



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDAD ESPÍRITU SANTO
FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES

TÍTULO: LA EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y SU IMPACTO EN EL
SECTOR INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE QUITO DURANTE EL PERIODO
2010-2016

**TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO
A OPTAR EL GRADO DE:**

INGENIERO EN CIENCIAS EMPRESARIALES

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

ALFREDO JOSÉ REYES BUENAVENTURA

NOMBRE DEL TUTOR:

ING. ELSA MAYORGA QUINTEROS

SAMBORONDÓN, SEPTIEMBRE 2017

Resumen

En la presente investigación se analizó la situación actual en el Ecuador referente al crédito hipotecario, la misma se encuentra en un crecimiento acelerado, impulsado por un boom inmobiliario que empezó a desarrollarse a partir del año 2014. Durante el año 2016 se registraron un total de 7 mil 500 millones de dólares en créditos otorgados para la vivienda, esta cifra incrementó en más de 6 mil millones de dólares en comparación con el año 2010; esto representa un aumento del 425% en solo 6 años. La presente investigación cualitativa tiene un enfoque descriptivo, se detalla la evolución del crédito hipotecario y su impacto en el sector inmobiliario en la ciudad de Quito. Dentro del proceso se recopiló información de bases de datos que forman parte de instituciones locales para analizar las causas y consecuencias de la evolución del crédito hipotecario y su impacto. El incremento más acelerado se lo observa desde 2014 hasta 2016, lo cual se considera como el período del boom inmobiliario a nivel nacional. Se concluyó que el inmobiliario de la ciudad de Quito se ve afectado directamente de una manera positiva debido al boom inmobiliario que surgió en el país desde el año 2014.

Palabras claves: Sector inmobiliario, crédito hipotecario, riesgo de crédito, burbuja inmobiliaria, crisis hipotecaria.

Abstract

In the present investigation, the current situation in Ecuador related to mortgage credit was analyzed. This growth is accelerated, boosted by a real estate boom that began to develop as of 2014. During the year 2016, a total of \$ 7.5 billion in loans for housing, this figure increased by more than \$ 6 billion compared to 2010; this represents an increase of 425% in just 6 years. This qualitative research has a descriptive approach, detailing the evolution of mortgage credit and its impact on the real estate sector in the city of Quito. Within the process, information was collected from databases that are part of local institutions to analyze the causes and consequences of mortgage loan developments and their impact. The most accelerated increase is observed from 2014 to 2016, which is considered as the period of the real estate boom nationwide. It was concluded that the real estate of the city of Quito is directly affected in a positive way due to the real estate boom that has arisen in the country since 2014.

Keywords: Real estate, mortgage credit, credit risk, housing bubble, mortgage crisis.

Introducción

En el año 2000 empieza una reestructuración de la economía ecuatoriana que se debe a algunos factores, entre estos se encuentran la adopción del dólar norteamericano como moneda, la entrada de remesas provenientes del exterior, y la desconfianza en el sistema financiero nacional (Herrera, 2005). Los individuos preferían realizar inversiones inmobiliarias debido al bajo riesgo que existe, ya que estos les daban más seguridad económica (Cavalcanti & Parella, 2006).

Es importante destacar que antes del proceso de dolarización la adquisición de una vivienda era un proceso casi imposible, debido principalmente a la constante devaluación del sucre. Esto provocaba que los precios de los insumos para la construcción incrementaran de la noche a la mañana, y esto era un fenómeno que ocurría con frecuencia. Entonces en el momento que se adoptó el nuevo sistema monetario, se alcanzó un nivel de estabilidad no antes visto (Herrera, 2005).

Como se hizo mención anteriormente las remesas provenientes de migrantes localizados en dos sitios geográficos específicos, Estados Unidos y España, permitió un influjo de efectivo a los hogares. De acuerdo al Banco Interamericano de Desarrollo (2003) una gran porción de estas remesas fueron destinadas a la adquisición de terrenos, construcción de viviendas, y financiación a través de créditos hipotecarios.

Todos estos factores contribuyeron a una dinamización del sector inmobiliario ecuatoriano, intensificado en ciudades como Quito y Guayaquil (Cabrera, 2017). Los altos niveles de liquidez permitieron una inversión más agresiva dentro del sector inmobiliario, lo cual resultó en el repunte de la construcción y en la expansión acelerada de las zonas residenciales y comerciales dentro de las principales ciudades (Sánchez, Sánchez, & Morán, 2016).

El presente trabajo tiene la intención de exponer de manera concreta el problema relacionado con un incremento en la suma de créditos hipotecarios otorgados por el sistema

financiero ecuatoriano. De acuerdo con información provista de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador (2016) este valor ha experimentado un incremento superior a los 700 millones de dólares dentro del período 2010-2016, mientras que en Enero 2010 se contabilizaron un total de 1 mil 274 millones de dólares,

Durante el período analizado en la presente investigación, dos años después esta cifra incrementó a 1 mil 392 millones de dólares. La tendencia continuó y en Enero 2014 el monto total fue de 1 mil 615 millones de dólares, para posteriormente alcanzar los 1 mil 980 millones de dólares para Enero del 2016.

Según el informe del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2016) se otorgó un valor total de 6 mil 941 millones de dólares durante el período comprendido entre Octubre 2010 a Marzo 2017, lo cual representa más de 160 mil operaciones de crédito hipotecario. Durante el período entre Octubre 2010 a Octubre 2011 se contabilizaron un valor cercano a los 760 millones de dólares otorgados en créditos hipotecarios. Entre Octubre 2013 y Octubre 2014 se contabilizaron 1 mil 254 millones de dólares otorgados por el BIESS. Entre Julio 2015 y Julio 2016 el total fue de alrededor de 1 mil 150 millones de dólares.

Todo el sistema financiero ha otorgado un total cercano 17 mil millones de dólares en créditos de vivienda durante el período estudiado. El problema está relacionado con dos factores, en primer lugar con un alto nivel de endeudamiento por concepto de hipotecas y la posible evolución de una burbuja hipotecaria dentro del Ecuador (Rendón, Rubio, & Ulloa, 2016). Ambos casos tendrían un efecto negativo, que se deriva principalmente de una mala administración de los recursos por parte de las instituciones financieras ecuatorianas (González & Ureña, 2015).

Hasta el momento se conocen los datos de los créditos hipotecarios que han sido otorgados durante el período en cuestión, la improductividad de dicho crédito y su morosidad. Los datos provienen principalmente de la base de datos del BIESS, la Superintendencia de Bancos y Seguros, y la Asociación de Bancos Privados del Ecuador. Sin embargo se desconoce

el impacto que ha tenido este sobre el sector inmobiliario, y como ha sido la evolución del mismo. Mediante el uso de entrevistas que se realizarán a un número determinado de gerentes de empresas inmobiliarias establecidas en la ciudad de Quito, se podrá conocer el impacto que la evolución del crédito hipotecario ha tenido en el sector en cuestión. De igual manera se determinará la evolución del sector tanto en el mediano como en el largo plazo.

Se prevé que la información encontrada establezca la relación entre el monto otorgado por las instituciones financieras por concepto de créditos hipotecarios, y el impacto que tiene este fenómeno sobre la evolución del sector inmobiliario durante los años analizados. Se espera encontrar información relevante al incremento de las viviendas la ciudad de Quito, y del incremento en la demanda habitacional.

La investigación tiene como propósito tratar un tema relacionado con el desarrollo de la economía nacional. La evolución del monto otorgado por créditos de vivienda es importante analizar para comprender el nivel de endeudamiento de los individuos. De esta manera analizar cómo ha impactado en el sector inmobiliario a nivel nacional con énfasis en la ciudad de Quito.

Se pretende establecer el impacto del crédito de vivienda o hipotecario en el sector inmobiliario de la ciudad de Quito durante el período 2010 – 2016. Analizar la política establecida por el Gobierno Central en los últimos años en temas de créditos de vivienda y al sector inmobiliario.

Con la información obtenida se identificarán acontecimientos en el mediano y largo plazo, relacionados con una latente burbuja inmobiliaria. Se debe analizar la demanda habitacional, con el fin de determinar si existirá un nivel más alto de especulación que aportará negativamente a la situación antes mencionada.

Marco Teórico

Crédito hipotecario

Los préstamos son una de las principales operaciones bancarias en las condiciones modernas, aunque en el último período hubo una gran dispersión de las operaciones y servicios que se ocupan los bancos. El préstamo se ha convertido en un producto masivo, altamente estandarizados, con una serie de propósitos. Existen numerosos criterios para la clasificación de los préstamos (Bernal & Pico, 2015).

Los créditos a la vivienda, cuya finalidad es financiar la adquisición o rehabilitación de casas particulares. La compra de la propiedad residencial en forma de casas y apartamentos para las familias (dúplex y edificios de apartamentos), por lo general requiere de un préstamo a largo plazo con un plazo de 15-30 años, que está dotado de una propiedad (Cabrera, 2017). Estos préstamos tienen una tasa de interés fija o variable, que fluctúan en los períodos.

González & Ureña (2015) explican que la cartera de titularización de activos aporta un mayor grado de liquidez de las entidades financieras, reduce el riesgo de tipo de interés y de crédito, y la entidad financiera recibe una fuente de ingresos no financieros y por lo tanto ayuda a reducir el impacto de las restricciones reguladoras, tales como los requisitos de reserva de capital obligatorias y las primas de seguro de depósitos beneficios de las entidades financieras.

Se introduce una serie de nuevos participantes en el proceso: los emisores de crédito, proveedores de fondos iniciales, valores específicos, el levantamiento de la calificación de crédito, bancos de inversión y los inversores nacionales y globales (Cabrera, 2017). La titularización representa una pequeña revolución en el proceso de satisfacer las necesidades de los consumidores y la economía (Valencia, 2017).

Los préstamos hipotecarios son un instrumento único del mercado de capitales, por lo que las características de cada préstamo hipotecario pueden variar (tamaño, tasas, tasa de interés) dependiendo de la institución financiera que emite el préstamo hipotecario (Álvarez, 2016).

La participación hipotecaria entre la institución financiera y el solicitante de préstamo hipotecario debe incluir todas las características del contrato de hipoteca. Cuando una

institución financiera recibe una solicitud de préstamo hipotecario, debe determinar si la solicitud cumple con las condiciones para obtener un préstamo (Joya & Gúzman, 2015).

Teniendo en cuenta que la mayoría de las instituciones financieras venden sus préstamos hipotecarios o los titularizan en mercados hipotecarios secundarios, los puntos de referencia del mercado secundario que determinan la aceptabilidad así como las directrices de las instituciones financieras se utilizan para determinar la elegibilidad de las condiciones del préstamo hipotecario (Cabrera, 2017). Cuando los préstamos hipotecarios no se titularizan, las instituciones financieras pueden ser más flexibles al aceptar o rechazar directrices, y las características de los préstamos hipotecarios serán más diversas (Elvir, 2016).

De acuerdo con Álvarez (2016) todos los préstamos hipotecarios están garantizados por ciertos activos, y como parte de la función de la hipoteca, las instituciones financieras establecen el derecho de tomar la propiedad que permanece en su sitio hasta el reembolso total del préstamo. El derecho a la revocación del registro público en relación con los activos de esa institución financiera, le da el derecho de vender la propiedad si el usuario no paga la hipoteca o se retrasa con el pago (Bernal & Pico, 2015).

Un préstamo de hipoteca está garantizada por el bien inmueble, lo que significa que siempre que el préstamo no es devuelto, el deudor no puede hacer uso de sus facultades como dueño. Si alguien trata de comprar activos gravados, las instituciones financieras pueden acudir a un notario para que se detenga la operación; la cual finalmente es ejecutada por un juez de lo civil (Joya & Gúzman, 2015).

Riesgo de crédito

Los riesgos de crédito son en su mayoría asociados con los productos financieros modernos, tales como opciones, swaps de tipos de interés, swaps de divisas, futuros, etc., que son al mismo tiempo una protección o cobertura del riesgo de los instrumentos (Montalvo,

2014). El instrumento financiero es un contrato que da lugar a activos financieros de una empresa ya un pasivo financiero o instrumento de capital de otra empresa (Naredo, 2014).

Precisamente esta definición incluye el riesgo de crédito en el sentido amplio de la palabra, porque es un instrumento financiero y balance y los activos y pasivos del banco fuera de balance. El riesgo de crédito, en el sentido más estricto de la palabra, se refiere a la probabilidad de incumplimiento bajo el contrato de préstamo de dinero en efectivo (Álvarez, 2016).

De acuerdo con Elvir (2016) existe dos tipos de riesgo de crédito: el riesgo de reembolso de la deuda principal y el riesgo de pagar regularmente los intereses de los plazos acordados, es decir, cuando los prestatarios no pueden cumplir o no están dispuestos a cumplir con sus obligaciones con el banco. Además, constan otros tipos de riesgos a los que están conectados con la función de la concesión de préstamos por los bancos (Domínguez, Fernandini Puga, Riquelme, & Schneider, 2017).

Los factores externos afectan indirectamente el riesgo de crédito. Si la economía se encuentra en fase de expansión, entonces la demanda por préstamos incrementará y esto generará mayores ingresos tanto para prestamistas como prestatarios (Álvarez, 2016). Mientras que en la fase de recesión, los prestatarios acuden menos a la obtención de crédito debido a un descenso en la inversión y en el nivel de ingreso de sus clientes. (Cabrera, 2017).

El compromiso de crédito es establecer relaciones a largo plazo entre bancos y clientes, los cuales constituyen un acuerdo sobre un compromiso de crédito. El Banco está comprometido con el cliente, aprueba préstamos hasta una cierta cantidad en un cierto período de tiempo, a una tasa establecida por el mercado (Montalvo, 2014).

La empresa se ha comprometido según sea necesario presentar información sobre sus ingresos, activos y pasivos, planes e inversiones (Cabrera, 2017). El banco reduce así el coste de la recogida y verificación de los datos y las relaciones proyectadas a largo plazo con los clientes (Basco, 2014).

Los elementos de riesgo de crédito se encuentran cada vez que una persona o empresa entregan un producto o servicio sin el pago inmediato del mismo (Domínguez, Fernandini Puga, Riquelme, & Schneider, 2017). El riesgo de crédito es la consecuencia de las transacciones financieras contractuales entre el dador y el tomador de fondos o variaciones posibles de retorno que podría ganar en las transacciones financieras debido al retraso en el pago o incompleta de capital e intereses (Bernal & Pico, 2015).

De acuerdo con Montalvo (2014) los riesgos de crédito son en su mayoría asociados con los productos financieros modernos, tales como: opciones, swaps de tipos de interés, swaps de divisas, futuros, etc., que son al mismo tiempo una protección o cobertura del riesgo de los instrumentos. Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a activos financieros de una empresa y a un pasivo financiero o instrumento de capital de otra empresa.

El riesgo de crédito, en el sentido más estricto de la palabra, se refiere a la probabilidad de incumplimiento bajo el contrato de préstamo de dinero en efectivo (Montalvo, 2014). La cuestión es por qué los bancos están tratando de protegerse contra el riesgo. Debido a que cualquier retraso o falta de devolución del principal e interés contractual se reduce el beneficio de los bancos y su valor real.

Para Bernal & Pico (2015) las pérdidas por préstamos de alto riesgo son enormes, por ejemplo, en los Estados Unidos en el período de 1980 a 1993, quebraron un total de 1500 bancos y la mayor causa fue la excesiva exposición a los riesgos de crédito y la inadecuada gestión del riesgo de crédito.

Los bancos prestan a una gran variedad de solicitantes de préstamos y estos sirven para diferentes propósitos. Para la mayoría de los clientes obtener un crédito es la principal fuente de financiación (Montalvo, 2014). La concesión de préstamos a consumidores y empresas constituye la aceptación del riesgo con el fin de lograr beneficios. Hay muchos factores que conducen a retrasos en el pago del préstamo (Álvarez, 2016).

Sector inmobiliario

El sector inmobiliario dentro de la ciudad de Quito está compuesto por las siguientes empresas, que también forman parte de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE): Romero & Pazmiño Ingeniera Inmobiliaria S.A., Ferro Inmobiliaria S.A., Ripconciv Construcciones Civiles Cia. Ltda., Asociación Mutualista Pichincha Para La Vivienda, Semaica, Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cia. Ltda.

El desarrollo del sector inmobiliario de la Ciudad de Quito se encontraba en un auge, especialmente durante los años 2010-2011 en los cuales la mayoría de las compañías citadas previamente estipulaban que existía un incremento en sus ventas correspondientes al 40% (Revista Líderes, 2012).

De acuerdo con datos de la compañía Market Watch (2017), para el presente año se prevén un total de 508 proyectos residenciales dentro de la ciudad de Quito, lo cual representa un incremento del 2% en comparación con el año anterior. Dentro de la información la ciudad donde más proyectos residenciales existen es Quito, seguida por Guayaquil con un total de 73 una cifra inferior en comparación con años anteriores (APIVE, 2017).

El sector inmobiliario en el país tiene un desplome, lo cual se refleja principalmente en una caída dentro de la demanda. A partir de la caída del precio del petróleo en el 2015 que dio por terminado el período de bonanza, las denominadas reservas de vivienda cayeron en un 60% hasta finales del 2016 (El Comercio, 2016).

De acuerdo con la APIVE (2017) los efectos de la Ley de Herencias y Plusvalía motivaron un efecto negativo dentro del sector inmobiliario, lo cual se acentúa en la ciudad de Quito debido a la gran cantidad de proyectos que se desarrollan. Se estima que más de una docena de proyectos estuvieron paralizados en la capital, lo cual suma un valor superior a los 1 mil 100 millones de dólares (El Comercio, 2016).

Los problemas dentro del sector inmobiliario en la ciudad de Quito no solo corresponden a respuestas a externalidades, o reformas por parte del Gobierno Central, pero también a ordenanzas municipales (Cabrera, 2017). Una gran cantidad de promotores y desarrolladores

de proyectos urbanos, han protestado antes las acciones del Municipio de Quito, que impone mitigar los efectos que tiene la construcción en diferentes aspectos de la ciudad. (Martí-Costa, Durán, & Marulanda, 2016).

Burbuja inmobiliaria

Los precios de la vivienda están inflados por la especulación y la burbuja, tarde o temprano podría estallar, como lo hizo en otros países. Los precios de títulos de mercados de vivienda más cotizados de Ecuador, el de condominios en ciertos sectores exclusivos de la ciudad de Quito, no parece estar determinados por la especulación; sino por factores fundamentales como la vivienda, los ingresos y las tasas de interés (Narvaez, Taibo, & Europeo, 2013).

La investigación empírica es bastante unánime sobre una burbuja de precios en el mercado de la vivienda. El aumento de los precios es superior a lo que puede ser explicado por los llamados factores fundamentales como la demografía, la renta, interés y variedad (Burriel, 2014).

De acuerdo con Narvaez, Taibo, & Europeo (2013) es difícil determinar cuándo estallará una burbuja. Si este fuera el caso, una burbuja no podía ocurrir porque la futura caída de los precios sería capitalizado en el precio de hoy. Por lo tanto, lo que parece burbujas se basa en expectativas racionales, y su actitud se basa en el supuesto de que los mercados son perfectos y los precios contienen toda la información relevante (Etxezarreta, Cano, Hoekstra, & Dol, 2013).

Entre los modelos basados en agentes racionales, se encuentran una variedad de modelos de búsqueda del tipo comúnmente utilizado en la economía del mercado de trabajo. En lugar de un desempleado en busca de un trabajo de cualidades deseables, un propietario está buscando una casa en particular (Burriel, 2014), por ello el consumidor tiene que sopesar el costo de no tener una residencia deseada (Naredo, 2014).

Este tipo de modelo como el propuesto por Idrovo & Lennon (2013) puede generar dos características de una burbuja, es decir, el momento y un retorno a la media en el tiempo. Esto puede deberse, por ejemplo, al hecho de que los agentes (los que conceden crédito a un banco) tienen fuertes incentivos para conceder crédito y débiles incentivos para tener en cuenta las deudas de los acreedores (Burriel, 2014).

Tales modelos pueden con cierta probabilidad, generar aumentos de precios enormemente elevados, pero esto no coincide con el suministro de vivienda en el mercado de la vivienda, al menos a largo plazo (Daher, 2013). Los modelos no dicen que la subvaloración del riesgo crea necesariamente una burbuja, pero que un requisito previo para que se produzca una burbuja es la disponibilidad de préstamos a bajo interés (Naredo, 2014).

Hay un gran número de modelos diferentes basados en alguna forma de irracionalidad o racionalidad limitada. Se basa en el hecho, de que un grupo limitado de compradores extrapola un aumento de precios y atrae a otros por motivos psicológicos (Narvaez, Taibo, & Europeo, 2013). Un segundo conjunto de modelos se basa en otros tipos de racionalidad limitada, como restricciones de memoria, información incompleta o reglas de juego cuando es favorable para comprar una casa (Bernal & Pico, 2015).

Por supuesto, no hay limitación en el número de modelos con diferentes explicaciones una vez que han puesto en libertad la asunción de la racionalidad. Tal vez la investigación puede eventualmente llegar a un modelo estándar que explica cómo las burbujas en el mercado de la vivienda emergen y se desarrollan (Burriel, 2014). En la actualidad, debe tenerse en cuenta que no se dispone de una explicación generalmente aceptada.

Para aquellos que actúan en el mercado de la vivienda, la investigación sobre las burbujas puede parecer una cuestión de carácter académico. Es decir, si los precios prevalecientes pueden ser explicados por factores fundamentales, se puede decir con cierta certeza cómo se desarrollarán en el futuro (Joya & Gúzman, 2015).

Existen actores fundamentales como: los ingresos, las tasas de interés, las normas fiscales y la construcción de viviendas cambian con el tiempo, pero raramente dramáticos (Daher, 2013). Si los precios se deben a factores más difíciles, la incertidumbre se hace mucho mayor.

Por otra parte, Basco (2014) estima un modelo econométrico del mercado de la vivienda, un denominado modelo de corrección de errores. La demanda se establece por el interés, el ingreso disponible y el patrimonio financiero, mientras que el suministro se supone que está determinado por el precio y el costo de construcción (Burriel, 2014).

El mercado se estima que es a largo plazo, entonces el precio puede expresarse en función de los intereses, el ingreso disponible y el patrimonio financiero (excluyendo los costes de construcción sobre la base de criterios estadísticos), factores que se supone exógenos (Montalvo, 2014).

Esto significa que la parte del presupuesto de los hogares colocada en el hogar podría aumentar sin limitación en el tiempo. Suponiendo, en cambio, que la participación presupuestaria es constante a largo plazo, lo que parece razonable, y además que los tipos de interés reales son constantes a largo plazo, lo que también es razonable, la implicación es que el parque inmobiliario caerá mientras el ingreso real suba (Bernal & Pico, 2015).

Metodología

La presente investigación tiene un enfoque descriptivo, en el que se detalla la evolución del crédito hipotecario y su impacto en el sector inmobiliario en la ciudad de Quito. El estudio se lo realiza en el período 2010-2016, de modo que se analice y se mida el impacto que ha tenido en el sector económico, su desarrollo y una posible solución para evitar que se forme una burbuja inmobiliaria.

Dentro del proceso se recopiló información de bases de datos que forman parte de instituciones locales como la Asociación de Promotores de Vivienda del Ecuador, Asociación de Bancos del Ecuador, así como empresas dedicadas al negocio inmobiliario enfocados en la ciudad de Quito, y otras fuentes fidedignas que poseen información histórica sobre créditos hipotecarios.

El presente estudio está compuesto también de una extensa revisión bibliográfica mediante la aplicación del método de revisión documental. Se expandió en la definición de términos como riesgo de crédito y burbuja inmobiliaria, así como en la revisión de información relevantes al crédito inmobiliario y su efecto a lo largo del período revisado. Todo esto apporto para las siguientes conclusiones y recomendaciones que se darán a continuación.

Análisis de los resultados

De la información que se ha recopilado a lo largo de esta investigación, se destaca que existe un crecimiento importante en el monto de créditos de vivienda otorgados por la banca privada desde 2012 hasta el 2017. Como se observa en la Figura 1, el crecimiento en términos netos fue 476 millones de dólares; mientras que en términos porcentuales fue del 36%.

Figura 1. Evolución del crédito hipotecario otorgado por la banca privada del 2010 al 2016



Fuente: Asociación de Bancos Privados del Ecuador

Elaboración propia

El incremento más acelerado se lo observa desde 2014 hasta 2016, lo cual se considera como el período del boom inmobiliario a nivel nacional. La ciudad de Quito tiene un impacto más grande, debido a la cantidad excesiva de proyectos inmobiliarios presentados. En 2014 por ejemplo la cantidad de proyectos ofertados fue superior a 540, sin embargo esta cifra disminuyó a 508 en 2016 y mientras que para Guayaquil hubo 177 proyectos en 2014, y 73 para 2016 lo cual muestra una tendencia a la baja.

El problema que se visualiza dentro del presente trabajo de investigación está centrado en la cantidad de préstamos de vivienda que han sido otorgados. Como se observó en la Figura 1, la cifra de créditos otorgados no llega a los 2 mil millones de dólares, sin embargo no se toma en cuenta aquel crédito que es otorgado por el Banco del IESS (BIESS). Las condiciones

LA EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y SU IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE QUITO DURANTE EL PERIODO 2010-2016

propuestas por esta entidad financiera fue uno de los motivos importantes para el boom inmobiliario que hubo durante los años antes señalados.

Figura 2. Evolución del crédito hipotecario otorgado por el BIESS del 2010 al 2016



Fuente: BIESS

Elaboración propia

La cantidad de crédito concedido en total en el 2016 fue superior a los 7 mil 500 millones de dólares. En los años donde se observó un crecimiento más acelerado del crédito conferido tanto por la banca privada como por el BIESS fue durante los años 2011 y 2014. El crecimiento de los créditos entre 2013 y 2014 fue del 95%, es en este período donde empieza el boom inmobiliario.

Se espera que la cantidad de crédito otorgado debido a las influencias derivadas de la falta de liquidez provocada por la caída de los precios de petróleo tenga un efecto negativo en el sector inmobiliario. Esta problemática se verá reflejada en la ciudad de Quito, donde tanto los que demandan como los que ofertan vivienda tendrán una caída significativa; lo cual tendrá un impacto dentro de las compañías inmobiliarias que operan en esta ciudad.

Conclusiones

El sector inmobiliario de la ciudad de Quito se ve afectado directamente de una manera positiva debido al boom inmobiliario que surgió en el país desde el año 2014. El problema comienza cuando se plantea la incertidumbre de lo que ocurrirá en el futuro, debido a que la oferta inmobiliaria en Quito ha bajado en comparación con años anteriores. Mientras que en 2014 se encontraban cerca de 540 proyectos, en 2017 existen menos de 500.

Sin duda alguna existe una desaceleración del sector inmobiliario a nivel nacional, que se puede visualizar especialmente en las tres principales ciudades del país. Debido a la actual situación económica que vive el país, la falta de liquidez provoca que existan restricciones al otorgamiento de créditos no solo en lo relacionado a vivienda pero también en otros como el crédito de consumo o empresarial.

Las facilidades que otorgaba el BIESS permitían a las personas a acceder a un crédito que en la mayoría de los casos cubría al menos el 80% del valor de la vivienda en cuestión. De igual manera el BIESS también ofrece un amplio tiempo de financiamiento que llega hasta los 25 años, por ende las cuotas mensuales a cancelarse son inferiores a aquellas otorgadas por la banca privada. Este fue uno de los detonantes del boom inmobiliario.

Sin embargo, en el momento que el Gobierno Central empieza a tomar fondos del IESS debido a la falta de liquidez esto limita su capacidad de otorgar créditos. Hoy en día la deuda del Estado con el IESS supera los 2 mil 500 millones de dólares. Si esta tendencia sigue en marcha puede tener afectar la demanda de viviendas dentro del país.

La situación actual puede tomar dos caminos, entre los cuales puede que exista un descenso dentro de la demanda de vivienda cuya oferta sigue en alza como consecuencia del boom inmobiliario. De igual manera una caída en los precios de las viviendas adquiridas mediante créditos de largo plazo, lo cual será un efecto negativo directo a los individuos que se endeudaron para obtener una vivienda. En cualquier caso el sector inmobiliario, en especial de la ciudad de Quito sufrirá consecuencias negativas en un mediano y largo plazo.

Recomendaciones

Debe existir un control del desarrollo inmobiliario a nivel nacional con énfasis en las principales ciudades del país. Además de una revisión a fondo de la Ley de Herencias y Plusvalía, la cual podría tener un efecto negativo en un corto plazo, y causar una burbuja inmobiliaria como ha sucedido en algunos países europeos.

El acceso a los créditos por parte de los individuos debe estar respaldado debidamente, de manera que se puede mitigar de gran manera el riesgo de crédito. En términos de riesgo, entre más alto es, más nocivo se convierte a la economía. En total durante el 2016 contabilizaron un valor que sobrepasa los 7 mil 500 millones de dólares, esto implica que un problema dentro del sector inmobiliario tendrá un impacto en las compañías inmobiliarias y en las instituciones financieras que han otorgados dichos créditos.

Las implicaciones que tuvo el boom petrolero dentro del sector inmobiliario deben ser analizadas a profundidad, de esta manera previene que existan situaciones similares en otros períodos de bonanza que existan en el país. Es decir, se debe tomar en consideración que no todo tipo de crecimiento es positivo para la economía, especialmente cuando este se da de manera acelerada en un período inferior a cinco años.

Se debe analizar todas las consecuencias que existirán a largo plazo, especialmente las relacionadas directamente a la falta de liquidez para solventar los créditos que se seguirán otorgando. De igual manera deben analizarse cambios a los proyectos de ley relacionados al mercado inmobiliario ecuatoriano, y a las restricciones que podrían existir relevantes a los créditos otorgados tanto por la banca privada como por el BIESS.

Se sugiere a los entes de control el estudio de las situaciones que se dieron previamente a las crisis inmobiliarias, denominadas como burbujas debido a que explotan repentinamente y que tienen efectos negativos en la economía. Los casos como Grecia y España deben ser analizados para que situaciones similares no puedan suscitarse en el país, y poder realizar los correctivos previos.

Referencias Bibliográficas

- Álvarez, F. (2016). Financiamiento para el desarrollo. *Entrelíneas de la Política Económica*, 9-18.
- APIVE. (8 de Junio de 2017). *Efectos de la Ley de Plusvalía persisten, aún no hay recuperación*. Obtenido de <http://apive.org/informes/efectos-de-la-ley-de-plusvalia-segun-encuesta/>
- Asociación de Bancos Privados del Ecuador. (2016). *Evolución de la Banca*. Quito: Asobanca.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2003). Receptores de remesas en Ecuador: Una investigación del mercado. *Inter-American Development Bank*, 17-28.
- Basco, S. (2014). Globalization and financial development: A model of the Dot-Com and the Housing Bubbles. *Journal of International Economics*, 78-94.
- Bernal, M., & Pico, F. A. (2015). Las cláusulas abusivas en los contratos de crédito hipotecario. Una mirada comparativa entre España y Colombia. *Vniversitas*, 149-194.
- BIESS. (1 de Septiembre de 2016). *Prestamos Hipotecarios del Banco del IESS*. Obtenido de https://www.biess.fin.ec/files/ley-transparencia/reporte-estadistico/2016-08-Biess_Reporte_Estadistico_AGO_2016.pdf
- Burriel, E. (2014). El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. *Geografía de la crisis económica en España*, 101-140.
- Cabrera, J. (2017). El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores ecuatoriano. *INNOVA Research Journal*, 62-71.
- Cavalcanti, L., & Parella, S. (2006). Una aproximación cualitativa a las remesas de los inmigrantes peruanos y ecuatorianos en España ya su impacto en los hogares transnacionales. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 241-257.
- Chávez, J. C., & Torres, A. I. (2017). La crisis económica internacional y sus efectos en México y Michoacán. *Revista de Investigación en Ciencias y Administración*, 315-330.
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Reivsta Eure*, 47-76.
- Domínguez, J., Fernandini Puga, M., Riquelme, L., & Schneider, C. (2017). Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe. *Inter-American Development Bank*, 3-15.
- El Comercio. (9 de Octubre de 2016). *En Quito está parada inversión privada por USD 1 126 millones*. Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/quito-parada-inversion-privada-usd.html>
- El Comercio. (23 de Junio de 2016). *Las ventas inmobiliarias cayeron hasta 60%*. Obtenido de <http://www.elcomercio.com/actualidad/ventas-inmobiliarias-iva-impuestos-construcciones.html>
- Elvir, R. A. (2016). La economía global en crisis: Un repaso sobre las causas, las respuestas y los aprendizajes. *Innovare: Revista de ciencia y tecnología*, 4-9.
- Etxezarreta, A., Cano, G., Hoekstra, J. S., & Dol, C. P. (2013). Análisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios: La Comunidad Autónoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo. *Revista de Estudios Regionales*, 20-34.

- González, D. F., & Ureña, L. J. (2015). La metáfora en el lenguaje económico: Una aproximación sociometafórica al concepto de burbuja inmobiliaria. *Hispania*, 762-778.
- Herrera, G. (2005). Remesas, dinámicas familiares y estatus social: la emigración ecuatoriana desde la sociedad de origen. La migración. Un camino entre el desarrollo y la cooperación. *Centro de Investigaciones para la Paz*, 149-162.
- Idrovo, B., & Lennon, S. (2013). Una Aplicación de Métodos de Detección de Burbuja Inmobiliaria: Caso Chile. *Revista Economía Santiago*, 24-68.
- Joya, G. M., & Gúzman, F. S. (2015). Divulgación: Crisis financiera global. Un problema que afecta a todos. *Ciencias Económicas*, 71-78.
- Market Watch. (9 de Marzo de 2017). *Análisis Inmobiliario en el Ecuador 2017*. Obtenido de <http://marketwatch.com.ec/2017/03/analisis-inmobiliario-en-el-ecuador-2017/>
- Martí-Costa, M., Durán, G., & Marulanda, A. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INVI*, 131-160.
- Montalvo, J. G. (2014). Crisis financiera, reacción regulatoria y el futuro de la banca en España. *Estudios de economía aplicada*, 497-528.
- Naredo, J. M. (2014). El aterrizaje inmobiliario. El boom inmobiliario en España y sus consecuencias. *Boletín CF+ S*, 137-139.
- Narvaez, J. M., Taibo, C., & Europeo, F. C. (2013). De la burbuja inmobiliaria al decrecimiento: causas, efectos y perspectivas de la crisis. *Fundación Coloquio Jurídico Europeo*, 24-56.
- Nigra, F. G., & López, F. M. (2014). La crisis de hegemonía de Estados Unidos explicada por su moneda. *Espaço Plura*, 15-35.
- Rendón, W. M., Rubio, M. J., & Ulloa, N. N. (2016). Estudio de precios y rentabilidad de la vivienda en el Guayaquil metropolitano. *Retos: Revista de Ciencias Administrativas y Económicas*, 12-35.
- Revista Líderes. (3 de Enero de 2012). *Quito destapa toda una oferta inmobiliaria*. Obtenido de <http://www.revistalideres.ec/lideres/quito-destapa-oferta-inmobiliaria.html>
- Sánchez, L. A., Sánchez, F. X., & Morán, F. J. (2016). Integración del uso de suelos y transporte para avanzar hacia la sostenibilidad de Guayaquil. *Yachana Revista Científica*, 10-24.
- Stallings, B. (2014). La economía política de las negociaciones de la deuda: América Latina en la década de los ochenta. La crisis latinoamericana de la deuda desde la perspectiva histórica. *Economía Latinoamericana*, 53-82.
- Valencia, A. M. (2017). Tiempos de incertidumbre. Causas y consecuencias de la crisis mundial. . *Red Internacional de Investigadores en Competitividad*, 3-11.
- Vasco, C., Salazar, D., Borja, J., & Limaico, K. (2017). El impacto de la migración internacional y las remesas en los patrones productivos: el caso del Ecuador rural. *SIEMBRA*, 1-6.