
2019



El mercado de la construcción residencial en Nueva Zelanda

Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Wellington

Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

icex



ESTUDIO
DE MERCADO

26 de agosto de 2019
Wellington

Este estudio ha sido realizado por
Andrea González Rueda

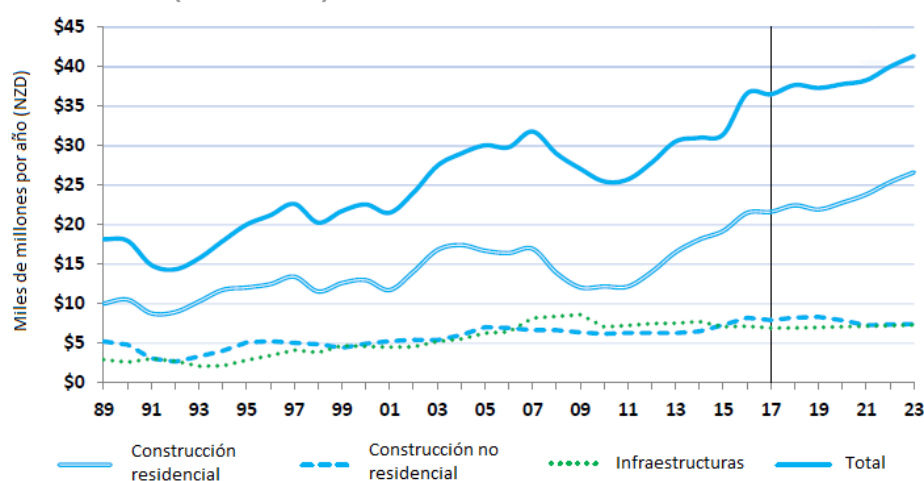
Bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Wellington

Editado por ICEX España Exportación e Inversiones, E.P.E., M.P.

NIPO: 114-19-038-4

La construcción residencial es el principal motor del sector de la construcción en Nueva Zelanda, muy por encima de las infraestructuras y la construcción no residencial. En 2018 contribuyó con un valor en proyectos que ronda los 22.500 millones de dólares neozelandeses, lo que supone el 59% del sector en su conjunto (residencial, no residencial e infraestructuras). Estos datos implican un crecimiento de alrededor del 4,2% con respecto a 2017, continuando con la tendencia de crecimiento positivo experimentada por el segmento residencial durante los últimos 7 años.

GRÁFICO 1: EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN NUEVA ZELANDA POR SEGMENTOS (1989-2023)



Fuente: MBIE (2018). National Construction Pipeline Report

El sector de la construcción en su conjunto (residencial, no residencial y de infraestructuras) es el cuarto sector de la economía neozelandesa en términos de contribución al empleo, con más de 245.600 trabajadores en 2017, último año del que se tienen datos¹. Conjuntamente, la fuerza de trabajo del sector supone más de un 10% del total de empleo de la economía. Sin embargo, el sector de la construcción en Nueva Zelanda se encuentra sumido en una crisis de mano de obra cualificada, estimándose necesarios entre 50.000 y 60.000 trabajadores adicionales en el sector durante los próximos 5 años para satisfacer la demanda adecuadamente². En términos de contribución al PIB nacional, la industria de la construcción y servicios asociados supuso en 2019 (año fiscal finalizado en marzo) un 9,05% del total³.

Nueva Zelanda ha vivido en los últimos años un boom en el mercado inmobiliario, como consecuencia, entre otros motivos, de un fuerte aumento de la población, lo que ha fomentado el importante crecimiento del sector de la construcción residencial. Este fenómeno ha tenido especial incidencia en la región de Auckland, en la que la demanda residencial y el nivel de precios de las

¹ MBIE (2017). *Future demand for construction workers*.

² New Zealand Shores (2018). Disponible en <https://www.newzealandshores.com/50000-jobs-nz-for-construction-workers>.

³ Stats NZ (2019). Disponible en www.stats.govt.nz.

viviendas y otras construcciones se han disparado durante los últimos años. Factores como el histórico déficit de stock de viviendas disponibles en la región o las altas cifras de inmigración continuarán influenciando la demanda de más construcciones. De igual manera, los dos terremotos ocurridos en Canterbury en 2011 y 2016 han dado lugar a un aumento de las actividades de reconstrucción en esa zona.

En relación con el déficit de vivienda, el Ministry of Business, Innovation and Employment (MBIE) estimó a principios del 2018 un déficit de 70.000 viviendas en todo el país, esta escasez es palpable sobre todo en la región de Auckland, donde el gobierno local declaró que existía un déficit de 48.000 viviendas en las mismas fechas.

Con el fin de evitar un mayor sobrecalentamiento del sector inmobiliario, el gobierno y el banco central (Reserve Bank of New Zealand) han introducido una serie de medidas para controlar la demanda, tratar de reducir los precios de venta y los costes de edificación. Las medidas, introducidas sobre todo durante 2018, han comenzado a surtir efecto y han propiciado una ralentización del aumento los precios, especialmente en la región de Auckland.

En este contexto, el sector de la construcción residencial ha seguido creciendo, aunque a un ritmo menor que en los últimos 5 años. Para 2019 se espera una desaceleración del segmento residencial, sobre todo causada por la finalización de las tareas de reconstrucción en Canterbury.

En todo caso, se prevé que en los próximos años las cifras de crecimiento anual vuelvan a situarse en niveles por encima del PIB, con un crecimiento anual proyectado del 4,11% en 2020, 4,39% en 2021 y 6,72% en 2023⁴.

Las anteriores perspectivas de crecimiento se reflejan en la evolución del número de permisos de construcción concedidos, que han tenido una tendencia alcista en los últimos años. Durante 2017 y 2018, el crecimiento anual rondó el 3% (3,4% y 2,8% respectivamente) y se espera que esta cifra se mantenga durante 2019, con el número de permisos concedidos al año situándose en los 32.000. En los cuatro años posteriores, se prevé que este crecimiento aumente con fuerza hasta el situarse en el 7% anual en 2023, con un récord histórico de 43.000 permisos concedidos en ese año.

El sector de la construcción residencial, en consonancia con el tejido empresarial del país, está formado en su mayoría por empresas de reducido tamaño, tratándose así de un sector muy fragmentado, que depende en gran medida de una amplia red de subcontratistas.

Existen más de 17.000 empresas en el segmento de construcción de viviendas unifamiliares y las cinco mayores empresas del sector apenas copan un 11% de la cuota de mercado.

Con respecto a los edificios de viviendas, el tejido empresarial se asemeja más al sector de infraestructuras, menos fragmentado, con empresas de mayor tamaño y un número de empresas

⁴ MBIE (2018). *National Construction Pipeline Report*.



ligeramente más reducido, alrededor de 3.300, destacando sobre todo Fletcher Building Ltd., con un 11% de cuota de mercado y que se encuentra integrada verticalmente.

De todas maneras, la fragmentación del mercado en la construcción residencial y el tamaño de las empresas da lugar a que muchas de ellas compitan en nichos y en un ámbito regional, dificultando el acceso a economías de escala.

La mayoría de la actividad de la construcción residencial se concentra en el ámbito privado. Sin embargo, el sector público, a través de [Housing New Zealand](#), está impulsando diferentes programas para la construcción de viviendas, en un intento de suavizar los efectos de la crisis de vivienda que sufre el país. La actividad de construcción de vivienda pública está en sus máximos históricos desde hace décadas, con una inversión de 5.600 millones de dólares entre 2018 y 2022. Además, se espera la renovación del 75% de su cartera de viviendas actual, puesto que la mayoría tienen una antigüedad superior a 50 años.

En relación con el comercio exterior, este se concentra principalmente en sectores asociados a la construcción, como son los materiales de construcción o la maquinaria, dado que la actividad de construcción suele requerir de la presencia local de la empresa en cuestión.

Al igual que la construcción residencial, los sectores de materiales de construcción y la maquinaria se encuentran altamente fragmentados, tanto regionalmente como por nichos, con un número reducido de empresas que cuenten con una red de distribución nacional. Tras varios escándalos acontecidos en relación con materiales de construcción defectuosos que se usaron a lo largo de las décadas, el sector está impulsando el uso de materiales de calidad, con una especial presión en el precio para mantener estables los niveles de rentabilidad de los contratistas.

La construcción residencial se encuentra fuertemente regulada, tanto por las autoridades centrales a través del código de construcción (parte del *Building Act 2004*) como a través de las autoridades regionales y locales, que establecen los requisitos específicos para la otorgación de permisos de construcción.

Esta complejidad legislativa no ayuda al sector, que además se enfrenta a los desafíos de la escasez de mano de obra y el aumento del precio de los materiales de construcción. En este contexto, se esperan reformas legislativas en el corto plazo, para facilitar el crecimiento del sector y la entrada de nuevas empresas.

Existen numerosas oportunidades para las empresas españolas en la construcción residencial en Nueva Zelanda, gracias a sus perspectivas de crecimiento y sus necesidades de materiales y maquinaria. Sin embargo, las empresas deberán afrontar varias barreras de entrada, dependiendo del nicho en el que deseen operar.

Para establecerse en el mercado neozelandés es muy valorada la experiencia previa en el país o en la zona del Pacífico, por lo que serán de especial interés las colaboraciones con empresas

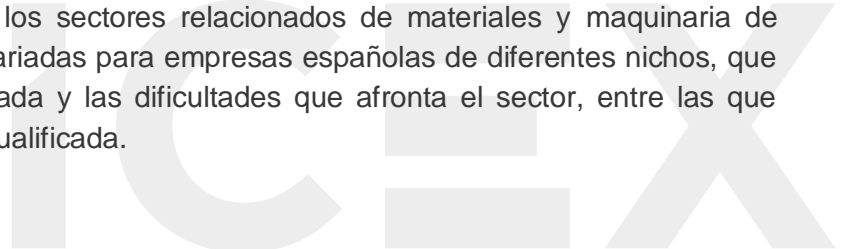


locales a la hora de hacerse un hueco en el sector. Esto es de especial importancia en las licitaciones del sector público, pues la empresa debe estar bien posicionada en una de las alianzas que se creen para tener alguna posibilidad de ganar la adjudicación.

Además, es relevante tener en cuenta la escasez de mano de obra, que puede dificultar en gran medida establecer una red de subcontratistas, dado que es un mercado en el que prima la fidelidad entre proveedores y clientes.

Para las empresas españolas de materiales y maquinaria de construcción, es de especial interés analizar los diferentes sistemas de certificación, así como la compatibilidad de los productos con las condiciones climatológicas y geográficas neozelandesas. Uno de los nichos de especial interés en este ámbito son los prefabricados, ya que suponen una solución a dos de los problemas más comunes del sector, el aumento del coste de la mano de obra cualificada y las numerosas incidencias durante la instalación de materiales, que los convierte en defectuosos.

En conclusión, las perspectivas de la construcción residencial en Nueva Zelanda para los próximos cinco años son positivas, incluyendo los sectores relacionados de materiales y maquinaria de construcción. Existen oportunidades variadas para empresas españolas de diferentes nichos, que deberán superar las barreras de entrada y las dificultades que afronta el sector, entre las que destaca la escasez de mano de obra cualificada.



ICEX

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

Ventana Global

900 349 000 (9 a 18 h L-V)
informacion@icex.es

www.icex.es



ICEX España
Exportación
e Inversiones