

INNOVACIÓN EN EL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

Presente y futuro de la nuevas herramientas
financieras en la política pública de vivienda

Trabajamos para facilitar el acceso a la vivienda

CONTENIDO

1. **Introducción**
2. Notas de Crédito Hipotecarias
3. Seguro de Crédito Hipotecario
4. Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios

Nueva institucionalidad del sistema público de vivienda

Ministerio de Vivienda (MVOTMA)

Entidad que define la política de vivienda

Agencia Nacional de Vivienda

Empresa pública ejecutora de la política de vivienda y ordenamiento territorial

Banco Hipotecario del Uruguay

Entidad bancaria estatal del mercado de financiamiento a la vivienda

Áreas de Trabajo de la ANV

- Ejecución de programas de vivienda y desarrollo urbano
- Administración de préstamos para vivienda: nuevos y ex BHU
- Actuación como inversor en el mercado inmobiliario
- Creación y gestión de instrumentos financieros que permitan desarrollar el mercado hipotecario y facilitar el acceso al crédito para vivienda.

CONTENIDO

1. Introducción
- 2. Notas de Crédito Hipotecarias**
3. Seguro de Crédito Hipotecario
4. Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios

Principales Características

- **Las NCH son creadas por la ley 18.574**
- **Las NCH son títulos valores** emitidos por bancos con respaldo en un conjunto de créditos hipotecarios con destino a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de viviendas .
- **Doble garantía:** del emisor y del conjunto de créditos hipotecarios.
- La ley define la **preferencia del tenedor de la NCH** sobre el conjunto de créditos hipotecarios en caso de liquidación del banco.

Principales Características II

- **Principio de cobertura (o colaterización):** los bancos no podrán emitir ni tener en circulación NCH por un saldo remanente mayor a 95% del Activo de Cobertura.
- **Activo de Cobertura** es la sumatoria de los saldos adeudados de los créditos hipotecarios para vivienda, siempre que el saldo adeudado del crédito no exceda el 70% del valor de la vivienda.
- **Recomposición:** si como consecuencia de la amortización total o parcial de los créditos hipotecarios el importe de las NCH excediera el límite del 95 % las entidades deberán recomponer la relación cuantitativa:
 - Depositar dinero en efectivo u otros valores líquidos en el BCU;
 - Adquirir NCH a precios de mercado;
 - Otorgar nuevos créditos;
 - Rescatar total o parcialmente las NCH.

Objetivo de política pública:

Facilitar la oferta de fondos a largo plazo para la actividad crediticia hipotecaria con destino a vivienda

- Transforma un activo individual e ilíquido en líquido y comercializable.
- Tiene un efecto dinamizador al facilitar el reaprovisionamiento de fondos a largo plazo.
- Diversifica las fuentes de fondeo de los originadores de crédito hipotecario.
- Permite un manejo más eficiente de activos y pasivos de los bancos: mitigan los riesgos generados por descalce de plazos.

Comparación Internacional

- Instrumentos “dentro del balance” vs “fuera del balance”
 - Bonos Cubiertos (Europa) vs Securitización (EE.UU)
 - Ventajas para Uruguay de un instrumento “dentro del balance”:
 - Sencillez y transparencia.
 - Costos menores de estructuración jurídica y financiera.
 - Requiere menor cantidad de créditos hipotecarios.
 - Alinea los incentivos para el correcto otorgamiento y gestión del crédito hipotecarios.
- Cobertura de un “conjunto de CH” vs “CH individuales”
 - Mayoría de bonos cubiertos europeos vs letras hipotecarias chilenas.
 - Ventajas diseño de NCH: mitiga el riesgo de prepago de los CHs.

LOS BONOS CUBIERTOS HAN LOGRADO EN TÉRMINOS RELATIVOS UN BUEN DESEMPEÑO DURANTE LA RECIENTE CRISIS FINANCIERA MUNDIAL

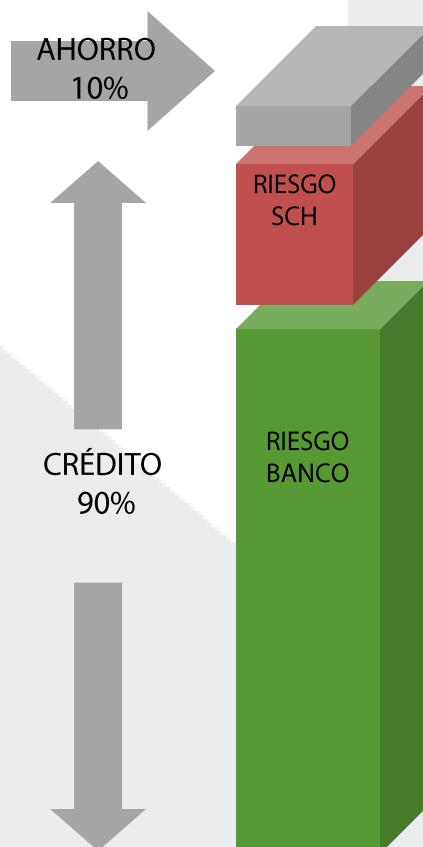
CONTENIDO

1. Introducción
2. Notas de Crédito Hipotecarias
- 3. Seguro de Crédito Hipotecario**
4. Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios

ESQUEMA ACTUAL



ESQUEMA CON SCH



El SCH cubre la diferencia entre el saldo adeudado del préstamo y el 70% del valor de la vivienda en caso de incumplimiento.

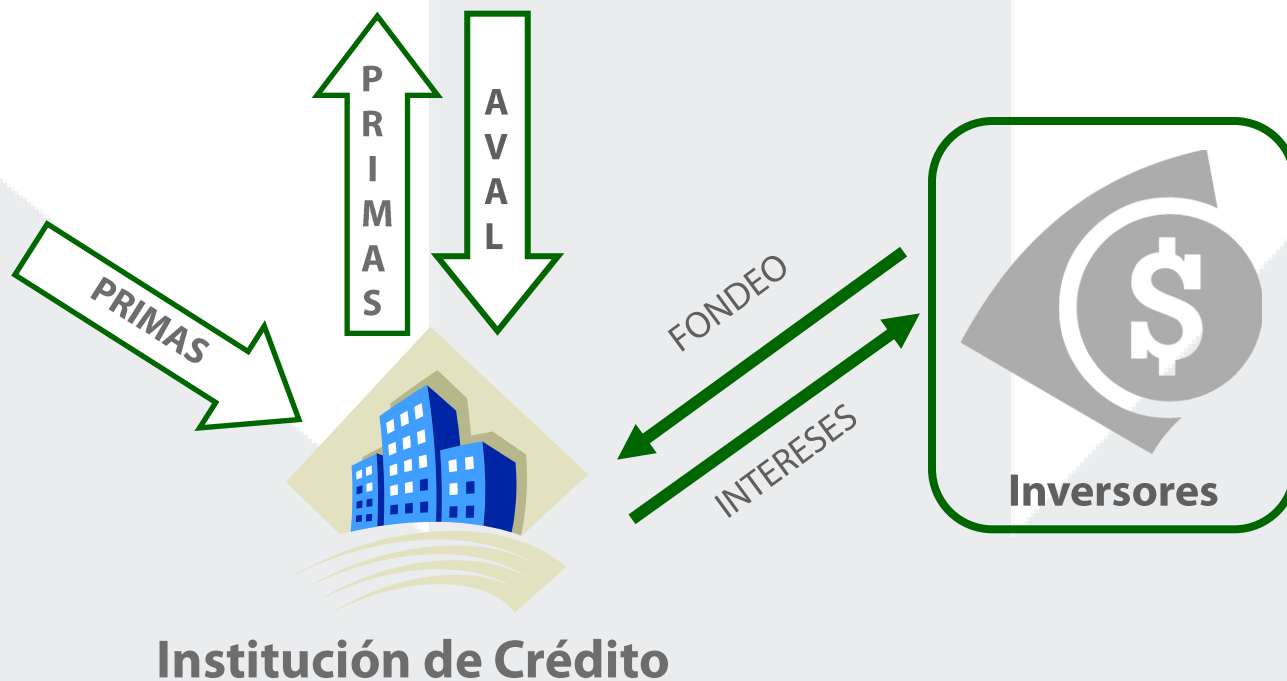
El SCH operará como un Fondo de Garantía que se prevé crear por ley, cuyo agente fiduciario será la ANV.

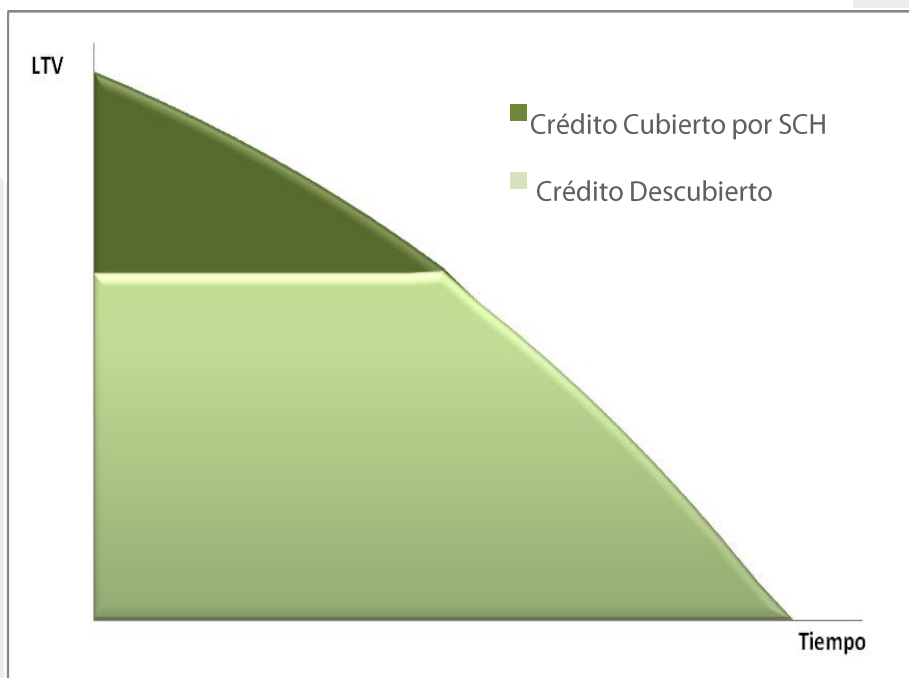
El proyecto de ley otorga al BCU la regulación de dicho fondo en cuanto a los requerimientos de capital y reservas.



Otros ingresos al SCH:

- Aporte inicial de capital
- Recursos que vuelque el Fondo Nacional de Vivienda





- El SCH sólo cubre el **riesgo adicional** que resulta de prestar más del 70% del valor de la vivienda.
- La cobertura decrece en tanto el crédito se va amortizando.
- El SCH deja de operar cuando el saldo adeudado es menor al 70% del valor de la vivienda.

Años de cobertura del seguro con relación al ratio crédito/valor de la vivienda inicial

Período del Préstamo	Ratio crédito/valor de la vivienda inicial			
	75%	80%	85%	90%
10 Años	<1	1	2	3
20 Años	2	4	5	6
25 Años	3	5	7	9

El SCH garantizará la adquisición de primera vivienda y no operará para créditos para segunda vivienda

Tipo de Cobertura	Primera Pérdida con Piso
Piso de la Cobertura	70% del valor de mercado de la vivienda al momento de contratar el crédito.
Máximo Valor de la Vivienda Avalado	90%
Pago de la Prima	Al inicio (la IFI puede financiarla)
Valor Máximo de la Vivienda	US\$ 70.000
Indemnización Efectiva	Mínimo {Cobertura PP; Pérdida Neta de la IFI}
Moneda	Pesos Uruguayos o UI
Plazo Máximo del Crédito	25 años

Primas**Porcentaje sobre el crédito****(Piso de Cobertura 70% del valor de la vivienda)****Se asume capitalización inicial de U\$S 6 millones**

Período del Préstamo	Primas por LTV inicial			
	75%	80%	85%	90%
10 Años	0,70%	0,75%	0,82%	0,94%
20 Años	0,77%	0,95%	1,36%	1,75%
25 Años	0,85%	1,10%	1,71%	2,32%

Nota: Los valores de las primas expuestos no son definitivos. Los valores varían según la capitalización inicial, la inclusión de costos operativos y la regulación específica que apruebe el BCU para el SCH. Asimismo el precio de las primas podrá verse afectado para reflejar el costo de oportunidad de ahorrar.

Las primas presentadas surgen de la aplicación de un modelo actuarial desarrollado expresamente para la elaboración del SCH.

Ejemplo para Vivienda de USD 50.000; Préstamo a 25 años; Tasa 6%

Conceptos	Situación Actual LTV 70%	Situación SCH LTV 85%	Situación SCH LTV 90%
Monto del Crédito USD	USD 35.000	USD 42.500	USD 45.000
Ahorro Previo en USD	USD 15.000	USD 7.500	USD 5.000
Prima al Inicio		1,71%	2,32%
Importe de la Prima		USD 727	USD 1.044
Incremento de la Cuota Mensual		USD 4,68	USD 6,73
T.E.A. Considerando el SCH		6,18%	6,24%

Consideraciones sobre el diseño

- El fondo de garantía debe ser **financieramente sustentable**.
 - El modelo actuarial desarrollado incorpora escenarios de riesgo sistémico a los efectos de calcular las primas.
 - Se proyecta cobertura mínima del 25% de la exposición de la cartera avalada.
- **Riesgo moral**
 - El riesgo que cubre el SCH es el adicional que resulta de prestar más del 70% del valor de la vivienda.
 - El SCH no asume todo el riesgo de crédito del préstamo. El banco queda con el riesgo crediticio de la operación por hasta 70% del valor de la vivienda.
- **Selección Adversa**
 - No se prevén flexibilizaciones regulatorias de capital y provisiones.
 - El precio de las primas no sólo busca hacer el fondo sustentable, sino que debe reflejar el costo de oportunidad de ahorrar.

CONTENIDO

1. Introducción
2. Notas de Crédito Hipotecarias
3. Seguro de Crédito Hipotecario
- 4. Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios**

- Es un Fondo destinado a garantizar un determinado porcentaje del saldo adeudado de los créditos que los bancos otorguen a desarrolladores inmobiliarios para la construcción de vivienda destinada a atender la demanda de hogares de ingresos medios y medios bajos
- El Fondo de Garantía para Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI) operará dentro del Sistema Nacional de Garantías (SiGa) a cargo de la CND
- El FOGADI tiene un objetivo de política pública de vivienda, impulsar la inversión privada en oferta de vivienda para la población objetivo del MVOTMA:
 - Mejora de las condiciones de financiamiento
 - Viabiliza proyectos de inversión
- Apalanca recursos del Fondo Nacional de Vivienda utilizando las capacidades institucionales de la ANV y del SiGa (sistema regulado por el BCU).

- El agente fiduciario del FOGADI es CONAFIN AFISA (Sociedad Anónima de la CND)
- La ANV apoyará al fiduciario en todos aquellos aspectos de carácter técnico en materia de proyectos inmobiliarios destinados a la construcción de vivienda para sectores de ingresos medios y medios bajos
- El FOGADI se diferencia del Fondo para PyMEs en el SiGa:
 - No cualquier proyecto a financiar por parte de la IF será garantizado. Deberá existir un aval previo, que lo dará la ANV.
 - Los montos de los proyectos a garantizar son en promedio bastante mayores a los proyectos de las PyMEs
 - Asimismo la cantidad de proyectos es menor
- La ANV podrá apoyar al fiduciario o a la IF:
 - Durante el seguimiento del proyecto de construcción
 - En el proceso de ejecución de la garantía (podrá obligarse a constituir un fideicomiso de garantía)

Esquema de Funcionamiento



- Podrá otorgar garantías por hasta un máximo de U\$S 1:500.000 por deudor.
- El importe de la garantía, en un principio, no deberá superar el 50% de saldo adeudado
- Se podrá exigir a los demandantes de crédito:
 - La constitución de un fideicomiso de garantía compuesto por los activos del proyecto inmobiliario aprobado.
 - La inscripción en un registro único de desarrolladores inmobiliarios.
- Con apalancamiento del SiGa (2 a 1) y un aporte inicial de U\$S 10 millones, se estaría apoyando la construcción de 1000 viviendas

Muchas gracias

mercado.financiero@anv.gub.uy

www.anv.gub.uy

Tel:17217