

Informe Mercado Inmobiliario

ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay - Octubre 2013



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

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

www.anv.gub.uy



17217

Cerrito 400 esq. Zabala - Montevideo Uruguay - info@anv.gub.uy



AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA
Trabajamos para facilitar el acceso y permanencia en la vivienda.

INDICE

Resumen ejecutivo	3
Construcción	4
Créditos	8
Compraventas	14
Alquileres	17
Ley 18.795	20
Fondo de Garantía de Créditos	
Hipotecarios	22
Jóvenes: acceso a la vivienda	25



Resumen ejecutivo

Se presenta el segundo informe de Mercado Inmobiliario, el cual tiene por objetivo brindar información oportuna y confiable sobre el mercado inmobiliario, poniendo el foco en la Vivienda de Interés Social y en el acceso a la misma de los hogares de ingresos medios y bajos.

Uno de los objetivos de la presente publicación es abordar temas específicos por medio de capítulos especiales. En este número se aborda el tema del acceso a la vivienda por parte de los jóvenes, analizando puntualmente si cumplen las condiciones necesarias para acceder a un préstamo hipotecario. La conclusión más importante es que el 11% de los jóvenes del país (61.700) cumplirían los requisitos para solicitar un crédito hipotecario. Este porcentaje es más bajo para los jóvenes de entre 18 y 24 años de edad (5% acceden) que para aquellos de entre 25 y 29 años (20%).

Unos 113.500 hogares del país son jóvenes y su tenencia en propiedad es baja. Aproximadamente uno de cada tres hogares jóvenes no propietarios cumple las condiciones para acceder a un préstamo hipotecario.

Se aborda también la problemática de las parejas jóvenes que no han podido solucionar su vivienda, esto es, aquellos jóvenes con pareja en el hogar en el que no son jefes ni cónyuges.

En el capítulo de Construcción se destaca que en 2012 la participación de los m² otorgados en permisos de construcción en las zonas C01 y C02 aumentó con respecto a 2011, pasando de 23% a 53%. Esto redundó en una disminución de la participación en la costa este de Montevideo.

De acuerdo a una nueva medición, en el año 2012 el 23% de los permisos de construcción solicitados en la Intendencia de Montevideo corresponde a proyectos ingresados por la Ley N° 18.795. Si se analizan las zonas C01 y C02 esta proporción asciende a 43%.

A su vez, se analiza la localización de los proyectos ingresados bajo la Ley anteriormente mencionada y se detallan los sistemas constructivos no tradicionales aprobados hasta el momento.

En el apartado de Créditos se señala que la proporción de hogares que acceden a la vivienda propia es relativamente baja. Por ejemplo, según la Encuesta Nacional de Hogares Ampliada realizada en 2006, el 21% de los hogares accedieron a sus viviendas por medio del crédito hipotecario, mientras que el 70% la obtuvieron con recursos propios o herencia. También es de subrayar que según datos censales, el 55% de los hogares son propietarios de sus viviendas, siendo un porcentaje menor al que se observa en la región (Argentina, Chile, Brasil).

Así mismo, el 10% de las ventas de viviendas registradas en Dirección General de Registro (DGR) en el año 2012 tienen asociadas una hipoteca y el 3% de las promesas.

El capítulo de Compraventas aborda los siguientes temas: nivel de precio de las viviendas, accesibilidad para adquirir una vivienda y la cantidad de transacciones. La principal conclusión que se extrae al comparar 2012 con 2013 es que mientras el nivel de precios continuó aumentando, la cantidad de transacciones prácticamente se mantiene estable.

A su vez, el 3% de las viviendas que existen en Montevideo cambiaron de propietarios en el 2012.

Se elabora también un indicador que mide la cantidad de ingresos mensuales necesarios para comprar una vivienda tipo. En el período 2000 a 2012, se necesitan en promedio, 48 meses de ingreso para comprar una vivienda en PH de 69 m² en Montevideo.

En relación a los alquileres se analiza cómo ha evolucionado la proporción de hogares inquilinos en los últimos años, observándose que ha habido un aumento en la proporción de éstos. También se analiza qué porcentaje del ingreso destinan al pago de la vivienda los hogares inquilinos y aquellos que pagan una cuota, concluyendo que actualmente quienes pagan un alquiler destinan mayor proporción de su ingreso al gasto en vivienda (18% del ingreso del hogar) que los hogares que compraron su vivienda y están pagando una cuota (10% del ingreso del hogar).

La Ley N° 18.795 de Acceso a la Vivienda de Interés Social ya lleva dos años de vigencia, con un total de 210 proyectos ingresados, de los cuales 170 están promovidos. Debe destacarse que el 12% de los proyectos promovidos ya están terminados, y que el 62% están en construcción (unas 3.600 viviendas).

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) comenzó su operativa en abril de 2013. Este instrumento tiene como objetivo facilitar el acceso a la vivienda de aquellas familias que tienen capacidad de pago pero poca capacidad de ahorro. Hasta el momento se han ingresado 141 garantías de las cuales cuatro corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS en proyectos promovidos).

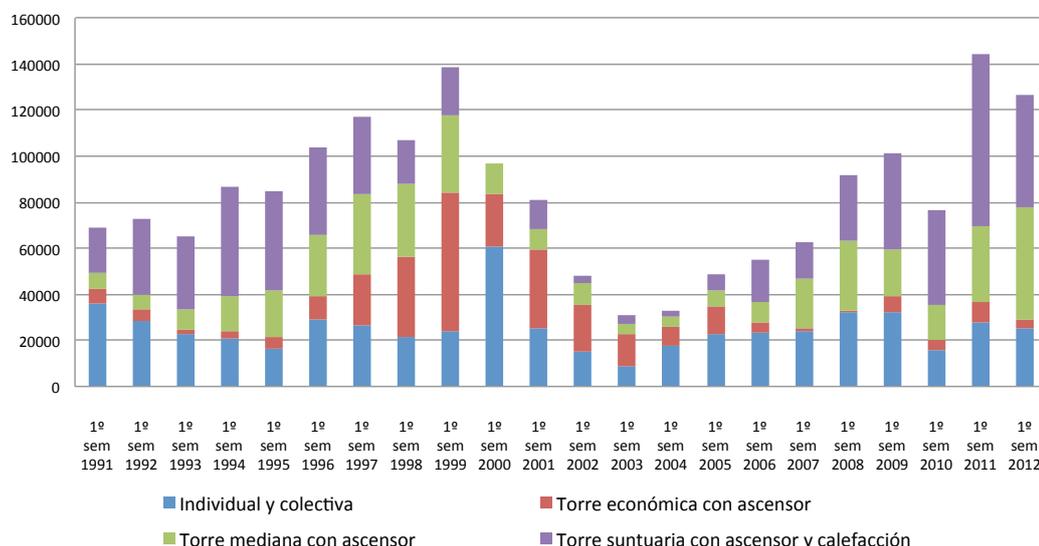
Construcción

En el año 2012 la distribución de los m² concedidos en permisos de construcción para vivienda en la Intendencia de Montevideo refleja una mayor dinámica en barrios centrales de la capital y resta participación a la costa este. En este cambio tuvo especial importancia la Ley N° 18.795 ya que el 23% de los m² otorgados corresponde a padrones con proyectos presentados. En zonas centrales (C01 y C02) esta proporción asciende al 43%. También se constata un aumento de la participación de torre mediana. En este apartado se analiza la localización y características de los proyectos promovidos por la Ley.

En Montevideo, la construcción ha tenido un periodo de auge, en el cual las obras de vivienda se concentraron en la zona costera del departamento y en la construcción de vivienda confortable y suntuaria.

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

Evolución de los m² fictos construidos en vivienda- Montevideo (primeros semestres de cada año)



A partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 18.795 se ha observado un cambio en la distribución de localización y tipo de obra. A modo de ejemplo, en el año 2011 la construcción de viviendas en las zonas C01 y C02 representaba un 22% del total, mientras que en 2012 este porcentaje ascendió a 53%. A su vez, en el año 2012 el 43% de los m² otorgados en permisos de construcción para viviendas en las zonas C01 y C02 correspondieron a padrones ingresados bajo esta Ley.

En cuanto al tipo de obra, en el primer semestre de 2012 (último dato disponible del INE) aumentó la participación de la construcción de torres medianas pasando de 19% en el primer semestre de 2010 a 38% en el primer semestre de 2012, mientras que la torre suntuaria pasó de 54% a 39% en igual periodo.

En el marco de esta información se analizará la localización de los proyectos ingresados al amparo de la Ley N° 18.795, así como sus características en cuanto a tipo de obra (obra nueva, refacción, ampliación, entre otros) y su tamaño.

Localización de los proyectos ingresados⁹

Al 30 de setiembre de 2013 se han presentado 210 proyectos por un total de 7.115 viviendas.

Si se analiza la ubicación de los proyectos de acuerdo al momento en que se presentaron en la Oficina del Inversor de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), se observa que los primeros proyectos presentados están ubicados en la zona de Cordón, Barrio Sur y Palermo y por otro lado en la zona de influencia de Bella Vista.

NOTA METODOLÓGICA

Los proyectos presentados al amparo de la Ley N° 18.795 se clasifican de acuerdo a la cantidad de Viviendas de Interés Social (VIS) que tienen.
 Proyectos pequeños: de 2 a 20 viviendas.
 Proyectos medianos: de 21 a 50 viviendas.
 Proyectos grandes: más de 50 viviendas.

9- Un proyecto puede tener más de una localización, por lo tanto, como en este apartado se quiere analizar los proyectos según la misma se hará una lectura por subproyectos, ya que es la unidad que permite analizar la ubicación geográfica. Un subproyecto se configura cuando el inversor presenta más de una propuesta arquitectónica y/o presenta un proyecto localizado en padrones no linderos.

A medida que se fueron presentando más proyectos se observa que continuaron ubicándose principalmente en la zona céntrica (Cordón, Palermo y Barrio Sur), en el límite con la zona C04 (Av. Italia) o a corta distancia de grandes avenidas (8 de octubre, Br. Batlle y Ordoñez, Br. Artigas, Agraciada). Cabe destacar que hasta el momento se han presentado proyectos en 33 barrios del departamento.

Por lo tanto, la mayoría de los proyectos presentados comparten la característica de ubicarse en zonas céntricas o con buen acceso a él.

Proyectos ingresados al 31/12/2011



Proyectos ingresados al 31/12/2012



Proyectos ingresados al 31/06/2012



Proyectos ingresados al 30/09/2013



Los primeros proyectos presentados, se ubicaron en zonas céntricas y en el área de influencia del barrio Bella Vista. Gradualmente se fueron densificando algunas zonas (Cordón, Palermo y Barrio Sur) y se fueron ubicando proyectos en el entorno de grandes avenidas. Hasta el momento se han presentado proyectos en 33 barrios.

En cuanto a proyectos presentados, Cordón es el que concentra mayor cantidad (25%), seguido por Palermo (9%). En cantidad de viviendas el Cordón sigue liderando (25%), seguido por Barrio Sur (11%, influido sobre todo por un proyecto de más de 300 viviendas).

Se constata que la obra nueva, si bien está presente en todos los barrios, predomina alrededor de las grandes avenidas.

Los proyectos de ampliación, refacción y esqueletos son muy pocos en relación al total de ingresados.

Localización, tipo de obra y cantidad de viviendas

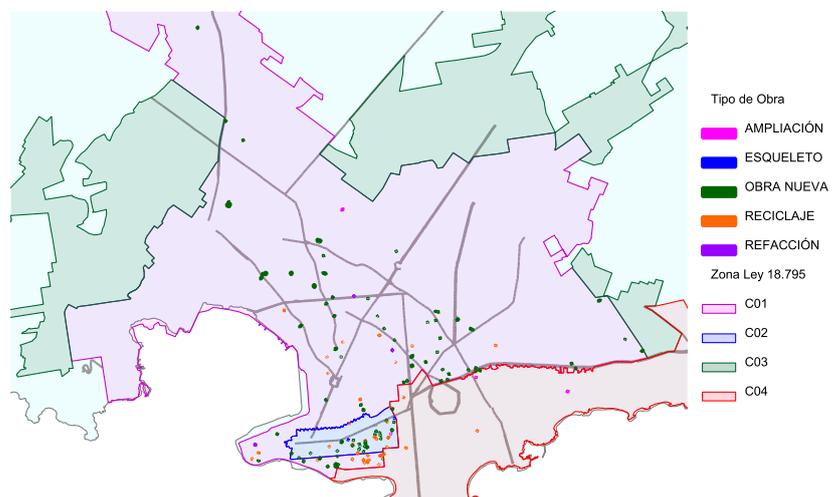
Todos estos proyectos tienen distintas características en relación al tipo de obra y a la cantidad de viviendas, por lo que resulta interesante analizar si la localización tiene alguna relación con estas características.

En cuanto al tipo de obra se distinguen cinco: obra nueva, reciclaje, refacción, ampliación y obras inconclusas (esqueletos).

Como se observa en el mapa, los barrios Palermo y Cordón son los que tienen mayor cantidad de proyectos de reciclaje, tanto en cantidad de proyectos como de viviendas ingresadas.

En términos relativos, Palermo también es el barrio con mayor cantidad de proyectos de reciclaje.

Proyectos ingresados por tipo de Obra 30.07.2013

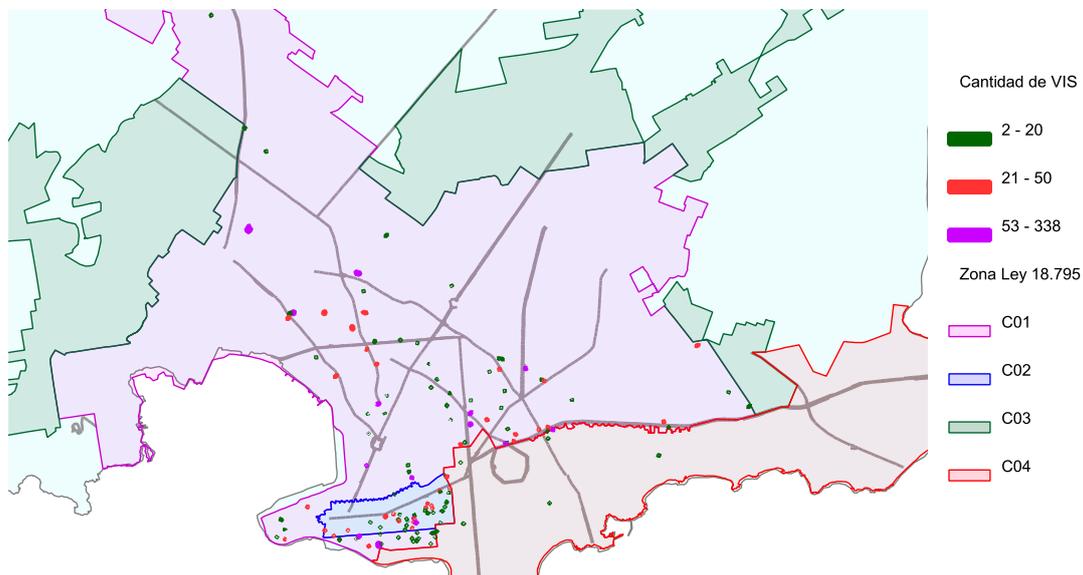


Otra lectura que puede hacerse desde lo territorial es si hay algún patrón en cuanto a la cantidad de viviendas que tiene cada proyecto.

En primer lugar, cabe destacar que la mayor parte de los proyectos presentados en Montevideo son de tamaño pequeño (56% del total), es decir, tienen entre 2 y 20 viviendas. Le siguen los proyectos medianos (28%) y luego los grandes (16%). Igualmente, aunque los proyectos grandes representan la menor proporción del total, acumulan la mayor cantidad de viviendas.

Como se observa en el mapa, hay una gran concentración de proyectos pequeños en la zona de influencia de Palermo, coincidente con obras de reciclaje. En el resto de las zonas no parece haber un patrón en cuanto a la localización y la cantidad de viviendas, ya que en todos los casos hay tanto proyectos pequeños como medianos y grandes.

Proyectos ingresados y cantidad de viviendas 30.07.2013



Sistemas Constructivos No Tradicionales (SCNT)

El Plan Nacional de Vivienda (2010-2014) prevé la inclusión de tecnologías no tradicionales para la construcción de vivienda. El Documento de Aptitud Técnica (DAT) habilita a ofrecer su sistema constructivo a la población con el fin de construir proyectos a través de los programas públicos de vivienda. Se describen a continuación el DAT, el procedimiento para tramitarlo y los documentos otorgados hasta el momento.

Para que los SCNT puedan ser utilizados en la construcción de vivienda de promoción pública los promotores de dicho sistema deben obtener el DAT. El mismo es expedido por la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI) del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medioambiente (MVOTMA) y se otorga a un titular, para

un sistema constructivo específico, determinando las condiciones de utilización del sistema.

El SCNT objeto de un DAT, podrá ser utilizado por un tercero bajo permiso del titular, previa comunicación y aceptación por parte de la DINAVI.

Existen dos tipos de documento que difieren en duración o vigencia:

- El DAT General se emite con tres años de validez y para tramitarlo el promotor debe contar con viviendas construidas en el país con un mínimo de un año de terminadas.
- El DAT Limitado se emite por un año de validez y permite la construcción de hasta 50 viviendas. Luego podrá tramitar el DAT General.

DAT otorgados

SCNT	DESCRIPCION	CANTIDAD DE VIV	OBSERVACIONES
RBS- ROYAL BUILDING SYSTEM	Sistema constructivo industrializado integral. A partir de compuestos polímeros se obtienen paneles huecos de diferentes secciones a través de un ensamblado, conformando los muros de cerramientos exteriores e interiores, los cuales se llenan con hormigón estructural, liviano, poliuretano, poriestireno, según requiera el proyecto.	General	
CRUPE SYSTEM	Estructura de acero galvanizado (tipo steel - frame) al cual se fijan mallas metálicas sobre las que se proyecta mezcla de mortero liviano que se aplica en capas hasta completar el espesor total, sobre este se aplica otro mortero a manera de terminación. Cubierta chapa galvanizada.	General	
EMMEDUE	Paneles industrializados en base a poliestireno expandido y mallas de acero, que sirven de base para aplicar morteros estructurales.	General	PB + 2 niveles
NOX	Estructura de perfiles de aluminio y paneles livianos (fibro-cemento) con cubierta liviana. Revestimiento interior en base a placas de yeso.	Limitado	Para viviendas exentas o apareadas

*Ampliación de información en el sitio web del MVOTMA: <http://www.mvotma.gub.uy/tu-vivienda/construir/sistemas-constructivos-no-tradicionales>

Procedimiento

El proceso se inicia en el MVOTMA, donde se realiza un chequeo de la documentación necesaria solicitada por este organismo a los efectos del análisis.

Con el visto bueno del MVOTMA el interesado debe presentar la documentación referente al SCNT en Facultad de Arquitectura - Instituto de la Construcción, donde se evalúa y emite un Informe Técnico de Evaluación (ITE).

Una vez obtenido el ITE, el trámite se inicia formalmente en el MVOTMA mediante solicitud del interesado, iniciando el expediente del DAT.

El expediente se asigna a la Comisión Asesora de la DINAVI, la cual debe informar y redactar un dictamen, pasando el expediente a la Comisión Técnico Mixta de Evaluación (CTE) para su consideración.

La CTE concluye mediante informe, recomendando la aprobación o rechazo de solicitud, dando vista de las actuaciones al interesado.

Si se entiende pasible de aprobación, la Comisión Asesora redacta el DAT que expresa las características del sistema y las consideraciones particulares en que se otorga.

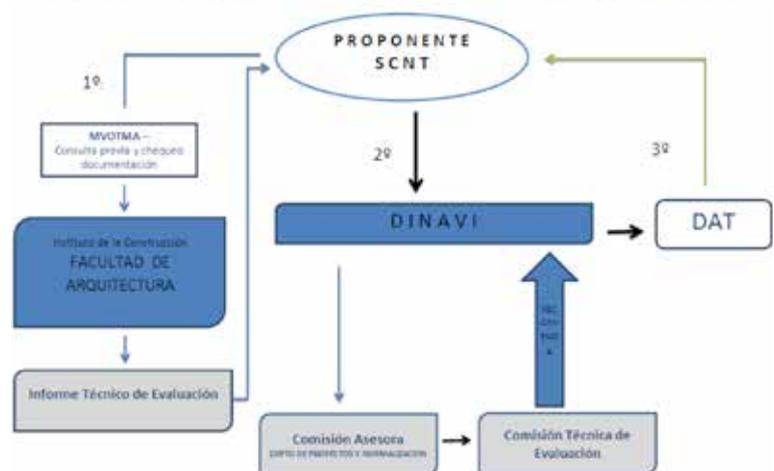
El expediente concluye en cualquiera de los casos con un dictamen de la Comisión Asesora y un informe de la CTE, que es elevado a la DINAVI para su consideración.

La DINAVI resuelve la aprobación o rechazo de la solicitud, debiendo notificar al interesado. En caso de aprobación del sistema, la DINAVI se expide el DAT.

Plazos

Será de 45 días hábiles a partir del ingreso en la DINAVI. Si surgiesen observaciones o consultas que ameriten la interrupción del trámite este plazo podrá extenderse el tiempo que sea necesario. Los DAT otorgados hasta la fecha han llevado un tiempo de gestión de aproximadamente dos años.

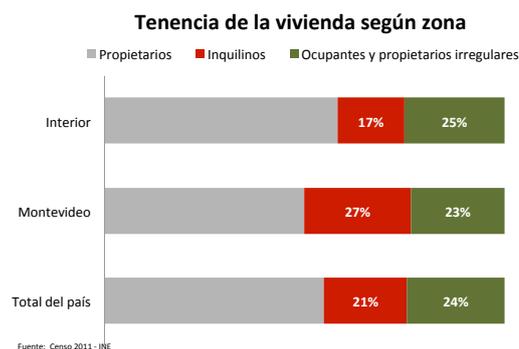
PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION DEL DOCUMENTO DE APTITUD TECNICA -DAT-



Créditos

En este apartado se explora, de acuerdo a la información disponible, cómo acceden los uruguayos a la vivienda y qué rol ha tenido el crédito hipotecario otorgado por instituciones financieras y los créditos y programas públicos de vivienda.

Según el censo 2011, más de la mitad de los hogares uruguayos son propietarios de su vivienda. En el interior del país los propietarios alcanzan el 58% mientras que en Montevideo esta proporción es menor ubicándose en el 50%.



En comparación con otros países de América Latina, la proporción de propietarios en Uruguay no es de las más elevadas. En Argentina por ejemplo, según datos del censo 2010, en el 69% del total de viviendas ocupadas residen sus propietarios. De acuerdo a este censo, en la Provincia de Buenos Aires el 71% de los hogares son propietarios.

En el cuadro siguiente se resume información recopilada por HOFINET para países seleccionados de América Latina.

La proporción de hogares propietarios de Uruguay es baja en comparación con otros países de la región

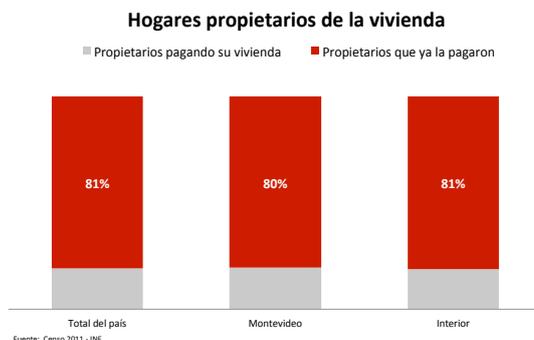
Viviendas ocupadas por sus propietarios (%)

País	Valor	Año	Fuente para HOFINET
Argentina	67,0%	2010	(1) Lincoln Institute of Land Policy Working Paper
Brasil	68,6%	2011	PNAD/IBGE
Chile	69,0%	2006	OECD Review of Chile
Colombia	50,30%	2009	DANE
Uruguay	59,30%	2006	(2) IDB Report

Datos extraídos de HOFINET: Housing Finance Information Network. www.hofinet.org

(1) *Land Regulation in the Urban Agglomerates of Argentina and its Relationship with Households' Residential Tenure Condition* (Working Paper)
 Author(s): Goytia, Cynthia, Cecilia de Mendoza and Ricardo Pasquini. Publication Date: June 2010. Disponible en: http://www.lincolninst.edu/pubs/1810_Land-Regulation-in-the-Urban-Agglomerates-of-Arentina-and-its-Relationship-with-Households--Residential-Tenure-Condition

(2) *Are Uruguayan Housing Policies Reaching the Poor? An Assessment of Housing Deficit, Housing Informality and Usage of Housing Programs in Uruguay.* Natalia Garabato Magdalena Ramada-Sarasola. Inter-American Development Bank Department of Research and Chief Economist TECHNICAL NOTES No. IDB-TN-278 September 2011. Disponible en: <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=36397709>



De acuerdo al relevamiento realizado en el último censo, la mayor parte de los hogares propietarios (80%) ya han pagado su vivienda. En Montevideo un 20% de los hogares propietarios se encuentra pagando una cuota de compra y en el interior lo están haciendo un 19%.

4- Fuente: Censo 2011 - INE

5 - Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010

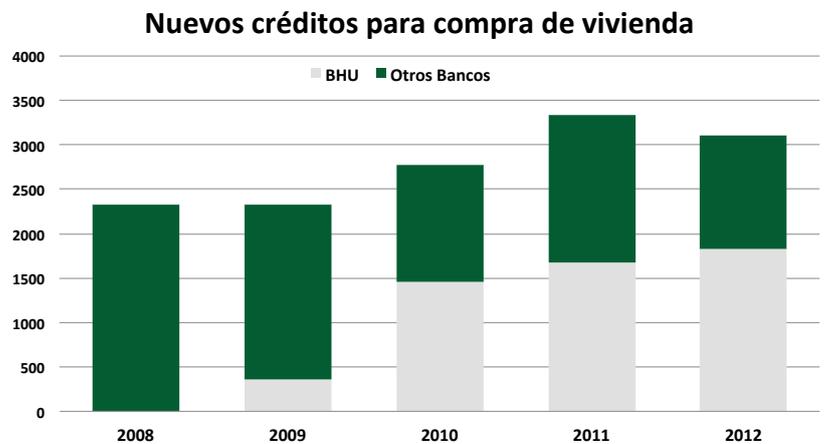
6 - HOFINET. Housing Finance Information Network. www.hofinet.org

Evolución del financiamiento desde 2007 a la fecha.

Desde mediados de 2007 los créditos para compra de vivienda han tenido un fuerte dinamismo. Varios bancos de plaza comenzaron a ofrecer créditos para la compra de viviendas y en el año 2009 el BHU retornó a la operativa.

Del año 2006 al momento los bancos han flexibilizado las condiciones para conceder un crédito hipotecario, por ejemplo en términos del ahorro previo exigido, por lo que es esperable que una mayor proporción de hogares pueda acceder a vivienda propia mediante este tipo de créditos.

En el Reporte de Estabilidad Financiera del año 2011, publicado por el BCU, se compara el crédito a individuos - consumo y vivienda - con el ingreso disponible de los hogares. En este trabajo se calcula un primer indicador que incluye, en su numerador, estrictamente el crédito con el BROU y la banca privada y un segundo indicador, que además incluye el crédito del BHU (dada la relevancia del mismo en el endeudamiento de las familias). Para el período 2009 – 2011 el primer indicador, endeudamiento con el sistema bancario de las familias uruguayas, pasó de 8,4% en diciembre de 2009 a 13,3% en diciembre de 2011. Incluyendo la deuda con el BHU, el crédito crece a un 21,6% del ingreso anual de los hogares.

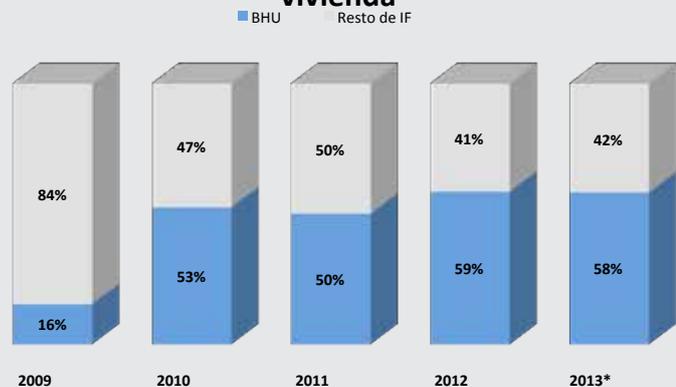


Fuente: elaboración propia con datos BCU y BHU

Evolución de los créditos otorgados por el BHU

El BHU comenzó nuevamente a otorgar créditos para la compra de vivienda en el año 2009 y desde ese momento a la fecha ha aumentado constantemente su participación en el mercado. Como se observa en el gráfico, en el 2009 el 16% de los créditos otorgados correspondían al BHU mientras que en mayo de 2013 su participación es del 58%. Este valor es similar al del año 2012.

Participación del BHU en nuevos créditos para vivienda



Fuente: elaboración propia en base a BHU y BCU

* Ene-May 2013

Compraventas financiadas con crédito hipotecario

Si bien en el período analizado la evolución de los créditos hipotecarios ha sido dinámica, una proporción pequeña de las compraventas de inmuebles es financiada con crédito hipotecario.

Un 10% de las compraventas inscriptas en la Dirección General de Registros tiene asociada una hipoteca. Por otra parte, un 3% de las promesas inscriptas en 2012 está asociada a una hipoteca.

7- La Encuesta Continua de Hogares no ha vuelto a incluir preguntas al respecto ni tampoco se ha realizado una investigación específica sobre vivienda que permita cuantificar este posible impacto.

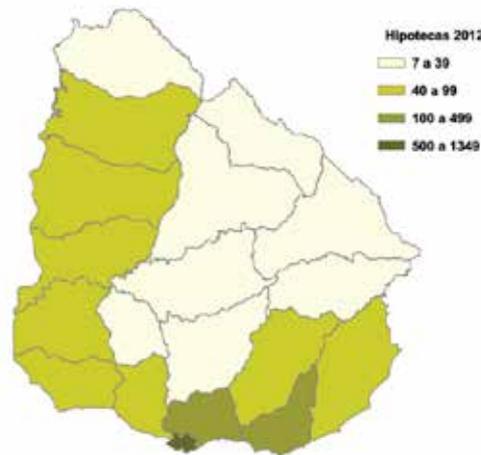
8- Reporte de Estabilidad Financiera AÑO 2011 – BCU – Publicado 4 de junio de 2012. Disponible en: http://www.bcu.gub.uy/Servicios-Financieros-SSF/Reportes%20del%20Sistema%20Financiero/ref-iv_11.pdf

Estos datos surgen de analizar la Información de actos inscriptos en la DGR del año 2012.

Las hipotecas se califican en cuatro categorías: MVOTMA, BHU, BROU e Hipoteca Común. La última categoría comprende las otorgadas en créditos de bancos privados.

De acuerdo a los registros del año 2012, las compraventas con hipoteca se concentran en Montevideo, Canelones y Maldonado. Estos tres departamentos acumulan el 78% de las inscripciones. Los restantes departamentos acumulan menos del 3% de las hipotecas cada uno.

Compraventas con hipoteca por departamento



Fuente: elaboración propia según datos de Dirección General de Registros

10% de las compraventas y 3% de las promesas inscriptas e DGR en el año 2012 tuvieron hipotecas asociadas.

¿Cómo obtuvieron la vivienda los hogares propietarios?

Hogares propietarios según modo en que obtuvieron la vivienda, por zona geográfica.

Cómo obtuvo la vivienda	Montevideo	Interior	Rural	Total país
Recursos propios	50,5	59,2	60,4	55,8
Crédito privado bancario	3,4	5,0	2,8	4,2
Fondos de cooperativas	2,8	1,4	0,3	1,9
Otros créditos privados	1,7	1,5	0,8	1,6
Herencia	19,2	15,7	30,0	17,9
Se la regalaron	1,6	1,8	1,8	1,7
Crédito o programa público	20,7	15,5	3,9	17,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares Ampliada, Módulo de vivienda - Primer trimestre 2006

el BHU, etc. En Montevideo resulta aún más frecuente el acceso por BHU alcanzando al 87% de los hogares propietarios con créditos del SPV. En el interior del país, si bien el liderazgo lo mantiene el BHU, aparecen otras alternativas de crédito brindadas por el MVOTMA, MEVIR y las Intendencias Departamentales.

El 75% de los hogares propietarios obtuvieron su vivienda con fondos propios, herencia o se la regalaron.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Hogares Ampliada (año 2006), el 75% de los hogares propietarios uruguayos obtuvo su vivienda con recursos propios, por herencia o se la regalaron. Se observan diferencias según zonas geográficas, el acceso mediante crédito en áreas urbanas oscila entre un 23% en el interior y un 29% en Montevideo. De todas maneras, en todas las áreas consideradas, resulta menos frecuente que el acceso mediante recursos propios.

Los créditos o programas públicos resultaron la modalidad más frecuente entre quienes recurrieron al financiamiento para adquirir su vivienda, 20.7% de los hogares propietarios de Montevideo y 15.5% del interior urbano.

Entre los hogares que accedieron a la vivienda propia mediante un crédito otorgado por el Sistema Público de Vivienda (SPV), el 71% lo hizo por algún programa del BHU: créditos, círculos de ahorro, viviendas construidas por

Hogares propietarios según Programa Público por el que accedieron a la vivienda - Total del país -



NOTA METODOLÓGICA

La Encuesta Nacional de Hogares Ampliada fue realizada en el año 2006 por el INE. En el primer trimestre incluyó un módulo específico de vivienda en el cual se consultó a los hogares propietarios sobre la forma en que obtuvieron la vivienda. Ésta es la última encuesta disponible que la que se incluyeron preguntas al respecto.

El cuadro muestra para Uruguay y países seleccionados de la región, información relevada por HOFINET respecto a la proporción del PIB que representan los préstamos hipotecarios. Para Uruguay, a fines de 2010, el resultado es del 5%. Valor similar al informado para Brasil y Colombia. Para Chile se observa un valor significativamente mayor mientras que en el otro extremo se encuentra Argentina con la mínima proporción.

Importe total de los préstamos hipotecarios en circulación al final del año como% del PIB

País	Valor	Año	Fuente para HOFINET
Argentina	1,52%	2012	BCRA, WEO
Brasil	5,35%	2011	Abecip/Caixa
Chile	18,20%	2008	Banco Santander Chile Presentation
Colombia	4,00%	2009	Superintendencia Financiera de Colombia
Uruguay	5,00%	2010	(1) IDB Working Paper

Datos extraídos de HOFINET: Housing Finance Information Network.

(1) Housing Markets in Uruguay: Determinants of Housing Demand and its Interaction with Public Policies. Department of Research and Chief Economist IDB WORKING PAPER SERIES No. IDB-WP-258 Inter-American Development Bank. October 2011. Natalia Garabato. Magdalena Ramada-Sarasola. Disponible en: <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=36475730>

Acceso a la vivienda de los hogares NO propietarios

Un 30% de los hogares montevideanos que no son propietarios de su vivienda y el 26% del interior cumplen los requisitos para solicitar un crédito hipotecario. Estos hogares podrían efectivamente solicitar un crédito hipotecario en la medida en que cuenten con el ahorro previo requerido.

Las posibilidades de acceso son diferentes según se trate de inquilinos, ocupantes o propietarios irregulares (dueños de la vivienda pero no del terreno en el que se ubica). En términos relativos los inquilinos son los que tienen mejores condiciones para acceder al crédito hipotecario tanto en Montevideo

como en el interior. Este grupo de hogares tiene mayores ingresos lo que les permitiría adquirir viviendas de mayores precios. Por ejemplo, en Montevideo podrían adquirir en promedio viviendas de USD 116.118 con un LTV (porcentaje a financiar del valor de la vivienda) del 80% y de USD 103.213 si el LTV es del 90%. En el cuadro siguiente se resumen el ingreso medio de los hogares inquilinos, ocupantes y de los propietarios sólo de la vivienda, la cuota que podrían pagar y los valores de vivienda a los que podrían acceder en caso de obtener un crédito con LTV del 90% o 80%.

30% de los hogares no propietarios de Montevideo cumple los requisitos para solicitar un crédito hipotecario. 75.260 hogares
En el interior los cumplen el 26% de los hogares no propietarios. 80.146 hogares

NOTA METODOLÓGICA

Para estimar el valor de la vivienda se consideró un crédito a 25 años, con una tasa de interés del 6% en UI (TEA). Se tuvieron en cuenta los ingresos mínimos requeridos según la fuente de los mismos, un ratio cuota-ingreso del 25% y que la edad del titular sumada al plazo del crédito no superara los 70 años.

Hogares NO propietarios que acceden al crédito para comprar vivienda por tenencia					
	% de hogares que acceden al crédito	Ingreso medio del hogar (pesos)	Cuota (pesos)	Valor vivienda LTV 80% (usd)	Valor vivienda LTV 90% (usd)
Montevideo					
Inquilinos	40%	55.802	12.188	116.118	103.216
Ocupantes	21%	53.630	11.350	108.133	96.118
Propietarios solo de la vivienda	18%	52.593	10.488	99.918	88.816
Total	30%	54.986	11.833	112.727	100.202
Interior					
Inquilinos	37%	47.178	9.692	92.338	82.079
Ocupantes	20%	44.909	8.879	84.587	75.189
Propietarios solo de la vivienda	25%	44.560	8.547	81.424	72.377
Total	26%	45.941	9.217	87.814	78.057

Fuente: Elaboración propia en base a ECH 2012 - INE, BHU

Sistema Público de Vivienda

Compra de vivienda nueva

Este programa se enmarca en el Plan de Rehabilitación y Consolidación Urbana de “Mi lugar, entre todos – Plan Nacional de Vivienda”. Se trata de facilitar el acceso a las familias de una solución habitacional ya sea a través de la mejora de la vivienda, el acceso a una nueva o la mejora del entorno.

Se trata de viviendas nuevas de 2, 3 y 4 dormitorios en distintas zonas del país. El programa está dirigido a familias con menores a cargo o personas con discapacidad.

Vivienda rural

La población que vive y/o trabaja en el medio rural puede acceder a diferentes programas implementados por MEVIR con el objetivo de contribuir en la construcción de un hábitat rural sostenible.

Pueden ser beneficiarias de MEVIR las familias cuyos ingresos mensuales no superen las UR 60 que habitan en medio rural y localidades de hasta 5.000 habitantes. Todos los programas de MEVIR involucran el aporte de trabajo de las familias así como el pago de cuotas mensuales. El valor de estas cuotas se define en función del costo total de la obra construida y la situación socioeconómica de cada familia.

Esto se lleva a cabo mediante diversos programas, de los cuales se destaca: programas de viviendas nucleadas, viviendas urbanas en terreno propio, viviendas dispersas, programas de unidades productivas.

Vivienda para pasivos

Es un programa focalizado a solución de problemas habitacionales de jubilados y pensionistas pertenecientes al BPS.

Existen tres formas de solución habitacional: por adjudicación de una vivienda pertenecientes al conjunto para jubilados y pensionistas, por subsidio de alquiler hasta \$ 5.171, y por subsidio de atención en hogares de adulto mayor.

El BPS se encarga de suministrarle el alquiler y los gastos comunes al propietario, el jubilado o pensionista residente en el inmueble solo deberá hacerse cargo de los gastos personales (agua, luz, teléfono, entre otras).

Los pasivos deben tener residencia permanente en Uruguay, y percibir una jubilación o pensión servida por el BPS menor a \$ 5.171 nominales. No es necesario ahorro previo y no se necesita abonar comisión a la inmobiliaria. Quedan excluidas las pensiones a la vejez o invalidez, los titulares de jubilaciones o pensiones a término y de subsidios transitorios por incapacidad parcial.

Además los aspirantes deberán ser personas autoválidas (válidas por sí mismas). Deberán presentarse personal-



mente con documento de identidad y el correspondiente recibo de cobro actual.

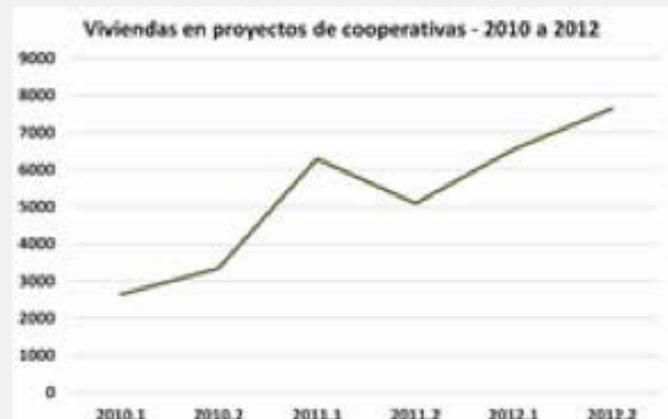
Alquiler con opción a compra

Este programa permite que las personas que no cuentan con ahorro previo puedan comprar su vivienda a través del pago de un alquiler que luego se tomará como el ahorro exigido. El programa está dirigido a familias con menores a cargo o personas con discapacidad.

Cooperativas

Las cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

En el gráfico se presenta la evolución de la cantidad de viviendas en proyectos cooperativos ingresados a través de los procesos de llamado por semestre desde el año 2010 al cierre del 2012.



Ejecución de programas públicos de vivienda

El MVOTMA, con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, otorga créditos para la construcción y el acceso a viviendas a través de diversos programas, incluidas las viviendas rurales generadas a través de MEVIR. Según se detalla en el último Informe y Memoria Anual de la Gestión del Gobierno nacional, en el año 2012 se terminaron 2.207 viviendas, habiendo otras 10.629 en ejecución.

Por más información: Memoria Anual 2012 http://medios.presidencia.gub.uy/jm_portal/2013/men_anual/TOMO_II_web.pdf

Programa de Recuperación Urbana y Social

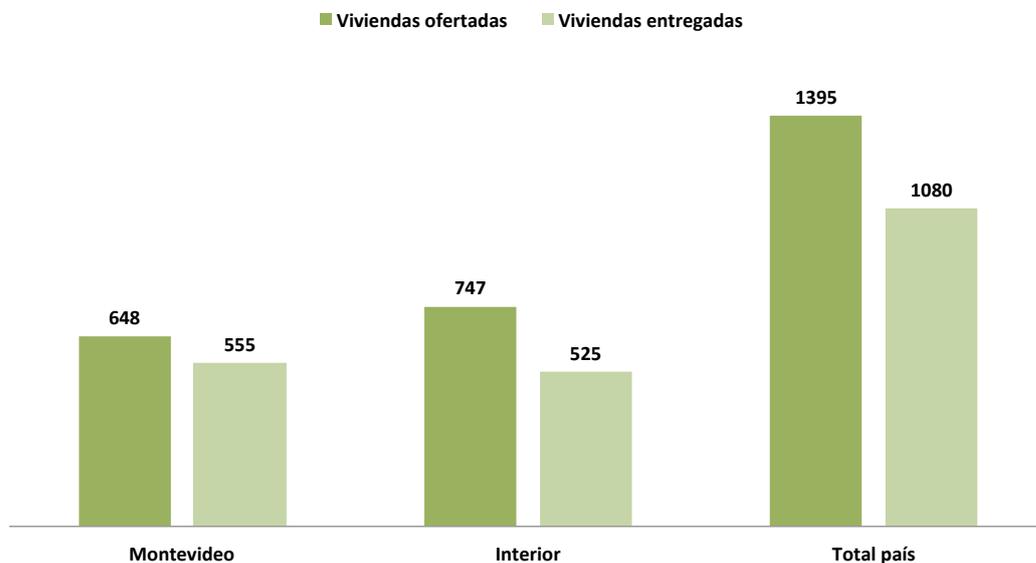
Este programa, busca generar soluciones habitacionales mediante la gestión de los inmuebles transferidos por BHU, a partir de dos líneas principales de comercialización: viviendas usadas reacondicionadas y estructuras inconclusas de edificios de vivienda.

En este marco, y desde 2009 a la fecha, se han ofrecido por un lado 1.395 viviendas reacondicionadas a través de siete llamados públicos.

Por otro lado, se ha concretado la recuperación de 15 estructuras y terrenos que se encuentran en proceso de convertirse en oportunidades de vivienda, resolviendo además otras problemáticas asociadas (degradación del entorno urbano, deterioro de activos públicos, riesgos de seguridad y perjuicios a terceros).

La siguiente gráfica muestra la distribución geográfica de las viviendas usadas reacondicionadas, el total ofrecido y la situación de viviendas entregadas a la fecha.

Viviendas en fases de comercialización



Compraventas

El mercado de viviendas ha tenido una dinámica importante en los últimos cinco años, no obstante, en el 2012 se dio la menor cantidad de transacciones del quinquenio con aumento de precios. Además, es de destacar que el 3,1% de las viviendas que existen en Montevideo cambiaron de propietarios en 2012.

Precios de Montevideo

En 2012 el precio promedio de las compraventas en Propiedad Horizontal (PH) fue de 11.305 UI el m² (1.347 US\$ m²) y 7.183 (856 US\$m²) en Propiedad Común (PC), lo que significó un crecimiento del 6% en UI en PH con respecto al promedio de 2011, y en PC un 7%.

Entre enero y mayo de 2013 el precio promedio de las viviendas en PH fue de 11.297 UI/m² (1.502 US\$/m²) mientras que en PC fue de 7.213 UI/m² (959 US\$/m²).

Características promedio de viviendas

	PH	PC
M2	67	126
Antigüedad	48 años	88 años
Categoría	Media	Económica
Estado	Bueno a regular	Regular

Si la evolución de precios se analiza por zonas¹⁰ de la Ley N° 18.795¹¹ se observan diferentes variaciones según las distintas regiones y también según el régimen de la vivienda, PH o PC. En la siguiente tabla se muestra cómo variaron los precios del m² medidos en UI. En PH la zona con mayor variación fue la C01, con un aumento de 9,1%, seguido por C04 donde fue de 4,5%, mientras que en C02 el crecimiento fue de 4,5%. El comportamiento de compraventas en PC fue muy variado según la zona, C02 creció un 28%, seguido por C01 con un aumento del 18,6%, mientras que C04 disminuyó los precios un 4,8%.

Variación de precios por m2 en UI

	Precio en UI del m ²			
	PH		PC	
	2012	var 2012 vs 2011	2012	var 2012 vs 2011
C01	8.785	9,1%	6.397	18,6%
C02	10.632	4,5%	6.519	28,0%
C04	14.346	6,8%	10.968	-4,8%
Total	11.305	6,1%	7.183	7,3%

Fuente: elaboración propia en base a la base de DGR y DNC

La relación entre viviendas nuevas y usadas en el 2012 en régimen PH es del 38%, lo que significa que las PH nuevas valen en promedio un 38% más que las PH antiguas.

Indicador de acceso: cantidad de ingresos del hogar necesarios para comprar una PH en Montevideo

UN-Habitat¹² sugiere un indicador para medir la capacidad de los hogares de acceder a la vivienda que se define como la relación entre el costo de la misma y el ingreso medio de los hogares. Si todo el ingreso se destinara a la compra de vivienda, ¿cuántos meses serían necesarios para pagar una vivienda promedio? En la siguiente grafica se observa que estamos con niveles superiores al 2000, cuando se necesitaban 39 salarios para comprar una vivienda, pero niveles inferiores al 2004 donde se dio un pico de 66 salarios, en el 2012 se necesitaban 44.

En 2012 se necesitaban en promedio 44 meses de ingreso del hogar para adquirir una vivienda de 69 m².

Nota Metodológica:

Se estiman los precios a partir de la base de la Dirección General de Registro de compraventas y de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana dada por la Dirección Nacional de Catastro.

Se consideran las superficies de 25 m² a 500 m² para la propiedad horizontal y de 25 a 1000 m² para la propiedad común.

Además se descarta los datos atípicos por debajo del 5% del valor del m² y del 95%.

Los datos procesados en este capítulo corresponden al departamento de Montevideo.

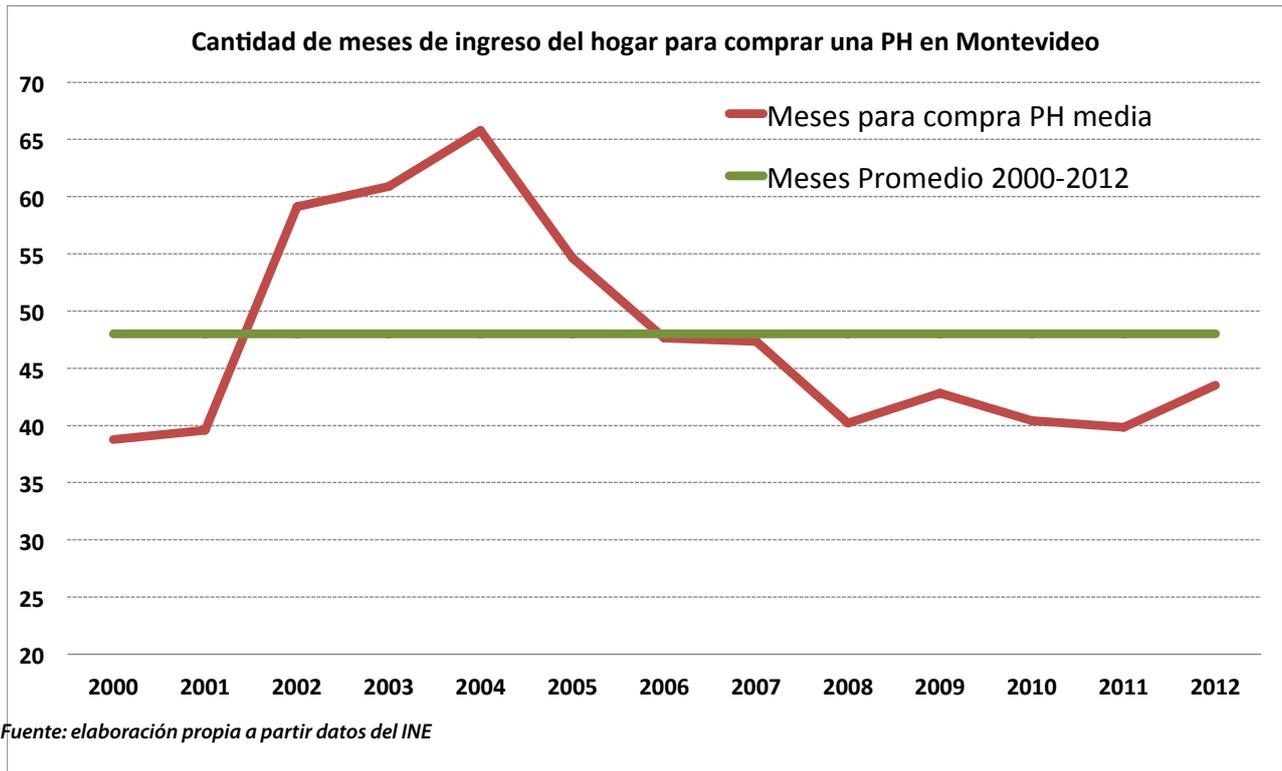
Nota Metodológica:

El indicador se define como el n° de meses necesarios para comprar una vivienda promedio en la hipótesis de que para la compra se utilice todo el ingreso del hogar. Se mide el ingreso de los hogares con el ingreso promedio de los hogares sin valor locativo y sin aguinaldo que surge de la Encuesta Continua de Hogares (INE) en pesos corrientes. El precio de la vivienda en pesos corrientes se obtiene multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el año 2009 para viviendas en PH: 69 m².

10- Se excluye del análisis la Zona C03 por no tener la cantidad de casos necesarios para el estudio.

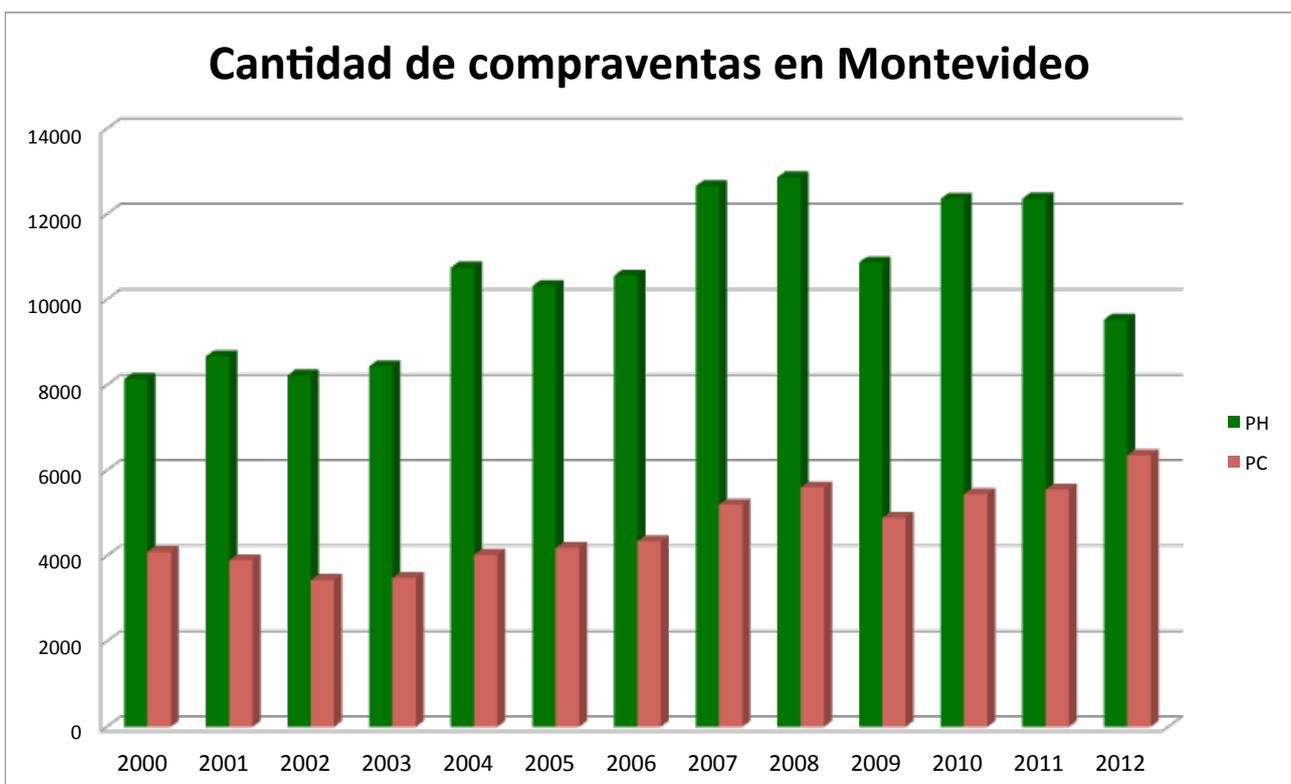
11- Ver anexo 1 con zonas de la Ley N° 18.795.

12- UN-Habitat es una agencia de las Naciones Unidas que tiene la misión de promover pueblos y ciudades social y ambientalmente sostenibles con el objetivo de proporcionar vivienda adecuada para todos y todas.



Cantidad de transacciones según tipo de propiedad

En el año 2012 se registraron aproximadamente 17.900 compraventas, el 60% corresponde a PH y el resto a PC. En el gráfico siguiente se puede observar el comportamiento que ha tenido las compraventas en los dos regímenes de propiedad. El nivel más bajo se dio en el año 2002 con 13.665 actos y el más alto fue en el 2008 con 20.472 compraventas.

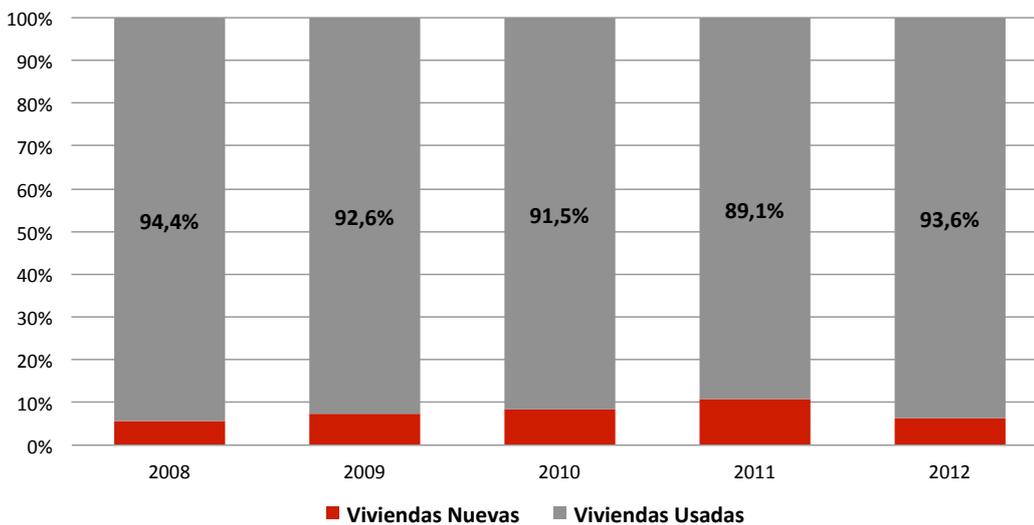


Fuente: elaboración propia a partir datos del INE

Peso en las transacciones de viviendas nuevas y usadas

En 2012 las transacciones de viviendas PH nuevas representaron un 6,4% del total de compraventas realizadas en el año. Este valor muestra una caída en relación a lo que se observa desde 2009. La máxima participación de las viviendas nuevas se da en el 2011 con el 10,9%.

Participación de viviendas nuevas y usadas en las compraventas de PH según años

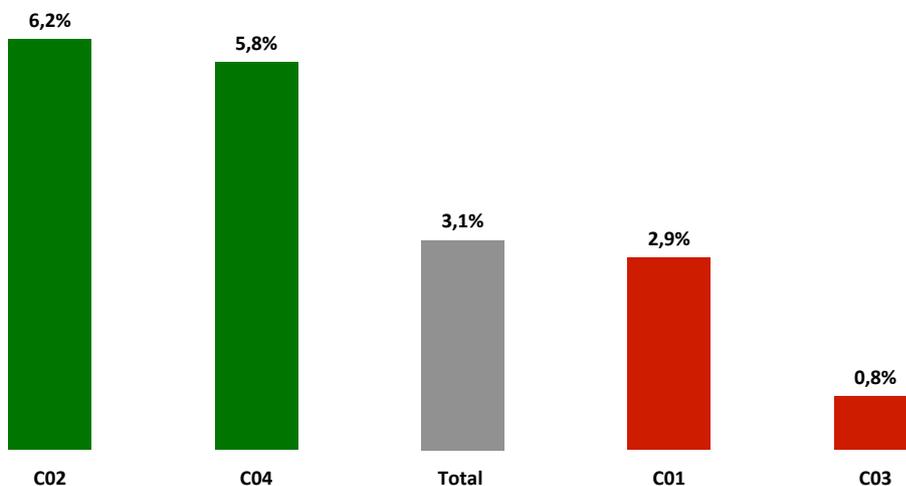


Fuente: elaboración propia teniendo en cuenta la base de DGR y DNC

Cantidad de compraventas en el total de viviendas

Según datos del Censo de 2011, en Montevideo existieron un total de 520.538 viviendas, lo que implica que de mantenerse la cantidad de inmuebles estables, un 3,2% del stock de viviendas fueron transado en el año 2012. Si se analiza por zonas de la Ley, se observa que el mayor nivel de participación de compraventas en el total de viviendas se dio en C02 con un nivel del 6,2%, seguido por la zona C04 con 5,8%, continuando por C01 que se comercializan en 2,9%, y finalmente menos del 0,8% se registraron transacciones en la zona C03.

Participación de compraventas en el total de viviendas



Fuente: elaboración propia en base a la base de DGR y DNC

En 2012 el 6% de las transacciones de vivienda en PH fueron de vivienda NUEVA.

Nota Metodológica: Se aproximan las viviendas nuevas por las que tienen menos de cinco años de antigüedad según la Dirección Nacional de Catastro, dado que no se cuenta con un registro de compraventas de viviendas nuevas. En el cálculo de la participación de viviendas nuevas en las transacciones se incluyen únicamente las compraventas, no las promesas. En las promesas inscriptas se detectan viviendas con menos de cinco años de antigüedad por lo que la participación es mayor a la graficada.

En 2012 el 3,2% del total de viviendas existentes cambiaron de mano.

Alquileres

En los últimos años Uruguay ha tenido algunos cambios en relación a la tenencia de vivienda por parte de los hogares, visualizándose un aumento en la proporción de hogares inquilinos y ocupantes en detrimento de los propietarios. A su vez, los hogares inquilinos tienen características particulares que los hacen de especial interés: tienen jefes de hogar que en promedio son más jóvenes que el resto y predominan sobre todo entre los hogares de ingreso medio.

Según datos de la Encuesta Continua de Hogares 2012 en Uruguay el 20% de los hogares son inquilinos, mientras que en el año 2006 representaban un 16% del total de hogares.

Si se analiza según región se observa que en Montevideo los hogares que alquilan representan un porcentaje superior a los que alquilan en el interior.

Tanto en Montevideo como en el interior del país la proporción de inquilinos aumentó cuatro puntos porcentuales entre 2006 y 2012, pasando de 22% a 26% en el caso de la capital del país y de 11% a 15% en el interior.

Tal como se observa en el gráfico, en estos últimos siete años la proporción de hogares dueños de sus viviendas ha disminuido, pasando de 60% en 2006 a 52% en 2012. Esta caída se vio compensada por un aumento en la proporción de hogares inquilinos y ocupantes (aquellos que residen en una vivienda que no es de su propiedad, ya sea que tengan o no permiso del propietario).

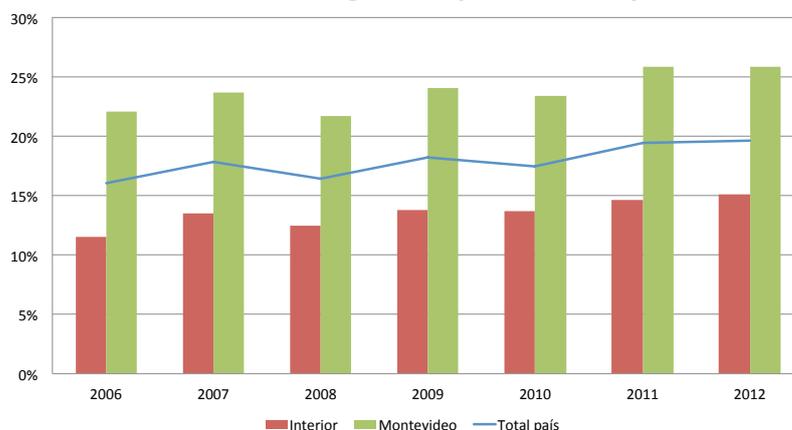
Si bien ha habido un cambio en la proporción de hogares según tenencia, cabe destacar que al comparar los datos intercensales (censo 1996 y censo 2011) se observa que todas las categorías han aumentado en términos absolutos.

Caracterización de hogares inquilinos

Los hogares inquilinos predominan sobre todo en Montevideo, donde en el año 2012 representaban un 26% mientras que en el interior representan un 15%.

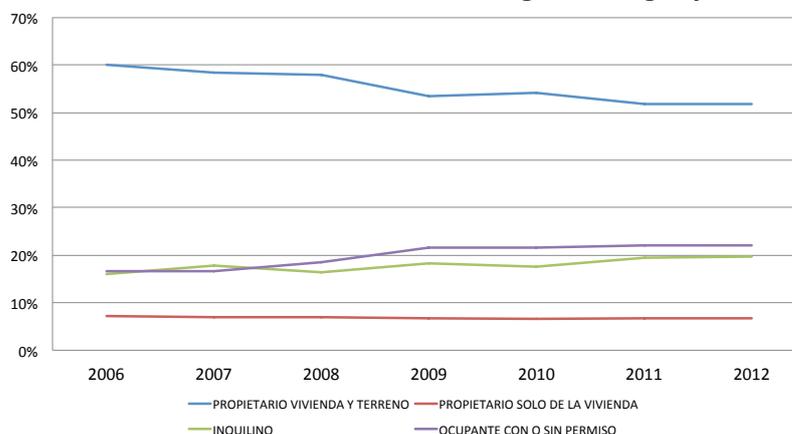
A su vez, están asociados con hogares de ingresos medios y jefes de hogar más jóvenes. Es así que en todos los quintiles de ingresos y sin distinción de zonas (Montevideo e interior) los jefes de hogar que alquilan tienen las edades promedio más bajas. A modo de ejemplo, la mediana de edad de los jefes de hogares inquilinos¹ es de 39 años y la mediana general es de 51 años.

Evolución de hogares inquilinos en el país



Fuente: elaboración propia en base a ECH

Tenencia de la vivienda de los hogares uruguayos



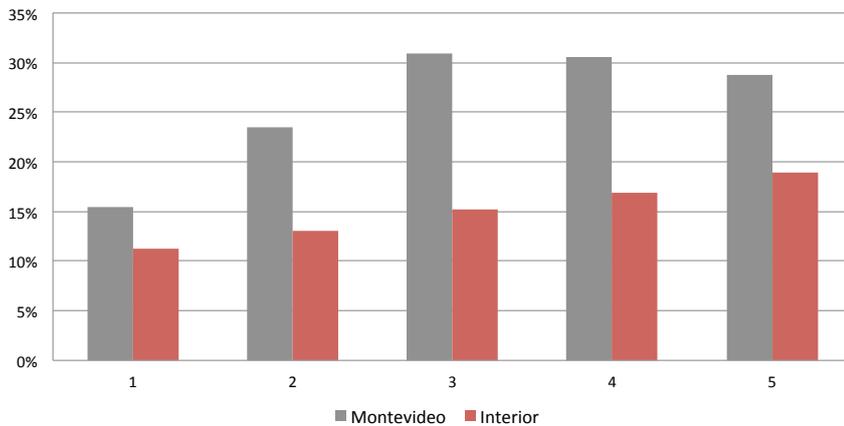
Fuente: elaboración propia en base a ECH

Nota Metodológica:

El INE define ocho tipos de tenencia, es decir, bajo qué condiciones los hogares habitan la vivienda. En este informe se agrupa esas categorías en cuatro:

- 1- Propietario de la vivienda y el terreno: aquellos que tienen la propiedad total de la vivienda, sea que ya la hayan pagado o que aún la estén pagando.
- 2- Propietarios sólo de la vivienda: en estos casos los hogares son dueños sólo de la vivienda, pero no del terreno sobre el que está construida. Este tipo de tenencia se asocia en gran parte con los asentamientos irregulares.
- 3- Inquilinos: pagan una renta por estar en esa vivienda.
- 4- Ocupantes: aquellos que viven en una vivienda por la que no pagan y no son propietarios de la misma. Los ocupantes pueden tener permiso del propietario (ej: vivienda prestada) o no (intrusos).

Proporción de inquilinos por quintiles de ingreso per cápita



Los hogares inquilinos predominan en la distribución alta del ingreso y están asociados con jefes de hogar más jóvenes.

Fuente: elaboración propia en base a ECH

MEDIANA RAI POR QUINTILES DE INGRESO PER CÁPITA

Quintiles ingreso per cápita	Montevideo	Interior
1	22%	18%
2	21%	17%
3	21%	17%
4	19%	16%
5	17%	14%
Total	20%	16%

Si se analiza según quintiles de ingreso per cápita se observa que los hogares inquilinos predominan en la distribución alta del ingreso. En Montevideo el quintil medio es el que acumula la mayor cantidad de hogares con este tipo de tenencia, mientras que en el interior el 20% de los hogares con ingresos más altos es el que acumula mayor proporción de hogares inquilinos.

Es importante también analizar la proporción del ingreso que destinan los hogares al pago del alquiler, a este indicador se lo conoce como Ratio Alquiler Ingreso (RAI). Según datos de la ECH 2012, para Montevideo el peso de los alquileres es mayor que en el interior, 20% y 16% respectivamente.

La tabla muestra que el peso del alquiler en el ingreso es mayor cuanto más bajo es el nivel económico.

Nota Metodológica:

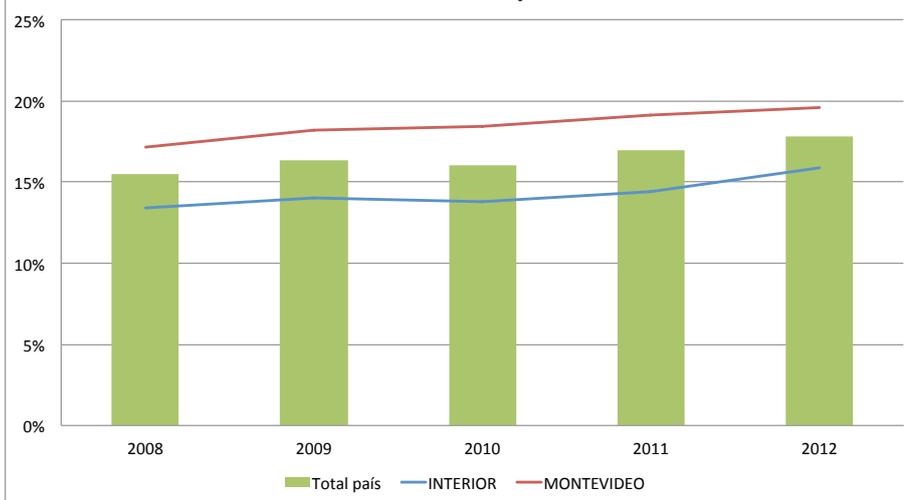
El Ratio Alquiler Ingreso, RAI, es una medición del porcentaje del ingreso que los hogares inquilinos destinan al pago del alquiler.

El Ratio Cuota Ingreso, RCI, es una medición del porcentaje del ingreso que destinan al pago de la cuota los hogares que compraron su vivienda con un préstamo.

Los hogares inquilinos destinan una mayor proporción de sus ingresos al pago de alquiler, en comparación con la que destinan los propietarios a pagar una cuota.

Fuente: elaboración propia en base a ECH 2012

Evolución de RAI por zona



Fuente: elaboración propia en base a ECH 2012

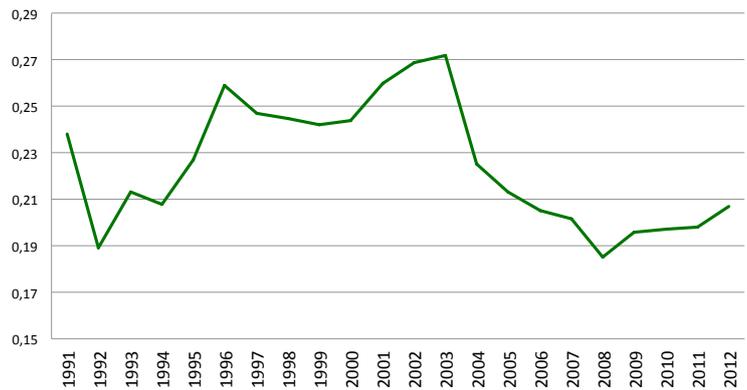
A su vez, se constata que en los últimos años el alquiler pagado por los hogares ha aumentado su participación en el ingreso, pasando de 18% a 20% en Montevideo y de 14% a 16% en el interior del país.

2- Para hogares inquilinos en localidades de más de 5.000 habitantes

Igualmente al analizar un periodo de tiempo más amplio se observa que, si bien el peso de los alquileres en el ingreso del hogar ha aumentado en los últimos años, no es tan alto como lo fue a mediados de la década del 90 y durante la crisis de 2002.

Aunque la proporción del ingreso que destinan los hogares inquilinos al pago de alquiler ha aumentado en los últimos años, ésta es menor a la que se observaba a mediados de los años 90.

Relación Alquiler/ Ingreso del Hogar en el total del País
Período 1991 a 2012



Fuente: elaboración propia en base a ECH 2012

Fondo de Garantía de Alquiler (FGA)

La garantía es brindada por el MVOTMA en convenio con Contaduría General de la Nación (CGN) y ANV. Este fondo permite acceder a un certificado de garantía con respaldo del Estado. La garantía es brindada a través de la Contaduría General de la Nación. En Montevideo y Canelones se solicita en los locales del MVOTMA y en el resto del país en las oficinas de la Agencia Nacional de Vivienda.

A través de este programa, el MVOTMA brinda garantía para alquilar una vivienda en cualquier parte del país por un valor máximo de UR 21.

El certificado es emitido por el MVOTMA y el contrato se realiza a través de la CGN.

En Montevideo y Canelones la garantía se solicita en las oficinas del MVOTMA y en el resto del país en las oficinas de la ANV.

Requisitos:

- Contar con un ingreso líquido de hasta 100 unidades reajustables (UR).
- No ser propietario de bienes inmuebles en el mismo departamento en que se solicita la garantía.
- Depositar el equivalente al 24% del valor del alquiler al momento de la firma del contrato.

Desde el año 2010 y al 30 de junio del 2013, se han firmado un total de 6.183 contratos a través del FGA.

Los hogares inquilinos predominan en la distribución alta del ingreso y están asociados con jefes de hogar más jóvenes

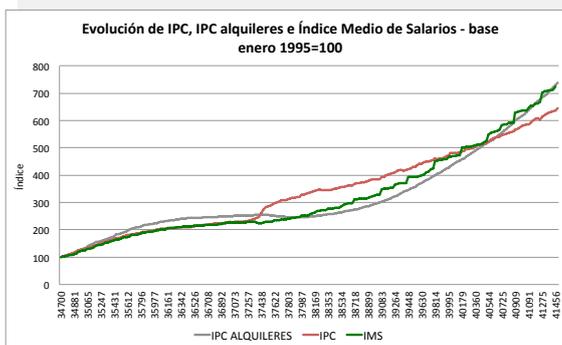
En 2012 los hogares inquilinos destinaron en promedio un 18% de sus ingresos al pago de la vivienda, mientras que los propietarios que están pagando una cuota de compra destinaron 10%, según surge de analizar los datos de la Encuesta Continua de Hogares 2012.

MEDIANA DE RAI Y RCI

	RAI	RCI
INTERIOR	16%	9%
MONTEVIDEO	20%	12%
Total	18%	10%

Fuente: elaboración propia en base a ECH 2012²

Alquileres, salario e inflación



En el siguiente gráfico se muestra la evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC), el componente de alquileres del IPC y el Índice Medio de Salarios (IMS).

Puede observarse que previo a la crisis de 2002 los alquileres tuvieron un aumento superior al de los salarios y la inflación. Entre 2002 y 2011 los alquileres aumentaron menos que el nivel general de precios, y a partir de 2011 el componente alquileres aumentó más que el IPC.

Si se analiza la evolución del precio de los alquileres en relación al salario, se observa que previo a la crisis los alquileres aumentaron más que el salario, pero en los últimos años tanto los alquileres como los salarios han evolucionado de forma similar.

3- Elaborada en base a ECH y a publicación de V. Amarante "Situación de los jóvenes en relación a la vivienda". Corresponde a localidades con más de 5.000 habitantes.

Ley N° 18.795

La Ley N° 18.795 de Promoción de Vivienda de Interés Social entró en vigencia en octubre de 2011, con el objetivo de ampliar significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta o arrendamiento, se incentivó al sector privado con beneficios tributarios¹³ para que construyan en zonas anteriormente rezagadas.

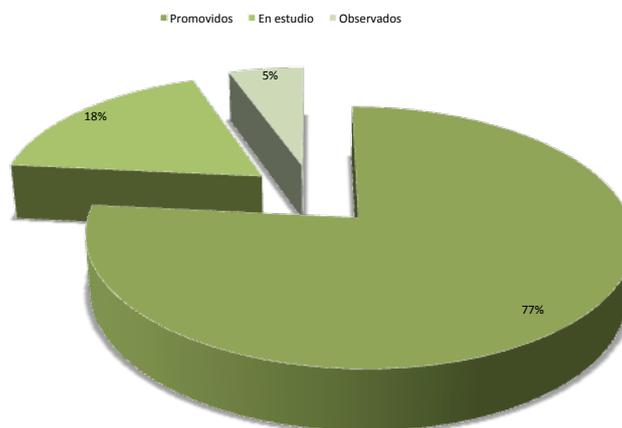
Datos sobre Proyectos:	Promovidos	171	Viviendas ingresadas:	7165
(Datos al 02/10/2013)	En Estudio	40	* No se incluyen viviendas de proyectos observados.	
	Observados	11		
	Ingresados	222		

El 74% de los proyectos presentados corresponden a construcción de obra nueva.

A continuación se realizará un análisis de los proyectos ingresados hasta el 30 de setiembre de 2013.

Al 30 de setiembre de 2013 se han presentado 210¹⁴ proyectos correspondientes a 7.115 viviendas. De éstos, 153 proyectos (4.556 VIS) se encuentran en Montevideo, 22 en Maldonado (1.987 VIS), 12 en Canelones (184 VIS) y los restantes 23 proyectos (388 VIS) se distribuyen en los departamentos de Colonia, Florida Paysandú, Durazno, Salto, San José, Soriano y Cerro Largo.

Situación de los proyectos presentados



Características de los proyectos presentados

La mayor parte de los proyectos son pequeños (58%), el 25% son medianos y el restante 17% grandes. Los proyectos grandes acumulan el 63% de las viviendas presentadas, los medianos el 24%, mientras que los pequeños, el restante 13%.

Los inversores se han volcado mayormente a la construcción de obra nueva: el 74 % de los proyectos presentados¹⁵ (6.615 viviendas) entran en esta categoría. Le sigue en orden de importancia los proyectos de reciclaje con un 20% de los presentados (819 viviendas), mientras que para refacción, ampliación y finalización de obras inconclusas se presentaron 12 proyectos en total (6%), acumulando 219 VIS.

Tipo de obra en proyectos presentados



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

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

14- No se consideran los observados.

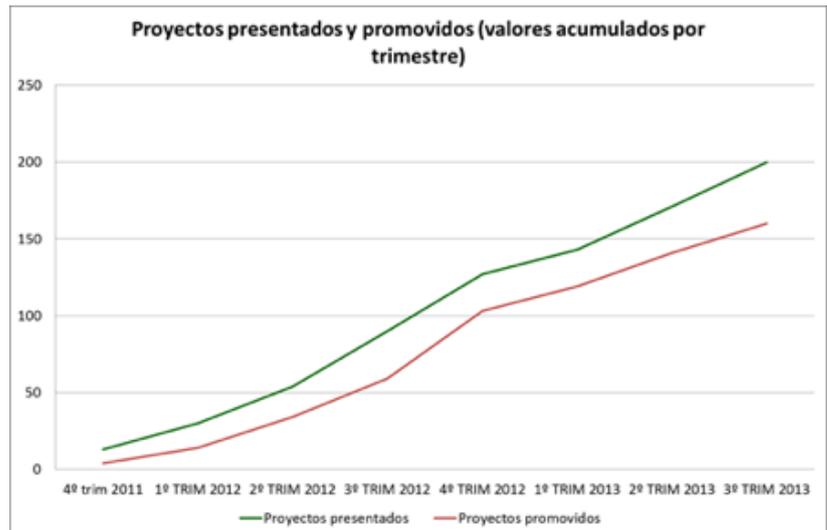
15- De aquí en más se hará referencia a los proyectos presentados como todos aquellos que no hayan sido desistidos por el inversor, es decir, aquellos que están promovidos o en evaluación. En este apartado se consideran los presentados hasta el 31 de agosto de 2013.

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

Evolución

La cantidad de proyectos presentados y promovidos tuvo un aumento sostenido desde la apertura de la Oficina del Inversor.

En la actualidad el 12% de los proyectos promovidos están terminados (119 viviendas), mientras que el 62% del total están en construcción (3600 viviendas).



Precio de viviendas promovidas

A casi dos años de la entrada en vigencia de la Ley N° 18.795 se han registrado casi 800¹⁶ Declaraciones Juradas de Compraventa¹⁷.

A continuación se realiza un análisis de los actos realizados ente octubre de 2012 y setiembre de 2013.

Montevideo y Maldonado son los departamentos con mayor cantidad de transacciones, lo cual va en línea con el hecho de que son los departamentos con mayor cantidad de viviendas promovidas. El resto del país aún tiene poca operativa.

Cabe destacar que la mayor parte de los proyectos presentados en Maldonado no se encuentran en la zona céntrica de la ciudad. A su vez, hay muchos proyectos grandes. Todo esto explica, en parte, que este departamento tenga un precio promedio bajo.

En Montevideo el precio promedio de las transacciones de VIS realizadas en el último año asciende a 12.882 UI/m² (USD/m² 1.656). Si se analiza el precio por zona de promoción, se observa que el promedio es similar. Igualmente debe tenerse en cuenta que la zona C01 incluye una gran cantidad de barrios con características diferentes entre ellos. Así, el precio promedio en barrios como Parque Batlle, Prado o Ciudad Vieja está por encima de USD/m² 1.900, mientras que en Belvedere, Unión o Jacinto Vera el precio promedio es inferior a USD/m² 1.600.

Precio promedio por m ² - Octubre 2012 a setiembre 2013			
	UI/m ²	USD/m ²	Casos
MONTEVIDEO	12.882	1.656	487
MALDONADO	9.184	1.218	134
PAYSANDU	9.655	1.267	13
FLORIDA	9.331	1.176	10
OTROS DEPARTAMENTOS*	10.495	1.333	26
TOTAL	11.934	1.541	670

*Salto, Durazno, Colonia, Canelones, Cerro Largo

Precio promedio por m ² en Montevideo- Octubre 2012 a setiembre 2013			
	UI/m ²	USD/m ²	Casos
C01*	12.669	1634	305
C02**	13.240	1694	182
Total	12.882	1656	487

*Aguada, Aires Puros, Barrio Sur, Belvedere, Colón, Jacinto Vera, La Blanqueada, La Comercila, Larrañaga, Mercado Modelo, Palermo, Parque Batlle y Villa Dolores, Peñarol, Lavalleja, Prado

**Centro, Ciudad Vieja, Cordón, Palermo

Fuente: Declaraciones juradas de compraventa

En el interior ha habido operaciones de compraventa en los departamentos de Maldonado, Florida, Colonia, Canelones, Durazno, Paysandú y Salto.

Las transacciones analizadas son en su mayoría de viviendas de dos dormitorios, que representan un 62% de las transacciones analizadas, le siguen las de un dormitorios con el 29% y finalmente las de 3 dormitorios con 9%. Para viviendas de 4 dormitorios sólo hay una transacción de una vivienda ubicada en Montevideo.

Nota Metodológica:

Los inversores que presentan proyecto bajo la Ley N° 18.795, tienen la obligación de declarar ante la ANV todas las operaciones realizadas sobre las viviendas promovidas. Deben declarar los boletos de reserva, promesas y compraventas, así como los contratos de alquiler. La obligación del inversor termina cuando todas las viviendas tienen una compraventa firmada e inscrita en DGR.

15- Para hallar el precio promedio por departamento y barrio no se utilizaron la totalidad de declaraciones juradas.

16- Las declaraciones juradas corresponden a los siguientes actos: compraventas, promesas, boletos de reserva.

Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

Desde abril de 2013, está operativo el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH), con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas familias que tienen poca capacidad de ahorro previo, dado que necesitarán una entrega inicial de entre 10% y 15% del valor de la vivienda. Se resumen las principales características y los resultados de los primeros meses de funcionamiento del FGCH.

El objetivo de este instrumento es ampliar y mejorar la disponibilidad de créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras, en particular en favor de los sectores de menor capacidad de ahorro. Para ello, el Fondo emite una GARANTÍA adicional a la hipoteca, que permite aumentar el porcentaje de financiamiento para la compra de la vivienda que otorgan los bancos de plaza.

Características del FGCH:

- Crédito Hipotecario para la compra de su ÚNICA VIVIENDA (Declaración Jurada del Deudor).
- Deben calificar como sujeto de crédito en la institución financiera elegida.
- Máximo monto avalado 90% del valor de la vivienda, mínimo 85%
- Ingreso máximo del hogar UR 100
- Destinado a la compra de viviendas promovidas en el marco de la Ley N° 18.795 y vivienda usada, con los topes de precio establecidos en la eglamentación.

¿Cómo y dónde se solicita?

La familia debe solicitar el préstamo en la institución financiera y calificar como sujeto de crédito ante la misma.

La solicitud de la garantía del FGCH se realizará a través de la misma, luego de la solicitud del préstamo.

¿Tiene costo la garantía para el solicitante del crédito?

La garantía que emite el FGCH tiene un costo, el mismo variará en función de la relación entre el capital prestado por la institución financiera y el precio de la vivienda (LTV).

¿El FGCH opera para la compra de cualquier vivienda?

El FGCH garantiza vivienda nueva promovida por la Ley N° 18795 y vivienda usada cuyo precio de compra y valor de mercado estén por debajo de los topes establecidos en la Reglamentación (ver topes de precio en www.anv.gub.uy).

¿Cuáles son las entidades financieras adheridas al FGCH?

Las instituciones adheridas son las siguientes:

Instituciones Financieras Operativas:



Guía paso a paso:



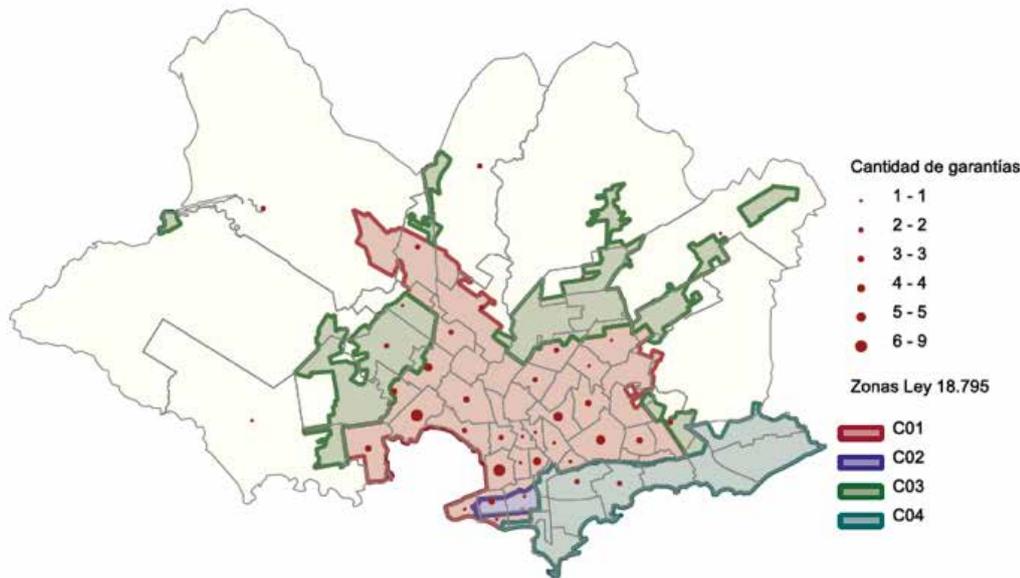
* Cumplir con el nivel mínimo de ingresos formales requeridos por estas entidades, no figurar en el clearing, etc.

Primeros resultados del FGCH al 30.09.2013

Gestión de Garantías. Desde que el Fondo comenzó su operativa se han realizado 81 reservas y 60 registros¹⁸. Esta dinámica ha sido liderada por el BHU quien presenta la mayor cantidad de reservas y registros, sin embargo, también existen reservas de los bancos privados BBVA y HSBC.

La mayoría de las reservas corresponden a compra de viviendas ubicadas en el departamento de Montevideo. Hasta el momento también se han registrado reservas en todos los departamentos menos en Artigas, Salto y Rocha.

Cantidad de garantías por barrio - 30.09.2013



Hay un total de 141 garantías ingresadas. De éstas, 60 ya se han registrado (17 en el interior y 43 en Montevideo) y 81 están reservadas (33 en el interior y 48 en Montevideo).

72% de las reservas corresponden a compra de viviendas ubicadas en Montevideo.

En el mapa se puede observar la localización de las viviendas a ser garantizadas por el FGCH. La mayoría se ubican en áreas centrales de la ciudad de Montevideo, zona C01 de la Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social (18.795). Los barrios con mayor número de reservas son Aguada, Unión, Colón y La Teja seguidos por Belvedere, La Comercial, Cerro, Prado, Malvín Norte, Villa Española y Tres Ombúes.

Características de los créditos. Para todas las reservas solicitadas se analizan sus principales características: plazo, tasa de interés, relación entre crédito y valor de la garantía¹⁹ (LTV) y relación entre cuota del crédito e ingreso del solicitante (RCI)²⁰. Los resultados se resumen a continuación.

Las reservas corresponden a créditos hipotecarios que en promedio tienen plazo de 23 años y tasa de interés del 6.22% (TEA en UI). En promedio, la relación entre el crédito solicitado y el valor de la vivienda adquirida se ubica en un 89% y el RCI en 24%.

63% de las reservas tienen LTV del 90%.

Cinco de las garantías reservadas corresponden a Viviendas en proyectos promovidos (tres en Montevideo y dos en Paysandú).

Plazo promedio (años)	23
Tasa de interés promedio (TEA en UI)	6,22
LTV promedio (%)	89,00
Relación cuota/ingreso promedio (%)	24,00
Precio promedio de vivienda (UI)	479.569
Cuota promedio (\$)	8.348

Precio promedio de las viviendas 479.569 unidades indexadas (aprox. USD 59.217).

19- Esta relación entre el valor del crédito y el valor de la garantía (vivienda en este caso) se conoce como LTV (Loan To Value).

20- El ratio entre la cuota del crédito y los ingresos del solicitante se conoce como RCI: Ratio Cuota Ingreso.

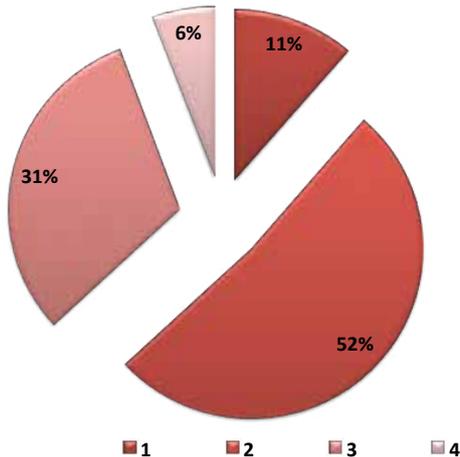
Características de las viviendas

Las reservas realizadas hasta el mes de setiembre tienen un precio promedio de 550.889 Unidades Indexadas y corresponden, en la mayoría de los casos, a vivienda usada.

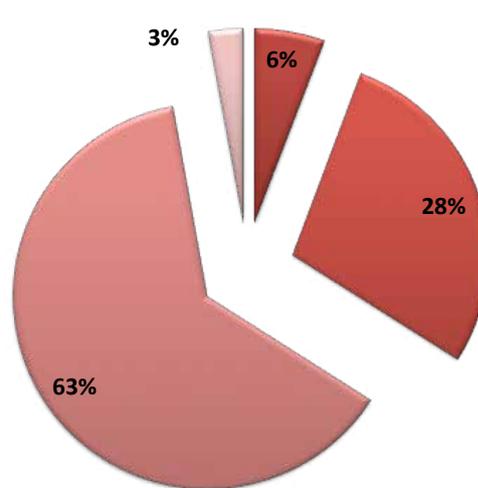
El 63% de las viviendas elegidas por los beneficiarios del FGCH son casas y el 28% apartamentos en edificios sin ascensor. En cuanto al tamaño, más de la mitad de las viviendas con reserva de garantía son de dos dormitorios (52%) seguidas por las de tres (31%).

El 96,5% de las viviendas compradas son usadas.

Cantidad de Dormitorios



Tipo de vivienda

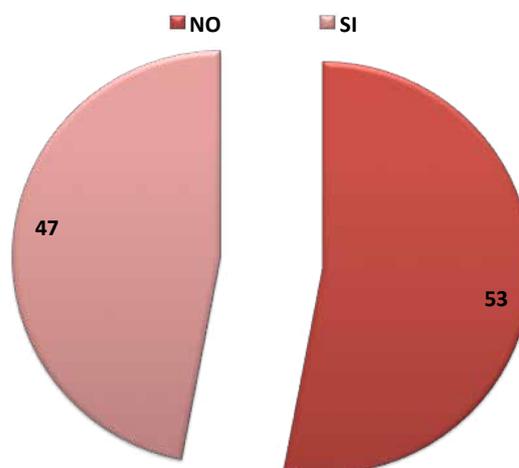


■ ApartamentoConAscensor ■ ApartamentoSinAscensor ■ Casa ■ Duplex

Características de los beneficiarios.

El 58% de las reservas corresponden a créditos con dos solicitantes con un ingreso promedio de \$ 35.852. Para las solicitudes del departamento de Montevideo, en el 53% de los casos la vivienda a comprar se ubica en el mismo barrio en que residen actualmente. La mayoría de los hogares compradores no cambia de barrio.

Cambio de barrio? (Montevideo)



\$ 8.348 es la cuota promedio.

\$ 35.852 es el ingreso promedio del solicitante.

Tipo de Vivienda	Cantidad
Nueva	5
Usada	136
Total	141

Jóvenes: acceso a la vivienda

En este apartado se focaliza el análisis del acceso a la vivienda en el grupo de 18 a 29 años. Un 11% de los jóvenes uruguayos cumplen los requisitos para solicitar un crédito hipotecario para compra de vivienda (61.761 jóvenes). Que efectivamente puedan obtenerlo, dependerá de que cuenten con el ahorro previo requerido por la institución financiera. A partir de la información proporcionada por la Encuesta Continua de Hogares se caracteriza este grupo etario en términos de las variables consideradas para medir el acceso, nivel de ingreso y formalidad del mismo. Se explora también cómo han resuelto la vivienda aquellos jóvenes que se han independizado y sus posibilidades de ser propietarios a través de un crédito hipotecario.

En Uruguay, un 17% de la población es joven, según datos del censo 2011. Este porcentaje comprende a 569.026 personas que se dividen en partes iguales entre hombres y mujeres. Un 45% de los jóvenes reside en Montevideo y el restante 55% se distribuye en los departamentos del interior.

Del total de jóvenes entre 18 y 29 años, el 78% perciben algún ingreso, siendo este porcentaje muy similar en Montevideo y el interior. En relación a su condición de actividad, el 68% se encuentran ocupados.

Interesa investigar qué posibilidades de acceder a la vivienda propia tiene este grupo de población, cómo lo han resuelto quienes ya se independizaron y qué potenciales soluciones están disponibles para quienes no lo han hecho aún.

Una de las formas de resolver la vivienda es solicitar un crédito hipotecario de largo plazo que permita acceder a la propiedad mediante el pago de una cuota mensual. Esta cuota no puede representar más del 25-30% del ingreso mensual de los solicitantes. Por otra parte, requiere contar con un cierto nivel de ahorro previo y percibir ingresos formales que superen los mínimos exigidos por las instituciones financieras.

Aplicando la metodología que se describe en el destacado, se encuentra que un 11% de los jóvenes uruguayos está en condiciones de solicitar un crédito hipotecario en el BHU, siempre que cuenten con el ahorro previo requerido. No se observan diferencias entre quienes residen en la capital y en el interior del país.

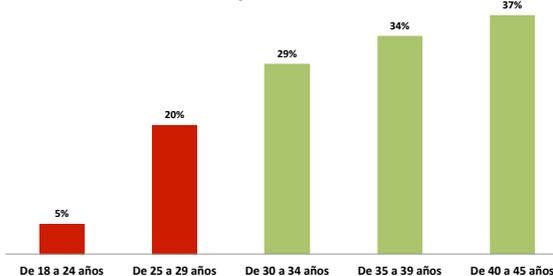
Jóvenes con acceso al crédito BHU

Zonas	% acceden	nº de jóvenes
Montevideo	11%	27.440
Interior	11%	34.321
Total del país	11%	61.761

Fuente: ECH 2012

Conforme aumenta la edad es mayor la proporción de personas en condiciones de acceder a un crédito hipotecario BHU. Los jóvenes con acceso ascienden al 20% en el tramo de 24 a 29 años pero son tan sólo el 5% entre quienes tienen de 18 a 24 años.

Personas con acceso al crédito BHU a 25 años (*) según tramo de edad



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

En resumen, la proporción de jóvenes que cumplen los requisitos BHU para solicitar un crédito hipotecario a 25 años de plazo es menor que la de las personas con más edad.

23% de los uruguayos de entre 18 y 45 años de edad están en condiciones de acceder a un crédito hipotecario (*)

Nota Metodológica:

Para medir el acceso al crédito hipotecario se consideran los requisitos del BHU. Por lo tanto, las personas que están en condiciones de acceder tienen ingresos formales y superan los mínimos requeridos por este Banco según su fuente y localización. Por ejemplo, para empleados públicos el ingreso requerido es menor que para empleados privados. El mínimo para Montevideo y Ciudad de la Costa es superior que para los solicitantes del resto del país. Se consideran jóvenes las personas de entre 18 y 29 años de edad. Este ejercicio se hace sobre los datos de la Encuesta Continua de Hogares 2012 realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

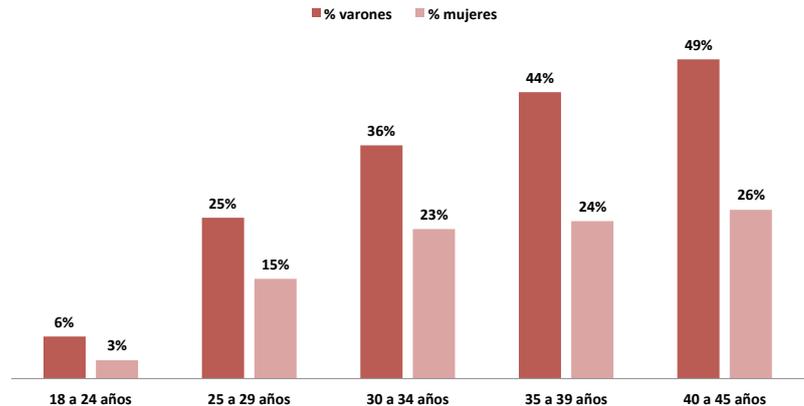
11% de los jóvenes uruguayos está en condiciones de acceder a un crédito hipotecario (*)

Ingreso: nivel y formalidad

Las dos condiciones²¹ que se valoran para medir el acceso al crédito hipotecario en la población joven son: cumplir los niveles de ingresos mínimos requeridos por cada institución financiera y que los mismos provengan de fuentes formales.

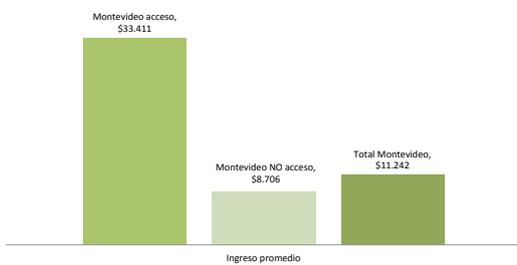
Según la ECH 2012, el ingreso percibido por los jóvenes de Montevideo se ubica en promedio \$ 11.242 y en \$ 9.279 en el interior del país. Los jóvenes que tienen acceso al crédito perciben un ingreso significativamente superior que alcanza \$ 33.411 en Montevideo y \$ 27.178 en el resto del país²²

Personas con acceso al crédito BHU a 25 años según tramo de edad y género - total país -



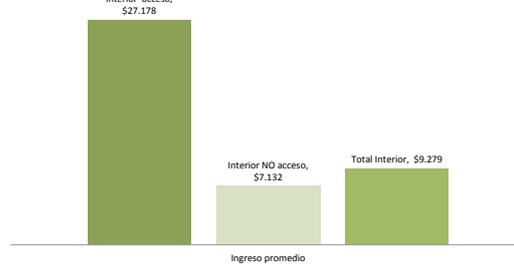
Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

Montevideo - Ingreso mensual jóvenes 18 a 29 años -



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

Interior - Ingreso mensual jóvenes 18 a 29 años -



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

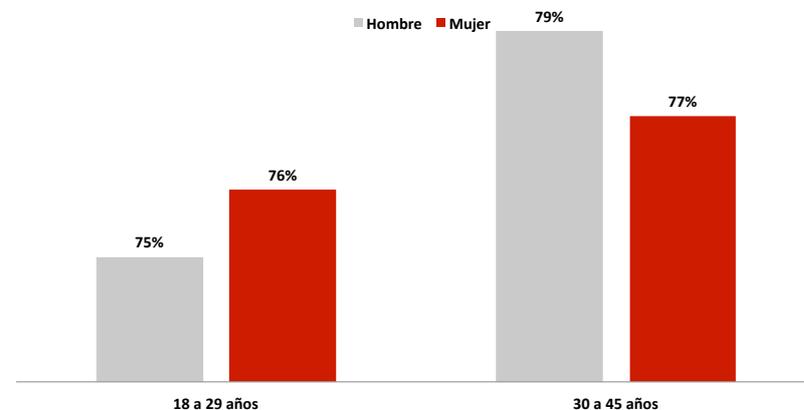
Las mujeres tienen menos posibilidades de acceder al crédito hipotecario que sus pares varones, en todos los tramos de edad considerados.

El nivel de ingresos percibido por los jóvenes de todo el país es uno de los principales motivos para que tan sólo el 11% de ellos esté en condiciones de solicitar un crédito hipotecario.

Al analizar la formalidad del empleo en el grupo de jóvenes ocupados se observan diferencias según tramo de edad y género. El 75% de los varones jóvenes ocupados realizan aportes a alguna Caja de Jubilaciones. En el grupo de 30 a 45 años lo hacen un 79%. En el caso de las mujeres la diferencia entre un grupo etario y otro es de apenas un punto porcentual.

Formalidad del empleo

Proporción de ocupados que realizan aportes a alguna caja de jubilaciones



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

Nota Metodológica:

En este ejercicio se describe la proporción de personas jóvenes en condiciones de solicitar un crédito BHU. El acceso al crédito está medido a nivel de personas pero la compra de vivienda no siempre es una decisión personal. Por ejemplo, si dos personas deciden formar un nuevo hogar y comprar una vivienda mediante crédito hipotecario, sus posibilidades de hacerlo estarán dadas por las condiciones de ingreso de ambos. Puede ocurrir que ninguno de los dos esté en condiciones de solicitar un crédito por sí solo pero sí puedan hacerlo juntos. Por este motivo el ejercicio realizado se presenta a los efectos de ilustrar las principales dificultades que puede tener un joven para acceder a un crédito hipotecario.

21- La edad del solicitante condiciona el plazo máximo de un crédito de este tipo. En la población joven esta restricción no opera por definición. Todos los jóvenes, que cumplan el resto de los requisitos, podrán solicitar un crédito a 25 años.

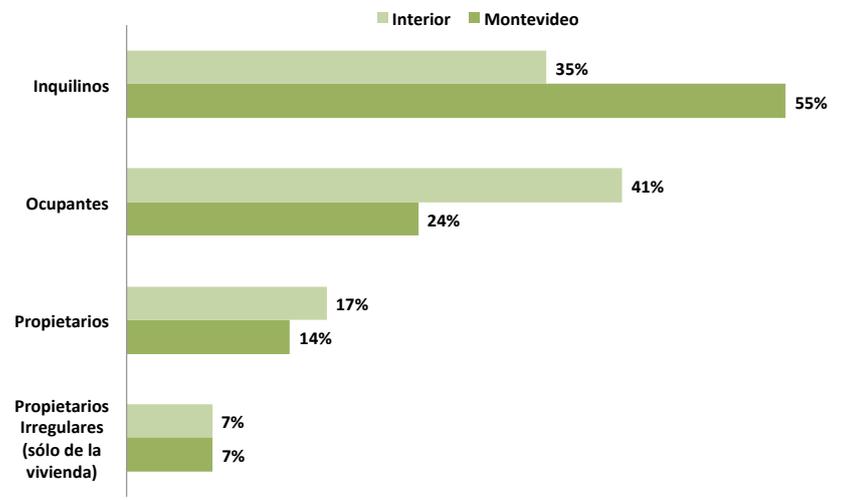
22- Los valores de ingreso están ajustados a valores de junio 2013.

Jóvenes independizados

Según los datos aportados por la ECH 2012, un 35% de los jóvenes han formado un nuevo hogar. Se estima que unos 113.500 hogares de todo el país son jóvenes y se distribuyen en partes iguales entre la capital y el resto del país, 51% y 49% respectivamente.

A los efectos de ilustrar la problemática en relación a la vivienda interesa analizar la tenencia de los hogares jóvenes. Como se puede observar en el gráfico, hay diferencias entre la capital y el resto del país. En Montevideo lo más frecuente es que alquilen (55%) y luego la ocupación (24%). En el resto del país la modalidad más observada entre los hogares jóvenes es la ocupación (41%) seguida por el alquiler (35%). En todo el país un 7% de los hogares jóvenes son propietarios de la vivienda pero no del terreno donde ésta se ubica. Esta situación se asocia frecuentemente a la localización en asentamientos irregulares.

Hogares jóvenes - tenencia de la vivienda -



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

En resumen, la mayoría de los hogares jóvenes no son propietarios de su vivienda. Aproximadamente uno de cada tres hogares inquilinos, ocupantes o propietarios irregulares cumplen los requisitos para solicitar un crédito hipotecario para compra de vivienda. El gráfico muestra los porcentajes específicos para cada forma de tenencia distinguiendo hogares residentes en Montevideo y en el interior del país.

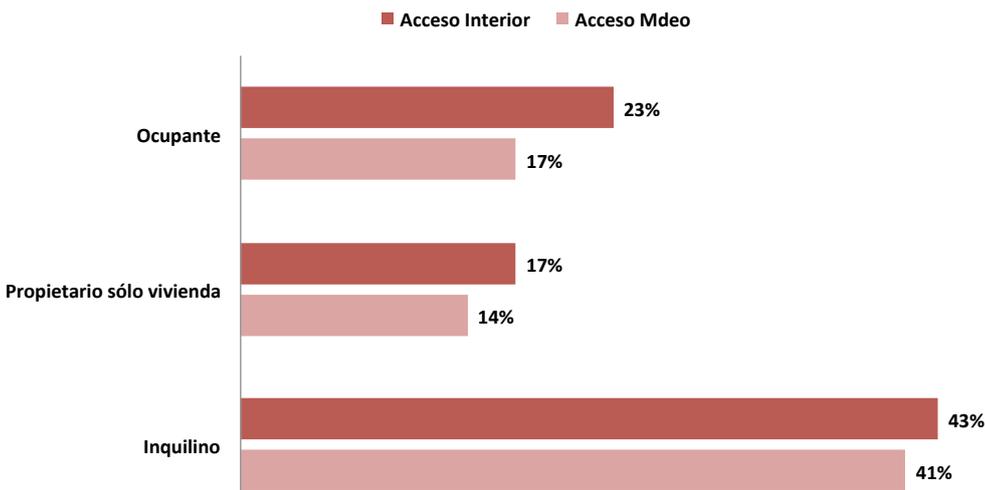
Nota Metodológica:

Jóvenes independizados. Para determinar si un joven se ha independizado se utiliza como aproximación la condición de jefe de hogar o cónyuge. Para los otros vínculos con el jefe de hogar se entiende que el joven no se ha independizado.

Hogar joven. Si el jefe de hogar tiene 29 años o menos se considera que el hogar es joven.

Acceso al crédito BHU a 25 años

Hogares jóvenes no propietarios



Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012 - INE

Los hogares jóvenes que alquilan su vivienda son los que se encuentran en mejores condiciones relativas para solicitar un crédito hipotecario según el ejercicio realizado. Estos hogares realizan un pago mensual y, en los casos de contratos formales de alquiler, debieron documentar ingresos formales que les permitan cubrir ese gasto.

12% de los hogares de Montevideo y 8% de los del interior son jóvenes.

113.500 hogares uruguayos son jóvenes. De los cuales 17.000 son propietarios de su vivienda.

Se realiza el ejercicio descrito en la Nota Metodológica para estimar qué valores de vivienda podrían comprar los hogares jóvenes no propietarios en condiciones de solicitar un crédito. Los resultados se resumen en el cuadro siguiente.

Tenencia de la vivienda	Ingreso promedio (\$U)	Cuota Promedio (\$U)	Valor promedio vivienda LTV 80% (US\$)	Valor promedio vivienda LTV 90% (US\$)
Inquilino	\$ 45.809	\$ 10.761	102.521 USD	91.130 USD
Propietarios irregulares	\$ 42.367	\$ 9.626	91.702 USD	81.513 USD
Ocupantes	\$ 45.544	\$ 10.158	96.774 USD	86.021 USD
Total	\$ 45.646	\$ 10.630	101.272 USD	90.020 USD

Fuente: Encuesta Continua de Hogares 2012

Inquilinos jóvenes

Por ejemplo, \$ 45.809 es el ingreso promedio de los hogares jóvenes que alquilan su vivienda en Montevideo y están en condiciones de solicitar un crédito. Si afectaran el 25% de ese ingreso al pago de una cuota de compra, ésta resultaría en promedio de \$ 10.761. El valor de la vivienda a la que pudiera acceder dependerá de los ahorros con que cuenten. Si estos hogares contaran con unos USD 20.500 podrían comprar en promedio una vivienda de USD 102.500. Si el ahorro previo fuera del 10% el valor de la vivienda descendería a USD 91.100.

El pago de una cuota del 25% del ingreso implicaría, para estos hogares, un gasto superior al que realizan en la actualidad. Los hogares jóvenes que alquilan su vivienda en Montevideo y están en condiciones de solicitar un crédito hipotecario, pagan en mediana \$ 7.900 por mes. Si este monto se destinara al pago de una cuota de compra con las características supuestas permitiría acceder en promedio a una vivienda de USD 75.000 si el hogar cuenta con USD 15.000 de ahorro previo o de US\$ 67.000 si el ahorro es de USD 7.000.

Jóvenes NO independizados

El 65% de los jóvenes no se han independizado; se estima que aproximadamente 380.000 jóvenes viven en un hogar del cual no son ni jefes de hogar ni conyugues de éste. 56% de estos jóvenes residen en el interior del país y el restante 44% en Montevideo.

Se realiza el ejercicio de aplicar las condiciones de acceso al crédito hipotecario en cuanto a niveles de ingreso y formalidad de los mismos a este grupo de jóvenes. 35% de los jóvenes no independizados de Montevideo y 26% del interior cumplen los mencionados requisitos. Efectivamente estarán en condiciones de solicitar un crédito hipotecario en la medida en que cuenten con el ahorro previo necesario.

Jóvenes no independizados que tienen pareja en el hogar

Se estima que unos 41.000 jóvenes uruguayos viven con su pareja en un hogar del cual no son ni jefes ni cónyuges del jefe. Para este grupo se estima una demanda potencial de aproximadamente 16.000 viviendas para formar un hogar independiente (*). Un 40% de esta demanda potencial se localiza en Montevideo y un 60% en el interior.

(*) Si en un hogar se detectan dos jóvenes cuya pareja vive en el hogar se considera que se necesitaría una vivienda adicional. En algunos hogares se detectaron un número mayor de jóvenes que declara convivir con su pareja, la estimación de las viviendas surge de asignar una vivienda cada dos jóvenes en esta situación.

34% de los hogares jóvenes no propietarios de Montevideo y 33% del interior, tiene acceso al crédito hipotecario.

Nota Metodológica:

Para estimar qué valor de vivienda podrían comprar los hogares jóvenes en condiciones de acceder a un crédito hipotecario a 25 años de plazo, se aplica el Ratio Cuota Ingreso (RCI) del 25% sobre la suma de los dos mayores ingresos formales del hogar (la institución financiera permite considerar hasta dos ingresos).

Sobre esta cuota mensual estimada se genera un crédito a 25 años de plazo, a una tasa del 6% en UI (TEA).

El valor de vivienda estimado surge del valor actual de ese crédito más el ahorro previo exigido. LTV del 80% implica 20% de ahorro previo y del 90% requiere 10%.

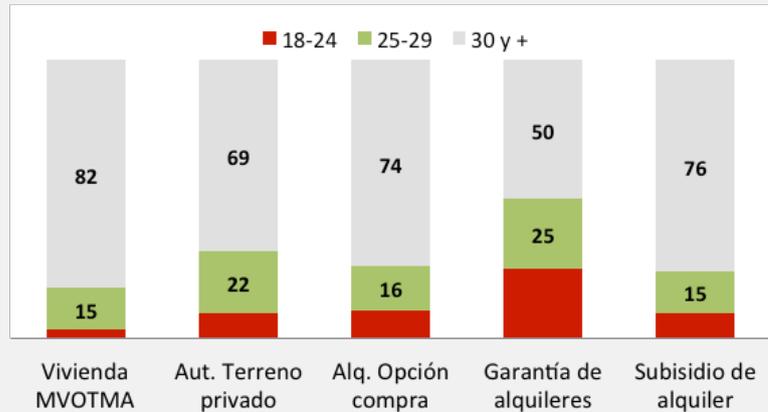
Este ejercicio se realiza sobre hogares jóvenes no propietarios que cumplen los requisitos de ingreso, según datos de la ECH 2012.

30% de los jóvenes no independizados cumple los requisitos para acceder al crédito hipotecario.

Postulaciones a Programas Habitacionales MVOTMA

El FGA es el programa que tiene mayor proporción de hogares postulantes con jefes o jefas entre 18 y 29 años. El 50% de las postulaciones en este programa corresponden a jóvenes.

Fuente: elaborado por MVOTMA con datos de GAPEV



ANEXO

NOTA METODOLÓGICA

En Montevideo existen 4 zonas. En la zona C01 se permite la construcción de obra nueva, refacción, ampliación o reciclaje y se otorga el beneficio de 100% de exoneración de IRAE o IRPF sobre los alquileres. La zona C02 es análoga a la C01 pero con la diferencia de que la exoneración a las rentas derivadas de alquiler es de 100% si se alquila por Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) y de 40% en otro caso. La zona C04 no permite la construcción de obra nueva, tiene tope de precio para la venta de unidades y permite la exoneración de las rentas derivadas de alquiler únicamente si se alquilan por FGA. La zona C03 tampoco permite la construcción de obra nueva, pero no tiene tope de precio para la venta.

