



# CRÉDITOS DE VIVIENDA EN ECUADOR

## GENERALIDADES

De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo – BID y el Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC, en la Encuesta Nacional de Empleo y Subempleo ENEMDU, hasta diciembre de 2020 en el Ecuador existía un total de 4.7 millones de viviendas en Ecuador. En el país existe un déficit cualitativo de más de 2 millones de viviendas, de los cuales el 66% se encuentra en la zona urbana del país, mientras que, cuantitativo es cerca de 670.000 viviendas, con el 57% concentrado en las zonas rurales del Ecuador.

### Déficit cuantitativo de vivienda

Hace referencia al número de viviendas que tienen condición de irrecuperable en términos de materiales de construcción y el estado de estos.

INEC

### Déficit cualitativo de vivienda

Considera las carencias que puede tener una vivienda, en cuanto a estructura, servicios básicos y espacios.

INEC

Según el Censo de Población y Vivienda 2010 (último censo publicado), en Tungurahua se registró un total de 137.434 viviendas particulares ocupadas, siendo Ambato y Pelileo los cantones con mayor número.

Anualmente crecen 87.000 hogares, sin embargo, existe un hacinamiento de 493 mil hogares, entendiéndose como hacinado a un hogar donde habitan, en promedio, entre tres y cuatro personas por habitación.

En el Ecuador, la forma más habitual de adquirir una vivienda es a través de un crédito inmobiliario. Según la Superintendencia de Bancos del Ecuador, en 2022 se otorgaron créditos por \$2.373,08 millones de dólares, sólo entre bancos privados. Entre los mayores emisores de este tipo de créditos se encuentran el Banco Pichincha, Banco del Pacífico, Produbanco y Banco de Guayaquil, entre estos cuatro se concentra el 77% del total.

Las provincias con mayor colocación de créditos inmobiliarios en 2022 fueron Pichincha, Guayas y Azuay, en ese orden. Tungurahua se ubica en el puesto número seis con el 2.7% igual que Manabí.

De acuerdo con el mismo reporte de la Superintendencia de Bancos, las ciudades capitales de provincia son las de mayor colocación, con excepción en la provincia de Manabí donde el 66% del total se concentra en la ciudad de Manta. En Tungurahua, después del cantón Ambato, se destaca Baños de Agua Santa.



## BANCOS PRIVADOS

Tabla 1. Colocaciones en créditos inmobiliarios por provincia y banco privado  
Miles USD

| Provincia / Banco     | Colocaciones |                   |
|-----------------------|--------------|-------------------|
| <b>CHIMBORAZO</b>     | <b>\$</b>    | <b>33.421,26</b>  |
| BP PACIFICO           | \$           | 16.011,33         |
| BP PICHINCHA          | \$           | 5.626,75          |
| BP GUAYAQUIL          | \$           | 4.421,88          |
| BP PRODUBANCO         | \$           | 2.768,12          |
| BP GENERAL RUMIÑAHUI  | \$           | 2.267,66          |
| BP AUSTRO             | \$           | 1.233,60          |
| BP INTERNACIONAL      | \$           | 905,11            |
| BP BANCO CODESARROLLO | \$           | 186,80            |
| <b>COTOPAXI</b>       | <b>\$</b>    | <b>16.663,53</b>  |
| BP PICHINCHA          | \$           | 6.229,84          |
| BP AUSTRO             | \$           | 3.181,72          |
| BP PACIFICO           | \$           | 2.324,24          |
| BP GENERAL RUMIÑAHUI  | \$           | 1.859,61          |
| BP GUAYAQUIL          | \$           | 1.577,03          |
| BP INTERNACIONAL      | \$           | 774,53            |
| BP PRODUBANCO         | \$           | 476,03            |
| BP BANCO CODESARROLLO | \$           | 240,53            |
| BP SOLIDARIO          | \$           | 0,00              |
| <b>PASTAZA</b>        | <b>\$</b>    | <b>6.159,94</b>   |
| BP AUSTRO             | \$           | 4.516,87          |
| BP PACIFICO           | \$           | 1.118,92          |
| BP INTERNACIONAL      | \$           | 210,19            |
| BP PICHINCHA          | \$           | 182,53            |
| BP PRODUBANCO         | \$           | 128,59            |
| BP GUAYAQUIL          | \$           | 2,85              |
| <b>TUNGURAHUA</b>     | <b>\$</b>    | <b>62.963,63</b>  |
| BP PACIFICO           | \$           | 18.425,54         |
| BP PICHINCHA          | \$           | 16.937,23         |
| BP PRODUBANCO         | \$           | 8.089,11          |
| BP GUAYAQUIL          | \$           | 4.898,72          |
| BP AUSTRO             | \$           | 4.498,60          |
| BP PROCREDIT          | \$           | 3.282,26          |
| BP MACHALA            | \$           | 2.441,11          |
| BP INTERNACIONAL      | \$           | 2.011,18          |
| BP BANCO CODESARROLLO | \$           | 1.379,04          |
| BP BOLIVARIANO        | \$           | 1.000,83          |
| <b>Total general</b>  | <b>\$</b>    | <b>119.208,36</b> |

Fuente: Superintendencia de Bancos

Como se puede observar en la Tabla 1, en la zona centro del país, los bancos con mayor colocación son, en la provincia de Chimborazo el Banco del Pacífico con el 48%, en Cotopaxi el Banco Pichincha con el 37%, en Pastaza el 73% del total de créditos inmobiliarios los coloca el Banco del Austro, finalmente, en Tungurahua el principal banco es el Banco del Pacífico con 29% seguido del Banco Pichincha con el 27%, entre ambos suman más del 50% de créditos inmobiliarios otorgados.

Dentro de los créditos inmobiliarios, hasta el 31 de diciembre de 2022 se reportó una cartera vencida por 30.146,11 miles de USD, esto es, 28% más de la cartera vencida registrada el 31 de enero del mismo año. Dentro de las provincias con mayor cartera vencida reportada se encuentran Pichincha, Guayas, Manabí, Imbabura y Azuay con el 83% del total entre todas. Por otro lado, los bancos privados con mayor cartera vencida son Banco Pichincha, Banco del Pacífico y Produbanco. En Tungurahua, Ambato es el cantón con 84% del total de la cartera vencida, seguido se encuentra el cantón Píllaro con 16%, prácticamente, esta cartera se centra en estos dos cantones.

El único banco privado que ha colocado créditos inmobiliarios en el cantón Píllaro y Pelileo es Banco Pichincha, y el único que colocó en Baños de Agua Santa fue el Banco del Pacífico.



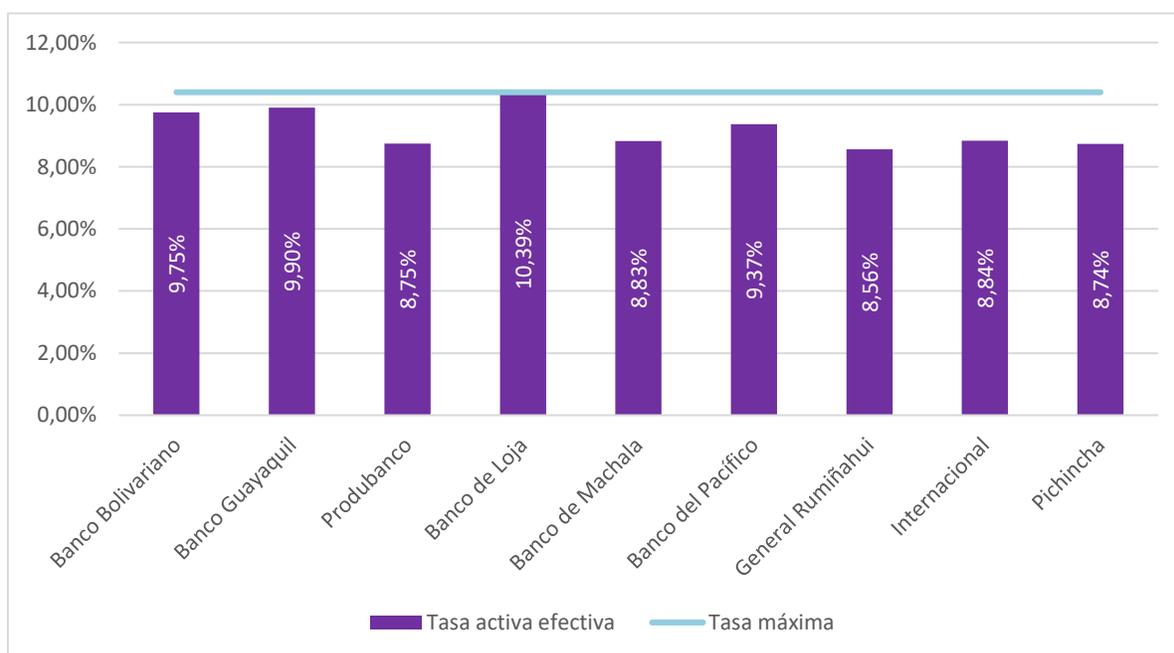
## TASAS DE INTERÉS

Las tasas de interés para los créditos inmobiliarios varían entre el 7 y el 10% en los bancos privados. Hasta el 3 de marzo de 2023 la tasa nominal fue 8,77%, la tasa activa efectiva 9,12% y la tasa activa efectiva máxima 10,4% (Banco Central del Ecuador – BCE). Los bancos privados que mayor tasa activa efectiva reportan son: en primer lugar, el Banco de Loja con 10,39%, segundo lugar Banco Guayaquil con 9,90% y en tercer lugar Banco Bolivariano con 9,75%.

En cuanto a las tasas más bajas ofertadas, los bancos que destacan son Banco General Rumiñahui con 8,56%, Banco Pichincha con 8,74% y Produbanco con 8,75%.

Los créditos VIS y VIP ofertados por el Ministerio de Desarrollo y Vivienda del Ecuador figuran con tasa de interés máxima efectiva anual de 4,99% sea reajutable o fija.

Figura 1. Tasa activa efectiva y máxima en créditos inmobiliarios por bancos privados  
Porcentajes



Fuente: Banco Central del Ecuador - BCE

Un crédito VIS es un crédito para vivienda de interés social que financia viviendas de hasta 178 Salarios Básicos Unificados, esto es 80.100 dólares, para acceder a este tipo de crédito debe abonar, a modo de entrada, el 5% del valor total del avalúo comercial del inmueble, el valor máximo a financiarse es de \$76.095 con garantía de la hipoteca del inmueble, a un plazo máximo de 25 años, podría darse o no un periodo de gracia. Para que el deudor pueda acceder a un crédito VIS, sus ingresos no deberán superar los 6,34 Salarios Básicos Unificados (\$2.853).

Por otra parte, un crédito VIP se otorga para viviendas de interés público. A diferencia del crédito VIS, el monto máximo del inmueble puede ser hasta \$103.050, y se financia hasta \$97.897,50. Las demás condiciones se mantienen acorde al crédito VIS.

Para ambos tipos de crédito la vivienda debe ser terminada.



Según la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, hasta el mes de diciembre de 2022, las instituciones de este tipo colocaron un total de 1.194,37 millones de dólares en créditos de vivienda, dando un total de 27.579 operaciones vigentes. El 74% de estas transacciones se dieron en las entidades clasificadas dentro del segmento 1, y el 83% correspondieron a montos que van entre los 10.000 y 100.000 dólares. Este sector reporta una tasa de morosidad del 2,52%.

Las cooperativas de ahorro y crédito y las mutualistas colocan créditos de vivienda a una tasa activa efectiva de 10,3%. Las instituciones clasificadas dentro del segmento 2 son las que cobran la menor tasa en este tipo de créditos, esto es 9,98%.

Al mes de febrero de 2023, la tasa activa efectiva para créditos inmobiliarios del sector financiero popular y solidario, fue 10,26% (cooperativas correspondientes al segmento 1). Hasta esa fecha, se han registrado 326 operaciones por un monto total de 22,61 millones de dólares.

**Tasas de interés cooperativas de ahorro y crédito**

La tasa activa efectiva más baja en el segmento 1 de las cooperativas de ahorro y crédito del Ecuador, es de 9,52% ofertada por la COAC Jardín Azuayo, la cual realizó 17 operaciones hasta el mes de febrero de este año.

Como segunda tasa más baja se ubica la COAC Cámara de Comercio de Ambato con 9,92% y 5 operaciones.

Entre las COAC con mayor número de operaciones se encuentran las COAC Juventud Ecuatoriana Progresista con 109, COAC Atuntaqui con 29 operaciones, COAC 29 de Octubre con 28 y COAC Tulcán con 27.

**Tabla 2. Tasa activa efectiva créditos inmobiliarios sector financiero popular y solidario  
Febrero 2023**

| Cooperativa                      | Tasa activa efectiva | Número de operaciones |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| JARDÍN AZUAYO                    | 9,52%                | 17                    |
| CÁMARA DE COMERCIO DE AMBATO     | 9,92%                | 5                     |
| FERNANDO DAQUILEMA               | 10,03%               | 1                     |
| ANDALUCIA                        | 10,06%               | 8                     |
| MUSHUC RUNA                      | 10,06%               | 11                    |
| ATUNTAQUI                        | 10,13%               | 29                    |
| SAN FRANCISCO                    | 10,14%               | 5                     |
| SAN JOSÉ                         | 10,20%               | 1                     |
| TULCÁN                           | 10,24%               | 27                    |
| DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE PASTAZA | 10,31%               | 4                     |

Fuente: Superintendencia de economía popular y solidaria - SEPS

**Tasas de interés**

Se evidencia que, las tasas de interés para créditos inmobiliarios son más competitivas en la banca privada frente al sector financiero popular y solidario. Y, lo son más aún, si se consideran los créditos VIS y VIP.