

Cuánto cuesta un crédito hipotecario de UF 1.500

Dependiendo de la CAE el dividendo a 20 años puede oscilar entre UF 9,97 hasta UF 11,08 mensual, pagando, al finalizar el crédito, unas UF 266 más que la alternativa más barata.

El Servicio Nacional del Consumidor (Sernac) detectó diferencias de hasta un 23% en los costos anuales de los créditos hipotecarios; y de un 11% en el costo total de este tipo de financiamiento.

Este estudio comparó la oferta actual en el mercado para créditos que financien la compra de un departamento de UF 1.500 en la Región Metropolitana. El ejercicio utilizó simuladores web de 30 instituciones financieras que consideraron un plazo de 20 años para pagar, el Subsidio DFL 2 y tarifarios oficiales.

El análisis de sus indicadores CAE (Carga Anual Equivalente) y CTC (Costo Total del Crédito), arrojó interesantes resultados que son de gran ayuda si estás pensando en tomar una decisión tan importante para tu futuro como la de adquirir la casa propia.

Toma nota sobre la CAE ya que se observaron diferencias de hasta un 23%. En este escenario se pagaría un costo equivalente que va desde el 5,09% hasta el 6,26% anual. Es necesario recordar que la CAE es el indicador que revela el costo de un crédito hipotecario en el período anual, cualquiera sea el plazo pactado para su pago. Esta incluye el capital, tasa de interés, el plazo del crédito hipotecario, todos los seguros asociados y los gastos o cargos por productos o servicios voluntariamente contratados.

Respecto al Costo Total del Crédito (CTC) que calcula el valor del dividendo mensual por el número de dividendos a pagar, se encontraron diferencias de hasta un 11%. Por ejemplo, una persona que obtiene un hipotecario por el monto analizado terminaría pagando entre UF 2.393 y UF 2.660; es decir, casi un 80% más que el capital otorgado originalmente.

Un tema relevante (y que te acampará largos años) es el de los dividendos. El estudio concluyó que el dividendo total a pagar para créditos en UF, financiados a tasa fija, mostró un piso de UF 9,97 hasta UF 11,08 mensual, lo que refleja una diferencia de 11%.

El seguro y los gastos operaciones son los costos “menores” a la hora de adquirir una vivienda, pero necesarios en este crucial proceso. En el costo de seguros se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 195%; desde las UF 0,33 hasta los UF 0,9745 en cada pago mensual. Con respecto a los gastos operacionales, se encontraron diferencias de hasta un 81%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 17,72 y un monto máximo de UF 32,0.

Recomendaciones

Al contratar un crédito hipotecario es fundamental tener claro estos 3 puntos.

1-Adquiere un crédito acorde a tu capacidad real de pago. El dividendo no puede superar el 25% del sueldo líquido.

2-Considera la CAE y el CTC. Estos 2 indicadores incluyen todos los costos. El seguro y los gastos operacionales puedes cotizarlos por separado.

3-Revisa los requisitos y los contratos asociados al crédito. Infórmate sobre las cláusulas y pide aclaraciones cuando no comprendas algún punto.

Nombre de la Institución	Nombre del producto	Tipo de tasa	Costo total	CAE
BCI Nova	Casa Nueva Extra	Fija	2.660	6,26%
La Araucana	Mutuo Recursos Propios	Fija	2.632	6,25%
Los Héroes	s/i	Fija	2.617	6,18%
BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	Fija	2.588	5,98%
Bice	Mutuo Preferente	Fija	2.587	5,98%
Santander	Superhipoteca	Fija	2.586	6,03%
Bci	Bci Paga la Mitad	Fija	2.582	5,55%
Tbanc	Bci Paga la Mitad	Fija	2.582	5,55%
Security	Letras Hipotecarias	Fija	2.557	5,94%
Scotiabank	Scotiahouse Fija	Fija	2.551	5,87%
Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo Recursos Propios	Fija	2.542	5,82%
Itaú	Itaú Home 90%	Fija	2.509	5,70%
Bci	Itaú Home 90%	Fija	2.502	5,52%
Tbanc	Mutuo Clásico	Fija	2.502	5,52%
Bice	Bci Home Extra	Fija	2.492	5,52%
Bice	Mutuo Clásico	Fija	2.482	5,47%

