



Construcción:
Tras doce meses
de crecimiento, afronta posible
estancamiento en el 2022

IEC regional Piura:

Construcción en Piura: grandes obras, mayores desafíos



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 <https://capeco.org/iec>

COMITÉ EDITORIAL

Ing. Jorge Zapata Ríos
Arq. Enrique Espinosa Becerra
Ing. Alberto Aramayo Pinazo
Ing. Mario Schneider Kleiman
Ing. Julio Cáceres Arce
Ing. Enrique Pajuelo Escobar
Ing. Parcemón Franco De Souza Ferreyra

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
Ing. Emilio Bueno

COLABORADORES:

Rodolfo Jordán Musso | Cementos Norte Pacasmayo
Melissa Zelada Vilchez | Cementos Norte Pacasmayo
Guillermo Malpartida Landa | Cementos Norte Pacasmayo
Henry Barclay Velarde | Cementos Norte Pacasmayo

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA

Metro de Lima. Fotografía cortesía revista Proyecta
by Construcción y Vivienda - Noticias

FECHA DE PUBLICACIÓN

Septiembre 2021



**Informe
Económico de la
Construcción
N° 45
Septiembre 2021**

Presentación	4
Indicadores	
Construcción crece 46.5% en los últimos doce meses, pero corre riesgo de estancarse en el 2022	6
- Producción sectorial	6
- Precios de Construcción	11
- Inversión pública 1y privada	12
- Vivienda	19
- Oficinas y locales comerciales	29
- Empleo	31
- Inversión Minera	34
- Conclusiones y recomendaciones	38
Mercados	
La industria formal de ladrillos de arcilla recupera terreno y apuesta por la innovación	47
- Introducción	47
- Evolución y perspectivas del sector ladrillero peruano.	
- Escribe: Enrique Pajuelo, Presidente Ejecutivo de Ladrillos Fortes.	51
IEC regional: Construcción en Piura: grandes obras, mayores desafíos	
Expectativas	
Operaciones de empresas de la construcción en la región Piura se incrementarían en 8.5% el 2021	53
- Nivel de operación en las empresas de construcción	53
- Indicadores del subsector infraestructura	58
- Indicadores del subsector inmobiliario	60
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	63
- Avance de las obras del plan de Reconstrucción Con Cambios en la región Piura	63
- Conclusiones y recomendaciones	66
Indicadores	
Construcción piurana se recuperó más rápido que el resto del país en primeros siete meses del 2021	71
- Producción sectorial	71
- Precios de construcción	73
- Inversión	74
- Vivienda	81
- Empleo	86
- Minería	87
- Conclusiones	87
Inmobiliaria	
Se demandan poco más de 1,600 viviendas sociales por año en la ciudad de Piura	94
- Condición demográfica y socioeconómica	94
- Demanda potencial de vivienda social	99
- Demanda efectiva de adquisición o construcción de vivienda social	104
- Demanda potencial y efectiva del mejoramiento de Vivienda Social	106
- Conclusiones	
Mercados	
La industria cementera y los grandes retos para la construcción en la región Piura	112
- Introducción	112
- Crecimiento de la demanda de cemento en Piura	113
- Grandes retos para la construcción en la región Piura	115

Presentación

Se presenta la edición # 45 del Informe Económico de la Construcción (IEC) correspondiente al mes de setiembre 2021. Debemos destacar que si consideramos la proyección de CAPECO, que el sector construcción podría crecer en agosto 27.9%, entonces el PBI de la Construcción estaría completando doce meses de crecimiento continuo, lo que no se producía desde el periodo junio 2017 – agosto 2018 (aunque en aquellos quince meses el crecimiento en el sector fue de un promedio mensual de 6.2%).

De otro lado, CAPECO también estima que el crecimiento interanual del periodo setiembre 2020-agosto 2021 podría ser de 46.5% comparado con setiembre 2019-agosto 2020. Si se contrasta con el periodo setiembre 2018-agosto 2019 el crecimiento sería de 16.2%, nivel que no se había registrado desde marzo 2010-febrero 2011.

Lo que en general parece evidente, es que el sector construcción también va a crecer en el 2021 (rango entre el 7% según IEC y 30.6% según el BCR), salvo que se produzca una caída catastrófica en el periodo setiembre-diciembre 2021. En otras palabras se ha estimado que la producción mensual tendría que ser menor al 61% del promedio ya logrado entre enero y agosto del 2021 para que el crecimiento sectorial del 2021 sea 0%.

Si se cumple la previsión oficial para 2021, el PBI de la construcción crecería 2.6 veces el PBI de la economía general, lo que no ocurría desde hace 9 años. Este hecho, reflejaría que el sector construcción estaría contribuyendo con 14.9% al crecimiento del PBI global.

Sin embargo las previsiones (oficial y privadas) para el 2022, proyectan una ralentización del ritmo de crecimiento del PBI de la construcción, donde la mayor influencia la tiene la reducción de la inversión privada (0% según el BCRP, -14.4% según Macroconsult) que no podría ser contrarrestada por el esperado incremento de la obra pública.

Reiteramos que las proyecciones sectoriales para el quinquenio del bicentenario son difíciles de prever en razón de la gran incertidumbre que lamentablemente provoca entre los agentes económicos (empresas y familias) las desatinadas

iniciativas de política y opinión que genera el premier, Sr. Oscar Bellido, enfrentando y contradiciendo públicamente o por redes sociales, la orientación colaborativa que intenta construir el presidente Sr. Pedro Castillo.

De otro lado, esta edición del IEC#45, también presenta un análisis destacable, relacionado a los temas de avance de las obras de infraestructura a través del programa de Reconstrucción con Cambios (RCC), así como un análisis del impacto y necesidad de sostener un sólido programa de subsidios para vivienda a través de los bonos de buen pagador (BBP) y bono familiar habitacional (BFH). En nuestro bloque de mercados se ha desarrollado el tema de ladrillos cerámicos considerando su importante crecimiento en términos de volúmenes y precios en los últimos meses.

Finalmente se desarrolla en nuestro bloque regional, el Informe Especial del IEC Piura, con un completo análisis de la actividad y tendencias de los indicadores económicos de esta región, así como un reporte de la vivienda y la industria cementera en Piura, este último artículo gracias a una gentil colaboración de la empresa Cementos Norte Pacasmayo. Una mención especial merece, dentro de este bloque, el artículo sobre la opinión y las expectativas de las empresas del sector construcción que laboran en esta región, a las cuales se preguntó diversos temas que han dado pie a interesantes hallazgos que se invita a revisar en forma detenida.

CAPECO finalmente, ante la expectante perspectiva del sector en la región Piura, y la situación actual de nuestra coyunta política, plantea a través de este IEC#45, impulsar al menos 4 medidas concretas de acción inmediata:

- Mantener el dinamismo de los programas de vivienda social en la región Piura
- Promover la oferta de vivienda social
- Impulsar la ejecución de grandes proyectos de desarrollo regional
- Optimizar la ejecución de obras públicas

MBA. CEFA Edgardo Montero Sarmiento
Coordinador del IEC

An aerial photograph of a multi-lane highway interchange, overlaid with a semi-transparent red filter. The road curves and splits into several lanes. A few vehicles, including a white car and a dark car, are visible on the road. The surrounding landscape is dry and hilly, with some buildings and a fence line visible in the upper left corner.

Indicadores

Sector explicará el 14.9% del crecimiento del PBI nacional en 2021

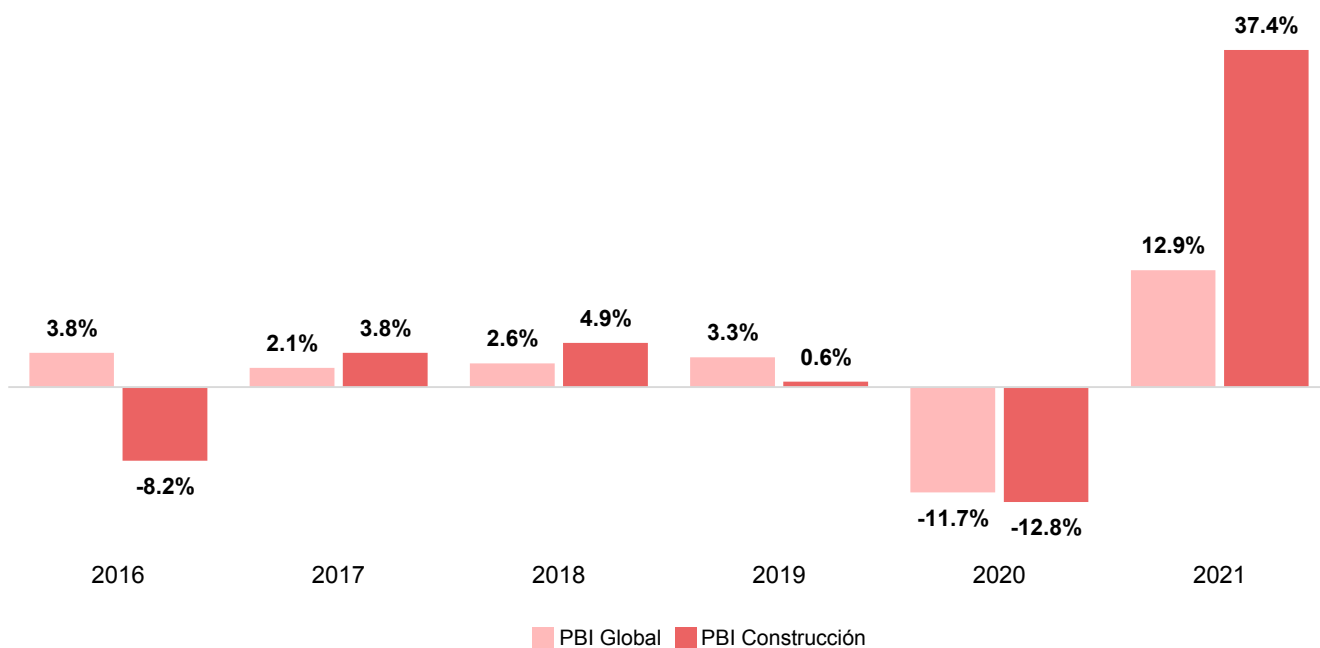
Construcción crece 46.5% en los últimos doce meses, pero corre riesgo de estancarse en el 2022

I. Producción sectorial

De acuerdo al Informe Técnico de Producción Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI en el mes de setiembre, la actividad constructora registró un incremento de 37.4% en julio del presente año respecto a igual mes del 2020, nivel de crecimiento que ya había adelantado CAPECO en su estimación publicada en el IEC 44 del mes de agosto, en tanto que el PBI nacional creció en 12.9% (**Figura 1**). Aunque los resultados del PBI Construcción alcanzados desde el mes de marzo, reflejan

en cierta medida el “efecto rebote” de la fortísima contracción sucedida el año pasado, también desde marzo, debe destacarse también que, al comparar el resultado de julio del presente con igual mes del 2019, se aprecia un aumento de 20.2%. En el séptimo mes del 2021, solo los sectores de alojamiento y restaurantes (124.2%) y de transporte, almacenamiento, correo y mensajería (38.6%) obtuvieron una mayor tasa de crecimiento que la construcción, mientras que detrás de este sector se encuentran los rubros de servicios prestados

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2021 (Periodo: Julio)



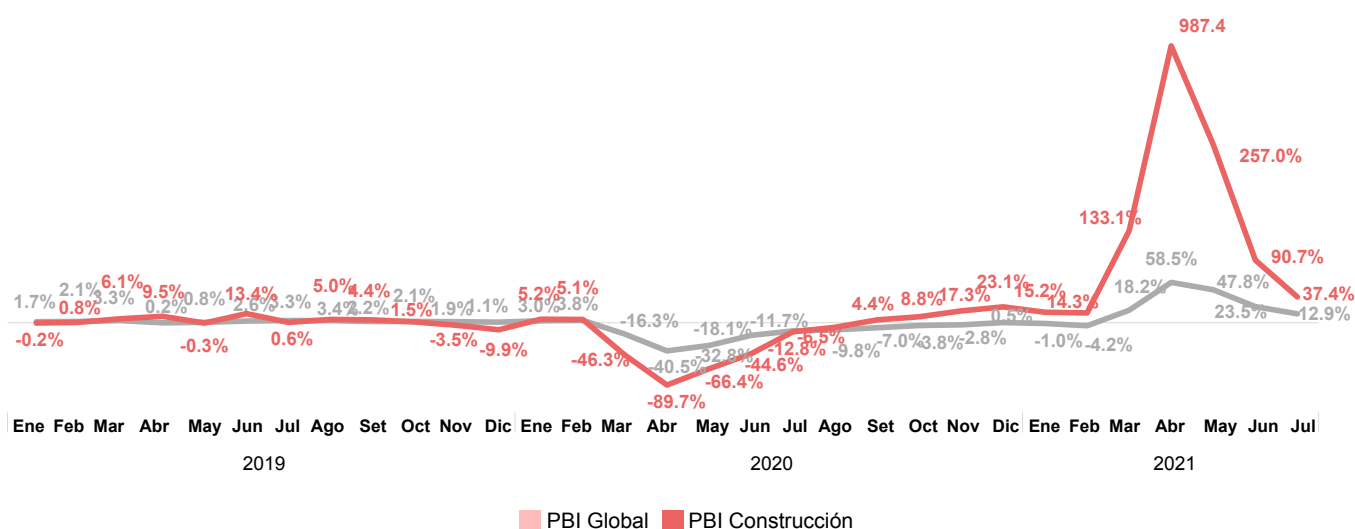
Fuente: INEI

a empresas (21.1%), comercio (13.3%), agropecuario (11.1%) y otros cinco sectores con tasas menores a 10%. Por su parte, los sectores de pesca e hidrocarburos fueron los únicos que se contrajeron en este mes (41.4% y 0.9% respectivamente).

Con el resultado de julio, el producto bruto de la construcción ha encadenado once meses consecutivos al alza, aunque por segundo mes consecutivo la tasa de crecimiento fue de

dos dígitos luego de crecer a tres dígitos en marzo, abril y mayo (**Figura 2**). Justamente, esos tres meses en que el sector creció más de 100% coinciden con aquellos en que se experimentó la mayor contracción un año antes a consecuencia de la pandemia, lo que explica el alto crecimiento en dicho trimestre. Por el lado de la producción nacional, con el resultado de julio también se completó cinco meses de crecimiento a dos dígitos.

Figura 2. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019 – 2021
 (variación mensual interanual)



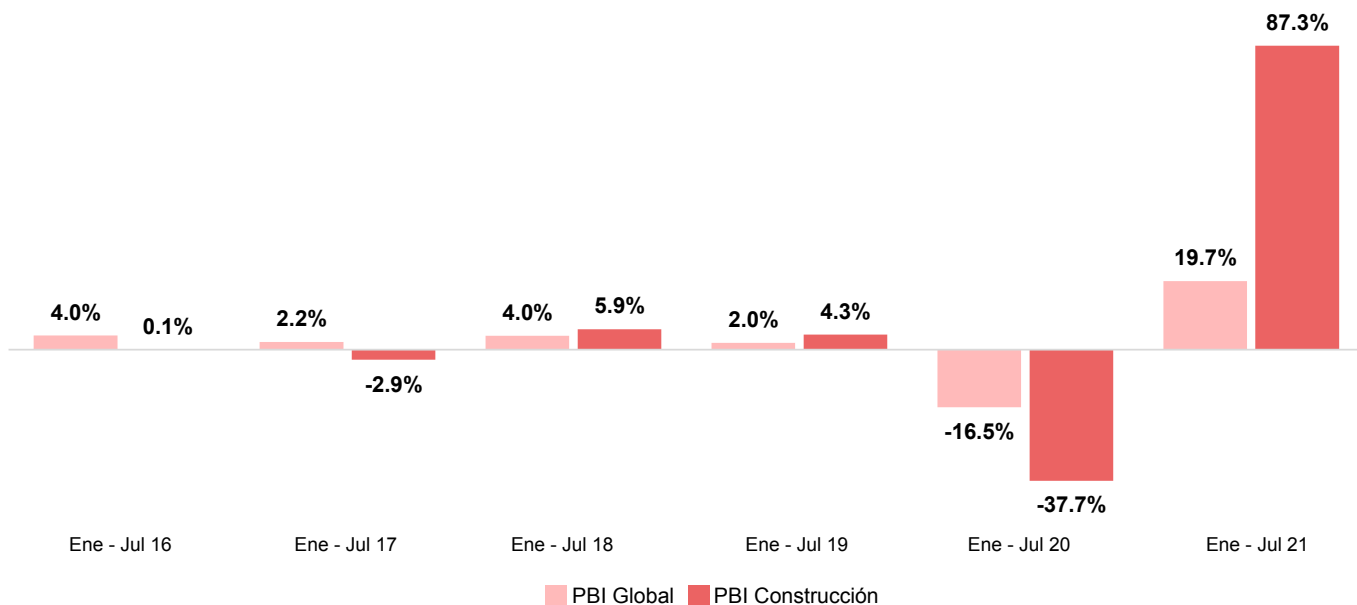
Fuente: INEI

Durante los primeros siete meses del 2021 la actividad constructora acumuló un incremento de 87.3% (**Figura 3**) mientras que la producción nacional solo lo hizo en 19.7%. Entre enero y julio del presente año, la construcción volvió a obtener un mejor desempeño que el producto nacional, como ocurrió en los tres años previos. Es la séptima vez en la última década en que la construcción alcanza un desempeño positivo en este periodo, aunque en esta oportunidad con una expansión significativamente mayor, atribuible solo en parte a un efecto rebote luego de la fuerte retracción del 2020, dado que también respecto al 2019 hubo un importante crecimiento (18.2%). Por su parte, para el PBI global, se retoma la tendencia al crecimiento en los primeros siete meses, que se interrumpió en el 2020.

La **Figura 4** muestra que, entre agosto 2020 y julio 2021, la actividad constructora aumentó 42.9%, siendo este resultado, junto con los alcanzados en junio 2020 - mayo 2021

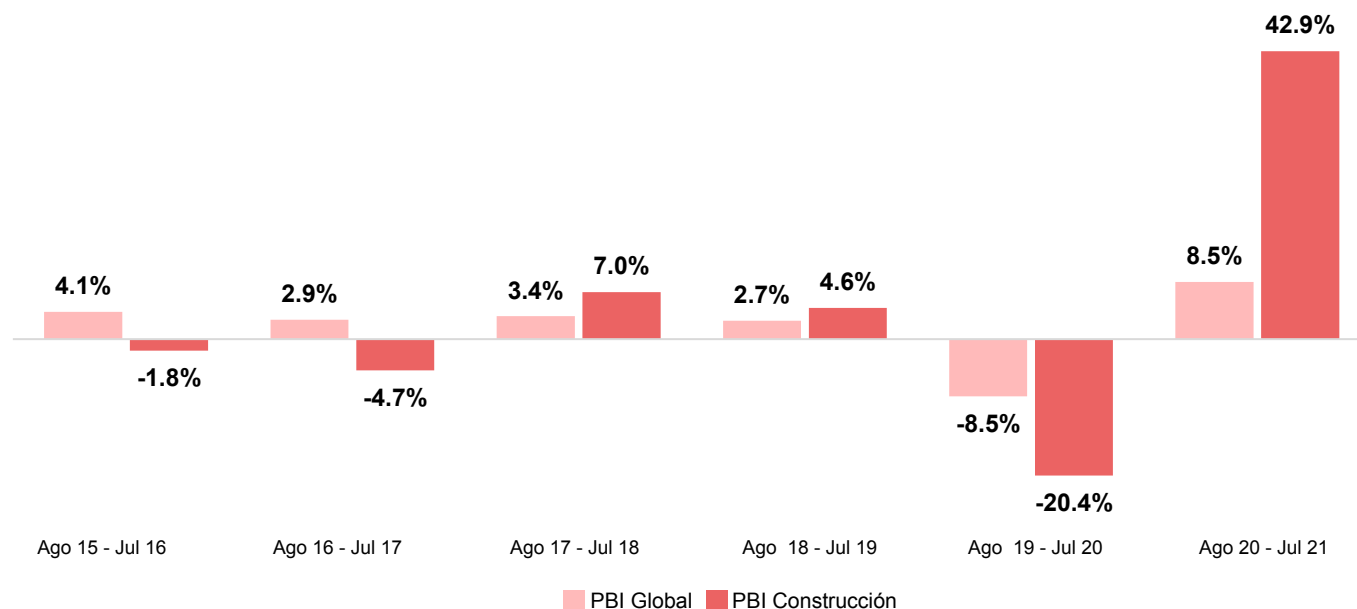
(27.1%) y julio 2020 - junio 2021 (38.0%), los incrementos interanuales acumulados más altos desde el 21.0% obtenido en febrero 2007 - enero 2008. La producción nacional, por su parte, se incrementó en 8.5% encadenando su tercer periodo de crecimiento después de trece periodos consecutivos en caída. Esta es la sexta vez en la última década en que la construcción presenta un comportamiento positivo en un periodo anual agosto-julio. Para el PBI global, esta performance ha implicado retomar la senda de crecimiento detenida en el 2020. En el periodo agosto 2020 – julio 2021, la construcción vuelve a ser el sector productivo con mayor tasa de crecimiento, situándose por encima de pesca (21.4%), finanzas y seguros (16.7%), manufactura (15.0%), comercio (12.4%) y otros siete sectores con tasas positivas, pero menores a 10%. Cabe indicar que solamente las actividades de transporte, almacenamiento, correo y mensajería (-1.7%) así como las de alojamiento y restaurantes (-17.7%) se ubican en escenario negativo durante este periodo anual.

Figura 3: PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2021
 (Variación % acumulada del periodo: Enero – julio)



Fuente: INEI

Figura 4: PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2021
 (Variación % acumulada del periodo: agosto-julio)



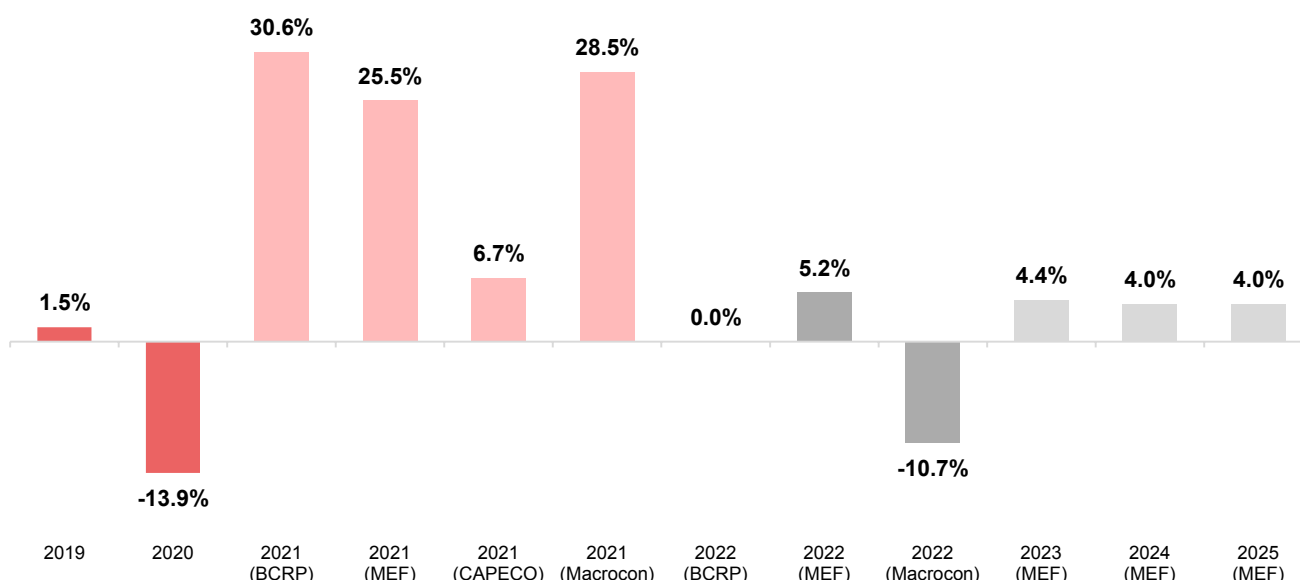
Fuente: INEI

El Banco Central de Reserva, en su Reporte de Inflación de setiembre, prevé un crecimiento sectorial de 30.6% para el 2021, porcentaje mayor respecto de la estimación realizada en junio (17.4%) y que, según el instituto emisor, se explica por la mayor inversión, tanto pública como privada. Por su lado, el Ministerio de Economía y Finanzas, en su Marco Macroeconómico Multianual 2021-2025 de agosto proyecta un crecimiento también importante (25.5%) como se muestra en la **Figura 5**. En el caso de la proyección del BCRP significaría volver a obtener un crecimiento sectorial de más de 30% después de veintiséis años. 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 efectua-

do por CAPECO para la edición 44 del IEC – mostraron una estimación bastante más conservadora (6.7%). Por su parte, la consultora privada Macroconsult proyecta un crecimiento en el sector para el cierre del 2021 (28.5%) ubicado entre lo estimado por el ente emisor y el MEF.

En cuanto a las proyecciones para el 2022, el BCRP ajustó su estimación sobre el crecimiento sectorial de 3% en su reporte de junio a 0% en el de setiembre, mientras que -en agosto- el MEF lo había situado en 5.2%. Macroconsult, sin embargo prevé una caída que llegaría a -10.7%. Para el siguiente trienio 2023-2025, el MEF espera que el sector crezca a una tasa anual de entre 4.0% y 4.4%.

Figura 5. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2021-2022



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2022

En el séptimo mes del año, la subida del consumo de cemento fue de 22.4% respecto a julio del 2020 (**Figura 6**) y este incremento está relacionado con un rebote estadístico respecto a julio del 2020 (contracción -4.5%). Adicionalmente, el INEI indica que el resultado de julio 2021 es producto de la recuperación en la ejecución de proyectos públicos y privados. Comparado con junio, el crecimiento del consumo de cemento de julio fue de 3.7% y respecto al séptimo mes del 2019 el aumento fue de 17.4%. En los primeros siete meses del año, el alza en el consumo de cemento fue de 80.8%

comparado con igual periodo del año anterior y de 19.0% en relación con el 2019.

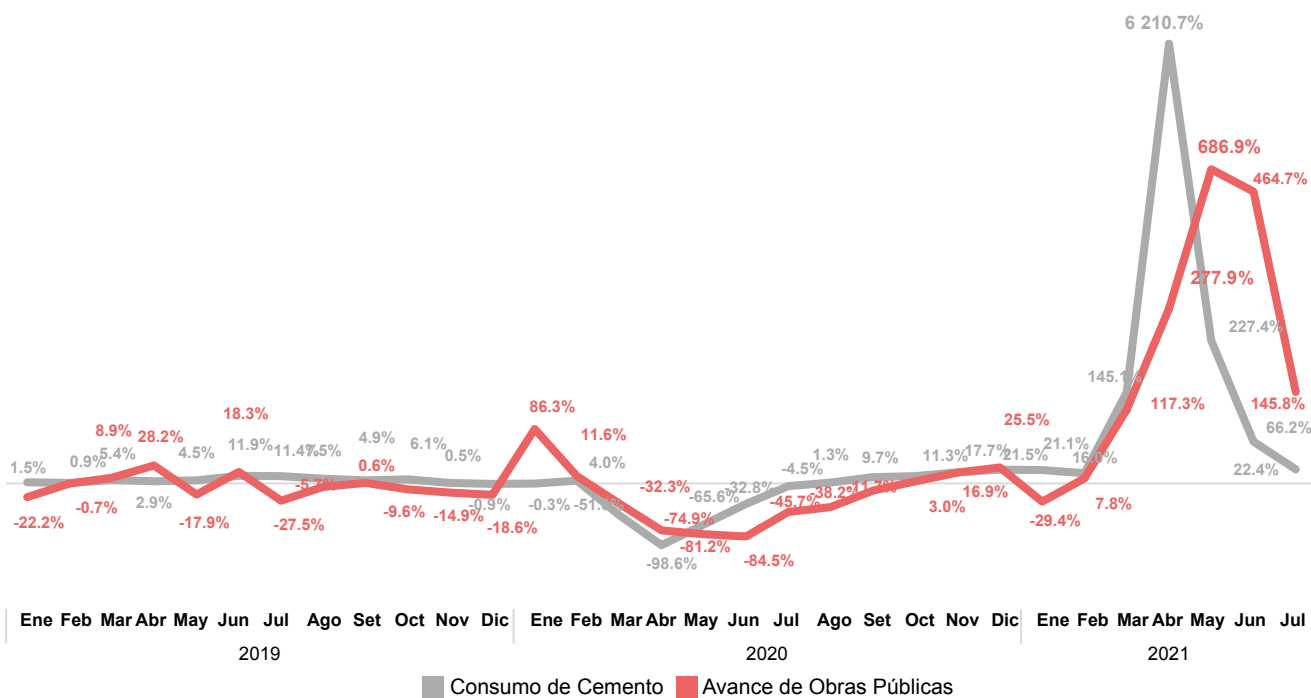
Por su parte, la ejecución de obra pública en julio se incrementó en 145.8% respecto a igual mes del año anterior, completando seis meses al alza, y cinco a tasas sin precedentes. Comparado con junio, el crecimiento de julio fue de 21.8% y respecto al séptimo mes del 2019 el aumento fue de 32.5%. Para el periodo enero-julio 2021, el aumento en la ejecución de obra pública fue de 141.4% en relación con

el mismo periodo del año anterior y de 16.2% respecto al del 2019. El INEI indica que el incremento en junio del avance de obra pública se justifica por el crecimiento significativo del nivel de inversión en los gobiernos regionales (91.6%) y nacional (77.8%) y en mayor medida en el de los gobiernos locales (265.2%). Los tipos de obras que mejoraron su nivel de ejecución fueron infraestructura vial, servicios básicos, construcción de edificios y obras de prevención de riesgos.

Teniendo en cuenta que el consumo de cemento comenzó a recuperarse en agosto del 2020 después de cinco meses consecutivos a la baja, el resultado que alcanzará este indicador en el mismo mes del presente año reflejará la continua-

ción del proceso de ralentización que se viene dando desde junio. CAPECO estima preliminarmente, a partir de la información provista por ASOCEM, que el consumo de cemento durante agosto ha experimentado un alza de solo 13.0% respecto al nivel que se presentó un año antes y en 14.9% si se contrasta con el que se obtuvo en el 2019. En el caso del avance de obra pública, las cifras disponibles de ejecución permiten pronosticar que se mantendría el crecimiento mensual superior a 100% en agosto (124.5%) y comparado con el resultado de agosto 2019, la subida sería de 40.9%. De lo anterior se estima que el PBI sectorial alcanzará una subida de 27.9% en el octavo mes del 2021 respecto a igual mes del 2020 y de 20.0% si se le contrasta con agosto de 2019.

Figura 6. PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN
 (variación mensual interanual)

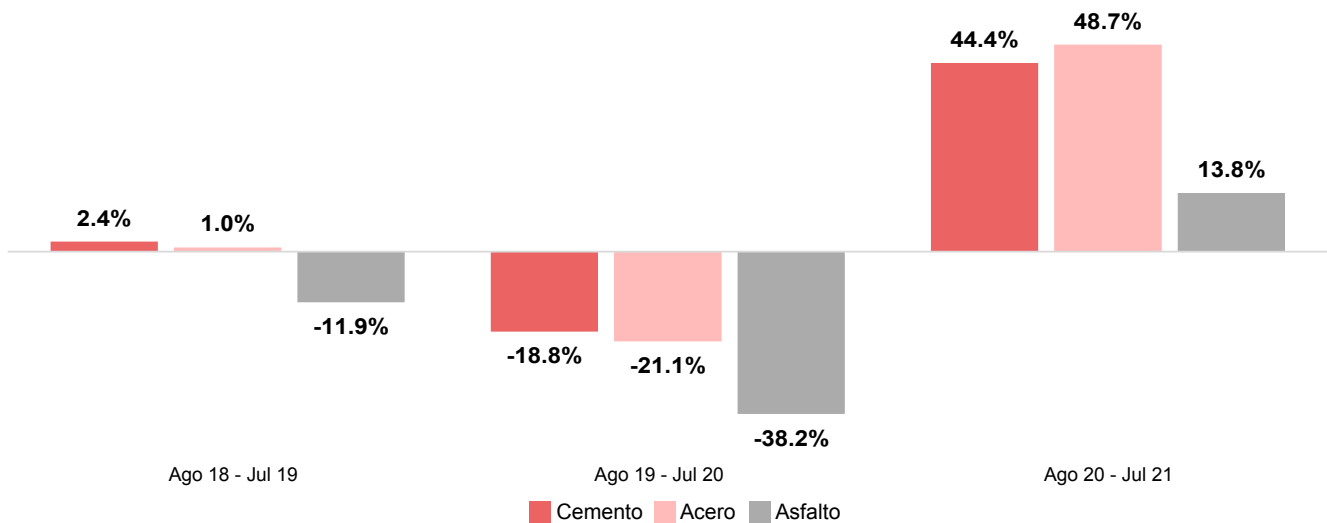


Fuente: INEI

En el periodo agosto 2020 – julio 2021, el consumo de cemento ha mostrado un aumento de 44.4% y el del acero de 48.7%, en tanto que el asfalto creció 13.8% en este periodo (**Figura 7**). Tanto el cemento como el acero suman cuatro meses con resultados positivos interanuales (de los últimos 12 meses) después de dos largos periodos (trece meses el cemento y doce el acero) en que disminuyeron, en tanto que el asfalto obtiene su primer mes con resultado positivo interanual después de acumular treinta y un meses consecuti-

vos de contracción. El análisis por lo primeros siete meses del año indica que el consumo de cemento, del acero y del asfalto obtuvieron resultados positivos de 80.8%, 83.3% y 124.0% respectivamente, en relación con igual periodo del año anterior, debiendo subrayarse que si se compara estas cifras con las obtenidas durante el mismo periodo del 2019, el consumo de cemento y acero también aumentaron (19.0% y 10.0%, respectivamente) en tanto que el del asfalto disminuyó en 23.0%.

Figura 7. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2021 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI

II. Precios de construcción

El precio del acero de construcción continuó su tendencia alcista en el séptimo mes del 2021; el del ladrillo mantiene cierta estabilidad desde hace cinco meses luego del fuerte aumento producido desde un año antes; y el de la loseta también presenta solamente ligeras variaciones desde hace un trimestre. Por su parte, el costo de la mano de obra ha experimentado una subida como producto de la reciente aprobación del pacto colectivo por rama de actividad, mientras que el precio del cemento permanece invariable desde hace más de tres años.

En el análisis interanual, el precio del acero de construcción ha llegado a 42.8% en los últimos doce meses, prosiguiendo su propensión al alza. Respecto a diciembre de 2009, mes base determinado por el INEI, el precio de este insumo ha aumentado 80.7%, siendo el que ha presentado mayor variación entre los cinco que evalúa el IEC. El crecimiento de julio con respecto a enero del presente año fue de 18.0%, lo que significa un ritmo mensual promedio de 2.8%, después de que entre enero y diciembre del 2020, subió a una tasa media de 1.2% por mes.

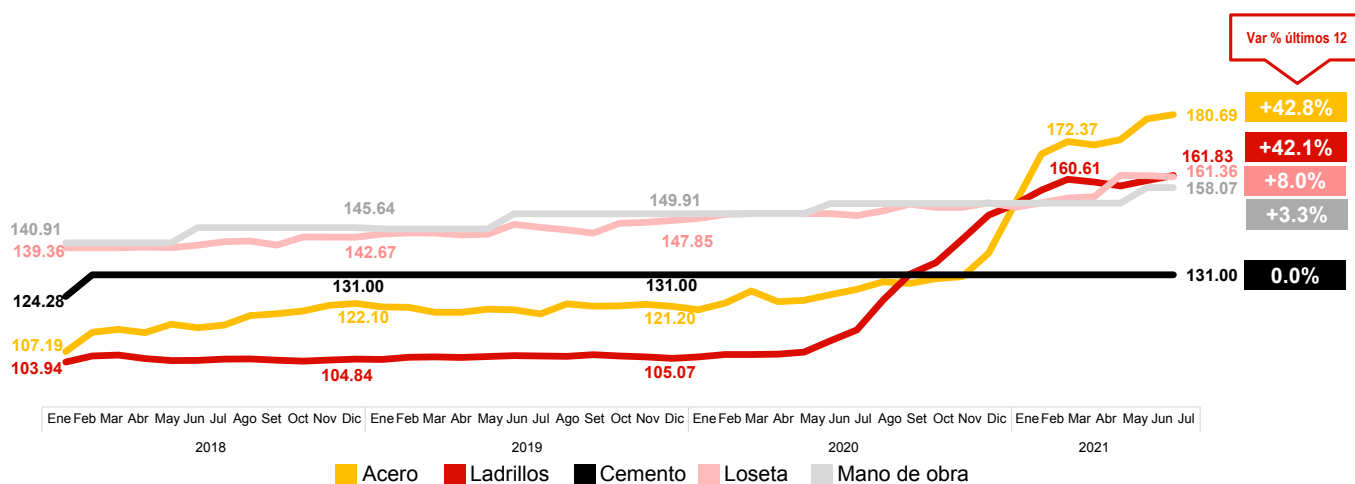
El precio de los ladrillos de arcilla subió 42.1% desde agosto del 2020 hasta julio del 2021. De enero a julio creció a un ritmo de 1.0% promedio mensual, después de aumentar 3.2% en promedio mensual entre enero y diciembre 2020. El ladrillo de arcilla es el segundo insumo que más ha aumentado de precio (61.8%) respecto a diciembre de 2009 (**Figura 8**).

El precio del cemento ha acumulado tres años y medio sin sufrir cambio alguno, de acuerdo con lo que informa el INEI. En relación con el mes base (diciembre de 2009), este material de construcción mostró una variación acumulada de precio de 31.0% a julio 2021, manteniéndose como el insumo de la construcción que registra el menor incremento desde entonces. Por su parte, la loseta aumentó su precio en 8.0% en julio del 2021 respecto al mismo mes del 2020 teniendo una tasa promedio mensual de crecimiento de 1% en los primeros siete meses del año, relativamente mayor a la tasa en los últimos tres años previos (0.3%). Comparado con el mes base, el precio de este producto creció 61.4%, siendo el insumo que registra el tercer mayor crecimiento de precios.

De otro lado, el costo de la mano de obra se ha incrementado en 3.15%, a raíz de la suscripción del Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO, ocurrida el 20 de setiembre pasado y que regirá entre junio del 2021 y mayo del 2022. Con este

ajuste, el costo de este insumo aumentó en 58.1% desde el mes base (diciembre 2009) con una tasa promedio de crecimiento mensual de 0.2% en los últimos diez años, siendo éste el rubro que ha presentado la cuarta mayor inflación en todo este periodo.

Figura 8. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2018 – JULIO 2021 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI

III. Inversión pública y privada

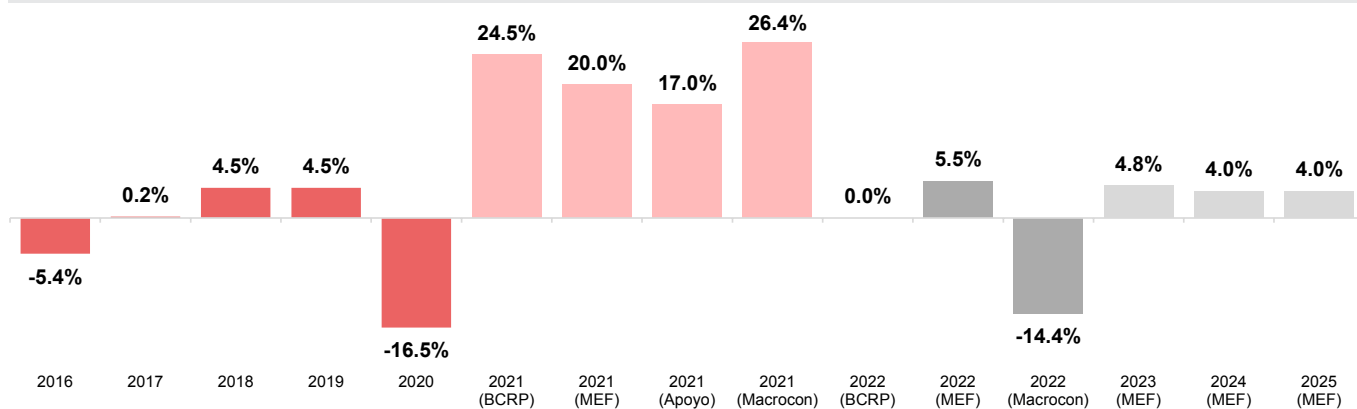
El Banco Central de Reserva del Perú, en su último Reporte de Inflación, actualizó al alza su proyección de la inversión privada para el presente año, pasando de 15.5% en junio a 24.5% en setiembre. Asimismo, redujo la previsión para el 2022 de 2.5% a 0.0%. Por su parte el MEF en el Marco Macroeconómico Multianual 2021-2025 publicado en agosto ha estimado un crecimiento para este año (20.0%) menor que la indicado por el ente emisor, aunque sí espera un crecimiento para el próximo año (5.5%) que se iría reduciendo hasta llegar a 4.0% en el 2025 (Figura 9).

Las consultoras privadas tienen proyecciones diversas para el 2021. Por un lado Apoyo Consultoría sugiere un crecimiento de la inversión privada de 17.0%, siendo el crecimiento más conservador; mientras que Macroconsult

estima un alza de 26.4%, resultado la proyección más optimista, pero que le seguiría una caída de hasta 14.4% para el siguiente año.

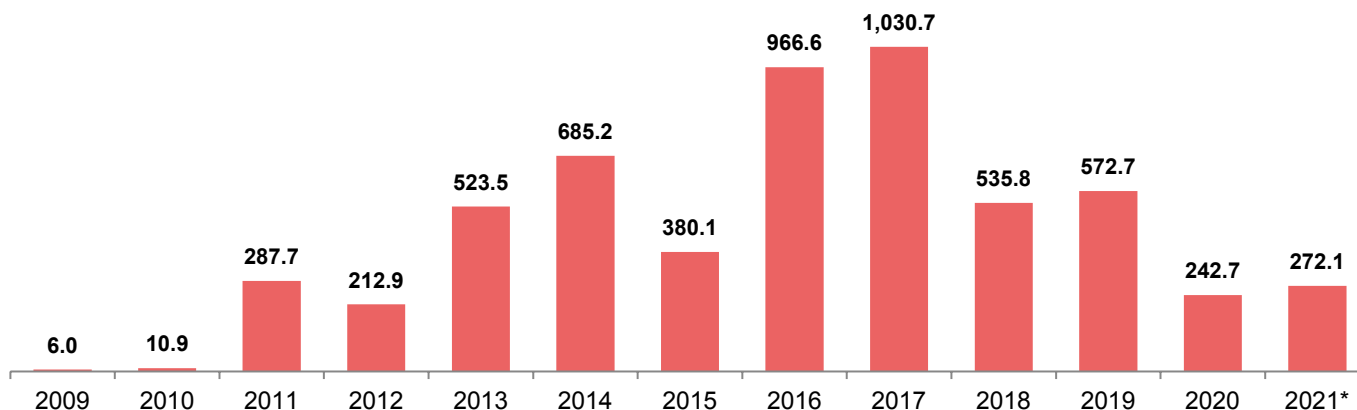
Con respecto a los mecanismos mediante los cuales el Estado busca impulsar la participación del sector privado en la ejecución de la obra pública, se debe mencionar que la inversión efectuada a través del mecanismo de obras por impuestos llegó a 272 millones de soles en los primeros ocho meses del presente año, lo que significa un aumento de 262.7% comparado con el mismo periodo del 2020 y de 3.6% mayor si la referencia es el 2019 (Figura 10). Se debe precisar que la inversión en los primeros ocho meses del año ya representa 12.1% más que todo lo invertido en el 2020.

Figura 9. INVERSIÓN PRIVADA: 2016 – 2025 (% variación real)



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2022 | Apoyo Consultoría - agosto 2021.

Figura 10. INVERSIÓN EN OBRAS POR IMPUESTOS (en millones de soles)



Fuente: Proinversion * Enero-Agosto

Por su parte, entre enero y agosto del presente año, la adjudicación de proyectos a través de asociaciones público-privadas (APPs) llegó a 29 millones de dólares, cifra que es 57.2% mayor a la inversión viabilizada en todo el año 2020, pero equivale solo al 8.2% de lo invertido en el 2019, que fue el peor resultado presentado en el periodo 2010-2019, como se puede observar en la **Figura 11**. Estos volúmenes de inversión son mínimos si se comparan con el récord alcanzado en el 2014 (9 mil 979 millones de dólares) o con los importantes desempeños presentados el 2011, 2013, 2016 y 2018. Son igualmente insatisfactorios si es que se tiene en cuenta que, a la fecha, Proinversion tiene una car-

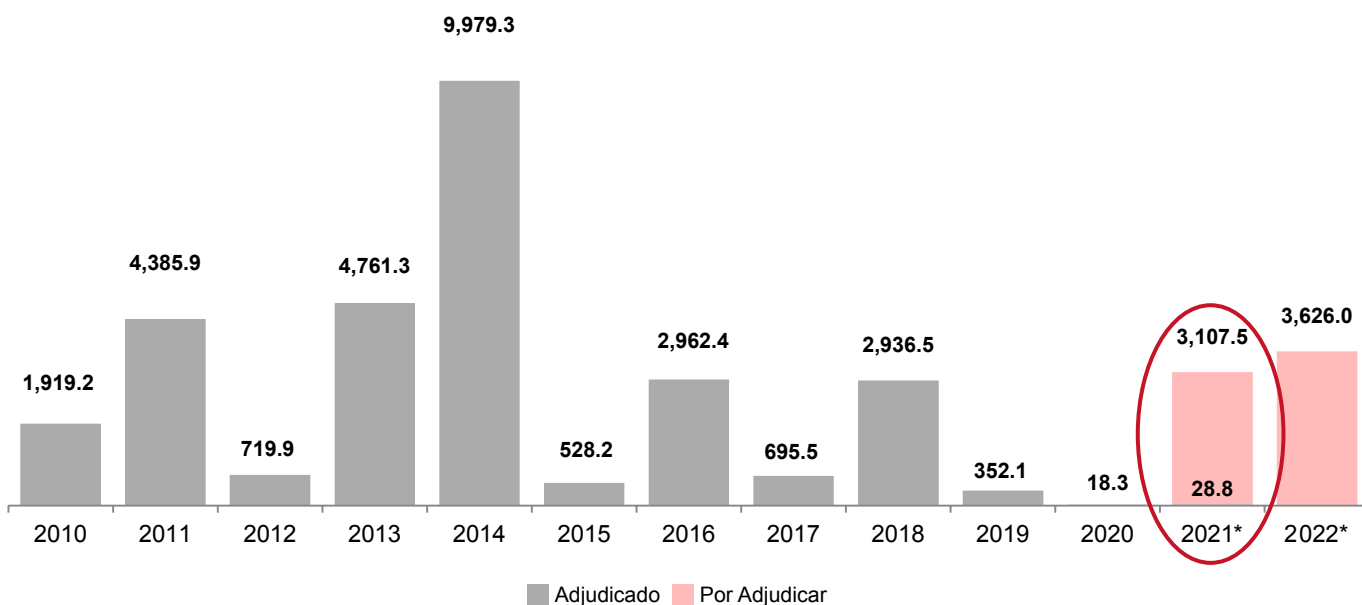
tera de proyectos a desarrollar mediante APPs por un monto cercano a los 6,700 millones de dólares, de los cuales 3,108 millones correspondían a aquellos que se esperaban adjudicar en el presente año y el resto en el 2022.

El BCRP también modificó al alza su proyección de junio sobre el desempeño de la inversión estatal en el presente año, pasando de 19.0% a 20.0% en setiembre, pero mantuvo en 4.5% el crecimiento estimado para 2022. El Ministerio de Economía y Finanzas es más optimista, proyectando un crecimiento de 22.1% en el presente año y de 6.7% en el próximo, estimando que posteriormente se contraería a

2.5% en el 2023 para luego estabilizarse en 5.1% en los siguientes dos años (**Figura 12**). La proyección de inversión pública en el 2021 de Apoyo Consultoría se ubica en-

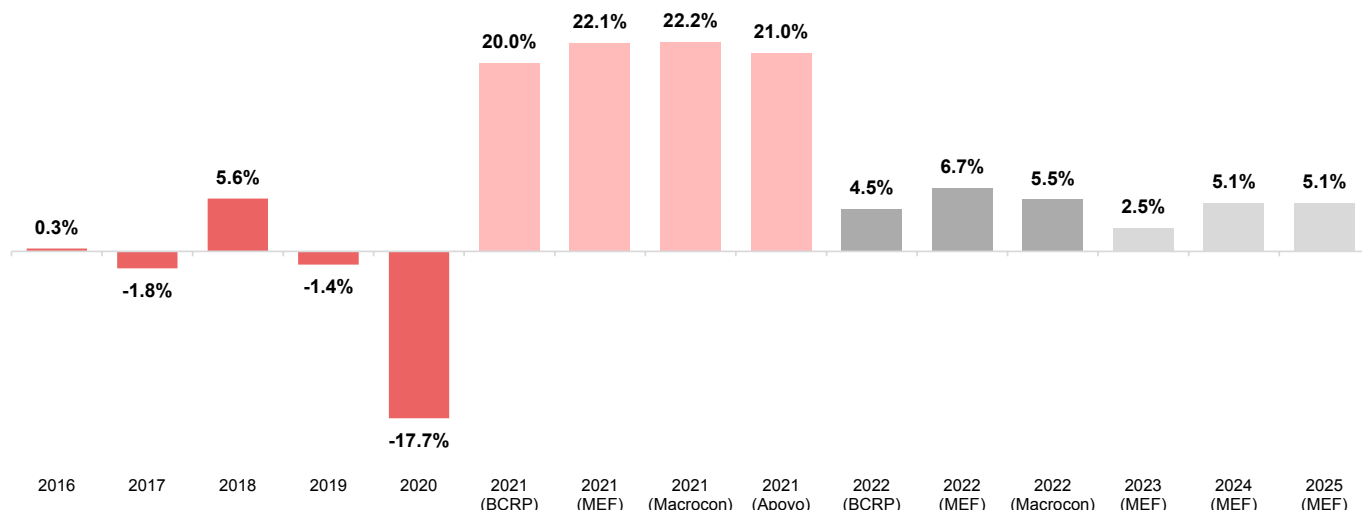
tre las dos proyecciones oficiales: +21.0%, mientras que la estimación de Macroconsult es más cercana a la del MEF: 22.2%.

Figura 11. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN INVERSIÓN EN ASOCIACIONES PUBLICO-PRIVADAS (en millones de dólares)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Figura 12. INVERSIÓN PÚBLICA: 2010 – 2022 (% variación real)

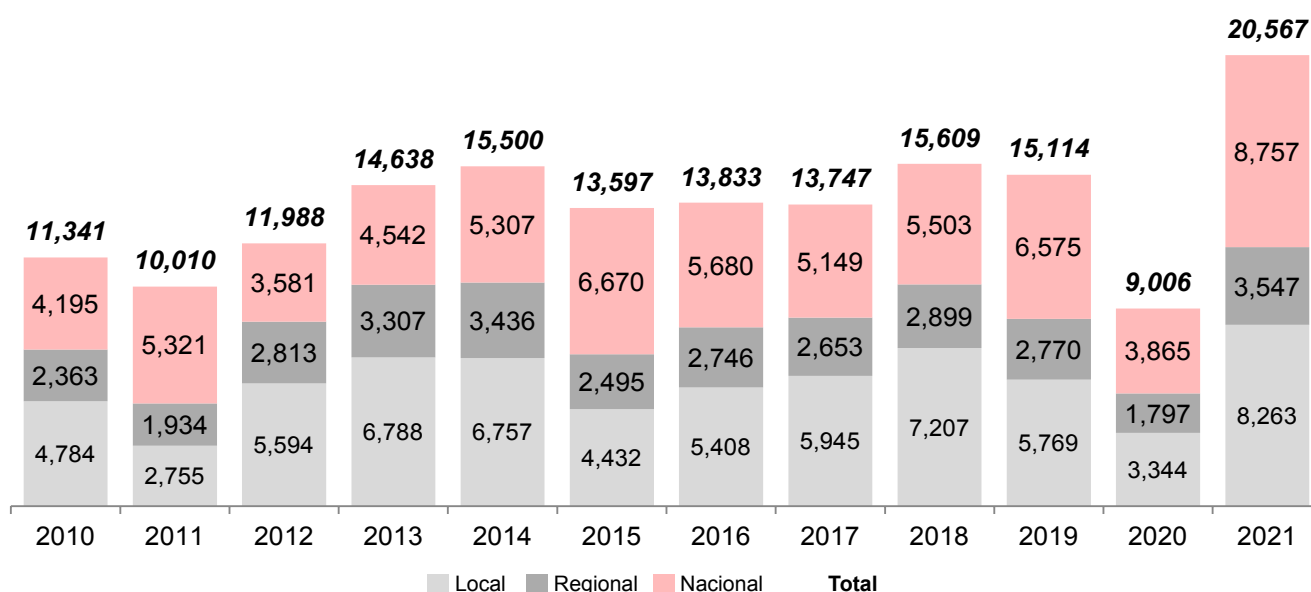


Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2022 | Apoyo Consultoría - agosto 2021.

En los primeros ocho meses del 2021, la ejecución de la inversión pública ha alcanzado los 20,567 millones de soles, 128.4% más de lo invertido en el mismo periodo del año anterior; 36.1% mayor de lo ejecutado en el 2019; y 31.8% por encima de lo obtenido en similar lapso del 2018 (**Figura 13**), en el que se había logrado la mejor performance hasta ese entonces. En todos los niveles de gobierno se logra la mayor ejecución de gasto de los últimos doce años, desem-

bolsando los gobiernos locales 8,263 millones de soles, es decir 14.6% más que en el 2018, periodo en el que se batió la marca récord ahora superada. En el ámbito de los gobiernos regionales, la ejecución fue de 3,547 millones de soles que representa 3.2% más que el 2014 que tenía el anterior récord. Por su parte, la inversión del gobierno nacional fue de 8,757 millones, 31.3% mayor a la 2015, en que tuvo lugar el mejor desempeño anterior al ahora vigente.

Figura 13. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA EN PERIODO ENERO-AGOSTO
(en millones de soles)

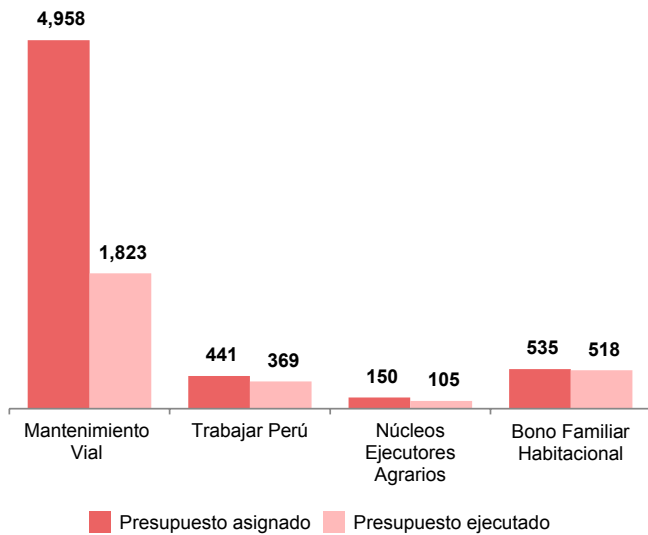


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

El avance porcentual del presupuesto institucional modificado (PIM) destinado a inversión estatal durante enero-agosto del 2021, también ha sido el mayor del periodo 2010-2021. En los primeros ocho meses, la ejecución porcentual fue la más alta de los últimos doce años a nivel de los gobiernos locales, de los últimos siete años en los gobiernos regionales y de los últimos cuatro en el caso del gobierno nacional. Como se puede observar en la **Figura 14**, en los doce años de análisis, el avance en la ejecución de los gobiernos locales en el 2021 por primera vez superó la barrera de 40% en la ejecución correspondiente a los primeros ocho meses del año. En el caso del gobierno nacional, se ha superado la barrera del 40% de avance solo en el 2010 y 2011, mientras que en las regiones solo se ha logrado superarla en el 2014. Finalmente, respecto al 2020, este indicador aumentó 25 puntos porcentuales en las municipalidades, 17 puntos en los gobiernos regionales y 14 en el gobierno nacional.

Como se mencionó en la anterior edición del IEC, el análisis mes a mes de la evolución de la inversión pública en lo que va del 2021 refleja un comportamiento opuesto al del 2020 (**Figura 15**). En enero del año pasado se produjo el resultado más favorable (+131.0%), al que siguió una sensible caída en el ritmo de crecimiento en febrero (+38.9%) y luego tres meses de fuerte retracción que llegó a un máximo de -72.4% en mayo y una caída algo menor en junio (-64.7%) y julio (-53.9%). En cambio, en enero del presente año se experimentó una fuerte disminución (-47.7%) que se revirtió en los siguientes cuatro meses con una intensidad consistentemente mayor, que alcanzó el 358.9% en mayo para luego reducir de forma paulatina su ritmo de crecimiento en junio (324.4%), julio (137.6%) y agosto (93.9%). Si se compara la ejecución del octavo mes del presente año con julio el incremento es de 3.1% y si se contrasta con el resultado de agosto del 2019 se verifica un aumento de 10.3%.

Figura 16. EJECUCION DEL “PROGRAMA” ARRANCA PERU POR COMPONENTES ENTRE NOVEMBRE 2020 Y MARZO DEL 2021 (en millones de soles)



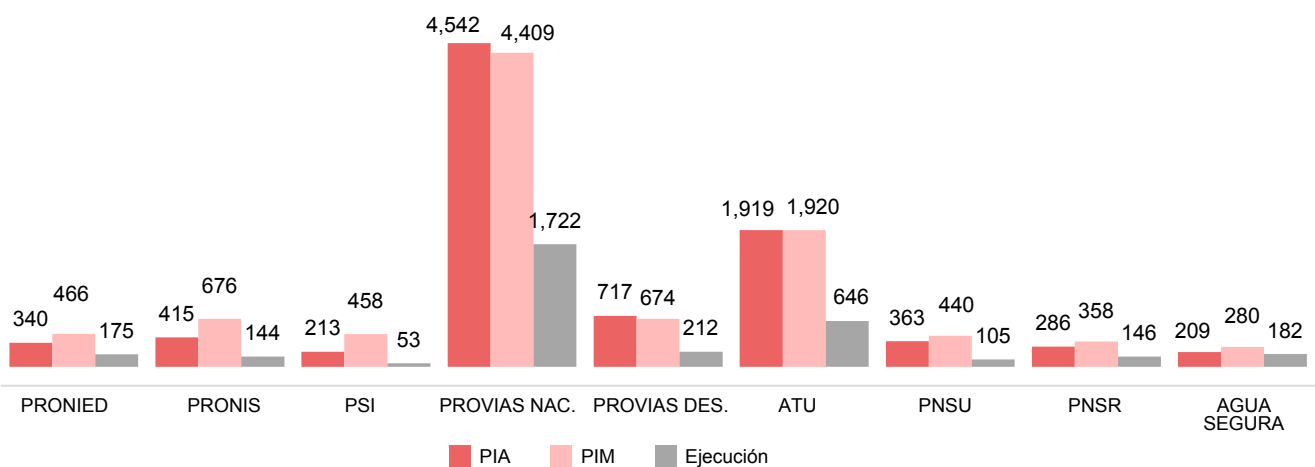
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

lidades provinciales para que realicen intervenciones en vías vecinales, logrando tan solo invertir 2 millones de soles (0% de avance), que fueron ejecutados por sólo seis municipalidades provinciales. Asimismo se entregó 278 millones de soles al MTC para que PROVIAS Nacional y PROVIAS Descentralizado ejecuten acciones de mantenimiento vial, logrando apenas un 25% de ejecución que corresponde a 63.3 millones.

Al programa Trabaja Perú, que busca generar empleo temporal a trabajadores no calificados, se destinó 441 millones de soles para ejecutar 4,541 actividades de acción inmediata y 60 proyectos no concursables, a cargo de 693 municipalidades focalizadas (539 distritales, 143 provinciales y la MML) para el mantenimiento y limpieza de caminos de herradura; la construcción de losas deportivas, parques y mercados; así como la descolmatación de canales de riego, cauces y quebradas. A través de este programa se buscaba crear más de 260,000 empleos temporales, habiendo logrado una ejecución del 84% que equivale a 369 millones de soles. A los Núcleos Ejecutores Agrarios se les ha asignado 150 millones de soles en el marco del Plan Arranca Perú, para la ejecución de actividades de mantenimiento de canales de riego y drenes en 21 departamentos del país, alcanzando una ejecución del 69.9% que corresponde a 105 millones de soles.

En cuanto a la ejecución del presupuesto público por sectores entre enero y agosto del presente año, cabe señalar que PROVIAS Nacional y la Autoridad de Transporte Urbano – ATU, los dos programas sectoriales del gobierno nacional que cuentan con más recursos, alcanzaron un avance en su nivel de ejecución presupuestal de 39.1% y 33.7% respectivamente (Figura 17). El otro programa del sector transporte, PROVIAS descentralizado, alcanza una ejecución de 31.4%. Por su parte, los programas del subsector saneamiento (Saneamiento Urbano, Saneamiento Rural y Agua Segura) que en conjunto cuentan con 1,079 millones de soles, lograron ejecutar el 40.2% de dicho monto en los primeros ocho meses del 2021. En el caso del programa

Figura 17. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES ENERO - AGOSTO 2021 (millones de soles)



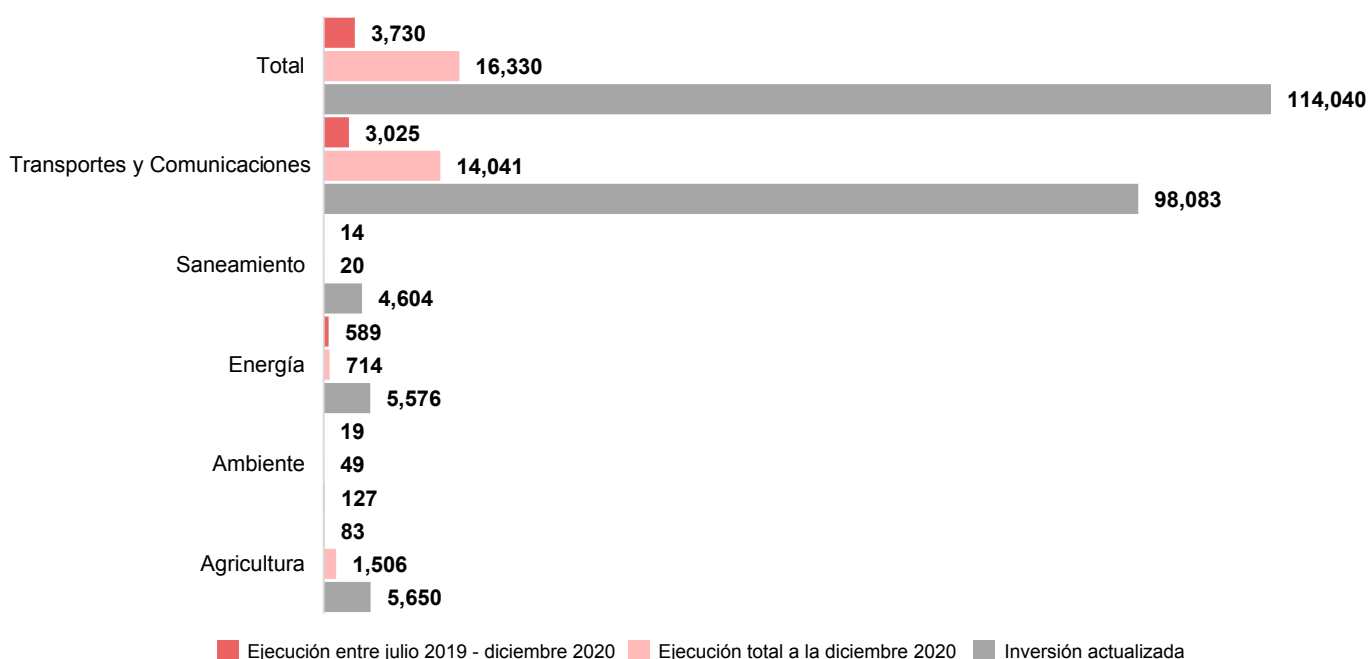
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

nacional de infraestructura educativa, ha logrado un nivel de ejecución de 37.6%. Los programas con menores niveles de ejecución son el PRONIS, que apenas a logrado ejecutar una quinta parte de su presupuesto y el Programa Sub Sectorial de Irrigaciones con apenas una decima parte.

Por su parte, antes de la aprobación del Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad (PNIC), la cartera prio-

rizada de proyectos que forman parte de este programa había logrado un nivel de ejecución financiera de 11% (12,601 millones de soles) con respecto al monto total de de 114,040 millones soles. En los dieciocho primeros meses de vigencia del PNIC, se invirtieron 3,730 millones soles (**Figura 18**), lo que equivale a un avance adicional de 3.3%, logrando un nivel de ejecución financiera acumulada de 14.3% (16,331 millones de soles) a diciembre 2020.

Figura 18. EJECUCIÓN PLAN NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA PARA LA COMPETITIVIDAD POR SECTORES (en millones de soles)



Fuente: Reporte de avance del PNIC, Ministerio de Economía y Finanzas – MEF

De los 52 proyectos priorizados que se incorporaron al PNIC, ya se encontraban en ejecución 24, en proceso 25 y en diseño 3, en julio del 2019. Para diciembre del 2020 se alcanzó a poner en ejecución 30 proyectos, se mantienen 21 en proceso y solo 1 en diseño. El sector Energía fue el que obtuvo mejores resultados a esa fecha, por su nivel de avance financiero y por el número de proyectos que llegaron a la fase de ejecución: de sus 11 proyectos priorizados, los dos que se encontraban ejecutándose lograron niveles de avance financiero superiores al 20% (la Central Hidroeléctrica San Gabán III y la línea de enlace Mantaro - Nueva Yanango – Carapongo de 500 kilovoltios). Por otro lado, 4 proyectos que estaban en fase de transacción se incorporaron a la etapa de ejecución: la red de ductos en la Región Piura y

los enlaces Pariñas-Nueva Tumbes, La Niña-Piura y Tingo María-Aguaytía.

Por el contrario, los sectores Agricultura y Transportes, con 4 proyectos por S/ 5,650 millones y 26 proyectos por 96,714 millones de soles, respectivamente, tuvieron los menores niveles de avance financiero y ningún proyecto de sus respectivas carteras se incorporó a la fase de ejecución.

El sector Agricultura, por ejemplo, contaba con 3 proyectos en ejecución, todos presentan dificultades al cierre del 2020: Vila-vilani II en Tacna enfrentaba problemas sociales; Majes Siguanilla II en Arequipa tiene pendiente definir la conveniencia de realizar modificaciones contractuales; y Chavimochic III en La Libertad

debe adoptar las medidas necesarias para garantizar el reinicio de obras en la Presa Palo Redondo. Además, este sector tiene en proceso el proyecto de construcción de la Presa Ancascocha en Ayacucho, que presenta demoras en la elaboración de documentos técnicos para la ejecución del saldo de obra.

Por su parte, el sector Transportes tiene 5 proyectos en marcha de los 14 que fueron priorizados por el PNIC, que han

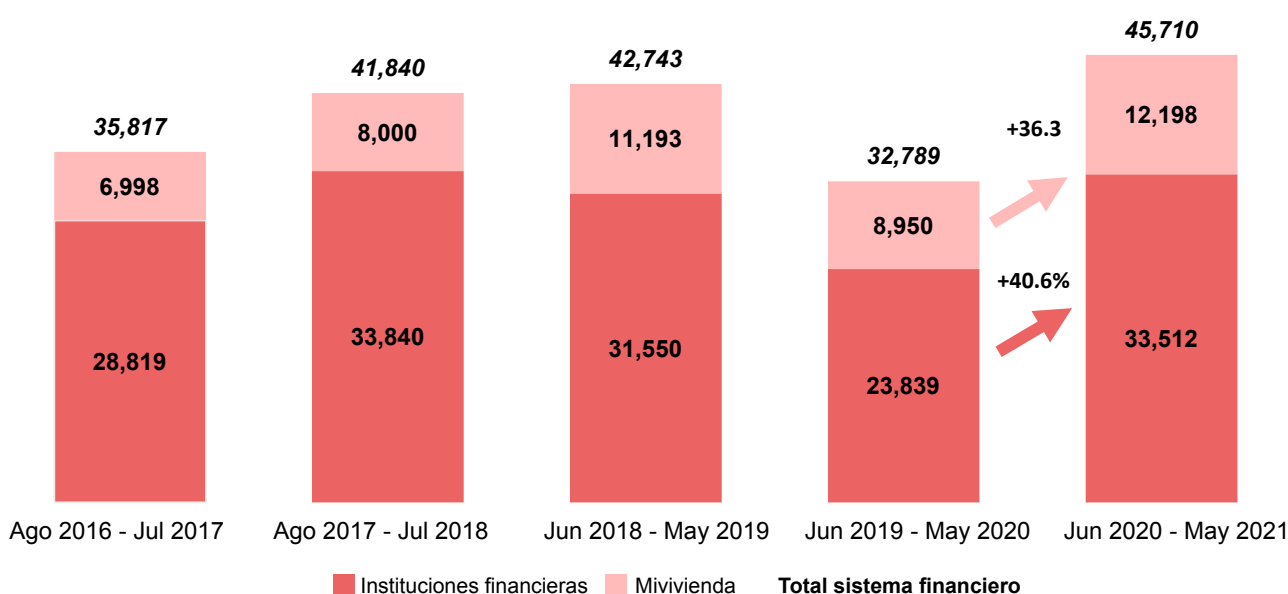
logrado invertir el 24.1% de su presupuesto, avance que involucra a 23 mil 299 millones de soles. Se trata de la construcción de la Autopista del Sol, la Red Vial N° 4, la Línea 2 del Metro de Lima, el tramo 2 de la Carretera Longitudinal de la Sierra y la Hidrovía Amazónica. Además, ninguno de los demás proyectos que están en proceso o en fase de diseño mostró avances significativos.

IV. Vivienda

En el periodo anual agosto 2020 – julio 2021 se colocaron 45,710 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de las diversas instituciones del sistema financiero, el mejor resultado de los últimos cinco periodos anuales. Esto significó un incremento de 39.4% en relación al periodo similar anterior, el tercer periodo positivo después de catorce meses consecutivos en que este indicador había presentado resultados negativos (**Figura 19**). El desempeño de los últimos doce meses es 6.9% mayor que el logrado entre agosto 2018 y julio 2019.

Este resultado favorable involucra tanto a los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda como a los que entregan las instituciones financieras con sus propias líneas de crédito, siendo estas últimas las que tuvieron un mejor resultado, pues se desembolsaron 33,512 operaciones entre agosto 2020 y julio 2021, lo que significa un crecimiento de 40.6% en relación con el mismo periodo del año anterior y de 6.2% respecto a agosto 2018 – julio 2019. Por su parte, los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda presentaron una recuperación de 36.3%, entre agosto 2020 y

Figura 19. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: AGOSTO 2016 – JULIO 2021 (en número de créditos)



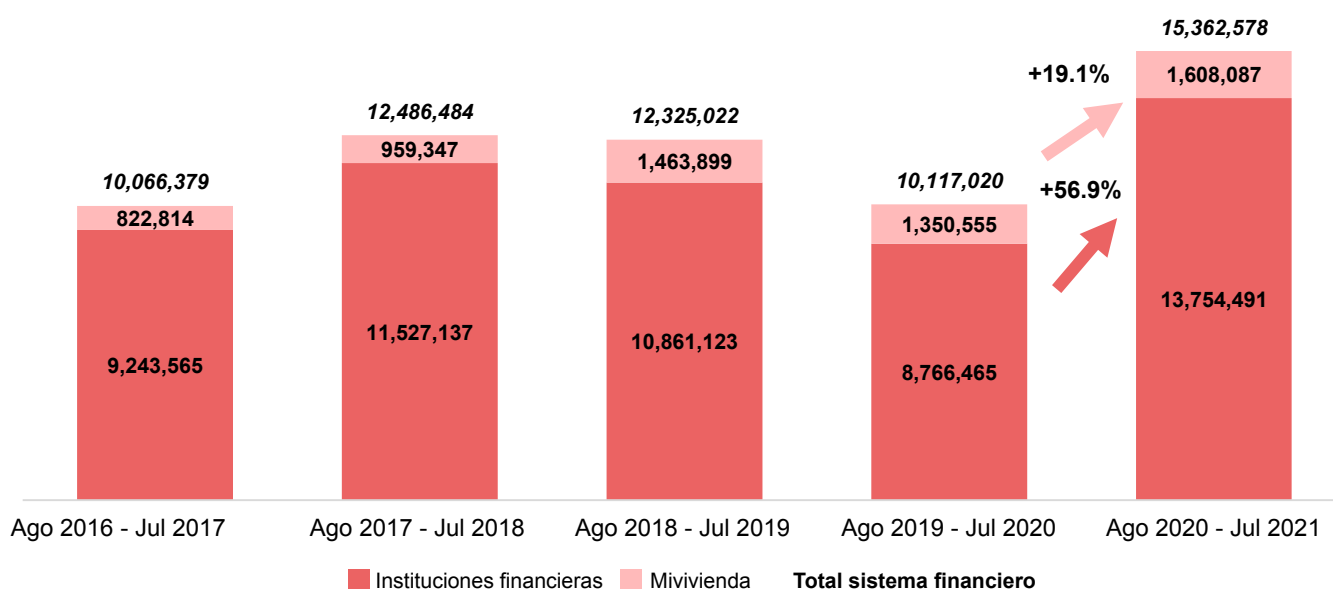
Fuente: Fondo Mivivienda

julio 2021 respecto al periodo anual inmediato anterior y de 9% comparado con el que va de agosto 2018 a julio 2019. Con estos resultados, los créditos colocados por Mivivienda han alcanzado una participación de 26.7% del total de colocaciones hipotecarias en este periodo.

Asimismo, entre agosto 2020 y julio 2021, el monto total desembolsado en créditos hipotecarios ascendió a cerca de 15 mil 363 millones de soles, lo que implica un incremento de 51.8% respecto al periodo anual previo (**Figura**

20), el cuarto que experimenta este indicador después de doce meses consecutivos de contracción. En el monto total desembolsado con recursos propios de las instituciones financieras el crecimiento fue de 56.9% y en aquel que utiliza recursos del Fondo Mivivienda fue de 19.1% siendo este resultado el segundo que se produce en este indicador anual después de once meses consecutivos de contracción. Las performances obtenidas en ambos segmentos del mercado de financiamiento hipotecario son las mejores de los últimos cinco años.

Figura 20. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: AGOSTO 2016 – JULIO 2021 (en miles de soles)



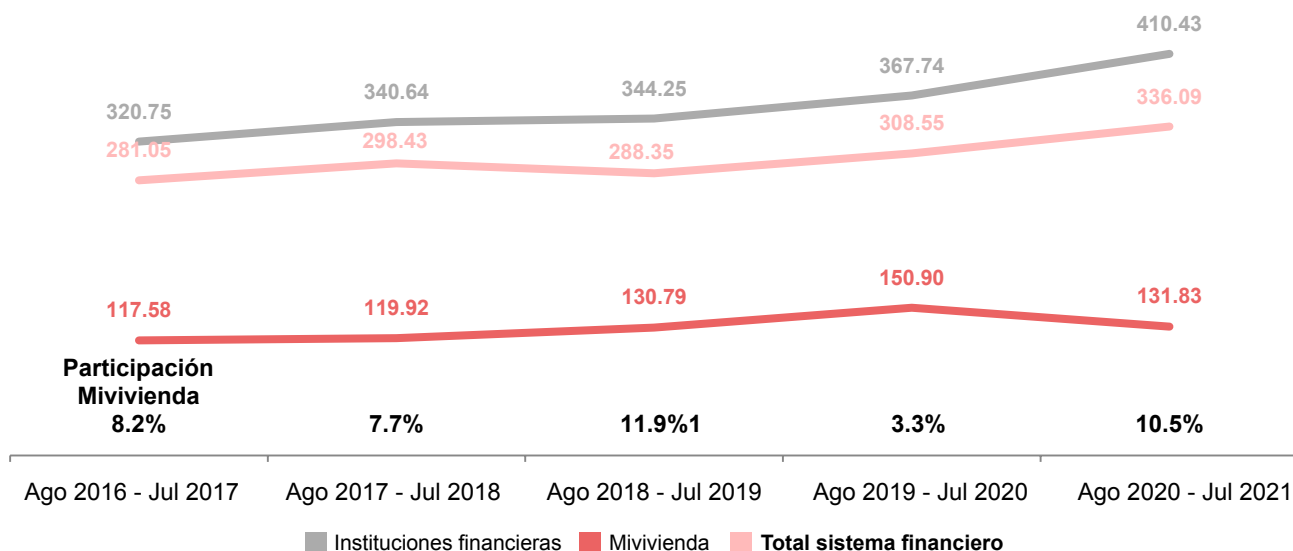
Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Estos resultados han provocado que la participación de los créditos financiados con recursos de Mivivienda en el monto desembolsado por cada operación se reduzca de 13.3% a 10.5% entre agosto 2020 y julio 2021, respecto al periodo similar previo. A su vez, esto se explica por la disminución en 12.6% del monto promedio de los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, que llegó a 131 mil 830 soles en este último periodo anual. Por el contrario, el monto promedio desembolsado por préstamos hipotecarios fuera del marco de Mivivienda, aumentó en 11.6% en el periodo agosto 2020 – julio 2021 (**Figura 21**) y en 28.0% durante el último quinquenio, pasando de 320 mil 750 soles que se

obtuvo en el ciclo anual agosto 2016 – julio 2017 a 410 mil 430 soles en el último periodo similar.

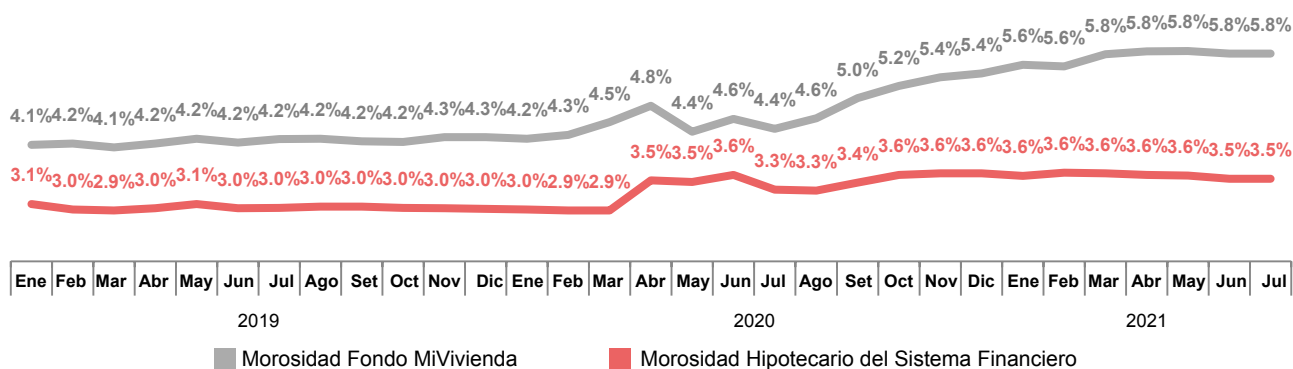
En la **Figura 22**, se puede apreciar que el retraso en el pago en el sistema financiero subió de 2.9% en marzo a 3.6% en octubre del 2020, luego de lo cual este indicador se ha mantenido en dicho porcentaje durante ocho meses, reduciendo ligeramente a 3.5% en junio y julio del 2021. La misma estabilidad se ha logrado en los créditos que utilizan recursos del Fondo Mivivienda que encadena cinco meses con una morosidad de 5.8%, porcentaje que se alcanzó en marzo 2021 después de un crecimiento sostenido desde julio 2020, en que la tasa de morosidad era de 4.4%.

Figura 21. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA: AGOSTO 2016 – JULIO 2021 (en miles de soles)



Fuente: Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Figura 22. MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – JULIO 2021 (en %)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Como se ha detallado en anteriores ediciones del IEC, el desembolso de créditos hipotecarios subió a un ritmo de 32.5% mensual promedio durante el periodo abril-diciembre 2020, siendo el más dinámico (+34.7%) el segmento financiado con recursos propios de las instituciones financieras mientras que en el segmento de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda el incremento promedio fue de 27.7% mensual. Sin embargo, el desempeño en este periodo no fue uniforme. Así, luego de haber experimentado un incremento de 50.7% mensual promedio entre abril y setiembre

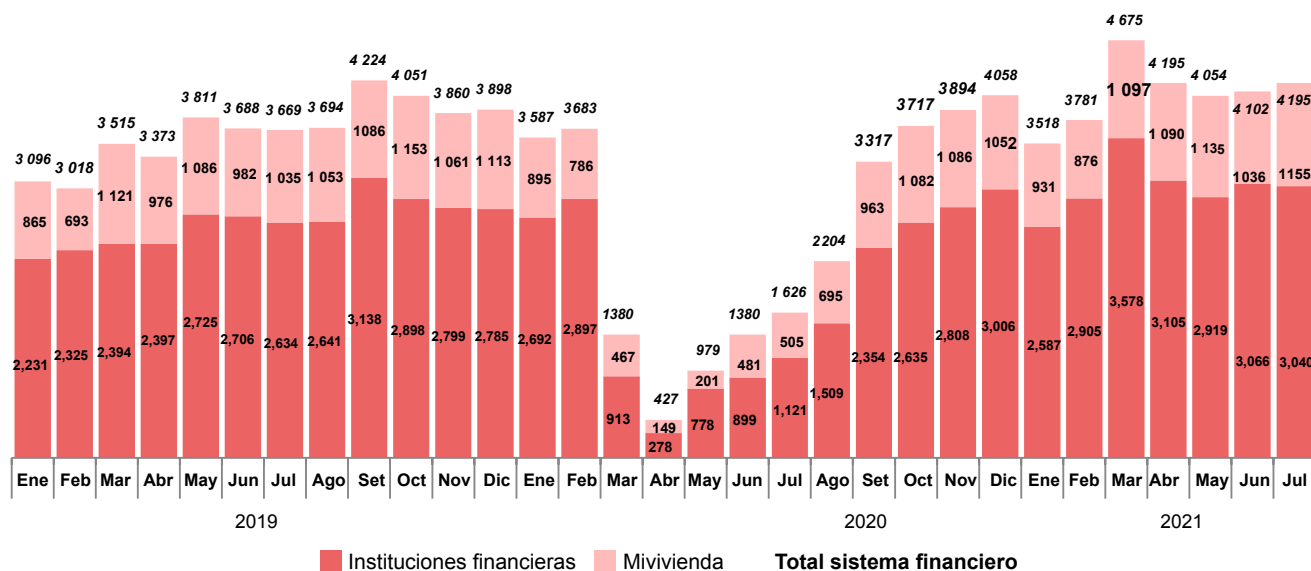
2020, redujo su ritmo de crecimiento promedio a solo 4.5% mensual entre octubre y diciembre.

En el periodo enero - junio 2021, la tasa de aumento promedio se redujo a 3.1% mensual (**Figura 23**). En el séptimo mes del año esta tasa se recuperó en 2.3% sobre el resultado de junio, pero aún sigue siendo 10.3% inferior que el resultado de marzo, el mes con el mayor número de desembolsos de los últimos ocho años. A pesar de ello, los 4,195 préstamos otorgados en julio 2021 reflejan un crecimiento

de 158% respecto a los que se entregaron en julio del 2020. Con respecto a julio del 2019, la subida de los desembolsos fue de 14.3%. Por último, durante los primeros siete meses

del presente año se desembolsó 118.3% más créditos que en el mismo periodo del 2020 y 18.0% más con respecto a enero-julio 2019.

Figura 23. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – JULIO 2021 (en número de créditos por mes)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Por su parte, el análisis de los desembolsos mensuales de créditos efectuados con recursos del Fondo Mivivienda (**Figura 24**) permite observar que el número de operaciones efectuadas en julio del presente año (1,155) es un 128.3% mayor al alcanzado en igual mes del 2020; 11.6% superior respecto a julio del 2019, y 11.5% más alto que el otorgado en junio.

Descomponiendo las operaciones por producto, se verifica que el número de desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda en el séptimo mes del año fue de 1,008, lo que representa un alza de 138.9% en comparación al que se alcanzó en igual mes del 2020, de 24% en relación con el obtenido en julio del 2019 y de 12.9% respecto al presentado en junio 2021. Entre abril y octubre del 2020, el incremento promedio mensual fue de 36.6% mientras que, entre noviembre 2020 y febrero 2021, se produjo un decrecimiento promedio de -7.3% por mes. Para el periodo febrero-mayo el ritmo del alza fue de 7.9% mensual. El crecimiento en los primeros siete meses del 2021 fue de 110.1% con respecto al mismo periodo del 2020 y de 8.3% en relación al de 2019.

En relación al desembolso de créditos complementarios Techo Propio, el resultado de julio es 77.1% mayor de lo obtenido

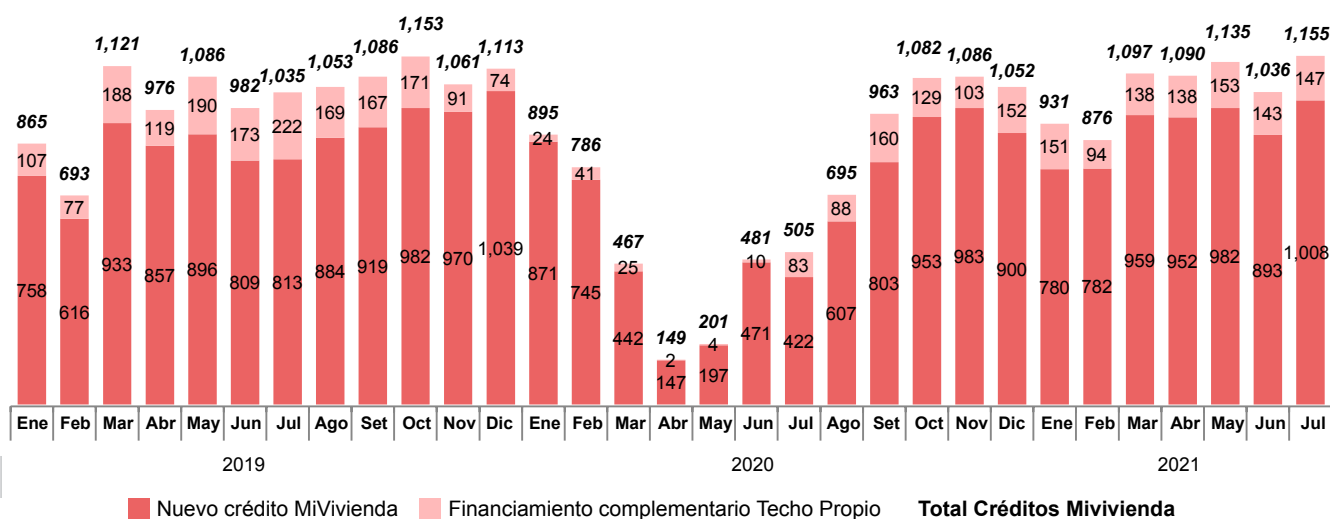
en el séptimo mes del 2020 y 2.8% más que en junio 2021, pero refleja un retroceso de 33.8% en relación a julio de 2019. De abril a setiembre 2020, estas operaciones crecieron a una velocidad promedio de 107.6% cada mes, tendencia que se revirtió entre octubre 2020 y febrero 2021 cuando decreció a una tasa de 7.6% en promedio mensual. De febrero a mayo el alza promedio mensual fue de 17.6%. El análisis en el periodo enero-julio del 2021 indica que se produjo un alza de 410.1% con respecto a igual periodo del 2020. En comparación con enero-julio 2019 se produjo una caída de 10.4%.

Como se mencionó anteriormente, en los primeros siete meses del año, el desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda tuvo un importante crecimiento con respecto al mismo periodo del 2020, alcanzando las 7,320 operaciones y representando 110.1% más que el obtenido en el mismo periodo del año anterior. Por su parte, CAPECO estimó que, de acuerdo a este avance en lo que va del presente año, se habría podido alcanzar una colocación anual de 12,025 créditos (**Figura 25**), cifra mayor a la meta que se puso el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a principios del año (11,000 créditos). Sin embargo, el agotamiento de los recursos para la entrega de subsidios dentro de los programas Mivivienda y Techo Propio ha re-

ducido las expectativas de colocación. El número final de operaciones crediticias que se alcance este año dependerá

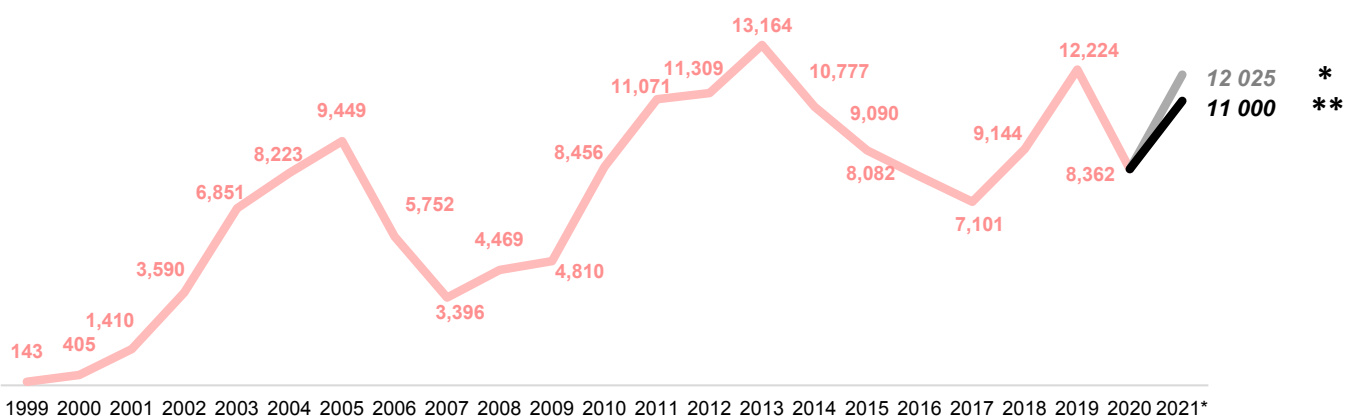
de la oportunidad y monto del presupuesto adicional que ha gestionado el Ministerio de Vivienda.

Figura 24. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD 2019 –2021 (en número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 25: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda últimos 10 años y resultados siete primeros meses del 2021
 ** Meta del Ministerio de Vivienda.

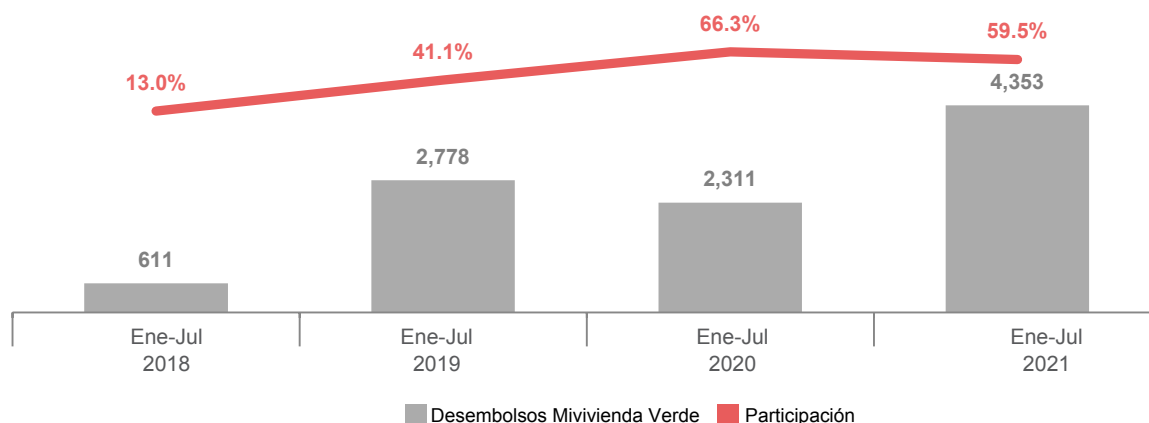
En cuanto al crédito Mivivienda Verde, se han desembolsado 16,970 operaciones desde que se lanzó este producto en agosto de 2018. Como se ha destacado en anteriores ediciones del IEC, las operaciones de Mivivienda Verde tuvieron un crecimiento sostenido hasta diciembre del 2019, lo que permitió alcanzar un desembolso semestral récord de

3,623 créditos en la segunda mitad de ese año. Luego se produjo una fuerte caída en el primer semestre del 2020, retrocediendo 12.8% con respecto a igual periodo del 2019 y 44.3% frente al semestre anterior inmediato. En el segundo semestre del 2020 se produjo una recuperación importante que permitió superar la barrera de 3,000 desembolsos.

La cifra de desembolsos lograda entre enero y julio del 2021 representa 88.4% al que se dio en los primeros siete meses del 2020 y en 56.7% a la del 2019. A pesar de ello, la participación de Mivivienda Verde en el total de créditos Mi-

vivienda, en dicho periodo representa un retroceso de casi siete puntos porcentuales con respecto a igual periodo del 2020, pero una mejora de dieciocho puntos frente al de 2019 (**Figura 26**).

Figura 26. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA (Enero-Julio)

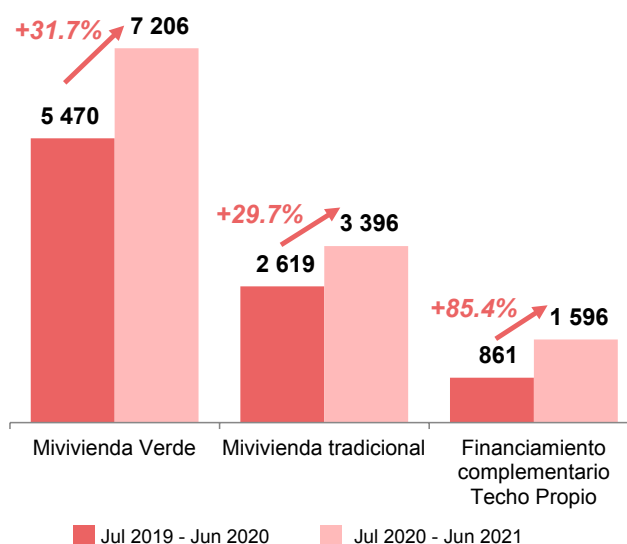


Fuente: Fondo Mivivienda

Entre agosto del 2020 y julio del 2021, las colocaciones de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda en sus tres productos tuvieron un resultado positivo, siendo el financiamiento complementario Techo Propio el que más creció en términos relativos: 85.4% respecto al periodo similar anterior, seguido de Mivivienda Verde con 31.7% y Mivivienda Tradicional con 29.7% (**Figura 27**). Se trata del tercer periodo consecutivo en que estos indicadores se mantienen en escenario positivo, en el caso de Mivivienda Verde después de siete meses de contracción, en Mivivienda Tradicional después de catorce meses cayendo y en el caso del financiamiento complementario Techo Propio después de trece.

De los 164,598 créditos que ha desembolsado el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta junio del 2021, el 61.6% están concentrado en Lima y Callao. Esta proporción alcanzó un promedio de 71.8% en el periodo 1999-2010 para luego comenzar a retroceder hasta llegar a su nivel más bajo de participación en el 2015: 52.7% (**Figura 28**). En el último quinquenio se produjo una reversión de esta tendencia a tal punto que, para el 2020, la capital explicaba el 61.6% de los préstamos desembolsados con recursos del Fondo Mivivienda, la segunda proporción más alta de la última década. Se estima que la participación de las regiones del interior bordearía el 46% en el 2021, si se mantiene la tendencia presentada en los primeros siete meses del

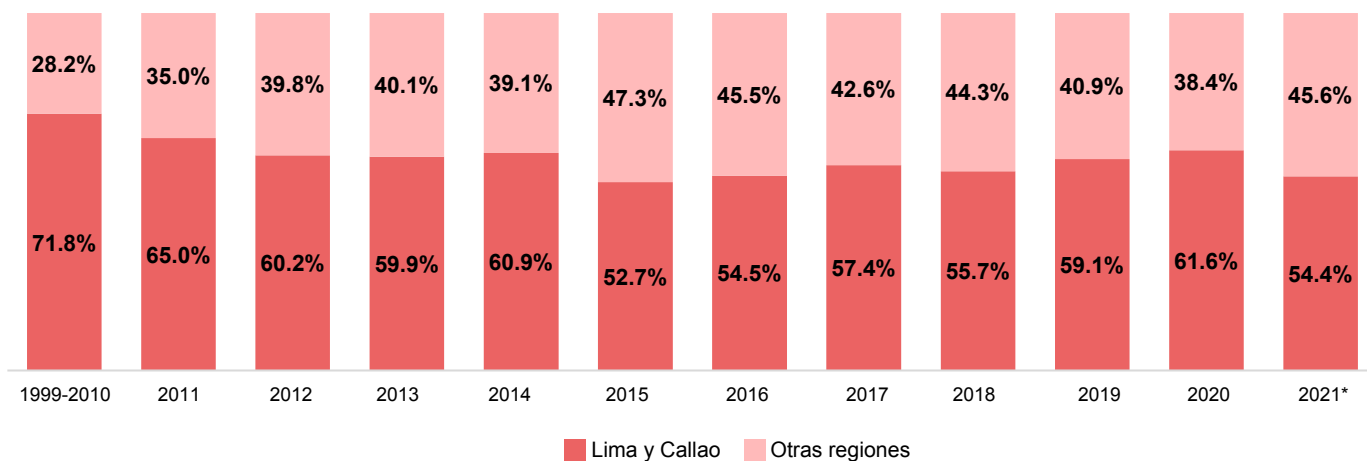
Figura 27. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO AGOSTO 2019 – JULIO 2021 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda | Ago 2019-Jul 2020 | Ago 2020-Jul 2021

año, lo que representaría una recuperación de poco más de 7 puntos porcentuales respecto al 2020 y el segundo mejor resultado de toda la historia del Fondo Mivivienda.

Figura 28. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIÓN 1999 – 2021



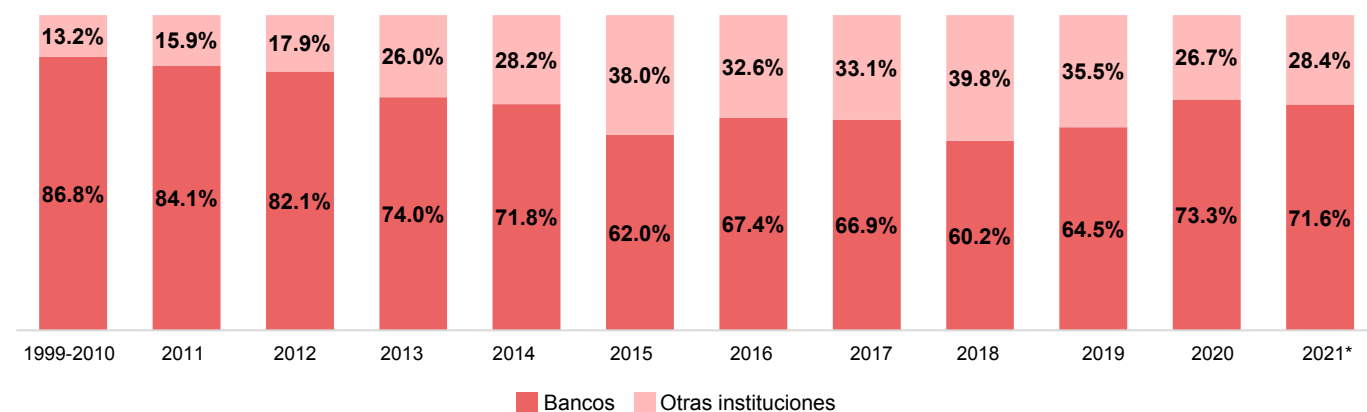
Fuente: Fondo Mivivienda *Estimado

Pero este crecimiento también supone la concentración de créditos desembolsados en las regiones del interior. Sin contar Lima Metropolitana, el 73.1% del total de créditos en el presente año se concentran en cuatro regiones: Piura (20.4%), Ica (18.5%), La Libertad (17.3%) y Lambayeque (16.9%). Como contraparte, transcurridos siete meses del 2021, no se han colocado crédito alguno en Apurímac y Madre de Dios mientras que en Ucayali apenas se ha otorgado solo uno.

Por otra parte, en los primeros doce años de funcionamiento del Fondo Mivivienda, la participación de los bancos en

el otorgamiento de estos créditos hipotecarios alcanzó el 86.8%. Esta proporción se fue reduciendo de forma sostenida hasta alcanzar su mínimo histórico de 60.2% en el 2018 para luego subir a 64.5% en el 2019 (**Figura 29**). En el 2020, la participación de los bancos fue de 73.3%, lo que se explica principalmente por la concentración de las ventas en Lima Metropolitana, donde estas entidades tienen una mayor presencia en el mercado financiero. Se estima que las entidades no bancarias llegarán a un 28.4% de participación en el presente año, similar a la que ocurrió en el año 2014.

Figura 29. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE IFI 1999-2021

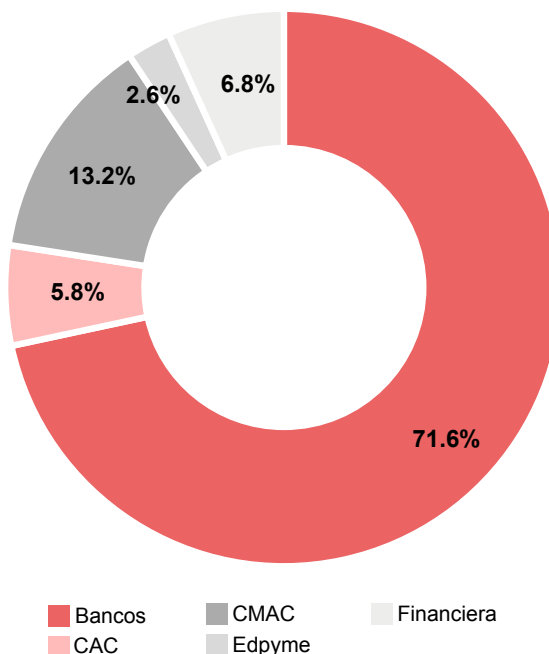


Fuente: Fondo Mivivienda *Estimado

A pesar de la alta participación de los bancos en la colocación de créditos financiados por el Fondo Mivivienda, las Cajas Municipales explicaron el 13.2%, las financieras el 6.8% y las EDPYMES el 2.6% de estas operaciones, en los primeros siete meses del presente año (**Figura 30**). Se destaca que, en lo que va del año, el 58.8% de desembolsos a través de bancos se produce en Lima mientras que el mayor porcentaje de desembolsos a través de las Cajas Municipales (37.6%) se dio en Ica. En los primeros doce años de funcionamiento del Fondo, la participación de las Cajas Municipales fue de 3.8%, la de las EDPYMES el 2% y la de las financieras el 3.3%. En el 2020, las Cajas Municipales representaron el 9.3%, las EDPYMES el 6.9% y las financieras el 6.2% de estas operaciones.

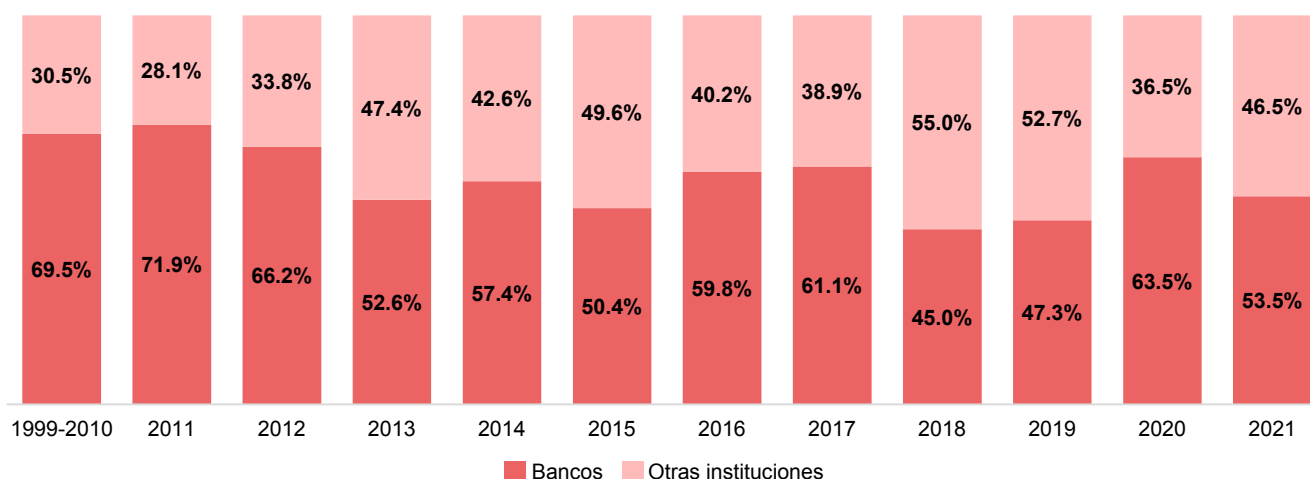
Por otro lado, la **Figura 31** muestra que las instituciones financieras no bancarias podrían alcanzar este año una mejor participación en el desembolso de créditos que utilizan fondos de Mivivienda en el interior del país (46.5%), un incremento de diez puntos porcentuales comparado con la que obtuvieron en el 2020, aunque esa proporción varía significativamente en las cuatro regiones del interior del país que acreditan una mayor incidencia de las IFIs no bancarias en la colocación de préstamos financiados con recursos del FMV.

Figura 30. PARTICIPACION DE IFI DE CRÉDITOS MIVIVIENDA: ENERO-JULIO 2021 (total nacional)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 31. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLOSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN EL INTERIOR DEL PAÍS POR TIPO DE IFI: 1999-2021

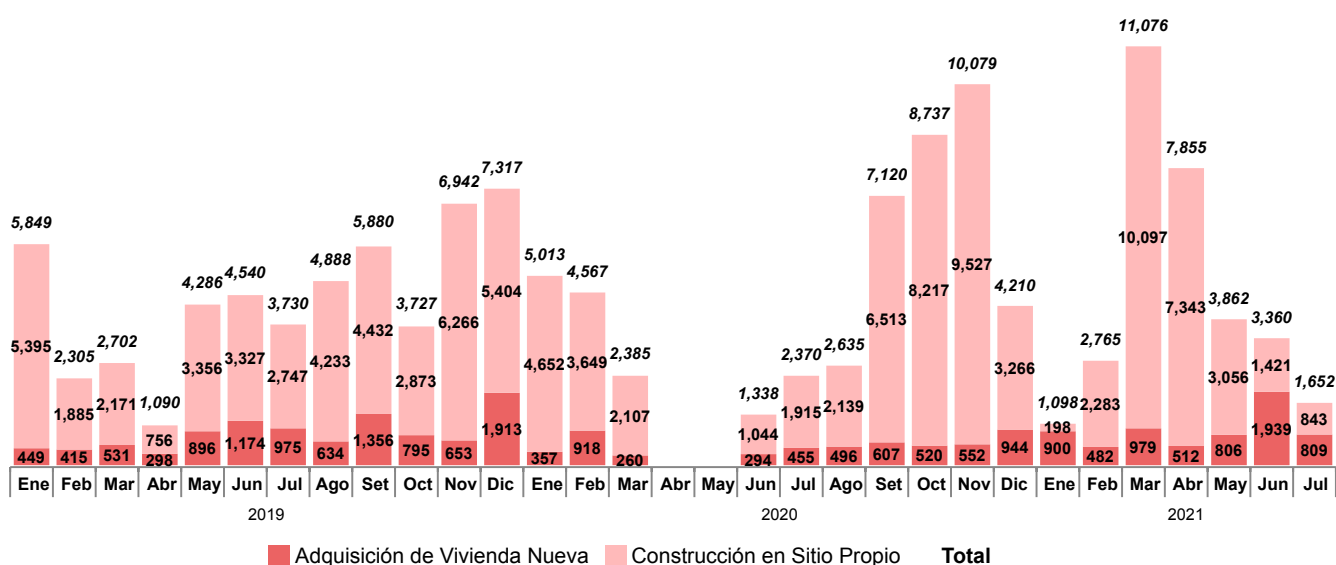


Fuente: Fondo Mivivienda

En los primeros siete meses del 2021, se desembolsó un total de 31,668 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) del Programa Techo Propio, lo que significó un aumento de 102.3% con respecto al mismo periodo del 2020 y de 29.9% en relación con igual periodo del 2019. Como se observa en la **Figura 32**, el desembolso de bonos habitacionales venía retrocediendo desde diciembre del 2019 a un ritmo de 31.2% en promedio mensual hasta marzo del 2020. Luego de los dos primeros meses de la emergencia por la pandemia del COVID-19 en que fue nula la colocación de bonos, se pro-

dujo un importante crecimiento a una velocidad promedio mensual de 49.8% entre junio y noviembre. Posteriormente se configuró otro valle que llegó a su mínimo en enero del presente año, luego de lo cual se alcanzó el récord de desembolsos en marzo, al que siguió una contracción mensual promedio de 37.9% hasta julio, donde la modalidad más afectada fue la de construcción en Sitio Propio. En el séptimo mes del año, las colocaciones de BFHs fue 30.3% inferior a las del mismo mes del 2020 y 55.7% menor a las de julio de 2019.

Figura 32. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2019 –2021
 (desembolsos mensuales)



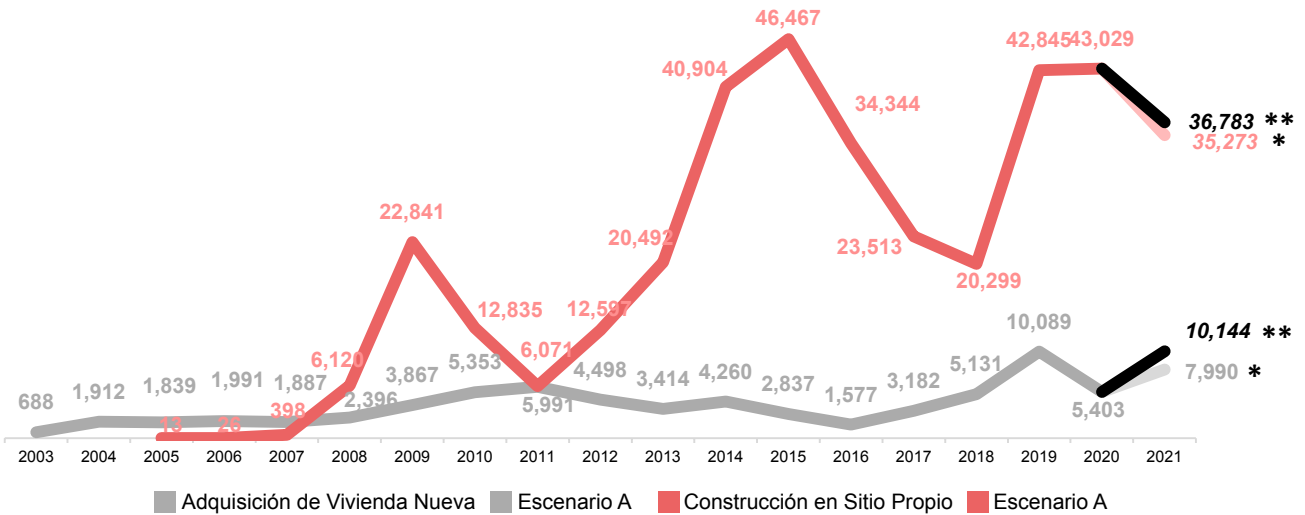
Fuente: Fondo Mivivienda

Hasta junio de 2021, la asignación presupuestal para el otorgamiento de subsidios habitacionales ascendía a algo más de 1,061 millones de soles, lo que permitiría asignar 35,564 BFHs, de los cuales 10,144 correspondían a la adquisición de vivienda nueva y 25,420 a la construcción en sitio propio. Pero en el caso de construcción en sitio propio, ya se había colocado 25,241 bonos entre enero y julio, es decir prácticamente se alcanzó la meta prevista y según el avance en este periodo se podría haber alcanzado a desembolsar cerca de 10,000 bonos adicionales en lo que resta del año.

El adicional transferido al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante el DS 255-2021-EF del 24 de

septiembre se podrá usar en financiar 11,363 bonos en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, alcanzando un total de 36,783 bonos al final del año y un retroceso de solo 15.4% con respecto al 2020 (**Figura 33**). Por el lado de la modalidad de adquisición de vivienda nueva, en los primeros siete meses del año se han colocado 6,427 bonos lo que permitiría colocar alrededor de 8,000 bonos hasta el cierre del 2021, lo que representaría un incremento de 47.9% con respecto al 2020, pero significaría que no se habría podido alcanzar la meta de 10,144 subsidios proyectada por el Ministerio de Vivienda – un récord histórico, si se hubiera concretado - además de superar en 87.7% la ejecución obtenida el año pasado.

Figura 33. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2003-2021

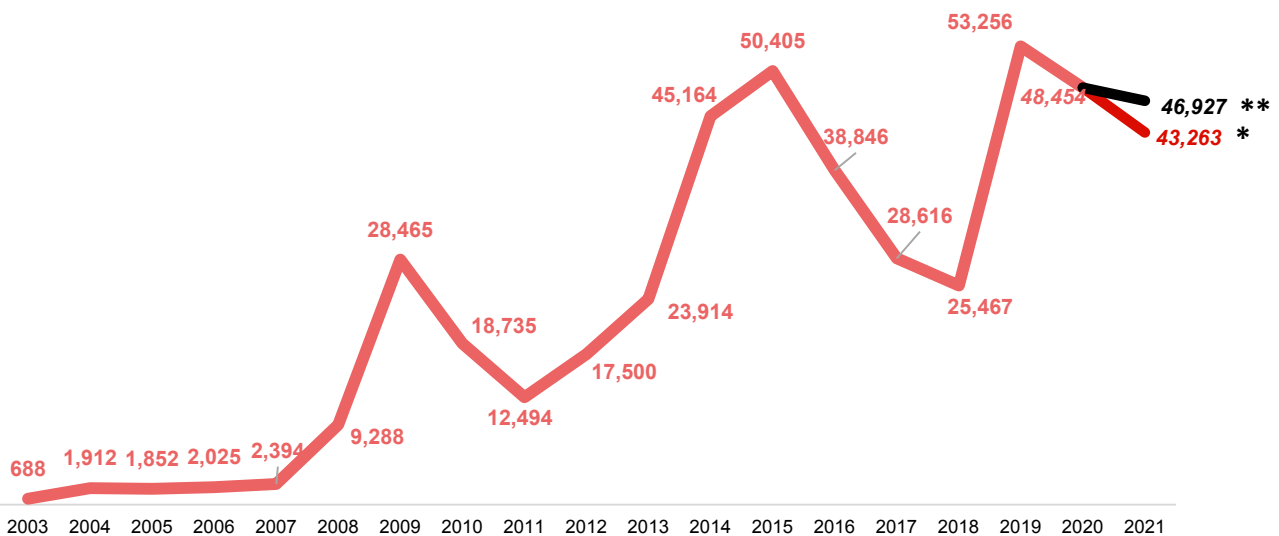


Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Meta actualizada del Ministerio de Vivienda

Con la ampliación de recursos, se podría colocar un total de 46,927 bonos familiares habitacionales lo que representa una reducción de solo 3.2% con respecto al año 2020. Sin embargo, la caída de las colocaciones en los últimos cuatro meses (37.9% promedio mensual) haría que solo se producirían 43,263 desembolsos, lo que implicaría un retroceso de 18.0% respecto al año pasado (**Figura 34**). Según esti-

mación efectuada por la Asociación Peruana de Entidades Técnicas - APET, cerca de 25 mil familias que se encuentran en proceso para la obtención de subsidios, por lo que aproximadamente casi 14 mil de ellas verían postergadas sus expectativas para acceder a una nueva vivienda, al menos hasta el próximo año.

Figura 34. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS: 2003-2021



Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Meta del Ministerio de Vivienda

V. Oficinas y locales comerciales

Como se mencionó en la edición de setiembre del IEC, de acuerdo a la información que publica la consultora Colliers, el inventario de oficinas prime en Lima Metropolitana se mantiene por encima del millón trescientos mil metros cuadrados desde el 2019. Se destaca que, desde hace dos años, la zona de Sanhattan tiene una participación promedio de 35.4% en el inventario de oficinas prime, seguido de Nuevo Este con 23.7%, Magdalena con 12.3%, San Isidro Golf con 11.7% y Miraflores con 10.3%. Para el próximo año, se espera un crecimiento del inventario de oficinas que llegaría a los 76 mil metros cuadrados, de acuerdo al reporte de setiembre de la consultora Cushman & Wakefield (**Figura 35**), estimándose que el 50% de esta superficie se entregará durante el bienio 2021-2022.

De otro lado, el ratio de disponibilidad (metros cuadrados disponibles sobre metros cuadrados de inventario) alcanzó 16.0% en 2019 y luego aumentó 2% en el 2020. Para el segundo trimestre del presente año, se estima que el 20.0% del inventario de oficinas prime se encontraba disponible. Al respecto, la consultora Cushman & Wakefield, en su reporte de setiembre, precisa que actualmente Lima es la tercera

Figura 35. OFICINAS PRIME EN CONSTRUCCION Y EN PROYECTO EN LIMA METROPOLITANA (en metros cuadrados)

Zonas	En construccion (m ²)	En proyecto (m ²)
Sanhattan	37,066	0
San Isidro Golf	38,542	5,266
Miraflores	0	25,188
Total	75,608	30,454

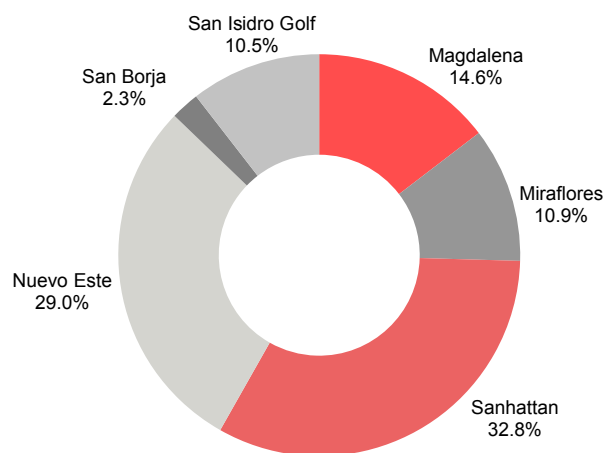
Fuente: Cushman & Wakefield – Setiembre 2021

En la **Figura 37**, se muestra que, en el segundo trimestre del 2021, solo Nuevo Este ha reducido el ratio de disponibilidad de oficinas prime que tenía antes de la pandemia, aunque en solamente 0.7 puntos porcentuales. El resto de zonas

ciudad de Sudamérica con la tasa de vacancia más alta, solo superada por las de Rio de Janeiro con 35.5% y São Paulo con 25.4%, y por encima de las de Buenos Aires con 15%, Bogotá con 13% y Santiago de Chile con 8.2%. Este resultado es más significativo para Lima tomando en cuenta que su nivel de inventario de oficinas prime está por debajo del de todas las ciudades mencionadas.

Se observa en la **Figura 36** que el 61.8% de la vacancia que se produjo en Lima Metropolitana durante el primer semestre del presente año, se concentra en Sanhattan (85.7 millones de metros cuadrados) y Nuevo Este (75.9 millones de metros cuadrados).

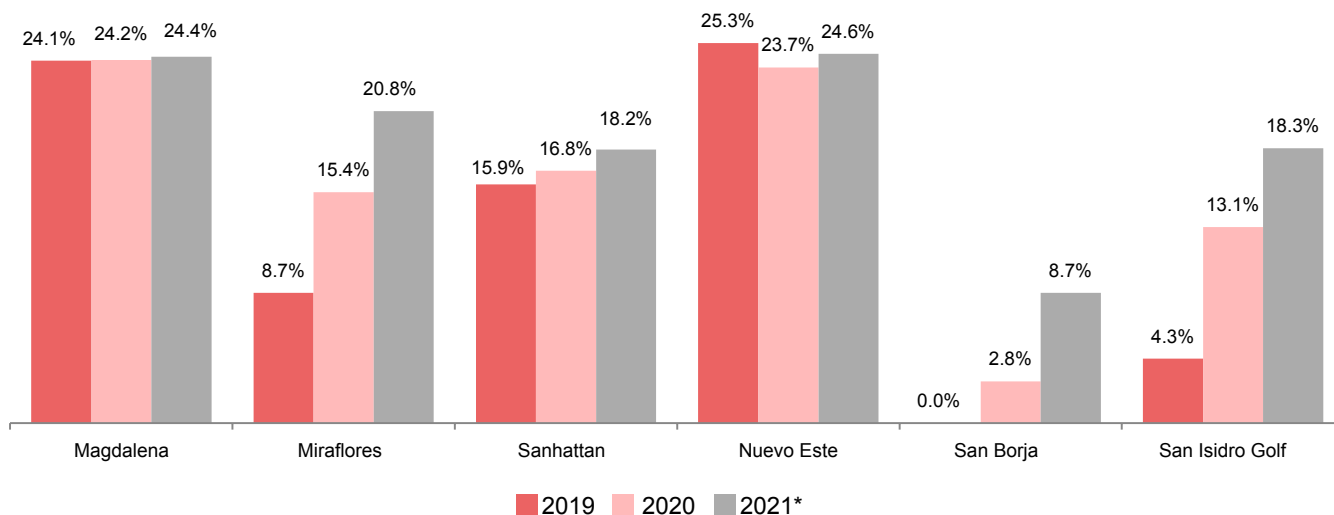
Figura 36. PARTICIPACION DE ZONAS EN VACANCIA DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA – SEGUNDO TRIMESTRE 2021



Fuente: Colliers

ha aumentado la disponibilidad, muy especialmente en San Isidro Golf (14 puntos porcentuales adicionales), Miraflores (12 puntos más) y San Borja (9 puntos más).

Figura 37. RATIO DE DISPONIBILIDAD DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA



Fuente: Colliers * 2do trimestre oficinas Prime

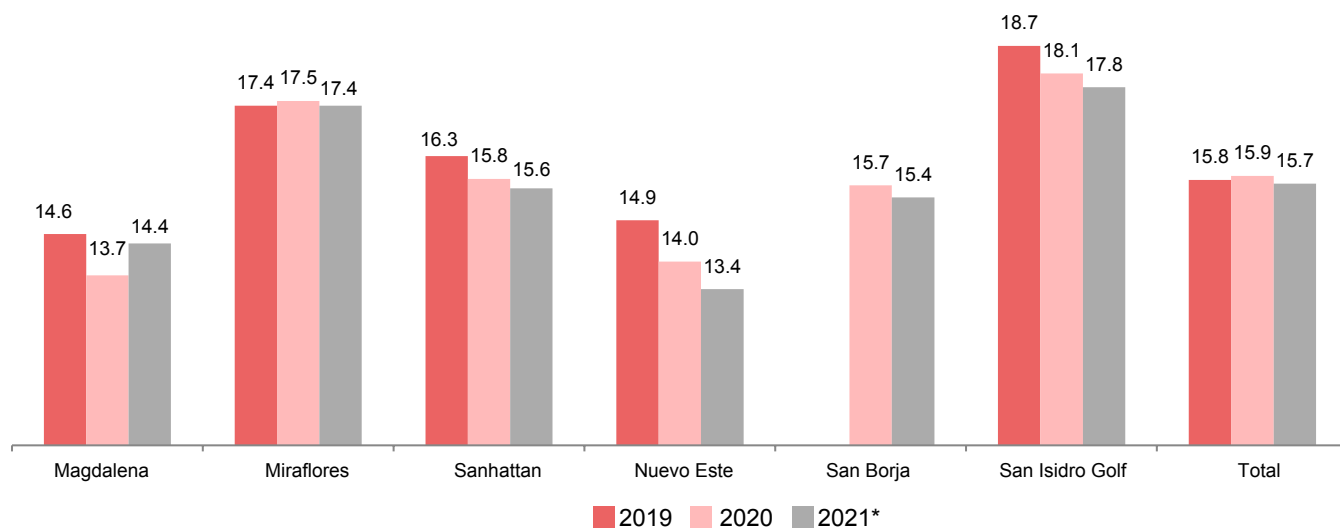
En resumen, al término del primer semestre del año, el ratio de vacancia total alcanza el 20% del total de inventario. La consultora JLL Perú prevé que para el segundo semestre la vacancia llegaría al 25%, a consecuencia del retroceso de la demanda y del ingreso de nueva superficie, lo cual impactaría en los precios de renta.

Precisamente, el precio de renta también ha sido afectado por la pandemia, propiciando su disminución en casi todas las zo-

nas. A la mitad del año, Nuevo Este fue la más perjudicada, reduciendo el precio de alquiler en 10.1% con respecto al 2019, seguida de San Isidro Golf con una disminución de 4.8%, Sanhattan con 4.3%, San Borja con 1.7% y Magdalena con 1.4% (Figura 38). Solo Miraflores pudo mantener sus precios.

A pesar de la reducción que ha experimentado el precio de renta de las oficinas prime a través de los años (5.7% promedio anual desde el 2013), Cushman & Wakefield indica que

Figura 38. PRECIOS PROMEDIO DE RENTA DE OFICINAS EN ZONAS DE LIMA METROPOLITANA (en dólares por m²)



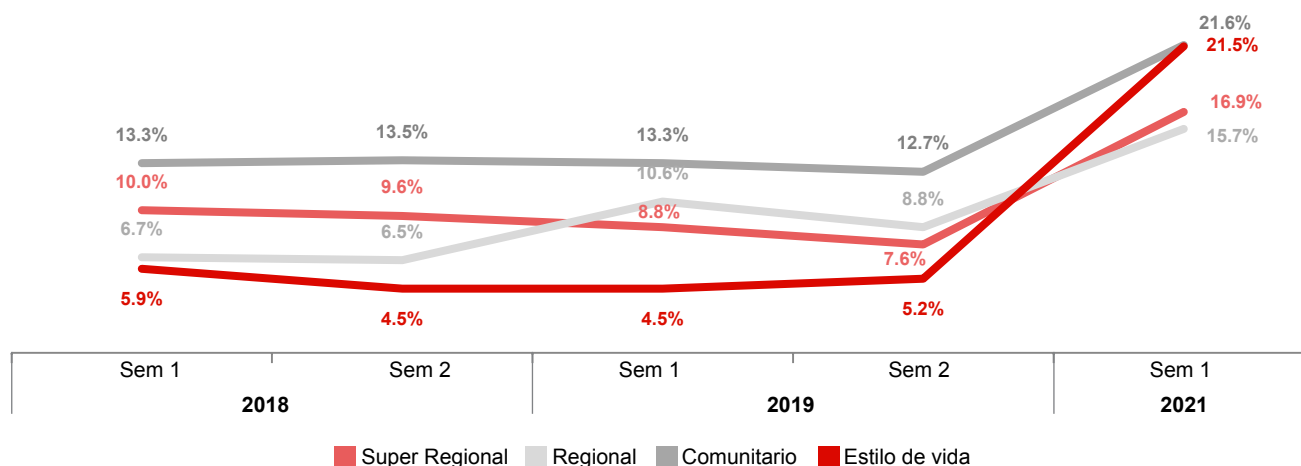
Fuente: Colliers * Inventario del 2do trimestre oficinas Prime

aún resulta más rentable invertir en oficinas que en departamentos, pues la tasa de retorno se sitúa entre el 7.5% y 8% en el caso de oficinas, y entre 5% y 6% en el de departamentos. Aunque este nivel de rentabilidad se logra cuando se trata de contratos a largo plazo y flujos estables, condiciones que en el segmento de oficinas son más factibles dado que la mayoría de arrendatarios son empresas, pero que podrían estar modificándose por la “nueva normalidad” impuesta por la pandemia y el cambio de prioridades sociales, regulaciones laborales y modelos de gestión corporativa que ésta conlleva.

Respecto a los centros comerciales, es significativo el crecimiento progresivo de la vacancia, que alcanzó una tasa de

17.4% en la primera mitad del año (639 tiendas desocupadas) después de mantener una tasa por debajo del 10% entre los años 2017 y 2019. Se puede verificar en la **Figura 39** que los más afectados fueron los centros comerciales de estilos de vida (como El Polo y Larcomar) que entre el 2018 y 2019 reportaban tasas de vacancia inferiores a 6% y que en el 2021 escaló hasta afecta a poco más de la quinta parte de su inventario. Resultado similar tienen los centros de tipo comunitarios (enfocados sobre todo en los rubros de vestido y cuidado personal, como Caminos del Inca, Agustino Plaza o Real Plaza de Pro) que actualmente mantienen un 21.6% de locales desocupados, cuando antes de la pandemia la vacancia era de 13%.

Figura 39. TASA DE VACANCIA EN LIMA METROPOLITANA POR TIPO DE CENTROS COMERCIALES



Fuente: Colliers

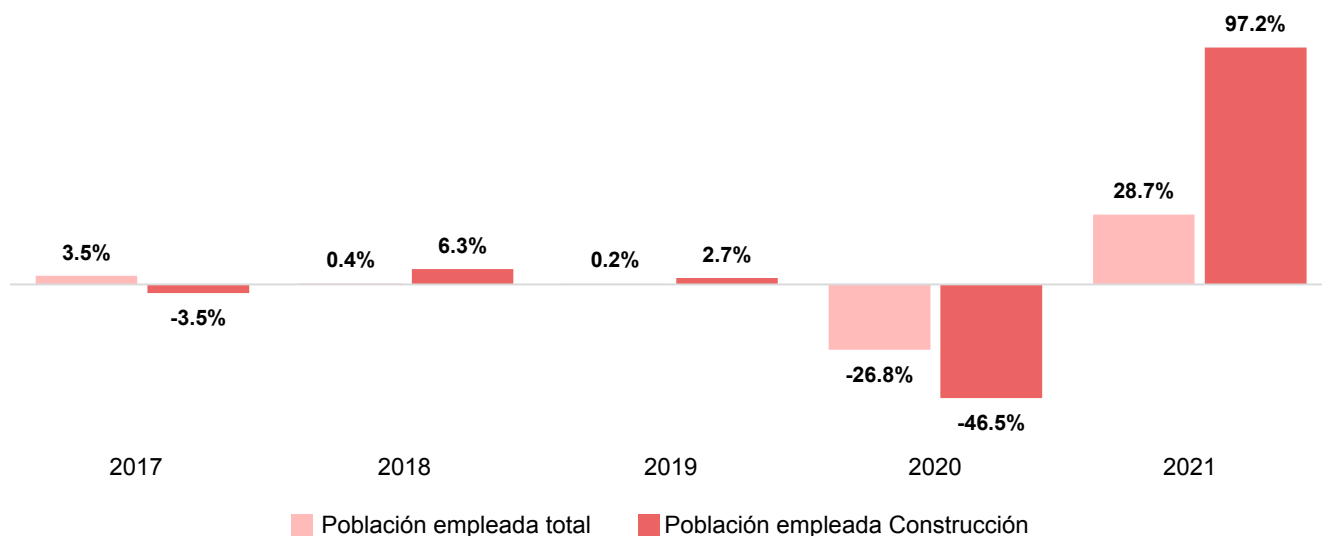
VI. Empleo

De acuerdo a la información que publica regularmente el INEI, la población empleada en la actividad constructora registró un aumento récord de 97.2% en Lima Metropolitana durante el trimestre junio-julio-agosto 2021 respecto al mismo periodo del año anterior (**Figura 40**), una tasa que triplica la del empleo en el conjunto de actividades económicas (28.7%). Se debe destacar que en similar trimestre del año pasado se presentó una contracción del empleo en sector construcción de 46.5%, una de las cuatro más altas del año, lo que explica en buena medida el ritmo de recuperación del

empleo sectorial, pero también es preciso señalar que los números obtenidos en junio-agosto de este año respecto al mismo trimestre del 2019, representan un aumento del empleo en el sector (5.4%) frente una disminución de 5.8% en el empleo total en la capital de la República.

Como se muestra en la **Figura 41**, la diferencia de 68.5 puntos porcentuales entre el empleo en la actividad constructora y el del conjunto de actividades económicas registrada durante el trimestre junio-agosto del 2021, refleja una

Figura 40. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2016 – 2021 (Periodo: junio-julio-agosto)

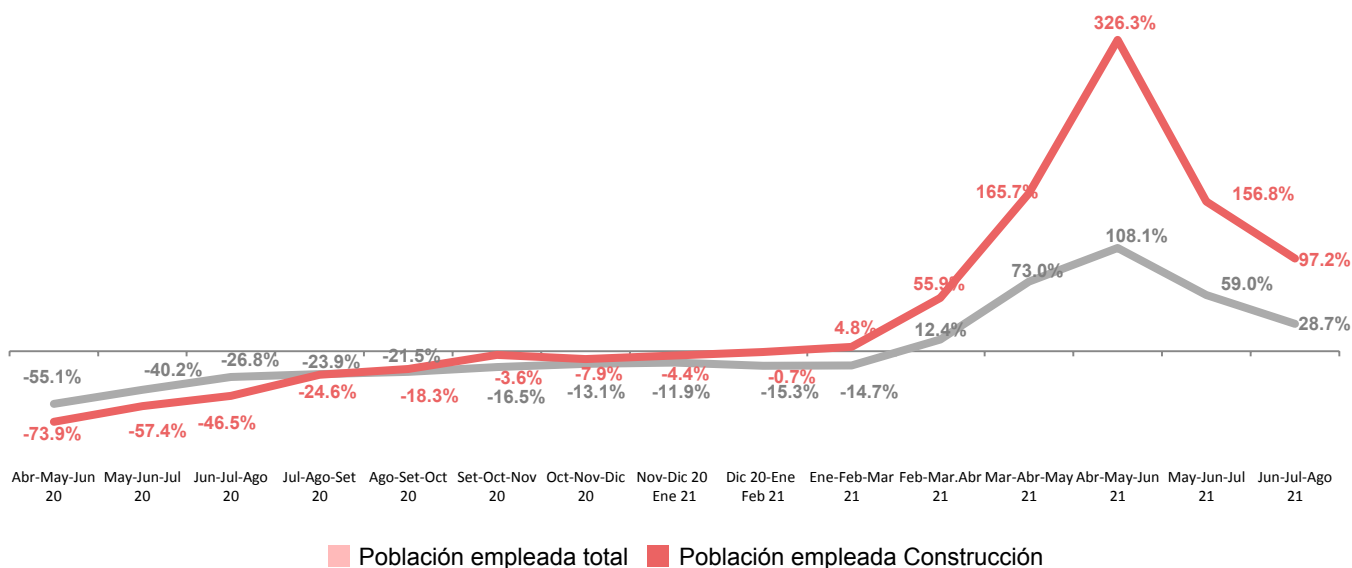


Fuente: INEI

reducción de la brecha existente entre ambos indicadores y que alcanzó el récord de 218.1 puntos porcentuales en el trimestre abril-junio del 2021, pero que se inició en el trimestre agosto-octubre en que el empleo en la construcción comenzó a presentar variaciones menos negativas que en la economía en general. Con el resultado positivo logrado por

el empleo en la actividad constructora de Lima Metropolitana en junio-agosto del 2021 se han encadenado seis trimestres móviles de crecimiento, aunque el último a un ritmo de dos dígitos después de tener un ritmo de tres en los tres periodos anteriores. Se confirma el proceso de recuperación de este indicador, desde el punto de inflexión ocurrido en abril-ju-

Figura 41. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2020 – 2021



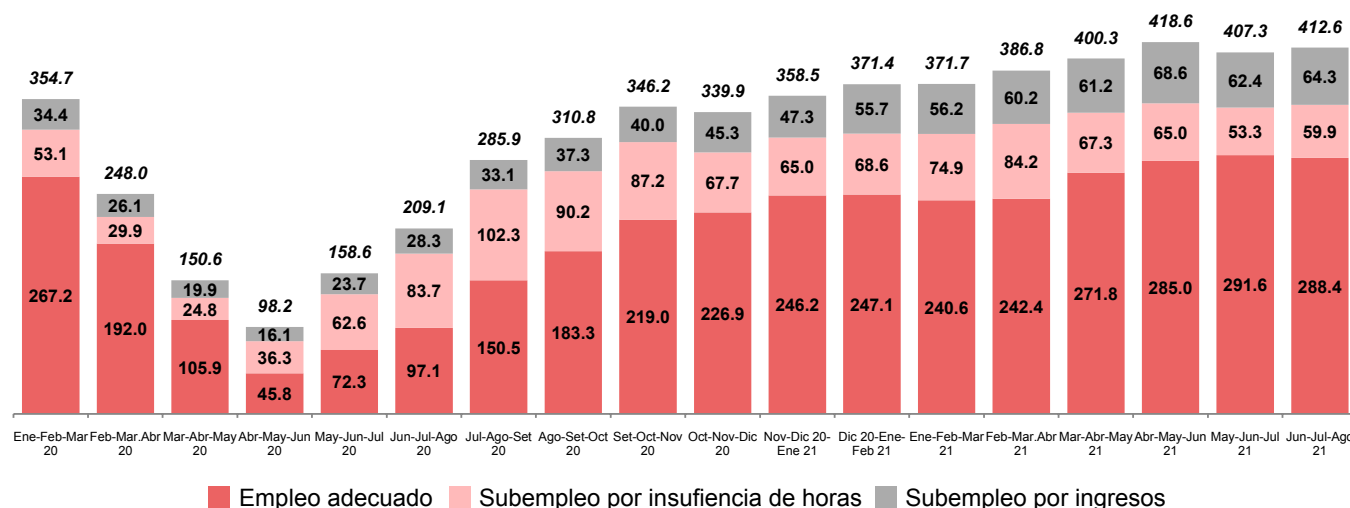
Fuente: INEI

nio del 2020 cuando se contrajo en 73.9%. Por su parte, el empleo en el total de actividades económicas durante el trimestre junio-julio-agosto 2021 reportó su quinta tasa positiva desde el periodo febrero-abril 2020, en el que comenzó la paralización de la actividad económica debido a la emergencia sanitaria.

Durante el trimestre junio-agosto 2021, el número de trabajadores empleados en el sector construcción de Lima Metropolitana superó en 57 mil 900 al que se alcanzó en el primer trimestre del 2020, el último previo a la pandemia, pero se debe precisar que, en aquel trimestre los empleos inadecuados en el sector explicaban el 24.7% del total, mientras que su participación se elevó a 30.1%, en junio-agosto 2021 (**Figura 42**).

Asimismo, resulta relevante señalar que, en los trimestres móviles que abarcan el presente año, la recuperación de los empleos adecuados ha sido constante, aunque en el trimestre junio-agosto fueron 3 mil 200 menos que los existentes en el trimestre móvil anterior, aunque 21 mil 200 más que en el último trimestre móvil previo a la aparición de la pandemia. Por otro lado, el subempleo volvió a subir en 7.3% con respecto al trimestre móvil anterior, destacándose que el crecimiento se produce tanto en el subempleo por insuficiencia (+12.4%) como en el subempleo por ingresos (+3.0%). La comparación con el mismo trimestre del 2019 arroja que mientras que el empleo adecuado disminuyó en 7.6%, el subempleo total creció en 57.0%. Asimismo, se verifica que, mientras que el empleo adecuado en el último trimestre analizado ha subido solo 7.9% en relación con el trimestre enero-marzo 2020 (antes de la pandemia), el subempleo creció en 41.9%.

Figura 42. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (en miles de personas)

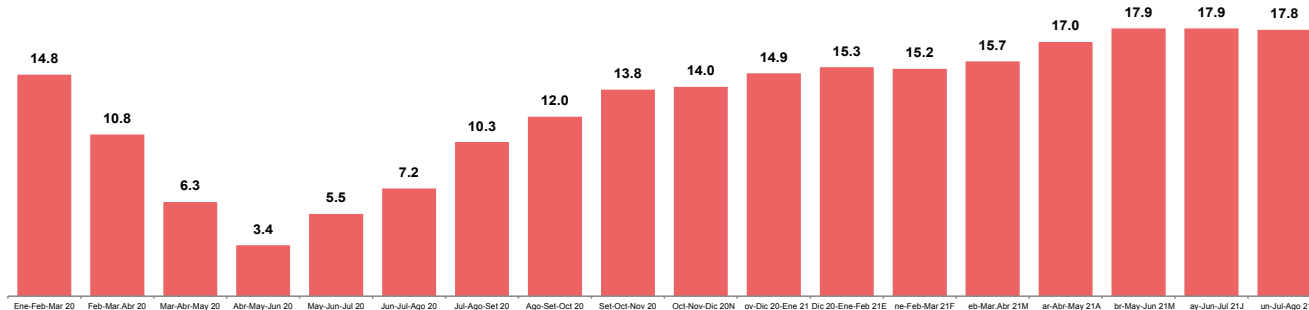


Fuente: INEI

En el trimestre junio-agosto 2021 las horas-persona trabajadas por semana en la actividad constructora localizada en Lima Metropolitana llegaron a cerca de 18 millones por tercer trimestre móvil consecutivo, aunque con una ligera disminución con respecto a los dos trimestres anteriores. Este número representa dos veces y medio el de las horas-persona trabajadas en el mismo periodo del año anterior y representa un incremento de 4.7% si se compara con el mismo periodo del 2019 (**Figura 43**).

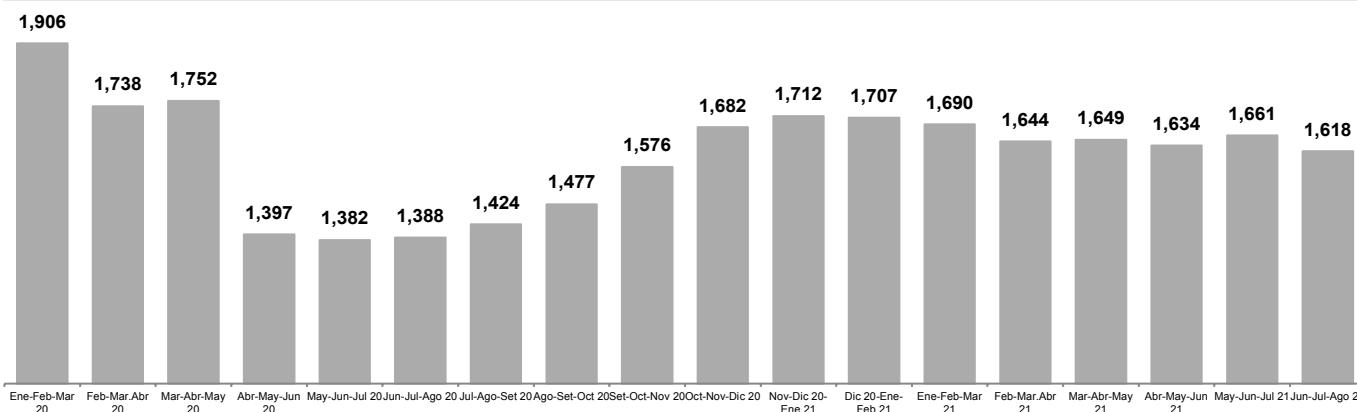
Por último, el ingreso promedio percibido por los trabajadores de construcción durante el trimestre junio-agosto 2021 es 16.6% mayor que el ingreso obtenido durante el mismo periodo del año anterior aunque 2.6% inferior que el vigente en el trimestre móvil inmediato anterior, 5.1% más reducido que el promedio del trimestre enero-marzo 2020 (el último de la pre-pandemia) y 15.9% menor al que se presentó en el mismo periodo del 2019, (**Figura 44**). Se debe destacar también que es el ingreso promedio más bajo desde setiembre-noviembre 2020.

Figura 43. NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en millones de horas-persona por semana)



Fuente: INEI

Figura 44. INGRESO PROMEDIO MENSUAL EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en soles)



Fuente: INEI

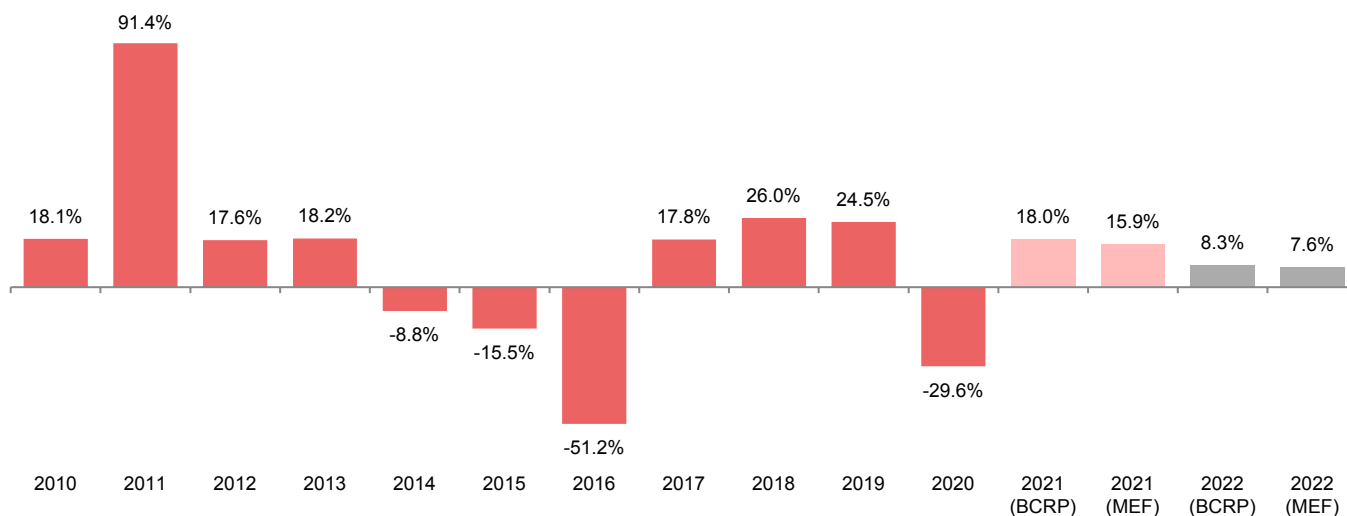
VII. Inversión Minera

En su más reciente reporte de inflación publicado en setiembre, el BCRP ha proyectado un incremento de la inversión minera de 18.0% para el 2021, reduciendo la estimación que el mismo instituto emisor había difundido en su informe de junio (25.1%). Para el 2022 se espera un crecimiento adicional de 8.3% que es 0.4 puntos porcentuales más que lo previsto por el ente emisor hace tres meses. **(Figura 45)**. El BCRP explica este pronóstico indicando que: “En el sector minero, las inversiones de enero a julio de 2021 totalizaron 2 mil 533 millones de dólares, principalmente por las empresas Anglo American Quellaveco (US\$ 680 millones), Antamina (US\$ 222 millones) y Southern Perú Copper Corporation (US\$ 158 millones). En la primera mitad de 2021 culminó la construcción

del proyecto Mina Justa (US\$ 1 mil 600 millones de inversión total). La proyección para el periodo 2021-2022 considera la culminación de la construcción de los proyectos Quellaveco (US\$ 5 mil 300 millones de inversión total) y Ampliación de Tomocho (US\$ 1 mil 300 millones). Adicionalmente, se espera que proyectos como Corani (US\$ 600 millones), San Gabriel (US\$ 400 millones) y Yanacocha Sulfuros (US\$ 2 mil 100 millones) inicien su construcción en 2022.”

Por su parte, en el Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025 publicado en agosto, el MEF estima un crecimiento de la inversión minera algo menor a lo pronosticado por el ente emisor: 15.9% para el 2021 y 7.6% para el 2022.

Figura 45. INVERSIÓN MINERA 2010-2022

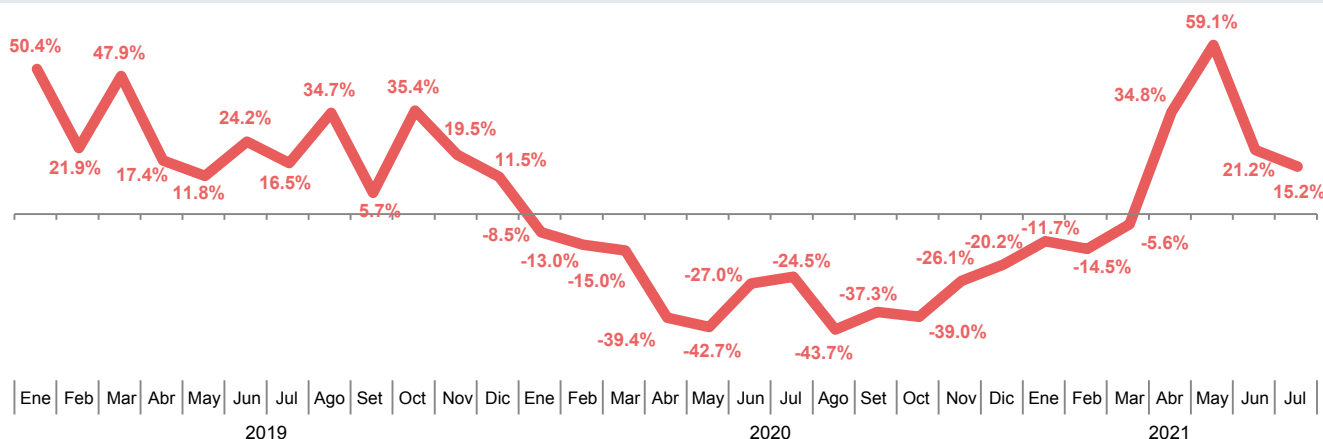


Fuente: Ministerio de Energía y Minas | BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021

El Ministerio de Energía y Minas - MINEM ha reportado que durante todos los meses del año 2020 la inversión minera estuvo en terreno negativo, habiendo ocurrido su menor caída en enero (8.5%) y la mayor en agosto (43.7%) como se aprecia en la **Figura 46**. En resumen, los US\$ 4,334 MM invertidos en minería durante todo el año 2020 representan una disminución de 29.6% en comparación con el obtenido

en 2019. Este retroceso continuó durante el primer trimestre del presente año, para luego pasar a terreno positivo desde abril (34.4%), alcanzando un crecimiento de 58.6% en mayo de 20.9% en junio y 15.2% en julio, con respecto a los mismos meses del año 2020. La inversión efectuada en el séptimo mes del 2021 implica una disminución de 2.0% respecto a la realizada en junio y de 13.0% en relación a la de julio del 2019.

Figura 46. INVERSIÓN MINERA (Variación mensual interanual)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

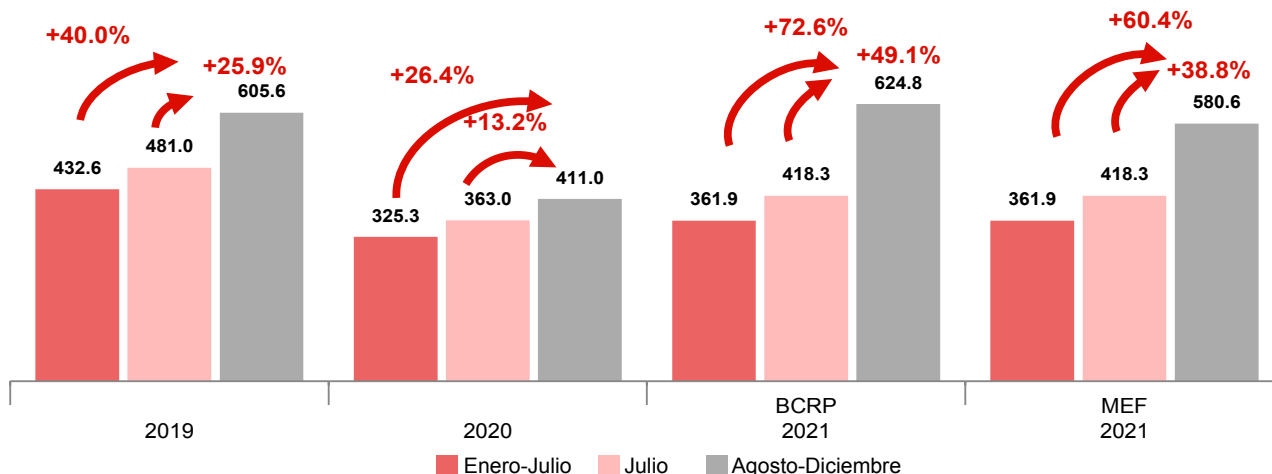
En los primeros siete meses del 2021 se ha invertido 11.3% más que en similar periodo del año 2020, pero 13.3% menos que en el de 2019. Pensando en el resultado que se obtendría al final del año, debe considerarse que a pesar

que el BCRP redujo su estimación sobre la inversión minera en el 2021 (del 25.1% junio en junio al 18% en setiembre), para alcanzar esta última meta será necesario que en los cinco últimos meses del año se realicen inversiones men-

suales cercanas a los US\$ 625 millones mensuales en promedio (**Figura 47**) lo que representaría un 72.6% más que la inversión mensual promedio de los primeros siete meses y un 49.1% más que la del mes de julio. Tomando como referencia la estimación más conservadora del MEF (15.9%)

también se requiere que se realicen importantes inversiones mensuales en lo que resta del año (US\$ 581 millones mensuales en promedio), que significan 60.4% más que la inversión mensual promedio durante los primeros siete meses y un 38.8% más que la de julio.

Figura 47. ESCENARIOS PARA LA INVERSIÓN MINERA EN EL 2021 (en millones de dólares)

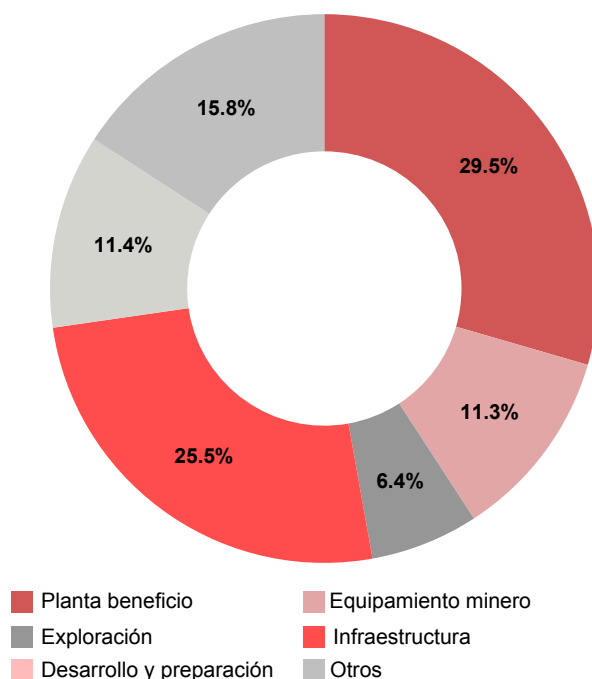


Fuente: INEI – Elaboración: CAPECO

De enero a julio del 2021, la implementación de plantas de beneficio minero (piques, tajo abierto, chancadoras, concentradoras, fundición, refinado) explicó el 29.5% de la inversión minera durante ese periodo (**Figura 48**), participación que es sensiblemente menor a la que se obtuvo en igual periodo del 2020 (33.1%). La ejecución de obras de infraestructura ocupó el segundo lugar de inversión con 25.5%, mayor a la proporción alcanzada en el mismo periodo del año pasado (16.4%).

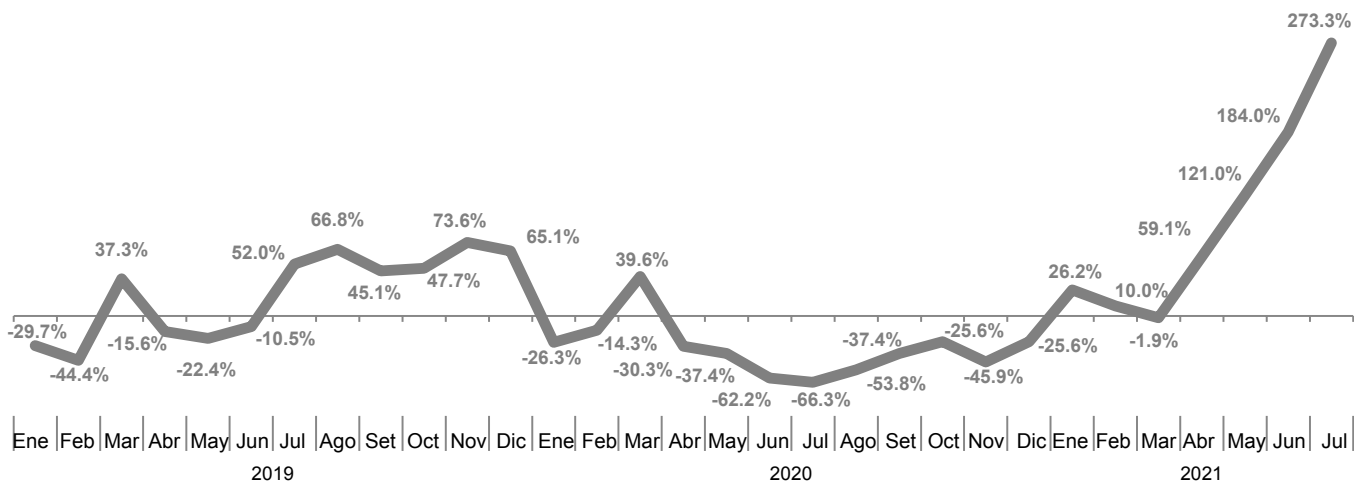
La inversión en infraestructura minera también disminuyó durante todo el año 2020, salvo en marzo, habiéndose llegado al récord de -66.3% en julio (**Figura 49**) y a una caída anual de 34.8%. En el presente año se pudo observar una recuperación en enero y febrero, seguida de un retroceso en marzo, contrariamente a lo que ocurrió el año pasado, en el que la inversión solamente creció en dicho mes. En abril se retomó el crecimiento (+58.3%) encadenando cuatro meses de crecimiento progresivo que coincidió con los mismos meses del 2020 que experimentaron, por el contrario, contracciones sucesivas. En el séptimo mes del presente año, el crecimiento fue de 273% comparado con el mismo mes del año anterior, pero que implica un crecimiento de 25.9% comparado con igual mes del 2019 y de 46.5% si se confronta con el mes de junio. En resumen, la inversión en infraestructura durante los primeros siete meses del 2021 subió en 73.2% con respecto al mismo periodo del 2020 y en 16.9% en relación al 2019.

Figura 48. INVERSIÓN MINERA ENERO-JULIO 2021 (Distribución según rubros del proyecto %)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Figura 49. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA (Variación mensual interanual)

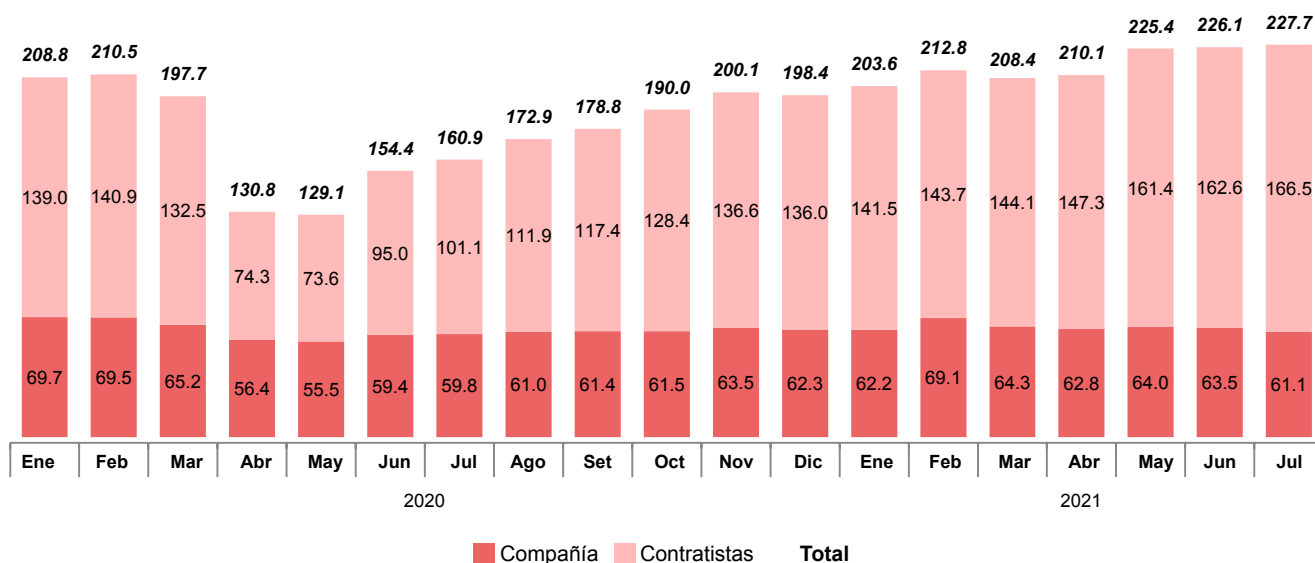


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

La **Figura 50** muestra que los puestos de trabajo en minería que generan los contratistas han sufrido las mayores variaciones producto de la pandemia; en cambio, los empleos a cargo de la misma compañía minera se han mantenido relativamente estables. En julio de 2021 se contaba con alrededor de 228 mil empleos, cifra récord de los últimos cinco años,

que significa además una recuperación de casi 99 mil puestos de trabajo (+76.4%) desde mayo del año pasado que fue el mes con menor empleo, y alcanzando niveles pre pandemia pero con un incremento en los niveles de empleo a cargo de contratistas y una disminución de los puestos de trabajo en las propias compañías mineras.

Figura 50. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERÍA ENERO 2020 – JULIO 2021 (en miles de empleos)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VIII. Conclusiones y Recomendaciones

Considerando el incremento de 27.9% del producto bruto sectorial estimado por CAPECO para el mes de agosto, la construcción completa un año de crecimiento ininterrumpido a una tasa de 46.5% en el periodo anual setiembre 2020 - agosto 2021. Este encadenamiento de doce meses consecutivos al alza solo tiene como antecedente lo ocurrido entre junio 2017 y agosto 2018, en que el sector acumuló quince meses seguidos en escenario positivo.

Pero además, este desempeño del PBI sectorial es 16.2% superior al alcanzado entre setiembre 2018 y agosto 2019, lo que significa que la construcción ha superado largamente el nivel de producción sectorial previo a la pandemia. Además, debe señalarse que desde el periodo marzo 2010-febrero 2011 que no se presenta una tasa de crecimiento similar.

De otro lado, considerando que, en los primeros ocho meses del presente año, la construcción habría acumulado una subida de 75.8% respecto a igual periodo del 2020, también se va a producir un resultado positivo para el sector al final del 2021. Para que ello no suceda, sería necesario que en el último cuatrimestre del año, la producción mensual sea inferior en 61% al promedio logrado entre enero y agosto.

La construcción incrementaría su producto bruto en el 2021 sería de 30.6% de acuerdo con el BCRP, que no se alcanza desde hace veintisiete años. Si se cumple esta previsión, la tasa de crecimiento sectorial sería 2.6 veces la del PBI de la economía general, brecha que no se presenta desde el año 2012. Además, la actividad constructora contribuiría con 14.9% al crecimiento del PBI nacional.

Sin embargo, el BCRP prevé que la construcción no crecerá en el 2022, debido a que la inversión privada se estancaría, lo que no podrá ser revertido por el esperado incremento de la obra pública. Esta nueva retracción se debe, en gran medida, a su desconfianza sobre la capacidad del gobierno del Presidente Castillo para impulsar políticas que promuevan la iniciativa privada, que incrementen la eficiencia del aparato estatal, que preserven la institucionalidad democrática y que doten a nuestro país de la mejor estrategia para encarar los desafíos de un nuevo modelo de globalización.

Ciertamente, las cifras hasta el momento no parecen preluir una recesión en el sector. Sin embargo, es indispensable

una segunda lectura para descubrir los riesgos y debilidades que afectan a la construcción. Una revisión a algunos indicadores sectoriales claves puede ayudar a entender mejor la situación y perspectivas sectoriales.

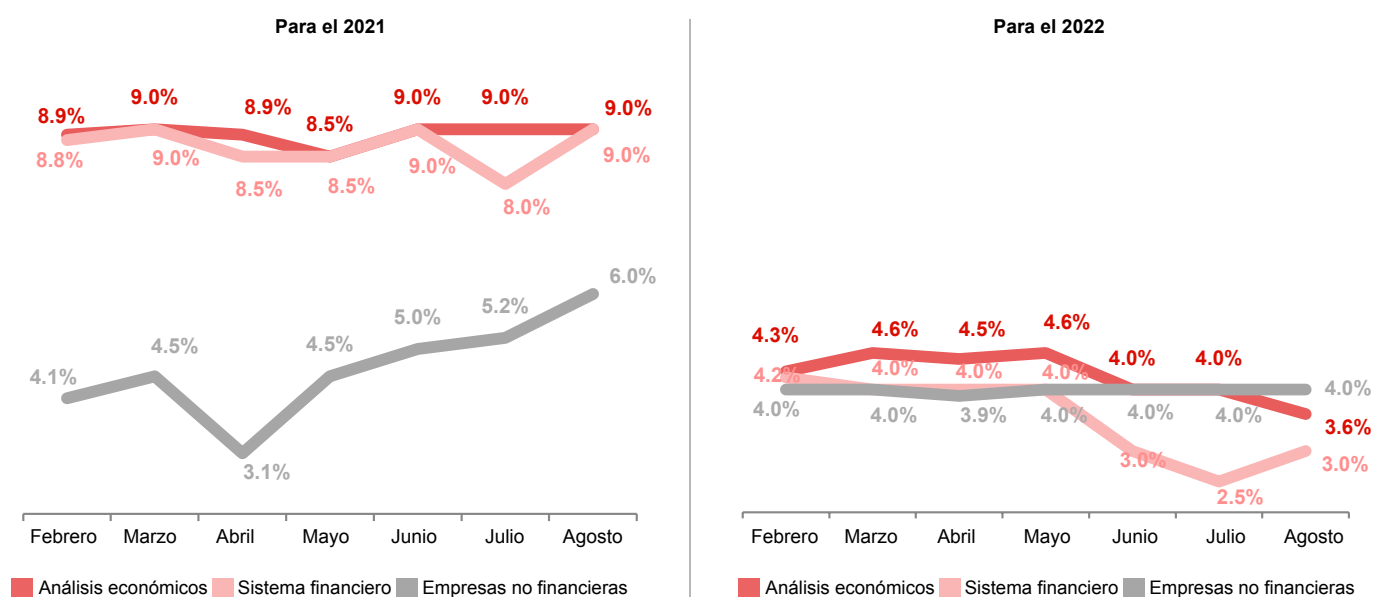
- **Obra pública.** En los primeros ocho meses del 2021, la ejecución de la inversión pública ha alcanzado los 20,567 millones de soles, 128% más que lo invertido en el mismo periodo del año anterior; 36% mayor de lo ejecutado en los ocho primeros meses del 2019; y 32% por encima de lo obtenido en similar lapso del 2018. Sin embargo, también debe saberse que estos niveles de ejecución solo han permitido gastar el 38.5% de los recursos asignados a inversión en el Presupuesto Institucional Modificado – PIM. Habiendo transcurrido dos terceras partes del año, es muy probable que se queden importantes recursos sin emplear, como viene ocurriendo todos los años desde el 2015.
- **Vivienda.** Entre agosto del 2020 y julio del 2021 se colocaron 45,710 créditos hipotecarios para vivienda, lo que significó un incremento de 39% en relación al periodo similar anterior, completando tres meses de resultado positivo después de doce meses en retroceso. En el segmento de vivienda social, se desembolsaron 12,198 préstamos en este mismo periodo anual, creciendo 36% respecto a los doce meses previos. Pero, la consolidación de estos niveles de colocación depende, entre otras cosas, de que se aseguren recursos suficientes para subsidios y créditos para los siguientes dos años y se resuelvan los problemas administrativos y normativos que afectan tanto a la oferta como a la demanda. Además, si el gobierno nacional no restablece la confianza en los agentes económicos y en las familias, el mercado de vivienda se retraería.
- **Oficinas y Comercio.** En cuanto al mercado corporativo, diferentes consultoras privadas prevén que el ratio de vacancia de 20% del primer semestre del año aumente para el segundo, alcanzando el 25% de disponibilidad. Este resultado se explicaría por el retroceso de la demanda y el ingreso de nuevos proyectos, situación que tendría un impacto en los precios de renta. Asimismo, la rentabilidad que tiene la inversión en oficinas está en función a los contratos a largo plazo y la estabilidad que genera rentar a empresas, aspectos que están modificándose en la “nueva normalidad” del mercado de oficinas producto de la pandemia. Algo similar ocurre con el segmento de grandes superficies comerciales.

- **Minería.** La inversión minera ralentizó su crecimiento llegando a 15% en julio después de crecer 59% en mayo, aún así sumó cuatro meses en alza después de más de un año de caída, aunque el volumen de inversión alcanzado en el séptimo mes del año es todavía 13% inferior al del 2019. Esto habría resultado que tanto el Banco Central de Reserva como el Ministerio de Economía y Finanzas redujeran sus previsiones para el 2021 en sus más recientes informes, pasando de 25% a 18% el primero y 22% a 16% el segundo. Sin embargo, aún estas cifras revisadas son difíciles de alcanzar, en razón de la persistencia de conflictos sociales vinculados a la ejecución de proyectos de explotación minera.
- **Empleo.** La recuperación del empleo en construcción continúa aunque aminorando su tasa de crecimiento, tal es así que en el trimestre junio-agosto del 2021, el empleo sectorial en Lima Metropolitana creció 97% respecto al mismo periodo del 2020, después de crecer a tres dígitos en los tres trimestres móviles anteriores. Empero, mientras que el empleo adecuado en el último trimestre analizado ha subido solo 7.9% en relación con el trimestre enero-marzo 2020 (antes de la pandemia), el subempleo creció en 41.9%, lo que ha motivado que el ingreso promedio de los trabajadores de construcción sea todavía 15% inferior al que se pagaba inmediatamente antes de la pandemia.

Las recientes estimaciones oficiales apuntan a un mejor desempeño de lo previsto en la inversión en el 2021. En el Marco Macroeconómico Multianual 2021-2025 publicado en agosto el Ministerio de Economía y Finanzas indica que el componente privado subirá en 22% y el público en 21%, lo que llevaría el crecimiento del sector construcción de 26% y el del PBI global a 11%. Por su parte, el Banco Central de Reserva precisó en su Reporte de Inflación de setiembre, que la inversión privada subirá en 25% y pública en 20%, que se traduciría en un crecimiento del sector construcción de 31% y el del PBI global a 12%.

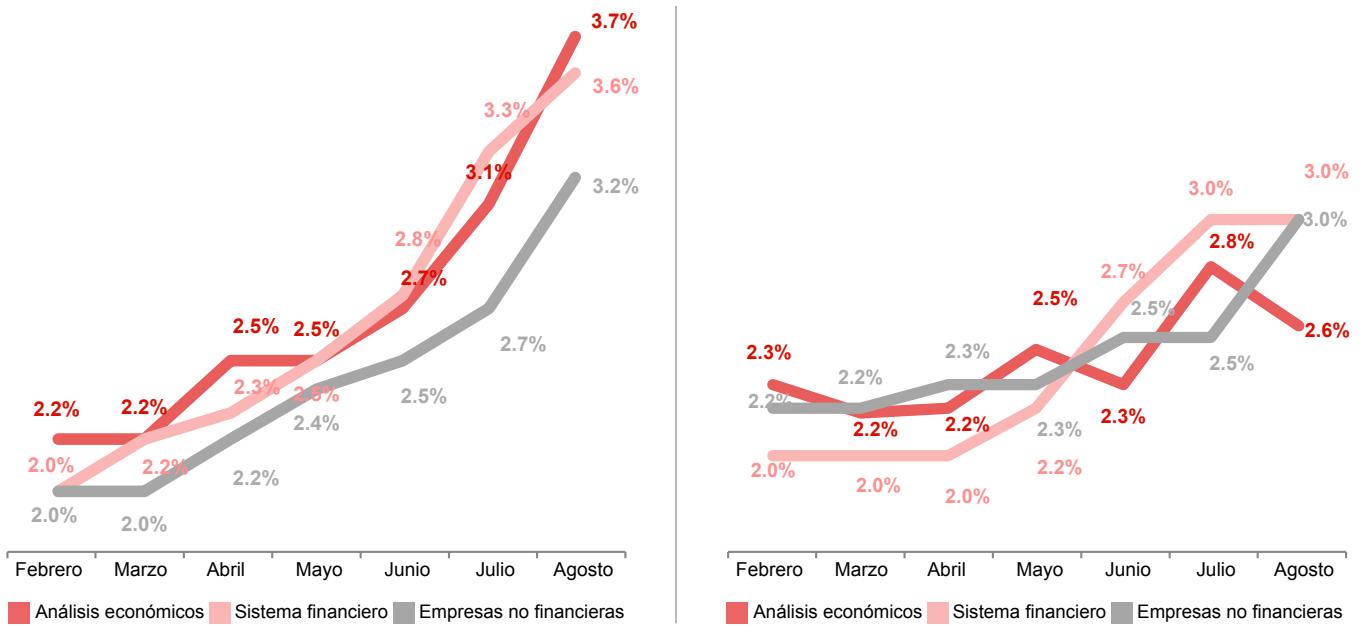
Sin embargo las expectativas de las empresas no financieras sobre el crecimiento del PBI en el 2021 se situaron 6.0% en agosto que representa una mejora de casi tres puntos porcentuales respecto a la previsión de abril, pero es casi la mitad de lo que proyectan las entidades oficiales. Las empresas financieras y los analistas económicos esperan un crecimiento de 9.0% (Figura 51) pero aún por debajo a lo previsto por el MEF y el BCRP. Para el 2022, tanto las empresas como los analistas económicos apuestan por una subida de entre 3.0% y 4.0%. También se han incrementado las perspectivas empresariales y de los analistas respecto a la inflación en el 2021 que se sitúan entre 3.2% y 3.7% (Figura 52). Para el 2022, la proyección es de un aumento de precios algo menor: de 2.6% a 3.0%.

Figura 51. EXPECTATIVA DE CRECIMIENTO DEL PBI



Fuente: BCRP - Informe de la Encuesta Mensual de Expectativas Macroeconómicas, agosto 2021

Figura 52. EXPECTATIVA DE INFLACIÓN

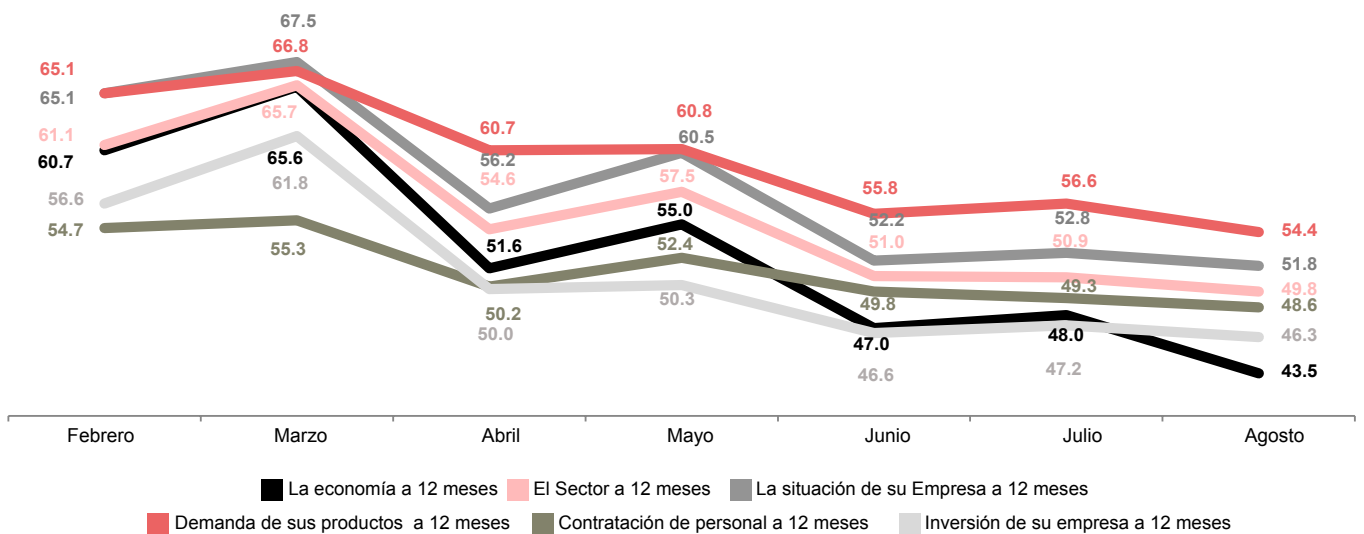


Fuente: BCRP - Informe de la Encuesta Mensual de Expectativas Macroeconómicas, agosto 2021

Las expectativas macroeconómicas de los agentes económicos también se han reducido avanzado dos tercios del año. De acuerdo con el BCRP, en marzo, estas expectativas habían presentado sus mejores resultados del año. Para agosto, sin embargo, todos estos indicadores se habían reducido significativamente, incluso muy por debajo de los alcanzado

en febrero (Figura 53). Las perspectivas que más se deterioran fueron las referidas a la situación de la economía a 12 meses (-22 puntos porcentuales), la inversión de la empresa, la situación de su empresa y del sector económico al que pertenece la empresa a 12 meses (-16 puntos en los tres casos).

Figura 53. EXPECTATIVAS MACROECONÓMICAS

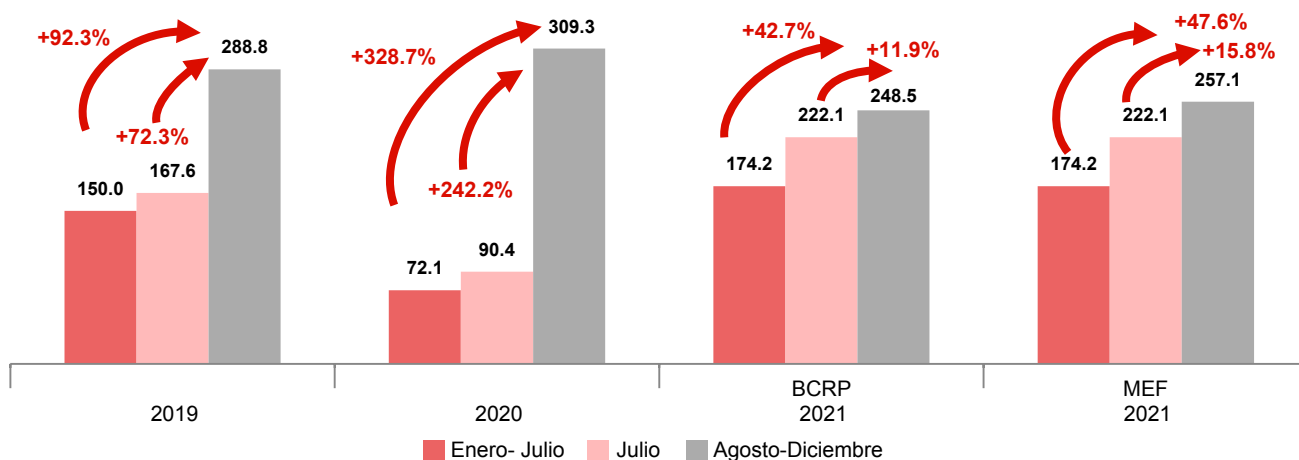


Fuente: BCRP - Informe de la Encuesta Mensual de Expectativas Macroeconómicas, agosto 2021

Lo anterior plantea el reto de plantearse metas específicas en todos los ámbitos de la construcción, empezando por impulsar el avance de la obra pública, tarea esencial que debe asumir el gobierno nacional. Es importante tener en cuenta que, si se pretende alcanzar la meta de crecimiento de la inversión pública proyectada por el BCRP para el 2021 (20%), en los cinco meses que restan del año debería incrementarse en 42.7% la ejecución

mensual promedio lograda entre enero y julio y 11.9% que el índice de inversión en el mes de julio (**Figura 54**). Lograr la meta de crecimiento de la inversión pública estimada para el 2021 (22%) por el MEF significaría un mayor esfuerzo, ya que en entre agosto y diciembre debería incrementarse en 47.6% la ejecución mensual promedio lograda entre enero y julio y 15.8% más que el índice de inversión en el mes de julio.

Figura 54. ESCENARIOS PARA EL AVANCE DE OBRAS PÚBLICA EN EL 2021
 (Índice base 2007 = 100)

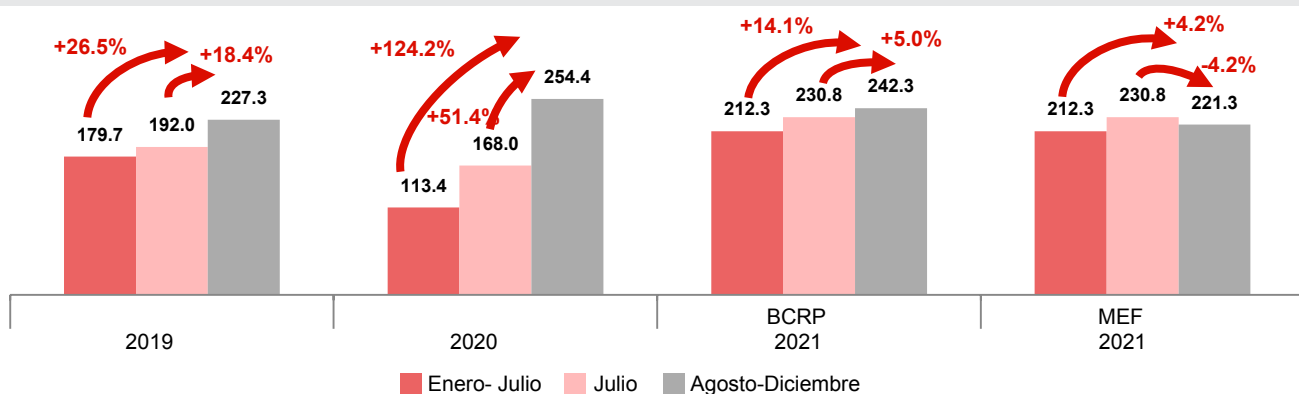


Fuente: INEI – Elaboración: CAPECO

Dado que, con la estimación que hace CAPECO para agosto (+27.9%), el PBI de la Construcción estaría completando doce meses de crecimiento continuo, parecen estar al alcance las metas esperadas por el BCRP y el MEF para el sector. En el caso del ente emisor, para lograr el crecimiento estima-

do recientemente (30.6%), en los cinco meses que restan del año debería incrementarse en 14.1% la ejecución mensual promedio lograda entre enero y julio y solo 5% el índice de inversión del mes de julio (**Figura 55**). Para lograr la proyección del ministerio para el 2021 (25.5%) solo se requiere

Figura 55. ESCENARIOS PARA EL PBI CONSTRUCCION EN EL 2021
 (Índice base 2007 = 100)



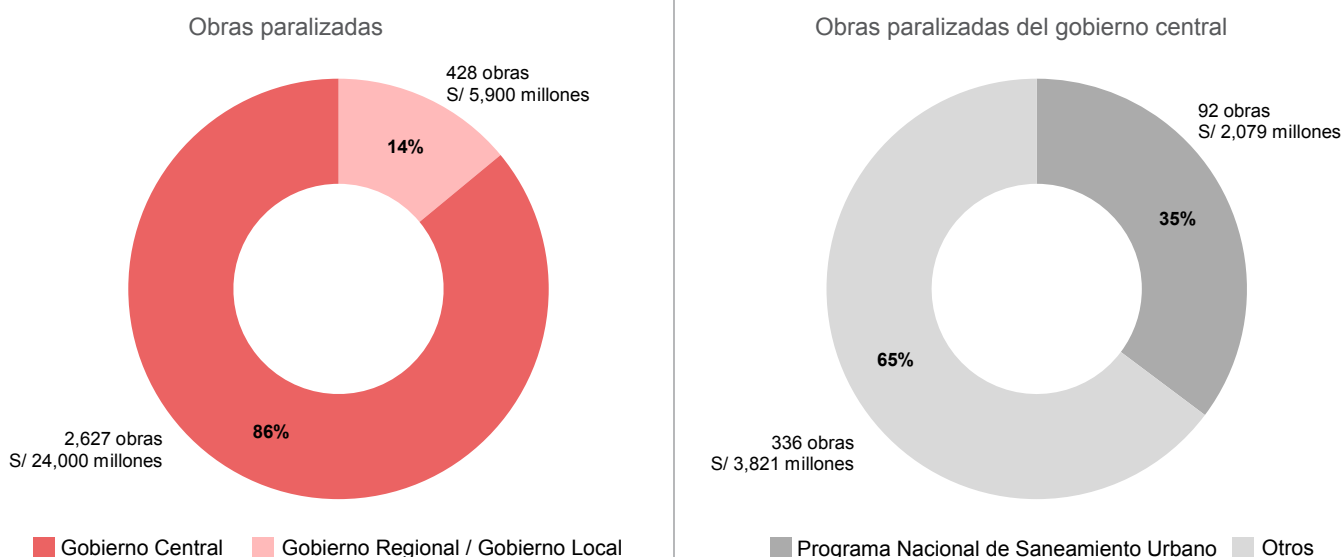
Fuente: INEI – Elaboración: CAPECO

que en entre agosto y diciembre se incrementa en 4.2% la ejecución mensual promedio lograda entre enero y julio e incluso puede soportar una disminución de hasta 4.2% si se compara con el índice en el mes de julio.

A pesar de las previsiones optimistas para el sector, no se puede dejar de hacer hincapié en las falencias que dificultan su desarrollo e impiden mejores resultados. Un aspecto crítico es la paralización de las obras que contrasta con los óptimos niveles de ejecución presupuestal. A julio del presente año, la Contraloría General de la República reportó más de 3

mil obras por un valor de cerca de 30 mil millones que se encuentran paralizadas (**Figura 56**). Destaca que el 86% de estas obras detenidas se encuentran bajo la gestión de los gobiernos locales o regionales, lo que termina minimizando el aparente mejor desempeño según lo que reporte el MEF sobre ejecución presupuestas en estos niveles de gobierno. Si bien el gobierno central solo representa el 14% de obras paralizadas, es preocupante que el 35% de las obras en este nivel de gobierno sean de un solo programa, situación que empeora si tomamos en cuenta que es el de saneamiento urbano.

Figura 56. OBRAS PARALIZADAS 2021



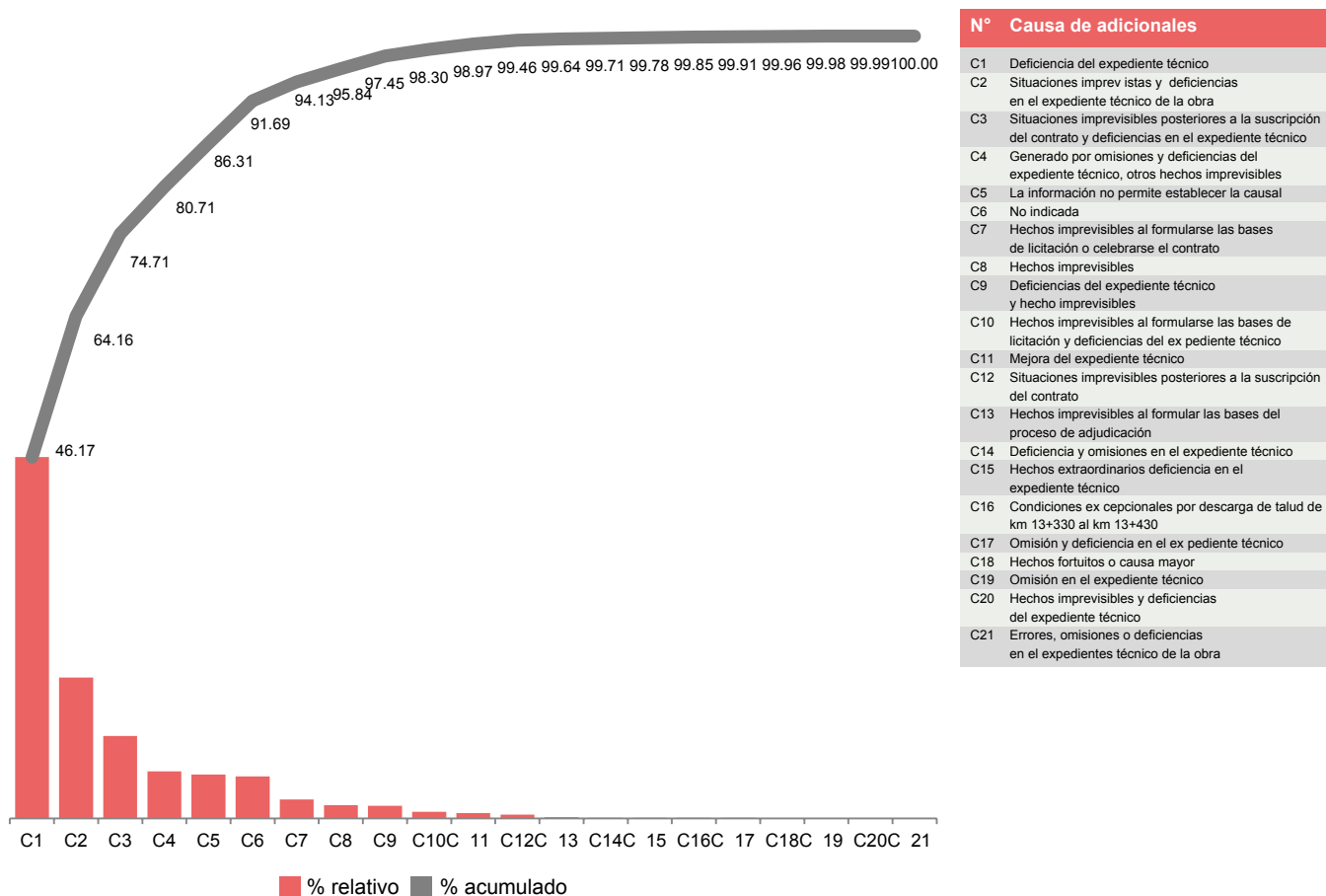
Fuente: Contraloría General de la República, Julio 2021

Muchas de estas paralizaciones se deben a discrepancias para el reconocimiento de adicionales de obra o de ampliaciones. Un análisis sobre las causas que generan estos reclamos arroja que el 80% están referidas a la calidad del expediente técnico (**Figura 57**), lo que es explicado por las limitaciones de las capacidades en las áreas de proyectos en municipalidades y gobiernos regionales, pero sobre todo por la pésima selección de consultores que se produce por las falencias de la actual normativa de contratación pública.

En cuanto a la vivienda social, debe señalarse que el Ministerio de Vivienda no incluyó en el Presupuesto 2021, el dinero suficiente para financiar las metas establecidas en los programas Techo Propio y Mivivienda. Para Techo Propio,

solo asignó S/ 869 millones de soles para atender una meta de 36,420 bonos, por lo que tales recursos se agotaron durante el primer trimestre. De igual manera, la ejecución del Bono del Buen Pagador - BBP requería recursos adicionales para la continuidad de las metas proyectadas. Es recién, que en el mes de setiembre mediante el Decreto Supremo 255-2021 del Ministerio de Economía y Finanzas se aprueba la transferencia de recursos para dichos programas logrando autorizar S/ 300 millones de soles para 11,363 BFH y S/ 76.1 millones de soles para 5,097 BBP, así de esta manera se logra totalizar un presupuesto de S/ 1 245.1 millones de soles para un objetivo de alcanzar 52,880 bonos durante el 2021 (**Figura 58**). La demora en obtener estos recursos puede generar que no se logre invertirlos completamente en el presente año.

Figura 57. DIAGRAMA DE PARETO DE CAUSAS DE PRESUPUESTOS ADICIONALES DE OBRA



Fuente: Mg. Ing. Rubén Gómez Sánchez - Necesidad de la gestión de riesgos, como tema clave en el desempeño de los ingenieros civiles

Más aun, el proyecto de Ley de Presupuesto para el ejercicio 2022, recoge una asignación presupuestal histórica del informe de la Programación Multianual de Presupuesto de periodos anteriores, considerando únicamente S/ 614 millones de soles para los subsidios de vivienda social, qué resulta

una meta presupuestal muy por debajo de lo ejecutado en el 2021. Debería haberse considerado los niveles de ejecución tanto en metas físicas y gasto real del presupuesto del ejercicio transcurrido, con el objetivo de analizar el crecimiento de la demanda de dichos programas.

Figura 58: PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA SOCIAL – MVCS

SUBSIDIO DE VIVIENDA	META INICIAL 2021		ADICIONAL *		TOTAL 2021		PIA 2022	BRECHA	PROYECCIÓN DE METAS 2022	
	BONOS	S/ PPTO.	BONOS	S/ PPTO.	BONOS	S/ PPTO.			BONOS	S/ PPTO.
Bono Familiar Habitacional	25420	794.0	11363	300.0	36783	1094.0	539.0	539.0	27962	1078.0
Bono del Buen Pagador	11000	75.0	5097	76.1	16097	151.1	75.0	75.0	12100	150.0
Total Subsidios	36,420	869.0	16,460	376.1	52,880	1,245.1	614.0	614.0	40,062	1,228.0

* Transferencia de recursos adicionales al MVCS - Decreto Supremo N° 255-2021-EF

Fuente: Consulta Amigable del MEF - Decreto Supremo N° 255-2021-EF

Es claro que para el ejercicio presupuestal 2022, existe la necesidad de considerar mayores recursos para atender la demanda de los programas de vivienda, si tan sólo se considera un 10% de crecimiento en las metas iniciales del 2021, se estaría proyectando más de 40,000 bonos de ejecución, obligando a duplicar el presupuesto consignado en el Proyecto de Ley para el ejercicio 2022, para poder alcanzar mínimamente un techo presupuestal inicial de S/ 1,228 millones de soles en la apertura del presupuesto.

Adicionalmente, se debe considerar que el desarrollo de la oferta de vivienda está condicionado por la priorización que

tengan las inversiones en infraestructuras y servicios públicos, pero también la ineficacia de estas inversiones termina siendo determinante si se considera que en seis proyectos de saneamiento que buscan darle acceso al agua a 18,104 hogares, tendrán un costo promedio de 90 mil soles por conexión lo que resulta en un total de cerca de 1,646 millones de soles (**Figura 59**). Con esta misma inversión se podría construir 24 mil viviendas de 75 m2 de una planta (que comprende tres dormitorios, living-comedor, cocina, baño, lavadero y jardín interior), de acuerdo a los resultados del proyecto Mutuo. Cifra que se elevaría a más de 60 mil viviendas si se usara como financiamiento de bonos familiares habitacionales.

Figura 59. COSTO PROMEDIO POR CONEXIÓN DE AGUA

NOMBRE DE LOS PROYECTOS	Inversión Total (en S/ Inc IGV)	Conexiones Agua	Costo por Conexión (S/)	Cota (msnm)
- Mejoramiento de sistemas de agua potable y alcantarillado en A.H. Cerro El Agustino, frente 1 - Distrito El Agustino	51,670,381	842	61,366	180-350
- Ampliación y mejoramiento de sistemas de agua potable y alcantarillado del sector Cerro La Milla Distrito San Martín de Porres	84,725,611	1,406	60,260	120-240
- Mejoramiento y ampliación de sistemas de agua potable y alcantarillado en sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 - Distrito Ventanilla	423,870,877	5,121	82,771	110-360
- Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable y alcantarillado en los distritos de Ate y Santa Anita	599,643,820	4,215	142,264	250-430
- Saldo de obra del proyecto ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado del Esquema Cieneguilla	34,124,861	507	67,307	230-550
- Sectorización del sistema de agua potable Y alcantarillado de la parte alta de Chorrillos: Matriz Próceres - Distrito de Chorrillos	451,680,667	6,013	75,117	70-240

Fuente: Sedapal

Las familias expresan aún incertidumbre con el gobierno del presidente Pedro Castillo, aunque una cuarta parte espera que aumente el empleo durante su gestión (en Lima se reduce a 14%), la tercera parte cree que existirá menos oportunidades de trabajo (casi la mitad de las familias limeñas). Esto condiciona las expectativas en cuanto al nivel de pobreza. El 22% de las familias creen que se reducirá durante el gobierno de Pedro Castillo mientras que 37% creen que aumentará (**Figura 60**).

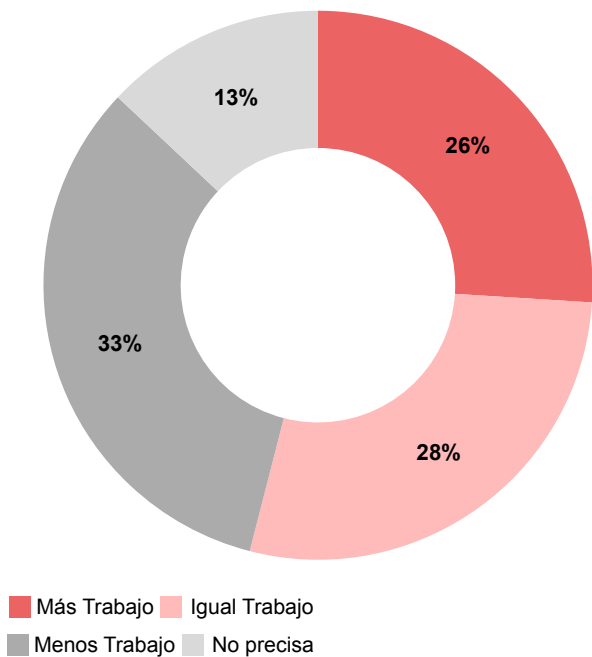
En conclusión, es evidente que luego de una importante recuperación de la construcción -que ha permitido recuperar niveles de producción prepandemia en quince meses e impulsar la reactivación económica general- el sector se enfrenta al riesgo de una nueva recesión en el 2022. Será necesario impulsar propuestas realistas para evitar que esta contracción se produzca. CAPECO ha planteado un conjunto

de iniciativas para fortalecer la reactivación de la obra pública y de la inversión privada, pero también para modernizar la actividad constructora para hacerla más competitiva, más inclusiva, más amigable con el medio ambiente y de mejor calidad. Es necesario discutir estas propuestas de reforma y poner en marcha un modelo de diálogo productivo para facilitar su aprobación y legitimación.

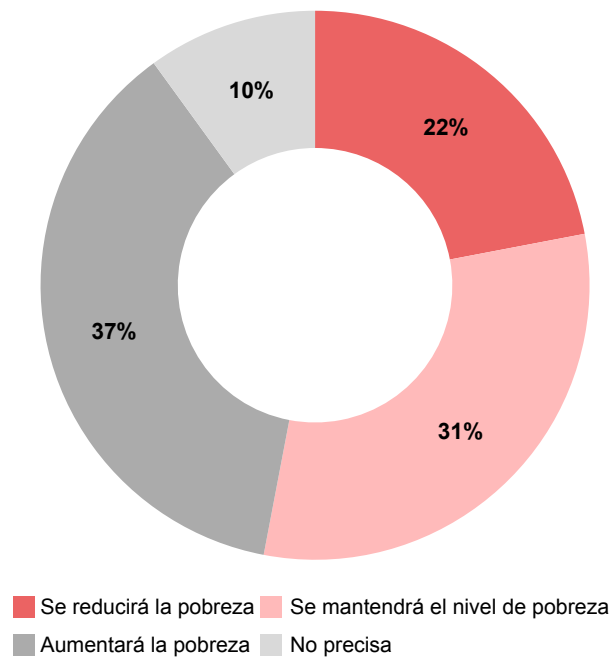
Sin embargo, a los problemas coyunturales y estructurales que afectan desde hace años a la actividad constructora, se ha profundizado la crisis política, económica y social que se inició hace cuatro años con la renuncia del Presidente Kuczynski. A los poderes públicos, y en especial al Presidente Castillo, corresponde encarar esta gravísima situación, mediante acuerdos políticos y sociales que deberían plasmarse en un Nuevo Acuerdo Nacional, al que debería convocarse a la sociedad civil organizada.

Figura 60. EXPECTATIVAS DE LAS FAMILIAS

¿Cree que, con el Gobierno de Pedro Castillo, habrá más trabajo, igual trabajo o menos trabajo?



¿Cree que, con el Gobierno de Pedro Castillo, se reducirá la pobreza, se mantendrá el nivel de pobreza o aumentará la pobreza?



Fuente: Ipsos Apoyo, agosto 2021



Mercados

Fotografía: Planta Ladrillos Fortes

La industria formal de ladrillos de arcilla recupera terreno y apuesta por la innovación

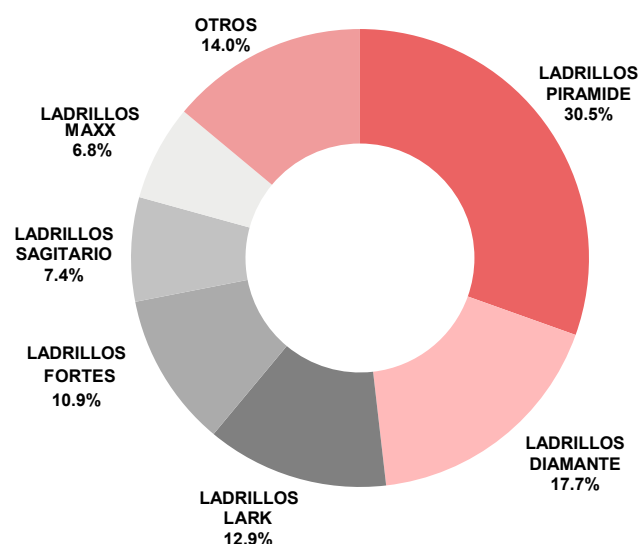
I. Introducción

De acuerdo con fuentes del mercado, existirían unas 65 empresas ladrilleras en todo el Perú, las que según la publicación Perú Top 10 000, alcanzaron una facturación anual de 380 millones de soles el año 2019. En Lima Metropolitana, el consumo del sector de ladrillos cerámicos alcanza unas 10 000 toneladas diarias, que se concentra en el segmento habitacional de la actividad constructora. Según tales estimaciones, el 86% de la facturación se concentra en 6 ladrilleras: Pirámide, Diamante (ubicada en Arequipa), Lark, Fortes, Sagitario y Maxx (ubicada en Tacna) (**Figura 1**).

Debe precisarse que la producción formal de ladrillos de arcilla es aquella que efectúan empresas que además de cumplir con sus obligaciones legales, tributarias, laborales y ambientales cuentan con certificaciones a la calidad de sus productos.

Sin embargo, estas ladrilleras solamente captan el 41% de la producción nacional, mientras que el 59% restante es atendido por la producción semiformal, que involucra a empresas que adoptan ciertos atributos de la formalidad (tienen RUC, declaran utilidades, pagan impuestos y/o brindan información sobre sus operaciones al Ministerio de Producción), pero que paralelamente desarrollan prácticas notoriamente informales como vender parte de su producción sin factura, trabajar en condiciones laborales precarias y principalmente ofrecer productos de baja calidad o fabricados sin cumplir estándares ambientales mínimos, poniendo en peligro el patrimonio y hasta la vida de sus trabajadores y de quienes residen en los inmuebles que se construyen utilizando sus ladrillos. Una treintena de empresas en Lima Metropolitana se encuentran en esta situación de semi - formalidad, alcanzando una producción de 6 000 toneladas diarias de ladrillos de arcilla, lo que refleja una importante capacidad instalada: trece de ellas superan las 80 toneladas por día. Es importan-

Figura 1. PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE PRODUCTORES FORMALES DE LADRILLOS DE ARCILLA – 2019 (En facturación)



Fuente: Perú Top 10 000

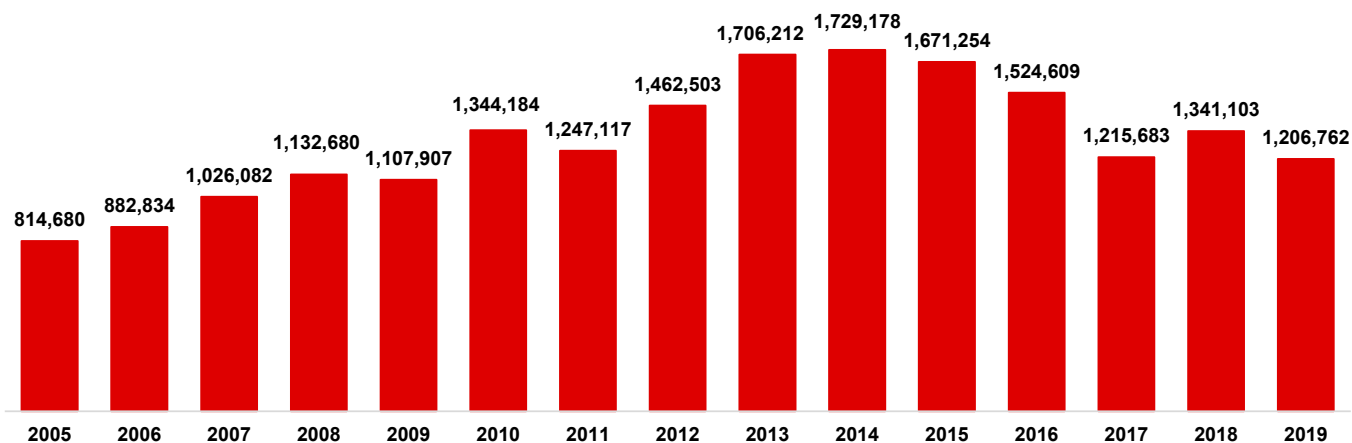
te diferenciar a estas ladrilleras de las que producen ladrillos artesanales, cuyo impacto en el volumen global del mercado es más bien limitado.

Por otro lado, el consumo aparente de ladrillos cerámicos para la construcción se ha venido reduciendo en los últimos 5 años a una tasa media de 6.9% anual entre el 2014 y el 2019, tendencia que se contrapone a la que se presentó en el periodo el 2005- 2014 en que se dio un crecimiento promedio de 8.7% anual. Cabe precisar que, en el 2018, el consumo aparente de este producto experimentó un aumento de 10% en comparación con el año precedente, pero este

desempeño positivo se revirtió nuevamente en el año 2019 en la misma proporción (**Figura 2**). Esto se debió, en gran medida, a la contracción que se presentó en el segmento de vivienda social a partir del año 2015, expresado en el hecho de que el número de subsidios desembolsados en los

diferentes programas del Fondo Mivivienda pasó de crecer 42.6% en promedio anual en el periodo 2004-2014, a disminuir a un ritmo de 26.8% anual en los siguientes cinco años, lo que afectó directamente el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda social, restringiendo la oferta habitacional formal.

Figura 2. CONSUMO APARENTE DE LADRILLOS CERÁMICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN 2005 -2019 (en toneladas)

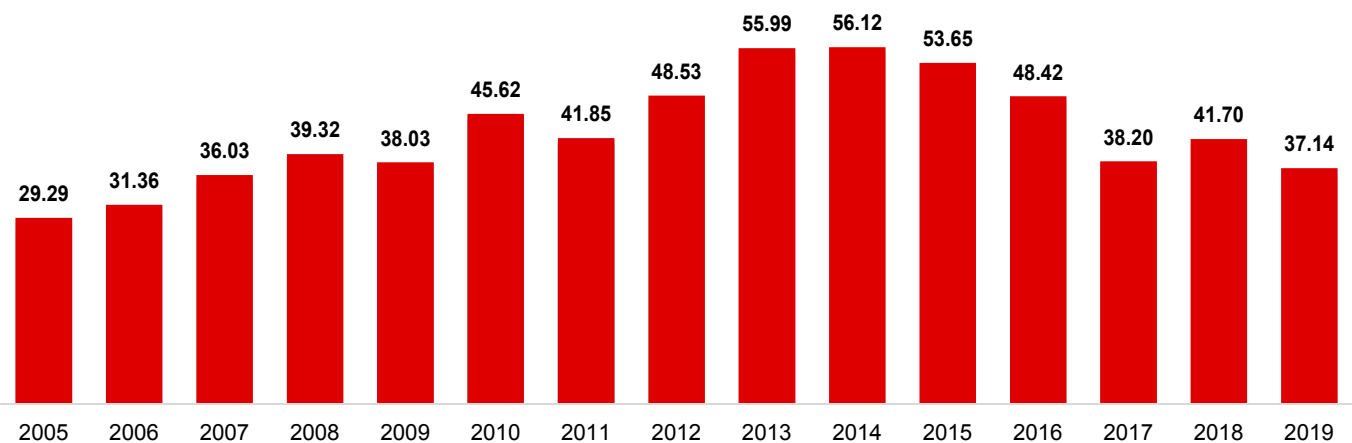


Fuente: INEI

Si se analiza la evolución del consumo per cápita de ladrillos cerámicos, puede verificarse que, en el periodo 2005-2014, se presentó una alta correlación (0.89) entre este indicador y la tasa anual crecimiento de la población, pero entre el 2014 y el 2019, dicha correlación se contrajo a prácticamente la mitad (0.46), a pesar de que en dicho periodo se produjo una

significativa correlación (0.86) entre el consumo per - cápita y el número de bonos desembolsados entre dicho periodo (**Figura 3**). Durante los últimos cinco años, el consumo per cápita de ladrillos disminuyó a una tasa media anual de 7.5%, siendo que el ritmo de reducción más importante se dio entre los años 2016 y 2017 (- 21.1%).

Figura 3. CONSUMO PER-CÁPITA DE LADRILLOS CERÁMICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN 2005-2019 (en kilogramos/habitante)

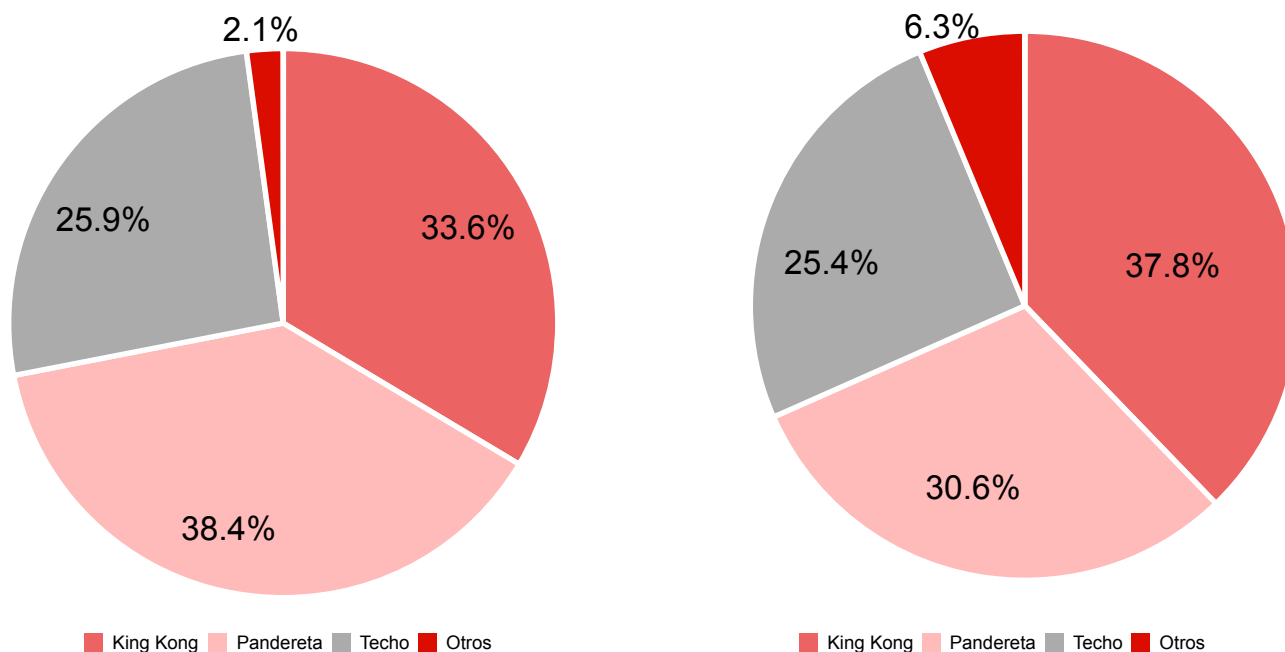


Fuente: INEI

Como se muestra en la **Figura 4**, la participación del King Kong en el volumen de producción de ladrillos de arcilla subió de 33.6% en el 2014 a 37.8% en 2019. De esta manera, este tipo de ladrillo se convirtió en el de mayor nivel de pro-

ducción, desplazando al pandereta que redujo de 38.4% a 30.6% en el sexenio 2014-2019. El ladrillo de Techo, por su parte, mantuvo un nivel de incidencia similar en el volumen de producción(algo más de 25%) en este periodo.

Figura 4. DISTRIBUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN POR TIPO DE LADRILLO DE ARCILLA 2014 vs. 2019



Fuente: INEI

De otro lado, entre diciembre del 2009 y diciembre del 2019, el precio promedio de los ladrillos de arcilla presentó un una tasa de crecimiento media de 1.5% mensual. A partir del inicio de la pandemia en abril del 2020, el precio comenzó a subir de manera sostenida, alcanzando una tasa de 45.0% en junio del 2021 respecto a igual mes del año anterior (**Figura 5**). El dinamismo de la construcción informal de viviendas durante la pandemia y las dificultades que experimentaron las ladrilleras semi-formales para cumplir con las restricciones impuestas por la emergencia sanitaria han explicado este incremento, en buena medida, han permitido a las ladrilleras formales recuperar rentabilidad, luego de un largo periodo en que la competencia desleal impedía trasladar al precio el aumento de sus costos.

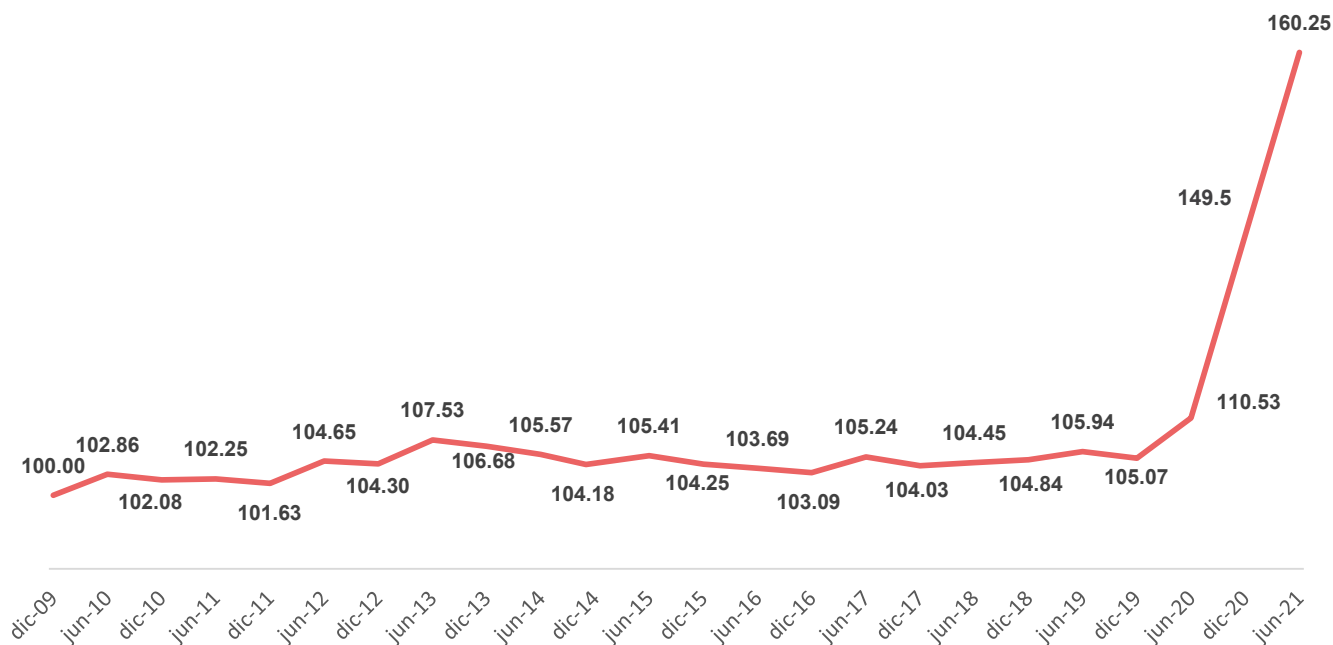
En conclusión, este cambio en las condiciones del mercado ocurrida en los últimos dos años, ha permitido revertir, en una medida importante, la caída de la producción formal de ladrillos que tuvo lugar en los cinco años previos. A partir del

último trimestre del año pasado, también se ha iniciado una importante recuperación de la venta de viviendas formales que, como se ha mencionado, sufrió una retracción a partir del 2014 que afectó en mayor medida al segmento de vivienda social.

Esta es una oportunidad para la industria de ladrillos de arcilla para reducir la gran incidencia de la competencia de los productores informales, que además genera graves impactos económicos, sociales, ambientales y tributarios. Es importante precisar que para poder producir de forma continua a un ritmo de 500 toneladas diarias de producción continua de ladrillos cerámicos se requiere de 100 operarios, pero las ladrilleras que funcionan fuera de las reglas declaran tener una planilla de entre 5 a 20 trabajadores en sus fabricas, pese a que manufacturan ese mismo volumen de producción.

Por otro lado, el mayor perjuicio que generan los productores informales de ladrillos es el incumplimiento de estándares

Figura 5. ÍNDICE DE PRECIOS DE LOS LADRILLOS CERÁMICOS 2010–2021 (Periodo Base: Diciembre del 2009 = 100)



Fuente: INEI

normativos de construcción estructural, en particular el de la resistencia a la compresión. Debido a su inadecuado sistema productivo y a su ineficiente proceso de cocción, tales empresas solo pueden fabricar ladrillos con un 45% de vacío en su cara de asiento, incumpliendo el máximo de 30% señalado por la Norma Técnica E070 del Reglamento Nacional de Edificaciones. Estas deficiencias duplican el nivel de fragilidad de estos productos e imposibilita que alcancen la resistencia mínima a la compresión de 130 kg/cm², establecida en dicha norma.

Sumado a esto, debe señalarse que, a pesar de la alta contaminación generada por los productores informales, éstos no son fiscalizadas ni sancionadas por las entidades públicas responsables de la regulación ambiental. Por el contrario, la puesta en marcha de estándares cada vez más estrictos que estas mismas entidades aprueban, implican un aumento en los costos de producción de las ladrilleras formales, lo que termina favoreciendo aun más a sus competidores que incumplen las normas.

Por otro lado, la industria ladrillera formal ha empezado a desarrollar nuevos productos que permiten reducir los costos de construcción de albañilería en 27% sin afectar

la calidad de la edificación. Estos productos innovadores y más eficientes pueden contribuir a fortalecer los programas de vivienda social, en particular las modalidades de construcción en sitio propio y de mejoramiento habitacional de Techo Propio. Al entablar alianzas comerciales con las Entidades Técnicas que trabajan en estas modalidades de Techo Propio, se pueden lograr economías de escala que permitirán la construcción de un mayor número de viviendas a menores costos y en los plazos establecidos por el Fondo Mivivienda.

Finalmente, el desarrollo de nuevos productos cerámicos permitirá a la industria ladrillera volver a competir para atender la demanda de proyectos inmobiliarios medianos y grandes, en los que se utilizan sistemas constructivos alternativos desde hace ya varios años, en razón de su menor precio y mayor adaptabilidad a procesos de edificación estandarizados. Ello en la medida en que estos nuevos ladrillos conservan las mismas condiciones de confort que los tradicionales, pero también permiten alcanzar soluciones tan rápidas y predecibles como las que ofrecen tales sistemas alternativos de construcción que han venido alcanzando una importante penetración en el segmento en los últimos años.

Evolución y perspectivas del sector ladrillero peruano

Escribe: Enrique Pajuelo, Presidente Ejecutivo de Ladrillos Fortes.

En mis 30 años trabajando en este sector he visto su transformación, pasando de ser una actividad mayoritariamente artesanal a otra donde la industrialización ha llegado a todas las empresas sea cual fuera su tamaño. Hasta mediados de los años 90, era común ver a “labradores” que eran aquellos trabajadores que producían los ladrillos de la misma forma como los egipcios fabricaban los adobes, hace miles de años. Esos ladrillos “crudos” luego se quemaban en hornos tipo “pampa” cuyo combustible podría ser petróleo residual, carbón mineral, aceite de pescado, leña, guano e incluso llantas desechadas. Hoy en día esa descripción aún persiste en algunas ciudades de la sierra, pero en la costa es casi inexistente. Las fábricas de ladrillos tienen ahora líneas de producción industriales y hornos cuyo combustible es gas natural, biomasa o carbón mineral.

La industrialización se dio con fuerza en el nuevo milenio y las capacidades de las ladrilleras aumentaron abruptamente de la mano del crecimiento de la demanda generada por la construcción de viviendas, tanto formal como informal. En un país de economía informal como el nuestro, la locomotora de la demanda de ladrillos fue la autoconstrucción, nombre que disfraza de cordero al león, siendo la construcción informal este león de colmillos enormes. La imagen de cerros ocupados por viviendas construidas precariamente es la evidencia de este fenómeno.

La industria ladrillera acompañó el crecimiento de la demanda de vivienda en cantidad mas no en innovación. Una de las causas posibles es que faltaron manos, o mejor dicho ladrillos, para atender la boyante demanda y los esfuerzos estuvieron centrados en aumentar las capacidades de producción de las fábricas. Varias nuevas ladrilleras nacieron en el ínterin. Una de las consecuencias de este desarrollo no planificado fue que el ladrillo pandereta tomó un protagonismo inadecuado y peligroso porque lo vemos fungiendo de ladrillo estructural cuando solo debe usarse en un muro divisorio o tabiques ligeros.

Una característica importante del sector ladrillero - y quizás la más relevante - es su alto nivel de informalidad

que se refleja en los ámbitos laboral, ambiental, tributario, técnico y administrativo. Cada uno de ellos es igual de importante, pero detallaré solamente los aspectos laboral y técnico para mostrar la gravedad de la informalidad.

En primer lugar, pensemos en los miles de trabajadores que laboran al margen de la ley, sin beneficios sociales y, peor aún, sin protección de salud que incluye la seguridad en el trabajo y la protección sanitaria ante la reciente pandemia del Covid-19. Seguramente, un buen número de los trabajadores de las ladrilleras informales forman parte de los cientos de miles de peruanos que buscaron la forma de curarse por sus propios medios durante la emergencia sanitaria en la que nos encontramos.

En segundo término y por el lado técnico, tal y como mencionamos anteriormente, el mal uso del ladrillo pandereta se debe en parte a un suministro informal que no se cuida de velar por el uso correcto de cada tipo de ladrillo. Reemplazar un ladrillo tipo portante por otro para uso divisorio constituye un riesgo enorme para la vida y, en lugar de edificar viviendas seguras, lo que se hace es construir “casas tumba”. Un sismo de gran magnitud es inminente en nuestro país y, cuando este se produzca, veremos a Lima y otras ciudades importantes ser devastadas por una bomba nuclear distinta llamada construcción informal.

Todo problema trae consigo una oportunidad y es esta última la que se vislumbra para aquellas empresas ladrilleras formales que trabajen en la legalidad, cumpliendo con las normas laborales, ambientales, tributarias, técnicas y administrativas y que trabajando con la exigencia y rigurosidad de una corporación y la agilidad y flexibilidad de una startup, construyan ventajas competitivas basadas en la cultura empresarial, la innovación, la automatización y digitalización, la sostenibilidad y la profesionalización de su gobierno y dirección. Aquellas ventajas se convertirán en muros fuertes e indestructibles que les permitan a dichas empresas vencer competitivamente al enemigo llamado informalidad. Porque el futuro de la construcción será un terreno reservado únicamente para las ladrilleras que construyan formalidad.

IEC regional | Piura

Construcción en Piura:
grandes obras, mayores desafíos



Intercambio Vial Paita, Piura
Fotografía: COVISOL

En 2020, las grandes empresas de infraestructura fueron las que más crecieron

Operaciones de empresas de la construcción en la región Piura se incrementarían en 8.5% el 2021

El informe que sigue detalla los principales hallazgos recogidos a través de la Encuesta de Expectativas que ha realizado CAPECO para el presente IEC dedicado a la región Piura. Esta encuesta ha sido aplicada a un panel de empresas

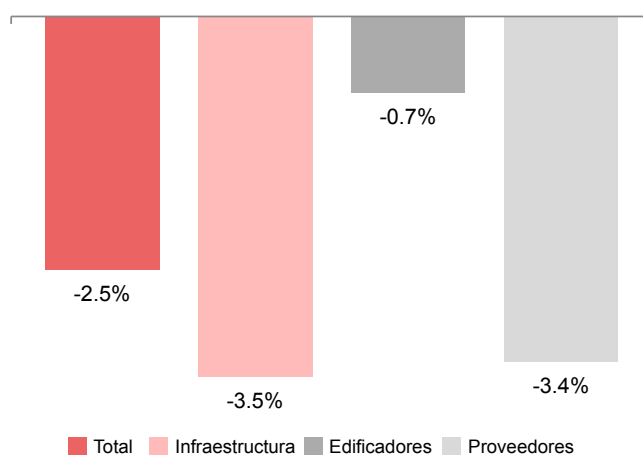
inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedoras de materiales y servicios de construcción que trabajan en dicha región. El trabajo de campo fue desarrollado entre el 7 y 17 de setiembre del presente año.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

En Piura, las operaciones de las empresas que trabajan en la construcción decrecieron en conjunto 2.5% durante el bimestre julio-agosto del 2021, respecto al mismo periodo del año previo (**Figura 1**). Este desempeño es relativamente inferior al que esperaban alcanzar las empresas entrevistadas a nivel nacional en dicho periodo, como fue registrado en el IEC N° 44 de agosto 2021 (crecimiento de 1.5%). Es preciso indicar que en los tres segmentos que conforman el sector construcción en Piura se produjo una retracción en sus operaciones, aunque en el de edificadores, la intensidad fue sensiblemente inferior (0.7%). En este sentido, la actividad de las empresas piuranas experimentó un comportamiento completamente inverso a la perspectiva que se presentaba a nivel nacional para el cuarto bimestre, en la que en el subsector edificación se esperaba una caída de 5.9%, en tanto que en los otros dos se preveía una subida superior al 5%.

Para el quinto bimestre de este año, (**Figura 2**) las empresas piuranas entrevistadas proyectan un crecimiento de 5.1% en comparación con el mismo periodo del 2020, destacando el 11.1% que esperan obtener los constructores de infraestructura. El nivel de las operaciones en los edificadores, en cambio, casi no crecería (0.3%) y, como sucede muchas veces, el de los proveedores alcanzaría una performance intermedia (4.1%).

Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA (Cuarto bimestre 2021 vs. Cuarto bimestre 2020)



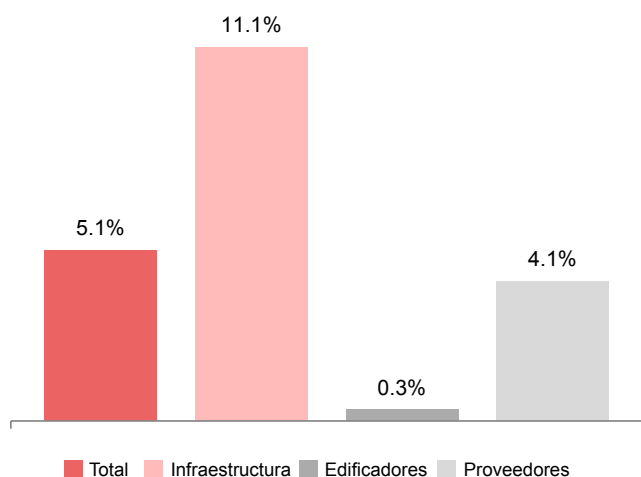
Fuente: IEC | CAPECO

Por otra parte, el desempeño operativo de las empresas piuranas de la construcción fue 0.37% mayor en el 2020 respecto al año previo, que contrasta sensiblemente con la retracción de 13.5% que se produjo a nivel nacional (**Figura 3**). En la región, destaca el importante crecimiento en 18.1% experimentado por las contratistas de infraestructura, resultado completamente contrario al -25.2% obtenido por sus pares a nivel nacional. La contradicción se mantiene en el segmento de edificación, puesto que mientras en Piura fue el que más se contrajo (14.3%), a nivel nacional presentó la menor caída (3.4%). El nivel de operaciones de los proveedores de materiales también disminuyó el año pasado en los

dos ámbitos geográficos, pero en magnitudes muy distintas: 1.5% en Piura y 12.7% en todo el país.

Es importante precisar, sin embargo, que el significativo aumento en el desempeño del segmento de construcción de infraestructura durante el año 2020, no ha sido uniforme en todas las empresas que operan en la región Piura. Así, mientras el 2.2% de ellas señala que su nivel de actividad se incrementó en 100% o más, un 24.7% manifiesta que éste no experimentó variación alguna respecto al 2019 e inclusive el 34.8% reconoce que presentó una disminución. En el resto de empresas, la subida en sus niveles de operación fue de 12.7% en promedio.

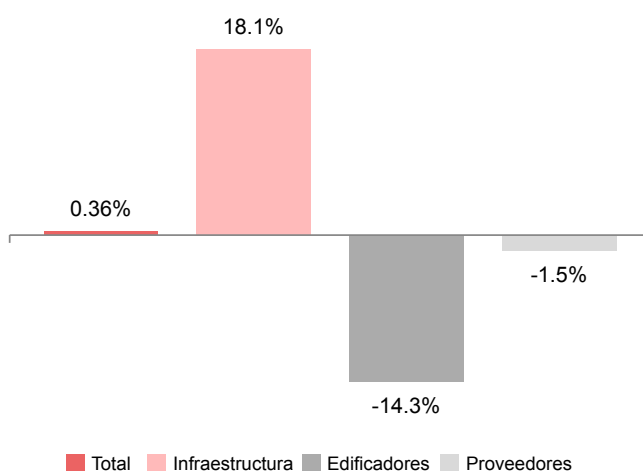
Figura 2. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA (Quinto bimestre 2021 vs. Quinto bimestre 2020)



Fuente: IEC | CAPECO

En cuanto al nivel de operaciones en el año 2021, las empresas regionales encuestadas estiman un crecimiento de 8.5% respecto al año pasado, mientras que a nivel nacional también se espera un resultado positivo, pero ligeramente menor: 6.7% (**Figura 4**). Los tres segmentos de la construcción piurana muestran una expectativa positiva de su desempeño, aunque con ritmos distintos y, con claras diferencias respecto a las perspectivas que tienen las empresas sobre el desempeño sectorial en todo el país. Los proveedores piensan que sus actividades crecerán 11.0%, diez puntos porcentuales menos que a nivel nacional; mientras que los promotores inmobiliarios esperan una subida de 7.6% para el presente año, que diverge de la disminución de 8.2% que prevén sus pares para todo el país. Solo entre los constructores de infraestructura hay cierta coincidencia en las expec-

Figura 3. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2020 RESPECTO AL 2019

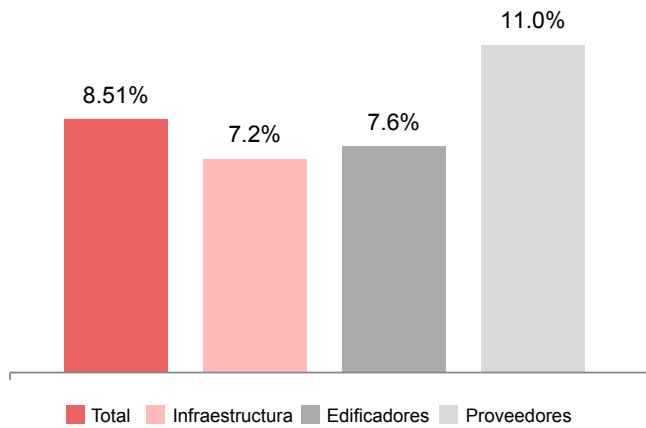


Fuente: IEC | CAPECO

tativas para el 2021: los que trabajan en Piura consideran que su nivel actividad se elevaría en 7.2%, mientras que los que lo hacen en todo el territorio peruano creen que llegaría a 9.1%.

En opinión del 46.4% de las empresas entrevistadas en la región Piura, la infraestructura pública fue el rubro de la construcción que presentó un mayor dinamismo en el 2020, posición que difiere notablemente con la percepción a nivel nacional, donde apenas el 3.1% de los encuestados considera a este rubro como el más dinámico en dicho periodo. Por su parte, el segundo lugar en la región lo ocupa la vivienda informal, de acuerdo con lo señalado por el 19.6% de encuestados, proporción marcadamente inferior a la obtenida entre los empresarios que trabajan en todo el país

Figura 4. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2021 RESPECTO AL 2020



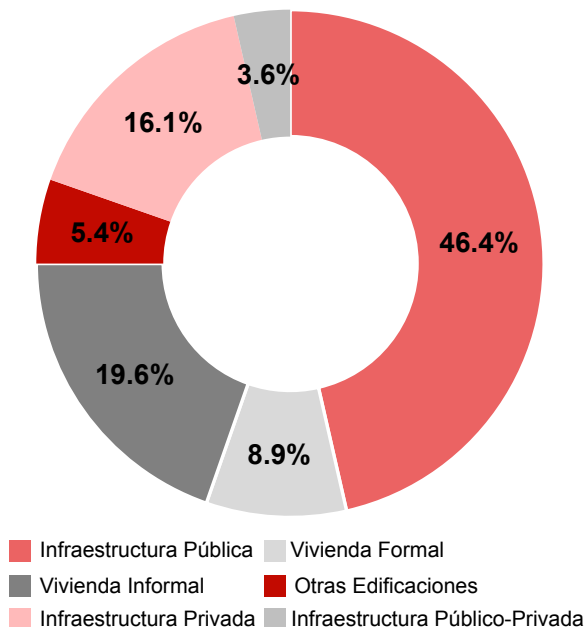
Fuente: IEC | CAPECO

(60.2%) como se aprecia en la **Figura 5**. La infraestructura privada apareció en el tercer lugar con el 16.1% entre los empresarios piuranos, muy similar al 17.3% que se detectó en la encuesta referida a la actividad constructora en todo el Perú.

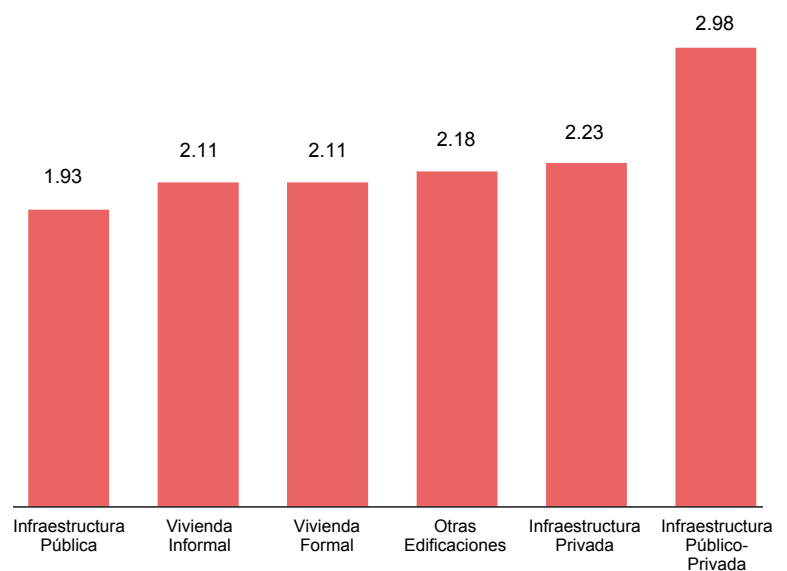
De otro lado, cuando se utiliza una escala del 1 al 6 para determinar el orden de los rubros de construcción en función del desempeño alcanzado en el año 2020, se repitieron las dos primeras ubicaciones presentadas en la evaluación anterior: el primer lugar lo ocupó la infraestructura pública con una calificación promedio de 1.93 y el segundo la vivienda informal con 2.11, aunque igualando en puntaje con la vivienda formal. El estudio efectuado para el IEC 44 que tenía un alcance a nivel de todo el Perú, la infraestructura pública obtuvo una valoración promedio de 3.68, mientras que la vivienda informal fue la mejor posicionada (1.81). Incluso la vivienda formal fue mejor evaluada que la obra estatal, logrando un puntaje promedio de 2.78.

Figura 5. OPINIÓN SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2020 RESPECTO AL 2019

-Primera mención-



-Primera mención-

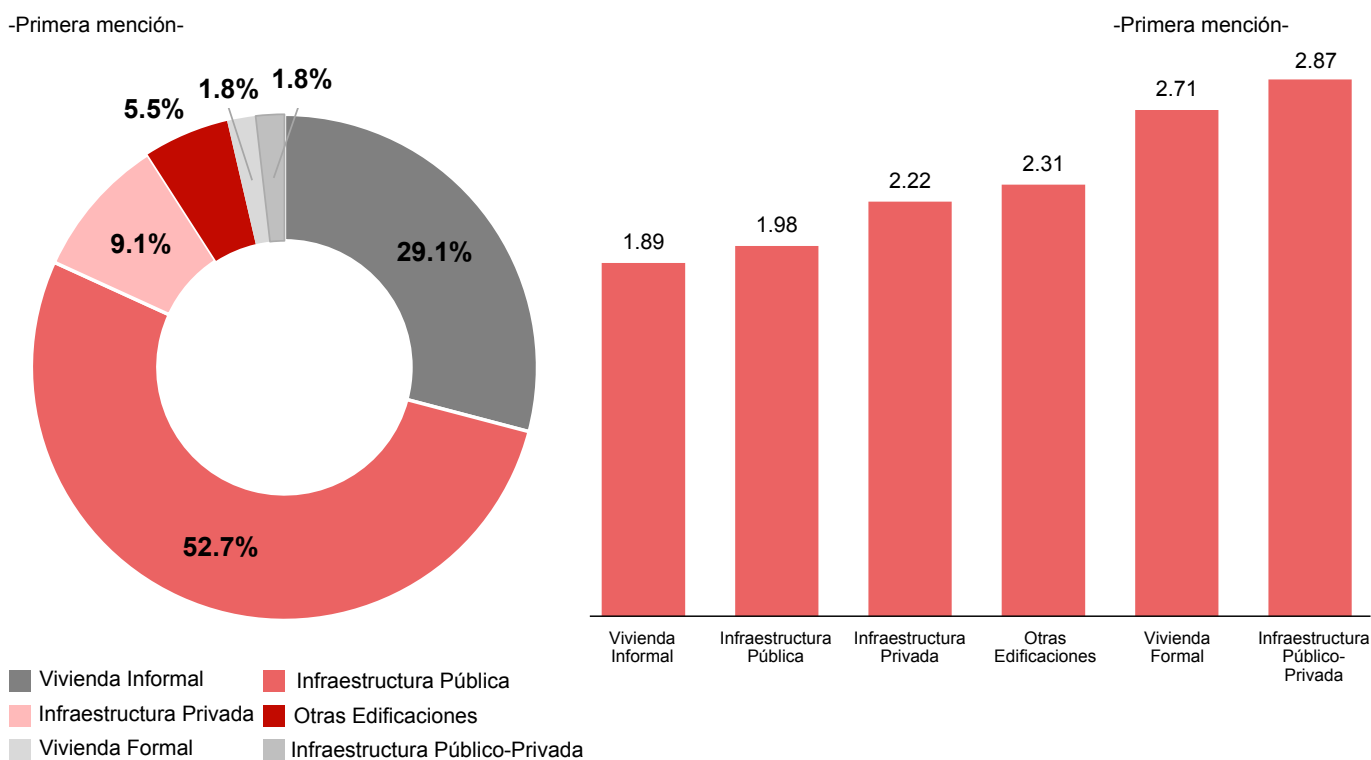


Fuente: IEC | CAPECO

Teniendo en perspectiva el presente año, el 52.7% de las empresas entrevistadas en Piura considera que la infraestructura pública volverá a ser el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el 2021, preferencia mucho más fuerte que la presentada entre las empresas que trabajan en todo el país, donde este ítem fue señalado como el más dinámico por el 42.6% de encuestados. También la vivienda informal ocupó el segundo lugar en esta evaluación, al ser señalada por el 29.1% de entrevistados piuranos, proporción mucho menor al 40.6% detectado en el sondeo a nivel país (**Figura 6**). La infraestructura privada aparece en el tercer lugar con el 9.1% en Piura mientras que, a nivel nacional, este ítem ocupó el último lugar con 1.3%.

De otro lado, utilizando una escala ordinal del 1 al 6, se obtiene que el mejor desempeño durante el presente año se daría en el segmento de la vivienda informal (1.89), seguido de la infraestructura pública (1.98) y luego de la infraestructura privada (2.22). En el sondeo de alcance nacional, se mantuvieron los dos primeros lugares, obteniendo la vivienda informal una calificación promedio de 2.03 y la infraestructura pública 2.14, pero la infraestructura privada fue relegada al sexto lugar, por alcanzar un puntaje de 4.73.

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2021 RESPECTO AL 2020



Fuente: IEC | CAPECO

En promedio, las empresas en Piura han estimado que el nivel de sus inversiones en nuevos proyectos se incrementó en 13.2% durante el 2020 respecto al año precedente, lo que difiere notablemente respecto a la caída de 18.3% que se detectó en el estudio a nivel nacional efectuado el año pasado. Es el segmento de construcción de infraestructura el que presenta la mayor brecha entre ambas mediciones. Así, mientras que en la región Piura las nuevas inversiones crecieron a una tasa

de 46.5% el 2020, en todo el Perú éstas disminuyeron 40.4% (**Figura 7**). La diferencia es mucho menor en el caso de las nuevas inversiones efectuadas por los promotores inmobiliarios en nuevos proyectos durante el 2020: subieron 2.7% en la región y bajaron 7.0 a nivel nacional. Mientras tanto, entre los proveedores de materiales y servicios la distancia es todavía mucho menor: decrecieron 10.0% en las empresas piuranas y 7.8% entre las que trabajan en todo el país.

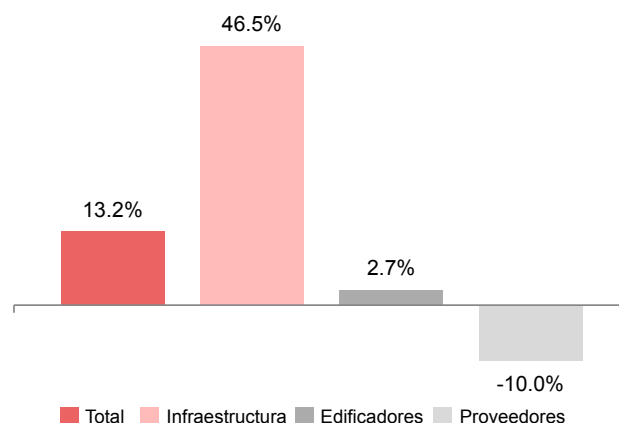
Sin embargo, debe tenerse en cuenta que se han presentado comportamientos disímiles entre las empresas encuestadas en la región Piura y que pertenecen al subsector infraestructura, respecto a su nivel de inversión en nuevos proyectos durante el año 2020. En efecto, si bien el 7.2% de ellas ha experimentado un aumento igual o mayor a 100% en nuevas inversiones, 29.5% manifiesta que éstas no presentaron ninguna variación respecto al 2019; más aun el 23.0% señala que disminuyeron. Las empresas restantes también incrementaron su inversión en nuevos proyectos, pero lo hicieron a un ritmo mucho más moderado: 14.2%, en promedio.

De otro lado, seis de cada diez empresas encuestadas en Piura estiman que crecerán sus inversiones en nuevos proyectos durante el 2021. En promedio, las empresas esperan una expansión de 27.9%, expectativa que dista sustantivamente de la caída de 14.1% que se espera en la inversión en nuevos proyectos durante el presente año a nivel nacional y que duplica el desempeño de la región respecto al 2020. Las perspectivas de nuevas inversiones permanecen en escenario positivo en los tres segmentos que conforman la actividad constructora regional, al revés de lo que ocurre en el resto del país, donde se prevé un decrecimiento en todos ellos.

Resulta muy relevante matizar el alcance de este incremento tan significativo de la inversión en nuevos proyectos de construcción que se presentaría en la región Piura durante este año. Debe indicarse en primer lugar, que este resultado debe atribuirse en gran medida a que en el subsector infraestructura se espera un crecimiento de 60.4% de estas inversiones, lo que contrasta con la contracción de 14.1% que se daría a nivel nacional (**Figura 8**). Pero, además, este resultado positivo no será homogéneo en todas las empresas contratistas de infraestructura. Y es que, si bien es cierto que el 14.4% de tales empresas experimentaría un aumento de 100.0% o más en sus nuevas inversiones, un 39.9% considera que disminuirían y 13.0% cree que se mantendrán en el mismo nivel que en el 2020. Finalmente, en las demás empresas se espera un aumento de este tipo de inversiones, pero este llegará a 14.1% en promedio.

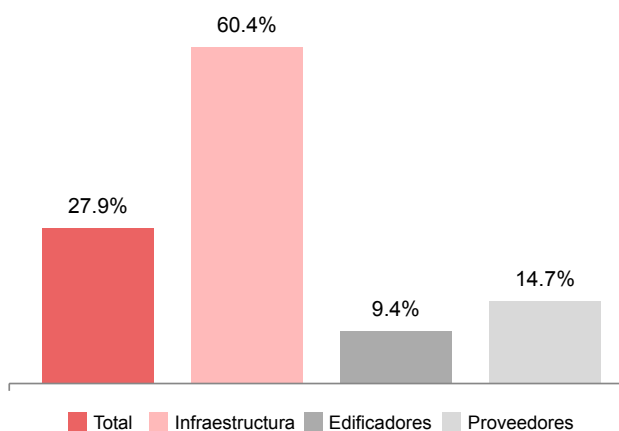
En los otros dos segmentos también se producirían performances muy diferentes entre las empresas de la región y del

Figura 7. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2020 RESPECTO AL 2019



Fuente: IEC | CAPECO

Figura 8. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2021 RESPECTO AL 2020



Fuente: IEC | CAPECO

país en su conjunto, en cuanto a sus expectativas de inversión en nuevos proyectos. Entre los edificadores, la brecha es de casi 32 puntos porcentuales (+9.4 en Piura, -22.5% en todo el Perú) y entre los proveedores de materiales es de más de 19 puntos (+14.7, -4.5%).

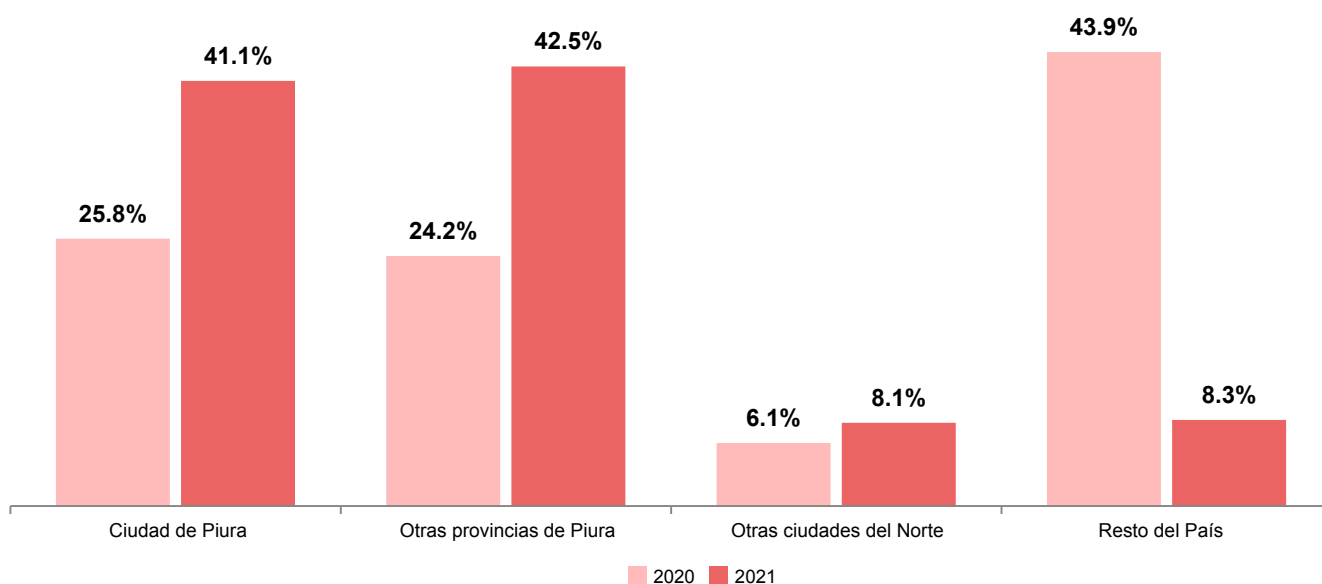
II. Indicadores del subsector infraestructura

Según el IEC 44, publicado en agosto pasado, los constructores de infraestructura que trabajan a nivel nacional, reconocían que el 67.5% de sus ingresos en el año 2020 provenía del interior del país. En el caso de los constructores de Piura, el 50% de sus ingresos correspondió a proyectos desarrollados en la misma región, la mitad de ellos en la provincia de Piura (**Figura 9**).

Para el año 2021, las contratistas de infraestructura que trabajan en Piura estiman que el 82.6% de sus ingresos proce-

derán de obras a ejecutar en dicha región, un poco menos de la mitad de ellos en la provincia capital. Entre las empresas del rubro infraestructura que desempeñan su labor en todo el país, la expectativa para el presente año es que el 71.8% de su facturación se deberá a proyectos localizados en el interior del país, según la encuesta realizada para la anterior edición del IEC.

Figura 9. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA REGIÓN PIURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2021 RESPECTO AL 2020



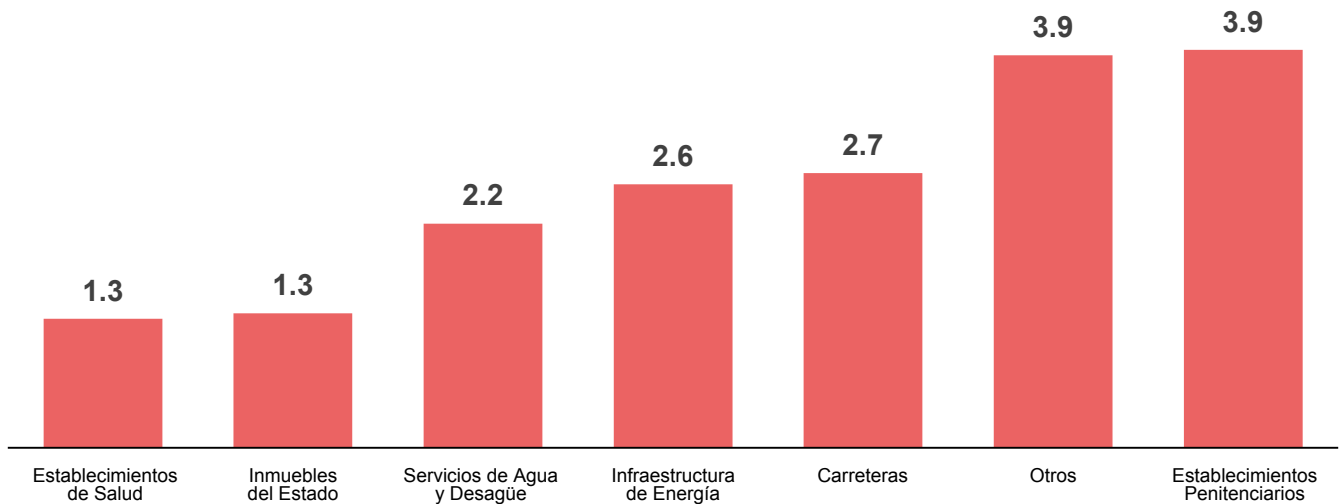
Fuente: IEC | CAPECO

Según lo mostrado en la **Figura 10**, en opinión de los contratistas de infraestructura de Piura, los proyectos que más se desarrollaron a través de asociaciones público-privadas durante el 2020 fueron los destinados a la construcción y operación de establecimientos de salud junto con los desarrollados sobre inmuebles del Estado, que obtuvieron un puntaje de 1.3, empleando una escala de 1 a 7, donde 1 es la mayor prioridad y 7 la menor. En tercer lugar se encuentran los proyectos para proveer servicios de agua y desagüe que fueron calificados con 2.2 puntos. A nivel nacional, los proyectos de servicios de agua y desagüe son los que más se ejecutaron mediante APPs (2.0 puntos), mientras que los

que se desarrollaron sobre inmuebles del estado ocuparon el cuarto lugar que lograron 3.5 puntos y los que pretendían construir establecimientos de salud se situaron en el sexto puesto con 3.6 puntos

Para el año 2021, los proyectos de agua y desagüe vuelven a ser considerados como los más susceptibles de ser ejecutados a través de asociaciones público-privadas obteniendo incluso la misma calificación que en el 2020 (1.3 puntos). Los proyectos para la provisión de servicios de agua y desagüe pasaron del tercer al segundo lugar de un año a otro, alcanzando un puntaje de 1.7 (**Figura 11**). Mientras que los

Figura 10. TIPOS DE PROYECTOS QUE MÁS SE DESARROLLARON MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN LA REGIÓN PIURA DURANTE EL 2020



Fuente: IEC | CAPECO

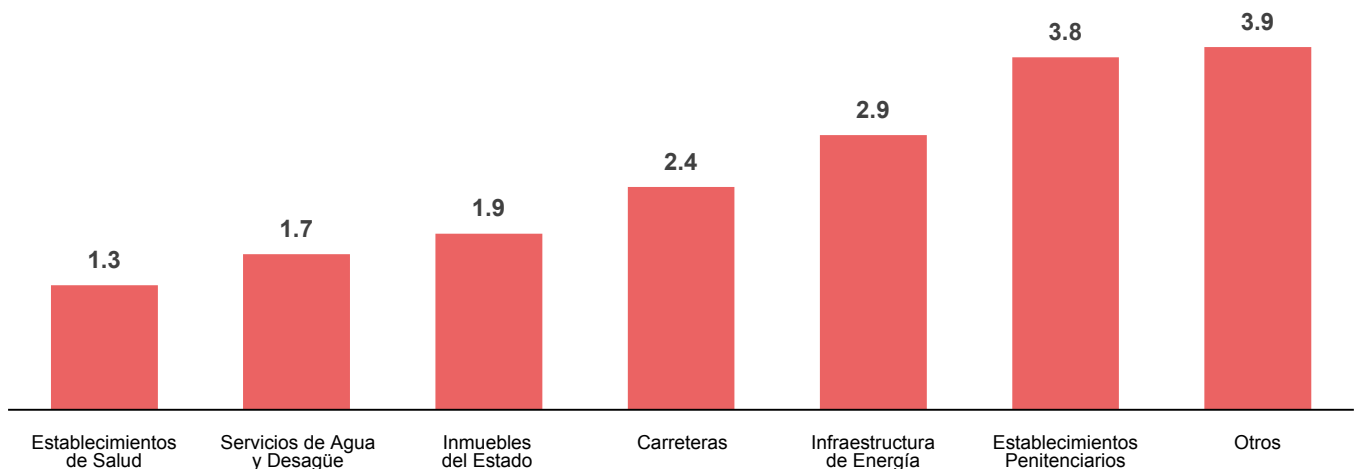
proyectos de iniciativa privada a efectuarse sobre inmuebles del Estado lograron un puntaje de 1.9 y descendieron del segundo al tercer lugar en este último año.

A nivel nacional, los servicios de agua y desagüe serían los más propensos a ser construidos y operados mediante APPs al haber conseguido una calificación de 1.9 puntos; los establecimientos de salud ocuparon el tercer lugar en este ranking con un puntaje de 3.4 y las iniciativas sobre inmuebles

estatales se ubicaron en el quinto puesto al haber obtenido una calificación de 3.8 puntos.

Finalmente, de la base de constructoras de infraestructura encuestadas en la región Piura solo el 5.6% participó en alguna oportunidad en la ejecución de un proyecto a través del mecanismo de Obras por Impuestos. Por otro lado, el 55.6% de las contratistas declaró haber pagado sus impuestos dentro de la región Piura.

Figura 11. TIPOS DE PROYECTOS MÁS SE DESARROLLARON MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN LA REGIÓN PIURA DURANTE EL 2020



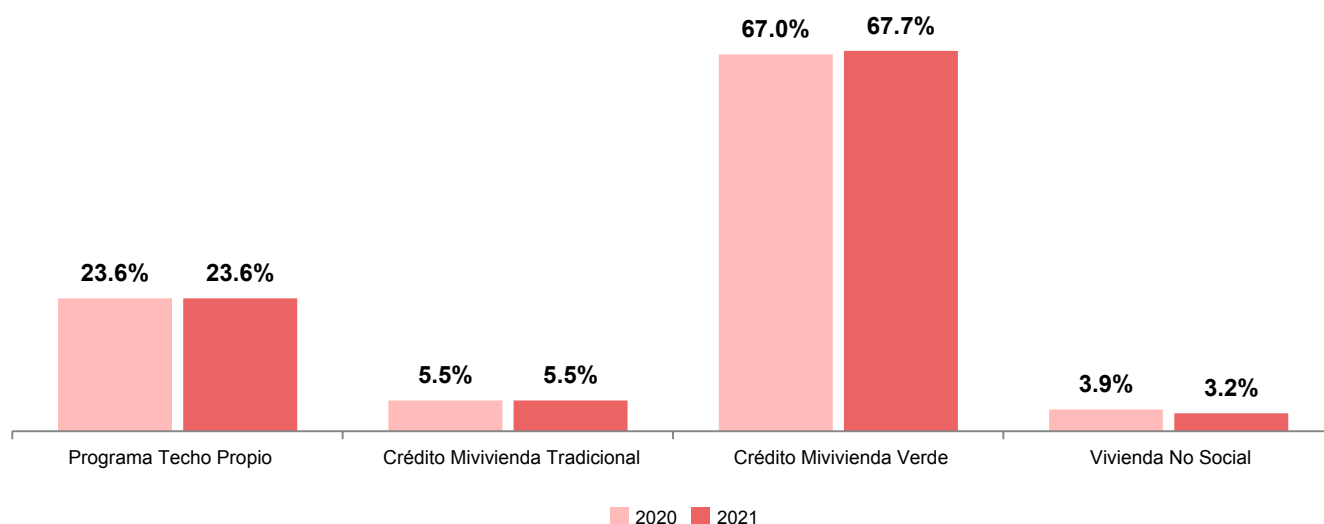
Fuente: IEC | CAPECO

III. Indicadores del subsector inmobiliario

El subsegmento de vivienda no social solo concentraría el 3.2% de las ventas de unidades habitacionales en la región Piura durante el 2021, unas décimas menos de la participación obtenida el año pasado (3.9%) pero muy lejos del 39.0% que se espera alcanzar a nivel nacional este año (**Figura 12**). En la región Piura, Mivivienda Verde explicaría el 67.7% del total de unidades habitacionales que se venderían du-

rante el 2021, prácticamente el doble de la proporción que tendría este producto en todo el país. La participación de Techo Propio en Piura llegaría al 23.6% (7% en todo el Perú) mientras que la de Mivivienda Tradicional sería de 5.5% en Piura, bastante menor que la que se produciría a nivel nacional (19.4%).

Figura 12. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN LA REGIÓN PIURA DURANTE EL 2020 Y EL 2021, POR SEGMENTO



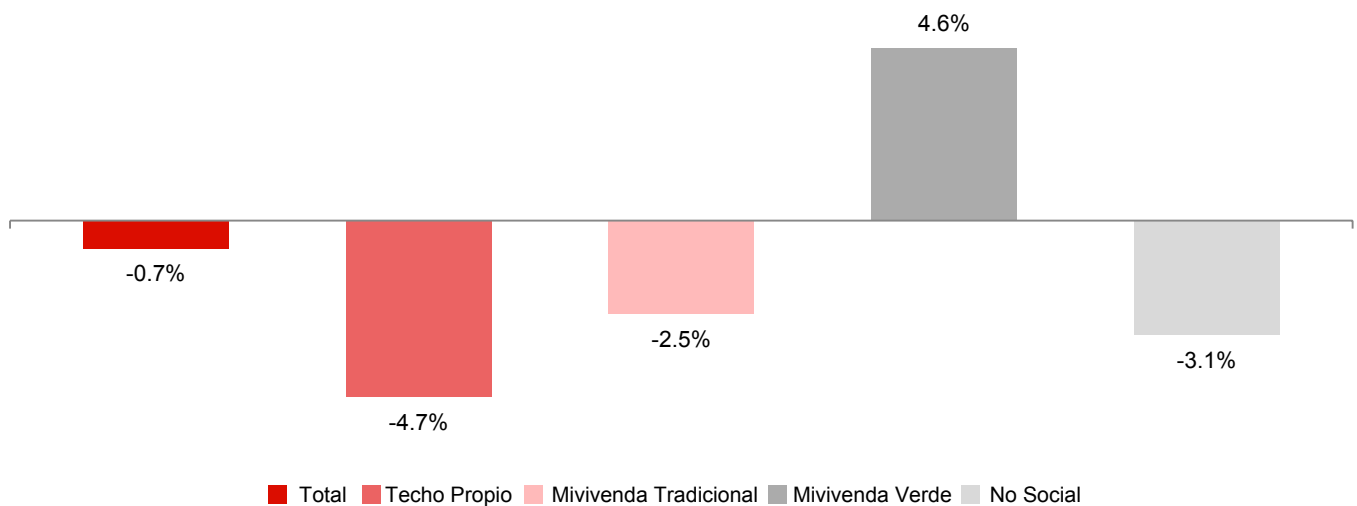
Fuente: IEC | CAPECO

El número de unidades vendidas decreció 0.7% durante el bimestre julio-agosto del presente año en la región Piura, respecto al 2019. Este resultado es bastante mejor que la caída de 5.9% prevista para dicho periodo en todo el país, de acuerdo a lo estimado en el IEC-CAPECO 44 que se efectuó en agosto pasado (**Figura 13**). En este cuarto bimestre, el sub-segmento Mivivienda Verde experimentó un incremento de 4.6% en sus ventas dentro de la región Piura, tendencia completamente opuesta al -5.6% esperado para dicho periodo a nivel nacional, siendo el único producto que alcanzó un resultado positivo en la región. Por su parte, Techo Propio presentó una disminución de 4.7% de sus ventas en Piura (frente al -0.8% calculado para todo el país) mientras que

Mivivienda Tradicional cayó 2.5%, algo menos que lo previsto en todo el país (-4.2%). Finalmente, la vivienda no social redujo sus ventas en 3.1% en la región, bastante menor que el 8.7% de contracción que se habría experimentado en el país en su conjunto.

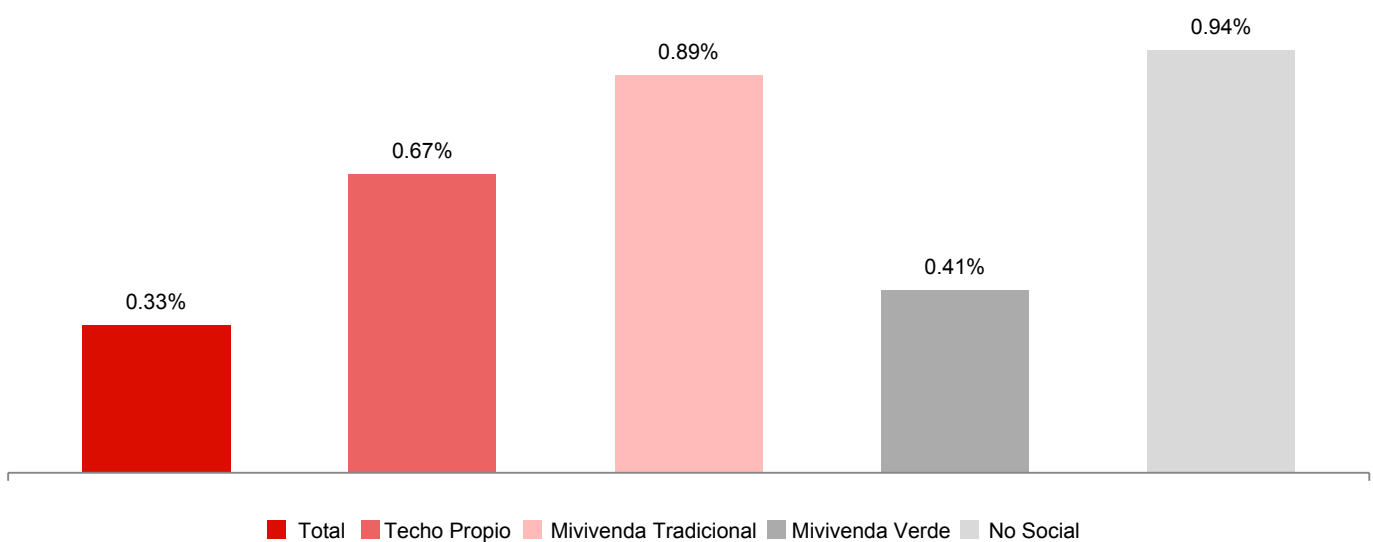
Atendiendo a la consulta sobre la perspectiva de venta de viviendas para el quinto bimestre 2021 en la región Piura, los promotores inmobiliarios que trabajan en la región indicaron que el número de unidades vendidas crecería solo 0.33% respecto a igual periodo del año previo (**Figura 14**). En los cuatro segmentos que conforman el mercado habitacional el incremento en el nivel de ventas será inferior a 1%.

Figura 13. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN LA REGIÓN PIURA, POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2021 vs. Cuarto bimestre 2020)



Fuente: IEC | CAPECO

Figura 14. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN LA REGIÓN PIURA, POR SEGMENTO (Quinto bimestre 2021 vs. Quinto bimestre 2020)



Fuente: IEC | CAPECO

Las empresas promotoras que tienen proyectos en Piura esperan tener una expansión de 7.6% en la venta de unidades habitacionales para el 2021, con lo que se revertiría la contracción de 14.3% del año pasado y contrastando con la caída de 8.2% proyectada a nivel nacional (**Figura 15**). Dos seg-

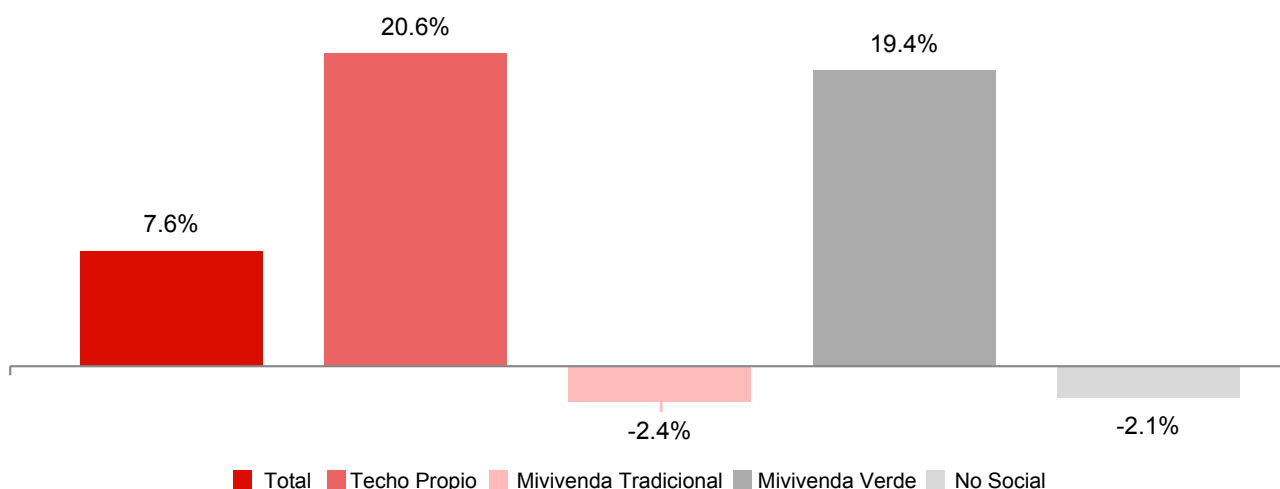
mentos de este mercado tendrían un importante desempeño de sus ventas en la región Piura este año: Mivivenda Verde y Techo Propio, que crecerían alrededor del 20%, con lo que se superarían las caídas fuertes caídas presentadas el 2020 en la región que llegaron, respectivamente, a 12.2% y a 8.3%, e

implicaría un comportamiento completamente diferente al que se espera para todo el país al cierre del 2021: -0.6% en el caso de Techo Propio y -8.8% en el de Mivivienda Verde.

Los otros dos segmentos del mercado residencial (Mivivienda Tradicional y Vivienda No Social) experimentarían una

leve retracción de poco más del 2% de sus ventas en la región durante el presente año. Las proyecciones a nivel nacional son disímiles, pues se proyectó un aumento de 7% en las ventas de Mivivienda Tradicional y una disminución de 11.4% en el segmento de vivienda no social.

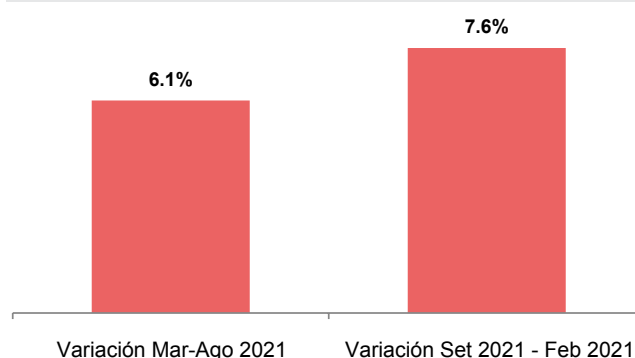
Figura 15. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO EN LA REGIÓN PIURA, DURANTE EL 2021 RESPECTO AL 2020



Fuente: IEC | CAPECO

Los precios de las viviendas en oferta presentan un incremento de 6.1% en el semestre marzo-agosto 2021 respecto a similar periodo del 2020, cifra bastante mayor al 0.11% estimado a nivel nacional 0.11% en la medición del IEC 44 de agosto 2021 (Figura 16). Para el semestre setiembre 2021 - febrero 2022, las promotoras inmobiliarias estiman que los precios de las viviendas en la región aumentarían en 7.6% en promedio. De cumplirse esta previsión, el aumento de precios anualizado marzo 2021-febrero 2022 se situaría en 14.1%.

Figura 16. VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LA REGIÓN PIURA ENTRE MARZO 2021 Y FEBRERO 2022

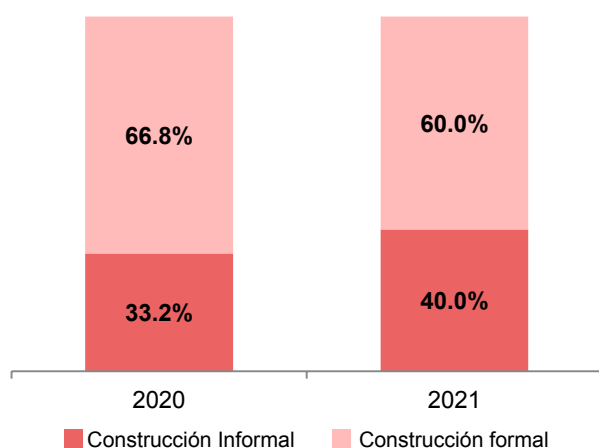


Fuente: IEC | CAPECO

IV. Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción

Como se muestra en la **Figura 17**, la participación que tendría el segmento formal en el total de ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción en la región Piura llegaría al 60% en el año 2021, casi siete puntos porcentuales menos que en el 2020, incidencia que es ligeramente mayor a la que se ha presentado a nivel nacional (57.9%), de acuerdo a la encuesta de expectativas efectuada en agosto pasado para el IEC 44.

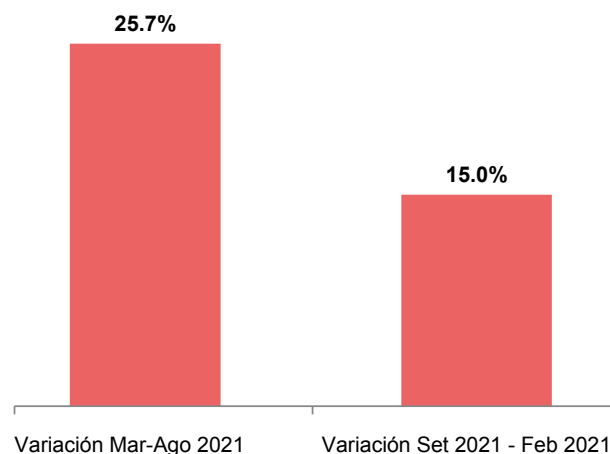
Figura 17. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS EN LA REGIÓN PIURA 2020-2021, SEGÚN SEGMENTO



Fuente: IEC | CAPECO

Los precios de los materiales de construcción tuvieron un alza de 25.7% durante el semestre marzo - agosto 2021 en la región Piura, más del doble de la tasa que se estimó a nivel nacional (10.4%), según el IEC#44 (**Figura 18**). Para el semestre setiembre 2021 - febrero 2022, los proveedores estiman que los precios de los materiales en la región aumentarían en 15.0% en promedio. De cumplirse esta previsión, el aumento de precios anualizado (12 meses) se situaría en 44.6%.

Figura 18. VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LA REGIÓN PIURA ENTRE MARZO 2021 Y FEBRERO 2022



Fuente: IEC | CAPECO

V. Avance de las obras del plan de Reconstrucción Con Cambios en la región Piura

De acuerdo con la información publicada por la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios - ARCC, en la región Piura se han invertido 3,215 millones de soles al mes de marzo del 2021, que corresponde al 42.6% del presupuesto de inversión establecido en el Plan de Reconstrucción con Cambios-PRCC aprobado el 25 de abril del 2017. La Ley N° 30556 que creó la ARCC dispuso que el PRCC se ejecute en un plazo de tres años, prorrogable por un año. De

acuerdo con ello, este programa de inversión en debía haber concluido en abril del 2021, meta que ha sido largamente incumplida.

En la presente investigación se inquirió a los entrevistados respecto a las razones que explicaban este retraso, diferenciando la evaluación en función de los componentes previstos en el PRCC: obras de prevención, construcción de vi-

viendas y reconstrucción de los cuatro principales rubros de infraestructura: transporte, educación, salud y saneamiento. En la **Figura 19** se aprecia que los empresarios de la construcción de la región Piura han atribuido tal retraso, en primer lugar, a la “mala gestión de las autoridades” que es evocada por el 36.3% de los entrevistados, oscilando entre el 31.8% que se señala cuando se evalúa el retraso de las obras de reconstrucción de la infraestructura de transportes y el 39.2% obtenido al referirse a la reconstrucción de las obras sanitarias.

Una segunda explicación del atraso en la culminación del PRCC en la región Piura es “la corrupción”, que es mencionada por el 23.9% de los empresarios que trabajan en la actividad constructora piurana. La mayor incidencia de la corrupción se ha presentado en la ejecución de las obras de prevención, dado que el 32.4% de los entrevistados tiene esa percepción, mientras que en la construcción de vivienda se han producido menos actos ilícitos, lo que se refleja en que 17.5% de encuestados expresa tal percepción. En las obras de reconstrucción, la valoración de la ocurrencia de hechos de corrupción va desde el 19.3% en las obras de saneamiento y el 26.9% en las de educación.

El 13.5% de empresarios de la construcción de la región sostiene que “la burocracia” es la responsable de la lentitud de la

implementación del PRCC en Piura, aunque se perciben mayores problemas burocráticos en la construcción de viviendas, según atestigua el 19.3% de quienes participaron en el sondeo. Contrariamente, sólo el 9.5% piensa que dichos problemas se presentaron en las obras de agua y desagüe y el 10.8% manifiesta que aquello ocurrió también al efectuar las obras de prevención.

Casi un 10% de quienes conforman la muestra considera que “la pandemia del COVID” también ha influido en el incumplimiento del plazo de culminación del PRCC en la región, proporción que se eleva a 13.6% en el caso de las obras de reconstrucción de infraestructura de transporte y a 12.7% en el de las obras de salud.

Otras alusiones puntuales relativamente importantes han sido “los expedientes técnicos mal elaborados” en las obras de prevención, de acuerdo con el 17.8% de los respondientes; la “falta de planificación” en las obras de transporte y de salud (12.8% en ambos casos); el haber soslayado “el riesgo de ocurrencia de lluvias, crecida de ríos” especialmente cuando se ejecutaron las obras de prevención (9.8%); y el “contexto político” que ha afectado a nuestro país desde que se creó la ARCC que es reconocida como una razón por alrededor del 7% de encuestados en prácticamente todos los componentes del Plan.

Figura 19. RAZONES QUE HAN PROVOCADO EL RETRASO EN OBRAS DEL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS EN LA REGIÓN PIURA

Razones	Prevención	Vivienda	Transporte	Reconstrucción			PROM
				Educación	Salud	Agua y Saneamiento	
- Mala gestión de las autoridades	36.4%	34.9%	31.8%	38.5%	37.0%	39.2%	36.3%
- Corrupción	32.4%	17.5%	23.7%	26.9%	23.4%	19.3%	23.9%
- Expedientes Tecnicos mal elaborados	17.8%	2.2%	3.1%	2.2%	2.2%	0.0%	4.6%
- Burocracia, lentitud	10.8%	19.3%	14.5%	13.2%	13.6%	9.5%	13.5%
- No se previó riegos (lluvias, crecida de rios, etc.)	9.8%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	1.8%
- Pandemia del Covid	7.9%	8.8%	13.6%	8.3%	12.7%	8.3%	9.9%
- Contexto / coyuntura politica	7.9%	7.5%	7.0%	7.0%	7.0%	3.5%	6.7%
- Inexperiencia de las empresas constructoras	2.2%	2.2%	1.3%	1.3%	2.2%	1.3%	1.8%
- Falto planificación	2.2%	3.5%	12.8%	1.3%	12.8%	1.3%	5.7%
- Falta de supervision	1.3%	0.0%	3.5%	4.0%	0.0%	2.2%	1.8%
- Alza de precios de materiales	0.0%	4.0%	1.8%	0.0%	1.8%	4.0%	2.0%
- No hay capacidad de ejecución	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
- Congreso	0.0%	1.8%	1.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%
- No se han identificado adecuadamente los riegos	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- Falta de saneamiento físico legal de las areas a intervenir	0.0%	5.1%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%
- No precisa	1.8%	1.8%	1.8%	18.3%	5.5%	18.3%	7.9%

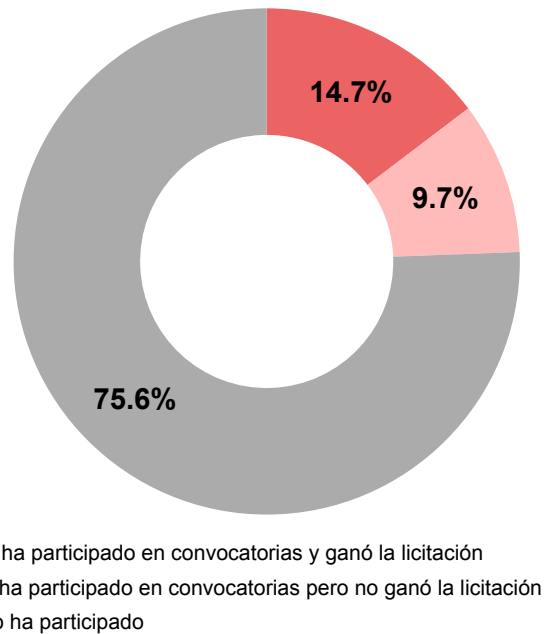
Fuente: IEC | CAPECO

De otro lado, en la **Figura 20**, apenas el 14.7% de empresas de la región declaró haber participado y ganado al menos una licitación para la ejecución de obras incluidas en el PRCC; un 9.7% también reconoció haber participado en algún proceso de contratación pero no se adjudicaron la obra; mientras que un 75.6% indicó que no había participado en ninguna convocatoria. Quienes participaron en al menos alguno de estos procesos destacaron que entre los principales problemas que se han presentado durante la ejecución de los proyectos destacan “la demora en el pago por avance de obra” y “la aprobación de los detalles de ingeniería”.

Los problemas que han dificultado la participación en las convocatorias para contratar obras incluidas en el PRCC (**Figura 21**), pueden identificar los de orden perceptivo, de escala y de procesos administrativos.

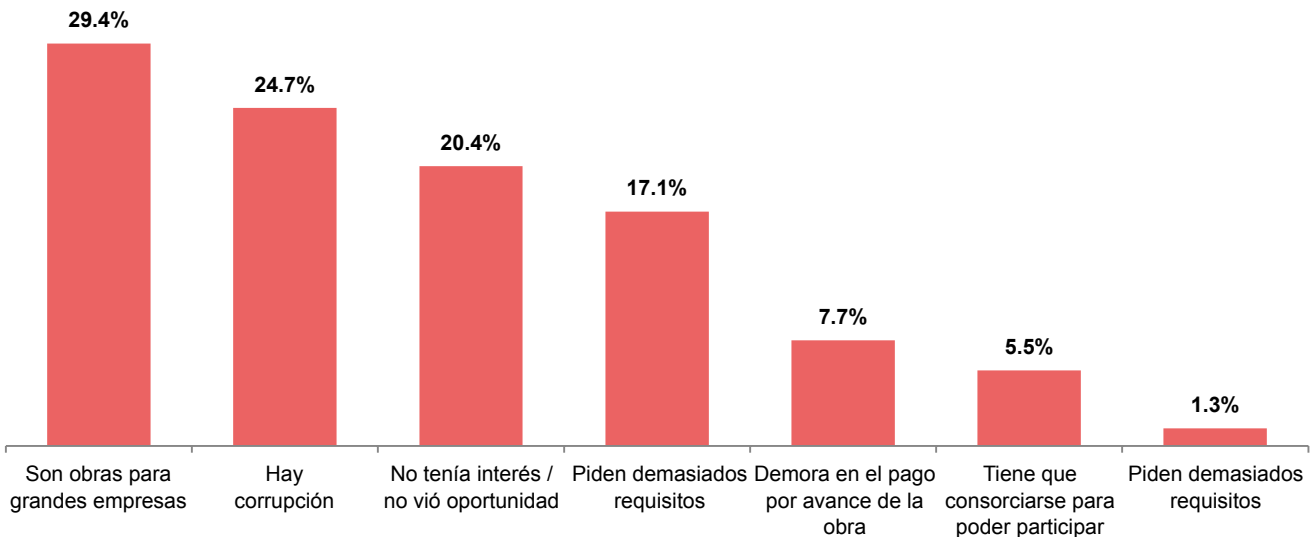
Entre los problemas perceptivos pueden mencionarse “la falta de interés” (señalado por el 20.4% de la muestra); entre los de escala figuran el que se considere que se trata de “obras para grandes empresas” (29.4%) o que para ganar las empresas “tienen que consorciarse” (5.5%); y en cuanto a las trabas vinculadas a procesos administrativos están “la corrupción” (24.7%) y la convicción de que se piden “demasiados requisitos” (17.1%).

Figura 20. PARTICIPACIÓN EN LICITACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS EN LA REGIÓN PIURA



Fuente: IEC | CAPECO

Figura 21. PROBLEMAS PRESENTADOS PARA PARTICIPAR EN LICITACIONES DE OBRAS DEL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS EN LA REGIÓN PIURA

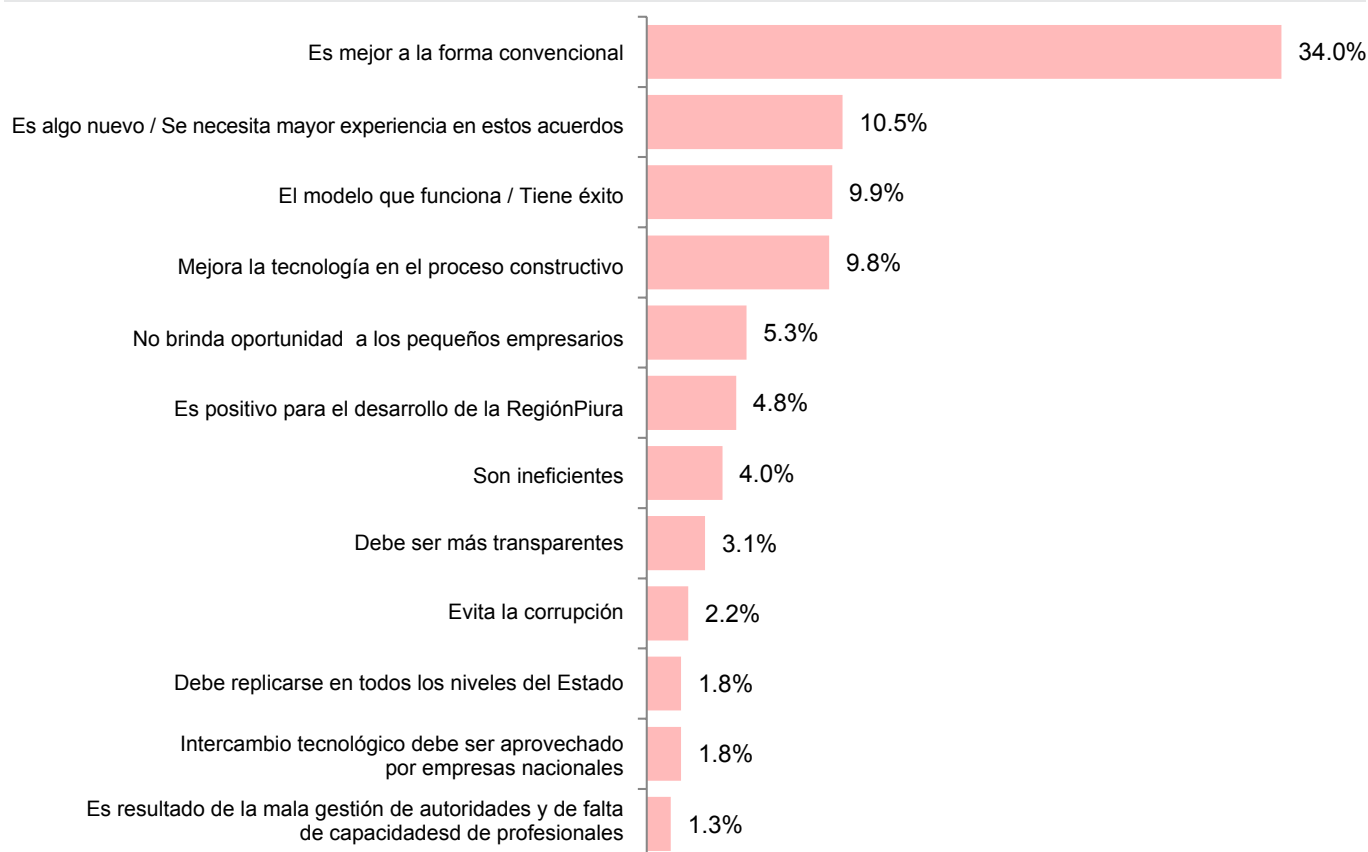


Fuente: IEC | CAPECO

Finalmente, se solicitó a las empresas que dieran su percepción sobre el empleo del mecanismo de acuerdos Gobierno a Gobierno (GtoG) en los procesos de contratación de obras comprendidas en el PRCC. Como se muestra en la **Figura 22**, poco más del 60% de encuestados ofrece opiniones positivas, siendo las principales: “es mejor a la forma convencional” (34%); “es un

modelo que funciona, que tiene éxito” (9.9%), implica “una mejor tecnológica en el proceso constructivo (9.8%). Por el contrario, algunas opiniones negativas tienen que ver con que se trata de “algo nuevo / (algo para lo cual) se necesita mayor experiencia en estos acuerdos” (10.5%); “no brinda oportunidad a los pequeños empresarios” (5.3%); o “son ineficientes” (4.0%).

Figura 22. OPINIÓN SOBRE LOS ACUERDOS GOBIERNO A GOBIERNO PARA LICITAR OBRAS DEL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS EN LA REGIÓN PIURA



Fuente: IEC | CAPECO

VI. Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo con la opinión de los empresarios de la región Piura entrevistados para el presente estudio, las operaciones en el sector construcción regional crecieron un promedio de 0.4% en el 2020, a pesar de la pandemia, mientras que a nivel nacional cayeron 13.5%.

Sin embargo, estos resultados positivos que viene alcanzando la construcción piurana en estos dos años, no han beneficiado de manera homogénea a todos los segmentos de la industria. En el año 2020, por ejemplo, solo los constructores de infraestructura cuyas operaciones crecieron en 18.1%, mientras que las de los promotores inmobiliarios se

redujeron en 14.3% y las de los proveedores de materiales y servicios de construcción lo hicieron en 1.5%.

Este resultado es consecuencia del dinamismo que ha adquirido la obra estatal en la región, lo cual es reconocido por los empresarios entrevistados (46.4% de ellos han señalado que la infraestructura pública fue el tipo de obra que más dinamismo presentó en el 2020, mientras que 19.6% señalaron que fue la construcción informal de vivienda).

Es evidente que estos resultados positivos en el sub-segmento de infraestructura en la región tienen que ver con los grandes proyectos que se vienen desarrollando en Piura como el de la Modernización de la Refinería de Talara, el Plan de Reconstrucción con Cambios, el Programa Arranca Perú, las irrigaciones Chira-Piura y Alto Piura, entre otros (ver artículo de Indicadores del IEC Regional Piura en esta misma edición).

Pero este desempeño favorable de la infraestructura que se ha dado en la región en estos dos últimos años, tampoco ha beneficiado a la mayoría de las empresas que trabajan en ese rubro. El 34.8% de compañías constructoras de infraestructura ha señalado que sus operaciones se contrajeron en el 2020; el 24.7% de ellas manifestó que sus operaciones no habían variado; el 38.3% indicó que sus operaciones se habían incrementado en alrededor del 13% el 2020; y apenas el 2.2% indicó que éstas se han duplicado.

En el 2021, las operaciones de las empresas de la construcción presentarían un resultado mucho más favorable tanto en Piura (8.5%) como en todo el país (6.7%). Sin embargo, el aumento de la actividad constructora en la región estaría más equilibrada entre los tres segmentos: la infraestructura y la promoción inmobiliaria crecerían poco más de 7% y las operaciones de los proveedores de la construcción aumentarían en 11%.

Este año, a la continuación de las grandes que se desarrollan en la región -que favorece a los contratistas de infraestructura- se ha sumado el dinamismo del mercado de vivienda formal, lo que ayuda en la recuperación del segmento inmobiliario. En efecto, las ventas de viviendas en la región Piura se incrementarían en 7.6% en el 2021, según los promotores entrevistados, pero en el segmento Techo Propio la venta crecería 20.6% y en el de Mivivienda Verde 19.4%; debiendo señalarse que ambos programas concentrarían casi el 90% del total de unidades vendidas en la región.

Los proveedores de materiales de Piura tendrían el mejor resultado entre los tres segmentos de la construcción en el

2021, porque al efecto combinado de la mejora en los otros dos (infraestructura e inmobiliaria) se sumaría el dinamismo de la construcción informal de vivienda que, de acuerdo con la encuesta, explicó el 33.2% de los ingresos de los proveedores en la región Piura en el 2020, proporción que se elevaría a 40.0% en el presente año.

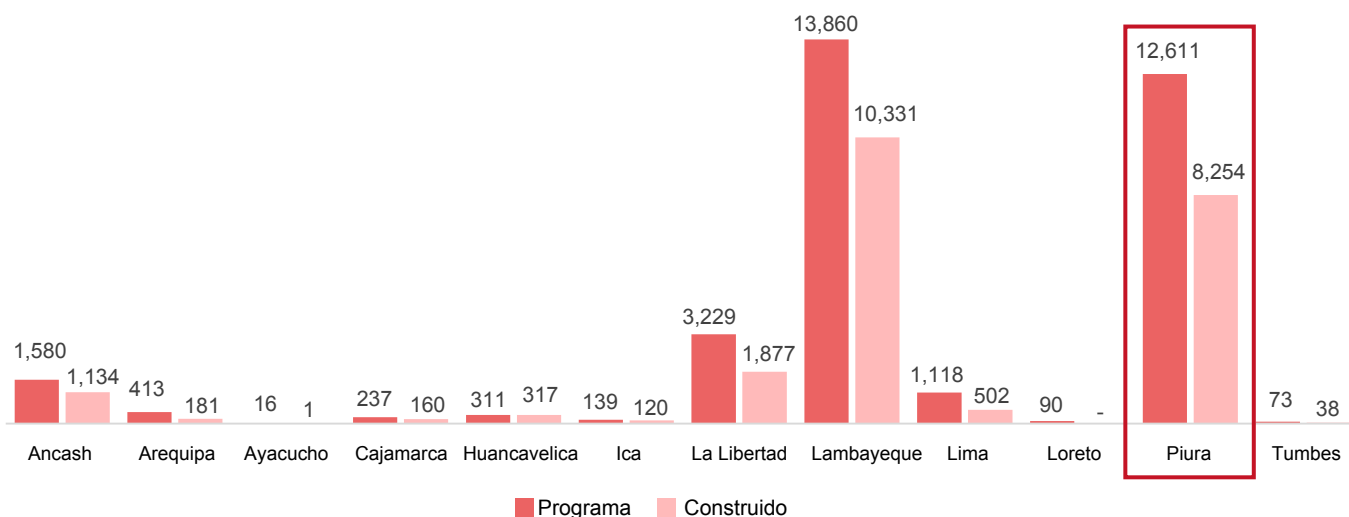
Uno de los principales desafíos que debe enfrentar la actividad constructora regional en el presente año, es el alza de los precios de los materiales que terminan impactando en el costo de las obras. Entre marzo y agosto del 2021, éstos se elevaron en 25.7% y se espera que entre setiembre de este año y febrero del próximo suban 15.0% adicional, acumulando 44.6% de aumento en doce meses. Esto obligaría a un incremento de 14.1% en el precio de las viviendas, de acuerdo a los estimados de las promotoras inmobiliarias entrevistadas. Esta tendencia alcista podría reducir el volumen de ventas de unidades habitacionales en los próximos meses.

En el segmento habitacional es necesario considerar la situación de la construcción de viviendas sociales incluidas en Plan de Reconstrucción con Cambios, que tenía como meta reconstruir 49 961 viviendas en las doce regiones afectadas por el Fenómeno de El Niño del 2017 y que debían concluirse el 2021. De acuerdo con el Plan, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debía asumir el financiamiento del 100% del costo de construcción de las viviendas de material noble mediante el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional del programa Techo Propio. Sin embargo, como aprecia en la **Figura 23** solo se han programado un total de 33,677 viviendas, que representa el 67.4% de la meta, habiéndose logrado construir hasta el momento 22,915 viviendas, es decir, el 45.8% del total previsto en el Plan.

Cabe resaltar que, en la región Piura se previó reconstruir 14,535 viviendas al año 2021, pero solo se han programado 12,611 viviendas para intervención con el PIRCC, representando el 86.7% de la meta inicial. Al mes de mayo del 2021 se reporta que solamente se han logrado construir 8,254 viviendas, es decir, que solo el 65.4% de familias damnificadas ha podido recuperar su vivienda, habiéndose ejecutado el 53.4% de los 317 millones presupuestados. Ello quiere decir que todavía hay necesidad de construir 6,281 viviendas en la región por un monto aproximado de 146 millones de soles, que además de atender una necesidad básica de familias afectadas, contribuiría a mejorar la situación de pequeñas empresas constructoras de la región.

Es importantísimo promover inversiones que se dirijan a las pequeñas y medianas empresas constructoras piuranas por-

FIGURA 23: RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL PIRCC A MAYO DEL 2021



Fuente: Sistema de Monitoreo y Trazabilidad de Proyectos – Monitor ARCC.

que, como ya se ha señalado, los grandes proyectos ejecutados en la región han beneficiado a un número reducido de empresas, en particular a las grandes contratistas. En efecto, la encuesta revela que solo el 24.4% de las empresas de la construcción que trabajan en Piura participaron en alguna licitación convocada por la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios – ARCC, que se adjudicaron la obra en seis de cada diez procesos a los que se presentaron. El 29% de las que no postularon a ninguna de las licitaciones adujeron que “estaban dirigidas a grandes empresas”, el 25% que “había mucha corrupción” y el 17% que “pedían muchos requisitos” para participar.

Principalmente, el retraso en la ejecución de las obras incluidas en el Plan de Reconstrucción (que en Piura ha invertido el 42.6% de los recursos presupuestados) es atribuido por los encuestados a una mala gestión de los funcionarios (36.3%), a la corrupción (23.9%), a la burocracia (13.5%) y a la pandemia del COVID-19 (9.9%).

A pesar de todas las dificultades, los empresarios de la construcción de Piura han apostado por el desarrollo de su región. Así, la inversión que ellos realizaron para emprender nuevos proyectos creció 13.2% en el 2020 y lo haría en 27.9% en el 2021. Es cierto que los constructores de infraestructura los que más han apostado por este tipo de inversiones (aumentarían en 60.4% sus nuevas inversiones en este año), pero también los otros dos segmentos esperan incrementarlas en el 2021: 9.4% los inmobiliarios y 14.7% los proveedores. Esta tendencia es completamente distinta a la que las en-

cuestas del IEC han identificado en el país en su conjunto, en el que la inversión en nuevos proyectos se contrajo 18.3% en el 2020 y 14.1% en el 2021.

Sin embargo, los empresarios de la construcción en Piura perciben una serie de riesgos que pueden afectar al sector en los próximos doce meses. Los factores de riesgo más importantes son la gestión del gobierno del Presidente Castillo, el debilitamiento del Tribunal Constitucional, el cambio del capítulo económico de la Constitución, a los que le concede un riesgo medio: entre 5.9 y 5.6 puntos en una escala de 0 a 10, donde 10 es el riesgo más alto (**Figura 24**). La gestión del Presidente Castillo es considerada además como el factor de riesgo que generaría mayor impacto (5.7 puntos), mientras que el cambio del capítulo económico de la constitución es calificado con 4.8 puntos y el debilitamiento del TC con 4.5 puntos. La latencia y rebrote del COVID provocaría el segundo mayor impacto y es percibido como el cuarto factor de riesgo de mayor importancia (en ambos casos, con un puntaje de 5.1).

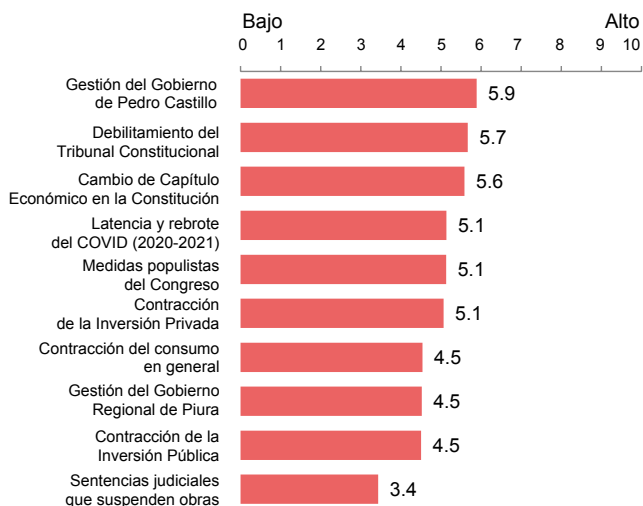
En cambio, factores directamente vinculados con la actividad constructora como la retracción de la inversión privada (5.1 puntos), la contracción de las obras públicas (4.5 puntos) o la suspensión judicial de obras (3.4 puntos) son percibidas como mucho menos importantes que los factores políticos antes mencionados. Estos tres factores son evaluados de manera muy similar cuando se trata de medir el impacto de su ocurrencia, obteniendo, en el mismo orden: 4.8, 4.5 y 3.9 puntos.

Resulta claro que, en Piura como en todo el Perú, la incertidumbre política y la desconfianza en los poderes públicos son las principales barreras para consolidar la reactivación

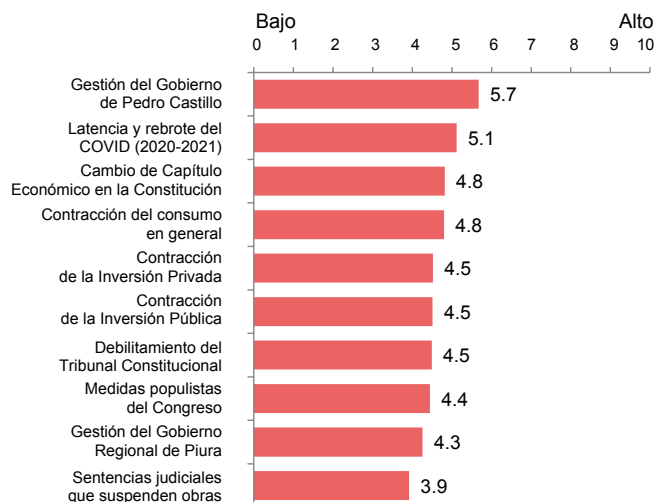
del aparato productivo, la recuperación del empleo (sobre todo formal) y la modernización integral del Estado.

Figura 24. FACTORES QUE AFECTARÁN LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN PIURA DURANTE LOS PRÓXIMOS 12 MESES

IMPORTANCIA DEL FACTOR



IMPACTO DEL FACTOR



Fuente: IEC | CAPECO



Indicadores

El sector cayó sólo 1.2% el 2020 en la región, la menor tasa entre las regiones

Construcción piurana se recuperó más rápido que el resto del país en primeros siete meses del 2021

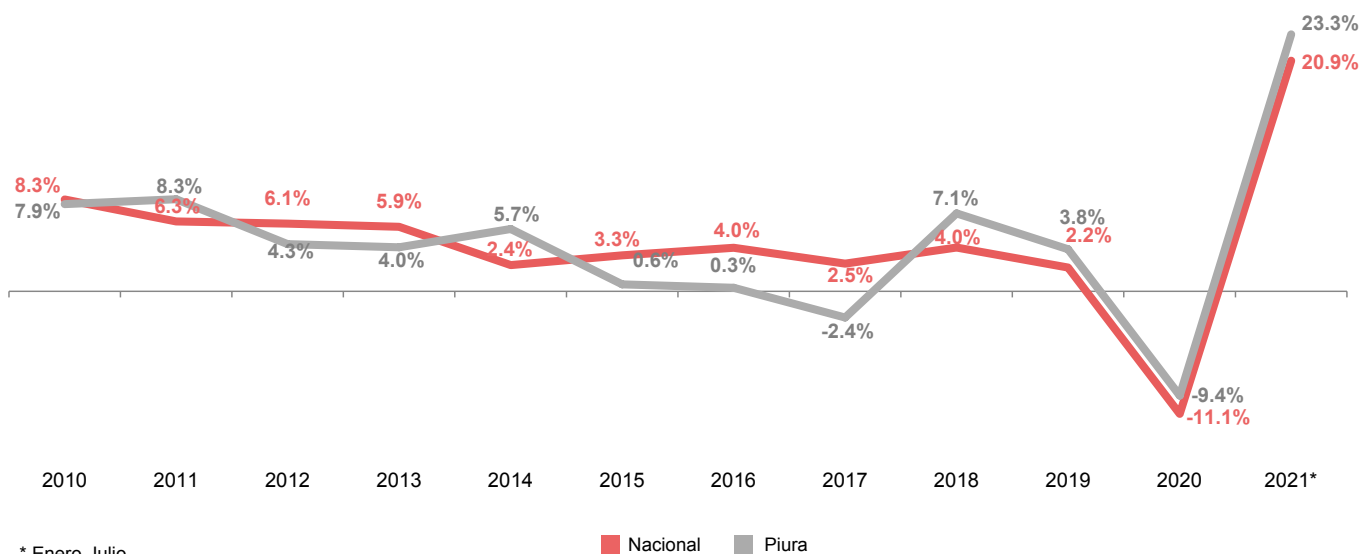
I. Producción sectorial

De acuerdo con la información que publica periódicamente el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, el producto bruto interno de la región Piura creció en cuatro oportunidades por encima del PBI nacional en el periodo 2010-2020, debiendo destacarse que las dos últimas veces fue en 2018 y 2019 (**Figura 1**). También es importante resaltar que, en este periodo, el PBI Piura solo presentó un desempeño negativo en dos oportunidades: -2.4%, el 2017 y -9.4% el 2020. Sin embargo, la retracción de este último año fue menos intensa que la producida a nivel nacional (-11.1%), siendo Piura una de las trece regiones que se contrajo menos que el promedio del país. Para el primer semestre del

presente año, se mantiene el mejor desempeño de la región (23.3%) frente al del país en su conjunto (20.9%).

Entre el 2010 y el 2020, el PBI del sector construcción de la región Piura se contrajo en tres años, destacándose las dos caídas consecutivas ocurridas en 2016 y 2017. Como contraparte en los ocho años con crecimiento en la actividad constructora regional, solo en uno de ellos (2010) el desempeño del producto regional del sector fue menor al del total del país (**Figura 2**). Debe destacarse la performance del 2018 cuando se alcanzó un crecimiento superior en diecisiete puntos porcentuales respecto al PBI nacional, constituyéndose en el mejor desempeño

Figura 1. PBI GLOBAL A NIVEL NACIONAL Y EN LA REGION PIURA 2010 – 2021 (variación anual)

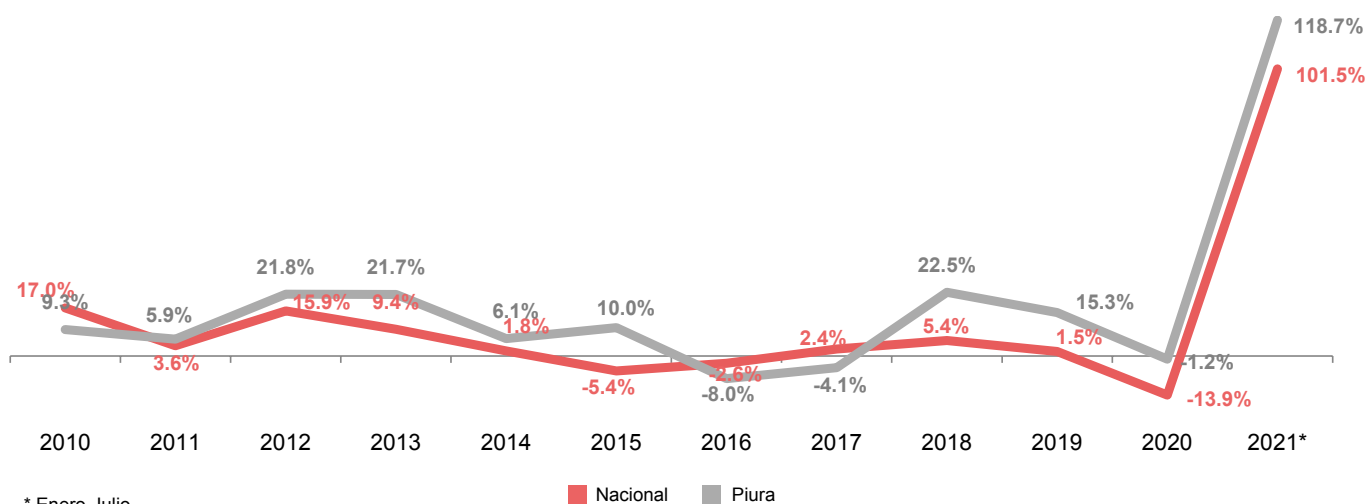


Fuente: INEI

entre todas las regiones del país durante dicho periodo, situación que estaría explicada en buena medida por la mayor inversión efectuada en las obras emprendidas para la reconstrucción de la infraestructura afectada por el Fenómeno de El Niño del 2017 en la región. En el 2020, solo dos regiones presentaron resultados positivos (Lambayeque 3.7% y Amazonas 2.8%)

y en una no hubo variación respecto al 2019 (Ucayali 0.0%). Por su parte, la caída de 1.2% que se produjo en Piura el año pasado, fue la menor entre las veintidós regiones que sufrieron una contracción, y muy alejada del promedio nacional (-13.9%). En la primera mitad del 2021, la construcción piurana creció en 118.7%, mayor al desempeño sectorial nivel nacional (101.5%).

Figura 2. PBI CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL Y EN LA REGION PIURA (variación anual)

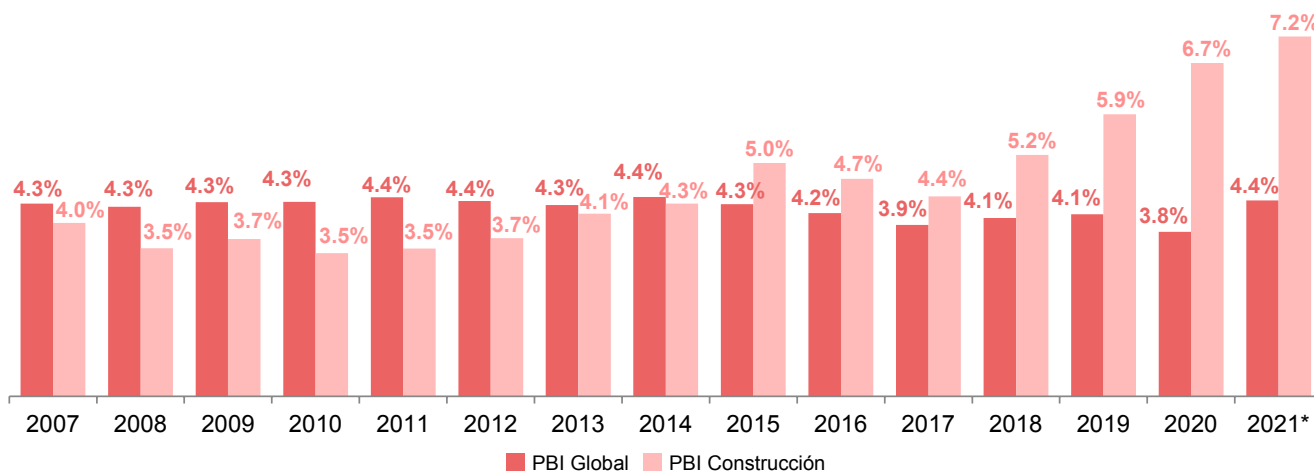


Fuente: INEI

La **Figura 3** muestra que, entre los años 2007 y 2012, la participación de la construcción regional en el PBI sectorial nacional osciló entre el 3.5% y el 4% para luego mantener niveles de participación por encima del 4% y un incremento progresivo de este indicador desde el 2017. La

mejor contribución de Piura al producto sectorial del país se dio en el 2020, año en que se constituyó en la región con mayor participación en el sector, sin después de Lima. En el primer semestre del presente año, Piura ha mantenido la tendencia a incrementar su participación en la

Figura 3. PARTICIPACION DE LA REGION PIURA EN EL PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2007 – 2020

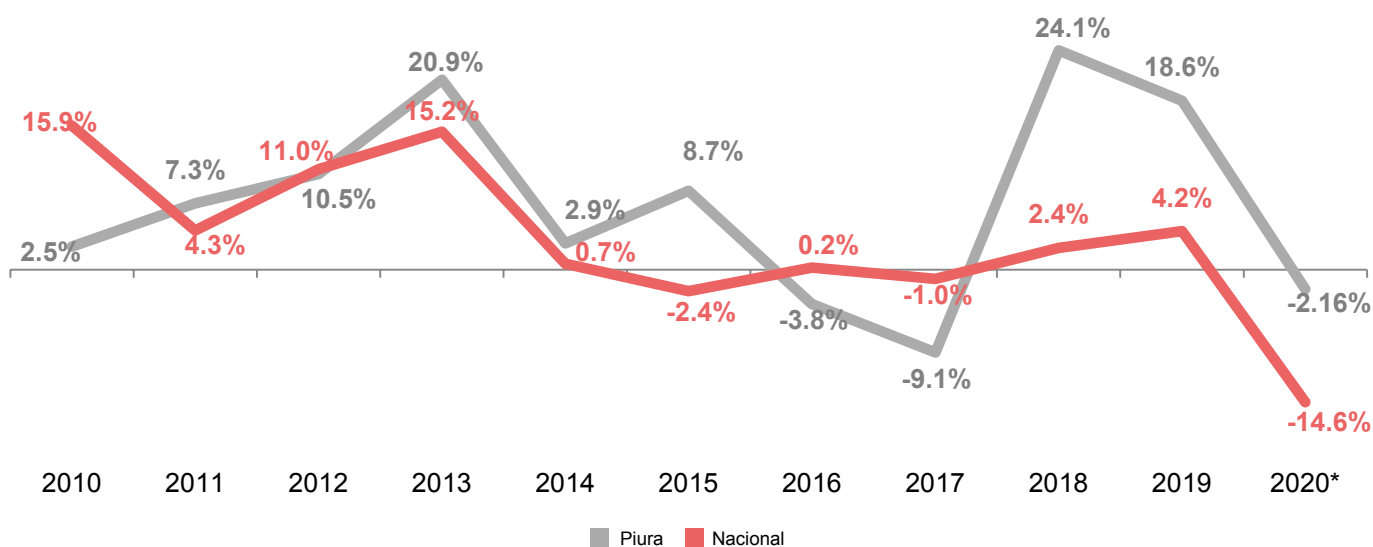


Fuente: INEI

producción nacional de la construcción, alcanzando 7.2%, siendo solo superada por Arequipa (7.4%) y Lima (40.0%). A nivel del PBI global, en los últimos catorce años, Piura tuvo una participación por debajo de 4% solo en el 2017 y en el 2020, lo que se debe atribuir a la ocurrencia del Fenómeno de El Niño y de la pandemia del COVID-19, respectivamente.

La **Figura 4** muestra que la venta de cemento en la región Piura disminuyó solamente 2.6% en el 2020 con respecto al año previo, casi doce puntos porcentuales menos que la caída de la venta a nivel nacional. Esta situación en que la performance regional estuvo por encima de la nacional se ha producido en siete de los últimos doce años, mientras que el volumen de venta únicamente se retrajo en 2016, 2017 y 2020 en dicho periodo.

Figura 4. VENTA DE CEMENTO EN LA REGIÓN PIURA (Variación anual de TM)



Fuente: INEI. *Estimación CAPECO

II. Precios de construcción

Desde junio del año 2020, ha tenido lugar un relativo aumento en los precios del acero y del ladrillo en la región Piura. En efecto, el acero mostró una sostenida tendencia al alza entre junio 2020 y marzo 2021 (3.7% promedio mensual), que se ralentizó en los siguientes cuatro meses (1.2% mensual), acumulando una subida de 42.8% en los últimos doce meses. Cabe señalar que, respecto a diciembre de 2009, este insumo es el primero con mayor variación de precios (80.7%) de los cinco que evalúa sistemáticamente CAPECO.

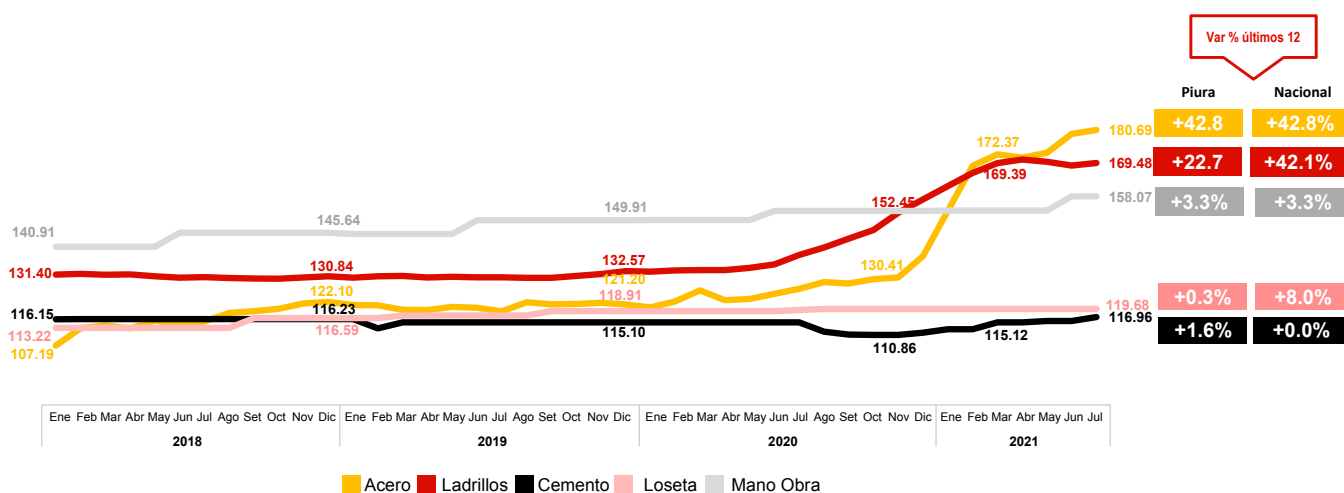
Otro incremento significativo se dio en el precio de los ladrillos de arcilla: 2.6% en promedio mensual desde junio 2020

a marzo 2021, luego de lo cual se produjo una relativa estabilidad entre marzo y julio, completando una subida total de 22.7% en los últimos doce meses, bastante menos que la variación que tuvo lugar a nivel nacional (42.1%). Si se compara con el periodo base que registra el INEI (diciembre 2009), este insumo es el segundo de los cinco que conforman la muestra que registra el IEC, con mayor incremento de precio en la región: 22.7% (**Figura 5**). Por su parte, la loseta apenas ha subido 0.3% en la región durante los últimos doce meses, aunque comparándolo con el periodo base de diciembre 2009, este insumo es el segundo que menos ha aumentado su precio en Piura (19.7%) de los cinco ítems bajo evaluación.

De otro lado, el costo de la mano de obra se ha incrementado en 3.15%, a raíz de la suscripción del Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO, ocurrida el 20 de setiembre pasado y que regirá entre junio del 2021 y mayo del 2022. Con este ajuste, el costo de este insumo aumentó en 58.1% desde el mes base (diciembre 2009), el tercero que más se ha elevado en la región durante este periodo.

Finalmente, el precio del cemento presentó una reducción promedio mensual de 0.9% entre julio y noviembre 2020 en Piura, para luego subir 0.7% mensual hasta julio del 2021. La variación acumulada en los últimos doce meses fue de 1.6%. Con relación al mes base de diciembre de 2009, este material de construcción mostró una inflación acumulada de 17.0% a diciembre 2019, ubicándose como el insumo de la construcción que registra menor inflación desde entonces.

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: EN LA REGIÓN PIURA ENERO 2018 – JULIO 2021 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI

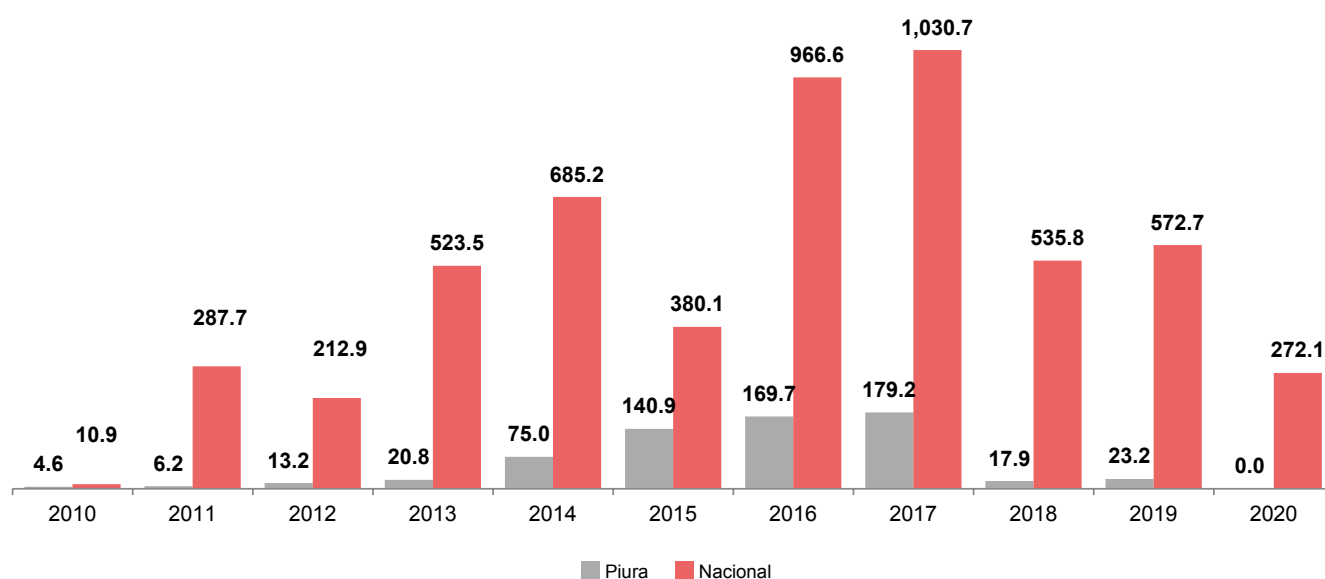
III. Inversión

La inversión efectuada en Piura a través del mecanismo de Obras por Impuestos (OxI), ha llegado a 651 millones de soles en los últimos once años. En una primera etapa, entre 2010 y 2017, se presentó una importante expansión de la inversión en esta modalidad, creciendo anualmente un promedio de 68.8%, llegando a representar en el 2015 el 37.1% del total de inversión efectuada mediante OxI en todo el país durante aquel año. Posteriormente, en 2018 y 2019, apenas se invirtió 41 millones en Piura (**Figura 6**), siendo nula la inversión durante el 2020 y en lo que va del presente año. Aun así, Piura se ubica como la tercera región con mayor nivel

de inversiones en obras por impuestos, solo superada por detrás de Ancash (956 millones de soles) y Arequipa (767 millones de soles).

Por su parte, en la región solo se han adjudicado tres proyectos a través de asociaciones público-privadas (APP) por un total de 355 millones de dólares desde el 2010, lo que apenas es el 1.4% del total adjudicado a nivel nacional en los últimos once años. Actualmente, se tiene en cartera dos proyectos en Piura que implicarán una inversión de 464 millones de dólares, que se adjudicarían este año y el próximo (**Figura 7**).

Figura 6. INVERSIÓN EN OBRAS POR IMPUESTOS REGIÓN PIURA (en millones de soles)



Fuente: Proinversión

Figura 7. INVERSIÓN EN ASOCIACIONES PUBLICO-PRIVADAS EN LA REGIÓN PIURA (en dólares)

Año	Empresa / proyecto	Sector	Inversión proyectada (sin IGV)
Adjudicados			
2010	Línea de transmisión 220 Kv entre Talara y Piura	Electricidad	14,580,022
2015	Instalación de Banda Ancha para la Conectividad Integral y Desarrollo Social de las Regiones Tumbes, Piura, Cajamarca y Cusco	Telecomunicaciones	250,000,000
2019	Enlace 500 kV La Niña - Piura, Subestaciones, Líneas y Ampliaciones Asociadas; Enlace 220 kV Pariñas - Nueva Tumbes, Subestaciones y Ampliaciones Asociadas; y Enlace 220 kV Tingo María - Aguaytía, Subestaciones, Líneas y Ampliaciones Asociadas	Electricidad	90,752,983
2021	Línea de transmisión 138 kv Puerto Maldonado - Iberia y subestación Valle del Chira 220/60/22.9 kv	Electricidad	47,000,000
Por adjudicar			
2021	Línea de transmisión 500 kv subestación Piura nueva-frontera	Electricidad	163,500,000
2022	Dos nuevos centros hospitalarios: Piura y Chimbote (Essalud)	Salud	300,000,000

Fuente: Proinversión

Asimismo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Decreto Supremo N° 007-2021-VIVIENDA, estableció los términos para la presentación de Iniciativas Privadas Cofinanciadas (IPC) sobre cuatro proyectos de inversión destinados a servicios de saneamiento. Uno de estos proyectos busca implementar el servicio de agua potable en las áreas urbanas de las provincias de Paíta y Talara a través de la desalinización de agua de mar; y una planta de tratamiento de aguas residuales e infraestructura complementaria

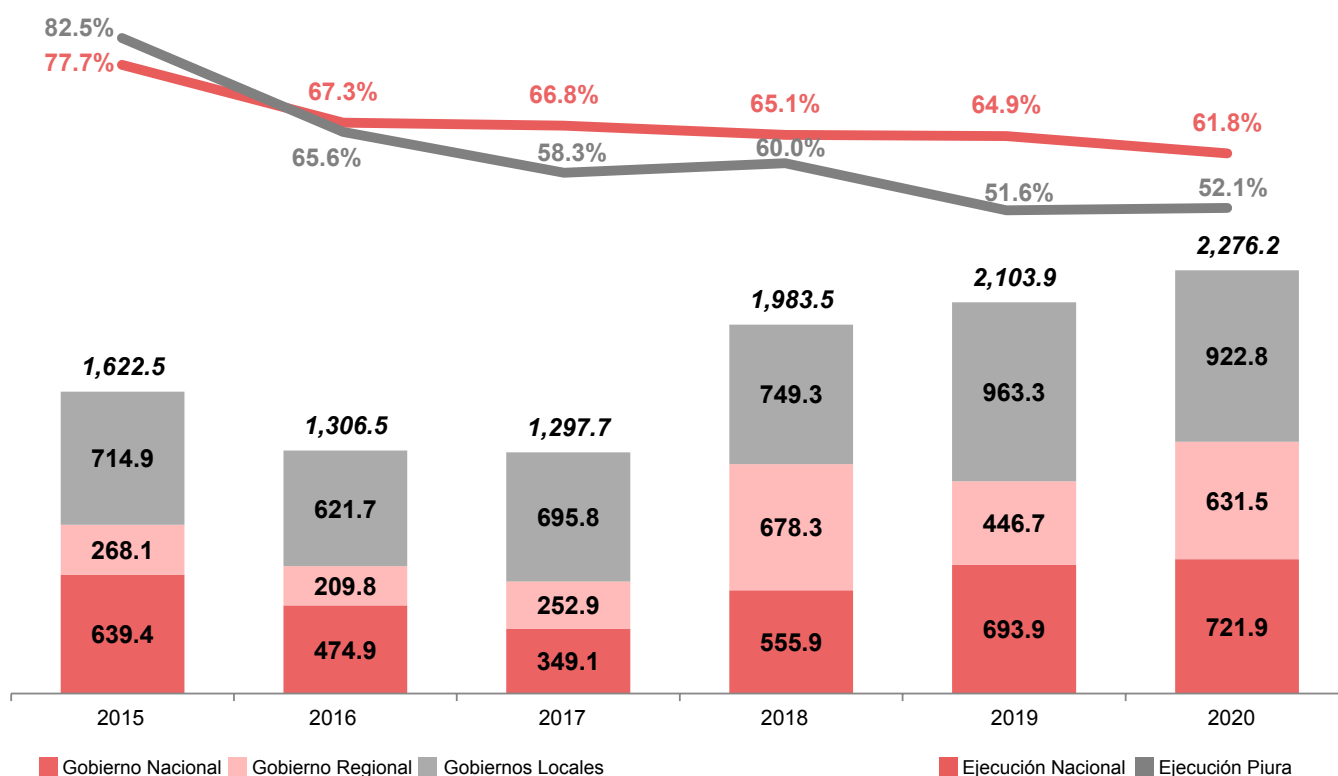
en el área urbana de la provincia de Talara, con una inversión estimada de 576 millones de soles.

Cabe mencionar también que la ejecución del proyecto Modernización de Refinería Talara, cuyo monto total de inversión asciende a 19,359 millones de soles, presentó un avance de 6.3% en el primer semestre del presente año y una ejecución física de obra de 95.3% a junio del 2021.

En general, la inversión pública en la región Piura ha presentado un menor nivel de ejecución relativa que el del total nacional en los último cinco años, incluso en el 2020 donde este indicado a nivel país fue el menor del periodo 2015-2020 (61.8%). Más aún, en los últimos cinco años la reducción del porcentaje de ejecución de la inversión pública regional ha sido sostenida, a punto tal que el nivel alcanzado en 2020 es treinta puntos porcentuales inferior que el del 2015 (**Figura 8**). Sin embargo, el monto invertido por el aparato estatal en Piura ha presentado un comportamiento distinto. Así, en el trienio 2015-2017, el monto ejecutado retrocedió a un velocidad de 10.6% anual para luego recu-

perarse significativamente en el 2018 (52.8%) y mantener un ritmo de crecimiento (7.1% promedio anual) en los siguientes dos años, principalmente por la mayor intensidad en la ejecución del gobierno nacional (14% anual) y de los gobiernos locales (11% anual). De destacarse que el fuerte incremento producido en el 201 se ha generado, en buena medida, por el inicio del Plan de Reconstrucción con Cambios, siendo la ejecución del gobierno regional la que tuvo mayor incremento (168.3% con respecto al 2017) después de tres años consecutivos con ejecución menores a los 300 millones y una participación por debajo del 20% en el total de inversión en la región.

Figura 8. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO EN LA REGIÓN PIURA (millones de soles)

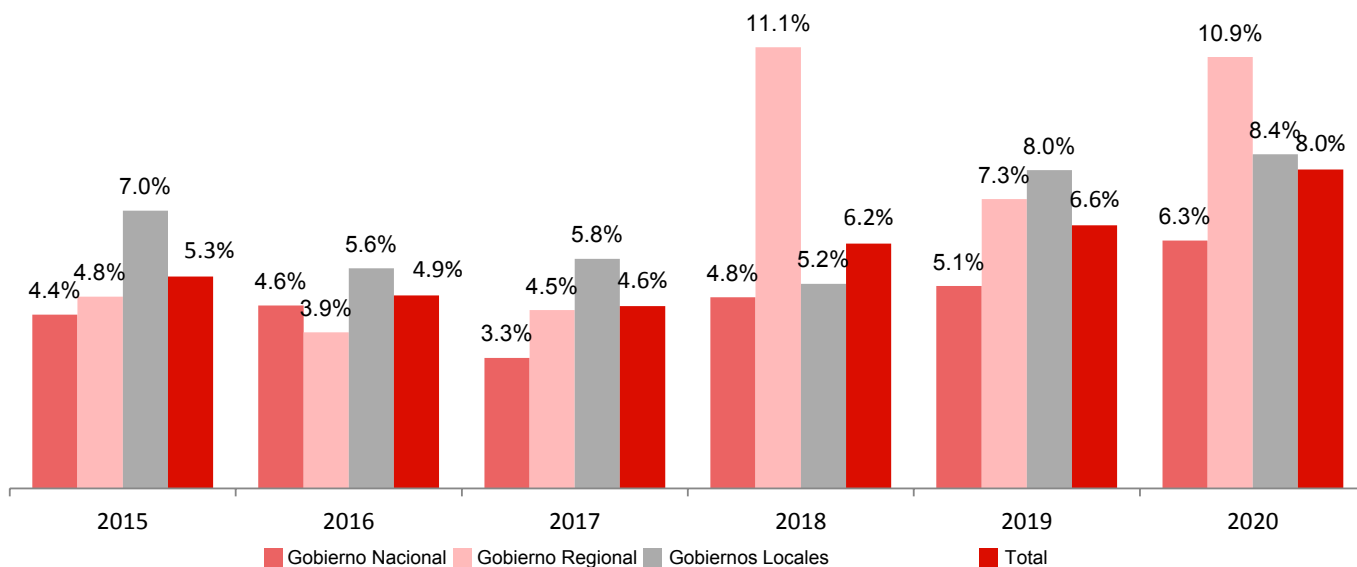


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Cabe mencionar que este análisis presupuestal está referido al monto efectivamente girado con cargo al Presupuesto Institucional Modificado-PIM y no al monto devengado que es únicamente el registro del compromiso de pago total o parcial de acuerdo a la disponibilidad presupuestal y que se irá ejecutando en los meses siguientes. Este último indicador es el que se utiliza habitualmente en los reportes de ejecución de las entidades públicas a pesar de que no refleja

cabalmente el avance real de las inversiones públicas. En cuanto a la participación de la región Piura en la ejecución del presupuesto de inversión estatal a nivel país, se observa una reducción en el trienio 2015-2017 (de 5.3% a 4.6%), a la que siguió tres años de incremento hasta alcanzar 8.0% en el año 2020 (**Figura 9**), destacándose la participación en la ejecución del gobierno regional en los años 2018 y 2020 logrando que superó el 10%.

Figura 9. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN PIURA EN LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO



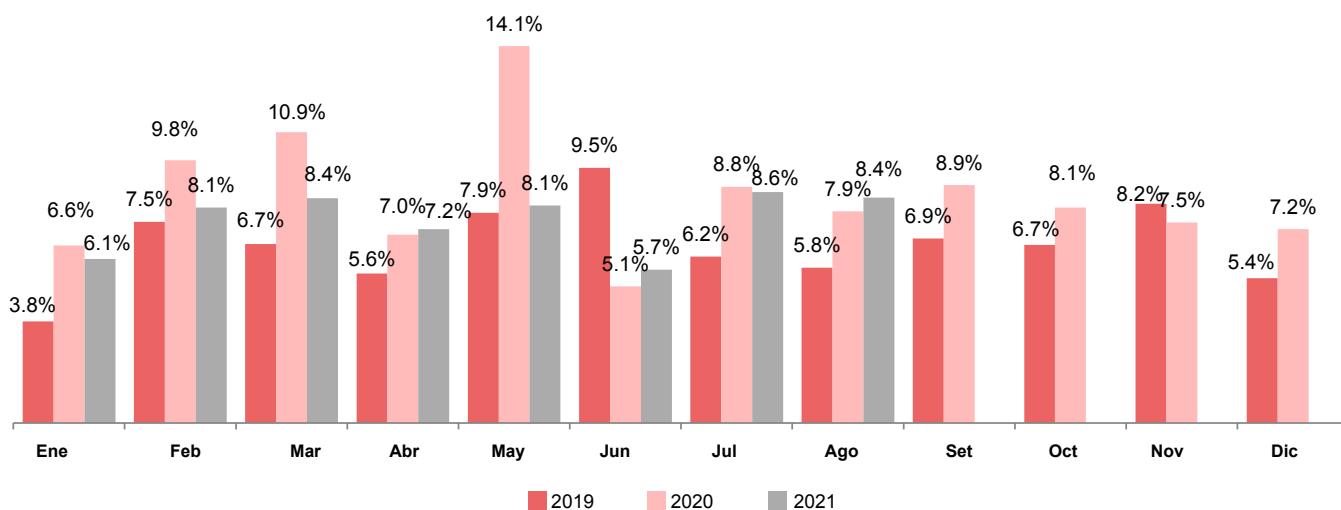
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

El análisis de la participación de la región Piura sobre el total de la inversión pública ejecutada mes a mes hasta agosto del 2021 (**Figura 10**), revela un relativo estancamiento. Entre enero y agosto se ha logrado una participación promedio mensual de 7.6%, superior al promedio del mismo periodo del 2019 (6.6%) pero inferior al del 2020 (8.8%). Durante el

2021 la participación de la ejecución de Piura aumentó hasta en siete meses con respecto al 2019 pero solo en tres meses en relación al año pasado.

En Piura, el sector transporte tiene el mayor presupuesto de inversión asignado y el que ha experimentado el mayor nivel

Figura 10. PARTICIPACIÓN DE LA REGION PIURA EN LA EJECUCIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2019-2021

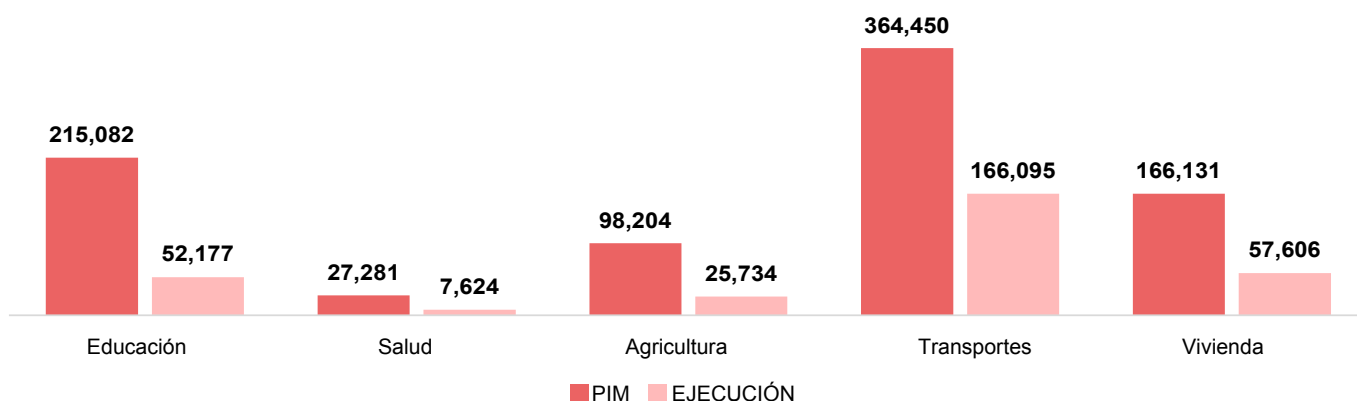


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

de ejecución en los primeros ocho meses del 2021: 45.6% (Figura 11). En cambio, la inversión en educación, a pesar de que tiene el segundo presupuesto más alto en la región

presenta el menor nivel de ejecución (24.3%) de los cinco sectores evaluados. El nivel de la ejecución promedio en el acumulado de estos sectores es de 35.5% en lo que va del año.

Figura 11. ASIGNACIÓN Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INVERSIÓN PÚBLICA EN LA REGIÓN PIURA POR SECTORES ENTRE ENERO Y AGOSTO DEL 2021 (miles soles)



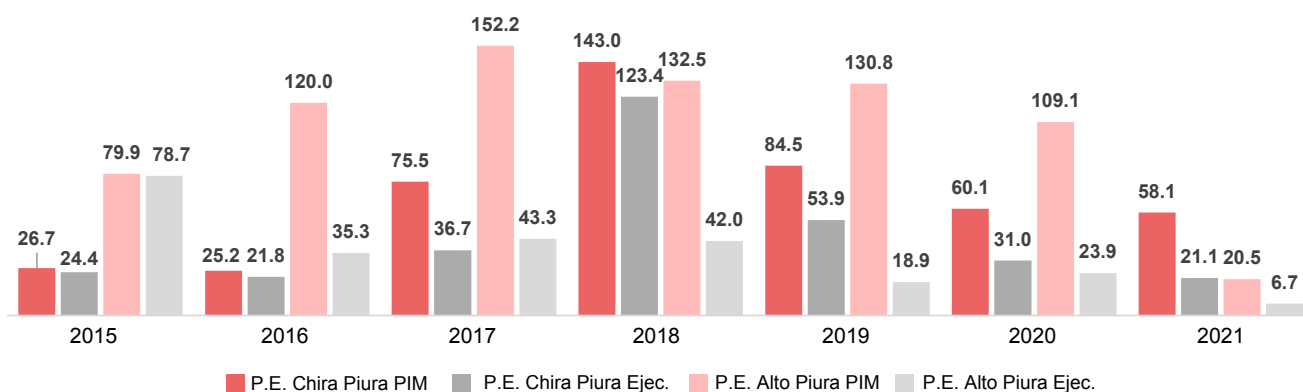
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Las obras de infraestructura hidráulica más emblemáticas en Piura son el Proyecto especial Chira - Piura (el sistema de irrigación y drenaje más grande del norte del país, mediante el cual se conducen las aguas del río Chira a la cuenca del río Piura) y el Proyecto especial de irrigación e hidro-energético Alto Piura que contempla la infraestructura agrícola hidráulica y la generación de energía eléctrica, aprovechando los recursos hídricos provenientes del río Huancabamba.

Ambos proyectos han disminuido en su nivel de inversión en los tres últimos años, luego de haber alcanzado su máxima ca-

pacidad de ejecución en el 2018, año en que se comenzaron a gestionar mayores recursos presupuestales para atender la emergencia del Fenómeno del Niño Costero del 2017 (Figura 12). En el año 2019, el descenso en el nivel de ejecución se atribuyó principalmente al cambio de autoridades regionales y locales, y en los dos años siguientes éste se asoció a la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19 y a la falta de liquidez de los contratistas. Así, al mes de agosto del presente año, el proyecto Chira – Piura ha acumulado 36.4% de ejecución del Presupuesto Institucional Modificado – PIM, mientras que el proyecto Alto Piura registra un avance total de 32.9%.

Figura 12. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA EN LA REGIÓN PIURA (millones de soles)



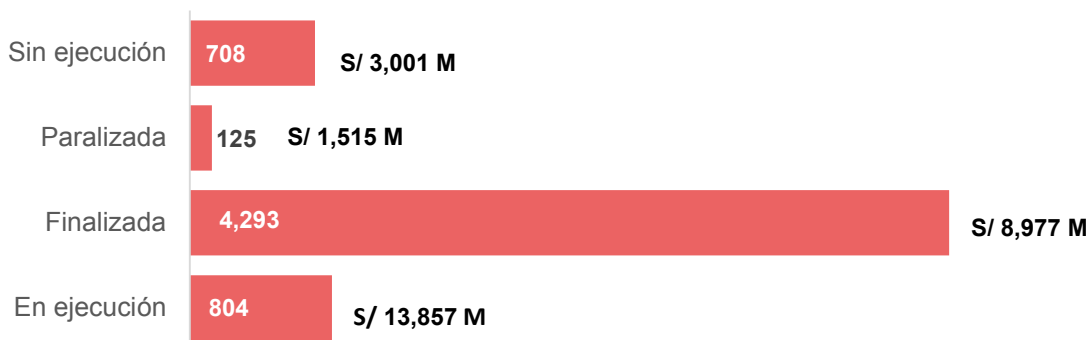
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

A través del sistema de información de obras públicas de la Contraloría General de la República, se identifican un total de 5 930 obras en la región Piura, de las cuales el 72.4% se encuentran finalizadas alcanzando una inversión total de S/ 8 977 millones. De otro lado, 804 obras que representan el 13.6% del total e implican una inversión de S/ 13 857 millones se encuentran a proceso de ejecución. De este monto, la principal inversión (S/ 9 760 millones) corresponde al Proyecto de Modernización de la Refinería de Talara, luego del cual se encuentra un programa de 21 obras por S/ 449 millones a cargo del Gobierno Regional de Piura con S/ 559 millones en 21 obras, y otro de 46 proyectos financiados por el Programa Nacional de Sa-

neamiento Urbano del Ministerio de vivienda que implican 334 millones de soles.

De acuerdo a este reporte de la Contraloría, Piura registra 708 obras sin ejecución y 125 obras paralizadas que suman el 14.0% del total de proyectos y S/ 4 515 millones (**Figura 13**). Entre las principales entidades que tienen obras sin iniciar se encuentran la Municipalidad Provincial de Sechura (S/ 572 millones), la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios (326 millones, el Programa Agro Rural (174 millones) y PROVIAS Nacional (146 Millones). Finalmente, entre las principales entidades que han paralizado obras se encuentran PROVIAS Nacional con S/ 515 millones y el proyecto Alto Piura con S/ 495 Millones.

Figura 13. ESTADO DE LAS OBRAS EN LA REGIÓN PIURA (millones de soles)

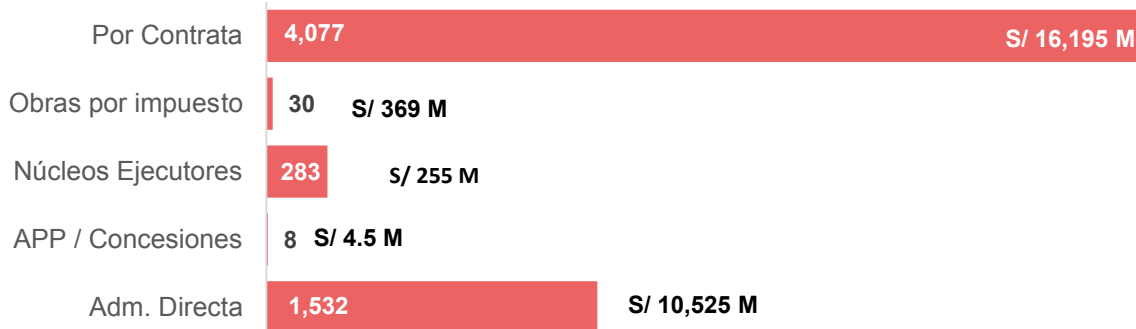


Fuente: Contraloría General de la República, módulo de Infobras en la Región Piura

Adicionalmente, en la **Figura 14** se observa que la principal modalidad de contratación en la Piura corresponde a la licitación o concurso público (68.8% con una inversión de S/ 16 195 millones), seguida por la modalidad de Administración Directa que alcanza el 25.8% de las obras con una inver-

sión de S/ 10 524 millones. La ejecución a través de obras por impuestos o concesiones, suma S/ 374 millones en 38 proyectos, mientras que el 4.8% de proyectos por un monto agregado de S/ 255 millones es desarrollado por los núcleos ejecutores.

Figura 14. MODALIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS EN LA REGIÓN PIURA (millones de soles)

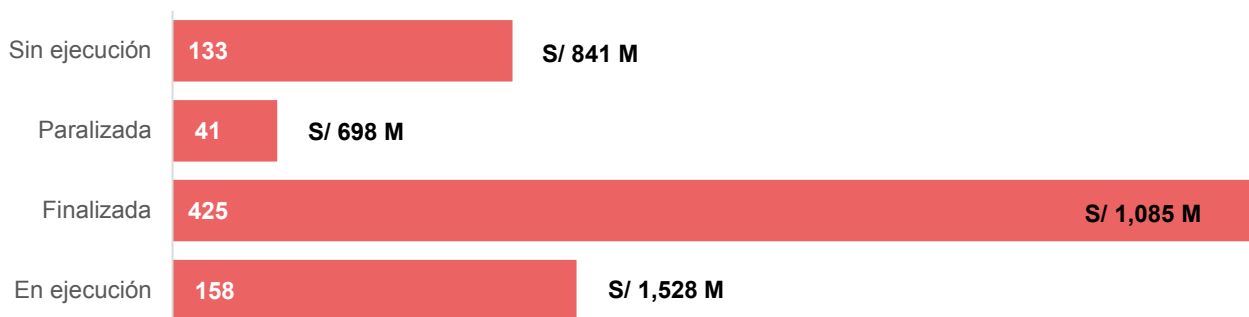


Fuente: Contraloría General de la República, módulo de Infobras en la Región Piura

La Contraloría General de la República también proporciona información detallada sobre las obras públicas que se ejecutan actualmente en el marco del Plan para la Reconstrucción con Cambios, habiéndose identificado un total de 757 obras. El 56.1% de ellas (425) ya finalizaron habiéndose invertido

1 085 millones de soles, en tanto que el 20.9% de las obras que corresponden a S/ 1 528 millones están ejecutándose, el 17,6% (S/ 841 millones) todavía no se han iniciado y el 5.4% (41 obras por S/ 698 millones) se encuentran paralizadas (**Figura 15**).

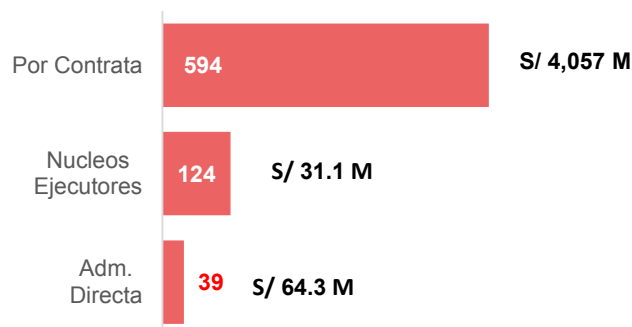
Figura 15. ESTADO DE LAS OBRAS DEL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS EN LA REGIÓN PIURA (millones de soles)



Fuente: Contraloría General de la República, módulo de Infobras en la Región Piura

Por último, el 97.7% del monto a invertir y el 78.5% de las obras a cargo de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios en la región Piura, se ejecutan bajo la modalidad de contrata (**Figura 16**). Además, 124 obras se efectuaron bajo la modalidad de Núcleos Ejecutores (S/ 31.1 millones) y 39 proyectos lo hicieron por administración directa comprendiendo una inversión de 64.3 millones de soles.

Figura 16. MODALIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DEL PLAN DE RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS EN LA REGIÓN PIURA (millones de soles)



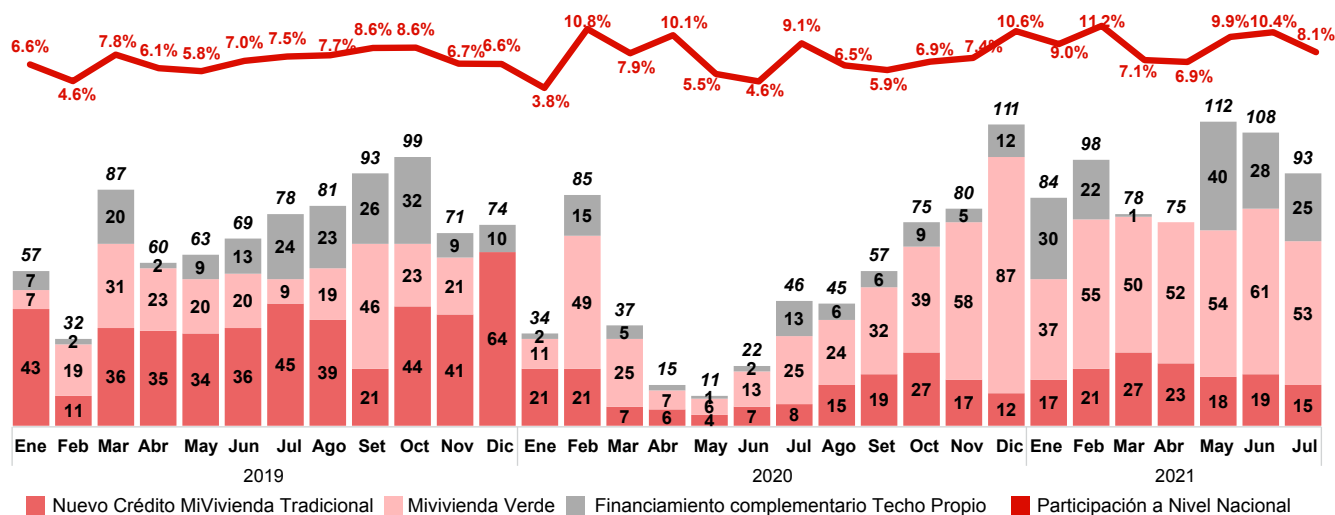
Fuente: Contraloría General de la República, módulo de Infobras en la Región Piura

IV. Vivienda

De acuerdo a la información sobre el desembolso de créditos otorgados por el Fondo Mivivienda en la Región Piura, en mayo del 2020 se colocó el menor número de créditos en los últimos diez años. Luego, entre junio y diciembre, tuvo lugar una importante recuperación en el otorgamiento de créditos hipotecarios que crecieron a un ritmo mensual promedio de 39.1%, sustentado sobre todo por el desempeño del crédito Mivivienda Verde que alcanzó una cifra récord de colocaciones en el último mes del año pasado (**Figura 17**). En los

primeros cuatro meses del presente año, hubo un retroceso con respecto a diciembre 2020, pero en mayo se alcanzó un nuevo récord de desembolsos mensuales, para volver a retroceder en los dos meses siguientes. A pesar de ello, en julio se incrementó en 102.2% las colocaciones respecto a igual mes del año pasado y 19.2% más que en julio del 2019. En los primeros siete meses del presente año, se han otorgado 159.2% más créditos con recursos del Fondo Mivivienda que el 2020 y 45.3% más que en 2019.

Figura 17. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN LA REGIÓN PIURA SEGÚN MODALIDAD: ENERO 2019 – JULIO 2021 (Número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

Como se observa en la **Figura 18**, la región Piura tuvo un inicio lento en el desembolso de créditos hipotecarios Mivivienda que continuó hasta el 2007, luego de lo cual las colocaciones en la región crecieron a un ritmo promedio de 73.1% anual (casi el triple de incremento promedio a nivel nacional) durante los siguientes seis años. Por esa razón, en el 2013 se logró colocar 862 créditos Mivivienda, el segundo mejor resultado anual desde que se comenzó a desembolsar préstamos Mivivienda en esta región. Luego hubo un decrecimiento hasta el 2017, aunque cayendo a una velocidad menor a la del total nacional (-10.1% en Piura frente a -14.3% a nivel país). En el 2019 se alcanzó un nuevo récord de colocaciones en la región, pero al año siguiente se produ-

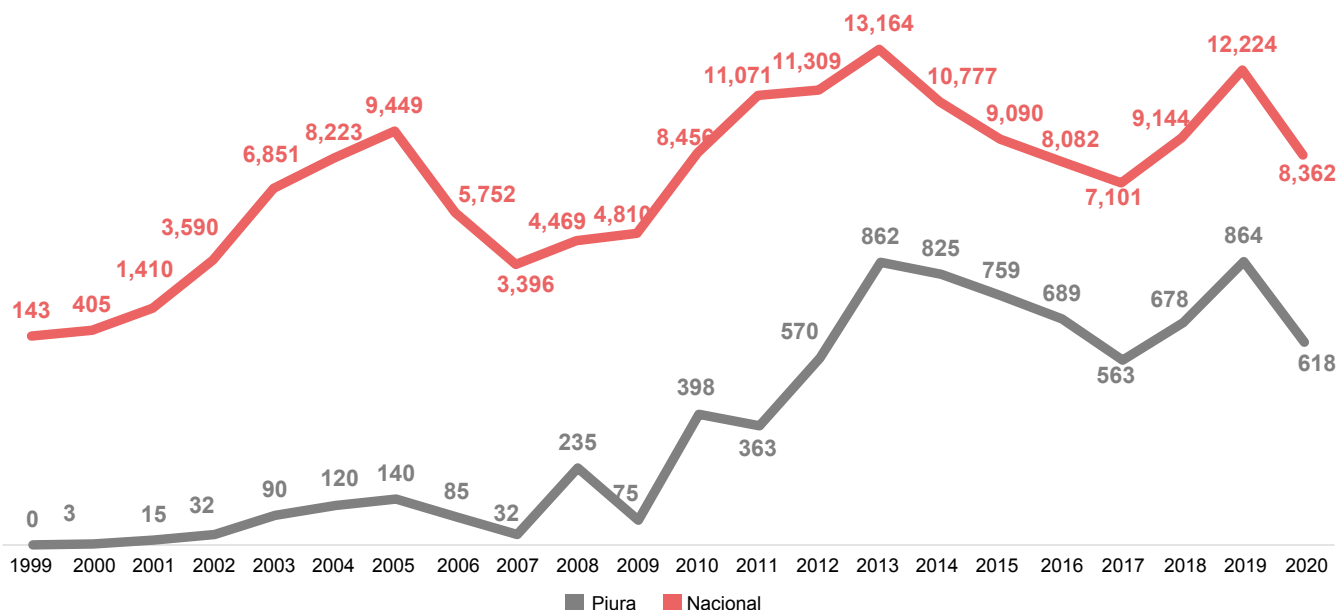
jo un retroceso de 28.5%, un poco menos que la caída a nivel nacional (-31.6%). En los primeros siete meses del 2021, se efectivizaron 648 operaciones del Crédito Mivivienda, un 4.9% más que en igual periodo del 2020. En caso de que se mantenga el nivel promedio mensual de colocaciones entre agosto y diciembre, se llegaría a los 1 110 préstamos, lo que constituiría un récord histórico para la región.

Desde que se inició el crédito Mivivienda Verde en Piura, se han desembolsado 1 001 operaciones a través de este producto financiero, que representan solo un 5.7% de los desembolsos totales en el país. Desde mayo hasta diciembre del 2020, las operaciones de Mivivienda Verde subieron a

un ritmo de 46.5% mensual promedio en la región, obteniendo un nuevo récord de colocaciones y la mejor participación (13.1%) de la región en el total de colocaciones del crédito Mivivienda Verde a nivel nacional (**Figura 19**). Sin embar-

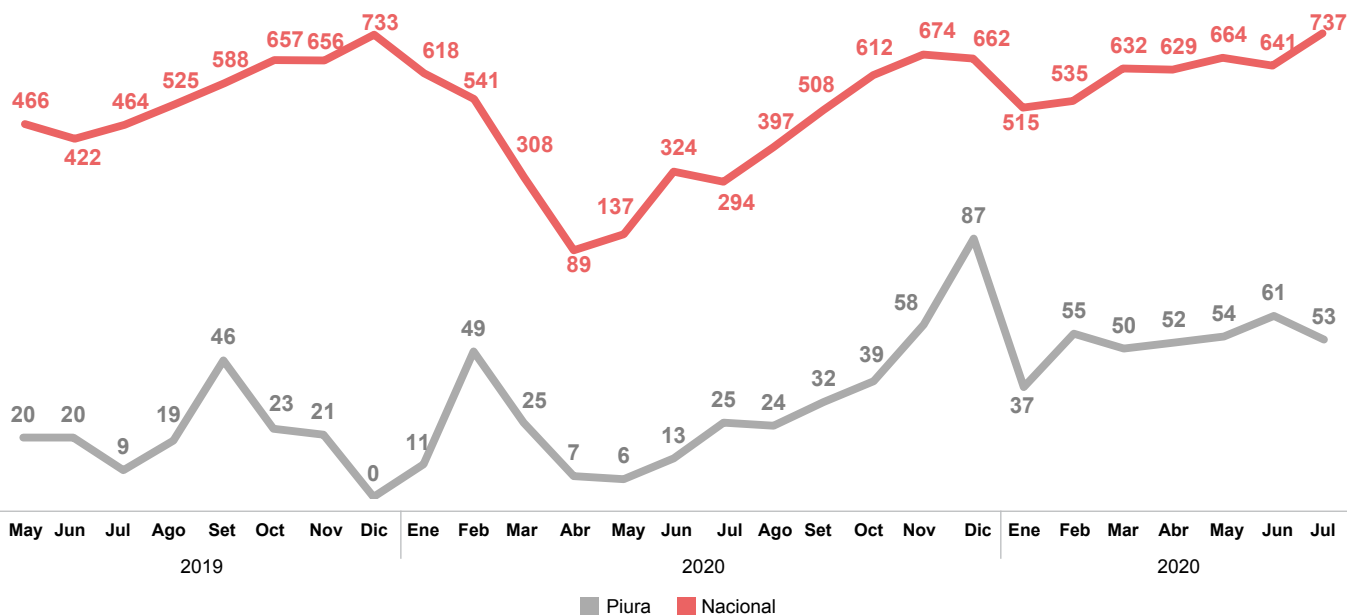
go, en enero del presente año hubo una caída casi vertical (-57.5%) en las operaciones de este producto, a la que ha seguido una relativa estabilidad durante los siguientes seis meses.

Figura 18. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA EN LA REGIÓN PIURA Y A NIVEL NACIONAL (Nº de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 19. EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN LA REGION PIURA (MAYO 2019 – JULIO 2021)

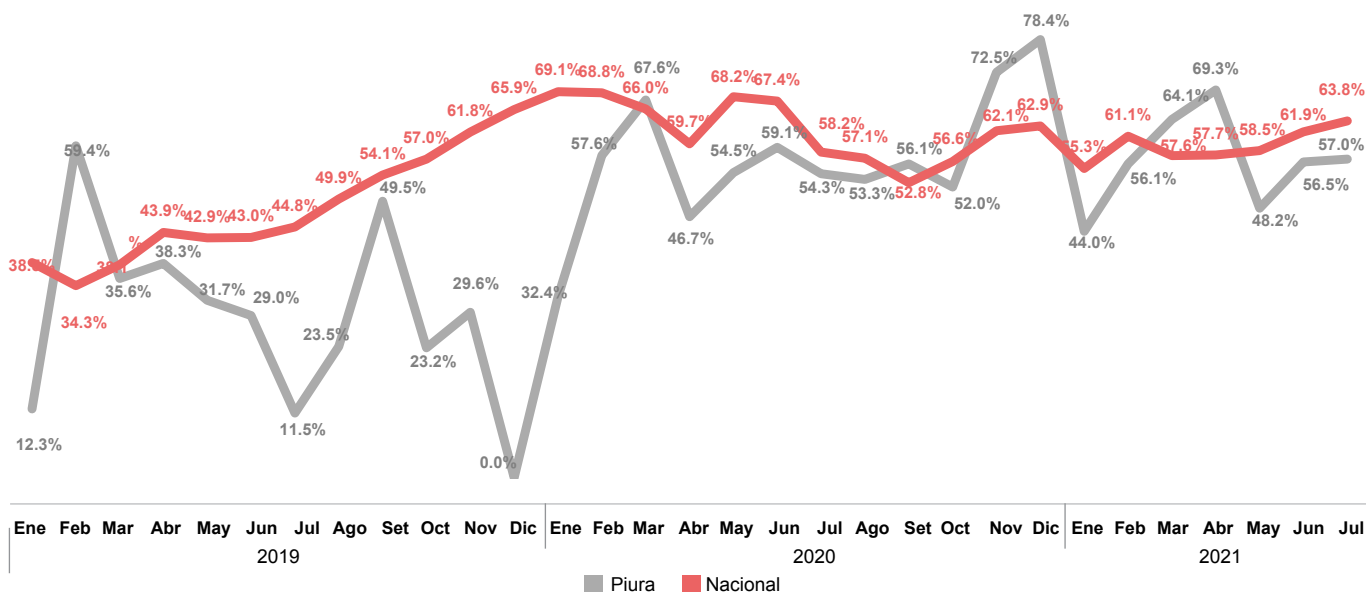


Fuente: Fondo Mivivienda

Se debe destacar que desde enero del 2019 hasta julio del 2021, la participación mensual de los créditos Mivivienda Verde desembolsados en la Región Piura respecto del total de créditos Mivivienda otorgados en dicha región ha presen-

tado significativas oscilaciones, en particular durante la primera mitad de dicho periodo y solamente ha sido superior a la participación de dicho producto financiero a nivel nacional en siete oportunidades (**Figura 20**).

Figura 20. EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA (ENERO 2019 – JULIO 2021)

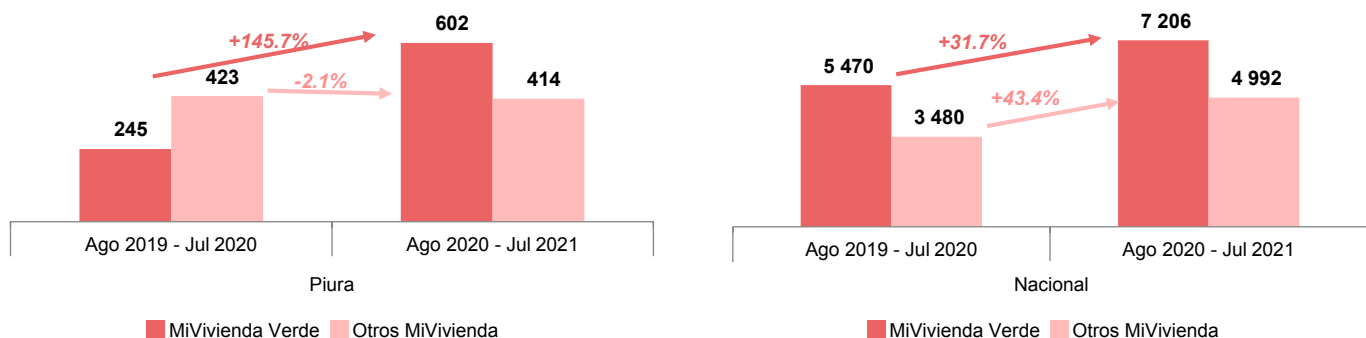


Fuente: Fondo Mivivienda

La comparación del número de operaciones desembolsadas a través de Mivivienda Verde respecto de las efectuadas mediante otras modalidades crediticias impulsadas por el Fondo Mivivienda (**Figura 21**) muestra la importante contribución de este producto al crecimiento de la oferta de vivienda social en la región Piura durante el periodo agosto 2020-julio

2021. Así, mientras que la colocación de otros productos de Mivivienda en la región Piura sufrió una retracción de 2.1% en dicho periodo respecto a los doce meses previos, la de las operaciones efectuadas a través Mivivienda Verde ha experimentado un aumento de 145.7%, un ritmo casi cuatro veces mayor que el presentado a nivel país.

Figura 21. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO EN LA REGIÓN PIURA Y A NIVEL NACIONAL AGOSTO 2019 – JULIO 2021 (número de créditos)

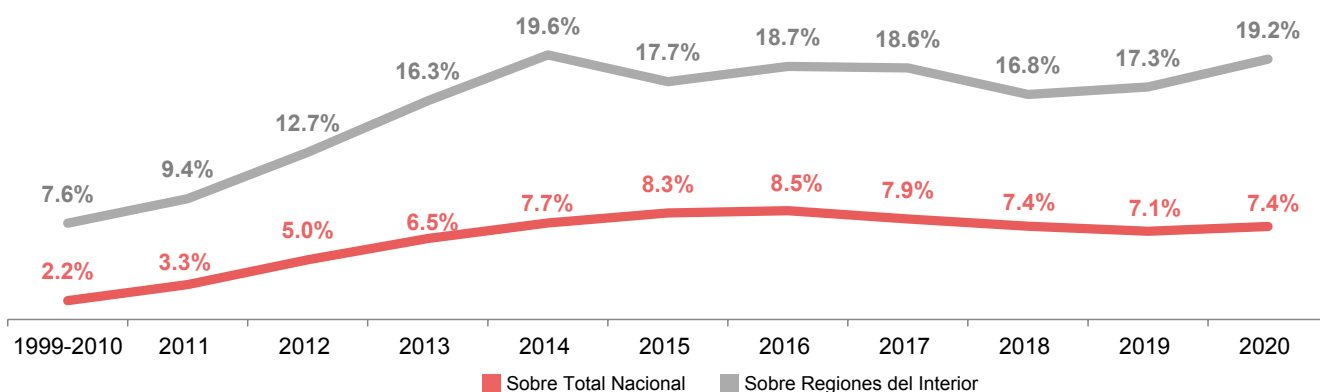


Fuente: Fondo Mivivienda

De otro lado, la región concentra el 5.3% de los 164 598 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta julio del 2021, lo que ubica a Piura como la quinta región con mayor participación en las colocaciones efectuadas con recursos de Mivivienda, superada solo por Lima, Ica, La Libertad y Lambayeque (**Figura 22**). Si solo se considera el desem-

peño del año 2020, la participación crece a 7.4% lo que representa una leve recuperación después de la caída producida entre el 2016 (8.5%) y el 2019 (7.1%). Piura concentró 1 de cada 5 desembolsos efectuados por Mivivienda en el interior del país durante el año pasado, recuperando el nivel de participación que había alcanzado esta región en el 2014.

Figura 22. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN PIURA EN EL TOTAL DE DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA 1999 – 2020

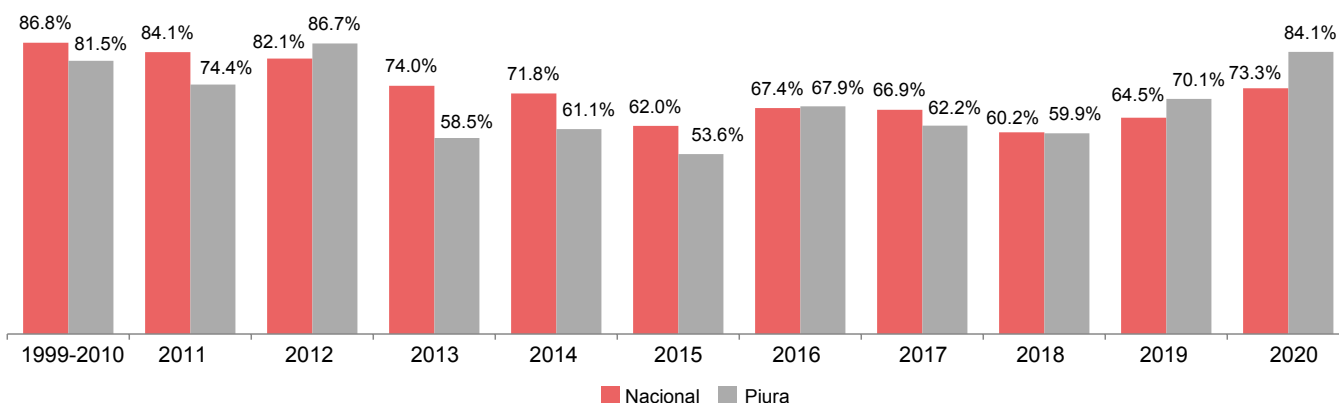


Fuente: Fondo Mivivienda

La importante participación alcanzada por la región Piura en la colocación de créditos Mivivienda, le permitió alcanzar - en 2020 - el segundo lugar entre las regiones del interior con mayor número de desembolsos y en lo que va del 2021 ya se encuentra en el primer lugar. De otra parte, la participación de los bancos en el otorgamiento de préstamos del Fondo Mivivienda en la región Piura se redujo de forma consistente hasta el 2015 para luego recuperar terreno en los siguientes

cinco años. En los primeros doce años de operación del Fondo, el 81.5% de estas operaciones fueron efectuadas por estas entidades. En el 2012, esta proporción alcanzó su máximo histórico (86.7%), para el año 2015 este indicador cayó al 53.6% como se aprecia en la **Figura 23**. En el 2020 año la participación de los bancos alcanzó la segunda cifra más alta desde el inicio del programa (84.1%), superando a la que se presentó a nivel nacional (73.3%).

Figura 23. NIVEL DE DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA A TRAVES DE BANCOS EN LA REGIÓN PIURA Y A NIVEL NACIONAL (1999-2020)

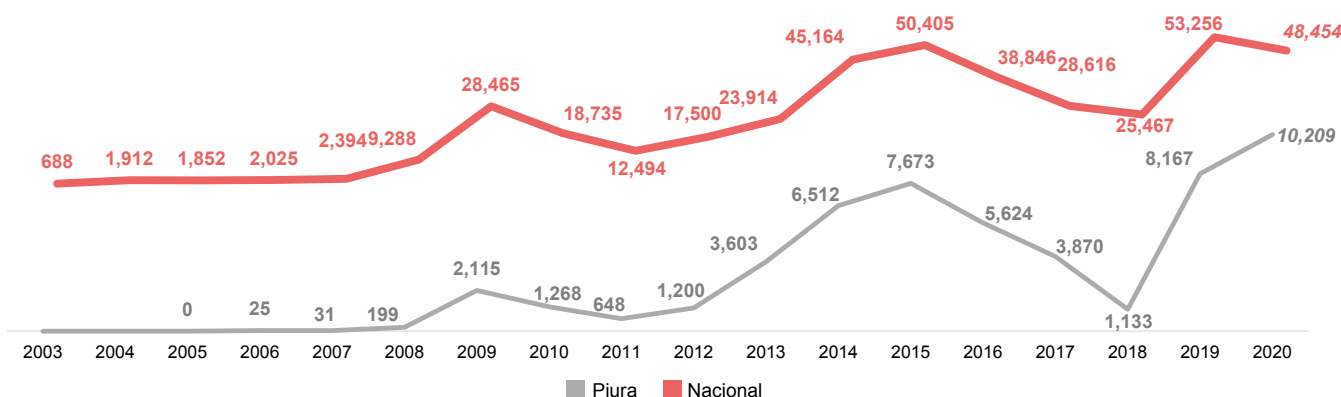


Fuente: Fondo Mivivienda

En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta mayo del 2021 se entregó en la región Piura un total acumulado de 59 492 bonos familiares habitacionales (BFH) que representa el 13.5% del total desembolsado a nivel nacional en dicho periodo (441 143 BFH), sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. Al analizar la evolución anual (**Figura 24**) puede apreciarse un crecimiento hasta llegar al pico de 7 673 en 2015 para luego caer hasta 1 133 BFH

en el 2018. En el siguiente bienio se retomó la tendencia al alza, llegando finalmente a una colocación récord de 10 209 BFH en el 2020. Pero además, es preciso indicar que en los primeros siete meses del presente año se han entregado 7,125 bonos en Piura, que corresponde al 22.5% del total desembolsado en todo el país, la participación más alta desde el inicio del programa. Si se mantuviera la tendencia en lo que resta del año podría alcanzarse un nuevo récord para la región: 12,214 subsidios.

Figura 24. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS EN LA REGIÓN PIURA Y A NIVEL NACIONAL (2003-2020)

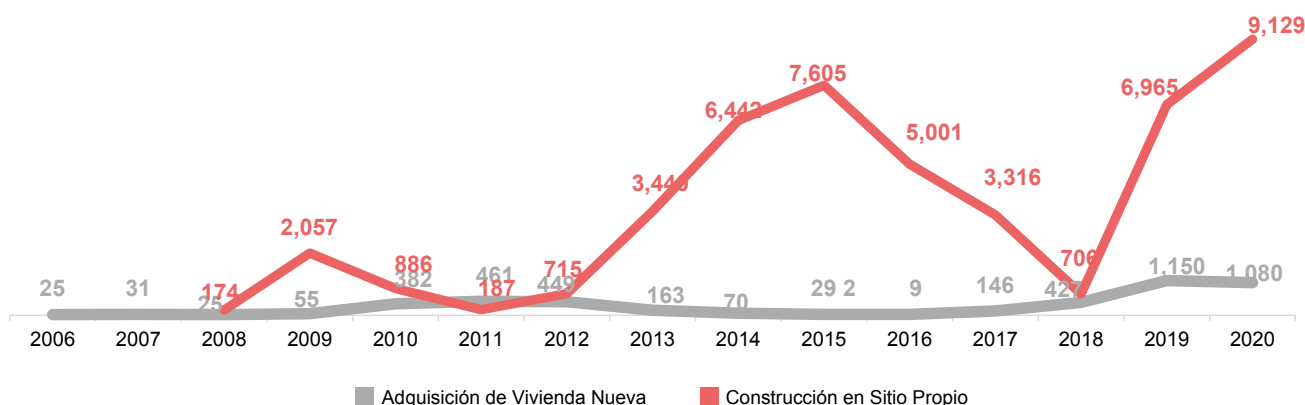


Fuente: Fondo Mivivienda

Los desembolsos de BFH en el 2020 se incrementaron en 25.0% respecto al 2019. Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH en la región Piura desde la creación del programa Techo Propio hasta julio del 2021, se descubre que la modalidad de construcción en sitio propio ha acumulado el 87.4% del total de bonos desembolsados,

alcanzando el récord de 9,129 subsidios otorgados en 2020, lo que representa un crecimiento de 31.1% con respecto al año anterior (**Figura 25**). En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentró el 10.7% de desembolsos de BFH, habiéndose contraído en 6.1% durante el 2020 con respecto al año previo.

Figura 25. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD EN LA REGIÓN PIURA (2003-2020)



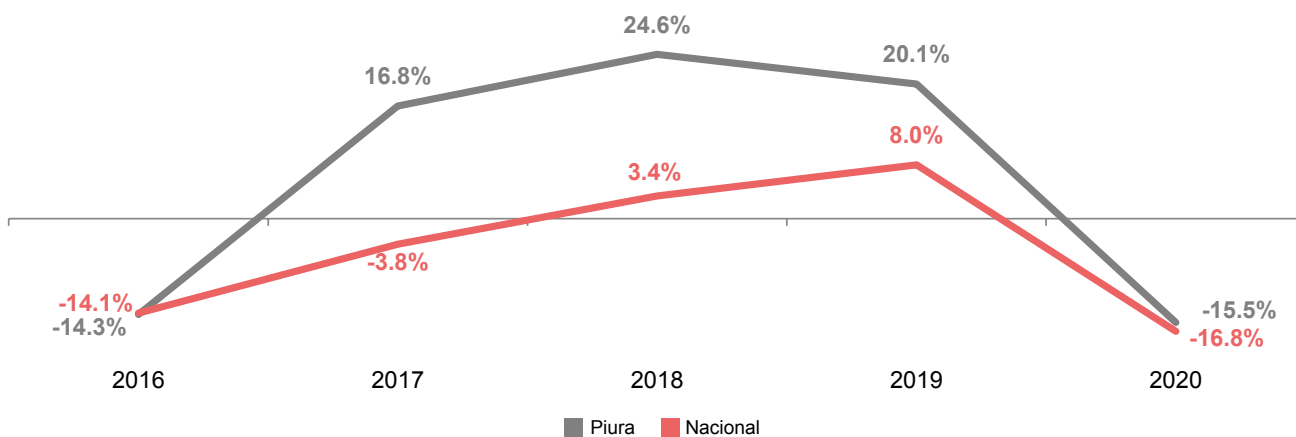
Fuente: Fondo Mivivienda

V. Empleo

De acuerdo con la información proporcionada por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo con base a las Planillas Electrónicas, la población empleada en el sector construcción en la región Piura registró una contracción de 15.5% en el 2020 respecto al año anterior (**Figura 26**) después de crecer tres años consecutivos a un ritmo anual de dos dígitos. Desde el 2016, el desempeño del empleo en la construcción siempre fue mejor que el obtenido por este sector a nivel nacional.

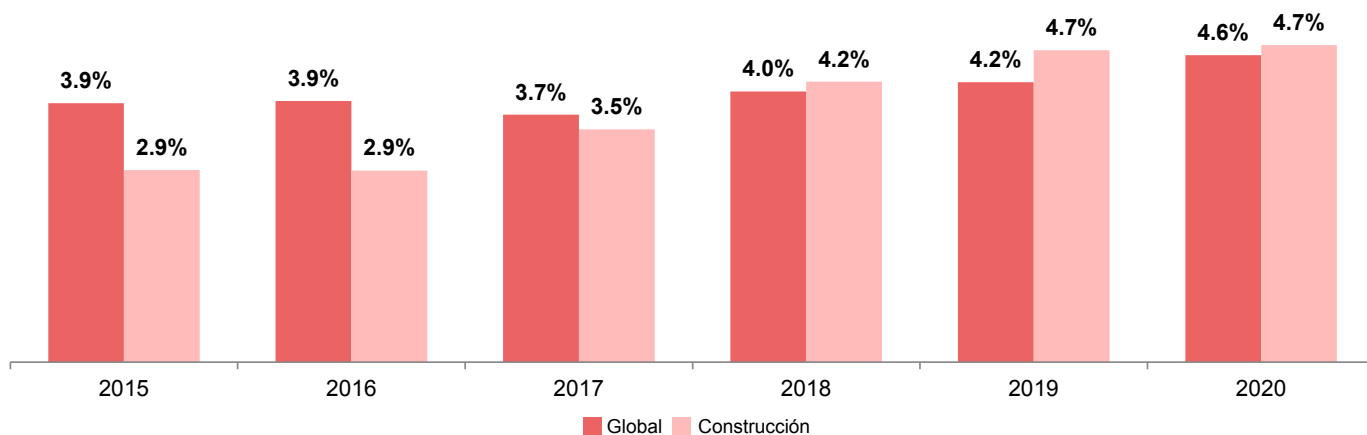
La participación de la región Piura en el empleo generado por todas las actividades económicas a nivel nacional se mantuvo por debajo de 4.0% entre el 2015 y 2017 para luego aumentar progresivamente hasta llegar a 4.6% en el 2020 (**Figura 27**). Por su parte, la participación del empleo producido por la actividad constructora regional ha venido aumentando sostenidamente, pasando de 2.9% en el 2015 a 4.7% en el 2020, logrando sostenidamente una mayor incidencia que la alcanzada por el empleo global desde el 2018.

Figura 26. POBLACIÓN EMPLEADA POR EL SECTOR CONSTRUCCION EN LA REGION PIURA Y A NIVEL NACIONAL 2016-2020 (Variación porcentual)



Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo - Planilla electrónica

Figura 27. PARTICIPACIÓN DE LA REGION PIURA EN EL EMPLEO GLOBAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN



Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo - Planilla electrónica

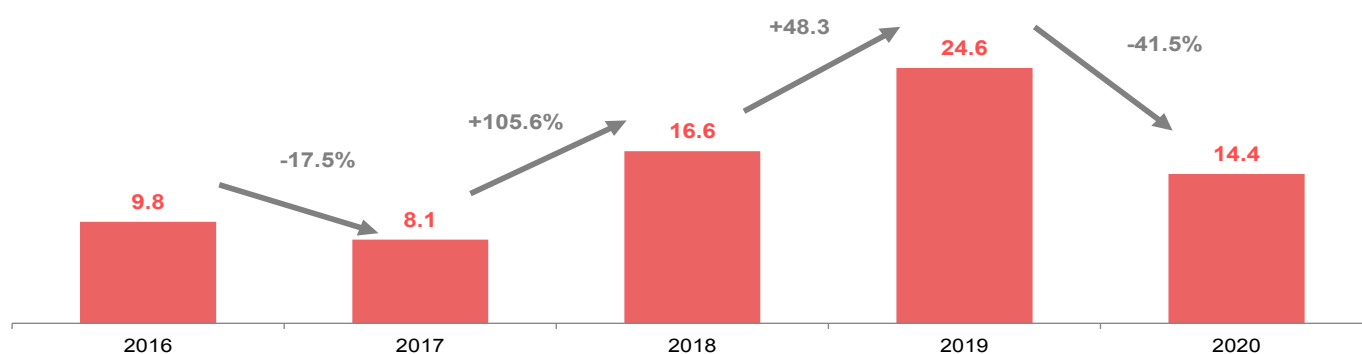
VI. Minería

De acuerdo con información del Ministerio de Energía y Minas, la inversión minera en la región Piura en el año 2020 fue de algo más de US\$ 14 millones, lo que significa una disminución de 41.5% si se compara con el monto obtenido en el año previo (**Figura 28**) y apenas una participación de 0.33% sobre la inversión sectorial a nivel nacional. En todo el país, la inversión en proyectos mineros se retrajo en 29.6% el año pasado.

Finalmente, 3 de los 46 proyectos mineros que tiene actualmente en cartera en nuestro país se ejecutarán en la región

Piura, siendo el más importante el yacimiento cuprífero de Río Blanco (**Figura 29**). Estos proyectos representan una inversión total de 3 631 millones de dólares y que representa 6.5% del total de inversión de la cartera. Río Blanco explica el 68.9% de toda la inversión minera en la región, debiendo indicarse que los tres proyectos identificados se encuentran en la etapa de estudios de factibilidad, no pudiendo determinarse por ahora la fecha de inicio de la construcción en ninguno de estos proyectos.

Figura 28. INVERSIÓN MINERA EN LA REGIÓN PIURA 2016-2020 (Millones de US\$)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas.

Figura 29. CARTERA DE PROYECTOS MINEROS EN LA REGIÓN PIURA

Inicio de construcción	Puesta en marcha	Proyecto	Etapas de avance	Inversión global US\$ millones
Por definir	Por definir	Ampliación Bayóvar	Factibilidad	300
Por definir	Por definir	Fosfatos Pacífico	Factibilidad	831
Por definir	Por definir	Río Blanco	Factibilidad	2,500

Fuente: Ministerio de Energía y Minas.

VII. Conclusiones

La actividad productiva de la región Piura ha tenido un desempeño negativo en el año 2020, aunque ligeramente menor a lo que ocurrió a nivel nacional (-9.4% vs 11.1%). Igualmente, el producto bruto de la construcción, según cifras del INEI,

se contrajo en 1.2% el 2020, casi trece puntos porcentuales menos que la caída del producto bruto de la construcción a nivel país. Este mejor desempeño de la región que el promedio nacional se mantiene en los resultados del primer semes-

tre del año 2021, en el que el PBI sectorial en Piura creció a un ritmo mayor en poco más de diecisiete puntos porcentuales respecto del desempeño de la actividad constructora nacional.

El dinamismo de la actividad constructora regional se refleja en el comportamiento de las ventas de cemento en la región Piura, que en el 2020 disminuyó solo en 2.6% en relación con el año anterior, doce puntos porcentuales menos que la venta de este insumo a nivel nacional. Asimismo, esta mejor performance también se manifiesta en el mejor desempeño de los niveles de empleo en construcción dentro de la región Piura sobre el alcanzado por este sector a nivel nacional, situación que se ha venido dando en los últimos cinco años.

En el mercado de la vivienda social, el desembolso de créditos del Fondo Mivivienda en la Región Piura alcanzó el 2020 las 618 operaciones, que representa 7.4% del total de operaciones en todo el país en el mismo año. Asimismo, implica una reducción de -28.5% respecto al mismo periodo del año anterior. Sin embargo, en los primeros siete meses del presente año, se han otorgado 159.2% más créditos con recursos del Fondo Mivivienda que el 2020 y 45.3% más que en 2019. De mantenerse, el ritmo de Si se considera el total de desembolsos desde la creación del Fondo Mivivienda, la región Piura explica el 5.3% la quinta mejor colocación regional solo superado por Lima, Ica, La Libertad y Lambayeque.

En caso de que se mantenga el nivel promedio mensual de colocaciones de créditos Mivivienda entre agosto y diciembre del presente año, se llegaría a los 1 110 préstamos, lo que constituiría un récord histórico para la región. En cuanto al programa Techo Propio, el año 2020 se alcanzó a desembolsar el récord histórico de 10 209 Bonos Familiares Habitacionales en Piura, lo que implicó un crecimiento de 25.0% con respecto al 2019. El año pasado, a la región Piura le correspondió uno de cada cuatro bonos otorgados a nivel nacional. Pero, además, en los primeros siete meses del presente año se han entregado 7,125 bonos en esta región, que corresponde al 22.5% del total desembolsado en todo el país, la participación más alta desde el inicio del programa. Si se mantuviera la tendencia en lo que resta del año podría alcanzarse un nuevo récord para la región: 12,214 subsidios.

También la ejecución de obras públicas tuvo un desarrollo positivo en el 2020, donde la ejecución presupuestal en inversión pública en Piura aumentó en 8.2% en relación con la cifra obtenida en el 2019, explicado principalmente por el aumento en la ejecución del gobierno regional (+41.4%). En los últimos seis años, la ejecución de la inversión pública regio-

nal se incrementó en 40.3%, pasando de 1,622.5 millones de soles en el 2015 a 2,276.2 millones en el 2020. Sin embargo, la eficiencia de esta inversión se redujo notablemente durante este mismo periodo: en 2015 se llegó a ejecutar el 82.5% del Presupuesto Institucional Modificado, mientras que en el 2020 sólo se pudo invertir el 52.1%.

Es importante precisar que el desempeño positivo que está teniendo la obra estatal en Piura durante los últimos años se explica principalmente por el proyecto de Modernización de la Refinería de Talara (18,400 millones de soles de inversión desde el 2015), por el programa de inversión previsto en el Plan de Reconstrucción con Cambios (más de 2,600 millones en obras finalizadas y en ejecución desde el 2017) y los proyectos de irrigación Chira-Piura y Alto Piura (561 millones invertidos desde el 2015).

Teniendo en cuenta que la construcción de la refinería de Talara se encuentra en un 95% de ejecución y el programa para la reconstrucción también presenta un importante nivel de avance, la región perderá dos importantes motores de inversión estatal. Para hacer frente a este desafío, es indispensable impulsar un conjunto de medidas para evitar una retracción de la actividad constructora en los siguientes años. Entre ellas, se propone:

- a) Mantener el dinamismo de los programas de vivienda social en la región Piura. En los últimos años, los niveles de colocación de créditos Mivivienda y de subsidios Techo Propia en la región, han alcanzado niveles récord que han colocado a Piura en el segundo lugar de producción de vivienda social en el país, después de Lima. Es necesario hacer todos los esfuerzos posibles para asegurar que Piura por lo menos mantenga estos niveles de participación, lo cual requiere cuando menos:
 - i. Asegurar la disponibilidad de recursos suficientes para el otorgamiento de subsidios y créditos para vivienda en lo que queda del 2021 y para los siguientes cinco años, de manera que se puedan ir incrementando paulatinamente las metas de construcción de viviendas en la región.
 - ii. Coordinar una mayor presencia del Fondo Mivivienda en la región, a fin de difundir los beneficios y condiciones de acceso a los programas de vivienda social.
 - iii. Promover una mayor participación de entidades micro-financieras (Cajas Municipales, Cajas Rurales, EDPYMES, Financieras, Cooperativas) en el otorgamiento de créditos para vivienda y la promoción del

ahorro previo sobre todo en los demandantes que tienen ingresos no formales.

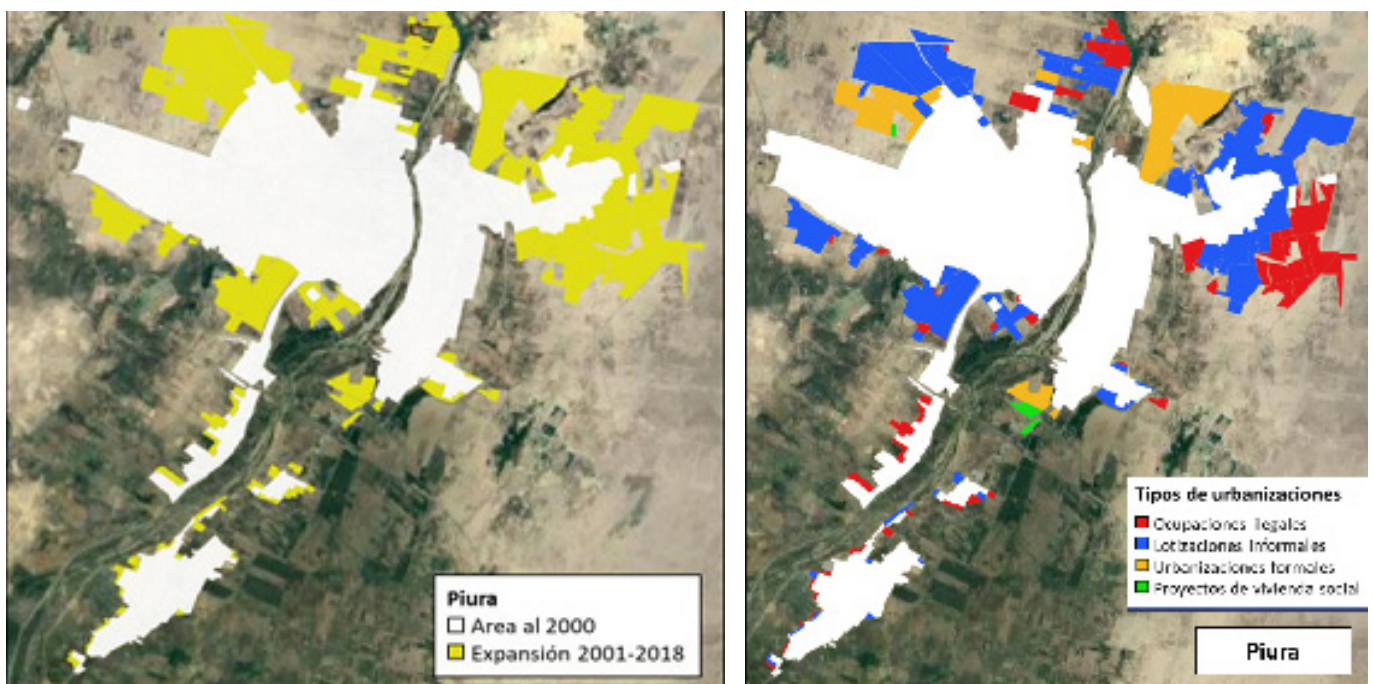
- iv. Incentivar a las municipalidades distritales para que actúen como organizadores de los demandantes de la vivienda social.
 - v. Favorecer la utilización de los recursos del canon y de otras fuentes de financiamiento de los gobiernos locales y regional para el otorgamiento de subsidios habitacionales, como dispone la Ley N° 38408 promulgada en setiembre del 2020.
- b) Promover la oferta de vivienda social. No será posible incrementar la colocación de créditos y subsidios habitacionales si es que no se promueve simultáneamente la generación de proyectos de vivienda social. Lamentablemente, en nuestras ciudades existen muchas barreras para el acceso a suelo urbanizado, por la ausencia de una zonificación compatible, las dificultades para acceder a factibilidades de servicios públicos o la imposición de barreras burocráticas ilegales o irrazonables. Como consecuencia de ello, la demanda es atendida en gran medida por lotizadores informales o traficantes de tierras. De acuerdo con un estudio desarrollado por GRADE, entre el 2001 y el 2018, la ciudad de Piura incrementó su área urbana en 60% y el 80% de esa expansión fue producto del

tráfico de tierras o de la urbanización informal (**Figura 30**). Esta investigación ha determinado que en Sullana y Paita prácticamente el 100% de la expansión fue informal o ilegal en estos dieciocho años.

Entre las medidas específicas que se pueden efectuar en la región para incrementar la oferta de vivienda social, pueden mencionarse:

- i. Promover la puesta en marcha de los Planes de Desarrollo Urbano de las principales ciudades de Piura que vienen siendo elaborados con el financiamiento y monitoreo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento dentro de las intervenciones de prevención del Plan de Reconstrucción con Cambios. Ello implica además impulsar la ejecución de programas urbanos integrales en aquellas zonas priorizadas en dichos planes para la localización de oferta de vivienda social.
- ii. Impulsar la ejecución de proyectos de vivienda social sobre terrenos del Estado en las principales ciudades de la región, que serán desarrollados por promotores privados. Los terrenos deben ser transferidos, mediante concurso público, a promotores privados o asociaciones de vivienda que se encarguen de la eje-

Figura 30. PATRÓN DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD DE PIURA 2001-2018



Fuente: GRADE

cución de proyectos, asegurando la participación de empresarios o constructores de la región.

- iii. Establecer mecanismos de facilitación de proyectos de vivienda y equipamiento urbano, mediante convenios que debe impulsar el Ministerio de Vivienda con municipalidades, EPS Grau (Agua y Saneamiento), registros públicos e instancias públicas regionales que aprueben estudios ambientales, de seguridad, de defensa del patrimonio monumental.
- iv. Implementar procedimientos específicos y ejecutivos para lograr la aprobación de licencias, la supervisión de obras y la declaratoria de fábrica de viviendas construidas o mejoradas a través de la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, de manera que pueda hacerse más eficiente la producción habitacional a través de esta modalidad.
- v. Facilitar la ejecución de proyectos de vivienda social en áreas rurales, a través de convenios entre empresas promotoras, comunidades campesinas, entidades financieras, y municipalidades, en reemplazo del actual modelo de producción de vivienda rural que no ofrece condiciones adecuadas de habitabilidad y sostenibilidad (**Figura 31**). A través de estos convenios, las comunidades ceden un terreno y el acceso a una fuente de agua a las familias beneficiarias, organizan la demanda y actúan como garantes solidarios, las municipalidades se comprometen a facilitar los procedimientos técnico-administrativos, las entidades financieras a ofrecer préstamos a las familias y las empresas a desarrollar el proyecto. Este tipo de proyectos pueden desarrollarse sobre todo en las provincias de Ayabaca o Huancabamba.

Figura 31. PROYECTO DE VIVIENDA RURAL EN PIURA



Fuente: AEC Constructores

También sería importante que el Ministerio de Vivienda, a través del Programa de Saneamiento Rural y el Ministerio de Agricultura participen en el cofinanciamiento de estos proyectos, para asegurar la dotación de servicios de agua y desagüe y el fortalecimiento de las capacidades productivas de las comunidades campesinas, respectivamente.

- vi. Fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda social en zonas de influencia de complejos agro-exportadores – como en la provincia de Morropón, por ejemplo – que sirva para atender las necesidades habitacionales de sus trabajadores y de, al menos, una parte de la población residente en centros poblados cercanos. Para ello, se pueden constituir alianzas entre empresas agrícolas (que proveerán el suelo, el agua y facilitarán la cobranza de los créditos hipotecarios que obtengan sus trabajadores), promotoras inmobiliarias (que desarrollarían el proyecto) e instituciones financieras (para el otorgamiento de créditos hipotecarios y para la construcción).
- c) Impulsar la ejecución de grandes proyectos de desarrollo regional, entre ellos la mina Río Blanco, los proyectos de irrigación Chira-Piura y Alto Piura, la ampliación del Proyecto Bayovar y la planta de Fosfatos Pacífico, entre otros. Para lograrlo, es indispensable integrar estos grandes proyectos con las potencialidades de desarrollo que se pueden generar en el ámbito territorial de influencia directa de tales proyectos. Esta visión debe partir de dos premisas: (a) estos megaproyectos productivos o de infraestructura no es son un fin en sí mismos, sino que generan condiciones para el desarrollo de otras actividades; (b) la rentabilidad y la eficiencia de estos mega-proyectos deben medirse teniendo en cuenta el impacto potencial y las sinergias generadas en estas otras actividades. Esto permitirá además reducir la resistencia de las autoridades locales y de las comunidades a la ejecución de estos proyectos:

Para aprovechar estas nuevas oportunidades y reducir los riesgos que traen consigo la inserción de megaproyectos de infraestructura o de desarrollo productivo, se requiere un nuevo modelo de gestión territorial que contemple:

- i. La definición más apropiada del ámbito de influencia del proyecto, buscando concretar en el territorio, oportunidades de inversión complementarias. En algunos casos (como en el de vías de transporte) esta

definición es más sencilla, en otros (como en el de explotaciones mineras) se requiere un análisis más profundo.

- ii. La realización de un diagnóstico social, ambiental y económico de toda el área de influencia definida, así como la determinación de indicadores relevantes para la constitución de líneas de base que permitan una evaluación real del impacto del megaproyecto.
- iii. La formulación de un Plan de Desarrollo Territorial que comprenda la identificación y cuantificación de áreas urbanas o rurales requeridas para la localización o relocalización de población y de la instalación de equipamientos, infraestructuras y de servicios. El Plan deberá identificar las necesidades de la población, reconocer sus potencialidades y recoger las expectativas de los diferentes actores locales, lo que permitirá además determinar los proyectos estratégicos que deben ejecutarse para asegurar el cumplimiento del Plan. Este instrumento debe también registrar las condiciones de índole territorial que deben darse para asegurar una operación adecuada del megaproyecto (reservas de terrenos, zonas de amortiguación, facilidades de acceso, disponibilidad de agua y energía, equipamientos productivos complementarios. etc.)

El diseño de este Plan deberá estar a cargo de un equipo consultor con amplia experiencia, seleccionado en un concurso público. Se deberá contar con un Consejo Consultivo integrado por representantes de entidades públicas y privadas que actúan dentro del área de influencia del megaproyecto.

- iv. La constitución de un programa de inversiones complementarias al megaproyecto, a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo, en el que se debe identificar las fuentes de financiamiento: el Estado en sus diversos niveles, el ejecutor del megaproyecto, las empresas de servicios públicos, las empresas privadas que desarrollan proyectos inmobiliarios para vivienda, equipamiento productivo (parques industriales, logísticos, empresariales) o de servicios (escuelas, centros de salud, zonas comerciales o recreativas).
- v. La implementación de un mecanismo para la generación de empleo, que considere la capacitación de la población local en las etapas de construcción, operación y mantenimiento de infraestructuras y servicios; la optimización de las actividades productivas actuales y de los servicios que brindan los gobiernos locales y regionales.
- vi. La creación de una instancia permanente de coordinación del Plan de Desarrollo Territorial y del Programa de Inversiones, constituida por representantes de

los tres niveles de gobierno, de las comunidades, de las juntas de usuarios y de las empresas. Esta instancia deberá propiciar los acuerdos que permitan tanto la ejecución del Plan como del megaproyecto; efectuar un seguimiento a dichos acuerdos y procesar las posibles discrepancias que se presenten en su implementación.

Esta instancia deberá contar con un equipo técnico que se encargará de hacer un seguimiento de la formulación y aprobación de estudios, la gestión de recursos, la ejecución de obras y la puesta en marcha de las infraestructuras o servicios resultantes incluidos en el Programa de Inversiones

- vii. La constitución de una entidad autónoma que se encargue de gestionar el componente inmobiliario del Plan de Desarrollo y del Programa de Inversiones. Esta entidad deberá tener competencias para gestionar terrenos públicos y para asociarse con propietarios de terrenos privados con el propósito de desarrollar inversiones inmobiliarias; ejecutar y financiar obras de habilitación urbana o de provisión de servicios básicos para viabilizar los proyectos urbanos; otorgar concesiones a operadores privados para que se gestionen equipamientos urbanos productivos o de servicios; facilitar la aprobación de proyectos inmobiliarios previa coordinación con entidades competentes; constituir fideicomisos que permitan la gestión de proyectos de asociación público-privada o de concesiones; gestionar de manera autónoma las plusvalías generadas por las actividades inmobiliarias sobre terrenos del Estado, entre otras.

La entidad deberá tener personería jurídica propia y ser administrada por un Directorio del que formen parte profesionales independientes con experiencia en el financiamiento y la implementación de proyectos urbanos e inmobiliarios.

Aparentemente, implantar este modelo de gestión integral demanda un importante esfuerzo de organización. Sin embargo, es imprescindible romper este divorcio entre los objetivos y alcances de un megaproyecto de infraestructura o productivos en general, así como y las necesidades y oportunidades vinculadas al área de influencia (definida a partir de criterios más amplios de los utilizados hasta ahora). De lo contrario, se agudizarán los conflictos sociales que dificultan e incluso impiden el desarrollo de los megaproyectos y además se deteriorarán las condiciones territoriales de tal área, por la ocupación informal de población y la implantación de actividades productivas ineficientes, contaminantes y/o ilegales. La

riqueza que se genera por una gestión apropiada del territorio aledaño a un megaproyecto productivo o de infraestructura puede ser similar o hasta mayor que la que se espera obtener del mismo megaproyecto.

En este contexto, resulta indispensable que el componente de desarrollo territorial se incorpore al proceso de implementación del megaproyecto desde un inicio. Es decir, que sus alcances, objetivos, componentes y mecanismos de financiamiento deben ser parte del diseño y ejecución del megaproyecto. Ello para evitar que se generen expectativas entre los promotores de actividades informales o ilegales y el interés de la población en participar de ellas.

Hay casos que muestran palmariamente lo que puede ocurrir si es que el proyecto de infraestructura (o de la actividad productiva) y las intervenciones inmobiliarias sobre el territorio aledaño no se efectúan de manera coordinada. Un plan de desarrollo territorial gestionado por el gobierno central y los respectivos gobiernos locales, permite promover una ocupación racional del suelo, generando un dinamismo económico importante en la zona, reduciendo los conflictos sociales y la delincuencia, y permitiendo una operación ordenada y eficiente de los mega - proyectos.

d) Optimizar la ejecución de obras públicas. Es indispensable elevar los niveles de ejecución y de calidad en los proyectos estatales de infraestructura, equipamiento y edificación. Pero también se requiere ayudar a desarrollar las obras pequeñas, sobre todo las que están a cargo

de los gobiernos locales. Para encarar apropiadamente estos problemas se requiere:

- i. Implementar el mecanismo de Juntas de Resolución de Disputas como una alternativa al arbitraje, lo que permitiría reducir los plazos para solucionar las controversias que se presentan en obras, particularmente las más grandes y aquellas que se encuentran paralizadas por falta de acuerdo para fijar ampliaciones de plazo y montos adicionales por la emergencia del COVID.
- ii. Exigir que los inspectores y supervisores de obras a cargo de gobiernos municipales sean certificados, capacitados y supervisados por los respectivos colegios profesionales, con la finalidad de asegurar su idoneidad para desempeñar las responsabilidades propias de esta función. Será necesario suscribir acuerdos para la delegación de funciones públicas con los colegios.
- iii. Regular apropiadamente la ejecución de obras por administración directa de las entidades públicas, limitándola a proyectos de pequeña magnitud y complejidad, que deben atender situaciones urgentes y siempre que dichas entidades cuenten con equipos técnicos capacitados y cumplan con las obligaciones laborales, lo que debería ser certificado por los colegios profesionales.
- iv. Modificar la conformación de los Comités Especiales encargados de dirigir los procesos de contratación pública, incorporando a un miembro independiente, seleccionado y supervisado por su respectivos Colegios Profesionales, de manera que se reduzca los espacios para la discrecionalidad y para la corrupción.



Inmobiliaria

En cambio, el 87% de demandantes prefieren amplia o mejorar su vivienda

Se demandan poco más de 1,600 viviendas sociales por año en la ciudad de Piura

I. Condición demográfica y socioeconómica

La región Piura habría alcanzado los 1,586,850 pobladores en el año 2021, de acuerdo con las proyecciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI; el 48.5% de los cuales se encuentra en la provincia de Piura, 18.9% en la de Sullana y 9.4% en la de Talara (**Figura 1**). La tasa intercensal de crecimiento anual de la población piurana ha sido de 1.86% promedio anual entre el 2007 y el 2017, aunque en las provincias de Piura y Sechura superaron el 2% y en las provincias menos pobladas -Ayabaca y Huancabamba- se situaron por encima de 5%, mientras que las de Morropón y Sullana se encuentran por debajo del promedio de la región. Se estima que, existirían 432,756 hogares en la región al 2021, con un promedio de 3.67 personas por hogar; y 409,310 viviendas con ocupantes presentes (resultando entonces que había 1.06 hogares en promedio por cada vivienda). La distribución de los hogares y de las viviendas por provincia es muy similar a la que se presenta a nivel de la población. En cambio, la tasa de crecimiento anual promedio tanto de formación de hogares como del inventario de

viviendas llega a 2.85% existiendo una gran similitud en el comportamiento de estos dos indicadores por provincia. Si se compara la variación de estos tres ratios producida en la región con las que se han dado en el conjunto del área urbana nacional, se puede apreciar que en Piura la intensidad de tales variaciones ha superado a la que se ha presentado en todo el Perú urbano, encontrándose la mayor diferencia en la tasa de aumento de hogares (27.5% más alta), a la que sigue el indicador de crecimiento poblacional (16.5% mayor) y luego el que mide el incremento del número de unidades habitacionales (9.8% superior).

A partir de estas tendencias, se estima que el déficit habitacional cuantitativo alcanzó las 23,446 viviendas en el 2021, lo que implica que ha crecido a un ritmo anual promedio de 2.8% desde el 2017, similar al que se presentó entre el 2007 y el 2017 (**Figura 2**). Se trata de comportamientos contrarios a los que se presentaron en el total del área urbana nacional que experimentaron una contracción en ambos periodos. El

Figura 1. POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS EN LA REGIÓN PIURA

Provincia	Variación Intercensal anual 2007-2017			Estimación al 2021		
	Población	Hogares	Viviendas (*)	Población	Hogares	Viviendas (*)
Piura	2.13%	3.20%	3.18%	769,407	204,725	192,589
Ayabaca	6.07%	0.92%	0.69%	18,938	4,279	3,952
Huancabamba	5.26%	2.37%	2.01%	21,124	5,605	5,107
Morropón	1.74%	2.60%	2.36%	110,286	32,690	30,766
Paíta	1.95%	3.20%	3.38%	135,021	38,223	36,962
Sullana	1.07%	2.33%	2.34%	299,724	83,813	78,805
Talara	1.25%	2.20%	2.36%	149,165	41,091	39,482
Sechura	2.55%	3.52%	3.60%	83,185	22,330	21,647
Total Region	1.86%	2.85%	2.85%	1,586,850	432,756	409,310
Total Nacional urbano	1.60%	2.24%	2.60%	26,914,800	6,994,962	6,520,232

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017 (*) Con ocupantes presentes

51.8% del déficit cuantitativo de toda la región se concentra en la provincia de Piura, pese a lo cual en esta localidad se presentó la tercera menor tasa de crecimiento anual promedio en los últimos cuatro años (3.5%). Situación similar sucede en Sullana que es la segunda provincia que concentra el déficit

cuantitativo (21.4%), pero tiene la segunda menor tasa de crecimiento (2.3%) en el periodo 2017-2021. En las provincias de Paita y Talara se produjo una reducción del déficit habitacional cuantitativo desde el 2007, lo que ha generado que disminuyan su participación en el total del déficit de la región.

Figura 2. DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA EN LA REGIÓN PIURA

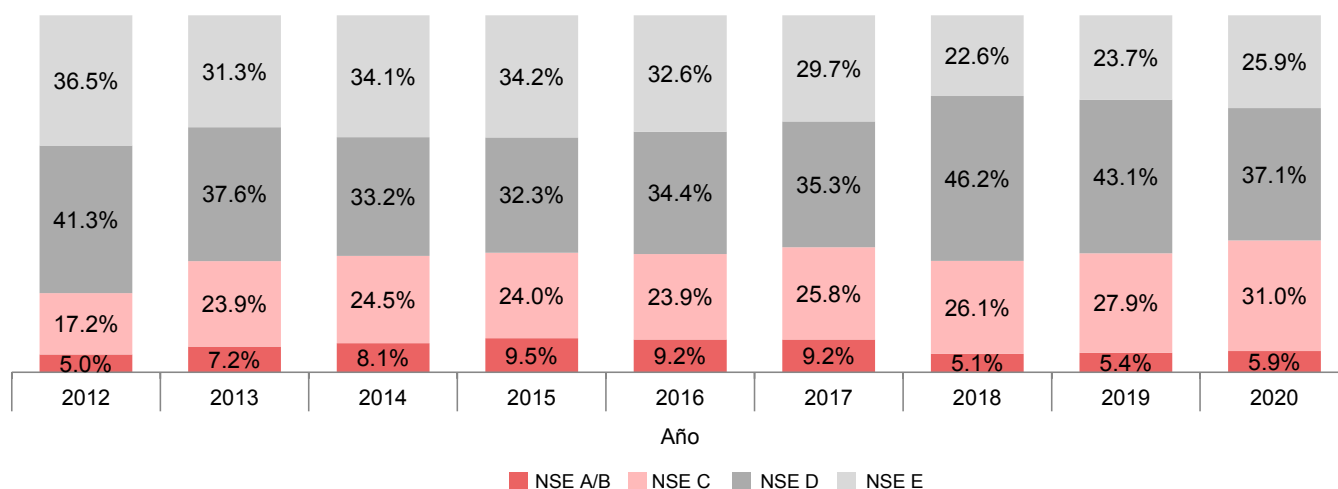
Provincia	Año			Variación Intercensal anual	
	2007	2017	2021	2007-2017	2017-2021
Piura	7,447	10,558	12,136	3.6%	3.5%
Ayabaca	175	281	327	4.8%	3.9%
Huancabamba	174	388	498	8.3%	6.4%
Morropón	633	1,477	1,924	8.8%	6.8%
Paita	1,392	1,341	1,261	-0.4%	-1.5%
Sullana	3,659	4,579	5,008	2.3%	2.3%
Talara	1,814	1,699	1,609	-0.7%	-1.4%
Sechura	564	653	683	1.5%	1.1%
Total Región	15,858	20,976	23,446	2.8%	2.8%
Total Nacional urbano	587,203	518,367	474,730	-1.2%	-2.2%

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

En los últimos nueve años, la región Piura ha vivido un proceso importante de movilidad social, aunque con tendencias distintas por nivel socio-económico. Por un lado, la proporción de hogares que pertenecen al nivel socioeconómico A/B creció en 4.1 puntos porcentuales en el periodo 2012-2017 y luego se redujo 3.3 puntos en 2020 (antes del inicio de la pandemia). Contrariamente, los que se ubican en el estrato C aumentaron su participación en 13.8 puntos porcentuales entre el 2012 y el 2020, siguiendo una trayectoria positiva en

todo este periodo (**Figura 3**). Por su parte, los hogares de los NSE D y E redujeron su incidencia en la estructura socioeconómica de la región en 4.2% y 10.6% respectivamente, en este mismo periodo; sin embargo, las tendencias fueron distintas, pues mientras que la disminución en el estrato E fue mucho más constante, en el D hubo dos años (2018 y 2019) en los que su participación alcanzó sus mayores niveles de incidencia: 46.2% y 43.1%, respectivamente.

Figura 3. DISTRIBUCIÓN DE HOGARES POR NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA REGIÓN PIURA

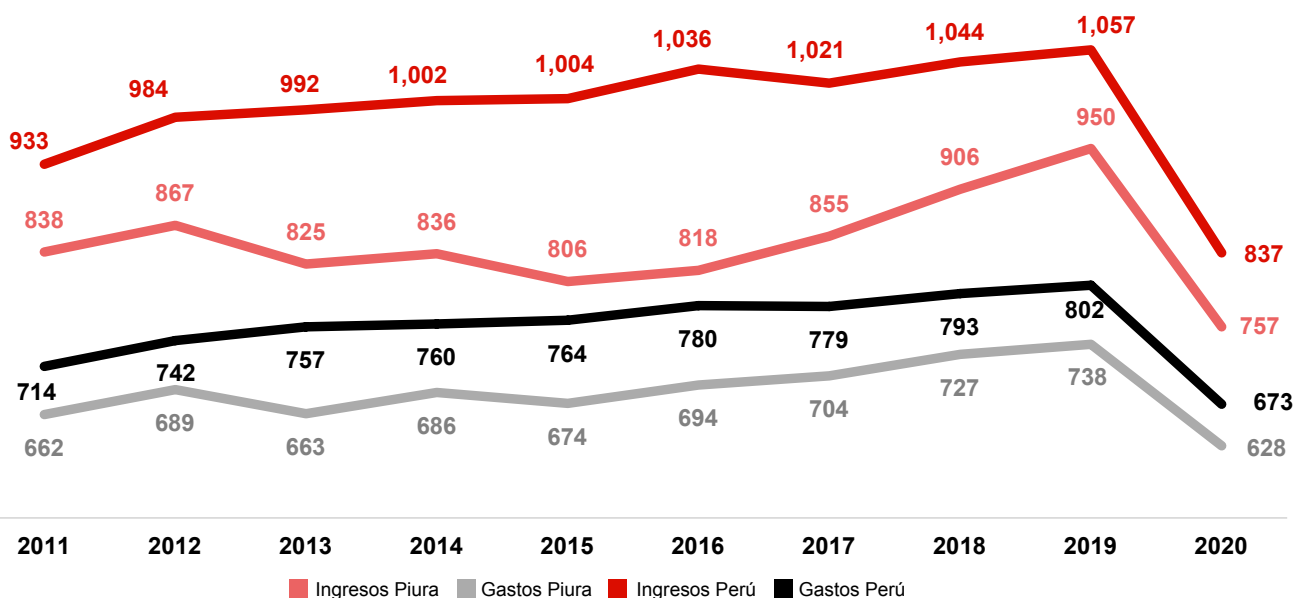


Fuente: Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercado – APEIM

Durante el periodo 2011-2020, los ingresos en la región Piura siempre fueron inferiores a los del país en su conjunto, pero la brecha se ha reducido desde que alcanzó su máximo nivel en el 2016. Esta reducción se produce a pesar que entre el 2011 y el 2019 los ingresos en Piura y a nivel nacional crecieron a igual ritmo promedio anual: 1.6% (Figura 4). En el año 2020, como consecuencia de la recesión provocada por la pandemia del COVID, los ingresos per cápita se redujeron sensiblemente, llegando a retroceder 20.3% en la región y 20.8% en todo el país, lo que ha provocado que los ingresos en el 2020 sean los menores de los últimos once años.

En cuanto a los gastos per cápita, se replica el hecho de que el nivel de la región Piura se sitúa por debajo del promedio nacional. El aumento promedio anual de este indicador, entre el 2011 y el 2019, fue de 1.7% en la región y de 1.5% en todo el Perú. En el 2020 se produjo una retracción de los gastos (14.9% en Piura y 16.1% en el conjunto del país). Sin embargo, a lo largo de la última década, la población en Piura gastó proporcionalmente más que la del país en su conjunto, oscilando la incidencia del gasto sobre los ingresos entre el 78% y el 85%, mientras que en todo el país tal proporción fluctuó entre el 75% y el 80%. También los niveles de gasto per-cápita en la región y a nivel nacional alcanzados en el año 2020 son los más bajos del último oncenio.

Figura 4. INGRESOS Y GASTOS PER CÁPITA EN EL PERÚ Y EN LA REGIÓN PIURA (SOLES CONSTANTES AL 2020, PRECIOS DE LIMA METROPOLITANA)

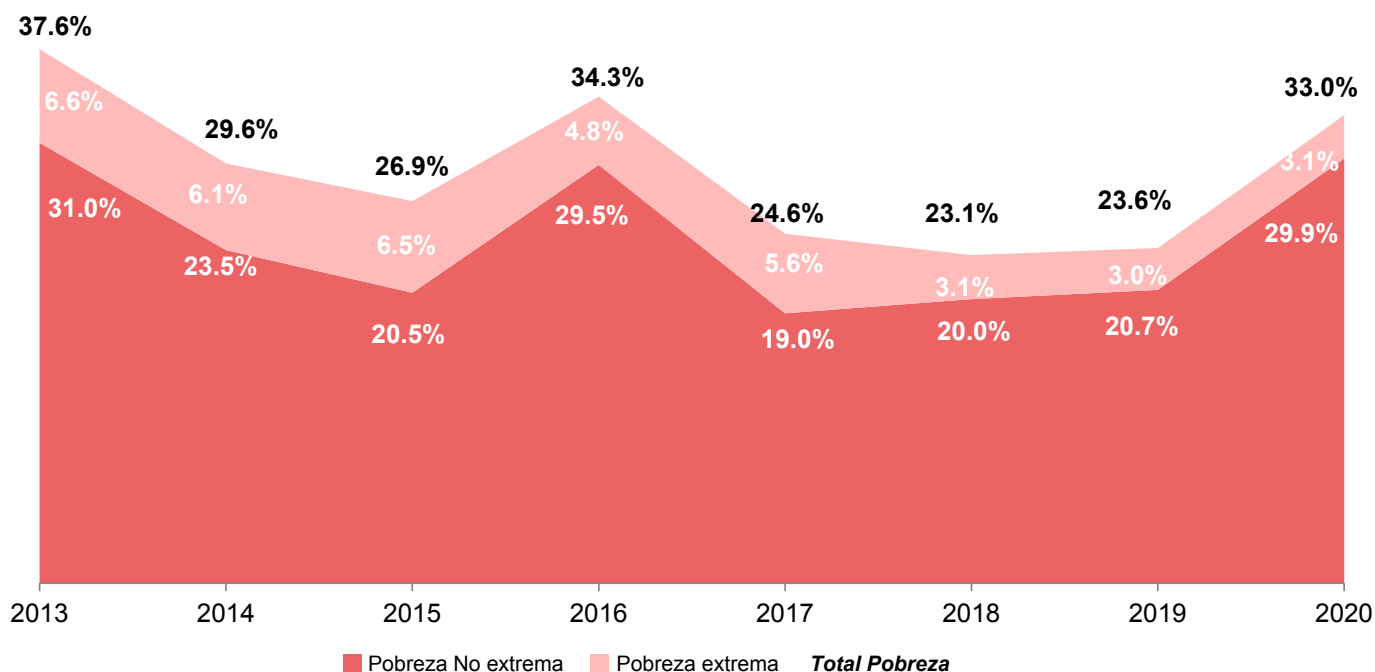


Fuente: INEI – Informe Técnico sobre la Evolución de la Pobreza Monetaria 2011-2020

En Piura, al igual que en todas las regiones del país, se incrementó la incidencia de la pobreza en el año 2020 a causa de la pandemia del COVID-19, aunque en esta región la repercusión se reflejó más en la pobreza no extrema. En efecto, la pobreza no extrema se venía reduciendo en Piura desde el 2013 en que alcanzó al 31.0% de la población hasta el 2015 en que afectó al 20.5%. Luego se produjo una subida en el 2016 (29.5%) para luego volver a contraerse el 2017 (19.0%), proporción que se elevó ligeramente en los siguientes dos meses. Para el 2020 la incidencia de la pobreza no extrema se elevó abruptamente llegando a 29.9% de la población de esta región del norte (Figura 5).

Por su parte, la pobreza extrema que había alcanzado su mayor incidencia del periodo bajo estudio en el 2013 (6.6%), cayó a menos de la mitad para el 2019 (3.0%), porcentaje que apenas subió en 2020 a pesar de la pandemia. Con estos resultados, el nivel de pobreza total llegó a 33.0% en la región durante el 2020, lo que implica un retroceso de prácticamente cuatro años en este importante indicador social provocando que aproximadamente 150 mil piuranos retornen a la condición de pobreza en apenas doce meses. Hay que agregar que, en los últimos ocho años, estos números siempre fueron más desfavorables que los presentados en el conjunto del país, salvo en el 2020 en que la pobreza extrema creció a nivel nacional en promedio, 2.2 puntos porcentuales.

Figura 5. INCIDENCIA DE LA POBREZA EN LA REGIÓN PIURA
 (% DEL TOTAL DE LA POBLACIÓN)



Fuente: INEI – Informe Técnico sobre la Evolución de la Pobreza Monetaria 2013-2020

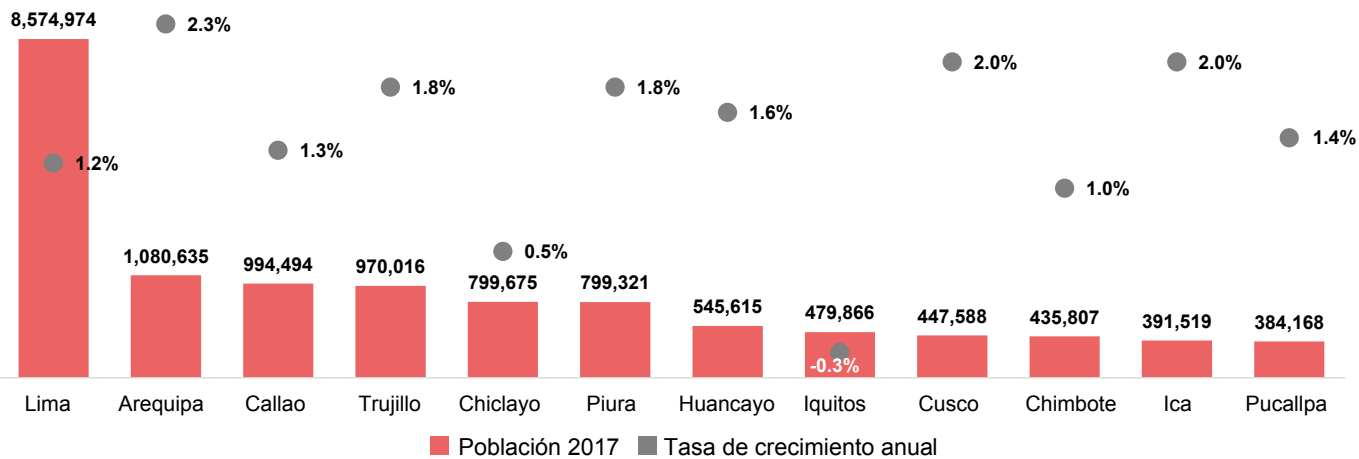
De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda desarrollado por el INEI en 2017, Piura con 799,321 habitantes es la sexta ciudad más poblada del país después de Lima, Arequipa, Callao, Trujillo y Chiclayo (**Figura 6**). Entre el 2007 y el 2017, la capital piurana presentó la cuarta tasa de crecimiento poblacional más alta entre las doce urbes peruanas más grandes (1.8% anual, en promedio), por detrás de Arequipa que experimentó un aumento promedio de 2.3% por año, y de Cusco e Ica que subieron 2.0%. En razón de ello, es muy probable que en este momento Piura haya desplazado a Chiclayo en el quinto lugar de los centros urbanos más poblados en razón de que ésta apenas tenía 354 habitantes más que aquella en el 2017, pero la población piurana crecía a más del triple de velocidad que la chiclayana.

De acuerdo con la segmentación socioeconómica y urbana elaborada por el INEI, se ha determinado que la quinta parte de los hogares en la ciudad de Piura pertenecen actualmente al nivel socioeconómico (NSE) Alto, lo que quiere decir que tienen un ingreso per cápita superior a 1,553 soles mensuales y que casi seis de cada diez hogares que se ubican en estrato viven en el distrito capital. Por otra parte, el 27.0% del

total de hogares conforman el NSE medio alto y perciben una remuneración per cápita entre 1,079 y 1,553 soles por mes. Estos hogares se distribuyen casi equitativamente entre los tres distritos (Piura, Castilla y Veintiséis de Octubre) que conforman la ciudad. (**Figura 7**).

Un 36.0% de hogares, la mayor proporción de la ciudad, cuenta con ingresos mensuales de entre 842 y 1,079 soles por persona y pertenecen al NSE medio. Casi la mitad de estos hogares moran en el distrito de Veintiséis de Octubre y poco más de un tercio en el distrito de Castilla. Por su parte, el NSE medio - bajo concentra al 16.6% de hogares piuranos, un 45% de los cuales tiene su vivienda en el distrito de Veintiséis de Octubre y 37% en Castilla y dos de cada diez en el distrito capital. Finalmente, el 0.4% de hogares pertenece al estrato bajo, lo que significa que reciben ingresos mensuales per cápita inferiores a 657 soles. También en este segmento socio-económico, ocho de cada diez de los hogares que lo conforman han fijado su residencia en Castilla y el resto en Veintiséis de Octubre. En general, el 29.7% de hogares se encuentra en el distrito capital, el 32.7% en Castilla y el 37.6% en Veintiséis de Octubre.

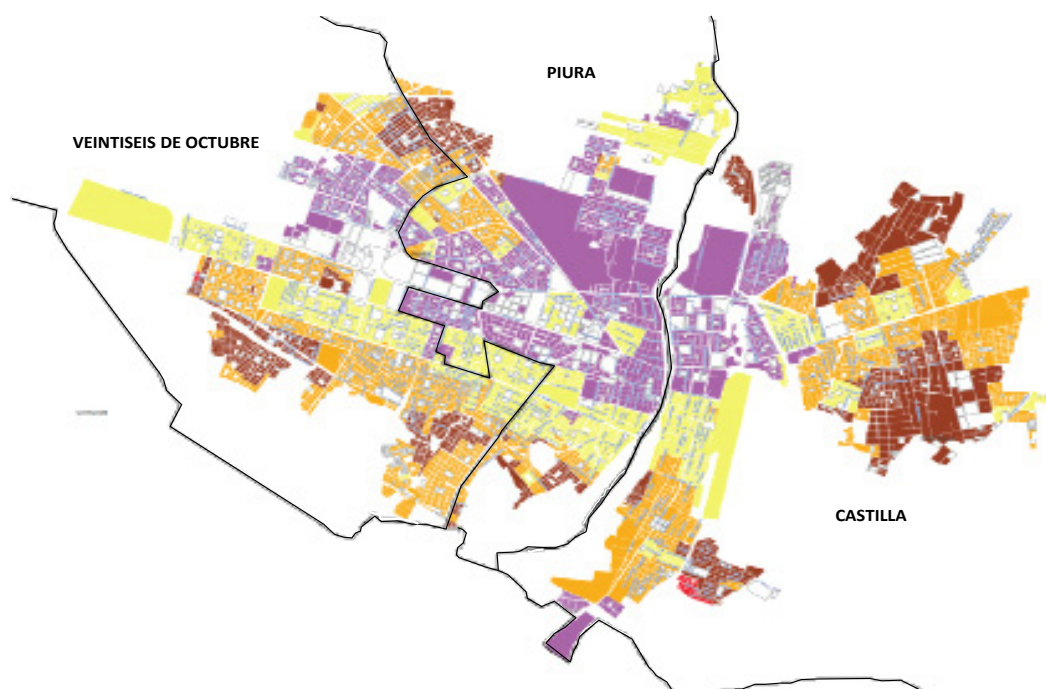
Figura 6. POBLACIÓN Y TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LAS 12 CIUDADES MÁS POBLADAS DEL PERÚ – 2017



Fuente: INEI – Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

Figura 7. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA EN LA CIUDAD DE PIURA – 2020

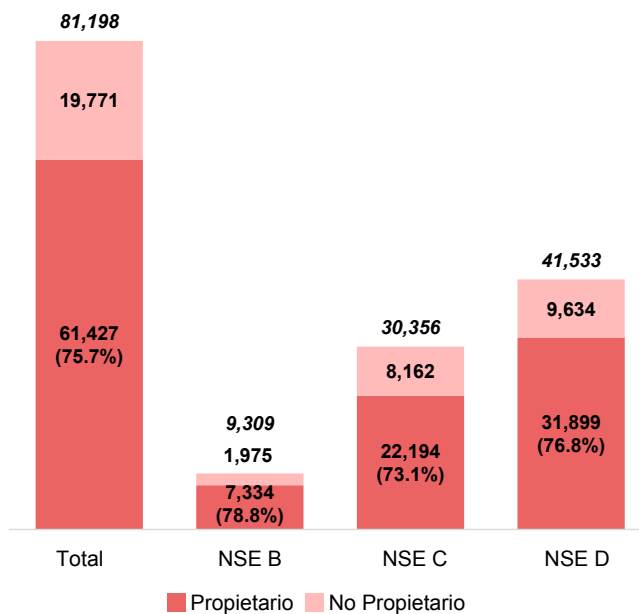
Estrato	Ingreso per cápita por hogares (soles)	Personas	Hogares	Manzanas
Alto	1,553.08 a más	18.7%	19.9%	21.7%
Medio alto	1,079.13 - 1,553.07	28.8%	27.0%	22.2%
Medio	842.15 - 1,079.12	36.1%	36.0%	36.7%
Medio bajo	657.84 - 842.14	16.0%	16.6%	19.0%
Bajo	657.83 a menos	0.4%	0.4%	0.3%
Total		100.0%	100.0%	100.0%



Fuente: INEI - Planos Estratificados por ingreso a nivel de manzana en Piura 2020

El Instituto Cuánto realizó para el Fondo Mivivienda el Estudio de Mercado de Vivienda efectuado el año 2018 en los más importantes centros urbanos del país. Este estudio determinó que los niveles socio-económicos B, C y D de la ciudad de Piura contaban con 81,198 núcleos familiares, de los cuales tres cuartas partes de ellos tenían vivienda propia, apreciándose una mayor prevalencia de propietarios en el segmento poblacional de mejor condición socio-económica (**Figura 8**). De acuerdo con la metodología de esta investigación, los 19,772 hogares que no poseían vivienda propia constituían la demanda potencial de vivienda social, de los cuales el 48.7% pertenecían al NSE D, el 41.3% al C y 10.0% al B.

Figura 8. HOGARES SEGÚN CONDICIÓN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA



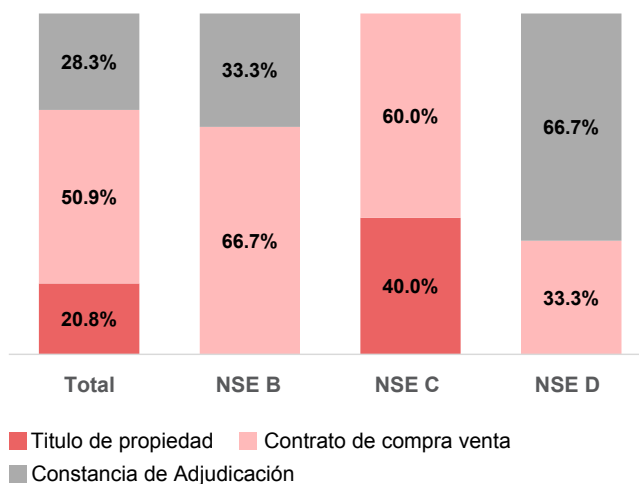
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

II. Demanda potencial de vivienda social

Los núcleos familiares que conformaban la demanda potencial de vivienda social de la ciudad de Piura estaban constituidos por un promedio de 3.4 integrantes (en el NSE B el promedio fue de 3.7). Asimismo el 2.7% de estos núcleos familiares declararon ser propietarios de terrenos (3.3% en el estrato C). Un 50.9% de hogares demandantes indicó contar solo con contrato de compra-venta de su vivienda (66.7% en el NSE B), en tanto que el 20.8% tenía el título de propiedad del inmueble, proporción que se duplicaba en el estrato C (**Figura 9**). Finalmente, el 28.3% de hogares señalaron tener solo una constancia de adjudicación, proporción que se eleva a 66.7% en el NSE D.

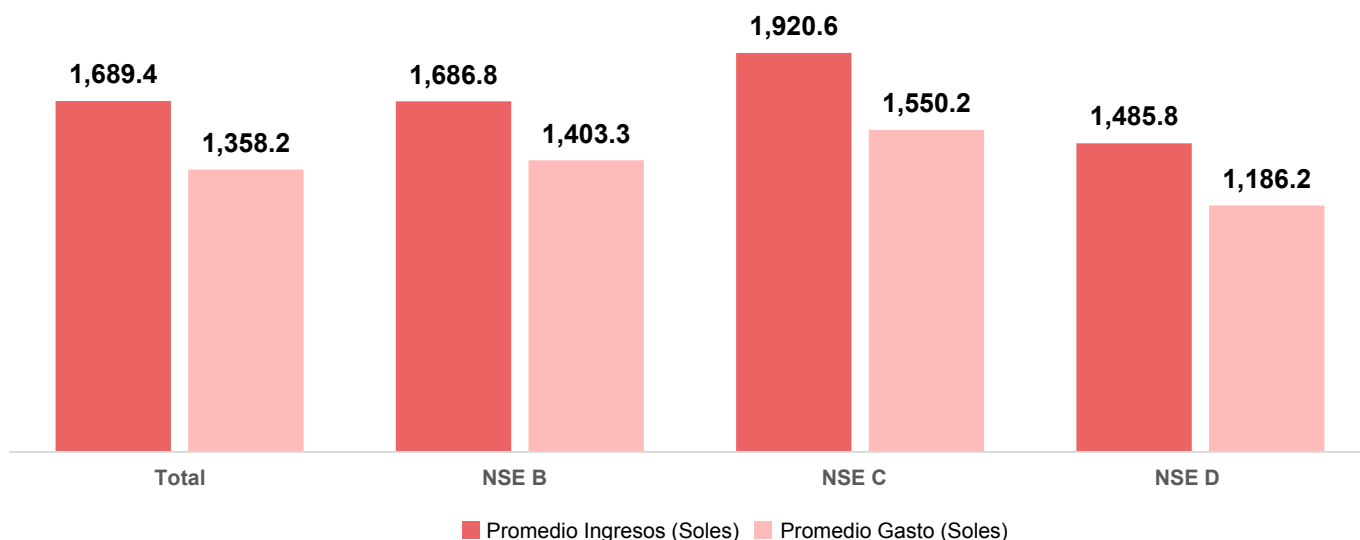
El ingreso conyugal promedio de los hogares que potencialmente habrían demandado una vivienda social era de poco más de 1,689 soles mensuales, pero los que pertenecen al NSE C contaban con un ingreso promedio 13.7% mayor mientras que los del estrato D percibían una cifra 12.1% menor (**Figura 10**). En promedio, los hogares demandantes gastaban el 80.4% de sus ingresos, proporción que aumenta a 83.2% entre las familias del NSE B.

Figura 9. DOCUMENTO QUE ACREDITA LA POSESIÓN DEL TERRENO ENTRE LOS HOGARES PROPIETARIOS



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Figura 10. INGRESO CONYUGAL Y GASTO NETO MENSUALES DE LOS HOGARES DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



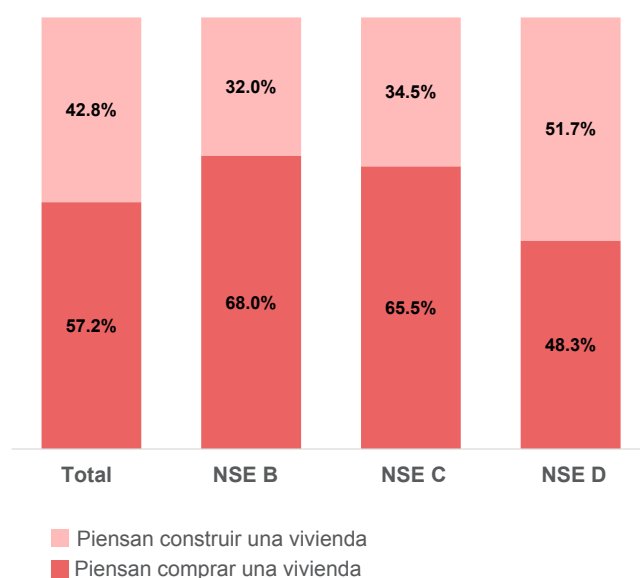
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

El 96.5% de los demandantes potenciales de vivienda social declararon tener la intención de comprar o construir una vivienda en los dos años siguientes a la fecha de la investigación. El 57.2% de quienes manifestaron esta intención, pensaban adquirir una vivienda mientras que el restante 42.8% querían construirla (**Figura 11**). En el caso de los hogares que se encuentran en los NSE B y C la intención de compra de viviendas es manifestada por alrededor de dos terceras partes de ellos y en el caso de los hogares en el NSE D la intención es expresada por un poco menos de la mitad.

Un 17.2% de demandantes potenciales de vivienda social señalaron que conocían tanto al Fondo Mivivienda como a los productos que ofrece, con un nivel de recordación claramente diferenciada por estrato socio-económico: 20% o más en los niveles B y C y 13.3% en el D. Por su parte, el 56.5% de los entrevistados manifestaron saber de la existencia del Fondo, pero no sobre los productos que ofrecía, proporción que disminuía a 52.7% en el NSE C; en tanto que el 26.3% indicó que no recordaba ninguna información sobre Mivivienda, proporción que fue relativamente menor en el NSE B (**Figura 12**).

De otro lado, el 56.9% de los hogares que conformaban la demanda potencial de vivienda social declararon que conocían el programa Techo Propio y los beneficios que otorga, siendo este nivel de recordación inferior en los NSE B (43.0%) y C (48.0%) y más alto en el NSE D (67.3%). Por su

Figura 11. INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR UNA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS

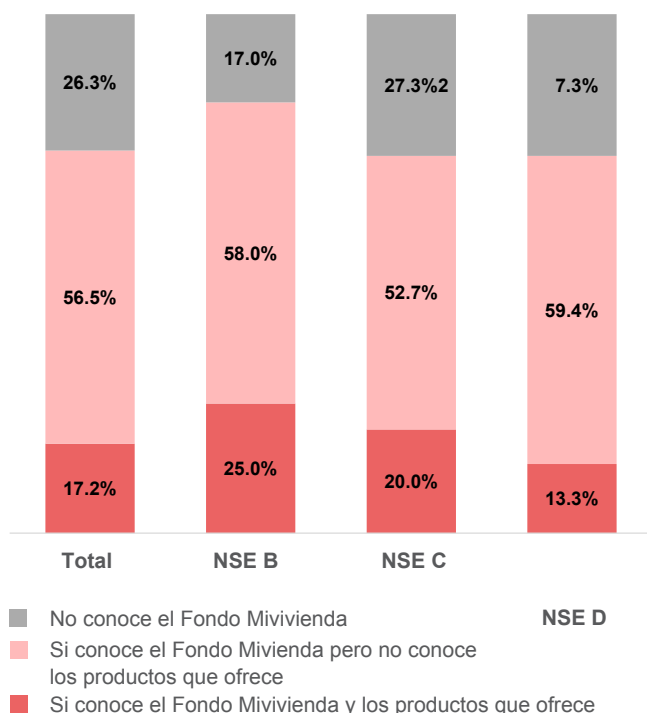


Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

parte, el 23.6% de demandantes potenciales indicaron que recordaban al programa, pero no sus beneficios, proporción que se elevaba a 25.3% en el NSE C y decrecía a 22.0% en el NSE D (**Figura 13**). Por último, cerca de la quinta parte

de hogares demandantes señalaron que no tenían referencia alguna acerca de Techo Propio, proporción que se elevaba

Figura 12. GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE EL FONDO MIVIVIENDA ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



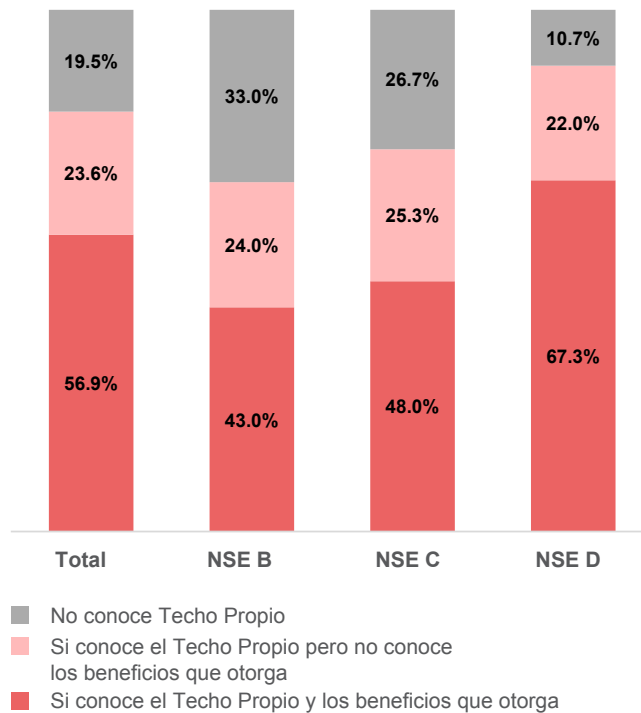
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

El 99.6% de los demandantes potenciales de vivienda social habitaban en una casa independiente al momento de desarrollarse la investigación de mercado, proporción que disminuía ligeramente en el NSE B y C (99% y 99.3% respectivamente). Cuatro de cada cinco hogares moraban en una casa cedida por un familiar cercano sin pagar alquiler, proporción que se reducía a tres de cuatro en el NSE C, en tanto que 17.5% lo hacían en una casa pagando alquiler, preferencia que era relativamente menor en el NSE D (12.7%). El área construida promedio en los hogares que demandaban vivienda social era de 124.8 m², aumentando en 14.4 m² en el NSE B y reduciéndose en 3.0 m² y 0.9 m² en los NSE C y D, respectivamente (**Figura 14**).

El 84.4% de las viviendas donde residían estos grupos familiares contaban con paredes de ladrillo o bloque de cemento, proporción que ascendía a 99.0% y 90.0% en los NSE B y

notablemente en el estrato B (33.3%) y C (26.7%), pero descendía también sensiblemente en el D.

Figura 13. GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE EL PROGRAMA TECHO PROPIO ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

C y disminuía a 76.7% en el D. En este último estrato existían 12.7% de viviendas cuyas paredes eran de madera. En cuanto al material predominante en los pisos, 63.1% refirió que eran de cemento, con una mayor preferencia relativa en los hogares pertenecientes a los niveles B y C (68.0% en ambos casos). Un significativo 23.8% de viviendas tenía pisos de tierra, proporción que se elevaba a 36.7% en el NSE D, mientras que el 11.9% contaba con pisos de losetas, terrazos o similares (22.0% en el estrato B).

El 71.6% de los demandantes declaró que el techo de sus casas era de planchas de calamina, participación que bajaba en los NSE B (64.0%) y C (62.0%), y aumentaba en el D (81.3%). Por su parte, el techo de concreto armado – sea de losa aligerada o maciza – estaba presente en el 28.1% de viviendas, pero esta preferencia subía a 36.0% y 38.0% en los estratos B y C.

Figura 14. CONDICIONES ACTUALES EN QUE VIVEN LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL

Características	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Tipo de Vivienda				
Casa independiente	99.6%	99.0%	99.3%	100.0%
Departamento en edificio	0.3%	0.0%	0.7%	0.0%
Vivienda en quinta	0.1%	1.0%	0.0%	0.0%
Tenencia de la Vivienda				
Cedida	80.0%	80.0%	75.3%	84.0%
Alquilada	17.5%	20.0%	22.7%	12.7%
Propia	2.4%	0.0%	2.0%	3.3%
Área Construida				
Promedio (m ²)	124.8	139.2	121.8	123.9
Materiales predominantes paredes				
Ladrillo o bloque de cemento	84.4%	99.0%	90.0%	76.7%
Madera	8.5%	1.0%	5.3%	12.7%
Otros	7.1%	0.0%	4.7%	10.6%
Materiales predominantes pisos				
Cemento	63.1%	68.0%	68.0%	58.0%
Tierra	23.8%	7.0%	12.7%	36.7%
Losetas, terrazos o similares	11.9%	22.0%	18.0%	4.7%
Otras	1.2%	3.0%	1.3%	0.7%
Materiales predominantes techo				
Planchas de calamina	71.6%	64.0%	62.0%	81.3%
Concreto armado (loza aligerada o maciza)	28.1%	36.0%	38.0%	18.0%
Caña o estera con torta de barro	0.3%	0.0%	0.0%	0.7%
Total	19,771	1,975	8,162	9,634

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Los hogares demandantes potenciales de vivienda social presentaron un importante nivel de satisfacción con sus condiciones habitacionales: el 52.4% de ellos declararon encontrarse muy satisfechos o satisfechos con su vivienda, siendo los hogares de estrato socioeconómico B, los que expresaron conformidad en menos de la mitad de casos (**Figura 15**). Por su parte, la tercera parte de los hogares señalaron que

estaban insatisfechos o muy insatisfechos con la vivienda que ocupaban, proporción que se elevó a 36.7% en el NSE C y se redujo a 30.7% o menos en los otros dos. Apenas el 14.1% de los hogares dejaron constancia de que no se hallaban ni satisfechos ni insatisfechos con su actual residencia, cifra que subía a 22.0% entre los hogares del estrato B.

Figura 15. NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL

Problemas	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Muy satisfecho	6.2%	4.0%	4.7%	8.0%
Satisfecho	46.2%	44.0%	49.3%	44.0%
Ni satisfecho ni insatisfecho	14.1%	22.0%	15.3%	11.3%
Insatisfecho	30.5%	29.0%	26.7%	34.0%
Muy insatisfecho	3.1%	1.0%	4.0%	2.7%
Total	19,771	1,975	8,162	9,634

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Como también se ha manifestado en otras regiones donde se efectuó esta investigación, la inseguridad/la delincuencia fue identificado como el principal problema que se padecía en el entorno del lugar de residencia de los hogares demandantes potenciales de vivienda social (70.6%), reduciéndose esta percepción a 56.0% en el nivel socio-económico B. El segundo aspecto negativo mencionado fue la presencia de ruidos molestos como producto de la congestión de tráfico, que preocupaba al 22.6% de los entrevistados, aunque quie-

nes pertenecían a los NSE B y C expresaron su inquietud en una proporción mayor (40% y 30%). Por su parte, la quinta parte de encuestados declaró estar afectada por la existencia de cruces peatonales peligrosos, mientras que el 17.1% manifestó su incomodidad por la basura sin recoger (**Figura 16**). Otros problemas identificados por los hogares demandantes fueron la recurrencia de cortes en la provisión de servicios de agua y luz, así como la escasez del transporte público y la cercanía de un relleno sanitario.

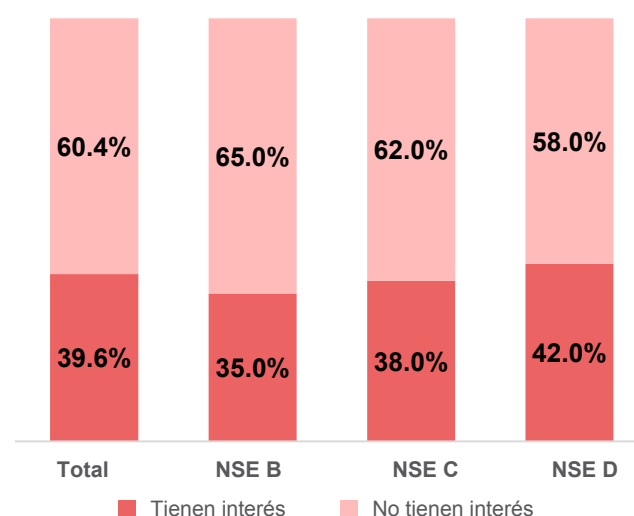
Figura 16. PROBLEMAS QUE SE PRODUCEN EN EL ENTORNO DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES QUE CONFORMAN LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA SOCIAL

Problemas	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Inseguridad/Delincuencia	70.6%	56.0%	70.0%	74.0%
Ruidos Molestos (Congestión de Tráfico)	22.6%	40.0%	30.0%	12.7%
Cruces Peatonales Peligrosos	20.7%	22.0%	17.3%	23.3%
Basura sin Recoger	17.1%	16.0%	18.7%	16.0%
Cortes de Agua	14.0%	8.0%	15.3%	14.0%
Escaso Transporte Público	12.2%	6.0%	9.3%	16.0%
Cortes de Luz	9.1%	4.0%	10.0%	9.3%
Relleno Sanitario Cercano	8.3%	6.0%	1.3%	14.7%
Total	19,771	1,975	8,162	9,634

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Al momento de desarrollar la investigación, solo dos de cada cinco hogares que conforman la demanda habitacional potencial en la ciudad de Piura expresaron interés en primero arrendar una vivienda para después comprarla (**Figura 17**). En los hogares del NSE B se apreciaba una preferencia ligeramente menor (35.0%) por esta modalidad de acceso a la casa propia, en tanto que en el estrato D había una mayor inclinación relativa por este mecanismo: 42.0%.

Figura 17. INTERÉS DE LOS HOGARES QUE CONFORMAN LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILAR UNA VIVIENDA PARA LUEGO COMPRARLA



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

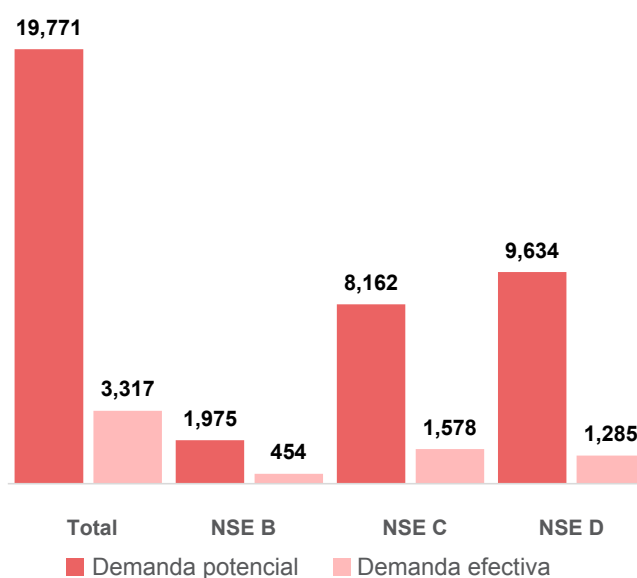
III. Demanda efectiva de adquisición o construcción de vivienda social

Siguiendo los criterios metodológicos establecidos para la investigación desarrollada por el Instituto Cuánto, la demanda efectiva para la compra o construcción de vivienda social en la ciudad de Piura estaba conformada por todos los hogares que no contaban con vivienda propia; que además tenían intención de comprar una vivienda en un plazo menor o igual a 24 meses; y que estaban en capacidad de asumir la cuota inicial y de pagar el crédito hipotecario para financiar la adquisición o construcción.

A partir de estos criterios, el estudio determinó que existían 3,317 hogares piuranos que conformaban la demanda que se haría efectiva en los dos siguientes años para comprar o construir una vivienda social, de los cuales el 13.7% pertenecía al NSE B, 47.6% al estrato C y 38.7% al D (**Figura 18**). Los demandantes efectivos para la compra o edificación de vivienda social constituían el 16.8% de la demanda potencial (23% en el nivel B, 19.3% en el C y 13.3% en el D) y el 6.3% del total de hogares residentes en la ciudad de Piura que conformaban los estratos socioeconómicos B, C y D.

Los demandantes efectivos esperaban adquirir o construir una vivienda que tuviera un precio promedio de 51,216 soles, monto que se elevaba a 56,739 soles en el NSE B y se reducía a 45,750 soles en el NSE D. Los demandantes estaban dispuestos a pagar una cuota mensual promedio de 545 soles (598 soles en el estrato C y 580 soles en el B); por un plazo promedio de 10.4 años, que bajaba a 9.3 años en el NSE C (**Figura 19**). Por último, el 100% de los demandantes efectivos aspiraban a comprar o edificar su nueva casa al crédito.

Figura 18. DEMANDA POTENCIAL Y DEMANDA EFECTIVA EN LOS SIGUIENTES DOS AÑOS PARA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

El 98.1% de los demandantes efectivos que residían en Piura al momento del estudio expresó su interés por adquirir una casa independiente, preferencia que era absoluta en los niveles socioeconómicos B y C, pero alcanzaba el 95.0% en el D. El área edificada de estas viviendas debía de ser de 114.2 m² en promedio, aunque llegaba a 101.7 m² en el NSE

Figura 19. CONDICIONES EN LAS QUE SE PRODUCIRÍA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características de compra	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Monto a invertir por una vivienda (S/)	51,216	56,739	54,179	45,750
Monto de la cuota mensual (S/)	545	580	598	468
Tiempo promedio de pago (años)	10.4	11.0	9.3	11.5
Pago por la vivienda con crédito financiero	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Total	3,317	454	1,578	1,285

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

B y a 125.0 m² en el D. Los terrenos sobre los que se construirían las viviendas tendrían que contar con una superficie promedio de 140.7 m², cifra que se reducía a 127.8 m² en

el estrato B (**Figura 20**). Idealmente, las casas habrían de tener 1.1 pisos, 2.8 dormitorios, 1.3 baños y 4.7 ambientes totales, en promedio.

Figura 20. CARACTERÍSTICAS DESEADAS POR EN LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Tipo de Vivienda				
Casa independiente	98.1%	100.0%	100.0%	95.0%
Departamento	1.9%	0.0%	0.0%	5.0%
Área del terreno de la vivienda (m², promedio)	140.7	127.8	135.2	152.0
Área construida de la vivienda (m², promedio)	114.2	101.7	109.0	125.0
Número de pisos (promedio)	1.1	1.2	1.0	1.1
Número de baños (promedio)	1.3	1.3	1.4	1.3
Número de dormitorios (promedio)	2.8	2.6	2.8	2.8
Número total de ambientes (promedio)	4.7	4.4	4.6	4.9
Total	3,317	454	1,578	1,285

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

La preferencia sobre el lugar en el que se compraría o construiría una vivienda en la ciudad de Piura, se distribuía de forma diferenciada en los tres distritos que la conforman. El 53.6% de demandantes efectivos que aspiraban a comprar o construir una vivienda durante los dos años siguientes al de la realización del estudio escogieron al dis-

trito capital como el preferido para residir, en tanto que el 43.3% se inclinó por Castilla y el 20.9% por Veintiséis de Octubre (**Figura 21**). En los NSE B y C la mitad de los hogares expresaba su preferencia por el distrito de Piura. También merece destacarse el interés por vivir en el distrito de Castilla en los NSE B (42.9%) y C (62.5%).

Figura 21. DISTRITOS EN LOS QUE PREFERIRÍAN VIVIR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS PARA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Distrito	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Piura	53.6%	50.0%	50.0%	62.5%
Castilla	43.3%	42.9%	33.3%	62.5%
Veintiséis de Octubre	20.9%	28.6%	16.7%	25.0%
Total	3,317	454	1,578	1,285

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

IV. Demanda potencial y efectiva del mejoramiento de Vivienda Social

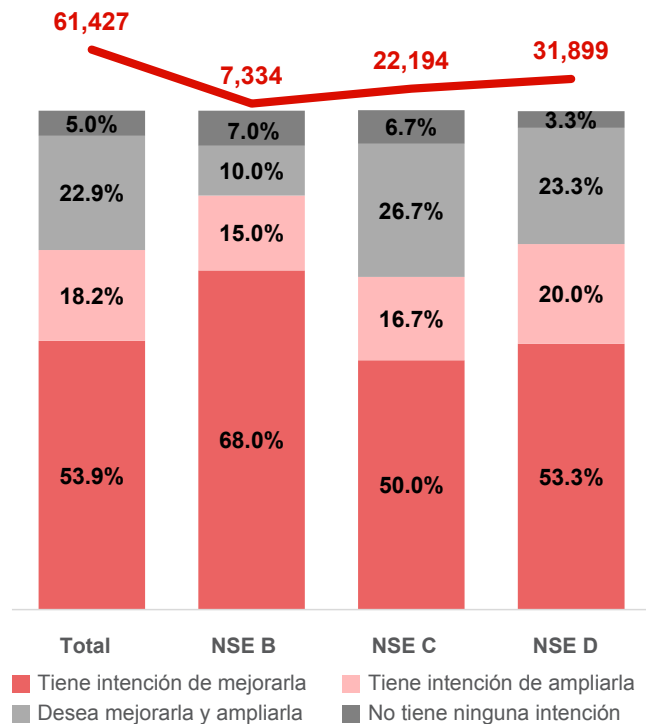
El estudio también incluyó una estimación y caracterización del mejoramiento habitacional en el rango de precios de la vivienda social. La investigación determinó que la demanda potencial para esta modalidad era de 61,427 hogares, que correspondían a aquellos que son propietarios de vivienda y que pertenecían a los estratos socioeconómicos B, C y D de la ciudad de Piura. Esta demanda potencial equivalía al 75.7% del total de hogares residentes en dicha ciudad que formaban parte de esos tres estratos. El 11.9% de esa demanda potencial pertenecía al estrato B, el 36.1% al C y el 51.9% al D (**Figura 22**).

De otro lado, el 53.9% de hogares pensaba efectuar sólo mejoras en su vivienda actual (68.0% en el NSE B), mientras que el 18.2% tenía interés en ampliarla (20.0% en el estrato D) y el 22.9% estaba dispuesto a mejorarla y ampliarla simultáneamente (26.7% en el nivel C). Por último, solo el 5.0% se

abstuvo de expresar su intención de efectuar alguna acción de mejoramiento, proporción que se elevaba a 7.0% en el NSE B y a 6.7% en el NSE C.

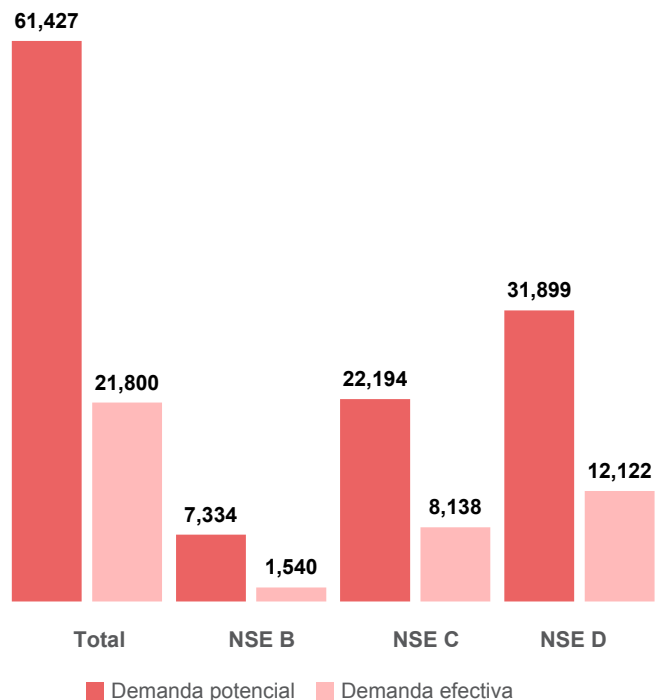
Para estimar la demanda efectiva de mejoramiento habitacional, se dedujo de la demanda potencial a aquellos hogares que no tenían la intención de efectuar intervenciones de mejora y/o ampliación de su vivienda, ni de hacerlo en el plazo máximo de veinticuatro meses ni que contaban con la capacidad de pago suficiente para efectuar la inversión requerida. Con esos criterios, la demanda efectiva para el mejoramiento del hogar alcanzaba a 21,800 hogares, es decir el 35.5% de la demanda potencial, proporción que se elevaba a 38.0% en el NSE D y se reducía a 21.0% en el B (**Figura 23**). El 7.1% de esta demanda efectiva se concentraba en el estrato B, el 37.3% en el C y el 55.6% en el D.

Figura 22. INTERÉS POR MEJORAR O AMPLIAR LA VIVIENDA ACTUAL ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Figura 23. DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA



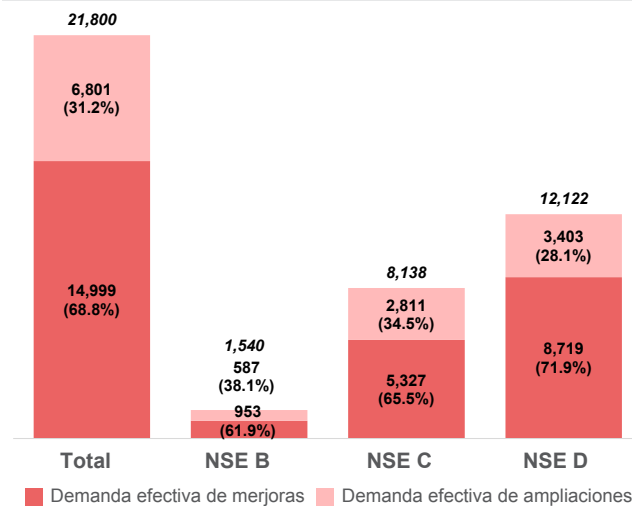
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

El 68.8% de la demanda efectiva correspondía a la mejora de viviendas, que involucraba a casi 15 mil hogares. En el segmento socioeconómico D, la intención de mejorar la vivienda actual involucraba a 8,719 hogares que correspondía al 71.6% del total del estrato (**Figura 24**). En el NSE B la preferencia por esta alternativa se reducía a 61.9%.

Por su parte, quienes deseaban ampliar su vivienda eran 6,801 hogares (31.2% del total). En el NSE D, esta proporción disminuía a 28.1% y aumentaba a 38.1% en el estrato B.

Los demandantes efectivos que tenían la intención de efectuar mejoras en sus viviendas, se inclinaron sobre todo por refaccionar los techos (59.1%) y las paredes (26.8%). En el NSE B, el 61.5% de los demandantes efectivos quería arreglar su techo, mientras que en el estrato D esta proporción llegaba al 57.5% (**Figura 25**). En el segmento C, el interés en refaccionar las paredes era ligeramente menor (22.2%) al del total de demandantes.

Figura 24. DEMANDA EFECTIVA DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VIVIENDA



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Figura 25. TIPO DE MEJORAS QUE ESPERAN REALIZAR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Mejoras a realizar		Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Techo	59.1%	61.5%	61.1%	57.5%
Paredes	26.8%	23.1%	22.2%	30.0%
Baño	6.3%	0.0%	5.6%	7.5%
Pisos	5.9%	7.7%	11.1%	2.5%
Escaleras	1.4%	0.0%	0.0%	2.5%
Cocina	0.5%	7.7%	0.0%	0.0%
Total mejoras a relizar	14,999	953	5,327	8,719

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Las principales obras de ampliación que deseaban realizar los demandantes efectivos en sus viviendas eran la construcción de cuartos adicionales con 47.4% de intención y la edificación de un nuevo piso en la vivienda con 22.6% (**Figura 26**). En el NSE D, la tendencia hacia la adición de cuartos y la intención de levantar un piso fueron sensiblemente más altas (52.9% y 29.4% respectivamente) que en los otros dos segmentos socioeconómicos. Como tercer tipo de intervención estaba el techado con material noble (13.0%), necesidad que solo fue manifestada por demandantes que formaban parte de los estratos C y D. Asimismo, aunque con niveles de preferencia inferiores a los ya reseñados, en dichos estratos se incluía la construcción de paredes/columnas/fachadas, la

construcción o remodelación de la vivienda, la construcción de una escalera, o del patio/terraza. Por su parte, en el NSE B solo se manifestaba la intención de realizar acabados del hogar, construir baños o construir base para un nuevo piso.

De otro lado, el monto promedio que se quería invertir para efectuar mejoras en la vivienda ascendía a poco más de 14,885 soles, pero en el estrato B la disposición a invertir era sensiblemente mayor (casi 19,077 soles). Los demandantes efectivos que esperaban ampliar su casa tenían pensado gastar 24.2% más que los que deseaban mejorarla y entre los hogares del NSE B estimaban invertir 26,875 soles en promedio por este concepto, una cifra 40.9% mayor a la

de los que expresaron interés de efectuar mejoras en este estrato (**Figura 27**). El 89.3% de demandantes efectivos pensaba tomar un crédito en una institución financiera para poder ejecutar las obras. Quienes deseaban ampliar su vivienda habían estado dispuestos a pagar 400 soles mensua-

les por la cuota mensual de dicho crédito (456 soles en el nivel D), mientras las que iban sólo a mejorarla, solo tenían interés en pagar 375 soles al mes en promedio por dicho concepto, cifra que se eleva 392 soles en el NSE B.

Figura 26. TIPO DE AMPLIACIONES QUE ESPERAN REALIZAR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Tipo de ampliación	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Construir más cuartos	47.4%	37.5%	42.9%	52.9%
Levantar un piso de la vivienda/ampliar	22.6%	25.0%	14.3%	29.4%
Techado/material noble	13.0%	0.0%	23.8%	5.9%
Construir paredes/columnas/fachadas	4.9%	0.0%	4.8%	5.9%
Reconstruir o remodelar	2.9%	0.0%	0.0%	5.9%
Construir escalera	2.0%	0.0%	4.8%	0.0%
Construir patio	2.0%	0.0%	4.8%	0.0%
Terraza	2.0%	0.0%	4.8%	0.0%
Acabados del hogar	1.0%	12.5%	0.0%	0.0%
Construir baños	1.0%	12.5%	0.0%	0.0%
Construir base para un piso de la vivienda	1.0%	12.5%	0.0%	0.0%
Total	6,801	587	2,811	3,403

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

Figura 27. CONDICIONES EN LAS QUE SE PRODUCIRÍA LA AMPLIACIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Mejoras a realizar	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Monto a invertir para efectuar mejoras en una vivienda (S/)	14,885	19,077	15,556	14,017
Monto a invertir para ampliar una vivienda (S/)	18,496	26,875	19,150	16,600
Monto de la cuota mensual para mejorar una vivienda (S/)	375	392	362	382
Monto de la cuota mensual para ampliar una vivienda (S/)	400	444	324	456
Pago por la vivienda con crédito financiero	89.3%	100.0%	89.1%	88.0%

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

V. Conclusiones

La demanda efectiva de vivienda social en la ciudad de Piura, para los dos años posteriores a la realización del estudio estaba conformado por 25,117 hogares, cifra que equivalía al 30.9% de la demanda potencial de la ciudad, al 21.4% en la demanda potencial del NSE B y al 32.3% en el D (**Figura 28**).

Por su parte, el 7.9% de los hogares demandantes efectivos pertenecían al NSE B, el 38.7% al estrato C y el 53.4% al D. A su vez, quienes aspiraban a comprar o construir una vivienda eran 3,317 hogares, lo que equivale al 13.2% del total de demandantes efectivos, proporción que se eleva a 22.8% en el estrato B. El 27.1% de demandantes (6,801 hogares)

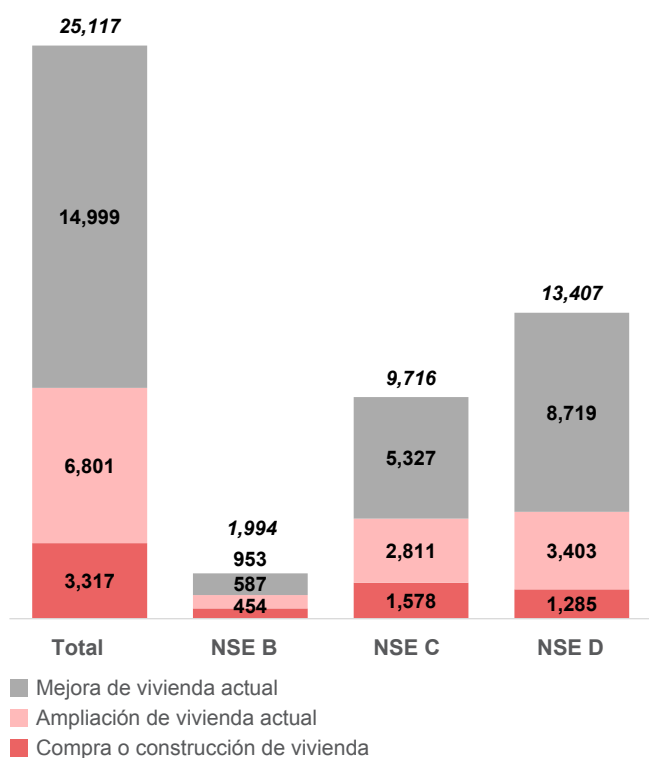
pensaba en ampliar su vivienda actual, correspondiendo al NSE D, el mayor número de demandantes de ampliaciones (3,403 hogares que equivale a la mitad del total). En cuanto a la mejora de la vivienda, esta solución habitacional fue escogida por 14,999 hogares (59.7% de participación), de los cuales el 58.1% pertenecía al NSE D.

Los montos que pensaban invertir los demandantes efectivos para acceder a sus nuevas condiciones habitacionales eran relativamente pequeños: 51,216 soles en promedio para la compra o construcción de vivienda (con un máximo de 56,739 soles en el estrato B); 14,885 soles promedio

para la mejora o refacción de la vivienda actual y 18,496 nuevos soles para las ampliaciones de vivienda. Esto implicaría que una buena parte de estas soluciones deberían financiarse con créditos y subsidios del programa Techo Propio (en sus tres modalidades: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento habitacional).

Con estos montos promedio se puede calcular, que el valor total de la demanda efectiva de vivienda social ascendía a 519.4 millones de soles por dos años, es decir 259.7 millones por año (**Figura 29**).

Figura 28. DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA

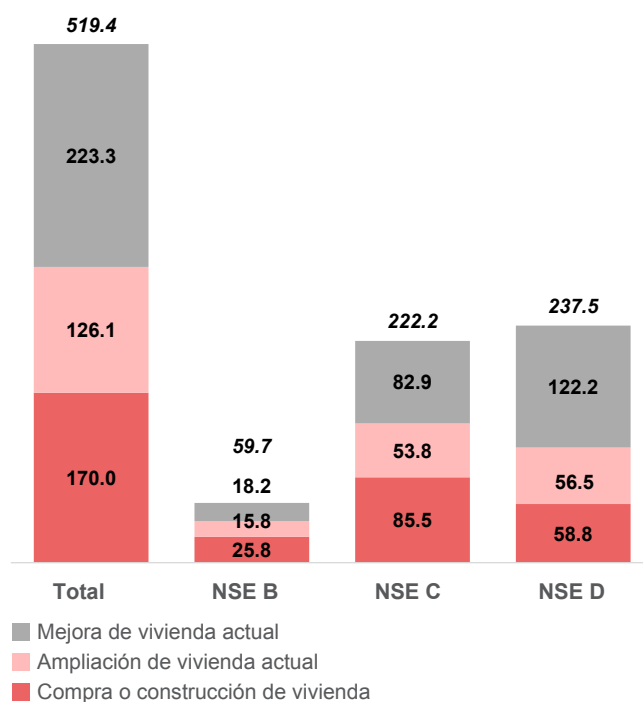


Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

El 32.7% del valor total de la demanda, es decir 170.0 millones (85.0 por año) correspondía a la compra o construcción de vivienda, mientras que el 24.3% (126.1 millones o 63.1 por año) se concentraba en las ampliaciones de vivienda y el 43.0% restante (223.3 millones o 111.6 al año) estaba referido a la mejora de la vivienda actual.

En el NSE D se presentó la mayor participación del segmento de ampliación de vivienda en el valor de la demanda

Figura 29. VALOR DE LA DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA SOCIAL (en millones S/)



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Piura 2018

(51.5% o 122.2 millones de soles). En el segmento B, se presentó la mayor intención de compra o construcción de vivienda (43.1% o 25.8 millones) al igual que en el segmento C (38.5% o 85.5 millones).

De otro lado, el segmento de demandantes efectivos de vivienda social que deseaban acceder a una casa nueva estaba algo más orientado a la adquisición (aunque los demandantes que pensaban en construir su vivienda llegaron

a ser 42.8%) y a vivir en una casa independiente (98.1%). Esta tendencia casi equitativa entre comprar viviendas o lotes habilitados es una señal de que aun el mercado piurano falta madurar, agregado a la escasa inclinación por vivir en departamentos. Esto, en razón de que la atención de las necesidades habitacionales en estas condiciones demandará una importante superficie de suelo urbano.

También se ha detectado una significativa disonancia entre el monto que los hogares demandantes estaban dispuestos a pagar por construir y comprar su vivienda, el área construida que deseaban tener (en promedio 114.2 m²) y el plazo de pago del crédito que debían tomar para acceder a la adquisición o construcción (10.4 años). Esto exigirá importantes esfuerzos comerciales de las empresas promotoras para demostrarle a sus potenciales clientes de la necesidad de ajustar sus deseos a su capacidad de pago o de extender los plazos de amortización del financiamiento.

Finalmente, la investigación refleja que existe un importante nivel de recordación entre los demandantes de vivienda social respecto de los beneficios y de las condiciones de acceso a sus programas: un 73.7% de ellos declaraba conocer al Fondo Mivivienda (aunque solo 17.2% señalaba que sabía acerca de los productos que esta entidad ofrece; de otro lado), un significativo 80.5% de entrevistados manifestó que tenía conocimiento de la existencia del programa Techo Propio (56.9% indicó que estaba en posibilidad de identificar los beneficios que este programa otorga). Si bien es significativo el nivel de difusión que han alcanzado los principales instrumentos de financiamiento habitacional, lo que constituye un factor clave para facilitar el acceso de las familias demandantes a la vivienda propia, dada la relevancia que tiene el mejoramiento de vivienda en el mercado piurano, es sumamente importante que se comparta también información sobre las condiciones de acceso a las modalidades de estos programas que se dirigen a financiar este tipo de soluciones habitacionales.



Mercados

Fotografía: Planta Cementos Norte Pacasmayo, Piura

La industria cementera y los grandes retos para la construcción en la región Piura¹

I. Introducción

La región Piura ha venido creciendo de manera continua en la última década, teniendo actualmente más de 2 millones de habitantes que están repartidos entre una zona rural y una zona urbana, siendo la zona urbana la que representa la mayor cantidad de población por encima del 80% del total de la región. De esta manera, Piura se ha convertido en el segundo departamento más poblado del país después de Lima. En los últimos años, además, se ha dado un crecimiento en

los diferentes sectores de producción, como, por ejemplo, la manufactura, el comercio, la minería, el petróleo y el agropecuario (**Figura 1**). El sector construcción se encuentra dentro de los cinco principales sectores de crecimiento de la región. Además, ha generado un crecimiento en la economía de 8,5% en promedio anual, representando el segundo sector con mayor crecimiento de la región.

Figura 1. VALOR AGREGADO BRUTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA REGIÓN PIURA 2011-2020
 (Variación porcentual promedio anual)

Actividades	Estructura porcentual	Crecimiento promedio anual
Agropecuario	8.6%	3.4%
Pesca y Acuicultura	2.5%	0.4%
Minería y petróleo	12.2%	-3.8%
Manufactura	15.0%	0.1%
Electricidad y Agua	1.7%	5.4%
Construcción	7.7%	8.5%
Comercio	13.5%	1.9%
Transporte y comunicaciones	7.0%	1.5%
Alojamiento y Restaurantes	2.2%	-1.6%
Telecomunicaciones	3.3%	10.0%
Administración Pública y Defensa	6.0%	4.3%
Otros Servicios	20.2%	3.3%
Piura	100.0%	2.1%

¹ Este artículo ha sido preparado especialmente para la presente edición del IEC por un equipo de profesionales de la empresa Pacasmayo integrado por Rodolfo Jordán Musso, Melissa Zelada Vilchez, Guillermo Malpartida Landa y Henry Barclay Velarde, a quienes CAPECO agradece su valiosa colaboración.

II. Crecimiento de la demanda de cemento en Piura

Cada vez es mayor la demanda del mercado de productos y servicios que generen un impacto directo e importante en proyectos relacionados con disminuir el tiempo de ejecución. Los constructores e inversionistas buscan obtener mayor productividad y mantener los costos, sin que se vea afectada la calidad de la obra. El segmento de autoconstrucción, además, ha tenido una importante participación en el crecimiento de consumo de cemento, siendo además uno de los principales consumidores pese a la crisis sanitaria del 2020 por el COVID-19. Al cierre del año representa más del 60% de las atenciones de cemento en la región.

Este crecimiento del consumo de cemento ha generado nuevas inversiones en los últimos años. En el 2016, por ejemplo, Pacasmayo construyó una nueva planta de cemento en Piura, la más moderna y eco amigable de Latinoamérica porque emplea una tecnología que permite alcanzar el 0% de emisión de polvo y el 100% de recirculación de agua (**Figura 2**). Esta planta cuenta con una capacidad de producción de 1.6 millones de toneladas de cemento anuales. Además, se complementó su construcción con la implementación de una planta de prefabricados y una de concreto premezclado.

Figura 2. PLANTA CEMENTERA DE PACASMAYO EN PIURA



Foto: Pacasmayo

Asimismo, con el objetivo de poner al cliente al centro de sus operaciones, Pacasmayo decidió adaptar su visión en base a las nuevas necesidades del mercado, ampliando su portafolio de productos y servicios con el objetivo de brindar soluciones constructivas para diversos tipos de proyectos. En los últimos años, la compañía ha abastecido emisarios submarinos para la Refinería de Talara (**Figura 3**), tablestacas prefabricadas para las defensas ribereñas del Río Piura (**Figura 4**), losas de transición para la ampliación del Muelle de Paíta, como también pre-losas para los centros médicos y hospitales que se vienen desarrollando mediante acuerdos gobierno a gobierno (G2G).

En las operaciones regulares que efectúa Pacasmayo en el rubro de concreto premezclado también se ha venido presentando un incremento importante en los últimos años. En 2018 y 2019, Pacasmayo experimentó un crecimiento de demanda debido, principalmente, a la ejecución del proyecto de modernización de la Refinería de Talara, desarrollado por el sector público (**Figura 5**). Y, a pesar de que durante el año 2020 hubo una reducción en el mercado debido al efecto de la pandemia, los despachos se retomaron de manera sostenida a mediados del mes de agosto.

Figura 3. EMISARIOS SUBMARINOS PARA LA REFINERÍA DE TALARA



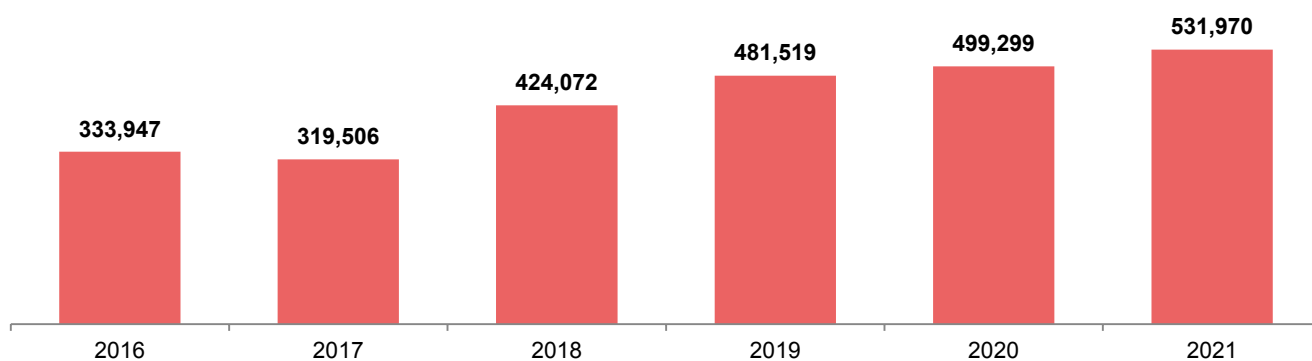
Foto: Pacasmayo

Figura 4. TABLESTACAS PREFABRICADAS – RÍO PIURA

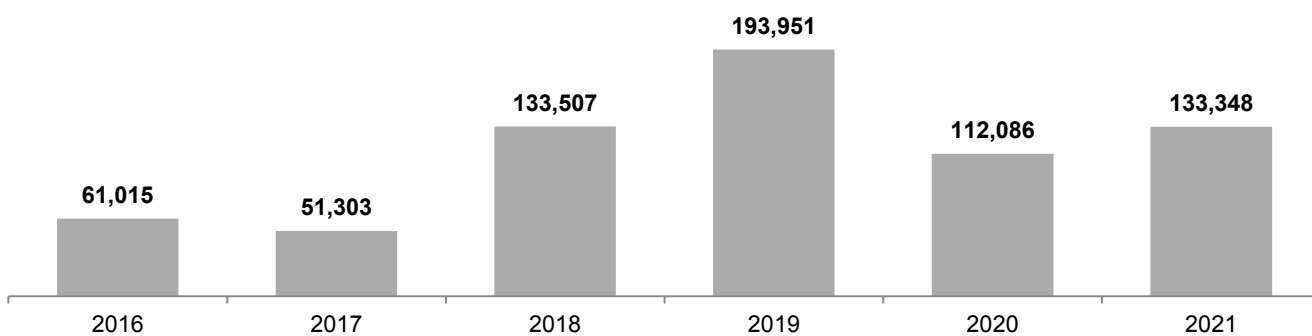


Foto: Pacasmayo

Figura 5. EVOLUCIÓN DE DESPACHOS DE CEMENTO) Y DE CONCRETO PREMEZCLADO 2016 – 2021*
 CEMENTO (en Toneladas Métricas)



CONCRETO PREMEZCLADO (en metros cúbicos)



Fuente: Pacasmayo (*) Los datos del 2021 son a la primera quincena de setiembre

III. Grandes retos para la construcción en la región Piura

a) Retos en vialidad

La infraestructura vial y los pavimentos generan uno de los impactos más importantes en el desarrollo y la economía de una región. Tener buena conectividad reduce gastos de transporte, impulsa las oportunidades, atrae inversiones y, en consecuencia, mejora la calidad de vida de las personas.

En ese sentido, Pacasmayo viene apostando por contribuir con el sector, introduciendo y desarrollando soluciones viales a base de cemento, siempre bajo el marco de su visión: ser el líder en provisión de soluciones constructivas. El enfoque que se busca es integral; desarrollar la industria desde todos los ángulos y fortalecer a todos los actores del mercado. Además, el objetivo tiene dos frentes: promover soluciones que aporten el menor costo durante el ciclo de vida de la obra, e introducir mejores prácticas de ingeniería y proceso constructivo, impulsando el rendimiento y la durabilidad de las obras, dejando de lado métodos convencionales poco económicos e ineficientes.

Es sabido que una parte fundamental de un proyecto vial es la etapa de ingeniería, que dicta variables importantes como el diseño estructural, el periodo de vida, los materiales a utilizar y las técnicas constructivas. En ese sentido, y con el objetivo de agregar valor a los consultores e ingenieros de diseño en el análisis de alternativas, Pacasmayo cuenta con un equipo especializado de suelos y pavimentos quienes brindan apoyo técnico en diseño estructural, diseño de mezclas en laboratorios, estudios de materiales, y técnicas de alta calidad para construcción.

Una construcción de calidad no solo garantiza el diseño presentado en el expediente técnico, sino también mejora las características de la obra. En vialidad, la durabilidad es un factor muy importante, donde la calidad del proceso constructivo es determinante para tener éxito. Utilizar tecnología puede significar mejorar el rendimiento de los materiales, reducir los costos operativos, y también ampliar la vida útil de la obra.

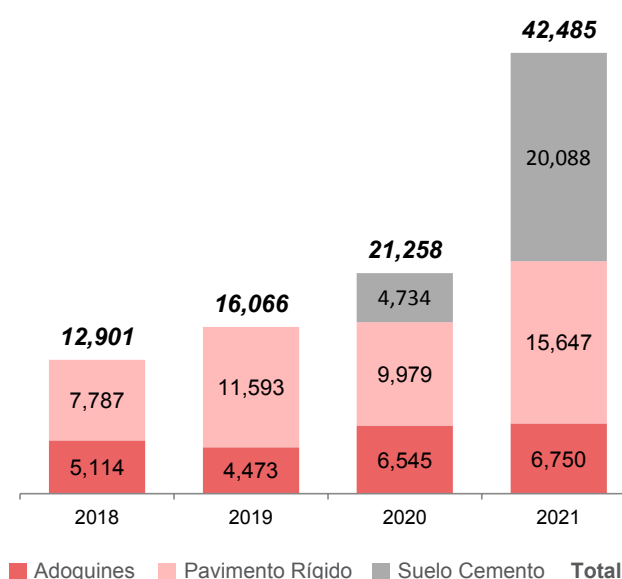
Crecimiento del mercado de soluciones viales a base de cemento. Piura es una región con un gran avance en

lo que respecta a las soluciones viales a base de cemento, que han tenido un crecimiento sostenido en los últimos cuatro años de manera exitosa, enfocándose en el uso de ingeniería y procesos constructivos de calidad y con tecnología adecuada.

Este crecimiento viene impulsado por productos como pavimentos rígidos y adoquines que están presentes en la vialidad urbana de la ciudad de Piura. Además, en los últimos años se viene adoptando la estabilización de suelos con cemento como mejoramiento a caminos y carreteras rurales con el objetivo de ampliar la vida útil de la vía (**Figura 6**).

Por el lado urbano, distritos como “Veintiséis de Octubre” vienen incorporando estas soluciones en conjuntos habitacionales y asentamientos humanos, mientras que el Gobierno Regional viene apostando también con pavimentos rígidos en sus avenidas importantes como la Av. Sánchez Cerro, Av. Chulucanas y Av. Santisteban. En total se vienen ejecutando más de 250,000 m² en los últimos tres años.

Figura 6. SOLUCIONES VIALES PARA LA REGIÓN PIURA SEGÚN TIPO 2018 – 2021 *



Fuente: Pacasmayo (*) Los datos del 2021 son estimados

En el último año se ejecutó el mejoramiento de la carretera departamental Costanera Tramo II, corredor turístico de 80 kilómetros, que une las provincias de Talara, Sullana y Paita. Dicha carretera tiene una solución mixta o semirrígida con base de cemento y carpeta de asfalto (**Figura 7**), una solución vial bastante eficiente en términos de costo del ciclo de vida que ha generado un desarrollo importante en la zona.

El futuro de la infraestructura vial. En temas viales, la región Piura tiene proyectos importantes a futuro que merecen mencionarse. Lo importante es que dichas inversiones sean ejecutadas bajo principios técnico-económicos, buscando la mejor solución posible. La ingeniería debe trabajar de manera correcta el análisis comparativo de soluciones, bajo criterios claros de costo del ciclo de vida, durabilidad, impacto de agentes atmosféricos y finalmente, sostenibilidad ambiental. Entre los proyectos viales más relevantes se encuentran:

- La segunda calzada Chiclayo - Piura (200 kilómetros) que convertirá la Carretera Panamericana en la principal autopista entre ambas ciudades, reduciendo de manera importante el tiempo de traslado.
- La carretera Costanera Tramos I y III, que permitirá terminar el corredor turístico costanero que va desde Los Órganos hasta Bayóvar.

b) Proyección de desarrollo de proyectos de viviendas de interés social (VIS)

En el caso de Piura, el crecimiento que han venido sosteniendo los programas de vivienda social, representa una gran oportunidad para el desarrollo de la ciudad en términos de consolidación de zonas urbanas y el desarrollo de áreas de expansión, que responde al incremento de población que ha ido teniendo la región, considerando que, al 2020, llegará a tener más de 2 millones de habitantes, según el INEI.

Como se aprecia en la **Figura 8**, Piura actualmente representa en el segmento Techo Propio – Modalidad Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), el 25% de los desembolsos efectuados en todo el país hasta julio 2021, y en la macro región Norte y San Martín (zona de influencia de Pacasmayo), representa el 31%, lo cual es un crecimiento importante en comparación al año 2019 en donde representó a nivel país el 11% y versus el 2020, el 20%, a pesar de la crisis sanitaria y económica de ese año.

Asimismo, en el mismo programa bajo la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), Piura genera la ma-

Figura 7. EQUIPO ESPARCIDOR DE CEMENTO PARA RECICLADO DE PAVIMENTO CON BASE CEMENTADA



Foto: Cemento Norte Pacasmayo | (Carretera Departamental Costanera – Piura)

Figura 8. EVOLUCIÓN DEL DESEMBOLO DE BONOS FAMILIARES HABITACIONALES

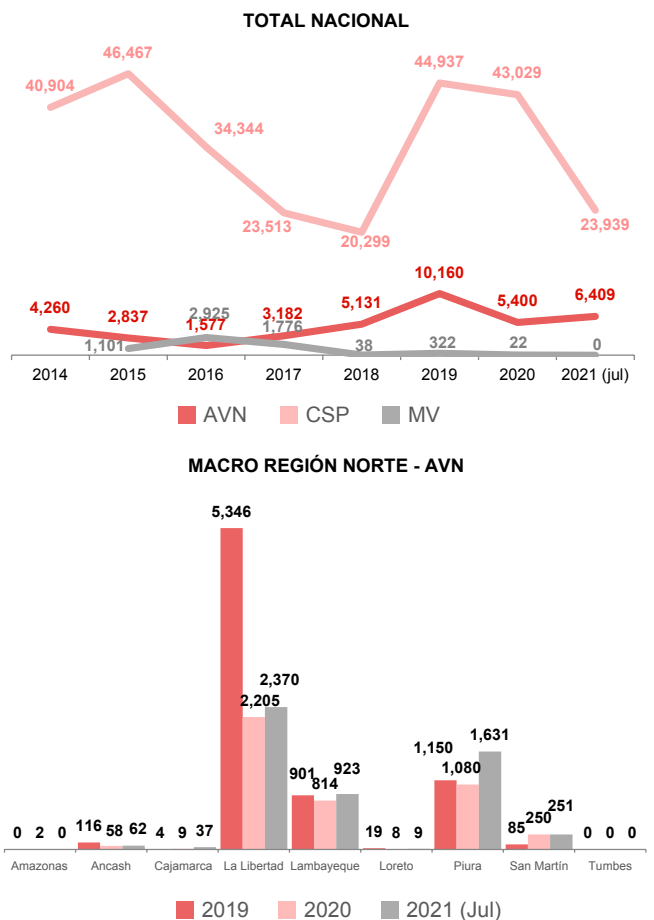


Foto: Pacasmayo | (Carretera Departamental Costanera – Piura)

yor cantidad de desembolsos y ejecución de viviendas en la macro región Norte y San Martín, con una participación promedio de 30% y de 18.5% a nivel país durante los tres últimos años. Esto conlleva a un desarrollo de aproximadamente 7 mil unidades de vivienda por año en CSP, generando empleo y desarrollo para trabajadores locales, así como el consumo de materiales y servicios complementarios para la construcción.

La oferta, en base a los proyectos de desarrolladores inmobiliarios que actualmente maneja la zona norte, tiene a Piura como principal potencia de la promoción de viviendas, con proyectos ambiciosos para AVN en términos de número de viviendas y que proyectan un aproximado de 70 mil unidades, todo ello podría terminar de ejecutarse en los siguientes 7 u 8 años. Entre los principales proyectos se encuentran Los Altos de Castilla, Los Altos de Piura, Valle Sagrado, Vive Hogar Castilla (**Figura 9**), Los Jardines y Valle Hermoso.

Este escenario conlleva a que se incremente la adquisición de viviendas formales y se planteen los desarrollos de infraestructura necesarios para complementar la oferta, generando polos de crecimiento con servicios, una cadena de empleo y desarrollo económico y social que impactaría positivamente en la región y sobre todo en los segmentos socio-económicos D y E, que constituyen el 69.9 % de la población piurana.

Para este segmento, Pacasmayo viene trabajando diferentes propuestas según los sistemas constructivos que se emplean (albañilería confinada, albañilería armada,

Figura 9. PROYECTO HABITACIONAL VIVE HOGAR CASTILLA DENTRO DEL PROGRAMA TECHO PROPIO - AVN



Foto: Inmobiliaria Malyvet

ductilidad limitada) así como la asesoría técnica que se requiere para plantear diseños optimizados y que generen ahorros y mayores rendimientos. Todo esto se da durante las diferentes fases del proyecto y mediante la asesoría y acompañamiento constante a los diversos actores del proyecto. Entre las soluciones y servicios que se brindan, resaltan aquellos que están dirigidos a la vivienda en sí, como son los morteros y concretos embolsados, los bloques de concreto, las losas aligeradas prefabricadas, que cumplen con estrictos controles de calidad y son propuestos en base a diseños que cumplen con todas las exigencias de las normas vigentes. Asimismo, para la parte vial, se tienen los pavimentos intertrabados con adoquines de concreto, que resultan ser no sólo económicos, sino además de gran versatilidad, resistencia y de vida muy prolongada, lo que agrega valor tanto a nivel arquitectónico como a nivel tiempo de vida de las vías y que ya viene siendo empleado en diversos proyectos.

Sin embargo, cabe mencionar que es posible que el presupuesto que se tiene considerado para el 2022 en vivienda social, resulte poco confiable para los promotores y más bien represente el riesgo para que decidan no invertir o retrasar la ejecución de los proyectos vigentes y en construcción, generando menor consumo en la cadena.

c) Casos de éxito de infraestructura

Los grandes proyectos que se vienen desarrollando actualmente en la región Piura son la ampliación del Puerto de Paita (US\$ 9 millones de inversión); el Hospital de Sullana (S/ 290 millones) y el de Chulucanas (S/ 190 millones); la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Sullana (S/ 270 millones); y la Refinería de Talara que suma una inversión US\$ 5 mil millones.

Todas estas obras generarán mayor desarrollo para la región. La ampliación del Puerto de Paita, que consiste en una ampliación del muelle marginal para que pase de 300 a 360 metros, por ejemplo, permitirá que el puerto pueda recibir naves de grandes dimensiones, dinamizando la economía en la zona. A la fecha, Pacasmayo ha suministrado el 70 % del total de concreto premezclado en dicha obra y también se encuentra realizando la entrega de elementos prefabricados pesados, como escudos de defensa, losas de transición y cajas eléctricas, entre otros (**Figura 10**). En este punto, a la empresa cementera le vienen requiriendo el 80% del monto contratado.

Figura 10. PROVISIÓN DE ELEMENTOS PREFABRICADOS Y CONCRETO PREMEZCLADO PARA EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE PAITA



Foto: Pacasmayo

Por su parte, el proyecto de modernización de la Refinería de Talara se encuentra en un 95% de avance, las obras civiles prácticamente han culminado y se espera que a fines de noviembre inicie el funcionamiento. Dicho proyecto ha sido un reto para la compañía, ya que no sólo ha significado una atención de concreto premezclado, sino también de bloques de concreto, mortero ignífugo y emisarios submarinos, que son tuberías de concreto que están colocados en el mar para captar justamente esa agua. En meses pico de producción en esta obra, Pacasmayo cuenta con 35 trabajadores, una flota de 25 equipos de concreto con una planta dedicada cubriendo el 100% de las necesidades del proyecto.

d) Los retos en el sector público de la región frente a la post pandemia

En un escenario post pandemia, nuestra visión del futuro tiene un alto rango de incertidumbre; se esperaría una ligera contracción del consumo del cemento, quizás del orden entre 1.5 % a 2 %, debido básicamente por la incertidumbre del sector privado en generar nuevas inversiones así como el temor que embarga al consumidor masivo autoconstruccionista respecto a destinar fondos a actividades de construcción y ampliación de sus propias viviendas para dar prioridad a gastos más básicos como alimentación, salud, educación, entre otros.

Sin embargo, estas caídas de alguna forma se ven soportadas por el motor del sector público que, a pesar de

toda la incertidumbre política, se espera que mantenga el ritmo habitual de la región, continuando los proyectos de infraestructura aún cuando el avance del presupuesto público asignado se estime que llegue a final del año a un 55%.

La ciudad de Piura fue una de las más afectadas por el Fenómeno de El Niño (FEN) del 2017 y pese a los anuncios de la reconstrucción durante el mismo año, la realidad demostró que la planificación y los procesos de ejecución no respondían a la velocidad que requería la región ni ofrecía el impulso debido para efectuar las labores correspondientes en diferentes ámbitos de acción, como proyectos de defensas ribereñas, drenajes, canales vía, etc.

En base a todo ello y bajo un modelo de gestión de proyectos públicos que probablemente no hubieran podido concretar al desarrollo de los proyectos, en junio 2020 finalmente se logró firmar el convenio entre los gobiernos de Perú y Reino Unido para que bajo el modelo Gobierno a Gobierno (G2G) se ejecuten un total de 118 intervenciones a nivel país. Piura, representa el 33% de estas intervenciones que están distribuidas en un proyecto para el tratamiento de río, una represa, cuatro sistemas de drenaje pluvial, cinco establecimientos de salud y veintinueve colegios, distribuidos en todo el ámbito territorial de la región (**Figura 11**). Dichas intervenciones equivalen a un estimado superior a S/ 3,600 millones de soles, que podrían ser ejecutados entre en los años 2021 y 2024.

Respecto al estatus de los procesos, todos los colegios han sido adjudicados al igual que los centros de salud y hospitales, los cuales ya se encuentran en etapa de ejecución. Asimismo, la obra para el tratamiento del Río Tumbes también se encuentra adjudicado y estaría iniciando su construcción en el 2022. Por su parte, las intervenciones de drenajes del Río Piura y la Presa el Higuerón están en una etapa de entrega de perfiles y estudios preliminares respectivamente, y se calcula que para el 2022 se estarían lanzando los procesos de licitación para su diseño definitivo y construcción.

La construcción de estos proyectos tendrá un gran impacto no sólo en la infraestructura de la región, sino también a nivel desarrollo ya que el modelo de ejecución contractual apunta a incluir a empresas locales, lo cual conlleva a que alrededor de dichas operaciones se generen desarrollos económicos a diversas escalas.

Es todo un agradable y esperado reto el poder atender todas las intervenciones programadas y para ello se vienen preparando nuestras diferentes áreas de negocio a fin de asegurar la atención oportuna y con la calidad debida,

anticipando los posibles requerimientos de los proyectos y acompañando de manera activa los involucrados en la ejecución de los mismos.

e) ¿Qué se debería hacer para evitar situaciones de riesgo?

Con el propósito de continuar impulsando el desarrollo de la región y tomando en cuenta la importancia de su ubicación, sectores económicos, variedad de intervenciones en ejecución y proyectos pendientes, se debe planificar de manera correcta y bien analizada el presupuesto público que se le asigne, pero sobre todo, cuidando que este sea ejecutado en base a planes estructurados que aseguren buenos proyectos, con calidad y sostenibilidad y eviten dilaciones, sobre todo de los grandes proyectos y además se retomen proyectos paralizados.

Asimismo, se debe tener un panorama más previsible por parte del gobierno a fin de asegurar que la inversión continúe y dar confianza al sector privado para que mantenga su interés por el desarrollo de proyectos de vivienda, comercio, manufactura, etc. que permitan el incremento de la economía y la generación de empleo.

Figura 11. PROYECTOS A EJECUTAR EN LA REGIÓN PIURA A TRAVÉS DE ACUERDOS GOBIERNO A GOBIERNO EN EL MARCO DE LA RECONSTRUCCIÓN

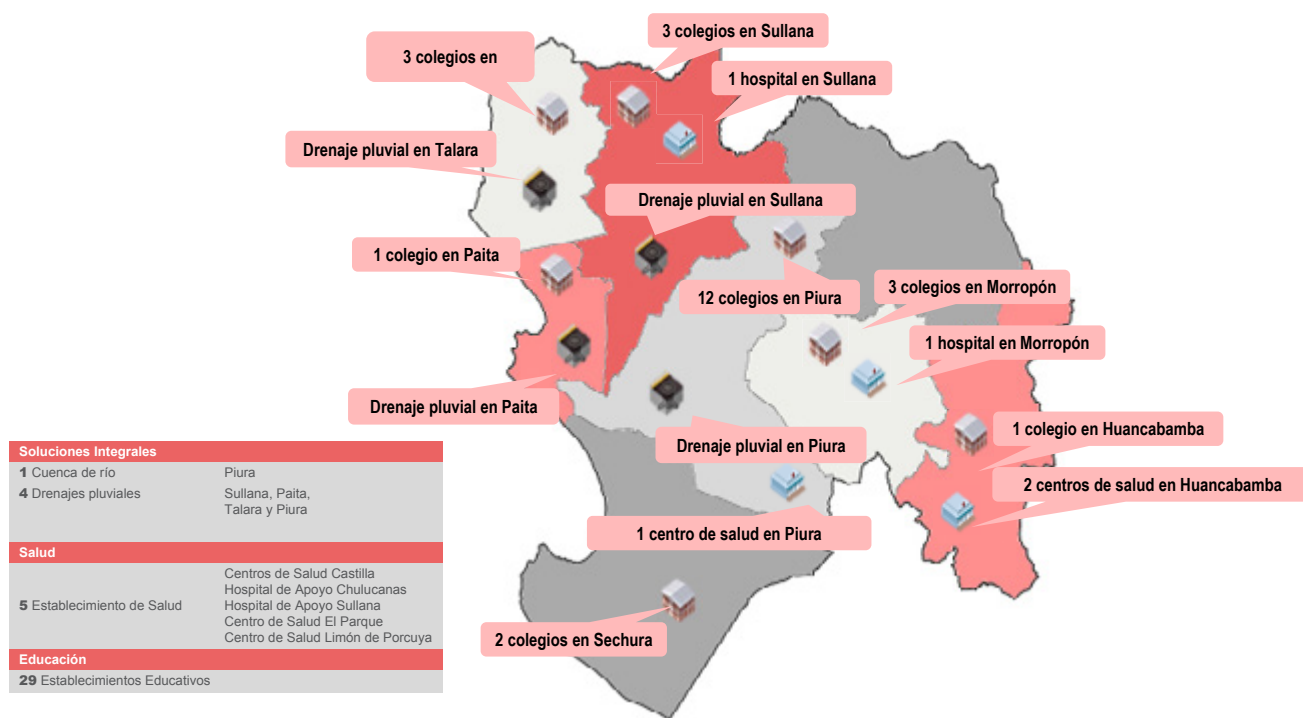


Foto: Autoridad para la Reconstrucción con Cambios - ARCC



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

IEC

Informe
Económico de la
Construcción
N° 45
Julio 2021