

Departamento de Análisis Económico y Estándares de Supervisión

Área de Análisis Económico y Financiero



SECTOR CONSTRUCCIÓN

ANÁLISIS DE SECTORES ECONÓMICOS

Junio 2011

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	1
• Contexto Internacional	1
• Contexto Nacional	1
• Perspectivas del Sector	2
A. INTRODUCCIÓN	3
B. ENTORNO EXTERNO	4
C. ENTORNO NACIONAL	6
1. MARCO LEGAL	6
2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR.....	8
2.1 Crédito al sector construcción.....	10
2.2 Superficie de construcción autorizada	12
2.3 Venta y consumo de materiales de construcción.....	13
2.4 Déficit habitacional	15
3. PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR	16

SECTOR CONSTRUCCIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

• CONTEXTO INTERNACIONAL

Tras varios años de actuar como uno de los motores de la economía estadounidense, el sector de la construcción que aún atraviesa dificultades, continúa siendo un factor que deprime la lenta recuperación económica de ese país tras una de las más fuertes recesiones provocada por la crisis financiera. El comportamiento del sector de la construcción, barómetro histórico de la economía de Estados Unidos, ha mostrado un comportamiento a la baja durante los últimos cinco años, mientras que el mercado de vivienda nueva, registra una caída libre desde 2008.

Los mercados de vivienda residencial experimentaron cierto alivio a principios de 2010, gracias a una bajada de las tasas de interés hipotecarias y por los incentivos a la compra de una primera vivienda; sin embargo, una vez finalizadas dichas iniciativas, los mercados se han debilitado. Según el Índice *S&P Case-Shiller* (Índice de Precios de Casas en Estados Unidos), a febrero de 2011, el precio de las viviendas cayó 3.3% respecto al mismo nivel del año anterior y un 1.1% respecto a enero pasado.

Los precios de casas a nivel mundial, según el Índice *Knight Frank Global House Price*, con la última información obtenida referida al cuarto trimestre de 2010, indica que los precios mostraron una leve recuperación del 2.8% luego de haber descendido 3.8% en 2009. Además, las cifras parecen indicar que el mercado mundial de la vivienda está operando dos mercados a diferentes velocidades, con precios estancados en el Occidente mientras que el valor de las viviendas en las economías emergentes continúa acelerándose.

• CONTEXTO NACIONAL

Durante 2010, el crecimiento económico fue afectado negativamente tanto por la erupción del Volcán de Pacaya como por la tormenta tropical Ágatha y por el copioso invierno en los meses subsiguientes a mayo, que en su conjunto afectaron la producción, principalmente, de las actividades agropecuarias y del transporte por carretera. La actividad de la construcción (con una participación del 3.0% en el PIB), tuvo una caída de 11.9% mayor a la de 10.8% registrada en 2009. Las últimas proyecciones presentadas por el banco central arrojan una mejora significativa en el 2011 para tal sector, comparada con el año anterior, pero aún con cifras negativas, de 1.4%.

El sector construcción paulatinamente ha ido perdiendo peso relativo dentro de la actividad económica total, aunque existen claros indicios de reactivación pues el comportamiento ha sido cada vez menos deficitario. Por su parte, el Índice Mensual de la Actividad de la Construcción (IMACON) ha mostrado signos de recuperación, situación que ha sido promovida por una leve mejora del crédito al sector a partir de marzo 2010, por la paulatina recuperación en las autorizaciones de superficie de construcción a partir de noviembre 2010, tanto en

licencias como en metros cuadrados, principalmente en vivienda, comercio y ampliaciones; y por un aumento en la venta y consumo de materiales de construcción.

El ritmo de crecimiento de la cartera de créditos para la construcción se ha desacelerado significativamente a partir de 2008, por el deterioro de las expectativas de los agentes económicos y de la coyuntura económica asociada a la crisis financiera, lo que llevó al sistema bancario a restringir la concesión de créditos y a enfocar los recursos disponibles a inversiones en operaciones de estabilización monetaria del Banco Central. Es a partir de febrero de 2008, que se registra una precipitada caída, hasta situarse cerca de un crecimiento nulo a finales de 2009 e inclusive negativo a partir de octubre de 2010 hasta la fecha, en la que la participación del sector construcción descendió hasta niveles cercanos al 13.5%. Por su parte, la tasa de interés relacionada con créditos al sector mostró una disminución a partir de septiembre de 2010, cuando ésta bajó desde un 13% hasta el 11.5%, nivel desde el cual ha mostrado leves descensos hasta la fecha.

En cuanto al déficit de vivienda para 2011, según cifras proyectadas por la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC), éste será de 1,625,000 unidades; es decir un 4.6% más que el reportado en el 2010. Más de la mitad del alza en mención se trata de déficit de calidad de vivienda.

- **PERSPECTIVAS DEL SECTOR**

Las perspectivas de crecimiento del sector de la construcción siguen sin mostrar mejoría más allá de lo proyectado por el Banco de Guatemala (Banguat) desde inicios del 2011, y será el único de los 11 principales sectores económicos que conforman el Producto Interno Bruto (PIB), que este año no saldrá de un ritmo negativo en su desempeño.

De mantenerse el actual desempeño, la actividad de la Construcción, por cuarto año consecutivo se mantendría contraída, aunque con menos pronunciación que la observada en los dos últimos años (-10.9% en 2009 y -11.2% en 2010) explicada, en parte, por una menor desaceleración de la construcción de edificaciones (residenciales y no residenciales), según lo refleja el cambio de tendencia en el comportamiento del número de metros autorizados de construcción durante el segundo semestre de 2010, obras que se concluirían durante 2011; así como por los efectos positivos asociados a la ejecución del proceso de reconstrucción de la infraestructura física dañada por los fenómenos climáticos ocurridos en 2010.

En cuanto a la generación de empleo, la construcción es uno de seis actividades productivas estudiadas por la encuesta trimestral de empleo de Manpower, que muestra mejores expectativas de empleo para el segundo trimestre de 2011.

De las condiciones económicas de 2011 y de la inyección en inversión que logre el gobierno en infraestructura y vivienda, dependerá mucho una recuperación de este sector.

SECTOR CONSTRUCCIÓN

A. INTRODUCCIÓN



De acuerdo a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), revisión 4, elaborado por Naciones Unidas en 2009, este sector comprende las actividades corrientes y especializadas de construcción de edificios y obras de ingeniería civil. En ella se incluyen las obras nuevas, reparaciones, ampliaciones y reformas, la erección *in situ* de edificios y estructuras prefabricadas y también la construcción de obras de carácter temporal.

Este sector comprende las actividades corrientes y especializadas de construcción de edificios y obras de ingeniería civil.

Las actividades corrientes de construcción abarcan la edificación completa de viviendas, edificios de oficinas, locales de almacenes y otros edificios públicos y de servicios, locales agropecuarios, etc., y la construcción de obras de ingeniería civil, como carreteras, calles, puentes, túneles, líneas de ferrocarril, aeropuertos, puertos y otros proyectos de ordenamiento hídrico, sistemas de riesgo, redes de alcantarillado, instalaciones industriales, tuberías y líneas de transmisión de energía eléctrica, instalaciones deportivas, etcétera.

Esas actividades pueden llevarse a cabo por cuenta propia, a cambio de una retribución o por contrato. La ejecución de partes de obras, y a veces de obras completas, puede encomendarse a subcontratistas. Se clasifican en esta sección las unidades a las que corresponde la responsabilidad general de los proyectos de construcción. También se incluyen las actividades de reparación de edificios y de obras de ingeniería.

Este sector abarca la construcción completa de edificios, la construcción completa de obras de ingeniería civil y las actividades especializadas de construcción, si se realizan sólo como parte del proceso de construcción.

El alquiler de equipo de construcción con operarios se clasifica dentro de la actividad de construcción específica que se realice con ese equipo.

Asimismo, este sector comprende el desarrollo de proyectos de edificios u obras de ingeniería mediante la reunión de recursos financieros, técnicos y materiales para la realización de los proyectos con miras a su venta posterior. Si esas actividades no se realizan con miras a la venta posterior de los proyectos de construcción, sino para su explotación (por ejemplo, para alquilar espacio en esos edificios o para realizar actividades manufactureras en esas instalaciones), la unidad no se clasifica en este sector, sino con arreglo a su actividad operacional, es decir, entre las actividades inmobiliarias, manufactureras, etcétera.

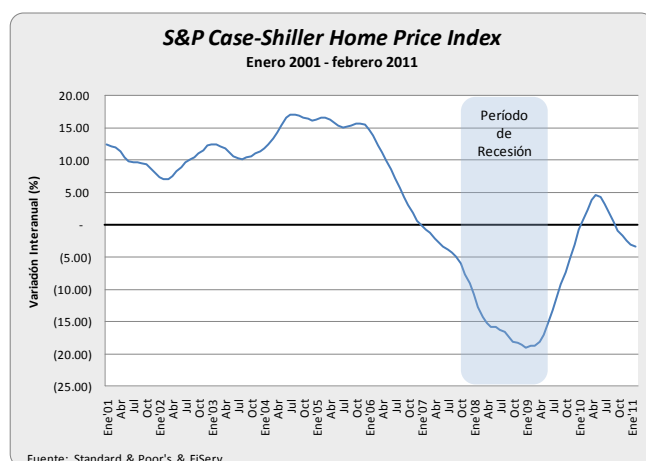
Los edificios u obras de ingeniería se desarrollan con miras a su venta posterior.

B. ENTORNO EXTERNO

Tras varios años de actuar como uno de los motores de la economía estadounidense, las dificultades que aún atraviesa el sector de la construcción, continúa siendo un factor que deprime la lenta recuperación económica tras una de las más fuertes recesiones. El comportamiento del sector de la construcción, barómetro histórico de la economía de Estados Unidos, ha mostrado un comportamiento a la baja durante los últimos cinco años, mientras que el mercado de vivienda nueva, registra una caída libre desde 2008. En 2010, la actividad de la construcción contribuyó con un 3.4% en el crecimiento de 1.8% del PIB estadounidense.

En 2010, la actividad de la construcción contribuyó con un 3.4% en el crecimiento de 1.8% del PIB estadounidense.

El gasto en obras a nivel estatal, local y federal se ha estancado como resultado de los recortes presupuestarios a nivel nacional. Históricamente, el ciclo de la actividad de la construcción no residencial reproducía, con un periodo de 9 a 18 meses de retraso, el ciclo de la construcción residencial, pero la persistencia de la debilidad de los datos económicos está desalentando significativamente la actividad del sector. Como consecuencia de ello, los productores, distribuidores y minoristas de materiales de construcción también están experimentando severas dificultades. Los mercados de vivienda residencial experimentaron cierto alivio a principios de 2010, gracias a una disminución de las tasas de interés hipotecarias y por los incentivos a la compra de una primera vivienda; sin embargo, una vez finalizadas dichas iniciativas, los mercados se han debilitado.



Dado que la crisis financiera internacional tuvo sus inicios en el mercado inmobiliario de Estados Unidos, es oportuno darle seguimiento a ese mercado a través del Índice S&P Case-Shiller¹ (Índice de Precios de Casas en Estados Unidos), diseñado para ser un *benchmark* confiable y consistente de los precios de la vivienda en Estados Unidos.

La precipitada caída se revirtió a partir del segundo trimestre de 2009 hasta alcanzar su máximo en 4 años en abril de 2010, cuando inició de nuevo su caída.

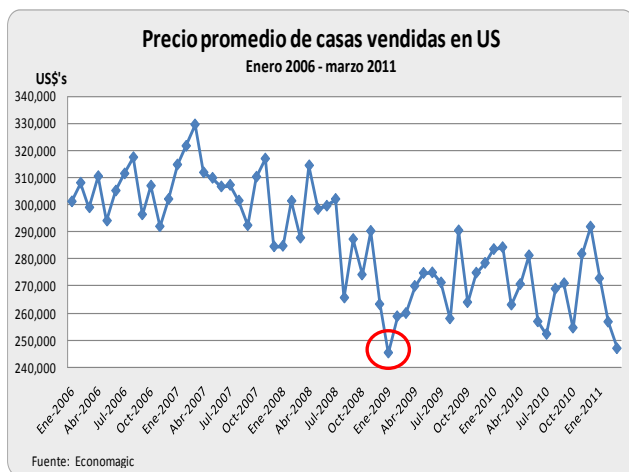
En la gráfica se observa que la precipitada caída del indicador durante el 2008 y 2009 se revirtió a partir del segundo trimestre de 2009 hasta alcanzar su máximo en 4 años en abril de 2010, cuando inició de nuevo su caída. A febrero de 2011, el precio de las viviendas cayó 3.3% respecto al mismo nivel del año anterior y un 1.1% respecto a enero pasado. En febrero 2011, el índice se ubicó en 139.27 puntos, alcanzando un nivel tan bajo como el registrado en abril de 2009 (139.26). Esto indica

¹ El objetivo del índice es medir el cambio promedio en el precio de la vivienda en un mercado geográfico particular. Se calcula mensualmente y abarca 20 zonas metropolitanas importantes. Este indicador sigue el valor del precio de la vivienda de una familia promedio en Estados Unidos.

que el sector inmobiliario continúa siendo uno de los sectores más afectados de la economía, lo que se atribuye a: 1) los precios de las viviendas continúan cayendo aun cuando los bancos han reducido considerablemente las ejecuciones hipotecarias, factor que generalmente deprime los precios de éstas; 2) las tasas de interés han descendido, haciendo más favorable el acceso a vivienda; y 3) los precios de las viviendas ya han descendido un tercio de los altos niveles observados a mediados de la década pasada.

Sin embargo, existen analistas que indican que el mercado está llegando a un nivel de estabilidad, aunque continúa siendo un sector en recuperación. Cifras recientes muestran que las ventas de casas existentes (sobreoferta de casas), aspecto característico a inicios de la última recesión, y la construcción de nuevas viviendas, aumentaron en marzo aunque permanecieron cercanos a los bajos niveles registrados en los últimos meses. La actividad hipotecaria mostró una reducción en la mora (a 9.1%) durante el cuarto trimestre de 2010, aunque permanece cercano a máximos históricos; aunque, la tasa de desempleo a mayo subió a su nivel más alto desde comienzos de año (9.1%).

Analistas indican que el mercado está llegando a un nivel de estabilidad, aunque continúa siendo un sector en recuperación.



En cuanto al precio medio de las casas vendidas en Estados Unidos, precio que incluye el valor de la tierra, éste mostró algunos indicios que sugerían que se había tocado fondo en enero 2009, ya que en ese punto el precio mostró señales de recuperación. Sin embargo, a partir de esa fecha, el precio promedio de casas vendidas en Estados Unidos ha registrado una fuerte volatilidad con tendencia a la baja, lo que hace muy difícil, en estos

El mercado mundial de vivienda está operando dos mercados a diferentes velocidades, el de Occidente y el de las economías emergentes.

momentos, diagnosticar alguna tendencia de este indicador.

Los precios de casas a nivel mundial, según el Índice *Knight Frank Global House Price*, con la última información obtenida referida al cuarto trimestre de 2010, indica que los precios mostraron una leve recuperación del 2.8% luego de haber descendido 3.8% en 2009. Además, las cifras parecen indicar que en el mercado mundial de la vivienda están operando dos mercados a diferentes velocidades, con precios estancados en el Occidente mientras que el valor de las viviendas en las economías emergentes continúa acelerándose.

Knight Frank Global House Price Index, Q4 2010 Results

Rank	Country	Annual % change	Six month % change	Quarter % change
1	Hong Kong	20.10%	10.10%	3.70%
2	Latvia	16.90%	1.20%	-0.80%
3	Israel	16.20%	8.40%	3.50%
4	China (Based on Beijing & Shanghai)	15.30%	6.10%	6.40%
5	Singapore	14.00%	3.40%	1.80%
6	Austria	9.90%	4.90%	3.70%
7	France	9.50%	5.60%	1.40%
8	India	8.90%	5.60%	-1.70%
9	Poland	8.10%	8.30%	1.10%
10	Denmark	7.80%	4.30%	1.50%
11	Taiwan	7.40%	2.00%	-1.00%
12	Belgium	6.80%	1.70%	2.60%
13	Norway	6.60%	-0.60%	-0.10%
14	Malaysia	6.20%	3.40%	0.90%
15	Australia	5.80%	0.50%	0.70%
16	Finland	5.40%	0.70%	0.30%
17	Sweden	5.20%	0.90%	0.40%
18	Switzerland	5.20%	2.60%	2.00%
19	Canada	4.10%	-0.60%	-0.30%
20	Slovenia	3.90%	0.70%	1.80%
21	Colombia	3.80%	3.10%	3.80%
22	Germany	3.00%	2.10%	0.20%
23	Indonesia	2.90%	1.10%	0.70%
24	Turkey	2.60%	1.50%	1.00%
25	Luxembourg	2.60%	0.10%	0.00%
26	Hungary	1.80%	2.00%	1.90%
27	Malta	1.60%	0.90%	1.60%
28	Jersey	1.30%	6.00%	0.80%
29	South Africa	0.90%	-2.40%	0.40%
30	Russia	0.90%	0.20%	0.20%
31	United Kingdom	0.70%	-3.20%	-2.50%
32	Bulgaria	0.50%	-0.70%	-0.30%
33	Netherlands	0.50%	-2.10%	-1.70%
34	Iceland	-1.40%	0.30%	1.30%
35	Italy	-1.40%	-0.60%	-0.30%
36	New Zealand	-1.60%	-0.90%	0.30%
37	Slovak Republic	-2.10%	-1.80%	-2.60%
38	Czech Republic	-3.00%	-1.40%	-0.90%
39	Spain	-3.50%	-1.30%	-0.40%
40	Japan	-3.60%	-1.60%	-0.80%
41	Portugal	-4.00%	-3.10%	-1.20%
42	United States	-4.10%	-5.30%	-2.10%
43	Greece	-6.00%	-2.90%	-0.70%
44	Dubai, UAE	-6.10%	-10.10%	-6.10%
45	Croatia	-7.20%	-3.70%	-0.90%
46	Ukraine	-7.80%	-1.60%	0.00%
47	Lithuania	-10.10%	-5.80%	-3.90%
48	Ireland	-10.80%	-4.80%	-3.50%

Fuente: Knight Frank Global House Price Index

mercados asiáticos no experimentarán un desplome en los precios de las viviendas, aunque se podría esperar que durante el resto del año los precios en varios de los “mercados calientes” descendan.

C. ENTORNO NACIONAL

1. MARCO LEGAL²

Aunque no existe un decreto ley para regular a todo el sector construcción con dedicación exclusiva, es importante considerar alguna normativa relacionada con el mismo. Asimismo, existen planes estratégicos territoriales.

² El Marco Legal fue extraído del Análisis de Sectores Económicos elaborado por el Departamento de Supervisión de Riesgos Integrales de la Superintendencia de Bancos.

El mercado mundial de la vivienda se benefició por los fuertes crecimientos en las regiones del Asia-Pacífico (7.5%), Medio Oriente (5.3%) y Sudamérica (3.8%), áreas geográficas que compensaron el estancamiento en Europa (1.4%) y Estados Unidos (0%). Hong Kong presenta el mayor aumento (de más de 20%) durante 2010, mientras que Irlanda registró la mayor reducción (de casi 11%), según el índice.

El porcentaje de países en el Índice *Knight Frank* que registraron reducciones de precios trimestral, pasó de 31% a 41% en el segundo semestre de 2010.

El estudio destaca que en ciertas regiones y áreas de Asia, como en Mumbai, India y la Costa Oriental de China están en riesgo de recalentamiento, luego que los precios se duplicaran en 18 meses.

En el presente año, la perspectiva para Estados Unidos es que el crecimiento del precio se mantenga cercano a cero, y para el caso de Europa, éste podría inclusive decrecer. Por otro lado, se estima que los

El porcentaje de países en el Índice Knight Frank que registraron reducciones de precios trimestral, pasó de 31% a 41% en el segundo semestre de 2010.

La perspectiva para Estados Unidos en el mercado de vivienda es que el crecimiento se mantenga cercano a cero.

- a. **Reglamento de Construcción - Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala -.** Regula todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana, según el artículo 6to. de la Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto Presidencial 583.
- b. **Acuerdo Gubernativo No. 163-2004, Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.** El objetivo principal es el de establecer las bases que permitan en forma sostenida, a corto y mediano plazo, elevar la calidad de vida de la población de escasos recursos económicos que carece de vivienda adecuada, con prioridad en aquellas familias que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza.
- c. **Decreto No. 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.** Tiene por objetivo apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucionales, técnica y financiera, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional digna y adecuada.
- d. **Acuerdo Gubernativo No. 286-98, Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.** Contiene las normas reglamentarias para la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- e. **Decreto No. 1448 del Congreso de la República, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).** Con el objeto de que la mayor parte de los ciudadanos puedan obtener su vivienda con la comodidad mínima requerida por su dignidad humana y dentro del alcance de sus ingresos personales.
- f. **Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 1448 del Congreso de la República, se dicta el Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.
- g. **Acuerdo Ministerial No. 1121-2004.** Establece crear una Comisión Multisectorial de Vivienda, la cual tendrá a su cargo analizar la creación del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), sus funciones e integración.
- h. **Acuerdo Gubernativo No. 305-2004.** Crea la Comisión Nacional de Vivienda, cuya denominación podrá abreviarse CONAVI, que tiene por objeto realizar propuestas de política nacional de vivienda y asentamientos.

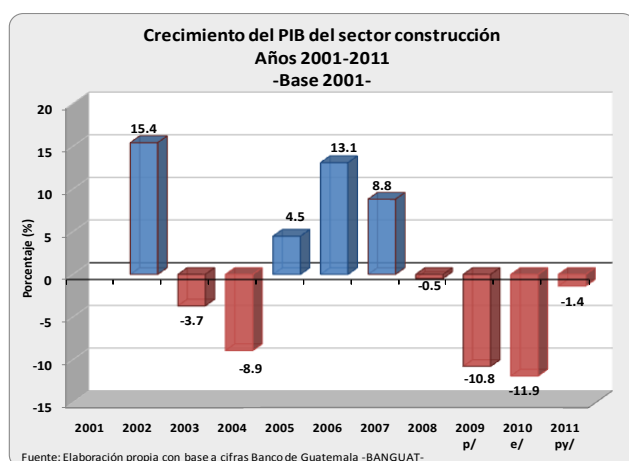
El sector inmobiliario continúa siendo uno de los sectores más afectados de la economía.

Existen indicios de una menor desaceleración del sector construcción.

- i. **Acuerdo del Consejo Municipal del Municipio de Guatemala COM-030-08, Plan de Ordenamiento Territorial.** Tiene como fin promover y orientar el desarrollo integral del municipio así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la transformación, utilización y ocupación racional y sostenible de su territorio.
- j. **Acuerdo del Consejo Municipal del Municipio de Guatemala COM-042-08, Plan Local de Ordenamiento Territorial.** Es aquel plan suplementario destinado a adaptar los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de áreas previamente urbanizadas.

Durante 2010, la actividad económica mundial logró revertir los efectos negativos provocados por la recesión experimentada en 2009, una de las más profundas desde la Segunda Guerra Mundial.

2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR



La economía guatemalteca sufrió los embates de la crisis financiera internacional, siendo los sectores más afectados, en su orden; la construcción y el comercio. Durante 2010, la actividad económica mundial logró revertir los efectos negativos provocados por la recesión experimentada en 2009, una de las más profundas desde la Segunda Guerra Mundial, aunque persisten las elevadas tasas de desempleo y el bajo nivel de

confianza de los consumidores en la mayoría de economías avanzadas.

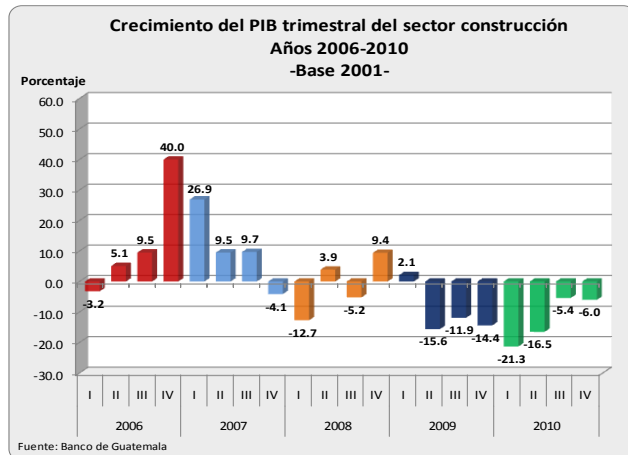
A nivel interno, el efecto negativo provocado tanto por la erupción del Volcán de Pacaya como por la tormenta tropical Ágatha y por el copioso invierno en los meses subsiguientes a mayo, en su conjunto afectaron la producción, principalmente, de las actividades agropecuarias y del transporte por carretera. La actividad de la construcción (con una participación del 3.0% en el PIB), tuvo una caída de 11.9% mayor a la de 10.8% registrada en 2009.

Es la primera vez que se observa decrecimiento del sector en cuatro años consecutivos (2008, 2009, 2010 y 2011), tomando en cuenta que las últimas proyecciones presentadas por el banco central arrojan una mejora significativa en el 2011 para tal sector, comparada con el año anterior, pero aún con cifras negativas, 1.4%.

Varios analistas consideran que el desempeño del sector construcción es un indicador económico anticipado³, por lo que se puede inferir que el proceso de recuperación de éste se

La actividad de la construcción (con una participación del 3.0% en el PIB), en 2010 tuvo una caída de 11.9% mayor a la de 10.8% registrada en 2009.

³ Los indicadores anticipados son los que preceden al ciclo económico, generalmente llegan al máximo antes que lo haga toda la economía e igualmente llegan antes al mínimo.



ha iniciado paulatinamente, pues como se observa en la evolución del PIB trimestral del sector construcción, existen claros indicios de reactivación ya que el comportamiento ha sido cada vez menos deficitario.

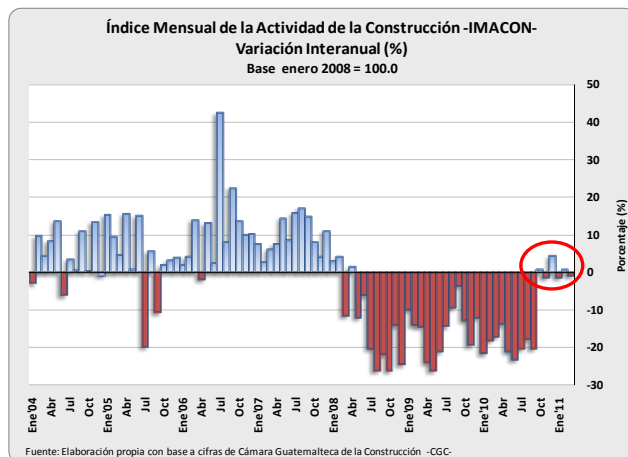
...existen claros indicios de reactivación ya que el comportamiento ha sido cada vez menos deficitario

Además, es importante mencionar que el sector objeto de estudio paulatinamente ha ido perdiendo peso relativo dentro de la actividad económica total, como se observa en la gráfica. En 2002, representó el 4.4% del Producto Interno Bruto, mientras que para 2010 solo contribuyó en 3.0%. Para el presente año, se estima su contribución en 2.9% del PIB.



El principio de la reactivación del sector y la mejora de la confianza de los inversionistas, también se refleja en el Índice Mensual de la Actividad de la Construcción (IMACON)⁴, situación que ha sido promovida por una leve mejora del crédito al sector a partir de marzo 2010, en la paulatina recuperación de las autorizaciones de superficie de construcción a partir de noviembre 2010, tanto en licencias como en metros cuadrados, principalmente en vivienda, comercio y ampliaciones; y por un aumento en la venta y consumo de materiales de construcción.

El principio de la reactivación del sector y la mejora de la confianza de los inversionistas, se refleja en el IMACON.



⁴ El IMACON es un indicador que mide el pulso de la actividad mensual del sector construcción. El método que se utiliza en Guatemala es el mismo que el de Chile, y se basa en la superficie total de construcción, en el crédito al sector construcción, en el consumo de asfalto y en el índice de venta de materiales.

Índice Mensual de la Actividad de la Construcción (IMACON)
Variación mensual e interanual (%)
Período 2008 - 2011

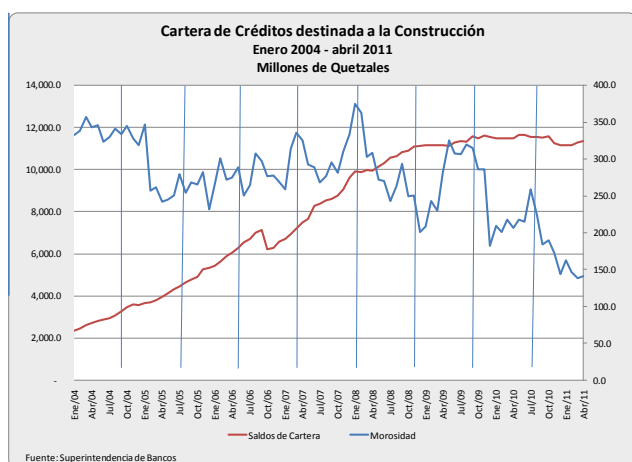
Mes	2008			2009			2010			2011		
	Índice	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Índice	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Índice	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)	Índice	Variación mensual (%)	Variación interanual (%)
Ene	100.0	(5.3)	2.9	90.0	12.9	(10.0)	70.6	0.8	(21.5)	69.7	(4.7)	(1.3)
Feb	98.5	(1.5)	4.3	84.8	(5.8)	(13.9)	69.5	(1.7)	(18.1)	69.9	0.3	0.7
Mar	99.1	0.6	(11.6)	84.7	(0.1)	(14.5)	70.2	1.1	(17.1)	69.6	(0.5)	(0.9)
Abr	106.5	7.5	1.5	81.0	(4.4)	(24.0)	69.8	(0.6)	(13.8)			
May	110.2	3.4	(12.1)	81.4	0.6	(26.1)	64.2	(8.0)	(21.1)			
Jun	103.7	(5.9)	(6.0)	81.9	0.6	(21.0)	62.8	(2.2)	(23.3)			
Jul	95.8	(7.6)	(20.4)	82.1	0.3	(14.2)	65.4	4.1	(20.3)			
Ago	87.3	(8.8)	(26.2)	79.0	(3.8)	(9.4)	65.0	(0.6)	(17.7)			
Sep	84.7	(2.9)	(21.7)	81.7	3.4	(3.6)	65.0	(0.1)	(20.5)			
Oct	77.5	(8.5)	(26.2)	67.6	(17.2)	(12.7)	68.2	5.0	0.9			
Nov	87.2	12.6	(14.0)	70.3	3.9	(19.5)	69.3	1.6	(1.5)			
Dic	79.7	(8.6)	(24.5)	70.1	(0.3)	(12.1)	73.2	5.6	4.4			

Fuente: Elaboración Cámara Guatemalteca de la Construcción

...la Cámara Guatemalteca de la Construcción, observa que ciertos sectores, como el de vivienda, empiezan a marcar una leve tendencia hacia la recuperación.

Según recientes declaraciones del Presidente de la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC), él observa que ciertos sectores, como el de vivienda, empiezan a marcar una leve tendencia hacia la recuperación. Las entidades involucradas en el sector esperan que se reactive la inversión y así recuperar la confianza de quienes se dedican a la construcción en el país. Se cree que para este año la vivienda tendrá una leve tendencia hacia la recuperación, por tal razón en 2011 la Cámara de la Construcción efectuará dos ferias de la vivienda con la finalidad de incentivar al sector.

2.1 CRÉDITO AL SECTOR CONSTRUCCIÓN



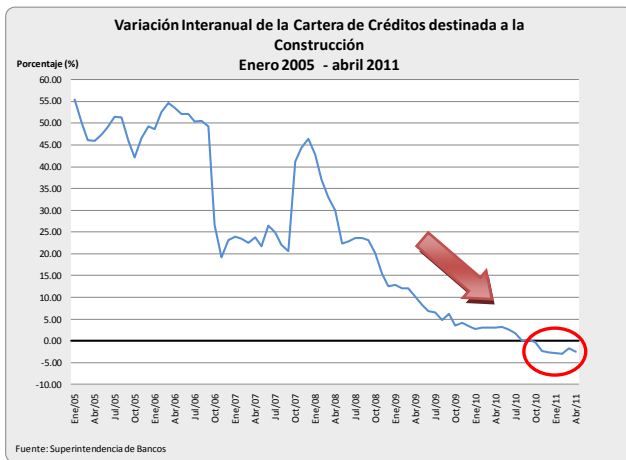
De acuerdo a las cifras observadas en la gráfica, la cartera de créditos de los bancos destinada a la actividad de la construcción, ha reflejado una tendencia al alza, y de manera sostenible, desde el 2003.

...hacia finales de 2009 se marca la mejora en la calidad de la cartera de créditos de dicho sector.

Sin embargo, a partir de 2008 se observa una desaceleración bastante significativa en el ritmo de crecimiento de la cartera, por el deterioro de las expectativas de los agentes económicos

y de la coyuntura económica asociada a la crisis financiera, lo que llevó al sistema bancario a restringir la concesión de créditos y a enfocar los recursos disponibles a inversiones en operaciones de estabilización monetaria del Banco Central. Ese mismo año se observa un incremento sustancial de la morosidad en el sector (en términos absolutos), mismo que se

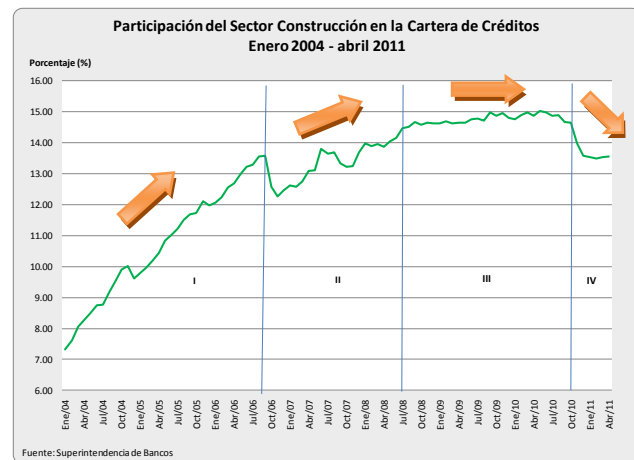
mantuvo hasta finales de 2009, punto que marca la mejora en la calidad de la cartera de créditos de dicho sector.



Al analizar la variación interanual de la cartera de créditos destinada a la construcción, se observa que luego de alcanzar crecimientos interanuales entre 40% y 60%, desde principios de 2005 hasta mediados de 2006, se registraron crecimientos moderados alrededor del 20% hasta el momento de desatarse la crisis.

...se registra una precipitada caída, hasta situarse cerca de un crecimiento nulo a finales de 2009 e inclusive negativo a partir de octubre de 2010 hasta la fecha

mostrar, la variación interanual, un decrecimiento a partir de octubre de 2010 hasta la fecha. Este comportamiento es congruente con la disminución de la actividad productiva del país y del sector propiamente dicho.



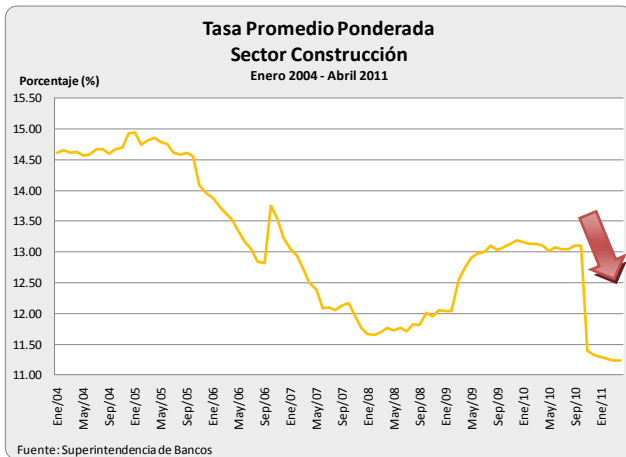
En cuanto a la participación del sector construcción dentro de la cartera de créditos del sistema bancario, se destacan cuatro periodos: el primero; observado a partir de enero 2004 a septiembre 2006, en donde el sector construcción inicia un periodo de auge, y su participación casi se duplica al pasar de un 7% hasta cerca de un 14%.

A partir de octubre 2010 a la fecha, la participación del sector construcción descendió hasta niveles cercanos al 13.5%.

El segundo, a partir de octubre 2006 hasta julio 2008, en donde se presenta un periodo de desaceleración de la

participación, oscilando entre un 12% a 14%. La tercera etapa, desde julio 2008 hasta octubre 2010, periodo en que la contribución del sector permanece en un nivel alrededor del 15% como porcentaje de la cartera total de créditos; y en la cuarta etapa, a partir de octubre 2010 a la fecha, en la que la participación del sector construcción descendió hasta niveles cercanos al 13.5%.

El comportamiento de la tasa de interés promedio ponderada del sistema bancario para el sector construcción, había mostrado una disminución a partir del 2004 hasta el primer semestre de 2008. Sin embargo, como consecuencia de los eventos posteriores a la crisis

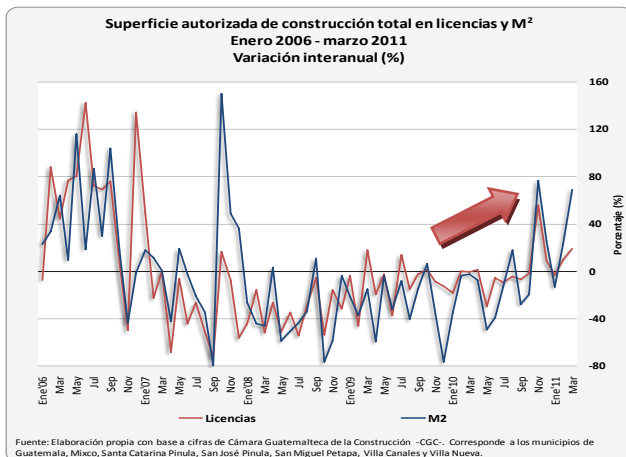


financiera internacional, asociados a la falta de liquidez a nivel internacional que restringió la concesión de créditos, sumado al riesgo que implicaban las actividades del sector de mérito, la tasa de interés promedio ponderada fue presionada al alza, comportamiento que se presentó hasta mayo 2009, cuando la tasa permaneció estable hasta el tercer trimestre de ese mismo año.

En 2010, la tasa de interés baja desde un 13% hasta el 11.5%, nivel desde el cual ha mostrado leves descensos hasta la fecha.

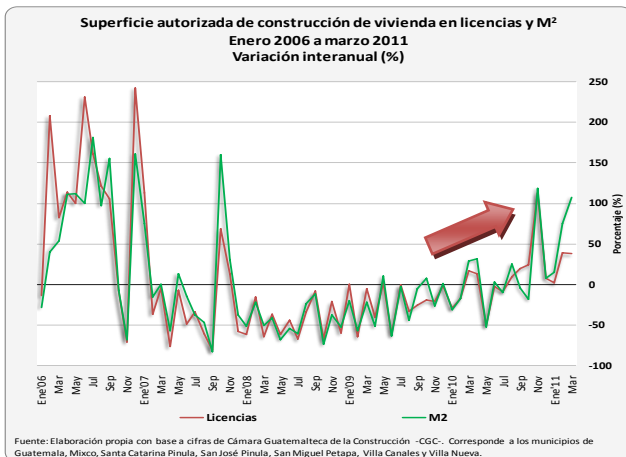
No fue sino hasta septiembre de 2010 cuando la tasa de interés disminuyó desde un 13% hasta el 11.5%, nivel desde el cual ha mostrado leves descensos hasta la fecha.

2.2 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADA



En lo que se refiere a la superficie autorizada de construcción, la cual se mide por la cantidad de metros cuadrados, se observa una disminución a partir de enero 2008, acentuándose en el mes de octubre de ese mismo año y diciembre de 2009. Es a partir de este último que inicia un lento proceso de recuperación hasta tocar el terreno positivo en noviembre de 2010. El alza en los metros cuadrados de construcción autorizados es uno de los componentes del IMACON que muestra la perspectiva positiva del sector para el presente año, lo cual coincide parcialmente con el pronóstico de menor desaceleración que el banco central ha estimado para 2011.

La superficie autorizada de construcción inició un lento proceso de recuperación hasta tocar el terreno positivo en noviembre de 2010.



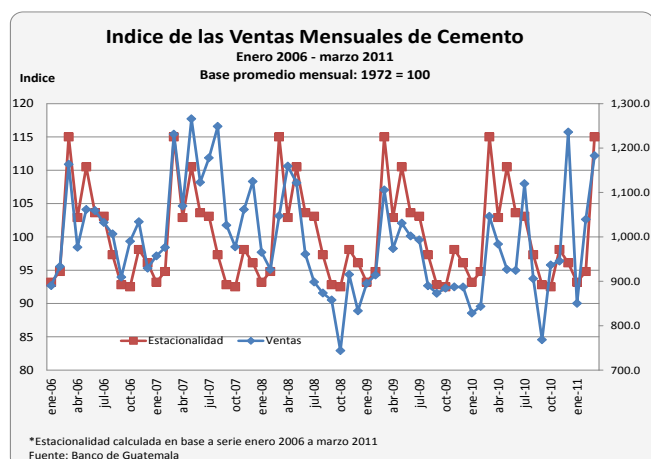
Por su lado, las licencias otorgadas muestran un comportamiento menos errático y aun cuando denota una caída cercana al 40% desde finales de 2007

hasta mediados de 2009, se debe considerar el rezago que puede existir entre las licencias de construcción autorizadas hoy y los metros cuadrados construidos. Sin embargo, se observa un comportamiento bastante similar entre las licencias y los metros cuadrados autorizados, aunque la primera lo hace de forma menos errática.

El sector de construcción de viviendas comienza a experimentar una recuperación.

Refiriéndose particularmente al sector construcción de vivienda, la actividad pareciera menos afectada. Sin embargo, la reducción en el otorgamiento de licencias de construcción y metros cuadrados autorizados para proyectos habitacionales es claramente identificable a partir de diciembre 2008 hasta febrero de 2010, cuando se comienza a experimentar una recuperación de la construcción de viviendas hasta llegar a números positivos (sostenibles) a partir de noviembre de 2010.

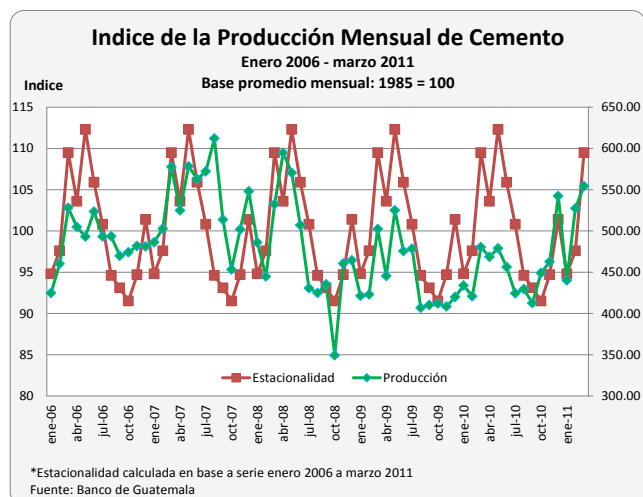
2.3 VENTA Y CONSUMO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN



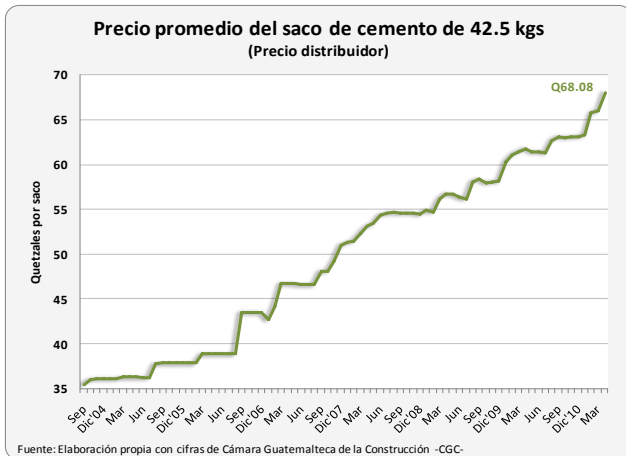
Para analizar el comportamiento de las ventas de materiales de construcción, se pueden emplear algunos indicadores como el índice de ventas mensuales de cemento y el índice de la producción mensual de cemento. En el primer indicador se observa un comportamiento volátil.

Tanto el índice de ventas como el de producción de cemento, muestran una leve mejora, aunque volátil, a partir del 2010 hasta la fecha.

Es importante resaltar que es sensible la tendencia hacia la baja durante los períodos marzo-octubre 2008 y durante marzo 2009-enero 2010, observándose una leve mejora, aunque bastante volátil durante los próximos meses hasta la fecha.

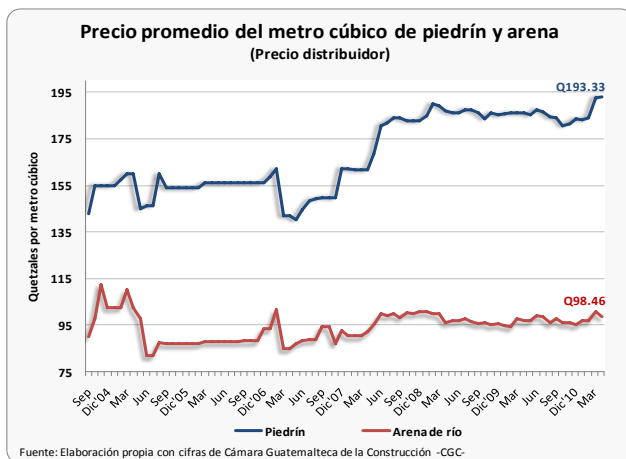


En cuanto al segundo indicador, el índice de la producción mensual de cemento, se observa una caída de abril a julio 2010, y una tendencia a la recuperación a partir de agosto 2010 a la fecha. El comportamiento de este índice es mucho más estable que el indicador de ventas.



En lo que se refiere a los precios de los materiales de construcción, el precio promedio del saco de cemento de 42.5 kgs, como puede observarse en el gráfico, ha mantenido una constante tendencia al alza a partir del segundo semestre de 2005, con cierta estabilidad durante el segundo semestre 2008 y 2010, pero retomando fuertemente su tendencia durante el 2011. Según información proporcionada por la Cámara Guatemalteca de Construcción (CGC), su valor se situó en Q68.08 a finales del abril 2011.

A abril 2011, el precio promedio del saco de cemento de 42.5 kgs. fue de Q68.08



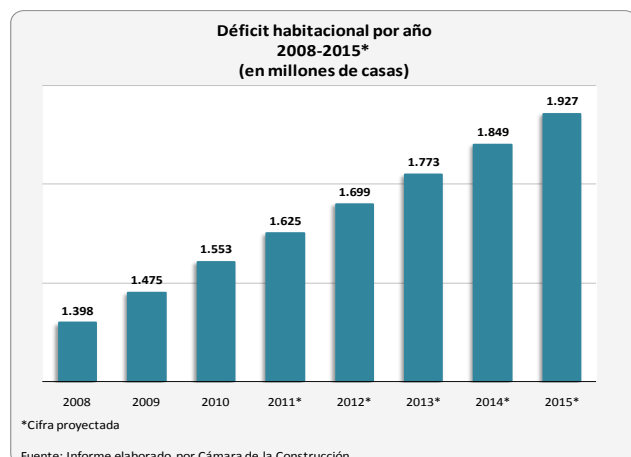
Dentro de los materiales de construcción, es relevante considerar al piedrín y la arena, aun cuando el comportamiento de los precios ha sido, de alguna manera, estable. En el caso del piedrín, se observa un cambio de tendencia a partir del 2008, momento en que se desencadena la crisis en el sector construcción. Caso contrario, la arena de río ha mostrado un comportamiento bastante estable, con precios alrededor de Q95 en promedio a partir del segundo semestre 2004 a la fecha. En tal virtud, con información de la CGC, el precio promedio del metro cúbico de piedrín y arena es de Q193.33 y Q98.46, respectivamente, con información referida a abril de 2011.

El precio promedio del quintal de varilla corrugada ha tenido un comportamiento al alza a partir de julio de 2008.



Por su parte, el precio promedio del quintal de varilla corrugada ha sido volátil, marcándose un salto importante a partir del 2006 hasta mediados de 2008, etapa que se atribuye al fuerte aumento del precio internacional del acero, derivado de la mayor demanda mundial, principalmente de China. A finales de abril de 2011, el precio del hierro de 3/8" grado 40 se situó en Q408.53 y el del hierro de 3/8" grado 60 ascendió a Q397.60.

2.4 DÉFICIT HABITACIONAL



Para finales del 2011, el déficit de vivienda será de 1,625,000 unidades; es decir un 4.6% más que el reportado en el 2010, según cifras proyectadas de la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC).

Para finales del 2011, el déficit de vivienda será de 1,625,000 unidades.

Más de la mitad del alza en mención se trata de déficit de calidad de vivienda; es decir viviendas con características mínimas como techo, piso de tierra, drenajes y agua potable. Por su parte,

el déficit vegetativo es aquel que aumenta cada año por las 60 mil nuevas familias que necesitan vivienda.

Por el lado de la construcción de vivienda, ésta se había comportado positivamente, llegando en el 2006 a 47,673 unidades; sin embargo, en el 2007 empezó a disminuir, como efecto de la crisis financiera que impactó las tasas de interés, y pasó de 45,947 registradas ese año a 20,328 en el 2010, según un informe de la CGC.



Asimismo, la mayoría de proyectos habitacionales son financiados por entidades privadas, por lo que la participación del gobierno en el impulso de nuevos programas de subsidios es vital, a fin de atender al gran número de familias que no tienen capacidad para obtener crédito privado. En la actualidad, se construyen cerca de 20 mil casas anuales.

En la actualidad, se construyen cerca de 20 mil casas anuales.

3. PERSPECTIVAS PARA EL SECTOR

Las estimaciones del banco central prevén que durante el presente año, el crecimiento económico proyectado estaría sustentado en la estabilidad de precios, lo cual fortalecería la confianza de los agentes económicos en la toma de decisiones de consumo, ahorro, producción e inversión. Se prevé que la demanda interna presente tasas de crecimiento positivas, derivado de que se espera un mayor nivel de gasto privado y público. En este último caso, asociado a los efectos provenientes de la ejecución del proceso de reconstrucción de la infraestructura física dañada por los fenómenos climáticos ocurridos durante 2010⁵.

La actividad de Construcción, por cuarto año consecutivo se mantendría contraída, aunque menos pronunciada a la observada en los dos últimos años.

Sin embargo, las perspectivas de crecimiento del sector de la construcción siguen sin mostrar mejoría más allá de lo proyectado por el Banco de Guatemala (Banguat) desde inicios del 2011, y será el único de los 11 principales sectores económicos que conforman el Producto Interno Bruto (PIB), que este año se mantendrá con un ritmo negativo en su desempeño.

La actividad de Construcción, por cuarto año consecutivo mostrará contracción, aunque menos pronunciada a la observada en los dos últimos años (-10.9% en 2009) y -11.2% en 2010) explicada, en parte, por una menor desaceleración de la construcción de edificaciones (residenciales y no residenciales), según lo refleja el cambio de tendencia en el comportamiento del número de metros autorizados de construcción durante el segundo semestre de 2010, obras que se concluirían durante 2011; así como por los efectos positivos asociados a la ejecución del proceso de reconstrucción de la infraestructura física dañada por los fenómenos climáticos ocurridos en 2010.

En la actualidad aún se observa un bajo nivel de demanda de asfalto, limitado crédito al sector y un estancamiento del crédito. La leve mejoría estaría siendo apuntalada por una mayor demanda de materiales de la construcción de viviendas (sobre todo para ampliación) en el sector informal desde septiembre de 2010. Además, las construcciones y remodelaciones que han empujado esta alza en la compra de materiales, se concentran en el área rural y estaría asociado a la mejora en el flujo de remesas familiares que de forma acumulada a abril aumentaron 8.78% comparado con una disminución de 1.67% registrada en el mismo periodo del 2010.

Las construcciones y remodelaciones que han empujado el alza en la compra de materiales, se concentran en el área rural y estaría asociado a la mejora en el flujo de remesas familiares.

Según la Encuestas de Expectativa de Empleo para el segundo trimestre 2011, presentada por la firma Manpower, la construcción es uno de los cinco sectores, de seis actividades productivas estudiadas, que muestra mejores expectativas de empleo para ese período. Se

⁵ En septiembre de 2010, una misión multidisciplinaria liderada por CEPAL, evaluó los daños y pérdidas ocasionadas por los eventos climáticos que afectaron al país durante 2010 (erupción del Volcán Pacaya, tormenta tropical *Ágatha*, exceso de lluvias, tormenta tropical *Alex*, tormenta tropical *Frank* y depresión tropical *11-E*), estimando que los efectos acumulados de estos eventos, tendrían un impacto positivo de 0.67 puntos porcentuales en el PIB real de 2011, asociado a la mayor inversión prevista en infraestructura.

estima que entre 2008 y 2009 cerró 150,000 puestos de trabajo, cifra que no se podrá reactivar aún ni con la mejoría que se vislumbra para este año.

ESTRUCTURA DEL PRESUPUESTO POR TIPO DE GASTO
Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda
(Cifras en millones de Quetzales)

Concepto		Asignado 2011	Estructura %
Total (A+B)		4,359.10	100.0
A.	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	599.18	13.7
	Gastos de Administración	531.91	12.2
	Gastos en Recurso Humano	67.28	1.5
B.	INVERSIÓN	3,759.91	86.3
	Inversión Física	3,371.31	77.3
	Transferencias de Capital	388.60	8.9

Fuente: Ministerio de Finanzas Públicas

De las condiciones económicas de 2011 y de la inyección en inversión que logre el gobierno en infraestructura y vivienda, dependerá mucho la recuperación de este sector. La distribución del presupuesto 2011 se puede observar en el presente cuadro.

En 2011 el presupuesto asignado al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIVI) se redujo en 13%. Sin embargo, éste se complementó por la emisión de Deuda

De las condiciones económicas de 2011 y de la inyección en inversión que logre el gobierno en infraestructura y vivienda, dependerá mucho una recuperación de este sector.

Pública por US\$200 millones de Bonos del Tesoro cuya finalidad son los programas de reconstrucción del país dado los efectos de los desastres naturales de 2010.

Presupuesto de Gastos
Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda
Ejecución al 30 de Abril de 2011
- Millones de Quetzales -

Presupuesto		Modificaciones	Ejecución	Saldo por Devengar	% de Ejecución
Inicial	Vigente				
4,359.1	5,559.1	1,200.0	1,260.7	4,298.4	22.7

Fuente: Ministerio de Finanzas Públicas

en 2010 por la tormenta Ágatha, pues el flujo de recursos hace más lento el proceso. El Plan de Reconstrucción tenía un costo de más de US\$2,000 millones⁶, pero sólo se logró recaudar US\$340 millones para cubrir los gastos por medio de bonos que se emitieron en 2010 y que serán ejecutados este año. Aún hace falta la recaudación de US\$1,660 millones y a pesar de los ofrecimientos que la comunidad internacional hizo en octubre pasado para apoyar la reconstrucción, a la fecha se han recibido en muy poca cantidad. En la actualidad, están gestionándose US\$33 millones de la comunidad internacional y hay ofrecimientos por otros US\$40 millones que están en trámite.

Al 30 de abril de 2011, la ejecución del presupuesto del MICIVI era de un 22.7% (Q1,260.7 millones). Según información de la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (Segeplan), el país apenas ha logrado reconstruir un 9.6% de los destrozos ocasionados

El país apenas ha logrado reconstruir un 9.6% de los destrozos ocasionados en 2010 por la tormenta Agatha.

⁶ Datos oficiales indican que la tormenta Ágatha, que golpeó el país el 29 de mayo del año pasado, dejó 160 muertos, 79 heridos, 37 desaparecidos, 111,020 albergados y 168,059 evacuados. Además, provocó importantes daños materiales: 38,389 viviendas dañadas, 22 carreteras principales afectadas y 46 puentes destruidos.

En el tema de la reconstrucción, el MICIVI se encuentra avanzando en la restauración de puentes, pero la necesidad es de Q7,600 millones, cuando en la actualidad el ministerio cuenta con un presupuesto de Q1,600 millones. El ministerio indica que espera iniciar el invierno con "cero baches" y en cuanto al momento de las elecciones, ya tienen rutas alternas que serán supervisadas para que estén transitables en el momento de las votaciones y así ser utilizadas al momento de que exista algún problema en la circulación de los vehículos por alguna de las carreteras principales.

La Comisión Legislativa de Transparencia del Congreso de la República, demostró que la deuda contractual del MICIVI asciende a Q15 mil millones.

En el tema de construcción de vivienda, entre las propuestas políticas de algunos partidos políticos a este respecto, la Unidad Nacional de la Esperanza (UNE) piensa impulsar un proyecto denominado Vías de la Esperanza, que consiste en apartamentos, tanto para el sector popular como para la clase media y trabajadores del Estado (similares a los de las colonias El Tesoro y Nimajuyú). Por otro lado, la propuesta de los empresarios incluye una reactivación de la infraestructura, pero además solicitan la promoción de la transparencia y los procesos técnicos para contratación y diseño de obras.

La Comisión Legislativa de Transparencia del Congreso de la República, demostró que la deuda contractual del MICIVI asciende a Q15 mil millones. De esa cantidad, sólo Q4 mil millones están presupuestados, por lo que la deuda existente representa un impacto muy grande para las finanzas del país.