

IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

N° 21 - Noviembre 2018



CAPECO





CAPECO

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. Enrique Espinosa Becerra

Arq. José Antonio Vallarino

Sr. Adolfo Gálvez Villacorta

Sr. Gerard Fort Dasso

Sr. Kurt Uzátegui Dellepiani

Sr. Martín Bedoya Benavides

Ing. Humberto Martínez Díaz

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

COORDINADOR GENERAL

Mg. Alonso León Siu

COLABORADORES

Ing. Edgardo Montero Sarmiento

Sr. Jorge Scotto Arredondo

Mkt. Lizette Alcalá Gutiérrez

Ing. Herles Loayza Casimiro

Ing. José Luis Ayllón Carreño

Lic. Germán Loyaga Aliaga

FECHA DE PUBLICACIÓN

Noviembre 2018

Fotos de Portada:

Condominio Parque Los Olivos, Lima - Perú

Fuente: Pag. 116 Libro "La fórmula para una mejor ciudad"

www.unamejorciudadposible.com/libro

Avenida Tomás Valle y Angélica Gamarra1967

Fuente: CampUCSS, artículo "LOS OLIVOS: una historia de florecimiento en LIMA NORTE", Archivo Servicio Aerofotográfico Nacional.

<https://bit.ly/2RPTNpx>

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
---------------------	----------

TENDENCIAS

Nivel de actividad en la construcción crece en menor medida de lo esperado en el cuarto bimestre 2018	6
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

INDICADORES

Construcción crecerá por segunda vez consecutiva en el 2018	20
-------------------------------------------------------------	-----------

EDIFICACIONES

Situación del desarrollo habitacional de Lima Norte	29
-----------------------------------------------------	-----------

MERCADOS

Situación actual y potencialidades del mercado de pinturas	36
------------------------------------------------------------	-----------



**INFORME ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nº21 - Noviembre 2018



CAPECO

Presentación

La vigésima primera 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 quinto bimestre del 2018, para el cierre del 2018, así como diversas perspectivas para el próximo año 2019. 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 al mes de agosto del 2018, 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, la tendencia de la inversión pública y privada, e indicadores de la vivienda social.

Por otro lado, en el artículo del segmento de edificaciones se desarrolla una revisión sobre el mercado habitacional en la zona de Lima Norte, en temas como su perfil demográfico y poblacional, la oferta y venta de viviendas, área y precio promedio de viviendas vendidas en dicha área.

Finalmente, se describe el perfil del mercado de pinturas en nuestro país a través de indicadores claves como el nivel de facturación de empresas comercializadoras, producción, exportaciones, importaciones y el nivel de precios de este producto.

Mg. Alonso León Siu
Coordinador General del IEC

También se reduce expectativa de crecimiento para todo el 2018

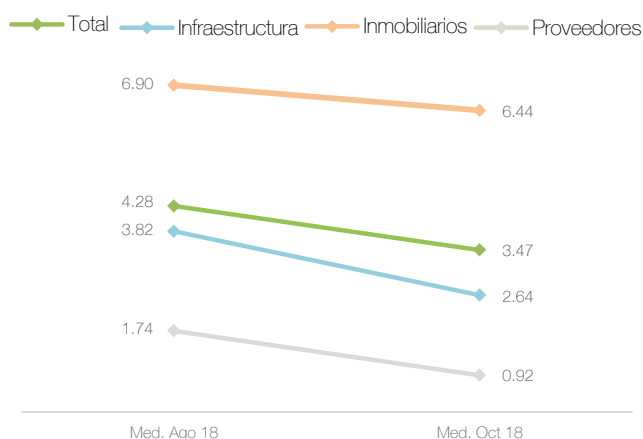
Nivel de actividad en la construcción crece en menor medida de lo esperado en el cuarto bimestre 2018

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO para la presente edición del Informe Económico de la Construcción, el nivel de actividad de las empresas del sector construcción se incrementó 3.47% en promedio durante el bimestre julio-agosto del 2018, respecto al mismo periodo del año anterior (Figura 1).

En general, el desempeño real resulta inferior al 4.28% que las mismas empresas estimaban alcanzar en este bimestre, como fue registrado en el IEC N° 20. En un análisis por segmento, podemos apreciar que todos tuvieron dicha tendencia a la baja. Así, los promotores inmobiliarios manifestaron haber experimentado un incremento de 6.44% en sus operaciones, es decir casi cinco décimas menos de lo proyectado, para el caso de los contratistas de infraestructura el aumento en sus operaciones fue de 2.64% y por su lado los proveedores de materiales fue de 0.92%, es decir 1.18% y 0.82% menos de lo que estimaban dos meses antes.

Al profundizar el análisis en relación con la variación del ritmo de actividad de las empresas en el cuarto bimestre, se confirma la tendencia a la baja en sus expectativas de crecimiento (Figura 2). En comparación con el anterior bimestre en el que el 79% de los entrevistados consideraba que sus operaciones aumentaron, en esta ocasión el porcentaje se

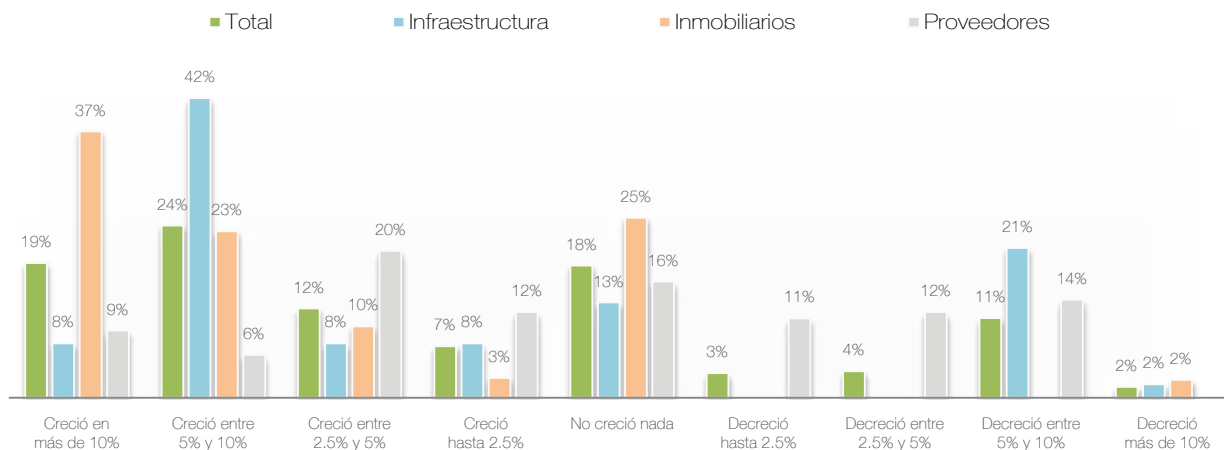
FIGURA N° 1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN [Cuarto bimestre 2018 vs. Cuarto bimestre 2017 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

reduce al 62%, dentro de ellos, la proporción es mayor en el segmento de inmobiliario con el 73% (38% en una proporción mayor al 10% vs 48% en el anterior bimestre) seguido de los contratistas de infraestructura con 64% (los más optimistas en el anterior bimestre con el 89%) y los proveedores de materiales con 47% (69% en el anterior bimestre).

FIGURA N°2: SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN [Cuarto bimestre 2018 vs. Cuarto bimestre 2017 - %]



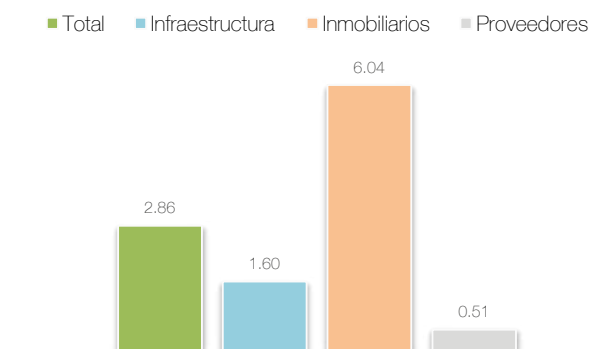
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Inversamente, 20% de encuestados señaló que su nivel de actividad se redujo en este periodo (11% en el anterior bimestre), proporción que es mayor entre los proveedores 36%, también mencionar que el 23% de los contratistas de infraestructura estimó que sus actividades se redujeron en una proporción igual o mayor al 5%. Por último, el 18% de empresas indicó que no hubo variación en su nivel de actividad (10% en el anterior bimestre), proporción que se eleva a 25% entre los inmobiliarios.

Para el quinto bimestre del 2018, se espera una disminución del nivel de actividad respecto al obtenido en el bimestre anterior: 2.86% (Figura 3), siendo las expectativas de crecimiento menores en todos los segmentos. Para este bimestre el crecimiento estaría siendo liderado por segmento de inmobiliario: 6.04% (cuatro décimas de punto porcentual menos que en el cuarto bimestre), seguido por los contratistas de infraestructura que estiman un crecimiento de 1.60% (1.04% menos respecto al resultado del cuarto bimestre), y finalmente los proveedores con la menor expectativa de crecimiento 0.51% (cuatro décimas de punto porcentual menos que en el cuarto bimestre).

Tal como se puede apreciar en la Figura 4, al analizar la variación del nivel de operaciones de las empresas para el quinto bimestre de este año respecto al mismo lapso del 2017, se confirma la tendencia a la baja en sus expectativas de crecimiento, a pesar que el 69% de las empresas entrevistadas esperan que sus operaciones crezcan (registro superior en siete puntos porcentuales al alcanzado en el cuarto bimestre) los rangos de crecimiento varían notoriamente, en esta ocasión, el 10% de las empresas estiman un crecimiento mayor al 10% (19% en el anterior bimestre) y por otro lado las empresas que esperan crecer menos del

FIGURA N°3: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Quinto bimestre 2018 vs. Quinto bimestre 2017 - %)



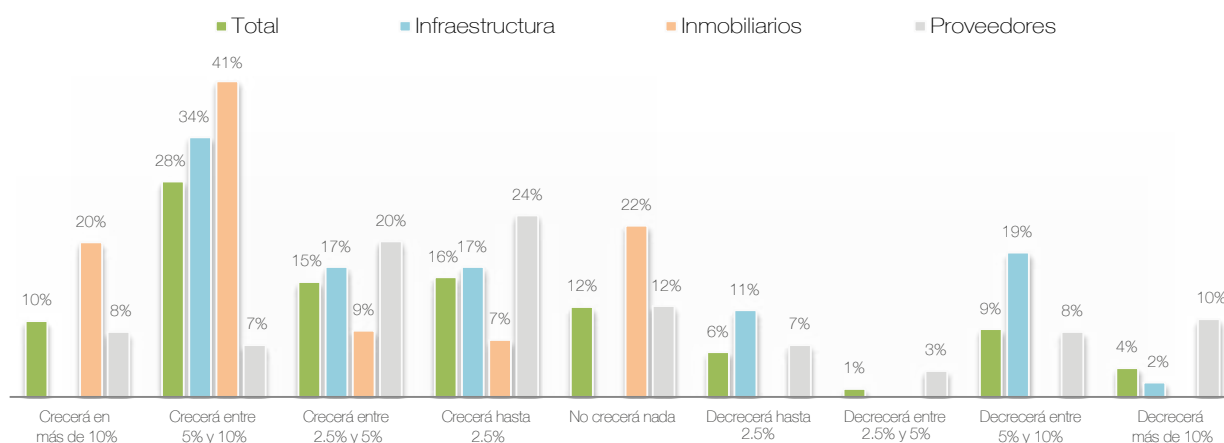
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

10% aumenta al 59% vs 43% en el anterior bimestre. Dentro de las empresas que estiman que el nivel de operaciones aumentará en el quinto bimestre tenemos que, esta proporción se eleva a 78% entre los promotores inmobiliarios, seguido por el 68% de los contratistas de infraestructura y el 59% de los proveedores.

Un 12% de encuestados considera que sus operaciones no sufrirán variación (percepción menor en 6 puntos porcentuales que lo obtenido en julio-agosto), proporción que se eleva a 22% en el segmento de inmobiliario y 12% entre los proveedores.

Finalmente, el 20% de empresas estima una reducción de su nivel de actividad, siendo dicha percepción mayor en los segmentos de los constructores de infraestructura (32%), seguido por los proveedores (29%), mencionar además que, que ninguno de los promotores inmobiliarios comparte dicha percepción.

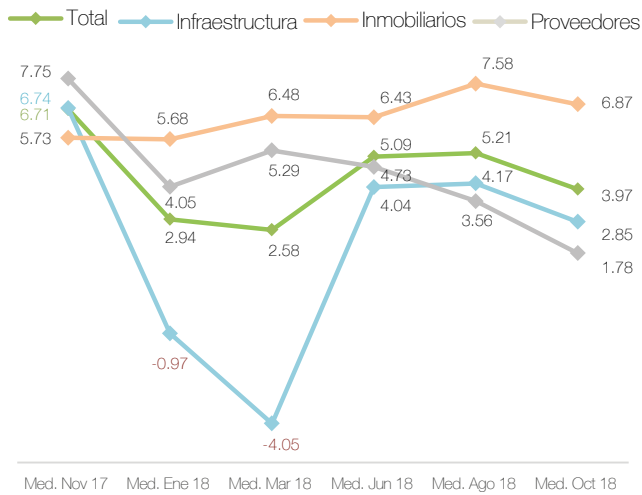
FIGURA N° 4: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2018 vs. Quinto bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas encuestadas han reducido las perspectivas de crecimiento de su nivel de operaciones para el presente año, pues estiman que aumenten en 3.97% en promedio en comparación con el 2017, cifra menor al 5.21% registrado en la medición anterior del IEC (Figura 5). La revisión de la data por segmento, permite identificar expectativas diferenciadas en los tres segmentos. Así, el segmento inmobiliario sería el de mayor crecimiento (6.87%), siete décimas de punto porcentual menos a lo registrado en la medición del IEC N° 20, sin embargo, es el segundo mejor registro de las últimas seis mediciones del IEC efectuadas, con una tendencia positiva para dicho segmento.

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De igual forma el crecimiento previsto por los constructores de infraestructura se encuentra en una tendencia positiva a

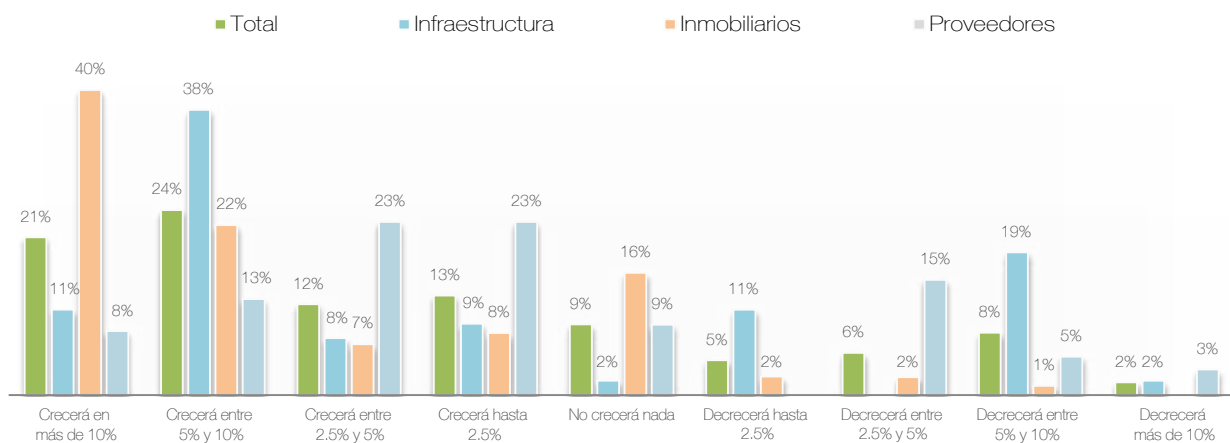
pesar de una menor perspectiva de crecimiento (2.85% frente a 4.17% calculada hace dos meses). Por el contrario, para los proveedores de materiales las perspectivas de crecimiento de sus operaciones registran una tendencia a la baja (1.78% frente a 3.56% de la medición anterior).

Un análisis pormenorizado de las perspectivas de las empresas para el presente año, confirma la menor expectativa de crecimiento para el sector, por un lado, muestra que el 71% de las empresas estima que el nivel de sus operaciones se incrementará respecto al 2017 (6 puntos porcentuales menos que en la anterior medición del IEC), proporción que se eleva a 78% entre los promotores inmobiliarios (83% en la anterior medición) y luego se reduce en los proveedores de materiales a 67% (los que tenían una mayor expectativa de crecimiento en la anterior medición: 85%) y a 66% en el segmento de constructores de infraestructura (61% en la anterior medición), como se desprende de la Figura 6.

La estimación de un crecimiento superior al 10% se ha reducido entre las empresas (21% vs 28% en la anterior medición), percepción que es mucho más alta entre los promotores inmobiliarios (40% vs 42% de la medición anterior) y en menor medida en el segmento de infraestructura (11% vs 33% de la medición anterior) que entre los proveedores (8%).

El 20% de las empresas, por el contrario, considera que su actividad se reducirá (16% en la anterior medición), percepción que es mucho más alta entre los contratistas de infraestructura (32%) y los proveedores (24% vs 13% de la medición anterior). Finalmente señalar que, el 9% señala que se mantendrá igual que el año anterior (7% en la edición anterior).

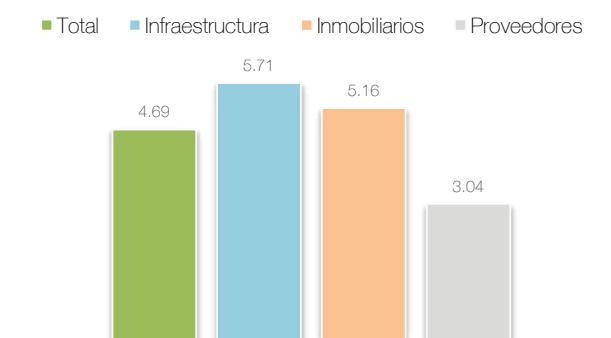
FIGURA N° 6: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas encuestadas estiman un crecimiento de su nivel de operaciones para el 2019 de 4.69% en promedio en comparación con el 2018, (Figura 7). La revisión de la data por segmento, permite identificar que, en primer lugar, se encuentran los constructores de infraestructura que estarían liderando el crecimiento del sector en el 2019 (5.71%), seguido por los promotores inmobiliarios (5.16%), y los proveedores de materiales (3.04%).

FIGURA N°7: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Un análisis pormenorizado de las perspectivas de las empresas para el 2019, muestra que el 76% de las empresas estima que el nivel de sus operaciones se incrementará respecto al 2018, proporción que se eleva a 87% entre los promotores inmobiliarios, seguido por los proveedores de materiales (73%) y los contratistas de infraestructura (67%). De ellos el 17% estima que este crecimiento será mayor al 10%, expectativa que es mayor en esta ocasión entre los contratistas de infraestructura (29%) tal como se desprende de la Figura 8.

Por otro lado, el 19% de las empresas, considera que su

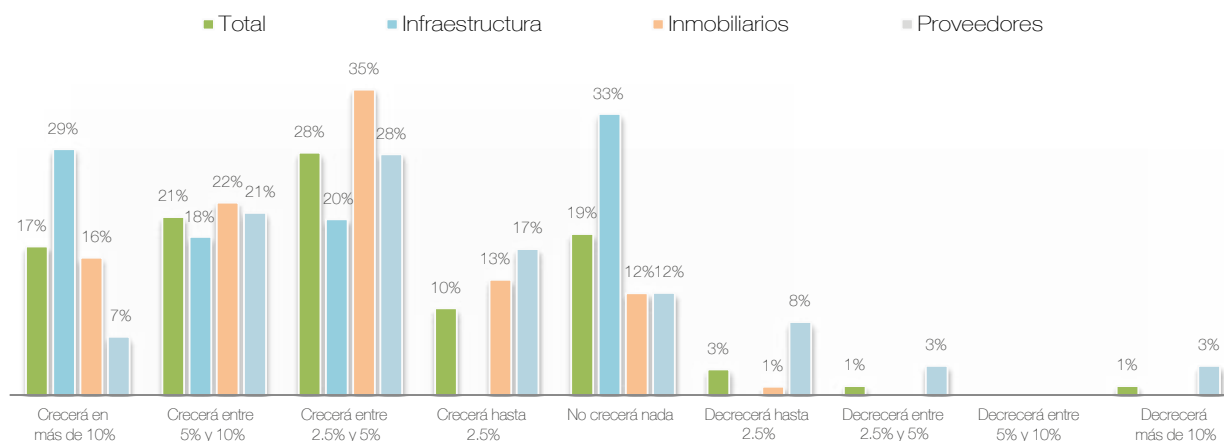
actividad se mantendrá igual que el año anterior, proporción que se eleva a 33% entre los constructores de infraestructura y finalmente un 5% señala que sus operaciones se reducirán, proporción que es mucho mayor entre los proveedores de materiales (15%), contrario al 1% de los promotores inmobiliarios y ningún contratista de infraestructura.

De otro lado, el 31% de empresas entrevistadas cree que la vivienda informal será el rubro de la construcción que presentará mayor dinamismo en el 2018, mientras que 27% cree que lo será la infraestructura pública y un 22% le concede esa condición a la infraestructura privada (Figura 9). Tomando en consideración la medición anterior, se ha producido un incremento importante en la percepción sobre la vivienda informal (pasa de 20% a 31%) ubicándose ahora en primer lugar, por otro lado, tenemos que la infraestructura pública cae del primer al segundo lugar con el 27% (43% en la medición anterior), por el contrario, se eleva la perspectiva respecto a la infraestructura privada (pasa de 20% a 22%), ubicándose en el tercer lugar.

Por otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, la expectativa más positiva se presenta en torno a las obras de infraestructura pública para el 2018, con un puntaje (2.75) vivienda informal pasa del tercer al segundo lugar (2.85) y en tercer lugar la infraestructura privada (3.16), que en la anterior medición del IEC se encontraba ubicada en el segundo lugar.

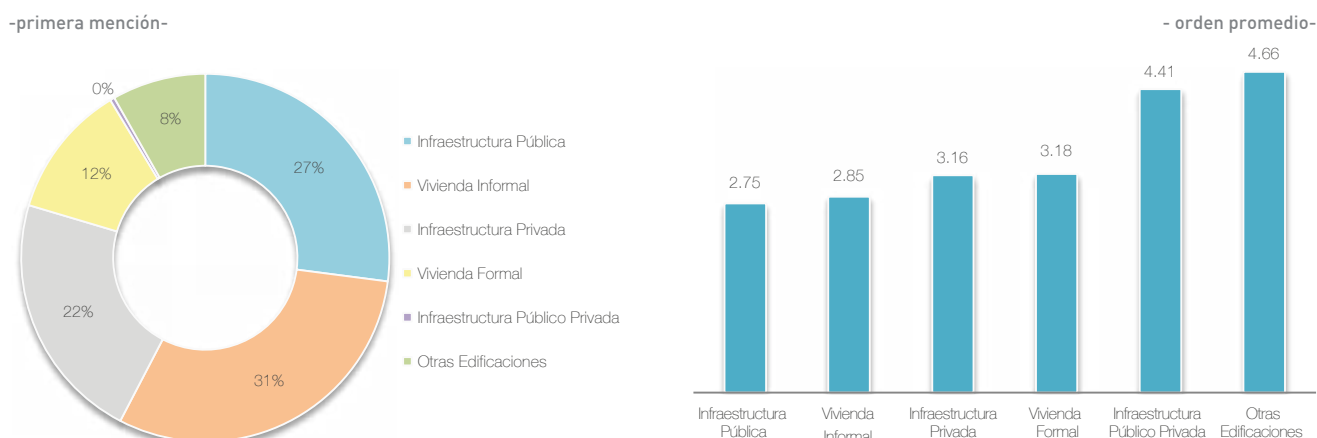
De otro lado, el 33% de empresas entrevistadas considera que la infraestructura pública será el rubro de la construcción que presentará mayor dinamismo en el 2019, mientras que 21% cree que lo será la vivienda informal y un 17% le concede esa condición a la infraestructura privada (Figura 10).

FIGURA N° 8: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 9: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, se confirma la expectativa más positiva que se tiene en torno a las obras de infraestructura pública para el 2019, debiendo destacarse, que el puntaje obtenido por las obras públicas (2.75), seguido por la vivienda informal (3.04) y la infraestructura privada (3.14).

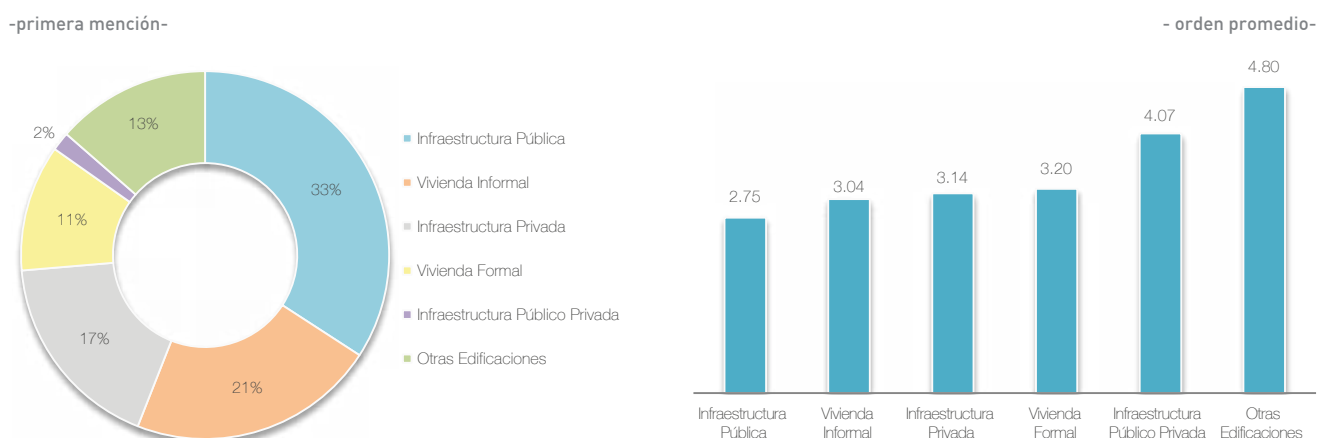
De otro lado, las empresas del sector construcción han mejorado ligeramente la percepción sobre sus planes de inversión para el desarrollo de nuevos proyectos durante el presente año: esperan que este tipo de inversión crezca un 5.16% en promedio respecto al 2017, es decir poco más de una décima de punto porcentual más que en la medición anterior (Figura 11). Esta expectativa positiva ha consolidado la tendencia al incremento de las tasas de crecimiento registrada en las tres mediciones anteriores del IEC.

El segmento inmobiliario es el que registra una mayor expectativa de crecimiento (7.43%, en promedio), es decir un

poco más de seis décimas de punto porcentuales respecto a la medición anterior. Por el contrario, dentro del segmento de proveedores de materiales de construcción ha disminuido la proyección de crecimiento de la inversión en nuevos proyectos (4.32%, en promedio) respecto a la medición anterior (5.02%). Con este resultado, este segmento dejó de ser el de más alta expectativa de inversión desde la medición del mes de junio. De otro lado, la expectativa de las empresas de infraestructura sigue siendo la más pesimista respecto del nivel de inversión anual (3.49%, en promedio), sin embargo, muestra una proyección de crecimiento respecto a anteriores mediciones.

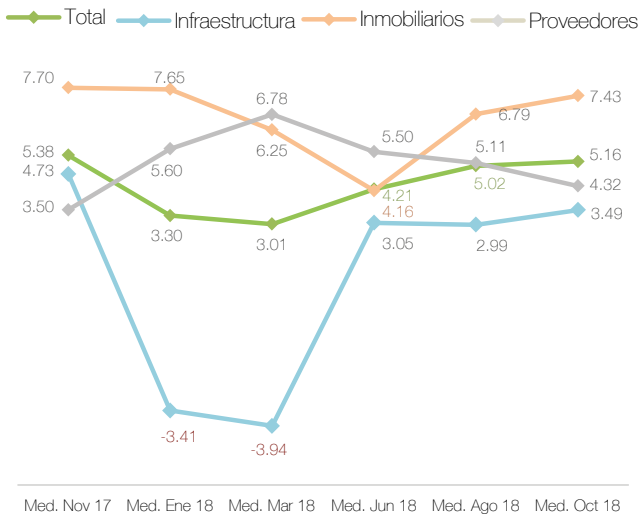
Al profundizar la información referida a las perspectivas de las empresas, se deja en evidencia que el 72% de ellas considera que el nivel de inversión en nuevos proyectos se incrementará en el 2018 con respecto al 2017, proporción que es mayor entre los inmobiliarios (77%) que entre los proveedores (73%) y en una mayor magnitud que en el segmento de infraestructura (64%), como se muestra en la Figura 12. El 53% de las empre-

FIGURA N° 10: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 11: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



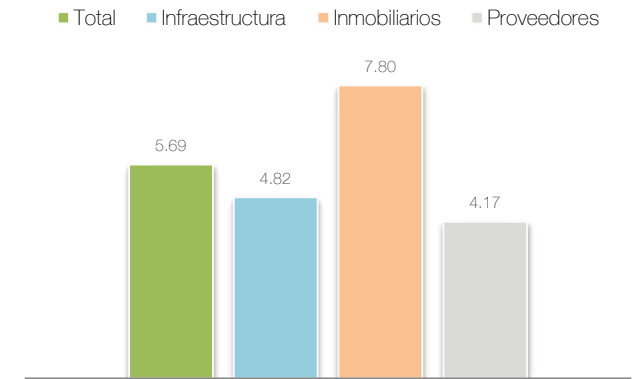
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas del sector construcción estiman que el aumento de la nueva inversión será igual o superior al 5%, percepción que igualmente es más alta entre los promotores inmobiliarios (69%) que entre los proveedores (49%) y las empresas de infraestructura (38%). Por el contrario, sólo el 6% de las empresas cree que su inversión en nuevos proyectos se reducirá mientras que el 23% de empresas manifiesta que la inversión en proyectos nuevos se mantendrá en el mismo nivel que el del 2017 (34% entre los constructores de infraestructura).

De otro lado, las empresas del sector construcción estiman que sus planes de inversión para el desarrollo de nuevos proyectos crezcan un 5.69% en promedio durante el 2019, respecto al 2018 (Figura 13).

El segmento inmobiliario es el que registra una mayor expectativa de crecimiento (7.80%, en promedio). En segundo lugar, se encuentra ahora el segmento de constructores de infraestructura, que registra una expectativa de crecimiento (4.82% en promedio) y finalmente el segmento de proveedores de materiales de construcción proyectos (4.17%, en promedio).

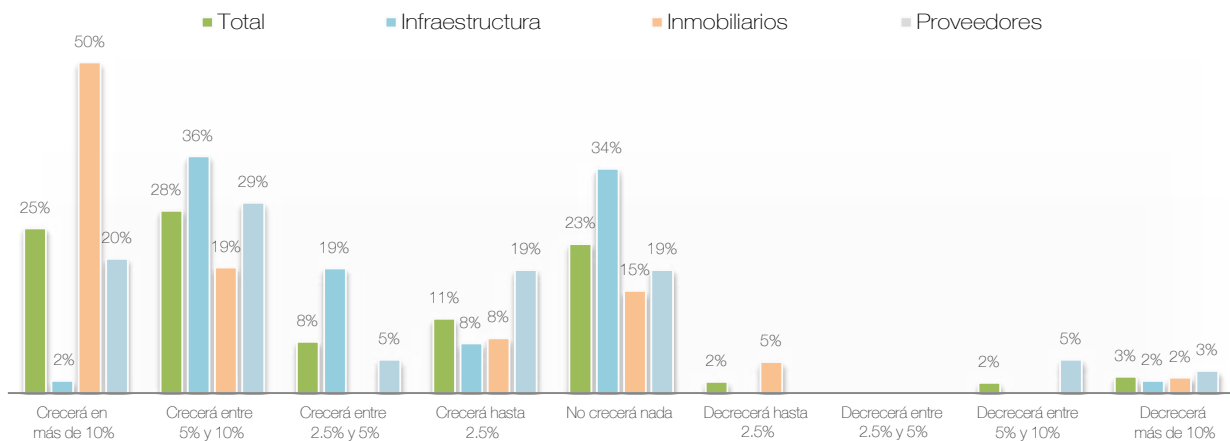
FIGURA N°13: EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

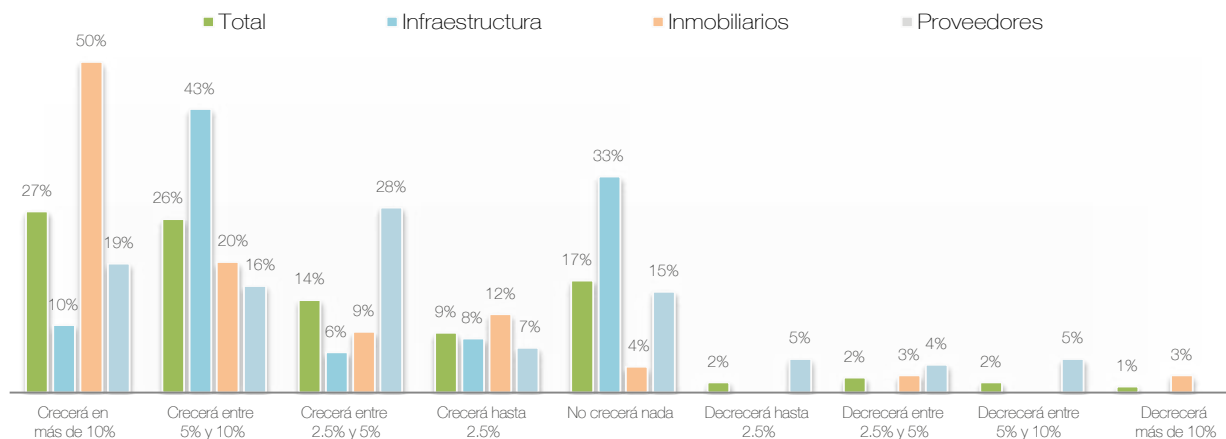
Al profundizar la información referida a las perspectivas de las empresas, se deja en evidencia que el 77% de ellas considera que el nivel de inversión en nuevos proyectos se incrementará en el 2018 con respecto al 2017 (72% en la anterior medición), proporción que es significativamente mayor entre los inmobiliarios (91% vs 89% de la anterior medición) que entre los proveedores (70%) y en una menor magnitud que en el segmento de infraestructura (67% vs 56% de la anterior edición), como se muestra en la Figura 14. De ellos, el 27% de las empresas estima que el aumento de la nueva inversión será superior al 10% (26% en la

FIGURA N° 12: EXPECTATIVA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2018 RESPECTO AL 2017, POR RANGOS DE VARIACIÓN. (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 14: EXPECTATIVA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2019 RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN. [%]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

anterior edición), percepción que igualmente es mucho más alta entre los promotores inmobiliarios (50% vs 39% de la anterior medición), que entre los proveedores de materiales (19%) y los constructores de infraestructura (16%).

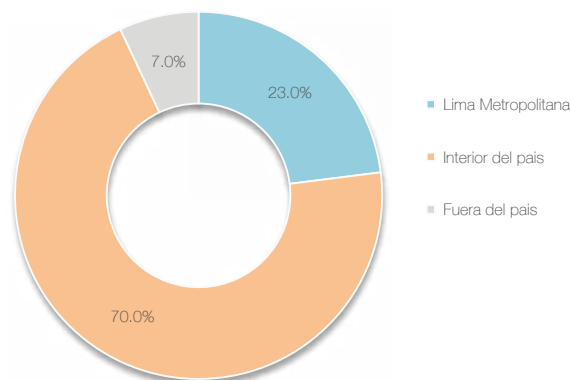
Por el contrario, sólo el 6% de las empresas cree que su inversión en nuevos proyectos se reducirá, percepción que es más alta entre los proveedores de materiales (14%), que en los promotores inmobiliarios (5%), ninguno de los contratistas de infraestructura comparte esta percepción. Finalmente señalar que, el 17% de empresas manifiesta que la inversión en proyectos nuevos se mantendrá en el mismo nivel que el 2017 (33% entre los constructores de infraestructura).

INFRAESTRUCTURA

En el segmento de infraestructura se estima que el 73% de sus ingresos del presente año se obtendrán de obras localizadas en el interior del país, proporción inferior en 3 puntos porcentuales a la estimación registrada en la anterior medición (Figura 15). El 23% provendrían de proyectos ubicados en Lima Metropolitana y el 7% de obras que se ejecutarían fuera del país.

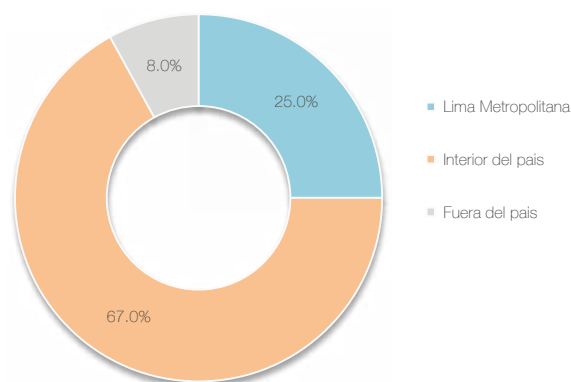
Para el 2019 en el segmento de infraestructura se estima que el 67% de sus ingresos del presente año se obtendrán de obras localizadas en el interior del país, proporción inferior en 3 puntos porcentuales a la estimación registrada para el presente año (Figura 16). El 25% provendrían de proyectos ubicados en Lima Metropolitana y el 8% de obras que se ejecutarían fuera del país.

FIGURA N° 15: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2018 [%]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 16: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2019 [%]

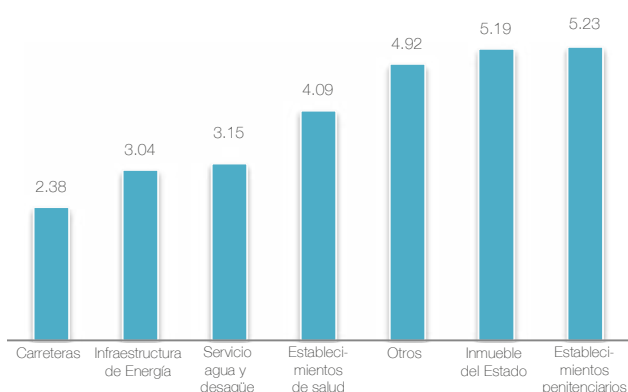


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para profundizar sobre la percepción de las empresas constructoras respecto del tipo de obras de infraestructura

más susceptibles de promoverse a través del mecanismo de asociaciones público-privadas durante el 2018 se utilizó una escala de 1 a 7, en la que 1 expresa un mayor interés y 7 un menor interés. La Figura 17 muestra que la construcción de carreteras recupera el primer lugar de interés desplazando a los establecimientos de salud, posición que había perdido en la anterior edición de este informe, mientras que la infraestructura de energía ha pasado del cuarto al segundo lugar si se revisan las dos anteriores ediciones de este informe, los servicios de agua y desagüe se mantienen en el tercer lugar.

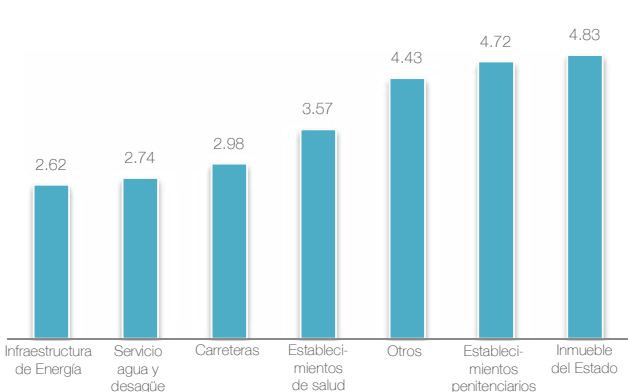
FIGURA N° 17: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2018 (Orden promedio)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

La percepción de las empresas constructoras respecto del tipo de obras de infraestructura más susceptibles de promoverse a través del mecanismo de asociaciones público-privadas durante el 2019 difiere del anterior análisis efectuado. La Figura 18 muestra que las obras de infraestructura de energía son las que generan un mayor interés, seguido de los servicios de agua y desagüe y la construcción de carreteras que sería desplazada del primer lugar que ocupaba anteriormente a un tercer lugar.

FIGURA N° 18: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2019 (Orden promedio)

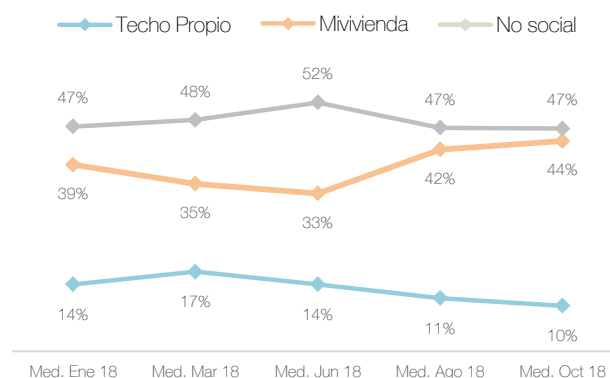


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

DESARROLLO INMOBILIARIO

De acuerdo con lo señalado por las empresas inmobiliarias, el 47% de las unidades de vivienda que prevén vender en el 2018 corresponderán al segmento no social, porcentaje similar a lo estimado en el anterior estudio (Figura 19) por su parte el sub-segmento de Mivivienda proyecta un crecimiento de dos puntos porcentuales, y el de Techo Propio ha continuado la reducción que se ha venido presentando desde la investigación efectuada en marzo del presente año.

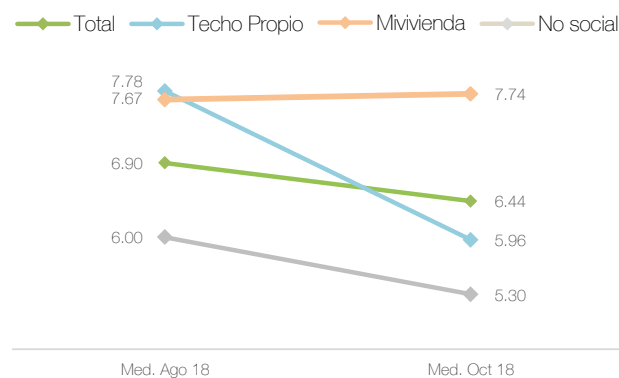
FIGURA N°19: EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2018, POR SEGMENTO (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

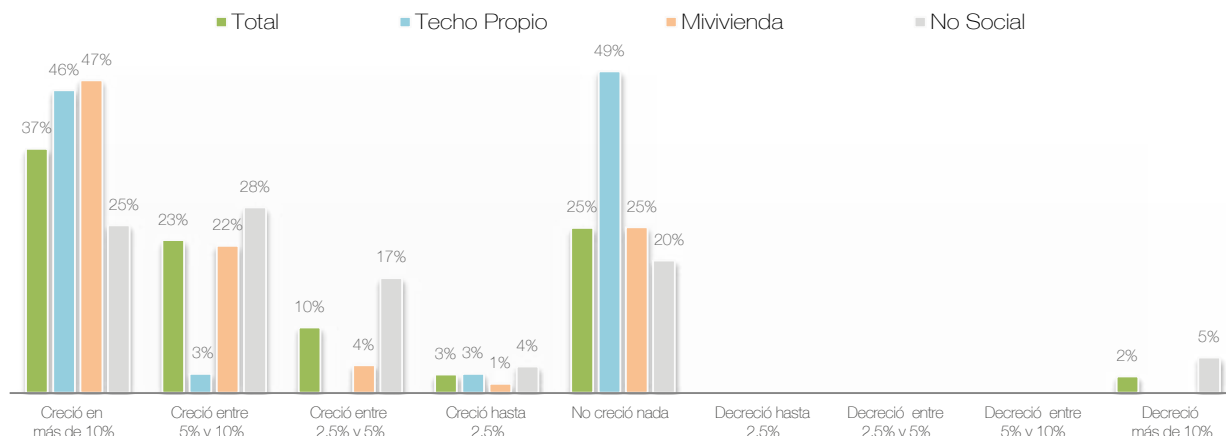
Las ventas de viviendas (en unidades) se incrementaron en promedio 6.44% en el cuarto bimestre del presente año respecto al mismo periodo del 2017, resultado menor en casi cinco décimas porcentuales al 6.90% estimado hace dos meses como se muestra en la Figura 20. El sub-segmento Mivivienda fue el que más creció (7.74%), más de lo que se preveía en la anterior medición (7.67%). El segmento Techo Propio aumentó bastante menos de lo que se proyec-

FIGURA N°20: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2018 vs. Cuarto bimestre 2017-%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 21: SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO, POR RANGOS DE VARIACIÓN [Cuarto bimestre 2018 vs. Cuarto bimestre 2017 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

taba hace dos meses: 5.96% frente a 7.78%, de igual forma, pero en menor medida la venta de vivienda no social creció 5.30% en el cuarto bimestre, siete décimas de punto porcentuales menos de lo que se esperaba.

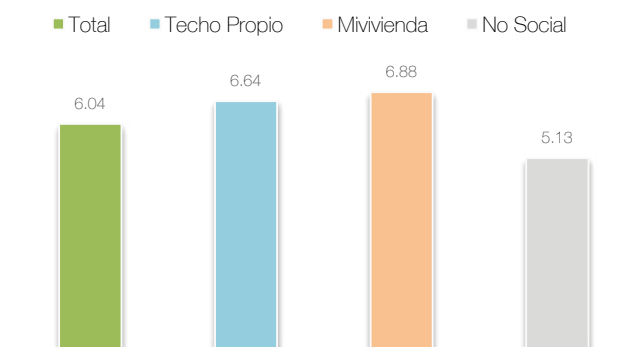
De otro lado, el 73% de las promotoras inmobiliarias que integran la muestra señaló que la venta de viviendas de sus proyectos, en unidades, se incrementó en el cuarto bimestre del 2018, respecto al mismo periodo del 2017 (Figura 21), 60% de los cuales precisó que tal aumento será igual o superior al 5%. En los segmentos de Mivivienda y de vivienda no social, la proporción de empresas que reconocieron el aumento de sus ventas fue de 75%, y en el de Techo Propio llegó al 51%.

Por su parte, el 25% de inmobiliarias entrevistadas señaló que la venta de viviendas en el periodo analizado no creció (49% en el segmento Techo Propio) y apenas un 2% indicó que se había reducido.

Los promotores inmobiliarios esperan que la venta de unidades de vivienda crezca en 6.04% en promedio durante el quinto bimestre de 2018 en comparación con igual periodo el año anterior (Figura 22), siendo el segmento de Techo Propio el que tendría el mejor desempeño con un crecimiento superior al 11%.

Este crecimiento sería extendido a la mayoría de empresas, puesto que el 78% de ellas considera que las ventas en sus proyectos se incrementarían en el quinto bimestre (Figura 23), de los cuales el 61% estima que tal crecimiento será igual o superior al 5%. La mayor expectativa al alza se da en el segmento de vivienda no social (81%) y la menor en el segmento de Techo Propio (71%). Un 22% de encuestados

FIGURA N° 22: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, (%) [Quinto bimestre 2018 vs. Quinto bimestre 2017 - %]

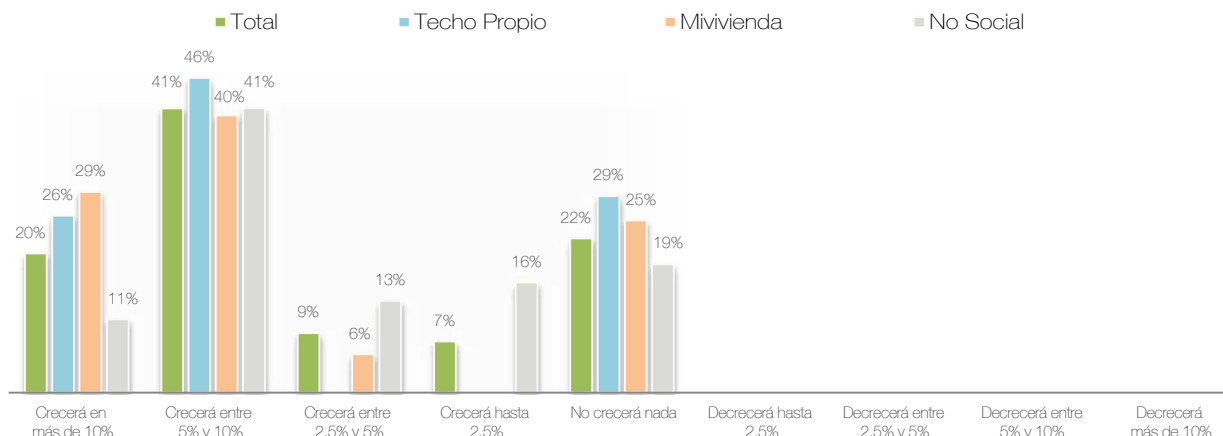


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

sostiene que las ventas en setiembre-octubre de este año no se incrementarían respecto al mismo lapso del 2017, proporción que es mayor en el segmento de Techo Propio (29%). Finalmente, es importante señalar que ninguna de las empresas encuestadas considera que sus ventas decrecerán en el quinto bimestre.

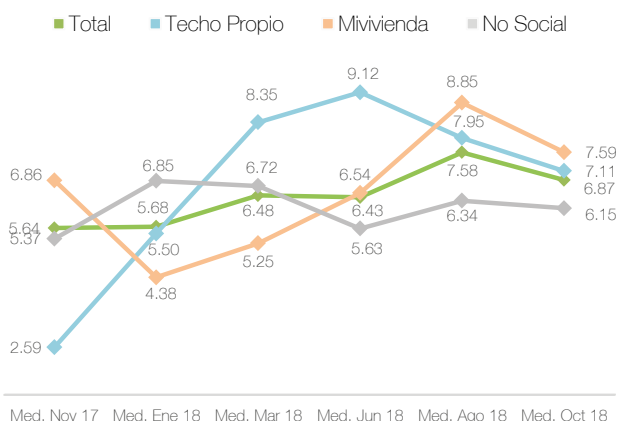
En cuanto a las perspectivas de venta de unidades de vivienda para este año en comparación al 2017, el estudio ha determinado que ésta crecería 6.87% en promedio, un poco más de siete décimas de punto porcentual por debajo de lo estimado en la anterior investigación, aun así, se constituye en el segundo estimado más alto de las últimas seis mediciones efectuadas para el IEC (Figura 24). En esa línea, en los tres segmentos se han moderado las perspectivas de venta para este año respecto de la anterior medición: Mivivienda (7.59% vs 8.85%), Techo Propio (7.11% vs. 7.95%), y en el segmento de vivienda no social (6.15% vs 6.34%).

FIGURA N° 23: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2018 vs. Quinto bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N°24: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017 (%)

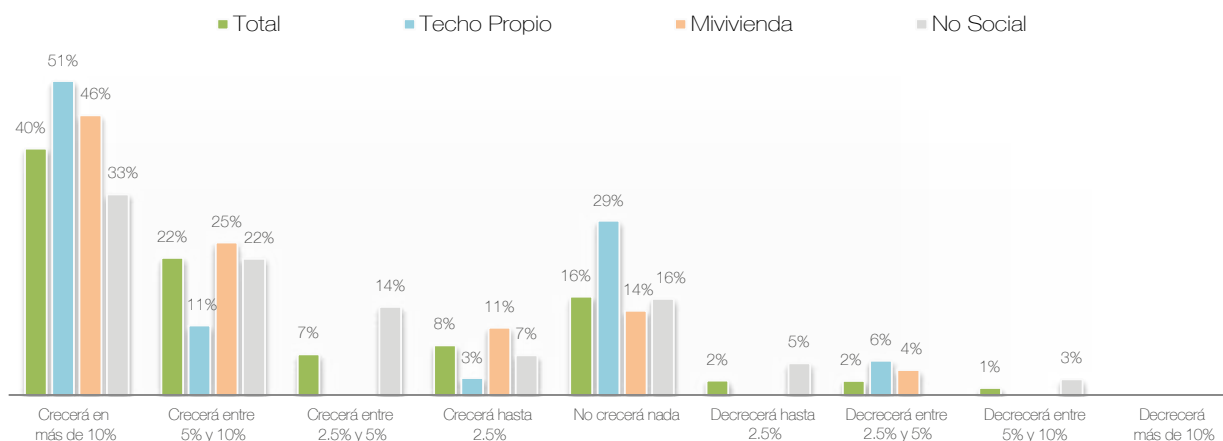


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

La tendencia positiva de las ventas en unidades para el 2018 alcanza a la mayoría de empresas inmobiliarias: 78% estima que venderá más que el año pasado y el 40% de ellos piensa que el incremento será superior a 10%. En el segmento Mivivienda, las ventas crecerían para el 82% de inmobiliarias, en el segmento no social involucraría al 76% de empresas y en el Techo Propio al 66% (Figura 25). El 16% cree que sus ventas no crecerán este año (29% en Techo Propio) y un 6% piensa que decrecerán.

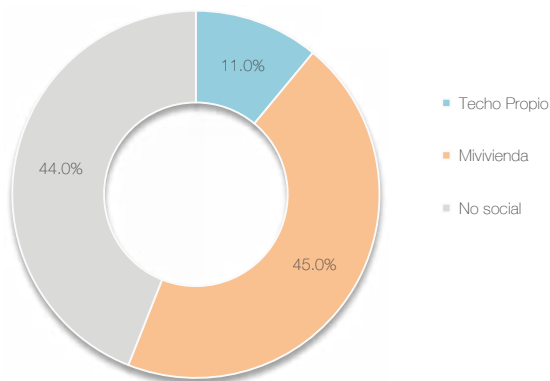
En cuanto a las perspectivas de la distribución de las ventas de unidades de vivienda para el 2019, el estudio ha determinado que el 45% corresponderían al segmento de Mivivienda, 44% al segmento de vivienda no social y el restante 11% al segmento de Techo Propio (Figura 26).

FIGURA N° 25: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 26: PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2019, POR SEGMENTO (%)

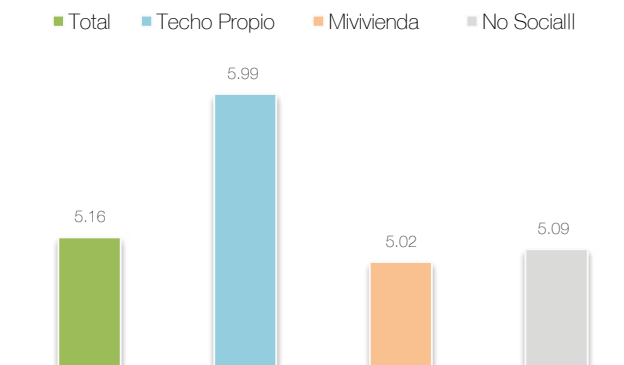


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En cuanto a las perspectivas de venta de unidades de vivienda el 2019 en comparación al 2018, el estudio ha determinado que ésta crecería 5.16% en promedio, 1.71% por debajo de lo estimado en la presente investigación para el 2018 (Figura 27). En esa línea, en los tres segmentos podemos apreciar que todos tuvieron una tendencia a la baja en las perspectivas de venta de unidades de vivienda: Mivivienda (5.02% vs 7.59%), Techo Propio (5.99% vs. 7.11%), siendo el segmento que más crecería, y en el segmento de vivienda no social (5.09% vs 6.15%).

La tendencia positiva de las ventas en unidades para el 2019 alcanza a la gran mayoría de empresas inmobiliarias: 87% estima que venderá más que el año anterior y el 38% de ellos piensa que el incremento será igual o superior al 5%. En el segmento de vivienda no social, las ventas crecerían

FIGURA N° 27: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018 (%)

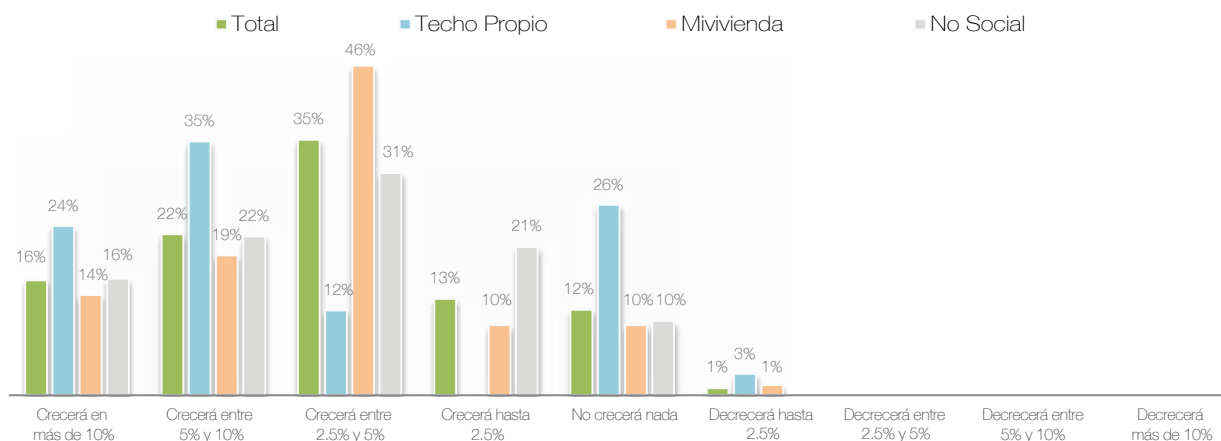


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

para el 90% de inmobiliarias, en el segmento Mivivienda al 89% de empresas y en el Techo Propio al 71% (Figura 28). El 12% cree que sus ventas no crecerán este año (26% en Techo Propio) y apenas un 1% piensa que decrecerán.

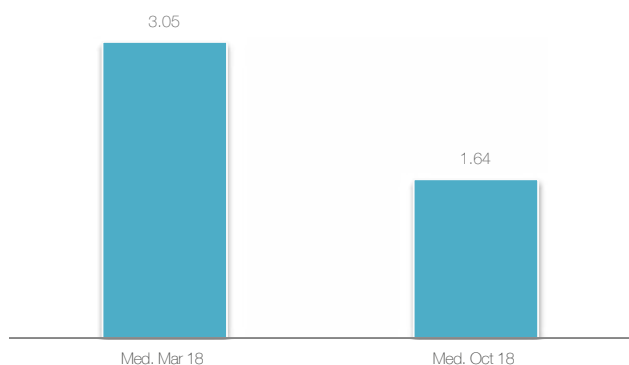
De acuerdo con los promotores inmobiliarios encuestados, los precios de las viviendas en soles subieron un 1.64% en promedio durante el semestre marzo-agosto 2018, cifra sensiblemente inferior a la que se había estimado en la medición del IEC efectuada en marzo pasado: 3.05% (Figura 29). Debe resaltarse que un 83% de las empresas sostiene que se presentó un incremento de precios de viviendas vendidas en este semestre, todas las cuales registraron un alza en una proporción menor al 10%, mientras que el restante 17% declaró que los precios no variaron (Figura 30).

FIGURA N° 28: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



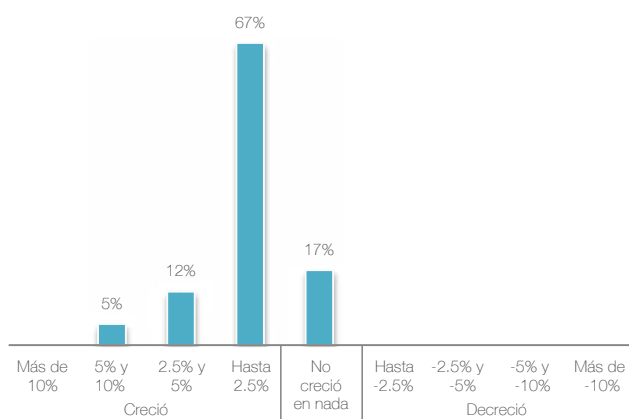
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 29: COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MARZO-AGOSTO 2018) [%]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 30: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MARZO – AGOSTO 2018), POR RANGOS [%]



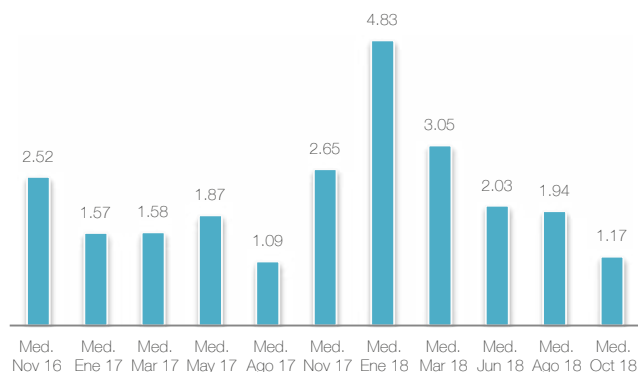
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De otro lado, los promotores inmobiliarios estiman que, en promedio, el precio de las viviendas se incrementará en 1.17% entre setiembre 2018 y febrero 2019, cifra inferior a la que se previó en agosto de este año (1.94%) y mucho menor a las de las mediciones de enero, marzo y junio (Figura 31). El 88% de los encuestados considera que los precios entre setiembre 2018 y febrero 2019 se incrementarán, el restante 12% estima que se mantendrán estables (Figura 32).

MATERIALES Y SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN

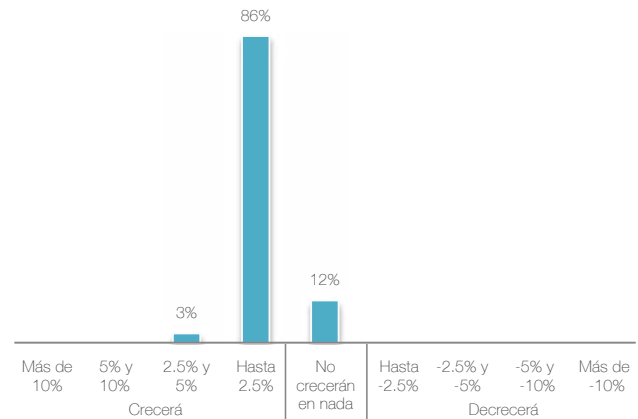
Según las empresas proveedoras de materiales y servicios para la construcción para el 2018, el 61% de sus ingresos por venta proviene del mercado de la construcción formal (Figura 33), un punto porcentual menos a la registrada en la

FIGURA N° 31: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES [%]



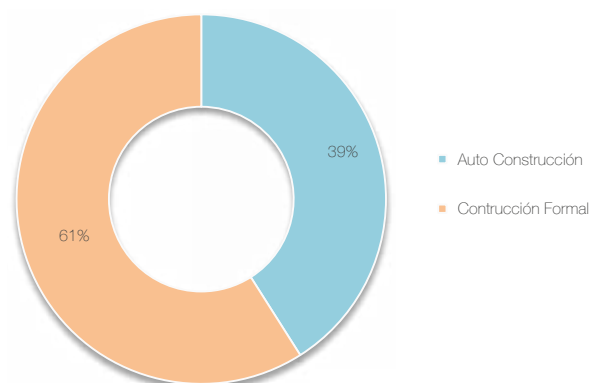
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 32: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2018 – FEBRERO 2019), POR RANGOS [%]



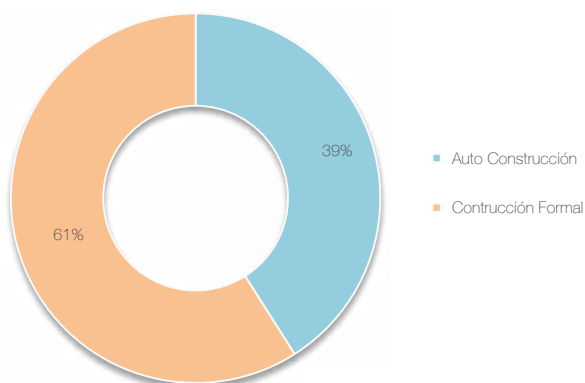
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 33: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2018 [%]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 34: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2019 (%)

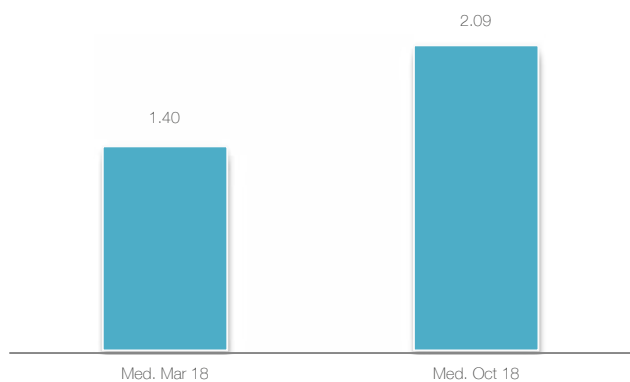


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

medición anterior del IEC. Perspectiva que se repite para el año 2019 (Figura 34).

De otro lado, en el mes de marzo de 2018, los proveedores esperaban que los precios de venta de sus productos se incrementasen en 1.40% promedio, el aumento real reportado seis meses después fue 2.09% (Figura 35).

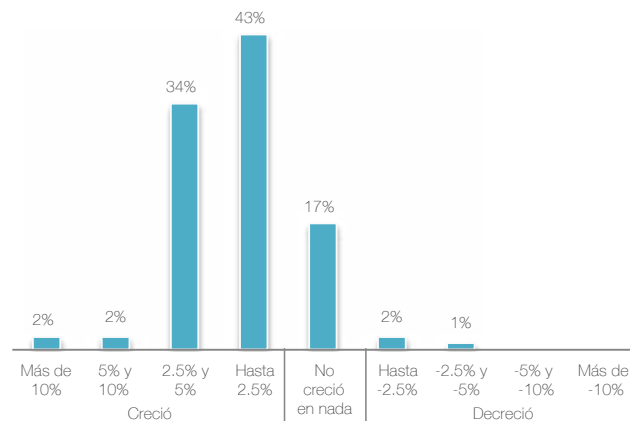
FIGURA N° 35: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MARZO-AGOSTO 2018) (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la Figura 36 se aprecia que el 80% de los proveedores de bienes y servicios ha señalado que los precios de los materiales crecieron en los últimos seis meses, el 17% indicó que éstos se mantuvieron constantes y apenas el 3% manifestó que se redujeron.

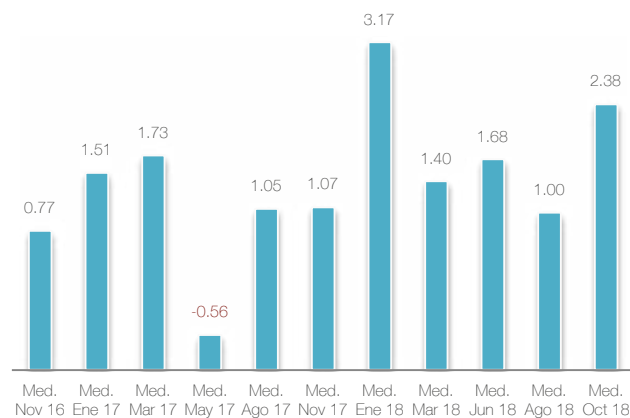
FIGURA N° 36: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MARZO – AGOSTO 2018), POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los proveedores de materiales y servicios esperan que el precio de sus productos, en promedio, se incremente en 2.38% entre setiembre 2018 y febrero 2019, la segunda cifra más alta de las últimas cinco mediciones efectuadas para el IEC (Figura 37).

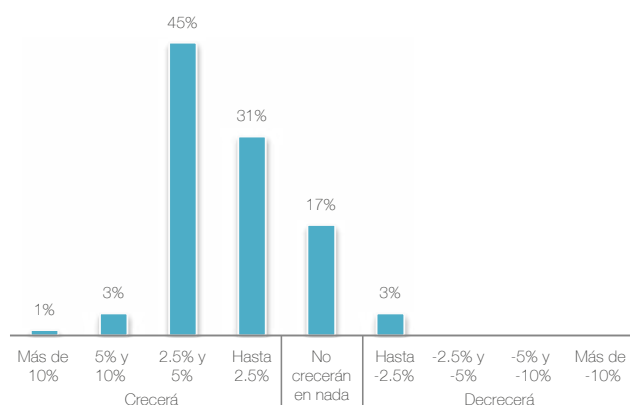
FIGURA N° 37: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Finalmente, en la Figura 38 se aprecia que el 80% de los proveedores de bienes y servicios estima que los precios de los materiales aumentarán en los próximos seis meses, mientras que el 17% estima que no van a subir y apenas el 3% que van a decrecer.

FIGURA N° 38: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (JULIO-DICIEMBRE 2018), POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En conclusión, transcurridos diez meses del presente año, el nivel de actividad de las empresas del sector construcción habría consolidado la recuperación iniciada a mediados del 2017, presentando un importante incremento, que sin embargo no superó las expectativas recogidas en la anterior medición del IEC. En el cuarto bimestre, las operaciones de estas empresas aumentaron en 3.47% promedio y en el quinto habría crecido 2.86%, en ambos casos comparándolas con las del mismo periodo del año 2017. A fines del 2018, se espera que el crecimiento anual del nivel de operaciones sea de 3.97%, lo que implica una expectativa de cierta desaceleración en el crecimiento en el último bimestre.

El segmento inmobiliario ha liderado el crecimiento sectorial en los últimos dos periodos analizados (6.44% en el cuarto bimestre y 6.04% en el quinto) y se espera que este liderazgo se confirme a fin de año: 6.87% de incremento respecto al 2017.

El desempeño del mercado inmobiliario está fuertemente influenciado por la consolidación del sub-segmento residencial, en particular de la venta de vivienda social que este año crecería 7.59% en el caso de Mivivienda y 7.11% en el de Techo Propio, lo que implicaría que ambos programas concentrarían el 54% de las unidades habitacionales nuevas que se vendan en el 2018.

La construcción de infraestructura también ha venido creciendo (aunque en menor magnitud) y seguiría haciéndolo en lo que queda del año: 2.64% en julio-agosto, 1.60% en setiembre-octubre y 2.85% entre enero y diciembre.

El sector empresarial de la construcción a diferencia de la anterior edición considera que la vivienda informal, seguida de la ejecución de obras estatales son las que presentarían un mayor dinamismo en el 2018: 31% de entrevistados (11 puntos porcentuales más que en la anterior medición) considera que la vivienda informal y 27% (16 puntos porcentuales menos que la anterior edición) que la construcción de infraestructura pública serán los rubros que tendrán mejor desempeño en el presente año.

Por su parte, en el segmento de proveedores de bienes y servicios de construcción el ritmo de operaciones se ha atenuado en los últimos dos bimestres transcurridos (0.92% en el cuarto y 0.51% en el quinto), lo que permitiría cerrar el 2018 con un crecimiento anual de 1.78%.

En forma global podemos afirmar que respecto a las expectativas generales para el 2019, existe optimismo en los empresarios reflejado en la proyección del crecimiento del 2019 (4.69%) respecto al 2018 (+3.97%) pero a una tasa menor a la oficial. Debemos destacar que el BCR ha corregido sus proyecciones de la actividad del sector construcción a 6% para el 2008 y 7% para el 2019.

Pero la previsión oficial para el 2019 en duda

Construcción crecerá por segunda vez consecutiva en el 2018

PRODUCCIÓN SECTORIAL

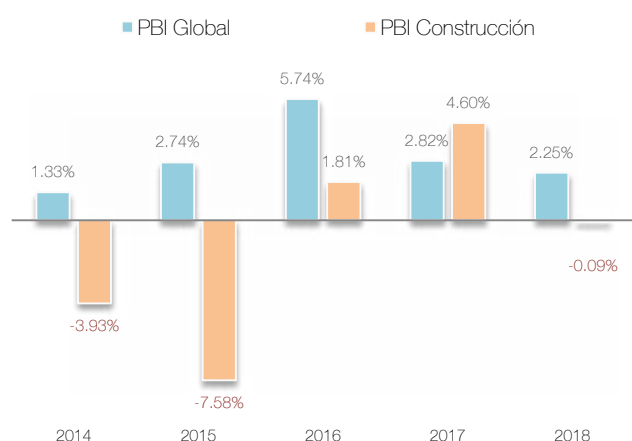
De acuerdo con la información que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, en agosto de 2018 la actividad constructora registró un decrecimiento de 0.09% respecto al mismo mes del año anterior (Figura 1). El PBI de la construcción cae después de dos años y a la vez es menor que el PBI global, que a su vez

mostró un crecimiento de 2.25% siendo el segundo registro más bajo obtenido por dicho indicador dentro del periodo evaluado, superando únicamente al crecimiento observado en el año 2014.

El resultado de agosto en el sector construcción es el segundo peor del año luego del -0.35% de marzo y se registra luego de cuatro meses de crecimiento, (Figura 2). Debemos destacar que, desde la recuperación de la senda del crecimiento en junio del 2017, es la tercera ocasión en la que el PBI de la construcción alcanzó un resultado menor que el del PBI global, siendo las anteriores ocasiones en junio 2017 y marzo 2018.

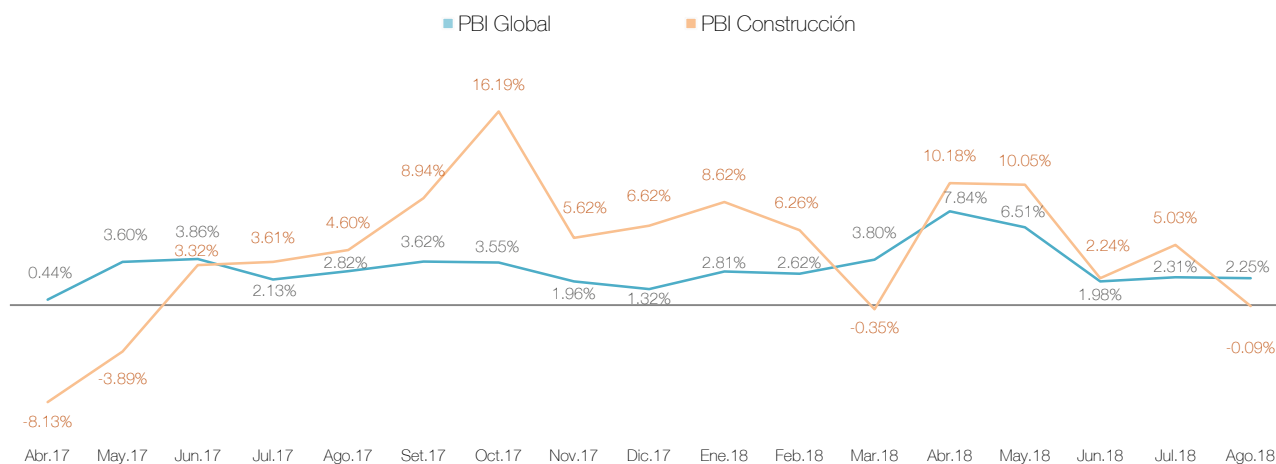
En el periodo enero-agosto 2018, la actividad constructora alcanzó una tasa de crecimiento de poco más de 5% (Figura 3), ello representa su mejor resultado de los últimos cinco años y una clara reversión respecto a la caída ocurrida en el 2017 (-1.94%). En los primeros ocho meses de este año, el incremento del PBI construcción ha sido mayor que el del PBI global, comportamiento totalmente distinto a los presentados en los cuatro años anteriores (2014-2017).

FIGURA N° 1: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018 [Periodo: Agosto]



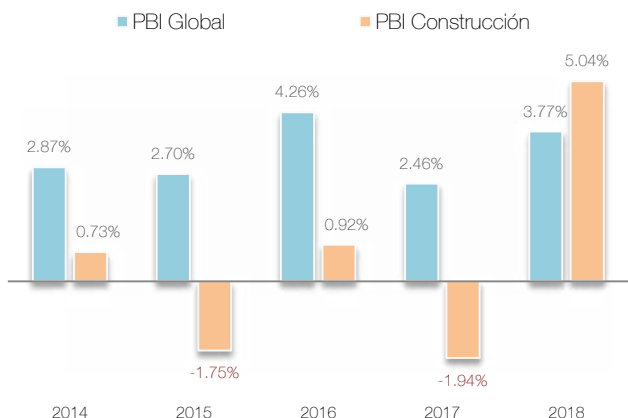
Fuente: INEI.

FIGURA N° 2: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2018 [Evolución mensual porcentual]



Fuente: INEI.

FIGURA N° 3: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018
(Variación % acumulada del periodo: Enero - Agosto)

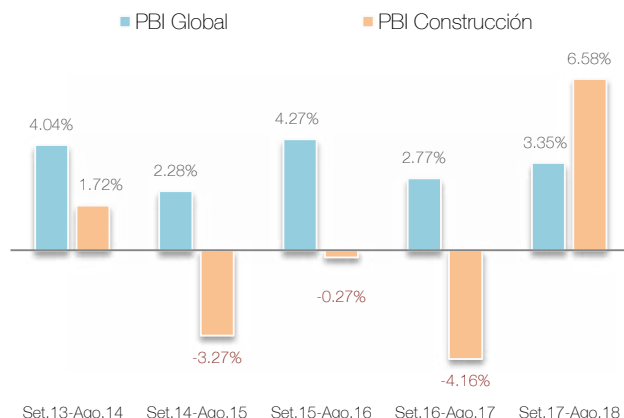


Fuente: INEI.

En la Figura 4 se observa que en los últimos doce meses (setiembre 2017-agosto 2018) el PBI de la construcción ha alcanzado un alza por encima del 6%, configurando su mejor desempeño de los últimos cinco periodos interanuales y revirtiendo la caída sostenida que tuvo lugar en los tres años previos. Pese a que la actividad económica general ha crecido en los últimos doce meses un poco más que en el periodo similar anterior, debe reseñarse que, a diferencia de lo ocurrido en los cuatro últimos periodos de comparación, es la primera ocasión en que la actividad constructora anualizada logró un mejor desempeño que la economía global en el país.

El menor ritmo de actividad sectorial en el mes de agosto se explica por la disminución del desempeño de los dos principales componentes del PBI de la construcción (Figura 5). En efecto, para el caso de la obra pública se registró un decrecimiento de 1.52%, el segundo peor resultado del presente año, después de la caída de más de 15% que se presentó en

FIGURA N° 4: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018
(Variación % acumulada del periodo: Últimos 12 meses)

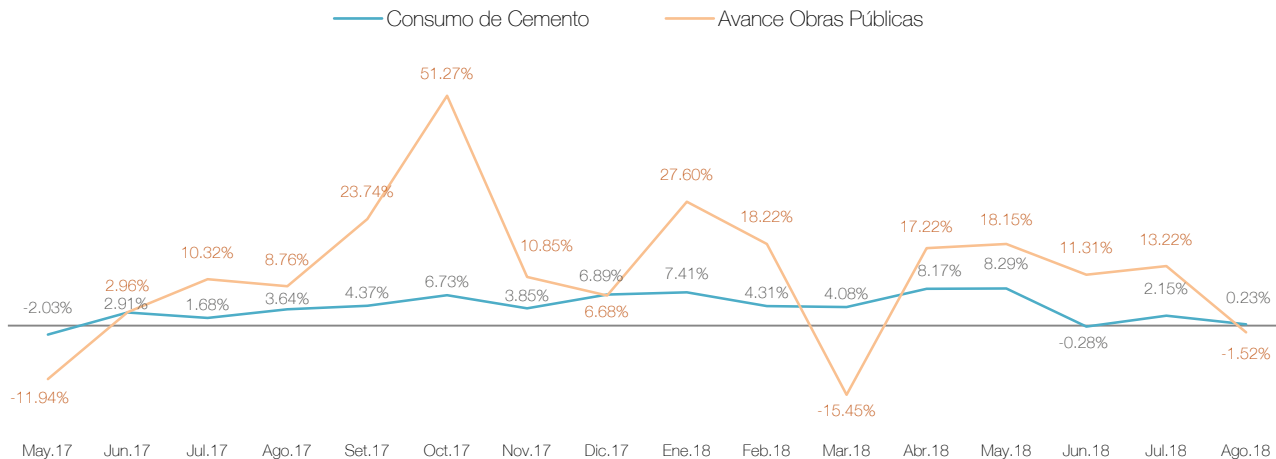


Fuente: INEI.

marzo. Vale la pena mencionar que, en agosto del 2017, la obra pública mostró un crecimiento superior al 8%, tendencia que se aceleró en los siguientes dos meses (23.74% en setiembre y 51.27% en octubre 2017) sin embargo, a partir a de noviembre 2017 se observa una desaceleración progresiva del crecimiento, como consecuencia de las dificultades de ejecución de las obras públicas (Especialmente asociado a Obras de Reconstrucción).

Por otro lado, el consumo interno de cemento registra un crecimiento de 0.23%, al igual que en el caso anterior es el segundo peor registro en lo que va del año, que supone una significativa desaceleración respecto del 2.15% de julio. Es importante señalar que, en agosto de 2017, el consumo de cemento se incrementó en 3.64%, dentro de un cambio de tendencia que se dio en el mes de junio en este indicador, el mismo que había registrado una fuerte retracción en los primeros cinco meses de dicho año.

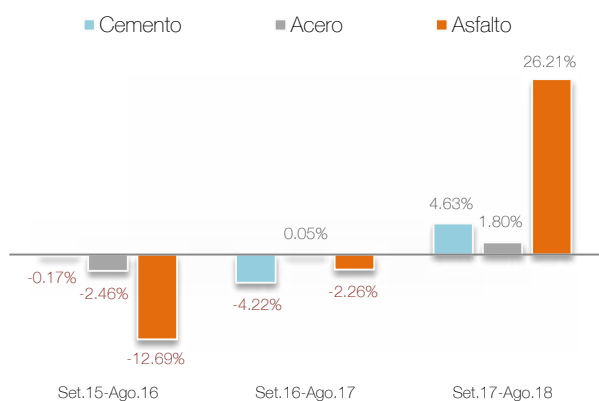
FIGURA N° 5: VARIACION % MENSUAL DE PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2018



Fuente: INEI.

Si se analiza el consumo de cemento, acero y asfalto de los últimos doce meses, tal y como se muestra en la Figura 6, se comprueba que los tres indicadores tuvieron un comportamiento positivo +4.63%, +1.80% y +26.21% consecutivamente, recuperándose de la fuerte retracción producida en los dos periodos interanuales anteriores. Respecto a la misma medición efectuada entre julio 2017 y junio 2018 (12 meses) se observaba que el consumo interno de asfalto crecía a tasas del 40.4%, el cambio respecto a la fecha refleja las consecuencias de la desaceleración de las obras públicas.

FIGURA N° 6: CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2018 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI.

PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN

Los ladrillos y la loseta presentaron una reducción de precios en setiembre del 2018 (respecto al mes anterior), mientras que, el cemento y la mano de obra no sufrieron variación y el acero subió ligeramente.

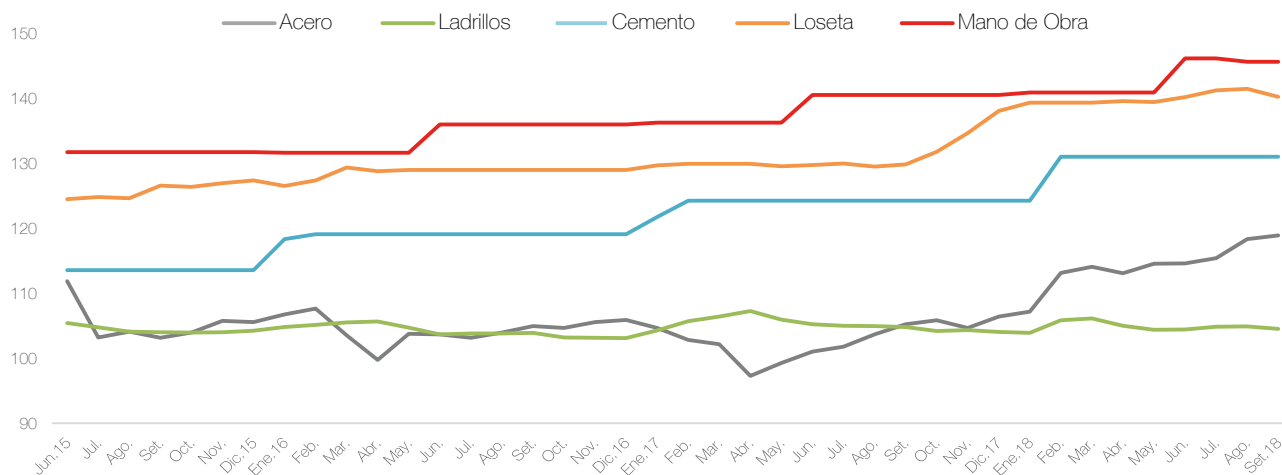
En el caso del costo de la mano de obra de construcción, sin embargo, es importante precisar que en setiembre 2018 se incrementó en 3.65% (respecto a diciembre 2017), como producto de la aprobación del pliego sindical entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Con esta última alza, los salarios en la construcción han subido 45.6% en valores corrientes, desde diciembre de 2009, siendo éste el rubro que más se ha incrementado en este periodo de tiempo.

El precio de la loseta presentó una caída de -0.87% en setiembre, acumulando 8.04% en los últimos doce meses, mientras que, en los primeros nueve meses del 2018, muestra un ligero incremento (+1.60%). Comparado con el mes base (diciembre 2009), el precio de este producto creció 40.3%, siendo el insumo que, registra un mayor crecimiento de precios después de los salarios.

Por su parte, el precio del cemento no presentó variación, tal y como ocurrió en los meses previos, después del alza de poco más de 5% producida en febrero de este año. En relación con diciembre de 2009 (periodo base), el precio de este material de construcción ha acumulado un aumento de 31.0%, ubicándose en el tercer lugar entre los principales insumos de la construcción que registra un mayor incremento desde entonces.

El acero ha incrementado su precio en 0.46% en setiembre, acumulando un alza de 11.73% en los primeros nueve meses de 2018, siendo éste el insumo de la construcción que más ha aumentado en los últimos doce meses (13%). En relación al año base, el precio de este material registra un crecimiento de 18.9%, siendo el segundo de los insumos

FIGURA N°7: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2018 (Índice Base: Diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI.

cuyo precio menos se ha incrementado entre todos los evaluados, aunque es también el que más volatilidad ha presentado.

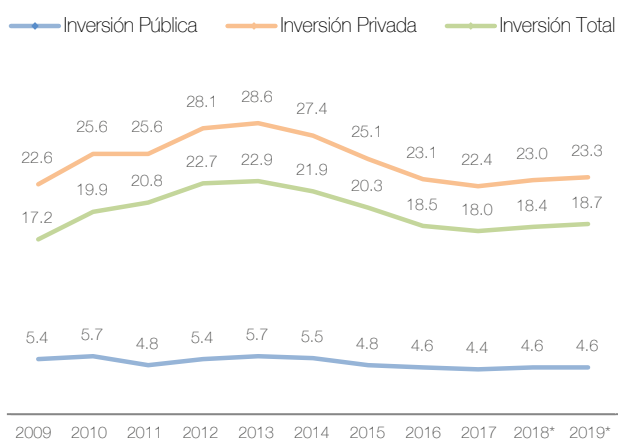
Por último, el precio del ladrillo ha registrado una ligera caída de -0.39% en setiembre del 2018, en los últimos doce meses ha tenido un decrecimiento de -0.30%. Si se compara con el año base, el precio del ladrillo registra un alza de 4.5%, resultando en el insumo que menos ha incrementado su precio entre todos los evaluados.

INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

El último Reporte de Inflación publicado por el Banco Central de Reserva en setiembre pasado, señala que la inversión bruta fija alcanzaría el 23.0% del PBI en el año 2018, seis décimas porcentuales más del nivel alcanzado el año anterior. Dos tercios de este incremento se deberían al aumento de la inversión privada (Figura 8a). De cumplirse con este pronóstico, se rompería un cuatrienio de reducción consecutiva de la inversión bruta como porcentaje del PBI, situándose en un nivel similar al alcanzado en el año 2009.

Al respecto, se debe señalar que la inversión privada es la que más se ha afectado, pues ha caído casi 5 puntos del PBI entre los años 2013 y 2017, previendo el instituto emisor que apenas se recuperará 3 décimas hacia el 2019. La obra pública también se redujo en el último quinquenio, pero en una proporción sensiblemente menor (1.3% del PBI), estimándose un incremento de 2 décimas el 2018 y una estabilización en el 2019.

FIGURA N° 8a: INVERSIÓN BRUTA FIJA: 2007 – 2019 [% del PBI real]

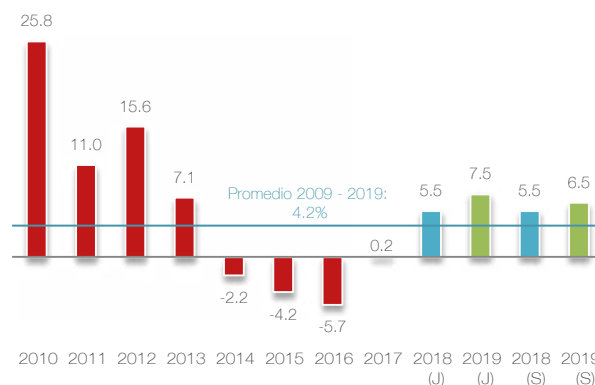


Fuente: CBCRP – Reporte de Inflación Setiembre 2018 *Estimado

En términos relativos, el BCR estima (Reporte Inflación Setiembre 2018) que la inversión privada crecerá 5.5% en el

2018 y 6.5% en el 2019 (Figura 8b), revirtiendo el estancamiento del año 2017 y el decrecimiento del periodo 2014-2016, estos pronósticos son similares a lo reportado por el BCR a Junio 2018, sin embargo la proyección 2019 se reduce un tanto, debido a la pérdida de valor de los términos de intercambio y las condiciones financieras más exigentes a nivel global, lo que podría influir en menores expectativas sobre proyectos del sector privado.

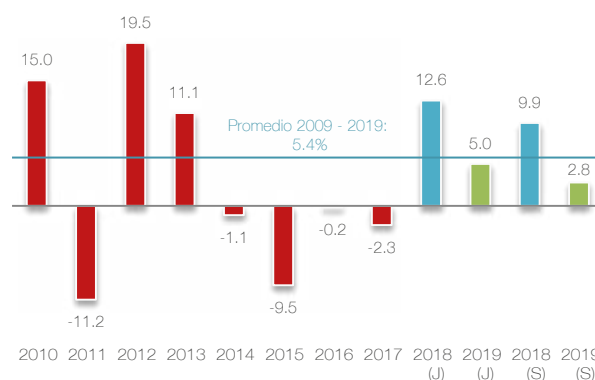
FIGURA N° 8b: INVERSIÓN PRIVADA: 2010 – 2019 [% variación real]



Fuente: CBCRP – Reporte de Inflación Setiembre 2018 (*) Estimado

En tanto a nivel de la inversión pública se estima que crecerá 9.9% este año y 2.8% el próximo, lo que implicaría un significativo cambio de tendencia respecto al decrecimiento consecutivo en el periodo 2014-2017 (Figura 8c), sin embargo el pronóstico para el 2018 tiene una explicación principalmente estadística, debido al decrecimiento real de la inversión de los últimos años, en tanto que para 2019 el pronóstico es más conservador y se sustentan en el retraso de la reconstrucción del norte y obras de infraestructura (Línea 2 Metro de Lima), en descargo de ello se espera se culminen las obras de los Juegos Panamericanos en julio del 2019.

FIGURA N° 8c: INVERSIÓN PÚBLICA: 2010 – 2019 [% variación real]



Fuente: CBCRP – Reporte de Inflación Setiembre 2018 (*) Estimado

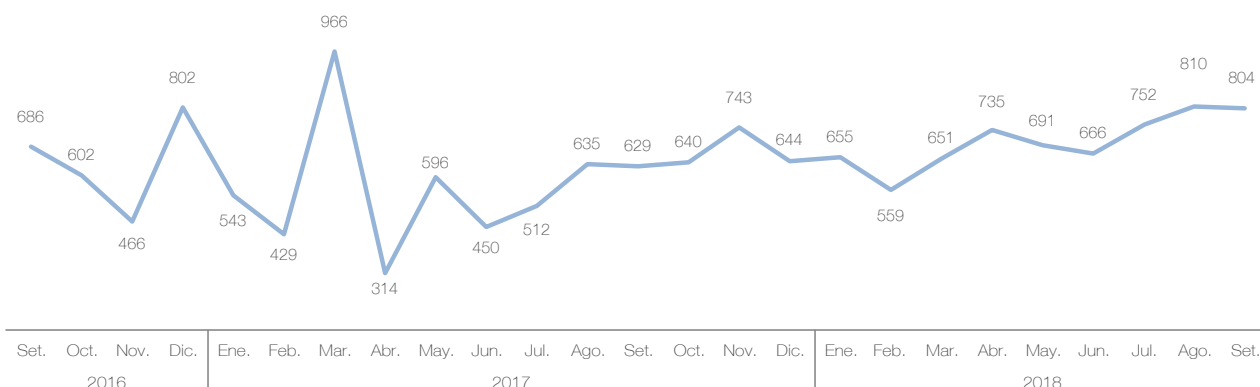
VIVIENDA SOCIAL

El número de créditos hipotecarios desembolsados por el Fondo Mivivienda S.A. (FMV S.A.), registró un avance de 27.8% en setiembre y de 24.6% durante los primeros 9 meses del 2018, respecto a iguales periodos del 2017 (Figura 9). En setiembre, se desembolsó el segundo mayor número de operaciones (804) de los últimos 12 meses (Octubre 2017 a la fecha).

Como se ha señalado en ediciones anteriores, si bien el Ministerio de Vivienda había estimado que se colocarían 10 mil créditos Mivivienda en el presente año, esta cifra ha sido corregida por el Vice Ministro de Vivienda y Urbanismo a 9,000 lo cual implicaría un incremento de 26.7% respecto al número de operaciones del 2017 y alcanzaría un nivel cercano al que se presentó en el año 2015. Teniendo en cuenta que hasta setiembre se han colocado 6,323 créditos y si se mantiene el promedio de operaciones efectivizadas en los últimos 9 meses, cabría esperar un aumento de 18.7% a fin de año (proyección cierre 2018: 8,431 préstamos desembolsados), manteniendo esta velocidad de colocación, en el 4to trimestre se alcanzaría a colocar 2,108 créditos. Para llegar a la meta del año (9,000 créditos), el número de créditos a colocar en los próximos 3 meses tendría que superar en 32.1% a lo obtenido en el mismo lapso del año anterior (Figura 10). En nuestras estimaciones consideramos que el año 2018 podría cerrar con un número entre 8,431 y 9,546 para las colocaciones de créditos hipotecarios Mivivienda.

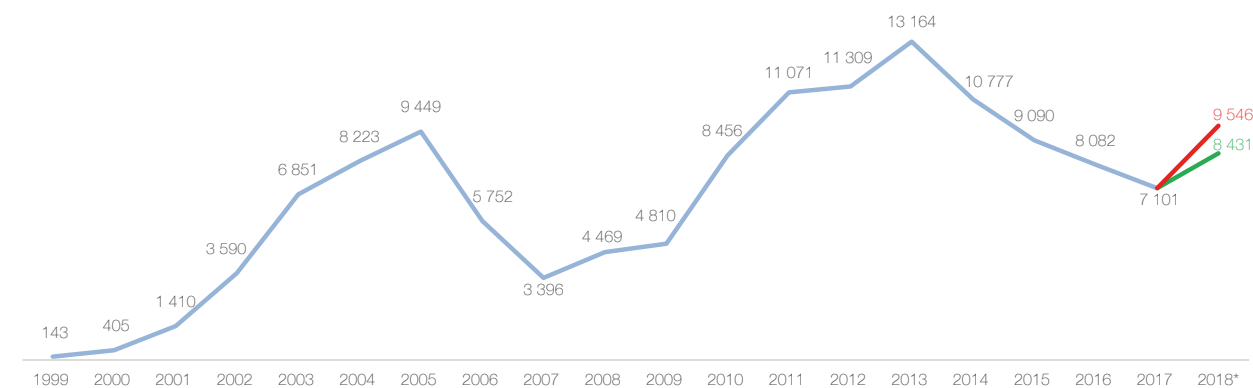
Lima-Callao concentran el 60.3% de los 133,871 créditos otorgados por el Fondo Mivivienda desde el año 1999 en que esta entidad inició sus operaciones hasta setiembre del presente año. Sin embargo, esta proporción se ha ido reduciendo en todo este tiempo, a punto tal que en lo que va del 2018, el 45.7% de operaciones desembolsadas por el Fondo correspondieron a colocaciones efectuadas en otras regiones (Figura 11), el segundo mejor nivel detrás del 47% alcanzado en el 2015.

FIGURA N° 9: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 2016 – 2018 (Número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

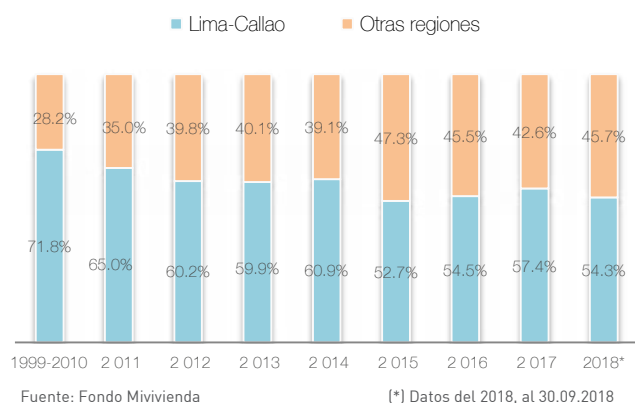
FIGURA N° 10: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 1999 – 2018* (Número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

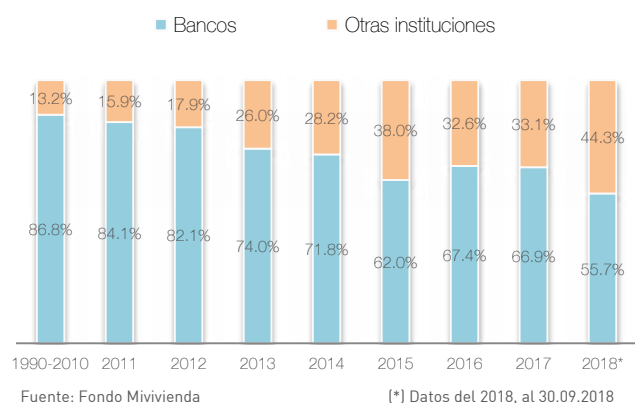
* Proyectado

FIGURA N° 11: DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA (En %), SEGÚN REGIÓN (AL 30 de Setiembre de 2018)



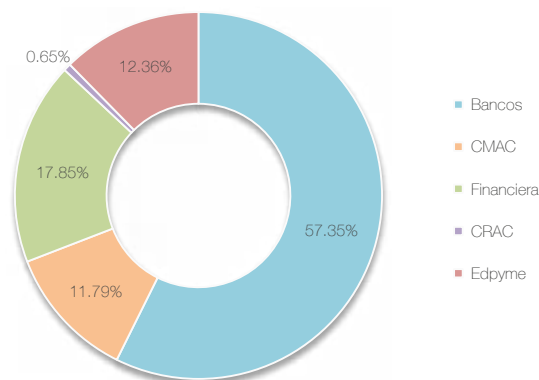
La participación de los bancos en la colocación de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda se ha ido reduciendo de forma consistente en el tiempo. En los primeros años, nueve de cada diez operaciones eran otorgadas por estas entidades. Entre enero y setiembre del 2018 se ha alcanzado un record en la estructura de créditos para vivienda social: el 43% de los desembolsos correspondieron a instituciones no bancarias, superando en diez puntos porcentuales lo alcanzado el año anterior y en seis la anterior cifra récord obtenida en el año 2015 (Figura 12).

FIGURA N° 12: COLOCACIONES DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI - TOTAL NACIONAL (1999-2018 Set)



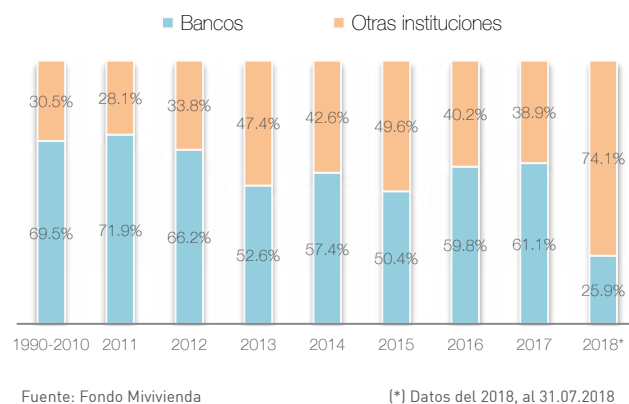
Como se aprecia en la Figura 13, en estos últimos nueve meses, han sido las financieras las entidades no bancarias que mayor participación han alcanzado en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda (17.9%), mientras que las Edpymes y las Cajas Municipales representaron el 12.4% y 11.8% de estas operaciones. Merece reseñarse la casi inexistente presencia de las Cajas Rurales en el mercado hipotecario de viviendas social, cuando hace cinco años llegaron a explicar casi el 11.7% de los desembolsos.

FIGURA N° 13: COLOCACIONES DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI - TOTAL NACIONAL (Enero - Setiembre 2018)



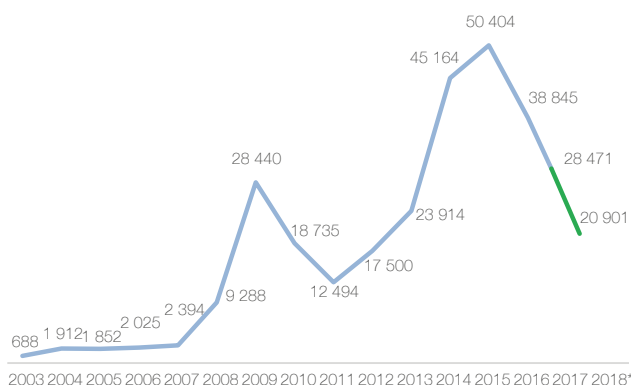
Esta nueva característica del mercado hipotecario social es mucho más evidente fuera de Lima Metropolitana: entre enero y julio del 2018, la participación de los bancos en el otorgamiento de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda apenas llegó al 26%, casi la tercera parte del récord alcanzado en el año 2011 (Figura 14).

FIGURA N° 14: COLOCACIONES DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI - INTERIOR DEL PAÍS (1999-2018)



En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2013 al 31 de setiembre 2018 el FMV S.A. entregó un total acumulado de 297,802 bonos familiares habitacionales (BFH), sin considerar aquellos que se entregan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. Al analizar la evolución anual (Figura 15) puede apreciarse que la dinámica sufrió una fuerte caída luego del pico de 50,404 BFH entregados en el año 2015 en que concluyó una considerable expansión que se inició en el año 2011. En los siguientes años 2016 y 2017 se registró un retroceso del orden de 22.93% y 34.67% respectivamente en el número de BFH otorgados. En los primeros 9 meses del 2018 se han otorgado 15,676 BFH, lo que implicaría que a fin de año se podría

FIGURA N° 15: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS (2003-2018*)



Fuente: Fondo MiVivienda – 2018 proyectado. No se considera los bonos desembolsados para Plan de Reconstrucción con Cambios (RCC)

estar bordeando los 20 901 desembolsos, muy lejos de la meta de 32 mil establecida por el Ministerio de Vivienda.

Al apreciar la evolución anual del otorgamiento de los BFH de acuerdo a su modalidad (Figura 16) se desprende que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 80.0% del total de bonos desembolsados en Techo Propio (desde 2003), si bien se alcanzó un pico de 46,467 bonos desembolsados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011. Posteriormente en los años 2016 y 2017 se registró un retroceso de 26.09% y 40.54% en el número de desembolsos. Entre enero y setiembre del 2018 se han desembolsado 12,212 bonos, lo que implicaría un nivel de colocación anual de 16,296 BFH, es decir, el 65% de los 25 200 estimados por el Ministerio de Vivienda para el presente año.

En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentra el 16.8% de desembolsos de BFH desde el 2003, alcan-

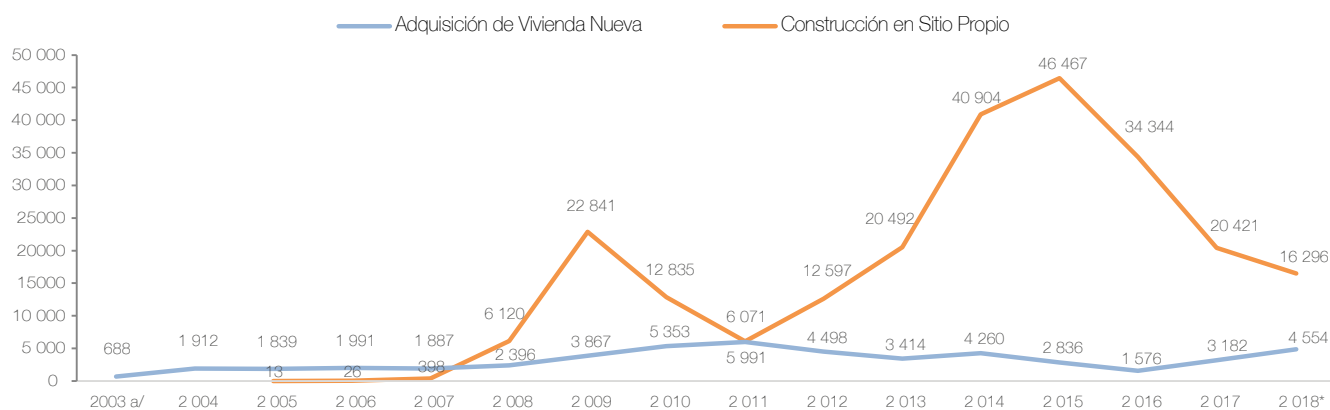
zando en el año 2011 un pico de 5,991 bonos desembolsados, luego de un crecimiento sostenido en los cinco años previos. En el periodo 2012-2016 se registra un retroceso que se revierte en el año 2017 con 3,182 bonos. En los primeros 9 meses de 2018 se ha efectuado el desembolso de 3,416 bonos. Destacando así el cambio hacia una nueva tendencia de expansión positiva. De mantenerse este volumen de operaciones, se terminaría el presente año con 4,555 bonos desembolsados, es decir, 57% de lo proyectado por el Ministerio de Vivienda.

En cuanto al programa de reconstrucción de viviendas de la zona afectada por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, se han desembolsado 5 098 bonos entre enero y julio de este año, es decir poco más del doble que el año anterior pero apenas el 18% de los 28 500 subsidios presupuestados para el 2018. De mantenerse la tendencia, sólo se alcanzaría algo menos de un tercio de la meta prevista para este año.

PRONÓSTICO

En conclusión, la actividad constructora hasta agosto del presente año tiene una tasa de incremento anualizada cercana al 5.04%, el mejor resultado de los últimos cinco años lo que parece anticipar que este año el sector volverá a crecer por segundo año consecutivo. Sin embargo, la notoria reducción del ritmo de crecimiento en el mes de junio (2.2%) y agosto (-0.09%) respecto a los meses anteriores demuestra que no será fácil alcanzar la meta de crecimiento sectorial para este año, que el BCRP había estimado en 6.0% y de 7% para el 2019 (Cifras revisadas a la baja en setiembre respecto a la estimación en junio de 7.5% y 8% para el 2018 y 2019 respectivamente. Este ajuste era previsible, pero lo consideramos aún optimista debido a que por

FIGURA N° 16: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003-2018*)



Fuente: Fondo MiVivienda

* Proyectado a diciembre 2018

ejemplo para alcanzar la meta de este año de 6%, los meses de setiembre, octubre, noviembre y diciembre deberían mostrar un crecimiento interanual promedio de 7.42% lo cual consideramos poco probable, esta opinión se refuerza, si consideramos que el INEI en su último avance reporte de Avance Coyuntural N°11 (Noviembre 2018), nos muestra que el índice de crecimiento de setiembre (comparado con igual mes del año 2017) de consumo de cemento creció solo 1.6% y el nivel del gasto de inversión del gobierno general decreció -16.14% en igual periodo de comparación.

Consideramos que las cifras que se estarían obteniendo en el presente año tiene en parte una influencia en la base estadística de comparación del año anterior (PBI de Construcción solo creció 2.1% el año 2017). No olvidemos que el 1er semestre del 2017 incluso fue negativo con una tasa de -4.4% (Cifras del BCR – Reporte de Inflación Setiembre 2018).

La progresiva ralentización del sector construcción se explicaría básicamente por la permanencia de factores que traban el desarrollo de sus actividades. Entre estos factores se pueden enumerar:

- La burocratización de los procesos de reconstrucción y adquisiciones públicas contribuyen a la falta de reacción en la gestión de la inversión pública. Debemos destacar que, según información publicada por el MEF respecto a la ejecución presupuestal de la autoridad de Reconstrucción con Cambios, al mes de octubre solo ejecutó el 13% de presupuesto integral modificado (5,007MM de soles) para el año 2018, habiéndose presupuestado para el año 2019 según proyecto remitido al Congreso 4,457MM soles, es decir 10% menos que el año 2018.
- Insuficiente dinamismo en el avance de obra pública, reflejado en el decrecimiento que de la inversión pública que se espera para el año 2019 (Si bien el año 2018 se expandiría 9.9% en el 2019 solo se crecería 2.8%). Al mes de agosto el INEI destacaba un decrecimiento de -1.52% respecto al mes anterior del índice de avance de obras públicas. Como indicábamos líneas arriba, el INEI en su último avance reporte de Avance Coyuntural N°11 (noviembre 2018) indica que el nivel del gasto de inversión del gobierno general decreció -16.14% en igual periodo comparación al año anterior, a esto se agregaría la paralización de obras por el caso Lava Jato.
- Desaceleración del consumo mensual de cemento a partir del mes de junio del presente año, lo que estaría reflejando una debilidad en el segmento también por el lado privado. Ello a pesar de que el sector inmobiliario residencial, incluyendo el segmento de vivienda social, aparentemente tendrá un crecimiento de su nivel de operaciones en este año, aunque no en la magnitud que se esperaba. Al mes de agosto el INEI destacaba un crecimiento de solo 0.23% respecto al mes anterior y en su último reporte de Avance Coyuntural (noviembre 2018) nos muestra que el índice de crecimiento de setiembre (comparado con igual mes del año 2017) de consumo de cemento fue de solo 1.6%.
- Probable impacto negativo, que fomentaría el clima de incertidumbre sobre el desarrollo de proyectos de edificaciones e infraestructura ligados a los gobiernos regiones, dado el escenario de cambio de autoridades a partir del 1 de enero 2019 (Ralentización de decisiones por curva de aprendizaje en la documentación de los expedientes técnicos y gestión de proyectos), debate de probables casos de corrupción en los que estarían involucradas altos representantes de los poderes públicos y el desafío institucional que implica la celebración del referéndum que consagraría importantes modificaciones constitucionales. Adicionalmente debemos indicar que, de acuerdo a los resultados de las elecciones regionales, existen 4 regiones que habrían elegido gobernadores con antecedentes de un sesgado perfil anti minero (Puno, Apurímac, Moquegua y Junín) lo cual elevará la incertidumbre sobre las decisiones de inversión privada en este sector.
- En el ámbito legislativo, existen 3 medidas que podrían afectar al sector construcción (inmobiliario e infraestructura):
 - La primera, es el DL 1424 que recientemente ha fijado límites a la deducción del gasto financiero sobre la base imponible al impuesto a la renta, lo cual sería inconstitucional al plantear la doble tributación (a las empresas inmobiliarias y a las financieras),
 - La segunda, es el proyecto de ley, que ya fue aprobado por el congreso en 1era votación, respecto a la imposición de cuotas de vivienda social (8%) sobre los proyectos inmobiliarios, para atender a damnificados.

- De otro lado en octubre 2018, se promulgó una nueva ley de contrataciones del estado en donde se refuerzan las trabas burocráticas a las contrataciones de obras públicas al no discriminar a éstas respecto al proceso que siguen las contrataciones de gastos corriente, refuerza la concentración de poder en torno al que demanda y toma la decisión de adjudicación o contratación, además de agregar, debido a la frondosidad del articulado, mayor complejidad al proceso y mayores sanciones a los agentes ejecutores.
- Finalmente, en el entorno geo ambiental, la comisión multisectorial encargada del estudio nacional del fenómeno "El Niño" (ENFEN) en su comunicado N° 12-2018, manifiesta que existe 65% de probabilidades de ocurrencia de "El Niño" entre moderado (12%) y débil (53%) para las costas del Perú, lo cual significaría que ocurran lluvias por encima de lo normal en nuestra costa norte, más no extraordinarias como las de los años 1983, 1998 o 2017.

Situación del desarrollo habitacional de Lima Norte

El sector urbano de Lima Norte está integrado por los distritos de Carabaylo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres, Ancón y Santa Rosa. En la **figura 1** se observa que los distritos que lo conforman se encuentran localizados al norte de Lima Metropolitana y sólo dos (Ancón y Santa Rosa) cuentan con límite al litoral marítimo.

La inversión inmobiliaria en los últimos años ha tenido un crecimiento edificador importante motivado por la aparición de proyectos de edificios de departamentos y algunos condominios de casas.

En los distritos de Lima Norte residen 2,465,282 habitantes que equivalen al 25,8% del total de habitantes del total de habitantes de Lima Metropolitana (**figura 2**). Los distritos de San Martín de Porres, Comas, Carabaylo, Puente Piedra y Los Olivos concentran el 87,7% de la población que habita en este sector. En el sector urbano Lima Norte existen 653,658 hogares que en promedio cuentan con 3,8 miembros por hogar.

Los distritos de Los Olivos, Independencia y San Martín de Porres son los distritos con mayor densidad por kilómetro. En tanto que el déficit habitacional cuantitativo de la zona alcanza los 56,528 siendo Comas y San Martín de Porres los distritos que concentran más del 50% de este déficit.

FIGURA N° 1: UBICACIÓN DE DE LIMA NORTE



Fuente: CAPECO.

De acuerdo con los estudios de mercado que ha desarrollado CAPECO, durante los últimos catorce años, la oferta de vivienda nueva en el sector urbano Lima Norte ha pasado por cuatro etapas claramente delimitadas las que se pueden ser apreciadas en la **figura 3**. La primera, que cubre el periodo 2004 – 2008, registra una oferta promedio de 883 viviendas. La segunda, que abarca el periodo 2009 – 2011, mantuvo una tendencia creciente que llegó a su pico en el 2011 con 2 703 unidades, registrando una oferta promedio

FIGURA N° 2: PERFIL DEMOGRÁFICO Y POBLACIONAL DE LIMA NORTE 2018

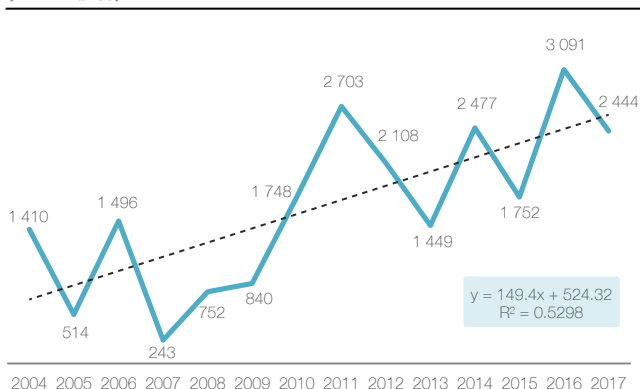
Distritos	Habitantes	% de población respecto a:		Hogares	Viviendas	Miembros por hogar	Déficit habitacional cuantitativo	Densidad (hab/km ²)
		Lima Norte	Lima Metropolitana					
1. Carabaylo	333 039	13.5	3.5	86 847	79 541	3.8	7 306	960
2. Comas	520 450	21.1	5.4	132 726	118 375	3.9	14 351	10 676
3. Independencia	211 360	8.6	2.2	54 293	48 551	3.9	5 742	14 516
4. Los Olivos	325 884	13.2	3.4	89 749	82 848	3.6	6 901	18 892
5. Puente Piedra	329 675	13.4	3.4	87 287	79 210	3.8	8 077	4 632
6. San Martín de Porres	654 083	26.5	6.8	176 653	163 564	3.7	13 089	15 953
7. Ancón	62 928	2.6	0.7	17 454	16 727	3.6	727	210
8. Santa Rosa	27 863	1.1	0.3	8 649	8 314	3.2	335	1 296
TOTAL	2 465 282	100.0	25.8	653 658	597 130	3.8	56 528	2 865

Fuente: INEI.

anual de 1 764 viviendas. El tercer período (años 2012 – 2013) tuvo una reducción en el año 2013 pues pasó a contar con 1 449 unidades, registrando luego una recuperación en el cuarto período (años 2014 – 2017) con 2 477 viviendas el año 2014 y 3091 viviendas el año 2017 registrándose un promedio anual en este último tramo de 2 441 unidades.

Estos resultados evidencian una tendencia positiva en el crecimiento promedio anual de los últimos 14 años de la oferta inmobiliaria en el sector urbano de Lima Norte, con una gradiente de incremento anual de 4.3% (150 unidades por año - Ver línea de tendencia).

FIGURA N° 3: OFERTA DE VIVIENDAS EN LIMA NORTE
(En unidades)

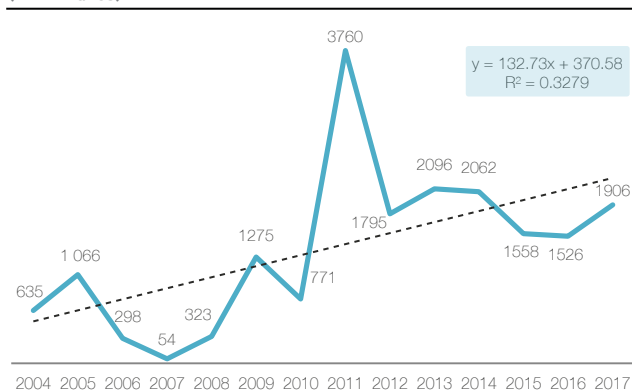


Fuente: CAPECO.

Respecto al comportamiento de las ventas de viviendas, Lima Norte igualmente ha pasado por cuatro etapas claramente diferenciadas. La primera cubre el periodo 2004 – 2009, en la que se registró una venta de viviendas promedio de 608 unidades en este periodo. En la segunda etapa, que cubre el periodo 2010 – 2011, se produjo un aumento en la venta de viviendas, alcanzando un pico de 3760 unidades este último. En la tercera etapa, que cubre el periodo 2011 – 2012, donde se produjo un descenso en el año 2012 con 1795 unidades y finalmente el período 2013 – 2017 en que registró un promedio de 1830 unidades vendidas por año. (Ver figura 4) La gradiente promedio anual de crecimiento de esta variable fue de 8.8%.

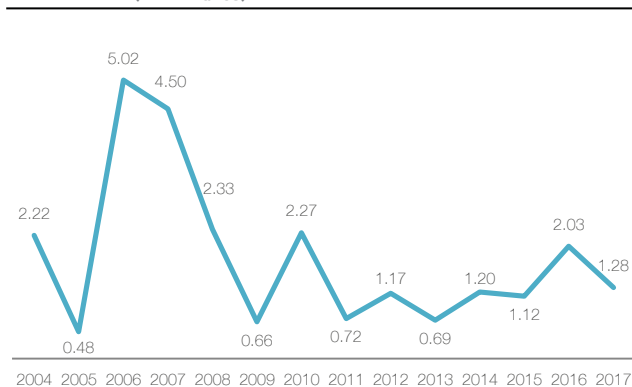
En la figura 5, da cuenta de la relación entre el número de unidades en oferta y el de viviendas vendidas. Inicialmente se observa un período entre los años 2004 y 2006 donde este índice llegó a un máximo de 5,02. Entre los años 2007 al 2009 desciende la relación hasta 0,66. Desde el año 2010 se aprecia una tendencia variable hasta el año 2016 donde alcanzó esta relación 2,03 ocurriendo luego un descenso el año 2017 con 1,28. La gradiente promedio anual de reducción de esta variable fue de -4.1%.

FIGURA N° 4: VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA NORTE
(En unidades)



Fuente: CAPECO.

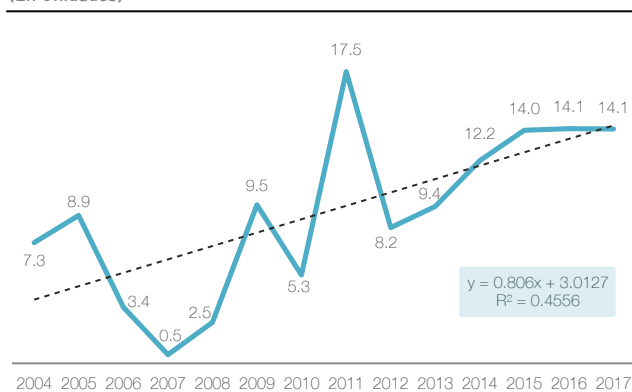
FIGURA N° 5: RELACIÓN OFERTA – VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA NORTE
(En unidades)



Fuente: CAPECO.

La participación de la venta de viviendas en el sector urbano Lima Norte en relación al total de viviendas vendidas en Lima Metropolitana (figura 6), observa un comportamiento variable en distintos períodos. Entre los años 2004 y 2007 el porcentaje de participación más alto fue el registrado el año 2005 con 8,9%. En los años siguientes, del 2008 al 2011 los

FIGURA N° 6: PORCENTAJE DE VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA NORTE SOBRE EL TOTAL DE VENTAS EN LIMA METROPOLITANA
(En Unidades)



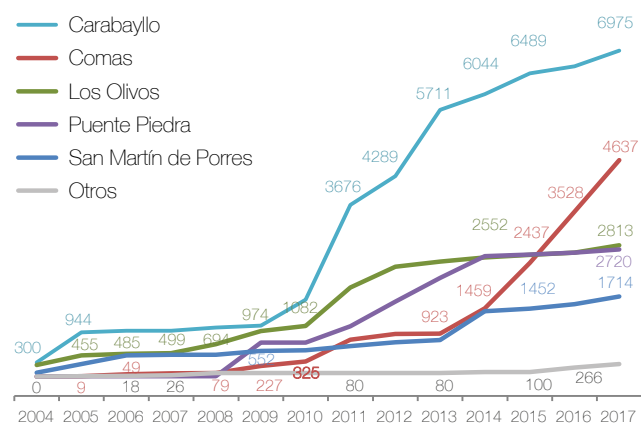
Fuente: CAPECO.

porcentajes aumentaron significativamente, siendo el más representativo el registrado el año 2011 con 17,5%. Luego se observa una tendencia en descenso hacia el año 2012 con 8,2% y una recuperación en el período 2013 al 2017 manteniéndose una tendencia estable los tres últimos años. La gradiente promedio anual de crecimiento de esta variable fue 5.2%.

Desde una perspectiva de ventas acumuladas (figura 7a) se aprecia que entre los distritos que integran el sector urbano Lima Norte, Carabayllo es el que registra la mayor venta acumulada de unidades destacando sobre todo en los períodos de años 2011 - 2013 con 2 032, 613 y 1 422 unidades viviendas, respectivamente. El distrito que le sigue en importancia es Cómás que registró los años 2016 y 2017 con 1 091 y 1 107 unidades vendidas. En tercer lugar, se ubica el distrito Los Olivos que obtuvo la mayor cantidad de unidades vendidas entre los años 2011 y 2012 con a 825 y 445 unidades.

Entre el 2004 y 2017, se vendieron 19 125 viviendas en el sector urbano Lima Norte. El 36,5% de las viviendas que se vendieron en este sector urbano están ubicadas en el distrito de Carabayllo con 6 975 unidades. Le sigue, en orden de importancia, el distrito de Cómás, con 24,2% y 4 637 unidades. En tercer lugar se ubica el distrito de Los Olivos con 14,7% y 2 813 unidades. Los distritos Ancón y Santa Rosa obtuvieron la menor participación con 0,5% y 0,9%, respectivamente.

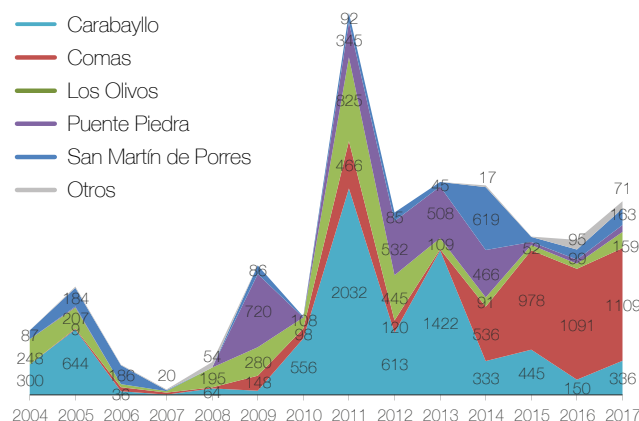
FIGURA N° 7a: VENTA DE VIVIENDAS ACUMULADAS POR DISTRITO DE LIMA NORTE (En Unidades - Base año 2004)



Fuente: CAPECO.

Desde una perspectiva de ventas anuales (figura 7b) se aprecia dos distritos que destacan por su impulso a esta zona, Carbayllo entre los años 2010 al 2015 y recientemente Comas entre los años 2014 al 2017.

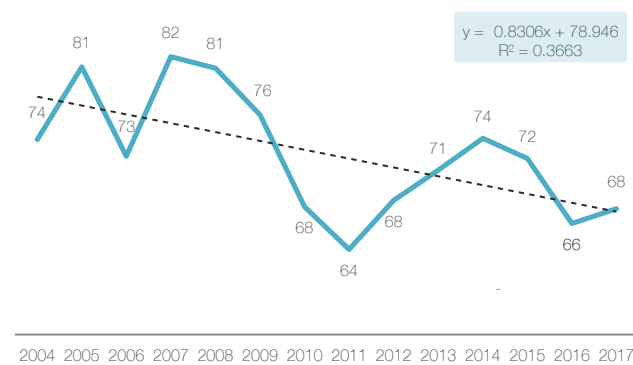
FIGURA N° 7b: VENTA DE VIVIENDAS ANUALES POR DISTRITO DE LIMA NORTE (En Unidades/año)



Fuente: CAPECO.

De acuerdo a lo expuesto en la figura 8, el área promedio de las viviendas vendidas en el sector urbano Lima Norte se ubica en los 72,7 m². Entre los años 2004 y 2007 se produjeron viviendas con áreas comprendidas entre los 74 y 82 m², respectivamente. Luego comenzaron las áreas a descender hasta el 2011 alcanzando un promedio de 64 m² para luego aumentar hasta el año 2015 a 74 m² y reduciéndose nuevamente a 66 m² el año 2016. Finalmente se observa un ligero aumento el último año 2017 donde alcanzó un área promedio de 68 m². La tendencia histórica de los últimos 14 años converge a una reducción anual (optimización del área habitable) de aproximadamente 1 m² cada año. La gradiente promedio anual de reducción de esta variable fue de -0.6%.

FIGURA N° 8: ÁREA PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LIMA NORTE (En m²)



Fuente: CAPECO.

En la figura 9 se aprecia la evolución de las áreas de las viviendas vendidas en los distintos distritos correspondientes al sector urbano de Lima Norte. De esta figura se desprende que:

Los Olivos registra entre los años 2004 y 2009 viviendas con áreas promedio superiores a los 76 m² para luego descender los años 2010 y 2011, recuperándose luego entre los años 2012 y 2017 con áreas promedio superiores a 81 m².

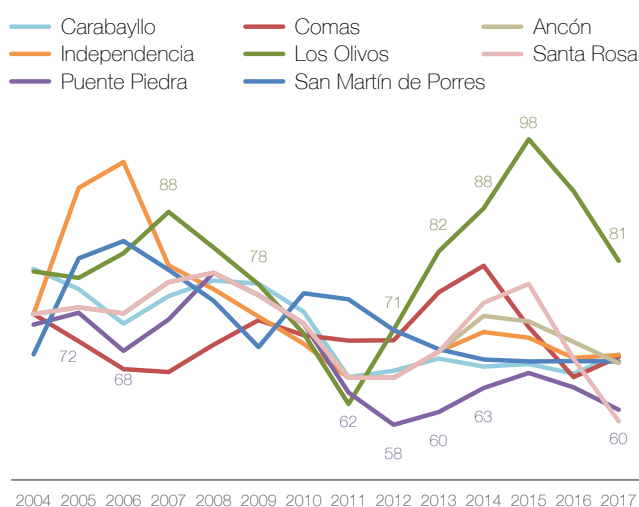
Carabayllo registró entre los años 2004 y 2009 un área promedio de las viviendas vendidas cuyo valor fluctuaba entre los 70 y 82 m² reduciéndose luego las áreas en los años 2010 y 2011 e incrementándose luego entre los años 2012 y 2017 con un área promedio 67 m² en dichos años

Cómas ha tenido un área promedio de 69 m² entre los años 2004 y 2012. El año 2013 obtuvo un pico de 83 m² como área promedio. Entre los años 2014 y 2017 el valor de las áreas fluctuó entre 62 y 77 m² obteniendo un promedio de 69 m² para estos últimos cuatro años.

El distrito de **Puente Piedra** obtuvo entre los años 2004 y 2009 un área promedio de 74 m². Luego se observa un descenso entre los años 2010, 2011 y 2012 con 66, 58 y 57 m², respectivamente de sus áreas para luego recuperarse y mantener un promedio de 62 m² entre los años 2013 y 2017. Se observa que el último año el distrito de Puente Piedra alcanza una de las menores áreas de las viviendas dentro del sector de Lima Norte.

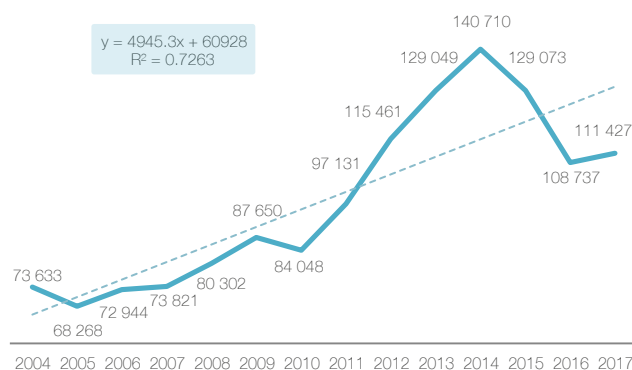
Santa Rosa ha tenido entre los años 2004 y 2009 un área promedio de 76 m². Luego desciende los años 2010 y 2011 a 66 y 63 m², respectivamente. El año 2012 se incrementa el área promedio a 66 m² y los años 2013 a 66 m² y los años 2014 a 66 m² y los años 2015 a 66 m² y los años 2016 a 66 m² y los años 2017 a 68 m². El año 2017,

FIGURA N° 9: AREA PROMEDIO DE VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITO DE LIMA NORTE (En metros cuadrados - Promedio móvil bianual)



Fuente: CAPECO.

FIGURA N°10: PRECIO PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LIMA NORTE (En soles)



Fuente: CAPECO.

Santa Rosa obtuvo el menor área promedio dentro del sector de Lima Norte con 58 m².

En lo que refiere al precio de las viviendas, a valores constantes, en la figura 10 se observa que ésta mantuvo una trayectoria relativamente estable entre el 2004 y 2009, periodo en el que el precio promedio estuvo por debajo de los S/. 87 650. A partir del 2010 y hasta el 2014, sin embargo, se produjo el mayor crecimiento de precios de todo el periodo con un aumento del 67% entre estos años. En el 2016, se presentó una reducción de 15,8% en el precio de venta con respecto al año 2015, pero en el siguiente año en el 2017 se produjo un aumento anual promedio de 2,5%.

En el periodo analizado (2004 – 2017), el precio de las viviendas aumentó en 51,3% en el sector urbano de Lima Norte. La gradiente de crecimiento anual de los precios fue de 3.2% (aproximadamente S/. 5,000 por año).

En la **figura 11** se describe la evolución que ha seguido el precio de las viviendas vendidas en los distritos ubicados en el sector urbano de Lima Norte, dando cuenta de lo siguiente:

En el distrito de **Los Olivos** mantuvo entre los años 2004 y 2008 como los demás distritos precios promedio de las viviendas por debajo de S/. 90 912. Es a partir del año 2009 que se observa una tendencia creciente alcanzando su pico más alto en el 2015 (S/. 240 735). Luego a partir del año 2016 empezaron los precios a descender hasta obtener el precio promedio de S/. 172 707 el año 2017. En este último año alcanzó el precio promedio más elevado dentro del sector urbano Lima Norte.

El distrito de **Comas** mantuvo entre el período 2004 y 2012 un precio promedio ascendente a S/. 67 969. Luego

empezó a incrementarse el precio promedio alcanzando un pico de S/. 142 171 el año 2013 y produciéndose posteriormente descensos del precio promedio hasta el año 2016 donde alcanzó S/. 99 276. El año 2017 subió su precio un 24,5% con respecto al año 2016.

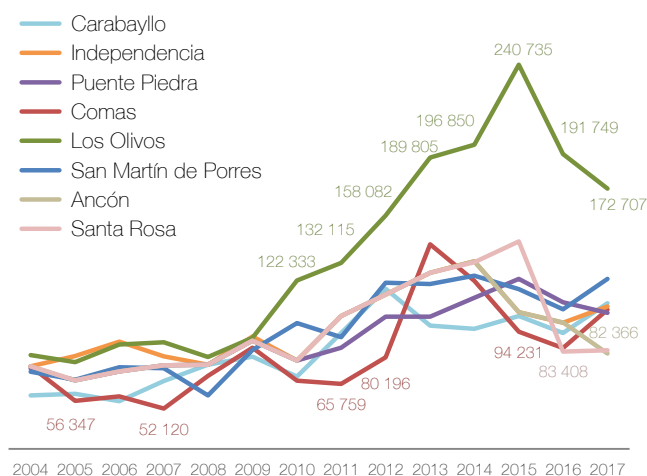
En el distrito de **Carabaylo** mantuvo entre los años 2004 y 2009 una tendencia estable con precios menores a S/. 80 614. A partir del año 2010 se incrementa el precio hasta obtener un pico de S/. 117 761 el año 2012. Desde el año 2013 hasta el 2017 obtuvo un precio promedio S/. 99 998 observándose recuperación el año 2017 con S/. 109 861.

El distrito de **Puente Piedra** mantenido entre los años 2004 y 2011 un precio promedio ascendente a S/. 77 467. A partir del año 2012 se observa el incremento de los precios alcanzando el 2015 un pico de S/. 123 263 para luego descender el año 2017 a S/. 104 649.

Santa Rosa ha tenido entre los años 2004 y 2009 un comportamiento similar a los otros distritos con precios inferiores a S/. 89 395. A partir del año 2010 marca una tendencia de incrementos hasta llegar al año 2015 con S/. 143 716. Los dos últimos años obtuvo descendieron los precios alcanzando el año 2017 S/. 84108. Junto con el distrito de **Ancón**, **Santa Rosa** tiene el precio promedio más bajo de vivienda dentro del sector de Lima Norte.

En la **figura 12** se puede observar que el precio por metro cuadrado de Lima Norte ha seguido una trayectoria similar a la del precio promedio de las unidades habitacionales. Entre los años 2004 y 2008, el precio del metro cuadrado en el sector urbano de Lima Norte se mantuvo prácticamente estable.

FIGURA N° 11: PRECIO PROMEDIO DE VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITO DE LIMA NORTE (En soles)

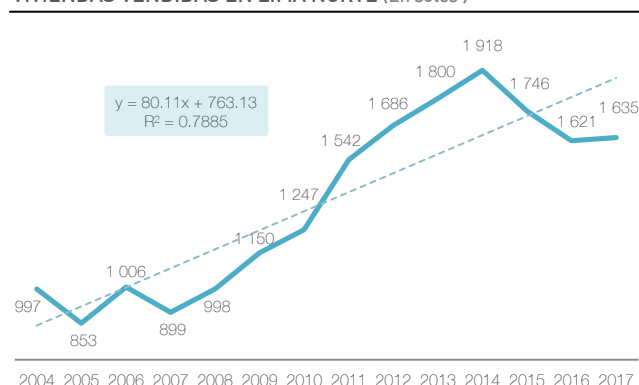


Fuente: CAPECO.

En el 2009 se produjo un aumento del orden del 11% y de allí hasta el 2014 en donde alcanzó el precio del metro cuadrado más elevado con S/. 1 918 por m2 descendiendo luego el año 2015 en un 8,9% y recuperándose el año 2017 con S/. 1 625 por m2.

Entre el 2004 y 2017, el precio por metro cuadrado de las viviendas que se vendieron en Lima Norte aumentó en 64%. La tasa anual de crecimiento de los precios por metro cuadrado (últimos 14 años) fue de 80 soles por año. La gradiente promedio anual de crecimiento de esta variable fue de 3.9%.

FIGURA N°12: PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LIMA NORTE (En soles)



Fuente: CAPECO.

La **figura 13** da cuenta de un análisis más detallado del precio del metro cuadrado por los distritos que integran el sector urbano de Lima Norte.

Luego del período de años 2004 y 2008 en donde los precios por m2 se mantuvieron relativamente estables en todos los distritos del sector de Lima Norte, es a partir del año 2009 en que el distrito de Los Olivos comienza a subir con algunas fluctuaciones hasta alcanzar un pico de S/. 2 393 el año 2015. El año 2017 se registró un descenso con respecto al 2016 de 9,8% alcanzado S/. 2 135 por m2. Sin embargo resulta el precio por m2 más alto dentro del grupo de distritos que conforman el sector de Lima Norte.

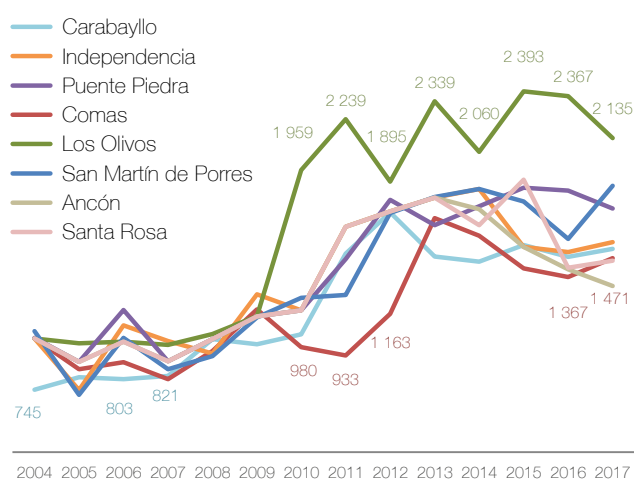
El distrito de **Cómas** obtuvo hasta en el período 2004 a 2009 precios por m2 inferiores a S/. 1 188. Luego a diferencia de los demás distritos empezó a descender obteniendo S/. 933 el año 2011 para luego volver a subir alcanzado un pico de S/. 1 695 por m2 el año 2013 y estabilizándose el año 2017 con S/. 1 471 por m2.

Carabaylo mantuvo un precio promedio de S/. 867 por m2 en el período 2004 a 2009. Es partir del año 2010 en que empieza a subir hasta el año 2012 donde alcanzó el pico de S/. 1 724. Luego

de dos años de descenso del precio por m² se vuelve a recuperar el año 2015 con S/. 1 544 por m² y terminando el año 2017 con S/. 1 523 por m². En forma similar a Carabayllo se observan que los distritos de Comas, Independencia y San Martín de Porres recuperaron algo del precio por m² el último año.

El distrito de Santa Rosa tuvo durante el período 2004 y 2012 un precio promedio de S/. 1 027 por m². Luego se produjeron incrementos hasta el año 2013 donde alcanzó un pico de S/. 1 807 y otro en el año 2015 de S/. 1 906 por m². En el año 2017 registra un precio de S/. 1 457 por m².

FIGURA N° 13: PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITO DE LIMA NORTE (En soles)



Fuente: CAPECO.

CONCLUSIONES

• MEJORA DEL MERCADO RESIDENCIAL

- Lima Norte representa poco más del 25.8% de la población de Lima Metropolitana, además la brecha entre oferta y demanda explica también en gran medida el incremento de los precios de las viviendas, factor al que deberá sumarse la falta de aprovechamiento concreto de suelo urbano y las dificultades para obtener factibilidades de servicios (especialmente la infraestructura de agua).
- El sector urbano Lima Norte ha presentado un incremento en el volumen y en la participación en la oferta y en la venta de viviendas nuevas en los últimos catorce años, en especial a partir del año 2010 donde empezó a marcarse esta tendencia en diferentes distritos de este sector urbano. En términos relativos, esta tendencia ha sido menos acentuada que Lima Moderna, Lima Top, Lima Centro y Lima Sur (Balnearios) analizadas en publicaciones anteriores.

- En concordancia con este comportamiento, los precios de venta de las viviendas del sector urbano Lima Norte han ido en aumento especialmente a partir del año 2009, hasta los años 2011 y 2014 donde esta tendencia empezó a bajar hasta el año 2016 para luego recuperarse el año 2017.
- Las áreas promedio de las viviendas ofrecidas se sitúan por encima de los 72 m² en promedio, algo mayor a las que el estudio de CAPECO detectó para el promedio de Lima Metropolitana.
- La combinación de precios por metro cuadrado y áreas de vivienda que se han identificado en Lima Norte, confirma que la gran mayoría de los proyectos de vivienda en este sector se encuentran en el segmento atendido por Mi vivienda y Techo Propio.
- De esta manera, los distritos que conforman el sector urbano Lima Norte se encuentran en destinos de hogares pertenecientes a los estratos socio-económicos C (43.5%) y D (28.5%) de la población. Lima Norte ha adquirido mayor notoriedad dado su mayor dinamismo económico en los últimos años. Entre los años 2017 y 2018 estimamos que se está produciendo cierta polarización en esta zona debido a que se han incrementado el % de hogares en los niveles socio económico B y D versus una reducción de los niveles C y E. (Fuente APEIM 2017 y 2018, INEI Censo 2017, Análisis propio CAPECO).

• INCREMENTO DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES

- De acuerdo a fuentes de la Cámara de Comercio de Lima el crecimiento de Lima Norte se refleja en la gran cantidad de negocios que se han desarrollado en los alrededores del centro comercial Mega Plaza, considerado uno de los más grandes y prósperos de Lima. También se ubica en Lima Norte el mall Plaza Norte, el más grande construido en el Perú y uno de los más grandes de Latinoamérica.
- Otros centros comerciales de formato menor, es el Real Plaza Pro ubicado al extremo norte del distrito de San Martín de Porres. Sin estar agrupados en mall existen innumerables centros comerciales dispersos en el sector urbano de Lima Norte.
- Un nuevo eje de desarrollo económico se viene gestando en el distrito de Puente Piedra donde el comercio crece aceleradamente. Esto a raíz de los nuevos centros comerciales que se han edificado los últimos años en el distrito.

- **NUEVOS HITOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL**

- En Lima Norte no sólo se han desarrollado en los últimos años condominios de casas y departamentos. También cuenta hoy en día con numerosas universidades, e institutos han decidido por apostar por este sector de la capital. Igualmente destacan centros de entretenimiento, servicios de salud (Consultorios, laboratorios), clínicas privadas, así como una moderna vía preferencial para el transporte masivo (Troncales del Metropolitano).
- El tema del transporte urbano es un aspecto crítico en el día a día de la población de Lima Metropolitana, siendo la zona Lima Norte uno de los extremos geográficos de la gran capital, en los últimos años se ha visto favorecido por el sistema de buses del servicio denominado Metropolitano. Entre los principales beneficios para esta zona se pueden enumerar:
 - Conexión de Lima Norte de, gracias a una Red Vial Troncal de superficie, que une los distritos de esta zona con diversos distritos del centro y sur de la capital.
 - La significativa reducción en horas hombre empleadas en el transporte urbano antes de la implantación de este sistema en su red troncal.
 - Disponibilidad de rutas de buses alimentadores a la troncal (Ultima estación Naranjal), con diversas sub zonas de Lima Norte como, Los olivos, La Ensenada, Puente Piedra, Trapiche, Tungasuca, Santo Domingo, Collique, Payet, Tahuantinsuyo.
 - Disponibilidad de beneficios tangibles para sus usuarios, como: ahorro de tiempo, seguridad, internet y wifi, atención inclusiva (minusválidos), reducida contaminación en combustibles (GNV), entre otros.
 - Contribución a la inversión inmobiliaria urbana al incorporar nuevas pistas, nuevas redes de servicios (Luz, Agua, desagüe), telefonía y nuevo modelo de movilidad urbana.

- **NECESIDAD DE MEJORA EN LA EFICIENCIA DE SERVICIOS DE AGUA Y ALCANTARILLAD**

- En un estudio de GRADE en el año 2002, indicaba que las familias que acceden al servicio de agua a través de camiones cisternas pagaban cinco veces más por servicios en comparación a los que tienen conexión a redes públicas. En esa línea, según una evaluación efectuada por CAPECO, comparando un asentamiento informal (Pachacutec en Ventanilla donde viven 47,700 familias) con un proyecto habitacional de interés social

situado en un lugar cercano (Collique en Comas para 10,600 viviendas), demostró que la inversión requerida para dotar de servicios de agua potable y alcantarillado a un barrio no formal llega a ser nueve veces mayor que la que la requerida para un proyecto inmobiliario legal (formal).

- Un adecuado plan de desarrollo de redes de agua y alcantarillado ligadas a los planes de desarrollo urbano que pueda generarse en torno a la zona de Lima Norte debería asegurar la eficiencia de los proyectos y evitaría la paralización o ralentización de las mismas con las consecuencias de una mayor costos económico y social a la población.
- **NECESIDAD DE OTORGAR SOSTENIBILIDAD A SU DESARROLLO URBANO**
 - El sector urbano Lima Norte aún se pueden Identificar terrenos de propiedad estatal que una vez saneados (Ancón, Santa Rosa, Puente Piedra), con zonificación apropiada y factibilidades de servicios públicos, deberían ser transferidos a promotores privados para impulsar la ejecución de proyectos habitacionales dirigidos principalmente a la vivienda de interés social (Techo Propio). En una segunda etapa, se deberá fomentar la utilización de terrenos privados para proyectos similares. Debemos recordar que el solo cambio de la zonificación de diversas zonas en Carabaylo entre los años 2002-2004 han permitido ver la positiva evolución de su desarrollo en viviendas multifamiliares hasta la fecha.
 - Finalmente, el aprovechamiento del importante potencial urbano de Lima Norte demanda la puesta en marcha una nueva visión para el desarrollo territorial de esta importante zona de Lima Metropolitana sustentada en:
 - Una gestión íntegra y transparente.
 - Una actuación coordinada y concurrente de todas las autoridades de las 5 provincias que conforman Lima Metropolitana y del gobierno nacional.
 - La adopción de instrumentos innovadores de planificación urbana y gestión de suelo.
 - La incorporación de los proyectos inmobiliarios y de equipamiento urbano en una estrategia eficiente de gestión de riesgo de desastres.
 - La participación de la población, de organizaciones sociales y del sector empresarial en estos emprendimientos.

Industria de Pinturas y Barnices

Situación actual y potencialidades del mercado de pinturas

La industria de fabricación de pinturas, barnices y productos de revestimiento similares, tintas de imprenta y masillas, se encuentra codificado en el CIIU Revisión 4, Sección C, División 20, Grupo 202 y Clase 2022.

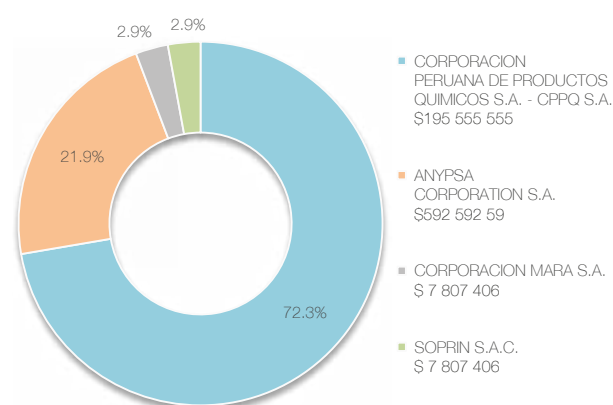
La industria de pinturas y barnices en el Perú se muestra dinámica a nivel competitivo con la aparición de nuevas marcas y una constante implementación de tecnología en procura de preservar el medio ambiente y la búsqueda de una mayor presencia de la producción peruana en los mercados externos. Este buen comportamiento se manifiesta tanto en el rubro de pinturas decorativas y acabados como en las de uso industrial.

En el caso de las pinturas decorativas y acabados, el desarrollo alcanzado en los últimos años se debe al crecimiento de la construcción para el primer pintado y al aumento del repintado de hogares, que buscan satisfacer necesidades funcionales de cuidado y mantenimiento, así como necesidades emocionales de decoración. A ello hay que añadir que los canales de distribución para este tipo de pinturas se han ampliado con el aumento de las tiendas de mejoramiento del hogar (hipermercados) y al constante crecimiento del canal tradicional (ferreterías).

En el ámbito local, las empresas de pinturas han entrado a competir unas con otras, a través de diferentes estrategias de marketing para lograr captar una porción interesante del mercado; muestra de ello es que ante el aumento de la capacidad adquisitiva de los consumidores locales y de la población de estratos medios y bajo, las principales empresas han desarrollado pinturas económicas dirigidas a este segmento importante del mercado, por el volumen que representa.

Los diferentes proyectos de inversión que se están desarrollando en el país han contribuido al desarrollo del rubro de pinturas de uso industrial, aunque en los últimos años este segmento de mercado se mantenido estanco por la desaceleración de algunos sectores de la economía. El mercado industrial y marino es cada vez más exigente por el asesoramiento, tanto previo a la compra, como durante la aplica-

FIGURA N° 1: FACTURACIÓN DE COMERCIALIZADORAS DE PINTURAS - 2016 (En US\$ y %)



Fuente: Perú Top 10 000

Elaboración: CAPECO

ción, así como por los rendimientos y resultados de los recubrimientos protectores anticorrosivos y anti incrustantes que utiliza. La industria centra su demanda de pinturas en sectores como el petrolero (tanques de almacenamiento de crudo, derivados, refinерías, oleoductos, etc.) minero (plantas concentradoras de lixiviación, electrolíticas, fajas transportadoras, tanques, etc.), pesquero, industrial, metal-mecánico, entre otros. Una de las principales demandas está por el lado de la inocuidad. Ante la presión global de contar con productos menos tóxicos, las diferentes empresas han acondicionado sus productos a regulaciones internacionales del medio ambiente.

Este mercado peruano de pinturas y barnices, supera los US\$ 270 millones de dólares, según el Perú Top 10 000, que está caracterizado por la preminencia de una empresa líder como QROMA que mantendría un 72% del mercado, esta empresa está conformada por las distintas marcas de pintura como American Colors, CPP, Tekno, Fast, Jet, Vencedor y Paracas, en segundo lugar se encuentra la empresa Anypsa que representarían el 22% del mercado, luego es seguido por las empresas SOPRIN S.A (Pinturas Majestad y Maxi) con 3% y Corporación Mara S.A (Pinturas Aurora) con 3%, entre otros.

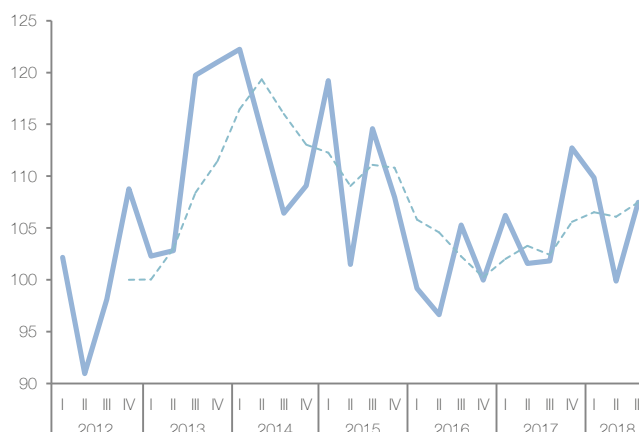
Por otro lado, es importante indicar que la informalidad es uno de los principales puntos de la problemática del desempeño del mercado de pinturas en el Perú, que como se conoce también viene afectando al sector construcción en general en la actualidad. La presencia de la informalidad se da a través 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, se puede observar en el gráfico siguiente que el índice de la producción en periodos trimestrales desde el año 2012 hasta setiembre de 2018, ha presentado tres periodos de tendencias claramente diferenciados, desde el II trimestre de 2012 hasta el I trimestre de 2014 presentó un incremento de 16,7%. Desde el II trimestre de 2014 hasta el

FIGURA N° 2: INDICES DE PRODUCCIÓN DEL SECTOR
(Índice: 2012=100.0)



Fuente: PRODUCE

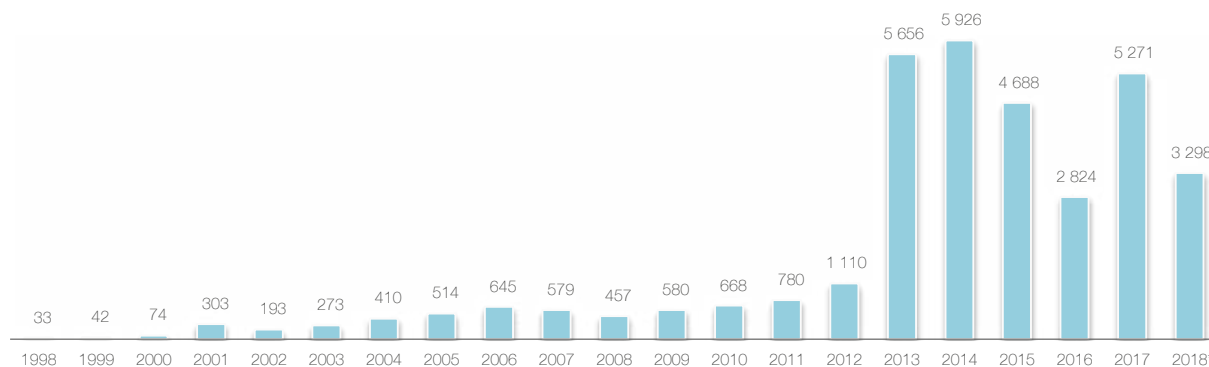
II trimestre de 2016 registró una caída en el nivel de producción de 14,8% y desde el III trimestre de 2016 hasta el III trimestre de 2018 presentó una recuperación de 5,8%. (Ver figura 2).

Las exportaciones de pinturas y barnices presentaron un importante incremento desde 2012 que registró 1.4 veces la exportación de 2011. En el año 2013 se incrementó en 5.1 veces la exportación de 2012, al año siguiente 2014 también creció en 1.04 veces respecto al año 2013.

Durante el año 2015 las exportaciones sufrieron un retroceso de 20,9% respecto al año 2014 y en el 2016 también decrecieron las exportaciones en 39,8% respecto al año 2015. En el año 2017 nuevamente recupera su dinamismo en 1.9 veces respecto al año 2016.

Durante el 2018, se espera una caída de las exportaciones de 37,4% respecto al nivel de exportaciones de 2017. (Ver figura 3).

FIGURA N° 3: EXPORTACIONES DE PINTURAS Y BARNICES 1998 – 2018 (En toneladas)



Fuentes: SUNAT - Elaboración: CAPECO

*Estimado

CUADRO N° 1: EXPORTACIONES DE PINTURAS POR EMPRESAS: 2017

Partida: 3208100000
 Descripción: PINTURAS Y BARNICES A BASE DE POLIÉSTERES DISPERSOS O DISUELTOS EN UN MEDIO NO ACUOSO

#	EMPRESA	EMPRESA	PESO NETO KG.	VALOR FOB USD
1	20100073723	Corporación Peruana de Productos Químicos S.A. - CPPQ S.A.	4 547 472	2 959 986
2	20100067324	Artesco S.A.	20 018	123 890
3	20512261940	Perupaint Sociedad Anónima Cerrada - PERUPAINT S.A.C.	1 414	3 608
4	20262561781	Metracolor S.A.	554	64 443
5	20600084292	San Jose Cueros e Insumos S.A.C.	154	790
6	20112841912	Flint Ink Perú S.A.	80	284
7	20100279933	Puryquímica S.A.C.	80	89
8	20427862331	Sherwin-Williams Perú S.R.L.	56	326
9	20389230724	Sodimac Perú S.A.	6	7
10	20525511881	CRG Servicios Integrales Sociedad Anónima Cerrada	6	93
TOTAL			4 569 840	3 153 516

Fuente: SUNAT

Elaboración: CAPECO

Durante el año 2017, entre las principales empresas que exportaron pinturas y barnices, se registra la empresa CPPQ S.A. con el 99,51% del total, seguido de ARTESCO S.A. con el 0,44%, entre otras, estas cifras se refieren a la partida Arancelaria 3209. (Ver Cuadro 1).

De la misma manera se observa que las exportaciones se destinaron hacia Chile con el 52,5%, el 47,3% hacia el Ecuador y 0,1% a República de Panamá, entre otros. (Ver Cuadro 2).

Las importaciones de pinturas y barnices se han incrementado a una tasa promedio anual de 8,2% entre el 1998 y 2018, presentando caídas en algunos años, como en el 2009 regis-

CUADRO N° 2: EXPORTACIONES DE PINTURAS POR PAISES: 2017

Partida: 3209100000
 Descripción: PINTURAS Y BARNICES A BASE DE POLIÉSTERES DISPERSOS O DISUELTOS EN UN MEDIO NO ACUOSO

#	NOMBRE DEL PAÍS	PESO NETO KG.	VALOR FOB USD
1	Chile	2 398 260	1 315 611
2	Ecuador	2 159 871	1 706 795
3	República de Dominicana	5 390	37 554
4	Bolivia	1 854	6 006
5	Guatemala	1 141	6 788
6	Honduras	1 091	6 306
7	Paraguay	880	4 917
8	México	554	64 443
9	Nicaragua	471	3 090
10	Costa Rica	322	1 914
11	Zonas Francas del Perú	6	93
TOTAL		4 569 840	3 153 516

Fuente: SUNAT

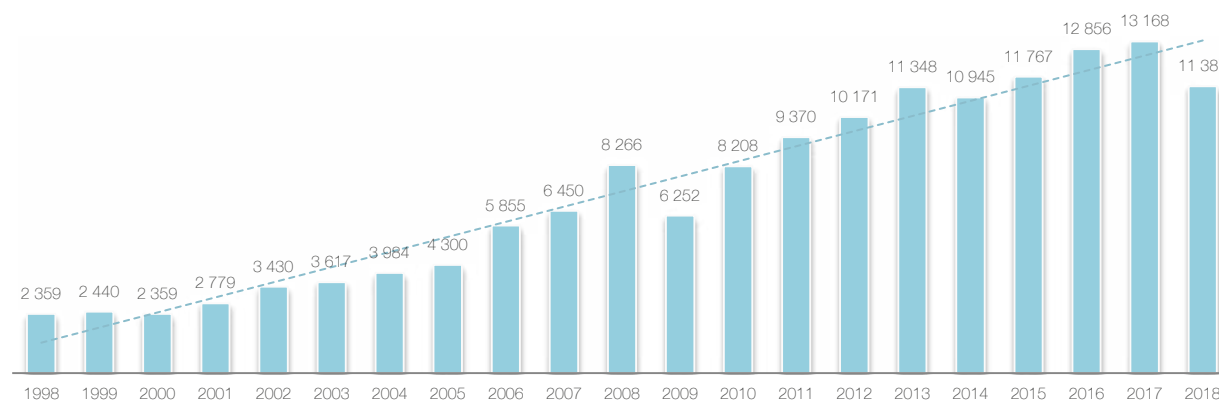
Elaboración: CAPECO

tró una caída de 24,4%, en el 2014 cayó en 3,6% y se estima que en el año 2018 también caerán las importaciones en 13,5% respecto al año anterior.

Durante el año 2017, entre las principales empresas que importaron pinturas y barnices, se registró la empresa SIGNO VIAL PERU S.A.C., con el 30,7% del total, seguido por la empresa PRODUCTOS Y SERVICIOS LATINOAMERICANOS S.A.C. con el 14,2%, entre otras. Las 11 primeras empresas que importaron en el año 2017 sumaron el 81,5% del total (Ver Cuadro 3).

Las importaciones de pinturas y barnices fueron provenientes de Estados Unidos que representó el 44,3% del total, seguido de Alemania con el 19,9%, seguido de Colombia con

FIGURA N° 4: IMPORTACIONES DE PINTURAS 1998 -2018 (En toneladas)



Fuentes: SUNAT - Elaboración: CAPECO

*Estimado

CUADRO N° 3: IMPORTACION DE PINTURAS SEGÚN EMPRESAS: 2017

Partida: 3209100000
Descripción: PINTURAS Y BARNICES A BASE DE POLIÉSTERES DISPERSOS O DISUELTOS EN UN MEDIO NO ACUOSO

#	RUC	EMPRESA	PESO NETO KG.	VALOR FOB USD
1	20492999157	Signo Vial Perú S.A.C.	544 258	639 140
2	20492999157	Productos y Servicios Latinoamericanos S.A.C.	251 300	359 201
3	20503700892	Linder Representaciones S.A.	141 488	322 653
4	20112841912	Flint Ink Perú S.A.	124 262	144 665
5	20557981412	Rust-Oleum Perú S.A.C.	114 624	437 303
6	20509268003	Compañía Global de Pinturas del Perú S.A.C.	97 575	103 206
7	20259661553	Antalis Perú S.A.	70 183	125 301
8	15601018800	Romero Rodríguez Jaime	37 270	38 656
9	20556468991	Pinturas Isaval Perú S.A.C.	21 942	64 015
10	20136492277	Industria GRáfica Cimagraf S.A.C.	21 350	58 254
11	20100073723	Corporación Peruana de Productos Químicos S.A. - CPPQ S.A.	19 024	31 484
12		Otros	327 782	1 213 972
TOTAL			1 771 058	3 537 850

Fuente: SUNAT

Elaboración: CAPECO

14,6%, entre los tres países suman el 78,9% del total de las importaciones. Los 10 primeros países suman el 97,9% del total de importaciones. (Ver Cuadro 4).

Según datos de la Superintendencia Nacional de Aduanas, comparando las Exportaciones y las Importaciones de Pinturas y Barnices, para cuantificar la participación de las exportaciones desde el año 2001 hasta el año 2012, registró un promedio de exportación porcentual anual respecto a las importaciones 8,3%.

CUADRO N° 4: IMPORTACION DE PINTURAS SEGÚN PAÍSES: 2017

Partida: 3209100000
Descripción: PINTURAS Y BARNICES A BASE DE POLIÉSTERES DISPERSOS O DISUELTOS EN UN MEDIO NO ACUOSO

#	NOMBRE DEL PAÍS	PESO NETO KG.	VALOR FOB USD
1	Estados Unidos	716 791	1 447 348
2	Alemania	321 763	966 057
3	Colombia	236 649	312 084
4	Nicaragua	88 400	137 301
5	Reino Unido	66 795	122 654
6	Brasil	48 085	120 878
7	España	38 976	134 624
8	México	33 229	53 748
9	Perú	18 179	30 655
10	Italia	14 510	46 068
11	China	33 176	166 433
TOTAL		1 616 553	3 537 850

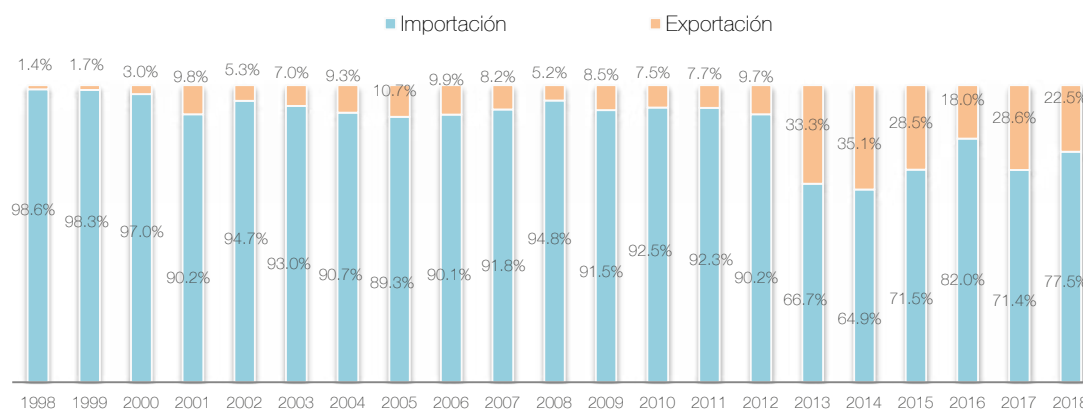
Fuente: SUNAT

Elaboración: CAPECO

Las exportaciones se incrementaron significativamente desde el año 2013, en que representó el 33,3% para las exportaciones y 66,7% para las importaciones, desde el 2013 hasta el año 2018 el promedio anual de las exportaciones fue de 27,7%, siendo el porcentaje más alto el del año 2014 que fue de 35,1%. En el año 2018 se estima una disminución de las exportaciones cayendo a 22,5% de exportaciones respecto a las importaciones que se estima en 77,5%. (Ver Figura 5).

El comportamiento del índice de precios de la pintura látex presentó desde enero de 2012 hasta setiembre de 2018 un incremento promedio mensual de 0,20%. En febrero de 2017 se incrementa significativamente en 6,6% respecto a enero

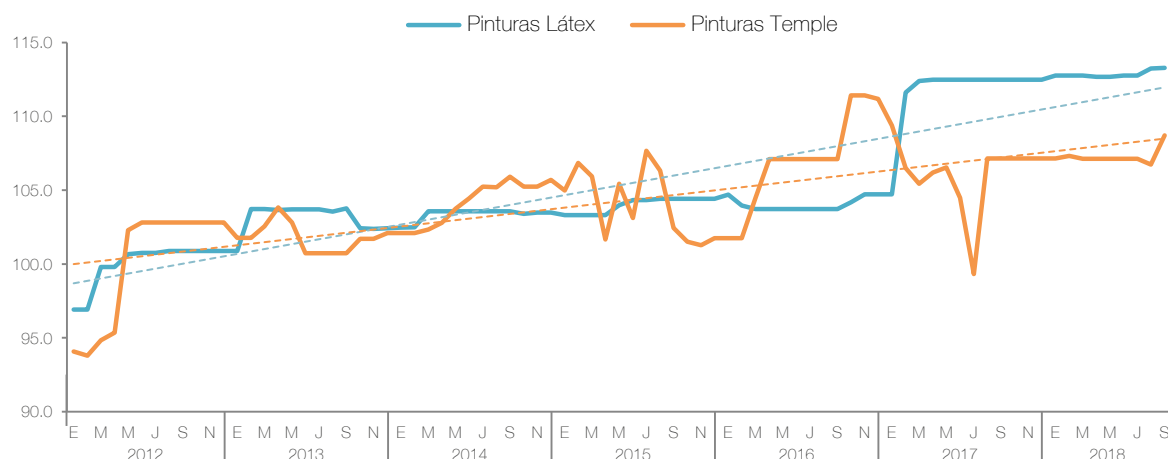
FIGURA N° 5: EXPORTACIONES E IMPORTACIONES DE PINTURAS Y BARNICES 1998 - 2018 (En %)



Fuentes: SUNAT - Elaboración: CAPECO

*Estimado

FIGURA N° 6: INDICE DE PRECIOS DE PINTURAS Y BARNICES 2012 - 2018 (Índice: 2012= 100.0)



Fuente: INEI

del mismo año, luego de ese salto se estabiliza y se mantiene en tendencia creciente de leve crecimiento.

El índice de precios de la pintura temple presentó desde enero de 2012 hasta setiembre de 2018 un incremento promedio mensual de 0,18%. Registra un comportamiento irregular y en julio de 2017 cae su precio en 4,9% mensual respecto a junio del mismo año. Luego en agosto de 2017, crece su precio en 7,9% y luego mantiene una tendencia creciente leve. (Ver **figura 6**).

El comportamiento en los precios de las pinturas se genera por el crecimiento de los productos súper económicos, que reducen el precio promedio; en contraste con los productos Premium, de mayores precios, pero con mejores beneficios para el usuario. Cabe mencionar que, en el Perú se alcanzan precios promedio por debajo de la región, justamente por el importante tamaño del segmento de pinturas con precios económicos.

En conclusión, la industria de pinturas ha sufrido una desaceleración en la producción por la pérdida de dinamismo del sector construcción en los últimos años, asimismo, el sector demandante 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**

Nº21 - Noviembre 2018



CAPECO



CAPECO

www.capeco.org/iec