

Informe Mercado Inmobiliario.

ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay - Mayo 2013



Información, evolución y análisis acerca de los principales indicadores del Mercado Inmobiliario:

Construcción - Créditos - Compraventas - Alquileres - Vivienda de Interés Social - Ley 18.795 - Acceso a la vivienda

www.anv.gub.uy



17217



Trabajamos para facilitar el acceso y permanencia en la vivienda.

Resumen ejecutivo

2012 ha sido un año de expansión económica para Uruguay. Es así que el PIB en 2012 ha aumentado 3,9% con respecto a 2011. La construcción también ha tenido mucha actividad, sobre todo de la mano de grandes obras de infraestructura.

El mercado inmobiliario, y particularmente el de la vivienda, no fue ajeno a esta expansión, pero ha experimentado algunos cambios específicos, que responden a una dinámica interna.

En relación a la construcción, los costos mantienen su evolución, tanto en términos reales como corrientes.

En cuanto a los permisos de construcción otorgados en 2012, la distribución de los m² concedidos refleja una mayor dinámica en barrios centrales del departamento de Montevideo, restando participación a la costa.

En este cambio tuvo especial importancia la Ley 18.795 de Acceso a la Vivienda de Interés Social, ya que, de la totalidad de m² otorgados, el 17% corresponden a proyectos amparados en esta Ley.

En el año 2012 el sector de los préstamos hipotecarios tuvo una leve caída, ya que la cantidad de préstamos disminuyó 5,6% y el monto otorgado disminuyó un 3,2%.

En cuanto a la tasa de interés, cabe destacar que se ha mantenido en el entorno de 6% (TEA en UI) en estos últimos años.

El precio promedio de compraventas de vivienda para el período enero – octubre 2012 fue de UI/m² 13.082 para viviendas en Propiedad Horizontal ubicadas en Montevideo. Si se analiza según zonas de Montevideo, la costa este es la que presenta los valores promedio más altos, siendo éstos de UI/m² 17.448, la zona céntrica (Cordón, Centro, Barrio Sur y Palermo) tiene un precio promedio de UI/m² 11.206, mientras que la zona del centro geográfico (por ejemplo Aguada, Goes, Prado, Unión, entre otros— ver zona C01 en anexo) de la capital tiene un precio promedio de UI/m² 9.053.

En cuanto al dinamismo, debe destacarse que la cantidad de compraventas de vivienda ha disminuido en el período analizado.

Según datos del censo 2011, el 21% de los hogares residen en viviendas alquiladas, siendo este fenómeno más acentuado en Montevideo donde los inquilinos representan el 27% de los hogares. En cuanto a la evolución del precio de los alquileres, mantiene una tendencia de aumento por encima del nivel general de precios, y con variaciones similares al aumento de los salarios.

Así, en 2012, los alquileres aumentaron 14,8%, mientras que la inflación fue de 7,5%.

La Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social (Ley 18.795) ha logrado un gran dinamismo en su primer año y medio de vigencia. Es así que al 23 de abril de 2013 se han ingresado 159 proyectos, sobre todo en los departamentos de Montevideo y Maldonado, aunque la participación de otros departamentos viene en aumento.

En este capítulo también se abordará el tema del acceso a la vivienda por parte de los hogares, teniendo en cuenta las exigencias de las Instituciones Financieras y los precios de mercado.

Si se toman en cuenta estos factores se concluye que en Montevideo el 42% de los hogares estarían en condiciones de solicitar un préstamo a 10 años, y el 31% a 25 años. En el interior, los que pueden acceder a un préstamo hipotecario a 10 años representan un 36%, mientras que un 25% accedería a un préstamo a 25 años.

Construcción

A partir de 2003 el sector de la construcción comenzó a recuperarse, luego de la crisis de 2002, y no ha parado de crecer. La construcción de vivienda comenzó a recuperarse un poco después, en el año 2004. Si se analiza el departamento de Montevideo se observa que la construcción estuvo muy concentrada en algunas pocas zonas, aunque en el último año se han observado algunos cambios en la distribución espacial.

La actividad de la construcción ha mostrado un buen dinamismo en los últimos años.

Actividad y costos

Según informe publicado por el BCU, el sector de la construcción ha tenido un crecimiento sostenido desde el año 2003. Según el último dato disponible, en el año 2012 la actividad creció 18,7% con respecto a 2011, mientras que el PIB aumentó un 3,9% en el mismo periodo. Este crecimiento estuvo impulsado tanto por el sector privado (obras en planta de pulpa de celulosa en Colonia) como por el sector público (ANP, ANTEL y OSE mayormente).

El aumento de los costos de construcción en términos reales fue de 5,8% entre marzo de 2012 y marzo de 2013.

Al igual que la actividad, los costos también han tenido una evolución ascendente, sobre todo a partir de 2010, ya que el costo de construcción medido en términos reales (es decir, descontando la inflación) ha tenido variaciones positivas todos los meses. En marzo de 2013 la variación interanual del costo de la construcción fue de 15% en pesos corrientes y de 6% si se mide en términos reales.



Fuente: BCU

Evolución del ICC por moneda

Base dic. 1999=100



Fuente: INE

Construcción en Montevideo

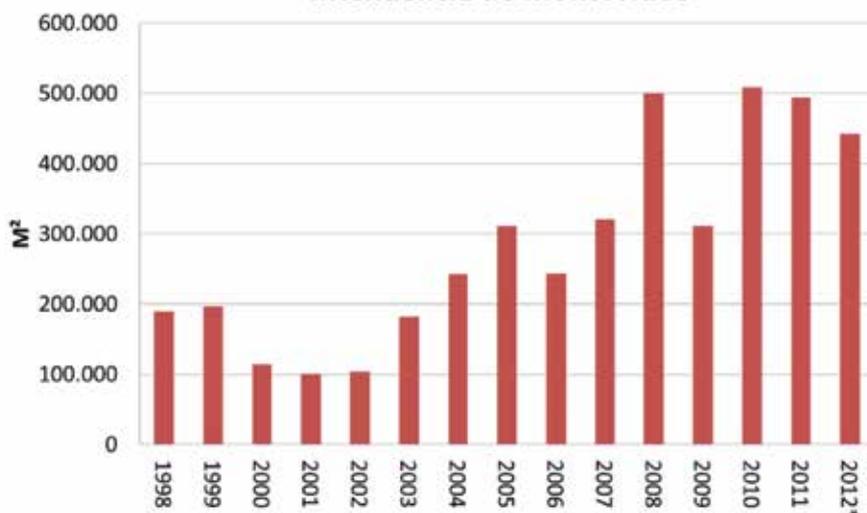
En Montevideo, la construcción de viviendas ha tenido una actividad sostenida desde el año 2005. Esta dinámica no ha sido igual en todas las zonas del departamento, sino que se ha concentrado básicamente en la costa. Pero en el año 2012 hay un cambio en esta tendencia.

En el año 2011 se otorgaron permisos de construcción para vivienda por un total de 497.608 m².

De estos permisos, no todos involucran construcción de más m² de vivienda (m² incrementales), ya que en muchos casos los permisos se solicitan

por regularización, incorporación a Propiedad Horizontal, entre otros. Si se consideran sólo los permisos con m² incrementales (ampliación, obra nueva, reforma y reciclaje) de todos los otorgados en 2011, fueron 442.071 m² incrementales.

M² en permisos de construcción para vivienda - Intendencia de Montevideo



La zona central del departamento aumentó su participación en m² construidos, pasando de 23% en 2011 a 53% en 2012.

Otra característica que puede observarse, es que, si bien la cantidad de m² otorgados en permisos de construcción disminuyó, hubo cambios en la participación de cada zona. En este caso se analizó la participación de los m² de acuerdo a la zonificación de la Ley 18.795 de Promoción de Inversión en Vivienda de Interés Social. La costa de Montevideo (zona C04) disminuyó su participación, pasando de representar el 69% de los m² en 2011 a 43% en 2012. Mientras tanto la zona C01 y C02 (zona central del departamento) aumentaron su participación, pasando de 17% a 42% en la zona C01 y de 6% a 11% en la zona C02 (ver anexo para definición de zonas).

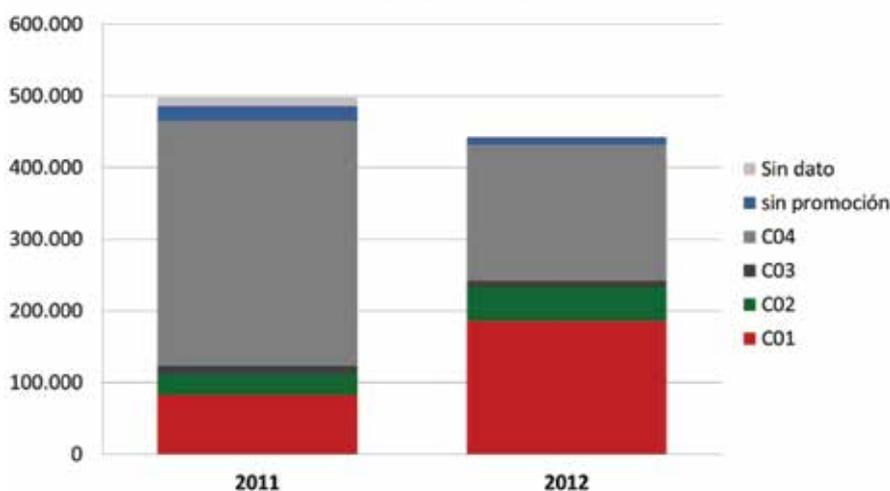
Este cambio se dio fundamentalmente por la disminución de la participación de los barrios Pocitos (de 19% en 2011 a 11% en 2012), Punta Carretas (de 9% a 5%), Tres Cruces (de 6% a 4%), Buceo (de 8% a 3%) y Carrasco (de 7% a 3%).

En cambio, los barrios que aumentaron su participación fueron Aguada (pasando de 0.1% en 2011 a 12% en 2012, básicamente por la incidencia del permiso de construcción de Altos

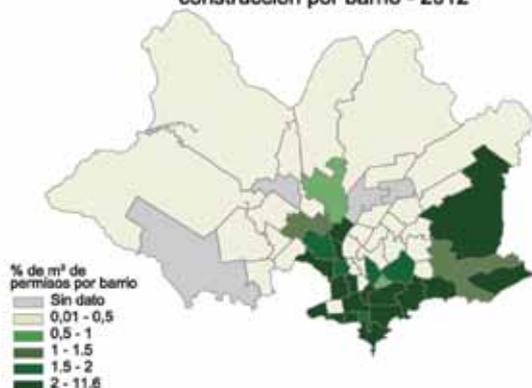
Fuente: Intendencia de Montevideo. *Dato preliminar

En el año 2012 se otorgaron permisos de construcción para vivienda por 442.507 m², mientras que los m² incrementales fueron 387.028 m².

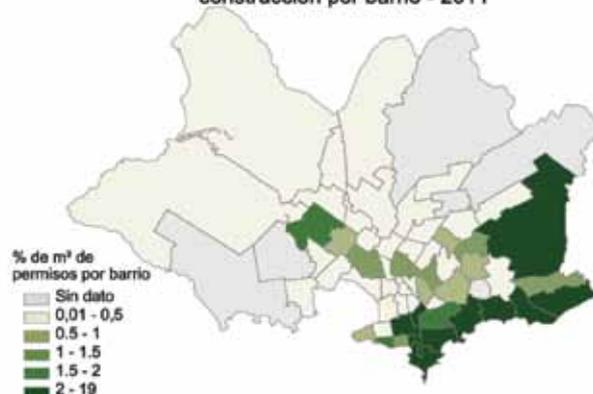
M² otorgados en permisos de construcción en Montevideo



Participación de m² otorgados en permisos de construcción por barrio - 2012



Participación de m² otorgados en permisos de construcción por barrio - 2011



Fuente: elaboración propia en base a datos de Intendencia de Montevideo. Fuente: elaboración propia en base a datos de Intendencia de Montevideo. Ver anexo para identificación de zonas

Permisos de construcción otorgados para vivienda				
zona	2011		2012	
	m ²	% m ²	m ²	% m ²
C01	82.830	17%	185.845	42%
C02	27.839	6%	47.145	11%
C03	12.736	3%	8.939	2%
C04	341.900	69%	189.512	43%
sin promoción	20.600	4%	11.065	3%
Sin dato	11.704	2%		0%
TOTAL	497.608	100%	442.507	100%

Participación de los m ² Ley 18.795 vs m ² otorgados para vivienda en el barrio			
Menos de 25%	Entre 25% y 50%	Entre 50% y 75%	Entre 75% y 100%
AGUADA	BARRIO SUR	AIRES PUROS	LA BLANQUEADA
CAPURRO BELLA	CIUDAD VIEJA	ATAHUALPA	LARRAÑAGA
VISTA	LAS CANTERAS	FIGURITA	REDUCTO
CENTRO	MERCADO MODELO Y BOLIVAR	JACINTO VERA	
CORDON		LA COMERCIAL	
MALVIN		PALERMO	
PQUE BATLLE VILLA		UNION	
DOLORES			
SAYAGO			
TRES CRUCES			

del Libertador), Cordón (de 5% a 8%), Ciudad Vieja (de 1% a 4%), Parque Batlle (de 2% a 4%), Palermo (de 1% a 3%), entre otros.

La incidencia de la Ley 18.795 en el cambio en la distribución de los m² fue decisiva. Del total de m² otorgados en permisos de construcción en 2012, el 17% fue en padrones donde se construirán viviendas amparadas en dicha Ley. Al analizar por zonas se observa que en la C01, el 32% de los m² corresponden a padrones amparados en la Ley 18.795 y en la C02 el 33%.

Los barrios donde la Ley tuvo mayor incidencia (es decir, que los m² otorgados a padrones amparados en la Ley 18.795 superan el 50% de los m² otorgados en todo el barrio) fueron Larrañaga (87%), La Blanqueada (87%), Reducto (78%), Aires Puros (71%), La Comercial (62%), Atahualpa (61%) y Jacinto Vera (57%).

Cabe destacar que se presume que la participación es aún mayor, ya que los datos refieren a permisos otorgados, por lo cual algunos de los que se encuentran al amparo de la Ley pueden estar aún en trámite.

Si se analizan los m² incrementales, la dinámica es la misma. Se observa un aumento en la participación de las zonas centrales del departamento (C01 y C02) en detrimento de la zona costera.

En cuanto a la incidencia de la Ley 18.795, al analizar los m² incrementales la lógica es la misma, ya que el 18% de los m² incrementales corresponden a padrones amparados en dicha Ley.

En cuanto a la participación por barrios tampoco hay grandes diferencias en comparación con la totalidad de m².

Del total de m² otorgados en permisos de construcción en 2012 en la zona C01, el 32% correspondieron a padrones amparados en la Ley 18.795. En la zona C02 representa el 33% de los m².

Fuente: elaboración propia en base a datos de Intendencia de Montevideo.

Permisos de construcción otorgados para vivienda CON M ² INCREMENTALES				
zona	2011		2012	
	m ²	% m ²	m ²	% m ²
C01	64.527	15%	149.596	39%
C02	21.889	5%	45.556	12%
C03	11.712	3%	7.465	2%
C04	312.191	71%	173.768	45%
sin promoción	20.403	5%	10.642	3%
Sin dato	11.350	3%	-	-
TOTAL	442.071	100%	387.028	100%

Participación de los m ² INCREMENTALES Ley 18.795 vs m ² otorgados para vivienda en el barrio			
Menos de 25%	Entre 25% y 50%	Entre 50% y 75%	Entre 75% y 100%
CENTRO	AGUADA	AIRES PUROS	LA BLANQUEADA
CORDON	ATAHUALPA	JACINTO VERA	LA COMERCIAL
MALVIN	BARRIO SUR	UNION	LARRAÑAGA
PQUE BATLLE VILLA	CAPURRO BELLA		
DOLORES	VISTA		REDUCTO
SAYAGO	CIUDAD VIEJA		
TRES CRUCES	FIGURITA		
	LAS CANTERAS		
	MERCADO MODELO Y BOLIVAR		
	PALERMO		

Créditos

Desde mediados del 2001 la oferta de créditos para vivienda ha desarrollado un fuerte dinamismo cuando varios bancos de plaza se volcaron a financiar la compra de viviendas, en el presente apartado se realizará un análisis de la evolución que ha tenido este mercado.

El 97,4% de los préstamos otorgados fueron en Unidades Indexadas.

En el 2012 se otorgaron 3.154 nuevos créditos para vivienda correspondientes a 1.889 millones de UI¹ (226 millones de dólares). Al compararlos con 2011 se constató una disminución del 5,6% en la cantidad de créditos otorgados y una de 3,7% en el monto, según se desprende de la información del Banco Central (BCU), y del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU). En el siguiente gráfico se observa el crecimiento sostenido que ha tenido el mercado de créditos hipotecarios, tanto en términos de montos como de cantidad de préstamos.

En enero de 2013 se otorgaron 217 préstamos hipotecarios por un total de 119 millones de UI.

Actualmente la mayor parte de los créditos son otorgados en UI, moneda que representa el 97,4% del total de 2012, le siguen los préstamos en dólares con 2% de las operaciones y luego en pesos con 1%. Esto se contrapone con los datos de 2007, año en el que las operaciones en dólares representaban el 11% de los préstamos, mientras que los préstamos en UI y UR alcanzaban el 89%.

El préstamo promedio para el año 2012 fue de UI 598.918 (US\$ 75.537), lo que implicó un aumento de 2% (5% en US\$) con respecto al promedio de 2011.

Casi la totalidad del mercado hipotecario uruguayo para financiación de vivienda está nominado en UI. Sin embargo, la desdolarización que se observó en la financiación bancaria de una vivienda, no se verificó a la hora de concretar la compraventa de un inmueble. Según datos de la Dirección General de Registro hasta octubre de 2012 se concretaron más de 15.000



Fuente: BCU



transacciones de Propiedad Horizontal y Propiedad Común en Montevideo. De estas transacciones, el 10% se realizaron en UI o pesos, el 89,6% en dólares y el resto en otras monedas.

Por lo tanto, podría concluirse que el mercado de los préstamos hipotecarios está ampliamente dominado por la Unidad Indexada, aún cuando las compraventas no se realizan en esa moneda.

La evolución de la tasa de interés para préstamos de vivienda ha tenido comportamientos distintos según la moneda que se considere. La tasa en

UI ha crecido desde 2007 hasta 2009, pasando luego por un periodo de estabilidad e incluso un leve descenso en el año 2012. En enero de 2013 la tasa promedio en UI fue de 6%.

La tasa en dólares ha presentado fluctuaciones importantes, tal como se observa en el gráfico.

El acceso a la vivienda propia, dado su valor, se encuentra estrechamente vinculado al crédito hipotecario. Por este motivo, se deben considerar, además de los precios de compraventa, las condiciones del financiamiento a largo plazo.

Las principales condiciones que definen un crédito hipotecario se pueden resumir en: plazo máximo, porcentaje a financiar del valor de la vivienda (LTV), moneda y tasa. A su vez, las Instituciones Financieras definen requisitos que determinan la posibilidad de ser sujeto de crédito: ingreso mínimo requerido, máxima relación cuota ingreso (RCI) admitida, edad, fuente de ingresos y antigüedad laboral.

De acuerdo a un relevamiento sobre las condiciones de oferta de crédito para vivienda el porcentaje a financiar se ubica entre un 70% y un 80% del valor de la vivienda. El BHU ofrece mayores porcentajes de financiamiento para ahorristas con determinado puntaje y mediante el uso del 'Yo ahorro' puede llegar hasta el 90%.

Actualmente también es posible llegar a un préstamo de hasta el 90% mediante el uso del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH), al que adhirieron los siguientes bancos: BBVA, BHU, Nuevo Banco Comercial, HSBC y Santander. Esta herramienta disminuye la necesidad de ahorro previo de las familias⁴.

La tasa de interés de los préstamos en Unidades Indexadas se ha mantenido en el entorno del 6% en este último periodo. En dólares ha sido más volátil.

En cuanto a los plazos, la mayoría de las instituciones ofrecen créditos a 20 años, llegando a 25 años dependiendo de la fuente de ingresos del solicitante y de la institución a la que se acuda. En el otro extremo, hay bancos que ofrecen un plazo máximo de 12 años en UI.

La tasa de interés promedio³ se ubica en 6% efectiva anual pero muestra variaciones importantes entre las diferentes instituciones y plazos de préstamo desde 4.9% a 7.75%.

En cuanto a la moneda, la totalidad de las Instituciones Financieras que ofrecen créditos con destino a la compra de vivienda lo hacen en UI. Si bien algunas ofrecen créditos en dólares las condiciones son más restrictivas en este caso (por ejemplo, plazo máximo 10 años, crédito sujeto a que los ingresos también se perciban en dólares).

La máxima relación cuota ingreso admitida en la mayoría de las instituciones es del 25%. El ingreso mínimo requerido está entre \$20.000 y \$30.000 dependiendo del banco y la relación cuota ingreso solicitado. El BHU, si bien ofrece créditos para familias con menores in-

gresos (desde \$18.000), el LTV ofrecido en esos casos es del 50% como máximo.

Finalmente, un punto importante es qué ingresos son considerados por las Instituciones Financieras. Únicamente se toman en cuenta ingresos formales y se requieren además, otros requisitos como antigüedad laboral mínima en función de la fuente de los mismos.

¹- Los datos de cantidad de créditos y montos para el año 2012 fueron corregidos para reflejar únicamente los datos de préstamos para vivienda.

²- El primer dato disponible de la serie que publica el BCU es de mayo 2007.

³- Fuente: BCU serie TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EN MONEDA NACIONAL (SNF RESIDENTE) a noviembre 2012.

⁴- Por más información dirigirse a http://www.anv.gub.uy/home/contenido.aspx?id_contenido=94

Para acceder a un crédito hipotecario los ingresos del solicitante deben superar los \$20.000.



Compraventas

La vivienda propia es uno de los mayores desafíos que afrontan las familias y debido a ésto, el seguimiento y análisis de las tendencias del mercado inmobiliario constituye uno de los insumos fundamentales para el diseño de las políticas habitacionales.

Los barrios ubicados en la costa siguen liderando la lista de los más caros de Montevideo.

Cantidad de compraventas de inmuebles⁵

Luego del máximo alcanzado en el 2008, entre enero y octubre de 2012 la cantidad de compraventas de inmuebles bajó un 12,2% comparado con igual período del año anterior. Esta disminución afectó por igual a los inmuebles en régimen de Propiedad Horizontal (en general apartamentos en edificios en altura como en una planta o dúplex), como a la Propiedad Común (padrón único, en general casas).

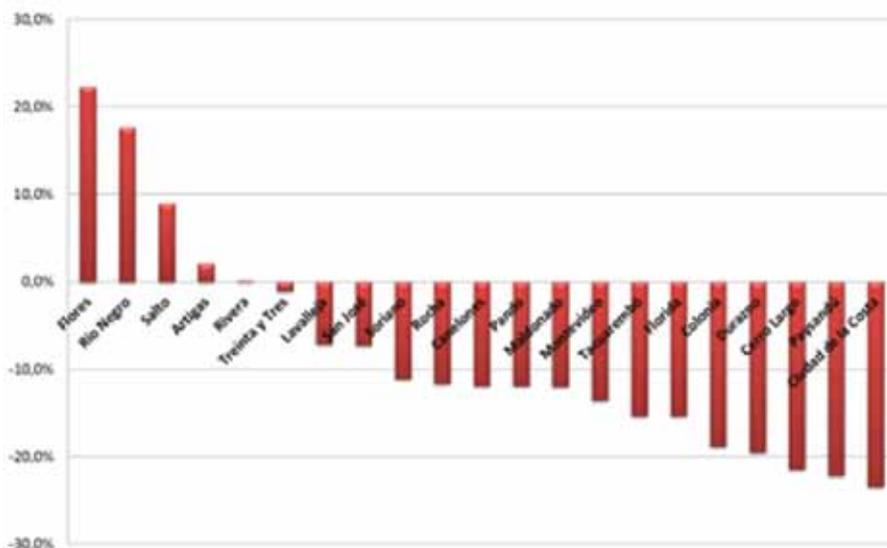
Desde la óptica territorial, Montevideo y Maldonado son los dos departamentos con mayor porcentaje de transacciones (29,6% y 15,7% respectivamente). Ambos registraron una baja del orden del 13% en dicho período, mientras que Paysandú, Cerro Largo y localidades como Ciudad de la Costa, disminuyeron la cantidad de transacciones en más del 20%. Sin embargo, no todos siguieron la misma evolución, ya que Flores, Río Negro, Salto, Artigas y Rivera mantuvieron una variación positiva.

Precio de la vivienda⁵

Para Montevideo, en el período enero - octubre de 2012, el valor promedio de la vivienda en Propiedad Horizontal, se ubicó en U\$/m² 13.082 (US\$/m² 1.532).

Punta Carretas, Carrasco, Pocitos, Punta Gorda y Malvín constituyeron los cinco barrios con los más altos valores, superando en promedio los dos mil dólares por metro cuadrado. En la siguiente tabla, se describen los precios promedio para los barrios con más de 60 transacciones inscriptas de viviendas en régimen de Propiedad Horizontal.

Variación en la cantidad de transacciones según región 2012 vs 2011 (enero a octubre)



Precio US\$/m² en PH para Montevideo
Período enero a octubre 2012

Barrios	Media	Mediana	Percentil 75	Casos analizados
PUNTA CARRETAS	2.412	2.379	2.963	547
CARRASCO	2.366	2.257	2.961	121
POCITOS	2.140	2.190	2.648	1228
PUNTA GORDA	2.127	1.985	2.476	78
MALVÍN	2.056	1.998	2.643	380
PARQUE RODO	1.949	1.914	2.527	191
BUCCO	1.739	1.600	2.375	377
TRES CRUCES	1.662	1.541	2.083	212
POQUE BATLLE VILLA DOLORES	1.613	1.617	2.015	303
LA BLANQUEADA	1.571	1.532	1.915	96
CIUDAD VIEJA	1.520	1.268	1.817	220
CORDON	1.375	1.303	1.786	585
UNION	1.314	1.093	1.569	255
PALERMO	1.273	1.249	1.685	162
LARRAÑAGA	1.264	1.258	1.658	128
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	1.256	1.180	1.571	87
CAPURRO BELLA VISTA	1.253	1.151	1.891	140
BARRIO SUR	1.194	1.180	1.518	128
AIRES PUROS	1.174	1.269	1.529	98
CENTRO	1.153	1.133	1.547	344
AGUADA	1.094	1.005	1.453	192
PRADO NUEVA SAVONA	1.071	1.042	1.395	103
CASTRO CASTELLANOS	1.029	952	1.370	78
BRAZO ORIENTAL	972	1.031	1.250	85
LA COMERCIAL	972	949	1.327	95
REDUCTO	894	858	1.217	124
FIGURITA	863	808	1.113	84
CERRITO	813	771	1.064	70
VILLA MUÑOZ RETIRO	805	772	1.000	98
VILLA ESPAÑOLA	792	804	1.034	70
Otros	765	695	1.032	920
Total	1.532	1.378	2.092	7.599

Fuente: elaboración en base a datos de DGR

Notas: Otros barrios integra el resto de Montevideo PH con menos de 60 casos.

La cantidad de transacciones inmuebles disminuyó 12,2% en el período enero-octubre 2012, en relación a igual período del año anterior.

U\$/m² 13.082

Este es el precio promedio de las viviendas en Propiedad Horizontal entre enero y octubre de 2012.

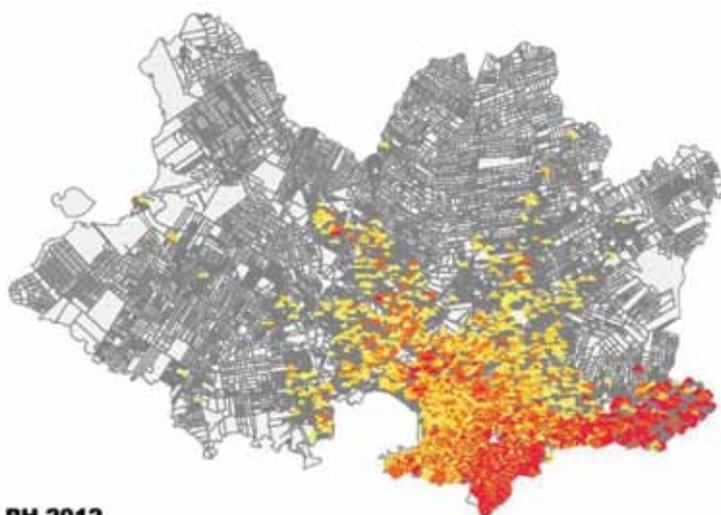
El siguiente mapa incorpora todas las transacciones de vivienda en Propiedad Horizontal para el periodo considerado. Como se observa, las transacciones de mayor precio se muestran en color rojo, y están concentradas sobre todo en la zona costera.

La zona central tiene transacciones en su mayoría de menor valor, excepto por las que se encuentran en la zona de influencia del barrio Prado, que presenta algunos precios similares a los que se encuentran en la costa.

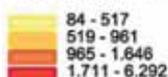
Por su lado, para la vivienda en Propiedad Común, el precio promedio en Montevideo, se estableció en UI/m² 8.116 (US\$/m² 942).

En la tabla siguiente se presenta una estimación de los precios por barrio,

Montevideo - USD/m² compraventas Propiedad Horizontal (Enero a octubre 2012)



usd/m² PH 2012



Fuente: elaborado en base a registros DGR

Precio US\$/m² en PC para Montevideo
Periodo enero a octubre 2012

Barrios	Media	Mediana	Percentil 75	Casos
PUNTA CARRETAS	2.207	1.895	2.459	34
GARRASCO	2.191	2.065	2.691	111
POCITOS	1.732	1.595	2.188	111
PUNTA GORDA	1.715	1.657	2.097	82
BUCEO	1.694	1.325	2.115	77
MALVIN	1.606	1.583	2.105	82
PARQUE ROJO	1.537	1.265	1.684	25
GARRASCO NORTE	1.516	1.383	1.980	46
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	1.511	1.437	1.941	72
ATAHUALPA	1.212	1.237	1.509	31
LARRAÑAGA	1.175	1.157	1.451	37
SAYAGO	1.104	959	1.429	42
PASO DE LAS DURANAS	1.065	1.055	1.419	34
TRES CRUCES	1.029	1.000	1.185	28
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	1.022	1.039	1.464	47
PRADO NUEVA SAVONA	944	927	1.323	80
MANGA TOLEDO CHICO	941	600	1.033	23
UNION	887	747	1.183	119
ODRON	884	772	1.149	80
BRAZO ORIENTAL	881	862	1.178	62
JACINTO VERA	849	750	1.146	22
AÑES PUÑOS	808	749	1.010	26
ASUADO	770	477	1.022	48
VILLA MUÑOZ RETIRO	762	592	938	57
LA COMERCIAL	727	890	1.154	27
LAS CANTERAS	700	576	899	32
LAS ACACIAS	685	417	788	36
MARÓÑAS PARQUE GUARANI	680	542	1.009	50
BELVEDERE	678	606	1.017	57
CASTRO CASTELLANOS	673	564	948	32
FALLERMO	672	628	897	40
VILLA ESPAÑOLA	666	515	1.010	48
CAPURRO BELLA VISTA	639	482	862	41
PEÑANOL LAVALLEJA	631	516	907	83
CERRITO	626	500	865	40
COLON CENTRO Y NOROESTE	609	667	851	33
TRES OMBUES FBLO VICTORIA	591	509	825	30
REDUCTO	591	517	799	48
LEZICA MELILLA	556	500	768	32
CIUDAD VIEJA	549	478	808	27
LA PALOMA TOMKINSON	545	265	592	31
FIGURITA	544	502	792	34
LA TEJA	536	480	684	64
FLOR DE MARÓÑAS	520	456	740	38
JARDINES DEL HIPODROMO	513	345	700	41
COLON SURESTE ABAYUBA	508	467	734	48
CERRO	492	429	669	68
PIEDRAS BLANCAS	491	396	539	42
ITUZAINGO	437	404	540	36
CONCIUACION	436	331	458	28
PUNTA RIELES BELLA ITALIA	412	323	716	25
NUEVO PARIS	408	393	534	37
PASO DE LA ARENA	398	357	542	35
MANGA	353	310	521	40
VILLA GARCIA MANGA RURAL	306	215	417	22
GASABO PAJAS BLANCAS	254	121	302	55
Otros	835	600	1.036	86
Total	942	711	1.286	2.764

Fuente: elaboración en base a datos de DGR

destacándose que los que encabezan la lista con mayor valor son prácticamente los mismos que en Propiedad Horizontal (PH).

Precio de la vivienda nueva

Una característica que marca una diferencia en el precio de las viviendas es la antigüedad, así las viviendas nuevas o a estrenar tienen un precio superior a aquellas que tienen varios años de construcción.

Para estimar el precio de la vivienda nueva se tomaron todas las transacciones de vivienda en PH con una antigüedad menor a cinco años. En general, para el período considerado, el precio promedio estimado en Montevideo fue de UI/m² 21.416 (US\$/m² 2.511).

En la tabla al pie de la página, se describe la estimación de precios en dólares, de acuerdo a las zonas definidas para la Ley 18.795.

Además del promedio general de US\$/m² 2.511, se destaca que la mitad de los casos tuvieron precios inferiores a US\$/m² 2.500 y que el 75% de los casos tuvieron precios por debajo de US\$/m² 3.030.

Cabe destacar que el stock definido como "nuevo", representó aproximadamente un 15% del total de PH comercializadas.

La mayor parte de las transacciones se encuentran en la Zona C04, región que sigue acumulando, aunque con menor intensidad, la mayor cantidad de metros de construcción (ver informe del sector de la construcción en este boletín)⁴.

Montevideo				
Precio US\$/m ² en PH con antigüedad hasta 5 años				
Zonas Ley	Media	Mediana	Percentil 75	Casos
C01	1.939	1.917	2.197	148
C02	2.045	2.240	2.450	73
C03	2.615	2.626	2.922	4
C04	2.638	2.664	3.136	929
Total	2.511	2.500	3.030	1.154

Fuente: elaboración en base a datos de DNC y DGR

Montevideo - Tipo de Obra				
Precio US\$/m2 en PH con antigüedad hasta 5 años				
Situación actual	Media	Mediana	Percentil 75	Casos
Estado original	2.346	2.222	2.984	363
Refacción	1.515	1.488	2.039	71
A construir	2.695	2.670	3.119	720
Total	2.511	2.500	3.030	1.154

Fuente: elaboración en base a datos de DNC y DGR

Como se observa en el cuadro anterior, al analizar el tipo de obra que describe la Declaración Jurada de Caracterización Urbana (DJCU) se concluye que para las PH con hasta cinco años, su situación actual se mantuvo incambiada (vivienda con menos de cinco años de construcción), sufrió refacciones (las refacciones de la vivienda fueron de

tal magnitud que aumentaron sustancialmente la vida útil del inmueble) o se trata de edificios a construir (compraventas realizadas "en el pozo" o con obra en curso).

Según los casos analizados, se constata que en más del 60%, los PH nuevos son a construir (edificios en construcción o aún no comenzados).

UI/m2 21.416

Este fue el precio promedio de las VIVIENDAS DE MENOS DE 5 AÑOS en Propiedad Horizontal entre enero y octubre de 2012.

5- Para la estimación de precios, se toman superficies edificadas en vivienda, entre 25 y 500 m2 para PH y 25 a 1.000 m2 para PC. Se excluyen además, todo dato atípico por debajo y encima del 1% y 99% de la distribución de frecuencias. En todos los casos se dispuso de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana, dada por la Dirección Nacional de Catastro (DNC).

6- Para un cálculo más preciso del volumen de PH nuevos, se requeriría disponer de todas las DJCU correspondientes y recuperar mediante análisis con mayor detalle, la serie de casos excluidos por representar atípicos en valor.

Alquileres

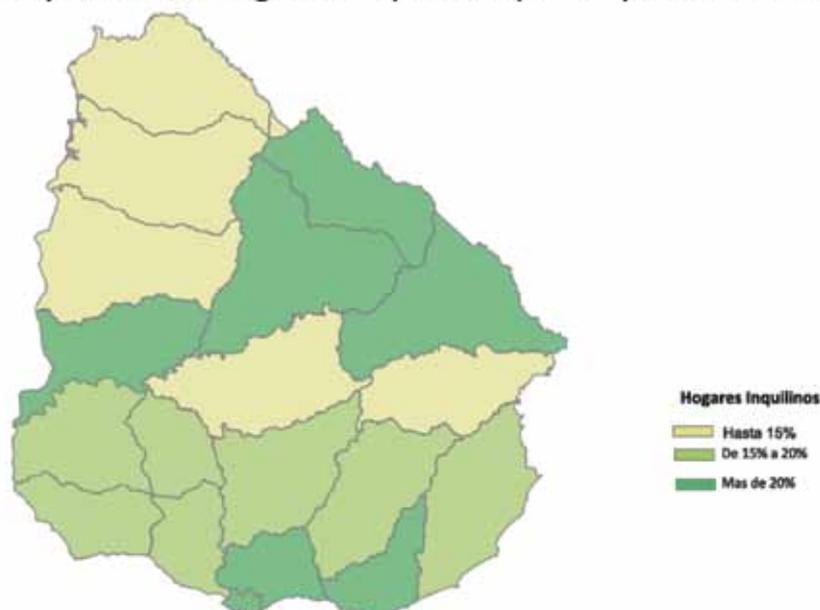
21% es el porcentaje de hogares inquilinos en Uruguay según datos del CENSO 2011.



El alquiler es uno de los precios más importantes dentro del sector inmobiliario, ya que no sólo tiene un rol en la rentabilidad de quienes poseen un inmueble como activo sino que es un componente sumamente importante en el gasto mensual de las familias arrendatarias.

Desde abril de 2005, el precio de los alquileres ha tenido sistemáticamente un aumento mayor al del nivel general de precios.

Participación de hogares inquilinos por departamento



Fuente: elaboración propia en base a datos Censo 2011

Según el último Censo realizado por el INE en el año 2011, en Uruguay el 21% de los hogares residían en viviendas alquiladas. En Montevideo ese porcentaje fue de 27% mientras que en el interior fue de 17%. En el siguiente mapa se puede apreciar que Montevideo fue el departamento con mayor porcentaje de inquilinos. Le siguió Río Negro con 24% y Tacuarembó con 23%.

El peso de los hogares inquilinos ha crecido en los últimos años, como se ve en el siguiente gráfico, según la Encuesta Continua de Hogares (ECH), 2004, los hogares inquilinos en Monte-

5,4% de los hogares uruguayos están buscando vivienda para alquilar.

video representaban un 23%, mientras que en el 2011 alcanza un 26%. El mismo comportamiento se observa en el Interior, en el 2004 constituían un 13% creciendo al 15% en el 2011.

Otro punto importante a analizar es la cantidad de hogares que están buscando vivienda para alquilar, que ascendió al 5,4% de los hogares del país. Según los datos extraídos de la ECH 2011, los departamentos con mayor porcentaje de búsqueda fueron Florida y Montevideo, con 7,7% y 7,3% de los hogares respectivamente. Le siguieron Maldonado con 5,9% y Durazno con 5,7%. Si en vez de tomar en cuenta el porcen-

la variación anual del IPC de alquileres fue de 14,16%, del IPC fue del 8,89%, lo que corresponde a una variación real del 4,84%.

Según el último dato disponible de precio de alquileres relevado por el INE, el precio promedio de los nuevos contratos realizados en setiembre 2012 en el departamento de Montevideo fue de \$ 8.629. En relación a los barrios, el que resultó más caro fue Malvín, con un precio promedio de \$ 11.916, seguido por Pocitos (\$ 11.736) y Parque Batlle, Villa Dolores (\$ 10.328).

59% de los hogares que buscaron vivienda para alquilar eran inquilinos.

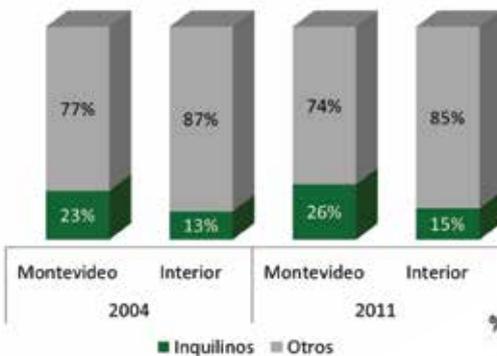
7- La diferencia en los porcentajes de inquilinos planteados anteriormente se debe a que uno fue hallado con los datos del Censo y los otros con datos de la ECH.

8- La pregunta refería a si el hogar había realizado alguna búsqueda de vivienda para mudarse en los últimos 3 meses. También preguntó si la búsqueda era para alquilar o para compra y si buscaban para que se mudara todo el hogar, para que algunos miembros formaran otro hogar o para ambas situaciones.

9- Setiembre 2012.

10- El estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas.

Peso de los hogares inquilinos



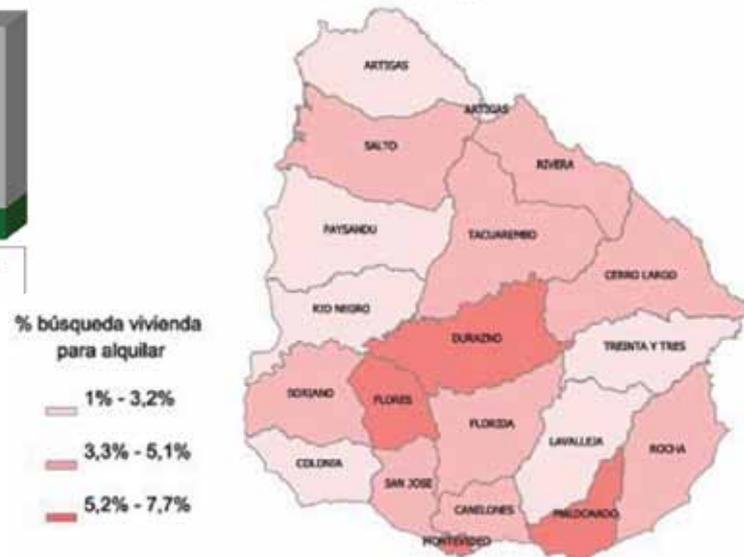
taje de hogares por departamento se analiza de acuerdo a la cantidad de hogares, Montevideo fue el que tuvo mayor cantidad de hogares que buscaron (35.622), seguido por Canelones (7.933) y Maldonado (3.254).

Con respecto a este punto, cabe destacar que la mayor parte de quienes buscaron vivienda para alquilar eran inquilinos (59%), seguidos por un 17% de hogares que eran ocupantes gratuitos con permiso de un particular.

Evolución de precio

Desde abril de 2005, el precio de los alquileres ha tenido sistemáticamente un aumento mayor al del nivel general de precios. En el año 2012 la variación anual del IPC de alquileres fue de 14,82%, mientras que la del nivel general de precios (IPC), fue de 7,48%, esto implica que la variación interanual del precio de los alquileres en términos reales fue de 6,83%. En este año continúa la tendencia del año pasado, según el último dato disponible a febrero de 2013, dado que

% de hogares que buscaron vivienda para alquilar en relación al total del departamento - ECH 2011



Fuente: elaboración propia en base a datos Censo 2011.

Variación interanual de precio de alquileres en términos reales



Fuente: INE

Vivienda de Interés Social (VIS) Ley 18.795

El 72% de los proyectos presentados corresponden a construcción de obra nueva.

Al 23 de abril de 2013 se han presentado 161 proyectos correspondientes a 5.410 viviendas. De éstos, 129 están promovidos, 25 en etapa de evaluación técnica y 7 están observados o revocados.

La mayor parte de los mismos son pequeños (56,6%), el 27% son medianos y el 16,4% grandes. Los proyectos grandes acumulan el 60% de las viviendas presentadas, los medianos el 26,4% mientras que los pequeños, el restante 13,6%.

Además de la promoción de obra nueva, la Ley permite también el reciclaje, ampliación y refacción de viviendas existentes¹¹. Según surge de la información de los proyectos, los inversores se han volcado mayormente a la construcción de obra nueva: el 72,4%¹³ de los proyectos presentados (4.810 viviendas), entran en esta categoría. Le siguen en orden de importancia los proyectos de reciclaje con el 21,7% de los presentados (268 viviendas), mientras que para refacción, ampliación y finalización de obras inconclusas se presentaron 9 proyectos en total (5,9%), representando 109 VIS.

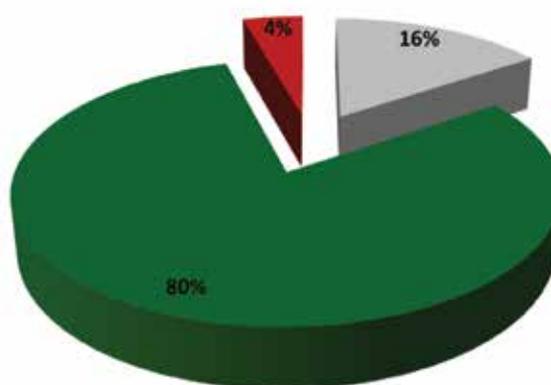
Cabe destacar que todos los proyectos grandes presentados hasta el momento edificarán obra nueva. Los medianos proponen obras nuevas, finalización de obras inconclusas y reciclaje. Mientras que los proyectos pequeños construirán obras nuevas, ampliaciones, reciclajes, refacciones y finalización de obras inconclusas.

El 93% de las viviendas en proyectos presentados corresponden a construcción de obra nueva.

La Ley 18.795 de Promoción de Vivienda de Interés Social entró en vigencia en octubre de 2011, con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda tanto para arrendamiento como para venta. Para esto se buscó incentivar al sector privado con beneficios¹¹ tributarios para que construyan en zonas anteriormente rezagadas. A casi un año y medio de su implementación, se presenta en este apartado un análisis de cómo ha evolucionado la actividad de recepción y promoción de los proyectos que se enmarcan dentro de esta Ley.

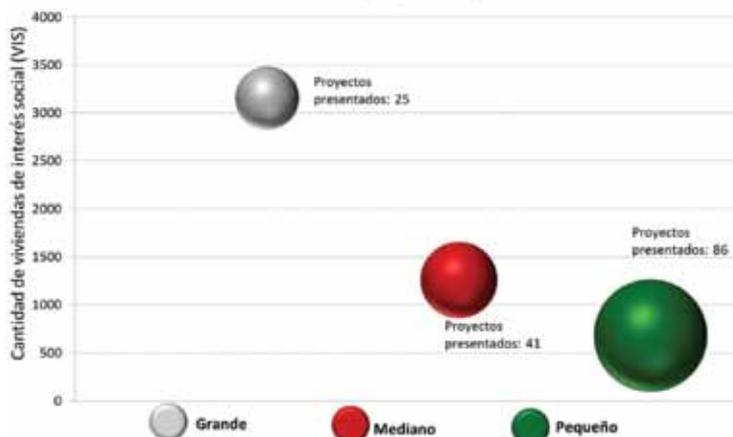
Proyectos presentados en el marco de la Ley 18.795

■ Evaluación Técnica ■ Proyectos Promovidos ■ Proyectos Observados

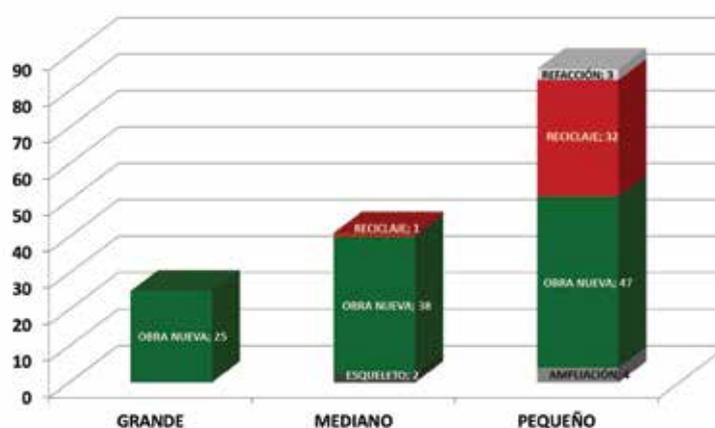


La cantidad meta de viviendas para el quinquenio es de 6.000. La Ley ya ha recibido proyectos por un total de 5.114.

Cantidad de VIS en proyectos presentados



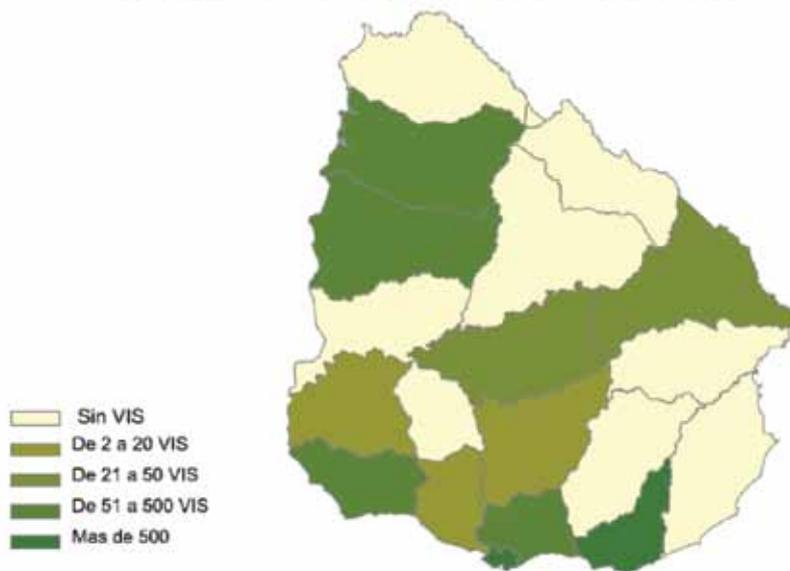
Cantidad de proyectos presentados por tamaño y tipo de obra



Distribución espacial de los proyectos

Como se observa en el mapa, Montevideo es el departamento con mayor dinámica, ya que es donde se localizan el 72% de los proyectos presentados (109) y el 57% de las viviendas (2.963). Le sigue Maldonado, con un total de 17 proyectos (1.663 viviendas correspondientes al 32% de las presentadas). Cabe destacar que este departamento del interior tiene la particularidad de ser junto a Canelones, Salto y Paysandú donde se han presentado proyectos grandes.

Viviendas (VIS) presentadas Ley 18.975 por departamento



Todos los proyectos están ubicados en las respectivas capitales departamentales, salvo en Canelones en el cual los proyectos están ubicados en Ciudad de la Costa, Salinas y Las Piedras, y en Colonia ubicado en Carmelo.

Dada la importancia de Montevideo y Maldonado dentro del total de viviendas presentadas y promovidas, se analizará a continuación la ubicación de los proyectos presentados en estos dos departamentos.



Montevideo y Maldonado son los departamentos con mayor cantidad de proyectos y viviendas presentados.

11- La Ley 18.795 permite exonerar a las empresas todos los impuestos nacionales (IVA, ITP, IRPF/IRAE, IP) en proyectos de Viviendas de Interés Social.

12- Por más información sobre las condiciones necesarias para la promoción de viviendas según el tipo de obra dirigirse a <http://www0.parlamento.gub.uy/leyes/ AccesoTextoLey.asp?Ley=18795&Anchor>

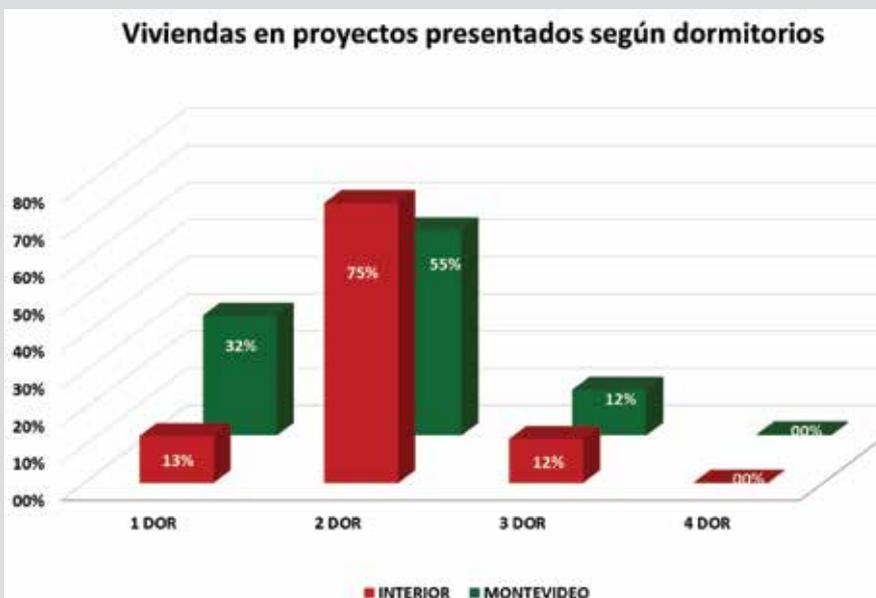
13- De aquí en más se hará referencia a los proyectos presentados como todos aquellos que no hayan sido desistidos por el inversor, es decir, aquellos que están promovidos o en evaluación.

Dormitorios

Dentro de los proyectos presentados tienen mayor frecuencia las viviendas de dos dormitorios, tanto en Montevideo como en el Interior del país. Las de un dormitorio, por el contrario representan un tercio en Montevideo mientras que en el interior apenas alcanzan el 13%. Las viviendas de tres dormitorios se ubican en un 12% y prácticamente no hay viviendas de cuatro dormitorios.

Cabe destacar que la Reglamentación de la Ley de Promoción de Inversión en Vivienda de Interés Social establece un tope para las unidades de un dormitorio, éstas no pueden superar el 50% de las viviendas en proyectos de Obra nueva.

Viviendas en proyectos presentados según dormitorios



Montevideo

Como lo muestra el mapa, en Montevideo, 106 de los 109 proyectos presentados¹⁴ se encuentran en la zona sin tope de precio (esto equivale a 2.899 viviendas). De estos 106, 87 se encuentran en la zona con 100% de exoneración en el alquiler (2.483 viviendas) y 19 (416 viviendas) en zona con exoneración diferencial si se alquila por Fondo de Garantía de Alquileres (100% si se alquila por este fondo y 40% en otro caso).

La dinámica que parece estar operando en la localización de los proyectos los está llevando en su mayoría a ubicarse en el límite entre las zonas con y sin tope de precios, así como cerca de grandes avenidas (18 de Julio, 8 de Octubre, General Flores, Avenida Italia, entre otras).

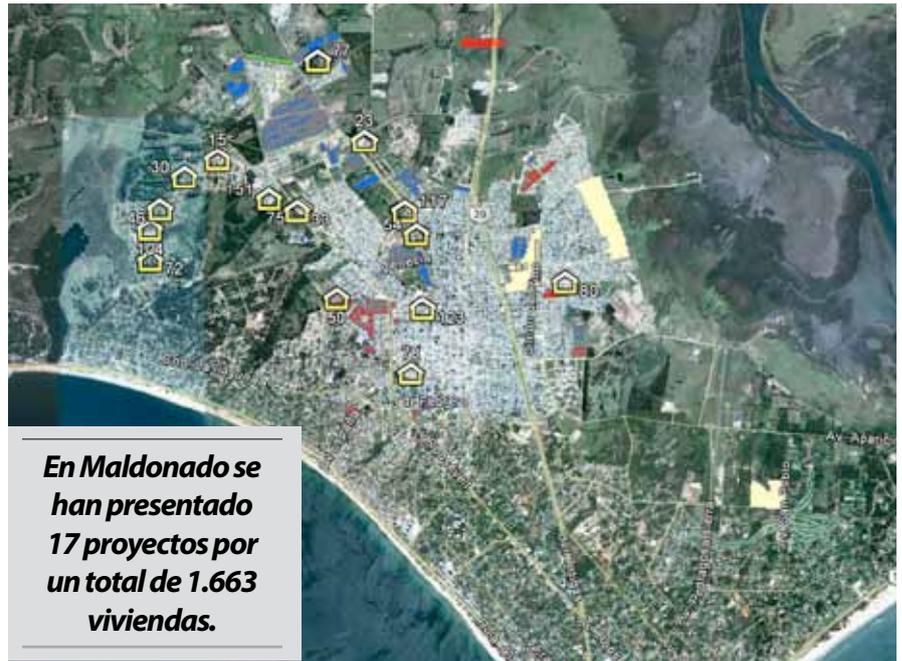
A su vez también existe una lógica en la ubicación según el tipo de obra que se realiza. Es así que el 49% de los proyectos de reciclaje se han ubicado en Palermo y Cordón (10 y 6 proyectos respectivamente, que representan 140 viviendas).

En cuanto a los proyectos de obra nueva, están en su mayoría cercanos a calles principales de la ciudad.

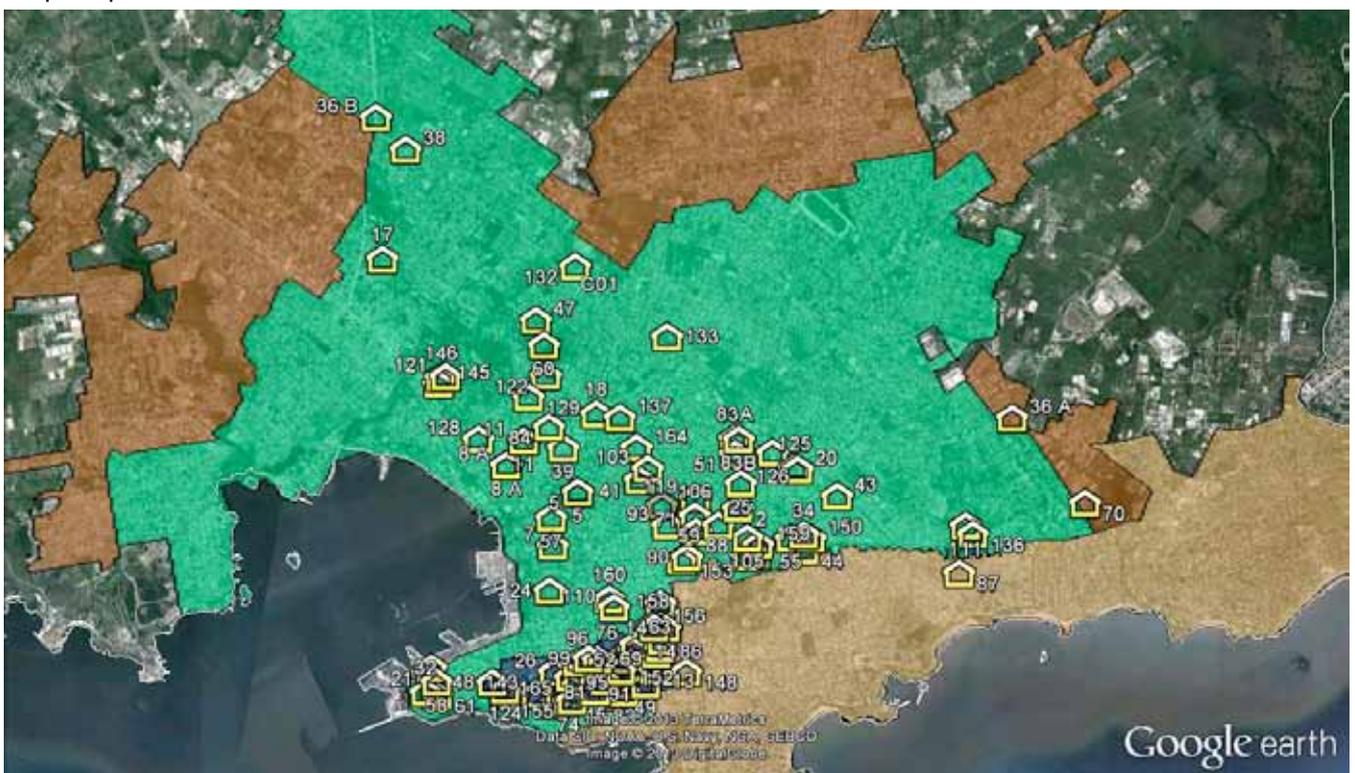
Maldonado

Es el departamento del interior del país donde se ha presentado el mayor número de proyectos (17 en total) y los mismos involucran una gran cantidad de viviendas (1.663). En este departamento se concentra el 11% de los proyectos presentados que acumulan el 32% de las viviendas.

En el mapa se encuentran ubicados los proyectos presentados. Como se puede observar, los proyectos se ubicaron tanto en la zona más densamente construida como en lugares más alejados, pero aun así poblados. Debe recordarse que la Ley sólo permite la construcción en zona urbana.



Fuente: Oficina del Inversor



Acceso a la Vivienda

Compra de vivienda a través de un crédito hipotecario otorgado por una Institución Financiera.

Desde el año 2004 los salarios y el ingreso de los hogares han tenido un sostenido aumento, en términos reales. Esto implica que los salarios han ganado poder de compra, por lo tanto una pregunta a realizar es en qué medida los hogares pueden acceder a la vivienda propia.

En Uruguay existen diversas formas de que los hogares accedan a la vivienda, ya sea con ahorro propio, préstamo bancario, círculos de ahorro, programas públicos de vivienda¹⁵, entre otros.

En este apartado se analizará el acceso a la vivienda por medio de un préstamo hipotecario con una Institución Financiera y en particular qué porcentaje de los hogares cumplen con las condiciones de acceso.

Puntualmente las condiciones que se tomarán son las siguientes: que la edad del titular no supere los 70 años al momento de cancelar el préstamo (también debe ser mayor de 18), que el ingreso de los titulares supere un cierto umbral (dependiendo de su fuente de ingresos y ubicación geográfica) y sean formales, y que no sean más de dos titulares¹⁶.

Para realizar el análisis se utilizaron los datos de la Encuesta Continua de Hogares 2011 (ECH 2011), última disponible a la fecha, y se analizó la can-

tidad de hogares que cumplían con las condiciones necesarias para aspirar a un préstamo hipotecario a 25 años en las condiciones generales del mercado actual.

A su vez, se analizó la cantidad de hogares que acceden de acuerdo al ingreso por cápita y condición de tenencia.

Quintil de Ingresos per cápita	cantidad de hogares que acceden	media ingreso per cápita	mediana ingreso per cápita	cantidad de hogares en el quintil	% de acceso
1	5.485	7.232	7.480	95.300	6%
2	23.660	11.342	11.447	95.161	25%
3	44.931	16.206	16.194	95.271	47%
4	60.084	23.254	22.982	95.200	63%
5	67.195	45.830	38.137	95.210	71%
Total	201.355	27.379	22.408	476.142	42%

Quintil de Ingresos per cápita	cantidad de hogares que acceden	media ingreso per cápita	mediana ingreso per cápita	cantidad de hogares en el quintil	% de acceso
1	4.288	7.258	7.525	95.300	4%
2	17.621	11.334	11.471	95.161	19%
3	34.415	16.167	16.146	95.271	36%
4	45.565	23.241	22.997	95.200	48%
5	47.613	44.311	37.522	95.210	50%
Total	149.501	26.461	22.170	476.142	31%

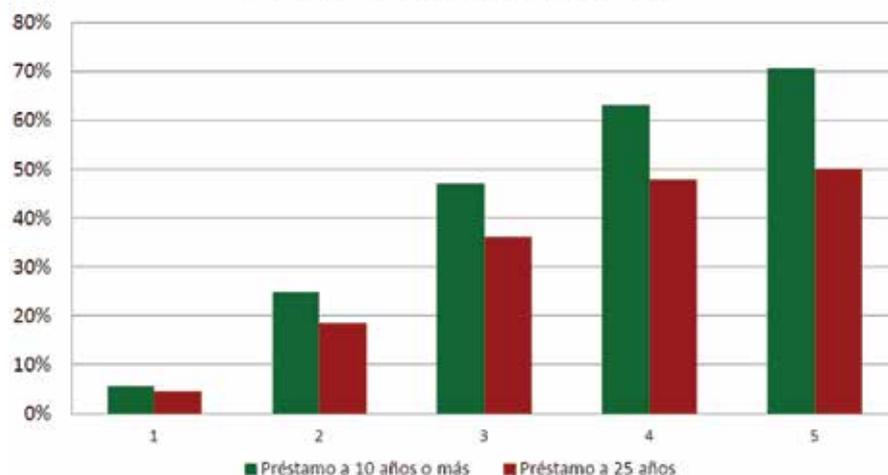
Acceso según ingreso

En Montevideo, el ingreso medio per cápita fue de \$ 15.928, y contabiliza todos los ingresos, sean estos formales o informales.

Al distribuir por quintiles de ingreso per cápita, se observa que el 25% de los hogares de ingresos medios bajos (segundo quintil de ingreso per cápita) cumplen las condiciones impuestas por las Instituciones Financieras. De los hogares de ingresos medios, casi la mitad acceden.

Si se analiza el acceso a un crédito a 25 años, el 31% de los hogares cumplen con las condiciones de las Instituciones Financieras. Al analizar en términos de pobreza, el acceso de los hogares de menores ingresos es casi

% de hogares que cumplen requisitos de IF por quintil de ingreso per cápita



Los ingresos presentados en los cuadros están denominados en pesos uruguayos

nulo, mientras que el 19% de los hogares de ingresos medios bajos y el 36% de los de ingresos medios, cumplen las condiciones de las Instituciones Financieras para acceder a un préstamo hipotecario.

El 42% de los hogares de Montevideo acceden a un préstamo bancario a 10 años, y un 31% accede a un préstamo a 25 años.

En el interior del país el acceso es más restrictivo, por más que los ingresos requeridos sean menores.

Para un préstamo a 10 años o más acceden el 36% de los hogares. Al igual que en Montevideo, el acceso de los hogares más pobres es muy restringido, mientras que las condiciones de acceso al crédito hipotecario son cumplidas por el 19% de los hogares de ingresos medios bajos y el 35% de los de ingresos medios.

Si se toma un préstamo a 25 años, solamente el 25% cumple las condiciones, debido a la restricción en la edad de los titulares.

Acceso según tenencia de la vivienda

Un aspecto a tener en cuenta es que la necesidad de acceder a un préstamo para compra de vivienda depende de si el hogar es o no propietario de su vivienda. Así, los inquilinos u ocupantes son una población objetivo para la compra de vivienda, ya que en el caso de los inquilinos tienen un historial de pago, y los ocupantes no tienen ninguna seguridad jurídica que los vincule a la vivienda que habitan.

En Montevideo, los propietarios de la vivienda son el 46% de los hogares. Como se observa en el gráfico, los grupos que tienen más restricciones en relación al acceso son los ocupantes con permiso de BPS y los ocupantes sin permiso del propietario. Cabe destacar que estos grupos representan una muy baja proporción del total de hogares del departamento. A su vez, puede suponerse que los ocupantes con permiso de BPS no necesitarán una vivienda.

En términos de cantidad de hogares, los ocupantes con permiso de un particular, los propietarios solamente de la vivienda y los inquilinos son los grupos más numerosos, y que naturalmente podrían demandar un crédito para la compra de vivienda.

El mayor acceso que tiene el grupo de inquilinos se debe sobre todo a que están más concentrados en los quintiles de ingresos medios y medios altos, a

Quintil de ingresos per cápita	cantidad de hogares que acceden	media ingreso per cápita	mediana ingreso per cápita	cantidad de hogares en el quintil	% de acceso
1	5.798	6.091	6.216	134.583	4%
2	26.203	8.702	8.770	134.541	19%
3	47.162	11.807	11.835	134.551	35%
4	73.611	16.395	16.325	134.549	55%
5	89.908	32.252	26.953	134.554	67%
Total	242.683	20.301	16.755	672.778	36%

Quintil de ingresos per cápita	cantidad de hogares que acceden	media ingreso per cápita	mediana ingreso per cápita	cantidad de hogares en el quintil	% de acceso
1	4.175	6.155	6.321	134.583	3%
2	18.987	8.658	8.700	134.541	14%
3	35.246	11.811	11.821	134.551	26%
4	52.888	16.368	16.244	134.549	39%
5	57.975	30.881	26.450	134.554	43%
Total	169.271	19.273	16.217	672.778	25%

Los ingresos presentados en los cuadros están denominados en pesos uruguayos

diferencia, por ejemplo, de los ocupantes con permiso de un particular, que están más concentrados en los quintiles de ingreso más bajos. Así, para Montevideo, el ingreso per cápita promedio de los inquilinos (accedan o no a un préstamo) es de \$ 21.834, mientras que el de los ocupantes con permiso de un particular es de \$ 15.080.

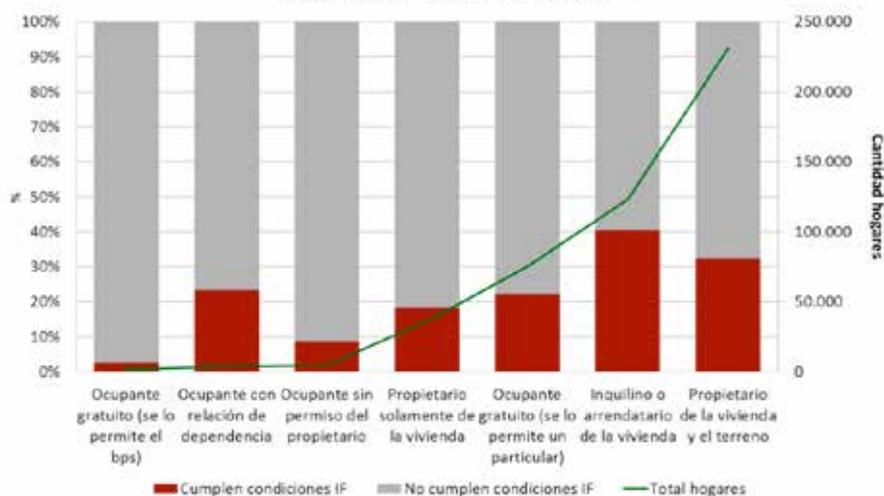
A su vez, en caso de que el alquiler sea formal y requiera una garantía, las condiciones para obtenerla no son muy distintas a las que exijan las Instituciones Financieras (en términos de ratio cuota/ingreso y formalidad de

los ingresos). La diferencia sí está en la edad, ya que no hay restricción respecto a esto para acceder a una vivienda alquilada.

El grupo de propietarios solamente de la vivienda se concentra sobre todo en el quintil más bajo de ingresos per cápita, ya que este tipo de tenencia

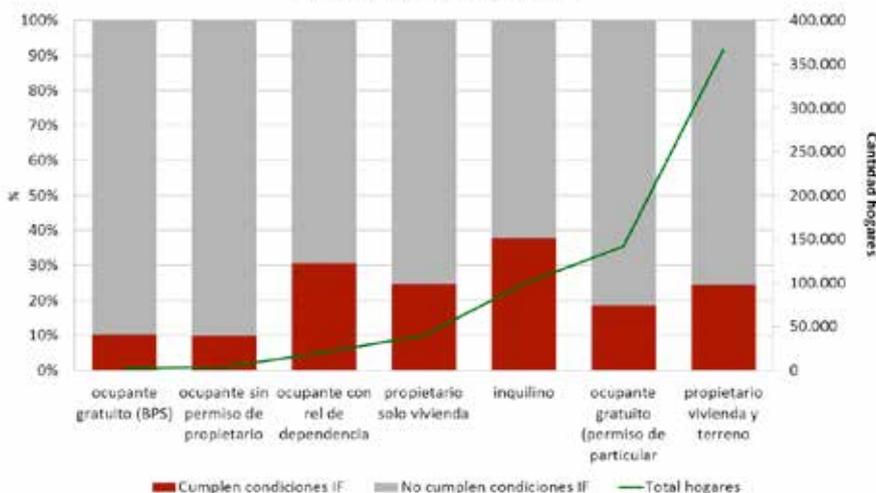
El 36% de los hogares del Interior acceden a un préstamo bancario a 10 años, y un 25% accede a un préstamo a 25 años.

Acceso al crédito hipotecario a 25 años de IF para compra de la vivienda - Montevideo



Fuente: Elaboración propia en base a ECH 2011

Acceso al crédito hipotecario a 25 años de IF para compra de la vivienda - Interior



Los hogares inquilinos son los que se encuentran en mejores condiciones para acceder a un préstamo hipotecario.

vivienda (LTV por sus siglas en inglés) de 80% y 90%. Cabe destacar que este cálculo se realizó sólo para los hogares que cumplían las condiciones formales exigidas por las Instituciones Financieras (montos mínimos de ingresos formales, edad mayor a 18 y menor a 45, entre otros).

En Montevideo, el valor medio de la vivienda a la que acceden los hogares que cumplen las condiciones antedichas, es de USD 115.251 si se toma un LTV de 80% y a un precio de USD 102.446 si se analiza con un LTV=90%. Evidentemente, éste varía según el quintil de ingresos al que pertenecen.

Así, los hogares de ingresos medios (tercer quintil de ingresos per cápita) acceden a viviendas con un valor promedio de aproximadamente USD 100.000 con un LTV=80%.

Al tomar un LTV de 90%, la necesidad de ahorro previo disminuye, pero para un ingreso constante, el valor de la vi-

Fuente: Elaboración propia en base a ECH 2011

está asociado a la residencia en asentamientos irregulares (de todos los hogares ubicados en asentamientos irregulares en Montevideo, el 84% tienen propiedad solo de la vivienda). Este tipo de tenencia implica la construcción de una vivienda sobre un terreno que no es propiedad del hogar.

En el caso del interior del país, la proporción de hogares inquilinos es menor que en la capital, mientras que la cantidad de hogares propietarios de la vivienda y el terreno y los ocupantes con permiso tienen mayor participación.

En términos de acceso, lo más destacable es que en el interior del país, los hogares con tenencia irregular de la vivienda (solo vivienda, sin terreno) acceden en una mayor proporción que los de Montevideo.

Precio de la vivienda

Todo lo que se ha analizado anteriormente refiere únicamente a las condiciones que deben cumplir las familias para ser sujeto de crédito de una Institución Financiera. Pero una parte importante del acceso es analizar qué precio de vivienda es el máximo al que pueden aspirar las familias que pueden solicitar un préstamo.

En primer lugar, las instituciones en general prestan hasta un 80% del valor del inmueble, y no permiten afectar más del 25% del ingreso de los titula-

res del préstamo. Estos dos factores, junto con el plazo del crédito, determinan el valor máximo de la vivienda a la que pueden acceder los hogares y el ahorro previo requerido.

Para analizar el precio de vivienda a la que llegan los distintos hogares se calculó el valor de la vivienda a la que llegarían, tomando los ingresos formales de dos titulares (los de mayores ingresos). Este valor se halló con una tasa de 6% en UI, para un plazo de 25 años, una relación cuota ingreso (RCI) de 25% y un ratio préstamo-valor de

Valor promedio de vivienda según quintiles de ingreso - Montevideo						
Quintil de ingresos per cápita-Montevideo	mediana ingreso del hogar	Máximo ingreso formal del hogar (2 titulares)	promedio valor vivienda LTV=80%	mediana valor vivienda LTV=80%	promedio valor vivienda LTV=90%	mediana valor vivienda LTV=90%
1	31.212	25.777	73.623	72.904	65.443	64.804
2	37.018	30.700	89.412	86.827	79.477	77.180
3	41.251	35.090	103.806	99.243	92.272	88.216
4	49.102	42.378	126.562	119.856	112.500	106.539
5	72.735	64.599	211.254	182.703	187.781	162.402
Total	48.479	40.750	142.399	115.251	126.577	102.446

Valores de vivienda que alcanzan los hogares que cumplen condiciones de Instituciones Financieras por tenencia de la vivienda - Interior del país

Valor promedio de vivienda según quintiles de ingreso - Interior						
Quintil de ingresos per cápita-Montevideo	mediana ingreso del hogar	Máximo ingreso formal del hogar (2 titulares)	promedio valor vivienda LTV=80%	mediana valor vivienda LTV=80%	promedio valor vivienda LTV=90%	mediana valor vivienda LTV=90%
1	24.720	19.500	60.198	60.626	53.509	53.890
2	31.029	23.795	74.936	73.980	66.610	65.760
3	31.771	26.428	85.850	82.166	76.311	73.036
4	37.739	32.098	104.095	99.794	92.529	88.706
5	53.191	44.820	159.647	139.347	141.909	123.864
Total	37.860	31.462	114.969	97.817	102.195	86.948

vienda a la que se accede es menor al que surge de un LTV=80%.

Para el interior del país los precios a los que acceden los hogares son un poco menores a los que acceden los hogares de Montevideo, en particular el precio promedio de la vivienda a la que acceden es de USD 97.817 con un LTV=80% y a USD 86.948 para un LTV=90%.

Se observa que la zona de mayores ingresos y mayor precio de la vivienda es la que tiene mayor proporción de hogares que acceden, y a medida que se avanza en la periferia del departamento los hogares que acceden son menos.

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) es una herramienta diseñada con el fin de disminuir el ahorro previo que deben tener las familias para acceder a la vivienda propia.

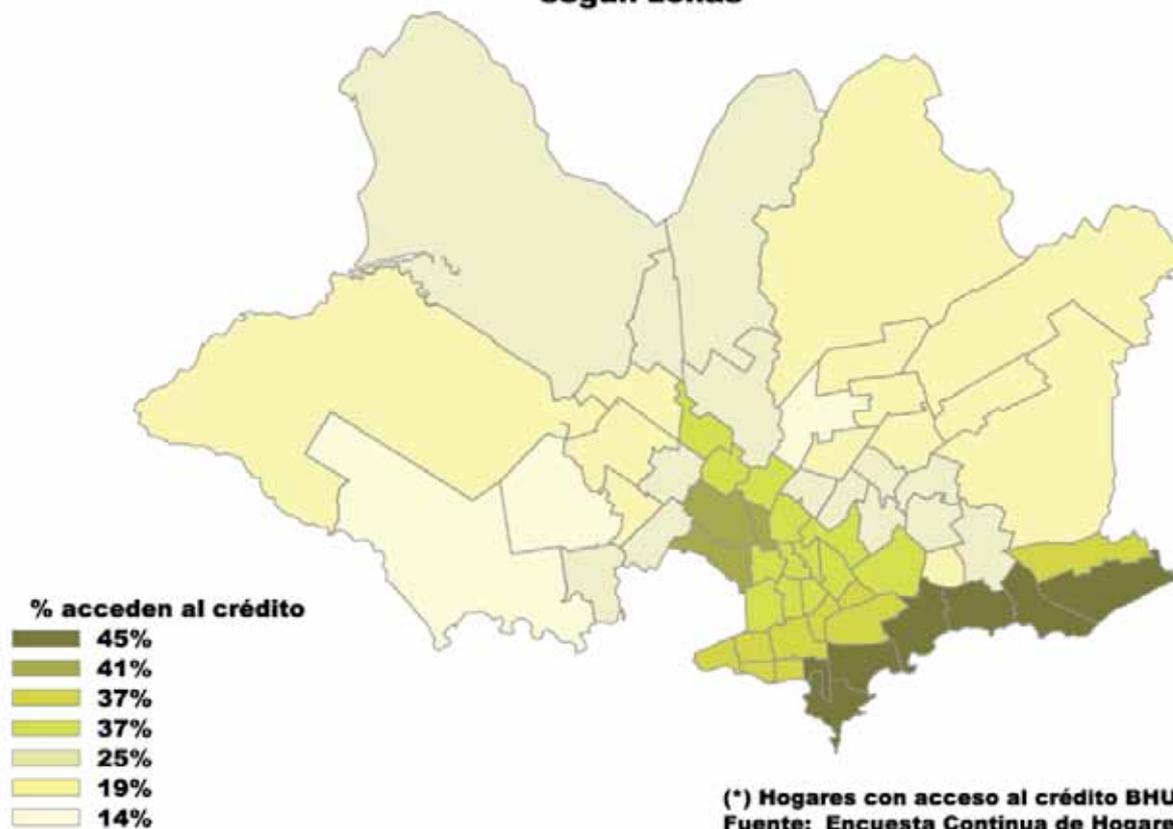
Acceso de no propietarios

Como se mencionó anteriormente, los hogares no propietarios son los que más interesan a la hora de medir el acceso. Esto se debe a que los hogares propietarios de su vivienda, incluso cuando no la han terminado de pagar, tienen un capital acumulado que elimina la restricción del ahorro previo.

A continuación se presenta un mapa para el departamento de Montevideo en el cual se grafica la proporción de hogares no propietarios que acceden a las condiciones de préstamos bancarios.



Montevideo . Proporción de hogares no propietarios que acceden al crédito (*) según zonas



(*) Hogares con acceso al crédito BHU a 25 años
Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2011 - INE

Fuente: Elaboración propia en base a ECH 2011

Acceso a la Vivienda

Compra de vivienda a través de un crédito hipotecario otorgado por una Institución Financiera.

Para medir el acceso resulta relevante comparar los valores a los que podrían llegar los hogares con una referencia de precios de mercado. Es decir, aquellas familias que están en condiciones de solicitar un crédito hipotecario a 25 años y qué vivienda pueden comprar.

En el siguiente gráfico se muestra el percentil 75 de precio por zona y el valor medio de la vivienda a la que acceden los hogares que residen en esas zonas.

Como se observa, si bien los hogares ubicados en la zona 1 (costera, ver anexo para definición de zonas) cumplen las condiciones de las Instituciones Financieras en mayor proporción que los ubicados en otras zonas, no alcanzan los valores que se pagan en esa zona.

En el resto de las zonas, si bien son menos los hogares que acceden a un préstamo hipotecario, podrían com-

prar una vivienda en la zona en que residen actualmente.

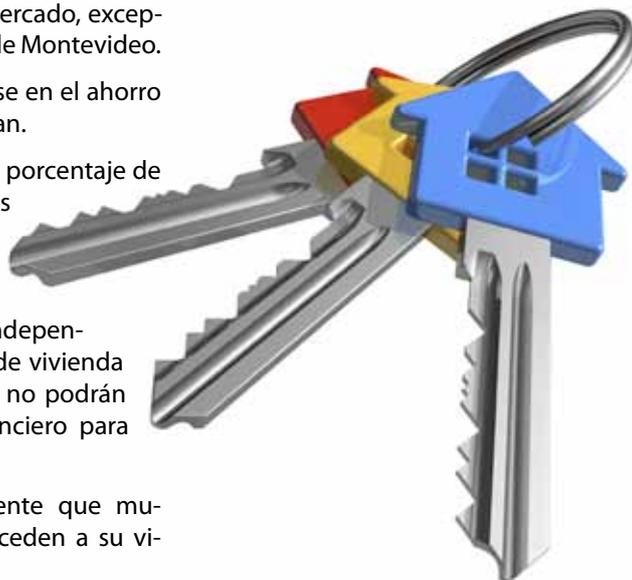
En síntesis, en la mayoría de los casos, los hogares no propietarios que acceden a un préstamo hipotecario están en condiciones de pagar los valores de vivienda que tiene el mercado, exceptuando la zona costera de Montevideo.

La dificultad puede darse en el ahorro previo del que dispongan.

Igualmente, hay un alto porcentaje de los hogares uruguayos que no cumplen las condiciones necesarias para ser sujeto de crédito. Por lo tanto, independientemente del valor de vivienda al que puedan acceder no podrán recurrir al sistema financiero para adquirir su vivienda.

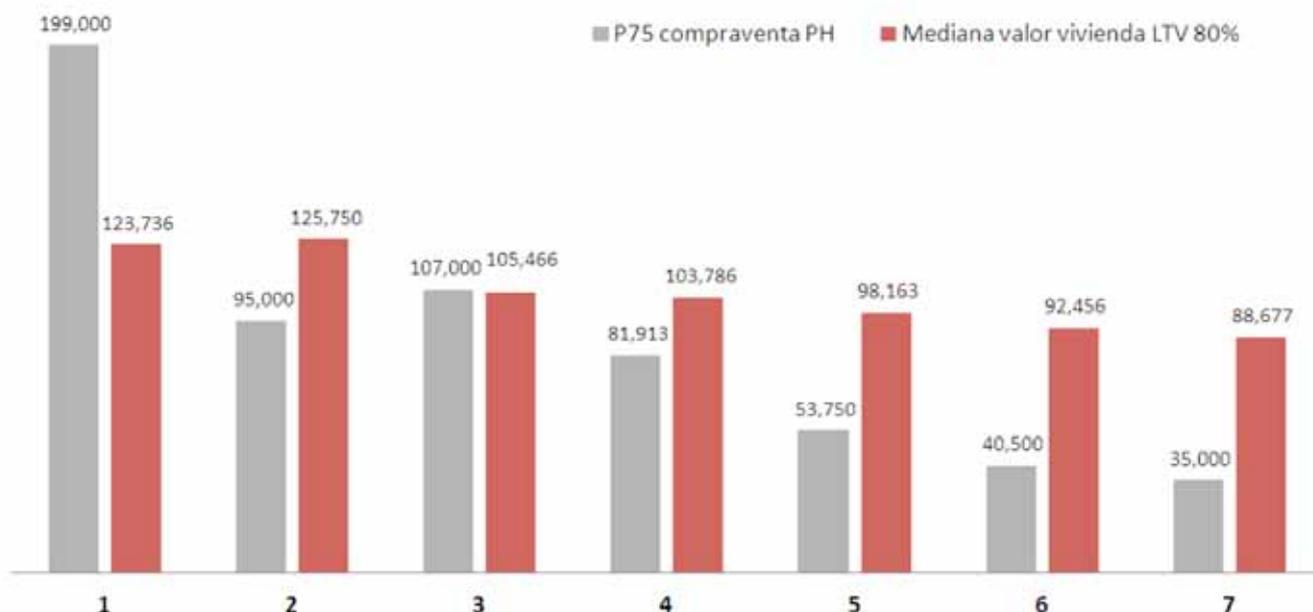
Cabe destacar igualmente que muchos de quienes no acceden a su vi-

vienda por medio del sistema financiero cuentan con los mecanismos que ofrece el Sistema Público de Vivienda, ya que las condiciones son menos restrictivas que las que imponen las Instituciones Financieras y ofrece programas que apuntan a disminuir las necesidades de ahorro previo, la baja disponibilidad de ingresos para destinar a la vivienda o las necesidades de mejorar el lugar en el que residen actualmente.



Montevideo. Valores de vivienda en dólares según zonas (*)

(*) Comparación entre el percentil 75 de valores de compraventa de vivienda en PH y la mediana del valor al que pueden acceder con crédito hipotecario BHU a 25 años los hogares no propietarios.



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2011 - INE y Dirección General de Registros

ANEXO

1– Zonificación Ley 18.795

A continuación se presenta el mapa de Montevideo con las respectivas zonas de aplicación de la Ley 18.795

C01: Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación

y refacción), sin tope de precio para la venta. Con 100% de beneficios tributarios para el alquiler.

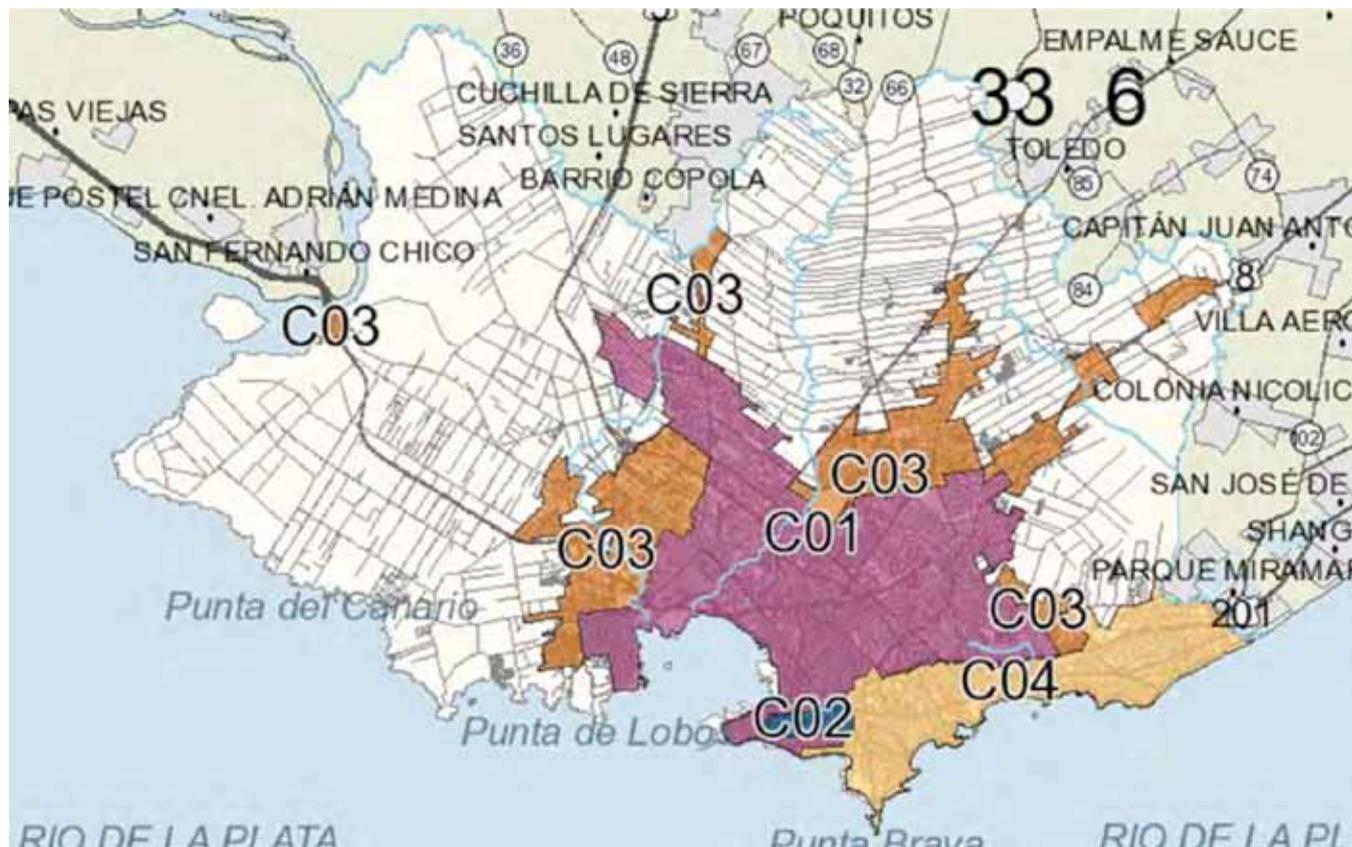
C02: Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. Con 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA* y 40% de beneficios tributarios sin FGA*.

C03: Promoción de acciones sobre el

stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. Con 100% de beneficios tributarios para el alquiler.

C04: Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), con tope de precio para la venta. Con 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA*.

* Fondo de Garantía de Alquileres



2- Metodología de cálculo de acceso de los hogares a un préstamo hipotecario con Instituciones Financieras

Para calcular el porcentaje de hogares que acceden a un préstamo hipotecario se tomó la Encuesta Continua de Hogares 2011 publicada por el INE.

Primero se marcaron todas las personas que cumplían las condiciones de ingresos para calificar como sujeto de crédito ante una Institución Financiera, diferenciando si eran residentes de Montevideo o el interior del país y la categoría de ocupación principal.

En segundo lugar, para los hogares que no tenían al menos un integrante que calificara como sujeto de crédito por ingreso, se tomó la suma de los dos mayores ingresos formales que tuviera el hogar y se marcó si con dos titulares el hogar alcanzaba el umbral de ingresos establecido por el banco.

Una vez identificados los hogares con posibilidades de acceder a un crédito hipotecario por su ingreso se calculó el plazo máximo del crédito al que podían acceder. Se tomó la edad más baja de los dos titulares (asumidos como aquellos con los mayores ingresos formales del hogar) y se calculó el plazo máximo al que podían aspirar bajo la condición de no sobrepasar

los 70 años al momento de finalizar el crédito.

Para calcular el valor de vivienda al que podrían acceder, en primer lugar, se calculó el 25% de los ingresos formales de los dos titulares de cada hogar que cumple las condiciones de ingresos.

Luego se calculó el valor del crédito al que accedería cada hogar suponiendo una afectación de los ingresos de los titulares del 25%, una tasa de interés del 6%. Suponiendo luego que el banco financia el 80% de la vivienda (LTV=80%), se calculó el valor de la vivienda y el ahorro requerido.

Luego se hizo el mismo ejercicio pero con un LTV de 90%.

3- Zonificación por barrios

Si bien la mayor parte de los estadísticos fueron calculados para reflejar las zonas según la Ley 18.795, en el caso de acceso a la vivienda se decidió tomar otra zonificación debido a dos limitantes. La primera, es que la forma en que están referenciados los datos de la ECH no permite asimilar fácilmente las zonas de la Ley 18.795. La segunda, que la zona definida como

C01 abarca una gran extensión con características un tanto diferente.

La zonificación está realizada por barrio y toma en cuenta dos dimensiones: el ingreso promedio del barrio y cercanía geográfica.

En la tabla que se presenta en este anexo se encuentran detallados los barrios que contiene cada zona.

Zonas	Barrios	Zonas	Barrios			
1	BUCEO CARRASCO MALVIN PARQUE RODO POCITOS PUNTA CARRETAS PUNTA GORDA	5	BELVEDERE CASTRO, CASTELLANOS CERRITO CERRO COLON CENTRO Y NOROESTE COLON SURESTE, ABAYUBA FLOR DE MAROÑAS ITUZAINGO LA TEJA LAS CANTERAS LEZICA, MELILLA MAROÑAS, GUARANI PEÑAROL, LAVALLEJA VILLA ESPAÑOLA			
	2		ATAHUALPA CAPURRO Y BELLA VISTA PRADO, NUEVA SAVONA			
3	BARRIO SUR CARRASCO NORTE CENTRO CIUDAD VIEJA CORDON LA BLANQUEADA PALERMO PARQUE BATLLE, VILLA DOLORES TRES CRUCES		6	BAÑADOS DE CARRASCO CONCILIACION JARDINES DEL HIPODROMO LAS ACACIAS MALVIN NORTE MANGA MANGA, TOLEDO CHICO NUEVO PARIS PASO DE LA ARENA PIEDRAS BLANCAS PUNTA DE RIELES, BELLA ITALIA TRES OMBUES, PUEBLO VICTORIA VILLA GARCIA, MANGA RURAL		
	4			AGUADA AIRES PUROS BRAZO ORIENTAL FIGURITA JACINTO VERA LA COMERCIAL LARRAÑAGA MERCADO MODELO Y BOLIVAR PASO DE LAS DURANAS REDUCTO SAYAGO UNION VILLA MUÑOZ, RETIRO	7	CASABO, PAJAS BLANCAS CASAVALLE LA PALOMA, TOMKINSON