



INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº8 - Abril 2016



CAPECO

Cámara Peruana de la Construcción





CAPECO

Cámara Peruana de la Construcción

El Informe Económico de la Construcción - **IEC** es una publicación del Instituto de la Construcción y el Desarrollo-ICD de la Cámara Peruana de la Construcción, que busca brindar información para contribuir con el debate técnico y económico del sector construcción en el Perú.

Se permite su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Puede acceder al **IEC** en www.capeco.org/iec

COMITÉ EDITORIAL

Arq. Ricardo Arbulú Soto

Ing. Enrique Pajuelo Escobar

Ing. Juan Carlos Tassara García

Dr. Ricardo Manrique Daemisch

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

COORDINADOR GENERAL

Lic. Alonso León Siu

COLABORADORES

Econ. Juan Mendoza Pérez

Mkt. Lizette Alcalá Gutiérrez

Ing. Herles Loayza Casimiro

Ing. José Luis Ayllón Carreño

Lic. Germán Loyaga Aliaga

Miguel Ángel Pineda Abregú

FECHA DE PUBLICACIÓN

Abril 2016

Fotos de Portada:

Panorámica Lima 2014 | Fuente: ANDINA, Carlos Lezama
<http://www.andina.com.pe/agencia/noticia-municipio-lima-pre-sentara-plan-metropolitano-desarrollo-urbano-al-2035-537194.aspx>

Antigua avenida Arequipa (1923)
Fuente: Libro Las Memorias de Lima, por Juan Gunther y Henry Mitrani
http://mundofotoweb.blogspot.pe/2012_11_01_archive.html

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
TENDENCIAS	
Se espera mayor crecimiento del sector en el 2016	6
INDICADORES	
Construcción se recuperó en Febrero	12
EDIFICACIONES	
Situación y perspectivas del mercado hipotecario peruano	16
INFRAESTRUCTURA	
La caída en la construcción: origen y perspectivas	22
MERCADOS	
La industria de las pinturas: Situación actual y potencialidades	25



INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº8 - Abril 2016



CAPECO

Cámara Peruana de la Construcción

Presentación

La octava edición del Informe Económico de la Construcción (IEC), en primer lugar, muestra las expectativas de las empresas del sector construcción sobre el desempeño de la actividad en el segundo bimestre y en el íntegro del año 2016. Asimismo, recoge información tal como la distribución de los ingresos de las constructoras, tipos de proyectos más susceptibles de ser desarrollados mediante iniciativas privadas, las ventas y precios de los proyectos inmobiliarios y materiales de construcción, y la distribución de unidades de viviendas por estado y ubicación.

En segundo término, se realiza un análisis de la situación del sector y de la economía en general de nuestro país al mes de Febrero del 2016, repasando el comportamiento de los componentes principales que llevan al resultado de PBI construcción y la evolución de precios de los principales insumos de la construcción. Asimismo, se revisan los niveles de inversión pública y privada al cierre del año pasado.

Por otro lado, el artículo referente a la situación del mercado hipotecario peruano considera información como la descripción del nuevo mercado (cartera total, número de deudores, nuevos créditos desembolsados, monto promedio de créditos, cartera según vigencia de créditos y por tipo de moneda), las hipotecas y la vivienda social, y perspectivas.

Asimismo, este informe presenta un análisis sobre las razones que han llevado a la construcción a su actual situación, y las perspectivas del sector y opciones de política económica a implementar para los años venideros.

Finalmente, se describe el perfil del mercado de pinturas en nuestro país a través de indicadores claves como la participación de mercado por empresa, consumo interno, producción, exportaciones, importaciones, nivel de precios, tasa de utilización de capacidad instalada y segmentación del mercado. A su vez, se brinda una mirada detallada sobre la informalidad, que es considerada uno de los principales problemas en esta industria.

Lic. Alonso León Siu
Coordinador General del IEC

Encuesta sobre expectativas en el sector construcción

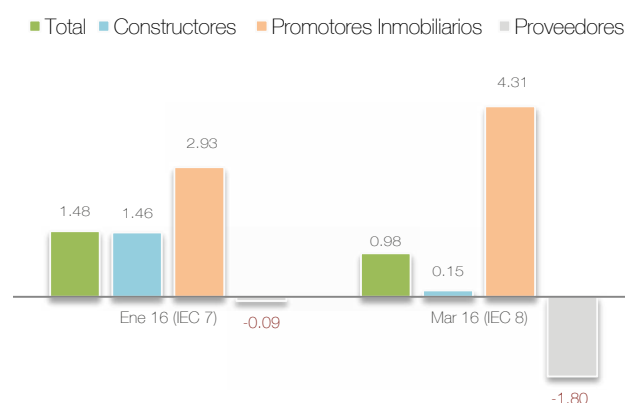
Se espera mayor crecimiento del sector en el 2016

En la octava medición que realiza periódicamente el IEC, las empresas del sector construcción entrevistadas señalaron que el crecimiento de sus operaciones en el primer bimestre del presente año, fue menor (+0.98%) al que ellas esperaban alcanzar (+1.48%), de acuerdo a lo registrado en la anterior medición. De los tres segmentos de empresas incluidas en el estudio, los promotores inmobiliarios alcanzaron el mejor desempeño incrementándose sus ventas en 4.31% en los primeros dos meses del 2016, seguidos de los constructores con un aumento en el avance físico de sus obras de 0.15% y finalmente los proveedores mencionaron que sus despachos se redujeron en 1.80%, acentuándose la retracción de este segmento (ver gráfico N°1).

Asimismo, un 51% de los entrevistados indicó que su facturación presentó una mejoría en el primer bimestre del presente año con respecto del 2015, un 11% que no mostró variación alguna en sus operaciones y el 38% restante reveló una reducción de sus ventas en dicho periodo (ver gráfico N°2).

Por su parte, las expectativas sobre el nivel de operaciones para el segundo bimestre del 2016 se incrementarían en 1.90% respecto del mismo periodo del 2015 (3.81% en promotores inmobiliarios, 1.03% en constructores y 0.71% en proveedores).

GRÁFICO N° 1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL DEL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PRIMER BIMESTRE 2016 VS. PRIMER BIMESTRE 2015

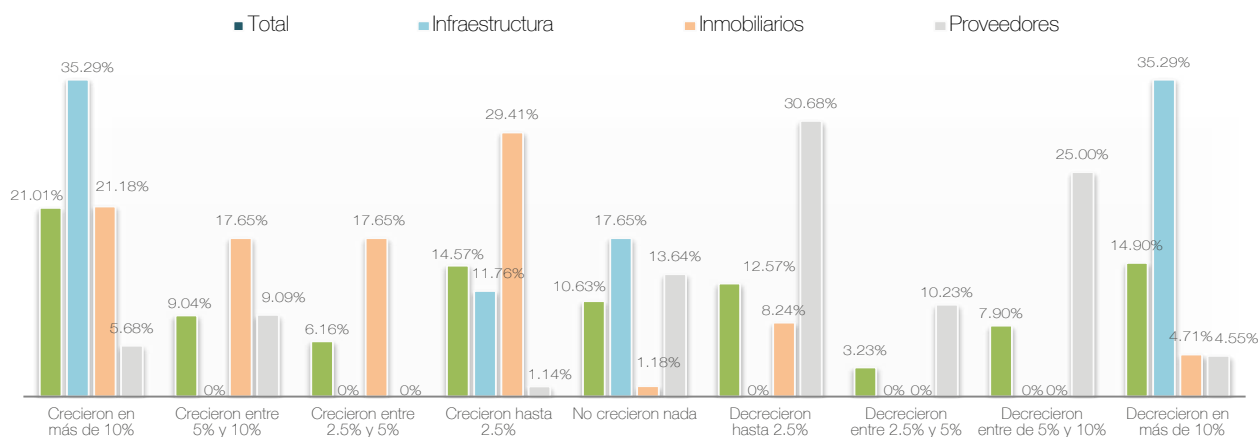


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

Un 55% de los encuestados sostuvo que su nivel de facturación crecería entre marzo y abril del 2016: 75% de los promotores, 50% de los constructores y 39% de los proveedores (ver gráfico N° 3). Cabe mencionar que un 21% de los entrevistados esperan que sus ventas no varíen (34% de los proveedores, 18% de los constructores y 12% de los promotores) y el 24% restante indicó que su facturación se reduciría (32% de los constructores, 27% de los proveedores y 13% de los promotores).

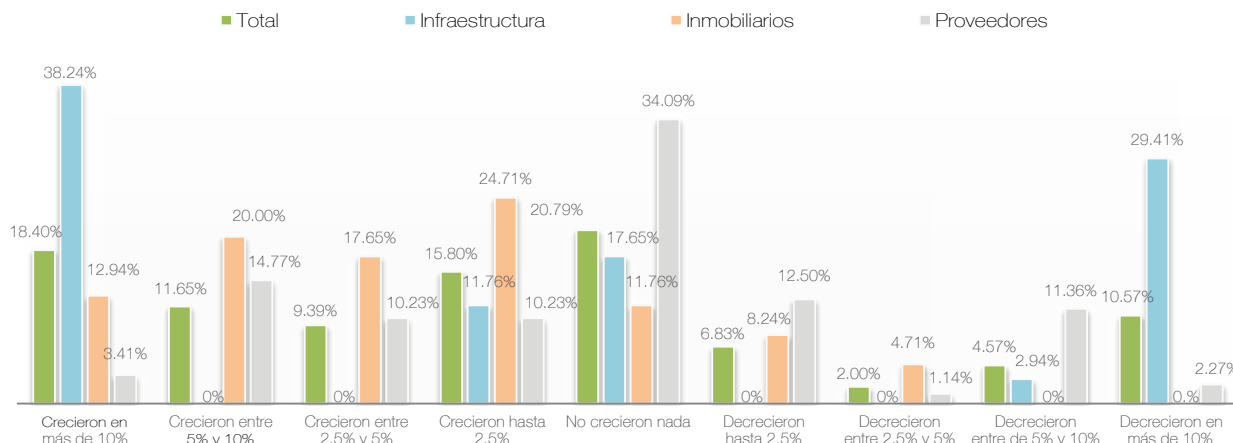
GRÁFICO N°2: SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PRIMER BIMESTRE 2016 VS. PRIMER BIMESTRE 2015



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 3: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS SEGUNDO BIMESTRE 2016 VS. SEGUNDO BIMESTRE 2015



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

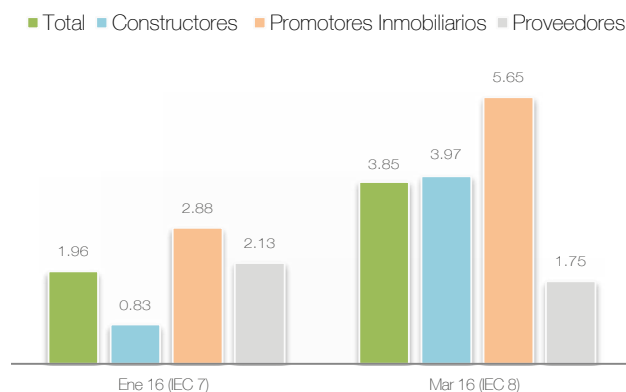
Elaboración: CAPECO

De otro lado, en la presente edición del IEC CAPECO se espera un incremento promedio de **3.85%** del nivel de operaciones de las empresas del sector en el año 2016 respecto del año anterior. Este indicador de crecimiento es relativamente mayor que el señalado en la medición anterior del IEC (**1.96%**). Los promotores inmobiliarios son los más optimistas indicando un aumento de **5.65%**, seguido de los constructores con **3.97%**, y por último, los proveedores consideran que se dará un aumento de **1.75%** en sus despachos.

Cabe resaltar que el **64%** de los encuestados indicaron que su facturación se mejorará en el presente año a comparación del 2015, proporción que alcanza el **81%** en los promotores inmobiliarios y se reduce a **61%** en los proveedores y a **50%** entre los constructores de obras de infraestructura (ver gráfico N°5). El **13%** de las empresas considera que sus

ventas no presentarán variación alguna durante este año, mientras que solo un **4%** espera que éstas decrezcan.

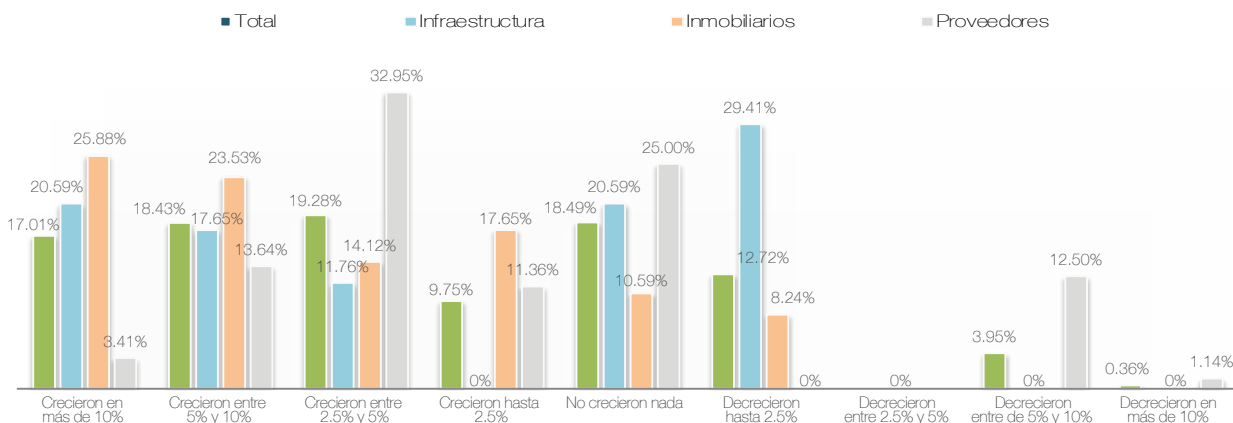
GRÁFICO N° 4: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES DEL AÑO 2016 RESPECTO AL 2015 (EN %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 5 PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PARA EL AÑO 2016 RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

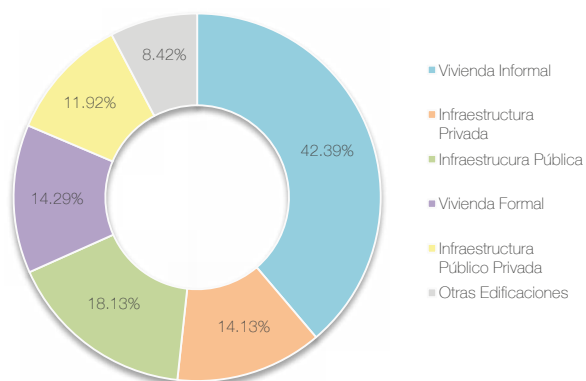


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 6: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2016 RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

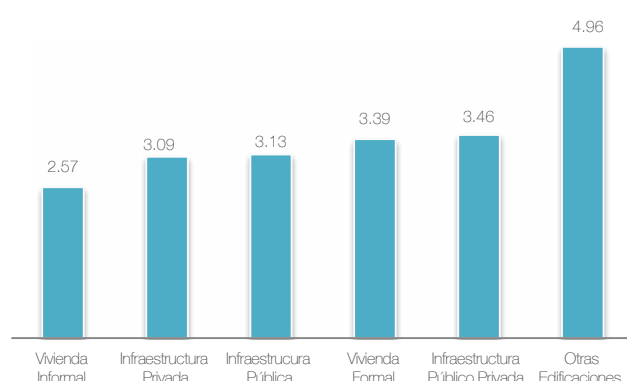
TIPO DE CONSTRUCCIÓN QUE MÁS CRECERÁ EL 2016
-primera mención-



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, los entrevistados consideran que la vivienda informal y la infraestructura privada serán los dos tipos de construcción que tendrán un mejor desempeño en el 2016, a comparación de la anterior medición en donde se esperaba que creciera más la infraestructura pública y la vivienda informal. Cerca a la mitad de los entrevistados indicó que la vivienda informal será la que más crezca en este año, mientras que la quinta parte de encuestados indicó que sería la infraestructura privada (ver gráfico N° 6). Los dos componentes mencionados son los que alcanzan el mejor orden promedio (2.57 y 3.09 respectivamente). Es importante mencionar que en la medición anterior, la infraestructura pública, era la que presentaría un mayor dinamismo (con un orden medio de 2.3), seguido de la vivienda informal (orden promedio de 2.7).

TIPO DE CONSTRUCCIÓN QUE MÁS CRECERÁ EL 2016
-orden promedio-



Elaboración: CAPECO

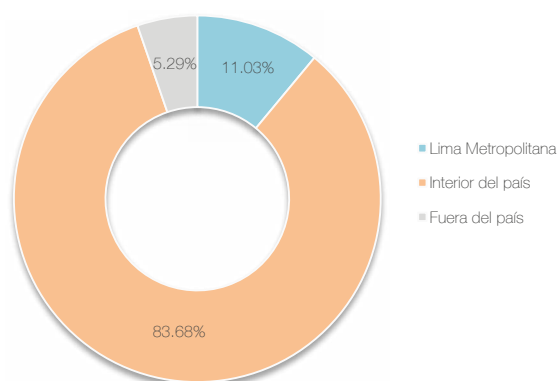
Además, un 18% de los encuestados estima que la infraestructura pública presentará un mejor resultado en este año (orden promedio 3.13, en el anterior 2.3).

Obras de Infraestructura

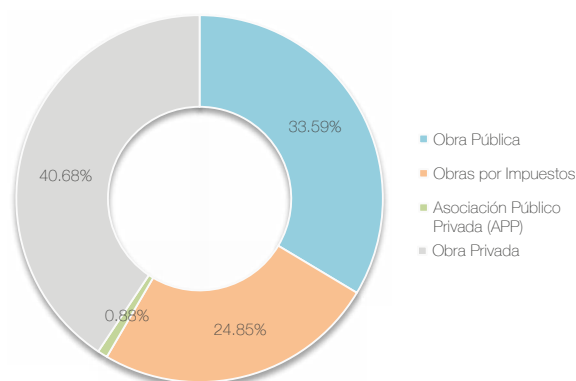
El 84% de los ingresos de las empresas constructoras de infraestructura provendrían de obras localizadas en el interior del país, lo que implica una reducción de 4% respecto a la medición anterior (ver Gráfico N° 7).

Solo el 11% corresponderá a proyectos ubicados en Lima Metropolitana y una proporción marginal de los ingresos se deberán a actividades fuera del país.

GRÁFICO N°7: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS, POR ÁREA GEOGRÁFICA Y TIPO DE INVERSIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO



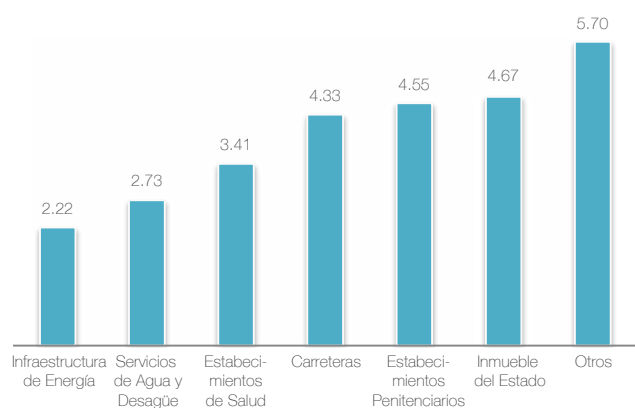
Elaboración: CAPECO

Por otra parte, el tipo de inversión con mayor facturación corresponde a las obras privadas, seguido de cerca por las obras públicas y obras por impuestos respectivamente.

En relación con el tipo de obras susceptibles de ser desarrolladas mediante iniciativas privadas, la preferencia de los constructores de infraestructura se inclinó principalmente por la infraestructura de energía, alcanzando un orden promedio 2.2 (Ver Gráfico N° 8).

En un segundo nivel, se detectó una preferencia por los servicios de agua y desagüe, seguido de los establecimientos de salud y luego una preferencia similar por las iniciativas de carreteras, establecimientos penitenciario e inmuebles del Estado.

GRÁFICO N°8 TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE INICIATIVAS PRIVADAS



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO Elaboración: CAPECO

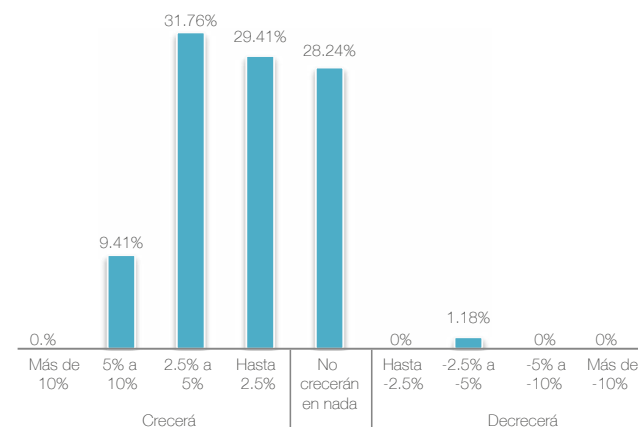
Mercado Inmobiliario

Un 71% de los promotores inmobiliarios considera que los precios de las viviendas (en soles) se incrementarían en el año 2016 con respecto al año anterior, mientras que un 28% indicó que no habría variación alguna y finalmente una proporción marginal de los encuestados indicó que los precios se reducirían (ver gráfico N° 9).

En promedio la percepción de los promotores es que el precio de las viviendas se incremente en 2.22%, mayor al aumento resultado en la medición anterior (1.06%).

En cuanto al nivel de inversión en nuevos proyectos en el 2016 con respecto al año anterior, el 84% de los promotores

GRÁFICO N°9: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EN EL 2016 RESPECTO AL 2015



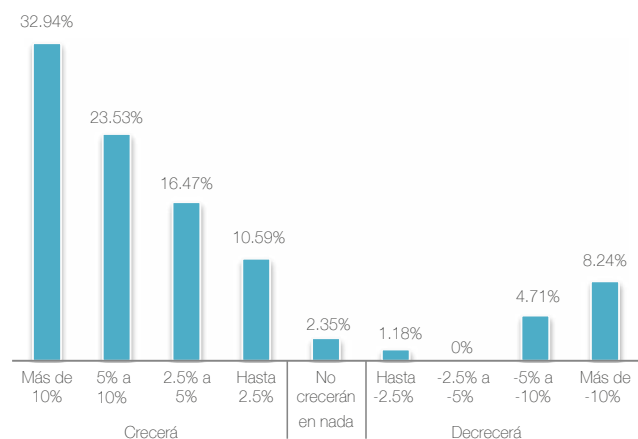
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO Elaboración: CAPECO

indicó que se incrementará, mientras que un 14% mencionó que éste se reducirá y solo un 2% que no presentará variación alguna (ver gráfico N° 10).

A partir de estas expectativas, se proyecta que el nivel de inversión presentará un crecimiento de 5.23%, en promedio para este año, siendo superior a lo recogido en la medición anterior (1.39%).

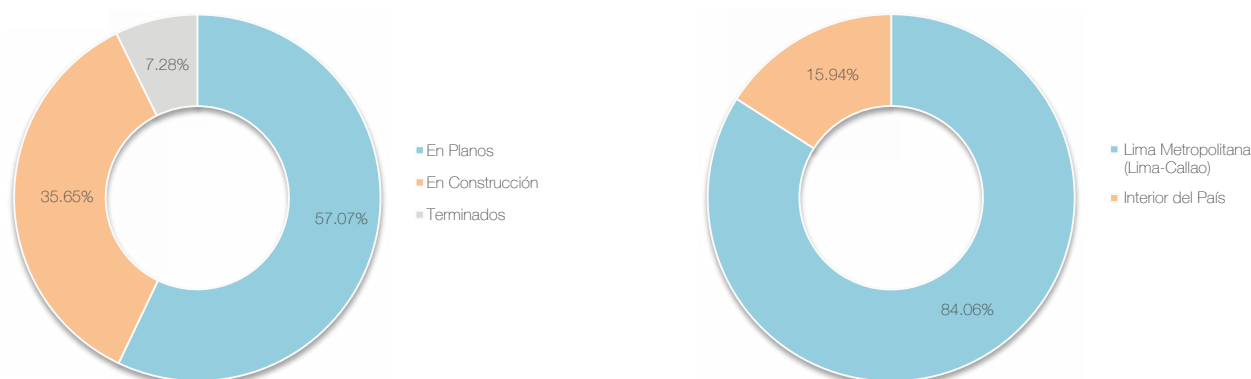
Respecto al número de unidades de viviendas que los promotores inmobiliarios ofrecen en sus proyectos, el 57% se encuentran en planos, mientras que un 36% se encuentran en construcción y el resto han sido terminados (ver gráfico N° 11). De estos proyectos el 84% se encuentran en la ciudad de Lima Metropolitana y el resto en el interior del país.

GRÁFICO N°10: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2016 RESPECTO AL 2015



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 11: DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDAS OFRECIDAS EN PROYECTOS ACTUALES POR ESTADO Y UBICACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

Materiales y servicios para la construcción

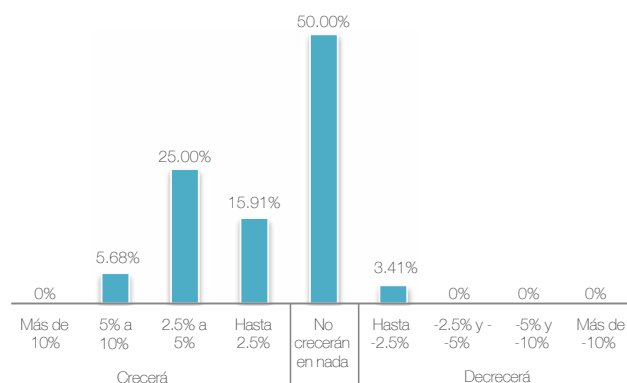
El 47% de los proveedores proyecta que los precios (en soles) de sus materiales de construcción aumenten, mientras que un 50% de los entrevistados indicó que no se presentaría variación alguna y solo un 3% espera que los precios se reduzcan (ver gráfico N° 12). Los proveedores esperan que los precios se incrementen 1.52% en promedio, mientras que en la medición anterior se esperaba que se redujeran en 0.74%.

Adicionalmente, aproximadamente el 50% de los ingresos de los proveedores proviene del interior del país, mientras que el 46% de Lima Metropolitana y solo un 4.7% del exterior del país (ver gráfico N° 13). Es importante indicar que los entrevistados estiman que el 36% de sus ingresos durante el 2016 se dirigirán al mercado de la autoconstrucción.

En conclusión, la octava encuesta realizada por el IEC CAPECO muestra que los entrevistados de los tres segmentos de la actividad constructora (constructoras de obras de infraestructura, promotores inmobiliarios y proveedores de materiales y servicios) cuentan con un optimismo sobre el desempeño del sector para el año 2016. Este resultado esperado se sustenta principalmente por el desarrollo de la vivienda informal y la obra privada. Los precios de las viviendas (en soles) y de los materiales de construcción presentarían un leve incremento este año.

Asimismo, se mostraría un aumento de las inversiones en nuevos proyectos inmobiliarios.

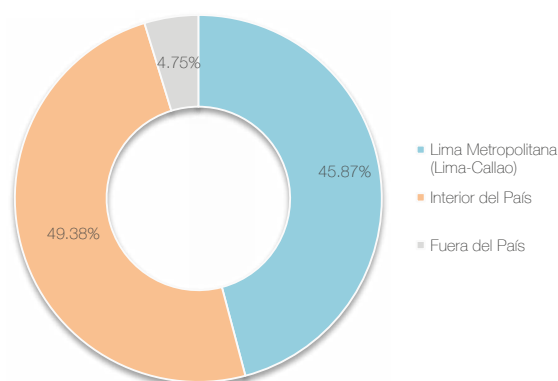
GRÁFICO N° 12: EXPECTATIVA SOBRE LA VARIACIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2016 RESPECTO AL 2015



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 13: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LOS PROVEEDORES POR ÁREA GEOGRÁFICA



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

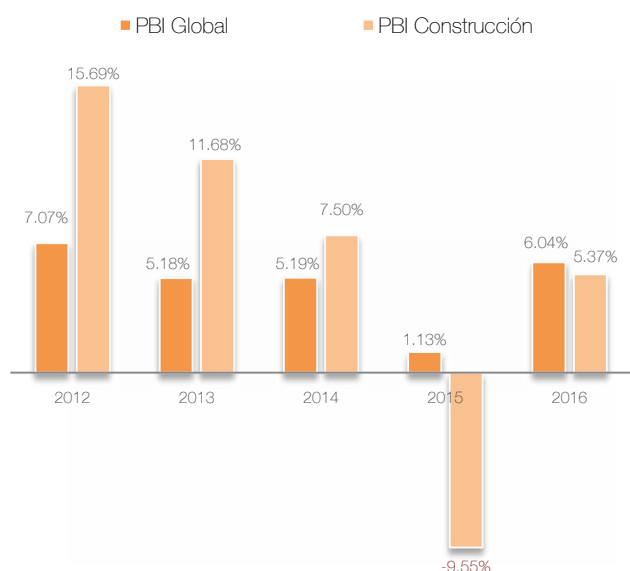
Por su parte, los ingresos de las constructoras provienen principalmente de obras localizadas en el interior del país y de inversión privada. En relación con el tipo de obras susceptibles de ser desarrolladas mediante iniciativas privadas, la preferencia de los constructores de infraestructura se inclinó principalmente por la infraestructura de energía. Por otro lado, la mayoría de viviendas que los promotores inmobiliarios ofrecen en sus proyectos se encuentran en planos y en la ciudad de Lima Metropolitana. Finalmente, es importante indicar que los ingresos de los proveedores de materiales y servicios para la construcción provienen en primer lugar del interior del país, seguido de cerca de Lima Metropolitana.

Perspectiva moderada para el 2016

Construcción se recuperó en Febrero

En el mes de Febrero del 2016, el sector construcción registró un crecimiento de **5.37%** respecto a igual mes del año anterior; recuperándose de la retracción registrada en el año 2015, y revirtiendo el esquema de disminución de su desempeño que venía desde el año 2012. Por otro lado, el PBI global registró un crecimiento de **6.04%** en Febrero del 2016, siendo el mayor crecimiento registrado desde el año 2013.

GRÁFICO N° 1: PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2012 - 2016
FEBRERO % Mensual



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

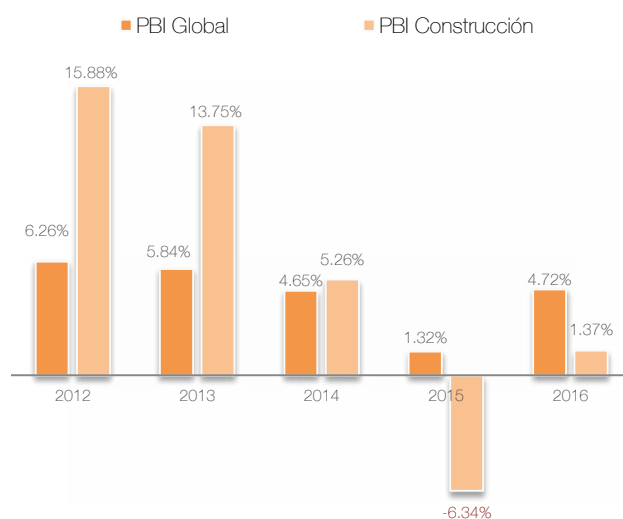
Adicionalmente, en el periodo de Enero a Febrero del 2016, la actividad constructora presentó un crecimiento de **1.37%**, significando un cambio en la tendencia negativa del sector que viene desde el primer bimestre del 2012.

Por su parte, el PBI global presentó un incremento de **4.72%** en el periodo analizado, proporción mayor a la de los dos últimos periodos anteriores, pero sensiblemente inferior a la de los años 2012 y 2013.

Asimismo, por segundo año consecutivo, la economía en general alcanzó un mejor resultado respecto a la actividad constructora (ver gráfico N°2).

En lo que respecta a la evolución de los dos principales sub-indicadores de la construcción, se aprecia que el avance de obras públicas creció en **10.2%** en Febrero del 2016 respecto al mismo periodo del año anterior, revirtiendo el resultado negativo obtenido en Enero del mismo año (**-42.8%**) y superando los decrecimientos presentados desde diciembre del 2014.

GRÁFICO N° 2: PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2012 - 2016
ENERO - FEBRERO % Acumulado



Fuente: INEI

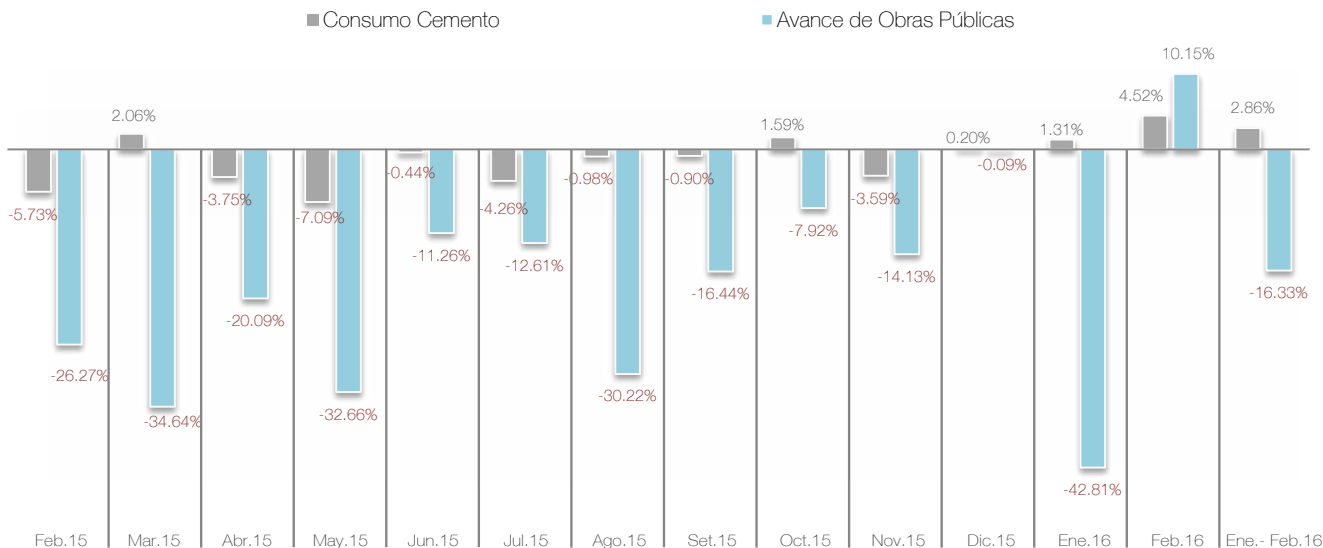
Elaboración: CAPECO

Además, el consumo de cemento presentó un incremento de **4.5%** en el periodo mencionado, mostrando así un crecimiento sostenido desde diciembre del año pasado.

Por otro lado, en los últimos doce meses de análisis (Marzo 2015 - Febrero 2016), la construcción alcanzó un decrecimiento de **4.82%** respecto al mismo periodo anterior, que significó el primer desempeño negativo en los últimos cinco periodos similares de estudio (desde Marzo 2011 - Febrero 2012) y la mayor disminución registrada desde Marzo 2001 - Febrero 2002 (**-1.27%**). Por otro lado, la economía en general presentó un incremento de **3.79%**, siendo mayor al registrado en el similar periodo anterior.

GRÁFICO N° 3: PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN
FEBRERO 2015 A FEBRERO 2016

% Mensual



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

Es importante anotar, que la tendencia a la baja del PBI global que se venía mostrando en los años anteriores se ha revertido y por segundo ciclo consecutivo ha venido desempeñándose por encima del sector construcción.

Asimismo, el consumo interno del cemento y asfalto sufrieron una disminución respecto a los últimos doce meses de análisis (marzo 2015 – febrero 2016), cambiando la tendencia positiva generada en el mismo periodo del 2014.

Mientras tanto, el consumo de acero presentó un leve crecimiento (1.37%). El mayor decrecimiento lo registró el consumo de asfalto (11.49%), mientras que el acero se redujo en 3.33%.

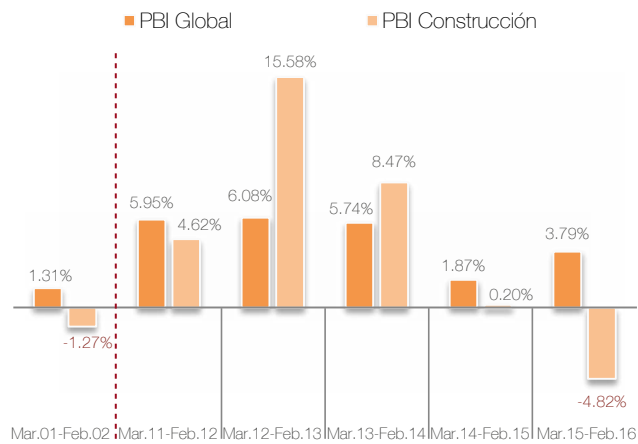
Por otro lado, el acero creció por segundo periodo consecutivo, luego de haberse reducido en 6.05% en los 12 meses de Marzo 2013 - Febrero 2014.

A continuación, se muestra la evolución de los precios de los principales insumos de la construcción a Marzo del 2016. El precio del acero tuvo una contracción en 10.8% en comparación al mismo periodo del año anterior y un incremento de 3.55% respecto a diciembre del 2009 (periodo base).

El precio de los ladrillos cerámicos se redujo en 0.2% en comparación del mismo periodo del año anterior y presentó un aumento de 5.54% respecto del periodo base.

GRÁFICO N° 4: PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2012-2016
ÚLTIMOS 12 MESES

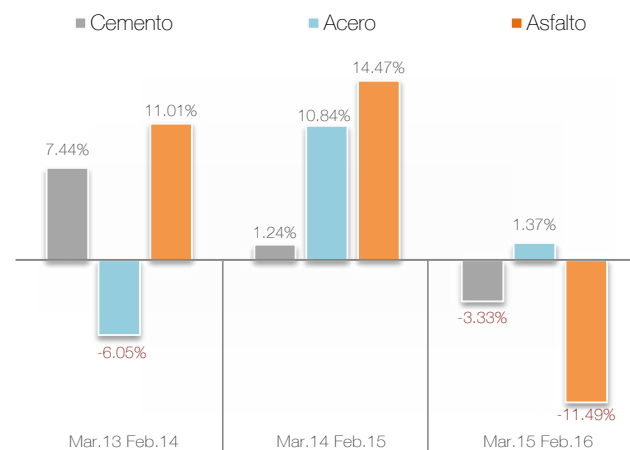
% Acumulado



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 5: CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN
2013 - 2016 | ÚLTIMOS 12 MESES

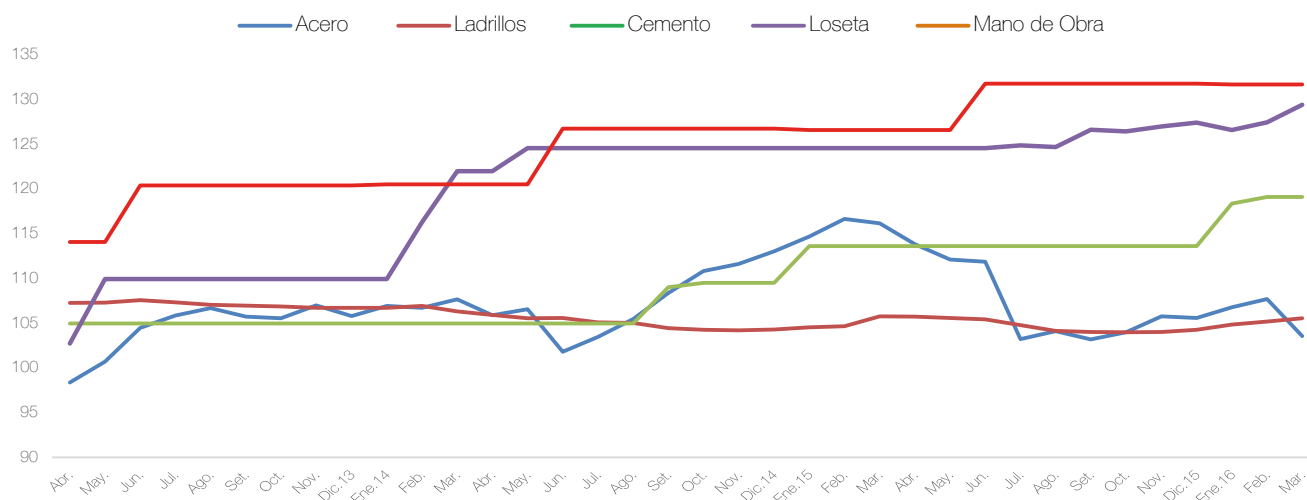


Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 6: EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2013-2016

Periodo base: Diciembre del 2009



Fuente: INEI

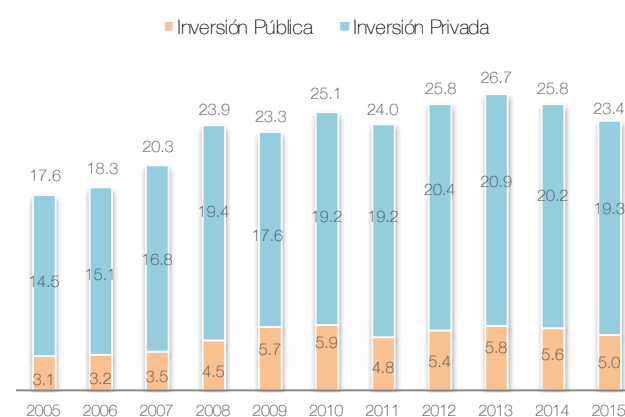
Elaboración: CAPECO

Por otro lado, el precio del cemento se incrementó en **4.8%** y **19.08%** a comparación de Marzo del 2015 y del periodo base respectivamente. Asimismo, el precio de la loseta creció a comparación de Marzo del 2015 y del periodo base (**3.9%** y **29.37%** respectivamente). Finalmente, el precio de la mano de obra se incrementó en **4%** a comparación del mismo periodo del año anterior, mientras que se redujo en **0.1%** respecto a Diciembre del 2015.

Finalmente, de acuerdo con la información proporcionada por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), la inversión alcanzó **24.3%** del Producto Bruto Interno en el año 2015, lo que implica una caída de **1.5%** respecto del 2014 y de **2.4%** en relación con el 2013. Tanto la inversión pública como la privada se redujeron en el último año: **0.6%** y **0.9%** respectivamente. La disminución del comportamiento público, sin embargo, es mucho más significativa puesto que es aproximadamente una quinta parte del privado, en porcentaje del PBI. La inversión pública no ha presentado una variación significativa en los últimos 10 años, alcanzando su nivel más alto en el año 2010 (**5.9%** del PBI), siendo **14.57%** mayor que el 2015. Por su parte, la inversión privada disminuyó en **7.6%** a comparación del año 2013, momento en el cual se registró su mejor desempeño en la última década (**20.9%** del PBI).

En resumen la actividad constructora ha presentado una recuperación en lo que va del 2016, revirtiendo la tendencia negativa del sector en el año 2015. Esta mejora, que viene acompañada del progreso de la economía en general, se

GRÁFICO N° 7: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN VALORES CORRIENTES 2005-2015



Fuente: BCRP

Elaboración: CAPECO

explica principalmente por el aumento significativo de la ejecución de la obra pública, y en menor medida, por el mayor consumo de cemento.

Por su parte en los doce últimos meses, el acero presentó un incremento en su consumo, mientras que por el contrario, el cemento y asfalto aún mostraron contracciones en el periodo mencionado. Junto a ello, los precios de los materiales de la construcción presentaron un incremento en marzo 2016 respecto al mismo periodo del año anterior, con excepción de los precios correspondientes a los ladrillos cerámicos y el acero que se redujeron. Finalmente, para finales del 2015, tanto la inversión pública e inversión privada disminuyeron respecto a los tres últimos años.

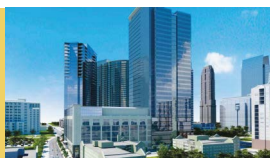


INSTITUTO DE LA
CONSTRUCCION
Y EL DESARROLLO - ICD

CREADO POR CAPECO PARA APOYAR
EL DESARROLLO NACIONAL

Objetivos

- ▶ Promover proyectos de inversión.
- ▶ Propiciar la conservación del medio ambiente en las obras de construcción.
- ▶ Fomentar el desarrollo tecnológico de la construcción.
- ▶ Apoyar la innovación de las empresas constructoras.
- ▶ Promover el desarrollo y perfeccionamiento de los profesionales y trabajadores dedicados a la construcción.
- ▶ Brindar servicios de información y documentación.
- ▶ Difundir información técnica.
- ▶ Mantener relaciones con entidades del Estado y organismos técnicos y financieros, nacionales y extranjeros, para la realización de planes o programas de desarrollo.



Elaboración de estudios
inmobiliarios y técnicos.



Situación y perspectivas del mercado hipotecario peruano

Antecedentes

A raíz del proceso hiperinflacionario que vivió el país a finales de la década de los ochenta del siglo pasado, hizo crisis todo el sistema de financiamiento hipotecario conformado por el Banco Central Hipotecario del Perú (entidad estatal vigente por más de sesenta años), las Mutuales de Vivienda (instituciones privadas creadas a fines de los cincuenta, a instancias del economista liberal Pedro Beltrán, Primer Ministro del Presidente Manuel Pardo) y las Cooperativas de Ahorro y Crédito para Vivienda (organismos de previsión social gestionados principalmente por asociaciones de trabajadores).

Luego, la aplicación de la política de ajuste económico al inicio del gobierno del Presidente Fujimori implicó la reducción del aparato estatal, dentro de la cual se incluyó el cierre del Banco de la Vivienda y del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), además de la eliminación del Ministerio de Vivienda y Construcción.

Todo ello trajo como consecuencia que durante casi toda la década de los noventa, la venta de viviendas se concentrara en los hogares de ingresos altos, que debían recurrir a bancos privados, que tenían poca experiencia en este tipo de productos. La crisis financiera internacional que afectó a los llamados tigres del Asia (Tailandia, Malasia, Indonesia, Corea del Sur, Taiwán, Hong Kong) y se extendió a Rusia y América Latina, impactó negativamente en la actividad económica del país y en el sistema financiero nacional, habiéndose producido la intervención y posterior liquidación de media docena de bancos. El incipiente mercado inmobiliario se sumió en una grave recesión.

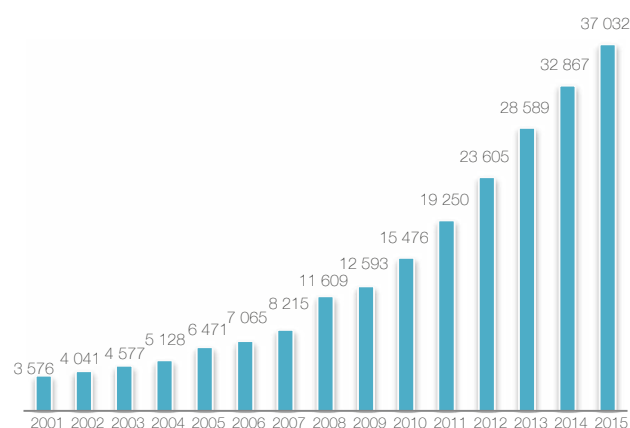
En 1999 empieza a operar el Fondo Mivivienda, cuyos niveles de colocación fueron muy limitados hasta la puesta en marcha de la nueva política nacional de vivienda a inicios del 2002. Esta política dejaba en el sector privado la tarea de diseñar, producir, comercializar y financiar las viviendas a las familias de ingresos medios y bajos, reservando al Estado la labor de promover el mercado (mediante líneas de financiamiento y subsidios directos a la demanda), facilitar

la producción habitacional (mediante un nuevo marco normativo) y supervisar el accionar de los operadores privados, inmobiliarios y financieros.

El nuevo mercado hipotecario

La aplicación de esta nueva política permitió la creación de un nuevo sistema de financiamiento hipotecario, que se ha fortalecido de una manera importante en los siguientes catorce años. Así, entre los años 2001 y 2015, la cartera hipotecaria se ha venido incrementando a una tasa media anual de **18.17%**, superando este último año los 37 mil millones de soles (ver Gráfico N° 1). A pesar de este notable desempeño – muy superior al crecimiento del Producto Bruto Interno o del ingreso per cápita-, el espacio para el crecimiento del mercado hipotecario es todavía muy amplio si se le compara con el mexicano, chileno o colombiano.

GRÁFICO N° 1: CARTERA HIPOTECARIA EN MILLONES DE SOLES 2001-2015 (A Diciembre)



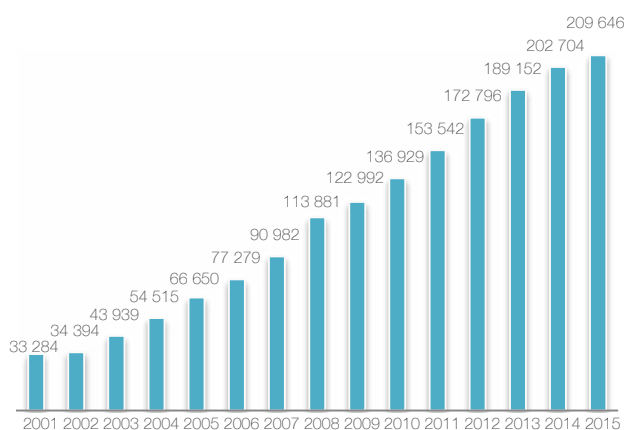
Fuente: ASBANC

Elaboración: CAPECO

Este significativo crecimiento se aprecia también en el número de deudores hipotecarios, que pasó de 33 mil a casi 210 mil en quince años (ver Gráfico N° 2). Ello implica un incremento promedio anual de **14.1%**. Sin embargo, si se considera que en dicho periodo se han construido no menos de 2 millones de viviendas en las 35 principales áreas

urbanas del país, se comprueba que el nivel de penetración del crédito hipotecario es todavía marginal. Además está señalar que la debilidad del sistema de financiamiento habitacional es una de las principales razones de que el 70% de las viviendas en el país se construya informalmente.

GRÁFICO N° 2: NÚMERO DE DEUDORES HIPOTECARIOS 2001-2015
(a diciembre)

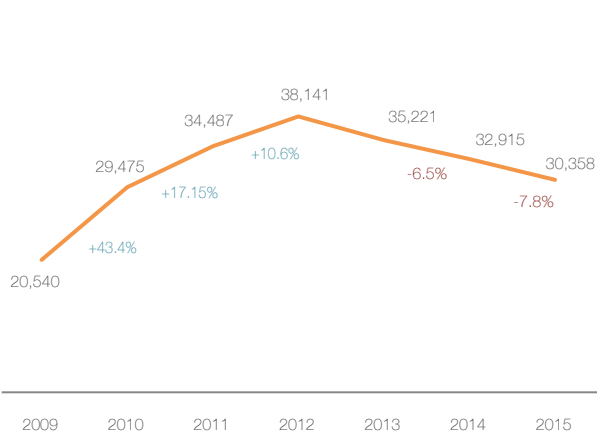


Fuente: ASBANC

Elaboración: CAPECO

Aunque ha sido notable el desarrollo del mercado hipotecario, debe señalarse que en los últimos tres años se aprecia una desaceleración en el nivel de colocación de créditos hipotecarios. En efecto, luego de llegar a un tope de **38 141** nuevos créditos desembolsados en el 2012 (casi el doble de lo alcanzado el 2009), se produjo una reducción sucesiva en los tres años siguientes, alcanzando poco más de 30 mil créditos en el 2015 (ver Gráfico N° 3), lo que implica una baja de **20.4%** respecto al nivel record. Esta retracción se debe a la menor producción de viviendas y a las medidas de restric

GRÁFICO N° 3: NÚMERO DE NUEVOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS DESEMBOLSADOS 2009-2015



Fuente: ASBANC

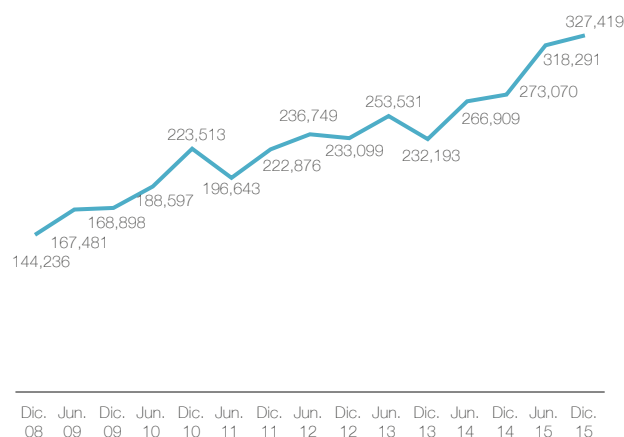
Elaboración: CAPECO

ción para el otorgamiento de créditos dispuestas por la Superintendencia de Banca en el 2013.

Una visión errónea de la situación y características del mercado habitacional peruano ha venido sosteniendo que los menores niveles de venta obtenidos en los últimos tres años, son atribuibles a la existencia de una "burbuja" de precios. Como se ha demostrado en ediciones anteriores del IEC, los precios de las viviendas en soles han continuado incrementándose en los últimos tres años, pese a la reducción de las ventas. De la misma manera, el monto promedio de los créditos hipotecarios desembolsados ha crecido a un ritmo promedio de **12.43%** anual entre diciembre 2008 e igual mes del año 2015 (ver Gráfico N° 4).

Debe indicarse, sin embargo, que en dos momentos dentro del periodo indicado, se presentaron ligeras reducciones del monto promedio de créditos: entre diciembre del 2010 y junio del 2011; y entre junio y diciembre del 2013. Coincidentemente, en dichos periodos se produjeron significativas caídas de la venta de viviendas. En el primer caso, esta retracción debe atribuirse a la incertidumbre generada por las elecciones presidenciales, mientras que en el segundo, la caída coincidió con las medidas restrictivas que tomó la SBS. Estos son elementos de juicio adicionales que demuestran que el mercado inmobiliario no se encuentra en una situación de especulación de precios, sino que en el corto plazo puede ser sensible a cambios en las condiciones macro (confianza en el largo plazo) y en las reglas de juego (requisitos para el acceso al crédito). También es la prueba de que las dificultades para alcanzar los niveles de producción de viviendas que permitan satisfacer la creciente demanda de vivienda

GRÁFICO N° 4: MONTO PROMEDIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN SOLES 2009-2015



Fuente: ASBANC

Elaboración: CAPECO

De otro lado, la cartera hipotecaria ha mantenido un importante nivel de cumplimiento de pago, especialmente si se compara con los demás tipos de crédito. Así, de acuerdo con información del Banco Central de Reserva, a diciembre 2015, la morosidad de los créditos hipotecarios alcanzó **1.93%**, por debajo del promedio del sistema (2.99%) y solo por encima de los créditos corporativos (0.02%) y los dirigidos a la gran empresa (1.08%). Sin embargo, como se muestra en el Gráfico N° 5, la proporción de créditos refinanciados o atrasados respecto al total de créditos, pasó de **1.25%** a **2.67%** entre diciembre del 2011 y febrero del 2016. Aunque este incremento es menor que el que se produce en otros segmentos del mercado financiero, la mayor morosidad debe atribuirse en mayor medida a la fuerte devaluación que se ha producido en el último año que ha afectado a la cartera en moneda extranjera.

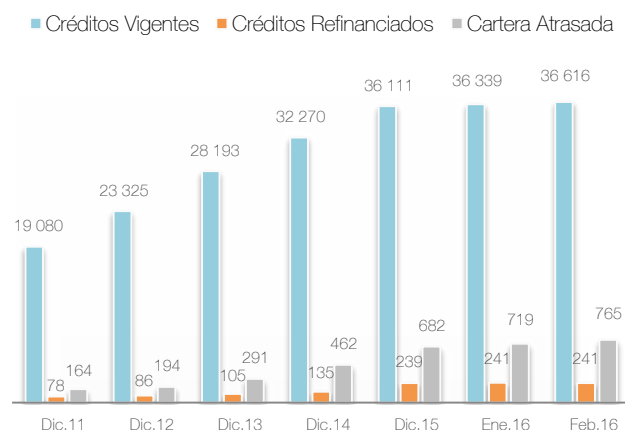
El riesgo de que el mantenimiento o profundización de la devaluación continúe afectando la calidad de la cartera hipotecaria, se mitiga debido a que la “dolarización” del stock de créditos hipotecarios se ha venido reduciendo en el último lustro. El Gráfico N° 6, muestra que la cartera estaba dividida en partes iguales en diciembre del 2011, en febrero 2016 los créditos en moneda nacional pasaron a ser el **73%** del stock.

Las hipotecas y la vivienda social

Los programas de vivienda social, Mivivienda y Techo Propio, jugaron un rol muy importante en el desarrollo y extensión del mercado formal de vivienda, y también han contribuido a la consolidación del mercado de hipotecas y a la profundización de la intermediación financiera en el país. Ello a pesar de que los niveles de operación alcanzados por estos programas están lejos de satisfacer la demanda por vivienda formal. En el Gráfico N° 7 se aprecia que la participación de los créditos Mivivienda en el mercado hipotecario, medida en número de operaciones, ha oscilado entre el **17%** y el **32%** en los últimos siete años. Como se verá más adelante, esta oscilación se puede atribuir fundamentalmente a los vaivenes de la gestión de los programas.

Los sistemas de financiamiento para vivienda social en otros países, como Chile y Colombia, deben parte considerable de su éxito a que los respectivos gobiernos aseguran la disponibilidad de recursos para el otorgamiento de préstamos y subsidios para vivienda. Más aun, los programas habitacionales del Estado forman parte de la estrategia de gestión contra-cíclica que estos países han debido implementar

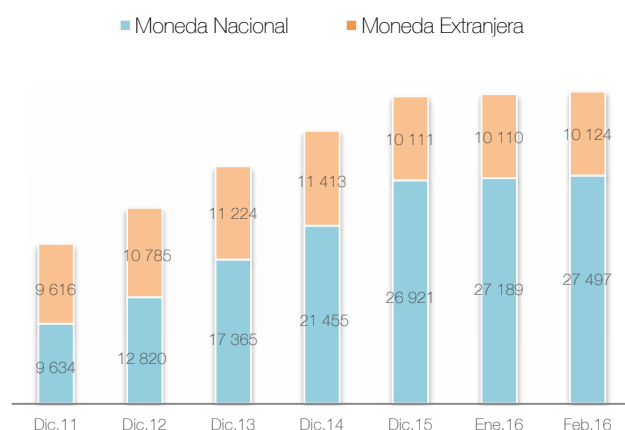
GRÁFICO N° 5: CARTERA HIPOTECARIA SEGÚN VIGENCIA DE LOS CRÉDITOS (En millones de soles)



Fuente: ASBANC

Elaboración: CAPECO

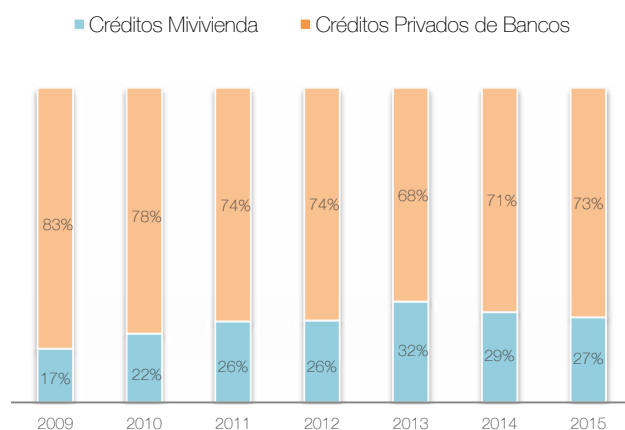
GRÁFICO N° 6: CARTERA HIPOTECARIA SEGÚN TIPO DE MONEDA (En millones de soles)



Fuente: ASBANC

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 7: PARTICIPACIÓN DE MIVIVIENDA EN EL MERCADO HIPOTECARIO (En número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

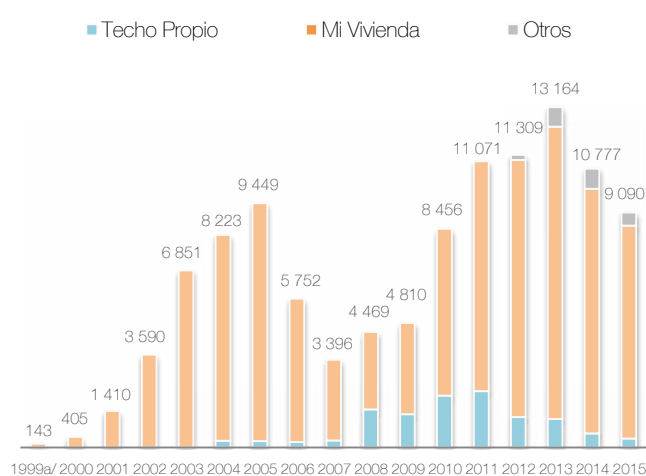
Elaboración: CAPECO

para mitigar los efectos de shocks externos (baja de exportaciones, incremento de tasas de interés, entre otras) o internos (reducción de la inversión privada o en el consumo interno). En el país, tal condición no ha sido alcanzada por los programas gestionados por el Fondo Mivivienda, a pesar de los importantes resultados que han alcanzado en los últimos tres lustros.

Los desembolsos de créditos otorgados por el Fondo Mivivienda han tenido un crecimiento promedio de **23.05%** anual entre el 2000 y el 2015 (ver Gráfico N° 8). Sin embargo, este desempeño no ha sido regular en este periodo, pudiendo identificarse hasta cinco etapas en la gestión de esta entidad:

- I. Puesta en marcha (1999-2000), en la que se implementa el nuevo modelo de gestión basado en la producción de vivienda social por promotores privados, otorgamiento de créditos por instituciones financieras privadas y el Estado actuando como banca de segundo piso. La colocación de créditos, empero, fue marginal.
- II. Crecimiento (2001-2005), en la que se crea el Ministerio de Vivienda, se aprueba el Plan Nacional de Vivienda y se pone en marcha el Programa Techo Propio que otorgaba subsidios directos a la demanda. Las colocaciones crecieron anualmente a un ritmo promedio superior a **60%**, completándose casi 30 mil créditos en todo el quinquenio.
- III. Ajuste (2006-2007), en la que el nivel de colocación anual de créditos se redujo prácticamente en **25%** (de 6 mil a 4 mil 500 desembolsos), debido a que se culminó la colocación primaria de los recursos del Fondo, lo que obligó a convertirlo en una empresa pública y a introducir nuevos productos que tomó tiempo consolidar.
- IV. Consolidación (2008-2013), en la que tanto el Crédito Mivivienda como el Programa Techo Propio aumentaron significativamente sus niveles de colocación (24% anual), alcanzando el número más alto de desembolsos hasta el momento en el año 2013 (más de 13 mil préstamos desembolsados).
- V. Retracción (2014-2015), en la que las colocaciones vuelven a caer (31% el 2015 respecto al 2013) fundamentalmente por la imposibilidad de generar oferta de suelo para vivienda, al retraso de los precios máximos de vivienda y montos de subsidios, especialmente en el programa Techo Propio, y a las restricciones de acceso al crédito sobre todo para las familias de ingresos no formales.

GRÁFICO N° 8: NÚMERO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA SOCIAL DESEMBOLSADOS 1999-2015



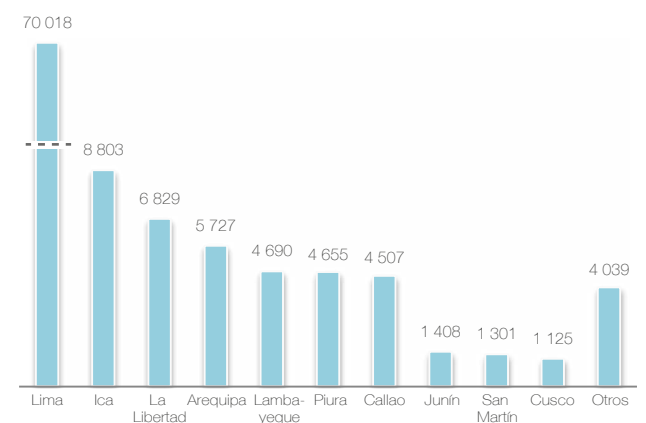
Fuente: Fondo Mivivienda

Elaboración: CAPECO

Una de las características visibles de los programas de vivienda social del Estado es su alta concentración geográfica: el **84.9%** de los créditos del Fondo fueron desembolsados en los departamentos de Lima (61.9%), Ica (7.8%), La Libertad (6%), Arequipa (5.1%) y Lambayeque (4.1%), siendo estos un total de 96 067 de los 113 102 créditos (ver Gráfico N° 9).

Debe señalarse que la demanda insatisfecha de vivienda en Lima Metropolitana es aproximadamente la mitad de las necesidades habitacionales en las zonas urbanas del país, lo que revela que hay todavía un nivel de desatención proporcionalmente mayor en las ciudades del interior.

GRÁFICO N° 9: NÚMERO DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS POR EL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIÓN (Desde Jun.99 hasta Ene.16)



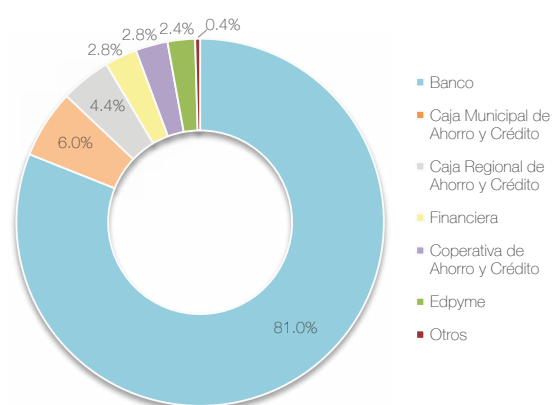
Fuente: Fondo Mivivienda

Elaboración: CAPECO

Por otra parte, el **81%** de los créditos desembolsados fueron entregados por los Bancos, mientras que un **6%** fueron otorgados por las Cajas Municipales de Ahorro y Créditos (CMAC), un **4.4%** por las Cajas Regionales y el resto por las demás entidades [ver Gráfico N° 10].

Tres entidades concentran el **67%** de los préstamos otorgados por los bancos: BCP (30%), Interbank (23%) y BBVA Continental (14%). Entre las CMAC, cuatro efectuaron el 92% de las operaciones en este segmento: CMAC Sullana (38%), Caja Metropolitana (22%), CMAC Ica (18%) y la CMAC Huancayo (14%).

GRÁFICO N° 10: PARTICIPACIÓN DE ENTIDADES FINANCIERAS EN NÚMERO DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS POR EL FONDO MIVIENDA
[Desde Jun.99 hasta Ene.16]



Fuente: Fondo Mivivienda

Elaboración: CAPECO

Conclusión

Los principales indicadores del mercado hipotecario peruano, incluyendo los del segmento dirigido a financiar la adquisición de viviendas sociales, muestran claramente el nivel de consolidación institucional que éste ha alcanzado. Las entidades financieras y el Estado han desarrollado una amplia gama de productos para atender las necesidades de los diferentes segmentos demandantes de vivienda, incluso aquellos conformados por familias de bajos ingresos. El crédito hipotecario poco a poco se ha ido constituyendo en un elemento clave de la cartera de negocios de los bancos y demás entidades financieras. Ello permite anticipar que, en el futuro, estas instituciones estarán en posibilidad de adaptarse a las condiciones cambiantes de un mercado influido más que cualquier otro por las expectativas de largo plazo, la estructura demográfica de la población, los niveles de ingreso familiar y las regulaciones estatales.

Sin embargo, es evidente que desde hace algunos años el mercado de créditos hipotecarios se encuentra en situación de estancamiento. Ello debido a cambios que se han presentado en el entorno macro-económico y en las disposiciones del ente regulador, así como a la creciente dificultad para generar oferta de vivienda (especialmente la de interés social). La concentración de las operaciones, en términos geográficos, de segmentación socio-económica y de entidades otorgantes, constituye también una importante limitación a superar. La recuperación del mercado en el futuro dependerá centralmente de abordar eficientemente estos cuellos de botella, lo que demandará un trabajo conjunto entre instituciones financieras, promotores inmobiliarios y entidades estatales involucradas.

ORGANIZA:



CAPECO

Cámara Peruana de la Construcción



Acompáñanos a construir el **cambio...**

EXCON

XXI EXPOSICIÓN INTERNACIONAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN **2016**

Centro de Exposiciones Jockey | Hipódromo de Monterrico
Lima - Perú | **11 al 15 de Octubre**

www.excon.pe

SPONSOR GOLD:



SPONSOR SILVER:



ALIADOS ESTRÁTEGICOS:



APOYO INSTITUCIONAL:



Municipalidad de Lima

PARTNER AUDIOVISUAL INTERACTIVO:



REVISTA OFICIAL:



SÍGUENOS EN:



MAYOR INFORMACIÓN:

(511) 223 6767
informes@excon.pe

Elaborado por Econ. Juan Mendoza Pérez, Director de la Maestría de Economía de la Escuela de Postgrado de la Universidad del Pacífico

La caída en la construcción: origen y perspectivas

El PBI de la construcción cayó en **5.9%** en el 2015. Esta caída contrasta con la notable e ininterrumpida expansión durante los trece años precedentes. Entre el 2002 y el 2014 el sector había crecido a una tasa promedio anual superior al **7%**. ¿Qué factores explican la caída del sector en el último año? ¿Cuáles son las perspectivas de la construcción en el corto y mediano plazo? ¿Qué políticas económicas pueden llevarse adelante para ayudar al sector a recuperar el dinamismo perdido?

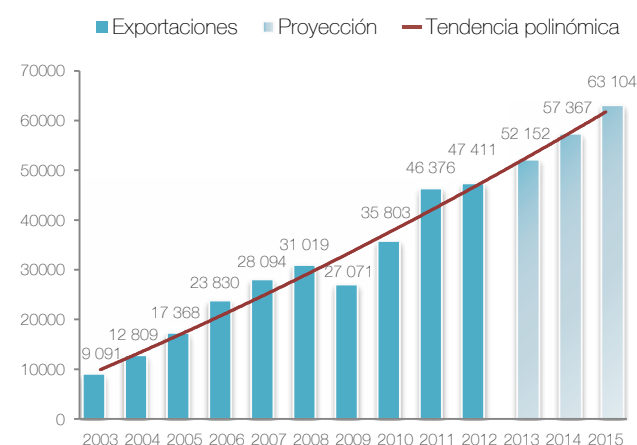
El origen del decrecimiento de la construcción es macroeconómico. En efecto, las dos razones que explican la contracción del sector son el enfriamiento de la economía peruana y la caída en la inversión pública. A continuación analizaré brevemente cada una de estas razones y su influencia en la construcción.

El enfriamiento de la economía

El crecimiento económico en el Perú ha experimentado un marcado punto de inflexión a partir del 2014. La economía se está expandiendo mucho menos rápido que en el pasado. Las tasas de crecimiento del PBI en el 2014 y 2015 de **2.4%** y **3.2%** han sido notablemente inferiores a la tasa promedio entre el 2000 y el 2015 igual a **5.2%**. Más aún, la desaceleración ha sido dramática pues el crecimiento promedio entre el 2010 y el 2013 superó el **6.5%**. ¿Qué le ha pasado a la economía nacional? ¿Por qué esta reducción en el crecimiento del PBI agregado ha resultado en una caída en la construcción?

El Perú enfrenta un choque externo de importante magnitud. En particular, el valor de las exportaciones del país se ha contraído en **28%** entre el 2012 y el 2015. Además, esta caída en las exportaciones contrasta con la tendencia positiva que se había registrado desde inicios de la década pasada. Así, entre el 2003 y el 2012 las exportaciones venían creciendo a una tasa anual cercana al **20%**. Si las exportaciones solo hubiesen crecido **10%** anual, como se puede apreciar en el gráfico 1, su valor debería haber excedido los 63 mil millones de dólares en el 2015. En lugar de ello, el año pasado las exportaciones a duras penas superaron los 34 mil millones de dólares (ver gráfico 2).

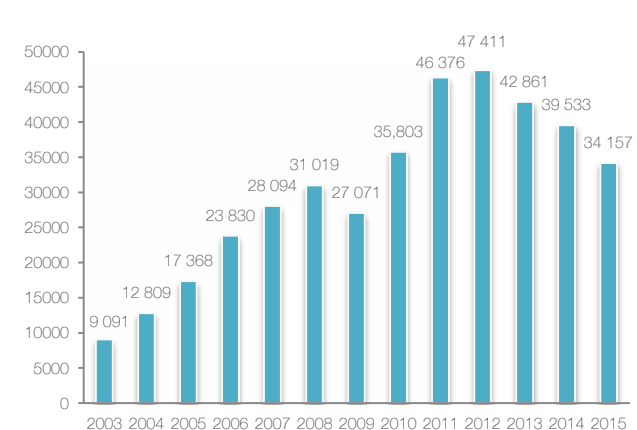
GRÁFICO N° 1: EXPORTACIONES 2003-2012 Y PROYECCIÓN 2013-2015
(En millones de dólares)



Fuente: BCRP

Elaboración propia

GRÁFICO N° 2: EXPORTACIONES 2003-2015
(En millones de dólares)



Fuente: BCRP

Elaboración propia

A su vez, la reducción en el valor de las exportaciones se ha debido a la caída en los precios de las exportaciones, en especial de los metales. Así, los precios de las exportaciones a fines del 2015 son aproximadamente la mitad de lo que fueron en diciembre de 2012.

El precio del cobre, por ejemplo, nuestro principal producto de exportación terminó el 2015 rozando los 2 dólares la libra luego de haber llegado a 4 dólares en el 2012.

El aumento en el volumen de las exportaciones mineras no ha podido compensar el efecto de los menores precios.

El choque externo negativo no solo ha causado que se reduzca la tasa de crecimiento de la economía sino que ha generado una caída en la inversión. En efecto, la inversión bruta fija se ha contraído en **2%** y **4.9%** en el 2014 y 2015. Ahora bien, no es la primera vez que un choque externo origina menor crecimiento en el Perú. El 2009 la economía apenas creció **1%** en el punto más álgido de la crisis financiera internacional. Sin embargo, a diferencia de entonces, el choque externo es más permanente que transitorio. Así, mientras los precios de las exportaciones repuntaron en cerca de **30%** en el 2010, los precios de los metales no mostraron tendencia positiva en los siguientes cinco años de acuerdo a las últimas proyecciones del Fondo Monetario Internacional

El incremento en la producción minera durante el 2016 y el 2017, por la reciente puesta en marcha de Las Bambas, Constancia y la ampliación de Cerro Verde, apuntalará el crecimiento de la economía peruana en los siguientes 24 meses. Sin embargo, este crecimiento será de naturaleza muy distinta al observado hasta el 2013 debido a los precios menguados de los metales. En particular, las utilidades de las empresas mineras no crecerán al mismo ritmo que el volumen de producción. No es razonable esperar, entonces, que el canon minero recupere los niveles observados hasta el 2012. Asimismo, los precios bajos redundarán en menores niveles de inversión. De hecho, de acuerdo a datos de la Sociedad Nacional de Minería y Petróleo la inversión minera caerá en más de **30%** en el 2016.

Así, el crecimiento en el 2016-2017 probablemente conllevará una mayor contracción en la inversión a medida que las empresas ajustan su tamaño de planta a una menor tasa de expansión en el producto nacional. Y, si los precios de los metales se siguen contrayendo y no cambia el rumbo de la política económica, existe el riesgo que el crecimiento se detenga a partir del 2018 pues no hay nuevas minas que están programadas a entrar en operación.

La caída en la inversión pública

La segunda causa de la contracción en la construcción ha sido la caída en la inversión pública. De forma inexplicable, la inversión pública se contrajo en **2%** y **7.5%** en el 2014 y 2015. En otras palabras, en lugar de expandirse para revertir, o al menos mitigar, la reducción en la inversión privada, la inversión pública decreció en los dos últimos años.

Vale la pena anotar que, al tiempo que se contraía la inversión pública, el gasto público venía creciendo a tasas elevadas. Así, en el 2014 y 2015 el gasto público creció en **10%** y **9.4%**. Asimismo, a partir de enero de 2015, a propuesta del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), se redujeron las tasas del impuesto a la renta de empresas y personas.

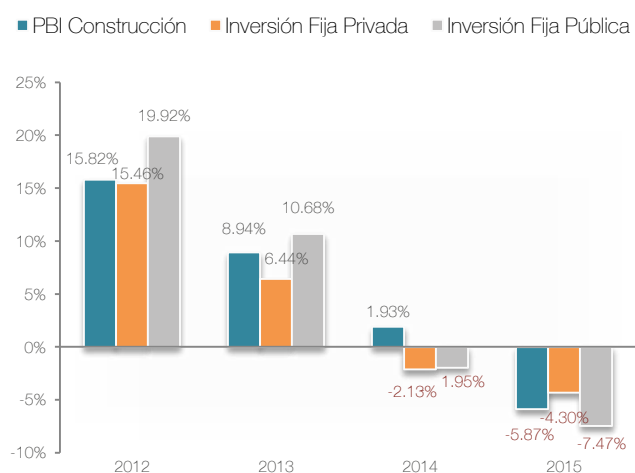
En lugar de bajar los impuestos y aumentar el gasto corriente lo que se requería era un aumento significativo en la inversión pública para expandir la demanda de la economía y estimular la inversión privada. Así, considero que la estrategia de política fiscal del Ministerio de Economía y Finanzas ha sido equivocada por dos razones fundamentales.

En primer término, cuando se incrementa la inversión pública se aumenta de manera directa la demanda agregada. Por el contrario, cuando se reducen los impuestos no se sabe cuál será la magnitud de la expansión en la demanda pues personas y empresas pueden asignar sus recursos a reducir deudas o al ahorro. En segundo lugar, a diferencia del gasto corriente, la inversión pública no solamente incrementa la demanda agregada hoy sino que aumenta el PBI mañana pues expande la capacidad productiva de la economía.

Los datos nos dicen que el efecto multiplicador de la inversión pública sobre el PBI es mucho mayor que el del gasto corriente o el de los impuestos. Así, de acuerdo a estimaciones del Banco Central de Reserva, el multiplicador de la inversión pública es de **1.4**, el del gasto corriente es cercano a **1** y el de los impuestos de **-0.25**. Ello quiere decir que por cada sol adicional de inversión pública el PBI se expande en un sol y cuarenta centavos. Por el contrario, cada sol extra de gasto corriente genera un aumento equivalente de un sol en el PBI, mientras que cada sol menos de impuestos incrementa el PBI en apenas 25 centavos. Estos multiplicadores corresponden a situaciones, como la presente, en que la economía crece a tasas menores a las potenciales.

Como se puede apreciar en el gráfico 3, los menores niveles de inversión pública (y privada) han estado estrechamente asociados a la caída en el sector construcción. En el 2012 y 2013 la construcción creció a tasas robustas al tiempo que también lo hacían la inversión pública y privada. Lo contrario ha ocurrido en el último bienio. Por ejemplo, en el 2014 la tasa de crecimiento de la construcción se desaceleró desde **8.9%** el año precedente a **1.9%**. En el 2014 la inversión privada y pública decrecieron en alrededor de **2%**. En el 2015, cuando la construcción se contrajo en **5.9%**, la inversión privada y pública se reducían en **4.3%** y **7.4%**.

GRÁFICO N° 3: CONSTRUCCIÓN E INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA 2012-2015 (Variaciones porcentuales respecto al año anterior)



Fuente: BCRP

Elaboración propia

Sin duda la caída en la inversión pública no ha sido resultado intencional del MEF. Lo que ha sucedido es que el MEF ha mostrado escasa capacidad de gestión y liderazgo para evitar la caída en la inversión pública. Recordemos que en nuestro país la ejecución de la inversión pública depende del gobierno nacional así como de los gobiernos regionales y locales.

Asimismo, llama la atención la baja capacidad de ejecutar inversión pública en grandes proyectos como la línea 2 del metro. Por ejemplo, durante el 2015, se ejecutaron apenas **411 millones** de soles a pesar que el presupuesto inicial era de **1,136 millones**. Más aun, durante el mes de agosto la ejecución fue negativa en **-1.9 millones** debido a una devolución de un presupuesto ya aprobado (ver cuadro N°1).

Perspectivas y opciones de política económica

Hay luces y sombras sobre las perspectivas de la construcción en los siguientes dos años. El contexto externo no es propicio ni para la economía peruana ni para el sector. Si la tendencia negativa en los precios de los metales fuese a continuar, entonces sería previsible que siga contrayéndose la inversión y, con ello, el PBI de la construcción.

Asimismo, el alto grado de incertidumbre en la economía mundial podría desencadenar un mayor fortalecimiento en el valor del dólar. A su vez, un dólar más alto, además de causar inflación en el Perú, tendría un efecto recesivo sobre la economía debido a que muchas empresas y personas tienen deudas en dólares.

Sin embargo, el cambio de gobierno es un elemento de esperanza para el rumbo de la construcción. En primer lugar, los nuevos responsables del MEF deberían de tomar en consideración las lecciones del 2015-2015 sobre las perniciosas consecuencias para la economía en su conjunto de permitir nuevas reducciones en la inversión pública.

Más aun, lo sensato sería que el nuevo gobierno tuviese en su agenda un agresivo crecimiento en la inversión pública para evitar que la economía nacional se siga enfriando y para estimular la inversión privada. Esta política contra-cíclica sería especialmente positiva habida cuenta el complicado panorama que ofrece la economía internacional. Por ello, resulta imperativo identificar nuevos proyectos de inversión pública con alta rentabilidad social que se puedan iniciar en el plazo más breve. Asimismo, será importante que el proceso de transferencia al nuevo gobierno nacional sea lo más expeditivo posible para que no haya nuevos baches en la inversión pública durante el 2016.

Asimismo, la nueva administración debería esforzarse por destrabar al menos 10 mil millones de dólares en proyectos mineros paralizados que tienen financiamiento y son rentables. Estos proyectos se encuentran paralizados por la incapacidad de enfrentar exitosamente los conflictos sociales alrededor de los mismos. Destruir estos proyectos ayudaría a evitar que la tasa de inversión de la economía se contraiga en los siguientes años.

CUADRO N° 1: EJECUCIÓN MENSUAL EN LA LÍNEA 2 DEL METRO 2015 (En millones de soles)

Mes	Monto
Enero	1.2
Febrero	7.3
Marzo	6.5
Abril	9.9
Mayo	11.8
Junio	133.3
Julio	15.8
Agosto	-1.9
Setiembre	71.4
Octubre	0.3
Noviembre	10.2
Diciembre	144.9
Total	410.9
Presupuesto Inicial	1 136.2

Fuente: SIAF

Elaboración propia

La industria de las pinturas

Situación actual y potencialidades

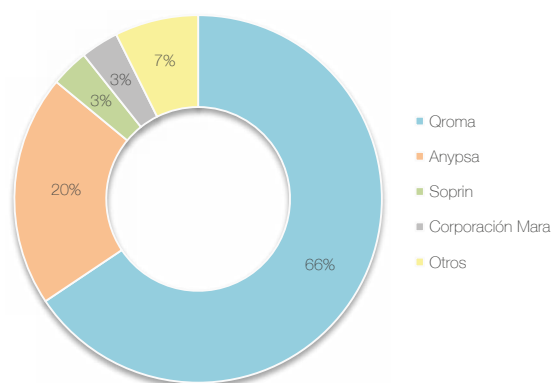
El tamaño del mercado peruano de pinturas y recubrimientos es de **40 millones** de galones (volumen anual de consumo estimado), que representan unos **USD 350 millones** de dólares.

Las empresas del rubro de pinturas atienden diversos sectores, siendo los más representativos, la construcción, el comercio (a través de ferreterías y grandes superficies), la minería, energía y petróleo.

Según el Perú Top 10,000, para el año 2014 este mercado se caracterizó por la preeminencia de la empresa Qroma que cuenta con una participación de mercado de **66%** a través de sus marcas: CPP, American Colors, Tekno, Fast, Jet, Vencedor y Paracas. En segundo lugar se ubicó la empresa Anypsa con **21%** de representación en la industria, seguida por las empresas Soprin (con las marcas Pinturas Majestad y Maxi) y Corporación Mara (Pinturas Aurora) con un **3%** del mercado cada una (ver gráfico N°1).

Asimismo, según cifras publicadas por el INEI en el último censo manufacturero del año 2008, el mercado sería conformado por más de **170** empresas que se dedican a la fabricación y comercialización de pinturas.

GRÁFICO N° 1: PARTICIPACIÓN DEL MERCADO DE PINTURAS POR EMPRESA - AÑO 2014

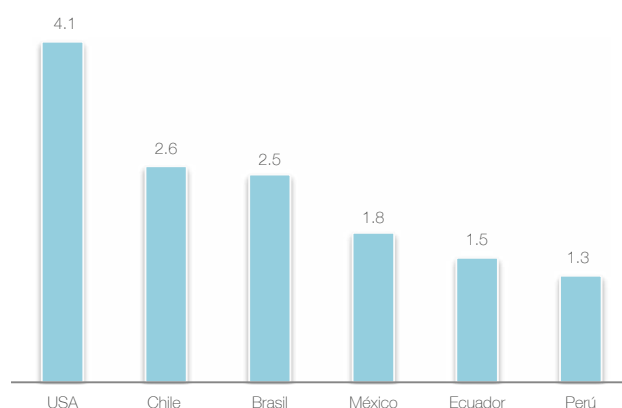


Fuente: Perú Top 10 000

Elaboración: CAPECO

El consumo per cápita en el Perú es de **1.3 gal/hab**, el menor en relación a los países de la región, incluso por debajo de mercados como Ecuador (más pequeño y con similar ingreso por habitante que el mercado peruano) y Chile (con poco más del triple de consumo per cápita por habitante) (ver gráfico N° 2). Asimismo, se puede apreciar que el consumo per cápita en nuestro país ha sufrido una reducción de **5.5%** anual del 2010 al 2015 (ver gráfico N° 3).

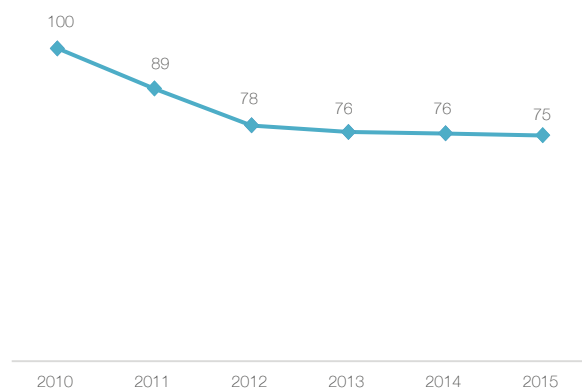
GRÁFICO N° 2: CONSUMO PER CÁPITA DE PINTURAS A NIVEL REGIONAL 2015 (En gal/hab)



Fuente: Corporación Peruana de Productos Químicos

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 3: ÍNDICE DEL CONSUMO PER CÁPITA DE PINTURAS 2010-2015 (En gal/hab.)
Año base 2010=100



Fuente: INEI y Ministerio de la Producción

Elaboración: CAPECO

El desempeño de este indicador en el país se explica, en parte, por el bajo ingreso per cápita de la población y por la falta del hábito de repintado, que sí existe en otros mercados y que se convierte en una oportunidad para difundirlo en el país. Para dar un ejemplo, a partir del año pasado, el principal actor del mercado ha iniciado una campaña para romper paradigmas e incentivar el pintado a través de promociones dentro del llamado "Mes de la Pintura".

Adicionalmente de este bajo consumo, una parte de este es informal, el cual sería un segmento difícil de cuantificar debido a que no se registra formalmente en las estadísticas oficiales ni en las instituciones recaudadoras de tributos. La informalidad no aporta beneficios al Estado y a los consumidores que, finalmente, son engañados con productos adulterados.

También en tercer lugar hay una presunción errada en ciertos segmentos sociales de que no tarrajear las fachadas de las edificaciones permite reducir los impuestos municipales.

Por otro lado, es importante indicar que la informalidad es uno de los principales puntos de la problemática del desempeño del mercado de pinturas en el Perú, que como se conoce también viene afectando al sector construcción en general en la actualidad. La presencia de la informalidad se da a través de la autoconstrucción y los canales de venta, siendo la adulteración de productos la acción más grave y que presenta tres modalidades:

1. La adulteración en el punto de venta, cuando se entrega un producto de menor calidad que el solicitado. También es el engaño que se da al momento de matizar manualmente los productos en algunos locales informales.
2. La entrega de productos falsificados utilizando envases originales reciclados. Esta práctica también se da en locales de dudosa reputación.
3. La flagrante falsificación de productos, a través de la cual las mafias compran envases "blancos", los imprimen en pequeñas fábricas clandestinas, y luego los utilizan para el envasado de pintura falsa de muy baja calidad.

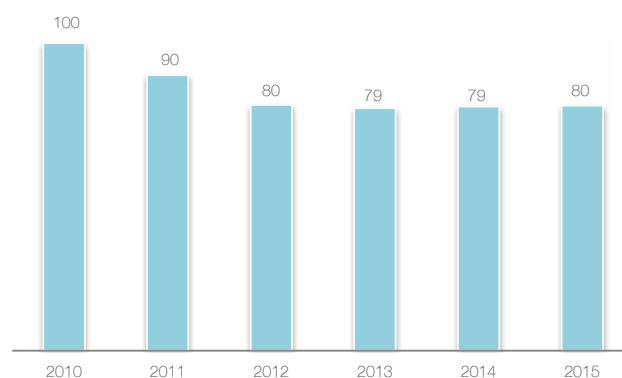
Como sucede también con otros productos para la construcción, la solución al problema de la informalidad en el mercado de pinturas es muy compleja, debido a que requiere de la intervención, no sólo de las empresas formales y lo más afectados, sino también de la participación de las

instituciones del Gobierno. Se debe de trabajar en instruir a los consumidores sobre la calidad de los productos, para que se encuentren alertas y exijan los productos originales.

Por otra parte, el índice del consumo aparente de pinturas disminuyó a una tasa anual de **4.44%** entre el año 2010 y 2015 (ver gráfico N° 4), apreciándose el mismo comportamiento del índice del consumo per cápita. En el periodo del 2010 al 2014 dicho indicador disminuyó en **5.61%**, mientras que para el 2015 se incrementó en **0.38%**.

Respecto al índice de la producción nacional de pinturas, se han presentado tres momentos a resaltar: un fuerte crecimiento entre los años 2005 y 2010 de **19.25%**, seguido de una reducción de **12.1%** para el 2012, y finalmente una posa estable con un crecimiento de **0.6%** para el año pasado (ver gráfico N° 5).

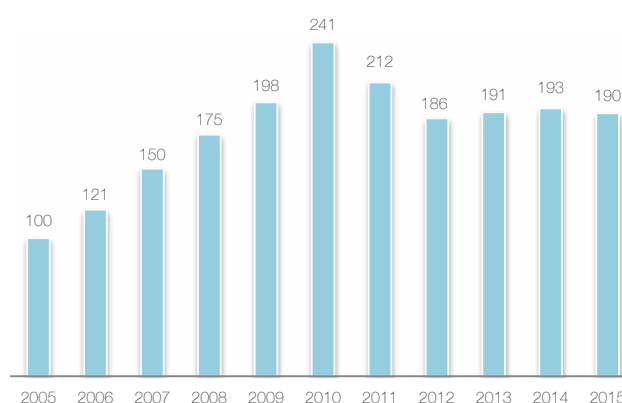
GRÁFICO N° 4: ÍNDICE DEL CONSUMO APARENTE DE PINTURAS 2010 -2015 (En miles de galones) Año base 2010=100



Fuente: Ministerio de la Producción

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 5: PRODUCCIÓN NACIONAL DE PINTURAS 2005-2015 (En miles de galones) Año base 2005=100



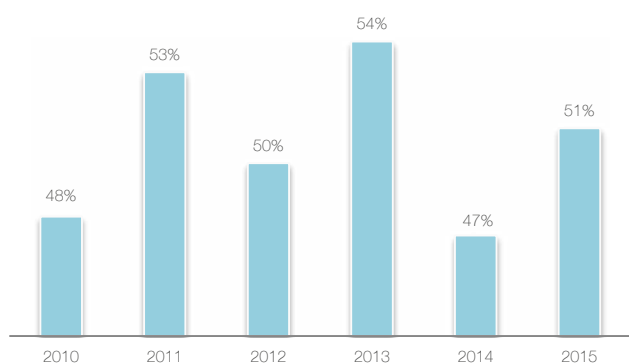
Fuente: Ministerio de la Producción

Elaboración: CAPECO

Por otro lado, la ocupación de la capacidad instalada de las empresas productoras nacionales presentó un comportamiento irregular con un tope de **54%** en el año 2013 y una menor utilización en el 2014 (**47%**), incrementándose en **7.37%** al año siguiente. En términos generales, se aprecia que las empresas productoras operan al **50%** de su capacidad instalada en promedio de los cinco años estudiados (ver gráfico N°6).

Las exportaciones de pinturas presentaron un importante incremento aproximado de cuatro veces entre los años 2012 y 2013. Para el 2014, la variación continuó siendo positiva (**5.06%**), mientras que para el siguiente año se redujeron en **20.1%**. Es importante indicar que las exportaciones pasaron de representar el **0.6%** a **5.3%** de la producción (ver gráfico N°7).

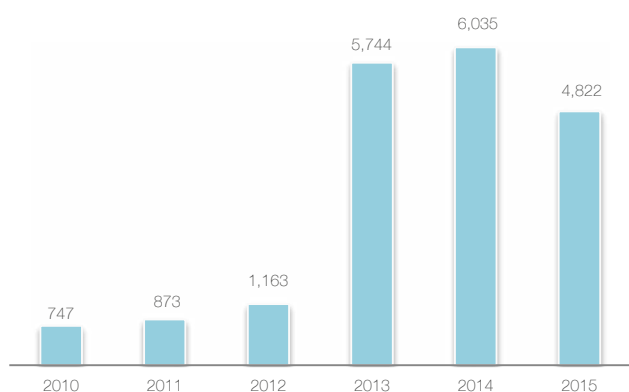
GRÁFICO N° 6: TASA DE UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD INSTALADA DE LAS EMPRESAS PRODUCTORAS NACIONALES DE PINTURAS 2010 -2015



Fuente: INEI y Ministerio de la Producción

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 7: EXPORTACIONES DE PINTURAS 2010 - 2015
[En miles de kilogramos]



Fuente: SUNAT

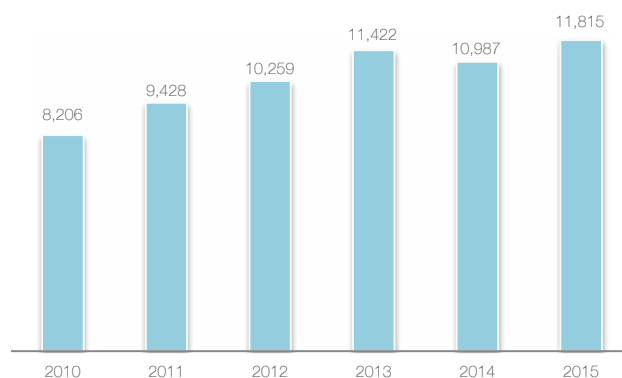
Elaboración: CAPECO

Adicionalmente, las importaciones sostuvieron un incremento anual promedio de **7.56%** entre el 2010 y 2015, con solo una ligera reducción de **3.81%** entre el 2013 y 2014, y un posterior aumento en **7.54%** alcanzando los **11.8 millones** de kilogramos (ver gráfico N° 8).

Asimismo, como se aprecia en el gráfico N°9, el segmento de pinturas arquitectónicas (conformado por las pinturas látex, esmaltes y de acabados para madera) es el que involucra la mayor parte del mercado, dejando en un segundo lugar a las pinturas industriales (líquidas y en polvo) que atienden al sector manufacturero, minero, energético y marino.

Las pinturas automotrices completan la estructura de este mercado.

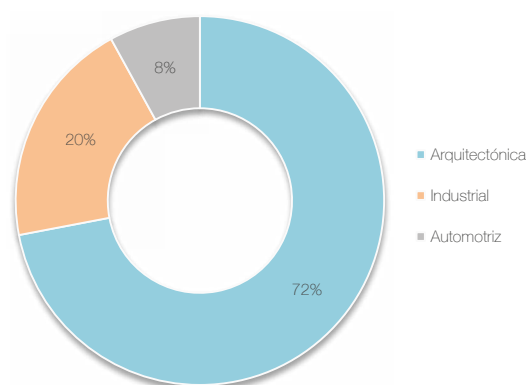
GRÁFICO N° 8: IMPORTACIONES DE PINTURAS 2010 -2015
[En miles de kilogramos]



Fuente: SUNAT

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 9: SEGMENTACIÓN DEL MERCADO DE PINTURAS AÑO 2015

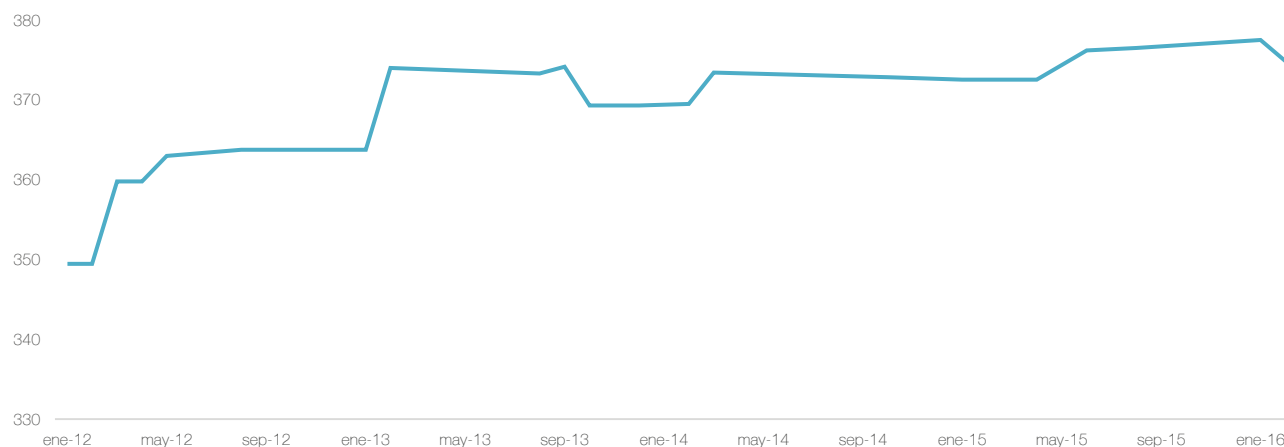


Fuente: Corporación Peruana de Productos Químicos

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 10: ÍNDICE DE PRECIOS DE PINTURAS LÁTEX
ENERO DE 2012 A DICIEMBRE DEL 2015

Año Base: 1992



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

En el segmento del mercado de pinturas arquitectónicas, el principal canal de ventas es el sector ferretero, tanto tradicional como moderno. El canal ferretero moderno ha presentado un gran crecimiento durante los últimos años, concentrando, en la actualidad, aproximadamente un tercio de las ventas del sector a través de **70** tiendas a nivel nacional. Por su parte, el canal tradicional se encuentra conformado por aproximadamente **6 mil** ferreterías y maticentros a nivel nacional, siendo estos últimos, centros especializados de ventas de pintura.

Por otra parte, comportamiento del índice de precios de la pintura látex ha presentado 3 momentos. En primer lugar, entre enero del 2012 a setiembre del 2013 se dio un incremento de **0.34%** en promedio. Luego, en el periodo de setiembre del 2013 a febrero del 2014, el precio de este producto se redujo en **0.25%**, y finalmente se mantuvo en una poza estable con una variación media de **0.05%** entre febrero del 2014 y febrero del 2016 (ver gráfico N°10).

Cabe mencionar que, en el Perú se alcanzan precios promedio por debajo del resto de países de la región debido al crecimiento de ventas de las pinturas súper económicas, que representan una importante porción del mercado en comparación con los productos "premium", que cuentan con mayores precios pero con mejores beneficios para el usuario.

Asimismo, el mercado de pinturas y recubrimientos industriales, conformado por las pinturas líquidas, de señalización y pinturas en polvo, ha obtenido un desempeño creciente,

producto de la reactivación de los principales proyectos mineros y del sector de hidrocarburos, en el cual el mercado de proyectos nuevos y de mantenimiento (repintado) es muy similar.

Lo contrario ocurrió en el mercado de pinturas marinas, dirigido al pintado de embarcaciones y plantas, que sufrió el año pasado una contracción a causa de la reducción de cuotas pesqueras y que se vio agravada con la confirmación de la llegada del Fenómeno del Niño.

En conclusión, la industria de pinturas ha sufrido una desaceleración producto de la caída del sector construcción, minero y marino pero se espera que esta mejore en el largo plazo, producto de la expectativa de crecimiento que tiene el país como son cubrir la brecha inmobiliaria y de infraestructura, la reactivación de otros sectores afines y la superación de los efectos negativos de fenómenos naturales. Complementariamente, para lograr un crecimiento sostenido de la industria, se debe trabajar en un plan de largo plazo que involucre a todos los actores del mercado de pinturas, con el objetivo de enfrentar de manera seria y decidida a la informalidad que lo afectan, el consumidor exigiendo productos de calidad; el canal de venta denunciando actos ilícitos de malos fabricantes y distribuidores; los fabricantes desarrollando estrategias permanentes en búsqueda de mayor competitividad; así como los entes reguladores del mercado cumpliendo con su función normativa, de defensa del consumidor y promoción de la competencia.



INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº8 - Abril 2016



CAPECO

Cámara Peruana de la Construcción



CAPECO

Cámara Peruana de la Construcción

www.capeco.org/iec