



Ing. Gabriel Báez G.

2 ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

2.1 FACTORES ECONÓMICOS

2.1.1 PRODUCTO INTERNO BRUTO

El producto interno bruto de un país no es más que es el valor de la producción de todos los bienes y servicios generados en la economía de un país, valorados a precios de mercado en un periodo determinado, que dan la medida de progreso y bienestar de un país.

Mientras más grande sea el P.I.B. y mas clústers se generen dentro de un país mejor será la calidad de vida de sus habitantes, y sin duda el sector de la construcción es uno de los mas importante dentro de la economía de un país ya que su naturaleza es generar clústers, en consecuencia se puede apreciar el desarrollo del mismo a medida que existe incremento de actividad en el sector de la construcción.

El sector de la construcción en el Ecuador es uno de los más sensibles a los cambios económicos mundiales ya que algunos productos primordiales de uso diario son importados como por ejemplo el hierro.

La economía flotante de un país se sostiene por las oportunidades que ofrece el sector de la construcción de conseguir un empleo que sustente a la gran mayoría de los hogares de nivel socio económico bajo.



Ing. Gabriel Báez G.

PRODUCTO INTERNO BRUTO

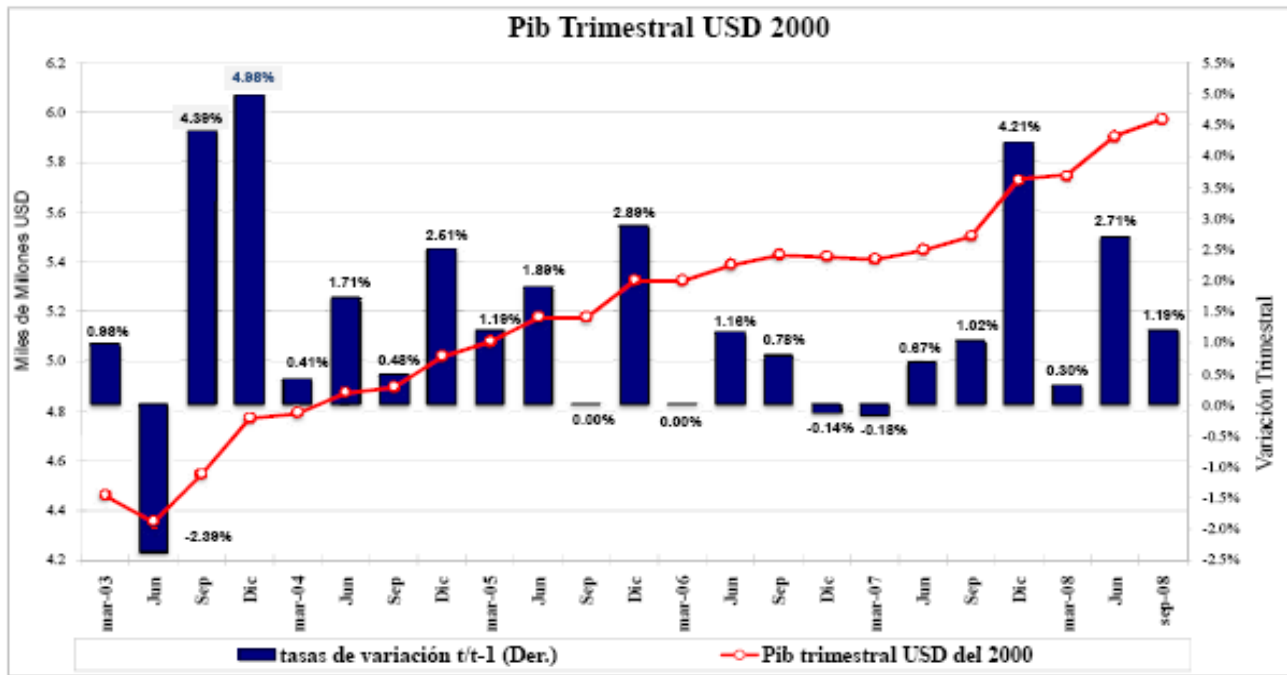


GRÁFICO 2. 1

Fuente: Banco Central del Ecuador

En P.I.B. en el país ha venido creciendo regularmente hasta el segundo trimestre del año 2005, tiene un estancamiento de la producción en el tercer trimestre del mismo año y a partir de diciembre tiene fluctuaciones que no han incrementado significativamente a excepción del último trimestre del año 2007 en el cual tiene un repunte del 4,21%.

Los picos más altos de variación trimestral en los últimos 5 años de están entre el 4% y el 5% así por el contrario la decaída más fuerte que se registra, se da en el segundo trimestre del 2003.



Ing. Gabriel Báez G.

Se puede observar que la tendencia del P.I.B. va en crecimiento hasta el 2008 como se indica en el Gráfico 2.1 .

PRODUCTO INTERNO BRUTO	2007 (p)	2008 (prev)
Tasa de variación anual (USD 2000)	2,49%	5,32%
PIB (millones USD 2000)	22.090	23.264
PIB per cápita (USD 2000)	1.624	1.685
PIB (millones USD corrientes)	45.789	52.572
PIB per cápita (USD corrientes)	3.366	3.808

TABLA 2. 1

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Se puede apreciar que del 2007 al 2008 el P.I.B. per cápita ha incrementado de 1,624 a 1,685 y la tasa de variación anual fluctuó del 2,49% al 5,32% lo cual nos daba una buena expectativa de crecimiento todo esto sucedió previo a la crisis mundial.

PRODUCTO INTERNO BRUTO REAL POR CLASE DE ACTIVIDAD ECONOMICA

Participación Porcentual

AÑOS	MIN Y CANT.	COMERCIO	INDUSTRIA	TRANSPORTE	AGRICULTURA	CONSTRUCCION	OTROS	TOTAL
1997	19,7%	16,5%	14,4%	9,0%	8,1%	7,8%	24,5%	100,0%
1998	18,9%	16,3%	14,9%	9,7%	7,5%	7,7%	25,1%	100,0%
1999	20,5%	15,4%	15,0%	10,3%	9,1%	6,1%	23,5%	100,0%
2000	21,5%	15,6%	13,6%	10,8%	9,2%	7,1%	22,2%	100,0%
2001	20,7%	15,5%	13,6%	10,4%	9,1%	8,0%	22,7%	100,0%
2002	19,3%	15,1%	13,3%	10,1%	9,3%	9,3%	23,6%	100,0%
2003	19,8%	15,1%	13,5%	10,2%	9,3%	8,9%	23,2%	100,0%
2004	22,9%	14,5%	12,9%	9,9%	8,8%	8,5%	22,4%	100,0%
2005	21,9%	14,4%	13,3%	10,2%	8,7%	8,7%	22,8%	100,0%
2006	21,3%	14,6%	13,7%	10,5%	8,7%	8,6%	22,6%	100,0%
2007	19,8%	14,7%	14,0%	10,8%	8,9%	8,4%	23,4%	100,0%
2008	19,5%	14,1%	14,0%	7,5%	8,7%	8,8%	27,3%	100,0%

TABLA 2. 2

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



Ing. Gabriel Báez G.

Analizando el P.I.B. real en la construcción podemos destacar dos puntos durante los últimos 11 años, por ejemplo en el año 1999 se registra una baja el porcentaje de participación de la construcción en el P.I.B. esto nos indica que previo a la dolarización la industria de la construcción se detuvo, después tiene un repunte en el 2002 ya que producto de la dolarización el poder adquisitivo de la nueva moneda fue alto, después se registran bajas pero se puede observar una tendencia a mantenerse.

2.1.2 CRÉDITOS Y TASAS DE INFLACIÓN

2.1.2.1 CRÉDITO HIPOTECARIO BANCA PRIVADA

Todas las Entidades Financieras del País otorgan créditos para varios sectores como comercial, consumo, vivienda y microcrédito puesto que esa es su razón social, sin embargo se ha establecido en el país una política bancaria que tiene muchas restricciones para el crédito para vivienda o el crédito comercial y por el contrario es muy fácil obtener un crédito para comprarse un auto por ejemplo, eso es como experiencia personal.

El Crédito para vivienda, se refiere a operaciones de crédito otorgadas a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren caucionadas con garantía hipotecaria y hayan sido otorgadas al usuario final del inmueble.

Una buena campaña que ha venido haciendo el gobierno nacional a través del I.E.S.S. son los préstamos quirografarios otorgados a personas que quieren remodelar o cambiar de vivienda.



Ing. Gabriel Báez G.

SISTEMA DE BANCOS PRIVADOS						
SERIES DE LAS TASAS ACTIVAS NOMINALES PROMEDIO PONDERADAS, POR ENTIDAD						
(en porcentales)						
ESCOGER FECHA	ENTIDADES	PLAZOS	Comercial	Consumo	Microcredito	Vivienda
			TNPP	TNPP	TNPP	TNPP
dic-08	BOLIVARIANO	1) 1 a 30 días	12,12	7,14		10,55
dic-08	BOLIVARIANO	2) 31 a 90 días	9,30	11,61		10,68
dic-08	BOLIVARIANO	3) 91 a 180 días	9,00	11,07		10,73
dic-08	BOLIVARIANO	4) 181 a 360 días	9,10	10,00		10,52
dic-08	BOLIVARIANO	5) 361 días o mayor	9,51	13,84		10,50
dic-08	GUAYAQUIL	1) 1 a 30 días	17,61	19,86		
dic-08	GUAYAQUIL	2) 31 a 90 días	9,61	11,38		
dic-08	GUAYAQUIL	3) 91 a 180 días	9,15	13,93		10,09
dic-08	GUAYAQUIL	4) 181 a 360 días	9,49	14,91		11,38
dic-08	GUAYAQUIL	5) 361 días o mayor	10,06	14,80		10,40
dic-08	PRODUBANCO	1) 1 a 30 días	8,97	15,10	29,08	
dic-08	PRODUBANCO	2) 31 a 90 días	12,85	15,01	23,80	
dic-08	PRODUBANCO	3) 91 a 180 días	9,80	12,72	11,59	
dic-08	PRODUBANCO	4) 181 a 360 días	10,24	12,86	10,97	
dic-08	PRODUBANCO	5) 361 días o mayor	10,36	14,85	22,61	10,83
dic-08	DEL PACIFICO	1) 1 a 30 días	10,52	15,30	15,19	8,77
dic-08	DEL PACIFICO	2) 31 a 90 días	10,12	15,20		
dic-08	DEL PACIFICO	3) 91 a 180 días	9,01	13,13		
dic-08	DEL PACIFICO	4) 181 a 360 días	9,01			
dic-08	DEL PACIFICO	5) 361 días o mayor	10,28	10,67	15,00	8,57
dic-08	GENERAL RUMIÑAHUI	1) 1 a 30 días	8,61	12,85		
dic-08	GENERAL RUMIÑAHUI	2) 31 a 90 días	6,73	9,36		
dic-08	GENERAL RUMIÑAHUI	3) 91 a 180 días	9,12	12,36		
dic-08	GENERAL RUMIÑAHUI	4) 181 a 360 días	10,04	14,68	16,32	10,77
dic-08	GENERAL RUMIÑAHUI	5) 361 días o mayor	10,91	15,03	15,17	10,32
dic-08	PICHINCHA	1) 1 a 30 días	14,61	14,77		10,75
dic-08	PICHINCHA	2) 31 a 90 días	9,01	9,20	22,97	10,36
dic-08	PICHINCHA	3) 91 a 180 días	9,46	11,95	28,77	10,48
dic-08	PICHINCHA	4) 181 a 360 días	9,89	13,97	26,61	10,57
dic-08	PICHINCHA	5) 361 días o mayor	10,67	14,65	25,17	10,57
dic-08	TOTAL SISTEMA	1) 1 a 30 días	12,83	14,55	18,90	10,02
dic-08	TOTAL SISTEMA	2) 31 a 90 días	11,11	13,89	21,99	10,68
dic-08	TOTAL SISTEMA	3) 91 a 180 días	10,24	12,47	22,42	10,61
dic-08	TOTAL SISTEMA	4) 181 a 360 días	10,31	13,81	23,22	10,64
dic-08	TOTAL SISTEMA	5) 361 días o mayor	10,62	14,32	22,26	10,38

TABLA 2. 3

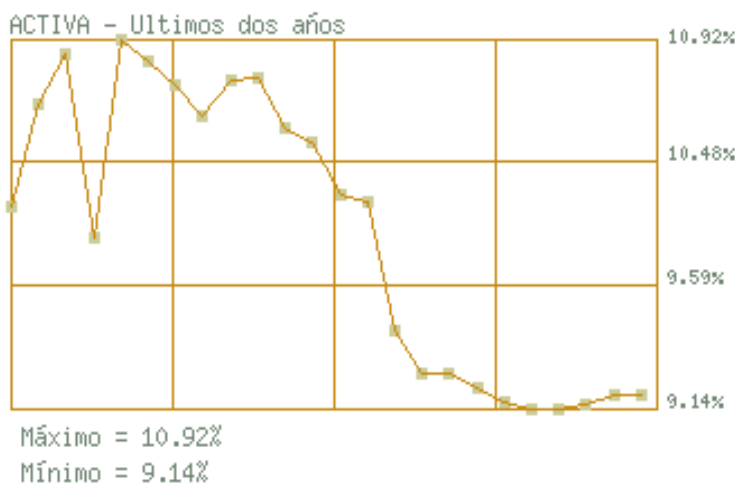
FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



Ing. Gabriel Báez G.

2.1.2.2 TASAS DE INTERÉS

2.1.2.2.1 TASAS DE INTERÉS ACTIVA



FECHA	VALOR
Febrero-28-2009	9.21 %
Febrero-28-2009	9.21 %
Enero-31-2009	9.16 %
Diciembre-31-2008	9.14 %
Diciembre-31-2008	9.14 %
Noviembre-30-2008	9.18 %
Octubre-31-2008	9.24 %
Septiembre-30-2008	9.31 %
Agosto-06-2008	9.31 %
Julio-16-2008	9.52 %
Mayo-05-2008	10.14 %
Abril-03-2008	10.17 %
Marzo-19-2008	10.43 %
Febrero-06-2008	10.50 %
Enero-02-2008	10.74 %
Diciembre-10-2007	10.72 %
Noviembre-30-2007	10.55 %
Octubre-31-2007	10.70 %
Septiembre-30-2007	10.82 %
Agosto-05-2007	10.92 %
Julio-29-2007	9.97 %
Julio-22-2007	10.85 %
Julio-15-2007	10.61 %
Julio-08-2007	10.12 %

GRÁFICO 2. 2

TABLA 2. 4

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Las tasas de interés han tenido fluctuaciones de entre el 9% al 11% para préstamos se registran picos de 10,92% el más alto en agosto del 2007 y tiende a bajar paulatinamente en el resto del año 2007. A partir de julio del 2008 tiene una caída de más de medio punto y sigue tendiendo a la baja hasta llegar a un mínimo del 9,14%.

Los datos indican tendencia a mantenerse y esto es bueno para los sectores productivos del país que usa bastante los prestamos ya que se deben hacer inversiones fuertes sería mejor si las tazas bajaran pero la estabilidad es un buen indicador de confianza e impulsa o motiva para acceder a un crédito.



Ing. Gabriel Báez G.

A estas tasas se les debe sumar los porcentajes de ley para bomberos, solca, etc. que hacen que la tasa alcance alrededor de un 14% real que se debe considerar para las consideraciones financieras de cualquier proyecto.

2.1.2.2.2 TASA MÁXIMA DE INTERÉS EN EL SECTOR DE VIVIENDA

FECHA	VIVIENDA	
	Referencial	Máxima
ago-07		
sep-07	11,50	14,77
oct-07	12,15	14,88
nov-07	12,19	14,04
dic-07	12,13	14,04
ene-08	12,32	13,55
feb-08	12,27	13,50
mar-08	12,46	13,08
abr-08	12,42	12,80
may-08	12,00	12,24
jun-08	11,71	12,00
jul-08	11,47	11,83
ago-08	11,33	11,66
sep-08	11,19	11,50
oct-08	11,01	11,33
nov-08	10,82	11,33
dic-08	10,87	11,33
ene-09	10,93	11,33
feb-09	10,97	11,33

Los datos de fluctuaciones de las tasas referenciales y máximas aplicadas en el sector de la vivienda a finales del año 2007 ha tenido una diferencia porcentual mayor a los 2 puntos.

En los últimos meses se puede notar una reducción porcentual de la diferencia entre la tasa referencial y la máxima.

Es importante notar que la tasa de interés máxima ha tenido una reducción de alrededor de más de tres puntos lo cual es una ayuda para el sector.

TABLA 2. 4 FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR (bce.fin.ec)



Ing. Gabriel Báez G.

2.1.3 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Evolución del Índice de Precios al Consumidor

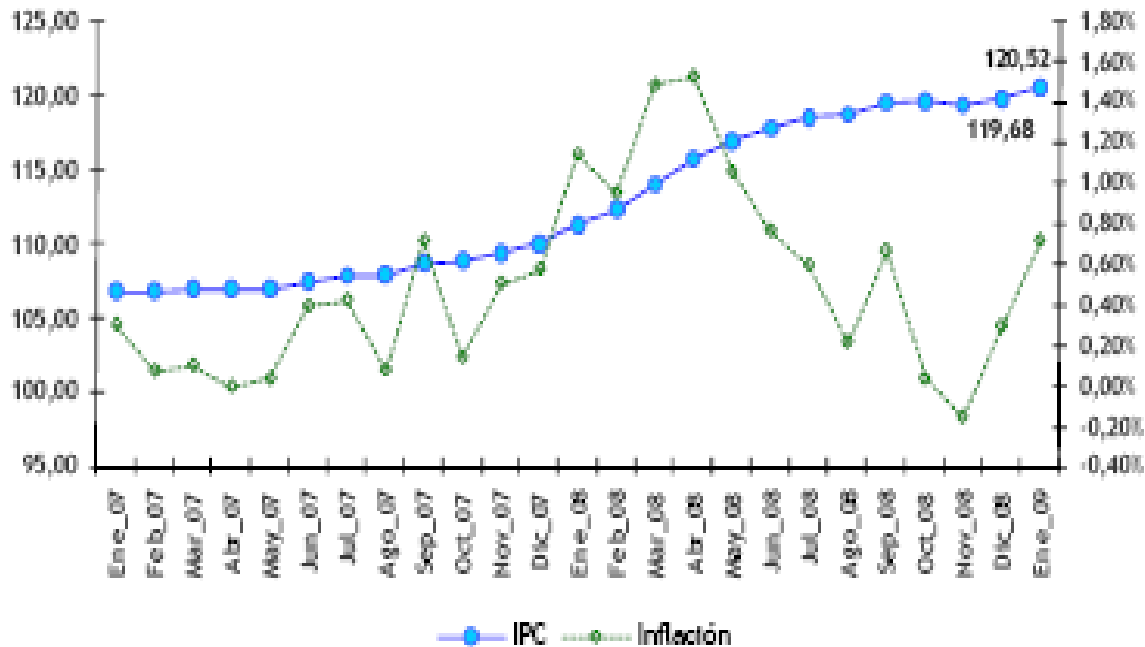


GRÁFICO 2. 3

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

El índice de precios al consumidor es un indicador económico que ayuda a medir el desarrollo de los precios correspondiente a los bienes y servicios de consumo obtenidos por los consumidores en un tiempo determinado.

Los datos que arrojan la grafica del índice de precios evidencia un alza de los precios muy fuerte y esto repercute directamente en el bolsillo del consumidor, es importante entender que con la crisis económica se sintió el temor y la pronta escases de insumos lo cual afecta al consumidor porque se produce un incremento en los precios, para nuestra economía esta subida de precios de continuar así podría llegar a ser insostenible.



Ing. Gabriel Báez G.

Como veremos en un punto más adelante el índice de desempleo aumento agudizando aun más el problema en el país.

2.1.4 INFLACIÓN

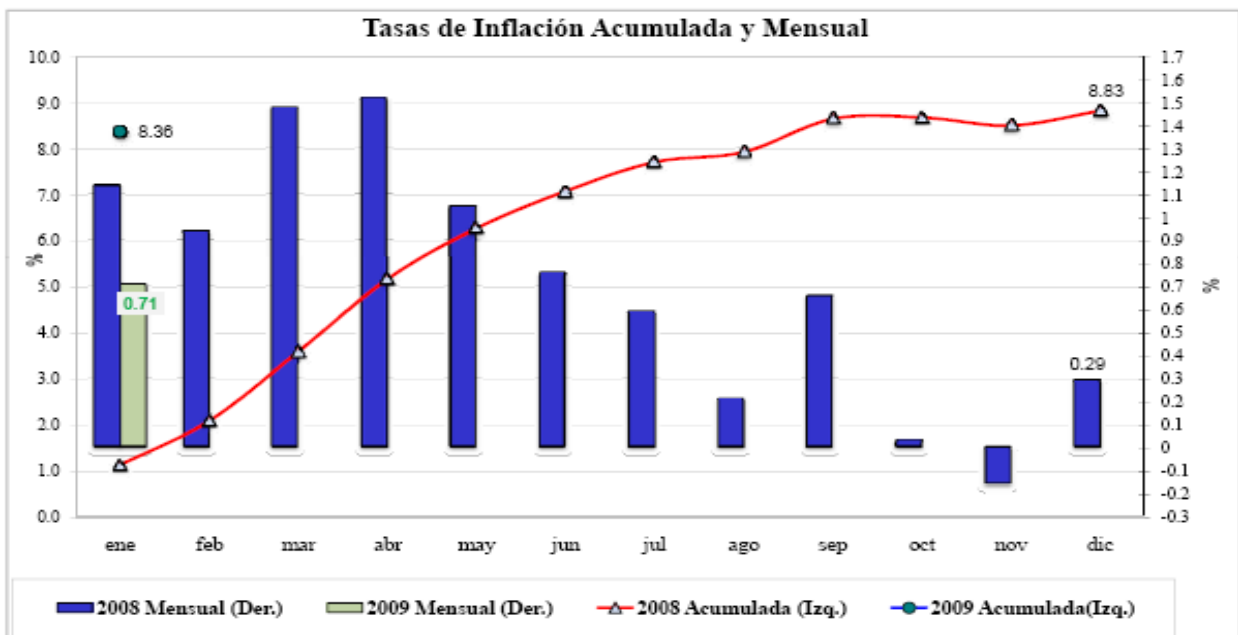


GRÁFICO 2. 4

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Según cifras del Banco Central la inflación mensual del año 2008 tubo alza considerable sobre los 7 puntos en los primeros seis meses, esto se pudo haber sido afectado por diferentes factores como aumento de circulante en el país por efecto de un gasto fuerte en la caja fiscal, además especulación lo que genera subida de precios que se pensaría ayudan al productor, en el caso del Ecuador no es así puesto que existen muchos intermediarios que rompen el flujo normal de la economía y afectan tanto al consumidor que ve que su dinero pierde poder adquisitivo y el productor que no siente los beneficios de un alza de precios.



Ing. Gabriel Báez G.

El análisis de la inflación es pertinente que no se la haga en su totalidad sino como va evolucionando en todo el año así por ejemplo hasta julio del 2008 se presenta un incremento muy importante que sobre pase el 7% y a partir del segundo semestre se ha ido regularizando y bajo considerablemente la inflación sin embargo alcanzo una tasa acumulada del 8,83% lo cual es sumamente alto para una economía dolarizada como la de nuestro país.

Comparación de la inflación mensual desde noviembre 2006 hasta enero 2009

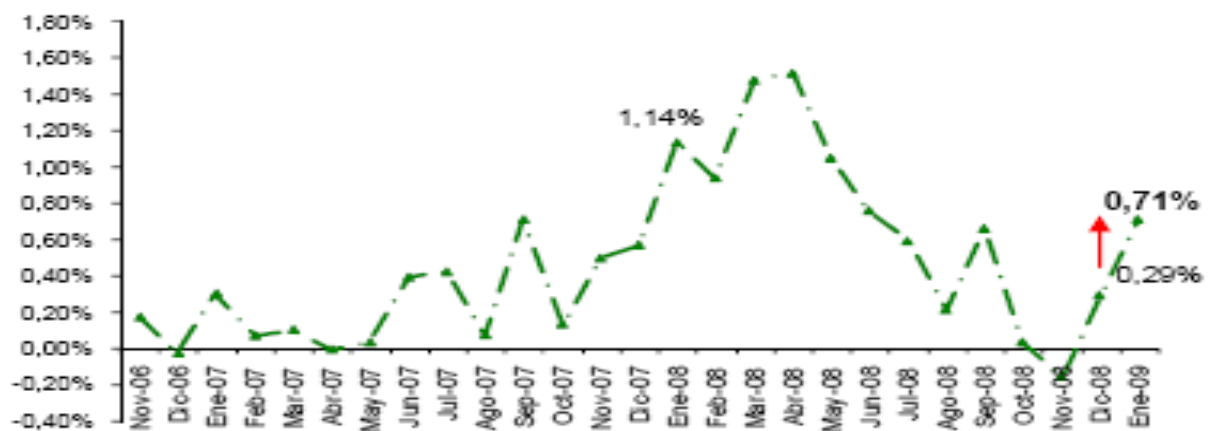


GRÁFICO 2. 5

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

La variación de las tasas de inflación mensual alcanzo un pico de a 1.5% el más alto registrado en los últimos dos años y precisamente se empieza a sentir a partir de la demanda de insumos de países como China y la India causando escases, para después agudizarse por la crisis hipotecaria que sufrió Estados Unidos y puesto que es la potencia mundial afecto en cadena a todo el mundo incluyéndonos al Ecuador que alcanzo una inflación anual acumulada del 8,36% la más alta en los últimos seis años.



Ing. Gabriel Báez G.

Inflación anual de los últimos seis años

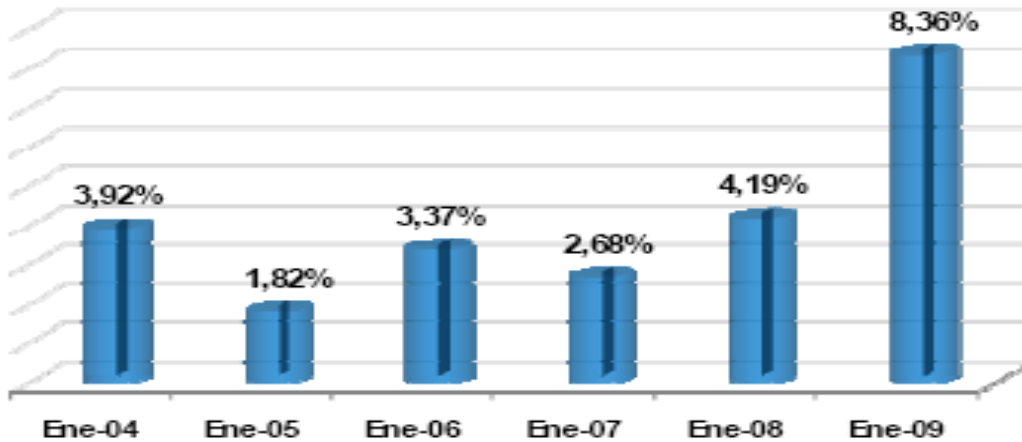


GRÁFICO 2. 6

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

2.1.5 REMESAS MIGRANTES

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

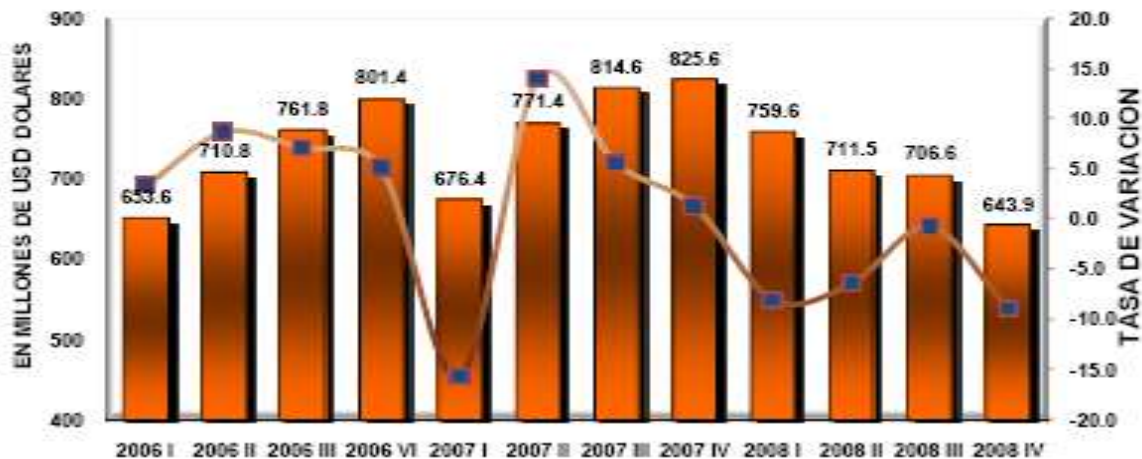


GRÁFICO 2. 7

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



Ing. Gabriel Báez G.

Las remesas fuente muy importante de ingresos para el Ecuador se ha visto muy afectada por la crisis mundial ya que se han reducido muchísimas fuentes de trabajo lo cual ha afectado a esta fuente de ingresos es así que desde que finalizó el 2007 al cuarto trimestre del 2008 se registra una disminución 825,6 millones de dólares a 643,9 millones de dólares lo que significa una rebaja en el 22% en el último año.

El mayor aporte se recibe de los Estados Unidos a pesar de la crisis financiera que registro continuo siendo la mayor fuente de remesas del país, aportando con el 46.4% pese a registrar una disminución del 23,1% con el tercer trimestre del 2008; seguido por España con 40,7% y otros países dentro de estos Italia 7,7%.



GRÁFICO 2. 8

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Los migrantes han sido clásicamente gente pobre que quiere aprovechar economías más fuerte de países extranjeros y mediante su trabajo poder enviar a sus



Ing. Gabriel Báez G.

familias recursos económicos para mejorar su calidad de vida y muy importante además de que con estos nuevos recursos ya disponibles poder adquirir casa propia es así que en estos últimos años se evidencio un crecimiento en el sector de la construcción.

Los mayores ingresos que se percibió en el país por las remesas fue en pichincha y específicamente en la ciudad de quito he aquí la explicación de por qué el sector inmobiliario creció y se puede observar muchos proyectos inmobiliarios realizados en la ciudad de Quito y sus alrededores.

Al parecer los migrantes de la región interandina a diferencia de las otras regiones del país al ver venir la crisis financiera se apresuraron enviando la mayor cantidad posible de remesas antes de que la crisis les afecte.

**REMESAS RECIBIDAS POR PROVINCIA
REGION INTERANDINA
2008 IT - 2008 IV T
EN MILLONES DE USD**

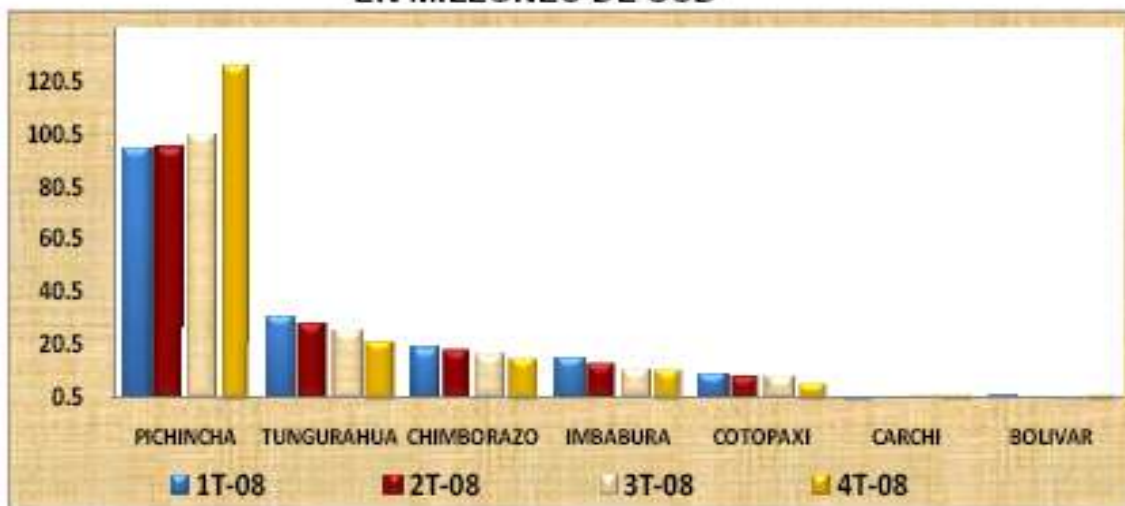


GRÁFICO 2. 9

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



Ing. Gabriel Báez G.

La región inter andina representa el tercer destino de remesas recibidas a nivel nacional, con una participación del 28,6%

El mayor porcentaje de ingresos que recibe la región sierra en el país se registra en la ciudad de Quito con un 57,9% lo cual da la medida del porque se hicieron posibles los incrementos en cuanto a proyectos inmobiliarios se refiere en la ciudad de Quito y sus alrededores, otras ciudades con potencial para abrir mercado son Ambato, Riobamba e Ibarra que suman 163,2 millones de dólares que representan el 82,2% del total de las remesas recibidas en la región interandina.

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

<u>LOCALIDAD</u>	<u>VALOR</u>	<u>PARTICIPACION</u>
<u>LOCALIDAD</u>	<u>USD MILLONES</u>	<u>%</u>
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%

TABLA 2. 5

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



Ing. Gabriel Báez G.

2.1.6 RIESGO PAÍS

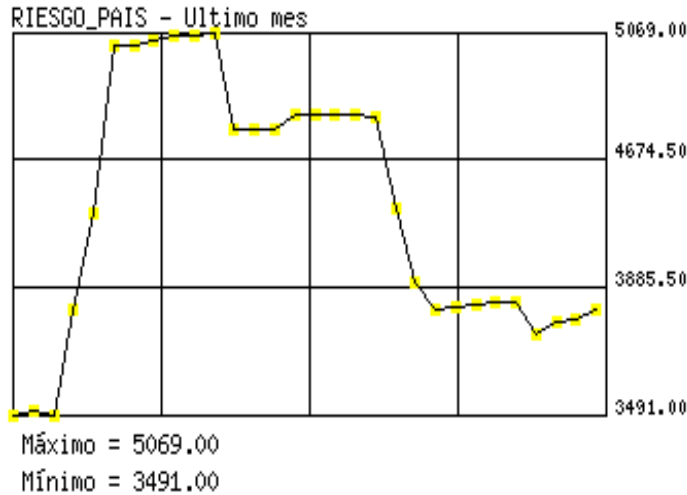


GRÁFICO 2.10

FUENTE: B.C.E.

El riesgo país es un concepto económico que ha sido abordado académica y empíricamente mediante la aplicación de metodologías de la más variada índole: desde la utilización de índices de mercado como el índice E.M.B.I. de países emergentes de Chase-JP MORGAN hasta sistemas que incorpora variables económicas, políticas y financieras.

El E.M.B.I. se define como un índice de bonos de mercados emergentes, el cual refleja el movimiento en los precios de sus títulos negociados en moneda extranjera. Se la expresa como un índice ó como un margen de rentabilidad sobre aquella implícita en bonos del tesoro de los Estados Unidos.

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

TABLA 2.7 FUENTE: B.C.E.



Ing. Gabriel Báez G.

Como el concepto del riesgo país se maneja en la bolsa de valores se tienen datos diarios lo cual nos permite ver el desarrollo del riesgo país bastante detallado y se puede observar que a finales de diciembre tuvo una escalada que llegó a un máximo valor de 5069 luego tiene una caída en enero y febrero llegando a un valor de 3928.

2.1.7 EMPLEO

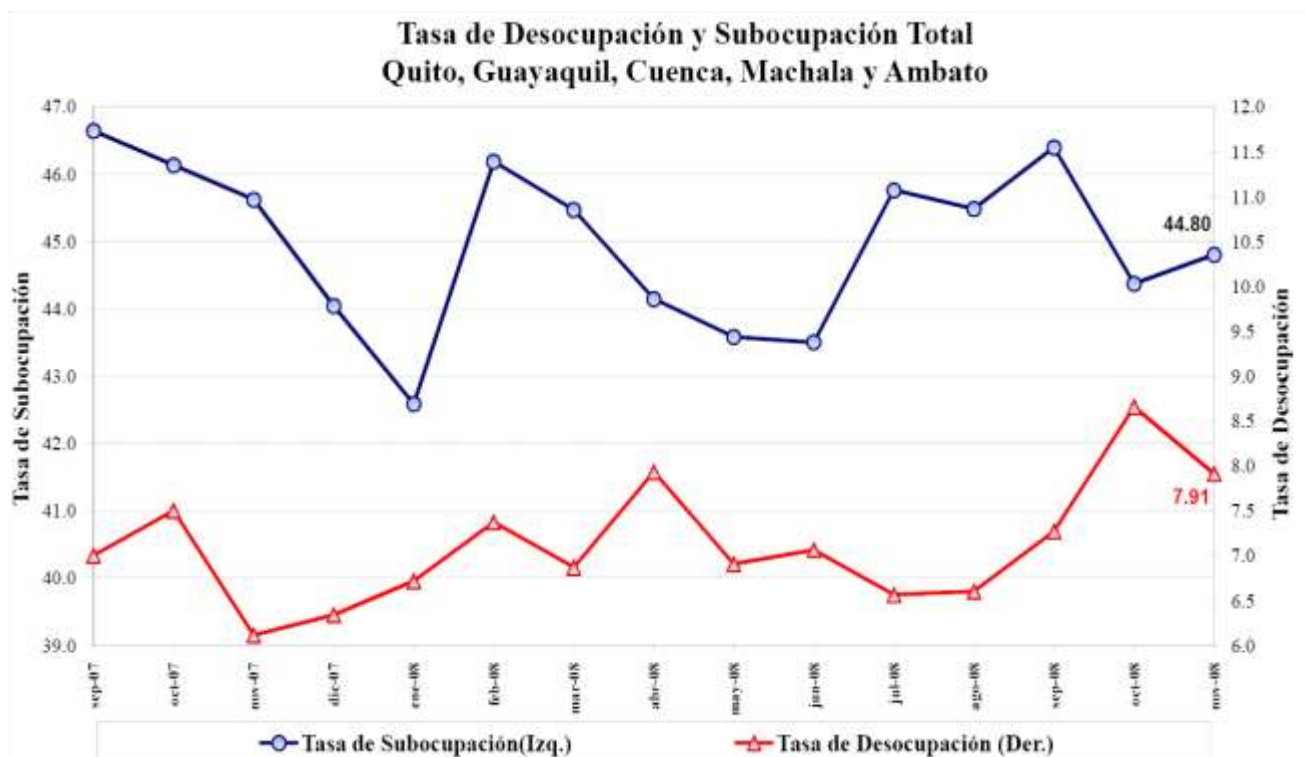


GRÁFICO 2. 11

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

El desempleo está cerca del 8% y desde septiembre del 2007 se puede evidenciar fluctuaciones que nos dan una tendencia ascendente lo cual es preocupante y muy perjudicial para la economía del país.

La subocupación es el grupo de personas que trabajan por horas o esporádicamente esto se evidencia con mayor intensidad en el sector de la



Ing. Gabriel Báez G.

construcción, en otras palabras el sector de la construcción absorbe gran parte de esta población con empleo flotante.

En el grafico anterior se puede evidenciar que fluctuaciones fuertes de subocupación pero se mantiene sobre el 40%.