

Créditos

En este apartado se describe, en términos generales, el financiamiento de los proyectos inmobiliarios con especial énfasis en el rol que tiene el crédito bancario en ello. En general se combinan pre-ventas, capital propio y financiamiento bancario en diferentes proporciones de acuerdo a las características del proyecto, del promotor y de la Institución Financiera elegida.

Financiamiento bancario

Las instituciones financieras participan del financiamiento de proyectos inmobiliarios.

El financiamiento bancario alcanza como máximo entre un 60% y un 70% de los costos de obra³.

La obra debe comenzar antes de recibir el primer desembolso del crédito bancario y éste se otorga cuando el proyecto alcanza aproximadamente el 30% de avance de obra. Los desembolsos siguientes se hacen contra avance de obra certificado.

En general las instituciones financieras exigen un cierto porcentaje de preventa mínima de aproximadamente el 30%.

También se exigen garantías: hipoteca, fianza solidaria de accionistas y en algunos casos la cesión de compromisos de compraventa.

Evolución del crédito a la construcción (*)

De acuerdo a los datos publicados por el BCU, los créditos al sector construcción otorgados por bancos, casas financieras y cooperativas muestran crecimiento en los últimos años. En el año 2006, los créditos al sector construcción se ubicaron en promedio en 55 millones de dólares. El promedio durante el año 2013 alcanzaron los 368 millones de dólares.

La morosidad, calculada como la proporción de créditos vencidos sobre el total, ha evolucionado en sentido contrario. Desde un nivel del 8.3% en 2006 ha pasado a valores promedio inferiores al 1% en los años siguientes.

Cabe destacar que no se cuenta con información específica de construcción de vivienda.

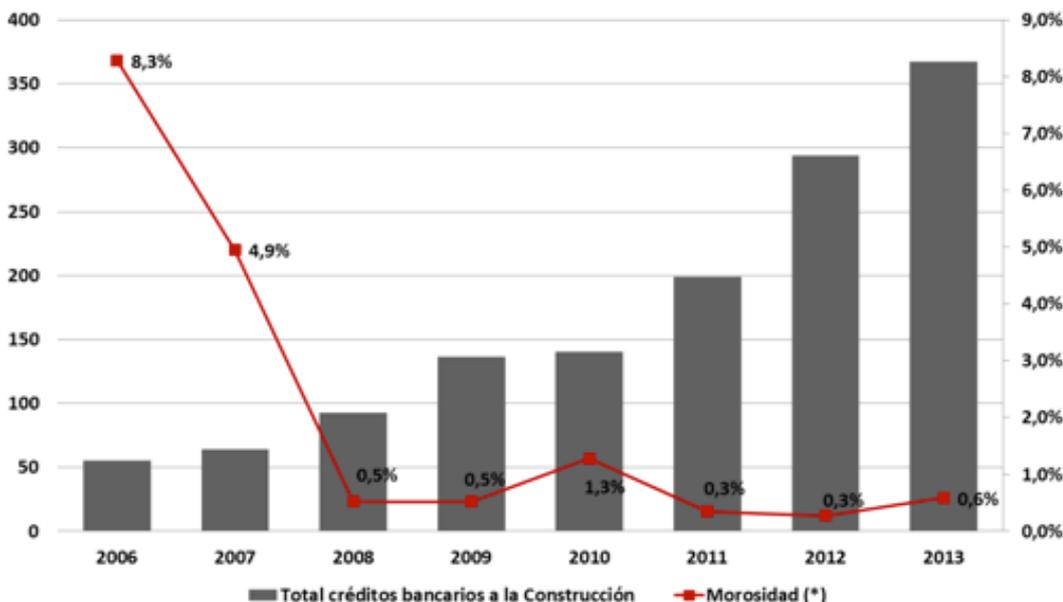
Créditos al Sector Construcción:

	2006	2013
Créditos promedio (millones de usd)	55	368
Tasa de mora	8,30%	1%

Fuente: BCU

Fuente: BCU

Créditos del Sistema Bancario al Sector Construcción.
Montos en millones de dólares y morosidad en porcentaje.



393,71 millones de dólares
créditos al sector construcción (*)
a enero 2014

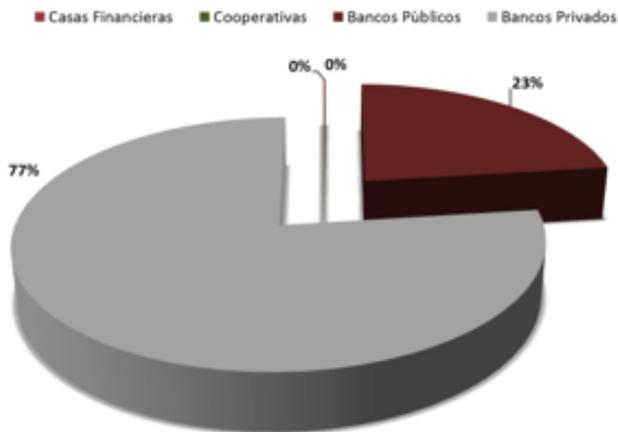
Nota Metodológica

(*) La evolución del sector construcción considera las series de Crédito al Sector No Financiero Privado Residente por sector de actividad - Cuatro dígitos código CIU REV. 3 que comprenden los códigos 45.100 Preparación del terreno, 45200 Construcción de edificios completos o de partes de edificios; obras de ingeniería civil, 45300 Acondicionamiento de edificios y 45400 Terminación de edificios.

3- No se incluye el costo del terreno ni costos indirectos.

Estos créditos al sector construcción son otorgados prácticamente en su totalidad por los bancos privados. En enero 2014, los créditos otorgados por casas financieras sumaban 0.57 millones de dólares y los de bancos públicos 15 millones de dólares.

Créditos al Sector Construcción según tipo de Instituciones - Enero 2014



Fuente: BCU

Acuerdo BHU – bancos privados

En octubre de 2011 el BHU firmó un acuerdo con cuatro bancos privados para facilitar la compra de vivienda nueva. Se trata de los bancos BBVA, el Banco Comercial, el Banco Itaú y el Banco Santander.

El acuerdo permite el financiamiento público y privado de viviendas nuevas para las familias, que pertenezcan a empresas constructoras o desarrolladores de proyectos inmobiliarios. Con este convenio, las instituciones financieras se comprometen a ofrecer, al potencial cliente, realizar precalificaciones de crédito y pre-tasaciones de inmuebles antes de la finalización de obra, instancias clave para acelerar los procesos de entrega de un crédito hipotecario.

68 proyectos con acuerdo de financiamiento firmado en BHU y cuatro bancos privados, incluyen

3.160 viviendas.

Estos proyectos están ubicados en Montevideo, Maldonado, Ciudad de la Costa, Salto, Paysandú, Colonia, Florida y Durazno.

48 proyectos en construcción de **2.290** viviendas comenzaron obras.