

## Resumen

El presente trabajo tiene como objetivo establecer la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, en el período 2010-2022, con el propósito de emitir recomendaciones que ayuden a mejorar los procesos de otorgamiento de crédito y por tanto agilizar su desembolso. La metodología utilizada tuvo un enfoque cualitativo, se investigaron algunos trabajos relacionados con el déficit habitacional, así como memorias, rendición de cuentas e informes elaborados por el BIESS. Se realizaron, además, entrevistas a funcionarios del sector privado y personal calificado del BIESS, para contar con sus opiniones y recomendaciones. Se analizaron las ventajas del crédito hipotecario otorgado por el BIESS en relación con los créditos que otorga la banca privada, así como las cifras de colocación en monto y volumen de créditos. Por último, se relacionaron el número de operaciones otorgadas por el Sistema Financiero y el BIESS con el número de habitantes con déficit habitacional, presumiéndose que existe una relación débil donde al colocar mayor número de créditos disminuye el déficit habitacional, en esta misma línea y al comparar los montos de créditos concedidos por el sistema financiero con el número de habitantes con déficit habitacional se presume que existe una relación fuerte entre las dos variables y al realizar la misma comparación, pero con los montos de créditos concedidos por el BIESS se presume que existe una relación moderada. Con estos antecedentes se confirma la presunción de que el crédito hipotecario del BIESS creció significativamente, logrando mantenerse durante el período de estudio como el principal proveedor de créditos hipotecarios con condiciones de crédito más ventajosas dentro del segmento inmobiliario. Finalmente, se enuncian varias recomendaciones de proceso y políticas para mejorar los índices de déficit habitacional en el Ecuador apalancándose en la colocación de créditos hipotecarios.

*Palabras clave:* déficit habitacional, crédito hipotecario, proceso de crédito, mercado inmobiliario

## **Abstract**

With the present work we intend to offer objectives to establish the incidence of the BIESS mortgage loan in the housing deficit in Ecuador, in the period 2010-2022, with the purpose of issuing recommendations that help to improve the processes of granting credit and therefore expedite its processing disbursement. The methodology used had a qualitative approach, some works related to the housing deficit were investigated, as well as reports, accountability, and reports prepared by the BIESS. In addition, interviews were conducted with private sector officials and qualified BIESS personnel to obtain their opinions and recommendations. Meanwhile, the advantages of the mortgage loan granted by the BIESS in relation to the loans granted by private banks were analyzed, as well as the placement figures in the amount and volume of loans granted by the BIESS, private banking, as well as the placement figures in amount and volume of credits. Finally, the number of operations presented by the Financial System and the BIESS was related to the number of inhabitants with a housing deficit. It is assumed that there is a weak relationship where placing more credits reduces the housing deficit, in the same vein and by comparing the amounts of credits granted by the financial system with the number of inhabitants with a housing deficit, it is assumed that there is a strong relationship between the two variables. By making the same comparison, but with the amounts of credits granted by the BIESS it is presumed that there is a moderate relationship. According to this background, the presumption that the BIESS mortgage loan grew significantly is confirmed, managing to remain during the study period as the main provider of mortgage loans with more advantageous credit conditions within the real estate segment. To conclude, there are several recommendations for processes and policies to improve housing deficit rates in Ecuador by mortgage credit.

*Key words:* housing deficit, mortgage credit, credit process, real estate market