

Costo Financiero Total de los Créditos Hipotecarios

Datos al 28 de Febrero de 2006

La Secretaría de Coordinación Técnica, en el marco de las políticas de transparencia tendientes a brindar información relevante y veraz a los consumidores, difunde habitualmente información referida al Costo Financiero Total de los créditos hipotecarios. Los datos correspondientes a cada banco reconocen como fuente la información presentada por las entidades en cumplimiento del “Régimen Informativo de Transparencia”, iniciativa conjunta del Banco Central de la República Argentina y la Secretaría tendiente a facilitar el acceso a información sobre distintos productos bancarios (como tarjetas de créditos, cajas de ahorro, transferencias, entre otros).

En el caso de los créditos hipotecarios el dato relevante para los consumidores a fin de poder efectuar comparaciones entre las ofertas de las distintas entidades es el COSTO FINANCIERO TOTAL (CFT) del crédito, el cual incluye no sólo la tasa de interés percibida por el financiamiento otorgado sino también al resto de los gastos asociados al crédito (seguros de vida e incendio, gastos de tasación y/o evaluación, cargos por mantenimiento de cuentas, comisiones administrativas, etc.)

1. Detalle Metodológico

Con el objeto de poder recopilar, elaborar y difundir información comparada se ha definido un crédito “tipo” con las siguientes características:

Monto del Préstamo	40.000 pesos
Plazo:	10 años
Sistema de Amortización:	Francés
Edad del Deudor:	40 años
Valor de Tasación:	100.000 pesos
Ubicación de la Propiedad:	Ciudad de Buenos Aires
Destino:	Vivienda única y de ocupación permanente.

- El CFT se expresa como una tasa efectiva anual.
- El CFT informado es el que corresponde a los clientes de cada entidad (es decir, se supone que el tomador del crédito ya dispone de por lo menos una caja de ahorro en dicha entidad, no debiendo incurrir en gastos adicionales).
- No se ha incluido en los distintos conceptos que conforman el CFT el Impuesto al Valor Agregado.
- Respecto de las entidades que aplican políticas de bonificación se incluyó, adicionalmente, el CFT correspondiente a la bonificación más habitual aplicada por el banco.¹
- Se ha controlado la consistencia entre las características generales de los préstamos y el CFT de cada banco y en los casos en que alguna modalidad no fuera captada por el régimen informativo se ha consultado específicamente al banco correspondiente. Los 20 bancos incluidos en el presente relevamiento cumplen con el mencionado requisito de consistencia.

¹ La Super Recompensa del Banco Río consiste en la condonación de las últimas 24 cuotas para aquellos clientes que cumplen en término todas sus obligaciones, mantienen una cuenta especial y no realizan cancelaciones parciales ni totales. El Banco Provincia de Buenos Aires reduce de 9,75% a 8,75% la tasa inicial para los clientes que acrediten haberes en el banco y reduce de 4% a 3% el spread sobre la tasa de encuesta para los ajustes de tasas. En el caso del Banco Francés, el beneficio consiste en la condonación de las últimas 24 cuotas a condición de no realizar ninguna cancelación parcial, mantener un paquete especial durante toda la vida del préstamo, y tener excelente comportamiento en todos los productos que posea en el Banco durante toda la vida del préstamo. Dado que las bonificaciones se encuentran condicionadas a una serie de factores se sugiere consultar cuidadosamente en la entidad correspondiente sobre las condiciones de acceso a las mismas.

Principales Resultados del Relevamiento

Créditos a Tasa Variable: De acuerdo a los datos informados para el mes de febrero de 2006 por las 20 entidades incluidas en este relevamiento, el menor costo financiero total correspondió al BNP Paribas (10,23%), seguido por el Banco Credicoop (11,16%) y el Banco Ciudad (11,19%).

Conviene recordar que cuando se pacta un crédito a tasa variable el costo financiero presentado es una proyección suponiendo que la tasa no varía en el futuro. La experiencia reciente mostró fuertes oscilaciones en las tasas de referencia utilizadas por los bancos para ajustar las cuotas de modo que los consumidores que soliciten créditos a tasa variable **deben tener en cuenta que las cuotas de sus créditos podrían aumentar en el futuro.**

Créditos a Tasa Fija: Con respecto de las 9 entidades incluidas en el relevamiento que otorgan préstamos a tasa fija, el menor costo financiero total observado fue de 14,75% correspondiente al Banco Macrobansud.

Valores de las Cuotas: De acuerdo a los datos relevados, la cuota total promedio asciende a aproximadamente **\$600 en el caso de los créditos a tasa variable y a \$630² aproximadamente para los créditos a tasa fija.** Por el sistema de amortización francés la cuota pura es igual de la primera a la última cuota (aunque varía su composición, pagándose más intereses en las primeras cuotas). En los casos en que el seguro de vida se calcula como porcentaje del saldo de la deuda, la cuota total desciende a medida que se avanza en la amortización.

Ejemplo de composición de una cuota

	Amortización de Capital
+	Intereses
=	Cuota Pura
+	Seguro de Vida
+	Seguro de Incendio
+	Otros Gastos (de mantenimiento de cuenta, administración, etc.)
=	Cuota Total

Teniendo en cuenta que la relación cuota/ingreso exigida por la mayoría de los bancos es de aproximadamente 30%, una cuota total de aproximadamente \$600 requiere unos ingresos mínimos del grupo familiar del orden de los \$2.000 mensuales. En cuanto al tipo de operación, podría resultar representativa para la compra de un departamento de 2 ambientes ubicado en la Ciudad de Buenos Aires de 15 a 20 años de antigüedad en un barrio tipo Almagro o Boedo, por un valor de 33.000 dólares (aproximadamente 100.000 pesos) para el cual el comprador dispone de 20.000 dólares y solicita un crédito de 13.000 dólares (aproximadamente 40.000 pesos).

En los cuadros siguientes se exponen los costos financieros de las entidades otorgantes, en orden ascendente, con datos de Febrero de 2006.

Esta información se encuentra disponible para su consulta permanente en:
www.consumidor.gov.ar

² Valores representativos del mercado, calculados en base a una tasa de 10% (variable) y 11,50% (fija). Para el cálculo estimativo se agrega un 0,15% mensual sobre saldos en concepto de seguro de vida y \$10 mensuales en concepto de seguro de incendio.

1-Créditos Hipotecarios a Tasa Variable a 10 años – Febrero 2006.

Ranking de Entidades según Costo Financiero Total.

	Tasa Nominal Anual (TNA) en %	Costo Financiero Total (CFT) en %	Tasa de Referencia	Frecuencia de revisión de la tasa
BNP PARIBAS	8,50	10,23	BAIBOR	Trimestral
BANCO CREDICOOP	7,40	11,16	PLAZO FIJO	Cuatrimstral
BANCO CIUDAD	8,00	11,19	PLAZO FIJO	Bimestral
BANCO RIO (1)	8,50	11,43	PLAZO FIJO	Trimestral
BANCO PATAGONIA	8,50	11,99	PLAZO FIJO	Bimestral
BANCO ITAU	8,40	12,24	BADLAR	Mensual
BANCO PROVINCIA DE BUENOS AIRES (2)	9,75	12,55	PLAZO FIJO	Mensual
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	8,00	12,81	PLAZO FIJO	Trimestral
BANCO DE CHUBUT	9,72	13,41	PLAZO FIJO	Mensual
BANCO DE GALICIA	10,40	14,47	PLAZO FIJO	Trimestral
BANCO FRANCES (3)	10,38	14,55	PLAZO FIJO	Mensual
BANCO NACION	10,90	14,67	PLAZO FIJO	Trimestral
BANCO HIPOTECARIO	8,00	14,91	PLAZO FIJO	Mensual
BANCO MACROBANSUD	10,72	15,00	BADLAR	Mensual
NUEVO BANCO SUQUIA	10,72	15,63	BADLAR	Mensual
BANKBOSTON	12,32	16,52	PLAZO FIJO	Mensual
BANCO DE FORMOSA	14,00	17,01	BAIBOR	Mensual
BANCO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA	12,50	17,76	PLAZO FIJO	Mensual
BANCO DE CORRIENTES	11,11	18,44	BAIBOR	Mensual
BANCO SUPERVIELLE	15,09	20,46	PLAZO FIJO	Mensual

(1) CFT con bonificación: 7,37%

(2) CFT con bonificación: 11,42%

(3) CFT con bonificación: 10,17%

2-Créditos Hipotecarios a Tasa Fija a 10 años – Febrero 2006.

Ranking de Entidades según Costo Financiero Total.

	Tasa Nominal Anual (TNA) en %	Costo Financiero Total (CFT) en %
BANCO MACROBANSUD	10,50	14,75
BANCO DE GALICIA	11,00	15,16
BANCO RIO	11,95	15,29
NUEVO BANCO SUQUIA	10,50	15,38
BANCO CREDICOOP	11,80	15,92
BANCO CIUDAD	12,50	16,35
BANCO PATAGONIA	12,50	16,50
BANCO HIPOTECARIO	9,75	17,07
BANCO FRANCES (1)	12,86	17,28

(1) CFT con bonificación: 13,12%

Fuente: Elaboración Propia en base al Régimen Informativo de Transparencia del BCRA