

# Informe Mercado Inmobiliario

## ÁREA FINANCIAMIENTO Y MERCADO INMOBILIARIO

Uruguay - Julio 2014 - N° 3



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

Construcción - Créditos - Compraventas - Alquileres - Vivienda de Interés Social - Ley N° 18.795 – Déficit Habitacional

# Índice

- ✓ Ley 18.795
- ✓ Créditos
- ✓ Alquileres
- ✓ Compraventa

# Índice

✓ **Ley 18.795**

✓ Créditos

✓ Alquileres

✓ Compraventa

# Ley 18.795

- ✓ **Proyectos promovidos**
- ✓ **Construcción vis**
- ✓ **Precios vis**
- ✓ **Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios**

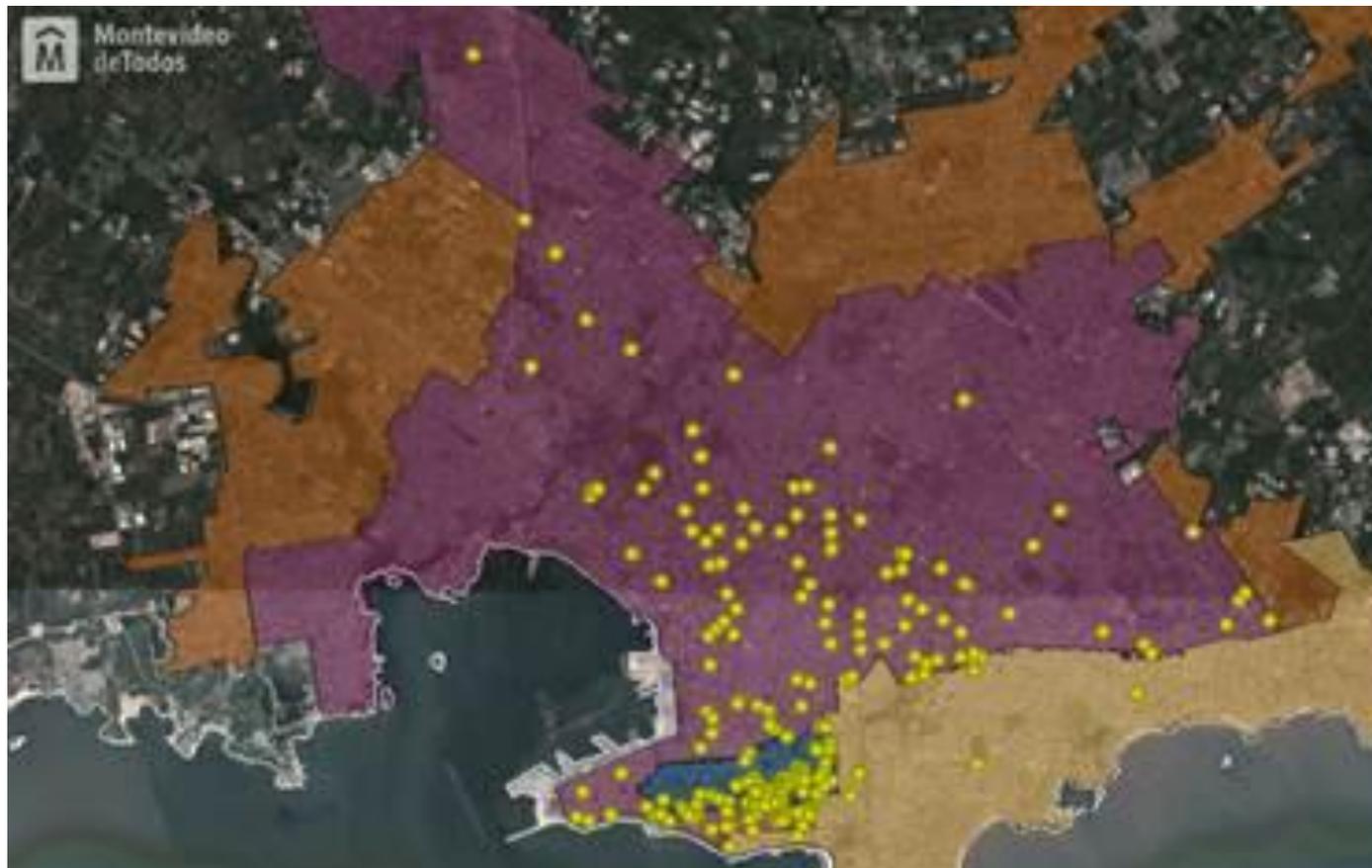
# Ley 18.795 – Proyectos

Los Proyectos VIS presentados en la ANV al 21 de julio de 2014, superan las 10.800 viviendas

<b>Datos sobre Proyectos:</b>	<b>Promovidos</b>	<b>281</b>	<b>Viviendas ingresadas:</b>	<b>10821</b>
<i>(Datos al 21/07/2014)</i>	En Estudio	60	<i>* No se incluyen viviendas de proyectos observados.</i>	
	Observados	19		
	<b>Ingresados</b>	<b>360</b>		

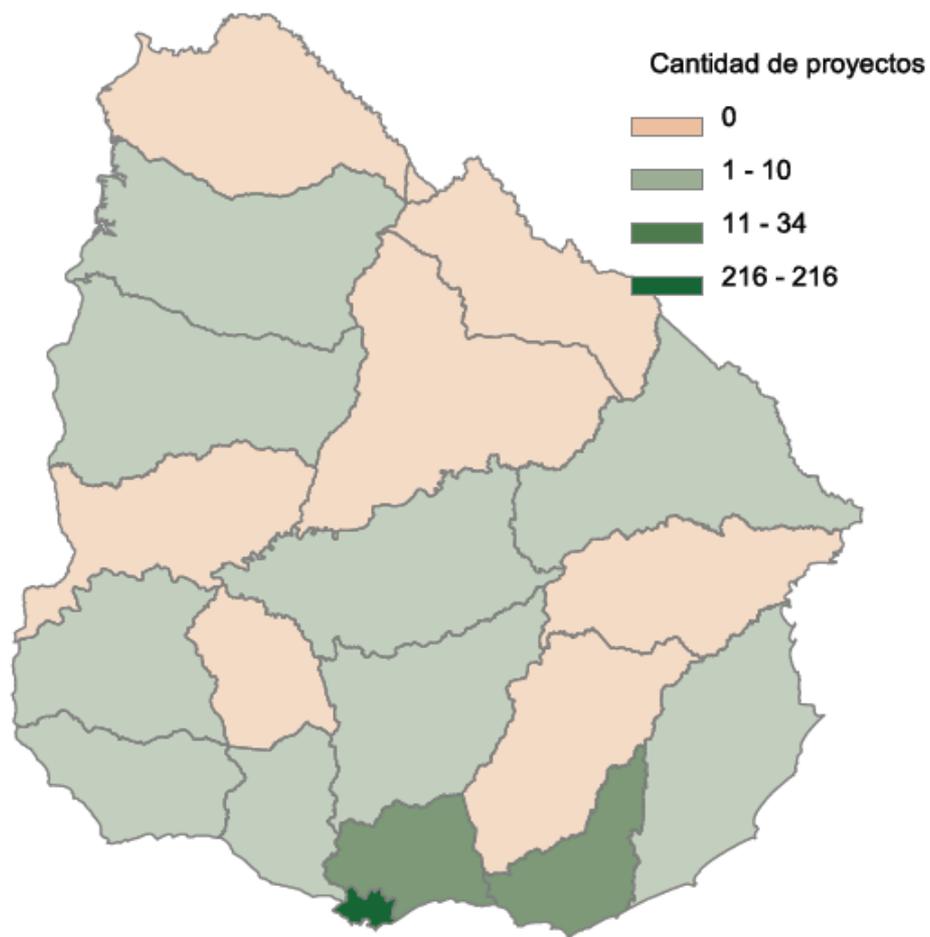
# Ley 18.795 – Proyectos

## Proyectos Ingresados en Montevideo



# Ley 18.795 – Proyectos

## Proyectos Ingresados por departamento

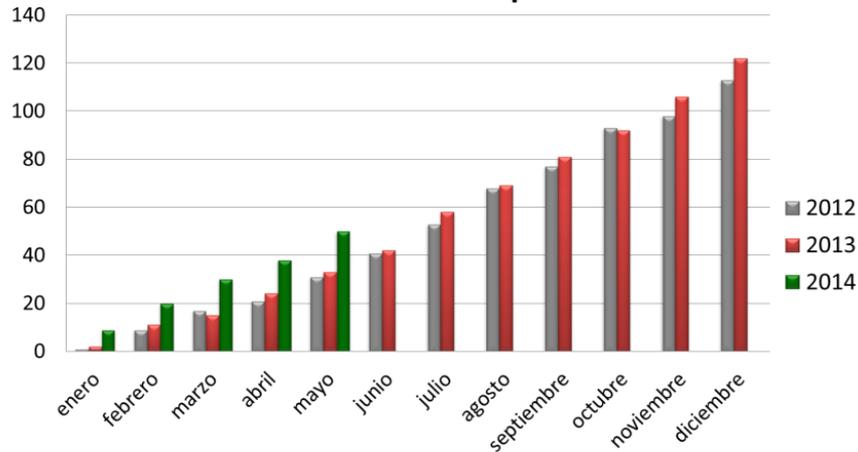


**Montevideo (69%),  
Maldonado (23%) y  
Canelones ( 3%)**

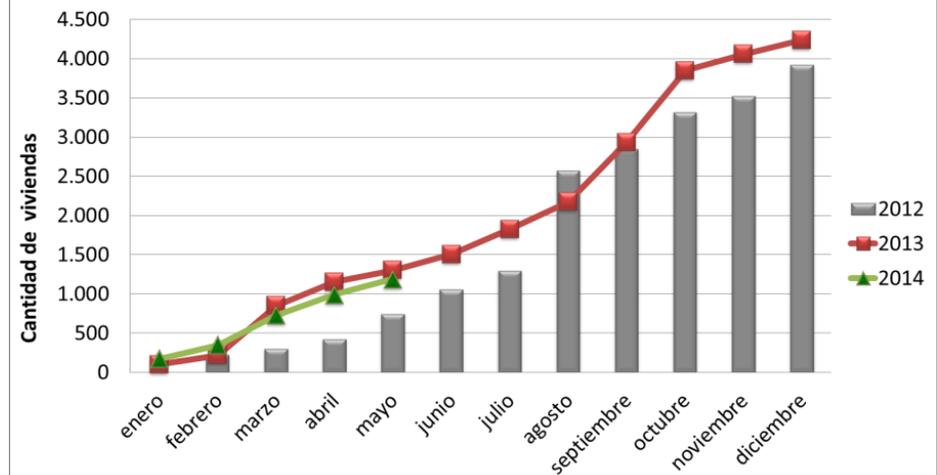
concentran la mayor cantidad de viviendas promovidas.

# Ley 18.795 – Proyectos

## Proyectos ingresados acumulado mensual por año



## Proyectos ingresados acumulado mensual por año

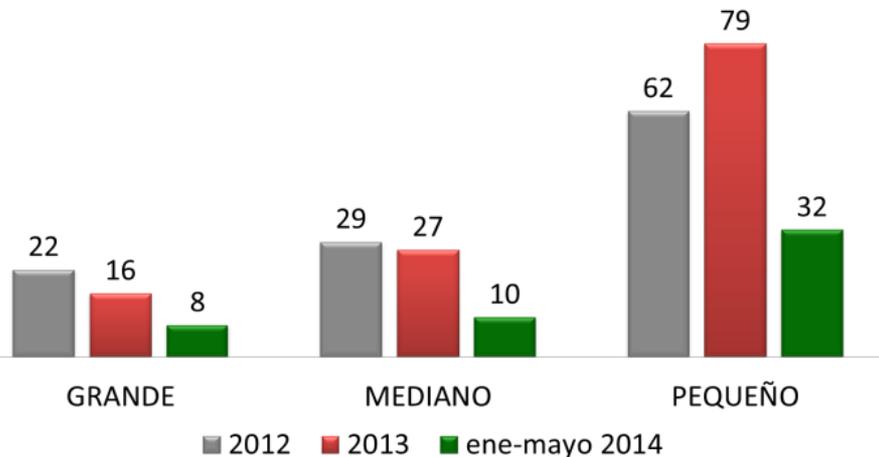


Proyectos ingresados en 2013 **8% superior** a proyectos ingresados en 2012.

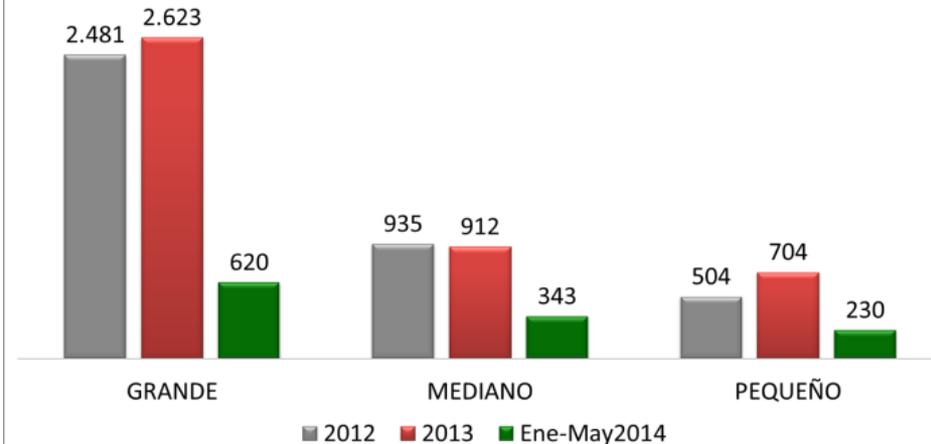
En el primer semestre de 2014 ingresaron 96 proyectos (2.536 vis), en igual período de 2013 ingresaron 44 proyectos (1.519 vis).

# Ley 18.795 – Proyectos

## Proyectos ingresados por periodo según tamaño



## Viviendas ingresadas por periodo según tamaño del proyecto

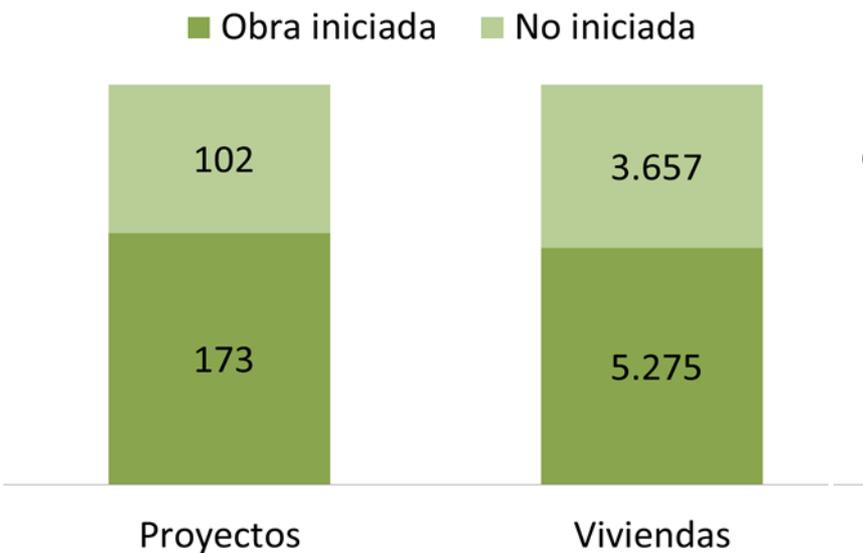


**60% de los proyectos ingresados son Pequeños** (20 vis o menos)  
**24% medianos** (21 a 50 vis) y **16% grandes** (más de 50 vis)

Los proyectos grandes concentran la mayor cantidad de viviendas promovidas.

# Ley 18.795 – Construcción

## Proyectos con obra iniciada



**63%**

de los proyectos promovidos al 30.06.2014 han iniciado sus obras

**59%**

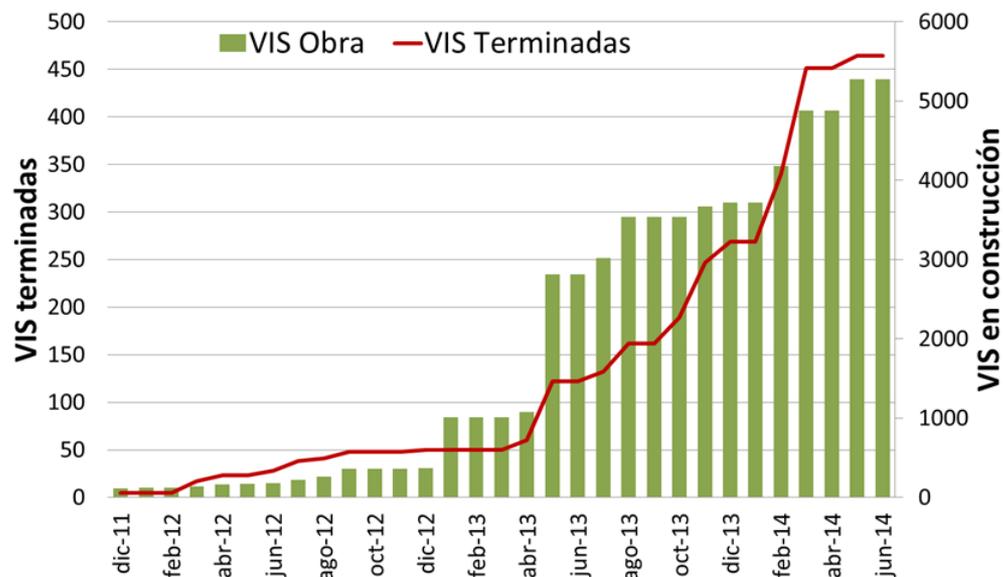
de las vis en proyectos promovidos al 30.06.2014 están en construcción

**177** obras iniciadas y **44** finalizadas.

# Ley 18.795 – Construcción

## Proyectos con obra iniciada por departamento

### VIS en construcción y terminadas



Departamento	VIS	Proyectos
Canelones	176	11
Cerro Largo	24	1
Colonia	60	4
Durazno	28	2
Florida	24	4
Maldonado	1.507	20
Montevideo	3.180	121
Paysandu	104	4
Salto	164	3
San Jose	6	2
Soriano	2	1
<b>Total general</b>	<b>5.275</b>	<b>173</b>

**5.275 vis en obra**

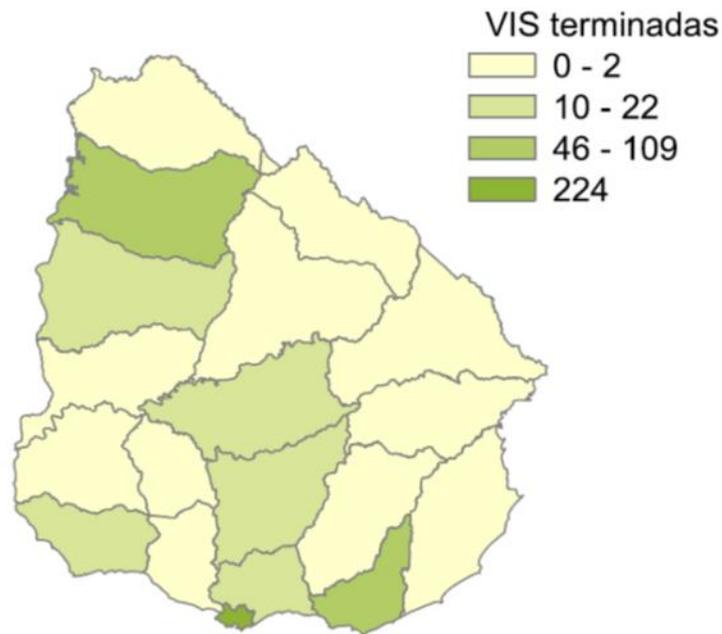
**91%** de las viviendas en construcción se ubican en

**Montevideo y Maldonado**

Algunos proyectos incluyen más de una obra: 177 obras en 173 proyectos

# Ley 18.795 – Construcción

## Viviendas finalizas por departamento



**44**

Proyectos  
que han  
finalizado  
sus obras al  
30.06.2014

**464**

Viviendas  
finalizadas

**Departamento**

**VIS**

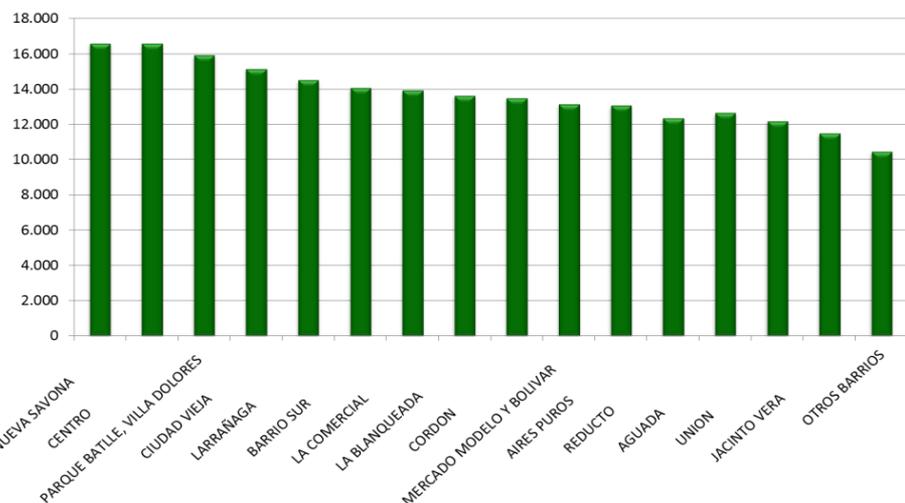
Canelones	22
Colonia	12
Cerro Largo	1
Durazno	10
Florida	14
Maldonado	109
Montevideo	224
Paysandú	22
Salto	46
San Jose	2
Soriano	2
<b>Total general</b>	<b>464</b>

**464 vis finalizadas**

Fuente: visitas realizadas por arquitectos ANV

# Ley 18.795 – Precios VIS

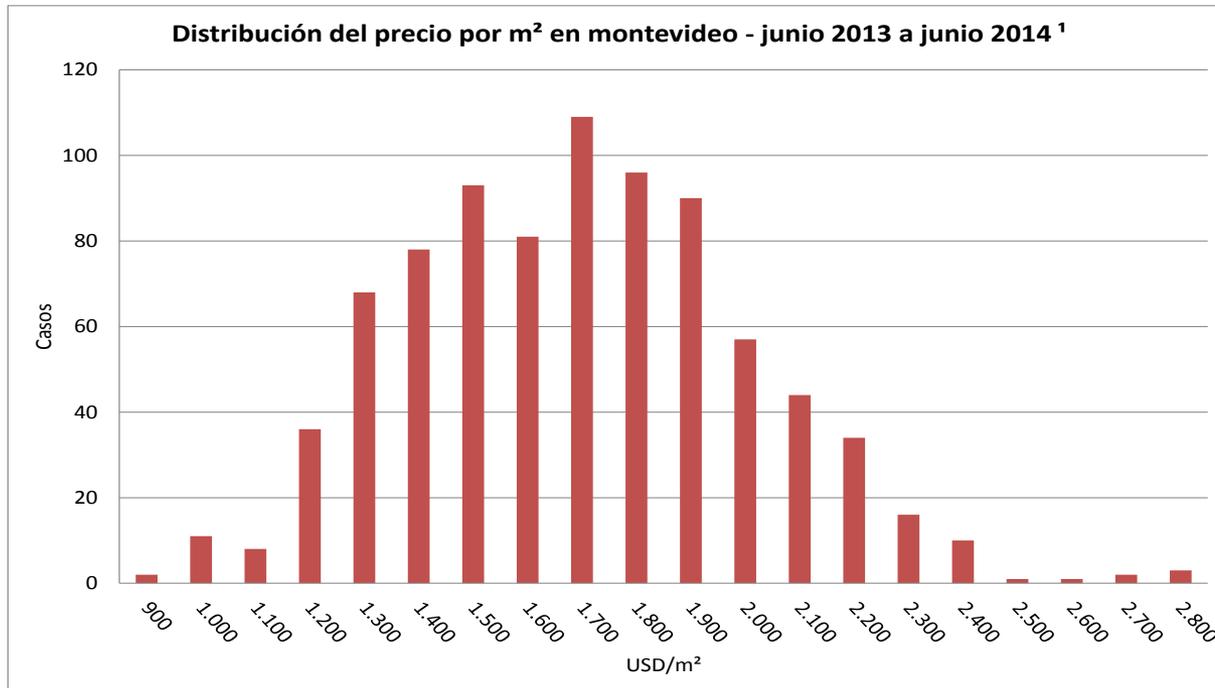
**Precio Promedio por m<sup>2</sup> construido de VIS en Montevideo**  
abril 2013 a marzo 2014



Precio promedio por m <sup>2</sup> - junio 2013 - junio 2014 <sup>1</sup>				
DEPARTAMENTO	UI/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>	Casos	Proyectos
CANELONES	11.951	1.483	22	6
CERRO LARGO	9.485	1.200	6	1
COLONIA	11.666	1.452	23	2
DURAZNO	10.466	1.313	4	1
FLORIDA	9.549	1.179	5	3
MALDONADO	10.217	1.274	61	7
MONTEVIDEO	13.954	1.736	646	69
PAYSANDU	9.997	1.243	36	2
SALTO	10.784	1.337	32	2
SORIANO	12.248	1.515	6	2
<b>TOTAL</b>	<b>13.191</b>	<b>1.641</b>	<b>841</b>	<b>95</b>

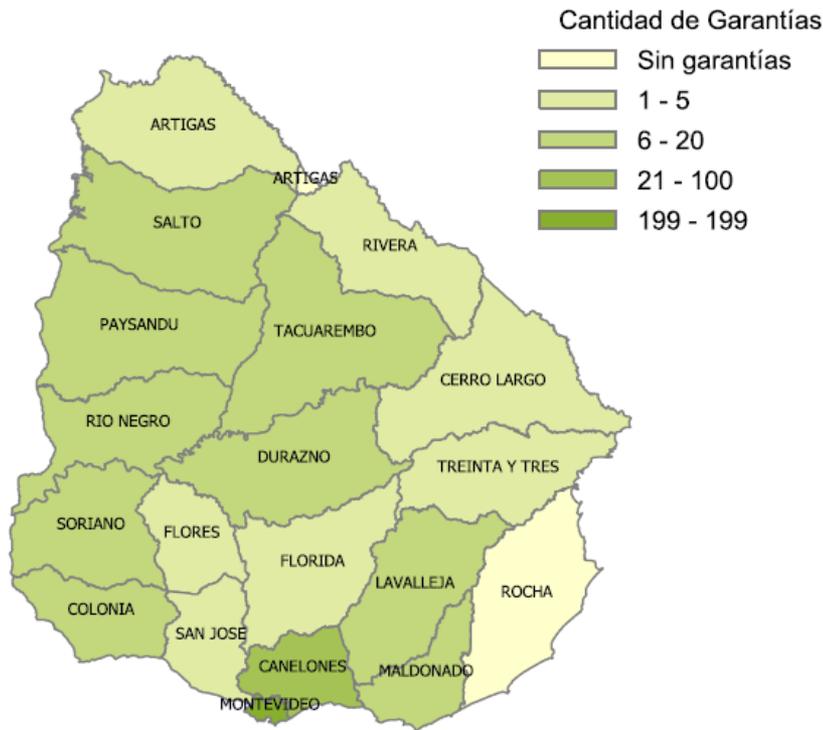
Las declaraciones juradas presentadas con las que se realizan estadísticas corresponde a los actos declarados por los inversores. Desde la entrada en vigencia de la Ley 18.795 hay un total de 1.448 DJ de ventas correspondientes a 111 proyectos

# Ley 18.795 – Precios VIS



# Ley 18.795 – FGCH

Garantías Solicitadas por departamento – Junio 2014



- Al cierre de junio de 2014 hay **358** garantías de las cuales **297** ya se han transformado en créditos hipotecarios



# Ley 18.795 – FGCH

- Características de los créditos hipotecarios otorgados con FGCH

## Garantías solicitadas en Montevideo

Vivienda	Promedio de PrecioUI	Promedio de Precio en U\$S	Proporción
Nueva*	719.890	91.385	12%
Usada	487.080	60.923	88%
<b>Total general</b>	<b>515.068</b>	<b>64.585</b>	<b>100%</b>

\*Corresponde a viviendas promovidas por la Ley 18,795

- Promedio de las garantías
  - Plazo: 23 años
  - TEA: 6,22%
  - LTV: 89,3%
  - RCI: 25%

- Condiciones para acceder al FGCH
- Límite de ingresos de 100 UR
- Tope de precio de las viviendas (nuevas y usadas)
- Ser sujeto de crédito de alguna de las IF adheridas
- Para vivienda única

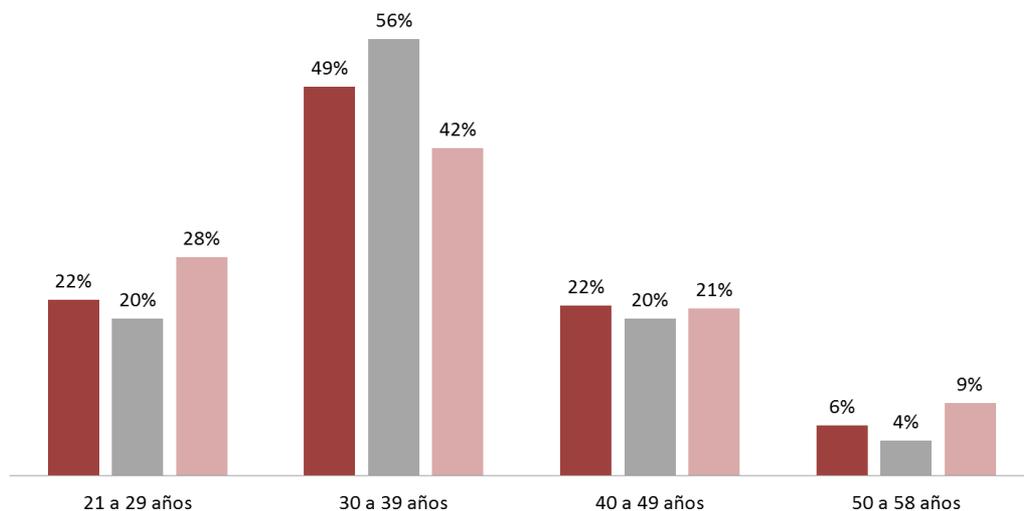
# Ley 18.795 – FGCH

- Características de los beneficiarios del FGCH

## Distribución en tramos de edad

Beneficiarios FGCH total país

■ Total País ■ MONTEVIDEO ■ INTERIOR



Fuente: información beneficiarios de garantías solicitadas al 31.12.2013

- Edad promedio: 36 años
- 72% son menores de 39 años de edad

# Ley 18.795 – FGCH

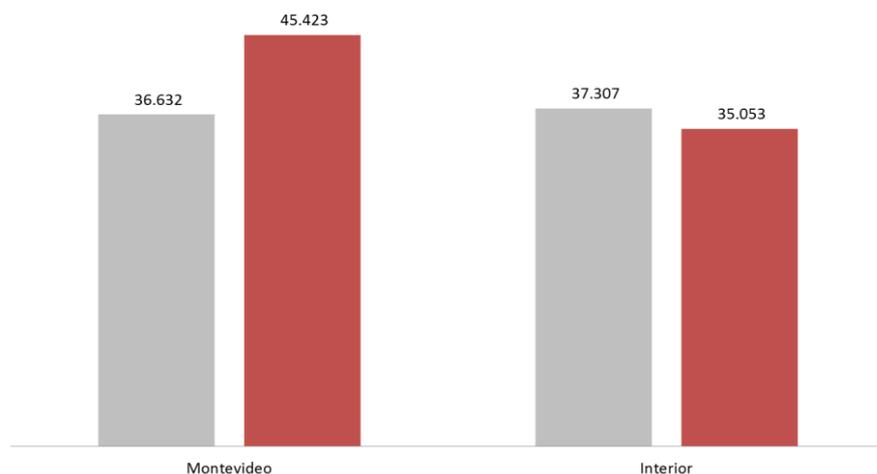
- Características de los créditos hipotecarios otorgados con FGCH

	Montevideo	Interior	Total
Promedio	36.632	37.307	36.881
Mediana	35.006	37.204	35.915

Valores expresados en pesos uruguayos promedio 2013.

Ingreso promedio del hogar

■ FGCH ■ ECH

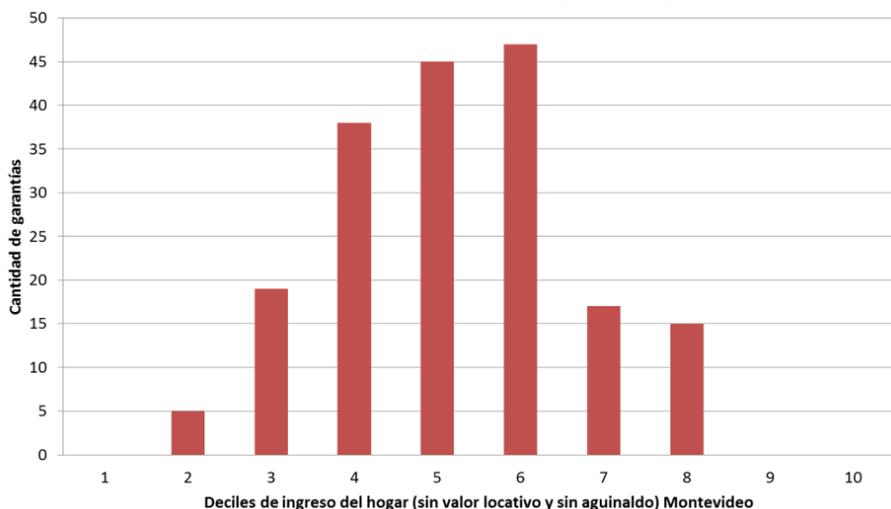


- En Montevideo el ingreso promedio de las personas que utilizaron el FGCH es menor al ingreso promedio de los hogares del departamento (ECH)
- En el interior se encuentra por encima del promedio de los hogares del interior

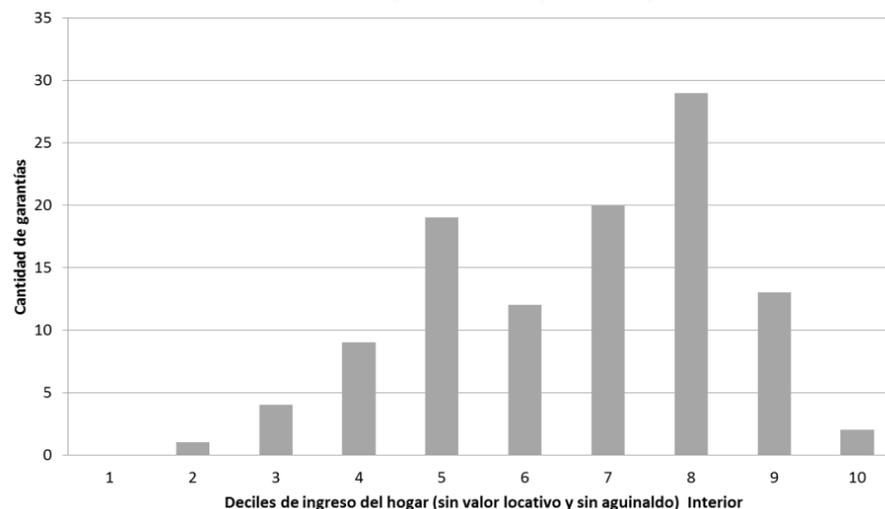
# Ley 18.795 – FGCH

- Características de los créditos hipotecarios otorgados con FGCH

Ingreso de los Beneficiarios FGCH Montevideo  
distribución según deciles de ingreso del hogar



Ingreso de los Beneficiarios FGCH Interior  
distribución según deciles de ingreso del hogar



- En Montevideo, los beneficiarios del FGCH están entre los deciles 2 y 8
- En el interior entre los deciles 2 y 10
- Relacionado con el tope de ingresos de 100 UR
- Las restricciones impuestas por las IF limitan la participación de hogares de los deciles más bajos de la distribución

# Índice

✓ Ley 18.795

✓ **Créditos**

✓ Alquileres

✓ Compraventa

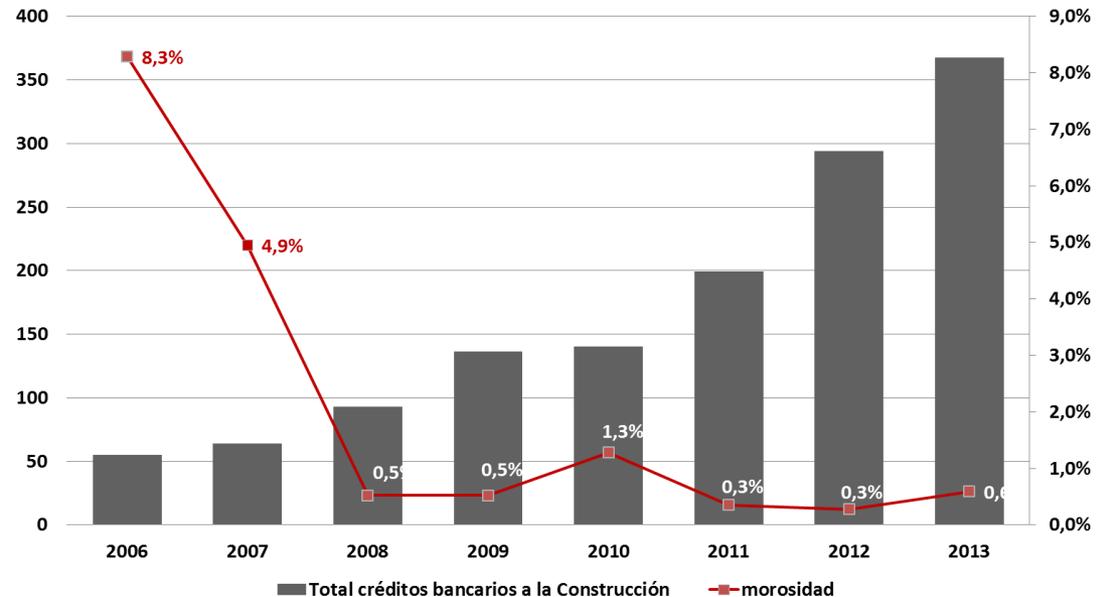
# Ley 18.795 - Créditos

## Condiciones generales para el Financiamiento bancario de desarrollos inmobiliarios:

- LTV: 60 – 70 % costo de obra
- La obra debe comenzar antes del 1er desembolso (30% de avance)
- Pagos contra avance de obra
- 30% de preventa mínima
- Garantías: hipotecas, fianzas solidaria de socios, cesión de compromiso de compraventas (algunos casos)

## Créditos del Sistema Bancario al Sector Construcción

Montos en millones de dólares y morosidad en porcentaje



**393,71 millones de dólares**

se destinaron al crédito al sector construcción\* a enero 2014

\* Rama de actividad de CIU Rev3.: 4510, 4520, 4530 y 4540

# Índice

✓ Ley 18.795

✓ Créditos

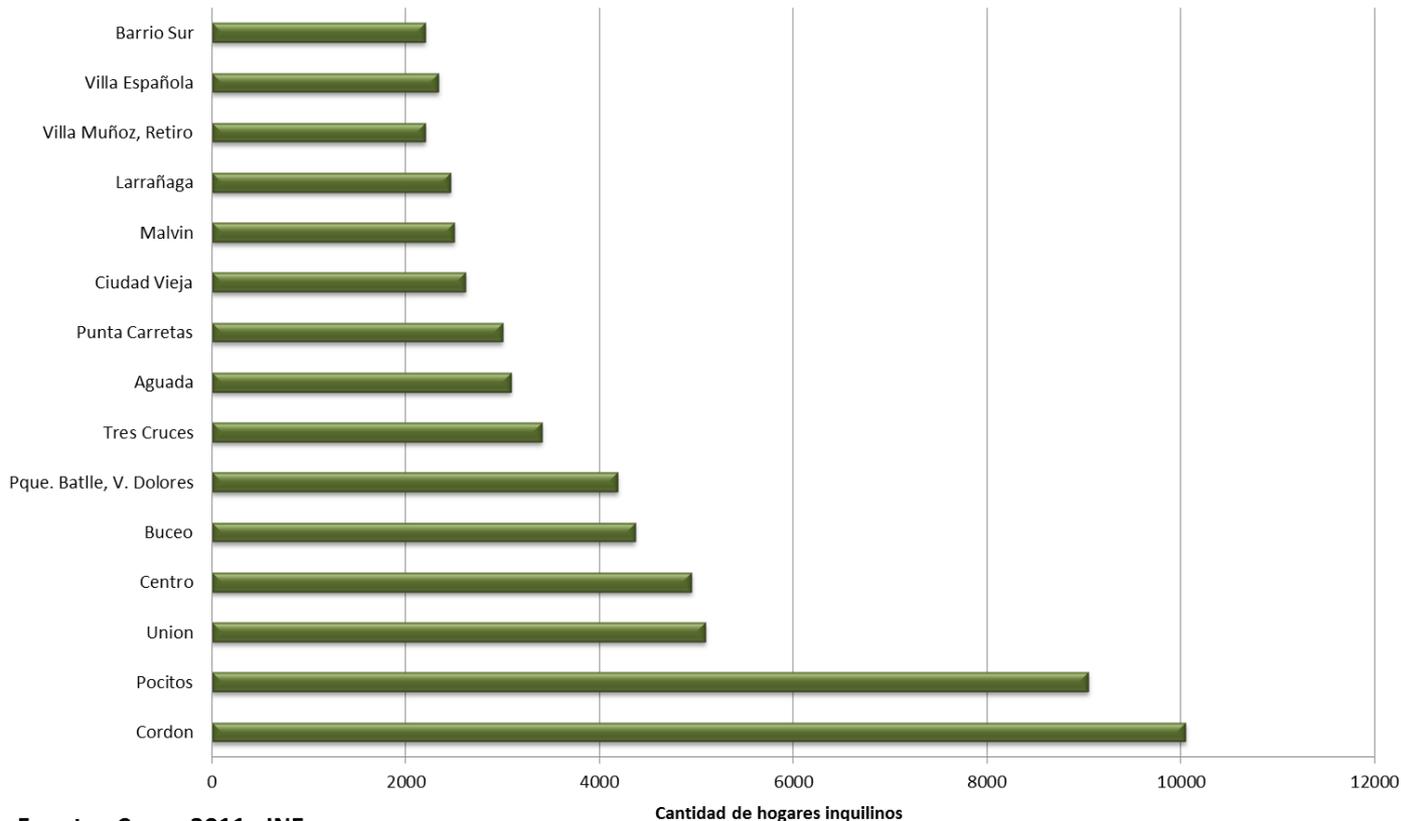
✓ **Alquileres**

✓ Compraventa

# Alquileres

## Distribución espacial de los inquilinos en Montevideo

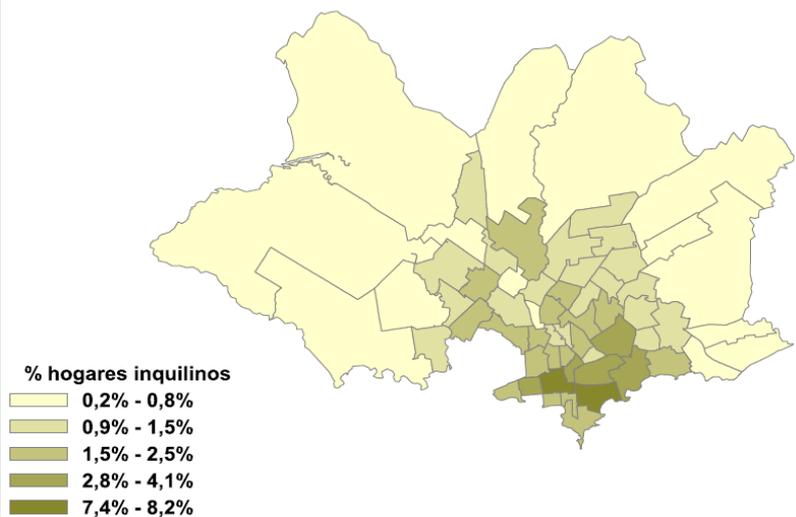
Montevideo. Barrios que acumulan la mitad de los Inquilinos.



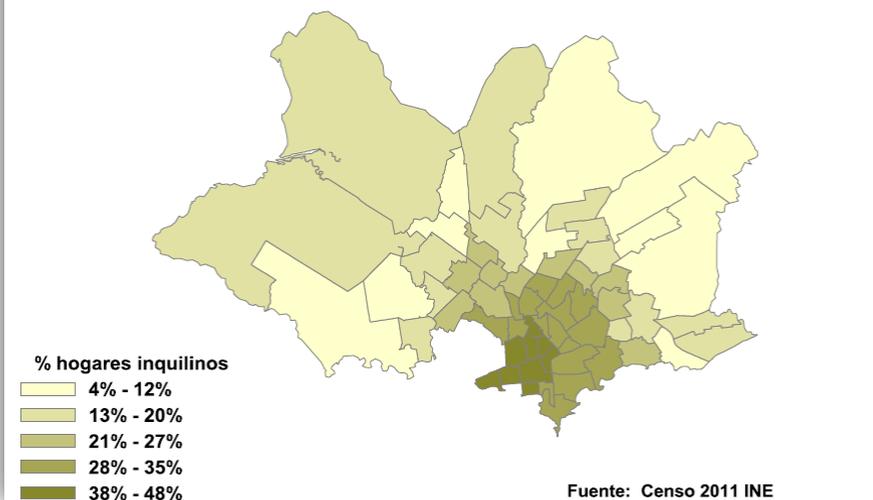
En los barrios Cordon, Centro, Ciudad Vieja y Tres Cruces se han promovido 68 proyectos (Ley 18.795) que incluye la construcción de **1.866 VIS** (30/06/2014)

# Alquileres

Hogares inquilinos. Distribución por barrios de Montevideo



Proporción de Hogares inquilinos en cada barrio de Montevideo

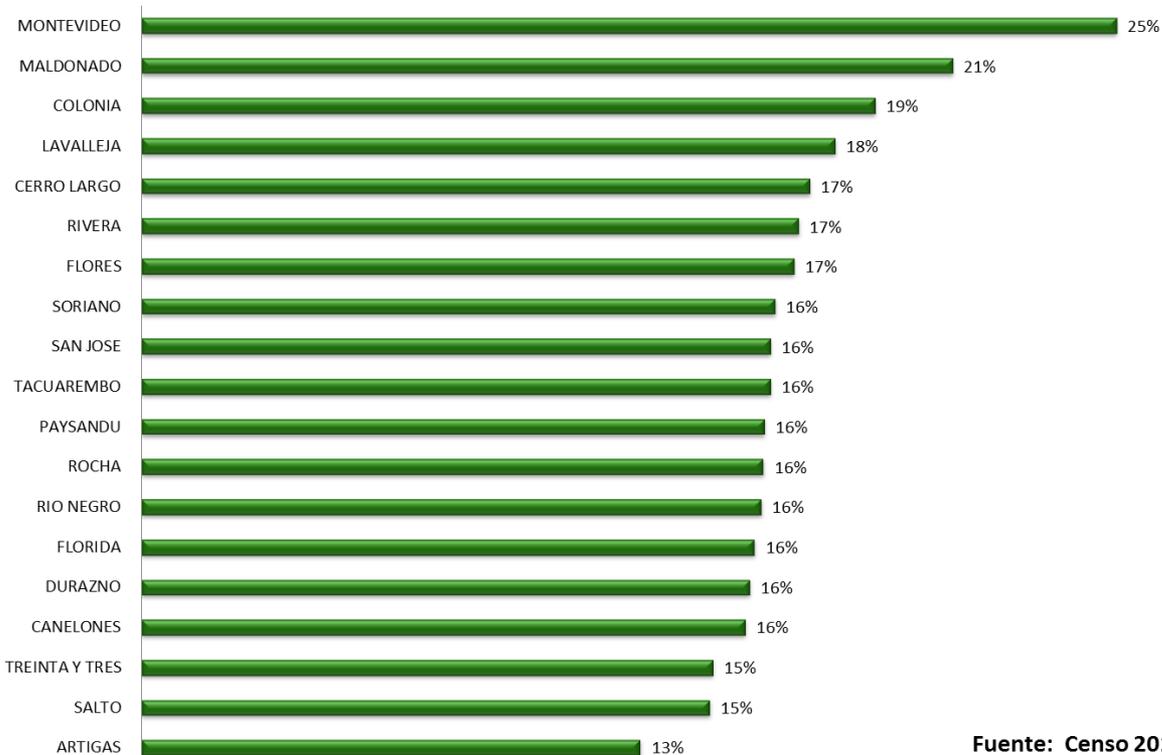


**Cordón** es el barrio de Montevideo que concentra mayor cantidad de viviendas en **alquiler**

# Alquileres

## Distribución espacial de los inquilinos en el Interior

Proporción de hogares inquilinos según departamento



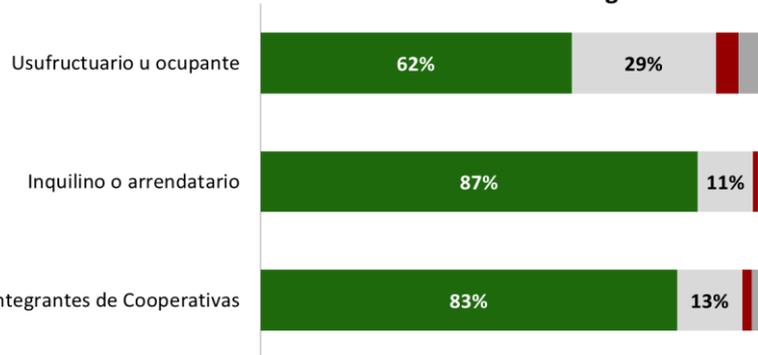
Fuente: Censo 2011 - INE

En el departamento de Maldonado, se han promovido 37 proyectos (Ley 18.795) que incluyen la construcción de **2.543 VIS** (30/06/2014)

# Alquileres

## Calidad de los materiales de las viviendas en alquiler

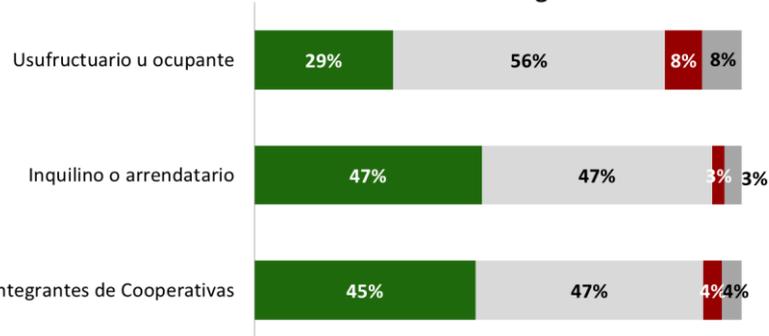
Montevideo. Calidad de la vivienda según tenencia



Fuente: Censo 2011 - INE

- Materiales pesados en paredes y techos y piso resistente
- Materiales pesados en paredes, techo liviano y piso resistenten
- Materiales livianos en paredes y techos y piso resistente o no; Paredes de barro o adobe, techo liviano y piso resistente o no; otras combinaciones de materiales.
- Materiales pesados en paredes y techos y piso no resistente; Materiales pesados en paredes, techos livianos y piso no resistente

Interior. Calidad de la vivienda según tenencia



Fuente: Censo 2011 - INE

- Materiales pesados en paredes y techos y piso resistente
- Materiales pesados en paredes, techo liviano y piso resistenten
- Materiales livianos en paredes y techos y piso resistente o no; Paredes de barro o adobe, techo liviano y piso resistente o no; otras combinaciones de materiales.
- Materiales pesados en paredes y techos y piso no resistente; Materiales pesados en paredes, techos livianos y piso no resistente

La calidad de los materiales de las viviendas en alquiler resulta superior al promedio e incluso a las viviendas ocupadas por propietarios

# Índice

- ✓ Ley 18.795
- ✓ Créditos
- ✓ Alquileres
- ✓ **Compraventa**

# Compraventas

## Características de las viviendas de Montevideo en el 2013

Características promedio de viviendas	PH	PC
UI/m <sup>2</sup>	11.485	7.230
US\$/m <sup>2</sup>	1.469	827
M <sup>2</sup>	66	146
Antigüedad	46	74
Categoría	Buena	Económica
Estado	Buena	Regular

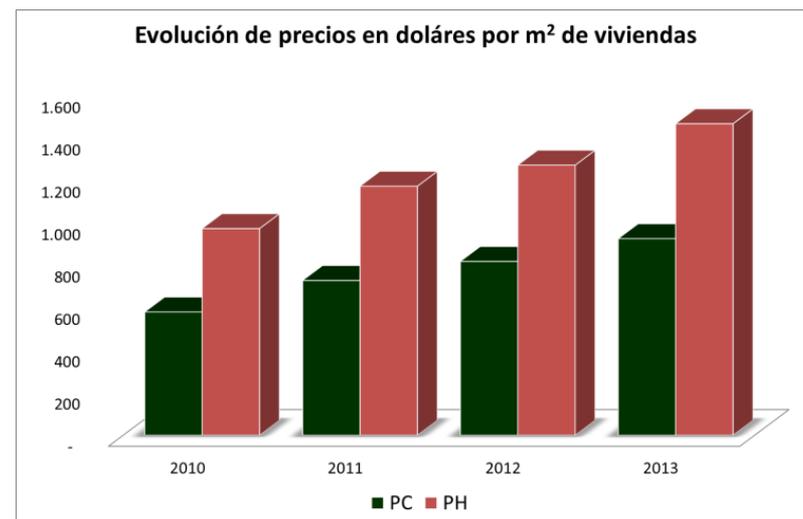
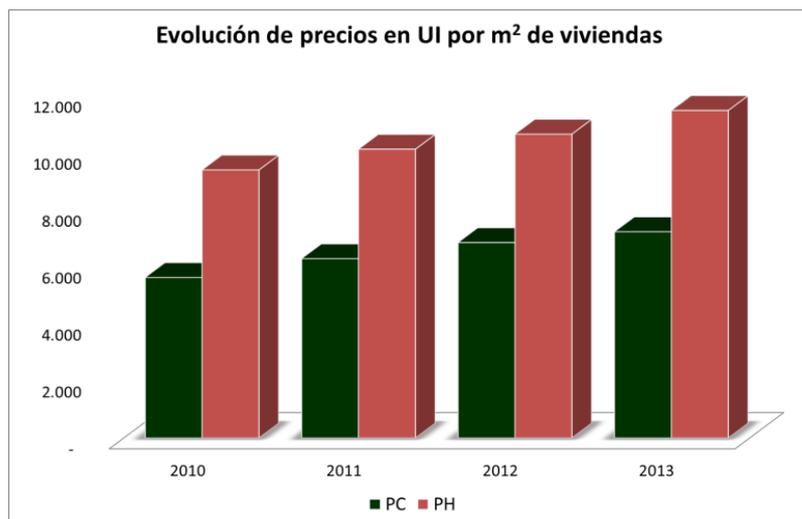
Fuente: elaboración propia en base a DGI y DNC

### Nota Metodológica:

- Procesamiento en base a DGR y DNC
- Superficie estimada de viviendas PH de 25 a 500 m<sup>2</sup> y PC de 25 a 1000 m<sup>2</sup>
- Montevideo

# Compraventas

## Evolución del precio promedio



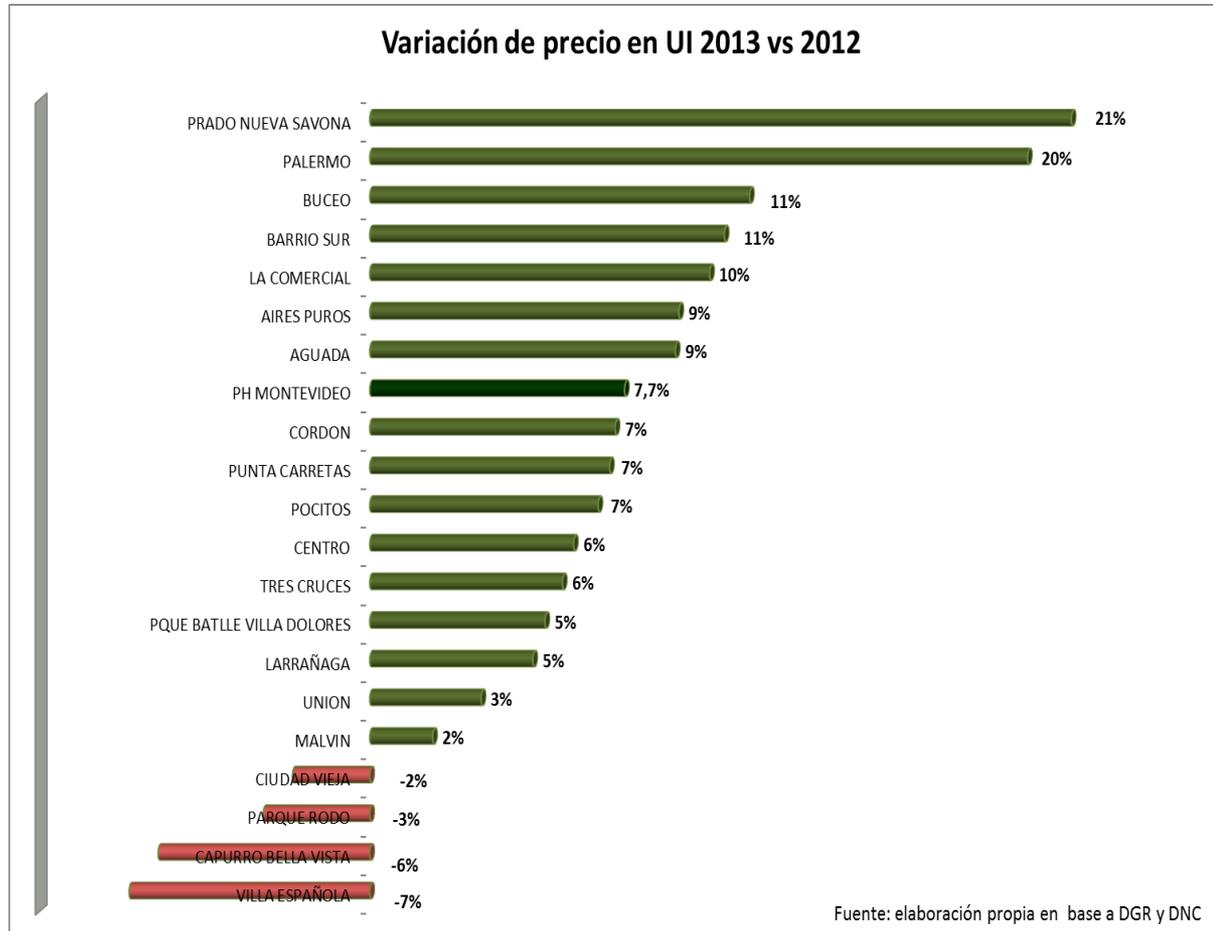
Precio promedio en UI/m <sup>2</sup>				
Zona	2013	2012	2011	2010
C01	8.965	8.336	7.789	7.229
C02	11.276	10.524	9.731	8.937
C03	6.269	6.487	6.161	5.325
C04	14.207	13.443	12.616	11.988
<b>Promedio</b>	<b>11.485</b>	<b>10.653</b>	<b>10.125</b>	<b>9.398</b>

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

Precio promedio en US\$/m <sup>2</sup>				
Zona	2013	2012	2011	2010
C01	1.145	996	902	750
C02	1.445	1.255	1.131	927
C03	800	767	709	550
C04	1.819	1.610	1.465	1.244
<b>Promedio</b>	<b>1.469</b>	<b>1.274</b>	<b>1.174</b>	<b>975</b>

Fuente: elaboración propia en base a DGR y DNC

# Compraventas – PH viviendas



# Compraventas

## PH viviendas nuevas y antiguas\*

	Precios en UI del m <sup>2</sup>		Precios en US\$ del m <sup>2</sup>		Casos	
	Antiguas	Nuevas	Antiguas	Nuevas	Antiguas	Nuevas
C01	8.855	11.970	1.130	1.547	2.935	108
C02	10.871	16.955	1.391	2.173	773	56
C03	6.294		800		184	
C04	13.934	16.953	1.785	2.164	2.751	258
<b>Total</b>	<b>11.120</b>	<b>15.693</b>	<b>1.422</b>	<b>2.007</b>	<b>6.643</b>	<b>422</b>

Fuente: elaboración propia en base a DGI y DNC

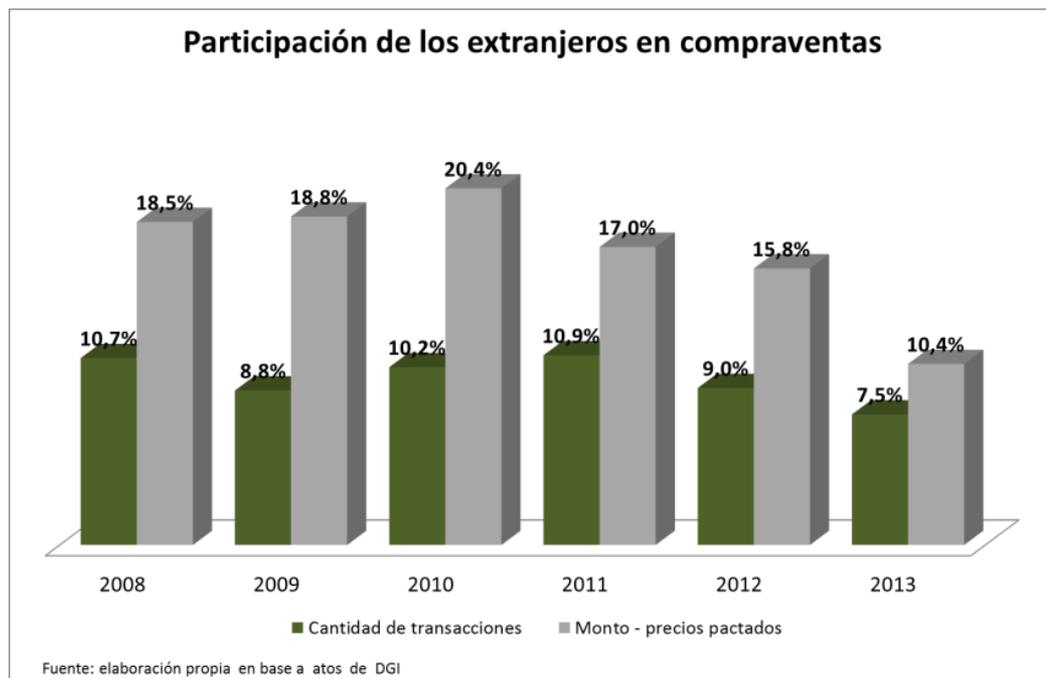
\*Viviendas nuevas: menor a 5 años de construcción

Viviendas antiguas más de 5 años de construcción



# Compraventas

## Compraventas de inmueble por parte de extranjeros



### Nota Metodológica:

- Se estima la participación de los extranjeros en la cantidad de las transacciones y en los montos de ventas a partir de las declaraciones que se realiza a la DGI
- Se define comprador extranjero como aquellos que en la declaración jurada se identifica con los siguientes tipo de documento: pasaporte, DNI o NIE

*Gracias...*

[informeinmobiliario@anv.gub.uy](mailto:informeinmobiliario@anv.gub.uy)

