

FUTBOLISTAS CENTROAMERICANOS  
ANOTAN GOL EN LIGAS EXTRANJERAS

NUEVAS  
OFICINAS  
SEDUCEN AL  
TALENTO

LA INDUSTRIA TURÍSTICA TOMA VUELO  
Y DESPLIEGA NUEVAS ESTRATEGIAS

# Forbes

CENTROAMÉRICA

ABRIL/MAYO • 2022

ALBERTO SOTO  
FUNDADOR  
TUNART

ELAINE MIRANDA  
FUNDADORA  
PLATA CON PLÁTICA

# 30

## PROMESAS DE LOS NEGOCIOS 2022

LOS EMPRENDEDORES DE 2022 LE DAN LA MANO A  
LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS PARA IMPULSAR LA  
INNOVACIÓN, GENERANDO EMPLEOS Y RIQUEZA.  
Y LO MEJOR: SU VISIÓN NO TIENE FRONTERAS.

Por **Anasella Acosta**

# INFLACIÓN PEGA A LA VIVIENDA

**SE PREVÉ QUE EL PRECIO DE LA VIVIENDA SUBA ANTE EL ENCARDECIMIENTO DE MATERIALES: LA INDUSTRIA YA ALISTA NUEVOS ESQUEMAS PARA SALIR ADELANTE.**

**E**l sector vivienda en Guatemala es uno de los más sólidos en la industria inmobiliaria, pero la coyuntura actual, marcada por el alza de los insumos, impone reinventar el modelo convencional de este mercado, a fin de no bajar el ritmo y responder a la demanda creciente.

En 2021 se construyeron 422,100 metros cuadrados, correspondientes a 4,100 unidades de 41 proyectos, y en ese mismo periodo fueron absorbidas 5,363 unidades. Todas esas cifras representan incrementos en ventas, dice Sebastián Olavarría, gerente de Intus, firma de investigación de mercados y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

El bono poblacional de habitantes que se incorporan como personas económicamente activas, la transformación en la composición de las familias, la necesidad de estar mejor ubicado ante los problemas de movilidad, además de la disponibilidad de crédito hipotecario por parte de la banca, con tasas de entre 6.5% y 8%, impulsan la actividad en el mercado de vivienda, explica Juan Carlos Salazar, miembro de la junta directiva de la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (ANACOVI).

A pesar de ello, “el riesgo más grande que tenemos ahora es el incremento de precios de los materiales”, dice Salazar. El precio del acero ha subido

más de 40%, y todas las importaciones se han encarecido por el tema de los contenedores. Tarde o temprano estas alzas tendrán un reflejo en los precios de las unidades, estima el también director de la desarrolladora URBOP.

Sebastián Olavarría refiere que también se espera que suba el precio de la tierra, pero que los sueldos se mantengan estables, “por lo que la oferta optará por construir áreas más pequeñas para mantener tasas y cuotas accesibles”. El tamaño del departamento promedio ahora es de 90 m<sup>2</sup>, muy por encima del promedio de otras ciudades donde es de 60 m<sup>2</sup>.

Las tipología de mayor crecimiento en Guatemala ha sido la vivienda vertical en el área metropolitana en los segmentos C, B y A, los más atendidos por la oferta inmobiliaria. En contraste con la vivienda de interés social, que aunque es uno de los mercados más grandes y de mayor potencial, no ha dado con la fórmula para que el desarrollador privado tome el riesgo con algún respaldo del gobierno.

Salazar prevé que la tipología de las unidades cambiará, lo mismo que la composición de los materiales y las formas de financiamiento. “La reinversión del producto que estamos consumiendo tiene que ser diferente”.

A su vez, Olavarría apunta que se están viendo diferentes formas de estructurar las inversiones. “Los terratenientes están aportando los terrenos y participando en el negocio para bajar los costos fijos de los proyectos”. También refiere la acogida de los proyectos en renta, debido a la Ley de Leasing, que puede favorecer la oferta de productos a largo plazo. **1**

## DE 1 A 1.5 MILLONES

DE UNIDADES SE CALCULA EL DÉFICIT DE VIVIENDA EN GUATEMALA, SEGÚN EL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA)