

¿Y cómo está de salud el SECTOR INMOBILIARIO?

Por Ernesto Gamboa
Consultor inmobiliario
Ernesto Gamboa & Asociados

ES LA PREGUNTA, QUE EN EL TRASFONDO LOS PARTICIPANTES DEL SECTOR INMOBILIARIO QUIEREN CONOCER RESPECTO DE LA SITUACIÓN REAL DEL SECTOR: EN DÓNDE ESTAMOS, EN QUÉ ETAPA NOS ENCONTRAMOS, Y CUÁNDO VAMOS A SALIR DE ESTA 'TURBULENCIA' (CAMBIOS RÁPIDOS E IMPREDECIBLES QUE SE PRODUCEN EN EL ENTORNO EXTERNO E INTERNO DE LAS ORGANIZACIONES QUE AFECTAN SU DESEMPEÑO).

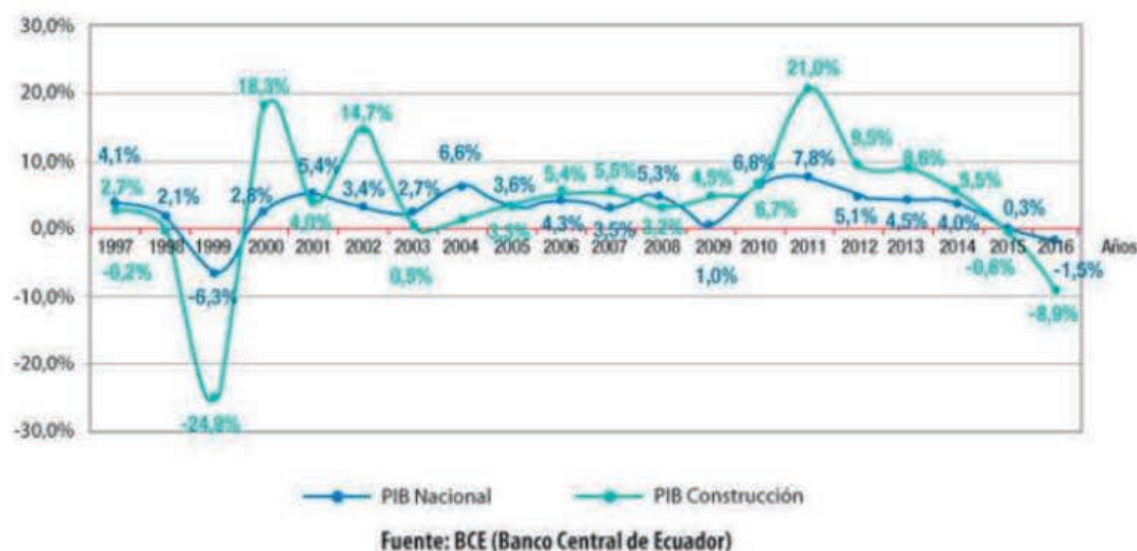
Igual que cuando se visita al médico, este solicita exámenes sobre diferentes tópicos que le van a permitir diagnosticar el estado de su paciente y determinar el tratamiento para su mejoría, de la misma forma la actividad inmobiliaria tiene indicadores de comportamiento que son propios del sector, y que deben considerarse en forma integral, para establecer la manera en que afectan la salud y comportamiento de la actividad inmobiliaria.

En los últimos tiempos, el sector ha tenido que soportar todo tipo de diagnósticos respecto a su situación, sus afectaciones y comportamiento, los cuales en muchos casos se han quedado cortos, incompletos o inconclusos, y que antes que hacer un bien al sector lo distraen de su verdadera realidad.

Esto provoca el deterioro de la confianza en muchos promotores y constructores, no contribuye a entender el comportamiento del mercado y su verdadera realidad, y lo aparta de las verdaderas soluciones para atacar los problemas reales que, en muchos casos, son estructurales, y que el sector inmobiliario no ha podido solventar en el tiempo.

En realidad, lo que ha pasado con el sector inmobiliario igual que ha ocurrido con otros sectores de actividad económica, no es ajeno. Está ligado a la situación económica que viene afectando al país desde el año 2011. A partir de ahí, la economía comienza su desaceleración, y esto se refleja en los incrementos cada vez menores del PIB nacional (Ver gráfica PIB nacional y PIB construcción).

PIB NACIONAL - PIB DE LA CONSTRUCCIÓN



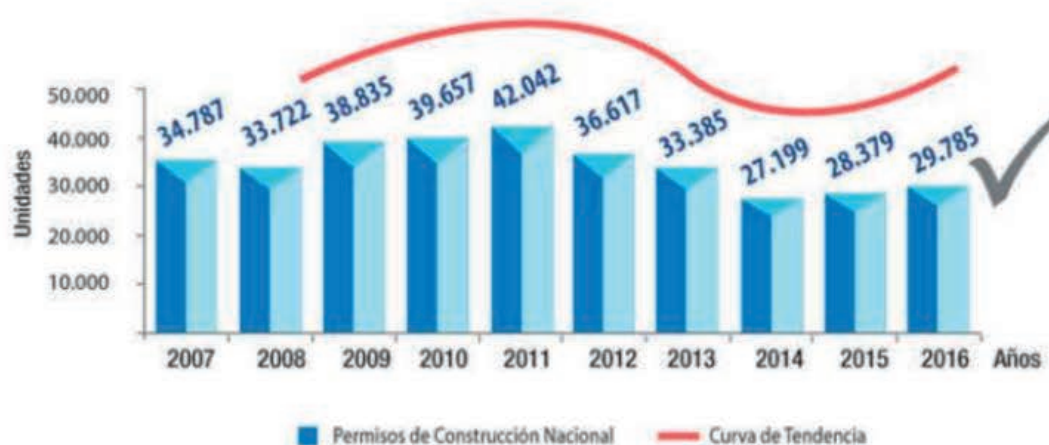
Igualmente, el PIB de la construcción presenta el mismo comportamiento de desaceleración desde el año 2011. Sin embargo, es necesario recordar que en Ecuador el PIB de la Construcción registra la obra pública e infraestructura, y no solamente la actividad del sector inmobiliario, por lo cual no se puede concluir que estos resultados reflejen realmente el comportamiento del sector inmobiliario; cosa que algunos olvidan e incurren en error. El sector inmobiliario tiene factores y parámetros diferentes que realmente afectan su comportamiento.

En el presente análisis consideraremos aquellos factores que están directamente relacionados con la 'salud del sector' y sus propios comportamientos, que reflejan cuál es la situación del mismo y nos muestran la situación real del enfermo, su estado, afectación y posible recuperación. En el análisis se hacen consideraciones que reflejan la realidad nacional, para luego concentrarnos en el mercado de Quito.

La actividad constructora y el comportamiento de sus determinantes se refleja en el comportamiento de los permisos de construcción, resultado de la interacción de la oferta y la demanda, los cuales en nuestro caso reflejan la misma tendencia en su comportamiento que la mostrada por la desaceleración de la economía del país (PIB Nacional).

Esto, obviamente, afecta el desempeño del sector (ver gráfica permisos de construcción nacional) hasta los años 2015 y 2016 en que comienzan a recuperarse. El sector inmobiliario es de las primeras actividades económicas que se resienten cuando la economía del país se afecta, e igualmente es de los primeros que también empieza a presentar signos de recuperación cuando esta mejora.

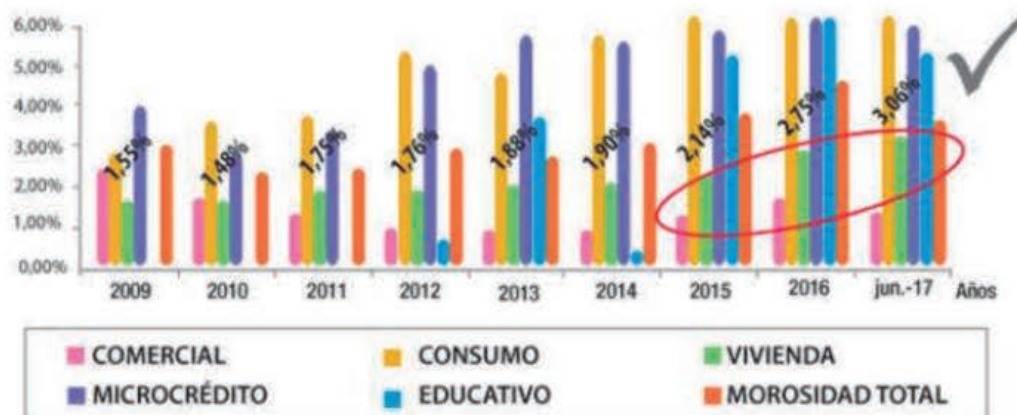
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN NACIONAL



Fuente: INEC (Instituto Nacional Estadísticas y Censos)

Uno de los factores que tiende a deteriorarse en las épocas de problemas para el sector inmobiliario es la morosidad de la cartera que mantiene el sector financiero, producto principalmente de los préstamos hipotecarios que coloca para el financiamiento de la vivienda. La morosidad ha ido en aumento en los últimos ocho años, aunque por debajo del promedio general de la cartera total. (Ver gráfica Morosidad del sector – nacional).

MOROSIDAD DEL SECTOR - NACIONAL



Fuente: ASOBANCA (Asociación de Bancos del Ecuador)

¹ Modelo CAMACOL de los determinantes de la actividad constructora para la demanda y oferta de vivienda.

Otro factor que incide en la salud del sector son los cambios en la demografía de la oferta que registra proyectos con inventario disponible, considerando el estatus con oferta en planos, en etapa de construcción, en acabados o terminados. Que el sector mantenga una buena proporción de su inventario disponible en proyectos en planos es bueno, pues a mayor proporción más beneficioso porque activa la dinámica del mismo.

En épocas de problemas, cuando las absorciones bajan y disminuye la rotación, el inventario tiende a envejecerse y comienza a aumentar el volumen de proyectos en etapa de terminado. Para el año 2015, la proporción de proyectos en planos bajó a un punto crítico, solo el 16,36 % de la oferta estuvo en esta etapa (ver gráfica demografía de la oferta - Quito). Sin embargo, este indicador mejora y refleja un 37,45 % de proyectos en planos en junio de 2017.

DEMOGRAFÍA DE LA OFERTA - QUITO



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados / HELP INMOBILIARIO

Otro indicador importante de la salud del sector se refiere a la rotación del inventario, donde los meses de existencia disponible fueron en aumento hasta el año 2015, pero que ya comenzaron a bajar en 2016 y en junio de 2017. Sin embargo, la razón de la drástica disminución a 4,14 en junio de 2017, en parte se debe a que aún existe una baja oferta disponible.

ROTACION DE INVENTARIO - QUITO



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados / HELP INMOBILIARIO

De gran importancia es el comportamiento de proyectos nuevos que ingresan a la oferta, pues esto favorece la demografía del sector y genera mayores niveles de absorción. Quito requiere al menos del ingreso de más de 8000 nuevas unidades por año para sostener los niveles de absorción en la ciudad. Y esto se vio afectado en 2016, ya que sólo ingresó la mitad del requerimiento mínimo.

Sin embargo, ya en el primer semestre del presente año el número de unidades nuevas casi se duplicó, frente a su comparable del primer semestre de 2016, y para el segundo semestre de 2017 ya están en registro 160 proyectos nuevos, lo que hará que el sector se recupere con mayor rapidez.

COMPORTAMIENTO DE PROYECTOS NUEVOS QUITO



Fuente: Ernesto Gamboa & Asociados / HELP INMOBILIARIO

La colocación de crédito hipotecario (CHIPO) para compra de vivienda muestra mayores niveles en los últimos años, inclusive en 2016. Para 2017, se proyecta, según los entendidos, que alcanzará una cifra cercana a los 2000 millones, pese a la disminución que presenta el BIESS en sus montos de colocación.

Es necesario considerar que este análisis debe entenderse en dos tiempos. Uno se refiere al registro de la absorción que se contabiliza con la colocación de producto en el mercado en cualquiera de sus etapas: planos, construcción, acabados y proyectos terminados, y la cual se registra en el año en que se realiza. Y dos, el registro de las colocaciones de CHIPO que se hace en el momento en que se hace la escritura. Esto lleva a considerar que la colocación de CHIPO en un periodo 'T' es el resultado de absorciones registradas en años precedentes, es decir uno o dos años previos, y no refleja la actividad comercial correspondiente al año del registro del CHIPO.

Si el CHIPO se reduce en un año puede deberse a una disminución de los préstamos por reducción de disponibilidad (como ha ocurrido este año con el BIESS), o porque en los años precedentes las absorciones del mercado fueron bajas. En los últimos años, el sector inmobiliario ha tenido a disposición un volumen de CHIPO superior a las reales necesidades del mismo.

GRÁFICA AUMENTO COLOCACIÓN ANUAL NACIONAL CHIPO

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL	263.2	324.5	250.8	442.1	488.8	664.6	635.4	1061.7
	68% = 17% Anual				117% = 29.3% Anual			
SECTOR FINANCIERO	263.2	324.5	250.8	442.1	488.8	664.6	635.4	1037.2
IESS - BIESS	-	-	-	-	-	-	-	24.5
								2%

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL	778.8	1140.3	1331.7	1144.0	1434.0	1652.0	1392.1	1460.7
	47% = 11.8% Anual				1.9% = 0.5% Anual			
SECTOR FINANCIERO	511.5	687.7	641.0	378.1	553.1	674.1	432.1	645.7
IESS - BIESS	266.9	453.2	690.7	765.9	880.9	977.9	960	815
	34%	40%	52%	67%	61%	59%	69%	56%

Fuente: SBS Súper Intendencia de Bancos y Seguros / IESS-BIESS

² Bajo el esquema de financiamiento del 30/70, en la medida que disminuye la cuota de entrada, como en el caso de VIS-VIP el requerimiento de producto nuevo aumenta en forma importante.

³ Sistema Help Inmobiliario