



República
del Ecuador

Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2021

Permisos de construcción

Julio, 2022

www.ecuadorencifras.gob.ec



Buenas cifras,
mejores vidas

A nuestros usuarios

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), pone a disposición de la ciudadanía los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED), correspondiente al año 2021. Estas estadísticas constituyen una señal importante para identificar de manera oportuna las expectativas de construcción y la demanda potencial de inversión de los hogares.

Sin embargo, los permisos de construcción registrados no representan las construcciones efectivas a nivel nacional por las siguientes limitaciones de la operación estadística:

- ❖ Las edificaciones registradas en los permisos de construcción son de naturaleza proyectada (potenciales edificaciones a construirse), por lo que, reflejan la intención de llevar a cabo una construcción y no la ejecución efectiva de la obra.
- ❖ Algunos proyectos inmobiliarios, especialmente las grandes obras multifamiliares normalmente se ejecutan en períodos mayores a un año, sin embargo, el número de edificaciones planificadas a construir se registran en el año en el cual se aprueba el permiso.
- ❖ Existen casos en que las nuevas construcciones, adecuaciones (reconstrucciones o ampliaciones) no son registradas a través de una solicitud de permisos de construcción en los GAD municipales. Por lo tanto, esta operación estadística deja por fuera la actividad de la construcción informal.

01 ▶ Aspectos Metodológicos

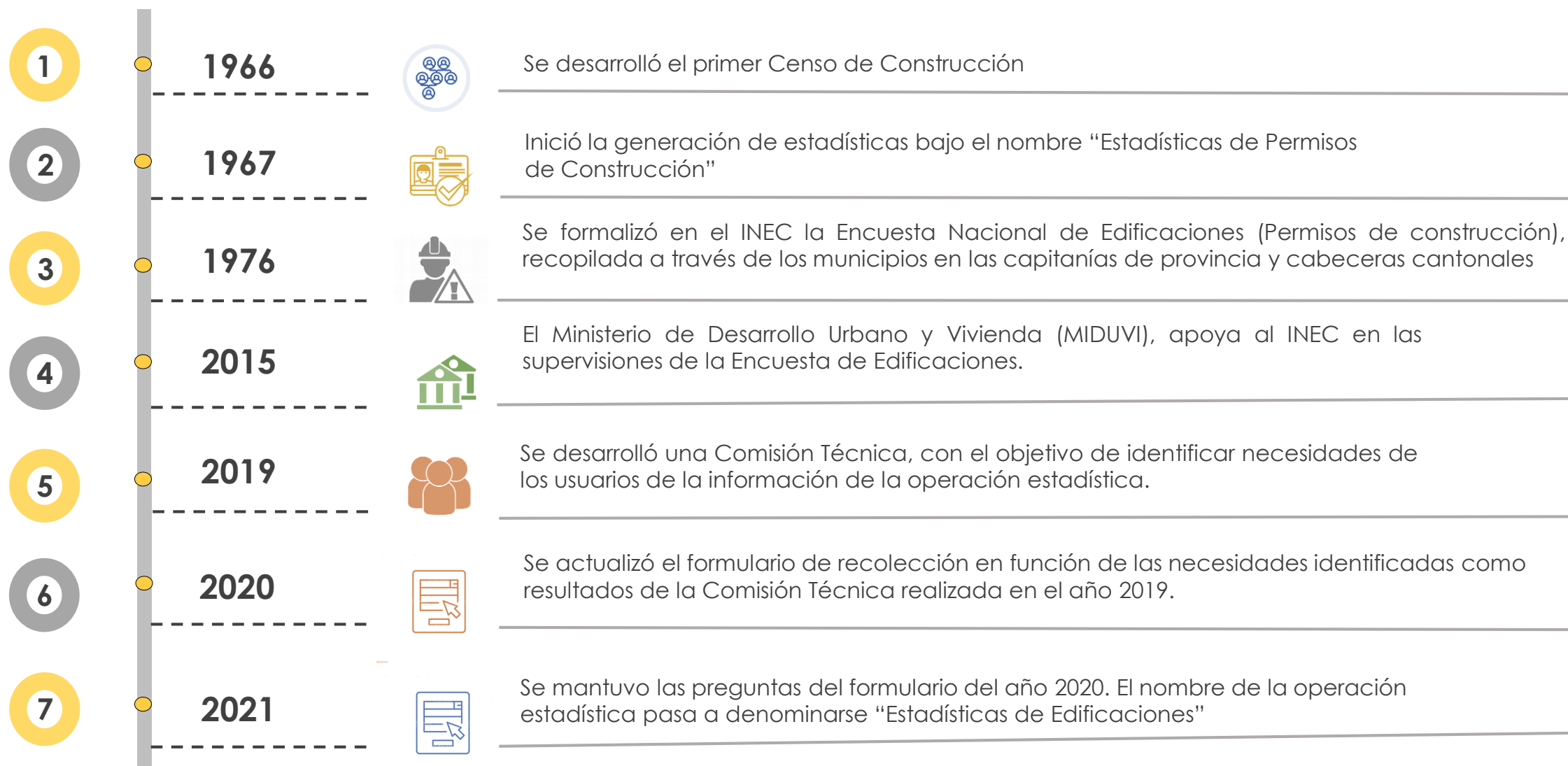
02 ▶ Principales Resultados

03 ▶ Indicadores

Aspectos Metodológicos

- 1.1 Cronología de la operación estadística
- 1.2 Principales definiciones
- 1.3 Objetivo y Ficha metodológica

Cronología de la operación estadística



Principales definiciones

Las Estadísticas de Edificaciones consideran dentro de su metodología las siguientes definiciones:

Permisos de Construcción:

Licencias emitidas por los GAD municipales a los proyectistas, constructores o propietarios de la/s edificación/es a construir



Edificación:

Una edificación puede tener diversos usos (residencial y no residencial); y, registrar una o varias unidades habitacionales (viviendas).



Nueva construcción:

Es aquella obra de ingeniería que se construirá desde los cimientos.

Reconstrucción:

Son aquellas obras que no afectan a cimientos, ni la estructura de la edificación.



Ampliaciones:

Proyectos que se construyen sobre una edificación ya existente, pueden considerarse como ampliación horizontal y vertical.

Superficie total del terreno:

Se refiere a la superficie o tamaño en metros cuadrados, que tiene el terreno o lote de terreno sobre el cual se levantará la edificación.

Área total a construir:

Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tendrá la edificación

Uso de la edificación:

Se refiere al propósito que tendrá la edificación, esta puede ser de tipo residencial, no residencial o mixtas.

Objetivo y Ficha Metodológica



Objetivo:

Proporcionar información estadística del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construir sean: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros.



Método de recolección:

Uso del formulario físico y registros administrativos



Universo de investigación:

221 GAD municipales



Alcance de la investigación:

Permisos de construcción de obras mayores y menores

ESED



Unidad de análisis:

Edificaciones a construir



Cobertura geográfica:

Nacional, provincial y cantonal



Año de referencia:

Enero - Diciembre 2021

Nota 1: A partir de la publicación de resultados 2018, la variable "Permisos de construcción" pasa a denominarse "Edificaciones a construir", a fin de diferenciar los "permisos" y "edificaciones", considerando que en cada permiso de construcción se puede aprobar la construcción de una o varias edificaciones. Este cambio no afecta a la serie histórica.

Nota 2: A partir de la publicación de resultados 2021, la operación estadística antes denominada "Encuesta de Edificaciones" pasa a denominarse "Estadísticas de Edificaciones" en vista de que contempla la información recolectada mediante un formulario físico y captación de registros administrativos de los GAD municipales.

02

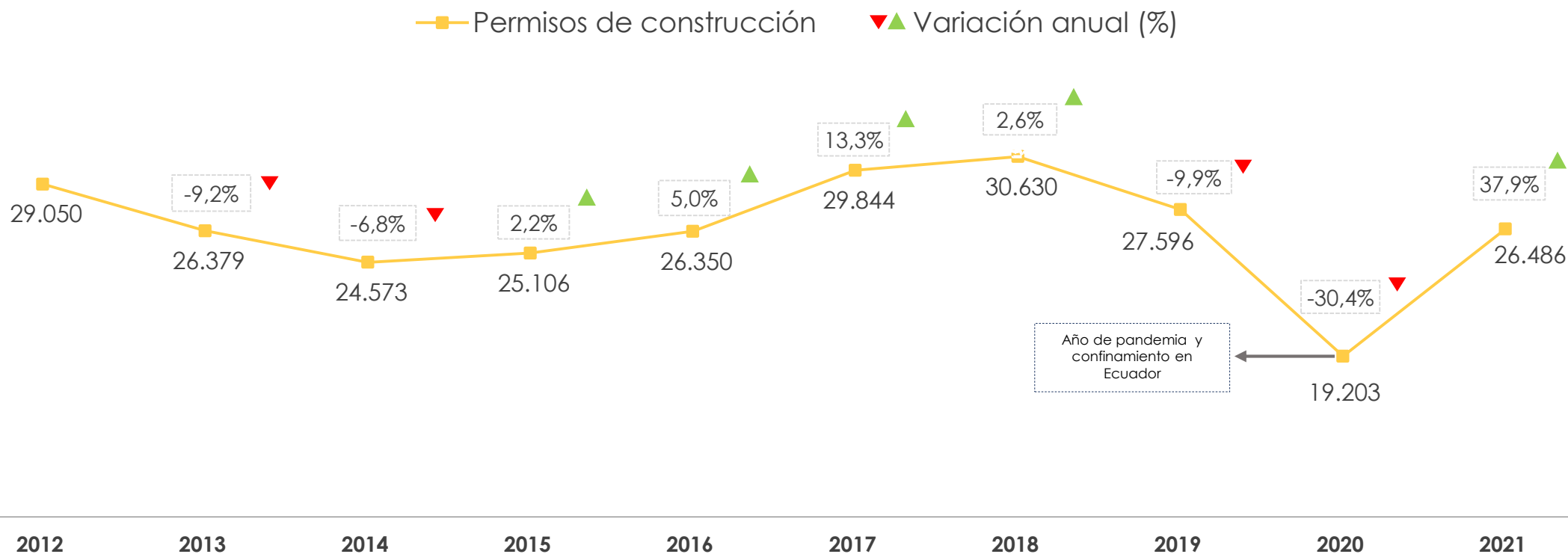
Principales Resultados

Número de permisos de construcción



Datos históricos 2012 - 2021, nacional.

Al año 2021, el número de permisos de construcción incrementó en 37,9% en relación al año 2020, registrando un comportamiento similar al año 2016.

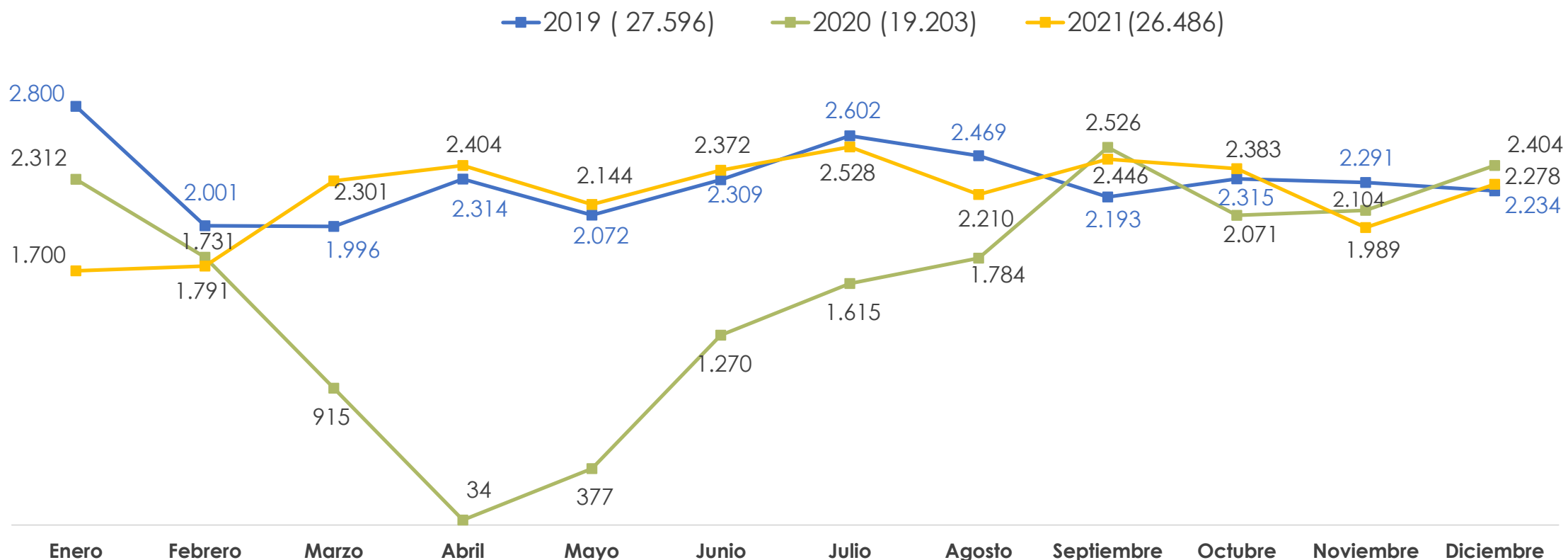


Número de permisos de construcción

Datos mensuales 2019 - 2021, nacional.



Para el 2021, la emisión de los permisos de construcción muestra un comportamiento normal a lo largo de todos los meses, similar al año 2019.



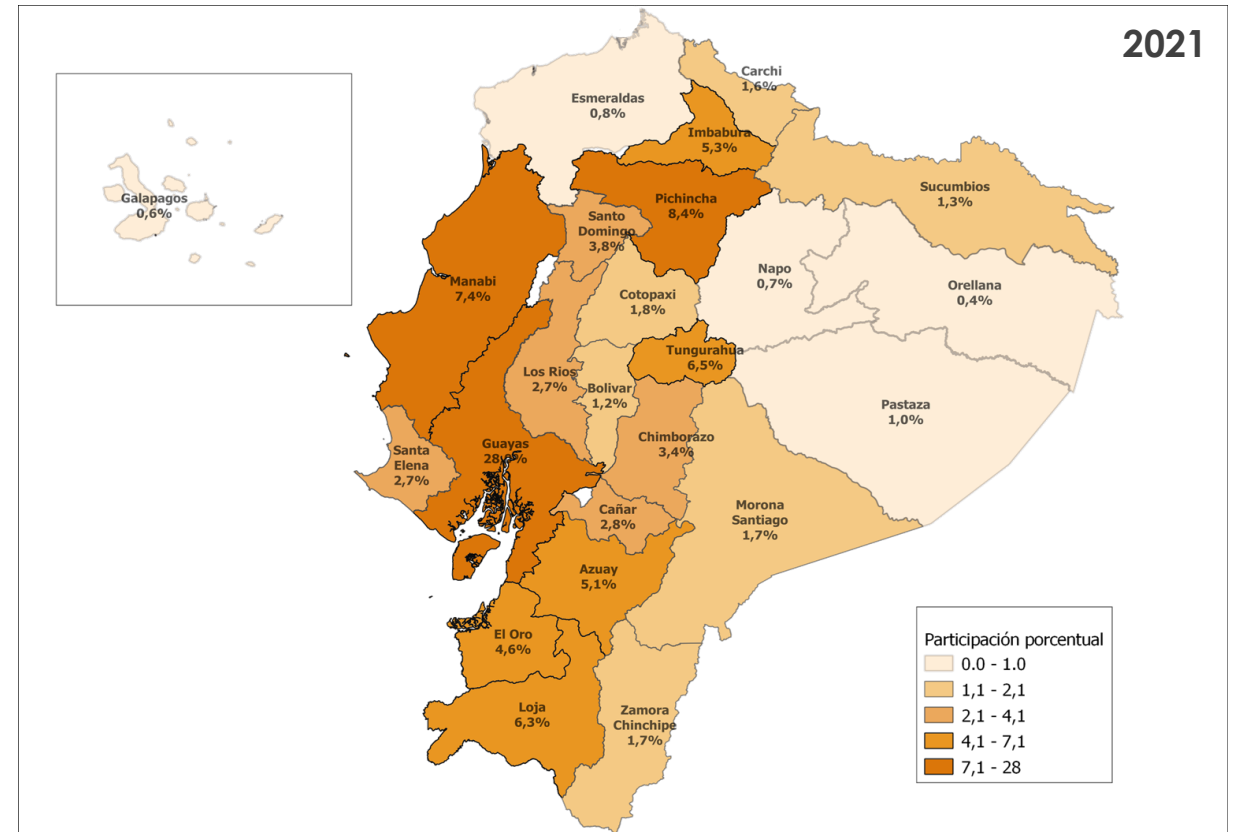
Número de permisos de construcción

Datos por provincias 2020 - 2021.



En 2021, diez provincias concentraron el 78,8% (20.882) del número de permisos de construcción. Las provincias que mostraron un mayor incremento en permisos de construcción fueron: Guayas (5,8%) y Azuay (2,5%) respecto del 2020.

N°	Provincias	2020	2021
1	Guayas	5.884	7.426
2	Pichincha	1.757	2.217
3	Manabí	1.347	1.964
4	Tungurahua	1.408	1.722
5	Loja	1.223	1.676
6	Imbabura	1.136	1.396
7	Azuay	670	1.345
8	El Oro	866	1.225
9	Santo Domingo	528	1.014
10	Chimborazo	554	897
14	Resto de provincias	3.830	5.604
24	Total nacional	19.203	26.486



Nota: Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 21,2% de los permisos de construcción emitidos a nivel nacional.

Nota: Las provincias que mostraron mayor participación porcentual fueron: Guayas (28,0%), Pichincha (8,4%) y Manabí (7,4%).

Número de permisos de construcción

Datos por cantones 2020 - 2021.



En 2021, diez cantones concentraron el 48,7% (12.901) de los permisos de construcción, los más representativos fueron: Guayaquil (12,7%), Daule (8,0%) y D. M. Quito (5,2%).



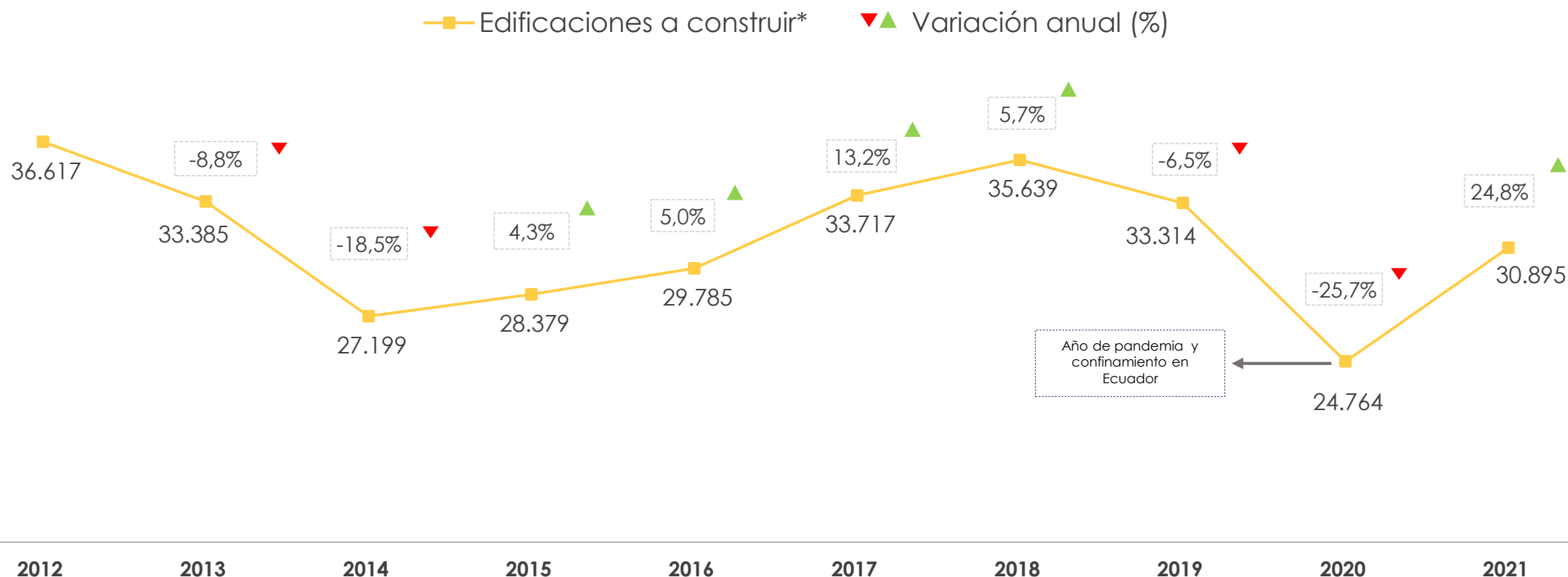
Nota: El 51,3% (13.585) de los permisos de construcción se registraron en los 211 cantones restantes.

Número de edificaciones a construir

Datos históricos 2012 - 2021, nacional.



Al año 2021, el número de edificaciones proyectadas a construir incrementó en 24,8% (6.131), un comportamiento similar al año 2016.



* **Edificaciones a construir:** Corresponden a edificaciones de tipo residencial y no residenciales.

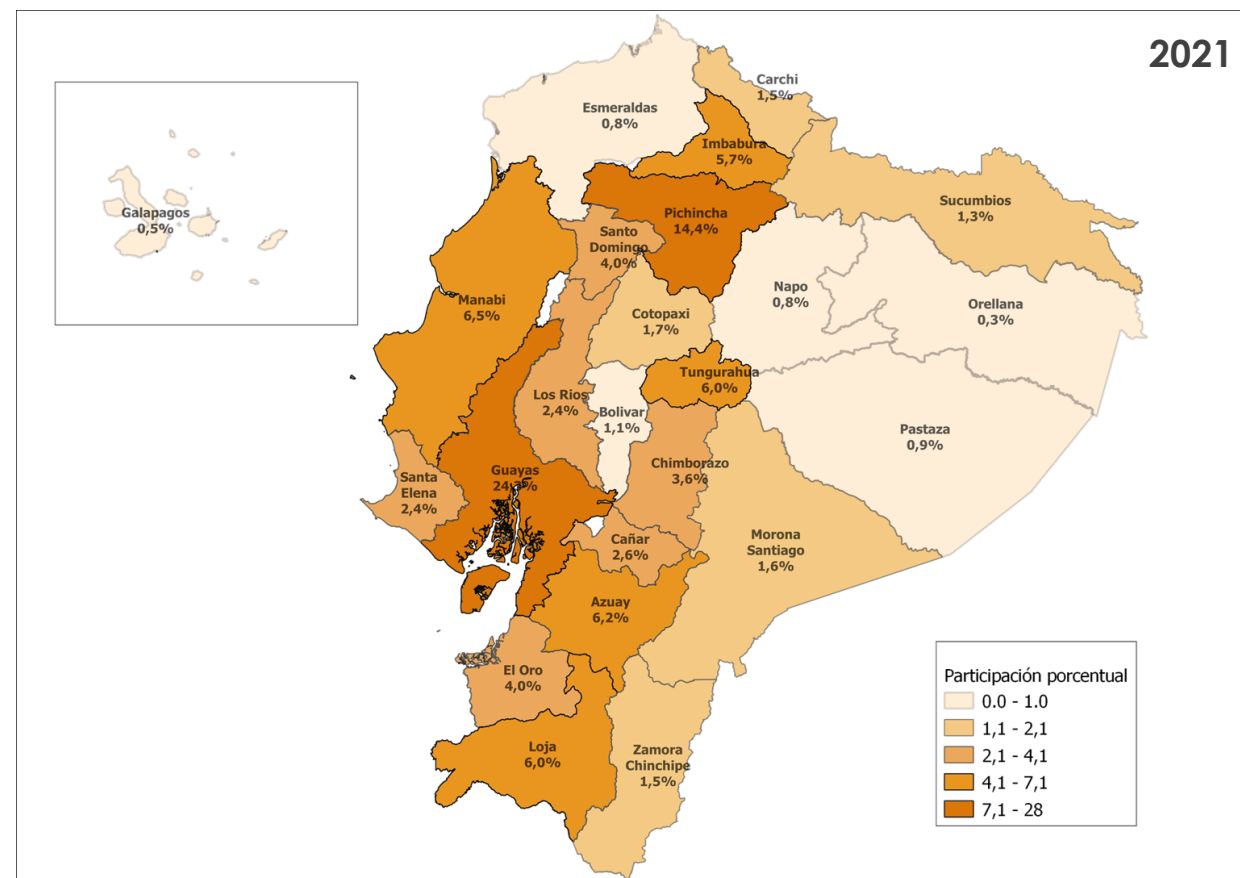
Número de edificaciones a construir

Datos por provincias 2020 - 2021.



En 2021, diez provincias concentraron el 80,7% (24.943) del número de edificaciones proyectadas. Las provincias que mostraron un mayor incremento fueron: Guayas (25,9%), Azuay (16,2%), y Santo Domingo (11,7%), respecto del 2020.

N°	Provincias	2020	2021
1	Guayas	5.961	7.504
2	Pichincha	4.570	4.449
3	Manabí	2.732	2.007
4	Azuay	943	1.905
5	Tungurahua	1.587	1.865
6	Loja	1.339	1.862
7	Imbabura	1.494	1.752
8	El Oro	881	1.245
9	Santo Domingo	544	1.240
10	Chimborazo	629	1.114
14	Resto de provincias	4.084	5.952
24	Total nacional	24.764	30.895



Nota: Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 19,3% de las edificaciones a construir a nivel nacional.

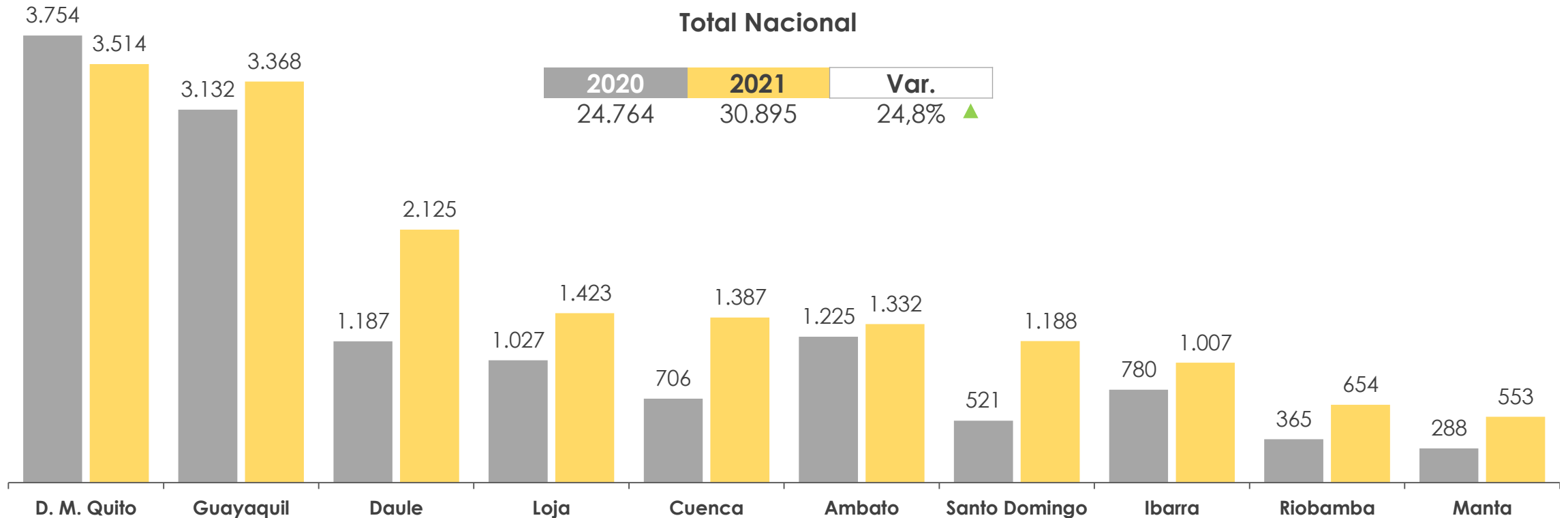
Nota: Las provincias que mostraron mayor participación porcentual en edificaciones proyectadas: Guayas (24,3%), Pichincha (14,4%) y Manabí (6,5%).

Número de edificaciones a construir

Datos por cantones 2020 - 2021.



En 2021, los cantones con mayor participación en el número de edificaciones mostraron incrementos importantes con respecto al año 2020, excepto Quito, que se redujo en 6,82%.



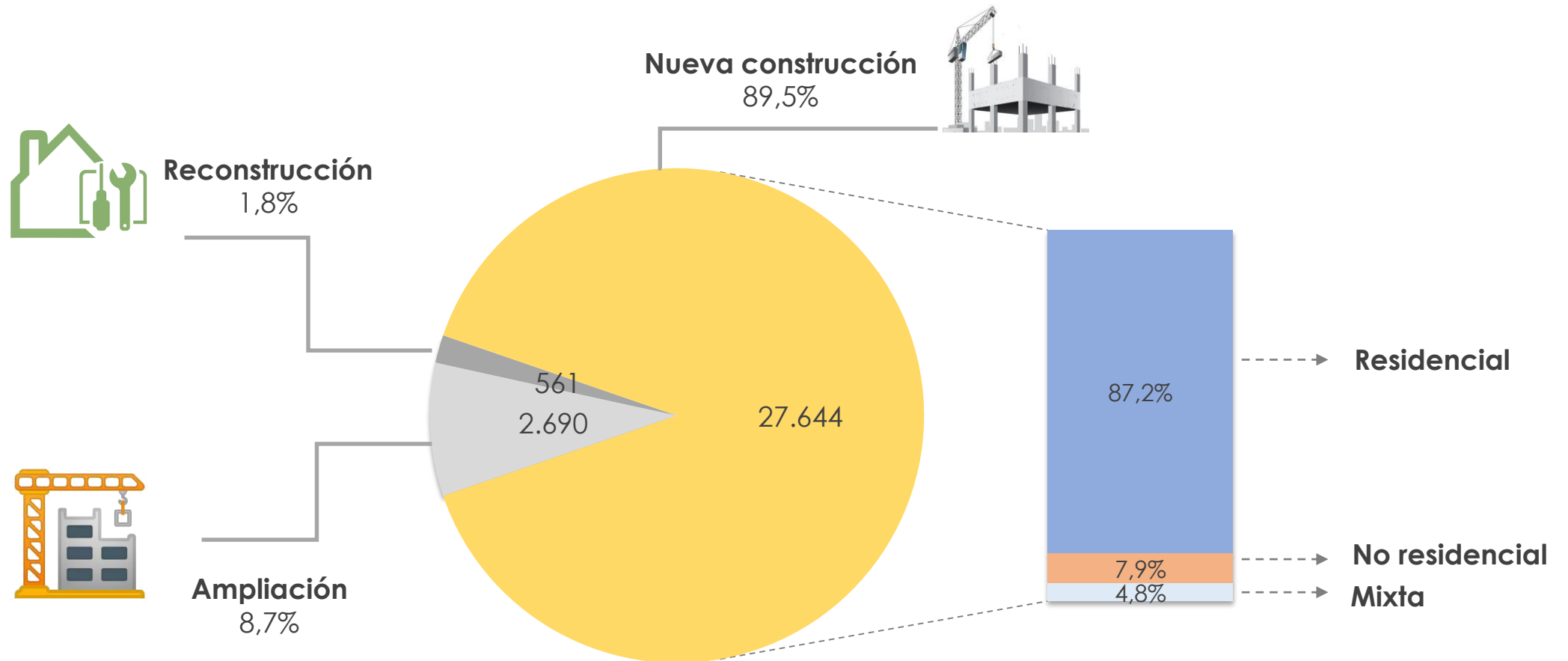
Nota: diez cantones concentraron el 53,6% de las edificaciones proyectadas, los más representativos fueron: Quito(11,4%), Guayaquil (10,9%) y Daule(6,9%).

Número de edificaciones a construir

Datos por tipo de obra, nacional.



De las **30.895** potenciales edificaciones estimadas para el año 2021, las construcciones nuevas representaron el 89,5%.

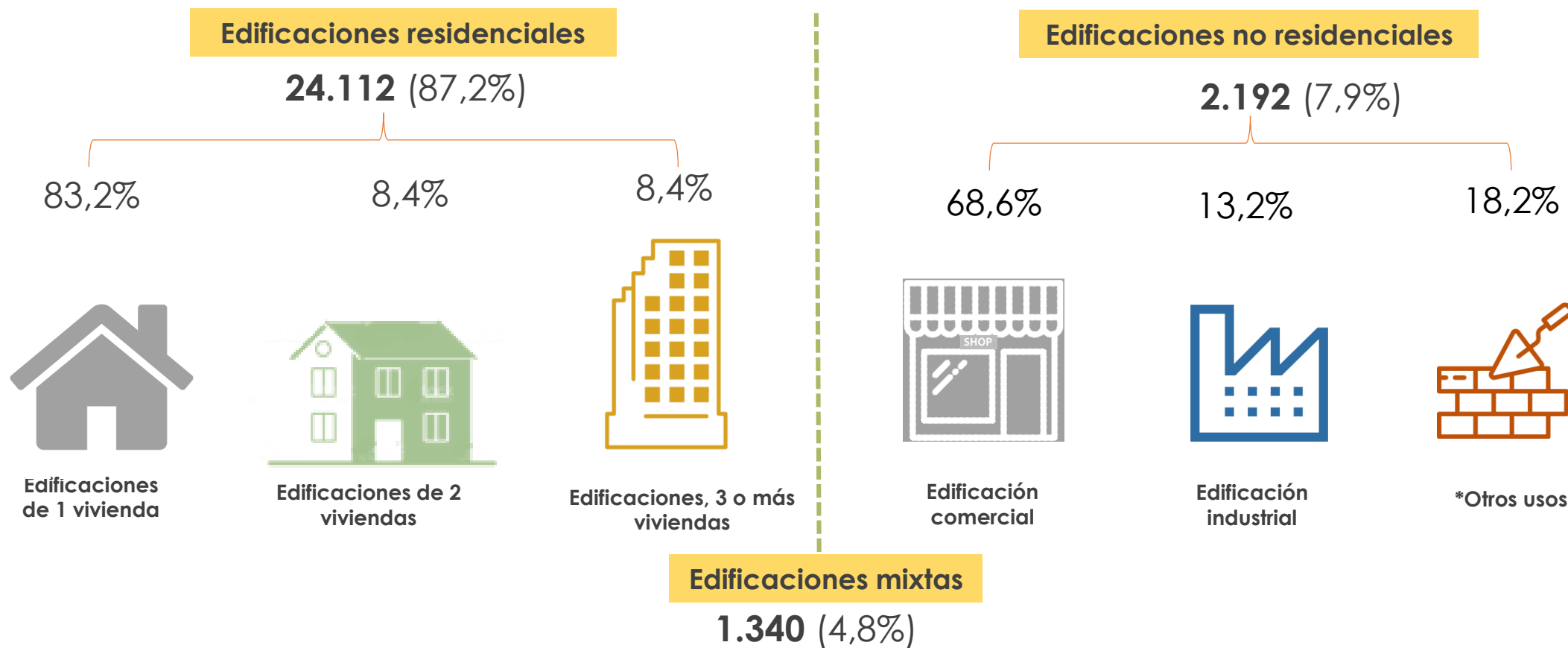


Número de edificaciones a construir

Datos por tipo de uso, nacional.



De las **27.644** nuevas edificaciones a construir, los proyectos de una sola vivienda representaron el 83,2% del total de edificaciones residenciales, y proyectos comerciales con el 68,6% del total de edificaciones no residenciales.



*Otros usos: Edificio administrativo, educación, cultura, deporte, establecimientos de salud, transporte y comunicaciones, otros.

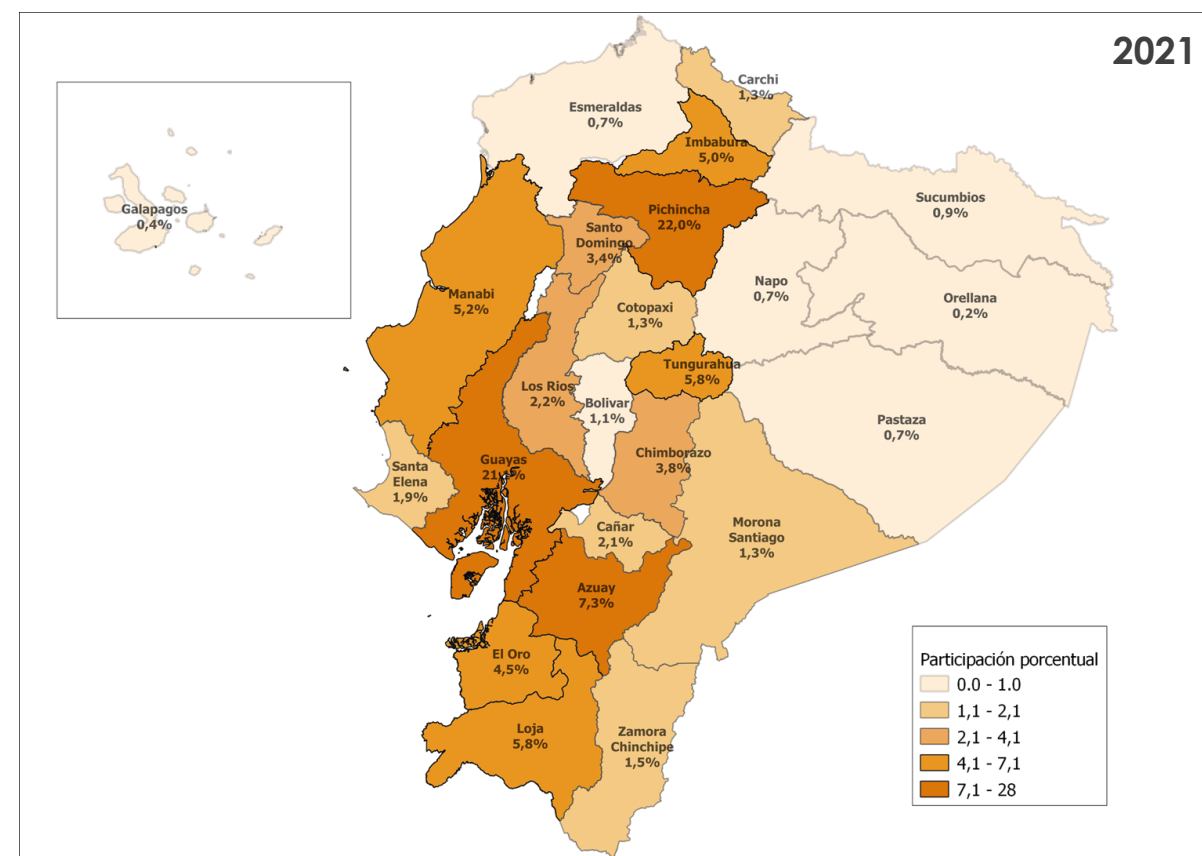
Número de viviendas a construir

Datos por provincias 2020 - 2021.



En 2021, diez provincias concentraron el 83,8% (35.869) del número de viviendas a construir. Las provincias que mostraron un mayor incremento fueron: Guayas (27,3%), Azuay (22,4%), y Santo Domingo (12,1%), respecto del 2020.

Nº	Provincias	2020	2021
1	Pichincha	9.084	9.413
2	Guayas	7.127	9.017
3	Azuay	1.590	3.140
4	Tungurahua	2.014	2.480
5	Loja	1.735	2.473
6	Manabí	2.795	2.230
7	Imbabura	1.849	2.122
8	El Oro	1.211	1.920
9	Chimborazo	889	1.610
10	Santo Domingo	628	1.464
14	Resto de provincias	4.850	6.918
24	Total nacional	33.772	42.787



Nota: Resto de provincias corresponde a 14 provincias, que representan el 16,2% de las viviendas a construir a nivel nacional.

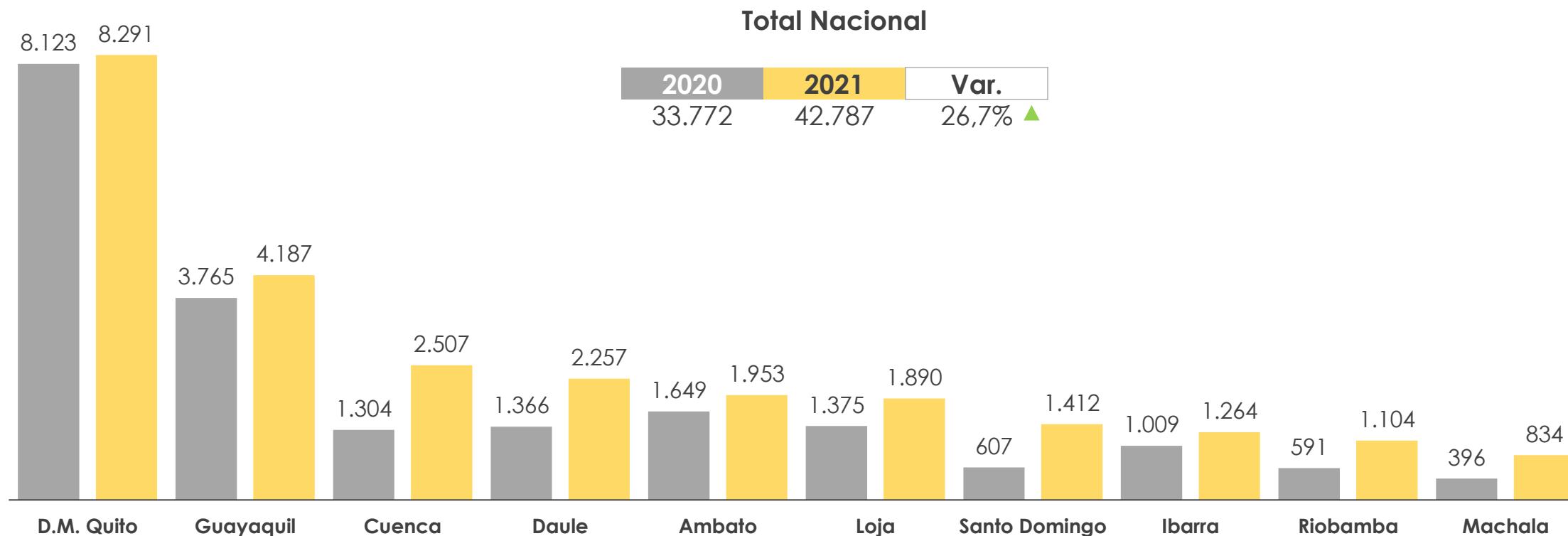
Nota: Las provincias que mostraron mayor participación porcentual en el número de viviendas fueron: Pichincha (22,0%), Guayas (21,1%) y Azuay (7,3%).

Número de viviendas a construir

Datos por cantones 2020 - 2021.



En 2021, la mayoría de los cantones mostraron incrementos importantes con respecto a 2020. Los principales: Santo Domingo (133%), Machala (111%), y Cuenca (92%).



Nota: En 2021, diez cantones concentraron el 60,1% (25.699) de las viviendas a construir, los más representativos fueron: Quito (19,4%), Guayaquil (9,8%) y Cuenca (5,9%).

Número de viviendas a construir

Rangos de áreas (m2) a construir, por cantones.



En 2021, el 32,3% de los nuevos proyectos residenciales a construir en Quito corresponden a viviendas con áreas entre 121 – 175 m2; mientras que, en Guayaquil el 36,1% de las viviendas proyectadas a construir son menores a 85 m2.

N°	Cantones	M ²	De 35 a 80 m2	De 81 a 120 m2	De 121 a 175 m2	De 176 y más m2
1	D.M. Quito		1.453	1.219	2.117	1.862
2	Guayaquil		1.256	1.128	773	568
3	Daule		819	626	578	433
4	Cuenca		404	466	543	408
5	Riobamba		260	445	497	231
6	Ibarra		218	396	430	226
7	Santo Domingo		204	298	391	217
8	Ambato		176	270	280	174
9	Machala		160	239	271	138
10	Loja		111	171	164	133
211	Resto de cantones		4.430	3.389	3.314	3.331
221	Total nacional		9.491	8.647	9.358	7.721
	% respecto del total de viviendas		27,0%	24,5%	26,6%	21,9%

Nota 1: El gráfico contiene solo los proyectos residenciales para **nuevas construcciones** (35.217 viviendas) 82,3% respecto de total de viviendas proyectadas entre nuevas, ampliaciones y reconstrucciones.

Nota 2: La agrupación de los rangos de áreas por m2 a construir fue considerado mediante la división de cuartiles.

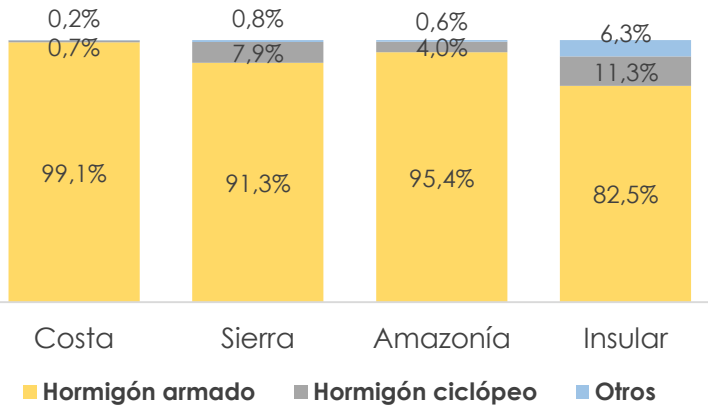
Materiales predominantes

Datos por tipo de material y región.

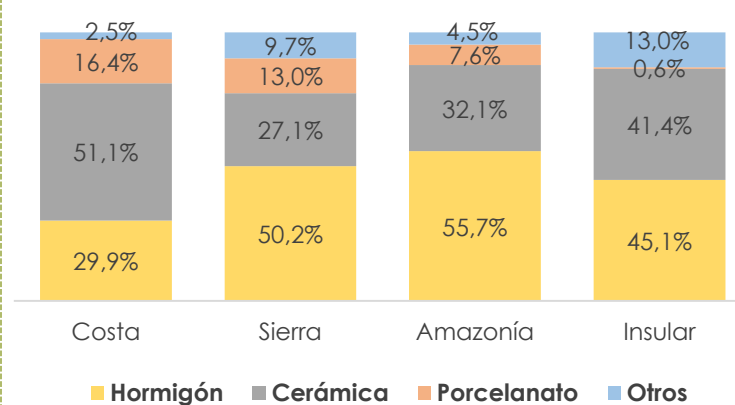


En 2021, el hormigón fue el principal material de construcción para cimientos y estructuras, en todas las regiones. En el caso de cubiertas, el zinc (láminas metálicas) es más utilizado en las regiones Costa y Amazonía.

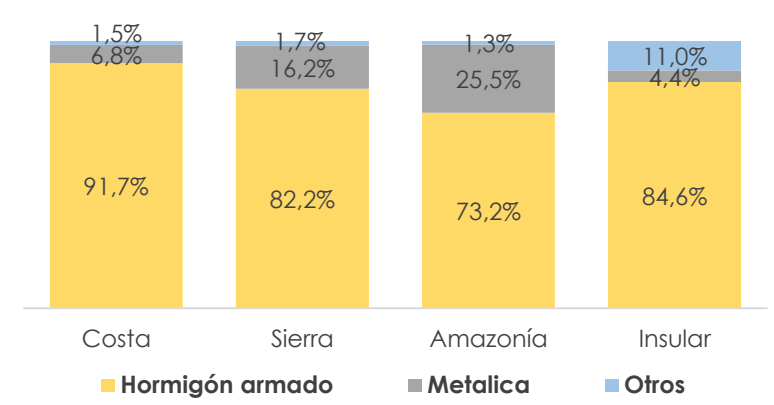
Cimientos



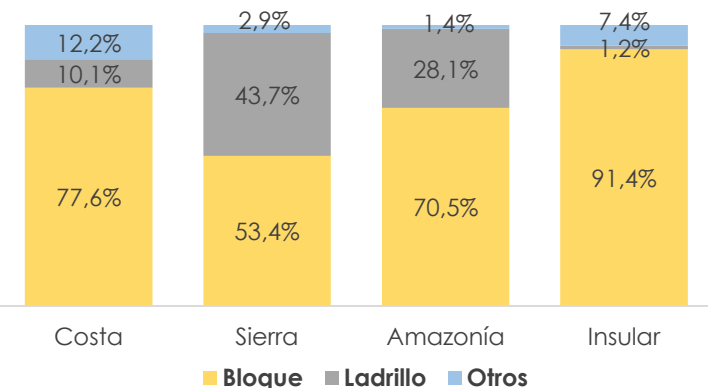
Pisos



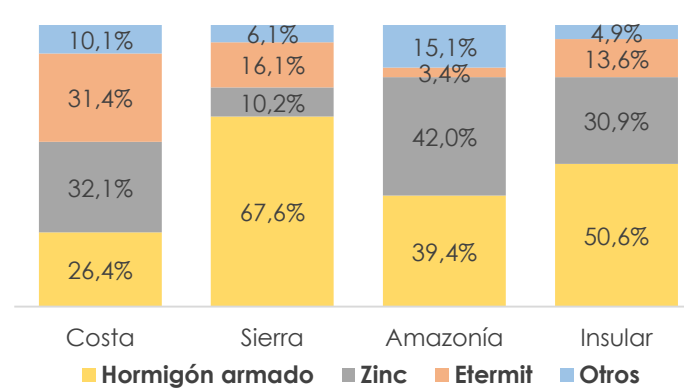
Estructura



Paredes



Cubierta/techo



Otros materiales incluyen:

Cimientos: pilotes de hormigón, piedra, contrapiso armado, cimientos portantes.

Estructura: madera, muros portantes, paneles portantes y prefabricados.

Paredes: prefabricado, muros portantes y malla.

Cubierta: policarbonato, teja.

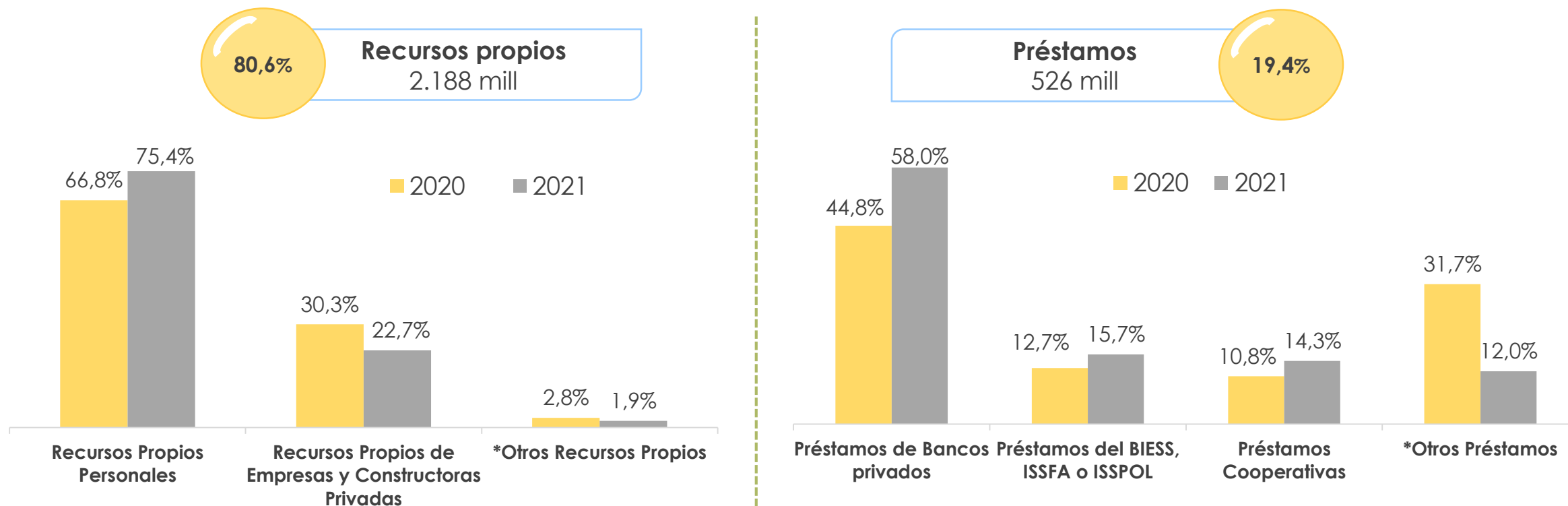
Pisos: piso flotante, madera.

Financiamiento de las edificaciones

Datos por fuentes de financiamiento.



En 2021, los recursos propios personales es el tipo de financiamiento más importante para la construcción de edificaciones residenciales.



*Otros recursos propios: Recursos Propios Gobierno central, provincial, seccional, recursos Propios de las Mutualistas y otros recursos propios.

*Otros préstamos: Préstamos de la Corporación Financiera Nacional, préstamos de las Mutualistas, préstamos del (MIDUVI) Bono, incentivo o subsidio de vivienda, préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador, y otros préstamos.

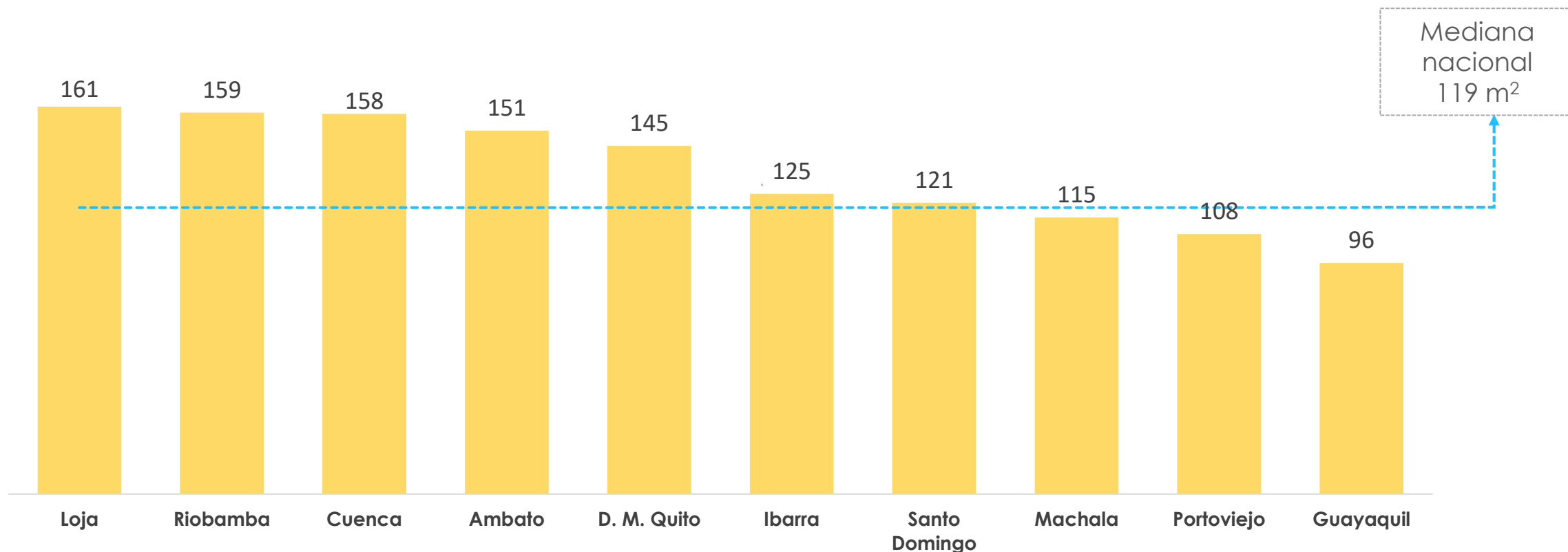
03

Indicadores

Metros cuadrados por vivienda

Mediana de los principales cantones.

En 2021, a nivel nacional las viviendas planificadas a construir se encuentran entre 119 m² de área. En el cantón Loja se observa el mayor área de vivienda estimado a construir con (161 m²).

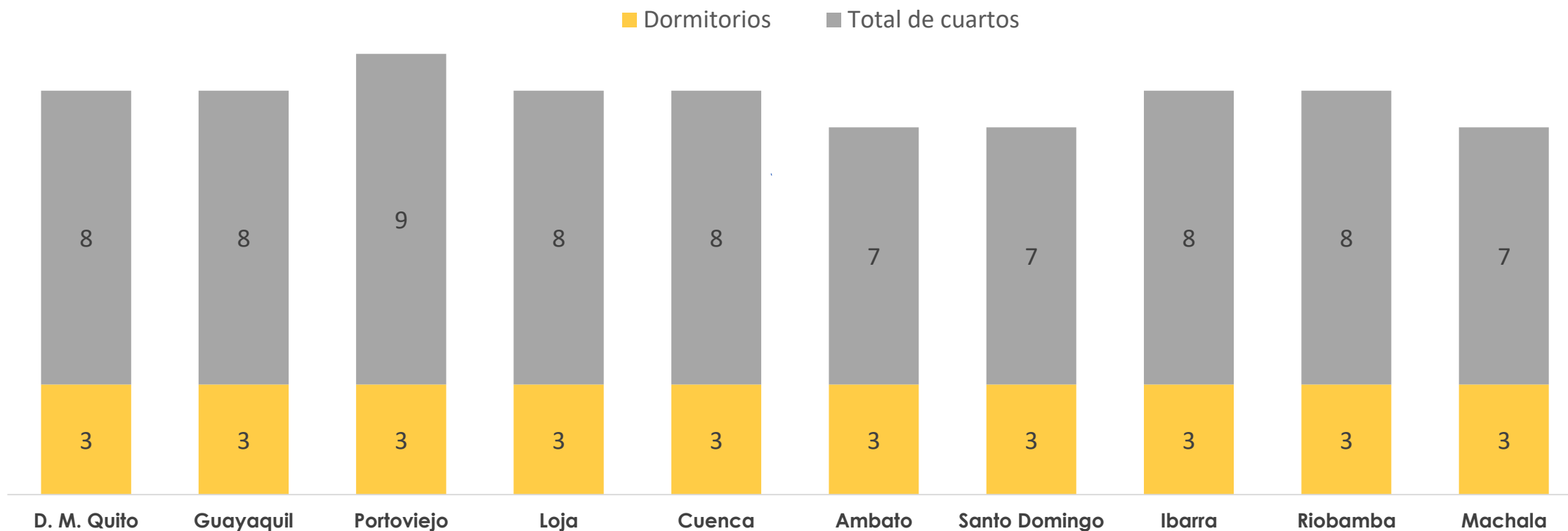


Nota: Para el cálculo de este indicador sólo se incluye el área a construir de las edificaciones de tipo residencial y que sean nuevas construcciones.

Número de cuartos por vivienda

Mediana de los principales cantones.

En general, en 2021, a nivel nacional se planificó construir viviendas con 7 cuartos y 3 dormitorios.



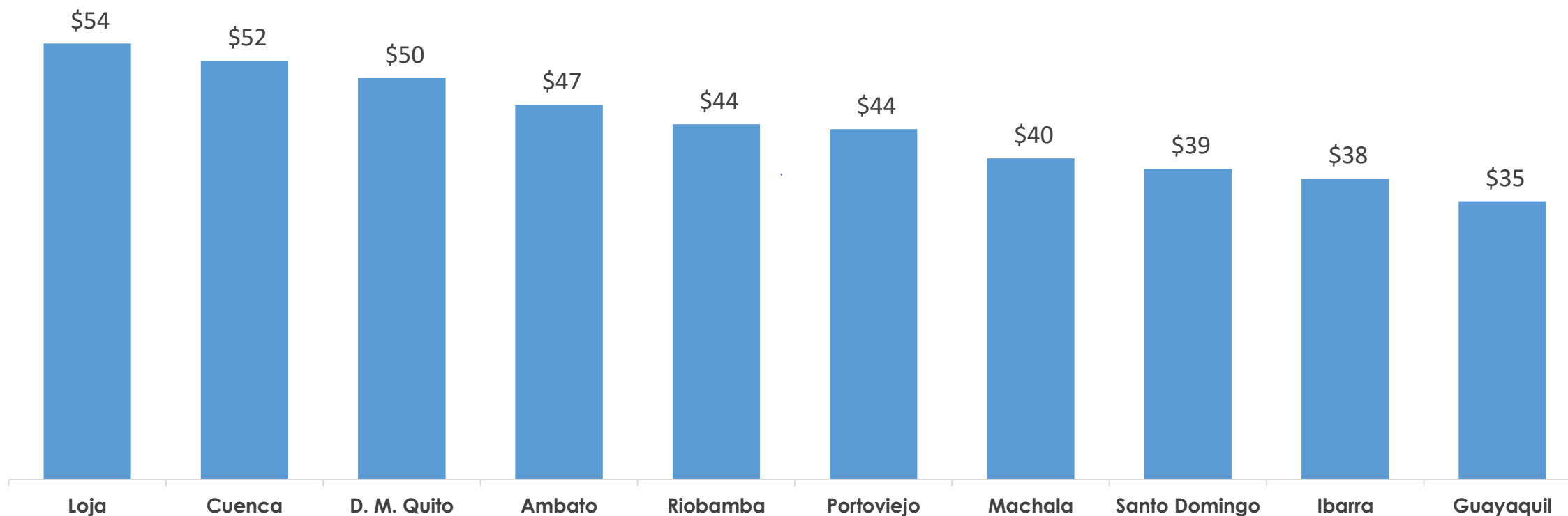
Nota 1: El número de cuartos incluye dormitorios, sala, cocina, baños, y otros.

Nota 2: Los dormitorios son cuartos exclusivos para dormir.

Costo proyectado de construcción por vivienda | Buenas cifras, mejores vidas

Costo mediano en **miles de dólares** por principales cantones.

Al año 2021, en Loja el costo previsto (mediana) para construir una vivienda nueva fue de 54 mil dólares.

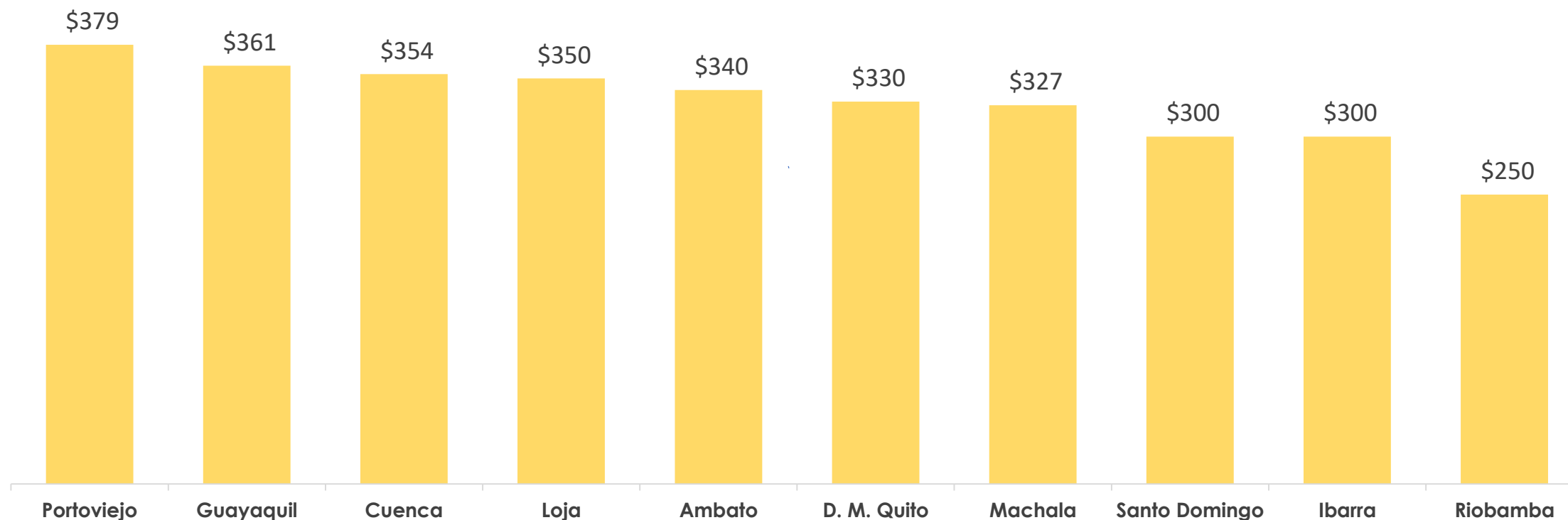


Nota: Este indicador se basa en el costo proyectado del financiamiento de construcciones residenciales nuevas.

Costo proyectado por metro cuadrado

Costo mediano en dólares por principales cantones.

Al año 2021, el cantón Portoviejo mostró un costo proyectado (mediana) de \$379 por metro cuadrado de construcción.



Nota: Para el cálculo de este indicador se considera el área y el valor proyectado del financiamiento de las viviendas de tipo residencial y que sean nuevas construcciones.

04

Comparación internacional

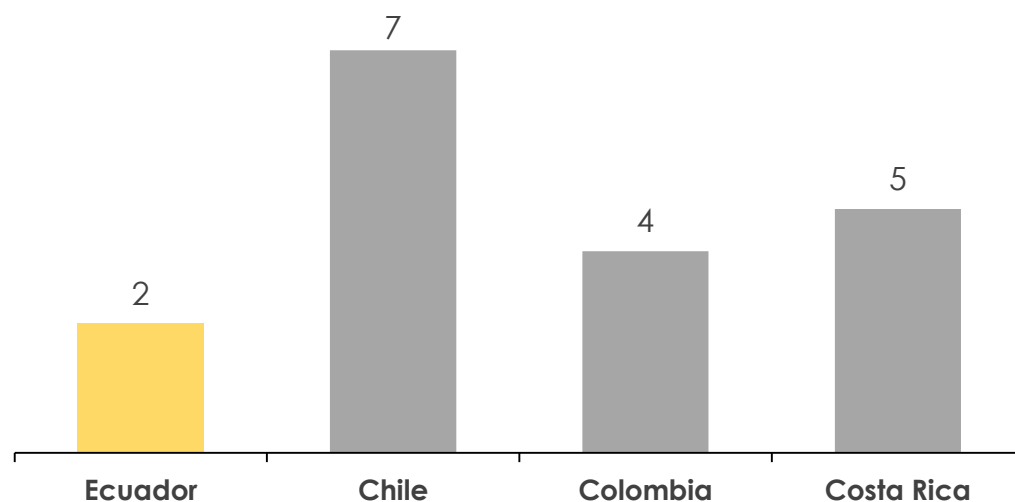
Comparación Internacional

Datos anuales, 2021.

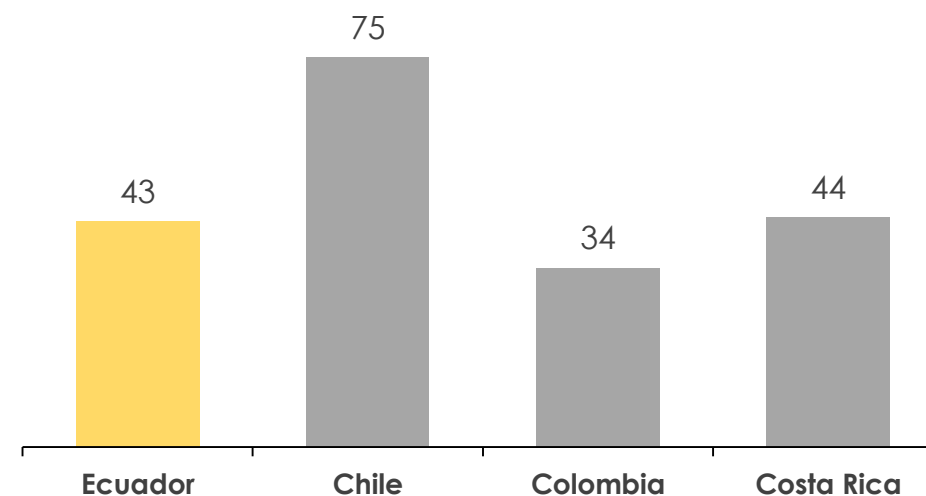


En 2021, en Ecuador se proyectó construir 2 viviendas por cada 1.000 habitantes, mientras que Chile proyectó construir 7 viviendas por cada 1.000 habitantes.

Viviendas a construir por cada 1.000 habitantes



Área a construir (m2) por cada 100 habitantes



Fuentes:

- Chile <https://www.ine.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>.
- Colombia <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>.
- Costa Rica <https://www.inec.cr/economia/estadisticas-de-la-construccion>.



INEC

Buenas cifras,
mejores vidas



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



@InecEcuador



t.me/euadorencifras



INEC/Ecuador



INECEcuador



INEC Ecuador