

## 2. ANÁLISIS MACROECONÓMICO

### 2.1. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR

A lo largo de la historia, el Ecuador ha sufrido grandes cambios políticos, económicos y sociales que han marcado el rumbo del país.

A partir del año 2000, con el establecimiento de la dolarización, el país vive en estabilidad económica, lo que ha permitido el crecimiento de las industrias, generando un mercado más competitivo.

A pesar de los altos y bajos que ha podido tener la economía del país, el sector de la construcción ha sabido mantenerse dentro del mercado, siendo también hasta la actualidad uno de los principales factores de ingresos del P.I.B. nacional, después del petróleo.

Desde el caos del sistema financiero en el año de 1999, la población perdió la confianza en el sistema bancario del país, lo cual ha influenciado en el crecimiento del sector de la construcción, ya que la inversión en bienes inmuebles aumentó considerablemente.

El Índice de Confianza Empresarial (ICE), indica que la construcción es uno de los sectores que ha reportado crecimiento en los últimos años, ubicándose en 12,4 puntos sobre el mes anterior, en diciembre del 2007<sup>1</sup>. Esto indica la solidificación periódica de la industria de la construcción.

A pesar de que el sistema bancario en los últimos años ha logrado recuperar parcialmente la confianza de la gente, no es suficiente y aún en la actualidad se percibe el nerviosismo y la preferencia de inversión en bienes inmuebles.

Tanto la dolarización como la estabilidad que generó, la subida del precio del petróleo, las remesas de migrantes enviadas al país y algunos otros factores que han influenciado a la estabilidad económica del país, son los responsables del crecimiento de la industria de la construcción generando un cambio positivo para el sector.

---

<sup>1</sup> <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Encuestas/EOE/eoe200712.pdf> , Fecha: 5 marzo 2008

## 2.2. INFLACIÓN

La inflación se mide estadísticamente con base en el Índice de Precios al Consumidor del Área Urbana.

La dolarización ha provocado la estabilidad de los procesos inflacionarios, bajando los índices y manteniéndolos en niveles que han beneficiado a la industria de la construcción, con una tendencia a la estabilidad de precios hasta el cierre del año 2007.

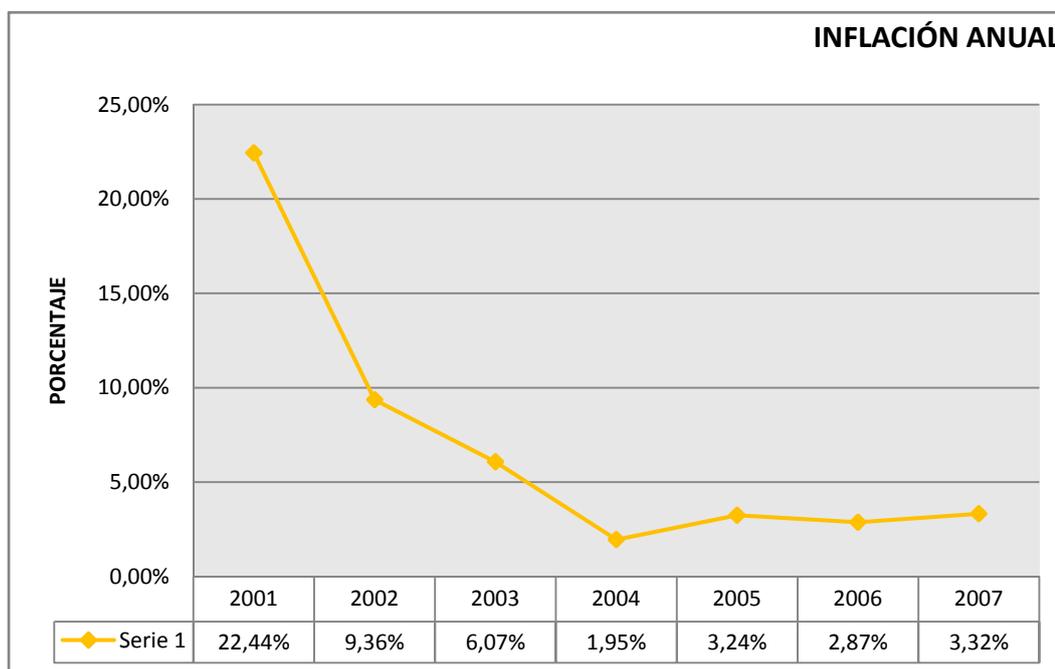


GRÁFICO 2.1: INFLACIÓN ANUAL

FUENTE: Banco Central del Ecuador, Estadísticas año 2007

ELABORACIÓN: propia

Según las Estadísticas del Banco Central del Ecuador, en el año 2007 la inflación fue del **3,32%**. Un importante decrecimiento en la tasa de inflación se aprecia desde el año 2001, llegando en el 2004 al porcentaje más bajo registrado para este periodo.

El pronóstico para el año 2008 es que la variación inflacionaria **no** llegue a **superar la cifra de un dígito**, ya que se ha podido observar un crecimiento acelerado en el porcentaje en los primeros cuatro meses del año, según el Banco Central del Ecuador.

Las previsiones del Banco Central del Ecuador con respecto a la inflación dicen que el PIB alcanzará una tasa de crecimiento del **2,65%**, de los cuales la

economía no petrolera incrementará en un **4,4%**, mientras que la petrolera disminuirá en **9,8%**.

Lo ideal sería que estas cifras indicaran un crecimiento de producción, lo cual ayudaría a disminuir el efecto inflacionario, beneficiando a los precios de productos de consumo.

Pero las alzas en la inflación en los primeros cuatro meses del año 2008 ha sido precisamente fruto del alza de precios en productos alimenticios como el arroz y la papa.

### 2.3. P.I.B. – PRODUCTO INTERNO BRUTO

A partir de la dolarización, el PIB nacional tuvo una importante recuperación debido a la estabilidad que se generó en las industrias, además de los incrementos en las remesas de los migrantes, la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (O.C.P.) y el incremento de precios del barril de petróleo, entre otros factores que han sido influyentes.

La construcción (incluyendo obras públicas), mantiene una posición estable con tendencia al crecimiento.

PRODUCTO INTERNO BRUTO REAL POR CLASE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA								
Millones de dólares del 2000								
AÑO	MINAS Y CANT.	COMERCIO	INDUSTRIA	TRANSPORTE	AGRICUL.	CONSTRUC.	OTROS	PIB
2001	3.466	2.603	2.276	1.420	1.524	1.349	4.147	16.784
2002	3.380	2.649	2.333	1.421	1.620	1.619	4.476	17.497
2003	3.583	2.741	2.440	1.447	1.690	1.608	4.612	18.122
2004	4.490	2.847	2.519	1.447	1.726	1.673	4.840	19.572
2005	4.540	2.996	2.752	1.511	1.814	1.796	5.338	20.747
2006	4.585	3.134	2.987	1.565	1.853	1.832	5.600	21.555
2007	4.330	3.288	3.123	1.627	1.929	2.034	5.965	22.296

(1) 2004 semidefinitivo; 2005 provisional; 2006 provisional; 2007 provisional

TABLA 2.1: P.I.B. INTERNO BRUTO REAL POR CLASE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

FUENTE: Banco Central del Ecuador, Boletín Mensual Sector Real, Cuadro N° 4.3.2, dic. año 2007

ELABORACIÓN: propia

A partir del año 2001, el crecimiento del PIB de la construcción ha sido estable, y el año 2007 tiene un despunte al alza.

Así mismo, el PIB total mantiene una tendencia al alza, como todas las clases de actividades económicas, a excepción de la actividad petrolera que está con tendencia a la baja con respecto al año 2006.

Las previsiones del Banco Central del Ecuador con respecto al PIB de la construcción, para este año 2008, es que tendrá un crecimiento del **4,5%**, dependiendo también de la inversión pública y privada hacia el sector.

Los incrementos en las otras industrias favorecen indirectamente al sector inmobiliario con mayores ingresos para el país, lo que genera mayores posibilidades de producción y reactivación en las actividades industriales.

#### **2.4. TASA ACTIVA Y TASA PASIVA**

Las tasas activas determinan el porcentaje que el banco cobra por otorgar un crédito. Esta tasa interesa al sector de la construcción debido a que, la mayor parte de las adquisiciones de un bien inmueble se la hace a través de un crédito hipotecario.

La tasa pasiva es aquella que determina la conveniencia de invertir el dinero o dejarlo en el banco, lo que para el sector inmobiliario es conocido como el “costo de oportunidad”.

La variación tanto de tasa activa como pasiva, ha mantenido un ritmo de incremento constante desde diciembre del 2006 hasta diciembre del 2007.

Entre más aumenta la tasa activa es menos atractivo para el sector inmobiliario, ya que por la dependencia directa con esta, el aumento no beneficia a los compradores de un bien inmueble al momento de solicitar un crédito.

A pesar del incremento de la tasa activa en el mes de junio, el comportamiento del alza es continuo, así mismo, la tasa pasiva cierra el año 2007 con una ligera baja, a pesar de la ligera tendencia al alza.

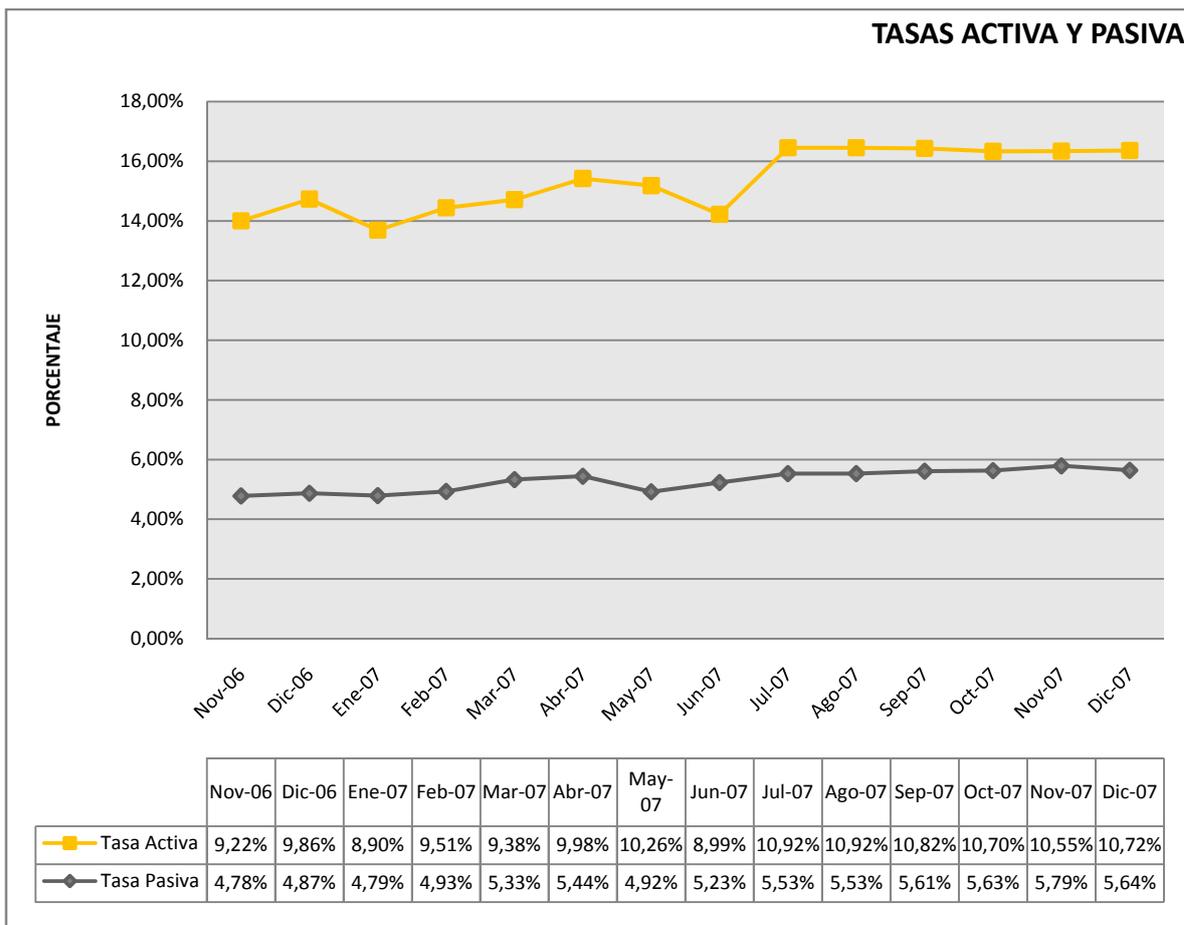


GRÁFICO 2.2: TASAS ACTIVA Y PASIVA

FUENTE: Banco Central del Ecuador, fecha: diciembre del año 2007

ELABORACIÓN: propia

Cada entidad bancaria maneja su tasa activa con la referencial del Banco Central del Ecuador, permitiendo la competencia entre las mismas para acoger clientes para sus créditos.

Es interesante observar el comportamiento de las entidades bancarias privadas, lo que se puede visualizar en el siguiente gráfico:

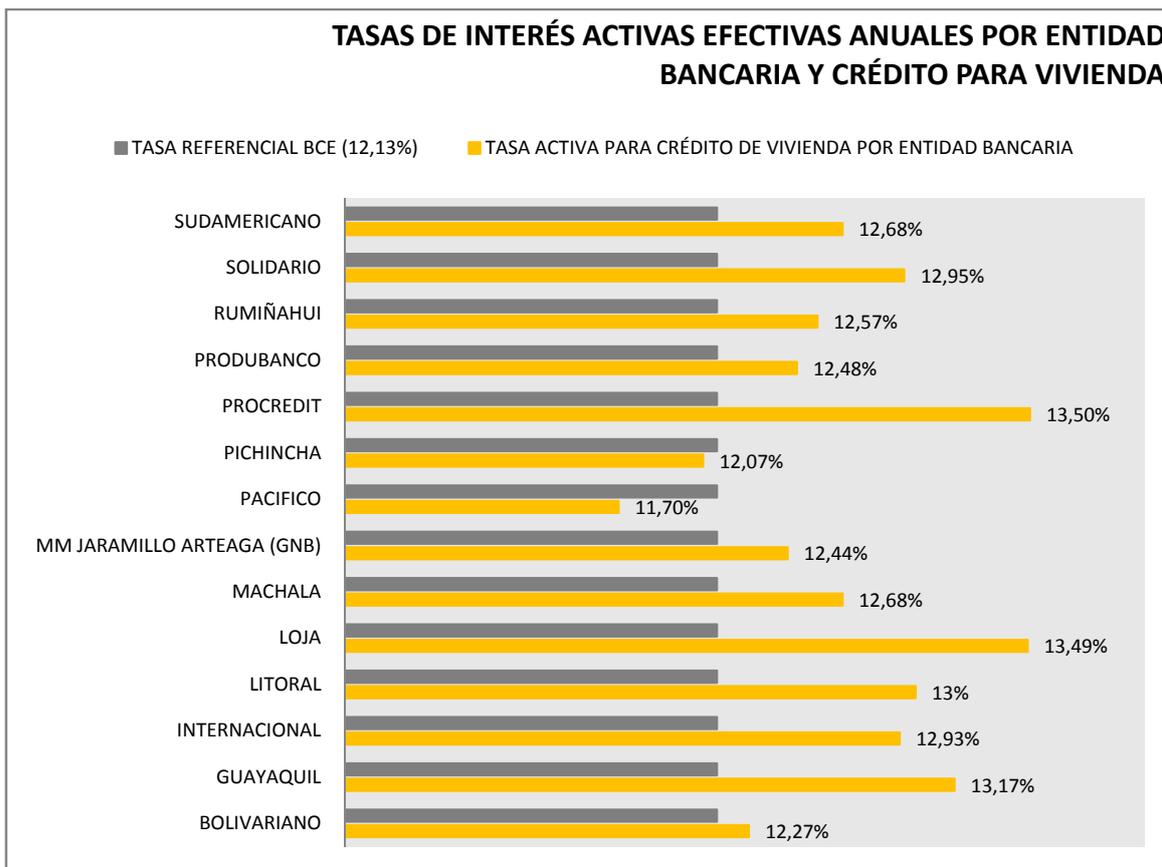


GRÁFICO 2.3: TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS ANUALES POR ENTIDAD BANCARIA Y CRÉDITO PARA VIVIENDA

FUENTE: Banco Central del Ecuador, fecha: febrero del año 2008

ELABORACIÓN: propia

La institución bancaria que más presencia tiene entre las empresas constructoras de la ciudad de Quito es el Banco del Pichincha con el **12,07%**, seguido por el Produbanco con el **12,48%** y el Banco Internacional con el **12,93%**, calificados según la popularidad entre los clientes.

A pesar que el Banco del Pacífico tiene la tasa activa más baja del mercado, con el **11,70%**, el Banco del Pichincha tiene mayor aceptación y confianza.

## 2.5. REMESAS DE MIGRANTES

Las remesas de los migrantes es uno de los rubros que más ha incidido en la balanza de pagos ecuatoriana, junto con el alza del barril de petróleo.

Desde hace una década, el desempleo ha sido uno de los factores condicionantes para la migración de la población de las diferentes regiones del país, en mayor cantidad de nivel socioeconómico medio típico y medio bajo.

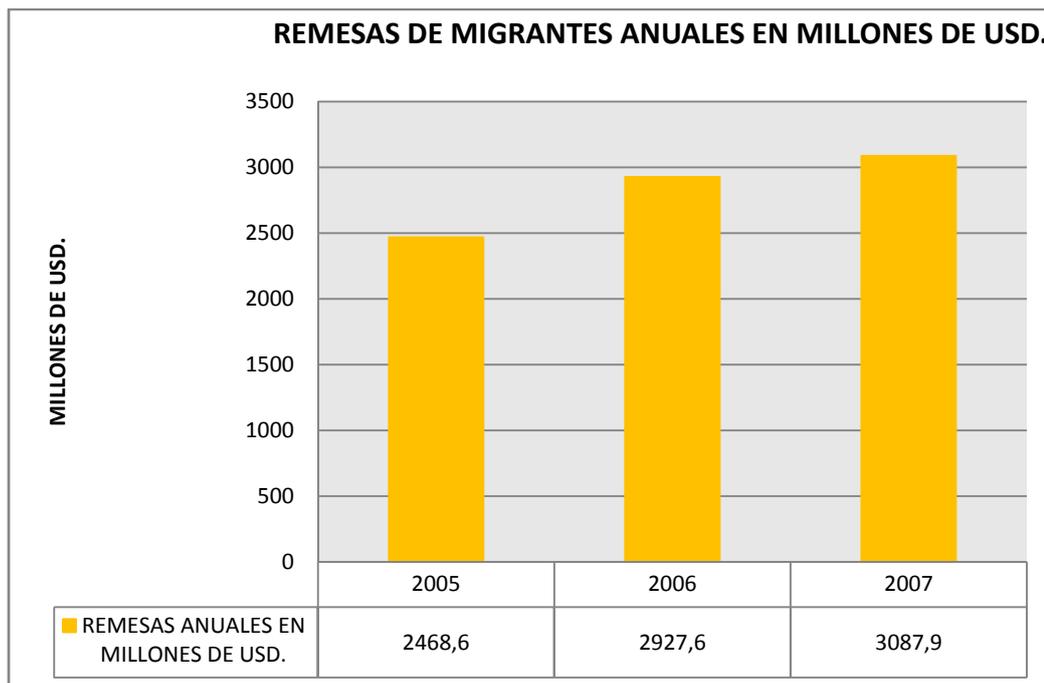


GRÁFICO 2.4: REMESAS DE MIGRANTES ANUALES EN MILLONES USD.

FUENTE: Banco Central del Ecuador, Evolución de las Remesas, año 2007

ELABORACIÓN: propia

En el año 2007 se llegó a **USD\$8.8** millones de transacciones en un promedio de **USD\$351**, lo cual suma una cifra de **USD\$3.087.9** millones en remesas recibidas desde el exterior, de las que el 10% aproximadamente se destina a la inversión inmobiliaria.

El 97% de las remesas enviadas del exterior provienen de países como Estados Unidos, España e Italia.

A pesar que la migración perjudica al país dejando efectos negativos en la sociedad, es favorable para la dolarización.

La mayor parte de las remesas están destinadas al sector inmobiliario, tanto en adecuación de viviendas existentes como en la adquisición de una nueva.

La migración ha causado la pérdida de la mano de obra artesanal, a pesar que en la actualidad estos vacíos en los campos laborales han sido llenando por obreros que han aprendido nuevos oficios, pero aún así se percibe la escasez.

Según el Censo Poblacional del año 2001, el 6,3% de la población está involucrada en la actividad de la construcción.

## 2.6. OPORTUNIDADES Y AMENAZAS PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

### 2.6.1. OPORTUNIDADES

- La estabilidad económica del país.
- La desconfianza de la población en el sistema bancario del país.
- La alta demanda de bienes inmuebles, especialmente en la urbe.
- La creciente participación de la construcción en el PIB nacional.
- Aumento en las remesas enviadas del exterior.
- Aumento en la capacidad de endeudamiento de la población, colaboración de los créditos del I.E.S.S.
- La nueva mano de obra calificada, en proceso de aprendizaje de un nuevo oficio.

### 2.6.2. AMENAZAS

- La inestabilidad política del país.
- Los incrementos de precios a nivel mundial del acero, cemento y cobre.
- La tendencia al alza de las tasas activas en el sistema bancario.
- Alza de las tasas pasivas en el sistema bancario.
- La excesiva migración de mano de obra calificada, el vacío laboral.
- Poca accesibilidad a tecnología de punta y nuevos sistemas constructivos.
- El no cumplimiento de las Políticas de Estado para el desarrollo del sector de la construcción.
- El incremento acelerado del proceso inflacionario.

## 2.7. CONCLUSIÓN

El país actualmente vive en una aparente estabilidad económica, el proceso inflacionario que ha sido lento y el crecimiento del PIB, han sido los contribuyentes para el escenario que se vive en el presente.

El crecimiento del PIB del año 2006 al 2007 fue del **3,35%**, y el pronóstico para el 2008 es que aumente en un **4,5%**, lo que activa la producción y por consecuencia los ingresos de la población.

Sumado a esto la poca confianza de la población por el sistema financiero del país, significa que la reactivación de la producción de las industrias será también para el sector inmobiliario.

El sector de la construcción es una de las industrias más sensibles a los cambios económicos, por lo tanto mientras la economía del país permanezca estable y en crecimiento, el sector seguirá de cerca esta evolución.

En el año 2007, la inflación alcanzó cifras como **3,32%** y el pronóstico es llegar al cierre del año 2008 con una cifra de que no sobrepase los dos dígitos, generando nerviosismo para el sector de la construcción. A pesar de ello, no deja de ser todavía un escenario atractivo para la inversión en el sector de la construcción.

La estabilidad de las tasas activas en variación de **10,92%** a **10,72%**, de julio a diciembre del año 2007, beneficia a los compradores de bienes inmuebles y anima a la adquisición de un crédito en las entidades bancarias.

El crecimiento del sector de la construcción también significa aumento en las plazas de empleo a personal calificado y no calificado, además el aumento de las remesas de los migrantes y el aumento en la capacidad de crédito de la población, son factores que forman un escenario favorable para el sector inmobiliario en la actualidad.