

Tasas hipotecarias en mínimos. ¿Tiempo de renegociar el crédito?

Las tasas de interés hipotecarias están en mínimos (3,2% promedio) y un Banco Central elevando los tipos de interés. ¿Es momento de renegociar los créditos para la vivienda? Esta es la pregunta que hoy se están haciendo muchas personas que ya tienen vigentes préstamos para la vivienda.

Rubén Catalán, fundador de AhorrarEsSimple.cl, estima que ahora es el momento para hacerlo, aunque se debe tener una serie de consideraciones al analizar esta opción.

A su juicio, este beneficio no es tal para quienes tomaron una hipoteca hace poco, ya que el diferencial entre la tasa del crédito es marginal.

Pero si el producto se tomó hace dos o años más, sí es una buena opción, considerando que en ese período, las tasas del central bordeaban el 4%. “Incluso, para quienes lo hicieron hace cinco años o más, mejor aún renegociar ahora”, dice Catalán y agrega: “para ellos habrá una reducción importante de la tasa que puede ser un beneficio para acortar el plazo de la deuda o bien, reducir el monto del dividendo, manteniendo el plazo”.

Pero en ocasiones, es fácil perderse entre tantos conceptos, como el costo del prepago, el CAE versus la tasa, el costo total del crédito, los seguros, gastos operacionales, y un largo etc.

“Uno puede querer optar por la vía fácil y comparar tasa con tasa. Mal que mal, si la tasa es menor me conviene, ¿no? ¿No dan lo mismo las otras cosas?”, comenta Rubén Catalán, y responde: “La verdad es que no da lo mismo. El cálculo no es difícil, pero son varias las cosas que tener en cuenta. Al final por querer bajar la tasa te puede salir el tiro por la culata y terminar pagando más en gastos operacionales, o seguros”.

Las tasas

Es importante saber si la tasa que se cobra por el crédito es más alta o no que la tasa que se podría conseguir en el mercado hoy. El dato clave es el CAE o CAEV, que suma todos los cargos del crédito (seguros, intereses, otros gastos o cargos) y los lleva a formato de tasa de interés para que se pueda comparar fácilmente con lo que está dando el banco.

“Pero no compares CAE con la tasa de interés del crédito nuevo, porque en el CAE estarás sumando los seguros y otros gastos, mientras que en la tasa van sólo los intereses. Segundo, lo único que no se incluye en el CAE son los gastos operacionales, por lo que por lo general deberás considerarlos independiente del CAE”, aclara Catalán.

Hay que fijarse también en el tipo de tasa de interés del crédito. Por lo general, los mutuos hipotecarios (el más común) tienen dos tipos de tasa: fija o variable. La primera es estable durante todo el período de vida del crédito, lo que reduce la incertidumbre.

La tasa variable por lo general es de tipo mixta, es decir fija por algunos años (lo más común entre 3 y 5) y luego variable.

Cuando se piensa que las tasas en el futuro (por el plazo que dure el crédito) serán más altas, conviene tener una tasa fija, porque se obligará al banco a no subir la tasa cuando el mercado se ponga más exigente. Si por el contrario, se piensa que las tasas caerán, lo que conviene es una tasa variable, para que el banco vaya ajustando cada año las tasas al nuevo escenario.

Gastos adicionales

Al sacar un crédito nuevo hay que incurrir nuevamente en gastos operacionales (algunos bancos lo incluyen en el monto total del préstamo). Para un crédito por 4.000 UF, estos gastos pueden sumar fácilmente \$1,5 millones. Otro gasto es el costo del prepago.

El banco cobrará una pequeña comisión si se paga por anticipado el crédito original. Este costo de “prepago” va entre 1 y 3 meses de interés. “Si bien es un gasto a considerar, será relativamente menor en relación al ahorro que te puedes llevar si la diferencia de tasas es mucha”, apunta Catalán.

Los detalles...

Los únicos seguros que son obligatorios junto al crédito son Desgravamen e Incendio y Sismo. “Muchos bancos intentarán que tomes otros seguros adicionales (desempleo por ejemplo), pero sólo estás obligado a contratar los dos anteriores”, dice Rubén Catalán. El especialista indica, además, que tampoco es obligación abrir una cuenta corriente para obtener el crédito.

Fuente: <https://www.latercera.com/pulso/noticia/tasas-hipotecarias-minimos-tiempo-renegociar-credito/368224/#>