



Título: El crédito hipotecario

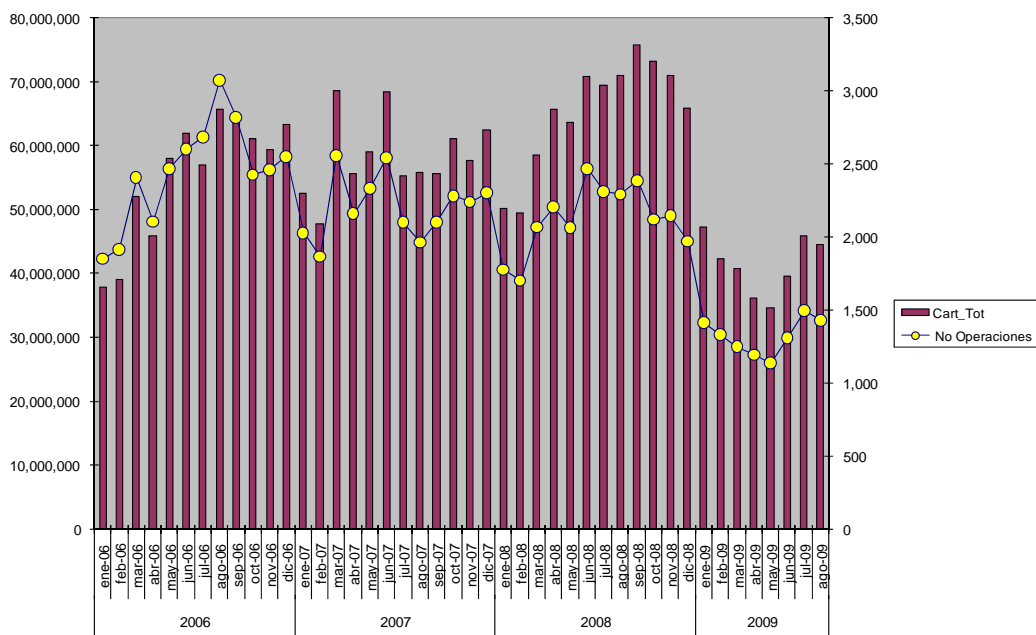
Antetítulo: ¿Se recuperará finalmente?

Lead: Para agosto de 2009 las cifras del crédito hipotecario advierten mejores días si se las compara con meses anteriores. Así, mientras en mayo de este año se evidenciaban las peores estadísticas, en agosto, éstas muestran en cambio, un incremento del 32% en el monto de la cartera desembolsada y de un 36% en el número de créditos otorgados por todo el sistema financiero.

Para nadie es un secreto que durante los primeros meses de este año, la economía ecuatoriana ha tratado de sostenerse de los embates de la crisis financiera internacional y nacional. El Sistema Financiero nacional ha sido uno de los sectores más afectados y en vista de la reducción de captaciones y del incremento de la morosidad de algunas de sus carteras, su respuesta ha sido la contracción de las colocaciones. La cartera hipotecaria ha sido de las más afectadas.

Al revisar las cifras acumuladas en lo que va de 2009 (enero - agosto) y compararlas con el mismo período en años anteriores, se puede ver que en este año se ha originado USD 331 millones en créditos hipotecarios, mientras en 2008 se originó USD 499 millones, en 2007 USD 463 millones y en 2006, USD 417 millones. Las cifras desembolsadas en 2009 se acercan únicamente a las de 2005, año en el que alcanzaron los USD 312 millones.

Como muestra el siguiente gráfico, la reducción de la cartera originada entre 2008 y 2009 es del 33%. Adicionalmente, mientras las últimas cifras disponibles muestran que en 2009 se registraron 10.540 operaciones, en el mismo período de 2008 estas alcanzaron las 16.871 (38% de reducción). En 2009 se registra el menor número de operaciones en los últimos 5 años.



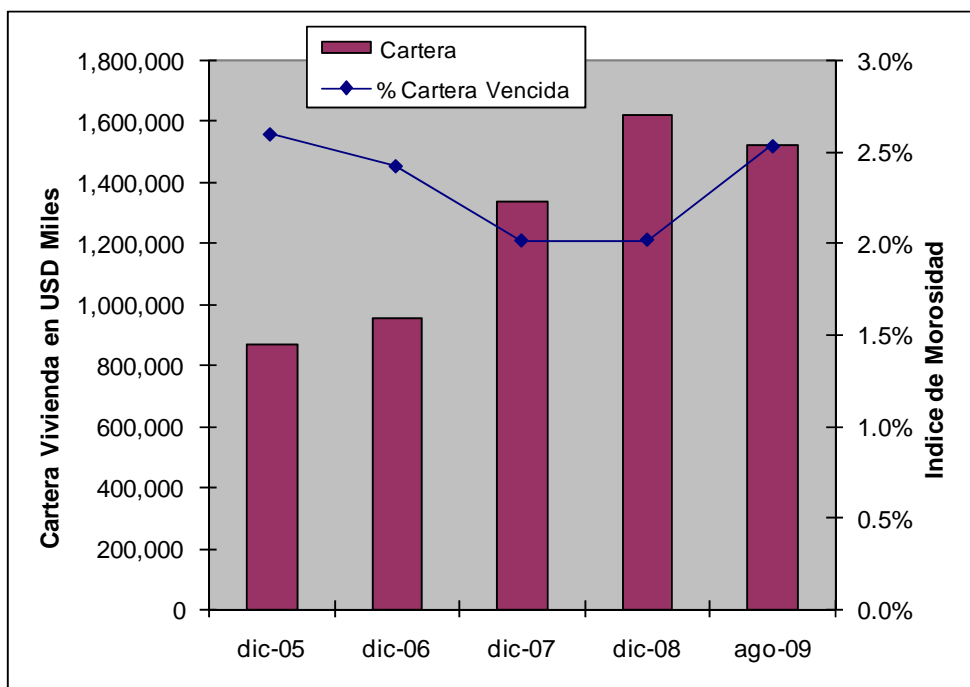
Vale la pena notar que para agosto de este año, los desembolsos en créditos hipotecarios mostraron cierta recuperación, llegando a los USD 45 millones, luego de haber alcanzado su punto más bajo en mayo de 2009 cuando llegó a los USD 34 millones. Respecto al número de créditos otorgados, también se evidencia un crecimiento de cerca de 300 nuevos créditos en los últimos tres meses.



Incrementa la morosidad de la cartera

Los indicadores antes mencionados, son claves para la reactivación de ventas en el mercado inmobiliario. No es para menos ya que como muestran nuestros estudios, el 70% de las personas interesadas en adquirir vivienda propia lo hacen a través del financiamiento.

Lamentablemente, el incremento de desempleo, entre otras cosas, ha traído consigo el retraso en los pagos de este tipo de crédito por parte de algunos actores, así, para agosto de 2009 el índice de morosidad alcanza un 2,53%, 0,52% más que en los dos años anteriores en que el índice bordeaba el 2%, acercándose a los niveles de 5 años atrás como lo muestra el gráfico. Esto provocó que en meses anteriores las entidades restringieran los créditos e impusieran mayores exigencias al momento de otorgar un crédito.



Afortunadamente el panorama empieza a cambiar. En términos generales, se espera que el crédito se reactive para los próximos meses de este año, más teniendo en cuenta los crecientes desembolsos programados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) para los próximos meses que bordean los USD 270 millones hasta finales de año (aproximadamente USD 32 millones mensuales a partir del segundo semestre según declaraciones oficiales).