

Encarecimiento de la vivienda en Quito

< POR DANIELA ANDA >

El crecimiento habitacional en la ciudad de Quito es innegable. La oferta de vivienda se ha incrementado considerablemente con la construcción de edificios y conjuntos, mientras la demanda también se ha visto propulsada por el acceso a crédito, el crecimiento económico y el mayor poder adquisitivo de los capitalinos. Dan fe de la expansión las ferias de la vivienda —organizadas por revistas especializadas, gremios o empresarios, y que siempre están colmadas de asistentes—, los proyectos en construcción que se ven por todo lado, las vallas publicitarias, las hormigoneras que se pasean a diario por las calles de la ciudad, las publicaciones en Internet. Fluctuaciones de oferta y demanda impactan en el precio de la vivienda con fuerzas contrarias. En general se esperaría que, en períodos de expansión económica, el precio de la vivienda suba por el incremento de demanda, lo que a su vez fomentará la inversión en nuevos proyectos.

El lector encontrará aquí un análisis del precio de la vivienda en Quito, una comparación del costo de la vivienda en algunas zonas de la ciudad y diferencias entre viviendas de distintos tamaños. Se comienza por presentar cifras del volumen de crédito para vivienda, así como la tendencia en el monto promedio de las operaciones crediticias en cartera de vivienda. Luego se describe la relación entre el precio promedio de venta y la renta anual promedio, así como la rela-



ción entre el precio y el PIB per cápita.

El análisis de los precios de vivienda en venta y en alquiler en Quito se basa en la observación de la oferta de vivienda en medios de comunicación escritos y en páginas web de oferta inmobiliaria. La muestra así levantada permite tener una noción sobre variaciones en el precio. Sin embargo, el lector debe tener en cuenta que, si bien la evolución de los precios muestreados es informativa, no es necesariamente representativa de todos los sectores de la ciudad.

Crédito para vivienda, presagio de una mayor demanda

Comprar una vivienda es probablemente una de las decisiones más com-

plejas que una persona debe tomar. Esto es debido a que, en la mayoría de casos, se compromete el ingreso de muchos años, como se confirma más adelante al comparar el precio de las viviendas en venta con el PIB per cápita. Factores determinantes en la decisión de adquirir una vivienda son la tasa de interés y el acceso a crédito.

Endeudarse para comprar una propiedad significa que a futuro el poder adquisitivo del comprador debe ser suficiente no solo para pagar el valor actual de la vivienda sino los intereses por la deuda adquirida.

Cada dólar en que una persona se endeuda para comprar una propiedad significa un dólar de sacrificio de consumo futuro más la tasa de interés que debe pagar por ese dólar. Es decir, a medida que se incrementa la tasa de interés, crece el costo de oportunidad de endeudarse en términos de consumo futuro. De manera que un incremento en la tasa de interés sería un desincentivo para la adquisición de vivienda.

La tasa activa efectiva para vivienda disminuyó desde mediados de 2009 de 11,17% a 10,28% en enero de 2012. Esta disminución en la tasa de interés promedio para vivienda significó una mejora en las condiciones crediticias que promovió la demanda en el mercado habitacional. De hecho, hasta finales de 2010, se observa un incremento

Bancos y mutualistas tienen tendencia positiva en créditos para vivienda.

en el volumen de crédito para vivienda, de 1,5% mensual promedio en crédito otorgado por bancos y mutualistas, y 3,8% mensual en el monto otorgado por cooperativas. Durante 2011 y 2012, en cambio, el volumen de crédito para vivienda del sistema financiero privado se redujo a medida que el Biess incrementaba su participación y el volumen total entregado (Gráfico 1).

Desde que, en octubre de 2010, se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess), hasta mayo del presente año, este ha otorgado cerca de 90 mil créditos hipotecarios (para vivienda terminada, construcción, remodelación, ampliaciones, terrenos y demás usos del crédito para vivienda). Estas operaciones suman un monto entregado de \$ 3.330,5 millones.

Hasta enero de 2014, las operaciones del Biess mostraban una tendencia al alza con una tasa de crecimiento mensual promedio de 4,0%. El monto entregado creció a su vez en un promedio de 4,2% mensual, evidenciándose un crecimiento no solo en el número de operaciones hipotecarias sino también en su valor promedio. Sin embargo, a partir de febrero del presente año, las operaciones del Biess se han contraído con respecto a los primeros años de funcionamiento. De febrero a mayo de 2014, el número de operaciones se contrajo 20,5% con respecto a igual período de 2013, mientras que el monto entregado es 16,2% más bajo. Se observa, sin embargo, que el número de operaciones se han reducido más que su monto, continuando con la tendencia al alza del valor promedio de los préstamos hipotecarios otorgados.

Si bien el Biess constituye alrededor de dos tercios del volumen de crédito en vivienda a nivel nacional, a diferencia de lo ocurrido con los créditos del Biess, la cartera de vivienda del sistema privado muestra un incremento más marcado en los primeros meses de 2014 que en 2013, con un crecimiento anual de 7,8% en mayo del presente (Gráfico 2).

En el sistema financiero privado, los bancos y mutualistas presentan una tendencia positiva en el monto promedio de los créditos para vivienda al igual que

GRÁFICO 1

Mayor acceso a crédito para vivienda a nivel nacional (millones \$)

FUENTE: SBS.

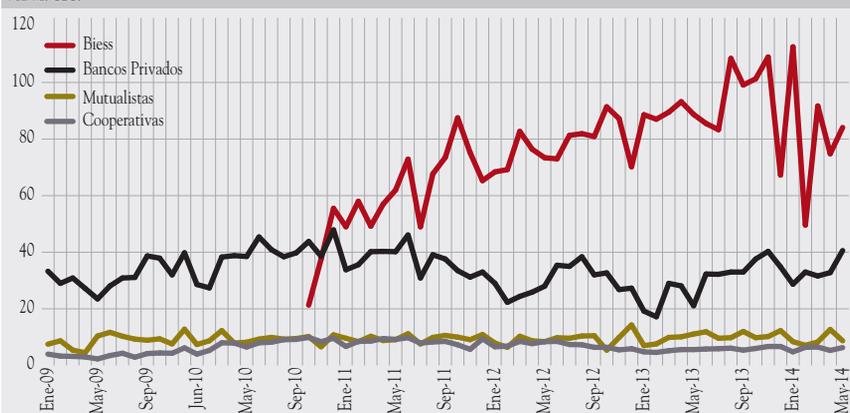
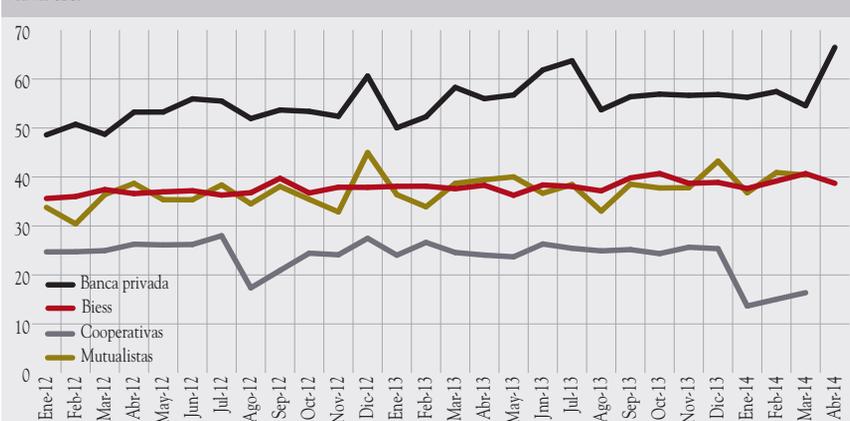


GRÁFICO 2

Tendencia al alza en el valor promedio del crédito para vivienda Monto/Número de operaciones (miles \$)

FUENTE: SBS.



los créditos del Biess. Para la banca privada, por ejemplo, el monto promedio de los créditos para vivienda pasó de \$ 48.600 en enero de 2012 a \$ 50.030 en enero de 2013 y a \$ 56.253 en enero del presente año.

El valor promedio de los créditos para vivienda de mutualistas es más bajo que el de la banca privada y más volátil que el del Biess. Sin embargo, presenta también una tendencia al alza en el último par de años. Así, el monto promedio por operación pasó de \$ 33.781 en enero de 2012, a \$ 36.386 en enero de 2013 y a \$ 36.775 en enero de 2014.

Para cooperativas, al comparar el monto otorgado en créditos para vivienda con el número de operaciones, se observa que el valor promedio del crédito es menor que el otorgado por el

resto de instituciones. Por otro lado, el valor promedio del crédito de cooperativas presenta una disminución al pasar de \$ 24.701 en enero de 2012, que se mantiene relativamente constante a enero de 2013, pero cae a \$ 13.657 en enero de 2014. Esto podría insinuar que las cooperativas atienden cada vez más a segmentos más bajos con proyectos de menor valor.

El incremento en el monto promedio del crédito en vivienda otorgado por el Biess, la banca privada y mutualistas, da señales de que existe un encarecimiento del mercado habitacional, probablemente fruto de un incremento en la demanda. Sin embargo, la reducción en las operaciones crediticias del Biess, sumado a una disminución en la tasa de interés referencial para vivienda en

mayo del presente, podría generar una disminución de la demanda de vivienda que presione nuevamente los precios a la baja.

La tasa de interés referencial que publica el Banco Central del Ecuador para el segmento vivienda se ubicó, en mayo de 2014, en 10,92%, tras subir 0,28 puntos porcentuales por primera vez desde octubre de 2011 cuando se estableció en 10,64%. Este incremento en la tasa de interés equivale a un encarecimiento de la vivienda actual de 0,25% en términos de consumo futuro.¹

Es necesario esperar a que el mercado se ajuste para determinar si el cambio en la tasa de interés referencial para vivienda y la disminución en las operaciones del Biess tienen un efecto significativo en la demanda de vivienda. El interés del presente artículo, empero, es describir la evolución de los precios de la vivienda en Quito y no de pronosticarlos a futuro.

Las siguientes secciones presentan un análisis empírico de los precios de vivienda en la ciudad de Quito durante el último par de años. Este análisis, como se resaltó previamente, constituye una descripción comparativa de lo observado en la oferta habitacional de vivienda en venta y vivienda en alquiler, durante el tercer trimestre de 2012 y el segundo de 2014. No obstante, las fuentes utilizadas no incluyen todos los sectores de la ciudad, por lo que los resultados no son necesariamente representativos de lo que ocurre a nivel cantonal y no deben utilizarse para concluir la generación de una burbuja inmobiliaria.

¿Comprar o alquilar?

Las personas que no tienen la capacidad económica o no están dispuestas a adquirir una vivienda propia, sacrificando consumo futuro, tienen una solución

habitacional sustituta como inquilinos. El arriendo de casas o departamentos es cada vez más frecuente, a medida que se incrementa el costo de compra de una propiedad. No obstante, el mayor acceso a crédito y mejores condiciones crediticias, además de la inclinación social de adquirir vivienda propia, han alimentado la demanda de vivienda. Esto se refleja en un encarecimiento tanto de las viviendas en venta como del valor del alquiler.

Desde el tercer trimestre de 2012, el arriendo promedio en Quito se ha encarecido 14,8%, mientras el precio de las viviendas en venta (nuevas o usadas) se incrementó en 32,5%². El encarecimiento del precio de la vivienda en Quito por encima del arriendo podría deberse no solo a la mayor demanda de vivienda propia, sino también a la apuesta de inversionistas que aprovechan las facilidades crediticias del mercado para adquirir vivienda nueva y después arrendarla o revenderla, aprovechando la apreciación del inmueble.

El mayor encarecimiento en venta que en alquiler se observa en el centro-norte de la ciudad, y en los valles de Nayón, Cumbayá y Tumbaco, donde el valor del arriendo no ha tenido una variación significativa desde el tercer trimestre de 2012, pero la vivienda en venta (nueva y usada) se ha encarecido 19% en el centro-norte y 34% en los valles (Gráfico 3). En Los Chillos, por el contrario, se observa que el arriendo se ha encarecido más que las viviendas en venta, 55% frente a 36%. Este sector es el que mayor inflación en vivienda presenta a base de la muestra consultada, no obstante, sigue siendo uno de los sectores en la ciudad con precios más bajos de renta y venta de vivienda.

² La información utilizada en este artículo proviene de una muestra de 739 viviendas en arriendo y 2.987 en venta en el tercer trimestre de 2012 y 1.805 en arriendo y 4.279 en venta en el segundo trimestre de 2014, misma que fue obtenida de clasificados en periódicos, ferias de vivienda y publicaciones en páginas web como *plusvalía.com* y *vive1.com*.

Diferencias entre zonas de la relación entre precio de venta y valor del alquiler

La mayor variación del precio promedio de viviendas en venta y el valor promedio del arriendo se refleja en un cambio del precio relativo entre venta y arriendo. ¿Cuánto más costoso resulta comprar una vivienda que arrendarla? ¿Cuántos años de arriendo equivalen al valor de la vivienda? Utilizando el precio promedio de venta de una vivienda y el valor promedio de 12 meses de alquiler, se obtuvo un ratio entre precio de venta y renta anual para distintos tamaños de vivienda.

Actualmente, el precio promedio de una vivienda en el norte de Quito y los valles de Tumbaco y Los Chillos es 13,8 veces superior al arriendo anual promedio. Dicho de otra forma, en promedio se necesitarían 13,8 años de alquiler para cubrir el costo de adquisición de una vivienda nueva o usada. Esto sin considerar intereses.

Este ratio difiere entre zonas y depende también del tamaño de la vivienda. Una de las zonas más costosas para vivir en Quito, en comparación a la renta promedio del sector, es la conformada por los valles de Nayón, Cumbayá y Tumbaco. En esta zona, el precio promedio de una vivienda equivale a 16,8 veces la renta anual promedio. También por encima del promedio entre zonas, en el centro-norte de la ciudad el ratio entre precio de venta y renta es 15,1 y en el valle de Los Chillos, 14,1. Por otro lado, en el extremo norte de la ciudad, el precio de la vivienda es 7,4 veces superior a la renta anual, ubicándose muy por debajo del promedio del resto de sectores analizados.

Las viviendas más costosas en comparación con su alquiler son las más grandes. Así, las viviendas con un área superior a 200 m² cuestan en promedio 14,4 veces más que su alquiler por 12 meses. Mientras que viviendas con un área inferior a 200 m² pero superior a 120 m² cuestan 11,0 veces su alquiler anual. Viviendas más pequeñas siguen siendo más baratas con relación al valor del alquiler, no obstante, aquellas con

La tasa de interés referencial para créditos de vivienda subió a **10,94%** en mayo.

un área inferior a 60 m² presentan un costo promedio 10,8 veces superior a la renta anual, mientras que las que miden entre 60 y 120 m² cuestan 10,6 veces su renta anual.

Al analizar el costo de las viviendas en comparación con su alquiler por zona y tamaño, se observa que en Los Chillos y el extremo norte de la ciudad la relación entre tamaño y costo relativo cambia, es decir, las viviendas más pequeñas son las más costosas con relación a su alquiler anual. En particular, en el extremo norte, el precio de las viviendas con un área menor a 120 m² está 22 veces por encima de la renta anual.

Para todos los segmentos de tamaño, la evolución del ratio entre el precio promedio de venta y la renta promedio anual de viviendas de similar tamaño muestra un incremento con respecto a 2012, más marcado para viviendas más grandes. Para el total de proyectos muestreados, el ratio precio-renta se incrementó 15% desde el tercer trimestre de 2012, cuando se ubicaba en 12,0, hasta el segundo trimestre de 2014. Para viviendas con un área menor a 60 m², el ratio subió en apenas 1%. Mientras que para viviendas con más de 200 m² este creció en 22%. Según la zona, la que mayor incremento presenta es la de los valles de Nayón, Cumbayá y Tumbaco, donde el ratio precio-renta pasó de 12,8 en el tercer trimestre de 2012 a 16,8 en el segundo trimestre del presente año, un incremento de 31,4%.

¿Cuántos ingresos se requieren para cubrir el costo de una vivienda?

Durante el último par de años, se evidencia una expansión económica en el país, con tasas de crecimiento del PIB que fluctúan entre 4% y 5% anual. Como se mencionó anteriormente, se podría esperar que el precio de la vivienda sea pro cíclico, es decir, suba cuando el PIB crece y baje cuando la economía se contrae. El incremento en los precios cuando la economía crece se explica por un mayor poder adquisitivo de la población que incrementa la demanda empujando los precios al alza.

GRÁFICO 3
Encarecimiento de la vivienda en Quito

FUENTE: SBS.

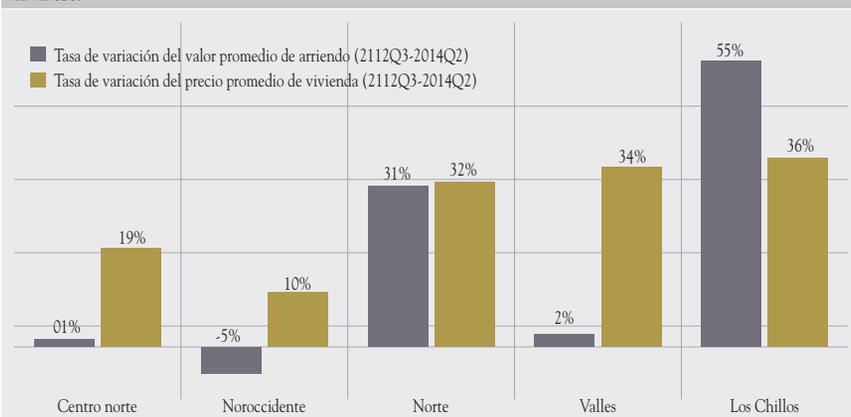
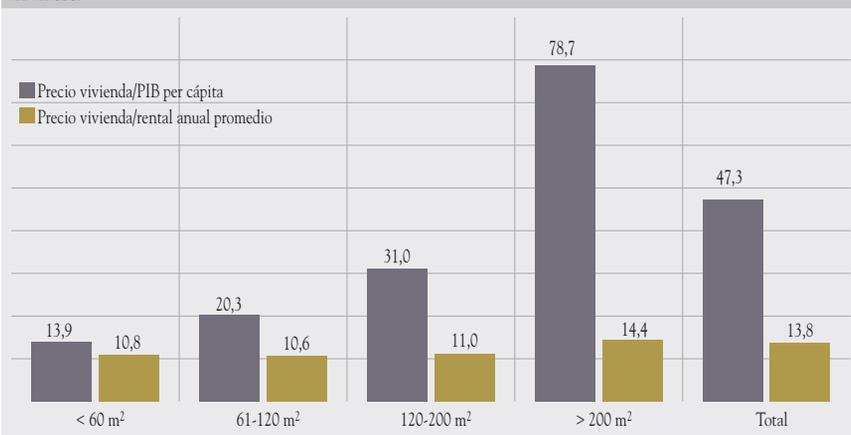


GRÁFICO 4
47 ingresos o 14 años de alquiler para adquirir vivienda propia

FUENTE: SBS.



En efecto: a la par del crecimiento económico en el Ecuador, se observa un encarecimiento de la vivienda en Quito. De hecho, el precio de la vivienda ha subido más que proporcionalmente al crecimiento de la economía.

Al comparar el precio de las viviendas nuevas en la ciudad con el PIB per cápita nacional, una medida del ingreso promedio de un ecuatoriano, se obtiene un indicador de cuán costosa es la vivienda en distintas zonas de la ciudad.

Para mediados de 2014, el precio promedio de una vivienda en venta en Quito llegó a ser 47,3 veces superior al PIB per cápita. Podría decirse entonces que en promedio se necesita el ingreso anual de 47,3 ecuatorianos para adquirir una vivienda en Quito (Gráfico 4). Esta relación entre el precio promedio de la

vivienda y el PIB per cápita muestra un incremento de 15% con respecto al tercer trimestre de 2012, período para el cual el ratio estimado fue de 42,2. Con lo que se comprueba que los precios de vivienda en Quito se han incrementado más que proporcionalmente al crecimiento económico.

Los valles de Nayón, Cumbayá y Tumbaco, al constituir la zona más costosa para vivir en Quito, presentan el ratio precio-PIB per cápita más alto. El precio de una vivienda en estos valles es 68,4 veces superior al PIB per cápita. En contraste, el precio promedio de una vivienda en Los Chillos es 31,7 veces el PIB per cápita ecuatoriano (Gráfico 5).

En el norte de la ciudad, también se observa una marcada diferencia entre zonas. En el extremo norte, donde

se ubican Calderón, Carapungo, Carcelén, Pomasqui hasta San Antonio de Pichincha, el ratio entre precio de vivienda nueva y PIB per cápita es 14,4. Un poco menos alejada del centro, la zona desde Ponciano Alto hasta Las Casas sube a 33,9. En el centro-norte está en 45,0, y en el noroccidente, por Colinas del Pichincha, El Pinar y Quito Tennis, en 47,1.

Como es de esperar, viviendas en promedio más grandes también presentan un precio en promedio más alto. Así, viviendas en venta con un área superior a 200 m² cuestan en promedio 78,7 veces el PIB per cápita. Mientras que el precio promedio de viviendas que miden entre 120 m² y 200 m² es 31,0 veces superior al PIB per cápita, el de viviendas con área superior a 60 m² e inferior a 120 m² es equivalente a 20,3 veces el PIB per cápita y el de viviendas de 60 m² o menos es 13,9 veces el PIB per cápita. Lo interesante de este indicador es la diferencia en la evolución según el tamaño de la vivienda.

La base de datos utilizada para este artículo con información sobre precios de viviendas en venta, durante el tercer trimestre de 2012 y segundo de 2014 en Quito, permite observar que con relación al PIB per cápita, el precio promedio de las viviendas en venta ha crecido más para viviendas más grandes. El ratio precio promedio de venta-PIB per cápita para viviendas con un área superior a 200 m² se ha incrementado en 10,6% desde el tercer trimestre de 2012. Para viviendas con un área entre 120 m² y 200 m² el ratio precio-PIB per cápita pasó de 28,2 a 31,1, mostrando un incremento de 9,9% desde el tercer trimestre de 2012. Viviendas de 60 m² a 120 m² también presentan un incremento en el ratio, pero de 7,5%. A diferencia de las viviendas más grandes, aquellas con un área de 60 m² o menos, cuestan menos con relación al PIB per cápita de lo que costaban en el tercer trimestre de 2012. El ratio entre precio promedio de venta y PIB per cápita disminuyó 6,0% para este segmento de viviendas (Gráfico 6).

Según *The Economist*, en un análisis similar que realiza para varios países, un

GRÁFICO 5
Los valles de Nayón, Cumbayá y Tumbaco, lo más caro en Quito

FUENTE: SBS.

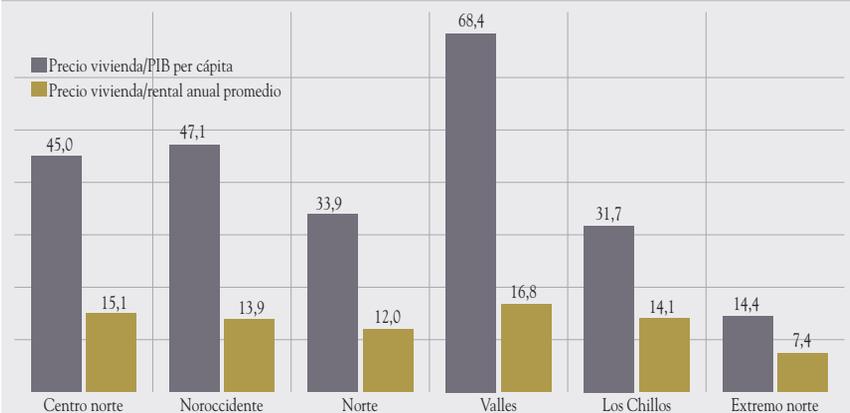
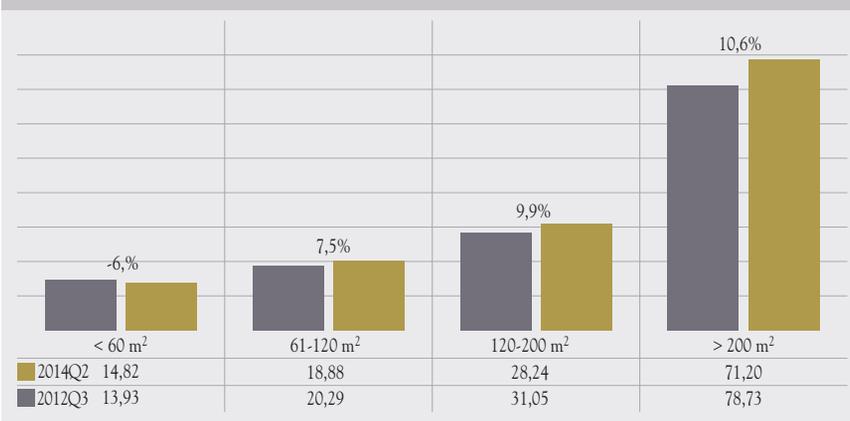


GRÁFICO 6
Viviendas más grandes cada vez más costosas (precio promedio de venta/PIB per cápita)

FUENTE: SBS.



crecimiento acelerado del indicador que relaciona precio promedio de la vivienda con el PIB-per cápita es señal de la formación de una burbuja en el mercado inmobiliario, evidencia de que el indicador estaría alejándose de su promedio a largo plazo. En Quito, las viviendas en venta de más de 60 m² ubicadas en los valles de Cumbayá, Nayón y Tumbaco presentan el mayor incremento en el precio promedio con relación al ingreso promedio desde el tercer trimestre de 2012. No obstante, no se cuenta con el valor promedio de esta relación a largo plazo como para asegurar el surgimiento de una burbuja.

La evidencia presentada en este artículo confirma que la vivienda en el norte de Quito y en los valles de Tum-

baco y Los Chillos se ha encarecido en los últimos dos años, a pesar de que los resultados no pueden generalizarse para todos los sectores de la ciudad. No solo el monto promedio de crédito para vivienda es cada vez mayor, también se observa un incremento en el ratio entre el precio de la vivienda y el arriendo anual promedio y un mayor incremento en el precio promedio de la vivienda que en el ingreso promedio de los ecuatorianos. Esta evolución en el precio de vivienda en Quito coincide con un período de expansión de la economía ecuatoriana y con la creación del Biess como fuente de crédito para vivienda, el cual duplicó el monto otorgado para vivienda por el sistema financiero en menos de dos años. **G**