

Sector de la construcción en Kazajistán

A. CIFRAS CLAVE

Tabla 1. Datos clave del sector de la construcción en Kazajistán

Datos clave	Cifras 2016
Contribución al PIB	La construcción representa el 5,90% del PIB kazajo, unos 2.758.760 millones de tengues (6.927 millones de €).
Empleo	De forma directa, la construcción genera unos 689.500 puestos de trabajo, el 8,18% del empleo total en el país. No obstante, existe una fuerte correlación con otras industrias auxiliares (minería, manufactura, etc.).
Inversión	4.462.303 millones de tengues en capital fijo y 839.565 millones de tengues en construcción de viviendas.
UEE	Kazajistán es miembro de la Unión Económica Euroasiática, un espacio de libre tránsito de mercancías, servicios, capitales y mano de obra formado por Rusia, Bielorrusia, Armenia, Kazajistán y Kirguistán.
Socios Comerciales	Kazajistán importa principalmente productos del sector de la construcción de Rusia y China.
Oportunidades	Mercado en crecimiento, con numerosos proyectos de construcción que cuenta con apoyo institucional y una creciente demanda de reformas y viviendas nuevas.
Debilidades	Infraestructura logística poco desarrollada que encarece los productos y gran dificultad para competir con empresas rusas y chinas.

B. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

B.1. Definición del mercado

El objeto de estudio de esta ficha es analizar y entender la situación del sector de la construcción y el mercado de los productos que lo componen. Estos se agrupan principalmente en: **materiales de construcción, maquinaria de construcción y equipamiento**. Cabe destacar que esta ficha se centra principalmente en el estudio del sector relacionado con la construcción de viviendas nuevas, reforma y mejora de edificios, excluyendo infraestructuras.

B.2. Evolución de la construcción en Kazajistán

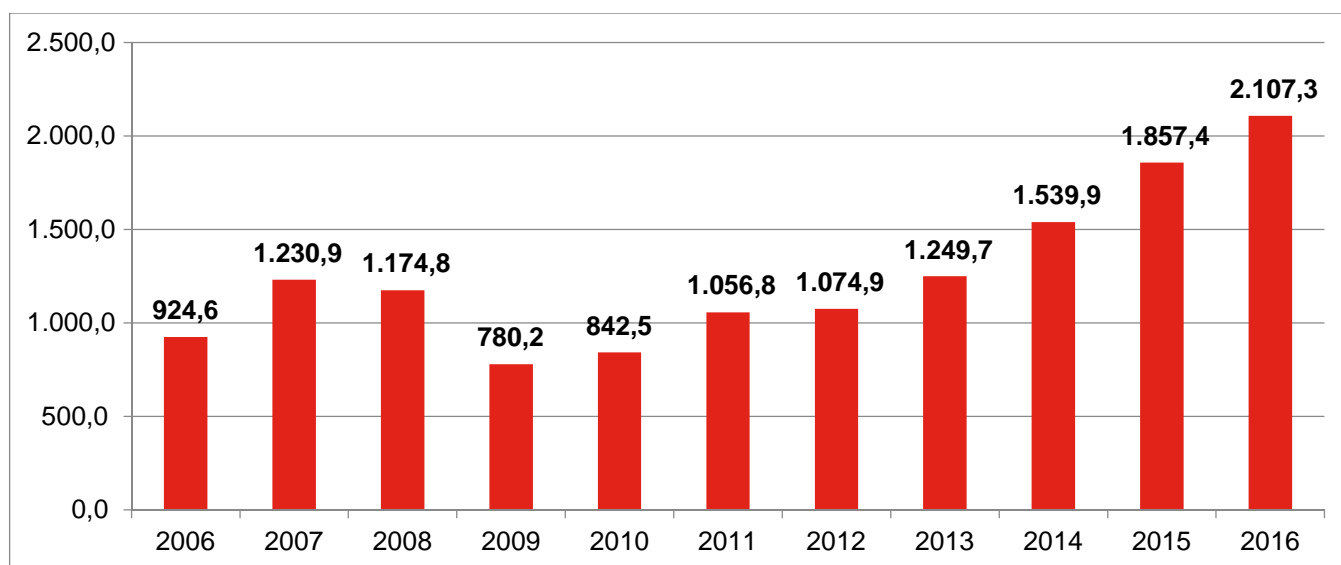
La crisis económica mundial afectó gravemente a Kazajistán. Su economía tenía una gran dependencia del sector de la construcción, que en 2007 llegó a representar el 10% del PIB. Con la crisis, numerosos proyectos de construcción se paralizaron por falta de liquidez y se frenó el crecimiento del sector. A partir de 2010, el Gobierno trató de incentivar esa industria:

- Promocionó grandes proyectos de construcción en las principales ciudades y de infraestructuras relacionadas con el petróleo en las regiones occidentales.
- Puso en marcha **los Planes Plurianuales de Diversificación e Innovación Industrial (AIIDP)**, con el objetivo de modernizar determinadas industrias y sectores claves, como el de la producción de materiales.
- Lanzó **programas sectoriales** destinados a promover las viviendas de nueva construcción y la reforma y modernización de viviendas.

El apoyo gubernamental, ligado al crecimiento de la demanda de viviendas hizo que la inversión en el sector de la construcción creciera a un ritmo anual medio del 20% durante los últimos 4 años y que, en 2016, la inversión casi duplicara la de 2008.

GRÁFICO 1. INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN 2006-2016

(Millones de euros)



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Comité Estadístico de la República de Kazajistán (conversión divisa a 13 de febrero de 2018: 398,4 KZT/€).

B.3. Perspectivas del sector

Según el Comité de Construcción, Viviendas y Servicios, durante los últimos 3 años (2015-2017), el número de viviendas nuevas construidas ha aumentado a un ritmo anual del 13%. Durante ese periodo, se han habilitado 268.831 apartamentos y 95.855 casas, un total de 30,6 millones de m².

TABLA 2. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO REAL (%) EN LA CONSTRUCCIÓN, 2016-2025

Crecimiento real (%)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Construcción de edificios (residenciales y no residenciales)	(22,90%)	5,40%	6,70%	6,80%	6,50%	0,90%	1,30%	(1,30%)	(4,30%)	(1,50%)
Residenciales	11,80%	8,60%	8,80%	7,70%	5,50%	5,70%	6,20%	5,80%	4,80%	4,50%
No residenciales	(30,10%)	4,40%	6,00%	6,60%	6,80%	(0,70%)	(0,50%)	(4,00%)	(8,10%)	(4,40%)

Fuente: BMI Research, *Kazakhstan Infrastructure Report Q1*.

Además, el BMI prevé que esta tendencia continúe durante los próximos 10 años, especialmente hasta 2022, con un crecimiento medio del 6,8% en la construcción de viviendas. También se prevé que crezca la construcción de edificios no residenciales, principalmente hoteles y escuelas, hasta 2021.

Estas estimaciones se basan en:

- Un **mayor poder adquisitivo** de la población gracias al crecimiento del PIB (3,4% anual hasta 2022).
- **Hipotecas “anti-crisis”** más asequibles, como las ofrecidas por el KCBK en su programa *Svoi Dom* (Casa Propia).
- La **extensión del apoyo institucional** mediante programas como el de **Nurly Zhol** (2015-2019), que ofrece 9.000 millones de dólares de financiación blanda para proyectos de construcción de viviendas sociales y 78 millones de dólares para la construcción de 48 escuelas, entre otros.
- El desarrollo del sector turístico y con él, la **inversión hotelera**. Hasta 2017 se han construido 38 hoteles solamente en Astaná y otras muchas firmas de prestigio del sector como Hilton, Marriott, Ritz-Carlton, etc., están desarrollando proyectos en Kazajistán.

B.4. Tamaño del mercado

Es difícil concretar el tamaño del mercado de la construcción al estar éste formado por diferentes subsectores y pequeños nichos dependientes de la actividad principal. No obstante, se pueden determinar tres grandes áreas:

1. **Maquinaria:** la producción local de maquinaria de construcción es muy escasa, por lo que el país importa gran parte de la necesaria del extranjero, especialmente de Rusia y China.
2. **Materiales de construcción:** la producción de materiales de construcción es un sector clave, por lo que, desde 2010, el Gobierno ha tratado de impulsarlo mediante los AIIDP. Gracias a la financiación blanda que puso el Gobierno a disposición de los inversores, se crearon fábricas de cemento, baldosas de cerámicas, vidrio y construcciones prefabricadas. Con ello, la dependencia de Kazajistán del exterior ha

disminuido considerablemente. No obstante, la producción local no es capaz de satisfacer la demanda interna y el país sigue teniendo que recurrir a la importación. Kazajistán importa principalmente cerámicas, cementos, vidrios, materiales aislantes, tuberías de plástico, etc.

- Equipamiento:** tampoco existe una industria local asentada, por lo que el país importa equipamiento de China y Rusia. Un claro ejemplo lo brindan los equipamientos higiénicos (bañeras, duchas, lavabos, fregaderos, inodoros, etc.). En 2015 los dos países eran origen de más de la mitad de las importaciones de estos productos en Kazajistán (61,5%). No obstante, en 2016 las exportaciones rusas han caído considerablemente, posicionándose detrás de las de otros países como Italia y EE. UU.

A pesar de los programas gubernamentales que tratan de desarrollar la industria del país, Kazajistán sigue hoy teniendo una **gran dependencia del exterior, especialmente en maquinaria y equipamiento**. El país sigue apostando por el desarrollo de su industria de producción de maquinaria y equipamiento y, de hecho, la producción local aumenta año tras año (en 2013 la producción duplicó la de 2008). No obstante, y a diferencia del sector de materiales de construcción, donde el país sí ha logrado desarrollar una industria local competitiva, lo cierto es que hoy por hoy, Kazajistán depende del exterior en cuanto a maquinaria y equipamiento se refiere.

De hecho, en 2017 las partidas de maquinaria y equipamiento siguieron liderando las importaciones de Kazajistán, con un 16,23% del valor total importado por el país. Se importaron principalmente válvulas, equipos de radiodifusión, bombas de aire, generadores eléctricos, máquinas para procesar piedra y demás materiales, etc.

B.5. Normativa

La normativa kazaja sobre construcción agrupa las viviendas en 4 categorías:

- Elite:** viviendas de alta calidad: al menos 25 m² por persona, techos de más de 3 metros de altura, cocinas de 18 m² como mínimo, etc.
- Clase Business:** hasta 25 m² por persona, techos de menos de 3 metros de altura, cocina mediana, pero no menor de 12 m², etc.
- Clase Comfort:** hasta 18 m² por persona, techos menores a 2,7 metros, etc.
- Vivienda Asequible:** 15 m² por persona, de una a tres habitaciones, etc.

Las viviendas kazajas se diferencian de las españolas en que es muy corriente que los baños se dividan en dos habitaciones: un baño con inodoro (WC) y otro baño con ducha/bañera.

Según la normativa estatal en el ámbito de Arquitectura, Urbanismo y Construcción 3.02-101-2012¹, la distribución de los baños varía dependiendo de la categoría de la vivienda en cuestión:

- Categoría I: por cada dormitorio, una habitación con bañera/ducha y otra con inodoro (WC).
- Categoría II: una habitación con bañera/ducha y otra con inodoro (WC).
- Categoría III: un baño completo (bañera/ducha e inodoro juntos). Si la vivienda tiene 3-4 habitaciones, inodoro y bañera / ducha por separado.
- Categoría IV: un baño completo (bañera/ducha e inodoro juntos). Si la vivienda tiene 4 habitaciones, por separado.

¹ <https://drive.google.com/file/d/0B9cipw9EHHhIMIZwUF81OVo2ejg/view>

C. LA OFERTA

C.1. Empresas locales

Actualmente existen alrededor de **86 empresas locales** de construcción y producción de materiales. Las más relevantes son: BI Group (constructora), JSC OGCC KazStroyService (constructora de infraestructuras), CPECC (constructora de infraestructuras de petróleo y gas, subsidiaria de una empresa china), Sembol Investment & Development (constructora), Highvill Kazakhstan (constructora), Imstalkin (constructora), Almatyengstroy (constructora de infraestructuras), Trest Sredazenergomontazh (constructora de infraestructuras), etc.

C.2. Empresas extranjeras

La presencia de empresas extranjeras en Kazajistán es muy variada. Obviamente, abundan la maquinaria y materiales de origen **chino y ruso**, pero algunas empresas europeas de prestigio están presentes en este mercado, especialmente en los sectores de equipamiento, herramientas, mobiliario, cerámicas, etc.

En cuanto a empresas constructoras, cabe destacar la presencia en el país de empresas **rusas y turcas**. Numerosos *holdings* turcos (YILDIRIM Holding, KOÇ Holding, Yildizlar SSS Holding, etc.) mantienen una estrecha relación con las instituciones kazajas y, por ende, con el propio mercado, por lo que muchos proyectos de construcción son realizados por empresas turcas².

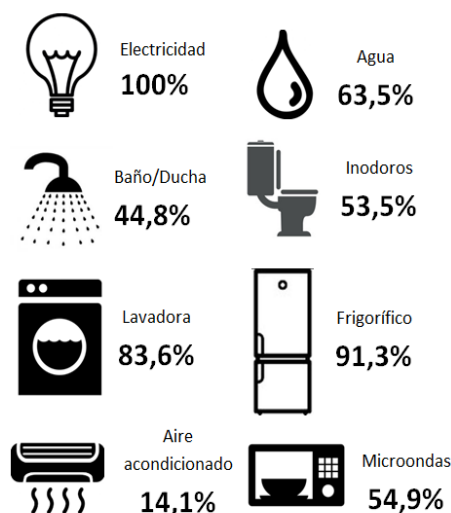
D. DEMANDA

D.1. Características de los hogares en Kazajistán

El Comité de Estadísticas de Kazajistán estima que el país tiene una población de unos 18.186.000 habitantes. Gran parte de la población (**45%**) vive en **zonas rurales**, con una penetración bastante limitada de algunas instalaciones higiénicas, a destacar los datos acerca de inodoros y duchas. Según estimaciones de Euromonitor, esta estructura demográfica no variará mucho en los próximos 12 años.

En cuanto a la composición familiar, Kazajistán es un país formado tradicionalmente por familias numerosas. Sin embargo, esta tendencia está cambiando, visto el alto número de divorcios (una de cada tres parejas). Cada vez son más los hogares formados por padres/madres solteros/as con niños.

GRÁFICO 2. DOTACIÓN DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE LOS HOGARES



Fuente: elaboración propia con datos de Euromonitor International, *Household: Kazakhstan*, 2018.

² <https://primeminister.kz/en/news/all/birkatar-turik-kompaniyalari-kazakistan-aumaginda-investzhobalardi-iske-asiruqa-kirisedi-16101>

E. PROYECTOS

TABLA 3. PRINCIPALES PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Nombre del proyecto	Valor (millones de USD)	Tamaño (m ²)	Empresas implicadas	Plazos	Estado
G4 Golden City Project, Almaty http://www.g4city.kz/o_proekte	10.000	16.690.000	Gobierno de Kazajistán (Promotor).	2032	Planificación
Abu Dhabi Plaza, Astaná	1.600	500.000	WME (Consultoría), Gobierno de Kazajistán (Promotor), Arabtec Construction (Construcción), etc.	2018	En construcción
Hill Corporation Base Petrolera	808		Chevron Lummus Global, Petro Kazakshstan, IHS	2020	Planificación aprobada
Talan Towers, Astaná	-	120.000	Verny Capital Group	2015	Finalizada

Fuente: Elaboración propia.



F. OPORTUNIDADES Y AMENAZAS

F.1. Oportunidades

- Apoyo institucional mediante programas regionales y sectoriales que trata de promover la construcción de viviendas nuevas, otorgando financiación blanda a los inversores y ayudando a las familias mediante subsidios hipotecarios.
- Creciente poder adquisitivo de la población.
- Existencia de numerosos proyectos de construcción, no sólo de viviendas, sino también en el sector hotelero y de infraestructuras.
- Gran número de viviendas deterioradas y envejecidas necesitadas de renovación.
- Baja penetración de algunos equipamientos higiénicos, especialmente en los hogares rurales.

F.2. Amenazas / Barreras de acceso

- Dificultad de competir contra los dos principales socios comerciales de Kazajistán:
 - ✓ Rusia: libertad de intercambio de mercancías al tratarse también de un Estado miembro de la Unión Económica Euroasiática y por su cercanía geográfica.
 - ✓ China: capacidad de ofertar productos de menor coste y cercanía geográfica.
- Devaluación del Tenge, lo que encarece los productos de origen europeo.
- Infraestructura poco desarrollada que dificulta y encarece la logística y la distribución de las mercancías.
- El desarrollo de la producción de materiales de construcción, al considerarse sector clave, ha hecho que el país incremente su capacidad productiva y, con ello, disminuya su dependencia del exterior y sus importaciones se aminoren año tras año.
- Existencia de aranceles a las importaciones de origen de fuera de la Unión Económica Euroasiática. Estos varían considerablemente y van desde el 0% para maquinaria y aparatos mecánicos de función propia (HS: 8474 80 90) hasta el 6,5% sobre Bañeras, duchas, lavabos y bidés de plástico (HS: 3922 10).



G. INFORMACIÓN ADICIONAL

G.1. Ferias del sector

- **KAZBUILD** (Kazakhstan International Building & Interiors Exhibition) es la feria de construcción más importante de toda Asia Central.
 - Sectores y productos representados:
 - Construcción: materiales y equipos de construcción, equipos para la producción de materiales de construcción, techos, hardware, herramientas, casas rurales, etc.
 - Interiores: materiales de acabado, decoración de ventanas, textil, revestimientos, techos, iluminación y electricidad, cerraduras, muebles, sistemas de protección solar, escaleras, diseño, etc.
 - Ventanas: ventanas, perfiles, sistemas de fachada, vidrios, puertas, etc.
 - Cerámica y piedra: cerámica, equipos y tecnologías para la industria cerámica, trabajos de piedra, etc.
 - Periodicidad: anual.
 - Fecha próxima edición: 4-6 septiembre 2019.
 - Lugar: Almaty (recinto ferial Atameken).

Enlace web: <https://kazbuild.kz/en/>



➤ OTRAS

ShymkentBuild Kazakhstan (Symkent): <https://www.shymkentbuild.kz/en/>

- Feria anual del sector de la construcción, construcción de carreteras, interiores, cerámica y piedra, calefacción y ventilación.
- Fecha: 13-15 de marzo de 2019

AtyrauBuild Kazakhstan (Atyrau): <https://www.atyraubuild.kz/en/>

- Feria anual de construcción, calefacción y ventilación, acondicionamiento y decoración de interiores.
- Fecha: 9-11 de abril de 2019

AstanaBuild Kazakhstan (Astaná): <https://www.astanabuild.kz/en/>

- Feria anual de construcción, construcción de carreteras, interiores, materiales de construcción, calefacción, suministro de agua y sanitarios, ventanas, puertas y cerámicas.
- Fecha: 22-24 de mayo de 2019

BuildIndustry Astana (Astaná): <http://www.buildindustryastana.com/>

- Feria anual de ingeniería industrial y civil, construcción de carreteras, instalaciones, maquinaria y equipamiento para industrias de petróleo y gas y minería, materiales de construcción, maquinaria de construcción de carreteras, equipos de eficiencia energética, etc.
- Fecha: 2-4 de octubre de 2019



H. CONTACTO

La Oficina Económica y Comercial de España en Almaty está especializada en ayudar a la internacionalización de la economía española y la asistencia a empresas y emprendedores en Kazajistán.

Entre otros, ofrece una serie de **Servicios Personalizados** de consultoría internacional con los que facilitar a dichas empresas: el acceso al mercado de Kazajistán, la búsqueda de posibles socios comerciales (clientes, importadores/distribuidores, proveedores), la organización de agendas de negocios en destino, y estudios de mercado ajustados a las necesidades de la empresa. Para cualquier información adicional sobre este sector contacte con:

20A, Kazybek bi (esquina con la calle Kaldayakova)
Almaty 050010 – Kazajistán
Teléfono: +7 727 293 02 40
Email: almaty@comercio.mineco.es

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

INFORMACIÓN LEGAL: 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.

AUTOR
Daniel Etayo Anguiano

Oficina Económica y Comercial
de España en Almaty
Buzón oficial de la Oficina: almaty@comercio.mineco.es
Fecha: 13/12/2018

NIPO: 060-18-043-3

www.icex.es

