



SUPERINTENDENCIA  
DE BANCOS

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

**Diciembre 2021**

# CONTENIDO

---

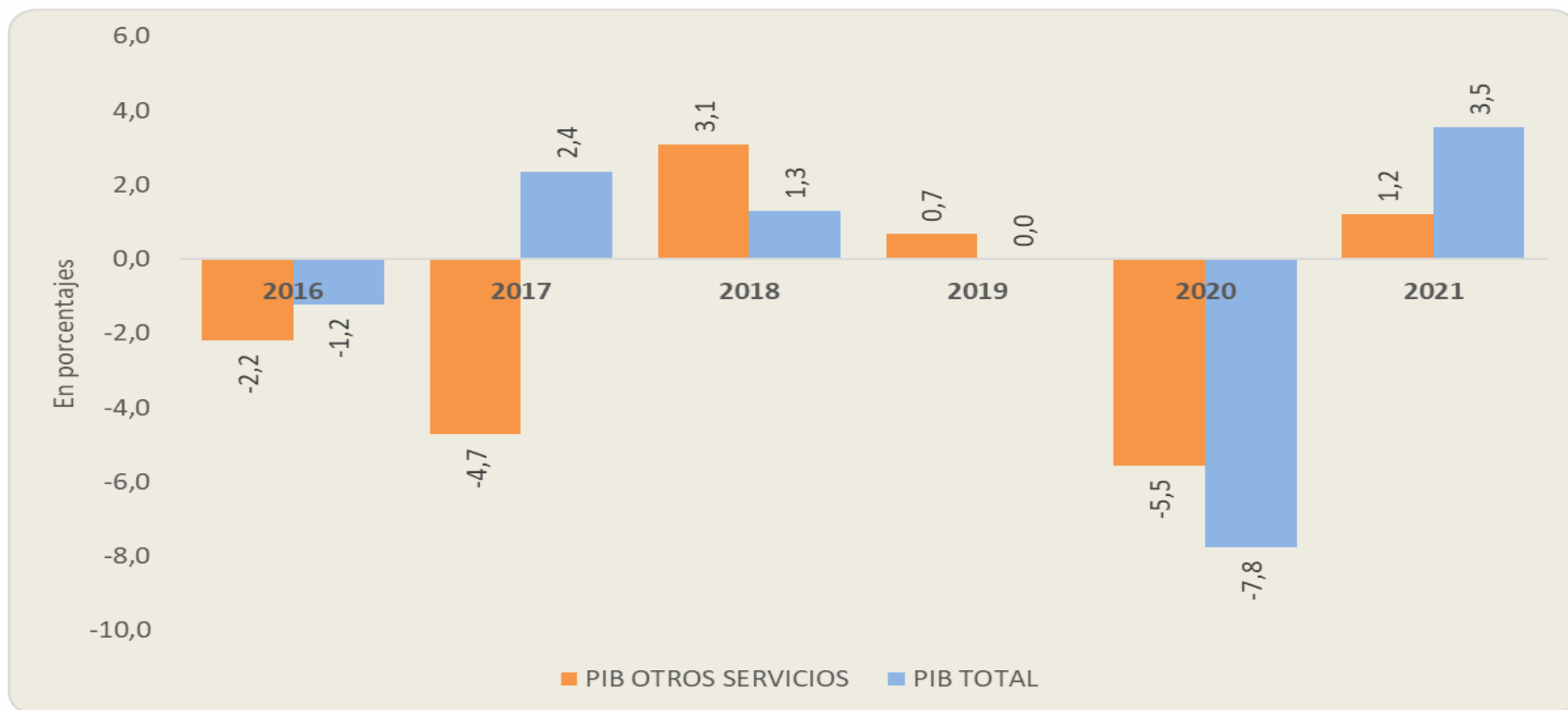
1. **Ámbito del sector en la CIU**
2. **Análisis Macroeconómico**
  - 2.1 Evolución del PIB constante – tasas de variación anual
  - 2.2 Evolución del PIB constante – tasas de variación trimestral
  - 2.3 Evolución del PIB constante en millones de USD
  - 2.4 Evolución de las ventas del sector
  - 2.5 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 cartera del sector por entidad
  - 3.3 Evolución de la morosidad y cobertura del sector de la banca privada y pública
  - 3.4 Evolución de la morosidad y cobertura por entidad del sector de la banca privada y pública
  - 3.5 Calificación de la cartera del sector de la banca privada y pública
  - 3.6 Evolución de la calificación del sector de la banca privada y pública
  - 3.7 Saldo de la cartera del sector y participación por provincia de la banca privada y pública
  - 3.8 Saldo diferido de la cartera sectorial y participación en la cartera total del sector de la banca privada y pública



## 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.

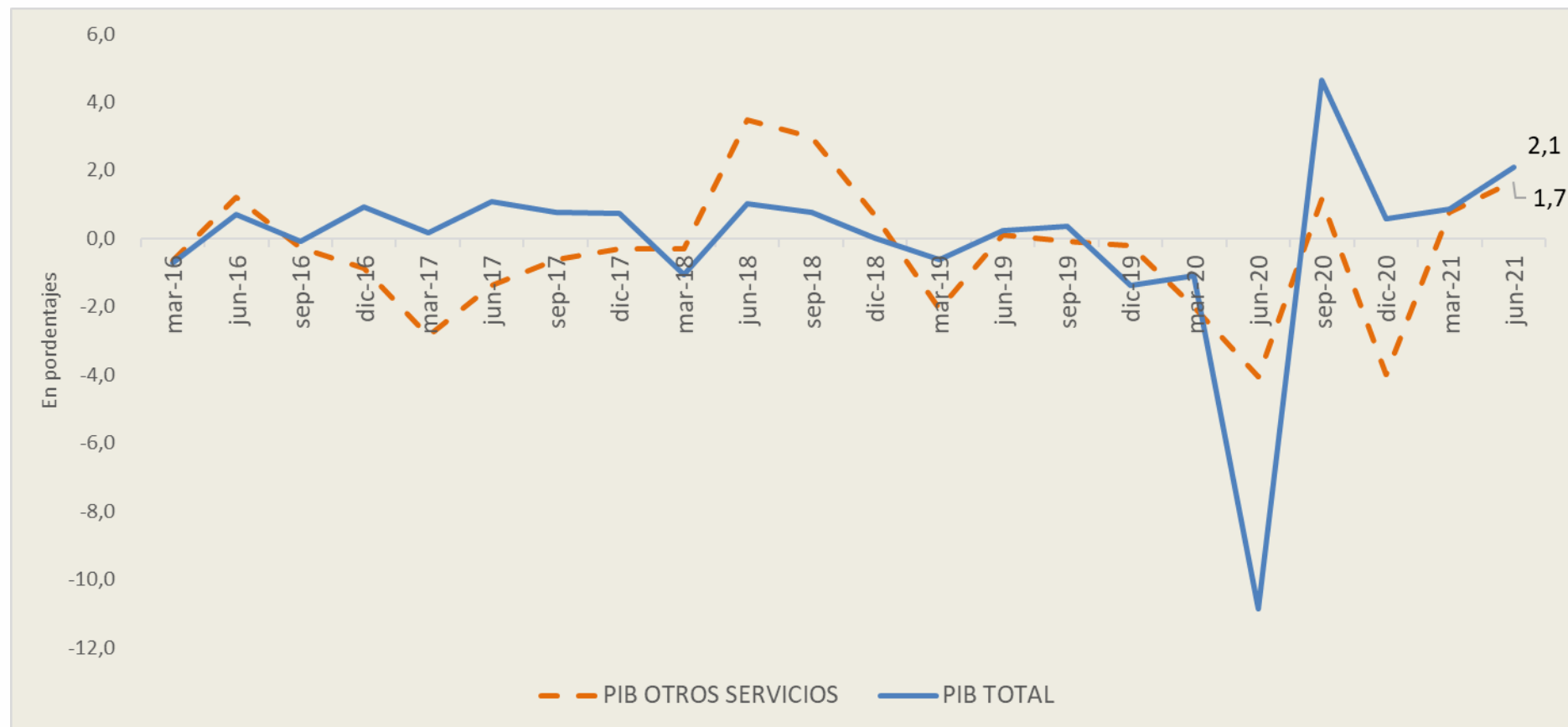
## EVOLUCIÓN DEL PIB CONSTANTE – TASAS DE VARIACIÓN ANUAL



Nota: Según el BCE los datos del año 2016 son semi-definitivos, de los años 2017, 2018, y 2019 son provisionales; del año 2020 son preliminares y del año 2021 son provisionales.

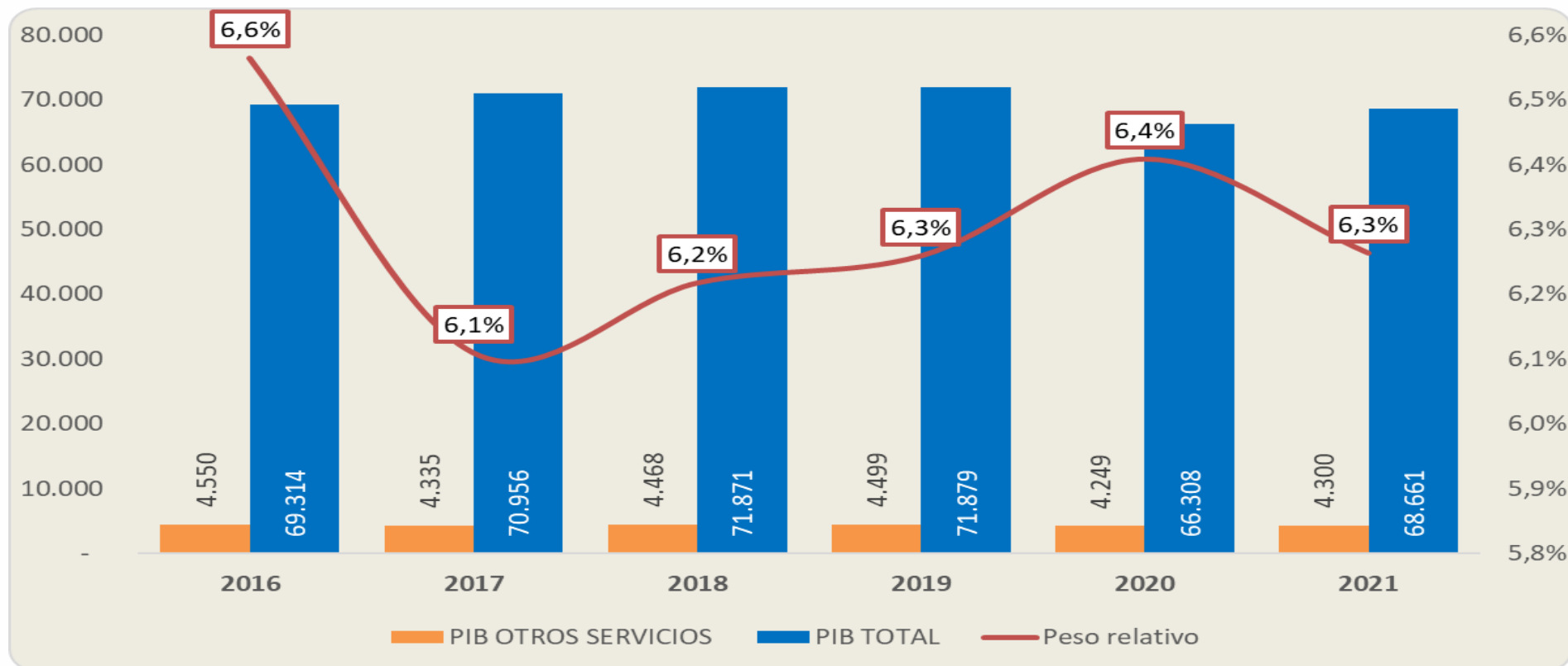
- El PIB del sector otros servicios al cual pertenece este sector registró una tasa de decrecimiento inferior al PIB total en el año 2020 y para el año 2021 según la estimación del BCE este sector crecerá en niveles inferiores a la tasa de crecimiento de la economía en su conjunto.

## EVOLUCIÓN DEL PIB CONSTANTE – TASAS DE VARIACIÓN TRIMESTRAL



El PIB trimestral del sector otros servicios al cual pertenece este sector registró un comportamiento variable durante la serie analizada, reflejando el nivel más bajo en junio 2020 y diciembre 2020, producto del confinamiento decretado por el gobierno nacional para contener los contagios de la pandemia del covid 19. En junio 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 2,1%. En general, el comportamiento trimestral de este sector fue mejor que el PIB total.

# EVOLUCIÓN DEL PIB CONSTANTE (En millones de USD)

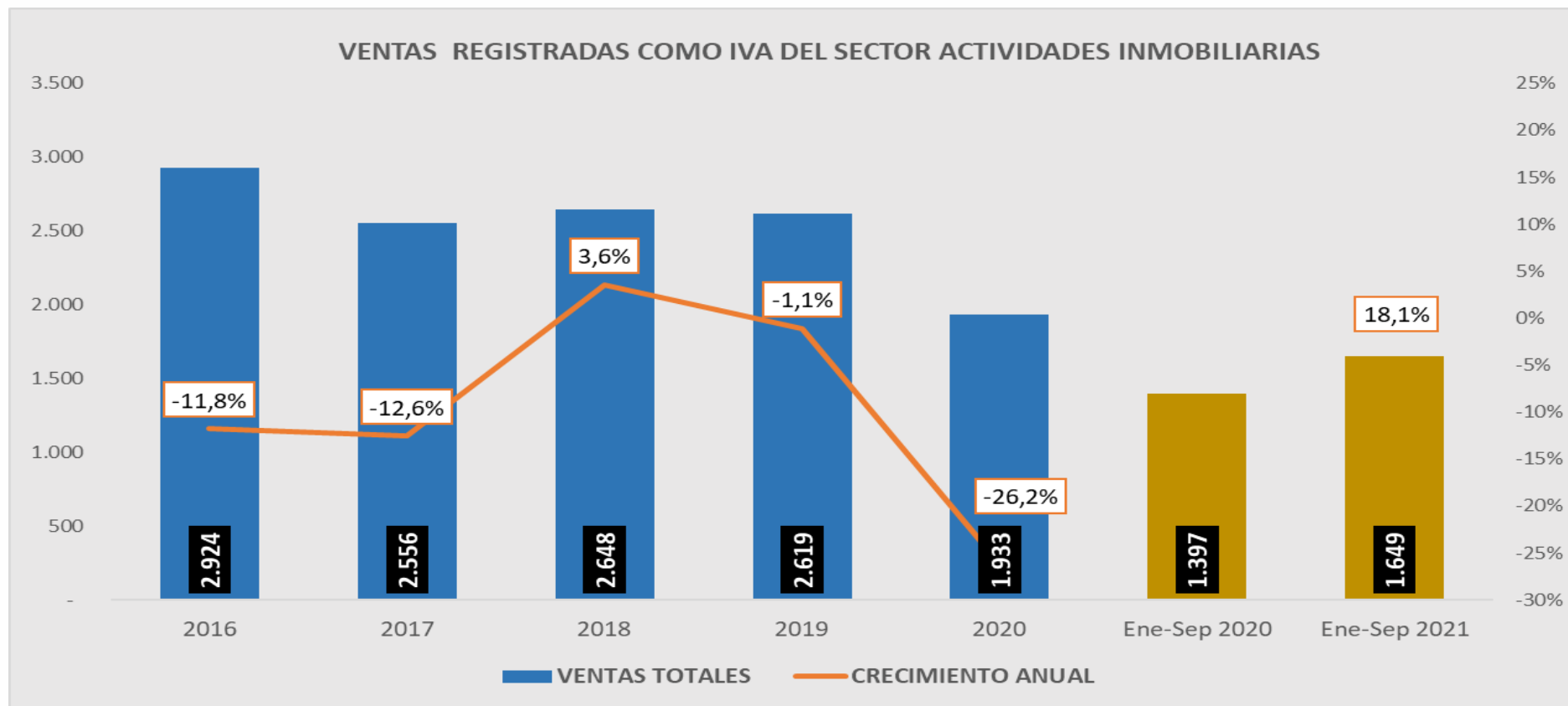


Nota: Según el BCE los datos del año 2016 son semi-definitivos, de los años 2017, 2018, y 2019 son provisionales; del año 2020 son preliminares y del año 2021 son provisionales.

En términos constantes el PIB del sector otros servicios al cual pertenece este sector en relación al PIB total registró una participación promedio del 6,3% entre 2016 y 2020, con su máximo nivel de 6,6% en el año 2019 y el más bajo en 2017. 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 bastante similar a la cifra alcanzada en 2020, debido a que el PIB sectorial crecerá a una menor tasa (1,2%) que el PIB total (3,5%).

# EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

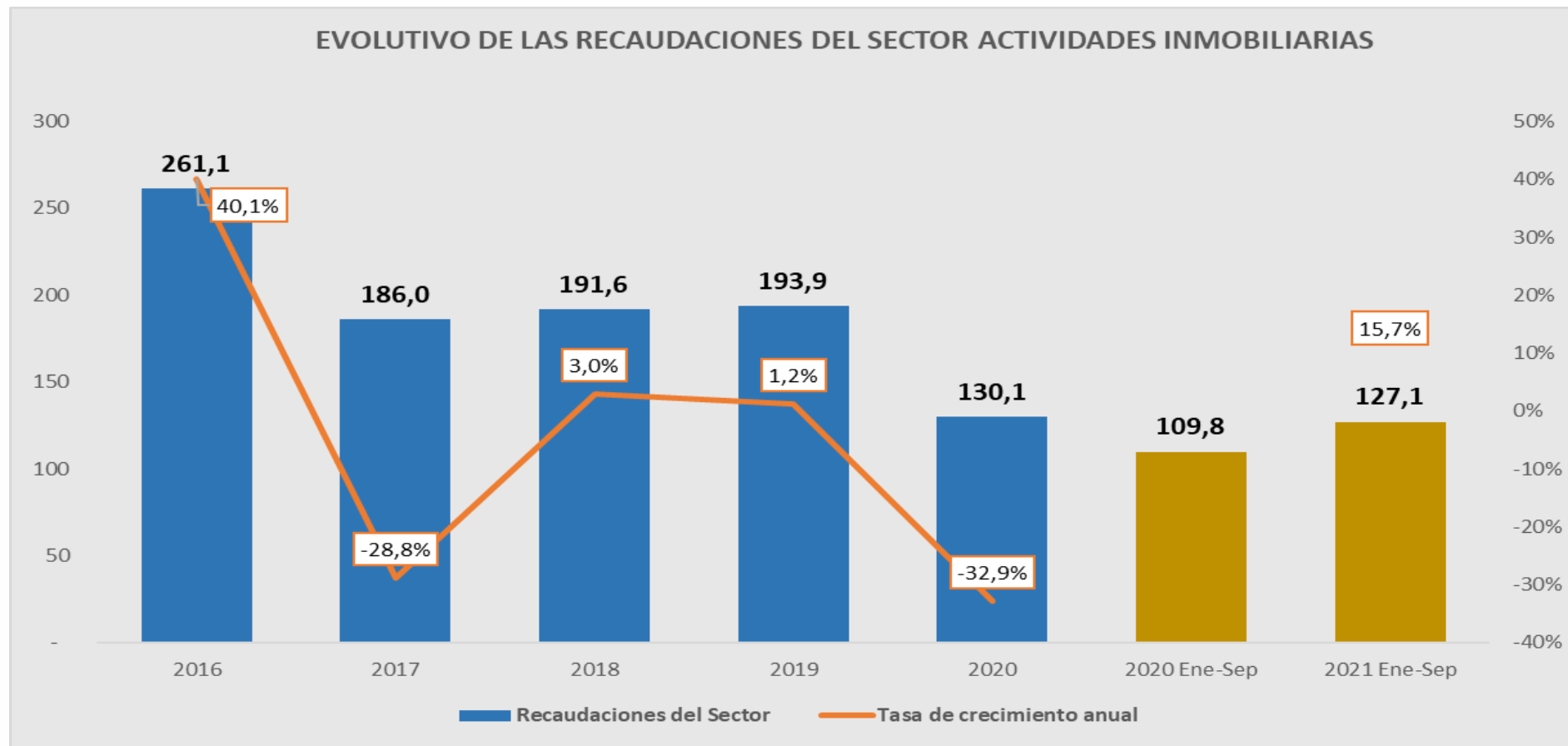
## En millones USD



Según el formulario 104 del SRI que corresponde a la declaración del impuesto al valor agregado (IVA) las ventas de este sector fueron crecientes hasta el año 2018, cayendo en el 26,2% en el 2020 producto de la pandemia Covid-19; y, al comparar las ventas de enero a septiembre de 2021 respecto del mismo período de 2020, se observa un crecimiento del 18,1%, lo que demuestra la reactivación de este sector.



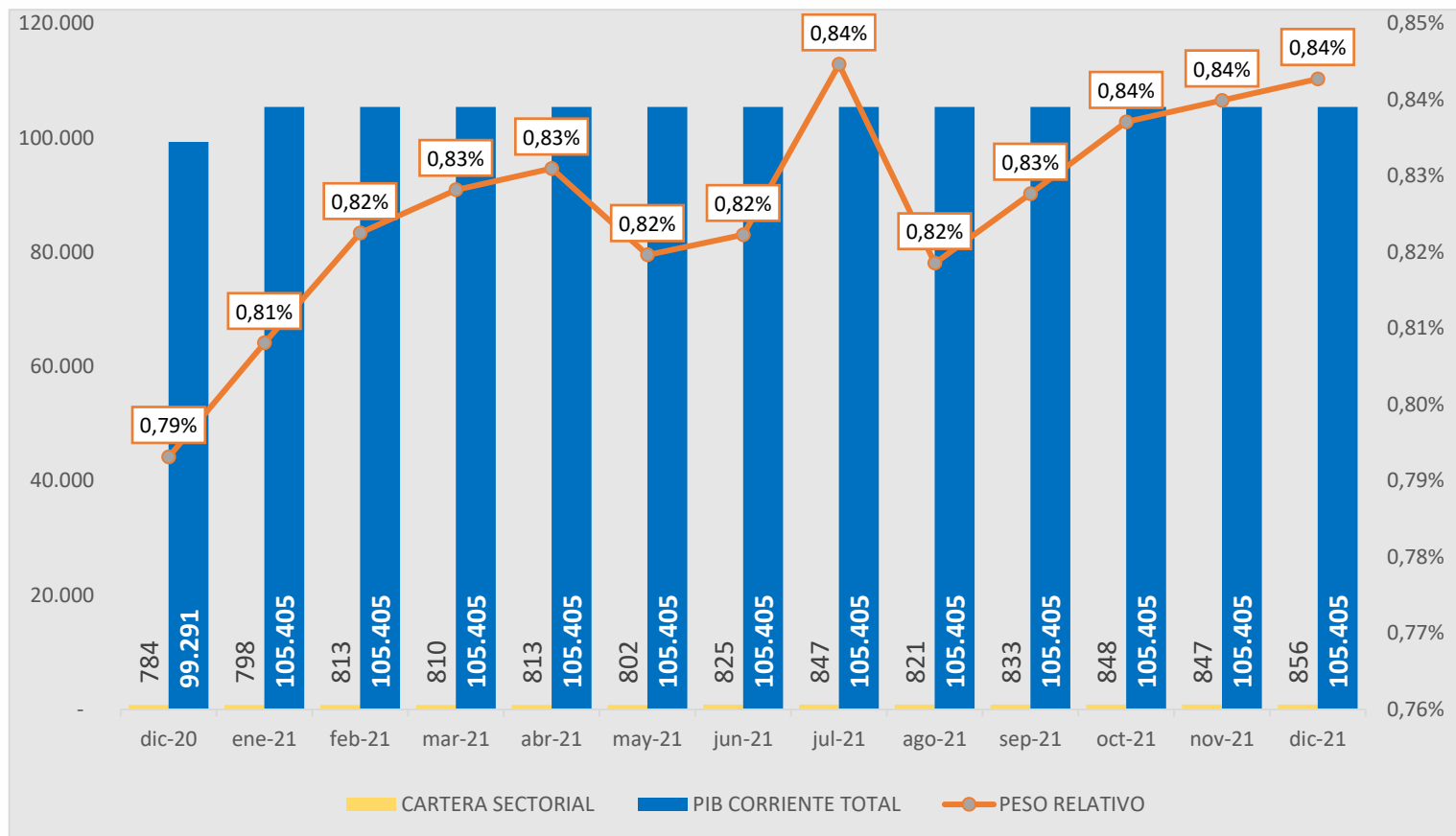
# EVOLUTIVO DE LAS RECAUDACIONES DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS (Millones USD)



- La contribución que realiza este sector al Estado a través del pago de impuestos, registró un permanente crecimiento hasta el año 2019 que alcanzó los USD 193,9 millones, para luego caer hasta los USD 130 millones (-32,9%) en 2020; sin embargo, entre enero y septiembre 2021, respecto de igual período de 2020 se registró un incremento de USD 17,3 millones (15,7%) en las recaudaciones.

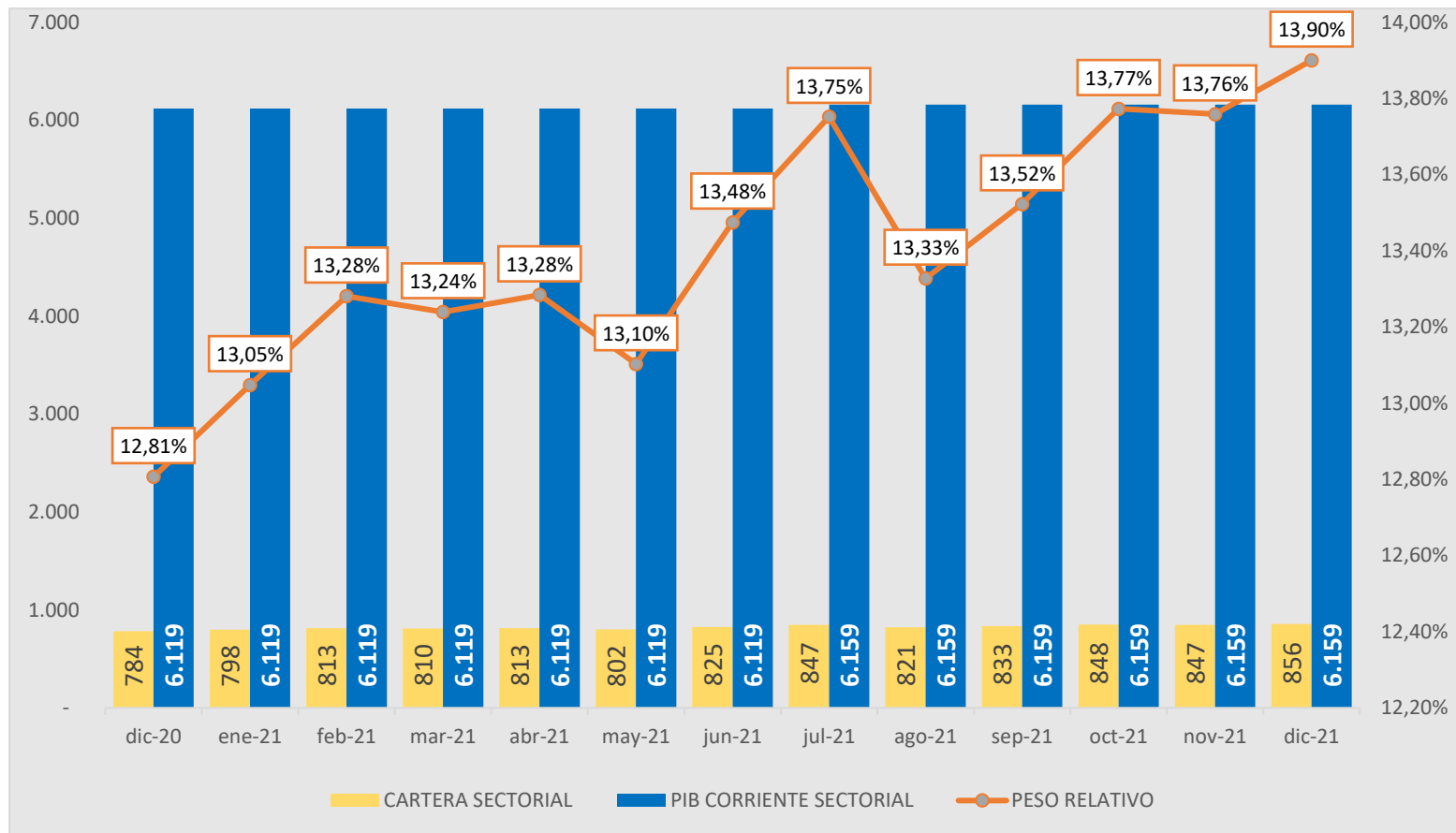


BANCA PRIVADA: CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PIB CORRIENTE TOTAL (Millones USD)



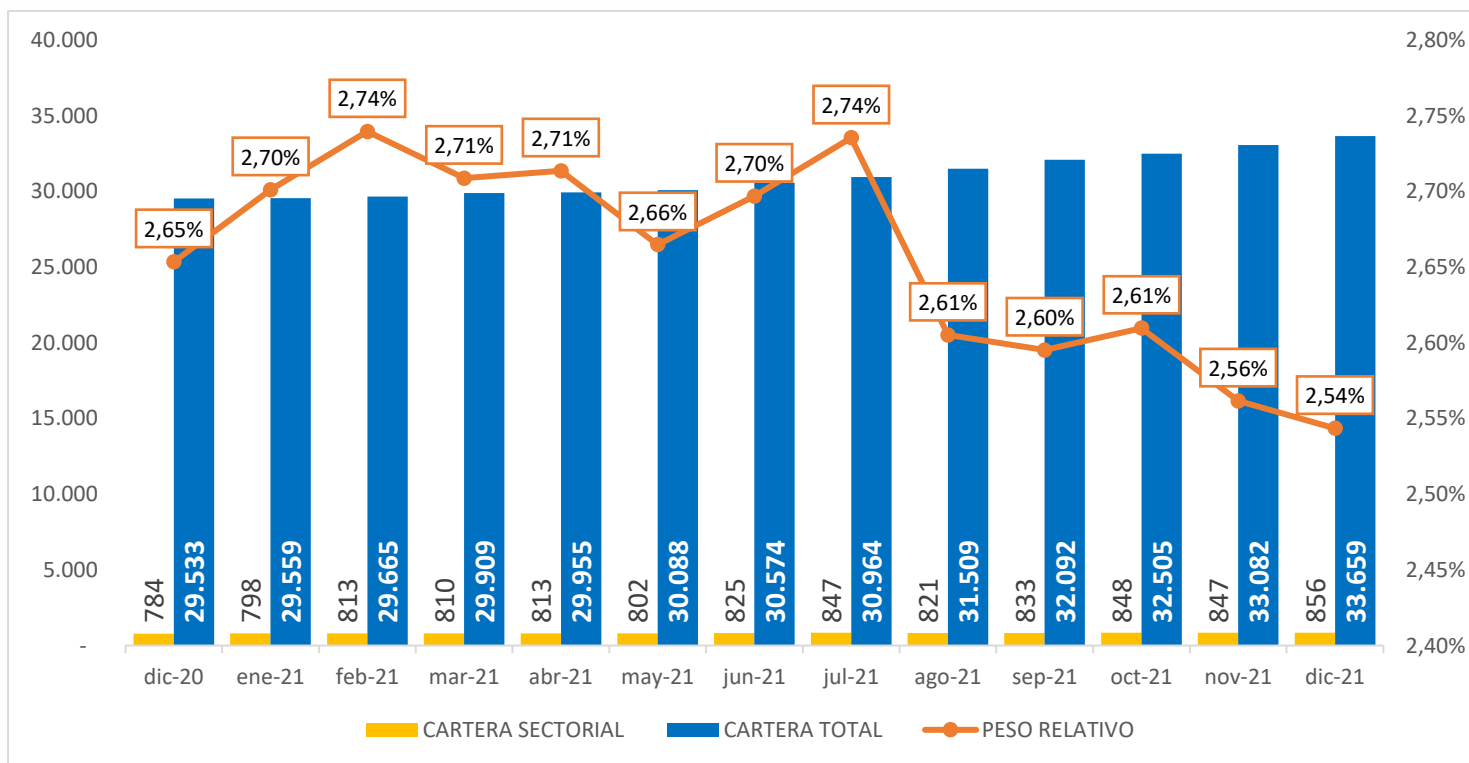
El nivel de profundización de la cartera del sector inmobiliario en relación al PIB total registró niveles comprendidos entre el 0,79% y 0,84%; los porcentajes señalados constituyen el aporte que financia la banca privada a este sector de la economía del país.

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

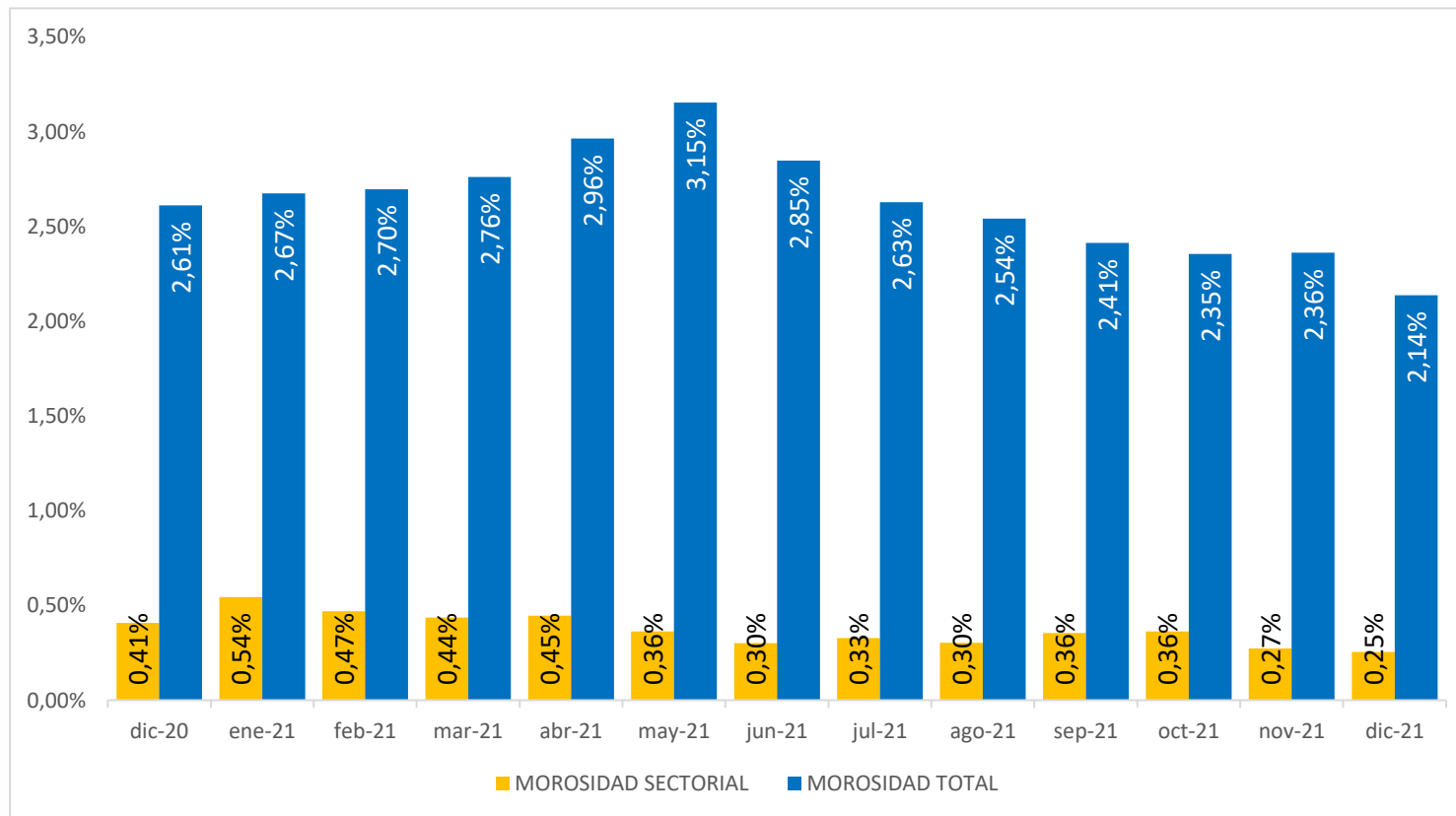


La cartera de este sector en relación con el PIB corriente del sector otros servicios al cual pertenece este subsector, registró el nivel más bajo 13,10% en mayo 2021 y su punto más alto 13.90% en dic 2021, la cartera de las actividades inmobiliarias se adicionó en 9.24% y el PIB sectorial de otros servicios en 0.65%.

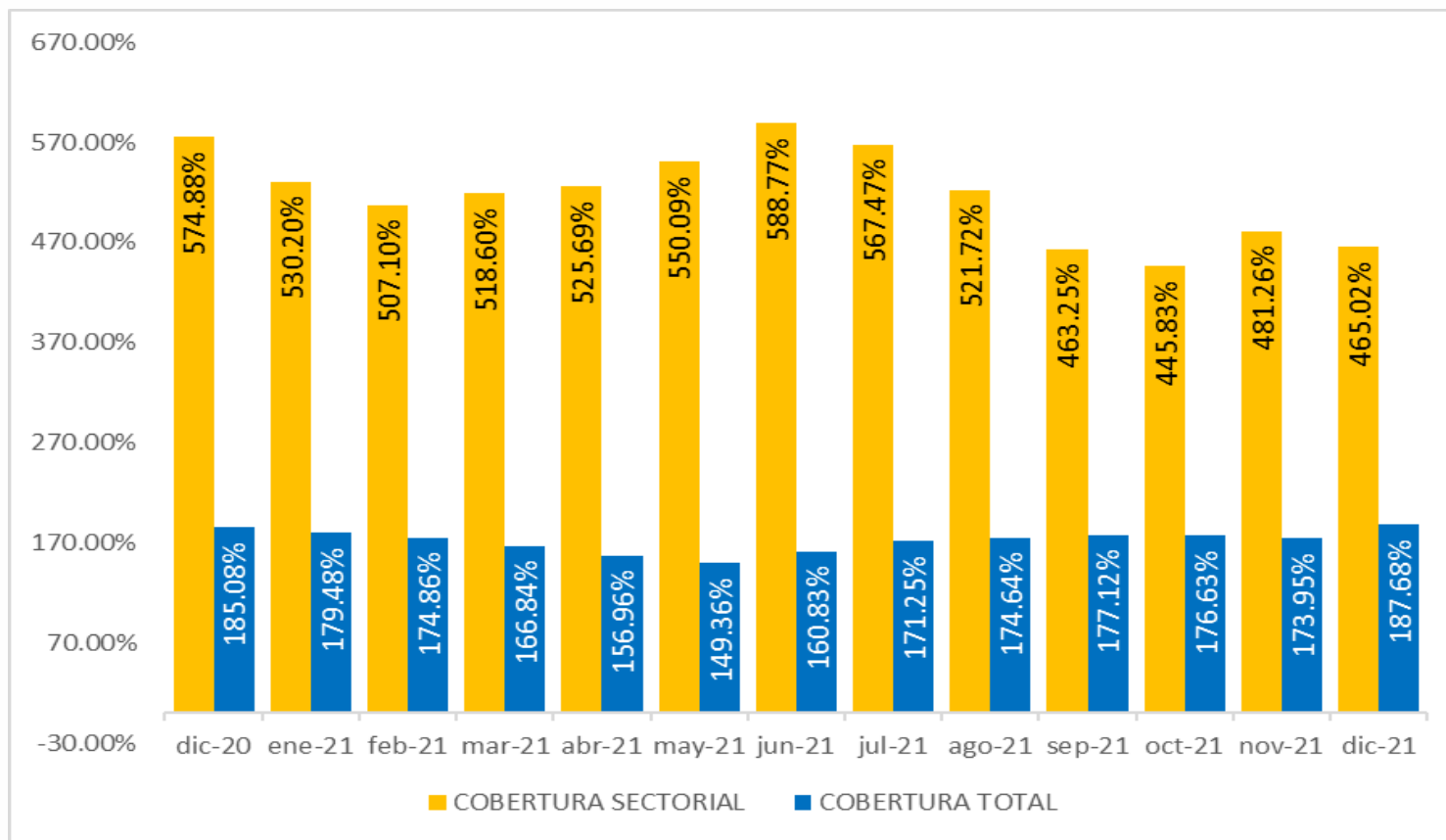
BANCA PRIVADA: EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN EN LA CARTERA TOTAL (En millones USD)



- La cartera bruta total registró un crecimiento permanente. En general entre diciembre 2021 respecto de diciembre 2020 presentó un incremento de USD 4.126 millones (14%).
- La cartera de este sector presentó un comportamiento similar a la cartera total y registró un incremento de USD 72 millones (9,2%) en diciembre 2021 respecto de diciembre 2020. Debido al menor incremento de la cartera sectorial respecto de la cartera total, disminuyó levemente su nivel de su participación en la cartera total desde el 2,65% hasta el 2,54% en las fechas referidas.

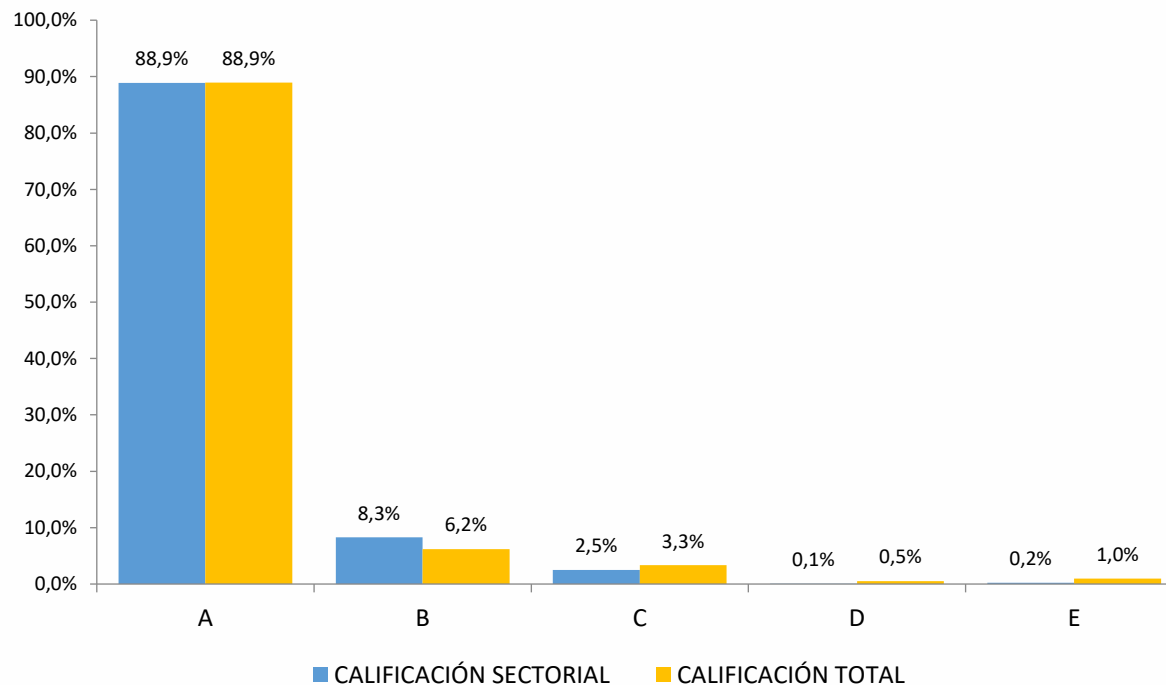


- La morosidad de este sector registró un comportamiento variable y con el pico más alto en enero de 2021 0,54% y el más bajo en diciembre de 2021 0,25%. Su nivel fue muy inferior al sistema en todas las fechas analizadas a diciembre la mora del sector fue de 0,25% y el del sistema 2,14%.



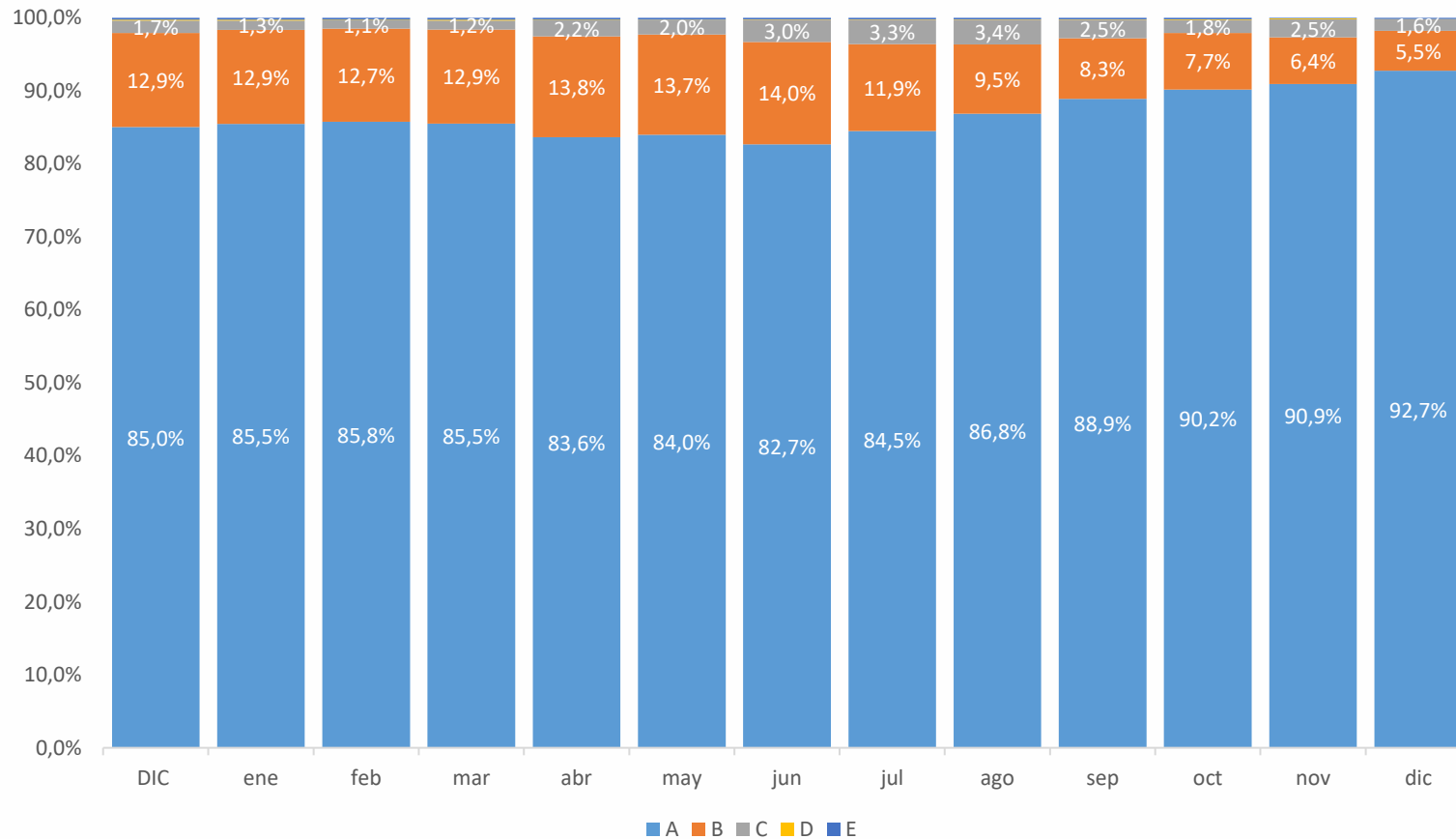
- La cobertura de este sector registró un comportamiento variable y con tendencia creciente y con el pico más alto en junio 2021. Su nivel fue superior a la cobertura del sistema en todas las fechas analizadas y superó el umbral del 100% en toda la serie, lo cual afecta a los resultados de las entidades que financian a este sector.

BANCA PRIVADA: CALIFICACIÓN DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS  
 Diciembre 2021



- La cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal es la que predomina en este sector, con un aporte del 88,9%; esta cifra es igual al promedio del sistema bancario.

BANCA PRIVADA: EVOLUTIVO DE LA CALIFICACIÓN DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

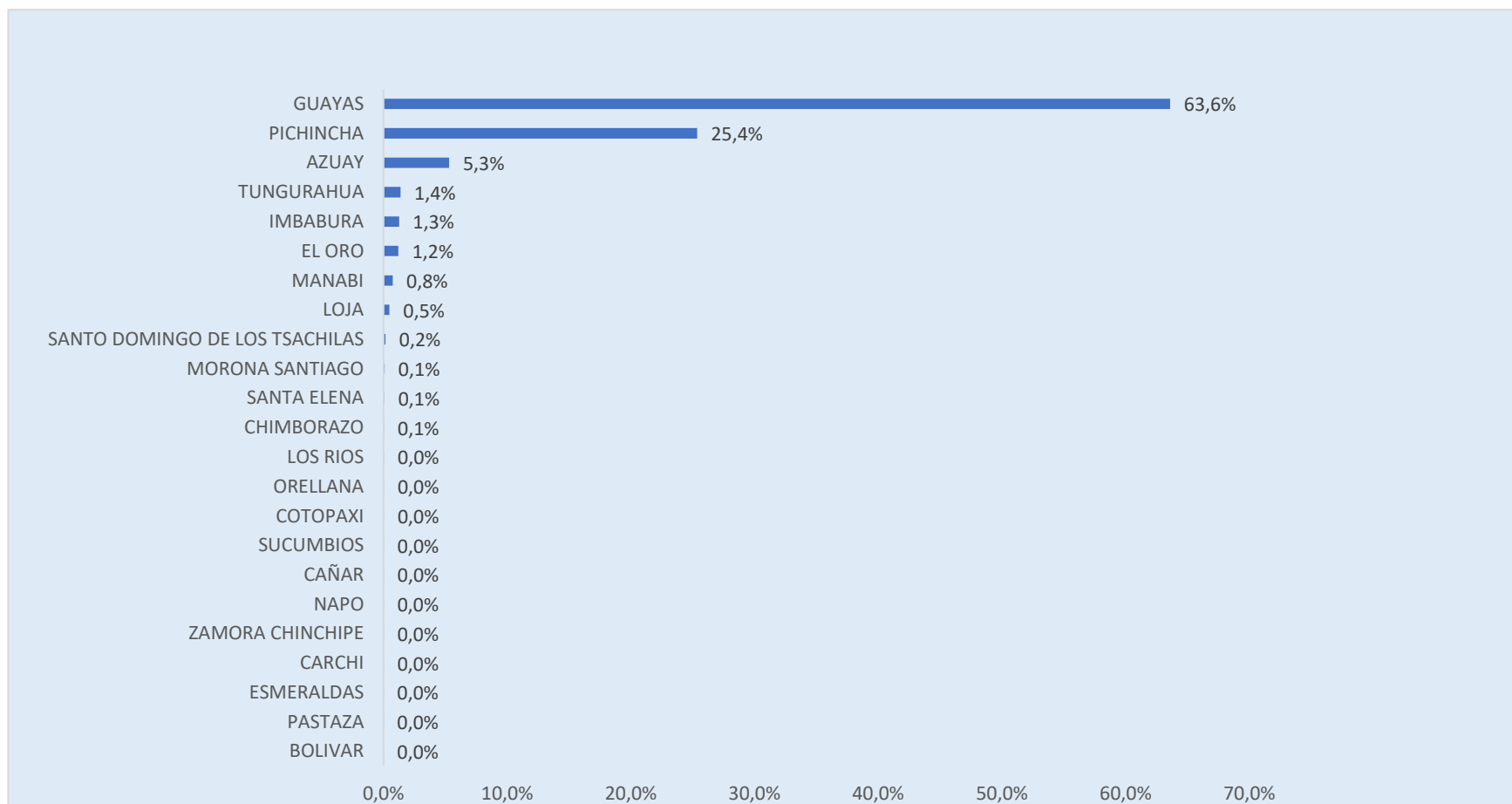


- Durante el año analizado, esto es entre diciembre 2020 y diciembre 2021, se observa que la cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal es la que predominó en este sector pasando de 85,5% a 92,75% seguida por la cartera con calificación B que se dedujo de 12,9% a 5,5%.



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

## Septiembre 2021



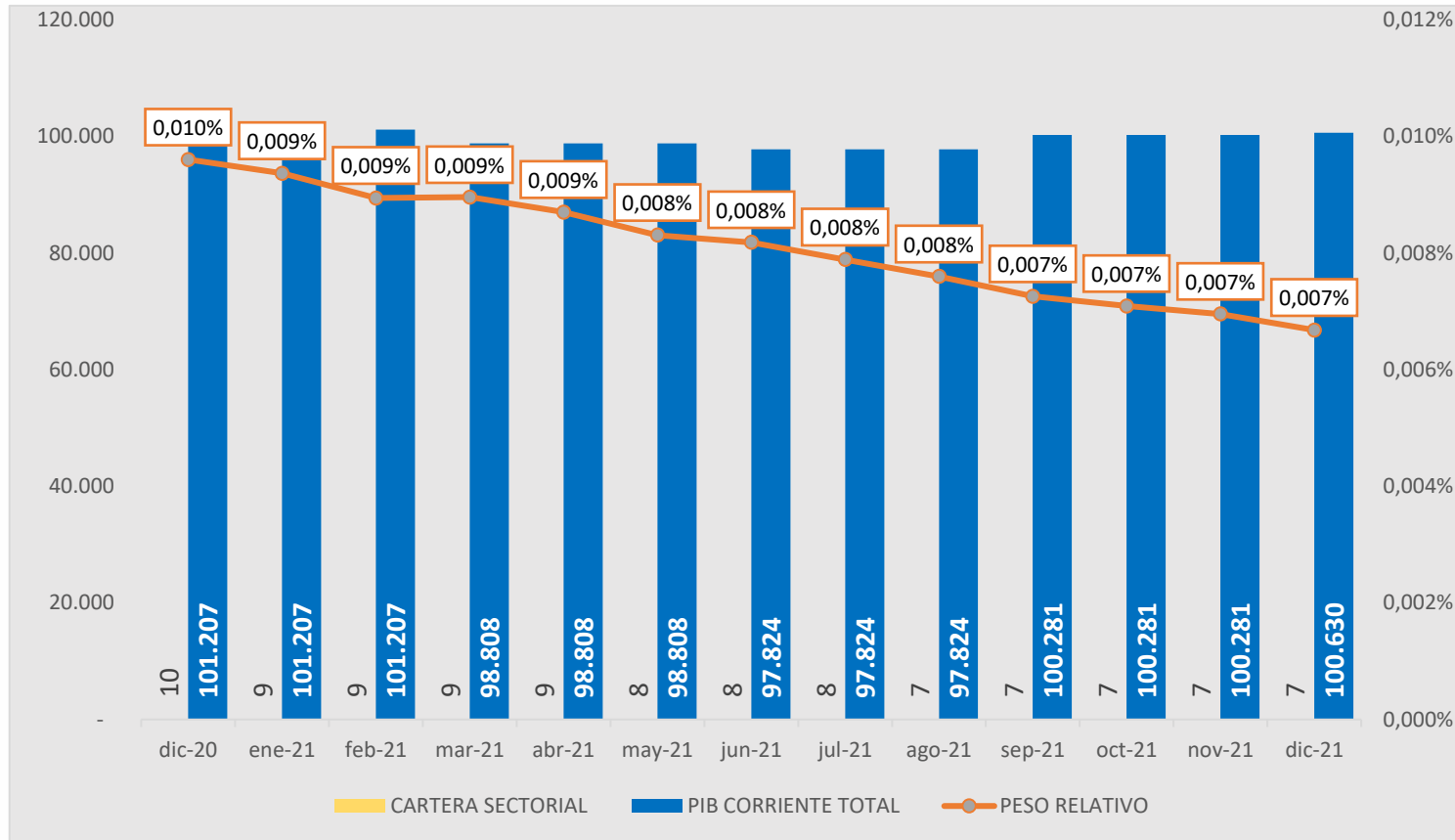
Del saldo de la cartera bruta del sector alojamiento y servicios de comida que a diciembre 2021 fue de USD 856 millones, el 63,6% estuvo concentrado en la provincia de Guayas, el 28,4% en la provincia de Pichincha, etc.

## 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		Total general
	Millones USD	%	Millones USD	%	Millones USD	%	
dic-20	168.7	21.53%	71.8	9.16%	543.2	69.31%	783.7
ene-21	165.7	20.75%	66.8	8.37%	565.9	70.88%	798.5
feb-21	145.6	17.91%	64.3	7.91%	602.9	74.18%	812.7
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

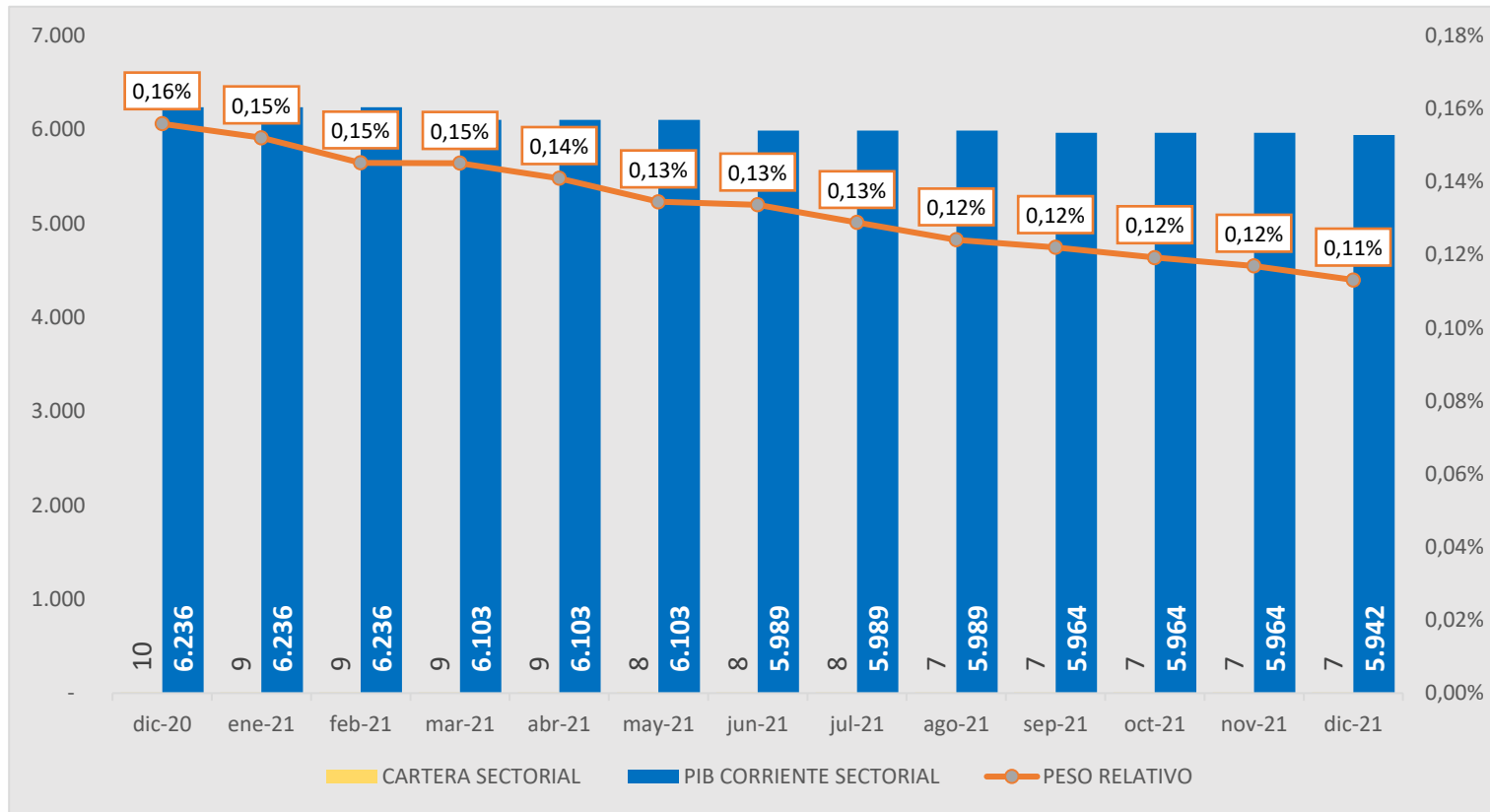
En septiembre de 2021, la cartera diferida representó el 15,44% de la cartera bruta de este sector (10,46% por diferimiento extraordinario y 4,98% por diferimiento propio de los bancos). Entre diciembre 2020 y diciembre de 2021 se observó un decrecimiento de USD 79,23 millones en el saldo de diferimiento extraordinario

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



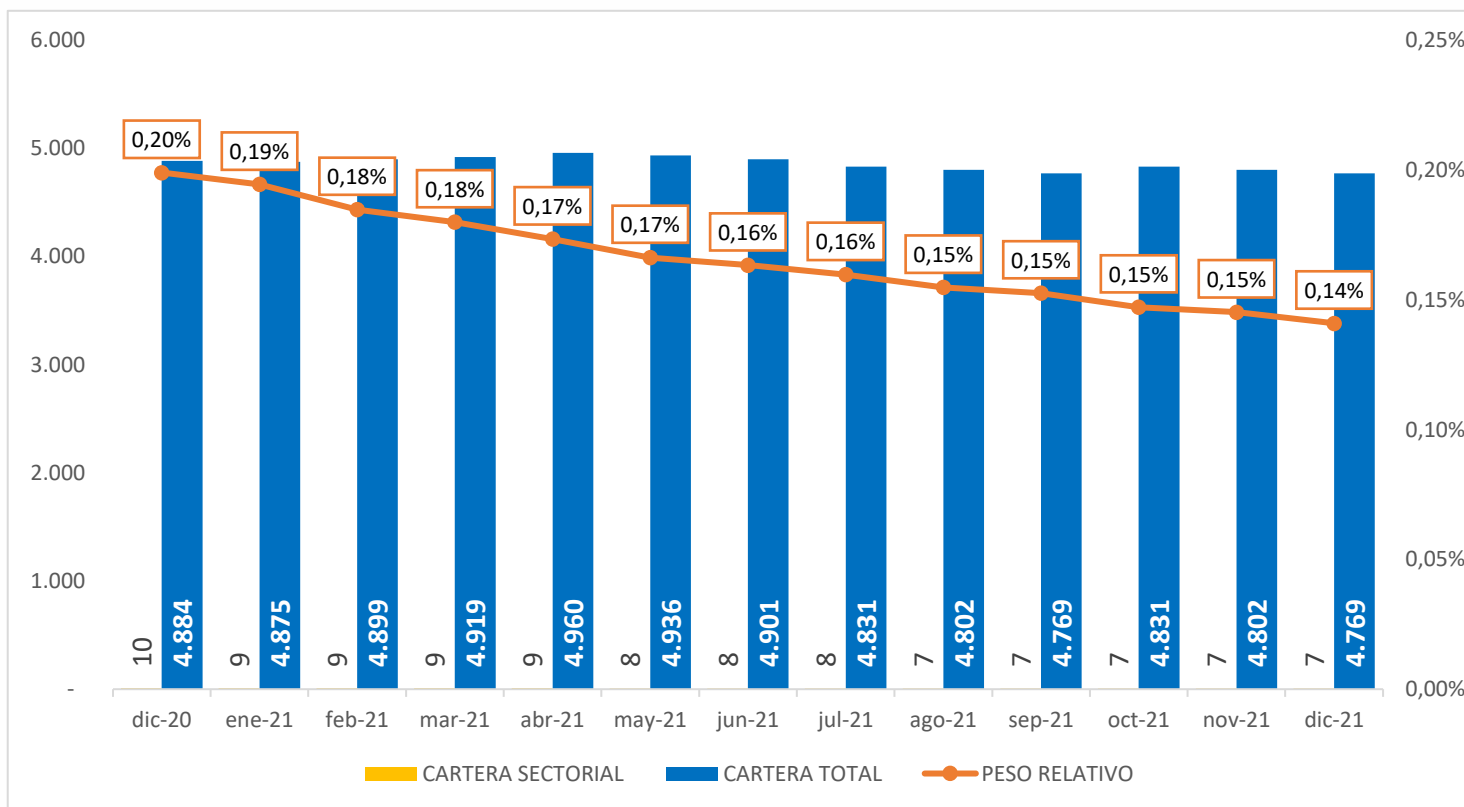
El nivel de profundización de la cartera de este sector en el PIB total registró un nivel comprendido entre el 0,010% y 0,007% y el porcentaje registrado en diciembre 2021 fue producto del decrecimiento del saldo de la cartera en mayor medida (-30,8%) que el decrecimiento del PIB (-0,6%). Los porcentajes 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 SECTORIAL (Millones USD)

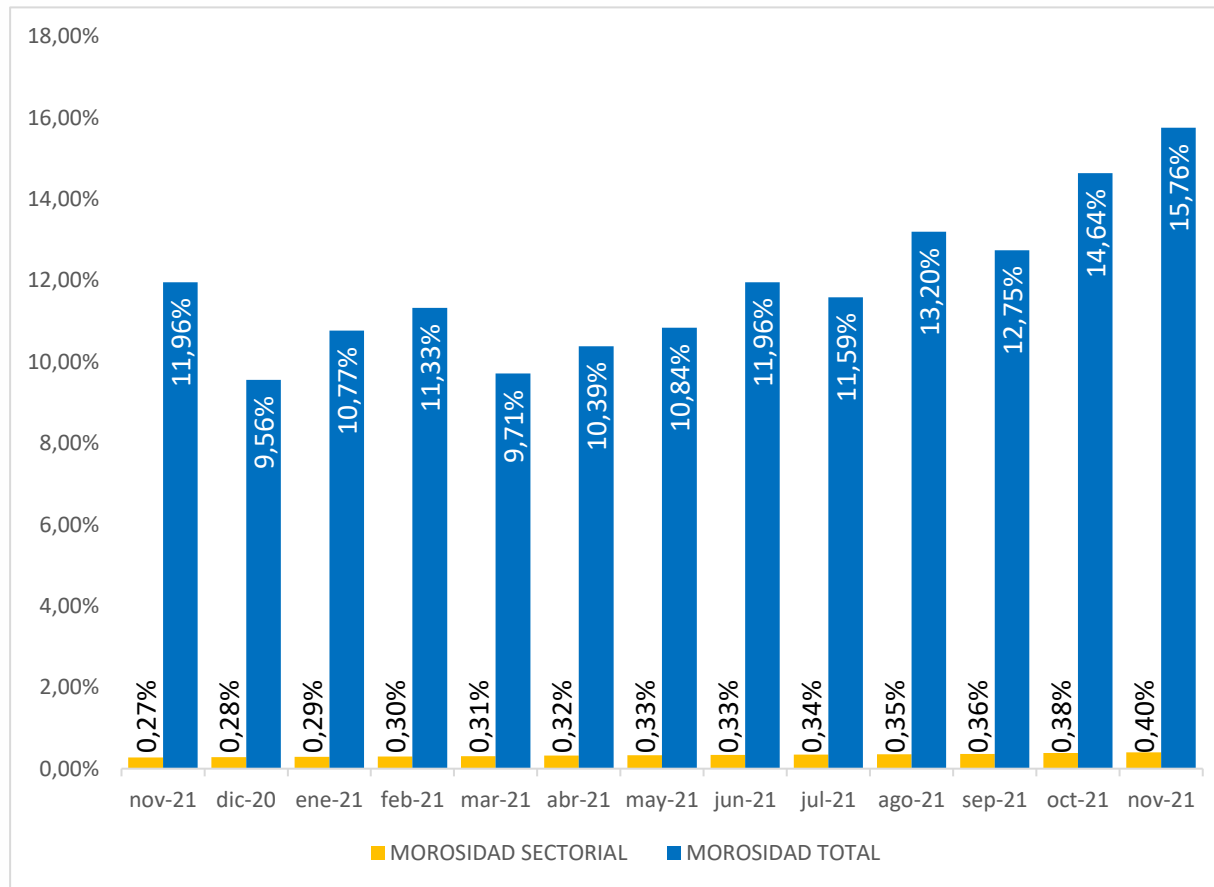


La cartera de este sector en relación con el PIB corriente de este sector registró el nivel más bajo en diciembre 2021 con una tasa de 0,11% y su nivel más alto fue en diciembre 2020 con una tasa de 0,16%. La cifra presentada en septiembre 2021 fue producto del decrecimiento de la cartera en -30,8% y del PIB sectorial en -4,71%.

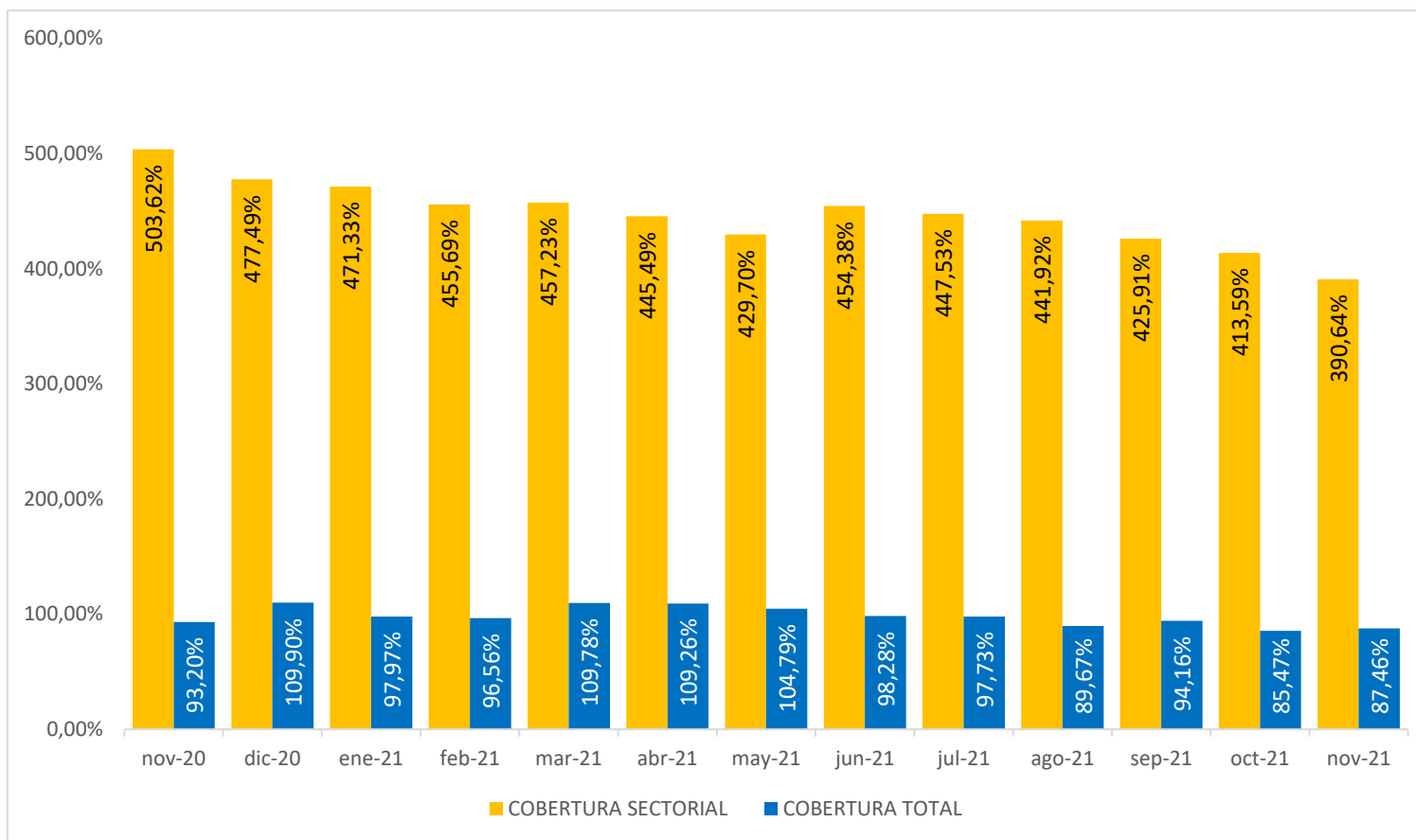
BANCA PÚBLICA: EVOLUCIÓN DEL SALDO DE CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN EN LA CARTERA TOTAL (En millones USD)



- La cartera bruta total de la banca pública registró una tendencia decreciente de 3,5%.
- La cartera del sector alojamiento y servicios de comida presentó un comportamiento similar a la cartera total y registró un decremento de USD 3 millones (-30,8%) en septiembre 2021 respecto del mismo mes del año 2020; y la disminución presentada en su nivel de participación en la cartera total al pasar de 0,20% a 0,14% fue producto de la mayor tasa de disminución de la cartera de este sector (-30,8%) en relación a la tasa de decrecimiento de la cartera total (-3,5%).

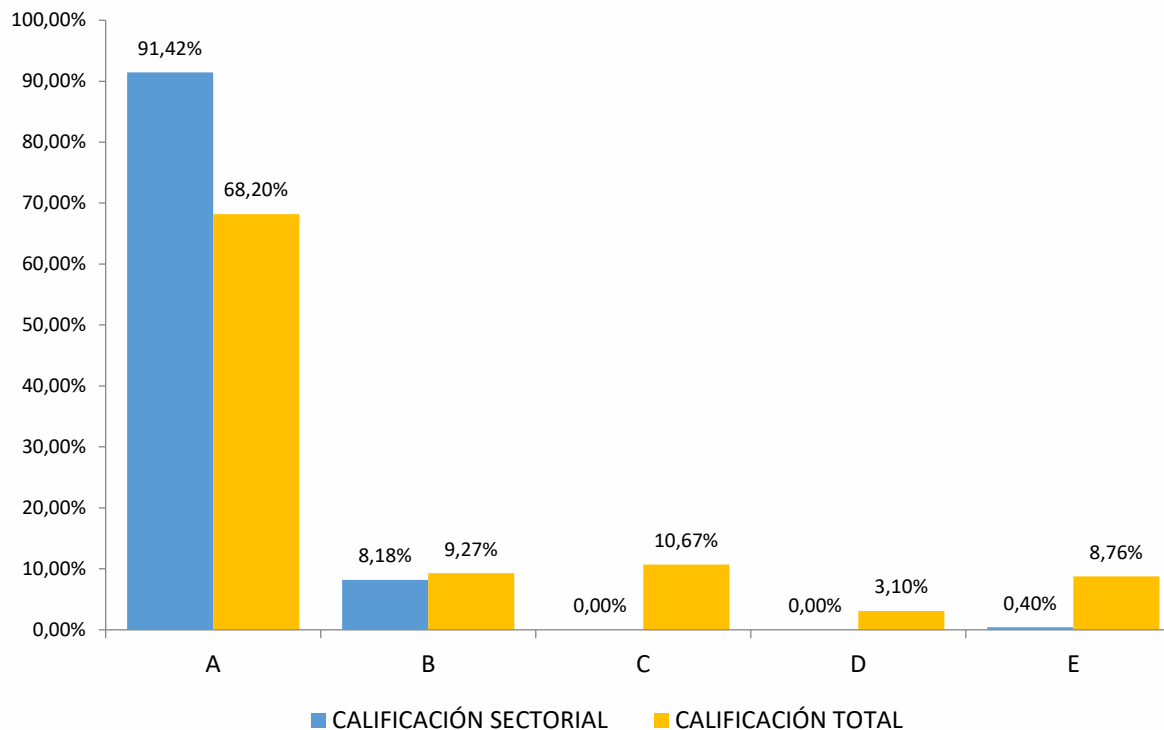


- La morosidad de este sector registró una tendencia creciente de 0.27% a 0.40% Su nivel fue muy inferior a la morosidad del sistema en todas las fechas analizadas y a septiembre 2021 su tasa fue mínima en relación al promedio del sistema.



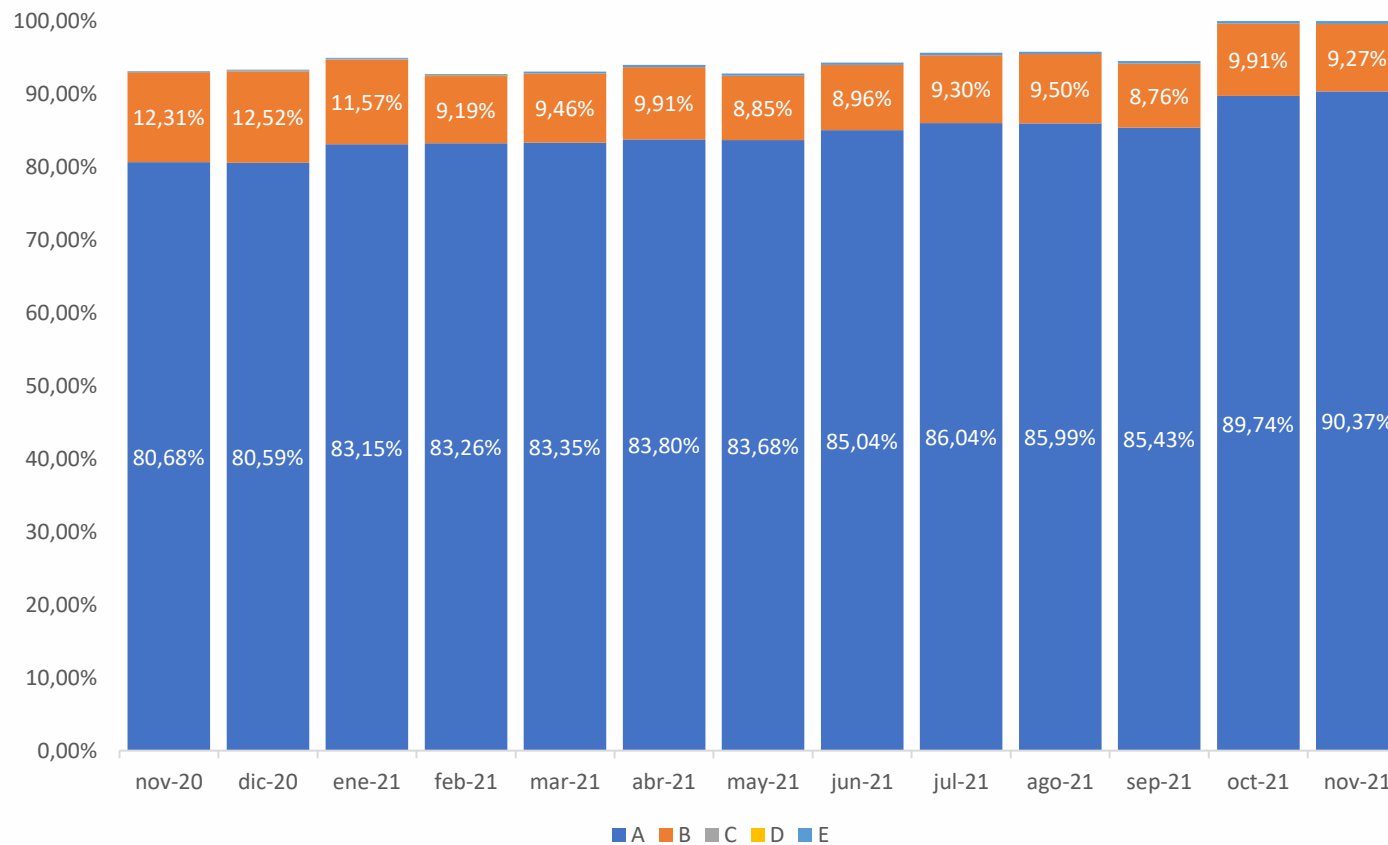
- La cobertura de este sector registró una tendencia decreciente y con el pico más alto en noviembre 2020. En todas las fechas su nivel superó al promedio del sistema.





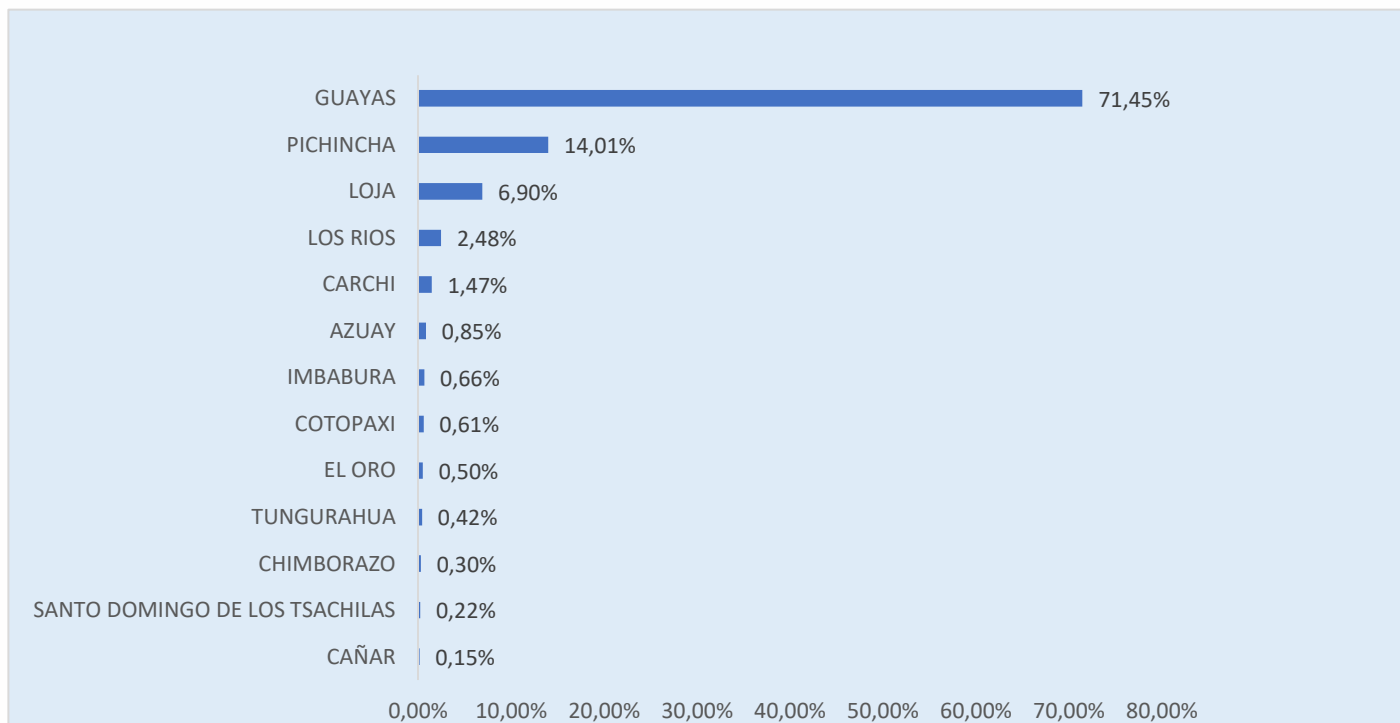
- La cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal es la que predomina en este sector, con un aporte del 91,42%; esta cifra es superior al promedio del sistema bancario público y es producto de que no registró porcentajes en la categoría C y en el caso de la categoría E superó ampliamente al promedio del sistema.

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



- Durante el año analizado, esto es entre diciembre 2020 y diciembre 2021, se observa que la cartera con calificación A que corresponde a riesgo normal es la que predominó en este sector, con un promedio de 88,61% en las fechas analizadas; sin embargo, de manera paulatina perdió participación en la cartera total debido al incremento de peso en la categoría B, lo cual demuestra un leve deterioro de la calidad de la cartera de este sector en la banca pública.

BANCA PÚBLICA: SALDO DE LA CARTERA DEL SECTOR ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y PARTICIPACIÓN POR PROVINCIA  
 Septiembre 2021



Del saldo de la cartera bruta del de actividades inmobiliairias el 71.45% se concentra en guayas y 14.01% en Pichincha.

**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		Total general
	Millones USD	%	Millones USD	%	Millones USD	%	
nov-20	-	0.00%	1.2	12.31%	8.5	87.69%	9.7
dic-20	-	0.00%	1.2	12.31%	8.5	87.69%	9.7
ene-21	-	0.00%	1.1	11.15%	8.4	88.85%	9.5
feb-21	-	0.00%	0.8	9.09%	8.2	90.91%	9.1
mar-21	-	0.00%	0.8	9.30%	8.0	90.70%	8.9
abr-21	-	0.00%	0.8	9.57%	7.8	90.43%	8.6
may-21	-	0.00%	0.7	8.75%	7.5	91.25%	8.2
jun-21	-	0.00%	0.7	8.75%	7.3	91.25%	8.0
jul-21	-	0.00%	0.7	9.08%	7.0	90.92%	7.7
ago-21	-	0.00%	0.7	9.43%	6.7	90.57%	7.4
sep-21	-	0.00%	0.6	8.69%	6.6	91.31%	7.3
oct-21	-	0.00%	0.6	8.89%	6.5	91.11%	7.1
nov-21	-	0.00%	0.5	7.30%	6.5	92.70%	7.0

En noviembre de 2021, la cartera diferida representó el 7.30 % de la cartera bruta de este sector que le correspondió exclusivamente al diferimiento propio de los bancos.