

Créditos hipotecarios: millonarias diferencias en el costo total

Jueves, 12 de Octubre de 2017 - Id nota:665814

Medio : Las Ultimas Noticias
Sección : Economía
Valor publicitario estimado : \$4444875.-
Página : 30
Tamaño : 25 x 27

<http://www.clientes.chileclipping.com/multimedia/20171012/87a08c7ba3c141bf612fa7cdeab2951d.jpg>

30 ECONOMÍA

Jueves 12 de octubre de 2017 / Las Últimas Noticias

➔ UF 26.667,60 ➔ Dólar informal Comprador: 629,00 Vendedor: 634,00 ➔ Euro informal Comprador: 742,00 Vendedor: 754,00 ➔ UTM Oct. 46.786 ➔ IPC Sept. -0,2% ➔ IVP 27.859,16

Comparación de créditos hipotecarios por entidad (Credito por 1.500 UF a 25 años)

	Costo Total (\$)		Costo Total (UF)		Tasa de interés (%)		Gastos Operacionales (\$)	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Banca	63.950.032	73.496.004	2.405	2.764	3,77%	5,02%	548.561	912.052
	Scotiabank	Chile/Edwards	Scotiabank	Chile/Edwards	Itaú/Corpbanca	Chile/Edwards	Scotiabank	Falabella
Hipotecarias	61.902.568	76.766.629	2.328	2.887	3,50%	5,70%	511.866	738.949
	Renta Nacional	La Construcción	Renta Nacional	La Construcción	Renta Nacional	La Construcción	La Construcción	Metlife
Cooperativas de Ahorro y Crédito (Coopeuch)	67.858.828	67.858.828	2.552	2.552	4,51%	4,51%	604.933	604.933
Cajas de Compensación (Los Andes)	71.900.577	71.900.577	2.704	2.704	4,90%	4,90%	830.952	830.952

Fuente: Sernac.

Según sondeo del Sernac en distintas instituciones financieras que entregan estos préstamos

Créditos hipotecarios: millonarias diferencias en el costo total

Se simuló un préstamo de 1.500 UF a 25 años donde el mercado de las mutuarías aparece como una opción para conseguir financiamiento.

MAURICIO RUIZ

Las tasas de interés en niveles históricamente bajos (3,2% promedio anual) hacen crecer los créditos hipotecarios a un ritmo de 8% en 12 meses. Un escenario atractivo que no necesariamente quiere decir que en cualquier institución se vaya a encontrar con una ganga.

Un sondeo del Sernac, que simuló un préstamo de 1.500 UF a 25 años plazo, encontró fuertes diferencias en el costo total a pagar por los clientes en las instituciones financieras que entregan estas colocaciones.

En la banca

Este es el tradicional mercado en que la gente busca financiamiento y el Costo Total del Crédito (CTC) de los hipotecarios va desde 2.405 UF (\$63.950.032) en el Banco Scotiabank hasta 2.764 UF (\$73.496.004) en el Banco de Chile, con una diferencia de 359 Unidades de Fomento (\$9.545.972), lo que representa un 15% más respecto del menor valor en este submercado.

"Las diferencias acá responden a estrategias de venta más agresivas de un banco con respecto a otro, pero eso no quiere decir que siempre uno va a ser el más barato o el más caro", comenta Sergio Tricio.

En Scotiabank dicen que han traba-

jado en una oferta de valor que va más allá de la tasa de interés del producto para aparecer como los más baratos de la banca. "Hay un esfuerzo importante en materia de licitación de seguros asociados al producto hipotecario, además de alianzas con nuestros proveedores para lograr mejores condiciones en materia de gastos operacionales, lo que nos permite que el costo total del crédito sea más competitivo y, por ende, más conveniente para nuestros clientes y futuros clientes", dice.

Claro que Alejandro Alarcón, académico de la Facultad de Economía de la Universidad de Chile, cree que el costo final va más bien asociado al riesgo del cliente y por eso es importante evaluar la situación personal en distintas insti-

tuciones para obtener el mejor precio. "Lo que sí estoy seguro es que hoy es un gran momento para contratar un crédito hipotecario".

En Banco de Chile ratificaron que el costo usado por el Sernac es para público general, pero aseguran que "la tasa de interés final se determina en cada caso, en función del plazo del crédito, su monto y de los resultados del proceso de evaluación crediticia de cada uno de los deudores, pudiendo determinarse una tasa menor a la considerada en la simulación".

Mutuarías hipotecarias

Para el mismo monto (1.500 UF) en la industria de las empresas de mutuos hipotecarios, el CTC varía entre 2.328

UF (\$61.902.568) en Renta Nacional y 2.887 UF (\$76.766.629) en Hipotecaria La Construcción. La diferencia es de 559 UF (14.864.061), es decir, de 24%. "Este tipo de créditos de las mutuarías los usan mucho los inversionistas porque estas deudas no son informadas en los registros comerciales. Son una opción de financiamiento a considerar", dice Tricio.

Entre las cajas de compensación, sólo Los Andes ofrece este tipo de créditos con un CTC de 2.704 unidades de fomento (\$71.900.577). En tanto, en las cooperativas de ahorro y crédito, Coopeuch mostró un costo total de 2.552 UF (\$67.858.828).

Gastos operacionales

Según el estudio del Sernac, los gastos operacionales, que deben ser cancelados al momento de la contratación del préstamo, pueden ir desde los \$511.866 (UF 19,3) en Hipotecaria La Construcción hasta \$912.052 (UF 34,3) en Banco Falabella, con un valor promedio de \$686.433 (UF 25,8).