

Descripción

El Índice del Mercado de la Vivienda es elaborado por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE). Según registros históricos aproximadamente el 50% del total de las nuevas unidades de vivienda en Ecuador son construidas por las empresas que reportan para la elaboración de éste índice. El índice toma de base la información recopilada mes a mes a través de una encuesta respondida por las empresas que reportan a APIVE.

La encuesta es respondida por el 75% del total de promotores miembros de esta asociación. Algunas de las variables recopiladas por la encuesta son: unidades reservadas, número de visitas, número de resciliaciones, indicadores de percepción e información sobre el volumen de crédito de vivienda.

Datos básicos

RANGO DEL ÍNDICE	0 - 100
FRECUENCIA DE CÁLCULO	TRIMESTRAL
FECHA DE LANZAMIENTO	Enero - 2019
FECHA DEL PRIMER VALOR	T3-2015
FECHA DEL ÚLTIMO VALOR	T4-2018

Gráfico



Metodología

La metodología de elaboración del índice toma base en la metodología utilizada por el National Homebuilders Association de Estados Unidos para producir su Índice de Mercado de Vivienda.

Para el cálculo del índice se toma de la encuesta las siguientes variables: Percepción sobre las ventas en el mes (t), Percepción sobre las ventas en los próximos seis meses (t+6) y la Percepción del tráfico de clientes interesados en adquirir vivienda nueva que se hayan acercado a los puntos de venta.

Las primeras dos series se evalúan como "Bueno" (incremento > 5%), "Aceptable" (incremento < 5%) y "Malo" (incremento = 0%). El tráfico de posibles compradores se califica como "Muy alto", "Alto", "Normal", "Bajo" y "Muy bajo". Usando los resultados de la encuesta, se calculan tres índices de difusión separados, aplicando la siguiente fórmula: $(\% \text{ de estimaciones positivas} - \% \text{ de estimaciones negativas} + 100)/2$.

El IMV puede oscilar entre 0 y 100. Las lecturas superiores a 50 denotan que la mayoría de los miembros de la Asociación valoran las condiciones de venta como favorables.

Descripción

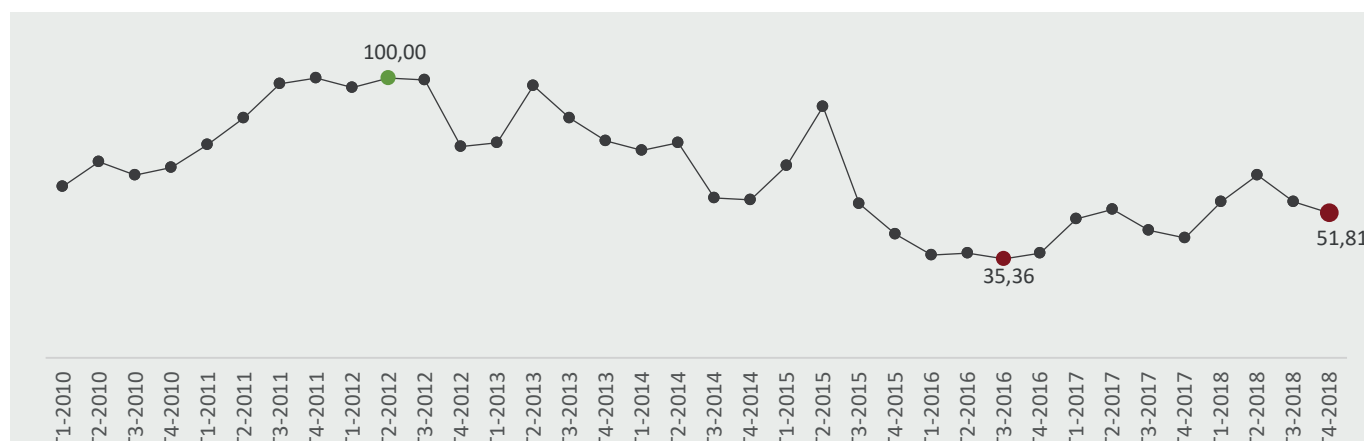
El Índice de Nuevas Construcciones de Vivienda (INCV) es elaborado por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE). Según registros históricos aproximadamente el 50% del total de las nuevas unidades de vivienda en Ecuador son construidas por las empresas que reportan para la elaboración de éste índice. El índice toma de base la información recopilada mes a mes a través de una encuesta respondida por las empresas que reportan a APIVE.

La encuesta es respondida por el 75% del total de promotores miembros de esta asociación. Algunas de las variables recopiladas por la encuesta son: unidades reservadas, número de visitas, número de resciliaciones, indicadores de percepción e información sobre el volumen de crédito de vivienda.

Datos básicos

FRECUENCIA DE CÁLCULO	TRIMESTRAL
FECHA DE LANZAMIENTO	Enero - 2019
FECHA DEL PRIMER VALOR	T1-2010
FECHA DEL ÚLTIMO VALOR	T4-2018

Gráfico



Metodología

Para calcular el INCV se utiliza un índice simple, el cual relaciona las viviendas reservadas en el periodo de análisis (Ti) respecto al año base (T0) -segundo trimestre del año 2012, tal como se lo presenta a continuación:

$$INCV_i = (Viviendas Reservadas Netas T_i) / (Vivienda Reservadas Netas T_0) * 100$$

El índice está inspirado en el "United States Housing Starts" de Estados Unidos. Se consideran unidades reservadas a las unidades vendidas cuando se haya firmado una reserva o promesa de compra venta. Las unidades vendidas (reservadas) ingresadas en la encuesta son netas es decir descontando las resciliaciones correspondientes del mes.

Los datos para el indicador se obtienen a partir de una encuesta realizada a los miembros de APIVE. El Índice de Nuevas Construcciones de Vivienda permite identificar que:

- Un aumento en la demanda de nuevas viviendas apunta al crecimiento del bienestar de la población.
- El aumento en la demanda de nuevas vivienda conlleva a un aumento en la construcción de viviendas lo cual provoca el incremento del empleo en la industria de la construcción.
- Un aumento en la demanda de nuevas viviendas suele generar una mayor demanda de otros productos necesarios para los compradores de viviendas nuevas, como muebles nuevos, electrodomésticos, etcétera. Este hecho puede estimular la actividad del consumidor y afectar a los índices de precios.
- El aumento del indicador puede conducir al incremento de la actividad del mercado inmobiliario.

Descripción

El Índice de Interesados en Comprar Vivienda (IICV) es elaborado por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE). Según registros históricos aproximadamente el 50% del total de las nuevas unidades de vivienda en Ecuador son construidas por las empresas que reportan para la elaboración de éste índice. El índice toma de base la información recopilada mes a mes a través de una encuesta respondida por las empresas que reportan a APIVE.

La encuesta es respondida por el 75% del total de promotores miembros de esta asociación. Algunas de las variables recopiladas por la encuesta son: unidades reservadas, número de visitas, número de resciliaciones, indicadores de percepción e información sobre el volumen de crédito de vivienda.

Datos básicos

FRECUENCIA DE CÁLCULO	TRIMESTRAL
FECHA DE LANZAMIENTO	Enero - 2015
FECHA DEL PRIMER VALOR	T2-2015
FECHA DEL ÚLTIMO VALOR	T4-2018

Gráfico



Metodología

Para calcular el IICV se utiliza un índice simple, el cual relaciona las visitas de los potenciales interesados en adquirir vivienda en el periodo de análisis (Ti) respecto a los clientes interesados del año base (T0) -segundo trimestre del 2015 fecha en que inicia el último periodo de crisis del sector inmobiliario, tal como se lo presenta a continuación:

$$IICVi = (\text{Visitas de clientes interesados } Ti) / (\text{Visitas de clientes interesados } T0) * 100$$

Se consideran clientes interesados aquellos potenciales compradores que se hayan acercado a solicitar información sobre el proyecto. Los datos para el indicador se obtienen a partir de una encuesta mensual realizada a los miembros de APIVE. El Índice de Interesados en Comprar Vivienda permite identificar que:

- Un aumento en el interés en adquirir vivienda está relacionado con el incremento de la confianza de los ciudadanos respecto a la Economía e Instituciones del país.
- El aumento de clientes interesados en adquirir vivienda anticipa un aumento en la construcción de viviendas lo cual provoca el incremento del empleo en la industria de la construcción.
- Un aumento en el interés en adquirir vivienda permite anticipar necesidades de nuevos requerimientos crediticios futuros.
- El aumento del indicador puede conducir al incremento de la actividad del mercado inmobiliario.