



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

Samborondón, 23 de noviembre del 2020
APIVE-137-2020

Señor
Carlos Perez Barriga
Director
Diario El Universo
Guayaquil.-

De nuestras consideraciones:

Reciba Usted un cordial saludo de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador-APIVE.

Nos remitimos a Usted en relación a la nota titulada "Hay sobreoferta de casas en venta y la demanda está reprimida e inestable en Ecuador" publicada el día 22 del presente mes y año.

La referida nota hace referencia a una sobreoferta de vivienda que, al menos a fiarse por los datos y las estadísticas del sector, no tiene asidero alguno en la realidad. Asimismo en el contenido de la nota de referencia se confunden la demanda de vivienda con la tendencia de créditos hipotecarios y de mudanzas, cuando la primera se mide alrededor del mundo sobre la base de promesas de compra venta -esto es, las decisiones de los hogares de contratar una vivienda generalmente en planos-, mientras que las mudanzas y los créditos que las viabilizan se producen en promedio 24 meses después de suscrita una promesa de compra venta, cuando la vivienda está construida y concluida. Al respecto, de acuerdo a las cifras de la encuesta muestral elaborada por APIVE, el número de promesas de compra venta netas suscritas por hogares con el sector en 2020, respecto al mismo periodo del año 2019 ha mostrado una evolución positiva pasando de -61% en el mes de marzo, a -41% en el mes de junio hasta llegar en el mes de agosto a un -31%. Esta es incontrovertiblemente una recuperación sostenida de la demanda de vivienda por parte de hogares en el país. A lo sumo es posible especular si dicha recuperación deriva de un represamiento de la decisión de hogares afectados por el paro en el mes de octubre 2019 y la cuarentena de los meses de marzo, abril y mayo, o a una renovada valoración de las familias sobre la necesidad de contar con un hogar propio frente a tanto incertidumbre.

Ahora, mientras aquellas cifras hablan claramente de la recuperación sostenida de la demanda de vivienda, es posible remitirse a las cifras de oferta publicadas por el INEC, que muestran claramente que no puede existir sobre oferta en el Ecuador cuando el crecimiento vegetativo de la población demandante de vivienda -nuevos hogares, por ejemplo- supera con creces la oferta disponible de vivienda en el país, ni se diga en los principales polos urbanos.

Acierta su publicación al señalar que la oferta de crédito hipotecario para vivienda se ha visto trastocada en los últimos meses, afectando así la posibilidad de los hogares de perfeccionar la compra de su vivienda, para la cual como ha sido anotado, vienen pagando con mucho esfuerzo una entrada mientras avanza la construcción por ellos contratada. En el sector financiero privado se presentan en los últimos meses variaciones en las políticas de calificación de crédito hipotecario, sobre las que los dos sectores sostienen diálogos fluidos con el objetivo de proteger el perfeccionamiento de miles de compromisos contractuales y sus múltiples derivaciones con banca, proveedores, empleo, entre otros. En el sector público, en cambio, específicamente en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, mayor banco hipotecario del país, el ritmo de desembolsos de créditos ha desmejorado sensiblemente afectando severamente a los hogares afiliados y jubilados que esperaban mudarse en 30 o 60 días desde que su vivienda está terminada, pero que ahora deben esperar innumerables días para hacerlo. Esto afecta a los proyectos que requieren cumplir con sus pasivos sobre la base de una cobranza planificada y en última instancia, a los empleos que pudiendo reactivarse y producir afiliaciones adicionales al seguro, se mantienen represados por la lentitud de procesos del Banco, sobre la que poca o ninguna responsabilidad asumen sus personeros.

Seguros de contar con el espacio requerido para incluir estos criterios en una futura y necesaria ampliación del esfuerzo periodístico desplegado.

Cordialmente,


Jaime Rumbos Dueñas
Representante Legal
APIVE

CC:
Nila Velázquez Coello
Directora
Fundación El Universo