

Créditos Hipotecarios
Costo Final para el cliente
Ranking diciembre 2024



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



Créditos Hipotecarios: Costo Final para el cliente

Ranking septiembre 2024

- Muestra: 10 bancos que concentran el 99,9% del stock de montos de créditos hipotecarios bancarios.
- Fuente de información: simulación obtenida en página web de los bancos. Publicidad abierta.
- Fecha de simulaciones: 27 de diciembre 2024.
- Objetivos:
 - Determinar si la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco es verdaderamente la Tasa de Costo Final para el cliente, según nuestra metodología.
 - Establecer las diferencias entre la CAE y la Tasa de Costo Final para el cliente.
 - Establecer un ranking según el costo final del cliente.
- Productos: crédito hipotecario a tasa fija para compra de vivienda nueva...
 - 3.000 UF, con 20% de pie, a 20 años y 25 años.
 - 6.000 UF, con 20% de pie, a 20 años y 25 años.

La Tasa Máxima Convencional que rige para estas simulaciones es **UF+ 6,06% anual**.

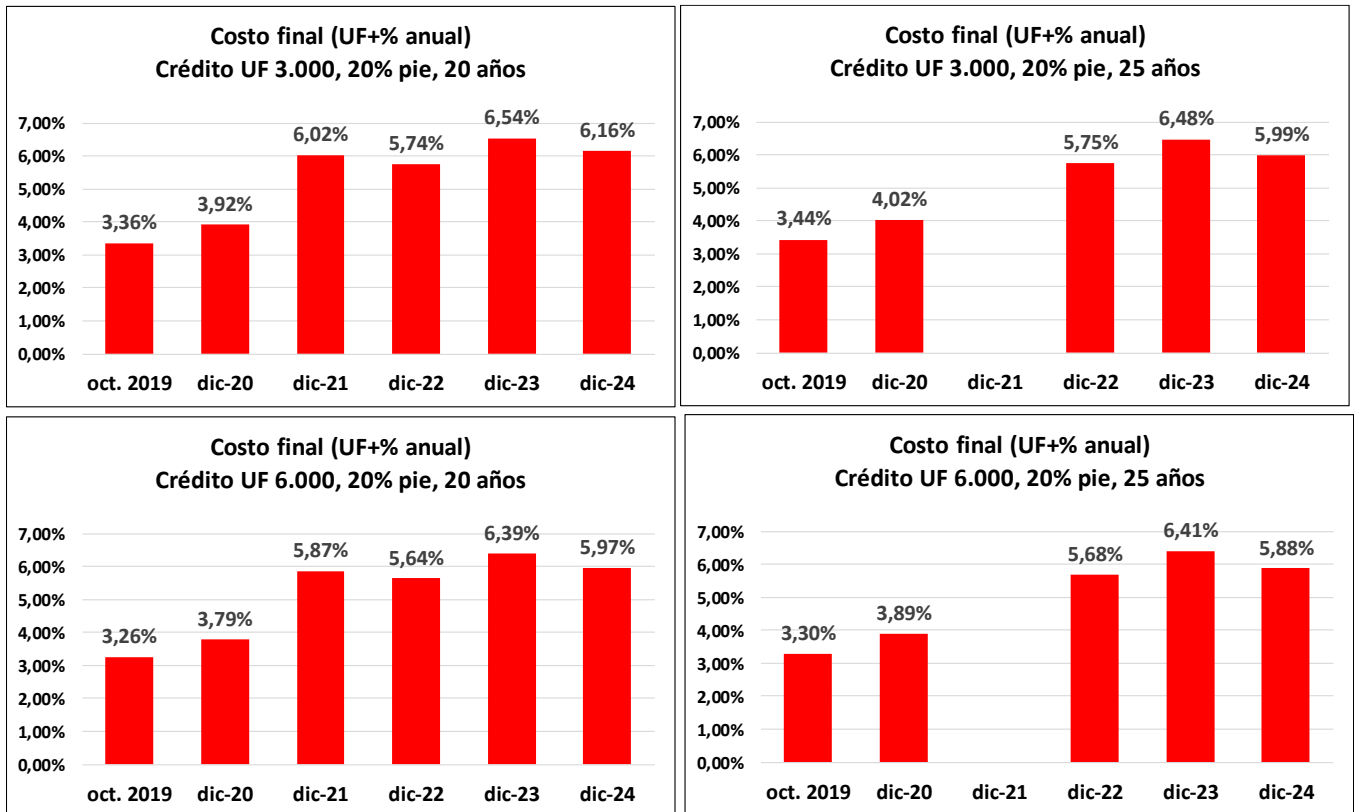


Cierre 2024: tasas hipotecarias muestran un leve alivio para los consumidores

2023 no fue un buen año para los consumidores de créditos hipotecarios. Tanto la inflación como el alza de tasas fueron una mala combinación de factores; así, diciembre 2023 cerró peor (tasas más altas) que diciembre 2022. Pero el cierre de este año 2024 el panorama se observa algo mejor para los consumidores: las tasas de costo final se mantienen más bajas que las de diciembre 2023.

Sin embargo, en una perspectiva más amplia, el nivel de tasas de costo final para créditos hipotecarios sigue estando muy por sobre lo observado hace 5 años, previo al denominado estallido social.

Los siguientes gráficos muestran a evolución que ha tenido el costo final del crédito para los 4 ejercicios a los cuales le hacemos seguimiento:



Son 2 los efectos negativos que afectan a las personas que desean comprar una vivienda: el aumento de la tasa de interés y la inflación.

A continuación, presentamos las principales cifras que describen lo que ha pasado con los hipotecarios desde octubre 2019, en lo relativo a inflación y alza de tasas, para el caso de los ejercicios a los cuales les hacemos seguimiento.

Ejercicio 1: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2024 un promedio de UF+6,16% anual, menor que diciembre 2023 (UF+6,54% anual), pero mayor que diciembre 2022 (UF+5,74% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 16,87 (\$647.818). En octubre 2019, el mismo era UF 13,43 (\$377.000). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$270.819, es decir, un 72% en el período (37% lo explica la inflación y 35% lo explica el aumento de la tasa de interés).

Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 20 años

Banco	oct. 2019	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
BCI	3,34%	3,87%	6,13%	5,57%	6,64%	6,68%
Chile	3,12%	4,10%	0,00%	5,36%	6,69%	6,62%
Consorcio	3,37%	3,78%	5,96%	5,58%	6,18%	5,55%
Estado	3,12%	3,00%	5,83%	4,74%	5,70%	5,49%
Falabella	3,39%	4,88%	0,00%	6,76%	6,76%	0,00%
Itaú	3,38%	3,75%	6,32%	5,77%	6,66%	5,96%
Santander	2,76%	3,81%	5,86%	5,45%	7,10%	6,72%
Scotiabank	4,23%	4,09%	0,00%	6,74%	0,00%	6,24%
Security	3,96%	4,00%	0,00%	0,00%	6,56%	6,03%
Promedio	3,36%	3,92%	6,02%	5,74%	6,54%	6,16%
Máximo	4,23%	4,88%	6,32%	6,76%	7,10%	6,72%
Mínimo	2,76%	3,00%	5,83%	4,74%	5,70%	5,49%
Div UF	13,43	14,09	16,71	16,32	17,34	16,87
Div \$	\$ 377.000	\$ 409.503	\$ 517.490	\$ 570.669	\$ 637.121	\$ 647.818
CTC en UF	3.224	3.381	4.010	3.916	4.161	4.048

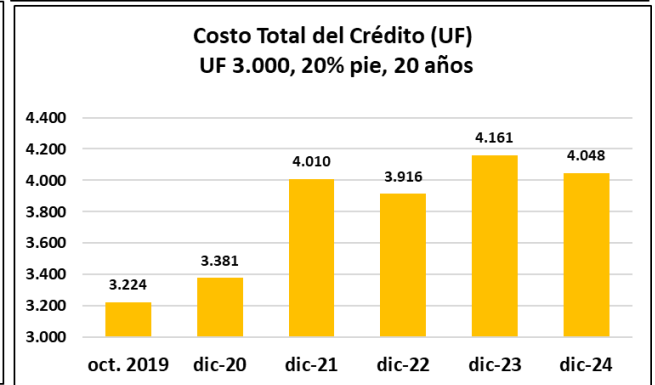
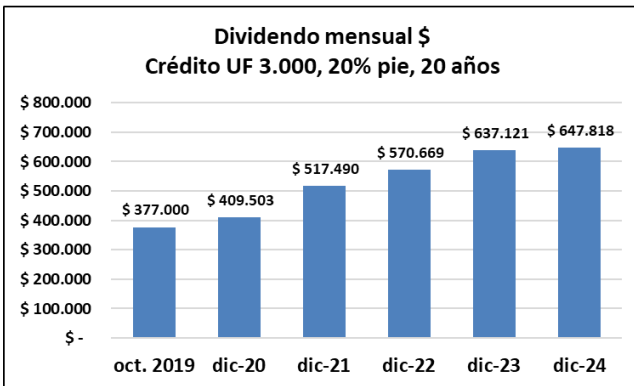
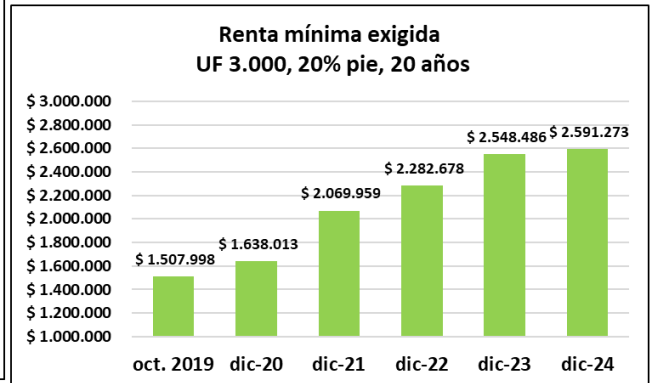
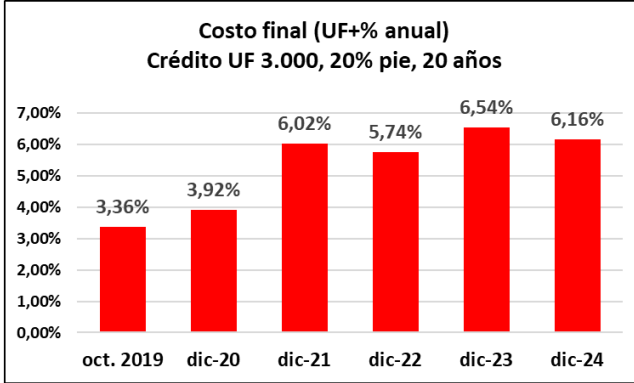
Renta mínima	\$ 1.507.998	\$ 1.638.013	\$ 2.069.959	\$ 2.282.678	\$ 2.548.486	\$ 2.591.273
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero (y probablemente comprando una vivienda del mismo precio, pero más chica o con peor ubicación), terminará pagando un sobreprecio de UF 824 en todo el período (\$31,7 millones en pesos de hoy) + la inflación correspondiente de los próximos 20 años.

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.507.998; hoy, la renta mínima es de \$2.591.273.



Ejercicio 1: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 20 años. Gráficos explicativos.



Ejercicio 2: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 25 años

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2024 un promedio de UF+5,99% anual, menor que diciembre 2023 (UF+6,48% anual), pero mayor que diciembre 2022 (UF+5,75% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 14,94 (\$573.636). En octubre 2019, el mismo era UF 11,64 (\$326.667). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$246.969, es decir, un 76% en el período (37% lo explica la inflación y 39% lo explica el aumento de la tasa de interés).

Costo final (UF+% anual); UF3.000, 20%pie, 25 años

Banco	oct. 2019	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
BCI	3,44%	3,87%	Los bancos no ofrecían créditos a 25 años	5,49%	6,51%	6,56%
Chile	3,30%	4,09%		0,00%	0,00%	0,00%
Consorcio	3,42%	3,83%		5,52%	6,33%	5,51%
Estado	3,55%	3,82%		4,85%	5,67%	5,27%
Falabella	3,44%	4,92%		6,46%	6,60%	0,00%
Itaú	3,50%	3,77%		5,79%	6,52%	5,86%
Santander	2,88%	3,84%		5,42%	7,24%	6,64%
Scotiabank	3,74%	4,07%		6,69%	0,00%	6,09%
Security	3,91%	3,94%		0,00%	6,50%	5,97%
Promedio	3,44%	4,02%		5,75%	6,48%	5,99%
Máximo	3,91%	4,92%		6,69%	7,24%	6,64%
Mínimo	2,88%	3,77%	4,85%	5,67%	5,27%	
Div UF	11,64	12,36		14,59	15,59	14,94
Div \$	\$ 326.667	\$ 359.247		\$ 510.360	\$ 573.083	\$ 573.636
CTC en UF	3.492	3.707		4.378	4.678	4.481

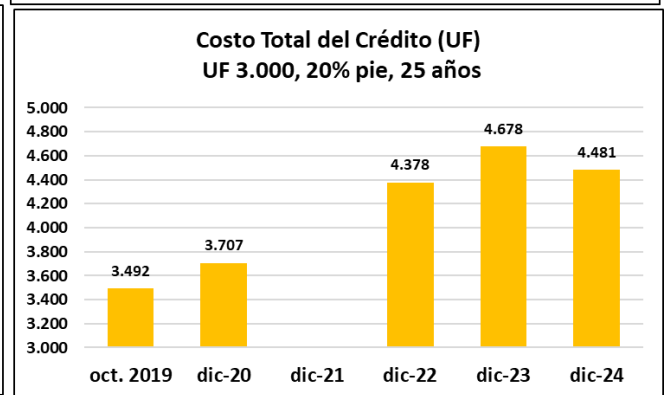
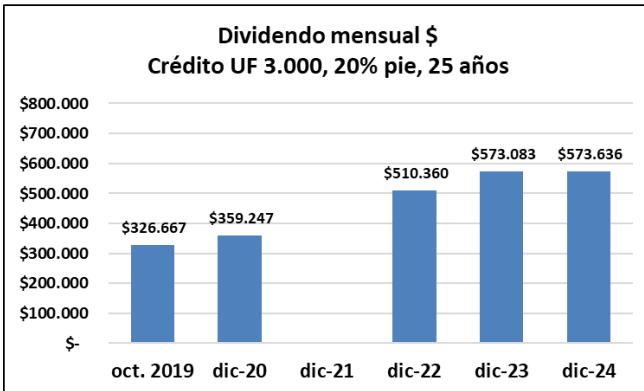
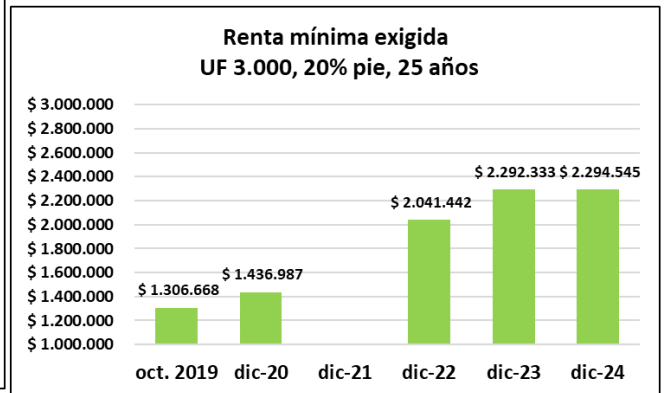
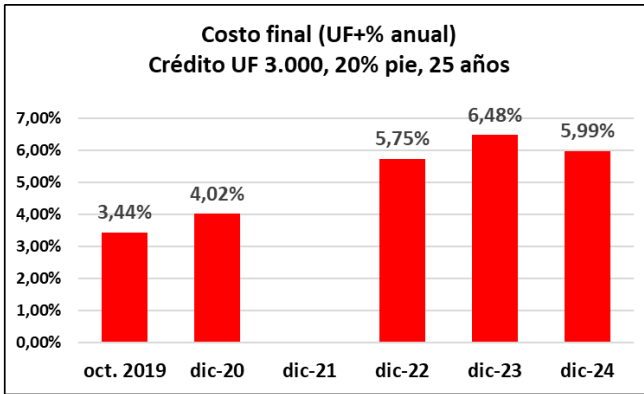
Renta mínima	\$ 1.306.668	\$ 1.436.987		\$ 2.041.442	\$ 2.292.333	\$ 2.294.545
--------------	--------------	--------------	--	--------------	--------------	--------------

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 989 (\$38 millones en pesos de hoy) + la inflación correspondiente de los próximos 25 años.

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$1.306.668; hoy, la renta mínima es de \$2.294.545.



Ejercicio 2: crédito de 3.000 UF, 20% pie, 25 años. Gráficos explicativos.



Ejercicio 3: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2024 un promedio de UF+5,97% anual, menor que diciembre 2023 (UF+6,39% anual), pero mayor que diciembre 2022 (UF+5,64% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 33,38 (\$1.281.964). En octubre 2019, el mismo era UF 26,71 (\$749.726). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$517.156, es decir, un 71% en el período (37% lo explica la inflación y 34% lo explica el aumento de la tasa de interés).

Costo final (UF+% anual); UF6.000, 20%pie, 20 años

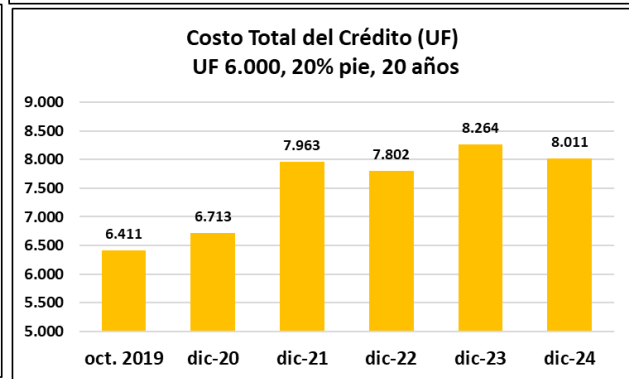
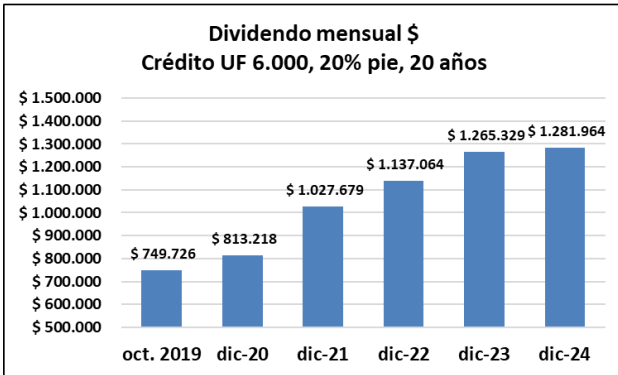
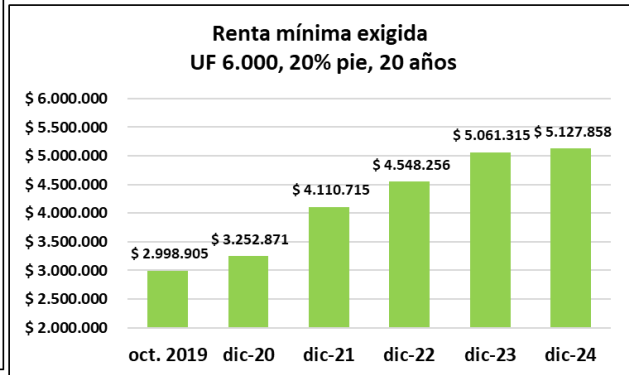
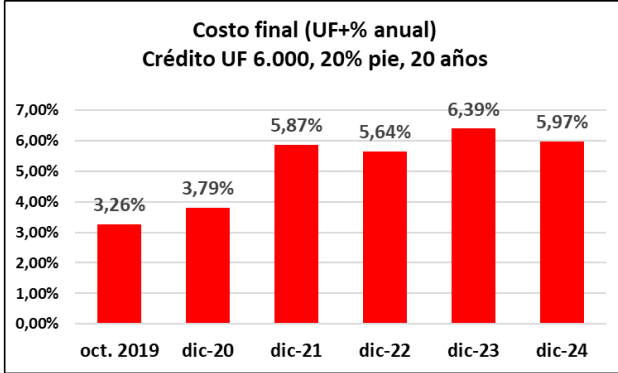
Banco	oct. 2019	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
BCI	3,19%	3,85%	6,10%	5,54%	6,61%	6,64%
Bice	2,78%	3,31%	5,49%	0,00%	6,03%	5,48%
Chile	3,07%	4,05%	0,00%	5,10%	6,42%	6,34%
Consortio	3,12%	3,46%	5,81%	5,37%	5,92%	5,30%
Estado	3,03%	2,94%	5,75%	4,66%	5,63%	5,42%
Falabella	3,27%	4,86%	0,00%	6,72%	6,72%	0,00%
Itaú	3,31%	3,68%	6,23%	5,69%	6,58%	5,88%
Santander	2,73%	3,78%	5,83%	5,41%	7,04%	6,66%
Scotiabank	4,16%	4,05%	0,00%	6,64%	0,00%	6,05%
Security	3,93%	3,97%	0,00%	0,00%	6,52%	5,99%
Promedio	3,26%	3,79%	5,87%	5,64%	6,39%	5,97%
Máximo	4,16%	4,86%	6,23%	6,72%	7,04%	6,66%
Mínimo	2,73%	2,94%	5,49%	4,66%	5,63%	5,30%
Div UF	26,71	27,97	33,18	32,51	34,43	33,38
Div \$	\$ 749.726	\$ 813.218	\$ 1.027.679	\$ 1.137.064	\$ 1.265.329	\$ 1.281.964
CTC en UF	6.411	6.713	7.963	7.802	8.264	8.011
Renta mínima	\$ 2.998.905	\$ 3.252.871	\$ 4.110.715	\$ 4.548.256	\$ 5.061.315	\$ 5.127.858

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 1.600 (\$61 millones en pesos de hoy) + la inflación correspondiente de los próximos 20 años.

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: en octubre 2019, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$2.998.905; hoy, la renta mínima es de \$5.127.858.



Ejercicio 3: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 20 años. Gráficos explicativos.



Ejercicio 4: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 25 años

El costo final para el cliente alcanzó en diciembre 2024 un promedio de UF+5,88% anual, menor que diciembre 2023 (UF+6,41% anual), pero mayor que diciembre 2022 (UF+5,68% anual). El dividendo promedio mensual con seguros incluidos es UF 29,68 (\$1.139.843). En octubre 2019, el mismo era UF 23,03 (\$646.291). Esto quiere decir que el dividendo mensual seguros incluidos aumentó \$493.553, es decir, un 76,4% en el período (37% lo explica la inflación y 39,5% lo explica el aumento de la tasa de interés).

Costo final (UF+% anual); UF6.000, 20%pie, 25 años

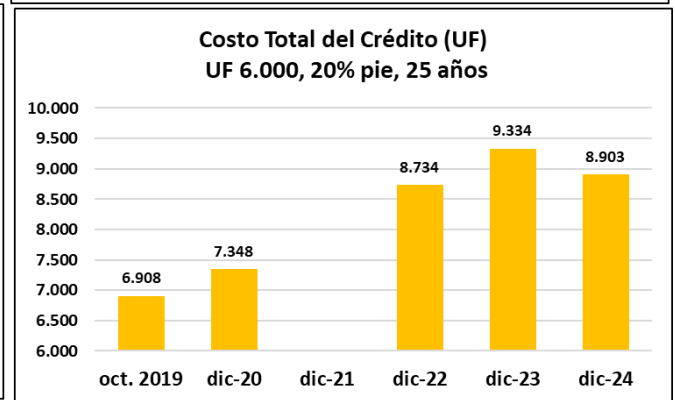
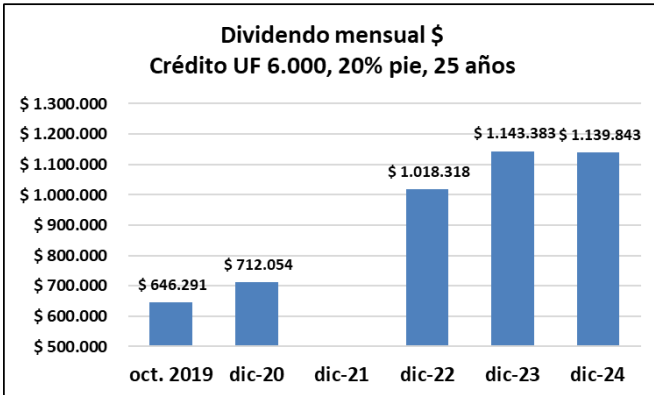
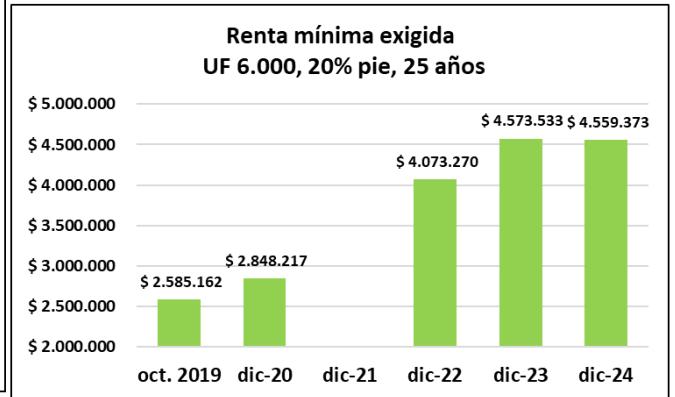
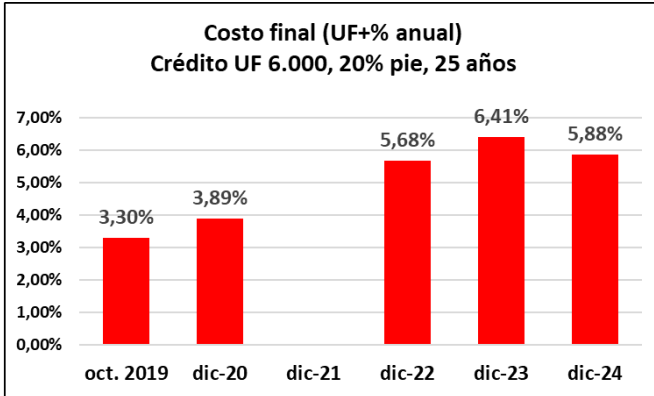
Banco	oct. 2019	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
BCI	3,27%	3,85%	Los bancos no ofrecían créditos a 25 años	5,46%	6,48%	6,52%
Bice	3,00%	3,67%		0,00%	0,00%	0,00%
Chile	3,26%	4,05%		0,00%	0,00%	0,00%
Consorcio	3,18%	3,52%		5,33%	6,07%	5,27%
Estado	3,28%	3,46%		4,79%	5,61%	5,21%
Falabella	3,32%	4,90%		6,43%	6,57%	0,00%
Itaú	3,44%	3,71%		5,72%	6,45%	5,79%
Santander	2,85%	3,82%		5,40%	7,18%	6,59%
Scotiabank	3,51%	4,04%		6,60%	0,00%	5,81%
Security	3,88%	3,92%		0,00%	6,47%	5,94%
Promedio	3,30%	3,89%		5,68%	6,41%	5,88%
Máximo	3,88%	4,90%		6,60%	7,18%	6,59%
Mínimo	2,85%	3,46%		4,79%	5,61%	5,21%
Div UF	23,03	24,49		29,11	31,11	29,68
Div \$	\$ 646.291	\$ 712.054		\$ 1.018.318	\$ 1.143.383	\$ 1.139.843
CTC en UF	6.908	7.348		8.734	9.334	8.903
	0					
Renta mínima	\$ 2.585.162	\$ 2.848.217	\$ -	\$ 4.073.270	\$ 4.573.533	\$ 4.559.373

La diferencia entre una persona que tomó este crédito en octubre 2019 versus otra persona que tomó el mismo crédito hoy, es que esta última, por el mismo producto financiero, terminará pagando un sobreprecio de UF 1.995 (\$77 millones en pesos de hoy) + la inflación correspondiente de los próximos 25 años.

Por otra parte, el requisito de renta mínima para acceder a este crédito también ha aumentado: hace doce meses, para acceder a este crédito se requería una renta mínima de \$2.585.162; hoy, la renta mínima es de \$4.559.373.



Ejercicio 4: crédito de 6.000 UF, 20% pie, 25 años. Gráficos explicativos.



PARTE II: RANKING DICIEMBRE 2024

Ranking 1: crédito de 3.000 UF, 20% de pie, a 20 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	16,00	46,62	4,60%	5,12%	5,49%
2	Consorcio	16,10	43,31	5,03%	5,20%	5,55%
3	Itaú	16,59	46,59	4,75%	5,24%	5,96%
4	Security	16,71	42,70	5,40%	5,65%	6,03%
5	Scotiabank	17,05	33,46	5,29%	5,90%	6,24%
6	Chile	17,42	49,38	5,89%	6,14%	6,62%
7	BCI	17,53	46,00	5,60%	6,09%	6,68%
8	Santander	17,54	50,94	6,06%	6,25%	6,72%
9	Falabella	No disponible				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	16,87	44,87	5,33%	5,70%	6,16%
		\$ 647.818	\$ 1.723.482			

Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,49% anual; Santander es el más caro con UF+6,72% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,33% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la tasa compuesta anual, el costo final sube a UF+6,16% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF16,87 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 44,87.



Ranking 2: crédito de 3.000 UF, 20% de pie, a 25 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	13,96	46,62	4,45%	4,95%	5,27%
2	Consorcio	14,30	43,31	5,04%	5,19%	5,51%
3	Itaú	14,74	46,59	4,77%	5,23%	5,86%
4	Security	14,92	42,70	5,40%	5,63%	5,97%
5	Scotiabank	15,15	32,58	5,21%	5,79%	6,09%
6	BCI	15,70	46,00	5,56%	6,03%	6,56%
7	Santander	15,78	50,94	6,06%	6,22%	6,64%
8	Falabella	No disponible				
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este monto				
	Promedio	14,94	44,11	5,21%	5,58%	5,99%
		\$ 573.636	\$ 1.693.947			

Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,27% anual; Santander es el más caro con UF+6,64% anual.

En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,21% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la tasa compuesta anual, el costo final sube a UF+5,99% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF14,94 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF 44,11.



Ranking 3: crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 20 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Consorcio	31,71	64,48	4,83%	5,01%	5,30%
2	Estado	32,00	65,82	4,60%	5,12%	5,42%
5	Bice	32,10	73,80	4,90%	5,09%	5,48%
7	Itaú	33,17	65,79	4,75%	5,24%	5,88%
4	Security	33,41	72,70	5,40%	5,65%	5,99%
6	Scotiabank	33,55	76,34	5,08%	5,70%	6,05%
9	Chile	34,33	71,68	5,69%	5,95%	6,34%
3	BCI	35,06	77,93	5,60%	6,09%	6,64%
8	Santander	35,08	81,00	6,06%	6,25%	6,66%
10	Falabella	No disponible				
	Promedio	33,38	72,17	5,21%	5,57%	5,97%
		\$ 1.281.964	\$ 2.771.842			

Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Consorcio es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,30% anual; Santander es el más caro con UF+6,66% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,21% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+5,97% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF33,38 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF72,17.



Ranking 4: crédito de UF 6.000, 20% de pie, a 25 años

Ranking	Banco	Dividendo con seguros incluidos (UF)	Gastos iniciales (UF)	Tasa del crédito	CAE que informa el banco	Costo Final Anual para el cliente
1	Estado	27,92	65,82	4,45%	4,95%	5,21%
2	Consorcio	28,08	64,48	4,84%	5,01%	5,27%
3	Itaú	29,47	65,79	4,77%	5,23%	5,79%
4	Scotiabank	29,48	76,34	5,01%	5,60%	5,81%
5	Security	29,83	72,70	5,40%	5,63%	5,94%
6	BCI	31,40	77,93	5,56%	6,03%	6,52%
7	Santander	31,57	81,00	6,06%	6,22%	6,59%
8	Falabella	No disponible				
9	Chile	No oferta para este plazo				
10	Bice	No oferta para este plazo				
	Promedio	29,68	72,01	5,16%	5,52%	5,88%
		\$ 1.139.843	\$ 2.765.594			

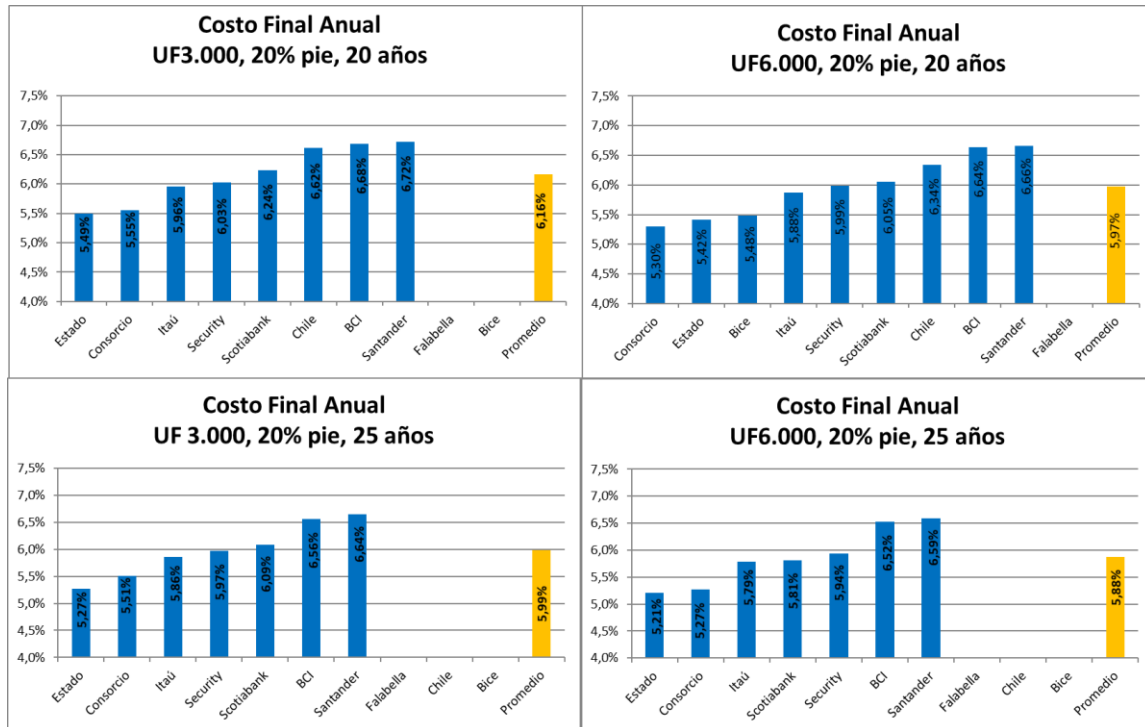
Fuente: elaboración propia (www.mimejortasa.cl) en base a simulaciones de página web de los bancos.

Para todos los casos, la Carga Anual Equivalente (CAE) calculada por el banco subestima el verdadero costo final para el cliente. Estado es el banco con el costo final más bajo para este crédito con UF+5,21% anual; Santander el más caro con UF+6,59% anual. En promedio, para este crédito consultado, la tasa de pizarra del banco (con la cual calcula el dividendo sin seguros) es UF+5,16% anual; sin embargo, sumando todos los desembolsos que tiene que hacer el cliente y calculando la correcta tasa anual, el costo final sube a UF+5,88% anual. En promedio, este crédito tiene un dividendo final de UF29,68 mensual (seguros incluidos) y gastos iniciales de UF72,01.



Resumen de ranking en 4 ejercicios de créditos

Resumen	Costo Final al cliente UF+% Anual		Diferencia entre Mínimo y Máximo		
	Mínimo	Máximo	En puntos base tasa costo final	En todo el período del crédito \$	En Valor Presente \$
3.000 UF, 20% pie, 20 años	5,49%	6,72%	122,6	14.190.541	8.696.860
3.000 UF, 20% pie, 25 años	5,27%	6,64%	137,1	21.009.282	11.804.902
6.000 UF, 20% pie, 20 años	5,30%	6,66%	135,8	31.050.507	19.320.968
6.000 UF, 20% pie, 25 años	5,21%	6,59%	138,1	42.016.260	23.745.959





MIMEJORTASA