

2020:TENDENCIAS Y PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR



1. INTRODUCCIÓN

Esta publicación es una recopilación de reflexiones, documentos, datos, gráficos y estadísticas que permitirán a los interesados e involucrados en el sector inmobiliario de vivienda disponer de cifras reales y actualizadas sobre su mercado relevante. La coyuntura bajo la cual atraviesa la economía ecuatoriana ha marcado la tendencia de crecimiento de la mayoría de sectores económicos en el país este 2019: **disponer de datos apropiados permitirá a los lectores tomar decisiones acertadas hacia el futuro.**

La redacción ha sido realizada buscando dar una perspectiva global de la actualidad del sector partiendo de un análisis preliminar de las variables macroeconómicas y sociales del país en los últimos años, presentando algunos de los motivos por los cuales Ecuador encuentra aún potencial de crecimiento y desarrollo en el sector inmobiliario pese a la coyuntura económica y política del país. Para lo anterior se identifican variables que guardan relación directa con el sector para luego continuar con un análisis de la tendencia del mercado de vivienda y las perspectivas para los años venideros.

Esta publicación coincide con el cierre de un año lleno de desafíos para el sector. El 2019 inició con altas expectativas por los efectos de la reciente Derogatoria de la Ley de Plusvalía, norma que durante su debate y vigencia evidenció una acentuada recesión económica que motivó la implementación de medidas contra cíclicas por parte del gobierno nacional para incentivar el crecimiento económico y dinamización del sector que es principal fuente de empleo en el país.

Los diferentes programas del gobierno para el desarrollo de vivienda VIS, lanzamiento de facilidades de tasas para el financiamiento de todo tipo de vivienda y el surgimiento de iniciativas nacionales para el diseño planificado del crecimiento de las ciudades, auguran para el sector inmobiliario un creciente mercado con potencial de desarrollo.

2. EL SECTOR INMOBILIARIO EN LA ECONOMÍA

En los últimos cuatro años, **la economía ecuatoriana ha estado presionada por la falta de liquidez** y de crecimiento económico derivadas del fin de lo que algunos expertos denominaron como el “nuevo boom petrolero”.

SECCIÓN

1. Introducción

2. El sector inmobiliario en la economía

3. ¿Por qué Ecuador?

4. Sector vivienda en el 2019

5. Conclusión: ¿Qué esperar del 2020?

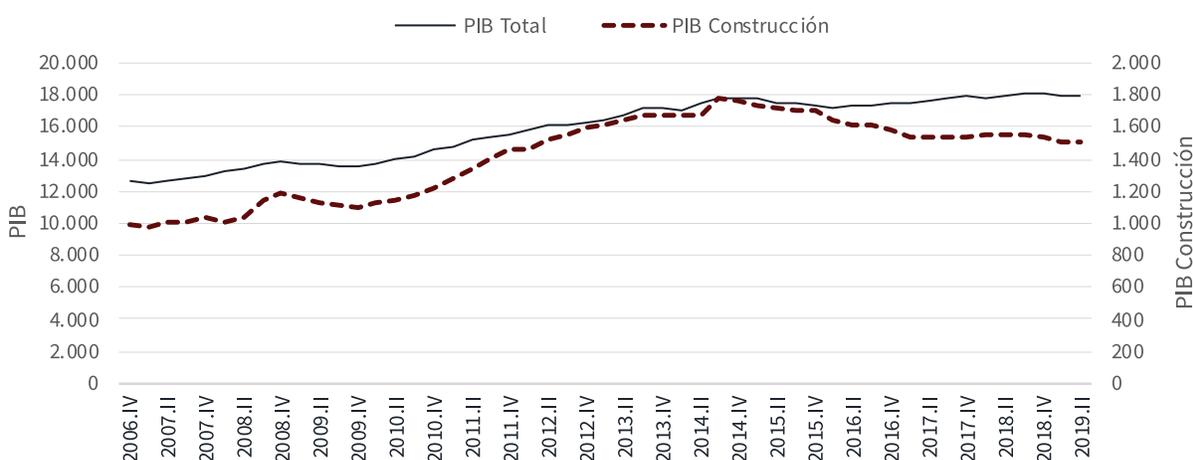
Entre el 2007 y 2014, el Ecuador vivió un periodo de alta liquidez como consecuencia de un ciclo de altos precios del petróleo, crecimiento económico y reducción de pobreza. Pese a lo anterior, algunos problemas estructurales se mantuvieron y consolidarían la base para la crisis actual: aumentos salariales superiores al crecimiento de la productividad y de medias regionales, expansión y dependencia creciente de un sector público poco eficiente, ausencia de mecanismos de estabilización, recesión de la inversión productiva privada, proteccionismo comercial y en general un modelo de crecimiento endógeno sin capacidad de reacción ante la caída de precios del petróleo y liquidez de la caja fiscal.

Luego del periodo de bonanza, el desplome del precio del petróleo en 2014 y la posterior apreciación del dólar dejaron en evidencia la base inestable en la cual se sostenía la economía ecuatoriana. Lo anterior, llevó a que el gobierno recurra a distintas fuentes de financiamiento para sostener el nivel de gastos. Esto llevó a que la deuda pública se duplique en pocos años y que las reservas caigan a niveles muy bajos.

Dado el encadenamiento productivo del sector de la construcción, el comportamiento de **la tendencia del sector se mantiene estrechamente alineada al estado de la economía del país**, pues el sector vivienda es considerado como un dínamo de la economía por el **potencial multiplicador de empleo y distribución de riqueza** que genera dada su estrecha relación con diversos sectores a lo largo de la cadena desde obreros hasta proveedores de insumos de la construcción.

Al evaluar el desempeño del sector de la construcción se evidencia que este es un sector que **aporta el 8,3% a la producción nacional** y que en la actualidad se encuentra en una etapa recesiva luego de la leve recuperación registrada en el año 2018 (Gráfico 1).

Gráfico 1:
VALOR AGREGADO BRUTO POR INDUSTRIAS, PIB
Millones de US\$ dólares, 2007=100 | Fuente: BCE



Generalmente se glosa sin beneficio de inventario bajo un mismo indicador -la construcción- actividades tan distintas y distantes como construcción de infraestructura pública, carreteras, puertos y centrales hidroeléctricas, junto con la construcción de una casa, un galpón, un edificio de oficinas o un conjunto habitacional de varios miles de viviendas.

Al mismo título que los objetivos, actividades y desafíos son distintos en cada una de esas actividades, los números, estadísticas y decisiones que los subyacen difieren. Se olvida con demasiada frecuencia que ver a la construcción como un fenómeno unificado esconde importantes realidades: no contrata igual de mano de obra baja en calificación urbana, la construcción de una autopista que la construcción de vivienda; no tributa o no moviliza igual de inversión privada la construcción de obra pública que la construcción de proyectos urbanísticos, para mencionar un par de distinciones. Es por ello que la apuesta de APIVE, al generar información para nuestros asociados y para la sociedad en general, ha girado en torno a la necesidad de echar luz sobre esas realidades. Trabajar sin esos datos es como trabajar con los ojos vendados.

Desde una mirada macro, se observa que la **desaceleración en la demanda mantiene la inflación por debajo de los niveles recomendados (2%)**. El excesivo gasto público de la década del nuevo boom petrolero sobrecalentó la economía y los precios. La desaceleración ante la disminución del gasto se refleja en bajos niveles de inflación (Tabla 1).

Tabla 1: Monitoreo de las principales variables macroeconómicas del Ecuador

	MEJORÓ	SE MANTUVO	EMPEORÓ	
Variables Macroeconómicas	2007	2012	2018	ÚLTIMO DATO
PIB (Crecimiento anual)	2,2%	5,6%	1,4%	0,3%
PIB Construcción (Crecimiento anual)	1,0%	12,2%	0,6%	0,3%
PIB Construcción / PIB total	7,9%	9,5%	8,6%	8,4%
Inflación (Promedio anual)	2,3%	5,1%	-0,2%	0,0%
Tasa de desempleo (áreas urbanas)	6,1%	4,6%	4,8%	5,9%
Inversión bruta: % Inversión privada	53,8%	59,7%	61,1%	61,6%
Inversión bruta: % Inversión pública	46,2%	40,3%	38,9%	38,4%
Profundización financiera: Crédito total/PIB	22,6%	31,6%	28,7%	28,3%

Asimismo, la tasa de desempleo para áreas urbanas se ubicó en niveles del 5,9% a septiembre de 2019, mostrando un incremento importante frente a los resultados de la época de bonanza antes comentada. Los periodos de disminución del desempleo urbano a nivel nacional están correlacionados con la tendencia de la formación bruta de capital (inversión), pues dado que en años anteriores, el Gobierno encaminó esfuerzos a fortalecer la inversión pública en gran parte la construcción de obras, el efecto multiplicador de dicho sector se reflejó en una reducción inmediata del desempleo.

Específicamente, la Construcción es responsable del 8% del Producto Interno Bruto ecuatoriano. En materia de empleo, **el sector provee de sustento a no menos de 459.321 ecuatorianos de manera directa**, y, siguiendo la convención internacional, a un número cinco veces mayor de personas indirectamente, es decir que **2.296.606 personas reciben algún tipo de ingreso ligado a la construcción**.

Gráfico 1: Cadena de Valor del Sector Inmobiliario (Principales procesos involucrados, no incluye procesos burocráticos del Estado y de GADS)



Lo anterior se ha dado de manera paralela con una disminución en la profundización financiera. Mientras que en el año 2012 la relación crédito-sobre-PIB alcanzó niveles del 31,6%, mientras la última cifra disponible -calculada al mes de junio de 2019- demuestra un retroceso importante llegando a niveles del 28,3%. El retroceso es más complejo aún al mirarlo en términos relativos a países de la región como Panamá y Chile, en donde el ratio de profundización financiera es bastante cercana al 100%, con lo cual queda en evidencia los grandes desafíos en materia de acceso al sistema financiero necesarios para un buen desempeño y colocación de crédito en general, y de crédito para vivienda vivienda en particular, en el país.

3. ¿POR QUÉ ECUADOR?

Pese a la coyuntura económica del país y el estancamiento económico, **la fuerza que impulsa al sector inmobiliario continúa creciendo, esto es la demanda o necesidad habitacional**. Así mismo, el potencial dinamizador del sector lo cataloga como aliado principal para reactivar el país, en el que ha sido denominado el siglo del Habitat Urbano y de la Vivienda, por lo cual para APIVE es imprescindible trabajar de la mano con las autoridades para conducir los esfuerzos nacionales hacia un mismo objetivo, aumentar el acceso a vivienda y hábitat en el Ecuador.

Como es evidente, el sector inmobiliario opera en el marco de ciertas condiciones sociales, políticas y económicas. Se trata de factores externos que conforman el entorno nacional que afecta directamente el quehacer del sector. Paulatinamente, el Ecuador ha venido construyendo catálogos estadísticos basados en censos y encuestas que han permitido ganar experiencia en la materia. Algunos datos clave que debe conocer quién se interesa por el sector son:

Déficit cuantitativo de vivienda

La medición de la necesidad habitacional de la población se debe hacer a la luz de dos principales determinantes: i) el déficit o la precariedad habitacional existente; y ii) las proyecciones de crecimiento poblacional y su relación con la formación de hogares.

El déficit de vivienda es el conjunto de necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y un territorio determinados. Según el Censo de hogares y viviendas (2010) de Ecuador, el 52,9% de las viviendas se encuentran en déficit habitacional, es decir 1.949.444 unidades de vivienda no cumplen con las condiciones físicas básicas. De esta cifra la mayor proporción está conformada por déficit cualitativo (33,1%), es decir aquel en el cual las condiciones de la vivienda son recuperables en función de las variables de materiales predominantes del piso, pared y techo, en función de su grado de deterioro. El restante 18,8% corresponde a déficit cuantitativo, en donde las características físicas de la vivienda son irrecuperables

Tabla 2: Déficit habitacional 2010: Nacional y Urbano - (INEC 2010)

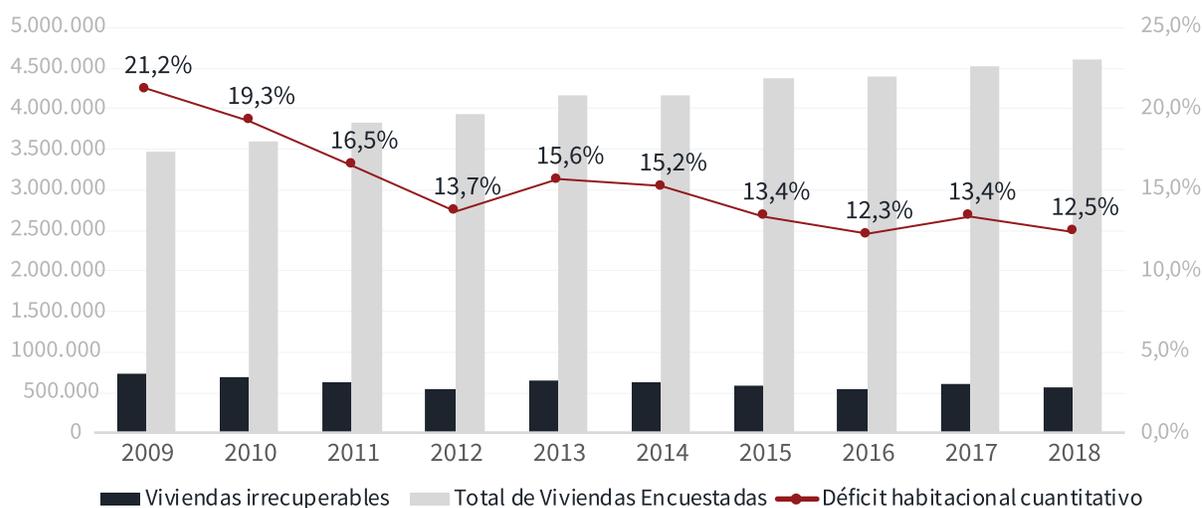
Indicador	Criterios de evaluación	Número de Viviendas (Nacional)	Número de Viviendas (Urbano)	%Total Nacional	% Urbano
Déficit cualitativo	Piso, techo y paredes (recuperables)	1'241.643	761.526	33,1%	31,8%
Déficit cuantitativo	Piso, techo y paredes (irrecuperables)	707.801	271.051	18,8%	11,3%
TOTAL:		1.949.444	1.032.577	51,9%	43,2%

Al evaluar estos indicadores a nivel urbano se encuentra una amplia diferencia frente al contexto rural. Por el lado del déficit cualitativo este es menor en 1.3 puntos porcentuales (31,8%) respecto al dato del total nacional, mientras que esta diferencia se amplía en el caso del déficit cuantitativo (condiciones irrecuperables de la vivienda) a cerca de 7.5 puntos porcentuales. Así las cosas, el número de viviendas con falencias de tipo cualitativo suma 761.526, mientras que las de tipo cuantitativo, es decir aquellas que deben ser reemplazadas, participan con 271.051 unidades.

La Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo realiza un levantamiento anual sobre esta variable, sin embargo no considera al total de la población sino solo a una muestra con la cual se realizan proyecciones para estimar resultados a nivel nacional. De acuerdo a esta fuente, en los últimos 7 años **el déficit habitacional cuantitativo se ha reducido en 8,8 puntos porcentuales pasando de 739.027 familias que carecen de vivienda en el 2009 a 573.339 familias en el 2018.**

Sin poner en duda esta información, los resultados presentados obligan a un más detallado análisis a fin de comprender cómo la tendencia relevante se mantiene relativamente constante desde 2015, año a partir del cual las transacciones inmobiliarias y el número de viviendas construidas por el estado ha sido constante, cuando no ha decaído, mientras la población sigue creciendo.

Gráfico 2:
DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO
Fuente: ENEMDU - INEC



Déficit cualitativo de vivienda

En principio, el déficit cualitativo no implica la necesidad de construir más viviendas sino más bien de mejorar las condiciones habitacionales de las mismas. Para considerar que una vivienda tiene déficit habitacional cualitativo, se considera el número de viviendas que, por su calidad insatisfactoria y condiciones habitacionales,

deben ser mejoradas mediante reparaciones, cambios de materiales, ampliaciones de superficie o conexión a servicios básicos, todo esto expresado como porcentaje del total de viviendas.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda del año 2010 **el 33,1% de la población (1.241.634 viviendas) deben realizar mejoras en sus viviendas y estas se encuentran en condiciones recuperables.**

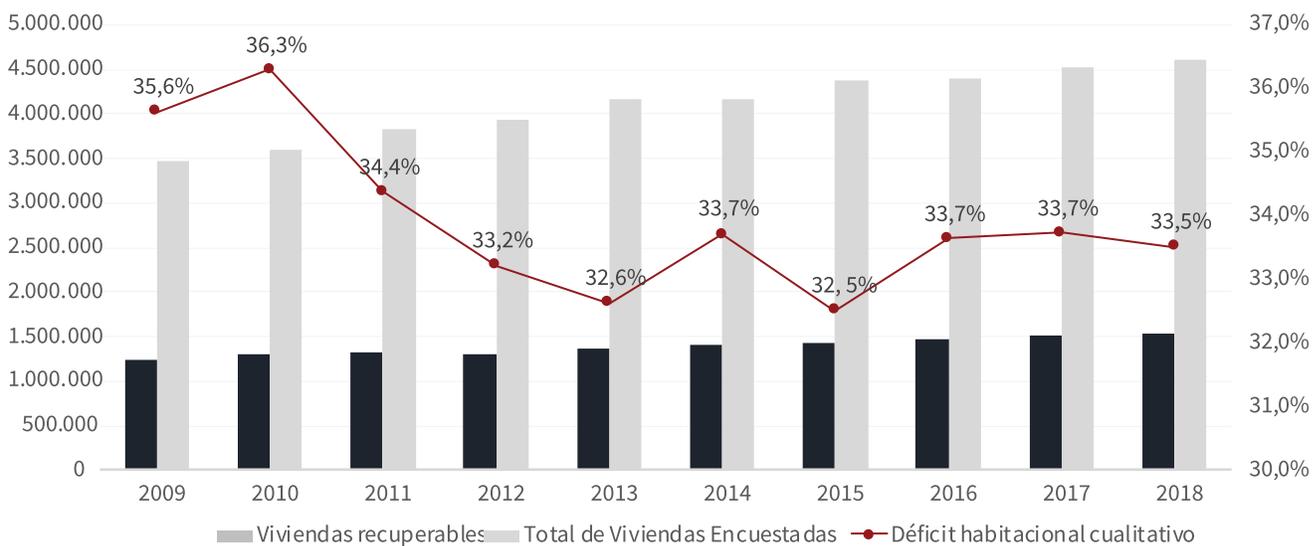
Tabla 3: Déficit Habitacional Cualitativo (INEC - 2010)

Indicadores	Total	Urbano	Rural
Viviendas particulares ocupadas	3.748.919	2.391.499	1.357.420
Viviendas recuperables	1.241.634	761.526	480.108
Déficit habitacional cualitativo	33,1%	31,8%	35,4%

Asimismo, si se analiza el déficit cualitativo en base a la encuesta muestral “Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo” **el déficit habitacional cualitativo se ha reducido en 2,1 puntos porcentuales desde el 2018.**

Gráfico 3: DÉFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO

Fuente: ENEMDU - INEC

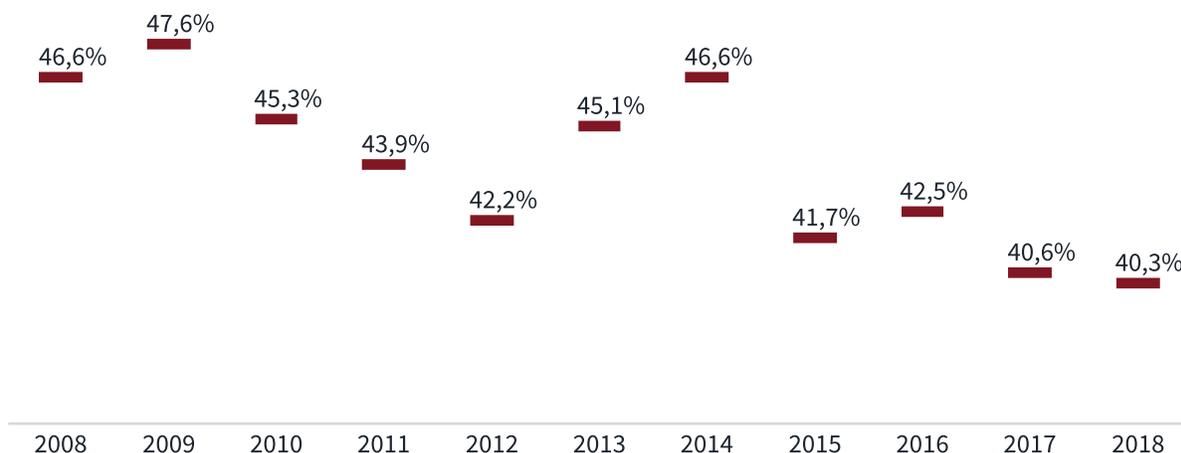


Déficit de Servicios Básicos

Unos de los desafíos para la promoción inmobiliaria está relacionada con la falta de servicios básicos principalmente en zonas de expansión urbana, para lo anterior monitoreamos el indicador del déficit de servicios básicos en el Ecuador, **el mismo que evidencia que en diez años se ha reducido el déficit en 6.3 puntos porcentuales.**

Gráfico 4:
DÉFICIT DE SERVICIOS BÁSICOS EN EL ECUADOR 2018

Fuente: ENEMDU - INEC

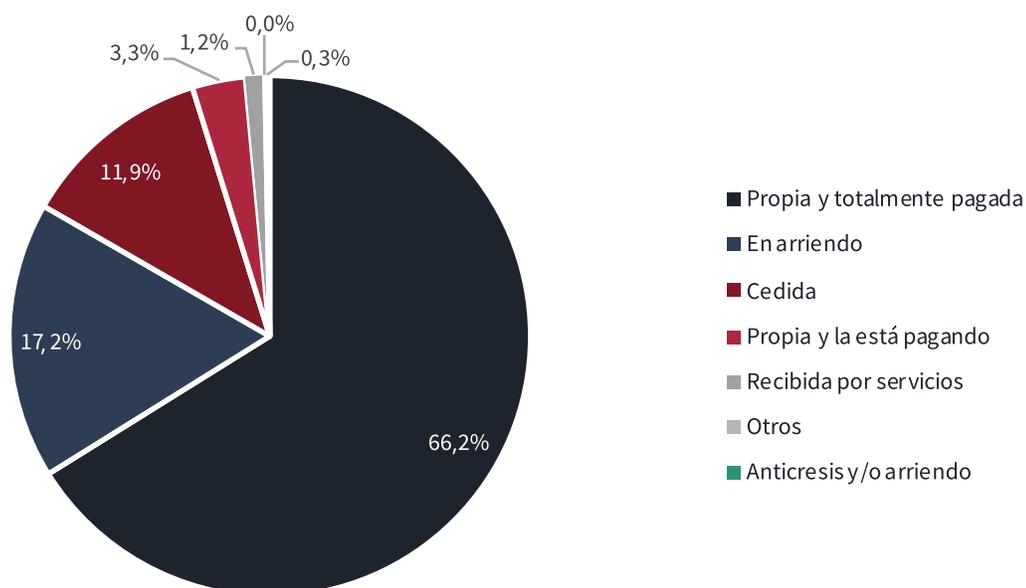


Composición de los hogares según tenencia de vivienda

Frente al tipo de condición de tenencia bajo la cual los hogares ecuatorianos urbanos habitan sus viviendas, se encontró que para el agregado nacional el 66,2% de los hogares habitan una vivienda propia y totalmente pagada, el 17,2% habita en una vivienda en arriendo, el 11,9% de los hogares residen en una vivienda cedida o recibida por servicios.

Gráfico 5:
TENENCIA DE LA VIVIENDA

Fuente: ENEMDU - INEC



Promedio de Personas que componen el Hogar

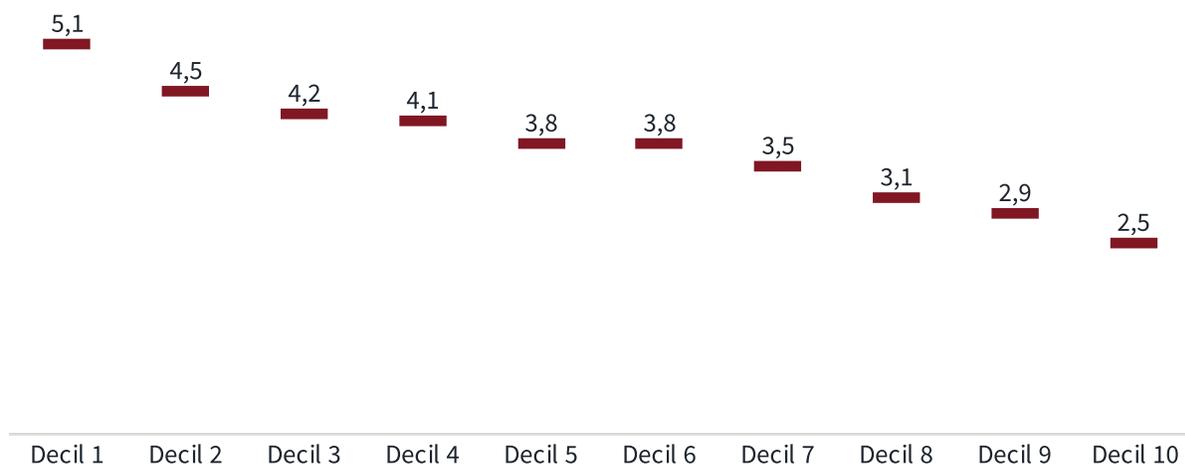
De acuerdo a las estadísticas del promedio de personas que componen el hogar según deciles de la Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo 2018, se tiene que en el decil 1 el promedio de personas que componen el hogar es 5 mientras que en el decil 10 este ratio cambia a la mitad. Lo anterior, es un dato clave para la planificación, diseño de tipologías de vivienda según rango de precio.

“...en el decil 1 el promedio de personas que componen el hogar es 5 mientras que en el decil 10 este ratio cambia a la mitad.”

Gráfico 6:

PROMEDIO DE PERSONAS QUE COMPONEN EL HOGAR SEGÚN DECILES 2018

Fuente: ENEMDU - INEC

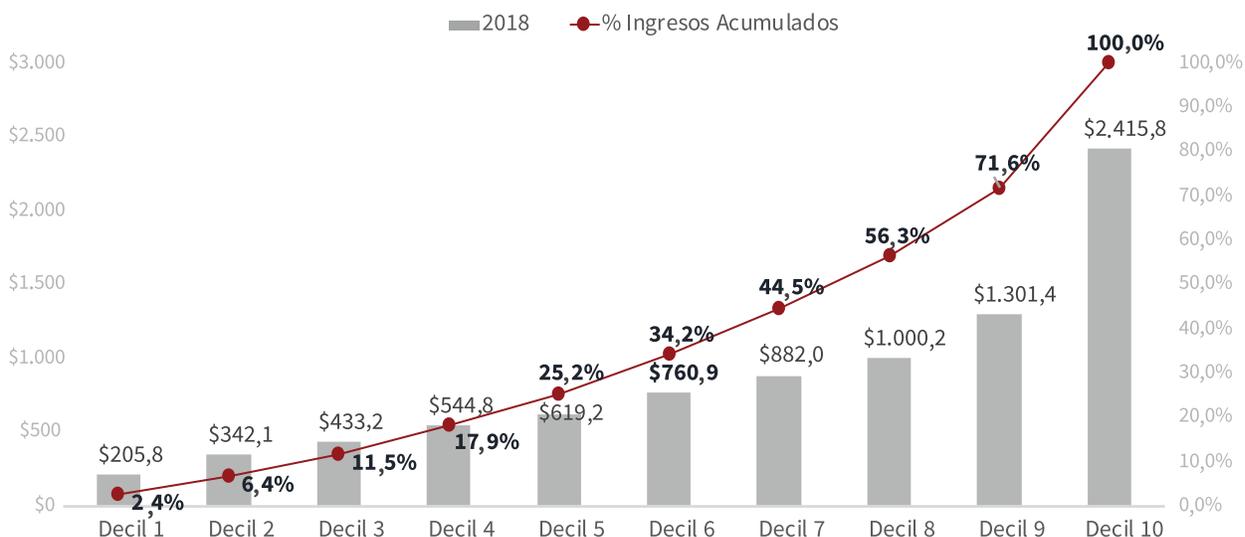


Ingresos promedio del Hogar

El acceso al mercado habitacional de la población encuentra sustento en un sinnúmero de factores económicos que determinan el carácter potencial de la necesidad habitacional. El nivel de ingresos, la fuente de generación de los mismos, las características de ocupación, el nivel de gastos y las posibilidades de generación ahorro son algunos de estos.

A la hora de analizar el ingreso¹ promedio de la población por deciles se puede observar que **el 20% de la población con menor capacidad adquisitiva tiene ingresos mensuales inferiores un salario básico (US\$ 394,00)** y solo hasta el decil 9, los hogares reportan ingresos mensuales superiores a 3 salarios básicos. Lo anterior pone de facto la importancia de una política habitacional con cobertura suficiente para llegar al menos hasta el 70% de la población con menores ingresos, ya que ese porcentaje de hogares concentra el 44% del total de ingresos del país.

Gráfico 7:
INGRESO PROMEDIO POR DECILES EN ECUADOR 2018
 Fuente: ENEMDU - INEC



Características de ocupación de la población

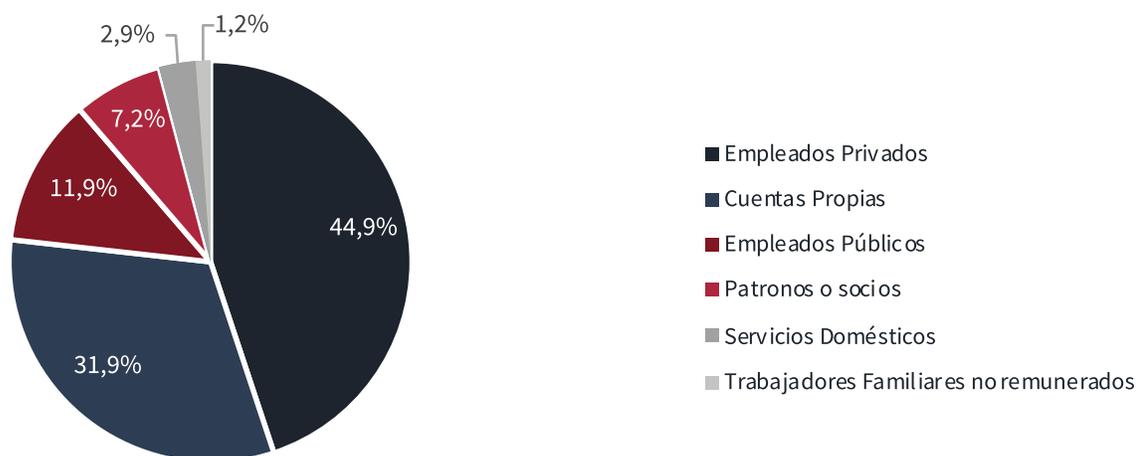
Las fuentes de ingresos dependen directamente de las características de la ocupación de la población. En ese sentido, para entender la capacidad de financiamiento de los hogares para la adquisición de la vivienda se debe caracterizar la condición de ocupación de la población, de tal forma que los análisis sobre el mercado potencial se ponderen por elementos inherentes a la actividad que realizan.

De acuerdo con las estadísticas de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos (2012), **el 86,4% de los jefes de hogar que residen en áreas urbanas se encuentran bajo condición activa en el mercado laboral**, es decir que hacen parte de la fuerza laboral del país. Como se observa en el siguiente gráfico, de los hogares activos el 44,9% son empleados del sector privados, siendo la más alta proporción entre las categorías definidas; en segundo lugar se encuentra los empleados por cuenta propia con 31,9% de la fuerza laboral.

Es importante destacar que en la mayoría de los casos, los empleados por cuenta propia derivan sus ingresos de actividades con un bajo grado de formalidad o incluso en actividades inconstantes en función de la época del año, la región o la rama productiva predominante. Para esta población el acceso tradicional a los mecanismos crediticios suele ser limitado o incluso nulo.

¹ Los ingresos definidos en el presente análisis corresponden a todas las entradas en efectivo o en especie (bienes y servicios) percibidas por el hogar o por alguno de sus miembros a intervalos anuales o más frecuentes, pero no las ganancias imprevistas y otras entradas que se perciben en forma no periódica y, normalmente, una sola vez.

Gráfico 8:
PROPORCIÓN DE HOGARES CON TRABAJO POR CUENTA PROPIA POR DECILES
 Fuente: ENIGHUR 2012 - INEC

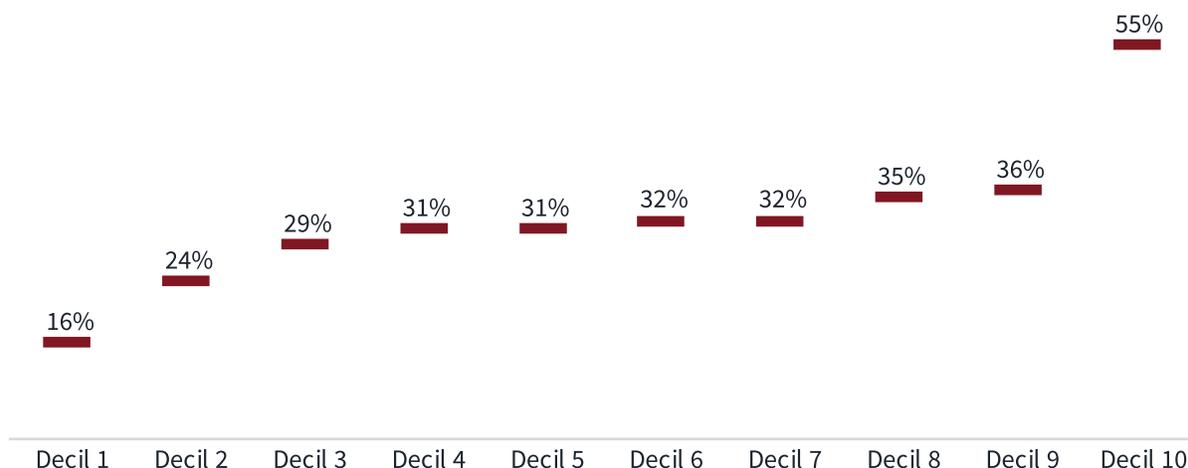


Características de ocupación de la población

Del gráfico anterior se observa igualmente que en adición a las categorías descritas, el volumen de ocupación **en el sector público es la tercera categoría de mayor relevancia en la estructura laboral ecuatoriana con un 11,9% de participación.**

Teniendo en cuenta el panorama descrito, se hace importante revisar las posibilidades de acceso al crédito, contrastando por decil de ingresos la proporción de ocupados en cuenta propia. En el siguiente gráfico se puede observar que la proporción de obreros trabajando por cuenta propia es sustancialmente mayor en el primer decil de ingresos. Lo anterior implica que la definición del modelo de cierre financiero para este segmento poblacional debe tener un componente importante de subsidios o definir modelos de atención a la necesidad habitacional soportados en esquemas diferentes al de la propiedad, como por ejemplo modelos de arrendamiento subsidiado.

Gráfico 9:
OCUPACIÓN POR TIPO DE ACTIVIDAD LABORAL EN ECUADOR
 Fuente: ENIGHUR 2012 - INEC



Entre el decil 2 y el decil 7, la proporción de hogares que devengan sus ingresos de actividades desarrolladas por cuenta propia es relativamente similar, en un nivel medio de 33%. En los deciles de mayor poder adquisitivo estas proporciones se reducen a 24% y 16% respectivamente.

Estructura del gasto de los hogares ecuatorianos

La composición del gasto de los hogares permite evaluar algunos aspectos determinantes sobre la destinación de recursos hacia la atención habitacional. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos (2012), **la destinación de recursos promedio de los hogares hacia el componente de alojamiento es de 8,2%**, ubicándose en el cuarto rubro de mayor relevancia en el total del gasto de consumo de las familias ecuatorianas, seguido de los componentes de alimentos, transporte y bienes y

Tabla 4: Composición del gasto de consumo en los hogares (INEC - ENIGHUR)

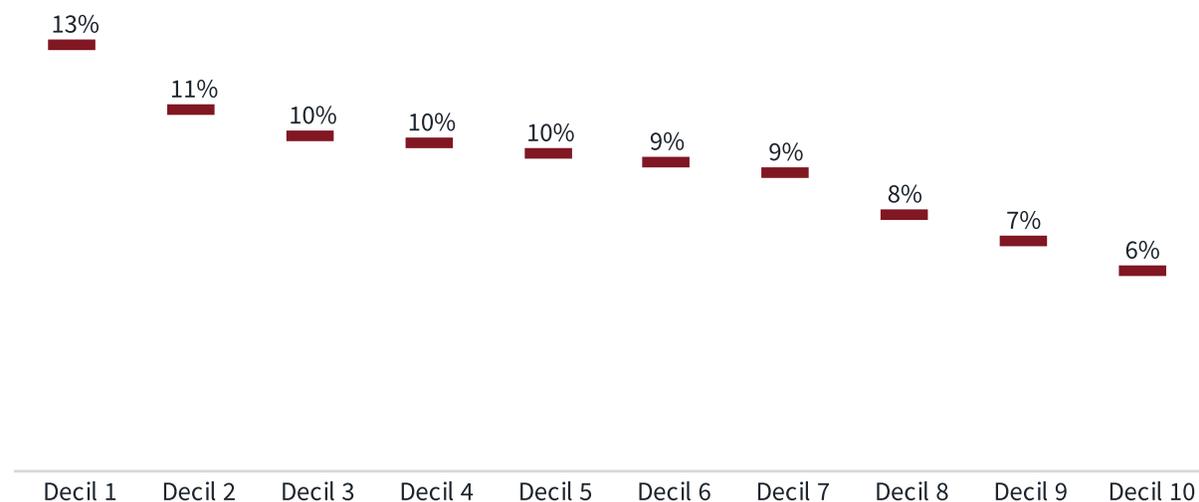
Fuente de Gastos	%
Total	100,0%
Alimentos y bebidas no alcohólicas	22,6%
Transporte	14,6%
Bienes y Servicios Diversos	9,9%
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	8,2%
Restaurantes y Hoteles	8,1%
Prendas de vestir y calzado	7,8%
Salud	7,3%
Muebles, artículos para el hogar y la conservación ordinaria del hogar	5,9%
Comunicaciones	5,3%
Educación	5,0%
Recreación y Cultura	4,8%
Bebidas alcohólicas, tabaco y estupefacientes	0,7%

Este componente de alojamiento comprende los gastos en la conservación de la vivienda y la destinación para los servicios públicos domiciliarios, principalmente. Al analizar este componente por nivel de ingresos de la población, lo que se puede observar es una relación decreciente en función del poder adquisitivo del hogar, es decir que mientras **para un hogar del primer decil de ingresos el componente vivienda representa el 13% del total de su gasto de consumo, para el decil de mayor capacidad económica este pondera apenas un 6%**.

Gráfico 10:

GASTO EN ALOJAMIENTO COMO PROPORCIÓN DEL GASTO DE CONSUMO POR DECILES

Fuente: ENIGHUR 2012 - INEC



Acceso a la Seguridad Social

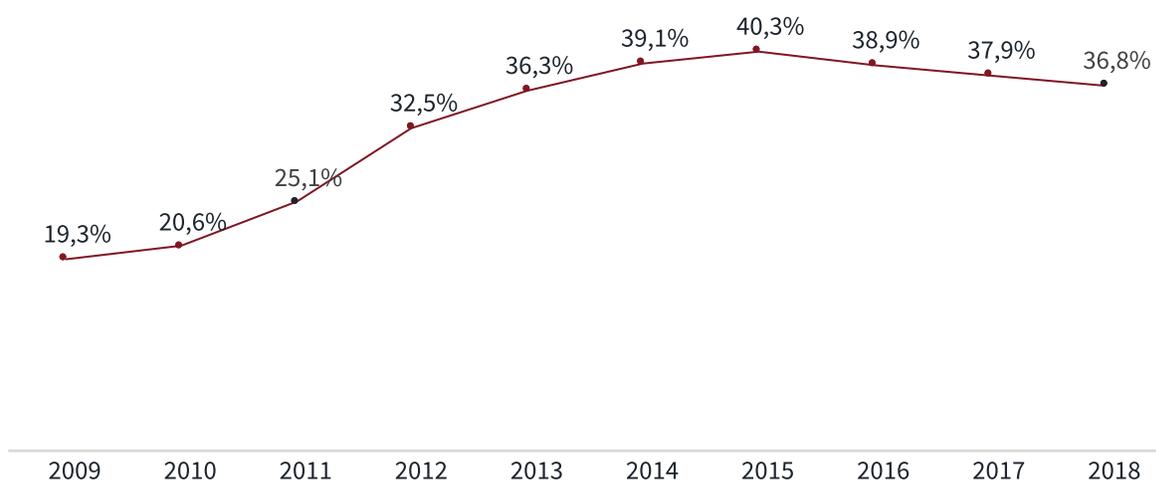
Dentro de las características de la ocupación es relevante revisar el grado de acceso a la seguridad social de la población, ya que en algunos modelos de asignación de crédito esta variable constituye un elemento central en los criterios de aprobación y determinación de la capacidad de endeudamiento.

De acuerdo a las cifras de la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo, **al 2018 el 36,8% de la población está afiliada o cubierta por el seguro social.**

Gráfico 11:

PORCENTAJE DE LA POBLACIÓN AFILIADA Y/O CUBIERTA POR EL SEGURO SOCIAL

Fuente: ENEMDU - INEC

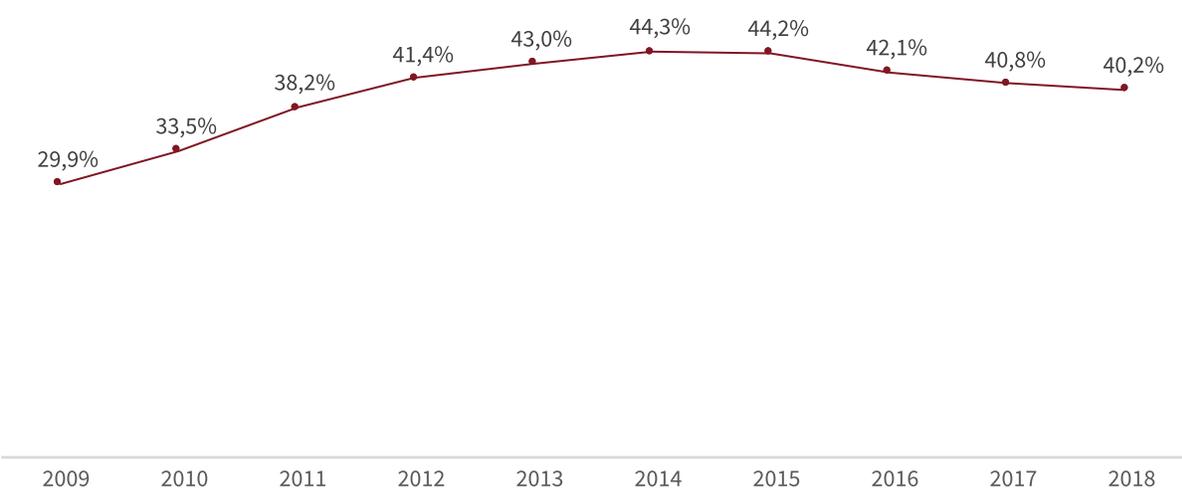


Asimismo, al realizar el análisis del total de la **Población Económicamente Activa afiliada o cubierta al seguro social se tiene que el porcentaje al 2018 es del 40,2%.**

Gráfico 12:

PORCENTAJE DE LA PEA AFILIADA Y/O CUBIERTA POR EL SEGURO SOCIAL

Fuente: ENEMDU - INEC



4. EL SECTOR VIVIENDA EN EL 2019

La presente sección contiene muestra una proyección de las cifras de los dos últimos meses del 2019 del comportamiento del mercado de vivienda en el 2019, a través del análisis de variables como unidades reservadas, número de visitas, número de resciliaciones, indicadores de percepción e información sobre el volumen de crédito de vivienda levantadas mediante una encuesta mensual a los miembros de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE) que aglutina a los mayores promotores inmobiliarios del país, en número de viviendas provistas al mercado inmobiliario ecuatoriano.

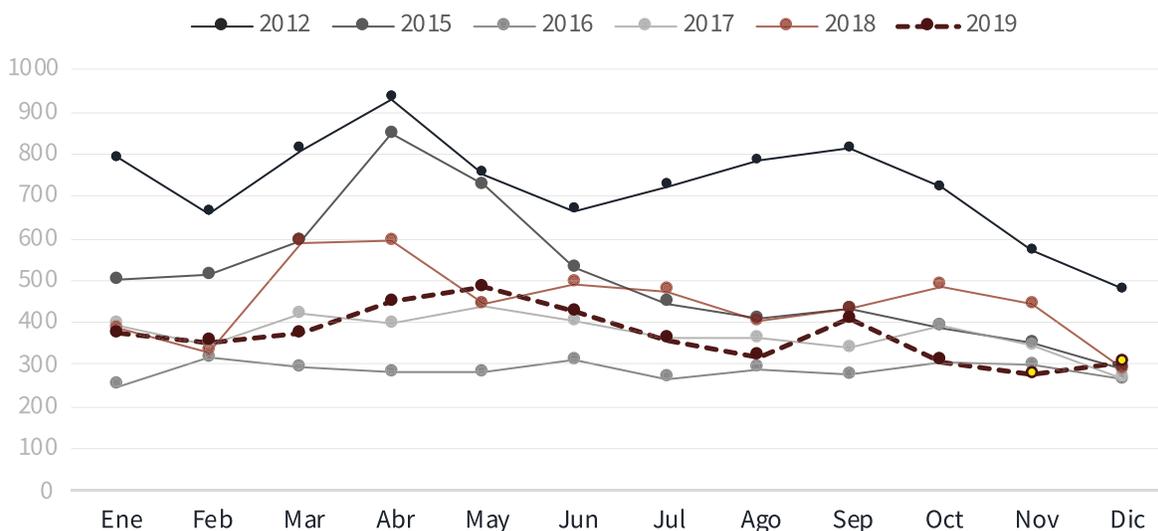
Reservas de Vivienda

El análisis de la tendencia de reservas netas de vivienda evidencia que **el periodo de auge económico ocasionado por los altos precios del petróleo impulsó un crecimiento sostenido del sector**, hasta el año 2012, año en que el boom internacional de commodities termina, tendencia que se tradujo en construcciones y entregas hasta el 2014, último año de la tendencia de crecimiento de las estadísticas oficiales. Así mismo la lectura comercial evidencia que, **concluido el periodo de bonanza, la falta de liquidez y contracción económica agravada con el anuncio y aprobación de la Ley de Plusvalía trajo consigo un periodo de caída de reservas e incertidumbre para el sector inmobiliario.**

La desaceleración del mercado se va dando paulatinamente año a año desde finales de 2012, esta se acentúa a partir del mes de octubre del 2015, donde se inicia un largo periodo de bajas cifras de reservas por mes. **Pese a lo anterior, el 2018 registró una recuperación en la tendencia de reservas totales en relación al peor año de la muestra, que fue el 2016. El año 2019 muestra una inesperada**

desmejora de reservas: al momento los anuncios gubernamentales de incentivos para vivienda no logran su cometido de dinamizar el sector.

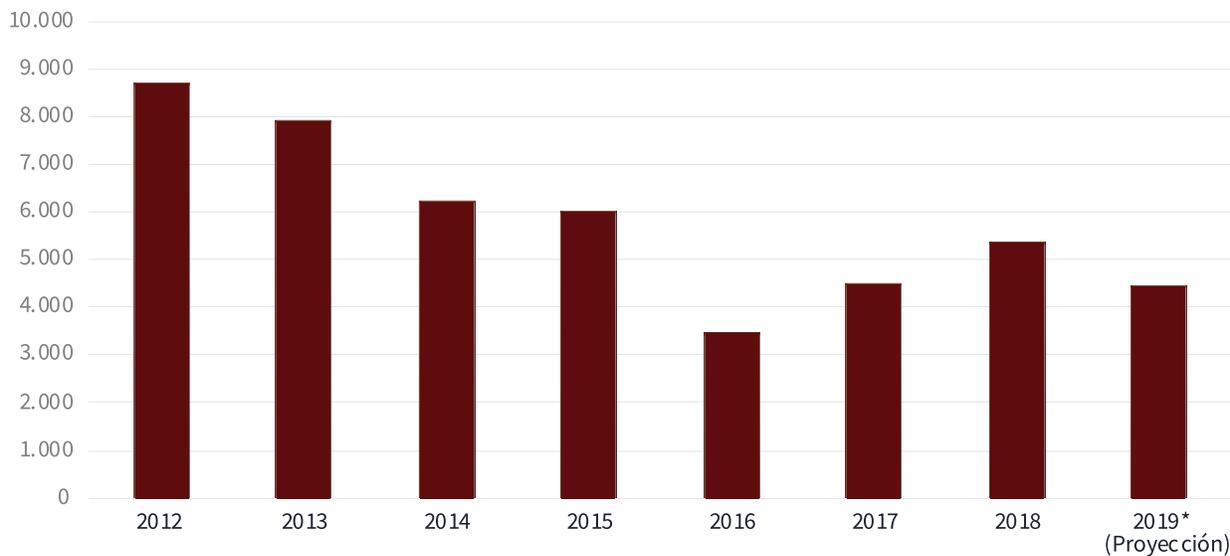
Gráfico 13:
TENDENCIA DE LAS UNIDADES RESERVADAS NETAS
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019



Es así que **la variación anual de las unidades reservadas netas en el 2019 refleja un decrecimiento del -17,2% (921 unidades) con respecto al mismo periodo del año 2018**, año en el cual se había registrado una leve recuperación sectorial.

Si se analiza la variación de las reservas netas del 2019 con el peor año de la muestra (2016) se evidencia un crecimiento de 29,3% (1.005 unidades). Así mismo, la comparar la variación de las reservas del 2019 con el mismo periodo del mejor año de la muestra (2012) la variación anual es de -49,0% (4.255 unidades).

Gráfico 14:
TENDENCIA DE LAS UNIDADES RESERVADAS NETAS DE VIVIENDA EN ECUADOR
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019

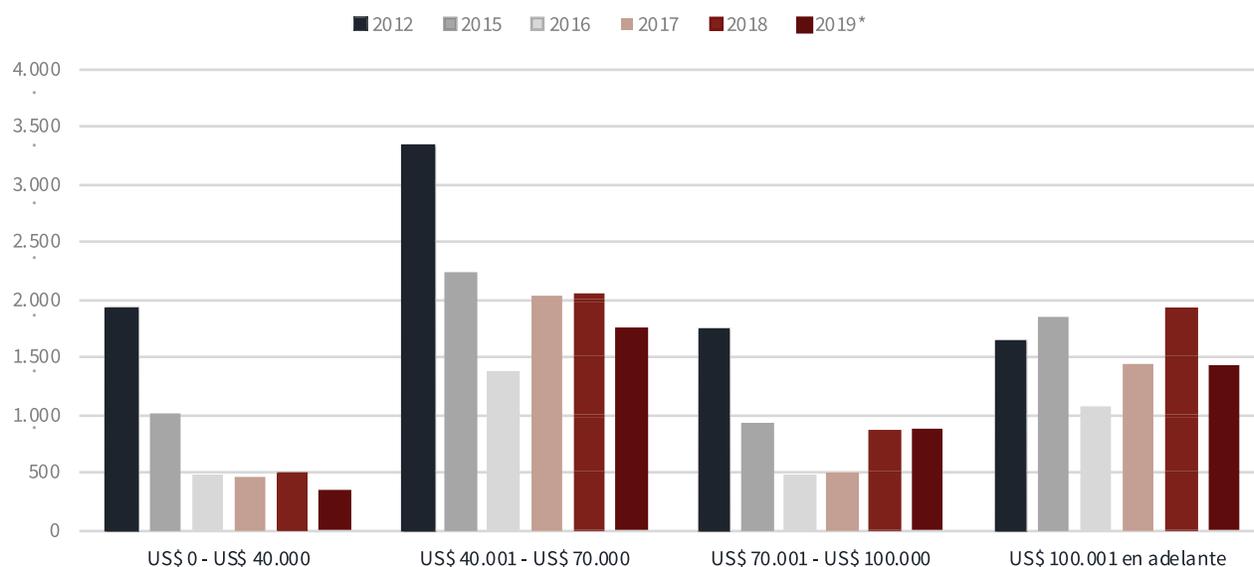


Al analizar la tendencia de reservas por rango de precios se evidencia que el rango que motivó la recuperación de las reservas en el año 2018 “US\$100.001 en adelante” se contrajo nuevamente en el 2019. A la fecha el único rango que evidencia una variación positiva respecto al mismo periodo del año anterior es el “US\$ 70.001 - US\$ 100.000” de 4,1% con respecto al 2018.

Así mismo, el siguiente gráfico evidencia que al comparar las reservas del mejor año de la muestra 2012 por rango de precio con las reservas de los últimos años se evidencia que **los segmentos más bajos de vivienda “US\$ 0 - US\$40.000” y “US\$40.001 - US\$70.000” continúan siendo uno los más afectados por la crisis rangos que abarcan la mayor porción de déficit de vivienda en el país.**

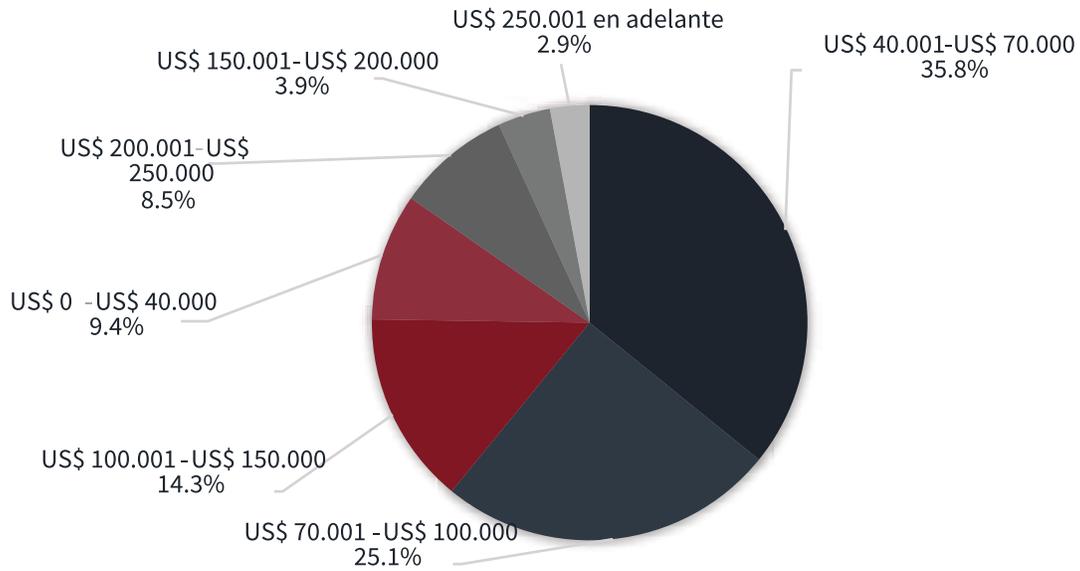
“...se evidencia que el rango que motivó la recuperación de las reservas en el año 2018 “US\$100.001 en adelante” se contrajo nuevamente en 2019.”

Gráfico 15:
RESERVAS NETAS DE VIVIENDA POR RANGO DE PRECIO
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019



Si se analiza la proyección del total de unidades reservadas netas por rango de precio en el 2019, el 35,8% pertenece al rango “US\$40.001-US\$70.000”; seguido por un 25,1% en el rango “US\$70.001-US\$100.000”; 14,3% en el rango “US\$100.001-US\$150.000”; 9,4% en el rango “US\$ 0-US\$40.000”; 8,5% en el rango “US\$200.001-US\$250.000”, 3,9% en el rango “US\$150.000-US\$200.000 y por último un 2,9% en el rango “US\$250.001-en adelante”.

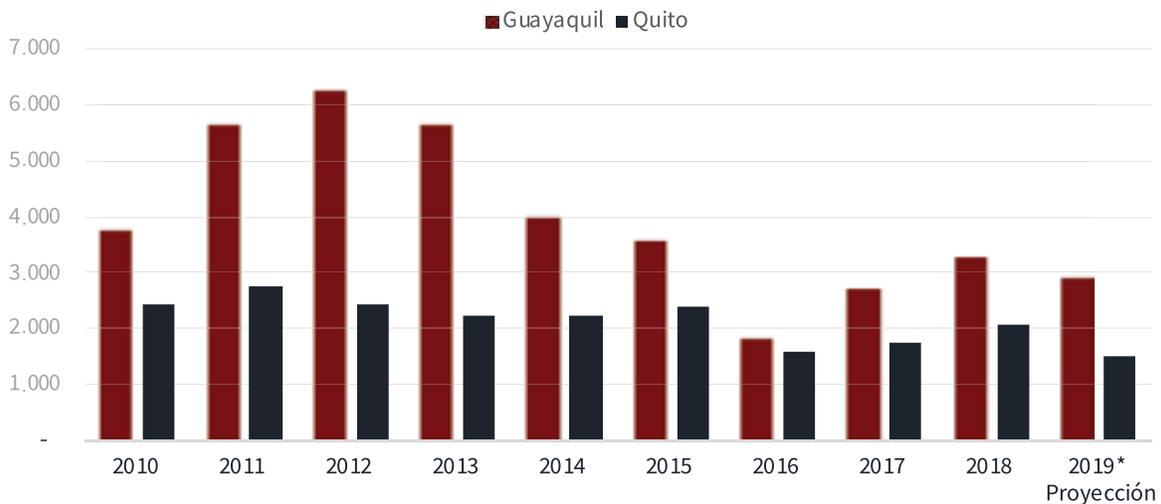
Gráfico 16:
UNIDADES RESERVADAS POR RANGO DE PRECIO
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019



Al profundizar el análisis de la tendencia de reservas, se realiza un comparativo por ciudades con el fin de identificar cuál ha sido la ciudad que más se ha desacelerado en el 2019 y que cuál ha sido el rango de precio que evidencia la variación negativa más alta, esto permitirá al lector conocer cuáles podrían ser los rangos de precios desmotivados para el próximo año en caso de que la coyuntura económica, política o social se mantenga.

Las cifras proyectadas muestran que **la ciudad más se desaceleró en el 2019 fue Quito al mostrar una variación de -26,6% (547 unidades) seguido por Guayaquil con una variación de -11,3% (374 unidades).**

Gráfico 17:
UNIDADES RESERVADAS ANUALES POR CIUDAD DE ORIGEN
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019

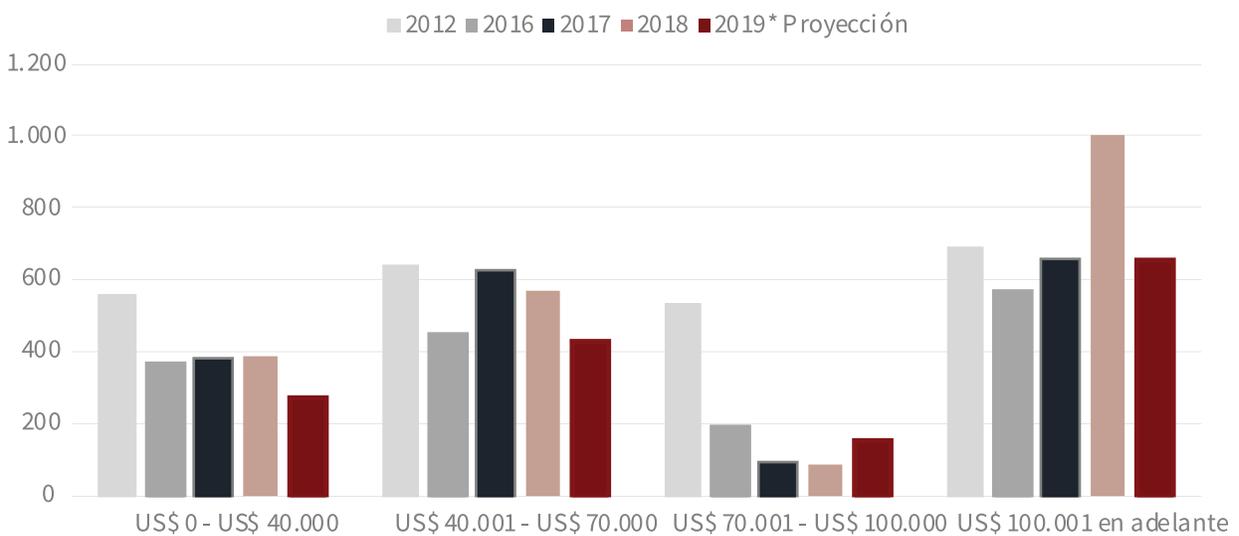


Al profundizar en la tendencia de reservas en la ciudad de Quito, se evidencia que:

- (1) En relación al mejor año de la muestra (2012) los rangos de precio más bajos son los que más se han desmotivado en los últimos años;
- (2) El rango que impulsó la leve recuperación de reservas en el año 2018 fue el rango “US\$100.001 en adelante”; y,
- (3) En el 2019 el único rango que evidencia un crecimiento en relación con el año anterior es el rango “US\$70.001 - US\$100.000” motivado principalmente por los incentivos de tasas y financiamiento que implementó el Gobierno nacional en el último año.

“En el 2019 el único rango que evidencia un crecimiento en relación con el año anterior es el rango “US\$70.001 - US\$100.000”

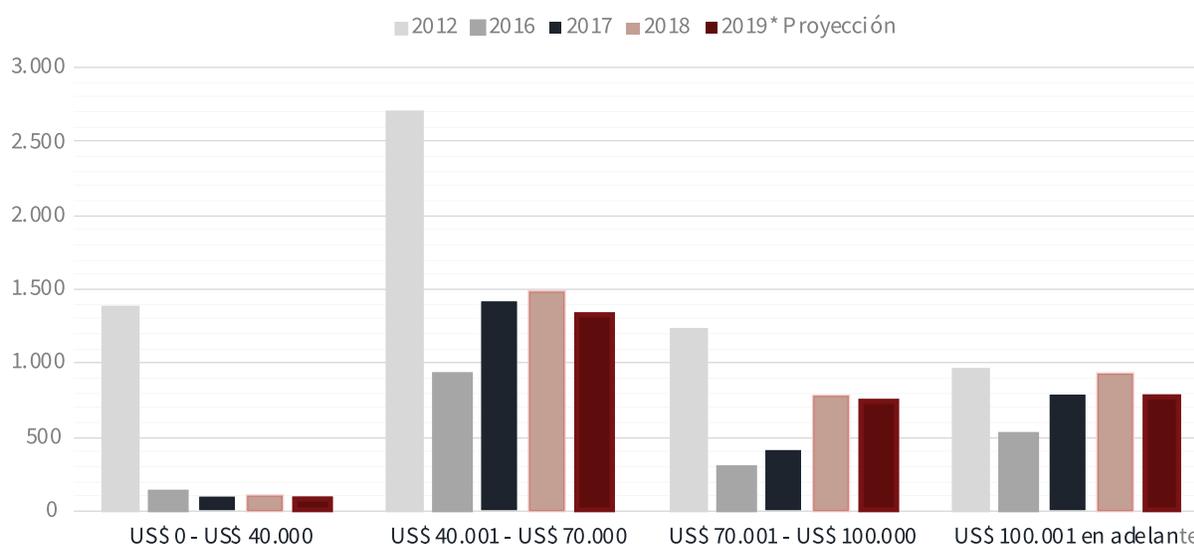
Gráfico 18:
RESERVAS NETAS POR RANGO DE PRECIO EN QUITO
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019



Asimismo, al profundizar en la tendencia de reservas en la ciudad de Guayaquil, se evidencia que:

- (1) En relación al mejor año de la muestra (2012) los rangos de precio más bajos son los que más se han desmotivado en los últimos años, inclusive el dinamismo que obtuvo la demanda de vivienda en los primeros dos rangos de precios “US\$0 - US\$40.000” y “US\$40.001-US\$70.000” cae casi en su totalidad hacia el año en donde la crisis inmobiliaria golpeó al sector; y,
- (2) En Guayaquil se evidencia desaceleración en todos los rangos de precio.

Gráfico 19:
RESERVAS NETAS POR RANGO DE PRECIO EN GUAYAQUIL
Encuesta muestral APIVE - Proyección 2019



Oferta de Vivienda

El anuncio de medidas gubernamentales para dinamizar la construcción ha mantenido alta la expectativa de las empresas encuestadas respecto de la tendencia de las reservas futuras, aquello se ha visto reflejado en la tendencia de ofertas de vivienda en el 2019 e inclusive, se ha observado como la oferta se ha ido acumulando en aquellos segmentos beneficiados por las medidas ya vigentes.

Pese a las expectativas, la desaceleración del sector en el 2019 es evidente y aquello se refleja en un incremento del ratio de estimación de absorción de las unidades ofertadas en relación al registrado al final del 2018. La siguiente tabla muestra incluso que los segmentos en donde se acumulan más reservas de vivienda son los rangos en donde más se ha incrementado el ratio de absorción es decir que tomarán más meses en colocarse dicho número de vivienda.

Tabla 4: Unidades Ofertadas en el 2019 y tendencia de absorción de la oferta

Rango	Absorción 2018 (Meses) (Oferta / Reservas)	Absorción 2019 (Meses) (B/A) ¹ (Oferta / Reservas)
US\$ 0 - US\$ 20.000	1	6
US\$ 20.001 - US\$ 30.000	40	52
US\$ 30.001 - US\$ 40.000	9	13
US\$ 40.001 - US\$ 50.000	9	4
US\$ 50.001 - US\$ 60.000	7	9
US\$ 60.001 - US\$ 70.000	9	10
US\$ 70.001 - US\$ 80.000	6	5
US\$ 80.001 - US\$ 90.000	9	13
US\$ 90.001 - US\$ 100.000	5	20
US\$ 100.001 - US\$ 150.000		25
US\$ 150.001 - US\$ 200.000		19
US\$ 200.001 - US\$ 250.000		17
US\$ 250.001 en adelante		79
US\$ 100.001 en adelante	16	25

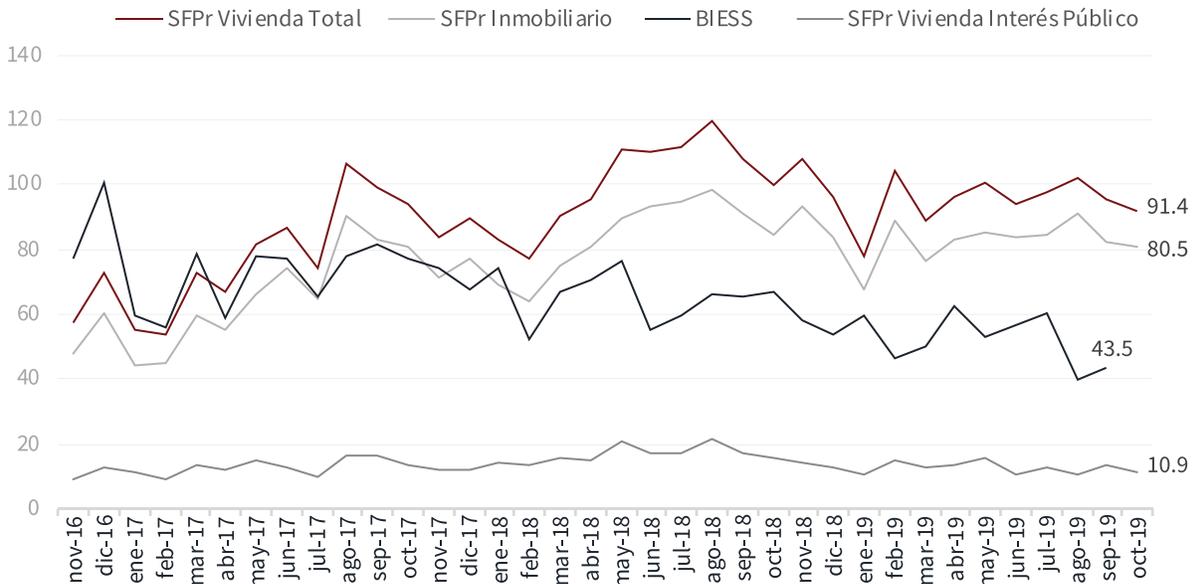
Crédito de Vivienda

En el 2018 la colocación de créditos hipotecarios en el país se incrementó en 8,9% (162 millones de USD) con respecto al 2017. Este crecimiento fue sido impulsado principalmente por el crédito otorgado por las Instituciones Financieras Privadas quienes en el 2018 otorgaron el 61% de total, mientras que el 39% restante fue otorgado por el BIESS.

Esto preocupa al sector, pues esta Institución es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país y dicha tendencia de colocación se mantiene a la baja en el 2019. Es importante resaltar que el BIESS llegó a colocar el 67% del total de crédito de vivienda en el año 2013.

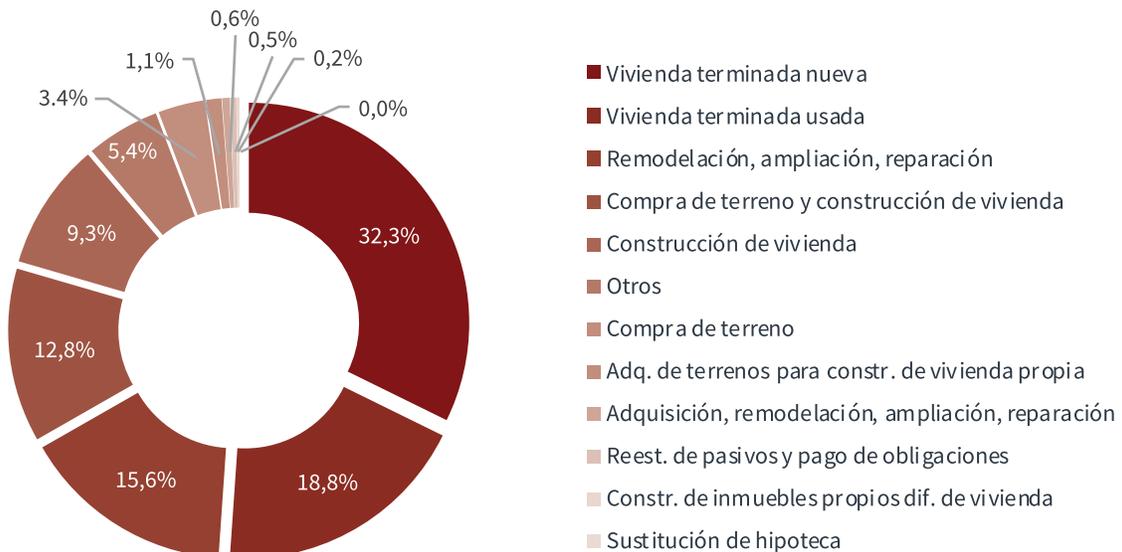
“En el 2018 la colocación de créditos hipotecarios en el país se incrementó en 8,9% (162 millones de USD) con respecto al 2017. ”

Gráfico 20:
Volumen de crédito del segmento vivienda
Millones USD - BCE



El crédito otorgado por el SFP Pr en el periodo enero a octubre de 2019 (\$ 947,3 millones) registra una variación de -5,9% (\$ 59,5 millones) con respecto al mismo periodo del 2018. Al analizar el destino financiero del crédito otorgado hasta el mes de septiembre de 2019 -dado que las cifras del destino financiero del crédito otorgado por el SFP Pr del mes de octubre no ha sido publicado a la fecha de corte del boletín- se evidencia que la mayor parte del crédito fue entregado a vivienda terminada nueva (32,3%), seguido por vivienda terminada usada (18,8%):

Gráfico 21:
SFP Pr DESTINO FINANCIERO DEL CRÉDITO “ENE - SEP 2019”
Fuente: Banco Central de Ecuadr (BCE)

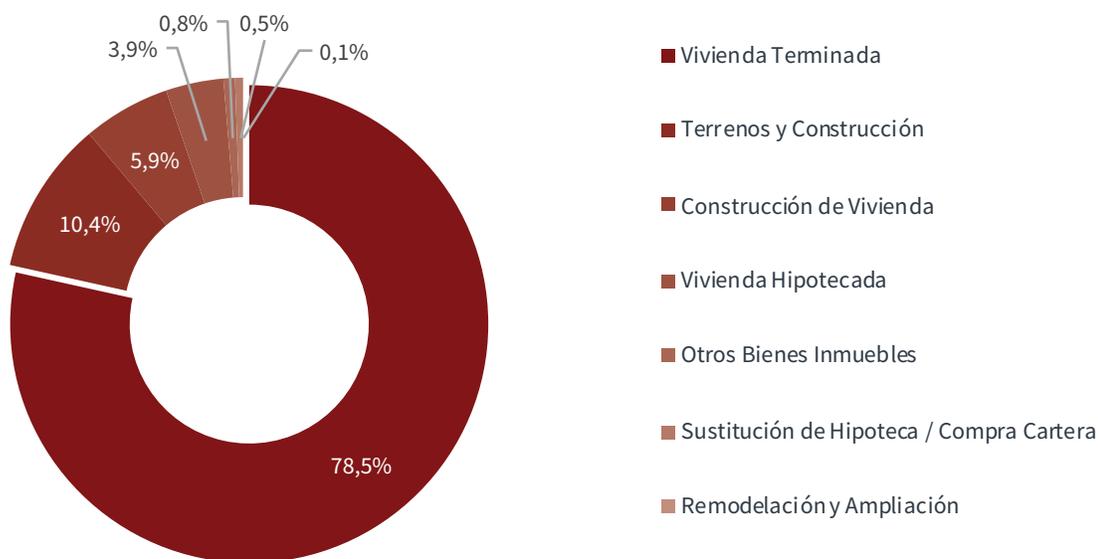


Por otro lado, el crédito otorgado por el BIESS en los primeros nueve meses del 2019 (\$ 471,8 millones) registró una desaceleración de -19,6% (\$115,1 millones) con respecto al mismo periodo del 2018 y un decrecimiento del -38,3% (\$292,9 millones) con respecto al 2016. Vale destacar que el crédito otorgado en los nueve meses del 2019 representa el 52% del total de crédito proyectado a colocar en el presente año según pronunciamientos oficiales (\$ 900 millones). Las cifras del mes de octubre de 2019 no han sido publicadas a la fecha de corte del presente boletín en la página web de la institución.

“...el crédito otorgado por el BIESS en los primeros nueve meses del 2019 (\$ 471,8 millones) registró una desaceleración de -19,6% con respecto al mismo periodo del 2018 ”

Al analizar el destino financiero del crédito otorgado por el BIESS en los nueve meses del 2019, se evidencia que la mayor parte del crédito fue entregado a vivienda terminada:

Gráfico 22:
BIESS DESTINO FINANCIERO DEL CRÉDITO “ENE - SEP 2019”
Fuente: Banco Central de Ecuador (BCE)



En base a la tendencia de el crédito otorgado por el sistema financiero privado y el otorgado por el BIESS para el financiamiento de vivienda hasta la fecha en donde se cuenta con información pública, se puede afirmar que el 2019 terminará con una menor colocación crediticia en relación al año 2018.

5. ¿QUÉ ESPERAR DEL 2020?

A finales del mes de octubre la representante del Banco Central del Ecuador, Verónica Artola, manifestó que es bastante probable que luego de los eventos sociales ocurridos a inicios del mes de octubre, el año 2019 cierre con una tasa menor de crecimiento al estimado de 0,20%. **Artola prevee que el estancamiento económico se mantenga en el año 2020 -al cual asignó la tasa de 0,6% como crecimiento esperado- acompañado de una inflación anual de 1,5% para dicho periodo.**

Ecuador cierra un 2019 difícil, sin certezas de reactivación para el 2020 de manera generalizada en todos los sectores, lo cual para el sector de interés del lector, se refleja en una demanda desmotivada por las expectativas de empleo y de liquidez doméstica. Este fenómeno ha sido más evidente en la ciudad de Quito y a diferencia del año 2018 en el que pese a la falta de liquidez los altos rangos de precios de vivienda mantenían su dinamismo y sostenían el crecimiento del sector, para el 2019 la desaceleración se agravó por igual en todos los rangos, deciles y ciudades. La realidad de Quito puede estar simplemente relacionada con la recesión del estado como proveedor de empleo, hipótesis que aún requiere validación en investigaciones futuras.

Pese a la coyuntura económica nacional, lo importante a tener en cuenta, en esta materia, desde la perspectiva del sector promotor de vivienda y de construcción, es que **el crecimiento poblacional y la demanda de vivienda que le corresponde, no se frena mientras se frena la economía, como tampoco crece al lento ritmo que se recupera la construcción, sino de manera mucho más acelerada, lo que se traduce por supuesto en que el déficit de vivienda se incrementa día a día.** Un déficit importante aún, sobre todo en los estamentos de menor ingreso pero en general, en todos los segmentos de precio, es la principal oportunidad identificada para el futuro inmediato.

Otras oportunidades identificadas por el sector a fin de hacer frente a las perspectivas económicas egoístas, son por un lado la **atracción de inversiones extranjeras en el recientemente creado Mercado de REITS (Fondos y Sociedades de Inversión en bienes inmuebles para alquiler), así como en la atención del segmento de turismo inmobiliario:** Ecuador es ya destino predilecto de retirados, pero también, por sus condiciones climatológicas y otros factores, lo es en general para inversiones de residencia semi permanente de muchos extranjeros. Queda en manos de los líderes del sector y del Estado propiciar las condiciones para que la inversión extranjera llegue en estos noveles nichos de atención del inversionista local.

Así, resulta imprescindible el alineamiento de todas las instituciones, para mover el tren de la promoción, debe incluir a los principales bancos, al estado, al MIDUVI, el MINTUR, el MEF así como a los municipios, por decir lo menos, a fin de que sus vagones se engranen y el acceso a vivienda se dinamice, lo cual será un desafío de todos.