

ANÁLISIS DE LAS VARIABLES EN LA DEMANDA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Para la ciudad de Montevideo

1 _ Ubicación geográfica de la demanda potencial

El objetivo de este primer apartado es mostrar los barrios de Montevideo con ingresos suficientes para solicitar un crédito hipotecario. Se incluyen aquellos con ingreso promedio familiar superior a los USD 830, aclarando el promedio específico de cada uno. A su vez se presenta una variable indicativa del poder adquisitivo de cada barrio: el porcentaje de hogares propietarios de automóvil de uso particular.

2 _ Estimación cuantitativa de la demanda potencial

En esta sección se presentan las cifras correspondientes a cantidad de hogares por barrio en la ciudad de Montevideo. Se señalan aquellos que integran el público objetivo, justificando en todo momento los cálculos realizados. Además se presenta una estimación del número de hogares arrendatarios por barrio, segmento relevante en la demanda de créditos hipotecarios. Se expresan dichas cantidades en porcentaje del total de hogares por barrio, además de los hogares ocupantes.

3 _ Análisis de la tenencia de vivienda por barrio

Una forma de conocer la situación de la tenencia es estimar la cantidad de hogares propietarios que ya pagaron por barrio y la cantidad de hogares propietarios que están pagando en cada uno. Esta unidad se especifican dichos montos, indicando el porcentaje que representan con respecto al total de hogares en cada barrio. Los hogares pagando su propiedad podrían desear cambiar de préstamo hipotecario, y los propietarios que ya pagaron son potenciales clientes para cambiar de vivienda.

4 _ Valor de la vivienda promedio por barrio

En este apartado se estudia el valor de los inmuebles en régimen de propiedad común y horizontal en cada barrio. Para ello se establece una franja desde el percentil 25¹ hasta el percentil 75², indicando el promedio de valor en dólares por barrio. La noción de los valores inmobiliarios según tipo de propiedad es clave para determinar los montos de los préstamos en cada barrio. Además se presentan los descuentos registrados por remates de inmuebles en cada zona. Con dichos descuentos se realiza una simulación del resultado que se obtendría tras rematar un inmueble en cada barrio, dados los valores promedios estimados en el informe.

5 _ Evolución reciente de los valores inmobiliarios

La evolución del valor del metro cuadrado por barrio en propiedad común y horizontal se presenta en esta unidad. Además se presentan las variaciones anuales del período considerado en los dos tipos de propiedad, así como la tendencia verificada para el primer semestre de 2007. Conocer la dinámica de precios es relevante a la hora de valorar las carteras inmobiliarias del banco.

¹ El percentil 25 es un valor que divide el recorrido ordenado de la variable de tal forma que el 25% de las observaciones son valores iguales o menores que él, el resto son valores iguales o mayores.

² El percentil 75 es un valor que divide el recorrido ordenado de la variable de tal forma que el 75% de las observaciones son valores iguales o menores que él, el resto son valores iguales o mayores.