

– ISDE Construcción: Análisis Sectorial



Mini-Talleres

Octubre, 2011

Permitida su circulación y reproducción en todo o en parte citando la fuente.

Resumen Ejecutivo

El ISDE de construcción esta constituido por dos sub sectores muy importantes: Vivienda e Infraestructura.

Vivienda comprende proyectos habitacionales para niveles tanto altos como bajos y sociales. También se incluyen edificios para comercio e industria.

Infraestructura comprende proyectos como carreteras y puentes.

El mercado que atiende la ISDE va desde el sector privado al público en ambos sub sectores y geográficamente tiene presencia en todo el territorio nacional.

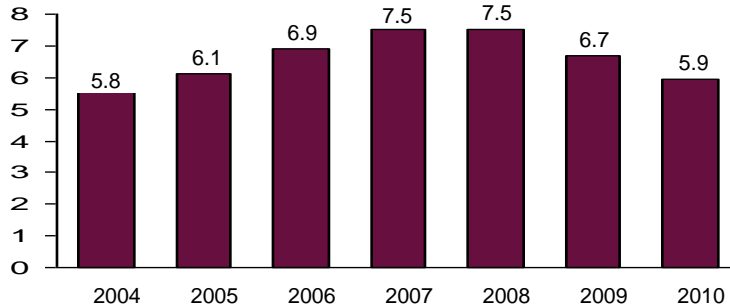
Alrededor de los sub sectores de la ISDE podemos encontrar otros ISDEs como proveedores de insumos y servicios, turismo, generación de energía, minería, servicios financieros entre otros. Además de generar gran cantidad de empleo a nivel de operarios y en menor escala de profesionales en forma directa, en forma indirecta tiene incidencia importante.

Durante la crisis que se genero en el 2008 sufrió una desaceleración en la que el valor agregado tuvo una caída de un 21% durante ese año y a la fecha sigue con tendencia a la baja en forma más leve.

Existen factores muy importantes a nivel de clima de negocios que afectan a la ISDE como lo es la falta de créditos, inseguridad jurídica, falta de transparencia y la inexistencia de normativas

Situación actual

Valor agregado: sector construcción
Qz, Millar de Millones (a precios de 2001)



Productos principales del sector

- Insumos: cemento y acero
- Vivienda: horizontal y vertical
- Oficinas
- Centros comerciales
- Infraestructura

% del PIB Guatemalteco

- 4.6% (2009, precios corrientes)

Empleo: 232,000

Actores relacionados

- Cámara Guatemalteca de la Construcción
- Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción
- ANACОВI
- Gremial de Blockeros Industriales
- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

Principales desafíos

Área	Brecha	Nivel de impacto
Clima de negocios	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de subsidios y de transparencia para la compra de vivienda (calificación y cantidad de subsidios de gobierno) • Desincentivo por pago de IVA • Incertidumbres sobre las regulaciones municipales (e. g. tasa de impacto vial es incierta y requiere negociación) • Altos costos de seguridad • Mucha burocracia para las inversiones de infraestructura y vivienda - Fondo de COVIAL debe auditarse • Consultas populares 	
Acceso a financiamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de mercado de valores • Falta de fondos de emergencia • Deficiencias de financiamiento para los compradores de vivienda social - Nivel de crédito para vivienda más bajo de Centroamérica • Falta de fondos inmobiliarios que podrían contribuir al financiamiento • Alto riesgo a nivel bancario en cuanto a financiamiento de vivienda 	
Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> • No existe un plan de ordenamiento • Infraestructura viaria alrededor de Guatemala no soporta el tráfico • No se pueden construir otras viviendas en los suburbios de la ciudad • Altos costos de energía • Falta de infraestructura de aguas y drenajes 	
Comercialización	<ul style="list-style-type: none"> • Falta desarrollo del mercado de compradores internacionales • Mayores desarrolladores no están en el mercado de vivienda social 	
Recursos humanos	<ul style="list-style-type: none"> • Inestabilidad en disponibilidad de mano de obra a nivel operativo • Falta de capacidad técnica en el sector público, profesional para planificación 	
Integración de la ISDE	<ul style="list-style-type: none"> • Muy atomizado • Mucha reserva para internacionalizarse 	

ISDE Construcción

Proyectos y Programas Emblema

- 1 • Mecanismos para atender déficit habitacional cualitativo y cuantitativo
- 2 • Creación del Consejo Nacional de Infraestructura
- 3 • Impulsar el funcionamiento del mecanismo de APD

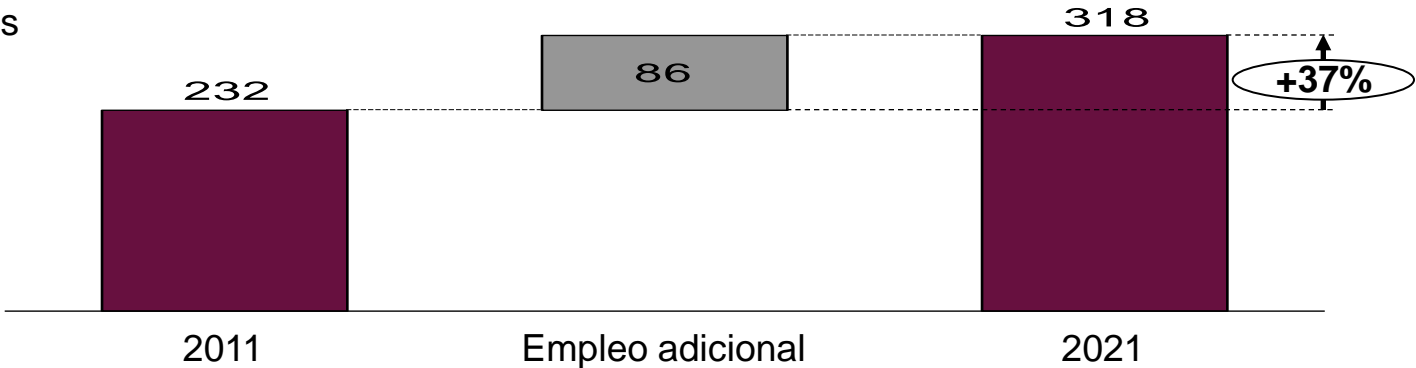


- Público
- Público- Privado
- Privado

Impacto Económico – (Empleo)

Empleo Pleno

Miles



Índice del ISDE

Descripción del ISDE

Productos y mercados

Estructura de la industria

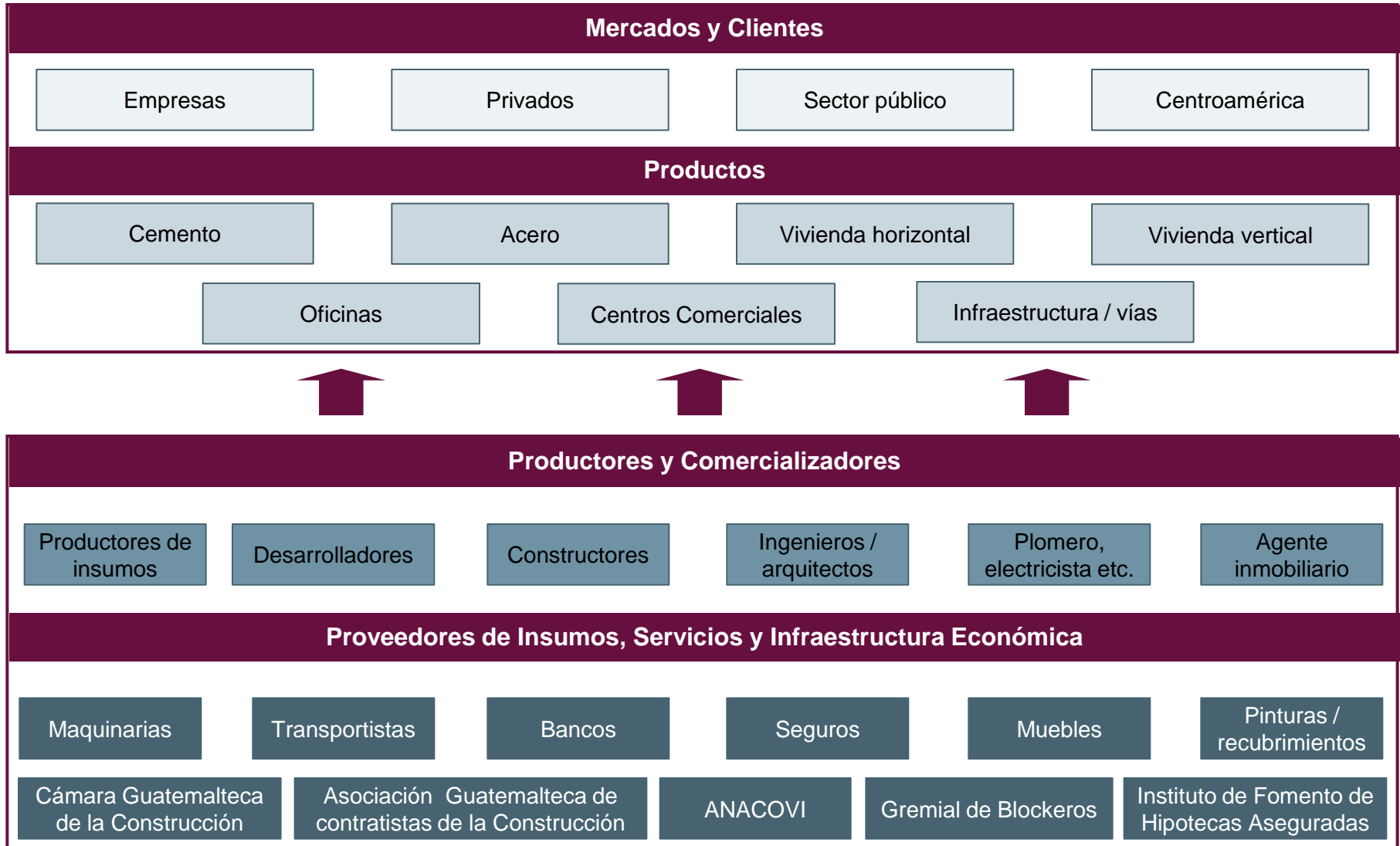
Situación competitiva del ISDE

Brechas y desafíos

Principales indicadores descriptivos del sector Construcción*

Productos principales	<ul style="list-style-type: none"> • Insumos: cemento y acero • Vivienda: horizontal y vertical • Oficinas • Centros comerciales • Infraestructura
Número de empresas	<ul style="list-style-type: none"> • Cemento: 1 • Acero: 1 • Centros comerciales / oficinas: 3-5 principales • Viviendas: numero alto
Número de empleados	<ul style="list-style-type: none"> • 232,000 directos en el 2010
Nivel de producción anual	<ul style="list-style-type: none"> • Valor agregado: Vivienda Q13,673 millones (2010)
Sectores/industrias relacionadas	<ul style="list-style-type: none"> • Transportes • Financiero • Maquinarias • Muebles • Pinturas y recubrimientos
Actores relacionados	<ul style="list-style-type: none"> • Cámara Guatemalteca de la Construcción • Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción • Asociación Nacional de Constructores de Vivienda - ANACOVİ- • Gremial de Blockeros Industriales • Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

Mapa del sector Construcción*



Índice del ISDE

Descripción del ISDE

Productos y mercados

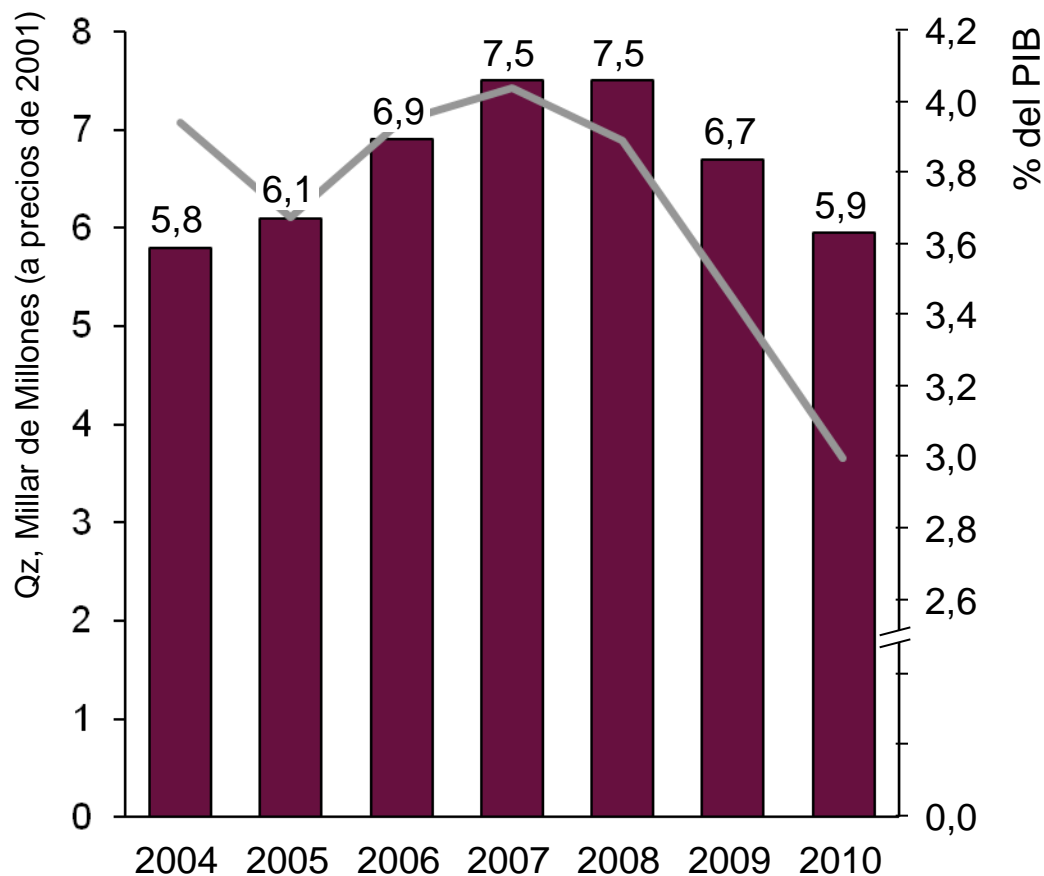
Estructura de la industria

Situación competitiva del ISDE

Brechas y desafíos

El sector Guatemalteco de la construcción enfrentó una crisis profunda entre 2008 y 2010

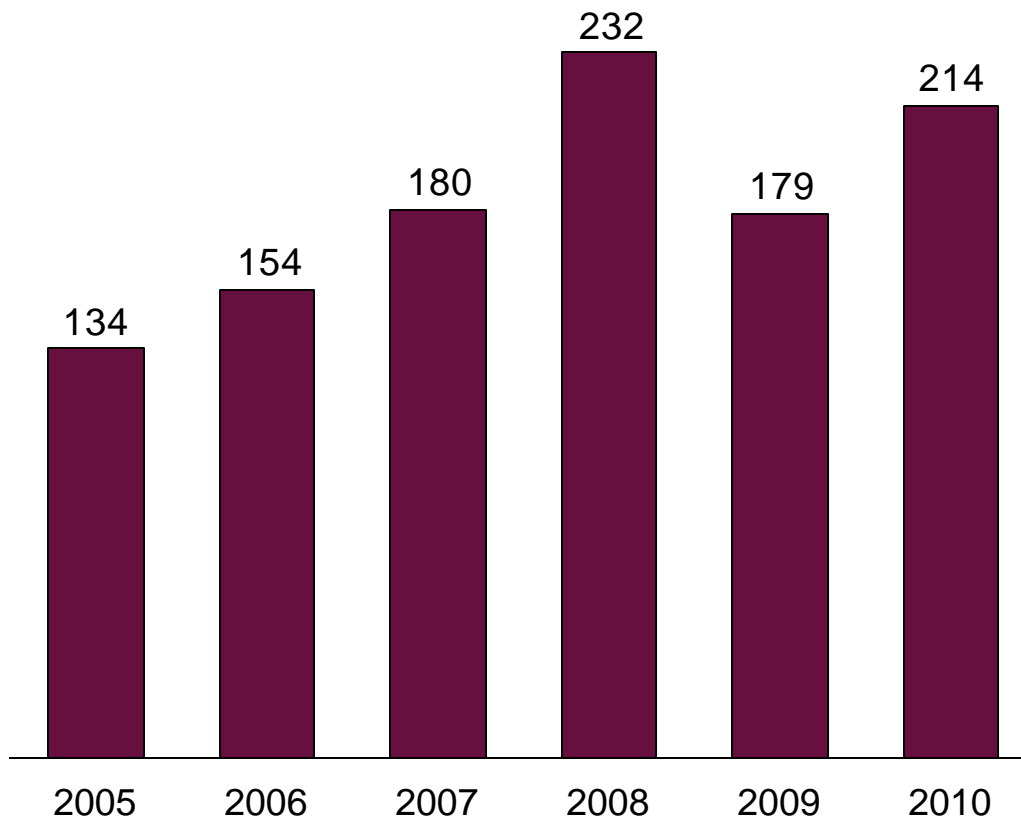
Valor agregado: sector construcción*



- El sector de construcción tuvo una crisis profunda entre 2008 y 2010
 - Valor agregado: -21%
 - Pasó de representar el 4% del PIB a representar el 3%
- Esa crisis fue causada por diferentes factores
 - Crisis económica global
 - La alta tasa de crecimiento del sector entre 2005 y 2006
- Para el 2011 se espera una mejoría en la trayectoria
 - Se estima que el valor agregado disminuirá un 1.4%
 - El sector de la infraestructura podría ser afectado por una racionalización del gasto público

Las exportaciones Guatemaltecas de materiales de construcción también sufrieron por la crisis económica

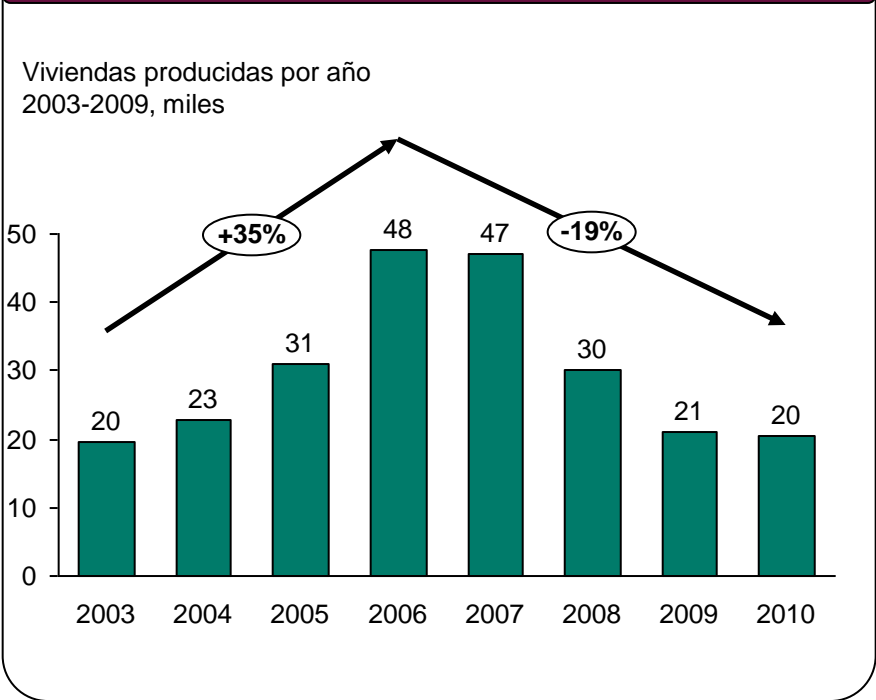
Exportaciones materiales de construcción* *US \$ Millones*



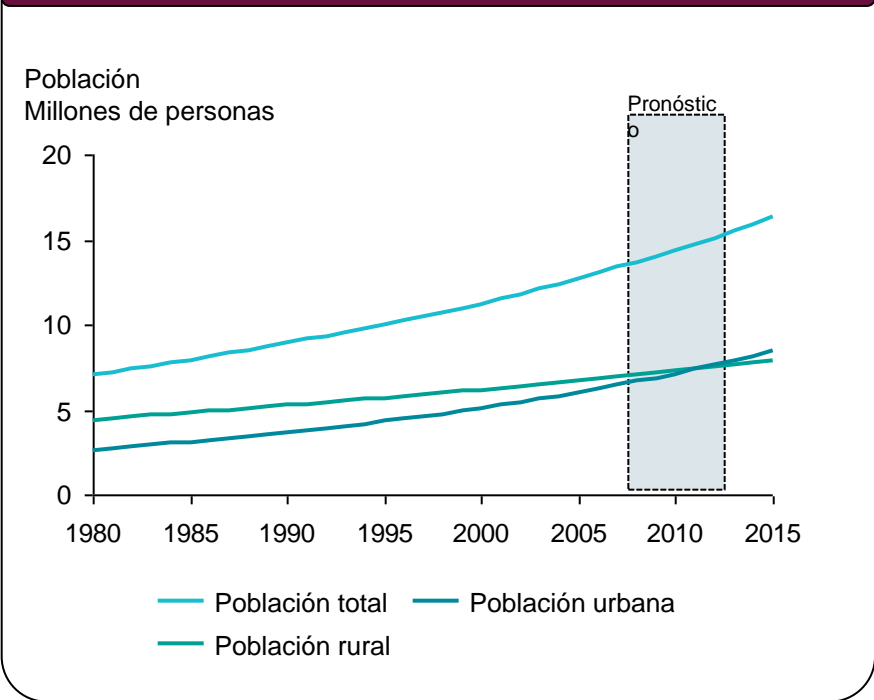
- El 100% de las exportaciones de materiales de construcción son destinadas a Centroamérica
- Las exportaciones crecieron anualmente del 20% entre 2005 y 2008
- La crisis resulto en una disminución del 23% en 2009, pero las exportaciones ya están volviendo a los niveles del 2008

El desarrollo de la vivienda en Guatemala se ha venido reduciendo, volviéndose insuficiente para cubrir la demanda impulsada por el crecimiento poblacional

La oferta de vivienda ha revertido su tasa de crecimiento y se encuentra a niveles de hace 7 años



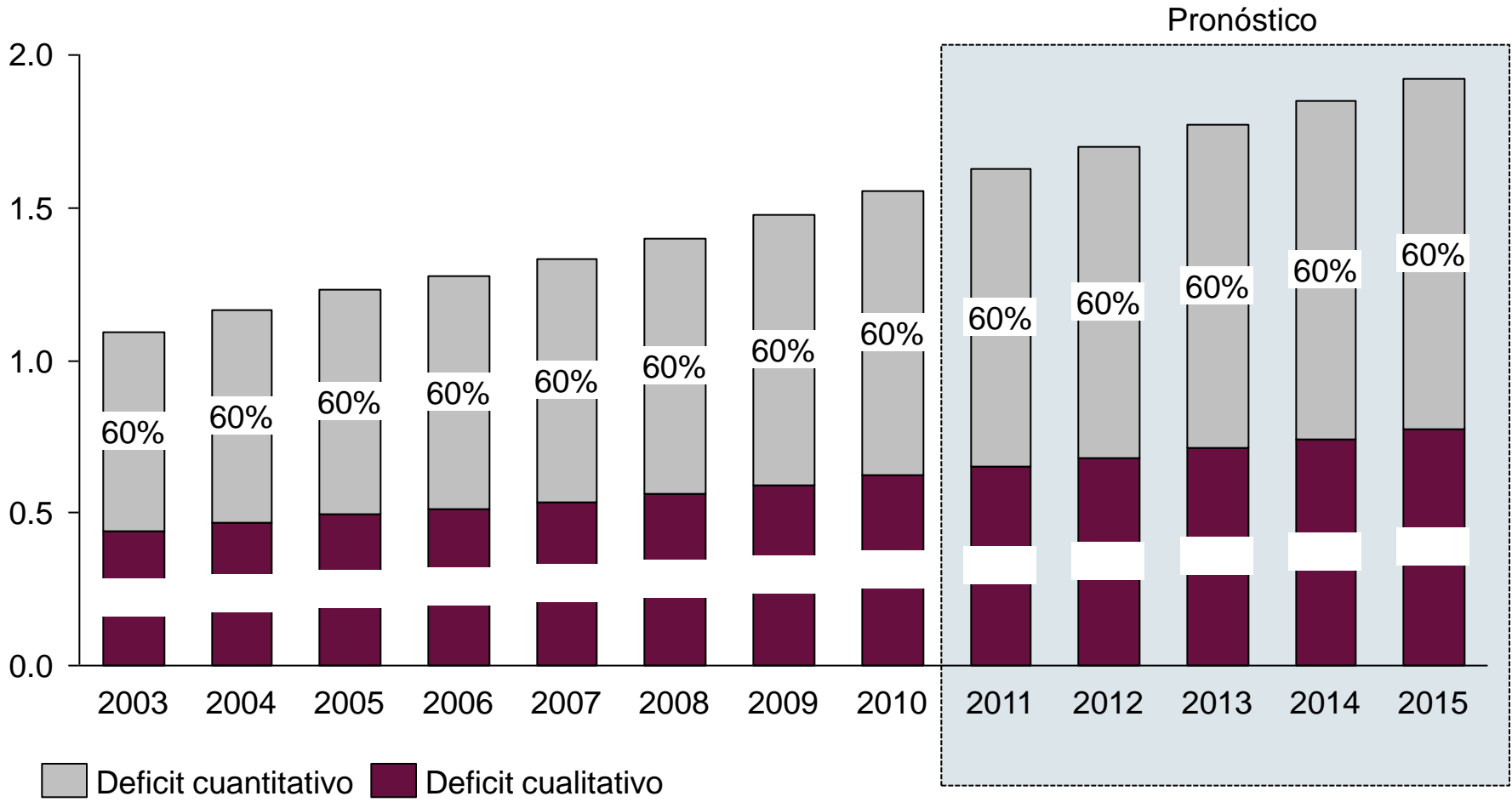
Mientras que el aumento de la población y el crecimiento urbano impulsan la demanda por vivienda



De mantenerse la actual tasa de crecimiento poblacional el déficit de vivienda aumentará de manera más agresiva dificultando la transición a un país urbano.

Este déficit de vivienda no solo es un problema cuantitativo sino también cualitativo

Deficit de viviendas, millones*



Índice del ISDE

Descripción del ISDE

Productos y mercados

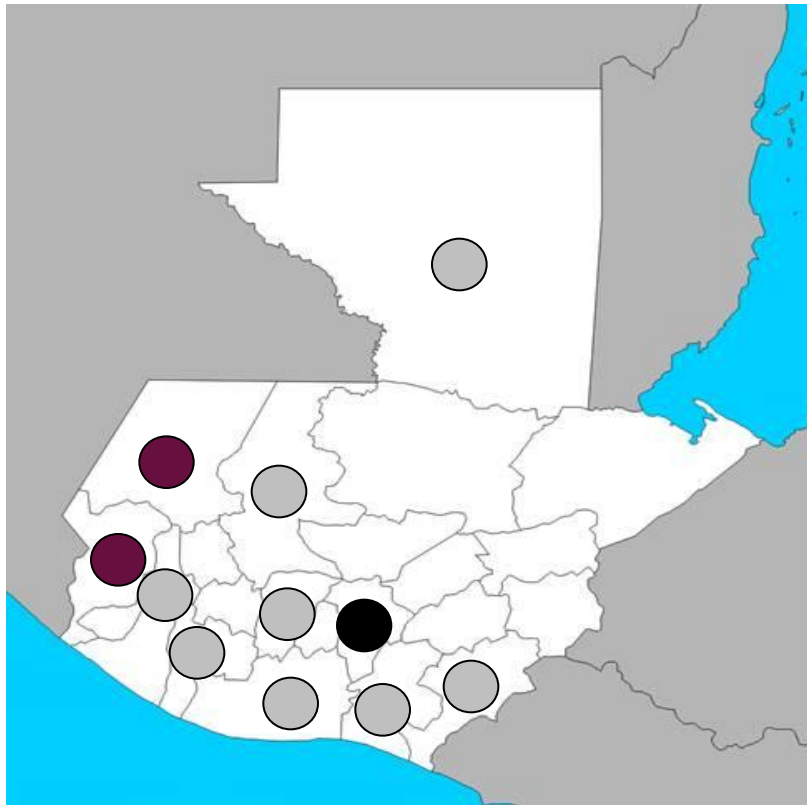
Estructura de la industria

Situación competitiva del ISDE

Brechas y desafíos

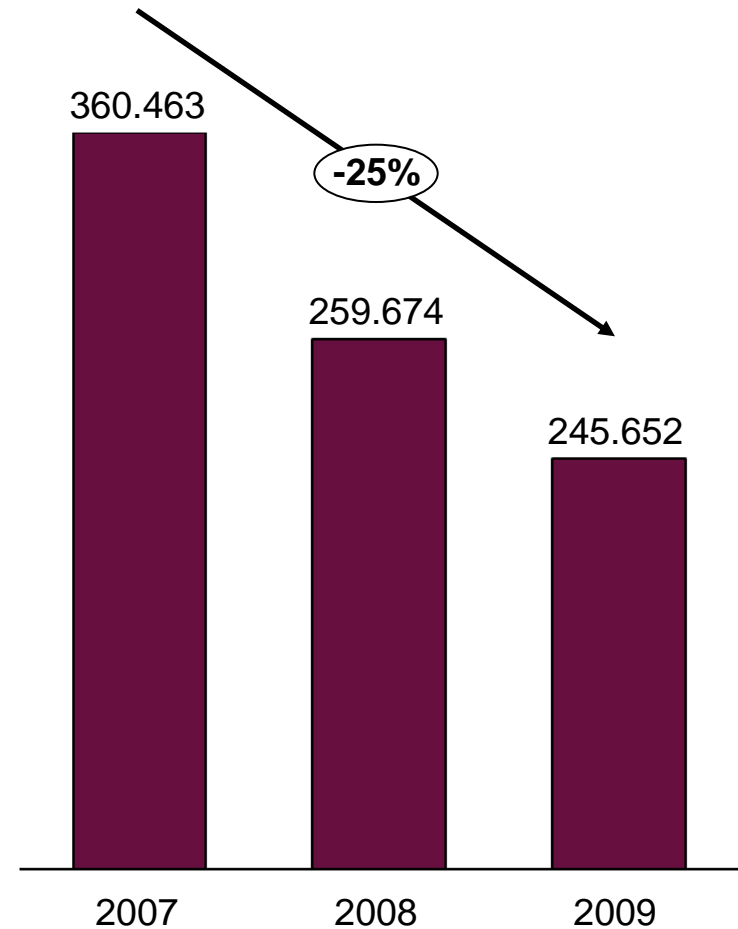
Ubicación geográfica del sector y empleo

Empleo en el sector de la construcción*
Numero empleados por departamento, 2006

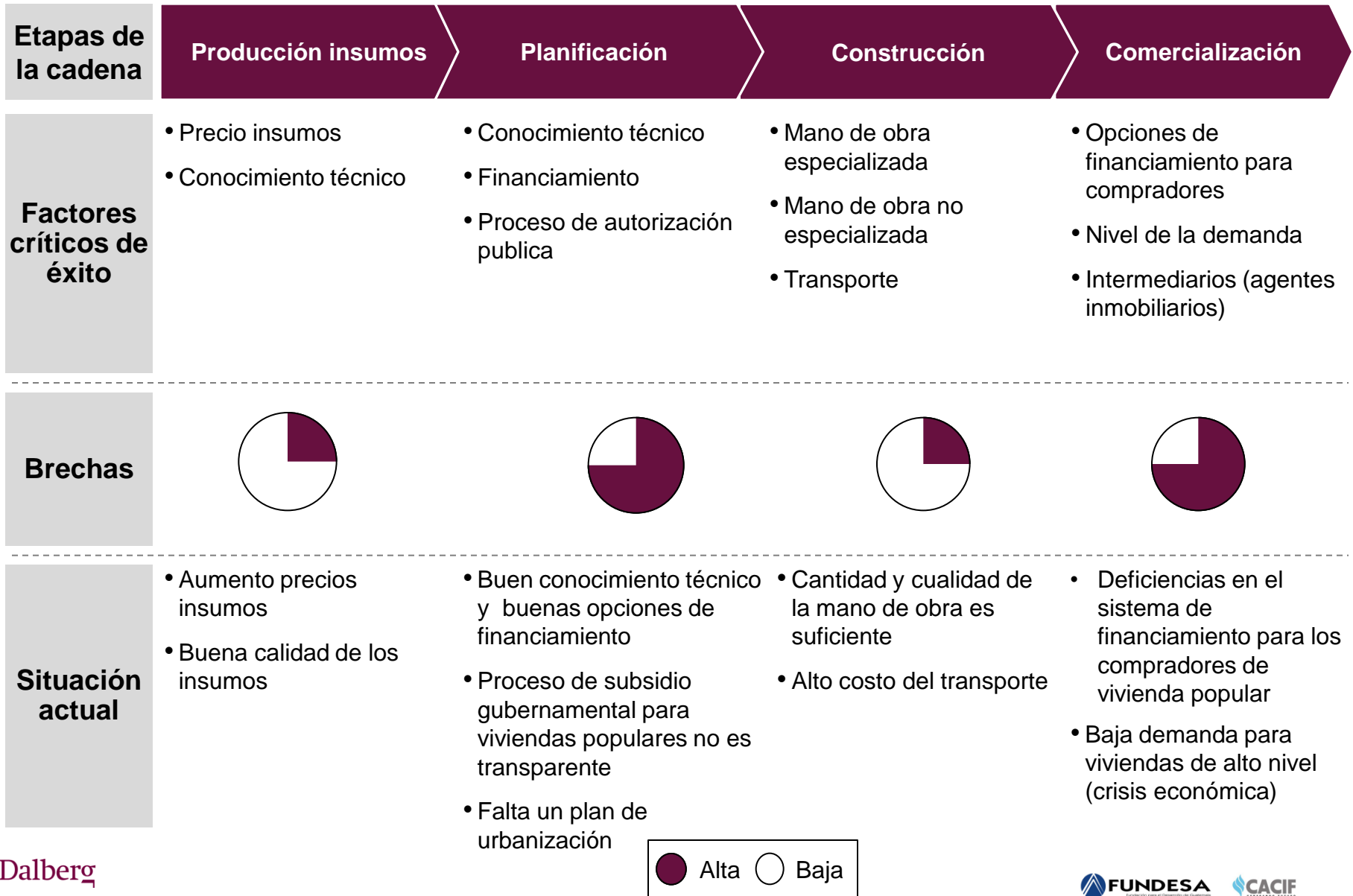


● > 100,000 ● 20k – 100k ● 10k - 20K

Empleo en el sector de la construcción*
Total



Cadena de Valor



Índice del ISDE

Descripción del ISDE

Productos y mercados

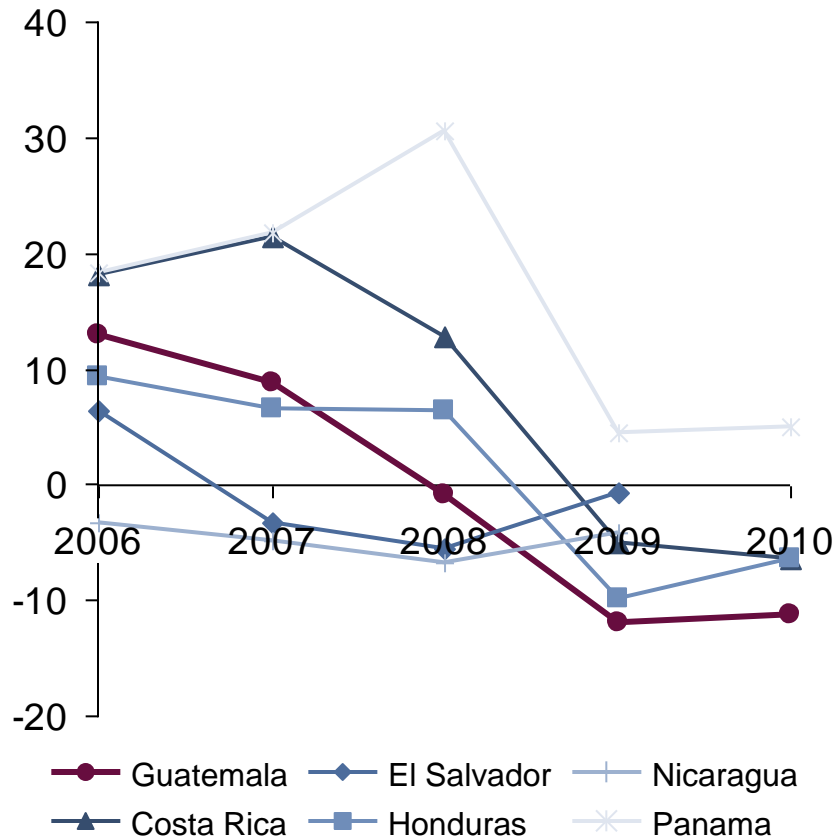
Estructura de la industria

Situación competitiva del ISDE

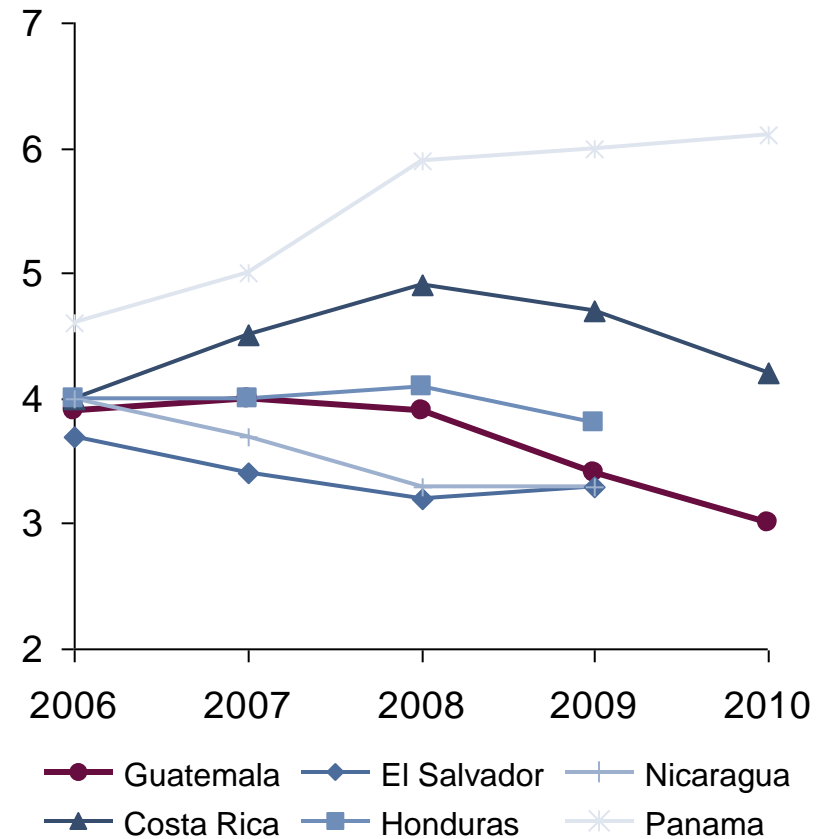
Brechas y desafíos

Guatemala es el país Centroamericano donde el sector de la construcción fue mas afectado por la crisis internacional

Crecimiento de la construcción*
Cambio en el valor agregado, %

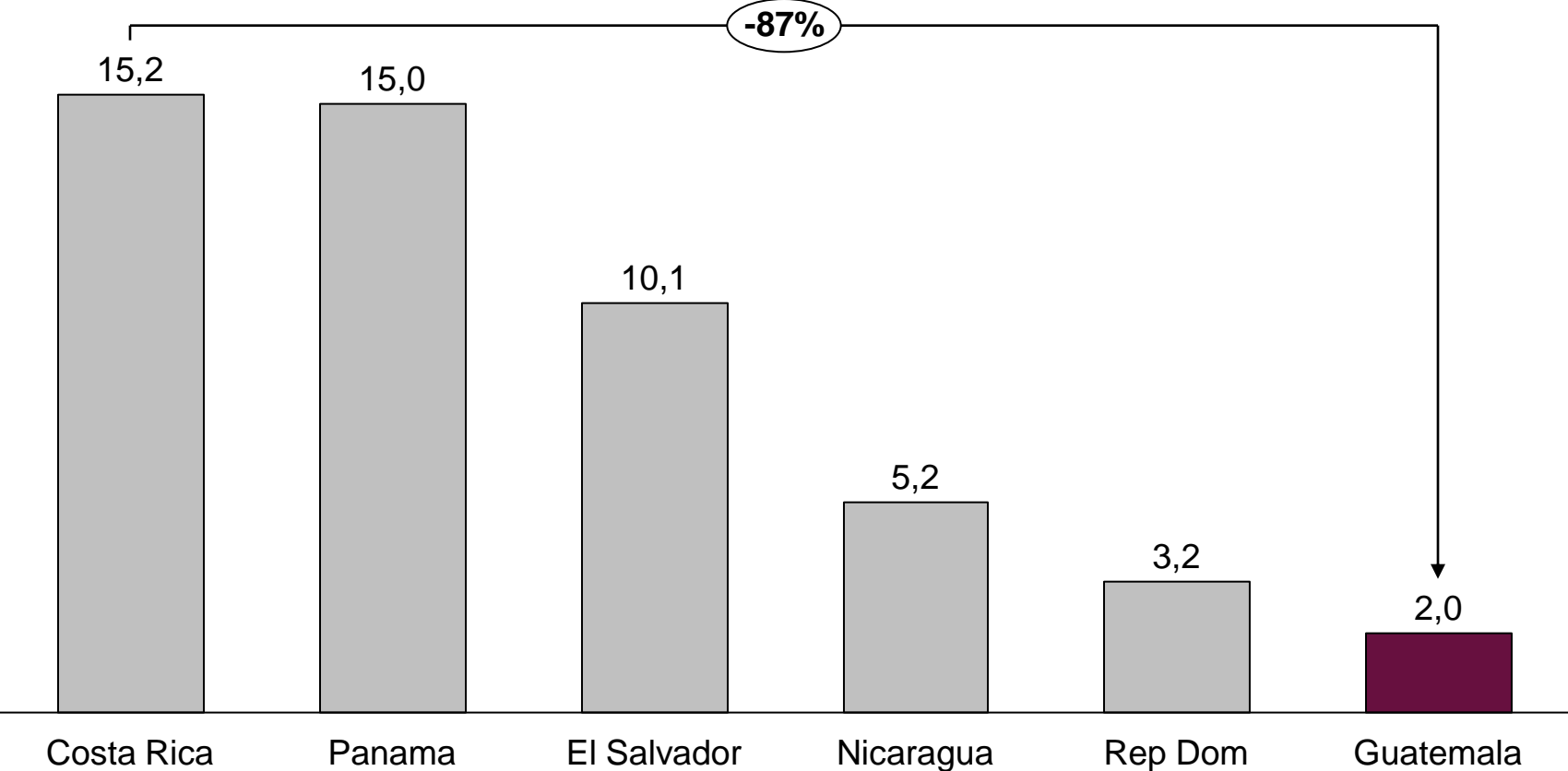


Aporte de la construcción a la economía*
Valor agregado como % del PIB



La crisis fue exacerbada por el hecho que Guatemala tiene el nivel de créditos para viviendas mas bajo de Centroamérica

Crédito para viviendas / PIB*
%, 2010



Índice del ISDE

Descripción del ISDE

Productos y mercados

Estructura de la industria

Situación competitiva del ISDE

Brechas y desafíos

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (1/8)

Brechas/desafíos identificadas

1. Mercados & Comercialización

- Falta de subsidios para la compra de vivienda (calificación y cantidad de subsidios de gobierno)
- Desincentivo por pago de I.V.A.
- Mucha burocracia para las inversiones de infraestructura y vivienda
- Consulta populares
- Falta de credibilidad
- Fondo de COVIAL debe auditarse
- Mayores desarrolladores no están en el mercado de vivienda social
- Mercado de las viviendas de alto valor esta saturado
- Falta desarrollo del mercado de compradores internacionales

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (2/8)

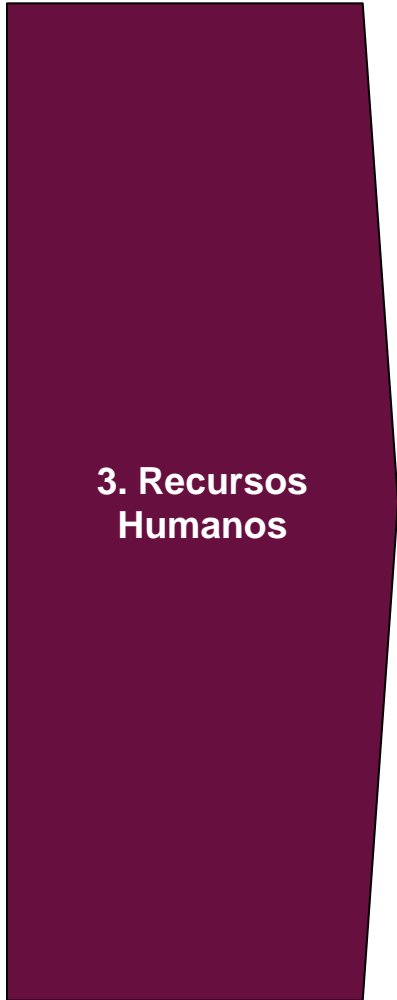
Brechas/desafíos identificadas

2. Integración y Fortalecimiento del ISDE

- Muy atomizado
- Mucha reserva para internacionalizarse

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (3/8)

Brechas/desafíos identificadas



- Inestabilidad en disponibilidad de mano de obra, a nivel operativo.

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (4/8)

Brechas/desafíos identificadas

4. Recursos Financieros

- Deficiencias de financiamiento para los compradores de vivienda social
 - Nivel de crédito para vivienda mas bajo de Centroamérica
 - Criterios más estrictos después de la crisis
- Falta de fondos inmobiliarios que podrían contribuir al financiamiento
- Deficiencia de financiamiento, difícil de obtener para productores.
- No hay presupuesto a nivel de nación
- Malos manejos de los fondos públicos
- Falta de credibilidad,
- Falta de creación de documentos financieros
- Falta de mercado de valores
- Alto riesgo a nivel bancario en cuanto a financiamiento de vivienda
- Falta de ahorro en general

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (5/8)

Brechas/desafíos identificadas

- No hay brechas/desafíos

5. Acceso a
Tecnología/ I & D

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (6/8)

Brechas/desafíos identificadas

6. Clima de negocios / políticas públicas

- Falta de transparencia en manejo de subsidios para vivienda social
- Incertidumbres sobre las regulaciones municipales (ej. tasa de impacto vial es incierta y requiere negociación)
- Alto costo de la seguridad
 - Compradores internacionales no quieren comprar casas
 - 30% del costo de administración de un condominio
 - 20% del costo de mantenimiento de centros comerciales (10% hace 3 años)
- Corrupción
- Certeza Jurídica
- Participación pública privada (APD)
- Normativa: técnica y productos
- Falta de capacidad técnica en el sector público, profesional para planificación
- Priorización de obras

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (7/8)

Brechas/desafíos identificadas

7. Infraestructura Física

- No existe un plan de ordenamiento
- Infraestructura viaria alrededor de Guatemala no soporta el tráfico
 - No se pueden construir otras viviendas en los suburbios de la ciudad (ciudades dormitorio)
- Carreteras y puentes en deterioro
- Falta de fondos de emergencia
- Falta de infraestructura de aguas y drenajes
- Seguro de infraestructura vial a nivel de país
- Costo de energía
- Falta de visión estratégica en infraestructura
- Falta de mantenimiento adecuado

Principales brechas/desafíos para alcanzar la propuesta de valor y estrategias asociadas al ISDE construcción (8/8)

Brechas/desafíos identificadas

8. Capital Social

- Falta de coordinación / confianza entre sector público y privado
 - Proyectos PPP, por ejemplo construcción de carreteras con peaje, no se hicieron