

Competitividad al día

Análisis de la evolución reciente del sector Construcción

El sector construcción es uno de los sectores más importantes de la economía panameña, no solamente por su peso en la producción agregada, sino debido a que la industria de la construcción posee la ventaja de generar puestos de trabajo de forma casi inmediata. De igual modo, su funcionamiento está ligado al desarrollo de actividades paralelas tales como la producción de cemento, pinturas, entre otras, que inciden en el buen desempeño de la actividad económica industrial.

El auge inmobiliario que ha tenido el país ha impulsado la apertura de nuevos proyectos, no sólo en la capital, sino también en todo el territorio nacional. Este crecimiento ha traído consigo el desarrollo de una nueva y moderna infraestructura, que asegura una demanda de avanzada tecnología en maquinaria, equipos, sistemas constructivos y materiales de última generación, y que en su conjunto han coadyuvado a un mejoramiento de la competitividad del sector.

La situación sectorial de la construcción

En el 2008 la construcción representó 5.5% del total de lo que produce el país, y su crecimiento en los últimos años sólo puede describirse como extraordinario. Durante este período, el sector tuvo un incremento de 30.0%, compuesto por la producción de construcciones para la venta que aumentó en 30.5% y la construcción para uso final propio, que aumentó 19.5%. De los indicadores más importantes vinculados a esta actividad, los permisos de construcción se incrementaron en 18.7% y la producción de concreto premezclado en 30.4%.

A lo que va del 2009, el valor declarado en los permisos para realizar construcciones, adiciones y reparaciones aumentó en 34%. El valor de estos permisos para proyectos residenciales sumó 705 millones de dólares en el primer semestre del año, 7% más sobre el mismo periodo del año anterior. Mientras que el valor de los permisos de construcción no residenciales aumentaron en 134%. En donde se destaca que el mayor crecimiento del monto declarado en los permisos para construcción se dio en Panamá y Colón con 51% y 45% respectivamente. A pesar de haberse dado una

reducción en el número de permisos de construcción de 168, el sector ha mantenido un comportamiento estable en el primer semestre del año 2009 debido a diferentes factores internos (Ver Cuadro 1).

Cuadro 1: Valor y número de las construcciones, adiciones y reparaciones*. Enero-Junio de 2008 y 2009.

DETALLE	Número de permisos de construcción				Valor de las construcciones (En miles de balboas)			
	Enero-Junio		Variación		Enero-Junio		Variación	
	2008	2009	Absoluta	Relativa	2008	2009	Absoluta	Relativa
Aguadulce	80	62	(18)	-23%	1,635	1,528	(107)	-7%
Arraiján	851	584	(267)	-31%	44,659	16,326	(28,333)	-63%
Colón	86	502	416	484%	28,491	41,365	12,874	45%
Chitré	160	187	27	17%	8,965	4,191	(4,774)	-53%
David	369	364	(5)	-1%	19,690	12,352	(7,337)	-37%
La Chorrera	262	165	(97)	-37%	5,429	6,960	1,531	28%
Panamá	885	1,256	371	42%	675,860	1,017,674	341,814	51%
San Miguelito	724	72	(652)	-90%	43,716	13,587	(30,129)	-69%
Santiago	259	316	57	22%	7,289	8,939	1,651	23%
TOTAL	3,676	3,508	(168)	-5%	835,733	1,122,924	287,190	34%

Fuente: Contraloría General de la República.

*Se refiere al valor de la obra declarado al obtener la aprobación de los planos en las oficinas respectivas.

El valor que agregó la construcción al Producto Interno Bruto (PIB), en el primer trimestre del año pasó de 240.2 millones de balboas en el 2008 a 298.7 millones en el 2009, aumentando 24.4%, siendo esta la actividad con mayor crecimiento en el periodo enero-marzo del presente año.

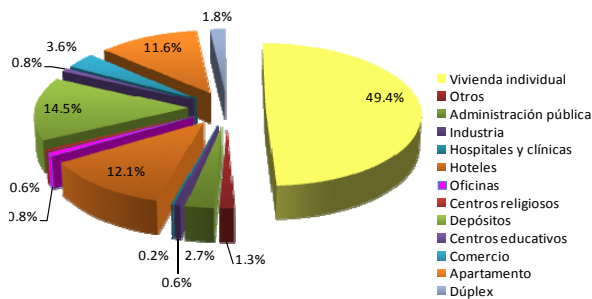
En el primer trimestre del año, 1,166 obras se encuentran en proceso de construcción en Panamá y San Miguelito. Los sectores que mostraron mayor descenso fueron las viviendas individuales (-43.8%), dúplex (-89.0%) y apartamentos (-78.5%).

Otro indicador que es muy utilizado como referencia de la tendencia del sector construcción, es la producción de concreto premezclado, el cual ha mostrado un aumento de 9.5% en el periodo enero-mayo del 2009, sustentado principalmente por la construcción en

infraestructura tanto pública como privada, como por ejemplo, la expansión de algunos puertos, construcción de la autopista Panamá – Colón, construcción de la Cinta Costera, terminación de la segunda fase del Corredor Norte, entre otros.

En el primer trimestre del año, 1,166 obras se encuentran en proceso de construcción en Panamá y San Miguelito. Los sectores que mostraron mayor descenso fueron las viviendas individuales (-43.8%), dúplex (-89.0%) y apartamentos (-78.5%), por otro lado, las edificaciones destinadas al comercio aumentó en un 54.2%, centros educativos en 20% y administración pública en 100%. La mayor parte de las áreas construidas en los distritos de Panamá y San Miguelito corresponde a vivienda individual, depósitos, hoteles y apartamentos (Ver gráfico 1).

Gráfico 1: Construcciones en proceso en los distritos de Panamá y San Miguelito, por área construida: Primer trimestre de 2009.



Fuente: Contraloría General de la República.

En cuanto al segmento del sector construcción que se dedica a la edificación de proyectos residenciales y turísticos, se puede señalar que hasta el primer trimestre del año este segmento se ha mantenido relativamente estable, ya que aunque el número de edificaciones destinadas a hoteles disminuyó, la cantidad de habitaciones aumentaron en 49%.

Existen grandes proyectos turísticos en proceso de construcción, según datos del Monitoreo de Construcción del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), hasta el mes de mayo se tenían aproximadamente 4,915 habitaciones en construcción. Hasta el mes de junio se tenían 191 proyectos de altos edificios que se encontraban en ejecución en los corregimientos de San Francisco, Bella Vista y Parque Lefevre, la mayoría con fines residenciales y turísticos. En el siguiente Cuadro 2 se observan los proyectos con mayores unidades de construcción (Más de 250 habitaciones por hotel).

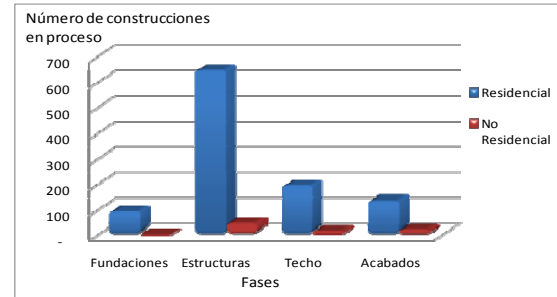
Cuadro 2: Mayores Hoteles en construcción en la Ciudad de Panamá

Proyecto	Fecha aproximada de entrega
Megapolis	2010
Brisas de Amador	2012
Hotel Riu Palace	n.d.
Trump Ocean Club	2010
Embassy Suites de la Cadena Hilton	2011

Fuente: Monitoreo de Construcción del MEF

Hasta el primer trimestre del año las construcciones en proceso con fines residenciales predominaban sobre las no residenciales, en ambos tipos de construcción prevalece la fase de estructura sobre las demás fases (Ver gráfico 2).

Gráfico 2: Fases de las construcciones en proceso en los distritos de Panamá y San Miguelito, por tipo: Primer trimestre de 2009.

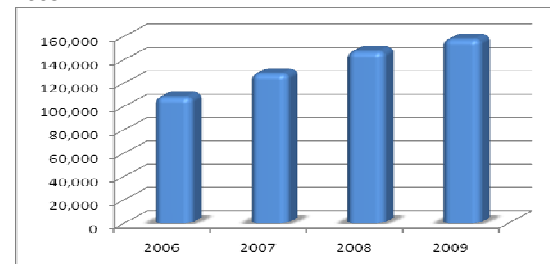


Fuente: Contraloría General de la República.

En el transcurso del periodo 2006-2009 la cantidad de población ocupada en el sector construcción fue creciendo considerablemente, llegando a 157,373 personas empleadas hasta marzo de 2009.

El sector construcción es uno de los que más necesita mano de obra, en el año 2008 el porcentaje de empleados en el sector con respecto al total de empleados en Panamá fue de 10%. En el transcurso del periodo 2006-2009, la cantidad de población ocupada en el sector construcción fue creciendo considerablemente, llegando a 157,373 personas empleadas hasta marzo de 2009 (Ver gráfico 3).

Gráfico 3: Población de 15 años y más ocupada en el sector construcción: Encuesta de hogares, marzo 2006-2009.



Fuente: Contraloría General de la República.

El crédito a la construcción no ha disminuido pese a la crisis. Según la Superintendencia de Bancos de Panamá (SBP), durante el primer trimestre de este año el saldo de los préstamos a la construcción en el sistema bancario llegó a 2 mil millones de dólares. Esto representa un aumento de 41.7% con respecto al primer trimestre del año 2008. De igual modo, en el caso del crédito interno para la vivienda, durante el primer trimestre de este año, el aumento fue de 99.4%, pasando de 538 millones de dólares en 2008, a mil 73 millones de dólares. Vale destacar que este incremento en el crédito se debe a los requerimientos de viviendas unifamiliares y proyectos de infraestructura, que mantienen a flote el crecimiento de la cartera crediticia del sector.

En cuanto a las posibilidades de expansión, es importante rescatar que a pesar que se habla de una saturación del sector, producto del boom inmobiliario de los últimos años, las estadísticas del Ministerio de Vivienda reflejan que en Panamá existe una demanda habitacional comprobada de viviendas con un costo inferior a los 30,000 balboas, de ahí que las oportunidades para el sector de la construcción son todavía favorables. Así mismo, se proyecta que el sector seguirá impulsado principalmente por el incremento que tendrá la inversión privada en proyectos de edificación habitacional, dirigida a sectores de ingresos medios, proyectos sociales, infraestructura y obras relacionadas a la expansión del Canal.

En Panamá, en promedio, se puede conseguir un permiso de construcción en 131 días, según datos reportados por el Doing Business de 2009. Esta posición es mejor que la que tiene la región (229.3 días) y la OCDE (161.5 días).

Estudios recientes muestran que la demanda extranjera ha disminuido, de octubre de 2008 a diciembre de 2010 se planea construir 18,000 apartamentos, aproximadamente 10,000 están pre vendidos, de los cuales 5,000 fueron adquiridos por extranjeros y de estos 2,200 corresponde a Estadounidenses.

La situación competitiva del sector en el ámbito internacional

El auge del sector construcción, no sólo ha traído consigo la construcción de rascacielos imponentes y modernas infraestructuras, sino que ha estado asociado a la utilización de tecnología de vanguardia, que ha llevado a incrementos importantes en la productividad por trabajador dentro del sector. A nivel internacional, estos elementos han incidido en que en Panamá, en promedio, se pueda conseguir un permiso de construcción en 131 días, según datos reportados por el Doing Business (Banco Mundial) de 2009. Eso lo convierte en el tercer país de América Latina donde resulta más rápido realizar estos trámites, estando sólo después de Honduras (125 días) y Colombia (114 días). Esta posición es mejor que la que tiene la región (229.3 días) y los países de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), (161.5 días) y que pueden apreciarse en el Cuadro 3.

Cuadro 3: Indicadores del Sector Construcción Año: 2009

Indicador	Panamá	Región	OCDE
Número de procedimientos	21	16,8	15,4
Duración (días)	131	229,3	161,5
Costo (% del ingreso per cápita)	123,3	248,6	56,7

Si bien el informe muestra que somos competitivos, también muestra algunas barreras burocráticas que sin

duda podrían incidir en que nuestro país no desarrolle todo su potencial para generar nuevas oportunidades, y en consecuencia, no poder alcanzar un desempeño sostenido de la actividad.

Estudios recientes muestran que las economías que obtienen los mejores puestos en facilidad de obtención de permisos de construcción, suelen tener procesos de concesión rigurosos, pero a su vez, expeditos, transparentes y económicos. La celeridad es importante como demuestra un estudio reciente del Banco Mundial desarrollado para los Estados Unidos, en donde se demuestra que en un proyecto de 22 meses, agilizar en tres meses la concesión de permisos,

incrementa la recaudación del impuesto sobre la propiedad en un 16.15%.

Algunas consideraciones finales

La actividad de la construcción en Panamá se enfrenta con la necesidad de evaluar sus estrategias para enfrentar los efectos de la actual coyuntura producto de la crisis financiera internacional. Enfrentar la realidad que vive la industria de la Construcción es un reto que nos brinda excelentes oportunidades, para implementar cambios ineludibles como bien apuntan estudios de competitividad del sector.

Las propuestas de mejora, agilización de procesos y simplificación de trámites son importantes, porque apuntan a potenciar el mercado en general, pero hay que actuar con prudencia para evitar los riesgos excesivos, tal como lo ha demostrado la reciente crisis de *Hipotecas Sub-prime* en los Estados Unidos. De lo anterior, se desprende que se hace necesaria la implementación de cambios mediante la intervención de especialistas que puedan realizar aportaciones desde el conocimiento técnico.

Alcanzar un equilibrio en temas regulatorios y procedimentales es un desafío en el campo de las políticas públicas para la construcción. Es mandatorio dar seguridad a los inversionistas y protección a los empleados, adicional a convertir la concesión de permisos en un proceso eficiente, transparente y asequible.

Competitividad al día es producido por la Unidad de Monitoreo y Análisis de la Competitividad (UMAC) del Centro Nacional de Competitividad (CNC) Panamá, Rep. de Panamá como un aporte a la concienciación nacional sobre la importancia, métodos y cultura de la competitividad.

