

Simulaciones con créditos hipotecarios de UF 3.000

Crédito hipotecario Coopeuch 90% de financiamiento - 30 años plazo

Valor propiedad	UF 3.000	\$113.731.260
Crédito hipotecario	UF 2.700	\$102.358.134
Pie	UF 300	\$ 11.373.126
Tasa	4,70%	
CAE	5,02%	
CTC	UF 5.223,89	\$ 198.039.864
Dividendo	UF 14,58	\$ 552.886
Renta Mínima (Aproximada)		\$ 2.211.542

Crédito hipotecario Coopeuch 80% de financiamiento - 30 años plazo

Valor propiedad	UF 3.000	\$113.731.260
Crédito hipotecario	UF 2.400	\$ 90.985.008
Pie	UF 600	\$ 22.746.252
Tasa	4,70%	
CAE	5,06%	
CTC	UF 4.665,12	\$ 176.856.659
Dividendo	UF 13,02	\$ 493.707
Renta Mínima (Aproximada)		\$ 1.974.830

Crédito hipotecario Coopeuch 90% de financiamiento - 40 años plazo

Valor propiedad	UF 3.000	\$113.731.260
Crédito hipotecario	UF 2.700	\$102.358.134
Pie	UF 300	\$ 11.373.126
Tasa	4,70%	
CAE	5,00%	
CTC	UF 6.234,10	\$ 236.337.349
Dividendo	UF 13,06	\$ 494.958
Renta mínima (Aproximada)		\$ 1.979.834

Crédito hipotecario Coopeuch 80% de financiamiento - 40 años plazo

Valor propiedad	UF 3.000	\$113.731.260
Crédito hipotecario	UF 2.400	\$ 90.985.008
Pie	UF 600	\$ 22.746.252
Tasa	4,70%	
CAE	5,03%	
CTC	UF 5.570,28	\$ 211.171.654
Dividendo	UF 11,67	\$ 442.225
Renta mínima (Aproximada)		\$ 1.768.900

Fuente: Coopeuch

La cooperativa Coopeuch ofrece ese plazo para jóvenes profesionales de entre 27 y 37 años

Detalles del nuevo crédito hipotecario para pagar hasta en 40 años

MAURICIO RUIZ

Con un precio de las viviendas que no cede y tasas de interés elevadas, comparado a lo que había la década pasada, por estos días se hace esquivo para los jóvenes acceder a un crédito hipotecario. No les alcanza el sueldo exigido por las entidades financieras que, en resumen, exigen que el dividendo no supere el 25% de la remuneración del cliente.

"Hay muchos jóvenes que quedan sin la posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario por las condiciones crediticias actuales con tasas elevadas y plazos de financiamiento que bordean los 25 años. Esto les impide mostrar una carga financiera adecuada y, por consecuencia, no acceder a un crédito", dice Teodosio Cayo, gerente general de la consultora inmobiliaria Arenas y Cayo.

Coopeuch, la cooperativa de ahorro y crédito, respondió con un novedoso producto a este problema y desde este lunes ofrece un crédito hipotecario desde hasta 40 años, claro que este plazo es para profesionales jóvenes de entre 27 años y 37 años con carreras de al menos ocho semestres (4 años).

Uno de los atributos que más se celebra es que permite refinanciar en cualquier momento el préstamo para obtener mejores condiciones.

El producto es exclusivo para adquirir la primera vivienda (nueva o usada) y financia hasta el 90% de la propiedad, que es otro factor distintivo de este producto, porque gran parte de las entidades financieras, por las restricciones crediticias, están entregando préstamos que cubren hasta el 80% del total del inmueble. ¿Y la tasa? Es muy competitiva porque es de UF+4,7%, que es menor al promedio de UF+ 4,85% que se registró la semana del 16 y 23 de septiembre, según la información entregada este lunes por el Banco Central.

"Esperamos que en esta primera etapa (hasta el 31 de diciembre de 2024) poder sumar unas 1.000 operaciones nuevas por la oferta", dice Rodrigo Silva, gerente general de Coopeuch. Esa oferta permite esencialmente bajar dividendo y la remuneración que exigen las entidades financieras para acceder a un financiamiento (ver ejemplos en tablas).

Silva explica que este crédito, además del menor dividendo, permite la cotitularidad sin necesariamente tener un parentesco familiar y mostrar así un mejor ingreso. Cada uno adquiere el 50% del dominio de la propiedad. También contempla la figura de un codeudor cuando se trate de un familiar directo, como cónyuge, padres con hijos en común, unión civil, padre, madre del titular del préstamo.

"Además el seguro de desgravamen asociado al crédito hipotecario cubre hasta los 80 años en caso de fallecimiento, por lo que queda cubierto a profesionales que adquieran su crédito a los 37 años", cuenta Silva.

Otro de los atributos, y el más valorado por los expertos, es que permite refinanciar en cualquier momento el crédito sin costo de pre pago. "Un crédito a 40 años es una excelente opción para acceder a un financiamiento de una vivienda mientras mejoran las condiciones económicas. Si

a futuro baja más la tasa, el cliente puede refinanciar con los nuevos costos del mercado y con la portabilidad financiera se puede incluso cambiar sin costo a la institución que le ofrece un nuevo crédito con mejores condiciones", dice Teodosio Cayo, de Arenas y Cayo.

Tomás Flores, economista senior de LyD, cuenta que estos plazos de 40 años "se ven en países desarrollados", y celebra que en el mercado chileno se busquen fórmulas para incorporar a los jóvenes a la compra de inmuebles y, de paso, ayude a una reactivación de las ventas de vivienda. "Además, si permite refinanciar y se dan las condiciones para que bajen las tasas, recordemos que en 2019 habían costos de UF +2%, le permitirá a esos jóvenes bajar su carga financiera o pagar en menos años la vivienda. Esto es realmente una buena e innovadora noticia", dice.

Para Sergio Tricio, gerente general de Patrimore, la oferta de Coopeuch puede ser una señal de la reactivación de los créditos hipotecarios aunque cree que, por la baja de las tasas de interés del último tiempo, la competencia que se viene va más por el lado de los costos que por el mayor plazo.