



SUPERINTENDENCIA  
DE BANCOS

**SISTEMA DE BANCA PRIVADA Y PÚBLICA  
INFORME DEL SECTOR ACTIVIDADES  
INMOBILIARIAS**

**Marzo 2022**

# CONTENIDO

1. **Ámbito del sector en la CIU**
2. **Análisis Macroeconómico**
  - 2.1 Evolución del PIB constante – tasas de variación anual
  - 2.2 Evolución del PIB constante – tasas de variación trimestral.
  - 2.3 Evolución del PIB constante en millones de dólares.
  - 2.4 Evolución de las ventas del sector.
  - 2.5 Evolución de las recaudaciones del sector.
  - 2.6 Cartera del sector vs PIB corriente total y PIB sectorial de la Banca Privada y Pública.
3. **Comportamiento crediticio sectorial**
  - 3.1 Evolución del saldo de cartera del sector y participación en la cartera total de la banca privada y pública.
  - 3.2 Evolución de la morosidad y cobertura del sector de la banca privada y pública.
  - 3.3 Calificación de la cartera del sector de la banca privada y pública.
  - 3.4 Evolución de la calificación del sector de la banca privada y pública.
  - 3.5 Saldo de la cartera del sector y participación por provincia de la banca privada y pública.
  - 3.6 Saldo diferido de la cartera sectorial y participación en la cartera total del sector de la banca privada y pública.
4. **Conclusiones**

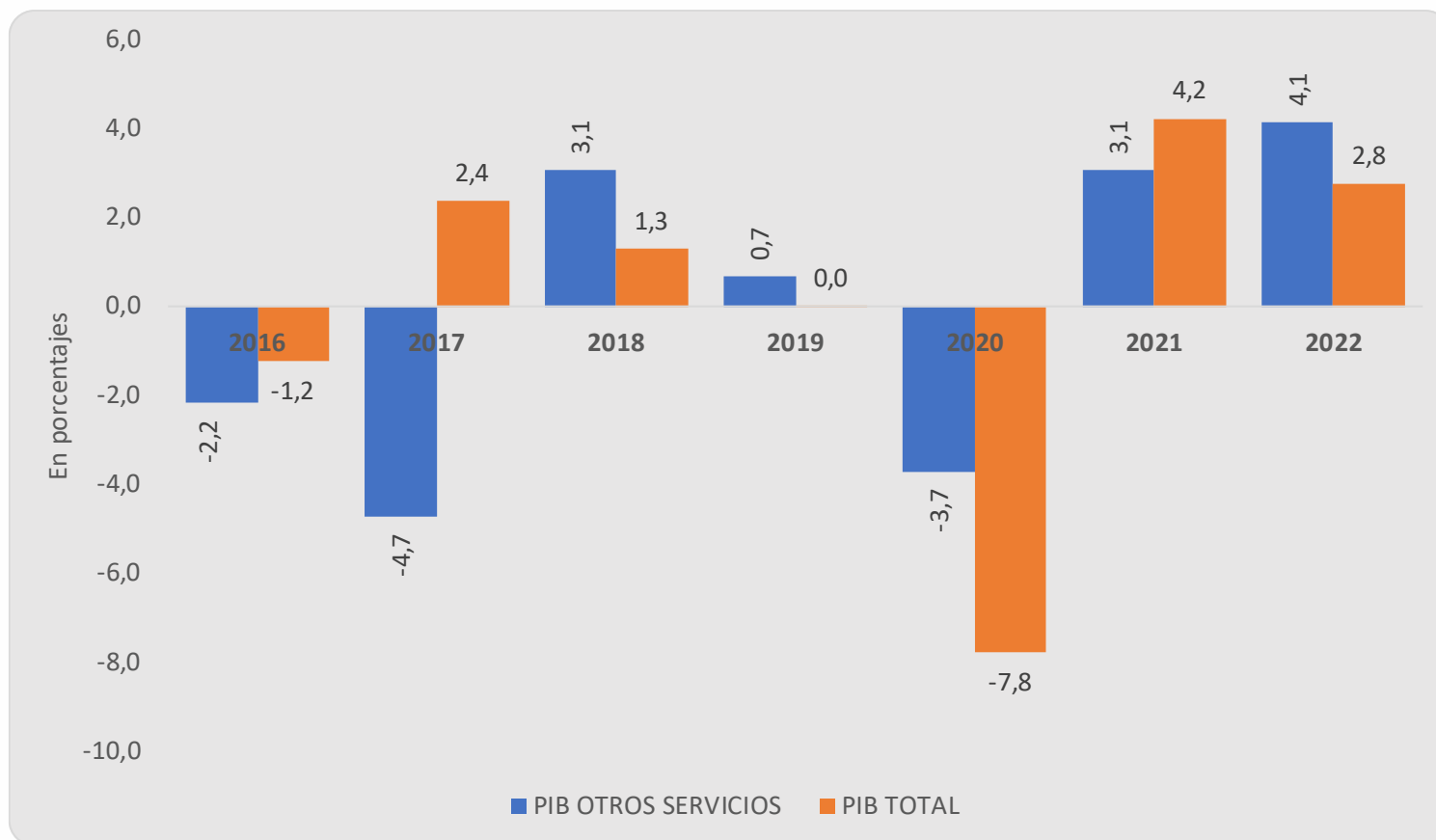


**Cómo vender su Inmueble ?**

## ANTECEDENTES DEL SECTOR EN EL CIIU

- La utilidad de acogerse a la CIIU, es no perder de vista a las propuesta de Naciones Unidas de mantener una uniformidad en la clasificación de las Ramas de Actividad, que garantice la comparabilidad nacional e internacional.
- Dentro de la estructura esquemática de la CIIU revisión 4.0, a las actividades inmobiliarias, le corresponde el literal L.

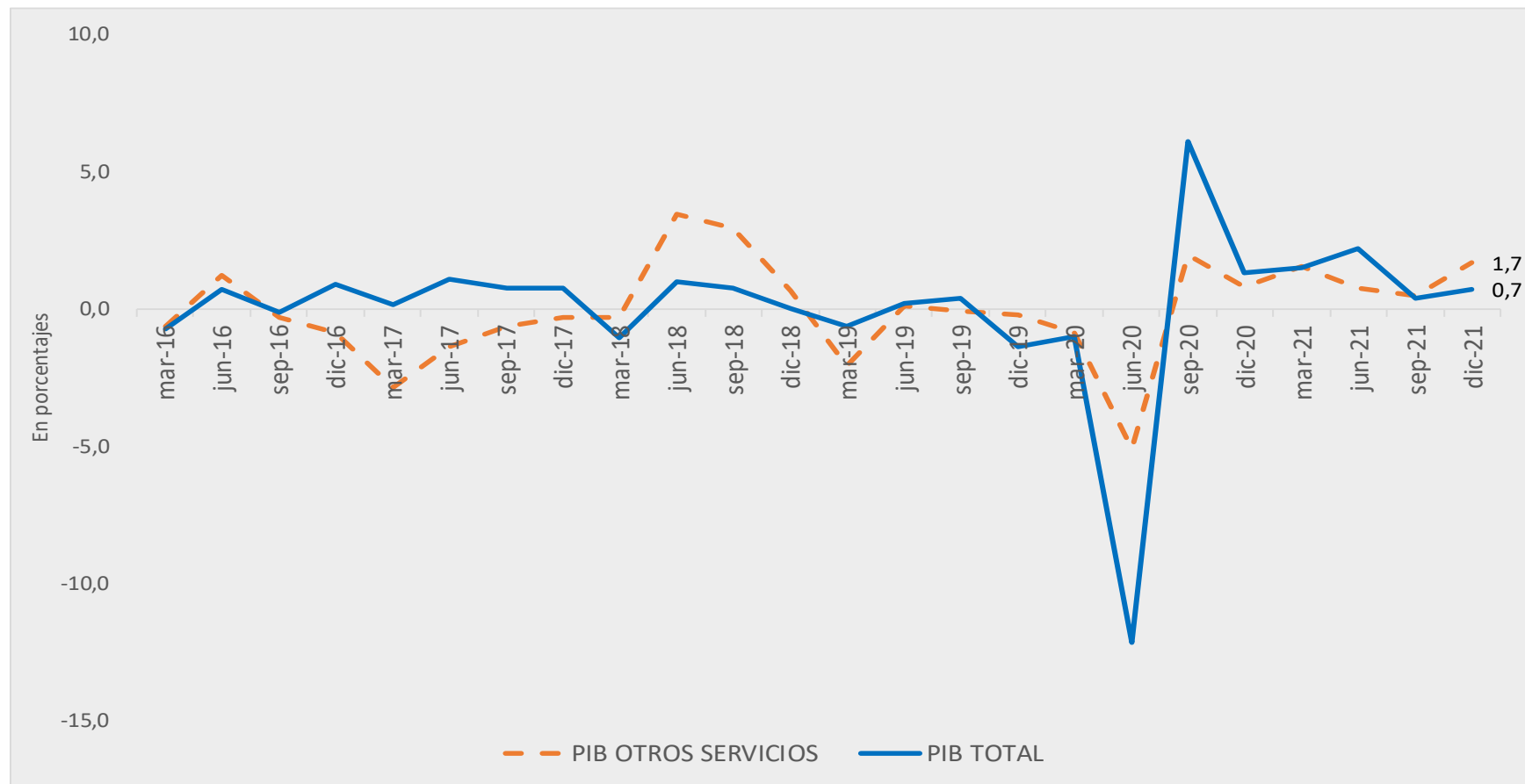
## EVOLUCIÓN DEL PIB CONSTANTE – TASAS DE VARIACIÓN ANUAL



Nota: Según el BCE los datos del año 2016 son semi-definitivos, de los años 2017 al 2020 son provisionales; del año 2021 son provisionales por sumatoria de trimestres y del año 2022 son provisionales.

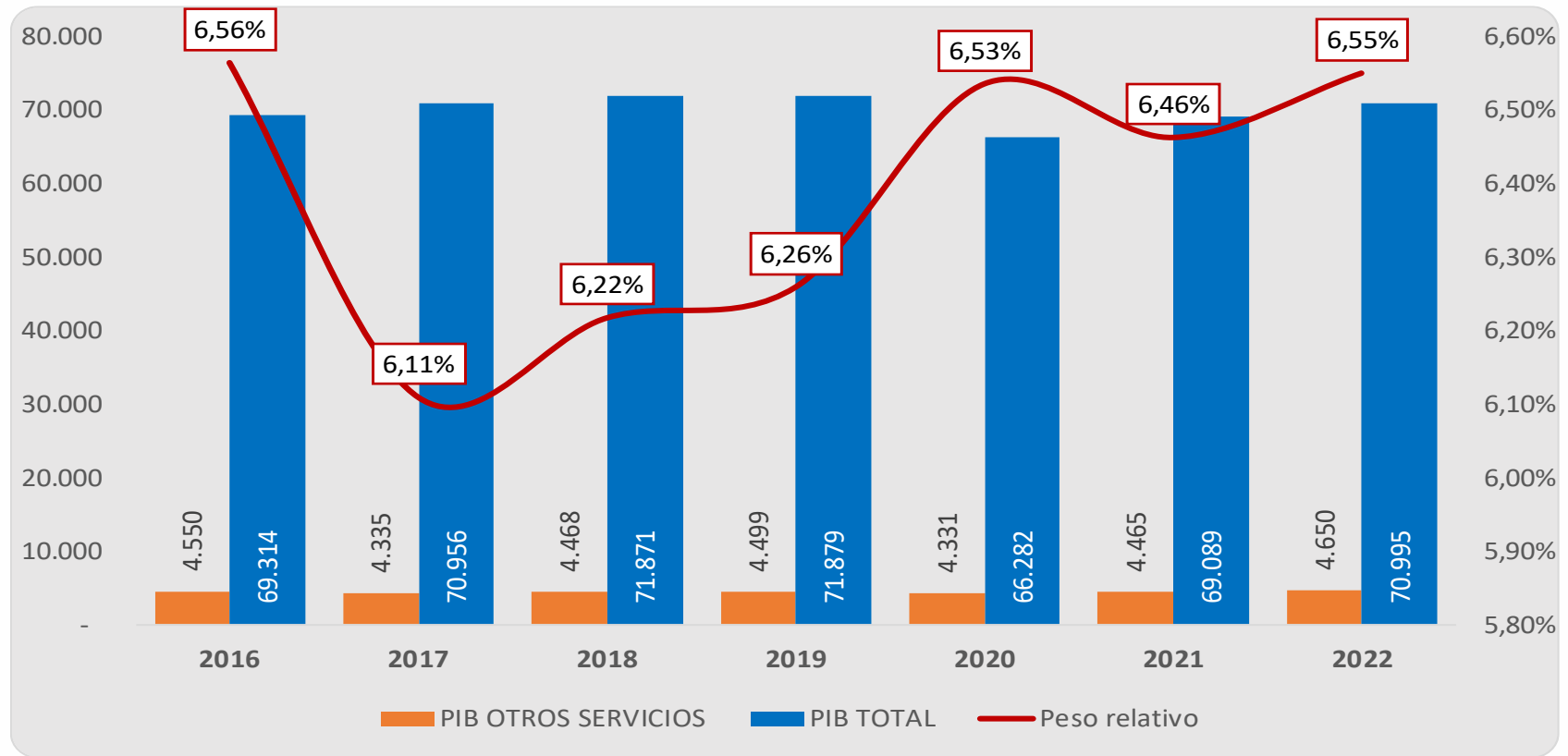
- El PIB del sector Otros servicios registró una tasa de decrecimiento inferior al PIB total en el año 2020 y para el año 2021 según la estimación del BCE este sector crecerá en niveles ligeramente inferiores a la tasa de crecimiento de la economía en su conjunto 3,1% y frente al 4,2% de la economía, para el 2022 crecerá más que el PIB estimado con 4,1% y 2,8% en la economía.

## EVOLUCIÓN DEL PIB CONSTANTE – TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRAL



El PIB trimestral del sector OTROS SERVICIOS registró un comportamiento variable durante la serie analizada, reflejando el nivel más bajo en junio 2020 con una tasa de -5,1%, producto del confinamiento decretado por el gobierno nacional para contener los contagios de la pandemia del Covid 19. En diciembre 2021 creció en 1,7%, debido a la flexibilización de las medidas de confinamiento para reactivar el aparato productivo; mientras que el PIB total de este trimestre creció en 0,7%. En general, el comportamiento trimestral de este sector fue mejor que el PIB total.

# EVOLUCIÓN DEL PIB CONSTANTE (En millones de USD)

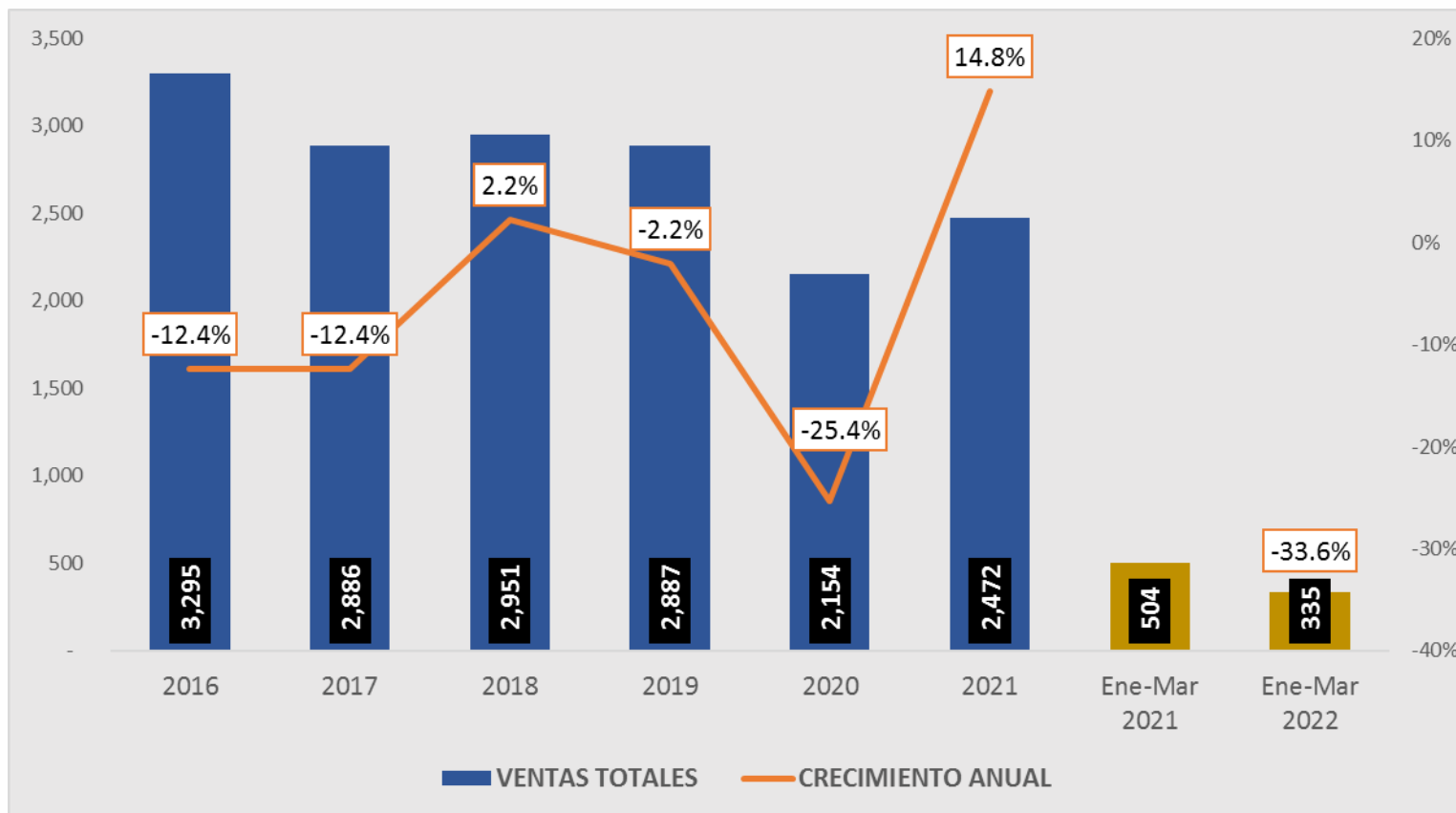


Nota: Según el BCE los datos del año 2016 son semi-definitivos, de los años 2017 al 2020 son provisionales; del año 2021 son provisionales por sumatoria de trimestres y del año 2022 son previsionales.

En términos constantes el PIB del sector OTROS SERVICIOS en relación al PIB total registró una participación promedio del 6,36% entre 2016 y 2020, con su máximo nivel de 6,56% en el año 2016 y el más bajo en 2017 6,11% (producto del terremoto del 2016). Cabe señalar que si bien se prevé un crecimiento del PIB total y del PIB de este sector en el año 2021, la participación del PIB sectorial en el PIB total sería inferior al 2020, debido a que el PIB sectorial crecerá a una menor tasa (3,1%) que el PIB total (4,2%).

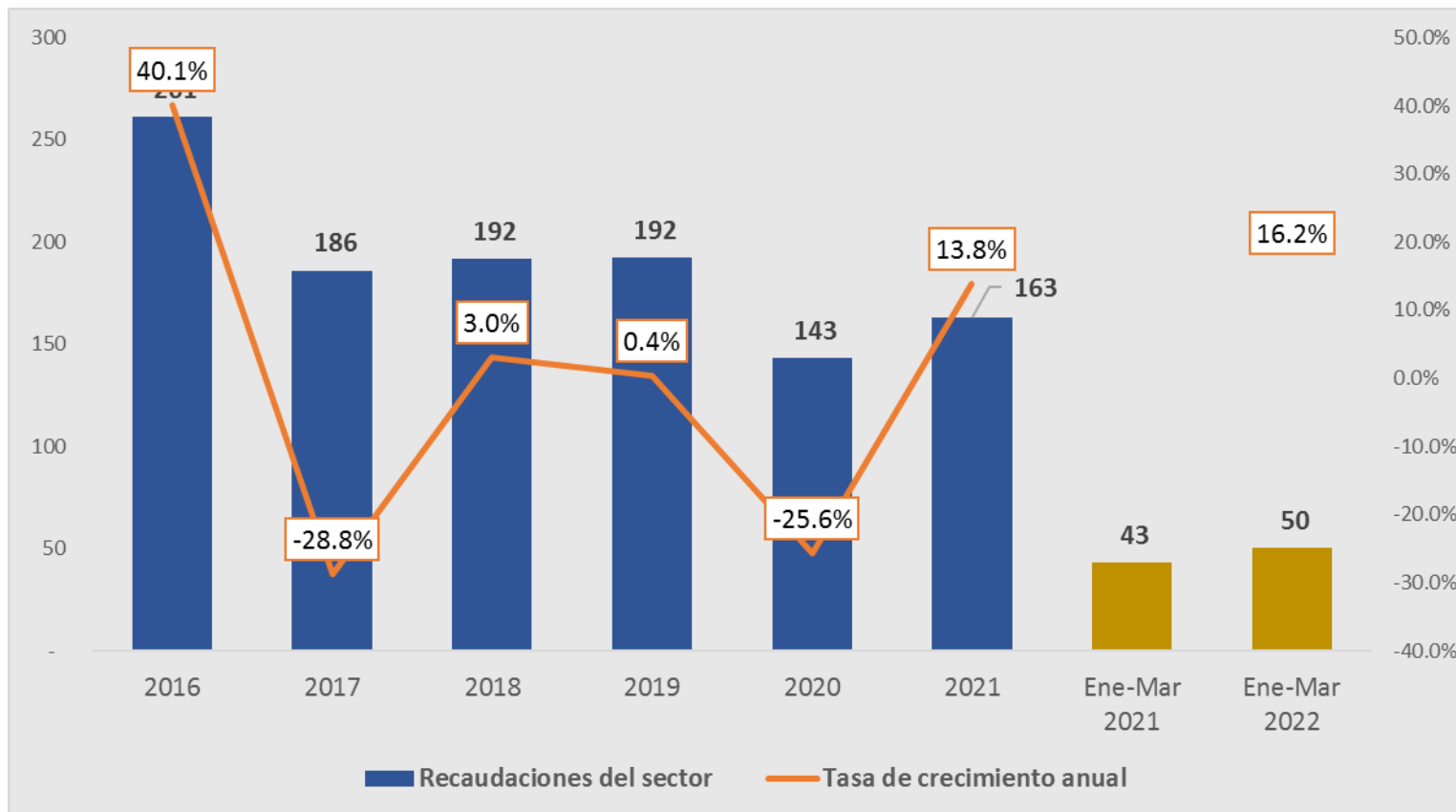
# EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

## En millones USD



Según el formulario 104 del SRI que corresponde a la declaración del impuesto al valor agregado (IVA) las ventas del sector otros servicios fueron fluctuantes, cayendo en el 25,4% en el 2020 producto de la pandemia Covid-19; y, al comparar las ventas de enero a diciembre de 2021 respecto del mismo período de 2020, se observa un crecimiento del 14,8%; sin embargo, las ventas del primer trimestre del 2002 fueron 33,6% menores que el mismo periodo del año 2021.

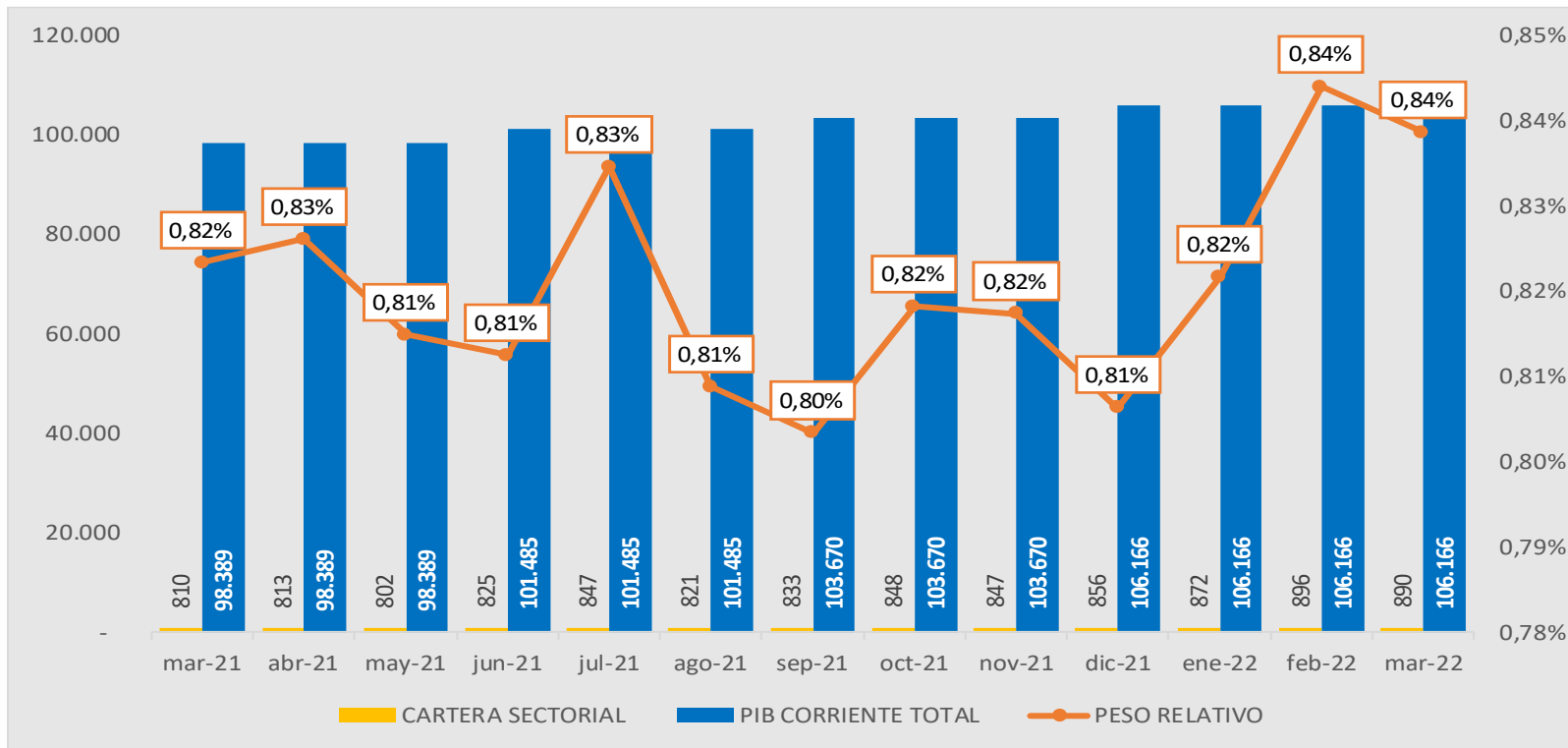
# EVOLUTIVO DE LAS RECAUDACIONES DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS (Millones USD)



- La contribución que realiza este sector al Estado a través del pago de impuestos fue fluctuante a diciembre 2019 alcanzó USD 192 millones, para luego caer hasta los USD 143 millones (-25,6%) en 2020; en el 2021 alcanzó USD 163 millones de dólares valor inferior a los niveles antes de la pandemia, entre enero y marzo 2022, respecto de igual período de 2021 se registró un incremento de USD 7 millones (16,27%) en las recaudaciones.

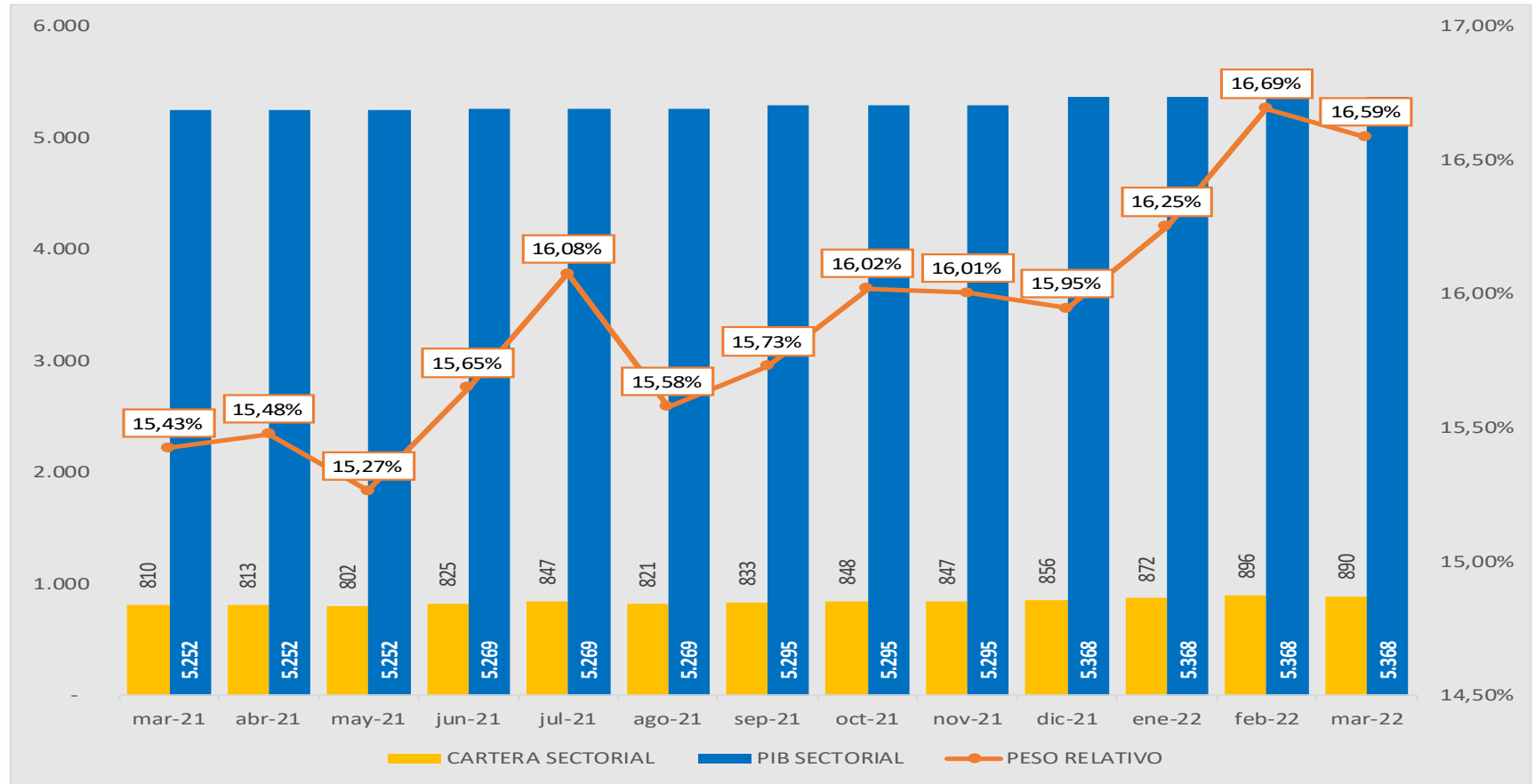


BANCA PRIVADA: CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PIB CORRIENTE TOTAL (Millones USD)



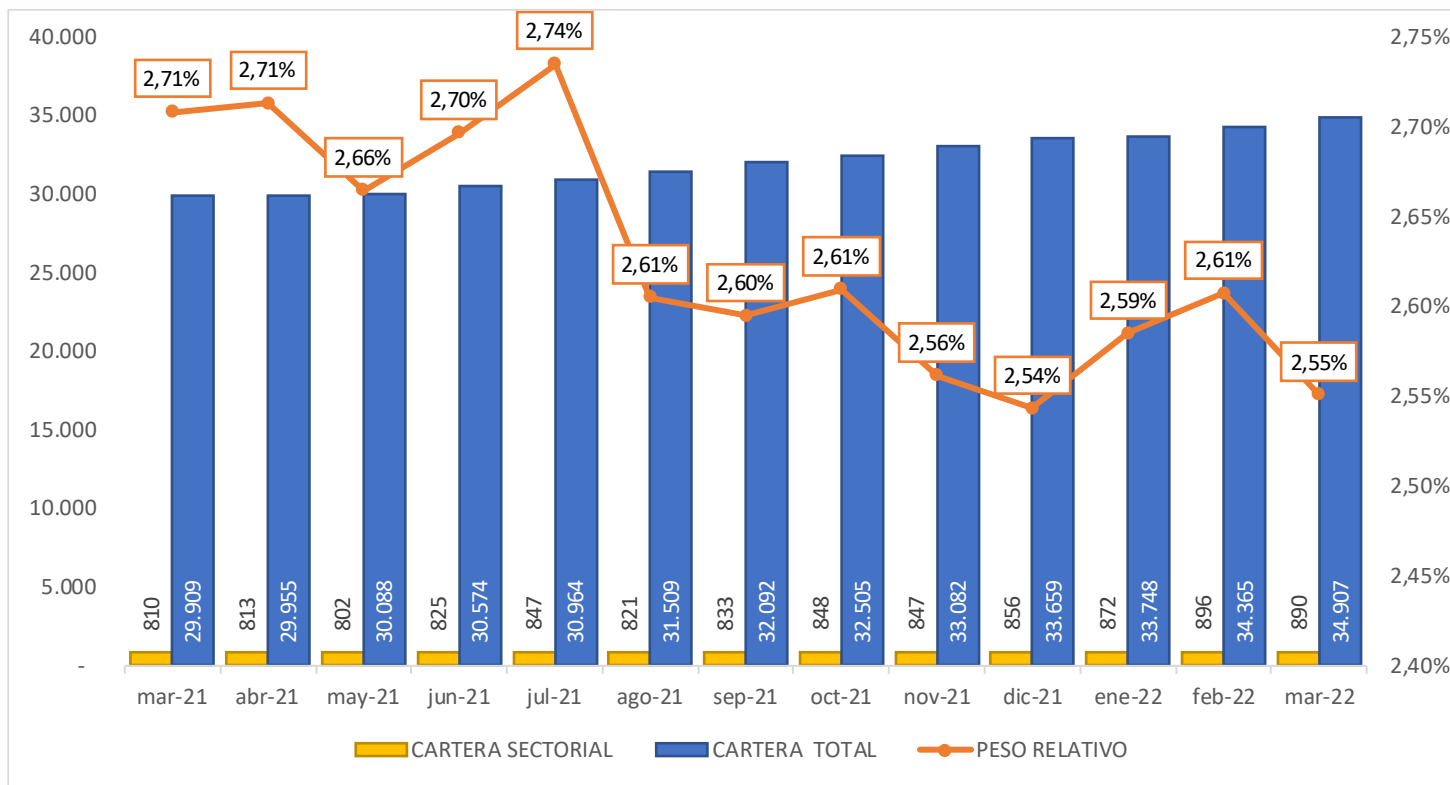
El nivel de profundización (medido como la cartera de actividades inmobiliarias / PIB ) de la cartera del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS en el PIB total registró niveles promedios de 0,81% entre marzo 2021 y marzo 2022, la participación de la cartera de actividades inmobiliarias en el PIB total fue de 0,84% a marzo 2022.

# BANCA PRIVADA: CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PIB CORRIENTE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS (Millones USD)

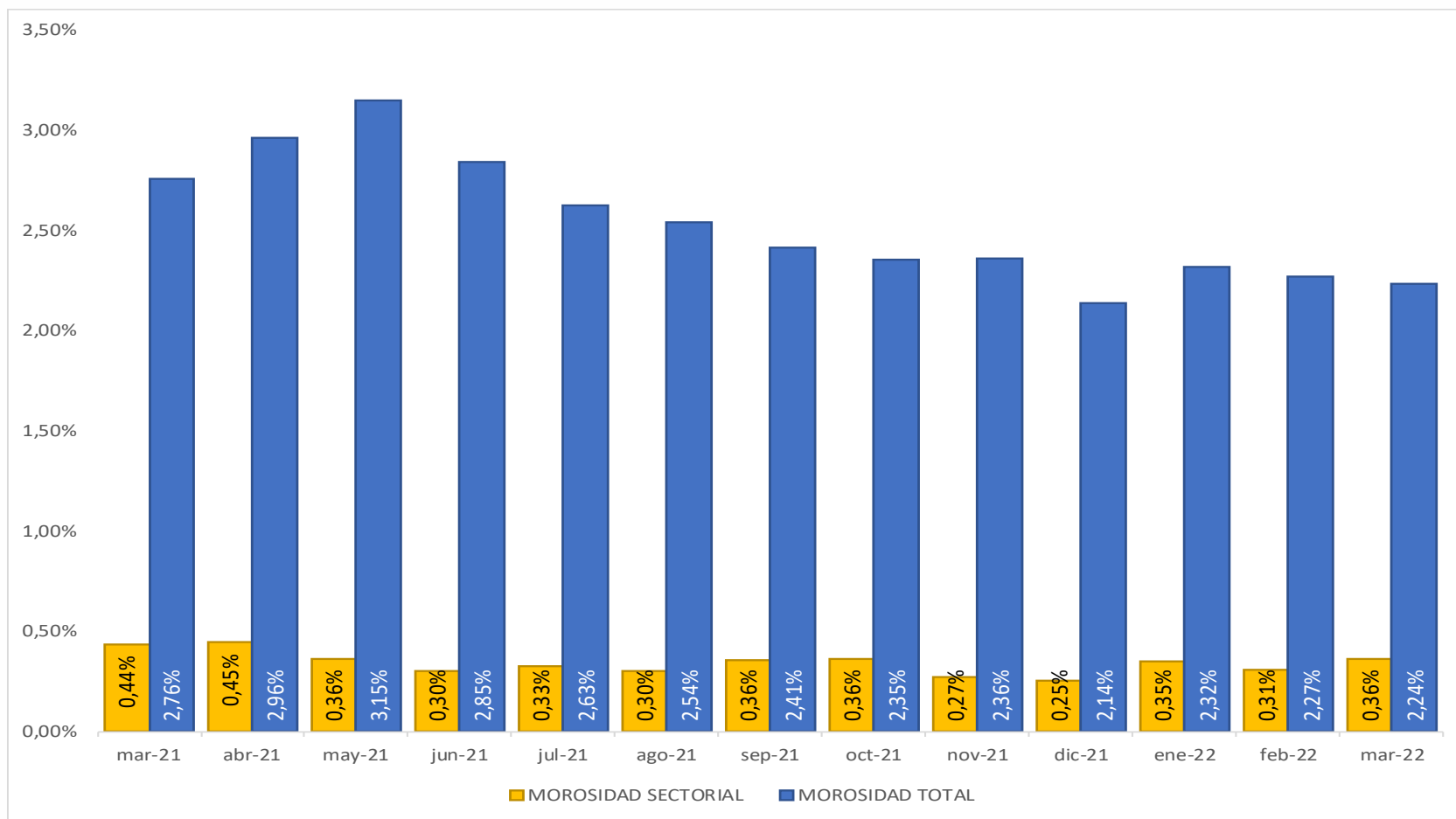


La cartera del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS en relación con el PIB corriente del sector otros servicios registró el nivel más bajo en mayo del 2021 contando con 15,27% y su punto más alto fue en febrero 2022 con una tasa de 16,69%. A marzo 2022 registró una proporción de 16,59% porcentaje que representó un incremento de 1,16 puntos porcentuales respecto de marzo 2021. Cabe señalar que este sector entre la fecha final y la fecha inicial analizada registró un incremento en su saldo de cartera de 9,99%, mientras que el PIB del sector otros servicios creció en 2,22%.

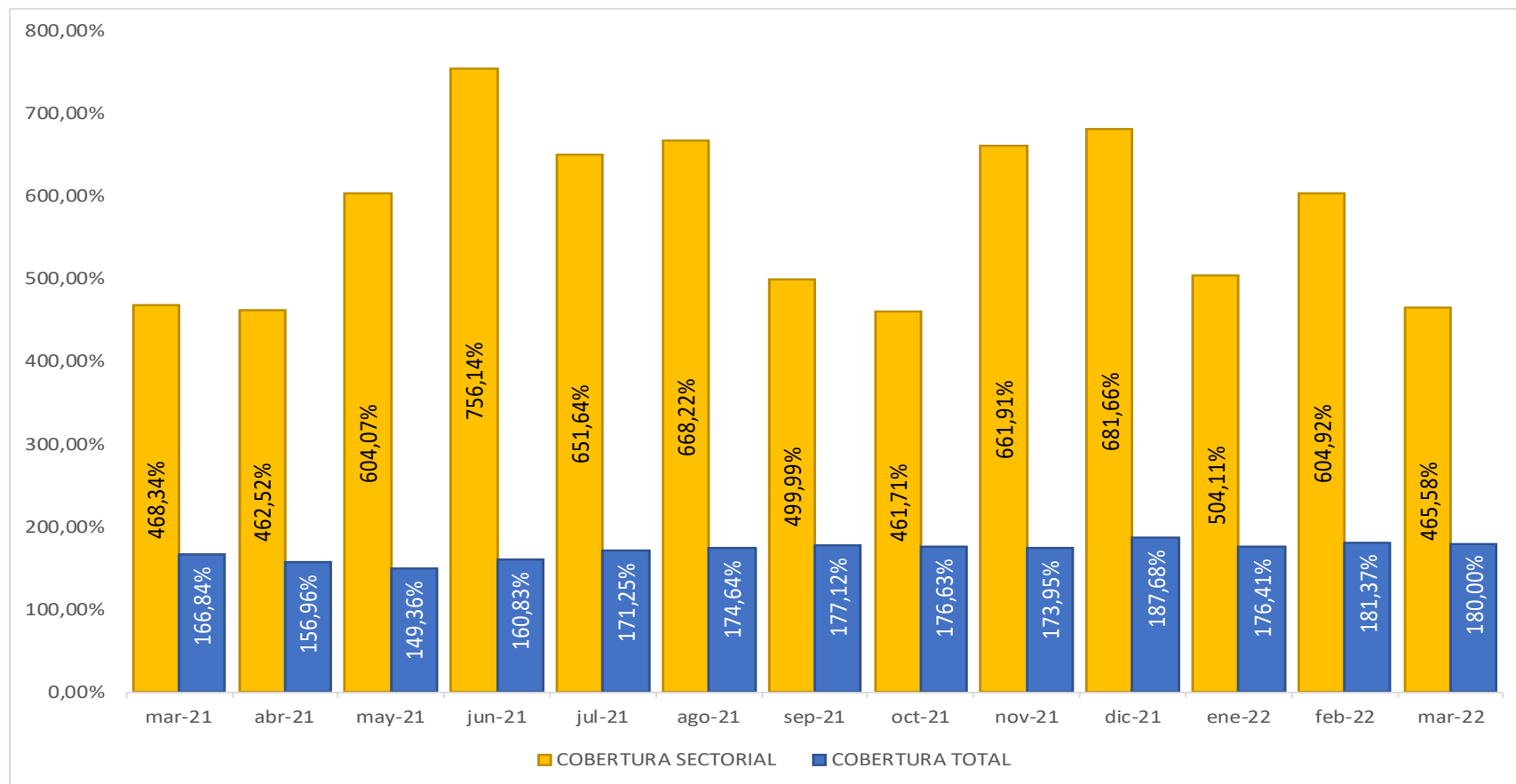
BANCA PRIVADA: EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN EN LA CARTERA TOTAL (En millones USD)



- La cartera bruta total registró un crecimiento permanente. Entre marzo 2021 y marzo 2022 se incrementó en USD 4.998,6 millones (16,7%).
- La cartera del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS presentó un comportamiento similar a la cartera total y registró un incremento de USD 80 millones (9,9%) en marzo 2022 respecto de marzo 2021. Debido al menor incremento de la cartera sectorial respecto de la cartera total, disminuyó la proporción cartera actividades inmobiliarias / cartera total desde el 2,71% hasta el 2,55 % en las fechas referidas.

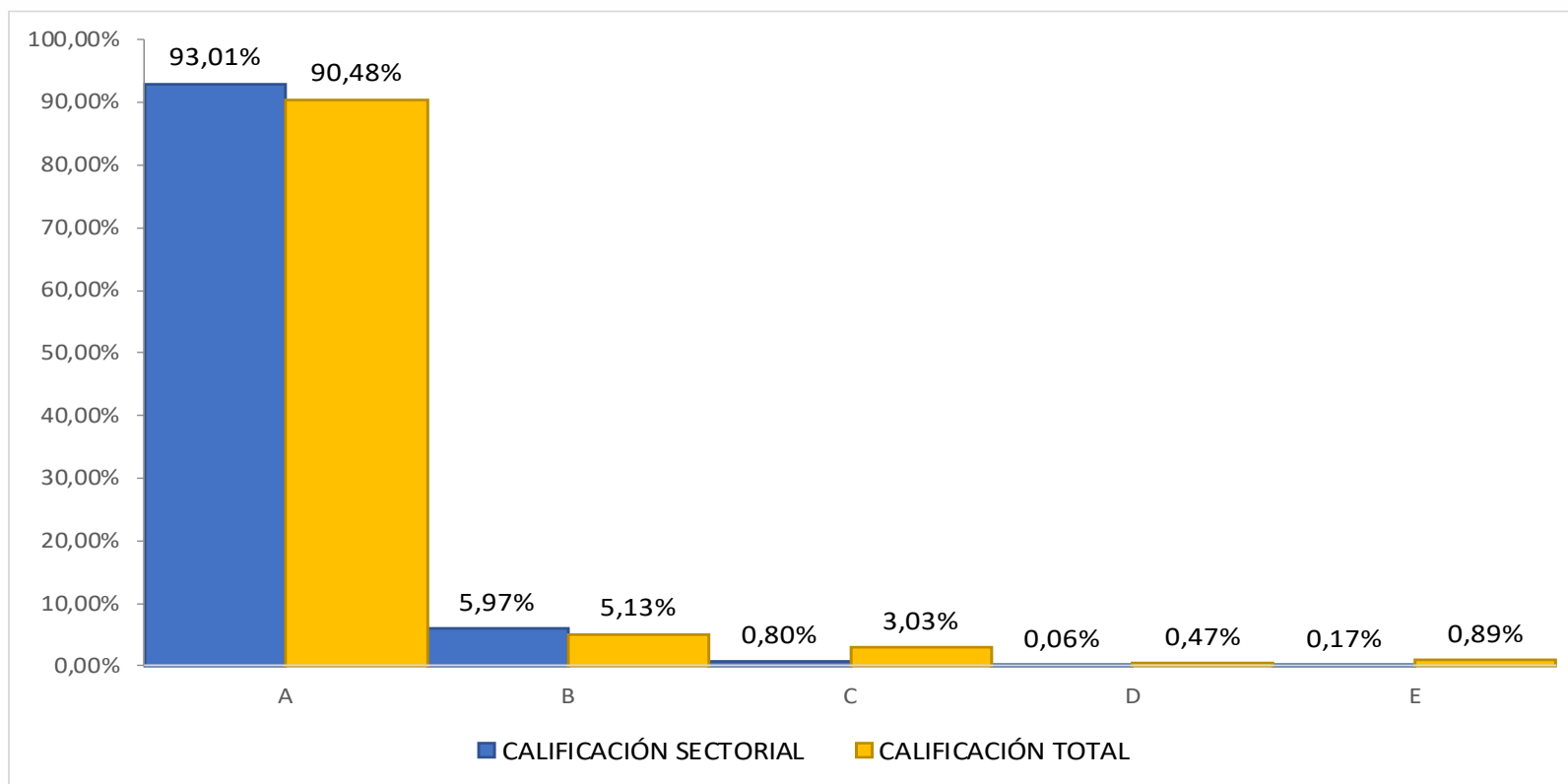


La morosidad de este sector registró un comportamiento variable y con el pico más alto en abril 2021 0,45% y el más bajo en diciembre de 2021 con 0,25%. Su nivel fue inferior al sistema en todas las fechas analizadas y al comparar marzo 2022 respecto de marzo 2021 , su mora fue inferior en 0,08 puntos porcentuales.

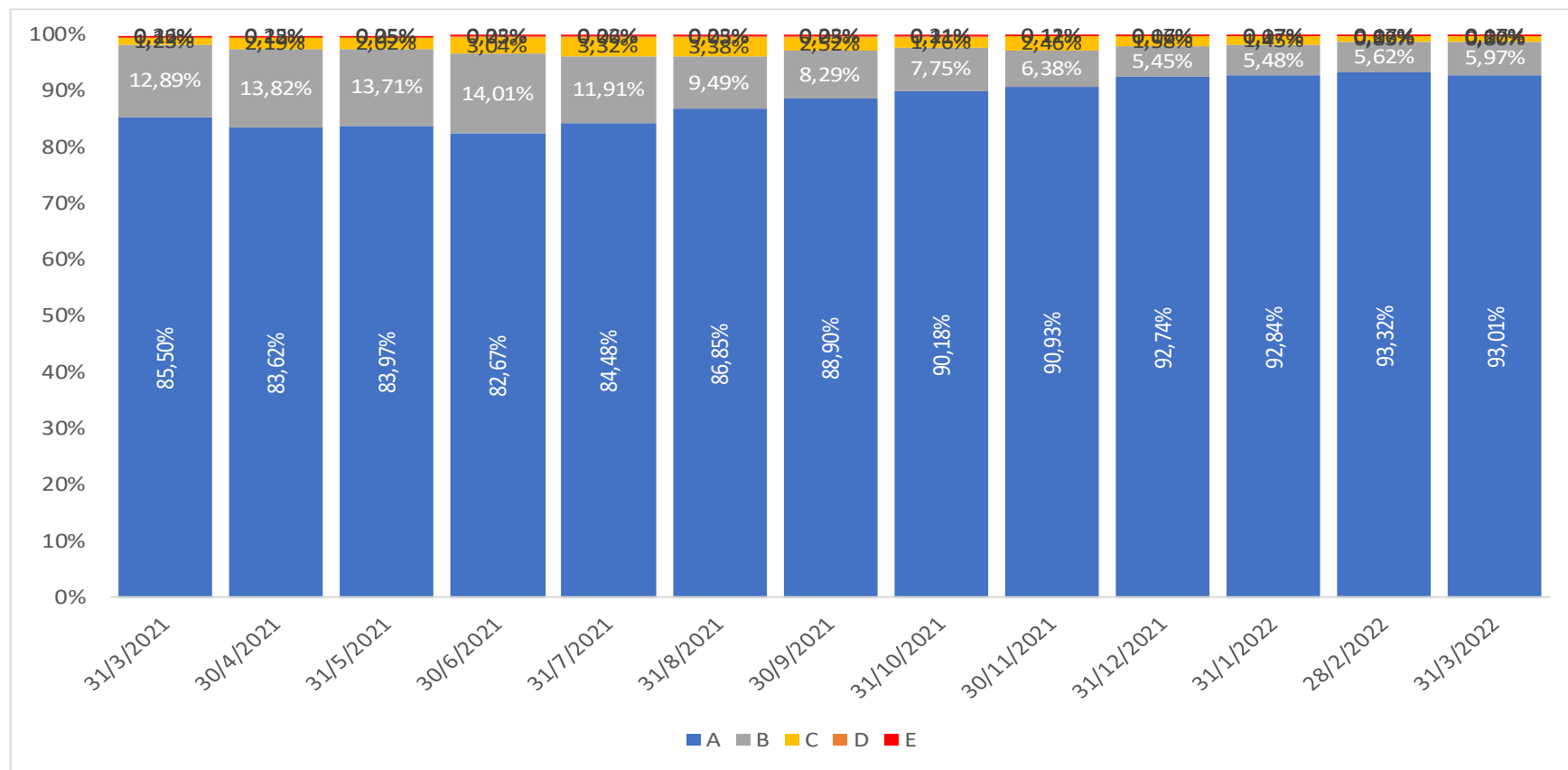


La cobertura de este sector fue fluctuante y con el pico más alto en junio 2021 con 756,14%. Su nivel fue superior a la cobertura del sistema en todas las fechas y superó el umbral del 100% en toda la serie. La cartera inmobiliaria representa el 2,55% de la cartera total.

BANCA PRIVADA: CALIFICACIÓN DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS  
 Marzo 2022



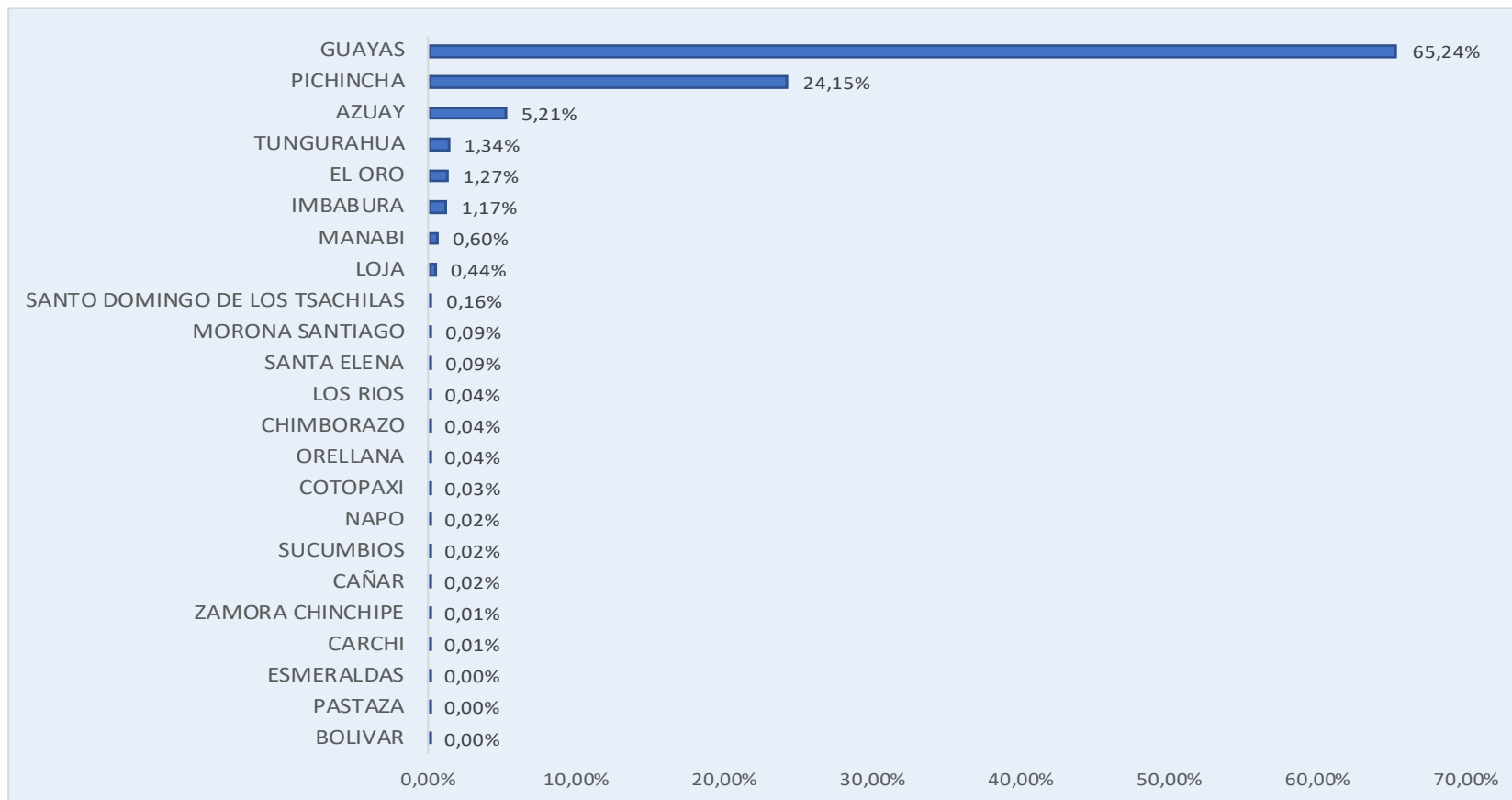
La cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal es la que predomina en este sector, con un aporte del 93,01%; esta cifra es superior a la estructura de la cartera de bancos privados total 90,48% y la cartera con calificación B (riesgo potencial) representa el 5,97% y C (Riesgo deficiente) 0,80% la cartera sub estándar es de 1,02%.



Durante el año analizado, esto es entre marzo 2021 y marzo 2022, se observa que la cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal es la que predominó en este sector con un valor promedio de 91,7%, la cartera A paso de 85,50% a 93,01% debido a una disminución de la cartera B de 12,89% a 5,97%.

# BANCA PRIVADA: SALDO DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN POR PROVINCIA

## Marzo 2022



Del saldo de la cartera bruta del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS que a Marzo 2022 fue de USD 890,5 millones, el 65,24% estuvo concentrado en la provincia de Guayas, el 24,15% en la provincia de Pichincha y Azuay 5,21%.

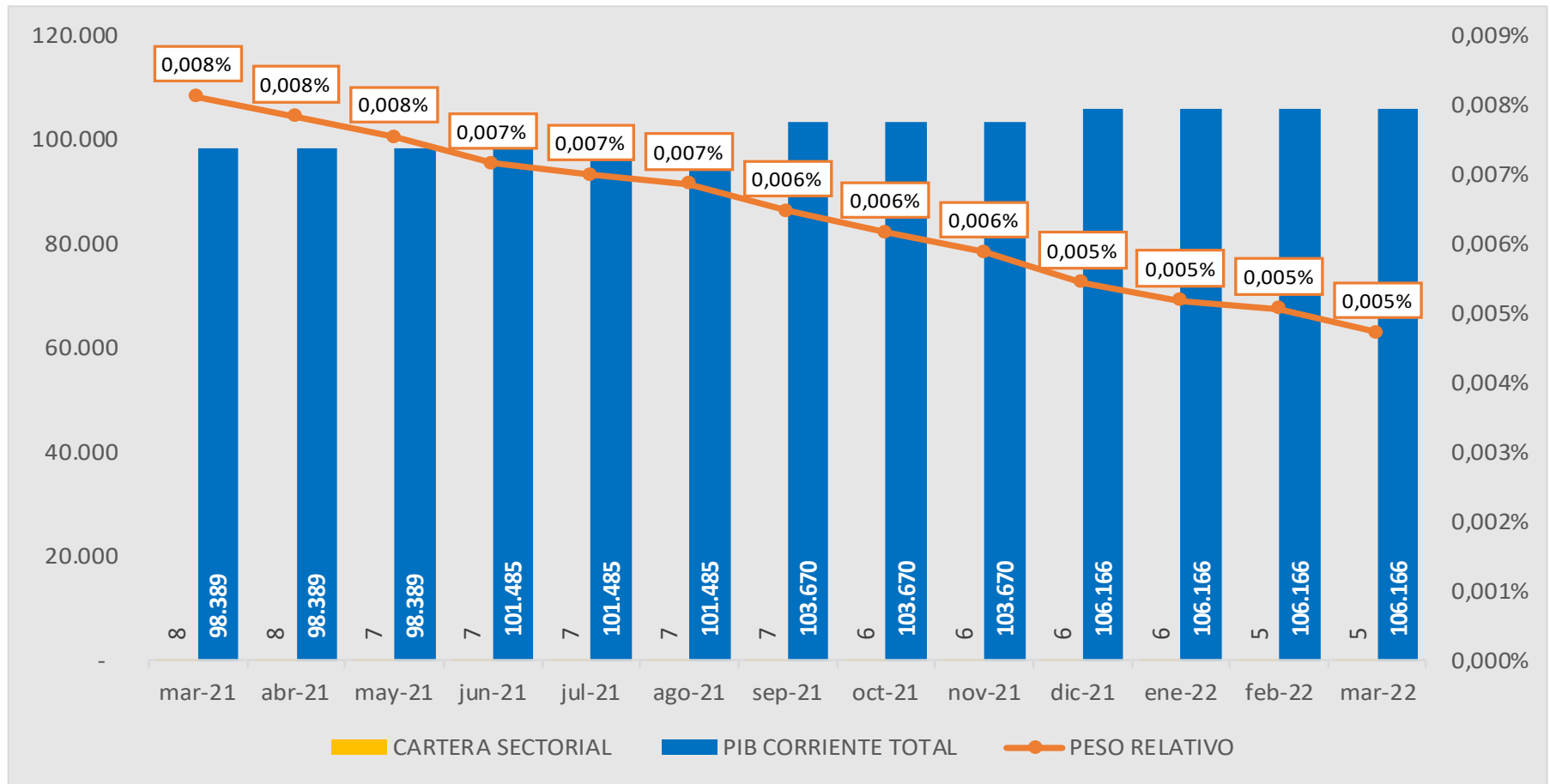


## BANCA PRIVADA: SALDO DIFERIDO DE LA CARTERA SECTORIAL Y PARTICIPACIÓN EN LA CARTERA TOTAL DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS – Millones USD

Fecha	Diferimiento: extraordinario (Resolución 569)		Diferimiento: Codificación Resolución		Cartera transferida a cuentas vencidas > 60 días		Cartera Sectorial
	Millones USD	%	Millones USD	%	Millones USD	%	
mar-21	141,2	17,43%	61,9	7,64%	607,1	74,93%	810,2
abr-21	122,1	15,02%	60,1	7,39%	630,7	77,59%	812,9
may-21	119,8	14,94%	58,7	7,32%	623,3	77,73%	801,8
jun-21	109,6	13,29%	56,2	6,82%	658,8	79,89%	824,6
jul-21	104,3	12,31%	54,5	6,43%	688,3	81,26%	847,0
ago-21	102,6	12,50%	48,4	5,90%	669,8	81,60%	820,9
sep-21	99,3	11,93%	46,7	5,61%	686,8	82,46%	832,9
oct-21	93,3	11,00%	45,5	5,36%	709,5	83,64%	848,3
nov-21	92,0	10,85%	44,2	5,22%	711,2	83,93%	847,4
dic-21	89,5	10,46%	42,6	4,98%	724,0	84,57%	856,1
ene-22	87,5	10,03%	37,9	4,34%	747,0	85,62%	872,5
feb-22	86,2	9,62%	40,8	4,55%	769,2	85,83%	896,2
mar-22	80,0	8,98%	39,5	4,44%	771,0	86,58%	890,5

En marzo 2022, la cartera diferida representó el 13,42% de la cartera bruta de este sector (8,98% por diferimiento extraordinario y 4,44% por diferimiento propio de los bancos). Entre marzo 2021 y marzo de 2022 se observó un decrecimiento de USD 61,2 millones en el saldo de diferimiento extraordinario y una disminución de USD 22,4 millones en el saldo de diferimiento propio de los bancos.

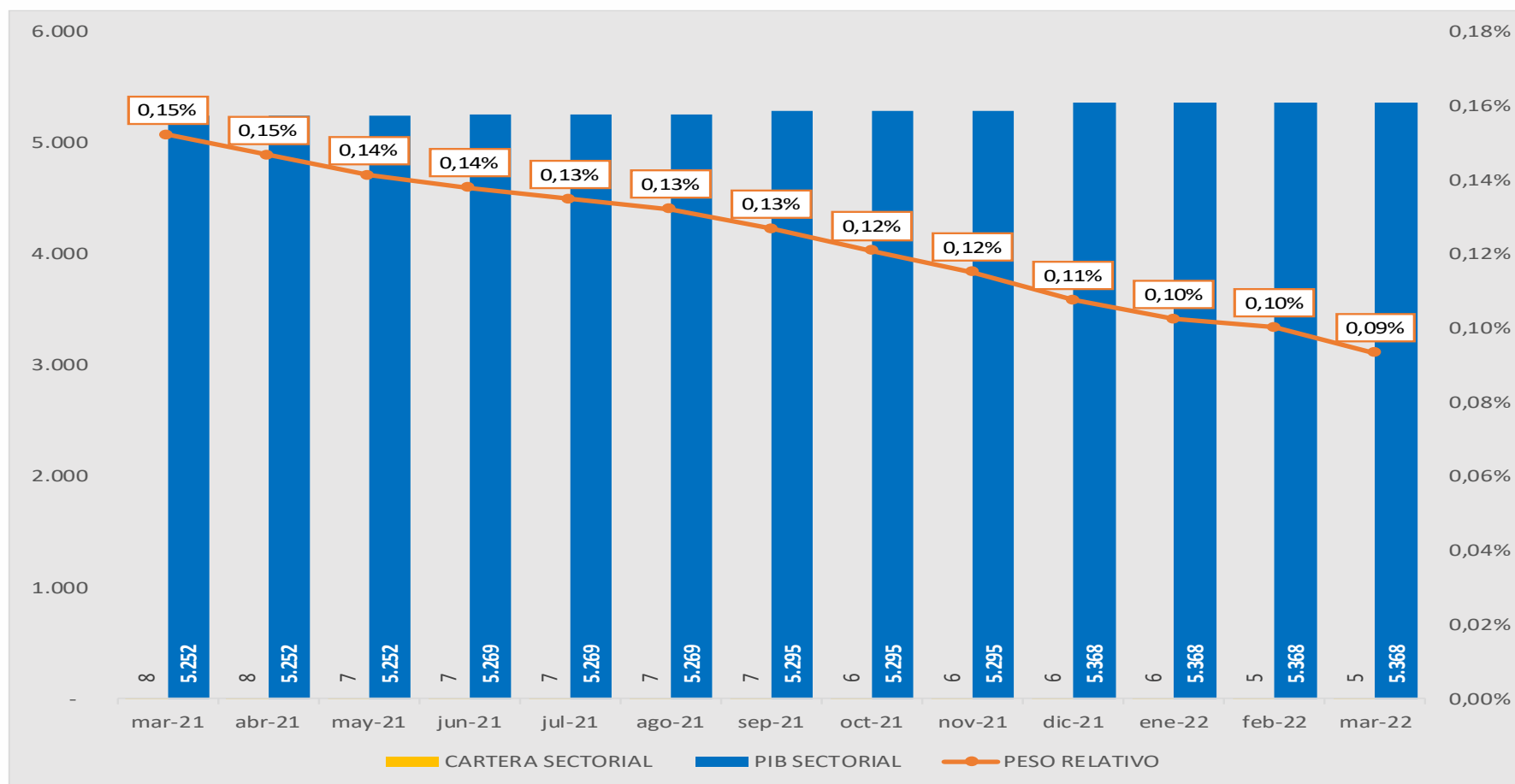
# BANCA PÚBLICA: CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PIB CORRIENTE TOTAL (Millones USD)



El nivel de profundización de la cartera del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS en el PIB total registró un nivel comprendido entre el 0,008% y 0,005% y el porcentaje registrado en Marzo 2022 fue producto del decrecimiento del saldo de la cartera en mayor medida (-37,3%) que el crecimiento del PIB (7,9%). Los porcentajes señalados son los que financian la banca pública a este sector de la economía del país.

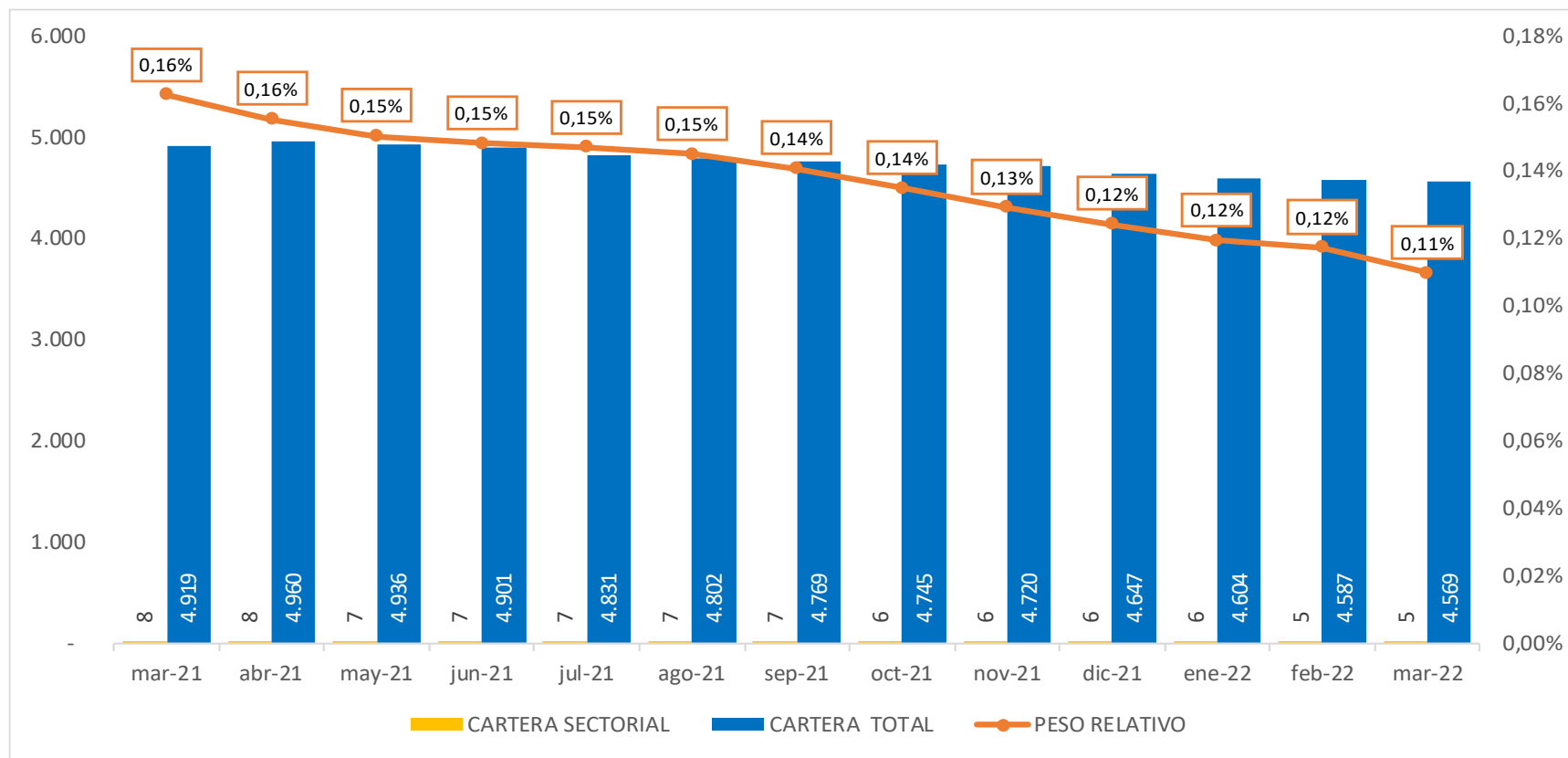
# BANCA PÚBLICA: CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PIB CORRIENTE ALOJAMIENTO

(Millones USD)



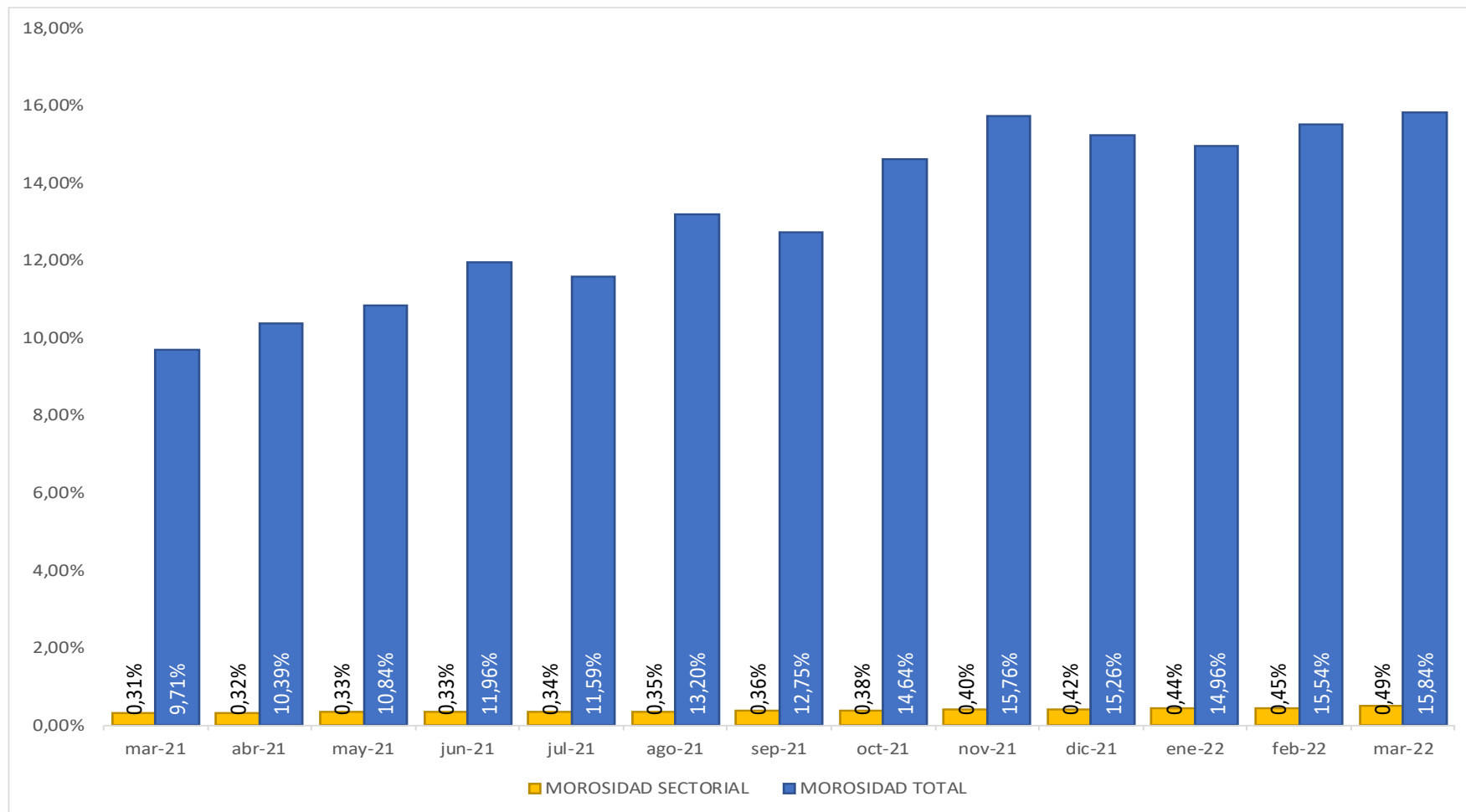
La cartera del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS en relación con el PIB corriente de este sector registró el nivel más bajo en marzo 2022 con una proporción de 0,09% y su nivel más alto fue 0,15%, producto del decrecimiento de la cartera en -37,3% y crecimiento del PIB sectorial en 2,2%.

BANCA PÚBLICA: EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN EN LA CARTERA TOTAL (En millones USD)

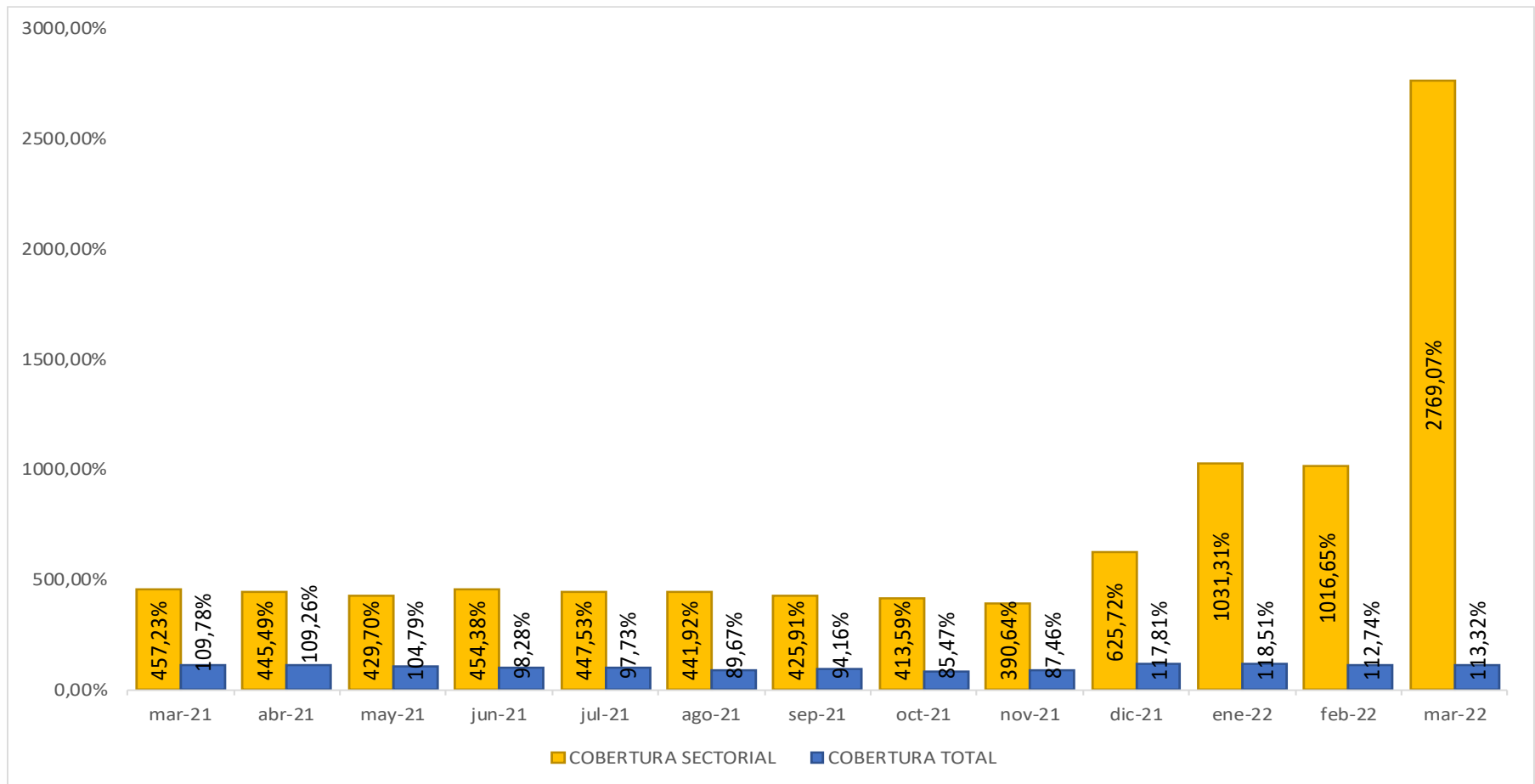


- La cartera bruta total registró una tendencia decreciente de 7,12%.
- La cartera del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS presentó un comportamiento similar a la cartera total y registró un decremento de USD 3 millones (-37,3%) en Marzo 2022 respecto del mismo mes del año 2020; y la disminución presentada afectó la proporción cartera sectorial y cartera total que paso de 0,16% a 0,11%.

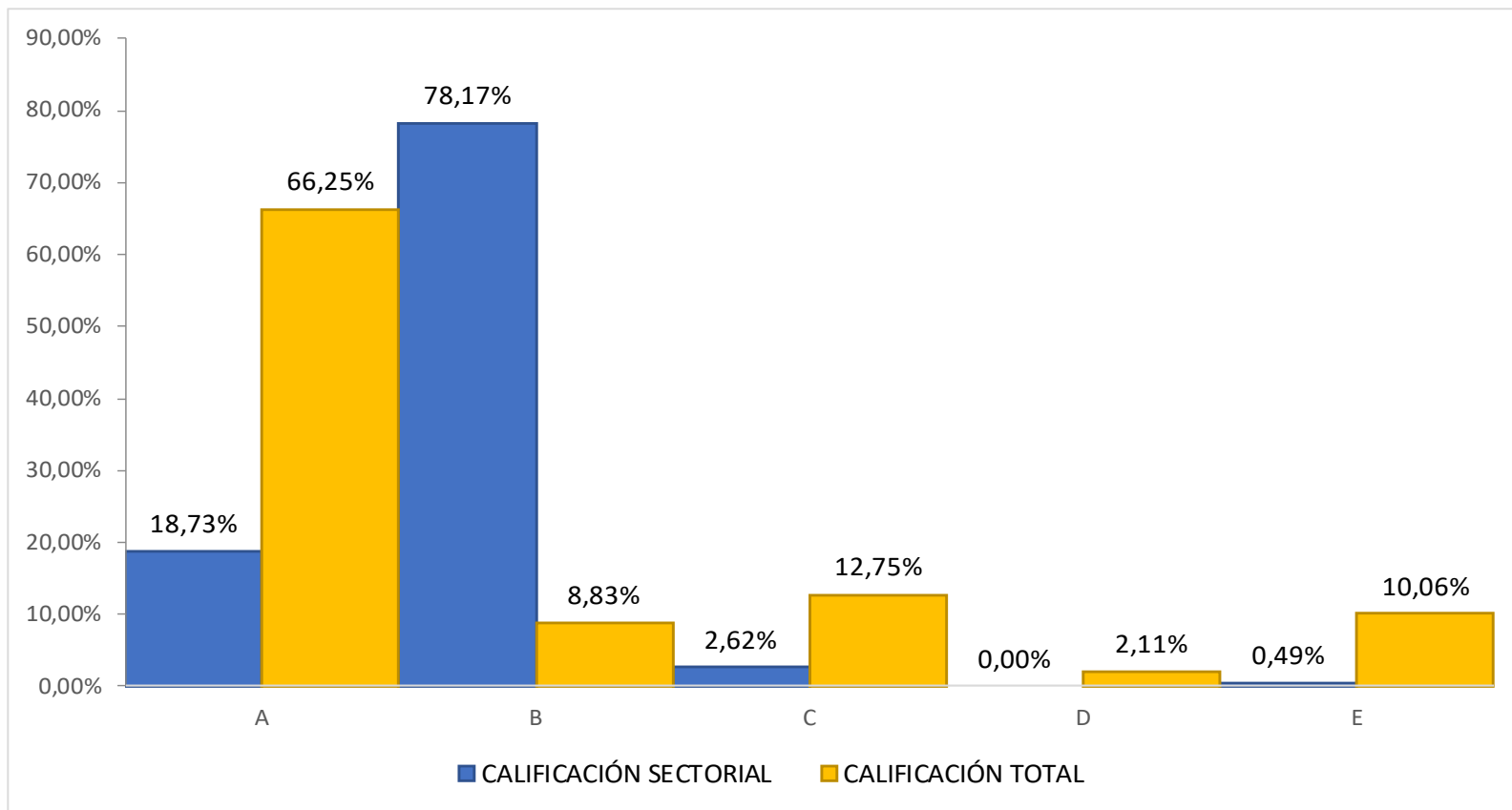
BANCA PÚBLICA: EVOLUCIÓN DE LA MOROSIDAD DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



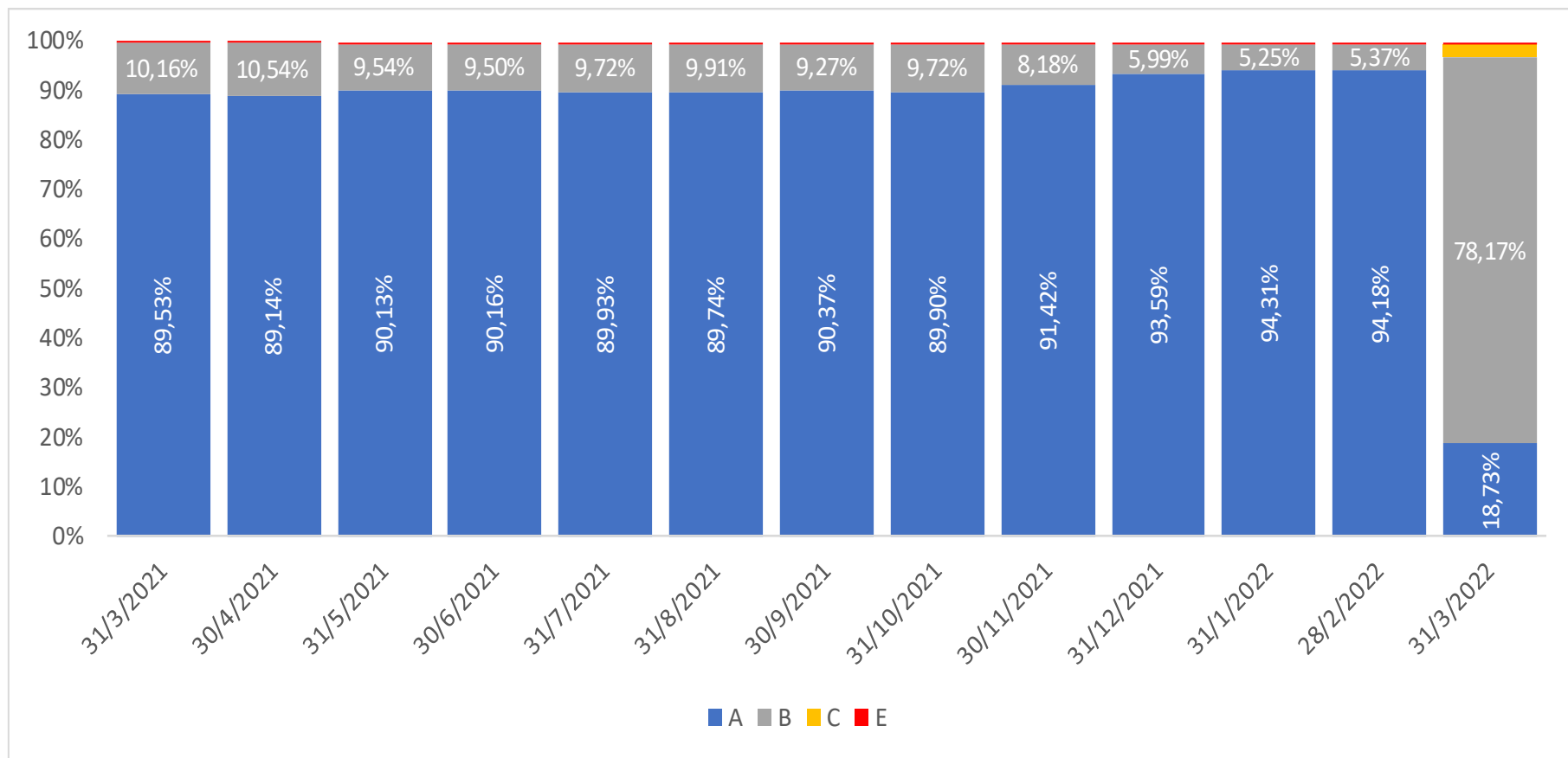
- La morosidad de este sector registró una tendencia creciente de 0,31% a 0,49% muy por debajo de la morosidad de la banca pública de desarrollo que fue de 15,84% a última fecha.



- La cobertura de este sector registró una tendencia creciente y con el pico más alto en marzo 2022, al pasar de 457,23% a 2769,07%



- La cartera con calificación B que corresponde a riesgo potencial es la que predomina en este sector, con un aporte del 78,17%; esta cifra es superior a la proporción de la cartera B potencial en el sistema bancario público, la cartera sub estándar (C;D y E) representa el 3%, la cartera A riesgo normal representa el 18,73% en este sector, frente a 66,25% en el total.

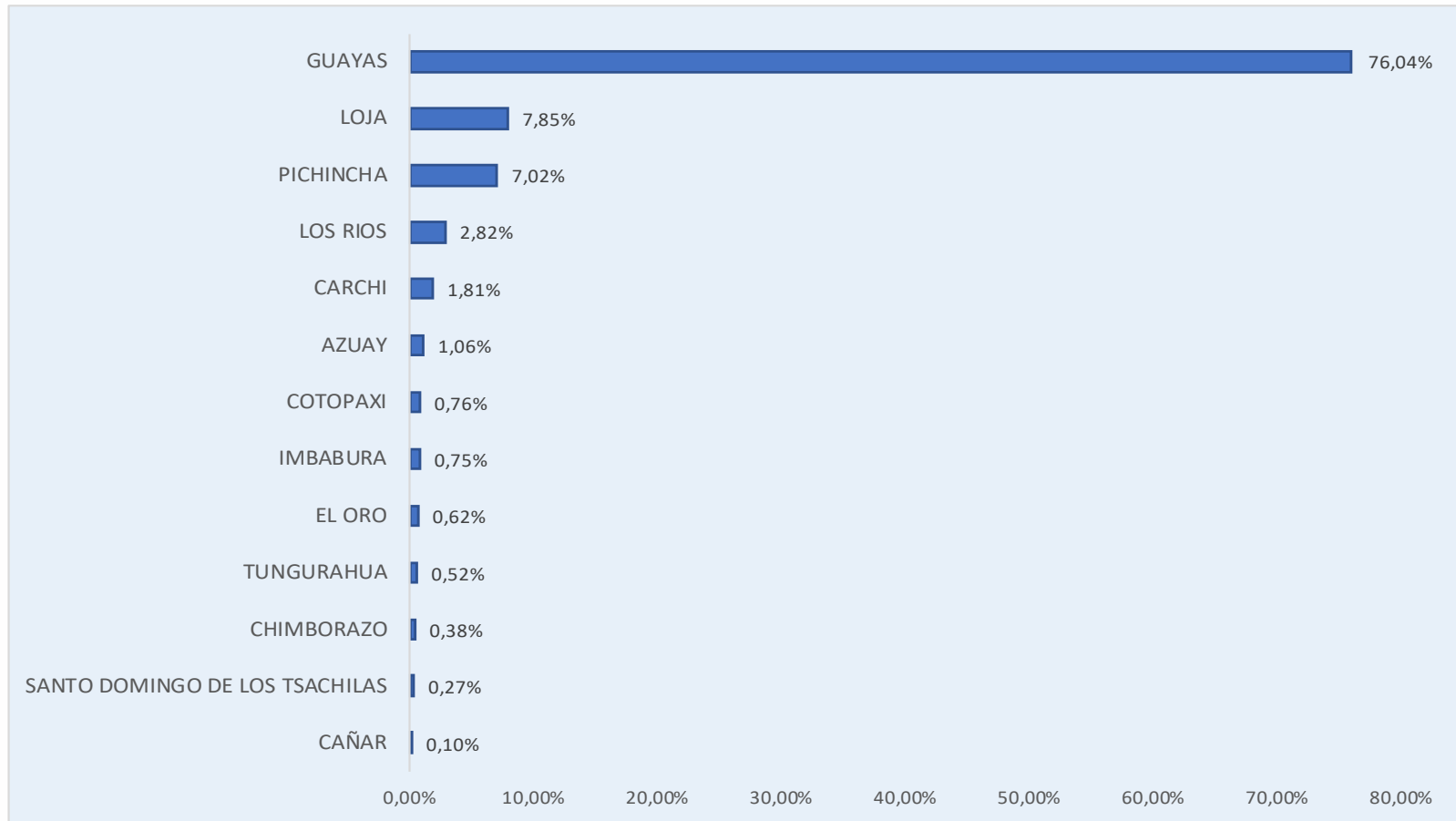


- Durante el año analizado, esto es entre marzo 2021 y marzo 2022, se observa que la cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal fue la que predominó en este sector hasta febrero del 2022 con un valor cercano al 95%.



BANCA PÚBLICA: SALDO DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN POR

PROVINCIA  
Marzo 2022



Del saldo de la cartera bruta del sector ACTIVIDADES INMOBILIARIAS que a marzo 2022 fue de USD 5 millones, el 76,04% estuvo concentrado en la provincia del Guayas, el 7,85% en la provincia de Loja, el 7,02% en la provincia de Pichincha, etc.

# BANCA PÚBLICA: SALDO DIFERIDO DE LA CARTERA SECTORIAL Y PARTICIPACIÓN EN LA CARTERA TOTAL DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS – Millones USD

Fecha	Diferimiento: extraordinario (Resolución 569)		Diferimiento: Codificación Resolución		Cartera transferida a cuentas vencidas > 60 días		Cartera Sectorial
	Millones USD	%	Millones USD	%	Millones USD	%	
mar-21	-	0,00%	0,8	10,28%	7,2	89,72%	8,0
abr-21	-	0,00%	0,8	10,67%	6,9	89,33%	7,7
may-21	-	0,00%	0,7	9,67%	6,7	90,33%	7,4
jun-21	-	0,00%	0,7	9,63%	6,6	90,37%	7,3
jul-21	-	0,00%	0,7	9,86%	6,4	90,14%	7,1
ago-21	-	0,00%	0,7	10,05%	6,3	89,95%	7,0
sep-21	-	0,00%	0,6	9,40%	6,1	90,60%	6,7
oct-21	-	0,00%	0,6	9,86%	5,8	90,14%	6,4
nov-21	-	0,00%	0,5	8,33%	5,6	91,67%	6,1
dic-21	-	0,00%	0,4	6,15%	5,4	93,85%	5,8
ene-22	-	0,00%	0,3	5,42%	5,2	94,58%	5,5
feb-22	-	0,00%	0,3	5,55%	5,1	94,45%	5,4
mar-22	-	0,00%	0,1	2,81%	4,9	97,19%	5,0

En marzo de 2021, la cartera diferida representó el 2,81% de la cartera bruta de este sector (0% por diferimiento extraordinario y 2,81% por diferimiento propio de los bancos). Entre marzo 2021 y marzo 2022 la cartera diferida paso de 10,28% a 2,81%.

- La pandemia Covid-19, afectó a todos los sectores de la economía ecuatoriana, por lo que según el BCE la economía decreció en 7,8% en 2020 y el sector otros servicios 3,7% en el año 2021; sin embargo, el sector otros servicios crecerá 3,1% menos que el sistema que crecerá 4,2. El sector otros servicios decreció en el 2017, 2018 y 2020.
- Las ventas del sector no lograron recuperar en el 2021 y están bajas en el 2022.
- Las recaudaciones por el sector inmobiliario se recuperaron en el 2021 pero no totalmente y las estimaciones del 2022 están, bajas.
- El sector otros servicios representa el 6,55% del PIB total.
- El saldo de la cartera de este sector en la banca privada a marzo 2022 fue de USD 890 millones que representó el 16,59% de la cartera total; mientras que en la banca pública fue de USD 5 millones con una participación de 0,005%.

### A Marzo 2022:

- La morosidad de este sector en la banca privada fue de 0,36 % cifra inferior al 2,24% del sistema; mientras que la mora en la banca pública fue de 0,49%, cifra muy inferior al 15,89% del sistema.
- A Marzo 2022, la mora del sistema de Actividades inmobiliarias es de 0,36% inferior a la mora del total sistema 2,24%.
- La cobertura de la cartera inmobiliaria fue fluctuante, siendo junio 2021 con 756,14% (el pico más alto). Superando el umbral del 100% en toda la serie. Esta cartera representa el 2,55% de la cartera total.
- Del total de la cartera, la registrada con calificación A (riesgo normal) fue del 93,01% en la banca privada y del 18,73% en la banca pública.
- A Marzo 2022, el saldo de la cartera bruta del sector Actividades Inmobiliarias en la banca privada fue de USD 890,5 millones, donde el 65,24% estuvo concentrado en la provincia de Guayas, el 24,15% en la provincia de Pichincha y el 5,21% en Azuay.
- Al primer trimestre del 2022, el saldo de la cartera bruta del sector Actividades Inmobiliarias de la banca pública fue de USD 5 millones, donde el 76,04% estuvo concentrado en la provincia del Guayas, el 7,85% en la provincia de Loja, el 7,02% en la provincia de Pichincha, etc.
- Los diferidos a marzo 2022 representan 13,4% de la cartera bruta sectorial en la banca privada y 2,81% en la banca pública.