

Boletín

Créditos Hipotecarios

(Banca, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores y cajas de compensación)

mayo - 2010

I. Introducción

El presente informe expone las principales variables informadas en simuladores¹ de créditos hipotecarios dispuestos en las páginas web por el sistema financiero para la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento² para comprar una vivienda.

Los antecedentes fueron recogidos el 26 y el 27 de mayo de 2010.

Cuadro 1: Instituciones indagadas		
Bancos	Banefe (1) Bice BBVA Condell (1) Corpbanca Crédito e Inversiones De Chile – Edwards Del Desarrollo (1) Del Estado de Chile (1)	Falabella Itaú Chile Nova París Ripley Santander Chile Scotiabank Sud Americano Security Tbanc
Agentes Administradores	Bice Vida (2) Bice Hipotecaria Cimenta Mutuo Hipotecario Chilena Consolidada (2) Concreces (2) Consorcio Nacional Vida (1) Contempora Corpvida (2) Cruz Del Sur Euroamerica (2) Hipotecaria La Construcción	Ing Créditos Hipotecarios (1) Interamericana Vida (2) Mapfre Vida (2) Metlife Ohio National (2) Penta Vida Principal Vida Renta Nacional Vida Security Prevision (2) Valoriza (2)
Cajas de Compensación	18 de Septiembre Gabriela Mistral La Araucana	Los Andes Los Héroes
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Capual (2) Coocretal (2) Coopeuch	Detacoop (2) Oriencoop (2)

Fuente: Sernac.

(1) Sin simulador; (2) Sin simulador y sin información de oferta de producto.

Algunas entidades indagadas quedaron fuera del análisis debido a que no exhibían simuladores de créditos hipotecarios o bien no informan sobre el o los productos³ ofrecidos.

¹ No obstante, en algunos casos que no contaban con simuladores, las tasas de interés, los gastos operacionales y seguros fueron capturados de la misma página web.

² Se simuló un crédito hipotecario por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo. 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. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

³ La investigación abarca la información de mutuos y letras hipotecarias, no incluye leasing.

II. Resultados

⇒ Resumen ejecutivo

No todas las instituciones disponen de simuladores de créditos hipotecarios. Al respecto cabe señalar lo siguiente:

Sobre la base de la información disponible en las páginas web de las empresas indagadas (49), el 71% de éstas (35) ofrecería créditos hipotecarios (mutuos o letras), de las cuales el 83% (29 de 35 entidades) disponía de simuladores al momento de la recopilación de datos.

Los simuladores presentan algunas deficiencias informacionales en la cotización que entregan. **La principal es que no indican el valor final⁴ a pagar por el producto que se cotiza.**

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente⁵:

- ✓ 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 período⁶ fluctuaron entre 1,4% y 5,86% anual, deduciéndose una diferencia de 319%. Estos extremos fueron advertidos en el sector bancario. Corpbanca ofrece la menor tasa, para un primer período cuyo plazo dura 1 año, volviendo a pactarse al año siguiente. En tanto, Bci y Tbank ofertan la tasa mayor, 5,86% para un primer período de dos años, y la mantiene constante para el período restante.
- ✓ La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios ofrecidos en letras, 6,34%, resultó mayor que la exhibida en los mutuos. La banca y Agentes Administradores registraron una tasa promedio para los mutuos de 5,43% y 5,62% respectivamente, mientras que las Cajas de Compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito exhibieron una tasa de 5,83%. No obstante, antecedentes de la SBIF muestran que durante el 2008, 2009 y 2010⁷, 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.

⁴ Monto total acumulado a desembolsar mensualmente desde el inicio hasta el término del plazo del crédito.

⁵ 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.

⁶ Independiente de cuanto dure el período 1.

⁷ Sobre la base de antecedentes disponibles hasta abril de 2010.

- ✓ 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 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, durante el 2009 y lo que va del 2010, no exhibieron la fuerza del descenso de ésta.
- ✓ El dividendo total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija⁸ mostraron un piso de UF 10,0158 y un techo de UF 12,37 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, la banca puede llegar a cobrar hasta un 532% más que los agentes administradores. Mientras que en créditos en UF a tasa variable o mixta, las diferencias pueden alcanzar hasta 58%.
- ✓ Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 85%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 18,6904 y un monto máximo de UF 34,5, lo que se constató al contrastar los sectores de Agentes Administradores con la banca, respectivamente. Recordemos que estos desembolsos consideran el pago de impuestos, que fueron suprimidos durante el 2009, pero vueltos a cobrar durante el primer semestre del presente año, en un 50% de su valor normal.
- ✓ La tasa de interés informada, no es suficiente para elegir una opción de financiamiento sobre la base de que esta representa el costo que tienen los créditos hipotecarios.
- ✓ 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.

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.

⁸ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables.

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:

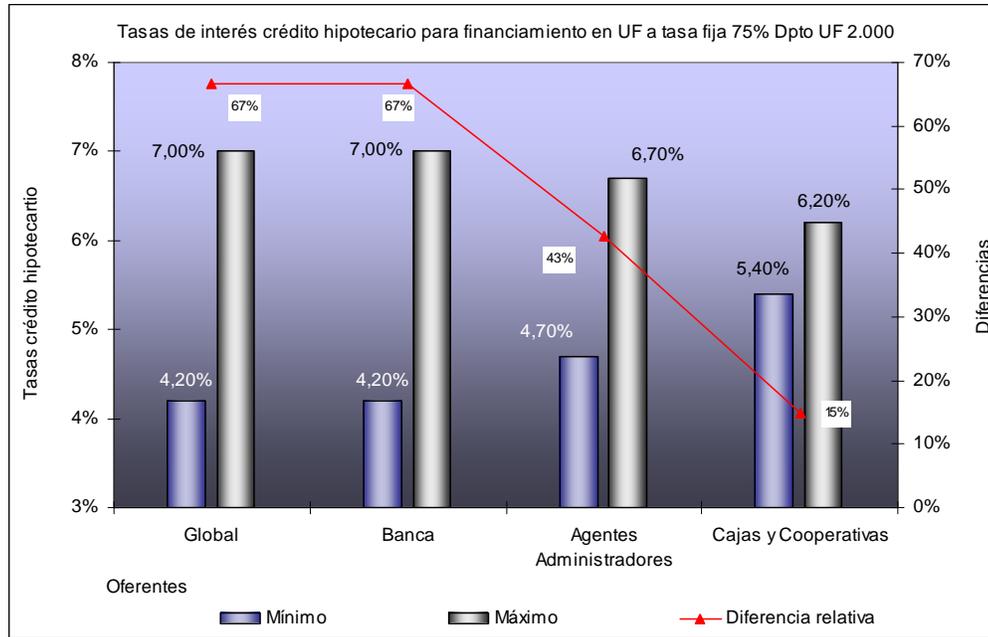
- 53%, en el Costo Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios¹⁰. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando UF más una tasa que oscila entre 5,47% y 8,39% anual.
- 24%, en el Costo Total a pagar (Costo TL). Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando entre UF 2.428 (1,62 veces el capital solicitado) y UF 2.999 (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.

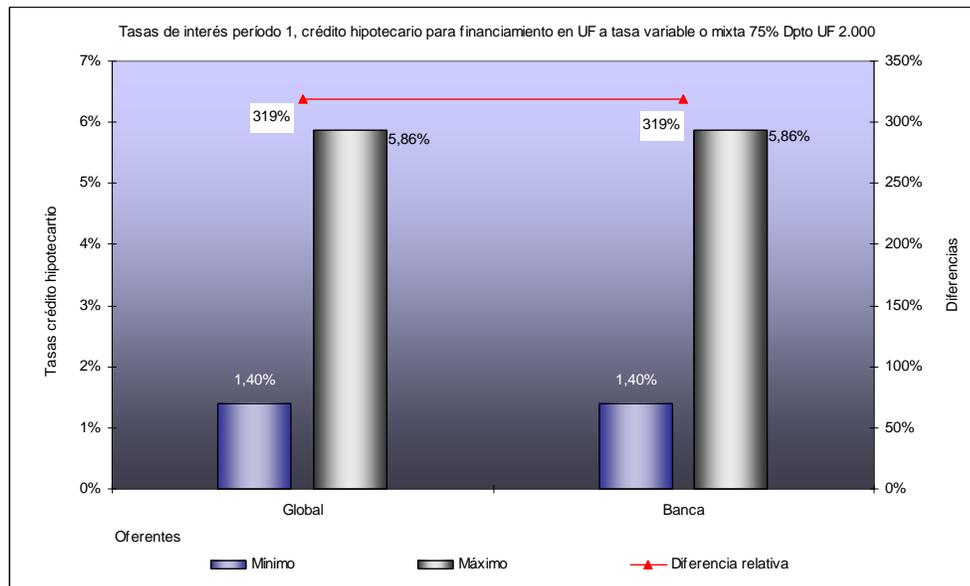
1. Tasas de interés

Gráfico 1



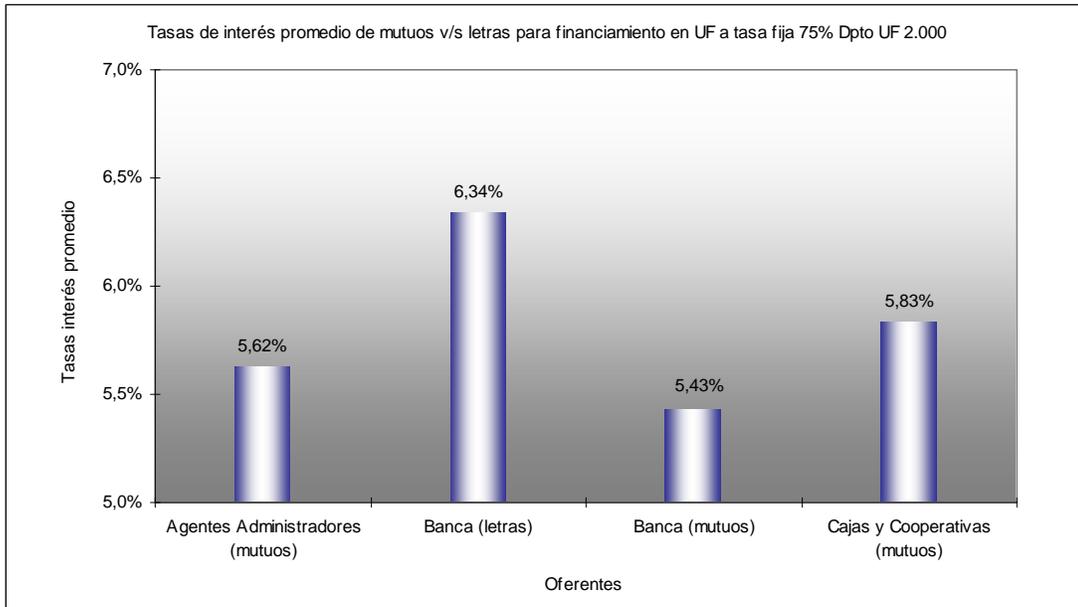
Fuente: Sernac.

Gráfico 2



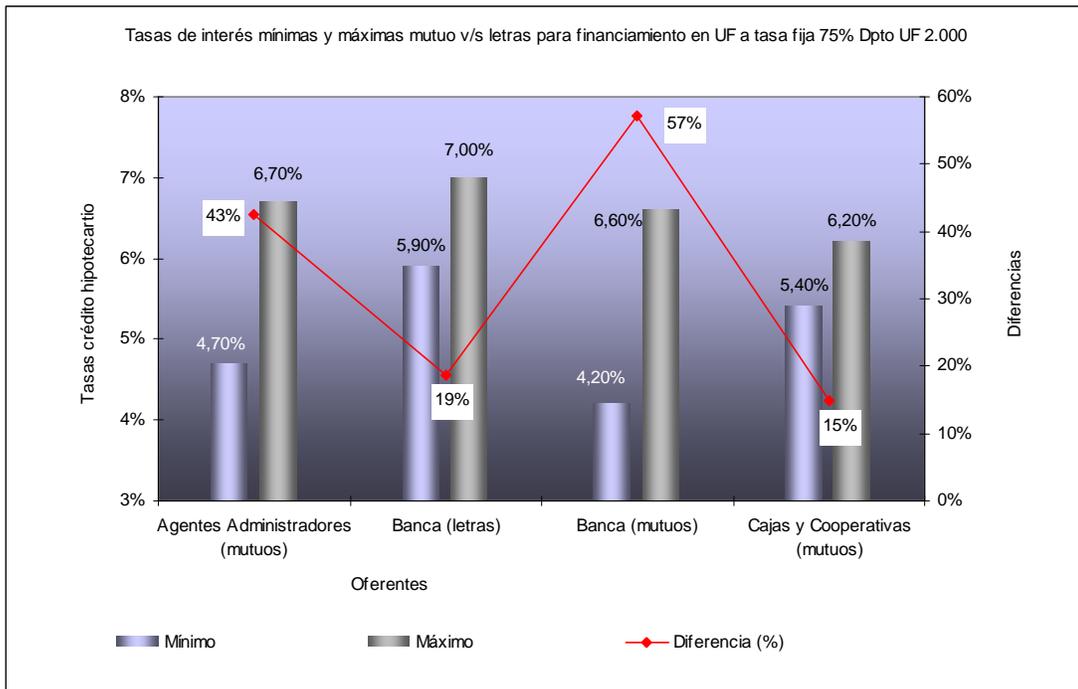
Fuente: Sernac.

Gráfico 3



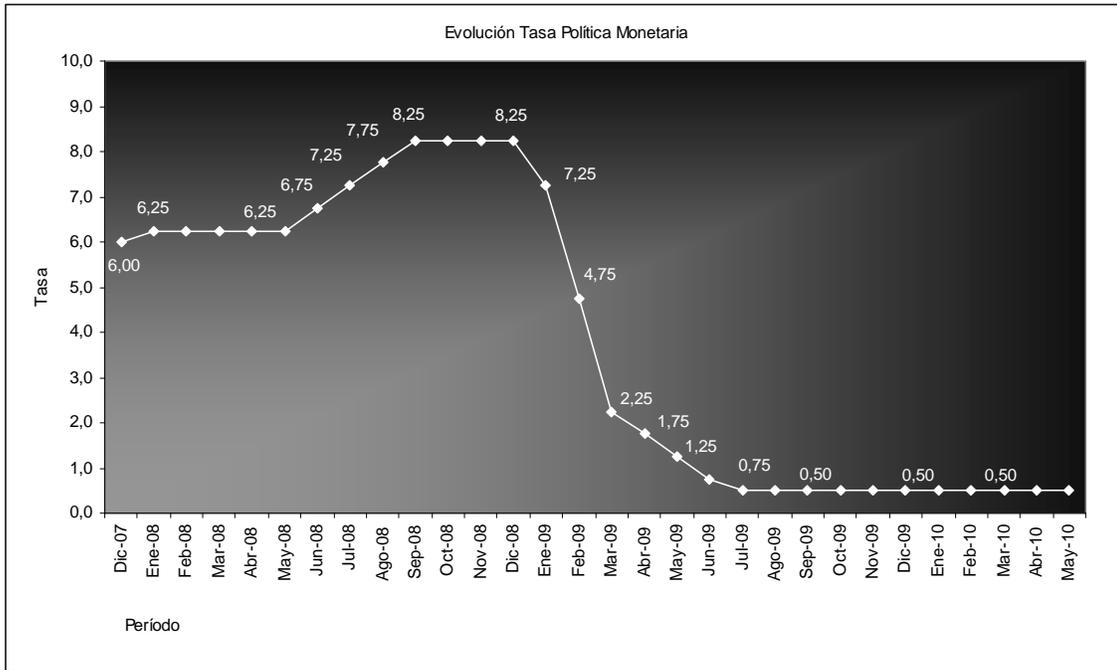
Fuente: Sernac.

Gráfico 4



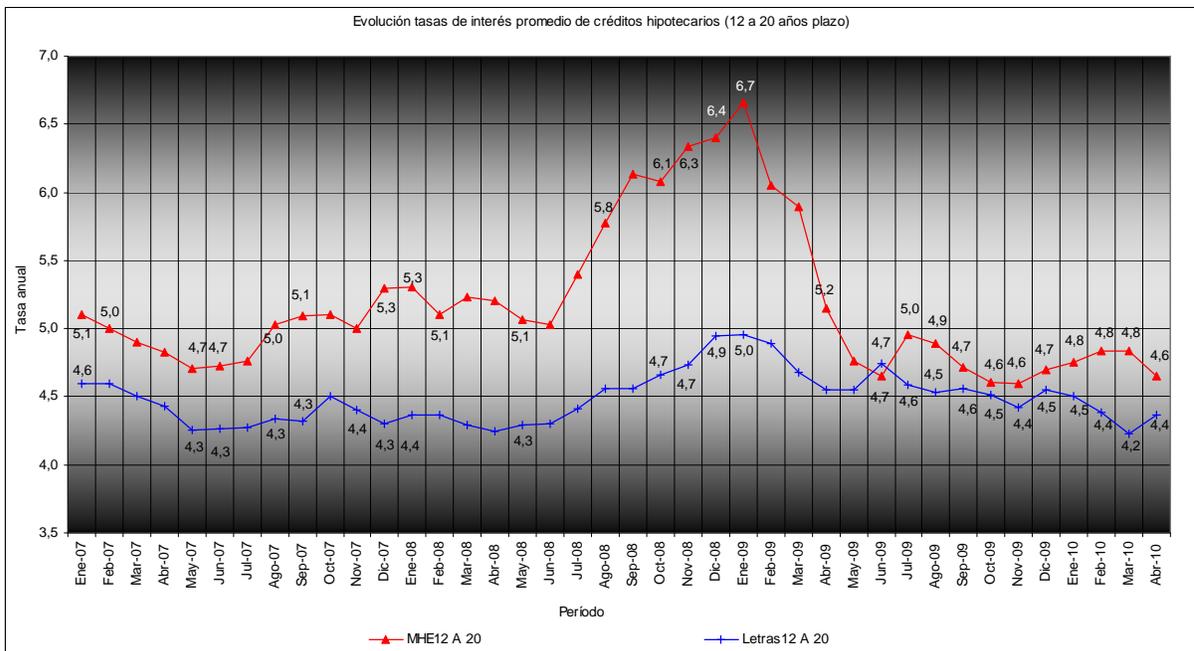
Fuente: Sernac.

Gráfico 5



Fuente: Banco Central.

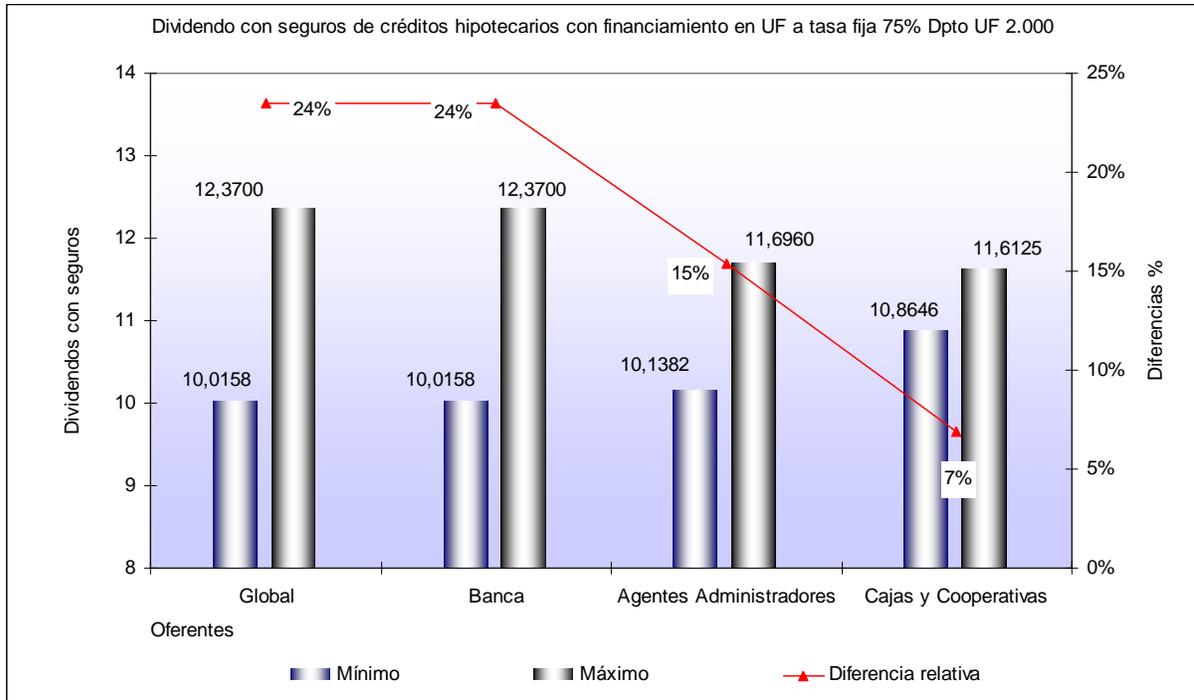
Gráfico 6



Fuente: SBIF.

2. Dividendo total a pagar

Gráfico 7



Fuente: Sernac.



Cuadro 2: Dividendos con seguros de créditos hipotecarios, productos a tasa fija en UF
(75% de financiamiento para la compra de un departamento de UF 2.000)

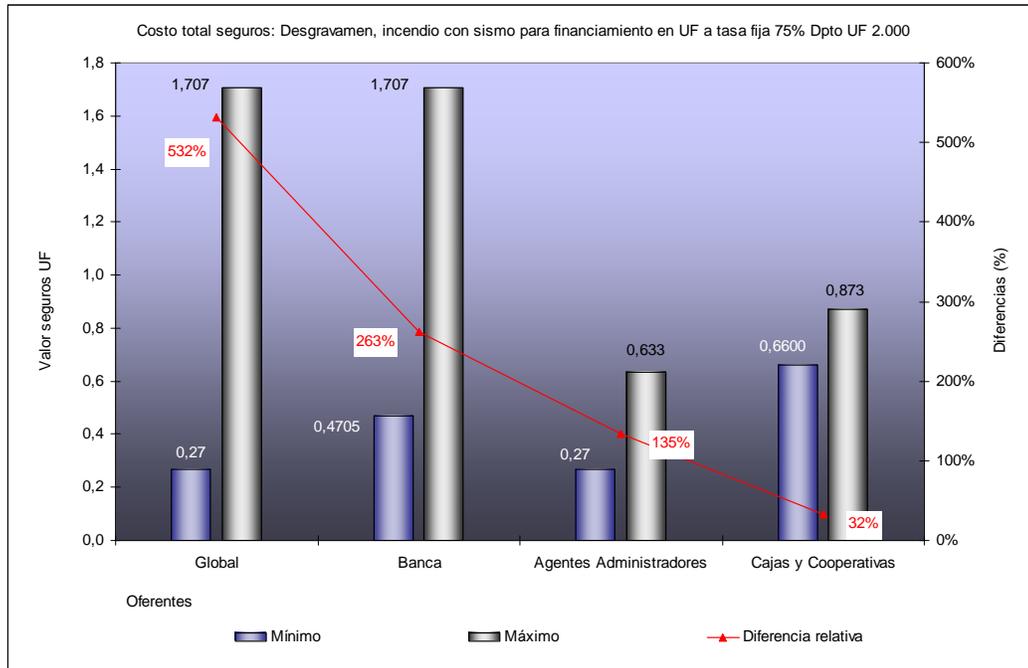
Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	Crédito UF 1.500
Agentes administradores	Contemporaria	MHE	Mutuo Hipotecario Tradicional	11,6960
	Penta Vida	MH	s/í	10,9188
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajutable	10,6000
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Clásico	10,6000
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Dividendo Rebajado	10,6000
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	10,5520
	Cruz del Sur	MHE	s/í	10,4800
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/í	10,1382
Bancos	París	Letras	Letras Hipotecarias	12,3700
	Nova (1)	s/í	Casa Nueva Clásico	12,2800
	Nova (1)	s/í	Casa Nueva Extra	11,8800
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	11,8400
	Ripley	Letras	s/í	11,7500
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	11,7469
	de Chile - Edwards	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	11,5719
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	11,5400
	Bci – Tbank (1)	s/í	Bci Home Extra	11,4600
	Bice	MHE	Mutuo Simple	11,3800
	Security	MH	Mutuo estándar	11,2408
	Bice	MHE	Mutuo Ajustable	11,1800
	Corpbanca	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija UF	11,1200
	BBVA (2)	s/í	Crédito Hipotecario Tasa Fija	11,1100
	de Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Plus	10,6664
	de Chile - Edwards	MHE	Mutuo Hipotecario Endosable	10,6664
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,4700
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	10,0158
	Cajas de Compensación	18 de Septiembre	MH	s/í
Gabriela Mistral		MH	s/í	11,6085
La Araucana		MH	Mutuo Recursos Propios	11,6066
Los Andes		MH	s/í	10,9800
Los Héroes		MH	s/í	10,8646
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	MH	s/í	10,9500

Fuente: Sernac.

s/í: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia.

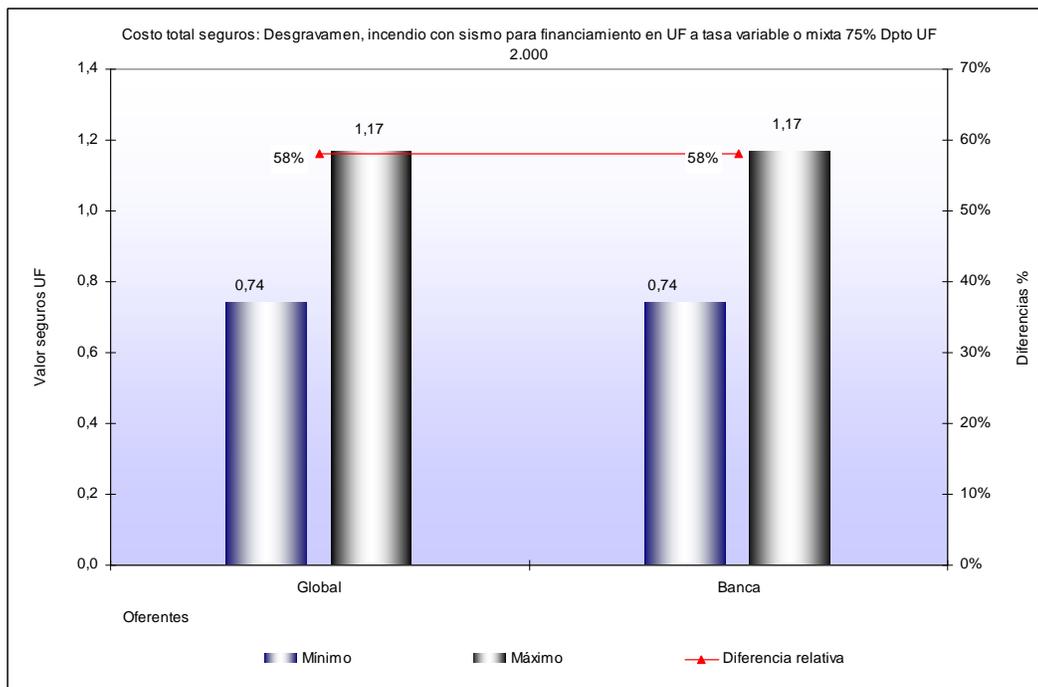
3. Primas de seguros

Gráfico 8



Fuente: Sernac.

Gráfico 9



Fuente: Sernac.

Cuadro 3:
Costo total seguros, desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa fija 75% del valor de un Dpto de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Agentes administradores	Penta Vida	MH	s/i	0,6333
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,5682
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	0,5226
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Tranquilo	0,5226
	Contempora	MHE	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,5100
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajustable	0,5100
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Clásico	0,5100
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Dividendo Rebajado	0,5100
	Cruz del Sur	MHE	s/i	0,2700
Bancos	del Desarrollo	s/i	s/i	1,7066
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	1,2200
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	1,1700
	Bice	MHE	Mutuo Ajustable	1,1700
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	1,1700
	Bice	MHE	Mutuo Simple	1,1700
	Corpbanca	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Fija UF	0,9900
	Ripley	Letras	s/i	0,9800
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	0,9300
	Nova	s/i	Casa Nueva Clásico	0,9100
	Nova	s/i	Casa Nueva Extra	0,9100
	Bci - Tbanc	s/i	Bci Home Extra	0,9100
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Fija	0,8300
	París	Letras	Letras Hipotecarias	0,8100
	de Chile - Edwards	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,7799
	de Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Plus	0,7799
	de Chile - Edwards	MHE	Mutuo Hipotecario Endosable	0,7799
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,7400
	Security	MH	Mutuo estándar	0,7123
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,7117
Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	0,4705	
Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo	0,4705	
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	MH	s/i	0,8725
	Gabriela Mistral	MH	s/i	0,8685
	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8366
	Los Héroes	MH	s/i	0,7346
	Los Andes	MH	s/i	0,6900
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	MH	s/i	0,6600

Fuente: Sernac.

s/i: Sin información.

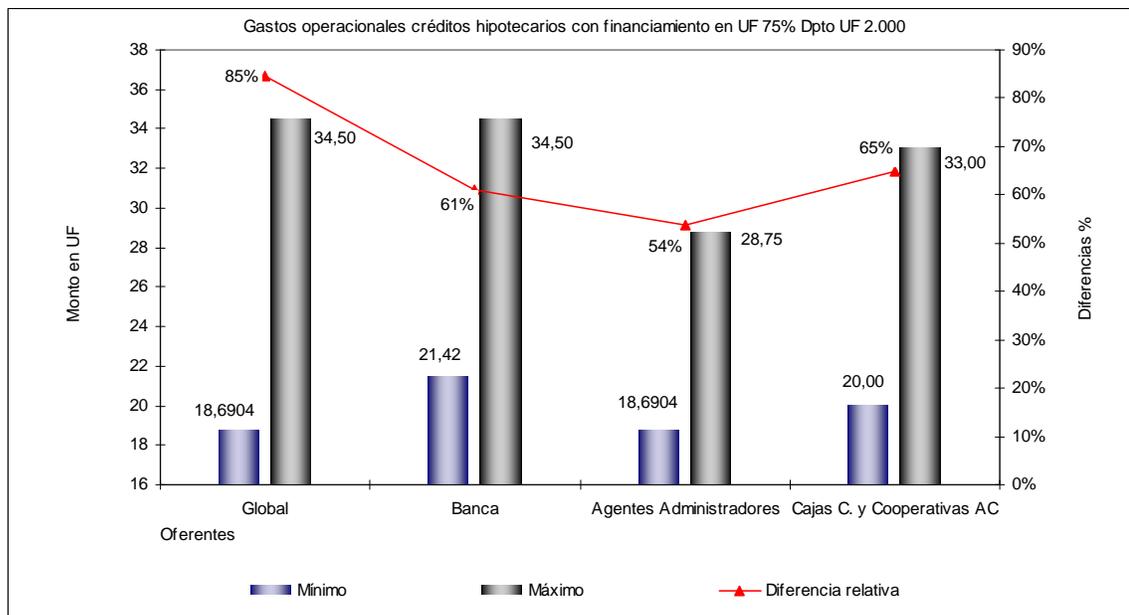
Cuadro 4: Costo total seguros, desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa variable o mixta 75% del valor de un Dpto de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Bancos	Bice	MHE	Mutuo Repactable	1,1700
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 2 años	0,9900
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 1 año	0,9900
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 3 años	0,9900
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	0,9300
	Bci - Tbank	MH	Bci Paga la Mitad	0,9100
	Scotiabank	MH	Scotiahouse Variable	0,8300
	de Chile - Edwards	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,7799
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,7400
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,7400
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	0,7400
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	0,7400

Fuente: Sernac.

4. Gastos operacionales

Gráfico 10



Fuente: Sernac.

**Cuadro 5: Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500
(valor propiedad UF 2.000)**

Tipo de institución	Nombre	TL UF
Agentes Administradores	Cruz del Sur	28,7500
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,0300
	Cimenta Hipotecaria	24,5000
	Contempora	24,1100
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	23,5000
	Renta Nacional	21,7300
	Penta Vida	20,7900
	Bicehipotecaria	19,4000
	Hipotecaria La Construcción	18,6904
Bancos	Ripley	34,5000
	Falabella	31,5000
	Bice	30,5000
	París	30,5000
	Bci - Tbank	30,4391
	Nova	30,4370
	Santander	29,6198
	de Chile - Edwards	28,2500
	Banefe	27,5000
	Condell	27,0000
	Corpbanca	26,0000
	Estado	25,6000
	Scotiabank	24,6755
	Itaú	24,5000
	Security	23,7000
	BBVA	21,4200
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000
	Gabriela Mistral	23,2500
	18 de Septiembre	23,0000
	Los Andes	23,0000
	La Araucana	20,0000
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	29,2000

Fuente: Sernac.

5. Indicadores: Costo Anual Equivalente (CAE), Costo Total a Pagar (Costo TL) y Número de Veces Sobre el Capital (NVK)

Cuadro 6: CAE, NVK y Costo TL de créditos hipotecarios¹¹ en UF (75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo Total 1	Costo Total 2	NVK 1	NVK 2	CAE 1	CAE 2	Ti CH
Bancos	Paris	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.969	2.999	1,98	2,00	8,10%	8,39%	7,00%
Bancos	Nova (1)	Casa Nueva Clásico	s/í	Fija	2.947	2.978	1,96	1,99	7,81%	8,10%	6,60%
Bancos	Bice	Letras sin garantizar	Letras	Fija	2.842	2.872	1,89	1,91	7,48%	7,77%	5,90%
Bancos	Ripley	s/í	Letras	Fija	2.820	2.855	1,88	1,90	7,37%	7,70%	6,20%
Bancos	Nova (1)	Casa Nueva Extra	s/í	Fija	2.851	2.882	1,90	1,92	7,36%	7,64%	6,26%
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.819	2.843	1,88	1,90	7,37%	7,59%	6,40%
Agentes administradores	Contempora	Mutuo Hipotecario Tradicional	MHE	Fija	2.807	2.831	1,87	1,89	7,31%	7,53%	6,70%
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	s/í	MH	Fija	2.787	2.810	1,86	1,87	7,21%	7,42%	6,10%
Cajas de Compensación	Gabriela Mistral	s/í	MH	Fija	2.786	2.809	1,86	1,87	7,20%	7,42%	6,10%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.770	2.800	1,85	1,87	7,12%	7,41%	5,70%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.786	2.806	1,86	1,87	7,20%	7,39%	6,20%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario con letras	Letras	Fija	2.708	2.736	1,81	1,82	7,00%	7,26%	6,20%
Bancos	Bice	Mutuo Simple	MHE	Fija	2.731	2.762	1,82	1,84	6,93%	7,21%	5,50%
Bancos	Bci - Tbank (1)	Bci Paga la Mitad	MH	Mixta	2.854	2.885	1,90	1,92	6,91%	7,17%	5,86%-5,86% (3)
Bancos	Bci - Tbank (1)	Bci Home Extra	s/í	Fija	2.750	2.781	1,83	1,85	6,88%	7,15%	5,76%
Bancos	Security	Mutuo estándar	MH	Fija	2.698	2.721	1,80	1,81	6,77%	6,98%	5,90%
Bancos	Bice	Mutuo Ajustable	MHE	Fija	2.683	2.714	1,79	1,81	6,69%	6,97%	5,25%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija UF	MH	Fija	2.669	2.695	1,78	1,80	6,62%	6,86%	5,40%
Bancos	BBVA (2)	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/í	Fija	2.666	2.688	1,78	1,79	6,54%	6,73%	5,55%
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	s/í	MH	Fija	2.628	2.657	1,75	1,77	6,42%	6,68%	5,60%
Bancos	BBVA (2)	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	MH	Variable	2.720	2.742	1,81	1,83	6,49%	6,67%	5,55%-Tasa TAB UF 360 + spread (3)
Cajas de Compensación	Los Andes	s/í	MH	Fija	2.635	2.658	1,76	1,77	6,45%	6,66%	5,60%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/í	MH	Fija	2.608	2.641	1,74	1,76	6,31%	6,61%	5,40%
Agentes administradores	Penta Vida	s/í	MH	Fija	2.621	2.641	1,75	1,76	6,38%	6,56%	5,60%
Bancos	BBVA (2)	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	MH	Variable	2.680	2.701	1,79	1,80	6,29%	6,47%	5,35%-Tasa TAB UF 360 + spread (3)
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario Endosable	MHE	Fija	2.560	2.588	1,71	1,73	6,07%	6,32%	5,10%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario Plus	MH	Fija	2.560	2.588	1,71	1,73	6,07%	6,32%	5,10%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.544	2.568	1,70	1,71	5,99%	6,20%	5,35%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Autoajustable	MH	Fija	2.544	2.568	1,70	1,71	5,99%	6,20%	5,35%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.563	2.586	1,71	1,72	5,97%	6,17%	5,35%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	Fija	2.532	2.552	1,69	1,70	5,93%	6,10%	5,28%
Agentes administradores	Cruz del Sur	s/í	MHE	Fija	2.515	2.544	1,68	1,70	5,84%	6,09%	5,50%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Tranquilo	MH	Fija	2.571	2.591	1,71	1,73	5,92%	6,08%	5,28%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.513	2.537	1,68	1,69	5,83%	6,04%	4,59%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.513	2.537	1,68	1,69	5,78%	5,99%	3,1%-4,74% (3)
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/í	MHE	Fija	2.433	2.458	1,62	1,64	5,42%	5,63%	4,70%
Bancos	Scotiabank	Scotiashouse Fija	MH	Fija	2.404	2.428	1,60	1,62	5,26%	5,47%	4,20%

Fuente: Sernac.

s/í: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia. (3) Tasas de interés para períodos uno y dos, respectivamente.
Costo Total 1: No incluye gastos operacionales; Costo Total 2: Incluye gastos operacionales; NVK 1: No incluye gastos operacionales; NVK 2: Incluye gastos operacionales;
CAE 1: No incluye gastos operacionales; CAE 2: Incluye gastos operacionales;

¹¹ Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

**Cuadro 7: Diferencias en CAE, NVK y Costo Total de créditos hipotecarios¹² en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**

Ítemes	Costo Total		NVK 1	NVK 2	CAE 1	CAE 2
	Costo Total 1	2				
Mínimo	2.404	2.428	1,60	1,62	5,26%	5,47%
Máximo	2.969	2.999	1,98	2,00	8,10%	8,39%
Diferencia absoluta	565	571	0,38	0,38	2,84%	2,92%
Diferencia relativa	24%	24%	24%	23%	54%	53%

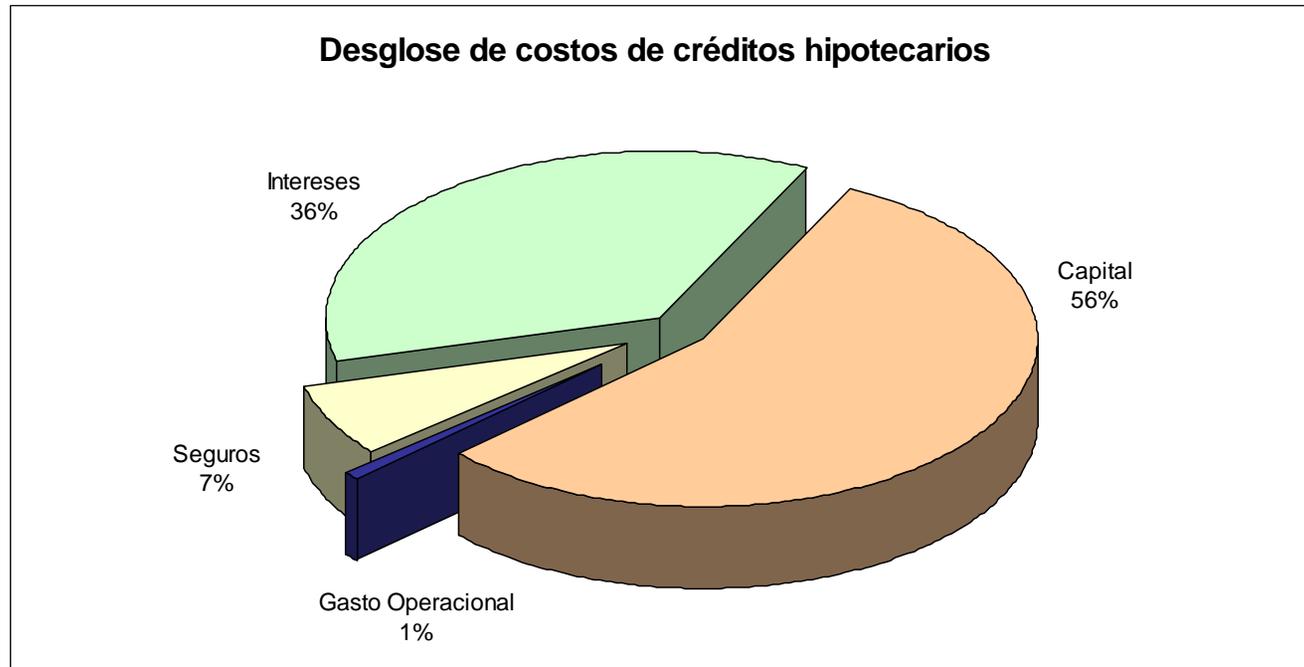
Fuente: Sernac.

Costo Total 1: No incluye gastos operacionales; Costo Total 2: Incluye gastos operacionales;
NVK 1: No incluye gastos operacionales; NVK 2: Incluye gastos operacionales;
CAE 1: No incluye gastos operacionales; CAE 2: Incluye gastos operacionales;

¹² Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

Anexo 1

Desglose de costo total de créditos hipotecarios¹³ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)



¹³ Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.