



Estudios de Mercado
RESUMEN EJECUTIVO

El mercado de *la construcción y sus materiales* en Israel y Territorios Palestinos Diciembre 2017

Este estudio ha sido realizado por
V́ctor Vegas Serrano, bajo la supervisi3n de la
Oficina Econ3mica y Comercial
de la Embajada de Espa~a en Tel Aviv

EL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS MATERIALES EN ISRAEL Y TERRITORIOS PALESTINOS

La construcción en Israel está pasando por un periodo de expansión. La inversión en edificación, tanto residencial como no residencial ha aumentado en un 60% en el periodo 2010 – 2016 hasta alcanzar una cifra de más de 30.000 millones de euros en este último año. Tal crecimiento ha sido impulsado por una fuerte demanda, especialmente de vivienda, causada por unas altas tasas de natalidad y de recepción de inmigrantes. Según el ministerio de Construcción y Vivienda existe un déficit de unos 100.000 hogares en Israel. Debido a esto y a los altos precios de la vivienda, prohibitivos para la clase media, se han creado recientemente en el país varias iniciativas con el objetivo de ampliar el número de alojamientos disponibles.

Entre estas iniciativas destacan el aumento de las viviendas aprobadas por los *District Planning Committes* que se han multiplicado por cuatro en los últimos años, la invitación a seis constructoras extranjeras para operar en Israel o los *frame agreements* para la construcción de suburbios residenciales en las inmediaciones de grandes ciudades.

Las principales empresas constructoras del país son Shikun&Binui, Electra, Danya Cebus o Ash-trom. Las empresas extranjeras con licencia para operar en el país son la turca Yilmazlar y otras seis empresas recientemente invitadas (cinco de ellas chinas). La entrada al mercado se deberá producir en cualquier caso mediante una asociación o subcontrata con una empresa israelí o una de estas siete extranjeras que disponen de licencia.

En Territorios Palestinos el mercado de la construcción se encuentra también en crecimiento. En 2014 (últimos datos disponibles) el gasto en construcción fue de unos 1.100 millones de euros. Es necesario recalcar aquí las diferentes características de Cisjordania y la Franja de Gaza, siendo Cisjordania la zona que acapara la gran parte del gasto total en construcción y el número de licencias. En concreto las ciudades más dinámicas y con un mayor número de licencias para construcción son Nablus y Hebrón.

La construcción en Territorios Palestinos está muchas veces financiada por fondos de ayuda internacional o por países árabes del Golfo Pérsico y depende en gran medida de la estabilidad de la zona. Un buen ejemplo es la ciudad de Rawabi, financiada con fondos cataríes, que es la primera ciudad planeada en Territorios Palestinos.

La industria de los materiales de construcción en Israel está relativamente desarrollada, con un cierto número de fabricantes y distribuidores que abastecen el mercado local. Adicionalmente el país importa grandes cantidades de materiales, especialmente cerámicas, cementos y mármoles.

Los principales proveedores son Turquía y China para productos básicos (*commodities*) como cemento o mármol en bruto y España e Italia para manufacturas como azulejos o productos más elaborados.

En Territorios Palestinos no existe una industria de materiales de construcción propiamente dicha y por tanto la zona está abocada a la importación para cubrir sus necesidades de este tipo de productos. Esta importación se produce fundamentalmente a través de Israel.

La imagen de España tanto en Israel como en Territorios Palestinos es positiva y a pesar de que Israel no ha otorgado licencias a empresas constructoras españolas para operar en el país estas si pueden actuar mediante subcontratas. La forma más habitual de operar en Territorios Palestinos es mediante cooperación al desarrollo. En cuanto a materiales de construcción España ha exportado unos 122 millones de euros a Israel y Territorios Palestinos en 2016, siendo el mercado

EL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS MATERIALES EN ISRAEL Y TERRITORIOS PALESTINOS

israelí el de mayor relevancia. La principal partida de exportación es la de pavimentos y revestimientos cerámicos con casi cien millones de euros.

En los últimos años está ganando relevancia la aplicación de la tecnología y la innovación al tradicional sector de la construcción. Unas cincuenta *start-ups* forman el sector del *construction-tech* en Israel. Varias de las innovaciones conseguidas son en los campos de drones para monitorización de obras, robótica en construcción, industria 4.0, software dedicado o sistemas para una mayor seguridad laboral. También se está desarrollando en Israel el subsector de nuevos materiales, que puede aportar a la industria innovaciones como materiales más respetuosos con el medio ambiente, construcción mediante impresión 3D, soluciones de construcción modular o aplicaciones de nanotecnología.

Existen por tanto oportunidades tanto en Israel como en Territorios Palestinos para las empresas españolas, ya sea en construcción como especialmente en materiales, donde España es líder en el suministro de ciertas partidas. También es recomendable el seguimiento de las innovaciones tecnológicas en construcción y nuevos materiales que se producen en Israel. A pesar de que el *construction-tech* está en sus inicios pueden surgir aquí posibilidades de colaboración que beneficien y aporten eficiencia a empresas relacionadas con la construcción a nivel mundial.