



INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº 26 - Setiembre 2019



CAPECO





CAPECO

El Informe Económico de la Construcción - IEC es una publicación 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

Ing. Humberto Martínez Díaz
Arq. Enrique Espinosa Becerra
Ing. Luis Isasi Cayo
Ing. Jorge Zapata Ríos
Ing. Alberto Aramayo Pinazo
Ing. Adolfo Paredes Acosta
Ing. Guido Valdivia Rodríguez

Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce
Cusco: Ing. Jorge Callo Marin
Lambayeque: Ing. Antonio Rabanal Rosales
Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo
Piura: Ing. Rosa Pérez Gutiérrez

COORDINADOR GENERAL

Mg. Alonso León Siu

COLABORADORES

MBA.CEFA 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

Setiembre 2019

Fotos de Portada:

Condominio Parques de la Huaca, San Miguel, Lima - Perú
Fuente:Galería de imágenes del website de Grupo San José
http://www.grupo-sanjose.com/p_condominio-parques-de-la-huaca-lima_72

Unidad Vecinal de Mirones.

Fuente. Dirección de Aerografía, Fuerza Aérea del Perú. Foto extraída de la Revista de estudios sobre vivienda - WASI, Vol. 1, N°2, 2014, pp. 65-76
•ISSN 2312-7570 <http://spfaua-uni.edu.pe/files/Wasi2-ArtHuapaya.pdf>

ÍNDICE

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

TENDENCIAS

Se reducen expectativas de crecimiento para las empresas de la construcción en el 2019	6
--	----------

INDICADORES

Construcción crece apenas 0.76% en julio por drástica caída de la ejecución de obra pública	17
---	-----------

EDIFICACIONES

Logros y desafíos para la sostenibilidad de Mivivienda Verde	29
--	-----------

MERCADOS

Estudio comparativo de precios de materiales de construcción en América Latina	36
--	-----------



**INFORME ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nº 26 - Setiembre 2019



CAPECO

Presentación

En la presente edición del Informe Económico de la Construcción (IEC) se muestran las expectativas de las empresas del sector construcción sobre el desempeño de la actividad en el cuarto bimestre del 2019, así como las proyecciones para el periodo de setiembre-octubre y el cierre del presente año. Asimismo, se analizan temas como las perspectivas respecto al desempeño por tipo de construcción y la inversión en nuevos proyectos. Por último, se presentan diversas estimaciones por cada segmento de la actividad constructor: las obras de infraestructura, el desarrollo inmobiliario, y los materiales y servicios de construcción.

En segundo término, se desarrolla un artículo sobre el desempeño logrado en el sector construcción y en la economía en general de nuestro país al cierre del séptimo mes del 2019, entre lo que se repasa diversos aspectos: la producción sectorial (la evolución del PBI global y de la construcción, el comportamiento de los principales componentes que llevan al resultado general de la actividad constructora, el consumo interno de importantes insumos), los precios de insumos de la construcción, las evoluciones y proyecciones tanto de la inversión pública como privada; y por último, un segmento sobre la vivienda (las colocaciones de créditos hipotecarios para vivienda, los desembolsos de créditos hipotecarios Mivivienda, la evolución de bonos familiares habitacionales y los bonos de reconstrucción de vivienda).

Por otro lado, se presenta un panorama sobre los logros y desafíos de Mivivienda Verde, una de las mejoras del modelo de Crédito Mivivienda, que conjuga de manera muy acertada la búsqueda de la reducción de las tasas de interés de los créditos hipotecarios para hogares de ingresos medios con la necesidad de impulsar la adopción de criterios de construcción sostenible en la producción de vivienda social. El desempeño del Crédito Mivivienda, las características y el impacto de Mivivienda Verde son algunos puntos revisados.

Finalmente, se realiza un análisis comparativo sobre los precios de los materiales de construcción de uso frecuente en la edificación de viviendas económicas en América Latina; sus respectivos índices de competitividad en materiales, mano de obra y vivienda; entre otros puntos. La elaboración de este estudio fue promovida por la Cámara Costarricense de la Construcción en el marco de la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción – FIIC.

Mg. Alonso León Siu
Coordinador General del IEC

Por incertidumbre política y barreras burocráticas

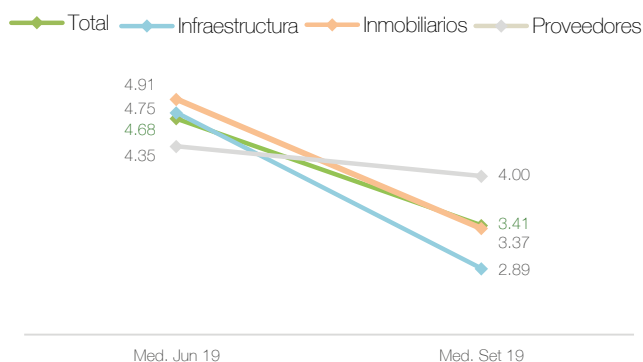
Se reducen expectativas de crecimiento para las empresas de la construcción en el 2019

I. NIVEL DE OPERACIÓN EN LAS EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas aplicada a un panel de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales, para la 26ª edición del Informe Económico de la Construcción – IEC CAPECO, el nivel de operaciones de las empresas que trabajan en la construcción aumentó en 3.41% en el cuarto bimestre del 2019, respecto al mismo periodo del 2018 (Figura 1). Este resultado es sensiblemente menor al 4.68% que las mismas empresas entrevistadas estimaban alcanzar, de acuerdo con lo registrado en la anterior medición del IEC efectuada en junio pasado.

Los tres segmentos que conforman el sector construcción crecieron menos de lo esperado, aunque la mayor brecha entre lo proyectado y lo obtenido se dio en el segmento de constructores de infraestructura (- 1.86%), seguido del de desarrolladores inmobiliarios (-1.54%), mientras que entre los proveedores tal diferencia apenas llegó a -0.35%, siendo éstos últimos los que más crecieron en el bimestre julio-agosto (4.00%), pese a que dos meses antes eran los menos optimistas.

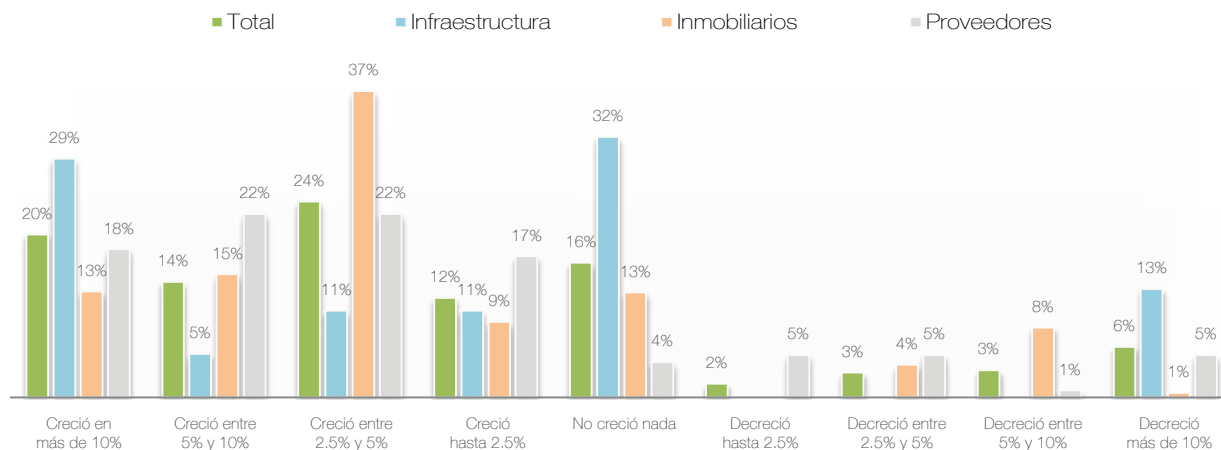
FIGURA N° 1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN [Cuarto bimestre 2019 vs. Cuarto bimestre 2018 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Cuando se analiza más profundamente la variación del ritmo de actividad de las empresas en el cuarto bimestre, se observa en general que existe una marcada dispersión de resultados. Así, el 29% de constructores de infraestructura señalaron que sus operaciones se incrementaron en más de 10%, mientras que 13% declararon una reducción superior al 10% y el 32% indicaron que sus actividades no sufrieron variación, en todos los casos comparados con el cuarto bimestre del 2018 (Figura 2).

FIGURA N°2: SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN [Cuarto bimestre 2019 vs. Cuarto bimestre 2018 - %]



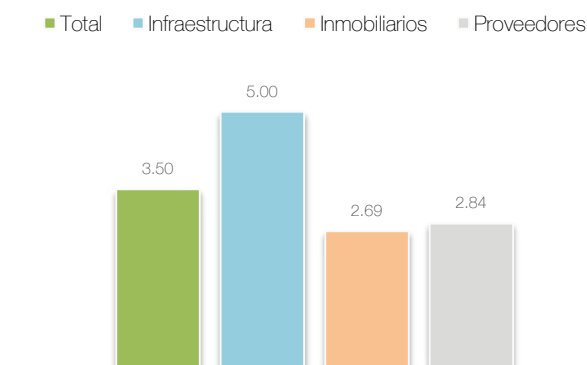
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Entre los proveedores, un 40% afirmó que sus operaciones crecieron más de 5%, una proporción similar señaló haber crecido menos de 5% y un 16% manifestó que decrecieron. En el segmento de promotores inmobiliarios, un 28% habría incrementado sus nivel de operaciones en más de 5%, un 37% lo aumentó entre 2.5% y 5%, un 13% no presentó variación y una proporción similar adujo que éstas se redujeron. Esta dispersión ha hecho que la variación promedio sobre el total de empresas también sea muy diferenciada: dos de cada diez empresas crecieron más de 10%, cinco de cada diez aumentaron menos de 10%, y tres de cada diez no sufrieron variación o vieron reducirse su nivel de operaciones.

Para el quinto bimestre, las expectativas de las empresas difieren, según el segmento al que pertenezcan. Así, las empresas constructoras esperan alcanzar un mejor resultado (5.0% respecto a setiembre-octubre del 2018), las proveedoras de materiales y las inmobiliarias creen que sus operaciones crecerán menos en términos relativos que en el cuarto bimestre: 2.84% y 2.64%, respectivamente (Figura 3). El incremento ponderado sería de 3.5%, similar al obtenido en julio-agosto.

El 20% de las empresas considera que sus operaciones se incrementarían en más de 10% en el quinto bimestre de este año respecto a igual periodo del 2018; el 45% espera crecer menos de 10%; el 25% estima que no aumentarán y solo un 10% cree que se reducirán (Figura 4). El 56% de los constructores de infraestructura aspiran a una subida del nivel de actividades (42% proyecta que tal mejora será superior a 10%), en tanto que 32% afirma que no sufrirá variaciones y 12% piensa que decrecerá. Entre los promotores inmobiliarios, el 65% prevé un alza en sus ventas

FIGURA N° 3: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Quinto bimestre 2019 vs. Quinto bimestre 2018 - %)

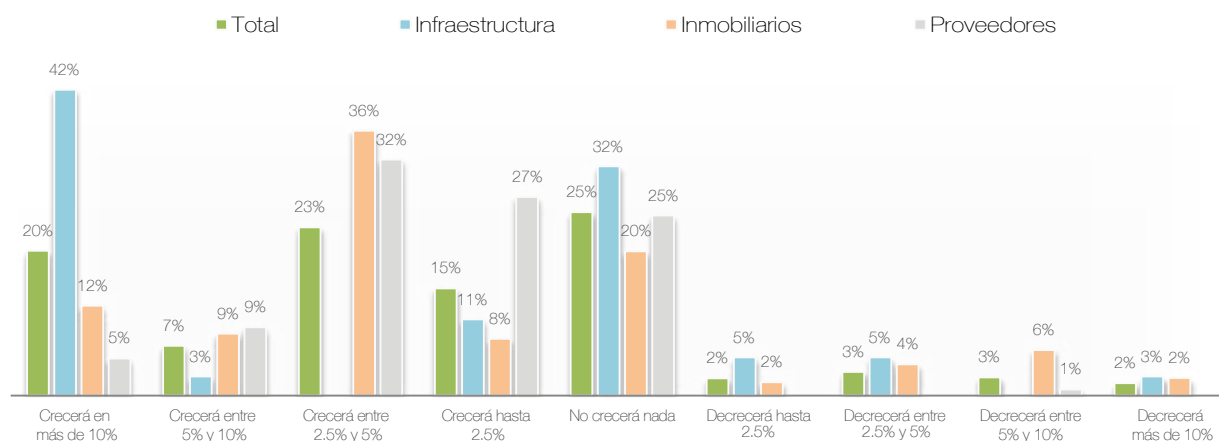


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

(36% considera que esta se situará entre 2.5% y 5.0%), el 20% no aspira a un crecimiento y 15% espera una merma en el quinto bimestre. Finalmente, 74% de los proveedores subirían sus niveles de ventas (60% aspiran a un incremento máximo de 5%) y 25% los mantendrían iguales a los obtenidos en setiembre-octubre del años pasado.

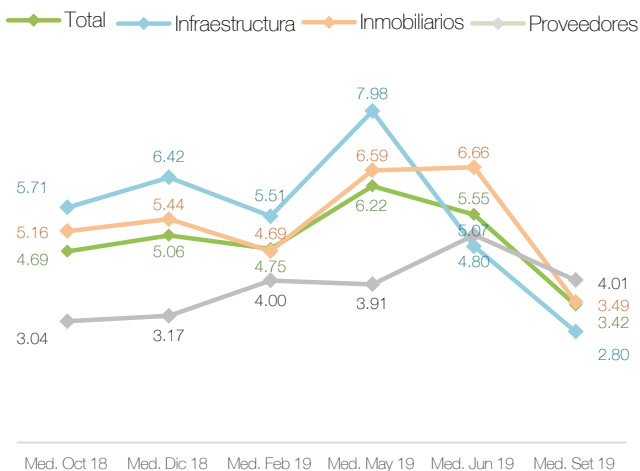
Comparadas con las expectativas de las empresas sobre su nivel de operaciones en el 2019 en relación con el 2018 recogidas hace dos meses, las obtenidas en la presente investigación son sensiblemente menos optimistas: 3.42% vs 5.55% (Figura 5). Las promotoras inmobiliarias han reducido sus proyecciones de crecimiento a casi la mitad desde el anterior estudio, pasando de 6.66% a 3.49%, mientras que los proveedores de materiales y los constructores de infraestructura las reajustaron a la baja en alrededor de 2 puntos porcentuales, situándolas en 4.01% y 2.80% respectivamente.

FIGURA N° 4: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2019 vs. Quinto bimestre 2018 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DE LAS 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

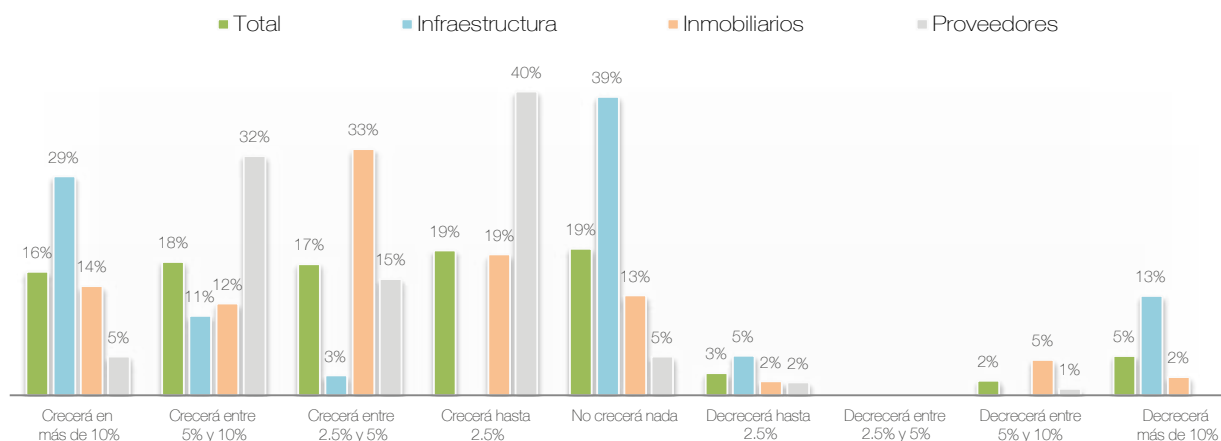
El 70% de las empresas que conforman el panel piensa que sus operaciones aumentarán en el presente año, en relación con el año anterior, pero casi la mitad de ellas estima que tal crecimiento será igual o inferior a 5%, mientras que uno de cada dos prevé que no aumentarán (Figura 6). Entre los ejecutores de obras de infraestructura, el 42% proyecta crecer este año, e incluso siete de cada diez de ellos considera que tal aumento será superior al 10%; el 39% estima que sus operaciones no presentarán variaciones y el 19% señala que se restringirán, entre los cuales el 70% supone que tal retracción será mayor al 10%. Por su parte, el 78% de las promotoras inmobiliarias espera que sus ventas se incrementen, pero cuatro de cada cinco de ellas cree que éstas aumentarán un máximo de 5%; en tanto que 13% piensa que venderá este año lo mismo que en el 2018 y

apenas el 9% afirma que venderá menos. Por último, el 92% de proveedores de materiales y servicios de construcción señala que su nivel de actividad será mejor en el 2019, pero seis de cada diez de ellos suponen que tal incremento no superará el 5%.

Por otra parte, el 33% de las empresas entrevistadas considera que la infraestructura privada será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el 2019, dos puntos porcentuales más que en la medición anterior. El 27% de los encuestados afirma que el rubro más dinámico será la construcción informal de vivienda, lo que implica un incremento de ocho puntos porcentuales, desplazando al tercer lugar a la infraestructura pública que es señalada por el 24% de empresas que conforman el panel, un punto porcentual menos que hace dos meses (Figura 7).

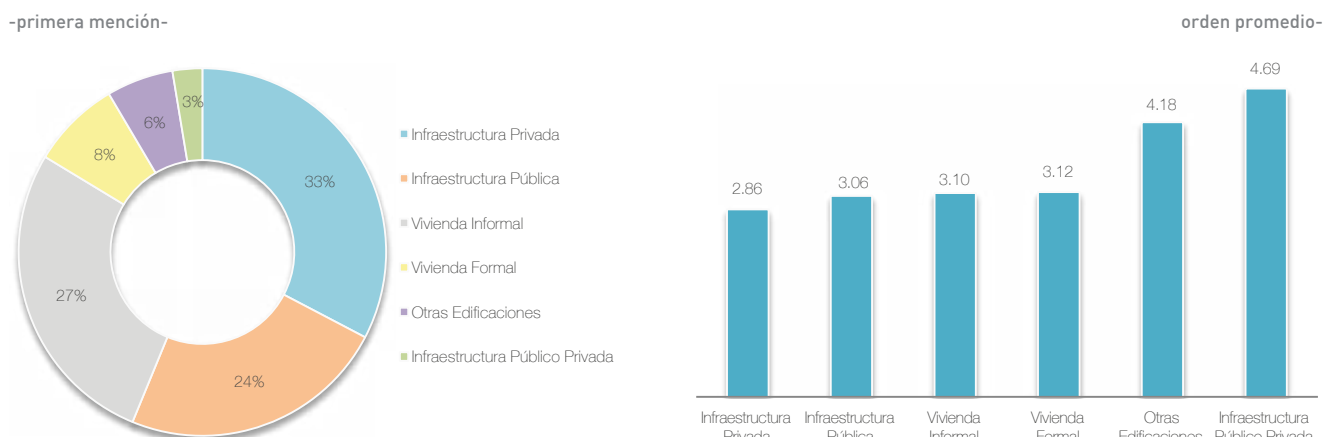
De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, la expectativa más positiva para el 2019 se presenta en torno a las obras de infraestructura privada, con un puntaje de 2.86 (cuatro décimas de punto menos que en la medición precedente), en tanto que la infraestructura pública ocupa el segundo lugar con una calificación promedio de 3.06 (cincuenticuatro centésimas de punto inferior a la evaluación obtenida hace dos meses). La vivienda formal que se se ubicaba en el segundo lugar en el estudio de junio con un puntaje de 3.21 pasa ahora al cuarto lugar, aunque con una mejor calificación (3.12). La vivienda informal por su parte, es desplazada del segundo al tercer lugar -en la anterior medición del IEC se ubicada en el cuarto lugar- mientras que la vivienda informal se mantiene en el tercer lugar con una puntuación de 3.10.

FIGURA N° 6: 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° 7: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2019, RESPECTO AL 2018

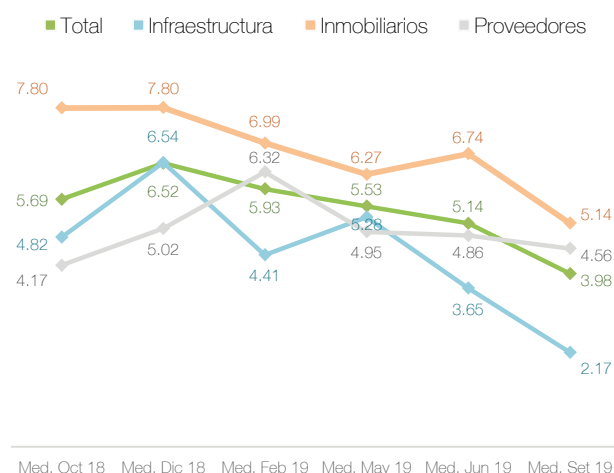


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

También se han visto reducidas las expectativas positivas de las empresas del sector construcción por invertir en nuevos proyectos. En esta última edición del IEC, se ha estimado un 3.98% de crecimiento para este año, en relación al 2018. En la **Figura 8** se aprecia que estas previsiones han venido disminuyendo sostenidamente desde la investigación efectuada en diciembre del 2018, que registró una proyección de 6.52% en el nivel de nuevas inversiones. Con algunos matices, esta tendencia a la baja se ha presentado en los tres sub-sectores en que se divide la actividad constructora. En las últimas seis mediciones, las perspectivas de crecimiento de la inversión en nuevos proyectos por parte de las promotoras inmobiliarias se han reducido en 2.66 puntos porcentuales terminando en 5.14%, a pesar de lo cual este segmento siempre ha sido el que más espera incrementar sus nuevas inversiones en este año. Contrariamente, las empresas contratistas de infraestructura han terminado siendo las más pesimistas: actualmente estiman aumentar en 2.17% su nivel de inversión en nuevos emprendimientos en relación con el 2018, es decir 4.37 puntos porcentuales menos que hace nueve meses. Por su parte, los proveedores de materiales estiman ahora un crecimiento de 4.56% en las nuevas inversiones, apenas 46 centésimas menos de lo que preveían en diciembre del año pasado.

Un 71% de empresas encuestadas manifestó que sus niveles de inversión en nuevos proyectos se incrementarán en el 2019, detectándose que una de cada dos de ellas considera que el crecimiento no superará el 5%. El 21% de

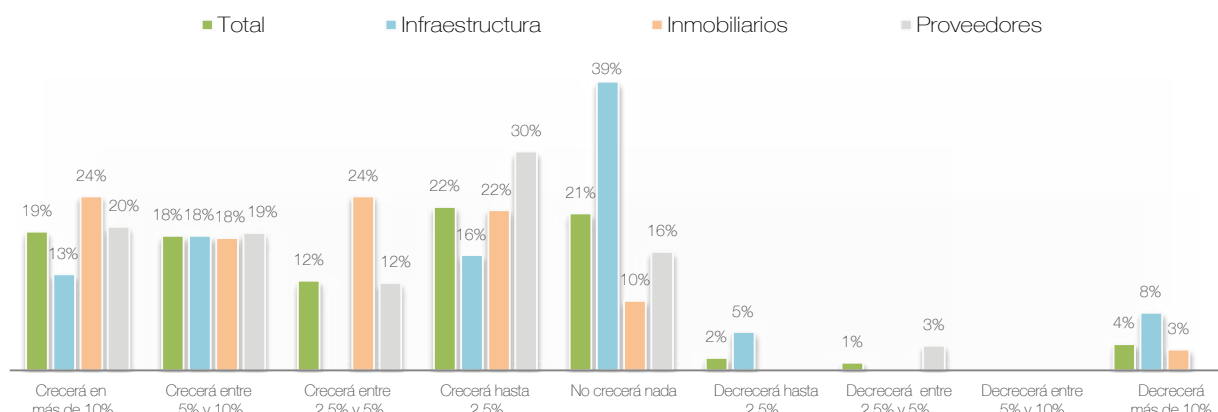
FIGURA N° 8: EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

empresas no cree que aumenten tales inversiones y solo un 8% afirma que disminuirán (**Figura 9**). El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de empresas que prevén una subida: 87%, la mitad de los cuales estima que ésta sea mayor al 5%. De otro lado, la perspectiva alcista de la inversión en nuevos proyectos involucra al 81% de proveedores de materiales y al 48% de los constructores de infraestructura. En este último segmento, el 39% de entrevistados no esperan que sus nuevas inversiones durante el 2019 sean mayores que las efectuadas el año anterior, la proporción más alta de los tres segmentos.

FIGURA N° 9: 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 (%)

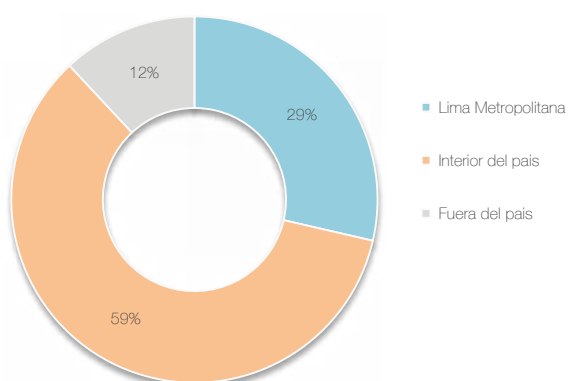


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

II. INDICADORES DE INFRAESTRUCTURA

De acuerdo con lo manifestado por las empresas constructoras de infraestructura, casi seis de cada diez soles que ellas percibirán en el presente año van a proceder de obras localizadas en el interior del país (Figura 10), mientras que tres de cada diez provendrán de proyectos situados en Lima Metropolitana y apenas uno de cada diez corresponderían a trabajos contratados en el exterior.

FIGURA N° 10: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2019 (%)

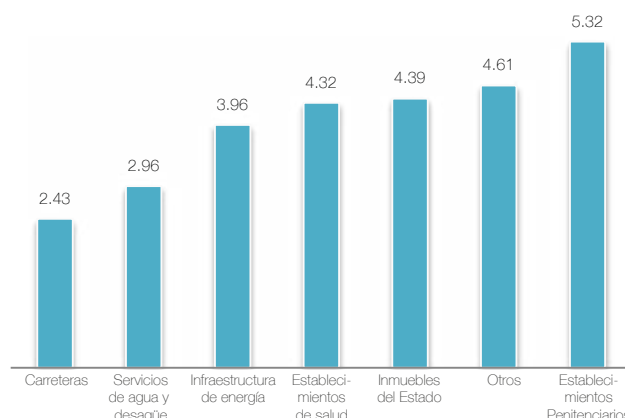


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Consultados sobre el tipo de proyectos que podrían ser más susceptibles de ser ejecutados a través de asociaciones público privadas en el presente año, los constructores de

infraestructura ubicaron en los tres primeros lugares a las carreteras, los servicios de agua y desagüe y la infraestructura energética. Estas obtuvieron, respectivamente, calificaciones promedio de 2.43, 2.96 y 3.96, utilizando una escala ordinal de 1 al 7, donde 1 es “el más susceptible” y 7 representa “el menos susceptible” (Figura 11). Estos tres tipos de obras también ocuparon los tres primeros lugares en la medición del anterior IEC, pero con variaciones: los servicios de saneamiento obtuvieron una calificación de 2.08, las carreteras alcanzaron un puntaje de 2.48 y los proyectos de energía 3.96.

FIGURA N° 11: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2019 (Orden promedio)

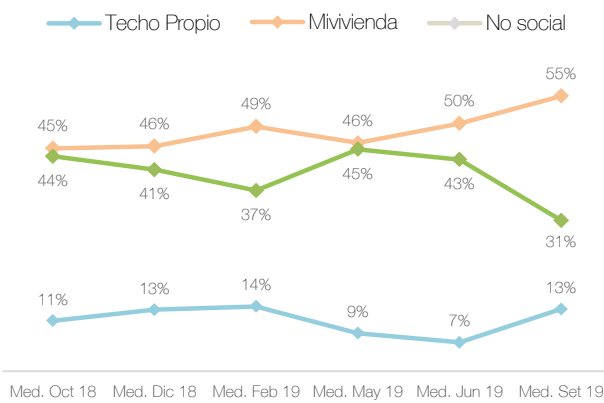


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

III. INDICADORES DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Entre desarrolladores inmobiliarios, se consolida la participación de la vivienda social en la distribución de las ventas en unidades para el presente año. Ellos pronostican que el 55% de las unidades habitacionales que vendan en el 2019 corresponderán al segmento Mivivienda, un incremento de cinco puntos porcentuales respecto a la medición de junio (Figura 12). La participación de la vivienda no social se redujo en 13 puntos porcentuales, situándose actualmente en 31%. Por su parte, las ventas en el marco del programa Techo Propio casi han duplicado su aporte al volumen de unidades vendidas de su empresa en las dos últimas mediciones, pasando de 7% a 13%.

FIGURA N° 12: PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2019, POR SEGMENTO (%)

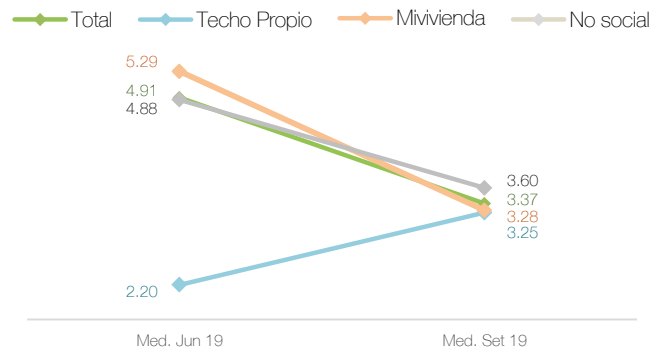


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Sin embargo, el número de unidades vendidas aumentó un 3.37% en el cuarto bimestre en el presente año respecto a igual periodo del 2018, bastante menos de lo que esperaban las empresas hace dos meses:

4.91% (Figura 13). Solo las ventas de Techo Propio crecieron más de lo que se preveía en junio: 3.25%, poco más de un punto porcentual adicional. La venta de unidades habitacionales en Mivivienda se incrementó 3.28%, lejos del 5.29% estimado, mientras que la de la vivienda no social subió 3.60% cuando se estima que el alza sería de 4.88%.

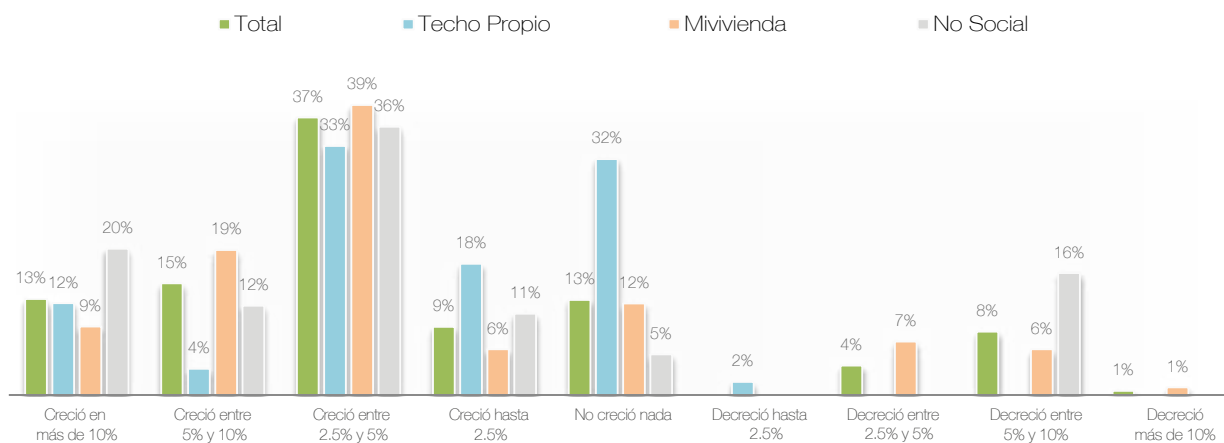
FIGURA N° 13: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO [Cuarto bimestre 2019 vs. Cuarto bimestre 2018 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 74% de las empresas inmobiliarias sostuvo que su venta de unidades de vivienda se incrementó en el cuarto bimestre respecto a igual periodo del 2018, aunque la mitad de ellos manifestó que tal aumento se situó entre 2.5% y 5.0%. Solo 13% de entrevistados indicó que el volumen vendido no se incrementó y una proporción igual reconoció que sus ventas se redujeron en el bimestre julio-agosto (Figura 14). En el segmento de vivienda no social, el 79% de empresas alcanzaron mayores ventas, mientras que en el de Mivivienda la cifra se redujo a 73% y en el de Techo Propio a 66%. Cabe precisar que en este último segmento, el 32% de empresas expresó que el volumen vendido -en unidades- no experimentó variación alguna.

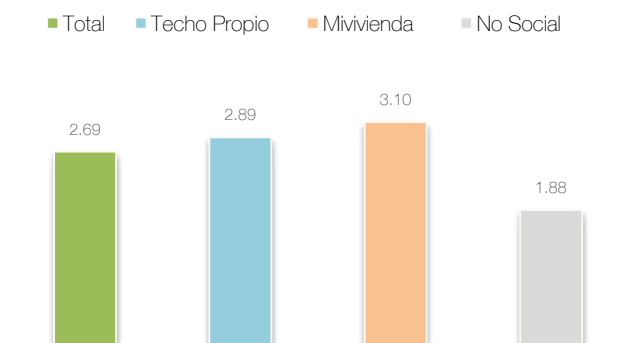
FIGURA N° 14: SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO, POR RANGOS DE VARIACIÓN [Cuarto bimestre 2019 vs. Cuarto bimestre 2018 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el quinto bimestre, se prevé un aumento algo menor del nivel de ventas de unidades de vivienda (+2.69 interanual) que el obtenido en el bimestre julio-agosto. Como se aprecia en la **Figura 15**, será Mivivienda el segmento que más crecerá y el de vivienda social el que tendrá el menor incremento. Las magnitudes que alcanzarían estas mayores ventas, sin embargo, son inferiores a las efectivamente logradas por las promotoras inmobiliarias en el bimestre previo.

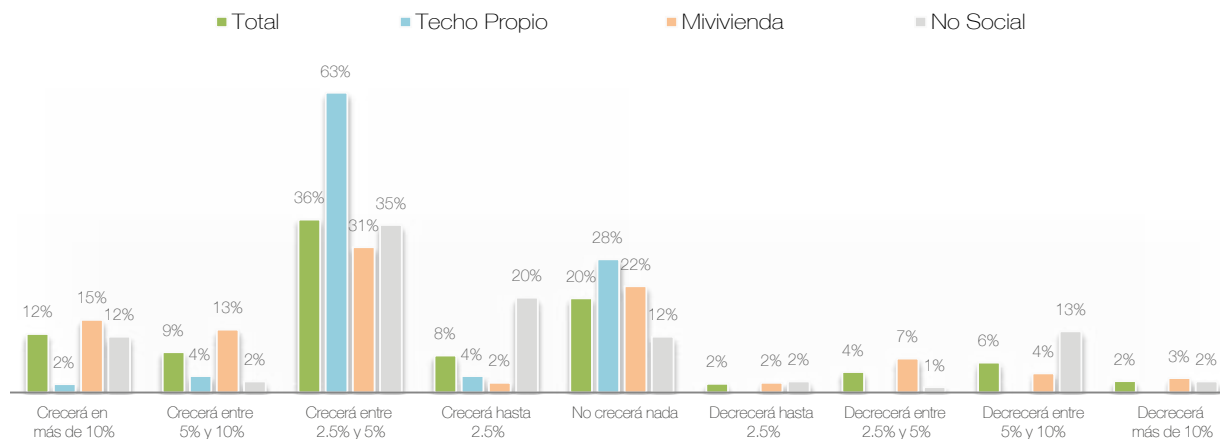
FIGURA N° 15: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO
(Quinto bimestre 2019 vs. Quinto bimestre 2018 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 66% de las empresas promotoras que tomaron parte de la investigación opinó que sus ventas (en unidades de vivienda) crecerían en el quinto bimestre del 2019 respecto a igual periodo del año pasado; el 20% espera que éstas no varíen y únicamente el 14% cree que disminuirán (**Figura 16**). En los tres segmentos, la mayoría de inmobiliarias que prevé un incremento de las unidades vendidas, piensa que éste se situará entre el 2.5% y el 5.0%.

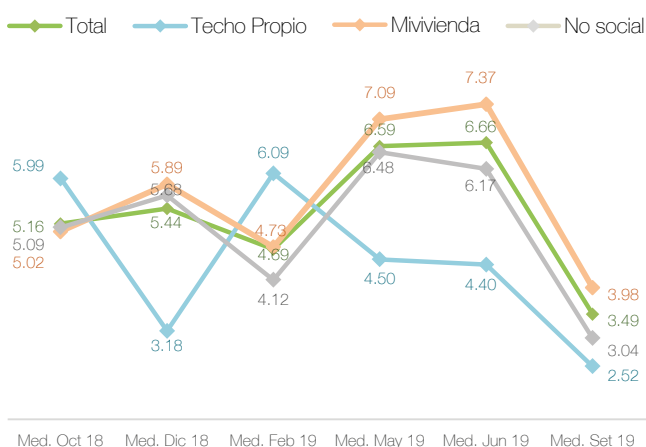
FIGURA N° 16: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, POR RANGOS DE VARIACIÓN
(Quinto bimestre 2019 vs. Quinto bimestre 2018 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De acuerdo con la opinión de las promotoras inmobiliarias encuestadas, la venta de unidades de vivienda crecerá en 3.49% en promedio durante el 2019, en relación al año anterior, habiéndose detectado que el segmento Mivivienda es el que experimentará el aumento más significativo (3.98%), en tanto que las ventas de Techo Propio serán las que menos se incrementarán (2.52%). Como se aprecia en la **Figura 17**, estas cifras son sensiblemente inferiores a las obtenidas en las dos investigaciones precedentes del IEC, en las que las expectativas de venta llegaron a los niveles más altos.

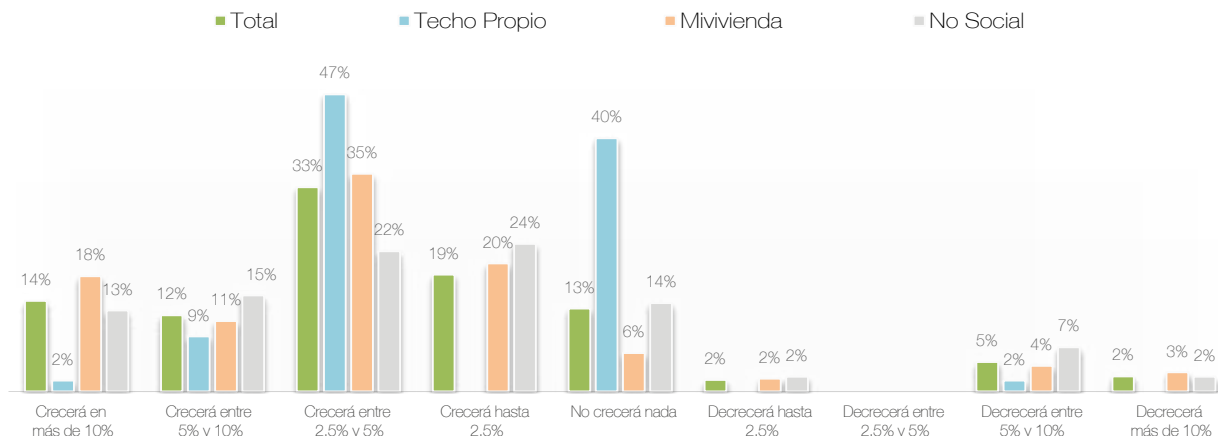
FIGURA N° 17: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis de las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda en el 2019, se advierte que el 78% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que éste se incrementará, proporción que se eleva a 84% en el segmento Mivivienda y se reduce a 74% en el caso

FIGURA N° 18: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



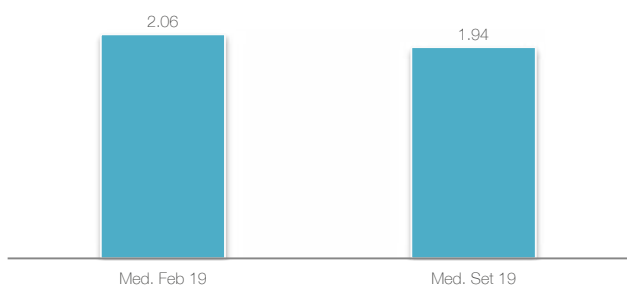
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

de la vivienda no social y a 58% en el de Techo Propio (Figura 18). Únicamente el 13% de inmobiliarias considera que sus volúmenes de venta no crecerán en el presente año (40% cuando se trata de Techo Propio y sólo el 9% estima que sufrirán una retracción).

Los precios de las viviendas ofrecidas subieron casi 2% en el semestre febrero-julio del presente año, tasa ligeramente inferior a la esperada al inicio de dicho periodo (Figura 19). Un 36% de las empresas inmobiliarias experimentaron un incremento de precios de entre 2.5% y 5.0%, mientras que otro 36% manifestó que los valores de venta de las viviendas se mantuvieron invariables. Ninguna inmobiliaria reconoció que sus viviendas bajaron de precio en los últimos seis meses (Figura 20).

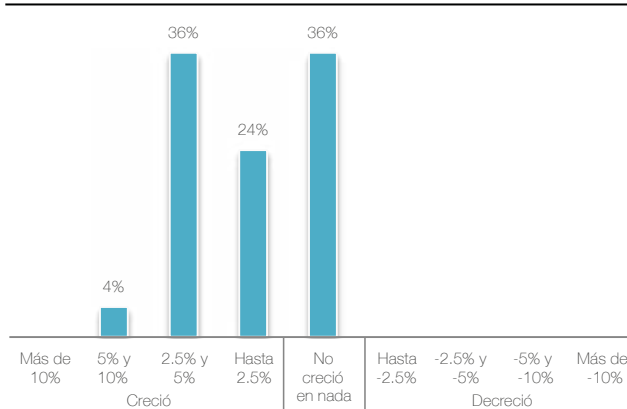
Para el semestre agosto 2018 – febrero 2019, las empresas estiman que los precios de las viviendas crecerán 1.21%, la tasa de incremento semestral de precios más baja desde el 1.17% registrado en octubre 2018 (Figura 21).

FIGURA N° 19: COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2019)(%)



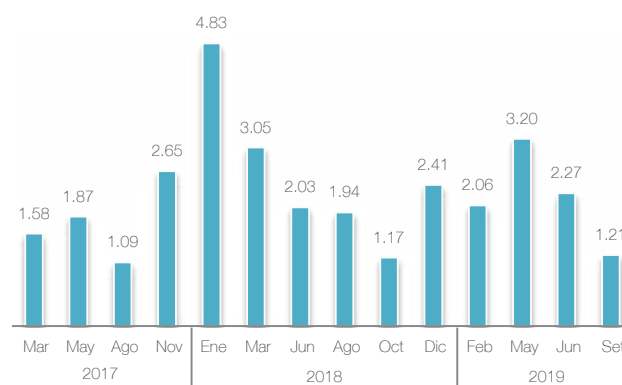
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 20: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2019), POR RANGOS(%)



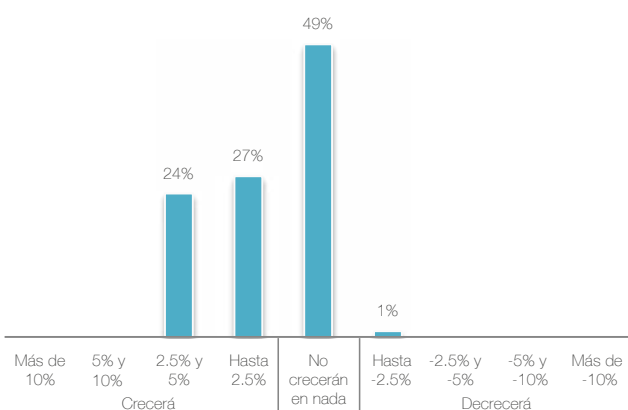
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 21: 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° 22: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (AGOSTO 2019 – ENERO 2020), POR RANGOS (%)

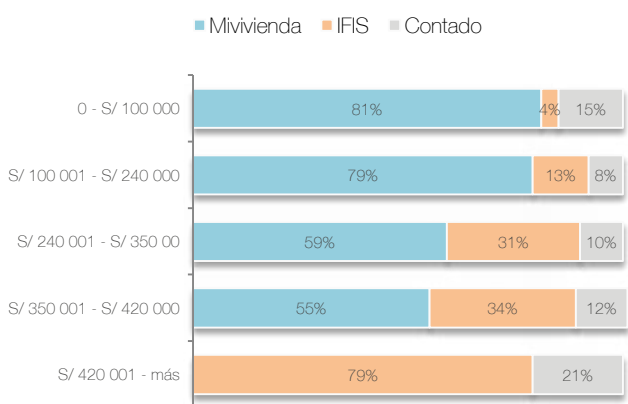


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 49% de promotoras inmobiliarias estima que los valores de venta de las viviendas no crecerán en los siguientes seis meses (Figura 22). De confirmarse esta cifra, el aumento de precios anualizado desde febrero 2018 sería de 3.17%.

En la Figura 23 puede apreciarse la participación de los créditos del Fondo Mivivienda en el financiamiento de la adquisición de viviendas, en función del precio de venta. Así, ocho de cada diez compradores de viviendas con precios de hasta 240 mil viviendas recurren a créditos Mivivienda, proporción que se reduce a poco menos de seis de cada diez cuando los precios de las viviendas se encuentran en el rango de 240 mil a 420 mil soles.

FIGURA N° 23: DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS DE VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2019), SEGÚN RANGO DE PRECIO DE VIVIENDAS (%)

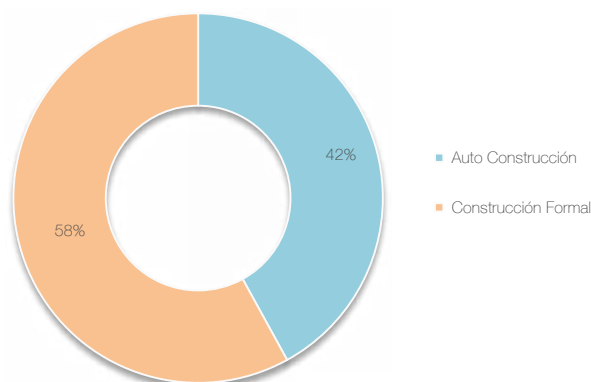


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

IV. INDICADORES DE MATERIALES Y SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN

El 42% de los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción provendrían del segmento no formal de la construcción (Figura 24), dos puntos porcentuales menos de los reconocidos en la anterior medición del IEC en junio y seis puntos menos que el resultado estimado en la investigación del IEC de abril.

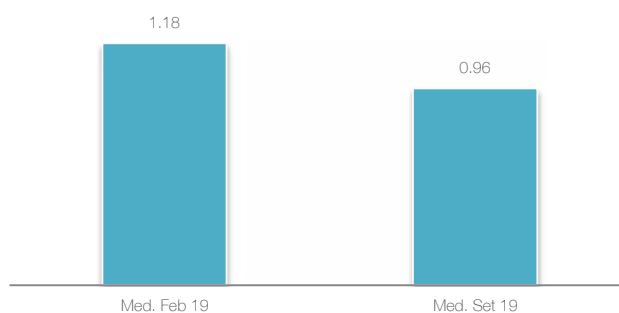
FIGURA N° 24: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2019 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

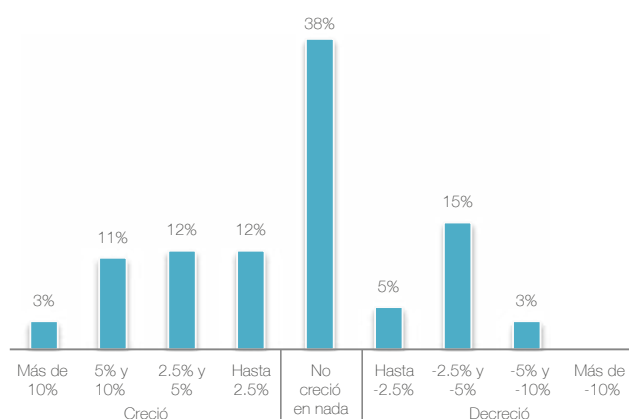
Los precios de materiales y servicios de construcción tuvieron un incremento de 0.96% entre febrero y julio del 2019, porcentaje inferior al que se estimaba alcanzar en febrero último (Figura 25). Cabe señalar que el 38% de proveedores que conforman el panel del IEC indicaron que no modificaron sus precios en el mencionado semestre, en tanto que otro 38% manifestó que sus productos aumentaron de precio y 24% recordó que estos se redujeron (Figura 26).

FIGURA N° 25: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2019) (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

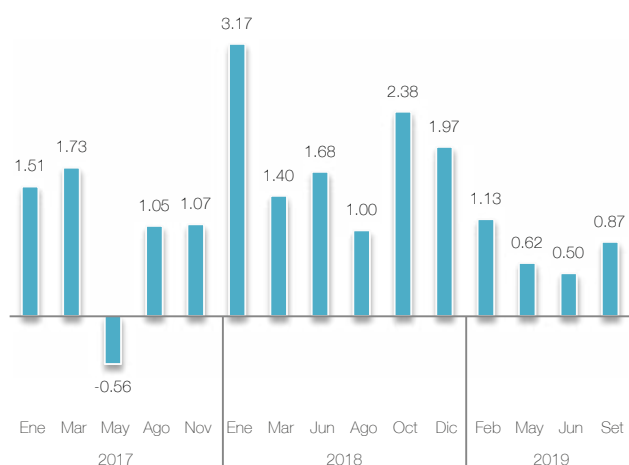
FIGURA N° 26: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2019), POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

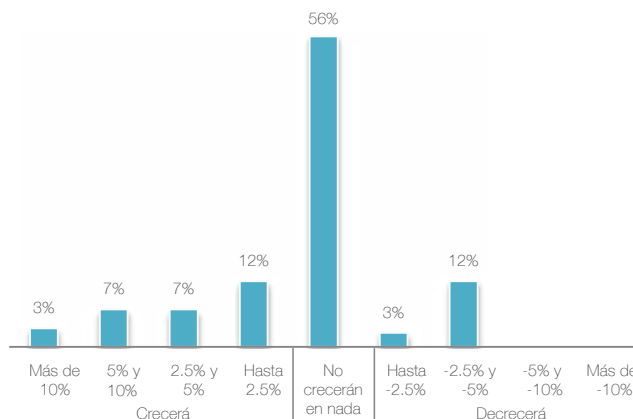
Para los próximos seis meses se espera que los precios de materiales se incrementen en 0.87%, proporción algo mayor de la estimada en junio (0.50%). En general, las perspectivas de alzas de precios se han ido ralentizando desde la medición efectuada en octubre del 2018 (Figura 27). De cumplirse esta previsión, la variación anualizada de precios en el periodo febrero 2019-febrero 2020 sería de 1.87%. Cabe precisar que el 56% de empresas proveedoras no tienen intención de elevar sus precios en el próximo semestre, 19% los incrementarían y 25% los disminuirían (Figura 28).

FIGURA N° 27: 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

FIGURA N° 28: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (AGOSTO 2019 – ENERO 2020), POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

V. CONCLUSIONES

En estos dos últimos meses, tanto los niveles de operación alcanzados por las empresas de la construcción como los que se espera obtener al final de este año se han reducido sensiblemente respecto a las estimaciones efectuadas en la anterior medición del IEC. Así, las operaciones en el cuarto bimestre se incrementaron en 3.41%, las del quinto bimestre crecerían 3.50%, mientras que el aumento esperado para todo el 2019 sería de 3.42%.

Esta menor performance de los últimos dos meses es consistente con los modestos resultados del crecimiento del PBI construcción que se han presentado en julio y los que se anticipan para agosto, si se tiene en cuenta que el consumo interno de cemento en este mes podría ser inferior al que se alcanzó en el mes precedente.

No se espera que estos niveles de operación crezcan significativamente en lo que resta del año, perspectiva compartida por los promotores inmobiliarios, los constructores de infraestructura y los proveedores de materiales y servicios de construcción. Por el lado inmobiliario, las modestas expectativas de los empresarios son consistentes con la caída de los créditos hipotecarios para vivienda no social que se ha producido en los últimos meses, la relativa estabilización del ritmo de colocación de los créditos Mivivienda (explicada sobre todo por las trabas burocráticas que se han agudizado en las municipalidades) y del programa Techo Propio, en este último caso en razón del agotamiento de los recursos presupuestados para el otorgamiento de los Bonos Familiares Habitacionales (BFH).

Los constructores de infraestructura tampoco esperan un cambio significativo de las condiciones en que se desarrollan las obras públicas (dificultades estructurales y coyunturales que impiden acelerar el avance en la ejecución) y las obras privadas (conflictos sociales y decisiones administrativas que afectan la actividad minera, así como los grandes proyectos inmobiliarios y de infraestructura).

Los proveedores de materiales y servicios de construcción se estarían viendo afectados por el limitado crecimiento de las actividades inmobiliarias y de obras de infraestructura, así como también por una posible reducción de la construcción informal, expresada por la caída de seis puntos (de 48% a 42%) de la participación de este segmento en los ingresos por venta de las empresas proveedoras, registrada en las últimas tres mediciones del IEC.

También se han reducido los planes de las empresas para invertir en nuevos negocios, pasando de 6.52% en diciembre de 2018 a 3.98% en setiembre del 2019. Esta ralentización puede atribuirse, además de a los factores coyunturales ya señalados, a la incertidumbre generada por el impasse institucional entre el Poder Ejecutivo y el Congreso de la República como consecuencia de la petición del Presidente de la República para adelantar las elecciones generales a través de una enmienda constitucional y una ratificación vía referéndum. Como es sabido, la actividad constructora es sumamente sensible a los cambios en las reglas de juego, en razón de que los proyectos inmobiliarios y de infraestructura exigen una planificación muy exigente, una ejecución de obras compleja, el acceso a cuantiosos medios de financiamiento, y plazos largos de operación y comercialización.

Cualquier proyecto constructivo de mediana o gran dimensión demanda de dos a tres años para concretarse, por lo que las decisiones de inversión y la obtención de líneas de financiamiento apropiadas dependen de que el país proporcione un marco legal, institucional y administrativo que preserven la seguridad jurídica, el respeto al derecho de propiedad, la previsibilidad de las decisiones de las entidades públicas y de los órganos jurisdiccionales así como el mantenimiento de un modelo de gobernanza que garantice la legitimidad de las decisiones de las autoridades públicas.

Estas condiciones de estabilidad también son requeridas por los ciudadanos que apuestan por acceder a una solución habitacional formal o a un local para instalar un negocio de cualquier naturaleza. Ello en razón de que para concretar la compra de una vivienda, de un local comercial, industrial o de servicios es indispensable adoptar compromisos de inversión de largo plazo, que sólo se asumen cuando se tiene confianza en que el entorno macro y las perspectivas económicas y sociales de largo plazo se muestran favorables.

Es urgente encontrar espacios de diálogo para superar apropiadamente esta difícil encrucijada que afecta a nuestro país y fijar una agenda de trabajo conjunto para emprender las necesarias reformas que permitan afianzar el sistema democrático, optimizar el modelo económico, modernizar el aparato estatal y reducir las condiciones de precariedad e informalidad que padecen una parte importante de nuestros ciudadanos. De lo contrario, las expectativas para el desarrollo de la actividad constructora – como el de la economía en general y el de las relaciones para convivencia y cohesión sociales- se pueden deteriorar drásticamente.

La vivienda social sigue muy dinámica, pero se reduce el ritmo de crecimiento

Construcción crece apenas 0.76% en julio por drástica caída de la ejecución de obra pública

I. PRODUCCIÓN SECTORIAL

De acuerdo con la información que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la actividad constructora registró un crecimiento de 0.76% en julio de 2019 respecto al mismo mes del año anterior (Figura 1). En este séptimo mes del año, el PBI de la construcción registró el menor crecimiento de los últimos tres años, muy lejos de los resultados obtenidos en el 2018 (5.26%) y en el 2017 (4.02%). Igualmente, es la primera vez en el último trienio que el incre-

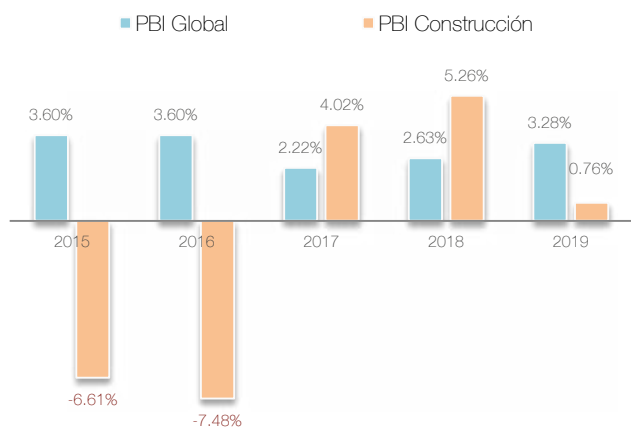
mento de la producción sectorial es inferior – en una proporción de 4 a 1 – al PBI global en el mes de julio.

En el último año y medio, la actividad constructora ha presentado una significativa volatilidad, alternando meses de importante crecimiento con otros de abrupta caída. Precisamente, el débil resultado obtenido en julio (0.75%) siguió al mes récord de incremento de la producción sectorial presentado en junio (+13.63%) que fue antecedido a su vez por la caída (-0.15%) de mayo, la tercera ocurrida desde marzo 2018 (Figura 2).

Por su parte, aunque también ha presentado oscilaciones en todo este periodo, los cambios en el comportamiento del PBI Global ha sido mucho más atenuados. De hecho, el resultado de julio (+3.28%) consolida un cuatrimestre de alza sucesiva de la producción nacional, desde el 0.19% alcanzado en abril (que fue el peor resultado mensual desde el 0.14% de noviembre 2014). De todas maneras, en julio, nuestro país ha acumulado 120 meses de crecimiento ininterrumpido, siendo la última caída en julio 2009: -1.43%.

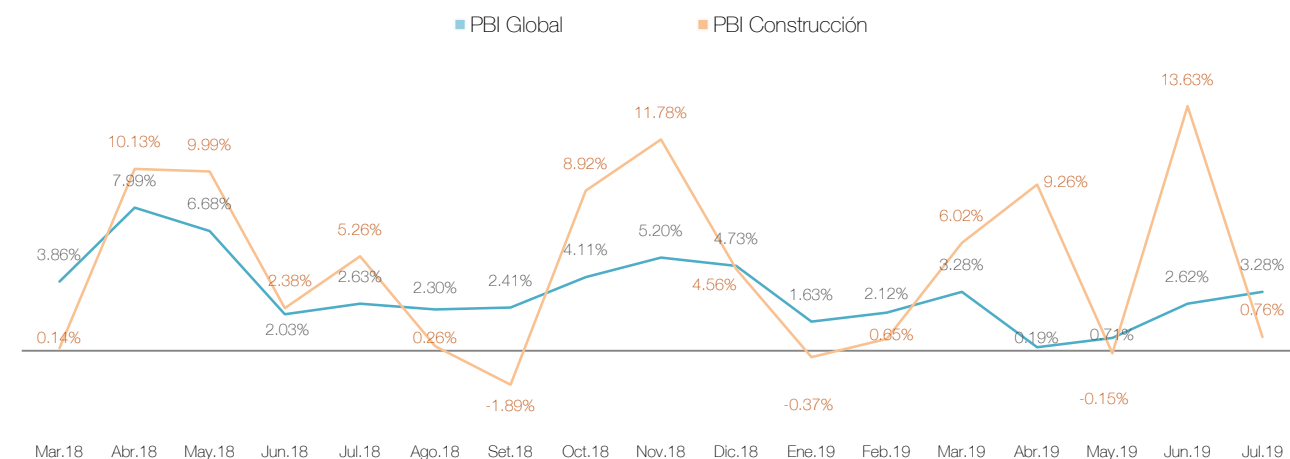
Finalmente, en los dieciocho meses recientes, en ocho oportunidades el producto bruto de la construcción ha tenido un resultado mensual inferior – en términos porcentuales – al

FIGURA N° 1: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2019 (Periodo: Julio)



Fuente: INEI.

FIGURA N° 2: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2019 (Evolución mensual porcentual)



Fuente: INEI.

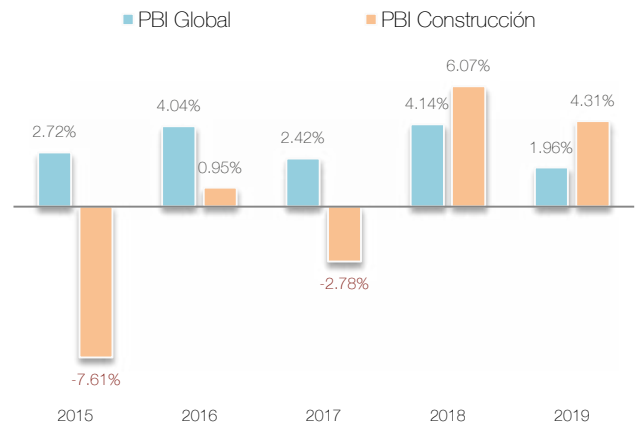
de la economía en general, situación que se ha repetido cuatro veces entre enero y julio del presente año.

En el periodo enero-julio 2019, la actividad constructora alcanzó una tasa de crecimiento de 4.31% (Figura 3), ello representa el segundo mejor resultado de los últimos cinco años, pero implica una importante ralentización respecto al 2018 (6.07%). Se destaca el hecho de que el incremento del PBI construcción ha sido significativamente mayor que el del PBI global (235 puntos básicos). El desempeño de la construcción en estos siete primeros meses se encuentra aún por debajo de los niveles registrados entre el 2010 y el 2013.

Coincidentemente, en la Figura 4 se observa que los últimos doce meses (agosto 2018 – julio 2019) el PBI de la construcción alcanzó un crecimiento de 4.61%, configurando su mejor segundo desempeño, después del importante incremento del 2018 en similar período (7.16%). Los resultados de este último bienio han implicado la reversión de la tendencia a la baja que ocurrió en los tres años previos. Debe reseñarse además, que esta es la segunda ocasión en los últimos cinco años en que la actividad constructora anualizada logra una mejor performance que la economía global en el país.

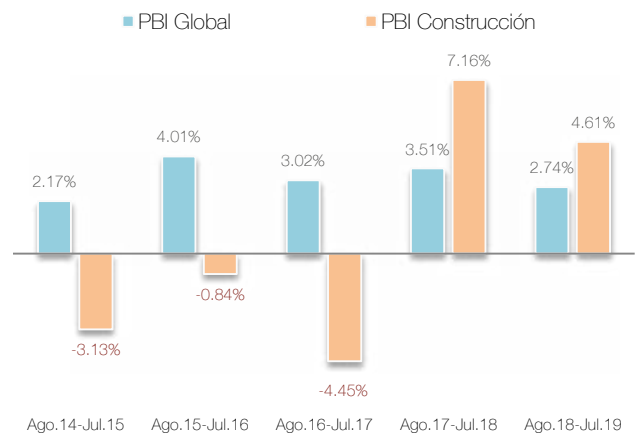
El menor ritmo de actividad sectorial en el mes de julio se explica por el menor avance en la ejecución de obra pública, que registró una caída de 26.18%, su peor resultado de los últimos 16 meses. La caída ha sido mucho más pronunciada en los gobiernos locales (-45.5%) que en el gobierno nacional la reducción fue de 7.3%; mientras que los gobiernos regionales presentaron un mayor avance en julio: 5.5%. En el último año y medio, la obra estatal ha mostrado un comportamiento errático, intercalando alzas y bajas sucesivas y pronunciadas. En los primeros siete meses del año, la ejecución de obra pública prácticamente fue la misma que el año pasado (+0.03%).

FIGURA N° 3: PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2019
([Variación % acumulada del periodo: Enero – Julio])



Fuente: INEI.

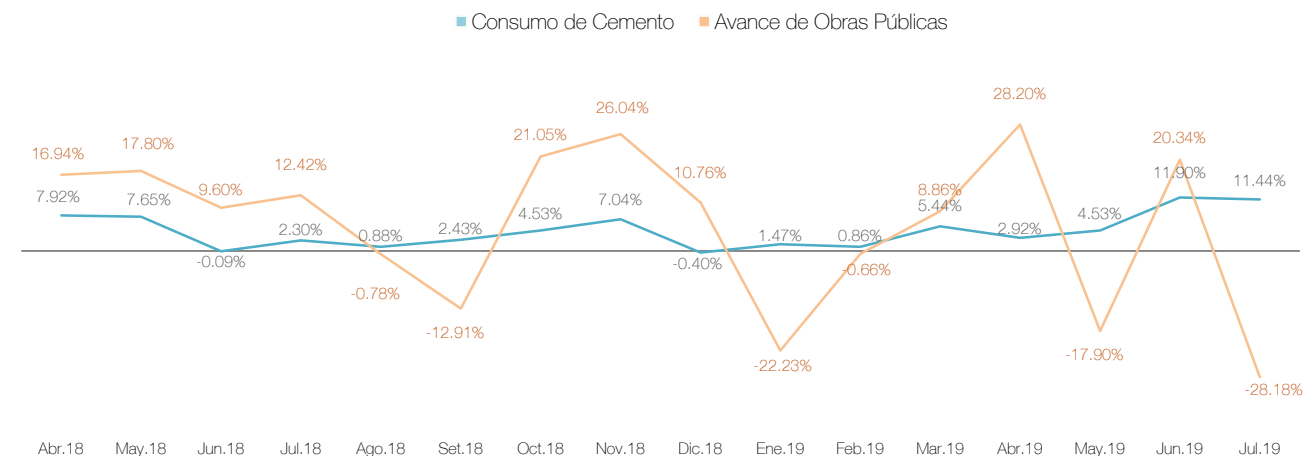
FIGURA N° 4: PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2019
([Variación % acumulada del periodo: Últimos 12 meses])



Fuente: INEI.

Contrariamente, el consumo interno de cemento ha aumentado a ritmo de dos dígitos (11.4%), en julio, repitiendo prácticamente el mismo resultado del mes anterior (11.9%).

FIGURA N° 5: VARIACION % MENSUAL DE PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2019

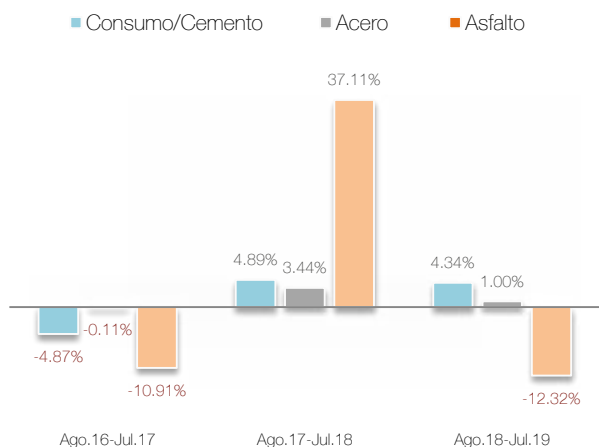


Fuente: INEI.

El consumo de cemento no había obtenido un desempeño similar desde julio de 2013 (11.2%). Cabe señalar que durante los siete primeros meses del año, este indicador ha presentado resultados positivos, acumulando un alza de 5.5% en comparación con enero-julio del 2018.

El consumo de cemento, acero y asfalto de los últimos doce meses (agosto 2018-julio 2019) ha presentado un comportamiento diferenciado (Figura 6). Así, mientras que el cemento ha mostrado un alza de 4.3% consolidando el resultado positivo de los doce meses anteriores (4.9%), el acero ha reducido sensiblemente el ritmo de incremento de consumo respecto al periodo anual anterior: 1.0% frente a 3.4%. Finalmente, el consumo interno de asfalto se ha retraído en 12.3%, invirtiendo la fuerte tendencia al alza que mostró en el periodo anual anterior (37.1%), lo que reflejaría la retracción que se ha producido en la ejecución de obras viales en estos últimos doce meses.

FIGURA N° 6: CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2019 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI.

II. PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN

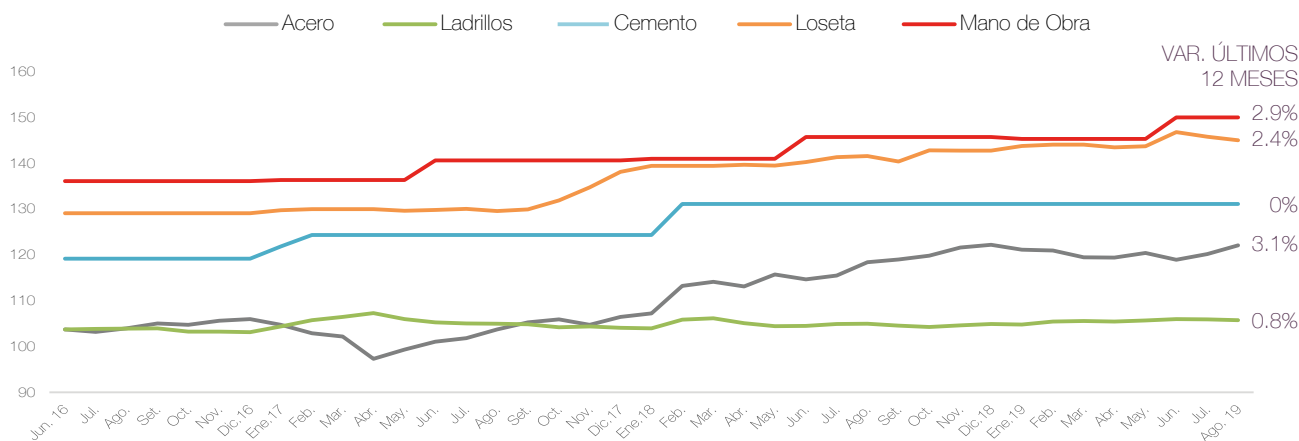
Los precios de los principales insumos de construcción han mostrado tendencias distintas en lo que va del año. En el caso de la mano de obra de construcción, es importante precisar que en agosto 2019 no se observa variación de su costo, el que se había incrementado 2.9% en junio en relación con igual mes del año anterior, como consecuencia del pliego sindical suscrito entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO en dicho mes. Si se compara con el mes base (diciembre 2009), el alza en los salarios es de 45.9%, constituyéndose en el rubro de construcción que más subió su valor desde esa fecha.

Por su parte, el precio del cemento no presentó variación alguna en los últimos 12 meses. En relación con diciembre de 2009 (periodo base), este material de construcción mostró una inflación acumulada de 31.0%, ubicándose en el tercer lugar entre los insumos de la construcción que registra un mayor incremento desde entonces.

La loseta casi no bajó su valor en agosto (-0.05%) respecto al mes anterior, acumulando un incremento de 1.6% en lo que va del año y de 2.4% en los últimos doce meses. Comparado con el mes base (diciembre 2009), el precio de este producto creció 44.9%, siendo el insumo que registra un mayor crecimiento de precios después de los salarios de trabajadores de construcción.

El precio del acero aumentó 2.6% en agosto, acumulando una baja de 0.1% respecto a diciembre 2018, a pesar de lo cual es el insumo de la construcción que más ha aumentado su precio en los últimos doce meses (3.1%). En relación al año base, este material registra un crecimiento de 22.0% en

FIGURA N°7: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2019 (Índice Base: Diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI.

su valor, siendo el segundo de los insumos que menos se ha incrementado entre todos los evaluados, a pesar de ser el que más volatilidad de precios ha presentado.

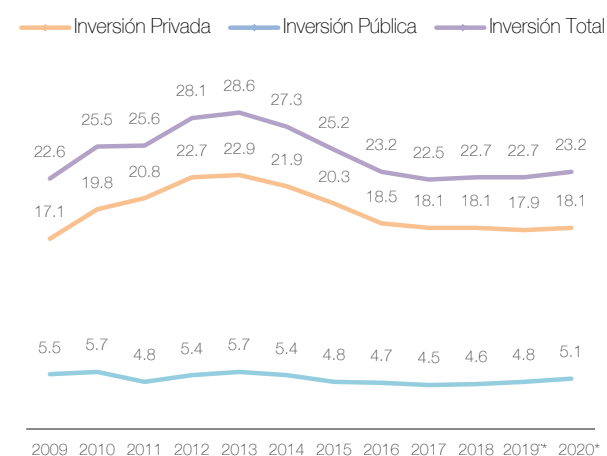
Por último, el ladrillo de arcilla ha registrado un ligero decremento de precios (-0.1%) en agosto 2019, en tanto que en los últimos doce meses subió 0.8%. Si se compara con el año base (2009), el precio del ladrillo presentó un alza de 5.7%, lo que lo convierte en el insumo que menos ha incrementado su costo entre todos los evaluados.

III. INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

El Ministerio de Economía y Finanzas, en el Marco Macro-económico Multianual publicado en agosto último estimó que la inversión bruta fija alcanzaría el 22.7% del PBI este año, coincidiendo con la cifra estimada en el Reporte de Inflación emitido por el Banco Central de Reserva en junio (Figura 8). De cumplirse esta previsión, este indicador habría obtenido igual resultado que el 2018. Sin embargo, el MEF calcula que la inversión privada equivaldría al 17.9% del producto (dos puntos menos de lo proyectado por el BCR) durante este año, en tanto que prevé un incremento equivalente de la inversión privada.

Para el 2020, el Ministerio de Economía pronostica un aumento de 0.5% de la inversión total en relación con el PBI, llegando a 23.2%, con lo que se alcanzaría similar desempeño al obtenido en el año 2016, a pesar de lo cual el resultado es todavía sensiblemente inferior al obtenido en el 2013, cuando la inversión total llegó al 28.1% del producto bruto.

FIGURA N° 8: INVERSIÓN BRUTA FIJA: 2009 – 2020 (% del PBI real)



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación Junio 2019
MEF - Marco Macroeconómico Multianual, agosto 2019

*Estimado

Cabe señalar que el BCRP había estimado, en junio, que este indicador se situaría en 23.0% el próximo año. Para el MEF, tanto el componente público como el privado mejorarán su desempeño el 2020, situándose en 5.1% y 18.1%, respectivamente. El BCRP por su parte estimaba una mayor participación de la inversión privada (18.5% del PBI) y una reducción de la pública (4.5%).

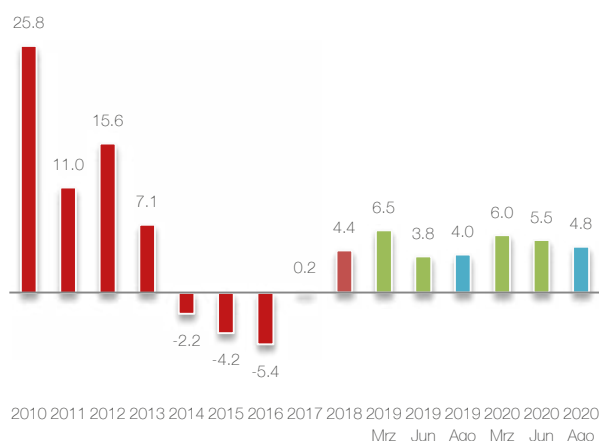
Las previsiones oficiales para el comportamiento de la inversión privada en el 2019 y el 2020 se han ido ajustando conforme ha ido transcurriendo el año. En ambos casos, el BCRP estimaba inicialmente un crecimiento de 6% o más, proyección que se redujo sensiblemente en BCRP estimaba inicialmente un crecimiento de 6% o más, proyección que se redujo sensiblemente en su reporte de junio pasado (Figura 9). Por su parte, el MEF en la revisión del Marco Macroeconómico Multianual efectuada en agosto propone un incremento algo mayor que el estimado por el BCRP para el 2019 (4.0% vs. 3.8%), y aunque prevé un que el ritmo de inversión privada crecerá en el 2020 (4.8%), su expectativa es 7 décimas de punto inferior que la última cifra calculada por el instituto emisor.

De acuerdo con el MEF, esta tendencia positiva se explicaría por “la mayor inversión de los grandes proyectos mineros que iniciaron construcción en 2018 y la reactivación de la inversión no minera, donde se destacan los proyectos de infraestructura, hidrocarburos, retail, inmobiliario, entre otros”. En el sector minero se espera una “expansión a tasas de dos dígitos de la inversión minera, debido a la continuidad de grandes proyectos mineros que iniciaron construcción en 2018 como Quellaveco y Mina Justa” y al inicio de la construcción de nuevos proyectos como Corani (US\$ 585 millones), Pampa de Pongo (US\$ 2 200 millones) y Yanacocha Sulfuros (US\$ 2 100 millones) previsto para el 2020.

El crecimiento de la inversión privada no minera se atribuye a una mayor ejecución en proyectos de infraestructura de transporte como la línea 2 del Metro de Lima y Callao, el Puerto San Martín, la ampliación del Aeropuerto Jorge Chávez, el terminal portuario de Chancay, la ampliación del terminal de contenedores del Muelle Sur del Callao y la reanudación de las obras en el proyecto Majes Siguan II. También se prevé una mayor inversión en exploración de hidrocarburos, en los lotes III, 58, 95 y 64.

Por el lado inmobiliario, el MEF estima que en el sector retail moderno, se inaugurarán cinco proyectos en el segundo semestre del 2019 con una inversión de US\$ 419 millones y tres en el 2020 (US\$ 236 millones). Además, predice un

FIGURA N° 9: INVERSIÓN PRIVADA: 2010 – 2020 (% variación real)



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, junio 2019
MEF – Marco Macroeconómico Multianual, agosto 2019

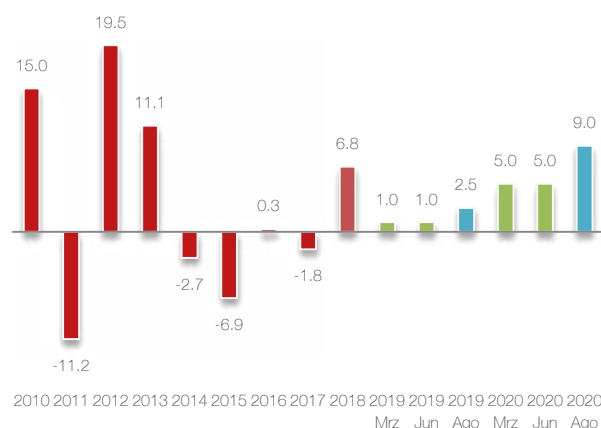
incremento de la inversión en el segmento habitacional “principalmente por la continuidad del esquema de Bono Mivivienda Verde y la entrada del nuevo programa Bono Mi Alquiler”.

En cuanto a la inversión pública, el Ministerio de Economía ha incrementado sensiblemente las metas propuestas por el BCRP para el 2019 (de 1.0% a 2.5%) y para el 2020 (de 5.0% a 9.0%). Este aumento de las metas se sustenta, según el MEF, en que a pesar de que la inversión del Estado se redujo en 0.8% en el primer semestre, tal retracción es sensiblemente menor a la ocurrida en el 2011 (-24.0%) y el 2015 (-16.7%), que fueron también años en los que se iniciaron las nuevas gestiones de gobiernos regionales y locales. Se explicaría esta mayor ejecución por “el avance en la ejecución de proyectos importantes como las obras de Reconstrucción [S/ 1 mil millones], Juegos Panamericanos [S/ 0,7 mil millones] y la Refinería de Talara [S/0,8 mil millones], así como por medidas presupuestarias y de gestión implementadas desde inicio de año.” Estas tres obras ayudarían también a dinamizar los niveles de ejecución de inversión pública en el segundo semestre teniendo en cuenta también que, subraya el MEF, “entre 2016 y 2018, más del 60% de la inversión pública se ejecutó en la segunda mitad del año”.

Para el 2020, el fuerte incremento previsto en la inversión pública (9.0%) se sustenta, en primer lugar, en las obras de reconstrucción y de la refinería de Talara, a pesar de que ambas tendrían menos presupuesto en relación con el año anterior: 0.9% del PBI frente a 1.5% asignado el 2019. Una segunda razón es la mejora “en la capacidad de gasto de los gobiernos subnacionales, debido a un mayor conocimiento

de los sistemas administrativos del Estado” y una tercera, la “mejor articulación en la programación de inversiones con el presupuesto público, que busca asignar eficientemente y de forma oportuna los recursos para proyectos y una expansión del presupuesto para inversiones”.

FIGURA N° 10: INVERSIÓN PÚBLICA: 2010 – 2020 (% variación real)



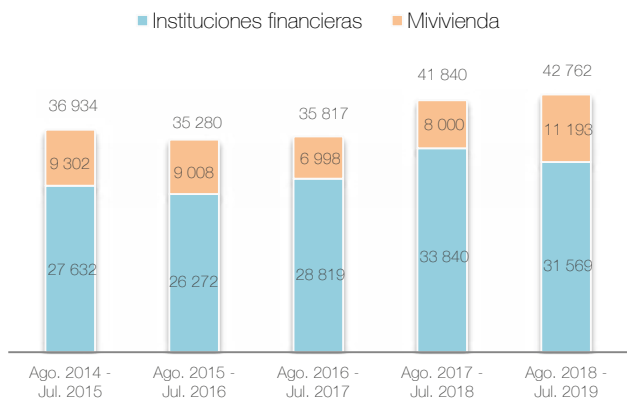
Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, junio 2019
MEF – Marco Macroeconómico Multianual, agosto 2019

IV. VIVIENDA

En los últimos doce meses – agosto 2018 a julio 2019 – se colocaron 42 762 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de instituciones del sistema financiero, lo que implica un aumento de 2.2% en relación con los doce meses precedentes. De alguna manera, se ha producido una ralentización del ritmo de colocación, si se tiene en cuenta que entre agosto del 2017 y julio del 2018, las colocaciones crecieron 16.8% respecto a los doce meses precedentes, llegando a superar la barrera de los 40 mil créditos anuales (Figura 11). Cabe señalar que este resultado positivo se ha sustentado en el afianzamiento de las créditos otorgados a través del Fondo Mivivienda que superaron las 11 mil operaciones, es decir un 39.9% más que el año anterior, a pesar de que en este último periodo, las colocaciones de Mivivienda también habían crecido al ritmo de dos dígitos (+16.8%).

Inversamente, el número de créditos otorgados por las instituciones financieras fuera del crédito Mivivienda descendió en 6.7%, revirtiendo la fuerte tendencia al crecimiento del último bienio: 17.4% entre agosto 2018 y julio 2019 y 9.7% el año anterior. Con estos resultados, los créditos Mivivienda explican el 26.2% del total de colocaciones, la mayor participación de los últimos cinco años.

FIGURA N° 11: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: 2014 – 2019 (Número de créditos)

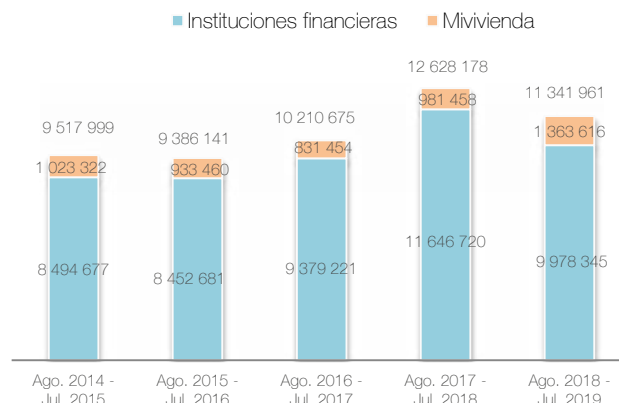


Fuente: Fondo Mivivienda

La reducción del número de créditos hipotecarios colocados fuera del marco de Mivivienda, ha motivado que el monto total colocado disminuya en 10.2% alcanzando 11 mil 342 millones de soles en el periodo agosto 2018-julio 2019 (Figura 12). Esta caída se produce luego de dos años en que este indicador presentó un importante desempeño que llevó esta cifra desde los 9 mil 386 millones alcanzado en agosto 2015-julio 2016 a los 12 mil 628 millones de soles en el periodo agosto 2017-julio 2018, es decir un incremento acumulado de 34.5%. Esta disminución se produce a pesar del crecimiento de 38.9% del monto de los créditos Mivivienda colocados en el último año, que llegó a mil 363 millones de soles. El volumen en soles colocado fuera de Mivivienda se redujo en 14.3%.

Esta tendencia marcadamente positiva de los créditos Mivivienda se ha acentuado en los primeros meses del año 2019, periodo en el cual el número de operaciones desembolsadas registró un crecimiento de 43.5% respecto al mismo periodo del 2018 (Figura 13). Debe destacarse que, en julio se desembolsó el tercer mayor número de opera-

FIGURA N° 12: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: 2014 – 2019 (En soles)



Fuente: Fondo Mivivienda

ciones de los últimos 24 meses: 1 035 préstamos. Sin embargo, es evidente que los desembolsos mensuales parecen haberse estabilizado en un poco más de 1 000 operaciones mensuales promedio desde el mes de marzo del 2019.

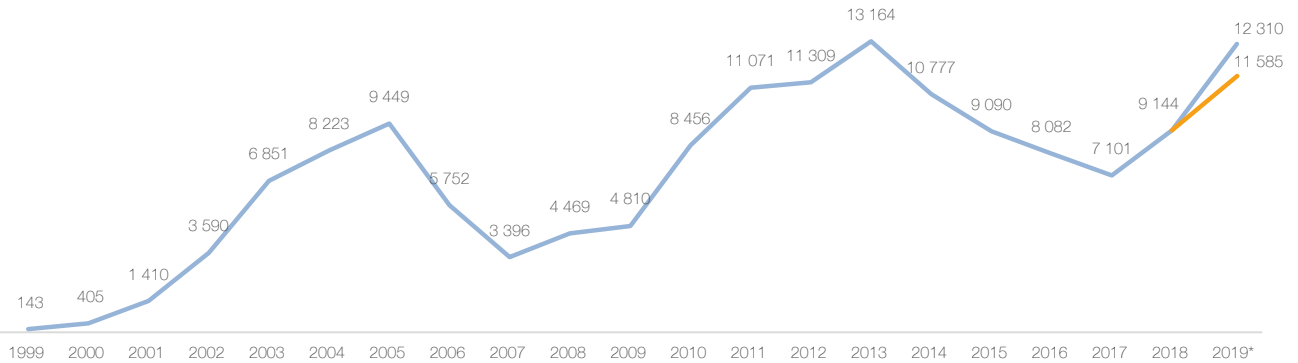
El número total de créditos Mivivienda desembolsados el año 2018 fue de 9 144 cifra 28.8% mayor a la registrada el año anterior. Debe destacarse que la recuperación del año 2018 siguió a una retracción que duró cuatro años consecutivos, en la que las operaciones pasaron de 13 164 en el 2013 a 7 101 en el 2017, vale decir una caída de 46.1% (Figura 14). De mantenerse la tendencia presentada en los últimos siete meses, el desembolso de créditos Mivivienda se situaría entre 11 585 y 12 310 operaciones, dependiendo si se utiliza el promedio aritmético o la tasa de crecimiento geométrico, lo que implicaría un aumento de entre 26.7% y 34.6% respecto al año 2018, respectivamente. De ser así, este año no se superaría el récord de préstamos obtenido en el año 2013, a pesar de lo cual este resultado sería el segundo más alto desde la creación del Fondo Mivivienda.

FIGURA N° 13: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 2017 – 2019 (Número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

FIGURA N° 14: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 1999 – 2019* (Número de créditos)

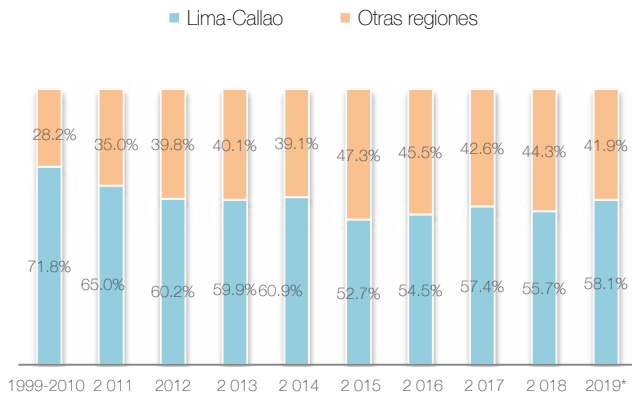


Fuente: Fondo Mivivienda

* Proyección 2019 en base a gradiente aritmética y geométrica de enero a julio 2019.

Lima-Callao concentra el 63.9% de los 143 450 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones hasta julio del 2019. Esta proporción se fue reduciendo paulatinamente pasando de un promedio de 71.8% en el periodo 1999-2010 a 52.7% en el 2015 (Figura 15). Sin embargo, en los últimos cuatro años se aprecia una relativa tendencia al alza de la participación de Lima Metropolitana en el desembolso de créditos, a tal punto que este año muy probablemente que ésta alcance su mayor valor (58.1%) desde el año 2014.

FIGURA N° 15: DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA (%) SEGÚN REGIÓN (AL 31 de julio de 2019)

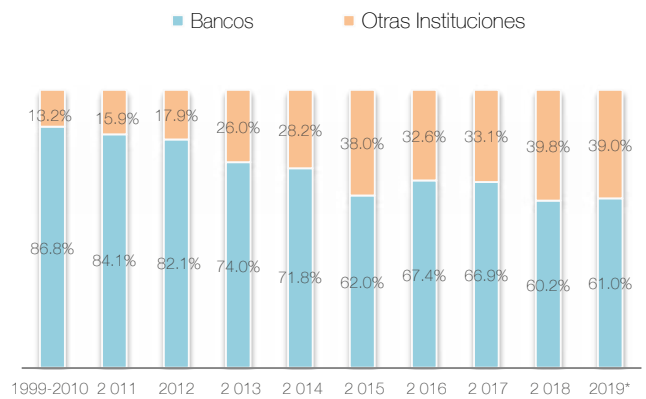


Fuente: Fondo Mivivienda

*Proyectado en base a datos al 31.07.2019

De otro lado, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda se ha ido reduciendo de forma consistente en el tiempo. En los primeros doce años de operación del Fondo, el 86.8% de los préstamos fueron entregados por estas entidades. En el 2018, esta proporción alcanzó su mínimo histórico (60.2%), previéndose que este año ésta prácticamente no variará como se aprecia en la Figura 16.

FIGURA N° 16: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI –TOTAL NACIONAL (1999-2019 julio)



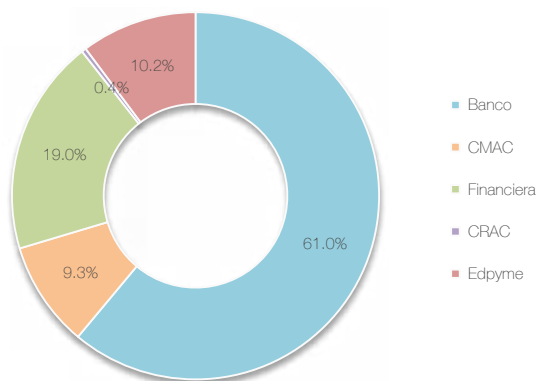
Fuente: Fondo Mivivienda

*Proyectado en base a datos al 31.07.2019

Como se aprecia en la Figura 17, en estos siete primeros meses del año 2019, han sido los bancos y las financieras las entidades que mayor participación han alcanzado en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda (61.0% y 19.0%), mientras que las Edpymes y las Cajas Municipales representaron el 10.2% y 9.3% de estas operaciones. Merece reseñarse la casi inexistente presencia de las Cajas Rurales (0.4%) en el mercado hipotecario de viviendas social actualmente, cuando hace cinco años llegaron a explicar casi el 11.7% de los desembolsos, lo cual es explicable por la falta de fuentes de financiamiento complementario para estas instituciones que calce con la duración (largo plazo) de los créditos hipotecarios.

De otro lado, en el presente año podría alcanzarse un récord en la participación de las instituciones financieras no bancarias en el desembolso de créditos Mivivienda en el interior del país (56.4%), con lo que se consolidaría la tendencia que empezó el año 2018 en que se registró un incremento

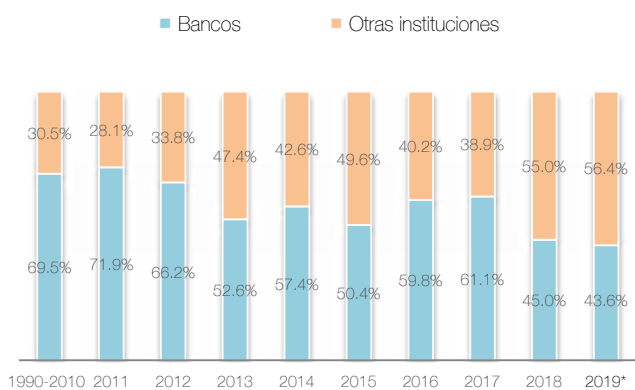
FIGURA N° 17: DESEMBOLO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI - TOTAL NACIONAL (Enero - Julio 2019)



Fuente: Fondo Mivivienda - Datos al 31.07.2019

significativo de dicho indicador (55.0%), proporción nunca antes alcanzada desde que se creó el Fondo Mivivienda (Figura 18).

FIGURA N° 18: DESEMBOLO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI - INTERIOR DEL PAÍS (1999-2019*)



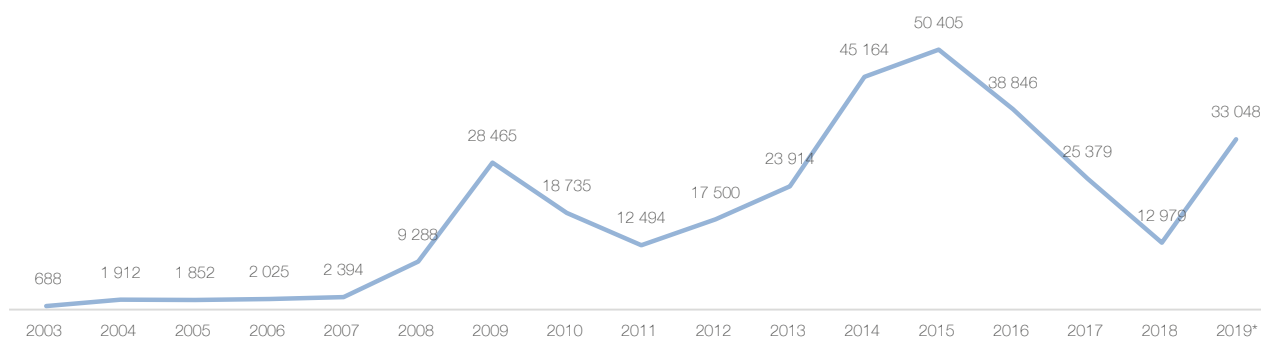
Fuente: Fondo Mivivienda (*) Proyectado en base a datos al 31.07.2019

En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta julio del 2019 se entregó un total acumulado de 316 580 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 19) puede apreciarse que la dinámica sufrió una fuerte caída luego del pico de 50,405 BFH entregados en el año 2015 en que concluyó una considerable expansión que se inició en el año 2011. En el trienio 2016-2018 se apreció una caída vertical en el desembolso de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) de 74.2%. En razón de ello, la ejecución del 2018 (12 979 bonos) fue equivalente a la que se obtuvo en el 2011, a pesar de que el año pasado se presupuestaron aproximadamente 32 mil subsidios. Es decir apenas se efectivizó el 40.6% del número de bonos disponibles.

En los siete primeros meses del 2019 se desembolsaron 24 540 BFH registrando un incremento de 117.8% respecto a igual periodo del año anterior. De continuarse con estos niveles de operación, es casi un hecho que se cumpla con la ejecución de los 865 millones de soles asignados al Bono Familiar Habitacional en el Presupuesto General de la República para el presente ejercicio, lo que implicaría el desembolso de aproximadamente 33 048 subsidios.

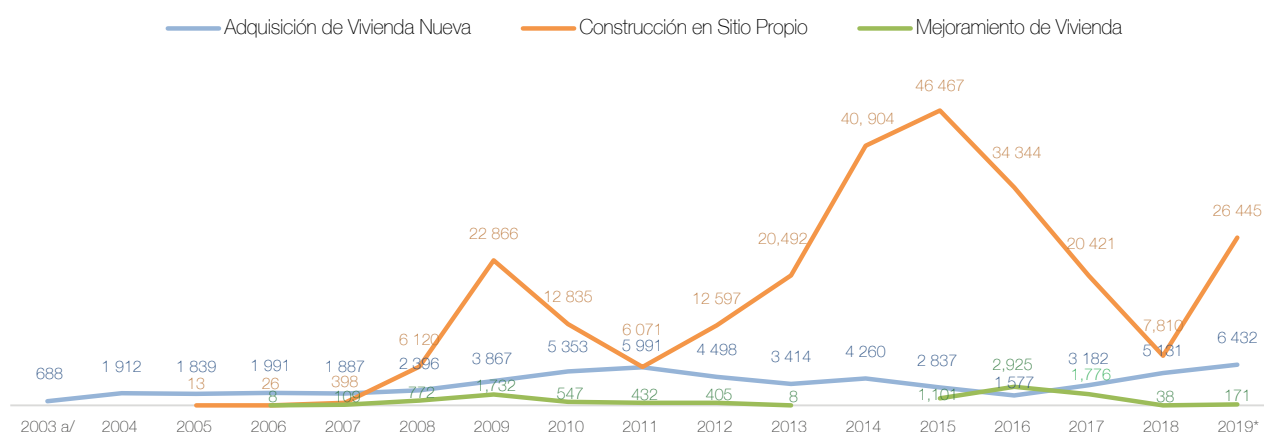
Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH desde la creación del programa Techo Propio hasta julio del 2018, se desprende que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 79.3% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 46,467 bonos desembolsados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011. Luego, se produjo una retracción ininterrumpida y pronunciada que terminó con el desembolso de 7 810 BFH en el 2018, lo que equivalía a un descenso de 83.2% respecto al récord del 2015 y la

FIGURA N° 19: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLOSADOS (2003-2019*)



Fuente: Fondo Mivivienda
* Proyección 2019 en base a promedio mensual julio 2018 - julio 2019. No se considera los bonos desembolsados para Plan de Reconstrucción con Cambios

FIGURA N° 20: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003-2019*)



Fuente: Fondo Mivivienda

* Proyección 2019 en base a promedio mensual julio 2018 – julio 2019. Se incluyen los bonos desembolsados para Plan de Reconstrucción con Cambios (RCC).

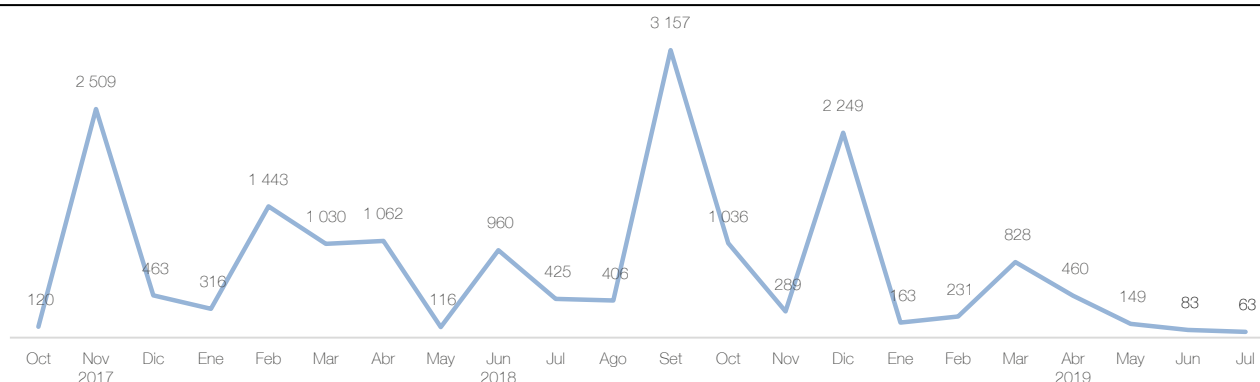
ejecución de apenas el 31.0% de los 25 200 subsidios presupuestados el año pasado para esta modalidad (Figura 20). En los siete primeros meses de este año se han desembolsado 19 637 bonos, por lo que se proyecta que se podría cerrar el año 2019 con 26 445 subsidios, el cuarto mejor desempeño desde que se creó el programa.

En la modalidad de **adquisición de vivienda nueva** se concentra el 17.6% de desembolsos de BFH desde el 2003, alcanzando 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 produjo un retroceso que se revierte en el año 2017 con 3 182 bonos. En el año 2018 se ha efectuado el desembolso de 5 131 bonos. Destacando así el cambio hacia una nueva de tendencia de expansión positiva. Los bonos desembolsados el 2018 representaron el 64.1% de los 8 000 proyectados por el Ministerio de Vivienda para ese año. En los siete primeros meses del presente año se ha alcanzado ya el desembolso de 4 776 BFH en esta modalidad,

por lo cual se estima que se terminaría el 2019 con un total de 6 432 subsidios, lo cual establecería un nuevo récord para esta modalidad, superando el resultado obtenido en 2011.

En cuanto al programa de reconstrucción de viviendas de la zona afectada por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, al mes de julio del presente año se han desembolsado en total 17 558 subsidios, lo que es aproximadamente el 41% de la meta establecida en el Plan de Reconstrucción con Cambios. Entre octubre y diciembre del 2017 se desembolsaron 3 092 bonos y en el 2018 se alcanzaron los 12 489. En los primeros siete meses del año se han entregado apenas 1 977 subsidios, por lo que de mantenerse el ritmo actual apenas se colocarían 3 389 bonos en el 2019, por lo que a dos años de la culminación del Plan de acuerdo con su ley de creación, ni siquiera se habría alcanzado la mitad de las viviendas que deben ser reconstruidas. Además, como se muestra en la Figura 21, el ritmo de desembolso mensual es sumamente errático, con altas y bajas pronunciadas.

FIGURA N° 21: BONOS DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DESEMBOLSADOS (2017 – 2019*)



Fuente: Fondo Mivivienda

En los últimos tres meses el descenso ha sido muy pronunciado, siendo además junio y julio los meses en los que menos subsidios han sido entregados desde que empezó el Plan.

V. CONCLUSIONES

Los resultados del producto bruto sectorial hasta julio de este año así como la persistencia – y en algunos casos agravamiento- de barreras que afectan el desarrollo de la actividad constructora e inmobiliaria en nuestro país, permiten concluir que será muy difícil mantener las perspectivas oficiales de crecimiento del sector: 5.4% según el último Reporte de Inflación del BCRP correspondiente a junio 2019 y 4.6% de acuerdo con la versión más reciente del Marco Macro-económico Multianual publicada por el Poder Ejecutivo en agosto.

El PBI de la construcción aumentó 4.61% en los últimos doce meses (agosto 2018-julio 2019) y 4.31% en los últimos siete, niveles que reflejan una ralentización del ritmo de crecimiento y que se encuentran lejos de la performance alcanzada en similares periodos del año anteriores: 7.16% y 6.07%, respectivamente.

El resultado del mes de julio (0.76%) es el más bajo de los últimos tres años, ello a pesar de que el consumo de cemento se incrementó a ritmo de dos dígitos por segundo mes consecutivo (11.9% en junio y 11.4% en julio), lo que no ocurría desde julio del 2013. De otro lado, según datos de la Asociación de Productores de Cemento (ASOCEM), el consumo de cemento en agosto habría tenido un crecimiento inferior en un tercio al que se habría presentado en julio (pasó de 9.7% a 6.3%).

La principal razón del relativamente lento nivel operativo de la construcción es el nulo aumento de la ejecución de obra pública (0.03%) durante estos siete primeros meses del año. En julio, este indicador registró una caída de 26.2%, su peor resultado desde marzo del año pasado. El MEF ha efectuado una fuerte corrección hacia arriba de la perspectiva que tenía el BCR sobre la inversión pública para este año (pasa de 1.0% a 2.5%) y para el próximo (de 5.0% a 9.0%). Como CAPECO ha señalado reiteradas veces, el Estado presenta fuertes limitaciones estructurales para optimizar la gestión de la obra pública, como son (a) la obsolescencia, inoperancia y permeabilidad hacia la corrupción de la normativa de contratación estatal; (b) la excesiva dispersión de entidades ejecutoras, en razón de una organización política territorial

demasiado extensa; (c) la inexistencia de una burocracia estatal especializada y empoderada para la contratación y gestión de obras; (d) la ineficiencia de los sistemas de evaluación y control de los proyectos de infraestructura y edificación pública; y (e) la falta de articulación entre los planes de inversión pública y las oportunidades de desarrollo en el entorno territorial de los proyectos, especialmente en sus áreas de influencia directa.

A ello se suman cuestiones coyunturales, como la asunción de nuevas autoridades regionales y locales o la paralización de obras a cargo de empresas relacionadas con casos de corrupción o la oposición de la población hacia la provisión de servicios públicos (como el pago de peajes por ejemplo) o hacia la ejecución de determinadas obras públicas. En este sentido, la imposibilidad de culminar una obra tan antigua como el bypass de la avenida Venezuela con la Universitaria debido a la rotunda negativa de un grupo de estudiantes y profesores de la Universidad de San Marcos, sienta un lamentable precedente.

En nuestro ordenamiento jurídico está claramente establecido que el ejercicio del derecho de propiedad está subordinado al bien común y que, tratándose de infraestructuras y servicios públicos, es posible que el Estado disponga la enajenación de una propiedad predial, previo resarcimiento económico. Resulta insólito que una entidad pública como la Universidad de San Marcos oponga sus intereses específicos a las necesidades de la sociedad en su conjunto, e impida terminar una obra de infraestructura que beneficiará también a sus alumnos, profesores y trabajadores.

Más preocupante aun es que las autoridades universitarias, municipales y hasta las del gobierno central se hayan mostrado incapaces de hacer prevalecer sus atribuciones e imponer el imperio de la ley y del sentido común. En este caso, la renuncia al ejercicio de las responsabilidades por parte de funcionarios públicos de alto nivel puede motivar a otros ciudadanos u organizaciones a frustrar el desarrollo de proyectos de infraestructura, aduciendo la afectación a sus derechos. En particular, debe recordarse que se ha previsto la construcción de una estación del Metro de Lima en una zona adyacente a la Universidad de San Marcos, por lo que las autoridades deben estar prevenidas para evitar que también este proyecto tenga dificultades para su ejecución en un futuro cercano.

Frente a estos problemas, las previsiones oficiales sobre la mejora sustantiva de los niveles de inversión pública no resultan razonables. Los magros resultados del avance de obra

pública hasta julio y de consumo de cemento en agosto parecen quitar peso a la presunción de una mejora en la ejecución de la inversión estatal en el segundo semestre del 2019 como estima el MEF a partir de la verificación estadística de que en años anteriores, entre julio y diciembre, los niveles de ejecución son mejores que entre enero y junio. Tampoco parece muy realista esperar un aumento significativo de la inversión pública en el 2020 (9% según el MEF, que sería la mejor performance desde el 2013), sobre todo si ya no se contará con uno de los tres factores para el impulso de la obra pública en los últimos dos años – las obras para los Juegos Panamericanos- y para los otros dos – las obras de reconstrucción y a Refinería de Talara – se ha asignado en el Presupuesto Público 2020 casi la mitad de los recursos con que se ha contado en el 2019.

La retracción de las obras públicas se ha contrarrestado, en gran medida, por un mejor desempeño de la inversión privada, en particular en el segmento de vivienda social. Entre enero y julio de este año, los desembolsos del crédito Mivivienda han crecido casi 40% y en los últimos doce meses, poco más de uno de cada cuatro créditos hipotecarios desembolsados en el sistema financiera corresponden a este programa estatal. En realidad, el impresionante nivel de otorgamiento de créditos Mivivienda, motivado sobre todo por el afianzamiento del Bono Verde, ha reducido el impacto de la leve caída del número de colocaciones que otorgan las instituciones financieras con otros recursos (-6.7%), pero no ha podido evitar que el volumen de créditos hipotecarios en soles decrezca en 10.2% en los últimos doce meses. También es importante señalar que el desembolso de Bonos Familiares Habitacionales en la modalidad de adquisición de vivienda nueva también alcanzará su récord histórico en 2019, superando por primera vez la barrera de las 6 mil unidades. Sin embargo, Mivivienda tiene dificultades para mantener su ritmo de colocaciones en lo que queda del año, por lo que es altamente probable que no llegue los 13 400 desembolsos como se estimó en el IEC anterior, mientras que Techo Propio tiene como límite la disponibilidad de subsidios.

La venta de viviendas, y en general todo el mercado inmobiliario, parecen afectarse por la incertidumbre política y también por el aumento de las barreras burocráticas impuestas por un número creciente de municipalidades. Entre estos obstáculos se pueden mencionar: (a) la anulación ilegal de licencias aduciendo incompatibilidades normativas; (b) la inaplicación de los decretos supremos N° 010 y N° 012 del Ministerio de Vivienda impidiendo la oferta de vivienda social en algunos distritos; (c) la aplicación del pico y placa para vehículos de transporte de carga que encarecen los costos de construcción

y retrasan las obras; (d) la cobranza de derechos de licencia por encima de lo que estipula la ley; (e) la exigencia de requerir la no objeción de los vecinos para obtener la conformidad de obras y posterior declaratoria de fábrica; y (f) el aumento del impuesto predial y arbitrios antes de la culminación de las obras.

Sobre este último punto además, el Poder Ejecutivo ha presentado al Congreso de la República un Proyecto de Ley N.º 4647/2019 que pretende otorgar a las municipalidades la facultad de disponer el incremento de los impuestos prediales al vencimiento de las licencias y no a la culminación de las obras como establece la ley hasta ahora. Aduce el Poder Ejecutivo que este “incentivo” otorgado a quienes urbanizan o edifican ha generado que muchos contribuyentes – no se precisa cuántos – no formalicen la declaratoria de fábrica, evadiendo así el pago de un mayor impuesto predial.

Esta iniciativa confunde la aplicación correcta de una lógica tributaria con un “incentivo” y, peor aún, castiga a una gran mayoría de constructores y promotores inmobiliarios – que tienen interés más bien para culminar lo más rápido posible sus proyectos para entregárselos a sus clientes y usuarios, reduciendo su exposición financiera y riesgos reputacionales por evitar que una minoría (que construyen para sí mismos y sin recurrir a financiamiento formal) eluda el pago de impuestos. CAPECO ha opinado que este objetivo puede cumplirse de una manera más eficiente y razonable, procurando que las municipalidades ejerzan cabalmente las acciones de control urbano que la Ley les franquea.

Para poner orden en la aplicación de procesos técnico-normativos por parte de las municipalidades y evitar que éstas impongan barreras burocráticas irrazonables o ilegales, CAPECO ha propuesto que el Ministerio de Vivienda utilice las facultades que le franquea la Ley N° 30494 que modificó la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (Ley N° 29090) última modificación de la Ley 29090 que reconoce el carácter vinculante de la opinión del Ministerio sobre la aplicación de la normativa técnica y administrativa en caso de discrepancias entre un administrado y la autoridad municipal y que faculta al Ministerio de Vivienda a denunciar ante el Indecopi a aquellas autoridades municipales que impongan barreras burocráticas indebidas en trámites administrativos de construcción.

El Ministerio de Vivienda debe ser más constante y riguroso en la aplicación de estas dos atribuciones, así como en la labor de detección y persecución de estas prácticas ilegales, para evitar que su proliferación perjudique el desarrollo del merca-

do inmobiliario formal. Para lograrlo, es necesario hacer un ajuste en los procedimientos que ha venido empleando el ministerio hasta el momento, con el propósito de otorgarles mayor seguridad jurídica y predictibilidad.

De otro lado, en el Congreso de la República existen una serie de iniciativas legislativas que, de aprobarse, afectarían sensiblemente a la actividad constructora e inmobiliaria entre las que se pueden mencionar: (a) el proyecto de Ley (PL) N° 1112-2017 que reserva un mínimo de 8% de las viviendas de cualquier proyecto habitacional para atender la demanda de damnificados por desastres naturales; (b) el PL N° 1797-2017, Ley de Uso y Gestión del Suelo Urbano, que parte de premisas equivocadas sobre la escasez de suelo urbano y propone una serie de medidas insuficientes para enfrentar este problema, algunas de las cuales son además inconstitucionales; (c) el PL N° 4022-2019, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, que duplica varias de las propuestas señaladas en el proyecto 1797 y desconoce una serie de factores que favorecen la competitividad urbana; (d) el PL N° 3181-2018, Ley Marco de Vivienda Social, que pretende establecer las bases del derecho a la vivienda digna, segura y adecuada pero que no aborda de manera integral la problemática de la vivienda en nuestro país y desconoce la existencia de una política de vivienda vigente desde hace dieciocho años; (e) el PL N° 3225-2018, que pretende establecer responsabilidad penal para proyectistas, supervisores y ejecutores de obras, por la inadecuada realización de expedientes técnicos u obras.

A estas iniciativas se suma la inminente puesta en vigencia del Decreto Legislativo N° 1424 que dispone mayores restricciones para deducir intereses generados por deudas contraídas por las empresas en la determinación del impuesto a la renta, que pretende evitar que las deudas se utilicen para evadir impuestos o financiar gastos personales. En la norma actual, cuando se trata de endeudamientos

entre partes vinculadas, los intereses son deducibles cuando estos no excedan del resultado de aplicar el coeficiente de tres (3) sobre su patrimonio neto al cierre del ejercicio anterior. La modificación propuesta extiende esta restricción a todo tipo de deudas incluidas las que se toman con instituciones financieras. Pero esta restricción afecta la rentabilidad de empresas que desarrollan proyectos inmobiliarios – que en los primeros años tienen un capital pequeño – y de consorcios constituidos para la ejecución de obras, en particular con el sector público.

CAPECO postula la institucionalización de un diálogo entre actores públicos y privados para analizar, de manera conjunta y transparente, las implicancias de estas disposiciones en el sector construcción, a fin de proponer modificaciones y medidas alternativas que permitan cumplir los fines que persiguen quienes las promueven sin afectar a la actividad inmobiliaria y constructora formal y a los ciudadanos que apuestan por la formalidad.

Por último, tanto el MEF como el BCR apuntan a un crecimiento de la inversión minera en el bienio 2019-2020. Como ya se ha señalado desde el IEC 23, la concreción de esta meta depende esencialmente de la capacidad del gobierno para lograr la adhesión de autoridades y comunidades regionales y locales al desarrollo de explotaciones mineras en sus circunscripciones. Lamentablemente, este propósito no ha podido ser cumplido en el caso del Proyecto Tía María, por lo que -independientemente de buscar una solución a estos es necesario procurar que la oposición a la actividad minera afecte a otros proyectos. CAPECO ha propuesto una estrategia integral para lograr la convergencia entre la minería y las actividades productivas que se desarrollan o pueden desarrollarse en las áreas de influencia de las explotaciones mineras, beneficiando a quienes viven en ellas.

Beneficios tangibles y fáciles de asimilar son la clave del éxito del producto

Logros y desafíos para la sostenibilidad de Mivivienda Verde

I. ANTECEDENTES

La política de vivienda y desarrollo urbano puesta en marcha en el país en el año 2002, concedió especial importancia a la implementación de un sistema integral de financiamiento habitacional para facilitar el acceso de los hogares de ingresos medios y bajos a la vivienda adecuada. Este sistema contempla una estrategia que combina el ahorro de las familias, el otorgamiento de subsidios directos a la demanda y el crédito hipotecario, que debe ser adaptada para atender eficientemente a la población beneficiaria, teniendo en cuenta que esta busca diferentes soluciones a sus necesidades de vivienda como la adquisición de vivienda nueva, la construcción en sitio propio, el mejoramiento habitacional en áreas urbanas y rurales y la integración urbana y social de familias que residen en barrios marginales.

La estrategia es dirigida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y se organiza en un conjunto de programas, siendo los principales: (i) el Crédito Mivivienda (dirigido a hogares urbanos de ingresos medios que deseen adquirir vivienda o construirla en sitio propio); (ii) el Programa Techo Propio (orientado a hogares urbanos en condición de pobreza no extrema, que deseen adquirir una vivienda, construirla en sitio propio o mejorarla); (iii) el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (focalizado en la población pobre extrema que vive en barrios marginales y que se organizan con su municipalidad para implementar proyectos de integración física y social en dichos barrios); (iv) el Programa de Vivienda Rural (destinado a atender las necesidades de mejoramiento del hábitat de los hogares residentes en el área rural).

Uno de los principales operadores de este sistema de financiamiento habitacional es el Fondo Mivivienda, una empresa pública adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que otorga líneas de crédito a instituciones financieras privadas para que éstas concedan préstamos hipotecarios a hogares que deseen acceder a una nueva solución habitacional a través del Crédito Mivivienda o del Programa Techo Propio. Mivivienda también tiene el encargo

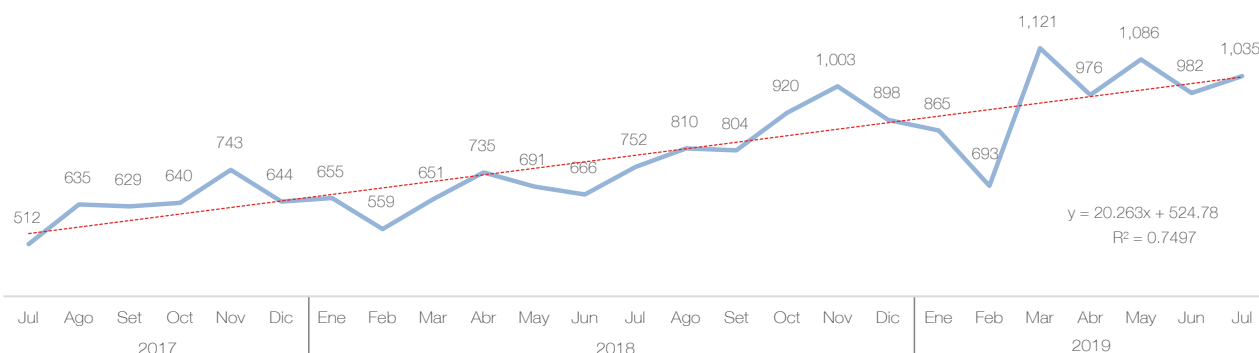
de administrar el otorgamiento de los dos principales subsidios habitacionales que promueve el Ministerio de Vivienda: el Bono del Buen Pagador y el Bono Verde asociados al Crédito Mivivienda; y el Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio.

El modelo de Crédito Mivivienda ha experimentado una serie de mejoras a lo largo de sus casi dos décadas de funcionamiento. Una de las más recientes es la implementación del Bono Verde, que conjuga de manera muy acertada la búsqueda de la reducción de las tasas de interés de los créditos hipotecarios para hogares de ingresos medios con la necesidad de impulsar la adopción de criterios de construcción sostenible en la producción de vivienda social.

II. CRÉDITOS MIVIVIENDA

Desde su creación y hasta julio del presente año, el Fondo Mivivienda ha promovido el acceso a la vivienda a 460 mil hogares peruanos: 143 mil a través del Crédito Mivivienda y 317 mil mediante el Programa Techo Propio. El año 2013 fue el año en que más operaciones de créditos fueron desembolsadas a través de Mivivienda (13 164), pero en los tres años siguientes se produjo una pronunciada reducción de las colocaciones atribuibles sobre todo a decisiones administrativas como (i) la reducción del precio tope de las viviendas susceptibles de ser financiadas a través de Mivivienda, que dejó fuera de este beneficio a dos tercios de la oferta habitacional disponible; (ii) el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito para personas con ingresos no regulares, que sacó del mercado a numerosos hogares que habían bancarizado sus ahorros con la expectativa de acceder a un préstamo Mivivienda; (iii) el lanzamiento fallido del Leasing Habitacional, promovido erróneamente por el Fondo Mivivienda como una alternativa para quienes tenían dificultades para acceder a créditos hipotecarios.

FIGURA N° 1: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 2017 – 2019 (Número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

Como consecuencia de ello, las colocaciones del Crédito Mivivienda se redujeron a 7 101 en el año 2017, es decir una caída de 46.1% respecto al récord alcanzado en el 2013. A partir del año 2018, coincidiendo con el lanzamiento del Bono Verde, se inició una recuperación que llevó a que ese año, el número total de créditos desembolsados fue de 9 144, cifra 28.8% mayor a la registrada el 2017.

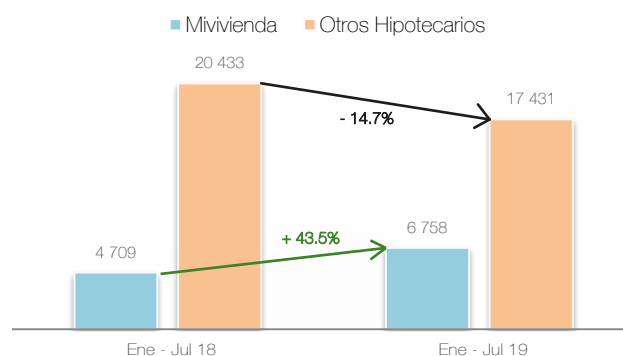
En los siete primeros meses del 2019, el número de créditos Mivivienda desembolsados registró un crecimiento interanual acumulado de 43.5% respecto al mismo periodo del 2018 (Figura 1). Debe destacarse que, en julio de este años, se desembolsó el tercer mayor número de operaciones (1 035) de los últimos 24 meses.

De otro lado, la relevancia de los créditos Mivivienda en el sistema financiero nacional se refleja en la bancarización de un segmento de la población de ingresos medios y su impacto en el corto plazo puede verificarse en el hecho que mientras la colocación de nuevos créditos Mivivienda creció 43.5% entre enero y julio del 2019 respecto a igual periodo del año anterior, la de los demás productos hipotecarios se redujo 14.7% (Figura 2).

En razón de ello, la cuota de mercado -en base al número de créditos otorgados mensualmente- alcanzó en julio 2019 el 28.1% (Figura 3), es decir muestra un crecimiento interanual de 700 puntos básicos (respecto a julio 2018: 21.1%) así como también un crecimiento anual de 280 puntos básicos (respecto a diciembre 2018: 25.3%).

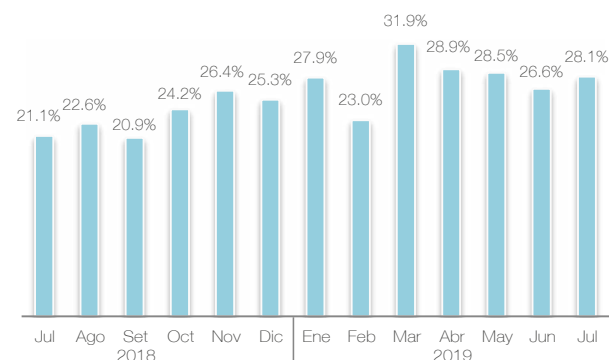
Analizando la evolución del monto de los créditos Mivivienda desembolsados en el sistema financiero en los últimos dos

FIGURA N° 2: CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA Y DEL SISTEMA FINANCIERO (Número de créditos desembolsados)



Fuente: Fondo Mivivienda

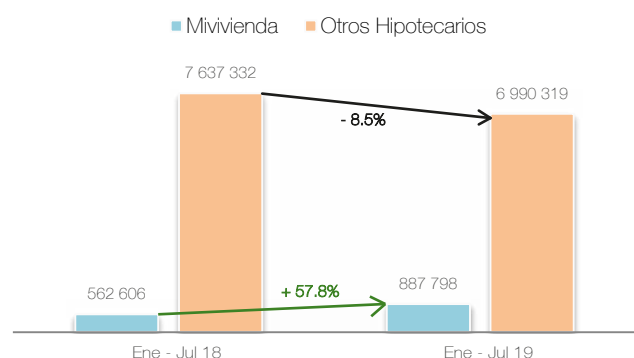
FIGURA N° 3: CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA Y DEL SISTEMA FINANCIERO (Participación de mercado - mensual)



Fuente: Fondo Mivivienda

años, también se comprueba un significativo avance: en los primeros siete meses del 2019 dicho monto creció en 57.8% respecto a igual periodo del año pasado, en tanto que el resto de productos hipotecarios registró una caída de 8.5% (Figura 4).

FIGURA N° 4: CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA Y DEL SISTEMA FINANCIERO (miles de soles)



Fuente: Fondo Mivivienda

III. CARACTERÍSTICAS DE MIVIVIENDA VERDE

Este es un mecanismo gestionado por el Fondo Mivivienda para impulsar el acceso a las denominadas viviendas verdes, que son aquellas que incorporan en su diseño y construcción un conjunto de criterios de sostenibilidad, con el propósito de disminuir el impacto de estas edificaciones sobre el medio ambiente. La sostenibilidad es definida como el estado en el cual las aspiraciones humanas puedan ser satisfechas manteniendo la integridad ecológica, es decir, procurando que las acciones del hombre permitan la interacción con el medio ambiente y que el desarrollo humano se mantenga a través del tiempo.

Un antecedente relevante para la implementación del Bono Verde fue la aprobación del Código Técnico de Construcción Sostenible a través del Decreto Supremo N° 015-2015-VI-VIENDA, uno de cuyos considerandos hace referencia a la vinculación de este código con el Plan Nacional de Vivienda – Vivienda para todos: Lineamientos de política 2006-2015 aprobado en el año 2006, en particular con la línea de acción programática de Modernización Normativa que busca establecer “un marco normativo técnico administrativo nacional, relacionado con el uso del suelo urbano y el desarrollo urbano en general, siendo uno de sus objetivos promover: crecimiento, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población de manera sostenible, es decir, social, económica y ambiental...” (el subrayado es nuestro).

Otro considerando del decreto supremo que crea el Código de Construcción Sostenible reconoce “que la construcción y desarrollo de las ciudades están en proporción directa al consumo desmedido de recursos naturales (agua, vegetación, energía, etc), así como a la producción de dióxido de carbono

(CO₂), Óxido de Nitrógeno (NO), metano (CH₄) y otros gases de efecto invernadero, causantes del cambio climático, lo cual determina que el Perú sea un país vulnerable al mencionado cambio, situación que impulsa a crear nuevas formas de diseñar, de construir y de habitar las edificaciones y ciudades con el fin que los habitantes y las generaciones futuras gocen de salud y seguridad...” (el subrayado es nuestro).

De esta forma, el Código de Construcción Sostenible definió los criterios técnicos iniciales para el diseño y construcción de edificaciones y ciudades a fin de que sean calificadas como sostenibles. El Decreto Supremo recogió además la propuesta defendida por CAPECO de que su aplicación sea opcional.

La norma fija criterios para alcanzar eficiencia térmica (en particular sobre transmitancia térmica y de cerramientos según zona bioclimática; iluminación y refrigeración; y energía solar térmica) y eficiencia hídrica, procurando incrementar el ahorro en agua y el reuso de aguas residuales domésticas tratadas.

Tomando como referencia este instrumento normativo es que se crea Mivivienda Verde, que combina los atributos del Crédito Mivivienda tradicional (subsidios, tasas fijas en soles, programas de ahorro previo) con los beneficios de la llamada construcción verde, entre ellos el ahorro en el consumo de luz, energía, agua y desagüe (Figura 5).

FIGURA N° 5: CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y BENEFICIOS OPERATIVOS



Fuente: Fondo Mivivienda

Mivivienda Verde complementa el esquema de subsidios ya existente en el crédito Mivivienda tradicional a través de un subsidio a la tasa de interés, denominado Bono Mivivienda Verde, que puede llegar hasta el 4%, dependiendo del grado de sostenibilidad que cumple el proyecto en el que se ubica la vivienda a financiar y del monto del crédito (Figura 6).

FIGURA N° 6: BONO MI VIVIENDA VERDE

Valor de financiamiento	Grado de Sostenibilidad	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/. 140 000	4%	
Mayor a S/ 140 000 hasta S/ 377 640	3%	4%

1: Valor de Financiamiento sin considerar el descuento del Bono Mivivienda Verde (BMV)

Grado 1: Vivienda con tecnologías de bajo consumo de agua y energía, arquitectura bioclimática, manejo de residuos sólidos y plan de comunicación a los residentes de los Proyectos Verdes.

Grado 2: Vivienda de Grado 1 + tratamiento de aguas residuales para riego.

Fuente: Fondo Mivivienda

El Bono Verde solo puede ser utilizado para adquirir viviendas en proyectos que hayan seguido un proceso de certificación de que en su diseño y construcción se han incluido las consideraciones de sostenibilidad exigidas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Para acceder al Bono de Grado 1, los proyectos deben cumplir una serie de requisitos en las siguientes categorías: agua, energía, bioclimática, residuos y educación (figura 7). Para obtener el Grado 2, además de cumplir los requisitos anteriores, se necesita que el proyecto instale un planteo de tratamiento de aguas grises o negras para el riego de áreas verdes.

IV. IMPACTO DEL BONO VERDE

Hasta el momento, el Bono Verde es financiado con recursos de una operación de financiamiento con la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) y más recientemente de la agencia de cooperación de la Unión Europea. La factibilidad económica de este subsidio se sustenta en el menor consumo de energía, agua, desagüe, tratamiento de aguas servidas y gestión de residuos sólidos y en la promoción de la actividad constructora formal, que tiene efectos multiplicadores en otras actividades económicas y en el empleo. En la **Figura 8** se muestra una aproximación al impacto económico de este subsidio, que determina que los 95.5 millones de soles que se espera invertir en el Bono Verde este año, se beneficiaría a 5 400 mil hogares con el acceso a una nueva vivienda que ha sido diseñado y construido cumpliendo los requisitos de sostenibilidad exigidos, lo que permite un ahorro total de 18.0% del valor de la vivienda. Además de este beneficio directo, se promueve actividad edificadora por un monto de 810 millones de soles.

Mivivienda Verde alcanzó una colocación de 2 001 créditos en el año 2018, lo que representó el 22% del total de operaciones desembolsadas del Crédito Mivivienda. Entre enero y julio del 2019 los créditos con el Bono Verde sumaron 2 778 operaciones, explicando el 41.1% del total de Créditos

FIGURA N° 7: CONSIDERACIONES OBLIGATORIAS PARA LOS BONOS DE GRADO 1

Categoría	Criterio	Sub Criterios	Requisitos de Elegibilidad
AGUA	Consumo racional del agua	Equipos hidro-sanitarios de bajo consumo	Instalación de grifería de lavatorios de bajo consumo
			Instalación de grifería de duchas de bajo consumo
			Instalación de inodoros de bajo consumo
			Instalación de tanque de reserva de agua (cisterna o tanque elevado)
			Instalación de sistemas de riego tecnificado para áreas verdes superiores a los 100m ² , en caso no haya aprovechamiento de aguas residuales.
ENERGÍA	Eficiencia energética	Sistema de iluminación de bajo consumo	Instalación de medidores o contómetros independientes.
			Instalación de lámparas LED en áreas comunales.
	instalación de red de gas	instalación de red de gas	Instalación de lámparas LED con sus respectivas luminarias integradas o por separado en las unidades de vivienda.
BIOCLIMÁTICA	Arquitectura Bioclimática	Capacitación en Bioclimática	Instalación de red de gas (01 punto, para calentador de agua x unidad inmobiliaria o para sistema de agua caliente centralizada)
			Instalación de calentador de agua eficiente o de un sistema de agua centralizada
RESIDUOS	Gestión de residuos de operación	Plan de manejo de residuos de operación	Capacitación introductoria de encargados de proyecto en análisis y diseño arquitectónico bioclimático.
EDUCACIÓN	Gestión de Comunicación	Plan de comunicación	Realización y ejecución de un plan de manejo de residuos según los lineamientos del D.S. 003-2013-VIENDA.
			Realización y ejecución de un plan de comunicación, concientización y capacitación para usuarios.

FIGURA N° 8: IMPACTOS ECONOMICOS – MIVIVIENDA VERDE

EJEMPLO		Flujo para una Familia		Proyección 2019 5400 hogares	
Valor Vivienda		S/150 000	100%	S/810 000 000	100%
Cuota Inicial mínima	10%	-S/15 000			
Bono Buen Pagador		-S/13 000	-8.7%	-S/70 200 000	-8.7%
Financiamiento Previo		S/122 000			
Bono Mivivienda Verde	4%	-S/4 692	-3.1%	-S/25 338 462	-3.1%
Financiamiento Final		S/117 308			
Pagos mensuales corrientes:					
Agua		S/50			
Luz		S/100			
Total		S/150			
Gasto Anual = Mes x 12					
Ahorros Operativos MWV	30%	-S/540			
Valor presente 20 años		-S/9 271	-6.2%		
Tasa descuento % (Koc)	1.5%				
TOTAL AHORROS		-S/26 963	-18.0%	-S/95 538 462	-11.8%

Mivivienda para ese mismo periodo. En la **Figura 9** se consigna la evolución mensual de los desembolsos de los créditos Mivivienda Verde, en la que se evidencia el significativo crecimiento alcanzado en un tiempo tan corto.

La relevancia adquirida por Mivivienda Verde se comprueba también cuando se compara la evolución de sus desembolsos con los del Crédito Mivivienda Tradicional en los dos últimos años. En la **Figura 10** se aprecia que mientras el número de operaciones con el Bono Verde se incrementó en 354.7% en el periodo enero-julio de este año en relación con igual periodo del 2018, el de Mivivienda Tradicional se redujo en 2.9%.

FIGURA N° 10: CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA VERDE Y DEL RESTO MIVIVIENDA (Número de créditos desembolsados)

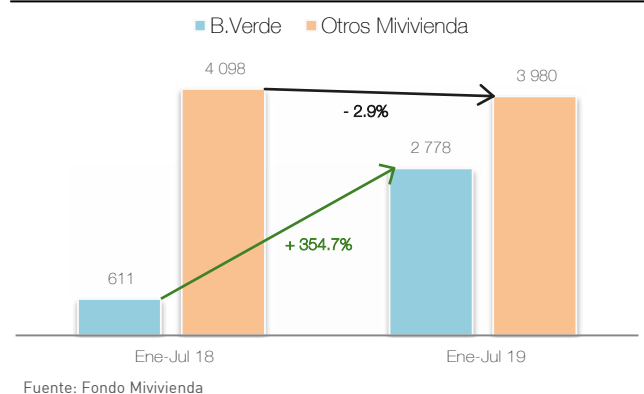
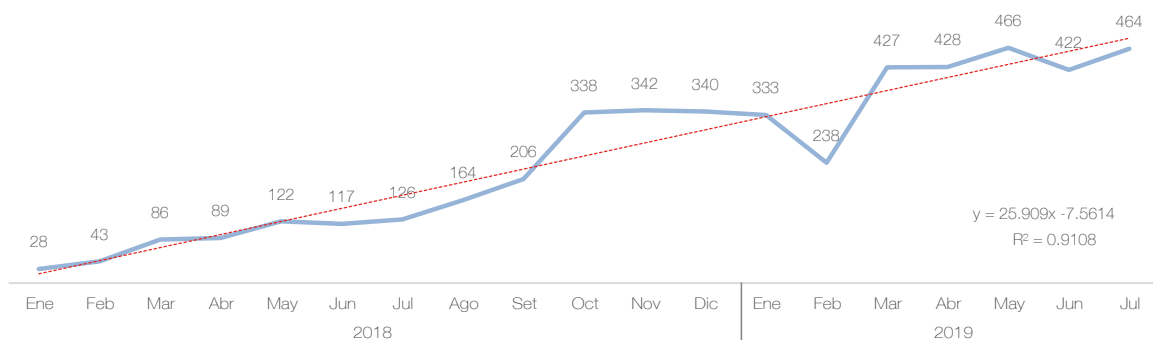
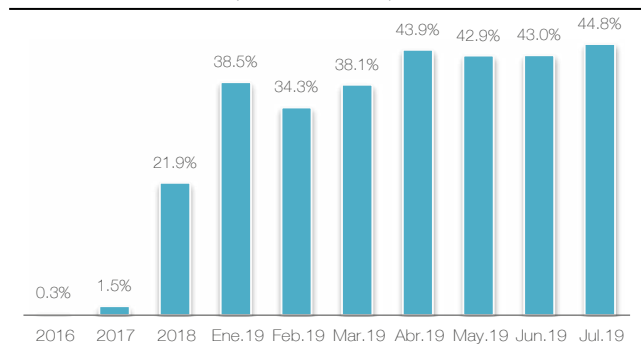


FIGURA N° 9: EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE (2018-2019)



También es importante destacar la evolución de la participación de esta modalidad crediticia en el total de créditos Mivivienda desde su lanzamiento en el año 2016 (Figura 11). La cuota de portafolio (share of wallet) pasó de 0.3% en el 2016 al 44.8% en julio del 2019.

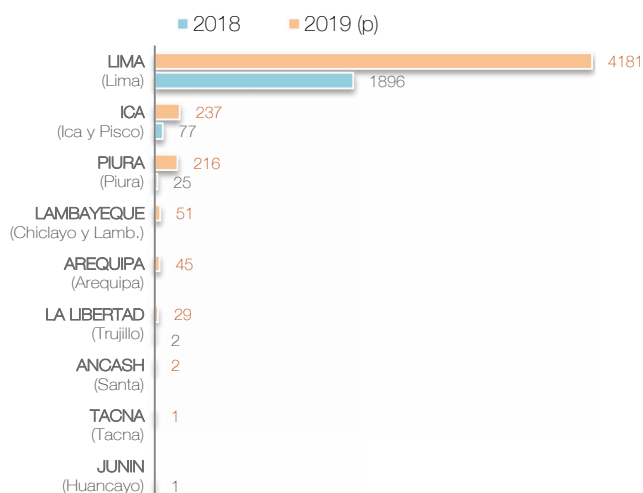
FIGURA N° 11: CUOTA DE PORTFOLIO DE BONO VERDE DENTRO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA (% Share of wallet)



Fuente: Fondo Mivivienda

La Figura 12 muestra que el 87.8% de los 4 762 créditos previstos para el 2019 se desembolsarán en Lima, el segundo lugar lo ocupa la región Ica con una cuota del 5%, luego Piura con 4.5% y Lambayeque con 1.1%.

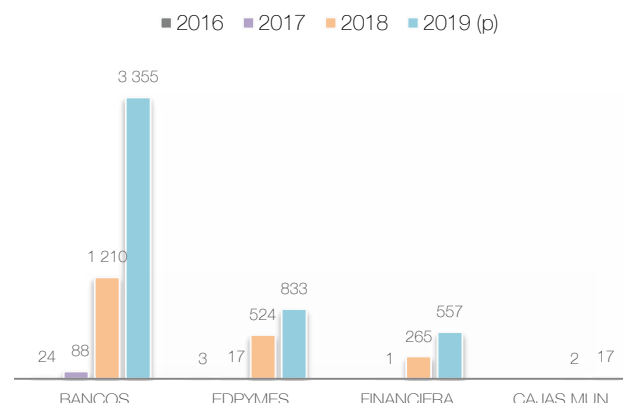
FIGURA N° 12: DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA VERDE SEGÚN PROVINCIA (2018 y 2019p)



Fuente: Fondo Mivivienda - (p) Proyectado en base a datos al 31.07.2019

La distribución de créditos Mivivienda Verde por tipo de institución financiera a nivel nacional (Figura 13) muestra que el 70.5% de los créditos han sido otorgados por bancos, 27.5% por Edpymes y 11.7% por financieras. A la fecha son seis entidades bancarias las que otorgan este tipo de créditos (BBVA, Banco de Comercio, BCP, BanBif, Pichincha y Scotiabank). También lo hacen tres cajas municipales (Huancayo, Sullana y Tacna), dos financieras (Efectiva y TFC) y Edpyme Micasita.

FIGURA N° 13: EVOLUCION DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE POR TIPO DE IFI -TOTAL NACIONAL (2016-2019)



Fuente: Fondo Mivivienda - (p) Proyectado en base a datos al 31.07.2019

Los interesantes incentivos que contempla Mivivienda Verde, ha generado un gran interés de promotores inmobiliarios por certificar su proyecto. A julio de 2019, existen 201 proyectos certificados con una oferta total de 46 664 viviendas, que se localizan en 24 distritos de Lima y 11 regiones (Ancash, Arequipa, Callao, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima-Provincias, Piura, San Martín y Tacna).

V. CONCLUSIÓN

El éxito alcanzado en un tiempo tan corto por Mivivienda Verde se explica por varias razones. En primer lugar, porque se articula con la política habitacional vigente que promueve la generación de oferta habitacional y la efectivización de la demanda, mediante incentivos puntuales y un sistema de financiamiento habitacional basado en el ahorro-bono-crédito.

En segundo término, porque establece beneficios tangibles (una reducción del costo de los créditos, un ahorro a largo plazo en los gastos de la casa) que son fácilmente apreciados por los demandantes de vivienda y percibidos por los ofertantes, que los pueden incorporar fácilmente a su propuesta de valor. Podría compararse con el Premio del Buen Pagador del Crédito Mivivienda, que en su momento fue un gran atractor de la demanda y de la oferta, también por sus ventajas objetivas.

Tercero, ha sido un gran acierto que la certificación de proyectos sea voluntaria y no mandatoria, confiando en que los evidentes beneficios que ofrece el producto y su paulatina penetración en el mercado terminen convirtiéndolo en el estándar de la industria.

Por último, también ha sido muy inteligente que los requisitos para la certificación sean inicialmente bastante accesibles -lo que no significa que no generen impactos favorables en los hogares beneficiarios- y que mayores exigencias se vayan incorporando paulatinamente.

Obviamente, hay algunas limitaciones que deben ser tenidas en cuenta. Una primera es la dependencia de financiamiento internacional para el otorgamiento de los subsidios. Es necesario que el crédito externo sea progresivamente reemplazado por recursos estatales.

Un segundo factor a tener en cuenta, es la necesidad de compatibilizar las exigencias de diseño que plantea Mivivienda Verde con las del Código de Construcción Sostenible, y luego incorporadas al Reglamento Nacional de Edificaciones. Esto para reducir los espacios para la interpretación en los procesos de aprobación de proyectos y otorgamiento de licencias en las municipalidades.

En tercer término, es importante que las autoridades municipales encargadas del control urbano, incorporen la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas por el Crédito Mivivienda Verde en su labor de supervisión de obras.

En cuarto lugar, se requiere desarrollar una estrategia permanente de comunicación, capacitación y monitoreo para asegurarse que los residentes empleen cabalmente las tecnologías sostenibles con que cuentan sus viviendas. La información proveniente de las acciones de monitoreo deben servir de retroalimentación en el proceso de mejora continua del programa y complementarse con trabajos de investigación que pueden desarrollarse en colaboración con SENCICO.

Se requiere también una mayor articulación con las empresas proveedoras de materiales, y servicios de construcción para estimular la introducción al país de tecnologías de construcción sostenible y su masificación para favorecer el abaratamiento de los procesos constructivos.

Además, es necesario impulsar las colocaciones en el interior del país, para lo cual se requiere apoyar una mayor participación de las instituciones micro-financieras en la intermediación de los créditos, pues estas tienen una mayor presencia que los bancos en las regiones y conocen mejor las condiciones sociales y económicas de la población que vive fuera de Lima.

Finalmente, debe contemplarse la posibilidad de extender el Bono Verde al programa Techo Propio, en particular a los proyectos que se ejecuten en el marco de la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

A partir de información de fuente primaria recogida en 14 países

Estudio comparativo de precios de materiales de construcción en América Latina

La presente investigación pretende establecer un marco de comparación apropiado sobre los precios de los materiales de construcción de uso frecuente en la edificación de viviendas económicas en América Latina. La elaboración de este estudio fue promovida por la Cámara Costarricense de la Construcción en el marco de la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción – FIIC que agrupa a cámaras de la construcción de 18 países de la región.

El estudio logró recoger información representativa de 14 países: Guatemala, Honduras, El Salvador, Panamá, Nicaragua, Ecuador, Perú, Argentina, Colombia, México, Chile, Uruguay, Brasil y Costa Rica.

Con este fin, se realizó la recopilación de información de precios de venta de materiales de construcción, durante el mes de febrero de 2019, para todos los países participantes en el presente estudio. El estudio comparativo de precios, tuvo como base un trabajo de campo; esto significa que se recopilaban los precios de la lista de materiales especificado para el estudio, de al menos 3 establecimientos para cada producto.

I. METODOLOGÍA

De la lista de materiales, se verificó que cada uno de los materiales cumpla con las características descritas en los mismos, para los establecimientos visitados.

Debido a la homologación de los materiales de cada país, se consideró que podrían existir normas homólogos para algunos materiales. En el caso de los acabados (grifería, inodoro, lavamanos, cerraduras, pintura) se solicitó cotizar siempre la línea económica, de modo que los mismos sean lo más similares posible en todos los países participantes.

Cuando no se encontró materiales comparables, se sustituyó por otro de similares características. Asimismo, si las especificaciones de los materiales en un determinado país son distintas a las descritas (varillas de diferente largo o sacos de cemento de distintos pesos), o si no cumplen con

ciertas normas, se hizo la aclaración pertinente, indicando la especificación del material utilizado en el país y sus diferencias con los descritos en la lista del estudio.

Se recopiló también el salario mínimo vigente en cada país referido a los trabajadores de la construcción, el tipo de cambio de cada uno de los países, el último dato de PBI per cápita publicado por las entidades competentes y los impuestos a la venta, valor agregado o similares, que pagan los materiales de construcción en cada uno de los países. También se consideró las cargas sociales que se aplican a los salarios del respectivo país, así como otros impuestos al salario que son asumidos por el empleador.

Para realizar la comparación entre los países se consideró los precios unitarios medidos en dólares, con y sin impuestos, de forma que se realizó la conversión a dólares de los productos con el propósito de ser mostrados en una tabla final. Para esto, se consideró el tipo de cambio de referencia promedio en el periodo de estudio (periodo de recolección de la información).

Las observaciones de precios unitarios fueron tomadas en las capitales de cada uno de los países participantes del estudio, por esto, no representan un promedio nacional, sino una toma de información de una muestra de establecimientos seleccionados en cada capital.

II. ANALISIS COMPARATIVO DE 14 PAISES ESTUDIADOS

Debe recordarse que el tipo de cambio es la relación de equivalencia entre dos monedas de diferentes países que sirve de referencia para las transacciones comerciales, en este caso la moneda de referencia es el Dólar USA. Los países que presentan tipos de cambio fijo respecto al Dólar USA, fueron El Salvador, Panamá y Ecuador (**Figura 1**).

La evaluación de los impuestos a la venta de materiales de construcción en cada país investigado, fue el siguiente: El menor impuesto se registró en Panamá con 7%, mientras que los más altos correspondieron a Argentina con 21% y

FIGURA N°1: PRINCIPALES VARIABLES DE COMPARACIÓN ENTRE PAÍSES

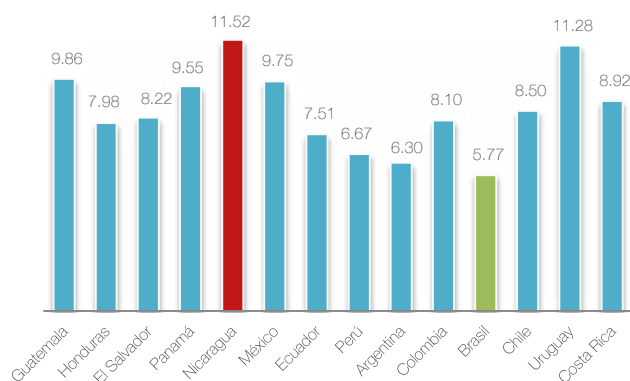
País	Tipo de cambio	Impuestos a los materiales	Carga Social al Empleador
Guatemala	7.8	12%	45.4%
Honduras	24.5	15%	35.1%
El Salvador	Dólar	13%	30.3%
Panamá	Dólar	7%	31.3%
Nicaragua	32.5	15%	49.5%
Ecuador	Dólar	12%	55.2%
Perú	3.3	18%	50.0%
Argentina	40.7	21%	51.8%
Colombia	2 901.0	19%	56.9%
México	19.1	16%	43.7%
Chile	679.8	19%	36.7%
Uruguay	32.5	23%	53.5%
Brasil	3.8	17%	44.7%
Costa Rica	610.6	13%	48.0%

Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

Uruguay con 23%. El país con menor carga social fue El Salvador con 30.3%, seguido por Panamá con 31.1%, mientras que el más alto fue Colombia con 56.9%.

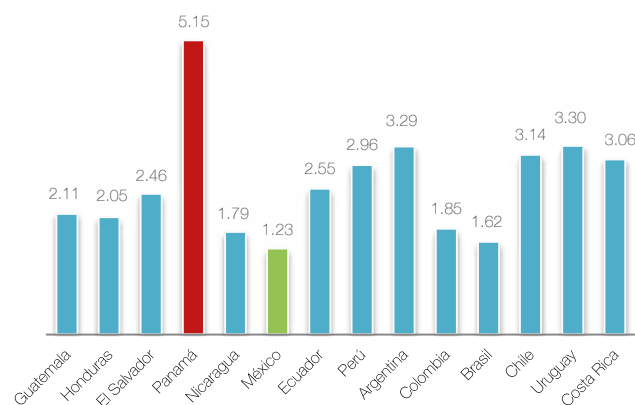
El Cemento Portland gris de uso general (saco de 42,5 kg), ha sido reconocido como uno de los insumos más importantes del sector construcción por sus múltiples usos en las obras. El menor precio se registró en Brasil con \$ 5.77 y el más alto en Nicaragua con \$ 11.52. El Perú registró \$ 6.67, el tercer precio más bajo luego de Brasil y Argentina con \$ 6.30 (Figura 2).

FIGURA N° 2: PRECIOS DE VENTA DE CEMENTO PORTLAND GRIS DE USO GENERAL (en dólares por saco de 42,5 kg.)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

FIGURA N° 3: SALARIO MÍNIMO EN CONSTRUCCIÓN (INCLUYE CARGA SOCIAL) (dólares por hora)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

El salario mínimo por hora en construcción (Incluye cargas sociales), también es otro precio importante en una obra y permite comparar el nivel de ingresos del trabajador en construcción respecto a países vecinos, el menor salario mínimo en construcción se registró en Brasil con \$ 1.62 y el mayor en Panamá con \$ 5.15. Perú registró \$ 2.96 el sexto más alto de la región superado por Panamá, Costa Rica, Chile, Argentina y Uruguay (Figura 3).

III. COMPETITIVIDAD EN MATERIALES DE CONSTRUCCION

Para estructurar el índice se definió una lista de cantidades para cada material consultado, para la construcción de una vivienda de 150 m2. Luego se calculó el costo total de los materiales a emplear (sumatoria de la multiplicación del precio por la cantidad de cada procutu).

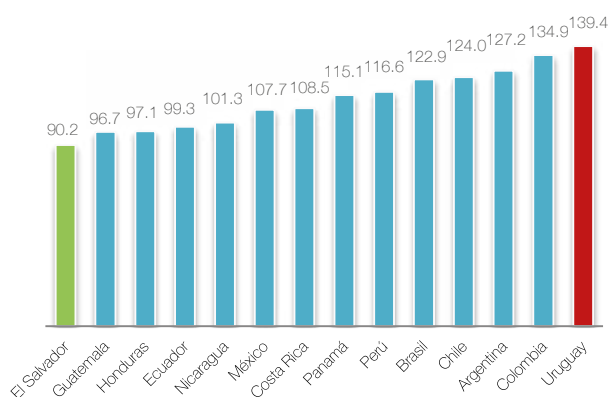
Se definieron las horas-hombre a utilizar en la construcción de la vivienda, se calculó el costo total de mano de obra, multiplicando el salario mínimo por hora por las horas-hombre calculadas. Se obtuvo una sumatoria de materiales y mano de obra para cada país, a partir de la cual se construyó un índice. Se tomó San José, Costa Rica agosto 2017 como base del índice.

En el análisis unitario de precios de materiales de construcción se pudo observar que existe mucha variabilidad de precios dependiendo de varios factores como producción nacional, importación, canales de comercialización e insumos de cada material que posee cada país.

Generalmente los precios en el Perú estuvieron posicionados en el promedio de esta muestra y en algunos casos, como las varillas metálicas y cables de cobre se situaron entre los más caros de la región. Entre los precios más bajos de materiales en nuestro país destacaron los que se extraen de las canteras como la arena y el cemento, así como los sanitarios.

En el ranking elaborado a partir del índice de competitividad de materiales (en relación a sus precios de venta) el Perú se ubica en el noveno lugar entre los 14 países investigados, lo cual indica que existe la necesidad de abaratar los precios de los materiales para ganar competitividad, aunque también debe tenerse en cuenta que países con mejor infraestructura y mayor producción de viviendas como Brasil, Chile, y Colombia son aún menos competitivos que el nuestro. (Figura 4).

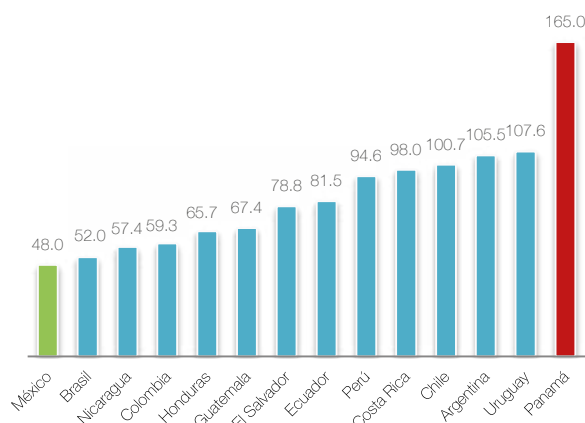
FIGURA N° 4: ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DE MATERIALES (PRECIOS)
Base: Costa Rica, agosto 2017=100



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

Entre los factores más relevantes para medir la competitividad de la construcción se encuentra la mano de obra, razón por la cual el estudio puso un especial énfasis en analizar la carga social de cada país para cuantificar el sobrecosto laboral en la competitividad del sector. De esta forma Perú ocupa el noveno lugar en la competitividad de este factor, siendo uno de los países con mano de obra más caro del grupo de países en el estudio, solo superado por Costa Rica, Chile, Argentina Uruguay y Panamá. En ese aspecto hay también importantes oportunidades de mejora, de manera de hacer más viable el grado de empleabilidad e incrementar la competitividad. De otro lado, la relativa alta carga social que debe ser asumida por el empleador, puede incrementar el incumplimiento de normas laborales y de la informalidad en la actividad del sector construcción (Figura 5).

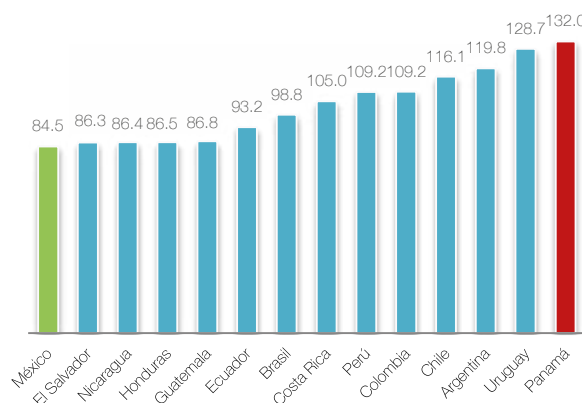
FIGURA N° 5: ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD EN MANO DE OBRA
Base: Costa Rica, agosto 2017=100



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

En el índice de competitividad de vivienda que arroja este estudio, Perú registra una vez más el noveno lugar entre 14 países, lo que parece exigir la introducción y extensión de un conjunto de tecnologías aplicadas al sector construcción, así como el mejor aprovechamiento de los recursos naturales a través de la adopción de procesos industrializados basados en la innovación tecnológica para la producción de materiales de construcción, haciendo cumplir y/o mejorando las normas técnicas para favorecer la introducción de criterios innovadores de sostenibilidad (Figura 6).

FIGURA N° 6: ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DE LA VIVIENDA
Base: Costa Rica, agosto 2017=100



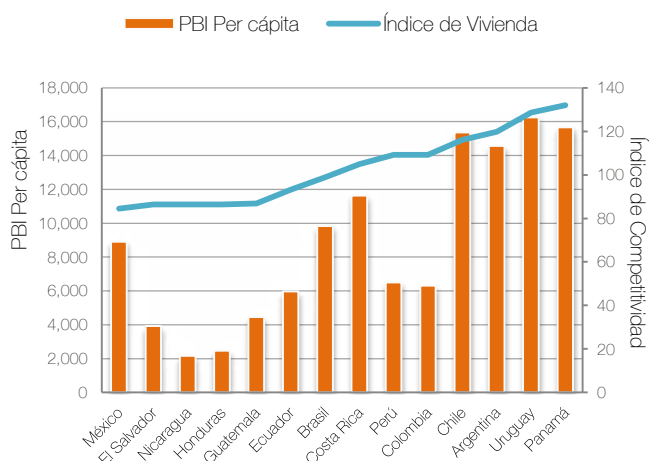
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

IV. REFLEXION FINAL

Comparando los 14 países estudiados, la relación entre el PBI per cápita con el índice de competitividad en vivienda (Figura 7), se observa que Chile duplica al Perú en PBI per cápita y tiene un índice de competitividad de vivienda

ligeramente superior (+6.8%), lo que permite inferir que los ingresos de la población en nuestro país están contraídos respecto a países vecinos. En ese sentido hay una gran necesidad de optimizar los diversos factores que influyen en la competitividad de la industria de la construcción, con el propósito de impulsar la generación de producción y empleo, lo cual repercutirá en una mayor exigencia para elevar la empleabilidad y productividad de la fuerza laboral.

FIGURA N° 7: PBI PER CÁPITA RESPECTO AL ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

COMPARATIVO DE PRECIOS ENTRE PAÍSES

De la relación de materiales estudiada en todos los países participantes, considerando iguales o similares en medidas y usos comunes, se detalla a continuación, el posicionamiento de los precios de Perú, en el ranking de precios más caros entre los 14 países.

RANKING DE LOS PRINCIPALES MATERIALES

Descripción	Ranking
Varilla deformada #3 (3/8") grado 40 x 6 mts, ASTM-615 (unidad)	2
Varilla lisa #2 (1/4") x 6 mts (unidad)	3
Cable de cobre THHN #12, UL (metro)	3
Soldadura 6013 3/32" (libra)	3
Puerta de plywood 210 cm x 90 cm (unidad)	5
Grifería lavatorio 4", 2 manijas (unidad)	6
Tubo PVC SDR 41 100 PSI x 4" x 6 mts (unidad)	6
Cerradura pomo con llave (unidad)	8
Arena corriente (m3)	9
Pintura mate-látex acrílica, color blanca (galón)	11
Cemento pórtland gris, uso general (saco 42,5 kg)	12
Piedra (m3)	12
Lavamanos blanco 4" (unidad)	13
Tablero 24 circuitos, 125 amperios, UL (unidad)	14
Inodoro blanco 2 piezas, 5 lts (unidad)	14

Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios Febrero 2019

EXCON

XXIV EXPOSICIÓN INTERNACIONAL
DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2019

PROMOVIENDO LA FORMALIDAD Y LA SOSTENIBILIDAD

LA FORMA DE CONSTRUIR ESTÁ CAMBIANDO...

➤ REGÍSTRATE GRATIS EN ◀

www.excon.pe



Del 9 al 13 de Octubre

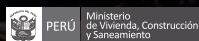
CENTRO DE EXPOSICIONES JOCKEY

Lima - Perú



Auspiciadores Gold

Apoyo Institucional



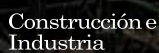
Aliados Estratégicos



Proveedor Oficial:



Revista Oficial:



Media Partner:





**INFORME ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nº 26 - Setiembre 2019



CAPECO



CAPECO

www.capeco.org/iec