

SECTOR CONSTRUCCIÓN Ecuador: Sectorial

Con información al 30 de septiembre de 2023

Quito, 19 de marzo de 2024

Equipo de Análisis

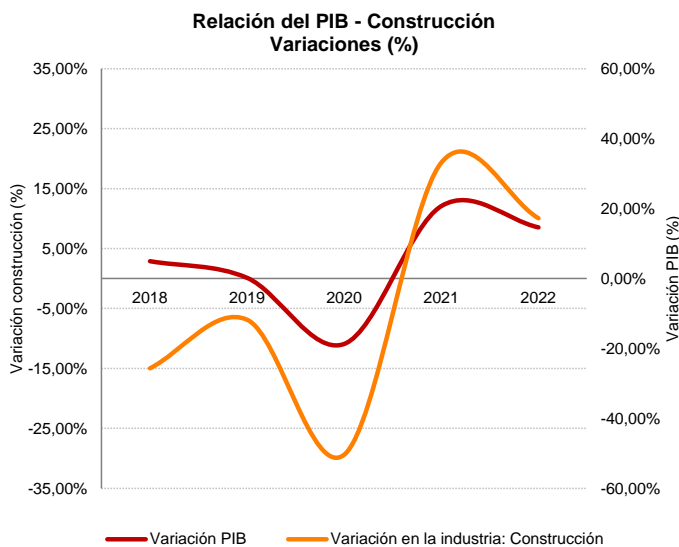
Ing. Paula Berrú
pberru@ratingspcr.com

Econ. Yoel Acosta
yacosta@ratingspcr.com

(593) 2 450 1643

Análisis de la construcción al tercer trimestre de 2023

En años previos, la construcción había demostrado un incremento importante. Lograr sostener el elevado ritmo de crecimiento que se observó en la construcción hasta 2014 conlleva un desafío importante, no solo para el sector en cuestión, sino también para la economía en su totalidad. Los niveles considerables de inversión pública y liquidez previos facilitaron el crecimiento tanto de este sector como de otros. Este desarrollo estuvo en sintonía con un aumento en los recursos públicos. No obstante, tras una pandemia como la de 2020 y en la situación actual, Ecuador se enfrenta a un panorama diferente, caracterizado por menores ingresos derivados de la venta de petróleo, la necesidad de cumplir con pagos de deuda y una situación de inseguridad generalizada en el país que generaría incertidumbre en la demanda y una muy certera reducción en la asignación de recursos hacia obras públicas.



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: PCR

En un análisis de los últimos cinco años, de acuerdo con las cifras del BCE de las Cuentas Nacionales Trimestrales¹, de 2018 a 2019, el sector decreció en -6,89%, en tanto que, en 2020 con la paralización de actividades para frenar el contagio de Covid-19, la construcción experimentó una caída anual del -29,39%. Para el 2021, se percibe una notable recuperación al incrementar en +19,32% respecto a su periodo similar anterior y, al 2022, la variación fue de +10,04%, pues durante 2021 y 2022 las restricciones de aforo fueron menos estrictas y se impulsó el proceso de vacunación para retornar al ejercicio de las actividades productivas; no obstante, el aporte nominal de la construcción al PIB aún se mantiene en una cifra por debajo de lo observado previo a la pandemia.

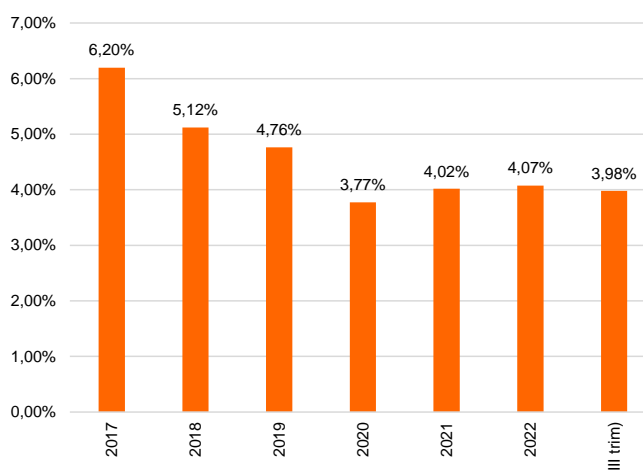
¹ Datos que incorporan por primera vez utilizan la nueva metodología de base móvil, que considera como año de referencia el 2018.

Con relación a la participación del sector en el total del PIB, en 2017 este porcentaje se ubicó en 6,20% (US\$ 6.474,06 millones), siendo la representación más alta desde 2006. A partir de entonces, la ponderación de la construcción en el PIB se redujo hasta 3,77% en el 2020, recuperándose ligeramente en los años siguientes, de tal forma que, a finales de 2022, el aporte de la construcción al PIB llegó al 4,07% y al tercer trimestre de 2023, la representación se ubicó en 3,98%.

Al tercer trimestre de 2023², la construcción alcanzó un valor nominal acumulado de US\$ 3.565,31 millones, cifras preliminares que demostrarían un ligero incremento de +0,66% (US\$ +23,39 millones) con relación a septiembre 2022. Este comportamiento se explica por un menor gasto en obra pública que viene gestándose desde el

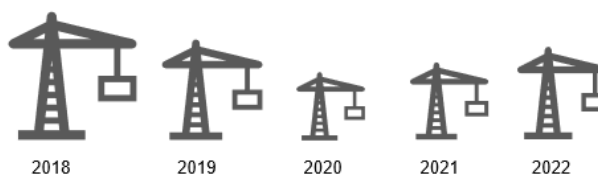
inicio de 2018, pues la inversión estatal se vino en picada desde 2018 y mantiene una lenta recuperación, rubro que compone una parte importante del sector de la construcción y la generación de empleo.

Evolución de la construcción en el PIB Participación (%)



Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: PCR

Gasto en inversión en obras públicas ³	
Año	Monto (millones de US\$)
2018	512,41
2019	321,92
2020	207,48
2021	227,15
2022	301,03
2023- I semestre	90,59



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas / Elaboración: PCR

En septiembre de 2023, el Banco Central modificó la proyección de crecimiento económico de dicho año, reduciéndola a 1,5%, lo cual representa una disminución de -1,1 p.p. en comparación con la previsión de marzo 2023 (2,6%). El Banco Central del Ecuador destaca que esta revisión se ve principalmente influenciada por la disminución en la producción petrolera debido a la decisión de los ecuatorianos de suspender las operaciones en el Bloque 43 – ITT, así como posibles impactos del Fenómeno de El Niño. En consecuencia, la proyección de crecimiento para 2024 se sitúa en un 0,8%. Otras entidades también han ajustado sus previsiones de crecimiento; por ejemplo, el FMI bajó en -0,1 p.p. la previsión de crecimiento de 3,0% a 2,9%⁴, en tanto que Fitch Ratings redujo su estimación del 1,6% al 1,4%.

Por otra parte, el presente análisis también considera las cifras reportadas por las Estadísticas de Edificaciones (ESED), estudio estadístico que proporcionar información estadística trimestral del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. La metodología empleada consiste en un levantamiento de información mediante un formulario físico, y registros administrativos gestionados en las oficinas de los GAD municipales (15 GADs⁵). Los datos se encuentran disponibles hasta el III trimestre de 2023.

Dentro del estudio del ESED, se observó que los permisos de construcción mostraron un incremento interanual de septiembre 2021-2022 de +3,82% (+436 permisos), sin embargo, de septiembre 2022-2023, este número bajó en -20,56% (-2.437 permisos), ubicándose en 9.417 permisos al III trimestre de 2023. Por su parte, las edificaciones proyectadas a construir pasaron de 14.433 de septiembre 2021 a 23.228 a septiembre de 2022, lo que significa un crecimiento de +60,94% (+8.795) y al III trimestre de 2023, este número se contrajo en -27,65% (-6.422).

² Reporte más actual presentado por el BCE a la fecha de realización de este informe, enero – febrero 2024.

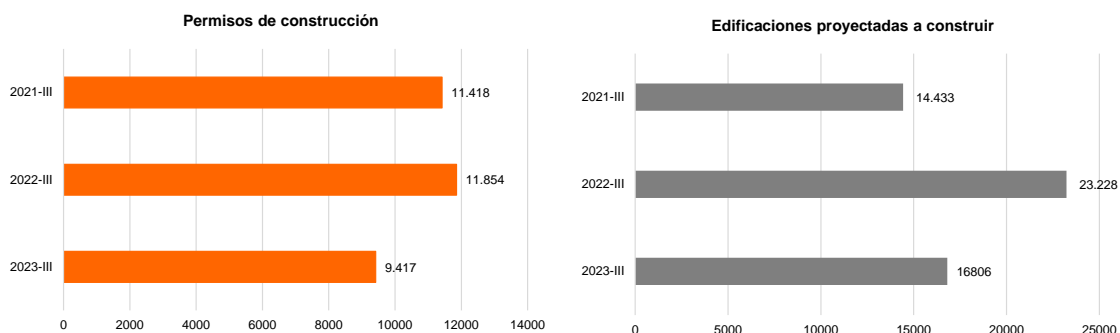
³ Cifras publicadas en los informes de ejecución del PGE de 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y del primer semestre de 2023 obtenidos de la página del Ministerio de Finanzas.

⁴ Para 2024, el FMI prevé un crecimiento de 2,8 % para Ecuador.

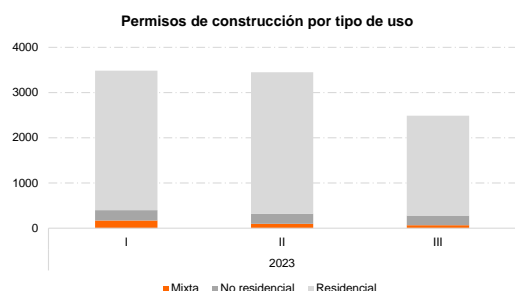
⁵ Los GADs municipales tomados en cuenta son: Guayaquil, Quito, Cuenca, Ambato, Riobamba, Loja, entre otros. Estos representan el 60% en permisos de construcción frente a la cobertura nacional.

Año	Trimestre	Permisos de construcción	Edificaciones proyectadas a construir
2021	I	3.272	4.083
	II	4.019	5.088
	III	4.127	5.262
	IV	3.809	4.509
	Subtotal III trim.	11.418	14.433
	Total	15.227	18.942
2022	I	3.885	7.642
	II	3.970	7.696
	III	3.999	7.890
	IV	4.086	7.161
	Subtotal III trim.	11.854	23.228
	Total	15.940	30.389
2023	I	3.482	5.963
	II	3.447	5.918
	III	2.488	4.925
	Subtotal III trim.	9.417	16.806

Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración: PCR



Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración: PCR



Los permisos de construcción se emplearon en su mayor parte para viviendas de tipo residencial, seguidas de aquellas de tipo no residencial y finalmente, una mínima porción de tipo mixto

Año	Trimestre	Mixta	No residencial	Residencial
2023	I	169	230	3.083
	II	97	223	3.127
	III	66	212	2.210

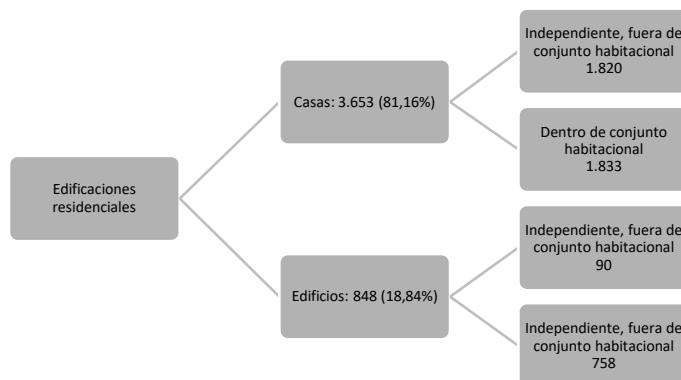
Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración: PCR

Comparado con su periodo similar de 2022, se observó una disminución en la construcción de edificaciones en todos los cantones. Asimismo, Quito (44,39%), Guayaquil (9,73%) y Cuenca (9,58%) fueron los cantones con mayor participación en este declive.

Ciudad	III trimestre 2022		III trimestre 2023	
	Número	Ponderación (%)	Número	Ponderación (%)
Samborondón	56	0,71%	26	0,53%
La Libertad	47	0,60%	44	0,89%
Manta	340	4,31%	61	1,24%
Daule	425	5,39%	62	1,26%
Durán	136	1,72%	64	1,30%
Machala	124	1,57%	104	2,11%
Portoviejo	185	2,34%	126	2,56%
Riobamba	203	2,57%	160	3,25%
Ibarra	304	3,85%	207	4,20%
Ambato	271	3,43%	257	5,22%
Loja	392	4,97%	328	6,66%
Santo Domingo	455	5,77%	349	7,09%
Cuenca	533	6,76%	472	9,58%
Guayaquil	891	11,29%	479	9,73%
Quito	3528	44,71%	2.186	44,39%
Total	7.890	100,00%	4.925	100,00%

Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración: PCR

Ahora, de las edificaciones residenciales a construir durante el III trimestre de 2023 (4501), los proyectos de casa y edificios, en su mayor parte, se ubican dentro de conjuntos habitacionales (casas:81,16% y edificios: 18,84%.



Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración: PCR

Edificación por tipo de obra



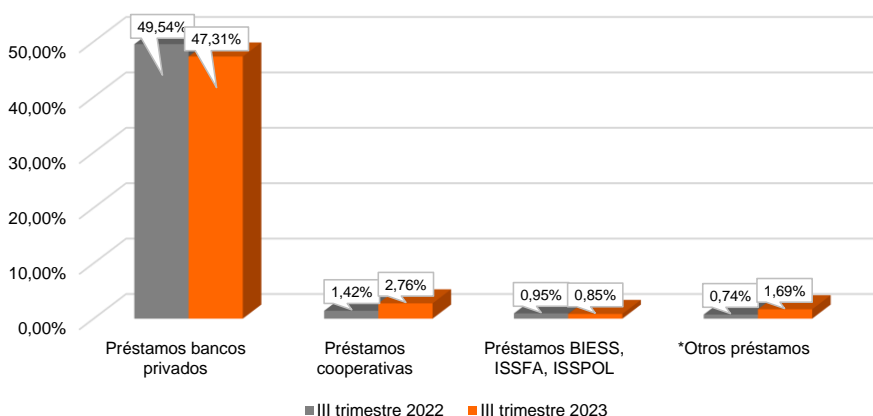
De igual manera, el documento destaca que el 81,1% de los permisos de construcción tramitados para 2022 se realizaron para la edificación de nuevas unidades, mientras que, el 17,0% corresponde a ampliación y el 1,9% restante para reconstrucción.

Tipo de obra	Número	Ponderación
Nueva construcción	4.193	85,14%
Ampliación	633	12,85%
Reconstrucción	99	2,01%
Total	4.925	100,00%

Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración: PCR

Las fuentes predominantes de financiamiento de las edificaciones a construirse, al tercer trimestre de 2023, consistieron en recursos propios, mientras el 52,61% se derivó de préstamos, siendo los préstamos otorgados por bancos privados la forma de financiamiento más recurrente.

Financiamiento edificaciones



Fuente: ESED III trimestre 2023 / Elaboración PCR

Conforme con el párrafo anterior, en Ecuador, la financiación de la actividad inmobiliaria proviene de diversas fuentes, como bancos, mutualistas, cooperativas, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) y el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional (ISSPOL). Los bancos privados son los principales proveedores de créditos hipotecarios, seguidos por las mutualistas y cooperativas.

Desde 2018, el BIESS ha reducido su participación en la emisión de créditos, permitiendo que las instituciones financieras privadas ganen terreno en ese segmento del mercado. Según las cifras proporcionadas por el BIESS, para 2023 se proyectó entregar 764 millones de dólares para créditos hipotecarios, mientras que para el 2022 pasado fueron algo más de 600 millones para este segmento.

En 2024, conforme al nuevo Salario Básico Unificado (SBU) que se fijó en US\$ 460, el programa de financiamiento respalda la adquisición de viviendas de interés social (VIS) por hasta US\$ 81.800 (equivalente a 178 SBU) y viviendas de interés público (VIP) con valores desde US\$ 81.885 hasta US\$ 105.340 (equivalente a un rango de 178,01 hasta 229 SBU). Este apoyo incluye un depósito inicial del 5% y un plazo de hasta 25 años. Esta adaptación ha brindado a las familias la oportunidad de elegir viviendas con mayor amplitud o mejor ubicación.

De acuerdo con el APIVE (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador) durante los primeros seis meses de 2023, las cifras de reservas netas de vivienda muestran una reducción anual del -28,4% en comparación con el mismo período de 2022, y una disminución del -33,4% con relación al mismo lapso de 2019. Si se compara la variación de las reservas en 2023 con el peor año de la serie previa a la pandemia (2016), se evidencia un cambio negativo del -5,4%, mientras que si se contrastan las reservas de 2023 con el mismo período del año de mayor desempeño en la serie (2012), la variación anual es de -64,5%.

Asimismo, hasta mayo 2023, el APIVE explica que las instituciones financieras privadas incrementaron su participación en el total de créditos hipotecarios respecto al año anterior, alcanzando el 69%, mientras que el BIESS redujo su participación al 31%. Con relación a los préstamos otorgados por el Sector Financiero Popular y Solidario hasta mayo de 2023 (sumando US\$ 517,3 millones), se observa un aumento del 9,8% (equivalente a US\$ 46,3 millones) en comparación con el mismo período en 2022 (US\$ 471 millones). En contraste, el BIESS mostró una disminución anual del -13,3% (equivalente a US\$ 35,7 millones) en la suma total de créditos hipotecarios otorgados en los primeros cinco meses del 2023, pasando de US\$ 268,2 millones en el mismo período de 2022 a US\$ 232,5 millones en 2023. Actualizando la participación del BIESS en la colocación de créditos hipotecarias, está bajó a 30% a enero 2024.

De igual manera, para 2024 el IESS tomará US\$1.408 millones del fondo de préstamos del BIESS para pagar las pensiones de los jubilados, decisión que afectará la oferta de créditos hipotecarios y quirografarios. Y de acuerdo con el medio digital Primicias, hasta 2025 alcanzarán los recursos públicos para crédito de vivienda subsidiada, más conocidos como créditos VIS y VIP (viviendas de interés social y público).

Paralelamente, se anticipa repercusiones desfavorables debido a la inminente llegada del Fenómeno de El Niño, la incertidumbre política y las restricciones en el acceso al crédito, afectando alrededor de 10.000 acuerdos de compra y venta de viviendas que deberían concretarse en 2023 y 2024. Y, a esto se suma una posible disminución en la demanda de viviendas propias debido a un clima de inseguridad y la declaración de conflicto armado interno declarado el 9 de enero de 2024 por el Estado.

Por último, se agrega que el 6 de febrero de 2024, la Asamblea Nacional aprueba en la ley para enfrentar el conflicto armado interno que la tarifa del impuesto al valor agregado (IVA) se reduzca siete puntos porcentuales para los materiales de construcción, pasando de 12% a 5%, una medida que ayudaría a reactivar esta industria y crear empleo, la disminución del IVA en los materiales de construcción tendrá impactos positivos no solo en la industria inmobiliaria, sino también en la población en general. Sin embargo, esto será especialmente beneficioso si se incluyen los insumos utilizados en la producción de estos materiales, según indican representantes del sector. La expectativa es conocer la lista de productos que quedarán exentos, y se espera que esta medida se complemente con otras acciones, como facilitar el acceso al crédito.

En síntesis, el sector de la construcción no ha logrado la recuperación esperada postpandemia, efecto que viene causado por un menor gasto en inversión en obra pública un gran componente del sector, el mismo que a su vez se vio más afectado en 2020 por la emergencia sanitaria y el cual demuestra una paulatina recuperación hasta el primer semestre de 2023, de conformidad a las cifras oficiales publicadas más actuales. No obstante, a enero de 2024, tras la declaración de conflicto armado interno, no se visualiza un panorama promisorio para el sector de la construcción, puesto que el Estado está trasladando todos los esfuerzos hacia la seguridad. Por el lado de la demanda de vivienda desde el sector privado, durante 2023 los gremios reportan menos unidades reservadas, el BIESS destinaría menos recursos para créditos para cubrir el pago de jubilaciones en 2024 y, finalmente, el Fenómeno del Niño también se agrega a la lista de inconvenientes que golpean al sector constructor. A todo esto, el Estado, en un intento por reactivar este sector y crear empleo, redujo el IVA en los materiales de construcción, no obstante, la medida sería beneficiosa siempre que se incluyan también los insumos que se utilizan en la fabricación de materiales de construcción.

Referencias

Banco Central del Ecuador. (s.f.). *Cuentas Nacionales Trimestrales*.
El Universo. (23 de enero de 2023). Biess proyecta entregar \$ 4.874 millones en créditos y \$ 2.000 millones al sector público en el 2023.

El Universo. (9 de febrero de 2024). Rebaja del IVA para materiales de construcción tendrá efecto si incluye insumos de fabricación.

Expreso. (11 de abril de 2023). El FMI baja la proyección de crecimiento de Ecuador para 2023 a 2,9 %.

Gremio constructor exhorta al Biess a incrementar de 'manera urgente' los créditos hipotecarios. (2024 de Enero de 2024).

INEC. (Diciembre de 2023). *Boletín Informativo N°03-2023-ESED*.

INEC. (diciembre de 2023). *Estadística de Edificaciones (ESED) - Permisos de construcción - III trimestre 2023*.

Ministerio de Finanzas. (s.f.). *Biblioteca - Informes de Ejecución del Presupuesto General del Estado: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y III trimestre 2023*. Obtenido de <https://www.finanzas.gob.ec/biblioteca/>

Primicias. (17 de enero de 2023). Biess inyectará USD 4.900 millones en créditos a afiliados en 2023.

Primicias. (30 de agosto de 2023). El Niño e incertidumbre ponen en riesgo 10.000 reservas de vivienda.

Primicias. (18 de septiembre de 2023). Hasta 2025 alcanzan los recursos públicos para crédito de vivienda subsidiada.

Zafrero. (12 de abril de 2023). La construcción en Ecuador: un motor para la economía y el empleo.

 info@ratingspcr.com

 Pacific Credit Rating

 www.ratingspcr.com

PCR | PACIFIC
CREDIT
RATING