

Guatemala, diciembre 2025

No. 12

Construcción: el motor silencioso que sostiene y transforma la economía del país

Lcda. Stephany Fabiola Aragón Bautista*

Guatemala es un país que ofrece grandes oportunidades para el desarrollo empresarial y la atracción de inversión extranjera directa. Su ubicación geográfica privilegiada la convierte en un punto estratégico para las inversiones y el comercio internacional. Además, es signataria de diversos acuerdos comerciales bilaterales y multilaterales, y cuenta con un marco político y legal favorable para el fomento del comercio tanto interno como externo. Todo esto representa una ventaja competitiva con un alto potencial para el sector construcción.

En el contexto económico de Guatemala, pocas industrias han mostrado una influencia tan significativa y sostenida como el sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario. Este sector no solo impulsa el crecimiento urbano y mejora la infraestructura del país, sino que también se consolida como un motor clave de generación de empleo y dinamización económica. Según cifras recientes, aproximadamente uno de cada cinco quetzales generados en la economía nacional proviene del sector construcción.

* Auxiliar de Investigación Científica I en el Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala IIES/USAC.

En 2024, el sector de desarrollo inmobiliario y construcción aportó Q 100,700 millones, lo que representa una contribución del 11.9 % al Producto Interno Bruto (PIB). Además, genera más de medio millón de empleos, posicionándose como uno de los principales impulsores de oportunidades laborales en el país.

El desarrollo inmobiliario ha experimentado un notable auge en las últimas décadas, impulsado por el crecimiento poblacional, la urbanización acelerada y la demanda creciente de vivienda, centros comerciales, oficinas y desarrollos turísticos. Este dinamismo ha generado un efecto multiplicador en otras ramas de la economía, como el comercio, la industria manufacturera, los servicios profesionales (ingeniería, arquitectura, consultoría) y el sector financiero. Tanto la inversión nacional como la extranjera encuentran en la construcción una opción rentable, con márgenes de retorno atractivos y un entorno legal relativamente favorable, factores que han contribuido a la continuidad y expansión sostenida del sector.

Sin embargo, no todo es positivo. El crecimiento urbano acelerado y la falta de planificación pueden provocar problemas como la expansión desordenada, el aumento del precio del suelo, la presión sobre los recursos naturales y la exclusión de los sectores de bajos ingresos. Por ello, es fundamental que el desarrollo inmobiliario vaya acompañado de políticas públicas integrales que promuevan la sostenibilidad, el acceso equitativo a la vivienda y la protección del medio ambiente.

Por su parte, la construcción, sí ha experimentado mayor variabilidad a lo largo de estos últimos 4 años, con una tendencia a la baja, no obstante, pareciera haber alcanzado un mínimo en mayo 2024, para entrar en proceso de recuperación y estabilización desde finales del año 2024.

Los factores que inciden en el crecimiento de la construcción, podrían ser las alianzas público-privadas que se perfilan como la variable principal que impulsa el dinamismo en el sector. La inversión extranjera en construcción también se convierte en una variable de preponderancia para impulsar la actividad, pese a la preocupación por los trámites de construcción y la incertidumbre política. Los factores favorables para incentivar la construcción

son los que generan mayor expectativa entre los especialistas. (Cámara Guatemalteca de la Construcción, 2025, párr. 8)

En términos monetarios, puede generar anualmente miles de millones de quetzales, que se traducen en inversión, salarios, impuestos y consumo. La relación simbólica de “uno de cada cinco quetzales” generados en el país refleja este impacto, evidenciando cómo la industria tiene un efecto de arrastre sobre otras ramas productivas. Este flujo económico resulta vital para sostener el crecimiento nacional, especialmente en contextos de recuperación económica pospandemia o ante crisis económicas globales.

Un sector que emplea capacita y transforma vidas

Más allá de su impacto económico, el sector se consolida como uno de los principales generadores de empleo en Guatemala, con 499,899 empleos directos, hasta 2 millones de empleos indirectos relacionados y Q 30,149 millones en salarios anuales. Estos datos representan a medio millón de familias guatemaltecas que dependen directamente de este sector y hasta 2 millones más que se benefician indirectamente, consolidando al desarrollo inmobiliario como un generador de oportunidades en todo el territorio nacional.

Este sector tiene la particularidad de ser inclusivo, ya que permite la inserción de trabajadores con diferentes niveles de capacitación: desde mano de obra no calificada hasta técnicos especializados e ingenieros. Esto ha sido fundamental para el sostenimiento económico de miles de familias guatemaltecas, especialmente en áreas urbanas donde se concentran los grandes proyectos de construcción. Además, la creación de empleo en este sector tiene un efecto multiplicador en la economía, ya que los trabajadores generan demanda en otros sectores, como el comercio y los servicios.

Aunque esta industria ha sido una de las más dinámicas en términos de crecimiento y generación de empleo, una gran parte de su fuerza laboral continúa operando en condiciones informales, sin acceso a prestaciones ni cobertura del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS). Además,

el empleo indirecto se genera en sectores asociados, como la fabricación de cemento, acero, vidrio, materiales eléctricos, mobiliario, transporte y logística, venta de materiales de construcción y maquinaria pesada, entre otros.

La evolución en la cantidad de afiliados al IGSS es evidente. Al cierre de 2024 se registraron 20,519 personas afiliadas en el sector de la construcción, con un salario promedio de Q 3,947.35. Para junio de 2025, la cifra aumentó a 22,064 afiliados, con un salario promedio de Q 4,187.06. Sin embargo, la cobertura limitada del IGSS revela un importante rezago en la formalización laboral. Promover más proyectos de construcción formales y fortalecer los incentivos para la afiliación podrían mejorar significativamente el bienestar y la protección social de los trabajadores.

Tabla 1
Afiliados y salarios medios de actividad económica de construcción, 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Afiliados	18,819	17,729	20,018	20,519	22,064
Salario medio	3,335.25	3,539.36	3,715.18	3,947.35	4,187.06

Nota. Informe y Estadísticas – IGSS en cifras. Los datos correspondientes al año 2025 están actualizados al mes de junio.

Muchas de las personas que acceden a trabajos en este sector provienen de áreas rurales o zonas urbanas con limitadas oportunidades económicas. La construcción representa, para miles de guatemaltecos, la posibilidad de obtener ingresos sin necesidad de contar con una formación académica extensa, aunque también abre espacio para profesionales especializados como arquitectos, ingenieros civiles, topógrafos y administradores de proyectos.

Un aspecto importante a considerar es la temporalidad y estacionalidad del trabajo en el sector. Aunque muchos trabajadores logran mantener un ingreso constante al pasar de un proyecto a otro, la naturaleza de las obras implica que la mayoría de los contratos sean por tiempo determinado. Esto genera desafíos en términos de estabilidad laboral y acceso a la seguridad social. En este contexto, resulta urgente abordar aspectos como la capacitación

técnica, la formalización del empleo y la mejora de las condiciones laborales, ya que son fundamentales para fortalecer la contribución del sector al desarrollo humano.

El impacto económico que no siempre se ve, pero se siente

El sector de la construcción desempeña un papel fundamental en la economía del país, no solo por su contribución directa al PIB, sino también por su impacto indirecto en múltiples actividades productivas. Con una huella económica estimada en Q 207,744 millones anuales, se consolida como un motor de desarrollo que impulsa el crecimiento económico, la generación de empleo y la mejora de la infraestructura nacional.

La inversión en construcción constituye un indicador clave de la salud económica de un país. En Guatemala, este sector ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado principalmente por la demanda de vivienda y la expansión de la infraestructura pública.

Cada metro cuadrado de construcción genera una huella económica de Q 45,000 y cada metro cuadrado genera hasta Q 4,000 anuales en salarios. Además de que la generación de consumo con el pago de sueldos y salarios, reinversiones empresariales y pago de impuestos genera un impacto secundario en el sector de hasta Q 48,200 millones. Y con ello la relación de 1 de cada 5 quetzales circulando en la economía ha estado involucrado y ha sido gracias al sector construcción.

Crecimiento regional, inversión fuera de la capital

Aunque el 80 % del impacto económico del sector se concentra en el departamento de Guatemala, la urbanización acelerada trasciende en otras regiones — como Quetzaltenango, Alta Verapaz, Escuintla y Suchitepéquez — que muestran un crecimiento significativo. En El Progreso, la construcción y el desarrollo inmobiliario adquieren una relevancia aún mayor, representando el 61.3 % de la economía local. A medida que surgen nuevos proyectos, las comunidades se benefician con mejor infraestructura y mayor acceso a servicios básicos, como agua potable, electricidad y transporte.

Si bien el departamento de Guatemala concentra la mayor cantidad de metros cuadrados construidos, las dinámicas recientes muestran un cambio paulatino: cada vez más desarrolladores apuestan por proyectos fuera del área metropolitana. Esta tendencia refleja la alta centralización de la construcción formal, pero al mismo tiempo evidencia una gran oportunidad de crecimiento en el interior del país, impulsada por la mejora en la conectividad y el auge del turismo.

Asimismo, departamentos como Petén, Baja Verapaz y Suchitepéquez han duplicado su crecimiento en metros cuadrados autorizados, con incrementos anuales superiores al 100 %. Este dinamismo en la construcción y el desarrollo inmobiliario también ha impulsado el aumento en el valor de las propiedades, beneficiando a los propietarios y fortaleciendo la economía local. A pesar del crecimiento, algunas regiones aún quedan rezagadas frente a otras, lo que agrava las desigualdades económicas y sociales del país.

El auge industrial en Escuintla, especialmente en lo relacionado con los parques industriales y los corredores logísticos, está impulsando el desarrollo económico fuera de la capital. Esto se debe a que dichas áreas ofrecen fácil acceso a terrenos y puertos, lo que facilita la construcción de almacenes y fábricas. Según Mordor Intelligence, se proyecta que el tamaño del mercado de la construcción en Guatemala crecerá a una tasa de crecimiento anual compuesta del 10.7 % entre 2025 y 2030.

La fuerza económica que supera incluso a las remesas

El desarrollo inmobiliario se consolida como el tercer sector económico más grande de Guatemala, solo superado por el comercio y la manufactura. Su impacto es significativo, ya que supera incluso la contribución combinada de las remesas y las exportaciones, dos pilares tradicionales de la economía guatemalteca. La edificación de viviendas estimuladas por las remesas ha contribuido a una transformación notoria y rápida de los espacios rurales.

De acuerdo con Ricardo Rodríguez (2025), de Central American Business Intelligence, “del total del ingreso proveniente de remesas, se estima

que un diez por ciento se destina al sector construcción, debido a que las familias guatemaltecas utilizan estos recursos en reparaciones, ampliaciones o modificaciones de sus viviendas o locales comerciales”.

En este contexto, el ingreso de remesas familiares cobra cada vez mayor relevancia en la economía nacional, especialmente en el sector de la construcción de viviendas. Después de destinar una parte de estos recursos a la alimentación, es común que los hogares los utilicen para financiar la edificación de viviendas, el funcionamiento de negocios, la compra de activos o el ahorro. Además, el valor de la mano de obra en la construcción tiende a ser más alto que en otros sectores, debido a la creciente demanda de vivienda impulsada por los receptores de remesas.

Índice de confianza del sector construcción

El índice mide la confianza de los empresarios del sector de la construcción, reflejando su percepción sobre la situación económica actual y sus expectativas. Este sector se caracteriza por un fuerte encadenamiento productivo que involucra a proveedores de materias primas, contratistas, distribuidores y al cliente final, generando un impacto económico de amplio alcance.

En este contexto, el objetivo del índice es evaluar la percepción de los líderes empresariales respecto a las condiciones económicas y al entorno para hacer negocios, así como ofrecer una visión sobre la evolución futura del sector en el país.

Los cambios en las regulaciones o en los incentivos pueden afectar la inversión en el sector. Asimismo, la demanda de vivienda y los proyectos de infraestructura inciden directamente en la confianza empresarial. De acuerdo con la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC), en febrero de 2025 el índice de confianza se ubicó en 70.32 puntos, lo que representa una variación de 3.71 puntos respecto al mes anterior (66.61). En comparación con el mismo mes del año 2024, las expectativas se han desacelerado, con una variación de 10.59 puntos, atribuida a la estabilidad política generada tras superar los

momentos de tensión electoral que marcaron el inicio del gobierno de Bernardo Arévalo.

A pesar de las mejoras en el índice, la incertidumbre política continúa generando dudas entre los inversionistas y podría afectar negativamente la confianza a largo plazo. De igual forma, factores como el incremento en el costo de los materiales y la limitada disponibilidad de mano de obra calificada también inciden en la confianza del sector y, en consecuencia, en su crecimiento sostenido.

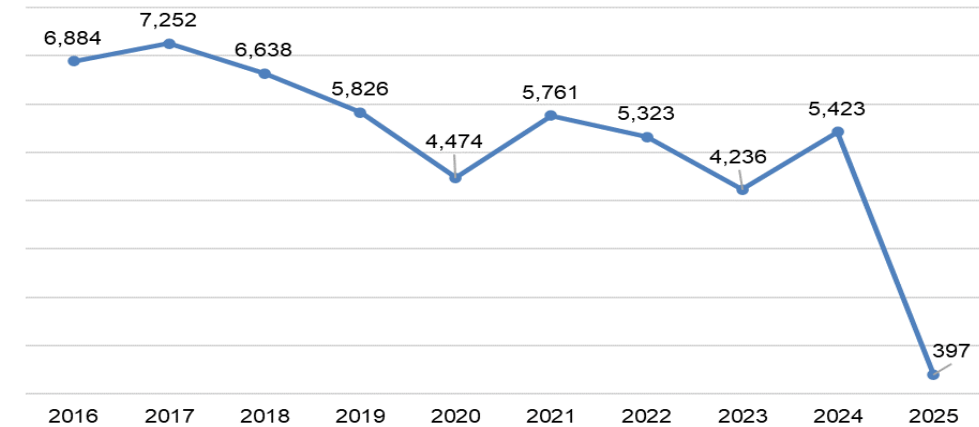
Desafíos del sector

Uno de los retos es la presión inflacionaria sobre los costos de construcción, especialmente en los materiales importados, lo que reduce la rentabilidad de los proyectos y encarece el precio de las viviendas. Otro desafío relevante es la escasez de mano de obra calificada a causa de la migración, factor que ralentiza los procesos constructivos y eleva los costos laborales. En este contexto, las inversiones resultan fundamentales, ya que generan más y mejores oportunidades de empleo, contribuyendo así a disminuir los incentivos para migrar.

Otro de los desafíos a los que se enfrenta este sector, es el retraso en la emisión de licencias y la necesidad de adaptarse a criterios de sostenibilidad. Además, su competitividad se ve condicionada por la capacidad de ejecutar proyectos de manera eficiente y rentable en un entorno económico incierto.

En materia de licencias y permisos, la burocracia y los retrasos en la obtención de licencias de construcción pueden frenar el inicio de proyectos, lo que afecta tanto la planificación como la ejecución oportuna de las obras. Asimismo, la inflación y la escasez de materiales de construcción han elevado los costos, lo que puede volver algunos proyectos económicamente inviables y reducir la rentabilidad de las empresas constructoras.

Figura 1
Licencias de construcción autorizadas, años 2016 - 2025



Nota. Departamento de Análisis de Datos de la Cámara Guatemalteca de la Construcción. Se consideran los datos de los municipios de Guatemala, Mixco, San José Pinula, San Miguel Petapa, Villa Canales y Villa Nueva.

En lo que respecta a las licencias de construcción, en los últimos años la cantidad autorizada ha mostrado una ligera tendencia a la baja, reflejo de las dinámicas del mercado guatemalteco, marcadas por ajustes en la demanda e innovaciones en la oferta, especialmente en proyectos habitacionales.

Esto ha impulsado la ejecución de proyectos mixtos, que combinan vivienda y comercio, así como el desarrollo de conjuntos multifamiliares de mayor escala y nuevas modalidades constructivas distintas a las de años anteriores. No obstante, durante 2024 se registraron mayores demoras en los trámites de construcción, en comparación con los tiempos observados en años previos.

El incremento en el valor de los terrenos urbanos provocará un aumento estimado del 3 % al 7 % en los precios de las propiedades, intensificando la demanda de vivienda vertical. Estas dinámicas refuerzan el énfasis del mercado de la construcción guatemalteco en la producción residencial a gran escala y en la adopción de soluciones prefabricadas modernas que reducen los plazos de ejecución.

Respecto a la sostenibilidad, la creciente demanda de prácticas de construcción responsable representa un desafío creciente, ya que las empresas deben invertir en nuevas tecnologías y métodos que minimicen el impacto ambiental. Esto requiere procesos de capacitación, así como ajustes en la gestión y en los modelos operativos.

La construcción en Guatemala es mucho más que un indicador económico: es el reflejo tangible del progreso nacional. Cada obra representa una inversión en el futuro, una mejora en la calidad de vida y una oportunidad para cerrar brechas sociales. Sin embargo, el verdadero avance no dependerá únicamente del número de proyectos ejecutados, sino de la capacidad del país para construir de forma sostenible, inclusiva y planificada. Si Guatemala logra fortalecer este sector con visión de largo plazo, transparencia e innovación, la construcción podrá consolidarse como el cimiento firme sobre el cual se erija una nación más próspera, equitativa y moderna.

Referencias

Banco de Guatemala. <https://banguat.gob.gt/>

Burrión, G. (10 de junio de 2025). ¿Cuánto empleo y cuántos millones de quetzales genera el desarrollo inmobiliario y la construcción en Guatemala? *Prensa Libre*. <https://www.prensalibre.com/economia/cuanto-empleo-y-cuantos-millones-de-quetzales-genera-el-desarrollo-inmobiliario-y-la-construccion-en-guatemala/>

Cámara Guatemalteca de la Construcción. (2025). *Construcción en Cifras*. Análisis de Datos.

Cámara Guatemalteca de la Construcción. (2025). *Índice de confianza sector construcción*. <https://estadistica.construguate.com/wp-content/uploads/2025/04/INDICE-DE-CONFIANZA-MAR-2025.pdf>

Fernández, X. (20 de junio de 2025). 1 de cada 5 quetzales y medio millón de empleos vienen de la construcción en Guatemala. *Prensa Libre*. <https://www.prensalibre.com/economia/1-de-cada-5-quetzales-y-medio-millon-de-empleos-vienen-de-la-construccion-en-guatemala/>

Ministerio de Economía. (2023). *Guía sectorial*. https://www.pronacom.org/wp-content/uploads/2024/03/GUIA_SECTORIAL_CONSTRUCCION_compressed.pdf

Mordor Intelligence. (2024). *Mercado de la Construcción en Guatemala*.

Valenzuela, T. (11 de junio de 2025). 10% de remesas va a construcción. *Diario de Centro América*. <https://dca.gob.gt/noticias-guatemala-diario-centro-america/10-de-remesas-va-a-construccion/>



📍 Edificio S-6, Tercer Nivel,
Zona 12, Campus Central
☎ PBX: 2418-8523
✉ iies@usac.edu.gt
🌐 iies.usac.edu.gt
📘 @IIES.USAC
Guatemala, América Central

Libre de Porte/Art. 50, Dto. 325

El contenido, redacción, opinión y enfoque teórico del artículo publicado en este boletín, en su forma digital e impresa, son responsabilidad de su autor (a).

Los materiales de este boletín pueden ser utilizados libremente,
citándose debidamente la fuente.

Diagramación: María Eugenia Quiñónez Pérez

Información de las actividades del IIES y referencia del personal de investigación,
en el sitio web: iies@usac.edu.gt.

Impreso en el taller del IIES
60 ejemplares
Guatemala, diciembre 2025