

Más de 500 créditos hipotecarios con la cobertura del FGCH en todo el país

Al cierre del mes de marzo más de 500 familias en todo el país, han accedido a su vivienda propia mediante créditos con cobertura del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH). Este es el resultado de la aplicación de políticas públicas de vivienda y del trabajo interinstitucional entre actores públicos y privados, para facilitar el acceso a la vivienda de todos los uruguayos.

El FGCH fue creado en el capítulo II de la Ley N.º 18.795 del 17 de agosto del año 2011 y comenzó a estar operativo para la población en abril de 2013. Su objetivo es facilitar el acceso a la vivienda de aquellas familias que, aún con la capacidad de pagar una cuota mensual, no tienen el ahorro previo suficiente para acceder a la compra de un inmueble a través de un crédito hipotecario.

Con la utilización del FGCH sólo es necesario un ahorro inicial de entre 10 % y 15 % y se puede financiar hasta el 90 % del valor de la vivienda en un plazo máximo de 25 años.

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios opera con seis instituciones financieras adheridas (BBVA, BHU, BROU, HSBC, SANTANDER y SCOTIABANK), las que a partir de la firma de un contrato de adhesión con la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) pueden otorgar créditos hipotecarios con la garantía adicional del mismo.

Tradicionalmente los bancos suelen financiar el 70% del valor del inmueble y exigen al comprador un 30% de ahorro previo, el Fondo cubre hasta un 20% para que las personas puedan acceder al préstamo con solo un 10% de ahorro. Quienes estén interesados en obtener cobertura del FGCH deben manifestar su interés al banco en el que solicitan el préstamo hipotecario.

Distribución de las garantías en todo el país

Un 52% de las garantías otorgadas se localiza en el departamento de Montevideo. Le siguen en importancia Canelones con un 14%, Maldonado

con un 7%, Salto con un 6%, y el 21% restante se distribuye en el resto del país. En el caso del departamento de Montevideo, los créditos se distribuyen en todas las zonas de la ciudad, exceptuando la franja costera.

Características generales de los créditos, viviendas y beneficiarios.

Los plazos de cancelación promedian los 23 años con una tasa de interés media del 6.23% (TEA en Unidades Indexadas). El precio promedio de las viviendas comercializadas con FGCH es de UI 551.200 (USD 67.417), y el 67% de los beneficiarios de los créditos son menores de 39 años. El porcentaje promedio de crédito otorgado sobre el precio de la vivienda es del 89%, lo que implica que los créditos otorgados con FGCH han requerido en promedio únicamente un 11% de ahorro previo por parte de las familias.

El ingreso promedio del núcleo familiar se ubica en el entorno de los \$ 39.948 y la RCI (Relación Cuota Ingreso) es del 26%. El ingreso máximo del núcleo familiar para acceder al FGCH no debe exceder las UR 100 (\$ 80.557 al valor de marzo 2015).

Es importante destacar que el FGCH opera para la compra de vivienda usada y nueva, en este último caso, sólo si es promovida por la Ley N° 18.795. Las viviendas promovidas adquiridas con FGCH tienen un precio promedio de UI 675.615 (USD 82.506) y representan el 20% del total de créditos otorgados (el porcentaje restante se corresponde con vivienda usada).

Participación de los créditos con garantía del FGCH en el mercado de créditos hipotecarios.

De acuerdo a la información disponible, durante el año 2014 los créditos hipotecarios con cobertura del FGCH alcanzan el 7% del total del mercado. Medidos con respecto al total de créditos del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), las garantías otorgadas por el FGCH alcanzan el 12%. Cabe acotar que el BHU concentra el 55% del total de créditos hipotecarios otorgados durante el año 2014.