



A construir
una vía segura
para evitar el colapso



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://www.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

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA

Fotaleza de Kuelap | Chachapoyas | Amazonas

FECHA DE PUBLICACIÓN

Abril 2022



**Informe
Económico de la
Construcción
N° 52
Abril 2022**

Índice

Presentación	4
Expectativas	
Nivel de operaciones de empresas de la construcción se contrajo 9.2% en primer bimestre del 2022	8
- Nivel de operación en las empresas de construcción	8
- Indicadores del subsector infraestructura	13
- Indicadores del subsector inmobiliario	13
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	17
- Conclusiones	20
Indicadores	
Construcción cae 2.5% en febrero y 4.8% en últimos cinco meses	22
- Producción Sectorial	22
- Precios de Construcción	25
- Inversión pública y privada	27
- Vivienda	30
- Oficinas y locales comerciales	39
- Empleo	41
- Inversión Minera	44
- Conclusiones y recomendaciones	46

Presentación

El desplome de un muro del sitio arqueológico de Kuélap es una muestra palmaria de la indolencia y la irresponsabilidad del Estado peruano así como de la indiferencia de la ciudadanía respecto a la necesidad de proteger y poner en valor nuestro patrimonio cultural. Pero también es una cruel metáfora sobre la obsolescencia e inoperancia del actual modelo de planificación y organización estatal, la debilidad de nuestra institucionalidad democrática y la ausencia de mecanismos eficientes y transparentes de relación entre el sector público y la sociedad.

En primer lugar, es evidente que no se cuenta con un verdadero plan para el desarrollo sostenible de Kuélap, pero además la gestión de este importantísimo conjunto monumental carece de un adecuado enfoque territorial que la inserte dentro de una estrategia integral que incluya, cuando menos, a los recursos arqueológicos y naturales que se ubican a lo largo del valle del Utcubamba y a los centros urbanos aledaños incluyendo a la ciudad de Chachapoyas, cuyo centro histórico merece un tratamiento especial para evitar que el incremento del flujo de visitantes – y de la migración que cabría esperar por las oportunidades de empleo en el sector turismo- no lo afecte irremediablemente. En este sentido, se requiere de un plan urbano y de un programa de inversiones que permita la localización de equipamientos turísticos y de programas de vivienda, el cual ni siquiera ha sido bosquejado.

En segundo término, no existe una entidad competente y autónoma que pueda formular los planes, ejecutar eficientemente los proyectos y atraer las inversiones privadas que este amplio y variado ámbito territorial requiere. Kuélap se administra desde el Ministerio de Cultura, con una muy débil coordinación con el Gobierno Regional y las municipalidades de la zona.

Tercero, la priorización de inversiones en Kuélap (y en la región) no obedece a una lógica de desarrollo económico, social, ambiental y territorial. Se promovió la concesión de

un teleférico sin cuidar al conjunto monumental e, incluso, sin asegurar una provisión suficiente de energía para su adecuado funcionamiento. La misma improvisación se pudo apreciar en la concesión del aeropuerto de Chachapoyas y en la continuación de un programa para poner en valor el Centro Histórico que empezó de manera auspiciosa con la muy lograda remodelación del jirón Amazonas y de las plazas de Armas y de Burgos.

En cuarto lugar, las necesarias intervenciones de protección y mantenimiento del sitio arqueológico de Kuélap, tareas de alta especialización que exige una adecuada selección de los ejecutores, fueron adjudicadas a una empresa inexperta por las absurdas reglas que rigen la normativa de contratación pública que privilegian el menor costo y el plazo más corto por encima de cualquier consideración técnica.

Quinto, una vez identificado el riesgo de una mayor afectación del monumento, la acostumbrada morosidad burocrática no sólo provocó una demora en la toma de decisiones respecto a la continuidad del contrato sino que impidió gestionar recursos adicionales para atender los nuevos requerimientos del proyecto, lo que habría evitado el colapso de parte del muro.

En sexto término, queda claro que en todo este proceso ha sido notoria la escasa participación de las organizaciones de la sociedad civil amazonense, soslayando la experiencia internacional que demuestra que el éxito de estos emprendimientos requiere de que se promueva el involucramiento de estos actores sociales y la movilización de la ciudadanía en general, por ser una condición esencial para legitimarlos. La conformación de Consejos Consultivos, Fundaciones o Patronatos contribuye notoriamente a asegurar la continuidad de las iniciativas, independientemente de los cambios en las administraciones políticas.

Por último, ocurrida la emergencia, se demostró – una vez más – que en nuestro país no existen mecanismos eficientes

para atender situaciones críticas, como ocurrió con la atención de la reconstrucción del Sur Chico luego del terremoto del 2007 y de las regiones afectadas por el Fenómeno del Niño Costero del 2017, y con la emergencia para atender la pandemia del COVID en 2020. En el caso de Kuélap, el gobierno nacional, descolocado, solo atinó a aplicar medidas efectistas: visitas improvisadas y sin agenda, declaratoria de emergencia y convocatoria a un Consejo de Ministros Descentralizado. No tardará el Congreso a constituir una Comisión Investigadora que se limitará a imputar responsabilidades en algunos funcionarios sin encarar los problemas de fondo.

Resulta muy aleccionador comprobar cómo esta mezcla letal de improvisación, mala regulación, debilidad institucional y falta de visión estratégica puede generar grandes daños, a veces irreparables. Y por desgracia, no se trata de casos aislados sino de una práctica generalizada en la gestión pública que es la causa principal de la incapacidad del aparato estatal para promover el crecimiento económico y el empleo formal, de los grandes déficits en los servicios e infraestructuras públicas, de la falta de legitimidad de las instituciones democráticas y de que hasta ahora sea infructuosa la lucha contra la corrupción.

Como puede apreciarse de la lectura de los reportes incluidos en la presente edición del IEC, la persistencia de estos

problemas han llevado a la economía nacional – y particularmente a la actividad constructora – a una situación límite que sólo podrá ser superada mediante un amplio consenso político (que incluya a la sociedad civil) para encontrar una vía segura que haga posible recuperar la gobernabilidad, impulsar un conjunto de reformas políticas urgentes, promover la reactivación económica y, en particular, reducir la condición de vulnerabilidad en que se encuentra una parte creciente de la población por la pérdida de poder adquisitivo, todo lo cual ha activado una muy peligrosa protesta social. Lamentablemente, los pocos avances que se habían conseguido en la búsqueda de estos acuerdos ha sufrido un importante retroceso con la inoportuna e inconducente iniciativa del presidente Castillo de convocar a un referendun para cambiar la actual Constitución. Será necesario redoblar esfuerzos para retomar el camino del diálogo que haga posible los verdaderos cambios que el país espera.

Ing. Guido Valdivia Rodríguez
EDITOR GENERAL

SEGUIMOS CUMPLIENDO LA VISIÓN DE UNIR AL SECTOR INMOBILIARIO



Todos los proyectos que cuentan con este sello forman parte de los **DESARROLLADORES INMOBILIARIOS** supervisados por ASEI, gremio que busca llevar viviendas de calidad a las familias peruanas.

+160 empresas
afiliadas



A photograph of construction workers on a site, overlaid with a red tint. The workers are positioned on a grid of steel reinforcement bars (rebar) that has been laid out on a wooden formwork. One worker in the foreground is wearing a white t-shirt, blue pants, and a blue hard hat, and is using a long-handled tool to work on the rebar. Another worker in the background is wearing a blue shirt and a blue hard hat. The scene is filled with the complex structure of the rebar grid, with vertical and horizontal bars creating a dense pattern. The overall atmosphere is industrial and focused on manual labor.

Expectativas

Empresas esperan caída de 1.9% a final de año. Precios de materiales siguen al alza

Nivel de operaciones de empresas de la construcción se contrajo 9.2% en primer bimestre del 2022

En este reporte se consignan los principales resultados de la Encuesta bimestral de Expectativas que efectúa CAPECO para su Informe Económico de la Construcción en un panel de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción.

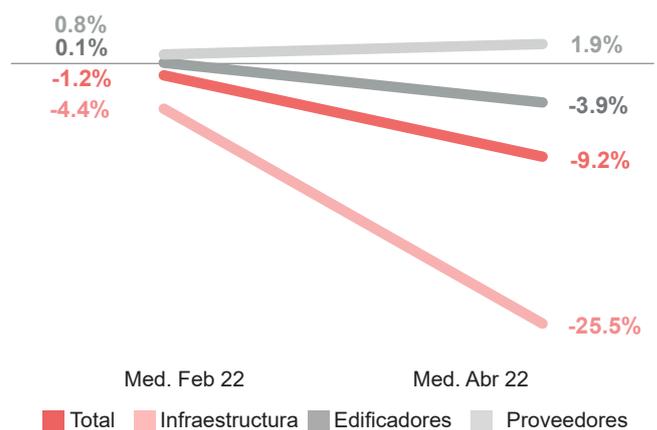
Para el presente estudio, la recopilación de los datos fue ejecutada entre el 05 y el 18 de abril del 2022, por lo que esta investigación ya refleja la percepción de las empresas de la construcción respecto a las acciones de los dos primeros cuatrimestres del gobierno del presidente de la República, Pedro Castillo, pero no registra el impacto de su anuncio sobre la convocatoria a un referéndum para impulsar una Asamblea Constituyente.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

Las operaciones de las empresas que trabajan en la construcción disminuyeron en 9.2% durante el primer bimestre del 2022, respecto al mismo periodo del año precedente (**Figura 1**). Este resultado es más pesimista que la caída de 1.2% que las mismas empresas consultadas pensaban alcanzar en este bimestre, como fue registrado en la medición del IEC N°50, sin embargo, el comportamiento real varía del esperado en los tres segmentos que conforman la actividad. Los constructores de infraestructura experimentaron un decrecimiento de sus actividades en 25.5%, una cifra que es seis veces más negativa que la declarada previamente; en tanto que el desempeño de las empresas inmobiliarias disminuyó en 3.9%, dejando atrás la expectativa de sostenimiento proyectada en el bimestre anterior (0.1%). Por su parte, los proveedores de materiales indicaron que vieron crecer levemente en 1.9%, esta tasa supera el doble de lo esperado dos meses atrás (0.8%).

Si se profundiza la evaluación de la variación del ritmo de actividad de las empresas en el periodo de enero-febrero del presente año, en general se aprecian resultados diversos. Así, el 58% de las compañías de los segmentos de obras de infraestructura mencionó que sus operaciones no sufrieron variación (**Figura 2**). Por su parte, casi cuatro de diez empresas inmobiliarias sostuvo que su desempeño se contrajo,

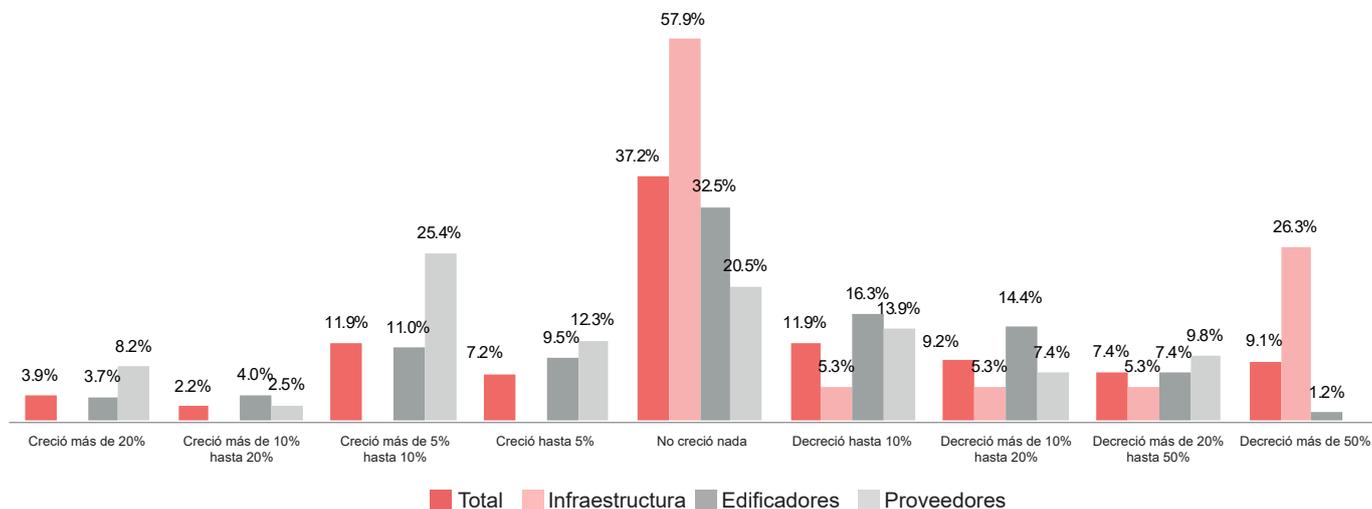
Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2022 vs. Primer bimestre 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

aunque para el 16% de ellos la retracción fue hasta 10%. En el segmento de proveedores, un 48% de entrevistados indicó que su actividad aumentó, pero para la cuarta parte de ellos el crecimiento fue entre 5% y 10%.

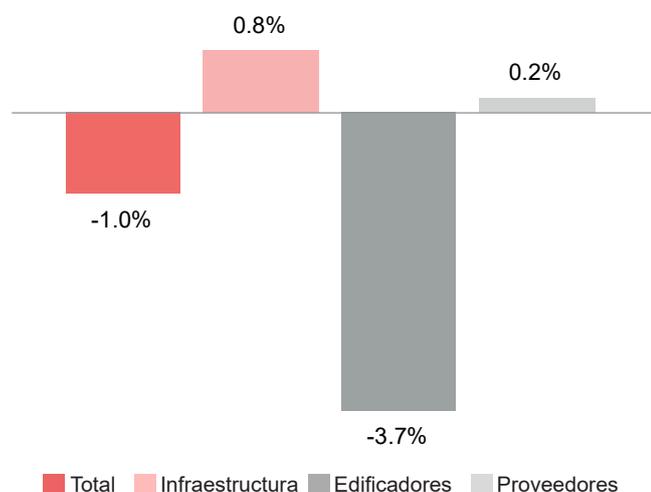
Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2022 vs. Primer bimestre 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Mientras tanto, para el segundo bimestre del 2022, las empresas de la actividad constructora estiman una reducción de sus operaciones en 1%, es decir que obtendrían ocho puntos porcentuales menos negativos que lo que alcanzaron en los dos primeros meses del presente año (Figura 3). Las compañías edificadoras proyectan una caída de 3.7%, cifra lige-

Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Segundo bimestre 2022 vs. Segundo bimestre 2021)

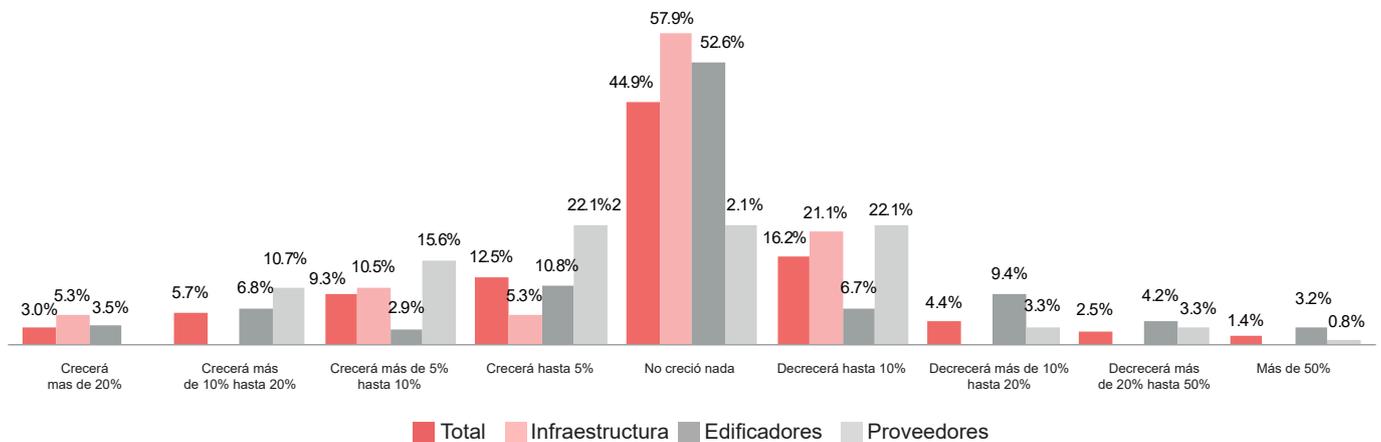


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

ramente menos pesimista que la obtenida en los dos meses previos. Por su parte, los constructores de infraestructura prevén que sus operaciones se elevarían 0.8%, cambiando el desempeño negativo que experimentó el segmento en la medición anterior; mientras que los proveedores pronostican que sus actividades prácticamente no sufrirían variación (0.2%), a diferencia del crecimiento registrado en la edición de febrero del 2022.

De otro lado, el 45% de las empresas cree que sus operaciones no sufrirán variación en el segundo bimestre del 2022 respecto a igual periodo del año anterior. Asimismo, tres de cada diez entrevistados prevé que su actividad no sufrirá variación, y el 24% restante proyecta que caerá (Figura 4). En el segmento de proveedores de materiales, un 48% estima un aumento en su nivel de operación y un 30% espera una disminución respecto al nivel alcanzado en marzo-abril del 2021. Entre los constructores de obras de infraestructura, el 58% de ellos espera que se mantenga el nivel de sus actividades, mientras que dos grupos de similar dimensión (21%) presentan posiciones contrarias, uno que considera que sus operaciones se elevarían y el otro que piensa que éstas más bien se reducirían. Por otro lado, el 53% de los promotores inmobiliarios proyecta que no sufriría variación su nivel de actividad y un 24% cree que se incrementaría.

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Segundo bimestre 2022 vs. Segundo bimestre 2021)



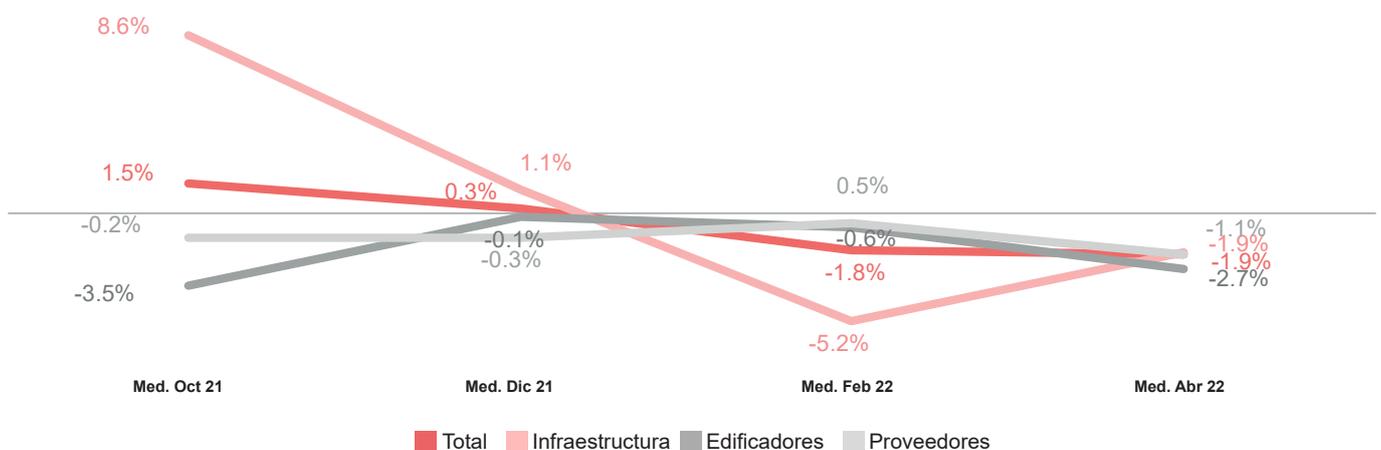
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para los doce meses del 2022, las compañías que conforman el panel manifiestan que su nivel de actividad experimentaría una contracción de 1.9% respecto al año previo, prácticamente la misma percepción declarada en la encuesta de hace dos meses (Figura 5). Los tres sub-sectores en los que se divide la actividad constructora presentan orientaciones disímiles en su desempeño. En el caso de los promotores inmobiliarios, se proyecta un descenso de sus operaciones en 2.7%, una tasa de retracción más intensa que la registrada en la medición previa (-0.6%). En la misma línea, los proveedores de materiales y servicios creen que sus actividades se reducirían en 1.1%, revirtiendo la expectativa

positiva expresada en el sondeo de enero-febrero del 2022 (-0.6%). Por su parte, los constructores de infraestructura admiten que sus actividades decrecerían en 1.9% este año, disminuyendo más de la mitad la caída proyectada en el IEC N°50.

Revisando más en detalle el comportamiento de las operaciones en el 2022, se verifica que el 47% de las empresas consultadas reconocen que su nivel de actividad se mantendría invariable en el 2022 respecto al desempeño obtenido el año anterior; proporción que se eleva a 67% entre los constructores de infraestructura; en tanto que un 29% de

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021



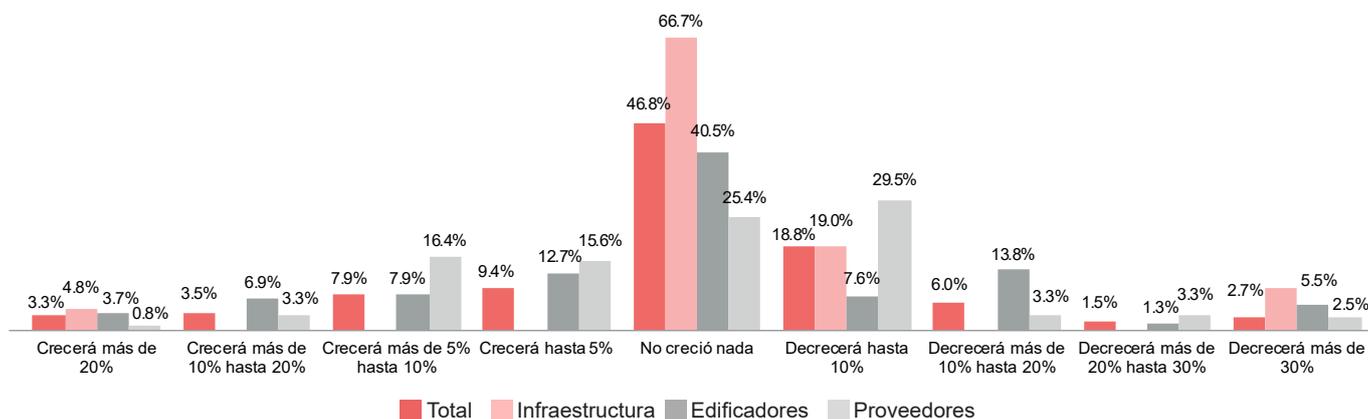
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

entrevistados indica que decrecerían, aunque alcanza a 39% en el sub segmento de proveedores de materiales (**Figura 6**). Asimismo, el 28% de promotoras inmobiliarias coincide en que su nivel de actividad disminuiría en el presente año, inclusive un 14% piensa que la caída estaría entre el 10% y el 20%. Por el contrario, el 24% de empresas del sector construcción señala que sus operaciones tendrían un crecimiento, pero un 16% de las proveedoras sostiene que el aumento sería entre 5% y 10%.

En otro orden de cosas, el 62.9% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal será el rubro de la cons-

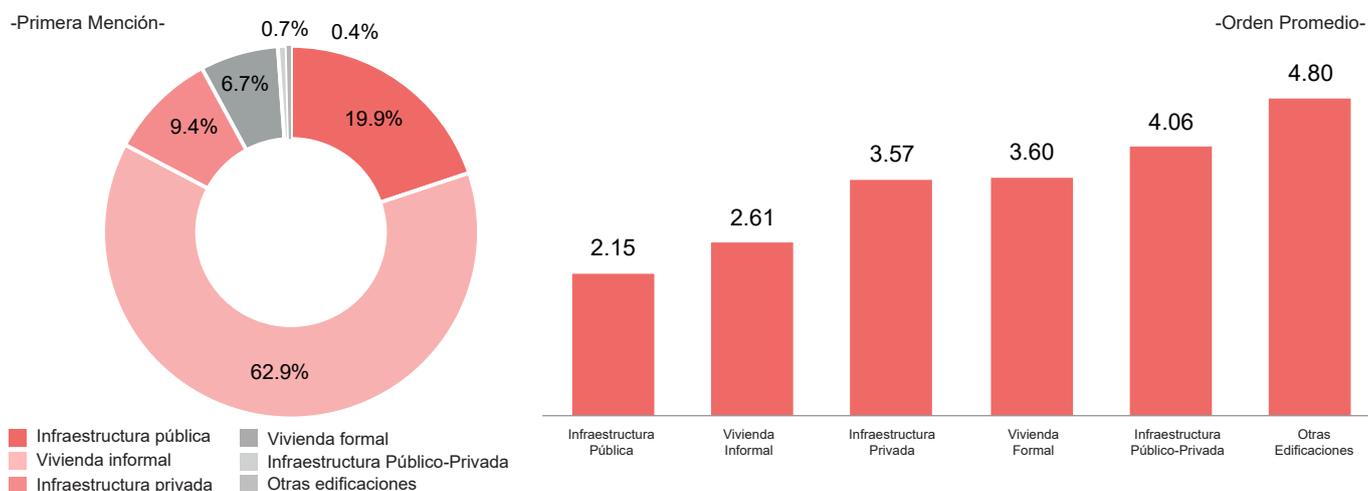
trucción que presentará un mayor dinamismo en el año 2022, lo que implica una variación en la percepción expresada en el IEC N°50, al relegar a un segundo lugar a la infraestructura pública (19.9%). Luego, el 9.4% de encuestados menciona a la infraestructura privada como la actividad que tendrá un mejor desempeño (**Figura 7**). De otro lado, utilizando una escala ordinal del 1 al 6, la infraestructura pública se convertiría en el rubro de construcción que mejor se comportaría este año, alcanzando un orden promedio de 2.15 (2.02 en la medición precedente), seguido inmediatamente por la vivienda informal con una calificación media de 2.61, superior a la obtenida en la medición previa (2.64). La infraestructura privada conservaría

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2022 vs. 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 7. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2022, RESPECTO AL 2021



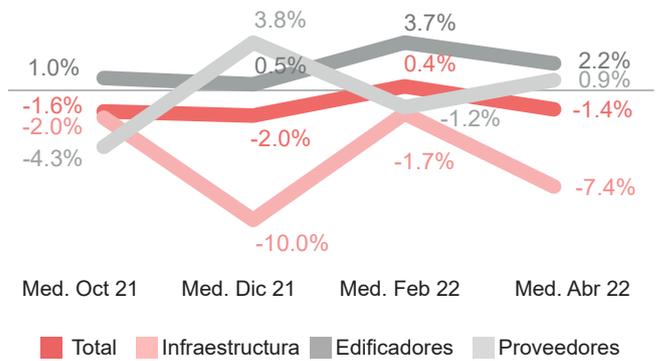
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

la tercera posición, obteniendo una reducción leve en su preferencia en comparación al IEC N°50 (de 3.56 a 3.57).

Respecto al nivel de inversión en nuevos proyectos, las empresas que conforman el panel sostienen que este indicador sufriría un descenso de 1.4% en el 2022 respecto al año previo, dejando la previsión levemente positiva indicada en la medición anterior (+0.4%). Además, se presentarían tendencias diferentes en los tres segmentos del sector: los promotores inmobiliarios expresan que su nivel de inversión tendría un acrecentamiento de 2.2%, poco más de un punto porcentual por debajo de lo esperado en el sondeo de enero-febrero del presente año (Figura 8). En el caso de las constructoras de infraestructura, el nivel de inversión en nuevos proyectos presentaría un decrecimiento de 7.4%, una expectativa más pesimista que la anterior (-1.7%). Por su parte, los proveedores de materiales esperan un alza leve en su nivel de inversión de 0.9%, variando la proyección negativa que se declaró en la encuesta del primer bimestre del 2022.

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que el 46% de las empresas encuestadas prevé que

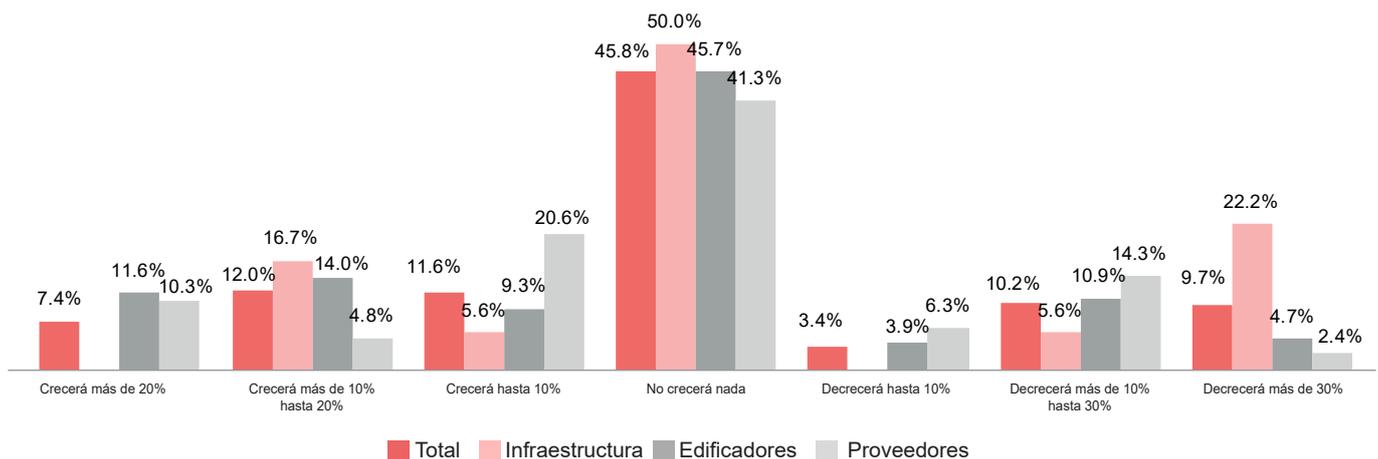
Figura 8. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

no sufrirían variación alguna, un 31% de entrevistados cree que se elevarían, mientras que un 23% afirma que disminuirían (Figura 9). El segmento de obras de infraestructura es el que presenta la mayor proporción de empresas que esperan que esta nueva inversión no varíe (50%) .

Figura 9. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN

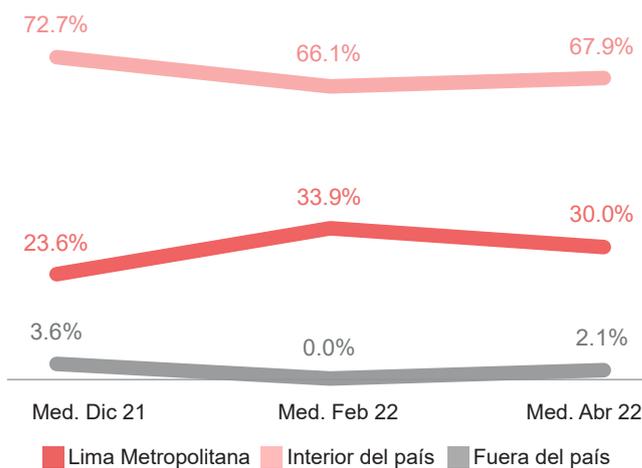


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

II. Indicadores del subsector infraestructura

Como se muestra en la **Figura 10**, las empresas constructoras de infraestructura afirmaron que el 67.9% de los ingresos que percibirían durante el 2022 provendrían de obras localizadas en el interior del país, ampliándose ligeramente la proporción que se estimó en la medición del bimestre previo (66.1%). Mientras que tres de cada diez soles de sus ingresos corresponderían a proyectos situados en Lima Metropolitana, y apenas el 2.1% restante provendrían de operaciones localizadas fuera del país.

Figura 10. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2022 RESPECTO AL 2021



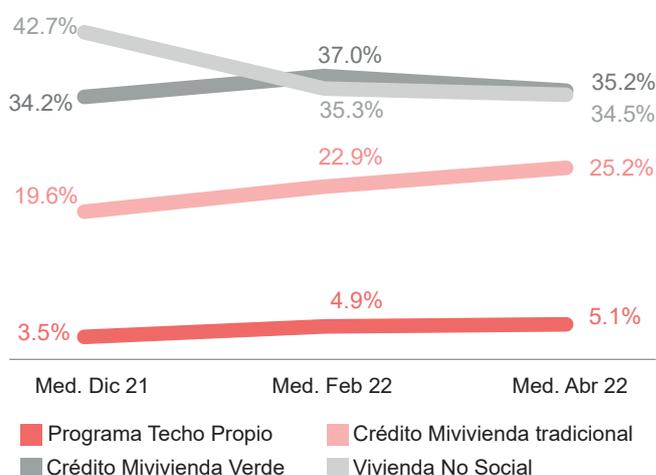
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

III. Indicadores del subsector inmobiliario

El subsegmento de Mivivienda Verde lideraría la participación de ventas de unidades habitacionales con un 35% en el 2022, dos puntos porcentuales por debajo de lo estimado en la medición de febrero de este año (**Figura 11**). Por su parte, la vivienda no social obtendría una participación de 34% (casi un punto porcentual menos de lo que se esperaba en la encuesta previa). De otra manera, el Crédito Mivivienda Tradicional aumentaría su proporción en las ventas a 25%, cifra mayor a la mostrada en el IEC N°50 (23%); mientras que Techo Propio lo elevaría a 5.1%, tasa algo más alta que la registrada en el estudio elaborado el bimestre anterior (4.9%).

El número de unidades vendidas decreció 3.9% en el primer bimestre del 2022 respecto a igual periodo del año previo, un resultado pesimista comparado con el 0.1% estimado en la anterior medición. De acuerdo a la **Figura 12**, se obtuvieron tendencias de desempeño disímiles entre los cuatro subsegmentos. En la vivienda no social se produjo un decrecimiento de 9.6% en sus ventas, que es contrario al aumento esperado en enero-febrero del 2022 (3.7%); mientras que Techo

Figura 11. PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2022, POR SEGMENTO

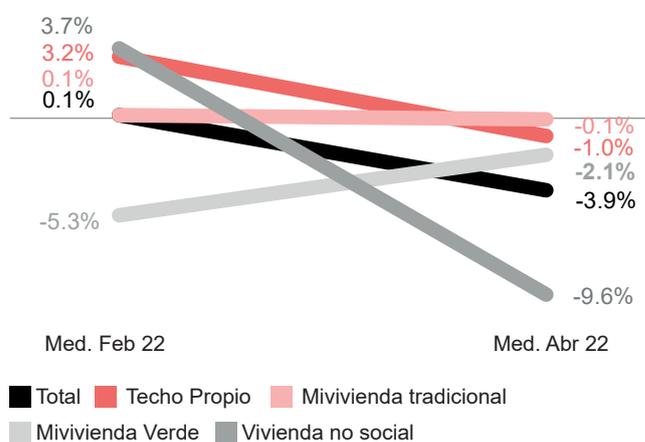


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Propio obtuvo una caída de ventas de 1%, cuando se esperaba un crecimiento en la medición del IEC N°50 (3.2%). Por su parte, la facturación de unidades habitacionales en el sub segmento de Mivivienda Tradicional prácticamente no sufrió variación (-0.1%), en relación a la expectativa prevista hace dos meses (0.1%). Por otro lado, Mivivienda Verde sufrió una caída de 2.1%, aunque menor a la estimada en la encuesta del bimestre anterior (-5.3%).

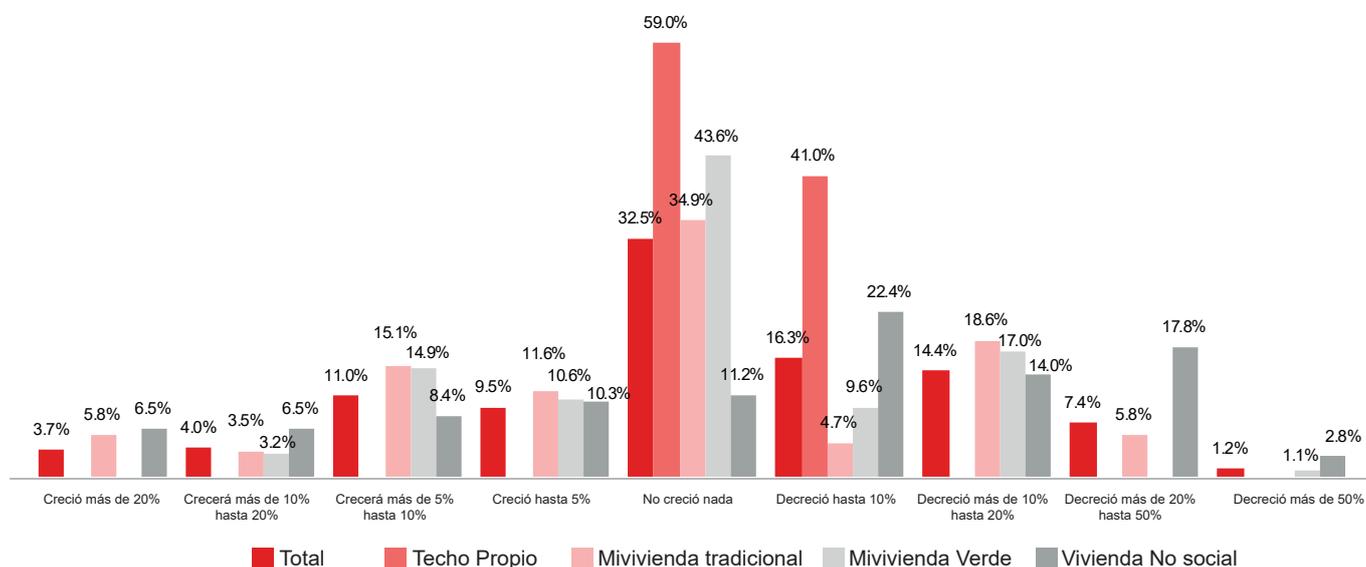
El 39% de las empresas inmobiliarias reconoció que la venta de unidades de vivienda se redujo en enero-febrero del presente año respecto a igual periodo del 2021, proporción que se eleva a 57% en el caso de la vivienda no social y a 41% en el de Techo Propio. Un 33% de entrevistados indicó que el volumen vendido se mantuvo (**Figura 13**), aunque alcanza a 59% en Techo Propio, 44% en el sub segmento de Mivivienda Verde y a 35% en el caso de Mivivienda Tradicional. Mientras tanto, el 28% restante manifestó que su nivel de facturación se elevó.

Figura 12. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Primer bimestre 2022 vs. Primer bimestre 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 13. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO (Primer bimestre 2022 vs. Primer bimestre 2021)



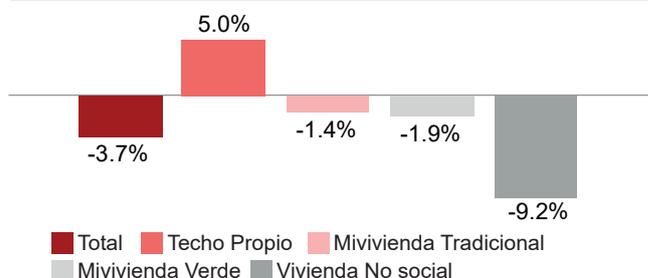
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En los meses de marzo-abril del 2022, los promotores inmobiliarios creen que se presentará una caída de 3.7%, es decir obtendrían un resultado menos negativo del que se alcanzó en el primer bimestre del año actual (**Figura 14**). En la vivienda no social se estima un decrecimiento de 5%, reduciendo la expectativa pesimista recogida en el estudio de febrero (-9.6%). Del mismo modo, el sub segmento Mivivienda Verde

disminuiría en 1.9% sus ventas de viviendas; tasa levemente más pesimista que la proyectada en el estudio del IEC N°50 (-2.1%); mientras que Mivivienda Tradicional contraería en 1.4% su nivel de facturación (tasa de -0.1% hace dos meses). Por el contrario, la venta de unidades habitacionales de Techo Propio crecería en 5%, cambiando el desempeño negativo respecto a los meses de enero-febrero del 2022 (-1%).

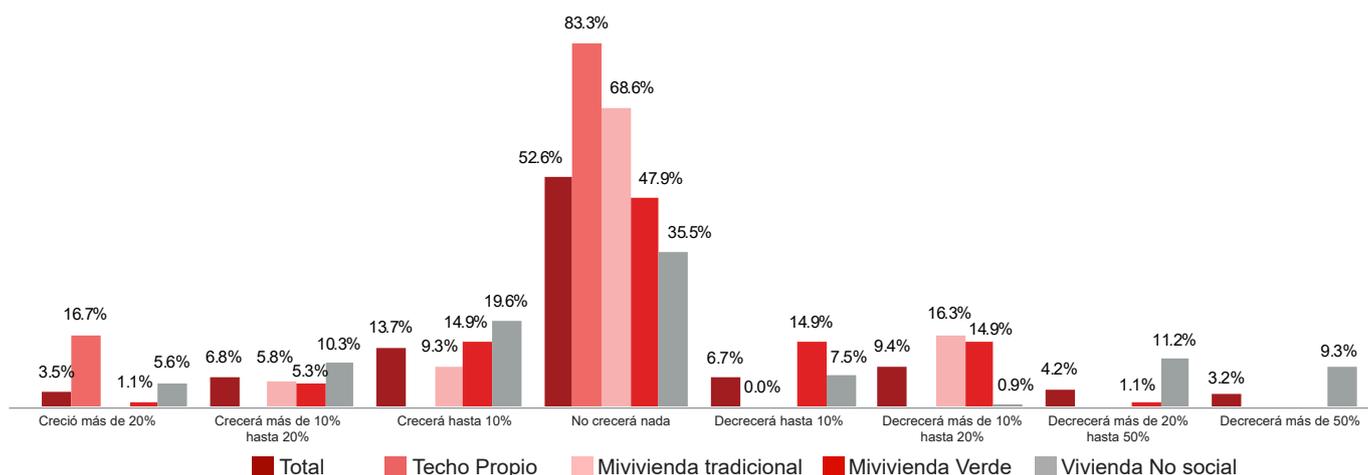
El 53% de las empresas edificadoras que fueron consultadas afirmó que la venta de viviendas (en unidades) no sufriría variación en el segundo bimestre del 2022 respecto a igual periodo del año pasado, proporción que se eleva a 83% en el caso de Techo Propio y 69% en el subsegmento Mivivienda Tradicional (Figura 15). Por su parte, un 24% de entrevistados considera que las ventas en unidades disminuirían, siendo la vivienda no social el subsegmento que presentaría una mayor proporción de empresas que prevé este comportamiento (36%). Por el contrario, el 23% restante indicó que su facturación decrecería.

Figura 14. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Segundo bimestre 2022 vs. Segundo bimestre 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

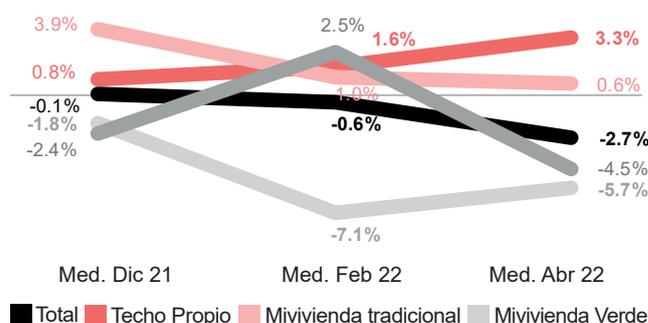
Figura 15. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Segundo bimestre 2022 vs. Segundo bimestre 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En el año 2022, las empresas edificadoras afirmaron que se produciría una caída de su nivel de venta de unidades de vivienda de 2.7% (Figura 16) en relación al nivel obtenido el año pasado, una retracción más intensa que el -0.6% previsto en la medición previa. Esta misma perspectiva de mayor pesimismo en las ventas se presenta en la mitad de los sub-segmentos del mercado habitacional. Así, en la vivienda no social se percibiría un decrecimiento de 4.5% (inferior al aumento de 2.5% estimado en el IEC 50); y en el sub segmento Mivivienda Tradicional se espera un leve aumento de ventas de 0.6%, cifra algo menor a la proyección de febrero del presente año (1.0%). En cambio, las empresas que se desarrollan en Techo Propio pronostican un aumento de su nivel de venta de unidades de vivienda de 3.3%, duplicando la tasa proyectada en la encuesta tomada en el primer bimestre del 2022; mientras que

Figura 16. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2022 RESPECTO AL AÑO 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

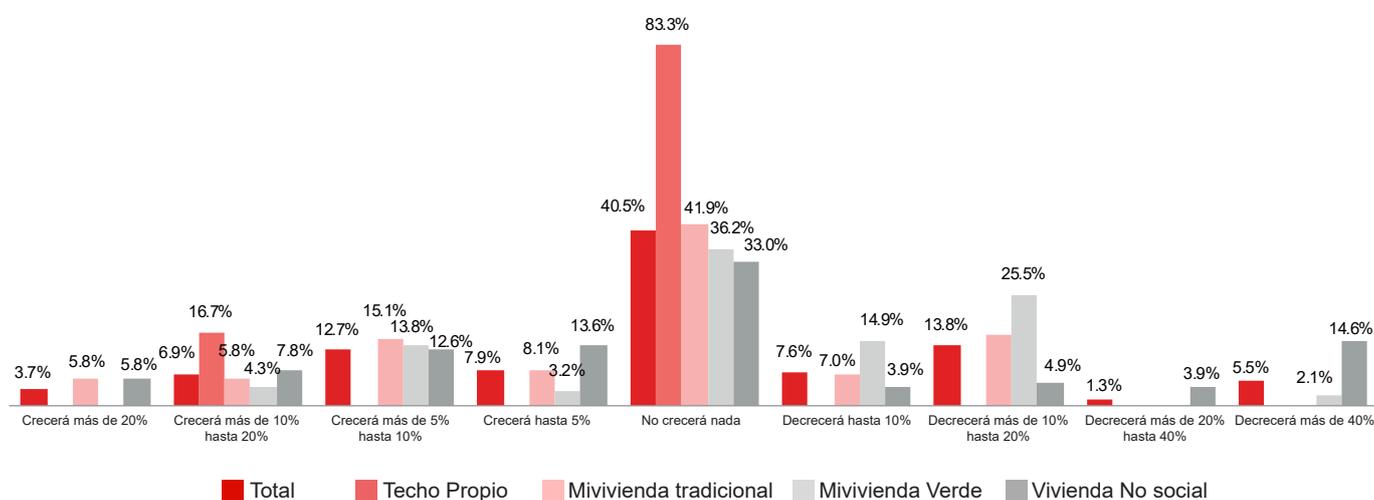
las de Mivivienda Verde contraerían su facturación en 5.7% este año respecto al 2021, un desempeño menos negativo que el estimado hace dos meses (-7.1%).

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas en el nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 41% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas estima que no sufrirían variación alguna, proporción que se eleva a 83% entre quienes se encuentran en el sub-segmento

Techo Propio y a 42% en el caso de Mivivienda Tradicional (**Figura 17**). El 31% de inmobiliarias mencionó que sus volúmenes de venta se elevarían, pero en el caso de la vivienda no social y Mivivienda Tradicional, esta previsión comprende a una proporción mayor de empresas: 40% y 35%, respectivamente. Finalmente, un 28% piensa que su facturación caería.

Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 3.7% en el semestre setiembre

Figura 17. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN

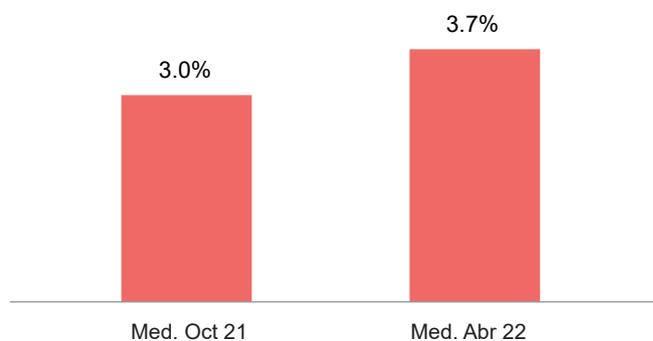


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

2021 – febrero 2022, levemente mayor que el que se esperaba para dicho periodo (3.0%) según con los resultados obtenidos en la medición del IEC 50 (**Figura 18**). Asimismo, un 48% de las empresas inmobiliarias mencionó que sus precios se incrementarían entre 2.5% y 5%, mientras que el 34% de ellos admitió que no sufrirían variación.

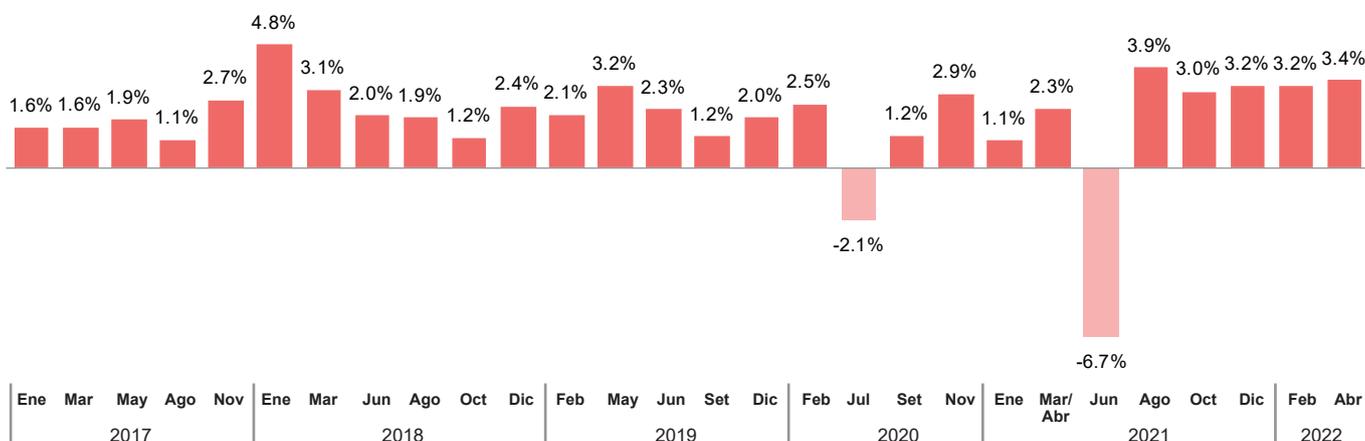
Para el semestre marzo – agosto 2022, las promotoras inmobiliarias proyectan que los precios de las viviendas aumentarían en 3.4% en promedio (**Figura 19**), la segunda tasa de incremento semestral más alta desde la medición de marzo del 2018. Un 42% de las empresas inmobiliarias comentó que sus precios se elevarían entre 2.5% y 5% en dicho periodo, mientras que un 39% considera que se mantendrían. Con estas cifras, se puede estimar que el alza de precios de las viviendas en el periodo anual setiembre 2021-agosto 2022 sería de 7.2%.

Figura 18. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2021 – FEBRERO 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 19. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO – AGOSTO 2022)

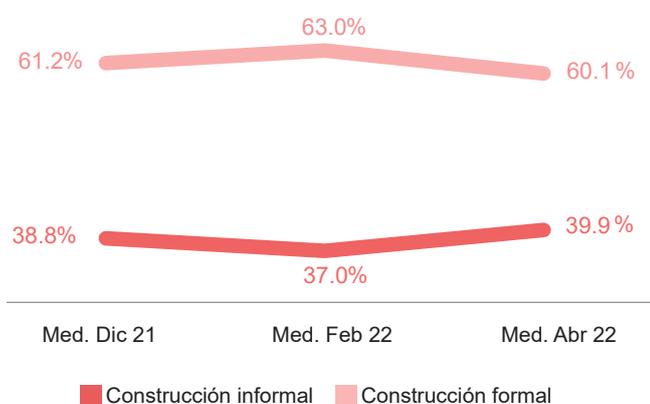


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

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

Como se aprecia en la **Figura 20**, la incidencia del segmento formal en el total de ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción llegaría al 60% en el año 2022, tres puntos porcentuales menos que la estimada en la medición de febrero del presente año.

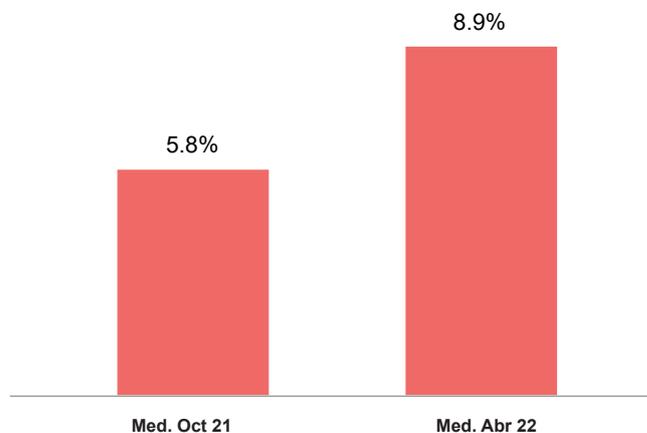
Figura 20. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2022



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Asimismo, los precios de los materiales de construcción se incrementaron en 8.9% durante el semestre setiembre 2021 – febrero 2022, tasa superior a la proyectada para estos últimos seis meses en la medición anterior: 5.8% (**Figura 21**). El 41.8% de empresas proveedoras afirmó que los precios de sus productos se elevaron entre 5% y 10%, mientras que el 27.0% de ellos mencionó que tuvieron un alza entre 2.5% y 5%.

Figura 21. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2021 – FEBRERO 2022)

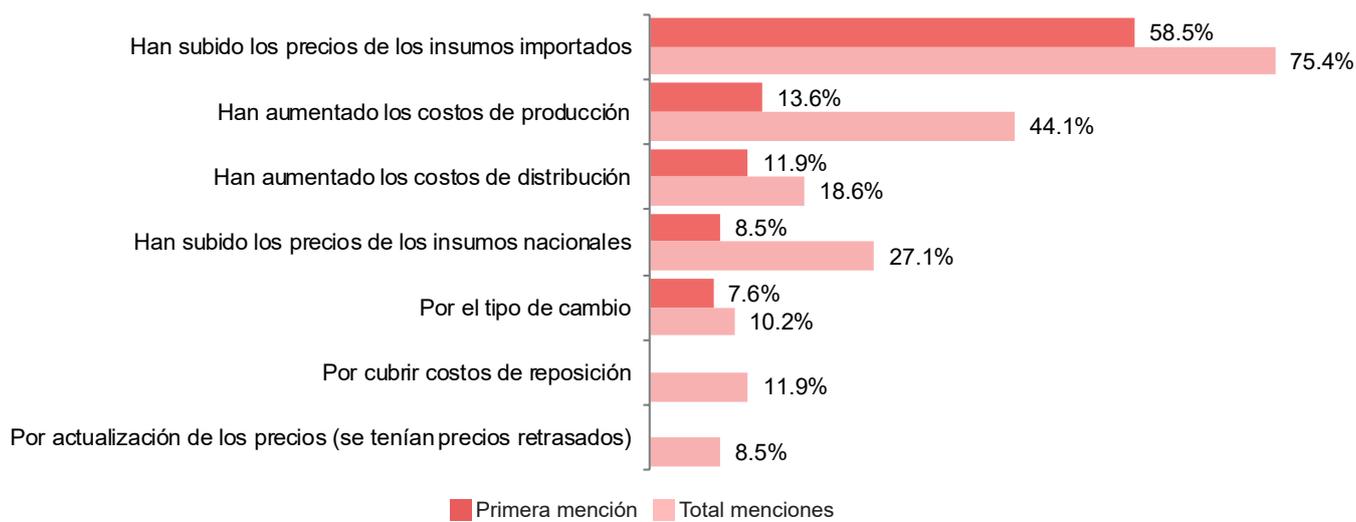


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Explorando las razones por las que se ha producido esta importante subida de los precios de venta de los materiales de construcción en los últimos seis meses, se ha determinado que el incremento del costo de los insumos importados es la principal de ellas: 59% de los entrevistados la menciona en

primer lugar (**Figura 22**). Por su parte, el 14% señala que ha sido necesario aumentar los precios de venta porque los costos de producción se han incrementado, y un 12% indica que los costos de distribución se han elevado.

Figura 22. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE PRODUCTOS HA CRECIDO EN LOS ULTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2021 – FEBRERO 2022)

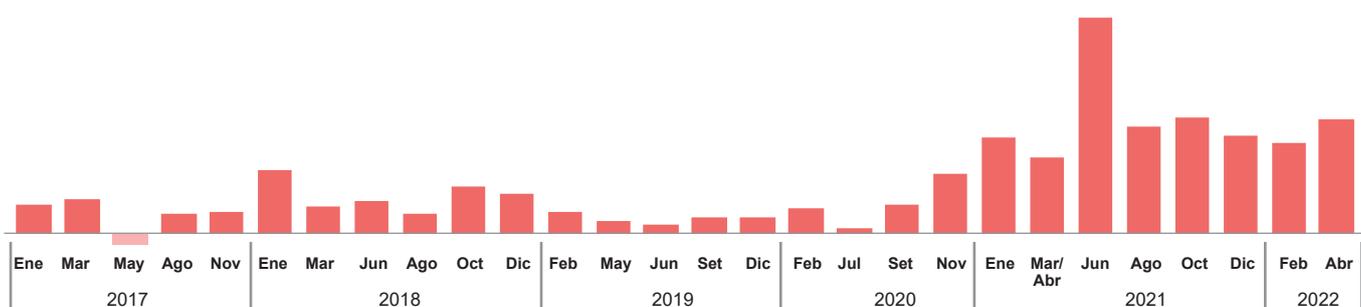


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el periodo de marzo a agosto del 2022, se pronostica un aumento promedio de precios de materiales de 5.7%, que es la tercera cifra más alta registrada por el IEC desde la edición de enero 2016 (**Figura 23**). Con estas proyecciones, entre setiembre 2021 y agosto del 2022, estos precios se elevarían en 15.1%. Cabe precisar que el 28% de empresas proveedoras entrevistadas estima que los precios de sus productos se mantendrían invariables; y un 26% tiene la intención de incrementarlos entre 5% y 10% en el próximo semestre.

La **Figura 24** muestra que la elevación de los precios de los materiales que se produciría en los siguientes seis meses se atribuye, en primer lugar, a dos razones (en cada caso, es mencionada por un 23% de proveedores); la subida de los costos de los insumos importados y el aumento de los costos de producción. En seguida, un 18% que indica que los precios de los insumos nacionales se han elevado.

Figura 23. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 24. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE PRODUCTOS SUBIRÁ EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO – AGOSTO 2022)

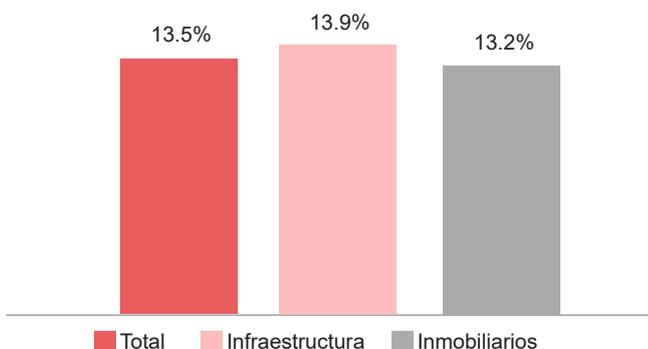


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

V. Precios de materiales de construcción en los proyectos de infraestructura y edificaciones

El alza de los precios de los materiales incidió en 13.5% promedio en los costos de las obras de construcción en general durante el semestre setiembre 2021 – febrero 2022 (**Figura 25**). Los constructores de infraestructura consideraron que dicha incidencia fue de 13.9%, tasa levemente superior a la expresada por los promotores inmobiliarios (13.2%).

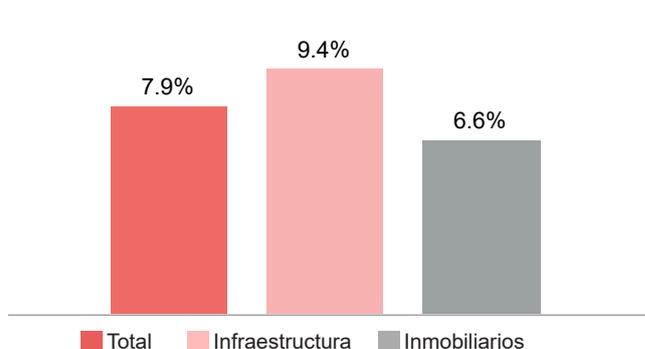
Figura 25. INCIDENCIA DE LOS PRECIOS DE MATERIALES EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2021 – FEBRERO 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, la incidencia de los precios de los materiales en los costos de construcción en general sería de 7.9% en promedio en los próximos seis meses (**Figura 26**). Los constructores de infraestructura consideraron que dicha incidencia sería de 9.4%, cifra más elevada a la esperada por las empresas inmobiliarias (6.6%).

Figura 26. INCIDENCIA DE LOS PRECIOS DE MATERIALES EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO –AGOSTO 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

V. Conclusiones

Los resultados del presente sondeo muestran una contracción de 9.2% en el nivel de operaciones de las empresas de la construcción durante el primer bimestre del 2022, resultado mucho más negativo al esperado (-1.2%) en la encuesta efectuada en el mes de febrero. Además, empresarios entrevistados estiman que en el segundo bimestre la baja sería mucho más acotada (-1%) y que al final del año podría esperarse una leve disminución de 1.9% en sus operaciones, resultado idéntico al que se obtuvo en la anterior investigación del IEC. Sin embargo, como ya se ha señalado, estas proyecciones no consideran el impacto que tendría en el sector la decisión del presidente de la República de promover un referéndum para llevar adelante una Asamblea Constituyente.

Esta iniciativa del gobierno también podría afectar las perspectivas de inversión que tenían las empresas del sector para el 2022, que ya eran bastante conservadoras aun antes de este anuncio presidencial. En efecto, esta encuesta reciente del IEC detectó la intención de los empresarios de la construcción de reducir en 1.4% la inversión en nuevos proyectos durante el 2022.

Uno de los aspectos que más preocupan en el sector es la fuerte elevación de precios de materiales de construcción que se ha producido en los últimos meses y que, aunque con menor intensidad, continuaría en el próximo semestre. Así, el costo de estos insumos se elevó en 8.9% entre setiembre 2021 y febrero del 2022 y crecerían en 5.7% entre marzo y setiembre del presente año. Como revela esta investigación, esta tendencia alcista es atribuible al aumento de los precios de insumos importados y, en menor medida, de los fletes y de los costos internos de producción.

Estas alzas en los costos están provocando un incremento de los precios de las viviendas que llegaría a 7.2% en el pe-

riodo anual setiembre 2021 y febrero 2022 lo que explica, en alguna medida, la caída de 2.7% en la proyección de venta de unidades de vivienda en el presente año. Esta merma en el volumen de ventas sería mayor en el segmento Mivivienda (3.6%), proyección que no coincide con la tendencia de la demanda que viene del año pasado en que las colocaciones de esta modalidad crediticia alcanzaron su mejor resultado desde el 2013.

Contrariamente a lo que se espera que ocurra en el segmento habitacional formal y en el de infraestructura, los empresarios de la construcción piensan que la vivienda informal será el rubro más dinámico durante este año. Esta percepción la corrobora este sondeo al registrar la presunción de los proveedores de materiales acerca de que la incidencia de la construcción informal en su facturación llegará casi al 40% en el 2022, tres puntos porcentuales más de lo que se estimaba en la medición efectuada en febrero pasado.

En conclusión, es muy poco probable que las operaciones de las empresas de la construcción experimenten una recuperación en el presente año, no sólo por los resultados negativos de los dos primeros bimestres, sino porque las razones que han explicado esta contracción – entre ellas, la elevación de los costos de los insumos –continuarán en lo que queda del año y muy posiblemente se profundizarán, porque no se prevé una pronta culminación de la guerra entre Rusia y Ucrania y dado que el gobierno del presidente Castillo no parece tener un plan concreto para paliar los efectos negativos de este conflicto en nuestra economía. Por el contrario, su pretensión de impulsar una sustitución del actual régimen constitucional incrementará, al menos en el corto plazo, la incertidumbre entre inversionistas y la pérdida de capacidad adquisitiva de una parte significativa de los hogares peruanos.

A photograph of a construction site, heavily overlaid with a red color. The image shows a multi-story building under construction, with extensive scaffolding and metal structures. The word "Indicadores" is written in white, bold, sans-serif font across the middle of the image. In the background, some signs are visible, including one with the number "123" and the word "DOMINGO".

Indicadores

Propuesta de Constituyente aumenta riesgo de caída de la inversión y de la construcción

Construcción cae 2.5% en febrero y 4.8% en últimos cinco meses

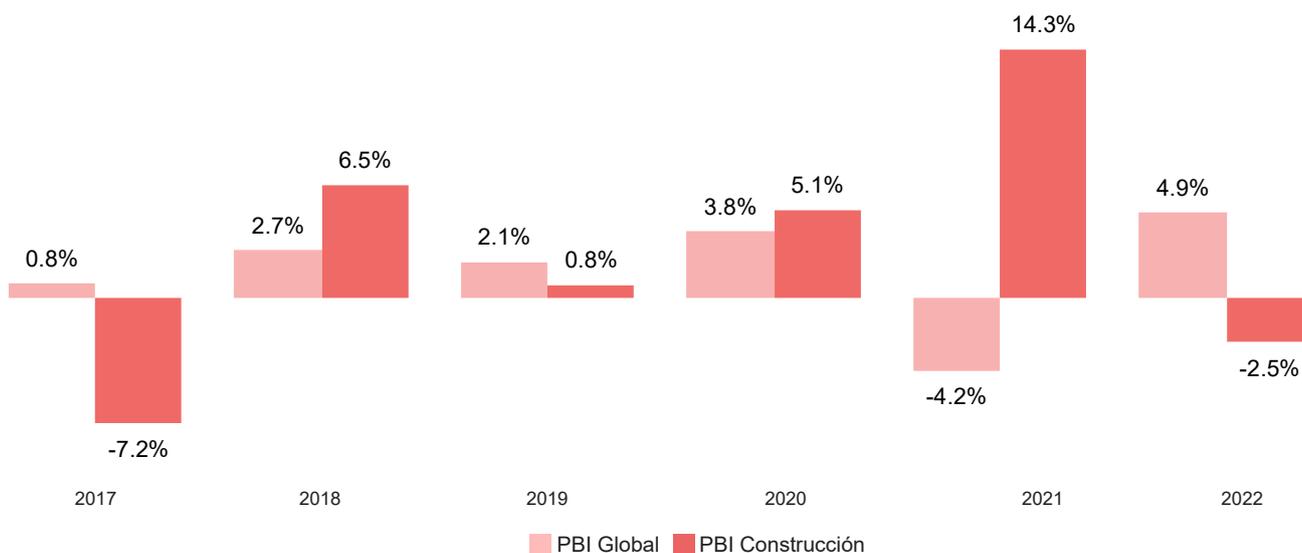
I. Producción Sectorial

El Informe Técnico sobre Producción Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI en este mes de abril, ha estimado en 2.5% la contracción del producto bruto de la construcción durante febrero del presente año, siendo la primera vez desde el 2017 en que la producción sectorial se reduce en el segundo mes del año (**Figura 1**). Cabe recordar que CAPECO había estimado un ligero crecimiento sectorial (0.3%) en dicho mes. Además, es importante precisar que solamente la pesca presentó un resultado más negativo en febrero (-21.8%), en tanto que la

actividad financiera y de seguros alcanzó una disminución ligeramente inferior a la de construcción (-2.18%). Todos los demás sectores productivos tuvieron una performance positiva en dicho mes, lo que motivó que el PBI nacional se incremente en 4.9%, el mejor resultado obtenido en febrero desde el 6.5% que se dio en el 2016.

Con el resultado alcanzado en febrero, la construcción ha encadenado cinco meses consecutivos a la baja, periodo en el que la retracción de la producción sectorial acumulada de

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2022 (Periodo: FEBRERO)



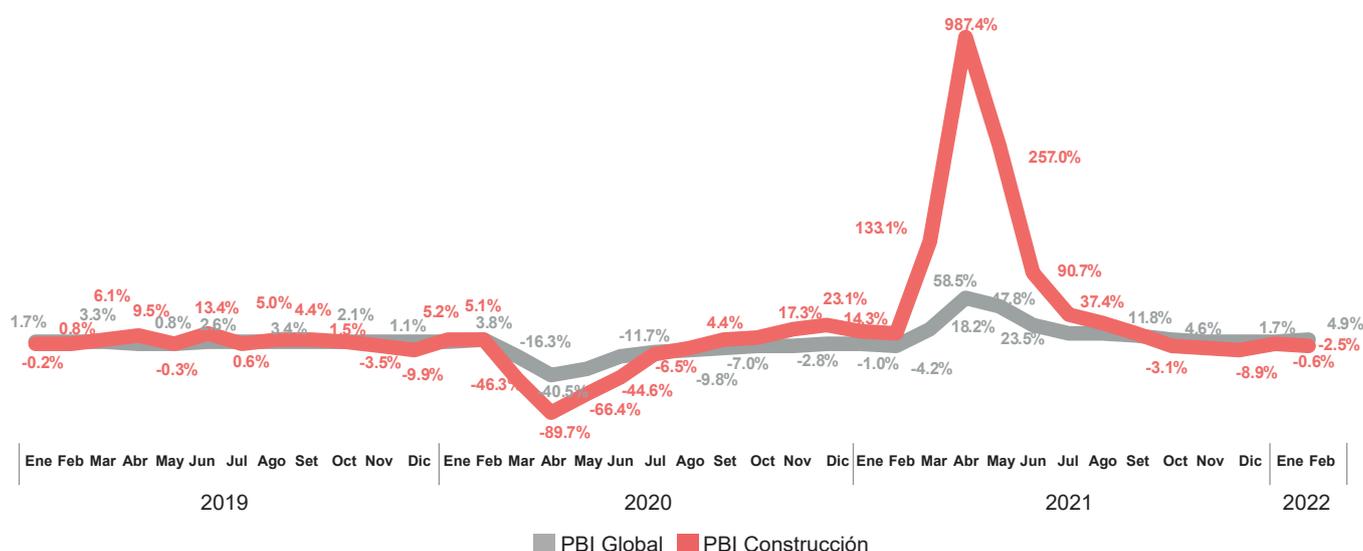
Fuente: INEI

4.8% en comparación con octubre de 2020 y febrero de 2021 (**Figura 2**). Por el contrario, la producción nacional ha logrado consolidar una racha positiva de doce meses consecutivos, que empezó luego de la caída de 4.2% que tuvo lugar en febrero del 2021.

De otro lado, en el primer bimestre del presente año, el producto sectorial se retrajo 1.6% mientras que la economía en general aumentó 3.9%, en ambos casos respecto al mismo

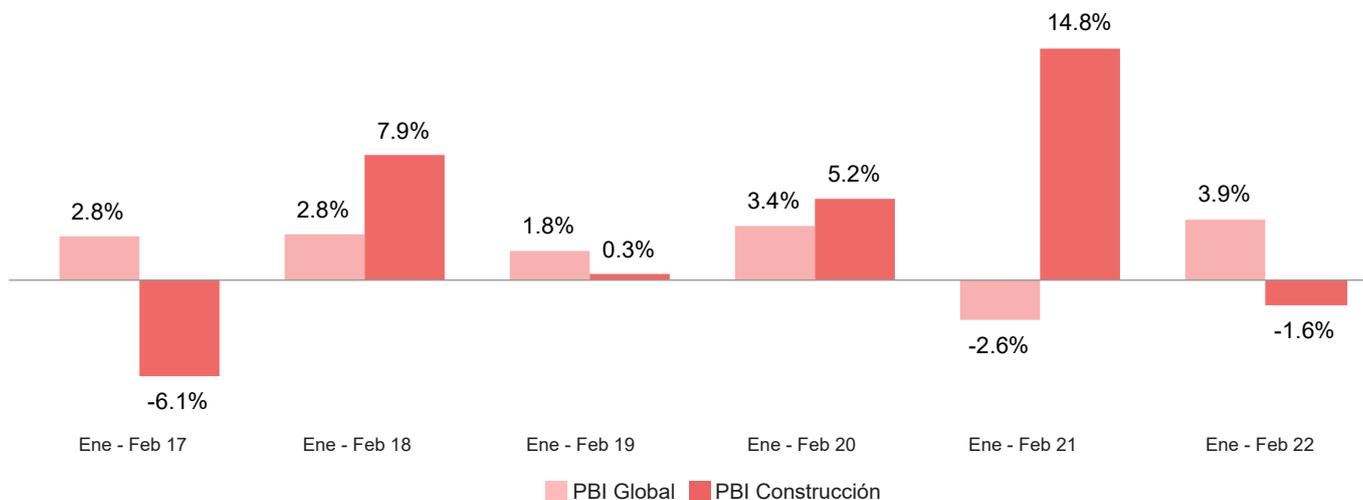
periodo del 2021 (**Figura 3**). La construcción disminuyó por primera vez en el bimestre enero-febrero durante el 2022, luego de cinco años consecutivos al alza. En los últimos diez años, la actividad constructora solo se contrajo en otras dos ocasiones (6.6% en 2015 y 6.1% en 2017). Contrariamente, durante el 2022, el PBI nacional tuvo su mejor resultado en este periodo desde el 4.8% alcanzado en el 2016, aunque es importante señalar que este indicador solamente se redujo una sola vez en el primer bimestre durante el último decenio: 2.6% en 2021.

Figura 2. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019 – 2022 (variación mensual interanual)



Fuente: INEI

Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2022 (Variación % acumulada del periodo: enero-febrero)

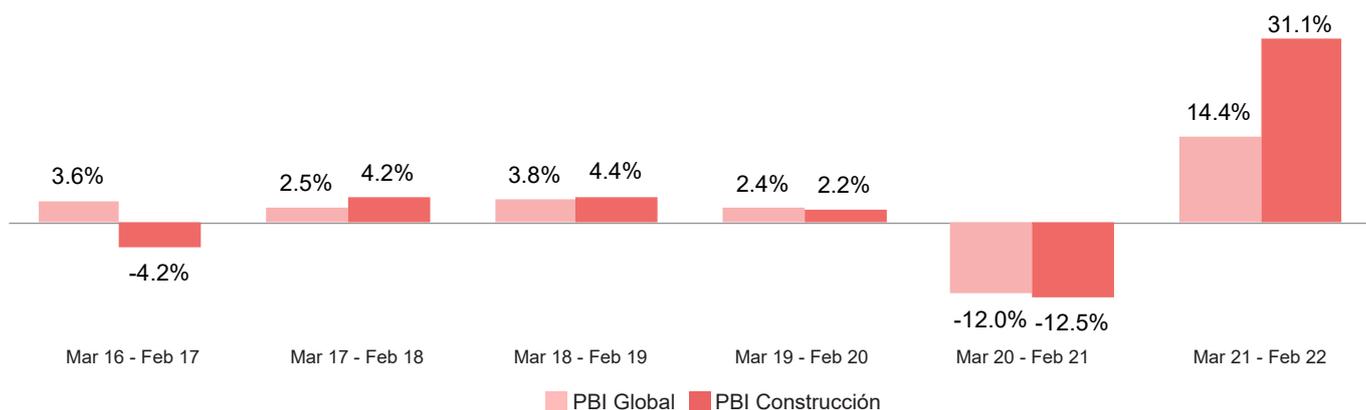


Fuente: INEI

A pesar de los resultados negativos que se han presentado en la producción de la construcción en los últimos cinco meses, el PBI sectorial se expandió en 31.1% durante el periodo marzo 2021-febrero 2022 (Figura 4), una tasa que más que duplica la obtenida por el producto nacional en dicho periodo (14.4%), tratándose en ambos casos de las mejores performances del mismo periodo durante el último decenio.

Sin embargo, cuando se analiza la evolución en los últimos meses, se aprecian tendencias disímiles. Así, el desempeño anualizado de la construcción ha venido cayendo consistentemente desde el 46.9% que se experimentó en el periodo octubre 2020-setiembre 2021. Por el contrario, el crecimiento alcanzado por el producto bruto nacional entre marzo 2021 y febrero 2022 es el más alto de los últimos diez años.

Figura 4. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2022 (Variación % acumulada del periodo: marzo-febrero)

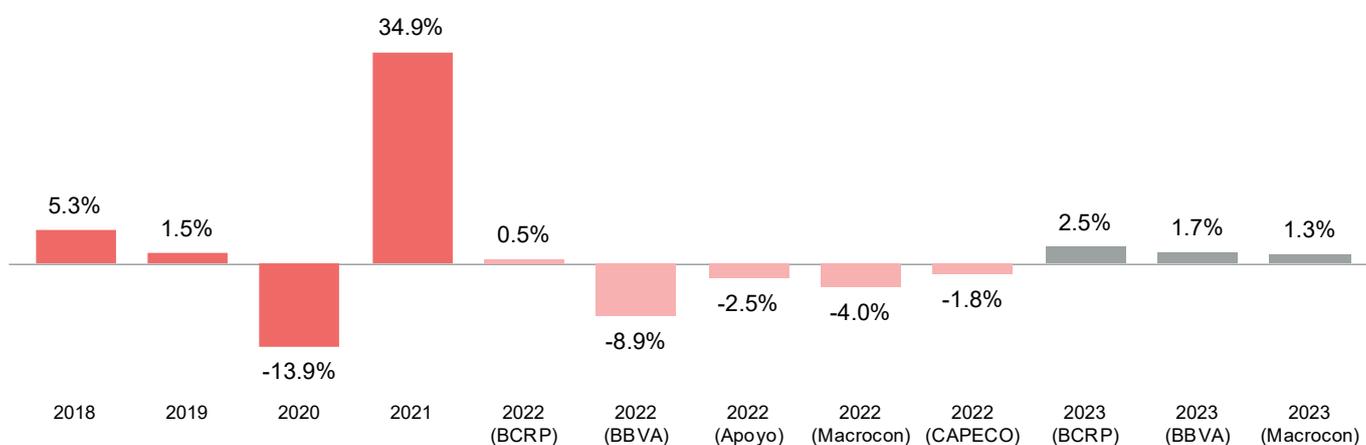


Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2023, diciembre 2021 | Apoyo Consultoría, enero 2022.

En cuanto al comportamiento del PBI del sector construcción en el año 2022, es importante mencionar que tanto las estimaciones efectuadas por consultoras privadas como las expectativas empresariales recogidas en la encuesta elaborada para la presente edición del IEC prevén una contracción, cuya intensidad oscila entre el -1.9% que esperan alcanzar los constructores y el -8.9% que ha calculado el

BBVA (Figura 5). Estas perspectivas contrastan con el 0.5% que proyectó el BCRP en su Reporte de Inflación de marzo. De otro lado, existe un consenso entre las diferentes fuentes consultadas respecto a una ligera expansión -entre 1.3% y 2.5%- en la producción sectorial, insuficiente para lograr siquiera recuperar la disminución que se presentaría el presente año.

Figura 5. PBI CONSTRUCCION (proyección al 2023)

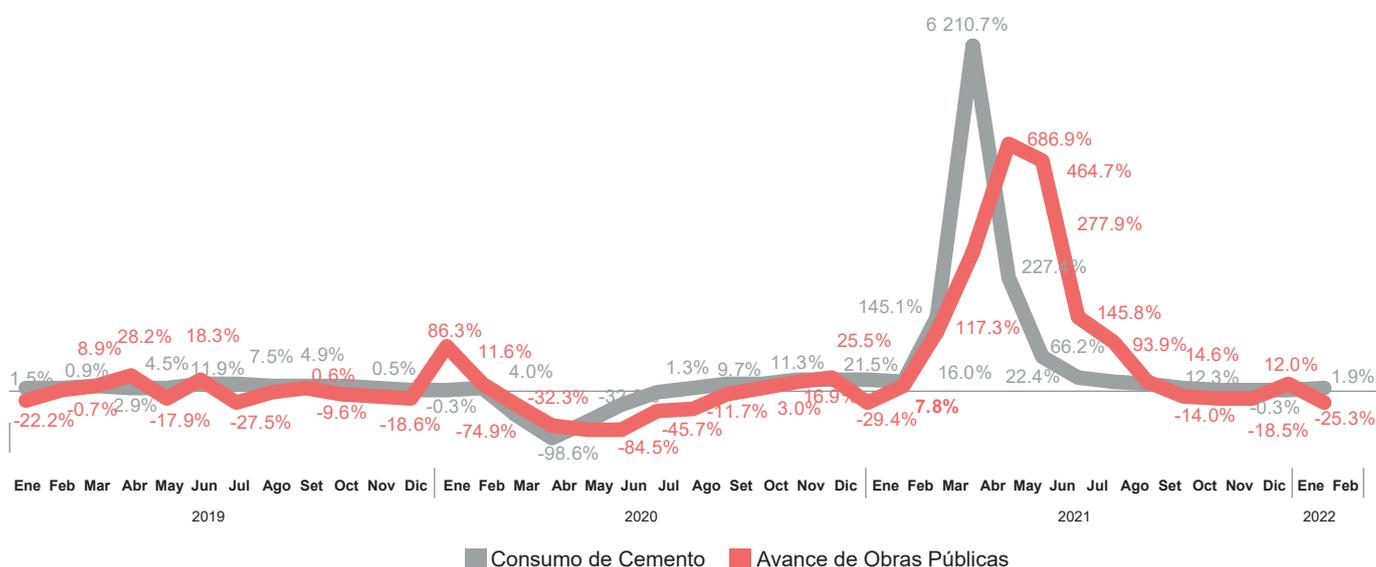


Fuente: INEI

Analizando el comportamiento de los dos principales componentes del producto de construcción, durante febrero del 2022, se aprecia un comportamiento disímil. Por un lado, el consumo de cemento aumentó en 1.9% respecto a igual mes del año pasado, dejando atrás tres meses consecutivos a la baja, aunque la intensidad de este crecimiento es sensiblemente inferior de la que se experimentó entre setiembre 2020 y setiembre del 2021. De otro lado, el avance de obra pública volvió a escenario negativo (-25.3%) después de la importante recuperación (12.0%) que se logró en enero (Figura 6). De acuerdo con el INEI, la merma en

el nivel de ejecución se dio en los tres niveles de gobierno: 28% en las obras a cargo del gobierno central, 11.6% en las de los gobiernos regionales y 28.5% en las de los gobiernos locales. Este resultado mensual en la ejecución de obras públicas es el peor desde la contracción de 29.4% que se presentó en enero 2021. Para marzo del 2022, CAPECO estima un aumento del consumo de cemento de alrededor de 3.3% y una caída de la ejecución de obras estatales de cerca de 4.3%, por lo que el producto bruto de la construcción estaría creciendo 1.5% en el tercer mes del año.

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



Fuente: INEI

II. Precios de Construcción

Cuando se analiza la variación en el consumo anual (periodo marzo 2021-febrero 2022) de los principales materiales de construcción, se aprecia una importante recuperación respecto al periodo inmediato anterior. El aumento más significativo se dio en el consumo de asfalto (56.3%), la mejor tasa de aumento desde el 58.0% que se presentó entre marzo 2009 y febrero 2010. En los casos del cemento y del acero de construcción, la expansión se situó en poco más de 32%. Sin embargo, estos incrementos relativos se han ido aten-

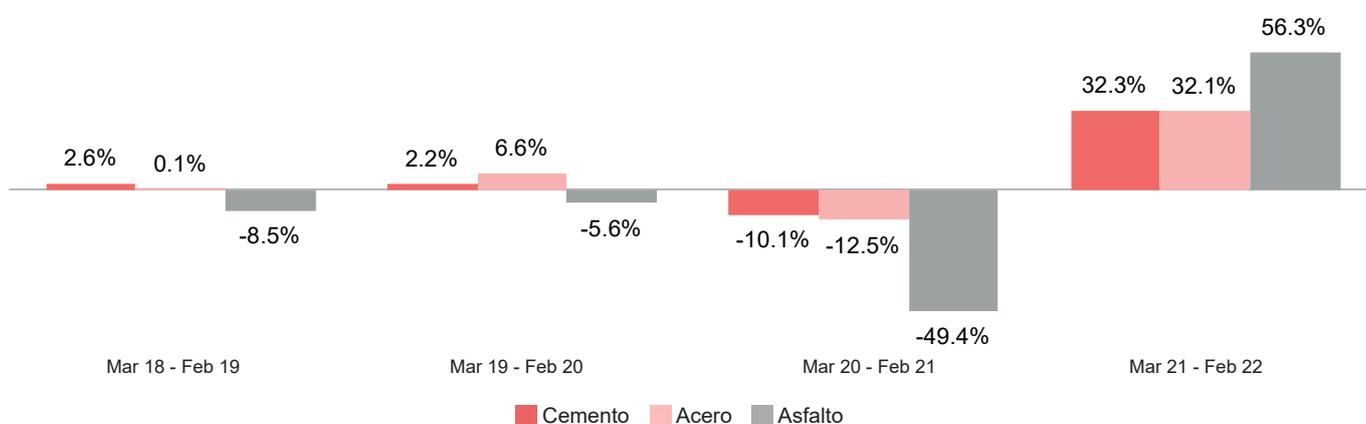
nuando sostenidamente desde los récords experimentados en el periodo setiembre 2020-agosto 2021: 50.2% en acero y 45.8% en cemento (Figura 7). Cabe señalar, sin embargo, que esta performance sensiblemente positiva se atribuye en gran medida a la muy relevante caída del consumo de estos ítems que se produjo entre marzo 2020 y febrero 2021. En ese contexto, es pertinente mencionar que, respecto al periodo previo al del inicio de la pandemia (marzo 2019 - febrero 2020) el volumen consumido de asfalto en el periodo

más reciente es todavía 20.9% inferior, mientras que el de cemento y el de acero de construcción ya superaron el nivel pre-COVID en 18.8% y 15.6%, respectivamente.

De acuerdo a las estimaciones efectuadas por el INEI, los precios de las losetas y del cemento aumentaron en febrero respecto al mes anterior (4.8% y 3.1%, respectivamente), los del ladrillo de arcilla y del acero de construcción se contrajeron (0.5% y 2.4%), en tanto que el costo de la mano de obra no experimentó variación alguna. Si la comparación se

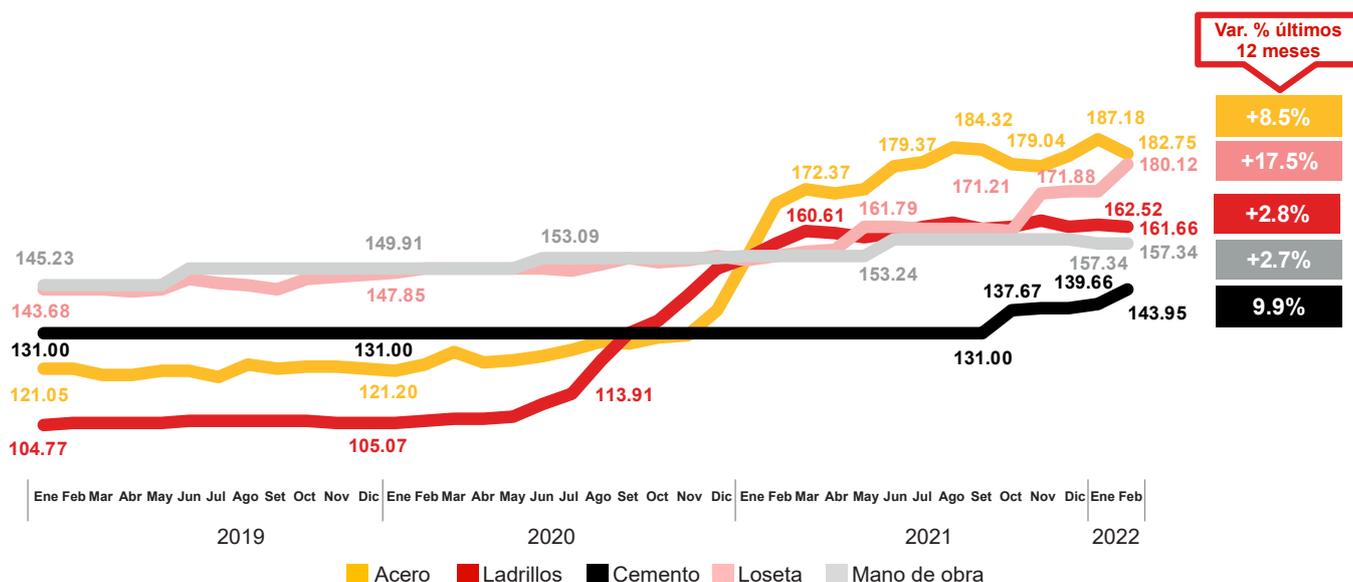
efectuó respecto a febrero 2021, el orden de variación de precios de insumos es el mismo, aunque las tasas son distintas: 17.5% en el caso de losetas, 9.9% en el de cemento, 8.5% en el de acero de construcción, 2.8% en el de ladrillo de arcilla, y 2.7% en el de mano de obra (Figura 8). Sin embargo, es pertinente señalar que la carrera alcista de precios de estos ítems comenzó con la pandemia del COVID-19 y que, desde abril del 2020, el precio de los ladrillos de arcilla se incrementó en 52%; acero de construcción en 49%; losetas en 20.1%; cemento en 9.9% y 4.9% en mano de obra.

Figura 7. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2022 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI

Figura 8. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2019 – FEBRERO 2022 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)



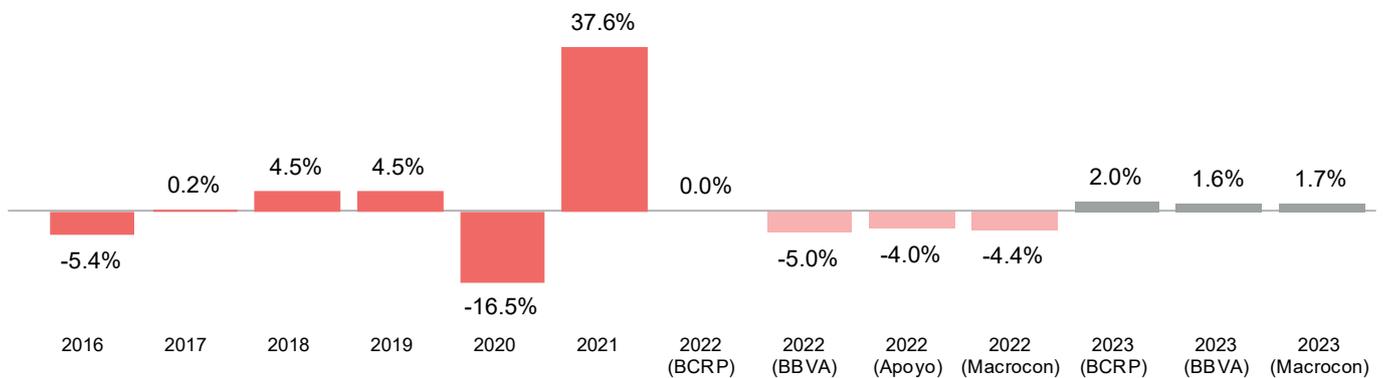
Fuente: INEI

III. Inversión pública y privada

La inversión privada no crecería en el presente año, existiendo una creciente posibilidad de que más bien se contraiga. Y es que, si bien el BCRP ha proyectado un estancamiento, consultoras privadas estiman una caída de entre 4 y 5% (**Fi-**

gura 9). Para el 2023, este indicador experimentaría una leve mejora - de entre 1.6% y 2%, dependiendo de la fuente - que no sería suficiente para revertir totalmente la reducción que tendría lugar el 2022.

Figura 9. INVERSIÓN PRIVADA 2010-2023 PROYECCIONES

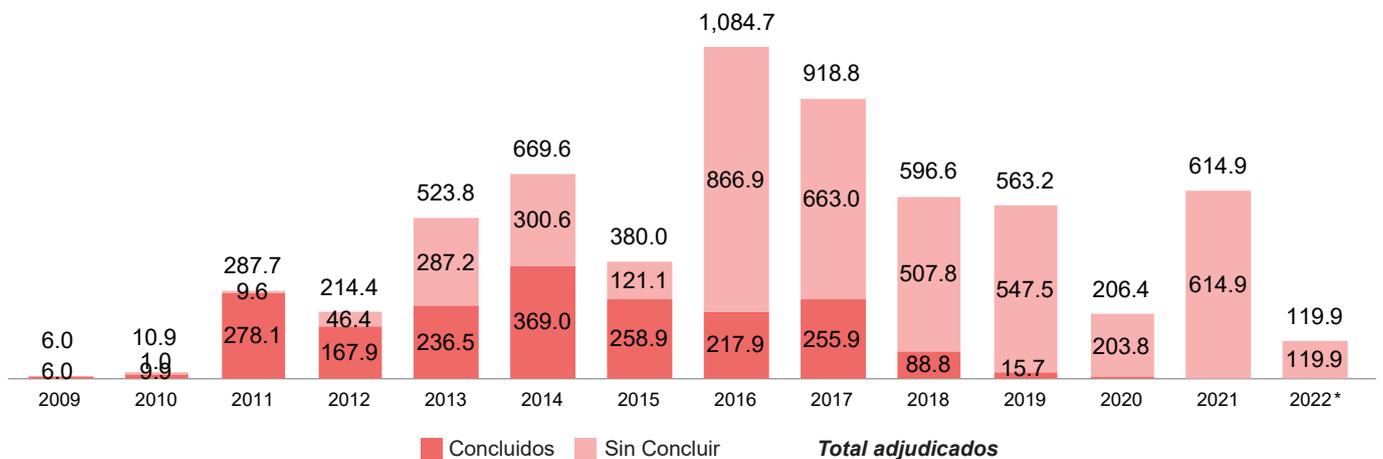


Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2023, diciembre 2021 | Apoyo Consultoría, noviembre 2021.

Para el año 2022, se espera adjudicar 119.9 millones de soles en proyectos a través de Obras por Impuestos, un monto que es 80.5% inferior al logrado en el 2021 y mucho menor que el récord de 1,084.7 millones concedidos en el 2016 (**Figura 10**). Hay que indicar que desde el 2009 hasta el

2021 se han aprobado 6,077 millones de soles bajo este mecanismo, de los cuales el 31.4% corresponde a proyectos concluidos, debiendo indicarse que desde al año 2019 no se ha terminado ningún proyecto.

Figura 10. INVERSIÓN ADJUDICADA EN OBRAS POR IMPUESTOS, CONCLUIDOS Y SIN CONCLUIR (en millones de soles)

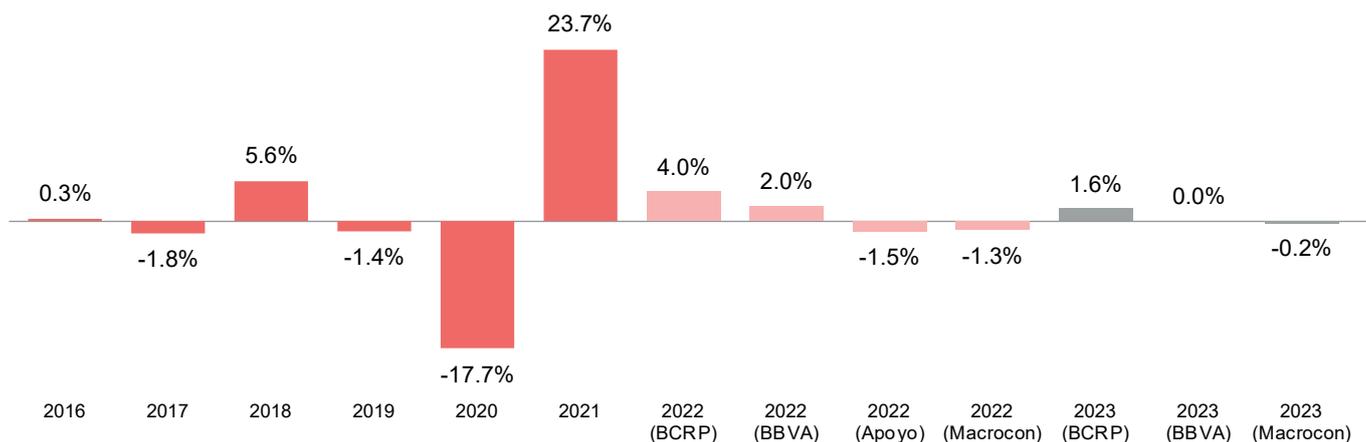


Fuente: Proinversión | * Enero

También se presentan discrepancias respecto al desempeño de la inversión pública en el 2022 y el 2023. El BCRP es más optimista y considera que este rubro tendrá un crecimiento de 4% en el presente año y de 1.6% en el próximo (**Figura 11**). En cambio, los pronósticos de consultoras privadas son

más conservadores. Respecto al 2022, las proyecciones oscilan entre el 2.0% del BBVA y el -1.5% de Apoyo. En cuanto al 2023, se estima un estancamiento (BBVA) o una leve caída de 0.2% (Macroconsult).

Figura 11. INVERSIÓN PÚBLICA 2010-2023 PROYECCIONES

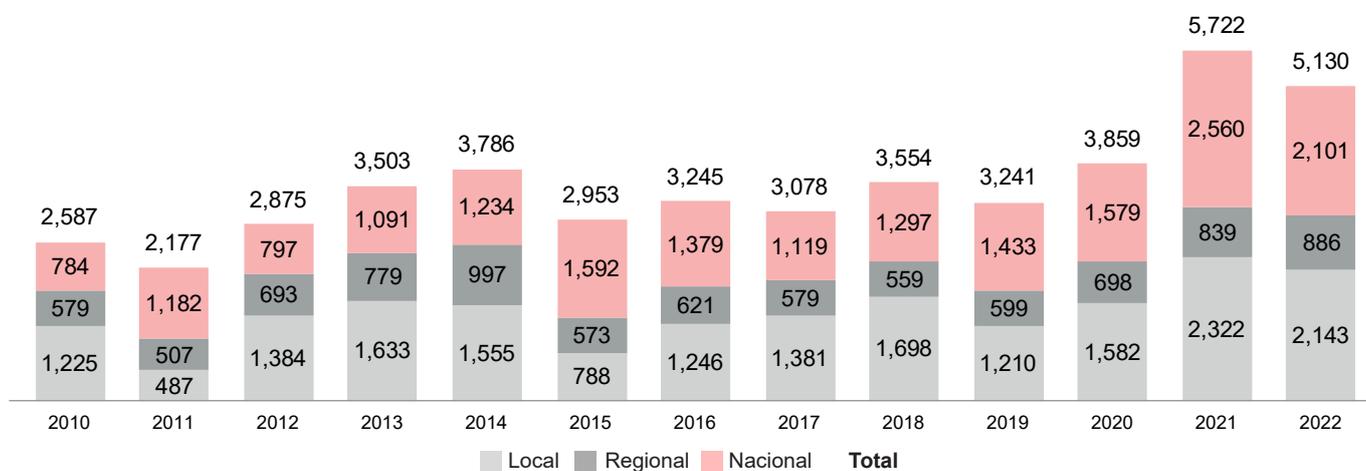


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

En el primer trimestre del 2022, la ejecución de obras públicas alcanzó los 5 mil 130 millones de soles, monto que es un 10.3% menor que la obtenida en el 2021 pero 33.0% superior que la obtenida en igual periodo del 2020. Pero pesar de esta contracción, esta cifra es la segunda más alta de los últimos trece años (**Figura 12**). Por niveles de gobierno, los resultados han sido diversos. El gobierno nacional invirtió 2 mil 101 millones entre enero y marzo, un porcentaje 17.9%

inferior al que se alcanzó en el 2021. Las municipalidades ejecutaron 2 mil 143 millones, lo que implicó una reducción de 7.7% en comparación con lo efectuado el año pasado. Los gobiernos regionales, por el contrario, presentaron un incremento de 5.7% en el avance de obras, sumando 886 millones de soles, el segundo monto más alto después de los 997 millones que se invirtieron en el 2014.

Figura 12. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA EN PERÍODO ENERO (En millones de soles)

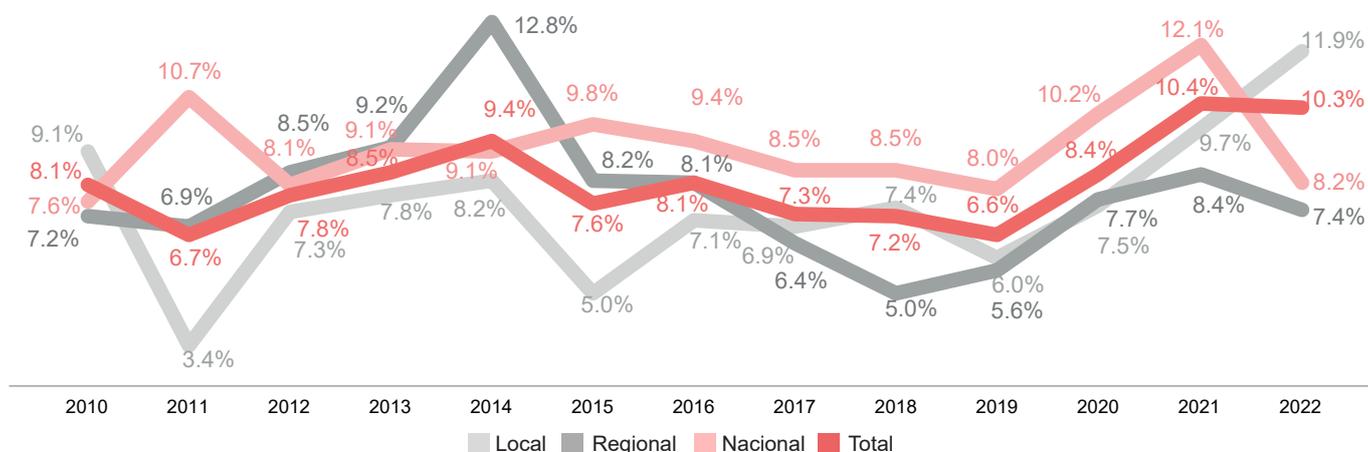


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

En el primer trimestre del 2022 se ha logrado ejecutar un 10.3% del monto fijado en los presupuestos institucionales modificados - PIM agregados de todo el aparato estatal. Se trata de la segunda proporción más alta desde el año 2010, luego del 10.4% que se obtuvo en 2021. Los gobiernos locales alcanzaron una ejecución récord en este periodo (11.9% del PIM), debiendo destacarse que este indicador se ha incrementado progresivamente desde el 6.0% que se dio en el 2019 (**Figura**

13). Por el contrario, los otros dos niveles de gobierno disminuyeron su inversión en relación con los montos presupuestados. La caída más significativa se dio en el gobierno nacional, que pasó de 12.1% en el primer trimestre del 2021 a 8.2% en igual periodo del 2022, el cuarto porcentaje más bajo de los últimos trece años. Por último, las regiones sólo invirtieron en 7.4% de sus PIM, un punto porcentual menos que en el 2020, revirtiendo la tendencia positiva que se inició en el 2018.

Figura 13. AVANCE DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO (periodo: enero a 2010-2022)

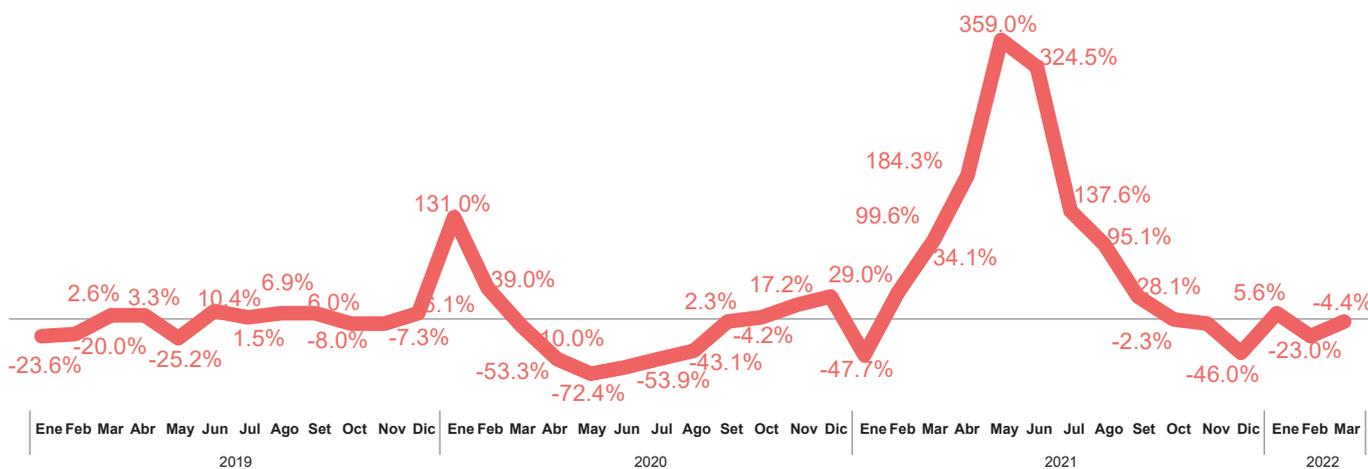


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

En marzo del 2022, la ejecución sumada de obras públicas correspondientes a los tres niveles de gobierno se contrajo en 4.4% respecto a igual mes del 2021. En el último semestre, esta proporción se situó en espacio negativo en cinco oportunidades, aunque la tasa de disminución de marzo fue

la segunda menos intensa, después del -2.3% de octubre. Debe indicarse que, entre febrero y setiembre del 2021, la ejecución mensual de obras creció cuatro veces a dos dígitos y en otras tantas oportunidades lo hizo a ritmo de tres dígitos. (**Figura 14**)

Figura 14. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2019-2022 (variación mensual interanual)

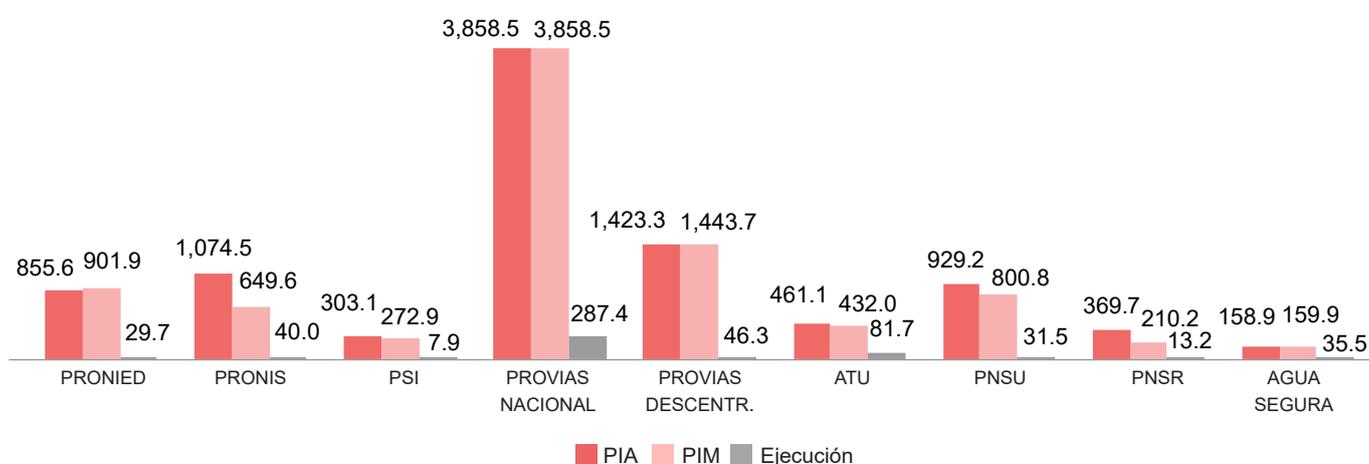


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Si el análisis de la ejecución del PIM de inversión pública durante el primer trimestre del 2022 se limita a los nueve programas del gobierno nacional que cuentan con mayores recursos, éste alcanza apenas al 6.6% de los recursos presupuestados para todo el año (**Figura 15**), siendo el más eficiente el programa Agua Segura (22.2%), seguido de la Autoridad de Transporte Urbano de Lima Metropolitana - ATU (18.8%). Al

otro extremo, los que menos ejecutaron fueron el Programa Nacional de Saneamiento Urbano - PNSU (3.9%), el Programa Nacional de Infraestructura Educativa - PRONIED (3.3%), Provías Descentralizado (3.2%) y el Programa Subsectorial de Irrigaciones - PSI (2.9%). Provías Nacional, entidad que concentra el 44.2% del PIM de estos nueve programas, sólo invirtió el 7.4% de los recursos asignados para el presente año.

Figura 15. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES ENERO-MARZO
(millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

IV. Vivienda

El desembolso de créditos hipotecarios para vivienda aumentó en 61.6% entre marzo 2021 y febrero 2022, alcanzando las 48 mil 937 operaciones. De esta manera, el otorgamiento de este tipo de préstamos se recuperó de la drástica reducción (32.8%) que se produjo en el periodo marzo 2020-febrero 2021, debido a la aparición de la pandemia del COVID-19, pero además superó en 8.6% el número alcanzado entre marzo 2019 y febrero 2020 (**Figura 16**). Los créditos concedidos con recursos del Fondo Mivivienda se incrementaron en 53.4% en el más reciente periodo anual respecto a los que se entregaron entre marzo 2020 y febrero 2021, y 9.6% en comparación a periodo anual previo a la pandemia. Por su parte, en el segmento del mercado habitacional que accede a créditos que se sol-

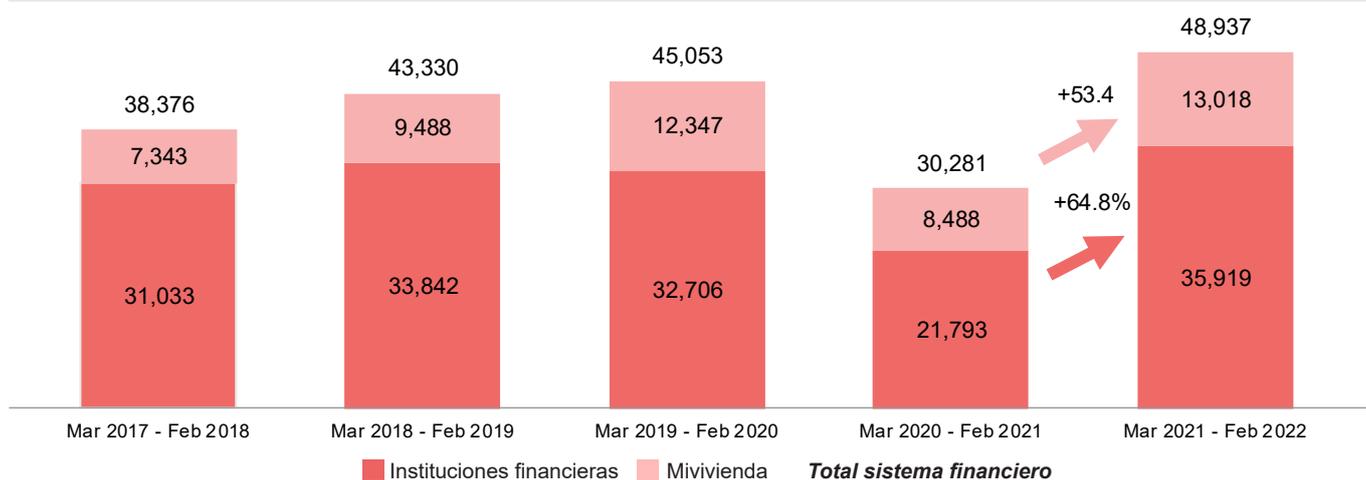
ventan con recursos propios de las instituciones financieras privadas se experimentó una expansión aún más intensa respecto a los dos periodos anuales anteriores: +64.8% frente a marzo 2020-febrero 2021 y 9.8% en comparación a marzo 2019-febrero 2020.

Por su parte, el monto desembolsado por concepto de préstamos hipotecarios llegó a los 16 mil 147 millones de soles en el periodo anual marzo 2021-febrero 2022, lo que implicó un aumento de 61.2% si se compara con el alcanzado entre marzo 2020 y febrero 2021 (**Figura 17**). Este importe ha superado también en 18.8% al que se obtuvo en el periodo anual pre-pandemia (marzo 2019-febrero 2020). En el segmento de créditos financiados con recursos del

Fondo Mivivienda, el monto otorgado subió en 62.8% frente al periodo anual inmediato y 5.3% si se compara con el acumulado en los doce meses previos a la pandemia. En

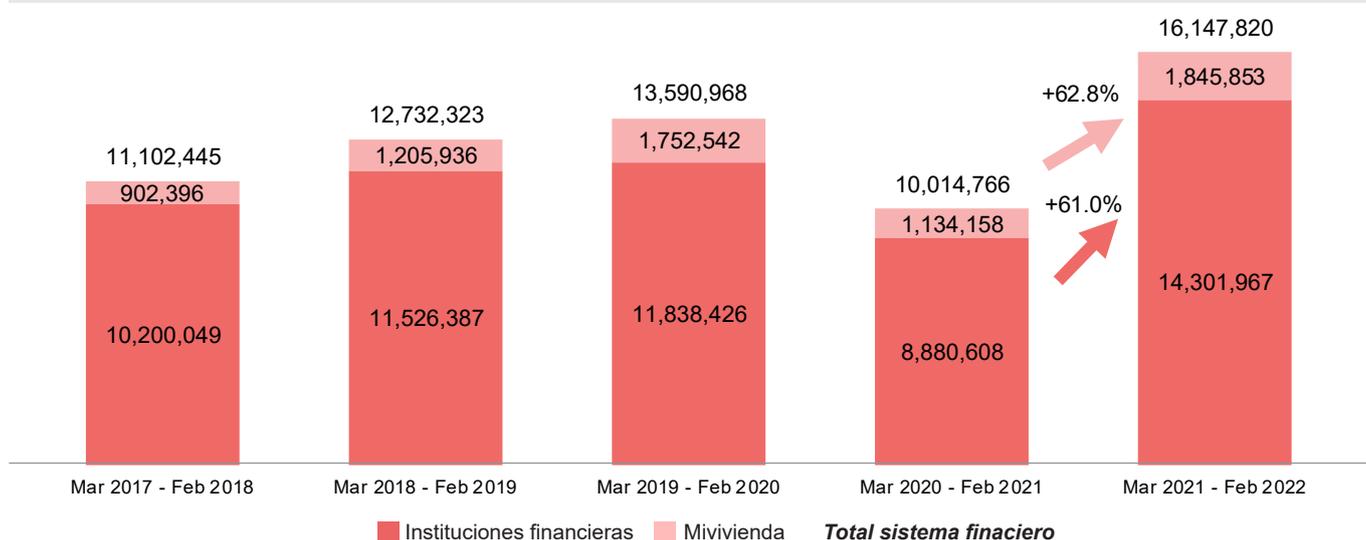
el segmento atendido por instituciones financieras privadas con sus propias líneas crediticias, las tasas de crecimiento fueron de 61% y 20.8%, respectivamente.

Figura 16. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: MARZO 2017 – FEBRERO 2022 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 17. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: MARZO 2017 – FEBRERO 2022 (en miles de soles)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Por otra parte, el monto promedio desembolsado por crédito hipotecario llegó a 398 mil 170 soles en el periodo anual que va de marzo 2021 a febrero 2022, lo que implicó un incremento medio anual de 3.3% durante los últimos cinco años (Figura 18). Sin embargo, respecto al periodo mar-

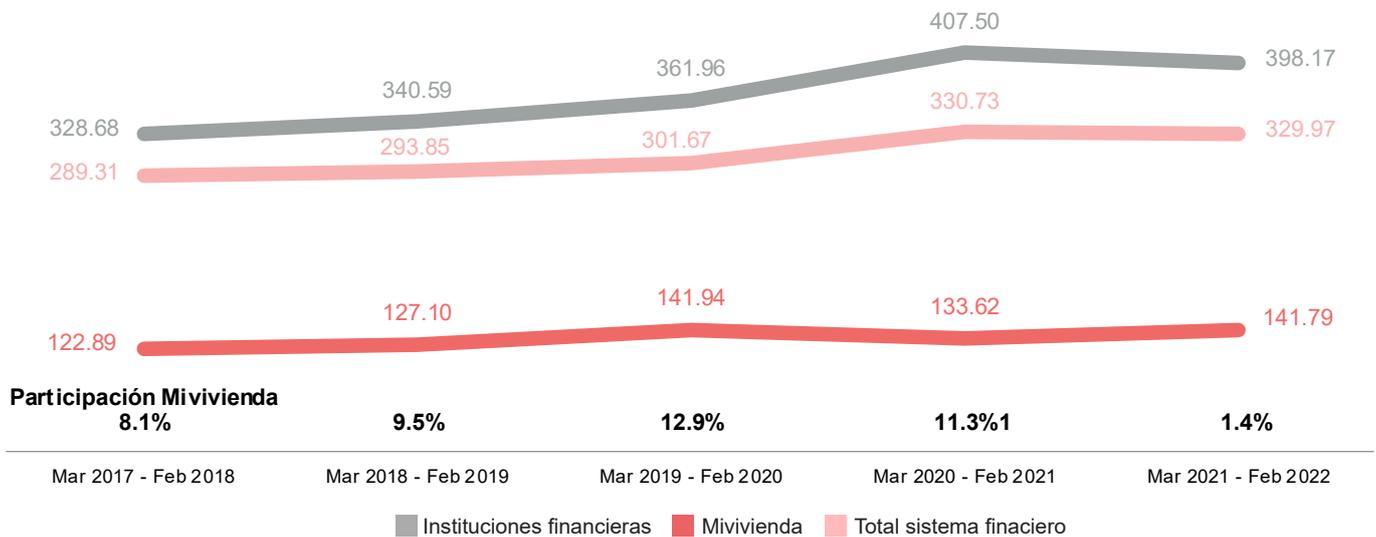
zo 2020-febrero 2021, se produjo una ligera contracción de 0.2% en el valor promedio del crédito hipotecario si se coteja con el obtenido en el periodo inmediato anterior. El monto medio de los préstamos financiados con recursos del Fondo Mivivienda subió 6.1% en el periodo marzo 2021-febrero

2022 y 3.6% anual promedio en el último quinquenio. Finalmente, en las operaciones otorgadas con recursos propios de las instituciones financieras se redujo el monto promedio en 2.3% en el último año y experimentó un incremento de 3.3% anual en el periodo marzo 2017-febrero 2022.

En febrero 2022, la morosidad de los créditos hipotecarios otorgados con recursos del Fondo Mivivienda mantuvo en

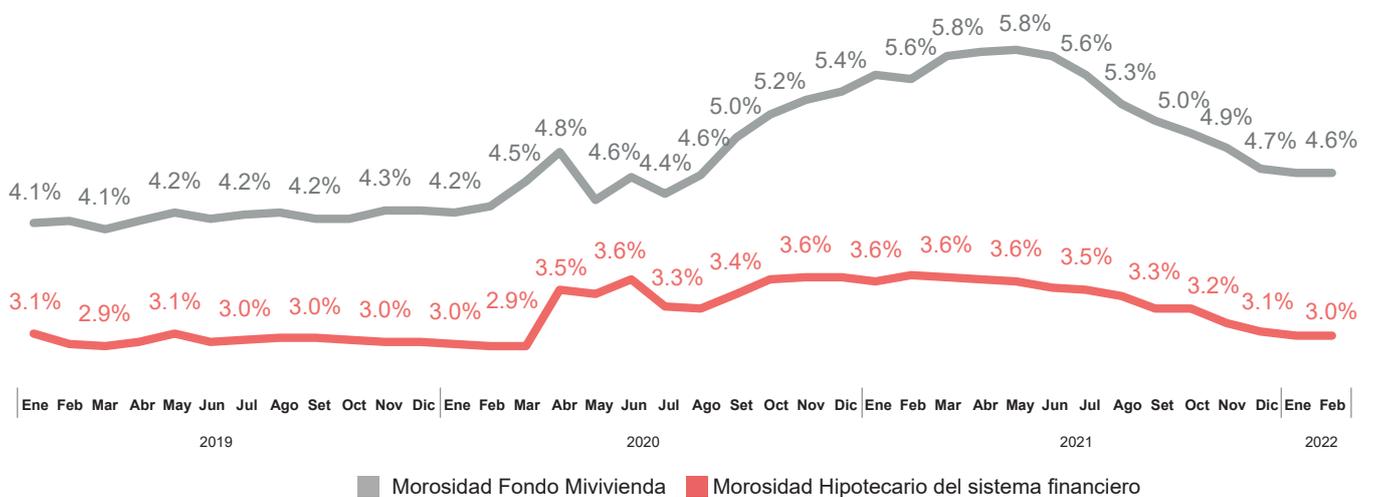
febrero del 2022 el mismo nivel alcanzado en enero (4.6%), debiendo resaltarse que este indicador se redujo consistentemente desde su valor máximo de 5.8% que se produjo en julio del 2021 (**Figura 19**). También en el caso de los préstamos desembolsados por todas las instituciones del sistema financiero la tasa de morosidad no sufrió variaciones en los últimos dos meses, situándose en 3.0%, la cifra más baja desde marzo del 2020 en que llegó a 2.9%.

Figura 18. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA: MARZO 2017 – FEBRERO 2022 (en miles de soles)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Figura 19. MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – FEBRERO 2022 (en %)

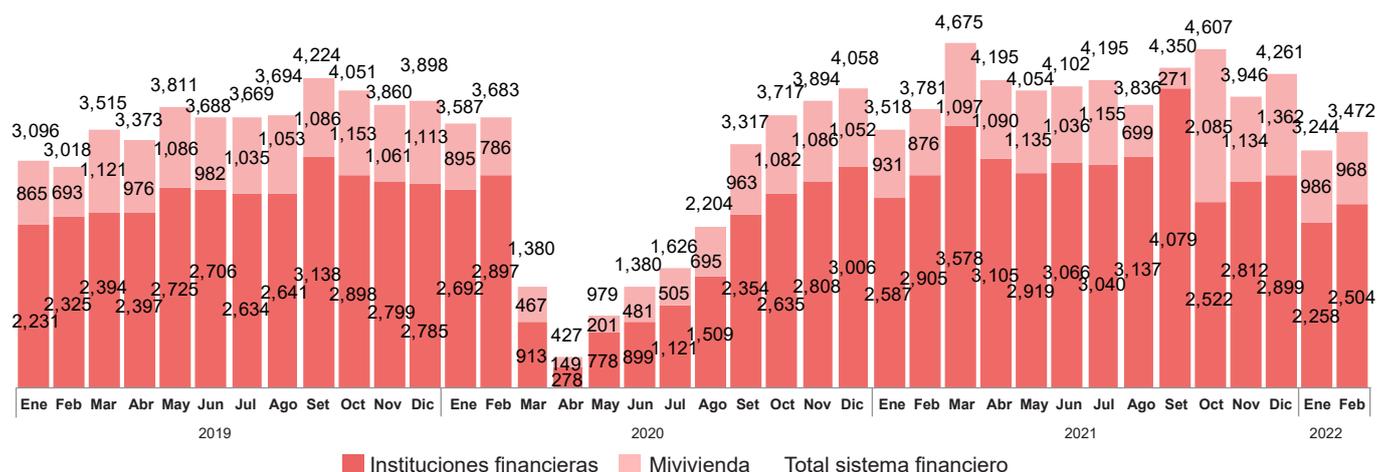


Fuente: Fondo Mivivienda

En febrero del 2022 se concedieron 3,472 créditos hipotecarios, un alza de 7.0% respecto al mes anterior, pero una retracción de 8.2% si se compara con igual mes del año pasado. En el segundo mes del año, se otorgaron 2,504 préstamos con recursos propios de las instituciones financieras privadas, lo que implica un aumento de 10.9% en relación a enero pasa-

do pero una disminución de 13.8% si se coteja con el número obtenido en febrero del 2021 (**Figura 20**). Por su parte, las 968 operaciones desembolsadas en febrero con recursos del Fondo Mivivienda significaron una merma de 1.3% comparadas con las que se entregaron el mes previo y de 8.2% si se les contrasta con las que se adjudicaron en febrero del 2021.

Figura 20. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – FEBRERO 2022 (en número de créditos por mes)

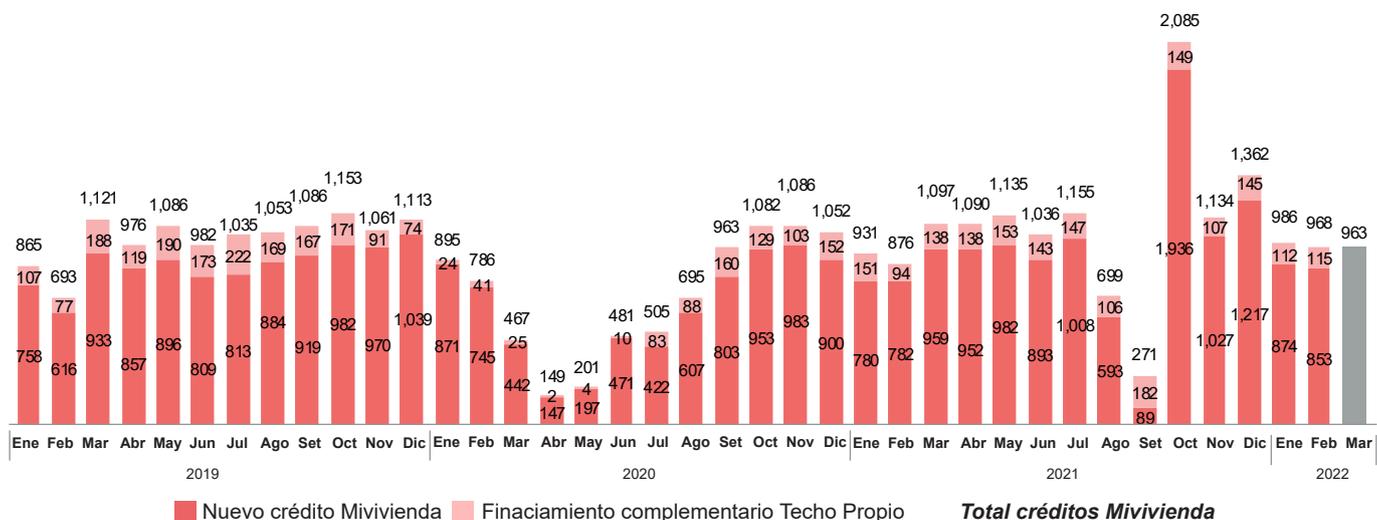


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda *estimación CAPECO

Se han desembolsado 1,089 créditos hipotecarios financiados con dinero del Fondo Mivivienda en marzo del presente año, un número superior que el que se alcanzó en febrero implicando un aumento de 12.5% pero una ligera

merma (0.7%) respecto a marzo del 2021 (**Figura 21**). Las operaciones otorgadas en el marco del Crédito Mivivienda durante el tercer mes del año experimentaron un aumento de 0.4% si se contrastan con el mismo periodo

Figura 21. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD 2019 –2022 (En número de créditos por mes)



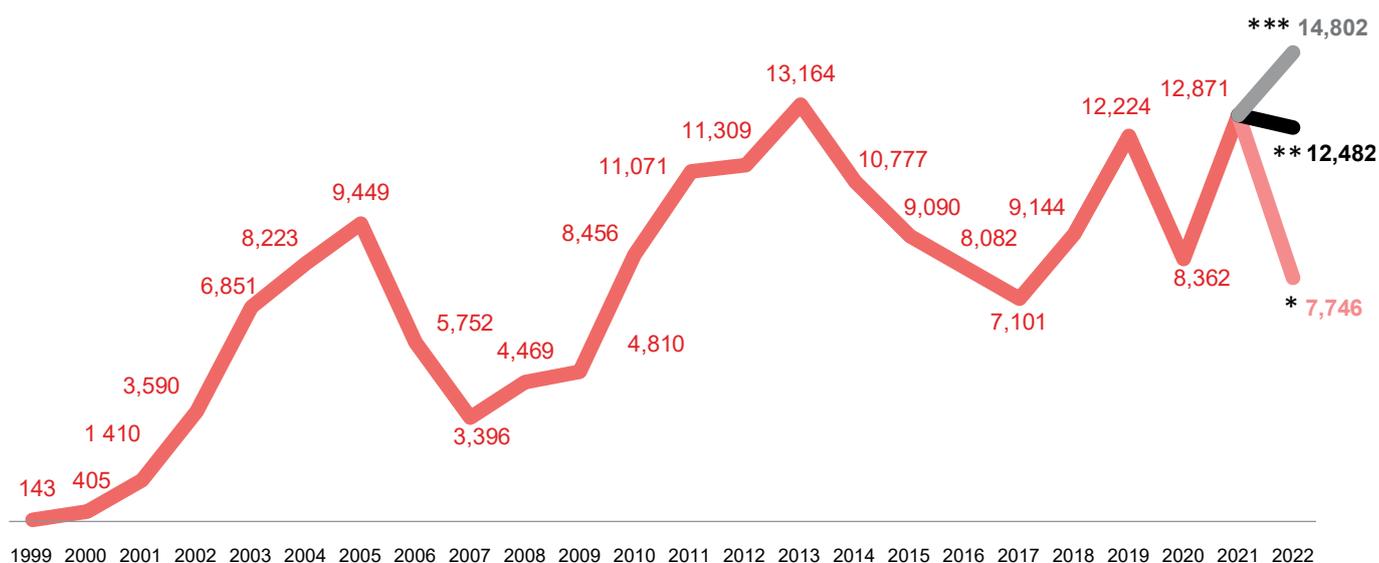
Fuente: Fondo Mivivienda

del 2021 y de 12.9% en relación con febrero del 2022. Por su parte, en marzo del 2022 se desembolsaron 126 créditos complementarios Techo Propio, lo que significa un crecimiento de 9.6% si se compara con los que se entregaron el mes anterior pero una contracción de 8.7% frente a la cifra alcanzada en el tercer mes del año pasado.

En la edición anterior del IEC se hizo notar que los recursos asignados al Bono del Buen Pagador que se concede a los beneficiarios del Crédito Mivivienda solo alcanzaban para entregar poco más de 7 mil 700 préstamos, es decir 37.9% menos que las operaciones desembolsadas en el año 2021. Por otro lado, en base a los resultados obtenidos en la Encuesta de Expectativas Empresariales prepa-

rada para el presente reporte, los promotores inmobiliarios estarían en posibilidad de colocar casi 12 mil 500 créditos, levemente inferior (3%) a los entregados el año pasado (**Figura 22**). Sin embargo, para CAPECO se debió aprovechar este año para impulsar un salto significativo en la concesión de este tipo de préstamos, teniendo en cuenta los resultados del 2021, las expectativas de la demanda de vivienda y la necesidad de implementar una política contracíclica para favorecer la reactivación de la actividad económica y el empleo. La propuesta de CAPECO para el 2022 era de colocar poco más de 14 mil 800 créditos, lo que habría constituido un récord desde la creación del programa.

Figura 22. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2022 (en número de créditos)



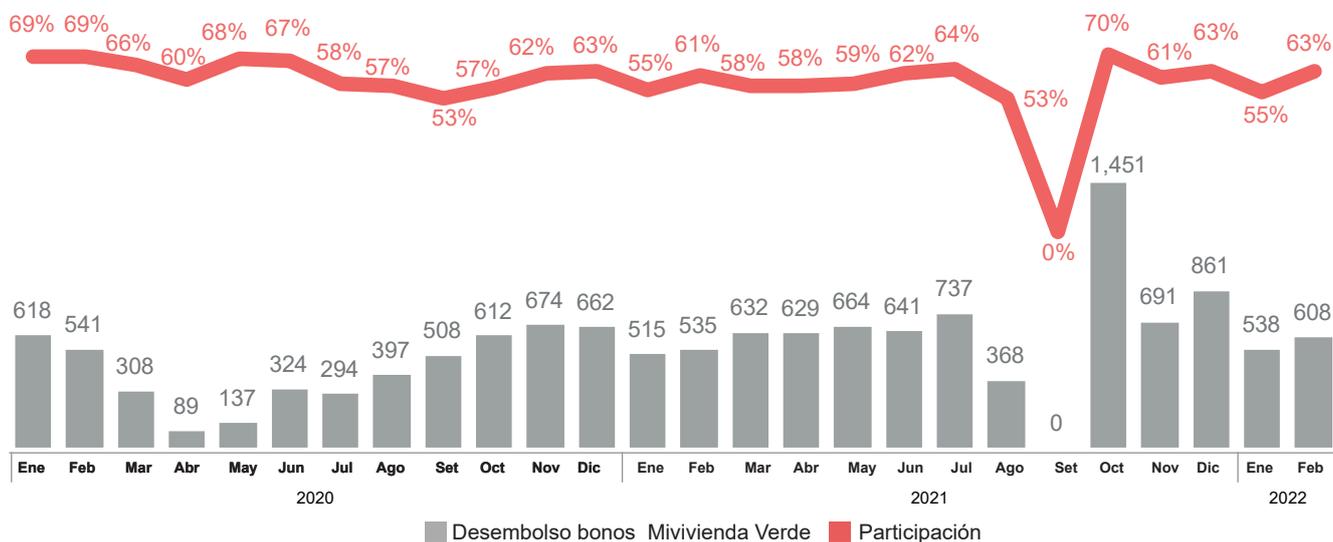
Fuente: Fondo Mivivienda

La concesión de créditos Mivivienda Verde alcanzó las 608 operaciones en febrero del 2022, un crecimiento de 13% en relación con el mes previo y de 13.6% con respecto a febrero del año anterior (**Figura 23**). La participación de Mivivienda Verde en el total de créditos Mivivienda subió del 55% en enero al 63% en febrero del presente año. Este porcentaje es también ligeramente superior al que se logró en febrero 2021.

El otorgamiento de créditos con recursos del Fondo Mivivienda experimentó un incremento de 53.9% entre marzo 2021 y febrero 2022 respecto al periodo anual inmediato anterior y

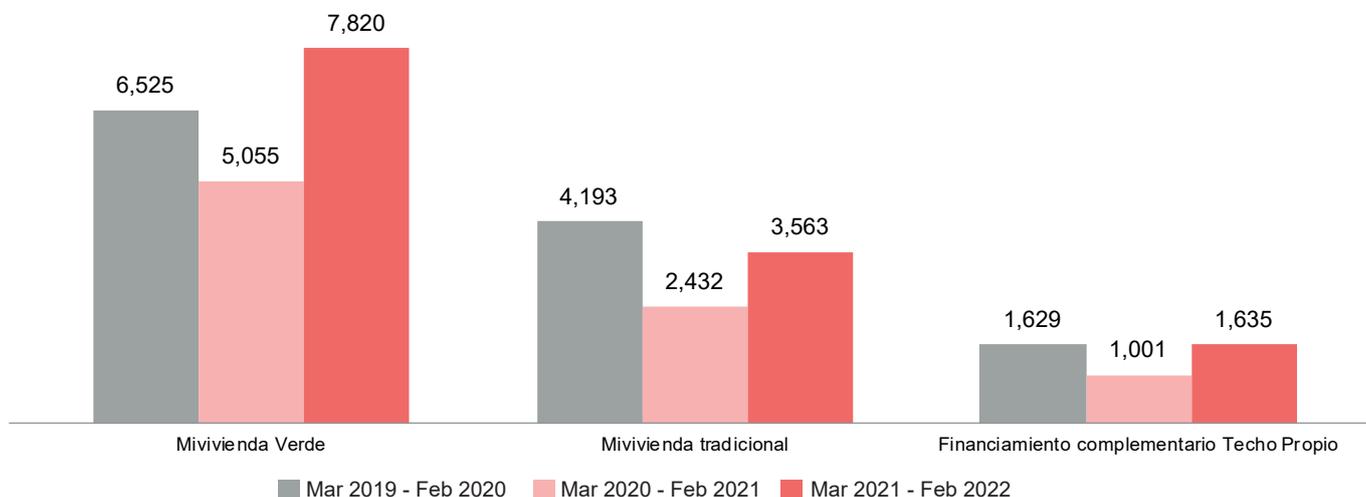
de 5.5% si se le compara con la cifra alcanzada en el año previo al inicio de la pandemia (marzo 2019-febrero 2020). Sin embargo, en este último caso, las performances de los diferentes programas no fueron similares. Y es que mientras los créditos concedidos a través de Mivivienda Verde se incrementaron en 19.8%, los que se dieron en el marco de Mivivienda Tradicional se redujeron en 15.0% y las operaciones de Financiamiento Complementario Techo Propio apenas aumentaron 0.4% (**Figura 24**). Entre marzo 2021 y febrero 2022, se desembolsaron 12,926 créditos entre los tres productos del Fondo Mivivienda.

Figura 23. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA 2020-2022



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 24. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO MARZO 2019 – FEBRERO 2022 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

La participación de Lima Metropolitana en el otorgamiento de créditos hipotecarios financiados con recursos del Fondo Mivivienda se incrementó en cinco puntos porcentuales en el primer bimestre del 2022 en relación al mismo periodo del 2021: 58.6% vs 53.6% (**Figura 25**). Aunque esta incidencia está todavía lejos del 69.7% que se presentó en enero-febre-

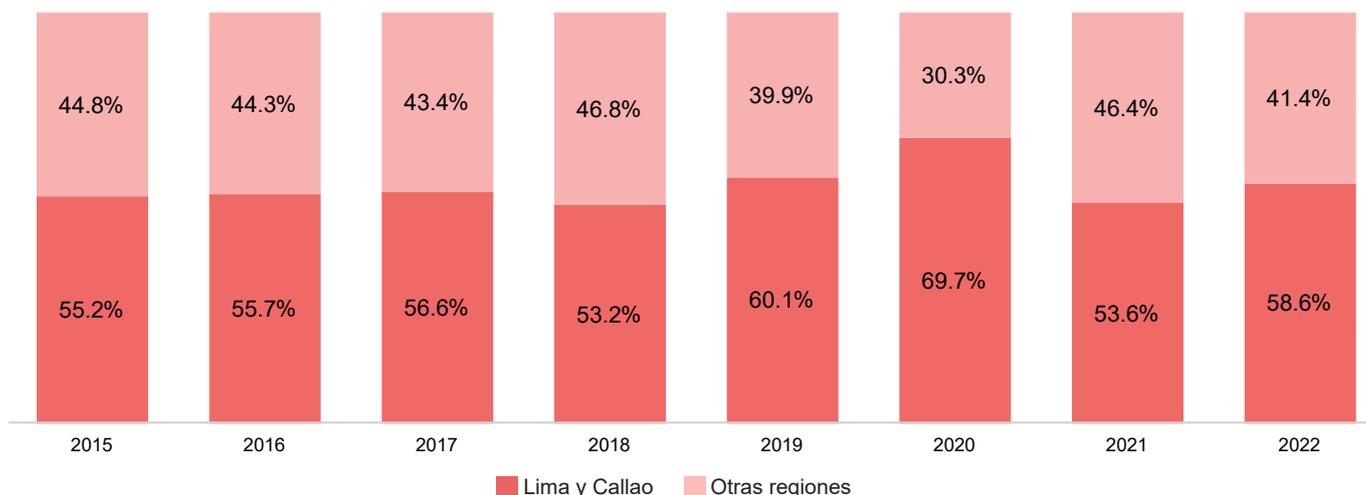
ro 2020, también refleja una tendencia hacia una mayor concentración de las operaciones en la capital de la República.

Los bancos han alcanzado una participación de 77.3% en el otorgamiento de préstamos hipotecarios con dinero del Fondo Mivivienda durante el primer bimestre del presente

año, proporción que es ocho puntos porcentuales más alta de la que se presentó en igual periodo del 2021 (**Figura 26**). Lamentablemente, desde el inicio de la pandemia del COVID-19, se ha venido revirtiendo la tendencia hacia una

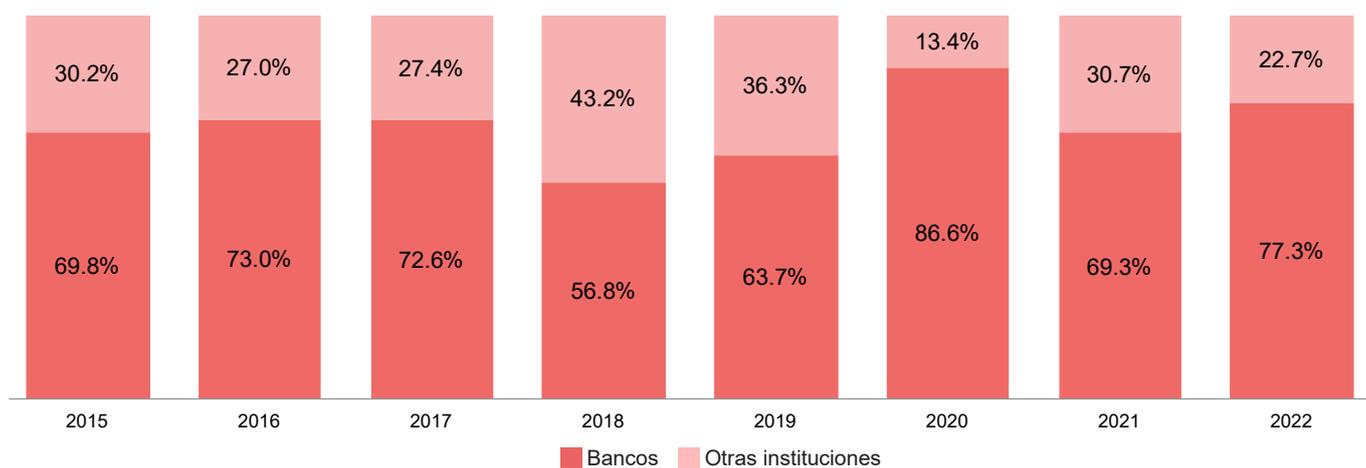
mayor participación de las instituciones financieras no bancarias que se presentó en el 2018 y, aunque en menor proporción, en el 2019.

Figura 25. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIONES 2015-2022 (PERIODO: ENERO-FEBRERO)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 26. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL PAIS POR TIPO DE IFI: ENERO-DICIEMBRE 2021

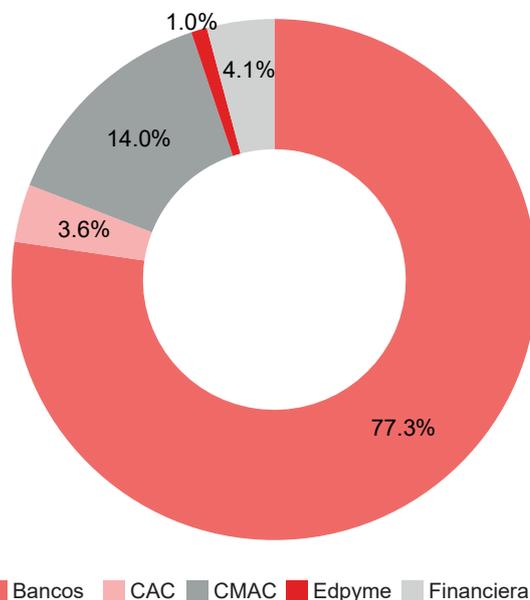


Fuente: Fondo Mivivienda

Entre las instituciones no bancarias, las cajas municipales de ahorro y crédito concentraron el 61.6% de participación en el otorgamiento de préstamos financiados con dinero del Fondo Mivivienda durante el bimestre enero-febrero del 2022 (**Figura 27**), seguidas de las financieras con el 18.3% y las cooperativas de ahorro y crédito con el 15.8%.

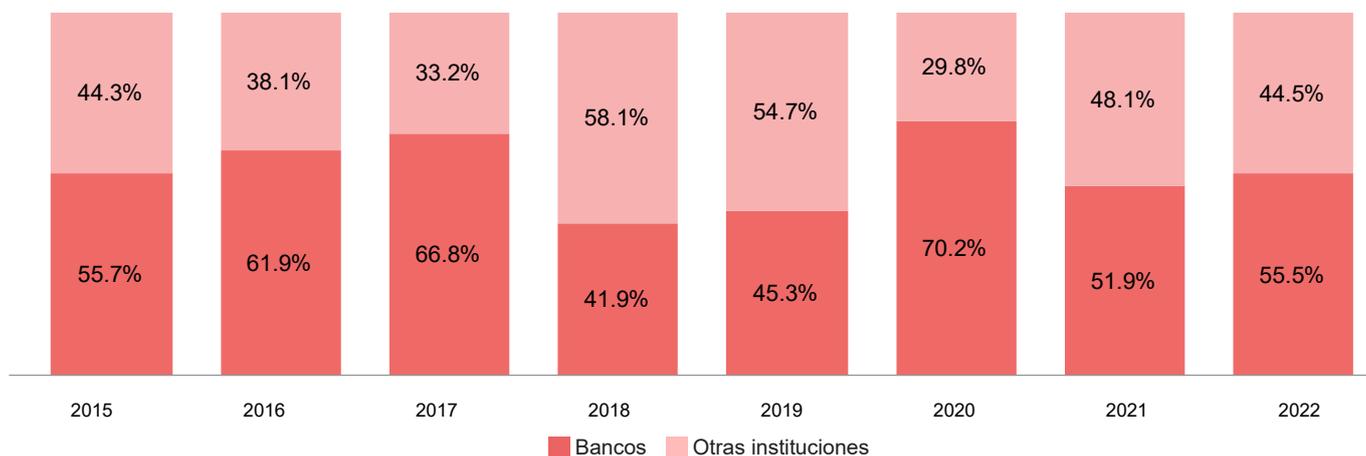
Durante el primer bimestre del 2022, los bancos explicaron el 55.5% de los créditos otorgados a través de los programas que gestiona el Fondo Mivivienda en el interior del país, lo que significa un aumento de 3.6 puntos porcentuales en comparación con la participación que alcanzaron estas instituciones en el mismo periodo del año anterior (**Figura 28**). Pese a que estas cifras están todavía muy lejos del 70.2% que se presentó en el bimestre enero-febrero del 2020, también reflejan un cambio en la tendencia hacia una mayor relevancia de las instituciones no bancarias en la adjudicación de préstamos hipotecarios con líneas de Mivivienda que se experimentó en el bienio 2018-2019.

Figura 27. PARTICIPACIÓN DE IFI DE CRÉDITOS MIVIVIENDA ENERO - FEBRERO 2022 TOTAL NACIONAL



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 28. DISTRIBUCIÓN DE IFI NO BANCARIAS DE CRÉDITOS MIVIVIENDA: ENERO-DICIEMBRE 2021

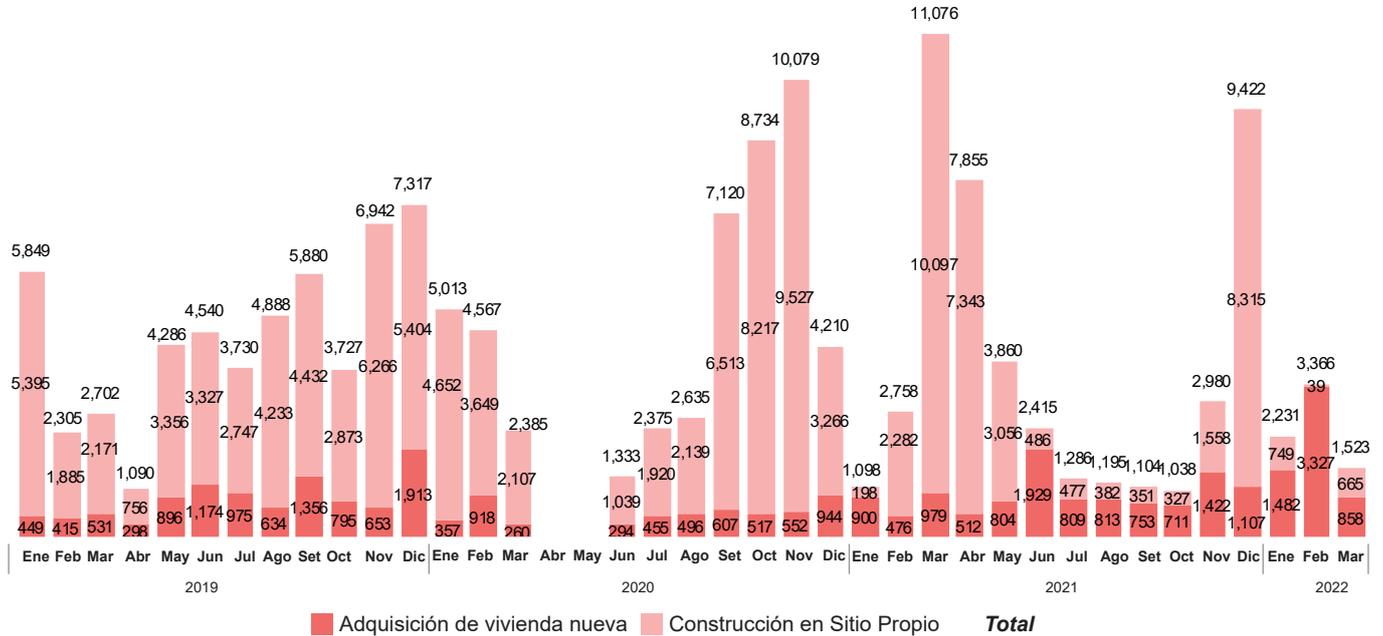


Fuente: Fondo Mivivienda

En el mes de marzo de este año, se desembolsaron 1,523 Bonos Familiares Habitacionales - BFH del programa Techo Propio, número que refleja una contracción de 54.8% respecto a a febrero del 2022 y de 86.2% en comparación al tercer mes del 2021 (**Figura 29**). El otorgamiento de BFH para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva se redujo en 74.2% en

marzo con relación al mes anterior y en 12.4% si se contrasta con los bonos desembolsados en marzo del año pasado. En el caso de la modalidad de Construcción en Sitio Propio, las adjudicaciones se multiplicaron por 17 en marzo en comparación con la cifra alcanzada en febrero, pero disminuyeron en 93.4% frente al desempeño que tuvo lugar en el tercer mes del 2021.

Figura 29. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: ENERO 2019 – MARZO 2022 (desembolsos mensuales)

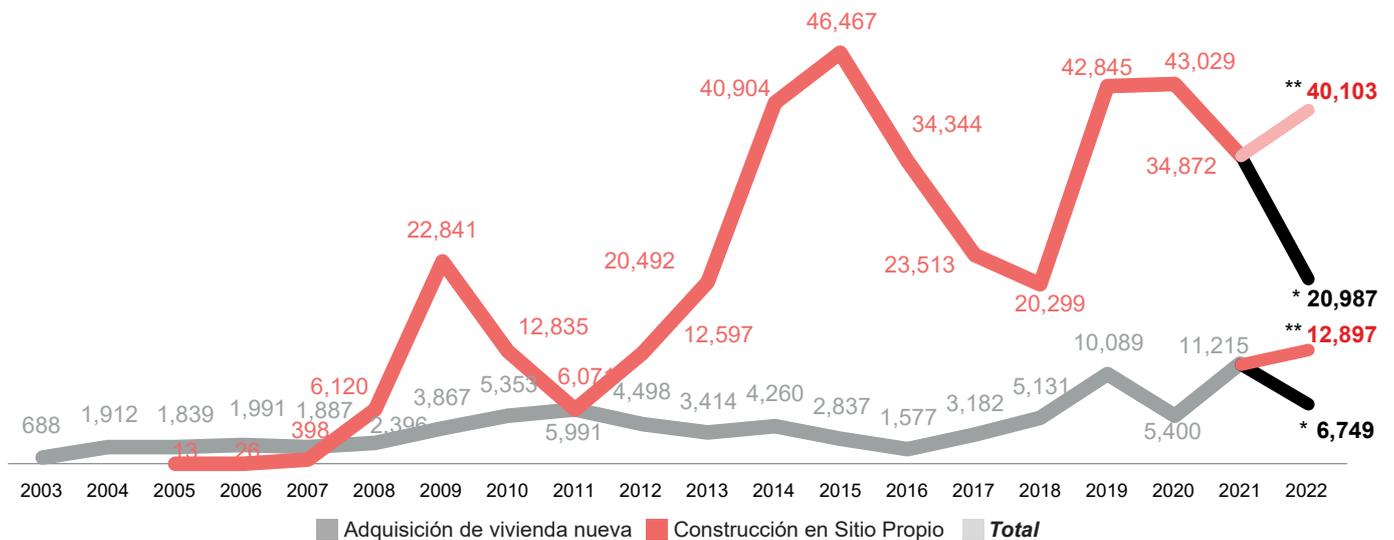


Fuente: Fondo Mivivienda

Como ya se ha señalado en anteriores ediciones del IEC, los recursos presupuestados en el presente año para Bonos Familiares Habitacionales, solo permitiría alcanzar el 60% de los subsidios desembolsados en el 2021 (**Figura 30**).

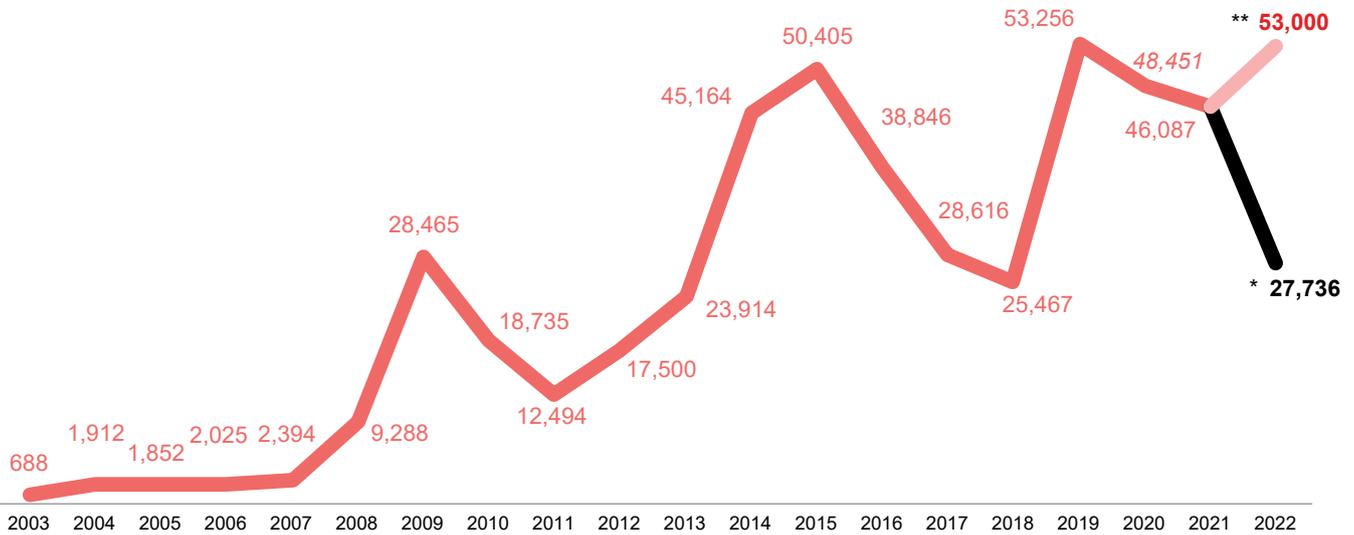
Como se muestra en la **Figura 31**, CAPECO consideraba que este año debió plantearse como meta la colocación de 53 mil bonos, de los cuales casi 13 mil para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, lo que habría significado un nuevo récord histórico.

Figura 30. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 31. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS: 2003-2021



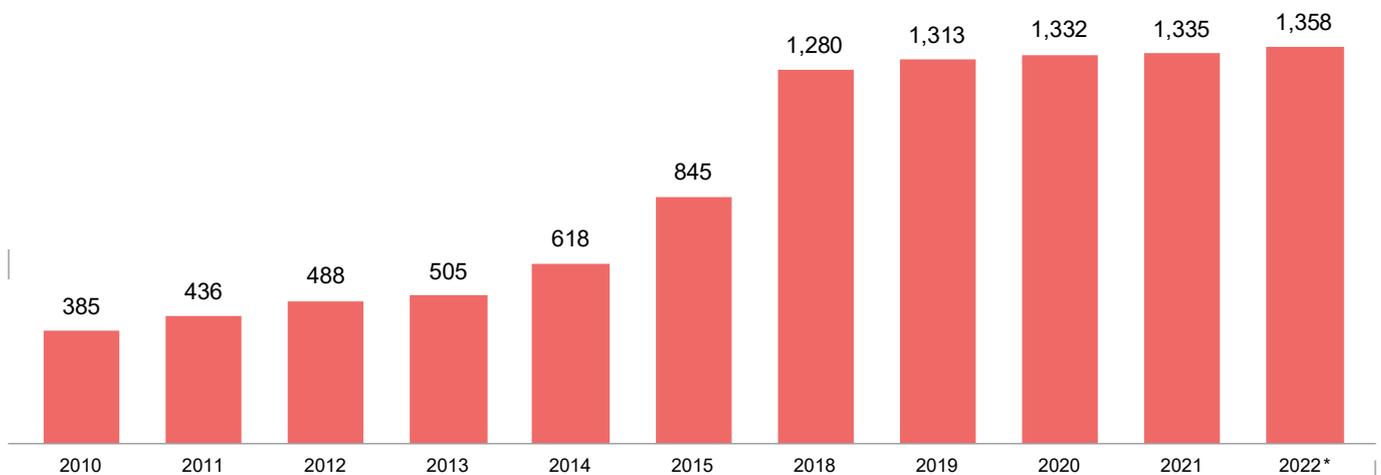
Fuente: Fondo Mivivienda

V. Oficinas y locales comerciales

Al cierre del primer trimestre del presente año, el inventario de oficinas prime en Lima Metropolitana alcanzó una superficie de 1 millón 358 mil metros cuadrados, un aumento de 1.8% respecto a la que se registró en diciembre del año 2021 y de 6.2% en comparación con el área que se estableció en

diciembre del 2018 (**Figura 32**). En los últimos cinco años, el stock creció a un ritmo promedio de 1.5% anual; en el periodo 2010-2018 en cambio, la tasa de incremento de este indicador fue de 16.2% promedio anual.

Figura 32. INVENTARIO DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA (miles de m2)

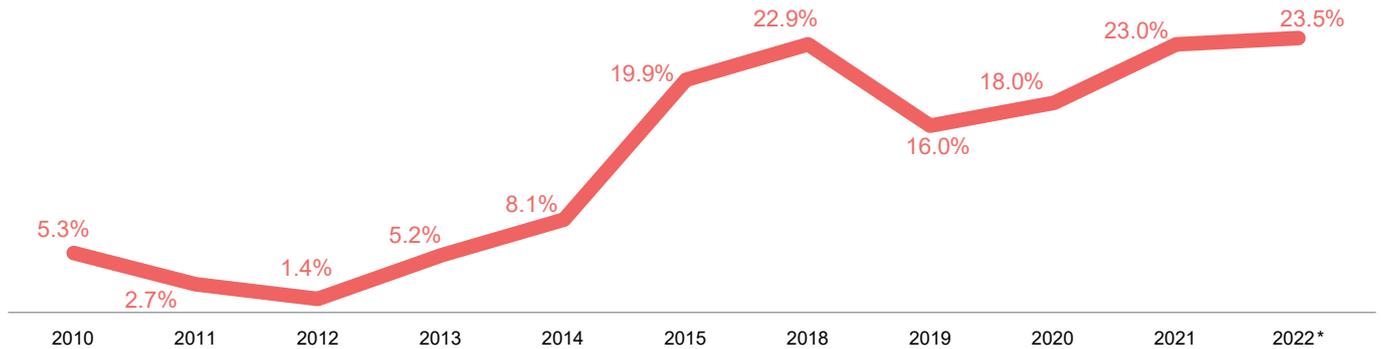


Fuente: Colliers

El ratio de disponibilidad de oficinas prime en Lima Metropolitana - medido como la relación entre la vacancia y el inventario - ascendió a 23.5% al cierre del primer trimestre del 2022, cifra que revela la prolongación de una tendencia consistente

al alza que empezó en el 2019 (**Figura 33**). Antes de ello, se produjo otra subida ininterrumpida que llevó este indicador del 1.4% en 2012 al 22.9% en el 2018.

Figura 33. RATIO DE DISPONIBILIDAD (vacancia / inventario) DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA

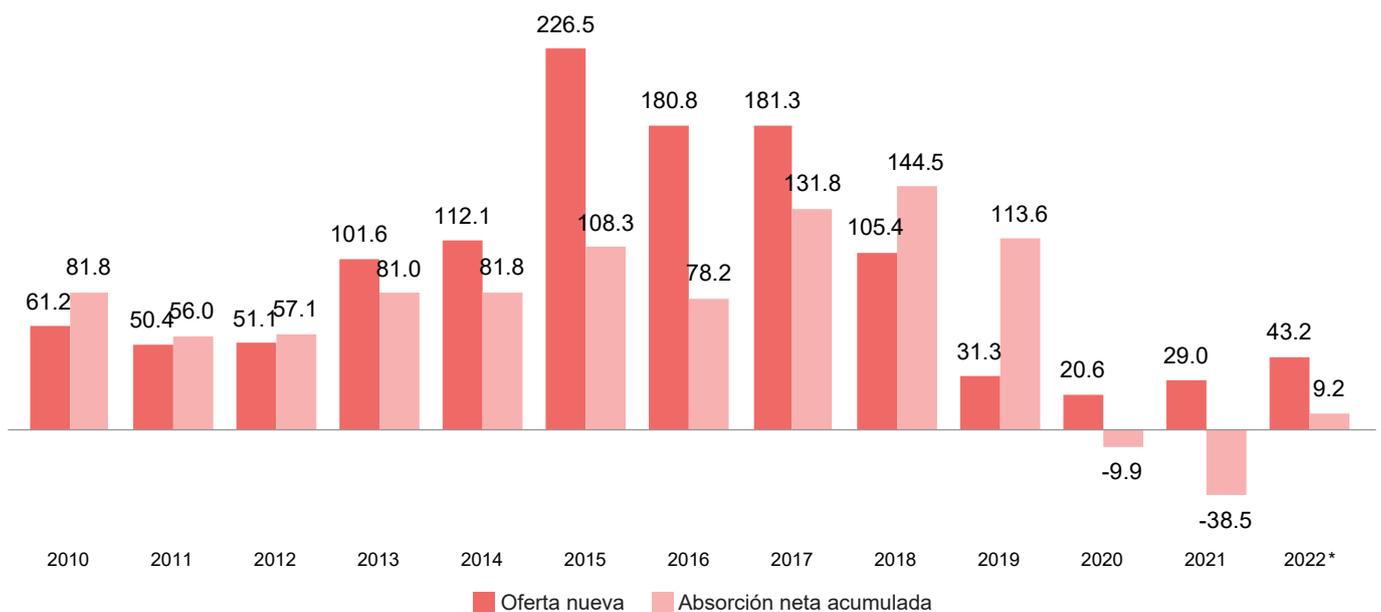


Fuente: Colliers

Como puede apreciarse en la **Figura 34**, la oferta nueva de oficinas prime en Lima Metropolitana llegó a 43 mil 200 metros cuadrados al terminar el primer trimestre del 2022, lo que significa un aumento de 49.0% en comparación con el cierre del 2021, pero aún muy lejos de los 226 mil 500 que se ofrecieron en el 2018. Por su parte, la absorción neta

acumulada alcanzó los 9 mil 200 metros cuadrados al cierre de marzo, lo que ha permitido revertir el resultado negativo (-38 mil 500 m²) del 2021, pero que implica una disminución de 93.6% en relación con la absorción récord registrado en diciembre del 2018.

Figura 34. OFERTA NUEVA Y ABSORCIÓN NETA ACUMULADA DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA (en miles de m²)

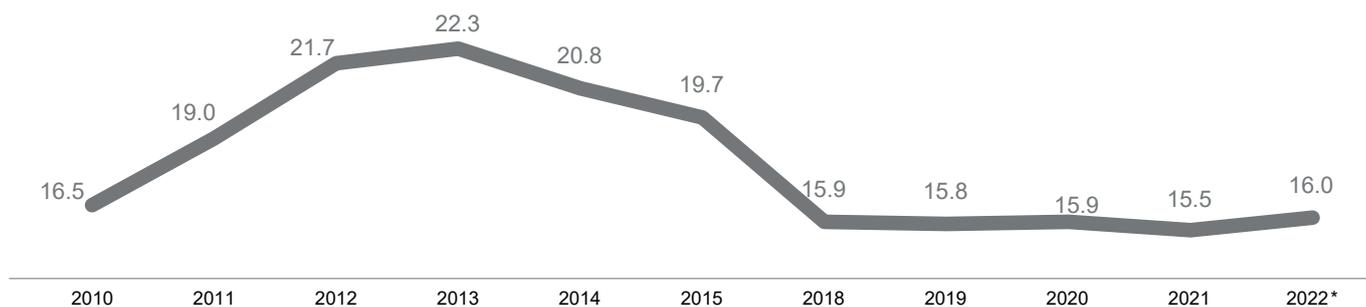


Fuente: Colliers

Al final del primer trimestre de este año, el precio promedio de alquiler de oficinas Prime en Lima Metropolitana llegó a los 16 dólares por metro cuadrado, una subida de 3.2% respecto a diciembre del año pasado. Como se registra en la **Figura 35**, entre el 2018 y el 2022, este precio promedio

se movió en un rango de 15.5-16.0 dólares. Entre el 2010 y el 2013, por el contrario, se produjo un alza sostenida de este precio a una tasa anual de 10.6%; en tanto que, entre el 2013 y el 2018, se experimentó una contracción también progresiva a ritmo anual promedio de 6.5%.

Figura 35. PRECIOS PROMEDIO DE RENTA (US\$/m2 por mes) DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA



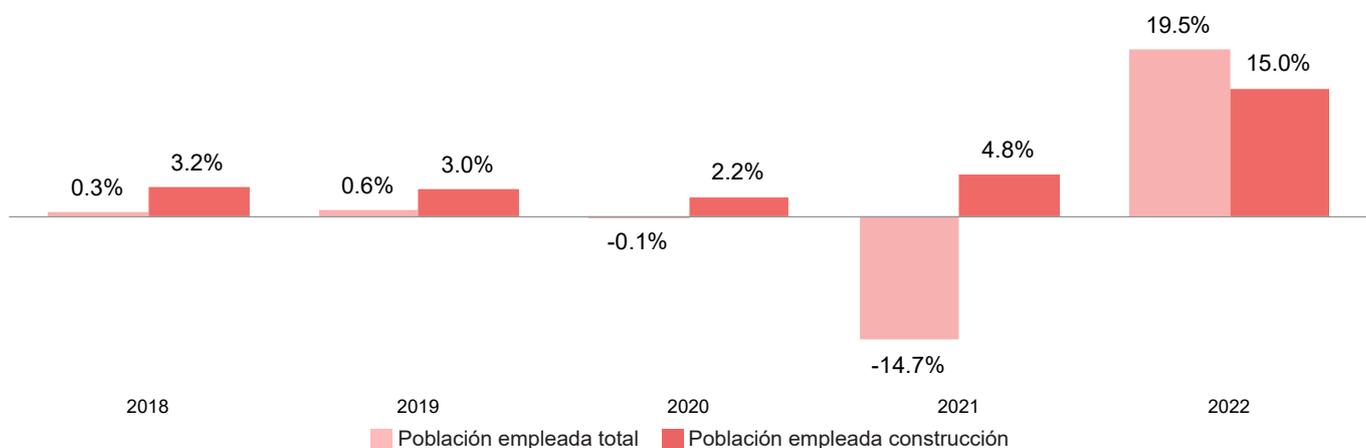
Fuente: Colliers

VI. Empleo

Alrededor de 4 millones 921 mil trabajadores se encontraban laborando durante el trimestre enero-marzo del 2022, cifra sólo superada por los 4 millones 997 mil que había en el trimestre diciembre 2020-febrero 2021 y un 19.5% superior que la que se alcanzó en el primer trimestre del

2021 (Figura 36). En el sector construcción, en el primer trimestre del presente año, tenían empleo 427 mil 400 personas, 15% más que en igual periodo del año anterior y récord de los últimos quince años.

Figura 36. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2016 – 2021 (Periodo: enero-febrero-marzo 2021)

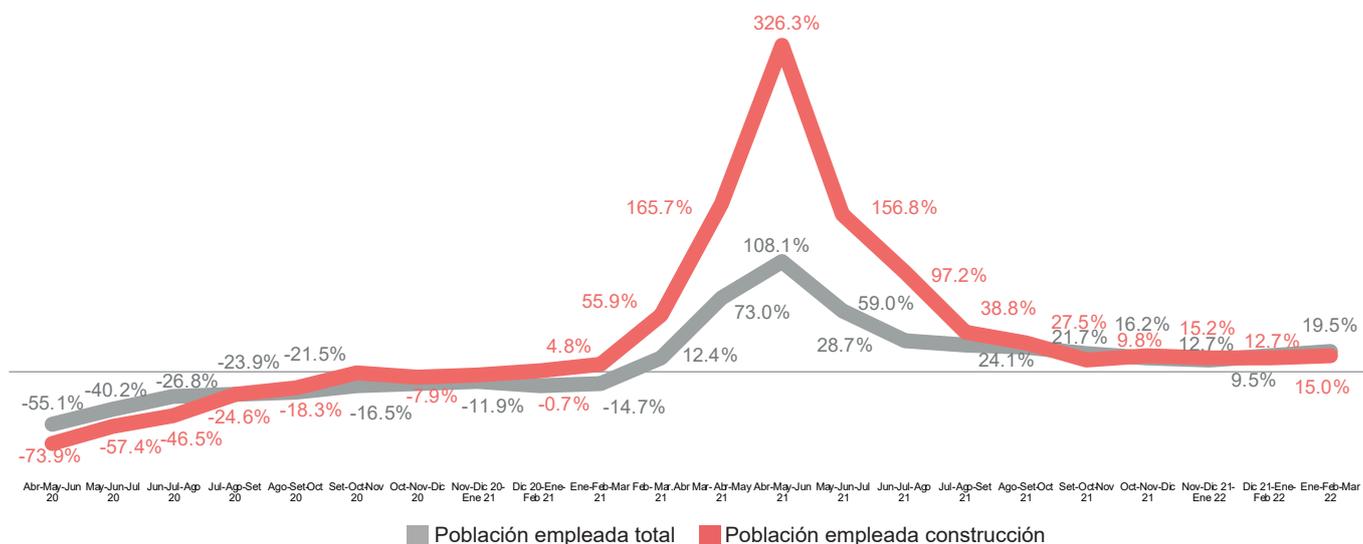


Fuente: INEI

Como se muestra en la **Figura 37**, durante los dos últimos trimestres móviles, la tasa de incremento del empleo total ha sido mayor que la de la actividad constructora, situación que

se ha repetido solo en cuatro ocasiones durante los últimos doce trimestres.

Figura 37. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA

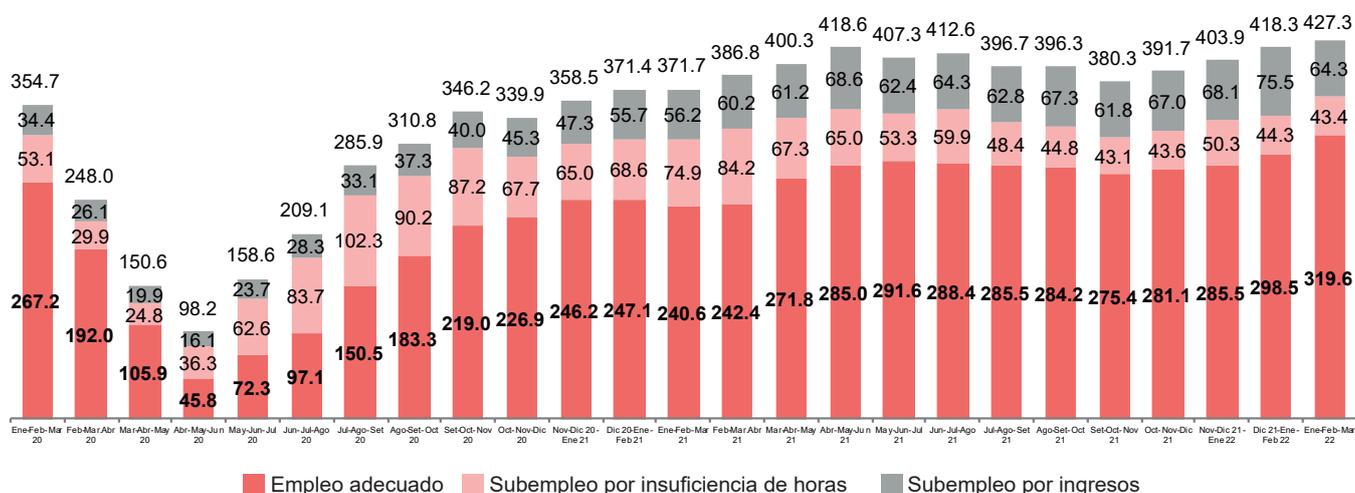


Fuente: INEI

La **Figura 38** da cuenta que en el trimestre enero-marzo 2022, se encontraban adecuadamente empleados 319 mil 600 trabajadores en el sector construcción de Lima Metropolitana, lo que significa un aumento de 7.1% respecto a los que había en el trimestre diciembre 2021-febrero 2022 y de

20.5% respecto al trimestre previo al del inicio de la pandemia del COVID. Por su parte, 106 mil 700 personas estaban subempleadas en el sector, un 21.9% más que las que existían inmediatamente antes de la pandemia.

Figura 38. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (en miles de personas)

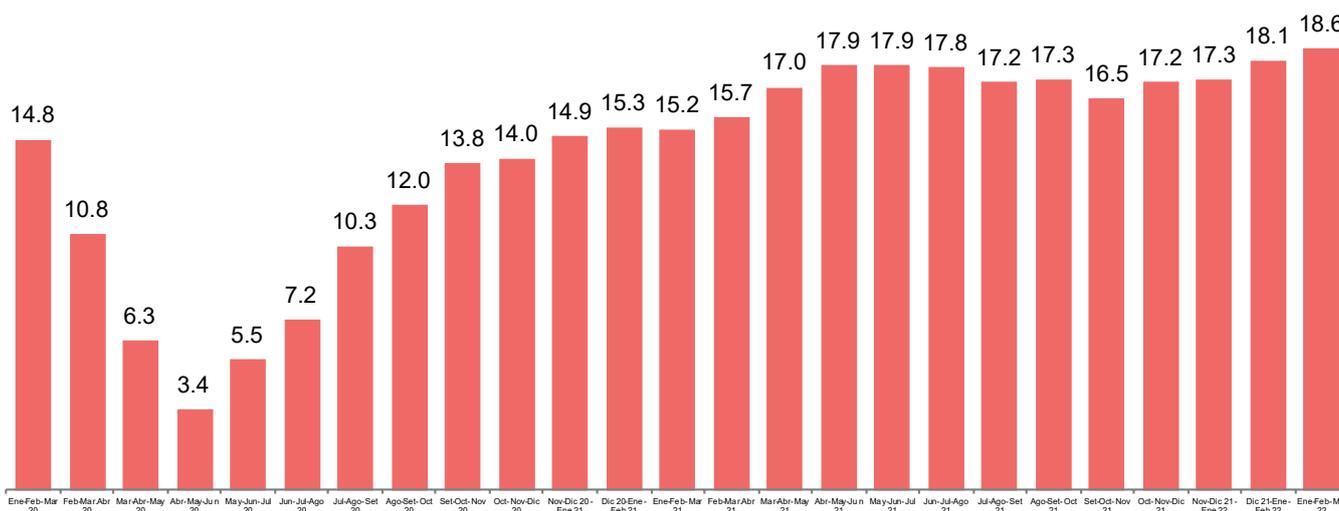


Fuente: INEI

En el primer trimestre del 2022, se llegó a las 18 millones 600 mil horas-persona trabajadas por semana en el sector construcción de Lima Metropolitana (**Figura 39**), que constituye una cifra récord desde que empezó la pandemia y que

inclusive es 16.9% mayor a la que se registró en el trimestre diciembre 2019-febrero 2020, es decir inmediatamente antes de la emergencia por el COVID-19.

Figura 39. HORAS TRABAJADAS POR SEMANA EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN (millones de horas-persona)

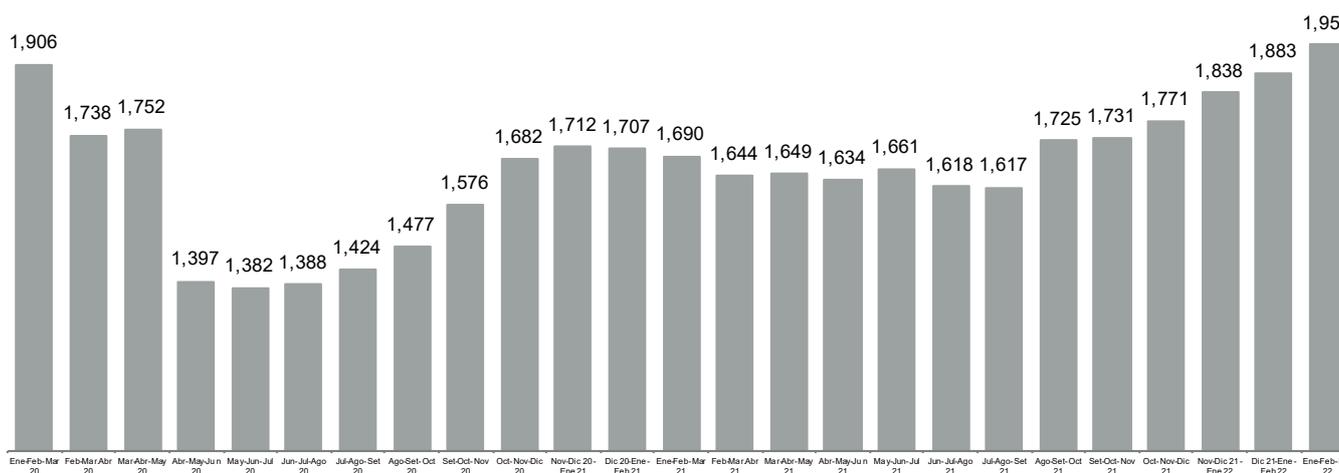


Fuente: INEI

El salario promedio en el sector construcción llegó a 1,950 soles mensuales en el primer trimestre del 2022, lo que significa una subida de 3.6% respecto al periodo diciembre 2021 - febrero 2022 y solo 5.8% por debajo del ingreso registrado

en el trimestre diciembre 2019 - febrero 2020 (**Figura 40**), el periodo inmediato anterior al inicio de la pandemia del COVID 19.

Figura 40. INGRESO PROMEDIO MENSUAL EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN (en soles)



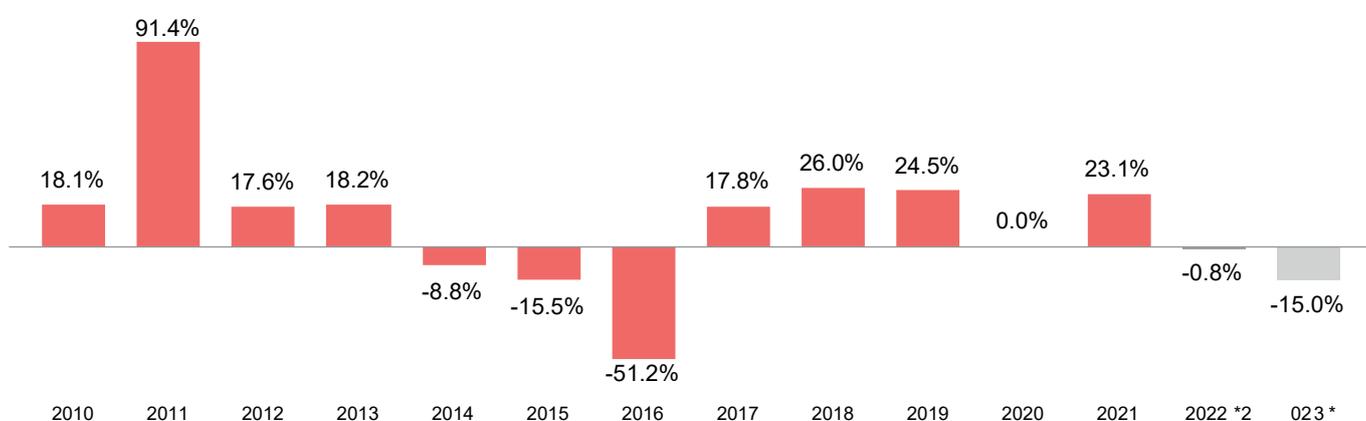
Fuente: INEI

VII. Inversión Minera

Como se muestra en la **Figura 41**, la inversión en minería se contraería 0.8% en el presente año y 15% en el 2023, de acuerdo con la estimación efectuada por el Banco Central de Reserva en marzo pasado. Esto quiere decir que, lamentablemente, no

se continuaría con la recuperación iniciada el año pasado, luego de la profunda contracción que se presentó en el 2020. Cabe señalar que, el nivel de inversión de este sector que se alcanzó al cierre del 2021 era 13.6% inferior al obtenido en el 2019.

Figura 41. INVERSIONES MINERAS (VAR%) 2010-2023

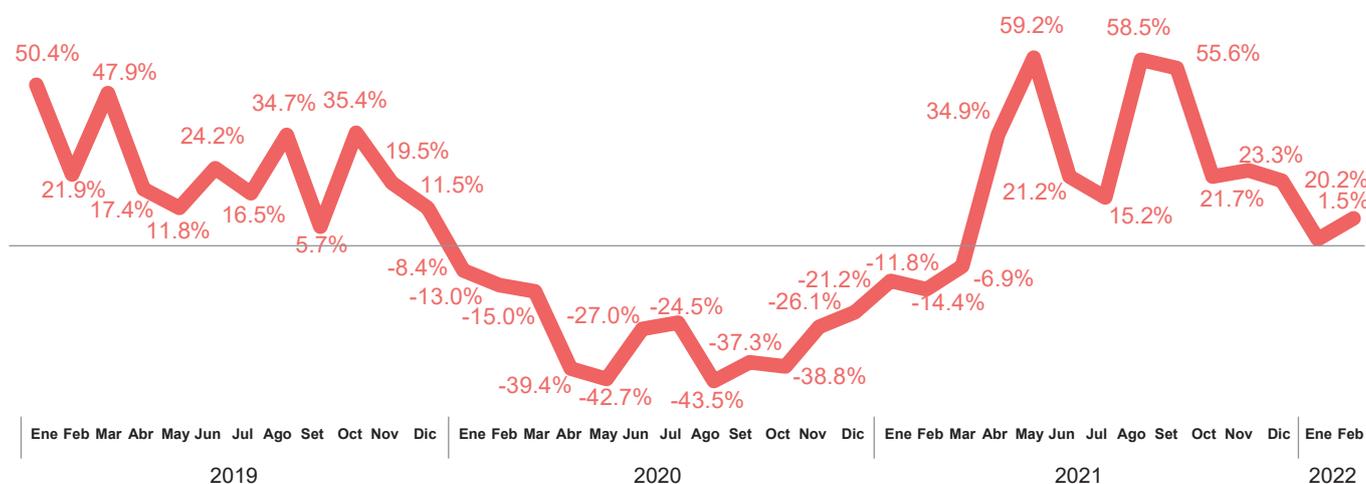


Fuente: Ministerio de Energía y Minas | *BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2021

Por otra parte, la inversión minera sumó 324 millones de dólares en febrero del 2022, un incremento de 8.4% respecto a igual mes del 2021, completándose once meses sucesivos

al alza (**Figura 42**), aunque el resultado de los últimos dos meses es sensiblemente inferior a los alcanzados durante los nueve meses anteriores.

Figura 42. INVERSIÓN MINERA ENERO 2019 - FEBRERO 2022 (Variación mensual interanual)

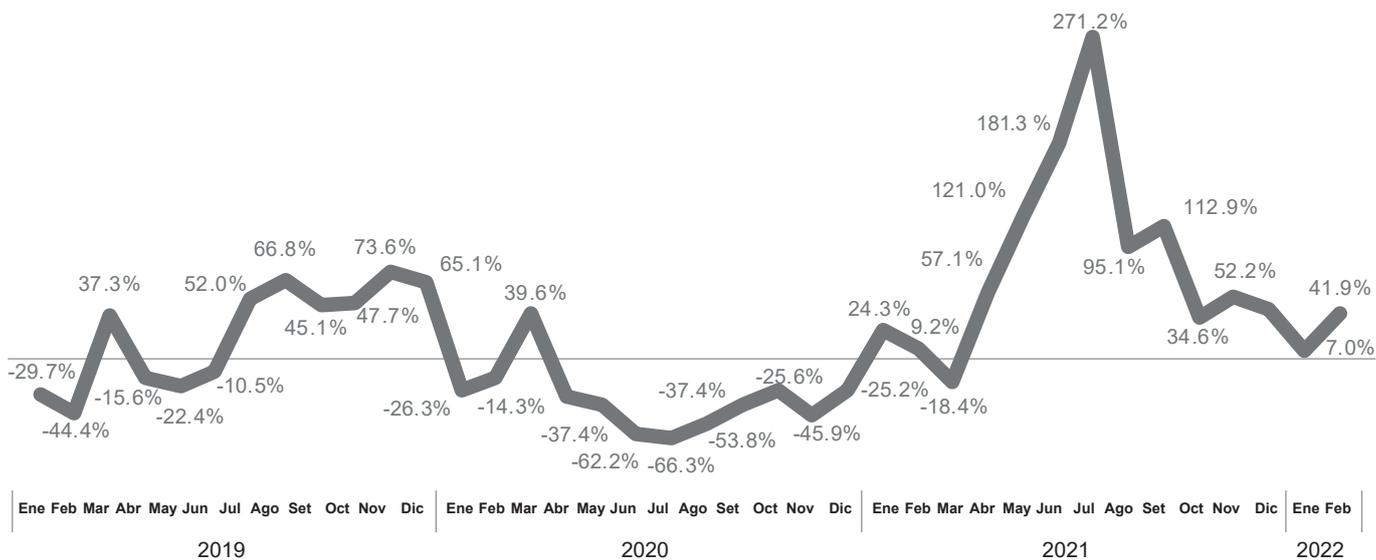


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

La inversión minera en infraestructura fue de 81 millones de dólares en febrero del 2022, un incremento de 39.5% en comparación a igual mes del 2021, encadenando once me-

ses sucesivos de crecimiento (**Figura 43**), aunque dicho monto está muy por debajo del récord de 244 millones de soles que se obtuvo en diciembre el 2021.

Figura 43. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA ENERO 2019 - ENERO 2022 (Variación mensual interanual)

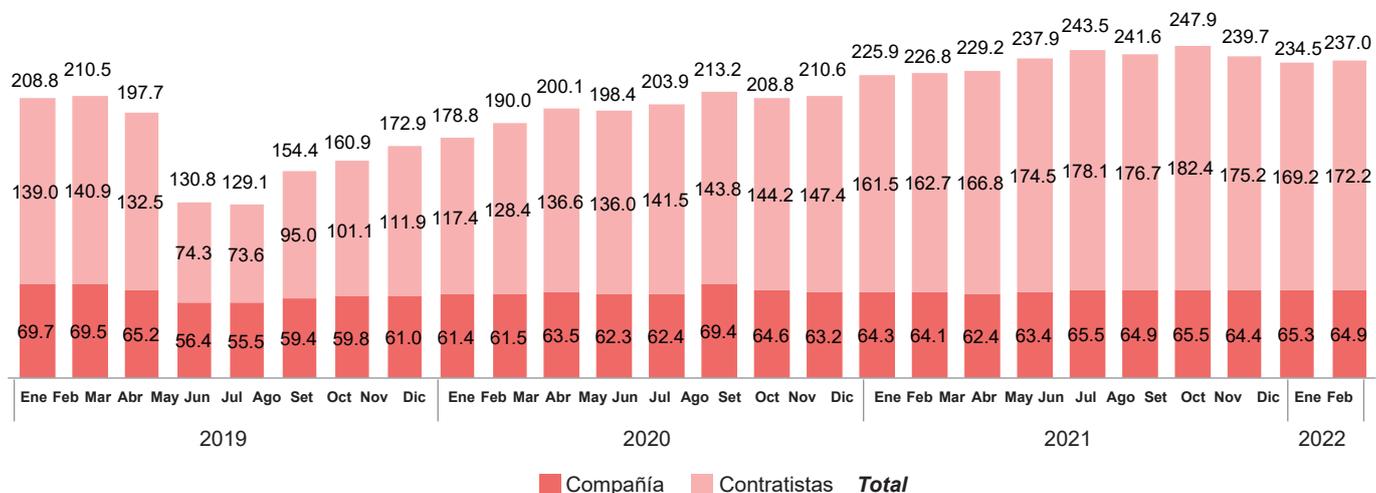


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

El empleo en el sector minero benefició a 237 mil personas en febrero del 2022, un incremento de 1.1% respecto a enero pasado y de 11.2% con relación al segundo mes del año 2021 (**Figura 44**). El número de trabajadores que laboran para las empresas mineras pasó de 69 mil 400 en febrero

2021 a 64 mil 900 un año después, lo que significa una disminución de 6.5%. Entre tanto, quienes laboran para contratistas sumaron 172 mil 200 personas en febrero 2022, un 19.7% más que un año antes.

Figura 44. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERÍA ENERO 2020 – FEBRERO 2022 (en miles de empleos)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

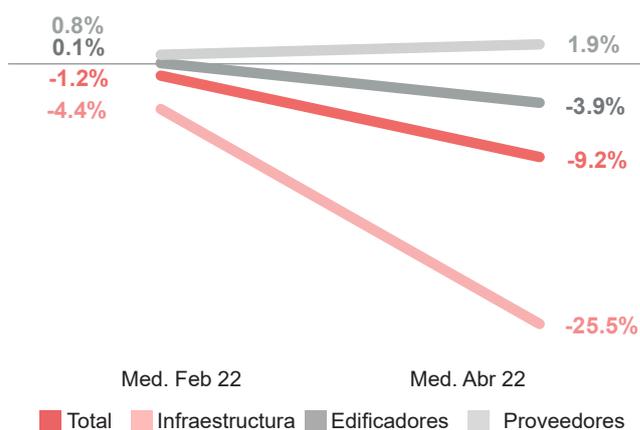
VIII. Conclusiones

El escenario para el sector construcción –y para toda la economía nacional- durante el 2022 y en los siguientes años se ve seriamente comprometido por la incapacidad del gobierno nacional para desarrollar una gestión eficiente, sensata y honesta, lo que está erosionando su capacidad para proveer bienes públicos elementales, contener las crecientes presiones sociales, encarar un entorno internacional enrarecido e impulsar la reactivación económica. Todo ello ha provocado, además, una profunda crisis de confianza en el régimen que solamente puede superarse con un amplio acuerdo político, pero que será ahora mucho más difícil de lograr luego de que el presidente Castillo ha retomado su idea de promover una Asamblea Constituyente.

Un análisis sectorial de coyuntura permite señalar que, a pesar de que se preveía una recuperación de 0.3% para el PBI de la construcción en el mes de febrero, finalmente la producción sectorial volvió a caer (2.5%) en dicho mes, debido principalmente a que la ejecución de obra pública retrocedió 25.3%. De esta manera, la actividad constructora ha encadenado cinco meses consecutivos en escenario negativo, a consecuencia de lo cual el producto sectorial se contrajo en 4.8% durante el periodo octubre 2021 – febrero 2022. Coincidentemente, la encuesta de expectativas que CAPECO ha realizado para la presente edición del IEC detectó una disminución de 9.2% en el nivel de operaciones de las empresas del sector construcción durante el primer bimestre del presente año (**Figura 45**), motivada sobre todo por la contracción de 25.5% en el subsector de infraestructura. Esta performance de la actividad constructora contrasta con la de la economía en general que en febrero acumuló doce meses consecutivos al alza.

En el mes de marzo, se habría producido una ligera recuperación de la producción sectorial que CAPECO sitúa en 1.5%, lo que dependerá fundamentalmente del comportamiento de la ejecución de obra pública, que preliminarmente se prevé que caerá 4.3%. Las cifras del empleo en construcción también apuntarían a una recuperación: según el INEI, en el primer trimestre del presente año, el sector empleó a 427 mil 400 trabajadores en Lima Metropolitana, cifra récord de los últimos quince años, mientras que el ingreso promedio por trabajador subió por sexto mes consecutivo. Por su parte, los empresarios encuestados para esta edición del IEC consideran que sus operaciones se reducirán solamente 1%

Figura 45. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2022 vs. Primer bimestre 2021)



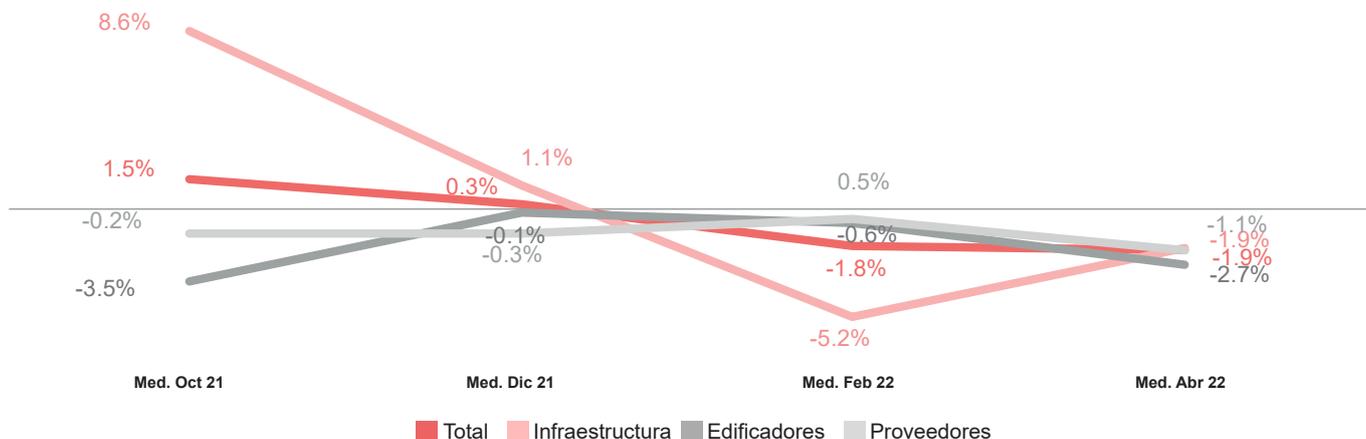
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

en el segundo bimestre del 2022, lo que implica una “mejora” respecto a los resultados obtenidos en el bimestre enero-febrero.

Sin embargo, las proyecciones respecto al desempeño sectorial al cierre del presente año son cada vez más sombrías. Los estimados efectuados por consultoras privadas anticipan una retracción que oscila entre el 2.5% y el 8.9%, en tanto que las expectativas de los empresarios del sector construcción sobre su nivel de operaciones apuntan a una disminución de 1.9% en el 2022, tendencia que es muy similar en todos los segmentos que componen el sector (**Figura 46**). Este escenario pesimista se sustenta en una merma en la inversión privada (entre -1.6% y -2%, dependiendo de la fuente) que no se podrá compensar con la inversión pública, aun si se cumplieran los pronósticos más favorables (crecimiento entre 2% y 4%). Es evidente que la insistencia del gobierno en imponer una discusión sobre una sustitución de la actual Constitución Política va a deteriorar estas perspectivas, aun si la iniciativa es rechazada por el Congreso Nacional.

Uno de los principales problemas que viene afectando significativamente la marcha del sector construcción es el fuerte incremento de los costos de materiales de construcción, mo-

Figura 46. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

tivado por el aumento de los precios internacionales de los commodities, de los fletes y de los combustibles, escalada que se inició con la pandemia del COVID-19 en marzo del 2020 y que se ha agravado con la crisis comercial derivada de la invasión de Ucrania. De acuerdo con los resultados de la reciente encuesta de expectativas empresariales efectuada por CAPECO para el IEC, los precios de los materiales subieron 8.9% entre setiembre del 2021 y febrero del 2022, y se espera que en los meses siguientes tendrán un alza adicional de 5.7%. Esto explica, en gran medida, el aumento de 3.7% en los precios de las viviendas durante el semestre concluido en febrero y el de 3.4% que se produciría ente marzo y agosto del presente año.

Aunque los estimados del INEI -cuya metodología está en cuestión porque desde hace meses ya no refleja totalmente la variación de los precios- dan cuenta de una ligera contracción en los precios de algunos materiales clave como el acero y los ladrillos de arcilla durante el mes de febrero, estos aumentaron 49% y 52% respectivamente, desde abril de 2020. Peor aún, al cierre de esta edición, se ha conocido de una posible nueva alza de 19% en el precio del acero.

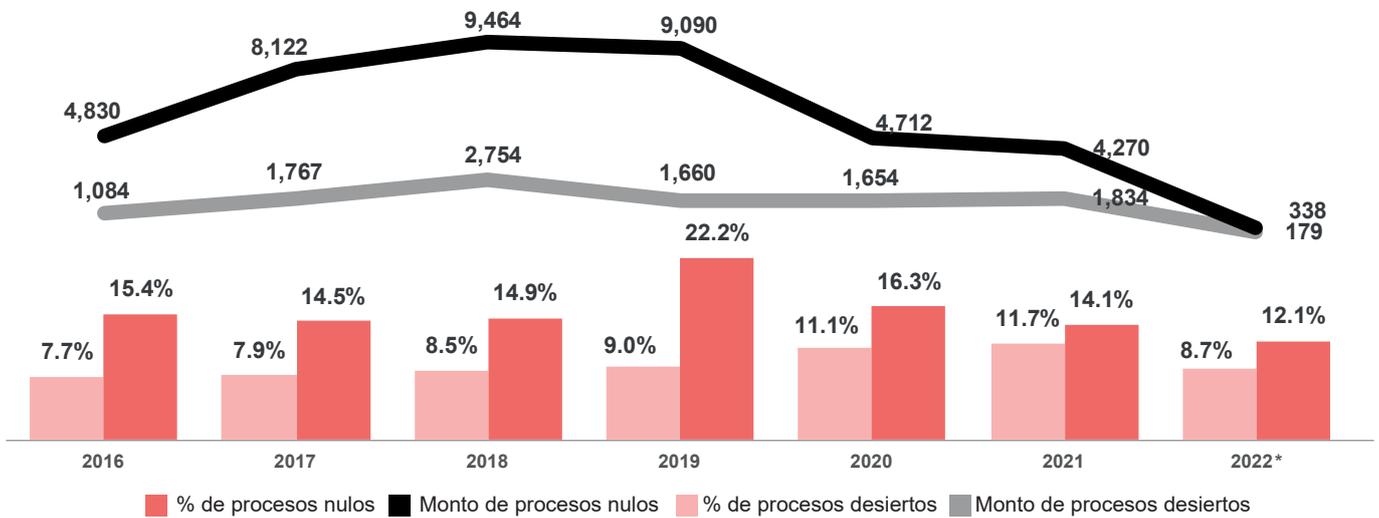
En la edición anterior del IEC, se hacía referencia al rápido agravamiento de los problemas que padecía el sector construcción (y la economía en general), por lo que se consideraba indispensable implementar medidas concretas para limitar los daños que esta nueva situación había provocado. Hoy, sin embargo, las condiciones son aún más difíciles porque la falta de una respuesta apropiada y oportuna del gobierno nacional ha puesto a la actividad constructora – y

a otras como la minería, el turismo o la agricultura – al borde de una drástica reducción en sus niveles de operación. Entre las principales cuestiones que es necesario encarar para evitar que la crisis del sector construcción se agudice, deben mencionarse las siguientes.

- **La continuidad de las obras públicas.** La Contraloría General de la República ha informado recientemente que ha identificado 2,538 obras paralizadas que presentan un avance físico de 55% en promedio e implican una inversión actualizada de 24 mil 374 millones de soles, un incremento de 9 mil 527 millones o 64.2% respecto al monto inicial contratado. Sin embargo, estas cifras podrían incrementarse por las trabas que se han ido imponiendo por la subsistencia de un régimen de contratación pública obsoleto, que no promueve la calidad en la construcción y es muy permeable con la corrupción. De acuerdo con datos recientes del Organismo Superior de Contrataciones del Estado – OSCE, el 24.8% de las licitaciones de obras convocadas desde el año 2016 han sido declaradas desiertas o nulas (**Figura 47**), inmovilizando una inversión de 51,756 millones de soles, monto altísimo si es que se considera que en ese mismo periodo se adjudicaron obras por 114 mil 465 millones.

La solución integral a esta problemática de la gestión de infraestructuras y equipamientos públicos empieza con la puesta en vigencia de una nueva Ley de Contrataciones del Estado, formulada de manera conjunta entre el Congreso de la República, el Gobierno Nacional y entidades representativas de la sociedad civil. CAPECO ha culmina-

Figura 47. PROPORCIÓN (en %) Y MONTOS (en millones de soles) DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DECLARADOS DESIERTOS O NULOS



Fuente: OSCE - Tableau de Estadísticas de Contrataciones *al 13 abril 2022

do un proyecto de Ley que espera consensuar con los colegios de Arquitectos y de Ingenieros, y con la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú – FTCCP, para presentarlo a los poderes Legislativo y Ejecutivo e impulsar un amplio debate técnico.

Sin embargo, el proceso de discusión, aprobación y puesta en vigencia de esta nueva Ley tomará tiempo, sobre todo porque será necesario un proceso de capacitación a las nuevas autoridades regionales y locales que serán elegidas en las elecciones de octubre próximo. Por eso se requiere que el Ministerio de Economía disponga, al más breve plazo, la modificación del Reglamento de la actual Ley de Contrataciones para corregir las notorias deficiencias que contiene esta norma y que explican, en gran medida, las demoras o paralizaciones de obras, así como las malas práctica y la corrupción en los procesos de licitación. Hace algunos meses,

CAPECO formuló una lista de 17 propuestas de modificación del Reglamento, siendo las más destacadas la eliminación de la exigencia de líneas de financiamiento bancario; el fortalecimiento de las Juntas de Resolución de Disputas como alternativa al arbitraje para dirimir conflictos durante la ejecución de obras; el cambio de los criterios de evaluación de propuestas para evitar que se otorgue la buena pro a la más económica y se priorice la calidad técnica así como la experiencia de los postores; y la supresión de requisitos exagerados respecto al personal técnico clave.

Asimismo, se necesita actualizar la metodología de cálculo de los Índices de Precios de Materiales de Construcción que elabora el INEI y que sirven para ajustar las valorizaciones de obras públicas, debido a que desde hace varios años no reflejan cabalmente las variaciones reales de los precios de materiales y servicios, afectando la estabilidad económica y financiera de las contratistas, lo que hace más frecuentes los conflictos en la ejecución así como la paralización y hasta el abandono de las obras.

- **La viabilidad de los programas de vivienda social.** De acuerdo con información del Ministerio de Vivienda, los fondos presupuestados para el otorgamiento de subsidios habitacionales solo alcanzarían para cubrir la demanda hasta el fin del mes de abril. El Ministerio, prevé efectuar un reajuste interno de metas para conseguir 31 millones de soles (22 millones para subsidios de Techo Propio y 8 para los de Mivivienda), lo que permitiría cubrir los desembolsos del mes de mayo. Además, está solicitando al Ministerio de Economía un presupuesto adicional de 647 millones (472 para Techo Propio y 175 para Mivivienda) que se desembolsarían entre junio y diciembre del 2022. Ello permitiría promover unas 40 mil viviendas este año, cifra inferior a los casi 59 mil que se financiaron el año pasado.

Adicionalmente, es necesario actualizar los precios máximos de las viviendas que son susceptibles de ser financiados a través de los programas de vivienda social, con la finalidad de compensar el alza en los costos de construc-

ción -tendencia que, como se ha señalado, se mantendrá en los próximos meses- lo que obligará a un incremento del valor de los subsidios para evitar que aumente el número de compradores se reduzca por imposibilidad de acceder a un crédito hipotecario por un monto mayor. A ello deberá sumarse la posibilidad de que suban las tasas de interés de los préstamos, debido a los mayores costos de fondeo que deberá asumir Mivivienda como consecuencia de la rebaja en la calificación crediticia de nuestro país.

- **La solución a los conflictos contra la minería.** En la edición anterior del IEC se dejó constancia de los perjuicios que implica para nuestro país la agudización de los conflictos socio-ambientales que impiden el funcionamiento de las minas y retrasan (o frustran) los planes de inversión de las empresas

mineras. En ese momento ya se había producido el sitio y el corte de suministro de agua en el complejo de Cuajone. A ello se ha sumado, la invasión de terrenos en Las Bambas y el bloqueo del acceso a Antapaccay. Como consecuencia de ello, estas unidades productivas que concentran casi el 36% de la producción nacional de cobre, se encuentran cerradas. Pero, como se muestra en la **Figura 48**, actualmente existen 5 conflictos activos y 5 latentes vinculados con explotaciones mineras localizadas en 7 regiones. La inacción del gobierno y la inminencia de la campaña electoral municipal y regional pueden provocar la expansión de la conflictividad.

En el corto plazo, es indispensable que el gobierno nacional actúe con diligencia primero, para restituir el principio de autoridad y, luego para generar condiciones de un diálogo

Figura 48. CONFLICTOS ACTIVOS Y LATENTES VINCULADOS A OPERACIONES MINERAS

Nº	LUGAR	CASO	SITUACIÓN
1	ÁNCASH Distrito de San Marcos, Provincia de Huari.	Challhuayaco – Antamina	Latente: Caso en observación. Puede devenir en un nuevo conflicto social.
2	APURÍMAC Distrito de Challhuahuacho, Provincia de Cotabambas.	CC Fuerabamba – Minera Las Bambas	Caso activo: No se ha logrado dar continuidad al proceso de diálogo entre la comunidad y la minera, debido al cambio de junta directiva de la comunidad. El Estado y la empresa han señalado su predisposición a continuar con el diálogo.
3	APURÍMAC Distrito de Coyllurqui, Provincia de Cotabambas.	CC Huanquire – Minera Las Bambas	Caso activo: La comunidad denuncia que el MINEM habría autorizado el inicio de operaciones del proyecto Chalcobamba sin realizar la consulta previa.
4	AYACUCHO Provincias de Lucanas, Parinacochas y Paucar del Sara Sara.	Frente de Defensa del Sur – Rechazo a la minería	Caso activo: Posibles medidas de protesta del Comité de cabecezas de cuenca y frentes de defensa del sur de Ayacucho.
5	CUSCO Distrito de Coporaque, provincia de Espinar	Organizaciones sociales y 27 CC de Coporaque - Minera Las Bambas	Latente: Caso en observación. Puede devenir en un nuevo conflicto social.
6	CUSCO Distrito de Yaurisque, provincia de Paruro.	Hurinsayac Hanansayac Ccollana Ayllu Pomate – Minera Las Bambas	Latente: Caso en observación. Puede devenir en un nuevo conflicto social.
7	CUSCO Distritos de Pallpata, Alto Pichigua, Pichigua, Condorama y Ocoruro; provincia de Espinar.	CC, Autoridades locales - Minera Antapaccay	Caso activo: Las organizaciones sociales presentaron un memorial en el que solicitan a la PCM y MINEM dispongan el reinicio de la mesa de trabajo en Espinar y específicamente el subgrupo de trabajo "proyecto de Integración Coroccohuayco".
8	JUNÍN Distrito de Morococha, provincia de Yauli.	San Francisco de Asís de Pucará – Chinalco	Latente: Caso nuevo.
9	MOQUEGUA Distrito de Torata, provincia de Mariscal Nieto	Comunidad campesina Tumilaca, Pocota, Coscore y Tala - Southern Perú Copper Corporation	Caso activo: La comunidad campesina mantiene, desde el 28 de febrero, toma del reservorio Viña Blanca, afectando el suministro de agua a la población, instituciones educativas y establecimiento de salud en el campamento minero Cuajone.
10	AREQUIPA Distritos de Deán Valdivia, Cocachacra y Punta de Bombón, provincia de Islay.	Pobladores y Autoridades locales - minera Southern Perú Copper Corporation (SPCC).	Latente: Agricultores, pobladores y autoridades locales se oponen al proyecto Tía María de la minera Southern Perú Copper Corporation por temor a posibles daños ambientales y afectación a la agricultura.

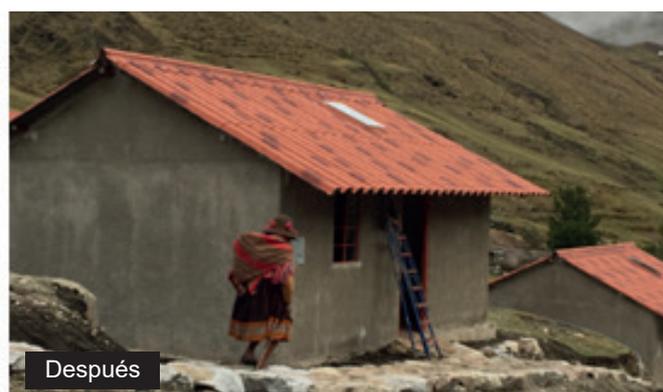
Fuente: Defensoría del Pueblo

sincero y abierto con las comunidades y autoridades locales que permita aterrizar sus expectativas, pero, sobre todo garantizar la normalización de la producción en todos los complejos mineros afectados. Para ello, es indispensable formalizar Mesas de Desarrollo en las provincias en que se localizan los proyectos mineros paralizados o amenazados, que tengan carácter permanente y estar bajo la responsabilidad de funcionarios de alto nivel, con capacidad de decisión y con presencia sostenida en la zona. Pero previamente es necesario efectuar cambios de funcionarios encargados de gestionar estos conflictos tanto en la Presidencia del Consejo de Ministros y en el Ministerio de Energía y Minas.

Para el mediano plazo, CAPECO ha planteado una propuesta integral para lograr la adhesión de la población y de las

autoridades locales al desarrollo de mega-proyectos productivos y de infraestructura que tienen impactos territoriales y poblacionales significativos en las circunscripciones en las que se ubican. Un planteamiento de este tipo sólo puede implementarse en las etapas iniciales de estos proyectos, idealmente apenas culmina la fase de exploración. En esta línea, CAPECO tiene intención de promover un programa de construcción de viviendas y mejoramiento productivo en las áreas de influencia de unidades mineras, capitalizando la experiencia de empresas constructoras en el desarrollo de proyectos habitacionales en comunidades rurales (**Figura 49**). Bajo esta óptica, resulta indispensable identificar aquellos que por su magnitud, complejidad e impacto territorial pueden ser parte de un proyecto piloto, cuyos objetivos son prevenir posibles conflictos con la población o las autorida-

Figura 49. PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS POR EMPRESAS PRIVADAS EN COMUNIDADES CAMPESINAS



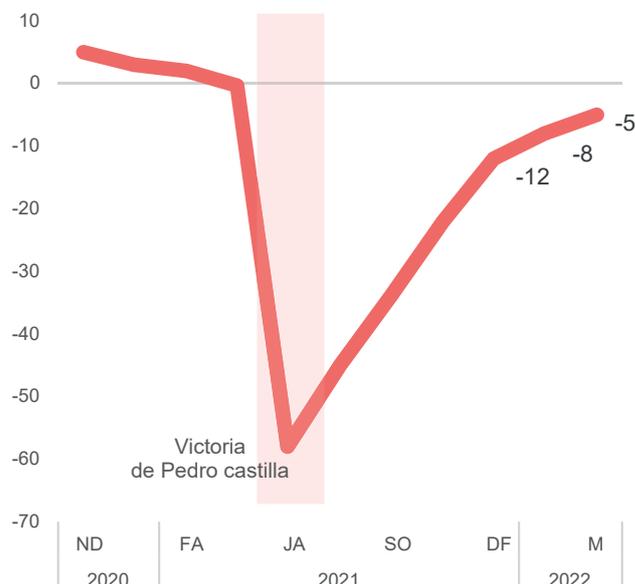
Fuente: AEC Contratistas Generales - Proyecto Tirikway, Ollantaytambo, Cusco 107 viviendas

des locales y sistematizar la experiencia para poder luego extender el modelo a todos los proyectos que se lleven a cabo en los siguientes años.

Lamentablemente, estas medidas son insuficientes para resolver los problemas por los que atraviesa el sector construcción, debido a la profundidad de la crisis política y de los conflictos sociales en que se ha sumido el país, debido a la falta de capacidad, la improvisación y las sospechas de corrupción que caracterizan a la gestión del Presidente Castillo, sumada a la impopularidad e inacción del Congreso de la República. A este impasse institucional, se debe añadir el impacto económico de la pandemia del COVID-19 y, más recientemente, de la invasión rusa a Ucrania que, entre otras cosas, ha generado un significativo aumento de la inflación que afecta la rentabilidad de las empresas y la capacidad adquisitiva de las familias, lo que incrementa la probabilidad de que el país se encuentre al borde de iniciar un proceso de estanflación. La confianza de los agentes económicos para invertir disminuyó abruptamente desde la primera vuelta de la elección presidencial del 2021, llegó a su nivel mínimo cuando asumió el presidente Castillo y, aunque nunca volvió al escenario positivo, se recuperó sensiblemente (**Figura 50**). El deterioro de la situación política durante el mes de abril, así como la reciente declaración del presidente Castillo sobre la posible convocatoria a una Asamblea Constituyente indudablemente revertirá esta tendencia. Ello profundizará la contracción de la inversión privada para el bienio 2022-2023.

La creciente desconfianza sobre la viabilidad de este régimen y el alto grado de incertidumbre sobre su política de gobierno han afectado también la percepción de las agencias internacionales de calificación crediticia sobre la solidez de los fundamentos económicos de nuestro país. En razón de ello, Moody's, Fitch Ratings y Standard & Poors han bajado la calificación crediticia de nuestro país, así como de las principales instituciones financieras nacionales. También el riesgo país del Perú se ha visto incrementado en los últimos meses, aunque esta situación también ha afectado –aunque en distinta medida– a las principales economías de la región latinoamericana (**Figura 51**). Es evidente que esta merma en la percepción sobre la capacidad del país de honrar sus compromisos futuros se acentuará por el planteamiento del gobierno sobre una nueva Constitución, lo que afectará, al menos en el corto plazo, el flujo de inversiones a nuestro país. Debe recordarse que, luego del triunfo electoral del presidente Castillo, se produjo una masiva fuga de capitales que habría superado los US\$ 13 mil millones, principalmente por su promesa de campaña de cambiar el marco constitucional vigente. De otro lado, el aumento del riesgo país y el dete-

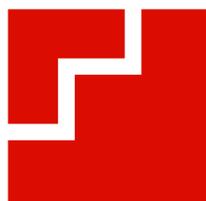
Figura 50. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONFIANZA EMPRESARIAL 2020 - 2022



Fuente: Apoyo Consultoría – Sondeo SAE

rioro de la calificación de riesgo crediticio encarecerá el acceso de instituciones públicas y privadas peruanas al crédito internacional. Más recientemente, Moody's emitió un reporte de evaluación en el que opinaba que "[El presidente] Castillo no terminaría su mandato, que rige hasta el 2026, y que será removido del cargo o renunciará". La agencia sustenta su posición en que "[l]os múltiples cambios de gabinete reflejan la inexperiencia del gobierno, así como su baja popularidad y sus dificultades con posibles casos de corrupción, dejando su agenda de dañinas reformas estatistas en un hiato en un Congreso hostil". El debate sobre un cambio constitucional impuesto de manera unilateral sólo agravará la ya precaria estabilidad del gobierno, contrariamente a lo que éste imagina.

Por otro lado, un número creciente de líderes de opinión en el país coinciden en la necesidad de un cambio radical en el manejo del Poder Ejecutivo, desde la elección de un Presidente del Consejo de Ministros independiente que se encargue de la gestión de gobierno junto con un gabinete no partidario; pasando por una renuncia o destitución del Presidente Castillo y la consecuente asunción de la Vicepresidenta Bolognaro; hasta la búsqueda de un acuerdo multipartidario que propicie un adelanto de las elecciones generales. Esta última alternativa es la que goza del mayor respaldo de la ciudadanía, pues de acuerdo con una reciente encuesta desarrollada por el Instituto de Estudios Peruanos - IEP (**Figura 52**), el 80% de entrevistados a nivel nacional apoyaría la remo-



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