

# IEC

Informe Económico  
de la Construcción  
N° 36

Edición Especial  
6° aniversario



Construcción: Saliendo  
del túnel, con expectativas  
para el 2021



**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](http://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

#### **ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO**

**Arequipa:** Ing. Julio Cáceres Arce

**Cusco:** Ing. Jorge Callo Marin

**Lambayeque:** Ing. Germán Mori Tuesta

**Loreto:** Arq. Tito Reátegui del Castillo

**Piura:** Ing. Rosa Pérez Gutiérrez

#### **EDITOR GENERAL**

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

#### **COORDINADOR DE EDICIÓN**

MBA CEFA Edgardo Montero Sarmiento

#### **EQUIPO DE INVESTIGACIÓN**

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

MBA.CEFA Edgardo Montero Sarmiento

Eco. Jordan Valer Flores

Sr. Luis Alberto Aranibar

Mg. Alonso León Siu

Sr. Jorge Scotto Arredondo

#### **COLABORARON EN ESTA EDICIÓN**

Federación Interamericana de la Industria de la Construcción (FIIC) (Artículo de Materiales)

#### **EDITOR GRÁFICO**

Luis De los Ríos Joya

#### **FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA**

Puente Nanay / Cortesía ETAC

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Diciembre 2020



**Informe Económico  
de la Construcción  
N° 36**

## Índice

<b>Presentación</b>	<b>4</b>
<b>Expectativas</b>	
Empresas de la construcción esperan que sus operaciones crezcan 13.4% en el 2021	6
Nivel de operación en las empresas de construcción	6
Indicadores del subsector infraestructura	14
Indicadores de desarrollo inmobiliario	15
Indicadores sobre materiales y servicios de construcción	21
Riesgos del entorno para las empresas del Sector Construcción en los próximos 12 meses	23
Conclusiones	25
<b>Indicadores</b>	
Construcción crece 8.8% en octubre y tendría recuperación de dos dígitos en el 2021	27
Producción sectorial	27
Precios de construcción	31
Inversión pública y privada	32
Vivienda	35
Empleo	45
Conclusiones	49
<b>Infraestructura</b>	
Desde el 2016 el Estado sólo ha ejecutado el 61% de los recursos destinados a inversión	63
Ejecución de la inversión pública por niveles de gobierno	63
Ejecución de la inversión pública de principales sectores	68
Ejecución de la inversión en subsidios para vivienda	69
Conclusiones	71
<b>Materiales</b>	
Competitividad de los precios de insumos de construcción en América Latina	75
Introducción	75
Análisis de precios unitarios	76
Índice de competitividad por país	90
Conclusiones y recomendaciones	92

# Presentación

Con la publicación de este número del Informe Económico de la Construcción (IEC) se cumplen seis años desde que CAPECO tomó la decisión de producir información clave con el propósito de ayudar a comprender los desafíos que debe superar la actividad constructora para que el sector esté en capacidad de contribuir eficientemente al desarrollo económico sostenible, al bienestar de la sociedad peruana y para que los diversos grupos de interés vinculados con el sector puedan tomar decisiones adecuadas para optimizar sus estrategias institucionales.

En todo el tiempo transcurrido desde que apareció el primer número del IEC, nuestro país -y en particular- la actividad constructora han experimentado varios episodios críticos que han puesto a prueba la consistencia de nuestro modelo de desarrollo y la fortaleza institucional de la industria de la construcción. Este año que termina, los desafíos han sido mayores y más complejos. En pocos meses el Perú ha padecido una durísima emergencia sanitaria, seguida de una aguda retracción económica y de un agravamiento del conflicto político-social. Las cifras y análisis que hoy CAPECO presenta, a través de este reporte, indican que puede verse una luz al final del túnel y auguran una sensible mejoría para el próximo año.

Sin embargo, la pandemia, la recesión y la crisis política y social no están totalmente controladas y el repunte de cualquiera de estos factores podría acabar con la esperanza de arribar al año del Bicentenario con la mirada puesta en un futuro más próspero y justo para todos los peruanos. En nuestro sector es primordial que el Gobierno nacional tome medidas para terminar de salir del túnel y, en esta edición del IEC, se describen y justifican las más relevantes.

Pero también es importante trabajar una agenda de largo plazo para la modernización de la construcción, requisito indispensable para afrontar con éxito los retos que hasta el momento han impedido caminar con firmeza hacia el desarrollo sostenible: el de convertir a nuestras ciudades en factores de competitividad y cohesión social; el de promover el acceso formal a la vivienda, los servicios públicos y el empleo; el de transformar el modelo de gestión de infraestructuras y equipamientos públicos para concederles mayor eficiencia, calidad y vigencia en el tiempo.

A lo largo de estos treinta y seis números, el IEC ha venido desmenuzando la realidad de nuestro sector para sustentar un conjunto de propuestas dirigidas a cumplir este proceso de modernización, las que fueron plasmadas el año pasado en una Agenda Legislativa para el Bicentenario que estuvo conformada por siete proyectos de Ley. Este planteamiento institucional será compartido con otras entidades representativas del sector para perfeccionarlo a través del consenso y luego alcanzarlo a las organizaciones políticas que aspiran a tomar las riendas del país por los próximos cinco años. El IEC continuará con su esfuerzo de divulgación y perfeccionamiento de la agenda.

Finalmente, es preciso agradecer a todos los directivos, funcionarios y colaboradores de CAPECO. Igualmente, a las empresas que proveen regularmente información para registrar el pulso del sector a través de nuestro panel de investigación; así como a los lectores y suscriptores del IEC que, en todo este tiempo, le han concedido su confianza a este esfuerzo editorial y de investigación.

# Expectativas



Actividad sectorial caería 15.5% este año pese a repunte de últimos meses

# Empresas de la construcción esperan que sus operaciones crezcan 13.4% en el 2021

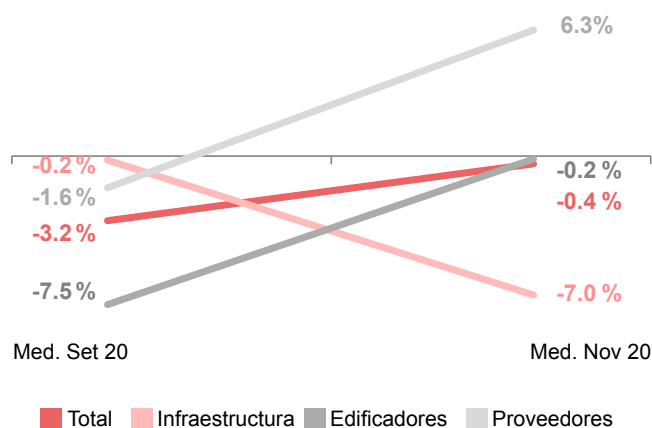
## I. Nivel de operación en las empresas de construcción

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO para la 36ª edición del Informe Económico de la Construcción – IEC, el nivel de operaciones de las empresas que trabajan en la construcción se redujo levemente (- 0.4%) en el quinto bimestre del 2020, respecto al mismo periodo del 2019 (**Figura 1**). Este resultado es menos negativo que el -3% que las mismas empresas entrevistadas estimaban alcanzar en este bimestre, como fue registrado en el IEC N° 34, aunque los desempeños reales divergen de las expectativas en los tres segmentos que conforman el sector construcción.

Así, los constructores de infraestructura manifestaron que sus actividades sufrieron una caída de 7%, que representa casi siete veces más de lo proyectado. Mientras tanto, el desempeño de los promotores inmobiliarios se incrementó en 6%, cambiando la tendencia a la baja (-2%) esperada en la edición de octubre del 2020; los proveedores de bienes y servicios tuvieron una mínima disminución (-0.2%), que representa una mejora notable respecto al -8% declarado previamente.

Cuando se analiza más profundamente la variación del ritmo de actividad de las empresas en el quinto bimestre del presente año, se observa en general que existen resultados diversos. Así, la mitad de los constructores de infraestructura señaló que sus operaciones se redujeron hasta en un 25% y 50%. Mientras tanto, un 31% indicó que no sufrieron variación y un 16% de este segmento declaró que sus actividades se incrementaron, en todos los casos comparados con el quinto bimestre del 2019 (**Figura 2**). Entre los promotores

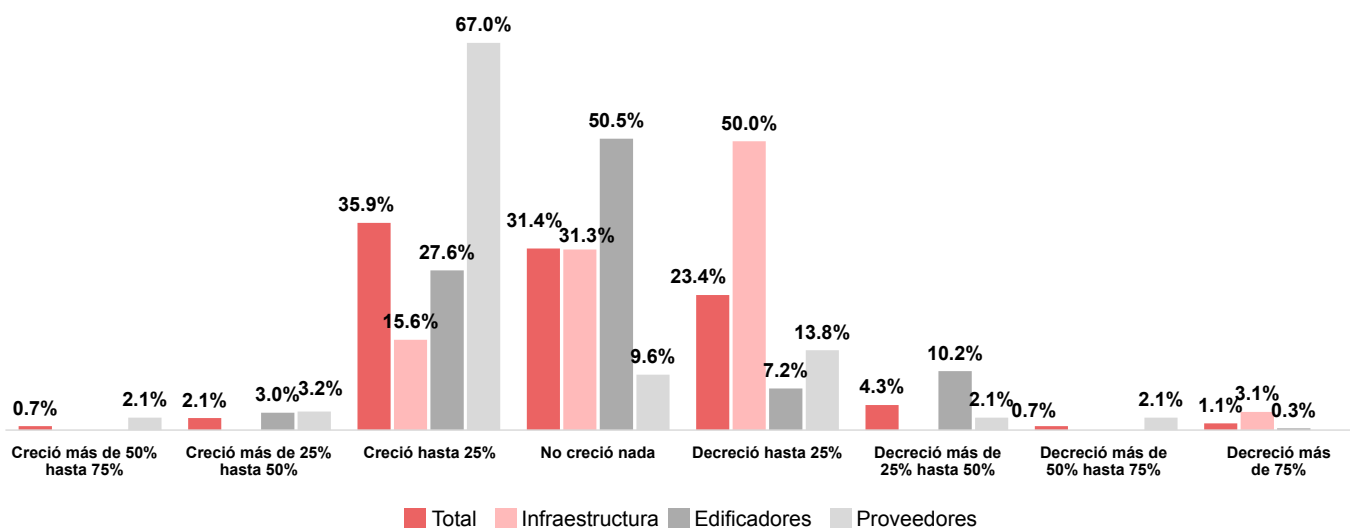
**Figura 1.** SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Quinto bimestre 2020 vs. Quinto bimestre 2019)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

inmobiliarios, el 50% de ellos afirmó que sus operaciones no presentaron variación, un 27% señaló que crecieron hasta 25%, y un 17% manifestó que cayeron más de 50%. En el segmento de proveedores, un 67% aumentó su nivel de operaciones hasta 25%, el 13% comentó que decrecieron hasta 25%, mientras que un 9% de entrevistados adujo que sus actividades no sufrieron variación alguna.

**Figura 2.** SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2020 vs. Quinto bimestre 2019)

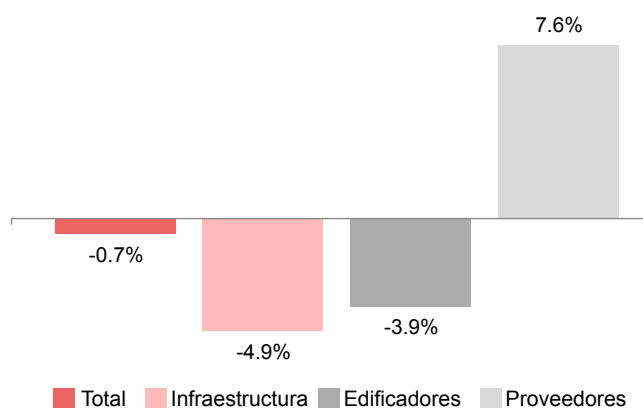


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el sexto bimestre del 2020, las empresas que conforman los tres segmentos esperan tener prácticamente el mismo desempeño (- 0.7%), que se presentó en setiembre-octubre (Figura 3). Los constructores de infraestructura se han convertido en los más pesimistas para el bimestre noviembre-diciembre, pues prevén una baja en algo casi 5%, pero esta proyección es un poco más de 2 puntos porcentuales menos grave que el desempeño obtenido en el quinto bimestre. Los inmobiliarios pronostican que sus operaciones se reducirían en casi 4% (10 puntos porcentuales menos que el bimestre anterior), mientras que los proveedores anticipan un resultado muy favorable: +8%, revirtiendo los resultados negativos que se habían presentado desde el inicio de la pandemia hasta la última medición efectuada por el IEC, que registró una caída de 0.2% en julio-agosto.

El 44% de las empresas considera que sus operaciones crecerán en el sexto bimestre de este año respecto a igual periodo del 2019, incluso un 43% piensa que aumentarán hasta un 25%. Mientras tanto, un 30% cree que no variarán, y el 27% estima que caerán, debiendo destacarse que el 18% aduce que disminuirán hasta un 25% (Figura 4). Entre los constructores de infraestructura, el 47% prevé una mejora en su nivel de operación (46% de los cuales considera que la subida será hasta un 25%), un 41% de entrevistados del segmento espera una caída (25% de los cuales considera que el decrecimiento será hasta un 25%), mientras que un 13% proyecta que se manten-

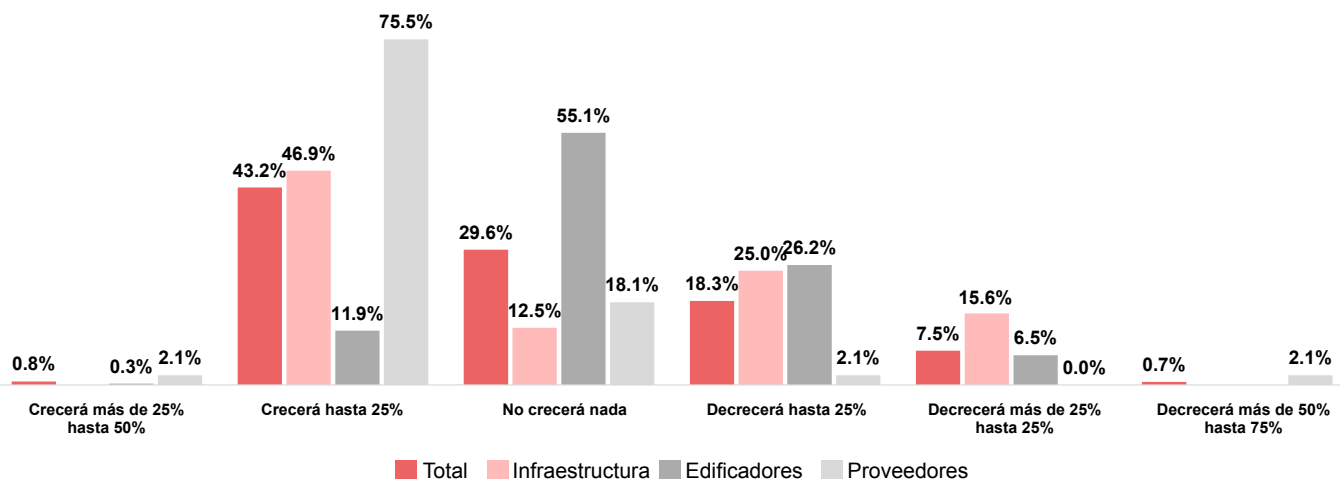
**Figura 3.** PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Sexto bimestre 2020 vs. Sexto bimestre 2019)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

gan. Por su parte, el 78% de los proveedores de materiales y servicios espera un aumento del nivel de actividades, habiéndose detectado que un significativo 75% piensa que aumentarán hasta un 25%. En tanto que un 18% afirma que no crecerá ni decrecerá, y solo un 4% piensa que sus operaciones se retraerán. Por otro lado, 55% de los promotores inmobiliarios mantendría el nivel de sus ventas, el 33% indica que disminuirían, mientras que un 12% cree que aumentarían.

**Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2020 vs. Sexto bimestre 2019)**



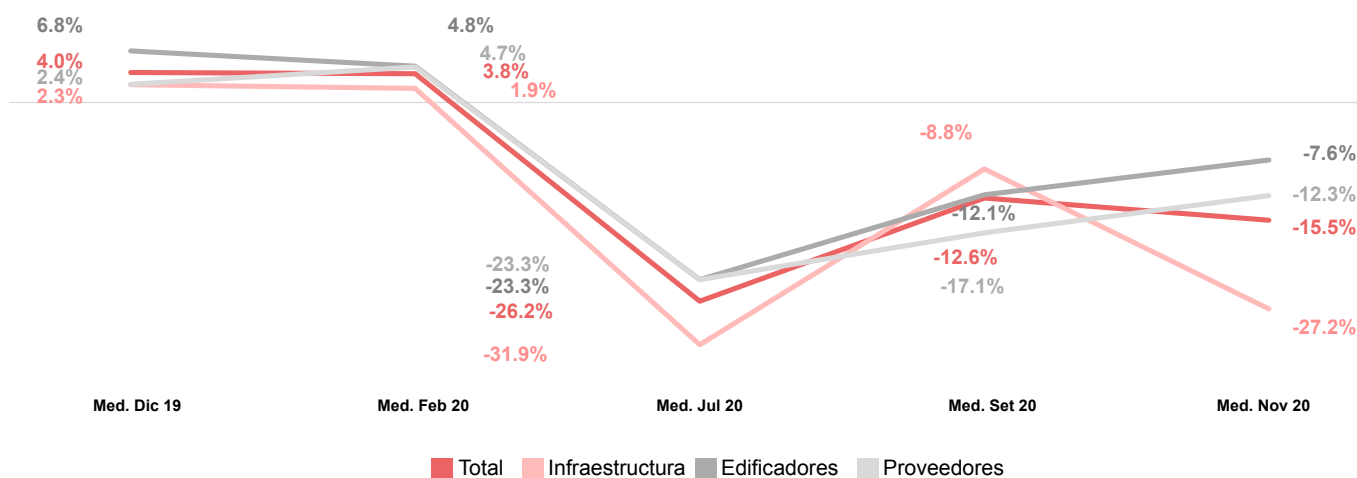
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas encuestadas estiman un decrecimiento de casi 16% en su nivel de operaciones para el 2020 en relación al año anterior (**Figura 5**), resultado ligeramente más complicado que el -13% que se preveía en la medición previa. Los tres segmentos del sector cuentan con diversas tendencias de desempeño: los constructores de infraestructura creen que sus actividades disminuirían 27%, lo que implica un retroceso respecto al casi -9% esperado en el quinto bimestre del 2020; mientras que los promotores inmobiliarios

consideran que se reducirían en 8%, poco más de 4 puntos porcentuales menos negativos de lo previsto en la encuesta IEC de octubre 2020. Por su parte, los proveedores de materiales y servicios proyectan una caída de sus operaciones superior al 12%.

El 67% de las empresas que conforman el panel del IEC-CAPECO piensa que sus operaciones caerán el año 2020, en relación con el año anterior, incluso un 23% estima que tal

**Figura 5. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019**



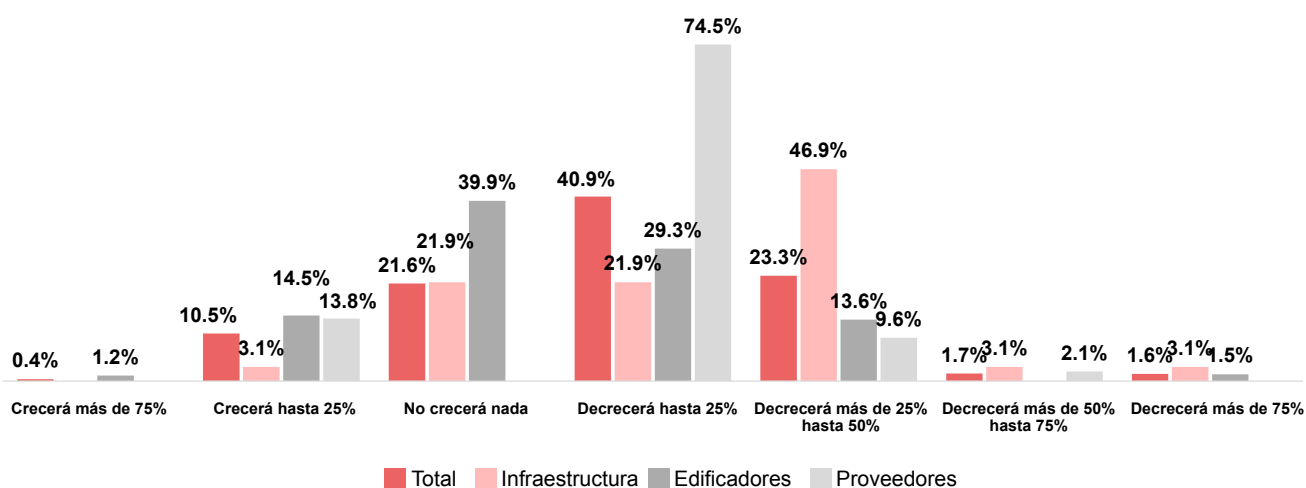
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO



decrecimiento será entre 25% y 50%; mientras que casi un 41% cree que no sufrirían variación y un 11% estima que sus actividades se reducirían (Figura 6). Por su parte, el 75% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que sus operaciones disminuirían en el presente año (casi un 47% piensa que el desplome se situaría entre 25% y 50%), en tanto que un 22% de entrevistados afirma que facturaría en igual magnitud que en el 2019, y un 3% aduce que se incrementaría.

El 44% de las promotoras inmobiliarias espera que sus ventas decrezcan, un 40% estima que no sufran variación, y un 16% considera que se elevarían. Por último, el 86% de proveedores señala que su nivel de actividad en el 2020 se reduciría, el 14% restante indicó que crecería hasta un 25% respecto al año previo, mientras que ningún entrevistado declaró que no sufriría variación.

**Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, PARA EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019, POR RANGOS DE VARIACIÓN**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2020, el 56% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo, fortaleciendo su liderazgo respecto a la medición anterior. Luego, la infraestructura pública fue señalada por el 16.1% de encuestados como la actividad que tendrá un mejor desempeño, lo que implica una disminución de 9 puntos porcentuales en comparación al estudio de octubre del presente año (Figura 7).

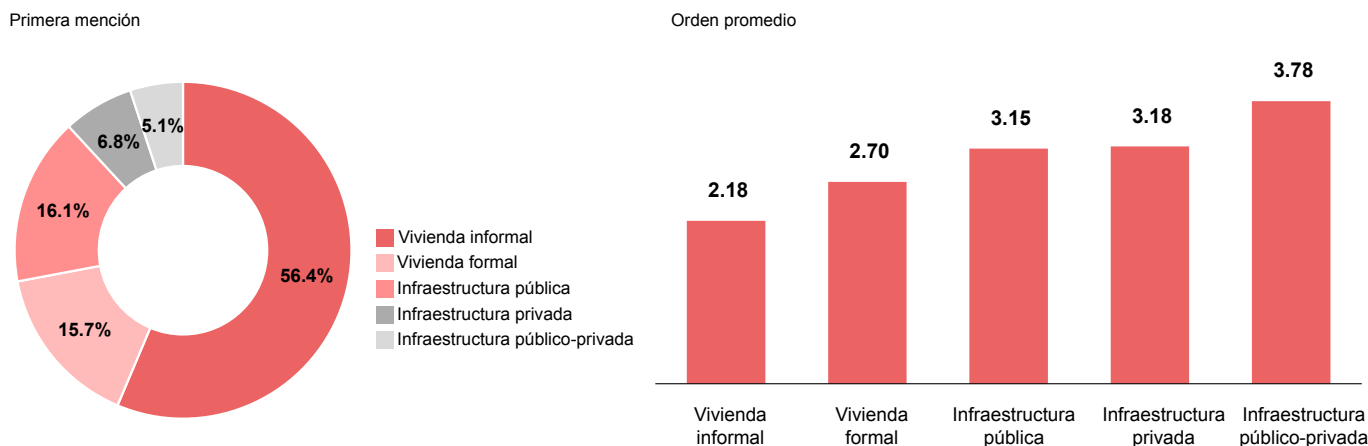
La vivienda formal aparece en el tercer lugar con una elección del 15,7% de empresas, también obteniendo la posición que ocupó en la medición efectuada para el IEC N°34. De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, el desempeño más positivo para el presente año se presentaría en torno a la vivienda informal, alcanzando un puntaje de 2.18 (2.03 en la medición precedente y ubicado en la misma posición), seguido inmediatamente por la vivienda formal con una calificación promedio de 2.70, inferior a la obtenida en la medición previa

(2.61) pero manteniendo el segundo puesto. Las obras de infraestructura pública (puntaje de 3.15) repitieron el tercer puesto respecto al estudio de octubre del 2020.

A diferencia de la expectativa de retracción para el año 2020 respecto al mismo periodo previo (según la presente medición), las empresas encuestadas estiman que obtendrán un incremento de su nivel de operaciones para el 2021 de algo más de 13% (Figura 8) en relación al presente año.

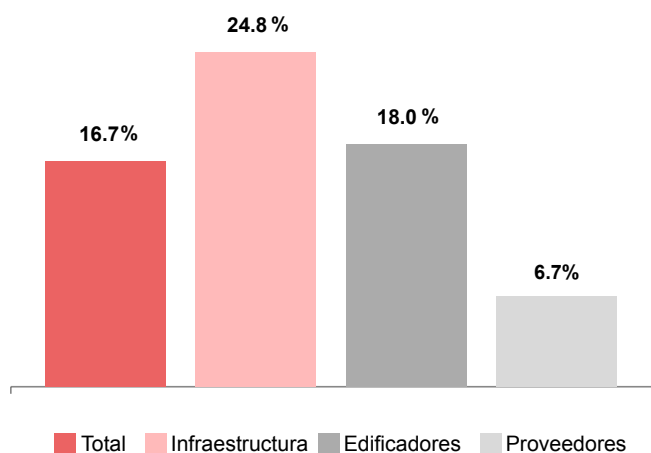
Esta misma tendencia de de crecimiento se presenta en los tres segmentos: los constructores de infraestructura (20% en comparación al -27%), los proveedores de materiales y servicios (14% en comparación al -12%), y los promotores inmobiliarios (7% en comparación al -7%)

**Figura 7. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2020, RESPECTO AL 2019**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 8. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, PARA EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 75% de las empresas que conforman el panel piensa que el nivel de sus operaciones aumentará en el año 2021, con relación con el presente año, incluso seis de cada siete de ellos estiman que tal crecimiento será de hasta un 25%, el 23% estima que no sufrirían variación y sólo un 2% cree que decrecerán (Figura 9). Por su parte, casi el 59% de las promotoras inmobiliarias espera que sus ventas se incrementen hasta un 25%; en tanto que el 32% afirma que venderá lo mismo, y el 6% piensa que venderá menos que en el 2019.

Por otro lado, el 85% de proveedores señala que su nivel de actividad sería mejor el próximo año (77% de ellos estima que dicho aumento será de hasta un 25%), mientras que el 15% declaró que se mantendría. Por último, el 78% de los ejecutores de obras de infraestructura señaló que sus operaciones se incrementarían, pero uno de cada cuatro de ellos opina que esta alza sería entre 25% y 50%, mientras que el 22% restante cree que no sufrirían variaciones.

Para el año 2021, el 39% de las empresas entrevistadas considera que la infraestructura pública será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo, subiendo dos lugares respecto del nivel esperado para el presente año, de acuerdo con la medición actual. Luego, la vivienda informal fue señalada por el 28% de encuestados como la actividad que tendrá un mejor desempeño, lo que implica dejar el primer lugar de las preferencias que este rubro ha ocupado en el 2020 (Figura 10).

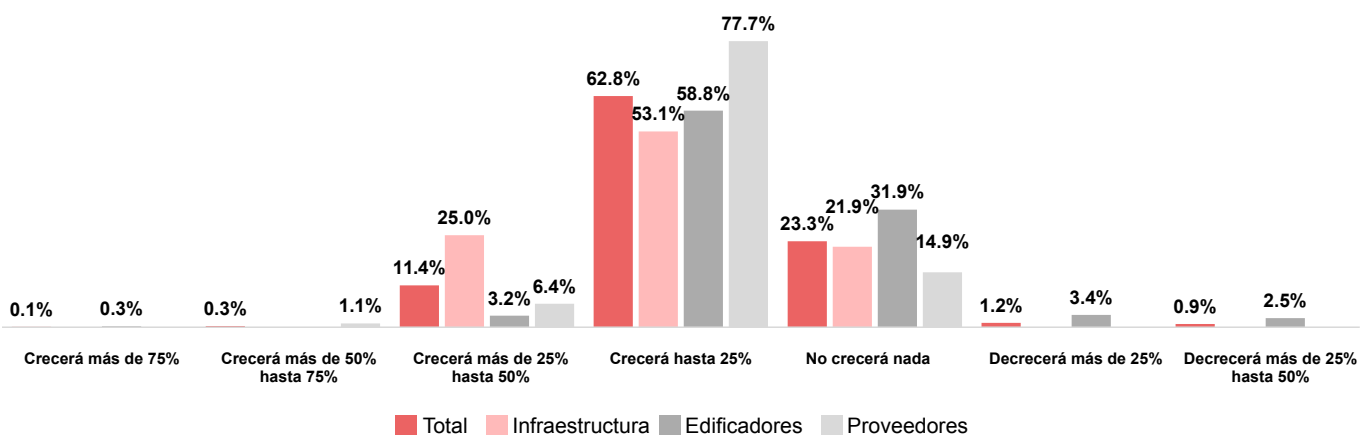
La vivienda formal aparece en el tercer lugar con una elección del 17% de empresas, también bajando una posición respecto al año actual. De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es el menor nivel, el desempeño más positivo para el próximo año se presentaría en torno a las obras de infraestructura pública (puntaje de 2.55), subiendo un lugar respecto a las perspectivas para el 2020, seguido inmediatamente por la vivienda informal con una calificación promedio de 2.66, inferior a la obtenida en la medición del 2020 (2.18). En tanto que, la vivienda formal descendió a la tercera posición respecto a la proyección de cierre del año presente (2.90).

Por otro lado, las empresas entrevistadas indicaron que la inversión que destinarían a nuevos proyectos durante el 2020

decrecería (-9%) respecto al año previo, cifra que representa casi mitad de la caída estimada en la medición anterior (-18%). Pese a ello, como se aprecia en la **Figura 11**, se presentaron tendencias disímiles en los tres sub-sectores en que se divide la actividad constructora.

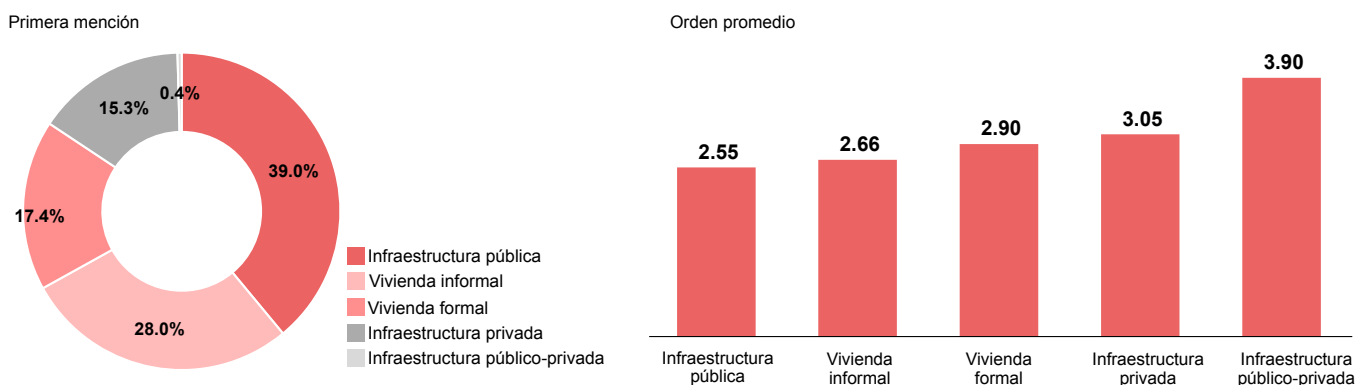
En el caso de las empresas constructoras de infraestructura, el nivel de inversión presentaría un decrecimiento de 28%, agravando ligeramente la expectativa anterior de los encuestados (-22%). Sin embargo, los proveedores de materiales y servicios consideran que sufrirían una contracción de casi 5% en su nivel de inversión, cifra relativamente menos pesimista que lo proyectado en el estudio de octubre del 2020. En la misma línea, los promotores inmobiliarios mencionaron que

**Figura 9. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, PARA EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020, POR RANGOS DE VARIACIÓN**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 10. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2021, RESPECTO AL 2020**



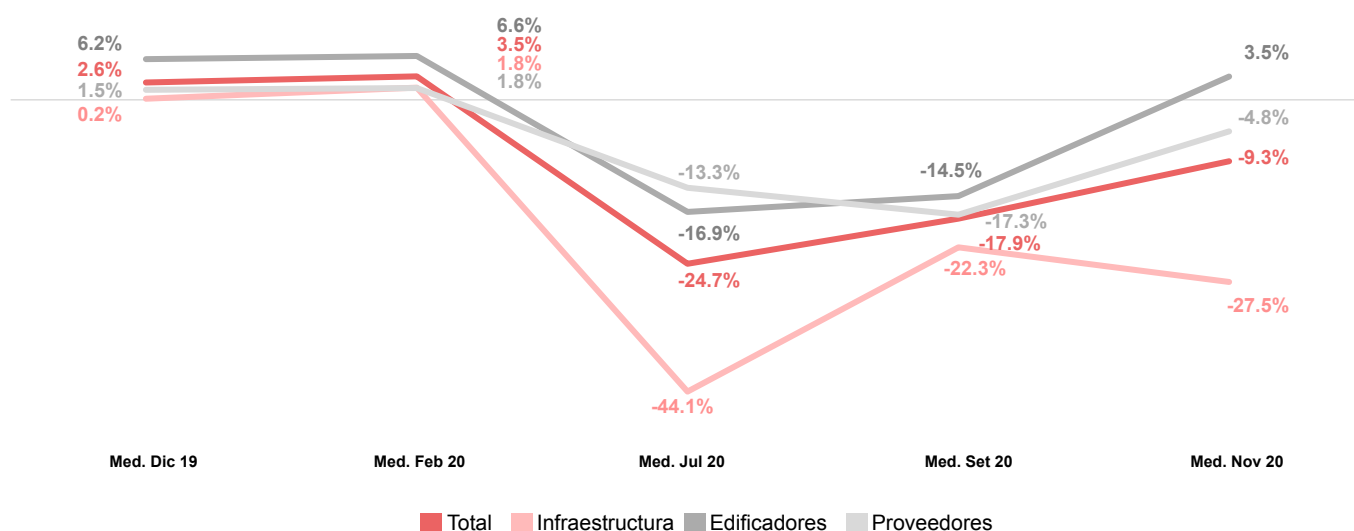
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

presentarían un crecimiento cercano al 4%, cambiando la tendencia negativa mostrada en las dos encuestas previas.

Un 46% de empresas encuestadas manifestó que sus niveles de inversión en nuevos proyectos se reducirían en el 2020 en relación con el año anterior, pero el 18% considera que el decrecimiento sería entre 25% y 50%. Un 29% de entrevistados cree que se mantendría el ritmo de inversiones y un 24% afirma que se elevaría (**Figura 12**).

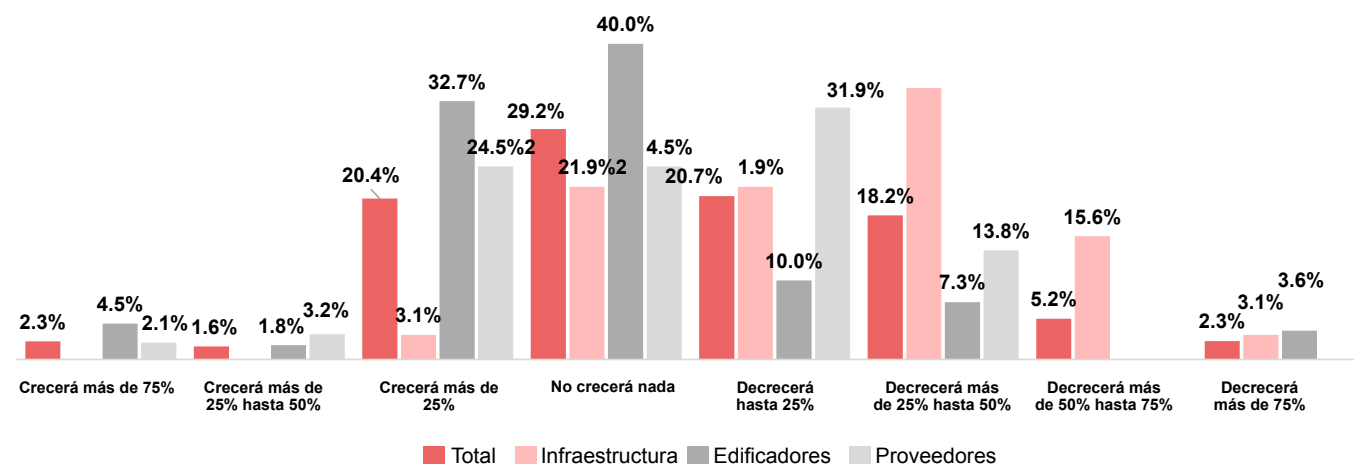
El segmento de constructores de obras de infraestructura es el que presenta la mayor proporción de empresas que prevén una caída (75%), en tanto que el 34% estima que ésta será entre 25% y 50%. La perspectiva de disminución de la inversión en nuevos proyectos involucra al 46% de los proveedores de productos y servicios. Por otro lado, cuatro de cada 10 promotores inmobiliarios consideran que la inversión se mantendría respecto al 2019 y una proporción muy similar (39%) que se incrementaría.

**Figura 11.** EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 12.** PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

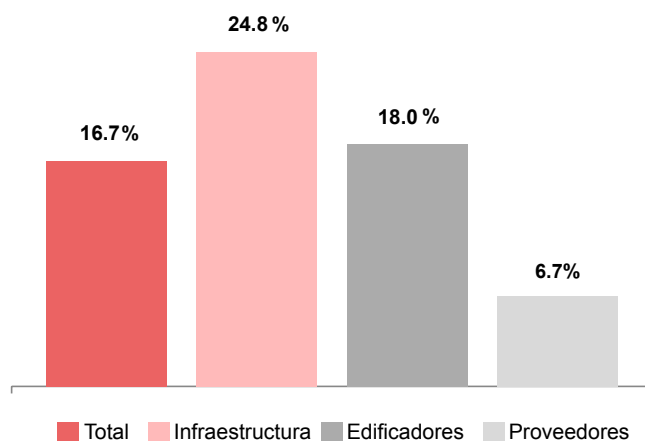
Para el año 2021, las empresas se inclinan por aumentar en 17% su inversión en nuevos proyectos, siendo las expectativas muy positivas en los tres segmentos de la actividad constructora. Así, las empresas constructoras de infraestructura creen que se produciría un crecimiento de casi un 25% respecto al presente año; modificando la tendencia a una retracción de 9% que las empresas de este segmento prevén para el 2020, según la encuesta efectuada para la presente edición del IEC.

Por su parte, los promotores inmobiliarios consideran que sus niveles de inversión en nuevos emprendimientos aumentarán en 18%, 15 puntos porcentuales adicionales a lo esperado para el presente año (3%). Asimismo, como se aprecia en la **Figura 13**, las empresas proveedoras de materiales y servicios esperan un incremento de 6% para el 2021, revirtiendo el -4% que se alcanzaría el 2020.

Un 75% de empresas encuestadas manifestó que sus niveles de inversión en nuevos proyectos se incrementarían en el 2021 en relación con el año actual, pero el 23% considera que el crecimiento sería entre 25% y 50%. Un 14% de entrevistados cree que se mantendría el ritmo de inversiones y un 12% afirma que se reduciría (**Figura 14**).

El segmento de promotores inmobiliarios es el que presenta la mayor proporción de empresas que prevén una repunte (84%), en tanto que el 15% estima que ésta será entre 25%

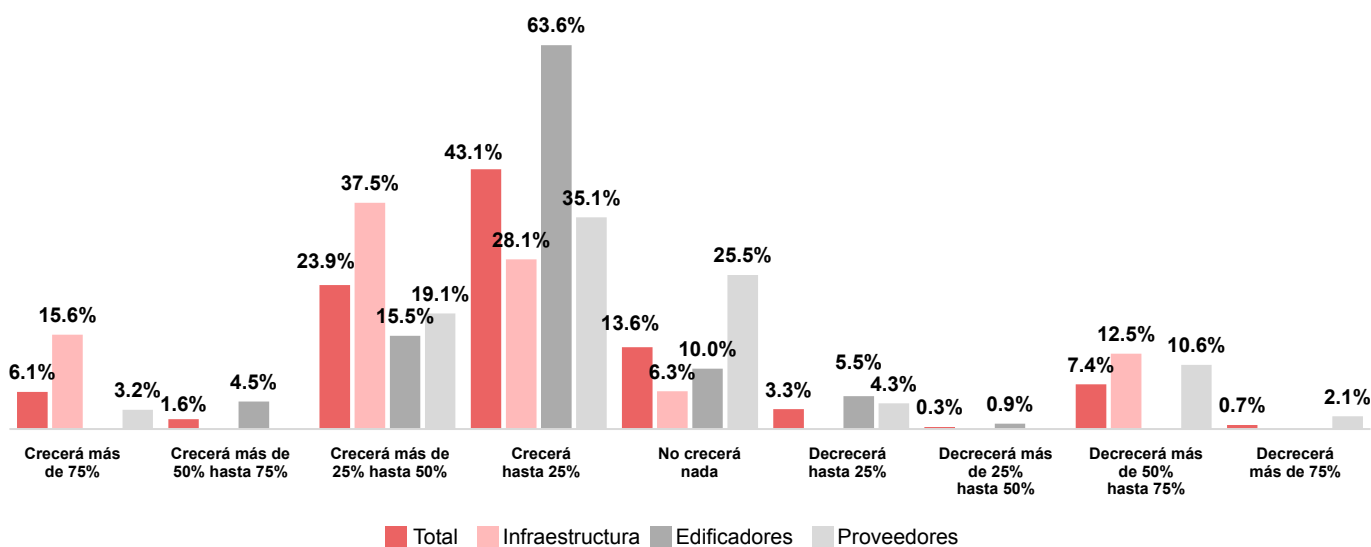
**Figura 13. PERSPECTIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

y 50%. La perspectiva del aumento de la inversión en nuevos proyectos involucra a ocho de cada diez constructores de infraestructura. Por otro lado, el 57% de proveedores de materiales y servicios considera que la inversión crecería, y uno de cada cuatro entrevistados de este segmento piensa que se mantendría respecto al presente año.

**Figura 14. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020, POR RANGOS DE VARIACIÓN**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

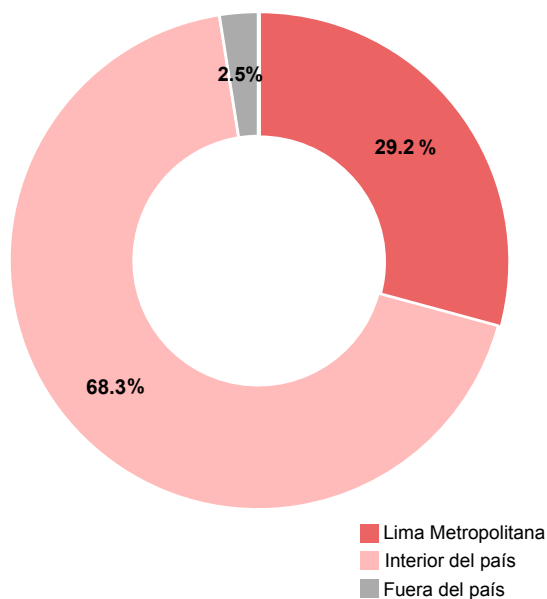
## II. Indicadores del Subsector Infraestructura

De acuerdo con lo manifestado por las empresas constructoras de infraestructura, el 68% de los ingresos que esperan percibir en el 2020, procederían de obras localizadas en el interior del país (**Figura 15**), mientras que tres de cada diez soles corresponderían a proyectos situados en Lima Metropolitana y un poco más del 2% llegaría desde fuera del país. Respecto a la estimación recogida en el estudio de hace dos meses, la participación de las obras ubicadas en el interior del país se ha incrementado en caso diez puntos por-

centuales mientras que la de aquellas situadas en la capital se redujo en 8%.

Para el 2021, como se muestra en la **Figura 16**, prácticamente no existen diferencias en la distribución de los ingresos de las constructoras de infraestructura respecto al presente año; mostrándose una prevalencia de los proyectos situados en el interior del país (68%), y en segundo grado de importancia los ubicados en Lima Metropolitana (30%).

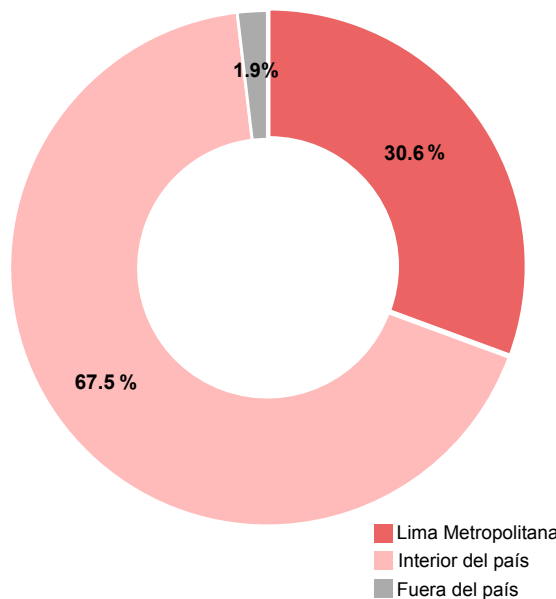
**Figura 15.** DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2020



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Consultados sobre el tipo de proyectos que tendría una mayor ejecución a través de asociaciones público-privadas en el 2020, como se aprecia en la **Figura 17**, los empresarios de este sub-segmento han manifestado que la infraestructura hospitalaria lidera el ranking (calificación promedio: 2.32), manteniendo su posición respecto a la medición anterior, aunque en esta ocasión, la comparte con las carreteras (que escalan una ubicación en comparación a lo esperado en la encuesta realizada en octubre del 2020). Luego aparecen los servicios de agua y desagüe (3.58), que conservan la tercera ubicación.

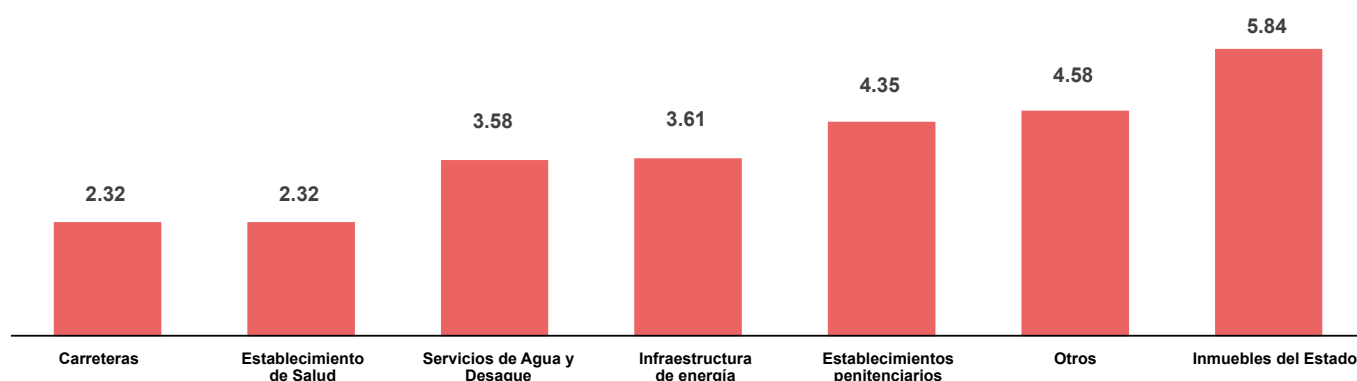
**Figura 16.** DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

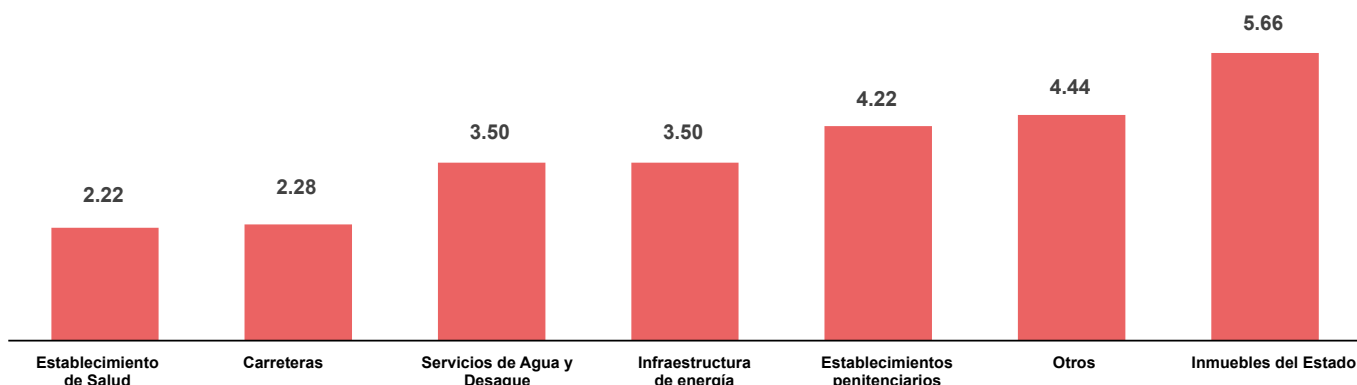
Según la **Figura 18**, la percepción que se tiene acerca de los proyectos que podrían ser más susceptibles de ser ejecutados para el 2021, prácticamente se mantendría respecto a la que existe para presente año: el primer lugar sería ocupado nuevamente por el rubro de infraestructura hospitalaria (2.22), mientras que el de carreteras (2.28) pasarían a una segunda ubicación, seguido por el de los servicios de agua y desagüe (3.50).

**Figura 17.** TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2020



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 18.** TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2021



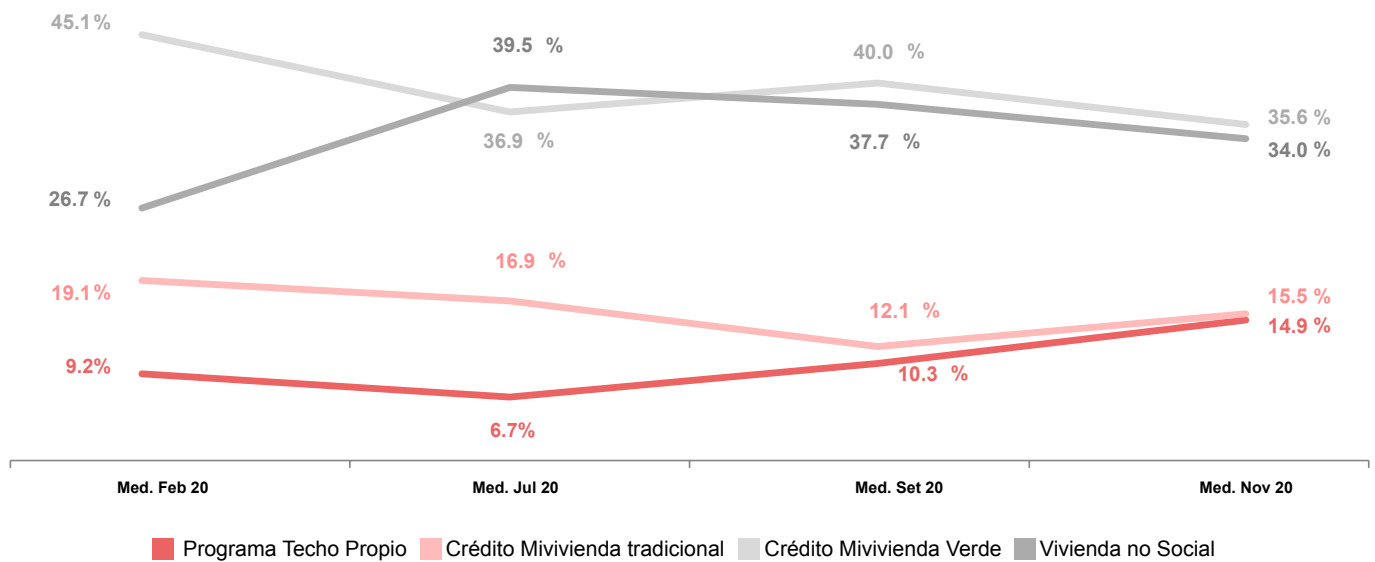
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

### III. Indicadores de Desarrollo Inmobiliario

La participación del segmento de vivienda no social en la venta de unidades habitacionales se ha reducido ligeramente, pasando del 38% registrado en octubre 2020 al 34% detectado en la presente edición (**Figura 19**). Aunque la vivienda social sigue teniendo una participación mayoritaria en las ventas, en sus tres subsegmentos se han presentado di-

versas tendencias: un crecimiento de Mivivienda Tradicional (que pasa de 12% a 16%) y Techo Propio (desde 10% hasta casi 15%), y por el contrario, una retracción en Mivivienda Verde cuya participación en la venta de unidades se ubica en 36%, cuatro puntos porcentuales menos en comparación a lo declarado en la medición previa.

**Figura 19.** PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2020, POR SEGMENTO

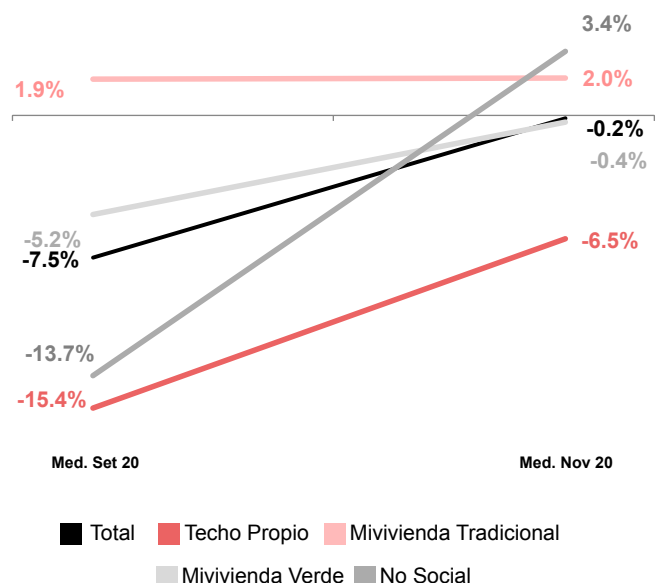


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El número de unidades vendidas cayó apenas 0.2% en el quinto bimestre del 2020 respecto a igual periodo del 2019, un resultado menos negativo del que esperaban las empresas hace 2 meses (Figura 20). La vivienda no social alcanzó el desempeño de ventas más favorable entre los segmentos (+3%), 17 puntos porcentuales por encima de lo estimado inicialmente.

Mivivienda Tradicional obtuvo el segundo mayor crecimiento (2%), ligeramente superior al estimado en la encuesta previa. La merma en ventas que se produjo en el subsegmento Mivivienda Verde durante el bimestre setiembre-octubre fue de un poco menos de 1%, un resultado cuatro puntos porcentuales menos negativo que el proyectado en el IEC N°34; mientras que en Techo Propio, la reducción alcanzada (-7%) representó un poco más de la mitad de la caída esperada aunque, como ya se ha visto anteriormente, se trata de un subsegmento pequeño.

**Figura 20.** SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Quinto bimestre 2020 vs. Quinto bimestre 2019)



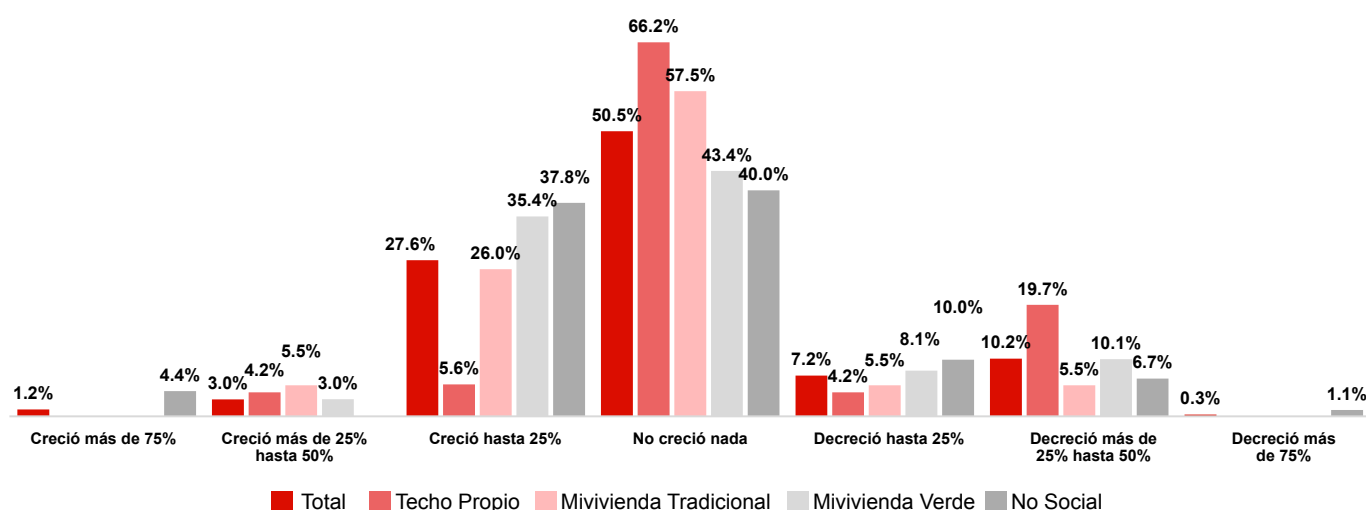
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO



La mitad de las empresas inmobiliarias reconoció que su venta de unidades de vivienda no sufrió variación en el quinto bimestre del 2020 respecto a igual periodo del año previo. Un 32% de entrevistados indicó que el volumen vendido aumentó y un 18% que se redujo (**Figura 21**). En el segmento de Mivivienda Verde, el 43% de empresas declaró que las unidades vendidas se mantuvieron en el mismo nivel que en

igual periodo del 2019, mientras que un 38% indicó que se incrementaron. Por su parte, en la vivienda no social el 42% afirmó que tuvo un crecimiento de la venta en unidades. En el caso de Techo Propio y Mivivienda Tradicional, el 66% y 58% de las empresas respectivamente, no sufrió variación en sus ventas.

**Figura 21. SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2020 vs. Quinto bimestre 2019)**



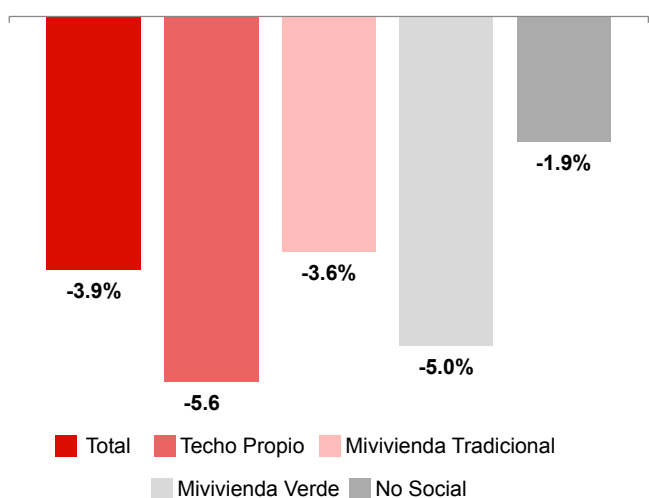
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el bimestre noviembre-diciembre del presente año, se prevé una mayor caída del nivel de ventas de unidades habitacionales (casi -4%) que el obtenido en el quinto bimestre del 2020. Como se aprecia en la **Figura 22**, será Techo Propio el segmento que más decrecerá (-6%), seguido de cerca por Mivivienda Verde (-5%).

El 55% de las empresas promotoras que tomaron parte de la investigación opinó que la venta de viviendas (en unidades) no variaría en el sexto bimestre del 2020 respecto a igual periodo del año pasado, proporción que se eleva en el caso de Techo Propio a 74% (**Figura 23**). En cambio, el 33% de empresas espera que las ventas en unidades bajen, siendo Mivivienda Verde, el subsegmento que presentaría una mayor proporción de empresas que prevé una disminución (41%). De otro lado, solo el 12% de empresas considera que sus ventas aumentarían.

Las empresas promotoras encuestadas sufrirían un decrecimiento en la venta de unidades de vivienda de 8% para el 2020 en relación al año previo (**Figura 24**), nivel que es

**Figura 22. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Sexto bimestre 2020 vs. Sexto bimestre 2019)**

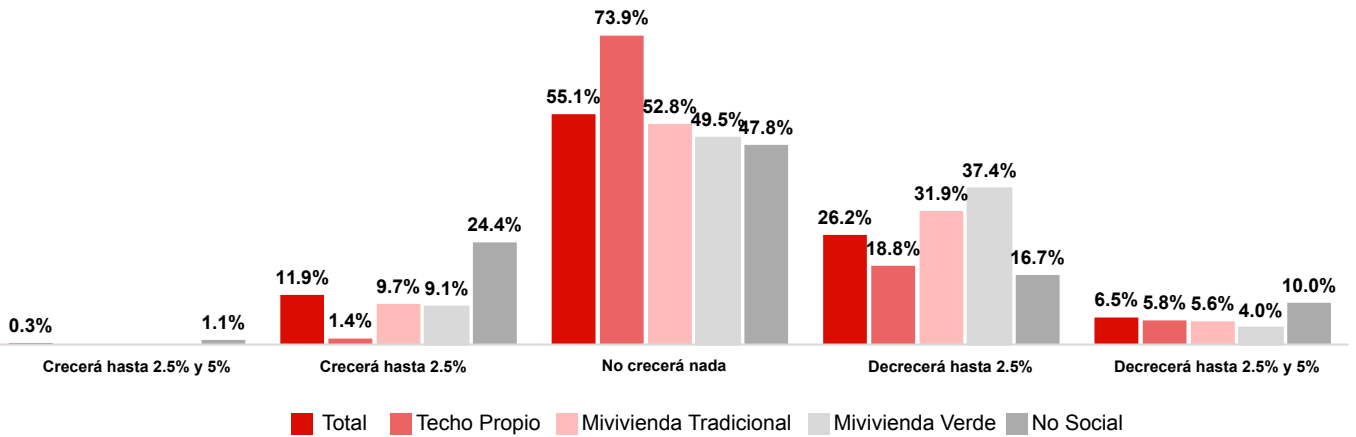


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

alrededor de cuatro puntos porcentuales menos negativos respecto a lo estimado en la encuesta IEC de octubre 2020. Esta misma tendencia de recuperación de las ventas, aunque aún en espacio negativo, se presenta en los segmentos

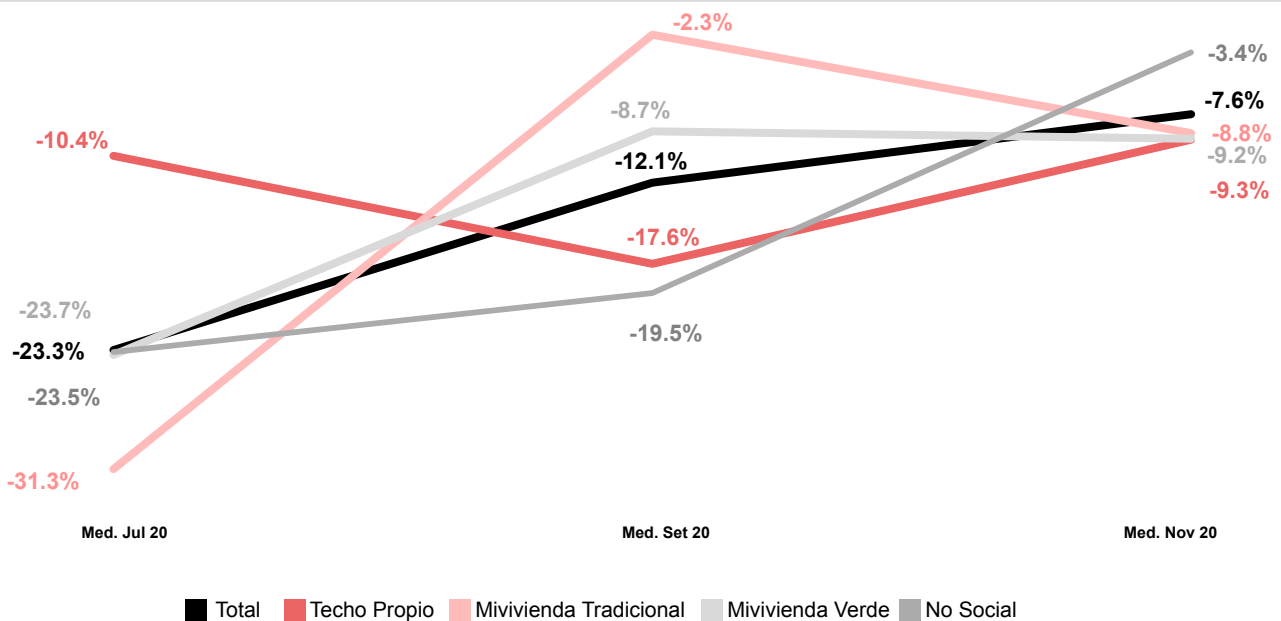
de la vivienda no social (de -19% a -3%) y Techo Propio (de -17% a -9%). Por el contrario, Mivivienda Tradicional retraería su nivel de ventas a -8%, que es una cifra más pesimista que lo esperado en la medición previa (-2%).

**Figura 23.** SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2020 vs. Sexto bimestre 2019)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 24.** EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019

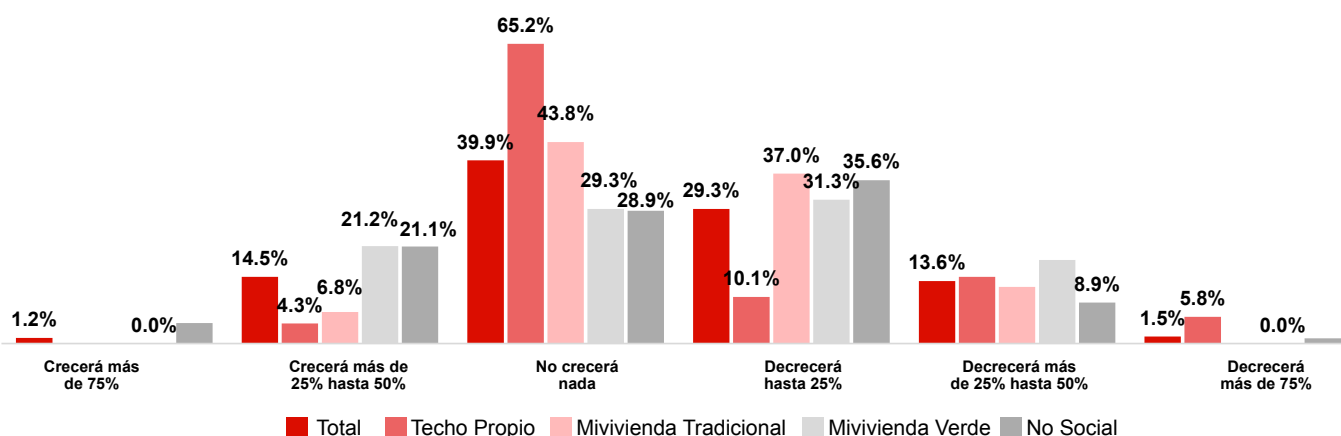


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis de las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 44% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé una reducción, proporción que se eleva en los segmentos Mivivienda Tradicional y Mivivienda Verde (49% en cada caso), y a 46% en la vivienda no social (**Figura 25**).

Asimismo, el 40% de inmobiliarias considera que sus volúmenes de venta no sufrirían variación el 2020, pero cuando se trata de Techo Propio y Mivivienda Tradicional, esta percepción negativa afecta a un mayor número de empresas: 65% y 44%, respectivamente. Finalmente, sólo el 16% considera que sus ventas mejorarían.

**Figura 25. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019, POR RANGOS DE VARIACIÓN**

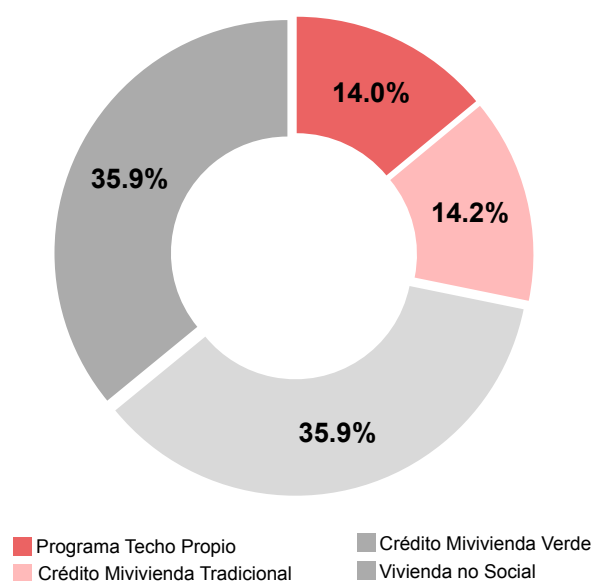


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el 2021, se espera que la participación de la vivienda no social en la distribución de las ventas en unidades llegando al 36%, cifra ligeramente mayor respecto del 34% estimado para el presente año (**Figura 26**).

Aunque la vivienda social tendría una participación mayoritaria en las ventas, en sus tres subsegmentos se han presentado tendencias divergentes: un leve crecimiento de Mivivienda Verde (que pasa de 35% a casi un 36%), y por el contrario, pequeñas retracciones en las perspectivas de participación de los subsegmentos Mivivienda Tradicional y Techo, que se sitúan en alrededor de 14% en ambos casos (cerca de un punto porcentual menos de lo declarado en la medición previa, en los dos casos).

**Figura 26. PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2021, POR SEGMENTO**

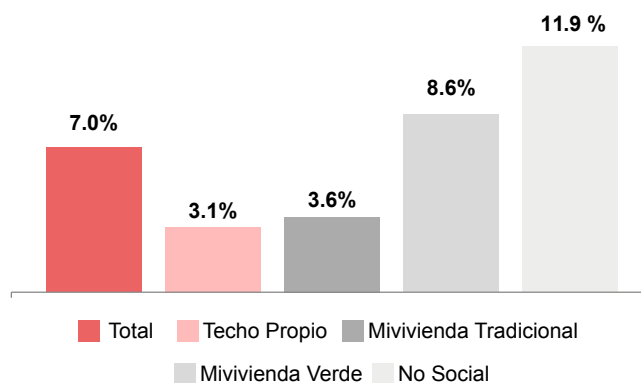


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas promotoras encuestadas estiman alcanzar un incremento de su nivel de venta de unidades de vivienda para el 2021 de 7% (**Figura 27**) en relación al presente año, resultado muy superior a la expectativa para el 2020 (- 8%), según la presente medición. Esta misma perspectiva de crecimiento de ventas se presenta en todos los sub segmentos, como por ejemplo: vivienda no social (11% en comparación al -3%) y Mivivienda Verde (8% frente al -9%).

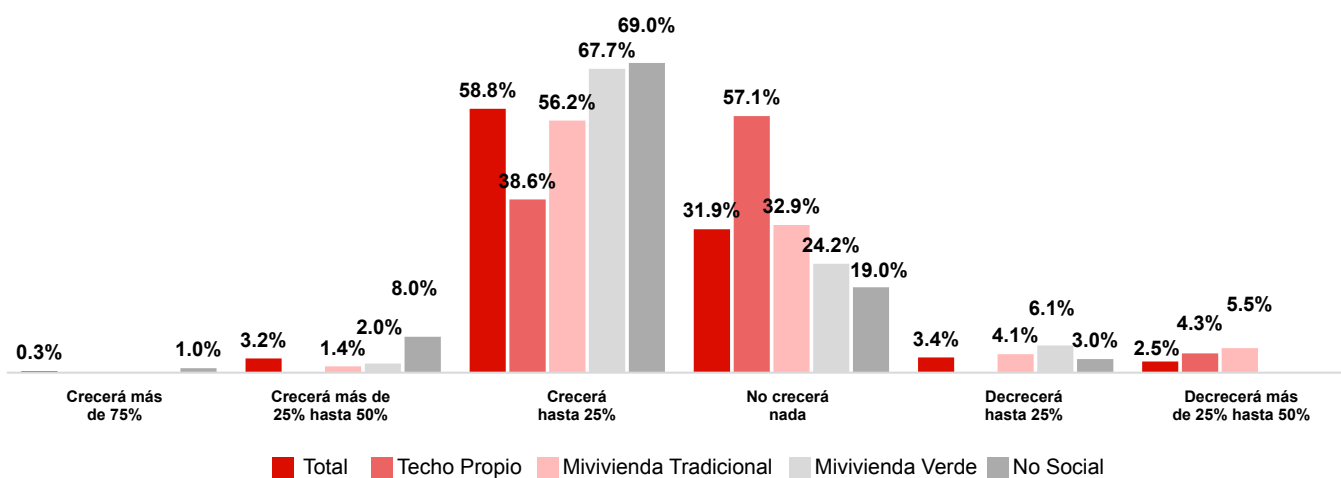
Al profundizar en el análisis de las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda para el próximo año, se advierte que el 62% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que éste se incrementará, proporción que se eleva a 78% en la vivienda no social y a 70% en la Mivivienda Verde (**Figura 28**). El 32% de inmobiliarias considera que sus volúmenes de venta no crecerán en el presente año (57% cuando se trata de Techo Propio) y sólo el 6% estima que sufrirán una retracción.

**Figura 27. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL AÑO 2020**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 28. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020, POR RANGOS DE VARIACIÓN**

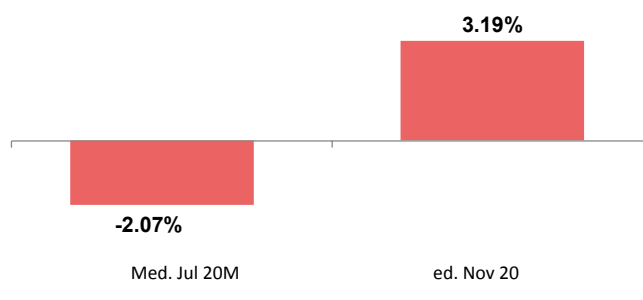


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los precios de las viviendas en oferta tuvieron un incremento de 3.19% en el semestre mayo-octubre del año 2020, resultado diferente al decrecimiento de 2.07% esperado para dicho periodo en la medición del IEC N°32 (**Figura 29**). Un 35% de las empresas inmobiliarias indicó que sus precios se elevarían entre 2.5% y 5%, mientras que un 39% considera que no sufrirían variación.

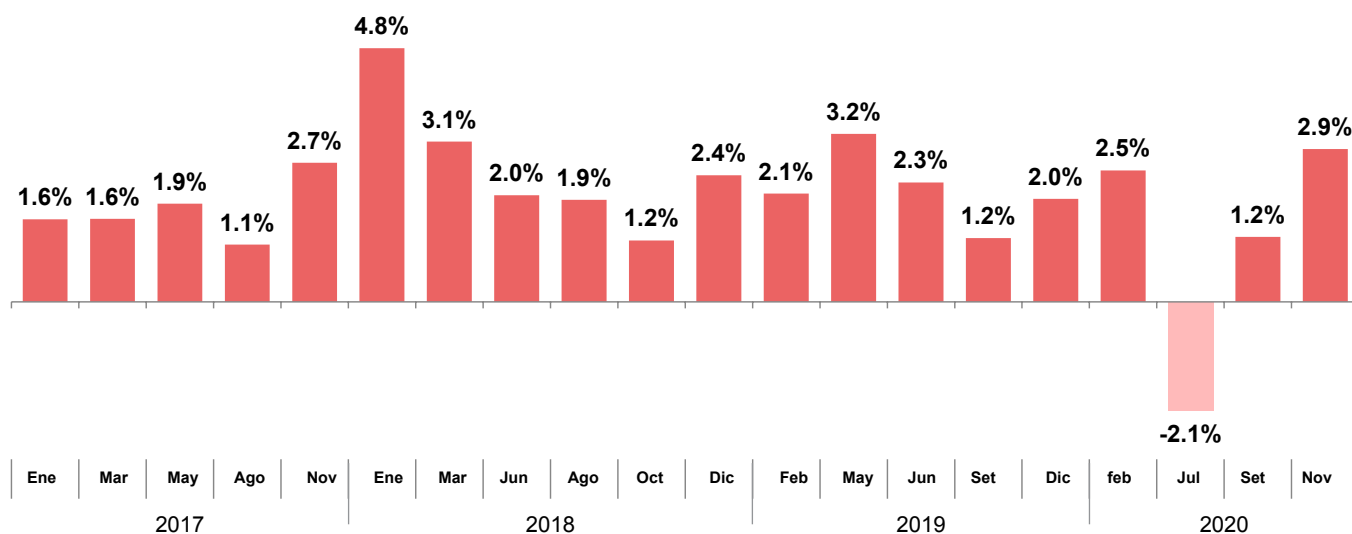
Para el semestre noviembre 2020 – abril 2021, las promotoras inmobiliarias estiman que los precios de las viviendas aumentarían en 2.9% en promedio (**Figura 30**), la tasa de incremento semestral más alta desde la medición de setiembre 2019. Un 43% de las empresas inmobiliarias indicó que sus precios no sufrirían variación en dicho periodo, mientras que un 21% considera que crecerían entre 2.5% y 5%.

**Figura 29.** COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MAYO – OCTUBRE 2020)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 30.** 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

## IV. Indicadores sobre Materiales y Servicios de Construcción

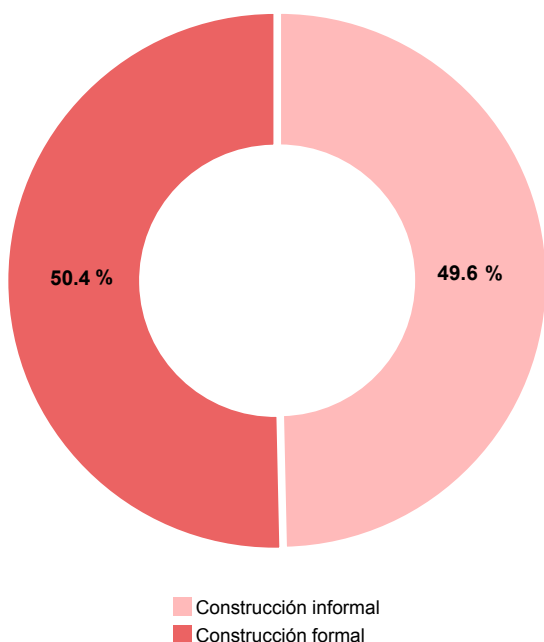
Un poco más de la mitad de los ingresos por venta para el 2020 de los proveedores de materiales y servicios de construcción provendrían del segmento formal de la construcción, proporción menor en cuatro puntos porcentuales con respec-

to a la proyectado en el IEC N°34 (**Figura 31**) y once puntos menor que la proporción que se presentaba antes de la pandemia, lo cual revelaría que el mercado informal sigue recuperándose a un ritmo más rápido que el formal.

Para el año 2021, se espera que se incrementaría en casi 10% el porcentaje de los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción que provenirían del segmento formal de la construcción (casi 60%), en relación a lo esperado para el presente año (**Figura 32**), acercándose este mercado nuevamente a los niveles mostrados antes de la pandemia.

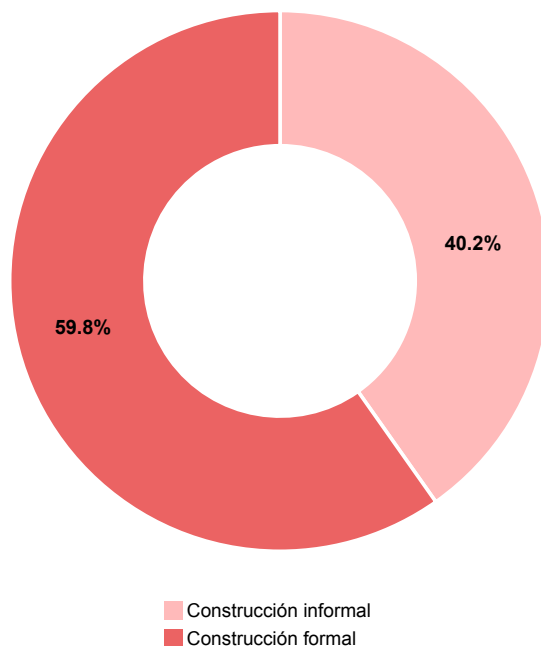
Los precios de los materiales de construcción tuvieron un incremento de 2.0% en el semestre mayo-octubre del año 2020, resultado relativamente mayor al 0.3% que se esperaba para estos últimos seis meses en la medición anterior (**Figura 33**). Una de cada dos empresas proveedoras de materiales indicó que los precios de sus productos no sufrirían variación en dicho periodo, mientras que el 17% de entrevistados mencionó que se elevarían entre 5% y 10%.

**Figura 31.** DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2020



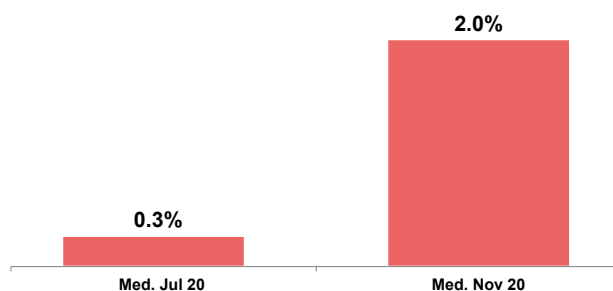
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 32.** DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 33.** COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MAYO – OCTUBRE 2020)

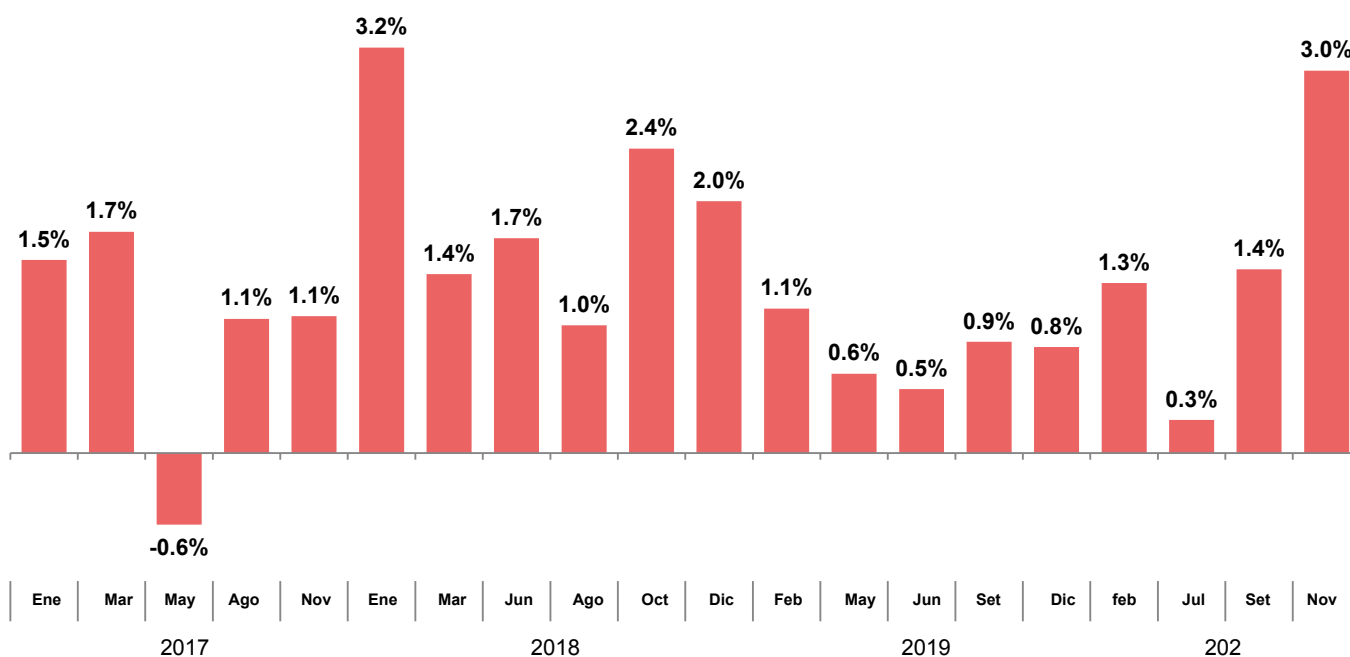


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el periodo de noviembre 2020 a abril 2021, se espera un incremento promedio de precios de materiales de 3.0%, que es la segunda cifra más alta registrada por el IEC desde la edición de enero 2016 (**Figura 34**). Cabe precisar que

el 44% de empresas proveedoras entrevistadas tiene la intención de incrementar los precios de sus productos en el próximo semestre, mientras que un 39% piensa que estos se mantendrían invariables.

**Figura 34. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES**



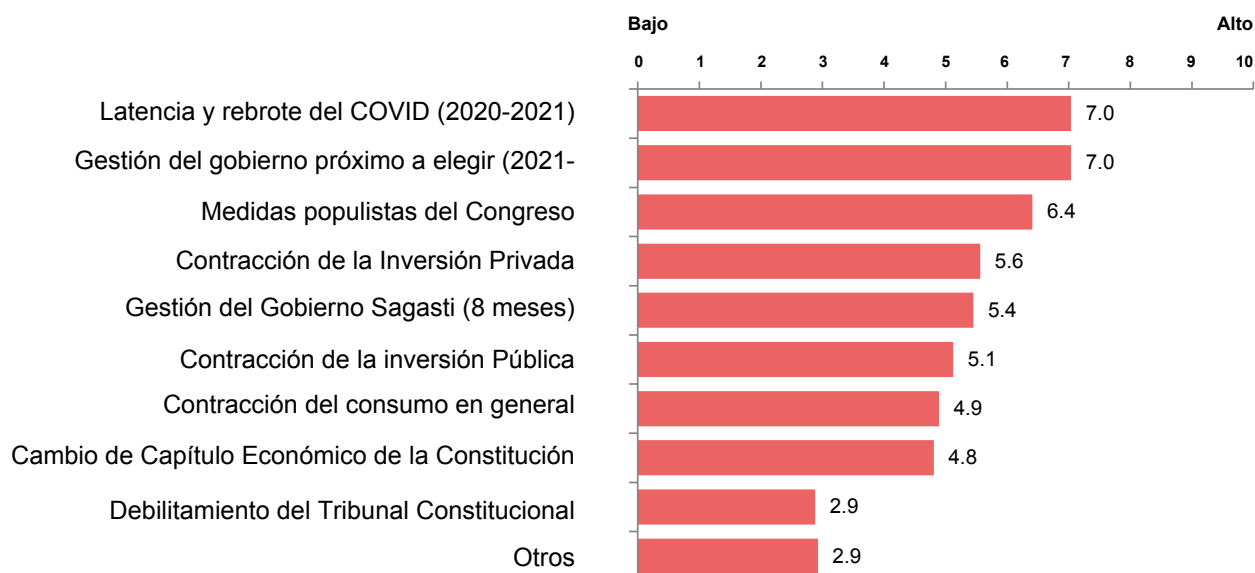
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

## V. Riesgos del entorno para las empresas del Sector Construcción en los próximos 12 meses

Consultados sobre la importancia de los riesgos del entorno que afectarían el nivel de actividad de las empresas del sector para los próximos 12 meses, utilizando una escala del 0 al 10, en la que 0 es el menor nivel y 10 es el mayor nivel (**Figura 35**), los riesgos con mayor importancia serían la latencia y rebrote del Covid-19 (2020-2021) y la gestión del próximo gobierno a elegir (2021-2026), seguidos de las medidas populistas del Congreso.

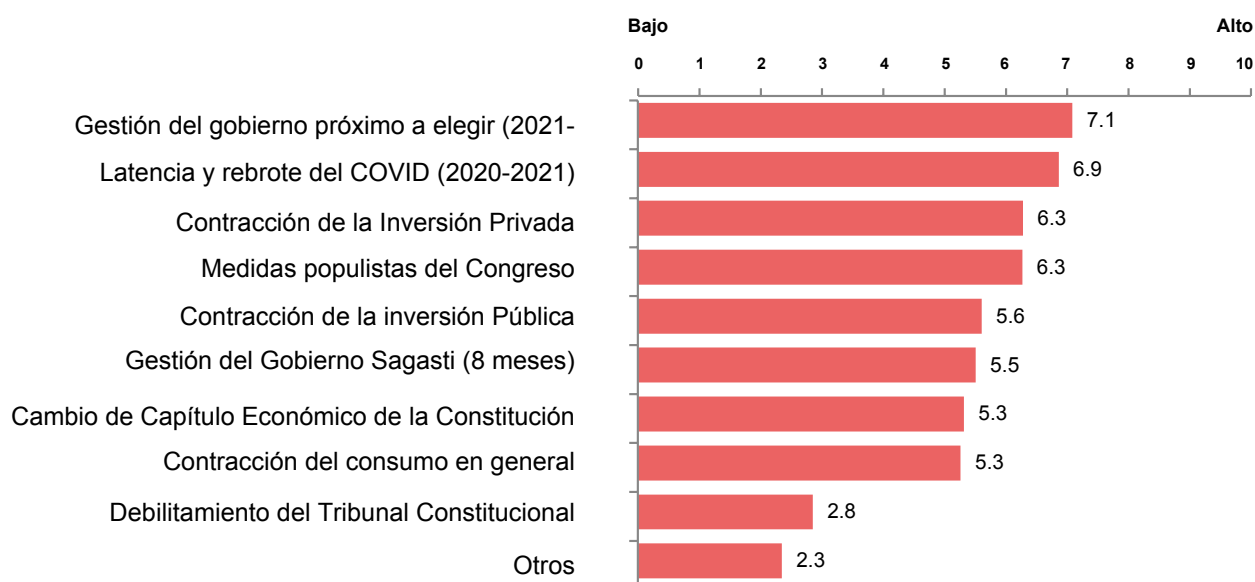
Analizando el impacto de los riesgos del entorno que afectarían el nivel de actividad de las empresas del sector para los próximos 12 meses, utilizando una escala del 0 al 10, en la que 0 es el menor nivel y 10 es el mayor nivel (**Figura 36**), el riesgo con mayor impacto sería la gestión del próximo gobierno a elegir (2021-2026), seguido de la latencia y rebrote del Covid-19 (2020-2021).

**Figura 35.** RIESGOS DEL ENTORNO QUE AFECTARÁN EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES, POR GRADO DE IMPORTANCIA



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 36.** RIESGOS DEL ENTORNO QUE AFECTARÁN EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES, POR GRADO DE IMPACTO



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO



## VI. Conclusiones

Como se ha venido sosteniendo en los dos últimos reportes del IEC-CAPECO publicados luego de la declaratoria del estado de emergencia nacional dispuesta por el Gobierno Central a raíz de la crisis sanitaria, los resultados de esta investigación demuestran nuevamente que el 2020 se vislumbra como un año muy complicado para la actividad constructora, esperándose una caída del 16% en el nivel de operaciones de las empresas del sector construcción durante el presente año. También es importante indicar que, inclusive, estas proyecciones son levemente más pesimistas que las incluidas en la encuesta realizada hace dos meses, que estimaba una baja en la actividad sectorial de casi 13%.

En el caso del segmento de proveedores, muestra una recuperación significativa, aunque aún con un resultado negativo, que alcanzaría una retracción de 12%, debido al mayor dinamismo del mercado informal (que explicarían el 49% de las ventas de materiales de construcción en el 2020, once puntos porcentuales más que antes de la pandemia) y de edificaciones. Esta tendencia de mejora se estaría replicando en los próximos bimestres.

Caso contrario, se presenta con los constructores de obras de infraestructura, que aún no experimentarían un repunte de sus operaciones, llegando a retroceder un 27%, cifra un poco más negativa que el -8% estimado en la edición previa.

La presunción de los empresarios de la construcción respecto a un análisis de corto plazo es un poco menos crítica. El nivel de operaciones de las empresas se redujo en sólo 0.4% en el quinto bimestre del 2020, y se espera que se mantenga en un nivel similar en los meses de noviembre-diciembre, con un ritmo de disminución de 0.7%. Para el sexto bimestre del presente año, la caída más fuerte correspondería al segmento de infraestructura: casi 5%.

Los empresarios del sector inmobiliario estiman que la venta de unidades de vivienda disminuiría en 7% en el 2020, previéndose unas caídas de 9% respectivamente, en los productos Mivivienda Tradicional y Mivivienda Verde, que

habían sido los más dinámicos el año anterior. El segmento de vivienda no social sería el que menos se contraerá, previéndose una baja de 3%. Los promotores inmobiliarios que desarrollan proyectos Techo Propio creen que la venta de viviendas en este segmento presentará una disminución mayor que en Mivivienda. En el quinto bimestre, las ventas en unidades cayeron 6% en Techo Propio y para todo el 2020 se espera una reducción un poco más de 9%. Con todo, debe tenerse en cuenta que el impacto del segmento Techo Propio en el mercado habitacional es bien acotado, porque sólo ha concentrado entre el 7% y el 15% de la oferta de viviendas en los últimos años.

Asimismo, las empresas de la construcción visualizan una recuperación del desempeño del sector para el 2021. Se esperaría que el nivel de operaciones crezca un 13%, aunque esta proyección es menos optimista que la del gobierno que estima un aumento en la actividad sectorial de 22% para el próximo año. La mejora del desempeño del próximo año se debería a la perspectiva del incremento de 16% de la inversión en nuevos proyectos para el 2021. Sin embargo, a diferencia de lo ocurrido en el presente año, en el próximo será la obra pública la que lideraría el crecimiento sectorial, previéndose que la construcción informal volvería a los niveles de operación previos al inicio de la emergencia sanitaria.

Es evidente que las empresas del sector construcción piensan que la mejora relativa de sus actividades que se ha producido en los últimos seis meses continuarán el próximo año. Eso explicaría la aceleración de los precios de las viviendas y de los materiales de construcción. Las viviendas acumularían un alza de precios de 6.2% y los materiales de 5.1% en el periodo mayo 2020-abril 2021.

Finalmente, es significativo anotar que las expectativas positivas de los empresarios para el próximo año pueden verse frustradas o mediatizadas por la confluencia de varios riesgos exógenos al sector, siendo los dos más importantes la latencia o el rebrote del COVID-19 (2020-2021) y los planes y la gestión del próximo gobierno, en ese orden.



# Indicadores

Reactivación del próximo año condicionada por riesgos sanitarios y políticos

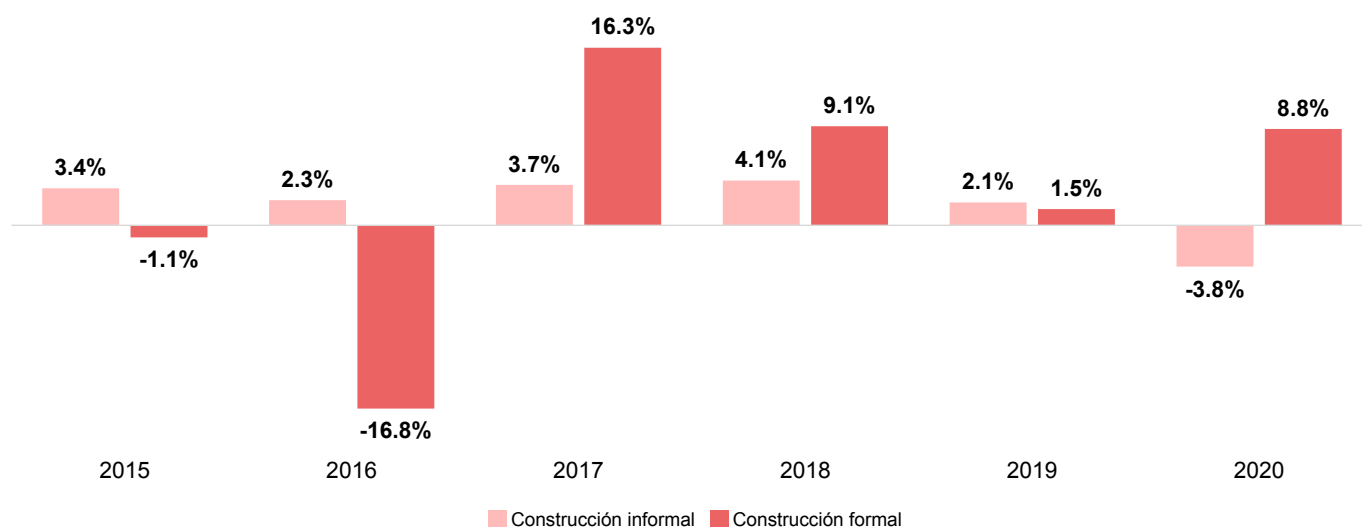
# Construcción crece 8.8% en octubre y tendría recuperación de dos dígitos en el 2021

## 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 8.8% en octubre de 2020 respecto al mismo mes del año anterior, mientras que el PBI global cayó en 3.8% (Figura 1). En el décimo mes del presente año, el PBI de la construcción registró el segundo mes consecutivo con crecimiento desde el inicio de la paralización de actividades por la pandemia del COVID-19, superando incluso los niveles de crecimiento de los dos primeros meses del año. En octubre, la construcción

es el tercer sector económico con mayor tasa de crecimiento, superando los resultados obtenidos en Electricidad, Gas y Agua (0.02%), Agropecuario (2.4%), Administración Pública, Defensa y otros (4.2%) y Telecomunicaciones y Otros Servicios de Información (6.7%) y por debajo del sector Pesca (12.4%) y del Financiero y Seguros (21.3%). De otro lado, es la tercera vez en los últimos seis años en que la producción sectorial crece en octubre, mientras que es la primera oportunidad en el último sexenio en que el producto bruto nacional desciende en dicho mes.

**Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2020**  
 (Periodo: Octubre)

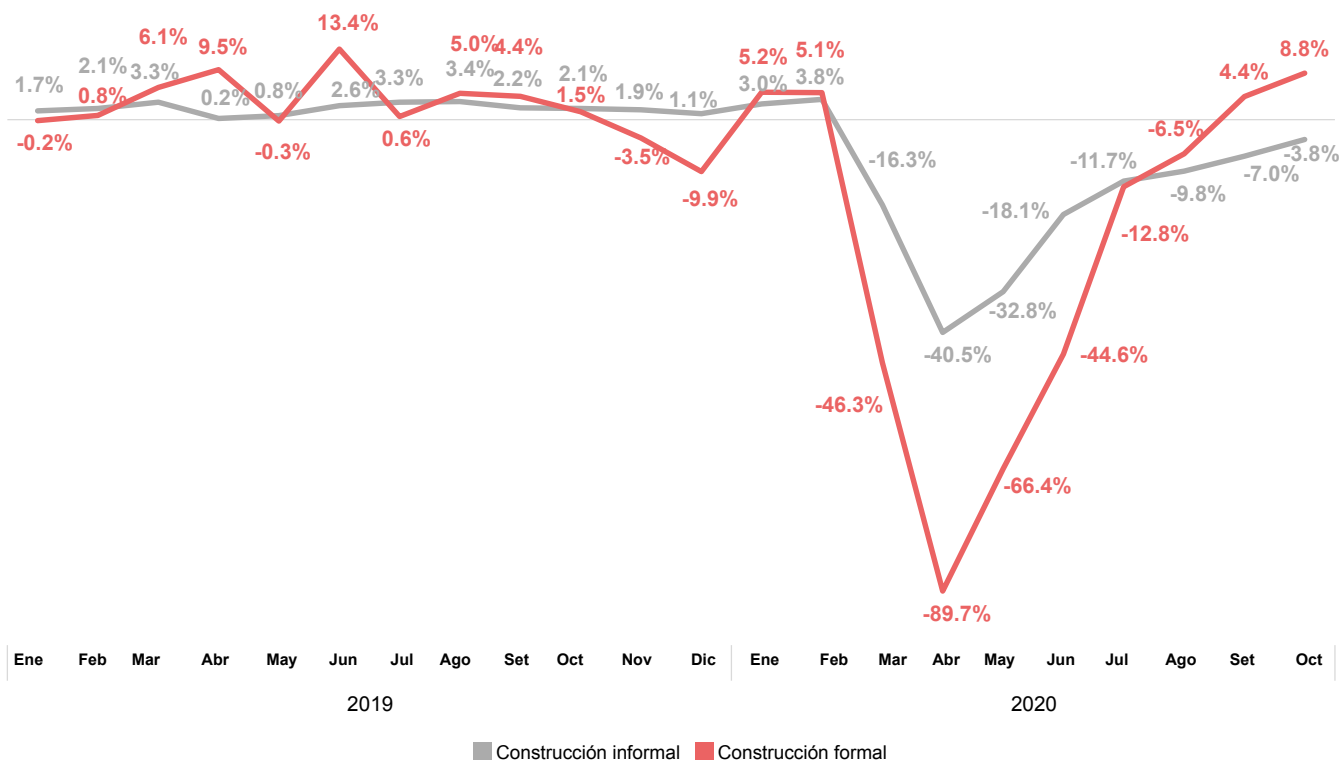


Fuente: INEI

Este es el octavo mes consecutivo en que la producción nacional presenta un resultado negativo, aunque debe remarcarse que en octubre ha sido sensiblemente menor a los que se dieron entre marzo y setiembre (**Figura 2**). Sin embargo, el ritmo de recuperación se ha ralentizado ligeramente en el caso del PBI nacional a diferencia de la producción de la actividad constructora que se ha acelerado situándose en escenario positivo en los últimos dos meses. Cabe señalar

que van tres meses consecutivos en que el resultado sectorial fue mejor que el nacional, aunque en agosto ambos indicadores se encontraban en escenario negativo. Estas cifras ponen a la construcción en una situación expectante, teniendo en cuenta que cuando este sector crece sostenidamente más que la economía en general, normalmente es el inicio de un periodo de expansión (o de recuperación) de la producción y del empleo.

**Figura 2. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019 – 2020**  
 (Evolución mensual porcentual)

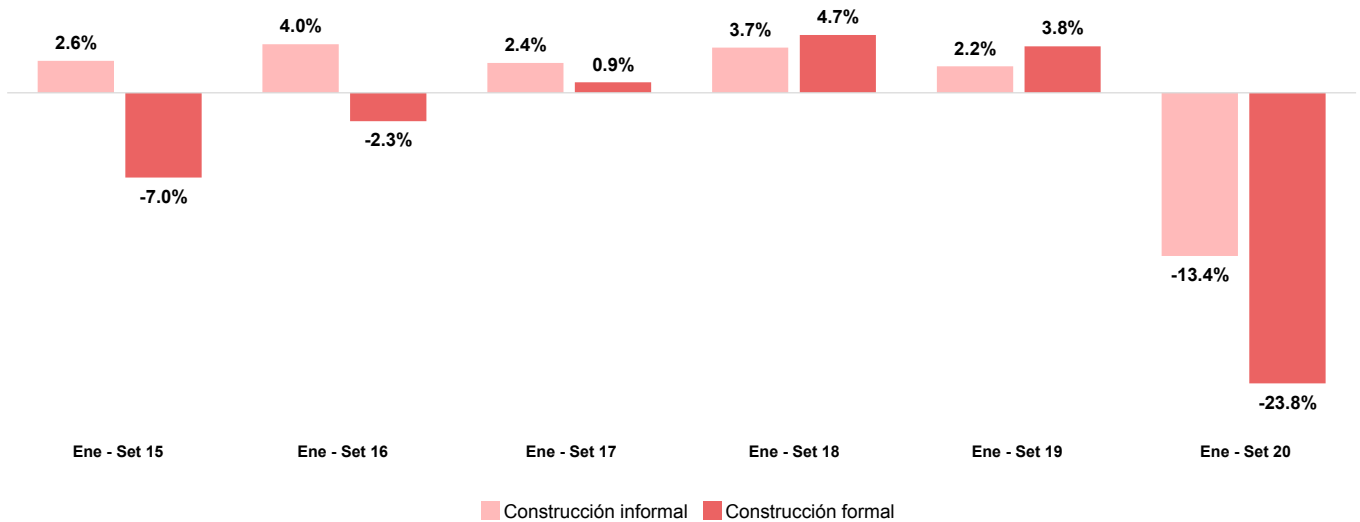


Fuente: INEI

Por su parte, en el periodo de enero a octubre 2020, la actividad constructora decreció 23.8%, (**Figura 3**) mientras que la caída de la producción nacional fue de una magnitud sensiblemente inferior (-13.4%). Es la tercera vez en el último sexenio en que la construcción presenta un comportamiento

negativo en los primeros diez meses del año, aunque en las dos oportunidades anteriores la retracción fue sensiblemente menor. Para el PBI global en cambio, es la primera disminución en seis años.

**Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2020**  
 (Variación % acumulada del periodo: Enero – Octubre)

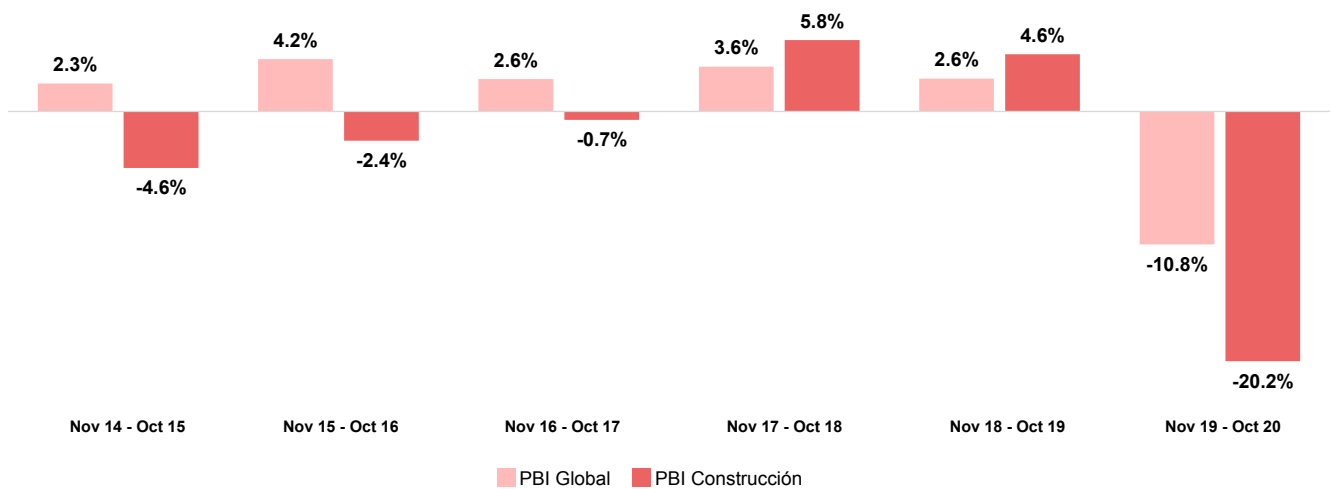


Fuente: INEI

La **Figura 4** muestra que en los últimos doce meses (noviembre 2019 – octubre 2020) el PBI de la construcción se contrajo 20.2%, cifra ligeramente inferior a la obtenida entre octubre 2019 y setiembre 2020 (20.9%). Esta relativa estabilidad en los últimos resultados muestra que, a pesar del importante desempeño sectorial logrado en octubre, no será fácil incrementar la dinámica de la construcción

en lo que queda del año. Cabe señalar, empero, que no es extraño que al décimo mes del año, la construcción se encuentre en espacio negativo: en los últimos seis periodos anuales, esta es la cuarta vez en que la producción sectorial decrece (aunque no en la magnitud presentada en el presente año) y la primera en que ocurre lo mismo con el producto nacional.

**Figura 4. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2020**  
 (Variación % acumulada del periodo: Últimos 12 meses)



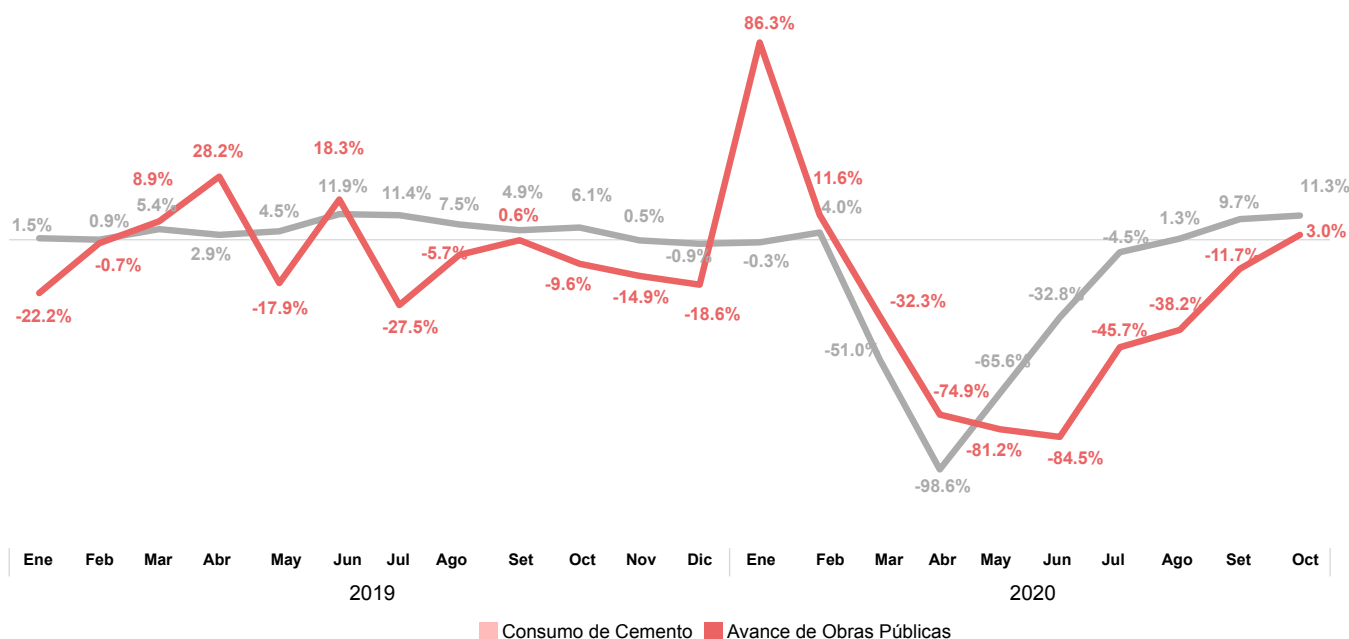
Fuente: INEI

De otro lado, los dos principales componentes del producto bruto sectorial siguieron presentando un comportamiento divergente en el mes de octubre, aunque la magnitud de la brecha entre ambos se ha ido reduciendo desde el mes de agosto. Y es que, mientras que el consumo de cemento acumuló su tercer mes consecutivo de crecimiento, el avance de obra pública entró en terreno positivo por primera vez desde febrero (**Figura 5**). Así, en octubre 2020, el consumo de cemento creció en 11.3% respecto a igual mes del año 2019, habiéndose presentado una tendencia lineal de recuperación desde abril en que obtuvo su peor resultado (-98.6%). Una estimación preliminar efectuada por el BCRP permite anticipar un crecimiento similar al del mes de octubre del consumo de cemento durante el mes de noviembre, por lo que este componente presentaría un comportamiento positivo por cuarto mes consecutivo desde febrero 2020. El resultado de octubre es el más alto desde julio del 2019.

El avance de obra pública, también creció en octubre (3.0% respecto a igual mes del 2019). En realidad, desde junio 2020 en que se presentó el nivel mínimo de ejecución (-84.5%), la intensidad de la contracción en el avance de las obras del Estado se ha ido reduciendo. De acuerdo con el INEI, este desempeño positivo de octubre, se explica por la mayor ejecución de los gobiernos locales (52.0%), a pesar que tanto en el nivel regional como en el nacional hubo un resultado negativo en el avance de obras -7.8% y -39.5%, respectivamente.

Para el mes de noviembre, el instituto emisor ha estimado preliminarmente que este indicador presentaría un incremento de alrededor de 17.9%, su primer resultado positivo de dos dígitos desde el 11.6% de febrero. De ser este el caso, el PBI sectorial se situaría en 12.6% en el penúltimo mes del año.

**Figura 5. VARIACION % MENSUAL DE PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN (2018 – 2020)**

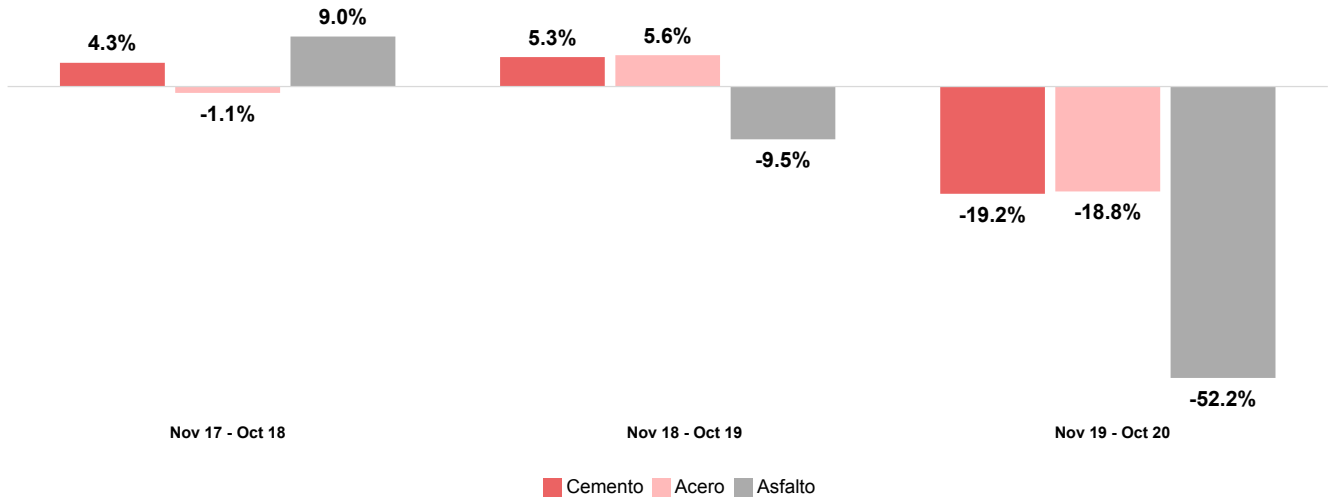


Fuente: INEI

El consumo de cemento, acero y asfalto de los últimos doce meses (noviembre 2019-octubre 2020) ha presentado un comportamiento negativo aunque con algunas diferencias (**Figura 6**). Así, mientras el cemento ha mostrado una dis-

minución de 19.2% consolidando el resultado negativo de los cinco meses anteriores, el acero cayó en -18.8% y el asfalto en -52.2%. Estos resultados, van en consonancia al decrecimiento sectorial de últimos meses.

**Figura 6.** CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2020 (Periodo: Últimos 12 meses)



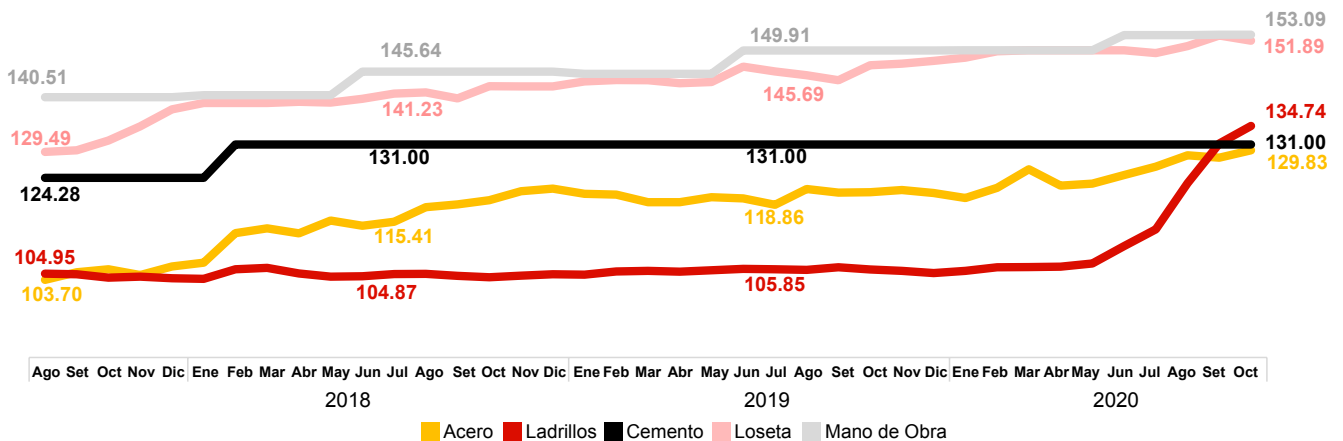
Fuente: INEI

## II. Precios de Construcción

Los precios de los principales insumos de la construcción no se han reducido drásticamente como podía suponerse dada la magnitud de la recesión que afecta al sector. Por el contrario, en los últimos seis meses ha habido un relativo incremento en el precio de algunos materiales como el de los ladrillos de arcilla que subió en 26.7% desde abril 2020

y 27.3% desde octubre 2019, presentando diez meses consecutivos al alza superando al cemento. Si se compara con el periodo base que registra el INEI (diciembre 2009), este insumo es el tercero que más ha aumentado de los cinco que se evalúan sistemáticamente en el IEC: 31.7% (Figura 7). El precio del acero de construcción mostró una sostenida

**Figura 7.** CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2020 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI

tendencia al alza hasta octubre, con un leve retracción en setiembre, pero aun así, llegó a 5.8% entre abril y octubre a 7.0% en los últimos doce meses. Cabe señalar que, respecto a diciembre de 2009, este insumo es el que presenta la menor variación de precios (12.3%). De otro lado, el costo de la mano de obra se ha mantenido constante desde el mes de junio 2020, en que se suscribió el Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Aun así, el costo de mano de obra se incrementó en 2.1% en junio respecto a igual mes del 2019 y 53.1% desde el mes base (diciembre 2009), siendo éste el insumo que más se ha incrementado en este periodo. Por su parte, el precio del cemento no presentó variación alguna en

los últimos treintaidós meses. En relación con diciembre de 2009 (periodo base), este material de construcción mostró una inflación acumulada de 26.3% a octubre 2020, ubicándose en el cuarto lugar entre los insumos de la construcción que registra un mayor incremento desde entonces. Cabe señalar sin embargo, que su precio se mantiene constante desde febrero del 2018. La loseta disminuyó su precio en 0.7% en octubre del 2020 respecto al mes anterior, acumulando un incremento de 3.4% en los últimos 12 meses. Comparado con el mes base, el precio de este producto creció 51.9%, siendo después de los salarios de trabajadores de construcción, el insumo que registra un mayor crecimiento de precios.

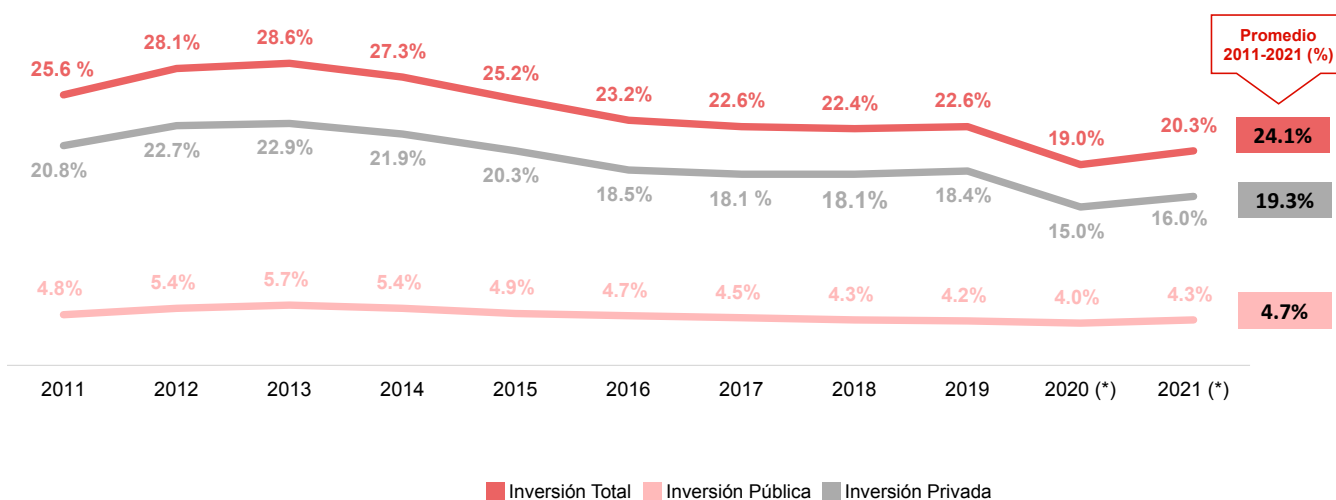
### III. Inversión Pública y Privada

En su más reciente Reporte de Inflación, el BCR proyectó una contracción en los niveles de inversión para el cierre del presente año y una recuperación sustantiva para el 2021. De acuerdo con el instituto emisor, esta proyección estaría explicada fundamentalmente por el retroceso de la inversión privada producto de la paralización económica del segundo trimestre y las previsiones conservadoras que se tendrían para el resto del año. Con estas proyecciones, la inversión bruta fija alcanzaría el 19.0% del producto bruto real en 2020,

ratio menor que el alcanzado el 2019, para luego ascender a 20.3% en el 2021 (**Figura 8**), esta reducción se debería a la contracción de sus dos componentes (privada y pública).

De esta forma, el BCR estima una sensible caída de la participación de la inversión privada para el 2020 (15.0% del PBI a setiembre vs 18.4% del PBI a diciembre 2019) y disminuye ligeramente su previsión sobre la participación de la inversión pública (4.2% diciembre 2019 y 4.0% setiembre 2020).

**Figura 8. INVERSIÓN BRUTA FIJA 2011 – 2021 (% del PBI real)**



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, setiembre 2020 \*Estimación BCRP

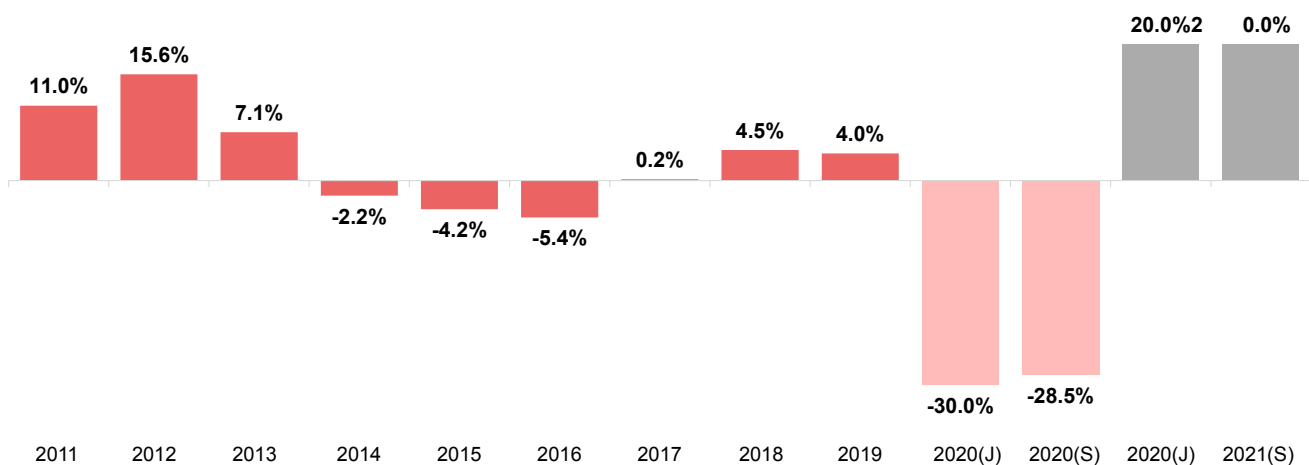


Estos resultados tanto de la inversión privada como pública explican la drástica retracción de la construcción en el 2020. Así, para el BCRP, la inversión privada se reduciría en 28.5% para el presente año. El 2021, este indicador presentaría una importante recuperación de 20%, sustentada en el desempeño favorable del sector minero y de la infraestructura pública.

El BCRP actualizó ligeramente sus proyecciones de crecimiento de la inversión privada de -30,0% a -28,5% para

el 2020, lo cual se fundamentó en la caída de las expectativas sobre la economía, que se refleja principalmente en una menor inversión en el sector construcción. La nueva estimación incorpora una lenta recuperación de la confianza empresarial en el horizonte de proyección, lo que asume un entorno de inestabilidad política y social, pese a lo cual la inversión privada podría presentar un incremento de 20,0% en el 2021, de acuerdo con el instituto emisor (**Figura 9**).

**Figura 9. INVERSIÓN PRIVADA 2011 – 2021 (% variación real)**



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, setiembre 2020

En cuanto a la evolución de la inversión privada, en su reporte de setiembre el BCRP también había revisado la proyección del crecimiento de la inversión pública de -8.5% a -19.0% para el 2020 debido al casi nulo avance en la ejecución de obras durante el estado de emergencia (**Figura 10**). El pobre resultado que se espera en el 2020 se sustenta principalmente por la menor ejecución de la inversión pública que obedece sobre todo a factores estructurales que vienen incluso de antes de la paralización de actividades por la emergencia. Para el 2021 se estima una recuperación en 11.0% (2 puntos porcentuales más que en la proyección de junio 2020). Para el instituto emisor, este mejor resultado para el próximo año se debería sobre todo al mayor gasto en obras de Reconstrucción y en proyectos del Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad, así como a la implementación de los Proyectos Especiales de Inversión Pública y la reanudación de obras paralizadas.

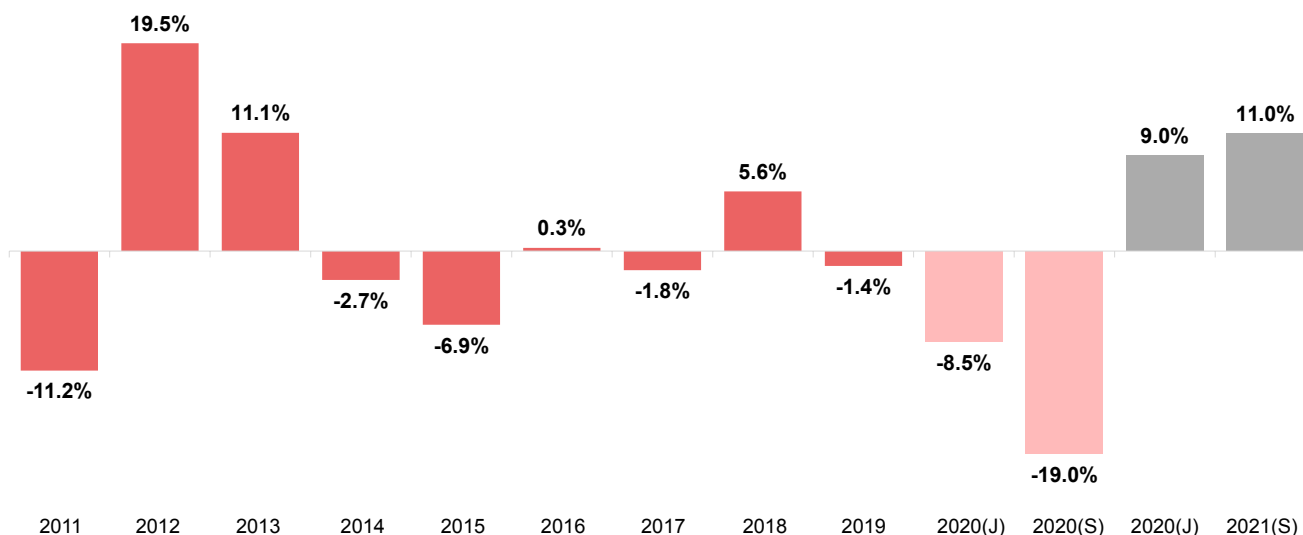
Teniendo en cuenta que la ejecución de inversiones públicas en los primeros once meses del presente año sufrió una drástica reducción de 20% respecto a igual periodo del 2019,

para que la inversión estatal se contraiga solo 19% en el 2020 como estima el BCRP, la ejecución en el último mes de este año, debería llegar a 5.2 mil millones de soles, es decir un incremento de 75% respecto al promedio de los primeros diez meses del año.

En todos sus niveles de gobierno, el presupuesto para proyectos de inversión en el 2020 se ha visto disminuido en 2 189 millones, que representan un 4.4% por debajo del aprobado para el año 2019. Asimismo, se distingue un comportamiento similar con respecto al 2018 en los niveles de gobierno regional y local, atribuible a la poca capacidad de gasto en el periodo.

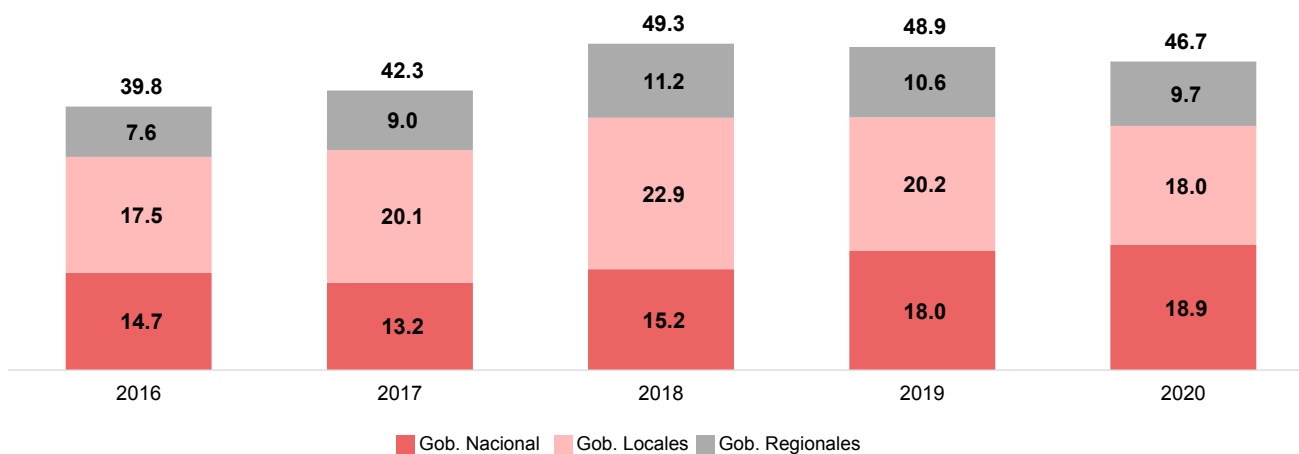
De acuerdo con la información oficial del Ministerio de Economía y Finanzas, sobre la asignación de presupuestos para proyectos de inversión en los últimos 5 años, tal como se aprecia en la **Figura 11**, el presupuesto en este periodo ha tenido un crecimiento paulatino de un 4% en promedio, a fin de atender brechas y necesidades de infraestructura producto de los fenómenos naturales y objetivos del gobierno.

**Figura 10.** INVERSIÓN PÚBLICA 2011 – 2021 (% variación real)



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, setiembre 2020

**Figura 11.** PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO DE INVERSIÓN ANUAL POR NIVELES DE GOBIERNO (en miles de millones de soles)

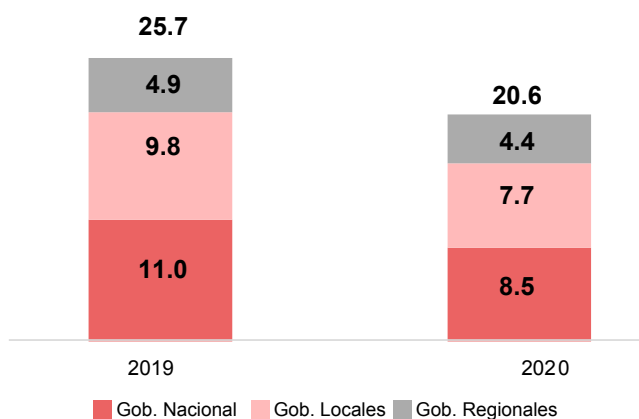


Fuente: Módulo de Consulta Amigable del MEF

A noviembre de este año, la ejecución de inversión pública presentó una caída de 19.8% respecto a los primeros once meses del año 2019, aunque las magnitudes son diferentes por niveles de gobierno (**Figura 12**). En efecto, contrariamente a lo que ocurría hasta el mes pasado, es el gobierno nacional el que presenta la mayor retracción en inversión (-22.7%), en tanto que los gobiernos locales contrajeron su ejecución en 21.7% y los gobiernos regionales lo hicieron en 10.2%.

Cabe indicar que en los dos últimos meses la ejecución de inversión pública aumentó en 7 mil 500 millones de soles, es decir un incremento de 57.3% respecto a la alcanzada en los primeros nueve meses del año, siendo los gobiernos locales los que tuvieron una mayor eficiencia (63.8% de aumento respecto a lo ejecutado entre enero y setiembre), seguido del gobierno nacional (54.6%) y de los regionales (51.7%).

**Figura 12. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL EN PROYECTOS DE INVERSIÓN POR NIVELES DE GOBIERNO - ENERO NOVIEMBRE (en miles de millones de soles)**



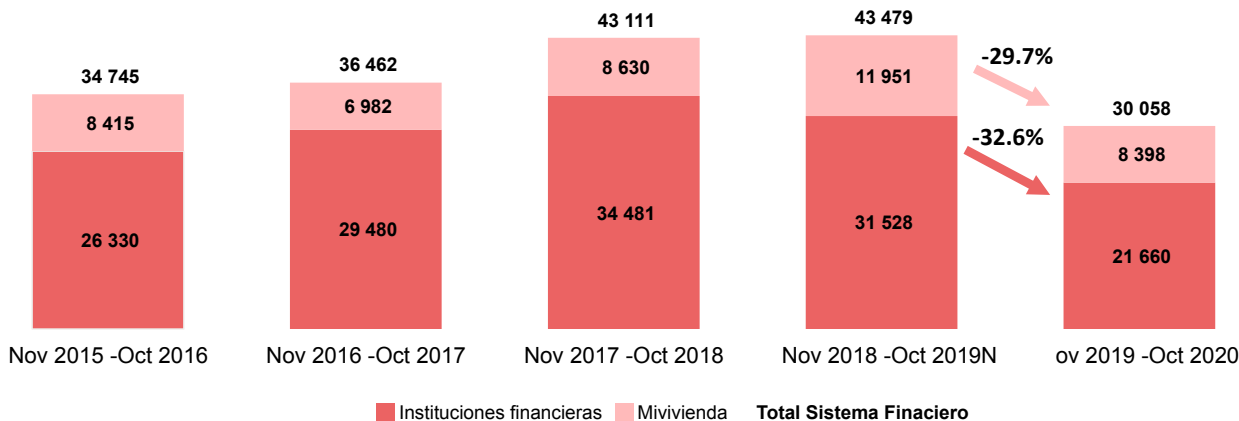
Fuente: Módulo de Consulta Amigable del MEF

## IV. Vivienda

En los últimos doce meses – noviembre 2019 a octubre 2020 – se colocaron 30 058 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de instituciones del sistema financiero, lo que implica un retroceso de 30.9% en relación con los doce meses precedentes. Se ha producido una contracción del ritmo de colocación, si se tiene en cuenta que, en los

dos periodos anuales anteriores, las colocaciones crecieron 0.9% y 18.2% respecto a los doce meses previos, llegando a superar la barrera de los 40 mil créditos durante dos años consecutivos (**Figura 13**). Asimismo, representa un retroceso de 1.2% si se compara con los datos obtenidos en el periodo octubre 2019 – setiembre 2020 (30 392 créditos).

**Figura 13. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA NOVIEMBRE 2015-OCTUBRE 2020 (en número de créditos)**



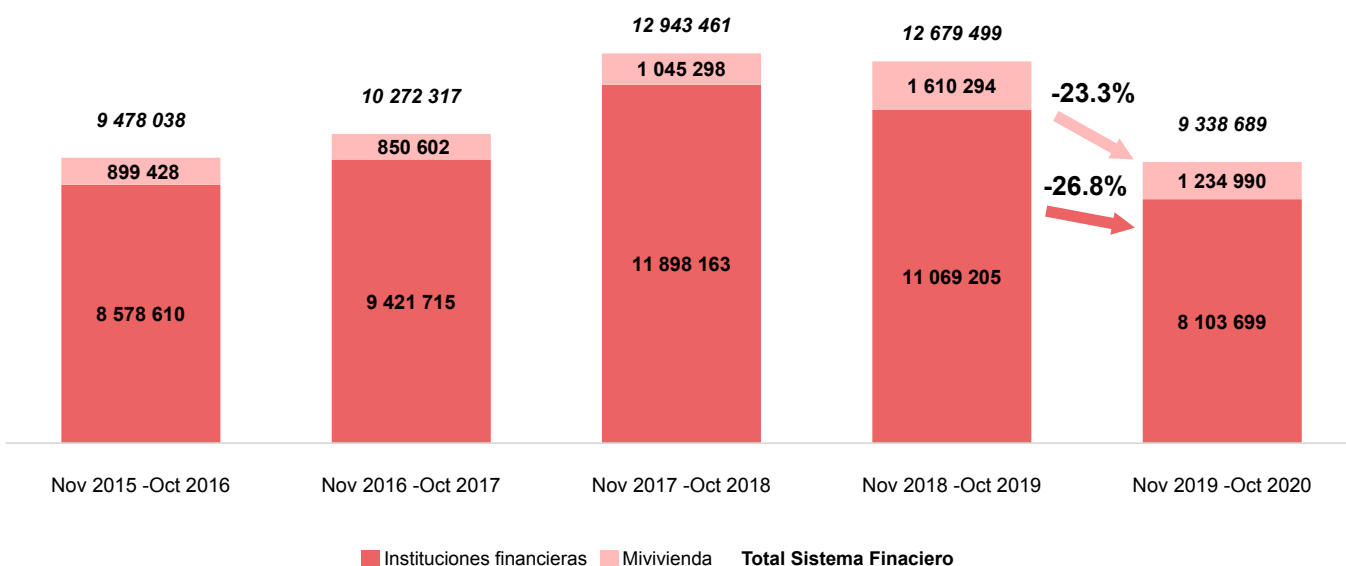
Fuente: Fondo Mivivienda

Cabe señalar que este resultado negativo se explica principalmente por la reducción del número de créditos otorgados a través del Fondo Mivivienda que alcanza las 6 224 operaciones en los primeros diez meses del presente año. Es decir un 38.1% menos que el mismo periodo del año anterior. Para este mismo periodo, entre el año 2017 y 2018, las colocaciones de Mivivienda habían crecido al ritmo de dos dígitos.

Por otra parte, el número de créditos otorgados por las instituciones financieras con líneas distintas a las del Fondo

Mivivienda descendió en 32.6%, continuando con una caída que empezó en el periodo anterior. Con estos resultados, los créditos otorgados por el Fondo Mivivienda explican el 13.2% del total de colocaciones. La reducción del número de créditos hipotecarios colocados fuera del marco de la vivienda social durante el periodo noviembre 2019-octubre 2020, motivó que el monto total colocado disminuya en 26.8% alcanzando 8 mil 103 millones de soles entre noviembre 2019 y octubre 2020 (**Figura 14**).

**Figura 14. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA NOVIEMBRE 2015 – OCTUBRE 2020**  
 (en miles de soles)



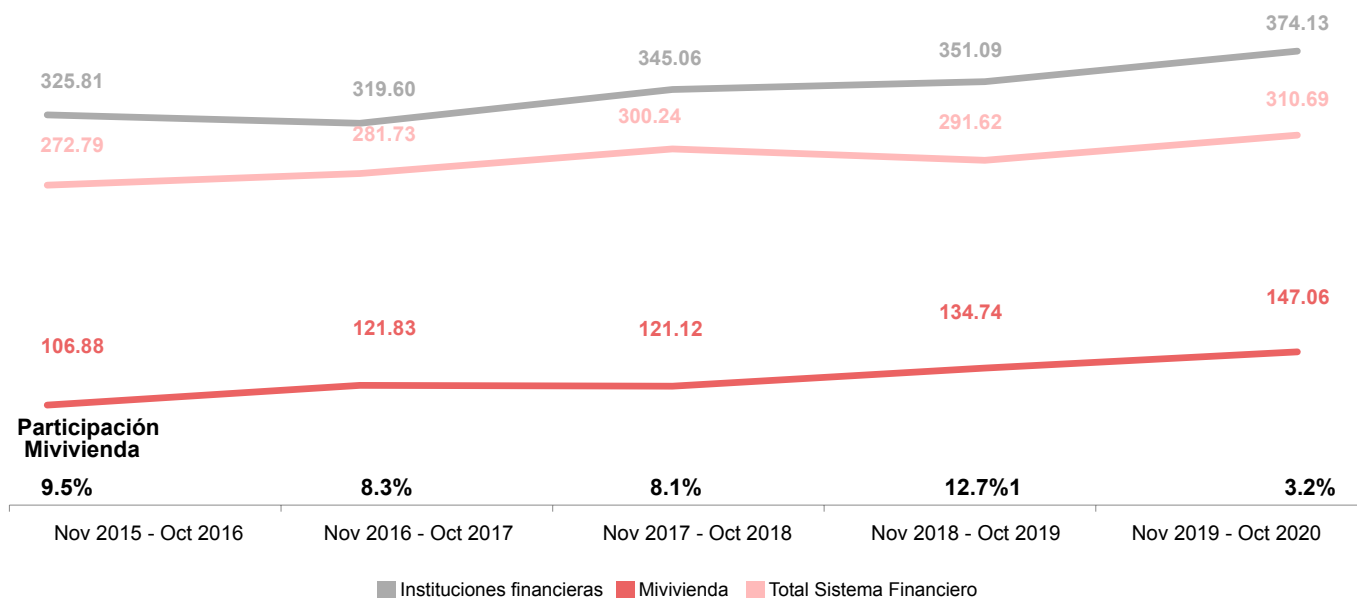
Fuente: Fondo Mivivienda

Esta caída se produce luego de dos años en que este indicador presentó un importante desempeño que llevó esta cifra desde los 9 mil 478 millones alcanzado en noviembre 2015 – octubre 2016 a los 12 mil 943 millones de soles en el mismo periodo del bienio 2017-2018. Esta disminución coincide con la importante reducción del monto de los créditos otorgados por el Fondo Mivivienda colocados en los últimos doce meses, que llegó a mil 234 millones de soles, lo que equivale una caída a su vez de 2% en comparación con los datos obtenidos en el periodo octubre 2019 – setiembre 2020.

El monto promedio desembolsado por operación de crédito hipotecario fuera del marco del Fondo Mivivienda, aumentó en 6.6% en el periodo noviembre 2019 - octubre 2020, alcanzando 374 mil 130 soles (**Figura 15**), incremento que

representa el cuádruple del registrado en igual periodo del año anterior (1.7%). En los últimos cinco años, este indicador presentó una subida de 3.5% promedio anual. Sin embargo, es en el segmento del mercado atendido por el Fondo Mivivienda en donde se ha producido el mayor incremento relativo del monto de crédito (8.3% anual promedio y 9.1% en el último periodo anual). De esta manera, el monto del préstamo hipotecario, considerado ambos segmentos, se elevó en 3.3% promedio anual en el último quinquenio. Este incremento del monto por operación en el segmento que atiende del Fondo Mivivienda se explicaría, en parte, por la reducción del porcentaje mínimo de cuota inicial (de 10% a 7.5%) que fue dispuesta por el gobierno al inicio de la emergencia y por el aumento de los precios promedio de las viviendas en este rango.

**Figura 15.** MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA  
 NOVIEMBRE 2015 –OCTUBRE 2020 (en miles de soles)

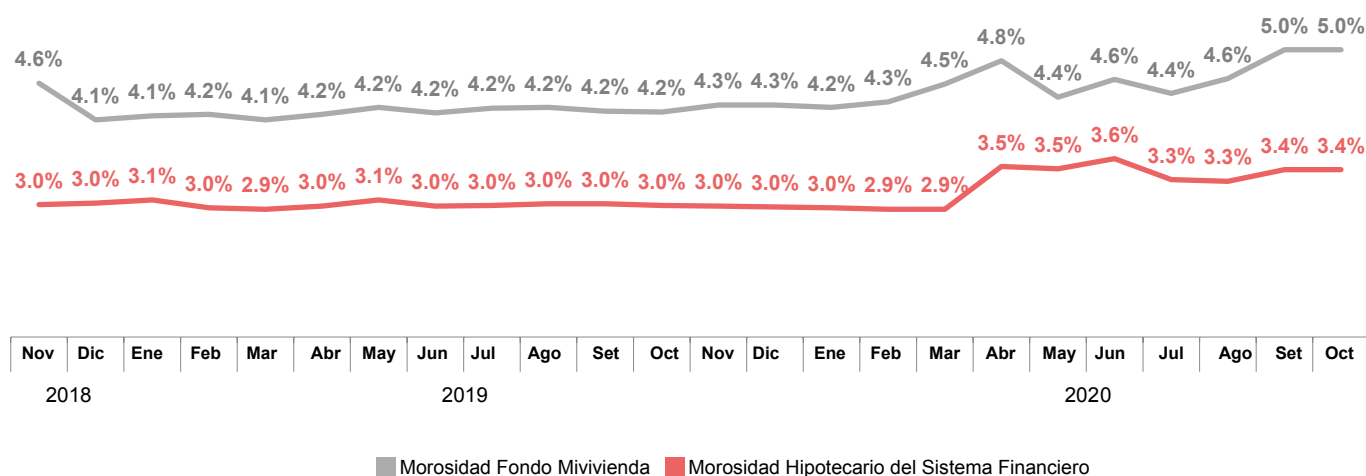


Fuente: Fondo Mivivienda

De otro lado existe una relativa estabilidad en la morosidad de créditos hipotecarios en los últimos dos años, aunque esta sufrió un ligero incremento en abril para luego estabilizarse en los cinco meses siguientes (**Figura 16**). La estabilidad de los últimos meses se habría conseguido por las acciones

de refinanciamiento y reprogramación de deudas otorgadas por las IFIs desde el inicio de la pandemia y también por las disposiciones establecidas en la Ley N° 31050 aprobada en octubre pasado, para la reprogramación y el congelamiento de deudas asumidas por personas naturales y MYPES, que

**Figura 16.** MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NOVIEMBRE 2015 – OCTUBRE 2020 (en %)



Fuente: Fondo Mivivienda

incluye el otorgamiento de garantías del gobierno nacional a las instituciones financieras hasta por 5 500 millones de soles administradas por COFIDE.

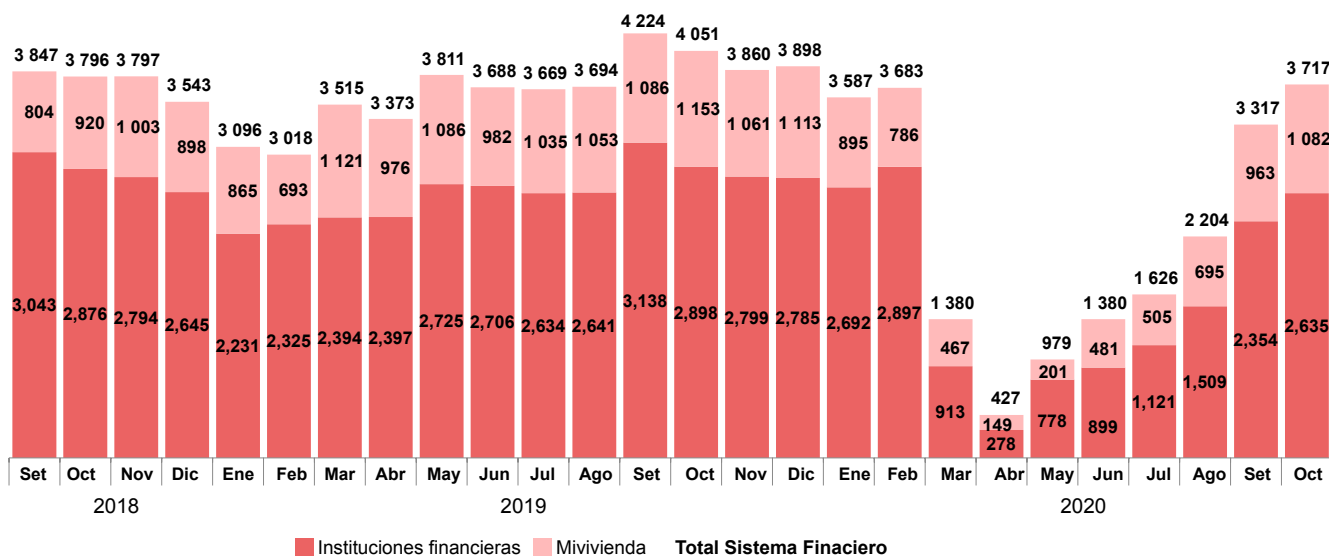
Las garantías de este programa pueden aplicarse a créditos de consumo, personales, hipotecarios para vivienda, vehiculares y mypes con coberturas de 40% a 80%. Sin embargo, este programa no incluye a los créditos financiados con recursos del Fondo Mivivienda, a pesar de que estas operaciones tienen una morosidad mayor que la del resto de préstamos hipotecarios y de que sus beneficiarios presentan, en la actual coyuntura, un mayor riesgo de reducción de sus ingresos o de pérdida del empleo.

Cuando se analiza el desembolso de créditos hipotecarios mes a mes se observa que, al mes de octubre, el número

de operaciones (3 717) es todavía 8% menor que el alcanzado en igual mes del 2019, debiendo señalarse que éste fue el segundo mes de más colocaciones del año pasado **(Figura 17)**.

En el periodo abril-octubre, los desembolsos crecieron a un ritmo de 43% mensual promedio, siendo el segmento hipotecario financiado con recursos propios de las instituciones financieras el más dinámico en términos anuales (+46%) mientras que en el segmento de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda el incremento fue de 39% mensual promedio. Sin embargo, el resultado de octubre es apenas 12% superior que el de setiembre del 2020, lo que estaría anticipando una ralentización del ritmo de crecimiento de los créditos hipotecarios en los últimos dos meses del año.

**Figura 17. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SETIEMBRE 2018 –OCTUBRE 2020**  
 (Número de créditos por mes)

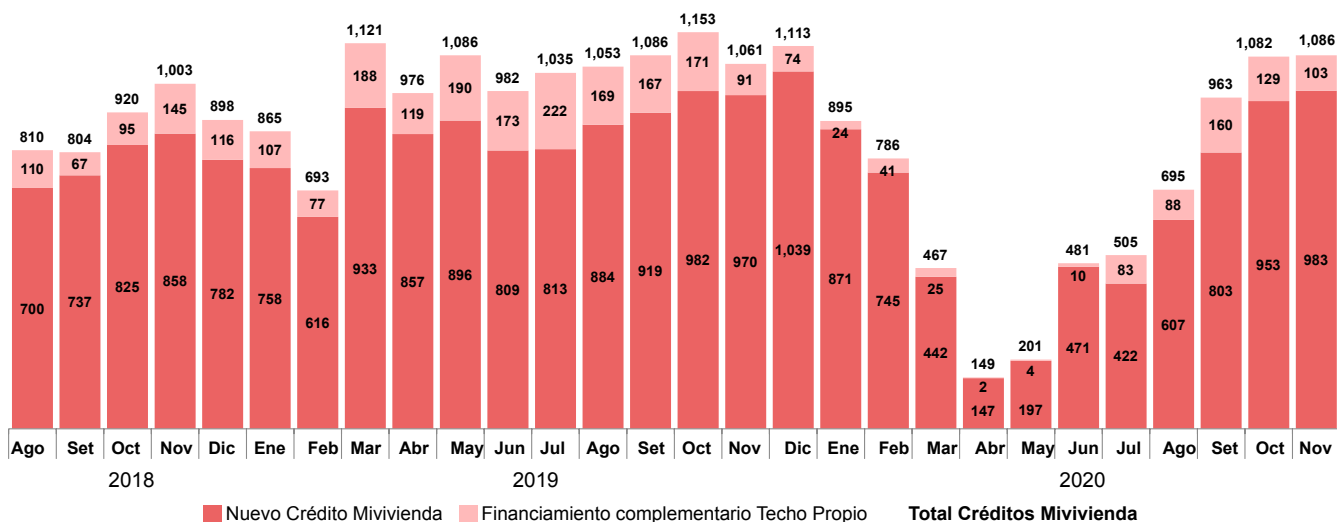


Fuente: Fondo Mivivienda

Al revisar los desembolsos de créditos otorgados por el Fondo Mivivienda por mes **(Figura 18)**, se observa que el número de operaciones efectuadas en noviembre de este año (1 086) ya es 2.4% mayor que el alcanzado en igual mes del 2019, mientras que, en comparación con octubre del 2020, el incremento es de 0.4%. Sin embargo, este aumento refleja una relativa ralentización del ritmo de crecimiento de estas operaciones, pues como ya se ha señalado, entre abril y octubre el aumento promedio fue de 45% mensual. Al disgregar las operaciones por producto,

se aprecian mayores diferencias. Así, el número de desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda en noviembre fue 3% superior al presentado en octubre y 1% mayor del que se alcanzó en igual mes del 2019. Sin embargo, la tasa de aumento del promedio mensual entre abril y setiembre fue de 36%. En créditos complementarios Techo Propio, hubo una caída de 20% en noviembre respecto a octubre y un aumento de 13% en relación a noviembre del año pasado. De abril a octubre, estos créditos crecieron a un ritmo promedio de 100% cada mes.

**Figura 18.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD AGOSTO 2018 – NOVIEMBRE 2020 (en número de créditos por mes)

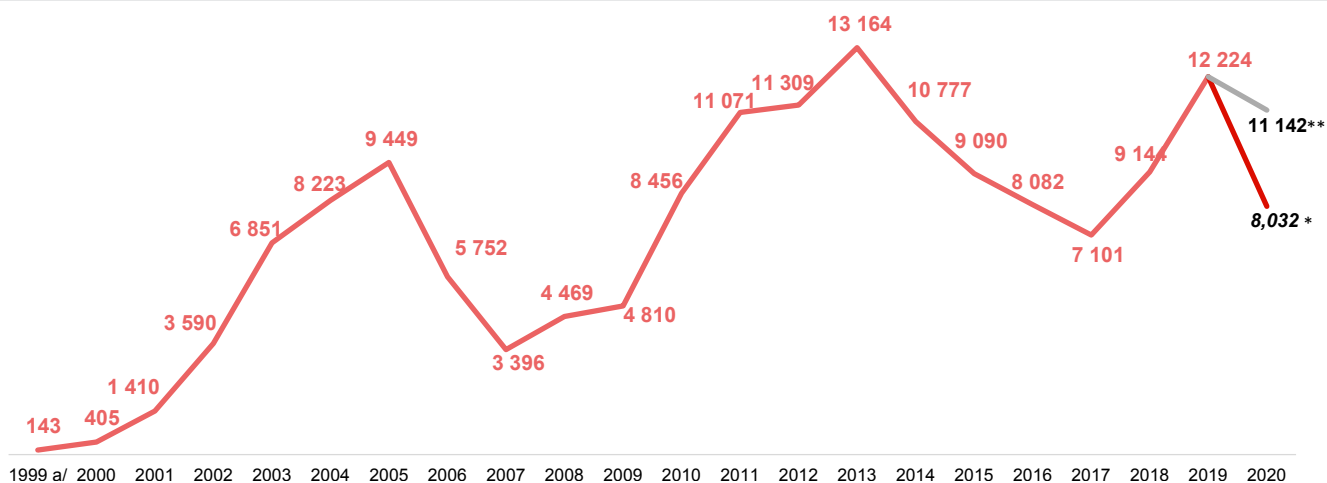


Fuente: Fondo Mivivienda

Extendiendo el análisis para los once primeros meses del año, el desembolso de créditos Mivivienda alcanzó apenas las 7 310 operaciones, lo que implica una reducción de 34.2% respecto al mismo periodo del año anterior. Según los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO en diciembre 2020, las inmobiliarias estiman una caída de 9% que significaría concretar al término del año un total de 11 142 desembolsos de créditos hipotecarios Mivi-

vienda. Para CAPECO, una estimación más razonable, en base a una proyección estadística a partir del comportamiento presentado en los últimos seis meses, solo permitiría llegar a 8 032 desembolsos (**Figura 19**), que representarían una contracción de 34% respecto al año anterior. De esta manera, los desembolsos de este año estarían apenas por encima del nivel obtenido en el 2017, con lo que se estaría alcanzando la segunda cifra más baja en la última década.

**Figura 19.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA (en número de créditos)

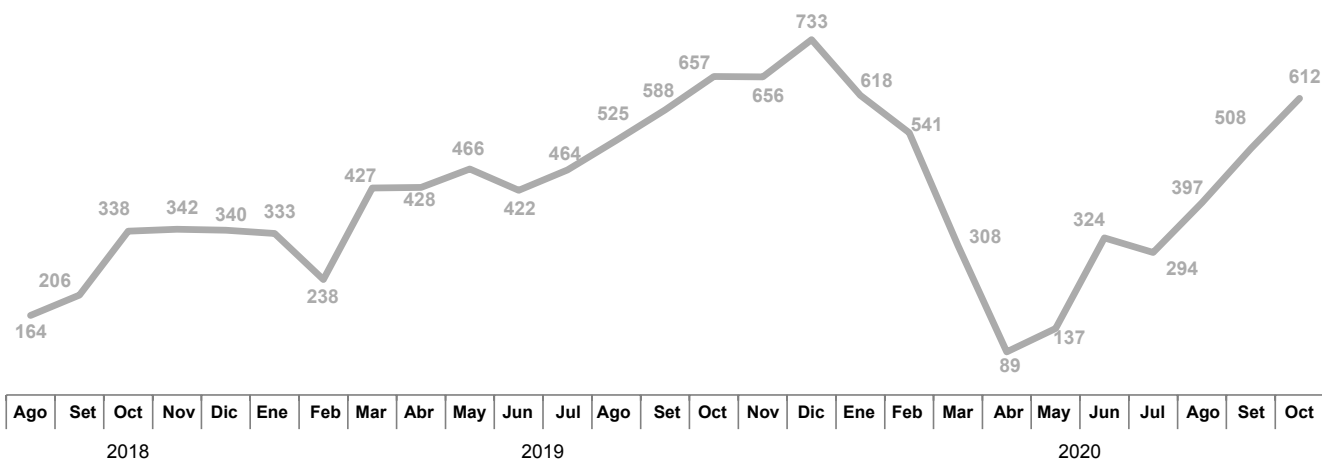


Fuente: Fondo Mivivienda \* Estimación CAPECO | \*\* Expectativas empresas – IEC 36 diciembre 2020

Desde que se inició el crédito Mivivienda Verde, se han desembolsado 11 786 operaciones bajo este producto. Hasta diciembre del 2019, las operaciones de Mivivienda Verde subieron a un ritmo de 10% mensual promedio. Sin embargo, durante los primeros cuatro meses de este año hubo una caída vertical (-41% por mes) a la que ha seguido una significativa recuperación (+42%) que ha llevado a que, en octubre

de 2020, el número de desembolsos sea solo 7% inferior al obtenido en octubre del año pasado y 13% mayor en comparación con febrero, el mes previo al inicio de la pandemia del COVID-19 (**Figura 20**). Hasta octubre, se han desembolsado 3 828 préstamos, que implica una reducción de 15.8% con respecto a igual periodo del año anterior.

**Figura 20. EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE AGOSTO 2018 – OCTUBRE 2020 (en número de operaciones)**

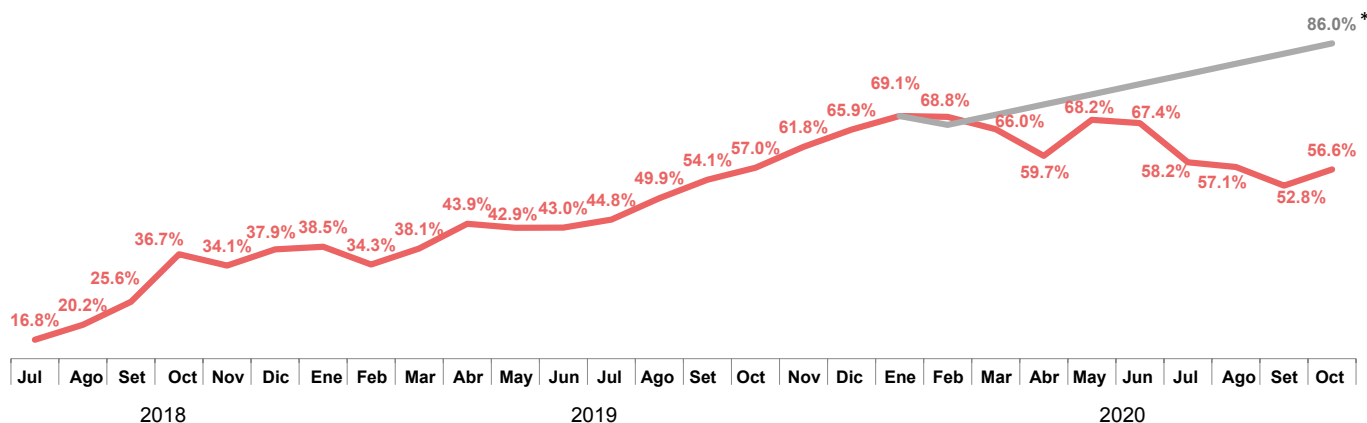


Fuente: Fondo Mivivienda

Se debe destacar el retroceso de la participación del crédito Mivivienda Verde sobre el total de créditos Mivivienda, que a octubre 2020 es de 56.6%, la segunda cifra más baja desde setiembre 2019 y muy alejada del pico de 69.1% obtenido en

enero 2020 (**Figura 21**). De haber continuado con la tendencia presentada hasta inicios del año, Mivivienda Verde habría alcanzado una participación de 86.0%, sin embargo ésta ha retrocedido a niveles similares a los que se tenía un año antes.

**Figura 21: EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA (julio 2018 – octubre 2020)**



Fuente: Fondo Mivivienda



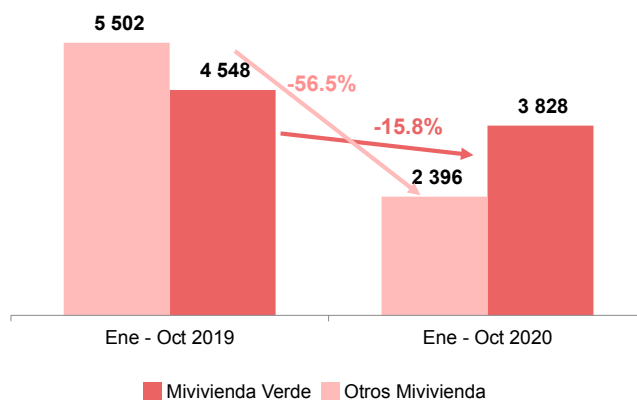
El análisis comparativo, en número de operaciones desembolsadas de enero a octubre del 2020, entre el Mivivienda Verde y al resto de productos Mivivienda (**Figura 22**) muestra la importante contribución de este producto al crecimiento de la oferta de vivienda social, a pesar de que en los últimos meses ha venido disminuyendo su participación, como ya se ha mencionado.

Obsérvese que la colocación de otros productos de Mivivienda sufrieron una retracción de 56.5% en los primeros diez meses del 2020 respecto al mismo periodo del año anterior, lo que explicaría el retroceso de colocaciones Mivivienda ocurrido en este lapso (-38.1%). La disminución de operaciones en Mivivienda Verde resulta no ser tan drástica (-15.8%) gracias a las colocaciones producidas en los primeros meses del año.

De otro lado, Lima Metropolitana concentra el 63.7% de los 155 140 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta octubre del 2020. Esta proporción se fue reduciendo paulatinamente pasando de un promedio de 71.8% hasta el 2010 a 52.7% en el 2015 (**Figura 23**). Sin embargo, en los últimos cinco años se aprecia una paulatina reversión de esta tendencia, a tal punto que este año la capital alcanzaría su segunda mayor participación (64.1%) en el desembolso de préstamos con recursos de Mivivienda en los últimos diez años.

La primacía de Lima Metropolitana en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda que se ha producido en el último quinquenio, tiene que ver con las mayores dificultades que

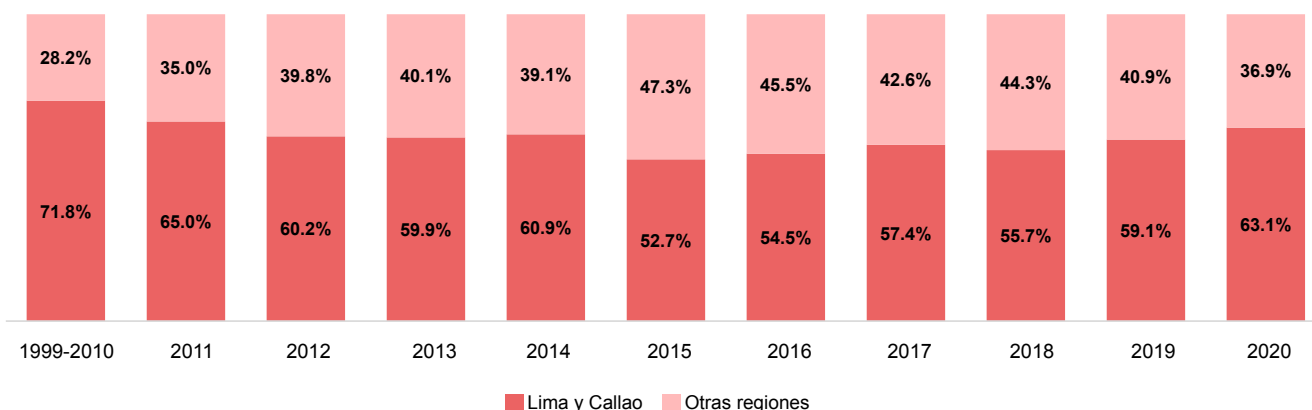
**Figura 22.** DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO ENERO 2019 – OCTUBRE 2020 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

se presentan en muchas ciudades del interior del país para consolidar una oferta sostenida de vivienda social, como es el caso de Arequipa en donde la suspensión judicial de la aplicación del Plan de Desarrollo Metropolitano ha paralizado 19 proyectos de vivienda social por un valor de 750 millones de dólares. Las dificultades para desarrollar proyectos inmobiliarios en las regiones se han agravado durante la pandemia del COVID-19, en razón de las restricciones para la ejecución de obras. Además, la emergencia también ha afectado en una mayor proporción a las familias del interior del país, restringiendo su capacidad de pago y atenuando su intención de cambiar sus condiciones habitacionales, lo que ha presionado hacia la baja la venta de viviendas.

**Figura 23.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN REGIÓN 1999 - 2020

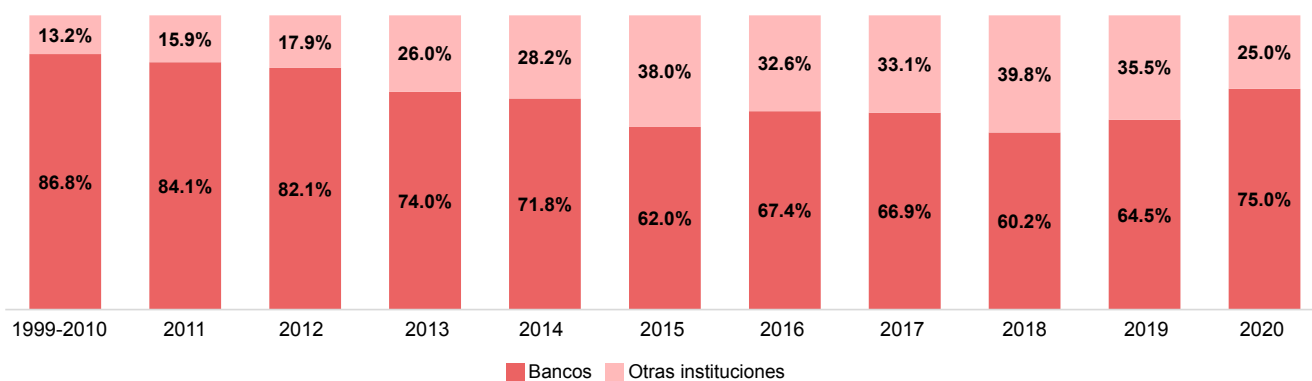


Fuente: Fondo Mivivienda

De otro lado, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda se fue reduciendo de forma consistente en el tiempo, hasta antes de la pandemia. 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%), pero a partir de allí la tendencia se fue revirtiendo hasta llegar al 64.5% en el año 2019 como

se aprecia en la Figura 24. Este año se espera que la participación de los bancos alcance el 75.0%, producto de la concentración de las ventas en Lima Metropolitana, donde estas entidades tienen una mayor presencia en el mercado financiero, pero también debido a las dificultades que tienen las instituciones no bancarias (cajas municipales, EDIPY-MES o financieras) para acceder a líneas de financiamiento del Fondo Mivivienda por lo limitado de sus patrimonios.

**Figura 24.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI –TOTAL NACIONAL 1999-2020



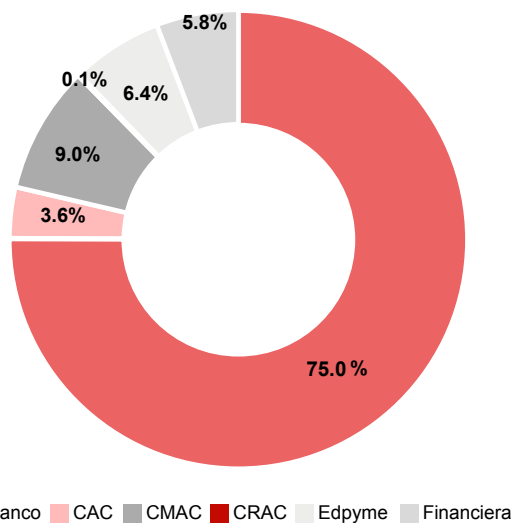
Fuente: Fondo Mivivienda \*Proyectado en base a datos al 31.10.2020

Como se observa en la **Figura 25**, en estos últimos diez meses, las instituciones financieras que han alcanzado mayor participación en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda fueron los bancos y las cajas municipales (75.0% y 9.0%), mientras que las EDPYMES y financieras representaron el 6.4% y 5.8% de estas operaciones, respectivamente.

Merece reseñarse la casi inexistente presencia de las Cajas Rurales (0.1%) 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 año 2019, las instituciones financieras no bancarias lideraron el desembolso de créditos con recursos del Fondo Mivivienda en el interior del país al concentrar el 52.7% de las operaciones (**Figura 26**), atenuando levemente la tendencia que empezó el año 2018 en que su participación alcanzó un récord histórico (55.0%). Sin embargo para el presente año se estaría contrayendo significativamente

**Figura 25.** PARTICIPACION DE INSTITUCIONES FINANCIERAS EN OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL NACIONAL ENERO – OCTUBRE 2020



Fuente: Fondo Mivivienda

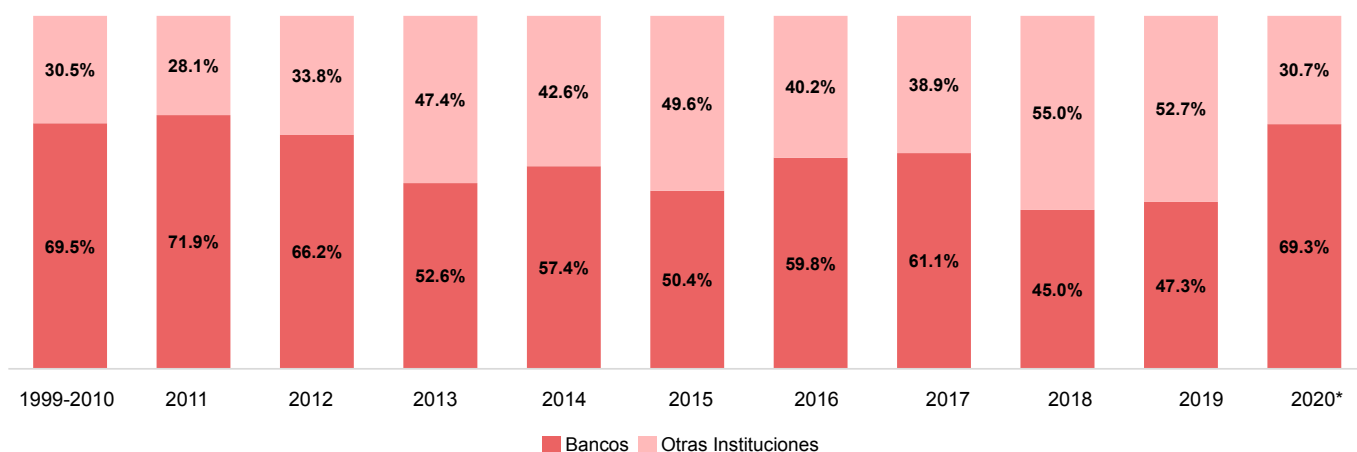
la participación de las instituciones financieras no bancarias (30.7%) debido a las dificultades ya señaladas para el acceso a las líneas de financiamiento del Fondo Mivivienda.

En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta octubre del 2020 se entregó un total acumulado de 389 540 bonos familiares habitacionales (BFH), sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. Al analizar la evolución anual (**Figura 27**) puede apreciarse que los desembolsos alcanzaron tres picos en los años 2009, 2015 y el 2019, alcanzán-

dose el récord histórico en este último año (53 256 bonos) que siguió a una caída vertical en el 2018: 12 979 BFH, 74.2% menos que en el 2015.

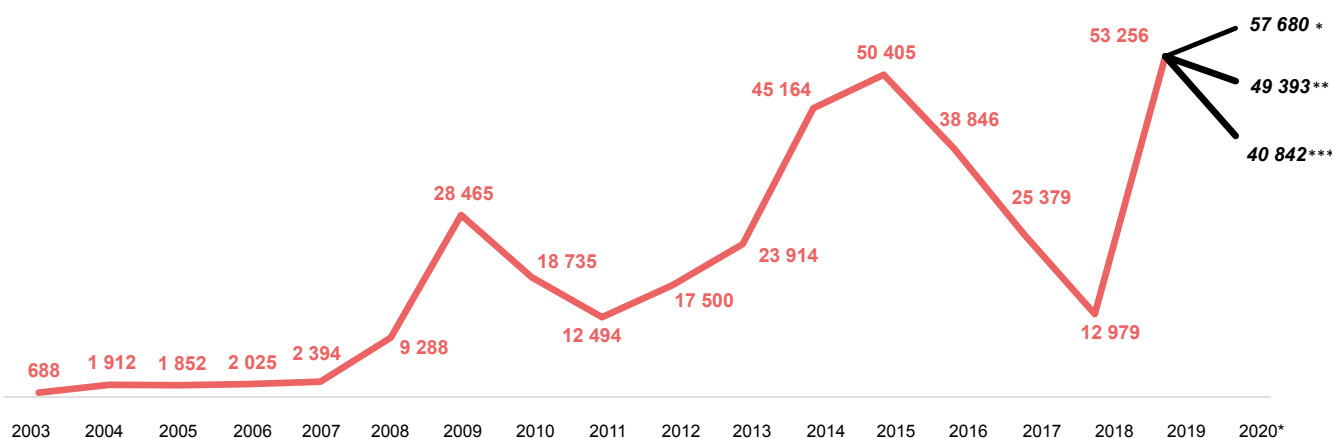
En los primeros once meses del 2020 se desembolsaron un total de 44 244 BFH, que significó una disminución de 3.7% con respecto al mismo periodo del 2019. La contracción en el otorgamiento de subsidios en el marco del programa Techo Propio se explica por la coyuntura de la pandemia, que llegó a su punto crítico durante los meses de abril y mayo en que no se entregó ningún bono, al que siguió una importante recu-

**Figura 26.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA POR TIPO DE INSTITUCIÓN FINANCIERA – INTERIOR DEL PAÍS (1999-2020)



Fuente: Fondo Mivivienda \*Proyectado en base a datos al 31.10.2020

**Figura 27.** BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS 2003-2020



Fuente: Fondo Mivivienda \* Estimación según Meta MVCS | \*\* Estimación CAPECO en base a comportamiento histórico del último mes del año | \*\*\* Estimación según presupuesto asignado

peración en el último trimestre, cuando se colocó el 58.6% del total de desembolsos en lo que va del año.

En el marco del Plan Arranca Perú y del Decreto de Urgencia N° 070-2020, el gobierno central destinó S/ 535 millones al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para el Fondo Mi Vivienda, con la finalidad de incrementar en 19 100 bonos la oferta del Bono Familiar Habitacional (BFH) bajo las modalidades de Construcción en Sitio Propio (15 500 bonos) y Adquisición de Vivienda Nueva (3 600 bonos).

Con todos estos recursos, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento pretendía beneficiar a más de 57 680 familias el 2020. Para lograr este objetivo como aspiran fuentes oficiales, los desembolsos en el último mes de este año, deberían llegar a 13 436 BFH, es decir un incremento de 30% respecto a los primeros 11 meses del año que significaría colocar en diciembre una cifra récord de colocaciones mensuales, lo que sería muy difícil de alcanzar. Para CAPECO el escenario menos pesimista que se podría alcanzar sería 49 mil BFH al final del 2020, que representarían una contracción de 7% con respecto al 2019. Pero según el presupuesto asignado solo se podría colocar un estimado de 41 mil BFH lo que da un margen de 8 mil BFH factibles de asignar, a través de una convocatoria adicional en el último mes del año.

Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH desde la creación del programa Techo Propio hasta julio del 2020, se desprende que la modalidad de construcción en sitio

propio acumula el 80.6% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 46,467 subsidios otorgados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011 (**Figura 28**).

Para los primeros once meses del presente año se desembolsaron 39 763 bonos familiares habitacionales bajo la modalidad construcción en sitio propio, de los cuales 9 527 se desembolsaron en el último mes alcanzando record de desembolsos mensuales en esta modalidad, asimismo, el total alcanzado entre enero y noviembre del año representa un crecimiento de 6.2% con respecto al mismo periodo del año anterior. En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentra el 16.8% de desembolsos de BFH desde el 2003, la caída del periodo enero-noviembre 2020 fue de 45.5%.

Para alcanzar la meta establecida por el gobierno, se tendría que alcanzar la segunda cifra más alta en bonos familiares habitacionales bajo la modalidad construcción en sitio propio (46 404) y lograr record de desembolsos en la modalidad de adquisición de vivienda nueva (10 927). CAPECO considera que el escenario más optimista significaría superar en 2.5% lo alcanzado en 2019 para BFH modalidad construcción en sitio propio y una caída de 45.6% para BFH modalidad de adquisición de vivienda nueva. En ambos casos el presupuesto asignado significaría una contracción en 16.4% respecto al nivel alcanzado en 2019 para BFH modalidad construcción en sitio propio y una caída de 50.4% para la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

**Figura 28. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD (2003-2020)**

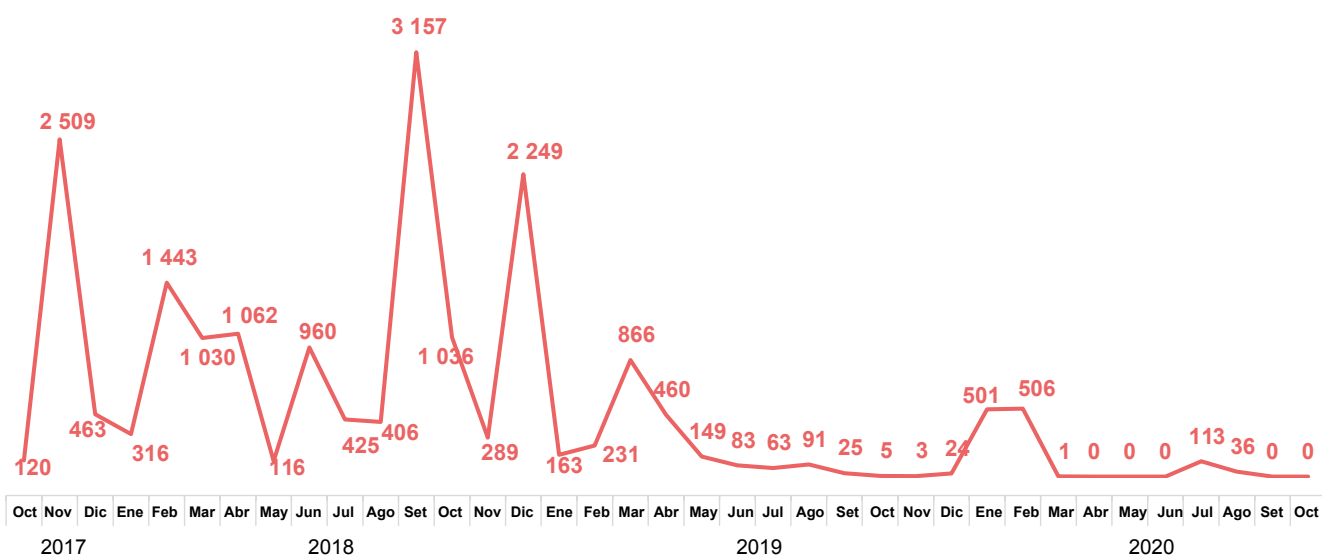


**Fuente:** Fondo MiVivienda \* Estimación según Meta MVCS | \*\* Estimación CAPECO en base a comportamiento histórico del último mes del año | \*\*\* Estimación según presupuesto asignado

En cuanto al programa de reconstrucción de viviendas de la zona afectada por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, al mes octubre del 2020 se han desembolsado en total 18 901 subsidios, lo que es aproximadamente el 45% de la meta establecida en el Plan de Reconstrucción con Cambios. Entre octubre y diciembre del 2017 se desembolsaron 3 092 bonos, en el 2018 se alcanzaron los 12 489 y en el año 2019 se concretaron 2 163 subsidios. En el año 2020 se han entregado apenas 1 157 subsidios, por lo que, a dos años y medio 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 29**, el ritmo de desembolso mensual es sumamente errático, con altas y bajas pronunciadas. En los cuatro primeros meses de la cuarentena por el Covid-19 el descenso fue casi total, llegando a solo 1 subsidio, luego de lo cual se llegó a desembolsar 149 subsidios en el bimestre julio-agosto para volver después al nulo desempeño en los últimos 2 meses.

**Figura 29.** BONOS DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DESEMBOLSADOS OCTUBRE 2017 – OCTUBRE 2020



Fuente: Fondo Mivivienda

## V. Empleo

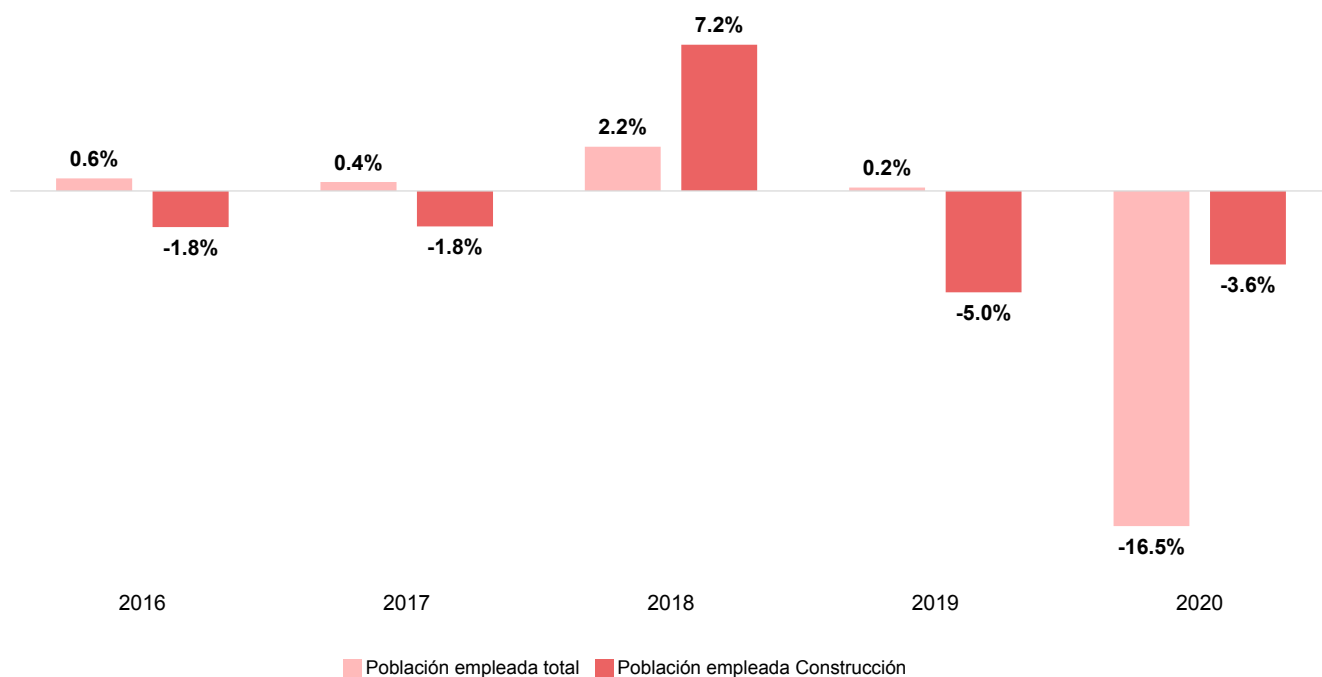
De acuerdo con la información que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la población empleada en Lima Metropolitana por el sector construcción registró una caída de 3.6% en el trimestre setiembre-octubre-noviembre del 2020 respecto al mismo trimestre del año anterior (**Figura 30**). Así, la construcción se convirtió en la cuarta actividad productiva que más empleos perdió en Lima Metropolitana en dicho trimestre, después del sector servicios que presentó una caída de 22.8%, manufactura que retrocedió 11.4% y comercio que tuvo una pérdida de empleos de 6.2%.

En el primer trimestre del 2020, el empleo en obras de construcción localizadas en Lima Metropolitana tuvo una leve recuperación (2.2%) después de retroceder en la segunda mitad del año anterior. La abrupta caída para el trimestre abril – mayo - junio del año en curso que presentó el empleo en construcción (**Figura 31**) fue consecuencia de la paralización total de la ejecución de obras de construcción dispuesta al inicio de la emergencia declarada por el gobierno nacional a partir del 16 de marzo de este año y cuya reanudación comenzó recién a fines de junio. En el trimestre setiembre-octubre-noviembre, el

empleo sectorial se retrajo en 3.6%, la menor caída desde que se inició la crisis sanitaria. Además, en este último trimestre se ha profundizado significativamente la tendencia iniciada en el

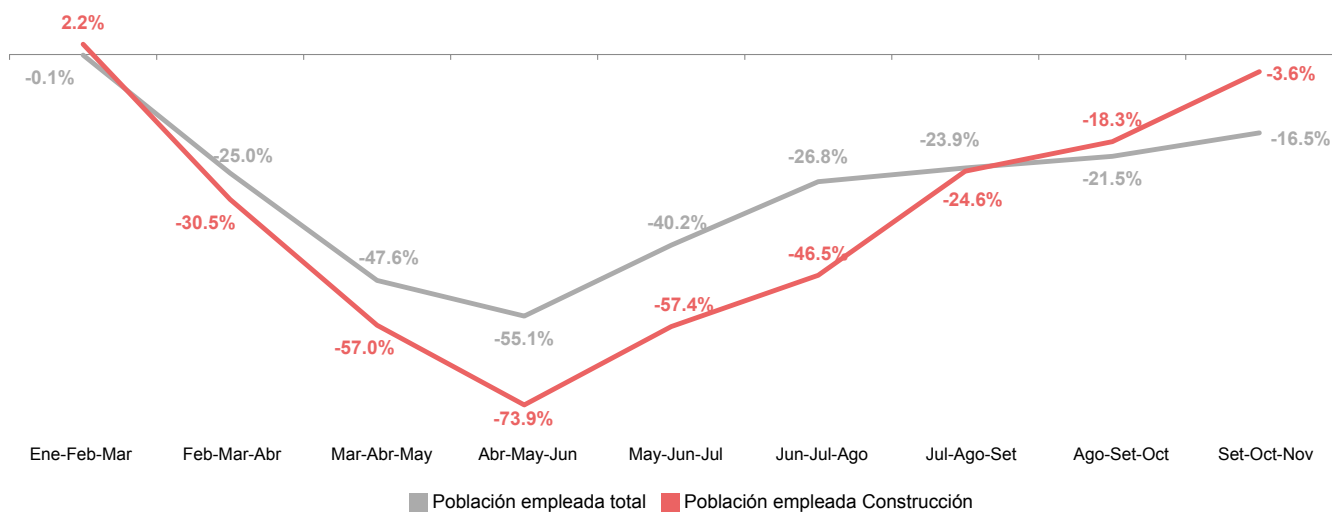
trimestre previo, en la que la tasa de reducción del empleo en la actividad constructora es menos intensa que la de la población empleada en el total de actividades económicas.

**Figura 30.** POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (Periodo: Trimestre setiembre a noviembre)



Fuente: INEI

**Figura 31.** POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2018 – 2020 (evolución trimestral porcentual)



Fuente: INEI

A pesar de esta mejora relativa, el hecho de que los niveles de empleo en la construcción se encuentre todavía en espacio negativo durante el trimestre setiembre-octubre-noviembre del año en Lima Metropolitana, se explica en gran medida por la caída del empleo adecuado en el sector que retrocedió en 25.4% con respecto al mismo periodo del 2019 (**Figura 32**), aunque se ha producido una disminución del ritmo de caída con respecto al trimestre anterior (-40.4%). El subempleo en construcción por el contrario ha aumentado en más de 90% en este trimestre con respecto al mismo periodo del año pasado, explicado principalmente por insuficiencia de horas, lo que reflejaría que en el sector se ha producido un aumento significativo del componente informal de la construcción.

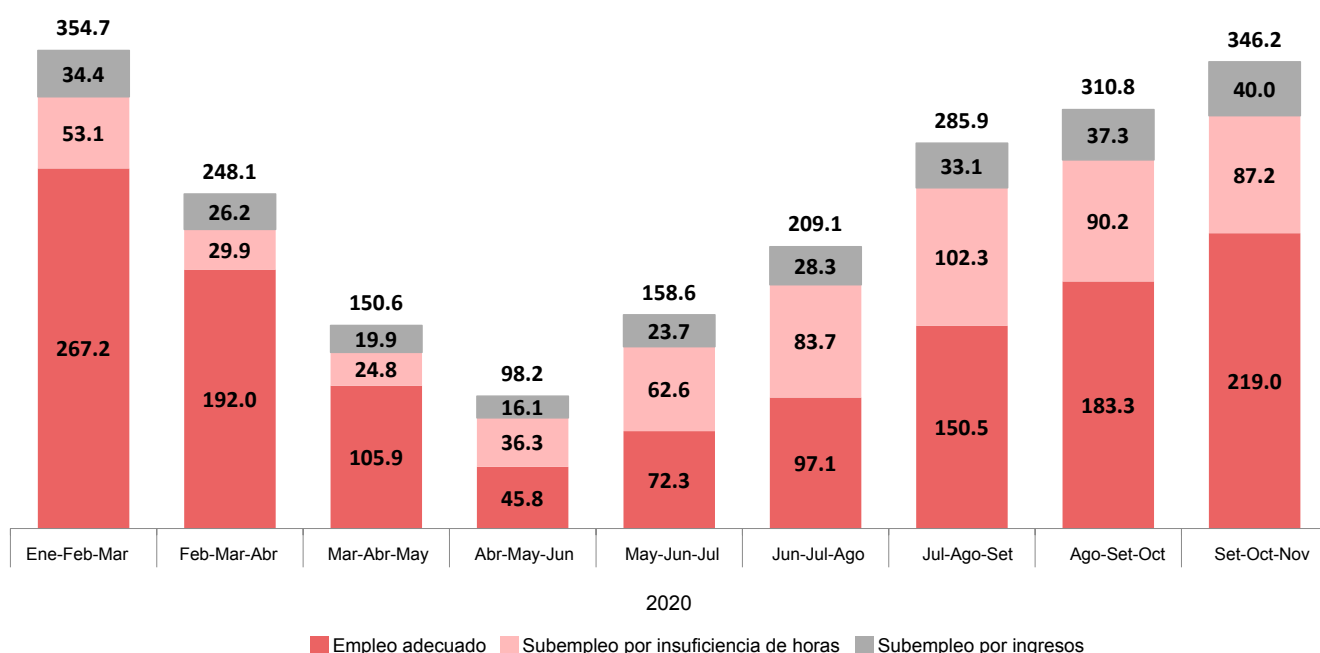
Esto revela muy claramente que la decisión de paralizar drásticamente las obras de construcción formal durante la emergencia ha provocado que una parte significativa de quienes trabajaban en ellas migró hacia el empleo informal o eventual. De esta manera, el objetivo que se esperaba alcanzar con el cierre de actividades – reducir de manera importante la circulación de personas – no solo se cumplió muy

parcialmente en las actividad constructora sino que una buena parte de trabajadores incrementó el riesgo de contagiarse al pasar de un ambiente controlado en las obras formales a uno vulnerable en las informales.

La contracción del empleo en el sector durante el trimestre de setiembre a noviembre del 2020 se refleja también en las 13 millones 800 mil horas trabajadas por semana, que significa una caída de 12.1% con respecto al mismo periodo del año anterior perouna recuperación de 306% en relación con el trimestre abril-junio del presente año (**Figura 33**).

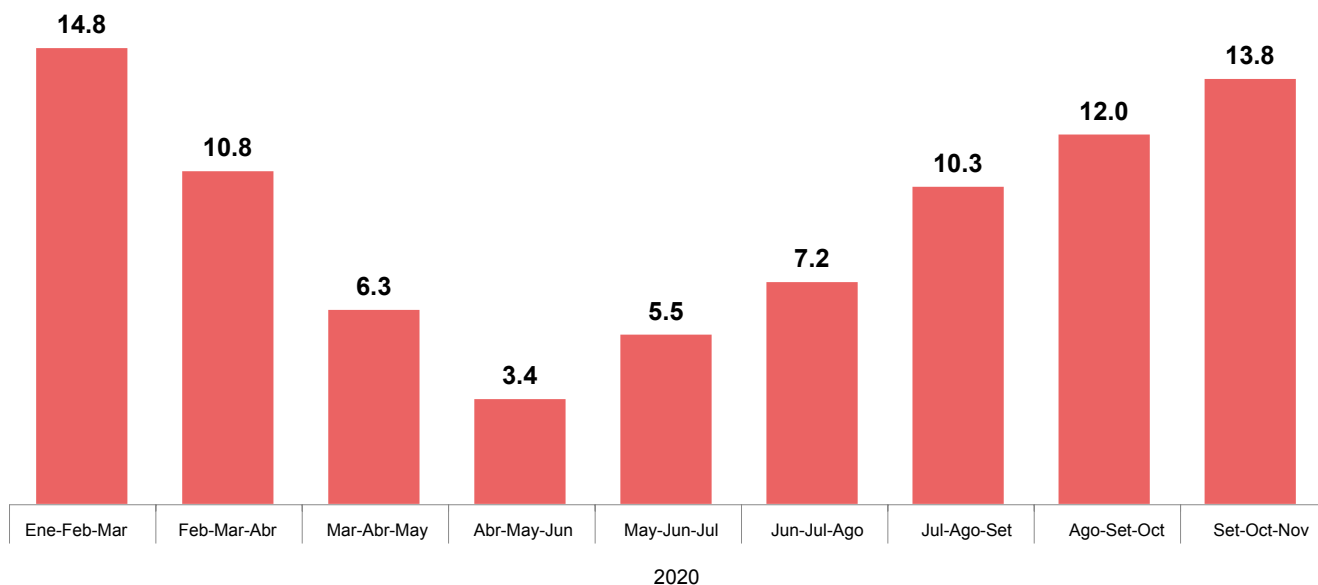
El ingreso promedio en construcción se ha reducido en 22.6% entre setiembre y noviembre con respecto al mismo trimestre del 2019 y en 17.3% en relación al primer periodo del 2020 (**Figura 34**), lo que se explica por el aumento del subempleo y la lenta recuperación del empleo adecuado en el sector. En esta precarización de las condiciones laborales tiene que ver también la decisión del gobierno central de promover proyectos, como los que se han incluido en Arranca Perú, en los que no se ha incluido el pago de los salarios de construcción pactados.

**Figura 32. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (miles de personas)**



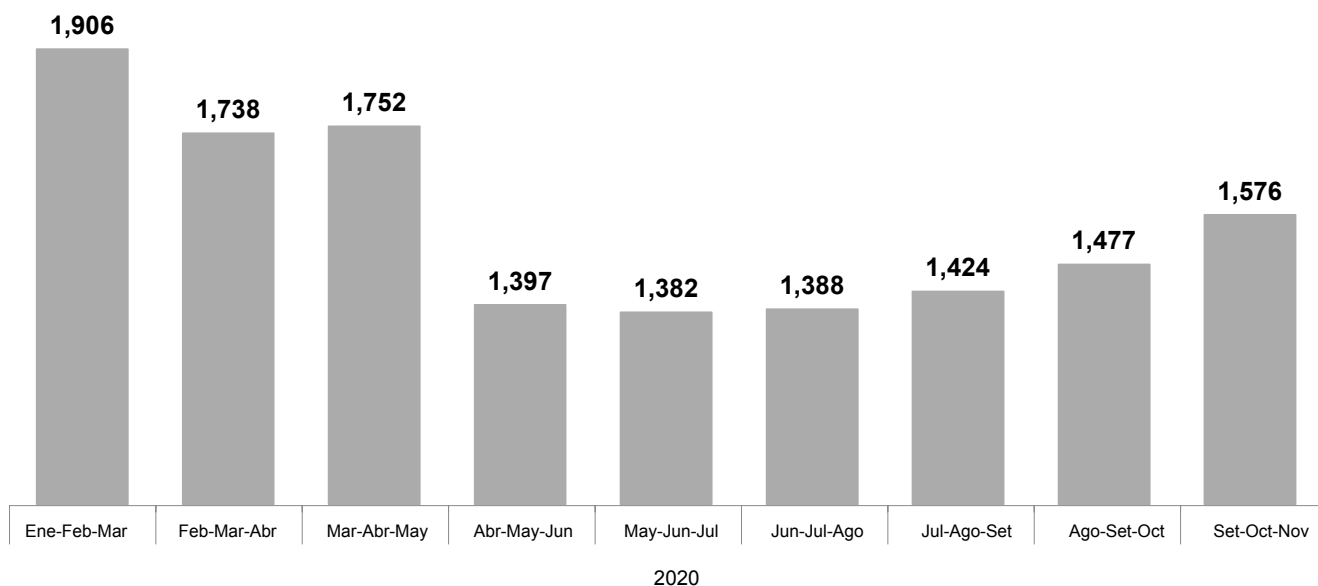
Fuente: INEI

**Figura 33.** NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS POR SEMANA EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (millones de horas-persona)



Fuente: INEI

**Figura 34.** INGRESO PROMEDIO EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA 2016 – 2020 (en soles)



Fuente: INEI



## VI. Conclusiones

Al cierre del año 2020, es evidente que la economía del país en general y el sector constructor e inmobiliario en particular, se han visto notablemente afectados en el año 2020 por dos factores fundamentales. Un primer factor ha sido la emergencia nacional decretada desde marzo para combatir la pandemia del COVID-19 que redujo los niveles de operación de prácticamente todas las actividades productivas. En el caso de la construcción las restricciones sanitarias dispusieron la casi total paralización de las obras formales, lo que provocó que el PBI sectorial se redujera a la cuarta parte entre marzo y mayo de este año.

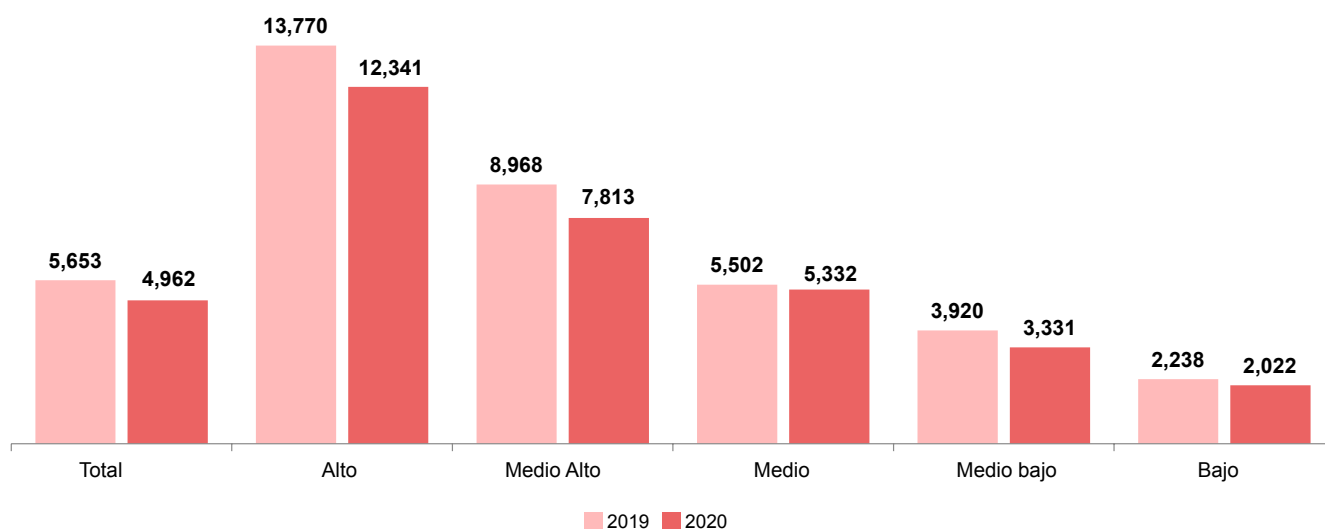
La emergencia también ha generado una significativa reducción de la población ocupada, en particular del empleo adecuado, así como una fuerte caída de las remuneraciones de los trabajadores. Así, de acuerdo con los resultados del 25° Estudio del Mercado de Edificaciones Urbanas efectuado por CAPECO, los ingresos netos de los hogares en Lima Metropolitana cayeron poco más de 12% entre setiembre del 2019 e igual mes del 2020 (**Figura 35**). Es muy probable que este indicador presente un comportamiento más desfavorable aún en el resto del país.

Un segundo factor que ha afectado a la actividad económica nacional ha sido la inestabilidad política que ha sufrido el país en el 2020 y que ha devenido en crisis socio-política con la decisión del Congreso de la República de vacar al presidente Vizcarra, el ulterior rechazo de una parte importante de la ciudadanía a esta medida que provocó la renuncia de Manuel Merino a la Presidencia y la asunción de Francisco Sagasti a la cabeza de un gobierno de transición. A ello se suma la aprobación de una serie de iniciativas legislativas en el Parlamento que debilitan la posición de las cuentas fiscales y generan expectativas de reivindicación social, laboral o económica en diversos sectores de la ciudadanía.

Estas condiciones impactan negativamente en las expectativas de inversión de las empresas y de las familias, en particular de aquella dirigida a proveerse de activos de largo plazo, entre ellos la vivienda y los demás productos inmobiliarios.

En consonancia con estas condiciones estructurales, las previsiones más recientes efectuadas tanto por el Banco Central de Reserva como por el Banco Mundial y consultoras priva-

**Figura 35. INGRESOS NETOS MENSUALES DE LOS HOGARES POR ESTRATO SOCIOECONÓMICO 2019- 2022 (en soles)**



Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

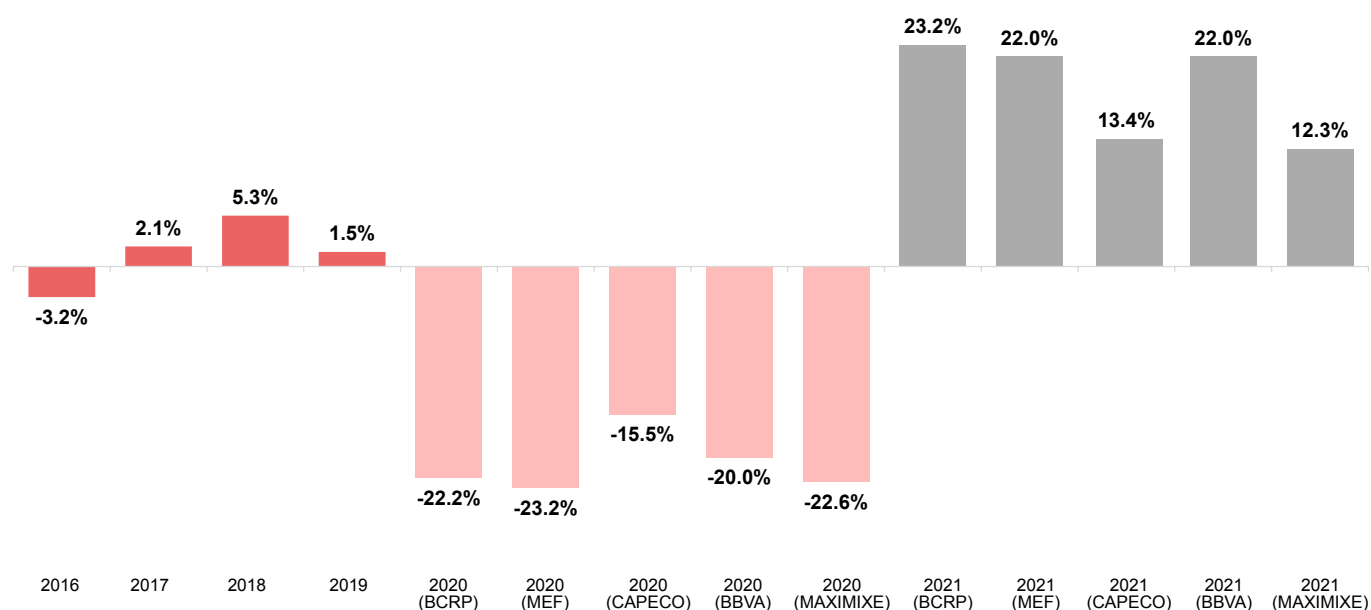
das, prevén un descenso del producto bruto interno peruano de entre 12% y 15% para el presente año y un “rebote” para el 2021 que iría entre el 9.5% y el 11%. El PBI nacional no ha presentado una caída de esa magnitud desde el año 1989. Sin embargo, hay discrepancias respecto a la magnitud de la recesión que afectará a la actividad constructora (**Figura 36**). Las expectativas de las empresas de la construcción sobre sus niveles de operación para el presente año – que fueron recogidas en el panel de empresas efectuado por CAPECO para la edición número 36 del IEC – son menos pesimistas (alrededor de -16%) que las estimaciones efectuadas por fuentes oficiales, así como por consultoras privadas (entre -20% y -23%).

En cuanto a las proyecciones para el 2021, tanto el BCRP como el MEF coinciden en que se producirá una recuperación sectorial no menor al 22%. Las previsiones de dos instituciones privadas, en cambio, presentan un rango mayor de

variabilidad (de 12% a 22%). Las empresas constructoras, más conservadoras en sus expectativas, prevén un crecimiento del sector algo mayor al 13% para el próximo año. Independientemente de la magnitud, debe recalcar que, no es sencillo alcanzar un crecimiento de dos dígitos el próximo año, sobre todo si se toma en cuenta que la última vez que el sector construcción cayó más de 20% (en 1983) solamente pudo alcanzar un crecimiento de dos dígitos después de tres años.

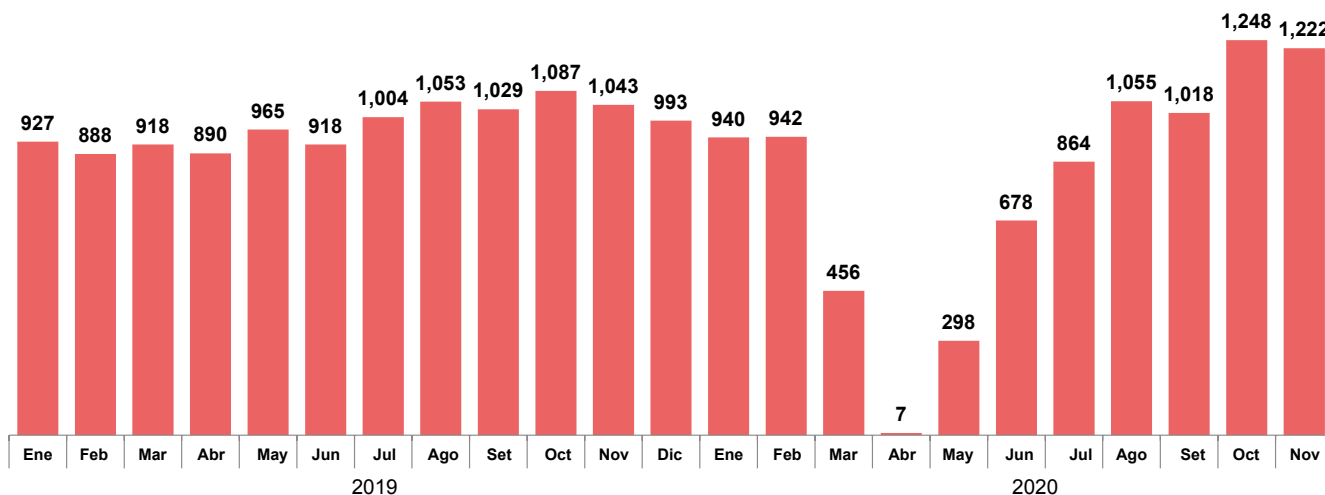
Hay algunas cifras que parecen favorecer el logro de las metas de crecimiento. El consumo nacional de cemento creció ligeramente en octubre 2020 (+11.3%, según el INEI) sumando tres meses consecutivos en escenario positivo y aparentemente en noviembre el volumen habría alcanzado un resultado igualmente positivo (**Figura 37**), de acuerdo a estimados de ASOCEM.

**Figura 36. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2020-2021**



**Fuente:** BCRP – Reporte de inflación, Setiembre 2020 | Proyección MEF Marco Macroeconomico Multianual 2021-2024 agosto 2020 | CAPECO Encuesta de Expectativas, diciembre 2020 | Proyección BBVA Research Octubre 2020 | Proyección Maximixe Octubre 2020

**Figura 37.** CONSUMO NACIONAL DE CEMENTO (en miles de tm)

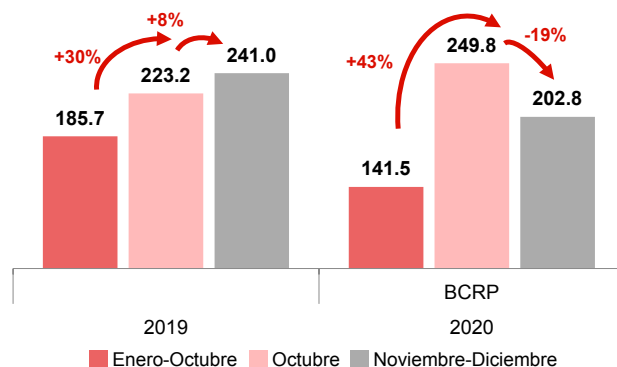


Fuente: ASOCEM – noviembre 2020

El PBI de la construcción se ha reducido en 24% en los primeros diez meses del 2020, pero en octubre se produjo el segundo mes de crecimiento sectorial (8.8%) tras cuatro meses consecutivos en que la intensidad de los resultados negativos fue disminuyendo sistemáticamente. Tal como se observa en la **Figura 38**, es altamente probable que se pueda superar la previsión de setiembre del Banco Central de Reserva sobre el PBI de la construcción para este año (-22%) bastaría con que la producción sectorial mensual durante los últimos dos meses del año no caiga más de 19% de lo obtenido en el mes de octubre y 16% respecto al último bimestre del 2019. Las cifras preliminares de noviembre anticipan la consolidación de esta tendencia positiva, previniéndose un crecimiento de 12.6% para este mes, lo cual podría facilitar el cumplimiento de esta meta.

En su último Reporte de Inflación publicado en setiembre 2020, el BCRP actualizó sus proyecciones sobre el comportamiento de la inversión privada para el 2020, pasando de -30.0% a -28.5%, lo cual se fundamentó en la caída de las expectativas sobre la economía, que se refleja principalmente en una menor inversión en el sector construcción. Un mes antes, el Ministerio de Economía y Finanzas a través del Marco Macro-Económico Multianual (MMM) 2021-2024, situó la retracción de la inversión privada en -34.2%, lo que reflejaría un empeoramiento de las perspectivas para este indicador al final del 2020 (**Figura 39**). En tanto que consultoras privadas prevén una reducción similar en magnitud a la de

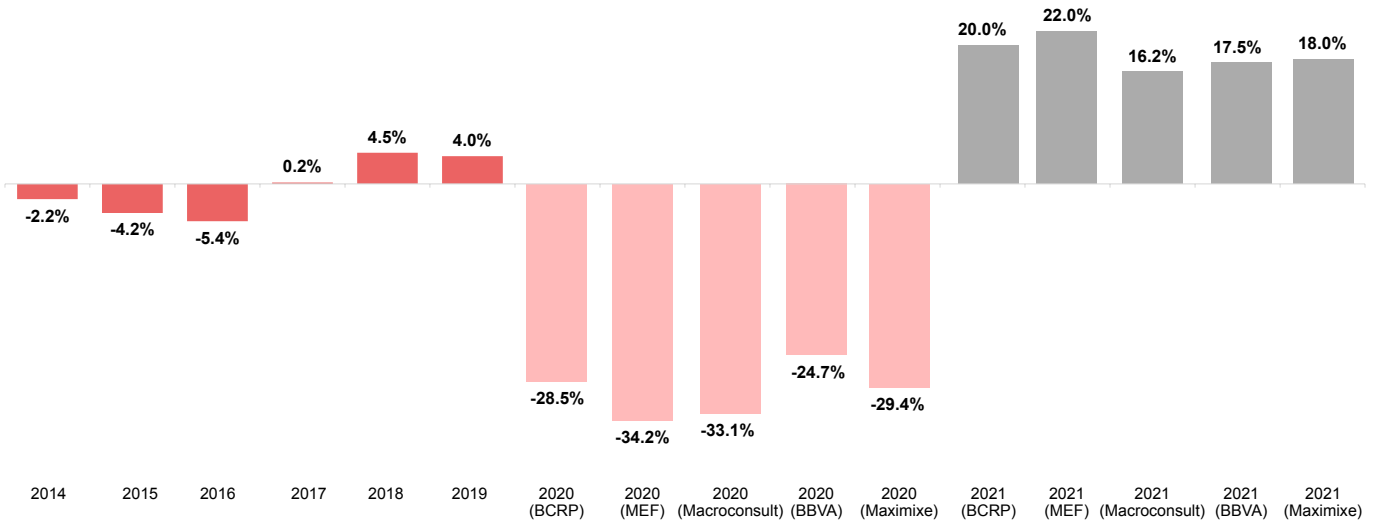
**Figura 38.** ÍNDICE DE VALOR BRUTO DE PRODUCCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (Promedio mensual – Base: 2007 = 100)



Fuente: INEI. Estimación: CAPECO

las fuentes oficiales, salvo el BBVA Research que tiene una estimación menos pesimista para este año (-24.7%). Para el 2021, las cinco entidades consultadas prevén una rápida recuperación del indicador, aunque disienten en la magnitud, siendo la proyección del MEF la más optimista (22.0%). Este resultado se sustenta en el reinicio de importantes proyectos de infraestructura (Línea 2 del metro, puertos, Aeropuerto Jorge Chávez) así como de edificaciones inmobiliarias.

**Figura 39.** ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, Setiembre 2020 | Proyección MEF Marco Macroeconomico Multianual 2021-2024 agosto 2020 | Proyección Macroconsult julio 2020 | Proyección BBVA Research Octubre 2020 | Proyección Maximixe Octubre 2020

Igualmente, el BCRP debió reducir, la proyección del desempeño de la inversión pública para el 2020, pasando de -8.5% previsto en junio a -19.0% en setiembre pasado, debido al casi nulo avance en la ejecución durante la emergencia (**Figura 40**). Esta proyección, resulta ser más pesimista que

la proyectada por el MEF en su reciente actualización del Marco Macroeconómico Multianual (-15.5%) y similar a la del BBVA (-18.4%). Las otras consultoras privadas (Macroconsult y Maximixe) son más pesimistas aún.

**Figura 40.** ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, Setiembre 2020 | Proyección MEF Marco Macroeconomico Multianual 2021-2024 agosto 2020 | Proyección Macroconsult julio 2020 | Proyección BBVA Research Octubre 2020 | Proyección Maximixe Octubre 2020

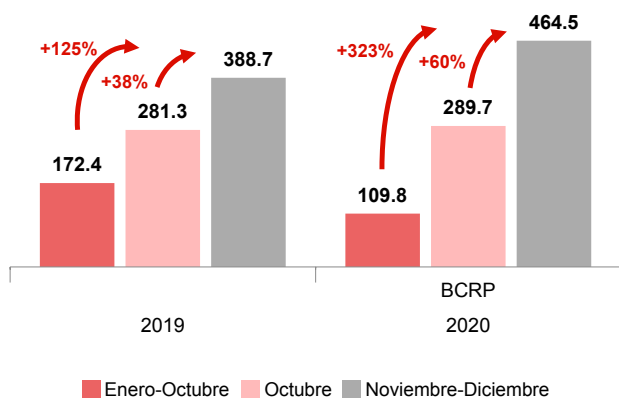
En cuanto a las metas de inversión pública para el presente año aún se enfrentan con la dificultad de retomar un ritmo apropiado de recuperación en la ejecución de obras, pese a que en el tercer trimestre y en lo que va del cuarto ha habido una relativa aceleración.

Así, al segundo trimestre se había ejecutado un 13.5% del presupuesto anual y en el tercer trimestre alrededor de un 24.7% del presupuesto anual de inversión en el sector público, cifra que se elevó a 31.9% a finales de octubre. Así, para cumplir con la proyección del MEF al cierre del 2020 (reducción de 15.5% en ejecución de inversión pública), se requeriría ejecutar 11 800 millones de soles en los dos últimos meses del año, lo que implica un crecimiento mensual promedio de alrededor de 6% en dichos meses.

La estimación oficial del desempeño del producto bruto de la construcción para el 2020, se explica por la caída esperada de la inversión privada (-29%) y pública (-19%), según el BCRP. De enero a octubre de este año, el avance de ejecución del presupuesto de inversión del gobierno ha presentado una caída de 36% respecto al mismo periodo del 2019, con contracciones en los últimos siete meses (octubre fue el mejor mes de este periodo, con un aumento de 3%).

Como se muestra en la **Figura 41**, para cumplir con la meta planteada por el BCRP para la inversión del Estado, se requeriría que la ejecución mensual promedio entre noviembre y diciembre cuadruple el nivel alcanzado durante los diez primeros meses del año. Asimismo, esta inversión promedio mensual necesaria significa un 60% más que la inversión

**Figura 41. ÍNDICE DE AVANCE DE OBRA PÚBLICA**  
 (Promedio mensual – Base: 2007 = 100)



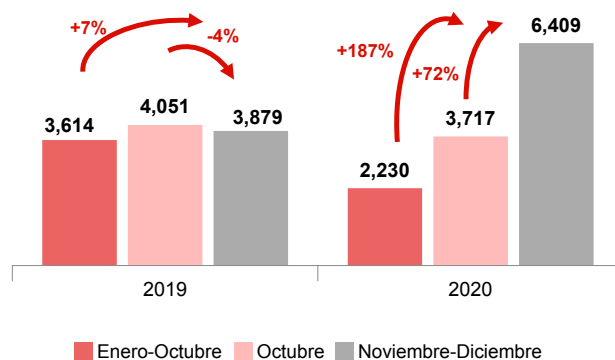
Fuente: INEI. Estimación: CAPECO

realizada en el mes de octubre. Aunque el avance de obra pública estimado para el mes de noviembre es muy optimista es evidentemente una tarea harto complicada alcanzar en los dos últimos meses del año los niveles de inversión requeridos para cumplir esta meta anual.

Por el lado de la vivienda, también quedan pendientes metas muy exigentes para el último bimestre, considerando que entre enero y octubre del 2020 el número de créditos hipotecarios desembolsados fue 38.3% menor que igual periodo del año anterior. Si se quisiera reducir que la caída de créditos fuera de 20% al terminar diciembre, se requeriría que en el último bimestre del año los desembolsos mensuales deberían llegar a 6 409, es decir 65.0% más que el 2019, el 187% más que en los diez primeros meses de este año y el 72% más que en el mes de octubre (**Figura 42**). Las metas en el segmento del mercado hipotecario financiado por Mivivienda serían menos exigentes que las que deben obtenerse en el segmento de vivienda no social.

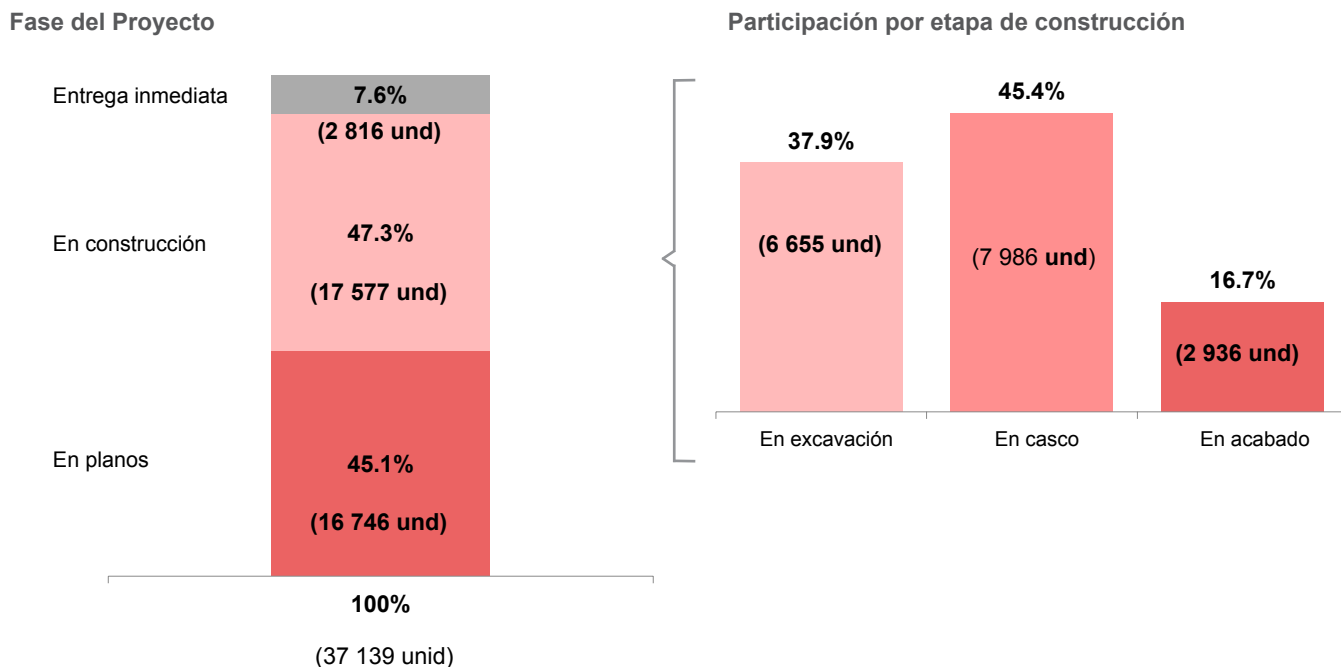
El dinamismo del mercado de vivienda puede verse afectado también por las dificultades para impulsar la oferta. Como se aprecia en la **Figura 43**, el 63% de las viviendas que se ofrecen actualmente en Lima Metropolitana se encuentran en planos o en la etapa de excavación. Esto tiene que ver con la reticencia de las municipalidades para aprobación de los proyectos habitacionales (en particular los de vivienda social) y con la reducción de las pre-ventas debida a una mayor propensión de los compradores hacia las viviendas terminadas o en una etapa avanzada de construcción.

**Figura 42. DESEMBOLSO MENSUAL PROMEDIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA UNA CAÍDA DE 20% EN 2020 VS. 2019 (en número de créditos)**



Fuente: INEI. Estimación: CAPECO

**Figura 43.** ESTRUCTURA DE LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LIMA METROPOLITANA- OCTUBRE 2020  
 (Distribución porcentual en unidades)

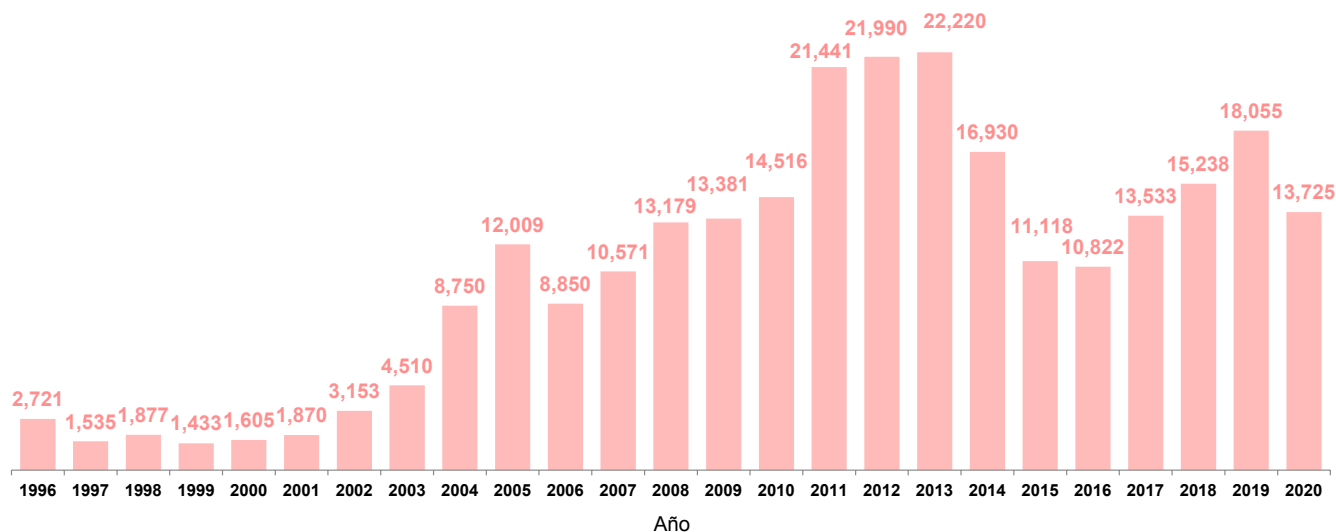


Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

De otro lado, la venta de viviendas nuevas en la capital de la república alcanzó 13 725 unidades el 2020, una disminución de 24% respecto al año anterior, constituyéndose en el cuarto mejor resultado de los últimos veinticuatro años y el más

alto de los últimos cinco (Figura 44). El 52% de las ventas del 2020 correspondió al segmento de vivienda social, mientras que un tercio de las viviendas vendidas tuvo un precio inferior a los 320 mil soles.

**Figura 44.** VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS EN LIMA METROPOLITANA 1996-2020 (en unidades)

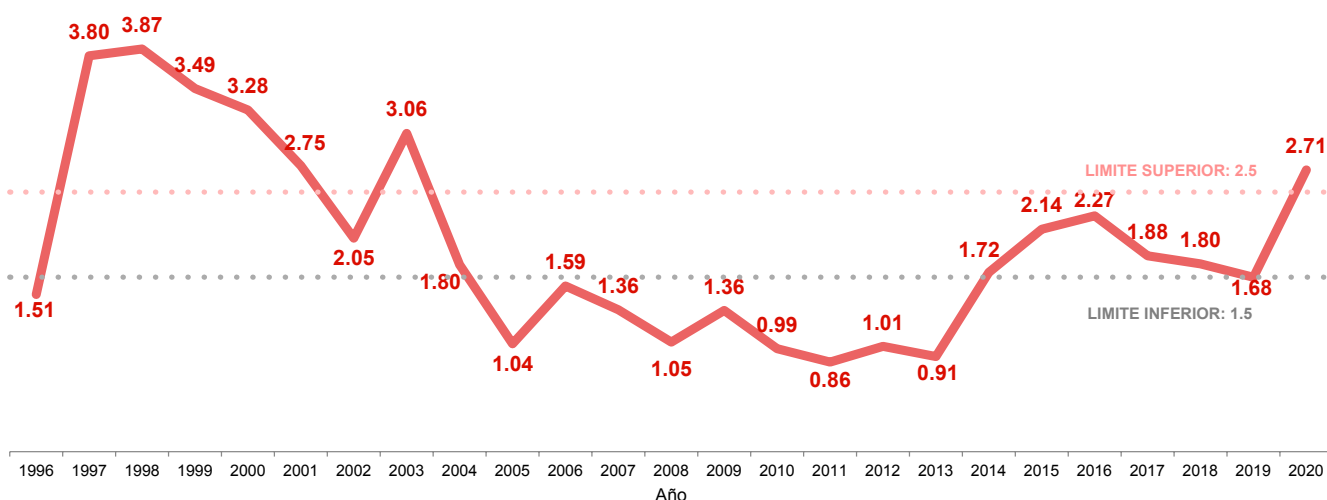


Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

Por otra parte, la relación entre la oferta y venta de viviendas en el mercado inmobiliario en general refleja que a pesar del incremento de la oferta de vivienda nueva, la demanda por la

compra se ha contraído lo que se puede visualizar en la **Figura 45** en la que se observa que la relación oferta/venta aumentó este año volviendo a un escenario similar al año 2001.

**Figura 45.** INDICADOR DE OFERTA/VENTA DE VIVIENDAS EN LIMA METROPOLITANA 1996 – 2020

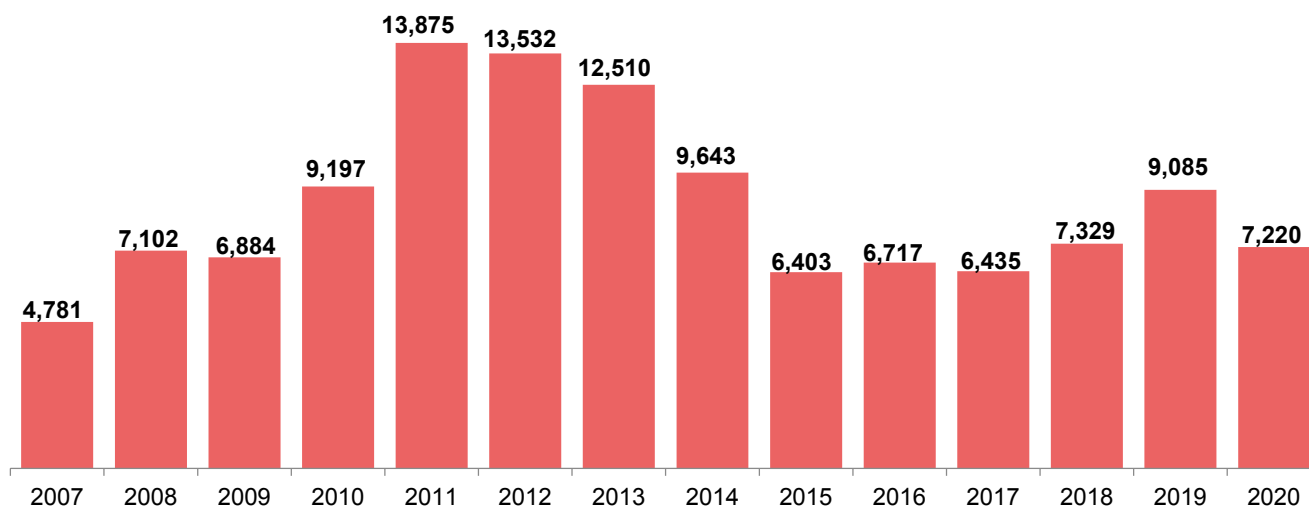


Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

Sin embargo, el valor de la venta de la adquisición de vivienda nueva en la capital de la república durante el 2020 sumó 7 220 millones de soles, cifra menor en 21% a la obtenida el año pasado y muy similar a la obtenida en el año 2018 (**Figura 46**). La menor tasa de disminución del valor de venta

respecto de la venta en unidades, se debe a que el precio medio de las unidades habitacionales vendidas se incrementó en 4.9% en los últimos doce meses a pesar de que el área construida promedio se redujo en 1.8%.

**Figura 46.** VALOR DE VENTA DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN LIMA METROPOLITANA (en millones soles)



Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

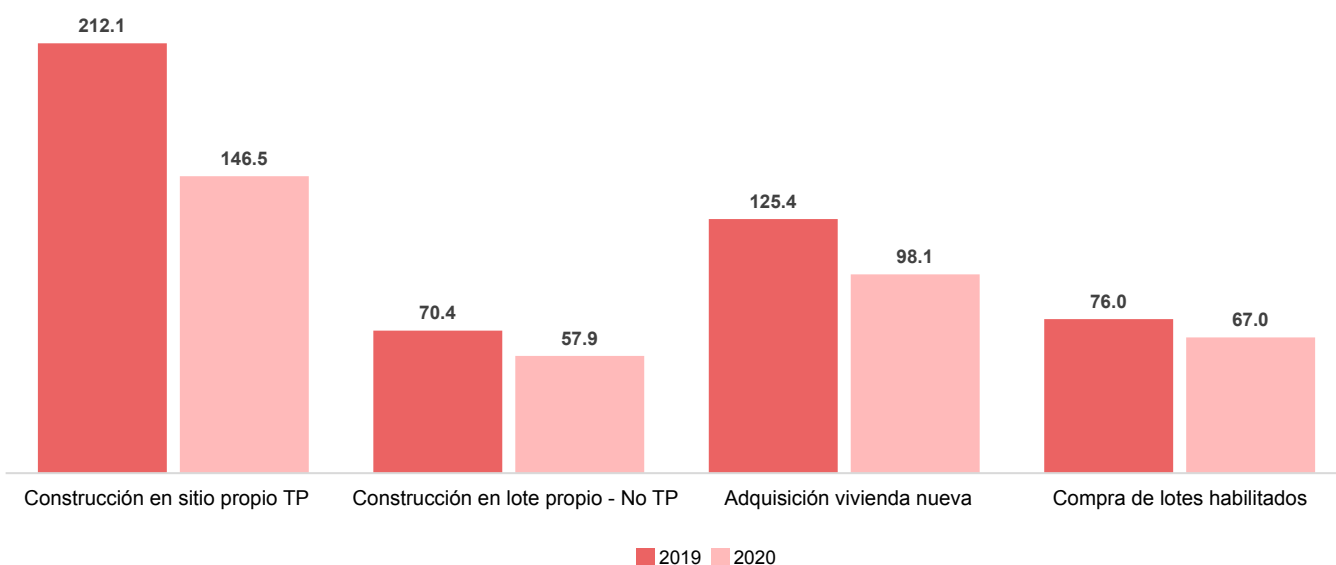
Por su parte, la demanda efectiva para los siguientes dos años es de 369 422 hogares, cifra menor en 24% a la estimada en el 2019 (483 824 hogares). El 32% de la demanda efectiva tiene su vivienda actual en Lima Norte, el 24% en Lima Este y el 13% en Lima Sur.

Como se aprecia en la **Figura 47**, la demanda efectiva de lotes para vivienda corresponde al 18,1% de la demanda efectiva total, cifra que es 11,8% inferior a la estimada en el estudio del 2019. El 40% de la demanda efectiva corresponde a la construcción de viviendas sobre lotes propios a través del programa Techo Propio e implica a 146 488 hogares (volumen que es 31% menor que el del año precedente). La demanda efectiva para la construcción en sitio propio a desarrollar a través del programa Mivivienda o de los esquemas

de vivienda no social suman 57 860 hogares, cifra que es 18% inferior que la del año anterior. De otro lado, la demanda efectiva para la adquisición de vivienda es 22% menor que en el 2019 y suma 98 052 hogares que equivalen al 26,5% del total de demandantes efectivos.

El 24% de la demanda efectiva para la adquisición de vivienda corresponde al segmento no social y suma 23 818 hogares, una cifra 18% inferior a la que se alcanzó en el 2019. En Lima Top habita el 59,2% de los demandantes efectivos de este segmento. De otro lado 41 584 hogares conforman la demanda efectiva del segmento Mivivienda (42% del total) mientras que el segmento Techo Propio concentra el 33% de la demanda efectiva para la adquisición de vivienda e involucra a 32 650 hogares, volumen menor en 15% al que se presentó en el año 2019.

**Figura 47: DEMANDA EFECTIVA SEGÚN TIPO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL (en miles de hogares)**



Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

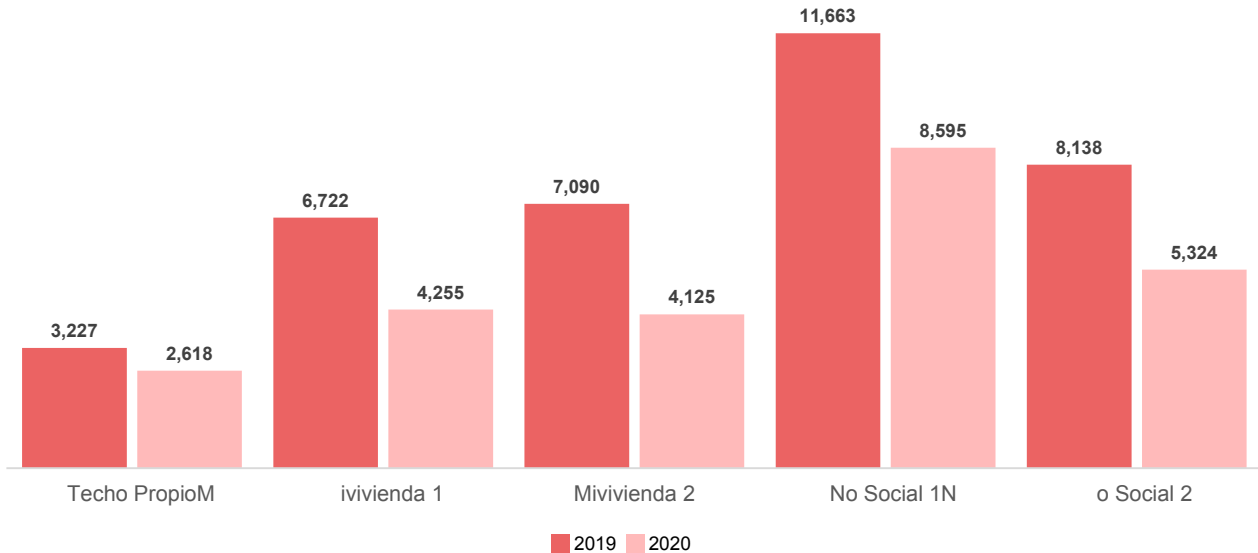
Si se valoriza la demanda efectiva habitacional estimada al año 2020 se alcanzaría un monto de 45 566 millones de soles, inferior en 26% al obtenido en el estudio del año precedente. El 55% de este valor corresponde a la adquisición de vivienda y suma 24 917 millones, lo que implica una disminución de 32% en comparación a la estimada en el 2019. A su vez, el 56% de ésta última corresponde al segmento de la vivienda no social y acumula 13 919 millones de soles, monto inferior en 30% al que se estimó en la investigación del año 2019 (**Figura 48**). Por su parte, el segmento Mivivienda suma 8 380 millones de soles y alcanza una participación del 34% del valor demandado mientras que el Techo Propio

expresa el 11% del valor de mercado e implica un monto de 2 618 millones.

En resumen, la contracción de la actividad constructora en el 2020 ha terminado siendo menos intensa de lo que se esperaba en los primeros meses de la emergencia y se estima que para el 2021 podría alcanzarse un crecimiento sectorial de dos dígitos. Sin embargo, alcanzar las metas propuestas por entidades oficiales implica un gran desafío para el sector, en primer lugar, por la persistencia de la crisis sanitaria, de la difícil coyuntura económica, y de la incertidumbre generada por la precariedad del proceso de transición política y



Figura 48: VALOR DE LA DEMANDA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN LIMA METROPOLITANA SEGÚN SEGMENTO (en millones soles)



Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

la dispersión de candidatos que competirán en las próximas elecciones generales. Pero también influirá en el resultado sectorial del 2021, la persistencia de problemas coyunturales y de limitaciones estructurales que afectan tanto a la inversión pública como privada en nuestro país desde hace varios años.

Desde el inicio de la pandemia, CAPECO ha venido señalando la necesidad de tomar medidas que reduzcan las dificultades que afectan a la actividad constructora, algunas de las cuales han sido recogidas por las autoridades nacionales. Sin embargo, los sucesivos impases institucionales que ha sufrido nuestro país a lo largo del año han impedido que se enfoquen las soluciones de manera integral. Al momento, las principales iniciativas de corto plazo que quedan pendientes de implementar se encuentran:

a) El fortalecimiento del mecanismo de solución de controversias en obras públicas, mediante la puesta en marcha de las juntas de resolución de disputas (dispute boards) que ya han sido incorporadas a nuestra normativa de contratación pública en meses pasados, pero cuya adopción requiere de un compromiso mayor del Ministerio de Economía y del Organismo Superior de Contrataciones del Estado (OSCE), sobre todo en los casos de obras que no contemplaban este mecanismo y de proyectos pequeños desarrollados especialmente por gobiernos regionales y

locales. Para este último caso, una alternativa sería incorporar a los colegios de arquitectos o de ingenieros dentro de este mecanismo.

b) La sustitución del criterio de selección de contratistas de obras públicas basado en el menor precio por otro en el que se ponderen las propuestas económicas, mediante metodologías como la del doble promedio, que asigna el máximo puntaje a la oferta más próxima al promedio de las ofertas admitidas incluyendo el valor referencial de la obra establecido en las bases de licitación. Este mecanismo estuvo vigente entre abril del 2017 y enero del 2019. Además, en normativas de otros países existen metodologías alternativas que pueden cumplir la misma finalidad de evitar la contratación de ejecutores de obras mediante sorteo (corriendo el riesgo de no escoger al mejor capacitado) y por montos que muchas veces ni siquiera cubren los costos de construcción (poniendo en peligro la continuidad y la calidad de las obras).

c) La implementación, a través de COFIDE, de programas excepcionales que permitan a contratistas de obras estatales superar las dificultades para la obtención de fianzas en el sistema financiero. Pueden constituirse fideicomisos para la gestión integral de obras y, en caso de proyectos pequeños, otorgarse garantías colaterales y encargar a COFIDE la administración de fondos. También es factible

restituir como un mecanismo alternativo a las fianzas, la constitución de un fondo de garantía, mediante la retención de un porcentaje del monto de contratación hasta la finalización de las obras.

- d) La puesta en marcha de un programa estatal de financiamiento para asegurar la continuidad de proyectos de vivienda social cuyo flujo financiero se ha visto afectada por la reducción de las preventas, Esta medida busca evitar que las ventas del siguiente bienio se afecten por insuficiencia de oferta. Se requeriría una línea de financiamiento a cargo de Mivivienda por S/ 600 millones en los próximos dos años.
- e) El incremento de los valores de los subsidios de Mivivienda y de Techo Propio en un 60% por los próximos dos años, e implementar un seguro temporal para posponer el pago de cuotas en caso de pérdida de empleo o reducción de ingresos, para incentivar a los demandantes a no postergar su intención de adquirir vivienda en estos momentos de incertidumbre.
- f) El reinicio de la ejecución de 48 proyectos Techo Propio paralizados por la liquidación de la Financiera TFC. Hay que precisar que estos proyectos comprenden el 70% de la oferta actual del programa, sumando unas 10 mil viviendas, la mitad de las cuales ya han sido vendidas. Para ello, se necesita implementar fideicomisos que permitan que los promotores inmobiliarios puedan cumplir con el compromisos de construcción y entrega de las viviendas a los familias beneficiarias de los proyectos y que, a la vez, las familias puedan cumplir las obligaciones ya asumidas frente a las entidades financieras. Además, resolver este problema, ayudará a restituir la confianza de inversionistas, promotores y compradores en este programa.
- g) La aprobación de una una norma nacional que impida que las municipalidades restrinjan el reinicio de obras, anulen o nieguen licencias, en particular las de vivienda social, afectando la continuidad de la oferta inmobiliaria. Además, es fundamental que el Ministerio de Vivienda ejerza cabalmente su atribución de emitir opiniones vinculantes y de denunciar ante el INDECOPI a las municipalidades que impongan barreras burocráticas irracionales o ilegales.
- h) El replanteo de las nuevas exigencias técnicas para la certificación de proyectos de vivienda social a ser financiados por Mivivienda Verde, de manera que se recupere el ritmo de las colocaciones que había presentado este producto hasta diciembre del 2019. La dificultad para “recertificar”

los proyectos en marcha y la imposibilidad de implementar las nuevas especificaciones en todos los proyectos, hacen necesaria una urgente revisión de este proceso.

En cuanto a las limitaciones estructurales, CAPECO ha señalado reiteradas veces que el Estado presenta profundas debilidades para optimizar la gestión de la obra pública, entre las que se encuentran :

- a) La ausencia de una adecuada planificación territorial y sectorial, que permita una mejor priorización de inversiones
- b) La obsolescencia, inoperancia y permeabilidad hacia la corrupción de la normativa de contratación estatal
- c) La excesiva dispersión de entidades ejecutoras, en razón de una organización política territorial demasiado extensa
- d) La inexistencia de una burocracia estatal especializada y empoderada para la contratación y gestión de obras
- e) La ineficiencia de los sistemas de evaluación y control de los proyectos de infraestructura y edificación pública
- f) 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.

Por su parte, la inversión privada en el sector construcción e inmobiliario también enfrenta significativos retos de carácter estructural. El más significativo es el de la informalidad de la ocupación del suelo y de la construcción de viviendas, que pretende ser atendida a través de una política de regularización de invasiones de tierras que el Estado peruano ha llevado adelante desde hace seis décadas y que no solo ha fracasado como generadora de bienestar en la población más pobre del país, sino que tiene graves consecuencias económicas, sociales, ambientales e institucionales en nuestras ciudades, pues impiden la provisión oportuna y económica de servicios básicos; dificultan la conexión vial y la articulación de la ciudad; producen escasez de espacios públicos y áreas verdes; propician la segregación espacial entre la “ciudad rica” y la “ciudad pobre”; incrementan la contaminación ambiental y constituyen el caldo de cultivo para la violencia y la inseguridad ciudadana.

Además, la prevalencia de estas actividades en nuestro país pone en grave peligro la institucionalidad democrática e incentiva la corrupción. Quienes lucran con la informalidad son

mafias delincuenciales que han adquirido un poder significativo, infiltrando sobre todo a las entidades públicas encargadas de combatirlos, pero también han adquirido presencia política sobre todo en los gobiernos locales y regionales y se aprovechan de personas necesitadas de vivienda.

Como consecuencia de esta política, más del 93% de la expansión producida en nuestras 43 principales ciudades en los últimos veinte años, corresponde al tráfico de tierras o a lotizaciones informales. Este modelo perverso que afecta en mayor medida a los más pobres, debe terminar. Más que combatir la informalidad urbana, es indispensable generar incentivos para construir formalidad.

Para ello es indispensable poner en marcha una estrategia de desarrollo urbano sostenible que reconozca la diversidad de problemas y oportunidades que plantean nuestras ciudades e incluya tanto la densificación urbana en sus zonas consolidadas como el mejoramiento de barrios marginales y, allí donde sea razonable y necesaria para reducir el tráfico de tierras, la generación de suelo formal en áreas de expansión urbana, asegurándose que en todos estos ámbitos exista una oferta sostenible de vivienda social. Ello exige cuando menos:

**a) Promover la planificación urbano-territorial, el sistema de catastros y la provisión de suelo formal, tanto público como privado, para la producción de vivienda y equipamientos urbanos.**

Para ello, es necesario actualizar los planes urbanos y promover la transferencia de terrenos estatales, especialmente de las Fuerzas Armadas, a promotores privados para incrementar la oferta de suelo urbano, sobre todo dirigida a la producción de vivienda social. Idealmente el vehículo para que el estado intervenga en el mercado de suelo debería ser una empresa pública o un organismo estatal con autonomía administrativa, económica y financiera.

**b) Articular las inversiones en infraestructuras y servicios públicos con los objetivos de desarrollo urbano formal y de generación de oferta de vivienda, especialmente de aquella dirigida a la población de menores ingresos.**

Para atender el déficit de servicios públicos destinados a programas formales de vivienda, se requiere la priorización de proyectos de inversión en infraestructura de agua y saneamiento destinados a estos programas, la promoción de asociaciones público-privadas cofinancia-

das en particular para proyectos de renovación de redes en zonas con alto potencial de desarrollo inmobiliario y la modificación del modelo de gestión de las empresas prestadoras de servicios públicos, partiendo de un sinceramiento de las tarifas.

**c) Impulsar el perfeccionamiento de los procedimientos administrativos de urbanización y edificación, así como la coordinación de competencias entre los diferentes niveles de gobierno, buscando promover la calidad y la seguridad de las construcciones.**

Es necesario poner orden en la aplicación de procesos técnico-normativos por parte de las municipalidades y otras entidades públicas involucradas en estos procesos, con la finalidad de evitar que éstas impongan barreras burocráticas irrazonables o ilegales.

Para ello se propone fortalecer la atribución legal del Ministerio de Vivienda para emitir opiniones vinculantes sobre la aplicación de la normativa técnica y administrativa en caso de discrepancias entre un administrado y la autoridad municipal y que faculte al Ministerio de Vivienda a denunciar ante el INDECOPI a aquellas autoridades municipales que impongan barreras burocráticas indebidas en trámites administrativos de construcción.

También se debe establecer un Comité de coordinación y compatibilización de las normas técnicas y administrativas de las entidades no municipales que participan en los procedimientos que rigen las habilitaciones urbanas y las edificaciones, entre ellas, los Registros Públicos, las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, el Instituto Nacional de Defensa Civil y el Ministerio de Cultura, principalmente. Este mecanismo deberá ser liderado por el Ministerio de Vivienda.

Es urgente, además, modificar la Ley de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090 para evitar que se emplee el mecanismo de Habilitación Urbana de oficio como una forma perversa de formalizar ocupaciones informales sin pagar multas ni redimir aportes de habilitación urbana. Igualmente, se debe modificar la Ley para restituir al Colegio de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú la responsabilidad de seleccionar, capacitar y fiscalizar la labor de los Revisores Urbanos, e inspectores municipales de obras.

Por último, se tiene que constituir un Sistema Nacional de Información Urbana que automatice los trámites para la

obtención de permisos de construcción, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda, con el apoyo de los colegios de arquitectos y de ingenieros. De esta manera, el Ministerio de Vivienda podría efectuar un control integral de los trámites de licencia desarrollados en todas las municipalidades del país que podrán “colgarse” de esta plataforma para optimizar sus propios procesos.

**d) Fortalecer los programas estatales para subsidios y créditos habitacionales, dotándolos de recursos suficientes para atender de manera efectiva el déficit actual y la demanda futura de vivienda social.**

Ello implica, entre otras medidas, propiciar la difusión de programas de ahorro previo, para facilitar el acceso al crédito a las familias con ingresos no formales, otorgar créditos hipotecarios complementarios en las modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento habitacional del programa Techo Propio e incrementar la competencia entre las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios de vivienda social, lo que implicaría facilitar un mayor fondeo a las instituciones microfinancieras e incorporar a los fondos de inversión inmobiliaria en el otorgamiento de créditos.

Asimismo, es necesario asegurar recursos suficientes y crecientes para el otorgamiento de subsidios y créditos habitacionales. Para el próximo año, el gobierno ha previsto una inversión de 1 349 millones de soles en bonos habitacionales, que implica una reducción de 36% respecto al presupuesto modificado del presente año. Si se segrega de esta cifra a la vivienda rural, la asignación de recursos para el próximo año sería 52% inferior, pasando de 1 780 a 852 millones de soles.

**e) Implementar una política de innovación e investigación en la actividad constructora, que estimule el empleo de tecnologías que permitan contar con edificaciones e infraestructuras apropiadas en términos económicos, sociales y ambientales.**

Para ello, se debe fortalecer la gestión del SENCICO, modificando su ley de creación, para permitir a esta entidad cumplir con la responsabilidad de liderar las actividades de investigación en el sector construcción. Es indispensable establecer criterios para priorizar las líneas de investigación a desarrollar, en función de las necesidades de los sectores laboral, estatal y empresarial, así como de las capacidades de los centros académicos y de investigación y del desarrollo de la tecnología.

Además, se debe Identificar oportunidades para establecer alianzas con empresas privadas, entidades de cooperación, universidades, centros de investigación o fondos de inversión, para pasar de la etapa de investigación a la del desarrollo; y de otro lado procurar el incremento de fondos para la investigación, a través de donaciones privadas, el aumento de la recaudación de la contribución al SENCICO o el canon que reciben las universidades públicas de distintas regiones.

**f) Incentivar la formalización laboral, el fortalecimiento de la representación sindical y la mejora continua de competencias de empresas, profesionales y trabajadores de la construcción.**

Es indispensable, que los beneficios de la formalidad no solo lleguen a una parte de los trabajadores de construcción civil, pues del millón de personas que laboran en este sector, solo un 30% tiene un empleo formal, mientras que los 700 mil trabajadores restantes trabajan en condiciones de informalidad, sin recibir el salario y las demás prestaciones establecidos por la negociación colectiva y en condiciones de riesgo para su salud y su vida.

Una parte de estos trabajadores informales trabajan para proyectos desarrollados por entidades estatales, especialmente gobiernos regionales y locales, que se ejecutan a través de las modalidades de administración directa de obras o de contratación de terceros. En el caso de la administración directa, los trabajadores de construcción civil son contratados como “obreros municipales” o denominaciones similares a pesar de que las tareas que desempeñan estos trabajadores corresponden a la actividad de construcción civil. Cuando se trata de terceros ejecutores, las partidas de mano de obra incluidas en los presupuestos base que sirven para el proceso de contratación, no consideran las remuneraciones y demás condiciones laborales de los trabajadores de construcción civil pactadas en la negociación colectiva por rama.

En ambos tipos de contratación, además de perjudicar a los trabajadores con menores prestaciones salariales y mayores riesgos, también se afecta la calidad de las obras, porque los operarios menos calificados los más propuestos a trabajar en estas condiciones. De otro lado, cuando las entidades publican contrata ejecutores de obras, además, se discrimina a aquellas empresas que no están dispuestas a incumplir las obligaciones laborales propias del régimen de construcción civil, restringiendo la competencia y propiciando la participación de empresas menos confiables.

Para superar estas debilidades es indispensable que el Estado vigile que las entidades públicas cumplan con las obligaciones laborales que el propio Estado respalda con su participación en los procesos de negociación colectiva.

Si se quiere emprender estas tareas de corto y largo alcance de manera eficiente, CAPECO postula la institucionalización de un diálogo abierto y transparente entre actores públicos y privados a través de Consejos Consultivos, así como la incorporación de una estrategia para la modernización de las políticas de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura en

el debate político que debe producirse en la próxima campaña electoral presidencial.

Es indispensable llegar a un amplio acuerdo político y social que haga posible la implementación de un nuevo sistema de gestión urbano-territorial que favorezca la competitividad y la cohesión social en nuestro país; el impulso a la provisión de viviendas y servicios públicos formales y de calidad para todos los ciudadanos; así como la adopción de un nuevo modelo de gestión que asegure la sostenibilidad de infraestructuras, equipamientos y edificaciones públicos y promueva contrataciones estatales de obras transparentes y competitivas.



# Infraestructura

Problemas estructurales impiden ejecutar casi 85 mil millones de soles en el quinquenio

# Desde el 2016 el Estado sólo ha ejecutado el 61% de los recursos destinados a inversión

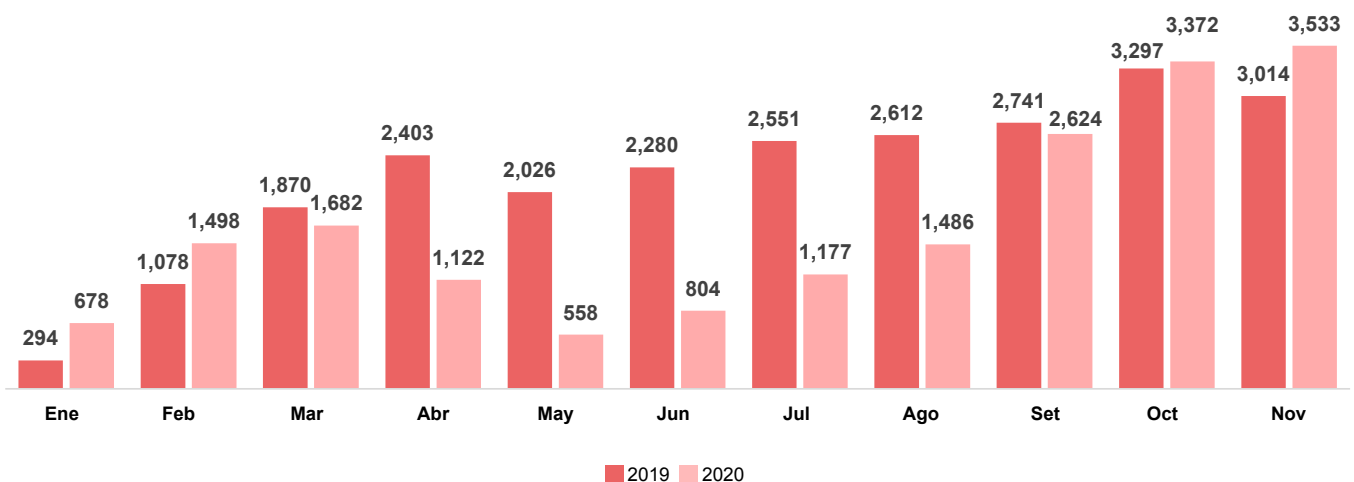
## I. Ejecución de la inversión pública por niveles de gobierno

En noviembre del presente año, la ejecución de la inversión pública acumuló dos meses consecutivos en positivo en comparación con los niveles alcanzados en el mismo bimestre del 2019, luego de ubicarse en espacio negativo durante los siete meses previos, que coinciden con el inicio del estado de emergencia dispuesto por el Gobierno Nacional para mitigar los efectos de la pandemia del COVID-19.

De esta manera, la ejecución presupuestal en el presente año ha pasado por tres etapas muy marcadas. La primera,

de crecimiento, comprende los meses de enero y febrero, en el que se alcanzó un acumulado de 2 176 millones de soles y significó un incremento de 59% respecto al nivel obtenido en el primer bimestre del 2019. La segunda, de fuerte retracción, va de marzo a septiembre y sumó una ejecución de 9 453 millones, es decir 43% por debajo de lo presentado en similar periodo del año anterior. Y la tercera, de recuperación, incluye los meses de octubre y noviembre, en los que se llegó a ejecutar 6 905 millones, lo que equivale a un aumento de 9% en relación con los mismos meses del año precedente (**Figura 1**).

**Figura 1:** EJECUCIÓN MENSUAL DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2019 - 2020 (en millones de soles)



Fuente: CAPECO - 25° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2020

Cabe mencionar que, solo en el mes de noviembre, el monto total ejecutado ascendió a 3 533 millones de soles, la cifra más alta del año y 17% superior a la de igual mes del 2019. Pese a este último repunte, en los once meses del 2020 se ha registrado una ejecución de 18 535 millones, cifra menor en 23% que la obtenida el mismo período del 2019. La recuperación de los últimos dos meses es muy relevante si se tiene en cuenta que, a setiembre, el nivel de ejecución estaba 35% por debajo de la que se presentó en los primeros nueve meses del año anterior.

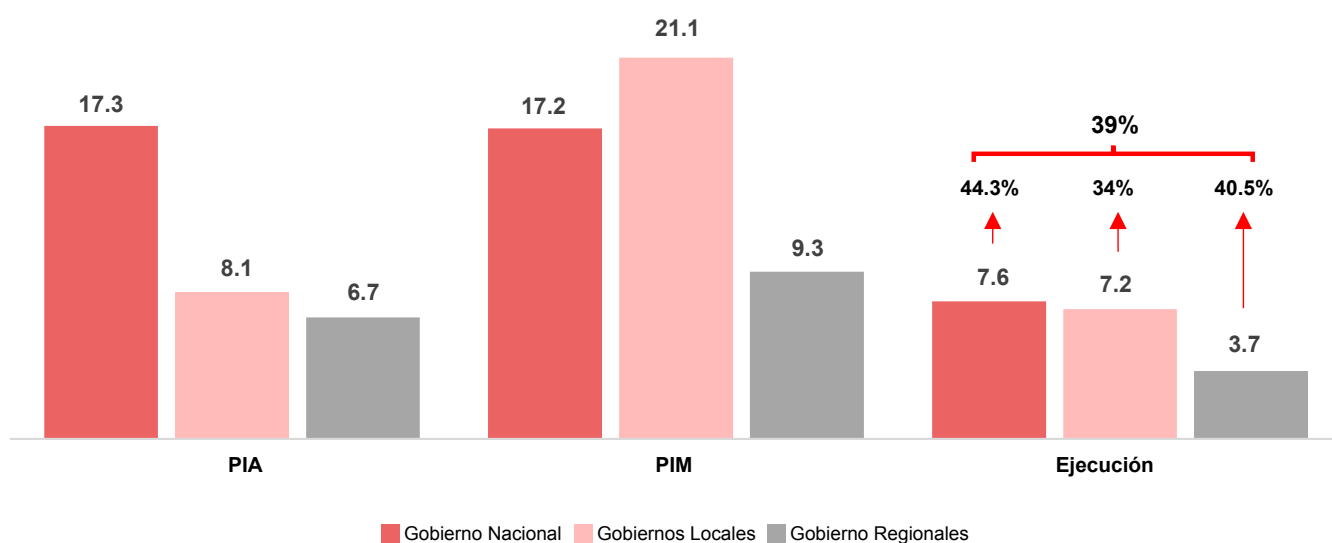
Para tener una idea más precisa de la eficiencia de la ejecución de la inversión pública, es útil compararla con el presupuesto asignado para el presente año. El Presupuesto Institucional de Apertura (PIA) por este concepto para todo el 2020 sumó 31 mil 900 millones de soles, 53% de los cuales fueron asignados a programas de inversión a cargo del gobierno central. Sin embargo, en el curso del año, se incorporaron 15 mil 700 millones de soles en recursos adicionales, por lo que el Presupuesto Institucional Modificado (PIM) terminó siendo 49% mayor que el PIA (**Figura 2**).

Sin embargo, el aumento de recursos no fue proporcional en los tres niveles de gobierno: a las municipalidades se les asignó 13 mil millones más, lo que implicó una subida de 161% respecto al monto que les concedieron en el PIA. De esta manera, la participación de los gobiernos en la asigna-

ción presupuestal pasó del 25% al 44%. Por su parte, las regiones recibieron 2 mil 600 millones suplementarios para inversión en el PIM, un 39% más de lo que les correspondió en el presupuesto de apertura, a pesar de lo cual redujeron su participación en el presupuesto se redujo de 21% a 20%. A nivel del gobierno nacional, sólo se produjo un mínimo aumento de 100 millones de soles en el monto inicialmente asignado, por lo que ha terminado representando sólo el 36% de la inversión finalmente prevista para este año, lo que significa 18 puntos porcentuales menos a la que le correspondió en el presupuesto de apertura.

En este contexto, el nivel de ejecución al mes de noviembre del 2020 únicamente ha llegado a un 39% del PIM, lo que implica que, a pesar de la recuperación presentada en los últimos dos meses, el bajo nivel de desempeño en los tres trimestres anteriores hace altamente probable que la ejecución al final del 2020 apenas supere el 50% del monto presupuestado. En los once primeros meses del año, el gobierno nacional ha ejecutado una inversión de 7 mil 600 millones de soles, lo que representa un 44.3% de la cifra que se le otorgó a esta instancia gubernamental en el PIM. Por su parte, los gobiernos locales han invertido 7 mil 200 millones, que implica la más baja participación de los tres niveles de gobierno en el PIM (34%). Finalmente, los gobiernos regionales han ejecutado 3 mil 700 millones de soles, es decir 41% del presupuesto modificado que les aprobaron.

**Figura 2: EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR NIVELES DE GOBIERNO A NOVIEMBRE DEL 2020 (en miles de millones de soles)**



Fuente: MEF - Modulo de consulta amigable PIA: Presupuesto Institucional de Apertura, PIM: Presupuesto Institucional Modificado



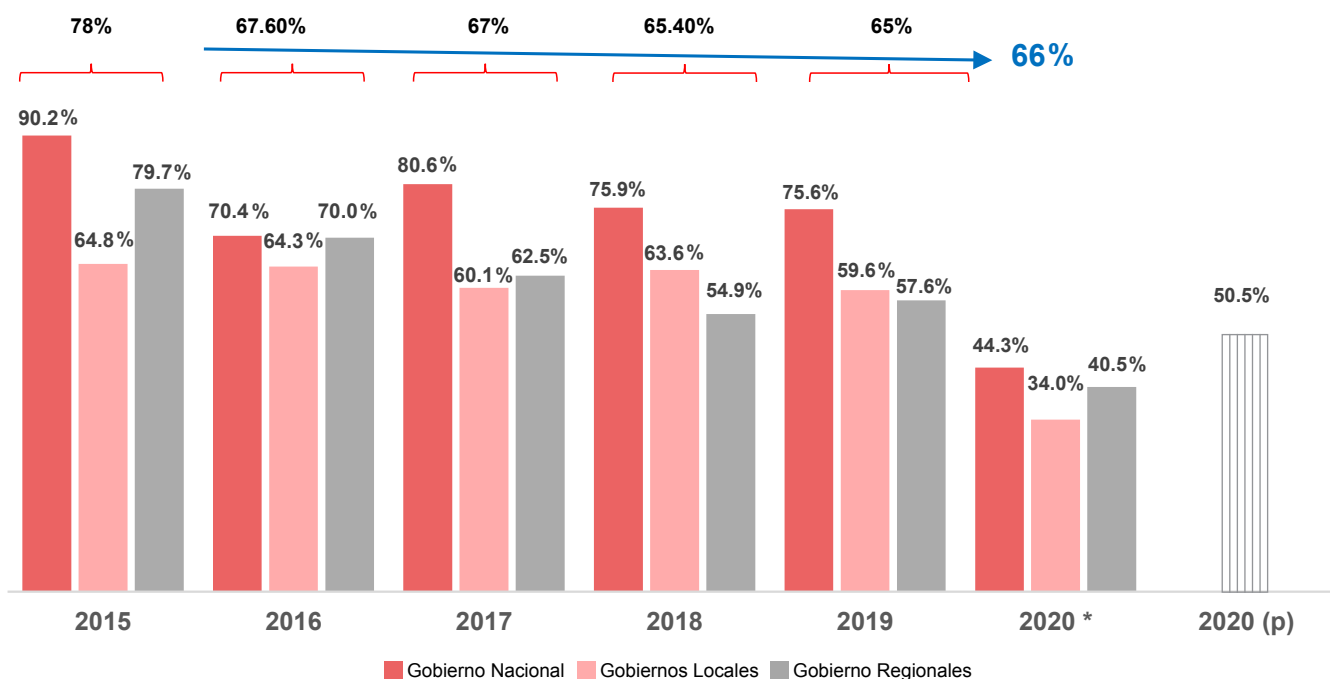
Sin embargo, una revisión de la eficiencia en la ejecución presupuestal en los años anteriores, refleja las dificultades que tiene el aparato estatal para concretar inversiones con sus propios recursos. Así, la evolución del porcentaje de ejecución de inversión estatal entre los años 2016 al 2019 se ha situado en promedio de 66% del PIM, habiéndose presentado una ligera tendencia a la baja en este cuatrienio **(Figura 3)**.

El año 2015, la efectividad de la ejecución de las obras públicas fue bastante más alta (78%) mientras que, en el 2020, como ya se ha señalado, aquella se verá fuertemente contraída, estimándose que apenas superará la mitad de los recursos presupuestados.

Cuando se analiza la inversión por niveles de gobierno en los últimos seis años se observa que el gobierno nacional ha tenido el mejor desempeño relativo en todo este periodo, superando el 75% de ejecución presupuestal, excepto en el 2016 en que llegó solo al 70%.

Contrariamente, los gobiernos locales han tenido el peor resultado en cuatro oportunidades durante el último sexenio; en ningún año la efectividad de la ejecución de las municipalidades superó el 65%. Los gobiernos regionales superaron el 70% de efectividad durante el 2015 y 2016, reduciéndose sensiblemente en los cuatro años posteriores, llegando incluso a tener la peor ejecución relativa de los tres niveles de gobierno en el 2018 y el 2019, en los que estuvo bastante por debajo del 60%.

**Figura 3. EVOLUCIÓN DE LA EJECUCIÓN EN INVERSIÓN PÚBLICA POR NIVELES DE GOBIERNO**  
 (% sobre el Presupuesto Institucional Modificado)



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable / \* Año 2020 con cifras a noviembre

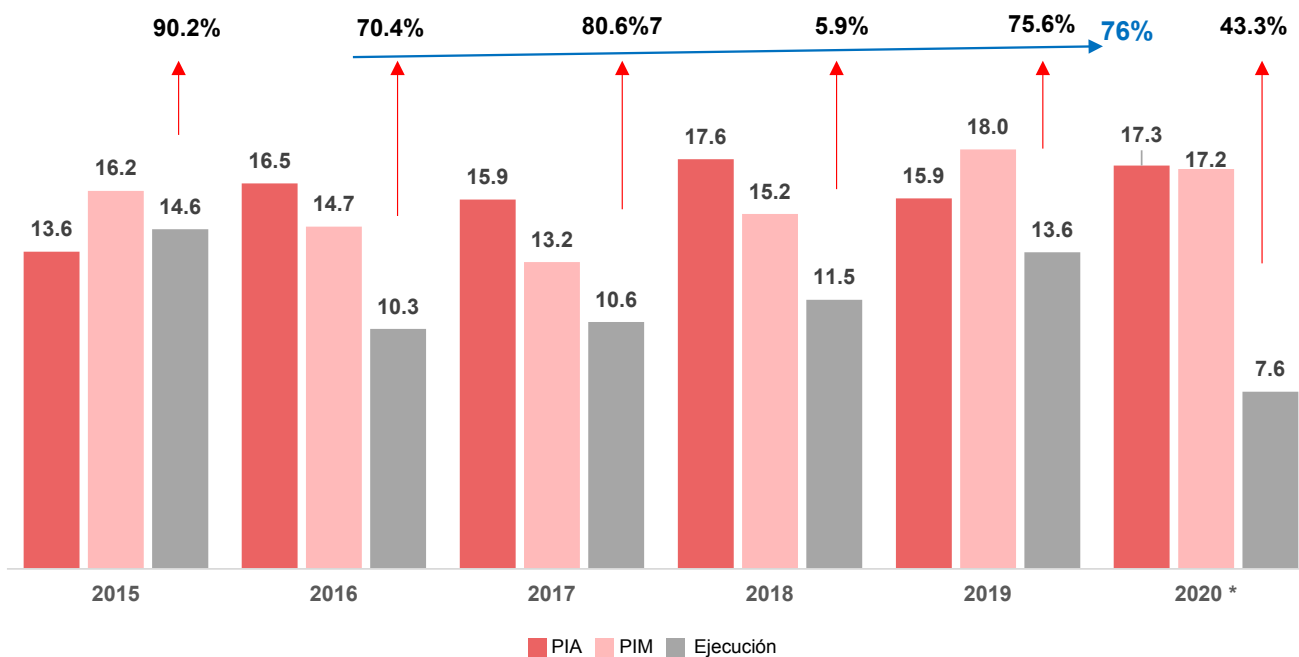
La evolución de la inversión de gobierno central alcanza en promedio un 76% de ejecución en el periodo 2016 – 2019, siendo el año 2017 en el que llegó al nivel más alto de eficiencia relativa (81%), no habiéndose acercado en ninguno de estos años al 90% de ejecución que se obtuvo en el 2015 **(Figura 4)**. Sin embargo, es importante precisar que, en tres de los últimos seis

años, el monto del PIM del gobierno nacional se incrementó respecto del PIA, en dos periodos se redujo y en uno solo se mantuvo prácticamente constante. La mayor variación porcentual del PIM respecto del PIA, se dio en el 2015 (incremento de 19%) y la menor ocurrió en el 2020 (reducción de 1%), siendo el promedio del sexenio de una retracción de 2%.

De otro lado, la ejecución récord se dio en el año 2015 en que se invirtió 14 mil 600 millones de soles. En los cuatro años siguientes, a pesar de la reducción de la eficacia de la ejecución en términos relativos, los montos invertidos crecie-

ron progresiva y constantemente. Así, el dinero invertido por el gobierno central en el 2019 ha sido 32% más alto que en el 2016, lo que implica una tasa de incremento anual promedio de 9.7%.

**Figura 4. EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DEL GOBIERNO NACIONAL**  
 (en miles de millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable / \* Año 2020 con cifras a noviembre

Por su parte, la ejecución de la inversión en los gobiernos locales ha llegado a un 62% en promedio en el periodo 2016 – 2019, situándose el porcentaje invertido más alto en el año 2016 (64%). A diferencia de lo que ocurrió en el desempeño del gobierno nacional, no ha existido una diferencia significativa entre los resultados obtenidos por las municipalidades en este cuatrienio respecto al 65% alcanzado en el 2015 (**Figura 5**).

Para entender mejor esta performance, debe indicarse que en los últimos seis años el Presupuesto Institucional Modificado para inversiones en este nivel de gobierno ha sido sensiblemente mayor que el de apertura. En efecto, este incremento oscila entre el 153% del año 2019 y el 377% del 2018, siendo el aumento promedio de 231% en todo el sexenio. Pero es importante precisar también que, en los primeros cinco años de este periodo, la ejecución ha sido también mucho más alta que el presupuesto de apertura, siendo el 2018 el año en que esta diferencia fue mucho más pronun-

ciada (+203%) y el 2019 aquel en que ésta fue más estrecha (+50%).

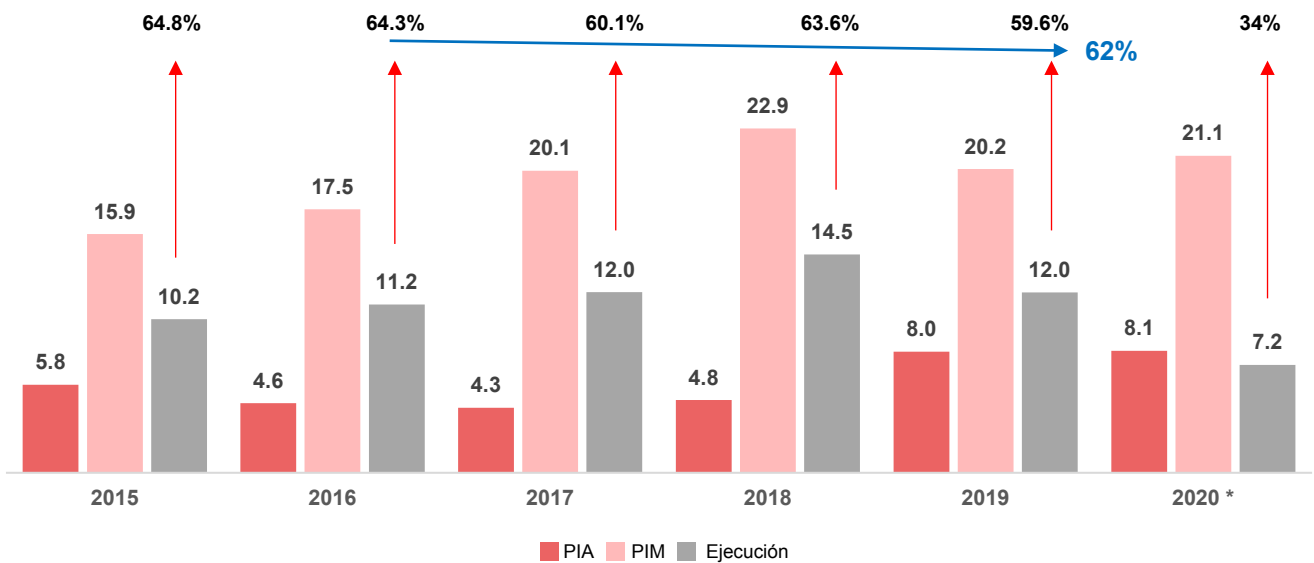
En este quinquenio las municipalidades llegaron a ejecutar 59 mil 900 millones de soles en inversiones, un monto superior en 118% al PIA. Sin embargo, durante este mismo periodo, estas entidades dejaron de invertir 36 mil 700 millones de soles del presupuesto modificado. A pesar de ello, los recursos efectivamente invertidos anualmente, se incrementaron de manera progresiva entre el 2015 y el 2018 a un ritmo promedio de 12.4% anual y cayeron el 2019 un 17% respecto al año precedente.

Finalmente, los gobiernos regionales han logrado una ejecución promedio de 61% en el cuatrienio 2016 – 2019, siendo el año 2016 el año en que más invirtieron en términos relativos (70%), cifra que es muchísimo menor que la alcanzada en el año 2015 (Figura 6). También en este nivel de gobierno, los presupuestos modificados han sido mucho mayores que los de apertura en todos los años del último sexenio, variando la

brecha entre el +39% del 2020 hasta el +167% del 2018; en promedio, el PIM de las regiones ha sido 87% más alto que el PIA. Además, en los cuatro primeros años de este periodo el monto efectivamente invertido por los gobiernos regionales ha sido superior al del presupuesto de apertura. Entre

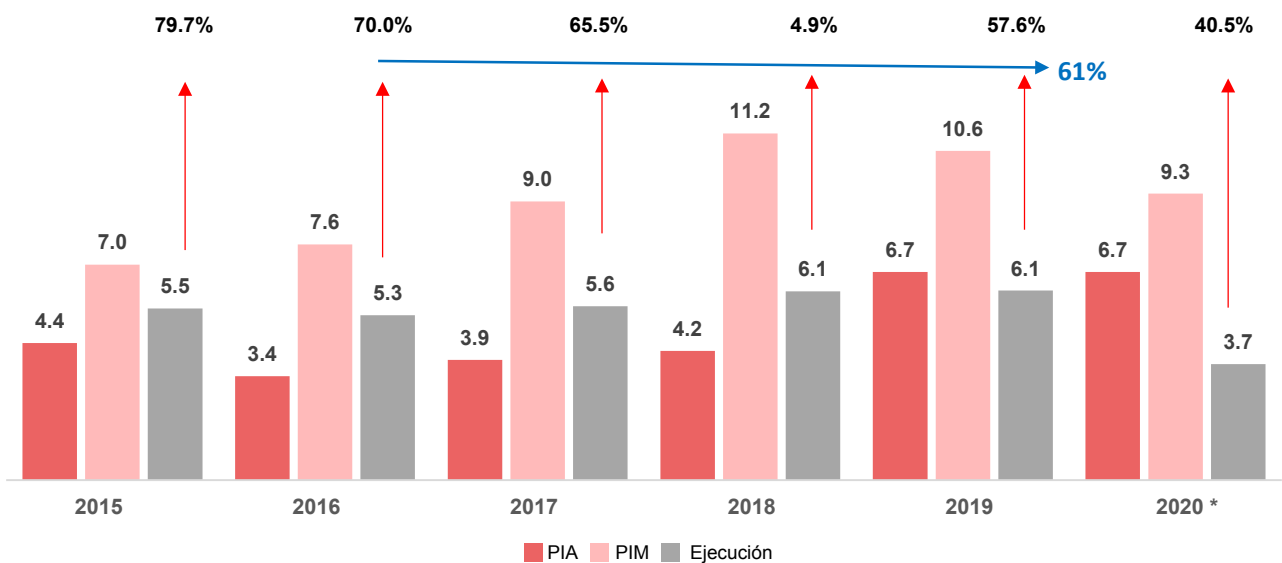
el 2015 y el 2019, la ejecución en este nivel de gobierno se situó en 28 mil 600 millones de soles, es decir 20% más que el PIA, pero dejaron de invertir 16 800 millones de soles del PIM. Pese a todo, en este quinquenio, el monto ejecutado creció a una tasa promedio anual de 3%.

**Figura 5. EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE LOS GOBIERNOS LOCALES**  
 (miles de millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable / \* Año 2020 con cifras a noviembre

**Figura 6. EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA DE LOS GOBIERNOS LOCALES**  
 (miles de millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable / \* Año 2020 con cifras a noviembre

## II. Ejecución de la inversión pública de principales sectores

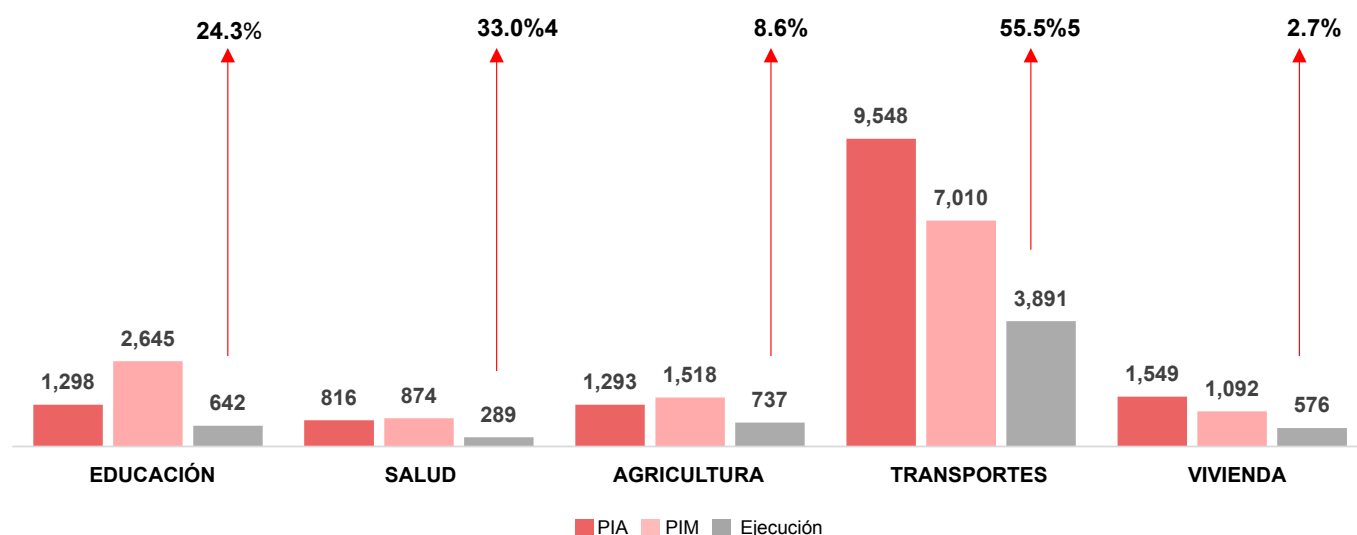
Transcurridos once meses del 2020, el desempeño en la ejecución de proyectos de inversión pública en los principales sectores ha sido bastante pobre. **(Figura 7).**

En efecto, sectores como salud y educación que debieron jugar un rol priorizado durante la emergencia sanitaria, apenas han llegado a un nivel de ejecución de 33% y 24% respectivamente, a pesar de que en este lapso el presupuesto agregado de ambos sectores se incrementó en mil 405 millones de soles, lo que equivale al 66% del PIA.

Contrariamente, en otros sectores relevantes como transportes, vivienda y saneamiento, el presupuesto modificado contempló una reducción de 2 mil 538 millones de soles, es decir un 22% del PIA, a pesar de lo cual la ejecución de ambos sectores apenas llegó a 4 mil 467 millones, lo que significa un 55% del PIM.

El sector agricultura, en cambio, tuvo un incremento presupuestal de 17% (225 millones de soles) habiendo ejecutado un 49% entre enero y noviembre.

**Figura 7. NIVEL DE EJECUCIÓN POR PRINCIPALES SECTORES A NOVIEMBRE DEL 2020**  
 (en millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

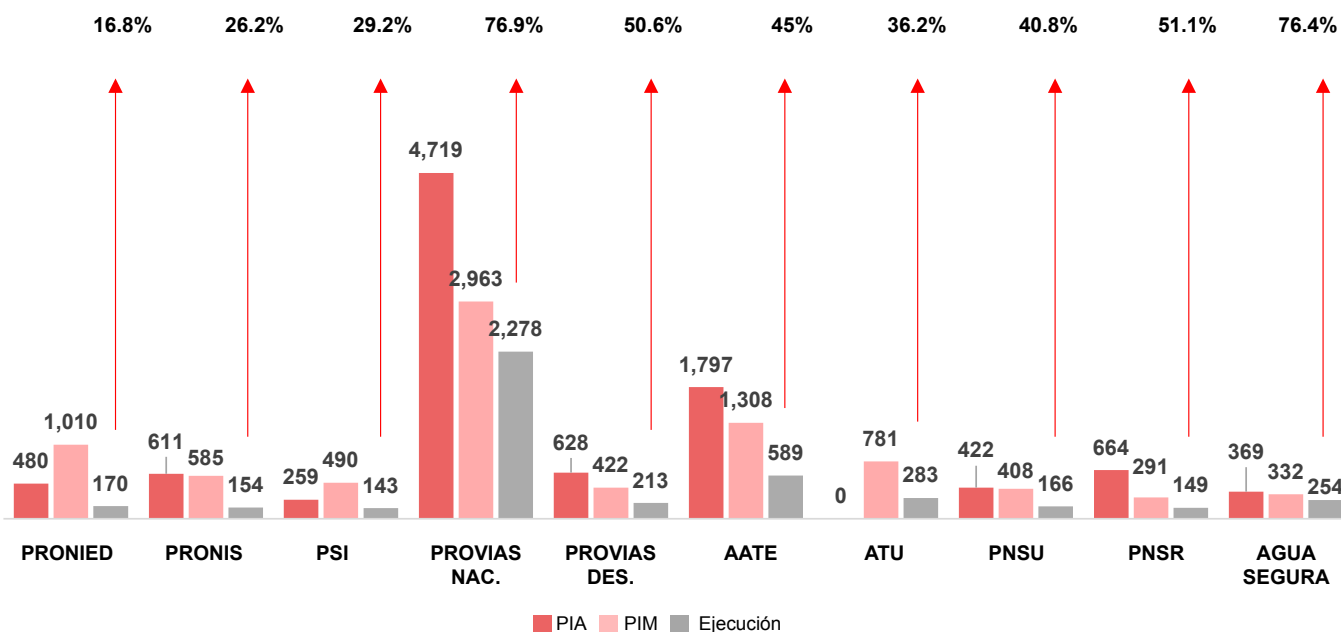
Un análisis más detallado en los diez principales programas de inversión sectoriales, deja en evidencia que los proyectos presupuestales de inversión en educación y salud han tenido un desempeño bastante inferior al de otros sectores, transcurridos once meses del 2020.

Como se muestra en la **(Figura 8)**, el Programa Nacional de Infraestructura Educativa - PRONIED y el Programa Nacional de Inversión en Salud - PRONIS alcanzaron un nivel de inversión de 170 millones de soles (17% del PIM) y 154 millones (26%). Por su parte, otros programas sectoriales relevantes como Provías Descentralizado, la Autoridad Au-

tónoma del Tren Eléctrico - AATE, el Programa Nacional de Saneamiento Urbano – PNSU y la Autoridad del Transporte Urbano de Lima - ATU presentan niveles de ejecución algo mejores, pues oscilan entre el 50% (213 millones de soles) de Provías y el 36.2% (283 millones) de la ATU.

Finalmente, pueden identificarse algunos programas que superan el 50% de ejecución como: el Programa Nacional de Saneamiento Rural – PNSR (51%), Agua Segura (76%) y Provías Nacional (77%). Cabe señalar que la ejecución de estos diez programas acumuló 4 399 millones de soles hasta noviembre, lo que equivale al 51% del presupuesto modificado.

**Figura 8. NIVEL DE EJECUCIÓN POR PROYECTOS PRIORIZADOS A NOVIEMBRE DEL 2020 (en millones de soles)**



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

### III. Ejecución de la inversión en subsidios para vivienda

A diferencia de los proyectos de inversión pública que están orientados a una intervención limitada en el tiempo con el fin de crear, ampliar, mejorar, modernizar o recuperar bienes o servicios que se brinda a la población, los programas presupuestales que promueven el acceso de las familias a viviendas adecuadas son beneficios monetarios directos que el Estado otorga a las familias de menores recursos para complementar sus esfuerzos de ahorro y endeudamiento a largo plazo con la finalidad de modificar sus condiciones habitacionales actuales a través de la adquisición, la construcción o el mejoramiento de vivienda. Se trata en esencia de una inversión financiera del Estado.

Uno de estos programas presupuestales, es el del Bono Familiar Habitacional (BFH) del Programa Techo Propio, que está dirigido a familias pobres que viven en situación de pobreza no extrema. Como se aprecia en la (Figura 9), a diferencia de lo que se ha apreciado en los programas de inversión pública convencional, tanto los presupuestos institucionales de apertura como los modificados que fueron destinados a financiar el BFH en los últimos seis años han sufrido significativas oscilaciones. En este sentido pueden verificarse disminuciones en los PIA de los años 2016 (-46%), 2019 (-8%) y 2020 (-34%) respecto al monto asignado en el año precedente.

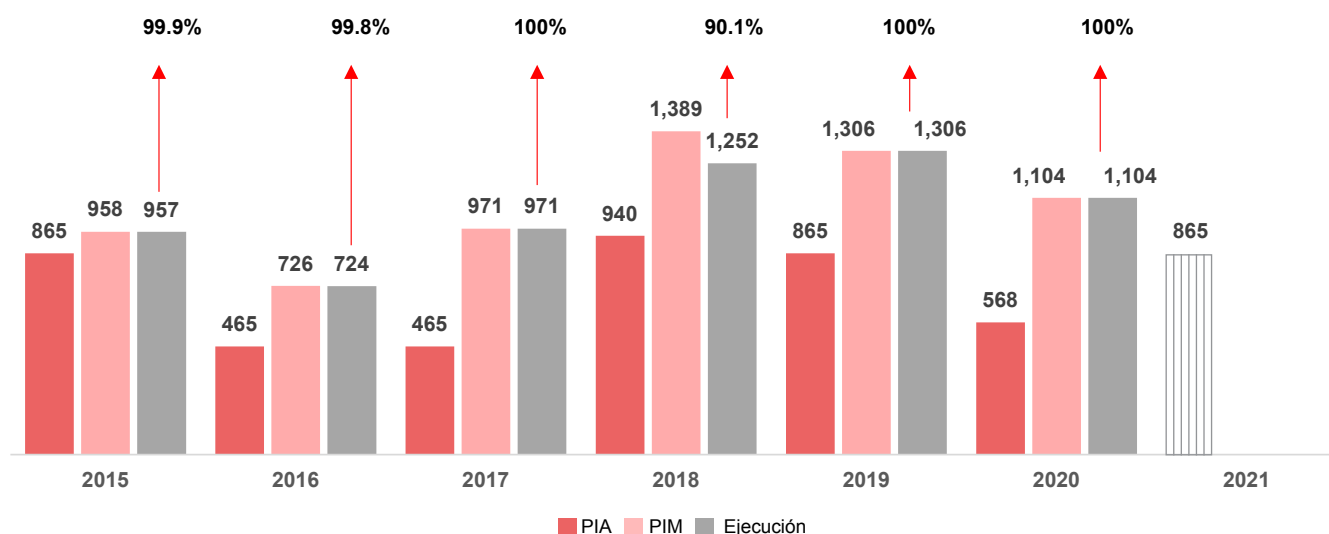
De otro lado, como ocurre también en la asignación de recursos para inversión pública convencional, en el caso del BFH el PIM ha sido siempre mayor que el PIA en el sexenio 2015-2020. Las variaciones van desde un 11% en el 2015 hasta un 109% en el 2017, acumulando un total de recursos adicionales en el PIM de 2 286 millones de soles en este sexenio, lo que implica un incremento de 55% en relación con el PIA.

Por último, en este periodo se han ejecutado 6 314 millones de soles en el BFH, lo que implica un 98% de inversión

efectiva del presupuesto modificado. Solo en el año 2017 la ejecución no alcanzó el 100% de los recursos asignados. Queda claro que, en este programa, prácticamente todo lo que se asigna se ejecuta, por lo que la referencia para la asignación presupuestal debe ser el PIM del año anterior. En este sentido, entre el 2016 y el 2020, no ha existido nin-

gún año en que el presupuesto de apertura haya sido igual o mayor al PIM del año anterior, fluctuando las disminuciones entre el -3% del año 2018 al 57% del 2020, siendo el promedio quinquenal de -38%. Para el 2021 se han presupuestado 865 millones de soles, es decir 22% menos que en el 2019 y 34% menos que en el 2018.

**Figura 9. EVOLUCIÓN DE LA EJCUCIÓN PRESUPUESTAL DE BONOS FAMILIARES HABITACIONALES-BFH (en millones de soles)**



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

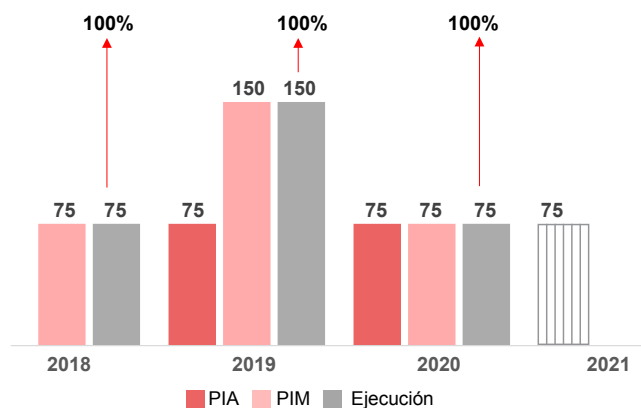
Otro programa presupuestal para el acceso a la vivienda es el Bono del Buen Pagador – BBP que es una ayuda económica no reembolsable que beneficia a familias de ingresos medios que adquieren o construyen su vivienda utilizando préstamos hipotecarios financiados a través del Nuevo Crédito Mivivienda, que son otorgados por Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs).

La diferencia con el BFH es que el BBP moviliza mucha más inversión privada proveniente del ahorro para la cuota inicial y del crédito hipotecario que asumen las familias. Así, se estima que por cada sol que aporta el Estado en un BFH, la inversión de la familia es alrededor de 1.20 soles, mientras que cada sol que se destina al BBP atrae 17 soles de inversión de las familias.

Además, en el proceso de edificación de las viviendas financiadas con el Nuevo Crédito Mivivienda, por cada sol que se invierte en el subsidio del BFH se generan 13 veces más empleos en el sector construcción que si ese dinero se invirtiese en una obra pública convencional.

Como se puede apreciar en la (Figura 10), en los últimos tres años (2018 – 2020), el programa presupuestal del BBP ha alcanzado 100% de ejecución, a pesar de que los pre-

**Figura 10. EVOLUCIÓN DE LA EJCUCIÓN PRESUPUESTAL DE BONOS DEL BUEN PAGADOR - BBP (en millones de soles)**



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

supuestos presentan oscilaciones de un año a otro e incluso dentro del mismo ejercicio presupuestal, como ocurrió en el año 2019, en el que la demanda en la colocación de créditos fue tan alta que obligo a duplicar el presupuesto de apertura. A pesar de ello, tanto en el 2020 como en el 2021, el PIA se redujo a la

mitad de la ejecución del 2019. Los 75 millones de soles asignados al BFH en el 2020 han movilizadoinversiones familiares por 1 275 millones, pero cuando menos se habría dejado de invertir una cifra similar por no haber asignado para este año el mismo presupuesto que el ejecutado el año precedente.

## IV. Conclusiones y recomendaciones

1. La inversión en obras públicas presenta problemas estructurales para su efectiva ejecución que vienen cuando menos de cinco años atrás y que las restricciones dispuestas para mitigar el impacto del COVID-19 solamente han agravado. Ello se aprecia claramente al comprobar que en el cuatrienio 2016 – 2019 se alcanzó un nivel de ejecución promedio del 66% de los montos asignados en los respectivos presupuestos institucionales modificados y que este año la ejecución alcanzaría el 51% del PIM, lo que permitiría concluir que la emergencia sanitaria ha afectado proporcionalmente menos a la ejecución presupuestal de la inversión pública que los problemas estructurales que afectan a la gestión de infraestructuras, equipamientos y edificaciones estatales.
2. Es importante remarcar que esta crisis estructural de la gestión de las obras públicas se mediatiza no solo por la coyuntura actual que vive el país signada por la emergencia sanitaria, la crisis económica y el conflicto político-social. Es también un hecho comprobado que, en términos de dinero, cada día el Estado invierte más en obra pública. En el cuatrienio 2016-2019, la ejecución de inversión pública creció a un promedio anual de 5.3%, aunque a distintas velocidades dependiendo del nivel gubernamental: el gobierno nacional aumentó su ejecución en 9.7% promedio anual, las regiones lo hicieron a un ritmo anual de 4.8% y las municipalidades a uno de 2.3%.
3. A pesar de este aumento paulatino de los montos invertidos por el Estado, entre 2016 y 2020, los recursos de inversión no ejecutados han sumado 84 mil 900 millones de soles, de los cuales aproximadamente el 25% corresponde a un menor desempeño del gobierno central, 50% a las municipalidades y 25% a los gobiernos regionales. Paradójicamente, en ese mismo periodo las municipalidades recibieron el 45% de los recursos del PIM, el gobierno nacional el 34% y las regiones el 21%. Se da la paradoja que el nivel de gobierno que recibe la mayor cantidad de recursos es el que menos ejecuta.
4. Una buena parte de los gobiernos locales presenta notorias debilidades en su capacidad para gestionar obras públicas. Debe recordarse que el 75% de los distritos del país tienen una población media de 3 000 habitantes y poco más de la mitad de las provincias albergan en promedio a 25 mil habitantes. Para estas instancias sub-nacionales resulta infructuoso cualquier intento de fortalecimiento institucional o de capacidades técnicas. Frente a esta realidad, resulta indispensable una reducción del número de ejecutores, promoviendo más bien la creación de oficinas técnicas especializadas en las 26 regiones, en las provincias capitales y las más pobladas de las regiones y, previa acreditación de capacidades, en un número limitado de distritos urbanos. Los restantes gobiernos locales retendrán sus presupuestos y tomarán decisiones de inversión, idealmente en concordancia con sus respectivas comunidades, pero deberán acudir a las oficinas técnicas más cercanas para la ejecución, contratación y control de expedientes técnicos y obras, bajo el principio de subsidiariedad.
5. Otro gran problema que afecta la ejecución en los gobiernos locales (y también en los regionales) es la excesiva fluctuación que se da en los montos definidos entre el presupuesto de apertura y el modificado. Entre el 2015 y el 2020, los PIM anuales de las municipalidades han sido 231% más altos que los PIA, mientras que en las regiones ese incremento ha sido de 87%. Resulta muy complicado para cualquier entidad ejecutora -y más cuando presenta debilidades técnicas- prepararse tan abruptamente para gestionar un aumento tan significativo de recursos, lo que además de dificultar el cumplimiento de las metas financieras pone en peligro la calidad y sostenibilidad de las infraestructuras y equipamientos resultante, así como la transparencia e idoneidad de los procesos de contratación y supervisión de obras.

6. En la medida que una parte mayoritaria de estos recursos adicionales proviene de transferencias de programas presupuestales a cargo del gobierno central, resulta necesario modificar los criterios de priorización, asignación y contratación de los proyectos financiados con estos recursos. Una alternativa sería la implementación del mecanismo de fondos concursables, a través del cual las entidades nacionales que financian los proyectos deberán previamente estandarizar los proyectos (tipo de intervenciones, montos máximos, número de beneficiarios, diseños estándar) y acreditar a los ejecutores que garanticen idoneidad profesional y solvencia económica.

Luego se deberán organizar los concursos a los que se presentarán proyectos -a nivel de perfil- desarrollados por los ejecutores acreditados que celebren convenios con el gobierno local y con la comunidad de la localidad en la que se sitúa el proyecto. Los ejecutores de los proyectos ganadores recibirán los recursos para desarrollar los expedientes técnicos y las obras, y serán remunerados según avance de obra. Deberán además organizar a la población y al gobierno local para el mantenimiento de la infraestructura, idealmente a través de empresas comunales.

De esta forma, la evaluación de inversión pública se hace sobre el modelo “estandarizado” y no sobre cada proyecto, la inversión se asigna por prioridad comparada con otros proyectos, no existe proceso de licitación pública y son las autoridades y las comunidades las que eligen a sus ejecutores. Esto además aceleraría notablemente la ejecución y la calidad de las obras.

Adicionalmente, empresas privadas que tienen impacto territorial (mineras, agroindustriales, energéticas, etc.) podrían acceder a parte de estos fondos para atender las necesidades de la población que vive en el área de influencia de sus unidades productivas apoyándose en entidades técnicas y bajo el mecanismo de obras por impuestos.

7. Otro problema que dificulta la ejecución en gobiernos regionales y locales es el abuso del mecanismo de administración directa, que ha sido diseñado para pequeñas obras de poca dificultad, pero que también se emplean para proyectos más complejos, apelando al fraccionamiento de las obras, aduciendo la inexistencia de constructores privados dispuestos a asumir su ejecución o razones de urgencia o emergencia que hacen necesario obviar los procesos de contratación convencionales. Mu-

chos de estos proyectos se ejecutan sin expedientes ni estudios previos y con poca transparencia, en la medida que todas sus etapas están a cargo de funcionarios de la entidad contratante, sin ningún control independiente.

Es indispensable regular los límites de aplicación de este mecanismo, restringiéndola a obras de poca dificultad y magnitud a efectuarse en circunstancias excepcionales debidamente justificadas y estableciendo medios efectivos de control y rendición de cuenta. Dentro de estos últimos, resulta conveniente incorporar a los colegios profesionales de ingenieros y de arquitectos para que, a través de Comisiones Técnicas o Revisores Independientes, puedan verificar la existencia y la pertinencia de los estudios previos y de los expedientes técnicos que formulen las entidades públicas ejecutoras, que certifiquen la idoneidad y la experiencia de los funcionarios que se encargarán de la ejecución y de la supervisión de las obras (de lo contrario podrían ofrecer profesionales idóneos registrados en sus consejos regionales o departamentales) y den fe de la correcta culminación de aquellas.

8. Por último, es necesario fortalecer los programas de subsidios habitacionales que se otorgan principalmente a través de los programas Mivivienda y Techo Propio. Ello en razón de su alto nivel de ejecución (cercano a 100%), su capacidad para atraer inversiones privadas por montos varias veces superiores a la que destina el Estado a los subsidios, de los problemas de baja eficiencia en la inversión pública convencional y de la altísima demanda insatisfecha de vivienda que existe en nuestro país.

Sobre este último punto es importante señalar que, de acuerdo con los resultados del 25° Estudio del Mercado de Edificaciones Urbanas 2020 desarrollado por CAPECO, solo en Lima Metropolitana, la demanda insatisfecha para los próximos dos años supera las 32 mil unidades en el segmento Techo Propio y las 22 mil en el de Mivivienda, a pesar de las restricciones de ingresos y disponibilidad a adquirir activos de largo plazo que afecta a buena parte de hogares por la persistencia de la crisis sanitaria y económica que vive actualmente nuestro país.

Uno de las primeras medidas a considerar es asegurar un monto mínimo de asignación presupuestal para los subsidios habitacionales. Esto evitaría las fluctuaciones de los presupuestos que caracteriza a estos programas, las que no solo afectan el cumplimiento de metas financieras, sino que generan desconfianza en inversionistas, desarrolladores inmobiliarios, entidades técnicas, instituciones



financieras y entre las propias familias beneficiarias acerca de la sostenibilidad de los programas. Para impulsar el fortalecimiento de la política habitacional, CAPECO ha propuesto la aprobación de una Ley de Financiamiento Habitacional y Urbano que disponga, entre otras cosas, la obligatoriedad de presupuestar un monto mínimo para el otorgamiento de subsidios que no podrá reducirse en los años sucesivos. Otra alternativa, menos potente, es incluir estos presupuestos en el Marco Macroeconómico Multianual, instrumento de planificación trienal que el Ministerio de Economía y Finanzas actualiza anualmente.

9. Estas propuestas forman parte de una estrategia integral para la modernización del sector construcción que se implementaría a partir de una agenda legislativa conformada por otras seis iniciativas adicionales a la arriba mencionada Ley de Financiamiento Habitacional y Urbano. Estas son:

- Una Ley de Gestión de Infraestructuras y Equipamientos públicos que reemplace a la actual Ley de Contrataciones del Estado obras públicas, para contar con una construcción sostenible, más eficiente, y de mejor calidad, así como procesos de contratación más competitivos y transparentes,

- Una Ley de reforma del CEPLAN, para promover la planificación macro regional y el desarrollo de macro-proyectos con enfoque territorial
- Una Ley General de Desarrollo Urbano y Gestión del suelo, para promover ocupación y construcción formal, ciudades competitivas y territorios productivos
- Una Ley de reforma de la Tributación Municipal, para optimizar ingresos, sobre todo los provenientes del impuesto predial
- Una Ley de modernización del SENCICO, para promover la innovación y la investigación en la construcción con enfoque en las necesidades de trabajadores, empresarios y del Estado.
- Una Ley que modifica la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, para hacer obligatorios los Consejos Consultivos que permitan una interacción transparente entre los sectores público y privado para la formulación, seguimiento y mejora de políticas públicas.



# Materiales

Estudio desarrollado por la FIIC plantea desafíos para el Perú

# Competitividad de los precios de insumos de construcción en América Latina

## I. Introducción

La Federación Interamericana de la Industria de la Construcción (FIIC), es una organización internacional de carácter privado, sin fines de lucro, integrada por las cámaras nacionales de la industria de la construcción de 18 países de América Latina (desde México hasta Argentina y Chile), con 56 años de historia.

Su misión es ser portavoz y representante regional e internacional de la Industria de la Construcción Interamericana, así como asegurar que esta actividad cumpla sus funciones básicas, promover el desarrollo de la industria, fomentar el respeto al derecho de la libertad individual de emprender, e impulsar la mejora en la calidad de vida de la población de los países de sus Cámaras afiliadas.

Para el desarrollo de las diversas actividades de la FIIC, se conforman comisiones especializadas. Dentro de las cuales se encuentra la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, que tiene dentro de sus funciones el constituir una base de datos comparativa con información de precios y costos, para

lo cual, desarrolla el presente Estudio Comparativo de Precios (ECP).

El ECP se sustenta en un importante trabajo de campo, a través del cual, se recolectan periódicamente los precios de venta al público de una lista de materiales de construcción representativos para la construcción de una vivienda. Para la presente edición del estudio, la recolección se desarrolló entre el lunes 21 y el viernes 25 de septiembre de 2020, que fue realizada por cada Cámara. Asimismo, se recolectaron los salarios mínimos de ley de la actividad de la construcción para cada país. 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 ciudad capital.

Para este ECP se recogió información de 12 países de la región. No participaron en esta edición Honduras, Panamá, Ecuador, República Dominicana, Bolivia y Venezuela.

(\*) Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay, Venezuela

## II. Análisis de precios unitarios

En el presente ECP y tal como se puede apreciar se ha considerado el tipo de cambio promedio en relación al dólar norteamericano en el periodo comprendido del 21 al 25 de setiembre del presente año (**Figura 1**), así como el Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) y las cargas sociales correspondientes a cada país.

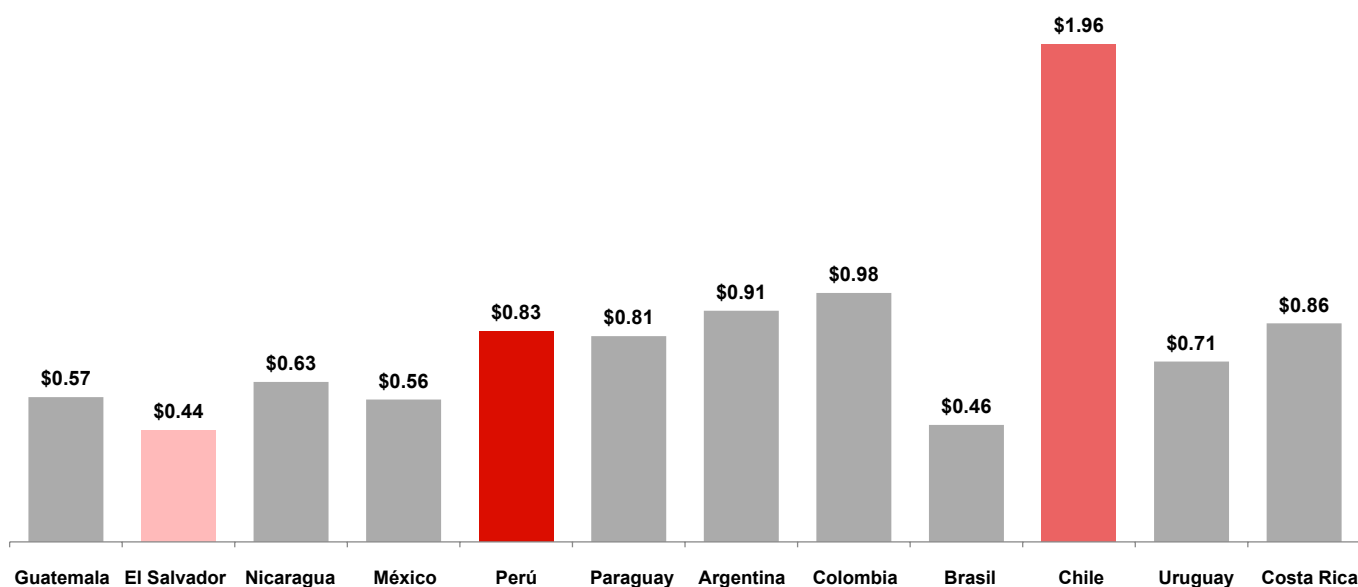
En base a ello, a continuación, se muestran los precios de venta al público de los materiales de la construcción representativos para la construcción de una vivienda. En el presente ECP se han analizado los precios de un total de 25 materiales, siendo el primero de ellos, el bloque de concreto de 15x20x40 cm. Como se observa en la **Figura 2**, El Salvador registra el menor precio unitario con US\$ 0.44 seguido por Brasil con US\$ 0.46; por el contrario, en Chile se encuentra el mayor precio para este material con US\$ 1.96, seguido a lo lejos por Colombia con US\$ 0.98. En el Perú se ha estimado un precio de US\$ 0.83, siendo el quinto más alto de la muestra y en caso se realice la comparación únicamente entre los países de la Alianza del Pacífico (Chile, Colombia, México y Perú), es el segundo más bajo detrás de México (US\$ 0.56)

**Figura 1. DESCRIPCIÓN**

País	Tipo de cambio	Impuesto sobre el Valor Agregado	Cargas Sociales Patrono
Guatemala	7.8	12%	45.4%
El Salvador	Dólar	13%	30.3%
Nicaragua	34.6	15%	49.5%
Paraguay	6,993.8	10%	55.2%
Perú	3.6	18%	52.0%
Argentina	79.9	21%	51.8%
Colombia	3,813.0	19%	56.9%
México	22.0	16%	67.0%
Chile	776.0	19%	36.7%
Uruguay	42.5	23%	58.2%
Brasil	5.6	17%	68.5%
Costa Rica	595.5	13%	48.0%

Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

**Figura 2. BLOQUE DE CONCRETO 15X20X40 CM (UNIDAD)**

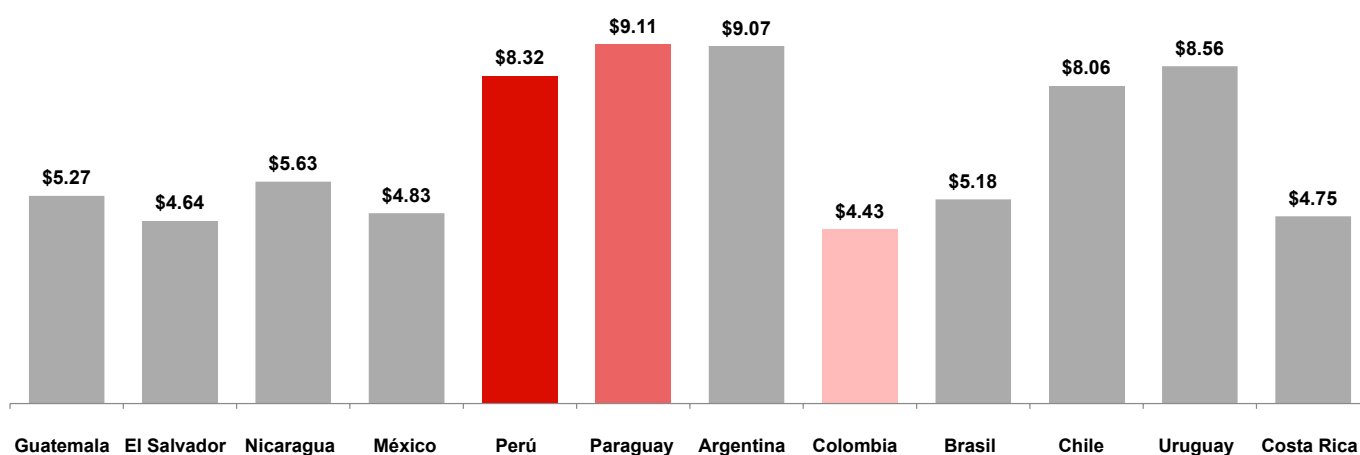


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

A continuación, en la **Figura 3** se consignan los precios unitarios de la varilla deformada #4 (1/2") grado 40 x 6 mts, ASTM-615 encontrándose en Colombia el menor precio con US\$ 4.43, seguido por El Salvador con US\$ 4.64. En el otro extremo, se tiene a países que cuentan con los precios más altos de este material. En primer el lugar, se ubica a Para-

guay con US\$ 9.11, seguido muy de cerca por Argentina con US\$ 9.07 y Uruguay con US\$ 8.56. En el Perú se registra un precio de US\$ 8.32, el cuarto más alto de la muestra y el más alto si se realiza la comparación sólo entre los países de la Alianza del Pacífico.

**Figura 3.** VARILLA DEFORMADA #4 (1/2") GRADO 40 X 6 MTS, ASTM-615 (UNIDAD)

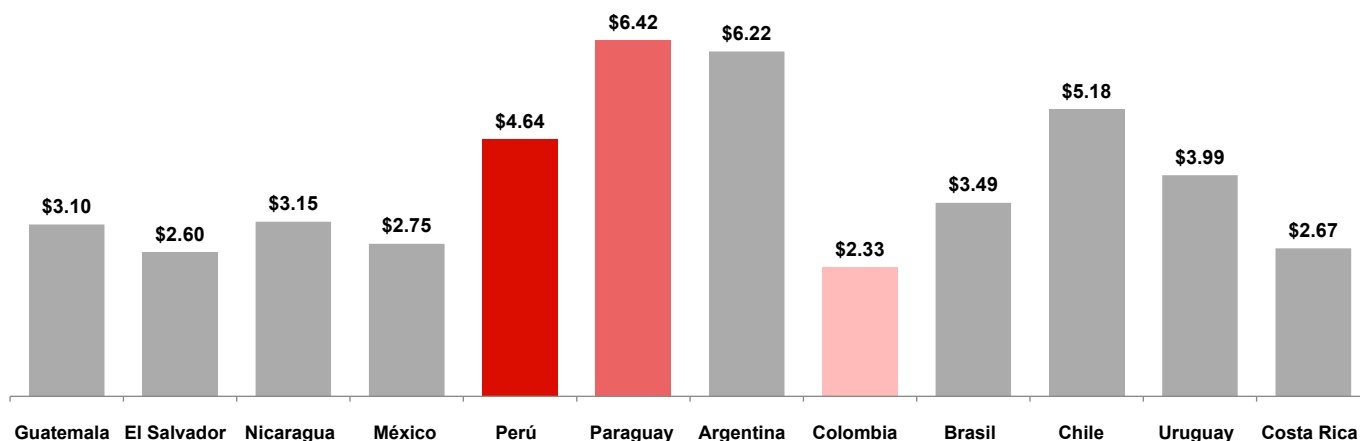


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El siguiente material a considerar es la varilla deformada #3 (3/8") grado 40 x 6 mts, ASTM-615. En la **Figura 4** se puede apreciar que, el menor precio unitario con US\$ 2.33, se halla en Colombia, seguido por Costa Rica con US\$ 2.67; por el contrario, en Paraguay se tiene el precio más alto con

US\$ 6.42, ubicándose Argentina en segundo lugar con un precio de US\$ 6.22. En el Perú, el precio es de US\$ 4.64, el cuarto más alto de la muestra y el segundo en la Alianza del Pacífico, luego de Chile.

**Figura 4.** VARILLA DEFORMADA #3 (3/8") GRADO 40 X 6 MTS, ASTM-615 (UNIDAD)

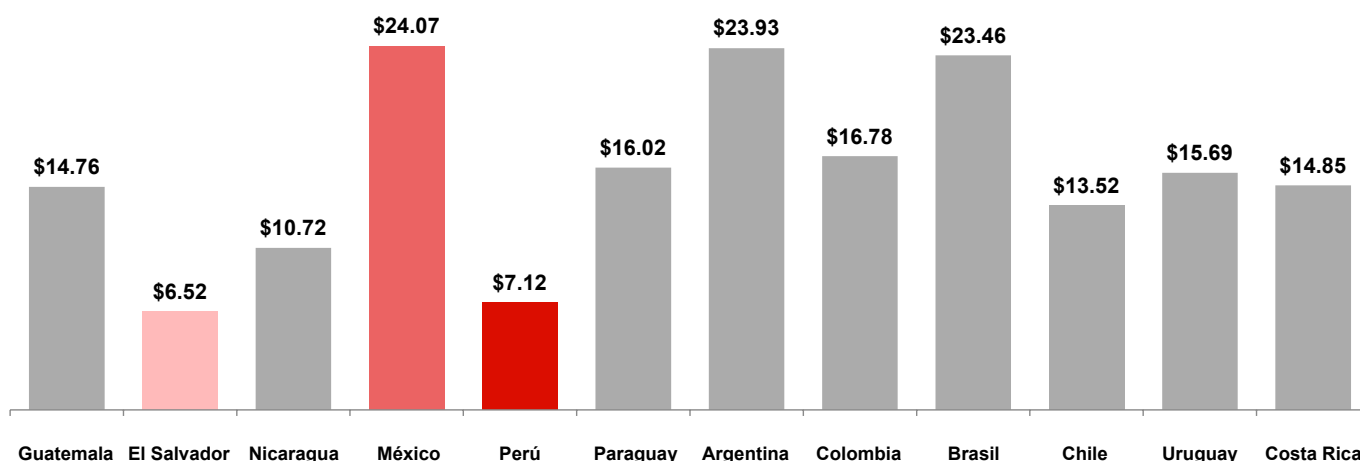


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

De otro lado, la comparación de precios de la Lámina ondulada galvanizada, cal. 28, 12 pies se consigna en la **Figura 5**, en la que se observa que el menor precio unitario se encuentra en El Salvador con US\$ 6.52, seguido por Perú con US\$ 7.12; por el contrario, en México se registra el pre-

cio más alto con US\$ 24.07, pero en Argentina y Brasil se han detectado precios bastante cercanos: US\$ 23.93 y US\$ 23.46, respectivamente. Cabe mencionar que, si se realiza la comparación entre los países de la Alianza del Pacífico, en el Perú se presenta el precio más bajo.

**Figura 5. LÁMINA ONDULADA GALVANIZADA, CAL. 28, 12 PIES (UNIDAD)**

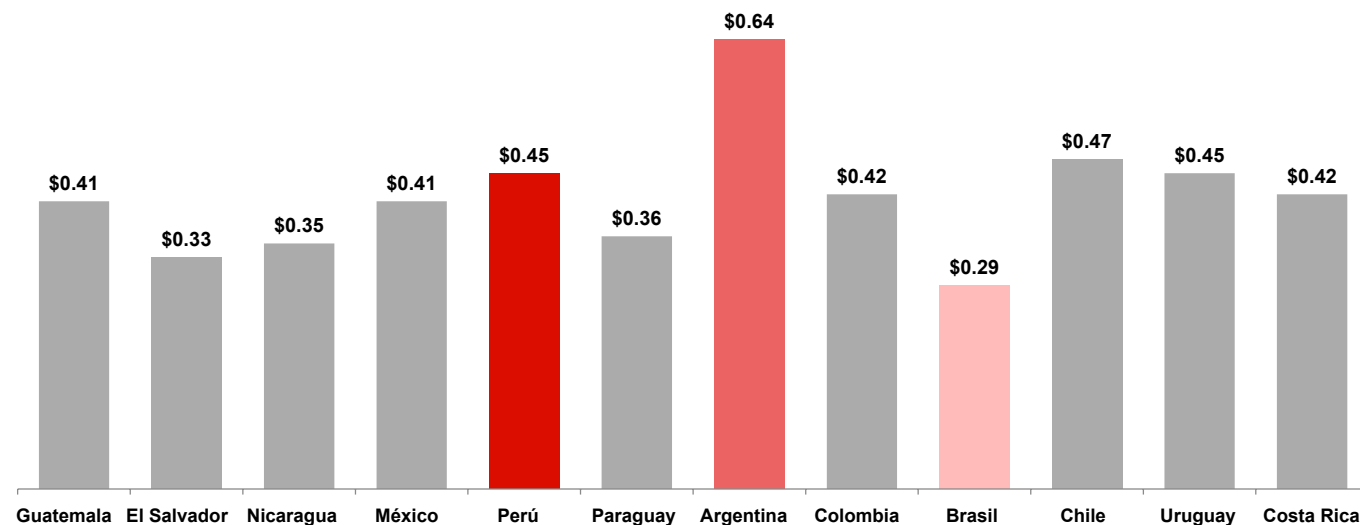


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En lo que respecta al metro de Cable de cobre THHN #12, UL (**Figura 6**), puede apreciarse que los menores precio se dan en Brasil con US\$ 0.29 y en El Salvador con US\$ 0.33; por el contrario, en Argentina se tiene el precio más alto con

US\$ 0.64, seguido a lo lejos por Chile con US\$ 0.47, Perú y Uruguay con US\$ 0.45. Si se limita la comparación a los países de la Alianza del Pacífico, el Perú registra el segundo precio más alto, luego de Chile.

**Figura 6. CABLE DE COBRE THHN #12, UL (METRO)**

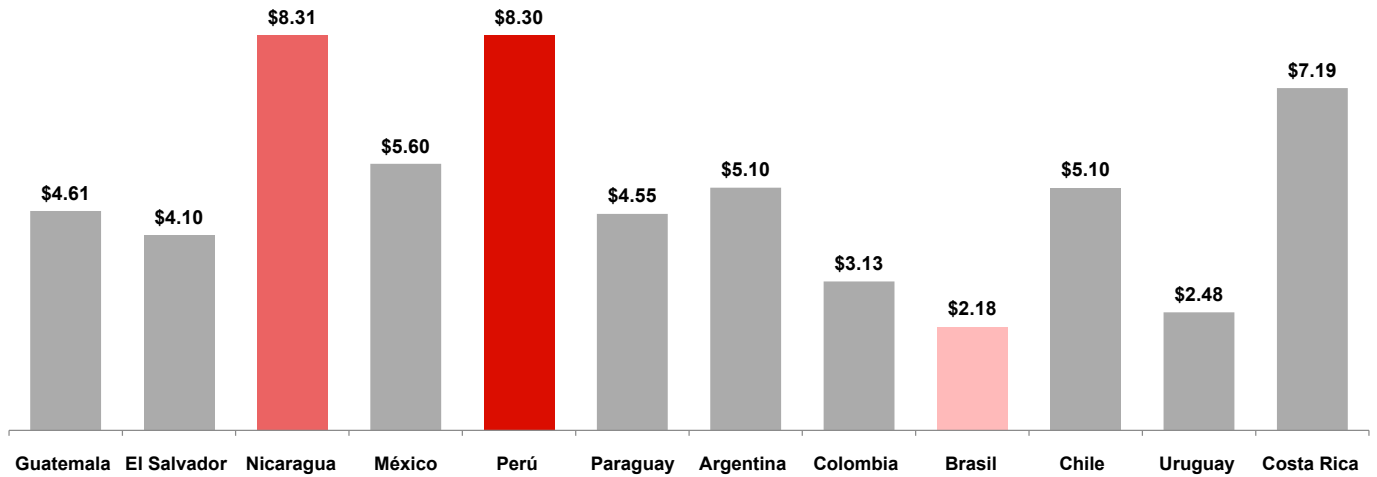


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

Por su parte, en la **Figura 7** se muestran los precios unitarios del Breaker 1/20 Amp, UL habiéndose encontrado el menor precio en Brasil con US\$ 2.18, seguido por Uruguay con US\$ 2.48; por el contrario, en Nicaragua y Perú se registran

los precios más altos con US\$ 8.31 y US\$ 8.30 respectivamente. Nuestro país tiene el precio más alto de este insumo en la Alianza del Pacífico.

**Figura 7.** BREAKER 1/20 AMP, UL (UNIDAD)

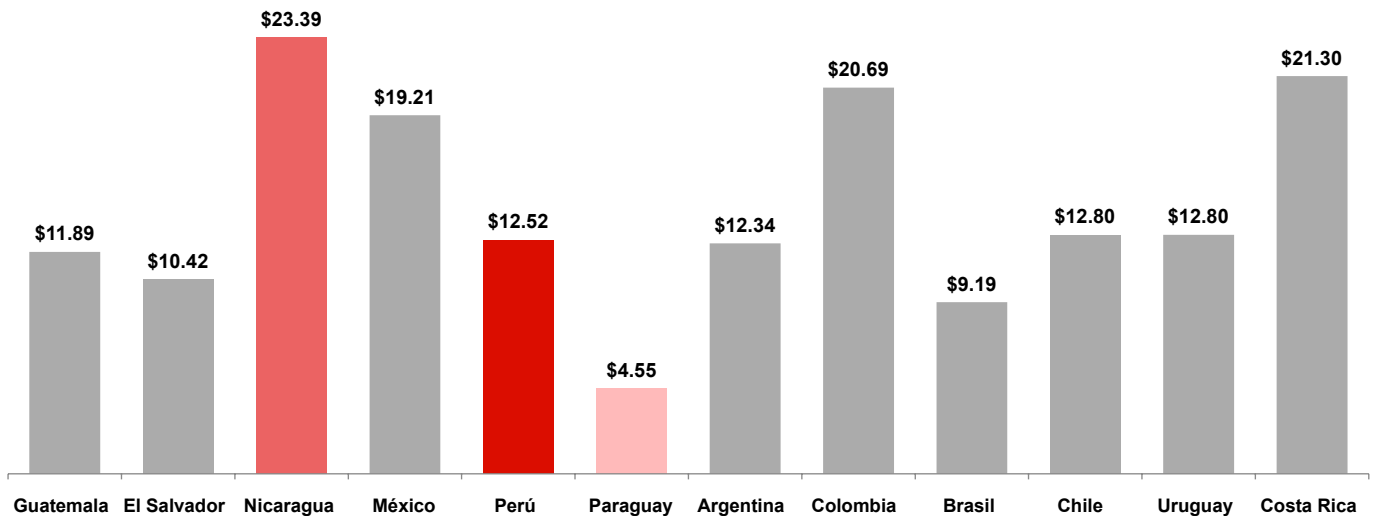


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El siguiente material considerado en el estudio es el Breaker 2/40 Amp, UL (**Figura 8**), pudiendo apreciarse que el menor precio -con apreciable ventaja en relación con los demás países- se encuentra en Paraguay con US\$ 4.55, al que secunda Brasil con US\$ 9.19. Por otro lado, en Nicaragua se

registra el mayor precio con US\$ 23.39, seguido por Costa Rica y Colombia con US\$ 21.30 y US\$ 20.69 respectivamente. En el Perú, el precio de este material es US\$ 12.52, el sexto precio más bajo de la muestra y el menor de todos los países de la Alianza del Pacífico.

**Figura 8.** BREAKER 2/40 AMP, UL (UNIDAD)

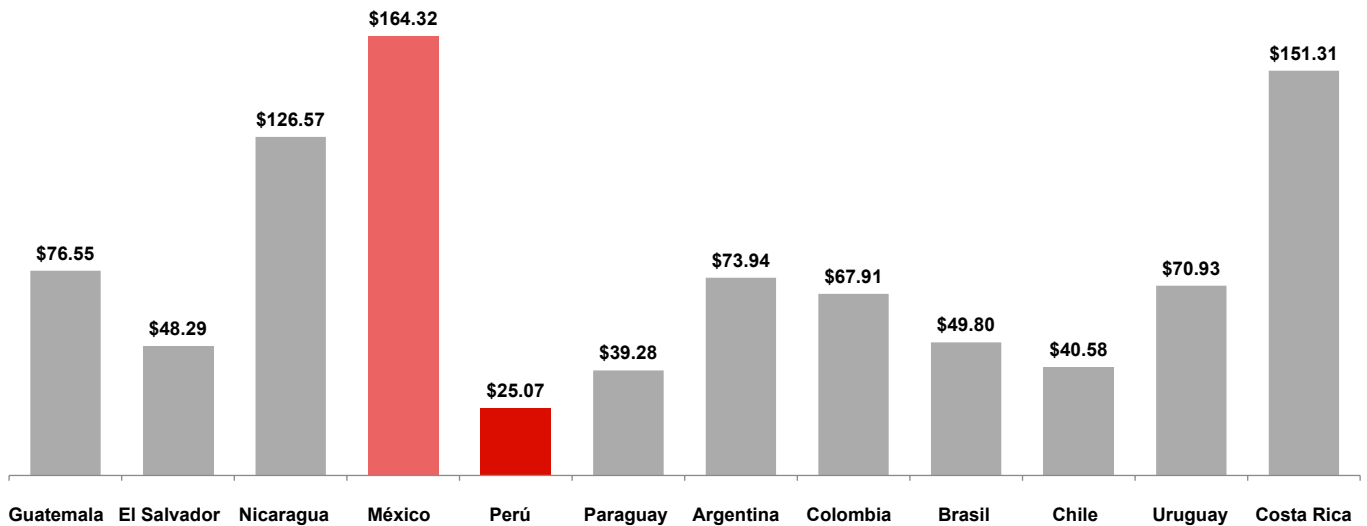


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En la **Figura 9** se listan los precios del Tablero 24 circuitos, 125 amperios, UL (unidad), habiéndose detectado que el menor precio unitario se registra en Perú con US\$ 25.07,

luego del cual se ubica el de Paraguay con US\$ 39.28; por el contrario, en México se registra el precio más alto con US\$ 164.32, seguido por Costa Rica con US\$ 151.31.

**Figura 9.** TABLERO 24 CIRCUITOS, 125 AMPERIOS, UL (UNIDAD)

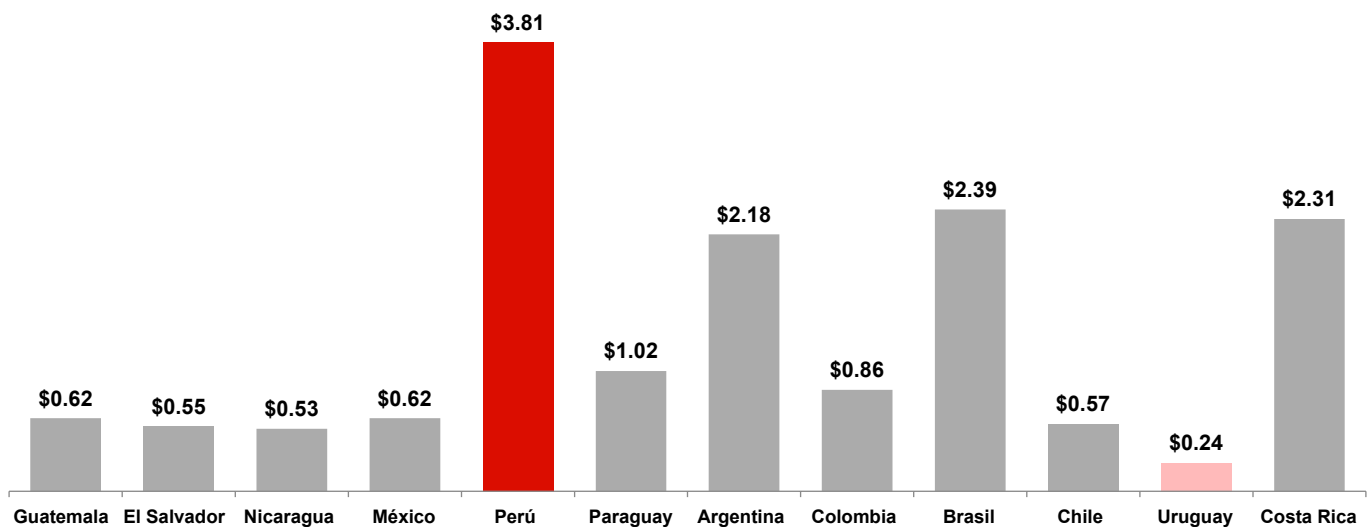


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En lo que respecta al Tubo conduit 1/2" X 3 mts (**Figura 10**), el estudio ha determinado que el menor precio unitario se encuentra en Uruguay con US\$ 0.24, y después en Nica-

ragua con US\$ 0.53; por el contrario, en Perú se registra el precio más alto con US\$ 3.81, seguido a lo lejos por Brasil y Costa Rica con US\$ 2.39 y US\$ 2.31 respectivamente.

**Figura 10.** TUBO CONDUIT 1/2" X 3 MTS (UNIDAD)



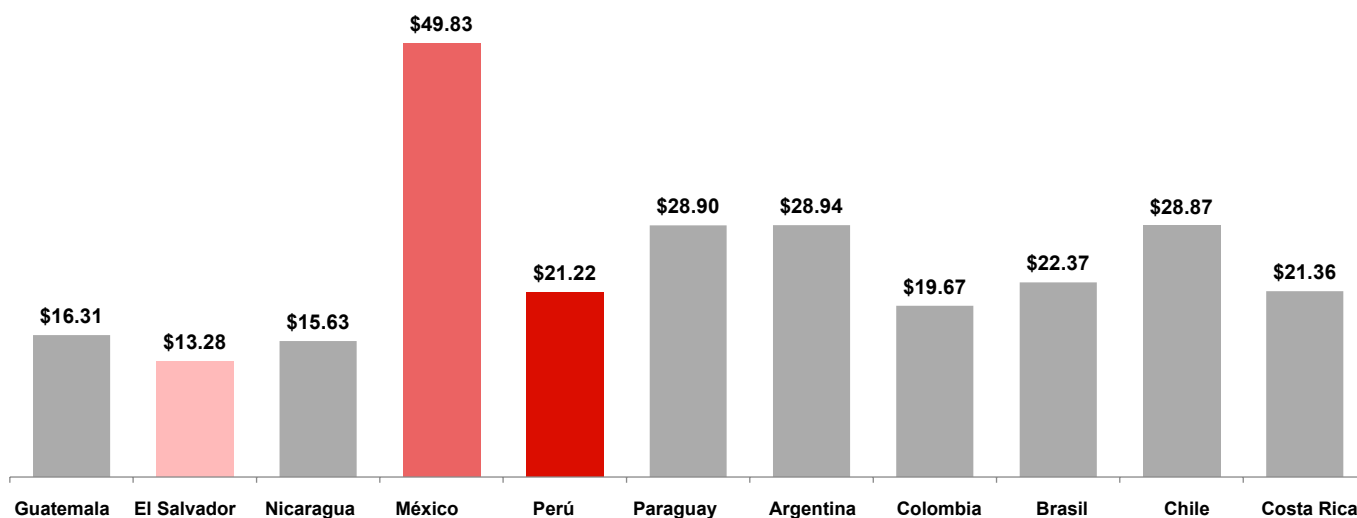
Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC



Por su parte, la **Figura 11** consigna el análisis de precios unitarios del Perfil C 2x4x1/16 detectándose el precio más bajo en El Salvador con US\$ 13.28, a continuación se ubica Nicaragua con US\$ 15.63. En cuanto al precio más alto, éste se da en México con US\$ 49.83, seguido a lo lejos por Argen-

tina, Paraguay y Chile con precios de US\$ 28.94, US\$28.90 y US\$28.87 respectivamente. En Perú, el precio de este insumo es de US\$ 21.22, el quinto precio más bajo de la muestra y el segundo luego de Colombia si se realiza la comparación solamente entre los países de la Alianza del Pacífico.

**Figura 11.** PERFIL C 2X4X1/16 (UNIDAD)

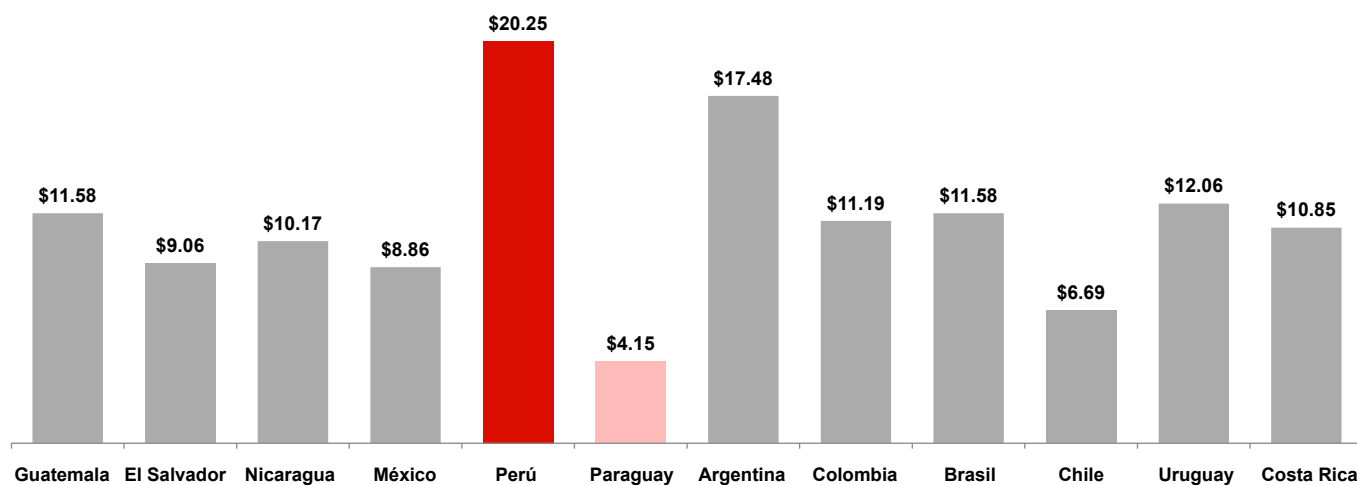


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El siguiente material considerado en el estudio es la Formaleta 1"x12"x4 varas, sin cepillo (**Figura 12**) cuyo precio unitario más bajo se encuentra en Paraguay con US\$ 4.15,

seguido por Chile con US\$ 6.69; por el contrario, en Perú se tiene el precio más alto con US\$ 20.25, luego del cual viene Argentina con US\$ 17.48.

**Figura 12.** FORMALETA 1"X12"X4 VARAS, SIN CEPILLO (UNIDAD)

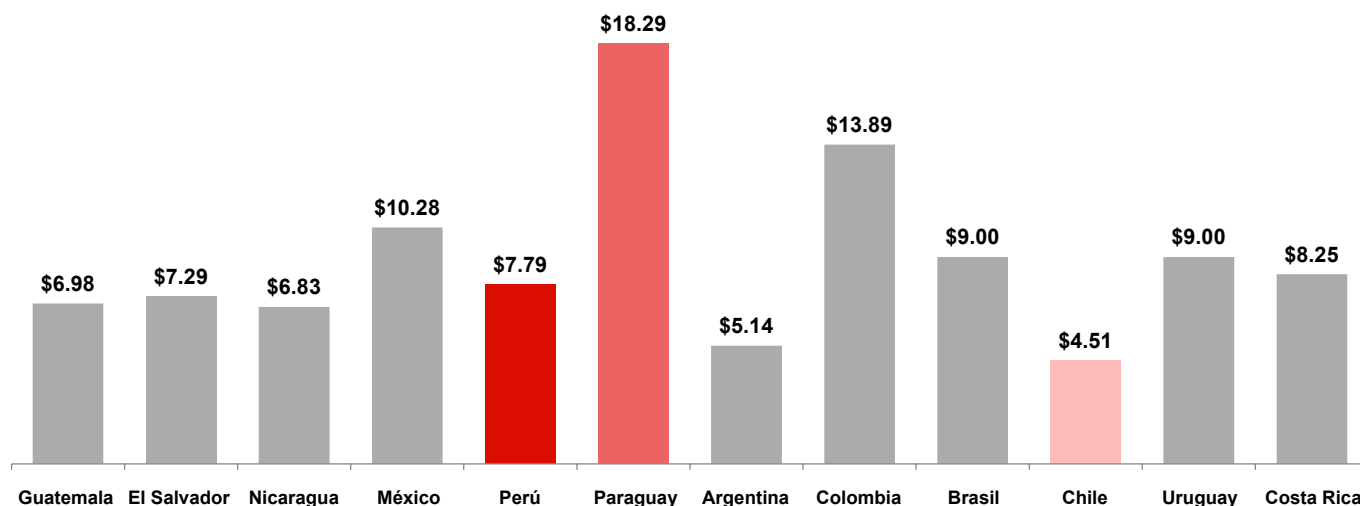


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El análisis comparativo de precios correspondiente a la Alfa-jilla 2"x4"x4 varas, sin cepillo (**Figura 13**) permite apreciar que el precio unitario más bajo se registra en Chile con US\$ 4.51, secundado por Argentina con US\$ 5.14. Por otro lado, en Paraguay se registra el precio más alto con US\$ 18.29,

seguido a lo lejos por Colombia con un precio por unidad de US\$ 13.89. En el Perú se ha detectado un precio de US\$ 7.79, el sexto más bajo de la muestra y el segundo de la Alianza del Pacífico luego de Chile.

**Figura 13.** ALFAJILLA 2"x4"x4 VARAS, SIN CEPILLO (UNIDAD)

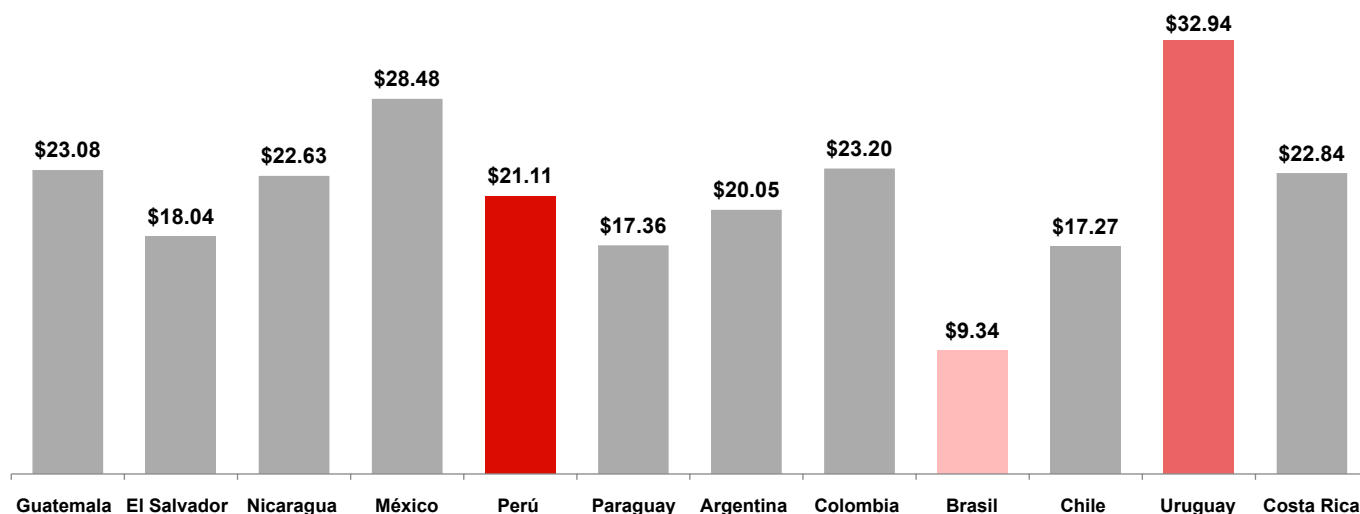


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En lo referente al Plywood 4'x8'x1/2" (**Figura 14**) el precio más barato se halla en Brasil (US\$ 9.34), seguido por Chile con US\$ 17.27; de otra parte, se ha determinado que en Uruguay se reporta el mayor precio con US\$ 32.94 y a con-

tinuación se encuentra México con US\$ 28.48. Para el caso del Perú, se ha estimado un precio de US\$ 21.11, siendo el quinto precio más bajo de la muestra y el segundo menor luego de Chile entre los países de la Alianza del Pacífico

**Figura 14.** PLYWOOD 4'X8'X1/2" (UNIDAD)

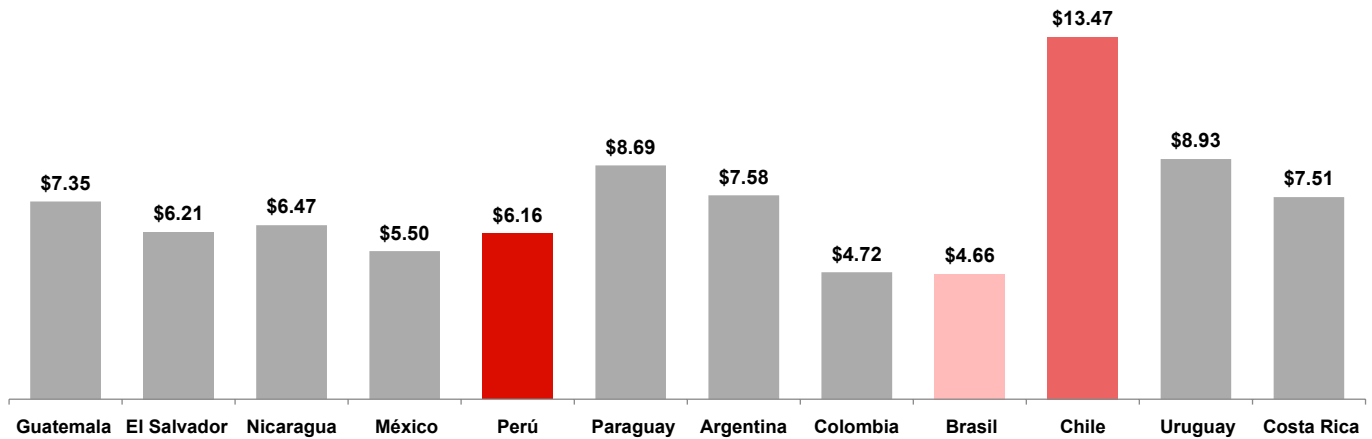


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

A continuación, la **Figura 15** permite comparar los precios unitarios del Gypsum 4'x8'x1/2", habiéndose definido que el menor precio se registra en Brasil (US\$ 4.66), seguido muy de cerca por Colombia con US\$ 4.72; por el contrario, se observa que en Chile se reporta el mayor precio con US\$ 13.47, luego

del cual y a lo lejos se encuentra Uruguay con US\$ 8.93. Para el caso del Perú se registra un precio de US\$ 6.16, el cuarto precio más bajo de la muestra. Sin embargo, si se realiza la comparación entre los países de la Alianza del Pacífico tanto Colombia como México registran precios más bajos.

**Figura 15.** GYPSUM 4'X8'X1/2" (UNIDAD)

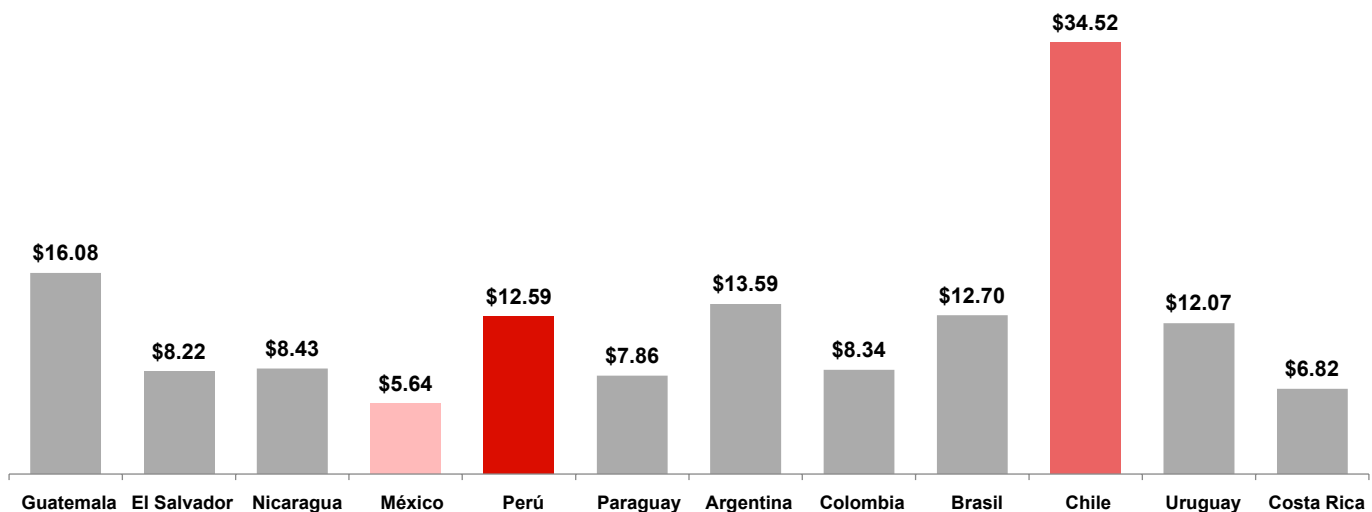


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El siguiente material analizado es la Cerradura pomo con llave (**Figura 16**), cuyo menor precio unitario se ha presentado en México con US\$ 5.64, después del cual se ubica Costa Rica con US\$ 6.82; en el otro extremo, Chile registra el mayor precio (US\$ 34.52), seguido a lo lejos por Guatemala y Argentina cuyos precios alcanzan los US\$ 16.08 y US\$ 13.59,

respectivamente. Para el caso del Perú, se ha estimado un precio de US\$ 12.59, siendo el quinto precio más alto de la muestra y, si se realiza la comparación exclusivamente entre los países de la Alianza del Pacífico, tanto Colombia como México registran precios más bajos.

**Figura 16.** CERRADURA POMO CON LLAVE (UNIDAD)

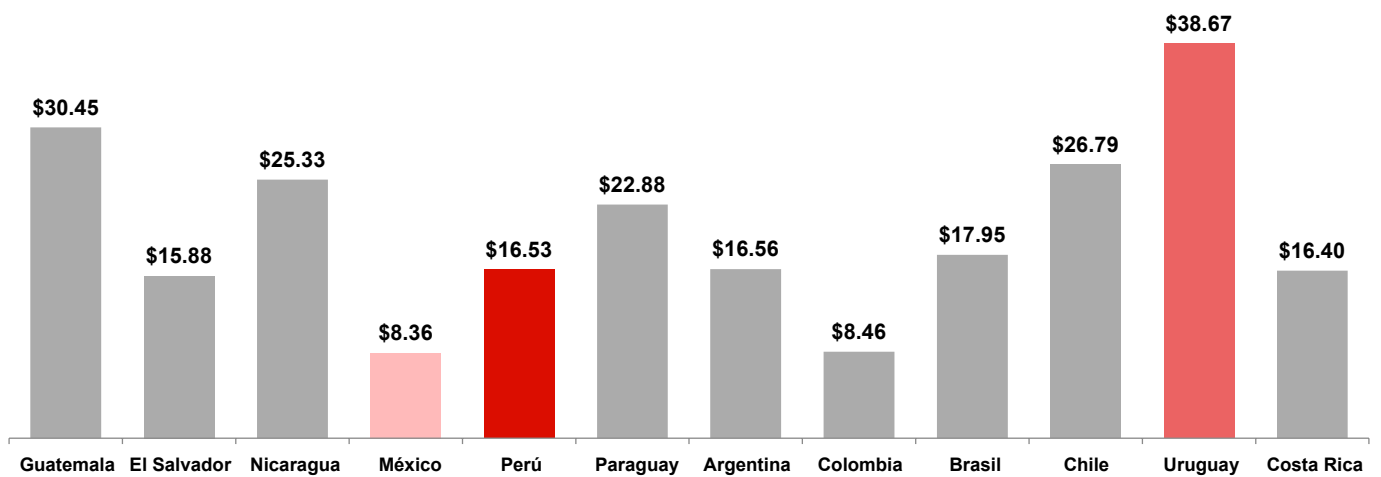


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En el caso de la Cerradura doble paso, la **Figura 17** consigna que el precio unitario más bajo se ha encontrado en México con US\$ 8.36, y que a continuación se encuentra Colombia con un precio muy cercano: US\$ 8.46. Por otro lado, en lo que respecta a los países que registran los mayores precios, Uruguay, Guatemala y Chile ocupan los primeros lugares, con precios del

orden de US\$ 38.67, US\$ 30.45 y US\$ 26.79, respectivamente. En el Perú se ha definido que el precio es de US\$ 16.53, el quinto precio más bajo de los doce países incluidos en esta investigación. Sin embargo, si se realiza la comparación sólo entre los países de la Alianza del Pacífico, nuevamente tanto México y Colombia registran precios más bajos.

**Figura 17. CERRADURA DOBLE PASO (UNIDAD)**

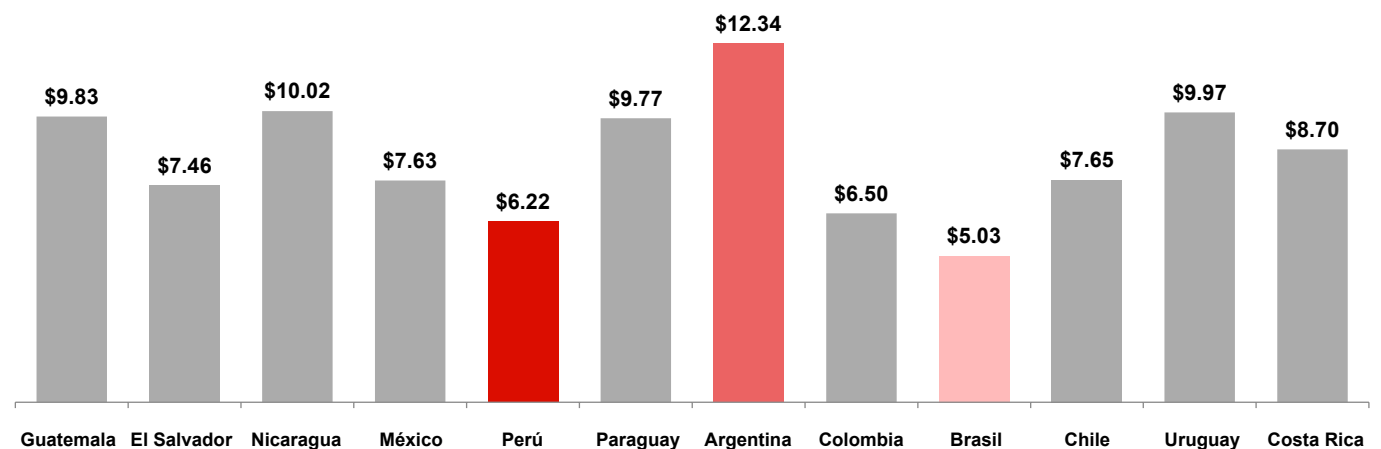


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En lo que concierne al saco de 42.5 kg de cemento pórtland gris, uso general, la **Figura 18** da cuenta que el precio unitario más bajo se presenta en Brasil con US\$ 5.03 y a continuación se encuentra Perú con US\$ 6.22; por el contrario, puede apreciarse que en Argentina se registra el precio más

alto con US\$ 12.34, seguido de Nicaragua, Uruguay, Guatemala y Paraguay con precios cercanos a los US\$ 10.00. Si se constriñe la comparación a la Alianza del Pacífico, se verifica que el Perú tiene el precio más bajo.

**Figura 18. CEMENTO PÓRTLAND GRIS, USO GENERAL (SACO 42,5 KG)**

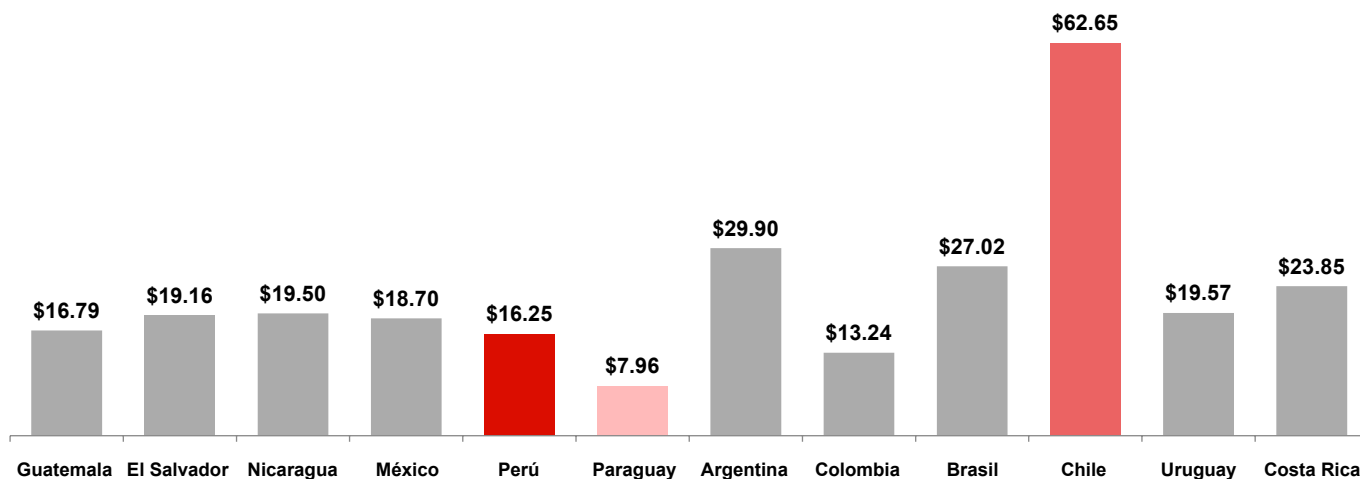


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

De otro lado, en la **Figura 19** se puede observar que los precios más económicos del metro cúbico de arena corriente son los US\$ 7.96 del Paraguay y los US\$ 13.24 de Colombia; por el contrario, en Chile se registra por lejos el mayor precio con US\$ 62.65, seguido por Argentina con un precio

de US\$ 29.90. En lo que se refiere al Perú, se ha detectado un precio de US\$ 16.25, siendo el tercer precio más bajo de la muestra y, en la Alianza del Pacífico nuestro país solamente se ubica por detrás de Colombia.

**Figura 19. ARENA CORRIENTE (M³)**

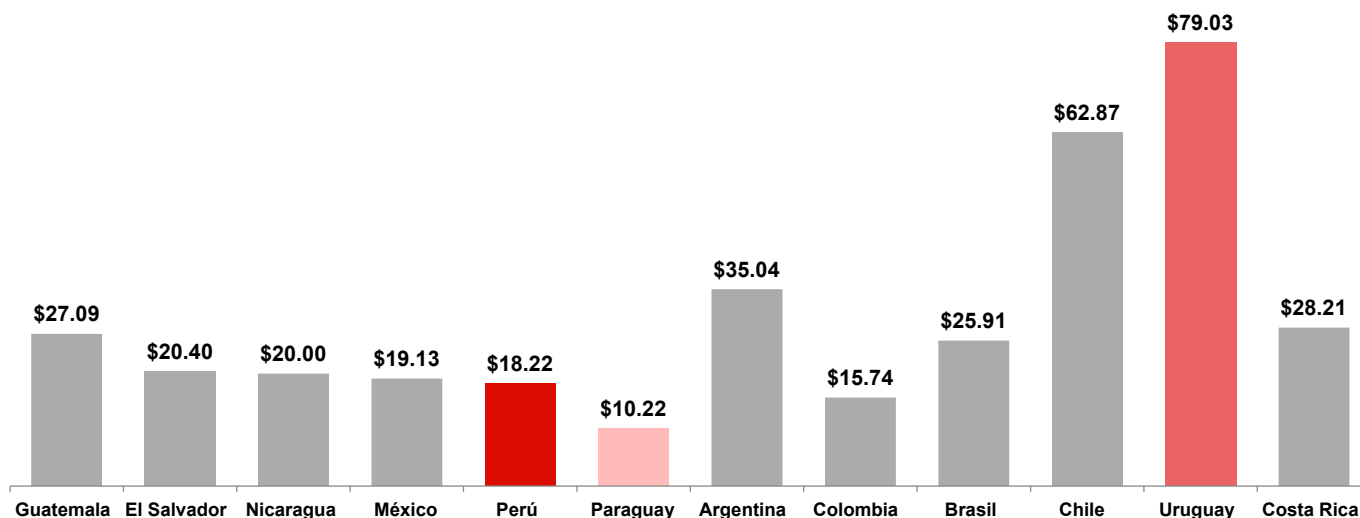


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El siguiente material que se analiza es el metro cúbico de Piedra (**Figura 20**), habiéndose determinado que el precio más bajo se encuentra en Paraguay con US\$ 10.22 y a continuación Colombia con US\$ 15.74; por el contrario, y bastante alejados de estos precios se encuentran Uruguay

y Chile en donde se registran los precios más altos para dicho material con US\$ 79.03 y US\$ 62.87 respectivamente. Dentro de los países de la Alianza del Pacífico, Perú con US\$ 18.22 es el segundo menor precio por detrás de Colombia.

**Figura 20. PIEDRA (M³)**

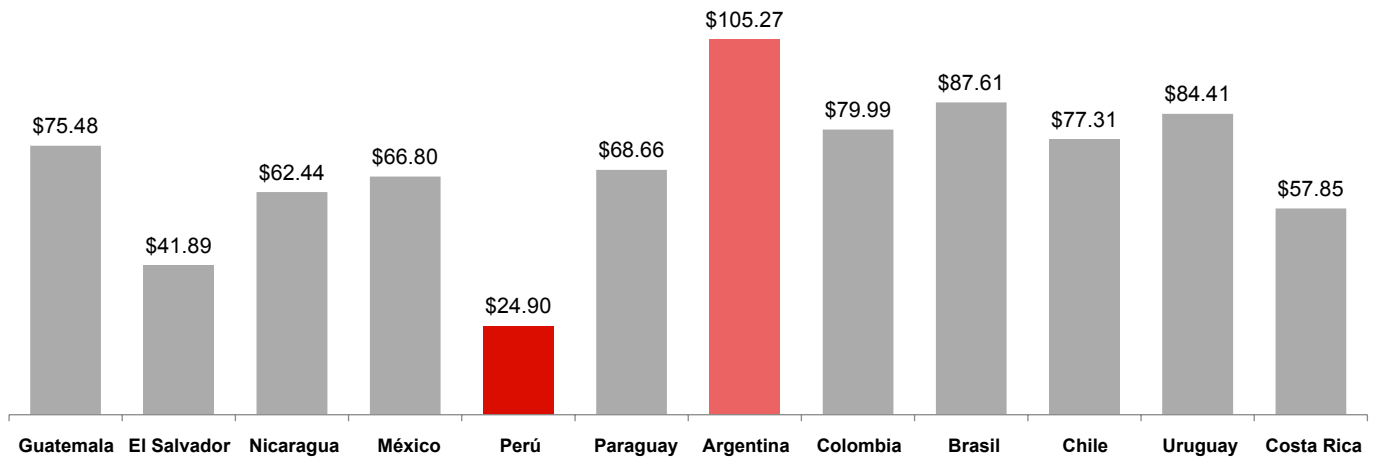


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

Cuando se analizan los resultados del estudio de precios referidos al Inodoro blanco 2 piezas, 5 lts (**Figura 21**), se detecta que en el Perú se encuentra el precio unitario más bajo con US\$ 24.90, seguido a continuación por El Salvador con

US\$ 41.89. Contrariamente, dentro de los países que registran los precios más altos se ubica en primer lugar Argentina con US\$ 105.27, seguido por Brasil y Uruguay donde este insumo cuesta US\$ 87.61 y US\$ 84.41 respectivamente.

**Figura 21.** INODORO BLANCO 2 PIEZAS, 5 LTS (UNIDAD)

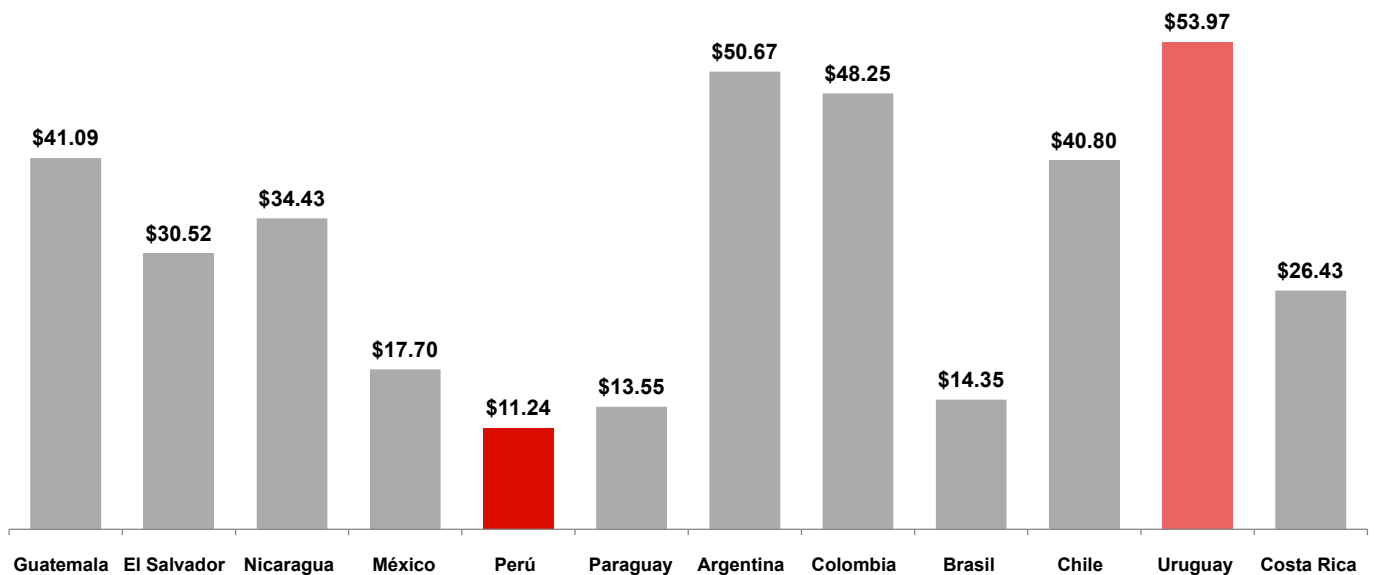


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

En lo referente al Lavamanos blanco 4", la **Figura 22** muestra que -al igual que en el ítem anterior- el menor precio se ha dado en el Perú (US\$ 11.24), al que secunda el de Paraguay (US\$ 13.55). En lo que respecta a los paí-

ses que presentan los mayores precios, se tiene en primer lugar a Uruguay con US\$ 53.97, seguido por Argentina y Colombia con precios son US\$ 50.67 y US\$ 48.25 respectivamente.

**Figura 22.** LAVAMANOS BLANCO 4" (UNIDAD)

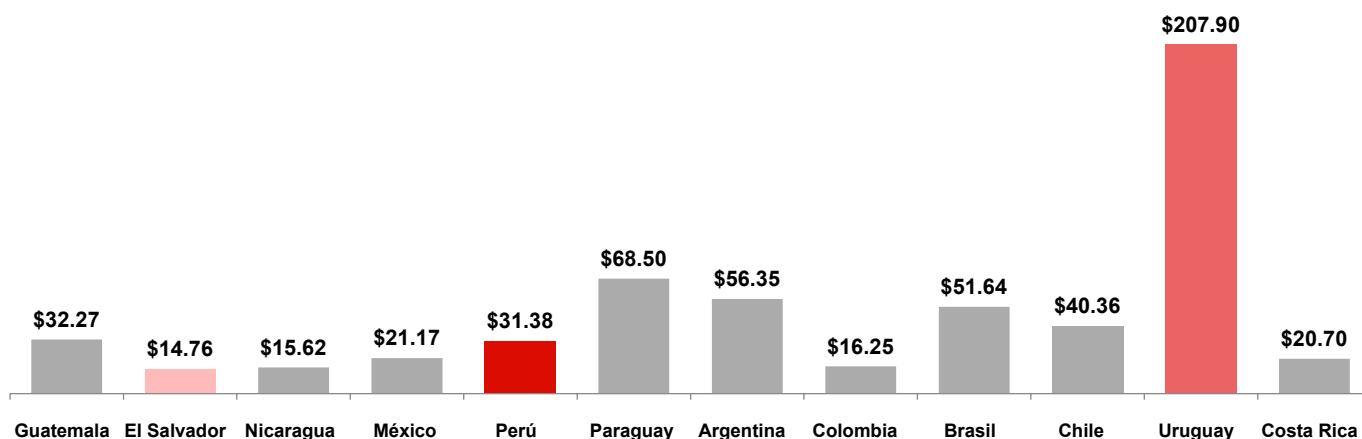


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

Por su parte, en la **Figura 23** se pueden observar los precios unitarios de la Grifería para lavatorio 4", con 2 manijas, habiéndose determinado que los países en los que este insumo se vende más barato son El Salvador, Nicaragua y Colombia, cuyos precios son US\$ 14.76, US\$ 15.62 y US\$ 16.25 respectivamente. Por el contrario, se aprecia que en Uruguay se registra un precio mucho más alto (US\$ 207.90),

cifra que se ubica muy por encima del de Paraguay que ocupa el segundo lugar con un precio de US\$ 68.50. En el caso del Perú, se ha detectado un precio de US\$ 31.38 que es el sexto menor de la muestra. Sin embargo, si se compara con los países de la Alianza del Pacífico, el monto identificado en nuestro país es el segundo más alto luego del que se ha hallado en Chile (US\$ 40.36).

**Figura 23.** GRIFERÍA LAVATORIO 4", 2 MANIJAS (UNIDAD)

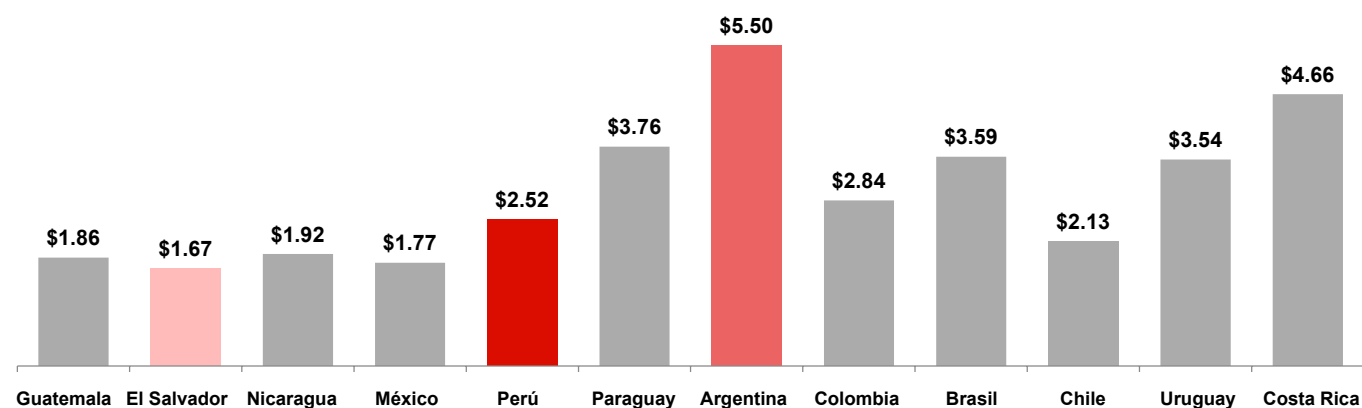


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

El siguiente material cuyo análisis comparativo se muestra es el Tubo PVC SDR 13,5 315 PSI x 1/2" x 6 mts (**Figura 24**). Puede notarse que el menor precio es el de El Salvador (US\$ 1.67), seguido por el de México (US\$ 1.77); en el otro extremo, los países que tienen los mayores precios son Argentina, Costa Rica y Paraguay con US\$ 5.50, 4.66

y 3.76, respectivamente. Para el caso del Perú, se ha hallado un precio de US\$ 2.52 que es el sexto menor precio de la muestra. Sin embargo, si la comparación se limita a los países de la Alianza del Pacífico, el precio encontrado en nuestro país es el segundo más alto luego de Colombia (US\$ 2.84).

**Figura 24.** TUBO PVC SDR 13,5 315 PSI X 1/2" X 6 MTS (UNIDAD)

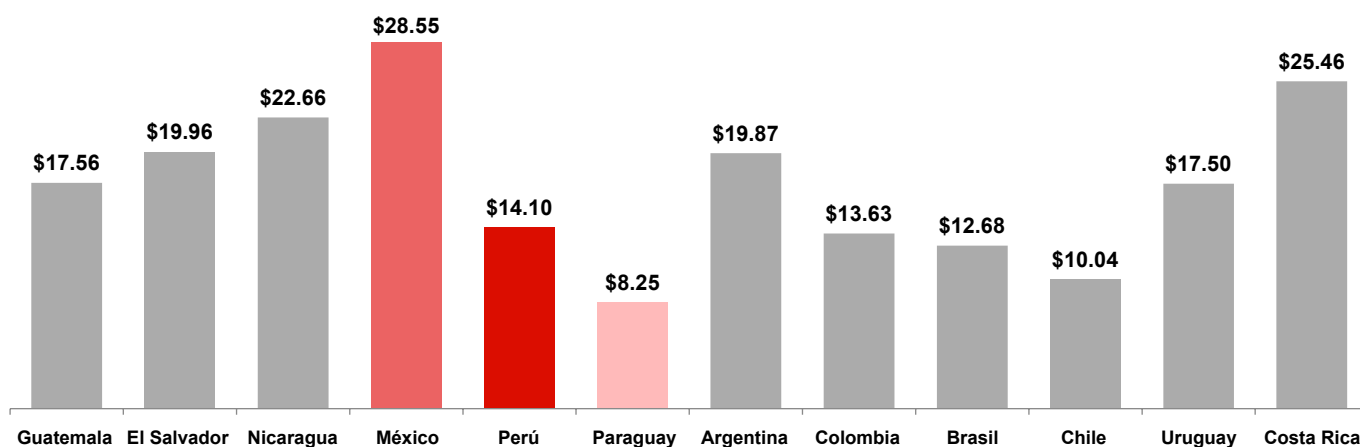


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

Al revisar los precios unitarios del galón de pintura mate-látex acrílica, color blanco determinados por esta investigación (**Figura 25**), se verifica que el menor precio se da en Paraguay con US\$ 8.25, seguido por Chile con US\$ 10.04. Por su parte, los países que los mayores precios son: México, Costa Rica y Nicaragua con US\$ 28.55, US\$ 25.46 y US\$

22.66 respectivamente. En lo referente al Perú, el precio encontrado es de US\$ 14.10 que ocupa el quinto lugar entre los precios más bajo de la muestra. Sin embargo, si se compara este valor, solo en el ámbito I de la Alianza del Pacífico, únicamente es menor al de México.

**Figura 25.** PINTURA MATE-LÁTEX ACRÍLICA, COLOR BLANCO (GALÓN)

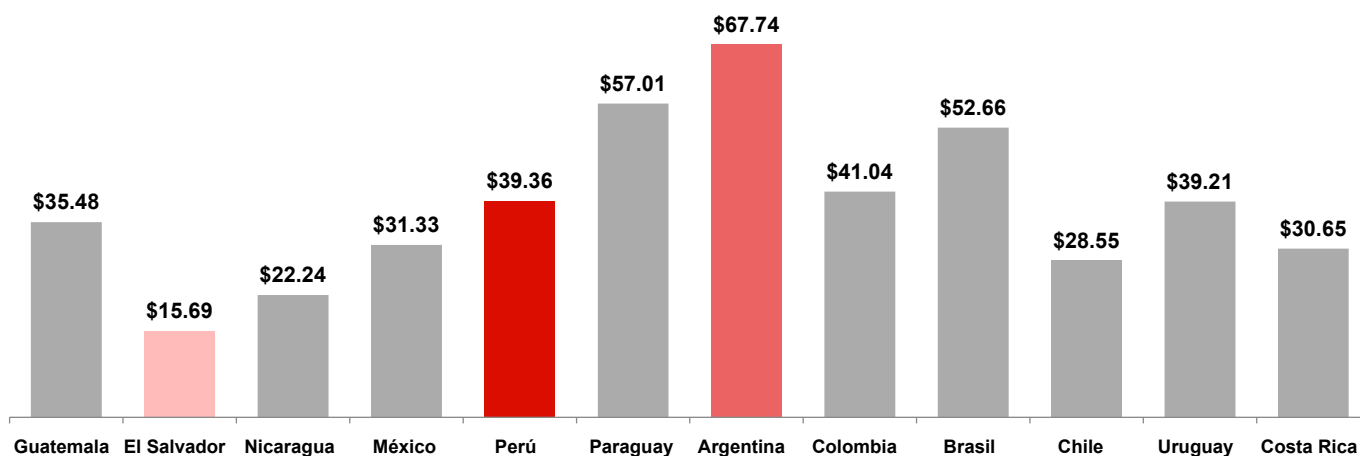


Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

Finalmente, se grafican los precios unitarios de la Puerta de plywood 210 cm x 90 cm (**Figura 26**) en el que, se observa que el precio más bajo se registra en El Salvador con US\$ 15.69, seguido por Nicaragua con US\$ 22.24. En el otro extremo, se ubican los países que presentan los precios más altos, que son Argentina, Paraguay y Brasil con US\$ 67.74,

US\$ 58.01 y US\$ 52.66, respectivamente. Para el caso del Perú con un precio de US\$ 39.36 es el quinto más alto de los doce países bajo estudio y el segundo más alto a nivel de los países de la Alianza del Pacífico después de Colombia que tiene un precio de US\$ 41.04.

**Figura 26.** PUERTA DE PLYWOOD 210 CM X 90 CM (UNIDAD)



Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

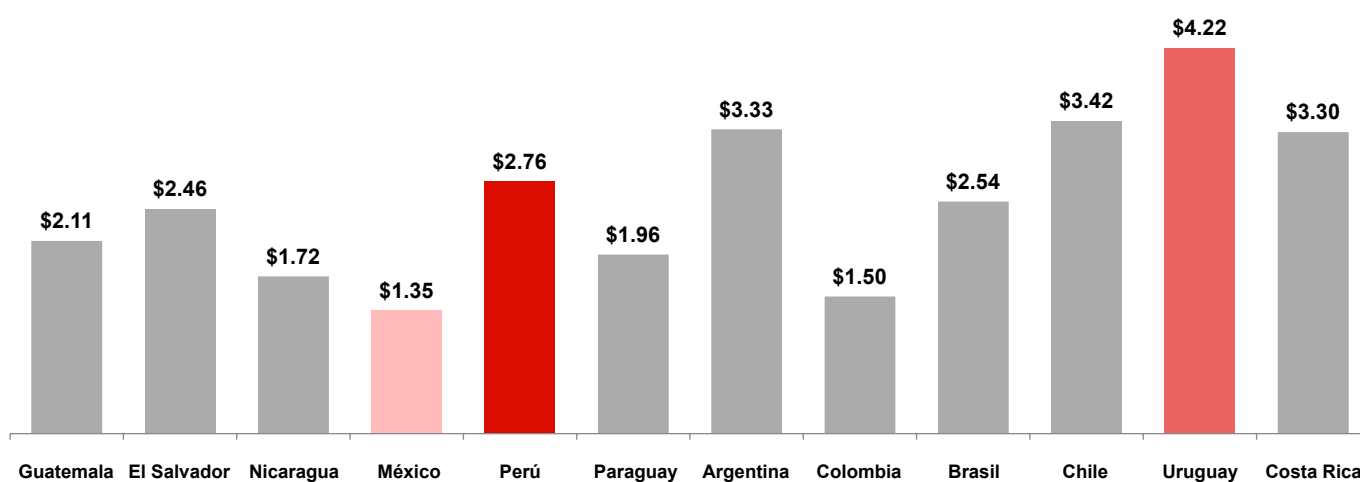


Por otro lado, el estudio también ha incluido un análisis comparativo del salario mínimo por hora en Latinoamérica (**Figura 27**), que da cuenta de que el país con la retribución más baja por hora es México con US\$ 1.35.

Sin embargo, si se considera la información referida al salario mínimo usual de mercado con cargas reportado por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) el índice real sería de US\$ 3.67, que sería el segundo más alto de la región. Bajo esta perspectiva, el menor salario se

situaría en Colombia con US\$ 1.50, seguido de Nicaragua con US\$ 1.72. En el otro extremo, con los salarios por hora más altos se encuentran los siguientes países Uruguay con US\$ 4.22, seguido de Chile, Argentina y Costa Rica con US\$ 3.42, US\$ 3.33 y US\$ 3.30, respectivamente. El Perú, con un salario por hora de US\$ 2.76, tiene la sexta retribución más alta de mano de obra de todos los países conformantes de la muestra y si se restringe la comparación al ámbito de la Alianza del Pacífico, el monto estimado en nuestro país se encuentra por debajo de los detectados en México y Chile.

**Figura 27. SALARIO MÍNIMO POR HORA CONSTRUCCIÓN II SEMESTRE 2020 (CON CARGAS)**



Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

\* Salario mínimo usual de mercado con cargas reportado por Cámara de México: \$3,67 por hora

Si bien no forman parte de la canasta de insumos para construir el índice de competitividad, también se han recogido precios del concreto de 210 kg/cm<sup>2</sup> y el de 280 kg/cm<sup>2</sup> (**Figura 28**), habiéndose definido que el menor precio de estos insumos se registran en Brasil con US\$ 49.40 y US\$ 47.07 respectivamente, seguido por México y Perú con US\$ 77.52 y US\$ 77.68 para el concreto de 210 kg/cm<sup>2</sup>, así como US\$ 85.39 y US\$ 85.94 para el de 280. En el otro extremo, Chile cuenta con el mayor precio en ambos casos con US\$ 144.77 y US\$ 147.76 respectivamente.

**Figura 28. CONCRETO <sup>(2)</sup>**

País	Concreto 210 kg/cm <sup>2</sup>	Concreto 280 kg/cm <sup>2</sup>
El Salvador	\$117.96	\$136.00
Brasil	\$49.40	\$47.07
México	\$77.52*	\$85.39*
Perú	\$77.68	\$85.94
Chile	\$144.77*	\$147.76*
Paraguay	\$121.73	\$133.14
Argentina	\$108.41	\$112.97*
Colombia	\$96.96	\$110.88
Uruguay		
Costa Rica	\$110.80	\$118.42

Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

\* Concreto 200 y 300 kg/cm<sup>2</sup>

<sup>(2)</sup> No forman parte de la canasta de insumos del índice

### III. Índice de competitividad por país

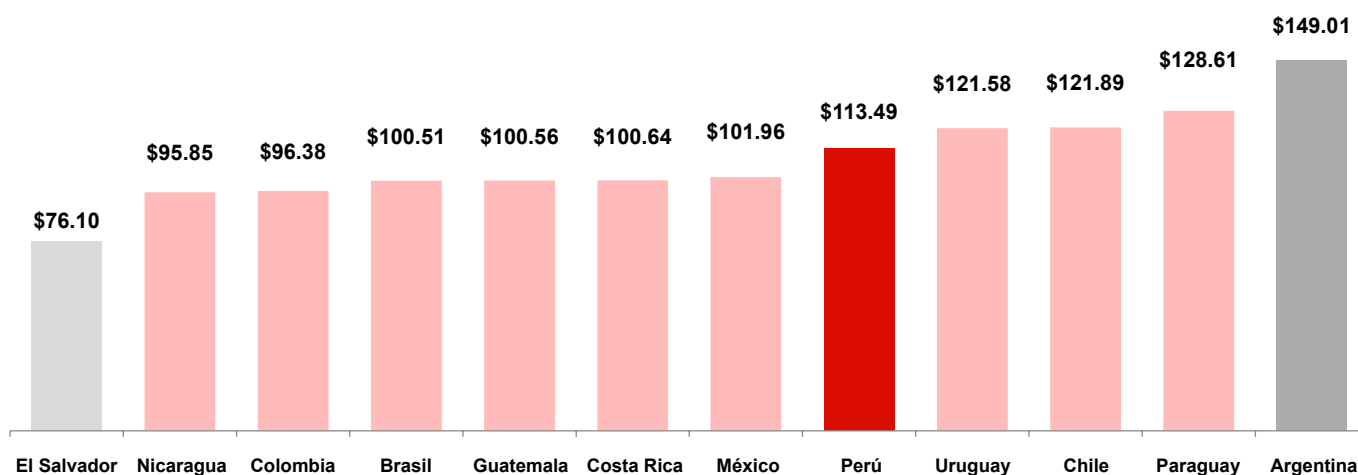
Para la confección del índice de competitividad correspondiente a cada país comprendido en el estudio, se definió la cantidad específica de cada material analizado que se necesita para construir una vivienda de 150m<sup>2</sup>. Para el caso del índice de competitividad de materiales (**Figura 29**) se calculó el costo total (sumatoria de los precios por cantidades) de los 25 materiales anteriormente analizados.

En el gráfico se puede observar que el país que registra el mejor índice es El Salvador con 76.10, seguido de lejos por Nicaragua y Colombia con índices de 95.85 y 96.38 respec-

tivamente. En el otro extremo se encuentra Argentina como el país con el índice más desfavorable (149.01), seguido de Paraguay y Chile con índices de 128.61 y 121.89 respectivamente.

El Perú con un índice de 113.49 se ubica con el quinto índice menos favorable y si se restringe la comparación al ámbito de los países que integran la Alianza del Pacífico, el de nuestro país es un mejor indicador que el que posee Chile, pero inferior a los de Colombia y México: 96.38 y 101.96 consecutivamente.

**Figura 29.** ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD EN MATERIALES (IMPUESTOS INCLUIDOS)  
 COSTA RICA, AGOSTO 2017 = 100



Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

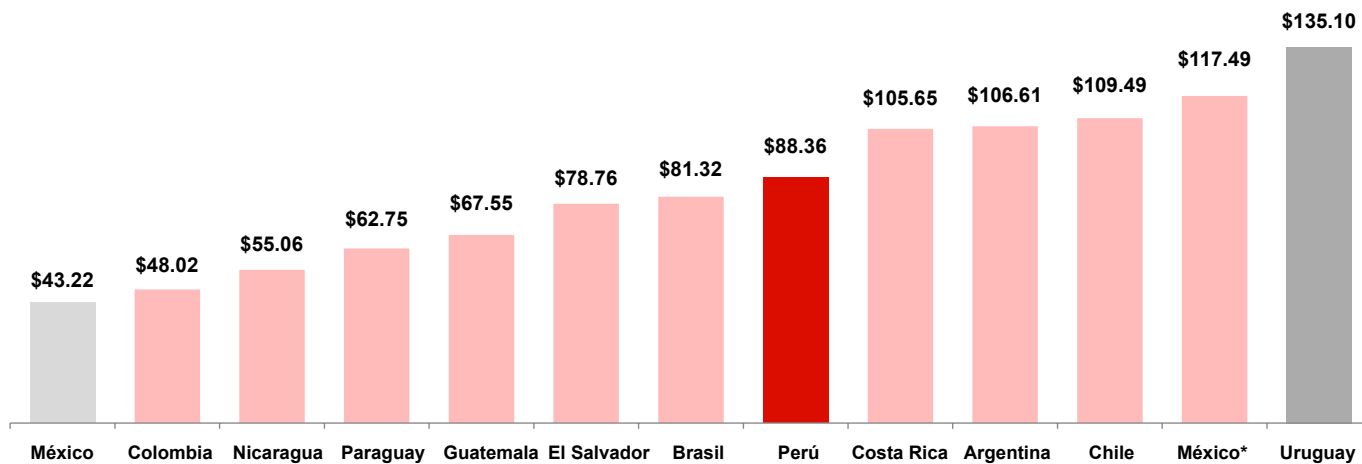
En lo concerniente al Índice de Competitividad de la Mano de Obra para cada país (**Figura 30**), se definieron las horas-hombre que se requieren para la construcción de la vivienda tipo anteriormente mencionada. También, se calculó el costo total de mano de obra, multiplicando el salario mínimo por hora por las horas-hombre calculadas.

Tal como se puede apreciar en el gráfico sucede una situación particular con el caso de México que registra el mejor índice con 43.22, sin embargo, si se considera la información referida al salario mínimo usual de mercado reportado por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) el índice real es

117.49 que se constituye en el segundo menos favorable de la región. Bajo estos criterios, el país con el mejor índice sería Colombia con 48.02 y a continuación se ubica Nicaragua con 55.06.

Por el lado contrario los países que presentan los índices menos favorables son Uruguay, el ya citado México y Chile: 135.10, 117.49 y 109.49, respectivamente. El Perú, con un índice de 88.36, se ubica en el sexto lugar entre los países con el índice menos favorable. Sin embargo, si se hace la comparación únicamente entre los países de la Alianza del Pacífico, se verifica que el Perú se ubica con el segundo mejor indicador, luego de Colombia, pero por delante de Chile y México.

**Figura 30.** ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD EN MANO DE OBRA  
 COSTA RICA, AGOSTO 2017 = 100



Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

\* México tendría un resultado de 117.49, si se tomara en cuenta salario mínimo usual de mercado reportado por Cámara de México

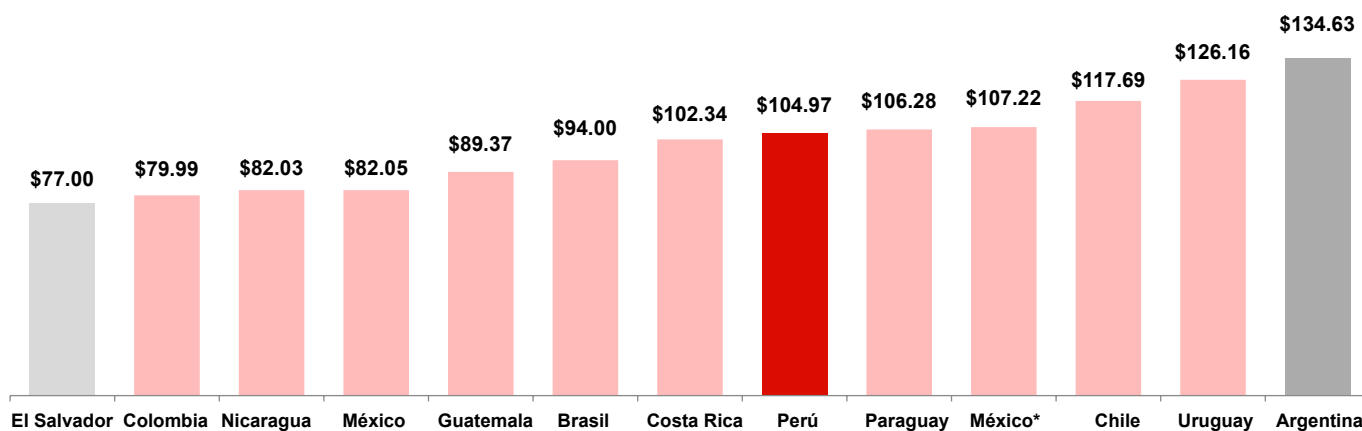
A continuación, se muestra el Índice de Competitividad en Vivienda (Figura 31), que se obtuvo de la sumatoria de materiales y mano de obra para cada país. Debe mencionarse además, que se tomó como base del índice la medición efectuada en agosto de 2017 en San José, Costa Rica.

En el gráfico se puede apreciar que el país con el mejor índice es El Salvador con 77.00, seguido por Colombia y Nicaragua con 79.99 y 82.03. En el otro extremo, entre los países con los

índices menos favorables se encuentran Argentina, Uruguay y Chile con 134.63, 126.16 y 117.69, respectivamente.

El Perú, con un índice de 104.97, se ubica en el sexto lugar de los países con el índice menos favorable. Sin embargo, si se efectúa la comparación en el ámbito de los países de la Alianza del Pacífico, al igual que en el caso del Índice de Competitividad de la Mano de Obra, el Perú tiene luego de Colombia el segundo mejor índice, por delante de México y Chile.

**Figura 31.** ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD VIVIENDA  
 COSTA RICA, AGOSTO 2017 = 100



Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

\* México tendría un resultado de 107.22, si se tomara en cuenta salario mínimo usual de mercado reportado por Cámara de México

Por otro lado, en el siguiente gráfico puede observarse la evolución de los índices de competitividad en vivienda por cada país, desde febrero de 2018 a la fecha (**Figura 32**), así como también la variación porcentual entre febrero y septiembre del 2020 en el que se registra que el país que más ha visto afectado su índice es Brasil con 33.7%, seguido a lo lejos por Chile con 13.3% y Uruguay con 5.7%.

Por el contrario, de los países que han mejorado su índice el que presenta un mejor resultado es Colombia con -12.6% seguido de El Salvador y Nicaragua con -7.5% y 6.2%. El Perú registra una mejora en el índice de -0.6% y si se restringe la comparación a los países de la Alianza del Pacífico, tanto Colombia como México con -3.0% han mejorado en mayor medida sus índices, siendo Chile el que obtiene el peor resultado.

**Figura 32. ÍNDICES DE VIVIENDAS DESDE FEBRERO DE 2018**

País	feb-18	ago-18	feb-19	ago-19	feb-20	sep-20	Variación feb 20 -sep 20
México	80.4	85.4	84.5	80.8	84.6	82.0	-3.0%
El Salvador	85.5	85.5	86.3	83.5	83.3	77.0	-7.5%
Nicaragua	-	-	86.4	95.4	87.4	82.0	-6.2%
Guatemala	90.4	91.5	86.8	87.7	89.0	89.4	0.5%
Brasil	-	90.8	98.8	92.1	70.3	94.0	33.7%
Costa Rica	104.7	107.6	105.0	106.0	103.6	102.3	-1.2%
Perú	90.0	98.3	109.2	104.9	105.6	105.0	-0.6%
Colombia	92.2	96.6	109.2	112.4	91.6	80.0	-12.6%
Chile	-	116.7	116.1	121.5	103.8	117.7	13.3%
Argentina	133.0	136.7	119.8	156.9	143.4	134.6	-6.1%
Uruguay	-	127.8	128.7	129.4	119.4	126.2	5.7%
Paraguay	-	-	-	116.9	105.0	106.3	1.2%
Honduras	89.6	88.0	86.5	80.9	82.4	-	
Panamá	118.9	125.9	132.0	135.5	129.4	-	
Ecuador	82.8	94.0	93.2	-	103.2	-	

Fuente: Estudio comparativo de precios septiembre 2020 FIIC

## IV. Conclusiones y recomendaciones

El presente Estudio Comparativo de Precios muestra que el Perú registra una mejora en el índice de vivienda de -0.6% con un índice actual de 105.00. Sin embargo, de los siete países que registran una mejora, el Perú es el país que lo hace con una menor magnitud. Si se limita la comparación a los países de la Alianza del Pacífico, Colombia es el país que obtiene el mejor resultado con -12.6%, con lo que el índice pasa de 92.6 que obtuvo en la medición de febrero a un índice de 80.00 en la medición actual, de igual forma México con -3.0% mejora su índice a 82.00. Por el contrario, el país que obtiene el peor resultado es Chile con un deterioro en su índice del 13.3% lo que lo ubica en 117.7

De los doce países que forman parte del presente análisis el Perú se ubica con el quinto índice más desfavorable, por lo que, a pesar de la mejora mostrada, queda mucho camino por recorrer. Para lo cual, es necesario identificar los desafíos que debe superar el mercado de materiales de y las condiciones en que se desarrolla la mano de obra de construcción en nuestro país.

En primer lugar, es preciso señalar que la posibilidad de mejorar la productividad y competitividad de la actividad constructiva se encuentra fuertemente limitada por la alta proporción que ha alcanzado la construcción informal, en

particular la de viviendas, que comprende la ocupación ilegal de terrenos, el desordenado e ineficiente proceso de habilitación urbana, y provisión de servicios públicos la ausencia de asistencia técnica en las etapas de diseño y edificación, el incumplimiento de la obligación de tramitar la licencia de obra y la formalización de lo construido, y el empleo de materiales de construcción que no necesariamente cumplen con las especificaciones técnicas señaladas por la normativa técnica y de seguridad.

Sobre este último punto, se presenta una gran variedad de problemas: falsificación de productos, (en especial en materiales eléctricos y de gasfitería); producción informal (como en la industria ladrillera, por ejemplo); importación de productos a precios de dumping o que no cumplen con estándares técnicos mínimos, entre otros.

Reducir la construcción informal es indispensable para generar las economías de escala que faciliten inversiones en innovación y mejora de productos. Hace poco más de dos años, CAPECO, propuso la iniciativa Construyendo Formalidad que busca enfrentar de manera integral y coordinada todos los obstáculos que impiden o dificultan el acceso de la población, especialmente la más carenciada, a la construcción formal. Uno de los cinco objetivos estratégicos a alcanzar con esta propuesta es justamente: “Impulsar la provisión de materiales y servicios de construcción de calidad e incentivar la participación de proveedores solventes en el segmento de vivienda social para reducir la participación de la oferta informal e ilegal”.

Pese al tiempo transcurrido, los cinco objetivos estratégicos que conforman la propuesta de CAPECO no pierden vigencia. Sobre los bienes y servicios de construcción, se señalaba que “el empleo de materiales falsificados, que se fabrican informalmente y que incumplen normas técnicas se encuentra extendido en las familias de bajos ingresos e inclusive en los programas estatales de vivienda mejoramiento urbano. No existe una adecuada supervisión de los organismos competentes para reducir la prevalencia de la oferta informal de materiales de construcción. Tampoco las empresas formales han desarrollado suficientes líneas de productos dirigidas al segmento informal. Modificar esta situación exigiría:

a) El impulso a una mayor participación de proveedores formales en los programas estatales de vivienda y mejoramiento urbano, promoviendo una mejor articulación con los operadores de la oferta habitacional (empresas promotoras, entidades técnicas, constructoras). Las disposiciones reglamentarias deberían fijar mecanismos de facilitación para empresas solventes que decidan incorporarse a este mercado.

- b) La extensión del beneficio de menores tasas de interés como el que otorga el Bono Verde del Crédito Mivivienda al programa Techo Propio y a proyectos que empleen materiales certificados (no solo aquellos que utilizan tecnologías eco-amigables). En este segmento el empleo de materiales subestándar tiene un impacto ambiental altísimo que no debe seguir siendo ignorado.
- c) El desarrollo de programas de investigación en materiales, combinando recursos del SENCICO y de empresas proveedoras privadas, con la finalidad de favorecer el desarrollo de líneas de productos dirigidas al segmento de vivienda social.
- d) La realización de programas de capacitación de maestros de obra dirigidos a difundir el buen uso de los materiales y a diferenciar los productos formales de los que no lo son. Estos programas deberían ser coordinados entre los actores públicos y privados.
- e) La persecución y sanción a la falsificación de productos, así como a la producción informal mediante la acción coordinada de la SUNAT, las municipalidades, los organismos de supervisión ambiental y laboral, la fiscalía de prevención del delito y el INDECOPI.

Por otro lado, respecto a los salarios de los trabajadores de la construcción en el Perú, es importante destacar que desde el año 2003, una Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) determinó la obligación de negociar por rama los salarios y condiciones para el régimen laboral especial de construcción civil. Desde entonces la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) y la Federación de Trabajadores en Construcción Civil (FTCCP), han resuelto por la vía del diálogo de la negociación, 17 pliegos anuales solicitados por esta última. Y este diálogo constructivo e inteligente ha permitido que, en estos 17 años, las remuneraciones de los obreros se incrementen en 119%, un 37% por encima de la inflación, lo que implica un aumento real en la capacidad adquisitiva de los trabajadores. Actualmente, la retribución de un peón de construcción es 128% más alta que la remuneración mínima vital y 37% mayor que el promedio nacional. Al mismo tiempo, esta vocación por el consenso ha hecho posible que el empleo adecuado en el sector crezca 60% en 17 años<sup>(3)</sup>.

Pero para que estos beneficios tengan impacto en la productividad de la mano de obra que permitan mejorar la competitividad del país en este rubro, en primera instancia en el ámbito latinoamericano, es de vital importancia apostar por la formalización laboral, la capacitación y certificación de competencias y la optimización de la gestión de los procesos constructivos. CAPECO junto a la FTCCP y al Comité Nacional de Administración del Fondo para la Construcción de Viviendas y Centros

Recreacionales para los Trabajadores en Construcción Civil del Perú (CONAFOVICER) vienen desarrollando una estrategia conjunta para alcanzar estos objetivos.

Sobre la formalización laboral, se busca evitar que las entidades estatales, especialmente las de nivel regional y local, incumplan con el pago de los salarios y demás prestaciones sociales de los trabajadores de construcción civil tanto en la ejecución de obras por contrata como por administración directa. Para eso, es necesario que la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía (DGA-MEF) como el Organismo Superior de Contrataciones del Estado (OSCE) emitan disposiciones en las que se advierta a los titulares de las entidades contratantes de la obligatoriedad de incluir en sus presupuestos de obra, los costos unitarios de mano de obra basados en las retribuciones establecidas en las negociaciones colectivas suscritas por la FTCCP y CAPECO. Además, la Contraloría General de la República, en sus procesos de control sobre obras públicas de construcción, debe incluir la verificación del cumplimiento de estas prestaciones laborales.

De otro lado, las entidades del gobierno nacional que transfieren recursos a los gobiernos regionales y locales para la ejecución de obras de infraestructura, deben asegurar en sus Contratos de Transferencia y en sus procedimientos de supervisión, que los ejecutores cumplan con el pago de los salarios acordados en los pactos colectivos y con las disposiciones de seguridad y salud en el trabajo exigibles en los procesos de construcción. Por último, la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (SUNAFIL) debe incorporar a sus mecanismos de fiscalización en las empresas de construcción, un componente para verificación del cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad.

Respecto a la capacitación laboral y a la certificación de competencia, CAPECO, la FTCCP y el CONAFOVICER apoyan y articulan constantemente con el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, que a través de su Dirección de Certificación Laboral aprueba los perfiles de certificación ocupacional y brinda la autorización a los Centros de Certificación de Competencias Laborales. Todo ello, con el fin de que los trabajadores incrementen su productividad y se actualicen permanentemente para estar preparados para atender las nuevas exigencias del mercado. Ello requiere la revisión periódica de los perfiles de certificación ocupacional, así como que se amplíe el abanico de instituciones que puedan ser acreditadas como Centros de Certificación de Competencias

Laborales. En tal sentido, se ha logrado la acreditación del CONAFOVICER como Centro de Certificación de Competencia Laborales en los perfiles ocupacionales de Fierriería en Edificaciones, Instalaciones Sanitarias en Edificaciones, Instalaciones Eléctricas en Edificaciones. Dicha acreditación se suma a las obtenidas ya anteriormente por el Instituto CAPECO y el Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción SENCICO, instituciones ligadas de una u otra forma con CAPECO y con la FTCCP.

Resulta de vital importancia continuar y reforzar el trabajo con miras a lograr una certificación continua y progresiva de los trabajadores, profundizar el proceso de certificación en obras, el cual consiste en la cualificación de las competencias de los trabajadores, que se determina a través de una evaluación mediante las habilidades, destrezas y se realiza de forma documentada y temporal, la experiencia laboral adquirida a través de muchos años de trabajo, incluso si no ha participado de cursos de capacitación.

Finalmente, para la optimización de la gestión de los procesos constructivos, resulta necesario continuar apoyando la incorporación de nuevas tecnologías en el proceso de administración integral de infraestructuras y edificaciones, tales como las plataformas BIM (Building Information Modeling), la realidad aumentada en la fase de diseño, el uso de nuevos materiales y la difusión del reciclaje y del reuso de materiales, la incorporación de nuevos procesos constructivos, el uso de drones y escáneres láser para los levantamientos, la puesta en marcha de nuevas especialidades profesionales y técnicas, entre otros. Todo ello, con la finalidad de optimizar los tiempos que demanden la construcción de las obras, así como el uso adecuado de los materiales, con la consiguiente reducción de las mermas, de los tiempos muertos, de los cortes de inventario y de las fallas de calidad que se producen cuando existen debilidades en la gestión de infraestructuras y equipamientos. CAPECO ha venido impulsando la incorporación de estas metodologías en la contratación pública de obras y la adopción de un Plan BIM, como parte de una política de incremento de la productividad en la construcción; de mejora de la calidad y sostenibilidad de las infraestructuras y equipamientos resultantes; y de reducción de los riesgos de corrupción en la contratación de obras. Para ello, nuestra Cámara ha impulsado la Alianza BIM para la construcción, conformada por universidades públicas y privadas, colegios profesionales y empresas consultoras que representan a los proveedores de la metodología BIM en nuestro país.

(3) Glosado del artículo Hacia un diálogo por un mejor país, por Humberto Martínez, Presidente del Consejo Directivo de CAPECO y Luis Villanueva, Presidente de la FTCCP publicado en el diario El Comercio el 14 de diciembre de 2020.



**CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN - CAPECO**

Av. Víctor Andrés Belaúnde 147 – Vía Principal 155

Edificio Real Tres – Piso 4 – Ofic. 401 – San Isidro - Lima

Tel. 230-2700 - Fax. 441-7028

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

**IEC**

Informe Económico de  
la Construcción N° 36