

# HASTA \$107 MIL de diferencia en dividendos de créditos hipotecarios por UF 8 mil a 20 años

En el caso de financiamientos de UF 4 mil al mismo plazo, los pagos mensuales pueden variar en hasta \$52 mil, considerando las opciones más caras y baratas que ofrece el mercado, según cifras entregadas por 10 bancos a la plataforma ComparaOnline. Aquí la variable clave es la tasa de interés, ya que es el principal costo de un préstamo, pero también influyen factores como los seguros, gastos notariales y de tasación, etc. **DIEGO AGUIRRE**

## MI METRO CUADRADO

Si bien es un hecho el aumento sostenido que han experimentado las tasas de interés de los créditos hipotecarios en el último año —según el Banco Central las más altas desde 2013 al cierre de febrero último—, estas no son el único factor a tener en cuenta —aunque sí el principal costo— por quienes buscan embarcarse en la compra de una vivienda. Los seguros asociados, los gastos operacionales, que la deuda mensual no supere entre el 25% y 30% del ingreso del solicitante o del hogar —en caso de aunar rentas—, el comportamiento financiero del mismo cliente y sobre todo el monto solicitado son aspectos que determinan el valor prestado y, por tanto, las brechas que existen en el mercado para un mismo producto y que se reflejan en el dividendo final, es decir, el monto en dinero que se obliga a pagar mensualmente al contratar este producto financiero y que incluye el capital, los intereses y los seguros obligatorios asociados: desgravamen e incendio.

De acuerdo a cifras entregadas por 10 entidades bancarias a la plataforma financiera ComparaOnline, hasta \$107 mil de diferencia puede haber entre los dividendos para un crédito hipotecario de UF 8 mil a 20 años, es decir, cerca de \$1,3 millones si se proyecta al año, considerando la opción más cara y más barata de la oferta en el ejercicio realizado por la plataforma digital. En el caso de un préstamo de UF 4 mil al mismo pla-

zo, esa brecha en los pagos mensuales disminuye a \$52 mil entre ambas puntas, equivalente a \$623 mil en 12 meses (ver infografía).

La tasa es la variable clave al momento de comparar entre las distintas alternativas. De las cifras de los bancos entregadas por ComparaOnline al 10 de marzo, se observa que las tasas van desde 4,42% (Banco de Chile y Edwards) para un financiamiento de UF 8 mil y se empinan hasta 5,55% (Banco Falabella) en créditos de UF 4 mil, en ambos casos a 20 años, mismas que para igual fecha de 2021 se encontraban en 1,99% (BancoEstado).

Martín Campos, analista de Negocios de ComparaOnline, comenta que la crisis social, pandemia, retiros de fondos de pensiones, incertidumbre política, inflación y el conflicto entre Rusia y Ucrania explican el aumento de las tasas en el último año, las cuales han pasado de 2,90% promedio en marzo de 2021 a 4,98% actualmente.

Además, agrega, desde que comenzó esta alza, la oferta de la banca ha ido disminuyendo, junto con establecer más condiciones para acceder al crédito, ya sea exigiendo un pie mayor, o bien reduciendo el plazo del crédito (que pasó de 30 a 15 años, en promedio, en 2021).

Sin embargo, este panorama ha comenzado a mostrar una leve flexibilización. José Francisco Aldunate, subgerente de Servicios Inmobiliarios de BMI, dice que “los bancos han flexibilizado el acceso a los créditos, subiendo el aporte del 70% al 80%. Incluso hay casos en que llegan al 90%, pero son, por lo gene-

Créditos a 20 años Valor UF: \$31.663	Valor Propiedad (UF)	Monto crédito (UF)	Tasa de interés			CAE (10 mar. 2022)	Dividendo total (10 de marzo de 2022)	Gastos operacionales
			(9 mar. 2021)	(10 mar. 2022)	Var. %			
Banco Bci	5.000	4.000	2,88%	5,24%	45,04%	5,57%	\$886.943	\$2.018.316
	10.000	8.000	2,88%	4,77%	39,62%	5,13%	\$1.709.035	\$3.545.000
Banco Consorcio	5.000	4.000	3,05%	5,15%	40,78%	5,30%	\$856.812	\$1.927.712
	10.000	8.000	3,05%	5,15%	40,78%	5,30%	\$1.714.258	\$2.947.634
Banco de Chile	5.000	4.000	2,90%	4,62%	37,23%	4,93%	\$835.025	\$2.181.581
	10.000	8.000	3,04%	4,42%	31,22%	4,74%	\$1.643.876	\$3.210.628
Banco Edwards	5.000	4.000	2,90%	4,62%	37,23%	4,93%	\$835.025	\$2.181.581
	10.000	8.000	3,04%	4,42%	31,22%	4,74%	\$1.643.876	\$3.210.628
Banco Estado	5.000	4.000	1,99%	4,60%	56,74%	5,16%	\$846.413	\$1.514.750
	10.000	8.000	1,99%	4,55%	56,26%	5,12%	\$1.686.276	\$1.408.054
Banco Falabella	5.000	4.000	3,10%	5,55%	44,14%	-	-	-
	10.000	8.000	3,10%	5,55%	44,14%	-	-	-
Banco Itaú	5.000	4.000	2,86%	5,10%	43,92%	5,17%	\$849.007	\$2.081.239
	10.000	8.000	2,86%	5,10%	43,92%	5,17%	\$1.698.014	\$3.094.469
Banco Santander	5.000	4.000	2,92%	5,00%	41,60%	5,55%	\$874.542	\$1.394.134
	10.000	8.000	2,92%	5,00%	41,60%	5,55%	\$1.749.086	\$2.426.361
Banco Scotiabank	5.000	4.000	3,02%	5,12%	41,02%	5,66%	\$879.210	\$1.923.211
	10.000	8.000	3,00%	5,02%	40,24%	5,57%	\$1.744.847	\$2.943.076
Banco Security	5.000	4.000	3,25%	5,30%	38,68%	5,50%	\$871.075	\$2.070.788
	10.000	8.000	3,25%	5,30%	38,68%	5,50%	\$1.742.150	\$3.172.675
<b>Promedio</b>			<b>2,90%</b>	<b>4,98%</b>	<b>41,70%</b>	<b>5,26%</b>	Dividendo incluye tasas, seguros, CAE y todo gasto asociado al crédito de hipotecario.	

Fuente: ComparaOnline. (-) No informa

ral, para clientes con poder adquisitivo mayor de la media”.

Adicionalmente existen diferencias de tasas que están relacionadas con el menor riesgo que asumen los bancos. Juan Esteban Montalva, gerente corporativo de MQ Servicios Inmobiliarios, señala que “al aumentar el pie, disminuye el monto del crédito, pese a que la garantía sigue siendo el mismo bien raíz, por lo que el riesgo se reduce”.

Desde BancoEstado ejemplifican con un ejercicio: para un crédito a 20 años de UF 3 mil, con 80% de financiamiento, la tasa es 0,3% más barata versus el mismo monto, pero con un 90% de financiamiento. “Sin embargo, es difícil precisar si es significativa o no, porque eso dependerá del observador, pero sí

puede haber diferencias de acuerdo a los plazos y financiamientos solicitados”, comentan.

## RENEGOCIAR o portarse

Ante la necesidad de rebajar las cuotas del dividendo o disminuir la tasa de interés con que fue pactado un crédito hipotecario, siempre es recomendable cotizar y renegociar los términos del acuerdo caso a caso, explican los expertos. Sin embargo, comentan que *a priori*, salvo que el financiamiento haya sido solicitado previo a 2013 y con una tasa de interés superior a la actual, conviene esperar para esto.

Revisar el plazo residual del crédito, puesto que en los últimos años se amor-

tiza capital mayormente; evaluar si se necesita aumentar o disminuir plazo y tener en cuenta si la tasa actual de mercado es conveniente respecto de la que se tiene; comparar el costo total del crédito de la institución inicial y de la nueva son parte de los factores a considerar a la hora de portar o renegociar un préstamo, precisan.

Asimismo, señalan que evaluar la carga financiera del hogar es otro punto a tener en cuenta, pues en ocasiones conviene subir el plazo del crédito para disminuir el dividendo si el cliente está pasando por un momento de dificultad económica, o en caso contrario, si tiene mejor capacidad de pago puede bajar el plazo préstamo y aumentar el monto a cancelar mensualmente.