

La perspectiva del sistema hipotecario del país es más conservadora para el corto plazo. Si bien existe el impulso desde las medidas del Gobierno, este es un sector estrechamente relacionado a la disponibilidad de liquidez y sensible a cambios en otros sectores como el comercial y el importador.

El crecimiento de la economía ecuatoriana mostró una tendencia de recuperación durante el año 2017 con un crecimiento mayor que los dos años anteriores, no obstante, en el 2018 la economía nuevamente entró en un declive de su crecimiento. El PIB en el año 2017, de acuerdo a las cifras oficiales del Banco Central del Ecuador (BCE) se incrementó en 2.4% en términos constantes, sustentado especialmente en un mayor precio del petróleo y mayores exportaciones del sector agrícola, el pesquero y el camaronero, y la mayor producción del sector eléctrico. Para el año 2018 el BCE prevé un crecimiento del PIB de 1.1% y en el año 2019, 1.4%.

A nivel internacional las previsiones de crecimiento se han reducido para el 2018 y 2019. Según las estimaciones de la CEPAL el crecimiento esperado para la Región Latinoamericana y el previsto para Ecuador es menor, acompañada por un aumento en la volatilidad de los mercados financieros internacionales y un debilitamiento del comercio internacional. Para América del Sur el crecimiento sería de 0.6% en el año 2018 y 1.4% para 2019. Para Ecuador las previsiones de crecimiento están alrededor de 1% para 2018 y 0.9% o menores para 2019, acompañado de un mayor crecimiento del subempleo. Según las estimaciones del FMI el crecimiento de Ecuador en el 2018 habría sido de 1.1% y estiman el 0.7% para el 2019. El resultado definitivo dependerá de la capacidad que tenga el Gobierno de conseguir mayor financiamiento externo que cubra sus requerimientos de liquidez.

El sector de la construcción muestra decrecimiento desde el año 2015; a dic-2017 hubo un decrecimiento de -4.4% y para el 2018 y 2019 se estiman ligeros crecimientos de 0.2% y 0.4%, respectivamente. Este sector constituye el 8.61% del PIB y ocupa el quinto lugar en importancia entre las industrias que componen el PIB.

El sector de la construcción es sensible al entorno macro, debido a su uso intensivo en capital y mano de obra, y por el lado de la demanda responde a inversiones de mediano y largo plazo; de manera que es la primera industria en verse afectada durante etapas contractivas y la última en recuperarse.



Además de la afectación que presentó la industria por la recesión de los últimos años, la misma sufrió una contracción importante tras la aprobación de la Ley para Evitar la Especulación de la Tierra (Ley de Plusvalía) que fue aprobada por la Asamblea Nacional el 27 de diciembre del 2016 y que tras la Consulta Popular realizada en febrero del 2018 fue derogada. La derogación de la Ley ha generado una perspectiva positiva para la reactivación del sector y su desarrollo. No obstante, si bien los participantes del mercado ven como positivo los incentivos que ha generado la Ley de Incentivos Económicos para la Reactivación Económica, aún no se muestra una recuperación importante. La caída de la liquidez de la economía podría presionar el financiamiento para el sector y por tanto las perspectivas de crecimiento en el mediano plazo.

La inversión pública en el sector es indispensable para mejorar su desarrollo, pero es necesario el financiamiento del sector privado para alcanzar el apalancamiento especialmente en coyuntura de menor liquidez fiscal. El crecimiento de la industria irá de la mano del crecimiento de la economía en los próximos años.

En el Ecuador la actividad inmobiliaria está financiada por el sistema financiero privado, principalmente bancos y cooperativas, y por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).

=

Desde oct-2010 a sep-2018 el BIESS ha entregado 191 mil créditos para vivienda con un monto financiado desde octubre-2010 a sep-2018 de USD 7,747 MM. La tendencia de las colocaciones mensuales y el monto acumulado se presentan en el siguiente gráfico. En los últimos tres años el desembolso total disminuye paulatinamente a pesar de lo cual es un importante participante del mercado, y al mismo tiempo su morosidad se ha incrementado hasta aproximadamente 6%, sobre el promedio del sistema financiero ¹.

=

En el sistema financiero privado y banca pública, los bancos privados son las entidades más importantes, con el 69.7% de participación en la cartera inmobiliaria del sistema financiero nacional. Las cooperativas de ahorro y crédito mantienen el segundo lugar con un 21.2%, y en general financian a un sector de menores recursos con créditos promedio de menor valor, las Mutualistas tienen en 9.13% de la cartera de vivienda.

En el año 2018 el saldo de cartera inmobiliaria del sistema financiero nacional creció interanualmente en 12.7%, frente al 15.5% en el año 2017. Los bancos mostraron un 5% de crecimiento anual, el segmento de las Cooperativas de Ahorro y Crédito son las que alcanzan un mayor crecimiento anual (49.2%), y las Mutualistas el 12% anual. La morosidad a sep-2018 es de 2.51% para la cartera de crédito inmobiliario y 1.47% para la vivienda de interés público, en el total del sector financiero popular.

A la banca privada le interesa crecer en créditos de vivienda, por ser un segmento con indicadores de morosidad más estables por el tiempo y volumen de financiamiento, por la ponderación para el patrimonio técnico, y porque tiene garantías reales. No obstante, por su naturaleza genera un mayor descalce de plazos entre su activo y su pasivo.

Luego del incremento que se observó en los años 2015 y 2016, la morosidad se mantiene más estable, cercana a 2.78%, indicador con el que finalizó el año 2017 y 2018.

=

En relación a la calidad de la cartera inmobiliaria del sistema financiero, la morosidad muestra una tendencia a incrementarse, aunque se mantiene por debajo del promedio de todos los segmentos de crédito, lo cual ha sido característico del sistema históricamente.

La JPRMF mediante resolución No. 045-2015-F, expidió en abril del 2015 la Política para el financiamiento de vivienda de interés público. El principal objetivo de esta ley es la otorgación de créditos de menos de 70,000 dólares a un plazo mayor o igual a 20 años para la compra o construcción de una primera vivienda, cuyo valor por metro cuadrado sea menor de 890 dólares. Estos créditos se conceden a través del sector financiero público o privado con la finalidad de transferir la cartera generada a un fideicomiso de titularización en el que participa el Banco Central del Ecuador. A dic-2018, los saldos de la cartera de interés social aún resultan acotados, y no existen aún proyectos de gran magnitud a nivel estatal para impulsarla.

Dentro del proyecto de ley económica urgente presentado a la Asamblea el pasado 24 de mayo se planteó la exoneración por diez años del Impuesto a la Renta para nuevas inversiones en sectores priorizados (como el de la construcción). Además, la construcción de vivienda de interés social tendrá tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Los bancos privados continuarían con un crecimiento moderado en el corto plazo, además porque existe presión desde la normativa vigente de cumplir con un porcentaje de colocación de créditos de vivienda en función del patrimonio técnico de cada banco.

En el caso de las cooperativas, al estar dirigidas a un nicho de mercado diferente al de bancos, podrían continuar con un crecimiento a un ritmo mayor, siempre que a la par se incremente su fondeo.

En cuanto a la calidad de los activos, se estima que el sistema en general maneja indicadores saludables de morosidad no se esperaría un cambio en este sentido en el corto plazo

Referencias:

[1]

<https://www.elcomercio.com/blogs/economia-de-a-pie/morosidad-hipotecarios-sube-monica-orozco.html>