

House Hacking: Compre una Propiedad de 2–4 Unidades con 3.5% de Enganche

Viva en una unidad, rente las otras y deje que los inquilinos paguen la mayor parte de su hipoteca. Cómo funciona el financiamiento FHA multifamiliar.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Esta es la jugada que la mayoría de los compradores primerizos nunca escucha: en vez de comprar una casa, compre un **dúplex, tríplex o fourplex** — viva en una unidad y rente las demás. Sus inquilinos pagan la mayor parte (a veces todo) de su hipoteca, y usted construye plusvalía en una propiedad de inversionista, con enganche de primera casa.

Los inversionistas lo llaman **house hacking**, y las reglas de financiamiento son sorprendentemente amigables.

■ El Secreto: Financiamiento de Residente en 2–4 Unidades

Las reglas hipotecarias tratan las propiedades de 1–4 unidades como *residenciales*. Viviendo en una unidad al menos un año, el edificio completo califica para préstamos de residencia principal:

Préstamo	Enganche en 2–4 unidades (viviendo ahí)
FHA	3.5% — en un fourplex, lo mismo que en una casa
VA	0% para militares elegibles
Conventional	Desde 5% en 2–4 unidades

Compare con una compra de inversión pura (20–25% de enganche) y verá la jugada: **vivir en la propiedad desbloquea activos de inversionista con términos de primera casa.**

■ La Renta Le Ayuda a Calificar

La parte que sorprende: el prestamista puede **contar la renta futura de las otras unidades como ingreso suyo** (normalmente 75% de la renta de mercado estimada por el valuador). El edificio ayuda a pagarse solo — compradores que no alcanzan una casa de \$350,000 a veces alcanzan un dúplex de \$500,000.

Prueba de autosuficiencia del FHA (solo 3-4 unidades): en tríplex y fourplex, el FHA exige que el 75% de la renta total de mercado cubra el pago completo. El dúplex está exento — por eso el dúplex es el house hack más popular.

■ Un Ejemplo Realista

Un dúplex en Florida cuesta \$420,000. FHA, 3.5% de enganche = \$14,700. Pago completo (PITI + MIP) ≈ \$3,150/mes. La segunda unidad se renta en \$1,650. Costo neto de vivienda: unos \$1,500/mes — menos que rentar un departamento de una recámara en la misma zona — mientras el dueño construye plusvalía en un activo de \$420,000 y aprende a ser arrendador con un inquilino, en la puerta de al lado.

■ Las Reglas y las Realidades

- **Debe vivir ahí de verdad** — normalmente un año mínimo como residencia principal. Es compromiso legal, no un guiño.
- **Ahora usted es arrendador** — seleccionar inquilinos, arreglar calentadores, mantener reservas. Recompensa real, trabajo real.
- **Después del primer año**, puede mudarse, quedarse con todo el edificio como renta y — la parte que compone — repetirlo con otra compra de residente.
- **Encontrar propiedades de 2-4 unidades** toma paciencia — son más escasas que las casas. Los barrios más antiguos del área de Atlanta y la Florida central tienen el mejor inventario.

■ House Hacking en una Casa Normal

¿No hay dúplex cerca? La misma idea funciona más suave: compre una casa con departamento en el sótano, suite independiente o cuartos para rentar. El financiamiento es una compra normal; la renta de cuartos normalmente no cuenta como ingreso calificable, pero cuenta mucho en su presupuesto.

■ El Primer Paso

El house hacking es el puente entre "comprador primerizo" e "inversionista" — la versión con rueditas de todo lo que está en nuestra guía *Cómo Ganar 30% o Más*. Corremos números reales de anuncios reales con usted: opciones de financiamiento, estimación de renta y la cuenta de autosuficiencia — en español.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
[Google Business Profile](#)

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER