

## PROGRAMA DE AHORRO JOVEN PARA VIVIENDA

**El Programa de Ahorro Joven para Vivienda fue creado por la Ley Nº 19.210 y tiene como objetivo incentivar el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales con el fin de facilitar el acceso a una solución habitacional. En este capítulo se presentan los requisitos necesarios para poder inscribirse al programa, así como los primeros resultados, destacándose que ya hay más de 500 cuentas inscriptas en la capital y en 16 departamentos del interior.**

El acceso a la vivienda en el mercado formal puede darse por medio de la compraventa (o alguna otra forma de transferencia de propiedad) o el alquiler.

El acceso a una vivienda requiere que los hogares conjuguen una serie de aspectos de deberán cumplir tales como tener un ingreso suficiente para afrontar el pago mensual (ya sea por alquiler o cuota de compra).

La garantía de alquiler o crédito hipotecario también influyen en las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de los hogares, ya que en el primer caso (garantía) amplía el conjunto de inmuebles a los que se puede acceder, así como su calidad; y en el segundo (crédito hipotecario) permite acceder a un bien sin tener todo el precio para integrar.

Estos componentes han sido abordados desde la política pública con diversos instrumentos (garantías de alquiler estatales, Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, créditos para compra de vivienda nueva o usada, subsidios a la cuota, etc.).

Otro componente importante para acceder a una vivienda es el ahorro. En el caso de un alquiler, ese ahorro puede destinarse a diversos fines, tales como la constitución de un depósito de garantía.

En el caso de la compraventa, el ahorro es aún más importante, ya que en caso de que se adquiera con un crédito hipotecario se requiere contar con un cierto porcentaje del valor de la vivienda así como pagar ciertos gastos administrativos.

### Los jóvenes y el acceso a la vivienda

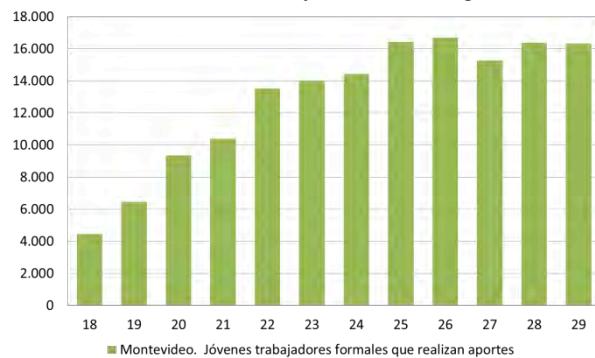
Según los datos de la Encuesta Continua de Hogares 2013 (ECH 2013) en Uruguay hay 591.300 jóvenes de entre 18 y 29 años, de los cuales 301.700 son trabajadores formales (aportan a un instituto de seguridad social).

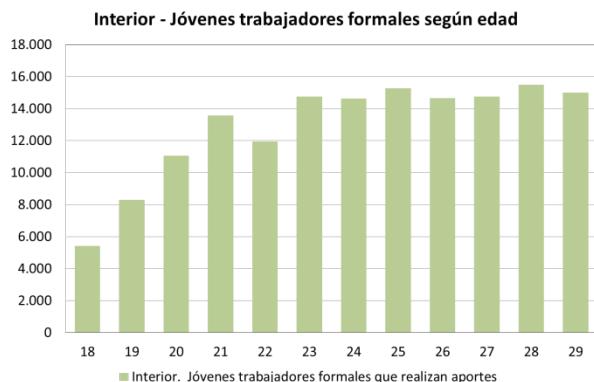
**301.700** Cantidad de jóvenes

uruguayos trabajadores formales

Fuente: ECH 2013

Montevideo - Jóvenes trabajadores formales según edad





Tanto en Montevideo como en el Interior del país, a medida que aumenta la edad aumenta la cantidad de jóvenes trabajando y realizando aportes.

Estos jóvenes trabajadores formales perciben un ingreso promedio de aproximadamente \$ 20.000 (actualizado por IMS a setiembre 2014).

### Hogares encabezados por jóvenes trabajadores formales

Se estima la cantidad de hogares jóvenes contando cuántos tienen jefes de hogar con edades entre 18 y 29 años de edad con trabajo formal (aportan a un instituto de seguridad social). Según los datos de la ECH 2013 hay casi 80.500 hogares con jefes jóvenes y trabajo formal, lo que representa un 7% del total de hogares del país.

**7%** De los hogares uruguayos tienen como jefe a un joven trabajador formal

Fuente: ECH 2013

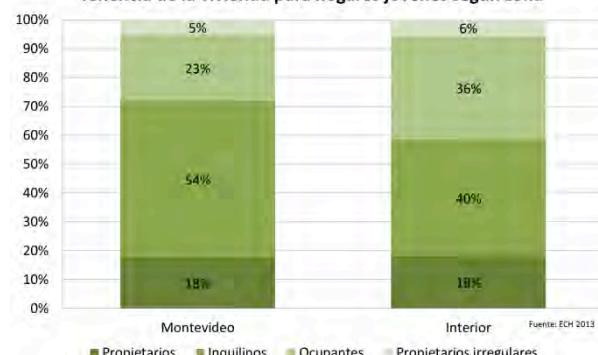
En los hogares donde el jefe es joven (entre 18 y 29 años de edad) el tipo de tenencia más frecuente es el alquiler (47%), seguido por propietario de la vivienda y el terreno (ya la pagó) con el 13% de los hogares con estas características.

En Montevideo esta tendencia se acentúa, ya que el 54% de los hogares jóvenes trabajadores formales son inquilinos mientras que del total de los hogares ese porcentaje es 23%.

En Montevideo más de la mitad de los hogares jóvenes alquilan su vivienda. Le sigue en importancia la ocupación (23%). Un 18% son propietarios de la vivienda y un 5% son propietarios de la vivienda pero no del terreno sobre el que ésta se ubica (propietarios irregulares).

En el interior del país también la solución más frecuente entre los jóvenes es el alquiler de la vivienda alcanzando en esta zona al 40% de los hogares. Le sigue muy cerca en importancia la ocupación (36%). Con proporciones muy similares a las de la capital resultan la propiedad y la propiedad irregular de la vivienda.

Tenencia de la vivienda para hogares jóvenes según zona



El **alquiler** de vivienda es la solución más frecuente entre los jóvenes trabajadores formales

Fuente: ECH 2013

## Programa de Ahorro Joven para Vivienda

La Ley de Inclusión Financiera (Ley N° 19.210), en su Título VII crea el Programa de Ahorro Joven para vivienda.

Este Programa tiene como objetivo incentivar el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales con el fin de facilitar el acceso a una solución habitacional.

Así, la Ley prevé que cumpliendo ciertos requisitos relacionados a una conducta de ahorro y utilizando estos ahorros para concretar la titularidad de una solución habitacional, se le otorgue a los jóvenes inscriptos un beneficio económico. Este beneficio consta de una transferencia (por única vez) de 30% del ahorro que haya realizado el joven (con un tope de UI 225 mensuales de beneficios).

Los jóvenes interesados que cumplan los requisitos de edad y trabajo formal deben dirigirse a alguna de las instituciones financieras adheridas (aquellas que operan con el Programa) y solicitar inscribir una cuenta. Una vez hecho esto puede comenzar a depositar e integrar así el ahorro. Cuando cumpla las condiciones requeridas para la salida del programa podrá dirigirse a la ANV y solicitar se le pague el beneficio económico.



El programa tiene una duración de seis años, contados a partir de la entrada en vigencia del Decreto (setiembre 2014).

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
INSCRIPCIÓN DE CV hasta abril 2017					
Octubre 2014					
	AHORRO QUE GENERA BENEFICIOS hasta setiembre 2018				
	Abril 2016				
	PAGO DE BENEFICIOS de abril 2016 hasta setiembre 2020				
		CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA			

Hasta marzo de 2017 se pueden inscribir cuentas al Programa, y hasta setiembre de 2018 se pueden realizar depósitos que computan para generar ahorro. En los dos últimos años de duración del programa los ahorros no generan beneficio, pero sí permiten que los jóvenes que cumplieron con los requisitos de manejo de la cuenta puedan encontrar una solución habitacional y cobrar el beneficio.

### Más información:



[www.inclusionfinanciera.uy](http://www.inclusionfinanciera.uy)

### Más Información:

 (2\*) 17217

[www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy)

\* Llamando desde el Interior

## Condiciones para integrar el Programa y acceder al beneficio económico

Al momento de la inscripción los jóvenes deben tener entre 18 y 29 años y ser trabajadores formales. Para ser considerado trabajador formal debe estar inscripto en el instituto de seguridad social que le corresponda según la actividad que desempeñe (BPS, Caja Bancaria, Militar, Policial, de Profesionales, etc.).

La cuenta que inscriban al programa debe ser en pesos o Unidades Indexadas, ya que no se admite inscribir cuentas denominadas en moneda extranjera. Cabe destacar también que, si bien la cuenta bancaria puede estar a nombre de más de una persona, a los efectos del Programa solo podrá inscribirse uno de los titulares.

Una vez que la cuenta queda inscripta al programa, pueden comenzar a hacerse depósitos que suman para generar el ahorro.

Se requiere entonces cumplir con ciertos requisitos de manejo de la cuenta. Otra de las condiciones exigidas para poder cobrar el beneficio es tener al menos 18 depósitos en 18 meses diferentes (consecutivos o no) de al menos UI 500. Cabe destacar que estas son las condiciones mínimas (lo que te habilitará a cobrar el beneficio mínimo), cuanto más meses de ahorro se tengan, mayor será el beneficio a cobrar (con un tope).

No pueden realizarse retiros de la cuenta, salvo en el caso de que se retira el dinero para concretar la solución habitacional.

En caso de que un joven realice retiros sin cumplir con los requisitos de depósito, se le excluirá automáticamente del Programa. Igualmente puede volver a inscribirse,

debiendo cumplir todos los requisitos nuevamente (edad, trabajo formal, depósitos).

**Para cobrar el beneficio los jóvenes deben cumplir ciertos requisitos a la hora de inscribir la cuenta, cierta conducta de depósitos y obtener la titularidad de una solución habitacional.**

### Requisitos para inscribir una cuenta:

- Ser trabajador formal.
- Tener entre 18 y 29 años de edad.
- Inscribir una cuenta denominada en pesos o UI.

### Requisitos de manejo de la cuenta:

- Realizar al menos 18 depósitos en 18 meses (consecutivos o no) de al menos UI 500.
- No realizar retiros de la cuenta, salvo para concretar la solución habitacional (un retiro al final).

### Requisitos de salida:

- Utilizar los ahorros realizados en la cuenta para concretar la titularidad de una solución habitacional.

Una vez que se haya cumplido con los requisitos de depósito es necesario que el joven encuentre una solución habitacional.

A los efectos del Programa de Ahorro Joven se definió **“solución habitacional”** en el sentido amplio ya que abarca distintas modalidades de tenencia:

- Ser titular o cotitular de un contrato de alquiler (plazo del contrato mayor a seis meses).
- Ser comprador o promitente comprador de una vivienda.

- Ser beneficiario de alguno de los programas del MVOTMA o ANV (los que se definen en la reglamentación).
- Adquirir a título oneroso cualquier otro derecho que le permita legítimamente ocupar un inmueble con destino a vivienda.

Para concretar la titularidad de la solución habitacional debe utilizar el dinero que ahorró en la cuenta. Esto implica que debe realizar un retiro con fecha anterior a la fecha de firma del contrato.

## Cálculo del beneficio económico

Una vez que el joven ha cumplido con todos los requisitos anteriormente mencionados podrá dirigirse a las oficinas de la Agencia Nacional de Vivienda y solicitar el pago del beneficio económico.

El beneficio económico aumenta de acuerdo a la cantidad de meses en los que haya realizado depósitos y al monto depositado cada mes. Así, el beneficio económico se determina como el 30% del “ahorro computable”.

Para calcular el ahorro computable se realiza el siguiente cálculo mensual:

Si en un mes determinado lo depositado en la cuenta es menor a UI 750, se toma el monto depositado como el ahorro computable mensual.

Si en cambio lo depositado en ese mes es mayor a 750 UI aplica el tope establecido por la Ley, y sólo se consideran UI 750.

Así, este cálculo se realiza para todos los meses (desde la inscripción de la cuenta hasta que se realiza el primer retiro o el cuarto año de vigencia del programa, lo que ocurra primero), y para obtener el

ahorro computable se suma el cálculo realizado para cada mes.

### Cálculo del beneficio económico

Ahorro computable =

$\Sigma$  mínimo (depósito mensual y UI 750)

Beneficio = ahorro computable \* 30%

Así, si un joven inscribió una cuenta el primer mes de operativa del Programa (octubre 2014) y deposita al menos UI 750 mensuales por 48 meses (el plazo máximo para ahorrar y generar beneficio es setiembre 2018) obtendrá el beneficio máximo que se calcula como  $UI 750 * 48 \text{ meses} * 30\% = 10.800$ . Para poder cobrar este beneficio debe tener un ahorro de al menos UI 36.000 (aproximadamente 4.300 dólares a noviembre 2014)

Si un joven ahorra por el mínimo periodo de tiempo depositando UI 500 cada mes (realiza 18 depósitos de UI 500) el beneficio que obtiene es el siguiente:  $UI 500 * 18 \text{ meses} * 30\% = UI 2.700$ . Esto implica que el joven tiene un ahorro de UI 9.000 (casi 1.100 dólares).

Cabe destacar que se podrán pagar hasta dos beneficio económicos por cada solución habitacional. Es decir, si dos jóvenes que tienen cuentas inscriptas en el Programa y cumplen los requisitos de depósito se mudan juntos, podrán presentarse ambos ante la ANV para solicitar el beneficio. Ambos deberán figurar como titulares del contrato.

En caso de que una misma solución habitacional esté a nombre de más de dos personas, todos los involucrados deberán

elegir a dos personas para que cobren el beneficio.

## Bancos Adheridos

El 23 de diciembre, el Programa de Ahorro Joven se encuentra operativo en siete bancos. Desde el 1º de octubre está operativo en BHU. Desde el 15 de ese mes en los bancos BROU y BBVA. En noviembre se incorporaron los bancos BANDES, Santander y Scotiabank. El 23 de diciembre lo hizo el DISCOUNT BANK.

En el correr de los próximos meses se integrarán Itaú y HSBC.



**559**  
Número de cuentas inscriptas  
al 22/12/2014

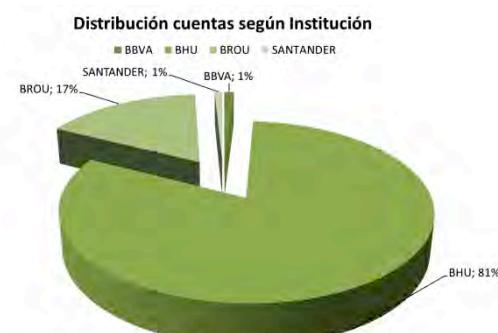
## Primeros resultados

Desde el lanzamiento del Programa el 1º de octubre de 2014, más de 500 jóvenes trabajadores formales han inscripto cuentas de ahorro en los bancos: BHU, BROU, BBVA y Santander.

## Características de las primeras 500 cuentas abiertas

### • Por banco

El BHU tiene el Programa de Ahorro Joven operativo desde el día de su lanzamiento, el 1º de octubre, y lidera con el 81% de las cuentas inscriptas. Le sigue en importancia el BROU con el 17% y luego BBVA y Santander con un 1% cada uno.



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

Al considerar las cuentas abiertas en el Interior del país la distribución entre Instituciones Financieras varía un poco. El liderazgo sigue siendo del BHU (72%) pero aumenta la importancia del BROU (26%). Dentro de los bancos privados, el BBVA es el único que tiene cuentas abiertas en el interior del país.

# Informe Mercado Inmobiliario - ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

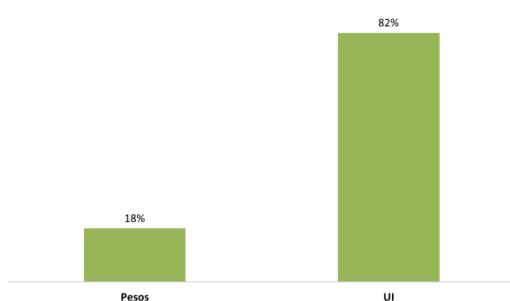
## • Según moneda

Desde que el Programa está operativo se han abierto cuentas en Unidades Indexadas y en Pesos Uruguayos.

El BHU participa del Programa de Ahorro Joven ofreciendo un producto en Unidades Indexadas y explica así que el 82% de las cuentas sean en esta moneda.

El BROU, el segundo banco en importancia en términos de cuentas inscriptas, ofrece un producto de ahorro en Pesos Uruguayos. El 18% de las cuentas abiertas son en esa moneda, casi coincidiendo con la proporción captada por BROU.

Distribución de las cuentas según moneda



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

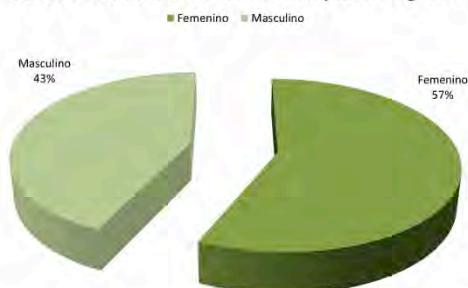
**75%** de las cuentas inscriptas se localizan en **Montevideo**

## Características de los primeros 500 jóvenes inscriptos

### • Género

Entre los primeros jóvenes inscriptos se observa una mayor proporción de mujeres que de varones.

Género de los titulares de cuentas inscriptas al Programa

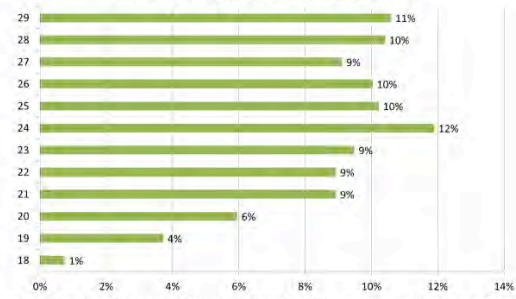


Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

### • Edad

Se han inscripto cuentas con titulares de todas las edades en el rango admitido: 18 a 29 años. En el gráfico siguiente se observa la distribución de cuentas para cada edad.

Cuentas inscriptas según edad del titular



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

**25 años** edad promedio de los 500 primeros jóvenes inscriptos al Programa Diciembre 2014

### • Residencia

3 de cada cuatro cuentas inscriptas pertenecen a jóvenes que residen en Montevideo. El resto se distribuye en 16

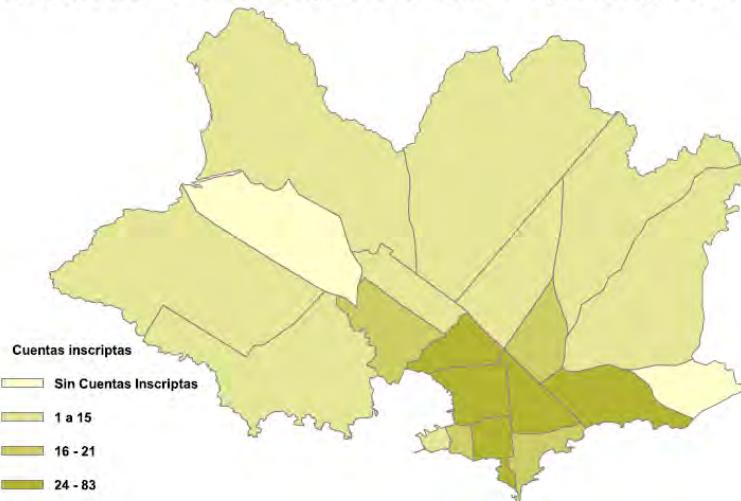
departamentos del interior que se detallan en la gráfica siguiente.



De las cuentas inscriptas en el interior del país, el 39% pertenecen a Canelones. Le siguen en importancia Maldonado y Soriano con 13% y 9% de las inscripciones respectivamente.

**Canelones** es el departamento del interior con más cuentas entre los 500 primeros jóvenes inscriptos.

**Distribución de Cuentas inscriptas en Montevideo según Código Postal**



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

- Ingresos mensuales**

En el momento de la inscripción se le solicita a cada joven que informe su ingreso mensual<sup>14</sup> en pesos uruguayos. Para los primeros 500 jóvenes inscriptos el promedio alcanza los 19 mil pesos uruguayos. Tres de cada cuatro cuentas pertenecen a jóvenes residentes en la

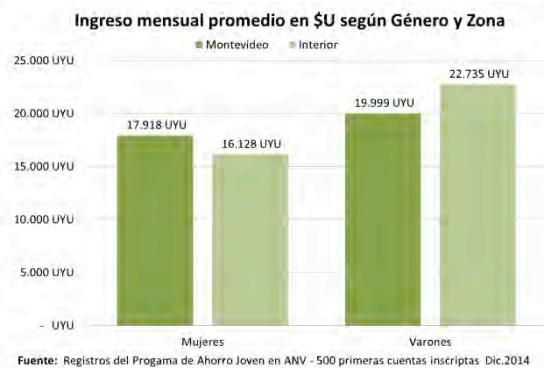
capital que tienen un ingreso promedio de \$ 19.100. Las cuentas abiertas en el interior pertenecen a jóvenes que en promedio resulta levemente más bajo, \$ 18.800.

**\$ 19 mil** Ingreso mensual promedio de los 500 primeros jóvenes inscriptos al Programa- Dic .2014

<sup>14</sup> El ingreso que se capta es el líquido legal que surge de restar al nominal los descuentos de carácter legal. Debido a que aún se está en etapa de implementación algunos datos enviados por el BHU no se tuvieron en cuenta en el análisis de ingresos (9 cuentas).

En todo el país se observa que en promedio las mujeres jóvenes tienen un ingreso menor al de los jóvenes varones.

## Informe Mercado Inmobiliario - ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO



Entre los jóvenes inscriptos en Montevideo la distancia entre el ingreso promedio de varones y mujeres es de un 12%. En el interior la diferencia es mayor llegando al 41%, a favor de los varones.

**41%** distancia entre el ingreso promedio de varones y mujeres en el **Interior**

**12%** distancia entre el ingreso promedio de varones y mujeres en **Montevideo**