

Boletín *Créditos Hipotecarios*

(Banca, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Agentes
Administradores y Cajas de Compensación)

Octubre - 2010

I. Introducción

El presente informe expone las principales variables de créditos hipotecarios informadas por el sistema financiero, con el objeto de orientar la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento para comprar una vivienda.

Los antecedentes fueron recogidos el 25 y 26 de octubre de 2010, y se refieren¹ a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

Cuadro 1: Instituciones indagadas		
Bancos	Banefe Bice BBVA Condell Corpbanca Crédito e Inversiones De Chile – Edwards (*) Del Desarrollo Estado	Falabella Itaú Chile Nova París Ripley Santander Chile Scotiabank Sud Americano Security Tbanc
Agentes Administradores	Bice Hipotecaria Cimenta Mutuo Hipotecario Chilena Consolidada (*) Concreces (*) Consortio Nacional Vida Contempora Corpvida (*) Cruz Del Sur Euroamerica (*) Hipotecaria La Construcción	Interamericana Vida (*) Mapfre Vida (*) Metlife Ohio National (*) Penta Vida Principal Vida Renta Nacional Vida Security Prevision (*) Valoriza (*)
Cajas de Compensación	18 de Septiembre Gabriela Mistral La Araucana	Los Andes Los Héroes
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Capual (*) Coocretal (*) Coopeuch	Detacoop (*) Oriencoop (*)

Fuente: Sernac.

(*) Sin información de oferta de producto.

Algunas entidades indagadas quedaron fuera del análisis debido a que no exhibían información sobre el o los productos² ofrecidos.

¹ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad a cotizar, esta se caracterizó por tratarse de un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

² La investigación abarca la información de mutuos y letras hipotecarias, no incluye leasing.

II. Resultados

⇒ Resumen ejecutivo

De las 47 entidades indagadas, el 72% (34) ofrecería créditos hipotecarios (mutuos o letras). De éstos, el 76% (26 de 34 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de datos.

La principal deficiencia informacional, es que no se indica el valor final³ a pagar por el crédito hipotecario.

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente⁴:

- ✓ Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 4,2% y 7,0% anual, alcanzando una diferencia de 67%. Ambas tasas se observaron en el sector bancario.
- ✓ En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período⁵ fluctuaron entre 3,1% y 4,9% anual, deduciéndose una diferencia de 58%. Estos extremos fueron advertidos en el sector bancario.
- ✓ La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios ofrecidos en letras por la Banca, 5,74%, resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca y Agentes Administradores, que registraron tasas promedio de 5,21% y 5,66% respectivamente; en tanto, fue levemente menor que la ofrecida en mutuos por las Cajas de Compensación, 5,78%. Note que antecedentes de la SBIF muestran que durante el 2008, 2009 y 2010⁶, las tasas de interés promedio de las letras (12 a 20 años plazo) han sido menores que la de los mutuos endosables, excepto en junio 09, donde ambas se igualaron.
- ✓ Entre diciembre de 2009 y octubre de 2010, la tendencia de la evolución de las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios ha sido hacia la baja. En general, las Cajas de Compensación se ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca y agentes administradores, que sobresalen entre las más bajas. Mientras que las tasas de interés promedio ofrecidas en letras por el sector bancario se ubicarían como las más altas (excepto en agosto y octubre).
- ✓ Antecedentes de la SBIF muestran que las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios pactados entre 12 y 20 años plazo, se han mantenido relativamente estables a partir del segundo cuatrimestre de 2009, retomando

³ Monto total acumulado a desembolsar mensualmente desde el inicio hasta el término del plazo del crédito.

⁴ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad, esta se caracterizó por tratarse de un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Se simuló un crédito hipotecario por UF 1.500 (75% del valor de un departamento de UF 2.000) a 20 años plazo. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

⁵ Independiente de cuanto dure el período 1.

⁶ Sobre la base de antecedentes disponibles hasta junio de 2010.

niveles de tasas exhibidas en 2007, esto es, niveles precrisis financiera internacional. Estas tasas presentaron una escalada alcista en la segunda mitad del 2008 y descendieron en el primer cuatrimestre de 2009. En consecuencia, dependiendo del horizonte de tiempo con el cual se las compare y el escenario económico al cual se circunscriben, el precio de los créditos hipotecarios (las tasas de interés) serán mayores o menores.

- ✓ Si bien las tasas de interés de los créditos hipotecarios tienden a seguir una trayectoria similar a la evolución de la Tasa de Política Monetaria, pero de forma rezagada, durante el 2009 y lo que va del 2010, no exhiben la magnitud de los movimientos de ésta.
- ✓ El dividendo⁷ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostraron un piso de UF 10,1348 y un techo de UF 12,52 mensual, lo que refleja una diferencia de 24%. Ambos extremos se observaron en el sector bancario.
- ✓ Con respecto al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos en UF a tasa fija, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 182%, en el sector bancario. Mientras que en créditos en UF a tasa variable o mixta, las diferencias pueden alcanzar hasta 79%.
En lo que concierne al eventual encarecimiento de las tarifas del seguro de incendio y sismo, producto del terremoto del 27 de febrero pasado, se pudo advertir que entre octubre y febrero⁸ de 2010, 12 de 22 entidades, 55% del total de casos posibles de comparar, aumentaron su valor. En promedio el alza alcanzó a 14,0%, pudiendo ascender hasta un 122,9%.
- ✓ Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 78%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 18,4945 y un monto máximo de UF 33,0, lo que se constató al contrastar los sectores de Agentes Administradores con las Cajas de Compensación y, Cooperativas de Ahorro y Crédito, respectivamente. Recordemos que estos desembolsos consideran el pago de impuestos, que fueron suprimidos durante el 2009 y rebajados hasta la mitad de lo que había sido su cobro normal, a partir del presente año.
Entre diciembre de 2009 y octubre de 2010, los gastos operacionales se incrementaron en promedio un 21%.
- ✓ El precio es una variable clave para la toma de decisiones de los consumidores. Es un parámetro que permite orientar la decisión de consumo en base al costo que tiene un producto. En el caso del crédito, el precio está dado por la tasa de interés informada. Sin embargo, ésta no es suficiente para elegir una opción de financiamiento, pues no refleja adecuadamente el costo que tienen que asumir los consumidores al adquirir un crédito hipotecario.

⁷ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer periodo, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.

⁸ Sobre la base de antecedentes recogidos entre el 24 y el 26 de febrero de 2010, es decir, antes del terremoto.

Una alternativa que permitiría avanzar en tal sentido, sería informar el costo anual equivalente del crédito (CAE), esto es, el costo efectivo anual de la deuda.

Otros dos factores que ayudan a contar con una información más representativa del costo de la deuda son: (a) el número de veces sobre el capital (NVK), esto es, cuántas veces terminaría pagando el capital solicitado de crédito y (b) el costo total a pagar (Costo TL), es decir, el valor del dividendo mensual por el número de dividendos a pagar. En ambos parámetros se puede considerar además como costo para el consumidor, el gasto operacional del crédito.

Con respecto a estos indicadores⁹ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta:

- 52%, en el Costo Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios¹⁰. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando UF más una tasa que oscila entre 5,63% y 8,57% anual.
- 23%, en el Costo Total a Pagar (Costo TL) y el NVK. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando entre UF 2.458 (1,64 veces el capital solicitado) y UF 3.035 (el doble del capital original).

⁹ Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, considerando los gastos operacionales del crédito hipotecario.

¹⁰ Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.

