Créditos Hipotecarios

Tasa Final para el cliente

Ranking Junio 2018

MIMEJORTASA

Importante: se autoriza a citar total o parcialmente la información de este informe citando como fuente www.mimejortasa.cl.

Créditos Hipotecarios: Tasa Final para el cliente

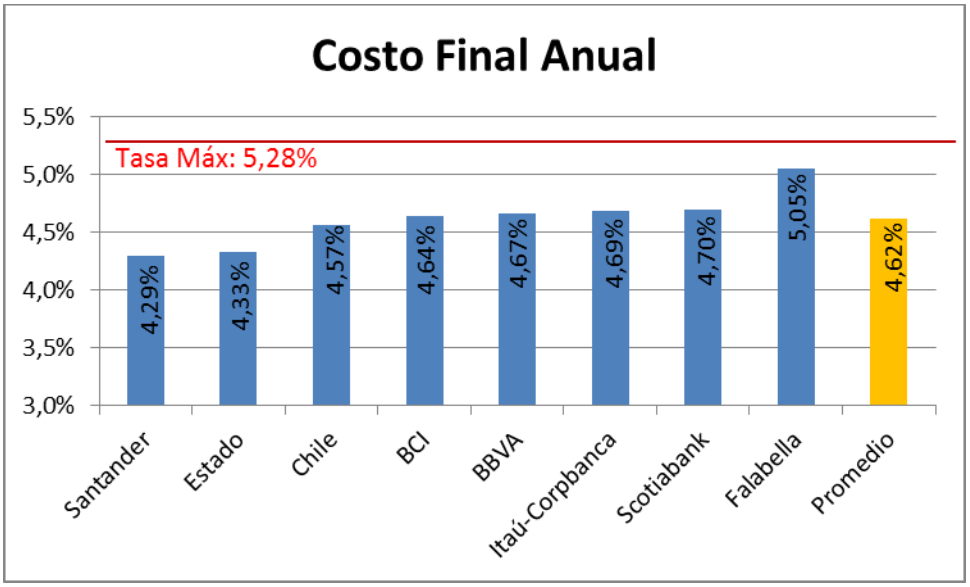
Ranking Junio 2018

- Muestra: 9 bancos que concentran el 98,4% del stock de créditos hipotecarios a junio 2017.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulación: 20 de junio 2018.
- Objetivos:
  - Determinar si el CAE es verdaderamente la tasa final para el cliente, según nuestra metodología.
  - Establecer las diferencias entre el CAE y la Tasa Final para el cliente.
  - Establecer un ranking según la tasa final del cliente.
  - Productos: crédito hipotecario a tasa fija para compra de vivienda nueva 3.000 UF, con 20% de pie, a 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es UF+ **5,28% anual.**

NOTA: para acceder al informe completo (2 UF), que contiene 4 ranking (3.000 UF, con 20% de pie, a 20 y 25 años; 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 y 25 años), o si desea un ranking específico con otros parámetros de monto, plazo y % de pie, contáctese con nosotros a *contacto@mimejortasa.cl*.

Ranking crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 25 años



Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente	Diferencia ente CAE y Tasa Final (puntos base)
1	Santander	12,68	50,43	4,01%	**4,29%**	28,48
2	Estado	12,74	46,81	4,05%	**4,33%**	27,57
3	Chile	13,03	48,80	4,21%	**4,57%**	35,65
4	BCI	13,15	45,24	4,24%	**4,64%**	40,19
5	BBVA	13,19	43,51	4,39%	**4,67%**	27,54
6	Itaú-Corpbanca	13,19	49,20	4,37%	**4,69%**	32,02
7	Scotiabank	13,24	41,42	4,40%	**4,70%**	29,65
8	Falabella	13,67	46,70	4,75%	**5,05%**	30,28
	Promedio	**13,11**	**46,51**	**4,30%**	**4,62%**	**31,42**

Fuente: elaboración propia en base a simulaciones de página web de los bancos.
Nota : en el caso de Banco Estado, las simulaciones no entregan información sobre los gastos iniciales, por lo que se asignó un promedio. ¿O se debería suponer que estos gastos corren por cuenta del banco? ¿De dónde tanta bondad sin siquiera publicitarla?

Para todos los casos, el CAE calculado por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. En promedio dicha diferencia es de 31,42 puntos base en la tasa, la cual bien podría traducirse en pagar un dividendo más bajo o rebajar parte significativa de los gastos iniciales.

Santander es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+4,29% anual; Banco Falabella es el más caro con UF+5,05% anual. En promedio, para este crédito consultado, el costo final es UF+ 4,62% anual, con un dividendo final de UF 13,11 (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 46,51.

La diferencia entre el más caro y el más barato de la muestra es 76 puntos base en la tasa de costo final. ¿Simple diferencia? Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente **$5.002.602.**

¿Qué está en juego?

Diferencia en Valor Presente entre el crédito más caro y el más barato…

Tal como señalamos en el ranking mostrado anteriormente, para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente **$5.002.602.**

En los otros créditos simulados (que aparecen en el informe completo), tal diferencia es la siguiente:

Resumen	Costo Final al cliente UF+%		Diferencia en Mínimo y Máximo	
Producto	Mínimo	Máximo	En puntos base tasa costo final	En Valor Presente $
3.000 UF, 20% pie, 20 años	4,14%	4,82%	67,2	**3.632.210**
3.000 UF, 20% pie, 25 años	4,29%	5,05%	75,8	**5.002.602**
6.000 UF, 20% pie, 20 años	3,96%	4,68%	72,4	**7.906.177**
6.000 UF, 20% pie, 25 años	3,91%	4,83%	91,7	**11.800.897**

- Para un crédito de UF 3.000, 20% de pie, a 20 años: ***Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente*** **$3.632.210.**
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años: ***Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente*** **$7.906.177.**
- Para un crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años: ***Para que el banco más caro del ranking tuviese el mismo costo final que el banco más barato, éste debería devolverle al cliente*** **$11.800.897.**

Mensaje final para SBIF y Sernac: ¡Pónganse las pilas!

ANEXOS

1. Simulación banco Santander

Datos de tu Simulación

Valor Propiedad	UF 3.000	*(Pesos: $81.396.000)*	Tasa Fija (%)	3,38 %
Aporte Contado o Pie (UF)	UF 600	*(Pesos: $16.279.200)*	Tipo de Propiedad	Casa
Total Crédito	UF 2.400	*(Pesos: $65.116.800)*	Estado de Propiedad	Nueva
Plazo	20 años		Región	Región Metropolitana
Porcentaje de Financiamiento	80%			

Cuadro de Dividendos

Dividendos	Años	Tasa Fija (%)	Seguros		Total Dividendo	
			Desgravamen	Incendio / Sismo		
Simulación	20	3,38%	UF 0,2904	UF 0,3352	$390.619	UF 14,3972
Opción 1	15	3,16%	UF 0,2904	UF 0,3352	$471.683	UF 17,385
Opción 2	25	3,53%	UF 0,2904	UF 0,3352	$344.009	UF 12,6792

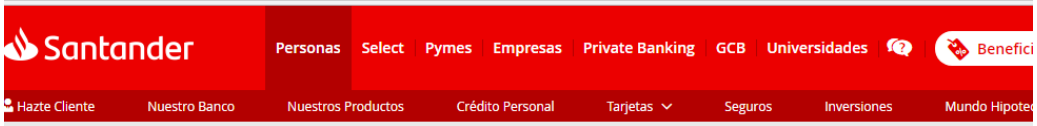
Gastos Operacionales

Tasación de la Propiedad	$61.861
Estudios de Títulos	$94.962
Gastos Notariales	$94.962
Borrador Escritura	$74.613
Impuesto al Mutuo	$520.928

Indicadores de la Simulación

Carga Anual Equivalente (CAE)	3,88%
Costo Final del Crédito (CFC)	$93.748.784

https://www.santander.cl/hipotecario/hipotecario_costos_condiciones.asp



Conoce el detalle de los Gastos operacionales asociados a una operación nueva de Compraventa.

ITEM	VALORES	DETALLE
TASACIÓN DE LA PROPIEDAD	UF 2,28 para propiedades hasta UF 5.000 UF 2,88 para propiedades entre UF 5.001 y 10.000 UF 3,34 para propiedades entre UF 10.001 y 25.000 UF 3,82 para propiedades sobre UF 25.001	La Tasación de la propiedad es realizada por el Banco con el objeto de conocer el valor del bien y el de los seguros asociados.
ESTUDIOS DE TÍTULO	UF 3,5	Es el análisis que efectúa un abogado de los antecedentes legales del inmueble que se esta hipotecando.
BORRADOR ESCRITURA	UF 2,75	Es el valor por la escrituración de la propiedad.
GASTOS NOTARIALES (*)	UF 3,5	Arancel cobrado por el Notario Interviniente.
IMPUESTO AL MUTUO (*)	0,8% del crédito para op. sin DFL 2 0,2% del crédito con DFL2	Este valor es definido por ley. Para las propiedades DFL2 (dentro de los 2 primeros años de la recepción final) rige el 0,2% y para el resto de los inmuebles este impuesto será de 0,8%. El beneficio DFL2 solo aplica para las dos primeras viviendas.
CONSERVADOR BIENES RAICES	Arancel aproximado de 0,8% del valor propiedad. Puede variar según ciudad y comuna.	Es el valor cobrado por la inscripción de la propiedad en el CBR, el arancel aproximado es referencial al precio de venta del inmueble adquirido, y es fijado por cada Conservador.

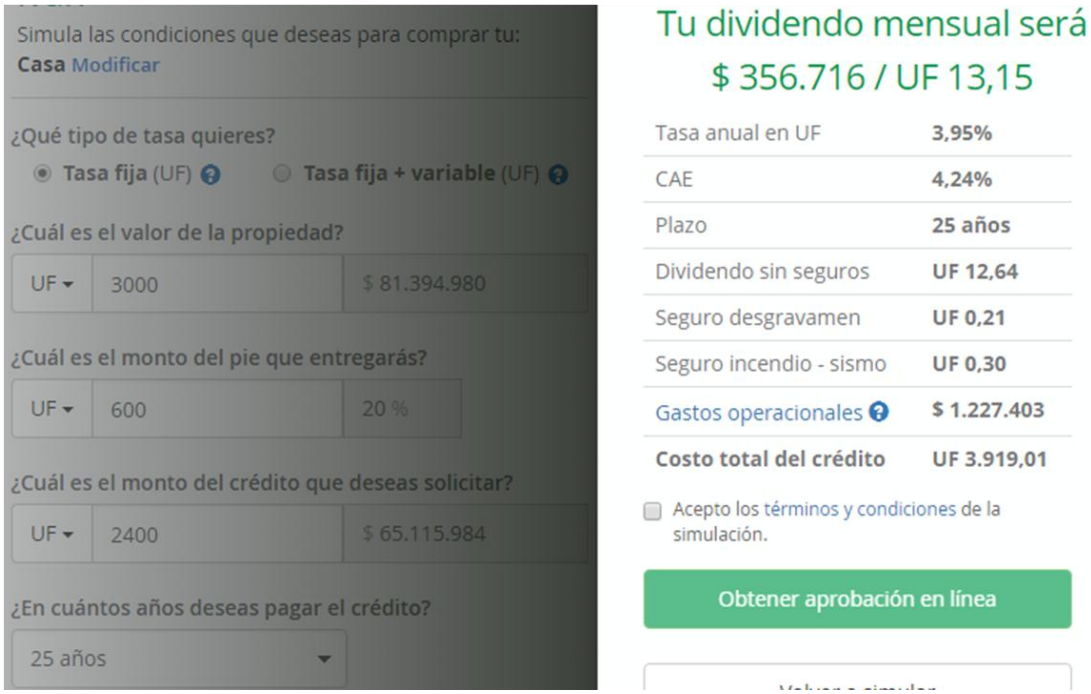
(*) Deben ser cancelados en Notaría al momento de firmar la escritura.

2. Simulación banco Estado

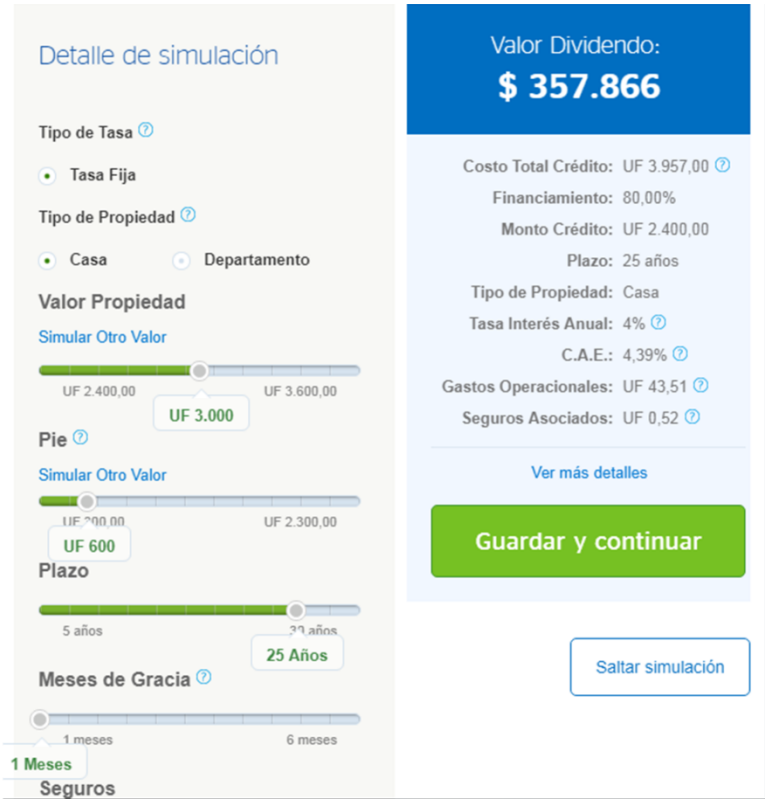
Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	3,48	3,68	3,73	3,33	3,58	3,63
Dividendo sin seguro en UF	28,6174	20,5719	17,3555	13,6495	12,0440	10,8724
Dividendo sin seguro en $	776.438	558.150	470.884	370.334	326.775	294.986
Dividendo con seguro en UF	29,3113	21,2658	18,0494	14,3434	12,7379	11,5663
Dividendo con seguro en $	795.265	576.977	489.711	389.161	345.601	313.812
Costo final del crédito (UF)	2.813,8866	3.062,2787	3.248,8963	3.442,4234	3.821,3799	4.163,8594
Carga Anual Equivalente (CAE)	4,06	4,23	4,25	3,85	4,05	4,08

3. Simulación Banco Chile

4. Simulación banco BCI



5. Simulación banco BBVA



6. Simulaciones bancos Itaú-Corpbanca

Plazo (años)	5	8	12	15	20	25
Tasa Crédito %	3,45	3,45	3,71	3,82	3,95	4,03
CAE %	3,92	3,88	4,11	4,20	4,31	4,37
Dividendo UF (sin seguros)	43,60	28,64	20,66	17,52	14,46	12,68
Seguro Incendio y Sismo	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Seguro de desgravamen	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Primer Dividendo	48,79	33,83	26,13	23,10	20,17	18,48
Costo Total del Crédito	2.646,15	2.794,73	3.042,13	3.236,16	3.579,46	3.941,22
Total dividendo UF	44,11	29,15	21,17	18,03	14,97	13,19
Total dividendo $	1.196.723	790.771	574.432	489.168	406.126	357.945

	Tasación	Estudio de Títulos	Borrador	Notaria	Impuesto al Crédito	CBR
Gastos Operacionales UF	3,00	3,00	3,00	3,00	19,20	18,00
Total Gastos UF						49,20
Total Gastos $						1.416.273

8. Simulación banco Scotiabank

Plazo	Tasa	Dividendo	Seguro Desgravamen	Seguro Incendio y Sismo	Dividendo con Seguros	CAE	Costo Crédito	Total Dividendo		Renta líquida
5 años	3,14%	43,2730 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	43,7392 UF	3,49%	$71.102.277	43,7392 UF	$ 1.186.717	4.746.864
8 años	3,33%	28,5076 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	28,9738 UF	3,68%	$75.297.149	28,9738 UF	$ 786.107	3.144.428
10 años	3,57%	23,8021 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	24,2683 UF	3,91%	$78.800.189	24,2683 UF	$ 658.439	2.633.752
12 años	3,57%	20,5057 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	20,9719 UF	3,91%	$81.681.074	20,9719 UF	$ 569.002	2.276.008
15 años	3,84%	17,5446 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	18,0108 UF	4,17%	$87.644.266	18,0108 UF	$ 488.662	1.954.648
20 años	3,97%	14,4851 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	14,9512 UF	4,28%	$96.948.299	14,9512 UF	$ 405.653	1.622.612
25 años	4,10%	12,7756 UF	0,1512 UF	0,3150 UF	13,2418 UF	4,40%	$107.287.284	13,2418 UF	$ 359.272	1.437.084

Financiando el 80 % del valor de la propiedad.

Gastos Operacionales

CBR INSCRIPCION DOMINIO: 6,6000 UF - $ 179.069 || CBR INSCRIPCION HIPOTECA: 5,2800 UF - $ 143.255 || GASTO LEGAL: 5,0863 UF - $ 138.000 || GASTOS NOTARIALES: 3,0000 UF - $ 81.395 || IMPUESTO AL CRÉDITO: 19,2000 UF - $ 520.928 || TASACIÓN PROPIEDAD: 2,2500 UF - $ 61.046

Total Gastos Operacionales: 41,4200 UF

9. Simulación banco Falabella

Resultado simulación

Plazo (años)	**25**
Nro. de dividendos efectivos totales	**300**
Tasa final	**4,30 %**
Dividendo neto (UF)	**UF 13,0370**
Total dividendo (UF)	**UF 13,6742**
Total dividendo ($)	**$ 371.041**
CAE	**4,75 %**
Costo total hipotecario	**UF 4.103,5034**
Gastos operacionales	**UF 46,7000**
Desgravamen	**0,35**
Incendio y sismo	**0,29**

MIMEJORTASA