



Boletín Técnico

N° 2-2026-ESED

Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025

.....
: : : : Minería, manufactura y construcción
.....

Junio · 2026



Buenas cifras,
mejores vidas

Permisos de Construcción

Estadísticas de Edificaciones 2025



Dirección/Departamento

Dirección de Estadísticas Económicas

Unidad

Gestión de Estadísticas Estructurales

Elaborado por:

Enrique Vallejo

Revisado por:

Lorena Ramos
Roberto Chaves
Diana Barco

Aprobado por:

Cecilia Valdivia

Contacto:

inec@inec.gob.ec

www.ecuadorencifras.com

(02) 2232303 · (02) 2232012 · (02) 2232151



Contenido

Resumen.....	6
Introducción	6
Aspectos metodológicos.....	6
Principales resultados	7
1 Evolución histórica del número de edificaciones a construir	7
2 Edificaciones y viviendas a construir	7
3 Superficie de terreno y áreas de construcción	8
4 Principales materiales	9
5 Tipo de obra y uso de la edificación.....	9
6 Fuente de financiamiento	10
7 Indicadores	10
8 Análisis comparativo.....	10
Glosario	11
Bibliografía	12

Lista de figuras

Figura 1 Edificaciones a construir serie 2016-2025.....	7
Figura 2. Edificaciones a construir por principales cantones.	8
Figura 3 Número de viviendas a construir por principales cantones.	8
Figura 4 Número de edificaciones a construir por rangos de área total por m2.	8
Figura 5. Área de construcción por vivienda, según cantones en metros cuadrados (superficie mediana).	9
Figura 6 Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra.....	9
Figura 7 Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra.....	9
Figura 8 Participación según el uso de las edificaciones a construir.	9
Figura 9 Porcentaje de edificaciones a construir.....	10
Figura 10 Viviendas a construir por cada mil habitantes en países de la región año 2025.	11
Figura 11 Área a construir por cada 100 habitantes en países de la región (metros cuadrados).	11



Lista de tablas

Tabla 1 Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones naturales del Ecuador... 7
Tabla 2 Caracterización de superficie y áreas a construir..... 8
Tabla 3 Resumen de indicadores, por principales cantones, 2025. 10
Tabla 4 Número de permisos de construcción, viviendas y área a construir en países de la región, año 2025..... 10

Resumen

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), tiene a bien difundir en el presente boletín los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED)¹, correspondientes al período 2025.

A través de los resultados de la ESED se puede caracterizar y medir el comportamiento del sector de la construcción y del mercado inmobiliario. Así para el año 2025, el **número de edificaciones** estimadas a construir a nivel nacional fue de **31.049**, un 3,7 % menos en relación con el año 2024.

El **número de viviendas** proyectadas fue de **41.764** unidades habitacionales; la superficie total de terrenos prevista para levantar las edificaciones fue de 13.7 millones de metros cuadrados, mientras que el área total para construcción registró 7.7 millones de metros cuadrados aproximadamente. De las edificaciones, el 84,4% corresponde a nuevas construcciones, en mayor medida con una finalidad residencial.

Palabras clave: edificaciones, permiso de construcción, viviendas, áreas, materiales.

Introducción

Los resultados de las Estadísticas de Edificaciones (ESED) son utilizados por entidades que tienen como fin planificar, controlar y ejecutar programas de desarrollo urbano-territorial y similar; ya que constituyen una señal importante para identificar las expectativas de construcción y la demanda de inversión de los hogares.

En la primera sección de este boletín, se brinda al lector una breve síntesis metodológica que permite conocer las características técnicas de la investigación. Posteriormente, se presentan los principales resultados relacionados con el número de edificaciones; viviendas y áreas a

construirse; los principales materiales utilizados; las características relacionadas al tipo de obra; uso de la edificación y financiamiento en los permisos de construcción aprobados.

Finalmente, se realiza un análisis comparativo con estadísticas relacionadas de los países de la región.

Aspectos metodológicos

Las Estadísticas de Edificaciones (ESED), es una operación estadística de periodicidad anual que caracteriza las edificaciones a ejecutarse a través de los permisos de construcción emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

Tiene como objetivo, proporcionar información estadística actualizada sobre el ritmo de crecimiento de los proyectos inmobiliarios a construirse, referente a: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. El desarrollo de esta operación estadística se ha basado en las necesidades de los usuarios y experiencias internacionales como: Costa Rica, Colombia, Chile, la Oficina Europea de Estadística (Eurostat), entre otros.

Los datos de la investigación 2025 se recolectaron mediante un formulario físico, el cual es entregado al informante que solicita la aprobación de un permiso/licencia de construcción en las oficinas municipales a nivel nacional, o, a su vez este procede a la descarga del formulario directamente de la página del INEC. Generalmente, el formulario forma parte de los requisitos previos para la obtención de un permiso/licencia de construcción de edificaciones, que constituyen la unidad de análisis de la investigación.

En este sentido, es importante mencionar que la aprobación de permisos es resultado de un proceso técnico-administrativo, por lo tanto, su aprobación está sujeta a estos factores. Un permiso puede contener dentro de sí, la

1 A partir de los resultados 2021, la operación estadística "Encuesta de

Edificaciones" pasa a denominarse como Estadísticas de Edificaciones.

aprobación de una o más edificaciones y viviendas.

La cobertura geográfica es nacional y la información se desagrega a nivel cantonal² según el Clasificador Geográfico Estadístico.

Notas para el lector:

El periodo de levantamiento de la información comprende de enero a diciembre del año 2025. Del total de la cobertura nacional, el 99% de los cantones registraron al menos un permiso de construcción a lo largo del año.

La aprobación de un permiso no garantiza la ejecución de una edificación, por lo tanto, los datos presentados miden el potencial desempeño del sector de la construcción.

En años anteriores, los principales resultados de la ESED se publicaron para la variable "Permisos de construcción". A partir de la publicación del periodo de referencia 2018, esta variable pasa a denominarse "Edificaciones a construir". Esto permite diferenciar las series de "permisos" y "edificaciones", considerando que en cada permiso de construcción se puede aprobar la construcción de una o varias edificaciones. Esta diferenciación no afecta la serie de estas variables.

En caso de utilizar la información contenida en este documento, favor citar de la siguiente manera:

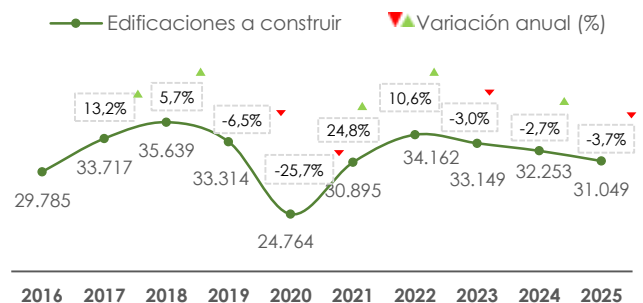
INEC. (2026). Principales Resultados de Estadísticas de Edificaciones. Quito. Obtenido de: https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2025/anual/3.2025_ESED_Boletin_tecnico.pdf

Principales resultados

En esta sección, se presentan los principales resultados obtenidos en las Estadísticas de Edificaciones (ESED) correspondientes al período 2025.

1 Evolución histórica del número de edificaciones a construir

La Figura 1 muestra el registro del número de edificaciones a construir, en el periodo 2016 - 2025. A partir de 2016, el número de edificaciones a construir creció de forma sostenida a una tasa promedio anual del 8,0% hasta el 2018, mientras que en el período 2019 y 2020, el número de edificaciones a construir cayó en un 6,5% y 25,7% respectivamente, a causa de la crisis económica y de salud generadas por la COVID-19. En el año 2025, el número de edificaciones a construir registró una disminución del 3,7% con relación al año 2024.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025. Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 1 Edificaciones a construir serie 2016-2025.

2 Edificaciones y viviendas a construir

En un permiso se puede aprobar la construcción de una o varias viviendas; en este sentido, en la Tabla 1 se detalla el número de edificaciones y viviendas a construir por regiones naturales del Ecuador.

Tabla 1 Número de edificaciones y viviendas a construir por regiones naturales del Ecuador

Región	Edificaciones a construir	Viviendas a construir
Sierra	16.426	24.347
Costa	11.932	13.941
Amazonía	2.572	3.307
Insular	119	169
Total	31.049	41.764

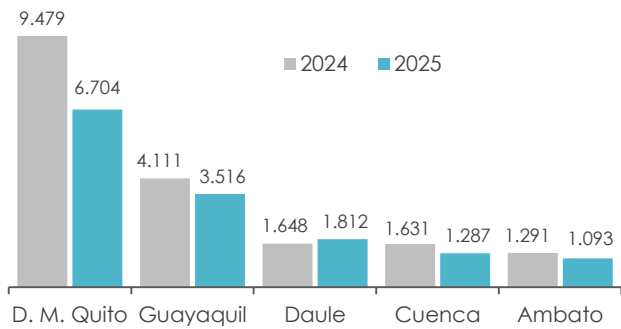
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025. Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

² De acuerdo con la División Político Administrativa (DPA) 2025.

En cuanto al número de edificaciones a construir a nivel nacional, en 2025 se registraron un total de 31.049. De acuerdo con la Tabla 1, el 58,3% de los proyectos inmobiliarios se concentran en las provincias de la región Sierra.

Las provincias con mayor número de edificaciones a construir fueron: Pichincha, 7.692; Guayas, 6.600; Azuay, 1.873 y Tungurahua, 1.628.

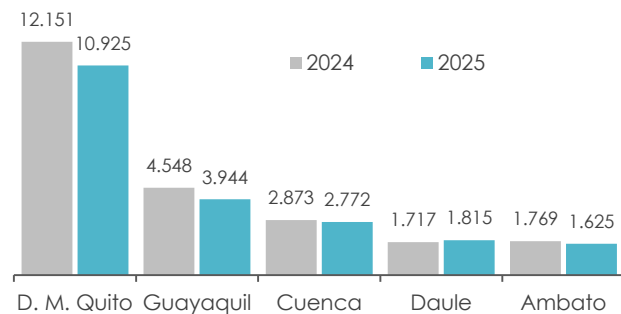
Los cantones con mayor número de edificaciones a construir se muestran en la Figura 2. D. M. Quito y Guayaquil, registraron el 21,6% y 11,3%, respectivamente, del total de edificaciones a nivel nacional.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 2 Edificaciones a construir por principales cantones.

Del mismo modo, en la Figura 3 se observa que el cantón D. M. Quito registró el mayor número de viviendas a construir para el 2025, con el 26,2% del total nacional.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 3 Número de viviendas a construir por principales cantones.

3 Superficie de terreno y áreas de construcción

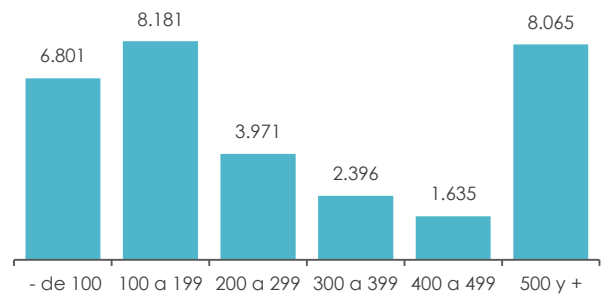
La Tabla 2 muestra que la superficie total del lote o terreno para las edificaciones a construirse fue de 13.7 millones de metros cuadrados (m²). Asimismo, se registraron 9.4 millones de metros cuadrados para espacios verdes. Además, el área total a construir llegó a 7.7 millones de metros cuadrados que incluye el área a construir residencial, no residencial y área para parqueadero³.

Tabla 2 Caracterización de superficie y áreas a construir.

Superficie/Áreas	Valor en metros cuadrados
Superficie del terreno	13.733.470
Área a construir residencial	5.687.702
Áreas a construir no residencial	2.049.164
Área a construir parqueadero	1.580
Área para espacios verdes	9.401.350

Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

La Figura 4, muestra que el 61,0% de las edificaciones a construir fueron aprobadas para áreas inferiores a los 300 m². En cambio, con el 26,0% serán realizadas en un área mayor a 500 m².



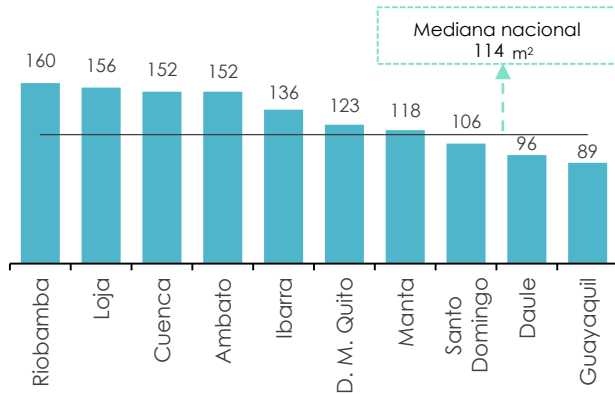
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 4 Número de edificaciones a construir por rangos de área total por m².

En el año 2025, a nivel nacional las obras residenciales planificadas para su construcción registraron una mediana de 114 m² por vivienda. En los cantones de Riobamba y Loja se observa la mayor superficie de construcción por

³ Área destinada para parqueadero de edificaciones no residenciales.

vivienda (160m² y 156m² respectivamente), mientras Guayaquil, presentó la menor superficie (89 m²) (ver Figura 5).

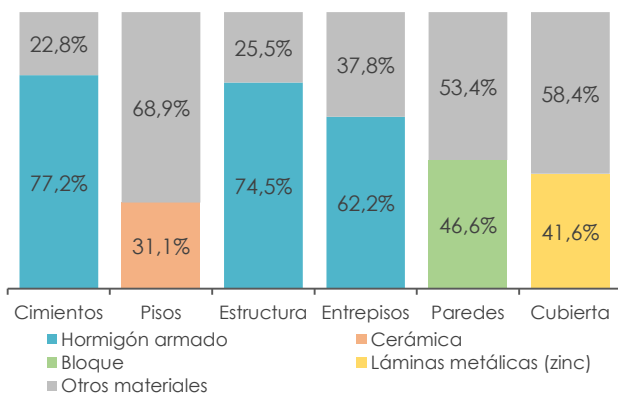


Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 5. Área de construcción por vivienda, según cantones en metros cuadrados (superficie mediana).

4 Principales materiales

El hormigón armado fue el principal material para las edificaciones a construir a nivel nacional, en cimientos (77,2%), estructura (74,5%) y entrepisos (62,2%). El principal material de las paredes fue el bloque, registrado para el 46,6 % y para pisos fue la cerámica (31,1%) de las edificaciones a construirse (ver Figura 6).

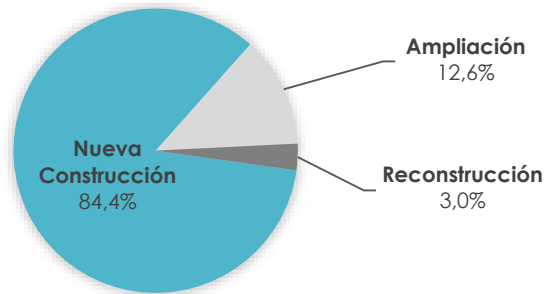


Nota: Otros materiales comprenden:
Cimientos (hormigón ciclópeo, sobre pilotes, cimientos portantes).
Pisos (hormigón, porcelanato, madera, tierra estabilizada).
Estructura (metálica, madera, muros portantes).
Entrepisos (metálica, madera, mixta (hormigón/metálica).
Paredes (madera, ladrillo, adobe o tapia, bahareque, vidrio).
Cubierta (teja, fibrocemento, hormigón, losa mixta, madera).
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 6 Porcentaje de edificaciones a construir según material de construcción por etapas de la obra.

5 Tipo de obra y uso de la edificación

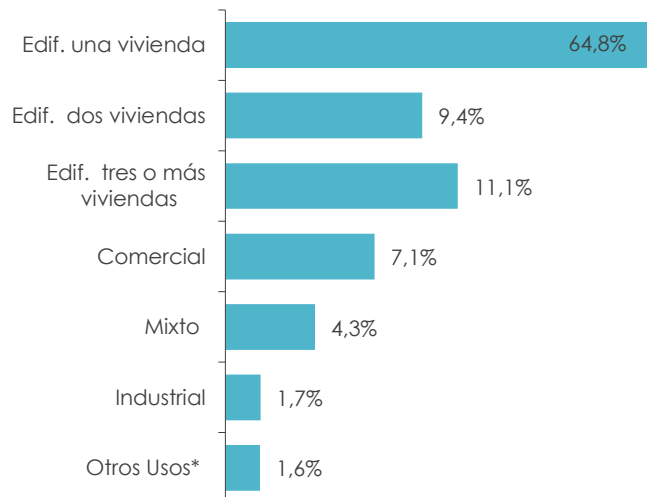
La Figura 7 muestra que el 84,4% del total de las edificaciones a construirse a nivel nacional (31.049), corresponde a nuevas construcciones, seguida de ampliaciones con el 12,6%.



Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Figura 7 Porcentaje de participación de edificaciones a construir, por tipo de obra.

Como se observa en la Figura 8, el uso residencial⁴ fue el principal propósito para el 85,3% de las nuevas edificaciones a construir (incluye edificaciones para una, dos y tres o más viviendas). Por su lado, los fines no residenciales⁵ y mixtos⁶ comprenden el resto de las edificaciones (14,7%).



Nota: Otros usos incluye: Edificio Administrativo, Educación, Cultura, Complejos recreacionales, Salud, Transporte, y Otros.
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.
Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

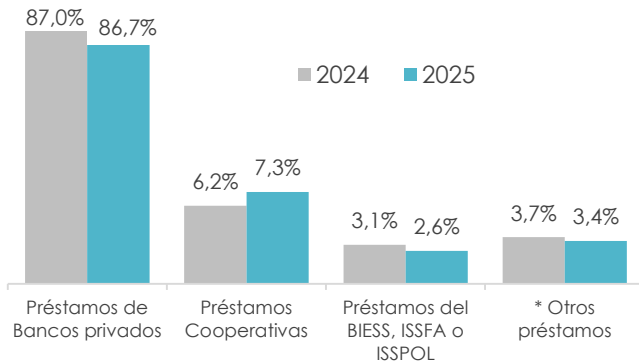
Figura 8 Participación según el uso de las edificaciones a construir.

⁴ Edificaciones residenciales: exclusiva para la ocupación de una vivienda, dos viviendas, o 3 o más viviendas.

⁵ Comercial, industrial, administrativo, educación, salud, otros.
⁶ Tienen uso residencial y no residencial.

6 Fuente de financiamiento

Las principales fuentes de financiamiento fueron los recursos propios⁷ representando al 50,1% del total de edificaciones proyectadas, mientras que los recursos provenientes de préstamos representan el 22,1% restante, siendo los préstamos de bancos privados el financiamiento más a utilizar (ver Figura 9).



Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

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

Figura 9 Porcentaje de edificaciones a construir

7 Indicadores

Se calculó indicadores desagregados a nivel cantonal, los cuales se encuentran resumidos en la Tabla 3. A nivel nacional el costo proyectado (mediana) por metro cuadrado (m²) de construcción fue de \$ 300 dólares y el cantón que registró mayor valor fue Daule con \$833, junto con una mediana de 8 cuartos a construir a nivel nacional. Para finalizar, el cantón de Riobamba registró el mayor m² de construcción por vivienda (160m²) y; en cuanto al costo de construcción por vivienda, Daule alcanzó un monto de \$90.000 (el mayor registrado).

⁷ Recursos propios: recursos personales, recursos de empresas y constructoras privadas, recursos del gobierno central, provincial, seccional, recursos de las mutualistas y otros.

Tabla 3 Resumen de indicadores, por principales cantones, 2025.

Cantones	m ² por vivienda	Cuartos por Vivienda	Costo por vivienda	Costo por m ²
Ambato	152	9	55.926	350
Cuenca	152	9	61.875	416
Daule	96	8	90.000	833
Guayaquil	89	8	51.120	481
Ibarra	136	9	43.529	323
Loja	156	9	55.625	349
Manta	118	8	61.200	500
D.M. Quito	123	4	53.103	415
Riobamba	160	9	51.225	300
Santo Domingo	106	9	57.000	400

Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

8 Análisis comparativo

Analizar las estadísticas de países de la región permite contrastar el escenario internacional en el que se encuentra el Ecuador. Para este fin, en la Tabla 4, se muestra información de Chile, Colombia y Costa Rica, países que también generan estadísticas de edificaciones mediante la información recolectada de permisos de construcción.

Tabla 4 Número de permisos de construcción, viviendas y área a construir en países de la región, año 2025.

País	Permisos	Viviendas	Área a construir (en miles)
Ecuador	23.334	41.764	7.738
Chile	-	69.058	10.784
Colombia	19.735	170.769	20.976
Costa Rica	41.396	26.212	4.153

Fuente:

Ecuador: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.

Chile: <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

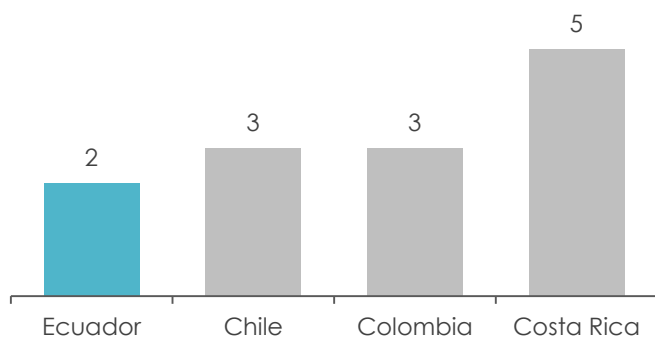
Colombia: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>

Costa Rica: <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC.

Para contar con un análisis más apropiado de los resultados de cada país, se calcula indicadores que ajustan las variables en términos de su población.

En este sentido, de acuerdo con la Figura 10, en Ecuador el número de viviendas a construir es 2 por cada mil habitantes, en el año 2025; es el menor registro del grupo de comparación conjuntamente con Costa Rica destacándose con el valor más alto, registrando 5 viviendas a construir por cada mil habitantes.



Nota 1. Calculado como (número de viviendas a construir por 1.000, dividido para la población total).

Nota 2. Datos de las proyecciones poblacionales de estadísticas oficiales de cada país.

Fuentes: Ecuador: Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2025.

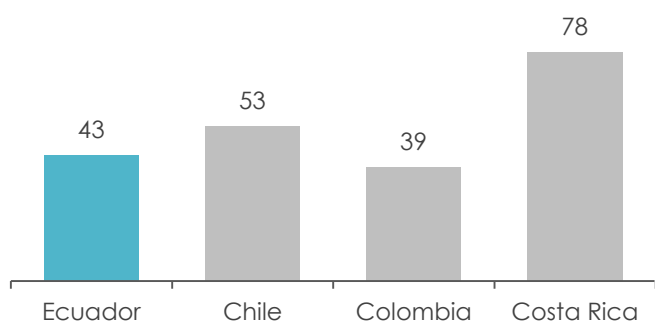
Chile: <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

Colombia: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>

Costa Rica: <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

Figura 10 Viviendas a construir por cada mil habitantes en países de la región año 2025.

Por otro lado, al analizar el área total a construir por cada 100 habitantes, Chile y Costa Rica son los países con mayor área a construir con 53m² y 78m² respectivamente (ver Figura 11).



Nota 1: Este indicador no es publicado por las oficinas estadísticas analizadas; se calcula como el área a construir multiplicado por 100 y dividido para la población total.

Nota 2: Incluye las áreas de edificaciones residenciales y no residenciales.

Nota 3: Los datos de la población se tomaron de las proyecciones poblacionales de estadísticas oficiales de cada país.

Fuentes: Estadísticas de Edificaciones que se encuentran publicadas en las páginas web de los países mencionados.

Figura 11 Área a construir por cada 100 habitantes en países de la región (metros cuadrados).

Glosario

Ampliaciones: Puede ser de dos tipos: Ampliación horizontal que se refiere a construcciones en las que debe existir comunicación directa e interior, entre la parte antigua y la nueva, caso contrario la construcción debe darse como nueva construcción. Además, están las ampliaciones hacia arriba que son aquellas obras que se realizan sobre una construcción ya existente.

Área total a construir: Es la suma de las superficies horizontales (pisos) que tiene la edificación.

Edificaciones: Indica el número de construcciones para las cuales se solicita un permiso de construcción. Una edificación puede tener diversos usos (residencial y no residencial); y, registrar una o varias unidades habitacionales (viviendas).

Formulario permiso de construcción (INEC): Forma parte de un conjunto de documentos habilitantes para la obtención de una licencia de construcción, este debe ser llenado por los proyectistas, constructores o propietarios de la edificación a construir. En un formulario se puede solicitar la aprobación de una o más edificaciones.

Nueva Construcción: Es aquella obra de ingeniería que se construirá desde los cimientos y debe tener toda la información que se requiera para la misma.

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

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.

Bibliografía

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025). *Metodología General Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción-ELIC*. Bogotá, Colombia.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción-TriMayotral*. Bogotá, Colombia.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2025). *Documento Metodológico Estadísticas de la Construcción*. San José, Costa Rica.
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2022). *Metodología Encuesta de Edificación Mensual*. Santiago, Chile.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2014). *Norma Ecuatoriana de la Construcción*. D.M. Quito, Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2022). *Normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos, rurales*. D.M. Quito, Ecuador.
- Ministerio de Fomento. (2016). *Metodología Estadística de Construcción de Edificios*. Madrid, España.
- Superintendencia de Bancos. (2022). *Sistema de Banca Privada y Pública Informe del Sector de la Construcción*. D.M. Quito, Ecuador.

Todas las bases de datos del INEC ahora son libres en nuestra página web. La base, los cálculos y la metodología de esta encuesta están disponibles en la misma fuente.

Más información disponible en:
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec>

Ecuador cuenta con el INEC

DIRECCIÓN EJECUTIVA

INEC

Buenas cifras,
mejores vidas



@InecEcuador



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



INECEcuador