



Boletín Créditos Hipotecarios

**(Banca, Cooperativas de Ahorro y Crédito,
Agentes Administradores y Cajas de Compensación)**

Julio – 2011



I. Introducción

El presente informe expone las principales variables de créditos hipotecarios informadas por el sistema financiero, con el objeto de orientar la toma de decisiones de las personas que buscan financiamiento para comprar una vivienda.

Los antecedentes fueron recogidos los días 19 y 20 de julio de 2011, y se refieren¹ a créditos hipotecarios por UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) a 20 años plazo.

Cuadro 1: Instituciones indagadas		
Bancos	Banefe Bice BBVA Condell Consortio Corpbanca BCI Banco de Chile Banco del Desarrollo	Banco Estado Falabella Itaú Chile BCI Nova París (*) Santander Chile Scotiabank Security Tbank
Agentes Administradores	Bice Hipotecaria Cimenta Mutuo Hipotecario Chilena Consolidada (*) Concreces (*) Contempora Hipotecaria Cruz Del Sur Euroamerica (*) Hipotecaria La Construcción	Mapfre Vida (*) Metlife Mutuos Hipotecarios Ohio National (*) Penta Vida Principal Vida Renta Nacional Vida Security Previsión (*) Valoriza (*)
Cajas de Compensación	18 de Septiembre (*) Gabriela Mistral La Araucana	Los Andes Los Héroes
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Capual (*) Coocretal (*) Coopeuch	Detacoop (*) Oriencoop (*)

Fuente: Sernac.

(*) Sin información de oferta de producto.

Algunas entidades indagadas quedaron fuera del análisis debido a que no exhibían información sobre el o los productos² ofrecidos.

¹ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad a cotizar, esta se caracterizó por tratarse de un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

² La investigación abarca la información de mutuos y letras hipotecarias, no incluye leasing.

II. Resultados

⇒ Resumen ejecutivo

De las 44 entidades indagadas, el 70% (31) ofrecería créditos hipotecarios (mutuos o letras). De éstos, el 90% (28 de 31 entidades) disponía de información al momento de la recopilación de datos.

La principal deficiencia de información, es que no se indica el valor final³ a pagar por el crédito hipotecario.

Con respecto a un crédito hipotecario de UF 1.500 (75% del valor de una propiedad de UF 2.000) podemos señalar lo siguiente⁴:

- ✓ Las tasas de interés para créditos en UF financiados a tasa fija oscilaron entre 4,15% y 6,70% anual, alcanzando una diferencia de 61%. La tasa inferior se observó en el sector bancario y la tasa superior se observó en agentes administradores.
- ✓ En tanto, las tasas variables o mixtas fijadas para un primer período⁵ fluctuaron entre 3,1% y 5,59% anual, deduciéndose una diferencia de 80%. Estos extremos fueron advertidos en el sector bancario.
- ✓ La tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios mutuos ofrecidos por las Cajas de Compensación y Cooperativas, 5,64%, resultó mayor que la exhibida en mutuos ofrecidos por la Banca y en letras ofrecidos por la Banca, que registraron tasas promedio de 4,96% y 5,5%, respectivamente; en tanto, fue levemente menor que la ofrecida en mutuos por los Agentes Administradores, 5,66%. Note que antecedentes de la SBIF muestran que durante el 2008, 2009 y 2010⁶, las tasas de interés promedio de las letras (12 a 20 años plazo) han sido menores que la de los mutuos endosables, excepto en junio 09, donde ambas se igualaron.
- ✓ Entre diciembre de 2009 y julio de 2011, la tendencia de la evolución de las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios ha sido hacia la baja, por sobre todo hacia este mes, julio 2011, aunque en general se han mantenido por debajo de las exhibidas en diciembre 2009, enero y febrero 2010. Las tasas de los Agentes Administradores se ubicarían por sobre las ofrecidas en mutuos por la banca y cajas de compensaciones, que sobresalen entre las más bajas.

³ Monto total acumulado a desembolsar mensualmente desde el inicio hasta el término del plazo del crédito.

⁴ En los casos que fue necesario ser más específico con la identificación de la propiedad, esta se caracterizó por tratarse de un departamento nuevo, DFL2, ubicado en la ciudad de Santiago. Se simuló un crédito hipotecario por UF 1.500 (75% del valor de un departamento de UF 2.000) a 20 años plazo. Los seguros se refieren a desgravamen e incendio con sismo.

⁵ Independiente de cuanto dure el período 1.

⁶ Sobre la base de antecedentes disponibles hasta marzo de 2011.

Mientras que las tasas de interés promedio ofrecidas en letras por el sector bancario se ubicarían como las más altas (excepto en agosto 2010, octubre 2010, mayo 2011 y ahora en julio 2011).

- ✓ Antecedentes de la SBIF muestran que las tasas de interés promedio de los créditos hipotecarios pactados entre 12 y 20 años plazo, se han mantenido relativamente estables a partir del segundo cuatrimestre de 2009, retomando niveles de tasas exhibidas en 2007, esto es, niveles precrisis financiera internacional. Estas tasas presentaron una escalada alcista en la segunda mitad del 2008 y descendieron en el primer cuatrimestre de 2009. En consecuencia, dependiendo del horizonte de tiempo con el cual se las compare y el escenario económico al cual se circunscriben, los precios de los créditos hipotecarios (las tasas de interés) serán mayores o menores.
- ✓ Si bien las tasas de interés de los créditos hipotecarios tienden a seguir una trayectoria similar a la evolución de la Tasa de Política Monetaria, pero de forma rezagada, durante el 2009 y el 2010, no exhiben la magnitud de los movimientos de ésta.
- ✓ El dividendo⁷ total a pagar para créditos en UF financiados a tasa fija mostraron un piso de UF 9,72 y un techo de UF 11,887 mensual, lo que refleja una diferencia de 22%. Ambos extremos se observaron en el sector bancario.
- ✓ Con respecto al costo de seguros (desgravamen e incendio con sismo) de créditos en UF a tasa fija, se observan cobros cuyas diferencias pueden alcanzar hasta 182%; con un piso en agentes administradores y un techo en el sector bancario. Mientras que en créditos en UF a tasa variable o mixta, las diferencias pueden alcanzar hasta 65%.

En lo que concierne al eventual encarecimiento de las tarifas del seguro de incendio y sismo, producto del terremoto del 27 de febrero pasado, se pudo advertir que entre febrero⁸ de 2010 y julio 2011, 15 de 21 entidades, 71% del total de casos posibles de comparar, aumentaron su valor. En promedio el alza alcanzó a 19,3%, pudiendo ascender hasta un 108,4%.

- ✓ Con respecto a los gastos operacionales de un crédito hipotecario, se visualizaron diferencias de hasta 128%, al observar un monto mínimo a cancelar de UF 14,5 y un monto máximo de UF 33,0, lo que se constató para ambos casos en las Cajas de Compensación y Cooperativas de Ahorro y Crédito. Recordemos que estos desembolsos consideran el pago de impuestos, que fueron suprimidos durante el 2009 y rebajados hasta la mitad de lo que había sido su cobro normal, a partir del año 2010.

⁷ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.

⁸ Sobre la base de antecedentes recogidos entre el 24 y el 26 de febrero de 2010, es decir, antes del terremoto.

Entre diciembre de 2010 y julio de 2011, los gastos operacionales decrecieron en promedio en un 1,46%.

- ✓ El precio es una variable clave para la toma de decisiones de los consumidores. Es un parámetro que permite orientar la decisión de consumo en base al costo que tiene un producto. En el caso del crédito, el precio está dado por la tasa de interés informada. Sin embargo, ésta no es suficiente para elegir una opción de financiamiento, pues no refleja adecuadamente el costo que tienen que asumir los consumidores al adquirir un crédito hipotecario.

Una alternativa que permitiría avanzar en tal sentido, sería informar el costo anual equivalente del crédito (CAE), esto es, el costo efectivo anual de la deuda.

Otros dos factores que ayudan a contar con una información más representativa del costo de la deuda son: (a) el número de veces sobre el capital (NVK), esto es, cuántas veces terminaría pagando el capital solicitado de crédito y (b) el costo total a pagar (Costo TL), es decir, el valor del dividendo mensual por el número de dividendos a pagar. En ambos parámetros se puede considerar además como costo para el consumidor, el gasto operacional del crédito.

Con respecto a estos indicadores⁹ se observaron diferencias que pueden alcanzar hasta:

- 53%, en el Costo Anual Equivalente (CAE) de los créditos hipotecarios¹⁰. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando UF más una tasa que oscila entre 5,06% y 7,76% anual.
- 22%, en el Costo Total a Pagar (Costo TL) y el NVK. Es decir, un deudor de crédito hipotecario estaría pagando entre UF 2.353 (1,57 veces el capital solicitado) y UF 2.877 (casi el doble del capital original).

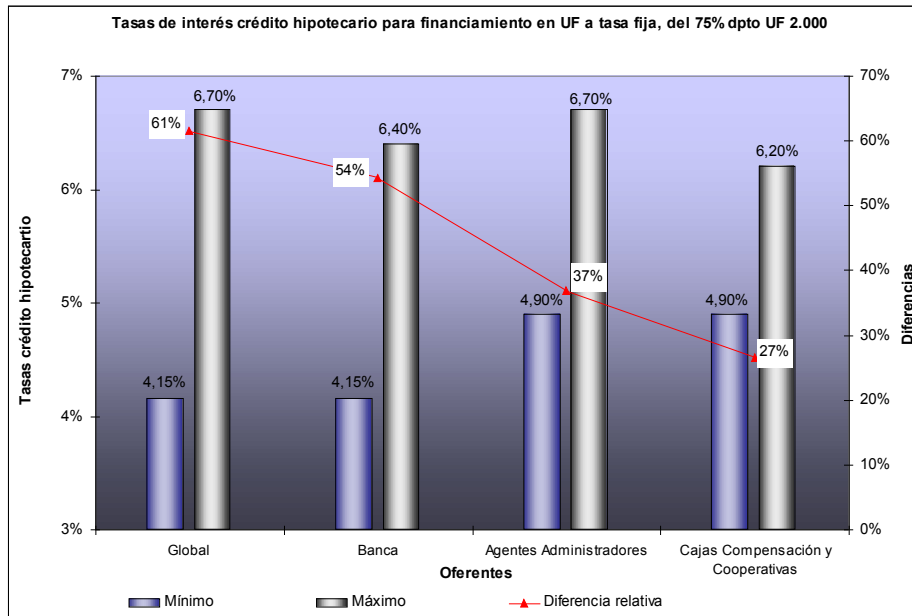
⁹ Sobre la base de la oferta de productos simulados posibles de comparar, considerando los gastos operacionales del crédito hipotecario.

¹⁰ Financiamiento del 75% del valor de un departamento de UF 2.000, a 20 años plazo.



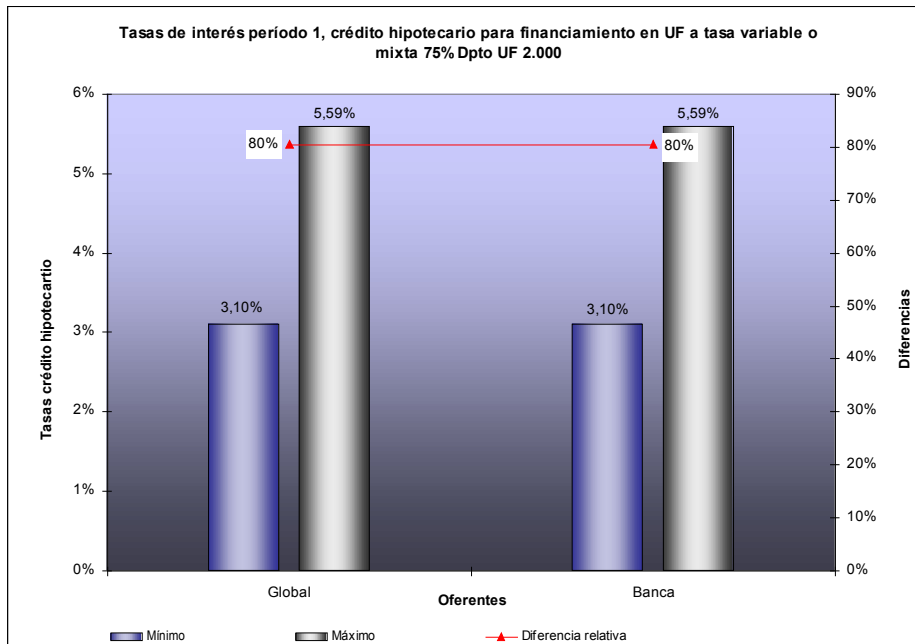
1. Tasas de interés

Gráfico 1



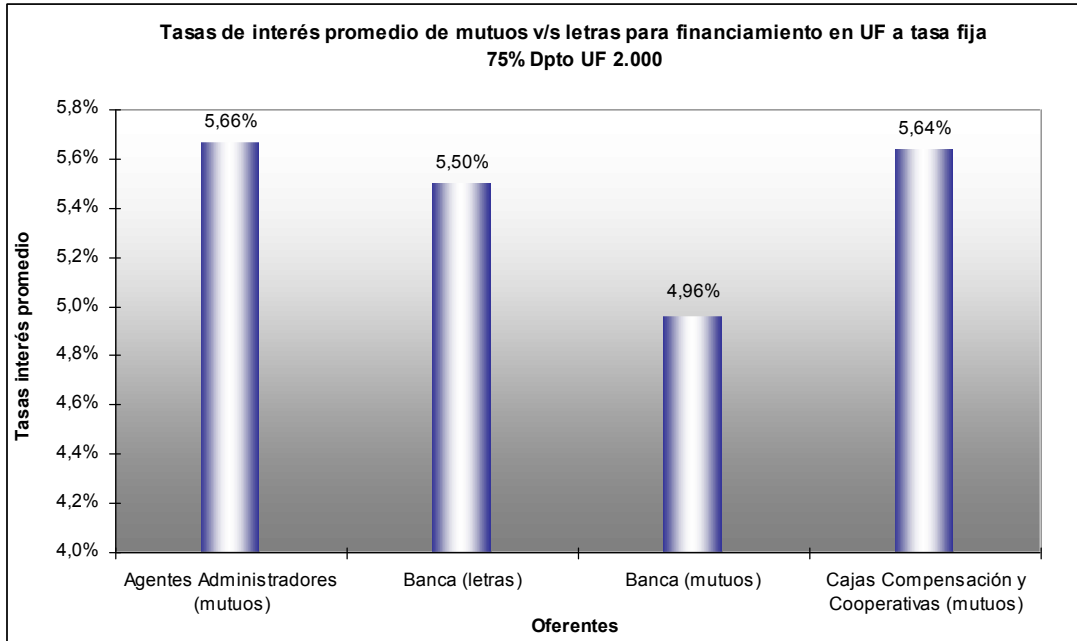
Fuente: Sernac.

Gráfico 2



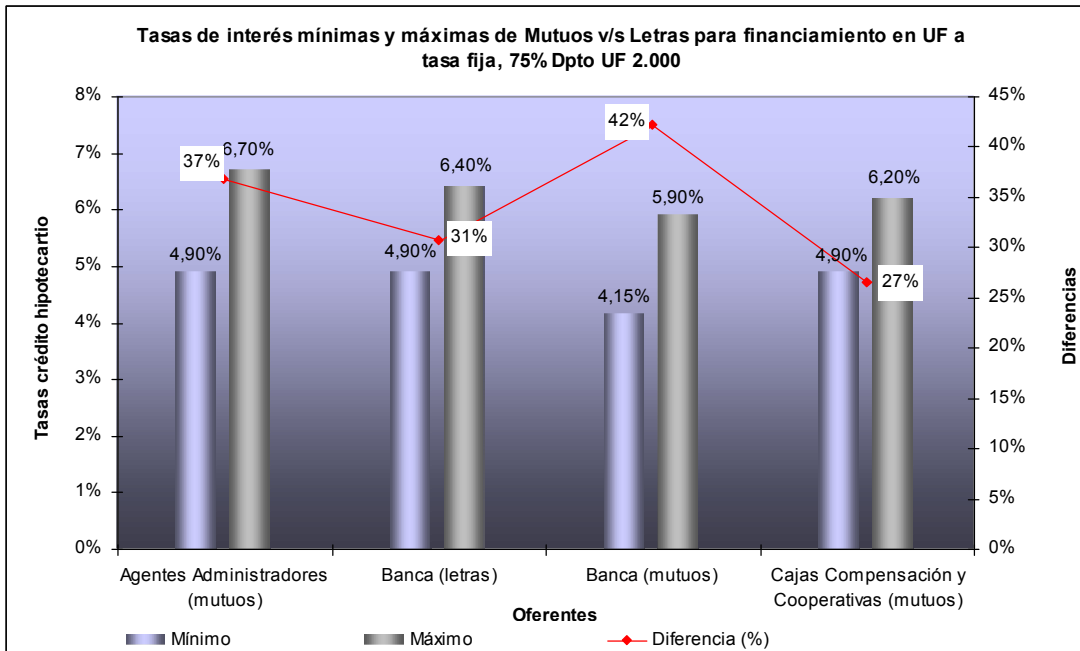
Fuente: Sernac.

Gráfico 3



Fuente: Sernac.

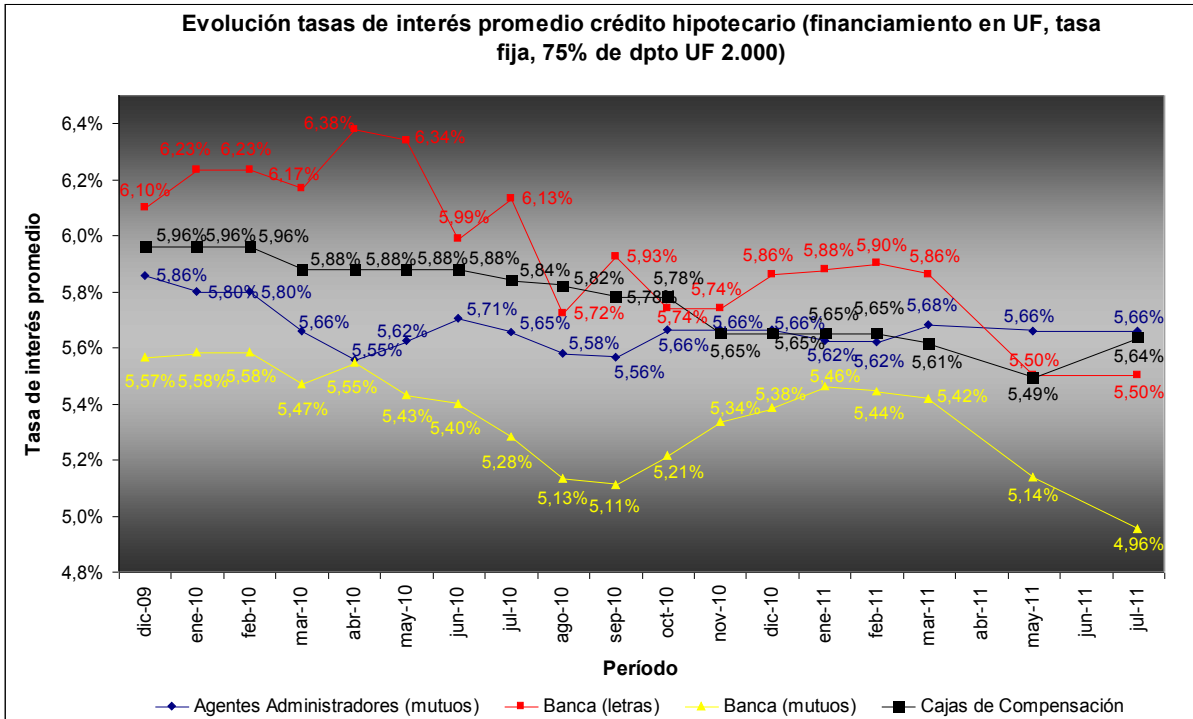
Gráfico 4



Fuente: Sernac.

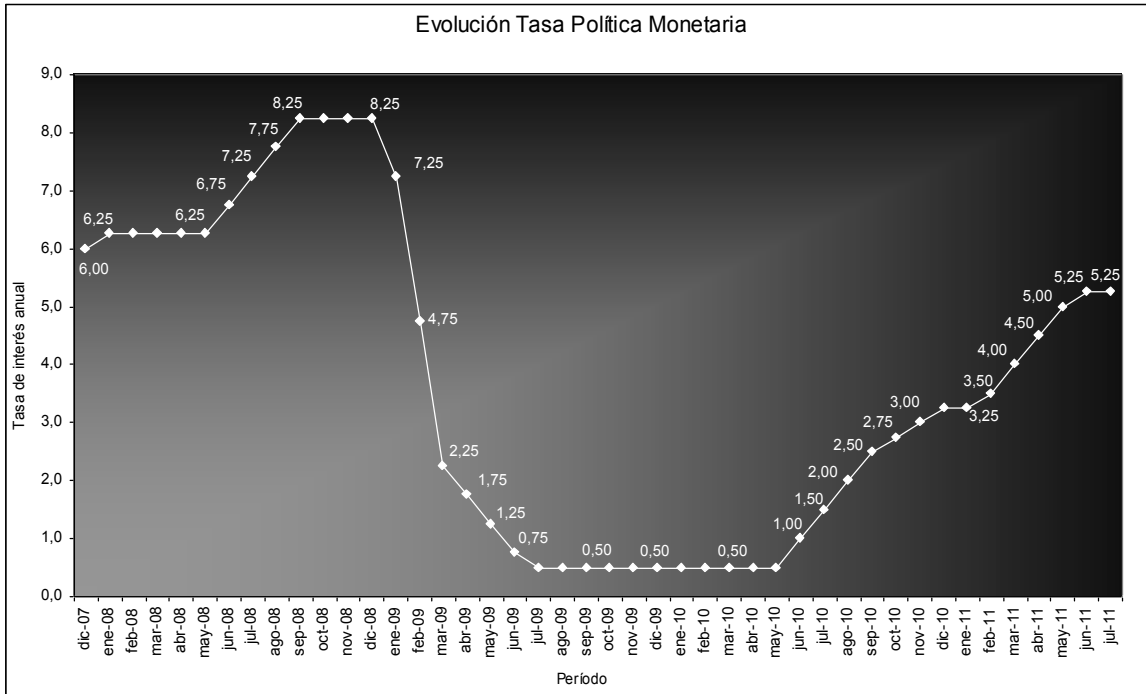


Gráfico 5



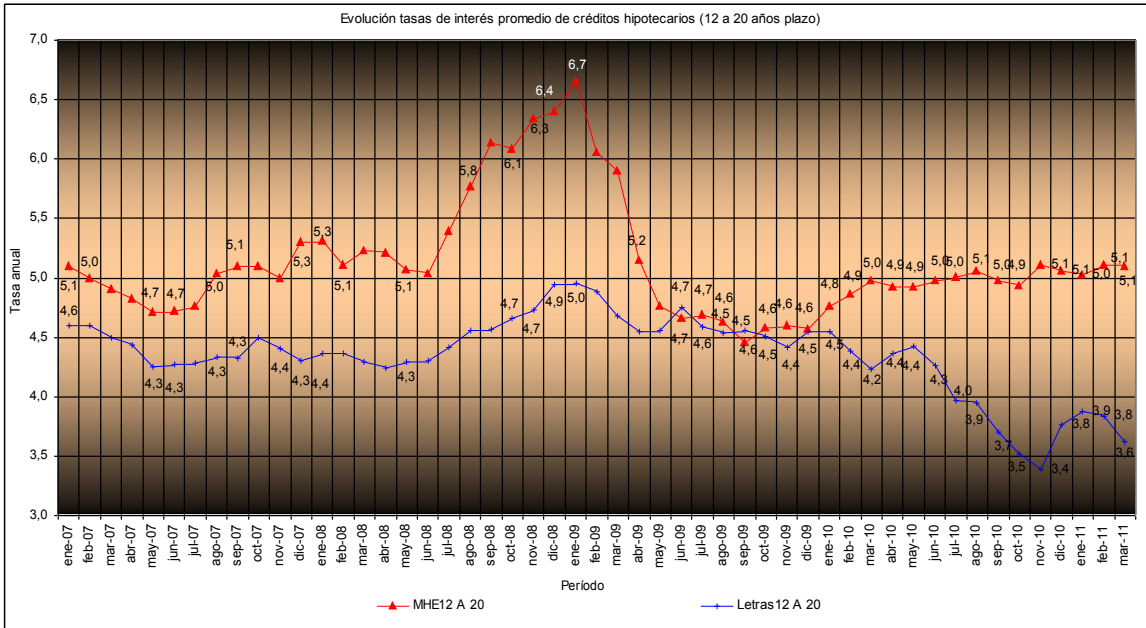
Fuente: Sernac.

Gráfico 6



Fuente: Banco Central.

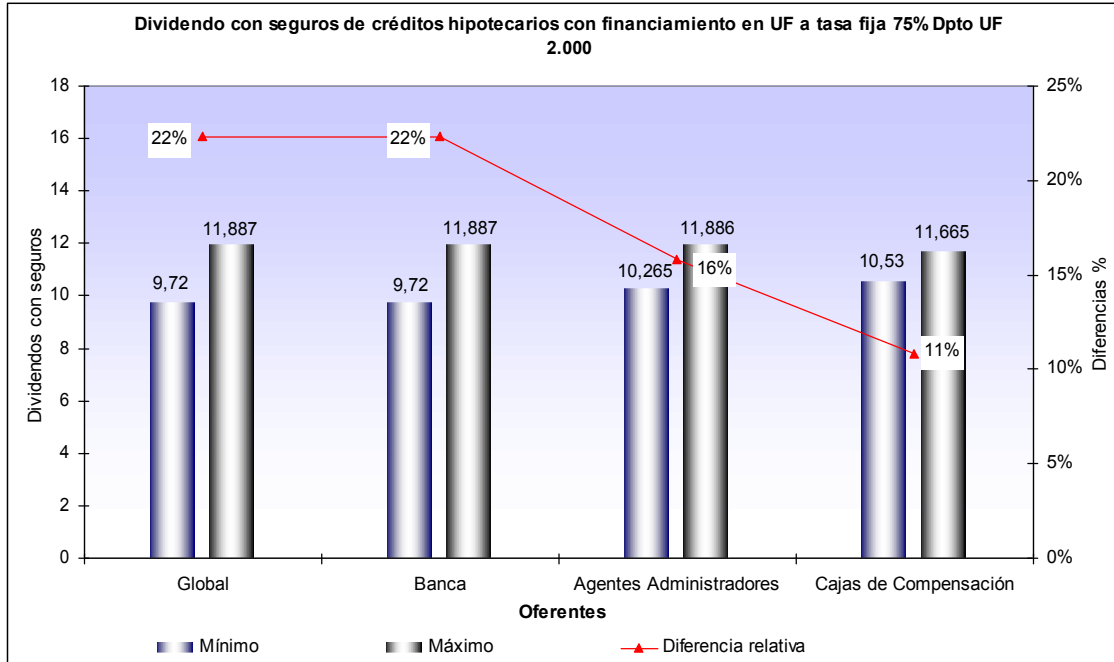
Gráfico 7



Fuente: SBIF.

2. Dividendo total a pagar

Gráfico 8



Fuente: Sernac.

Cuadro 2: Dividendos¹¹ con seguros de créditos hipotecarios, productos a tasa fija en UF
(75% de financiamiento para la compra de un departamento de UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	Crédito UF 1.500
Agentes Administradores	Contemporaria	MHE	Mutuo Hipotecario Tradicional	11,8860
	Hipotecaria La Construcción	MH	Mutuo Hipotecario Autoajutable	11,3300
	Hipotecaria La Construcción	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	11,3200
	Penta Vida	MH	s/i	10,9658
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	10,6500
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	10,6319
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajutable	10,5600
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Clásico (hasta 80%)	10,5600
	Renta Nacional	MHE	Mutuo Hipotecario Endosable	10,5200
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	10,2651
Bancos	Security	Letras	Letras Hipotecarias	11,8870
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	11,5700
	Security	MH	Mutuo estándar	11,3809
	BCI Nova (1)	s/i	Casa Nueva Extra	11,2200
	Bice	MHE	Mutuo Preferente	11,1300
	Bice	MHE	Mutuo Simple	10,9700
	BCI (1)	s/i	Bci Home Extra	10,8200
	Tbanc (1)	s/i	Bci Home Extra	10,8200
	Bice	MHE	Mutuo Ajustable	10,8100
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	10,7500
	Banco de Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con Letras	10,6855
	BBVA (2)	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	10,6400
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	10,3526
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo	10,3164
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	10,2800
	Banco de Chile	MH	Mutuo Hipotecario Plus	10,1335
	Banco Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	10,0500
Banco Consorcio	MH	Mutuo Hipotecario Tradicional	9,7200	
Cajas de Compensación	Gabriela Mistral	MH	s/i	11,6650
	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	11,6148
	Los Héroes	MH	s/i	10,8646
	Los Andes	MH	s/i	10,5300

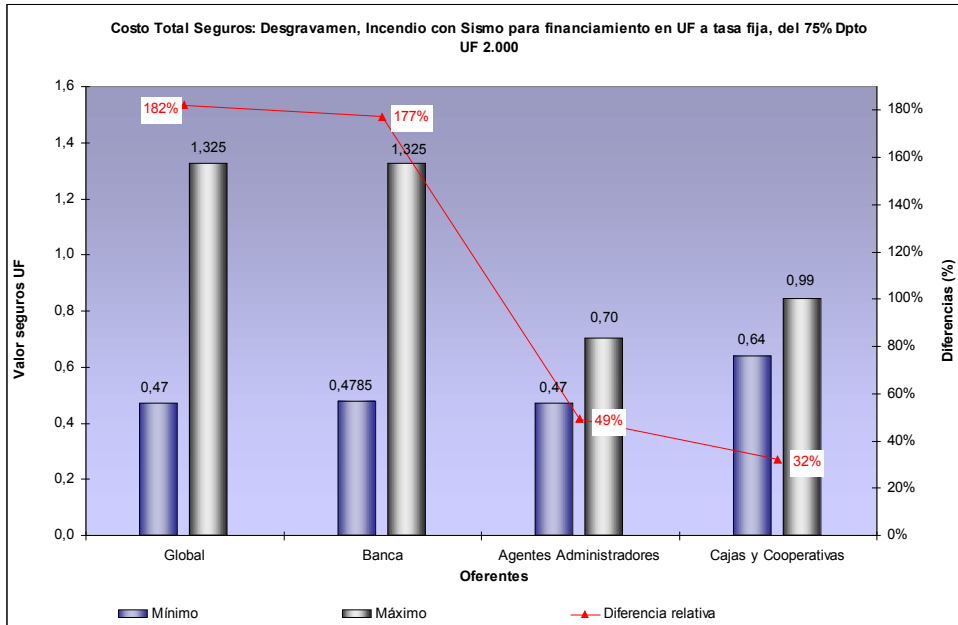
Fuente: Sernac.

s/i: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia.

¹¹ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, que no son variables o mixtos, tales como los ajustables, que exhiben dividendos iguales durante el tiempo de pago. Existen algunos productos con dividendos rebajados en un primer período, aunque tienen tasa fija. Para simplificar la ponencia en este punto del informe, no se incluyen.

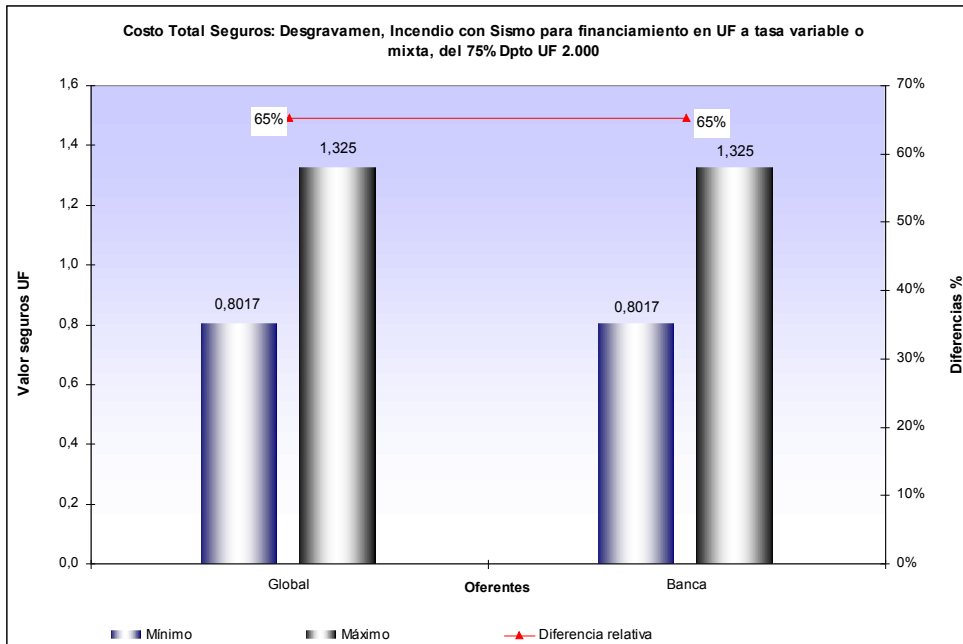
3. Primas de seguros

Gráfico 9



Fuente: Sernac.

Gráfico 10



Fuente: Sernac.



Cuadro 3: Costo total seguros, de desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa fija 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Agentes Administradores	Contemporaria	MHE	Mutuo Hipotecario Tradicional	0,7000
	Penta Vida	MH	s/i	0,6803
	Bicehipotecaria	MH	Mutuo Hipotecario Full Elección	0,6585
	Cimenta Hipotecaria	MHE	s/i	0,5301
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Hipotecario Flexible	0,4800
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Autoajustable	0,4700
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Mutuo Clásico (hasta 80%)	0,4700
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	MH	Dividendo Rebajado	0,4700
Bancos	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250
	Estado	MH	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	1,1455
	BCI	s/i	Bci Paga la Mitad	1,1000
	BCI	s/i	Bci Home Extra	1,1000
	Tbanc	s/i	Bci Paga la Mitad	1,1000
	Tbanc	s/i	Bci Home Extra	1,1000
	BCI Nova	s/i	Casa Nueva Extra	1,1000
	Itaú	MH	Itaú Home 90%	1,0900
	Banco del Desarrollo	s/i	s/i	1,0800
	Corpbanca	MHE	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	1,0200
	Bice	Letras	Letras sin garantizar	0,9200
	Bice	MH	Mutuo Ajustable	0,9200
	Bice	MH	Mutuo Preferente	0,9200
	Bice	MH	Mutuo Simple	0,9200
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	0,9000
	BBVA	s/i	Crédito Hipotecario Tasa Fija	0,9000
	Security	MH	Mutuo estándar	0,8524
	Security	Letras	Letras Hipotecarias	0,8518
	Banco de Chile	Letras	Mutuo Hipotecario con letras	0,8017
	Banco de Chile	MH	Mutuo Hipotecario Plus	0,8017
	Falabella	Letras	Crédito Hipotecario Letras	0,4785
	Falabella	MH	Crédito Hipotecario Mutuo	0,4785
Cajas de Compensación	La Araucana	MH	Mutuo Recursos Propios	0,8448
	Los Andes	MH	s/i	0,8000
	Gabriela Mistral	MH	s/i	0,7450
	Los Héroes	MH	s/i	0,7346
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	MH	Mutuo a Tasa Fija	0,6400

Fuente: Sernac.

s/i: Sin información.

Cuadro 4: Costo total seguros, desgravamen, incendio con sismo, para financiamiento en UF a tasa variable o mixta 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

Tipo de institución	Nombre	Tipo crédito hipotecario	Nombre producto	TL seguros
Bancos	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250
	Santander	MH	Superhipoteca	1,3250
	Itaú	MH	Itaú Home Súper Tasa	1,0900
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 2 años	1,0200
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 1 año	1,0200
	Corpbanca	MH	Mutuo Variable UF 3 años	1,0200
	Bice	MHE	Mutuo Repactable	0,9200
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 3 años	0,9000
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Tasa Variable 5 años	0,9000
	BBVA	MH	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	0,9000
	Banco de Chile	MH	Mutuo Hipotecario Tasa Variable	0,8017

Fuente: Sernac.

Cuadro 5: Variación costo de seguros incendio con sismo, para financiamiento del 75% del valor de un Dpto. de UF 2.000

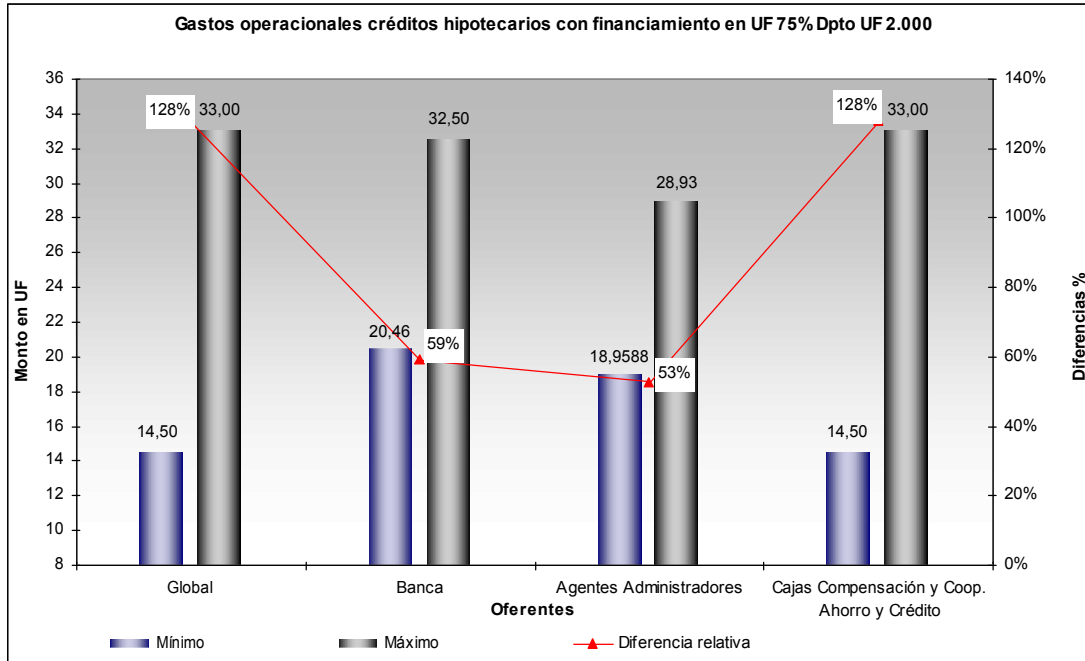
Entidad	Tarifa UF febrero 2010	Tarifa UF julio 2011	Diferencia relativa	Diferencia absoluta UF	
Agentes Administradores	Cimenta Hipotecaria	0,1890	0,3831	102,7%	0,1941
	Contempora	0,3400	0,5300	55,9%	0,1900
	Penta Vida	0,2401	0,5003	108,4%	0,2602
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	0,2100	0,3500	66,7%	0,1400
Bancos	BBVA	0,4000	0,4900	22,5%	0,0900
	BCI	0,4300	0,6200	44,2%	0,1900
	Tbanc	0,4300	0,6200	44,2%	0,1900
	Bice	0,5800	0,5000	-13,8%	-0,0800
	Corpbanca	0,5700	0,5700	0,0%	0,0000
	Banco de Chile	0,3599	0,4267	18,6%	0,0668
	Banco del Desarrollo	0,7940	0,6000	-24,4%	-0,1940
	Banco Estado	0,8000	0,7120	-11,0%	-0,0880
	Falabella	0,2500	0,2580	3,2%	0,0080
	Itaú	0,5000	0,6600	32,0%	0,1600
	Nova	0,4300	0,6200	44,2%	0,1900
	París	0,5100	s/i	s/i	s/i
	Santander	0,6250	0,8750	40,0%	0,2500
	Scotiabank	0,5000	s/i	s/i	s/i
	Security	0,3140	0,4294	36,8%	0,1154
Cajas de Compensación	18 de Septiembre	0,4900	s/i	s/i	s/i
	Gabriela Mistral	0,4900	0,4600	-6,1%	-0,0300
	La Araucana	0,4661	0,4743	1,8%	0,0082
	Los Andes	0,4100	0,5200	26,8%	0,1100
	Los Héroes	0,3600	0,3600	0,0%	0,0000
Promedio (*)	0,4375	0,5218	19,3%	0,0843	

Fuente: Sernac.

(*) Sobre la base de entidades que exhiben valores en ambos períodos.

4. Gastos operacionales

Gráfico 11



Fuente: Sernac.

Cuadro 6: Gastos operacionales crédito hipotecario UF 1.500
(Valor propiedad UF 2.000)

Tipo de institución	Nombre	TL UF
Agentes Administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,9300
	Contempora	24,0500
	Cimenta Hipotecaria	24,0000
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	23,5000
	Bicehipotecaria	22,9000
	Renta Nacional	21,7300
	Penta Vida	20,7400
	Hipotecaria La Construcción	18,9588
Bancos	Banco Estado	32,5000
	Falabella	31,5000
	Bice	30,5000
	Tbanc	29,9266
	BCI	29,9254
	Santander	29,5282
	Banco de Chile	28,2500
	BCI Nova	27,9304
	Corpbanca	27,0000
	Itaú	24,5000
	Security	23,7000
	BBVA	21,2900
	Banco Consorcio	20,4600
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000
	Gabriela Mistral	23,0000
	La Araucana	20,0000
	Los Andes	14,5000
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	28,5000

Fuente: Sernac.



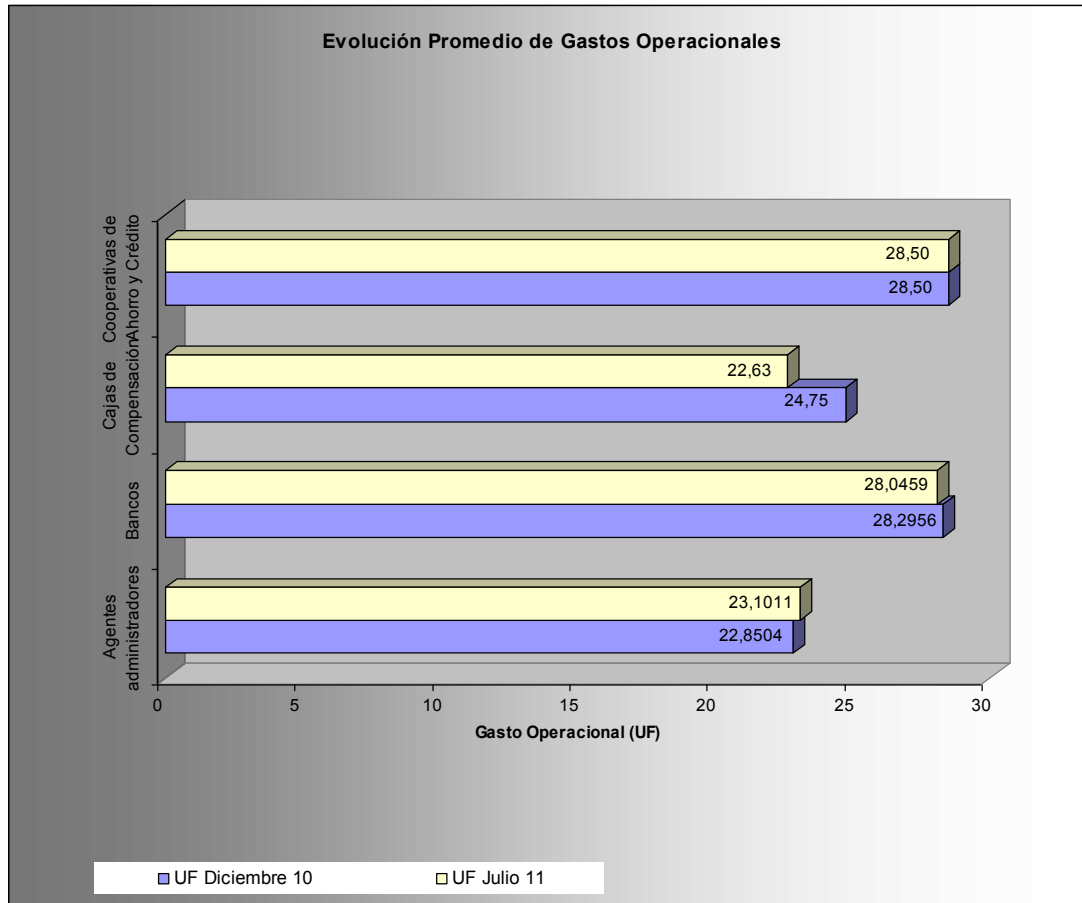
Cuadro 7: Gastos operacionales de diciembre de 2010 y mayo de 2011
(Crédito hipotecario UF 1.500, valor propiedad UF 2.000)

<i>Tipo de institución</i>	<i>Nombre</i>	<i>Gasto Op. UF Dic. 10</i>	<i>Gasto Op. UF Julio 11</i>
Agentes administradores	Renta Nacional	21,7300	21,7300
	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	23,5000	23,5000
	Penta Vida	20,7700	20,7400
	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	28,0300	28,9300
	Hipotecaria La Construcción	19,2930	18,9588
	Cruz del Sur	s/i	s/i
	Contempora	24,0800	24,0500
	Cimenta Hipotecaria	26,0000	24,0000
	Bicehipotecaria	19,4000	22,9000
Bancos	Security	23,7000	23,7000
	Scotiabank	25,7500	s/i
	Santander	29,5804	29,5282
	París	30,5000	s/i
	BCI Nova	30,2227	27,9304
	Itaú	24,5000	24,5000
	Falabella	31,5000	31,5000
	Estado	32,5000	32,5000
	Banco de Chile	28,2500	28,2500
	Corpbanca	27,0000	27,0000
	Condell	s/i	s/i
	Bice	30,5000	30,5000
	BCI	30,2223	29,9254
	Tbanc	30,2223	29,9266
	BBVA	21,3500	21,2900
Consorcio	s/i	20,4600	
Banefe	s/i	s/i	
Cajas de Compensación	Los Héroes	33,0000	33,0000
	Los Andes	23,0000	14,5000
	La Araucana	20,0000	20,0000
	Gabriela Mistral	23,0000	23,0000
	18 de Septiembre	23,0000	s/i
Cooperativas de Ahorro y Crédito	Coopeuch	28,5000	28,5000
Promedio (*)		25,9940	25,6144
Diferencia relativa Julio 2011 / Diciembre 2010			-1,46%

Fuente: Sernac.

(*) El promedio considera a las entidades que exhiben el valor del gasto operacional comparable en ambos períodos.

Gráfico 12



Fuente: Sernac.

(*) El promedio considera a las entidades que exhiben el valor del gasto operacional comparable en ambos periodos.



5. Indicadores: Costo Anual Equivalente (CAE), Costo Total a Pagar (Costo TL) y Número de Veces Sobre el Capital (NVK)

Cuadro 8: CAE, NVK y Costo TL de créditos hipotecarios¹² en UF (75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)

Tipo de institución	Nombre	Nombre producto	Tipo crédito hipotecario	Tipo de tasa	Costo Total 1	Costo Total 2	NVK 1	NVK 2	CAE 1	CAE 2	Ti CH
Agentes administradores	Contempora	Mutuo Hipotecario Tradicional	MHE	Fija	2.853	2.877	1,90	1,92	7,53%	7,76%	6,70%
Bancos	Security	Letras Hipotecarias	Letras	Fija	2.853	2.877	1,90	1,92	7,53%	7,76%	6,40%
Cajas de Compensación	Gabriela Mistral	s/í	MH	Fija	2.800	2.823	1,87	1,88	7,27%	7,49%	6,20%
Cajas de Compensación	La Araucana	Mutuo Recursos Propios	MH	Fija	2.788	2.808	1,86	1,87	7,21%	7,40%	6,20%
Bancos	Bice	Letras sin garantizar	Letras	Fija	2.777	2.807	1,85	1,87	7,16%	7,44%	5,80%
Bancos	Security	Mutuo estándar	MH	Fija	2.731	2.755	1,82	1,84	6,93%	7,15%	5,90%
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	Mutuo Hipotecario Autoajustable	MH	Fija	2.719	2.738	1,81	1,83	6,87%	7,05%	6,40%
Agentes administradores	Hipotecaria La Construcción	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.717	2.736	1,81	1,82	6,86%	7,03%	6,40%
Bancos	BCI Nova	Casa Nueva Extra	s/í	Fija	2.693	2.721	1,80	1,81	6,60%	6,85%	5,25%
Bancos	Tbanc	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.678	2.708	1,79	1,81	6,15%	6,39%	4,85%
Bancos	Bci	Bci Paga la Mitad	MH	Fija	2.678	2.708	1,79	1,81	6,15%	6,39%	4,85%
Bancos	Bice	Mutuo Preferente	MHE	Fija	2.671	2.702	1,78	1,80	6,63%	6,91%	5,50%
Bancos	Bice	Mutuo Simple	MHE	Fija	2.633	2.663	1,76	1,78	6,44%	6,71%	5,30%
Agentes administradores	Penta Vida	s/í	MH	Fija	2.632	2.653	1,75	1,77	6,43%	6,62%	5,60%
Cajas de Compensación	Los Héroes	s/í	MH	Fija	2.608	2.641	1,74	1,76	6,31%	6,61%	5,40%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa Variable 5 años	MH	Variable	2.615	2.636	1,74	1,76	5,97%	6,14%	4,85%-Tasa TAB UF 360+spread
Bancos	Tbanc	Bci Home Extra	s/í	Fija	2.597	2.627	1,73	1,75	6,13%	6,39%	4,75%
Bancos	Bci	Bci Home Extra	s/í	Fija	2.597	2.627	1,73	1,75	6,13%	6,39%	4,75%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Cuota Rebajada Tasa fija	MH	Fija	2.604	2.626	1,74	1,75	5,92%	6,09%	4,80%
Bancos	Bice	Mutuo Ajustable	MHE	Fija	2.594	2.625	1,73	1,75	6,25%	6,52%	5,10%
Bancos	Corpbanca	Mutuo Hipotecario Tasa Fija	MHE	Fija	2.580	2.607	1,72	1,74	6,17%	6,41%	4,90%
Agentes administradores	Metlife Mutuos Hipotecarios S.A.	Mutuo Hipotecario Flexible	MH	Fija	2.556	2.585	1,70	1,72	6,05%	6,31%	5,45%
Bancos	Itaú	Itaú Home Súper Tasa	MH	Mixta	2.558	2.582	1,71	1,72	6,01%	6,22%	3,10% - 4,78%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Dividendo Rebajado	MH	Fija	2.553	2.577	1,70	1,72	5,92%	6,12%	5,35%
Bancos	BBVA	Crédito Hipotecario Tasa Fija	s/í	Fija	2.554	2.575	1,70	1,72	5,98%	6,16%	4,80%
Agentes administradores	Bicehipotecaria	Mutuo Hipotecario Full Elección	MH	Fija	2.552	2.575	1,70	1,72	6,03%	6,23%	5,21%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Mutuo Clásico (hasta 80%)	MH	Fija	2.534	2.558	1,69	1,71	5,94%	6,15%	5,35%
Agentes administradores	Principal Créditos Hipotecarios S.A.	Autoajustable	MH	Fija	2.534	2.558	1,69	1,71	5,94%	6,15%	5,35%
Agentes administradores	Renta Nacional	Mutuo Hipotecario Endosable	MHE	Fija	2.525	2.547	1,68	1,70	5,89%	6,08%	5,55%
Cajas de Compensación	Los Andes	s/í	MH	Fija	2.527	2.542	1,68	1,69	5,90%	6,03%	4,90%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Mutuo	MH	Fija	2.476	2.507	1,65	1,67	5,64%	5,91%	5,00%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario con letras	Letras	Fija	2.479	2.507	1,65	1,67	5,85%	6,11%	4,90%
Bancos	Itaú	Itaú Home 90%	MH	Fija	2.467	2.492	1,64	1,66	5,59%	5,81%	4,15%
Agentes administradores	Cimenta Hipotecaria	s/í	MHE	Fija	2.464	2.488	1,64	1,66	5,58%	5,78%	4,90%
Bancos	de Chile - Edwards	Mutuo Hipotecario Plus	MH	Fija	2.432	2.460	1,62	1,64	5,41%	5,65%	4,39%
Bancos	Estado	Mutuo Hipotecario Recursos Propios	MH	Fija	2.412	2.445	1,61	1,63	5,31%	5,58%	5,30%
Bancos	Falabella	Crédito Hipotecario Letras	Letras	Fija	2.402	2.433	1,60	1,62	5,44%	5,72%	4,90%
Bancos	Consorcio	Mutuo Hipotecario Tradicional	MH	Fija	2.333	2.353	1,56	1,57	4,89%	5,06%	4,70%

Fuente: Sernac.

s/í: Sin información. (1) Supone dos meses de gracia. (2) Supone un mes de gracia. (3) Tasas de interés para periodos uno y dos, respectivamente.

Costo Total 1: No incluye gastos operacionales; Costo Total 2: Incluye gastos operacionales; NVK 1: No incluye gastos operacionales; NVK 2: Incluye gastos operacionales; CAE 1: No incluye gastos operacionales; CAE 2: Incluye gastos operacionales.

¹² Incorpora productos hipotecarios simulados a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

**Cuadro 9: Diferencias en CAE, NVK y Costo Total de créditos hipotecarios¹³ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**

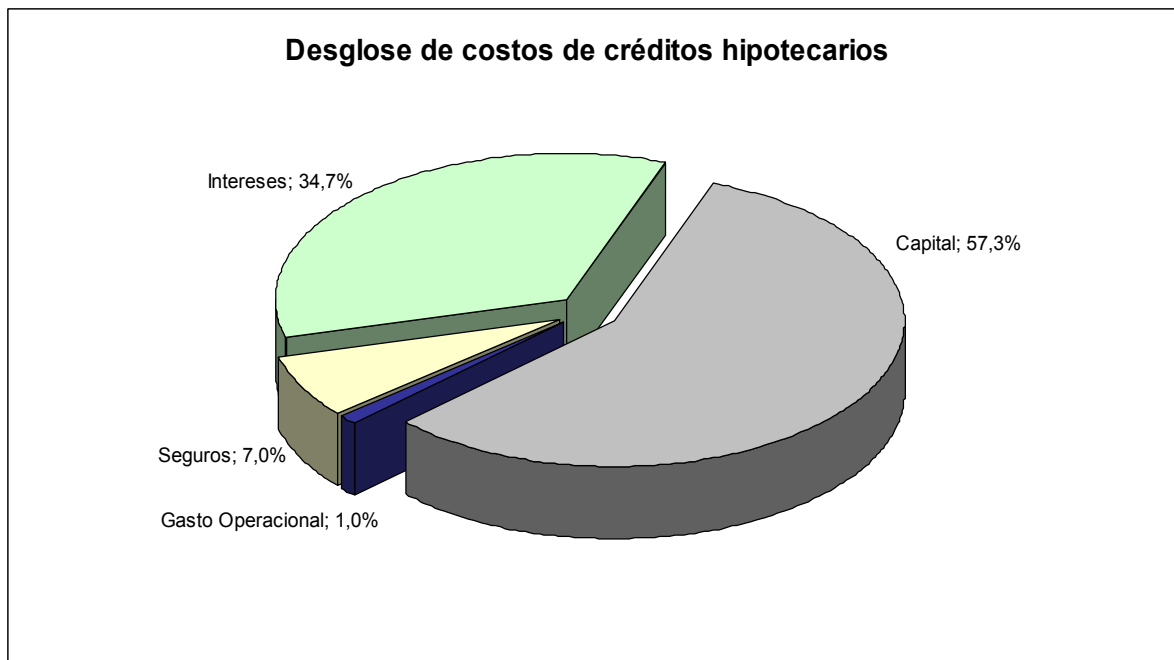
Ítemes	Costo Total 1	Costo Total 2	NVK 1	NVK 2	CAE 1	CAE 2
Mínimo	2.333	2.353	1,56	1,57	4,89%	5,06%
Máximo	2.853	2.877	1,90	1,92	7,53%	7,76%
Diferencia absoluta	520	524	0,34	0,35	2,64%	2,70%
Diferencia relativa	22,3%	22,3%	21,8%	22,3%	54,0%	53,4%

Fuente: Sernac.

Costo Total 1: No incluye gastos operacionales; Costo Total 2: Incluye gastos operacionales;
NVK 1: No incluye gastos operacionales; NVK 2: Incluye gastos operacionales;
CAE 1: No incluye gastos operacionales; CAE 2: Incluye gastos operacionales;

Anexo 1

**Desglose de costo total de créditos hipotecarios¹⁴ en UF
(75% de financiamiento, valor propiedad UF 2.000, 20 años plazo)**



Fuente: Sernac.

¹³ Incorpora productos hipotecarios simulables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.

¹⁴ Incorpora productos hipotecarios simulables y comparables a 20 años, en UF, a tasa fija, variable o mixta.