

SECTOR VIVIENDA: Evolución, Acceso y Déficit Habitacional
--

Documento de Trabajo M.E.I.L., Nro. 39

*HEXAGON CONSULTORES¹,
Marzo, 2008*

Hexagon Consultores pone en su consideración el **trigésimo noveno número** del Memorando Económico de Investigación Legislativa, M.E.I.L.. Este número se concentra en un análisis del sector vivienda-construcción en el Ecuador. El objetivo principal de este M.E.I.L. consiste en responder las siguientes preguntas: ¿Cuál es el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo en el Ecuador?, ¿Qué estratos sociales tienen mayores facilidades y acceso para adquirir una vivienda? y ¿Qué lecciones deja al Ecuador la crisis hipotecaria vivida en los Estados Unidos de América?

La **primera sección** de esta investigación presenta un análisis general del crecimiento del sector de la construcción después del periodo de la dolarización.

La **sección dos** presenta un breve análisis de la forma en que se financia la adquisición de una casa en el Ecuador. En la **sección tres** se analiza la crisis inmobiliaria que se originó en los Estados Unidos y si esta se podría dar en el corto plazo en el Ecuador. Finalmente, la **sección 4** presenta las conclusiones de la investigación.

Le invitamos a compartir sus comentarios y reflexiones sobre el tema a través del foro de discusión ubicado en nuestra página web: www.hexagon.com.ec. Todos los comentarios están siendo sistematizados para futuras publicaciones.

HEXAGON CONSULTORES.

¹ Equipo de investigación: Luís Ángel Velastegui M., Wladimir Brborich, Andrés Mideros Mora y Gustavo Miranda.

1. Perspectiva general del Sector de la Construcción en el Ecuador.

El sector de la construcción, como pocas ramas productivas, demanda una significativa cantidad de mano de obra y se encuentra relacionada a múltiples sectores de la economía como por ejemplo: carpintería, electricidad y plomería, lo que hace de esta actividad, un motor del crecimiento económico.

El sector de la construcción, en los años posteriores a la dolarización, ha registrado altas tasas de crecimiento, aunque han disminuido en los últimos años. Ello se puede observar en el gráfico No. 1.

Gráfico No. 1



(sd) Semidefinido
(p) Provisional
(prev) Previsional

Fuente: Boletín Estadístico Banco Central del Ecuador.
Elaboración: Hexagon - Consultores

En gráfico No. 1 se aprecia que en los años 2001 y 2002 el sector de construcción ha tenido niveles altos de crecimiento lo cual puede ser atribuible a la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) el cual terminó a finales del 2002 razón por la cual en el 2003 se da una reducción drástica en este sector. Para el 2004 el repunte en este sector se encuentra explicado por un incremento en la demanda de viviendas en el país, así como también, por el otorgamiento de mayores facilidades crediticias para las personas que invertían en la compra de una casa. En lo que respecta al año 2006, el menor dinamismo en el sector de la construcción se debe, principalmente, a la disminución de la inversión pública².

² Banco Central del Ecuador. Memoria Anual 2006.

La explicación de un mayor dinamismo en este sector a partir del año 1999 es atribuible al sistema de dolarización, al volumen de crédito que los bancos otorgan, a la falta de inversión en la industria, y a la estabilidad de los precios que se experimenta en el periodo post dolarización³. Antes de ser implementado el nuevo sistema, las personas recibían sus sueldos en sucres pero las cuotas de las viviendas que adquirirían eran en dólares por lo que, con la permanente devaluación que sufría el sucre con respecto al dólar, el porcentaje de los ingresos destinados al pago de dichas cuotas se incrementaba de forma directamente proporcional a la devaluación.

Adicionalmente, el reajuste de los precios en las viviendas por el incremento en los costos de materiales de construcción, implicaba que el valor de la vivienda no sea el mismo respecto del valor inicial negociado, lo que constantemente implicaba una renegociación del valor de la vivienda entre el cliente y la promotora. René Naranjo, Presidente Ejecutivo de Naranjo & Ordoñez, expresa que antes del periodo de dolarización, cada cuatro meses (aproximadamente) subían de precio los materiales de la construcción por lo que era difícil establecer un presupuesto para un proyecto inmobiliario⁴.

La tendencia de las personas para adquirir bienes inmuebles se ha incrementado debido a que las alternativas de inversión son escasas y con estos bienes pueden aumentar su plusvalía a lo largo del tiempo a diferencia de otros.

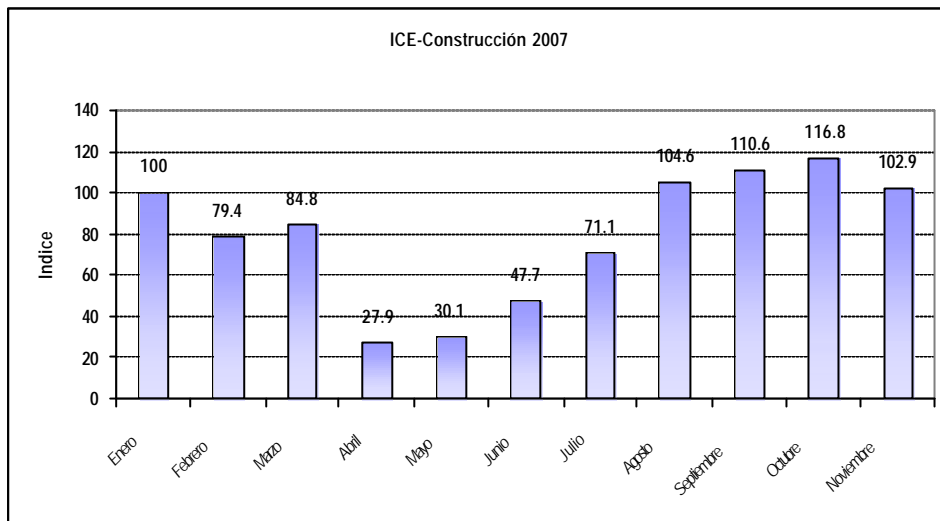
Para 2007, el Índice de Confianza Empresarial que realiza el Banco Central del Ecuador, el cual puede verse en el gráfico No. 2, muestra que en los meses de agosto, septiembre y octubre mejora la confianza del sector empresarial constructor pero decae en el mes de noviembre. La razón de una disminución en el Índice, según el Banco Central del Ecuador, se debe a la disminución de las ventas en el sector inmobiliario, así como también, al incremento en el precio de los insumos de la construcción; lo que llevó a la percepción de una situación de negocios negativa⁵.

³ Ordóñez Renán. "El Auge de la Construcción traspasa Fronteras". Revista de la Cámara de Comercio de Quito. No. 95. Julio del 2006. Pág. No. 43.

⁴ Oleas Julio. Vivienda Nueva. ¿Dónde, Cuánto y Cómo?, Revista Gestión. No. 152. Año 2007. Pág. No. 31.

⁵ Banco Central del Ecuador. Índice de Confianza Empresarial. Noviembre del 2007. Pág. No. 5.

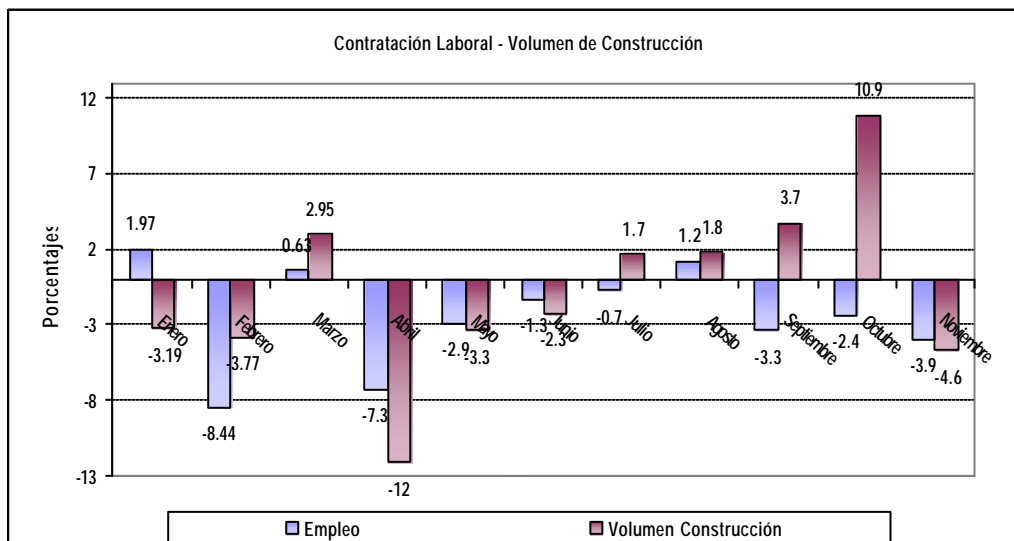
Gráfico No. 2



Fuente: Índice de Confianza Empresarial.- Banco Central del Ecuador.
Elaboración: Hexagon – Consultores

Una mejor apreciación de lo que sucedió en el sector de la construcción en el año 2007 puede ser observada a través del gráfico No. 3 (variación mensual).

Gráfico No. 3

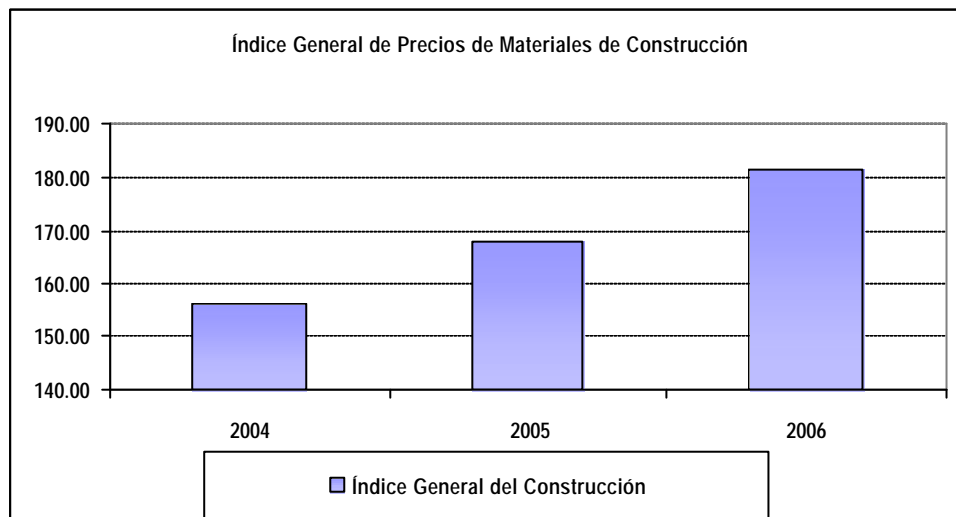


Fuente: Índice de Confianza Empresarial. Banco Central del Ecuador.
Elaboración: Hexagon – Consultores

En el gráfico No. 3 se aprecia que el volumen de la construcción no ha sido constante a lo largo del año 2007 a la vez que se observa una reducción generalizada en el mismo. En el mes de Octubre, el volumen de la construcción se incrementó en 10.9% con respecto al mes anterior. Este incremento se debió principalmente al volumen de la construcción que realizaron las empresas de la ciudad de Guayaquil.

En lo que respecta a la contratación laboral de personas, se puede concluir que a lo largo del año 2007 las empresas del sector inmobiliario se encuentran contratando menos personal fruto de la caída generalizada del sector según señala el Índice de Confianza Empresarial.

Finalmente, en lo que respecta al precio de materiales de construcción, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), ésta han incrementado constantemente como se puede apreciar en el gráfico No. 4.

Gráfico No. 4

Fuente: INEC
Elaboración: Hexagon – Consultores

Déficit Habitacional Cualitativo en el Ecuador

El déficit cualitativo de vivienda no implica necesariamente la construcción de una mayor cantidad de vivienda sino de mejorar las condiciones habitacionales de las mismas. El INEC, considera tres variables para medir el déficit cualitativo de vivienda que son: materias primas utilizadas (materiales), espacios y servicios. Basta con la deficiencia de uno de ellos, para que sea considerada una vivienda con déficit habitacional cualitativo, por ejemplo, se considera a una vivienda deficitaria cualitativamente cuando el piso es de cemento, ladrillo, tabla, tablón, caña, tierra, o piedra; así mismo, cuando las paredes son de adobe, tapia, caña, carrizo, plástico o zinc; y cuando el techo es de palma, paja, hoja, madera, lona o plástico.

MEMORANDO ECONOMICO DE INVESTIGACION LEGISLATIVA

Cuando en una vivienda conviven más de tres personas por dormitorio, es considerada en condiciones de hacinamiento así como también, es considerada deficitaria de servicios básicos cuando se utilizan velas, candil, mechero y gas como medios para alumbrar; cuando el agua es obtenida a través de pozos, carros repartidores, vertientes, acequias o aguas lluvias; y cuando se mantiene inodoro y pozo ciego, letrinas o cuando no tienen ningún medio para evacuar los desechos.

Otro parámetro importante, es el acceso principal a una vivienda en el Ecuador. Esto se puede apreciar, en el cuadro No. 1.

Cuadro No. 1

	Total	Área Residencial		Según Región		
		Urbano	Rural	Sierra	Costa	Amazonía
Carretera/calle pavimentada o adoquinada	45.80%	60.10%	14.40%	50.10%	43.30%	27.30%
Empedrado	4.00%	2.80%	6.60%	7.10%	1.00%	4.80%
Lastrado	40.00%	35.50%	49.60%	31.70%	47.30%	45.50%
Sendero	9.80%	1.20%	28.90%	11.00%	7.80%	21.40%
Río o mar	0.10%		0.40%		0.20%	0.30%
Otras	0.30%	0.30%	0.20%	0.10%	0.40%	0.70%
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Casos	3264866	2243612	1021254	1519597	1608542	136727

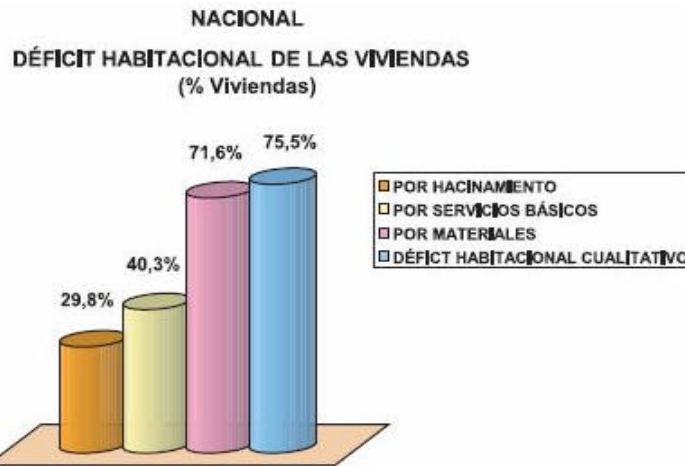
Fuente: INEC - Encuestas de Condiciones y Vida 5ta Ronda 2005-2006

Elaboración: Hexagon - Consultores

Se puede apreciar que en el área urbana 1.348.410 viviendas (60%) son accesibles a través de calle pavimentada o adoquinada, mientras que en el área rural apenas el 14,4% de viviendas accederse accesibles a través de calles pavimentadas o adoquinadas. En el área rural el factor común para acceder a una vivienda es a través de un camino lastrado (49,60%).

Por otro lado, el gráfico No. 5 muestra que a nivel nacional que el 75,5% de los hogares presentan déficit habitacional cualitativo. En su mayoría, se da por los materiales utilizados en el momento de la construcción de la vivienda. En segundo lugar, el 40,3% de los hogares presentan insuficiencia de servicios básicos, mientras que el 29,8% de los hogares encuestados se encuentran en condiciones de hacinamiento.

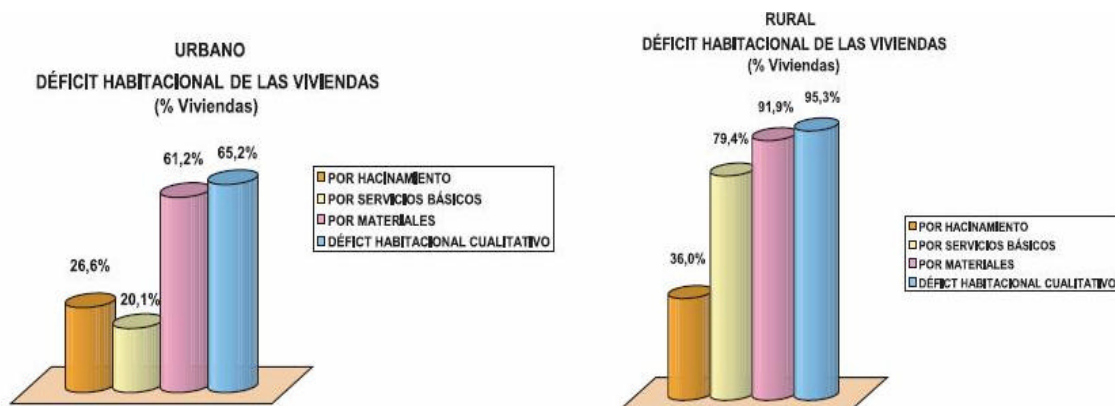
Gráfico No. 5



Fuente: INEC – Encuesta de Condiciones de Vida 5ta Ronda 2005-2006.
Elaboración: Hexagon – Consultores

Si deseamos ver el déficit habitacional cualitativo por áreas, esta se puede visualizar en el gráfico No. 6. Constatando que a nivel urbano el 65,2% de las viviendas presentan déficit habitacional cualitativo, mientras que en el área rural el porcentaje es mayor llegando al 95,3%. En el sector urbano, el déficit cualitativo se presenta en su mayor parte por los materiales de las que está compuesta la vivienda, el 26,6% de las viviendas mantienen a personas en condiciones de hacinamiento y el 20,1% de las viviendas no cuentan con servicios básicos. En lo que respecta al sector rural, el 91,9% de las viviendas tienen déficit cualitativo por los materiales de las que se compone la vivienda, el 79,4% no tienen servicios básicos y el 36% de las viviendas mantienen en condiciones de hacinamiento a las personas que ellas habitan.

Gráfico No. 6



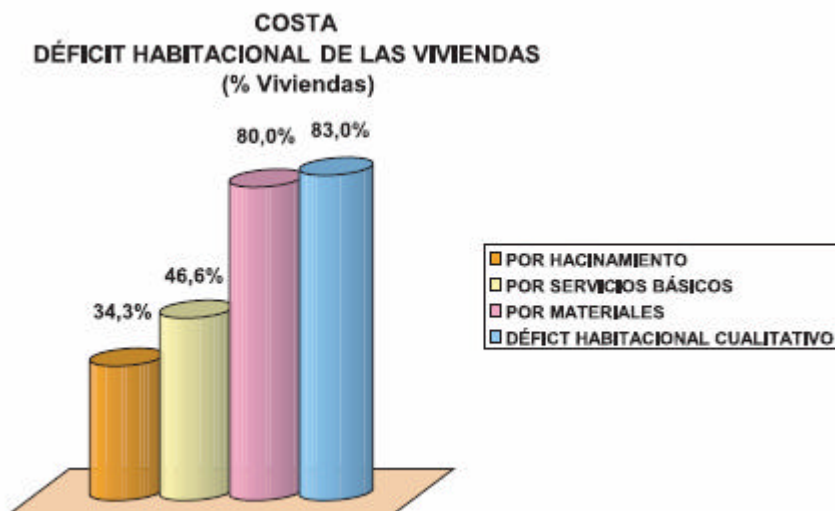
Fuente: INEC – Encuestas de Condición de Vida 5ta Ronda 2005-2006
Elaboración: Hexagon – Consultores

El déficit cualitativo por regiones puede ser visualizado en los gráficos No. 7 y 8. en donde se aprecia que en la región Costa, el 83% de las viviendas presentan déficit habitacional cualitativo (aproximadamente 1.335.421 viviendas). El 80% presentan déficit cualitativo por materiales, el 46,6% presentan un déficit cualitativo por falta de servicios básicos y el 34,3% son viviendas que mantienen a las personas en condiciones de hacinamiento.

También se puede apreciar que existe un mayor déficit habitacional cualitativo en la Amazonia respecto de la Costa y la Sierra. En la región amazónica, el 87,9% de las viviendas presentan un déficit cualitativo habitacional, lo que representa aproximadamente 120.173 viviendas. En la región Sierra, el número de viviendas que presentan déficit cualitativo es de aproximadamente 1.088.322 viviendas.

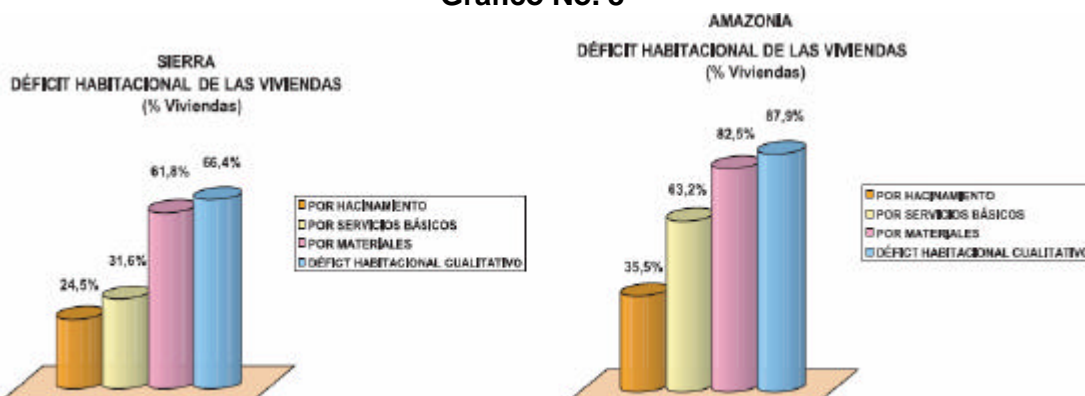
El déficit habitacional cualitativo abarca el mayor porcentaje de viviendas en las tres regiones seguido por los materiales utilizados en la construcción, a continuación por la falta total o parcial de servicios básicos y finalmente por el hacinamiento.

Gráfico No. 7



Fuente: INEC – Encuestas de Condición de Vida 5ta Ronda 2005-2006
Elaboración: Hexagon – Consultores

Gráfico No. 8



Fuente: INEC – Encuesta de Condiciones de Vida 5ta Ronda 2005-2006
Elaboración: Hexagon – Consultores

Déficit Habitacional Cuantitativo en el Ecuador

El déficit de vivienda en el Ecuador se ha incrementado en los últimos años. Para el año de 1996, el déficit total de vivienda fue de 1.328.000. En el cuadro No. 2⁶, se puede apreciar como ha evolucionado el déficit total en este sector.

Cuadro No. 2

Déficit de Vivienda en el Ecuador					
	Número de Familias	Número de Viviendas	Déficit Habitacional	Déficit Cualitativo	Déficit Total
1974	1300000	1200000	100000	326600	426600
1982	1810000	1572000	238000	779200	1017200
1990*	2301000	1983000	318000	896600	1214600
1996*	2628000	2280000	348000	980000	1328000

Fuente: Revista Gestión No. 27. Septiembre / 1996
Elaboración: Hexagon - Consultores

Utilizando datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, 5ta Ronda (2005-2006), el déficit habitacional en el Ecuador (entendido como el número de hogares que no tienen acceso a vivienda propia) es de 1.120 mil viviendas, que se encuentran en un 76% en el sector urbano y el 24% en el sector rural⁷. Se estima que la demanda anual de viviendas según HABITAT, es de 50.000 viviendas¹.

⁶ Crespo Manuel. Las Casas de Abdalá: ¿Castillos en el aire o soluciones reales?. Revista Gestión. No. 27. 1996. Pág. No. 13

⁷ En relación con la distribución poblacional del país (61% urbano y 39% rural).

2. Financiamiento del Sector Vivienda

El financiamiento para la adquisición de una vivienda se puede dar a través del sector público o del sector privado.

En la actualidad, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) fomenta las oportunidades y las condiciones para que el sector privado genere viviendas de interés social mediante la entrega del Bono de Vivienda a las personas que se encuentren en una zona rural y urbano-marginal, el valor de USD 3.600 no reembolsable por concepto de bono de vivienda; mientras que el bono para una vivienda campesina mejorada es de USD 1.000 no reembolsables y para el mejoramiento de una vivienda en áreas urbanas, el valor del bono es de USD 1.500.

Una característica del Bono de Vivienda, es el hacer participar a la comunidad⁸ en el traslado de materiales en casos en los que no exista acceso vehicular al lugar de construcción.

Según el reglamento que norma el Sistema de Incentivo para Vivienda Marginal y Urbana-Marginal en su capítulo No. 2 Art No. 3 tienen derecho al bono, aquellas personas que siendo mayores de edad, independientemente de su estado civil, pertenecen a los quintiles 1 y 2 según el SELBEN⁹.

Por el lado del sector privado, para la compra, construcción o ampliación de vivienda, se puede recurrir a los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y mutualistas ó financiar las viviendas a través de las promotoras y constructoras que otorgan crédito directo a sus clientes. Bajo esta última modalidad, se financia el 60% a crédito (50% crédito directo con las constructoras y 50% crédito directo con el banco) y el otro 40% es vendido al contado.

3. Financiamiento por Sector Privado

Para poder acceder a un crédito hipotecario a través de una institución financiera privada es necesario cumplir con muchos requisitos, razón por la cual las personas no se ven atraídas a demandar crédito a través de dichas instituciones. En el 2006, la demanda total de crédito era de 445.754 hogares, de los cuales 9.317 accedieron a un crédito hipotecario según lo afirma Fabián Cuesta Gerente General de Gridcom¹⁰.

Luego de la dolarización, la banca ecuatoriana es muy conservadora al momento de otorgar un crédito. Sin embargo, este tipo de crédito se ha incrementado en los últimos años como se lo puede apreciar en el gráfico No. 9. Para el año 2001, el volumen de crédito para vivienda otorgado por las entidades que conforman el sector financiero fue

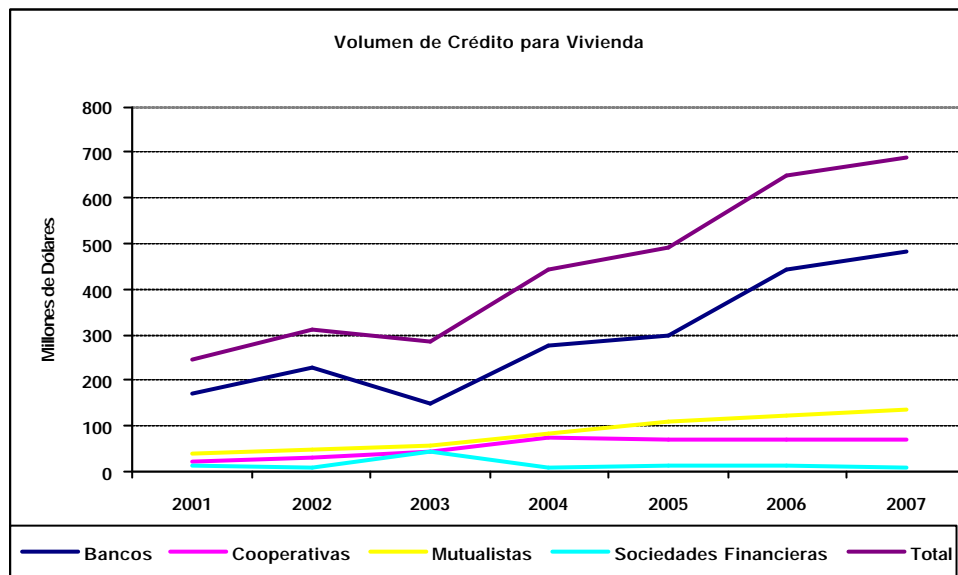
⁸ Conformada por personas beneficiarias del Bono de Vivienda otorgado por el MIDUVI.

⁹ Selección de Beneficiarios de los Programas Sociales en el Ecuador (SELBEN).

¹⁰ Oleas Julio. "Vivienda Nueva. ¿Dónde, Cuánto y Cómo?", Revista Gestión. No. 152. Año 2007. Pág. No. 33.

de USD 201 millones, aproximadamente, mientras que en el 2007, el volumen de crédito para viviendas entregadas por las entidades que componen el sector financiero bordea los USD 631 millones.

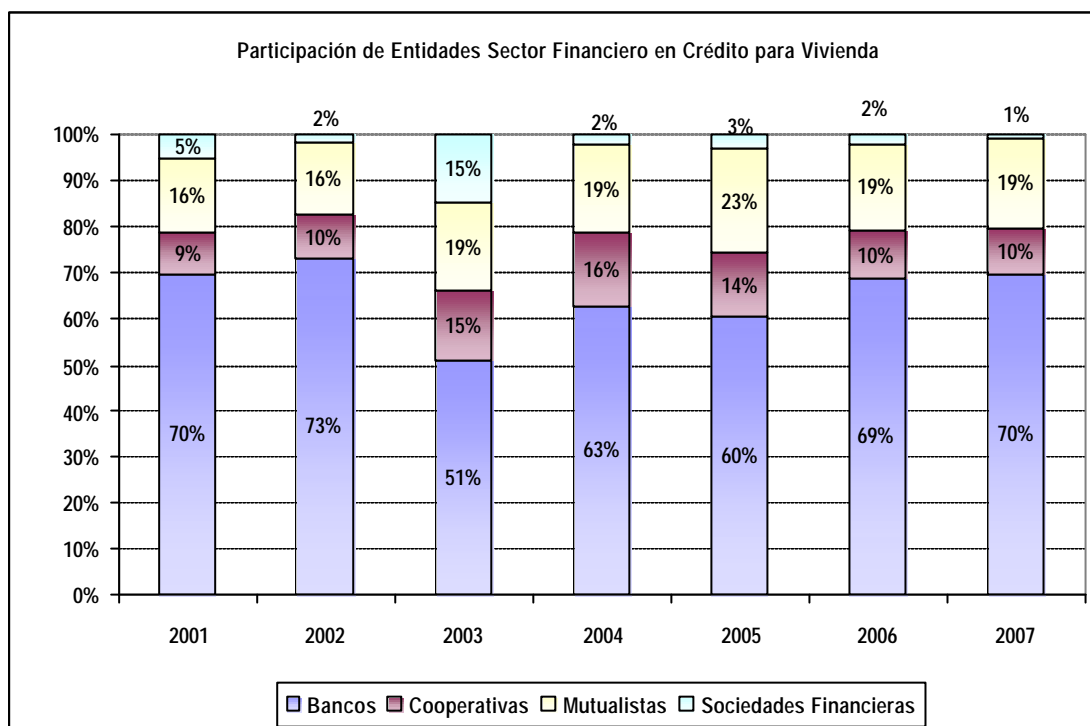
Gráfico No. 9



Fuente: Super Intendencia de Bancos
Elaboración: Hexagon – Consultores

Por otro lado, en el gráfico No. 10 se aprecia la participación que tienen las entidades del sector financiero en cuanto al volumen de crédito para vivienda. Los bancos comerciales, colocaron en promedio el 70% de esta línea de crédito durante el periodo 2001-2007. Por otro lado, las mutualistas tienen una participación del 18% en el volumen total de crédito para vivienda, mientras que las cooperativas tienen una participación del 12%, aproximadamente. Finalmente, las sociedades financieras tienen un promedio de participación que llega al 4% del volumen de crédito.

Gráfico No. 10



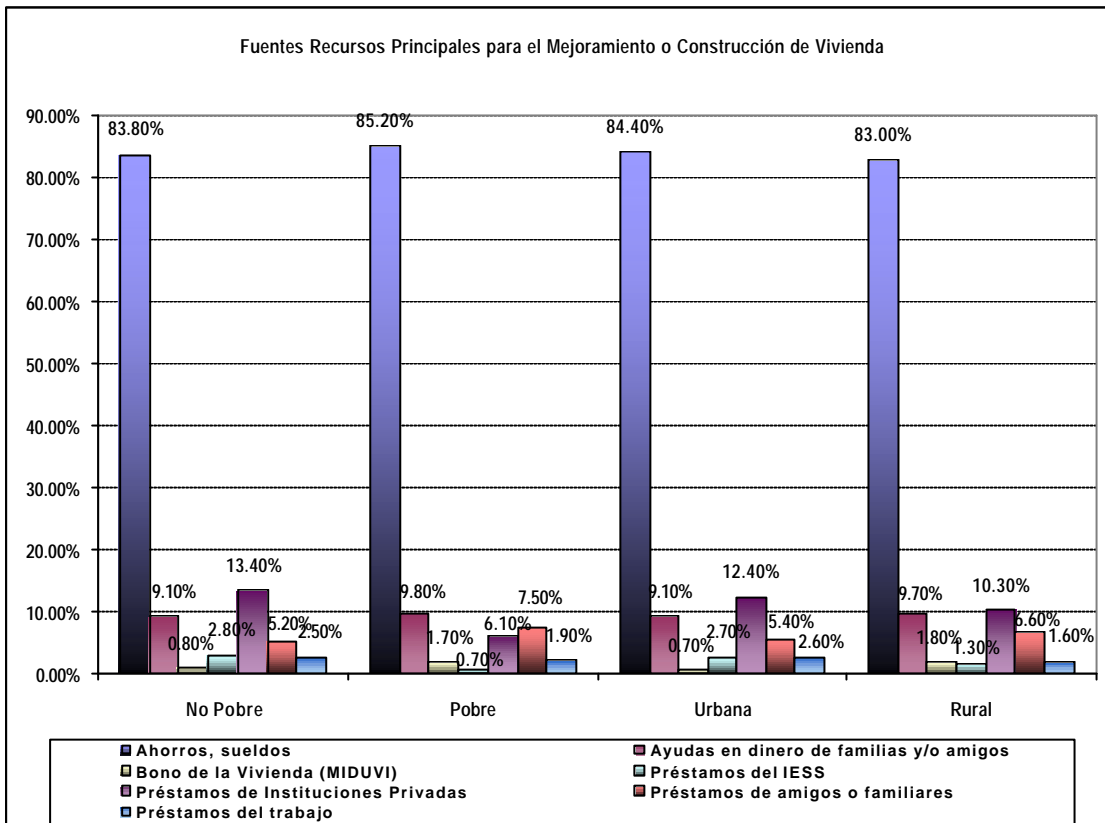
Fuente: Super Intendencia de Bancos
 Elaboración: Hexagon – Consultores

Como puede apreciarse, existe una alta concentración de créditos en el mercado hipotecario por parte de los bancos comerciales puesto que estos colocan el 70% de los créditos destinados al sector de vivienda.

Según la Encuesta de Condición de Vida 5ta Ronda, el 84% de las personas encuestadas, utilizan sus ahorros y parte de su sueldo como medio para financiar el mejoramiento de su vivienda o la compra de la misma, y apenas el 11.9% obtienen dinero a través de las instituciones privadas para el mismo fin.

Tanto en las personas Pobres como en las Personas No Pobres, y en las áreas urbanas y rurales, se observa el mismo patrón de financiamiento por parte de las personas encuestadas. Estos resultados pueden ser vistos con mayor detalle en el gráfico No. 11.

Gráfico No. 11



Fuente: Encuesta de Condición de Vida 5ta Ronda.
Elaboración: Hexagon - Consultores

En lo que respecta a las tasas que cobran los bancos comerciales ecuatorianos, aún se consideran muy altas. Por ejemplo, en los Estados Unidos, el costo de los préstamos de hipotecas es una tasa efectiva anual de aproximadamente 6,09%, mientras que el Banco Central del Ecuador, fijó una tasa de interés efectiva referencial para el segmento de vivienda en 12,27%¹¹. Pablo Domínguez, Gerente Comercial de la empresa constructora Dareus Cia Ltda, manifiesta que el alto interés cobrado por las instituciones bancarias puede frenar el crecimiento del sector de la construcción por lo que la tasa efectiva que se debería cobrar debe ser similar a la que se cobra en los Estados Unidos. Por otro lado, Iván Chiriboga, corredor de bienes raíces por 20 años, acota que los bancos ecuatorianos tienen sus sucursales en los Estados Unidos, y allá reciben una tasa del 3% o 4%¹² como máximo debido a los préstamos que les conceden, y al traer el dinero al Ecuador, cobran tasas del 12% anual

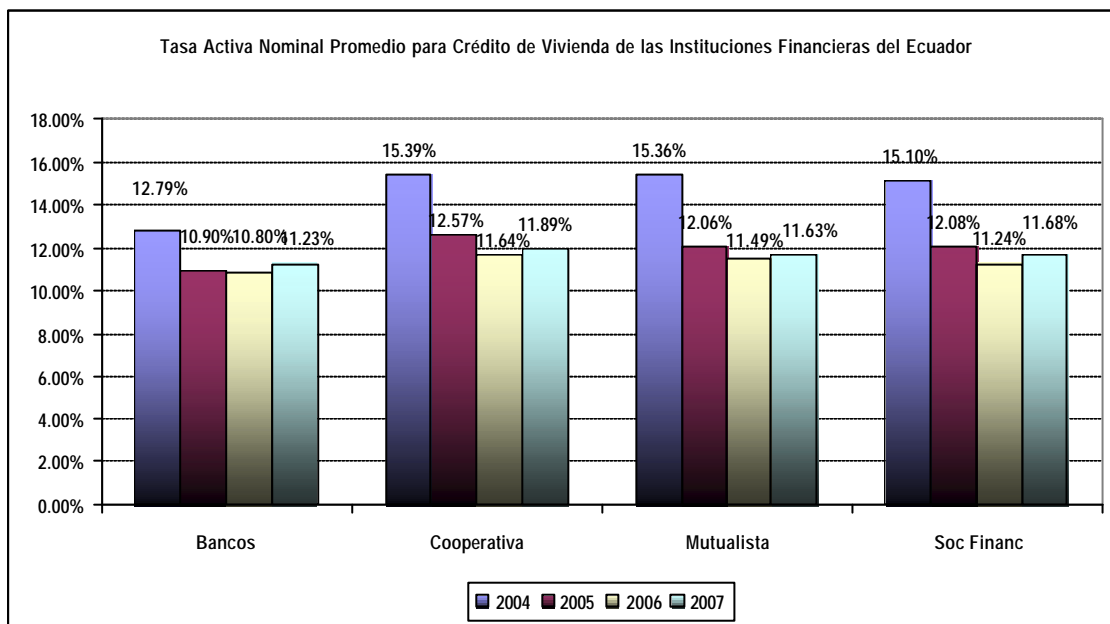
¹¹ Ver en: www.bce.fin.ec ; www.reuters.com

¹² Este sería el costo de fondeo para los bancos nacionales que piden prestado dinero en el extranjero. El costo de fondeo es el precio que deben pagar los intermediarios, en este caso el banco ecuatoriano, para hacerse de recursos y ofrecerlos como crédito a los diferentes segmentos de negocios. De esta manera, existe un margen de ganancia del 8% aproximadamente sin tomar en cuenta los gastos administrativos en el que pueda incurrir el banco.

aproximadamente¹³. Acota adicionalmente, que se está trabajando con dinero cuyo costo es alto, porque los bancos reciben créditos del exterior, y las inmobiliarias solicitan créditos a los bancos nacionales, con lo que el costo del bien inmueble incrementa.

En el gráfico No. 12 se puede apreciar la evaluación promedio de las tasas efectivas anuales de interés para el sector de vivienda en el cual, para el 2007, los bancos comerciales cobraron en promedio una tasa del 11,23%.

Gráfico No. 12



Fuente: Super Intendencia de Bancos
Elaboración: Hexagon - Consultores

Financiamiento y Construcción de Viviendas a través del Sector Público

Para finales de 1930, la creación de proyectos o programas residenciales formaron parte de las políticas enfocadas a vivienda. Las cajas de Seguro y de Pensiones, unificadas en 1960 en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), tuvieron dos propósitos en materia de vivienda: 1) Construir programas habitacionales y 2) otorgar créditos hipotecarios para la construcción de una vivienda. Una investigación realizada por el Instituto Centro Americano de Administración de Empresas (INCAE), entre los años 1937 y 1987, muestra que se entregaron aproximadamente 60.000 créditos hipotecarios de los cuales 20.000 fueron concedidos en los dos últimos

¹³ Ordoñez Renán. "El Auge de la Construcción Traspasa Fronteras". Revista de la Cámara de Comercio de Quito. No. 95. Año 2006. Pág. No. 44.

años¹⁴. La descapitalización, falta de indexación¹⁵ y los intereses fijos no reajustables¹⁶, provocó que se cerraran estos tipos de prestaciones por parte del IESS.

Posteriormente, para la década de los 60, el modelo para una política de vivienda se basaba en la captación del ahorro interno a través del sector privado, especialmente el cooperativo y mutual, así como del sector público, a través del Banco Ecuatoriano de Vivienda y del Instituto de Seguridad Social. Se establece un sistema de ajuste monetario por indexación y un esquema de subsidios cruzados por el lado de la oferta¹⁷. La creación de la Junta Nacional de Vivienda, tiene como propósito, la producción y promoción de unidades residenciales. Desde su fundación en 1973, esta institución en conjunto con el Banco Ecuatoriano de Vivienda, logran construir 24 mil casas en el periodo de la dictadura militar a través de un crédito otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

A partir de los años 90, se crea otro modelo de financiamiento de viviendas. El estado ya no es un promotor, constructor y prestamista para la adquisición de viviendas sino que su función es la de regular este sector. El estado ahora estimula la demanda a través de un subsidio directo, el sector privado otorga créditos para viviendas a través de distintas instituciones financieras, y la persona que va a adquirir una vivienda aporta con sus ahorros.

A partir del año 1998, en el marco de convenio con el BID, se estableció por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) cuyo objetivo es la entrega de un bono no reembolsable para aquellas personas que vayan a adquirir una casa nueva o a renovarla en el área urbano-marginal o rural. En la Encuesta de Condiciones de Vida 5ta ronda 2005-2006, se aprecia el número de personas que se han beneficiado del Bono de Vivienda, el cual les sirvió para adquirir o mejorar su casa.

Según el cuadro No. 3, aproximadamente 8.259 personas se han beneficiado del Bono de Vivienda entregadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 5.235 personas que no son pobres y 2.840 personas pobres. Si consideramos el número de beneficiarios por área de residencia, se encuentra que del área urbana, 4.362 personas son beneficiarias del Bono de Vivienda mientras que 3.650 personas son beneficiarias del área rural. En la costa, existe un mayor número de beneficiarios del bono de Desarrollo, del cual 4.390 personas recibieron el Bono mientras que en la Sierra lo hicieron 3.650 personas, en la Amazonía, tan solo recibieron 784 personas el Bono de Vivienda.

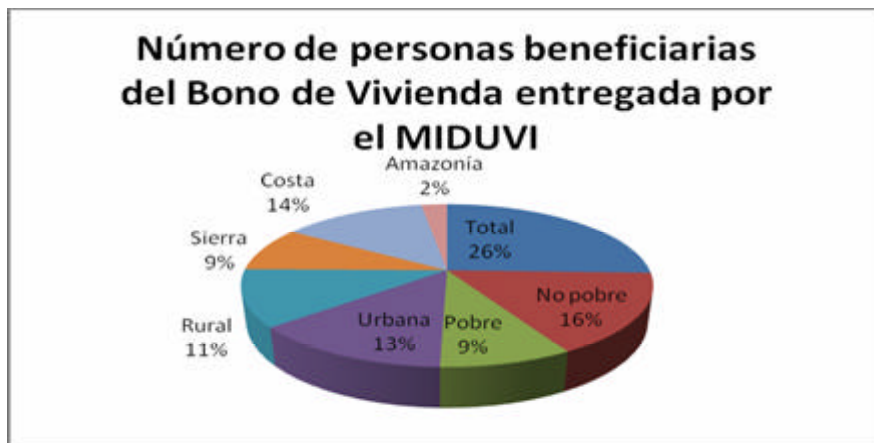
¹⁴ Crespo Manuel. "Propuesta de Abdalá solo frenaría déficit". Revista Gestión. No. 27. Pág. No. 13

¹⁵ La tasa de interés indexada es igual a una Tasa de Interés referencial + Margén de Ganancia que lo estipula el prestamista. El objetivo de tener una tasa de interés indexada es para que esta se ajuste ante cambios que pueda darse en una economía.

¹⁶ Existen dos tipos de Tasas Intereses. 1) Interés fijo, que se cobra durante un préstamo hasta el final de su plazo contratado, y el Interés reajutable, cuya tasa varía durante el periodo del préstamo contratado.

¹⁷ Consumidores o Productores de mayor consumo/ingreso, que subsidian a los de menor consumo/ingreso.

Cuadro No. 3



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida 5ta Ronda 2005-2006
Elaboración: Hexagon - Consultores

En el cuadro No. 4, se puede apreciar los montos totales de Bonos¹⁸ desembolsados en cada región por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) durante el periodo Enero-Diciembre 2007. Cabe señalar que este tipo de Bono es para aquellas personas que vayan a adquirir una vivienda nueva.

Cuadro No. 4

Bonos Otorgados por el valor de USD 3.600 en el 2007			
	Emitidos	Pagados	Monto en USD
Sierra	10.713	7.989	28.760.400
Costa	17.590	12.482	44.935.200
Amazonía	2.553	2.111	7.599.600

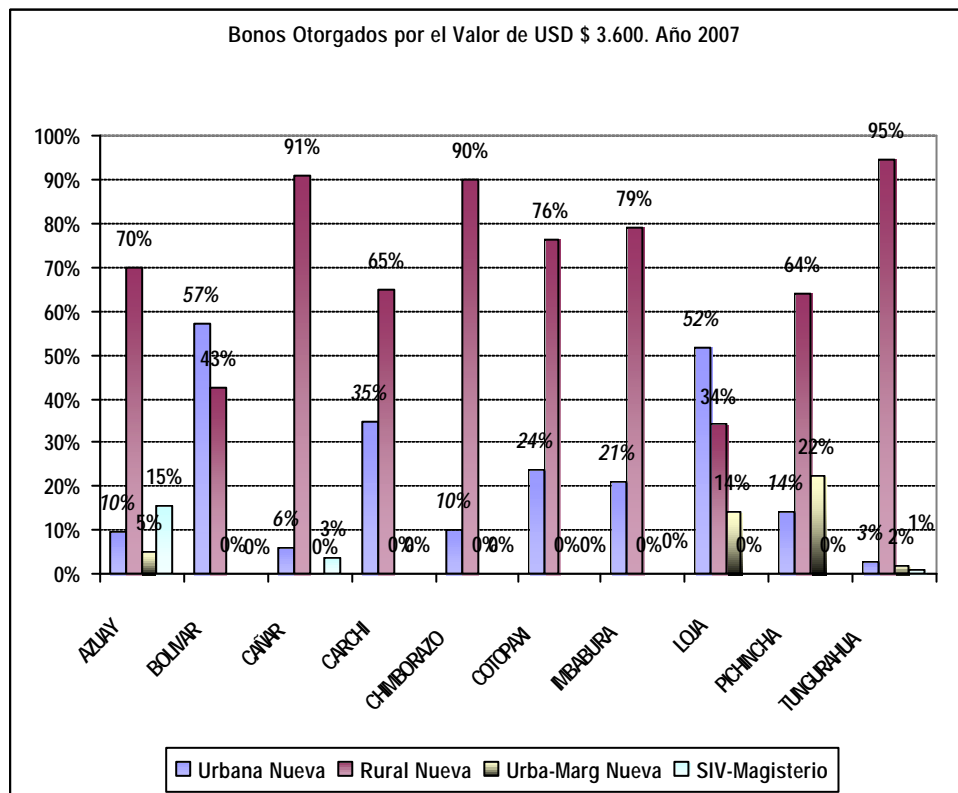
Fuente: MIDUVI
Elaboración: Hexagon - Consultores

¹⁸ Cada bono otorgado por el MIDUVI es de USD 3.600.

Se aprecia según el cuadro No. 4 que en la Costa, existe un desembolso mayor con respecto a las otras dos regiones. El monto desembolsado es de USD 44.935.200, en la Sierra fue de USD 28.760.400 millones, mientras que en la Amazonia fue de USD 7.599.600 millones.

En el gráfico No. 13 se observa que el Bono de Vivienda otorgado en la región sierra, fue en gran parte a personas que residen en áreas rurales en donde existe el mayor déficit habitacional en el Ecuador.

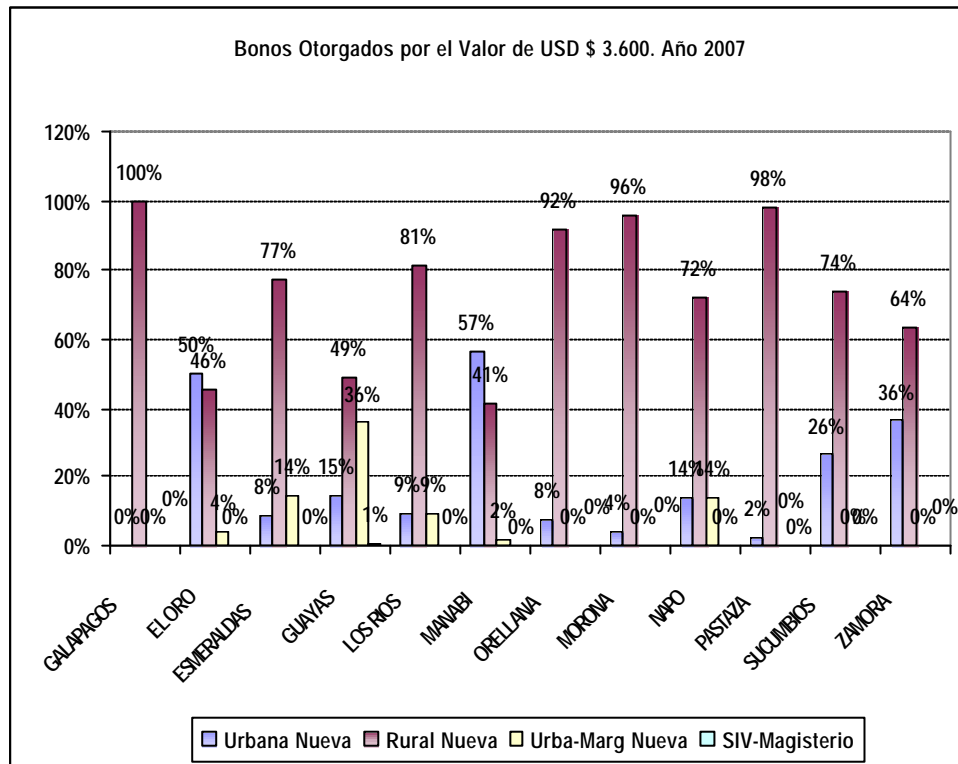
Gráfico No. 13



Fuente: MIDUVI
Elaboración: Hexagon - Consultores

Por otro lado, en el gráfico No. 14 se puede apreciar la distribución del Bono de Vivienda por áreas de residencia, para las provincias de la región Costa y Amazonía.

Gráfico No 14

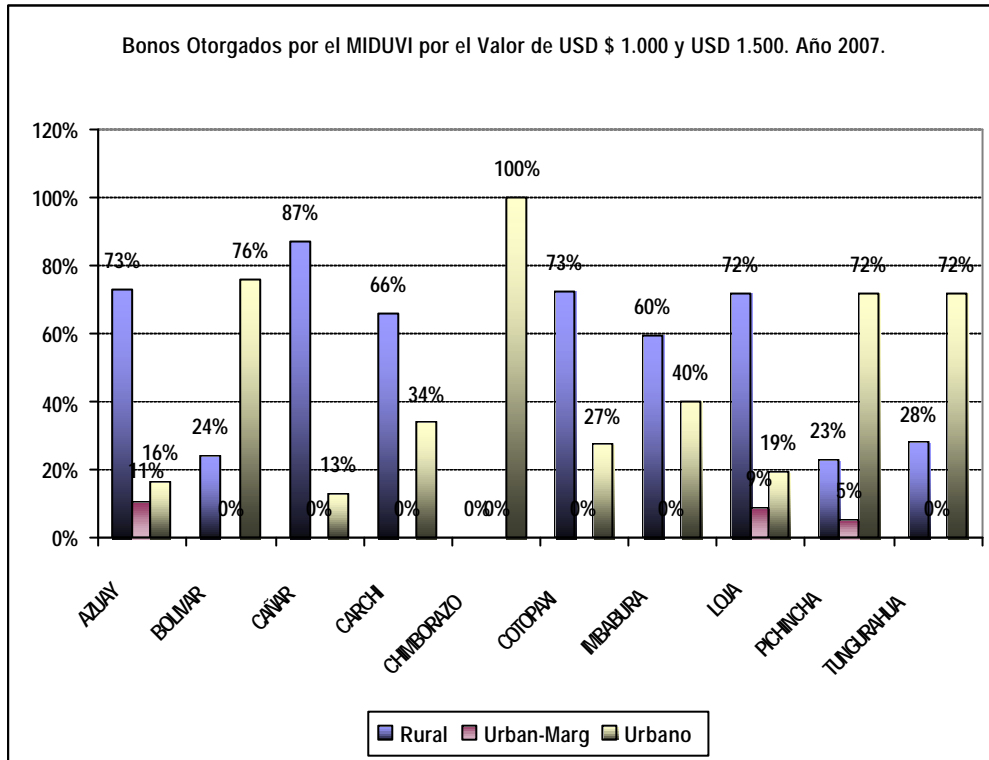


Fuente: MIDUVI
Elaboración: Hexagon – Consultores

Al igual que en el gráfico anterior, se puede apreciar que el Bono que entrega el MIDUVI para una vivienda nueva se concentra en las regiones rurales de todas las provincias.

En la entrega de Bonos por parte del MIDUVI por área de residencia en la región Sierra, para mejoramiento de las viviendas contemplado en el Gráfico No. 15, cabe señalar que fue de USD 1.000 en el caso de áreas rurales y urbanas marginales, y de USD 1.500 en el caso de áreas urbanas.

Gráfico No 15

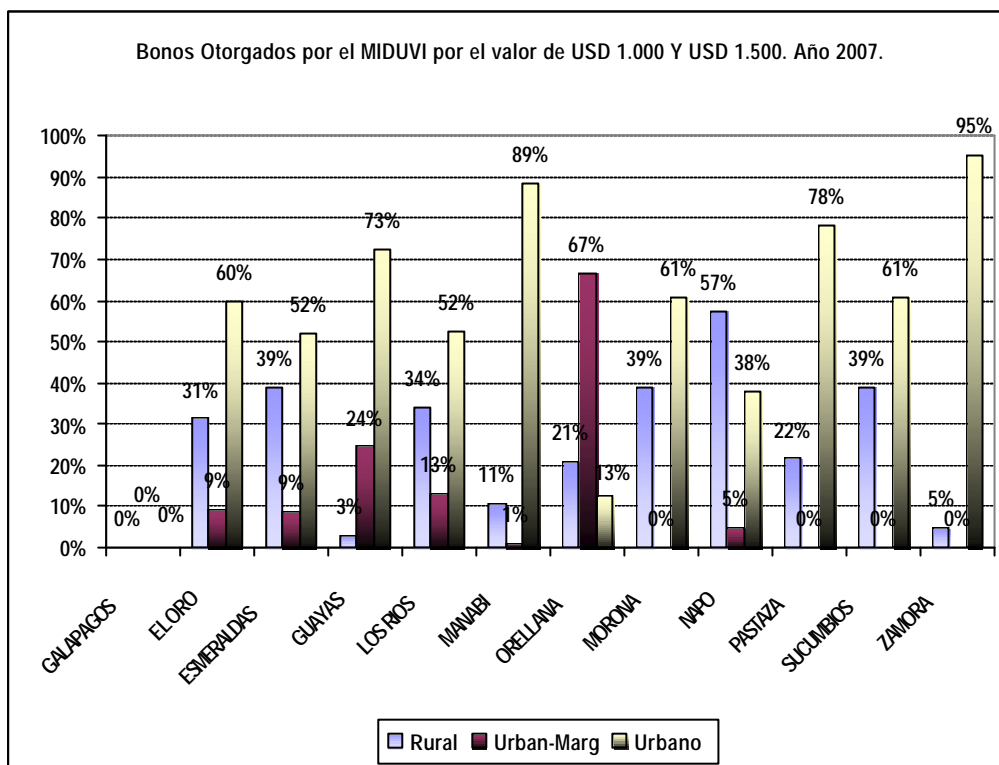


Fuente: MIDUVI
Elaboración: Hexagon – Consultores

En la provincia de Chimborazo ha recibido en su totalidad, Bonos de Mejoramiento de Vivienda cuyas casas se encuentran en el área urbana. Al igual que en el gráfico No. 13 y No. 14, se observa que dicho Bono es entregado a familias del área rural en su mayoría, exceptuando las provincias de Pichincha, Tungurahua y Bolívar, en donde el Bono es entregado en su mayor parte a familias cuyas casas se encuentran en el área urbana.

La distribución del Bono para Mejoramiento de Vivienda en la región Costa y Amazonía puede ser vista en el gráfico No. 16. En ella se aprecia que a diferencia de la región Sierra, el Bono para Mejoramiento de Vivienda es entregado en su mayoría a personas del área urbana.

Gráfico No. 16



Fuente: MIDUVI
Elaboración: Hexagon – Consultores

Complementariamente a la entrega de Bonos de Vivienda por parte del MIDUVI, el Gobierno, a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), dio paso para la aprobación de préstamos hipotecarios para las personas que se encuentren afiliadas al Seguro Social y que entre otros requisitos, hayan realizado 60 aportaciones como mínimo¹⁹.

En la actualidad, el IESS destinará cerca de 1.000 millones de dólares para la concesión de préstamos hipotecarios. La entrega de dichos préstamos consta de dos fases, en la primera, se entregarán préstamos para la adquisición de viviendas terminadas y en la segunda, se entregarán préstamos para el mejoramiento de vivienda. Se espera atender entre 10.000 y 15.000 asegurados con un préstamo entre USD \$ 20.000 y USD \$ 25.000 dólares. Ello le significaría un egreso al IESS entre USD \$ 300 y USD \$ 400 millones de dólares aproximadamente para la primera fase, y el saldo será utilizado para la segunda fase.

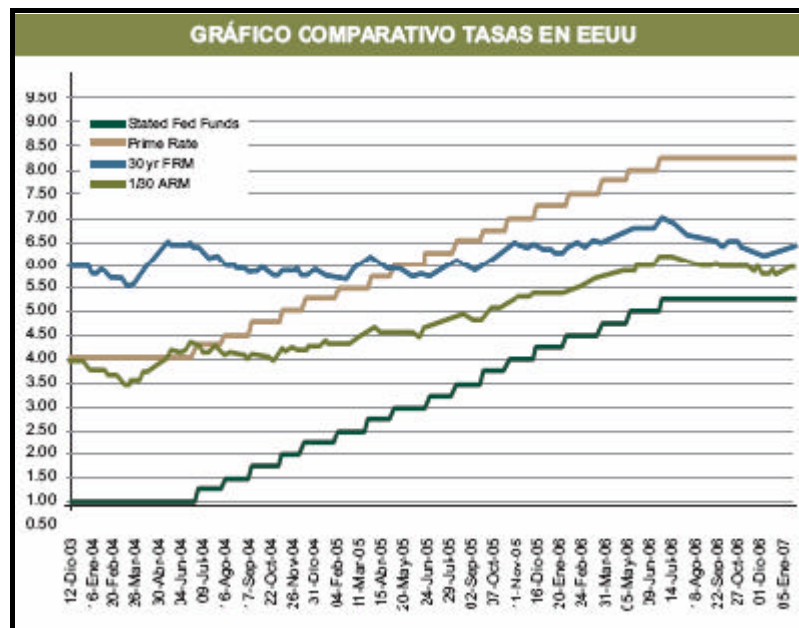
¹⁹ Todos los requisitos pueden ser vistos en la página web del IESS. www.iess.gov.ec

4. Crisis Inmobiliaria en Estados Unidos y su relación con el mercado ecuatoriano

Al finalizar la década de los 90, se desarrolló una crisis en las bolsas de valores principalmente por una contracción en el sector tecnológico. Para esa época, la Reserva Federal de los Estados Unidos (FED) decidió disminuir la tasa de interés promedio del 6% hasta un mínimo de 1% en el año 2004.

Adicionalmente, la competencia entre las instituciones financieras por captar un mayor número de clientes que deseaban adquirir un bien inmueble, provocó que se ofreciera en el mercado algunos tipos de créditos hipotecarios con tasas de intereses variables dirigidos a clientes con un perfil de riesgo alto o poco adecuado. El problema se origina en el mercado inmobiliario cuando la Reserva Federal decide el incremento paulatino de la tasa de interés (ver gráfico No. 17), por lo que la cartera de crédito de clientes de alto riesgo incurre en dificultades para honrar sus deudas.

Gráfico No. 17

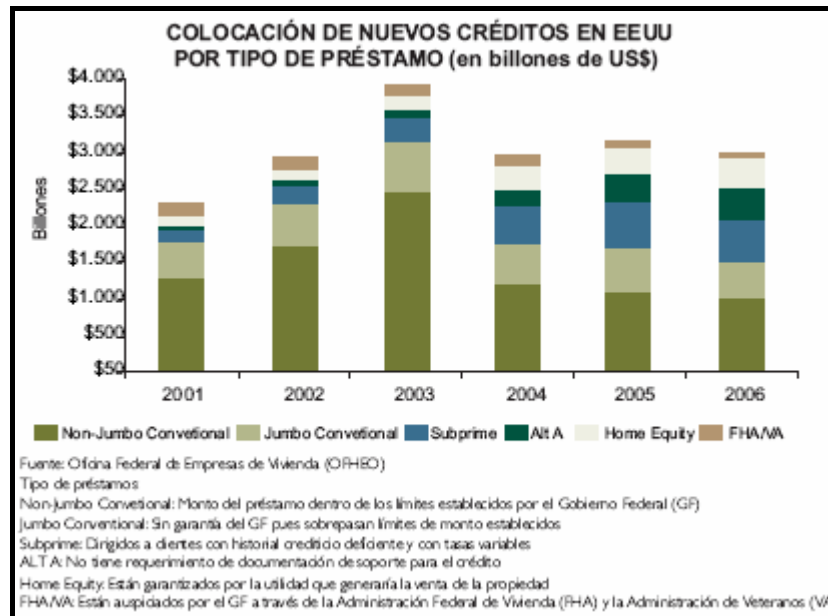


Fuente: Stanford Financial Group
Elaboración: Stanford Financial Group

En el 2001 la tasa prime alcanzó el 4% anual, y para el 5 de Enero del 2005, se ubicó en 8,25% anual. En Estados Unidos, uno de los productos hipotecarios de mayor riesgo son los préstamos sub-prime, los cuales son créditos con tasa de interés

variable y sin aporte de capital, cuyo costo puede aumentar considerablemente²⁰. En el gráfico No. 18 se puede observar como el valor de los préstamos sub-prime crecieron entre el 2001 y 2006.

Gráfico No. 18

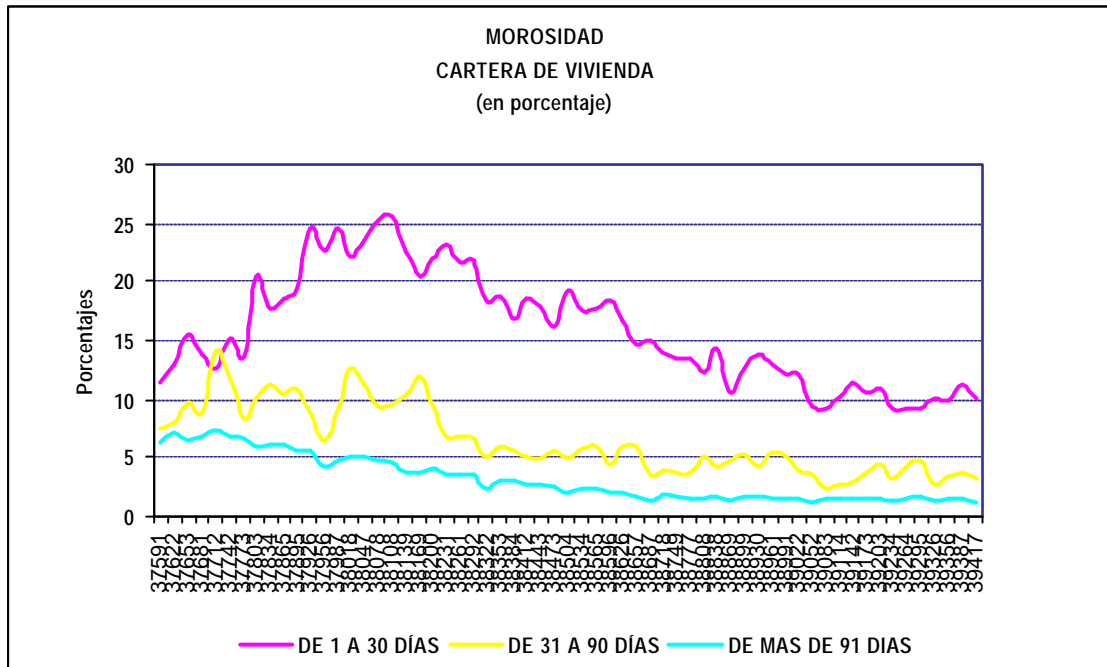


Fuente: Stanford Financial Group
 Elaboración: Stanford Financial Group

Un análisis de la Tasa de Morosidad de la Cartera Hipotecaria por plazos, puede ser observado en el gráfico No. 19. En que los bancos locales mantienen una cartera de créditos hipotecarios sana con una disminución de morosidad.

²⁰ Stanford. "Crédito Hipotecario EEUU: Causas y Consecuencias de la crisis.

Gráfico No. 19



Fuente: Súper Intendencia de Bancos.
Elaboración: Hexagon – Consultores

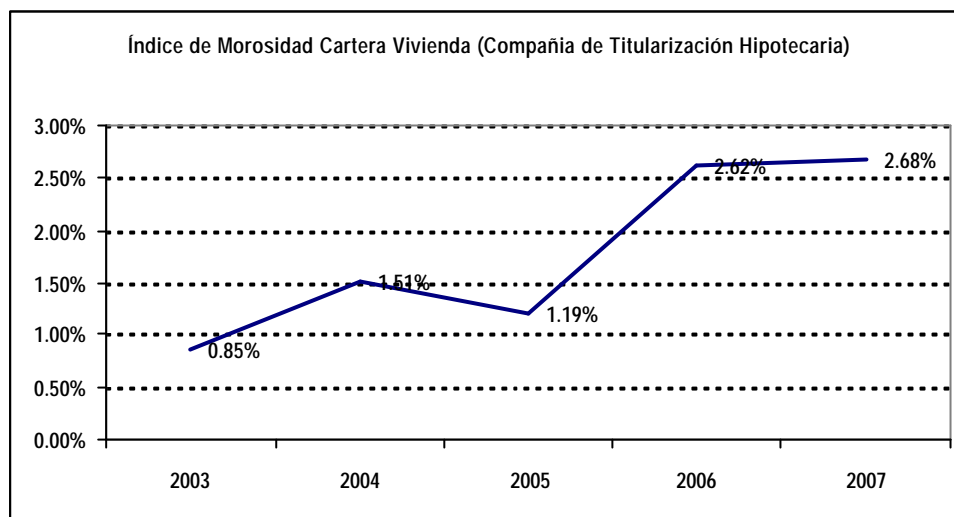
A diciembre del 2002, en las instituciones del sector financiero, la tasa de morosidad de la cartera de vivienda era del 6,20% para un crédito mayor a 91 días. A diciembre del 2007, el índice de morosidad de la cartera de vivienda es del 1,14%.

Para el año 2001, el 85,4% de los créditos de vivienda tenían una calificación tipo A, para junio del 2007 la cartera de vivienda tipo A fue del 98,9% debido a que ésta tiene una alta calificación y tiene un índice de morosidad bajo, con lo que al menos en el corto y mediano plazo, una posible crisis en el sector inmobiliario del Ecuador originada en las instituciones del sector financiero tendría una muy poca probabilidad que ocurra.

Por otro lado, el Índice de morosidad de la cartera hipotecaria de la Compañía de Titularización Hipotecaria (CTH)²¹ se ha incrementado. Ello se puede ver en el gráfico No. 20. Se observa que el Índice de Morosidad fue del 0,85% en el 2001 mientras que a Noviembre del 2007, esta se ubicó en 2,68%.

²¹La Compañía de Titularización Hipotecaria S.A (CTH) fue creada en 1997 con el objetivo de dotar de mayores fondos al sistema bancario para préstamos hipotecarios. El proceso es este: El Banco vende su cartera hipotecaria, y la CTH la compra, recibiendo el banco un flujo de dinero que permitirá a la institución bancaria, contar con recursos para colocar una mayor cantidad de préstamos hipotecarios. Finalmente, la CTH vende la cartera hipotecaria en el mercado bursátil del Ecuador.

Gráfico No. 20



Fuente: Súper Intendencia de Bancos
Elaboración: Hexagon - Consultores

Como puede observarse, el Índice de Morosidad de la cartera de vivienda de las instituciones del sector financiero ha disminuido pero cabe señalar que el Índice de Morosidad de la Cartera de Vivienda de la CTH se ha incrementado. Vale recalcar que debe ponerse mucho cuidado con el incremento de este índice porque en Estados Unidos los bancos comenzaron a generar cartera hipotecaria que fue traspasado al mercado secundario mediante titularizaciones lo que sumado al incremento en el perfil de riesgo de las personas que accedieron a un crédito hipotecario, no pudieron pagar sus deuda por el incremento en la tasa de interés.

5. Conclusiones

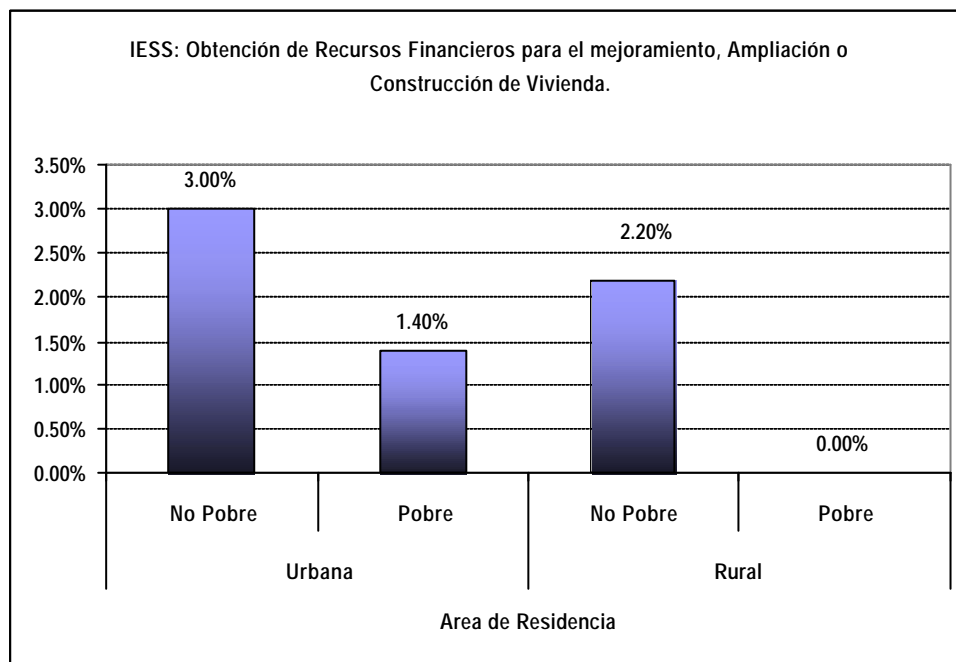
El déficit habitacional en el Ecuador se estima en 1.200.000 viviendas de los cuales, 500.00 corresponderían a áreas urbanas y 700.000 a áreas rurales aproximadamente.

Con el objetivo de reducir el déficit habitacional, el Congreso Nacional del Ecuador, aprobó la Ley Reformativa a la Ley de Seguridad Social, en la cual faculta la capacidad del IESS para otorgar préstamos hipotecarios. Se considera que en el largo plazo, para reducir sustancialmente el déficit habitacional en la clase asegurada a través de préstamos hipotecarios, es necesario que una mayor proporción de la Población Económicamente Activa (PEA) se encuentre asegurada al IESS. Para el

año 2006, según el Banco Central del Ecuador, el 28,4% de la PEA se encontraba asegurada al IESS²² y el incremento de esta proporción permitirá a este instituto contar con los recursos necesarios para sostener periódicamente la concesión de créditos hipotecarios. De esta manera, en el largo plazo, el IESS podrá otorgar una mayor cantidad de préstamos hipotecarios que reducirían el déficit habitacional en el Ecuador dado el incremento en el número de aportantes al seguro. Pero para ello, paralelamente debe darse un incremento en la actividad productiva ya que esta es quien genera plazas de trabajo reduciendo así, la actividad informal de la economía ecuatoriana.

Para acceder a los préstamos hipotecarios del IESS, la persona debe tener ahorrado el 30% del valor de la vivienda siendo esta, el valor de entrada del inmueble. Por ejemplo, para viviendas cuyo valor sea de USD \$ 20.000, al afiliado le tocará tener ahorrado un valor de \$ 6.000. El gráfico No. 21, recoge datos de la Encuesta de Condición y Vida 5ta Ronda el cual muestra, según la incidencia de pobreza, el porcentaje de personas que obtuvieron un préstamo del IESS²³. De acuerdo a los datos de esta encuesta, las personas que se han beneficiado de los préstamos que otorgó el IESS se concentran en su mayoría en la categoría de Personas No Pobres de áreas Urbanas.

Gráfico No. 21



Fuente: Encuesta de Condición y Vida 5ta Ronda.

Elaboración: Hexagon – Consultores

²² Banco Central del Ecuador. Memoria Anual 2006.

²³ Para una mejor apreciación sobre las formas a través de las cuales las personas consiguen financiamiento, refiérase al gráfico No. 11. En número de familias encuestadas para el área urbana No Pobre es de 535.362, Pobre 83800; área Rural No Pobre, 119.024 y para Pobre no existen familias que hayan accedido a un préstamo hipotecario del IESS.

Dado que existen personas que no tienen suficiente capacidad de ahorro, se recomienda crear un instrumento denominado Leasing Habitacional.

El leasing habitacional, es un instrumento aplicado en Chile para el segmento de personas que tienen una menor capacidad de ahorro respecto de aquellos que pueden financiar una casa con una institución financiera en donde se exige una entrada del 30% del valor del inmueble. Esta figura consiste en el arrendamiento de un inmueble con una promesa de compra-venta a una inmobiliaria. Al final del plazo del contrato, el cual puede ser de 8, 12, 15 y 20 años, el arrendatario pasa a ser propietario del inmueble y la inmobiliaria recibe el valor total de la vivienda el cual se va acumulando en la cuenta de ahorro individual que tiene el arrendatario por concepto de alquiler de la vivienda. La cuota de entrada en Chile, es del 5% del valor total de inmueble. Con esto, se pretende cubrir un estrato de la población que tiene baja capacidad de ahorro pero que está en condiciones de desembolsar un porcentaje de su salario para destinarlo como alquiler. Esta figura permitirá beneficiar, según la Encuesta de Condición y Vida 5ta Ronda, a 587.676²⁴ familias aproximadamente.

Complementariamente, para dotar de vivienda a los sectores quienes pertenecen a los quintiles inferiores 1 y 2, el MIDUVI, al entregar el Bono de Vivienda, trata de llegar a los estratos sociales más pobres. Cabe señalar que el “Reglamento de Sistema de Incentivos para la adquisición o construcción en terreno propio o mejoramiento de vivienda rural y urbana marginal” favorece a aquellas comunidades que se encuentran organizadas lejos de cualquier zona de alto riesgo. Ante esto, se recomienda que el MIDUVI conjuntamente con las Municipalidades, realicen convenios o alianzas institucionales que permita la identificación de zonas de alto riesgo que se encuentren pobladas. De esta manera, ante la ocurrencia de desastres naturales, se previene la pérdida de vidas humanas y materiales a la vez que se dota de vivienda a las personas de escasos recursos.

Una política que permita en el largo plazo reducir el déficit habitacional, debe contemplar la participación del sector público como del privado así como también, se debe contar con el financiamiento a largo plazo de este sector. El otorgamiento permanente de subsidios directos no permitiría reducir significativamente el déficit habitacional. Su financiamiento se debe dar a través de las instituciones financieras o a través del mercado de valores. El desarrollo de estos dos mercados, fue uno de los pilares para reducir el déficit habitacional en Chile.

Un instrumento que permitirá el financiamiento a largo plazo del sector inmobiliario son las Cédulas Hipotecarias, el cual para su emisión y regulación, el Congreso Nacional del Ecuador creó la Ley No. 2002-59 publicada en el Registro Oficial No. 503 el 28 de Enero del 2002. Una reforma a esta Ley, fue aprobada por el Congreso Nacional del Ecuador el 30 de Septiembre del 2003 para poder reactivar el sector de la construcción en el Ecuador.

²⁴ Número de familias que arriendan un bien inmueble en el Ecuador.

Entre las principales instituciones que deben reactivar el sector de la construcción a través de cédulas hipotecarias, son el IESS y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). El BEV entre sus objetivos, contempla la conformación de fideicomisos inmobiliarios para disminuir el déficit habitacional así como también, ayudar a desarrollar el mercado secundario de valores a través de procesos de titularización²⁵. Con este fin, al ser las cédulas hipotecarias un instrumento de financiamiento de largo plazo, se recomienda que el BEV contemple también entre sus objetivos –dado que no se encuentra estipulado-, la compra de cédulas hipotecarias. De esta manera, inyectará mayores recursos para el sector de la construcción. Así mismo, la Ley Reformatoria a la Ley de Seguridad Social, en su artículo segundo, contempla que el IESS podrá invertir en titularizaciones hipotecarias, por lo que se recomienda que el IESS tome en consideración, la inversión en Cédulas Hipotecarias para dar mayor flujo de dinero al sector de la construcción.

Por otro lado, un instrumento que permite financiar proyectos inmobiliarios a los constructores son las titularizaciones. El objetivo de la titularización es el de conseguir recursos a través del mercado de valores para colocarlos como créditos. En el proceso de titularización, el Originador –quien puede ser cualquier institución financiera, empresa comercial o gobierno- transfiere o vende sus activos que poseen un flujo de fondos a una Fiduciaria –quien es una administradora de fondos- que constituye un patrimonio autónomo –fideicomiso-. Esta Fiduciaria emite los títulos los cuales son vendidos a los inversionistas en el Mercado de Valores.

La Ley de Mercado de Valores del Ecuador contempla la figura de la Titularización., pero para que esta pueda ser negociada, se debe tener en cuenta la existencia de una estabilidad económica que permita predecir el comportamiento del mercado hipotecario del Ecuador. Esto es lo que debe darse en el Ecuador para que la inversión de largo plazo en este tipo de instrumentos pueda darse.

Al igual que en la Ley Reformatoria a la Ley que Regula la Emisión de Cédulas Hipotecarias, en donde se expresa que la institución financiera que emita una Cédula Hipotecaria tenga una calificación de riesgo como mínimo de “A”, es recomendable que se exprese en la Ley de Mercado de Valores, un Índice de Morosidad mínimo que permita a una empresa titularizar un bien inmueble o proyecto inmobiliario, o alternativamente, se puede exigir una calificación mínima de riesgo del proyecto o cartera inmobiliaria a titularizar. El objetivo de esto, es precautelar la estabilidad del mercado hipotecario, ya que índices de morosidad altos entre las compañías titularizadoras de cartera de crédito, puede incidir en el financiamiento de largo plazo de proyectos inmobiliarios como lo sucedido en Estados Unidos recientemente, en donde se titularizó cartera con un perfil de riesgo alto.

²⁵ La titularización es el proceso mediante el cual se emiten valores susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo a un patrimonio autónomo.