

Índice

1. Introducción del trabajo

2. Evolución del Crédito al Sector Privado no financiero (1996-2007)

2.1 Acceso histórico a la propiedad y fuentes de financiamiento

2.2 Crédito para vivienda del sector público y privado

3. La Reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay

3.1 Reforma de la Carta Orgánica del BHU y creación de la Agencia Nacional de Vivienda

3.2 Proceso de capitalización y simplificación de la ejecución judicial.

4. Situación Actual de la Vivienda

4.1 Cantidad de hogares por zona geográfica, tipo de vivienda y ocupación

4.2 Estado estructural y coyuntural de la vivienda por zona geográfica

4.3 Tenencia de la vivienda por quintiles, período y ubicación geográfica

5. Mercado Inmobiliario, Industria de la Construcción e Ingresos

5.1 Mercado inmobiliario en Montevideo

5.2 Industria de la construcción en Montevideo

5.3 Ingresos de la población

6. Demanda de Créditos Hipotecarios

6.1 Mercado nacional de alquileres

6.2 Déficit de vivienda nacional

6.3 Demanda potencial de préstamos hipotecarios

7. Oferta de Créditos Hipotecarios

7.1 Banca Pública: situación actual y condiciones de los préstamos

7.2 Banca Privada: condiciones, valor de la cuota y préstamos otorgados

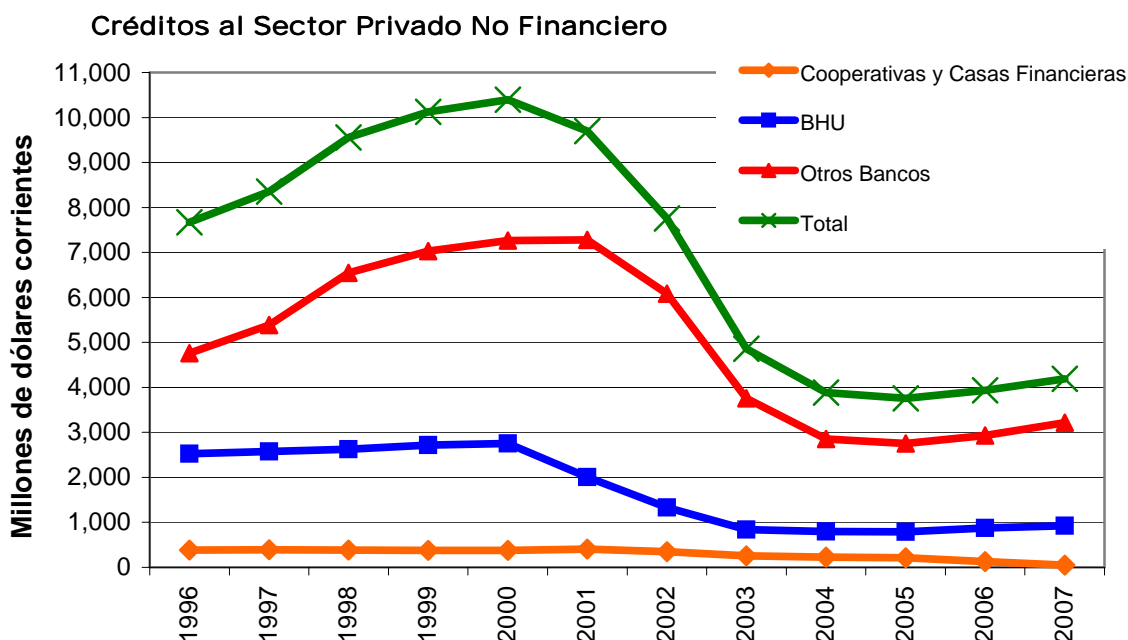
8. Referencias

1. Introducción

El objetivo del presente trabajo es realizar un estudio del mercado hipotecario en el Uruguay desde el año 1996 hasta el 2007, considerando la situación actual del mismo. Se analizan las características del parque inmobiliario urbano y la evolución del mercado inmobiliario, la industria de la construcción y los ingresos de la población. Además se estudia la demanda potencial de créditos hipotecarios y las condiciones de oferta del mercado en 2008.

2. Evolución del Crédito al sector privado no financiero (1996-2007)

El crédito total de los bancos al sector privado no financiero ha disminuido severamente tras la crisis del sistema financiero uruguayo. La variación real desde agosto de 2002 hasta agosto de 2006 fue de -65%. El año 2000 registró un máximo de 10.400 millones de dólares, luego hubo un brusco descenso del crédito y a partir del año 2004 se mantuvo estable en torno a los 4.000 millones de dólares. Si se expresa como porcentaje del Producto Bruto Interno, el crédito total incrementó su participación en el período 1996-2002 de 37% a 63%. Tras el desenlace de la crisis, disminuyó progresivamente hasta llegar a 18% del PBI en 2007.



Fuente: Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera.

Créditos al Sector Privado No Financiero

En millones de dólares corrientes

	BHU*	Otros Bancos	Cooperativas	Casas Fin.	TOTAL	Total / PBI
1996	2,523	4,760	324	62	7,669	37%
1997	2,574	5,388	351	42	8,355	39%
1998	2,624	6,548	337	47	9,556	43%
1999	2,715	7,029	337	43	10,125	48%
2000	2,752	7,263	332	48	10,395	52%
2001	2,006	7,282	362	45	9,695	52%
2002	1,329	6,080	318	30	7,757	63%
2003	842	3,760	235	20	4,856	43%
2004	799	2,853	207	22	3,881	29%
2005	791	2,756	185	28	3,760	23%
2006	873	2,934	95	33	3,936	20%
2007	922	3,219	18	33	4,193	18%

*No incluye créditos correspondientes a inmuebles prometidos en venta

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de SIIF.

Al comparar las cuotas de mercado de las distintas instituciones bancarias sobre el total, se observa un incremento en el porcentaje de los bancos privados y del BROU contra una pérdida de las cooperativas y del BHU. En efecto, dicha institución redujo su participación de 33% del total en 1996 a 22% en 2007. Los bancos privados y el BROU incrementaron su cuota de mercado de 62% a 77% en el período mencionado, mientras que las cooperativas la redujeron de 4.2% a 0.4% y las casas financieras la mantuvieron constante en torno al 1%.

Créditos al Sector Privado No Financiero

Participación en el total

	BHU*	Otros Bancos	Cooperativas	Casas Financieras	TOTAL
1996	32.9%	62.1%	4.2%	0.8%	100%
1997	30.8%	64.5%	4.2%	0.5%	100%
1998	27.5%	68.5%	3.5%	0.5%	100%
1999	26.8%	69.4%	3.3%	0.4%	100%
2000	26.5%	69.9%	3.2%	0.5%	100%
2001	20.7%	75.1%	3.7%	0.5%	100%
2002	17.1%	78.4%	4.1%	0.4%	100%
2003	17.3%	77.4%	4.8%	0.4%	100%
2004	20.6%	73.5%	5.3%	0.6%	100%
2005	21.0%	73.3%	4.9%	0.7%	100%
2006	22.2%	74.6%	2.4%	0.8%	100%
2007	22.0%	76.8%	0.4%	0.8%	100%

*No incluye créditos correspondientes a inmuebles prometidos en venta

2.1 Acceso histórico a la propiedad y fuentes de financiamiento

Tomando los datos de 2006 como una foto (variable de stock), un 17% del total de propietarios de vivienda y terreno en el país accedió a la solución habitacional a través de un crédito o programa de origen público¹. De los que obtuvieron financiamiento público, la gran mayoría lo hizo a través de programas del BHU (créditos, círculos de ahorro, viviendas construidas por el banco, etc.) Esto se debe a que el banco lideró el mercado hipotecario durante décadas. Por otra parte, los créditos bancarios privados, fondos de cooperativas y otros créditos privados reúnen un 8% del total.

¹ Datos de la Encuesta Nacional de Hogares Ampliada (ENHA), Primer trimestre de 2006.

Agregando los programas públicos y privados de financiamiento, la proporción asciende a 25% del total de propietarios. El restante 75% lo hizo con recursos propios, heredó la propiedad o la recibió como regalo.

Hogares propietarios según modo de obtención de la vivienda. Año 2006.
Todo el país.

Recursos Propios	55,8%
Herencia	17,8%
Crédito o Programa Público	17,0%
Crédito Privado Bancario	4,2%
Fondos de Cooperativas	1,9%
Regalo	1,7%
Otros Créditos Privados	1,6%
TOTAL	100,0%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

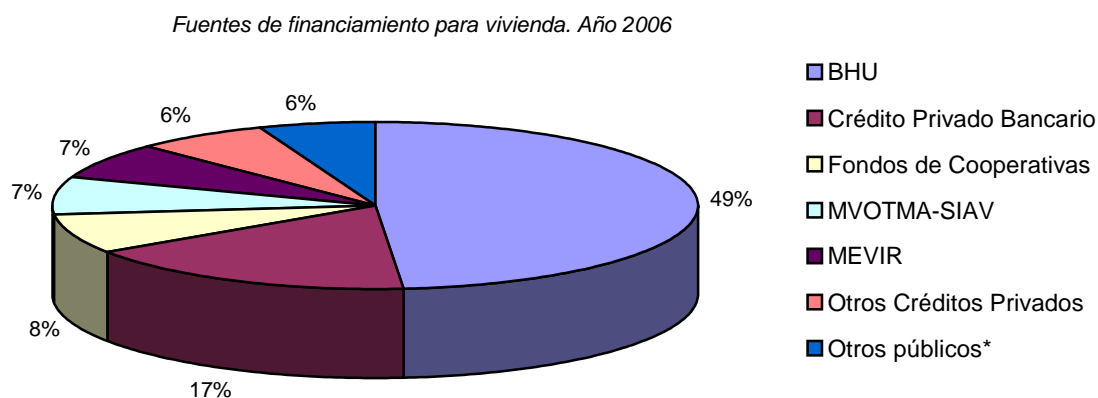
Si se incluye en el mercado hipotecario a todos los agentes públicos y privados, el 49% de los propietarios que accedieron a financiamiento para vivienda lo hizo a través del BHU, el 20% con otros organismos estatales (MVOTMA, MEVIR, etc.), el 17% mediante créditos bancarios privados y el 14% con otros créditos privados y fondos de cooperativas. Por lo tanto, las fuentes de financiamiento privado representan un 31% del total, contra un 69% de origen público. La cifra del 49% correspondiente al BHU brinda una idea de la importancia capital del mismo en el mercado hipotecario.

Fuentes de Financiamiento de la Vivienda
Todo el País, 1er Trim 2006

Crédito Privado Bancario	17%
Fondos de Cooperativas	8%
Otros Créditos Privados	6%
TOTAL PRIVADO	31%
BHU	49%
MVOTMA-SIAV	7%
MEVIR	7%
Otros públicos*	6%
TOTAL PUBLICO	69%
TOTAL	100%

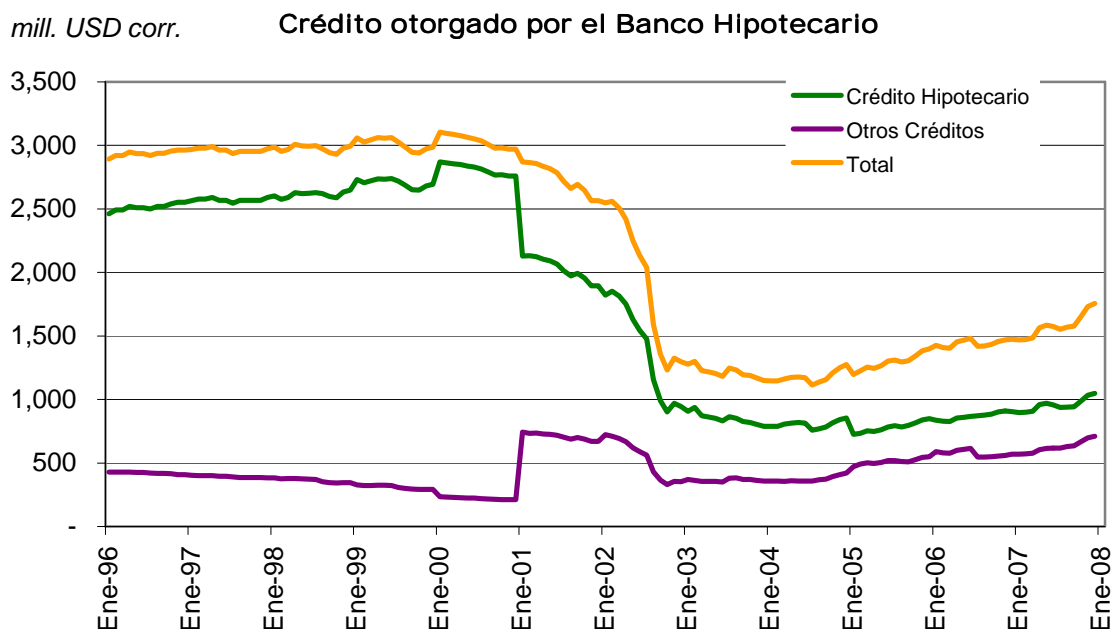
**Intendencia Municipal, RAVE, etc.*

Fuente: Elaboración propia en base a Casacuberta (2006), INE.



2.2 Crédito para vivienda del sector público y privado.

En el sector público, el Banco Hipotecario disminuyó fuertemente el otorgamiento de préstamos para soluciones habitacionales desde fines del año 2000. Los créditos con destino vivienda registraron una disminución real de 66% desde enero de 2000 hasta enero de 2005, con una leve recuperación en 2006 y 2007.



Fuente: Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera (SIIF)

En la gráfica anterior se observa la caída en los créditos hipotecarios del BHU desde fines del año 2000. El rubro "Otros Créditos" corresponde a inmuebles prometidos en venta, pero no deben incluirse dentro de los préstamos hipotecarios propiamente dichos.

La cantidad de viviendas comprendida en préstamos del BHU ha disminuido en los últimos años, al igual que los créditos mensuales otorgados del banco. Con más de 3.500 viviendas en 1998, el número disminuyó a 1.500 en el año de la crisis.

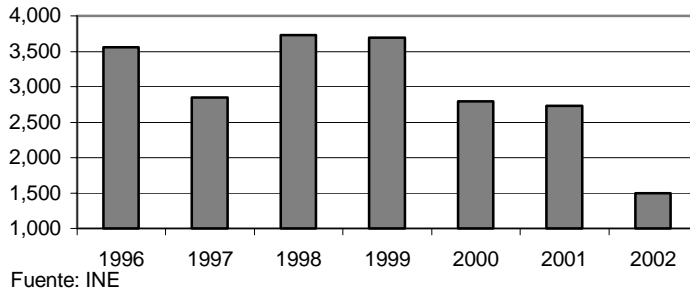
Viviendas comprendidas en préstamos del BHU

	Construcción	Adquisición Vivienda Usada	TOTAL*
1996	1,461	2,094	3,555
1997	1,946	856	2,851
1998	2,624	1,071	3,726
1999	2,908	754	3,696
2000	2,097	668	2,791
2001	2,188	540	2,728
2002	1,368	123	1,491

*Incluye adquisición de viviendas nuevas.

Fuente: INE

Viviendas comprendidas en Préstamos del BHU



El banco continúa otorgando financiamientos para la adquisición de las viviendas que están en propiedad del BHU y las de deudores hipotecarios morosos que se rematan extrajudicialmente todos los meses. En estas opciones, si bien los ahorristas tienen condiciones preferenciales, hay viviendas a las cuales se puede acceder sin ser ahorrista. La financiación en todos los casos es en UR, con plazos máximos de 25 años. Entre mayo de 2007 y mayo de 2008 se registraron 226 operaciones nuevas en dicha unidad correspondientes a USD 6.26 millones. La operación promedio fue de USD 32.600.

En el sector privado, la información disponible del BCU indica que entre mayo de 2007 y mayo de 2008 hubo 1784 operaciones nuevas destinadas a vivienda, que totalizaron USD 71.1 millones. El 90% de dicho monto fue otorgado en Unidades Indexadas (UI) y el 10% en dólares. La operación promedio de todo el período se ubicó en un monto equivalente a USD 39.200 para créditos en UI y USD 61.700 para los créditos en dólares.

Nuevas operaciones activas del sistema bancario. Sector no financiero residente.

Cantidad de operaciones para vivienda

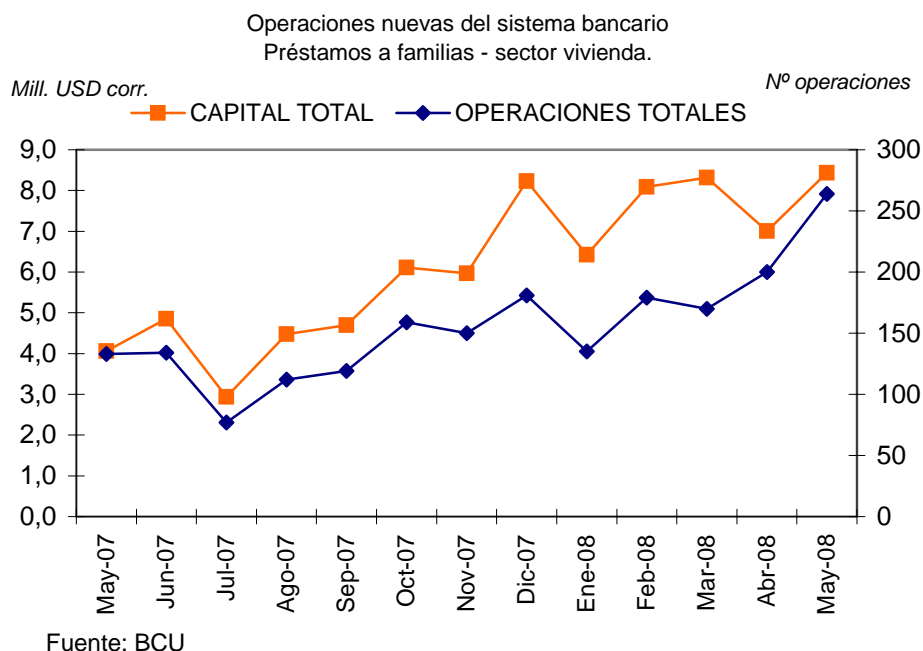
	Dólares	Pesos	UI	UR	TOTAL
May-2007	42	0	66	25	133
Jun-2007	12	0	99	23	134
Jul-2007	8	1	65	3	77
Ago-2007	10	0	91	11	112
Sep-2007	10	1	103	5	119
Oct-2007	8	0	132	19	159
Nov-2007	4	1	127	18	150
Dic-2007	9	0	159	13	181
Ene-2008	8	0	122	5	135
Feb-2008	9	3	155	12	179
Mar-2008	3	0	159	8	170
Abr-2008	6	0	192	2	200
May-2008	6	0	176	82	264

Capital equivalente a operaciones para vivienda.

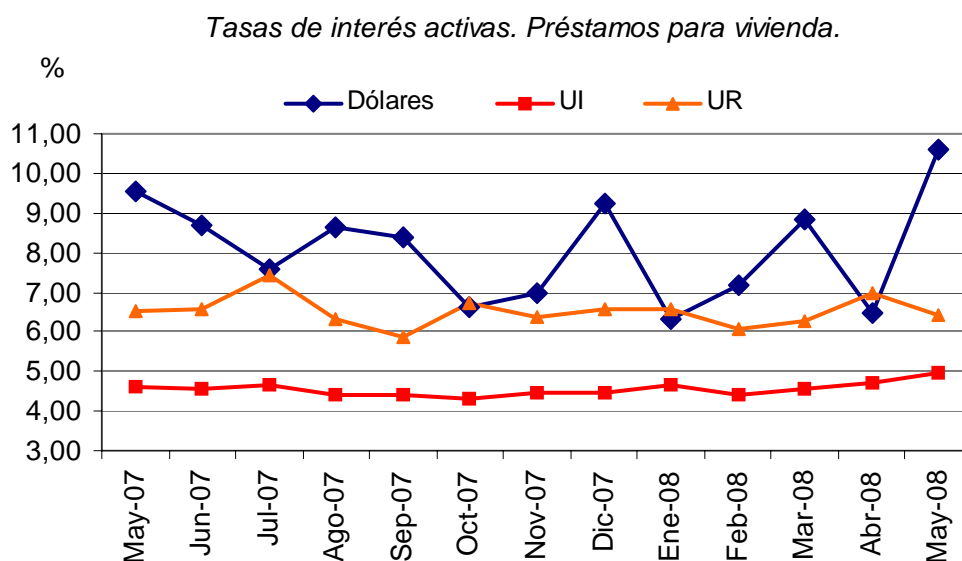
En millones de USD corrientes

	Dólares	Pesos	UI	UR	TOTAL
May-2007	1,25	0,00	2,33	0,49	4,06
Jun-2007	0,40	0,00	3,92	0,53	4,85
Jul-2007	0,44	0,00	2,43	0,07	2,94
Ago-2007	0,24	0,00	3,87	0,37	4,48
Sep-2007	0,43	0,00	4,13	0,13	4,70
Oct-2007	0,28	0,00	5,31	0,52	6,11
Nov-2007	0,38	0,00	5,10	0,49	5,97
Dic-2007	0,61	0,00	7,40	0,22	8,23
Ene-2008	0,80	0,00	5,18	0,45	6,43
Feb-2008	0,58	0,00	7,28	0,23	8,09
Mar-2008	0,10	0,00	8,02	0,20	8,32
Abr-2008	1,11	0,00	5,86	0,04	7,00
May-2008	1,11	0,00	6,15	2,06	8,43

Fuente: SIIF



Si se comparan los nuevos préstamos mensuales para vivienda del sector privado, el capital equivalente en mayo de 2007 era de USD 4.1 millones contra USD 7.0 millones en abril de 2008, lo que supone un incremento mayor al 70%. En cuanto a la cantidad de operaciones mensuales, el incremento fue de 50% (133 en mayo contra 200 en abril.) Las tasas se han mantenido relativamente estables, especialmente las tasas en UI y UR, como lo muestra la gráfica siguiente.



Según datos del BCU y de fuentes bancarias, los préstamos otorgados por los bancos privados - exclusivamente para vivienda- se incrementaron un 430% entre 2006 y 2007. Fuentes bancarias aseguraron que en todo 2006, esas operaciones se habían ubicado en un nivel muy inferior, cercano a los USD 8 millones².

La reactivación incipiente de los préstamos privados para vivienda resulta fundamental, aunque no suple el rol que el Banco Hipotecario cumplía en el período anterior a la crisis. Por este motivo, su proceso de reestructura resulta determinante en la evolución futura del mercado hipotecario.

² Información del artículo "El mercado hipotecario tendrá significativa expansión en 2008", Diario El País (21.02.08)

3. La Reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay

Durante el año 2005 se formó una comisión integrada por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), directorio del BHU y Asociación de Bancarios del Uruguay (AEBU), para llevar a cabo una reestructura del banco que le permita ser sustentable en el futuro. Los principales lineamientos de la reforma (cuyo proyecto de ley ya tiene media sanción en el Senado) son:

- a) Reformar la Carta Orgánica del BHU
- b) Crear la Agencia Nacional de Vivienda (ANV)
- c) Iniciar un proceso de capitalización del BHU
- d) Simplificar la ejecución judicial del crédito hipotecario para vivienda

3.1 Reforma de la Carta Orgánica del BHU y Creación de la ANV

A partir de la aprobación definitiva en el Parlamento, se pretende crear una nueva institucionalidad en materia de vivienda, con tres actores principales: el BHU, el MVOTMA y la ANV. Cada uno de ellos tendrá un cometido específico:

- El BHU pasará a oficiar exclusivamente como “institución financiera especializada en el crédito hipotecario”, con la facultad de solicitar a las instituciones que abonan el sueldo o pasividad a beneficiarios de créditos del banco la retención del importe necesario para cubrir los pagos de dichos créditos (Artículo 1º del proyecto de ley)
- El MVOTMA es el organismo central, encargado de definir, diseñar e instrumentar las políticas habitacionales, monitorear y evaluar la implementación de las mismas, y ejercer tareas de control sobre los agentes que actúan en materia de vivienda.
- La ANV se crea como servicio descentralizado con el fin de actuar en la ejecución de las políticas del Plan Quinquenal de Vivienda³, los Planes de Ordenamiento Territorial y las directivas del MVOTMA. Además, deberá administrar la cartera social de clientes con menores ingresos que antes pertenecían al Instituto Nacional de Vivienda o a la Dirección Nacional de Vivienda, y que en su momento pasaron a la órbita del BHU.

El artículo nº 13 del proyecto de ley establece que el patrimonio de la ANV estará compuesto por los activos que le transfiera el BHU más dos aportes iniciales de capital en efectivo. El primero -por resolución del Poder Ejecutivo- será de \$500 millones (con posibilidad de ampliarse hasta \$1000 millones), y el segundo tendrá un tope de 65 millones de Unidades Indexadas, para constituir el depósito en garantía exigido por las normas del BCU sobre fideicomisos financieros.

El siguiente artículo establece los recursos y fuentes de financiamiento de la agencia. Los mismos serán la renta producida por sus activos, el ingreso resultante de los servicios que preste y las transferencias que se establezcan en el Presupuesto Nacional u otras leyes.

3.2 Proceso de Capitalización y Simplificación de la ejecución judicial.

Según se desprende de un estudio de N. y G. Gandelman, el plazo promedio de los privados para llegar al remate judicial -desde que se declara el embargo por parte del juzgado- es de 601 días⁴. De no llegarse a una transacción previa con el deudor (en la que terminaron casi un tercio de los juicios hipotecarios del 2002⁵), el acreedor crediticio que inicia una acción hipotecaria deberá esperar, en promedio, entre tres y cuatro años para llegar a la orden de pago, desde el momento en que se inicia la demanda.

Los costos de este proceso varían según el monto de la hipoteca, pero equivalen a 27% y 50% del valor de la hipoteca⁶. El estudio también hace referencia a la discriminación legal que se ejerce a favor del BHU y en detrimento del sector privado, en la medida que la institución pública puede

³ La ley 16.237, de 2 de enero de 1992 atribuye al Poder Ejecutivo la potestad de remitir al Poder Legislativo, simultáneamente con el proyecto de Ley de Presupuesto Nacional, el Plan Quinquenal de Vivienda, propuesto por el Ministerio.

⁴ Estos 20 meses son una cota mínima de los plazos promedios necesarios para ejecutar una garantía hipotecaria.

⁵ En 2002 comenzaron 1.108 juicios hipotecarios.

⁶ Muestra de remates del año 2001.

realizar ejecuciones extrajudiciales que saltean etapas complejas y de larga duración. En casos de incumplimiento, los privados deben pasar por un juicio ejecutivo que conduce en otra instancia a un juicio de remate. Para que exista un correcto funcionamiento del mercado hipotecario, los procedimientos legales para ejecutar garantías deberían ser iguales para todos los agentes que operan en el mismo.

Según se anunció en la web de la Presidencia, el BHU tendrá por primera vez un Sistema Integral de Gestión de Riesgos. Por otra parte, pasará a estar sujeto al área de Control del Mercado de Valores del BCU (dadas las emisiones de títulos públicos⁷) y de la Superintendencia de Protección del Ahorro Bancario (por la recepción de depósitos.)

Ahora bien, la implementación de la reforma queda condicionada al logro de un consenso general, ya que el Banco Hipotecario es instrumento de política social. La importancia de este actor en el mercado hipotecario brinda un componente de incertidumbre en cuanto a la evolución futura de los créditos para vivienda.

⁷ En 2000 y 2001 el banco realizó una emisión de obligaciones negociables por un monto total de USD 80 millones para financiar su actividad en general.

4. Situación Actual de la Vivienda

4.1 Cantidad de hogares por zona geográfica, tipo de vivienda y ocupación

Desde 1996 hasta el censo fase 1 del 2004, la tasa de crecimiento promedio anual de los hogares fue de 1.1% y la de viviendas de 1.6%. La corriente emigratoria y la tenencia de viviendas como activo son posibles explicaciones de la diferencia en el crecimiento de hogares y viviendas. Si se toman las tasas de crecimiento intercensal del período 1996-2004, la cantidad de hogares en 2008 se estima en 1.110.800 y las viviendas en 1.364.000.

Cantidad de Hogares y Viviendas. Todo el país.

	1996	2004	2006*	2008*
Hogares Totales	975,056	1,065,678	1,089,620	1,110,827
Viviendas Totales	1,126,502	1,279,741	1,321,020	1,364,009

*Estimación a tasa de crecimiento intercensal.

Fuente: Elaboración propia en base a Casacuberta (2006), INE

El Plan Quinquenal prevé, por su parte, ofrecer en el período 2005-2009 un total de 93.800 soluciones habitacionales entre viviendas nuevas y otras soluciones diferentes. Los ingresos acumulados del plan en el quinquenio suman (en moneda de 2005) \$10.819 millones, contra \$11.999 millones de egresos. El saldo disponible de créditos a favor es de aproximadamente unos \$3.871 millones.

Teniendo en cuenta las proporciones verificadas en la muestra de la Encuesta Nacional de Hogares Ampliada de 2006, se podría estimar la cantidad de hogares de Montevideo en unos 388.800, la del interior urbano en 514.300 y la del interior rural en 207.700.

Distribución de los hogares por zona. Año 2008

	Cantidad	Proporción de la Muestra*
Montevideo	388,823	35.0%
Interior Urbano	514,319	46.3%
Rural	207,665	18.7%
Total	1,110,827	100.0%

*Muestreo realizado en la ECH

Fuente: Elaboración propia en base a Casacuberta (2006), INE.

Los datos de la ENH de 2006 indican que en Montevideo el 58% de las viviendas son casas, mientras que en el interior urbano dicho guarismo alcanza casi el 90%. Los apartamentos de edificio representan un 32% del total en la capital, contra un 4% en el interior urbano.

Hogares por tipo de vivienda, según zona geográfica. Año 2006

Tipo de Vivienda	Montevideo	Interior Urbano*	Interior Urbano**	Total Urbano
Casa	58.4%	89.9%	95.4%	75.9%
Apartamento o casa en complejo	9.5%	5.3%	3.8%	7.1%
Apartamento edificio altura	21.9%	2.1%	0.1%	11.0%
Apartamento edificio una planta	10.0%	2.3%	0.3%	5.7%
No construido para vivienda	0.0%	0.4%	0.4%	0.3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

*Localidades con 5000 y más habitantes

**Localidades con menos de 5000 habitantes

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

Si tomamos los datos agregados para todo el país, el 76% corresponde a casas y el 17% a apartamentos de edificio. Los restantes 7% son apartamentos o casas en complejo. Por lo tanto, habría en el año 2008 aproximadamente 1.035.280 casas y 227.790 apartamentos de edificio en todo el país. Los apartamentos o casas en complejo serían por 96.850.

Casi el 19% de las viviendas se encontraban desocupadas en el año 2004, principalmente por ser casas de temporada o fin de semana. Sumando a éstas las viviendas en alquiler o venta, se llega al 13% del total, explicando estos dos rubros la casi totalidad de las desocupadas.

Viviendas Totales según condición de ocupación. Año 2008

	Cantidad	Proporción
VIVIENDAS PARTICULARES	1,358,544	99.6%
Ocupadas	1,102,112	80.8%
Desocupadas	256,432	18.8%
Temporada o fin de semana	129,580	9.5%
Alquiler o venta	51,832	3.8%
En construcción o refacción	16,368	1.2%
Otra razón	58,652	4.3%
VIVIENDAS COLECTIVAS	5,456	0.4%
TOTAL VIVIENDAS	1,364,000	100%

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Casacuberta (2006), INE.

4.2 Situación estructural y coyuntural de la vivienda por zona geográfica

Analizando los hogares según situación estructural por situación coyuntural, el 47% del total vive en viviendas buenas o medianas con problemas moderados y graves. Luego hay un 41% de hogares en viviendas con problemas leves o sin problemas y el restante 12% corresponde a viviendas que no son buenas y que tienen problemas moderados y graves.

Hogares según situación estructural de la vivienda por situación coyuntural. Año 2006

Situación Estructural	Sin problemas	Problemas leves	Problemas moderados	Problemas graves	Total
Precaria	0.0%	0.0%	0.2%	0.6%	0.8%
Modesta	1.9%	0.8%	4.0%	6.4%	13.0%
Mediana	3.2%	0.6%	4.1%	4.4%	12.3%
Buena	31.9%	3.1%	22.6%	16.2%	73.8%
Total	37.0%	4.5%	30.9%	27.6%	100.0%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

La situación estructural de las viviendas es relativamente buena, considerando que el 86% de los hogares vive en viviendas de calidad “buena” o “mediana”. Ahora bien, analizando la situación coyuntural de las viviendas, se observa un parque inmobiliario con escaso mantenimiento. En efecto, casi el 60% de los hogares habita en viviendas que presentan problemas graves o moderados. El interior urbano y la zona rural cuentan con mayor porcentaje de viviendas precarias y modestas que la capital, además de tener una proporción sensiblemente superior de “problemas graves”.

Hogares según calidad de vivienda por zona geográfica. Año 2006.

Situación Estructural	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Precaria	0.5%	0.8%	2.7%	0.8%
Modesta	9.2%	15.7%	17.5%	13.0%
Mediana	7.9%	15.9%	13.8%	12.3%
Buena	82.4%	67.6%	66.0%	73.8%
Total	100%	100%	100%	100%
Situación Coyuntural	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Sin problemas	39.6%	35.3%	32.8%	37.0%
Problemas leves	4.4%	4.5%	6.3%	4.5%
Problemas moderados	32.2%	29.9%	30.3%	30.9%
Problemas graves	23.9%	30.3%	30.6%	27.6%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

4.3 Tenencia de la Vivienda por quintiles, período y ubicación geográfica

Hogares según tipo de tenencia de la vivienda. Año 2006

Tipo de tenencia	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Propietario pagó	48.3%	55.3%	48.6%	51.9%
Propietario pagando	9.7%	10.5%	2.7%	9.6%
Arrendatario	21.0%	11.5%	5.1%	15.2%
Ocupante con permiso	19.8%	22.1%	43.1%	22.5%
Ocupante sin permiso	1.2%	0.6%	0.5%	0.8%
Total	100%	100%	100%	100%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

Si partimos de 1.364.000 hogares en el año 2008, tendríamos en todo el país unos 707.920 propietarios que ya pagaron la vivienda, otros 130.950 propietarios que se encuentran pagando la misma, aproximadamente 207.330 arrendatarios y 306.900 ocupantes con permiso. Los restantes 10.910 hogares corresponden a ocupantes sin permiso.

Distribución de la tenencia de vivienda por quintiles. Año 2006.

	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5	TOTAL
Propietario pagó	15.2%	20.0%	21.6%	21.2%	21.9%	100%
Propietario pagando	15.2%	16.7%	18.6%	22.3%	27.1%	100%
Arrendatario	12.6%	17.3%	19.3%	25.1%	25.6%	100%
Ocupante con permiso	36.9%	23.1%	17.6%	13.3%	9.1%	100%
Ocupante sin permiso	61.4%	26.5%	10.3%	1.5%	0.4%	100%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

Como es lógico, el porcentaje de propietarios (que pagaron y están pagando) se incrementa a medida que se pasa de un quintil de ingreso inferior a uno superior. La misma tendencia se observa para los arrendatarios. Ahora bien, en el caso de los ocupantes (con o sin permiso), la proporción disminuye progresivamente a medida que se incrementan los quintiles de ingreso. Esto confirma que, a mayor ingreso, disminuye la probabilidad de ocupar un terreno.

Distribución de los quintiles por tenencia de vivienda. Año 2006.

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
Propietarios que pagaron	39.4%	52.0%	56.1%	54.9%	56.9%
Propietarios pagando	7.3%	8.1%	9.0%	10.8%	13.1%
Arrendatarios	9.6%	13.1%	14.6%	19.0%	19.4%
Ocupantes con permiso	41.1%	25.7%	19.9%	15.2%	10.6%
Ocupantes sin permiso	2.6%	1.1%	0.4%	0.1%	0.0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

Al considerar los porcentajes de tipo de tenencia dentro de los quintiles, puede observarse cómo la participación de propietarios que ya pagaron es mayor a medida que se incrementa el quintil de ingreso. Lo mismo ocurre con los propietarios que están pagando su vivienda y con los arrendatarios. Con los ocupantes sucede la situación contraria. A medida que se incrementan los quintiles, la proporción de ocupantes (con y sin permiso) es menor. En el quintil más bajo de ingreso los ocupantes totales son casi un 44%, mientras que en el más alto no llegan al 11%.

Tipo de tenencia de vivienda en porcentaje de los hogares. Año 2006.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
Propietario pagó	57.6%	57.9%	57.2%	58.0%	55.7%	52.1%
Propietario pagando	11.6%	10.9%	10.3%	9.2%	8.2%	9.7%
Arrendatario	16.4%	16.1%	16.4%	17.5%	19.0%	16.3%
Ocupante con permiso	13.5%	14.3%	15.4%	14.4%	16.1%	21.0%
Ocupante sin permiso	1.0%	0.8%	0.7%	0.9%	1.0%	0.9%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fuente: Casacuberta (2006), INE.

En la evolución de las proporciones de los tipos de tenencia de vivienda entre los años 2001 y 2006 se observa, en primer lugar, una disminución en los porcentajes de propietarios que pagaron y que están pagando. En segundo lugar, un incremento en la participación de ocupantes con permiso y una tendencia creciente en lo que respecta a los arrendatarios. El descenso de propietarios pagando respecto al total es consecuente con la ausencia de crédito hipotecario en los años siguientes a la crisis. Como respuesta natural a la carencia de crédito, los individuos optan por alquilar una propiedad, tal cual lo indica la tendencia de arrendatarios. Por otra parte, los ocupantes con permiso van ganando terreno año tras año, registrando una suba importante con respecto a la evolución de los restantes tipos de tenencia (de 13.5% en 2001 a 21% en 2006.) La ausencia del BHU en los últimos años determinó, entonces, un incremento en el porcentaje de arrendatarios y de ocupantes contra una disminución en la proporción de propietarios.

En Montevideo habría unos 388.820 hogares, de los cuales 184.200 corresponden a propietarios que ya pagaron. Dentro de esa cantidad, el 82.4% (151.780 hogares) habita en una vivienda de estructura "buena". De los 151.780 hogares, un 56.1% de los mismos tiene viviendas con problemas graves o moderados: 85.150 hogares. Por lo tanto, ese grupo de 85 mil hogares con cierto poder adquisitivo podría querer realizar una refacción o bien mudarse a una vivienda mejor. En efecto, ya pagaron una vivienda estructuralmente buena (de ahí su capacidad financiera) y actualmente pueden estar disconformes con los problemas de la misma. De esta forma integran el público objetivo para compra o refacción de vivienda.

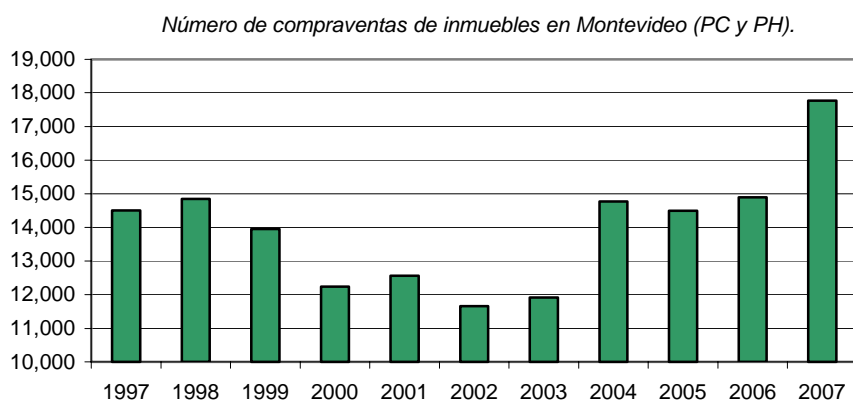
5. Mercado Inmobiliario, Industria de la Construcción e Ingresos

5.1 Mercado Inmobiliario en Montevideo

La oferta de viviendas del mercado urbano depende del costo de los materiales de la construcción y del precio de la tierra y de los inmuebles. A mayor precio de la vivienda, los vendedores (tanto particulares como empresas constructoras) tienen una mayor disposición a ofrecer una vivienda a la venta.

Por otro lado, las viviendas son demandadas como solución natural habitacional y también como bienes de inversión. El ingreso de la población es una variable clave en la demanda de viviendas con motivo residencial, además del comportamiento de las tasas de interés y del nivel de actividad. En el caso de la demanda por motivo inversión, son variables determinantes la expectativa del precio futuro de los inmuebles, la estabilidad jurídica y los incentivos legales del sector.

En nuestro país existen dos regímenes de construcción: el de propiedad común y el de propiedad horizontal. El primero incluye a los edificios implantados en un predio individualizado con un único número de padrón y sin subdivisiones. El segundo incluye unidades construidas en subdivisiones de terreno que comparten áreas de propiedad individual y comunes. Básicamente podría decirse que, en el sistema habitacional, el régimen de propiedad común se compone de casas y el de propiedad horizontal de apartamentos. La gráfica siguiente muestra la actividad inmobiliaria en la capital⁸.



Los precios de los inmuebles en Montevideo han disminuido fuertemente en los años posteriores a la crisis, registrando un mínimo relativo⁹ en el año 2003. La variación anual del precio promedio del m² en propiedad común fue suavizada, mientras que en propiedad horizontal la variación anual del precio pasó de -21% (en 2002-2003) a 19% (en 2003-2004), respondiendo en forma más ágil a los cambios del mercado. En el año 2007, el nivel de precios en propiedad común y horizontal continuaba por debajo de los niveles registrados en el período de precrisis.

Precio del metro cuadrado en Montevideo.

USD corrientes.

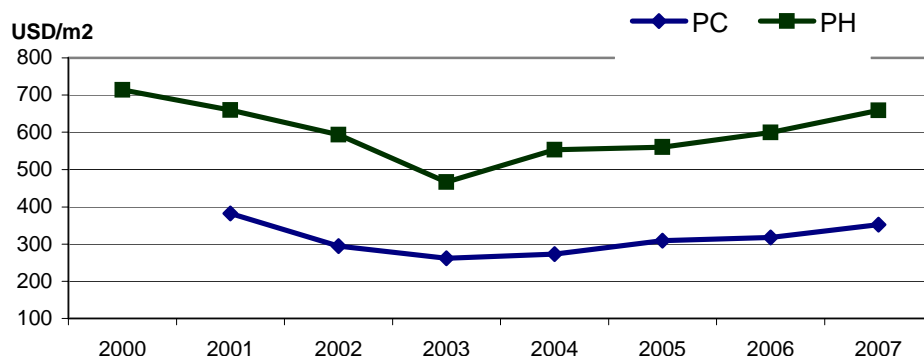
	PC	PH
2000		714
2001	382	660
2002	294	593
2003	262	467
2004	273	553
2005	310	560
2006	318	599
2007	352	659

Fuente: INE

Variación anual del precio.

	PC	PH
2000-2001		-8%
2001-2002	-23%	-10%
2002-2003	-11%	-21%
2003-2004	4%	19%
2004-2005	13%	1%
2005-2006	3%	7%
2006-2007	11%	10%

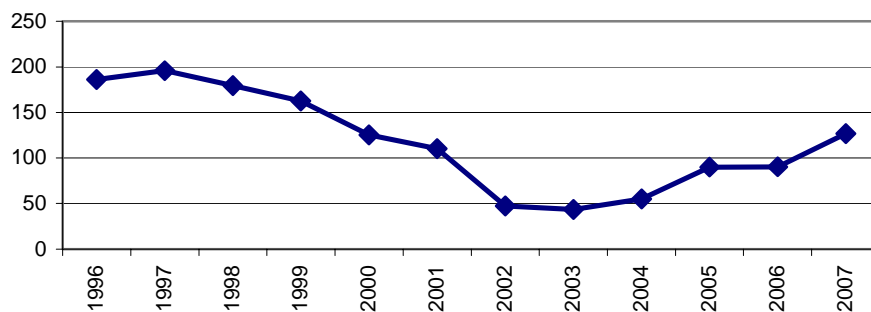
Precio del metro cuadrado edificado en Montevideo



5.2 Industria de la Construcción en Montevideo

El Índice de Volumen Físico de la Construcción de Viviendas Nuevas que publica el INE para Montevideo registró una variación de 40% entre el segundo semestre de 2006 y el segundo semestre de 2007. El valor del indicador disminuyó progresivamente desde 1997, revirtiendo su tendencia a la baja recién en el año 2004 (la caída entre 1997 y 2003 fue de 78%.) El índice tuvo un incremento considerable entre los años 2005 y 2007, aunque su nivel continúa muy por debajo del volumen de construcción en 1997.

Índice del Volumen Físico de la Construcción de Viviendas Nuevas



Fuente: INE.

Índice de Volumen Físico de la Construcción de Viviendas Nuevas
Montevideo

Base Promedio 1990 = 100

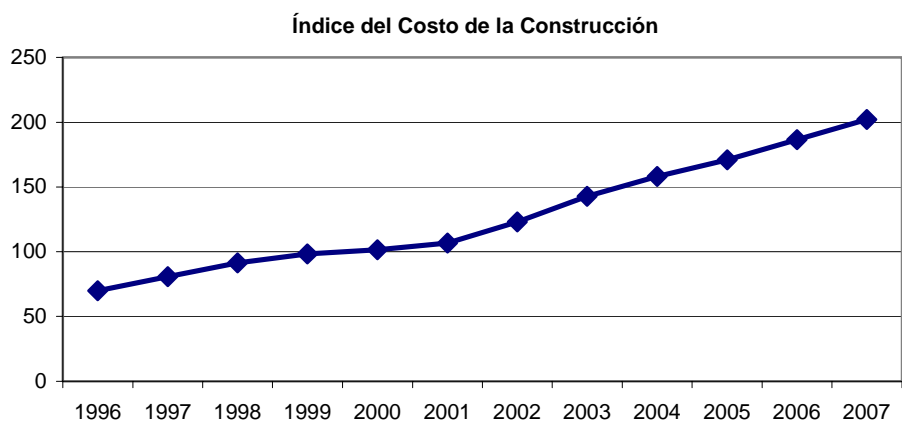
AÑO	Semestre	Índice General	Variación Anual
1996	2do.	186	
1997	2do.	196	5%
1998	2do.	179	-8%
1999	2do.	162	-9%
2000	2do.	125	-23%
2001	2do.	110	-12%
2002	2do.	47	-57%
2003	2do.	43	-9%
2004	2do.	55	27%
2005	2do.	90	64%
2006	2do.	90	0%
2007	2do.	127	40%

Fuente: INE

⁸ El incremento abrupto del año 2007 se debe a la implementación de la reforma tributaria que gravó las compraventas de inmuebles.

⁹ Período 2000-2006.

Por su parte, el Índice del Costo de la Construcción tuvo incrementos anuales promedio del orden del 10%.

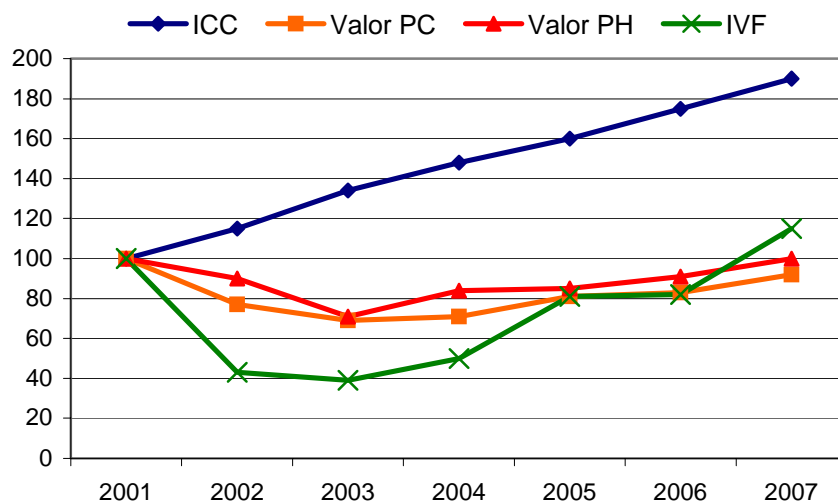


Empalme de Índices

	ICC	Valor PC	Valor PH	IVF
2001	100	100	100	100
2002	115	77	90	43
2003	134	69	71	39
2004	148	71	84	50
2005	160	81	85	81
2006	175	83	91	82
2007	190	92	100	115

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE

El cuadro anterior muestra en forma conjunta los índices de costo de construcción, de precios de propiedad común y horizontal y de volumen físico. Puede observarse cómo el ICC se incrementó un 90% desde el año 2001 al 2007, mientras que -en el mismo período- el índice de precios de la propiedad común disminuyó 8% y el de propiedad horizontal no varió. Esto implica mayores costos de construcción para precios similares de venta, por lo cual la rentabilidad de la construcción disminuyó, impactando en el volumen. En efecto, el IVF logró superar el nivel del año 2001 recién en 2007.



5.3 Ingresos de la población

Si bien el Índice Medio de Salarios (IMS) se incrementó un 66% desde el año 2000 al 2007, los precios de alquileres, mantenimiento y gastos comunes se incrementaron un 74%, el precio de la vivienda un 93% y el IPC un 87%. Es decir, que si se deflacta el IMS con los tres índices de precios mencionados anteriormente, el resultado para el período 2000-2007 una pérdida del salario real.

Empalme de Índices

Año	Índice Medio de Salarios	Índice de los Precios de Consumo según Rubros					
		Vivienda	Alquileres, Manten., Gtos. Comunes	Alquileres brutos	Servicios y materiales p/reparación	Gastos comunes e impuestos	IPC GRAL
2000	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2001	103.60	103.81	103.90	101.80	105.33	106.73	103.59
2002	105.03	122.30	115.86	103.04	144.97	120.35	130.46
2003	111.80	142.84	126.35	100.12	165.90	147.99	143.75
2004	123.83	153.91	135.24	101.96	184.52	163.28	154.66
2005	135.78	164.33	144.35	108.36	192.25	178.01	162.25
2006	149.84	178.27	157.58	118.30	208.83	194.95	172.60
2007	166.25	192.95	173.64	133.95	218.32	215.82	187.27

Fuente: Elaboración propia en base a información del INE

Índice Medio de Salarios Deflactado

	IMS / Vivienda	IMS / ALQ, M & G.	IMS / IPC
2000	100%	100%	100%
2001	100%	100%	100%
2002	86%	91%	81%
2003	78%	88%	78%
2004	80%	92%	80%
2005	83%	94%	84%
2006	84%	95%	87%
2007	88%	98%	93%

Fuente: Elaboración propia en base a información del INE

6. Demanda de Créditos Hipotecarios

6.1 Mercado nacional de alquileres

El mercado de alquileres en Uruguay funciona bajo régimen de libre contratación entre las partes desde 1974. Entre los determinantes de la demanda de arrendamientos se destacan los factores demográficos y de ingresos y garantías. En efecto, el hecho de contar con ingresos y garantías insuficientes restringe el acceso de muchos núcleos familiares al crédito hipotecario, obligándolos a alquilar (u ocupar), según sus posibilidades. Por el lado de la oferta, son determinantes el marco legal que regula el mercado y otros factores asociados a la intervención estatal en el sistema, como el valor de la cuota del BHU.

En cuanto al volumen, la Encuesta Nacional de Hogares Ampliada estima que el 21% de los hogares de Montevideo eran inquilinos o arrendatarios en el primer trimestre de 2006. Si partimos de un número total de 388.820 hogares en 2008, tendríamos unos 81.650 hogares arrendatarios en la capital¹⁰. Los hogares arrendatarios en el resto del país serían unos 87.190, sumando un total¹¹ de 168.850.

El INE comenzó a publicar en enero de 2006 los precios mensuales de arrendamientos para los departamentos de Montevideo y Canelones. Para ello suscribió un convenio con el BHU de forma tal de contar con la información del Servicio de Garantía de Alquileres (SGA), entre otros. Esta división de la Contaduría General de la Nación fue creada por ley en 1936 con el objetivo de otorgar fianza estatal para los contratos de arrendamiento de casa habitación. Pueden hacer uso de la Garantía Estatal funcionarios públicos, jubilados y pensionistas, empleados u obreros permanentes paraestatales y aquellos del sector privado inscriptos en el Registro del SGA.

Del mercado de alquileres se relevan casi 36.000 contratos por mes, de los cuales el SGA representa más del 80% de los casos. El registro se limita al arrendamiento de casa habitación, excluyendo el segmento de oficinas, consultorios, locales, etc. Además es parcial, ya que una parte del mercado está administrado por inmobiliarias o particulares (con independencia del SGA.)

A continuación se presenta una tabla con los precios de alquiler y la cantidad de los mismos en diciembre de 2007, según tipo de inmueble¹²:

Contratos de alquiler según tipo de vivienda. Montevideo

Pesos Corrientes, Diciembre 2007

	Promedio	Mediana	Número	Proporción
Casa	3,831	3,500	7,554	24.9%
Edificio de Renta	3,114	2,950	9,521	31.3%
Propiedad Horizontal	4,072	3,795	13,315	43.8%
Total	3,712	3,434	30,390	100%

Fuente: Índices de Actividad Inmobiliaria, (INE)

El precio promedio ponderado¹³ de alquiler en Montevideo ronda los \$3.400, utilizando los datos correspondientes al Servicio de Garantía de Alquileres (SGA.) Si tomamos la mediana, los edificios de renta son la opción más económica (cerca de \$2.950) y la propiedad horizontal la más cara (casi \$3.800) Como puede observarse en el cuadro anterior, más de tres cuartas partes de las viviendas en alquiler son propiedad horizontal o edificios de renta. Si se tiene en cuenta que la mayor parte de las viviendas de la capital son casas (58%), el porcentaje de alquiler de 24.9% es relativamente bajo. Esto indica una preferencia hacia la propiedad horizontal y edificios en lo que respecta a los

¹⁰ Cálculo realizado: $(388.820) \cdot (0,21) = 81.650$

¹¹ $1.110.830 \cdot (0,152) = 168.850$ hogares arrendatarios en todo el país. $168.850 - 81.650 = 87.190$

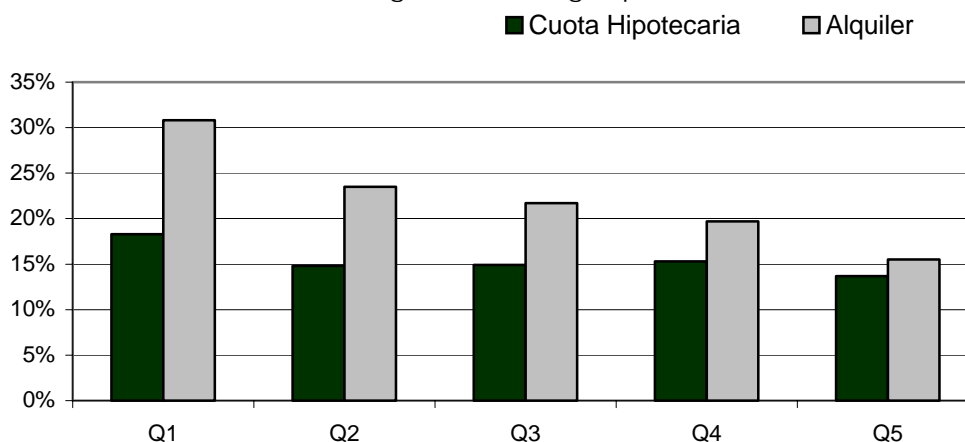
¹² Los promedios obtenidos con los datos del SGA y el resto de las inmobiliarias informantes para el IPC son similares y consistentes y permiten, en principio, desestimar un posible sesgo en los cuadros que se presentan.

¹³ La ponderación se hace respecto a la cantidad de contratos registrados por localidad del departamento. Se utiliza la mediana en vez del promedio debido a la dispersión de los datos.

alquileres¹⁴. También existen datos para el departamento de Canelones, donde el precio promedio ponderado¹⁵ no supera los \$3.000. Los valores más bajos se encuentran en las Piedras (\$2.470) y los más altos en Ciudad de la Costa (\$4.230), localidades que concentran más de la mitad de los alquileres (55%).

Los datos de la Encuesta Nacional de Hogares para el primer trimestre de 2006 muestran que, en promedio, los propietarios que se encuentran pagando una cuota hipotecaria dedican a este fin aproximadamente el 15% de sus ingresos. Si se dividen los hogares por quintiles, se observa una carga de más del 18% del ingreso en el quintil más bajo contra un 14% en el quintil superior. Por otra parte, los hogares arrendatarios gastan en promedio un 22% de su ingreso. En este caso, el quintil con menores recursos destina casi el 31% de su ingreso, mientras que los hogares del quintil más alto gastan un 15,5% del mismo.

Gasto en Vivienda sobre Ingreso del Hogar por Quintil.



Fuente: Casacuberta (2006), INE.

El porcentaje de alquiler sobre ingreso disminuye progresivamente desde el primer quintil hasta el quinto, mientras que el porcentaje de la cuota hipotecaria sobre el ingreso se mantiene casi constante entre los distintos quintiles. La política del BHU de considerar la proporción entre cuota hipotecaria e ingreso del hogar es una posible causa de la escasa variación del porcentaje observado entre quintiles. En cuanto a los arrendatarios, las altas proporciones de los quintiles más bajos dejan entrever una dificultad severa de acceso al mercado de alquileres, como lo señalan Amarante y Caffera (2003.)

6.2 Déficit de Vivienda

Existen dos tipos de déficit habitacional: el cuantitativo y el cualitativo. El primero se da cuando hay un número menor de viviendas que de hogares, y el segundo ocurre cuando las viviendas habitadas se encuentran obsoletas o con características constructivas demasiado precarias.

Según N. Gandelman, en el censo de 1996, faltaban aproximadamente 32.000 viviendas por concepto de déficit cuantitativo y 75.000 viviendas por déficit cualitativo, por lo cual el déficit habitacional total se situaba en 107.000¹⁶ unidades habitacionales. Ahora bien, si se resta a esa cifra las viviendas disponibles ofrecidas en venta o alquiler y las que se encontraban en refacción (próximas a ingresar al mercado inmobiliario), el déficit disminuye a 40.000¹⁷ unidades. En el censo de 2004, el déficit cuantitativo era de 28.000 viviendas y el cualitativo de otras 80.000. Sin embargo,

¹⁴ Los edificios de renta registran un precio menor al de las casas y son más alquiladas. Sin embargo, las propiedades horizontales tienen más contratos de alquiler que las casas a pesar de tener un precio mayor.

¹⁵ La ponderación se hace respecto a la cantidad de contratos registrados por localidad del departamento. Se utiliza la mediana en vez del promedio debido a la dispersión de los datos.

¹⁶ Déficit Bruto Habitacional.

¹⁷ Déficit Neto Habitacional.

las viviendas disponibles ascendían a 115.000, por lo cual se dio un excedente neto (y no un déficit) de unas 7.000 unidades habitacionales¹⁸.

6.3 Demanda potencial de préstamos hipotecarios

El segmento de hogares no propietarios con ingreso suficiente para calificar en los préstamos hipotecarios se estima en unos 77.760¹⁹. Además, integra el mercado potencial de créditos hipotecarios un grupo de 85 mil hogares propietarios que podrían querer mudarse a una vivienda mejor.

A continuación se presenta una tabla con los descuentos promedio registrados en los remates de inmuebles en régimen de propiedad horizontal para la ciudad de Montevideo²⁰. Los mismos han disminuido desde el año 2002, lo cual implica necesariamente que los precios de remate van convergiendo a los precios de mercado. La zona 1 (franja costera desde Punta Carretas hasta Carrasco) es la que menos sufre los descuentos, seguida por las zonas 2 y 3 (zonas céntricas no costeras²¹.) Finalmente, las zonas periféricas (4 y 5) son las más afectados por los remates en cuanto al descuento respecto al valor de mercado. Si los bancos privados prestan hasta el 70% del valor de mercado (equivalente al 30% de descuento), los inmuebles ubicados en las zonas 1, 2 y 3 podrían ser sujetos de créditos hipotecarios.

Descuentos en Remates de Inmuebles. Montevideo (**Propiedad Horizontal**)

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
2002	51%	62%	61%	74%	80%
2003	46%	41%	46%	63%	60%
2004	49%	48%	49%	64%	34%
2005	33%	35%	47%	61%	62%
2006	8%	26%	31%	56%	60%
2007	18%	19%	49%	64%	64%

Fuente: VALORA.

¹⁸ Información del artículo "Banca no da préstamos para compra de vivienda fuera de la zona costera", Diario El País (22.01.2007)

¹⁹ Los bancos privados que exigen menor ingreso por familia solicitan aproximadamente unos USD 830. Según la ECH 2005, los hogares no propietarios con ingreso mayor a USD 830 (de 2007) eran 7% del total. Cálculo realizado: $1.110.830 \cdot (0.07) = 77.760$.

²⁰ VALORA realiza un relevo del total de remates de Montevideo.

²¹ Corresponde a las zonas del Centro, Ciudad Vieja, Cordón, Tres Cruces, Estadio Centenario, Atahualpa, Prado, Palacio Legislativo y la Unión.

7. Oferta de Créditos Hipotecarios

7.1 Banca Pública

Desde marzo de 2002, un ahorrista habilitado en el BHU podía acceder a un crédito para vivienda de 40, 48, 58 o 64 mil dólares según la cantidad de dormitorios de la misma (1, 2, 3 o 4.) El plazo máximo era de 20 años y la tasa Libor a 180 días más 4%. Además, el banco cobraba una comisión de 3% en el momento de la escritura.

El Directorio del BHU prevé reabrir para ahorristas con antigüedad las líneas de vivienda usada y construcción a mediados de 2008. La fecha de lanzamiento y las condiciones que regirán estas líneas de crédito aún no han sido aprobadas, ya que dependen de la reestructura del mismo.

Por otra parte, se continúa otorgando las financiaciones habituales para la adquisición de las viviendas que están en propiedad del Banco y las de deudores hipotecarios morosos que se rematan extrajudicialmente todos los meses. En estas opciones, si bien los ahorristas tienen condiciones preferenciales, hay viviendas a las cuales se puede acceder sin ser ahorrista. La financiación en todos los casos es en UR, con plazos máximos de 25 años. Las tasas varían según sea compra de vivienda libre o compra en remate y en ambos casos los ahorristas tienen tasas de interés bonificadas, que van del 4% al 8,5% dependiendo de las situaciones mencionadas²².

En junio de 2008 el BHU puso a disposición de sus ahorristas un plan de financiación para la compra de 546 apartamentos a estrenar en propiedad del banco (367 en Montevideo y 179 en Canelones y Rivera) que implica USD 17 millones en créditos. Los interesados deben contar con un saldo igual o superior a 50 UR (equivalente a \$18.500) y con ingresos familiares superiores a \$22.000. Se financia el 80% del valor del inmueble en UR o UI a una tasa de 4.07% anual en un plazo de hasta 25 años.²³

Con fondos del Ministerio de Vivienda (MVOTMA) ya se están otorgando préstamos en UR para refaccionar o ampliar viviendas de Montevideo. El préstamo está destinado a propietarios de viviendas cuyo núcleo familiar perciba ingresos mensuales nominales de hasta 75 UR (a la fecha \$U 27 mil.) Al tratarse de fondos provenientes del MVOTMA, el préstamo está habilitado para público en general, no siendo necesario ser ahorrista del BHU.

Mientras tanto, el BROU anunció que canalizará una serie de préstamos hipotecarios a través del BHU. Se prevé lanzar en marzo de 2008 una nueva línea de créditos hipotecarios en Unidades Indexadas (UI) para la compra de viviendas. El financiamiento, destinado a funcionarios públicos y a trabajadores privados que tengan convenio con el banco estatal, se otorgará a un plazo máximo de 20 años y con una tasa de interés del 6%²⁴.

El estudio de N. y G. Gandelman (2004), revela que el número de miembros del hogar, su nivel de ingresos, la estabilidad del núcleo familiar, la edad del jefe de familia y la condición de empleado público del mismo inciden positivamente en la probabilidad de obtener un crédito hipotecario para vivienda. En cuanto a la condición laboral del jefe de familia, la alta participación del BHU en el total de créditos otorgados en las últimas décadas explica la propensión marginal a favorecer a empleados estatales.

7.2 Banca Privada

El sector privado ingresó al segmento de créditos hipotecarios a mediados de la década de los 90. Durante la crisis financiera se retrajo en forma importante, aunque actualmente varios bancos privados se han lanzado a ofrecer préstamos para vivienda.

A continuación se presentan dos tablas. La primera contiene un resumen de las características con las que la banca privada otorga préstamos hipotecarios. En la segunda se calcula el valor promedio

²² Información proporcionada a VALORA por el BHU a través de correo electrónico.

²³ Información de www.bhu.net y del artículo "Luego de 6 años el BHU vuelve a conceder crédito", Diario El País (03.06.2008)

²⁴ Información del artículo "BROU otorgará préstamos hipotecarios", Diario El Observador (18.06.2008)

de la cuota mensual en dólares y Unidades Indexadas que ofrecen algunos bancos privados según monto y el plazo del préstamo. Se asume que los bancos financian hasta un 70% del valor del inmueble.

RESUMEN DE CONDICIONES PARA PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	
Destino del préstamo	Compra y refacción (mayoría). Construcción algunos.
Financiamiento (% del valor del inmueble)	<i>Compra y construcción:</i> 70% del valor de mercado la mayoría, algunos 75-80%. <i>Refacción:</i> 50% del valor de mercado, algunos hasta 60%
Ingreso mínimo	Neto familiar promedio de USD 1.000 (varía entre USD 830 y 1.500 según la institución)
Relación cuota / Ingreso familiar neto	<i>Préstamos en UI:</i> 30% (en general) <i>Préstamos en Dólares:</i> 25% (en general)
Tipo de cuotas	Por lo general mensuales, iguales y consecutivas
Garantía	Algunos préstamos en dólares tienen tasas variables atadas a la Libor 180 días. Hipoteca a favor del banco (en general)
Tasa	<i>Préstamos en UI:</i> 4,55% promedio últimos 12 meses. <i>Préstamos en Dólares:</i> 8,55% promedio últimos 12 meses.
Capital otorgado	<i>Compra:</i> entre USD 5.000 y USD 200.000 <i>Refacción:</i> entre USD 5.000 y USD 50.000
Plazo	<i>Plazo máximo para préstamos en UI:</i> entre 10 y 25 años, según la institución <i>Plazo máximo para préstamos en Dólares:</i> entre 15 y 18 años, según la institución
Edad del solicitante	18 o 21 a 65 años (algunos piden que al terminar de pagar tenga como máximo 65)
Antigüedad laboral	Algunos solicitan 2 años para empleados y 3 para independientes
Gastos	De tasación, comisiones, honorarios, impuestos y de seguros.
Seguros	De vida e incendio obligatorios, en general.
Ubicación inmueble	Algunos piden zonas costeras de Montevideo y Maldonado exclusivamente.
Nacionalidad	Algunos piden uruguayos o residentes permanentes

Bancos considerados: ABN, Banes, BBVA, BROU, Crédit, Discount, Itaú, NBC, Santander

Préstamos Hipotecarios del Sector Privado. abril 2008

Valor de la cuota mensual en dólares según plazo y monto del préstamo.

Valor inmueble (USD)	Préstamo (USD)	5 años	10 años	15 años
30,000	21,000	459	288	237
50,000	35,000	764	480	395
75,000	52,500	1,147	720	592
100,000	70,000	1,529	961	789
125,000	87,500	1,911	1,201	986
150,000	105,000	2,293	1,441	1,184
175,000	122,500	2,676	1,681	1,381
200,000	140,000	3,058	1,921	1,578
225,000	157,500	3,440	2,161	1,776
250,000	175,000	3,822	2,401	1,973
275,000	192,500	4,205	2,641	2,170
285,714	200,000	4,368	2,744	2,255

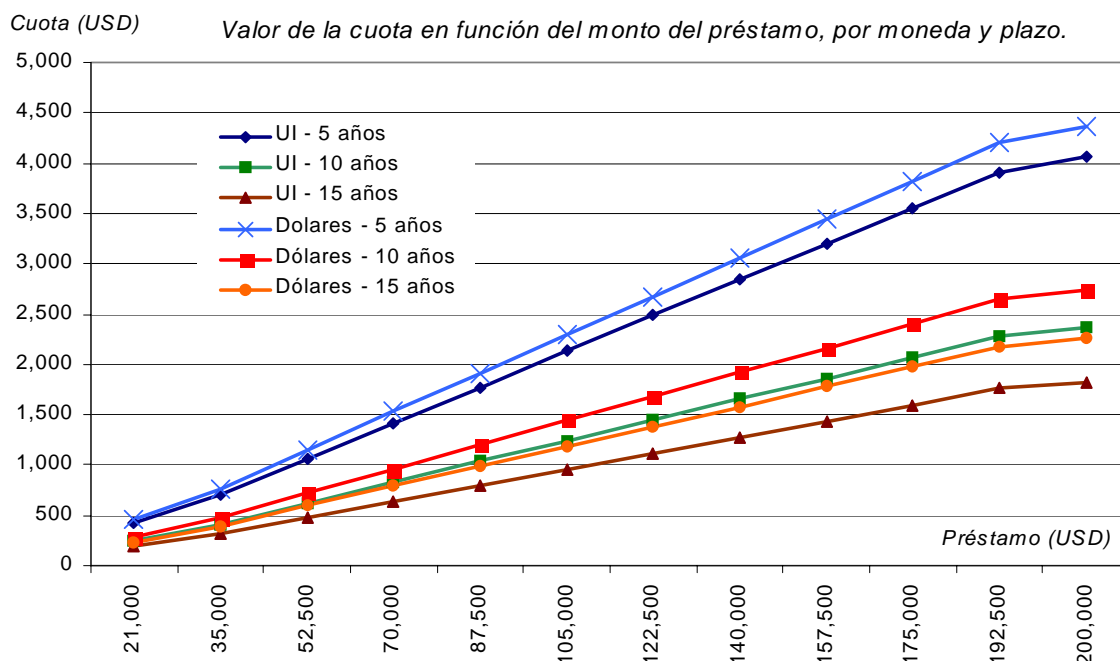
Cálculos realizados en base a los créditos otorgados por los bancos ABN, Crédit Uruguay y Santander.

Valor de la cuota mensual en UI según plazo y monto del préstamo.

Valor inmueble (USD)	Préstamo (USD)	5 años	10 años	15 años
30,000	21,000	4,783	2,790	2,154
50,000	35,000	7,972	4,649	3,590
75,000	52,500	11,957	6,974	5,386
100,000	70,000	15,943	9,298	7,181
125,000	87,500	19,929	11,623	8,976
150,000	105,000	23,915	13,948	10,771
175,000	122,500	27,901	16,272	12,567
200,000	140,000	31,887	18,597	14,362
225,000	157,500	35,872	20,921	16,157
250,000	175,000	39,858	23,246	17,952
275,000	192,500	43,844	25,570	19,748
285,714	200,000	45,552	26,567	20,517

Cálculos realizados en base a los créditos otorgados por los bancos ABN, Crédit Uruguay y Santander.

Los resultados de la misma simulación en abril de 2007 muestran que las cuotas mensuales en UI a 5 años disminuyeron un 18% comparando con los cálculos de abril de 2008. Las cuotas a 10 años disminuyeron un 28% y las cuotas a 15 años se incrementaron un 5.4% analizando los valores promedio para los tres bancos privados considerados. La gráfica siguiente muestra las curvas de la simulación en abril de 2008.



Fuente: Elaboración propia sobre información de préstamos de bancos ABN, Crédit Uruguay y Santander.

En el sector privado, entre mayo de 2007 y mayo de 2008 hubo 1784 operaciones nuevas destinadas a vivienda, que totalizaron USD 71.1 millones. El 90% de dicho monto fue otorgado en Unidades Indexadas (UI) y el restante 10% en dólares, algo lógico por las diferencias en el valor de la cuota y por la aversión del público a endeudarse en dólares por eventuales devaluaciones. La operación promedio de todo el período se ubicó en un monto equivalente a USD 39.200 para créditos en UI y USD 61.700 para los créditos en dólares.

8. Referencias

Amarante, V. y Caffera, M. 2003. "*Los factores determinantes de la formación de asentamientos irregulares. Un análisis económico*". Montevideo, Uruguay: Universidad de Montevideo, Revista de Ciencias Empresariales y Economía, año II.

Calificación de Bonos Hipotecarios en Dólares U.S.A. – Serie H1 del BHU. Moody's Latin America Calificadora de Riesgo S.A., Octubre de 2006.

Casacuberta, C. 2006. "*Situación de la Vivienda en Uruguay*". Montevideo, Uruguay: Instituto Nacional de Estadística.

Gandelman, E. y N. 2004. "*Los efectos del sector público en el financiamiento de la vivienda: el mercado hipotecario del Uruguay*". Documento de trabajo N° 503. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Investigación.

Instituto Nacional de Estadística. 2005. *Encuesta Continua de Hogares 2005*. Total del País. Síntesis de resultados.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de Uruguay. 2005. *Plan Quinquenal de Viviendas 2005-2009*.

Proyecto de Ley. Modificación de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario y de Creación de la Agencia Nacional de Vivienda.