

# Informe Mercado Inmobiliario

## ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay - Diciembre 2014 - N° 4



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

[www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy)



**17217**

Cerrito 400 esq. Zabala - Montevideo Uruguay  
[info@anv.gub.uy](mailto:info@anv.gub.uy)



JOSÉ ARTIGAS  
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES  
BICENTENARIO.UY



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

## Contenidos

- **Ley Nº 18.795**
  - ✓ Promoción de Viviendas de Interés Social - Ley Nº 18.795
  - ✓ Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)
- **Créditos**
- **Compraventas**
- **Programa de Ahorro Joven**

## **Resumen Ejecutivo**

En el presente informe se abordan los siguientes temas: Ley Nº 18.795 (proyectos de Viviendas de Interés Social y Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios), créditos, compraventas y el Programa de Ahorro Joven para Vivienda.

El pasado mes de octubre se cumplieron tres años de aplicación de la **Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social (Ley Nº 18.795)**.

En este periodo se presentaron 355<sup>1</sup> proyectos por más de 12 mil Viviendas de Interés Social (VIS), distribuidas en 13 departamentos. Montevideo y Maldonado concentran el 81% de los proyectos y el 91% de las VIS.

Con respecto a la ejecución de estos proyectos, el 72% de los proyectos promovidos (305 proyectos) han iniciado obras para la construcción de 6.485 viviendas. De éstos, 63 proyectos ya han finalizado y el total de VIS terminadas asciende a 747<sup>2</sup>.

Del total de viviendas promovidas más de 1.900 ya han sido comercializadas y 81 se encuentran alquiladas.

La Ley Nº 18.795 en su capítulo II crea el **Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)**.

El FGCH comenzó su operativa en abril de 2013. Habiendo transcurrido ya más de un año y medio se han realizado 492 solicitudes de garantía, de las cuales 421 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH distribuidos en todo el país.

Para analizar el **mercado de las compraventas** es necesario contar con información oportuna respecto a las transacciones efectivamente realizadas.

La Agencia Nacional de Vivienda (ANV) procesa la información de compraventas y promesas para Montevideo, proporcionada por la Dirección General de Registros (DGR) y la Dirección Nacional de Catastro (DNC).

En el primer semestre del 2014 el precio promedio de las compraventas de viviendas en propiedad horizontal ubicadas en Montevideo fue de 12.400 UI/m<sup>2</sup> (1.540<sup>3</sup> US\$/m<sup>2</sup>)

El precio promedio tuvo un aumento de 14,6% con respecto al primer semestre del 2013, medido en Unidades Indexadas. Al medir los precios en dólares la variación fue de 7,3%

<sup>1</sup> Ingresaron 381 proyectos en total a la Oficina del Inversor. 26 de éstos se encuentran observados. 355 proyectos se mantienen activos en noviembre de 2014. La información que se analiza en este capítulo corresponde a los proyectos activos.

<sup>2</sup> Esta información surge de las visitas a obra que realizan los arquitectos de la ANV.

<sup>3</sup> Promedio ponderado por ventas en el primer semestre del 2014 del dólar fue de 22,63 y de la UI 2,81.

Por otra parte, en el último año móvil, cerrado en agosto de 2014, se alcanza el menor nivel de transacciones del período analizado.

En este número, el capítulo especial tratará sobre el **Programa de Ahorro Joven para Vivienda** creado por la Ley de Inclusión Financiera (Ley Nº 19.210).

El acceso a una vivienda, ya sea para comprar o alquilar, requiere que los hogares conjuguen una serie de aspectos que los lleven al objetivo deseado.

El ahorro es uno de los componentes necesarios para acceder a una vivienda (garantía de alquiler, ahorro previo para solicitar un préstamo o aplicar a algunos programas públicos de vivienda).

El Programa de Ahorro Joven para Vivienda tiene como objetivo incentivar el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales, con el fin de facilitar el acceso a una solución habitacional. Así, la Ley prevé que cumpliendo ciertos requisitos relacionados a una conducta de ahorro y utilizando estos ahorros para concretar la titularidad de una solución habitacional, se le otorgue a los jóvenes inscriptos un beneficio económico del 30% de lo que ha ahorrado (con un tope mensual).

En este capítulo se presentarán las condiciones que exige la Ley para poder inscribirse al Programa y los primeros resultados de las cuentas abiertas en los primeros dos meses de funcionamiento.

## Promoción de Viviendas de Interés Social Ley N° 18.795

A más de tres años de aplicación de la Ley N° 18.795 se han presentado en la Oficina del Inversor proyectos por más de 12 mil viviendas. Los departamentos de Montevideo, Maldonado y Canelones concentran la mayor cantidad de proyectos y viviendas. De los proyectos promovidos, el 72% se encuentran actualmente en obra, destacándose que al momento hay 747 viviendas terminadas y más de 1.900 comercializadas.

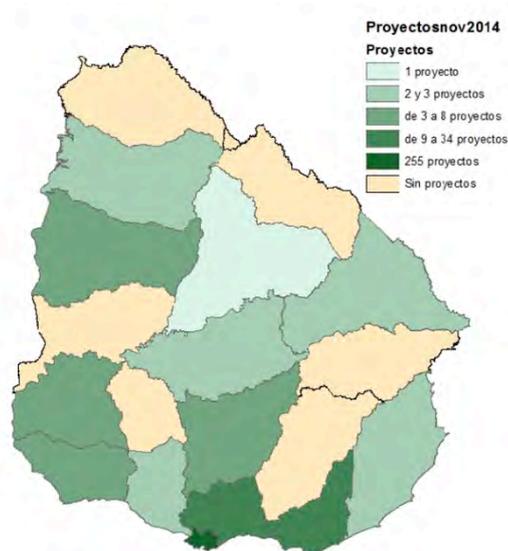
<b>Datos sobre Proyectos:</b>	<b>Promovidos</b>	<b>305</b>	<b>Viviendas ingresadas:</b>	<b>12084</b>
(Datos al 07/11/2014)	En Estudio	50	* No se incluyen viviendas de proyectos observados.	
	Observados	26		
	<b>Ingresados</b>	<b>381</b>		

A tres años de la aplicación de la Ley, han ingresado a la ANV 381 proyectos VIS. 355 de ellos se mantienen activos e incluyen 12.084 viviendas.

Al 31 de octubre de 2014, 305 de estos proyectos de construcción de obra nueva, reciclaje, refacción y ampliación, ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo. Equivalen a unas 9.522 viviendas con destino a la venta y arrendamiento.

De las viviendas ingresadas, 8.411 se localizan en zonas no costeras de Montevideo, 2.571 en Maldonado, 402 en Canelones y el resto en los departamentos de Cerro Largo, Colonia, Durazno, Florida, Paysandú, Rocha, Salto, San José, Soriano y Tacuarembó como se detalla en el cuadro siguiente.

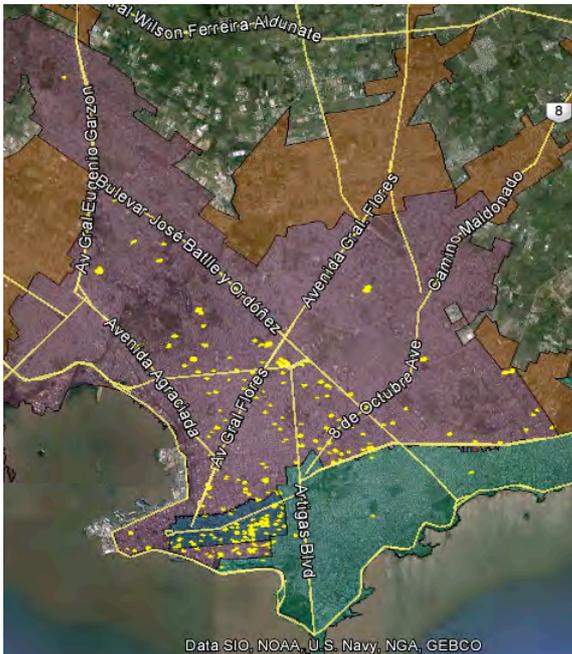
### Distribución espacial de los Proyectos



Departamento	Proyectos	TOTAL VIS
CANELONES	29	402
CERRO LARGO	2	28
COLONIA	8	117
DURAZNO	2	28
FLORIDA	5	28
MALDONADO	34	2.571
MONTEVIDEO	255	8.411
PAYSANDU	7	131
ROCHA	3	132
SALTO	2	114
SAN JOSE	2	6
SORIANO	5	46
TACUAREMBO	1	70
<b>Total general</b>	<b>355</b>	<b>12.084</b>

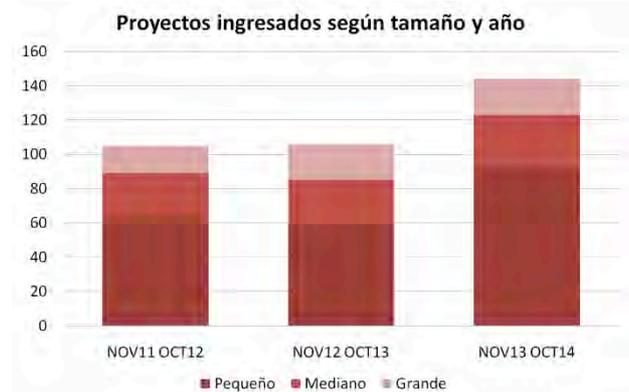
En Montevideo los proyectos ingresados se distribuyen en las áreas centrales de la ciudad. El 70% de las viviendas promovidas se localizan en nueve barrios de Montevideo (en orden de importancia): Cordón, Peñarol, Lavalleja, Barrio Sur, Mercado Modelo y

Bolívar, Aguada, Ciudad Vieja, La Blanqueada, Larrañaga y Centro.



Durante el último año móvil la cantidad de proyectos resultó 36% superior a los proyectos ingresados el año móvil anterior.

La cantidad de VIS se mantuvo constante (4.300) en los dos últimos años. Durante el último año ingresaron más proyectos pequeños.



## Evolución temporal

Durante los tres años de aplicación de la Ley VIS la cantidad de proyectos y VIS ingresados ha ido en aumento. En el primer año móvil considerado se presentaron a la Oficina del Inversor 105 proyectos, en el segundo lo hicieron 106 y en este último ingresaron 144.



El número de Viviendas de Interés Social que implican los proyectos ingresados en cada año asciende a 3.428, 4.349 y 4.308 respectivamente.

## Características de los proyectos: tamaño

Tomando en cuenta el total de proyectos ingresados, se encuentra que el 60% son Pequeños (20 VIS o menos), el 24% medianos (21 a 50 VIS) y el 16% grandes (más de 50 VIS). Lógicamente, los proyectos grandes concentran la mayor cantidad de viviendas promovidas. Esta estructura se mantuvo estable durante los dos primeros años mientras que en el tercero se observa un aumento de la proporción de proyectos pequeños.

## Características de los proyectos: dormitorios

La reglamentación de la Ley Vis establece un límite para la proporción de viviendas de un dormitorio que puede tener un proyecto de obra nueva, no pueden superar el 50% del total. Los proyectos presentados cumplen esta condición con holgura ya que en el total de los proyectos el 27% de las VIS son de un dormitorio.

Lo más frecuente es la vivienda de dos dormitorios (60%). Las viviendas más grandes, de tres y cuatro dormitorios representan el 12% y menos del 1% del total de VIS, respectivamente.

Tomando en cuenta los proyectos presentados en Montevideo, el 33% de las vis son de un dormitorio, 55% de dos, 11% de tres y menos del 1% de cuatro dormitorios.



En Maldonado las VIS de dos y tres dormitorios suman el 84% de las presentadas siendo el restante 16 % de un dormitorio.

En Canelones, que ocupa el tercer lugar en cuanto a cantidad de proyectos y viviendas ingresados, el 96% de las VIS son de dos o tres dormitorios.

### Características de los proyectos: tipo de obra

El tipo de obra predominante es la Obra Nueva. Si se toman en cuenta todos los proyectos ingresados, el 75% son de Obra Nueva e implican la construcción del 94% de las VIS.

Un 21% de los proyectos ingresados son propuestas de reciclaje. Este tipo de obras generalmente son pequeñas e involucran la construcción del 4% de las VIS ingresadas.

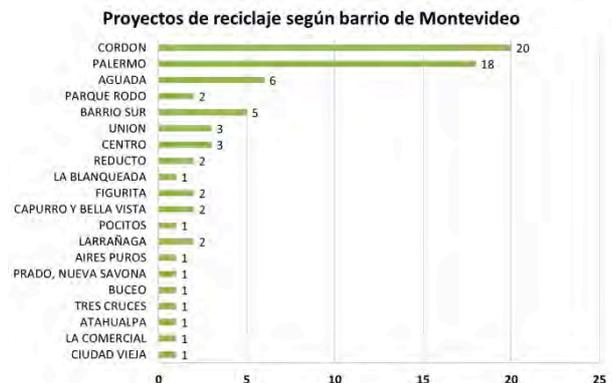
La Ley promueve también proyectos de ampliación, refacción y finalización de obras inconclusas (esqueletos). El restante 2 % de

las VIS se distribuye entre estos tipos de obra.



Si bien los proyectos de obra nueva acumulan casi la totalidad de las VIS ingresadas en Montevideo (91%) también han tenido importancia los proyectos de reciclaje alcanzando el 29% del total de presentados en la capital. Medido en términos de viviendas, como se trata de propuestas pequeñas, representan el 6% del total.

Montevideo concentra el 96% de los proyectos de reciclaje. Más de la mitad de estas propuestas se concentran en los barrios Cordon, Palermo y Aguada, en los cuales se acumulan el 60% de las VIS recicladas de la capital.

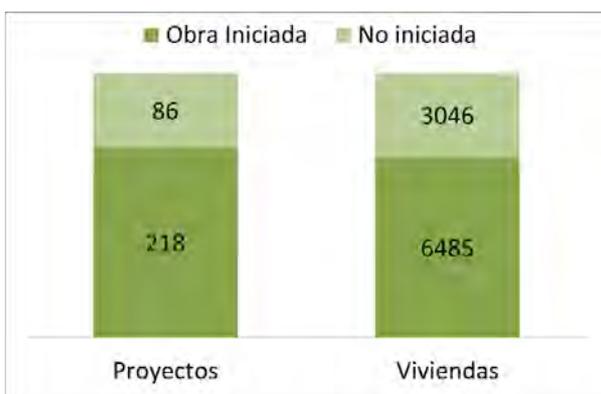


En el interior del país sólo se presentaron propuestas de reciclaje en Durazno y Paysandú. Se trata de dos proyectos que totalizan 20 viviendas.

## Estado de Ejecución de la Obras

Las obras de proyectos promovidos son visitadas por arquitectos de la ANV a los efectos de realizar un seguimiento de las mismas. Durante los diez primeros meses de 2014 se realizaron 391 visitas.

Al 31.10.2014, 218 proyectos han iniciado obras<sup>4</sup> para la construcción de 6.485 VIS. Medido en términos de proyectos promovidos, el 72% ha iniciado obras. En términos de VIS, el 68% están en construcción.



Durante los tres años de aplicación de la Ley la cantidad de VIS en construcción y terminadas aumenta período a período.



Las obras en curso se distribuyen en el país siguiendo la lógica de presentación de

<sup>4</sup> Algunos proyectos incluyen más de una obra. Al 31.10.2014 hay 222 obras en curso pertenecientes a 218 proyectos promovidos.

proyectos. Montevideo y Maldonado acumulan el 90% de las viviendas en obras.

## Proyectos con obra iniciada por departamento

Departamento	VIS	Proyectos
CANELONES	231	15
CERRO LARGO	24	1
COLONIA	60	4
DURAZNO	28	2
FLORIDA	24	4
MALDONADO	1.623	24
MONTEVIDEO	4.192	155
PAYSANDU	113	5
SALTO	164	3
SAN JOSE	6	2
SORIANO	20	3
<b>Total general</b>	<b>6.485</b>	<b>218</b>

## 747 VIS finalizadas

Fuente: visitas realizadas por arquitectos ANV

## Viviendas finalizadas por departamento



Al 31.10.2014, 747 Viviendas de Interés Social se encuentran finalizadas.

## 63 proyectos con obras finalizadas

Fuente: visitas realizadas por arquitectos ANV

## Precios VIS

Los inversores con proyectos promovidos tienen obligación de informar a la ANV cada vez que se efectúe la venta o arrendamiento de una VIS (así como modificaciones y recisiones de contratos de alquiler) por medio de una Declaración Jurada<sup>5</sup>.

Las estadísticas de precios que se presentan a continuación son elaboradas con la información proporcionada por los inversores.

Desde la entrada en vigencia de la Ley Nº 18.795, la ANV cuenta con un total de 1.934 Declaraciones Juradas de ventas correspondientes a 140 proyectos.

Para el análisis de precios del período nov13 – nov14 se tuvieron en cuenta datos de 880 ventas informadas por inversores. De éstas, 700 corresponden al departamento de Montevideo.

El precio promedio en UI/m<sup>2</sup> se ubicó en 13.851 en el último año móvil (aproximadamente unos US\$ 1.713). La tabla muestra promedios por departamento.

Precio promedio por m <sup>2</sup> - noviembre 2013 a noviembre 2014		
Departamento	UI/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>
MONTEVIDEO	14.511	1.794
SORIANO	12.393	1.528
COLONIA	11.857	1.485
CANELONES	11.602	1.429
MALDONADO	11.356	1.418
DURAZNO	11.257	1.378
SALTO	11.200	1.387
PAYSANDU	10.060	1.257
CERRO LARGO	9.617	1.196
FLORIDA	8.337	1.028
<b>Total</b>	<b>13.851</b>	<b>1.713</b>

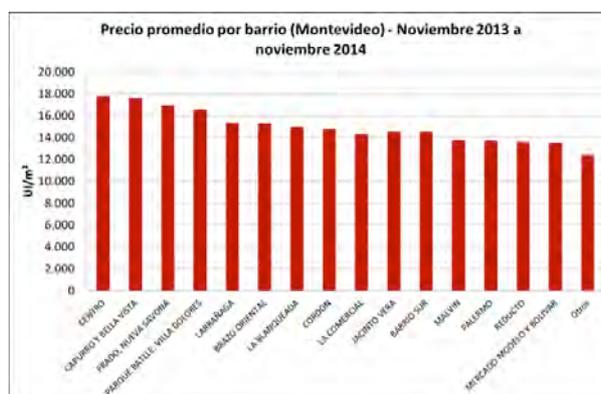
<sup>5</sup> Para hacerlo deberán solicitar una clave en Oficina del Inversor. Instructivo disponible en [http://www.anv.gub.uy/archivos/2014/01/Instructivo\\_Declaraciones\\_Juradas\\_2014.pdf](http://www.anv.gub.uy/archivos/2014/01/Instructivo_Declaraciones_Juradas_2014.pdf)



Para Montevideo, el valor por metro cuadrado alcanza en promedio los US\$ 1.794. En el gráfico anterior se puede observar como la distribución de precios en Montevideo, para el último año móvil, se concentra en torno a este valor promedio. La mayoría de las transacciones se acumulan en valores que oscilan entre US\$ 1.700 y US\$ 2.000 por metro cuadrado.

Las diferencias de valor, y especialmente los valores extremos, se explican por variaciones en la localización de las viviendas así como en las propuestas arquitectónicas.

En el gráfico siguiente se observa el precio promedio por barrio de Montevideo para el último año móvil. Los valores más altos se observan en barrios como el Centro, Capurro, Prado y Parque Batlle.



## Maldonado

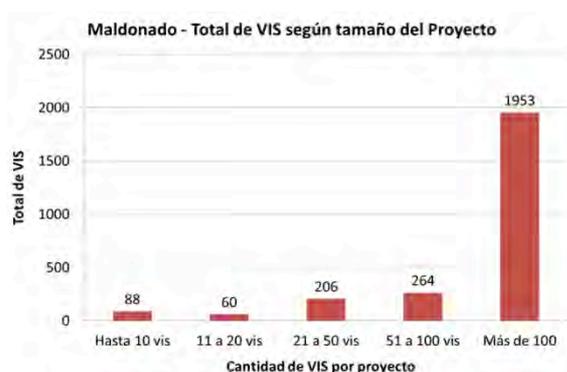
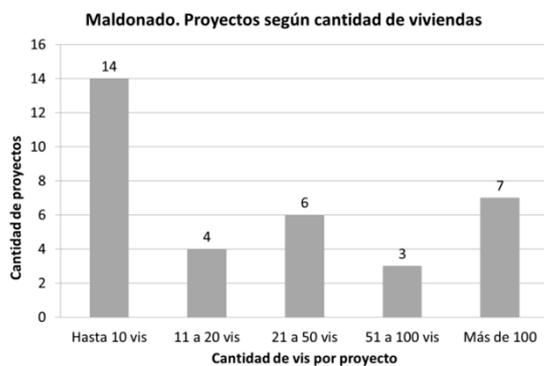
Maldonado es el departamento del interior del país donde la Ley Nº 18.795 ha tenido mayor dinámica. Los Proyectos VIS presentados en la ANV durante los 3 años de aplicación de la Ley VIS en Maldonado superan las 2.500 viviendas (21% del total).

<b>Datos sobre Proyectos:</b>	<b>Promovidos:</b>	<b>33</b>	<b>Viviendas ingresadas:</b>	<b>2.571</b>
(Datos al 07/11/2014)	En Estudio:	1	<i>*No se incluye viviendas de proyectos observados</i>	
	Observados:	3		
	<b>Ingresados:</b>	<b>37</b>		

Es el segundo departamento en términos de dinámica de la Ley VIS. Se han presentado 34 proyectos para la construcción de 2.571 VIS.

**34** Total de proyectos ingresados

**2.571** Total de VIS ingresadas



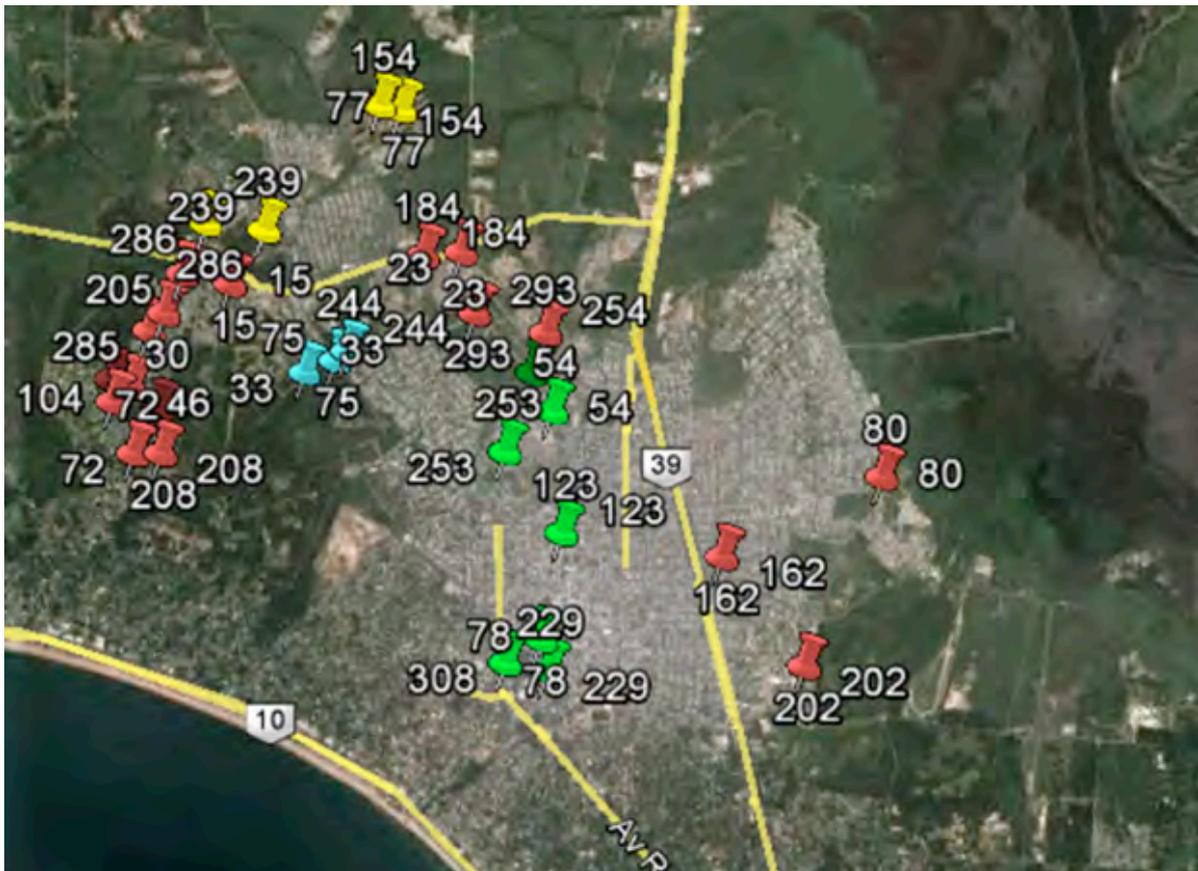
Si bien hay una cantidad importante de proyectos pequeños, se trata del departamento con mayor proporción de proyectos grandes. 86% de las VIS pertenecen a proyectos de más de 50 viviendas. Se produce así una concentración, siete proyectos acumulan el 76% de las VIS promovidas.

En cuanto al tipo de obra, el 97,5% de los proyectos promovidos son de Obra Nueva. El restante 2,5% corresponde a la finalización de una obra inconclusa (esqueleto).

La mayoría (75%) de los proyectos proponen la construcción de viviendas en tipología Planta Baja dúplex o Planta Baja y 3 niveles s/ascensor. Mientras que un 13 % de los proyectos son torres medianas con ascensor.

24 proyectos han iniciado obras para construcción de 1.623 VIS. De acuerdo a lo relevado en las visitas a obras realizadas al 31.10.2014, 111 VIS se encuentran finalizadas.

**Maldonado Localización de los Proyectos**



-  Periferia (Cerro Pelado)
-  Nueva urbanización (Altos de la Laguna)
-  Anillo Perimetral
-  Centro

## Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios fue creado a través del capítulo II de la Ley Nº 18.795 del 17 de agosto del año 2011 y comenzó su operativa en abril de 2013. Al 30.11.2014, se han solicitado un total de 492 garantías, de las cuales 421 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH distribuidos en todo el país.

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) fue creado para 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.

Con el FGCH sólo será necesario un ahorro inicial de entre 10% y 15% y se puede financiar hasta el 90% del valor de la vivienda en un plazo máximo de 25 años (a través de los bancos que operan con el FGCH). Es el resultado de las políticas públicas de vivienda y el trabajo interinstitucional entre actores públicos y privados, para facilitar el acceso a la vivienda de todos los uruguayos.

El FGCH opera con 6 Instituciones Financieras 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.

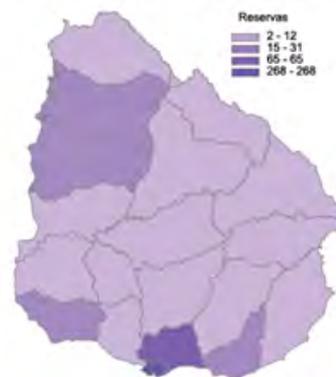


En el primer año y medio de funcionamiento del Fondo se han realizado un total de 492 solicitudes de garantías, de las cuales 421 se han convertido en créditos otorgados con cobertura del FGCH.

Las solicitudes de garantías comenzaron a realizarse en el Departamento de Montevideo y se extendieron hasta alcanzar todos los departamentos del país.

### Garantías solicitadas por Departamento

Garantías solicitadas por departamento al 30.11.2014



Un 54% de las garantías solicitadas se localizan en el departamento de Montevideo. Le sigue en importancia Canelones con el 13%, Maldonado 6%, Salto 5% y el restante 27% se distribuye por todo el país.

Actualmente las garantías solicitadas se distribuyen en todas las zonas de la ciudad exceptuando la franja costera.

## Garantías en Montevideo



La información respecto del FGCH se encuentra disponible en la página web institucional de la Agencia Nacional de Vivienda [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy).

**Menos ahorro para comprar tu casa**  
Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

**Guía paso a paso:**

- 1** Quien desea comprar elige una vivienda.
  - Vivienda usada
  - Vivienda nueva VIS (que operen con FGCH)
- 2** Quien desea comprar elige una vivienda.
  - Que cumpla con los requisitos y valores máximos establecidos.
  - Debe dirigirse a un Banco Operativo y calificar como sujeto de crédito\*
- 3** Con la información del banco dirigirse a quien vende la vivienda.

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

## Características de los créditos

Las reservas corresponden a créditos hipotecarios que en promedio tienen 22 años de plazo y tasa de interés del 6.23% (TEA en UI). En promedio, la relación entre el crédito solicitado y el valor de la vivienda se ubica en un 89% y el RCI (Ratio Cuota Ingreso) en 25%.

## Características de las viviendas

El valor promedio de las viviendas a adquirir con garantía del FGCH asciende a UI 513.176 (aproximadamente US\$ 64

mil), y corresponden en un 83% a vivienda usada.

Cabe destacar que el FGCH opera para la compra de vivienda nueva sólo si es promovida por la Ley N° 18.795. El número de viviendas promovidas finalizadas viene aumentando en los meses en que el FGCH ha estado operativo y es de 747 al 31.10.2014. Las VIS adquiridas con FGCH tienen un valor promedio de UI 654.435 (aproximadamente US\$ 81 mil)

En el departamento de Montevideo el precio promedio se ubica en 65 mil dólares. La mayoría corresponde a vivienda usada cuyo precio promedio es de 63 mil dólares. El precio promedio de las viviendas nuevas asciende a 88 mil dólares.

MONTEVIDEO		
Vivienda	Promedio Precio UI	Promedio Precio US\$
Nueva	697.822	87.508
Usada	509.581	63.292
<b>Total general</b>	<b>524.313</b>	<b>65.187</b>

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 UI 490 mil y se compone mayoritariamente de vivienda usada. Un 9% de las garantías son para la compra de VIS promovidas ubicadas en Ciudad de la Costa con un precio promedio de UI 864 mil.

En Maldonado el precio promedio es de UI 585 mil. En este caso predominan las solicitudes de garantía de viviendas nuevas promovidas por la Ley (93%)

**Con menos ahorro, tu casa antes.**

## Compraventas

Para analizar el mercado de las compraventas es necesario contar con información oportuna respecto a las transacciones efectivamente realizadas. En este capítulo se analizan los precios de las viviendas para el departamento de Montevideo, a partir de información de compraventas y promesas proporcionada por la Dirección General de Registros (DGR) y la Dirección Nacional de Catastro (DNC).

En el primer semestre del 2014 el precio promedio de las compraventas de viviendas en Montevideo tuvo un aumento con respecto al primer semestre del 2013, medido en Unidades Indexadas y en dólares. Por otra parte, en el último año móvil, cerrado en agosto de 2014, se alcanza el menor nivel de transacciones del período analizado.

### Precios de viviendas en Montevideo<sup>6</sup>

En el primer semestre del 2014 el precio promedio de las compraventas de vivienda en Propiedad Horizontal (PH) en

Montevideo fue de 12.400 UI/m<sup>2</sup> (1.540<sup>7</sup> US\$/m<sup>2</sup>).

**1.540 US\$/m<sup>2</sup>** Promedio  
compraventas de vivienda PH 1er. Sem. 2014

#### 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 considera las superficies de 25 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> para la propiedad horizontal y de 25 a 1000 m<sup>2</sup> para la propiedad común.

Además se descarta los datos atípicos por debajo del 5% del valor del m<sup>2</sup> y del 95%.

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

Cabe destacar que el precio de 1.540 US\$/m<sup>2</sup> corresponde al promedio de las transacciones de viviendas en régimen de propiedad horizontal con diferentes categorías constructivas, estado de conservación y antigüedad. Según la caracterización urbana correspondiente aportada por la Dirección Nacional de Catastro (DNC), las viviendas analizadas (PH) son en promedio de categoría buena y tienen un estado de conservación de bueno a regular. A su vez la antigüedad media es de 45 años y la superficie promedio de 66 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Ver Anexo 5 las notas metodológicas.

<sup>7</sup> Promedio ponderado por ventas en el primer semestre del 2014 del dólar fue de 22,63 y de la UI 2,81.

## Caracterización de las viviendas

	PH	PC
US\$ x m <sup>2</sup>	1.540	960
UI x m <sup>2</sup>	12.400	7.714
m <sup>2</sup>	66	169
Antigüedad	45	70
Estado	2,5	2,9
Conservación	3,0	3,5

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

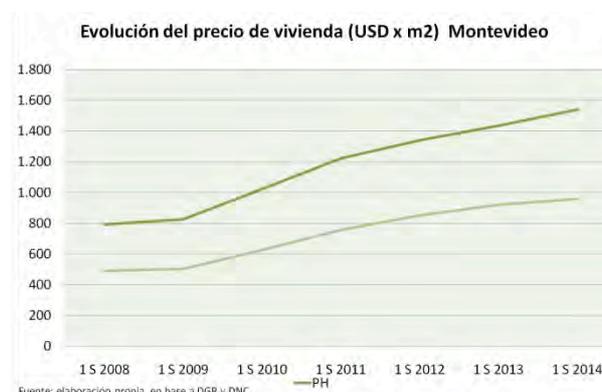
**960 US\$/m<sup>2</sup>** Promedio  
compraventas de vivienda PC 1er. Sem. 2014

En cuanto a las viviendas en régimen de Propiedad Común o Padrón Único, (PC), el precio promedio fue de 7.714 UI/m<sup>2</sup> (960 US\$/m<sup>2</sup>). Este valor corresponde a viviendas que en promedio son de categoría económica y estado de conservación regular a malo (datos de caracterización urbana DNC). La antigüedad promedio es significativamente superior a las de las PH alcanzando los 70 años. En cuanto al área edificada tienen una superficie media de 169 m<sup>2</sup>, más del doble que el promedio de las viviendas comercializadas en PH.

La tasa promedio de crecimiento interanual de vivienda en propiedad horizontal entre los primeros semestres del 2014 y 2008, medido en dólares, fue de 11,7% y en propiedad común fue de 11,9%, como lo muestra el siguiente gráfico.

**12%** Tasa promedio de crecimiento interanual del precio de compra de vivienda en USD período 2008 – 2014 1er. semestre

El crecimiento de precios medidos en UI entre el primer semestre del 2014 y 2013 fue de 14,6% en PH y 11,2% en PC. El aumento en dólares en el mismo período fue de 7,3% en PH y 4,3% en PC.

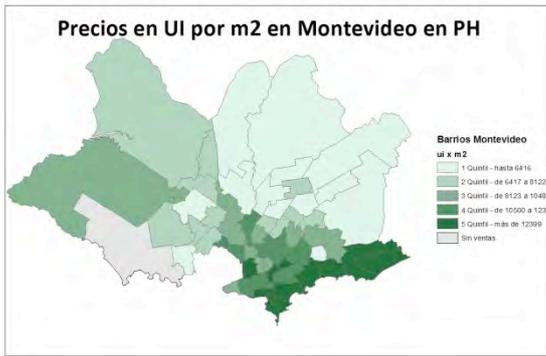


## Análisis espacial de los precios

Los mapas siguientes muestran los valores promedio de compraventa de vivienda en régimen de Propiedad Horizontal para cada barrio de Montevideo, registrados en el primer semestre de 2014.

Cuánto más oscuro el color del barrio más alto el valor promedio de compraventa.

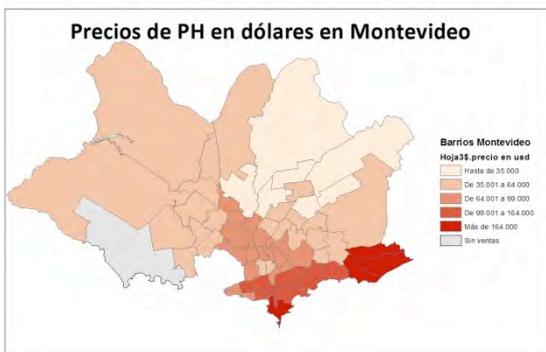
Los valores por m<sup>2</sup> reflejados en el primer mapa muestran como los precios más altos se registran en la costa de la ciudad y van disminuyendo a medida que las viviendas se ubican más lejos de esta. Barrios como el Prado y La Blanqueada registran valores elevados aun cuando no están en la franja costera de la capital.



El mapeado de los valores de las transacciones en dólares permite visualizar los montos promedios de las compraventas registradas en cada barrio de Montevideo.

Lógicamente reproduce la misma pauta que el de valores por m<sup>2</sup>, precios más elevados en la costa y disminución a medida que la vivienda se aleja de ésta.

En áreas centrales de Montevideo, durante el primer semestre de 2014, se adquirieron viviendas en Propiedad Horizontal por valores promedio entre 64 mil y 99 mil dólares. En este promedio se refleja el valor por metro cuadrado de la localización pero también el tamaño de las viviendas. Al tratarse en su mayoría de transacciones de vivienda usada, pesa en cada barrio además de la localización las características del stock habitacional.

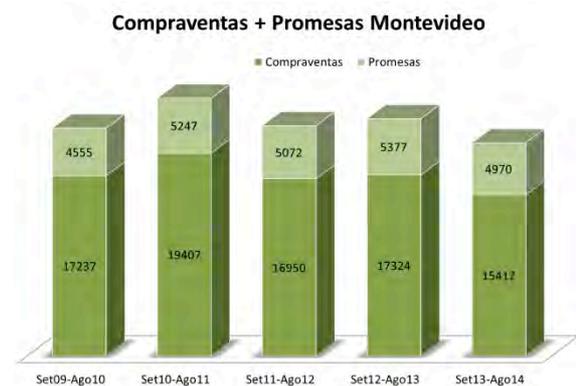


Para los barrios ubicados sobre la costa, los valores promedio registrados superan los 99 mil dólares. En Punta Carretas, Carrasco, Punta Gorda el promedio supera los 164 mil dólares. En el otro extremo, en áreas periféricas de Montevideo los valores promedio resultan inferiores a los 64 mil dólares.

## Evolución del número de transacciones Setiembre 2009 – Agosto 2014

A partir de los datos proporcionados por la DGR se puede analizar la evolución de las compras de viviendas inscriptas.

Entre setiembre de 2009 y agosto de 2014 se observa un comportamiento oscilante en las compraventas y promesas inscriptas en DGR. En el último año móvil, cerrado en agosto de 2014, se alcanza el menor nivel de transacciones del período analizado. Se inscribieron menos compraventas y también menos promesas que en el año anterior.



**Compraventas.** En el primer semestre de 2014 se registraron 6.747 compraventas, 4.790 registros en Propiedad Horizontal y 1.957 de Propiedad Común. El comportamiento de las compraventas

refleja principalmente transacciones de vivienda usada<sup>8</sup>.

## Compraventas Set13 – Ago14

**11%** menor al promedio del período  
Setiembre09 – Agosto14

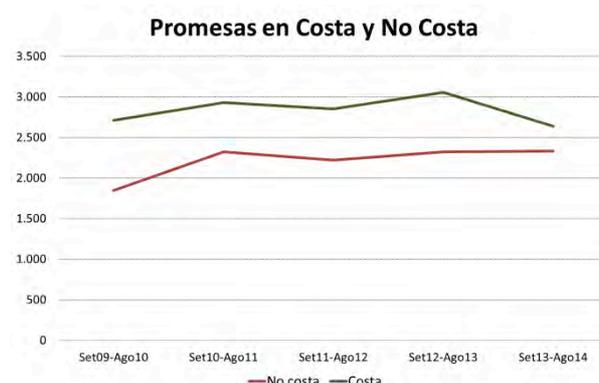
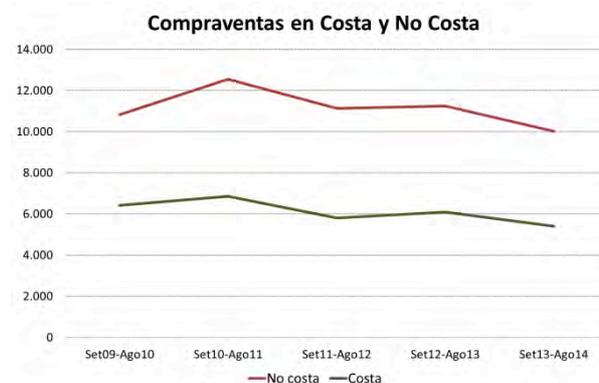
Importa analizar esta caída en términos espaciales buscando saber si el enlentecimiento ha afectado de la misma manera la costa de Montevideo, que ha sido la zona más dinámica en los últimos años, que al resto de la ciudad.

Con este objetivo se dividen las transacciones de Montevideo en dos zonas, costera<sup>9</sup> y no costera<sup>10</sup>, tomando como costa de Montevideo la zona C04 de la Ley N° 18.795 de Promoción de Vivienda de Interés Social.

Las transacciones de vivienda usada, medidas a través de los registros de compraventas, disminuyeron un 11% respecto del año móvil anterior. Esta disminución se observa tanto en la costa de Montevideo como en el resto de la ciudad.

**Promesas.** Es habitual que en la venta de vivienda nueva se realice una promesa de compraventa<sup>11</sup>. Por este motivo analizar la dinámica de las Promesas puede ilustrar sobre las transacciones de vivienda nueva. Al considerar el

comportamiento de las promesas se observan diferencias según la zona. En la costa (C04) se encuentra una caída del 14% mientras que en las zonas no costeras se mantiene prácticamente estable.



La siguiente tabla muestra la evolución de las Promesas en la zona no costera en los acumulados Setiembre-Agosto desde el 2009<sup>12</sup> a 2014. Como se puede **observar las Promesas de las VIS son las que han mantenido los niveles de Promesas estables**, las viviendas no promovidas en el último acumulado cayeron un 8% mientras que las viviendas promovidas aumentaron un 37%.

<sup>8</sup> Informe de Mercado Inmobiliario Julio 2014: se estima un 92% de las compraventas realizadas en 2013 corresponden a viviendas con más de 5 años de antigüedad.

<sup>9</sup>Costa abarca la Zona C04 de la Ley N° 18.795

<sup>10</sup>No Costa abarca las Zonas C01, C02 y C03 de la Ley N° 18.795

<sup>11</sup> Antes de la compraventa definitiva.

<sup>12</sup> Entre setiembre 2009 y agosto de 2012 las promesas en la columna VIS corresponden a padrones en los que se han desarrollado posteriormente proyectos promovidos por la Ley N° 18.795.

Año	Promesas en No Costa		
	No VIS	VIS	Total
Set09-Ago10	1.836	8	1.844
Set10-Ago11	2.265	55	2.320
Set11-Ago12	2.198	24	2.222
Set12-Ago13	1.893	427	2.320
Set13-Ago14	1.749	583	2.332

Fuente: elaboración propia en base a DGR

## Indicador de acceso: precio de vivienda e ingreso del hogar

### Nota Metodológica:

El indicador se define como el nº de meses necesario 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 con aguinaldo que surge de la Encuesta Continua de Hogares (INE) en pesos corrientes.

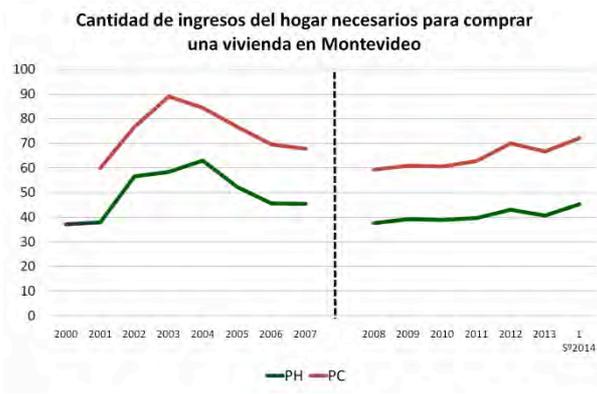
El precio de la vivienda en pesos corrientes se obtiene multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el primer semestre de 2014 para viviendas en PH: 66 m<sup>2</sup> y PC: 169 m<sup>2</sup>.

UN-Habitat 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.

La serie presentada abarca el período 2000 - primer semestre de 2014. Se distinguen dos etapas, de 2000 a 2007 se toman los precios de vivienda publicados por el Instituto Nacional de Estadística<sup>13</sup>; de 2008 a 2014 los precios surgen del procesamiento de las bases de DGR y DNC realizado en la ANV.

En el gráfico se pueden observar dos períodos con diferente comportamiento. Entre los años 2000 y 2007 el comportamiento observado tanto en PH (serie en verde) y PC (serie en rojo) de fluctuaciones importantes donde el máximo de ingresos del hogar necesarios para comprar una PC se dio en el 2003 (89 ingresos) y en PH en el 2004 (63 meses de ingreso). A partir de esta fecha los ingresos necesarios han disminuido hasta el 2008. El segundo período la cantidad de ingresos necesarios se ha mantenido estables en el entorno de los 40 meses en PH y 60 en PC. Se dio un salto en el 2012 para los dos tipos de propiedad que posteriormente disminuyó levemente al año siguiente. En el primer semestre de 2014 se necesitan 45 meses de ingreso del hogar para comprar una vivienda media en régimen de Propiedad Horizontal y 72 para una en régimen de Propiedad Común.

<sup>13</sup> El INE realiza sus estadísticas en base a las bases de DGR y Catastro tomando como fecha de la compraventa la de inscripción del acto, mientras que la ANV toma como fecha de la compraventa la de transacción.



**45** Meses de ingreso del hogar son necesarios para comprar una vivienda media en régimen de Propiedad Horizontal – 1er. Sem2014

## Créditos

La cantidad de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero tuvo un aumento sostenido entre 2008 y 2014 (exceptuando una leve caída en 2012). Se analiza la evolución que han tenido en los últimos años, distinguiendo los otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

Entre los meses de enero a agosto de 2014 se otorgaron 2.701 créditos hipotecarios a las familias para adquisición de vivienda mientras que en igual período de 2013 se otorgaron 2.456. El año móvil cerrado en agosto 2014 totaliza 4.301 créditos, un 17% superior al año anterior. Sin embargo, en los últimos meses se observa una desaceleración, en los meses de julio y agosto se registraron un 10% y 9% menos de créditos que un año antes.



La información publicada por el Banco Central del Uruguay (BCU), respecto a nuevos créditos con destino compra de vivienda se publica en forma agregada. A partir de esta serie de créditos publicada por el BCU y de información proporcionada por el BHU se distinguen los créditos otorgados por este Banco del resto de las Instituciones.



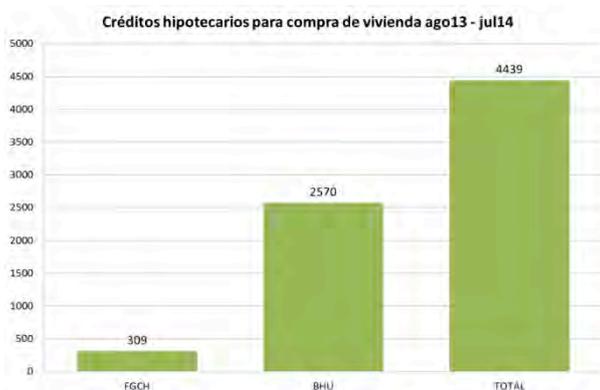
En el gráfico siguiente se observa la participación del BHU y del resto de las Instituciones en el total de nuevos créditos según año hasta el último dato disponible (julio 2014). La participación está medida en términos de cantidad de créditos otorgados (no en montos). Desde 2010 el BHU supera el 50% de los créditos y desde 2012 a 2014 se ubica en torno al 59%.



## Participación de los créditos con garantía del FGCH en los créditos hipotecarios

Entre junio 2013 y agosto 2014 se registraron 336 garantías con FGCH, las cuales representan, en promedio un 6% del total de créditos hipotecarios para compra de vivienda otorgados en el período.

Considerando el año móvil agosto 2013 – julio 2014 los créditos con aval del FGCH alcanzan el 7% del total del mercado (309/4.439). Medidos con respecto al total de créditos del BHU las garantías otorgadas por el FGCH alcanzan el 12%.



## RESUMEN CONDICIONES VIGENTES EN LOS DISTINTOS BANCOS PARA CREDITOS HIPOTECARIOS

Banco	BBVA	BHU	BROU	Discount	HSBC	Itau	Santander	Scotiabank
Destino	Compra, construcción o refacción de vivienda	Compra de vivienda nueva o usada en todo el país (zona urbana o suburbana).	Compra de vivienda propia	Compra de inmuebles	Compra de vivienda, oficina, construcción y reforma	Vivienda familiar o local comercial	Comprar de vivienda, construcción de vivienda propia, casa de veraneo o compra de oficina	Comprar de vivienda, refacción, casa de veraneo
Plazo	Hasta 25 años	Hasta 25 años	Hasta 20 años	Hasta 10 años en US\$ y 15 en UI	Vivienda hasta 15 años. Oficinas hasta 15 años en UI y 10 años en dólares	Hasta 20 años	Mínimo de 3 años y como máximo: 20 años en UI, y 18 años en US\$ para vivienda principal, 15 años en todas las monedas para vivienda secundaria o veraneo	Hasta 15 años.
Porcentaje máximo a financiar	Hasta el 80% del valor del inmueble	Hasta el 90% del valor de la vivienda	Varía entre el 75% del Valor de Remate y 85% del Valor Comercial.	Hasta el 75% del valor de tasación del inmueble	Primera vivienda en UI, segunda vivienda, oficina u otros: 50%. Primera vivienda en US\$ 75%	Hasta 80% del valor de mercado del inmueble (dependiendo de la zona).	1ª vivienda 80% en UI y 70% USD. 2ª vivienda 60% del valor comercial.	Hasta 75% del valor del mercado
Monto a financiar	Sin dato	Desde 100.000 a 2.800.000 UI		De 10.000, a 100.000 US\$. Por montos mayores consultar a Ejecutivo de Cuenta.	Viviendas: Mínimo US\$ 15.000. Máximo US\$ 350.000. Otros destinos: Mínimo US\$ 15.000. Máximo US\$ 200.000. Oficinas: Mínimo US\$ 15.000. Máximo US\$ 75.000	De 10.000 a 500.000 USD	De 30.000 a 380.000 USD	A partir de 40.000 US\$
Moneda	UI, US\$	UI		UI	UI, US\$	US\$	UI, US\$	UI, US\$
Tasa UI (anual)	5,5% ea hasta 15 años 5,9% ea para plazos mayores a 15 años, hasta 25 años	6% ea	De 6% a 6,5% ea	7,25% ea			6,50% en UI	
Tasa US\$ (anual)	Sin datos		Sin dato				LIBOR + 7% + IVA en US\$	
<b>Requisitos</b>								
Ingreso mínimo (familiar)	\$ 30.000 (titular + cónyuge)	Empleados públicos o jubilados: 9500-11.000UI. Privados: 13000-16000. Profesionales: 13000-16000. Otros: 8500 – 11000 (titular + cónyuge)	No se exige	1.500 US\$	90.000 \$ nominal (titular y conyugue)	2.000 US\$ del núcleo familiar	20.000 \$(núcleo familiar)	Ingresos líquidos mínimos del núcleo familiar: \$ 20.000
Ratio cuota ingreso máxima	UI 25%. Dólares 20%	Empleados: 25%. Profesionales y otros: 20%	Sin dato	25% de los ingresos netos del núcleo	30% en UI y 20% en US\$.		Máximo: 30% en UI, y 20% en US\$	Máxima 30% de los ingresos del núcleo familiar en UI y el 20% en US\$.
Edad	65 años al momento de tomar el crédito y 70 años a la fecha de vencimiento	La edad del titular, más el plazo del préstamo no podrá superar los 70 años	no debe superar los 70 años al vencimiento de la última cuota	De 18 a 64 años. La edad del solicitante sumada al plazo del vale no podrá superar los 74 años.	Desde 21 hasta 65 años (la edad más el plazo del préstamo no puede superar los 70 años).	Mayores de 18 y menores de 70 años	igual o mayor de 18 años al momento de otorgamiento y menor de 70 años al momento del pago de la última cuota	Ser mayor de 18 años al solicitar el crédito y menor de 70 al finalizarlo
Antigüedad laboral mínima	2 años (dependiente), 3 años (independiente)	Empleados públicos y jubilados: 6 meses, privados: 1 a 3 años, profesionales y otros: 1 a 2 años	2 años consecutivos y como mínimo un año en el empleo actual	2 años	Dependientes mínimo de 2 años en el mercado laboral y 1 año en el mismo empleo. Profesionales e Independientes: 3 años de actividad.	Sin Dato	12 meses para trabajadores dependientes o nóminas y 2 años para trabajadores independientes	2 años
FGCH	si	si	si	no	si	no	si	si

## PROGRAMA DE AHORRO JOVEN PARA VIVIENDA

El Programa de Ahorro Joven para Vivienda fue creado por la Ley Nº 19.210 y tiene como objetivo incentivar el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales con el fin de facilitar el acceso a una solución habitacional. En este capítulo se presentan los requisitos necesarios para poder inscribirse al programa, así como los primeros resultados, destacándose que ya hay más de 500 cuentas inscriptas en la capital y en 16 departamentos del interior.

El acceso a la vivienda en el mercado formal puede darse por medio de la compraventa (o alguna otra forma de transferencia de propiedad) o el alquiler.

El acceso a una vivienda requiere que los hogares conjuguen una serie de aspectos de deberán cumplir tales como tener un ingreso suficiente para afrontar el pago mensual (ya sea por alquiler o cuota de compra).

La garantía de alquiler o crédito hipotecario también influyen en las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de los hogares, ya que en el primer caso (garantía) amplía el conjunto de inmuebles a los que se puede acceder, así como su calidad; y en el segundo (crédito hipotecario) permite acceder a un bien sin tener todo el precio para integrar.

Estos componentes han sido abordados desde la política pública con diversos instrumentos (garantías de alquiler estatales, Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, créditos para compra de vivienda nueva o usada, subsidios a la cuota, etc.).

Otro componente importante para acceder a una vivienda es el ahorro. En el caso de un alquiler, ese ahorro puede destinarse a diversos fines, tales como la constitución de un depósito de garantía.

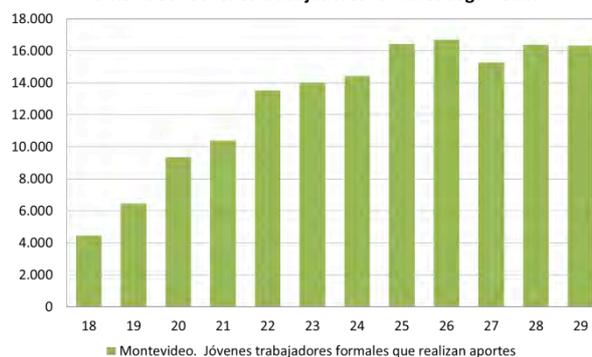
En el caso de la compraventa, el ahorro es aún más importante, ya que en caso de que se adquiriera con un crédito hipotecario se requiere contar con un cierto porcentaje del valor de la vivienda así como pagar ciertos gastos administrativos.

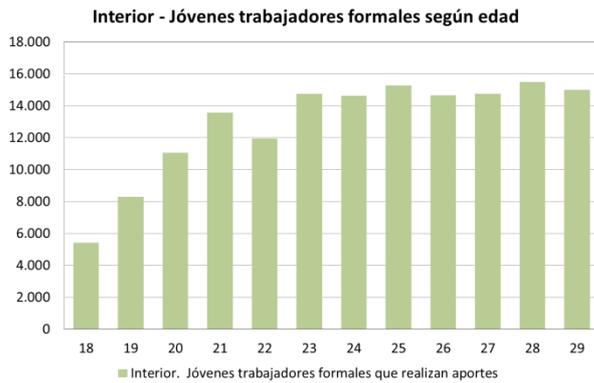
### Los jóvenes y el acceso a la vivienda

Según los datos de la Encuesta Continua de Hogares 2013 (ECH 2013) en Uruguay hay 591.300 jóvenes de entre 18 y 29 años, de los cuales 301.700 son trabajadores formales (aportan a un instituto de seguridad social).

**301.700** Cantidad de jóvenes uruguayos trabajadores formales  
Fuente: ECH 2013

Montevideo - Jóvenes trabajadores formales según edad





Tanto en Montevideo como en el Interior del país, a medida que aumenta la edad aumenta la cantidad de jóvenes trabajando y realizando aportes.

Estos jóvenes trabajadores formales perciben un ingreso promedio de aproximadamente \$ 20.000 (actualizado por IMS a setiembre 2014).

**Hogares encabezados por jóvenes trabajadores formales**

Se estima la cantidad de hogares jóvenes contando cuántos tienen jefes de hogar con edades entre 18 y 29 años de edad con trabajo formal (aportan a un instituto de seguridad social). Según los datos de la ECH 2013 hay casi 80.500 hogares con jefes jóvenes y trabajo formal, lo que representa un 7% del total de hogares del país.

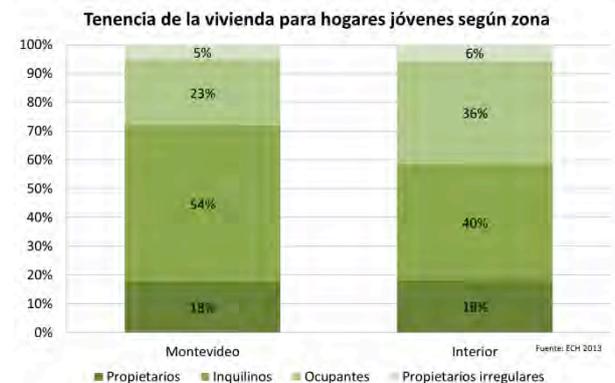
**7%** De los hogares uruguayos tienen como jefe a un joven trabajador formal  
Fuente: ECH 2013

En los hogares donde el jefe es joven (entre 18 y 29 años de edad) el tipo de tenencia más frecuente es el alquiler (47%), seguido por propietario de la vivienda y el terreno (ya la pagó) con el 13% de los hogares con estas características.

En Montevideo esta tendencia se acentúa, ya que el 54% de los hogares jóvenes trabajadores formales son inquilinos mientras que del total de los hogares ese porcentaje es 23%.

En Montevideo más de la mitad de los hogares jóvenes alquilan su vivienda. Le sigue en importancia la ocupación (23%). Un 18% son propietarios de la vivienda y un 5% son propietarios de la vivienda pero no del terreno sobre el que ésta se ubica (propietarios irregulares).

En el interior del país también la solución más frecuente entre los jóvenes es el alquiler de la vivienda alcanzando en esta zona al 40% de los hogares. Le sigue muy cerca en importancia la ocupación (36%). Con proporciones muy similares a las de la capital resultan la propiedad y la propiedad irregular de la vivienda.



El **alquiler** de vivienda es la solución más frecuente entre los jóvenes trabajadores formales  
Fuente: ECH 2013

## Programa de Ahorro Joven para Vivienda

La Ley de Inclusión Financiera (Ley Nº 19.210), en su Título VII crea el Programa de Ahorro Joven para vivienda.

Este Programa tiene como objetivo incentivar el ahorro entre los jóvenes trabajadores formales con el fin de facilitar el acceso a una solución habitacional.

Así, la Ley prevé que cumpliendo ciertos requisitos relacionados a una conducta de ahorro y utilizando estos ahorros para concretar la titularidad de una solución habitacional, se le otorgue a los jóvenes inscriptos un beneficio económico. Este beneficio consta de una transferencia (por única vez) de 30% del ahorro que haya realizado el joven (con un tope de UI 225 mensuales de beneficios).

Los jóvenes interesados que cumplan los requisitos de edad y trabajo formal deben dirigirse a alguna de las instituciones financieras adheridas (aquellas que operan con el Programa) y solicitar inscribir una cuenta. Una vez hecho esto puede comenzar a depositar e integrar así el ahorro. Cuando cumpla las condiciones requeridas para la salida del programa podrá dirigirse a la ANV y solicitar se le pague el beneficio económico.



El programa tiene una duración de seis años, contados a partir de la entrada en vigencia del Decreto (setiembre 2014).



Hasta marzo de 2017 se pueden inscribir cuentas al Programa, y hasta setiembre de 2018 se pueden realizar depósitos que computan para generar ahorro. En los dos últimos años de duración del programa los ahorros no generan beneficio, pero sí permiten que los jóvenes que cumplieron con los requisitos de manejo de la cuenta puedan encontrar una solución habitacional y cobrar el beneficio.

**Más información:**

**INCLUSIÓN FINANCIERA**  
justo para vos

[www.inclusionfinanciera.uy](http://www.inclusionfinanciera.uy)

**Más Información:**

**(2\*) 17217**

[www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy)

\* llamando desde el Interior

## Condiciones para integrar el Programa y acceder al beneficio económico

Al momento de la inscripción los jóvenes deben tener entre 18 y 29 años y ser trabajadores formales. Para ser considerado trabajador formal debe estar inscripto en el instituto de seguridad social que le corresponda según la actividad que desempeñe (BPS, Caja Bancaria, Militar, Policial, de Profesionales, etc.).

La cuenta que inscriban al programa debe ser en pesos o Unidades Indexadas, ya que no se admite inscribir cuentas denominadas en moneda extranjera. Cabe destacar también que, si bien la cuenta bancaria puede estar a nombre de más de una persona, a los efectos del Programa solo podrá inscribirse uno de los titulares.

Una vez que la cuenta queda inscripta al programa, pueden comenzar a hacerse depósitos que suman para generar el ahorro.

Se requiere entonces cumplir con ciertos requisitos de **manejo de la cuenta**. Otra de las condiciones exigidas para poder cobrar el beneficio es tener al menos 18 depósitos en 18 meses diferentes (consecutivos o no) de al menos UI 500. Cabe destacar que estas son las condiciones mínimas (lo que te habilitará a cobrar el beneficio mínimo), cuanto más meses de ahorro se tengan, mayor será el beneficio a cobrar (con un tope)

No pueden realizarse retiros de la cuenta, salvo en el caso de que se retira el dinero para concretar la solución habitacional.

En caso de que un joven realice retiros sin cumplir con los requisitos de depósito, se le excluirá automáticamente del Programa. Igualmente puede volver a inscribirse,

debiendo cumplir todos los requisitos nuevamente (edad, trabajo formal, depósitos).

**Para cobrar el beneficio los jóvenes deben cumplir ciertos requisitos a la hora de inscribir la cuenta, cierta conducta de depósitos y obtener la titularidad de una solución habitacional.**

### Requisitos para inscribir una cuenta:

- Ser trabajador formal.
- Tener entre 18 y 29 años de edad.
- Inscribir una cuenta denominada en pesos o UI.

### Requisitos de manejo de la cuenta:

- Realizar al menos 18 depósitos en 18 meses (consecutivos o no) de al menos UI 500.
- No realizar retiros de la cuenta, salvo para concretar la solución habitacional (un retiro al final).

### Requisitos de salida:

- Utilizar los ahorros realizados en la cuenta para concretar la titularidad de una solución habitacional.

Una vez que se haya cumplido con los requisitos de depósito es necesario que el joven encuentre una solución habitacional.

A los efectos del Programa de Ahorro Joven se definió **“solución habitacional”** en el sentido amplio ya que abarca distintas modalidades de tenencia:

- Ser titular o cotitular de un contrato de alquiler (plazo del contrato mayor a seis meses).
- Ser comprador o promitente comprador de una vivienda.

- Ser beneficiario de alguno de los programas del MVOTMA o ANV (los que se definen en la reglamentación).
- Adquirir a título oneroso cualquier otro derecho que le permita legítimamente ocupar un inmueble con destino a vivienda.

Para concretar la titularidad de la solución habitacional debe utilizar el dinero que ahorró en la cuenta. Esto implica que debe realizar un retiro con fecha anterior a la fecha de firma del contrato.

### Cálculo del beneficio económico

Una vez que el joven ha cumplido con todos los requisitos anteriormente mencionados podrá dirigirse a las oficinas de la Agencia Nacional de Vivienda y solicitar el pago del beneficio económico.

El beneficio económico aumenta de acuerdo a la cantidad de meses en los que haya realizado depósitos y al monto depositado cada mes. Así, el beneficio económico se determina como el 30% del "ahorro computable".

Para calcular el ahorro computable se realiza el siguiente cálculo mensual:

Si en un mes determinado lo depositado en la cuenta es menor a UI 750, se toma el monto depositado como el ahorro computable mensual.

Si en cambio lo depositado en ese mes es mayor a 750 UI aplica el tope establecido por la Ley, y sólo se consideran UI 750.

Así, este cálculo se realiza para todos los meses (desde la inscripción de la cuenta hasta que se realiza el primer retiro o el cuarto año de vigencia del programa, lo que ocurra primero), y para obtener el

ahorro computable se suma el cálculo realizado para cada mes.

### Cálculo del beneficio económico

Ahorro computable =

$\Sigma$  mínimo (depósito mensual y UI 750)

Beneficio = ahorro computable \* 30%

Así, si un joven inscribió una cuenta el primer mes de operativa del Programa (octubre 2014) y deposita al menos UI 750 mensuales por 48 meses (el plazo máximo para ahorrar y generar beneficio es setiembre 2018) obtendrá el beneficio máximo que se calcula como  $UI\ 750 * 48\ meses * 30\% = 10.800$ . Para poder cobrar este beneficio debe tener un ahorro de al menos UI 36.000 (aproximadamente 4.300 dólares a noviembre 2014)

Si un joven ahorra por el mínimo periodo de tiempo depositando UI 500 cada mes (realiza 18 depósitos de UI 500) el beneficio que obtiene es el siguiente:  $UI\ 500 * 18\ meses * 30\% = UI\ 2.700$ . Esto implica que el joven tiene un ahorro de UI 9.000 (casi 1.100 dólares).

Cabe destacar que se podrán pagar hasta dos beneficio económicos por cada solución habitacional. Es decir, si dos jóvenes que tienen cuentas inscriptas en el Programa y cumplen los requisitos de depósito se mudan juntos, podrán presentarse ambos ante la ANV para solicitar el beneficio. Ambos deberán figurar como titulares del contrato.

En caso de que una misma solución habitacional esté a nombre de más de dos personas, todos los involucrados deberán

elegir a dos personas para que cobren el beneficio.

## Bancos Adheridos

El 23 de diciembre, el Programa de Ahorro Joven se encuentra operativo en siete bancos. Desde el 1° de octubre está operativo en BHU. Desde el 15 de ese mes en los bancos BROU y BBVA. En noviembre se incorporaron los bancos BANDES, Santander y Scotiabank. El 23 de diciembre lo hizo el DISCOUNT BANK.

En el correr de los próximos meses se integrarán Itaú y HSBC.



**559**

Número de cuentas inscriptas  
al 22/12/2014

## Primeros resultados

Desde el lanzamiento del Programa el 1° de octubre de 2014, más de 500 jóvenes trabajadores formales han inscripto cuentas de ahorro en los bancos: BHU, BROU, BBVA y Santander.

## Características de las primeras 500 cuentas abiertas

### • Por banco

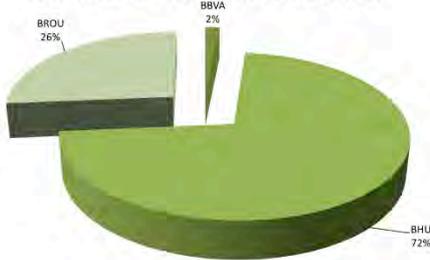
El BHU tiene el Programa de Ahorro Joven operativo desde el día de su lanzamiento, el 1° de octubre, y lidera con el 81% de las cuentas inscriptas. Le sigue en importancia el BROU con el 17% y luego BBVA y Santander con un 1% cada uno.



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscriptas Dic.2014

Al considerar las cuentas abiertas en el Interior del país la distribución entre Instituciones Financieras varía un poco. El liderazgo sigue siendo del BHU (72%) pero aumenta la importancia del BROU (26%). Dentro de los bancos privados, el BBVA es el único que tiene cuentas abiertas en el interior del país.

Distribución cuentas del Interior según Institución



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscritas Dic.2014

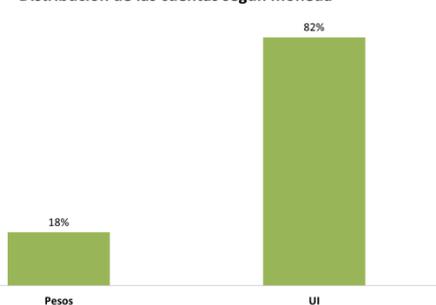
- Según moneda

Desde que el Programa está operativo se han abierto cuentas en Unidades Indexadas y en Pesos Uruguayos.

El BHU participa del Programa de Ahorro Joven ofreciendo un producto en Unidades Indexadas y explica así que el 82% de las cuentas sean en esta moneda.

El BROU, el segundo banco en importancia en términos de cuentas inscritas, ofrece un producto de ahorro en Pesos Uruguayos. El 18% de las cuentas abiertas son en esa moneda, casi coincidiendo con la proporción captada por BROU.

Distribución de las cuentas según moneda



Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscritas Dic.2014

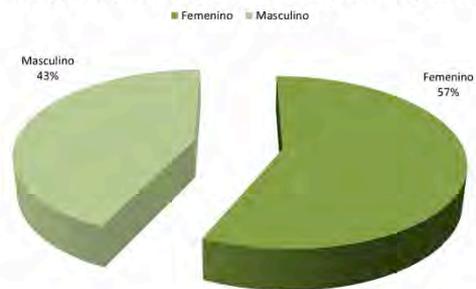
**75%** de las cuentas inscritas se localizan en **Montevideo**

## Características de los primeros 500 jóvenes inscritos

- Género

Entre los primeros jóvenes inscritos se observa una mayor proporción de mujeres que de varones.

Género de los titulares de cuentas inscritas al Programa

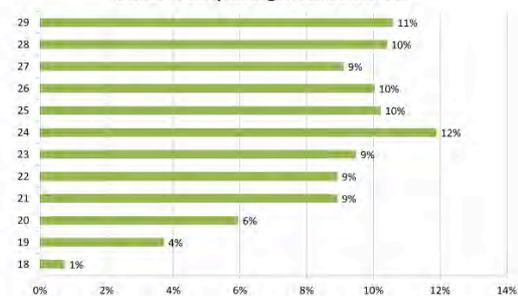


Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscritas Dic.2014

- Edad

Se han inscrito cuentas con titulares de todas las edades en el rango admitido: 18 a 29 años. En el gráfico siguiente se observa la distribución de cuentas para cada edad.

Cuentas inscritas según edad del titular



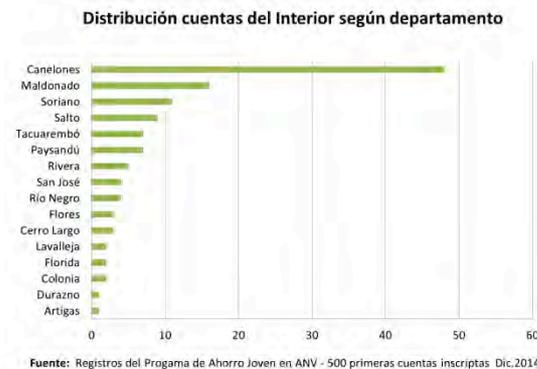
Fuente: Registros del Programa de Ahorro Joven en ANV - 500 primeras cuentas inscritas Dic.2014

**25 años** edad promedio de los 500 primeros jóvenes inscritos al Programa Diciembre 2014

- Residencia

3 de cada cuatro cuentas inscritas pertenecen a jóvenes que residen en Montevideo. El resto se distribuye en 16

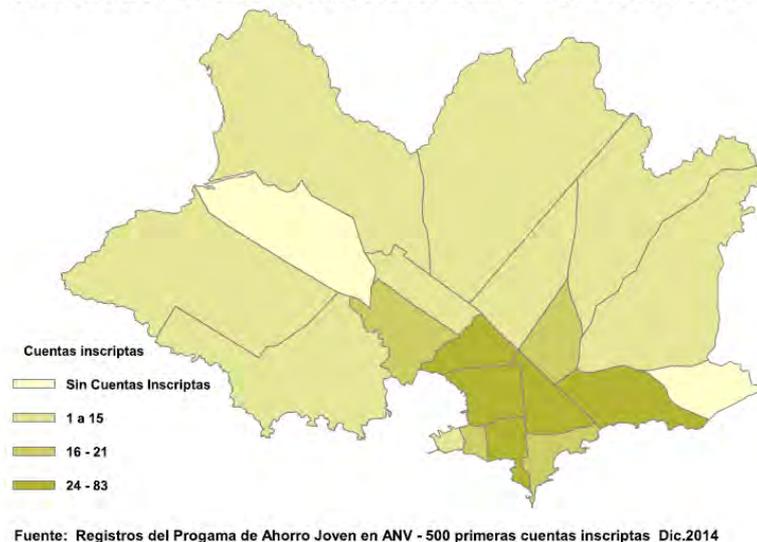
departamentos del interior que se detallan en la gráfica siguiente.



De las cuentas inscriptas en el interior del país, el 39% pertenecen a Canelones. Le siguen en importancia Maldonado y Soriano con 13% y 9% de las inscripciones respectivamente.

**Canelones** es el departamento del interior con más cuentas entre los 500 primeros jóvenes inscriptos.

**Distribución de Cuentas inscriptas en Montevideo según Código Postal**



• **Ingresos mensuales**

En el momento de la inscripción se le solicita a cada joven que informe su ingreso mensual<sup>14</sup> en pesos uruguayos. Para los primeros 500 jóvenes inscriptos el promedio alcanza los 19 mil pesos uruguayos. Tres de cada cuatro cuentas pertenecen a jóvenes residentes en la

capital que tienen un ingreso promedio de \$ 19.100. Las cuentas abiertas en el interior pertenecen a jóvenes que en promedio resulta levemente más bajo, \$ 18.800.

**\$ 19 mil** Ingreso mensual promedio de los 500 primeros jóvenes inscriptos al Programa- Dic .2014

<sup>14</sup> El ingreso que se capta es el líquido legal que surge de restar al nominal los descuentos de carácter legal. Debido a que aún se está en etapa de implementación algunos datos enviados por el BHU no se tuvieron en cuenta en el análisis de ingresos (9 cuentas).

En todo el país se observa que en promedio las mujeres jóvenes tienen un ingreso menor al de los jóvenes varones.



Entre los jóvenes inscriptos en Montevideo la distancia entre el ingreso promedio de varones y mujeres es de un 12%. En el interior la diferencia es mayor llegando al 41%, a favor de los varones.

**12%** distancia entre el ingreso promedio de varones y mujeres en **Montevideo**

**41%** distancia entre el ingreso promedio de varones y mujeres en el **Interior**

## ANEXO – Compraventa

### 1- Consideraciones metodológicas en compraventas

Para calcular los precios promedio de compraventas de viviendas se contemplaron las siguientes consideraciones:

1 – Se trabaja con la base proporcionada por Dirección General de Registro (DGR), en la cual figuran todos los actos relacionados con la enajenación de los bienes inmuebles. En este procesamiento se utilizan únicamente las altas de compraventa, obteniendo de la mencionada base de datos la localización del inmueble, la fecha de tal transacción, su precio y moneda.

2 – A las transacciones identificadas en la base de DGR se les incorpora información de la Dirección Nacional de Catastro (DNC) para poder determinar los inmuebles que son viviendas y las características de las mismas (m<sup>2</sup>, antigüedad, categoría, estado, etc.).

3 –De esta base se toman únicamente los inmuebles identificados como vivienda para el departamento de Montevideo.

4 – Se considera superficies válidas de viviendas en propiedad horizontal el área edificada de entre 25 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>, y en propiedad común de 25 m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup>.

5 – Para realizar las estadísticas de precio se realiza un control de atípicos consistente en eliminar las colas de la distribución, lo que implica descartar el 5% de los datos con mayor precio y el 5% de los datos con menor precio.

6 – Los tipo de cambio y las cotizaciones tomados son las de la fecha oficio de cada compraventa.

7 – Se considera viviendas nuevas aquellas cuya antigüedad es menor a 5 años de construcción (según declaración jurada de DNC) y las usadas son las que tienen más de 5 años de construidas.

### 2- Consideraciones metodológicas en compraventas – cantidad de ingresos necesarios para comprar una vivienda en Montevideo

1 - 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.

2 - Se mide el ingreso de los hogares con el ingreso promedio de los hogares sin valor locativo y con aguinaldo en Montevideo que surge de la Encuesta Continua de Hogares (INE) en pesos corrientes.

3- El precio de la vivienda en Montevideo en pesos corrientes se obtiene multiplicando el valor promedio de cada año por la superficie promedio en el primer semestre de 2014 para viviendas en PH: 66 m<sup>2</sup> y PC: 169 m<sup>2</sup>.