



# **Encuesta del sector construcción A Junio 2014**

Dirección de Estudios Financieros  
Superintendencia de Bancos de Panamá  
Septiembre de 2014

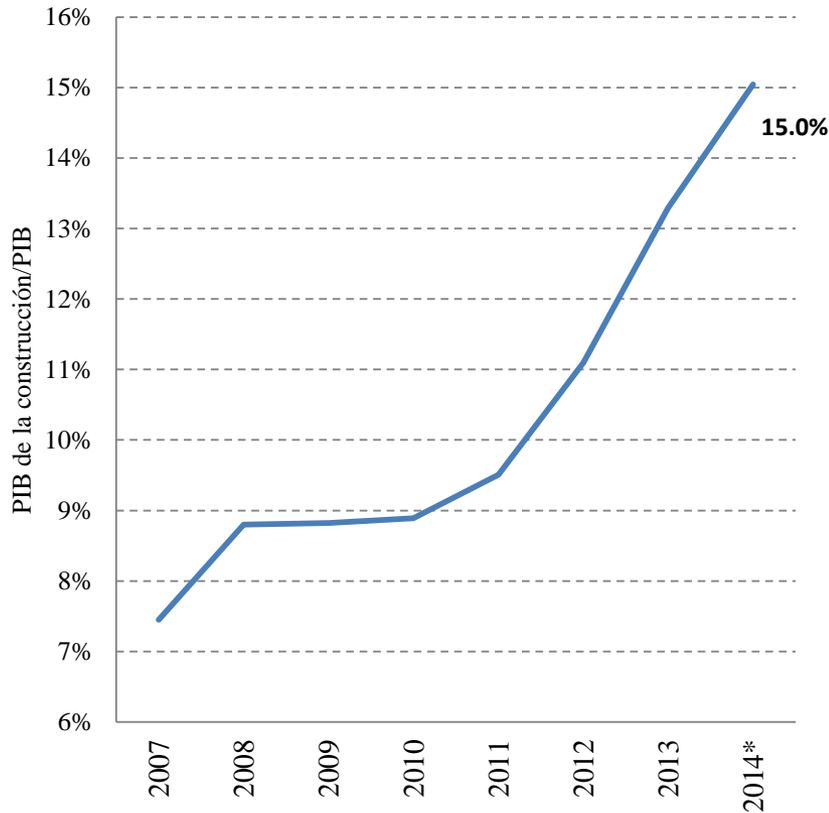
## Agenda

- I. Algunas consideraciones del Sector construcción.
- II. Desempeño de la cartera del sector construcción del SBN.
- III. Resultado de la encuesta del Sector Construcción.
- IV. Anexo.

## I. Algunas consideraciones del Sector construcción

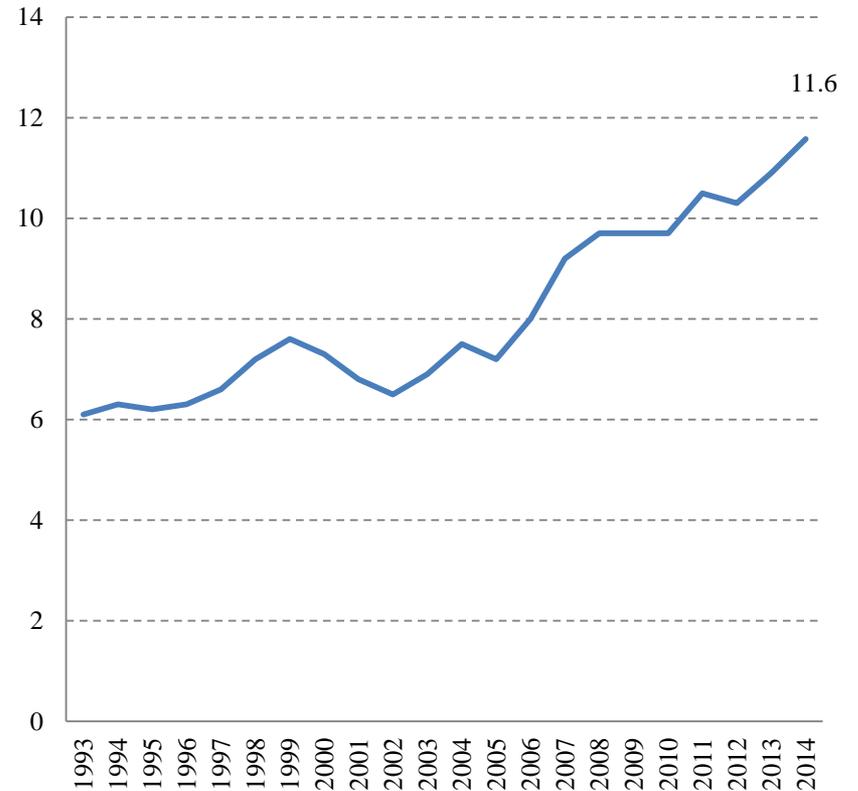
El elevado crecimiento registrado en los últimos años en el sector de la construcción en Panamá han incrementado su peso en la economía. Así, la construcción representó en el primer trimestre de 2014 el 15% del PIB, y el 11.6% del empleo.

**Panamá: peso relativo de la construcción en el PIB**



Fuente: SBP con datos del INEC.  
\* Datos a IT de 2014.

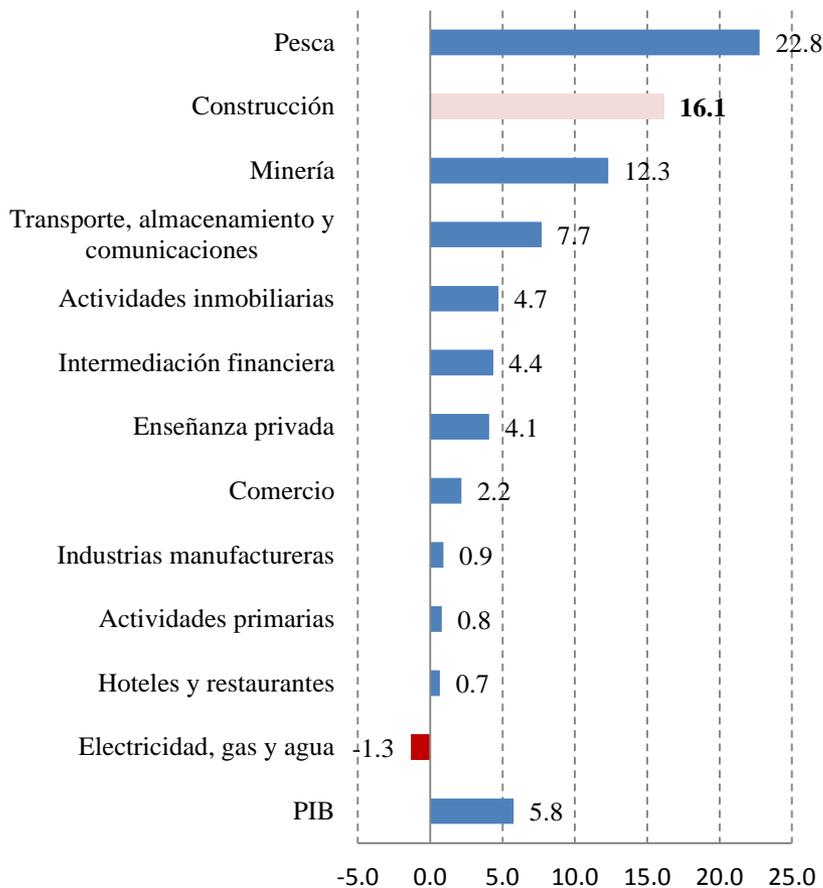
**Panamá: peso relativo de la construcción en el empleo**



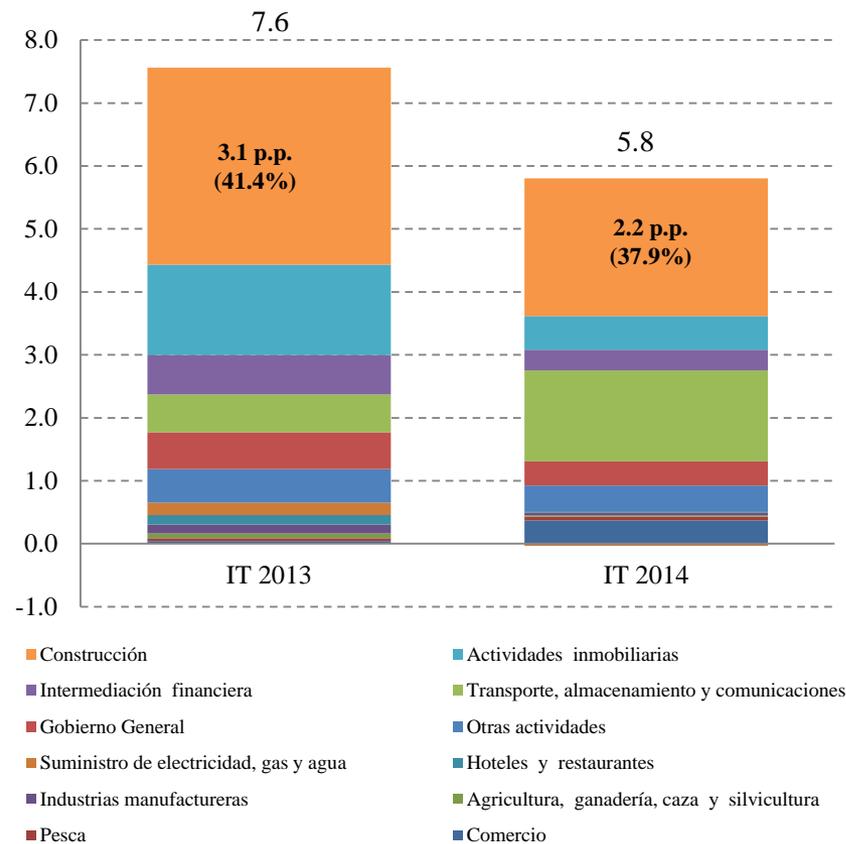
Fuente: SBP con datos del INEC.

La actividad de la construcción (edificaciones y obras civiles) ha presentado una fuerte dinámica durante los últimos años, convirtiéndose en uno de los motores del crecimiento panameño. La construcción fue uno de los sectores que lideró el crecimiento por el lado de la oferta, al crecer 16,1% en el primer semestre de 2014. Durante el primer semestre de 2014 la construcción aportó 2,2 puntos porcentuales (37,9%) al crecimiento del PIB.

**Crecimiento del PIB –IT de 2014**

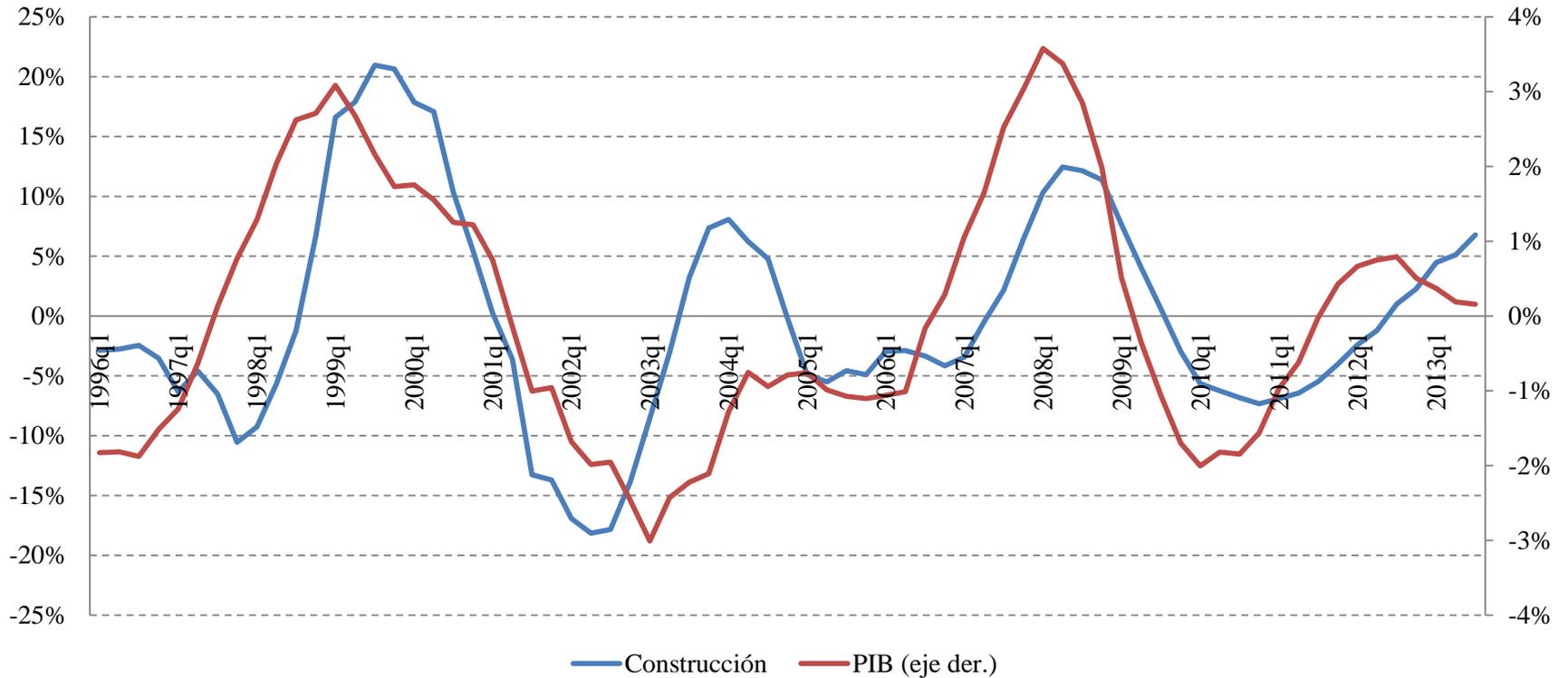


**Aporte sectorial a la variación del PIB**



Se confirman ciertas presunciones observadas en la literatura respecto del comportamiento del sector respecto de la especial volatilidad de la actividad sectorial, y la “sobre-reacción” del sector al ciclo de la actividad económica agregada. A continuación, se analiza con mayor detalle el coeficiente de traspaso del ciclo en la actividad económica global a la actividad económica sectorial.

### Los ciclos de la economía y los ciclos sectoriales\* IT 1996 – III T 2013



Fuente: DEF de la SBP.

\* Componente cíclico estimado mediante filtro Hodrick y Prescott.

El coeficiente de traspaso muestra que por cada punto porcentual que crece (o decrece) la economía, el sector construcción crece (o decrece) en 1,84. Esto se encuentran en línea con lo encontrado en el análisis de los datos, es decir, que los ciclos del sector sobre-reaccionan al ciclo de la economía. ¿En cuánto? Las estimaciones indicarían que el ciclo sectorial es en promedio 84% más pronunciado que el ciclo agregado.

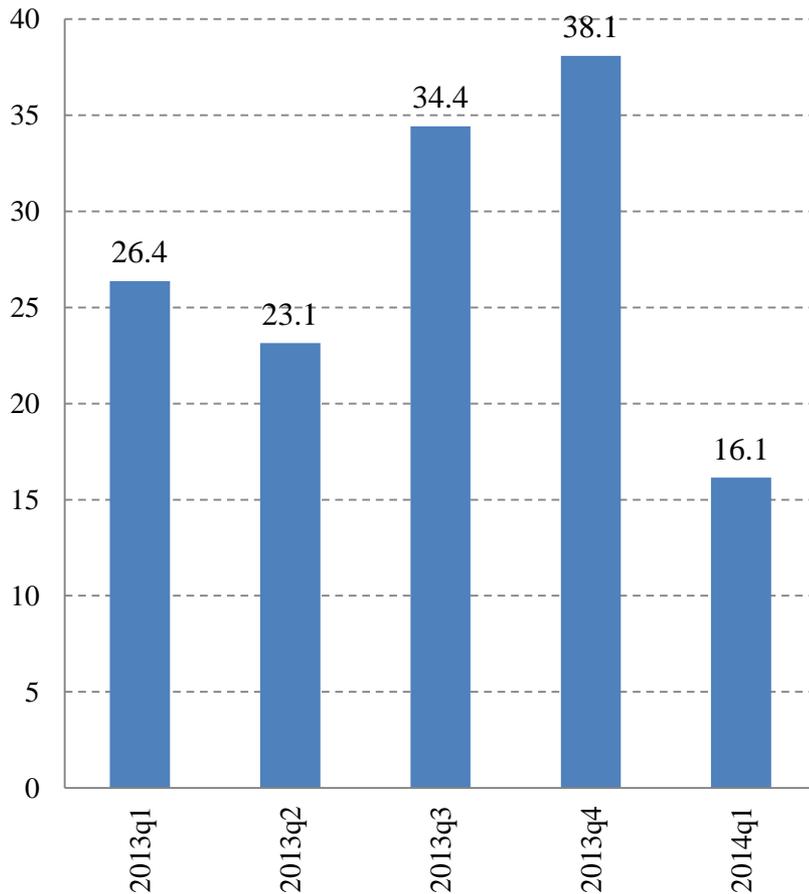
Variable dependiente: Log. PIB construcción

Variable	Coficiente	Error Std.	Estadístico t	Prob.
<b>Log. PIB</b>	<b>1.84</b>	0.08	22.23	0.00
C	-10.00	0.68	-14.65	0.00
AR(1)	0.47	0.11	4.21	0.00
MA(2)	0.34	0.12	2.83	0.01
<b>R-squared</b>	<b>0.978366</b>	Mean dependent var		5.128572
<b>Adjusted R-squared</b>	<b>0.977383</b>	S.D. dependent var		0.60148
S.E. of regression	0.090457	Akaike info criterion		-1.912441
Sum squared resid	0.540042	Schwarz criterion		-1.783956
Log likelihood	70.93544	Hannan-Quinn criter.		-1.861405
F-statistic	994.9191	<b>Durbin-Watson stat</b>		<b>2.007609</b>
Prob(F-statistic)	0			

Fuente: DEF de la SBP.

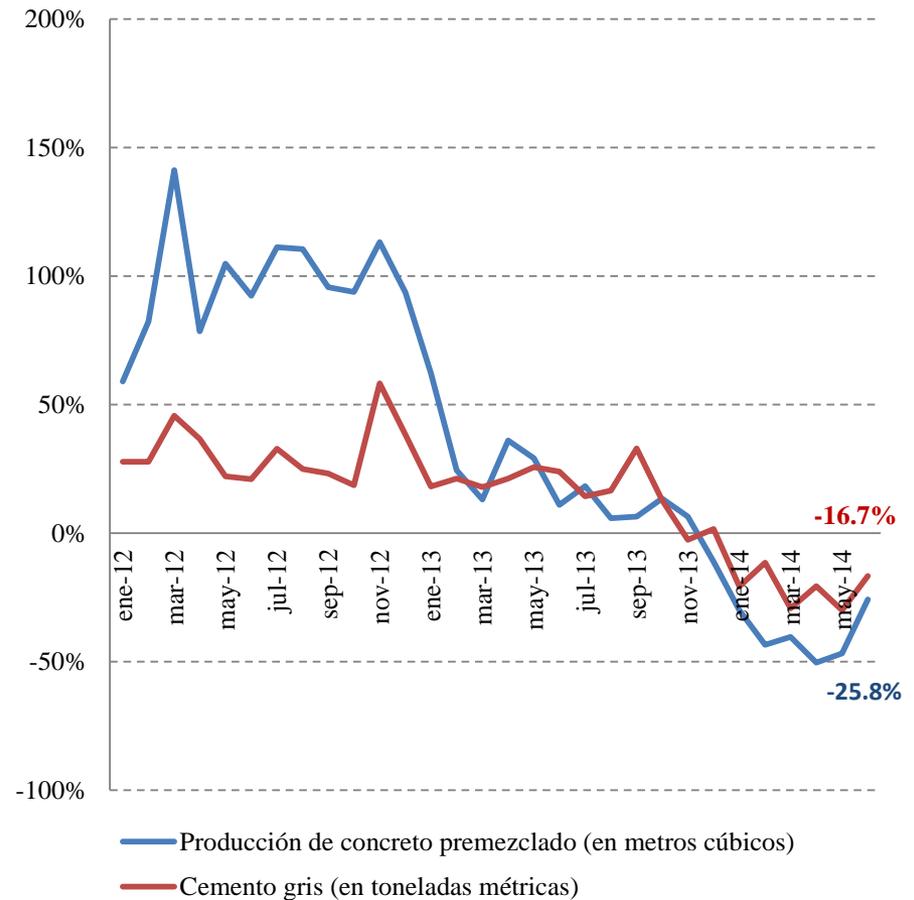
Algunos indicadores muestran que el sector podría estar desacelerándose al igual que el resto de la economía. Sin embargo, hay que observar estos datos con cautela ya que otros indicadores muestran señales positivas, siendo un signo de recuperación en los próximos meses.

Crecimiento PIB de la construcción  
(Variación %, a/a)



Fuente: SBP con datos del INEC.

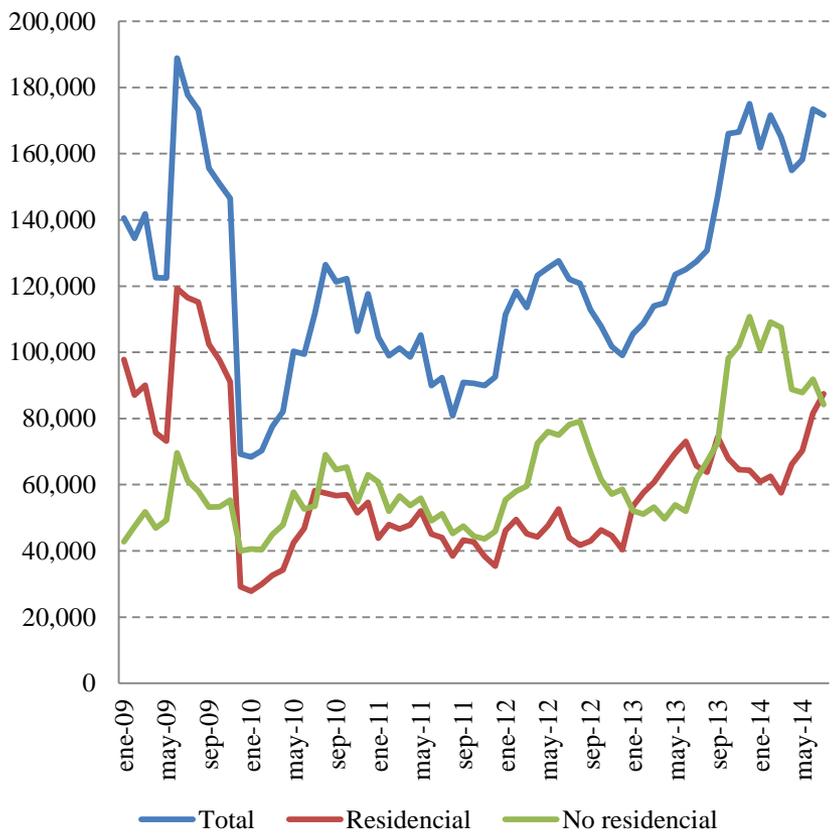
Producción de Concreto y Cemento  
Enero 08 – Junio 14



Fuente: SBP con datos del INEC.

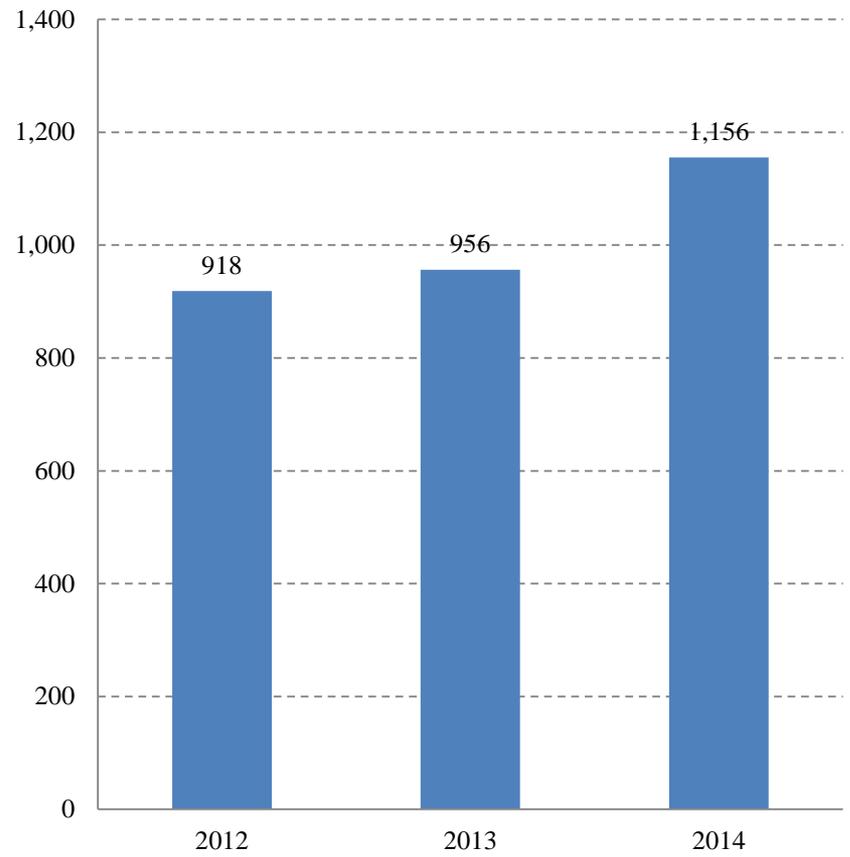
La disposición de los constructores a iniciar nuevos proyectos llevó a que hasta julio de 2014 los permisos de construcción tuvieran una dinámica importante creciendo un 20.8%. Los permisos de construcción son un indicador bastante bueno de la actividad, ya que la mayor parte del área registrada se traduce en el inicio de nuevas obras con un rezago que varía entre 1 y 4 trimestres.

**Valor de las construcciones, adiciones y reparaciones\***  
**Enero 09 – Julio 14**  
 (en miles de US\$)



Fuente: SBP con datos del INEC.  
 \* Promedio móvil

**Valor de las construcciones, adiciones y reparaciones**  
**Acumulado enero a julio: 2012 - 2014**  
 (en millones de US\$)



Fuente: SBP con datos del INEC.

## Permisos de ocupación: distrito de Panamá Año: 2013

Corregimiento	Casas	Apartamento	Total
Las Cumbres	1,444	32	1,476
Ancón	60	792	852
Tocumen	841	0	841
Pacora	762	0	762
Juan Díaz	185	382	567
San Francisco	7	450	457
Río Abajo	0	304	304
Bethania	3	296	299
Bella Vista	1	298	299
Pueblo Nuevo	3	273	276
Parque Lefevre	5	243	248
Ernesto Córdoba	216	0	216
Pedregal	139	0	139
24 de Dic.	49	0	49
Chilibre	10	0	10
Mañanitas	2	0	2
Alcalde Díaz	2	0	2
Calidonia	1	0	1
<b>Total</b>	<b>3,730</b>	<b>3,070</b>	<b>6,800</b>

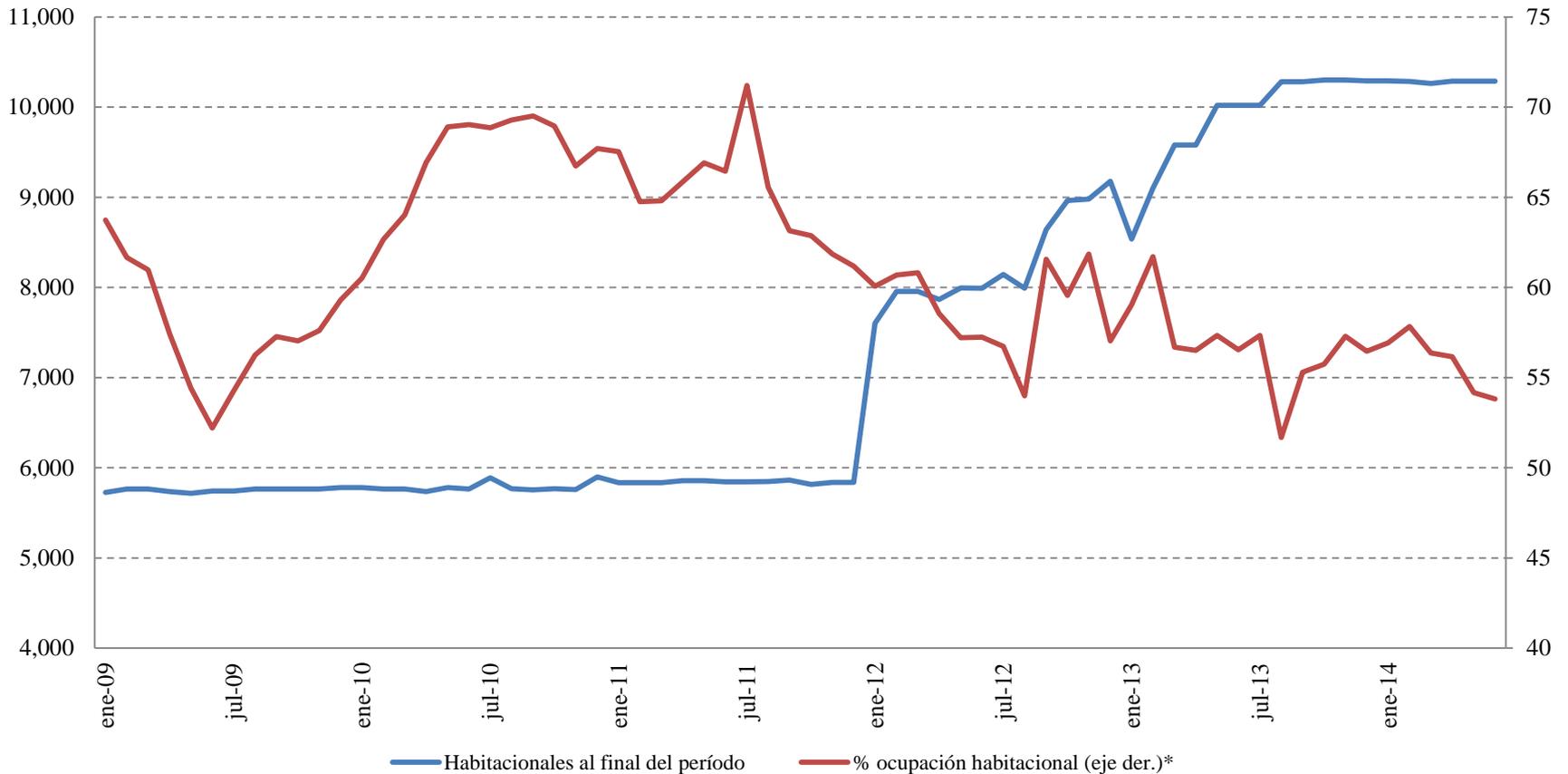
## Permisos de ocupación: distrito de Panamá Años: 2009 - 2013

Distrito	2009	2010	2011	2012	2013
Panamá	6,240	6,413	9,052	6,759	6,800
Chorrera	621	640	1,978	1,385	2,481
Arraiján	1,281	1,573	811	1,675	1,675
David	575	249	608	663	974
Colón	194	244	276	284	962
Antón	348	587	665	512	829
Chitré	290	351	540	490	620
Dolega			184	693	536
Penonomé	277	310	610	300	403
Aguadulce	100	147	186	200	183
Boquete	134	80	94	108	164
Santiago	316	301	215	216	109

Fuente: SBP con datos de CONVIVIENDA.

Hasta julio la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP) ha aprobado permisos de operación para la apertura de nuevos hoteles (33), lo que representaría una inversión de 102.8 millones de dólares en la construcción de estos centros de hospedaje. Un mayor número de habitaciones podría tener incidencia en el nivel de ocupación hotelera.

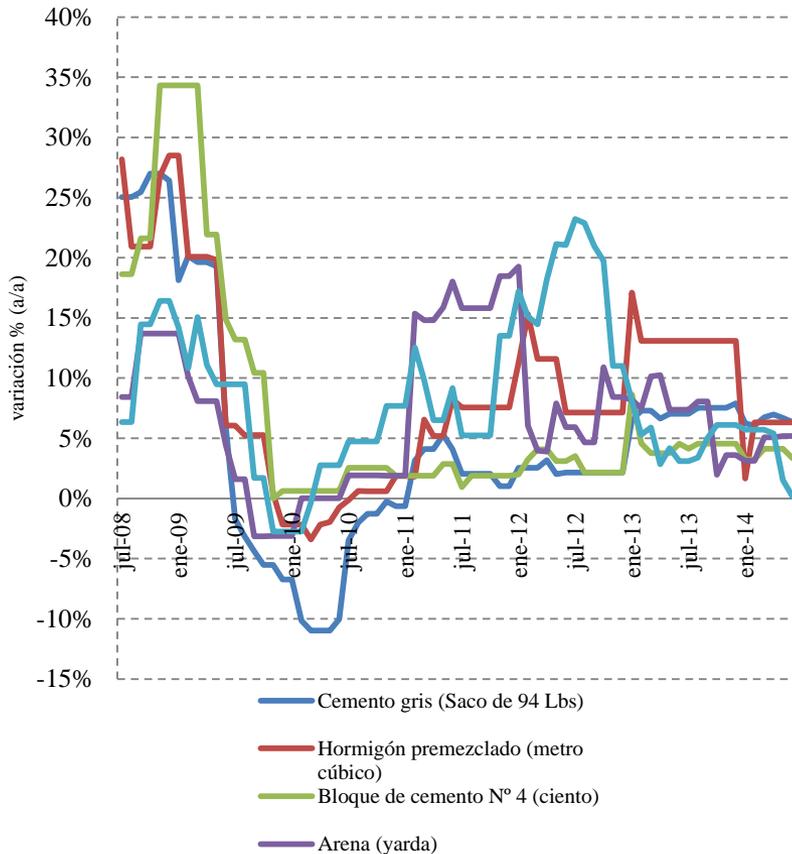
**Habitaciones y ocupación hotelera**



Fuente: SBP con datos del INEC.  
\* Datos desestacionalizados.

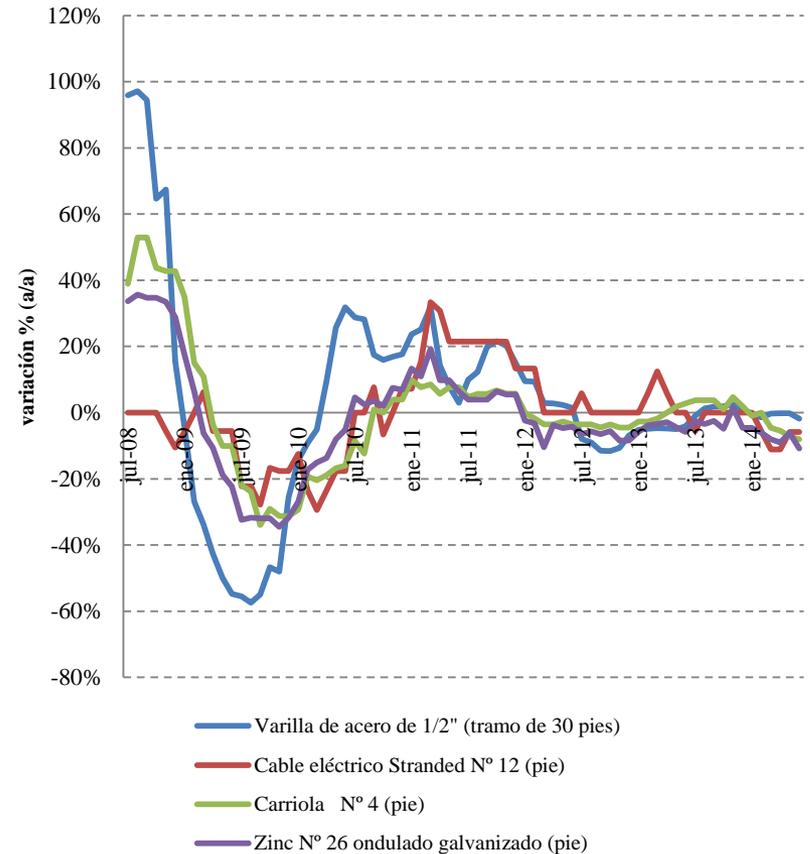
La mayor parte de los insumos del sector construcción se ha incrementado, con excepción de los importados, en línea con las cotizaciones de los *commodities* y otros bienes industriales que a nivel internacional han tendido a estabilizarse después del alto incremento de los últimos años.

**Evolución de los costos de construcción**



Fuente: SBP con datos del INEC.

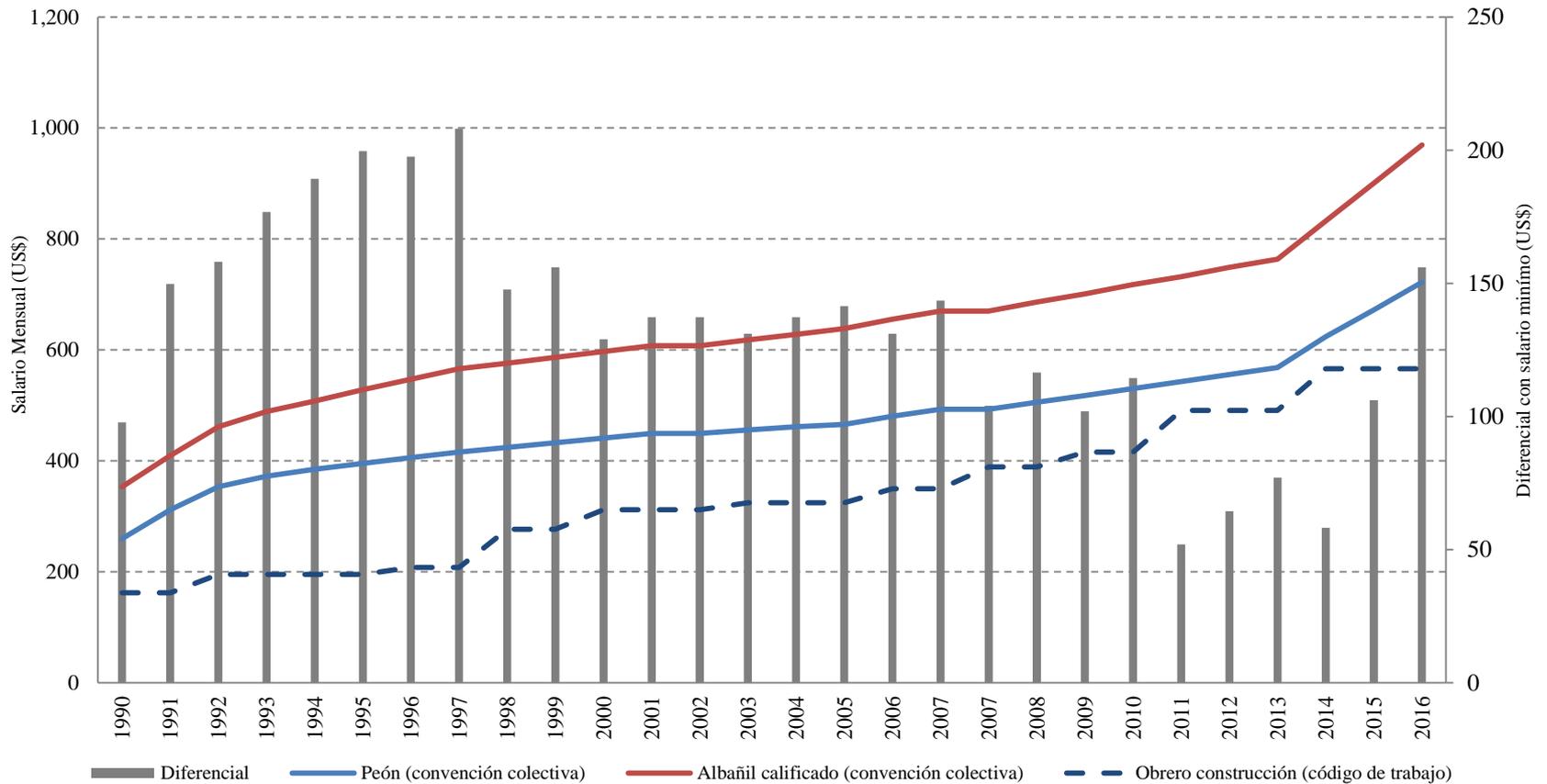
**Evolución de los costos de construcción**



Fuente: SBP con datos del INEC.

En materia de salarios, durante el mes de mayo de 2014 se logró un acuerdo para para un período de cuatro (4) años, con un ajuste salarial en términos porcentuales de aproximadamente de 35% durante los cuatros años (2014-2017) o 9% anual. Para los efectos de obras importantes del país el aumento será del orden del 11% (Cláusula 133).

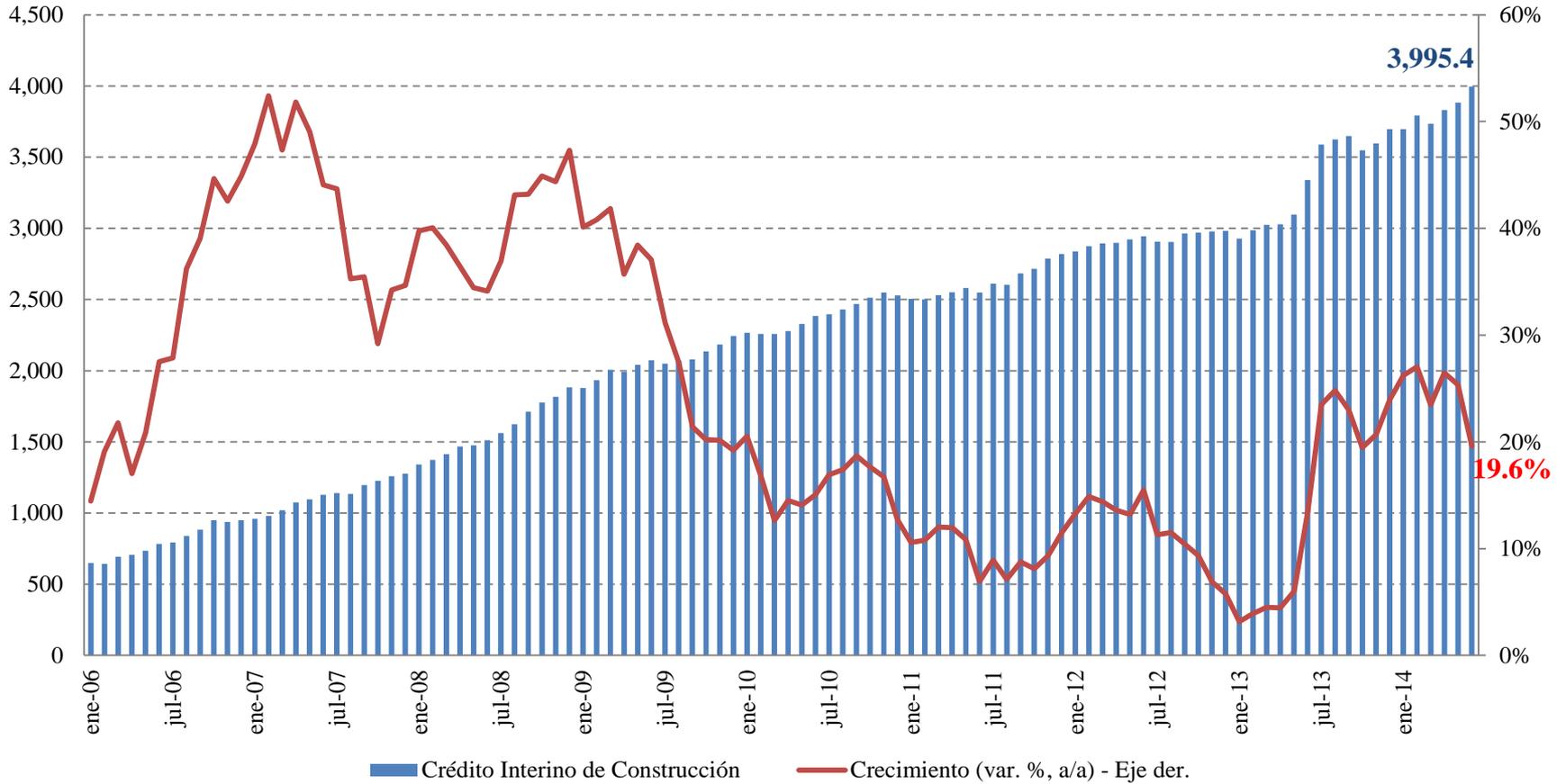
### Sueldos y salarios



Fuente: SBP con datos de la CAPAC.

## II. Desempeño de la cartera del sector construcción del SBN

## Crédito al sector construcción Enero 06 – Junio 14 en millones de US\$

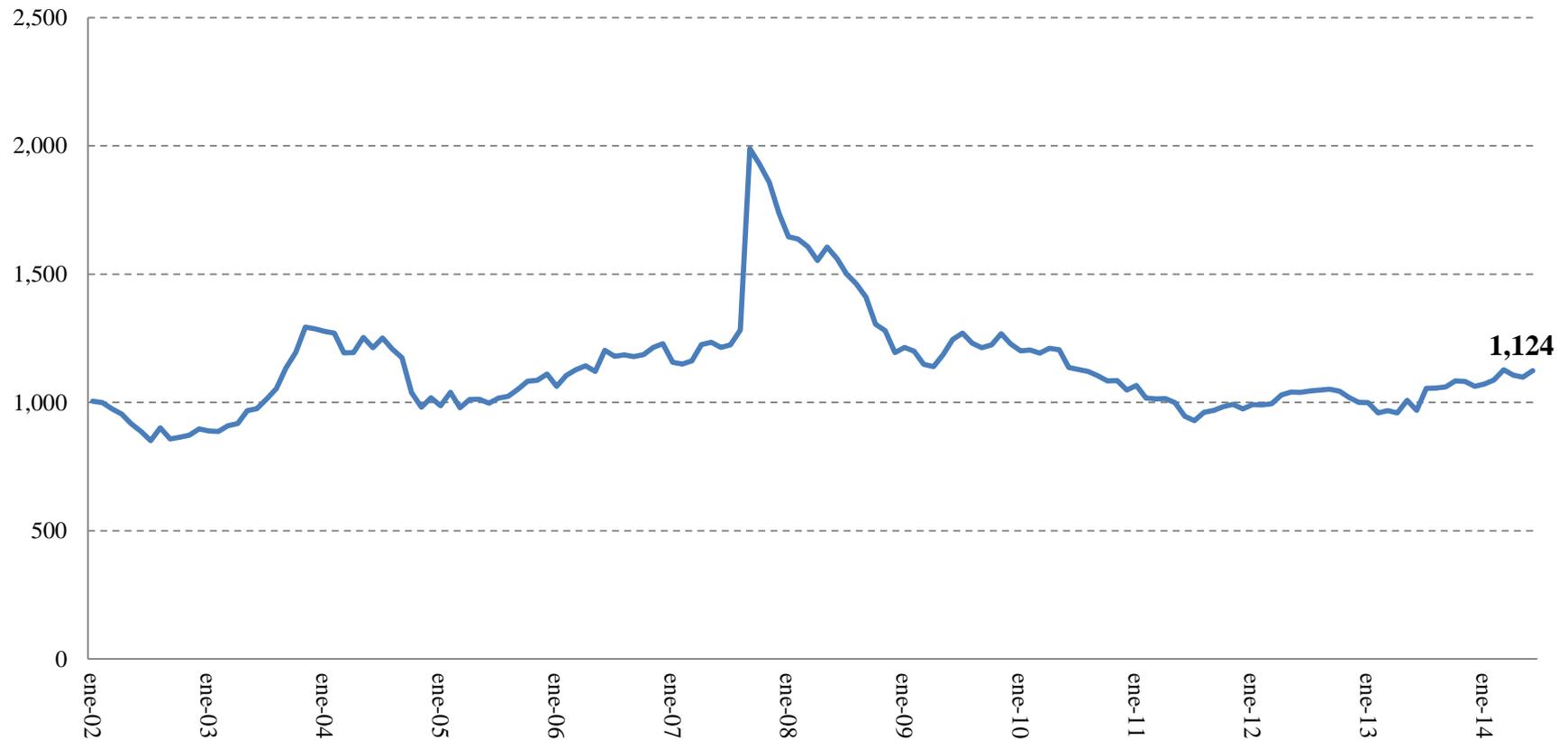


**Sistema Bancario Nacional**  
**Principales Bancos del Sector Construcción**  
**Al 30 de junio de 2014**  
(En millones de US\$)

<b>Saldo como valores</b>	<b>Vivienda Interino</b>	<b>Local Comercial Interino</b>	<b>Infraestructura</b>	<b>Otras Construcciones</b>	<b>Total</b>
<b>Banco General, S.A.</b>	425.16	83.4	24.69	444.63	977.88
<b>Banistmo, S.A.</b>	191.73	98.91	98.23	412.33	801.2
<b>Global Bank Corporation</b>	225.97	107.51	124.83	62.35	520.65
<b>Multibank, Inc.</b>	23.37	4.75	2.49	168.81	199.42
<b>BanESCO, S.A.</b>	43.81	56.38	8.16	69.4	177.74
<b>Otros Bancos</b>	352.82	320.64	163.63	481.41	1,318.50
<b>Total en Construcción</b>	<b>1,262.85</b>	<b>671.58</b>	<b>422.04</b>	<b>1,638.93</b>	<b>3,995.40</b>

A junio de 2014 el IHH del sector construcción muestra un valor de 1,124 que si bien es algo superior al resto de los segmentos muestra un nivel de concentración moderado. En el sistema legal de EE. UU. se considera que índices de entre 1,000 y 1,500 puntos reflejan una concentración de mercado moderada. Sobre 2,500 puntos se considera que el mercado es demasiado concentrado.

Índice de Herfindahl (HHI)  
Enero 2002 - Junio 2014



## Calidad de la cartera de construcción

### Al 30 de junio de 2014

#### en millones de US\$

Saldo como valores	Vigente	Vig/Total	Moroso	Mor/Total	Vencido	Ven/Total	Total
<b>Vivienda Interino</b>	1,223.20	96.90%	33.9	2.70%	5.8	0.50%	1,262.90
<b>Local Comercial Interino</b>	671.2	99.90%	0.1	0.00%	0.2	0.00%	671.6
<b>Infraestructura</b>	418.2	99.10%	1.1	0.30%	2.7	0.60%	422
<b>Otras Construcciones</b>	1,621.90	99.00%	6.9	0.40%	10.1	0.60%	1,638.90
<b>Total.....</b>	<b>3,934.50</b>	<b>98.50%</b>	<b>42.1</b>	<b>1.10%</b>	<b>18.9</b>	<b>0.50%</b>	<b>3,995.40</b>

### III. Resultado de la encuesta del Sector Construcción

## Viviendas en construcción: a junio 2014

Tipo de vivienda	Unidades
Viviendas unifamiliares	9,964
Apartamentos	5,959
<b>Total de viviendas nuevas</b>	<b>15,923</b>

## Vivienda Unifamiliar

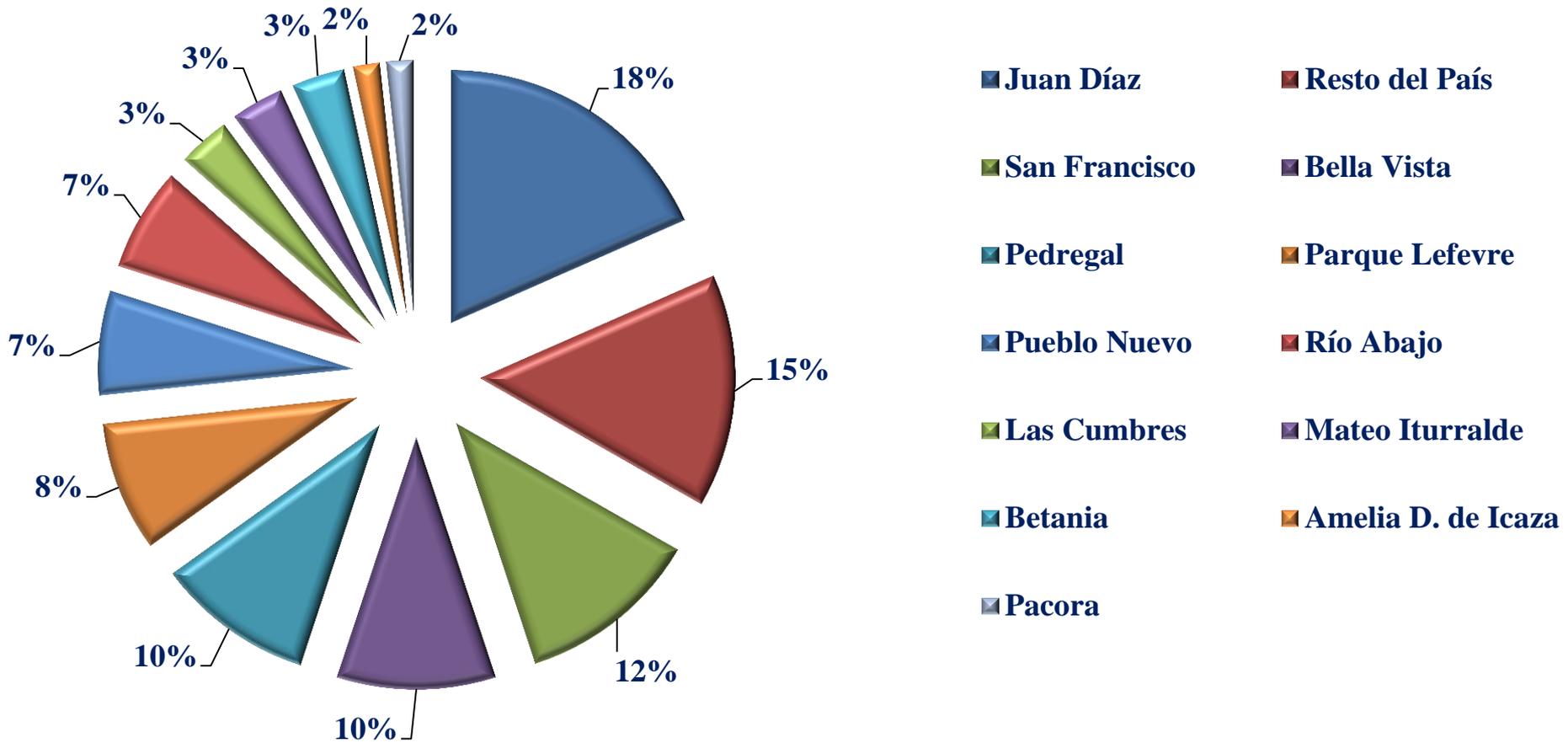
### Análisis de proyectos no iniciados: a junio 2014

Ubicación	No. de Proyectos	No. de Viviendas	Metraje Promedio
Ancón	1	51	225
Arraiján	19	1,617	133
Chitré – Herrera	2	299	62
Chorrera - Panamá	3	312	93
David – Chiriquí	1	39	68
Penonomé – Coclé	3	118	157
Panamá – Playas	2	124	351
Ciudad Panamá	10	300	91
<b>Total.....</b>	<b>41</b>	<b>2,860</b>	

## Apartamentos en construcción A junio 2014

Número de apartamentos para entrega 2014.	Número de apartamentos para entrega 2015.	Número de apartamentos para entrega 2016.	Número de apartamentos para entrega posterior 2016.	Total de Apartamentos Nuevos en Construcción	Total Preventa Aprobada
801	1,518	1,999	1,641	5,959	2,193

## Distribución de Proyectos por Ubicación (Porcentaje)



\*\* Resto del País: Playas Coclé, Playas Panamá, San Carlos, Chorrera, Chitré Herrera.

## Apartamentos en Construcción por Bancos

Bancos	Proyectos	Apartamentos
Banco General	19	1,838
GLOBAL*	8	1,196
Banco Aliado*	4	845
Banesco	5	513
The Bank of Nova Scotia	3	500
Multibank	7	322
Banistmo S.A.	2	176
Capital Bank	2	130
Universal	5	125
Metrobank	1	124
Balboa Bank & Trust, Corp.	2	84
Banco Davivienda	1	45
Banvivivenda	1	38
Prival Bank	1	23
Total	61	5,959

\*Al realizar la tabla por bancos existe un mismo proyectos financiado por entidades distintas.

- Banco Aliado
- Global Bank

## Datos generados por la encuesta: local comercial 2014

Locales comerciales	2014
Costo total de los proyectos	2,534 millones
A financiar por los bancos	882 millones
Número de establecimientos aprobados como créditos locales por bancos (pre-venta)	1,564
Número de establecimientos aprobados como créditos externos por bancos (pre-venta)	164

## Comentarios del sub-sector local comercial

- El 90% de clientes aprobados por los bancos son otorgados como créditos locales.
- Fuera de la provincia de Panamá, se presentan locales comerciales principalmente en Chiriquí, Colón y Veraguas.

## Datos generados por la encuesta: otras construcciones 2014

Tipo de Construcción	N° Proyectos	Costo Total (En millones )	Importe a Financiar (En millones)	Importe Desembolsado
Almacenaje de combustible	1	0.255	0.204	0.66
Hoteles	7	241	40	23
Centro Comercial	13	433	178	152
Centro Educativo	1	2	2	2
Desarrollo Turístico	8	224	122	92
Mejora en Planta procesadora de alimentos	1	2	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>902</b>	<b>344</b>	<b>272</b>

## Comentarios del sub-sector otras construcciones

- Destacan la construcción de 7 hoteles, de los cuales 6 están ubicados en la provincia de Panamá, y otro en Chiriquí.

## Datos generados por la encuesta: infraestructura 2014

Tipo de Infraestructura	No. De proyectos	Costo total (en millones)	Importe a financiar por el banco (en millones)	desembolso a la fecha (en millones)	Saldo adeudado
Construcción de infraestructura para lotes	2	12	3	2	1
Infraestructura transporte	2	376	12	6	6
Infraestructura Urbanización	39	301	136	3	0
Infraestructura varias	2	6	5	4	4
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>695</b>	<b>156</b>	<b>15</b>	<b>11</b>

## Comentarios del sub-sector **infraestructura**

- Aproximadamente 11 bancos reportan en este rubro.
- Principalmente proyectos de infraestructuras de urbanización.
- Varios de estos proyectos son destinados a urbanizaciones en playa.

# Anexo

## Test de Causalidad de Granger entre el ciclo de la economía y el ciclo sectorial

Hipótesis Nula	Estadístico	Probabilidad	Interpretación
Ciclo economía no causa ciclo sectorial	3.17988	0.0482	Hay causalidad de la economía al sector
Ciclo sectorial no causa ciclo economía	1.19305	0.3099	No hay causalidad del sector a la economía
PIB de la economía no causa PIB sectorial	5.58746	0.0058	Hay causalidad de la economía al sector
PIB sectorial no Causa PIB de la Economía	2.29496	0.109	No hay causalidad del sector a la economía

Fuente: DEF de la SBP