



Garantías Hipotecarias al pie: Caso de Australia y simulación para Chile

BORRADOR

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu

Santiago, 22 de septiembre de 2020.

Síntesis

- El gobierno de Australia instauró en enero de este año un esquema de garantías al pie del crédito hipotecario de la primera vivienda. Los beneficiarios obtienen una garantía por la diferencia entre el pie y el 20% del precio de compra de la propiedad, sujeto a un pie mínimo del 5%, con lo que disminuyen el ahorro requerido para pie desde un 20% a un 5%. En caso de incumplimiento en el pago del crédito por parte del comprador, la entidad prestamista puede reclamar la garantía después de la venta de la propiedad hasta el monto garantizado.
- El esquema australiano, originalmente, entregaría hasta 10.000 garantías por año (finalmente, se entregaron 10.000 adicionales) y establece una serie de requisitos de ingreso familiar y de valor de la vivienda para acceder.
- La garantía al pie australiana está destinada a adelantar la compra de vivienda, ya que los beneficiarios se ahorran el tiempo que toma conseguir el pie. Además, el beneficio posibilita el acceso a viviendas de mayor valor, siempre que el ingreso del beneficiario lo permita. Esto, porque el comprador puede optar a una vivienda más cara con un menor pie, lo cual podría ayudar a reactivar al mercado inmobiliario. Esto difiere de los objetivos de las garantías chilenas, que buscan hacer menos riesgosa la entrega de créditos hipotecarios a beneficiarios de subsidio.
- Al evaluar la aplicación de un esquema de garantías al pie en Chile, se observa que los beneficiarios de subsidios no podrían acceder, debido a que la vivienda ya se encuentra bajo garantías¹. En el caso de aplicarla a personas sin subsidio, tanto el dividendo como el ingreso mínimo para acceder a una misma vivienda subirían en un 19%, por lo que podría ser considerada como poco conveniente por los hogares, que tendrían un mayor costo total del crédito. No obstante, podría ayudar a disminuir la carga financiera de hogares que hoy están financiando parte de su pie mediante créditos de consumo.
- La aplicación de esta medida en Chile podría reactivar el sector inmobiliario, sin embargo, se requiere estudiar en mayor profundidad algunos aspectos clave para las

¹ Cabe destacar que, en el caso de la vivienda con subsidio DS1, las modificaciones que se encuentran en trámites de aprobación en Contraloría, consideran que el pie (subsidio + ahorro) quedará cubierto por sobre el 20% para viviendas de hasta 1.850 UF y en hasta un 16,8% para viviendas de 2.200 UF. Es decir, para viviendas con subsidio no se requeriría garantizar el pie ya que éste es aportado por el Estado como un subsidio directo.

entidades financieras y regulatorias, además de sus potenciales efectos adversos en el precio de las viviendas. Esto, dado el contexto actual de incertidumbre y la inexistencia de un mercado de seguros al pie en el país, así como también el potencial aumento en las tasas de morosidad, derivadas del crecimiento de los dividendos, y el riesgo financiero. Por otro lado, la medida requiere mecanismos de fiscalización que pueden resultar costosos.

1. Antecedentes

En Australia se tomó esta medida para acelerar el acceso a la propiedad de la vivienda para los hogares, que tienen capacidad de pagar un dividendo, pero toman demasiado tiempo en ahorrar el 20% del pie. Entre otros objetivos de la medida está dar prioridad a bancos pequeños y prestamistas no bancarios para fomentar la competencia, además de segmentar los precios de vivienda que se pueden financiar en cada región, para asegurar una cobertura nacional. Por su parte, se estableció originalmente un total de 10.000 garantías² para evitar potenciales efectos en el mercado de vivienda, sobre todo en términos de precios, no obstante dado el gran interés, se aumentaron en 10.000 adicionales. Cabe destacar que en el país existe un mercado de seguros privados para el pie, al igual que en varios países de habla inglesa³, el cual está muy concentrado en pocas empresas y es uno de los pocos en que a la fecha de inicio de la medida no existía apoyo público para hacerlo más accesible.

Si bien en Australia los montos de viviendas que pueden adquirirse con este esquema son inferiores a los valores de la vivienda subsidiada, en Chile se modela para sectores medios con acceso al crédito y sin subsidio, debido a que los beneficiarios de programas habitacionales ya cuentan con una garantía al remate de su vivienda. Lo anterior, a objeto de mejorar el acceso a la vivienda de sectores medios, logrando disminuir el tiempo que toma reunir el pie.

Cabe destacar que, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción, a abril de 2020 la venta de viviendas en la Región Metropolitana cayó en un 66,5% anual y la velocidad de ventas llegó a 49 meses para agotar stock, muy superior al promedio de 17 meses durante 2019, sin embargo, al ser una medida inédita, no se tienen modelaciones del efecto que tendría esta medida en reactivar las ventas de vivienda.

2. Garantías al pie para la compra de primera vivienda en Australia

Este esquema⁴ es una iniciativa del gobierno australiano para apoyar a las personas en la compra de su primera vivienda. Es administrado por la Corporación Nacional de Inversión y Financiamiento de la Vivienda⁵ (NHFIC), y su primer llamado se realizó en enero de 2020, realizándose un segundo en junio del mismo año.

² Esto corresponde a alrededor de un 2,6% de las 386 mil transacciones de vivienda que se dan al año en el país, cifra que se escogió para no potenciar el alza los precios de vivienda.

Según estimaciones del Centro de Estudios en base a datos del Servicio de Impuestos Internos, entre 2010 y 2018 se transaron en promedio alrededor de 190.000 viviendas nuevas y usadas al año, consistente con los datos de la Cámara Chilena de la Construcción, que indican que en promedio se vendieron 62.474 viviendas nuevas al año entre 2010 y 2018. Al aplicar el 2,6% utilizado en Australia se deberían entregar alrededor de 5.000 garantías en Chile al año.

³ Véase Anexo 1.

⁴ First Home Loan Deposit Scheme (FHLDS).

⁵ NHFIC, establecida bajo la Ley de la Corporación Nacional de Financiamiento de la Vivienda e Inversiones de 2018. Se define como una entidad corporativa de la *Commonwealth* bajo la Ley de Gobernanza Pública, Desempeño y Responsabilidad, de 2013. Forma parte de la cartera de agencias del Tesoro y reporta al Tesorero Adjunto y al Ministro de Vivienda.

En Australia, por lo general, los compradores de una primera vivienda que tienen un pie inferior al 20% deben pagar un seguro hipotecario a sus entidades prestamistas para poder acceder a un crédito hipotecario⁶. Bajo este esquema de garantías, en cambio, los compradores elegibles pueden adquirir una vivienda en un rango determinado de precios, con un pie de 5%⁷. Esto, ya que la NHFIC garantiza al prestamista participante (vale decir, que está inscrito en un panel de prestamistas elegibles) hasta el 15% del valor de la propiedad comprada.

1.1 ¿Cómo funciona el sistema?

Los compradores pueden solicitar un crédito para comprar una propiedad a través de un prestamista participante. El esquema consiste en una garantía por la diferencia entre el pie pagado por el comprador y el 20% del precio de compra de la propiedad, sujeto a un pie mínimo del 5%. En caso de incumplimiento en el pago del crédito por parte del comprador, el prestamista puede reclamar la garantía después de la venta de la propiedad hasta el monto garantizado.

El esquema australiano **entregará hasta 20.000 garantías en 2020**. Los beneficiados del esquema pueden utilizar su garantía junto con otros programas gubernamentales, como el de súper ahorro de primera vivienda⁸, la subvención de construcción de viviendas⁹, las subvenciones estatales y territoriales para el primer propietario¹⁰, y las concesiones de impuestos de timbre.

Es importante notar que la garantía es un seguro, no es un pago en efectivo ni un depósito para un crédito hipotecario. En ese esquema, los prestamistas inscritos tienen el compromiso de no cobrar tasas intereses más altas que a los solicitantes fuera del esquema. No existen, además, costos ni reembolsos asociados con la garantía del esquema. Sin embargo, los primeros compradores de vivienda son responsables de cubrir todos los costos y reembolsos del préstamo hipotecario asociado a la garantía.

La garantía se mantiene vigente hasta que el préstamo sea refinanciado, se venda la propiedad, se mude el beneficiario o hasta que el saldo principal se reduzca a menos del 80% del valor de compra de la vivienda. Si el beneficiario se cambia de vivienda y ésta se convierte en su

⁶ Este seguro se llama LMI (*Lender Mortgages Insurance*) y sirve para proteger a un prestamista ante las eventuales pérdidas en caso de incumplimiento de pago de un crédito hipotecario por parte de un prestatario. Estos seguros son más requeridos en propiedades con un mayor *loan-to-value* (LVR, o razón entre préstamo y valor de la propiedad), ya que éstos tienen un mayor riesgo de incumplimiento de pago y se entrega un pie más pequeño o menos capital. Los aseguradores de un LMI cobran una prima inicial a los prestamistas, la que luego se transfiere a los prestatarios, a menudo capitalizándolo en el préstamo hipotecario. El tamaño de la prima depende, en gran medida, del LVR del préstamo hipotecario y, generalmente, equivale al 1% o 2% del valor del préstamo.

Algunos prestamistas no requieren que los prestatarios con un LVR superior al 80% paguen el LMI si el préstamo es cubierto por una garantía parental, en que el crédito se hipoteca sobre la propiedad poseída por los padres.

⁷ Los prestamistas participantes pueden aplicar sus propios criterios adicionales para los créditos respaldados por el programa. Esto puede incluir un ahorro porcentual más alto basado en las circunstancias financieras del solicitante.

⁸ También conocido como FHSS, es un mecanismo de ahorro voluntario para la primera vivienda (<https://www.ato.gov.au/individuals/super/withdrawing-and-using-your-super/first-home-super-saver-scheme/#AbouttheFHSSscheme>)

⁹ Subsidios de entre AUS\$10.000 (CLP 5.630.000) y AUS\$20.000 (CLP 11.260.000) para comprar una vivienda de hasta AUS\$750.000 (CLP 422.250.000) (<http://www.firsthome.gov.au/>).

¹⁰ Es un subsidio de AUS\$ 25.000 (CLP 14.075.000) para construir una vivienda nueva o renovar sustancialmente una existente. (<https://treasury.gov.au/coronavirus/homebuilder>).

propiedad de inversión, el crédito hipotecario ya no estará garantizado bajo el esquema, por lo que el banco podrá requerir el pago de cargos o la contratación de un seguro hipotecario.

La propiedad a adquirir debe ser residencial, lo que incluye:

- Una casa, casa adosada (*townhouse*) o departamento existente.
- Un paquete de casa y terreno: se construye una casa mediante la celebración de un contrato de venta para comprar tierras de la misma persona que con la que se celebra un contrato para construir su casa.
- Un contrato separado para construir una casa: se construye una casa mediante un contrato de venta para adquirir terrenos de una persona que es diferente de la persona con la que celebra un contrato para construir su casa.
- Un departamento o casa adosada “fuera del esquema”: se debe haber firmado el contrato de venta antes de la fecha de liquidación del préstamo hipotecario, la que debe ocurrir dentro de los 90 días en que el préstamo esté garantizado bajo el esquema.

Se aplican fechas y requisitos específicos para los diferentes tipos de propiedad, aunque en todos los casos el beneficiario debe mudarse a la propiedad dentro de los 6 meses de la fecha de liquidación del crédito.

1.2 ¿Quiénes pueden optar a esta garantía en Australia?

- Ciudadanos australianos que tengan al menos 18 años de edad. Los residentes permanentes no son elegibles.
- Solicitantes solteros con una renta anual imponible de hasta AUS\$ 125,000 (CLP \$5.864.583) para el año financiero anterior a la postulación, y parejas con una renta anual imponible de hasta \$ 200,000 (CLP\$9.383.333) para el año financiero anterior¹¹ a la postulación.
- Las parejas sólo son elegibles para el programa si están casadas o tienen una relación de facto entre sí que sea comprobable. Otras personas que quieran comprar juntas, incluidos hermanos, padre/hijo o amigos, no son elegibles.
- El esquema apoya a solicitantes individuales y parejas que tengan al menos el 5% del valor de una propiedad elegible guardado como depósito. Si se ahorra un 20% o más, el esquema no cubrirá el préstamo hipotecario.
- Los préstamos en el marco del esquema de garantías requieren reembolsos programados del principal y los intereses del préstamo durante todo el período del contrato, con excepciones limitadas para los préstamos a intereses, que se relacionan principalmente con los préstamos para la construcción.

¹¹ Australia tiene el sueldo mínimo más alto del mundo, con \$17,7 AUD por hora, lo que equivale un sueldo de casi \$3 mil AUD mensuales o \$36.766 AUD al año. Un profesional gana entre \$8 y 10 mil AUD al mes, unos \$90,000 a \$120,000 dólares anuales. Por lo tanto, la renta imponible máxima equivale, en términos nominales, a CLP\$5.864.583 para solteros y CLP\$9.383.333 para casados.

No obstante, si se expresa lo anterior en términos del salario mínimo, este programa está enfocado a personas que ganan aproximadamente 42 salarios mínimos, en el caso de los solteros, y 67 salarios mínimos, en el caso de las parejas. Llevado a la realidad chilena, se tiene entonces una renta mensual imponible de CLP\$1.121.750 para solteros y CLP\$1.789.458 para casados.

- Los solicitantes deben tener la intención de ser propietarios y residir en la propiedad comprada. Las propiedades de inversión o aquellas en que el beneficiario deja de residir, no son apoyadas por el esquema.
- Los solicitantes deben ser compradores de primera vivienda que no hayan sido propietarios de una propiedad en Australia ni hayan tenido interés en una, ya sea por separado o conjuntamente con otra persona (esto incluye los estratos residenciales y las propiedades del título de la empresa).

1.3 Valor de la propiedad

El esquema ayuda en la compra o construcción de una vivienda cuyo precio no debe exceder el límite correspondiente al área en la que se encuentra¹². Los precios máximos para capitales, grandes centros urbanos y áreas regionales son:

Tabla 1. Precios límites de viviendas según estado y territorio (AUS\$)¹³

Estado/Territorio	Ciudad capital y centros regionales	Resto del Estado	Otro
Nueva Gales del Sur (NSW)	AUS\$700.000	AUS\$450.000	
Victoria (VIC)	AUS\$600.000	AUS\$375.000	
Queensland (QLD)	AUS\$475.000	AUS\$400.000	
Western Australia (WA)	AUS\$400.000	AUS\$300.000	
Australia del Sur (SA)	AUS\$400.000	AUS\$250.000	
Tasmania (TAS)	AUS\$400.000	AUS\$300.000	
Territorio Capital Australiano (ACT)	AUS\$500.000		
Territorio del Norte (NT)	AUS\$375.000		
Territorio de la bahía de Jervis e Isla de Norfolk			AUS\$450.000
Isla de Navidad e Islas Cocos (Keeling)			AUS\$300.000

Fuente: www.nhfc.gov.au

Los umbrales de precios de la ciudad capital se aplican a centros con una población de más de 250.000 personas, como Newcastle y Lago Macquarie, Illawarra (Wollongong), Geelong, Gold Coast y Sunshine Coast, reconociendo que las viviendas en los centros regionales pueden ser significativamente más caras que en otras áreas regionales.

3. Garantías existentes en Chile

En Chile no existen garantías al pie de una vivienda; sólo hay, en el caso de viviendas adquiridas con el subsidio con deuda (DS 01), una **garantía estatal de remate**, además de ciertas subvenciones estatales para los créditos hipotecarios, como la **prima del seguro de desempleo** y el **subsidio al pago del dividendo al día** para cada dividendo pagado oportunamente por el deudor. Todas estas garantías permiten disminuir el riesgo de crédito que tiene la institución financiera por otorgar préstamos a personas de bajos ingresos.

¹² Cabe destacar que los valores máximos son inferiores a los de la vivienda con subsidio australiana, que va entre AUS\$750.000 Y AUS\$1.000.000.

¹³ Cálculo en base a que 1 dólar australiano equivale a 563 pesos chilenos, por lo que 300.000 AUD son \$169.192.650 al tipo de cambio actual. Sin embargo, considerando una conversión más acorde a la capacidad de compra, se considera, en términos de salarios mínimos, que serían 100 salarios mínimos australianos. En Chile el salario mínimo actual es de \$320.500, por lo que equivaldría a una vivienda de \$32.050.000 (aproximadamente 1.118 UF). Luego, el rango de precio de viviendas según el estado iría entre 1.118 y 2.608 UF.

2.1 Garantía estatal de remate

El artículo 74 de DS01 establece una **garantía estatal de remate**, que corresponde al pago que efectúa el Minvu en caso de rematarse una vivienda financiada con un subsidio habitacional y con un crédito complementario de hasta el equivalente al 90% del precio de la vivienda.

En caso de realizarse un remate por incumplimiento en el servicio de la deuda y de que el producto del remate no alcance a cubrir el saldo insoluto de la misma, el Serviu o el Minvu enterará al acreedor hipotecario los siguientes porcentajes del saldo insoluto, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de adjudicación de la vivienda como consecuencia del remate, incluyendo las costas del juicio, según el precio de la vivienda, como se muestra en la Tabla 2.

Tabla 2: Garantía Estatal de Remate

Precio de la Vivienda (U.F.)	Garantía estatal de remate
Hasta 1.400	100%
Más de 1.400 y hasta 2.400	(187,5 -0,0625*P) %

Fuente: DS01

Nota: "P" corresponde al precio de la vivienda de acuerdo al artículo 7° del DS01.

Según datos de la Ficha de Seguimiento de Iniciativas sociales, la iniciativa tiene un presupuesto anual que ronda los \$ 170 millones de pesos, y se realizan más de 56 remates al año.

Tabla 3: Presupuesto (M\$ de cada año) y Total de Remates, Garantía Estatal de Remate

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Presupuesto Inicial	160.627	166.731	171.733	176.198	180.599	80.997
Presupuesto Final	294.371	133.159	171.733	20.198	35.718	80.997
Presupuesto Ejecutado	293.038	132.983	156.666	14.920	24.487	0
Remates	155	68	56	6	9	0
Gasto por Beneficiario	1.986	2.000	2.798	2.487	2.721	0

Fuente: Ficha de Seguimiento de Iniciativas Sociales Año 2018: Subsidio Complementario o de Remate y DIFIN MINVU.

2.2 Subvención al pago del dividendo al día

El Artículo 74 bis) del DS01 establece una subvención permanente por cada dividendo devengado que sea pagado al día hasta enterar el saldo insoluto de su deuda, incluida en este saldo, si la hubiera, una reprogramación del crédito con la respectiva entidad crediticia.

Para hacer uso del beneficio, el solicitante deberá haber pagado la parte del respectivo dividendo, incluidos los seguros que correspondan, y deberá encontrarse al día en el servicio de su deuda. Se entenderá que el deudor se encuentra al día en el servicio de su deuda cuando paga oportunamente sus dividendos y/o la cuota correspondiente del convenio de pago, si los hubiere, en la fecha establecida para ello no existiendo, en consecuencia, deuda en mora. La subvención a que se refiere este artículo se otorgará según los siguientes tramos:

- De un monto equivalente al 20% de cada dividendo para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de hasta 500 UF.
- De un monto equivalente al 15% de cada dividendo para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 500 y hasta 900 UF.

- De un monto equivalente al 10% de cada dividendo para los deudores cuyo crédito hipotecario sea de más de 900 y hasta 1.200 UF.

En caso de atraso en el pago de un dividendo o de que se encuentre en mora, el deudor no obtendrá la subvención correspondiente a dicho dividendo, lo que no afectará a la que corresponda por los posteriores dividendos que pague oportunamente, siempre que al efectuar el pago de éstos se encuentre al día en el servicio de su deuda.

Tabla 4: Presupuesto (M\$ de cada año) y Beneficiarios de Beneficio Deudores Habitacionales D.S. N°2

	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020*
Presupuesto Inicial	-	22.853.082	20.932.453	27.489.729	29.443.452	29.240.249
Presupuesto Final	7.970.376	22.116.144	25.327.610	28.816.224	36.483.550	-
Presupuesto Ejecutado	7.970.376	22.116.143	23.767.917	28.816.224	36.483.550	-
Personas beneficiadas	84.876	127.714	137.956	151.582	185.888	
Gasto por Beneficiario	99	177	172	190	196	

Fuente: Ficha de Seguimiento de Iniciativas Sociales Año 2018: Beneficio Deudores Habitacionales D.S. N°2, MDS.

Nota: Se excluyen beneficios a deudores habitacionales D.S. N°5 y D.S. N°12 y, debido a que solo aplican a quienes que obtuvieron su subsidio antes de 2009 y 2011 respectivamente

2.3 Subsidio a la prima del seguro de desempleo o de incapacidad temporal

El Artículo 70 a) del DS01 establece que el beneficiario que requiera un crédito hipotecario deberá contar con un seguro de desempleo para trabajadores dependientes o uno de incapacidad temporal para trabajadores independientes, por todo el plazo de la deuda, que deberá cubrir, como mínimo, el pago de 6 meses de dividendo, pudiendo aplicarse nuevamente la cobertura si el asegurado volviera a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal.

El mutuario obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de ésta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor 0,60 por mil al monto del crédito.

Tabla 5: Presupuesto (M\$ de cada año) y Beneficiarios Seguro de Desempleo para Créditos Hipotecarios

	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020*
Presupuesto Inicial	2.112.448	10.899.162	13.347.497	13.885.022	20.163.855	25.646.917
Presupuesto Final	5.221.497	7.540.031	13.347.497	18.441.370	19.241.756	-
Presupuesto Ejecutado	5.221.497	7.540.031	12.012.423	18.441.370	18.974.524	-
Personas beneficiadas	114.373	115.771	137.324	170.462	241.899	-
Gasto por Beneficiario	48	67	87	108	78	-

Fuente: Ficha de Seguimiento de Iniciativas Sociales Año 2018: Seguro de Desempleo para Créditos Hipotecarios, MDS.

4. Simulación de la aplicación de garantía al pie en el caso de Chile

En Chile el monto mínimo de pie para solicitar un crédito hipotecario es, usualmente, del 20% del precio de la vivienda según la mayoría de las entidades bancarias. En base a eso, se hizo una simulación de los dividendos pagados por personas sin subsidio, contemplando un precio de vivienda de entre 2.000 y 3.500 UF y entregando un pie de entre 20% y 5% de dichos valores, a

modo de comparar las diferencias que se producen. Se supone un plazo de 25 años de crédito a una tasa anual de 2,64%¹⁴.

Cabe mencionar que **quienes compran con subsidio no se podrían acoger a la garantía al pie, ya que actualmente cuentan con una garantía de remate que asegura la propiedad**, por lo que ésta no podría volver a asegurarse. No obstante, en el caso de la vivienda con subsidio DS1, las modificaciones que se encuentran en trámites de aprobación en Contraloría, consideran que el pie (subsidio + ahorro) quedará cubierto por sobre el 20% para viviendas de hasta 1.850 UF y en hasta un 16,8% para viviendas de 2.200 UF. Es decir, para viviendas con subsidio no se requeriría garantizar el pie ya que éste es aportado por el Estado como un subsidio directo.

Como se muestra en la Tabla 6, al pagar menos pie y aplicar esta garantía para los créditos sin subsidio, existe un importante aumento del monto del dividendo. En el caso de las viviendas de 2.000 UF, el dividendo aumentaría en \$ 39 mil pesos; para viviendas de 3.000 UF, en \$ 59 mil, y para viviendas de 3.500 UF se incrementaría en \$ 68 mil pesos.

Por otro lado, considerando que una baja en el porcentaje del pie aumenta el monto del dividendo, el ingreso mínimo para solicitar un crédito hipotecario, asumiendo que el dividendo no supere el 30% de los ingresos, crecería en un 19% para los créditos sin subsidio.

Tabla 6. Simulación pago de dividendo según porcentaje del pie.

Precio vivienda (UF)	2.000	3.000	3.500
Pie 20%			
Pie (UF)	400	600	700
Crédito a solicitar	1.600	2.400	2.800
Dividendo (UF)	7,27	10,90	12,71
Dividendo (\$)	208.329	312.493	364.575
Costo total crédito (UF)	580	870	1.014
Pago de interés anual	23,2	34,8	40,6
Pago de la deuda anual	64	96	112
Ingreso mínimo exigido	694.429	1.041.644	1.215.251
Pie 5% (garantía del 15%)			
Pie (UF)	100	150	175
Crédito a solicitar	1.900	2.850	3.325
Dividendo (UF)	8,63	12,94	15,1
Dividendo (\$)	247.390	371.086	432.933
Costo total crédito (UF)	688	1.033	1.205
Pago de interés anual	27,2	41,3	48,2
Pago de la deuda anual	76	114,0	133
Ingreso mínimo exigido	824.635	1.236.952	1.443.111

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

Por otro lado, existe la posibilidad de que los hogares adelanten su compra de vivienda para antes de haber ahorrado el 20% de pie, mediante la solicitud de un crédito de consumo por algún porcentaje de dicha cifra. Si bien no existen datos oficiales respecto a la prevalencia de esto, ni tampoco acerca del porcentaje del valor de la vivienda financiado bajo esta modalidad a continuación, se muestra un ejercicio comparativo.

¹⁴ Tasa de interés de créditos hipotecarios promedio a julio de 2020.

Se simulan créditos de consumo¹⁵ para obtener un 15%, 10% y 5% del valor de la vivienda, en los 3 valores de vivienda antes descritos (2.000, 3.000 y 3.500 UF), bajo el supuesto de que este se pide a 60 o 48 meses¹⁶, a una tasa mensual del 1,52%¹⁷ (anual del 18,3%).

Tabla 7. Simulación pago de crédito de consumo para el pie, según porcentaje del valor de la vivienda solicitado.

Precio de la vivienda (UF)	2.000	3.000	3.500
Crédito Consumo 15% (UF)	300	450	525
Pie 15% (\$)	8.601.900	12.902.850	15.053.325
Valor cuota (60 meses)	219.730	329.594	384.527
Valor cuota (48 meses)	253.927	380.891	444.373
Crédito Consumo 10% UF	200	300	350
Pie 10% \$	5.734.600	8.601.900	10.035.550
Valor cuota (60 meses)	146.486	219.730	256.351
Valor cuota (48 meses)	169.285	253.927	296.248
Crédito Consumo 5% UF	100	150	175
Pie 5% \$	2.867.300	4.300.950	5.017.775
Valor cuota (60 meses)	73.243	109.865	128.176
Valor cuota (48 meses)	84.642	126.964	148.124
Dividendo por el 80% restante	208.329	312.493	364.575

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

En este sentido, si al dividendo de un crédito hipotecario por el 80% del valor de la vivienda (Tabla 6), se adicionan las cuotas de un crédito de consumo por 48 o 60 meses por el 15% del valor de la vivienda (Tabla 7), se tiene que durante dicho plazo se estará pagando más del doble del dividendo en todos los casos, con aumentos del 121% en caso de 48 meses y 105% en el caso de 60 meses. No obstante, si se realiza el ejercicio de prorratear ese aumento de dividendos por el total del tiempo que se debe pagar el crédito hipotecario (300 meses), se tiene que al aumento total del dividendo ronda el 20%, similar a lo encontrado en el caso en que se garantiza el 15% del pie y se solicita un crédito hipotecario por el 95% del valor de la vivienda. Esto se debe a que los intereses del crédito hipotecario, a pesar de ser considerablemente inferiores a los del crédito de consumo, se aplican sobre una base mayor y por un mayor periodo de tiempo.

Tabla 8. Aumento en el dividendo por pago de crédito de consumo, en los meses de pago del crédito de consumo y prorrateado en 300 meses

Crédito de consumo para el Pie del 15%	Aumento del dividendo en meses que se paga	Aumento del dividendo prorrateado a 300 meses
En 60 meses	105,5%	21,1%
En 48 meses	121,9%	19,5%

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

¹⁵ Al respecto, se cotizó mediante el portal compara online el mismo crédito en las 13 siguientes instituciones: Bancos Santander, Edwards, Security, Itaú, Consorcio, de Chile, Falabella, Ripley y Estado, además de cajas Los Héroeos, Oriencoop, Coopeuch y CMR Falabella mediante súper avance. En las que poseían simuladores online se compararon los resultados, y se encontró consistencia excepto en Santander que hace variar la tasa según los ingresos.

¹⁶ Plazos máximos encontrados en las instituciones investigadas, no obstante, existen algunas pocas que entregan créditos de hasta 78 meses.

¹⁷ Se utiliza la tasa promedio de las 13 instituciones online.

No obstante, el tener que pagar más del doble los primeros meses supone una carga financiera importante para las familias, que podría llevarles a caer en morosidad y por tanto verse obligadas a repactar deudas, aumentando su costo total. Adicionalmente, desde una perspectiva netamente financiera, el pagar una mayor cuota los primeros meses de un crédito supone un costo alternativo mayor al de pagar un dividendo inferior durante un mayor periodo de tiempo. Lo anterior se ve reflejado en el CAE del proyecto, el cual sube considerablemente al incorporar un crédito de consumo al crédito hipotecario, como se ve en la tabla

Tabla 9. Variaciones de la Carga Anual Equivalente, entre distintas alternativas¹⁸

Alternativa	Costo Vivienda	Crédito Hipotecario	Crédito Consumo	Suma de Pagos	CAE
Pie de 20%	3.000	2.400	0	3.779	4,04%
Pie de 5% y garantía de 15%	3.000	2.850	0	4.451	3,95%
Pie de 5% y consumo 15% por 48 meses	3.000	2.400	450	4.420	4,62%
Pie de 5% y consumo 15% por 60 meses	3.000	2.400	450	4.472	4,77%

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

Por otro lado, cabe destacar que debido a que existe un beneficio tributario que permite rebajar los intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria de la base imponible, el crédito de mayor valor producto de una garantía al pie sería subvencionado en mayor medida mediante una menor recaudación fiscal, sin embargo, al entregar 5.000 garantías al año¹⁹, este subsidio costaría al Estado entre 24 y 43 millones de pesos al año.

¹⁸ Si bien el CAE disminuye al pasar de un pie del 20% al 5%, esto se debe a la presencia de costos fijos que representan una menor proporción del monto solicitado, al respecto se incluyen un seguro de desgravamen de 0,224 UF al mes y uno de sismo e incendio de 0,387 UF al mes.

¹⁹ Usando la misma proporción del total de ventas de viviendas nuevas (2,6%) de Australia al mercado chileno.

Tabla 10. Simulación pago de dividendo según porcentaje del pie.

Precio vivienda (UF)	2.000	3.000	3.500
Ingreso Mínimo Exigido (liquido)	824.635	1.236.952	1.443.111
Ingreso anual	9.895.616	14.843.424	17.317.328
Impuesto a la renta anual	74.268	272.180	371.136
Pie 20%			
Pago de interés anual (UF)	23,19	34,78	40,58
Pago de interés anual	664.873	997.310	1.163.528
Ingreso anual con rebaja de dividendos	9.230.743	13.846.114	16.153.800
Impuesto a la renta a pagar	47.673	232.288	324.595
Pie 5% (garantía del 15%)			
Pago de interés anual (UF)	27,5	41,3	48,2
Pago de interés anual	789.537	1.184.305	1.381.689
Ingreso anual con rebaja de dividendos	9.106.079	13.659.119	15.935.639
Impuesto a la renta a pagar	42.686	224.808	315.869
Menor impuesto anual a pagar	4.987	7.480	8.726
Por 5.000 garantías	24.932.741	37.399.112	43.632.298

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

Finalmente, se realiza una estimación del potencial costo total en garantías de aplicar la medida. Para esto, se asume que el volumen de remates y cesiones representa alrededor de un 0,13%²⁰ de un total de 5.000 viviendas financiadas con garantía al pie del 15%, y que el préstamo promedio garantizado alcanza las 3.000 UF. Esta alcanza \$83.868.525 al año.

5. Posibilidades de aplicación en Chile

El programa de garantías al pie australiano está destinado a adelantar la compra de vivienda, ya que los beneficiarios disminuyen el tiempo de ahorro para el pie. Asimismo, posibilita el acceso a viviendas de mayor valor siempre que el ingreso del beneficiario lo permita, debido a que se puede optar a una vivienda más cara con un menor pie.

Estos objetivos difieren de los de las garantías chilenas, que buscan disminuir el riesgo del no pago de dividendos por parte de los beneficiarios de subsidios, haciendo más factible la aprobación de sus créditos hipotecarios.

El implementar una garantía al pie en Chile podría ser una medida reactivadora del sector inmobiliario, ya que permitiría adelantar situaciones de compra por parte de los hogares, sobre todo de aquéllos que pudieron haber perdido ahorros en el contexto de crisis económica. No obstante, los hogares que han caído en cesantía o que se han endeudado para financiar consumo en este periodo, podrían no ser sujetos de crédito hipotecario en el corto plazo, aun cuando se entregue esta garantía. Asimismo, no es seguro que las instituciones financieras, en

²⁰ Según datos de CMF (https://www.cmfchile.cl/portal/prensa/604/articles-28032_doc_pdf.pdf), se tienen alrededor de 1955 remates por no pago de deuda hipotecaria al año, lo que representa un 0,13% de las colocaciones de vivienda. No se consideraron remates por no pago de contribuciones, ya que estos no son sujeto de la Garantía Estatal de Remate, sin embargo, se está trabajando en tener una estimación para trabajar el dato potencial.

un contexto de contracción económica con mayores riesgos, quieran prestar casi la totalidad del crédito, aunque exista una garantía del Estado.

Debido a que la garantía aumenta el monto del dividendo a pagar, estaría destinada a sectores de ingresos medios y altos, quienes pueden permitirse aumentar el dividendo en un 19% sin que éste supere un 30% de sus ingresos, y no tendría efecto en los beneficiarios de subsidio porque en estos casos la vivienda ya se encuentra bajo una garantía. Además, tomar esta garantía puede ser poco conveniente para los hogares desde una perspectiva de largo plazo, ya que los intereses se aplican sobre una mayor suma. No obstante, podría ser una alternativa a los hogares que hoy no pueden ahorrar el pie y se endeudan mediante un crédito de consumo a una tasa mayor para obtenerlo, la cual implica pagar en muchos casos alrededor del doble del dividendo durante los primeros meses, pero un pago total similar.

Pese a los argumentos anteriores, la inclusión de la garantía podría aumentar las tasas de morosidad en Chile y aumentar el riesgo financiero. Si bien la morosidad hipotecaria²¹ actualmente es baja, manteniéndose en sus niveles históricos debido a las medidas de postergación de dividendos, podría aumentar en caso de que las personas tuvieran que pagar dividendos más altos.

Asimismo, en Chile no existe un mercado desarrollado de seguros al pie de la vivienda como sí existe en Australia, por lo que implementar esta medida implica eventuales costos de aprendizaje y dificultades regulatorias, por nombrar sólo algunos. En la misma línea, actualmente no existe un mecanismo para mantener asegurado el pie una vez que las personas deciden cambiarse a una segunda vivienda, manteniendo la que fue garantizada como inversión, como sí lo hay en Australia. Finalmente, la fiscalización de uso de la vivienda para aplicar la restricción de las garantías a viviendas que son utilizadas como inversión, puede ser costosa de lograr y las experiencias previas de fiscalización en los programas de subsidio habitacional han resultado poco exitosas.

Por otro lado, esta medida podría generar aumentos en los precios de vivienda, al inyectar una mayor demanda sobre el stock existente de viviendas, si necesariamente redundar en mayores inicios de obra, ante eso se podrían exigir requisitos a las viviendas a ser adquiridas en la medida, como aquellas que tuvieron un permiso de edificación posterior a determinada fecha o bien que tenían bajo nivel de avance constructivo.

En conclusión, la medida debe ser estudiada en profundidad y conjuntamente con los reguladores financieros. Es necesario estimar un eventual aumento en la morosidad y el costo fiscal asociado al cobro de las garantías por parte de los bancos.

Lo que sí puede anticiparse, sin embargo, es que la medida implicaría un costo fiscal acotado, tanto por una menor recaudación como por la ejecución de las garantías.

De aplicarse esta medida en Chile, podría complementarse con otras iniciativas de garantía ofrecidas actualmente a beneficiarios de subsidios, como el seguro de cesantía y el pago oportuno, las que permiten disminuir el riesgo de caer en morosidad y hacen menos probable el cobro de la garantía por el pie.

²¹ La Cartera Deteriorada hipotecaria alcanzó en mayo un 5,09%. Ésta corresponde a las colocaciones de los deudores sobre los cuales se tiene evidencia de que no cumplirán con alguna de sus obligaciones en las condiciones pactadas, independientemente de la posibilidad de recuperación a través de garantías, acciones de cobranza judicial u otorgamiento de nuevas condiciones de pago. En tanto, la Cartera con Morosidad de 90 o más días, que forma parte de la Cartera Deteriorada, se mantuvo en 2,38%.

6. Referencias

Australian Government, Department of the Prime Minister and Cabinet (2019). Regulation Impact Statement: First Home Loan Deposit Scheme. Recuperado de https://ris.pmc.gov.au/sites/default/files/posts/2019/09/first_home_loan_deposit_scheme_ri_s.pdf

Comisión para el Mercado Financiero, CMF (2019). Proyecto que modifica la Ley General de Bancos y el Código de Procedimiento Civil para establecer el avalúo commercial de los bienes raíces como mínimo de las subastas y proteger la vivienda única de los deudores que indica por medio de la prenda pretoria (Boletín N° 12.917-03). Recuperado de https://www.cmfchile.cl/portal/prensa/604/articles-28032_doc_pdf.pdf

Ministerio de Desarrollo Social (2018) Ficha de Seguimiento de Iniciativas Sociales Año 2018: Beneficio Deudores Habitacionales - D.S. N°2 Recuperado de: <https://programassociales.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/programas/62057/2019/3>

Ministerio de Desarrollo Social (2018) Ficha de Seguimiento de Iniciativas Sociales Año 2018: Seguro de Desempleo para Créditos Hipotecarios. Recuperado de: <https://programassociales.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/programas/5064/2019/3>

Ministerio de Desarrollo Social (2018) Ficha de Seguimiento de Iniciativas Sociales Año 2018: Subsidio Complementario o de Remate. Recuperado de: https://programassociales.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/programas_otrasinic/60033/2019/4

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2020). Texto del DS N° 1, de 2011, que aprueba reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional. Actualizado al 23.07.2020. Recuperado de <https://www.minvu.cl/elementos-tecnicos/decretos/d-s-n-1-v-y-u-de-2011-act-23-07-2020-sistema-integrado-de-subsidio-habitacional/>

National Housing Finance and Investment Corporation (2020). First Home Loan Deposit Scheme (FHLDS), Supporting first home buyers. Australia. NHFIC. Recuperado de <https://www.nhfic.gov.au/what-we-do/fhlds/>

Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, Sbif (2014). Financiamiento bancario de viviendas asociadas a programas de subsidio habitacional. Unidad de Desarrollo de Mercados Departamento de Productos Financieros e Industria Bancaria Dirección de Estudios. Recuperado de http://m.sbif.cl/sbifweb3/internet/archivos/publicacion_10604.pdf

ANEXO 1: Garantías y Préstamos al pie en otros países

Estados Unidos: Créditos asegurados por la Administración Federal de Vivienda (FHA)

La Administración Federal de Vivienda (FHA) respalda los créditos hipotecarios con un seguro que permite a estadounidense de ingresos bajos y medios comprar una vivienda que, de otro modo, no serían capaces de pagar. Particularmente enfocado en aquellos que cuentan con poco ahorro para el pie.

Para obtener un préstamo se debe contactar a prestamistas aprobados por la FHA, luego estos evalúan el riesgo del posible comprador, considerando ingresos, gastos mensuales, historial financiero, etc.

Los préstamos requieren un puntaje FICO mínimo de 580²² para calificar a un 3,5% de anticipo o 500 para un 10% de anticipo, es decir, se puede pedir prestado hasta el 96,5% del valor de una vivienda. El pie puede provenir de ahorros o subsidios. En general, cuanto menor sea el puntaje FICO y pago inicial, mayor será la tasa de interés que se paga por la hipoteca.

La FHA no concede préstamos, si no que asegura los créditos de prestamistas privados. Se paga esa garantía mediante el pago de la prima del seguro hipotecario a la FHA, el prestamista corre menos riesgo porque la FHA pagará al prestamista si no se cumple con el préstamo. Son dos tipos de primas de seguro hipotecario, una prima de seguro hipotecario inicial y uno anual cobrado mensualmente. El pago inicial es igual al 1,75% del monto del préstamo base que se puede pagar en el momento del término del crédito o incorporarse al préstamo. Los pagos se depositan en una cuenta en garantía establecida por el Departamento del Tesoro y los fondos se utilizan para realizar los pagos de la hipoteca en caso de que no se pague el préstamo. La prima mensual oscila entre el 0,45% y el 1,05 del monto del préstamo base, según el monto y la duración del préstamo. Estos pagos se realizan durante 11 años o durante la vigencia del préstamo.

La propiedad debe ser una residencia principal y debe estar ocupada por el propietario. No se puede utilizar este programa para propiedades de inversión o arriendo. Los montos máximos del préstamo son establecidos en cada Estado, con áreas que tienen límites más bajos que el préstamo habitual de la FHA y áreas de alto costo con cifras más altas. Existen áreas de "excepción especial", como Alaska, Hawái, Guam y las Islas Vírgenes de los Estados Unidos, donde los altos costos de construcción hacen que los límites sean aún más altos.

Este seguro también incentiva a los prestamistas a otorgar créditos que de otra manera no serían solventes y que podrían no cumplir con los requisitos de créditos convencionales, protege al

²² Un puntaje FICO es un puntaje crediticio creado por Fair Isaac Corporation (FICO). Los prestamistas usan los puntajes FICO de los prestatarios junto con otra información para evaluar el riesgo crediticio y determinar si otorgan crédito. Los puntajes FICO toman en cuenta cinco áreas para determinar la solvencia: historial de pagos, nivel actual de endeudamiento, tipos de crédito utilizados, duración del historial crediticio y nuevas cuentas de crédito. En general, los puntajes en el rango entre 670 a 739 indican un historial crediticio "bueno" y la mayoría de los prestamistas considerarán este puntaje favorable. Por el contrario, los prestatarios en el rango de entre 580 a 669 pueden tener dificultades para obtener financiamiento a tasas atractivas

prestamista contra el incumplimiento del préstamo para propiedades con ciertos requisitos mínimos, se incluyen casas prefabricadas, viviendas individuales y propiedades multifamiliares.

El pago de la hipoteca y todas las demás deudas mensuales del consumidor debe ser inferior al 43% del ingreso bruto, sin embargo, se puede aprobar con una proporción del hasta el 50%. Además, se necesita una tasación de la propiedad por un tasador aprobado por la FHA y la vivienda debe cumplir con ciertos estándares mínimos. Si la vivienda no cumple con estos estándares y el vendedor no está de acuerdo con las reparaciones requeridas el comprador debe pagarlas.

Canadá: seguro de préstamos hipotecarios

La Corporación Canadiense de Hipotecas y Vivienda (CMCH), de propiedad pública controla el 40% del mercado de seguros hipotecarios de prestamistas canadienses.

Para acceder a un pie menor al 20%, es necesario contar con un seguro de préstamo hipotecario, que protege al prestamista en el caso de que no se puedan realizar los pagos. Este seguro permite obtener un crédito de hasta el 95% del precio de compra de la vivienda. Esta medida permite estabilizar el mercado de la vivienda, en tiempos de recesión económica cuando es más difícil ahorrar para el pago inicial. El monto inicial mínimo dependerá del precio de compra de la vivienda, si esta cuesta CAD\$500.000 o menos se necesita un pago inicial de al menos 5%; si cuesta más de CAD\$500.000 es necesario un mínimo del 5% sobre los primeros CAD\$500.000 y 10% sobre el resto; en tanto, si la vivienda tiene un valor sobre \$1.000.000 el seguro hipotecario no está disponible.

La prima del seguro se puede pagar en una suma global o agregarla al crédito hipotecario e incluirla en los pagos.

No califican las viviendas compradas con fines de inversión, el plazo de amortización del crédito debe ser de máximo 25 años.

Nueva Zelanda: Seguro de préstamos hipotecarios (First Home)

En Nueva Zelanda, Housing New Zealand (empresa de propiedad pública), emite préstamos para vivienda nueva, compartiéndose las primas entre el comprador y el gobierno. Con un préstamo First Home es necesario un ahorro de solo el 5% para el pie.

Los criterios para ser elegibles y que el gobierno apruebe el préstamo son:

- Ser ciudadano de Nueva Zelanda o residente permanente.
- No poseer ninguna propiedad.
- Tener un pie del 5%.
- Tener la intención de vivir en la vivienda, no se puede utilizar los préstamos para propiedades de inversión.
- Los ingresos del hogar durante los 12 meses anterior a la solicitud deben haber sido menor de \$85.000 para individuos y menor de NZD\$130.000 si se compra con otras personas. Es decir, compradores con ingresos modestos.

Existen restricciones respecto del valor de la propiedad, dependiendo de la región y si se está comprando una vivienda nueva o usada.

Adicionalmente se debe pagar una prima del seguro hipotecarios del 1% del valor de la vivienda, que protege al prestamista en caso de que no se pague el crédito. Se puede elegir pagarlo por adelantado o agregarlo al préstamo. Este primer préstamo hipotecario puede tener una tasa de interés fija o variable.

Australia Occidental: Préstamos Keystart

El Programa Keystart fue establecido por el gobierno de Australia Occidental en 1989, y consiste en ofrecer préstamos de alto valor para ayudar a acceder a una vivienda más rápido (existente o una nueva construcción), reduciendo los costos de entrada a los prestatarios que hayan acumulado suficiente capital, pero que no han podido cumplir con los requisitos de pie de los principales bancos. Los deudores enfrentan tasas de interés relativamente altas sobre estos préstamos para alentarlos a refinanciar fuera del programa una vez que hayan acumulado suficiente capital, por lo demás no existe un seguro hipotecario del prestamista.

En este programa es necesario solo contar con un ahorro del 2% del precio de la vivienda, siendo posible utilizar la subvención para propietarios de primera vivienda (FHOG). Al ser un porcentaje del pie bastante bajo no se necesitaría mucho tiempo para ahorrar la cantidad requerida. El pie puede variar en diferentes regiones, dependiendo del precio de compra de la propiedad.

A diferencia de otros prestamistas, Keystart es un prestamista transitorio. Esto significa que se incentiva a refinanciar con otra institución bancaria, cuando el comprador esté listo para hacerlo se le recomienda que se haga.

Los criterios para ser elegido son:

- Ser mayor de 18 años.
- Ser ciudadano australiano o residente permanente.
- Tener la intención de construir o comprar en Australia Occidental.
- Tener la intención de vivir en la vivienda.
- No se dueño de una casa o terreno.

También está disponible para inquilinos de vivienda pública, padres solteros, personas con discapacidad y prestatarios aborígenes.

Reino Unido: Régimen de garantía hipotecaria (Help to Buy)

El Reino Unido cuenta con el plan de gobierno “Help to Buy”, que permite los compradores obtener su primera vivienda con un pie de sólo el 5%, haciendo más factible el acceso a una vivienda para algunos compradores al reducir la cantidad requerida para el pie, en comparación con la compra en el mercado abierto.

Este esquema ofrece un crédito con garantía, donde el gobierno presta el dinero a quienes desean comprar su primera vivienda, sea usada o nueva. Este préstamo puede llegar hasta el 20% del precio de compra (no superior a 600.000 libras esterlinas), por lo que el comprador solo necesita contar con un 5% del pie, con una hipoteca del 75% que cubre el resto. Si la persona reside en la ciudad de Londres, puede solicitar hasta el 40% del precio de compra, también los compradores necesitan contar con el 5%, pero con una hipoteca del 55% que cubre el resto.

Los criterios generales para ser elegido son:

- Tener al menos 18 años.
- No existe un nivel máximo de ingresos familiares.
- Tener al menos un ahorro del 5% del precio de compra de la propiedad.
- Si se es propietario de otra casa en el Reino Unido o en el extranjero, debe haberse vendido antes.
- Se debe demostrar que se puede pagar los reembolsos del crédito y otros gastos de la vivienda que se desea comprar.

Este préstamo no cobra intereses durante los primeros cinco años, en el sexto año se cobrará un 1,75%, luego, la tarifa aumenta por inflación más un 1% al año. El préstamo con garantía estatal debe pagarse después de 25 años o si se vende la propiedad, se debe devolver el mismo porcentaje de los ingresos de la venta que el préstamo con garantía inicial, es decir, si recibió un préstamo con garantía hipotecaria por el 20% del precio de compra, se debe devolver el 20% de las ganancias de la futura venta. También es posible devolver una parte o la totalidad del préstamo en cualquier momento, como mínimo el 10% del valor de mercado de la vivienda.

No pueden acceder al programa quienes quieran comprar una segunda vivienda o una propiedad para arrendar. No se puede comprar una vivienda por sobre los límites de precio establecidos.