

## CAPITULO I

### 1 ANALISIS ECONOMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

#### 1.1 FACTORES ECONOMICOS

##### 1.1.1 PRODUCTO INTERNO BRUTO

La industria de la construcción es sin duda, uno de los principales factores para el desarrollo económico y social de un país. El sector de la construcción es considerado el motor dinamizador de la economía, puesto que genera encadenamientos con gran parte de las ramas comerciales e industriales del país.

En este sector participa el Estado a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial y edificación, mientras que el sector privado participa especialmente en la construcción de vivienda y edificaciones, aportando conjuntamente al PIB de la economía nacional.

La construcción es un indicador clave de la evolución de la economía; así, cuando esta última está atravesando momentos difíciles, y por el contrario, en épocas de bonanza económica la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos de la economía.

El Producto Interno Bruto es resultado de la producción total de bienes y servicios producidos por los factores de producción en un periodo determinado.

PRODUCTO INTERNO BRUTO

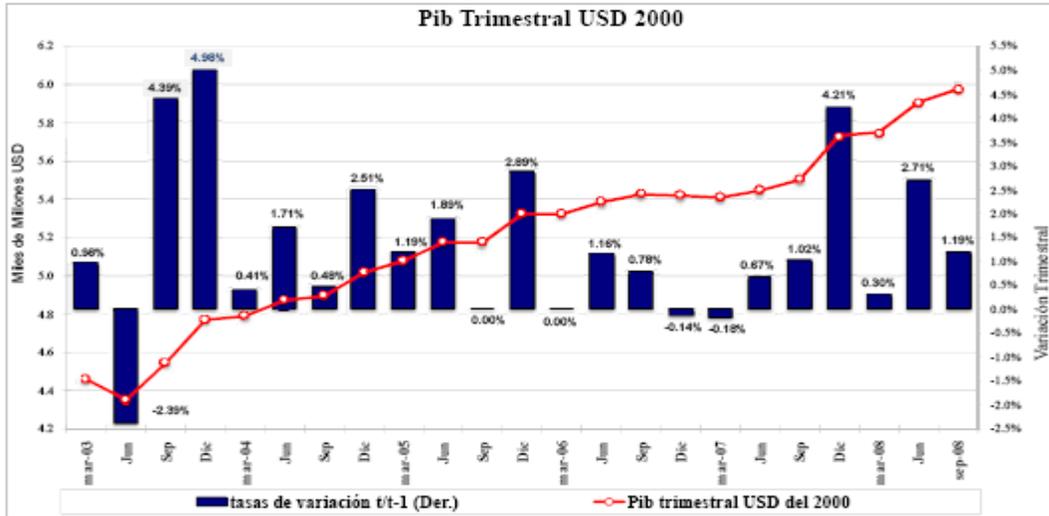


Gráfico 1.1

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

El Producto Interno Bruto en el tercer trimestre del 2008 (Gráfico 1.1) reporta un crecimiento trimestral de 1.19%, respecto al segundo trimestre del 2008, lo que evidencia un dinamismo de la economía iniciándose en el tercer trimestre del 2007. Este crecimiento se debe a los altos precios del petróleo y a la inversión petrolera.



Gráfico 1.2

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

Las actividades económicas que determinaron el crecimiento del PIB en el tercer trimestre del 2008, fueron (Gráfico 1.2): el de la Construcción con un 8.6%; debido al incremento de la inversión a través de la construcción de obras de infraestructura básica, vial, residencial y no residencial; sumado a un aumento de la producción de todas las ramas ligadas a este sector.

Otros elementos del PIB con un 4.89%, Gobierno General 2.53%, Intermediación Financiera 2.18%, Transporte 2.09% etc. Existiendo también actividades económicas que presentaron reducciones del valor agregado como: Minas y Petróleo con un -1.30%, Agricultura -1.34%, Refinación de petróleo -8.63% etc.



Gráfico 1.3

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

En el tercer trimestre del 2008 la industria de la construcción estuvo distribuida de la siguiente manera (Gráfico 1.3): La obra pública contribuyo con un 49%, obras de infraestructura habitacional entre pública y privada un 21% y el otro 30% restante estuvo distribuida en otro tipo de obras. Otro factor interesante, fue el crecimiento en un 1.48% de las autorizaciones de permisos de construcción por parte de los municipios del país.

### 1.1.2 CREDITO HIPOTECARIO BANCA PRIVADA

Actualmente el crédito hipotecario se ha regularizado según la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, al llegar a un acuerdo con el Gobierno, que propone la compra de la cartera hipotecaria del IESS, siempre y cuando se rijan las mismas tasas de crédito hipotecario que se manejaban en el 2008 con un plazo de 15 años y no de 7

años como sucede actualmente, lo que beneficiaría al sector de la construcción, el mismo que ha vivido una incertidumbre e inestabilidad durante estos dos últimos meses.

A esto se suma que la capacidad de pago sea del 30% del ingreso mensual. Actualmente los bancos tienen una cartera hipotecaria de \$1200 millones de dólares, de este total un 40% correspondería a los afiliados de IESS.

### 1.1.3 INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El índice de Precios al consumidor, es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de los precios correspondientes a los bienes y servicios de consumo, adquiridos por los hogares en un periodo determinado.

#### *Evolución del Índice de Precios al Consumidor*

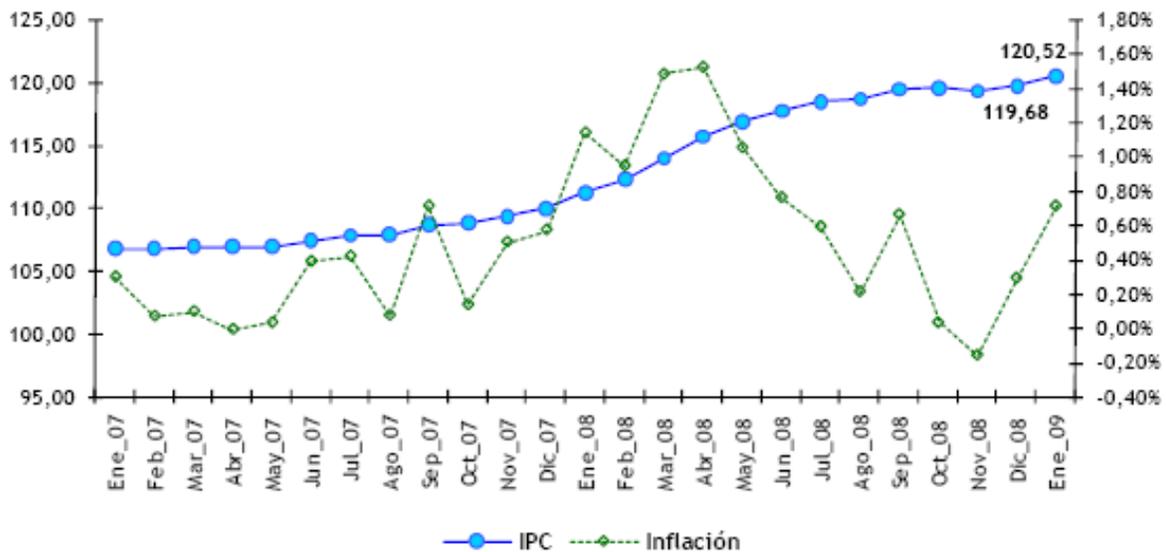


Gráfico 1.4

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2009

El Índice de Precios al Consumidor correspondiente al mes de Enero del 2009 fue de 120,52, si se lo compara con el Índice del mes anterior que fue el de 119,68 la inflación mensual es de 0,71%, comparando con el índice de Enero del 2008 que fue de 111,22 la inflación anual asciende al 8,36%; teniendo así una inflación en lo que va del año de 0,71, lo que significa una reducción del consumo ya que el nivel de ingresos han permanecido constantes.

### 1.1.4 INFLACION ANUAL

La inflación se define como un proceso de elevación continua y sostenida del nivel general de precios en una economía, o lo que es lo mismo un descenso continuado en el valor del dinero. El dinero pierde valor cuando no se pueden adquirir la misma cantidad de bienes o servicios, como se lo podía adquirir anteriormente.

#### INFLACION

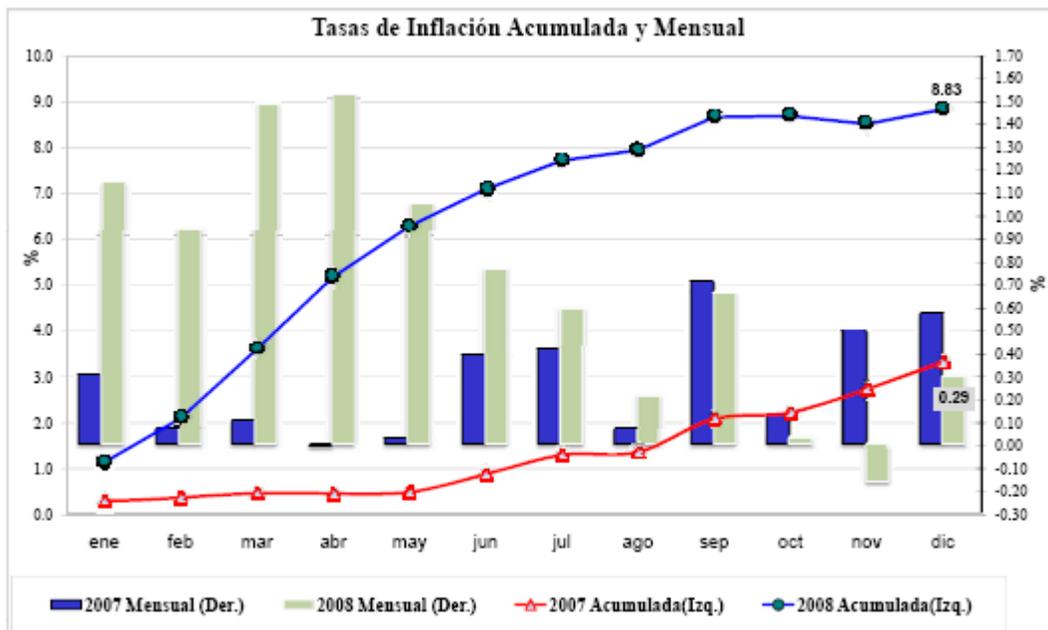


Gráfico 1.5

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

Como se puede observar en el Gráfico 1.5, la inflación anual en el mes de enero del 2009 fue de 8,36%, siendo inferior a la presentada en el mes de diciembre del 2008 con una inflación del 8,83%, esta inflación se ha ido incrementando por diferentes factores, como la escases de insumos para la producción, especulación de algunos bienes y servicios, también es importante analizar otros aspectos como el reajuste de los salarios a principios de año, ya que el incremento salarial para el 2008 fue mayor que la inflación generada en ese mismo año.

Otros factores que incidieron en el aumento de la inflación fue la incertidumbre política, las políticas impuestas por el gobierno y las calamidades climáticas; como el invierno que azoto especialmente la costa ecuatoriana sumandos también a otros factores externos.

*Inflación anual de los últimos seis años*

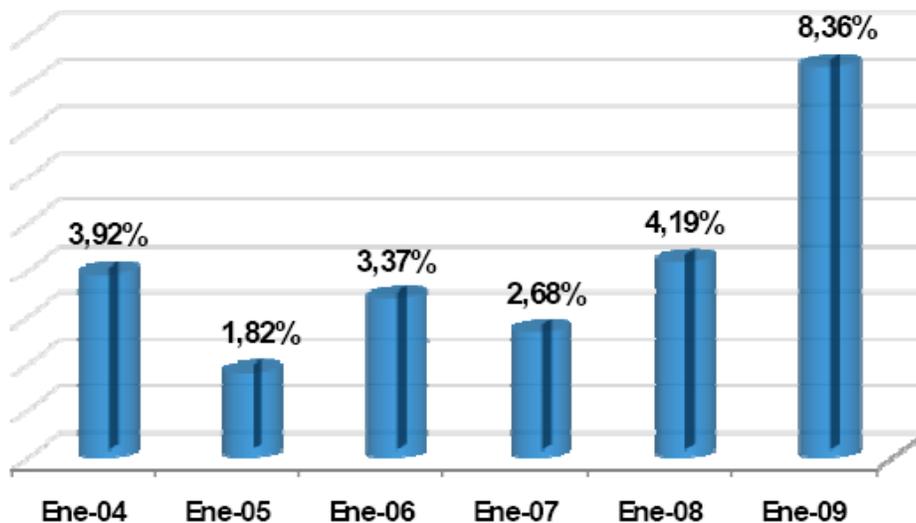


Gráfico 1.6

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2009

Al comparar la inflación anual y acumulada del mes de enero de los últimos años se puede evidenciar que en 2009 es superior a los registros presentados a partir del año 2004, registros que se han mantenido con diferencias en 1% exceptuando el del 2005 que tuvo una baja en 2.10%.(Grafico 1.6)

### **1.1.5 REMESAS MIGRANTES**

El fenómeno de la migración ha sido uno de los factores más importantes para la economía nacional, ya que es considerado uno de los ingresos más representativos después del petróleo.

Según estudios realizados por El Banco Central entre los meses de Octubre y Diciembre, los ecuatorianos residentes en el exterior mandaron a sus familias 643,9 millones de dólares, registrándose una disminución en un 22% con respecto al mismo trimestre del año anterior; en donde ingresaron 825,6 millones de dólares.

Esta disminución se debe a la recesión económica que está viviendo las economías de Estados Unidos y Europa. Estados Unidos es el país que más remesas representa con el 46,4%, seguido por España con un 40,7% y Italia con el 7,7%.

La economía norteamericana tuvo una contracción en un 3,8% en el último trimestre, siendo la mayor reducción de los últimos 26 años. El desempleo en España subió al 13,9%, situándose en el mayor nivel en los últimos 9 años.

**REMESAS DE TRABAJADORES RECIBIDAS**  
**2006 IT – 2008 4T**  
 Millones de USD Dólares

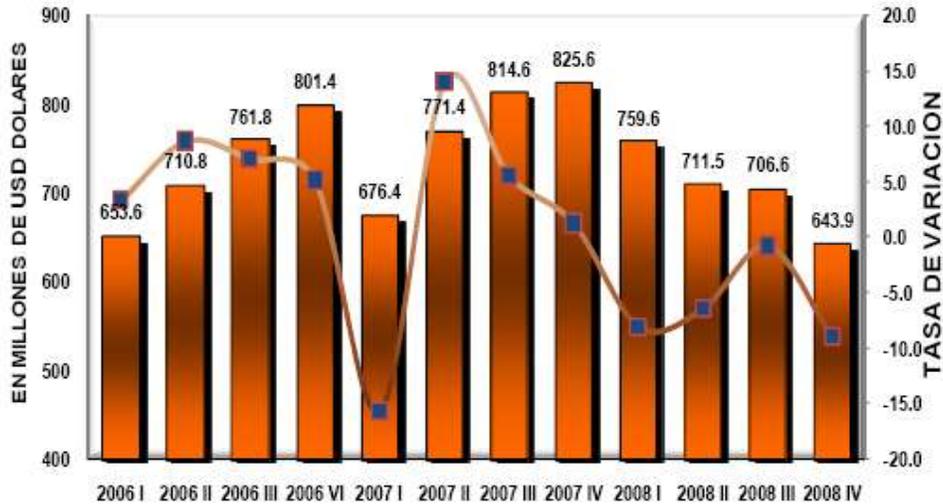


Gráfico 1.7

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

Según estudio Realizado por la Mutualista Pichincha, el 4% del total de las remesas son destinadas a la compra de vivienda. Otro dato importante es el tipo de vivienda que el migrante está dispuesto a pagar. Como se puede apreciar en el Grafico 1.8, el 63 % está dispuesto a adquirir una vivienda entre \$25.000 y \$45.000.

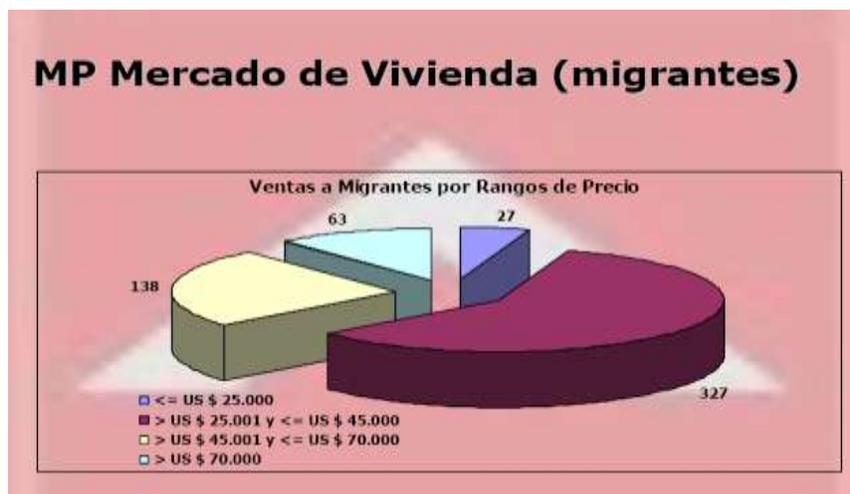


Gráfico 1.8

FUENTE: Mutualista Pichincha 2007

Las ciudades que registraron los mayores montos de remesas en el cuarto trimestre de 2008 son: Quito USD 121.4 millones, Ambato USD 22.5 millones, Riobamba USD 11.9 millones y Ibarra USD 7.4 millones, que suman un total de USD 163.2 millones y que representan el 82.2% del total de remesas recibidas en la región Interandina.

**PRINCIPALES CIUDADES BENEFICIARIAS DE REMESAS  
REGION INTERANDINA  
Cuarto Trimestre 2008**

LOCALIDAD	VALOR USD MILLONES	PARTICIPACION %
QUITO	121.4	65.9%
AMBATO	22.5	12.2%
RIOBAMBA	11.9	6.5%
IBARRA	7.4	4.0%
LATACUNGA	3.9	2.1%
SALCEDO	3.9	2.1%
ALAUSI	3.7	2.0%
OTAVALO	1.4	0.8%
TULCAN	1.0	0.5%
GUARANDA	0.9	0.5%
SANGOLQUI	0.9	0.5%
MACHACHI	0.3	0.2%
CAYAMBE	0.1	0.1%
OTRAS CIUDADES	4.8	2.6%
	184.2	100.0%

Gráfico 1.9

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

### 1.1.6 RIESGO PAIS

El riesgo país es un índice que ayuda a medir el grado de riesgo que entraña un país para las inversiones extranjeras. Los inversores buscan maximizar sus ganancias pero además tiene en cuenta el riesgo, esto es la probabilidad de que las ganancias sean menor que lo esperado o que existan pérdidas.

FECHA	VALOR
Febrero-04-2009	3928.00
Febrero-03-2009	3884.00
Febrero-02-2009	3877.00
Enero-14-2009	3829.00
Enero-13-2009	3963.00
Enero-12-2009	3958.00
Enero-09-2009	3947.00
Enero-08-2009	3937.00
Enero-07-2009	3930.00
Enero-06-2009	4039.00
Enero-05-2009	4342.00
Enero-02-2009	4720.00
Enero-01-2009	4731.00
Diciembre-31-2008	4731.00
Diciembre-30-2008	4729.00
Diciembre-29-2008	4735.00
Diciembre-26-2008	4671.00
Diciembre-25-2008	4672.00
Diciembre-24-2008	4672.00
Diciembre-22-2008	5069.00
Diciembre-19-2008	5055.00
Diciembre-18-2008	5054.00
Diciembre-17-2008	5040.00
Diciembre-16-2008	5020.00
Diciembre-16-2008	5020.00
Diciembre-15-2008	4325.00
Diciembre-12-2008	3924.00
Diciembre-11-2008	3496.00
Diciembre-10-2008	3511.00
Diciembre-09-2008	3491.00

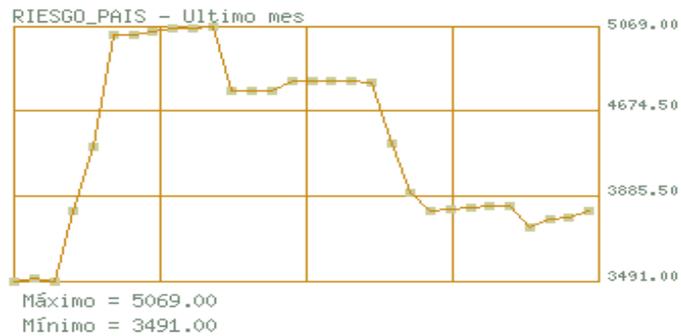


Gráfico 1.10

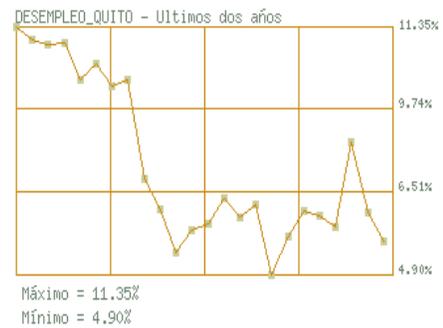
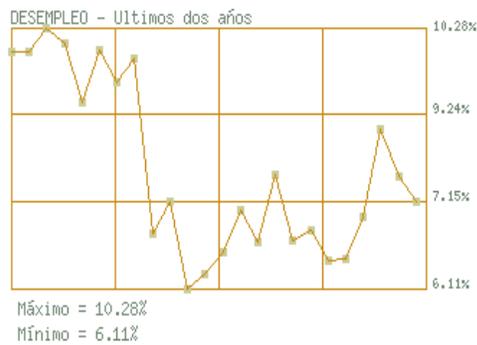
FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

El índice del riesgo país del Ecuador tuvo una baja de 867 puntos en los primeros quince días de enero, después de haber alcanzado 4.731 puntos el 31 de Diciembre del 2008. Uno de los principales motivos de la reducción de este índice; se debe al paso de \$30.47 millones que realizó el Gobierno; referente al cupón de intereses de los bonos Global 2015. (Gráfico 1.10)

El índice de posible insolvencia de la economía ecuatoriana se redujo, pese a la moratoria del Gobierno sobre los bonos Global 2012 y 2030, al aducir que fueron contratados de forma irregular.

Mantener un riego país alto lo único que genera es la disminución de las inversiones extranjeras y un crecimiento económico menor, lo que implicaría bajos niveles de desempleo y salarios.

### 1.1.7 DESEMPLEO



El nivel de desempleo y subocupación en el 2008 se ha incrementado racionalmente, especialmente desde el mes de junio, por efectos de la crisis financiera internacional que se ha está viviendo en la actualidad.

En junio y julio la tasa de desempleo se encontraba en el 6.6%, el mismo que se ha venido incrementando hasta el mes de Octubre en 8.7%. Sin embargo, a partir del mes de septiembre se evidencio una baja cerrando así el 2008 con una tasa del 7.5%.

Según estudios realizados por Senplades muestran que en el país existen unos 320 mil desempleados, frente a 1.9 millones de personas que cuentan con un empleo fijo.

La ciudad de Guayaquil es una de las ciudades con mayor tasa de desempleo, la cual se ubico en 9.5%, seguida de Quito con el 5.8% y Cuenca con un 4.4%.

En cuanto al subempleo en el mes de diciembre del 2008 se registro el 48.8%, cinco puntos menos registrado en el 2007 que fue el de 53.7%. El subempleo está compuesto también por las personas que reciben una remuneración por debajo del salario mínimo establecido.

## VARIACIÓN DEL PERSONAL OCUPADO

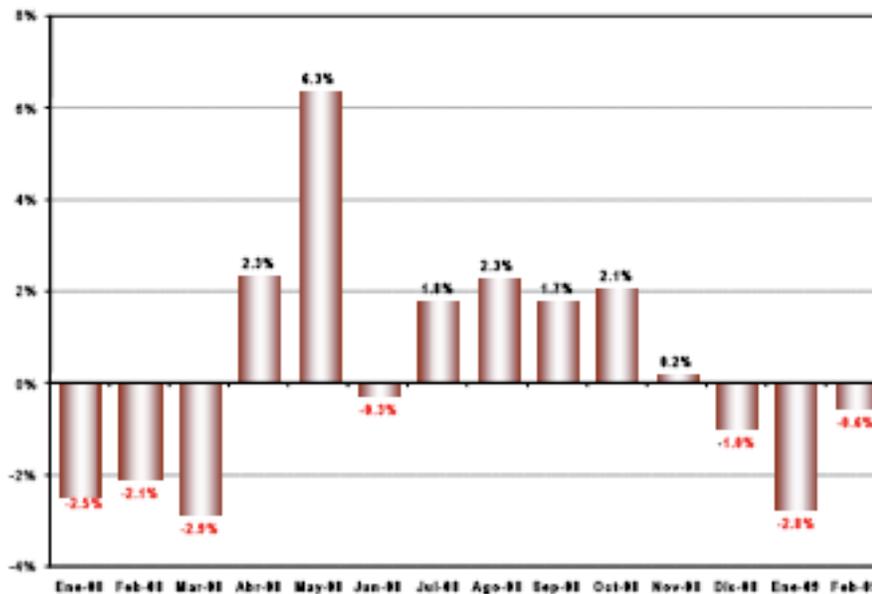


Gráfico 1.2

FUENTE: Banco Central del Ecuador 2008

Desde el mes de julio hasta noviembre, el empleo en el sector de la construcción ha aumentado. Sin embargo, a partir de diciembre se observa un decrecimiento.

Según los empresarios declaran haber disminuido su demanda laboral en 2,8% en el mes de enero, y esperan una nueva reducción de 0.6% en el mes de febrero. (Gráfico 1.11)

## 1.2 CONCLUSIONES

Una vez analizados los principales indicadores económicos detallados en este Capítulo, se puede determinar que existe una incertidumbre tanto política y económica; sumado a la crisis económica mundial que afecta directamente a nuestro país y al sector de la construcción específicamente, sin embargo se está tomando medidas para contrarrestar este problema, inyectando recursos económicos al sector financiero para darle un empuje al sector de la construcción y a las demás ramas que intervienen directamente como la comercial y la industrial.

Otro factor importante es el acuerdo que llegó la Banca Privada con el Gobierno sobre el acceso a los créditos hipotecarios, que ayudaran a contribuir notablemente para la recuperación de este sector, que ha vivido una incertidumbre durante los últimos meses

Sin embargo es necesario dar un seguimiento a los acontecimientos políticos que se van a dar en los próximos meses, como son las elecciones para nombrar al próximo Presidente.

El análisis macroeconómico que se ha desarrollado en este capítulo servirá como una herramienta para la toma de decisiones en el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario.