

INFORME SECTORIAL

ECUADOR: SECTOR CONSTRUCCIÓN

Con información disponible a marzo de 2011

Fecha de publicación: 11 de julio de 2011

Ing. Wladimir Jiménez

(593) 2 2430.624

jwjimenez@ratingspcr.com

Entorno Económico¹

La economía internacional y nacional resultó afectada durante el periodo 2008-2009, a causa de la crisis económica que se originó en Estados Unidos, la misma que afectó directamente tanto al sector financiero como al sector real del Ecuador. De esta manera, se pudo observar que el PIB del país pasó de presentar una tasa de crecimiento de 7.24% el 2008 a enfrentar los efectos de dicha crisis el 2009 en sus cuentas nacionales.

Esto se evidenció en los bajos niveles de producción y reducción de los ingresos derivados de la venta del petróleo, provocando una desaceleración de la economía del país. Esto se reflejó en la tasa de crecimiento del PIB alcanzada durante dicho año (0.36%). La situación, sin embargo, logró revertirse en el 2010, a juzgar por la reactivación del comercio y mejores perspectivas en términos generales para el país (la expansión del PIB en ese año se ubico en 3.73%).

Gráfico 1

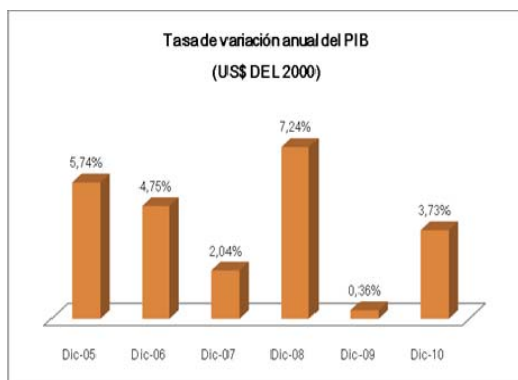
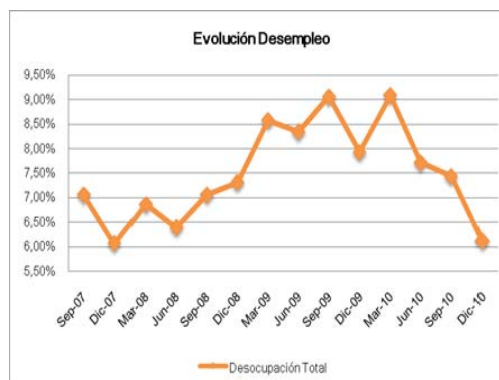


Gráfico 2



Fuente: Banco Central del Ecuador - INEC / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

De otro lado, puede observarse que al primer trimestre de 2011, el desempleo se ubicó en 7.04%, porcentaje inferior al registrado en el mismo período del año 2010 (9.10%). Por su parte, el índice de subempleo en Ecuador se mantiene en un elevado nivel, colocándose en 21.42% para marzo de 2011, cifra menor en 1.18 puntos porcentuales respecto a lo registrado en el mismo período de 2010 (22.60%)².

En lo que respecta a la inflación del país, en el primer trimestre de 2011, ésta registró una tasa de 3.57%, la misma que fue mayor a la de marzo 2010 (3.35%). La especulación de los mayoristas por la deficiente provisión de los productos desde la Región de la Sierra Centro, y el incremento del costo de productos de algodón y cuero, son algunos de los factores que explicaron este comportamiento. Los rubros componentes del índice de precios que tuvieron mayor influencia en el resultado fueron: alimentos y bebidas no alcohólicas (0.70% de incremento); prendas de vestir y calzado (0.55%); muebles y artículos de hogar (0.40%); y restaurantes y hoteles (0.36%).

Dicha inflación representa la quinta menor tasa de inflación anual en relación a los países que conforman América Latina, que tuvo a Venezuela con el mayor índice inflacionario (22.80%), y a Perú con el menor índice (3.07%).

¹ Cifras tomadas de la página web del Banco Central del Ecuador.

² Fuente: Instituto de Estadística y Censos (INEC), Encuesta de empleo, desempleo y subempleo.

Por otra parte, el Gobierno ecuatoriano continuó regulando las tasas de interés con la finalidad de incentivar la demanda de crédito. Sin embargo, la incertidumbre del sector impidió que la medida genere el crecimiento esperado en las colocaciones, pues el sector financiero se manejó dentro de parámetros conservadores. De este modo, la tasa de interés activa en marzo de 2011 se ubicó en 8.65%, evidenciando una disminución con respecto al mismo periodo de 2010 (9.21%). Mientras tanto, la tasa de interés pasiva se situó en 4.59% en mayo de 2011 (4.87% a marzo 2010).

Definición del Sector de la Construcción

La disminución de ingresos por concepto de remesas, la recesión por la crisis mundial y los cambios de administración en los gobiernos seccionales afectaron al sector de la construcción el 2009. Este periodo se considera como un año de transición, básicamente por el inicio de nuevas administraciones y la aplicación de nuevas leyes.

Definiendo al sector, puede considerarse que comprende la construcción de 4 tipos de edificaciones:

- Infraestructura (incluye la construcción obras sanitarias o municipales).
- Viviendas.
- Edificaciones.
- Informales (constituidas por construcciones en lugares periféricos).

Es importante mencionar que el ciclo de desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los años 90, logrando obtenerse un crecimiento importante en este sector después del cambio de siglo. Esto se refleja en los resultados de algunos indicadores, como son el crecimiento de proyectos inmobiliarios y la expansión de proyectos de vivienda en otras ciudades como Guayaquil, Cuenca, Manta y Ambato. Es importante señalar, sin embargo, que la recuperación del sector de la construcción en el año 2010, es atribuida principalmente al crédito que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero (principalmente de los bancos).

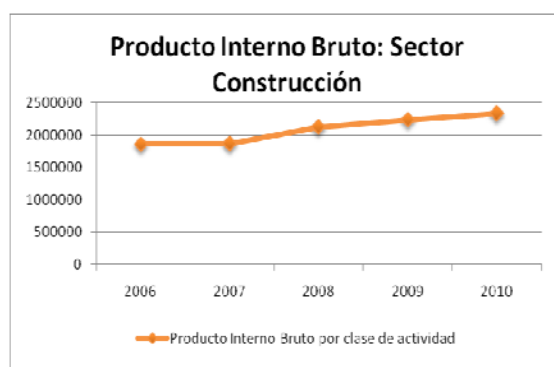
Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.

En referencia al aporte del Producto Interno Bruto (PIB) por parte del sector de la construcción, éste ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el período 2006-2010: así, en el año 2006 éste llegó a 8.83% mientras que para el año 2010, representó un 9.35% del total del PIB. El crecimiento del sector de la construcción es visible también en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas. El siguiente cuadro muestra la evolución del PIB de construcción durante el quinquenio 2006-2010:

Cuadro 1: Producto Interno Bruto por clase de actividad	
(Miles dólares 2000)	
Periodo	Construcción
2006	1.863.590
2007	1.865.553
2008	2.123.901
2009	2.238.027
2010	2.338.291

Fuente: Banco Central / **Elaboración:** PCR - PACIFIC CREDIT RATING

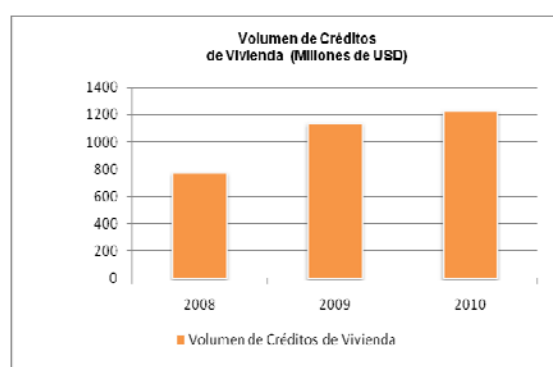
Gráfico 3



Fuente: Banco Central / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

El sector de la construcción fue uno de los que más crecimiento presentó durante los últimos años. Sólo en el año 2010, aportó 2'338.291 millones al Producto Interno Bruto³. Otro aspecto relevante que evidencia el crecimiento del sector, se atribuye a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en Ecuador. A esta favorable situación también contribuye la estabilidad del coste de la mano de obra y el déficit de viviendas que existe en el país.

Gráfico 4



Fuente: Banco Central / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

Cuadro 2: Volumen de Crédito (US\$ miles)						
Actividad Económica	2008	2009	2010	Variación absoluta	Variación %	Participación 2010
Construcción	589,67	494,29	584,36	90,06	18,22%	5,41%
Total General	8679,16	8706,12	10808,55	2132,43	24,49%	100%

Fuente: Banco Central / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

A partir de 2010, aumentó la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a través del Banco del IESS (Biess). En total, esta entidad entregó el 36.00% de los créditos del 2010 con respecto al sistema financiero nacional, según la Cámara de Construcción. Esta institución gubernamental también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado, registrándose así 139 traspasos, quedando por tramitarse unas 777 hipotecas. Con esto, el BIESS se convierte en una de las instituciones con mayor participación de mercado en créditos de vivienda frente al sistema financiero total.

Es importante señalar que, a principios de 2011 se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Banco del Pacífico, los mismos que ofrecen un bono de US\$ 5.000. Por último es importante mencionar, que de las 1000 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción. Según la Superintendencia de Compañías, desde 1978 las empresas del sector se han incrementado en más de 324%.

³ Cifras tomadas de la página web del Banco Central del Ecuador.

Importaciones de Materias Primas

En una economía pequeña y abierta como la ecuatoriana, muchos de los insumos requeridos deben ser importados. El aumento de la demanda ha provocado a su vez un incremento significativo de las importaciones. En el siguiente cuadro se puede observar la variación de importaciones de materias primas dirigidas para la construcción:

Cuadro 3: Importaciones en toneladas métricas y valor USD FOB (US\$ miles)											
Importación	2009				2010				Variación 2009-2010		
	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Part.% Total	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Part.% Total	Volumen	Valor USD FOB	Valor Unitario
Materias Primas	465	405,699	872	31,78%	523	443,051	847	52,35%	12,48%	9,21%	-2,91%
Para la agricultura	44	42,091	965	3,30%	85	53,723	630	8,53%	95,69%	27,63	-34,78%
Para la industria	273	327,931	1203	25,69%	395	326,886	827	39,53%	44,94%	-0,32%	-31,23%
Materiales de Construcción	149	35,677	239	2,79%	43	62,443	1,457	4,29%	-71,24%	75,02%	508,55%

Fuente: Banco Central / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

Las importaciones de materiales de construcción mostraron un crecimiento del 75.02% en relación a similar periodo de 2009, alcanzando US\$ 62.443 millones en el año 2010. En cuanto a las importaciones de materias primas totales en valor FOB, en el año 2010 éstas alcanzaron US\$ 443.051 millones, creciendo en un 9.21% (12.48% en términos de volumen).

Precios de Materiales de Construcción

Un parámetro más preciso para evaluar la situación del sector es la variabilidad que tiene los precios de los materiales de construcción. A continuación se muestra en el cuadro las variaciones de los precios de los principales materiales:

Cuadro 4: Índices de precios de materiales, equipo y maquinaria de la construcción (US\$)			
Denominación	Índices		Variación porcentual
	mar-10	mar-11	Anual
Acero en barra	281,33	295,84	5,16%
Cemento porland tipo I	144,89	148,87	2,75%
Instalaciones eléctricas (vivienda)	203,67	213,92	5,03%
Hormigón premezclado	184,67	186,38	0,93%
Betún de petróleo (asfalto)	746,2	746,2	0,00%
Grifería y similares	219,29	217,62	-0,76%
Instalaciones sanitarias (vivienda)	194,7	210,04	7,88%
Emulsiones asfálticas	200,71	200,71	0,00%
Equipo y maquinaria de construcción	124,45	127,11	2,14%

Fuente: INEC / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

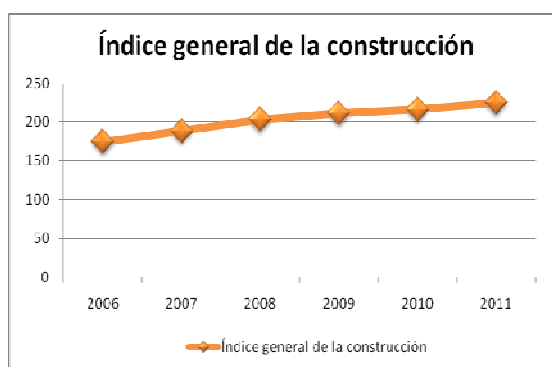
De esta forma, los precios de los materiales de construcción han revelado un comportamiento creciente en el periodo de análisis, especialmente el acero en barra, que evidenció un incremento de 5.16%. Otros incrementos importantes se dieron en los precios de las instalaciones eléctricas y sanitarias para vivienda, que se expandieron en 5.03% y 7.88%, respectivamente.

Cuadro 5: Índices de precios de materiales, equipo y maquinaria de la construcción (US\$)			
DENOMINACIÓN	Índices		Variación Anual
	mar-10	mar-11	
Alcantarillado sanitario			
<i>Zona rural</i>	240,65	267,45	11,14%
<i>Zona Urbana</i>	242,21	262,64	8,43%
Sistema de agua potable			
<i>Zona rural</i>	221,9	229,59	3,47%
<i>Zona Urbana</i>	201,59	206,8	2,58%
<i>Plantas de tratamiento</i>	265,82	283,36	6,60%
Hospitales			
<i>Obra civil</i>	235,33	244,17	3,76%
<i>Instalaciones eléctricas</i>	226,88	238,78	5,25%
<i>Instalaciones hidráulicas</i>	186,99	190,77	2,02%
Construcciones Escolares	207,82	221,57	6,62%
Obra de riego	245,72	254,56	3,60%
Pequeñas centrales hidroeléctricas	213,62	228,87	7,14%
Vivienda			
<i>Multifamiliar</i>	207,77	212,26	2,16%
<i>Unifamiliar</i>	230,61	233,75	1,36%

Fuente: INEC/ Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

El índice general de precios de la construcción, que mide mensualmente la evolución de los precios (a nivel de productor o importador) de los materiales, equipo y maquinaria de la construcción⁴, ha revelado un comportamiento creciente en los últimos años, tal como puede apreciarse en el **gráfico 5**.

Gráfico 5



Fuente: INEC / Elaboración: PCR - PACIFIC CREDIT RATING

Los anuncios de programas habitacionales realizados por parte de Gobierno Nacional, la inversión para cubrir el déficit habitacional, y los préstamos hipotecarios realizados por el BIESS y la banca privada, lograrán incentivar el sector de la construcción en el presente año. Se espera además, que esto último contribuya a mantener el dinamismo de la economía, a través del incremento del empleo relacionado directa e indirectamente con esta actividad.

El mercado inmobiliario se ha visto dinamizado desde mediados de 2010 por el financiamiento que se otorga a través del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), que tiene una participación de 50.00% en el crédito hipotecarios del país. El crecimiento de créditos hipotecarios se ve reflejado en el incremento del número de desembolsos, que de enero a mayo de 2011 totalizaron 907 créditos por un monto total de US\$ 37.00 millones, en una de las principales ciudades del país como es Guayaquil-Ecuador⁵.

⁴ Para ser aplicados en las fórmulas polinómicas de los reajustes de precios de los contratos de la obra pública.

⁵ Revista Líderes: Fecha de publicación 6 de junio del 2011. En el 2009 se desembolsaron 595 créditos por US\$ 26.80 millones, mientras que en el 2010 se colocaron 2.281 créditos, por US\$ 92.70 millones.