



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01
BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Boletín
Créditos Hipotecarios

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

abril - 2014



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Contenido

1.	Resumen ejecutivo	3
2.	Introducción.....	4
3.	Reseña Metodológica.	5
4.	Resultados	6
4.1.	Carga Anual Equivalente y Costo Total del Crédito.....	6
4.2.	Otras Variables Relevantes.....	7
5.	Información y Cifras.	9
5.1.	Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC).	9
5.2.	Tasas de interés	11
5.3.	Dividendo total a pagar.....	15
5.4.	Primas de seguros.....	17
5.5.	Gastos operacionales.....	19
5.6.	Gastos Totales.....	21
6.	Conclusiones y recomendaciones.	22



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

1. Resumen ejecutivo

El presente constituye el primer informe de créditos hipotecarios para el año 2014, en el que se describen las principales variables informadas a la fecha por los actores del mercado, con el objetivo de orientar la toma de decisiones de aquellos consumidores que buscan financiamiento para la compra de una vivienda.

Se sondearon 43 entidades, de las cuales 28 ofrecen créditos hipotecarios. Los datos se recabaron bajo los parámetros de simulación de un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) para la compra de un departamento nuevo DFL2 en la Región Metropolitana.

Con respecto a la Carga Anual Equivalente (CAE) se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 54%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando una CAE de entre 4,06% y 6,25% anual.

Para el Costo Total del Crédito en tanto, se puede apreciar una diferencia de hasta un 20%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.191 y UF 2.632.

Por su parte, las tasas de interés para créditos en UF, financiados a tasa fija oscilaron entre 4,40% y 5,45% anual, alcanzando una diferencia de 24%. Las tasas inferior y superior se presentaron en el sector bancario.

El dividendo total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,80 y un techo de UF 10,9648 mensual, lo que refleja una diferencia de 12%. El extremo inferior se observó en el sector bancario, mientras el extremo superior en las Cajas de Compensación.

En lo relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos hipotecarios en UF, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 228%; con un piso registrado en el sector bancario (UF 0,2574) y un techo encontrado en las Cajas de Compensación (UF 0,8448), en cada pago mensual.

Con respecto a los gastos operacionales, se observaron diferencias de hasta 88%, al considerar un monto mínimo a cancelar de UF 17,0 y un monto máximo de UF 32,0.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

2. Introducción

El presente informe describe las principales variables de créditos hipotecarios informadas a la fecha por el sistema financiero¹, con el objeto de orientar la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento para comprar una vivienda.

Cuadro 1: Instituciones indagadas

Bancos	Banefe Bice BBVA Condell Consortio Corpbanca BCI Banco de Chile Banco del Desarrollo Internacional	Banco Estado Falabella Itaú Chile BCI Nova (*) París (*) Ripley (*) Santander Chile Scotiabank Security Tbanc
Agentes Administradores	Bice Hipotecaria Cimenta Mutuo Hipotecario Chilena Consolidada (*) Concreces Contempora (*) Cruz Del Sur - Principal Euroamerica (*)	Hipotecaria La Construcción Mapfre (*) Metlife Ohio National Penta Vida (*) Renta Nacional
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 se excluyeron del análisis debido a que no exhibían información sobre el o los productos² ofrecidos.

¹ En base a los simuladores disponibles por cada institución.

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



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

3. Reseña Metodológica

Los antecedentes fueron recogidos entre el 2 y el 7 de abril de 2014 mediante simuladores e información de la Web de cada institución³, y se refieren⁴ a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

Los principales datos recopilados por el estudio son los siguientes:

Identificación del producto	Dividendo total
Tipo crédito hipotecario	Gastos operacionales
Tipo de tasa	<ul style="list-style-type: none">• Tasación
Tipo propiedad	<ul style="list-style-type: none">• Estudio títulos
Meses de gracia	<ul style="list-style-type: none">• Borrador escritura
Tasas de interés	<ul style="list-style-type: none">• Notaría
Dividendo sin seguros	<ul style="list-style-type: none">• Impuesto
Seguro de Desgravamen	<ul style="list-style-type: none">• Conservador de bienes raíces
Seguro de Incendio con sismo	

En base a los antecedentes obtenidos, se procede al cálculo de la Carga Anual Equivalente (CAE) y el Costo total del Crédito (CTC).

La Carga Anual Equivalente en créditos hipotecarios es el indicador que, expresado en forma de porcentaje, revela el costo de un Crédito Hipotecario en un período anual, cualquiera sea el plazo pactado para el pago de la obligación.

$$W_0 = \sum_{m=0}^M R_m (1 + i_f)^{-m}$$

Donde:

W_0 = Monto Líquido del Crédito Hipotecario recibido por el consumidor en $m = 0$.

R_m = Pagos por amortización, intereses y todos los seguros asociados al Crédito Hipotecario y los gastos o cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados, si los hubiere, en el período m . Esta corresponderá al Valor de la Cuota.

La Carga Anual Equivalente incluye el capital, tasa de interés, el plazo del Crédito Hipotecario, todos los Seguros Asociados al Crédito Hipotecario y los Gastos o Cargos por Productos o Servicios Voluntariamente Contratados, si los hubiere.

³ Las simulaciones también fueron realizadas y corroboradas en base a lo publicado en tarifarios oficiales.

⁴ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad a simular, esta se caracterizó como un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

De las 43 entidades indagadas, el 65% (28) ofrece créditos hipotecarios⁵. De éstos, el 68% (19⁶ de 28 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de los datos.

4. Resultados

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente⁷:

4.1. Carga Anual Equivalente y Costo Total del Crédito

El precio constituye 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 permite avanzar en tal sentido, es la Carga Anual Equivalente del crédito (CAE)⁸, esto es, el costo efectivo anual de la deuda.

Otro factor que ayuda a contar con una información más representativa del costo de la deuda es el Costo Total del Crédito, es decir en este caso, la suma del valor de todos los dividendos mensuales que pagará el consumidor.

Con respecto a estos indicadores⁹ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta 54%, en la Carga Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios¹⁰. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando un costo equivalente de entre 4,06% y 6,25% anual.

Para el Costo Total del Crédito en tanto se puede apreciar una diferencia de hasta 20%. Es decir, un deudor de crédito hipotecario por un monto de UF 1.500 terminaría pagando entre UF 2.191 y UF 2.632, es decir, terminaría pagando entre un 46% y un 75% más que el capital otorgado original.

⁵ Basados en oferta al mercado y su información pública.

⁶ En algunos casos adicionales, se pudo conseguir información de carácter parcial.

⁷ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad, esta se caracterizó como 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.

⁸ El indicador fue objeto de modificaciones respecto a entregas anteriores para ajustarse a los parámetros de cálculo descritos en la versión definitiva de los reglamentos de créditos hipotecarios.

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

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



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

4.2. Otras Variables Relevantes

Tasas de Interés

Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 4,40% y 5,45% anual, alcanzando una diferencia de 24%. Las tasas inferior y superior se presentaron en el sector bancario.

En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período¹¹ fluctuaron entre 3,52% y 5,08% anual, lo que implica una diferencia del 44%. Las tasas mixtas y variables captadas son de momento ofrecidas exclusivamente por el sector bancario.

La tasa de interés promedio de los créditos ofrecidos por las Cajas de Compensación, fue de 5,23%, la que resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca, donde se observó una tasa promedio de 4,92%. Los Agentes Administradores¹² ofrecen en promedio la menor tasa de 4,81%. El promedio¹³ general de la muestra recogida fue de un 4,96%.

Las tasas de interés promedio disminuyeron sus niveles respecto al sondeo anterior y aún se mantienen muy competitivas, donde destaca la arremetida de los agentes administradores, que llegaron a competir directamente con la banca. Entre marzo de 2013 y enero de 2014 según cifras oficiales¹⁴, la tendencia general en la evolución de las tasas de interés promedio¹⁵ de los créditos hipotecarios ha sido hacia la baja. Las tasas de las Cajas de Compensación se ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca y los Agentes Administradores, que sobresalen entre las más bajas desde fines de 2012.

Dividendo a Pagar

El dividendo¹⁶ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostró un piso de UF 9,80 y un techo de UF 10,9648 mensual, lo que refleja una diferencia de 12%. El extremo inferior se observó en el sector bancario, mientras el extremo superior en las cajas de compensación. Aunque el rango de valores de dividendo parezca menor, ello puede tener un gran impacto en el costo total del crédito.

¹¹ Independiente de cuanto dure ese primer período.

¹² Son sociedades anónimas cuyo objeto específico es otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables por cuenta propia o de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. Los Agentes Administradores se encargan de administrar el mutuo, es decir, efectúan la cobranza de los dividendos, atienden las consultas de los deudores e informan a estos sobre los asuntos particulares de su crédito.

¹³ De tasas fijas.

¹⁴ SBIF

¹⁵ Tasa de interés promedio ponderado de mutuos hipotecarios entre 13 y 20 años.

¹⁶ 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 período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Seguros

Relativo al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos hipotecarios en UF, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 228%, con un piso en el sector bancario de UF 0,2574 (Banco Falabella) y un techo encontrado en las cajas de compensación de UF 0,8448 (La Araucana) en cada pago mensual.

La licitación de seguros ha traído cambios fundamentales en la estructura de costos de los créditos hipotecarios. En octubre de 2012, el costo de los seguros representaba en promedio un 6,7% del costo de un préstamo hipotecario. Hoy representa sólo el 4,5% del costo total.

Comprendiendo el impacto de los seguros

En la actualidad el consumidor posee más conciencia respecto a las distintas variables que inciden en el costo de un crédito hipotecario. Con objeto de fomentar el conocimiento financiero es fundamental destacar la enorme incidencia de los seguros asociados a este tipo de operaciones.

Para medir el efecto de los seguros, se consideró un mutuo hipotecario representativo, utilizando los parámetros y tasa promedio del sondeo¹⁷, variando sólo seguros de desgravamen, incendio y sismo.

La diferencia entre los seguros mínimos y máximos contemplados es equivalente a un aumento en la CAE de un 0,69% y del costo total del crédito (CTC) de 140,98 UF. Es decir, un consumidor puede pagar una tasa anual de un 0,69% superior y hasta 141 UF adicionales, solamente por efecto de los seguros.

Gastos Operacionales

Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta un 88%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 17,0 y un monto máximo de UF 32,0, lo que se constató para ambos casos en el sector de Agentes Administradores. 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 año 2010. Adicionalmente al beneficio tributario, desde enero de 2013 el impuesto de timbres y estampillas se redujo a 0,4%, resultando en un gravamen final a los créditos para propiedades DFL2 de 0,2%. Entre abril de 2014 y marzo de 2013, los gastos operacionales han disminuido en promedio 2,6%.

¹⁷ Calculado en base a la tasa fija promedio informada, bajo las condiciones aplicadas en el sondeo: crédito a 20 años para financiamiento al 75% de un departamento nuevo DFL2 de UF 2.000, en Santiago.

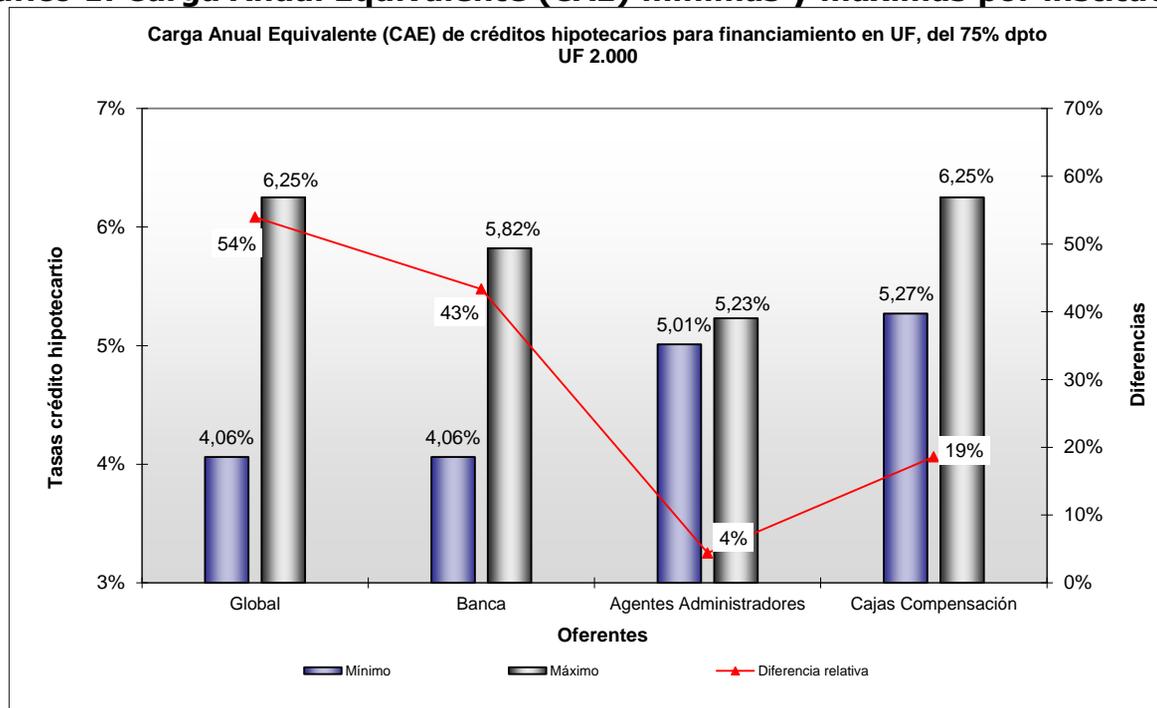


Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5. Información y Cifras

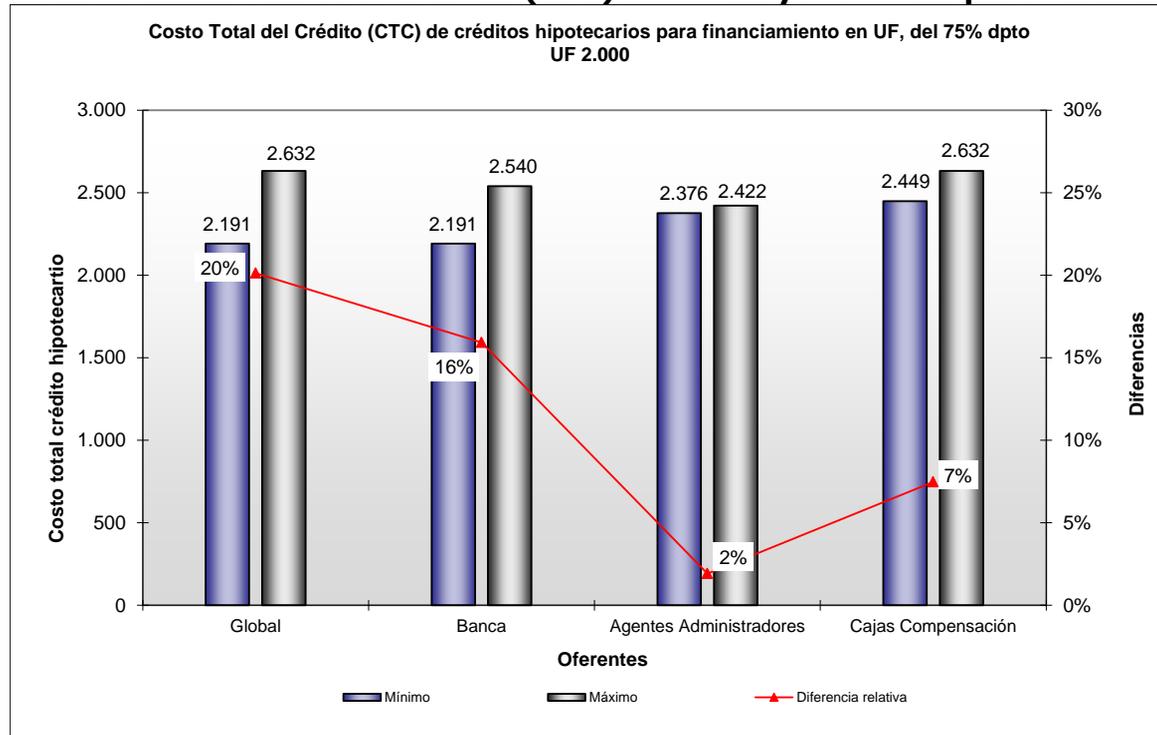
5.1. Carga Anual Equivalente (CAE) y Costo total del Crédito (CTC)

Gráfico 1: Carga Anual Equivalente (CAE) mínimas y máximas por institución



Fuente: Sernac.

Gráfico 2: Costo Total del Crédito (CTC) mínimos y máximos por institución



Fuente: Sernac.

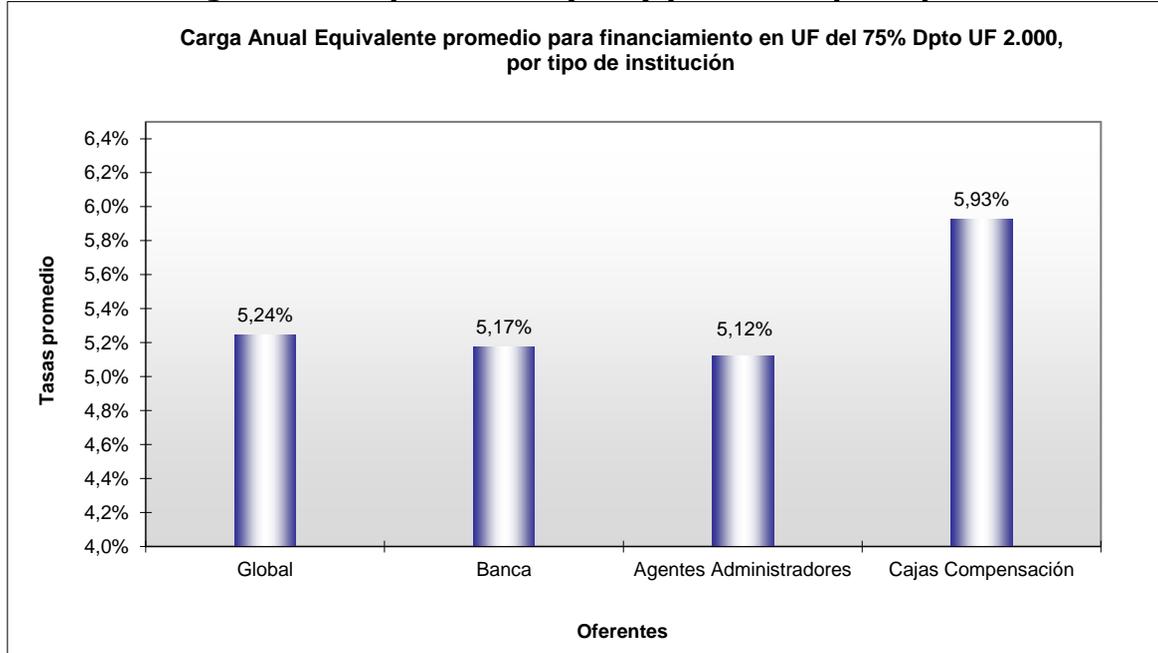


SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 3: Carga Anual Equivalente (CAE) promedio por tipo de institución



Fuente: Sernac.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 1: Costo Total y Carga Anual Equivalente¹⁸ para créditos hipotecarios¹⁹.

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario ²⁰	Tipo de tasa	Costo total	CAE
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.632	6,25%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Endosable	MHE	Fija	2.632	6,25%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.540	5,82%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.528	5,63%
Bancos	Tbanc (b)	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.522	5,30%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	MH	Fija	2.517	5,70%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.511	5,67%
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.506	5,59%
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	MH	Variable	2.506	5,59%
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	MH	Variable	2.506	5,59%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.470	5,47%
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	Fija	2.463	5,44%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	Fija	2.457	5,41%
Cajas de Compensación	Los Andes (b)	s/í	MH	Fija	2.449	5,27%
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	Fija	2.444	5,35%
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Variable	MH	Variable	2.441	5,33%
Bancos	Tbanc (b)	Bci Home Extra	MH	Fija	2.441	5,24%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 5 años	MH	Mixta	2.440	5,32%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.422	5,23%
Bancos	Santander	Superhipoteca normal	MH	Fija	2.413	5,21%
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.403	5,14%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 3 años	MH	Mixta	2.384	5,04%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.378	5,03%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	Fija	2.376	5,01%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	Fija	2.346	4,86%
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Variable	2.346	4,86%
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.346	4,85%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Variable UF 3 años	MH	Variable	2.302	4,63%
Bancos	Santander	Superhipoteca Mixta	MH	Mixta	2.231	4,28%
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	MH	Variable	2.206	4,13%
Bancos	Bice	Mutuo Repactable	MHE	Variable	2.191	4,06%

Fuente: Sernac.

(a) Un mes de gracia. (b) Dos meses de gracia.

¹⁸ Cálculo en tasa anualizada simple sin incluir gastos operacionales, en base a los parámetros definidos por el reglamento de crédito Hipotecario.

¹⁹ Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta. Crédito hipotecario UF 1.500.

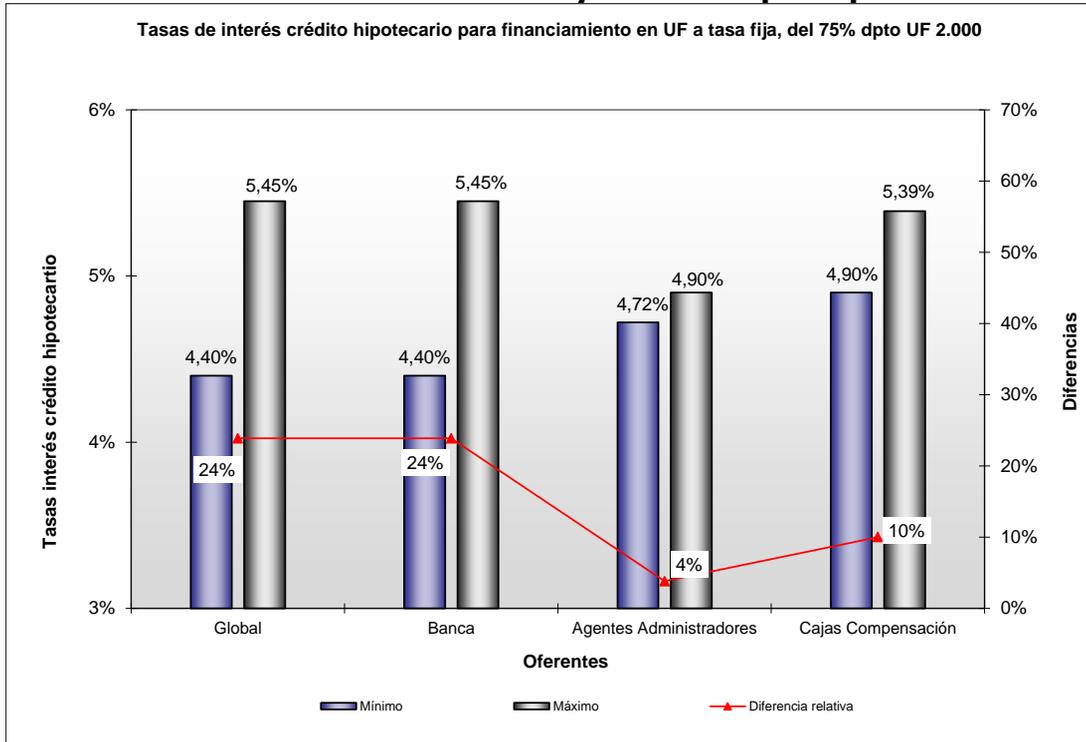
²⁰ MH: Mutuo hipotecario, MHE: Mutuo hipotecario endosable, s/í: sin información.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

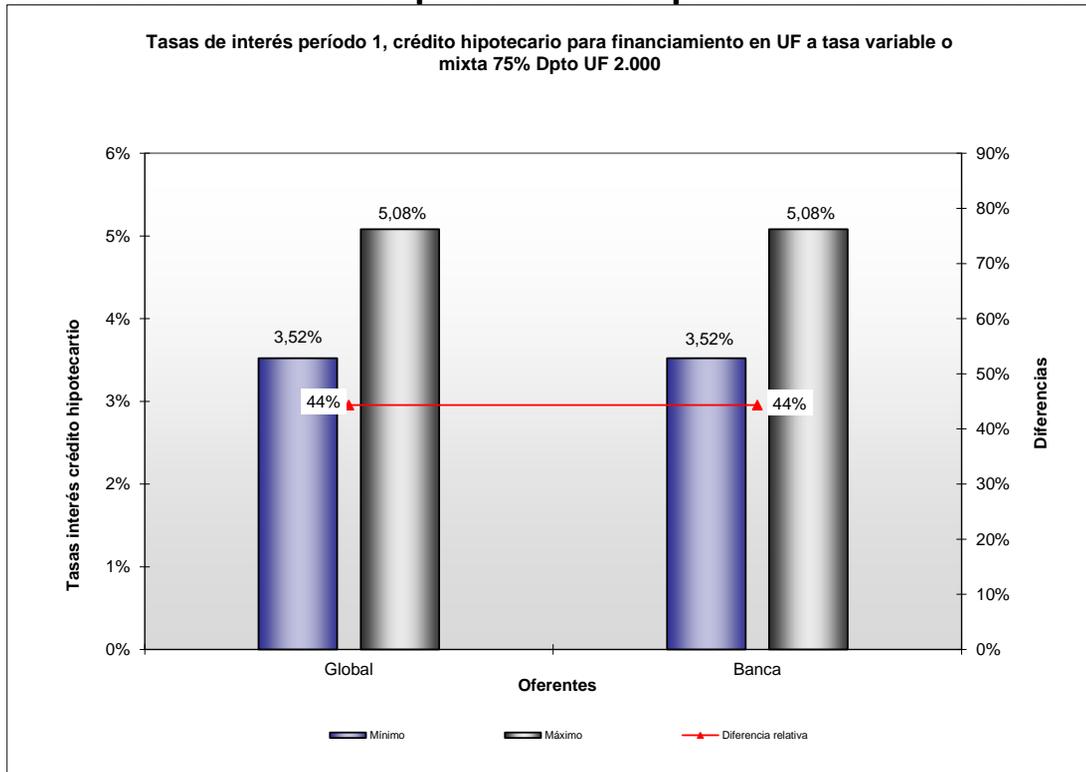
5.2. Tasas de interés

Gráfico 4: Tasas de interés mínimas y máximas por tipo de institución



Fuente: Sernac.

Gráfico 5: Tasas de interés para créditos hipotecarios con tasa variable

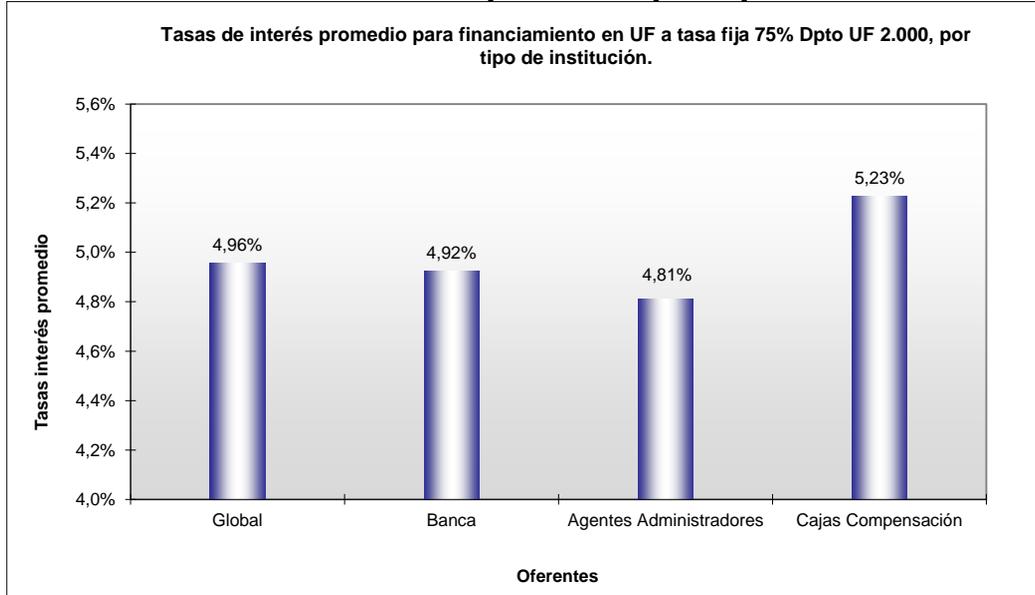


Fuente: Sernac.



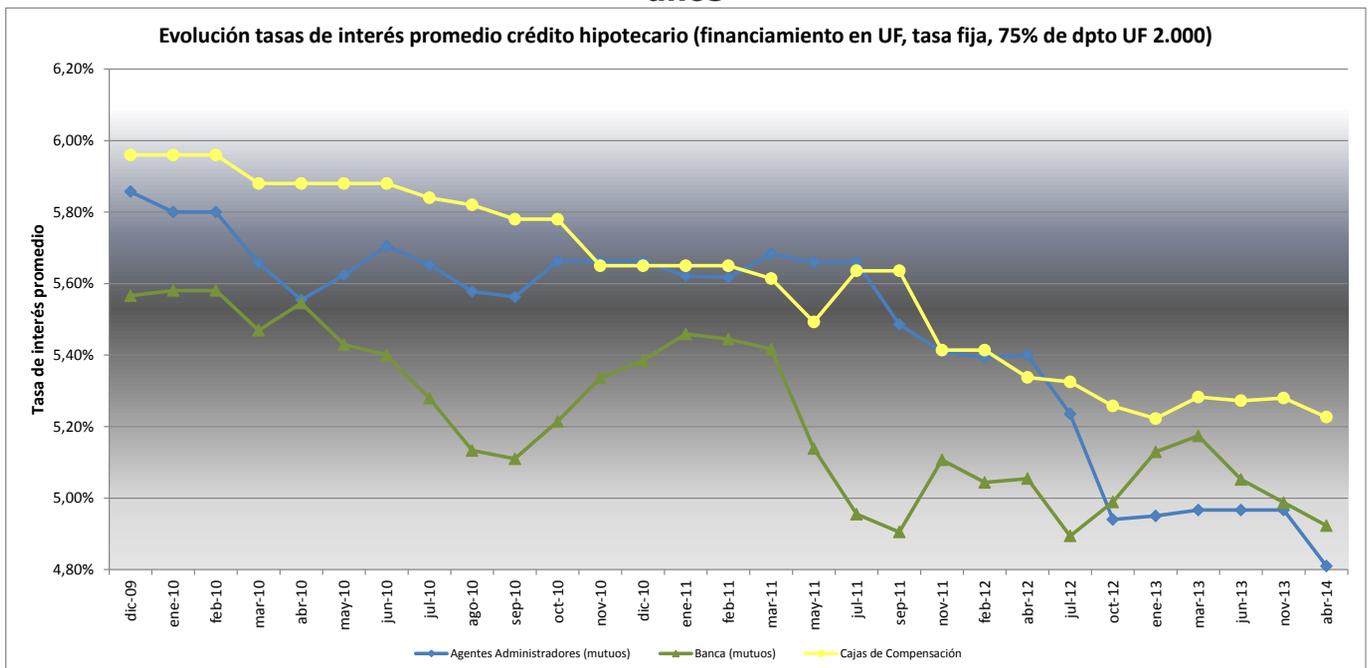
Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 6: Tasas de interés promedio por tipo de institución



Fuente: Sernac.

Gráfico 7: Evolución de tasas de interés promedio por institución para crédito a 20 años

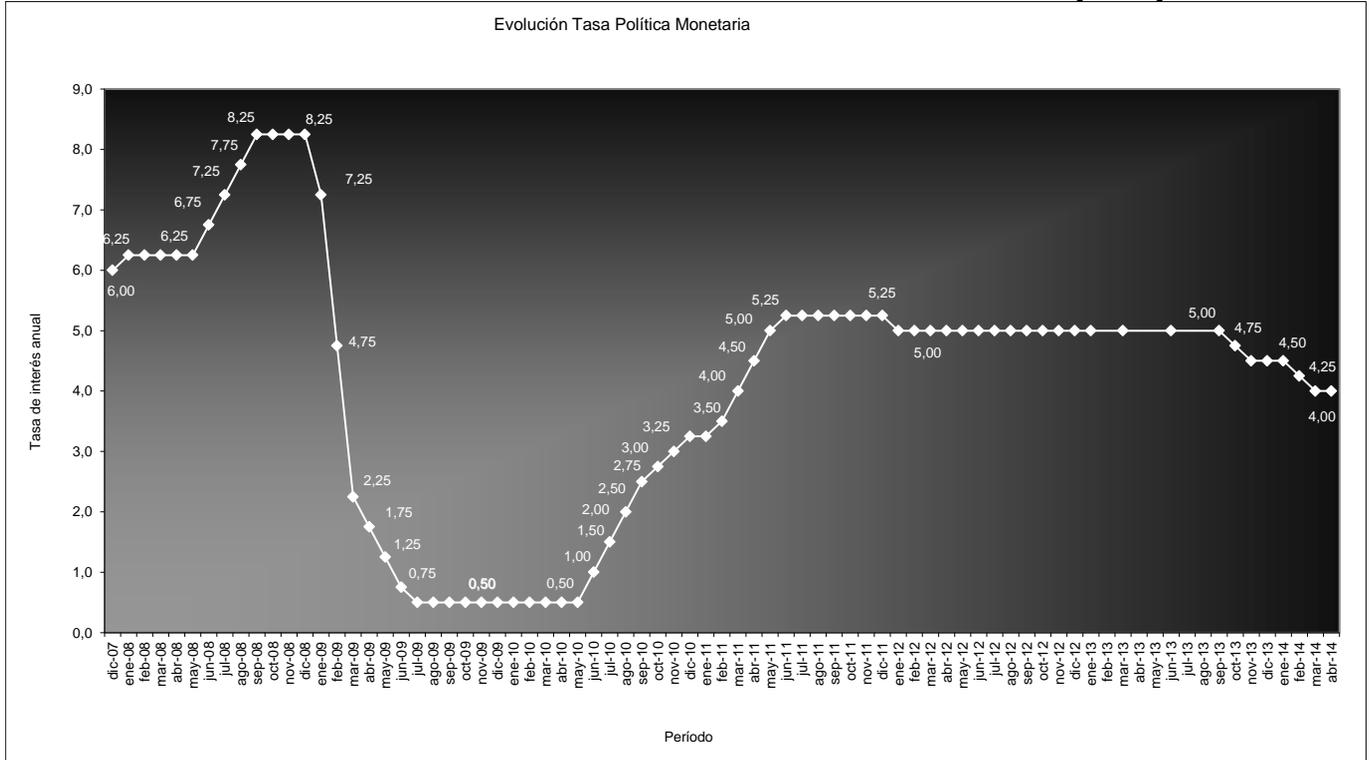


Fuente: Sernac.



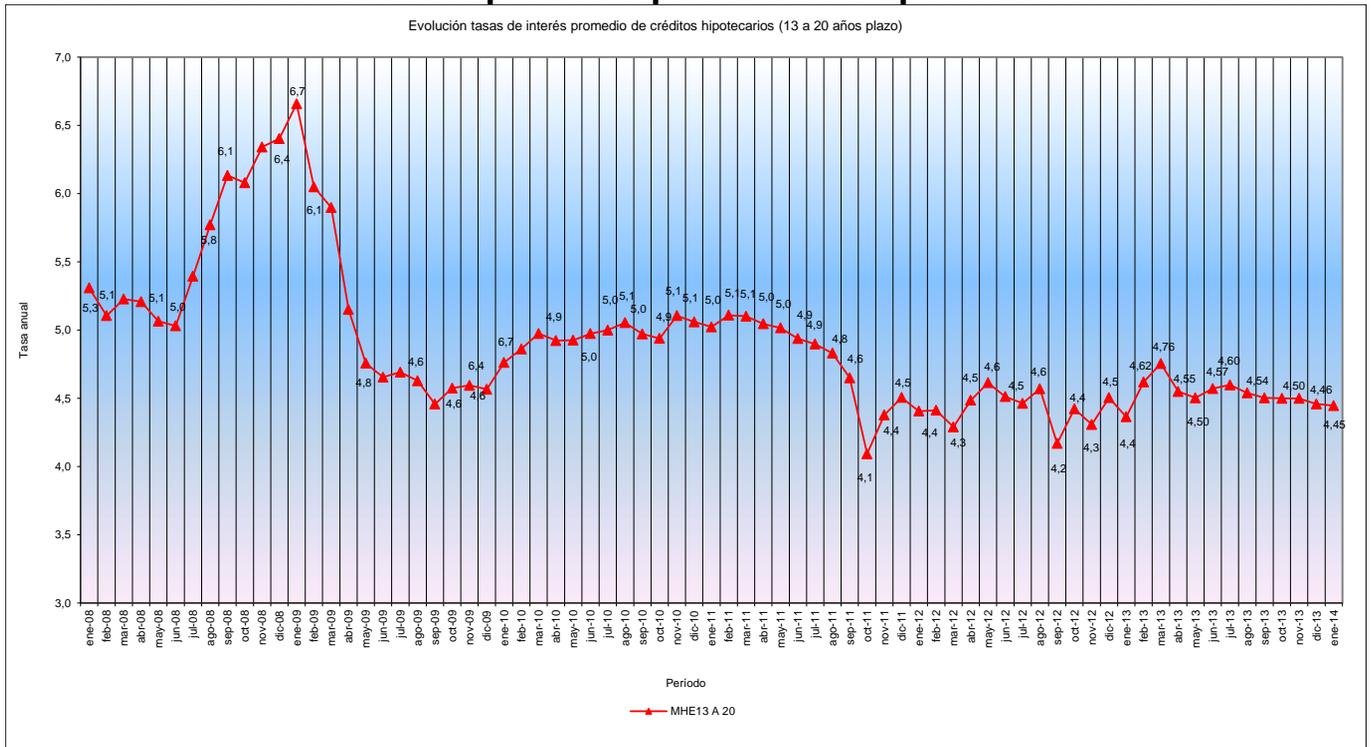
Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Gráfico 8: Evolución de la Tasa de Política Monetaria (TPM)



Fuente: Banco Central.

Gráfico 9: Tasas de Interés promedio para mutuos hipotecarios de 13 a 20 años



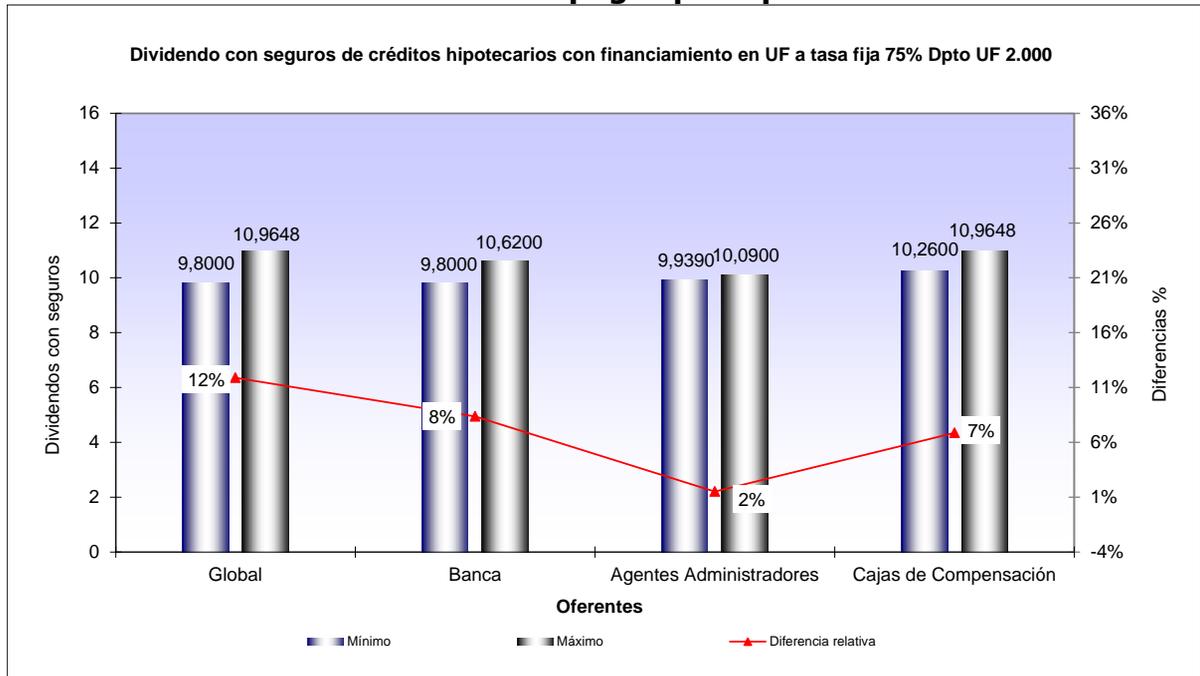
Fuente: SBIF.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.3. Dividendo total a pagar

Gráfico 10: Dividendo a pagar por tipo de institución



Fuente: Sernac.



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Tabla 2: Dividendos²¹ 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	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Div TL c/s UF
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	10,9648
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Endosable	MHE	10,9648
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	10,6200
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	10,4900
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	MH	10,4893
Bancos	BBVA (a)	Crédito Hipotecario Tasa Fija	MH	10,4400
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	10,3000
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	10,2900
Cajas de Compensación	Los Andes (b)	s/i	MH	10,2600
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	10,2391
Bancos	Tbanc (b)	Bci Home Extra	MH	10,2300
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	10,2200
Bancos	Santander	Superhipoteca normal	MH	10,1524
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	10,0900
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	MH	10,0411
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	10,0060
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	9,9390
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	9,8033
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	9,8000

Fuente: Sernac.

(a) Un mes de gracia. (b) Dos meses de gracia.

²¹ 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 período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.



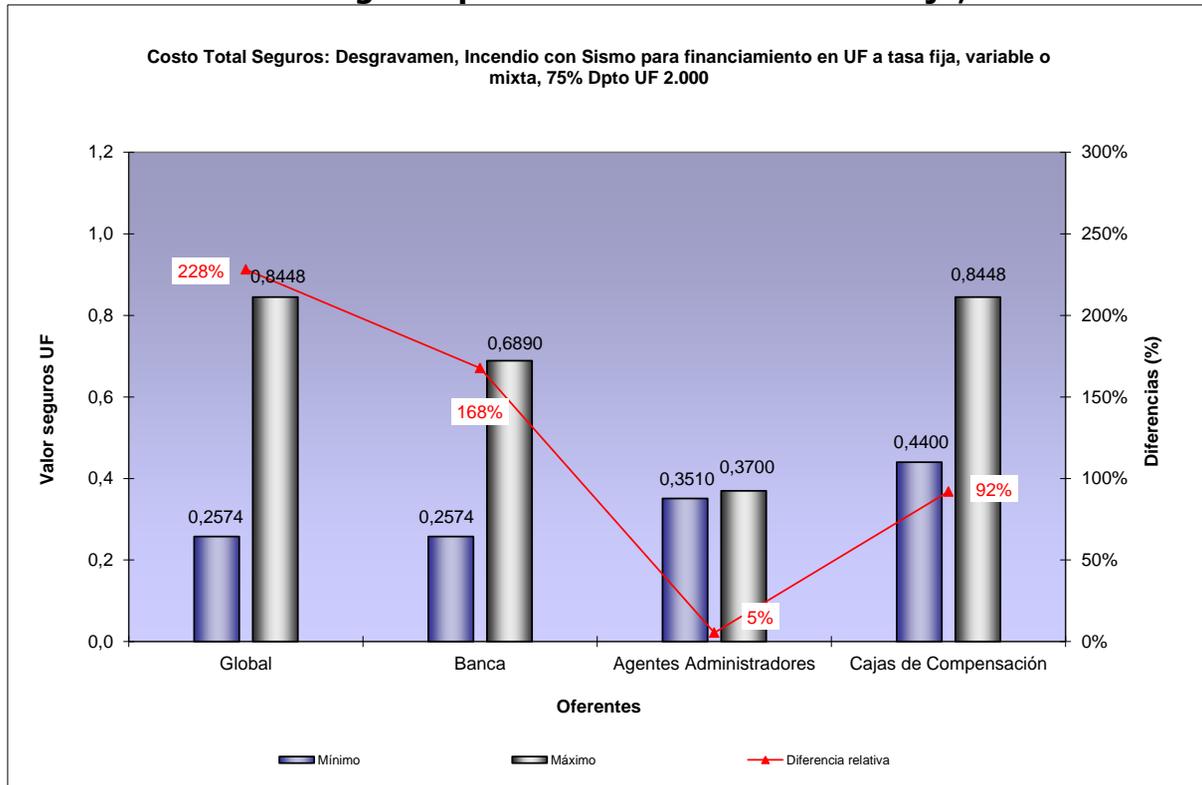
SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

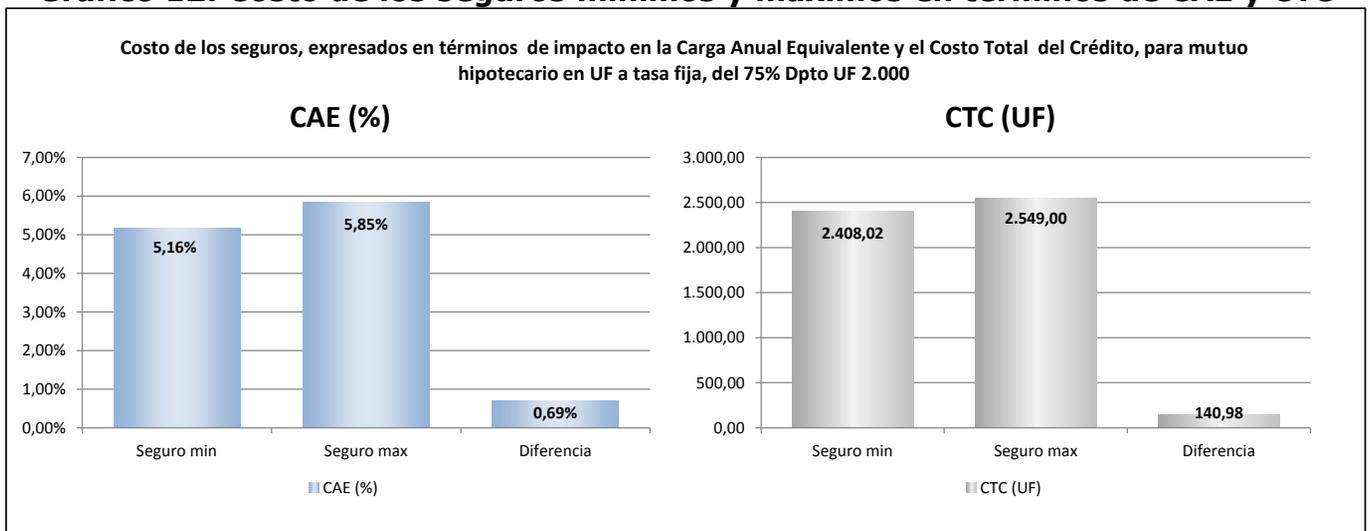
5.4. Primas de seguros

Gráfico 11: Cuota de Seguros para financiamiento a tasa fija, variable o mixta



Fuente: Sernac.

Gráfico 12: Costo de los seguros mínimos y máximos en términos de CAE y CTC



Fuente: Sernac.



SERNAC
Ministerio de
Economía, Fomento
y Turismo

Gobierno de Chile

Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Total seguros UF
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	0,8448
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Endosable	MHE	0,8448
Bancos	Santander	Superhipoteca normal	MH	0,6890
Bancos	Santander	Superhipoteca Mixta	MH	0,6890
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	0,6670
Bancos	del Desarrollo	s/i	MH	0,5420
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 3 años	MH	0,5181
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Mixta 5 años	MH	0,5181
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MH	0,5181
Bancos	De Chile	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	MH	0,5181
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	MH	0,5100
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	0,5100
Bancos	Bci	Bci Home Extra	MH	0,5014
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	0,5014
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	0,4800
Bancos	Corpbanca	Mutuo Variable UF 3 años	MH	0,4800
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	MH	0,4700
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	MH	0,4700
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	MH	0,4700
Bancos	Bice	Mutuo Clásico	MHE	0,4500
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	0,4500
Bancos	Bice	Mutuo Repactable	MHE	0,4500
Bancos	Bice	Mutuo Flexible	MHE	0,4500
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Tasa Fija	MH	0,4440
Bancos	Scotiabank	Scotiahouse Variable	MH	0,4440
Cajas de Compensación	Los Andes	s/i	MH	0,4400
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	0,4200
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	0,4200
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	0,3700
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	0,3510
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario estándar	MH	0,3165
Bancos	Security	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	0,3165
Bancos	Consortio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	0,3100
Bancos	Falabella	Mutuo Recursos Propios	MH	0,2574

Fuente: Sernac.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.5. Gastos operacionales

Gráfico 13: Gastos operacionales por tipo de Institución

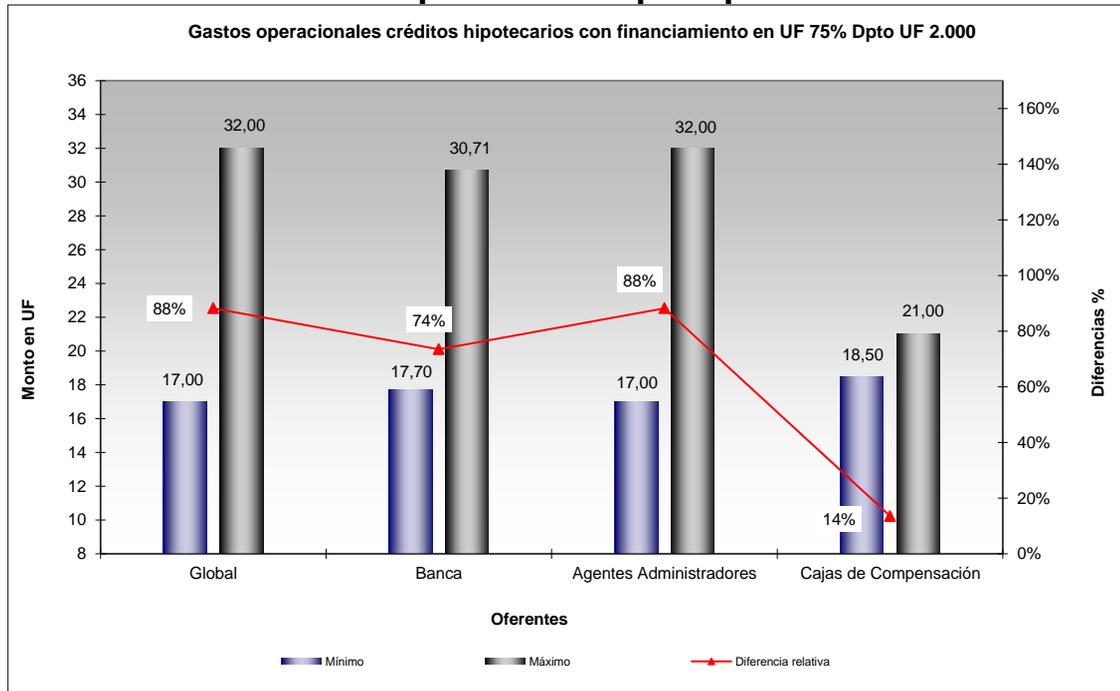


Tabla 4: Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500: (Valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Gto operacional UF
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	32,00
Bancos	Banefe	30,71
Bancos	Santander	30,71
Bancos	De Chile	27,50
Bancos	Estado	27,00
Bancos	Falabella	26,50
Bancos	Corpbanca	26,20
Bancos	Bci	25,74
Bancos	Tbanc	25,74
Bancos	Bice	23,50
Bancos	Scotiabank	23,45
Bancos	BBVA	23,09
Bancos	Itaú	23,00
Bancos	Consortio	21,77
Cajas de Compensación	Los Andes	21,00
Cajas de Compensación	La Araucana	18,50
Bancos	Security	17,70
Agentes administradores	Bicehipotecaria	17,00

Fuente: Sernac.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

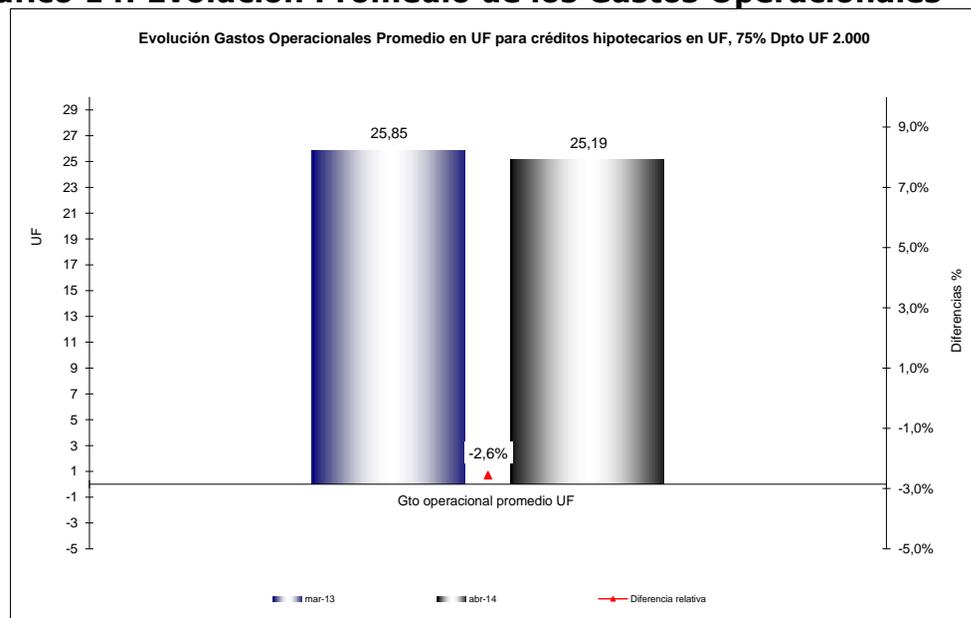
Tabla 5: Gastos operacionales de marzo de 2013 y abril de 2014
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Gto operacional UF marzo 2013	Gto operacional UF abril 2014
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	32,00	32,00
Bancos	Banefe	30,50	30,71
Bancos	BBVA	23,18	23,09
Bancos	Bci	27,94	25,74
Bancos	Bice	23,50	23,50
Bancos	Consortio	21,80	21,77
Bancos	Corpbanca	26,20	26,20
Bancos	De Chile	26,75	27,50
Bancos	Estado	31,00	27,00
Bancos	Falabella	30,00	26,50
Bancos	Itaú	23,00	23,00
Bancos	Santander	27,94	30,71
Bancos	Scotiabank	21,08	23,45
Bancos	Security	22,20	17,70
Bancos	Tbanc	27,94	25,74
Cajas de Compensación	La Araucana	18,50	18,50
Promedio (*)		25,85	25,19
Diferencia relativa abril 2014/marzo 2013			-2,6%

Fuente: Sernac.

(*) El promedio considera a las entidades que exhiben el valor del gasto operacional comparable en ambos períodos.

Gráfico 14: Evolución Promedio de los Gastos Operacionales



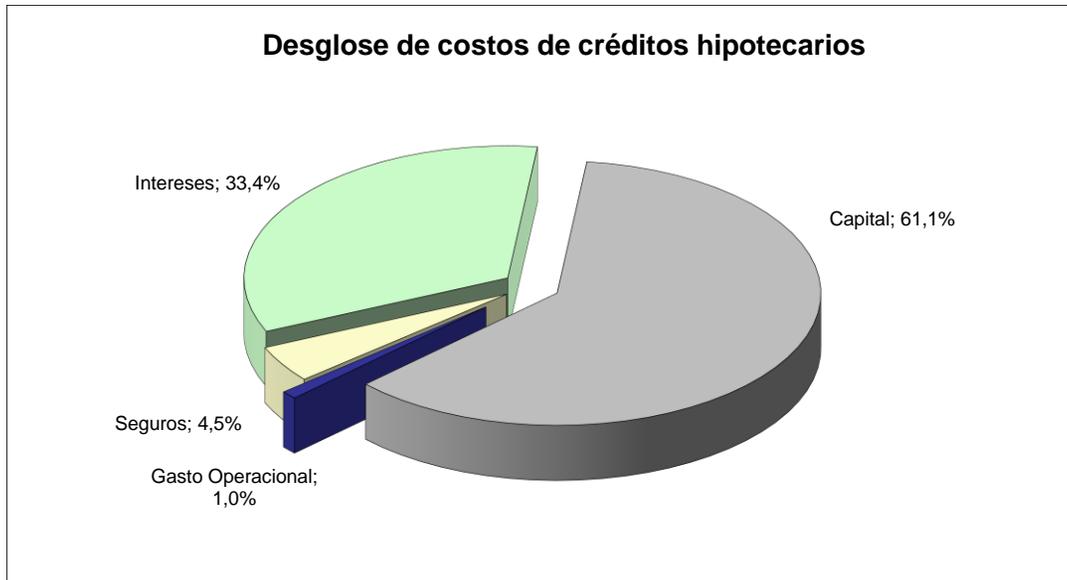
Fuente: Sernac



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

5.6. Gastos Totales

Desglose de gastos de créditos hipotecarios²² en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)



Fuente: Sernac.

²² Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.



Boletín N° 01 BOLETÍN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

6. Conclusiones y recomendaciones

Con respecto a noviembre de 2013, último estudio realizado, se puede apreciar una baja en el costo de los créditos hipotecarios²³.

Resumen de resultados respecto al último estudio (noviembre 2013)	
Tasas de interés	➔
Seguro de Desgravamen, Incendio y sismo	➔
Gastos operacionales	➔
CAE	➔
CTC	➔
Dividendo total	➔

Esto principalmente debido a que las tasas de interés referenciales²⁴ del mercado disminuyeron respecto al período pasado y la tendencia general apunta a un menor costo de las operaciones de crédito hipotecario, incidido principalmente por la licitación de los seguros asociados al crédito hipotecario, aunque respecto el último estudio se observa un leve aumento. Los gastos operacionales están insertos en un contexto de mayor economía, producto de una reducción a 0,4% del impuesto de timbre y estampillas. No obstante, éstos tuvieron un alza.

Las cifras expuestas son confeccionadas en base a estadísticas generales, por tanto la principal recomendación es informarse y cotizar respecto a la oferta disponible así como las condiciones específicas de los créditos hipotecarios. Procure visitar y cotizar en varias instituciones financieras, antes de tomar alguna decisión.

A la hora de contratar un crédito hipotecario, es recomendable evaluar la oferta de propiedades que ofrece el mercado, ajustándose tanto a las necesidades como a la capacidad de pago. Es primordial tener una renta compatible con el dividendo, el cual no debe ser superior al 25% de la renta líquida mensual. Para solicitar un crédito hipotecario generalmente se requiere tener un pie mínimo para comprar su propiedad y es aconsejable que así sea.

Al cotizar, es fundamental tener especial consideración en la Carga Anual Equivalente (CAE) y el Costo Total del Crédito (CTC), ya que estos indicadores incorporan todos los costos asociados a un crédito hipotecario. Asimismo, se aconseja evaluar por separado otros costos asociados, tales como seguros y gastos operacionales. No olvide que, respecto de los seguros requeridos en los créditos hipotecarios, siempre pueden ser contratados separadamente.

Por último, siempre revise los requisitos y los contratos asociados al crédito. Pida explicaciones frente a cláusulas que no comprenda o puedan considerarse abusivas. Es importante que los consumidores exijan y revisen sus pólizas de seguro, en especial las condiciones particulares establecidas en ellas, así como las exclusiones aplicables.

²³ Noviembre de 2013, basados en promedios generales de la industria según los parámetros utilizados en el sondeo.

²⁴ Las tasas de interés ofrecidas formalmente en simuladores están sujetas a evaluación crediticia y políticas de riesgo de cada institución.