CÓMO ESCOGER EL MEJOR CRÉDITO HIPOTECARIO

Al momento de decidir comprar una propiedad, ya sea un departamento o una casa, nos enfrentamos a la decisión más importante: elegir con que banco tomaremos nuestro crédito hipotecario. Esta no es una decisión que se deba tomar a la ligera, pues te acompañará por al menos 20 años, en el mejor de los casos. A continuación, te entregamos algunos consejos sobre cómo escoger el mejor crédito hipotecario. Es importante que este no solo sea emitido por una entidad financiera confiable, sino que también se adapte a tus necesidades.

1. Busca información y cotiza con varias entidades financieras y bancos.

Los créditos hipotecarios pueden ser otorgados por bancos o por otras empresas como las mutuarias. A pesar de que el mercado se encuentra regulado, las condiciones y requisitos de cada entidad financiera son diferentes al momento de ofrecer un crédito hipotecario.
Es necesario cotizar y buscar información en varios lugares, comparando luego factores como plazos de pago, tasas de interés, posibilidad de prepago, condiciones de otorgación del crédito, etc. La oferta en el mercado es extremadamente diversa, y existen estudios (siendo el más conocido uno realizado por SERNAC) que demuestran diferencias de hasta un 23% en el valor final de la propiedad luego de aplicados los intereses para distintos bancos y mutuarias.

Busca diferentes alternativas de financiamiento y compáralas.

2. Comparando el CAE.

El CAE es una cifra que fue creada por el SERNAC en 2012 para que los consumidores pudieran comparar créditos hipotecarios y de consumo con mayor facilidad. Esta cifra porcentual representa el costo de un crédito en un periodo de tiempo establecido. Es importante que, al momento de comparar créditos a través de esta cifra, estos sean del mismo tipo y estén cotizados en el mismo plazo de pago. De esta forma, el crédito que tenga el menor CAE será el más conveniente.

3. Pon a los mejores postores a competir.

Al momento de fijar tasas de interés y condiciones crediticias nada está escrito en piedra y existen márgenes de negociación. Luego de realizar tu investigación y cotización en varias entidades, elige las que más se adapten a tus necesidades y ponlas a competir mostrándoles lo que podrías conseguir si te vas con la competencia. En algunos casos, puede ser que intenten igualar las tasas y condiciones para no perderte como cliente.

4. Los seguros obligatorios y voluntarios.

El cómo elegir un crédito hipotecario va más allá de solo comparar las tasas de interés y los dividendos que se tendrá que pagar por el plazo que dure el crédito. Existen también muchos otros costos asociados, constituidos principalmente por seguros obligatorios contra desgravamen o catástrofes, como incendios. El mismo estudio realizado por SERNAC demostró diferencias de hasta un 225% en el costo de estos seguros, por lo que debemos tenerlos muy en cuenta al momento de cotizar el mejor crédito hipotecario. Ten en cuenta que no es obligación

del consumidor contratar estos seguros con la misma entidad financiera con la que se obtenga el crédito, pero si es necesario tenerlos contratados.
Aparte de estos seguros obligatorios, existen muchos otros voluntarios. Por ejemplo, en caso de un sismo, de que enfermes o quedes cesante. Algunos incluyen éstos en las cotizaciones, en un intento de que los tomes y aumentar el valor del dividendo. Sin embargo, debes saber que puedes rechazarlos pues legalmente no son obligación para ti.

No querrás que algo le pase a tu vivienda…

5. El porcentaje de financiamiento.

Las entidades bancarias no financian el 100% del capital necesario para la compra de tu propiedad. Los porcentajes de financiamiento suelen variar entre un 90% y un 80%; siendo lo más común que no se supere el 80%. Este factor será de gran importante al momento de escoger el mejor crédito hipotecario para ti, pues el porcentaje no financiado deberás pagarlo directamente de tu bolsillo con tus ahorros.

6. Los meses de gracia y los regalos asociados.

Un crédito hipotecario implica el pago de varios millones de pesos en intereses, aunque las diferencias entre las tasas de interés y CAE entre uno y otro sea solo de un mínimo porcentaje. Es importante no dejarse llevar por magníficas promociones que te dan periodos de gracia para comenzar a pagar el crédito, regalos como millas para viajar por el mundo u cualquier otro incentivo que venga en forma de “promoción”. Los meses de gracia no son gratis e implican un dividendo mayor a futuro, lo mismo con los regalos que, de seguro, no van a igualar los millones que terminarás pagando si el crédito era más costoso que el de la competencia.

Esperamos que estos consejos te ayuden a entender cómo elegir el mejor crédito hipotecario. Recuerda que es una decisión que te acompañará por 20 o 30 años, por lo que piénsalo bien y comparar varias alternativas antes de decidir. No importa si vas a vivir o vas a invertir en el inmueble para arriendo, esta decisión siempre es importante.
Reitz Propiedades te asesora con tu crédito y mucho más.