

# Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2022

Permisos de construcción

Junio/2023



# 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 2022. 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.

El INEC agradece a: Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales por la gestión realizada para el llenado del formulario de edificaciones.

# Contenido

- 01 ▶ Aspectos Metodológicos
- 02 ▶ Principales Resultados
- 03 ▶ Indicadores
- 04 ▶ Comparación Internacional
- 05 ▶ Dato Curioso







# 01.









## Aspectos metodológicos

1.1 Cronología de la operación estadística

1.2 Principales definiciones

1.3 Objetivo y ficha metodológica

# Cronología de la operación estadística

1	1966		Se desarrolló el primer Censo de Construcción
2	1967		Inició la generación de estadísticas bajo el nombre "Estadísticas de Permisos de Construcción"
3	1976		Se formalizó en el INEC la Encuesta Nacional de Edificaciones (Permisos de construcción), recopilada a través de los municipios en las capitanías de provincia y cabeceras cantonales
4	2015		El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), apoya al INEC en las supervisiones de la Encuesta de Edificaciones.
5	2019		Se desarrolló una Comisión Técnica, con el objetivo de identificar necesidades de los usuarios de la información de la operación estadística.
6	2020		Se actualizó el formulario de recolección en función de las necesidades identificadas como resultados de la Comisión Técnica realizada en el año 2019.
7	2021		Se mantuvo las preguntas del formulario del año 2020. El nombre de la operación estadística pasa a denominarse "Estadísticas de Edificaciones"
8	2022		Se reestructuró el formulario y se ajustó el método de recolección de Encuesta a Censo. Se realizó la primera publicación trimestral.

# Principales definiciones

Las Estadísticas de Edificaciones considera 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).

## Vivienda:

Es el cuarto o conjunto de cuartos, planificados para ser construida como morada de una familia.

## 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:**

Proporcionar información estadística del ritmo de crecimiento de los potenciales proyectos inmobiliarios a construirse 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**



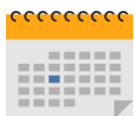
**Unidad de análisis:**

Edificaciones a construir



**Cobertura geográfica:**

Nacional, provincial y cantonal



**Año de referencia:**

Enero - Diciembre 2022

**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 del 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

2.1 Permisos de construcción

2.2 Edificaciones a construir

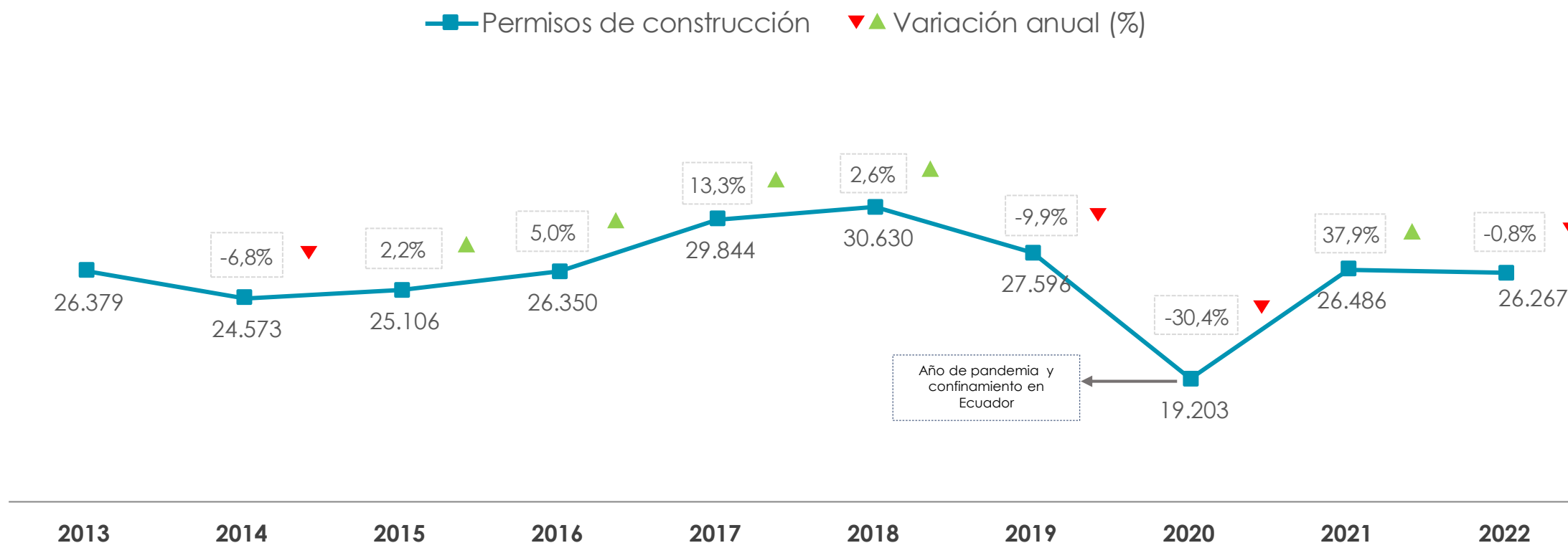
2.3 Viviendas a construir



# Permisos de construcción

Datos históricos 2013 - 2022, nacional.

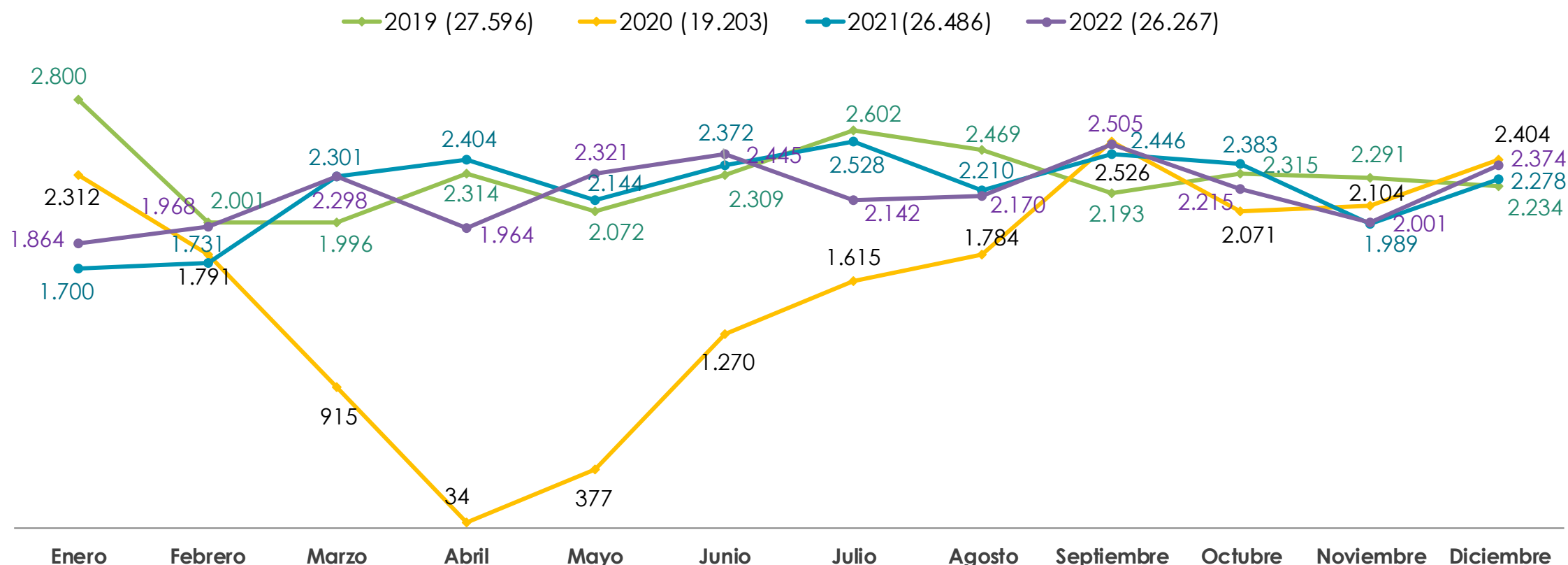
Al 2022, el número de permisos de construcción disminuyó en 0,8% en relación al 2021. Después del año 2020 se evidencia una recuperación en el sector de la construcción.



# Permisos de construcción

Datos mensuales 2019 - 2022, nacional.

Para el 2022, la emisión de los permisos de construcción muestra un comportamiento normal a lo largo de todos los meses, similar al año 2021.



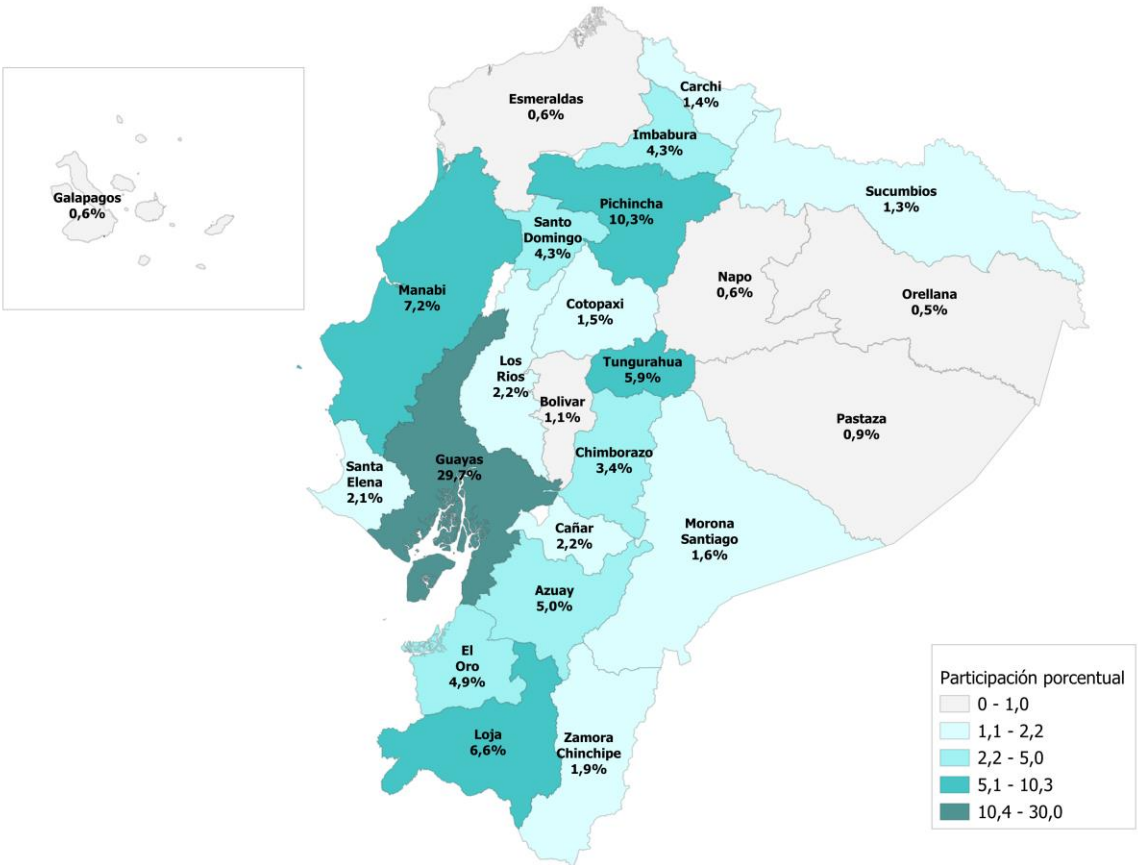
# Permisos de construcción

Datos por provincias 2021 - 2022.



En 2022, diez provincias concentraron el 81,6% (21.441) del número de permisos de construcción. Las provincias que mostraron un mayor incremento en permisos de construcción fueron: Pichincha (22,3%) y Guayas (5,1%) respecto del 2021.

N°	Provincias	2021	2022
1	Guayas	7.426	7.808
2	Pichincha	2.217	2.711
3	Manabí	1.964	1.889
4	Loja	1.676	1.737
5	Tungurahua	1.722	1.552
6	Azuay	1.345	1.325
7	El Oro	1.225	1.283
8	Imbabura	1.396	1.129
9	Santo Domingo	1.014	1.123
10	Chimborazo	897	884
14	Resto de provincia	5.604	4.826
24	Total nacional	26.486	26.267



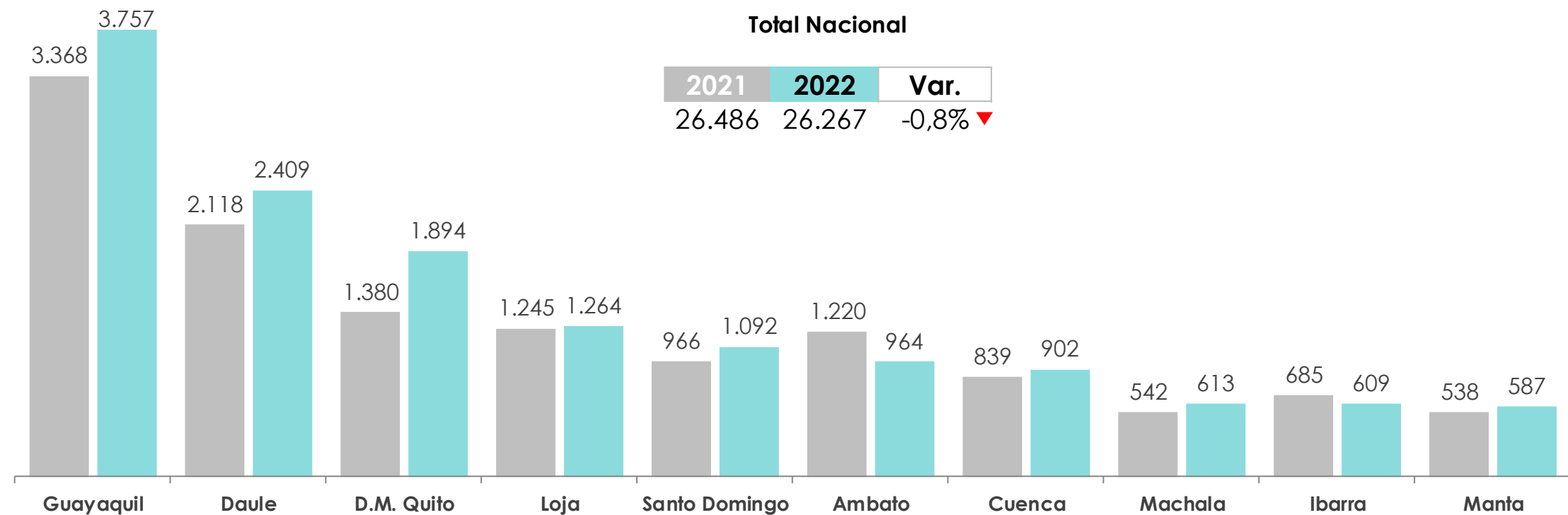
• • • **Nota:** Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 18,4% de los permisos de construcción emitidos a nivel nacional.

**Nota:** Las provincias que mostraron mayor participación porcentual fueron: Guayas (29,7%), Pichincha (10,3%) y Manabí (7,2%).

# Permisos de construcción

Datos por cantones 2021 - 2022.

En 2022, diez cantones concentraron el 53,6% (14.091) de los permisos de construcción, los más representativos fueron: Guayaquil (14,3%), Daule (9,2%) y D. M. Quito (7,2%).

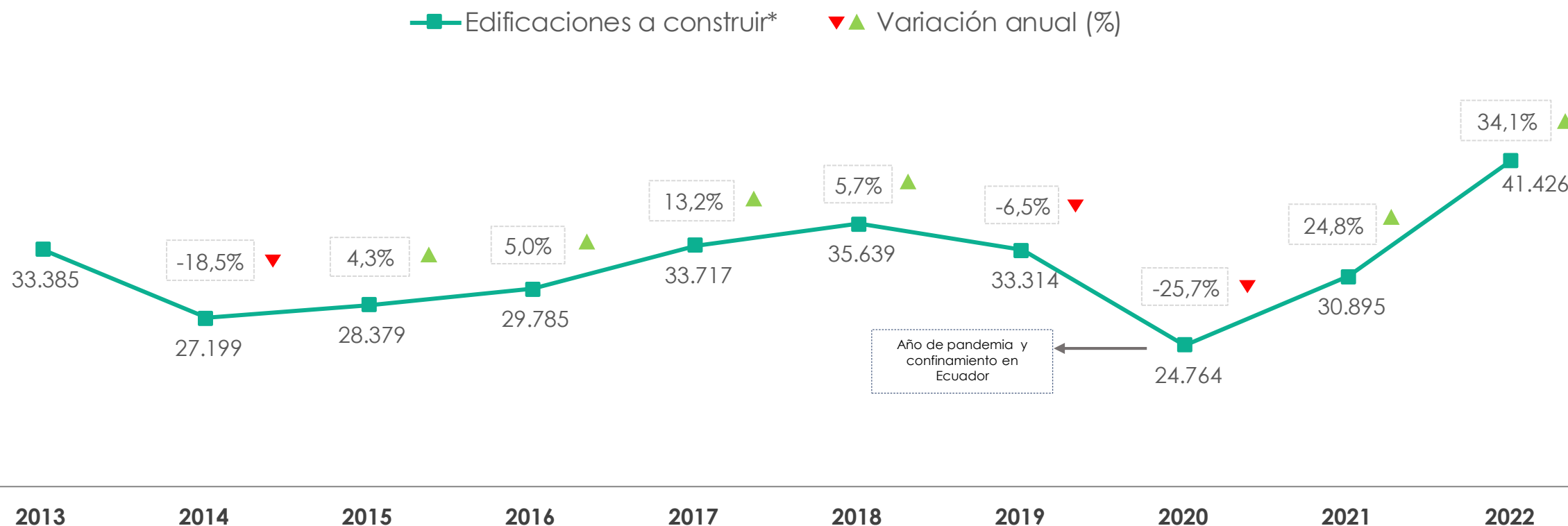


Nota: El 46,4% (12.176) de los permisos de construcción se registraron en los 211 cantones restantes.

# Edificaciones a construir

Datos históricos 2013 - 2022, nacional.

Al año 2022, el número de edificaciones proyectadas a construir incrementó en 34,1% (10.531), un comportamiento superior a años anteriores.



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

**Nota:** El incremento del año 2022 se debe principalmente a la variación significativa en la cantidad de edificaciones a construir en el cantón Quito.



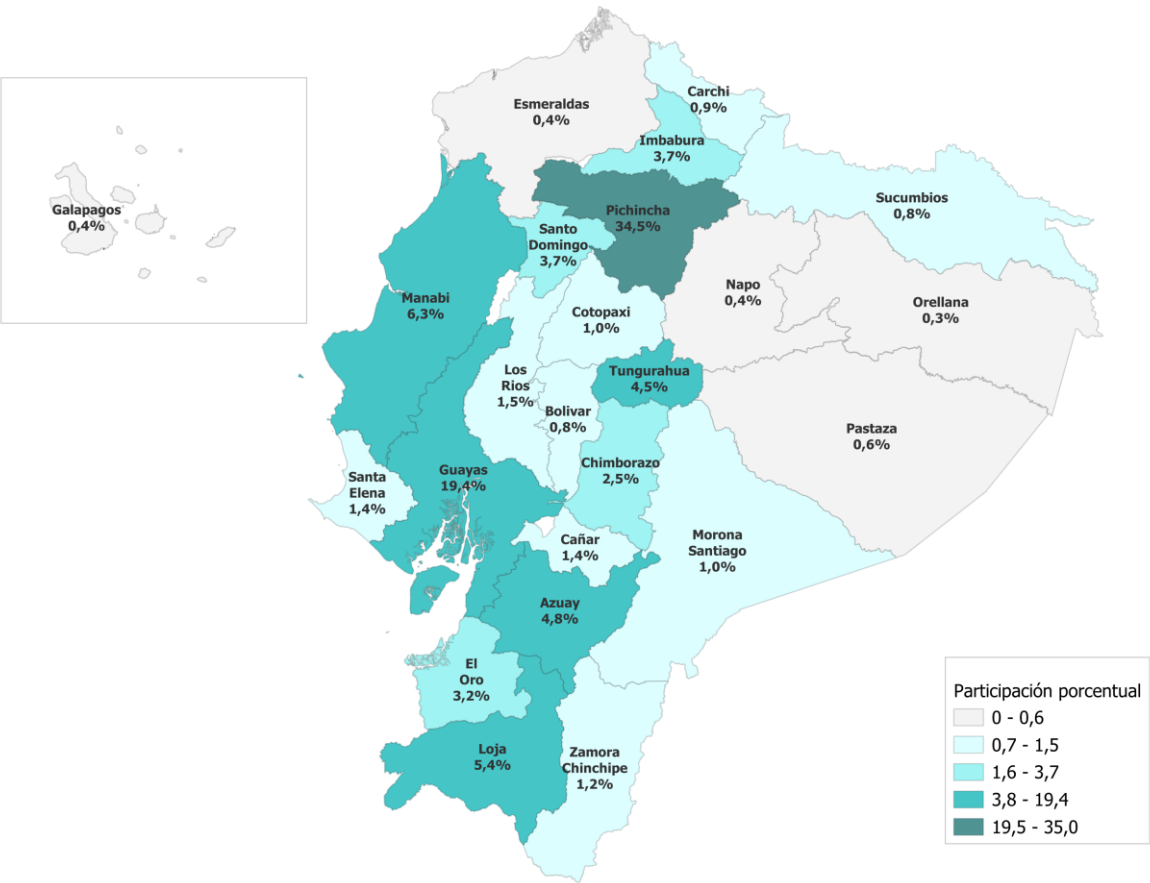
# Edificaciones a construir

Datos por provincias 2021 - 2022.



En 2022, diez provincias concentraron el 87,8% (36.368) del número de edificaciones proyectadas. Las provincias que mostraron un mayor incremento fueron: Pichincha (221,0%), Manabí (30,3%), y Santo Domingo (21,9%), respecto del 2021.

N°	Provincias	2021	2022
1	Pichincha	4.449	14.280
2	Guayas	7.504	8.047
3	Manabí	2.007	2.616
4	Loja	1.862	2.230
5	Azuay	1.905	1.975
6	Tungurahua	1.865	1.867
7	Imbabura	1.752	1.518
8	Santo Domingo	1.240	1.512
9	El Oro	1.245	1.310
10	Chimborazo	1.114	1.013
14	Resto de provincia	5.952	5.058
24	Total nacional	30.895	41.426



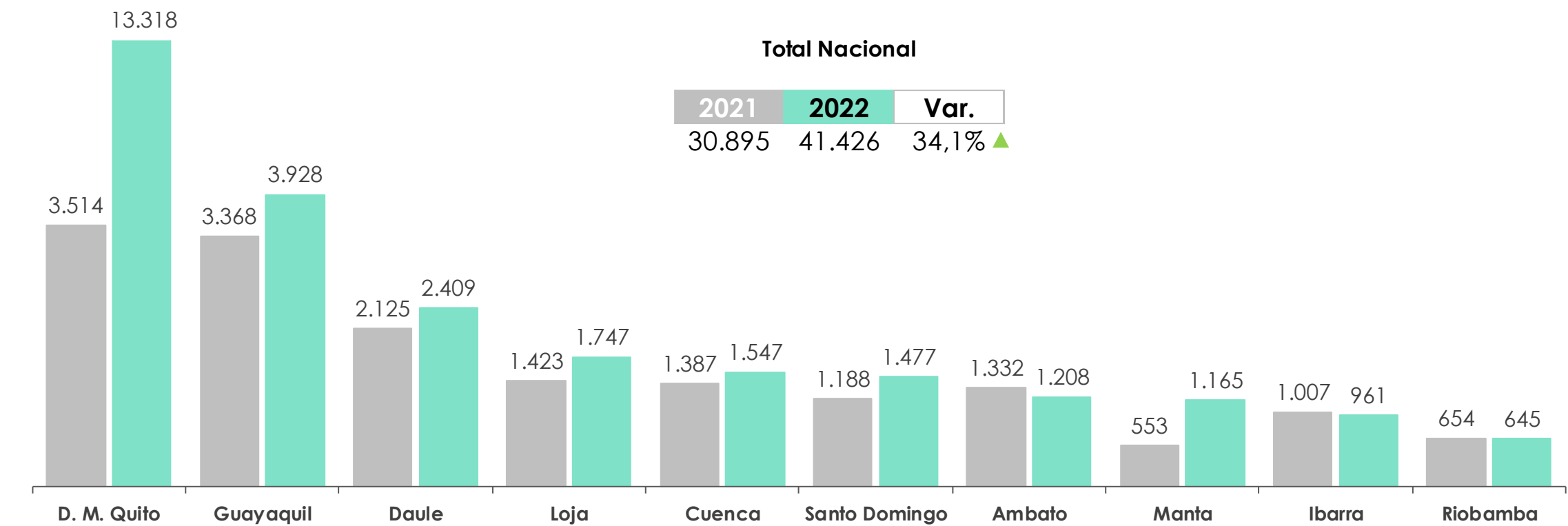
Nota: Resto de provincias corresponde a 14 provincias que representan el 12,2% de las edificaciones a construir a nivel nacional.

Nota: Las provincias que mostraron mayor participación porcentual en edificaciones proyectadas: Pichincha (34,5%), Guayas (19,4%) y Manabí (6,3%).

# Edificaciones a construir

## Datos por cantones 2021 - 2022

En 2022, los cantones con mayor participación en el número de edificaciones, mostraron incrementos importantes con respecto al año 2021, excepto Ambato, Ibarra y Riobamba, que se redujeron en 9,3%, 4,6% y 1,4% respectivamente.

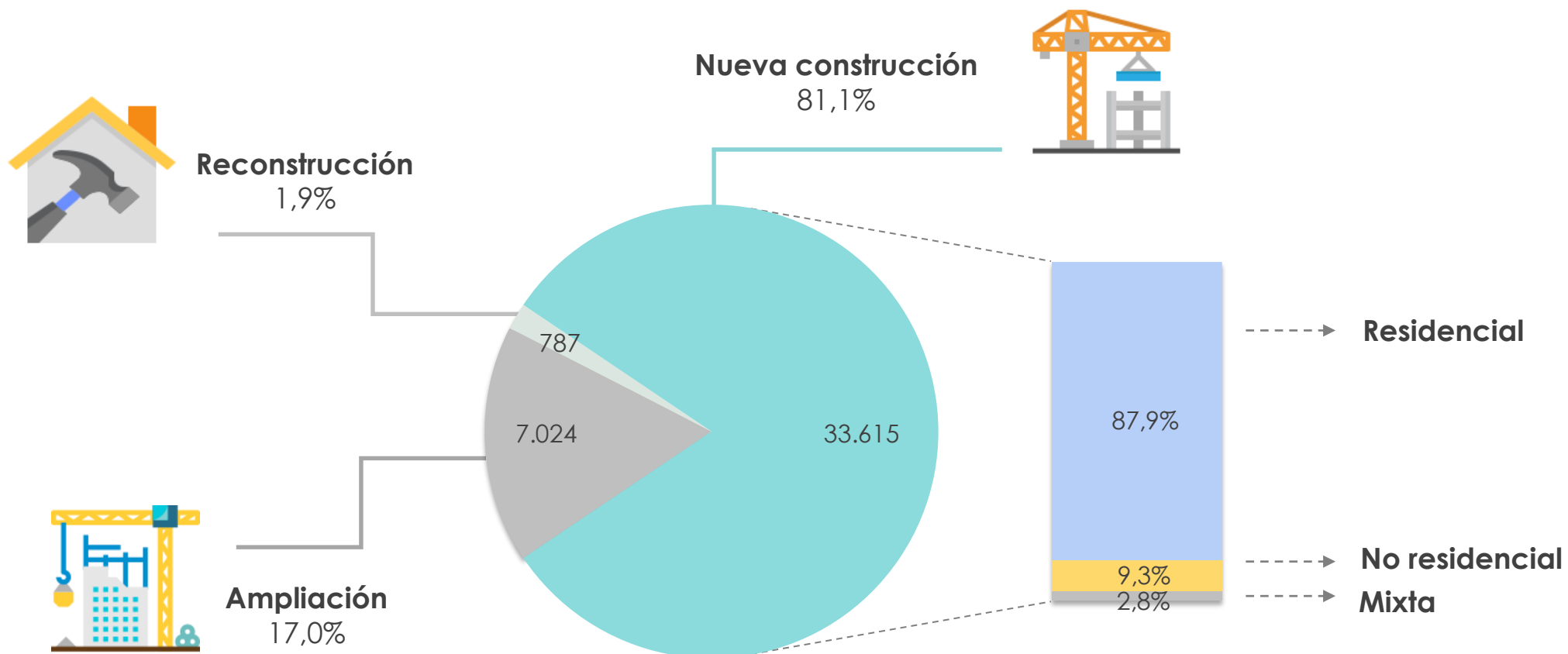


**Nota:** diez cantones concentraron el 68,6% de las edificaciones proyectadas, los más representativos fueron: Quito(32,1%), Guayaquil (9,5%) y Daule(5,8%).

# Edificaciones a construir

## Datos por tipo de obra, nacional

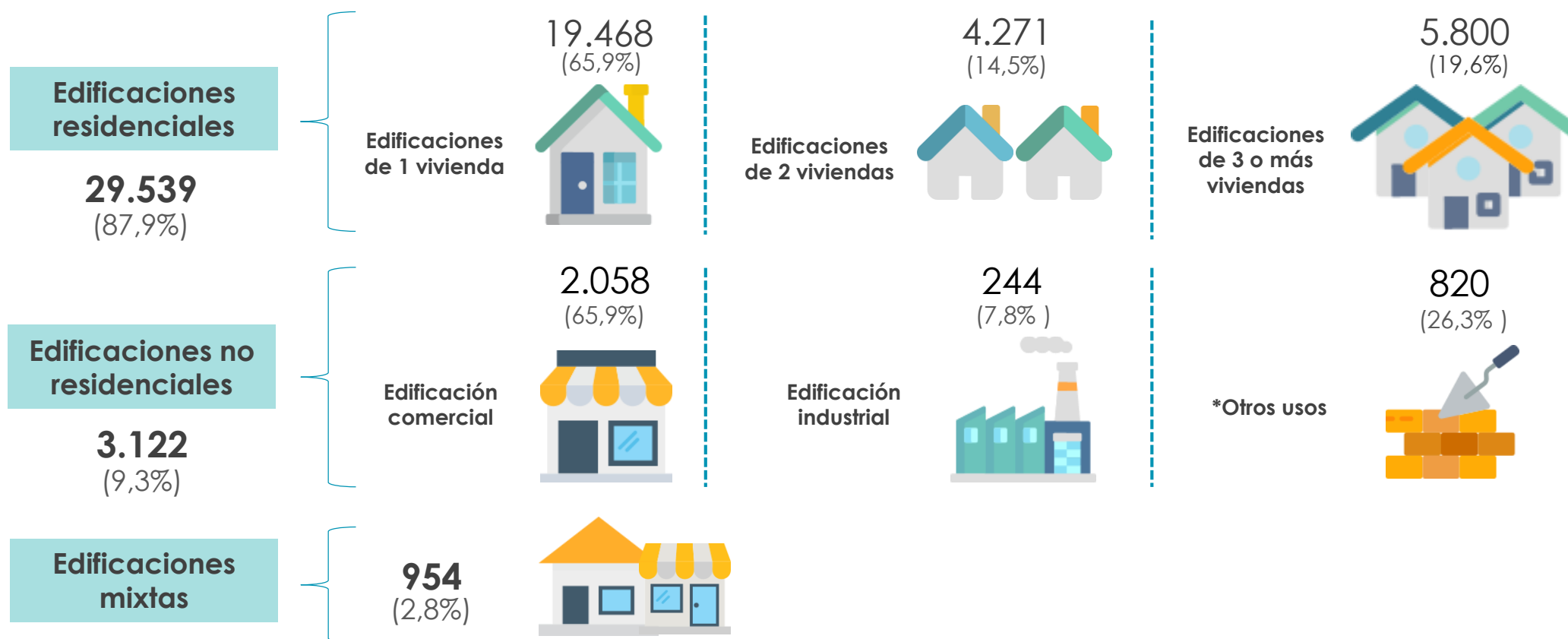
De las **41.426** potenciales edificaciones estimadas para el año 2022, las construcciones nuevas representaron el 81,1%.



# Edificaciones a construir

## Datos por tipo de uso, nacional

De las **33.615 nuevas edificaciones** a construir; las edificaciones residenciales, no residenciales y mixtas representan el 87,9%; 9,3% y 2,8% respectivamente.



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

# Edificaciones a construir

Datos anuales, 2022

De las **edificaciones residenciales (36.219)** a construir, en mayor porcentaje los proyectos de vivienda de casas son independientes, mientras que edificios se encuentran dentro de un conjunto habitacional.



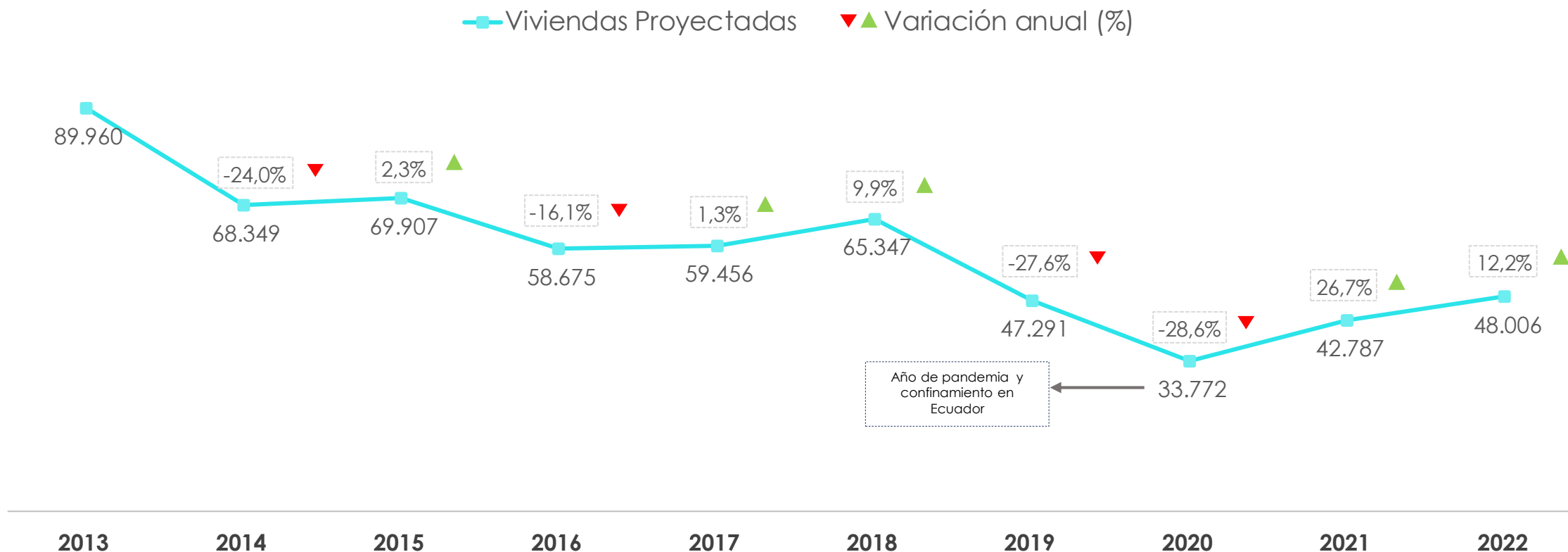
**Nota 1:** La información corresponde únicamente para edificaciones residenciales.  
**Nota 2:** Para esta lámina, las edificaciones residenciales incluyen todos los tipos de obra: Nuevas construcciones, Ampliaciones y Reconstrucciones.



# Viviendas a construir

Datos históricos 2013 - 2022, nacional.

Al 2022, el número de viviendas a construir incrementó en 12,2% en relación al 2021. Después del año 2020 se evidencia una recuperación en el sector de la construcción.



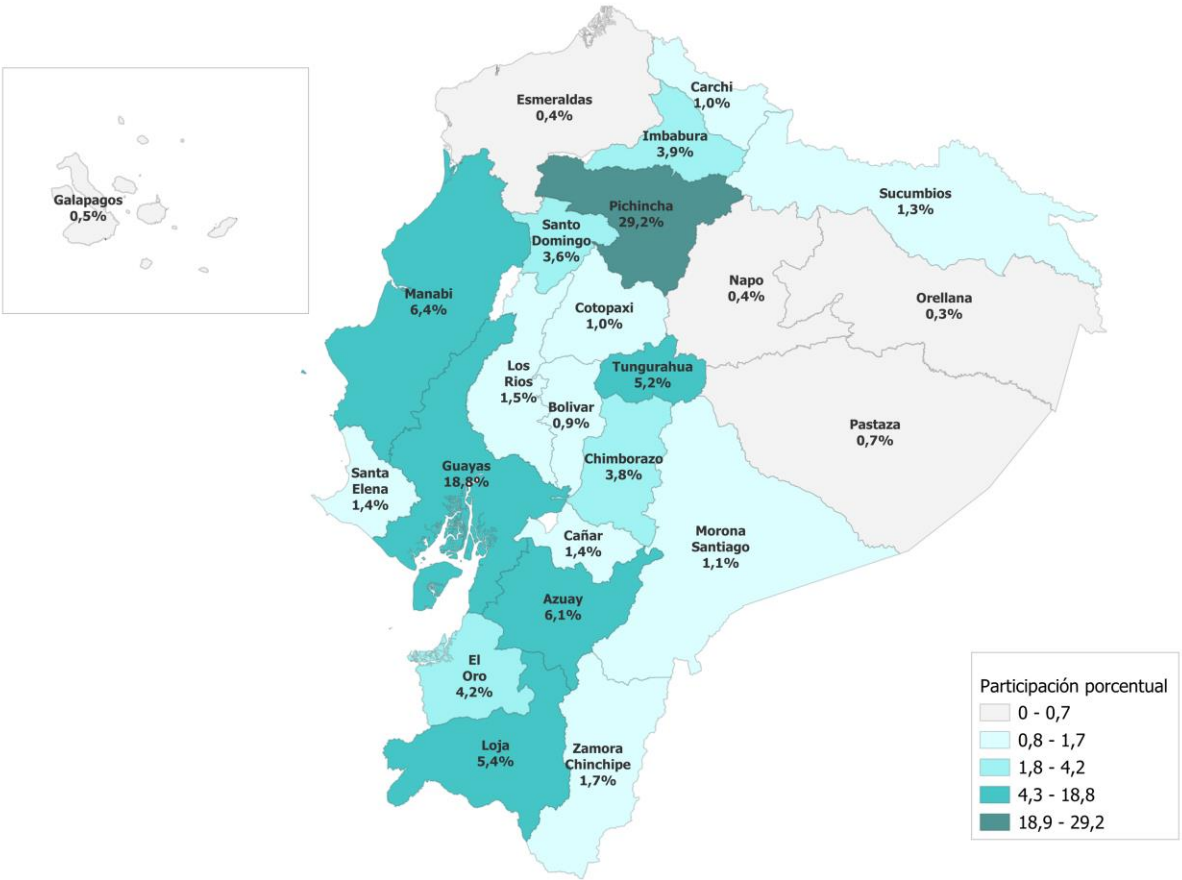
# Viviendas a construir

Datos por provincias 2021 - 2022.



En 2022, diez provincias concentraron el 86,6% (41.578) del número de viviendas a construir. Las provincias que mostraron un mayor incremento fueron: Pichincha (49,1%), Manabí (38,2%) y Santo Domingo(18,0%), respecto del 2021.

N°	Provincias	2021	2022
1	Pichincha	9.413	14.036
2	Guayas	9.017	9.011
3	Manabí	2.230	3.081
4	Azuay	3.140	2.939
5	Loja	2.473	2.593
6	Tungurahua	2.480	2.486
7	El Oro	1.920	2.014
8	Imbabura	2.122	1.855
9	Chimborazo	1.610	1.836
10	Santo Domingo	1.464	1.727
14	Resto de provincia	6.918	6.428
24	Total nacional	42.787	48.006



• • •

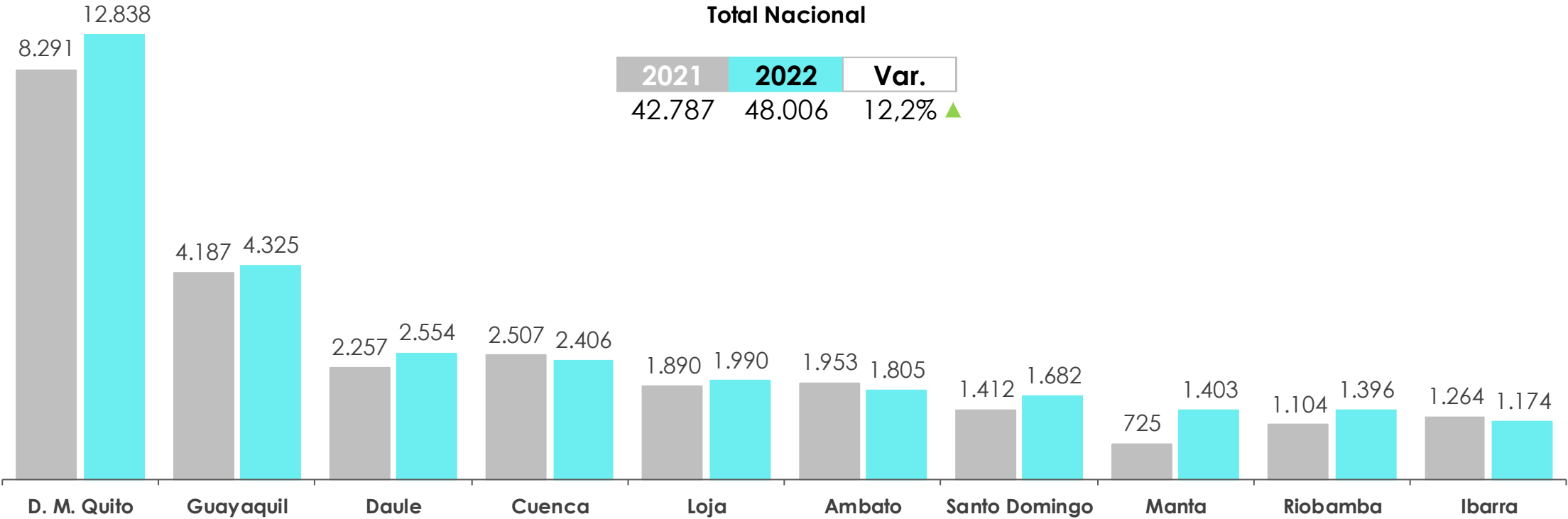
• • • **Nota:** Resto de provincias corresponde a 14 provincias, que representan el 13,4% de las viviendas a construir a nivel nacional.

**Nota:** Las provincias que mostraron mayor participación porcentual en el número de viviendas fueron: Pichincha (29,2%), Guayas (18,8%) y Manabí (6,4%).

# Viviendas a construir

Datos por cantones 2021 - 2022.

En 2022, los cantones que mostraron importantes variaciones porcentuales fueron: Manta (93,5%), D.M. Quito (54,8%) y Riobamba (26,4%), con respecto al año 2021.



**Nota:** En 2022, diez cantones concentraron el 65,8% (31.573) de las viviendas a construir, los más representativos fueron: Quito (26,7%), Guayaquil (9,0%) y Daule (5,3%).

# Viviendas a construir

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



En 2022, de los nuevos proyectos residenciales a construir en Quito el 40,6% y en Guayaquil el 45,9% corresponden a viviendas con áreas menores a 86 m2.

N°	Cantones	M <sup>2</sup>	De 35 a 85 m2	De 86 a 115 m2	De 116 a 175 m2	De 176 y más m2	Total
221	Total nacional		11.562	9.271	9.841	6.889	37.563
1	D.M. Quito		40,6%	30,2%	19,5%	9,7%	8.423
2	Guayaquil		45,9%	33,5%	13,4%	7,2%	4.083
3	Daule		32,1%	38,6%	21,9%	7,4%	2.342
4	Cuenca		3,2%	20,0%	51,8%	25,0%	1.863
5	Ambato		7,0%	15,5%	46,3%	31,2%	1.477
6	Santo Domingo		19,4%	27,0%	39,7%	13,9%	1.455
7	Manta		29,4%	25,5%	20,3%	24,8%	1.280
8	Loja		8,3%	13,4%	38,0%	40,3%	1.212
9	Riobamba		30,0%	11,5%	31,9%	26,6%	1.126
10	Ibarra		20,9%	22,8%	40,8%	15,5%	935
211	Resto de cantones		30,4%	19,7%	25,8%	24,1%	13.367

**Nota 1:** El gráfico contiene solo los proyectos residenciales para **nuevas construcciones** (37.563 viviendas) 78,2% respecto de total de viviendas proyectadas entre nuevas, ampliaciones y reconstrucciones.

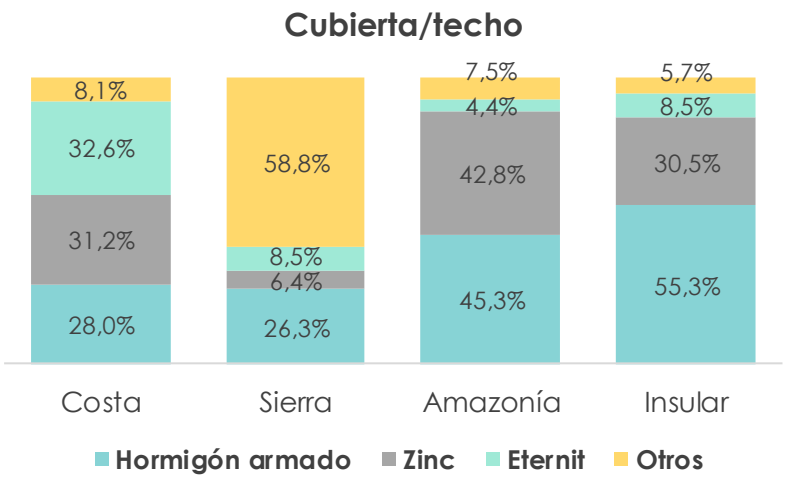
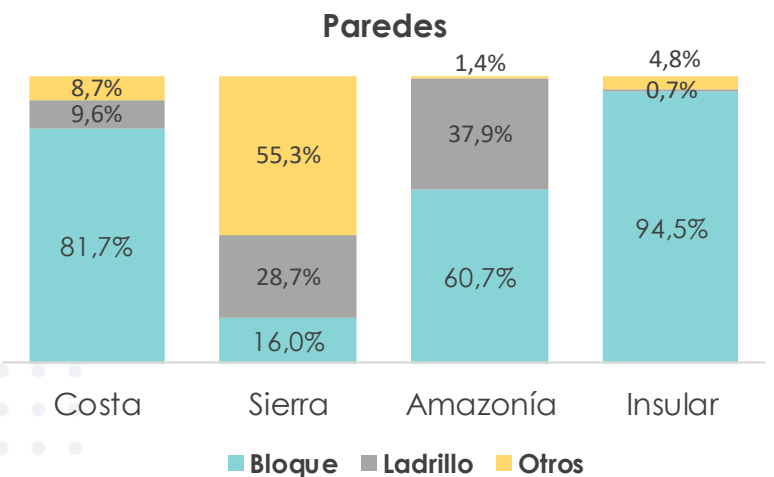
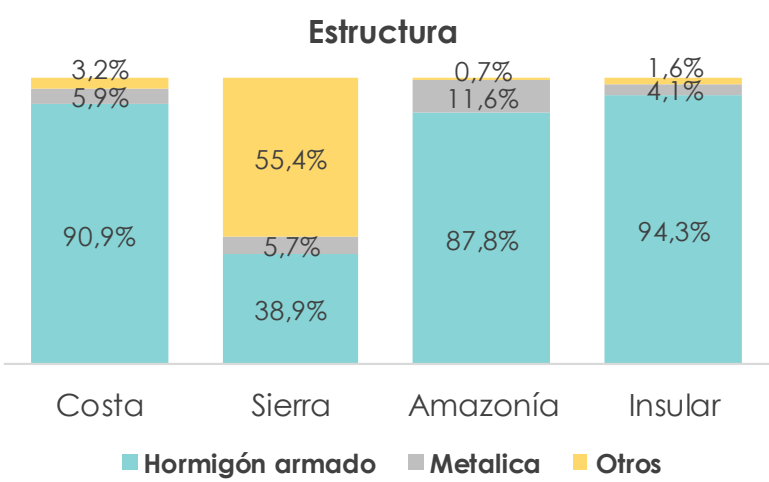
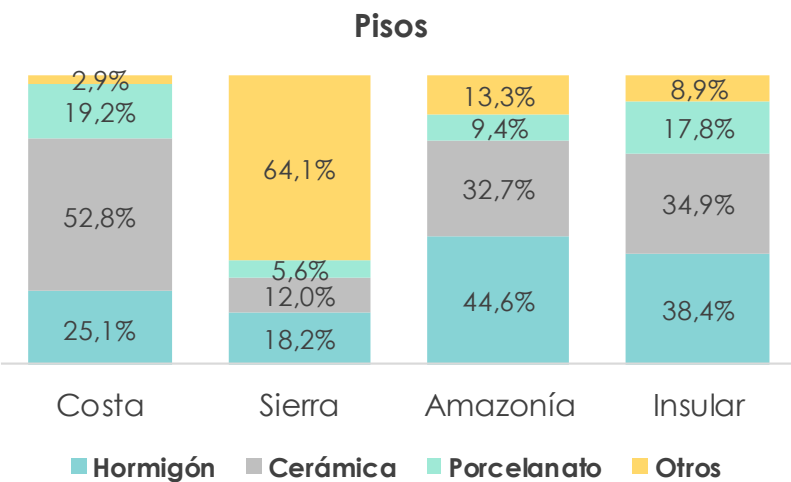
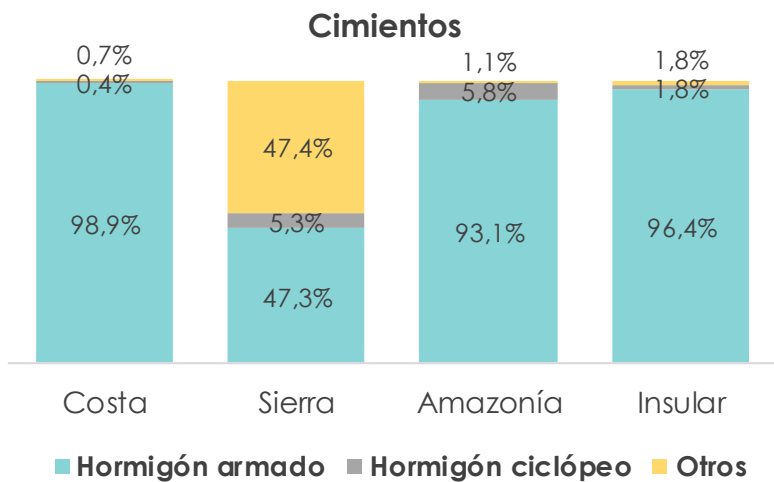
**Nota 2:** La agrupación de los rangos de áreas por m2 a construir fue considerado mediante la división de cuartiles.

# Materiales predominantes

## Participación porcentual por tipo de material y región



En 2022, el hormigón fue el principal material de construcción para cimientos y estructuras, en todas las regiones. En el caso de cubiertas, el eternit (fibrocemento) es más utilizado en las regiones Insular y Amazonía



### Otros materiales incluyen:

**Cimientos:** sobre pilotes, cimientos portantes.

**Estructura:** madera, muros portantes.

**Paredes:** madera, adobe o tapia, bahareque, prefabricada, planchas de cartón yeso, vidrio.

**Cubierta:** teja, fibrocemento, losa mixta, madera y capa asfáltica, tipo sánduche o metálico poliuretano y policarbonato.

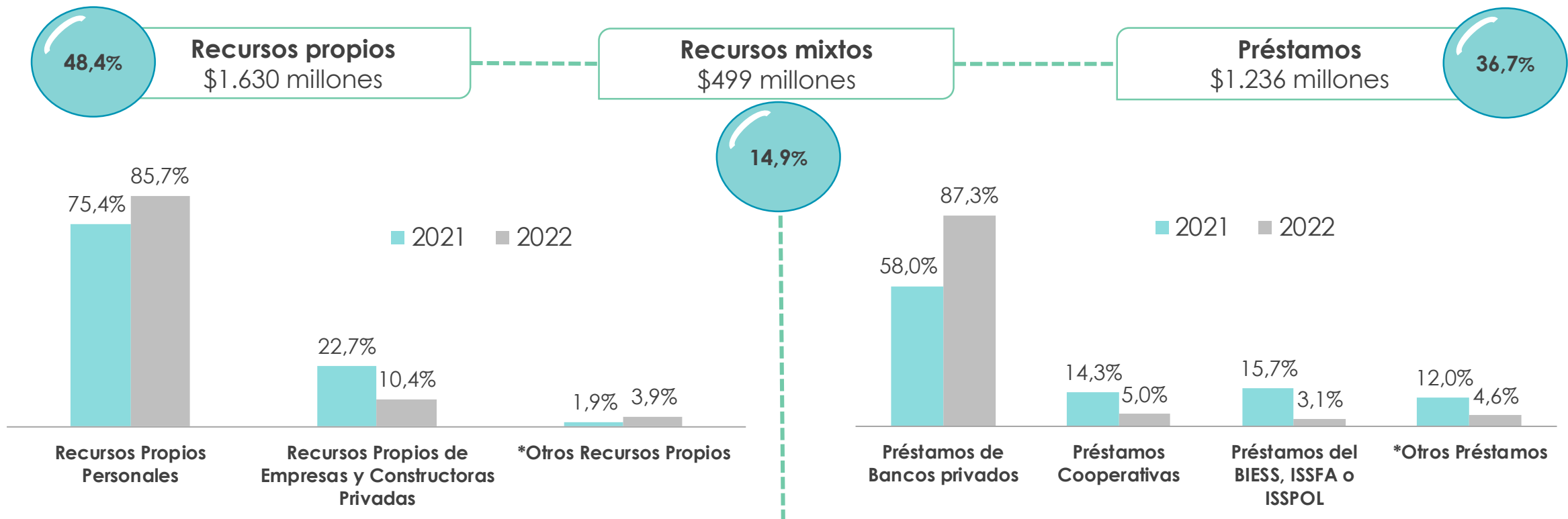
**Pisos:** madera, tierra estabilizada, piso laminado, mármol, cemento pulido, piso epóxico.



# Financiamiento de las edificaciones

## Datos por fuentes de financiamiento

En 2022, se registró un monto total estimado de \$3.365 millones para el financiamiento de las proyectos inmobiliarios, los recursos propios personales es el tipo de financiamiento más importante para la construcción de edificaciones.



\*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.

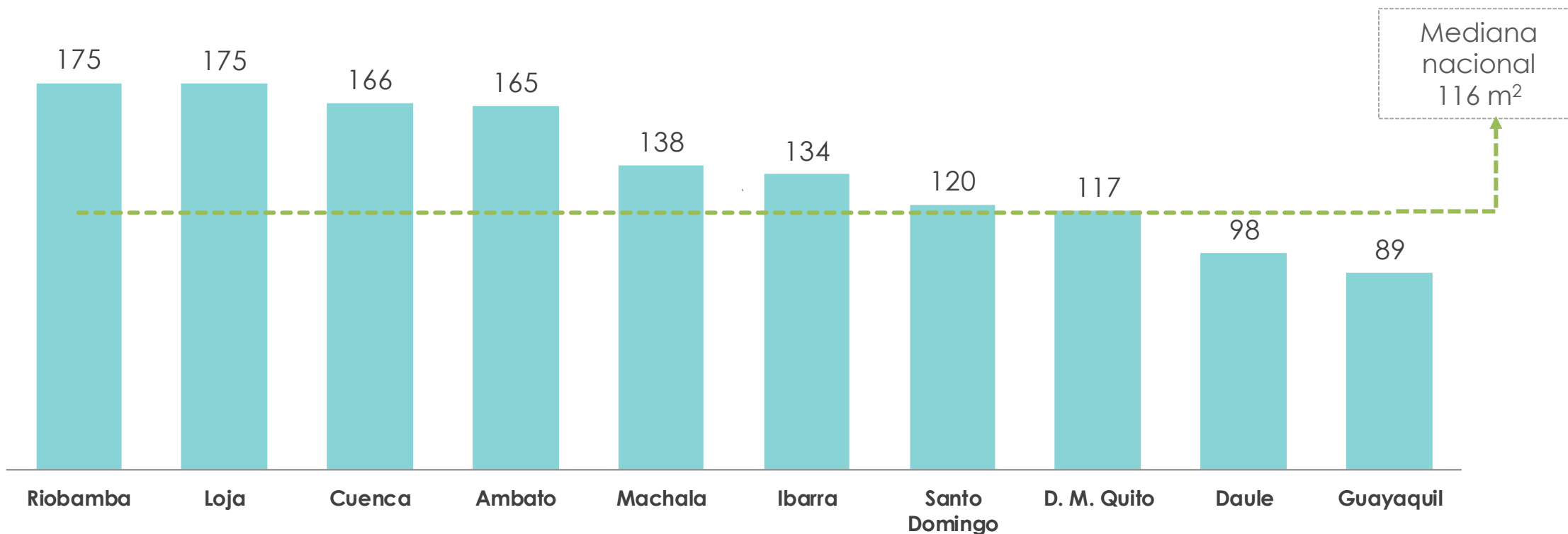
## Indicadores

- 3.1 Metros cuadrados por vivienda
- 3.2 Número de cuartos por vivienda
- 3.3 Costo proyectado de construcción por vivienda
- 3.4 Costo proyectado por metro cuadrado

# Metros cuadrados por vivienda

## Mediana de los principales cantones

En 2022, a nivel nacional las viviendas planificadas a construir se encuentran con 116 m<sup>2</sup> de área. En los cantones Riobamba y Loja se observa la mayor área de vivienda estimada a construir con 175 m<sup>2</sup>.

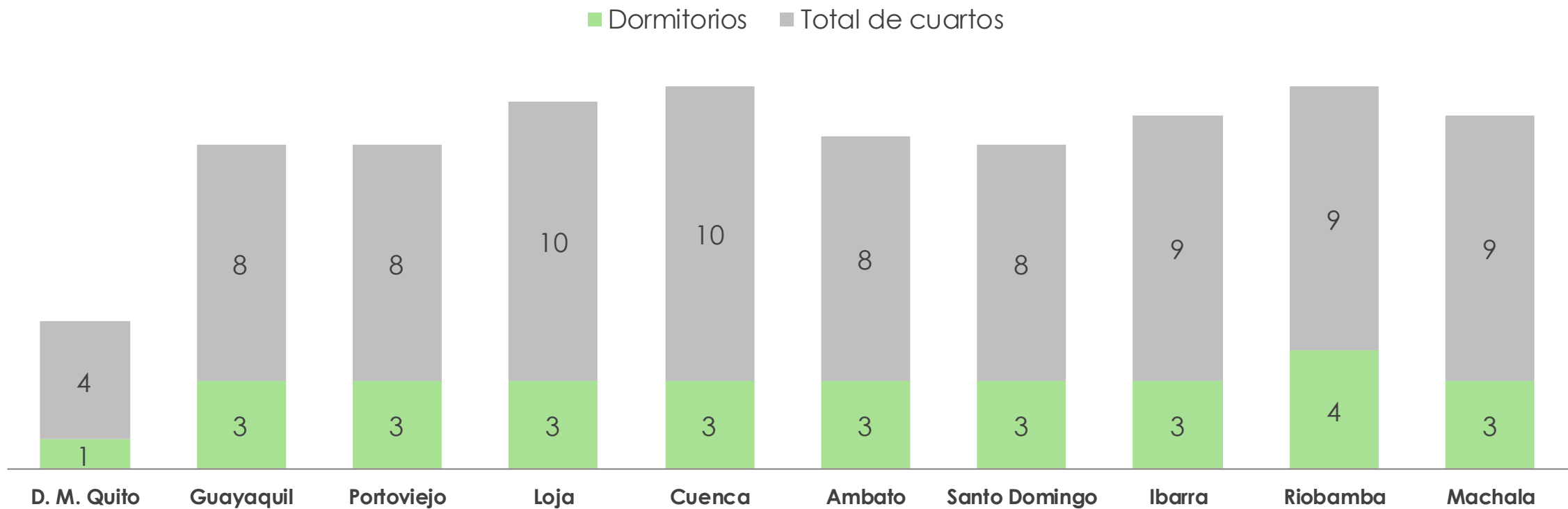


**Nota:** Para el cálculo de este indicador sólo se incluye el área a construir de las edificaciones de tipo residencial y que sean nuevas construcciones.

# Número de cuartos por vivienda

Mediana de los principales cantones

En general, en 2022, a nivel nacional se planificó construir viviendas entre 8 - 9 cuartos y 3 dormitorios.

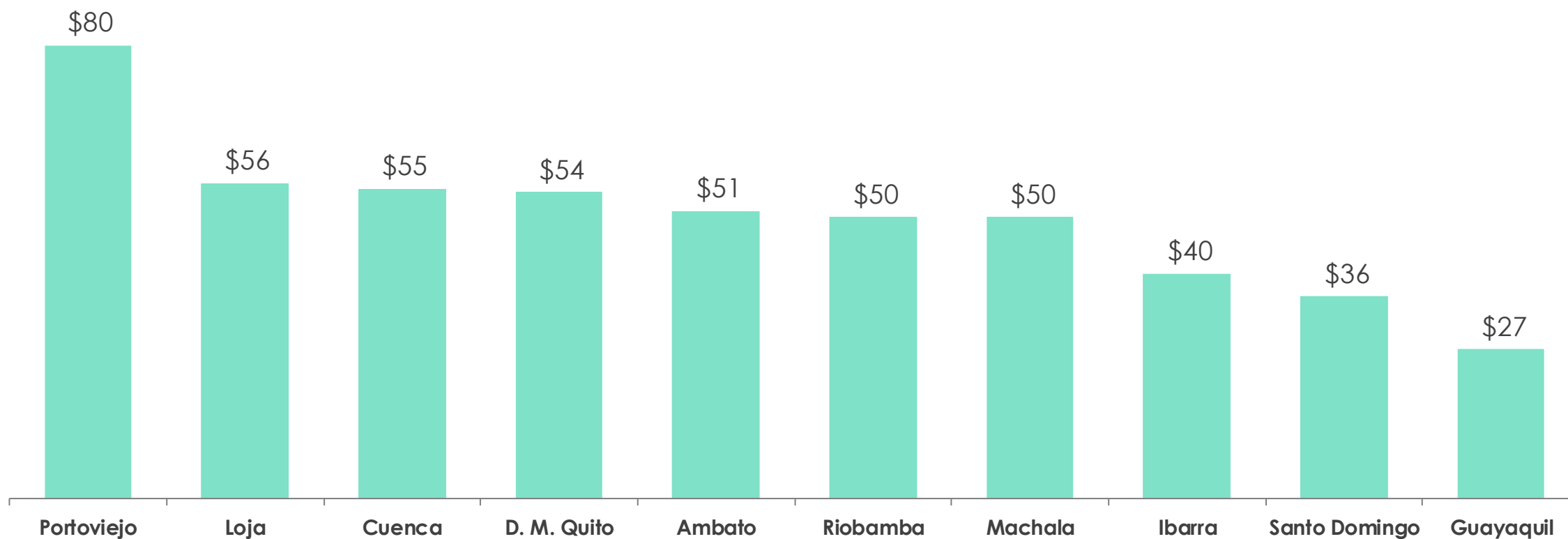


**Nota 1:** El número de cuartos incluye dormitorios, sala, cocina, baños, y otros.  
**Nota 2:** Los dormitorios son cuartos exclusivos para dormir.

# Costo proyectado de construcción por vivienda

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

Al año 2022, en Portoviejo el costo previsto (mediana) para construir una vivienda nueva fue de 80 mil dólares.



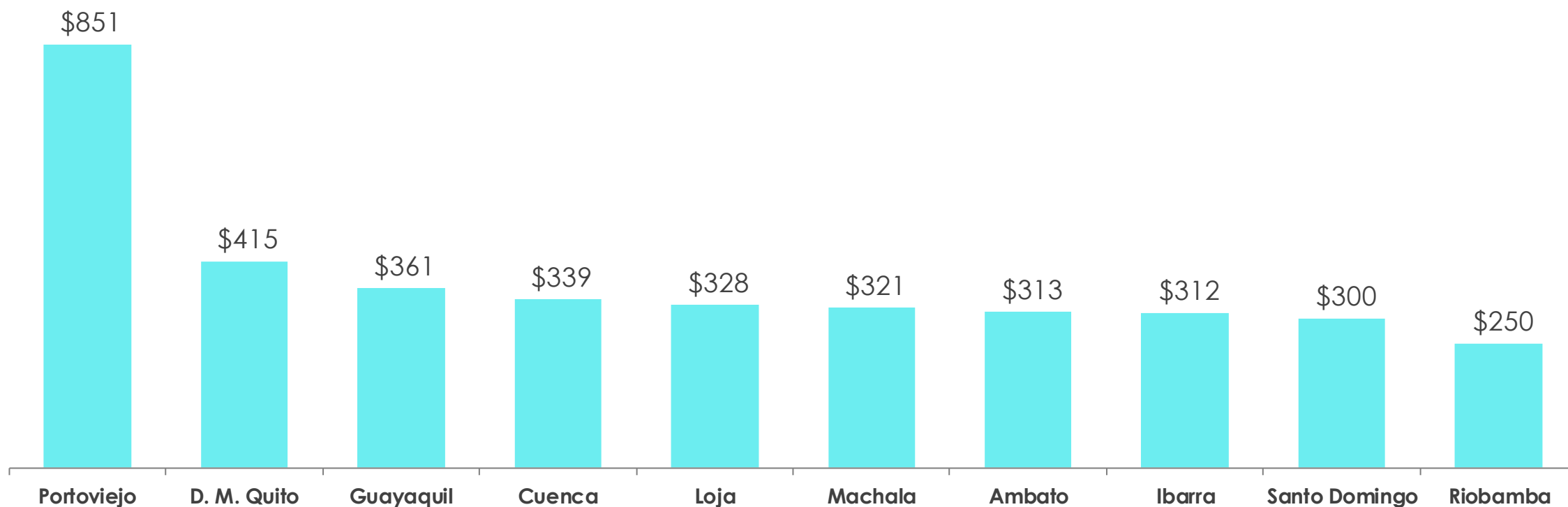
**Nota:** Este indicador se basa en el costo proyectado del financiamiento de construcciones residenciales nuevas.



# Costo proyectado por metro cuadrado

Costo mediano en dólares por principales cantones

Al año 2022, el cantón Portoviejo mostró un costo proyectado (mediana) de \$851 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

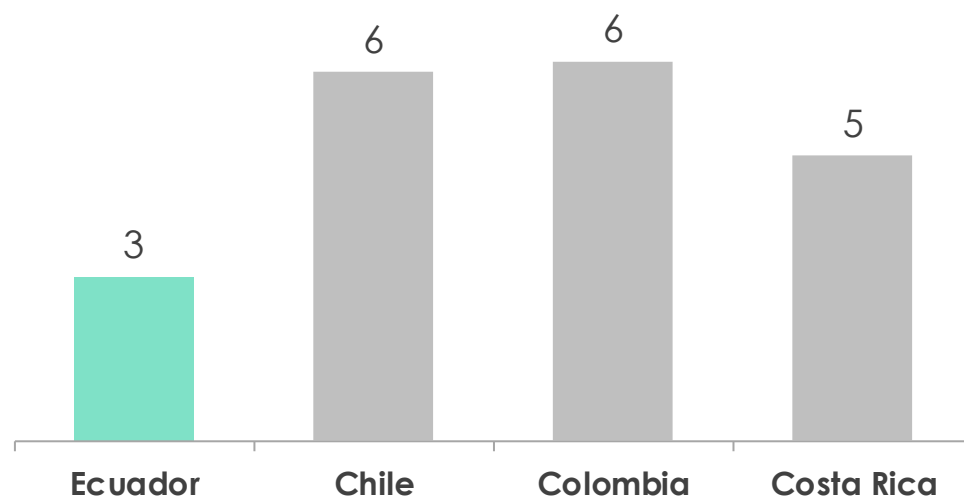
# Comparación Internacional

Datos anuales, 2022

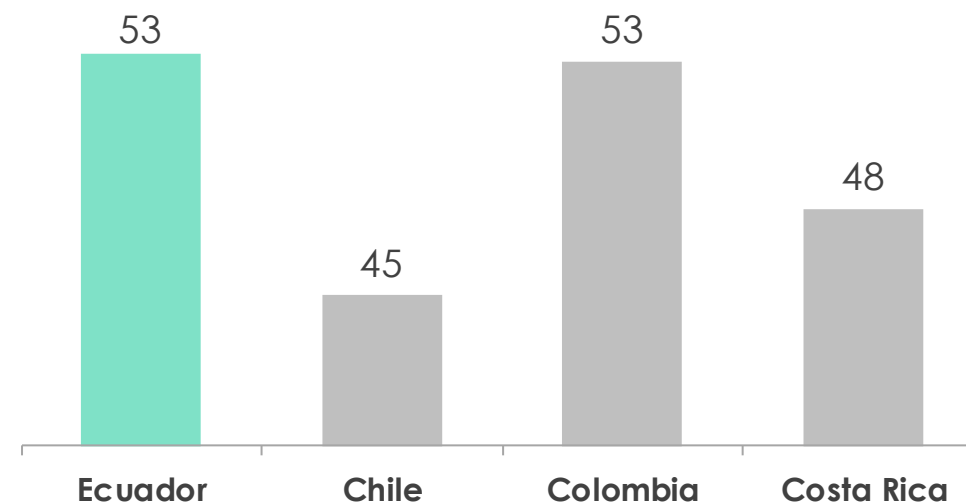
En 2022, en Ecuador se proyectó construir 3 viviendas por cada 1.000 habitantes, mientras que Chile y Colombia proyectaron construir 6 viviendas por cada 1.000 habitantes.



**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-edificación>.  
Colombia <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construcción>.  
Costa Rica <https://www.inec.cr/economia/estadisticas-de-la-construcción>.

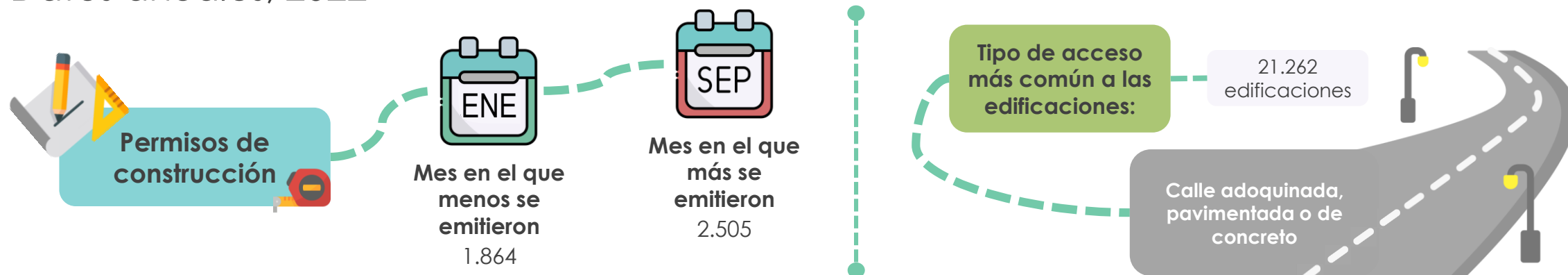


# 05.

## Dato curioso

# Dato curioso

Datos anuales, 2022



**Cantones que no emitieron permisos en todo el año:**

- Las Naves (Bolívar)
- Olmedo (Loja)

**Edificaciones a construir cerca de espacios verdes:**

6.360

**Nuevas edificaciones:**

33.615

**Edificaciones a construir con cobertura a internet:**

Área rural: 2.131  
Área urbana: 23.687

Los 15 GAD seleccionados en la cobertura trimestral representan el **73,4%** del total de edificaciones.



**INEC** | Buenas cifras,  
**mejores vidas**



@ecuadorencifras



@ecuadorencifras



@InecEcuador



INECEcuador