

Estudio SERNAC:

CASI EL 40% DEL COSTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO ESTÁ FORMADO POR LOS INTERESES

- Las tasas de interés a tasa fija, presentan diferencias de hasta 44% y las tasas variables o mixtas, de hasta 200%, por lo que vale la pena cotizar fijándose en este ítem.
- El costo de los seguros de desgravamen e incendio con sismo presentan diferencias de más de 400%, mientras los gastos operacionales presentan diferencias de hasta 84%.

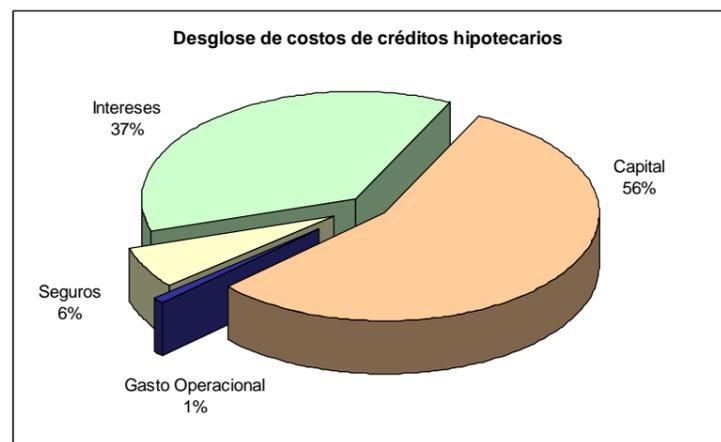
El SERNAC, como parte del monitoreo permanente al mercado del crédito, quiso indagar sobre cuánto le cuesta hoy a un consumidor el financiamiento de una vivienda.

El sondeo se basa en la información entregada por los simuladores de créditos hipotecarios recogida entre el 30 y el 31 de marzo considerando a 14 bancos¹, 10 Agentes Administradores, 5 Cajas de Compensación y 1 Cooperativa de Ahorro y Crédito.

El ejercicio simuló un crédito hipotecario por UF² 1.500 (a 20 años plazo), equivalente al 75% del valor de una propiedad³ de UF 2.000, incluyendo seguros de desgravamen e incendio con sismo.

¿En qué fijarse?

El costo del crédito está formado por el capital, el interés y comisión, más el costo de los seguros y los gastos operacionales. No obstante, en promedio **la mayor parte de lo que el consumidor paga por sobre el dinero que solicitó, está formado por los intereses (37%)** por lo que vale la pena comparar fijándose en este ítem. Los seguros representan el 6% en promedio y el 1% los gastos operacionales.



Los intereses

El mercado ofrece créditos hipotecarios con tasa de interés fija, variable o mixta.

En los préstamos con tasa fija, la tasa de interés no cambia durante el plazo pactado a diferencia de los de plazo variable, donde el interés del crédito queda fijado para un primer período de tiempo (1 hasta 5 años), luego puede cambiar en función de las condiciones económicas y financieras que ocurran a futuro, pudiendo establecerse una tasa límite.

Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija van entre 4,85% y 7% anual, lo que representa **una diferencia de 44%. La menor tasa se registró en el sector agentes**

¹ Además, se incluyeron algunos antecedentes de 4 bancos que no tenían simuladores.

² Precio de la UF a marzo de 2010, \$20.998,52

³ 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.

administradores (Consortio), mientras que **la mayor tasa se registró en el sector bancario** (Banco París).

En tanto, las **tasas variables o mixtas** fijadas para un primer período fluctuaron entre 1,95% y 5,86% anual, **o una diferencia de 200% registrada en el sector bancario**. El Banco de Chile (Edwards) ofrece la menor tasa, para un primer período cuyo plazo dura 1 año. En tanto, el Banco Bci y Tbank ofertan la tasa mayor, 5,86% para un primer período de dos años, y la mantiene constante para el período restante.

Seguros

En el caso de los seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos a tasa fija **las diferencias alcanzan hasta un 405%** registrándose un mínimo de 0,27 UF (\$5.670)⁴ y un máximo de 1,3640 UF (\$28.642)⁵ mensuales.

Mientras que en créditos en UF a **tasa variable o mixta, las diferencias pueden alcanzar hasta 213%** con un mínimo de 0,3200 UF (\$6.720)⁶ y un máximo de 1 UF (\$20.999)⁷.

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 empresa	Min/máx	Nombre producto	TL seguros
Agentes administradores	Contempora	Máximo	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,5100
	Cruz del Sur	Mínimo	s/í	0,2700
Bancos	Del Desarrollo	Máximo	s/í	1,3640
	Falabella	Mínimo	Crédito Hipotecario Mutuo	0,4705
Cajas de Compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito	18 de Septiembre y Gabriela Mistral	Máximo	s/í	0,8700
	Coopeuch	Mínimo	s/í	0,6600

Gastos operacionales

Todo crédito hipotecario incluye gastos operacionales o costos por ciertos trámites (estudio de títulos, tasación, impuestos⁸, gastos notariales, inscripción en el Conservador de Bienes Raíces etc.).

Existen diferencias de hasta 84% o más de \$330 mil en estos costos, con un mínimo de UF 18,7581 (\$393.892)⁹ registrado en los Agentes Administradores y un máximo de UF 34,5 (\$724.449)¹⁰ registrado en la Banca.

Gastos operacionales mínimos y máximos				
Tipo de institución	Mínimo UF	Nombre	Máximo UF	Nombre
Agentes Administradores	18,7581	Hipotecaria La Construcción	28,75	Cruz del Sur
Bancos	21,41	BBVA	34,5	Ripley
Cajas de Compensación	20	La Araucana	33	Los Héroes
Cooperativas de Ahorro y Crédito	29,2	Coopeuch	29,2	Coopeuch

El dividendo

Los consumidores que coticen a través de simuladores su crédito hipotecario, se encontrarán con la dificultad principal que no se informa el costo final a pagar.

⁴ Precio de la UF al 31 de marzo de 2010, \$20.998,52

⁵ Precio de la UF al 31 de marzo de 2010, \$20.998,52

⁶ Precio de la UF al 31 de marzo de 2010, \$20.998,52

⁷ Precio de la UF al 31 de marzo de 2010, \$20.998,52

⁸ Los gastos operacionales consideran el pago de impuestos por timbres y estampillas, que fueron suprimidos durante el 2009. No obstante, su cobro durante el primer semestre de 2010, corresponderá al 50% del valor normal. Esta situación se mantendría el segundo semestre, dados los anuncios del gobierno.

⁹ Precio de la UF al 31 de marzo de 2010, \$20.998,52

¹⁰ Precio de la UF al 31 de marzo de 2010, \$20.998,52

No obstante, si se hace el ejercicio de calcular el costo del dividendo mensual por los años a pagar, los costos¹¹ de los créditos hipotecarios van desde las UF 2.402, hasta las UF 2.952 o una diferencia de 23%. Es decir, por un crédito hipotecario, un consumidor podría terminar pagando casi el doble de las UF 1.500 que solicitó.

El dividendo mensual total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija¹² registró un mínimo de UF 10,01 y un máximo de UF 12,30 o una diferencia de 23%. El mínimo se registró en el sector agentes administradores y el máximo en el sector bancario.

Costo total mínimo y máximo de créditos hipotecarios por sector oferente

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo ¹³ Total	Mínimo/máximo
Bancos	París	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.952	Máx
	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario Endosable	MHE	Fija	2.522	Mín
		Mutuo Hipotecario Plus	MH	Fija	2.522	Mín
Agentes administradores	Contempora	Mutuo Hipotecario Tradicional	MHE	Fija	2.807	Máx
	Consorcio Créditos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Tradicional	MHE	Fija	2.402	Mín
		Mutuo Hipotecario Autoajustable	MHE	Fija	2.402	Mín
Cajas de Compensación	Gabriela Mistral	s/i	MH	Fija	2.786	Máx
	18 de Septiembre	s/i	MH	Fija	2.786	Máx
	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.786	Máx
	Los Héroes	s/i	MH	Fija	2.608	Mín
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	s/i	MH	Fija	2.628	Único

Conclusiones

- **No basta con fijarse sólo en el dividendo** o lo que tendrá que pagar mes a mes por el crédito hipotecario. El costo final del crédito hipotecario está formado por intereses y comisiones, los seguros de desgravamen e incendio, y los gastos operacionales.
- **Cotice especialmente fijándose en los intereses**, que se llevan hasta el 37% del costo del crédito hipotecario. **Los intereses a tasa fija presentan diferencias de hasta 44%, mientras las tasas variables o mixtas registran diferencias de hasta 200%.**
- Los **gastos operacionales registran diferencias de hasta 84%** llegando a costar hasta más de \$700 mil.
- Los seguros presentan diferencias de hasta 400%, por lo que conviene cotizar especialmente considerando que **los seguros pueden ser contratados directamente con una compañía distinta a la que otorga el crédito.**
- **Fíjese en la cobertura de los seguros**, pues recuerde que por ejemplo, la cobertura contra sismos puede ser un adicional a la de incendio. Si le interesa este tipo de seguros, revise bien la póliza y además del precio, compare qué cubre y que no. Por ejemplo, exija conocer de antemano el porcentaje del valor de la propiedad que cubre el seguro de incendio con sismo: 80% o 90%. Note que existen diferencias entre casas y departamentos.
- **La póliza del seguro debe explicar claramente la cobertura**, el costo, el deducible o lo que tendrá que pagar el consumidor una vez que se haga efectivo **y las restricciones.**
- Una aproximación del valor total que se pagará al final del crédito y que servirá para comparar distintas alternativas de financiamiento, es **multiplicar el dividendo con seguros incluidos por el número de cuotas a pagar.**
- En el contrato de compraventa deben quedar establecidos el precio de la propiedad, las modalidades de pago, la posibilidad de prepago de la deuda, la tasa de interés y el plazo pactado para el crédito (fíjese en el número de dividendos).

¹¹ No considera el pago de gastos operacionales.

¹² Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables.

¹³ No considera el pago de gastos operacionales.

- **Cotice en al menos tres instituciones** antes de tomar su decisión de contratar el crédito. Considere que es una inversión importante por lo que no hay que dejarse sólo por regalos u ofertones.

PRENSA SERNAC
29 de abril de 2010
351 9545
9 240 8885





www.sernac.cl - 6005946000 - Municipio
Construyendo un Chile más justo y solidario en materia de consumo para todos

