



¿FHA, VA, Conventional, Jumbo o USDA? Comparación Completa 2026

Comparación lado a lado de los cinco préstamos hipotecarios más comunes en EE. UU. — score de crédito, enganche, límites 2026, seguro hipotecario y tiempos de espera.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Entre a cinco bancos diferentes y puede escuchar de cinco préstamos diferentes — cada uno presentado como "el ideal". La verdad es más simple: los cinco tipos más comunes de hipoteca existen para un *perfil específico de comprador*, y cuando los ve lado a lado, normalmente es obvio cuál es su carril.

Aquí está la comparación completa, actualizada con los **límites y reglas de 2026**, seguida de un perfil directo de cada préstamo.

La Tabla Comparativa

	FHA	VA	Conventional	Jumbo	USDA
Ideal para	Score más bajo o pocos ahorros	Familias militares — el mejor negocio del mercado	Crédito sólido — el estándar flexible	Casas arriba del límite conforming	0% de enganche fuera de la ciudad
Score mínimo	580 (500–579 con 10% de enganche)	Sin mínimo oficial; los bancos suelen pedir 580–620	620; mejor precio conforme sube el score	Normalmente 700–720+	Normalmente 640; crédito alternativo posible
Enganche	3.5%	0%	3–5% (programas de 3% para primera casa); 20% evita el PMI	Normalmente 10–20%+	0%
Límite 2026	\$541,287 en la mayoría de los condados de Georgia y Florida; mayor en áreas caras	Sin límite con entitlement completo	\$832,750 base; hasta \$1,249,125 en áreas de alto costo	Sin límite — jumbo ES el préstamo arriba del conforming	Sin límite fijo — limitado por el ingreso
DTI (deuda/ingreso)	Flexible — puede aprobar hasta ~50%+ con expediente fuerte	Flexible — usa prueba de ingreso residual	Hasta 45–50% con aprobación automatizada	Estricto — normalmente 43% máximo, análisis profundo	Parecido a FHA, más tope de ingreso familiar de 115% de la mediana del área
Seguro hipotecario	1.75% al inicio (financiable) + 0.55%/año pagado mensualmente	Ninguno mensual — cargo único de funding de 1.25–3.3% (financiable; exento con discapacidad ligada al servicio)	PMI mensual hasta 20% de plusvalía — cancelable al 80%, automático al 78%; ninguno con 20% de enganche	Normalmente ninguno (enganches mayores)	1% al inicio + 0.35%/año

Espera tras bancarrota (Ch. 7)	2 años	2 años	4 años	4–7 años (varía por banco)	3 años
Espera tras foreclosure	3 años	2 años	7 años	7 años	3 años
Espera tras short sale	3 años	2 años	4 años	4–7 años	3 años
Ocupación	Solo residencia principal (1–4 unidades, viviendo en una)	Solo residencia principal	Principal, casa vacacional o inversión	Todos los tipos	Solo residencia principal
Otros requisitos	Los condos necesitan aprobación FHA (aprobación por unidad posible)	Certificate of Eligibility: militares activos, veteranos, cónyuges sobrevivientes	Ninguno especial	Reservas de 6– 12 meses frecuentemente exigidas	Propiedad en área elegible USDA; muchos alrededores de Atlanta y Orlando califican

■ **FHA: La Segunda Oportunidad que Funciona**

El FHA existe para hacer posible la casa propia con crédito imperfecto o enganche pequeño: score 580, 3.5% de enganche y los tiempos de espera más cortos después de problemas de crédito, junto con el VA. El costo es el seguro hipotecario por ambos lados — al inicio y mensual — y con menos de 10% de enganche, la parte mensual dura toda la vida del préstamo. La jugada clásica: compre con FHA ahora, refinance a conventional cuando crezcan su crédito y su plusvalía.

■ **VA: El Mejor Negocio del Mercado**

Cero enganche, sin seguro mensual, crédito flexible y — desde 2020 — **sin límite de monto** para quien tiene entitlement completo. Si usted o su cónyuge sirvió en las fuerzas armadas americanas, este es casi siempre el primero a revisar. El cargo único de funding queda totalmente exento para veteranos con discapacidad ligada al servicio.

■ **Conventional: El Estándar Flexible**

El préstamo contra el que quien tiene score 620+ compara todos los demás. Los programas de primera casa llegan a 3% de enganche, el PMI es temporal y cancelable, y es el único de los cinco que financia **casa vacacional y propiedad de inversión**. Entre más fuerte su crédito, más difícil es ganarle al conventional.

■ Jumbo: Para la Compra Grande

Cualquier préstamo arriba del límite conforming (\$832,750 en 2026) es un jumbo. Como el banco no puede vender estos préstamos a Fannie Mae o Freddie Mac, el expediente recibe más escrutinio: scores más altos, enganches más grandes, reservas en efectivo. El precio suele sorprender para bien — pero el análisis no es casual.

■ USDA: Cero Enganche, Fuera de la Ciudad

El secreto mejor guardado para quien acepta vivir más allá de los suburbios: 0% de enganche, cargos modestos y crédito flexible — a cambio de dos condiciones: la propiedad debe estar en área elegible del USDA (más de Georgia y Florida califica de lo que la gente imagina — verifique antes de descartar), y el ingreso familiar debe quedar abajo del 115% de la mediana del área.

■ Más Allá de los Cinco Grandes

Estos cinco son la línea oficial de gobierno y agencias — pero todos asumen SSN, declaraciones de impuestos y crédito americano. Si esa no es su situación, el mercado mayorista tiene carriles que la tabla no muestra: **préstamos ITIN** para quien declara sin SSN, **bank statement** para independientes, **DSCR** para inversionistas y **foreign national** para quien vive en el extranjero. Tenemos una guía completa de cada uno — vea las secciones Programas de Préstamo e Inversión de nuestra biblioteca de guías.

■ Cómo Elegir en 3 Preguntas

1. **¿Usted o su cónyuge sirvió en las fuerzas armadas americanas?** Revise el VA primero — normalmente gana.
2. **¿Cuál es su score de crédito?** 620+ apunta a conventional; 580–620 apunta a FHA; abajo de eso, FHA con 10% de enganche o un plan de crédito primero.
3. **¿Dónde y qué está comprando?** Área rural elegible → revise USDA. Arriba de \$832,750 → jumbo. Propiedad de inversión → conventional o DSCR.

Actualizado en julio de 2026. Los límites cambian cada enero y las reglas de los programas cambian sin aviso — la precisión no está garantizada, y esto es educación, no una oferta de préstamo. La tabla muestra pautas típicas; cada banco agrega sus propios requisitos. Como bróker, comparamos su caso exacto en más de 50 prestamistas — 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