



FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES

**ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE
FAVORECIERONAL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA
CIUDAD DE GUAYAQUIL**

**ARTÍCULO ACADÉMICO QUE SE PRESENTA COMO
REQUISITO PARA OPTAR EL TÍTULO DE
INGENIERO EN CIENCIAS EMPRESARIALES
CON CONCENTRACIÓN EN GESTIÓN EMPRESARIAL**

AUTOR: MARIANELLA CELESTE CARVACHE LÓPEZ

TUTOR: JOSÉ MACUY CALLE

SAMBORONDÓN, ABRIL, 2014

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Análisis descriptivo de los factores que favorecieron al desarrollo inmobiliario en la ciudad de Guayaquil.

Marianella Carvache López*

Resumen

En la industria de la construcción, el sector inmobiliario es el segmento que más se ha desarrollado. El déficit de viviendas en la ciudad de Guayaquil crece en 10 mil y 12 mil anualmente. Esta demanda se refleja en el número de permisos de construcción emitidos por el municipio, el 77% de los permisos concedidos en el 2013 es para nuevas construcciones de viviendas y el 15% para ampliación vertical, el restante para remodelación horizontal, oficina, comerciales, etc. El objetivo central es describir la evolución y la tendencia de los indicadores microeconómicos y macroeconómicos, que resalten el comportamiento histórico de las variables que influyen en el desarrollo del sector inmobiliario. Este estudio se realiza a partir de base de datos de fuentes acreditadas. Luego de aplicar la metodología seleccionada, se concluye que el desarrollo inmobiliario de Guayaquil ha surgido gracias a la empresa privada cubriendo el déficit de viviendas en el área urbana para estratos sociales medios, medio altos y altos, mientras que el gobierno central y seccional se ha dado la tarea de cubrir este déficit en los sectores marginales.

Palabras Clave: Mercado inmobiliario, desarrollo urbano, burbuja inmobiliaria, permisos de construcción, préstamos hipotecarios

Abstract

In the construction industry, real estate segment is the most developed. In Guayaquil there is a lack of housing which grows between 10 and 12 thousand annually. This demand is reflected in the number of construction permits issued by the municipality, 77% of the permits issued in 2013 are for new structures and 15% for vertical expansion, the remaining for remodelling, office, commercials, etc. The main objective is to describe the development and trend of microeconomic and macroeconomic indicators, highlighting the variables historical behaviour that influences the

*Estudiante de Ingeniería en Gestión Empresarial en la Universidad de Especialidades Espíritu Santo, Ecuador. Email: nella_carvache@hotmail.com.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

development of the real estate sector. This study is based on data from official sources. After applying the selected methodology, it is concluded that the development of real estate in Guayaquil has emerged thanks to private enterprise covering the lack of housing in urban areas for medium, medium high and high class, meanwhile government has covered this task in the marginal sectors.

Key words: Real Estate, urban development, housing bubble, building permits, mortgage loans

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Introducción

La provincia del Guayas, tradicionalmente ha sido el centro de las actividades económicas que mayores ingresos y fuentes de trabajo genera en la región. Esto hace que la urbe costeña tenga índices de migración interna alta, por lo cual el número de población aumenta y con ella las necesidades de vivienda.

A la fecha, no se ha realizado un estudio global sobre el déficit real de vivienda en la ciudad de Guayaquil. Pero los datos estimados en el censo nacional del 2001 y 2010 demuestran que actualmente el porcentaje de hogares con acceso a casas propias ha incrementado.

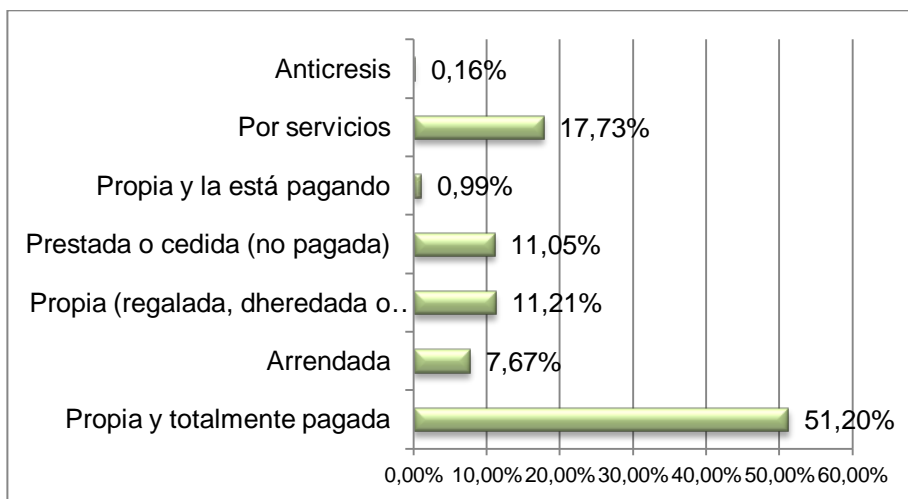


Figura 1. Gráfico de barras del número de viviendas por tenencia o propiedad 2010. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Por otro lado, la encuesta de condiciones de vida refleja que el 73,45% de hogares tenían casa propia. Se incluye en este porcentaje a las totalmente pagadas, heredadas, regaladas o adquiridas por posesión; y a las que aún se estaban pagando el 1%. Mientras que en la práctica, para el 2010 solo el 51,20% de los hogares tenía una vivienda pagada(INEC, 2012).

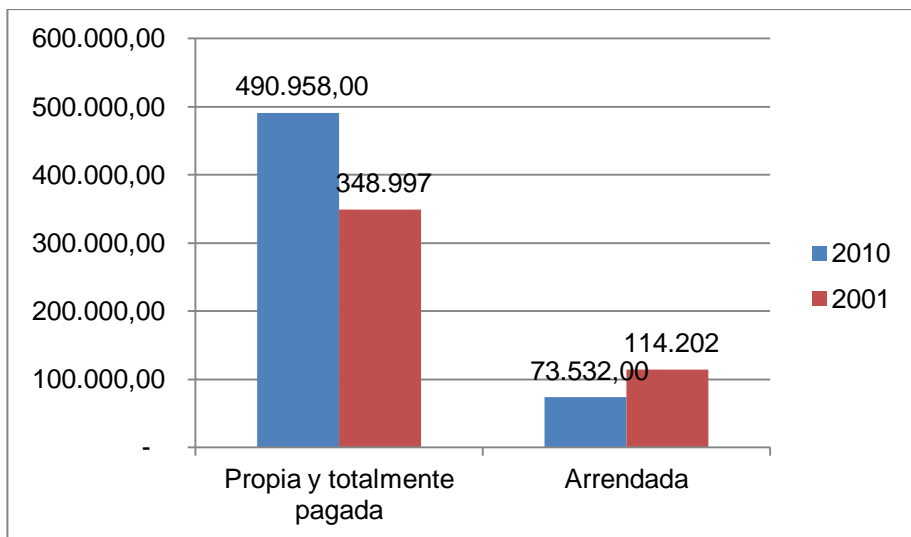


Figura 2. Gráfico de barras del número de viviendas propias y arrendadas. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

Según cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), se estima que la necesidad de contar con vivienda propia para los habitantes de ésta ciudad aumenta entre 10 mil y 12 mil por año y la demanda se incrementa cada año.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Por otro lado, según los datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), en Guayas se necesitan construir unas 244.271 casas y mejorar otras 185 mil para aliviar el déficit habitacional. De esta cantidad, al menos la mitad se requiere en Guayaquil. A esta situación, se suma la capacidad de poder financiar una vivienda propia hasta 25 años con la oferta crediticia de instituciones públicas como el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y la banca privada, lo que influye en las empresas inmobiliarias y constructoras a emprender proyectos habitacionales destinados a satisfacer la demanda de viviendas (Diario El Universo, 2013).

El alcance del presente estudio es describir la tendencia histórica que existe desde los últimos años donde el sector de la construcción actúa como componente importante para el desarrollo de la economía del país, y, de detallar minuciosamente las características actuales del mercado inmobiliario que incluye la oferta y la demanda de viviendas en la ciudad de Guayaquil.

El cumplimiento de ambos propósitos representarán finalmente el desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil, es decir, cual es la demanda que persiguen los hogares y cuál es la oferta pública y

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

privada para la construcción de las viviendas, así como la oferta para el financiamiento de las mismas.

Brevemente se menciona que en el 2012 se han concedido 36.617 permisos de construcción, por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GAD's) a nivel nacional.

La provincia del Pichincha registra el 24,4% de los permisos solicitados y la provincia del Guayas registra el 17,40%. Desde una perspectiva local, la participación regional de la Sierra contribuye con el 57,9%, la Costa con el 36,1% y conjuntamente la Amazonía y la Región Insular el 6% (INEC, 2012).

Existen una gran diferencia entre la costa y la sierra respecto al tipo de residencia, en Quito hay una tendencia compartida de adquirir casas en condominio y departamentos, mientras que en Guayaquil las personas tienen mayor preferencia a las casas.

Marco teórico

El concepto de déficit habitacional en palabras sencillas remite a la cantidad de viviendas que hacen faltan para resolver la demanda de una determinada población. Sin embargo, precisar el concepto de

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

déficit habitacional involucra aspectos políticos, demográficos y sociales.

Desde un inicio el sector público ha participado en la planificación y construcción de viviendas, a través de la creación del Sistema Mutualista (1962), la Junta Nacional de Vivienda (1973) y el Sistema de Seguridad Social, que fueron entidades encargadas de canalizar la ejecución de programas de vivienda.

A pesar de todos los esfuerzos de las políticas públicas que se han experimentado en materia de vivienda, la problemática del déficit habitacional continúa. Este indicador sigue aumentando a pesar de la inversión de capitales externos que ingresan en el sector inmobiliario.

En Guayaquil las primeras soluciones habitacionales fueron: Ciudadela Atarazana (1946); Barrio Orellana (1952); Barrio Obrero del Seguro (1952); Urdesa (1955), obra de Alamiro González; Miraflores (1957), de Félix Enríquez; Los Ceibos (1960) de Guillermo Cubillo Renella (COMPTE, 2007, pág. 26).

Actualmente, los proyectos que tienen mayor acogida son aquellos orientados a la clase alta y media alta, porque son inversiones de bajo riesgo y con un periodo de rápida recuperación. Estas soluciones habitacionales en la vía a la Costa y en Samborondón son

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

referentes de que en Guayaquil se ha desarrollado la empresa privada con verdaderos centros comerciales y económicos.

Para fines estadísticos, el INEC distingue al déficit de dos modalidades: déficit cuantitativo y déficit cualitativo. El déficit cuantitativo es un indicador que calcula la carencia de unidades de vivienda, y, el déficit cualitativo calcula la existencia de aspectos materiales, espaciales o funcionales que resultan deficitarios en una porción del parque habitacional existente (SIISE, 2014).

El concepto de déficit cuantitativo motiva la construcción de nuevas unidades de vivienda para satisfacer las necesidades de las familias; mientras que el déficit cualitativo motiva a reemplazar las viviendas que no resultan habitables debido a su precariedad en sus atributos relacionados con la materialidad, servicios, saneamiento o tamaño (Arriagada, 2003).

Metodología

Diseño

El modelo de investigación planteado es de tipo exploratorio y descriptivo. Este modelo nos permite realizar un reconocimiento general sobre el tema objeto de estudio, utilizando metodología

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

cuantitativa en el análisis descriptivo para destacar el comportamiento de las variables que aportan en la industria de la construcción, la inversión sectorial y de las fuentes de financiamiento de los hogares.

Población

La población utilizada para nuestro análisis comprende el 100% de los permisos de construcción otorgados por el Muy Ilustre Municipio de Guayaquil durante el periodo 2007-2012.

Se considera dentro de nuestro objeto de estudio a todas las viviendas: nuevas, reconstruidas, de ampliación horizontal y de ampliación vertical. La justificación de esta selección radica en la utilización de datos que contengan las características de los agentes involucrados en la dinámica del sector de la construcción (INEC, 2012).

Contexto

Los datos que se analizan en este trabajo de investigación descriptiva, son de carácter secundario, proporcionados por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), ente que tiene la acreditación formal para proporcionar información serial y categorizada sobre los componentes de las edificaciones, por ejemplo: el número de edificaciones y viviendas proyectadas. La información complementaria se obtiene de la compilación de datos que las

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

empresas -públicas y privadas- relacionadas a la industria han aportado a los medios impresos y digitales.

Técnicas de análisis de datos

La estadística descriptiva como metodología, nos permite describir apropiadamente las características de la frecuencia de cada una de las variables utilizadas. Como técnica de análisis se usa las medidas de tendencia central para determinar en qué medida los datos se dispersan en torno a la media. Estas medidas nos permiten determinar si la muestra es homogénea y no existen valores atípicos o alejados de la realidad que se estudia (Green, 2006).

Análisis de los resultados

Desarrollo inmobiliario

Según datos de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil existe un déficit habitacional creciente en el tiempo, se estima que la necesidad de contar con vivienda propia para los habitantes de ésta ciudad aumenta entre 10 mil y 12 mil por año.

El crecimiento habitacional de la ciudad de Guayaquil no ha tenido una planificación urbanística ordenada a pesar de existir ordenanzas municipales que exigen medidas previas a la posesión de

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

tierras. A esto, se le suma la migración interna de otras ciudades hacia Guayaquil, provocando las conocidas invasiones² sin los servicios básicos necesarios en un mercado ilegal de tráfico de tierras.

La ciudad de Guayaquil no tenía la infraestructura necesaria para realizar nuevos asentamientos populares, por esta razón nacen los asentamientos informales como el Suburbio, Mapasingue, Bastión Popular, Cooperativas de vivienda, etc. donde se encuentran casas de hormigón, de construcción mixta, de caña y elaboradas con material reciclado.

Respecto a las ciudadelas donde habitan los estratos económicos de ingresos medios y medios altos, el último crecimiento urbano que impactó en la ciudad de Guayaquil fue la dotación de viviendas por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) a finales de 1980 donde se formaron las actuales ciudadelas de La Alborada, Sauces, Guayacanes, Samanes, Ietel, entre otras.

El crecimiento desordenado en la periferia de la ciudad y la paralización de planes de vivienda en el norte, ha provocado un escenario negativo. Es la inversión de la empresa privada y la planificación urbana del municipio, lo que ha permitido concretar

²Asentamientos informales en torno de las ciudades grandes del país.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

proyectos inmobiliarios en la zona norte, vía a Samborondón y vía a la costa, para todos los estratos sociales. La clase baja y media baja también se ha beneficiado de estos programas habitacionales con viviendas de precios bajos y de buena calidad.

Otro factor que ha permitido la expansión del sector inmobiliario es la flexibilidad de las ordenanzas municipales que exigían solares de 250 metros cuadrados, actualmente se permite construir en predios de 180 metros cuadrados como Bello Horizonte, Terranostra, Porto Fino, Arcadia, Ruta del Sol, Vía al Sol y Puerto Vita.

El proceso de expansión al cual se enfrenta la industria ecuatoriana de la construcción es recuperar en el menor tiempo posible la inversión realizada en las obras y para ello es necesario financiar a los promotores (Arboleda, 2011).

Demanda inmobiliaria

El crecimiento inmobiliario se refleja en el registro de predios en el Municipio. Durante el periodo 2001-2013, el número de predios registrados por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro del Cabildo, sólo en las 16 parroquias urbanas, aumentó de 416.697 a

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

500.486 predios, un 25%. Si se analiza este total en relación al uso que se dará a estos predios, la clasificación es la siguiente:

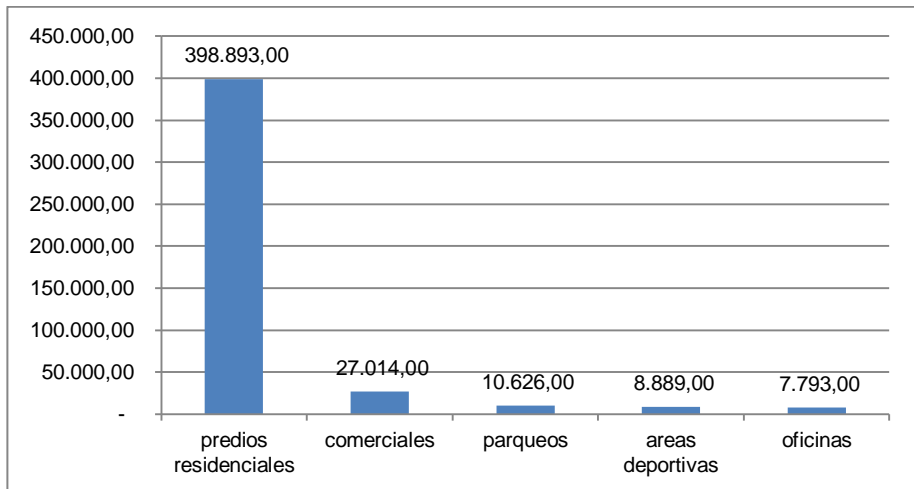


Figura 3. Gráfico del número de predios en la ciudad de Guayaquil. Fuente: M.I. Municipalidad de Guayaquil. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

El gráfico demuestra claramente que el 88% de las construcciones inmobiliarias están dirigidas a las residenciales, le siguen los locales comerciales con un 6%, los parqueos, las áreas deportivas y oficinas suman un 5%. Los factores que influyen en la demanda inmobiliaria son:

- Los habitantes buscan mayor seguridad en sus alrededores, para que sus hijos puedan crecer en un ambiente seguro y alejado de los ruidos de la metrópoli.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

- Existe un nuevo concepto de vecindad, al existir aéreas sociales en común para los moradores, dentro de las nuevas urbanizaciones.
- La arquitectura contemporánea que se ha desarrollado en la ciudad, las técnicas y acabados son cada vez más innovadoras, ejerciendo influencia en la plusvalía y en el valor agregado de la vivienda.
- Garantiza un equilibrio de las clases sociales, manteniendo así el status entre familias con ingresos y capacidad adquisitiva similares, lo cual permite compartir actividades y eventos sociales en común.
- Reducción del 90% del tráfico cerca de los hogares, las avenidas principales y secundarias se encuentran fuera de cada urbanización.
- La vivienda es un producto terminado que se comercializa en totalidad, al igual que los bienes muebles se paga el 100% con una cuota de entrada y mensualidades hasta 30 años.

Oferta inmobiliaria

El Municipio estima que hasta el año 2013 se construirán 21.000 soluciones habitacionales con su gestión; y por otro lado, el gobierno procura cubrir esta necesidad con la construcción de 12,500 viviendas involucrando a constructoras privadas y al MIDUVI.

Los principales proyectos habitacionales (El Oficial, 2012) en los que ha participado el municipio desde el 2007 son:

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

- Programa Habitacional “Mucho Lote 1”: Ejecutado de marzo de 2001 a julio de 2007, con una inversión de USD 24.760.450,40 millones; un número de 13.251 soluciones habitacionales y un total de 66.255 beneficiarios directos.
- Programa Habitacional “Mucho Lote 2”: Ejecutado de septiembre de 2011 a diciembre de 2012, con una inversión de USD 19.301.268,97 millones; un número de 9.350 soluciones habitacionales y un total de 46.750 habitantes beneficiados.
- Proyecto Urbanístico Lotes con Servicios Básicos Mínimos “Mi Lote”: Ejecutado de septiembre de 2011 a mayo de 2013, con una inversión de USD 33.595.305,35 millones; un número de 12.000 soluciones habitacionales y un total de 60.000 habitantes beneficiados.
- Proyecto Urbanístico Lotes con Servicios Básicos Mínimos “Mi Lote 2”: En etapa de ejecución, por un monto aproximado de inversión de USD 250 millones; 10.000 soluciones habitacionales y 150.000 beneficiarios.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

	Inversión	Soluciones habitacionales	Beneficiarios directos
Programa Habitacional “Mucho Lote 1”.	24.760.450,40	13.251	66.255
Programa Habitacional “Mucho Lote 2”.	19.301.268,97	9.350	46.750
Proyecto Urbanístico Lotes con Servicios Básicos Mínimos “Mi Lote”.	33.595.305,35	12.000	60.000
Proyecto Urbanístico Lotes con Servicios Básicos Mínimos “Mi Lote 2”.	250.000.000,00	10.000	150.000

Tabla # 1: Proyectos municipales. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

Entre los principales proyectos habitacionales en los que ha participado el gobierno central desde el 2007 se destacan:

- **Socio Vivienda I:** Al noroeste de Guayaquil, está el plan habitacional Socio Vivienda etapa I, donde el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) construyó soluciones habitacionales para 5 mil familias.
- **Socio Vivienda II:** Continúa con la construcción de 1500 viviendas de 1 y 2 pisos. El valor de la obra es USD \$ 1’380,813.69.
- **Socio Vivienda III:** Contiene 462 soluciones habitacionales entre casas y departamentos para beneficiar aproximadamente a 2,000

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

personas. Se construyen ocho torres de departamentos, en donde se encuentran 128 departamentos, la inversión es de aproximadamente USD. 1'600,000. Y para la construcción de 344 casas de dos pisos la inversión del MIDUVI para esta obra es de 2'791.560 dólares.

- **Ciudad Victoria:** El MIDUVI entregó 188 unidades habitacionales, a familias de escasos recursos económicos que habitan en la zona de Seguridad de Monte Sinaí. La inversión destinada para esta obra es de alrededor de 2 millones de dólares.

Estos programas habitacionales están dotados de los servicios básicos necesarios (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica) y de la urbanización necesaria para una buena circulación peatonal y vehicular(aceras, bordillos, espacios verdes, área comunal, vías de acceso asfaltadas) con el fin de que las personas crezcan en un ambiente sano.Estos proyectos son de gran importancia para el Gobierno Central en la ciudad de Guayaquil, obras quemarcan el cambio en las condiciones de vida de las familias beneficiarias.

En la Parroquia Tarqui, la mayor expansión se encuentra en Vía a la Costa, en el año 2001 había 4.120 predios y en 2013 se multiplicaron a más de 10,000.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En vía a la costa representaba 2,18% de la parroquia Tarqui en el año 2001, y en 2013 significa el 6%, según las cifras que maneja la Subdirección de Avalúos y Registro.

La oferta actual de viviendas en la ciudad de Guayaquil por parte de la empresa privada, se concentra en un 40% en el norte de la ciudad, un 25% en la Av. Febres Cordero (vía la Aurora), y el 18% en la vía E40 de la autopista Guayaquil-Santa Elena (vía a la costa), otros proyectos inmobiliarios de vivienda se encuentran en el centro y sur de la ciudad con reducida oferta. Los habitantes de Guayaquil también están poblando en el cantón Samborondón desde la parroquia La Puntilla.

En el siguiente gráfico se presenta la participación total de los proyectos inmobiliarios emprendidos para cada uno de los sectores mencionados:

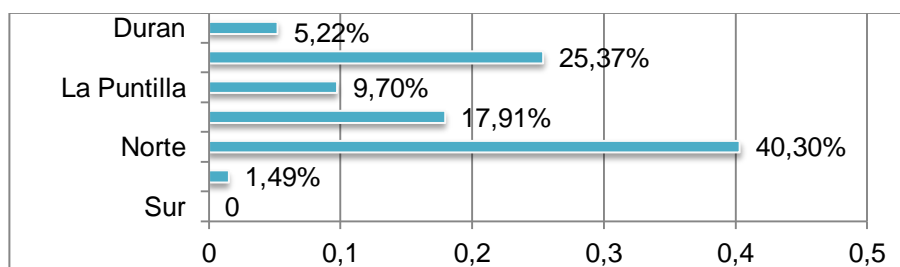


Figura 4. Gráfico de la evolución del volumen de crédito (millones de USD.). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En el centro de la urbe, los proyectos que destacan son en el Puerto Santa Ana, impulsado por el Municipio, y Ciudad del Río, promovido por el Grupo NOBIS. Cada uno fue concebido para ofrecer un sector que unifique hoteles, vivienda, recreación y oficina en este histórico sector. Este proyecto surge desde la regeneración del Malecón Simón Bolívar en la década del 90 y del Barrio Las Peñas en la última década (Revista Clave, 2013).

Otro sector privilegiado con la obra privada, está en el noroeste de la urbe, en la Vía E40 conocida popularmente como “vía a la costa” donde se recogen una decena de urbanizaciones para la clase social media y media-alta donde el precio de las viviendas varían entre 80.000 y 150.000 dólares. Este sector es atractivo y altamente demandado por la ubicación del nuevo Aeropuerto de Guayaquil, por la vía Guayaquil-Península de Santa Elena, el desarrollo de colegios, escuelas y universidades (Diario El Expreso, 2013).

Por otro lado, la vía a Daule y vía perimetral, tradicionalmente son reconocidos como sectores vulnerables a la propagación de invasiones o asentamientos informales. Sin embargo, este sector de la urbe se ha desarrollado por la regeneración de la infraestructura vial, presencia de centros comerciales, clínicas, hospitales, mercados,

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

iglesias, etc. Existe un número considerable de proyectos inmobiliarios que se están desarrollando en estos sectores y que van dirigidos en su totalidad a familias de bajos ingresos y medios-bajos.

Se ubican en este sector, proyectos como Ciudad Santiago, Beata Narcisa de Jesús, Colinas del Sol, etc., proyectos que incluyen en su oferta área comunal, el cerramiento perimetral con guardianía privada y parques con áreas deportivas (El Telegrafo, 2011).

Fuera del Perimetro de la ciudad de Guayaquil, existen proyectos urbanísticos en los cantones aledaños de Duran, Daule Salitre y Samborondón, en donde existe un desarrollo habitacional para viviendas de tipo medio-bajo a medio-alto, con proyectos como Duran City, La Martina, Villa Club, Nápoli, etc. (El Expreso, 2013).

Características del sector

El número de permisos de construcción para cada año es un indicador del sector de la construcción, que manifiesta la evolución de los proyectos que se encuentran con una planificación urbanística sujeta a todos los requisitos que exige el municipio.

En el siguiente gráfico se presenta la evolución del número de permisos de construcción, donde se registra que en el 2010 se emitieron mas permisos de construcción, los mismos que actualmente

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

se encuentran en ejecución, por ello se entiende que en los años posteriores se hayan reducido. Esto coincide con la fecha de inicio de las operaciones del BIESS y de la entrega de créditos hipotecarios.

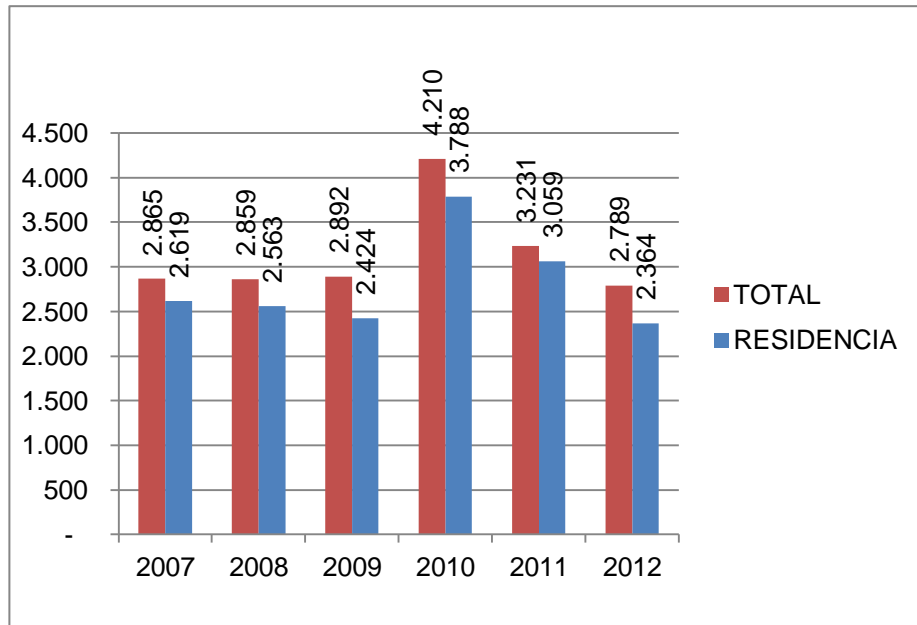


Figura 5. Gráfico del número de permisos de construcción. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

En el 2007 el 92% de los permisos de construcción obtenidos en la ciudad fueron para obras de residencia, en 2008 el 90%, en 2009 el 83%, en 2010 el 90%, en 2011 el 95%, en 2012 el 85%. En promedio durante el periodo el 89% de los permisos de construcción fueron destinados para uso residencial.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Durante el periodo 2007-2013 el 99,97% de los permisos de construcción corresponde a la empresa privada, y el 0,03% a la empresa pública.

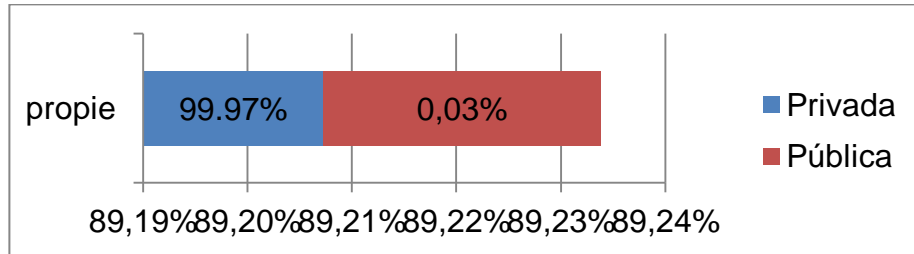


Figura 6. Gráfico de la proyección de edificaciones por institución. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

Como se puede observar en el siguiente gráfico la mayor demanda proyectada de los hogares es para la construcción de nuevas viviendas con el 77,83%, durante el periodo 2007-2013.

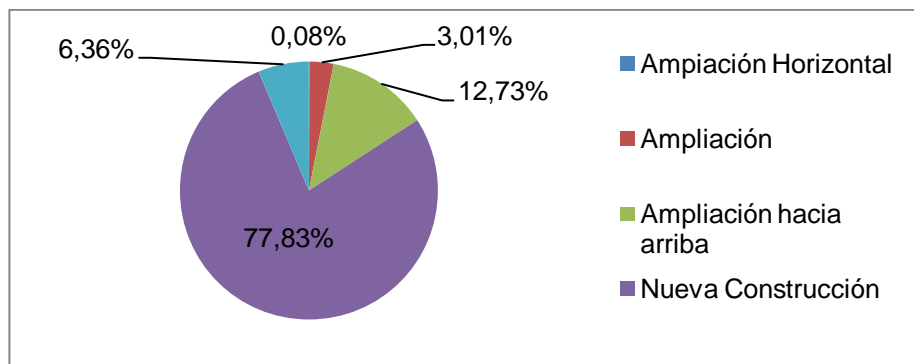


Figura 7. Gráfico del total de permisos de construcción para residencia. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En el siguiente gráfico se presenta la evolución del número de permisos de construcción destinados para la edificación de nuevas viviendas.

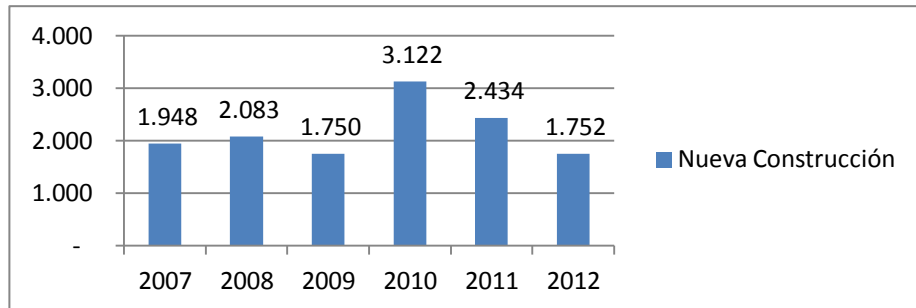


Figura 8. Gráfico del total de permisos de nueva construcción. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

El siguiente gráfico presenta el número de edificaciones totales comparado para el número de edificaciones solo para residencia.

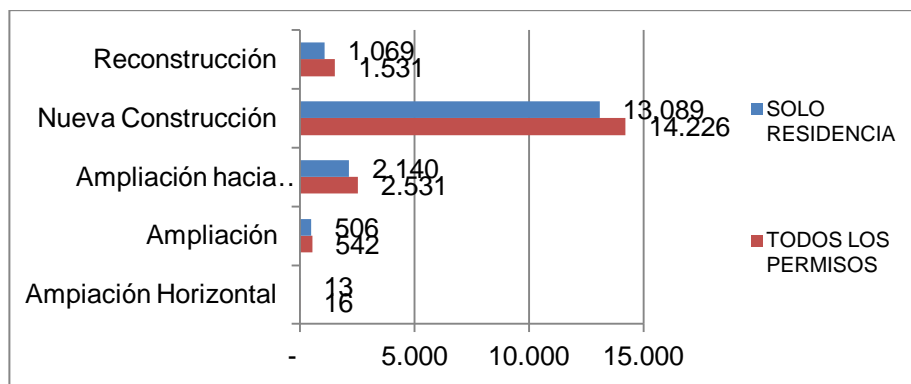


Figura 9. Gráfico de la proyección de edificaciones por tipo de obra. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

El 92% del total de todos los proyectos es destinado sólo para nuevas construcciones de residencia en Guayaquil. Ahora se procede a analizar el número de proyectos de viviendas residenciales en el periodo 2007-2013 por número de metros de construcción.

El siguiente gráfico manifiesta que la preferencia de la demanda es de 42% viviendas de menos de 100m², el 36% viviendas entre 100 y 200 m², el 13% viviendas entre 200 y 300 m².

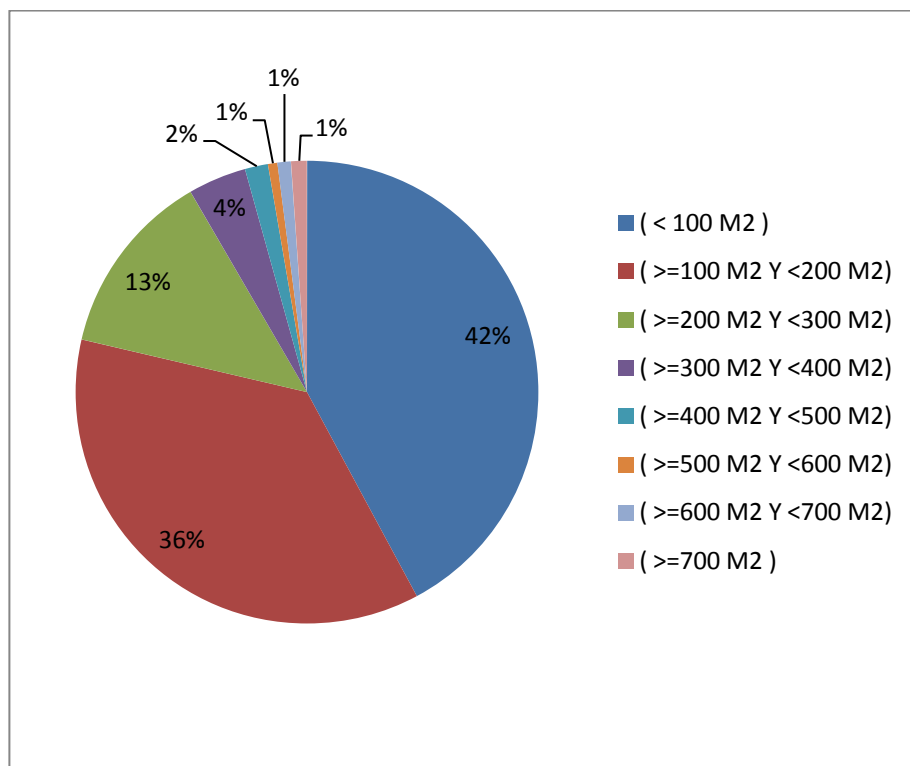


Figura 10. Gráfico de la proyección de edificaciones por metros cuadrados (porcentajes). Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

El siguiente gráfico presenta las formas de financiamiento utilizadas por los usuarios de las viviendas proyectadas.

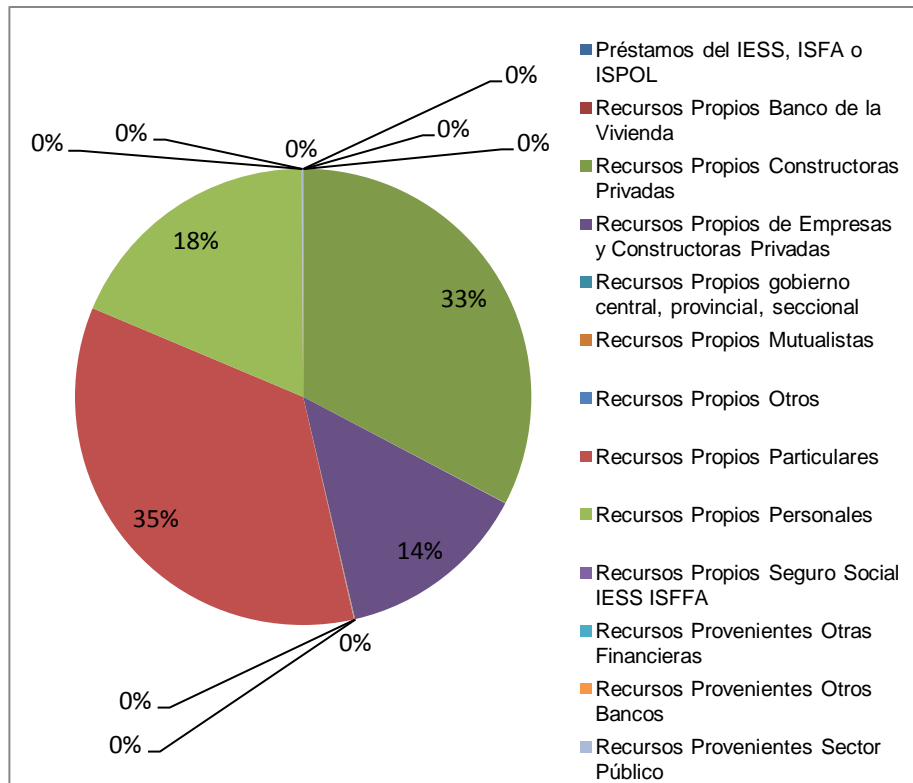


Figura 11. Gráfico de las formas de financiamiento (porcentajes). Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

El 35% lo realiza con recursos propios de particulares, el 33% con recursos propios de constructoras privadas. El 13% con recursos propios de empresas y constructoras privadas.

Cabe mencionar que el BIESS no participa significativamente en este financiamiento porque usualmente se utilizan fideicomisos

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

para proyectos inmobiliarios, y el BIESS financia con el consumidor final, mas no con la constructora.

Cartera de crédito

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) nace en octubre del 2010 como la institución responsable de canalizar las inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas³.

Desde el surgimiento del BIESS como institución financiera con potestad de otorgar créditos hipotecarios (para la adquisición de bienes inmuebles, unidades de vivienda, construcción, remodelación, ampliación, mejoramiento) se estimuló la demanda de viviendas en los hogares, logrando una sana competencia en el sistema financiero ecuatoriano (SFE) donde las tasas de interés para los créditos hipotecarios del sector público y privado son más atractivas para los interesados. Desde sus inicios el BIESS ha otorgado créditos hasta 25 años, a partir de enero 2014 el plazo se ha extendido hasta 30 años⁴, estas medidas atrae a un segmento de mercado excluido de préstamos hipotecarios en la banca privada. Esto facilita la adquisición de

3 La creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, fue creado mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009 - Suplemento Ley de Creación del Biess.

4 A partir de enero 2014.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

viviendas de menos de USD. \$30.000, y cubre lentamente la brecha habitacional existente en el país.

Evolución del total de los créditos

A continuación se presentan los resultados de la tabulación de la serie de tiempo de la variable “volumen de crédito”. Es necesario tener en cuenta que esta serie incluye a los cuatro tipos de crédito: productivo, consumo, vivienda y microcrédito; y, que el sector financiero privado (SFP) está compuesto por los bancos privados, cooperativas, mutualistas, sociedades financieras, tarjetas de crédito y el BIESS⁵.

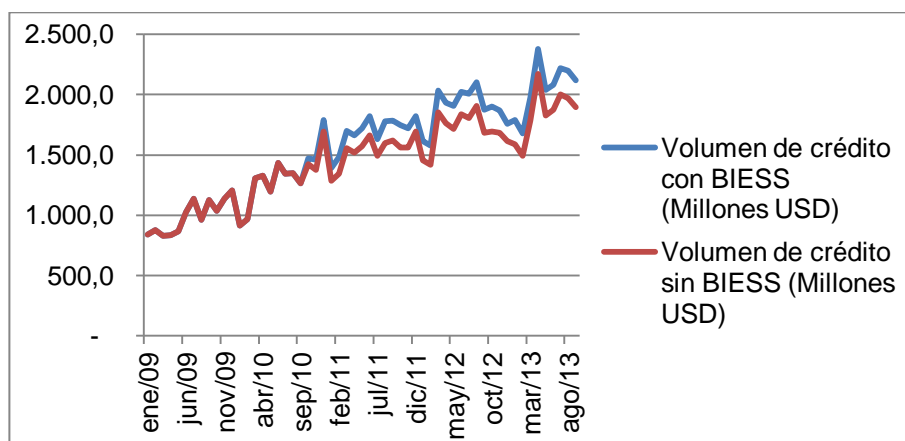


Figura 12. Gráfico de la evolución del volumen de crédito (millones de USD.). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

⁵ Toma como referencia el boletín mensual #29 de Evolución del volumen de crédito del sistema financiero privado del Ecuador.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En el gráfico anterior, es de nuestro interés observar la línea de tendencia que existe del volumen total de créditos del SFP parcial (sin BIESS) y compararla con la del SFP total (BCE, 2013).

En octubre 2010 el volumen de crédito total del SFP fue de USD. \$1,468.70 millones con 557,491 operaciones y un crédito promedio de 2,543.30. En septiembre del 2013 el volumen de crédito total otorgados en el SFP fue de USD. \$2,117.10 millones con 698,552 operaciones y un crédito promedio de USD. \$3,030.70 millones. Estas cifras demuestran la evolución y la tendencia creciente del volumen de créditos otorgados por el SFP.

En el siguiente cuadro se resume el volumen del crédito, el número de operaciones y el crédito promedio entregado anualmente.

ANO	VOLUMEN DE CRÉDITO	NÚMERO DE OPERACIONES
2009	11.865,62	5.056.098,00
2010	15.814,57	5.985.706,00
2011	20.266,83	7.605.242,00
2012	22.599,32	8.270.082,00
2013	18.473,49	5.531.375,00
Total	89.019,83	32.448.503,00

Tabla # 2: Volumen total de créditos. Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En el año 2009 se entregó un total de USD. \$11,865 millones; luego con la entrada en vigencia del BIESS, en el 2010 cerró con un saldo de USD. \$15,814.57 millones de créditos entregados en 5,985,706 operaciones.

Para septiembre del 2013 el volumen de créditos entregados era de USD. \$18,473 millones con 5,531,375 operaciones.

En un balance acumulado desde enero 2009 a septiembre del 2013, se han entregado un total de USD. \$89,019 millones de créditos en 32,448,503 operaciones.

Otra clasificación del total del volumen de créditos es por instituciones financieras. Durante el periodo enero 2009 a septiembre 2013 el 77% de créditos los ha entregado la banca privada con aproximadamente USD. \$68,071 millones, seguida por las cooperativas de ahorro y crédito en 9% con USD. \$8,186 millones y el BIESS en 7% con \$6,064 millones, todos los demás juntos suman el 7%.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

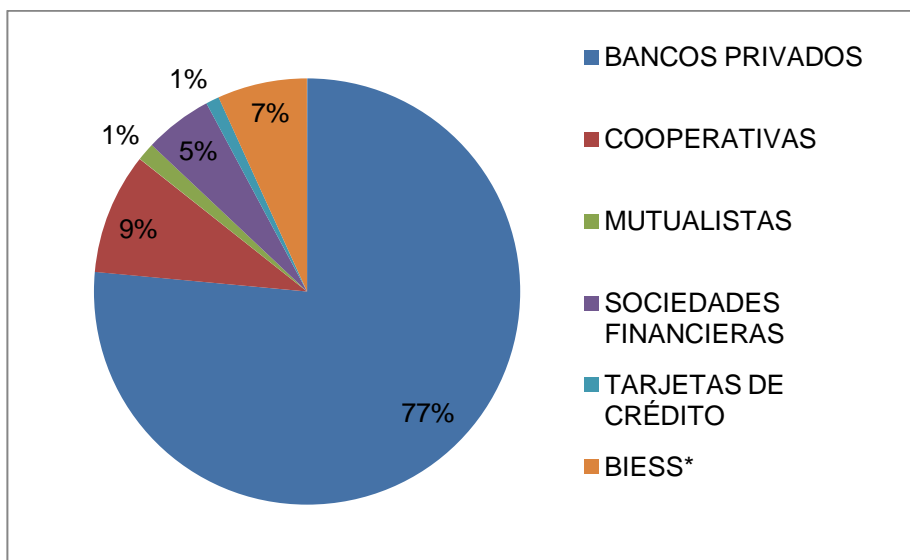


Figura 13. Gráfico de la estructura del volumen de crédito (porcentajes). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados por el autor.

Financiamiento para la vivienda

Bono de la vivienda

Como incentivo para el desarrollo urbano, el gobierno central estimula el financiamiento de la vivienda a través del bono de la vivienda. Este subsidio es para aquellas personas que deseen construir una vivienda si la familia tiene terreno, si desean mejorar la vivienda, hasta un valor máximo de USD \$20.000 y, si estos programas están registrados en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

El Ministerio de la Vivienda se creó en 1992, luego en 1994 se formuló la Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental. En 1998 se implementó el Sistema de Incentivos de Vivienda (SIV) que entrega un bono no reembolsable a las familias de bajos recursos económicos para el financiamiento de su casa, esta inversión ascendió a 68.6 millones de dólares. En el 2007 el bono para la vivienda era de US \$3.600 mediante decreto ejecutivo No. 110. En el 2013 se incrementa a USD. \$6,000 y para mejoramiento de vivienda a USD.\$1,800 dólares, para viviendas de menos de USD. \$30,000 (La Revista, 2013).

Crédito De La Vivienda

Al igual que en otros países latinoamericanos, el sector bancario tradicional y las cooperativas en los últimos años han adquirido gran protagonismo por ofrecer créditos hipotecarios en condiciones, plazos y tasas muy competitivas.

Sin embargo, en el Ecuador la cartera de créditos hipotecarios no se concentra en la banca privada sino del Estado. El BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) es la institución que maneja el mercado de los créditos hipotecarios otorgando por lo menos el 60% de los préstamos de esta naturaleza.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En nuestro estudio, ahora se considera únicamente la cartera de créditos hipotecarios para la vivienda.

Se analiza el comportamiento -serial en el tiempo- y así estimar el porcentaje que aporta en el SFP.

En el siguiente gráfico se refleja marcadamente la evolución del volumen de créditos de la vivienda del sector financiero sin la participación del BIESS y con la participación de este. La brecha existente entre ambas líneas de tendencia representa la participación del BIESS en esta cartera.

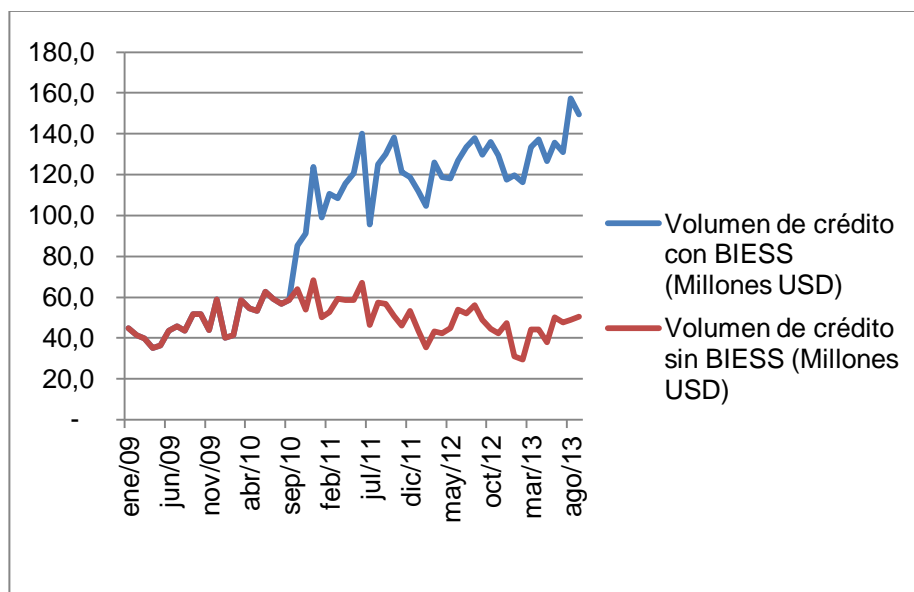


Figura 14. Gráfico de la evolución del volumen de crédito para la vivienda (millones de USD.). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En el siguiente gráfico se describe la tendencia histórica de la participación porcentual del volumen de crédito para la vivienda del BIESS y del resto de las instituciones. Se observa que cuando el BIESS inició sus actividades en octubre del 2010 el SFP lideraba este sector en un 100%, pronto en Mayo del 2011 es superado por la introducción del BIESS en el mercado de créditos para la vivienda. El rol creciente del BIESS ha provocado una disminución en la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos, y es así que, en el último año 2013 el volumen de crédito otorgado por el BIESS es en promedio del 68% y del resto de las instituciones únicamente el 32%.

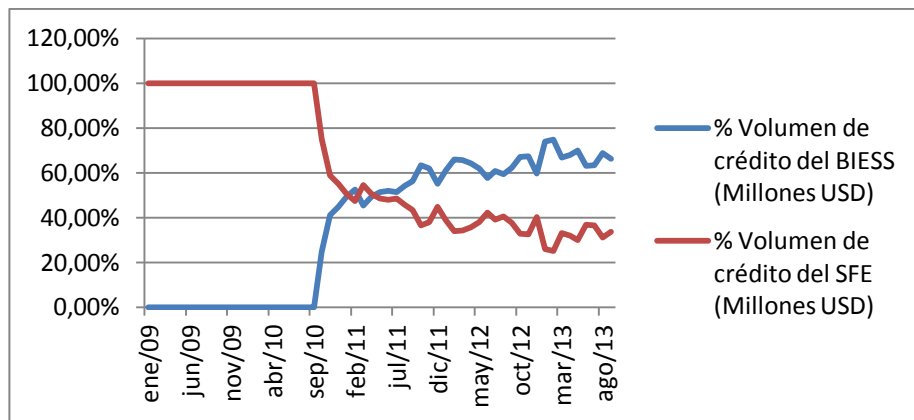


Figura 15. Gráfico de la participación del total de volumen de crédito para la vivienda (porcentajes). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Préstamos hipotecarios del BIESS

El monto mensual de volumen de préstamos hipotecarios otorgado por el BIESS ha variado desde que inició su emisión. En el 2010 se entregaban créditos a los afiliados únicamente para sustitución de hipotecas, remodelación y ampliación, construcción y adquisición de nuevas viviendas. Actualmente se entrega hipotecas además para la adquisición de terrenos y construcción, otros bienes inmuebles y para rescatar una vivienda hipotecada.

En el siguiente gráfico se presenta la tendencia de la serie mensual del volumen de préstamos hipotecarios concedidos por el BIESS. El gráfico indica que se mantiene una tendencia creciente.

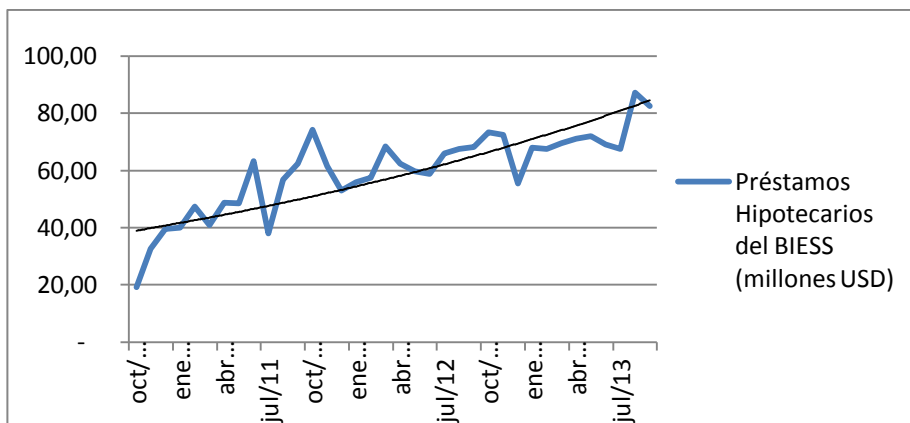


Figura 16. Gráfico de la evolución del volumen de préstamos hipotecarios del BIESS (millones de USD.). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

El BIESS durante el periodo 2010-2013 ha desembolsado aproximadamente 2,640 millones en préstamos hipotecarios de los cuales el 81% ha sido destinado para viviendas terminadas, el 9% para la construcción de viviendas, y el 10% restante se distribuye para los demás segmentos de la cartera.

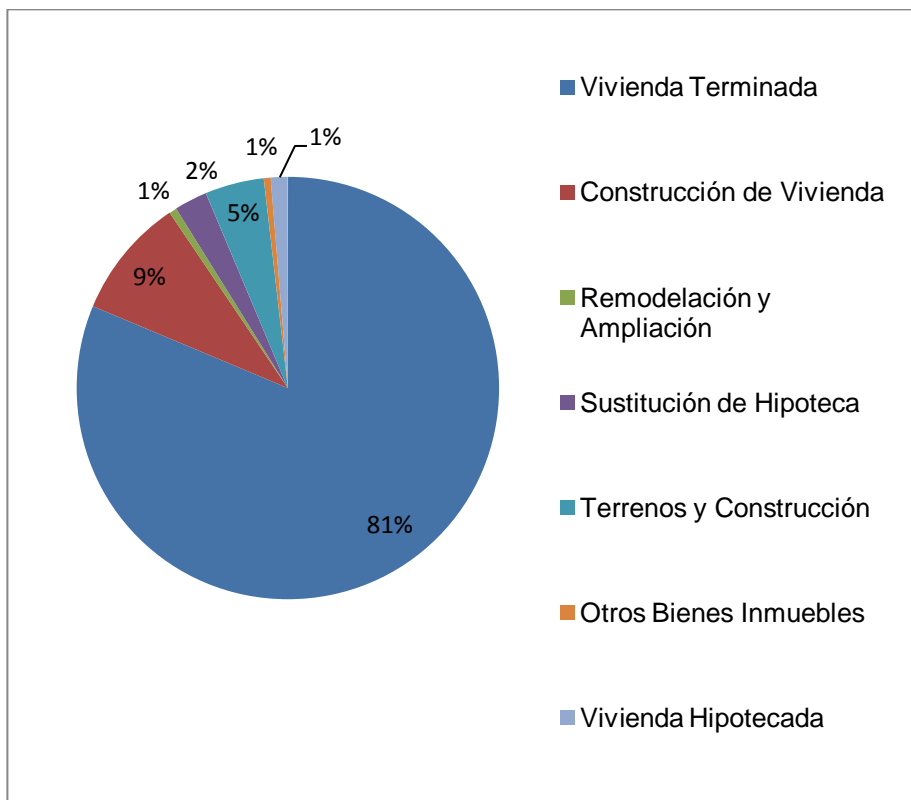


Figura 17. Gráfico de la estructura del volumen de préstamos hipotecarios del BIESS (millones de USD.). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Los afiliados han mantenido la tendencia de adquirir préstamos hipotecarios con la finalidad de obtener una vivienda terminada.

Instituciones financieras

Adquirir vivienda propia es un objetivo primario para todo ser humano. Actualmente existen muchas instituciones que financian créditos a muy largo plazo, a diferencia de otros tiempos en los que las opciones crediticias estaban en pocas instituciones financieras.

Existen muchas ofertas que provienen de bancos, cooperativas y mutualistas. La participación activa del estado, tanto en la concesión de créditos como en la regulación de los mismos, ha hecho que el acceso a los préstamos sea mucho más fácil para todos.

El banco que más ha otorgado créditos para la vivienda es el Banco Pichincha y la Mutualista Pichincha donde destacan el Crédito de Vivienda y el Crédito Habitar, la diferencia entre ambos productos, es que el Crédito de Vivienda sólo es financiado por 15 años. Por otro lado, el Crédito Habitar puede ser usado por personas que no son clientes del banco para compra de vivienda nueva o usados (3 y 20 años), además es un crédito especial para quienes desean construir una vivienda y se financia hasta el 80% del proyecto entre 3 y 20 años.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Entre los principales emisores de créditos de vivienda por tipo de Institución Financiera Privada desde 2009 a octubre de 2013 se puede apreciar que las instituciones financieras que en su conjunto otorgaron más créditos para la vivienda, fueron:

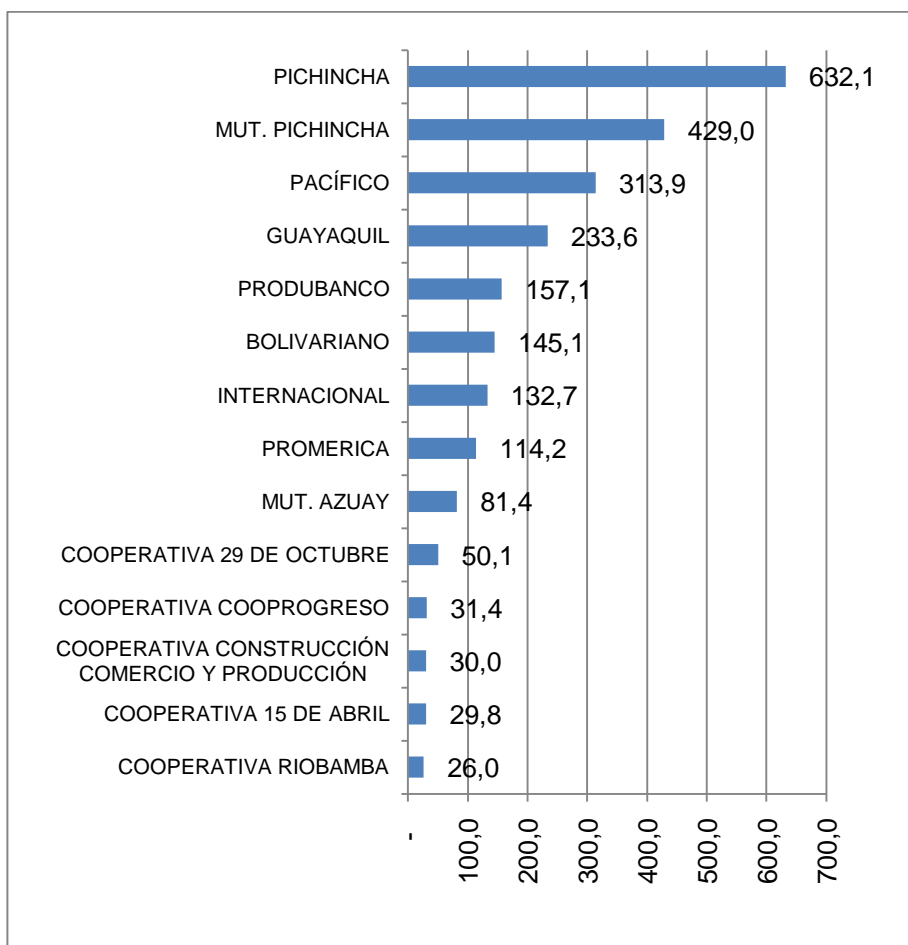


Figura 18. Gráfico de la participación del total de volumen de crédito para la vivienda (millones). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Para analizar las consecuencias de un exceso de créditos hipotecarios circulando en la economía, es necesario traer al escenario el tema de la burbuja inmobiliaria. Según Palomo el concepto también conocido como “*burbuja* financiera” es la situación de la economía cuando se produce un escenario tal en la que los índices de los precios del mercado están súper sobrevalorados (Palomo, 2008).

Otro concepto menciona que se trata de la situación injustificada de especulación de los precios de la vivienda en el mercado. Igual que otras burbujas económicas, estalla en toda la economía, resultando en una disminución rápida en los precios. El fin de la burbuja inmobiliaria es difícil de predecir porque las condiciones económicas pueden cambiar sin aviso (Businessdictionary, 2014).

Según Joseph Stiglitz con la aparición de nuevos instrumentos de financiamiento para créditos hipotecarios, las consecuencias de una sobre oferta de viviendas superior a la demanda proyectada, puede ocasionar una burbuja que lleva a provocar una caída en los precios de la cartera de crédito de los bancos y de las empresas de inversión, hasta que finalmente arrastra consigo al conjunto de la sociedad, proyectando sobre ella la pérdida de empleo, de pensiones jubilares y del poder adquisitivo en general. Como reacción, los bancos

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

recortarían su financiamiento, ajustaría las medidas de riesgo, lo que llevaría a las empresas a recortar su actividad, a su vez, reduciría la producción y las rentas. Cuando las empresas entren en quiebra, los balances de los bancos empeorarán y estas entidades disminuirán aún más sus créditos.

Esta turbulencia obligará a la política pública a modificar sus estrategias financieras. Las opciones que se presentan son: bajar los tipos de interés para reducir las cuentas por cobrar, aunque esto podría incrementar la inflación o un exceso de liquidez en la oferta monetaria; o, incrementar los tipos de interés, lo cual controlaría la inflación y garantizaría el rendimiento de las rentas del capital, pero al alto precio de poder generar una crisis financiera que desestabilice todo el sistema económico (Stiglitz, 2002).

En este sentido, los primeros síntomas de que se aproxime una crisis en el sistema económico ocasionado por una burbuja inmobiliaria implicarían que la cartera de las hipotecas fluctuarían los tipos de interés. La industria inmobiliaria se paralizaría, las constructoras solicitarían menos permisos para levantar nuevas viviendas, los agentes inmobiliarios venderían mucho menos y las

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

instituciones financieras tendrían carteras hipotecarias con altos índices de morosidad (Allen F., 1999).

Toda la demanda y oferta de residencias en el país se ha promovido por la abundancia de financiamiento, el exceso de créditos hipotecarios, podrían ocasionar tres tipos de consecuencias: expansión de cooperativas, competencia bancaria y fluctuación en las tasas de interés (Bernardos, 2008). Los expertos coinciden en que el sector inmobiliario de Ecuador no sufrirá el mismo destino que el mercado de EE.UU. en 2008 y 2009. Existen varios motivos: no existe casos de tener hipotecas con el 0% o el 5% de entrada, el pago mínimo es 20% o más. El precio del metro cuadrado no varió drásticamente, en el Ecuador se ha mantenido estos precios desde la crisis de 1999 y 2000 (Cuencahighlife, 2013). También influye el plan de reactivación de viviendas y de la inversión pública y privada lo que ha ocasionado que este sector tenga cifras de crecimiento importantes, sin evidencia de subvaloración de los precios de las viviendas, de los créditos o de insumos, o que sufran un incremento excesivo que no pueda ser explicado. La libre competencia entre constructores y el grado de eficiencia en la utilización y demanda de los insumos favorece al sector (Shiller R., 2006).

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Los expertos de los centros de investigación, coinciden que no se perciben elementos que lleven a pensar que se está formando en una burbuja inmobiliaria en el Ecuador.

Sin embargo es muy importante, observar permanentemente la cartera de clientes y de créditos del sistema financiero, quienes por ahora, la constituyen clientes con capacidad de pago en los distintos estratos económicos, tienen trabajo y pueden respaldar los créditos con sus aportaciones a la seguridad social.

Para la Asociación de Bancos Privados del Ecuador el mercado hipotecario se está inundando de créditos, incrementando la demanda de vivienda, pero sin una oferta que reaccione, esta escasez de vivienda provoca una subida de precios, lo que no provocaría una burbuja inmobiliaria. Lo que provocaría un estallido en la burbuja, es el exceso de créditos concedidos y que la oferta de viviendas supere la demanda, pujando a que los precios caigan por debajo del valor del mercado impiendo que el sector sea rentable y que las empresas inmobiliarias recuperen su inversión, provocando un recorte de personal, disminución de compras de los insumos y de esta manera afectar a la economía real.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En una comparación, mientras en EEUU y España la entrada para la adquisición de una vivienda nueva estaba entre el 5% y 10%, con tasas de interés del 5% y a plazos de 15 a 30 años, en Ecuador, el porcentaje de entrada es en promedio 30%, tasas de interés entre el 8% y 12%, con plazos máximos de hasta 30 años. A esto adicionalmente se ve la capacidad de pago de los clientes que adquieren las viviendas. El IDE recomienda que no se pueda perder de vista la gran lección de la crisis inmobiliaria en Estados Unidos. Si los bancos (públicos y privados) no hubiesen prestado a personas de alto riesgo (clientes NINJA, No Income No Job No Assets), la crisis no hubiese ocurrido. Los NINJA son aquellas personas a las que tradicionalmente no se prestaría dinero, que no tienen activos, ni ingresos fijos, ni trabajo fijo.⁶

Cabe mencionar que en el 2013, el presidente de la republica envió una reforma hipotecaria a la Asamblea Nacional, la cual sigue en discusión. El objetivo es evitar el estallido de una burbuja inmobiliaria como la que ocurrió en España. La reforma legal se aplicaría a quienes hayan contraído hipotecas para adquirir una única vivienda, se aplicará a créditos que no excedan los 150.000 dólares,

⁶<http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/12.pdf>

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

para que el beneficio sea dirigido a la clase media y a los pobres. Otro punto interesante es que si una hipoteca es vencida, entonces entregará la casa pero se extinguirá la deuda.

Tasas de interés

La dinámica de la oferta y la demanda ha provocado que las tasas de interés fluctúen en el mercado crediticio. El Banco Central del Ecuador califica tres tipos de tasas de interés para los créditos hipotecarios en el Ecuador. Estas son:

- **La tasa de interés abierta:** Varía en la misma medida en que cambian los indicadores económicos del país, como el índice de inflación (Fors Ecuador, 2013).
- **La tasa de interés fija:** Como su nombre lo indica, es fija, y será pactada durante la negociación y depende del plazo y del monto del préstamo.
- **La tasa móvil:** Se trata de una tasa que sufre reajustes luego de un periodo de estabilidad. Esto significa que los intereses de un crédito se ajustan en periodos de mediana y larga duración (de 3 meses, 6 meses, hasta un año) lo que permite que durante lapsos muy definidos el beneficiario pague una cuota estable.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

En este periodo de estudio, la tasa de interés más alta que se ha registrado fue en septiembre del 2009 con 11,17% mientras que la tasa de interés más baja fue de 10,28. Se estima que actualmente la tasa de interés efectiva ronde el 10,80%. El BCE registra como tasa de interés efectiva máxima para el segmento de la vivienda una tasa de 11,33% mensual.

El siguiente gráfico presenta las fluctuaciones que ha tenido la tasa de interés efectiva para la vivienda.

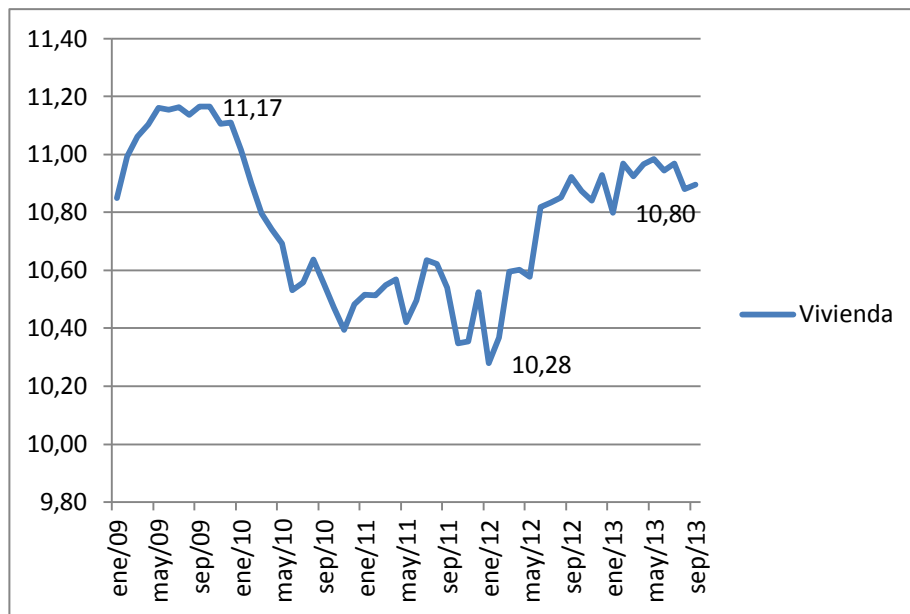


Figura 19. Gráfico de las fluctuaciones de la tasa de interés por el tipo de crédito: vivienda (porcentajes). Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Para obtener una buena negociación es necesario considerar todas las ofertas de las instituciones financieras. Las siguientes instituciones financieras ofrecen condiciones muy favorables a la hora de tramitar el crédito hipotecario:

- **BIESS:** Tiene las tasas de interés más bajas del mercado, financia hasta el 100% del valor de la vivienda, entre 3 y 30 años.
- **Banco del Pacífico:** Ofrece créditos entre 12 y 15 años, tasas de interés entre el 8% y 9.75%. Financia máximo el 70% del inmueble.
- **Banco Pichincha:** Ofrece créditos de 1 a 5 años, hasta el 70% del valor del inmueble. Tasa de interés reajutable trimestralmente.
- **Produbanco:** Financiamiento hasta el 80% del valor de la vivienda individual, plazo máximo 15 años y de 7 años para viviendas vacacionales o de campo.

A continuación se presenta un cuadro comparativo de la evolución de las tasas efectivas de las IFI's más importantes:

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

IFI	Ago 13		Sep 13	
	TEA	% Volumen de Crédito	TEA	% Volumen de Crédito
PICHINCHA	10,96	21,92	10,82	26,27
MUT.PICHINCHA	11,29	16,34	11,28	19,46
PRODUBANCO	11,24	10,67	11,24	9,80
PACÍFICO	9,64	9,30	9,82	7,19
GUAYAQUIL	9,87	3,97	9,78	4,92
BOLIVARIANO	10,88	4,35	11,18	4,53

Tabla # 3: Comparativo tasas de interés. Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

IFI	Variación en tasa	Variación de Crédito %	Variación del crédito (USD millones)
PICHINCHA	-0,14	4,34	2,52
MUT.PICHINCHA	-0,01	3,12	1,82
PRODUBANCO	-0,01	-0,87	-0,28
PACÍFICO	0,18	-2,11	-0,93
GUAYAQUIL	-0,09	0,95	0,54
BOLIVARIANO	0,30	0,18	0,16

Tabla # 4: Variación del volumen total de créditos. Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Sept 13			
IFI	TEA	% Volumen de Crédito	Diferencia mensual en el crédito otorgado (en millones)
PICHINCHA	10,82	26,27	2,52
MUT.PICHINCHA	11,28	19,46	1,82
PRODUBANCO	11,24	9,80	-0,28
PACÍFICO	9,82	7,19	-0,93
GUAYAQUIL	9,78	4,92	0,54
BOLIVARIANO	11,18	4,53	0,16

Tabla # 5: Volumen total de créditos. Fuente: BCE. Boletín mensual #29. Diciembre 2013. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

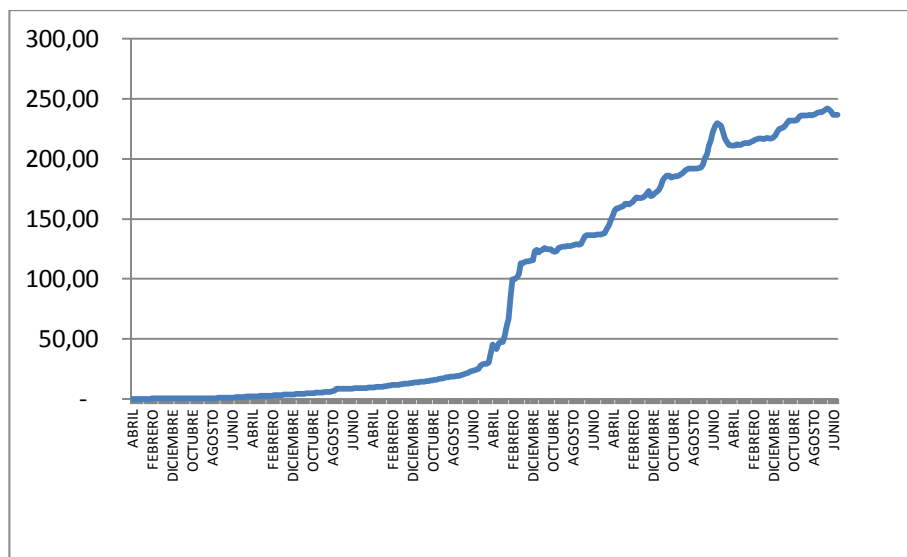


Figura 20. Gráfico de las fluctuaciones de la tasa de interés por el tipo de crédito: vivienda (porcentajes). Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Índice de precios de la construcción

El mercado inmobiliario está en constante crecimiento, según el INEC el índice de precios de la construcción en general, mide los precios de producción en el sector de la construcción, lo que permite la comprensión de la dinámica de precios en este sector.

El Índice general de precios de la construcción del Ecuador se redujo de 229,54 en agosto de 2008 a 210,79 en mayo de 2009 a raíz de la crisis financiera internacional.

Pero desde entonces, los precios de la construcción han llegado a un máximo histórico de 241 en marzo de 2013(Globalpropertyguide, 2014).

		Índice	Variación anual	Variación mensual
N	Válidos	353,00	353,00	353,00
	Perdidos	-	-	-
Media		88,94	29,68	1,97
Mediana		29,21	20,51	1,14
Moda		0,44	2,24	-0,03
Desv. típ.		90,45	33,53	3,47
Asimetría		0,41	2,22	3,69
Error típ. de asimetría		0,13	0,13	0,13
Curtosis		- 1,52	6,42	17,90

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Error típ. de curtosis	0,26	0,26	0,26
Mínimo	0,30	-7,77	-6,21
Máximo	241,70	224,08	27,05
Suma	31.395,09	10.478,79	696,15

Tabla # 6: Estadísticos del Índice de la construcción. Fuente: INEC. Elaboración a partir de los resultados obtenidos por el autor.

Los precios de la construcción subieron un 6,88% en 2011 (2,18% en términos reales), después del ascenso del 1,95% en 2010 (-0,53% en términos reales). La dinámica de precios es principalmente el resultado de: el crecimiento económico de los componentes del PIB, aumento de los flujos de migrantes, modernización del estado, y, las tasas de interés equilibradas, todos estos factores atraen la inversión extranjera y nacional (Worldpropertychannel, 2012).

Conclusiones

El sector inmobiliario en la ciudad de Guayaquil, sin duda alguna, está en una etapa de boom que no parece evidenciar signos de burbuja inmobiliaria. Si bien las estructuras de este sector muestran índices de concentración en los sectores medio altos, la oferta abastece a todos los segmentos de la demanda.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Las políticas públicas sirven como incentivos para que las actividades económicas se dinamicen, la modernización del BIESS y de las instituciones del gobierno central y seccional han permitido la expansión de la industria.

La proliferación de proyectos habitacionales ubicados en vía Samborondón, vía a la Costa, vía Daule y en Durán, ha permitido cubrir el déficit habitacional creciente en la ciudad de Guayaquil. La planificación urbana del municipio y la intervención del gobierno central, atrae a la empresa privada para invertir en proyectos inmobiliarios.

Los incentivos del gobierno central a través del bono de la vivienda, han permitido a los estratos sociales más bajos y vulnerables financiar su propia vivienda.

El acceso a crédito del sistema financiero privado, sea de bancos, cooperativas y mutualistas, ha permitido que las personas tengan alternativas de financiamiento con distintas tasas de interés y plazos de pago.

Los indicadores microeconómicos y macroeconómicos, reflejan que no existen probables burbujas inmobiliarias, porque la oferta de bienes inmuebles está sujeta a la demanda de los mismos.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Las tasas de interés no varían extremadamente, la capacidad de ahorro de los usuarios se sujeta a sus niveles de ingresos, de tal forma que pueden acceder a una vivienda acorde a su poder adquisitivo.

El nuevo concepto de vecindad dentro de las urbanizaciones estimula a los usuarios a mantener relaciones sociales acorde a su nivel de educación y niveles de ingresos. Esto incentiva a la propiedad privada a cuidar su vecindario y no destruirlo.

La adquisición de una vivienda en un lugar seguro, libre de tráfico vehicular, con centros de abastecimientos de víveres organizados y con presencia de instituciones financieras a través de cajeros automáticos permite a los usuarios contar con todos los servicios en un solo lugar sin tener que recorrer largas distancias.

La administración seccional ha incrementado su servicio de transporte como la metro vía y buses urbanos para que estos circulen por las urbanizaciones más lejanas.

Las instituciones financieras y centros comerciales como almacenes pertenecientes a El Rosado y La Favorita han expandido sus locales para estar cada vez más cerca del público, generando empleo en la parte administrativa, técnica y operativa.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

El futuro del desarrollo de la ciudad de Guayaquil en el área urbana es para los estratos sociales medios y medio altos porque los otros sectores ya están saturados con otros segmentos de población y resultaría difícil mezclarlos.

Los proyectos van a la par con la obra civil municipal lo que da un soporte necesario para los habitantes. Cerca de 540 millones se presupuestó en el 2013 para obra civil y cerca del 70% se destinaron a la obra pública, según la dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro.

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Bibliografía

- Allen F. (1999). *Bubbles, Crises and Pollicy*. Oxford: Review of economic policy.
- Arboleda, G. (2011). *Análisis Económico de los Factores que determinan el Comportamiento de la Construcción de Vivienda en el Ecuador y su impacto en el desarrollo del Sector proyectado al 2012*. Quito: Escuela Politecnica Nacional.
- Arriagada, C. (2003). *Población y Desarrollo: La dinámica demográfica y el sector habitacional en America Latina*. Santiago de Chile: CEPAL.
- BCE. (2013). *Boletín #25 Volumen Total de Creditos del Sisteema Financiero Privado*.
- Bernardos, G. (2008). *CREACION Y DESTRUCCION DE LA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPANA*. Retrieved Marzo 25, 2014, from http://www.revistasice.com/cachepdf/ICE_850_23-40__D61AD153DA611CB998035C2497D74303.pdf
- Businessdictionary. (2014). *Housing bubble*. Retrieved Marzo 20, 2014, from <http://www.businessdictionary.com/definition/housing-bubble.html>
- Cuencahighlife. (2013). *Ecuador real estate market is cooling off; in Cuenca, gringos move to rentals; historic district opportunities*. Retrieved Marzo 19, 2014, from <http://www.cuencahighlife.com/post/2013/10/15/Ecuador-real-estate-market-is-cooling-off3b-in-Cuenca-gringos-move-to-rentals-and-historic-district-options.aspx>
- Diario El Expreso. (2013). *"Guayaquil solo puede crecer hacia vía a la costa"*. Retrieved Marzo 20, 2014, from

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

http://expreso.ec/expreso/plantillas/nota_print.aspx?idArt=5360755&tipo=2

Diario El Universo. (2013, Marzo 17). Diario El Universo. Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://www.eluniverso.com/2013/03/17/1/1447/2010-469-hogares-tenia-vivienda-pagada.html>

El Expreso. (2013). *Siete ciudadelas se edifican en Durán*. Retrieved Marzo 22, 2014, from <http://expreso.ec/expreso/plantillas/nota.aspx?idart=2820375&idcat=19351&tipo=2>

El Oficial. (2012). *21.000 soluciones habitacionales para habitantes de Guayaquil hasta el 2013*. Retrieved Marzo 20, 2013, from http://www.eloficial.com.ec/21-000-soluciones-habitacionales-para-habitantes-de-guayaquil-hasta-el-2013/#.Uzo7nKh_tIE

El Telegrafo. (2011). *Guayaquil crece hacia La Aurora y la vía a Daule*. Retrieved Marzo 24, 2014, from <http://www.telegrafo.com.ec/noticias/guayaquil/item/guayaquil-crece-hacia-la-aurora-y-la-via-a-daule.html>

Foros Ecuador. (2013). *Interes Hipotecario*. Retrieved Marzo 22, 2014, from <http://www.forosecuador.ec/forum/ecuador/econom%C3%ADa-y-finanzas/444-inter%C3%A9s-hipotecario>

Globalpropertyguide. (2014). *Ecuador: booming economy, controversial politics*. Retrieved Marzo 18, 2014, from <http://www.globalpropertyguide.com/Latin-America/Ecuador/Price-History>

Green, W. (2006). *Econometrics Analysis*. Prentice Hall 5ta. Edición.

INEC. (2012). *Encuesta de condiciones de vida*. Retrieved Marzo 25, 2014, from www.ecuadorencifras.gob.ec

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

- INEC. (2012). *Encuesta Edificaciones*. Retrieved Marzo 25, 2012, from <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>
- INEC. (2012). *Encuesta permisos de construcción*. Retrieved Marzo 22, 2014, from www.ecuadorencifras.gob.ec
- INEC. (2012). *Encuestas Edificaciones*. Retrieved Marzo 25, 2012, from <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>
- La Revista. (2013). *El 'boom' de la vivienda popular*. Retrieved Marzo 20, 2014, from <http://www.larevista.ec/especiales/construccion/boom.html>
- Palomo, A. (2008). ABRUMADOS POR LAS HIPOTECAS . (U. C. Madrid, Ed.) *Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal*(17). Retrieved Marzo 25, 2014, from <http://www.redalyc.org/pdf/181/18101701.pdf>
- Revista Clave. (2013). *Guayaquil se revaloriza*. Retrieved Marzo 23, 2014, from http://www.clave.com.ec/496-Guayaquil_se_revaloriza.html
- Shiller R. (2006). *From efficient markets theory to behavioral finance*. New Haven : Universidad de Yale - Fundación Cowles.
- SIISE. (2014). *Déficit habitacional cuantitativo*. Retrieved from http://www.siise.gob.ec/siiseweb/PageWebs/VIVIENDA/ficviv_V70.htm
- Stiglitz, J. (2002). *Globalization and Its Discontents*. Washington: Norton & Company.
- Worldpropertychannel. (2012). *Cheaper Money Boosting Investment in Ecuador's Growing Property Market - See more at: <http://www.worldpropertychannel.com/latin-america-residential-news/ecuador-real-estate-market-ecuador-property-market-report-new-real-estate-developments-in->*

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON
AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

ecuador-home. Retrieved Marzo 23, 2014, from
<http://www.worldpropertychannel.com/latin-america-residential-news/ecuador-real-estate-market-ecuador-property-market-report-new-real-estate-developments-in-ecuador-homes-for-sale-in-ecuador-ecuador-real-estate-investors-doing-business-report-2012-world-b>

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

Anexo

	ANO	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
BANCOS PRIVADOS	Volumen de Crédito	9.950,18	12.834,43	15.019,37	16.673,12	13.594,72	68.071,83
	Número de Operaciones	3.669.416,00	4.303.716,00	4.843.043,00	4.965.061,00	2.687.137,00	20.468.373,00
COOPERATIVAS	Volumen de Crédito	988,95	1.526,58	1.931,00	2.103,34	1.636,87	8.186,74
	Número de Operaciones	283.424,00	346.975,00	375.341,00	380.339,00	304.510,00	1.690.589,00
MUTUALISTAS	Volumen de Crédito	182,63	217,41	264,39	307,88	250,39	1.222,70
	Número de Operaciones	20.229,00	39.951,00	56.640,00	68.428,00	52.277,00	237.525,00
SOCIEDADES FINANCIERAS	Volumen de Crédito	655,21	874,34	1.032,79	1.093,67	927,48	4.583,50
	Número de Operaciones	923.143,00	974.656,00	1.209.741,00	1.337.395,00	1.107.456,00	5.552.391,00
TARJETAS DE CRÉDITO	Volumen de Crédito	88,65	134,17	215,62	249,90	201,86	890,20
	Número de	159.886,00	205.120,00	294.046,00	347.836,00	259.676,00	1.266.564,00

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

	Operaciones						0
BIESS*	Volumen de Crédito	0,00	227,64	1.803,65	2.171,41	1.862,17	6.064,87
	Número de Operaciones	0,00	115.288,00	826.431,00	1.171.023,00	1.120.319,00	3.233.061,00
TOTAL	Volumen de Crédito	11.865,62	15.814,57	20.266,83	22.599,32	18.473,49	89.019,83
	Número de Operaciones	5.056.098,00	5.985.706,00	7.605.242,00	8.270.082,00	5.531.375,00	32.448.503,00

	ANO	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
BANCOS PRIVADOS	Volumen de Crédito	83,86%	81,16%	74,11%	73,78%	73,59%	76,47%
	Número de Operaciones	72,57%	71,90%	63,68%	60,04%	48,58%	63,08%
COOPERATIVAS	Volumen de Crédito	8,33%	9,65%	9,53%	9,31%	8,86%	9,20%
	Número de Operaciones	5,61%	5,80%	4,94%	4,60%	5,51%	5,21%
MUTUALISTA	Volumen de Crédito	1,54%	1,37%	1,30%	1,36%	1,36%	1,37%

ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LOS FACTORES QUE FAVORECIERON AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL.

	S	Número de Operaciones	0,40%	0,67%	0,74%	0,83%	0,95%	0,73%
	SOCIEDADES FINANCIERAS	Volumen de Crédito	5,52%	5,53%	5,10%	4,84%	5,02%	5,15%
		Número de Operaciones	18,26%	16,28%	15,91%	16,17%	20,02%	17,11%
	TARJETAS DE CRÉDITO	Volumen de Crédito	0,75%	0,85%	1,06%	1,11%	1,09%	1,00%
		Número de Operaciones	3,16%	3,43%	3,87%	4,21%	4,69%	3,90%
	BIESS*	Volumen de Crédito	0,00%	1,44%	8,90%	9,61%	10,08%	6,81%
		Número de Operaciones	0,00%	1,93%	10,87%	14,16%	20,25%	9,96%
	TOTAL	Volumen de Crédito	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
		Número de Operaciones	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%