

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

Este estudio ha sido realizado por Berta Tortajada bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Egipto

Junio 2012

ÍNDICE

1. Introducción.....	4
2. La situación actual	5
3. Análisis en cifras	6
4. Oportunidades	8
5. Conclusión y recomendación.....	10



ICEX

1. Introducción

La construcción ha sido en los últimos años junto al turismo uno de los principales pilares y motores de la economía. Las necesidades de infraestructuras en el país, el desarrollo industrial y establecimiento de nuevas compañías extranjeras, la construcción de complejos turísticos, la escasez de viviendas y el crecimiento demográfico anual apuntan hacia un inevitable desarrollo del sector que cubra estas necesidades.

En estos momentos la incertidumbre política es un obstáculo que impide a los promotores diseñar sus estrategias de futuro. La insuficiencia de la legislación que rige el sector así como una falta de visión sobre las nuevas reglas a medio plazo suscita la desconfianza de los actores del sector y frena las nuevas inversiones.

Según el analista de Construcción y Sector inmobiliario Nermeen Andel Ganad ¹ se espera el punto decisivo en que la inversión y el crecimiento vuelvan a Egipto, pero sin el soporte del gobierno las constructoras están estancadas entre disputas por las tierras, obras inacabadas y un acceso a financiación más difícil que nunca. El analista se muestra optimista y opina que la situación mejorará en 2012.

No hay que olvidar el potencial de este sector. Ingenieros expertos de la consultora Wassef Design Office opinan que las mejoras en el sector llegarán en un periodo de entre seis meses a un año. No hay que olvidar la fuerte demanda inmobiliaria de un país con una población en crecimiento de alrededor de 80 millones de habitantes como Egipto. Según Ahmed M. NasrEldin de la empresa Al Mansoury especializada en contratos del sector inmobiliario se espera que llegue un boom en construcción de viviendas, oficinas, hospitales, hoteles, segundas residencias, plantas industriales...Este boom despertará a su vez a la industria de los materiales de construcción. Para que esto ocurra será necesaria la estabilidad política, restaurar los proyectos dañados, cambios en los precios de las MMPP, cambios en la legislación y cambios en el precio de los contratistas.

¹ Fuente: Publicación "Business Today Egypt". Enero 2012

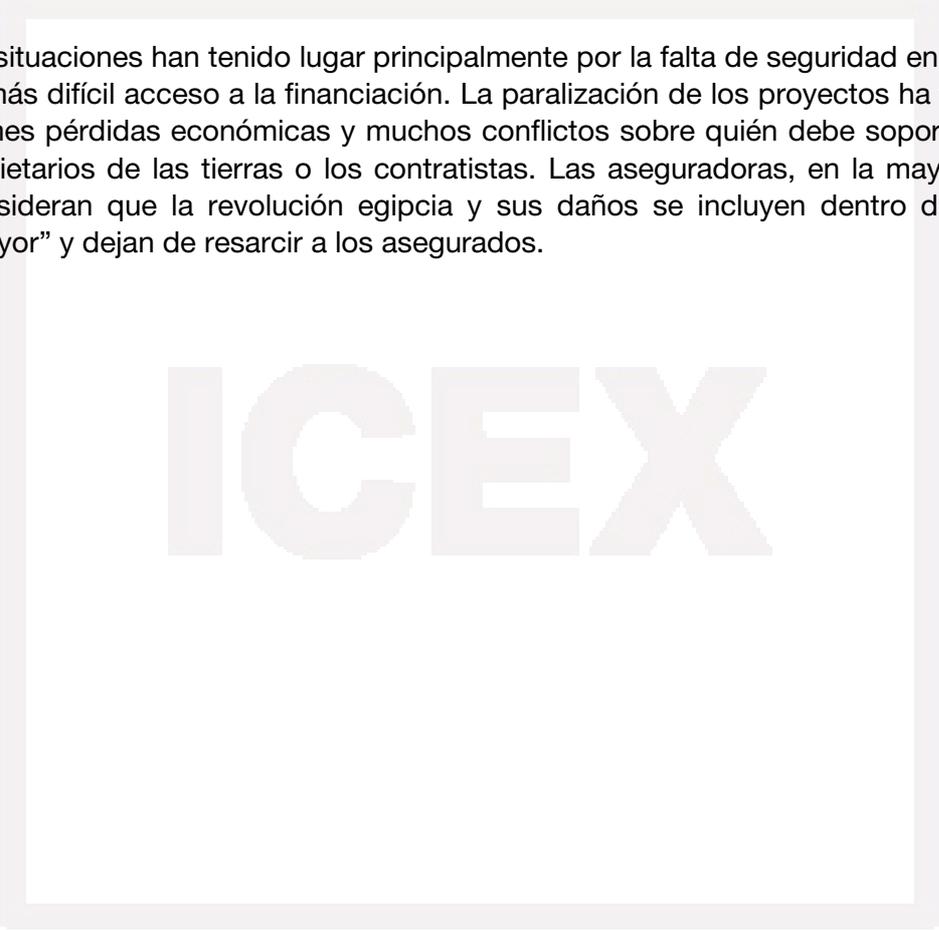
2. La situación actual

Las consecuencias de la revolución del 25 de enero de 2011 han sido duras para el sector de la construcción y parece que la recuperación se hace esperar.

Los principales daños de la situación política al sector inmobiliario se pueden clasificar en:

1. Proyectos dañados.
2. Proyectos que han sufrido robos de equipamiento, maquinaria, etc.
3. Proyectos suspendidos o cancelados.

Estas tres situaciones han tenido lugar principalmente por la falta de seguridad en el país y el cada vez más difícil acceso a la financiación. La paralización de los proyectos ha traído consigo enormes pérdidas económicas y muchos conflictos sobre quién debe soportar el daño si los propietarios de las tierras o los contratistas. Las aseguradoras, en la mayoría de los casos consideran que la revolución egipcia y sus daños se incluyen dentro del caso de “fuerza mayor” y dejan de resarcir a los asegurados.



ICEX

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

3. Análisis en cifras

Dado que el sector pertenece al sector servicios, no está representado por ninguna partida arancelaria y no se puede analizar de importaciones y exportaciones.

Muchas empresas extranjeras exportan materiales de construcción a Egipto. A título orientativo podemos observar la evolución de las importaciones a Egipto de las siguientes partidas arancelarias. Los datos más reciente son de 2010 pero nos da una idea de cómo estaba creciendo el interés de los proveedores extranjeros de materiales de construcción por el mercado egipcio:

- 7610 Construcciones y sus partes (por ejemplo: puentes y sus partes, torres, castilletes, pilares, columnas, armazones para techumbre, techados, puertas y ventanas y sus marcos, contramarcos y umbrales, barandillas), de aluminio (excepto las construcciones prefabricadas de la partida 9406); chapas, barras, perfiles, tubos y similares, de aluminio, preparados para la construcción

Vemos como la evolución de las importaciones fue muy positiva hasta 2010. No hay datos recientes de 2011.



Copyright © United Nations, 2009
UN Comtrade Database

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

- 7308 Construcciones y sus partes (por ejemplo: puentes y sus partes, compuertas de esclusas, torres, castilletes, pilares, columnas, armazones para techumbre, techados, puertas y ventanas y sus marcos, contramarcos y umbrales, cortinas de cierre, barandillas), de fundición, hierro o acero (excepto las construcciones prefabricadas de la partida 9406); chapas, barras, perfiles, tubos y similares, de fundición, hierro o acero, preparados para la construcción



Copyright © United Nations, 2009
UN Comtrade Database

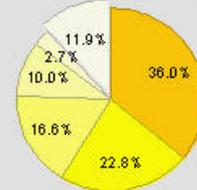
7016 Adoquines, baldosas, ladrillos, placas, tejas y demás artículos, de vidrio prensado o moldeado, incluso armado, para la construcción; cubos, dados y demás artículos similares, de vidrio, incluso con soporte, para mosaicos o decoraciones similares; vidrieras artísticas (vitrales, incluso de vidrios incoloros); vidrio multicelular o vidrio "espuma", en bloques, paneles, placas, coquillas o formas similares

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

Top Import Partners in the selection. ([View Map](#))

Partner Title	Trade Value
China	\$2,773,245
Italy	\$1,753,886
Spain	\$1,279,433
Belgium	\$768,686
Germany	\$209,375
Other partners	\$913,300

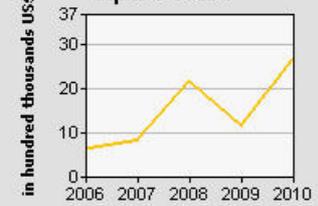
Top Import Partners



Recent Import Years in the selection

Period	Trade Value
2010	\$2,728,240
2009	\$1,187,815
2008	\$2,222,532
2007	\$868,605
2006	\$690,733

Import Years

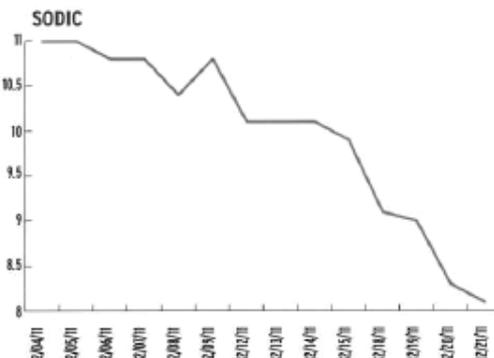
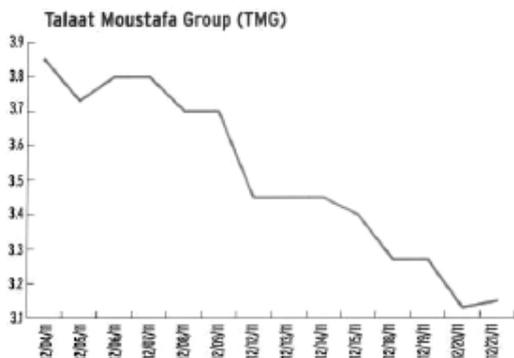
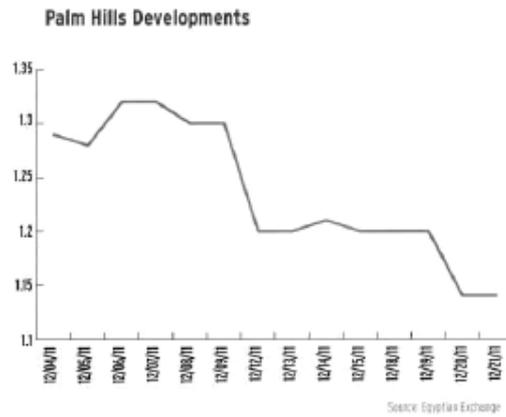
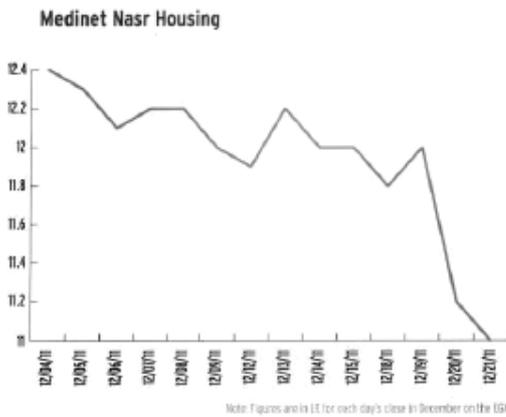


Copyright © United Nations, 2009
UN Comtrade Database

ICEX

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

- A continuación se incluye la evolución en bolsa (EGX) de algunas de las constructoras más importantes de Egipto en el último mes de diciembre. Las cifras muestran las cifras de cierre de en libras egipcias de varios días de diciembre. Todas sufren una considerable caída a final de mes:



4. Oportunidades

Plan Quinquenal

Hasta el momento, en el último plan quinquenal del gobierno egipcio, previsto de 2007 a 2012 algunas previsiones incluyen oportunidades en servicios de construcción ya que los objetivos no se han cumplido en su totalidad²:

- El aumento del número de hospitales públicos de 381 en 2006 a 600 en 2012.
- La construcción de 3500 colegios (con 48.000 clases) en los 5 años del plan.
- Reconstrucción y urbanización de áreas principalmente desérticas en Sinaí, New Valley, y la costa norte y del mar rojo. El plan de seis años incluía:
 - o Inversión pública de 4 billones de libras egipcias para el establecimiento de 400 pueblos en áreas desérticas. Entre ellos 21 pueblos en la zona de Alto Egipto en Fayoum, Menia, Suhag, Assiut, Beni Suef, Qena, and Aswan.

Proyectos PPP

En 2010 tuvo lugar la aprobación parlamentaria del marco legal para los partenariados público-privados (contratos PPP). El Gobierno identificó unos 45-50 proyectos de infraestructura por valor de 2.600 Millones de Euros, susceptibles de concretarse con acuerdos PPP. Se espera que surjan nuevas oportunidades en relación a este tipo de proyectos.

Plan Nacional de Vivienda Social

A finales de marzo de 2011 el Gobierno egipcio, desde el Ministerio de Planificación y Cooperación Internacional, decidió poner en marcha un Plan Nacional de Vivienda Social (NSHP en sus siglas en inglés) para ofrecer viviendas de bajo coste para los más pobres y al mismo tiempo reactivar la economía y crear empleo.

- El plan tiene como objeto construir 1.000.000 unidades de vivienda en 5 años, 200.000 al año.
- El coste total del plan se estima en 180.000 millones de libras egipcias (alrededor de 30.000 millones de dólares).

² Sexto Plan quinquenal 2007-2012 del Ministerio Egipcio de Planificación
<http://www.mop.gov.eg/english/PDF/Chapter6.pdf>

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EGIPTO

- Se establece que se financie el plan al 50 % entre el Gobierno egipcio y un socio benefactor.
- El plan de financiación **anual** se reparte de la siguiente manera:
 - El Ministerio de Vivienda aportará un total de 5000 millones de libras egipcias en terrenos e infraestructuras por 200.000 unidades de vivienda. La aportación supone un 25% del proyecto.
 - El ministerio de Finanzas aportará un total de 5000 millones de libras egipcias. La aportación supone un 25% del proyecto.
 - Un socio que aportará 10.000 millones de libras egipcias que representa el 50% de la financiación.
- El Ministerio de Asuntos Exteriores egipcio anunció su deseo de contar con el apoyo económico de los países de la Unión Europea, bien por vía bilateral o bien a través de la Unión Europea.
- Se espera que este plan se reactive en 2012.

Sector Privado

Según los analistas este año no se prevé que las empresas del sector privado lancen nuevos proyectos. Más bien se centrarán en terminar los proyectos pendientes.³

ICEX

³ Fuente: Publicación "Business Today Egypt". Enero 2012. Pág 92

5. Conclusión y recomendación.

El sector de los servicios de construcción tiene mucho potencial. Los más optimistas opinan que se recuperará en 6 meses. Los más pesimistas dicen que tardará alrededor de dos años.

La recuperación del sector de la construcción está condicionada a la estabilidad política. Parece que el 2012 se caracterizará por una oferta débil y una demanda prudente, por lo que no se espera una fuerte recuperación de la inversión en el sector⁴. Además los bancos se muestran muy reacios a ofrecer financiación en estos momentos para proyectos inmobiliarios.

Hay empresas que son expertas en aprovechar los momentos de gran debilidad en el mercado. Es cierto que ahora las condiciones de competencia son mejores que en otro momento. Sin embargo la incertidumbre es alta lo que conlleva un riesgo que hay que tener en cuenta. Por ello no se recomienda hacer ninguna inversión sin la asesoría exhaustiva de empresas consultoras expertas en el sector.

ICEX

⁴ Fuente: L'Antenne- Le magazine de la Chambre de Commerce Française en Egypte. Enero 2012. Pág 13.