

Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)

El FGCH fue creado a través del capítulo II de la Ley N° 18.795 del 17 de agosto del año 2011 y comenzó a estar operativo para la población en abril de 2013. En este apartado se resumen los principales resultados del primer año de actividad; se han realizado un total de 304 solicitudes de garantías, de las cuales 215 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH distribuidos en prácticamente todo el país.

En el marco del desarrollo de las políticas y programas cuyo objetivo fundamental es el de brindar oportunidades para facilitar el acceso universal y la permanencia en la vivienda, uno de los instrumentos que se ha incorporado para facilitar el acceso a la vivienda es el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH).

Este Fondo fue creado para reducir una de las barreras que las familias poseen a la hora de acceder a un crédito hipotecario, minimizando el impacto del requisito de ahorro previo mínimo exigido. Facilita así el acceso a una vivienda a aquellas familias que, pudiendo hacer frente al pago de una cuota, tienen restricciones al ahorro previo, reduciendo la entrega inicial requerida para acceder a estos créditos a un porcentaje entre un 10% y un 15% del valor de compra de la vivienda.

Se constituye así en un elemento dinamizador del mercado hipotecario acercando la oferta a la demanda mediante la instrumentación de una herramienta sólida y accesible para la población, con un modelo de actuación conjunta de los sectores público y privado.

El FGCH opera con 6 instituciones financieras adheridas (**BBVA, BHU, BROU, HSBC, NBC, SANTANDER**), las que a partir de la firma de un Contrato de Adhesión con la ANV pueden otorgar créditos hipotecarios con la garantía adicional del FGCH y permitir así el acceso de un número mayor de beneficiarios a sus créditos hipotecarios.

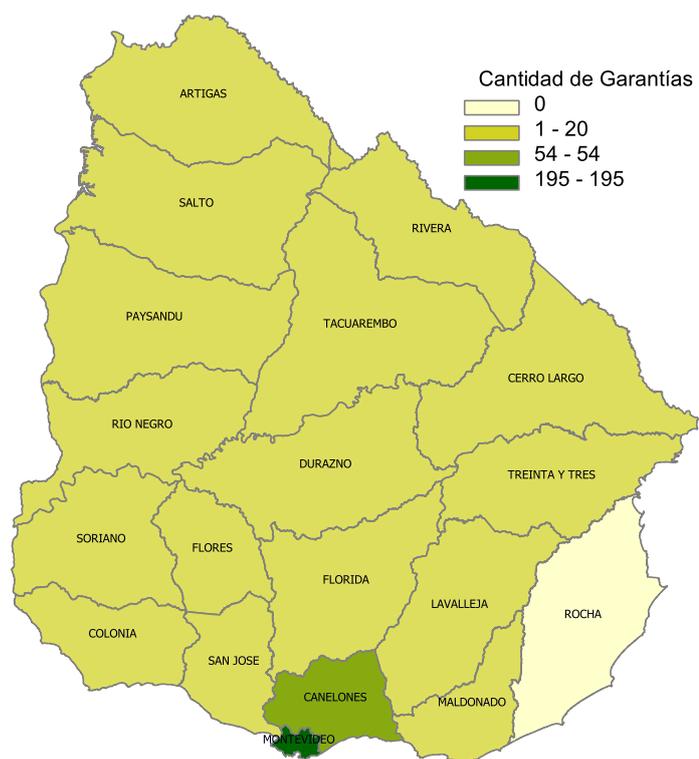
En el primer año de funcionamiento del Fondo se han realizado un total de 304 solicitudes de garantías, de las cuales 215 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH.

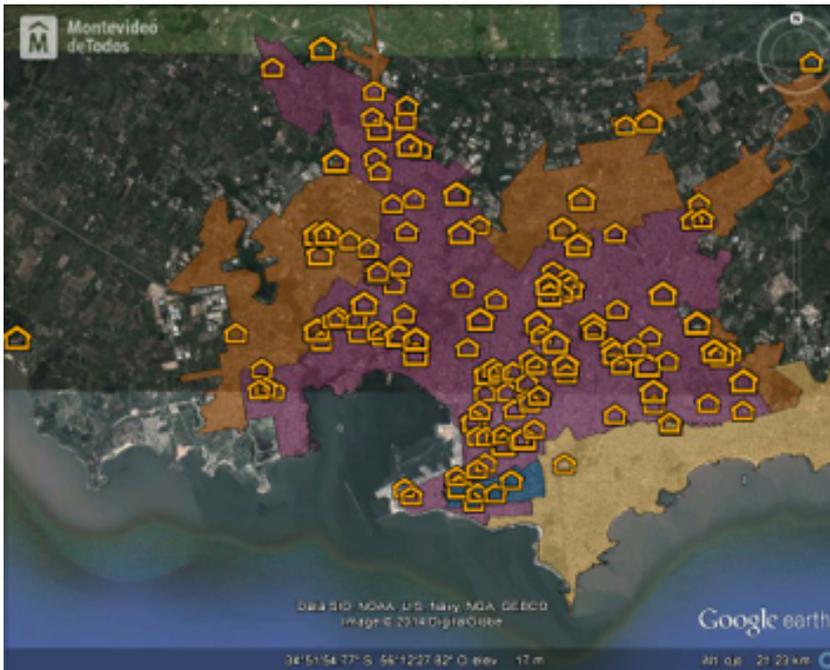
Las solicitudes de garantías comenzaron a realizarse en el Departamento de Montevideo y poco a poco se extendieron por el territorio nacional alcanzando todos los departamentos excepto Rocha.

Un 62% de las garantías solicitadas se localizan en el departamento de Montevideo y resto en el interior del país.

Al cierre de mayo de 2014 hay **352 garantías**, de las cuales **275** ya se han transformado en créditos hipotecarios.

Garantías solicitadas por Departamento





Las primeras solicitudes en Montevideo se localizaron en barrios alejados del centro de la ciudad como Casabó, La Teja, Tres Ombúes y paulatinamente comenzó un proceso de concentración en la centralidad de la ciudad. Actualmente las garantías solicitadas se distribuyen en todas las zonas de la ciudad exceptuando la franja costera.

La información respecto del FGCH se encuentra disponible en la página web institucional de la Agencia Nacional de Vivienda: www.anv.gub.uy.

Guía paso a paso:



Instituciones Financieras Operativas:



Características de los créditos

Las reservas corresponden a créditos hipotecarios que en promedio tienen 23 años de plazo y tasa de interés del 6.22% (TEA en UI). En promedio, la relación entre el crédito solicitado y el valor de la vivienda se ubica en un 89.25% y el RCI (Ratio Cuota Ingreso) en 25%.

Características de las viviendas

El valor promedio de las viviendas adquiridas con garantía del FGCH asciende a 489.641 UI, y corresponden en un 85% a vivienda usada.

En el departamento de Montevideo el precio promedio de las viviendas adquiridas con FGCH se ubica en 65 mil dólares. La mayoría corresponde a vivienda usada que en promedio se vendieron por 61 mil dólares. El precio promedio de las viviendas nuevas asciende a 91 mil dólares. Cabe destacar que las viviendas nuevas deben ser de proyectos promovidos por la Ley N° 18.795.

En el interior del país, el departamento que más solicitudes de garantía tiene es Canelones. En este caso el precio promedio de las viviendas se ubica en los 55 mil dólares y se trata en todos los casos de vivienda usada. Se destaca el valor de Ciudad de la Costa que en promedio es de 66 mil dólares.

En Maldonado predominan las solicitudes de garantía para las viviendas nuevas promovidas por la Ley N° 18.795 que en promedio fueron adquiridas por 75 mil dólares.

Características de los beneficiarios

Edad

Dado el objetivo que tiene el FGCH de disminuir la necesidad de ahorro previo a la hora de tomar un crédito para la compra de vivienda, es un instrumento que tiene mayor importancia para quienes cuentan con un nivel de ahorro bajo. Esto hace que los jóvenes sean la mejor población objetivo para utilizar este instrumento.

Al analizar las edades de los beneficiarios de garantías solicitadas durante el año 2013 se encuentra que la edad promedio es de 36 años, tanto en Montevideo como en el interior del país. La mitad de los solicitantes tienen 35 años o menos.

Garantías solicitadas en Montevideo

Vivienda	Promedio de PrecioUI	Promedio de Precio en U\$S	Proporción
Nueva*	719.890	91.385	12%
Usada	487.080	60.923	88%
Total general	515.068	64.585	100%

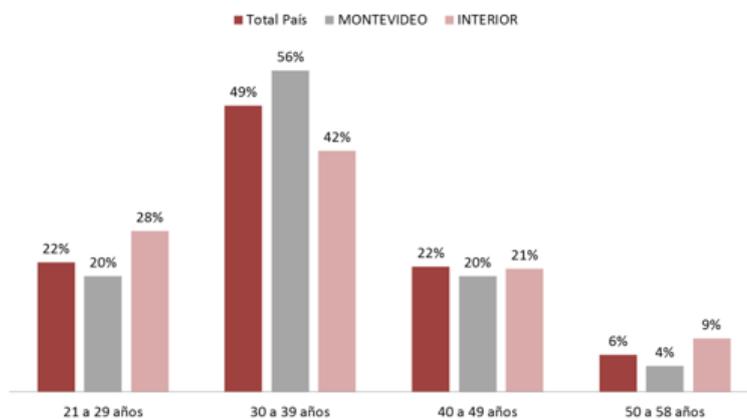
*Corresponde a viviendas promovidas por la Ley 18,795

Con menos ahorro, tu casa antes.



36 años edad promedio de los solicitantes FGCH total país
72 % menores de 39 años

Distribución en tramos de edad Beneficiarios FGCH total país



Fuente: información beneficiarios de garantías solicitadas al 31.12.2013

Por otra parte, al otorgar un crédito de plazo largo¹⁰ las Instituciones financieras tienen en cuenta la edad del solicitante. En general, la suma de su edad y el plazo debe ser menor a 70 años.

De esta forma, las propias condiciones establecidas por las instituciones financieras determinan que los créditos se concentren en una franja 'media' de edad. Las solicitudes del FGCH incluyen una proporción importante de beneficiarios jóvenes.

¹⁰- 23 años promedio para las solicitudes del FGCH

Ingreso de los hogares beneficiarios

Tope de ingresos FGCH: 100 UR

\$ 65.081

(UR promedio 2013)

El FGCH establece un tope de ingreso del núcleo familiar para quienes soliciten un préstamo hipotecario utilizando este instrumento. El mismo está establecido en 100 U.R.

En Montevideo ese valor es alcanzado en el decil 8 mientras que en el interior del país corresponde al límite entre el 9 y el 10¹¹.

También debe mencionarse que, si bien el instrumento no tiene un requisito de ingreso mínimo, quienes deseen solicitar un préstamo utilizando este instrumento deben calificar como sujeto de crédito de alguna institución financiera adherida. Estas instituciones sí tienen requisitos en cuanto al ingreso mínimo de los solicitantes.

Al analizar los datos se observa que en Montevideo el ingreso promedio de las personas que utilizaron el FGCH es menor al ingreso promedio de los hogares del departamento, mientras que en el interior se encuentra por encima.¹²

Esta relación, en parte se puede explicar porque los requisitos de los Bancos no reflejan la diferencia de ingreso existente entre Montevideo e Interior.

En el caso del BHU, institución a la que corresponden la mayoría de las garantías, si bien los ingresos requeridos en el Interior son inferiores a los solicitados para créditos en la capital y Ciudad de la Costa, la brecha es menor a la

	Montevideo	Interior	Total
Promedio	36.632	37.307	36.881
Mediana	35.006	37.204	35.915

Valores expresados en pesos uruguayos promedio 2013.

observada entre las dos zonas¹³. De esta forma, los solicitantes que acceden en el Interior se ubican en deciles relativamente más altos que en Montevideo.

En Montevideo, un valor promedio de \$ 36 mil pesos resume ingresos de hogares que se distribuyen entre \$ 17 mil y \$ 65 mil. La mitad de los cuales perciben menos de 35 mil pesos y la mitad más de dicho valor.

Al comparar los ingresos de los beneficiarios del FGCH según zonas con la estimación de ingresos proporcionada por la Encuesta Continua de Hogares para toda la población¹⁴ se encuentra que en Montevideo los beneficiarios se concentran en los tramos medios de ingreso. No superan el decil 8 debido al límite máximo de las 100 UR.

La poca participación de hogares de los deciles más bajos de ingreso se asocia con las restricciones que imponen las Instituciones Financieras a la hora de otorgar un crédito hipotecario¹⁵. En términos generales los bancos privados admiten hogares a partir del decil 4 y el BHU un poco más abajo. De esta forma, los hogares de ingresos más bajos no tienen acceso al crédito hipotecario por lo que no tienen acceso al FGCH.

En el interior los hogares se distribuyen en casi todos los deciles de ingreso.

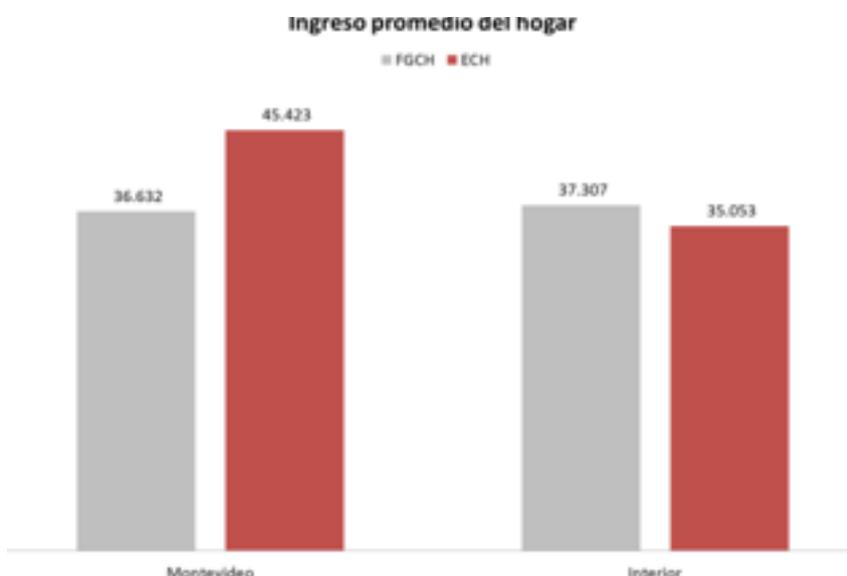
11- En este caso se hace referencia a deciles de ingreso del hogar, no estando considerada la cantidad de miembros que éste tenga.

12- Para realizar este cálculo se toma el ingreso promedio de los hogares de Montevideo y el interior del país según datos de la Encuesta Continua de Hogares

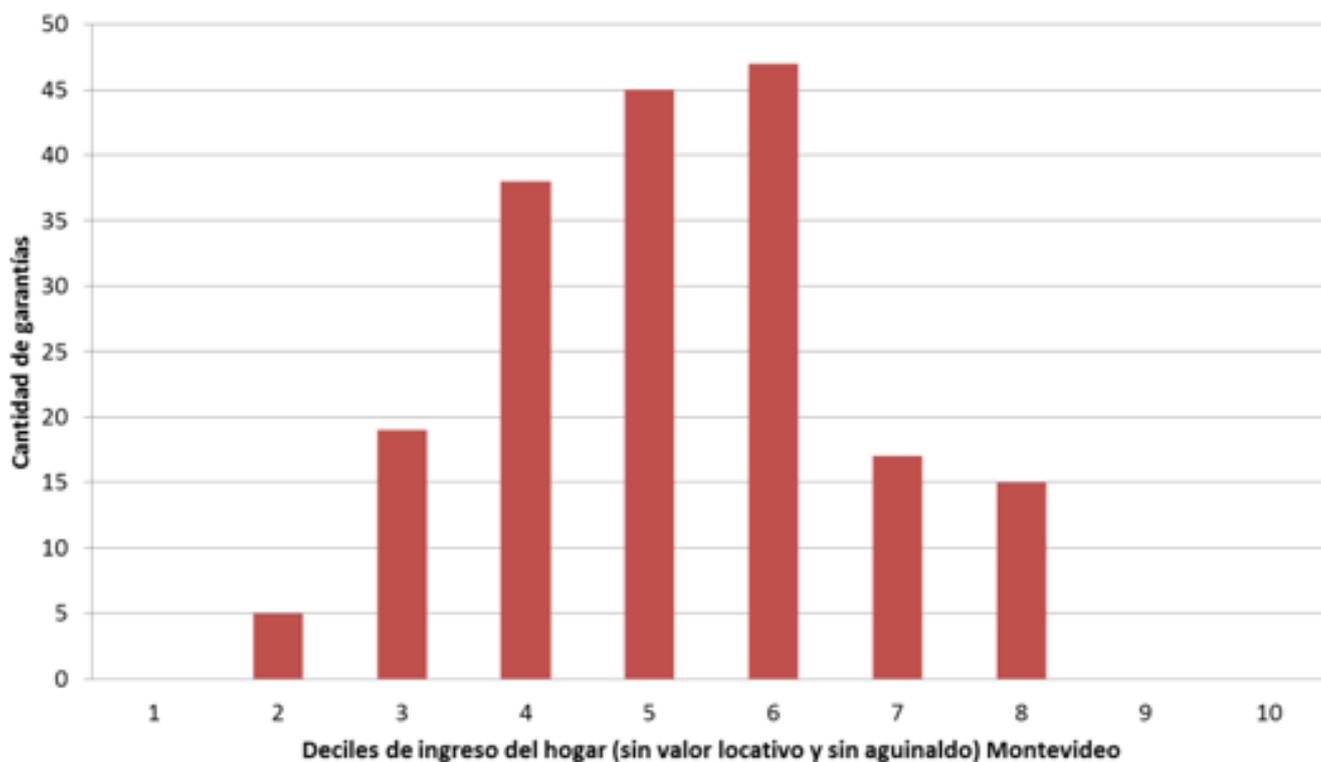
13- Por ejemplo, la distancia entre los ingresos requeridos por el BHU para empleados públicos de Montevideo y Ciudad de la Costa y del interior es de un 20%. Para los privados es de un 18%. El ingreso promedio, a valores 2013, de Montevideo es 29.5% superior al promedio del interior.

14- Para cada beneficiario se busca a qué decil de ingreso del hogar corresponde según estimación de la ECH. Luego se suman los hogares que caen en cada decil y se grafica.

15- A modo de referencia, BBVA requiere \$ 25.000 de ingreso mínimo, NBC \$ 20.000, HSBC \$ 25.000 y BHU desde \$ 25.000



Ingreso de los Beneficiarios FGCH Montevideo distribución según deciles de ingreso del hogar



Ingreso de los Beneficiarios FGCH Interior distribución según deciles de ingreso del hogar

