

Encarecimiento de la vivienda en Quito



Centro de Investigaciones Económicas (CIE)
Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales (FACEA)
Universidad de las Américas, Quito

SEPARATA



Revista para la Docencia de Ciencias
Económicas y Administrativas en el Ecuador

VALOR AGREGADO

Revista para la Docencia de Ciencias Económicas y Administrativas en el Ecuador

N° 2, diciembre de 2014

Quito, Ecuador

La Revista VALOR AGREGADO es una revista académica de economía que pertenece a la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales (FACEA) de la Universidad de las Américas (UDLA) en Quito, Ecuador. Nace con el objetivo de ampliar los recursos de los docentes, investigadores y estudiantes para el análisis en torno a cuestiones relacionadas con las diversas ramas de la economía. Publicada de manera semestral, se alimenta de documentos que invitan a la reflexión nacional e internacional para diversificar los insumos dirigidos a la investigación y el conocimiento en el espacio académico.

Director de UDLA, Ecuador: Carlos Larreategui

Director de VALOR AGREGADO: Vicente Albornoz

Editora de VALOR AGREGADO: Karla Meneses

Corrección de estilo: Paulina Rodríguez

CONSEJO EDITORIAL

Vicente Albornoz (Director de la Revista VALOR AGREGADO. Decano de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas (FACEA) de la Universidad de las Américas (UDLA); Susana Herrero (Investigadora, docente y editora de la Revista VALOR AGREGADO); Sebastián Oleas (Investigador y docente de la Universidad San Francisco de Quito (USFQ). Director de la Corporación de Estudios para el Desarrollo (CORDES); Mauricio Pozo (Exministro de Finanzas del Ecuador. Consultor de Multienlace, Macroeconomía y Finanzas); Simón Cueva (Ex director de Estudios, Banco Central del Ecuador. Ex Vicerrector de la UDLA); Andrés Mejía Acosta (King's College, Londres)

Los artículos que se publican en la revista VALOR AGREGADO son responsabilidad de sus autores y no muestran la opinión ni posición de la revista.

© UDLA - Universidad de las Américas

Revista semestral (junio-diciembre)

Diseño y diagramación: Camaleón Diseño Visual - www.camaleon.com

Revisado por pares

Tiraje: 100 ejemplares

Imprenta VM Gráficas

ISSN: 1390-8979

Av. de los Granados E12-41y Colimes esq., Quito Ecuador - EC170125

<http://www.udla.edu.ec/>

(+593)(2) 3981000 / (+593)(2) 3970000

Para más información, envíos, suscripción o pedidos, dirigirse a valoragregado@udla.edu.ec

Contenidos

Encarecimiento de la vivienda en Quito

171

Convocatoria II Revista VALOR AGREGADO

La Revista VALOR AGREGADO es una revista académica de economía que pertenece a la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales (FACEA) de la Universidad de las Américas (UDLA) en Quito, Ecuador. Nace con el objetivo de ampliar los recursos de los docentes, investigadores y estudiantes para el análisis en torno a cuestiones relacionadas con las diversas ramas de la economía. Publicada de manera semestral, se alimenta de documentos que invitan a la reflexión nacional e internacional para diversificar los insumos dirigidos a la investigación y el conocimiento en el espacio académico.

En su segunda convocatoria, la Revista VALOR AGREGADO prevé su publicación en el segundo semestre de 2014. Invita a la presentación de documentos que cumplan con las siguientes características:

- Los documentos enviados deben atender a los formatos generales y específicos indicados en la Política Editorial, así como en las Normas de Publicación de la Revista VALOR AGREGADO. Las reediciones de documentos o artículos ya publicados no deberán ceñirse a las Normas de Publicación, aunque sí los comentarios específicos para la Revista VALOR AGREGADO.
- En tanto a la recepción y decisión de publicar o modificar los documentos recibidos, los documentos seguirán lo dispuesto por la Política Editorial y el proceso de Revisión por Pares, aceptándose los autores el proceso de resolución descrito.
- De manera general, se priorizarán los documentos propios del autor e inéditos no publicados con anterioridad, que no estén pendientes de revisión y publicación en otras revistas.
- Los documentos deben encabezarse con un resumen de no más de 1.000 caracteres con espacio en español, y su traducción en inglés, francés, portugués o alemán. Deben incluirse además cinco palabras clave o descriptores tanto en español, como en la lengua alternativa seleccionada.
- La temática que se prioriza en la convocatoria son los documentos relacionados con el contexto actual de la economía ecuatoriana y su relación con el mundo, con la siguiente extensión en caracteres con espacios:
 - Artículo de investigación: De 30.000 a 40.000
 - Ensayo: De 10.000 a 40.000
 - Reedición: De 10.000 a 30.000
 - Reedición comentada: de 10.000 a 30.000
 - Análisis coyuntural: De 3.000 a 8.000

Para más información, dirigirse a valoragregado@udla.edu.ec

Política Editorial Revista VALOR AGREGADO

VALORAGREGADO es una revista académica de ciencias económicas y administrativas de la Universidad de las Américas, en Quito Ecuador (<http://www.udla.edu.ec/>) que se publica semestralmente.

La estructura de la revista incluye cinco posibles tipos de documentos: artículos de investigación, ensayos, reediciones, reediciones comentadas y análisis coyunturales. Los “artículos de investigación” sobre economía permiten comprender mejor la realidad económica del Ecuador y del mundo, procurando generar avances fundamentales en el conocimiento de las ciencias sociales relacionadas. De igual manera se incluirán “ensayos” sólidamente fundamentados que profundicen en la realidad presente y pasada. Las “reediciones” serán en artículos ya publicados, que reflexionan e invitan al análisis académico. Las “reediciones comentadas” serán artículos publicados originalmente en revistas no académicas, en los que se pedirá a los autores originales que incluyan comentarios que guíen a los estudiantes en su lectura y que señalen el marco teórico que sustenta cada artículo, de manera que se conviertan en una herramienta útil para la docencia en las ciencias económicas y administrativas. Los “análisis coyunturales”, de menor envergadura, giran en torno a un tema de actualidad, atendiendo especialmente a las variables contextuales del momento. De manera específica, y en función de la convocatoria, se priorizarán uno u otro tipo de documentos, según la temática económica en torno a la cual gire el número de la revista.

Para recibir los correspondientes documento se hace pública una convocatoria para su recepción. De manera general, se dará al menos un mes para la recepción. En la convocatoria se especifica la temática en torno a la cual se espera recibir los documentos, así como condiciones que se alejan de la generalidad incluida en el presente documento y de las Normas de Publicación de VALOR AGREGADO.

El proceso para aceptación y publicación sigue tres pasos. (1) Una vez se han recibido los documentos se analiza si cumplen con las especificaciones indicadas en el documento de Normas de Publicación de VALOR AGREGADO. De ser así se considerarán como recibidos, informándose al autor. (2) A continuación, el Consejo Editorial analizará si el documento se corresponde con el tema propuesto para el siguiente número de la revista, y la adecuación del texto y del estilo. De ser así, se informará al autor de que el documento ha sido recibido positivamente. (3) Se inicia entonces un Proceso de Revisión por Pares, en el que un profesional con un perfil académico similar o superior valorará si el documento es (a) publicable, (b) publicable con modificaciones menores, (c) publicable con modificaciones menores, o (d) no publicable. (4) se somete a corrección de estilo los documentos aprobados. La calificación se le informará al autor, en cualquier caso. De cualquier manera, las modificaciones recomendadas por el evaluador deberán ser llevadas a cabo por el autor. En el caso en el que el autor no esté de acuerdo con el resultado del evaluador

asignado en el proceso de Revisión Pares, se le asignará un nuevo evaluador, cuyo criterio deberá ser aceptado por todas las partes.

Para más información o aclaración en torno a un tema concreto, por favor dirigirse a valoragregado@udla.edu.ec

Normas de Publicación Revista VALOR AGREGADO

Para la publicación en la Revista VALOR AGREGADO, se siguen las siguientes indicaciones:

- En el documento enviado no puede aparecer el nombre del autor, ni ningún dato que permite identificarle de manera expresa. En un documento aparte, indicará sus datos personales, su adscripción institucional o profesional, su correo postal y electrónico de contacto, así como los datos académicos y laborales que considere. Todos los datos informados serán susceptibles de ser publicados en el encabezamiento del documento.
- El título del documento debe tener menos de 12 palabras.
- El tipo de letra de todo el documento es de Arial de 12 puntos, con un interlineado de 1,5 utilizando márgenes justificados de tres centímetros por cada lado de una hoja tamaño A4.
- Las notas a pie de letra 10 se utilizarán sólo cuando sean estrictamente necesarias, no superiores en cualquier caso a las cinco líneas.
- Las siglas deben indicar que expresan exclusivamente la primera vez que se utilizan.
- El número de página se sitúa al final de la página a la derecha, a letra 10.
- Las tablas y figuras deben ir también en un documento en Excel. Deben ir acompañadas de su título y su fuente dentro de la misma página. Se debe indicar en el título de la figura o tabla el periodo que comprende, el lugar, etc. Por ejemplo: Tabla 1: Indicadores de peso en Ecuador (1999-2000). Las figuras y tablas deben estar actualizadas y deben estar referidas, es decir, no se puede poner una figura o tabla y no hacer referencia expresa indicando porqué se incluye en el documento.
- Se cita siguiendo el estilo UDLA-APA (cf. Manual de publicaciones de APA, tercera edición en español de la sexta edición en inglés, resumidas en el enlace blogs.udla.edu.ec/honestidad/2013/10/15/normativa-apaudla/).

Revisión por pares Revista VALOR AGREGADO

Después de que el Consejo Editorial de VALOR AGREGADO haya considerado un documento recibido positivamente, es decir, cumple con los requisitos expuestos en las Normas de Publicación de VALOR AGREGADO, el documento se envía a un evaluador que realizará un análisis para determinar si será susceptible de ser (a) publicable, (b) publicable con modificaciones menores, (c) publicable con modificaciones menores, o (d) no publicable.

De cara a que el proceso de evaluación sea imparcial y objetivo, los evaluadores por pares realizarán su tarea sin saber de quienes son los autores, que enviarán sin ningún tipo de referencia hacia su persona su artículo, junto a otro documento que, en formato Word, recoja sus datos personales, de contacto, y profesionales y académicos.

El Consejo Editorial es quien, en base al *Currículum Vitae* de cada evaluador, seleccionará el que cuenta con mayor experiencia para el proceso de revisión de un documento concreto. Se le informará al autor de la conclusión del evaluador. De no estar conforme, se le asignará un nuevo revisor. La decisión de éste último sí deberá ser acatada por todas las partes, sin derecho a réplica formal.



ARTÍCULO 9

Encarecimiento de la
vivienda en Quito

Encarecimiento de la vivienda en Quito

Daniela Anda

maria.and@udla.edu.ec

Master en Ciencias en Economía Aplicada, profesora de microeconomía y econometría en la Universidad de las Américas del Ecuador, autora de artículos económicos publicados en la revista Ecuatoriana gestión, Economía y Sociedad. Ha colaborado con la Organización Mundial del Comercio, la Corporación de estudios para el desarrollo y en Multiplica, consultoría en macroeconomía y desarrollo. Actualmente es consultora privada para TNKeconomics (Ecuador). Su línea de investigación incluye economía laboral, discriminación de género y comercio exterior.

Fecha de recepción: 09 de septiembre de 2014 / Fecha de aceptación: 20 de octubre de 2014

RESUMEN

El análisis de este artículo se centra en la evolución de los precios de las viviendas en la ciudad de Quito. Este sector económico se caracteriza por mostrar un dinámico crecimiento en los últimos años. Uno de los factores determinantes de dicho incremento es la entrada del BIESS como un nuevo oferente con la capacidad de duplicar el monto otorgado en crédito para vivienda a nivel nacional en sólo cuatro años.

Como complemento a la evolución del crédito inmobiliario se realiza un acercamiento a la evolución de la oferta inmobiliaria junto con el precio de las viviendas de alquiler y venta. Se estima un encarecimiento de 14,8% en las primeras y 32,5% en las segundas durante los dos últimos años. Otro hallazgo relevante es el mayor encarecimiento de la vivienda en Quito en comparación al crecimiento económico del país, siendo el precio promedio de la vivienda en la capital 47,3 veces superior al PIB per cápita para mediados de 2014.

Este artículo de carácter periodístico fue inicialmente publicado en la Revista Gestión 241, en la edición de Julio/Agosto 2014.

Palabras clave: vivienda, mercado inmobiliario, crédito para vivienda, precios, BIES

ABSTRACT

This article is focused on the evolution of housing prices in Quito. The construction sector in Quito has been characterized by a dynamic growth during the last couple of years. One of the determining factors for

[174] Valor agregado

this increase was the appearance of the BIESS (the Social Security Institute's Bank) as a generous lender with the capacity of duplicating in four years the total amount lent for housing nationally.

In addition to the analysis of the evolution of housing credit, this article covers the evolution of housing supply and its prices both for rent and sell. In the last couple of years, the increase in the price of rent was estimated at 14.8%, while the inflation of houses for sale was estimated at 32.5%. Another main finding of the research was the higher inflation in Quito's housing market than in the economy's growth, given that by the first half of 2014 the average price of a house for sale in Quito was 47.3 times higher than the per capita GDP.

Keywords: *housing supply, housing credit, housing prices, BIESS*

Este artículo analiza la demanda de vivienda y la evolución de los precios de compra y arriendo en Quito en el último par de años.

Al final del artículo se encuentran algunas referencias bibliográficas para quienes deseen profundizar ciertos temas teóricos sobre el mercado de vivienda.

INTRODUCCIÓN

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 esta expansión las ferias de la vivienda —organizadas por revistas especializadas, gremios o empresarios, y que siempre están colmadas de asistentes—, los proyectos en construcción en las principales y las no tan principales calles de Quito, 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 relación 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 complejas que una persona debe tomar. Esto se debe 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.

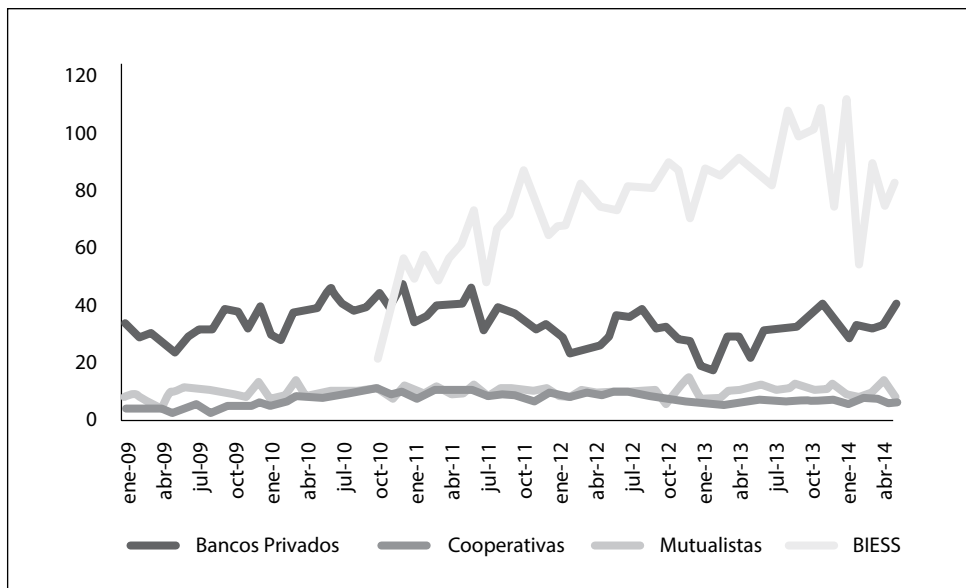
Endeudarse para comprar una propiedad significa que a futuro el poder adquisitivo del comprador debe ser suficiente no solo para pagar el valor actual de la vivienda sino los intereses por la deuda adquirida.

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, mientras que la disminución de la misma un incentivo.

La tasa activa efectiva para vivienda disminuyó desde mediados de 2009 de 11,17% a 10,28% en enero de 2012 (BCE, 2013). Esta disminución significó una mejora en las condiciones crediticias para vivienda que promovió la demanda en el mercado habitacional. De hecho, hasta finales de 2010, se observa un incremento de 1,5% mensual 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 Bieess incrementaba su participación y el volumen total entregado (Figura 1).

Figura 1: Mayor acceso a crédito para vivienda a nivel nacional (Millones de dólares)



Adaptado de: SBS.

Desde que en octubre de 2010, se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Bieess), 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. Para diciembre de 2010, el BIESS ya había otorgado \$ 114.4 millones en créditos de vivienda. En 2011, el monto

otorgado por esta institución sumó \$ 766.4 millones, en 2012 un total de US\$ 935.9 millones y \$ 1.101,0 millones en 2013, con una tasa de crecimiento anual promedio de 19,9%.

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 promedio 4,2% mensualmente hasta representar alrededor de dos tercios del volumen de crédito en vivienda a nivel nacional, 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, no obstante, 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.

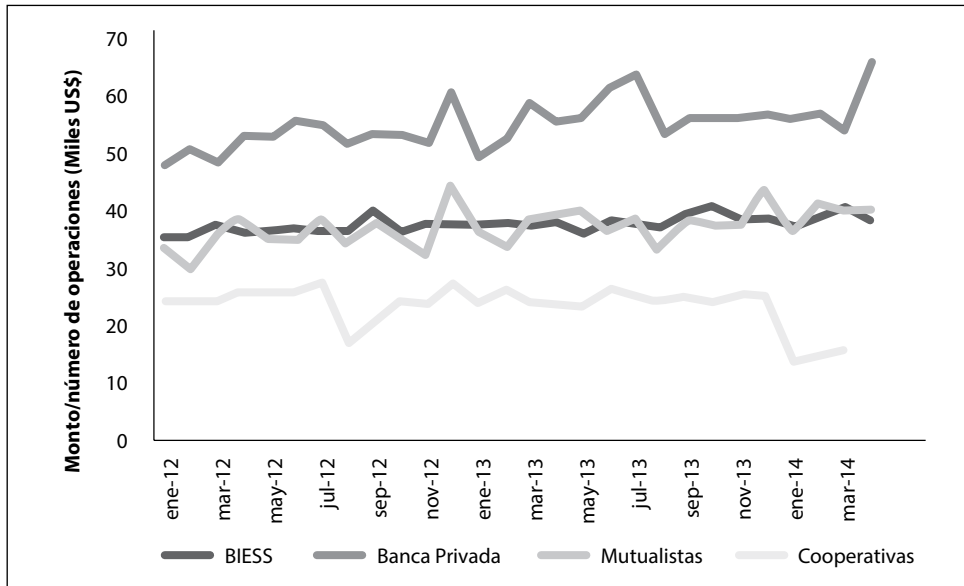
A diferencia de lo ocurrido con los créditos del Biess, la cartera de vivienda del sistema privado muestra un incremento más marcado en los primeros meses de 2014 que en 2013, con un crecimiento anual de 7,8% en mayo del presente (Figura 2).

Al igual que los créditos del Biess, en el sistema financiero privado los bancos y mutualistas presentan una tendencia positiva en el monto promedio de los créditos para vivienda. 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, se observa una disminución en el valor promedio del crédito de cooperativas. Este monto promedio fue \$ 24.701 en enero de 2012, se mantuvo relativamente constante a enero de 2013, pero cayó 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.

Figura 2: Tendencia al alza en el valor promedio del crédito para vivienda



Adaptado de: SBS.

El incremento en el monto promedio del crédito en vivienda otorgado por el Bieess, 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 Bieess, sumado al incremento en la tasa de interés referencial para vivienda en mayo del presente año, 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 Bieess 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.

¹ Tasa de crecimiento porcentual del costo de oportunidad en términos de consumo futuro, es decir $(1.1092/1.1064-1)*100\%$.

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?

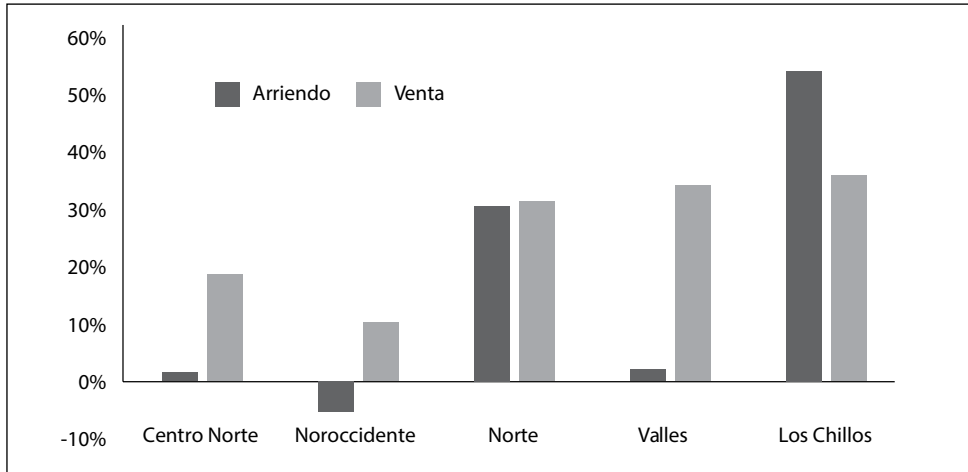
Las personas que no tienen la capacidad económica o no están dispuestas a adquirir una vivienda propia sacrificando consumo futuro, tienen una solución habitacional sustituta como inquilinos. El arriendo de casas o departamentos es cada vez más frecuente, a medida que se incrementa el costo de compra 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 (Figura 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 en 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.

Figura 3: Crecimiento de las viviendas en Quito según zona entre el segundo trimestre del 2014 y el tercero del 2012



Adaptado de: SBS.

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.

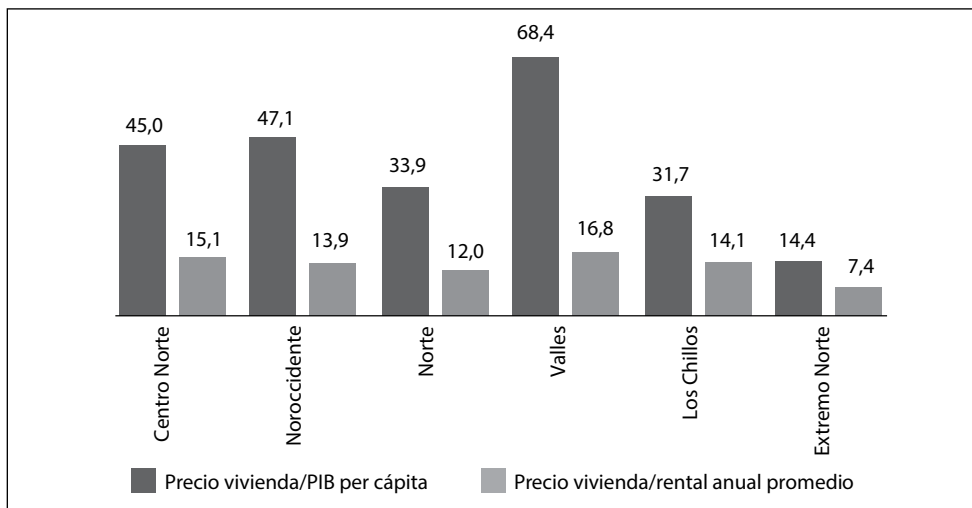
Las viviendas más costosas en comparación con su alquiler son las más grandes. Así, las viviendas con un área superior a 200 m² cuestan en promedio 14,4 veces

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 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%.

Figura 5: Relación entre el precio de las viviendas e indicadores de ingreso (ratios)



Fuente: SBS.

¿CUÁNTOS INGRESOS SE REQUIEREN PARA CUBRIR EL COSTO DE UNA VIENDA?

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.

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.

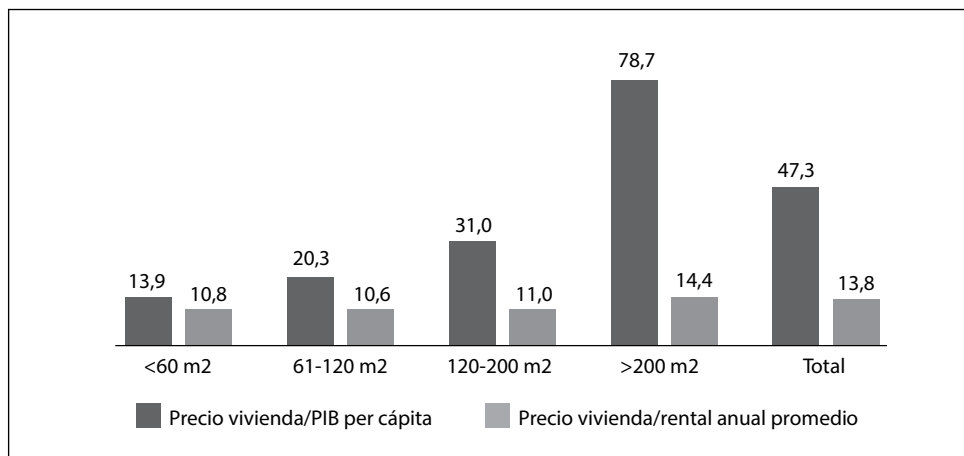
Al comparar el precio de las viviendas nuevas en la ciudad con el PIB per cápita nacional, una medida del ingreso promedio de un ecuatoriano, se obtiene un indicador de cuán costosa es la vivienda en distintas zonas de la ciudad.

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 (Figura 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 (Figura 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.

Figura 4: Relación entre precio de vivienda nueva e indicadores de ingreso, según tamaño de las vivienda (ratios)

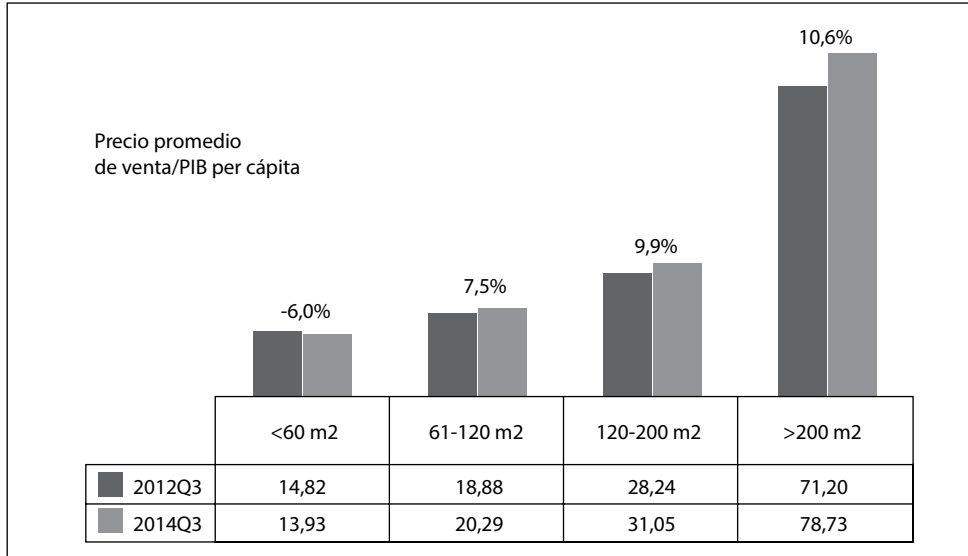


Adaptado de: SBS.

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 (Figura 6).

Figura 6: Variación de la relación entre precio de la vivienda e indicadores de ingreso, según tamaño de vivienda



Adaptado de: SBS.

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

CONCLUSIONES

Con la entrada del BIESS en el mercado crediticio inmobiliario, el monto otorgado en crédito para vivienda a nivel nacional se duplicó en sólo cuatro años, de diciembre de 2009 a diciembre de 2013, con el consecuente impulso en la demanda de vivienda.

Las registros oficiales de crédito hipotecario presentan un incremento en el monto promedio de los créditos de vivienda de 14.19% de marzo de 2012 a marzo de 2014, sugiriendo con esto un encarecimiento del sector.

En base a la información de oferta inmobiliaria en medios de comunicación y ferias, se estima un encarecimiento de 14.8% del arriendo y 32.5% de las viviendas en venta nuevas o usadas en Quito, desde el tercer trimestre de 2012 a mediados de 2014.

Al relacionar precio de venta y arriendo anual se observa que, sin considerar intereses, el precio promedio de una vivienda en venta es 13.8 veces superior a la renta anual promedio. Este ratio difiere según zona y tamaño de la vivienda, siendo más costosas en relación a la renta promedio las viviendas más grandes y las ubicadas en los valles de Tumbaco y Cumbayá.

Otro resultado presentado en el artículo es un mayor encarecimiento de la vivienda en Quito en comparación al crecimiento económico del país, siendo el precio promedio de la vivienda en Quito 47.3 veces superior al PIB per cápita para mediados de 2014, cinco puntos por encima de la relación observada en 2012.

Para profundizar el análisis de los temas tratados en este artículo y expandirlo a otros conceptos de comercio internacional se puede revisar la siguiente bibliografía:

Varian, H. (2010). *Microeconomía Intermedia*. Nueva York, Estados Unidos: W.W. Norton & Company, 8va ed.

Varia, H. (2005). *Is Affordable Housing Becoming an Oxymoron?*. The New York Times: The Economics Scene.

Recuperado de <http://www.nytimes.com/2005/10/20/business/20scene.html>

Levitt, S., y Dubner S. (2006). *Freakonomics*. Barcelona, España: Ediciones B.

Nicholson W., Snyder C. (2008). *Teoría Microeconómica, Principios Básicos y Extensiones*. Ohio, Estados Unidos: Thomson South-West, 10ma ed.

Convocatoria III Revista VALOR AGREGADO

La Revista VALOR AGREGADO es una revista académica de economía que pertenece a la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales (FACEA) de la Universidad de las Américas (UDLA) en Quito, Ecuador. Nace con el objetivo de ampliar los recursos de los docentes, investigadores y estudiantes para el análisis en torno a cuestiones relacionadas con las diversas ramas de la economía. Publicada de manera semestral, se alimenta de documentos que invitan a la reflexión nacional e internacional para diversificar los insumos dirigidos a la investigación y el conocimiento en el espacio académico.

En su segunda convocatoria, la Revista VALOR AGREGADO prevé su publicación en el primer semestre de 2015. Invita a la presentación de documentos que cumplan con las siguientes características:

- Los documentos enviados deben atender a los formatos generales y específicos indicados en la Política Editorial, así como en las Normas de Publicación de la Revista VALOR AGREGADO. Las reediciones de documentos o artículos ya publicados no deberán ceñirse a las Normas de Publicación, aunque sí los comentarios específicos para la Revista VALOR AGREGADO.
- En tanto a la recepción y decisión de publicar o modificar los documentos recibidos, los documentos seguirán lo dispuesto por la Política Editorial y el proceso de Revisión por Pares, aceptándose los autores el proceso de resolución descrito.
- De manera general, se priorizarán los documentos propios del autor e inéditos no publicados con anterioridad, que no estén pendientes de revisión y publicación en otras revistas.
- Los documentos deben encabezarse con un resumen de no más de 1.000 caracteres con espacio en español, y su traducción en inglés, francés, portugués o alemán. Deben incluirse además cinco palabras clave o descriptores tanto en español, como en la lengua alternativa seleccionada.
- La temática que se prioriza en la convocatoria son los documentos relacionados con el contexto actual de la economía ecuatoriana y su relación con el mundo, con la siguiente extensión en caracteres con espacios:
 - Artículo de investigación: De 30.000 a 40.000
 - Ensayo: De 10.000 a 40.000
 - Reedición: De 10.000 a 30.000
 - Reedición comentada: de 10.000 a 30.000
 - Análisis coyuntural: De 3.000 a 8.000

Para más información, dirigirse a valoragregado@udla.edu.ec

Política Editorial Revista VALOR AGREGADO

VALOR AGREGADO es una revista académica de ciencias económicas y administrativas de la Universidad de las Américas, en Quito Ecuador (<http://www.udla.edu.ec/>) que se publica semestralmente.

La estructura de la revista incluye cinco posibles tipos de documentos: artículos de investigación, ensayos, reediciones, reediciones comentadas y análisis coyunturales. Los “artículos de investigación” sobre economía permiten comprender mejor la realidad económica del Ecuador y del mundo, procurando generar avances fundamentales en el conocimiento de las ciencias sociales relacionadas. De igual manera se incluirán “ensayos” sólidamente fundamentados que profundicen en la realidad presente y pasada. Las “reediciones” serán en artículos ya publicados, que reflexionan e invitan al análisis académico. Las “reediciones comentadas” serán artículos publicados originalmente en revistas no académicas, en los que se pedirá a los autores originales que incluyan comentarios que guíen a los estudiantes en su lectura y que señalen el marco teórico que sustenta cada artículo, de manera que se conviertan en una herramienta útil para la docencia en las ciencias económicas y administrativas. Los “análisis coyunturales”, de menor envergadura, giran en torno a un tema de actualidad, atendiendo especialmente a las variables contextuales del momento. De manera específica, y en función de la convocatoria, se priorizarán uno u otro tipo de documentos, según la temática económica en torno a la cual gire el número de la revista.

Para recibir los correspondientes documento se hace pública una convocatoria para su recepción. De manera general, se dará al menos un mes para la recepción. En la convocatoria se especifica la temática en torno a la cual se espera recibir los documentos, así como condiciones que se alejan de la generalidad incluida en el presente documento y de las Normas de Publicación de VALOR AGREGADO.

El proceso para aceptación y publicación sigue tres pasos. (1) Una vez se han recibido los documentos se analiza si cumplen con las especificaciones indicadas en el documento de Normas de Publicación de VALOR AGREGADO. De ser así se considerarán como recibidos, informándose al autor. (2) A continuación, el Consejo Editorial analizará si el documento se corresponde con el tema propuesto para el siguiente número de la revista, y la adecuación del texto y del estilo. De ser así, se informará al autor de que el documento ha sido recibido positivamente. (3) Se inicia entonces un Proceso de Revisión por Pares, en el que un profesional con un perfil académico similar o superior valorará si el documento es (a) publicable, (b) publicable con modificaciones menores, (c) publicable con modificaciones menores, o (d) no publicable. (4) se somete a corrección de estilo los documentos aprobados.

La calificación se le informará al autor, en cualquier caso. De cualquier manera, las modificaciones recomendadas por el evaluador deberán ser llevadas a cabo por el autor. En el caso en el que el autor no esté de acuerdo con el resultado del evaluador

asignado en el proceso de Revisión Pares, se le asignará un nuevo evaluador, cuyo criterio deberá ser aceptado por todas las partes.

Para más información o aclaración en torno a un tema concreto, por favor dirigirse a valoragregado@udla.edu.ec

Normas de Publicación Revista VALOR AGREGADO

Para la publicación en la Revista VALOR AGREGADO, se siguen las siguientes indicaciones:

- En el documento enviado no puede aparecer el nombre del autor, ni ningún dato que permite identificarle de manera expresa. En un documento aparte, indicará sus datos personales, su adscripción institucional o profesional, su correo postal y electrónico de contacto, así como los datos académicos y laborales que considere. Todos los datos informados serán susceptibles de ser publicados en el encabezamiento del documento.
- El título del documento debe tener menos de 12 palabras.
- El tipo de letra de todo el documento es de Arial de 12 puntos, con un interlineado de 1,5 utilizando márgenes justificados de tres centímetros por cada lado de una hoja tamaño A4.
- Las notas a pie a letra 10 se utilizarán sólo cuando sean estrictamente necesarias, no superiores en cualquier caso a las cinco líneas.
- Las siglas deben indicar que expresan exclusivamente la primera vez que se utilizan.
- El número de página se sitúa al final de la página a la derecha, a letra 10.
- Las tablas y figuras deben ir también en un documento en Excel. Deben ir acompañadas de su título y su fuente dentro de la misma página. Se debe indicar en el título de la figura o tabla el periodo que comprende, el lugar, etc. Por ejemplo: Tabla 1: Indicadores de peso en Ecuador (1999-2000). Las figuras y tablas deben estar actualizadas y deben estar referidas, es decir, no se puede poner una figura o tabla y no hacer referencia expresa indicando porqué se incluye en el documento.
- Se cita siguiendo el estilo UDLA-APA (cf. Manual de publicaciones de APA, tercera edición en español de la sexta edición en inglés, resumidas en el enlace blogs.udla.edu.ec/honestidad/2013/10/15/normativa-apaudla/).

Revisión por pares Revista VALOR AGREGADO

Después de que el Consejo Editorial de VALOR AGREGADO haya considerado un documento recibido positivamente, es decir, cumple con los requisitos expuestos en las Normas de Publicación de VALOR AGREGADO, el documento se envía a un evaluador que realizará un análisis para determinar si será susceptible de ser (a) publicable, (b) publicable con modificaciones menores, (c) publicable con modificaciones menores, o (d) no publicable.

De cara a que el proceso de evaluación sea imparcial y objetivo, los evaluadores por pares realizarán su tarea sin saber de quienes son los autores, que enviarán sin ningún tipo de referencia hacia su persona su artículo, junto a otro documento que, en formato Word, recoja sus datos personales, de contacto, y profesionales y académicos. El Consejo Editorial es quien, en base al *Currículum Vitae* de cada evaluador, seleccionará el que cuenta con mayor experiencia para el proceso de revisión de un documento concreto. Se le informará al autor de la conclusión del evaluador. De no estar conforme, se le asignará un nuevo revisor. La decisión de éste último sí deberá ser acatada por todas las partes, sin derecho a réplica formal.

