

Ampliación del acceso a la cobertura del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

A partir del primero de setiembre de 2017 el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) amplía la posibilidad de cobertura que ofrece a los destinatarios de créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras adheridas al mismo.

El FGCH fue creado en el 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.

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.

Mediante la utilización del FGCH, a partir del ajuste incorporado, se requiere un ahorro inicial de entre el 10% y el 25% del valor de la vivienda, pudiendo financiar un máximo del 90% de su valor en un plazo de hasta 25 años.

Desde su creación el FGCH permitía acceder a su cobertura a quienes tuvieran una necesidad de ahorro previo de entre el 10% y 15%. A partir del primero de setiembre de 2017 se amplía el acceso a familias con una capacidad de ahorro de entre el 10% y el 25% del precio de compra de la vivienda.

De esta manera, se apunta a extender su cobertura incorporando sectores de la población no atendidos hasta el momento por la garantía parcial que otorga el programa.

Al cierre del mes de julio de 2017 más de 840 familias en todo el país han accedido a su vivienda propia mediante créditos con cobertura del FGCH. Es este 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 opera con cinco instituciones financieras adheridas (BBVA, BHU, HSBC, SANTANDER y SCOTIABANK), las que a partir de la firma de un contrato de adhesión con la Agencia Nacional de Vivienda pueden otorgar créditos hipotecarios con la garantía adicional del mismo.

Distribución de las garantías en todo el país

Las solicitudes de garantías comenzaron a otorgarse en el departamento de Montevideo en junio de 2013 y se extendieron hasta alcanzar todos los departamentos del país.

Un 50% de las garantías otorgadas se localiza en el departamento de Montevideo. Le siguen en importancia Canelones con un 14%, Maldonado con un 8%, Salto con un 5%, y el 23% restante se distribuye en el resto del país.

Características generales de los créditos, viviendas y beneficiarios

Durante el último año móvil cerrado a julio de 2017, los plazos de cancelación promedian los 24 años con una tasa de interés media del 7,00% (TEA en Unidades Indexadas). El precio promedio de las viviendas comercializadas con el FGCH es de UI 616.106 (USD 75.082) y el 70% de los beneficiarios de los créditos son menores de 39 años.

El ingreso promedio del núcleo familiar se ubica en el entorno de los \$ 55.200 y la relación cuota ingreso es del 23.5%. El ingreso máximo del núcleo familiar no debe superar las 100 Unidades Reajustables (\$ 99.252).

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 el FGCH registraron un precio promedio de UI 766.269 (USD 93.400) y representan el 25% del total de créditos otorgados desde el origen del programa (el porcentaje restante se corresponde con vivienda usada).

Este programa se enmarca en el desarrollo de las políticas de incentivo a la inversión privada para la construcción de viviendas promovidas.

Por más información www.anv.gub.uy/FGCH