

Impacto del COVID-19 en el sector inmobiliario en El Salvador

Enfoque analítico de SCRiesgo

Contacto: Marco Orantes, Analista Senior, morantes@scriesgo.com

Resumen

La crisis sanitaria por el COVID-19, ha paralizado diversas actividades económicas en los países de la región centroamericana, principalmente por las medidas de confinamiento y distanciamiento social implementadas por los países para reducir el contagio. Los efectos negativos del nuevo Coronavirus contraerán el crecimiento económico mundial, generando una desaceleración significativa en la demanda de materias primas y bienes de consumo. Lo anterior impone condiciones adversas para las proyecciones de crecimiento estimadas previo a la crisis, debido a la incertidumbre futura entorno a la crisis. Muchos países han iniciado un proceso gradual de apertura de las actividades económicas, aunque estimamos que su reactivación será lenta ante la prolongación de la pandemia, condición que incrementa la amenaza de una recesión global inminente.

El mercado inmobiliario está intrínsecamente ligado al sector construcción, este último favorecido en los años recientes por una tendencia a la baja en los precios internacionales de las materias primas, condición que incidió de manera significativa en el interés de los desarrolladores para iniciar diversos proyectos

Los años siguientes a la crisis financiera en El Salvador, (2009-2014); el sector inmobiliario mostró un desempeño marginal en la economía salvadoreña, explicado principalmente por el bajo crecimiento económico, una baja inversión privada, inestabilidad política y lenta tramitación de permisos. A partir del año 2015, el sector experimentó un repunte, favorecido por el desbloqueo en la tramitación de permisos de construcción, el absoluto crecimiento poblacional, la demanda de infraestructura moderna y una adaptación a las necesidades de vivienda de las nuevas generaciones.

Los efectos negativos del COVID-19, suponen retos significativos debido a la incertidumbre en los países de la región de ubicar el inicio de la normalidad de las actividades económicas en la mayoría de sectores. Las medidas de distanciamiento, la crisis de empleo, contracción de la demanda, la disminución de diversos servicios y una desaceleración del flujo de remesas, generarán tensiones en la industria inmobiliaria reflejo de un entorno operativo más débil y de alcances aún desconocidos.

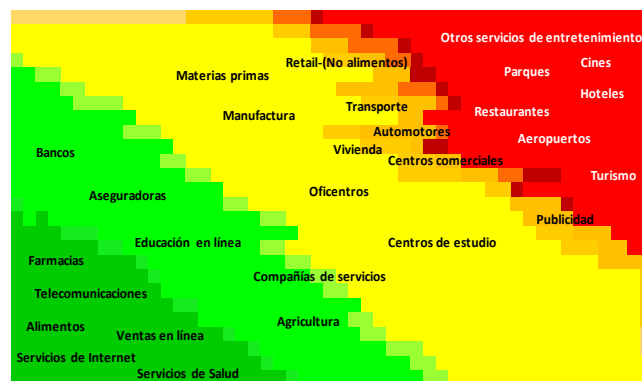
Etapas de recuperación sectorial

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Rápida	Ventas en línea Educación en línea Tecnologías Medicamentos Alimentos	Call center Bancos	Centros comerciales
Lenta	Ferreterías	Alquileres de vivienda Educación Turismo interno Comercio informal	Eventos masivos Aeropuertos Vivienda nueva Hoteles y restaurantes Turismo Internacional
	Cuarentenas	Reactivación	Nueva Normalidad
	Abril 2020		Dic 2021

Elaboración: SCRiesgo Clasificadora

El sector inmobiliario mantiene vínculos directos con varios sectores de la economía, entre estos: comercio, industria, transporte, turismo, banca e infraestructura. El mercado inmobiliario destaca debido a la magnitud de sus procesos, la capacidad de formación bruta de capital fijo y la dinámica que imprime en otros sectores. Sistemáticamente, toda la cadena de valor inmersa en el mercado inmobiliario alcanza significativos volúmenes de inversión interna y externa.

Sectores impactados por la crisis COVID-19



Elaboración: SCRiesgo Clasificadora

La alta competencia por los múltiples proyectos en el mercado intensifica el riesgo de una sobre oferta, mientras que una caída de la demanda causada por el cambio abrupto del entorno operativo durante el primer semestre del 2020, tendrá repercusiones en el precio promedio de diversos productos ofrecidos por el sector en toda la región.

Región

Previo a la crisis por el nuevo Coronavirus, los países de la región centroamericana mostraban una dinámica importante en el sector inmobiliario, principalmente por la problemática habitacional, tráfico vehicular, inmuebles de conceptos integrados, proyectos habitacionales de interés social y el enfoque de los desarrolladores por fortalecer los segmentos premium.

El sector enfrenta desafíos significativos al operar en un contexto operativo adverso. De acuerdo con estimaciones preliminares, el estrés económico sensibilizará los precios de manera generalizada en la región. La parálisis de la economía, determinada principalmente por la cuarentena y medidas de restricción de movilidad aplicadas por los gobiernos, ha minimizado los mercados de bienes y raíces, mientras que los inmuebles en fase constructiva fueron inmovilizados total o parcialmente en algunos países. Las modificaciones en los patrones de consumo, ahora destinados a atender necesidades más básicas crearán distorsiones en las etapas de reactivación, imponiendo retos para mantener el nivel de precios y comercializar los excesos de oferta acumulados.

SCRiesgo prevé que las inversiones dirigidas hacia el mercado inmobiliario estarán limitadas durante el 2020. La programación de eventos, industria del entretenimiento, centros comerciales y oficentros estarán acompañados de fuertes restricciones en las diferentes etapas de reactivación económica, reflejo de las medidas impuestas por los gobiernos y las auto restringidas por las personas por miedo al contagio, mientras que la postergación de planes y una fuerte caída en los niveles de empleo debilitaría la capacidad de consumo interno. Lo anterior, señala riesgos potenciales en los ingresos de algunos inquilinos, condición que sería sensible a los flujos derivados de rentas para los propietarios de inmuebles.

Las acciones emprendidas por las empresas para continuar operando en medio de la crisis, ha redefinido las formas de trabajar, especialmente el teletrabajo. En el proceso de prescindir de los espacios de oficina para hacer efectivo el distanciamiento social y mejorar eficiencias operativas, el uso de plataformas tecnológicas para servicios financieros y compras en línea impondrán desafíos competitivos a los desarrolladores inmobiliarios de oficentros y centros comerciales.

La postergación de proyectos, el avance forzoso hacia cultura *home office*, el avance tecnológico y la sobre oferta aumentan la necesidad de replantear estrategias de adaptación para la industria inmobiliaria. Incluso cuando se llegue al momento del post COVID-19, el trabajo remoto será adoptado de carácter permanente por algunas empresas, ante la profundización de las plataformas tecnológicas, ocasionando un efecto de baja concentración de empleados y menor dependencia de los espacios de oficina según el modelo de negocios.

Impactos en subsectores del sector inmobiliarios

	Impacto económico bajo/regular	Impacto económico Medio/Alto
Afectación Alta	<ul style="list-style-type: none"> Uso mixto Educación Iglesias 	<ul style="list-style-type: none"> Centros comerciales Hoteles Cines Teatros Oficentros Gimnasios Vivienda
Afectación baja	<ul style="list-style-type: none"> Bancos Centros médicos Farmacias Supermercados Bodegas Data center 	<ul style="list-style-type: none"> Call Center Industriales logísticos Ferreterías Zonas Francas

Elaboración: Elaboración SCRiesgo Clasificadora

Durante las crisis, la región experimentará una disminución de las colocaciones crediticias de las entidades financieras, especialmente de corto plazo, destinadas al sector construcción, desarrollos inmobiliarios y hacia otros sectores, en línea con la necesidad de los bancos de conservar y proteger su liquidez. La incertidumbre para ubicar la culminación de la crisis señala riesgos a futuro para el sector debido a los limitados recursos de liquidez; por consiguiente, buscar fuentes alternativas de financiamiento será un factor clave.

El Salvador

Construcción

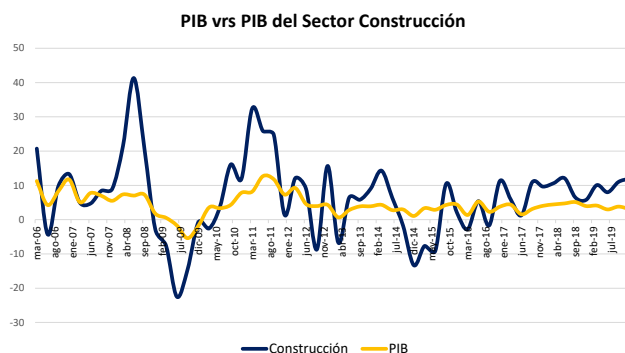
A partir del 2015, el desempeño del sector construcción experimentó una mejora, favorecido por una reducción en los precios de las materias primas, flexibilidad para resolución de trámites de permisos de construcción y el convenio entre el Gobierno y la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO); a finales del año 2014, que establecía un plan de inversión de más de US\$1,500 millones para cinco años destinados a desarrollar el campo turístico, vivienda y desarrollo inmobiliario.

En 2019, el sector sostuvo un crecimiento del 10.3% de manera anual, mientras que su participación en relación con el PIB se ubicó en 7.3%. La expansión continuó determinada por el desarrollo de infraestructura pública, aumento de la inversión extranjera directa hacia el sector construcción, y las inversiones dirigidas a torres de apartamento para vivienda, oficinas y centros comerciales. El sector construcción se dinamiza principalmente por dos subsectores, el inmobiliario (inversión privada); y las inversiones en infraestructura pública.

El país continuó diversificando la matriz energética, principalmente en proyectos de energía renovable como la construcción de la planta solar Capella (140MW), planta solar Bósforo (100MW) y el avance en la planta de energía a base de gas natural licuado con capacidad de 378MW, desarrollada por la empresa Energía del Pacífico y la firma Quantum de El Salvador, entre otros inversores privados. Se avanzó con los proyectos para mejorar el sistema de red de carreteras como parte del Plan Maestro del Corredor Oeste, que permitirá interconectar el nuevo Bypass de Santa Ana y Sonsonate con el Puerto de Acajutla, así también el Bypass de San Miguel y La Libertad, con el objetivo de dinamizar los cruces fronterizos. El Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) aprobó US\$245.8 millones, para respaldar el proyecto de expansión de la autopista CA01W.

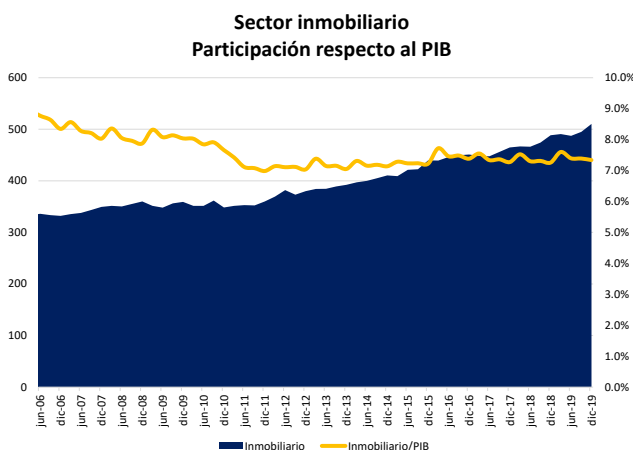
La dinámica del sector construcción fue afectada por las medidas sanitarias decretadas por el Gobierno, principalmente, la cuarentena domiciliar cuyo objetivo es evitar la propagación acelerada del virus, obligando a los constructores suspender labores constructivas. Esto en cumplimiento del Decreto Ejecutivo N° 12 emitido en marzo del presente año, donde se establecieron las medidas extraordinarias de Prevención y Contención para Declarar el Territorio Nacional Sujeto a Control Sanitario a fin de contener la pandemia COVID-19 en El Salvador.

Durante el mes de marzo y con nueve días de cuarentena, el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE); registró una contracción del sector equivalente al 7.9%. En opinión de SCRiesgo, la evolución será lenta debido a la incertidumbre jurídica para la reactivación económica en medio de la pandemia, a la inexistencia de tratamientos efectivos en combate al virus, y potenciales rebrotes de contagios.



Al finalizar 2019, existían numerosas torres de vivienda y de oficinas en construcción y otras en proceso de formalizar permisos, dirigidos principalmente a clase media y media alta; y empresas en expansión. En el histórico reciente el sector reflejaba importantes flujos de inversión destinados a los desarrollos inmobiliarios de vivienda, ofi-centros y centros comerciales. El contexto cambió radicalmente a finales del primer trimestre explicado por los efectos del nuevo Coronavirus, entre estos un entorno operativo debilitado, una reducción de la demanda en el mercado objetivo y una creciente incertidumbre ante la imposibilidad de fijar el inicio de la normalidad en las actividades económicas.

CASALCO estimaba que se realizarían al menos 76 proyectos de este tipo hasta el 2021. Al cierre del 2019, los proyectos de tipo vertical sumaron US\$305.0 millones según la gremial. En un promedio de los últimos dos años, la aportación del sector inmobiliario al PIB se estima en US\$1,939 millones, con un ritmo de expansión del 10.3%.



Fuente: BCR

Previo al COVID-19, el crédito destinado al sector construcción y vivienda se encontraban en una fase expansiva. Al finalizar 2019, los créditos en el sector construcción mostraron un crecimiento del 46.7%, su participación avanzó de 5.1% desde 3.6% en relación al saldo de la cartera total. No obstante, con 41 días de cuarentena en el mes de abril el crédito mostró una contracción del 11.0%, en relación a lo colocado en el mes de abril 2019.

La desvalorización de los inmuebles en el contexto de la crisis afectará negativamente los rendimientos en el sector, dificultando en algunos casos la capacidad de rentabilizar las inversiones efectuadas. La menor flexibilidad para ajustar precios es factor de riesgo en los inmuebles menos diversificados, y cuyos inquilinos operen en sectores con menor resiliencia a los cambios originados por la pandemia. Muchas personas continuarán trabajando desde casa después que el brote termine, probablemente algunos inquilinos presionarán para obtener condiciones de arrendamiento más flexibles.

Se señala como una debilidad para dinamizar el sector inmobiliario en la reactivación y el post COVID-19; la ausencia de normativas destinadas a las actividades constructivas, entre estas: i) legislación específica de la construcción (códigos de construcción, control de calidad de materiales, cualidades de los edificios en términos de confort térmico y eficiencia energética) ii) regulación del ejercicio de las profesiones asociadas como arquitectura, ingenierías y valuadores (formación continua) iii) gestión del suelo, particularmente en todo lo relacionado con la provisión de equipamientos y espacio público, urbanos y metropolitana. Persiste el alto costo en trámites constructivos, la elaboración de procesos para reducir tiempos, y normativa que permita digitalizar diversas operaciones.

La crisis por COVID-19, traerá cambios en diversas industrias. Las nuevas tecnologías como el Big Data, impresión 3D, economía digital, el home office, el internet de las cosas y la firma electrónica incorporarán nuevos retos al sector inmobiliario. Mientras que la pérdida de empleo y dificultades económicas inmersas en la etapa de recuperación, podría traer dificultades financieras para afrontar los pagos de alquileres y vivienda.

La desaceleración en el flujo de remesas familiares, es factor de riesgo para activar el sector construcción e inmobiliario, debido a que una parte de estos recursos es destinado a la mejora de casas, adquisición de viviendas, terrenos y consumo en centros comerciales. Las remesas permiten a un gran número de familias acceder a dichos activos sin necesidad de recurrir a los agentes financiadores públicos o privados. En abril, las remesas mostraron una contracción del 40% reflejo de los niveles de desempleo a causa de la crisis en los EEUU, principal país de donde se reciben flujos de remesas, en mayo (-18.0%).

El sector inmobiliario vinculado a la inclusión urbana y grupos vulnerables, está dentro de los proyectos del Gobierno a través de la ejecución de programas habitacionales y proyectos de infraestructura, los cuales podrían tomar relevancia luego de la crisis del COVID-19. La falta de estadística implicaría desafíos para medir las desigualdades y formular programas focalizados de manera más eficiente para atender necesidades de ciertos grupos.

En el mediano plazo, parte de la inversión en infraestructura pública estará limitada por el alto endeudamiento direccionado a atender la pandemia, situación que obligará al Gobierno a reducir el gasto con el fin de reestructurar problemas de déficit fiscal y elevados niveles de deuda. La inversión privada estará condicionada por las expectativas de precios y valorizaciones futuras de los activos; las decisiones de compra y venta serán ajustadas en virtud de la información más actualizada.

Los diversos proyectos de desarrollo inmobiliarios dirigidos a oficinas, apartamentos, centros comerciales, hoteles y urbanizaciones en zonas exclusivas se enfrentarán a demandas debilitadas durante el 2020 y primera mitad del 2021, explicado principalmente por la incertidumbre de los impactos reales de la pandemia. El efecto de la economía financiera continuará en incertidumbre, imposibilitando medir su nivel de aporte durante la pandemia. Cabe señalar, que la identificación y elaboración de medicamentos efectivos para minimizar la propagación del virus, previo a encontrar una cura, generaría cambios significativos en las perspectivas futuras.

La proyección del comportamiento de la producción estimada inicialmente se sitúa entre -2.5% y 4.5% para 2020, condición que consideramos generará efectos adversos en el sector. De acuerdo con nuestras estimaciones, la industria de la construcción retomará su crecimiento a partir del 2021; aunque la recuperación será lenta debido a los efectos del nuevo coronavirus. Dichos pronósticos podrían variar ante escenarios más críticos.

En opinión de SCRiesgo, los fondos públicos direccionados a establecer mejoras necesarias al sistema de salud, la inversión privada interrumpida por el confinamiento y las entradas de remesas a la baja, resultarán en condiciones adversas en el desempeño de la industria inmobiliaria y el sector construcción durante los próximos doce meses.

Sin embargo, ante un escenario de recuperación, una vez exista un claro debilitamiento en la propagación del COVID-19, El Salvador podría tener expectativas de atraer inversión, debido a la demanda de nueva infraestructura, conectividad vial, transporte, diversificación de la matriz energética, sectores de vivienda dirigida a clase media y de interés social.