

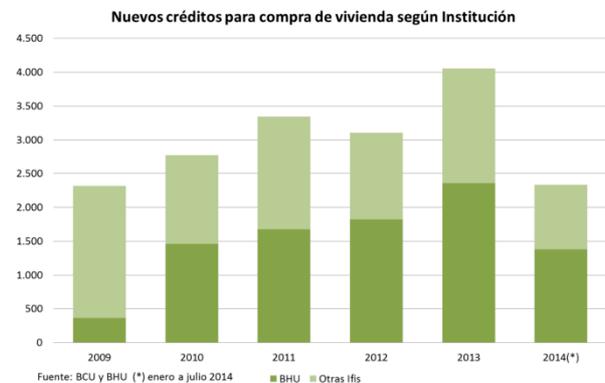
Créditos

La cantidad de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero tuvo un aumento sostenido entre 2008 y 2014 (exceptuando una leve caída en 2012). Se analiza la evolución que han tenido en los últimos años, distinguiendo los otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

Entre los meses de enero a agosto de 2014 se otorgaron 2.701 créditos hipotecarios a las familias para adquisición de vivienda mientras que en igual período de 2013 se otorgaron 2.456. El año móvil cerrado en agosto 2014 totaliza 4.301 créditos, un 17% superior al año anterior. Sin embargo, en los últimos meses se observa una desaceleración, en los meses de julio y agosto se registraron un 10% y 9% menos de créditos que un año antes.



La información publicada por el Banco Central del Uruguay (BCU), respecto a nuevos créditos con destino compra de vivienda se publica en forma agregada. A partir de esta serie de créditos publicada por el BCU y de información proporcionada por el BHU se distinguen los créditos otorgados por este Banco del resto de las Instituciones.



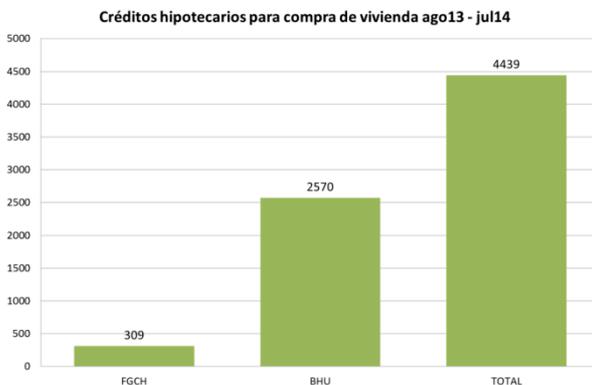
En el gráfico siguiente se observa la participación del BHU y del resto de las Instituciones en el total de nuevos créditos según año hasta el último dato disponible (julio 2014). La participación está medida en términos de cantidad de créditos otorgados (no en montos). Desde 2010 el BHU supera el 50% de los créditos y desde 2012 a 2014 se ubica en torno al 59%.



Participación de los créditos con garantía del FGCH en los créditos hipotecarios

Entre junio 2013 y agosto 2014 se registraron 336 garantías con FGCH, las cuales representan, en promedio un 6% del total de créditos hipotecarios para compra de vivienda otorgados en el período.

Considerando el año móvil agosto 2013 – julio 2014 los créditos con aval del FGCH alcanzan el 7% del total del mercado (309/4.439). Medidos con respecto al total de créditos del BHU las garantías otorgadas por el FGCH alcanzan el 12%.



RESUMEN CONDICIONES VIGENTES EN LOS DISTINTOS BANCOS PARA CREDITOS HIPOTECARIOS

Banco	BBVA	BHU	BROU	Discount	HSBC	Itau	Santander	Scotiabank
Destino	Compra, construcción o refacción de vivienda	Compra de vivienda nueva o usada en todo el país (zona urbana o suburbana).	Compra de vivienda propia	Compra de inmuebles	Compra de vivienda, oficina, construcción y reforma	Vivienda familiar o local comercial	Comprar de vivienda, construcción de vivienda propia, casa de veraneo o compra de oficina	Comprar de vivienda, refacción, casa de veraneo
Plazo	Hasta 25 años	Hasta 25 años	Hasta 20 años	Hasta 10 años en US\$ y 15 en UI	Vivienda hasta 15 años. Oficinas hasta 15 años en UI y 10 años en dólares	Hasta 20 años	Mínimo de 3 años y como máximo: 20 años en UI, y 18 años en US\$ para vivienda principal, 15 años en todas las monedas para vivienda secundaria o veraneo	Hasta 15 años.
Porcentaje máximo a financiar	Hasta el 80% del valor del inmueble	Hasta el 90% del valor de la vivienda	Varía entre el 75% del Valor de Remate y 85% del Valor Comercial.	Hasta el 75% del valor de remate de tasación del inmueble	Primera vivienda en UI, segunda vivienda, oficina u otros: 50%. Primera vivienda en US\$ 75%	Hasta 80% del valor de mercado del inmueble (dependiendo de la zona).	1ª vivienda 80% en UI y 70% USD. 2ª vivienda 60% del valor comercial.	Hasta 75% del valor del mercado
Monto a financiar	Sin dato	Desde 100.000 a 2.800.000 UI		De 10.000, a 100.000 US\$. Por montos mayores consultar a Ejecutivo de Cuenta.	Viviendas: Mínimo US\$ 15.000. Máximo US\$ 350.000. Otros destinos: Mínimo US\$ 15.000. Máximo US\$ 200.000. Oficinas: Mínimo US\$ 15.000. Máximo US\$ 75.000	De 10.000 a 500.000 USD	De 30.000 a 380.000 USD	A partir de 40.000 US\$
Moneda	UI, US\$	UI		UI	UI, US\$	US\$	UI, US\$	UI, US\$
Tasa UI (anual)	5,5% ea hasta 15 años 5,9% ea para plazos mayores a 15 años, hasta 25 años	6% ea	De 6% a 6,5% ea	7,25% ea			6,50% en UI	
Tasa US\$ (anual)	Sin datos		Sin dato				LIBOR + 7% + I.V.A. en US\$	
Requisitos								
Ingreso mínimo (familiar)	\$ 30.000 (titular + cónyuge)	Empleados públicos o jubilados: 9500-11.000UI. Privados: 13000-16000. Profesionales: 13000-16000. Otros: 8500 – 11000 (titular + cónyuge)	No se exige	1.500 US\$	90.000 \$ nominal (titular y conyugue)	2.000 US\$ del núcleo familiar	20.000 \$(núcleo familiar)	Ingresos líquidos mínimos del núcleo familiar: \$ 20.000
Ratio cuota ingreso máxima	UI 25%. Dólares 20%	Empleados: 25%. Profesionales y otros: 20%	Sin dato	25% de los ingresos netos del núcleo	30% en UI y 20% en US\$.		Máximo: 30% en UI, y 20% en US\$	Máxima 30% de los ingresos del núcleo familiar en UI y el 20 % en US\$.
Edad	65 años al momento de tomar el crédito y 70 años a la fecha de vencimiento	La edad del titular, más el plazo del préstamo no podrá superar los 70 años	no debe superar los 70 años al vencimiento de la última cuota	De 18 a 64 años. La edad del solicitante sumada al plazo del vale no podrá superar los 74 años.	Desde 21 hasta 65 años (la edad más el plazo del préstamo no puede superar los 70 años).	Mayores de 18 y menores de 70 años	igual o mayor de 18 años al momento de otorgamiento y menor de 70 años al momento del pago de la última cuota	Ser mayor de 18 años al solicitar el crédito y menor de 70 al finalizarlo
Antigüedad laboral mínima	2 años (dependiente), 3 años (independiente)	Empleados públicos y jubilados: 6 meses, privados: 1 a 3 años, profesionales y otros: 1 a 2 años	2 años consecutivos y como mínimo un año en el empleo actual	2 años	Dependientes mínimo de 2 años en el mercado laboral y 1 año en el mismo empleo. Profesionales e Independientes: 3 años de actividad.	Sin Dato	12 meses para trabajadores dependientes o nóminas y 2 años para trabajadores independientes	2 años
FGCH	si	si	si	no	si	no	si	si