



#FreshStartMonday

Tendencia del Sector de la Construcción para el año 2021

¡Bienvenidos a #FreshStartMonday!

“No es la belleza de un edificio lo que se debería mirar, es la construcción de los cimientos los que aguantará la prueba del tiempo.” -David Allan Coe

En un contexto pandémico en el que el mundo espera una contracción económica del 5.2% y en que Latinoamérica podría ser testigo de la peor parte, con una disminución proyectada por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) de un 9.1% para Centroamérica será sin dudas una región que deberá enfrentar un contexto muy desafiante para el año 2021.

La industria de la construcción fue uno de los sectores que más ha sufrido la Pandemia COVID-19. El Índice Mensual de Actividad Económica de Panamá se desplomó un 34.7% en abril de



2020. Honduras y El Salvador también fueron países que en la región se vieron severamente afectados por la Pandemia.^[1]

El sector de la construcción guatemalteca podría dar un respiro a la economía en el presente año; según el Banco de Guatemala el sector tendrá un crecimiento del 7% en 2021, convirtiéndose así en el sector con más crecimiento de todas las actividades económicas que mide el producto interno bruto. Esto supondría una saludable recuperación luego de la caída del 6% proyectada para el 2020. Cabe destacar que el crecimiento de la industria fue de un 8.3% en el año 2019.^[2]

Incertidumbre y expectativas para el año 2021:

La incertidumbre sobre las decisiones políticas, así como la regulación por la Pandemia reflejó un cambio en el comportamiento de la demanda y en el último trimestre del año 2020 empezó a generarse la reactivación del mercado inmobiliario.

Los proyectos inmobiliarios también sufrieron efectos de la Pandemia. En el año 2020 había en ejecución alrededor de 140 proyectos en el departamento de Guatemala, pero luego de la reapertura paulatina la ejecución se ubicó entre el 20% o 25% de la totalidad de los proyectos.^[3]

Se estima que durante el año 2021 y 2022 los proyectos inmobiliarios que se verán en ejecución son aquellos proyectos que se encontraban en proceso de planificación, diseño y cuyas licencias se autorizaron durante los años 2017 al 2019.

El mercado y el modelo de hacer negocios cambió, el consumidor aún está en transición de cambio, la incertidumbre en su poder adquisitivo, como en su necesidad y capacidad de endeudamiento. La transición de los mercados, se espera que se aceleré aún más en el año 2021.

Como consecuencia de la agilización en la reapertura del sector de la construcción, innovación en la comercialización de las unidades, confianza y paciencia de clientes que ya habían reservado, prometido comprar y comprado unidades, son algunos de los factores que ayudaron a mantener el dinamismo del sector, lo cual genera expectativas positivas para el año 2021.

Según el Índice de Confianza del Sector de la Construcción que mide la percepción sobre la situación económica actual y el ambiente para hacer negocios, en septiembre de 2020 los empresarios del sector esperan crecer para el 2021 un 2.7%. Se estima también que el crecimiento se podrá dar a mediados de este año.^[4]



Precios y factores para considerar en el sector:

Respecto a los precios de los inmuebles, se estima que estarán estables durante el año 2021. El nicho de mercado en Guatemala es muy amplio, en el año 2021 se estima que se va a mantener la base donde las variaciones de precios van a ser entre 2 a 3 puntos porcentuales.^[5]

Otro factor importante y que tuvo impacto en el sector de la construcción es el teletrabajo, ya que, ha cambiado demandas en el sector principalmente de oficinas. Aunque las empresas necesitan domicilios fiscales y sociales, quizá ya no necesiten tener espacios tan grandes de oficinas, sin embargo, si se busca la ventilación y áreas abiertas.

También como consecuencia del teletrabajo las personas pasan más tiempo en su casa y pueden ver que le hace falta ampliación, remodelación, estudio, terraza, jardín, entornos agradables, por lo que, se vivió el fenómeno que familias ubicadas en la ciudad de Guatemala buscaban viviendas en Carretera a El Salvador y otros municipios cercanos a la ciudad. Guatemala también cuenta en gran parte con población joven, por lo que, la demanda de apartamentos cercanos a la metrópoli continuará con demanda.

Tendencias en el mercado:

En cuanto a la parte comercial y la tendencia para el 2021, vemos que la tendencia iba orientada al desarrollo de plazas de conveniencia, ya que, vemos que estas cuentan con espacios abiertos, así como la ventaja de realizar compras en un menor tiempo.

Los grandes centros comerciales continuarán, ya que, un fenómeno interesante en el país es que estos funcionan como lugares de distracción y esparcimiento social; aunque el comercio electrónico creció en Guatemala, esto en un plazo corto no sustituirá a estos lugares de entretenimiento. Los centros comerciales se deberán readecuar para de alguna forma lograr que exista más entretenimiento y espacios abiertos.

Inversión e Infraestructura:

Guatemala continúa con una banca sólida con capacidad para seguir otorgando financiamientos, sin embargo, deben generarse políticas que incentiven a la inversión y desarrollo.

El Gobierno guatemalteco ha presentado importantes planes de infraestructura pública, sin embargo, no se ha reflejado avance en el primer año de Gobierno. En el informe presentado el 14 de enero de 2021 por el Presidente de la República, este enfatizó en dar prioridad a la inversión en infraestructura para el año 2021.^[6]



Así mismo, la Agencia Nacional de Alianzas para el Desarrollo de Infraestructura Económica (ANADIE) mantiene un portafolio de siete importantes proyectos con una inversión de US\$ 1,550 Millones para su realización, entre los que se cuentan: la modernización del Aeropuerto Internacional La Aurora; la interconexión vial y transporte urbano de pasajeros del eje norte-sur de la ciudad de Guatemala; la rehabilitación, administración, operación, mantenimiento de la Autopista Escuintla-Puerto Quetzal; y el Puerto Intermodal Tecún Umán II.^[7] Con la ejecución de estos proyectos la economía de Guatemala podría recibir un fuerte impulso, ya que se mejoraría la movilidad terrestre y aérea, sin embargo, se requiere de mucho apoyo político por la regulación actual.

Las perspectivas para el sector de la construcción en 2021 son optimistas, pues la serie de factores mencionados anteriormente, como la solidez del sistema bancario para otorgar financiamientos, la cantidad de proyectos que actualmente están en desarrollo y una gran cantidad de población joven en búsqueda de vivienda, hacen que existan expectativas de crecimiento en el sector. El crecimiento del sector de construcción también dependerá, entre otros factores, del impulso y apoyo que el Gobierno y las Instituciones responsables les dé a los proyectos planificados por ANADIE.

[1] Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) de Panamá, Honduras y El Salvador.

[2] www.banguat.com.gt

[3] http://construguate.com/wp-content/uploads/2020/11/BEC52_baja_compressed.pdf

[4] <http://construguate.com/wp-content/uploads/2020/10/%C3%8Dndice-de-Confianza-Septiembre.pdf>

[5] Idem

[6] <https://www.prensalibre.com/guatemala/politica/giammattei-entrega-en-el-congreso-informe-de-su-primer-ano-de-gobierno-y-senala-que-la-pandemia-afecto-trabajo/>

[7] <https://drive.google.com/file/d/1qmL5H0rzENeb7hZGhWAnaxL3G2gGLh07/view>

