



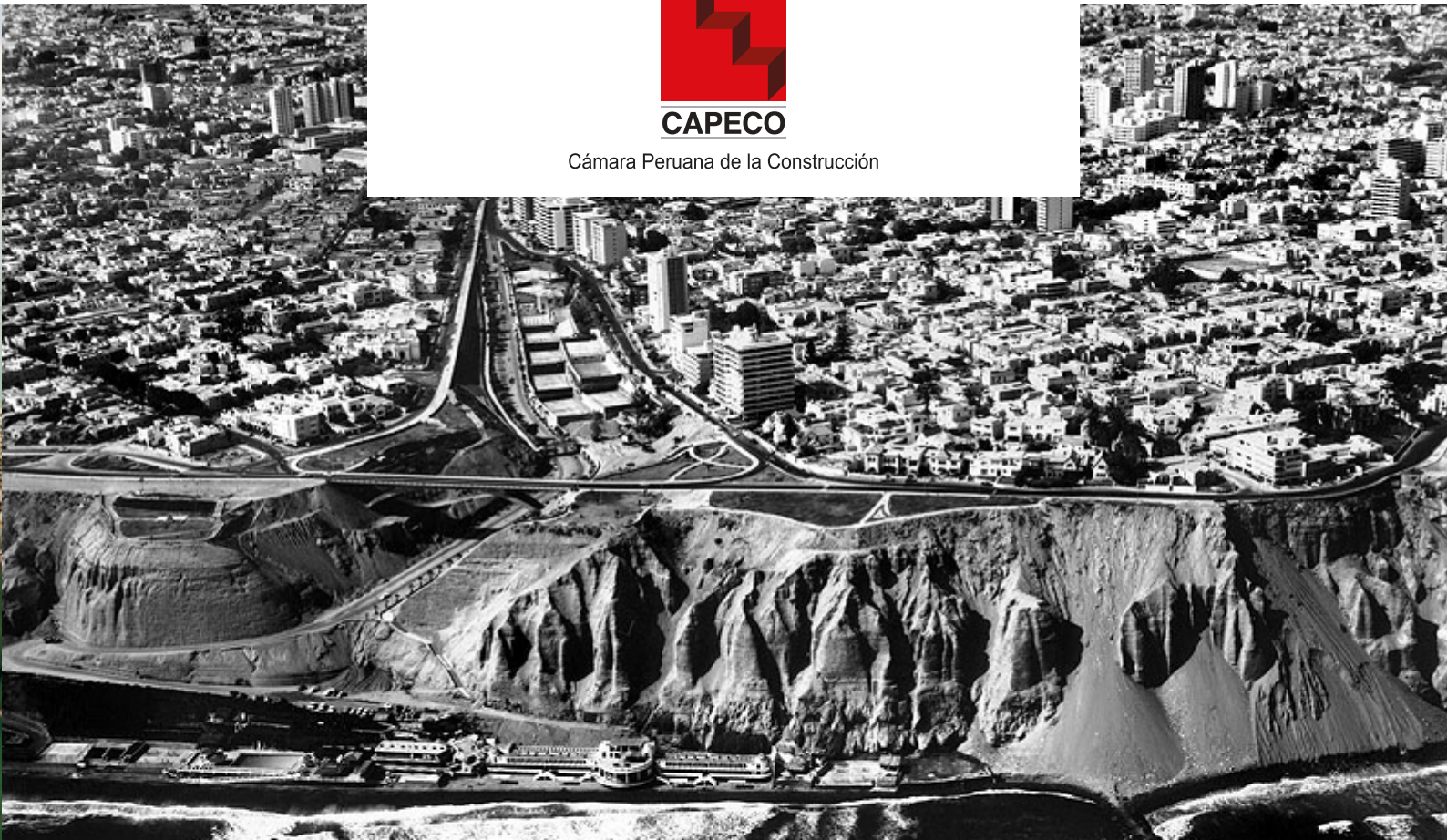
# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº 15 - Setiembre 2017



**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](http://www.capeco.org/iec)

#### **COMITÉ EDITORIAL**

Arq. Ricardo Arbulú Soto  
Sr. Gerard Fort Dasso  
Ing. Federico Aramayo Málaga  
Ing. Enrique Pajuelo Escobar  
Ing. Humberto Martínez Díaz  
Sr. Martín Bedoya Benavides  
Ing. Guido Valdivia Rodríguez

#### **COORDINADOR GENERAL**

Mg. Alonso León Siu

#### **COLABORADORES**

Mkt. Lizette Alcalá Gutiérrez  
Ing. Herles Loayza Casimiro  
Ing. José Luis Ayllón Carreño  
Lic. Germán Loyaga Aliaga  
Julio Rizo Patrón García Regal

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Setiembre 2017

Fotos de Portada:

Vista Aérea 3 de Bajada y Baños – 1970

Fuente: Publicado en [ww.fotolaser.com/?portfolios=galeria-1](http://ww.fotolaser.com/?portfolios=galeria-1)

Bahía de Lima, Miraflores 2015

Fuente: Pag. 239 Libro "La fórmula para una mejor ciudad"

[www.unamejorciudadposible.com/libro](http://www.unamejorciudadposible.com/libro)

# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>TENDENCIAS</b>	
El 2017 terminaría con ligera mejora para empresas del sector construcción	<b>6</b>
<b>INDICADORES</b>	
Construcción crece dos meses consecutivos por primera vez desde mayo	<b>14</b>
<b>EDIFICACIONES</b>	
El mercado habitacional en Lima Top	<b>18</b>
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Análisis de la evolución de la inversión pública en infraestructura	<b>23</b>
<b>MERCADO</b>	
La industria del acero en el Perú se consolidará con la esperada reactivación de la actividad constructora	<b>28</b>



---

# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

---

Nº 15 - Setiembre 2017



**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción



## Presentación

La decimoquinta edición del Informe Económico de la Construcción (IEC) se inicia mostrando las expectativas de las empresas del sector construcción sobre el desempeño de la actividad en el cuarto bimestre del 2017, así como proyecciones para el cierre del presente año. Como es de costumbre, se analizarán temas como las perspectivas respecto al desempeño por tipo de construcción, la inversión en nuevos proyectos, el nivel de precios de viviendas y materiales de construcción; además de abordarse otros temas de coyuntura.

En segundo término, se analiza el desempeño logrado en el sector construcción y en la economía en general de nuestro país hasta el mes de julio del presente año, entre lo que se repasa el comportamiento de los componentes principales que llevan al resultado general del sector, la evolución de precios de los insumos y la tendencia de la inversión pública y privada.

Asimismo, en el artículo del segmento de edificaciones se desarrolla un análisis exhaustivo sobre el mercado habitacional en la zona de Lima Top, en temas como su perfil demográfico y poblacional, la oferta y venta de viviendas, área y precio promedio de viviendas vendidas en dicha área.

Por otro lado, se presenta un análisis de la evolución de las inversiones públicas destinadas a infraestructura en el Perú de los últimos nueve años. En dicho documento, se muestra la distribución del presupuesto público por rubros, niveles de gobierno, por regiones y por fuente. Asimismo, se detalla la situación del nivel de ejecución y la eficiencia de ejecución del mencionado presupuesto.

Finalmente, se encuentra un artículo detallado acerca de la situación del mercado del acero para la construcción, en el cual se revisan indicadores claves como la composición del mercado, la venta interna, el consumo aparente, el nivel de producción y la utilización de capacidad instalada, importaciones y exportaciones, nivel de precios, entre otras cifras de interés.

Mg. Alonso León Siu  
Coordinador General del IEC

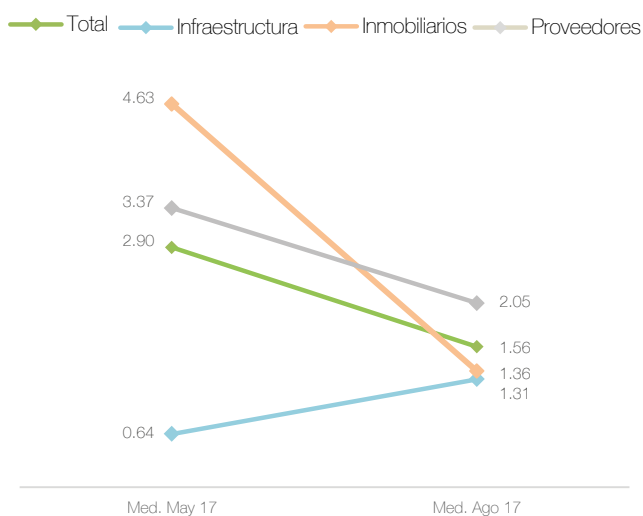
Cambios en programas de vivienda tendrían impacto positivo

## El 2017 terminaría con ligera mejora para empresas del sector construcción

La más reciente medición de la Encuesta de Expectativas que CAPECO realizó para este IEC, arrojó que el nivel de operaciones de las empresas del sector construcción se incrementó en 1.56% (promedio) durante el tercer bimestre del presente año respecto a igual periodo del 2016 (Gráfico N° 1). Este resultado es muy inferior del 2.90% que tales empresas esperaban alcanzar en dicho bimestre, de acuerdo con lo registrado en el IEC N° 14. Los promotores inmobiliarios obtuvieron un aumento de 1.31% en sus operaciones, cuando estimaban que iban a crecer 4.63%, siendo el segmento cuyo nivel de actividad real estuvo más lejos del esperado para el tercer bimestre del 2017. Las operaciones de los proveedores de materiales y servicios crecieron 2.05%, a pesar de que ellos pensaban incrementarlas en 3.37%. Únicamente las constructoras de infraestructura tuvieron un alza mayor de su nivel de actividad de la que esperaban: 1.36% vs. 0.64%.

Cuando se profundiza el análisis sobre el nivel de las operaciones alcanzado en el tercer bimestre del presente año (Gráfico N° 2), se observan comportamientos diversos. Así, el 29% de las empresas declaró que sus operaciones no se incrementaron (proporción que se eleva a 34% entre las constructoras de infraestructura); el 23% registró una disminución (33% en el segmento de infraestructura);

**GRÁFICO N°1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS**  
(Tercer bimestre 2017 vs. Tercer bimestre 2016 - En %)

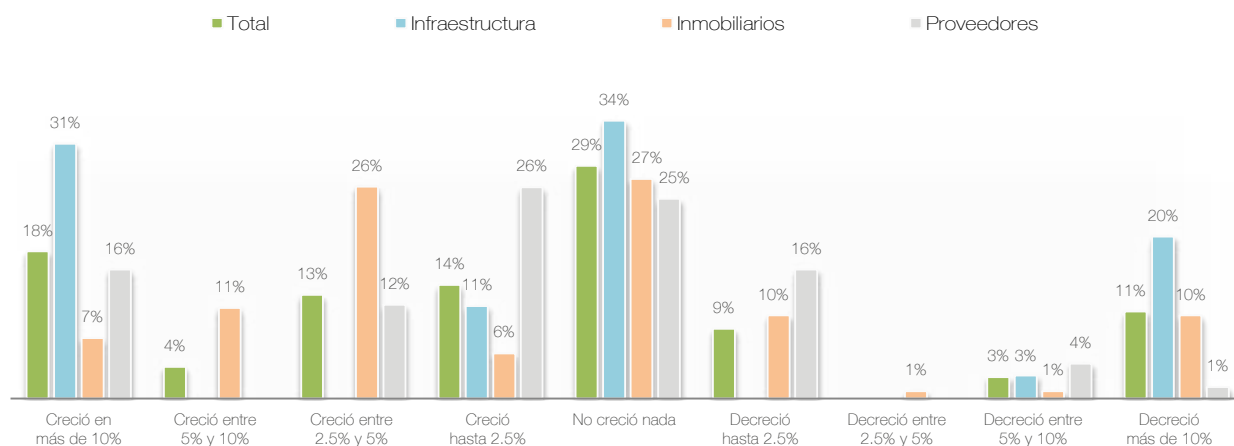


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

mientras que el 48% aumentó sus operaciones, detectándose incluso que el 18% de entrevistados afirmó que el incremento fue superior a 10% respecto del tercer bimestre del 2016.

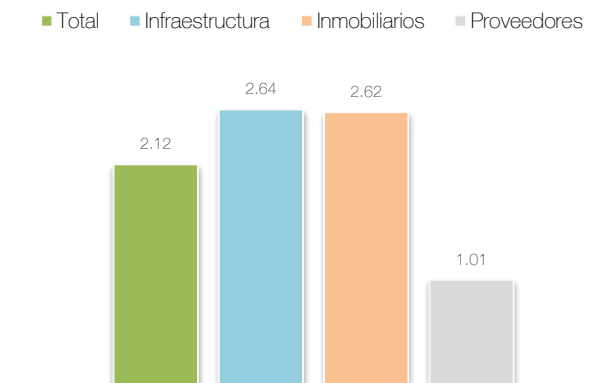
**GRÁFICO N°2: SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS POR RANGOS**  
(Tercer bimestre 2017 vs. Tercer bimestre 2016 - En %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N°3: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS**  
[Cuarto bimestre 2017 vs. Cuarto bimestre 2016 - En %]



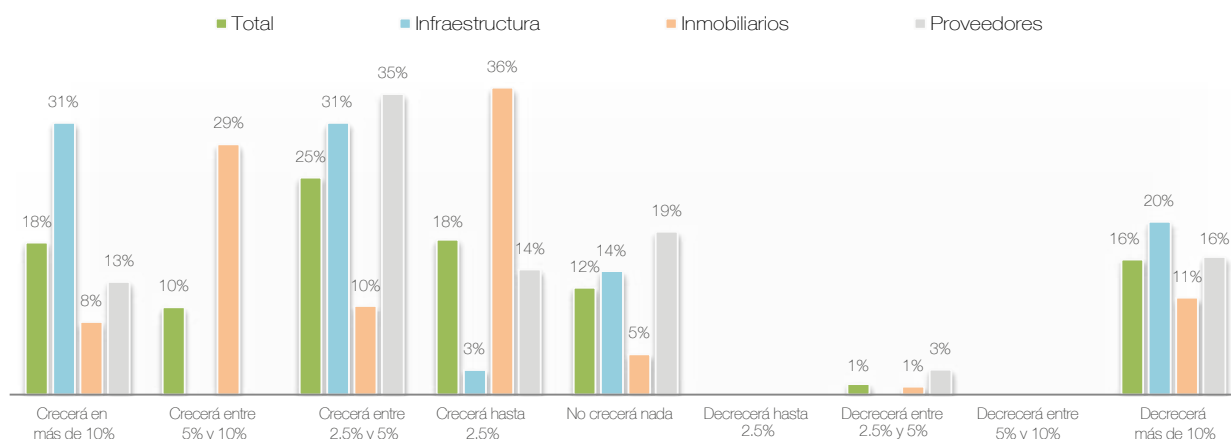
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

Las expectativas sobre las operaciones en el cuarto bimestre son ligeramente más optimistas entre las empresas del sector construcción: esperan un crecimiento de 2.12% respecto del nivel conseguido en igual periodo del 2016 (Gráfico N° 3). Debe resaltarse que en los tres segmentos se espera un resultado positivo, aunque los promotores inmobiliarios y los contratistas de obras de infraestructura son más optimistas respecto de sus resultados (alza de 2.62% y 2,64%, respectivamente) que los proveedores de materiales y servicios que esperan una subida de 1.01%.

El Gráfico N° 4 permite llegar a un mayor nivel de detalle respecto de las expectativas para el cuarto bimestre del 2017. Debe relevarse el hecho de que el 71% de las empresas espera aumentar su nivel de operaciones comparándolo con el cuarto bimestre del 2016 y que el 28% estima obtener un incremento superior a 5%.

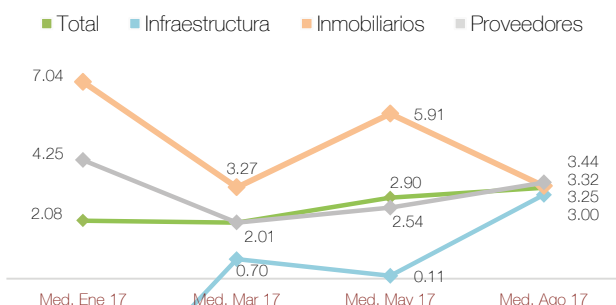
**GRÁFICO N°4: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS POR RANGOS**  
[Cuarto bimestre 2017 vs. Cuarto bimestre 2016 - En %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N°5: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES DEL AÑO 2017 RESPECTO AL 2016 (En %)**



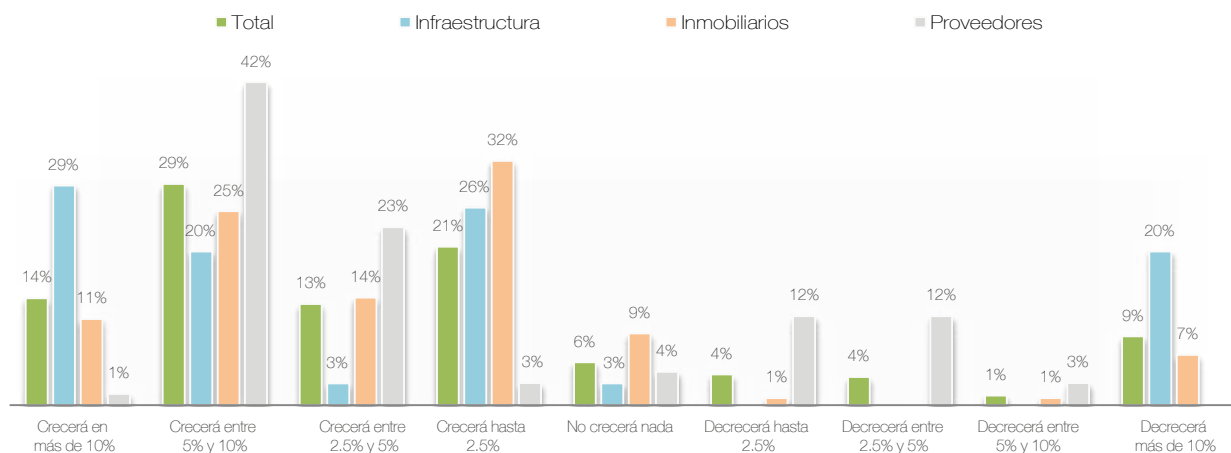
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

La expectativa de aumento de operaciones es mayor entre los promotores inmobiliarios (83%) que entre los constructores de infraestructura (66%) y los proveedores (62%). En el otro extremo, 17% de empresas señaló que sus operaciones disminuirían en el cuarto bimestre, debiendo destacar que el 20% en el segmento de infraestructura espera una reducción mayor de 10%. Finalmente, un 12% de empresas espera que sus ventas no varíen, proporción que se eleva a 19% entre los proveedores de materiales.

De acuerdo con los resultados de esta medición, las empresas esperan que su nivel de operaciones crezca 3.25% en el 2017 respecto al 2016. Como puede apreciarse en el Gráfico N° 5, la esperanza por un resultado positivo ha ido en aumento en las tres últimas mediciones efectuadas por el IEC (en marzo se esperaba 2.01% y en mayo 2.90%).

**GRÁFICO N°6: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PARA EL AÑO 2017 RESPECTO AL 2016 POR RANGOS**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

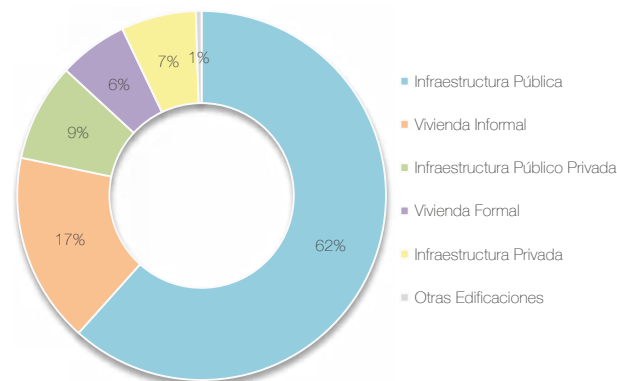
Otro hecho novedoso que se recoge en el más reciente estudio es que las perspectivas en los tres segmentos han ido confluyendo alrededor del promedio: crecimiento de 3.44% entre los proveedores, 3.32% entre los inmobiliarios y 3.00% entre los contratistas. Los promotores han moderado sus expectativas en relación con las mediciones de enero y mayo, mientras que los contratistas y los proveedores las han incrementado.

Al precisar el análisis sobre el desempeño de las operaciones en este año, se aprecia que el 77% de las empresas considera que éstas se incrementarán el 2017 respecto al 2016, proporción que se eleva a 82% entre los promotores inmobiliarios (Gráfico N° 6). Es importante resaltar que el 43% de empresas estima que tal crecimiento será superior al 5%, percepción que se incrementa a 49% entre los contratistas de obras de infraestructura. Por el contrario, 17% de compañías entrevistadas afirma que sus ventas se reducirán (26% de las contratistas) mientras que solo el 6% señalan que serían iguales a las alcanzadas el año anterior.

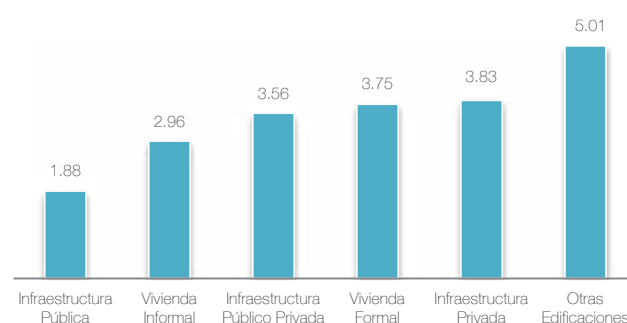
Al inquirir a los entrevistados sobre los rubros de la actividad constructora que tendrían mejor desempeño en el presente año respecto al 2016, el 62% señaló en primer lugar a las obras de infraestructura pública y 17% a la vivienda informal (Gráfico N° 7). Utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es mayor nivel y 6 implica menor nivel, se convalida esta percepción dado que la infraestructura pública encabeza la evaluación con un puntaje promedio de 1.88, seguida de la vivienda informal con 2.96; manteniendo el orden que se alcanzó en el IEC N° 14. El tercer lugar lo ocupa la inversión público-privada (3.56) y la vivienda formal

**GRÁFICO N°7: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2017 RESPECTO AL 2016**

-primera mención-



-orden promedio-



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

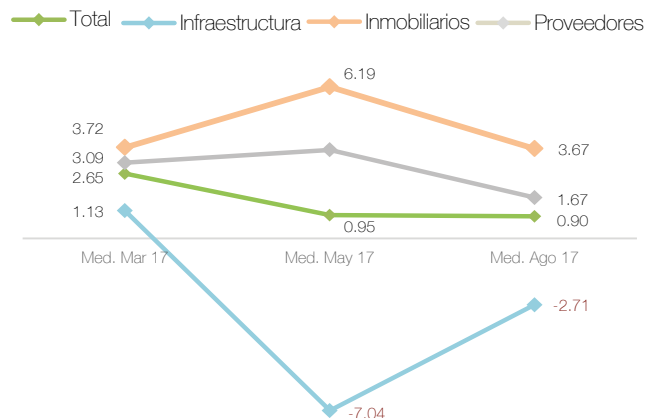
Elaboración: CAPECO

(3.75) el cuarto, subiendo ambas una posición respecto a la anterior medición. Las obras de infraestructura privada obtuvieron un puntaje promedio de 3.83, pasando del tercer lugar registrado en la edición anterior de este informe al quinto lugar en ésta.



Cuando se recoge información entre las empresas que trabajan en el sector construcción respecto de sus planes de inversión en nuevos proyectos, éstas han respondido que se incrementará en 0.90% en el 2017 en relación al 2016. Estas expectativas se han ido reduciendo conforme ha transcurrido el año. Los resultados, empero, son distintos por segmento: mientras que los promotores inmobiliarios y los proveedores de materiales esperan incrementar sus niveles de inversión (en 3.67% y 1.67%, respectivamente), los contratistas de obras de infraestructura estiman una reducción de 2.71%. Sin embargo, el Gráfico N° 8 muestra que las trayectorias de este indicador respecto a la medición anterior han sido inversas: mientras que las de los inmobiliarios y proveedores se han moderado, la de los contratistas han mejorado, aunque sin abandonar el espacio negativo.

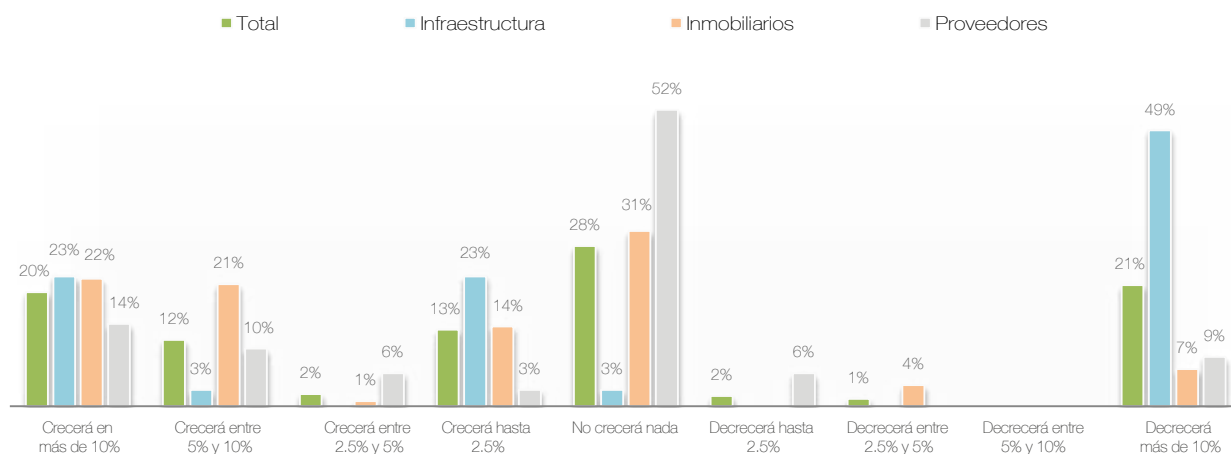
GRÁFICO N° 8: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2017 RESPECTO AL 2016 (En %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N° 9: EXPECTATIVA SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2017 RESPECTO AL 2016 POR RANGOS (En %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

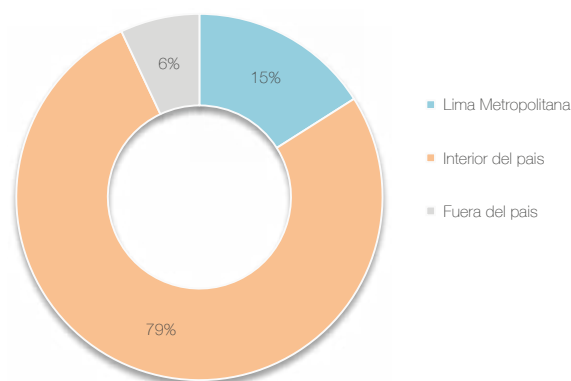
Elaboración: CAPECO

El Gráfico N° 9 refleja que el 47% de empresas espera un aumento en su nivel de inversión este año (59% entre los promotres); 28% considera que éste no se incrementará (52% de los proveedores); y 25% cree más bien que se reducirá, proporción que se eleva a 49% entre los constructores de infraestructura, que además estima que tal reducción será superior al 10%.

### Obras de Infraestructura

Las constructoras de infraestructura señalaron que el 79% de sus ingresos provienen de obras localizadas en el interior del país, 15% de aquellas situadas en la capital y solo 6% de obras ubicadas fuera del país (Gráfico N° 10).

GRÁFICO N°10: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS, POR ÁREA GEOGRÁFICA

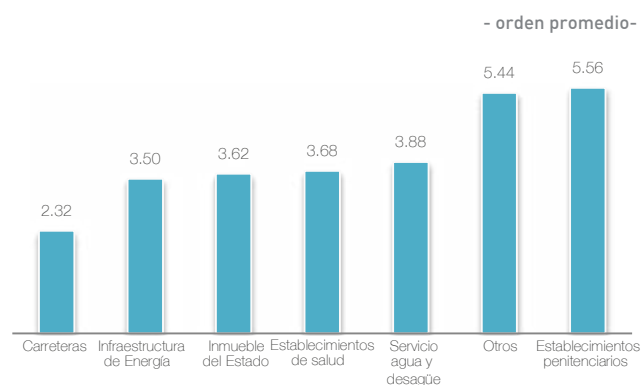


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

Para identificar el tipo de obras que atrae más interés de las empresas constructoras para desarrollar iniciativas privadas o asociaciones público-privadas, se utilizó una escala del 1 al 7, en la que 1 es mayor interés y 7 menor interés. Las carreteras obtienen un puntaje promedio de 2.32 en esta escala, manteniendo la primera posición que alcanzó en la medición efectuada para el IEC N° 14 (Gráfico N° 11). La infraestructura energética ocupa el segundo lugar promediando 3.50 puntos y subiendo dos posiciones respecto al anterior estudio. La inversión en inmuebles estatales ocupa el tercer lugar con un puntaje promedio de 3.62 y desplazando de ese puesto a los servicios de agua y desagüe que pasó a la quinta posición con 3.88.

**GRÁFICO N°11: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE INICIATIVAS PRIVADAS – 2017**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

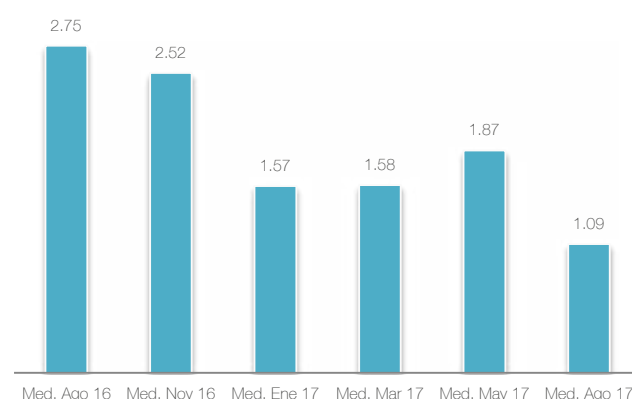
Elaboración: CAPECO

### Mercado Inmobiliario

Los precios de venta de las viviendas nuevas se incrementará en 1.09% promedio, en los próximos seis meses, de acuerdo con lo expresado por las empresas inmobiliarias encuestadas. Este porcentaje es el menor de las últimas seis mediciones efectuadas para el IEC (Gráfico N° 12). Sin embargo, 49% de los inmobiliarios estima que los precios subirán y sólo 5% cree que se reducirán (Gráfico N° 13).

Como es sabido, en el mes de junio, el Ministerio de Vivienda restituyó el subsidio del Bono del Buen Pagador (BBP) asociado al crédito Mivivienda para las viviendas cuyos precios se sitúen en el rango de 38 y 74 UITs. El 94% de las empresas inmobiliarias encuestadas indicó que tienen proyectos con viviendas dentro de ese rango de precios. El 70% de ellas considera que sus ventas de viviendas (en unidades) se incrementarán mientras que el 30% estima que no variarán (Gráfico N° 14). El incremento promedio de las ventas sería de 2.14% en el 2017 respecto al 2016.

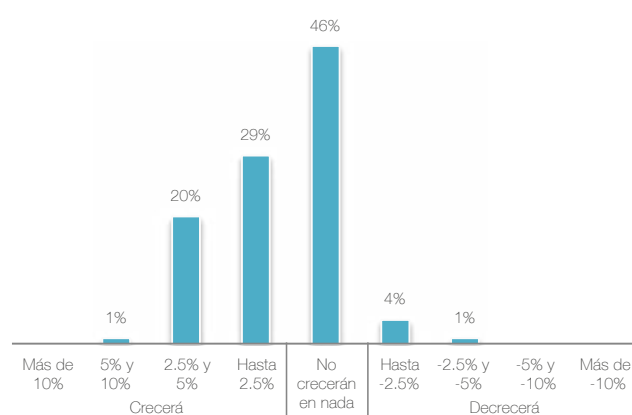
**GRÁFICO N°12: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (En %)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

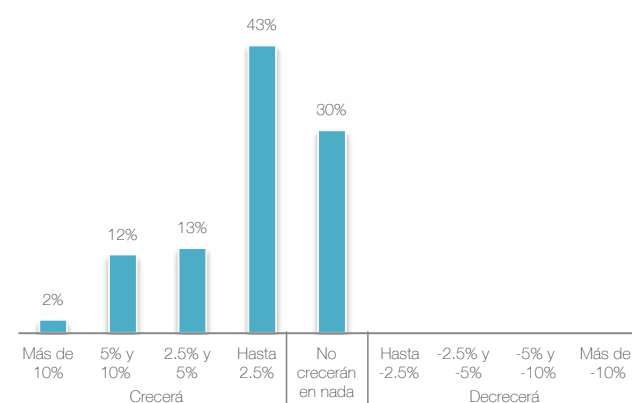
**GRÁFICO N°13: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (JULIO-DICIEMBRE 2017) POR RANGOS (2017 VS. 2016 – En %)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N°14: IMPACTO EN LA VENTA DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) DEBIDO A LA RESTITUCIÓN DE SUBSIDIOS DEL CRÉDITO MIVIVIENDA PARA VIVIENDAS CON PRECIO ENTRE 38 Y 74 UIT'S (2017 vs. 2016 – En %)**

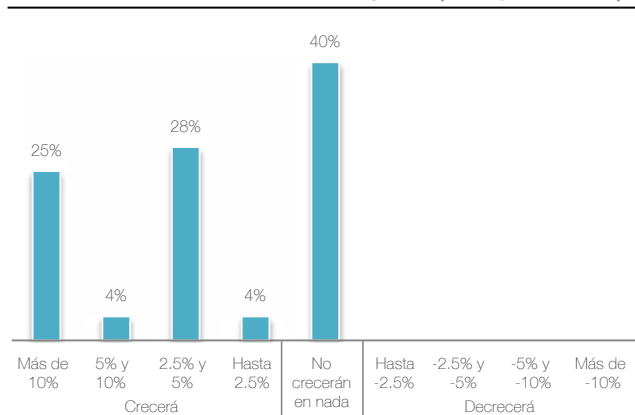


Nota: Los resultados corresponden al 94% de encuestados que indicaron que trabajan con viviendas en el rango de precios entre 38 y 74 UIT's.

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N°15: IMPACTO EN LA VENTA DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) DEBIDO AL INCREMENTO DE 20 A 25 UIT'S EL TOPE DE PRECIOS PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIARES EN LA MODALIDAD ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA DEL PROGRAMA TECHO PROPIO, PARA VIVIENDAS CON PRECIO ENTRE 20 Y 25 UIT'S (2017 vs. 2016 - En %)**



Nota: Los resultados corresponden al 66% de encuestados que indicaron que trabajan con viviendas en el rango de precios entre 20 y 25 UIT's.

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

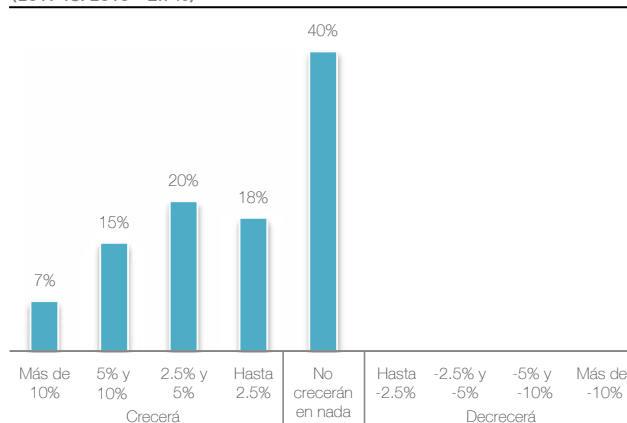
El Ministerio de Vivienda también ha dispuesto incrementar de 20 a 25 UITs el tope de precios de venta de viviendas susceptibles de beneficiarse del Bono Familiar Habitacional (BFH) del programa Techo Propio, cuando se trata de departamentos. El 66% de empresas inmobiliarias que conforman la muestra del estudio desarrollado por el IEC, declaró que trabaja con viviendas en el rango señalado, 60% de los cuales considera que las ventas (en unidades) se incrementarán este año a raíz de esta decisión del gobierno, mientras que el restante 40% considera que no tendrá impacto alguno sobre las ventas (Gráfico N° 15). En promedio, se estima que el aumento de las ventas por esta decisión será de 4.43%.

Finalmente, el 60% de las inmobiliarias que tienen proyectos en el norte del país, considera que sus ventas crecerán este año en esta zona como consecuencia del Plan de Reconstrucción que el gobierno central se ha comprometido a poner en marcha en breve y que se implementará en los siguientes cuatro años (Gráfico N° 16). Se estima un crecimiento promedio de 2.92% de las ventas (en metros cuadrados) del 2017 respecto a las del 2016, como consecuencia de la aplicación de este Plan.

### Materiales y servicios para la construcción

El 36% de los ingresos por ventas del 2017 de los proveedores de materiales corresponderían al mercado de la llamada "autoconstrucción", proporción que se mantiene relativamente estable respecto a las mediciones anteriores (Gráfico N° 17).

**GRÁFICO N°16: IMPACTO EN LAS VENTAS DE VIVIENDAS EN EL NORTE DEL PAÍS (EN METROS CUADRADOS) DEBIDO A LA RECONSTRUCCIÓN EN DICHA ZONA (2017 vs. 2016 - En %)**

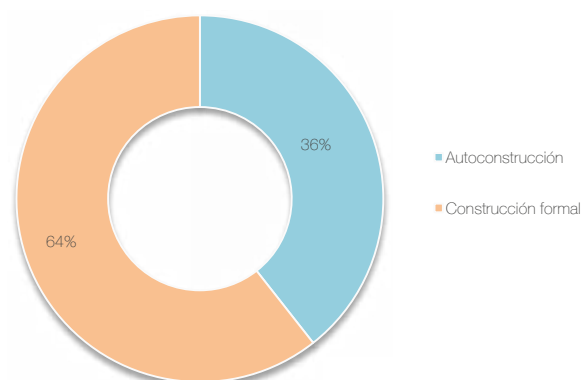


Nota: Los resultados corresponden al 83% de encuestados que indicaron que trabajan con viviendas en el norte del país

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N°17: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO**



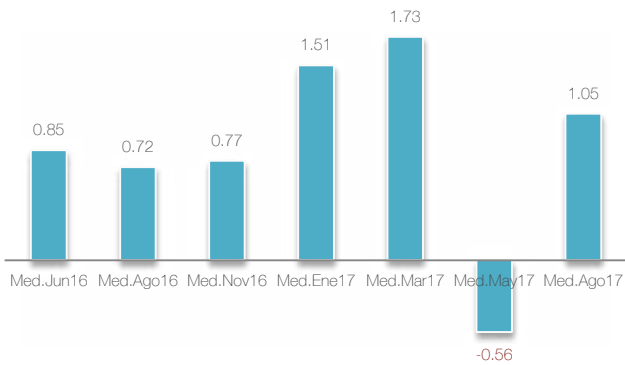
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

Los proveedores estiman un incremento promedio de 1.05% de los precios de materiales de construcción en los siguientes seis meses, revirtiendo la percepción de una reducción de 0.56% recogida en el IEC N° 14, pero en una proporción de incremento menor a la detectada en las mediciones de enero y marzo del presente año (Gráfico N° 18). El 39% de los entrevistados considera que los precios se elevarán y el 57% que no presentarán variación alguna en el próximo semestre (Gráfico N° 19).

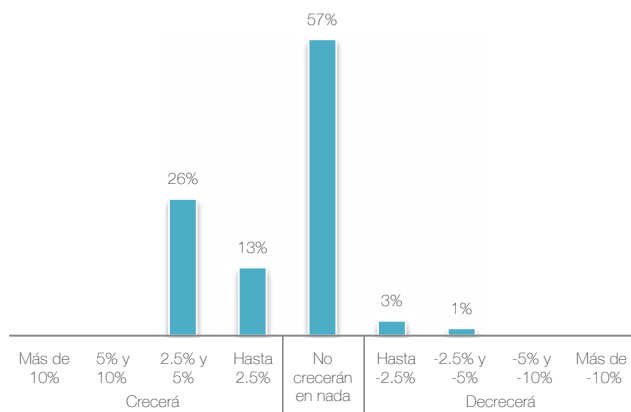
En opinión de los proveedores entrevistados, el 18% de las ventas (en unidades) y el 16% de la facturación por venta de materiales de construcción en los últimos doce meses corresponde a competidores informales o que actúan ilegalmente (Gráficos N° 20 y N° 21).

**GRÁFICO N°18: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS SIGUIENTES SEIS MESES (En %)**



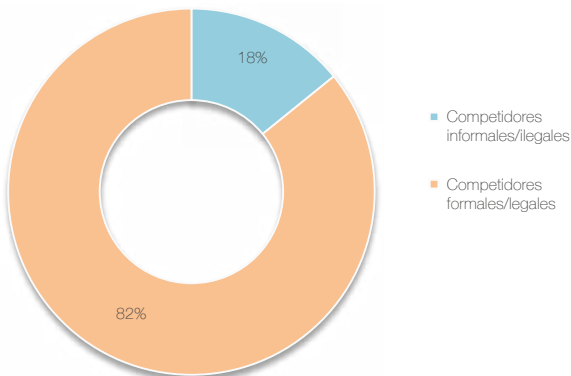
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO | Elaboración: CAPECO

**CUADRO N°19: EXPECTATIVA SOBRE LA VARIACIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (Julio - Diciembre 2017)**



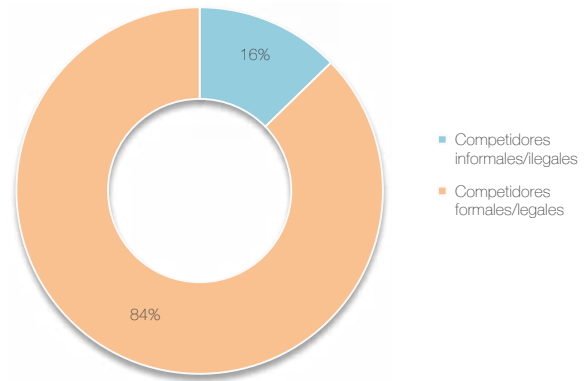
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO | Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N°20: DISTRIBUCIÓN DE LA VENTA (EN UNIDADES) POR TIPO DE PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES (En %)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO | Elaboración: CAPECO

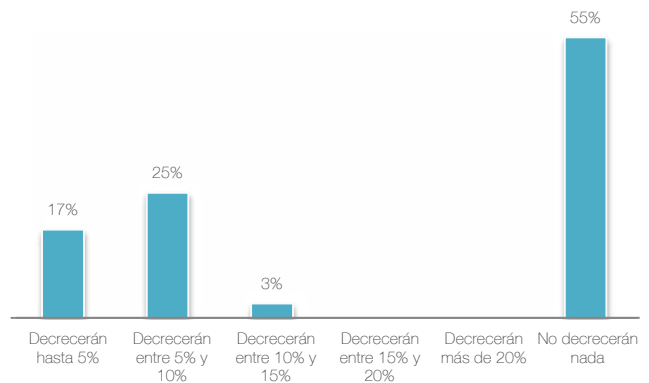
**GRÁFICO N°21: DISTRIBUCIÓN DE LA VENTA (EN SOLES) POR TIPO DE PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES (En %)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO | Elaboración: CAPECO

El 55% de proveedores cree que las ventas de estos proveedores informales o ilegales no disminuirá este año respecto al 2016, mientras que el 17% considera que se reducirá hasta en 5% y el 18% piensa que lo hará en más de 5% (Gráfico N° 22). Se espera que la disminución promedio sea de 2.64%.

**GRÁFICO N°22: IMPACTO EN LA VENTA DE MATERIALES Y SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN (EN UNIDADES) EN EL AÑO 2017 RESPECTO AL 2016, DEBIDO A LA FALSIFICACIÓN Y/O ADULTERACIÓN DE SUS PRODUCTOS (En %)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO | Elaboración: CAPECO

En conclusión, los resultados obtenidos en el tercer bimestre y los estimados para el cuarto bimestre del presente año, muestran un incremento de alrededor del 2% en el nivel de operaciones de las empresas del sector construcción. Debe remarcarse que una proporción mayoritaria de empresas que conforman los tres segmentos de la actividad constructora han registrado un aumento en su nivel de operación respecto de igual periodo del 2016.

La expectativa de las empresas para lo que queda del año, es que esta tendencia positiva se consolidará hasta alcanzar un

3.25% de crecimiento anual en el nivel de operaciones respecto al 2016, siendo muy similares estas perspectivas optimistas en los tres segmentos. Este resultado positivo se sustentaría principalmente en el avance de la obra pública y de la construcción informal de viviendas.

Contrariamente, en opinión de las empresas entrevistadas, la inversión en nuevos proyectos apenas crecería 0.90% al final del 2017, siendo el segmento de construcción de obras de infraestructura el más afectado, en el que se prevé una reducción de 2.71% en sus niveles de inversión en este año.

Tanto los precios de venta de viviendas nuevas como de materiales y servicios de construcción tendrán un incremento cercano al 1% en los siguientes seis meses, lo que reflejaría una moderación de las expectativas que se tenían a principios del año.

La gran mayoría de promotoras inmobiliarias considera que la decisión del gobierno de incrementar los precios máximos

de las viviendas que pueden ser susceptibles de recibir subsidios del Crédito Mivivienda o del Programa Techo Propio impactará positivamente en sus ventas, previéndose incluso un ligero aumento de sus ventas de este año a causa de esta modificación.

También se espera un incremento de las ventas de viviendas en el norte del país como consecuencia de la puesta en marcha del Plan de Reconstrucción. Esta percepción debería ser matizada, si se tiene en cuenta que el Ministerio de Vivienda estima que sólo alrededor de 1 300 de los más de 48 mil hogares damnificados por las inundaciones requerirán una vivienda nueva en una ubicación distinta a la de su residencia actual.

Por último, la incidencia de la competencia informal o ilegal en el mercado de materiales de construcción es de 16% en soles, pero las empresas proveedoras entrevistadas estiman que esta participación se irá reduciendo paulatinamente.

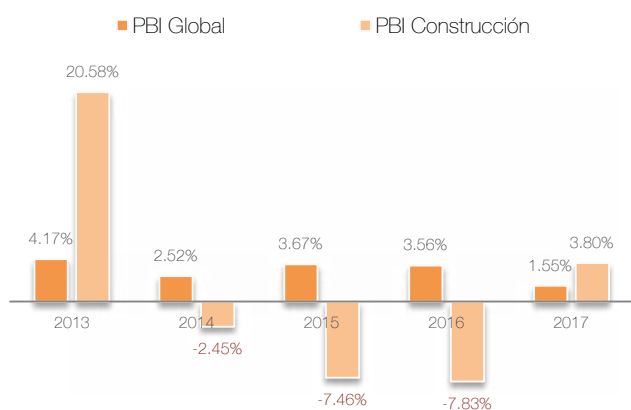


Pero PBI sectorial de últimos doce meses todavía sigue en negativo

## Construcción crece dos meses consecutivos por primera vez desde mayo 2016

En el mes de julio del presente año, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la actividad constructora ha tenido un crecimiento de 3.80% respecto a igual mes del 2016, resultado que se da después de tres años consecutivos de contracción, aunque bastante lejos del 20.58% de incremento alcanzado en julio 2013 (Ver Gráfico N° 1). La construcción acumula, entonces, dos meses consecutivos luego del 3.49% obtenido en junio y después de nueve meses seguidos en negativo. Desde mayo del año pasado que no se presentaba al menos un bimestre de crecimiento en la actividad constructora.

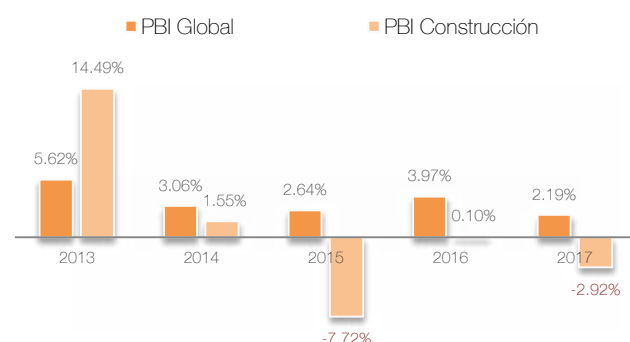
GRÁFICO N°1: PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2013 – 2017 (Periodo: Julio)



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

GRÁFICO N°2: PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2013 – 2017 (Periodo: Enero – Julio)



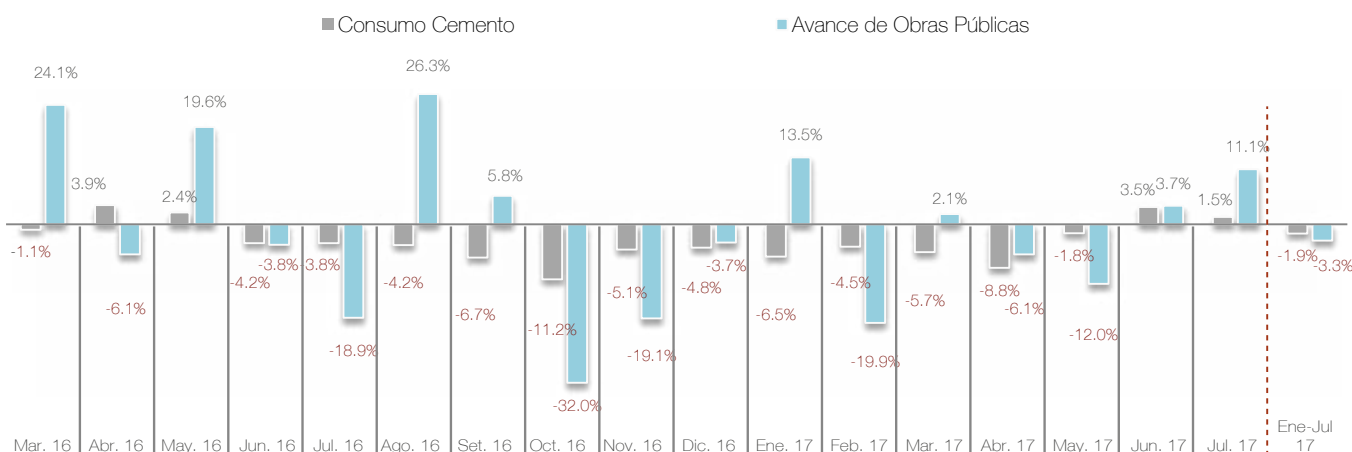
Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

Debe resaltarse además que recién después de cuatro años, el PBI de la construcción alcanza un mejor desempeño que la economía en general en el séptimo mes del año. El PBI global presenta el menor incremento en el mes de julio de los últimos cinco años.

A pesar de este buen resultado del último bimestre, el sector construcción todavía presenta un decrecimiento de 2.92% en el periodo enero-julio del 2017. Se trata del mayor resultado negativo en el último quinquenio, luego del 7.72% producido en el 2015 (Gráfico N° 2). Por otro lado, el PBI nacional se incrementó en 2.19% cifra menor en los últimos cinco años del periodo analizado, a pesar de lo cual, la economía global presenta un mejor desempeño que la actividad constructora, en los primeros siete meses por cuarto año consecutivo.

GRÁFICO N°3: PBI CONSTRUCCIÓN POR COMPONENTES 2016-2017



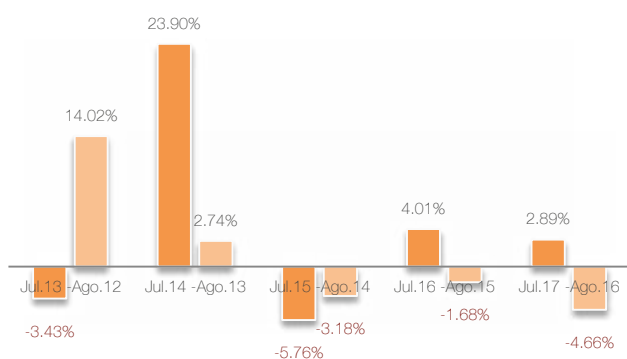
Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

En lo que respecta a la evolución de los dos principales sub-indicadores del sector construcción, se aprecia que el consumo de cemento tuvo resultados positivos consecutivos en junio y julio, después de un año completo en negativo (Gráfico N° 3). Sin embargo, el incremento de julio es sensiblemente menor que el de junio: 1.5% vs. 3.5%. En cuanto al avance en la ejecución de obras públicas se ha acentuado la magnitud del incremento respecto a lo alcanzado en junio: 11.1% vs. 3.7%, siendo la primera vez que la obra pública pasa los dos dígitos desde enero de este año (13.5%). A pesar de ello, en el acumulado de los primeros siete meses del presente año, ambos indicadores continúan decreciendo: -1.9% en el caso del cemento y -3.3% en el del avance de obras públicas.

Los resultados anualizados (agosto 2016-julio 2017) todavía muestran una baja del sector construcción de -4.66%, el peor resultado del quinquenio y claramente inferior al 2.89% que alcanza la economía nacional (Gráfico N° 4), a pesar de que este desempeño es todavía menos favorable que el obtenido en el periodo inmediatamente anterior (4.01%).

**GRÁFICO N° 4: PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2012 – 2017**  
(Últimos 12 meses)



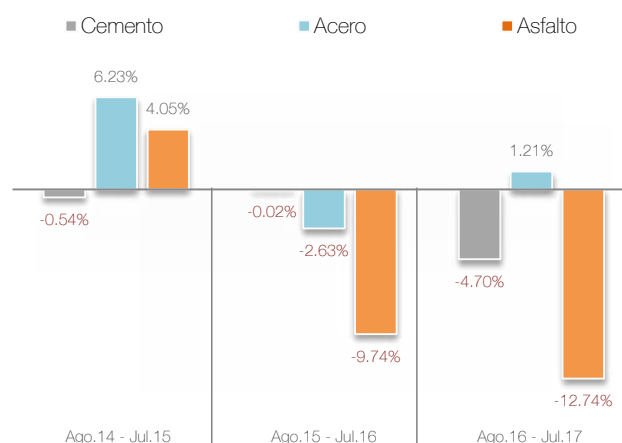
Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

Por otra parte, el consumo interno de los tres principales insumos de la construcción presentó un resultado disímil en los últimos doce meses: mientras que el acero consigna un resultado positivo (+1.2%) después de la baja de -2.63% del año anterior, los otros dos rubros continuaron cayendo: -4.70% el cemento, acumulando tres años consecutivos de retracción; y -12.74% el asfalto, con lo que la retracción del último bienio fue de -20.34%.

El costo de la mano de obra de construcción se elevó un 4.0% en el mes de junio, como producto de la aprobación del pliego sindical entre la Federación de Trabajadores en

**GRÁFICO N° 5: CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2014-2017** (Últimos 12 meses)



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

Construcción Civil del Perú y CAPECO. El anterior valor se mantuvo inalterable desde junio del 2016. Con esta variación, los salarios de construcción han crecido 41.69% en términos corrientes desde diciembre del 2009, constituyéndose en el rubro que más incremento ha presentado en este periodo (Ver Gráfico N° 6).

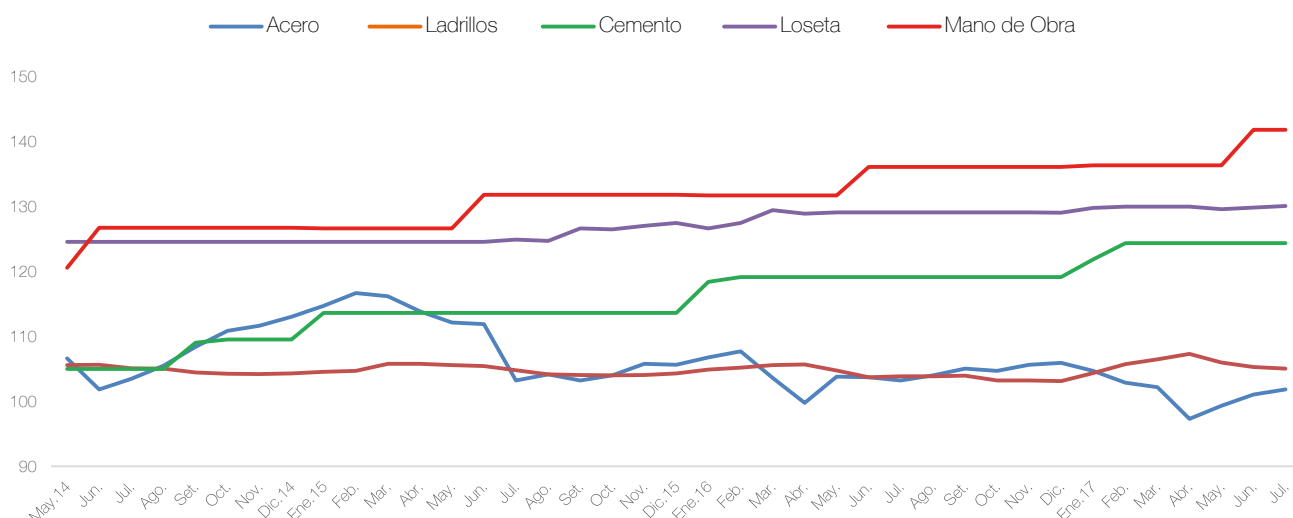
Por su parte, el precio del acero de construcción ha presentado un incremento de 0.77% en julio del presente año respecto del mes anterior y de 4.65% en relación a abril, mes en el que alcanzó su valor más bajo desde enero del 2013. Hasta antes de esta alza, el precio se redujo sistemáticamente durante cinco meses consecutivos (desde diciembre 2016), acumulando una caída de 8.14%. Respecto a julio del 2016, el precio actual sigue siendo menor en 1.31% y en relación con diciembre 2009 (mes base) la variación es de +1.80%, siendo el insumo que menor variación presentó desde esa fecha, aunque ha experimentado varios periodos de gran fluctuación.

Contrariamente, el ladrillo de arcilla ha mostrado una tendencia decreciente de su precio entre mayo y julio: -2.11% respecto a abril 2017, mes en el que este material llegó a su valor más alto desde julio del 2013. En los últimos doce meses, el incremento fue de 1.15% y respecto al mes base (diciembre 2009) el alza fue de 5.0%. Con estos resultados, el ladrillo es el segundo insumo que menos aumento ha tenido desde esta última fecha.

El precio de la loseta de cemento ha sufrido una leve alza de 0.19% en julio respecto de junio 2017 y de 0.76% en relación con julio 2016. El precio de este insumo se ha mantenido

GRÁFICO N°6: EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE PRECIOS DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 - 2017

[Diciembre del 2009 = 100]



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

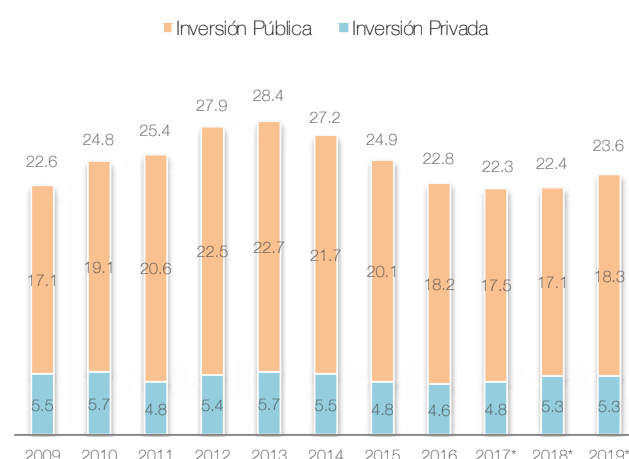
prácticamente igual desde marzo 2016 en el que se presentó un aumento de 1.6% en comparación con el mes previo. Desde el mes base, el incremento ha sido de 29.99% (segundo ítem de mayor incremento en todo este periodo).

Por último, el cemento no ha sufrido variaciones de precios desde febrero 2017, mes en el que se dio un crecimiento de 2.06% respecto al mes previo. En el último año, el alza ha sido de 4.36% y en relación con el mes base fue de 24.28%.

De acuerdo con la más reciente estimación del Banco Central de Reserva, la inversión bruta fija llegará al 22.3% del PBI en el 2017, lo que significa una reducción de cinco décimas respecto al año anterior, acumulando cuatro años de caída consecutiva (Gráfico N° 7). La inversión privada se retraerá casi siete décimas respecto al 2016 y 5.2 puntos porcentuales respecto a 2013, en que se alcanzó el valor máximo histórico. En cambio, la inversión pública subirá dos décimas este año, lo que revertiría la baja acumulada de 1.1 puntos porcentuales en comparación con el tope logrado en el 2013. Para los dos años siguientes, el instituto emisor estima un incremento de la inversión de ocho y seis décimas, respectivamente. En el 2018, el mejor resultado se explicaría principalmente por el impulso de la inversión pública, mientras que el 2019 se sustentaría en la inversión privada.

En conclusión, la actividad constructora parece haber consolidado una leve recuperación en el mes de julio, acumulando un bimestre de incremento, después de tres trimestres de fuerte caída. La más reciente previsión del

GRÁFICO N° 7: INVERSIÓN BRUTA FIJA: SECTORES PRIVADO Y PÚBLICO 2010-2019 (% del PBI real)



Fuente: BCRP - Reporte de Inflación, Setiembre 2017 / \*Proyección BCRP  
Elaboración: CAPECO

Banco Central de Reserva para este año, es de un crecimiento del PBI de construcción de +0.9%, revisando al alza su anterior estimación (del mes de junio) que pronosticaba más bien una baja de 0.7%. El BCR estima que la inversión pública aumentará 7.0% este año, con un fuerte avance de obras en el segundo semestre del año, debido a que se superó el retraso de ejecución de proyectos estatales causado por el Fenómeno El Niño Costero y por haberse resuelto los problemas contractuales y técnicos en varias obras públicas importantes que demoraban su ejecución. El instituto emisor señala que se espera un avance mayor en obras como la Línea 2 del Metro de Lima, las carreteras Puerto Bermúdez-San Alejandro y Tacna-La Paz, así como

diversos proyectos del Ministerio de Vivienda por 1.2 mil millones de soles, entre los cuales se encuentra la construcción de servicios de agua y saneamiento para la nueva ciudad de Olmos. También se destaca el inicio de las obras de los Juegos Panamericanos y las acciones de prevención y rehabilitación en el marco del Plan de Reconstrucción.

Lo cierto es que, en el informe de junio del BCR ya se conocía que este repunte se iba a dar, pero aun así el propio banco proyectaba una leve caída de la construcción este año (-0.7%). No queda claro cuáles son los cambios en la gestión de proyectos públicos que haga posible un crecimiento mayor al estimado, sobre todo si es que al mes de julio, el desempeño del PBI de los últimos doce meses sigue siendo negativo (-4.66%).

En cuanto al segmento inmobiliario, de acuerdo con el Reporte de Tendencias publicado en esta misma edición, las empresas promotoras estiman que sus ventas crecerán un 3.44%, lo que significa una corrección a la baja respecto de la anterior medición (+5.91%). De concretarse esta proyección, sería más difícil obtener un resultado positivo para la construcción al final de este año.

De todas maneras, es prácticamente un hecho que el PBI construcción de este año no tendrá los resultados tan negativos que se dieron en los dos años previos y que en lo que queda del año muy probablemente se mantendrá la tendencia positiva, preparando el camino para una franca recuperación en el 2018, que el BCR estima en 8.0%.

## El mercado habitacional en Lima Top

Lima Top es el área geográfica de la capital de la República que conforman los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Santiago de Surco y que constituyen una zona urbana integrada salvo por la inserción de Surquillo que se ubica en medio de ella, rodeada por cuatro de los seis distritos mencionados, como se aprecia en el Gráfico N° 1.

GRÁFICO N°1: UBICACIÓN DE LIMA TOP



En Lima Top residen casi 800 mil habitantes limeños, es decir un 8% de la población capitalina, concentrándose un poco más del 67% de la población de la zona en dos distritos: Santiago de Surco (350 mil habitantes) y La Molina (176 mil habitantes), como se puede apreciar en el Gráfico N° 2.

Además, en la zona residen aproximadamente 233 mil hogares, lo que da un promedio de 3.35 miembros de personas por cada hogar, pero con matices: un mínimo 2.43 para Miraflores y un máximo 4.37 en La Molina.

En la zona existen 6 292 manzanas con presencia predominante de viviendas. En Lima Top, la densidad promedio – medida en hogares por manzana con predominancia de vivienda – es de 37.0 viviendas/manzana aunque Barranco y Miraflores son los distritos más concentrados, alcanzando una densidad promedio de 54.1 y 45.2, respectivamente.

GRÁFICO N° 2: PERFIL DEMOGRÁFICO Y POBLACIONAL DE LIMA TOP

Distritos	Habitantes	% población respecto a:		Hogares	Miembros por hogar	Manzanas de vivienda	Hogares por manzana
		Lima Top	Lima Metropolitana				
Miraflores	81 045	10.4%	0.8%	33 387	2.43	739	45.2
San Isidro	53 400	6.8%	0.5%	21 378	2.50	687	31.1
La Molina	176 430	22.6%	1.8%	40 356	4.37	1 377	29.3
Santiago de Surco	349 953	44.8%	3.5%	92 103	3.80	2 352	39.2
San Borja	91 001	11.6%	1.1%	34 212	2.66	925	37.0
Barranco	29 329	3.8%	0.3%	11 470	2.56	212	54.1
Total Lima Top	781 158	100.0%	8.0%	232 906	3.35	6 292	37.0

Fuente: IPSOS - Perfiles Zonales, 2016

En los últimos trece años, la oferta de vivienda en Lima Top ha pasado por tres periodos como se muestra en el gráfico 3: la primera, de incremento fluctuante, va de un mínimo de 5 086 unidades en el 2004 al pico de todo el periodo del 2009, lo que implica un aumento promedio de 8.4% anual; la segunda, de reducción promedio anual de 20.6% que termina el 2011; y la tercera de relativo crecimiento que llega hasta el 2016 en la que la venta de viviendas tuvo un alza promedio de 4.2% anual, aunque con una leve caída de 5.7% en el último año.

GRÁFICO N°3: OFERTA DE VIVIENDAS EN LIMA TOP (En unidades)

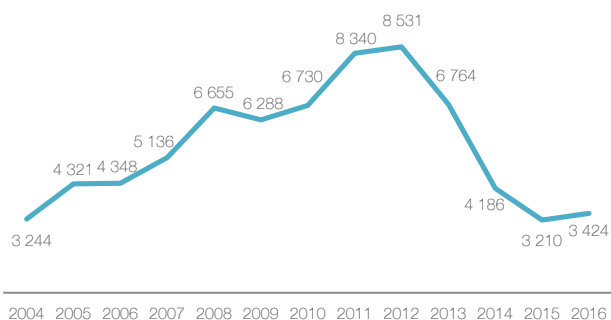


Fuente: CAPECO



La venta de vivienda – en unidades – presentó en cambio dos fases claramente diferenciadas desde el 2004: una, de franca tendencia al alza (incremento de 12.8% promedio anual), culmina con el nivel pico del 2012 (8 531 unidades), seguida de una segunda de fuerte caída (muestra un decrecimiento promedio de 20.9% anual) que llega hasta el final del periodo, aunque en el 2016 se produjo un incremento de 6.7% respecto al año anterior, tal y como lo muestra el Gráfico N°4.

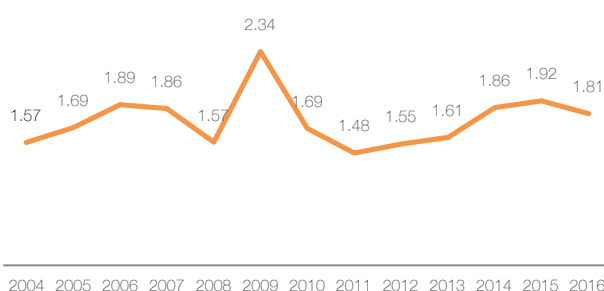
**GRÁFICO N°4: VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA TOP (En unidades)**



Fuente: CAPECO

Como se aprecia en el Gráfico N.º 5, la relación entre el número de unidades en oferta y el número de viviendas vendidas en Lima Top, presenta un comportamiento muy similar al de la oferta total: incremento sostenido hasta el 2009 en que se alcanza el máximo de 2.34; caída sistemática en los siguientes dos años, en que se produce un mínimo de 1.48; y relativo aumento hasta el 2016, con una leve caída interanual en este último año. Esto demuestra la dependencia existente entre el nivel de ventas y la oferta disponible de vivienda.

**GRÁFICO N°5: RELACIÓN OFERTA/VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA TOP**

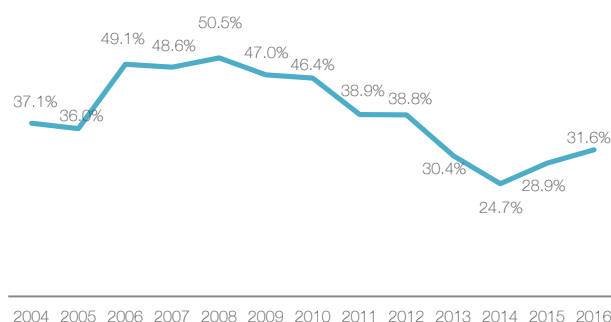


Fuente: CAPECO

La participación de la venta de viviendas en Lima Top respecto del total de ventas de Lima Metropolitana ha presentado una tendencia fluctuante hacia el alza que termina el 2008 que registra el porcentaje máximo del periodo (50.5%); seguida de

una persistente caída hasta el 2014 en que se llega a la participación mínima (24.7%) y culmina con un repunte en los últimos dos años llegando al 2016 con 31.6% (Gráfico N° 6). El comportamiento en esta tercera etapa se explica más por la reducción de ventas en otras zonas de Lima Metropolitana que por el crecimiento de ellas en Lima Top. Parece difícil que esta área alcance el nivel de participación obtenido en el periodo 2006-2010.

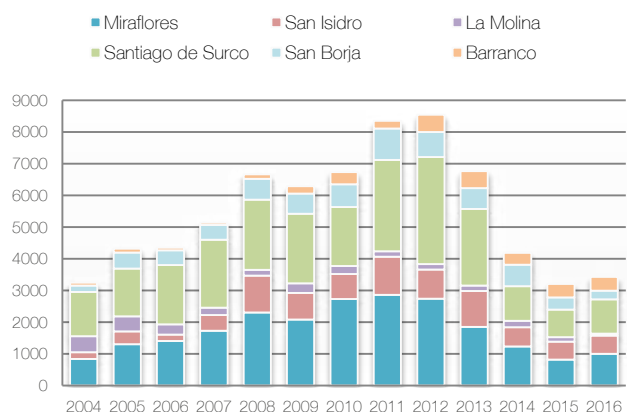
**GRÁFICO N°6: PORCENTAJE DE VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA TOP SOBRE EL TOTAL DE VENTAS EN LIMA METROPOLITANA (En unidades)**



Fuente: CAPECO

Durante todo el periodo bajo análisis, se han podido apreciar cambios en relación con la distribución de las ventas de viviendas por distrito. En los últimos trece años, Santiago de Surco fue la localidad en la que se vendió el mayor número acumulado de viviendas en Lima Top con casi 25 mil viviendas (35% del total del periodo), seguida de Miraflores en donde se vendieron casi 23 mil (32%). Santiago de Surco ocupó el primer lugar de ventas anuales hasta que el 2008 Miraflores alcanzó esa ubicación. De ahí hasta el 2016, ambos distritos se han disputado el liderazgo en ventas (Gráfico N° 7).

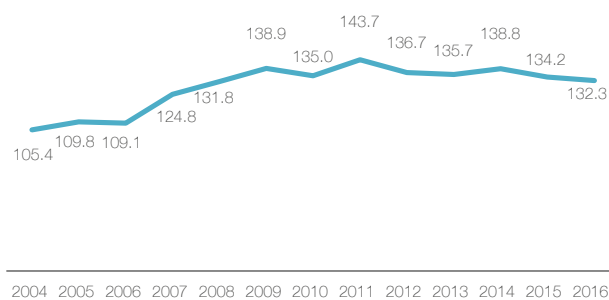
**GRÁFICO N°7: VENTA DE VIVIENDA EN UNIDADES POR CADA DISTRITO DE LIMA TOP**



Fuente: CAPECO

En la zona, el promedio de las áreas construidas de las viviendas vendidas presentó un periodo de crecimiento entre el 2004 y el 2011, razón de 5.6 m<sup>2</sup> promedio anual, alcanzando un valor máximo en el último año (143.7 m<sup>2</sup>). A partir de allí, la tendencia se revirtió, decreciendo un promedio de 2.2 m<sup>2</sup> cada año para terminar en el mínimo de 132.3 m<sup>2</sup> el 2016 (Gráfico N° 8).

**GRÁFICO N°8: ÁREA CONSTRUIDA PROMEDIO (EN M<sup>2</sup>) DE VIVIENDAS VENDIDAS EN LIMA TOP**

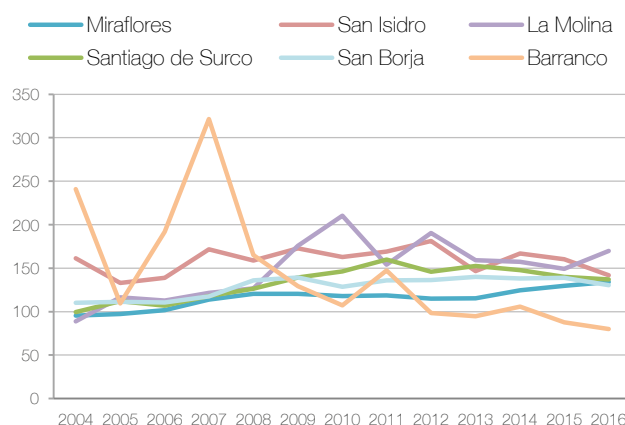


Fuente: CAPECO

Por otro lado, el Gráfico N° 9 muestra una trayectoria diversa de las áreas promedio de las viviendas vendidas según distritos conformantes de Lima Top. Barranco, por ejemplo, muestra un periodo de gran volatilidad entre el 2004 y el 2007, con un mínimo de 109.4 m<sup>2</sup> en el 2005 y un máximo de 321.4 m<sup>2</sup> en el 2007, que es a su vez el valor más alto de todo el periodo contando todos los distritos. A partir de allí, la tendencia fue hacia abajo terminando con un área promedio de 80.2 m<sup>2</sup> en el 2016, el mínimo de todo Lima Top en estos trece años. La Molina, en cambio, presenta un comportamiento distinto: una fase de crecimiento que empieza con 88.9 m<sup>2</sup> en el 2004 y culmina en el 2010 con 210.3 m<sup>2</sup>, la mayor área alcanzada en el distrito en todo el ciclo analizado. Luego, hay una etapa de reducción de la superficie construida que tiene su punto mínimo en el 2015 (149.4 m<sup>2</sup>), pero el año pasado tuvo un repunte en que llegó a 169.9 m<sup>2</sup>, la mayor área promedio de los seis distritos en el 2016. Los otros cuatro distritos, aunque con tendencias diferentes, terminaron el periodo analizado con superficies edificadas promedio muy similares: 141.8 m<sup>2</sup> en San Isidro, 137 m<sup>2</sup> en Santiago de Surco, 134.2 m<sup>2</sup> en Miraflores y 130.6 m<sup>2</sup> en San Borja. Miraflores mostró una lenta trayectoria de incremento de la superficie de los departamentos, a tal punto que llega a su valor máximo en el último año, partiendo de un mínimo de 95.5 m<sup>2</sup> al inicio del periodo analizado. San Isidro en cambio, ha presentado un comportamiento fluctuante, que llegó a su pico en el 2012 (181.3 m<sup>2</sup>) luego de lo cual el área promedio comenzó a decaer hasta finalizar en 141.8 m<sup>2</sup> el 2016, valor incluso inferior al del año inicial: 161.3 m<sup>2</sup>.

Finalmente, San Borja y Santiago de Surco presentaron una tendencia parecida con leves fluctuaciones. Ambos distritos parten de áreas promedio muy cercanas el 2004: 99.5 m<sup>2</sup> Santiago de Surco y 95.5 m<sup>2</sup> Miraflores y, como ya se ha señalado, doce años después, terminan con valores similares.

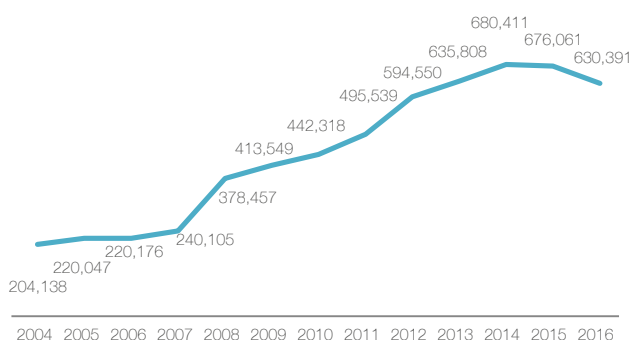
**GRÁFICO N°9: ÁREA CONSTRUIDA PROMEDIO (EN M<sup>2</sup>) DE VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITO EN LIMA TOP**



Fuente: CAPECO

En lo referido a los precios de las viviendas, a valores monetarios constantes, hubo un alza ininterrumpida hasta el año 2014, en que se presentó el máximo valor promedio (680 411 soles), habiendo partido de 204 138 soles, su valor mínimo, en el 2004 (Gráfico N° 10). El crecimiento promedio anual en estos once años fue de 12.8%. En el último bienio, esta tendencia se revirtió, con reducciones de 0.6% en el 2015 y 6.8% en el 2016, a pesar de lo cual, el área promedio en este último año es el cuarto más alto de todo el periodo.

**GRÁFICO N°10: PRECIO PROMEDIO DE VIVIENDAS VENDIDAS EN LIMA TOP (EN SOLES CONSTANTES 2004)**

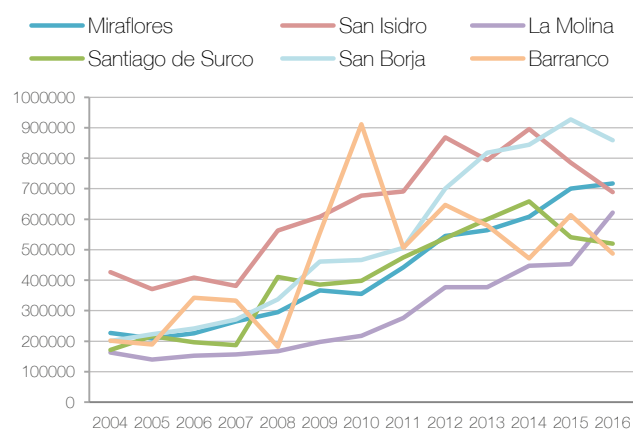


Fuente: CAPECO

El análisis de los precios de viviendas vendidas (en soles constantes) por distrito de Lima Top, a partir de la información consignada en el Gráfico N° 11, muestra comporta-

mientos diferenciados. Barranco presentó una trayectoria muy fluctuante, con un valor máximo promedio de 466 284 soles el 2010, que fue a su vez el mayor de Lima Top en ese año y el segundo de la zona en todo el periodo. San Isidro, por su parte, presentó los precios más altos desde el 2004 (426 241 soles) hasta el 2014 (895 336 soles), salvo en los años 2010 y 2013 en los que ocupó el segundo lugar, superado por Barranco y San Borja, respectivamente. Los precios promedio, a soles constantes, se incrementaron a un ritmo de 7.7% anual, en San Isidro durante este periodo. En los dos últimos años, en cambio, los precios se redujeron (12.3% en el 2015 y 12.3% en el 2016), siendo el precio alcanzado en este último año (689 142 soles), el tercero de los seis distritos de Lima Top. Santiago de Surco mostró un comportamiento similar que el de San Isidro, aunque con precios sensiblemente menores: 14.4% de incremento promedio anual hasta el 2014, en que el precio llegó al tope de 657 904 soles y caída de 11.1% promedio anual hasta el 2016 en que el precio se situó en 519 411 soles. San Borja, por su parte, culminó el periodo de once años con los precios más altos de Lima Top: 927 603 soles en el 2015 (el mayor de la zona en todo el ciclo analizado) y 858 536 soles en el 2016, lo que representó una reducción de 7.4% respecto al año anterior. El ritmo de incremento promedio anual de los precios en este distrito fue de 12.9% desde el 2004. Miraflores y La Molina, en cambio, fueron los únicos distritos de la zona que llegaron al 2016 con precios promedio crecientes, siendo en ambos casos, los valores más altos de todo el lapso analizado: 716 826 y 621 776 soles, respectivamente. Los precios en Miraflores crecieron a un ritmo promedio de 10.1% por año y los de La Molina lo hicieron a razón de 11.8% anual. Este último distrito culminó el periodo con el cuarto precio promedio más alto, abandonando el último lugar que había ocupado en los doce años previos.

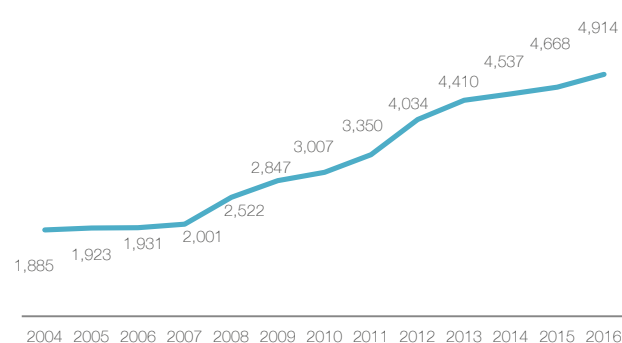
**GRÁFICO N°11: PRECIO PROMEDIO DE VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITOS DE LIMA TOP** (En soles constantes 2004)



Fuente: CAPECO

Los precios de venta por metro cuadrado en cambio han tenido un comportamiento sostenido al alza en todo el periodo (Gráfico N° 12), pero con tres ritmos diferenciados: el primero, que va del 2004 al 2007, a una tasa promedio 2% anual; el segundo del 2007 al 2013 en el que el aumento es de 14.1% por año y el tercero del 2013 al 2016, en el que el incremento fue de 3.7% anual. La diferencia de comportamiento en los dos últimos años, entre la tendencia a la baja de los precios de las viviendas vendidas y el alza de los precios por metro cuadrado, se explica por la reducción de las áreas promedio por vivienda que se presentó en dicho periodo.

**GRÁFICO N°12: PRECIO PROMEDIO POR M2 DE VIVIENDAS VENDIDAS EN LIMA TOP** (En soles constantes 2004)

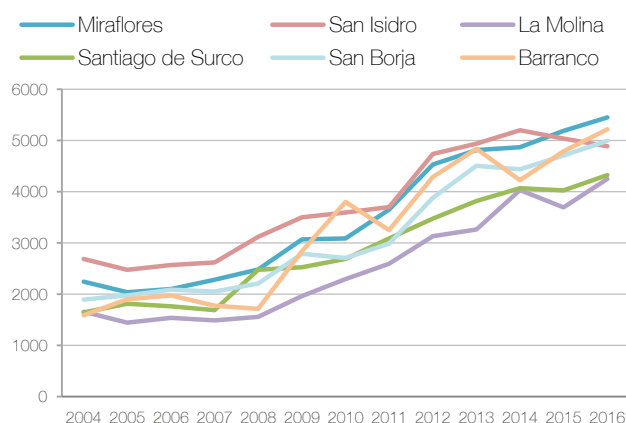


Fuente: CAPECO

Por último, la tendencia al alza de los precios promedio por metro cuadrado de viviendas vendidas se mantiene en todos los distritos durante el periodo analizado (Gráfico N° 13). Cinco de seis distritos alcanzaron su valor máximo en el último año: 5 450 en Miraflores; 5 215 en Barranco; 4 252 en La Molina; 4 325 en Santiago de Surco y 4 991 en San Borja. Aunque el crecimiento año a año mostró algunas fluctuaciones, más notorias en Barranco, las tasas anuales de incremento de precios por metro cuadrado fueron desde 8.4% en el distrito de Santiago de Surco hasta 7.7% en el distrito de Miraflores.

En San Isidro, en cambio, el precio más alto se alcanzó el año 2014 (5 198 soles), lo que implicó un alza promedio anual de 6.8% en los primeros once años del ciclo bajo análisis. En los dos últimos años se produjo una caída sucesiva del precio promedio, que terminó en 4 889 soles, lo que implicó una reducción de 5.9% respecto del máximo valor. Este comportamiento generó que San Isidro, que había ocupado el primer lugar en precios durante diez de los primeros once años del periodo analizado (solo en el 2010 fue superado ligeramente por Barranco), termine ocupando el cuarto lugar. Contrariamente, los menores precios unitarios estuvieron en La Molina (Gráfico N° 13) a lo largo de todo el lapso analizado.

**GRÁFICO N°13: PRECIO PROMEDIO POR M2 DE VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITOS DE LIMA TOP** (En soles constantes 2004)



Fuente: CAPECO

En conclusión, no obstante que la importancia relativa de Lima Top en la oferta y venta de unidades de vivienda en el mercado de Lima Metropolitana ha ido disminuyendo paulatinamente en el periodo analizado –a la par que creció la participación de Lima Moderna, como se mostró en el reporte presentado en el IEC N° 14- esta área sigue siendo la que presenta el mayor número de viviendas ofrecidas y vendidas. Si a ello se suma que los precios de venta son los más altos de la ciudad, Lima Top continúa constituyéndose en el segmento más atractivo del mercado habitacional del país.

Los niveles de oferta y venta de viviendas en Lima Top presentaron un crecimiento hasta determinado año (2009 en el primer caso y 2012 en el segundo), luego de lo cual estos volúmenes decrecieron sensiblemente, aunque en los últimos años se ha apreciado un leve repunte, a la par de una ligera reducción de precios promedio de venta (en soles constantes) y de las áreas construidas por vivienda. Los precios promedio por metro cuadrado en cambio, mantuvieron sus tasas de crecimiento promedio durante los trece años bajo estudio.

El comportamiento por distritos es diferenciado. Santiago de Surco y Miraflores se consolidaron como los de mayor venta, Barranco ha ido incrementado su atractivo mientras que el de San Isidro ha ido declinando. Este cambio en las tendencias se refleja en los precios promedio de venta, especialmente por metro cuadrado, indicador en el que San Isidro es el único de los seis distritos que los ha visto caer, pasando del primer al cuarto lugar.

Como ocurre en todos los segmentos del mercado habitacional peruano, las ventas en Lima Top se encuentran condicionadas con los niveles de oferta, siendo la insuficiencia de ésta una de las causas estructurales de la baja de los volúmenes vendidos que ha seguido al nivel tope alcanzado hace tres años. En la mayoría de los distritos de Lima Top, los parámetros urbanísticos restrictivos, los crecientes obstáculos en los trámites burocráticos y la imposibilidad de obtener factibilidades de servicios de agua y desagüe han afectado, y siguen afectando, la generación de oferta de vivienda.

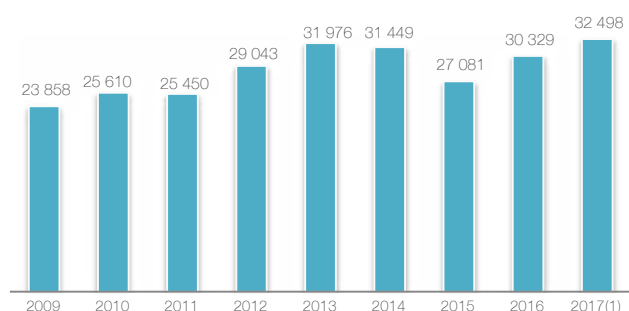
A diferencia de lo que ocurre en el mercado de vivienda dirigida a la clase media, en Lima Top existe una importante dispersión de ofertantes: muchas empresas promotoras son pequeñas y desarrollan un proyecto a la vez, lo que genera una relativa imprevisibilidad en el comportamiento de la oferta. Si a ello se suma el hecho de que se trata de un segmento poblacional relativamente pequeño (cada año se forman aproximadamente 5 mil nuevos hogares en Lima Top), el mercado tiende a saturarse muy rápidamente.

Ello no obstante, en el corto plazo la consolidación de la tendencia positiva de las ventas este segmento, dependerá del incremento de la tasa de crecimiento de la economía y de la inversión.

## Análisis de la evolución de la inversión pública en infraestructura

El presente informe pretende efectuar un análisis de la evolución de las inversiones públicas destinadas a infraestructura desde el año 2009, a partir de las cifras oficiales reportadas por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Como se aprecia en el Gráfico N° 1, las asignaciones presupuestales para obras de infraestructura han experimentado tres etapas diferenciadas: la primera, entre el 2009 y el 2013, es de incremento sostenido a una tasa anual promedio de 7.8%; la segunda, que culmina el 2015, con un presupuesto 15.3% inferior al establecido dos años antes; y la tercera, que llega al 2017, de una nueva tendencia alcista con un ritmo de 9.5% anual. En el 2017, se alcanzó el monto presupuestal más elevado de todo el periodo, en soles corrientes: 32 498 millones de soles.

**GRÁFICO N°1: PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA (Millones de soles corrientes)**



Fuente: MEF

Durante todo el periodo bajo análisis, la prioridad en la asignación presupuestal la ha tenido el rubro de transportes que ha concentrado entre el 37% y el 41% del presupuesto destinado a infraestructura. Además, salvo una notoria disminución en el presupuesto del año 2015 y una ligera baja en el 2011, en los demás años los recursos presupuestados para infraestructura de transporte fueron incrementándose a un ritmo promedio de 3.2% anual (Gráfico N° 2).

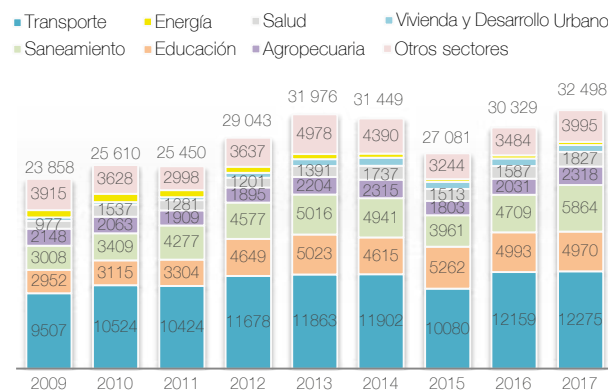
El segundo lugar en importancia se lo disputan la infraestructura de educación y la de saneamiento. Las obras educativas tuvieron el segundo presupuesto más elevado en cuatro de los nueve años bajo análisis, mientras que las de agua y desagüe ocuparon dicho lugar en los cinco años restantes. Salvo el año 2015, en que la inversión en educa-

ción alcanzó el record de 19% del presupuesto, en el resto del periodo su participación ha fluctuado entre el 12% y el 16%. Los montos asignados a este rubro han tenido un incremento promedio anual de 6.7%, aunque en los dos últimos años han experimentado una leve retracción. El presupuesto para infraestructura de saneamiento han crecido a un ritmo promedio de 8.7% anual (el más alto de todos los rubros), se ha movido en un rango de participación de 13 a 18% y ha tenido un alza notoria en el más reciente bienio.

La asignación presupuestal para inversiones agropecuarias ha ocupado consistentemente la cuarta ubicación, con una participación que se ubica entre el 7% y 9% del total presupuestado para infraestructura y ha crecido a una tasa de 1.0% anual promedio del monto asignado. La quinta ubicación ha correspondido a la inversión en infraestructura de salud, que ha concentrado entre el 4% y el 6% del presupuesto y cuya asignación de recursos ha aumentado 8.1% anualmente.

El séptimo puesto lo han compartido la inversión en energía (del 2009 al 2012) y en vivienda y desarrollo urbano (del 2013 en adelante). La participación de la infraestructura energética en el presupuesto se ha reducido de 4 a 1% y los montos asignados han disminuido, año a año, a una tasa de 9.7% en promedio. Inversamente, los recursos destinados a obras de vivienda y desarrollo urbano han crecido 8.4% promedio por año, y su participación ha pasado de 1 a 3% del presupuesto de infraestructura.

**GRÁFICO N° 2: DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, POR RUBROS (Millones de soles corrientes)**

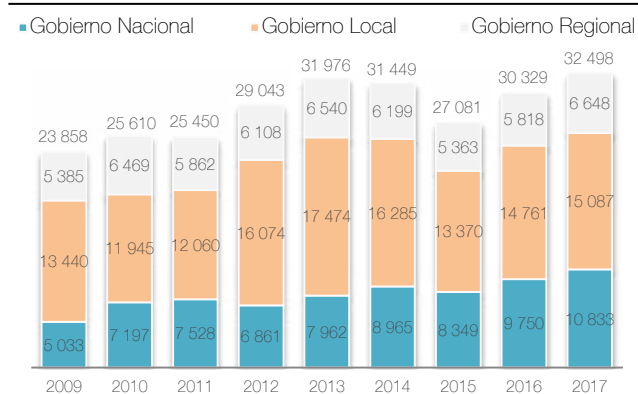


Fuente: MEF



Los gobiernos locales han concentrado una parte mayoritaria de la asignación presupuestal destinada a infraestructura, aunque su participación se ha ido reduciendo desde el 56% del año 2009 al 46% del año 2017. Los montos asignados a las municipalidades han crecido apenas 1.5% en promedio por año, muy por debajo del incremento anual promedio del presupuesto total de infraestructura (4.0%). Inversamente, el presupuesto de infraestructura asignado al gobierno nacional ha ido en aumento a un ritmo de 10.1% anual y su participación relativa ha pasado del 21% al 33% (Gráfico N°3). Los gobiernos regionales han visto crecer los montos asignados al ritmo de 2.7% anual, pero caer su participación en el presupuesto: de 23% el 2009 al 20% en el 2017.

**GRÁFICO N° 3: DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, POR NIVELES DE GOBIERNO (Millones de soles corrientes)**



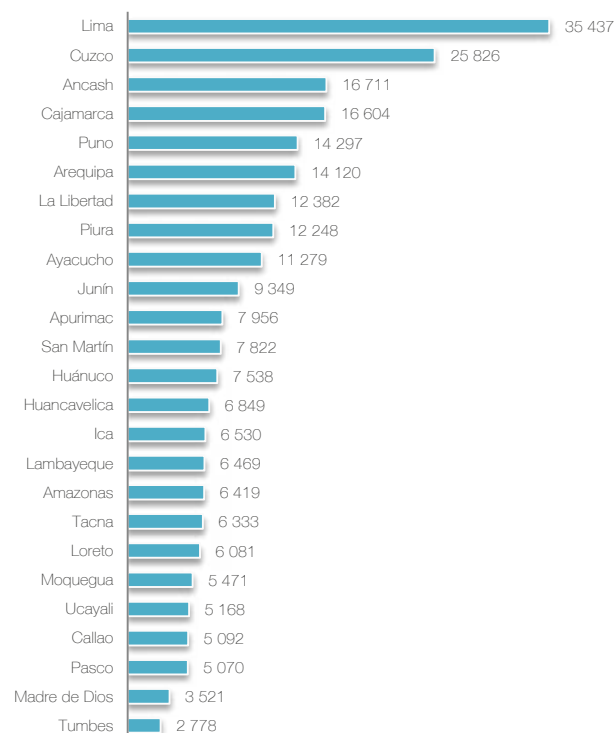
Fuente: MEF

Si se acumulan los montos presupuestados de los últimos nueve años, se aprecia que seis regiones concentran casi la mitad de la inversión: Lima con 14% del presupuesto ocupa el primer lugar; seguida de Cuzco con 10%; Ancash y Cajamarca con 7% cada una; y Puno y Arequipa con 6% (Gráfico N° 4). Contrariamente, los seis distritos que reciben menos recursos para destinarlos a infraestructura son Tumbes, Madre de Dios, Pasco, Callao, Ucayali y Moquegua, que juntos expresan el 10% del presupuesto global del periodo 2009-2017.

El análisis a nivel de región natural arrojó que, en estos nueve años, el 48% de la inversión presupuestada se dirigió a localidades de la costa, el 41% a las de la sierra y el 11% a las de la Amazonía.

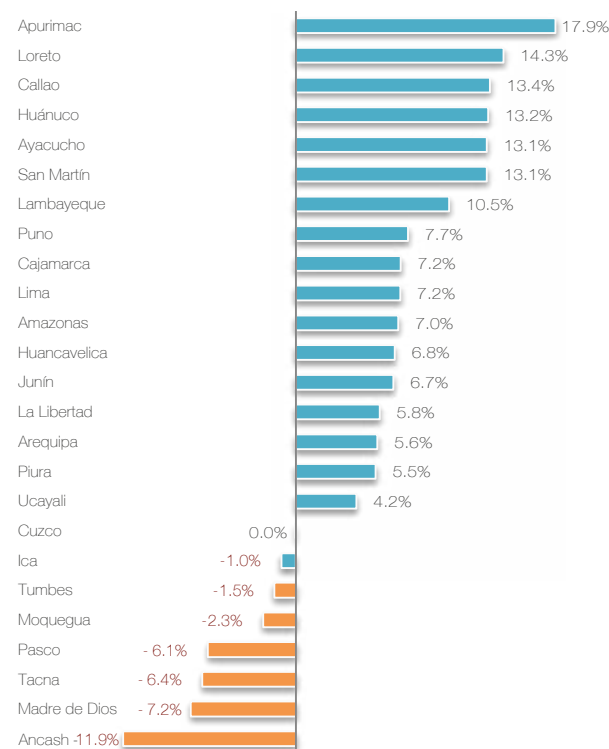
Las regiones de Apurímac, Loreto, Callao, Huánuco, Ayacucho, San Martín y Lambayeque han incrementado su presupuesto destinado a infraestructura a tasas anuales promedio superiores a 10%, mientras que Ancash, Madre de Dios, Tacna y Pasco lo han reducido a un ritmo negativo mayor a 5% (Gráfico N° 5).

**GRÁFICO N° 4: PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO ACUMULADO 2009-2017 DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, POR REGIONES (Millones de soles corrientes)**



Fuente: MEF

**GRÁFICO N° 5: VARIACIÓN ANUAL PROMEDIO DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO EN EL PERIODO 2009-2017 DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, POR REGIONES**

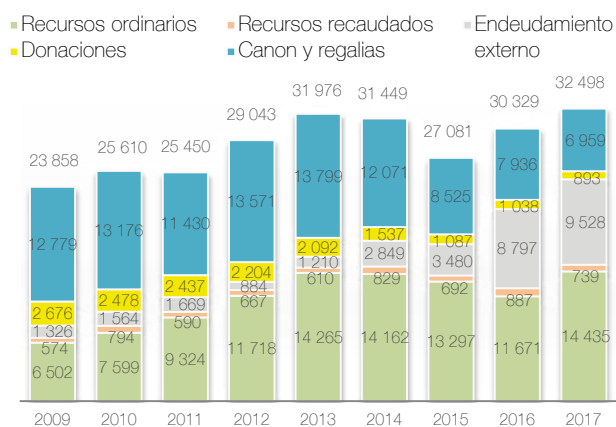


Fuente: MEF

La reducción de los precios de exportación de los minerales y otras materias primas que se ha producido en los últimos tres años ha generado cambios significativos en la participación de las diferentes fuentes de financiamiento del presupuesto público destinado a infraestructura.

Los recursos provenientes de canon y regalías han pasado de financiar el 54% de dicho presupuesto en el 2009 al 21% en el 2017 (Gráfico N° 6). Esta merma ha sido cubierta por los mayores recursos obtenidos de otras dos fuentes. En primer lugar, los recursos ordinarios, que han aumentado a un ritmo anual de 10.5% en promedio, llegando a cubrir el 44% del presupuesto de infraestructura en el 2017, habiendo partido de 21% nueve años antes. Una segunda fuente ha sido las operaciones de endeudamiento externo, que ha pasado de solventar el 6% del presupuesto en el 2009 al 29% en los dos últimos años. Las donaciones y transferencias han ido perdiendo relevancia en el financiamiento de la inversión pública (de 11 a 3%), mientras que los recursos directamente recaudados se han situado en el rango de 2 a 3% a lo largo del periodo bajo análisis.

**GRÁFICO N°6: DISTRIBUCIÓN DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA POR FUENTE**  
(Millones de soles corrientes)

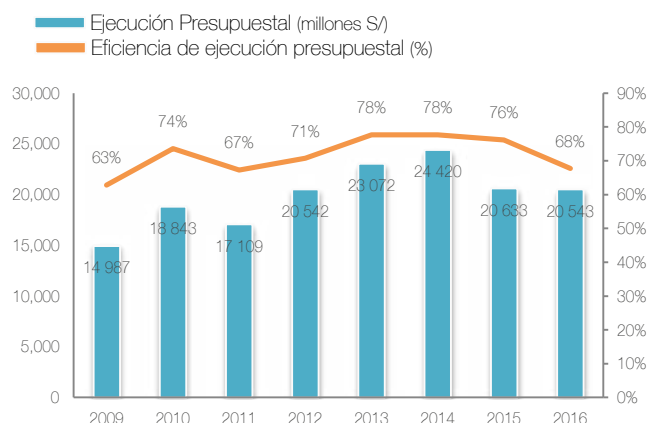


Fuente: MEF

La ejecución del presupuesto público de infraestructura se sitúa en un promedio de 71% en el periodo analizado. Como se puede apreciar en el Gráfico N° 7, la ejecución se sitúa en un rango de 63% a 78%. Los porcentajes más bajos de ejecución se dieron cuando se produjeron los cambios del gobierno nacional (2011 y 2016) y el año siguiente al inicio de la crisis financiera internacional.

El 2014 fue el año en que coincidentemente se alcanzó el mayor nivel de ejecución, tanto en términos absolutos (24 420 millones de soles) como relativos (78%).

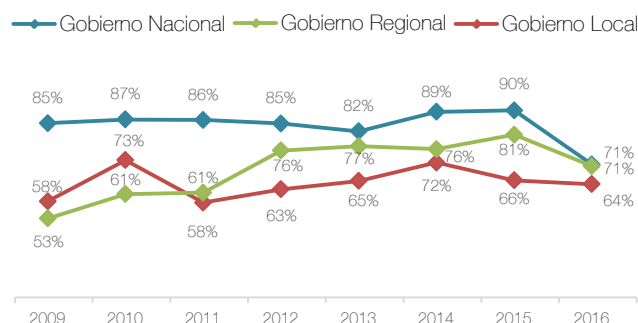
**GRÁFICO N° 7: EJECUCIÓN (en millones de soles corrientes) Y EFICIENCIA DE EJECUCIÓN (En %) DEL PRESUPUESTO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA**



Fuente: MEF

Cuando se analiza la ejecución presupuestal por nivel de gobierno, se verifica que el gobierno central presenta una mayor eficiencia (84% en promedio, entre 2009 y 2016), seguido de los gobiernos regionales (70% en el mismo periodo) y finalmente de los gobiernos locales (65%). En los años electorales, los tres niveles de gobierno redujeron la eficiencia de su ejecución, lo que ha sido más notorio en el 2016, como se muestra en el Gráfico N° 8.

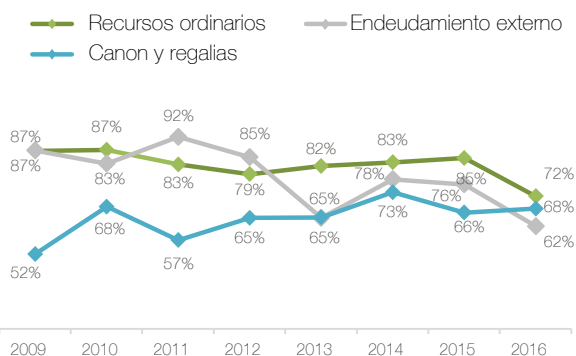
**GRÁFICO N° 8: EFICIENCIA DE EJECUCIÓN (En %) DEL PRESUPUESTO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, SEGÚN NIVEL DE GOBIERNO**



Fuente: MEF

La eficiencia de la ejecución del presupuesto destinado a la infraestructura también presenta diferencias, dependiendo de la fuente de financiamiento que se emplee. La inversión proveniente de recursos ordinarios tiene en general una mayor eficiencia: 82% en promedio, entre el 2009 y el 2016 (Gráfico N° 9). El presupuesto que se financia con recursos procedentes de operaciones de endeudamiento externo alcanza un nivel de ejecución promedio de 73% y el que se ejecuta con dinero de canon y regalías solo llega a 64%. Este orden entre las tres fuentes de financiamiento se mantiene en casi todo el periodo bajo análisis, en el que ha habido no pocas fluctuaciones, debiendo destacar la importante caída que se ha dado en el 2016, excepto en la fuente canon y regalías.

**GRÁFICO N° 9: EFICIENCIA DE EJECUCIÓN (EN %) DEL PRESUPUESTO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, SEGÚN FUENTES DE FINANCIAMIENTO**



Fuente: MEF

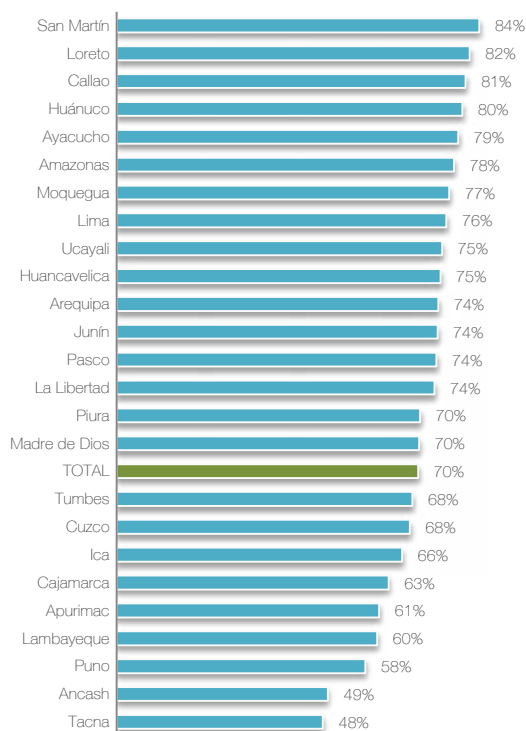
En los gobiernos regionales, la ejecución de los presupuestos de infraestructura presentó distintos y distantes niveles de eficiencia entre el 2009 y el 2016. Los gobiernos regionales de San Martín, Loreto, Callao y Huánuco llegaron a ejecutar más de 80% del monto acumulado de inversión que se presupuestó en estos ocho años. Contrariamente, los gobiernos regionales de Lambayeque, Puno, Ancash y Tacna presentaron niveles de ejecución de 60% o menos, en dicho periodo (Gráfico N° 10).

Sin embargo, el desempeño de cada gobierno regional ha ido variando en el tiempo. Los gobiernos de Madre de Dios, Ica, Apurímac, Ucayali y La Libertad han incrementado su nivel de ejecución en más de 5% cada año en el periodo 2009-2016, todos por encima del promedio de todos los gobiernos regionales (4.3%). En cambio, los gobiernos de Junín, San Martín, Loreto, Amazonas, Cajamarca, Lambayeque y Tacna han ido reduciendo la eficiencia de su ejecución en porcentajes que van del 1% al 6% promedio cada año (Gráfico N° 11).

En conclusión, es evidente que en nuestro país se ha ido incrementado en montos significativos los recursos presupuestales destinados a la inversión en infraestructura. Además, las asignaciones presupuestales han priorizado la inversión en el interior del país y las que corresponden a los gobiernos locales, en mayor proporción, y a los gobiernos regionales.

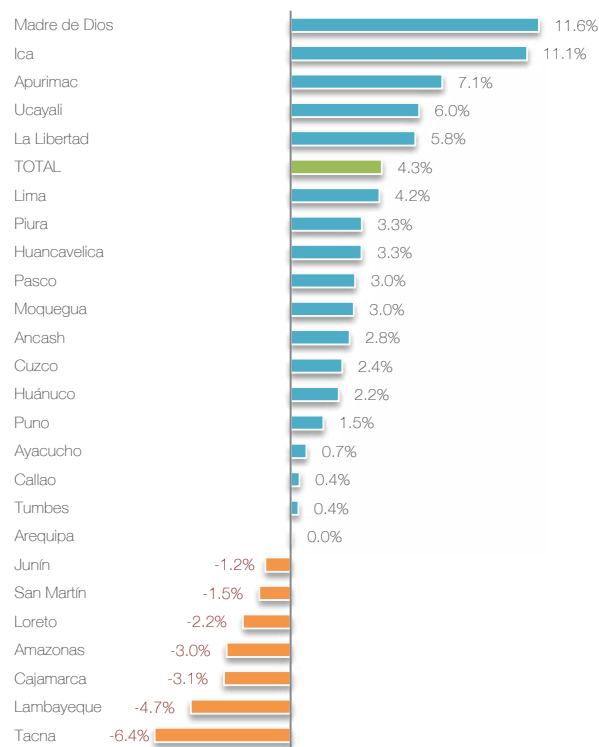
Sin embargo, la eficiencia en la ejecución requiere ser incrementada de manera sustantiva: solo se invierten 7 de cada 10 soles presupuestados en infraestructura. En los ámbitos regional y local es donde se necesita un mayor fortalecimiento en la gestión de inversión. Sin embargo, la solución no parece ser volver a concentrar el presupuesto en el gobierno central, dado que tal estrategia propiciada en los

**GRÁFICO N°10: EFICIENCIA DE EJECUCIÓN (EN %) DEL PRESUPUESTO DESTINADO A INFRAESTRUCTURA, SEGÚN GOBIERNO REGIONAL (Acumulado 2009-2016)**



Fuente: MEF

**GRÁFICO N°11: VARIACIÓN ANUAL PROMEDIO DE LA EFICIENCIA EN LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL EN EL PERIODO 2009-2016 POR REGIONES**



Fuente: MEF

últimos años no ha impactado en el aumento de la ejecución. En el 2016 incluso, ésta ha continuado cayendo.

También es verdad que no todos los gobiernos regionales y locales son ineficientes, lo que puede verificarse en la gran dispersión que se presenta en los niveles de ejecución de estas entidades.

La optimización de los procesos de inversión pública exige modificar radicalmente el vigente modelo de contratación estatal, para estimular la competencia, garantizar la transparencia de los procesos, reducir la corrupción, asegurar la calidad de los proyectos y de las obras, y para facilitar la ejecución de las obras.

Entre las medidas que pueden tomarse con tal objetivo se encuentran: la Incorporación de entidades especializadas (INEI, SUNAT, ASBANC, Colegios Profesionales) para garan-

tizar la idoneidad de información clave dentro del proceso de licitación y propiciar un control cruzado. Igualmente, el empleo de las tecnologías de modelamiento de construcción en el control integral de los proyectos, obras e infraestructuras resultantes y para reducir riesgos de corrupción, así como la restitución de la exigencia de concursos públicos a cargo de colegios profesionales para la selección de proyectos de ingeniería y arquitectura.

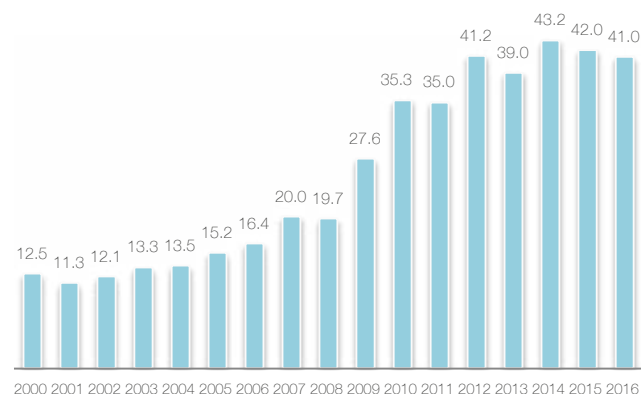
Además, se deberá formular un Plan Nacional de Infraestructura que establezca los lineamientos nacionales de desarrollo territorial, identifique y priorice las principales necesidades a satisfacer, defina los mecanismos para gestionar las infraestructuras, determine las fuentes de financiamiento y los medios para repagar las inversiones, y establezca indicadores para la medición del desempeño de los diferentes componentes del Plan.

## La industria del acero en el Perú se consolidará con la esperada reactivación de la actividad constructora

En los últimos nueve años se ha incrementado significativamente el nivel de producción y comercialización de acero en nuestro país, tendencia que no ha sido afectada ni por la ralentización de la economía en general ni por la actividad constructora en particular. Entre el 2007 y el 2015, el consumo per cápita de acero tuvo un incremento promedio anual de 9.3%, lo que ha permitido que el Perú pase de ser el octavo país de mayor consumo per cápita en Latinoamérica a ocupar el tercero con 111.3 kg/habitante, solo superado por Chile y Argentina (ver Gráfico N° 1). Cabe señalar que, en este periodo, el consumo per cápita en la sub-región presentó un comportamiento volátil con un pico en el año 2013 (117.1 kg/habitante) y, a partir de allí, una caída de 15% en los siguientes dos años.

Por su parte, las ventas per cápita de barras acero para la construcción en nuestro país, ha crecido un ritmo anual promedio de 7.71% desde el 2000 hasta el 2016 (Gráfico N° 2), habiéndose presentado tres etapas en este periodo. Una primera, de crecimiento sostenido hasta el 2012, con una tasa promedio anual de 10.44%, seguida de un bienio de caída y recuperación que permitió alcanzar el valor máximo en el 2014 (43.2 kg/habitante), y luego de una tercera etapa de estabilización con una ligera tendencia a la baja.

GRÁFICO N°2: VENTA DE BARRAS DE ACERO PARA LA CONSTRUCCIÓN PER CÁPITA PERÚ (kg/habitante)



Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

En línea con el crecimiento del consumo per cápita, la venta interna de barras de acero por parte de las empresas fabricantes que operan en el país, también presentó un incremento sostenido, pasando de 325 mil toneladas en el año 2000 a 1 millón 304 mil toneladas en el 2016, lo que implica un alza promedio de 9.1% anual. Sin embargo, como se aprecia en el Gráfico N° 3, entre el 2009 y el 2014 tuvo lugar el ritmo de crecimiento más acelerado (10.7% anual), mientras que en el periodo previo (2000-2008) la tendencia

GRÁFICO N°1: CONSUMO PER CÁPITA DE ACERO EN AMÉRICA DEL SUR (kg/habitante)

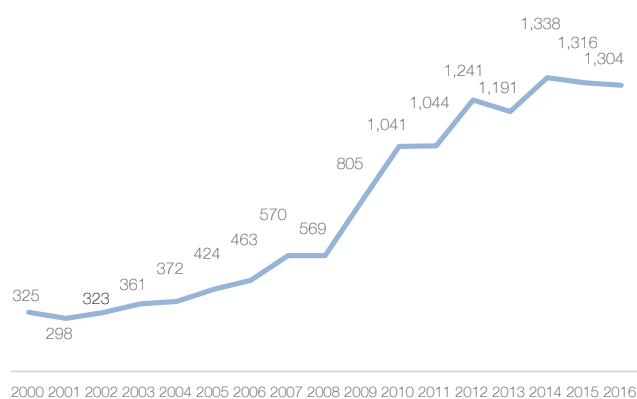
Países América del Sur	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Chile	140.3	154.2	101.3	140.0	159.2	173.0	153.7	148.5	155.8
Argentina	115.5	118.5	78.5	112.1	128.1	116.4	119.0	116.5	121.0
Perú	54.5	75.0	54.7	82.4	81.4	88.7	90.5	93.6	111.3
Ecuador	58.3	91.1	71.1	83.3	81.4	88.7	123.5	104.4	105.3
Brasil	114.4	123.5	94.4	134.3	115.3	97.6	137.2	124.3	102.4
Colombia	62.2	57.0	49.2	61.0	130.1	131.3	73.7	82.7	83.6
Uruguay	30.2	45.1	33.6	44.7	69.3	74.8	66.9	64.9	68.2
Venezuela	131.8	120.9	94.0	78.1	61.4	72.1	94.9	66.4	59.3
Bolivia	19.0	12.1	9.0	11.5	88.6	100.1	50.2	58.8	54.2
Paraguay	18.3	8.1	21.1	34.3	11.6	11.7	35.7	37.0	35.3
Promedio	99.7	106.3	80.2	108.4	39.4	34.5	117.1	108.8	99.5

Fuente: World Steel Association



positiva tuvo un índice relativamente menor (7.3% por año). Luego del récord de ventas del 2014 (1.34 millones de toneladas), se ha producido una baja de 1.3% en el bienio siguiente.

**GRÁFICO N°3: VENTA INTERNA DE BARRAS DE ACERO PARA LA CONSTRUCCIÓN, PERÚ** (miles de toneladas)

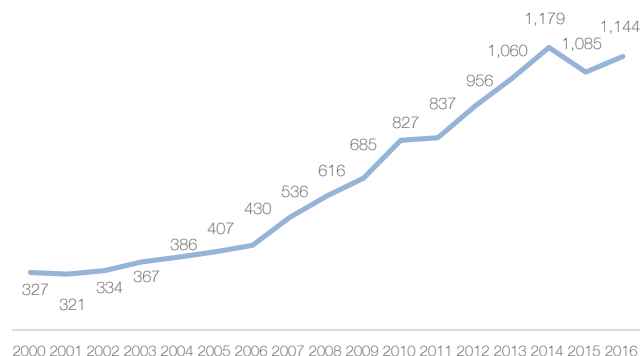


Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

Por otro lado, de acuerdo con información de las empresas fabricantes que operan en el país, la producción interna de barras de acero para la construcción, ha pasado de 327 mil toneladas en el 2000 a 1 millón 144 mil toneladas para el 2016, mostrando un incremento promedio de 8.14% por año (Gráfico N° 4). El único año en que se presentó una caída fue el 2015, en que se produjeron 1 millón 85 mil toneladas, frente a las 1 millón 179 mil manufacturadas en el 2014, lo que implicó una reducción de 7.9%. Entre los años 2010 y 2011, se alcanzó el menor aumento de la producción de barras de acero del periodo analizado (1.21%), mientras que se tuvo un crecimiento de 12.1% promedio anual en el periodo 2011-2014, alcanzándose en este último año el volumen más alto de los últimos diecisiete años. Sin embargo, en el 2015 se presentó una baja en la producción (7.9%), parcialmente revertida al año siguiente, con un aumento de 5.1%.

**GRAFICO N°4: PRODUCCIÓN NACIONAL DE BARRAS DE ACERO PARA LA CONSTRUCCIÓN** (miles de toneladas)

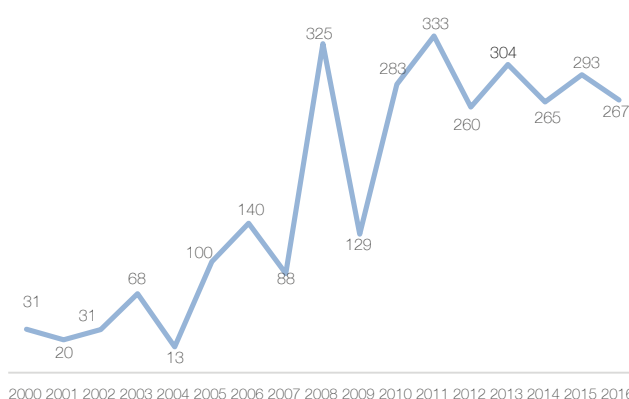


Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

Las importaciones de barras de acero tuvieron un comportamiento volátil entre el 2000 y el 2016, en el que se han sucedido años de altos niveles de compra (como en 2008, 2011, 2013 y 2014) con periodos de bajas pronunciadas (2004, 2007 y 2009, principalmente). Sin embargo, la tendencia es hacia el crecimiento, pues se pasó de importar 31 mil toneladas en el 2000 a 267 mil el 2016, lo que implica un aumento promedio de 14.4% por año (Gráfico N° 5). Luego del 2011, el comportamiento también ha sido fluctuante con tendencia a la baja: -24.8% el 2016 respecto a cinco años antes.

**GRÁFICO N° 5: IMPORTACIÓN DE BARRAS DE ACERO PARA LA CONSTRUCCIÓN** (miles de toneladas)

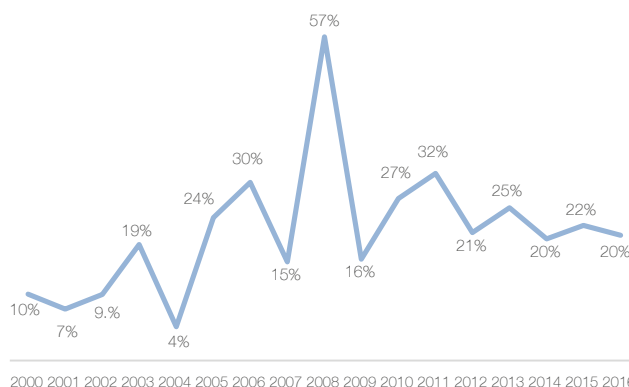


Fuente: SUNAT

Elaboración: CAPECO

En promedio, en estos últimos diecisiete años, las importaciones han expresado el 21% de las ventas nacionales de acero para la construcción (Gráfico N° 6), aunque con notorias fluctuaciones que van desde participaciones por debajo del 10% (del 2000 al 2002 y el 2004) hasta un pico de 57% en el 2008. En el último quinquenio, la proporción ha oscilado entre el 20 y el 25%.

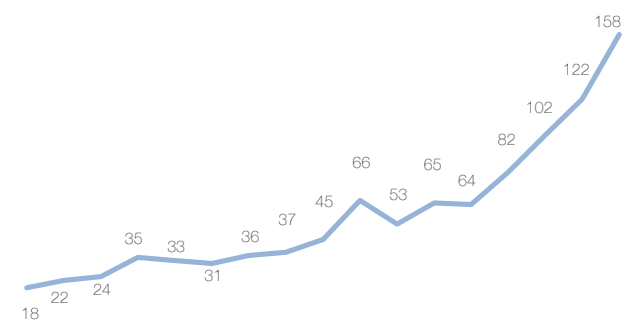
**GRÁFICO N°6: RELACIÓN PORCENTUAL ENTRE LA IMPORTACIÓN Y LAS VENTAS NACIONALES DE ACERO PARA LA CONSTRUCCIÓN**



Elaboración: CAPECO

Asimismo, las exportaciones de acero de construcción pasaron de 18 mil toneladas en el año 2000 a 158 mil toneladas en el 2016, lo que significa un crecimiento promedio de 14.7% por año (Gráfico N° 7). Sin embargo, han existido dos sub-periodos con diferentes ritmos de aumento: el primero del año 2000 al 2009 con un crecimiento sostenido de 15.8% promedio anual y el segundo, entre el 2012 hasta el 2016, en que la tasa positiva fue de 25.5% promedio cada año. Entre ambos, durante el trienio 2009-2011, se presentó una leve caída y un subsiguiente rebote.

**GRÁFICO N°7: EXPORTACIÓN DE BARRAS DE ACERO PARA CONSTRUCCIÓN** (miles de toneladas)



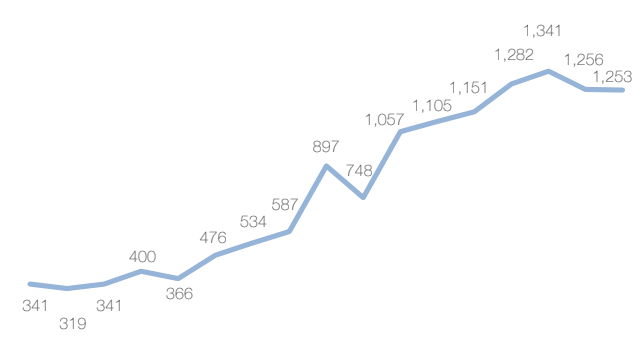
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

Fuente: SUNAT

Elaboración: CAPECO

Por otro lado, el consumo aparente de barras de acero de construcción aumentó a una tasa promedio anual de 8.5% desde el año 2000, partiendo de 341 mil toneladas en el 2000 a 1 millón 253 mil toneladas en el 2016 (Gráfico N° 8). Hasta el año 2014 en que se alcanzó el récord de 1 millón 341 mil toneladas, se produjo una tendencia al alza, solo interrumpida por algunas caídas leves (2001, 2004) y una baja pronunciada (16.6%) en el 2009, año en que comenzó la gran crisis financiera internacional. En el último bienio ha ocurrido una retracción: -6.6% en el 2016 respecto al 2014.

**GRÁFICO N°8: CONSUMO APARENTE DE BARRAS DE ACERO PARA CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL** (miles de toneladas)

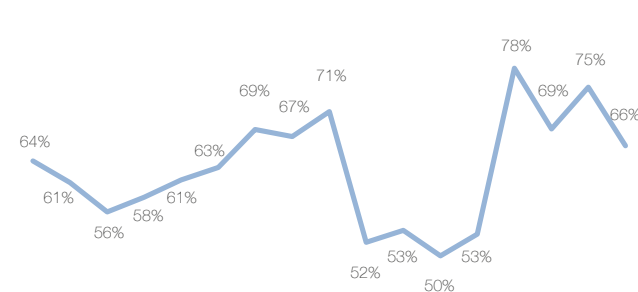


2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

Elaboración: CAPECO

Por otra parte, la utilización de la capacidad instalada de las plantas siderúrgicas nacionales ha experimentado cuatro distintas fases: la primera va del año 2000 al 2002, en la que se aprecia una ligera tendencia a la baja (de 64% a 56%); la segunda, entre el 2003 y el 2008, es de un aumento sostenido de 4% en promedio y termina con una tasa de ocupación de 71%; una tercera ocurrió entre el 2009 y el 2012, mostró un comportamiento negativo (caída promedio de 7.1% anual) que tuvo su punto más bajo en el 2011 en el que el nivel de utilización llegó al 49%; y una última fase fluctuante entre el 2013 y el 2016 en que se baja desde el pico de ocupación (78%) hasta el 66%. (Ver Gráfico N° 9).

**GRÁFICO N°9: UTILIZACIÓN DE LA CAPACIDAD INSTALADA DE EMPRESAS SIDERÚRGICAS NACIONALES**



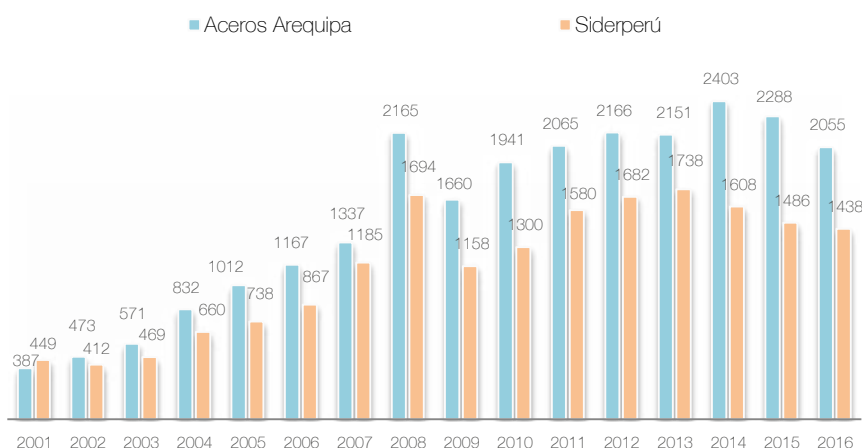
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

Fuente: INEI

Elaboración: CAPECO

En cuanto a la participación de las siderúrgicas nacionales en el mercado de hierro, los ingresos netos de Aceros Arequipa se han incrementado a un ritmo promedio anual de 11.8% entre el 2001 y el 2016, mientras que los de Siderperú aumentaron un 8.1% en promedio cada año. Si se adicionan los ingresos de ambas empresas de estos dieciséis años, Aceros Arequipa alcanza una participación de mercado de 57%, y Siderperú 43% (Gráfico N° 10). Esta estructura se ha ido consolidando en el transcurso del periodo analizado, dado que solamente en el 2001 Siderperú tuvo mayores ingresos que Aceros Arequipa; luego se presentó un periodo de relativa paridad que concluyó el año 2007, mientras que a partir del 2008 la brecha entre ambas empresas se comenzó a expandir hasta alcanzar su máximo en el 2010, en el que los ingresos de Aceros Arequipa fueron 49.3% mayores que los de su competidor. Siderperú alcanzó su facturación récord en el 2013 (1 738 millones de soles), mientras que Aceros Arequipa lo hace al año siguiente (2 403 millones). Luego de ello, y como consecuencia de la retracción en el sector construcción ambas empresas presentaron caídas en sus ingresos netos: Aceros Arequipa (-7.5%) y Siderperú (-5.4%).

**GRÁFICO N° 10: INGRESOS NETOS ANUALES DE LAS EMPRESAS SIDERÚRGICAS NACIONALES**  
[En millones de S/]



Fuente: Memorias anuales de Aceros Arequipa y Siderperú

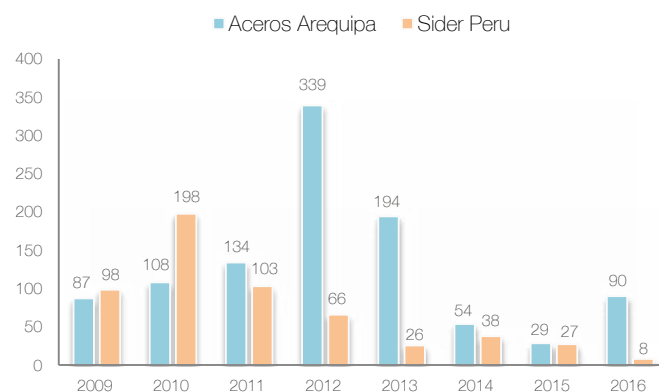
Elaboración: CAPECO

Por otra parte, Aceros Arequipa ha invertido un total de 1 034 millones de soles desde el año 2009 hasta el 2016, mientras que Siderperú acumuló 564 millones de soles en el mismo periodo, aunque los montos anuales de inversión fluctuaron sustantivamente en los últimos ocho años (Gráfico N° 12). Principalmente, esta inversión fue dirigida a la ampliación de la capacidad productiva; en el caso de Aceros Arequipa se destinaron sobre todo a tres obras: el nuevo tren laminador, la ampliación del centro de distribución en Lima y el nuevo almacén de productos terminados en Pisco.

El precio de venta del acero de construcción a julio del 2017, ha presentado una reducción de 1.31% en comparación con Julio 2016 y de 1.34% respecto a igual mes del 2015. Pero, comparándolo con el periodo base de estudio (diciembre del 2009) se incrementó en 1.8%. Cabe mencionar que el precio más alto del acero se registró en abril del 2011 (32.1% mayor que el precio base), mientras que el mínimo se registró en diciembre del 2012, fecha en que cayó 4.8% respecto a diciembre 2009.

En lo que va del 2017, puede notarse que el precio del acero cayó en un 3.8% en relación con diciembre del 2016, pero en los últimos tres meses se ha presentado un incremento sostenido de 4.6%. En el Gráfico N° 11 se aprecia que en los últimos ocho años se han sucedido varios periodos de alza y baja de precios de este insumo.

**GRÁFICO N° 12: INVERSIONES EFECTUADAS POR EMPRESAS SIDERÚRGICAS** [En millones de S/]

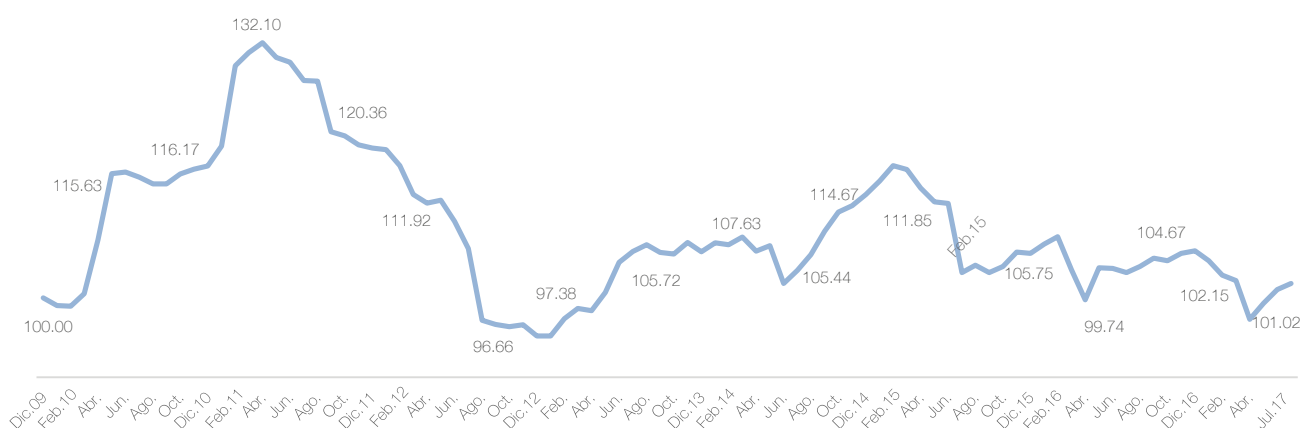


Fuente: Memorias anuales de Aceros Arequipa y Siderperú

Elaboración: CAPECO

**GRÁFICO N° 11. ÍNDICE DE PRECIOS DEL ACERO DE CONSTRUCCIÓN**

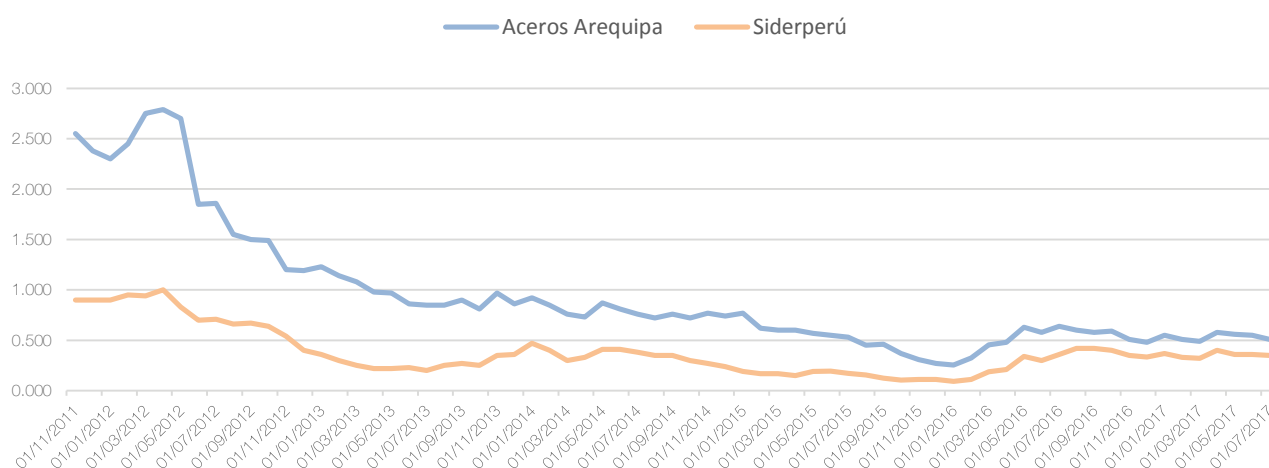
[Base: Diciembre 2009 = 100]



Fuente: Bolsa de Valores de Lima

Elaboración: CAPECO

GRAFICO N° 13: COTIZACIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE LIMA DE EMPRESAS PRODUCTORAS DE ACERO



Fuente: Bolsa de Valores de Lima

Elaboración: CAPECO

Finalmente, desde el segundo trimestre del año 2012 hasta el mes de enero del 2016, la cotización de las acciones en la Bolsa de Valores de Lima de Aceros Arequipa decreció desde 2.79 hasta 0.255 soles (reducción de 90.9%). En el caso de Siderperú, el valor mínimo se alcanzó en enero del 2016: 0.09 soles por acción, es decir 89.6% menos que al inicio del periodo (Gráfico N° 13). A partir de estos meses, se ha producido un relativo repunte que alcanzó su pico en julio del 2016 (0.640 soles por acción, incremento de 150.9%) en el caso de Aceros Arequipa, terminando en 0.51 soles en julio 2017. En cuanto a Siderperú, la máxima cotización en esta fase de repunte se dio en setiembre del 2016 (alza de 366.7%, 0.42 soles por acción), mientras que la última medición arrojó un valor de 0.35 soles por acción.

Este análisis de largo plazo permite concluir que en nuestro país se ha consolidado el mercado del acero, especialmente el destinado a la obra de construcción, tanto en términos de volumen como de consumo per cápita, en particular si se compara con los indicadores de los demás de países sudamericanos. La producción nacional de acero para construcción sigue siendo la principal fuente de abastecimiento de este insumo, aunque la importación ha incrementado su participación en el mercado, aunque con notables fluctuaciones. Las empresas nacionales han procurado defender sus niveles de operación, a través de la exportación que presentó un comportamiento permanentemente positivo en los últimos años. Con el fin de asegurar este incremento de producción, las empresas nacionales han sido muy proactivas en el financiamiento de proyectos para el aumento de la capacidad instalada de sus unidades manufactureras.

Aceros Arequipa ha venido consolidando un liderazgo en el mercado nacional, aunque la participación de Siderperú también es muy significativa. Los precios de venta de este insumo han fluctuado en los últimos cinco años, con una tendencia hacia la baja, que ha sido revertida sólo en los últimos tres meses. Un comportamiento similar se aprecia en las cotizaciones bursátiles de las acciones de ambas empresas.

Los volúmenes de producción y venta de acero podrán incrementarse sostenidamente en razón del esperado inicio de la reactivación de la actividad constructora que se sustentaría inicialmente en un fuerte impulso fiscal para obras de reconstrucción de la zona afectada por El Niño Costero (26 mil millones de soles), para la consolidación del mercado habitacional (especialmente de vivienda social) y para financiar las inversiones requeridas destinadas al cierre de brechas de infraestructura. Estos volúmenes crecientes exigirán un mayor nivel de utilización de la capacidad instalada de las siderúrgicas nacionales, lo que podría presionar el alza en los precios de venta del insumo y de las acciones bursátiles de ambas empresas. La acción de importadores que ya operan en el mercado y la continuación de los planes de inversión orientados al aumento de la capacidad instalada de las siderúrgicas nacionales, pueden contener esta tendencia al alza de precios.

En el largo plazo, la consolidación del mercado del acero de construcción dependerá fundamentalmente de la extensión del empleo de los sistemas constructivos basados en el uso intensivo de este insumo y del éxito de los programas estatales de vivienda y de infraestructura.

ORGANIZA



# EXCON

XXII EXPOSICIÓN INTERNACIONAL  
DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN **2017**

*Promoviendo el desarrollo del sector*



**50 MIL**

USUARIOS EN NUESTRAS REDES



**65 MIL**

ASISTENTES EN TU STAND

**OBTÉN MÁS PRESENCIA  
Y MEJOR UBICACIÓN PARTICIPANDO  
DESDE AHORA.**

CENTRO DE EXPOSICIONES JOCKEY - HIPÓDROMO DE MONTEERRICO

**DEL 10 AL 14 DE OCTUBRE**

SPONSOR GOLD



ALIADO ESTRATÉGICO



APOYO INSTITUCIONAL



REVISTA OFICIAL



MEDIA PARTNER



PARTNER AUDIOVISUAL INTERACTIVO





---

# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

---

Nº 15 - Setiembre 2017



**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción



**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción

[www.capeco.org/iec](http://www.capeco.org/iec)