase the amount you owe.*

**At the end of the option period, depending on what payment options you chose:**

- You could owe substantially more than the original amount you borrowed.
- Your monthly payment could increase significantly because:
  - You may have to start paying back principal, as well as interest.
  - Unpaid interest may have increased the amount you owe.
  - Interest rates may have increased (if you have an ARM).

### **Additional Information**

► **Home Equity**—If you make interest-only payments, your payments are not building home equity. And, if you make only the minimum payment on a payment option mortgage, you may be losing home equity. This may make it harder to refinance your mortgage or to obtain funds from selling or refinancing your home.

► **Prepayment Penalties**—Some mortgages require you to pay a lump-sum prepayment penalty if you sell your home or refinance during the first few years of the loan. You should find out if your mortgage has a prepayment penalty, how it works, and how much it could be.

► **No Doc/Low Doc Loans**—“Reduced documentation” or “stated income” loans usually have higher interest rates or other costs compared to “full documentation” loans that require you to verify your income and assets.

Illustration 2

**SAMPLE MORTGAGE COMPARISON**

*(Not actual loans available)*

Sample Loan Amount \$200,000 – 30-Year Term – Interest Rates For Example Purposes Only

	<b>Traditional Fixed Rate Mortgage</b> (7%)	<b>5-Year Interest-Only ARM</b> (initial rate 7%; maximum rate 12%)	<b>Payment Option ARM</b> (rate in 1 <sup>st</sup> month 2%; variable rate after 1 <sup>st</sup> month (starting at 7%); maximum rate 12%)
<b>REQUIRED MONTHLY PAYMENTS</b>			
<b>Years 1-5</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$1,167</b>	<b>\$739–\$987</b> (increasing annually)
<b>Year 6 – if rates don't change</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$1,414</b>	<b>\$1,565</b>
<b>Year 6 – if rates rise 2%</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$1,678</b>	<b>\$1,859</b>
<b>Year 8 – if rates rise 5%</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$2,094</b>	<b>\$2,319</b>
<b>EFFECT ON LOAN BALANCE AND HOME EQUITY</b>			
<b>After 5 Years, How Much Will You Owe?</b>	<b>\$188,263</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$221,486</b>
<b>After 5 Years, How Much Home Equity Have Your Loan Payments Built?</b>	<b>\$11,737</b>	<b>\$0</b>	<b>NEGATIVE \$21,486</b>

Illustration 3

Your Payment Options This Month	Amount	Impact
<b>Principal and Interest Payment</b>	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"><li>• You will pay some of the principal on your loan.</li><li>• You will reduce your loan balance.</li></ul>
<b>Interest-Only Payment</b>	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"><li>• You will not pay any principal on your loan.</li><li>• You will <b>not</b> reduce your loan balance.</li></ul>
<b>Minimum Payment</b>	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"><li>• You [will] [will <b>not</b>] cover the interest on your loan.</li><li>• You [will not] [will] <b>increase</b> your loan balance.</li></ul>

## Figura 1

### **Datos importantes sobre las hipotecas de solamente interés y sobre las hipotecas con opciones de pago**

Si está comprando una vivienda o buscando refinanciar su hipoteca, esta información le puede servir de ayuda a la hora de decidir el tipo de hipoteca que le conviene, ya sea una hipoteca de solamente interés o una hipoteca con opciones de pago. Estas hipotecas pueden ser complejas. Si no entiende bien cómo funcionan, no debiera firmar ningún contrato para un préstamo, y debiera considerar distintas opciones de préstamos.

**Las hipotecas de solamente interés** le permiten pagar solo los intereses del dinero prestado durante los primeros años de la hipoteca (el período conocido como "período de todo el interés").

**Si solamente paga la cantidad que debe, la situación al final del período de interés será la siguiente:**

- Todavía deberá la cantidad que tomó prestada inicialmente.
- Sus pagos mensuales aumentarán ya que tendrá que pagar el capital al igual que los intereses. Sus pagos podrían ser aún mayores si tiene una hipoteca de tasa ajustable (conocido como un ARM, por sus siglas en inglés) y las tasas suben.

**Las Hipotecas con opciones de pago** le permiten elegir una de las opciones de pago disponibles cada mes durante los primeros años del préstamo (el período conocido como "período de opciones"). El período de opciones terminará antes de lo planeado si la cantidad que debe supera un límite establecido; por ejemplo, 110% o 125% de la cantidad original de la hipoteca.

**Durante el período de opciones, sus opciones de pago suelen incluir:**

- Un pago de capital e interés, que va reduciendo la cantidad que debe a medida que pasa el tiempo.
- Un pago solamente de interés, que no reduce la cantidad que debe.
- Un pago mínimo, que puede ser menos que el interés que debe en un cierto mes. *Si elige esta opción, cualquier interés que no pague aumentará la cantidad que debe.*

**Cuando termina el período de opciones, dependiendo de las opciones de pago que haya elegido:**

- Podría encontrar que debe mucho más de lo que tomó prestado inicialmente.
- Sus pagos mensuales podrían aumentar considerablemente porque:
  - Ha llegado el momento de comenzar a pagar su capital junto con el interés.
  - Los intereses que no pagó han aumentado el monto total que debe.
  - Las tasas de interés han subido (si tiene un ARM).

### **Más información**

► **Crédito sobre la equidad de la vivienda (Home Equity)**- Si sus pagos consisten solamente en el interés, no está acumulando crédito sobre la equidad de su vivienda. También, si elige realizar solamente los pagos mínimos en una hipoteca con opción de pago, puede estar perdiendo crédito sobre la equidad de su vivienda. Ambas situaciones pueden dificultar el proceso de refinanciación de su hipoteca si algún día lo necesitara, u obtener fondos tras la venta o refinanciación de su vivienda.

► **Penalizaciones por prepago**- Algunas hipotecas le pueden pedir que realice un pago adicional si vende o refinancia su vivienda en los primeros años del préstamo. Averigüe si su hipoteca conlleva una penalización de prepago, cómo funciona y en caso de tenerla, de cuánto sería.

► **Préstamos sin documentación/con poca documentación**- Los préstamos que requieren "poca documentación" o "ingresos no verificados" suelen tener tasas de interés más altas o incluyen otros gastos al compararlos con los préstamos de "verificación completa" que requieren que demuestre sus ingresos y activos.

Figura 2

**EJEMPLO DE UNA COMPARACIÓN DE DISTINTAS HIPOTECAS**

*(No refleja préstamos reales)*

**Préstamo de ejemplo \$200,000 - a 30 años - tasas de interés solo de ejemplo**

	<b>Hipoteca tradicional de tasa de interés fijo (7%)</b>	<b>Hipoteca ARM solamente de interés, a 5 años (interés inicial 7%; interés máximo 12%)</b>	<b>Hipoteca ARM con opciones de pago (interés en el 1<sup>er</sup> mes 2%; interés variable después del 1<sup>er</sup> mes (comenzando al 7%); interés máximo 12%)</b>
<b>PAGOS MENSUALES OBLIGATORIOS</b>			
<b>Años 1-5</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$1,167</b>	<b>\$739–\$987 (con aumentos anuales)</b>
<b>Año 6 – si las tasas de interés no cambian</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$1,414</b>	<b>\$1,565</b>
<b>Año 6 – si las tasas aumentan un 2%</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$1,678</b>	<b>\$1,859</b>
<b>Año 8 – si las tasas aumentan un 5%</b>	<b>\$1,331</b>	<b>\$2,094</b>	<b>\$2,319</b>
<b>LOS EFECTOS EN EL BALANCE DEL PRÉSTAMO Y EL CRÉDITO DE VIVIENDA</b>			
<b>Después de 5 años, ¿cuánto va a deber?</b>	<b>\$188,263</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$221,486</b>
<b>Después de 5 años, ¿cuánto crédito de vivienda han</b>	<b>\$11,737</b>	<b>\$0</b>	<b>NEGATIVO \$21,486</b>

<b>generado sus pagos del préstamo?</b>			
---	--	--	--

Figura 3

Sus opciones de pago este mes	Cantidad	Impacto
Pagos de capital e interés	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagará parte del capital de su préstamo.</li> <li>• Disminuirá el balance de su préstamo.</li> </ul>
Pagos solamente de interés	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No pagará ninguna parte del capital de su préstamo.</li> <li>• <b>No</b> disminuirá el balance de su préstamo.</li> </ul>
Pagos mínimos	\$ _____	<ul style="list-style-type: none"> <li>• [Cubrirá] [<b>No</b> cubrirá] los intereses de su préstamo.</li> <li>• [No aumentará] [<b>Aumentará</b>] el balance de su préstamo.</li> </ul>

Illustration 2 Template

**SAMPLE MORTGAGE COMPARISON**

*(Not actual loans available)*

Sample Loan Amount \$200,000 – 30-Year Term – Interest Rates For Example Purposes Only

	<b>Traditional Fixed Rate Mortgage</b> ( ___ %)	<b>5-Year Interest-Only ARM</b> (initial rate ___%; maximum rate ___%)	<b>Payment Option ARM</b> (rate in 1 <sup>st</sup> month ___%; variable rate after 1 <sup>st</sup> month (starting at ___%); maximum rate ___%)
<b>REQUIRED MONTHLY PAYMENTS</b>			
<b>Years 1-5</b>	\$ _____	\$ _____	\$ ___ — \$ ___ (increasing annually)
<b>Year 6 – if rates don't change</b>	\$ _____	\$ _____	\$ _____
<b>Year 6 – if rates rise 2%</b>	\$ _____	\$ _____	\$ _____
<b>Year 8 – if rates rise 5%</b>	\$ _____	\$ _____	\$ _____
<b>EFFECT ON LOAN BALANCE AND HOME EQUITY</b>			
<b>After 5 Years, How Much Will You Owe?</b>	\$ _____	<b>\$200,000</b>	\$ _____
<b>After 5 Years, How Much Home Equity Have Your Loan Payments Built?</b>	\$ _____	<b>\$0</b>	<b>NEGATIVE \$ _____</b>