



**CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**

---

# **FICHA SECTORIAL:**

## **ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**

# SECTORES

## ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.

**Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados y promoción inmobiliaria.**

*Abril 2019*

## CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

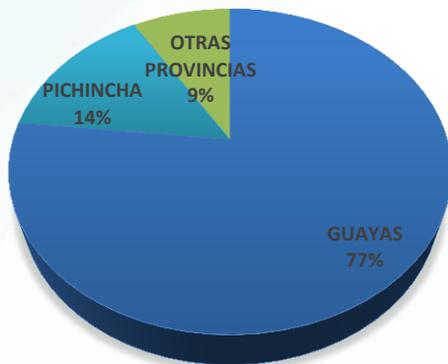
### CIU 4.0

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
<b>L</b>	<b>Actividades Inmobiliarias</b>
L68	Actividades Inmobiliarias
L681	Actividades Inmobiliarias Realizadas con Bienes Propios o arrendados
L6810	Actividades Inmobiliarias Realizadas con Bienes Propios o arrendados
L68100	Actividades Inmobiliarias Realizadas con Bienes Propios o arrendados
L681001	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años
L681003	Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios

## Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles (L681001)	# Empresas 2018	# Empleados 2018
Grande	36	1,626
Mediana	95	2,107
Microempresa	4345	17,960
Pequeña	659	5,417
<b>Total general</b>	<b>5135</b>	<b>27,110</b>

Empresas dedicadas a la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

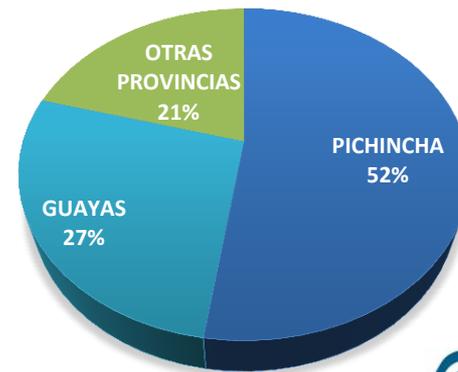


Fuente: Superintendencia de Compañías  
Elaborado por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

## Promoción inmobiliaria

Promoción inmobiliaria (L681003)	# Empresas 2018	# Empleados 2018
Mediana	4	15
Microempresa	50	215
Pequeña	9	54
<b>Total general</b>	<b>63</b>	<b>284</b>

Empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria



# PIB DEL SECTOR

## Actividades Inmobiliarias

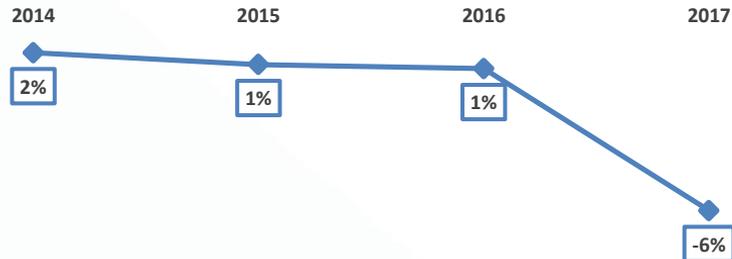
El sector de las Actividades Inmobiliarias logró recaudar un aproximado de \$3,333.20 Millones para el año 2017, participando del 4.63% del PIB. Sin embargo, este sector denotó un decrecimiento del 6% en la producción en el periodo 2017-2016.

Año	Actividades Inmobiliarias	PIB Total (Millones \$ de 2007)	Participación PIB
2014	3,495.48	70,174.68	4.98%
2015	3,529.91	69,314.07	5.09%
2016sd	3,557.57	70,955.69	5.01%
2017p	3,333.20	71,932.84	4.63%

sd: semi-definitivo

p: provisional

**CRECIMIENTO INTERANUAL DE LAS ACTIVIDADES INMOBILIARIAS  
2014-2017**



## BALANCE DE SITUACIÓN

### Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

Los activos y el patrimonio evidencian crecimiento en el periodo 2015 - 2018 del 6% y 14% respectivamente. Por su parte, los pasivos disminuyeron en un 2% en el mismo periodo.

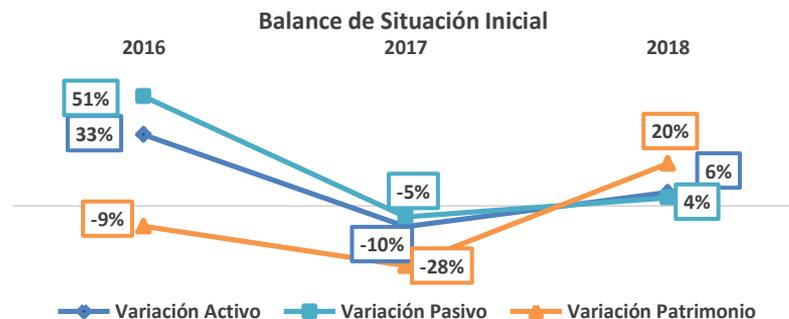
Cuentas (Millones de \$)	2015	2016	2017	2018
<b>Activo</b>	5,659.95	5,794.37	6,206.97	5,978.31
<b>Pasivo</b>	3,199.00	3,254.56	3,354.31	3,150.07
<b>Patrimonio</b>	2,484.48	2,540.18	2,852.66	2,828.20



### Promoción inmobiliaria

Los activos y pasivos evidencian un aumento del 28% y 49% respectivamente en el periodo 2015 – 2018. Durante el mismo periodo el patrimonio disminuyó en un 22%

Cuentas (Millones de \$)	2015	2016	2017	2018
<b>Activo</b>	165.38	219.99	199.07	211.69
<b>Pasivo</b>	116.79	175.94	167.21	173.58
<b>Patrimonio</b>	48.63	44.05	31.86	38.12



Fuente: SRI

Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

## BALANCE DE RESULTADOS

### Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

Durante el periodo 2015-2018, la utilidad aumentó en 23%, indicando un buen desempeño de las empresas dedicadas a esta actividad.

Cuentas (Millones de \$)	2015	2016	2017	2018
Ingresos	1,078.16	1,022.21	1,028.95	932.84
Costos y Gastos	939.72	894.43	866.66	762.32
Utilidad neta	138.44	127.78	162.28	170.52



Fuente: SRI

Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

### Promoción inmobiliaria

La utilidad refleja una disminución del 68% en el periodo 2015 – 2018. Durante el mismo periodo los costos aumentaron pero no alcanza al nivel de ingresos.

Cuentas (Millones de \$)	2015	2016	2017	2018
Ingresos	92.48	92.05	86.99	80.19
Costos y Gastos	71.39	79.63	78.59	73.52
Utilidad neta	21.09	12.42	8.40	6.67

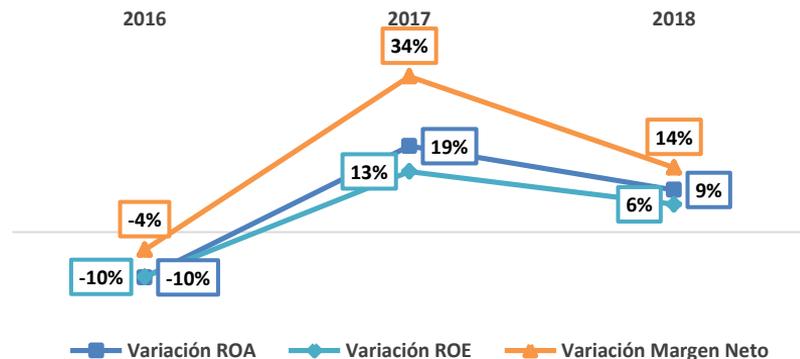


# INDICADORES FINANCIEROS

## Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

Indicador	2015	2016	2017	2018
ROA	2.45%	2.21%	2.61%	2.85%
ROE	5.57%	5.03%	5.69%	6.03%
Margen Neto	15.38%	14.78%	19.76%	22.51%

Variación Interanual - Indicadores Financieros



Respecto al análisis de los indicadores financieros del sector en el 2018, ROA, ROE y margen neto presentan una variación positiva respecto al año 2017.

- **Retorno de la Inversión(ROA):** En 2018, por cada \$100 de Activos se generaron \$2.85 de Utilidad Neta.
- **Rentabilidad Financiera (ROE):** En el 2018, por cada \$100 invertido por los accionistas, la empresa generó \$6.03 de Utilidad Neta.
- **El Margen Neto:** En el 2018, por cada \$100 de Ventas quedan para los propietarios \$22.51 de Utilidad Neta.

Fuente: SRI

Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

# INDICADORES FINANCIEROS

## Promoción inmobiliaria

Indicador	2015	2016	2017	2018
ROA	12.75%	5.65%	4.22%	3.15%
ROE	43.36%	28.21%	26.36%	17.49%
Margen Neto	23.20%	13.87%	9.93%	8.60%

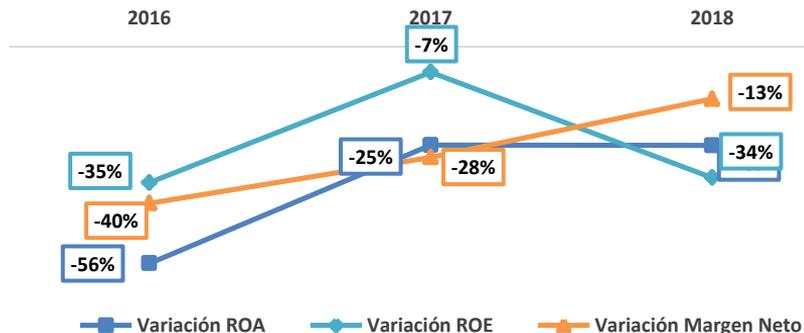
Respecto al análisis de los indicadores financieros del sector en el 2018, ROA, ROE y margen neto presentan una variación positiva respecto al año 2017.

- **Retorno de la Inversión(ROA):** En 2018, por cada \$100 de Activos se generaron \$3.15 de Utilidad Neta.

- **Rentabilidad Financiera (ROE):** En el 2018, por cada \$100 invertido por los accionistas, la empresa generó \$17.49 de Utilidad Neta.

- **El Margen Neto:** En el 2018, por cada \$100 de Ventas quedaron para los propietarios \$8.60 de Utilidad Neta.

Variación Interanual - Indicadores Financieros



Fuente: SRI

Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

## VENTAS DOMÉSTICAS

### Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

### Promoción inmobiliaria

La actividad de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados del 2018 disminuyó en alrededor del 8% con respecto al 2017. De igual forma en la actividad de promoción inmobiliaria.

Años	Ventas (Millones \$)
2015	900.34
2016	864.45
2017	821.45
2018	757.55

Años	Ventas (Millones \$)
2015	90.90
2016	89.58
2017	84.61
2018	77.55

Ventas (Millones de \$)



Ventas (Millones de \$)



Fuente: SRI

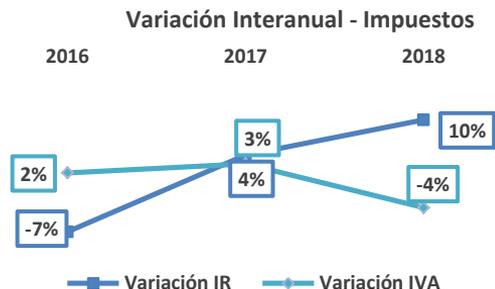
Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

# IMPUESTO A LA RENTA E IVA CAUSADO

## Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

El IR en el 2018 creció 10% y el IVA disminuyó en 4% con respecto al 2017.

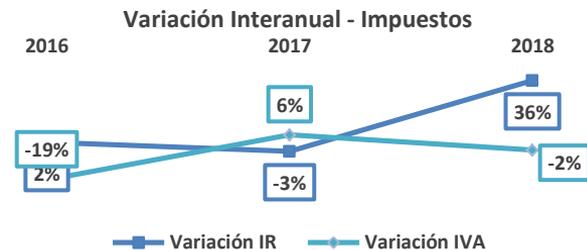
IMPUESTOS (Millones \$)	2015	2016	2017	2018	Abril-2019
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	41.24	38.29	39.98	43.87	
IVA CAUSADO	39.88	40.57	41.83	40.36	9.39
Total general	<b>81.12</b>	<b>78.86</b>	<b>81.82</b>	<b>84.23</b>	<b>9.39</b>



## Promoción inmobiliaria

El IR en el 2018 aumentó 36% con respecto al 2017, sin embargo el IVA recaudado del sector disminuyó en 2%.

IMPUESTOS (Millones \$)	2015	2016	2017	2018	Abril-2019
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	14.54	14.86	14.44	19.66	
IVA CAUSADO	0.50	0.40	0.43	0.42	0.08
Total general	<b>15.04</b>	<b>15.27</b>	<b>14.87</b>	<b>20.08</b>	<b>0.08</b>



Fuente: SRI

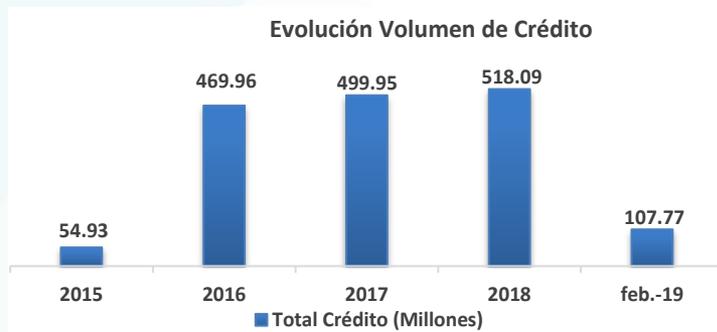
Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

# CRÉDITO

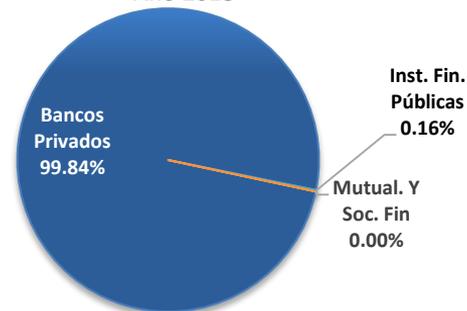
## Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

El crédito del sector aumentó en 4% de 2017 a 2018. Para febrero de 2019, se ha cubierto el 21% del monto total del 2018

SUBSISTEMA (Millones \$)	2015	2016	2017	2018	feb-19
Bancos Privados	54.91	469.46	499.95	515.47	107.77
Inst. Fin. Públicas	-	0.06	-	2.61	-
Mutualistas	0.01	0.03	0.00	-	-
Soc. Financieras	0.01	0.42	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>54.93</b>	<b>469.96</b>	<b>499.95</b>	<b>518.09</b>	<b>107.77</b>



Porcentaje de crédito por subsistema  
Año 2018

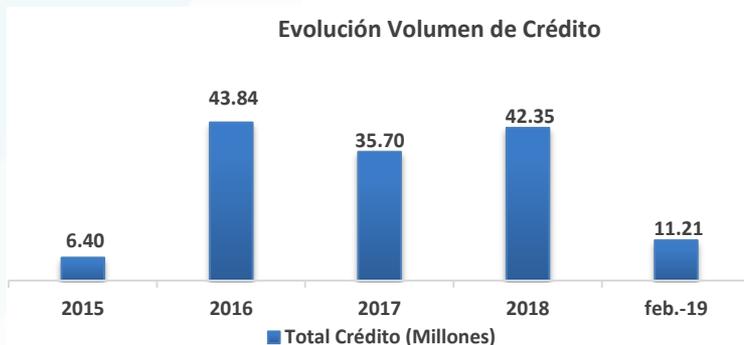


Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaborador por: Subgerencia de Análisis de Productos y Servicios

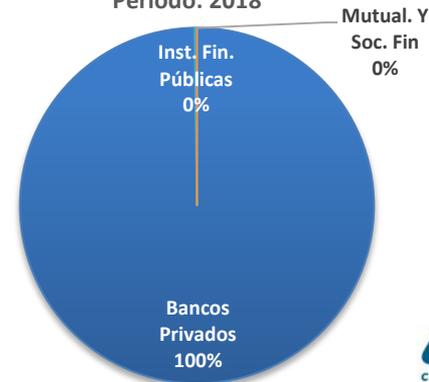
El crédito del sector en el 2018 aumentó en **19%** respecto al año 2017. Para febrero 2019 se alcanzó a cubrir en un **26%** del monto de 2018.

SUBSISTEMA (Millones \$)	2015	2016	2017	2018	feb-19
Bancos Privados	6.40	43.84	35.40	42.35	11.21
Inst. Fin. Públicas	-	-	0.30	-	-
Mutualistas	-	0.00	-	-	-
Soc. Financieras	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6.40</b>	<b>43.84</b>	<b>35.70</b>	<b>42.35</b>	<b>11.21</b>



Porcentaje de crédito por subsistema

Periodo: 2018



## CONCLUSIONES

- La provincia del Guayas lidera en cuanto a la actividad de compra-venta de bienes inmuebles con un 77% de participación en el mercado; mientras que, Pichincha lidera con una participación del 52% en las actividades de promoción inmobiliaria, seguida de Guayas con 27%.
- La participación del sector de actividades inmobiliarias en el PIB es de 4.63% en el 2017, por debajo de los años anteriores.
- La producción del sector presenta una reducción en el periodo observado, con una fuerte caída del 6% del 2016 al 2017.
- Las ventas del 2017 al 2018 se redujeron en un 8% para ambas actividades del sector.
- La actividad de promoción inmobiliaria reflejó un crecimiento del 19% en el monto adquirido por crédito del 2017 al 2018, mientras que, el nivel de crédito para la actividad de compra-venta solo ha crecido en un 4% en el mismo periodo. Para ambos casos, los montos provienen por parte de la banca privada en casi el 100%.



CREANDO FUTURO NACIONAL

[www.cfn.fin.ec](http://www.cfn.fin.ec)



Corporación Financiera Nacional



@CFN\_ECUADOR