

El 2024 será un año retador para la construcción (y para el Perú)

¿Puede superar la construcción
su peor performance en veinticuatro años?

**Empresarios de la construcción
esperan un crecimiento de 3.3%
en sus operaciones
para el 2024**

**Reactivación de la economía:
Infraestructura y construcción**

Por: Milton Von Hesse

**Evolución de costos
de construcción
en América Latina**





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

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Ing. Guido Valdivia Rodríguez
Mg. Alonso León Siu
Sr. Jorge Scotto Arredondo
Técnico Jordan Lopez

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FECHA DE PUBLICACIÓN

Diciembre 2023

FOTOGRAFÍA

Proyecto Chavimochic (La Libertad) Foto: andina.pe

INDICADORES

2024: Un año retador para la construcción (y para el Perú)

- Producción del sector construcción	5
- Inversión pública	8
- Inversión privada	11
- Vivienda	11
- Minería	13
- Empleo	14
- Construcción informal	15
- Precios de construcción	15
- Conclusión	16

Proyecciones sectoriales para el 2024	17
---------------------------------------	----

Los problemas persistentes en la vivienda social	20
--	----

EXPECTATIVAS

Empresarios de la construcción esperan un crecimiento de 3.3% en sus operaciones para el 2024

- Nivel de operación en las empresas de construcción	25
- Indicadores del subsector infraestructura	32
- Indicadores del subsector inmobiliario	33
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	38
- Conclusiones	39

INFRAESTRUCTURA

Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción	42
---	----

Por: Milton Von Hesse. Exministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- Brechas de infraestructura
- Propuestas de mejoras en la gestión de inversiones

PRECIOS

ECP de la FIIC: La ola alcista de precios ha generado dificultades para la continuidad de las obras	56
---	----

- Introducción	56
- Análisis de precios unitarios	57
- Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda	62
- Conclusión	64



Indicadores

2024: Un año retador para la construcción (y para el Perú)

¿Puede superar la construcción su peor performance en veinticuatro años?

El año 2023 ha sido un año muy malo para el sector construcción que, hasta noviembre, había experimentado una contracción de casi 9%, de acuerdo con la estimación de CAPECO. Por su parte, el Banco Central de Reserva estima que la contracción de la actividad constructora alcanzará el 8% al cierre del 2023. Se trataría de la peor performance sectorial de los últimos veinticuatro años, sin considerar el -13.9% que se presentó en el 2020, el periodo más duro de la pandemia del COVID-19 en que la construcción formal estuvo paralizada por cuatro meses consecutivos.

Sin embargo, para el 2024, tanto el BCRP como las consultoras económicas privadas y los empresarios de la construcción entrevistados recientemente por CAPECO prevén un “rebote” del PBI sectorial que se situaría entre el 3% y el 4%, que no alcanzaría para revertir la fuerte contracción que se padeció durante el presente año, en el que los resultados negativos se presentaron todos los meses.

Algunas condiciones favorables dan sustento a este pronóstico relativamente optimista: la previsión de que el Fenómeno El Niño tendrá una intensidad leve o moderada, los precios de materiales de construcción tenderán a ajustarse a la baja, las tasas de interés también experimentarán una reducción, la inversión minera muy probablemente se recupere y se incrementará la puesta en marcha de

proyectos mediante asociaciones público-privadas (APPs) a cargo de Proinversión.

Para CAPECO, empero, la performance que finalmente alcance la construcción el próximo año, dependerá de las decisiones que tome el gobierno nacional, sobre todo aquellas que conciernen a la producción de vivienda social y a la ejecución de obras públicas convencionales. Lamentablemente, hasta el momento, el Ejecutivo no da señales claras de ir en el sentido correcto, por lo que existe un alto riesgo de que se produzca una sensible reducción en las ventas de viviendas el próximo año y de que se mantenga la ineficiencia en la inversión pública.

De otro lado, para que la actividad constructora sea sostenible en el mediano y largo plazo, se requiere una reforma integral de la gestión estatal, que priorice adecuadamente las inversiones a efectuar, que reduzca drásticamente la corrupción y la informalidad en la construcción, que garantice la calidad y eficiencia de las infraestructuras y equipamientos públicos y que impulse la inversión privada en el sector.

La construcción al cierre del 2023

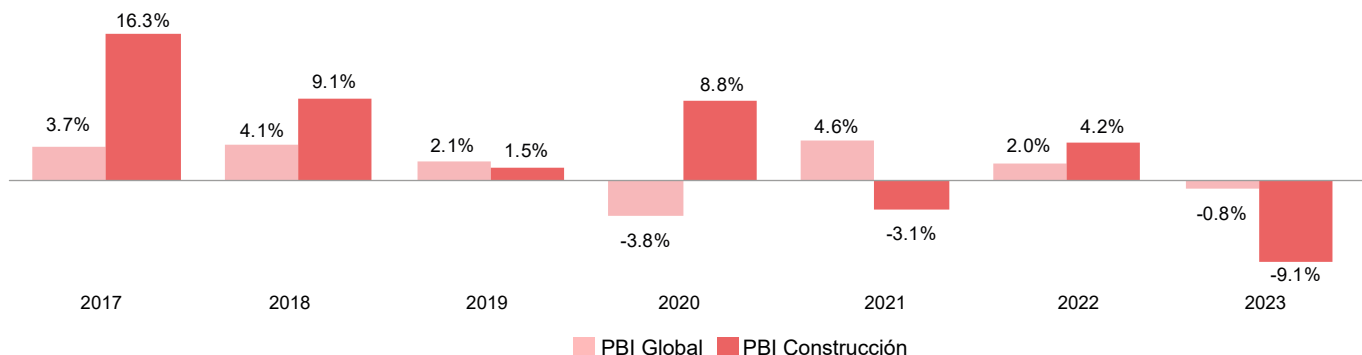
En el presente año, prácticamente todos los indicadores vinculados a la actividad constructora presentaron resultados negativos, como puede apreciarse a continuación.

I. Producción del sector construcción

Por décimo mes consecutivo el PBI construcción presentó un resultado negativo en octubre del 2023, al contraerse 9.1% respecto del mismo mes del año previo, de acuerdo con el INEI (**FIGURA 1**). En el reporte del IEC de noviembre, CAPECO había proyectado una caída de

7.9%, explicándose la diferencia por la mayor caída del avance de obra pública (10.4% vs 5.5%), mientras que la disminución real del consumo de cemento fue de 9.7%, apenas 0.3 puntos porcentuales menor que el estimado por CAPECO.

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2017-2023 Período: OCTUBRE

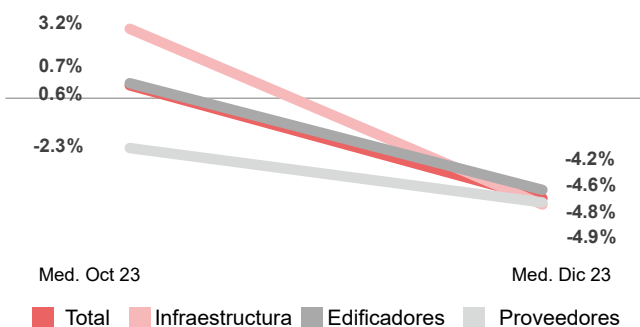


Fuente: INEI

Los empresarios de la construcción entrevistados para la presente edición del IEC señalaron que el nivel de sus operaciones se redujo en 4.6% durante el bimestre setiembre – octubre del 2023 en comparación con igual periodo del año anterior, presentándose un rango estrecho en los resultados de los tres segmentos bajo estudio (**FIGURA 2**). Este resultado es sensiblemente menor al que los empresarios esperaban alcanzar en dicho bimestre (+0.6%), de acuerdo a la medición efectuada en octubre.

Transcurridos los diez primeros meses del 2023, la construcción sufrió una retracción de 9.3%, con lo que este sector sigue ocupando el segundo lugar entre los que bajaron en dicho periodo, después de la pesca que bajó 21.3% (**Figura 3**). También presentaron un resultado negativo el sector financiero (-8.3%), el de manufactura (-6.7%), el de telecomunicaciones (-6.1%) y el agropecuario (-4.0%). Aunque todas las demás actividades productivas presentaron resultados positivos entre enero y octubre, la economía en general dis-

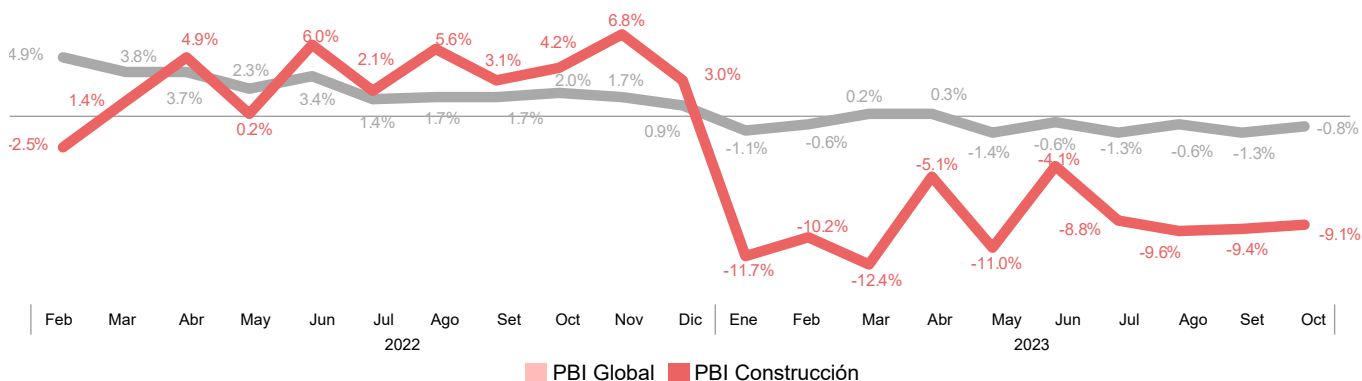
Figura 2. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (quinto bimestre 2023 vs. quinto bimestre 2022)



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

minuyó en 0.7%, con lo que se alcanzó un semestre completo en rojo, habiéndose reducido este indicador en ocho de los diez meses transcurridos del 2023.

Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: ENERO 2022 – OCTUBRE 2023 (Variación mensual interanual)

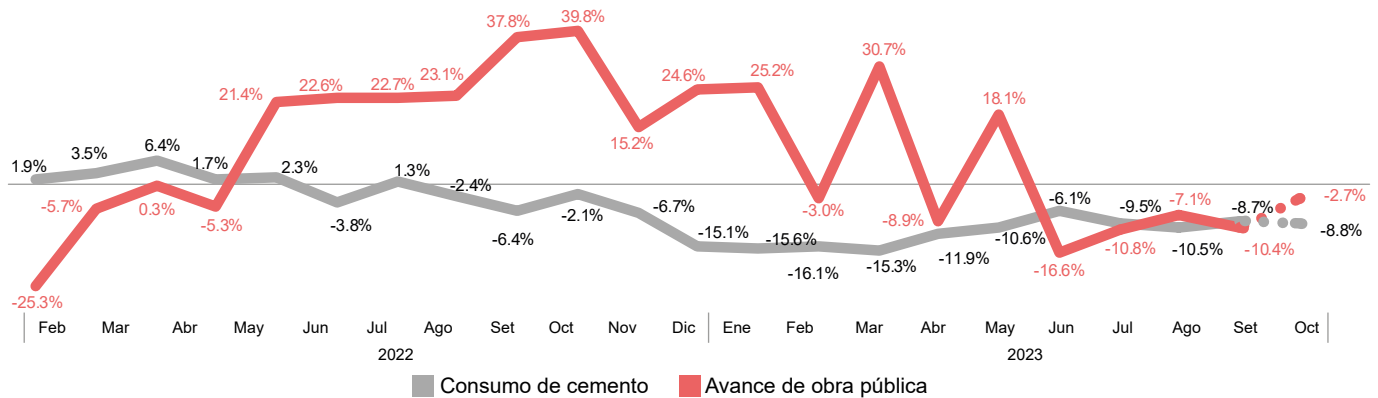


Fuente: INEI

CAPECO estima que el sector habría experimentado un nuevo bajón en el mes de noviembre (7.9%), a consecuencia de una nueva contracción – la décimo quinta consecutiva – en el consumo de cemento (8.8%) y del avance de obra públi-

ca (2.7%), que acumuló cinco meses seguidos en rojo. Entre enero y noviembre, la construcción habría declinado en 8.9%, debido a la merma de 11.7% en el consumo de cemento y de 2.7% en la ejecución de la obra estatal (**FIGURA 4**).

Figura 4. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: FEBRERO 2022 - NOVIEMBRE 2023 (Variación mensual interanual)

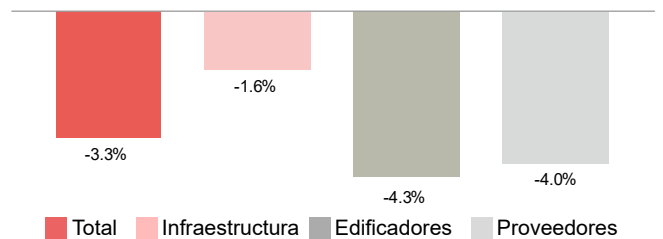


Fuente: INEI – Octubre, Estimación CAPECO

En tanto, los empresarios del sector construcción entrevistados por CAPECO estiman que sus operaciones bajarán en 3.3% durante el último bimestre del año, proporción que supera el 4.0% en los segmentos inmobiliario y de proveedores (**FIGURA 5**).

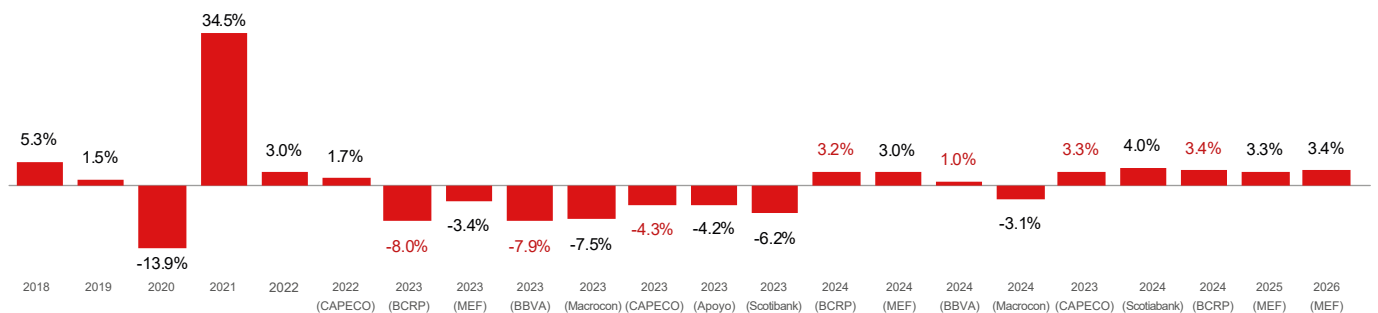
El BCRP, en su Reporte de Inflación publicado este mes de diciembre, ha corregido sensiblemente su estimación previa sobre la performance del sector construcción al cierre del 2023, llevándola de -3.7% a -8.0%. Para el 2024, empresas de la construcción, el BCRP y algunas consultoras privadas consideran que el sector crecerá entre 3% y 4%. (**FIGURA 6**).

Figura 5. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (sexto bimestre 2023 vs. sexto bimestre 2022)



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

Figura 6. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2018 - 2026

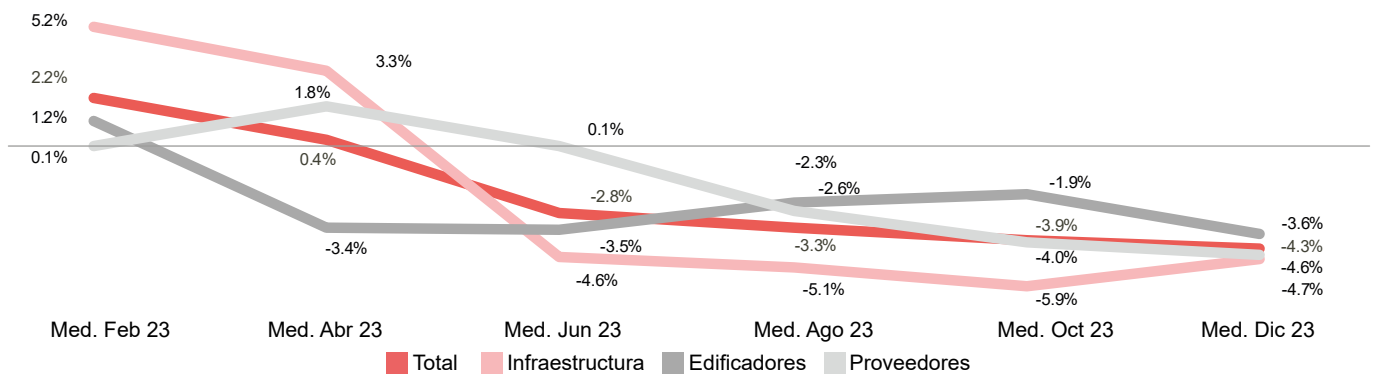


Fuente: Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, agosto de 2023 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, octubre 2023 | BBVA Research - Situación Perú, diciembre 2023 | Apoyo Consultoría, junio 2023 | Scotiabank, octubre 2023 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

Esta nueva proyección supera el promedio de las que efectuaron consultores privados (-6.5%, en promedio), así como el pronóstico de los empresarios de construcción sobre su

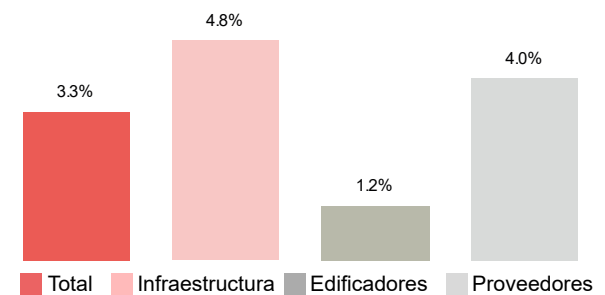
nivel de operaciones para el año 2023 (-4.3%) **(FIGURA 7)**. Para el 2024, la expectativa cambia hacia algo más positivo **(FIGURA 8)**.

Figura 7. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

Figura 8. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

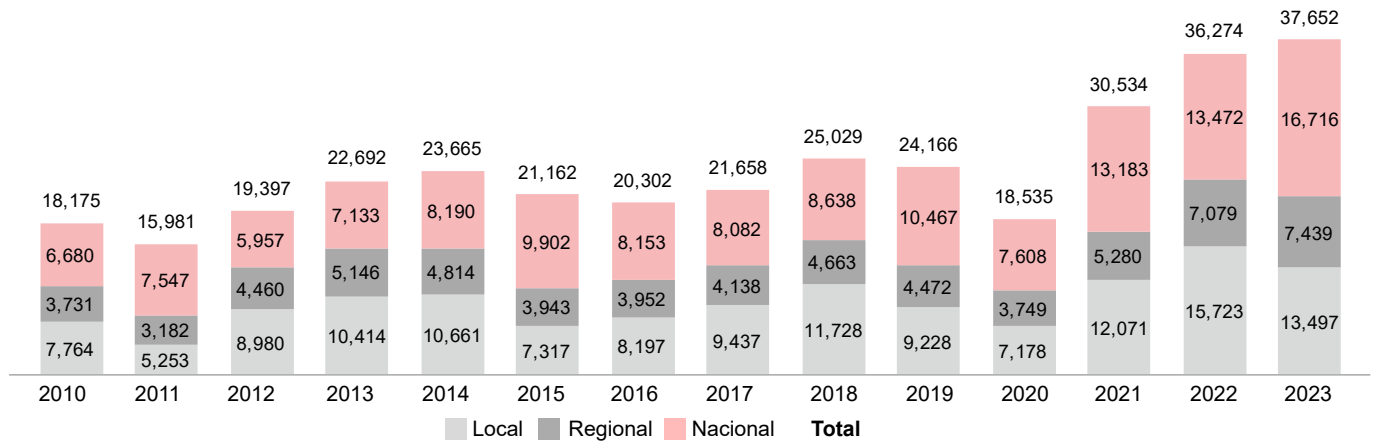
II. Inversión pública

De enero a noviembre del presente año, se ejecutaron 37 mil 652 millones de soles de los presupuestos de inversión de todas las entidades del Estado, lo que implica un incremento de 3.8% en comparación con el mismo periodo del 2022. Hasta noviembre, el gobierno central ha ejecutado una cifra récord (16 mil 716 millones), lo que equivale a un aumento de 24.1% respecto a del año pasado. Los gobiernos regionales también alcanzaron un récord histórico, al invertir 7 mil 439 millones de soles, vale decir 5.1% más que en los once primeros meses del 2022. Contrariamente, los gobiernos locales continúan

presentando una menor inversión: 13 mil 497 millones, lo que significa una baja de 14.2%.

De enero a noviembre, únicamente se ha logrado efectivizar el 56.5% de los recursos asignados en los presupuestos institucionales modificados (PIM) del Estado, porcentaje similar a los que se presentaron en igual periodo de los años 2021 y 2022. De continuar esta tendencia, al final del año se ejecutaría el 61.6% del PIM, lo que dejaría sin invertir 25 mil 600 millones de soles **(FIGURA 9)**.

Figura 9. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA ENERO - NOVIEMBRE DE 2010 A 2023 (en millones de soles)

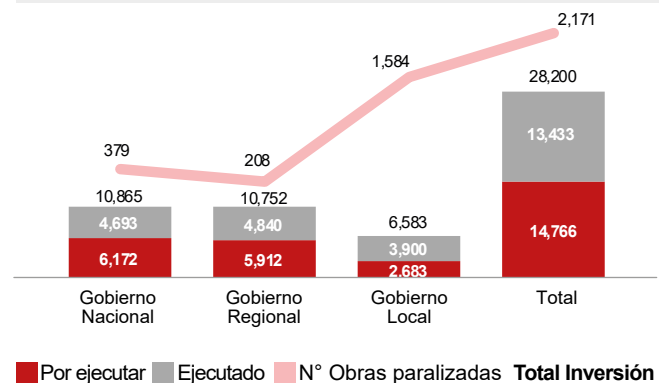


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Esta cifra es algo menor a los 28 mil 200 millones soles que, según un reporte de la Contraloría General de la República de octubre, se encontraban inmovilizados por la paralización de 2,171 obras estatales (**FIGURA 10**).

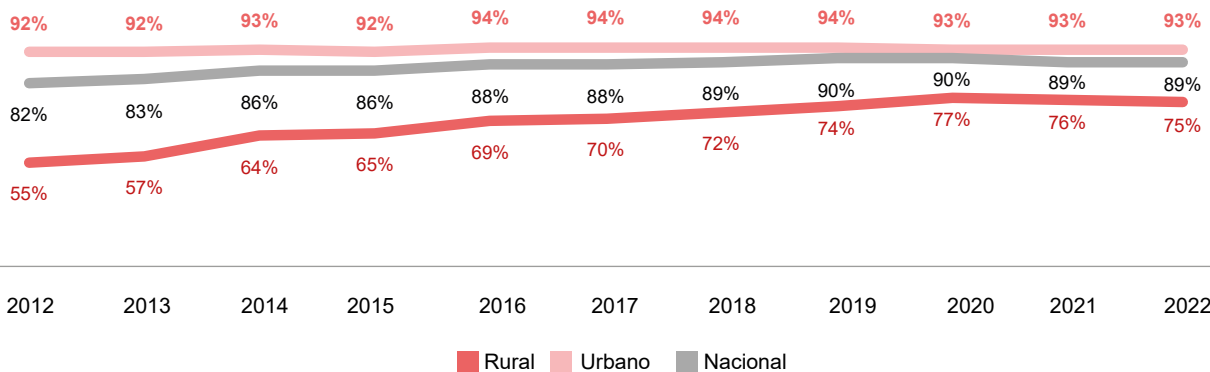
Otra prueba de la ineficiencia de la inversión pública se aprecia en el hecho de que la cobertura de servicios de agua potable y saneamiento, a nivel nacional, prácticamente se ha mantenido constante en los últimos siete años (89% en agua, 75% en desagüe) a pesar de que desde el 2012 hasta el 2022 se invirtieron más de 25 mil millones en la provisión de estos servicios (**FIGURA 11**).

FIGURA 10. OBRAS PARALIZADAS POR NIVEL DE GOBIERNO A OCTUBRE 2023



Fuente: Contraloría General de la República – Reporte de obras paralizadas

Figura 11. ACCESO AGUA POTABLE EN HOGARES SEGÚN ÁMBITO DE RESIDENCIA, 2012 - 2022



Fuente: INEI

Por el contrario, la adjudicación de proyectos de asociaciones público – privadas (APPs) por parte de Proinversión sumó US\$ 2,332 millones de soles en el 2023, lo que equivale a trece veces la inversión que adjudicó esta entidad entre

el 2020 y el 2022. Cabe indicar que el 58.7% de ese monto correspondió a proyectos de generación y distribución de energía eléctrica (**figura 12**).

Figura 12. PROYECTOS DE APP ADJUDICADOS EN EL 2023

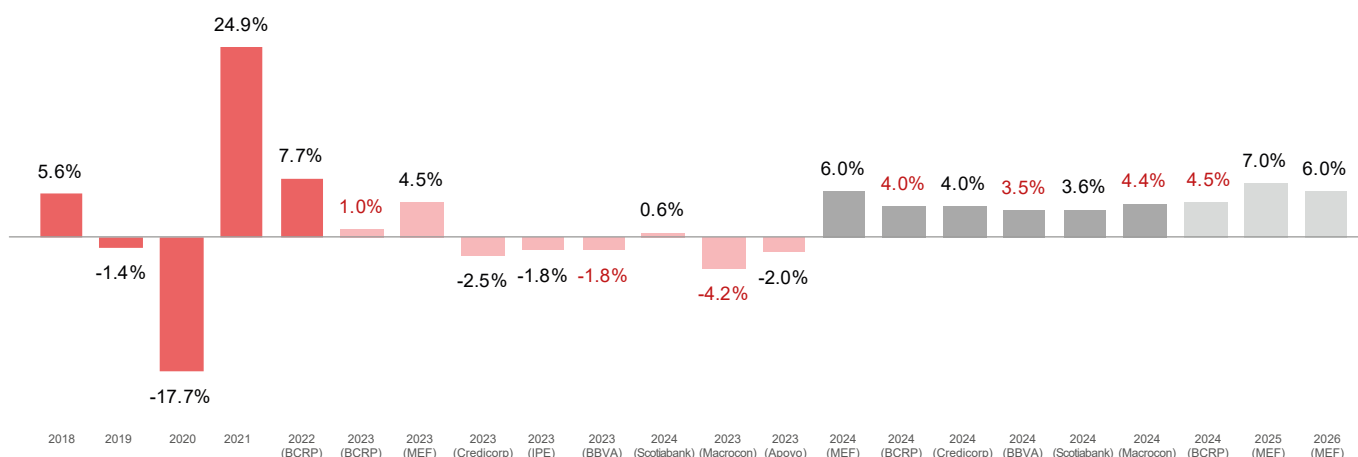
PROYECTO	MONTO DE INVERSIÓN (Millones de US\$)	SECTOR	FECHA DE ADJUDICACIÓN	ADJUDICATORIO
Grupo 3 - Enlace Ica-Poroma e ITC Cáclic Jaén	132	Energía	Ene-23	Acciona
Bandas AWS - 3 y 2,3 MHz	640	Transportes y comunicaciones	Jun-23	Bitel
Hospitales de Essalud de Piura y Chimbote	323	Salud	Jun-23	IBT
LT 500 kV SE Piura Nueva Frontera	223	Energía	Jul-23	Celeo
Enlace 220 kV Belaunde Terry - Tarapoto Norte; Enlace 500 kV San José - Yarabamba y Enlace ITC 220 kV Piura Nueva - Colán	142	Energía	Ago-23	Isa
ITC SE Lambayeque Norte 220 kV con seccionamiento y SE Piura Este	39	Energía	Ago-23	Alupar
Enlace 500 kV Huánuco - Tocache - Celendín - Trujillo y Enlace 500 kV Celendín - Piura	833	Energía	Oct-23	Isa

Fuente: Proinversión

De acuerdo con el reporte de inflación del BCRP publicado en diciembre, la inversión pública crecería 1.0% al cierre del 2023 (en el reporte de setiembre se calculaba un aumento de

1.5%), estimación que contradice las que han efectuado cinco consultoras privadas, que promedia una disminución de 2.0% (**FIGURA 13**).

Figura 13. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2018 - 2026



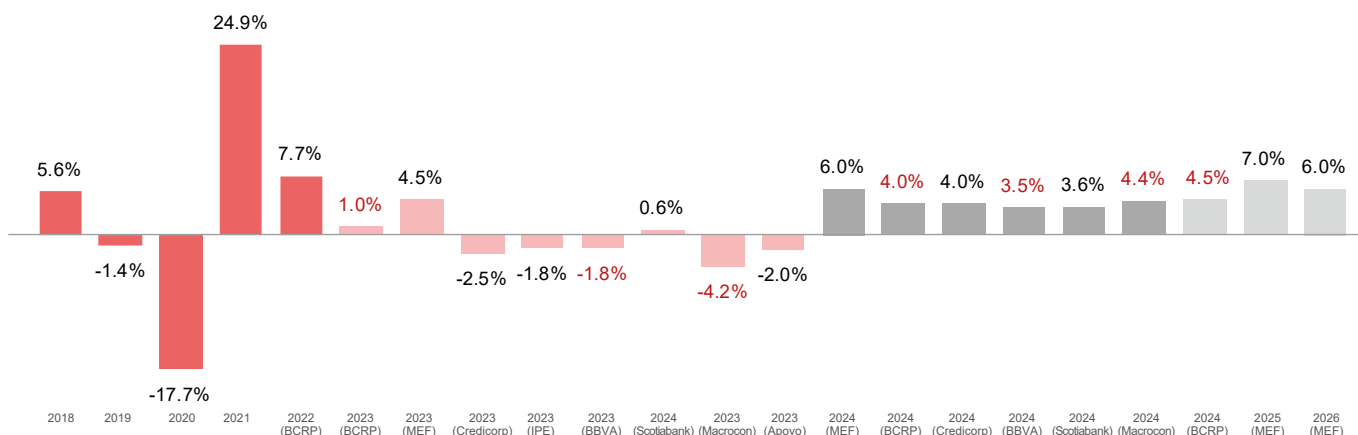
Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, agosto de 2023 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, noviembre 2023 | BBVA Research - Situación Perú, diciembre 2023 | Apoyo Consultoría, junio 2023 | Reporte Macroeconómico Trimestral – Credicorp Capital, setiembre 2023 | IPE, octubre 2023 | Scotiabank, octubre 2023

III. Inversión privada

Según la más reciente estimación del instituto emisor, la inversión privada se contraería 7.3% en el 2023, cifra ligeramente más negativa que el promedio de 6.8% pronosticado por

las consultoras económicas. Cabe indicar que, en octubre, el BCRP calculó que este indicador se iba a reducir en 5.3% (**FIGURA 14**).

Figura 14. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2018 – 2026



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, agosto de 2023 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, agosto 2023 | BBVA Research - Situación Perú, diciembre 2023 | Apoyo Consultoría, junio 2023 | Scotiabank, octubre 2023 | Reporte Macroeconómico Trimestral – Credicorp Capital, setiembre 2023 | IPE, octubre 2023

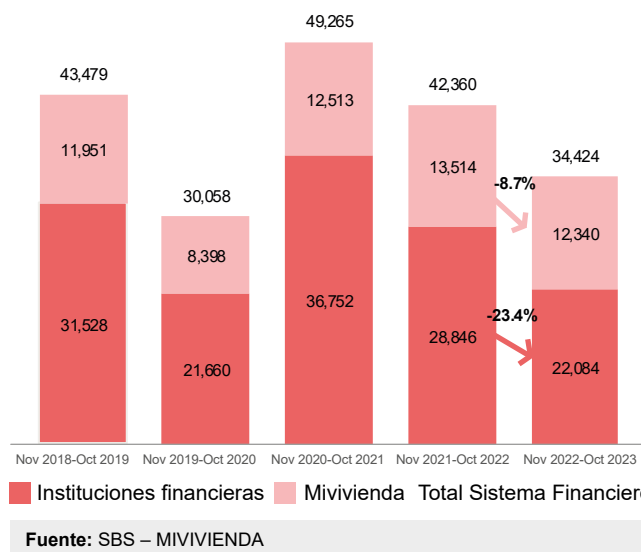
IV. Vivienda

Entre noviembre 2022 y octubre del 2023, se otorgaron 34 mil 424 préstamos hipotecarios, lo que significa una disminución de 18.7% si se compara con el periodo noviembre 2021 – octubre 2022. En la medición efectuada en la edición 71 del IEC, la contracción fue de 21.4%, mientras que en la edición 70 fue de 23.6%, lo que muestra una leve pero persistente ralentización de esta tendencia negativa (**FIGURA 15**).

Los préstamos concedidos por las instituciones financieras con sus propios recursos descendieron en 23.4% (26.5% en el cálculo de noviembre y 32.6% en octubre), mientras que aquellos que se otorgan con recursos de Mivivienda S.A. se redujeron en 8.7% en el periodo noviembre 2022 – octubre 2023 (11.1% en la estimación efectuada el mes pasado).

De otro lado, en noviembre del 2023, se concedieron 838 préstamos hipotecarios con fondos de Mivivienda S.A., cifra que es 37.2% inferior a la del mismo mes del año preceden-

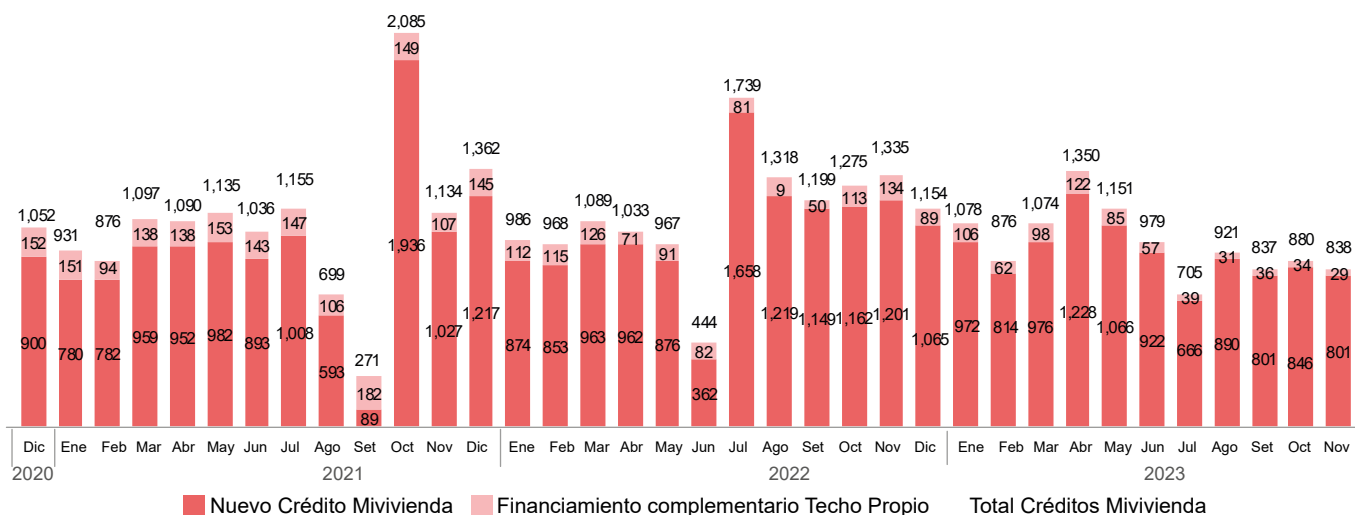
Figura 15. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS 2018 – 2023 (Periodo: Noviembre - Octubre)



te y 4.8% menor a la de octubre pasado. Se trata del tercer nivel más bajo de colocaciones con recursos. Esta cifra es la tercera más baja de los últimos dieciséis meses. En el programa Techo Propio, solamente se otorgaron 29 créditos en

noviembre, se trata de un número que es 78.4% menor que en el mismo mes del año precedente, 14.7% inferior a las colocaciones de octubre del 2023 y el peor desde junio de 2020 **(FIGURA 16)**.

Figura 16. DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD DICIEMBRE 2020 – NOVIEMBRE 2023 (En número de créditos por mes)

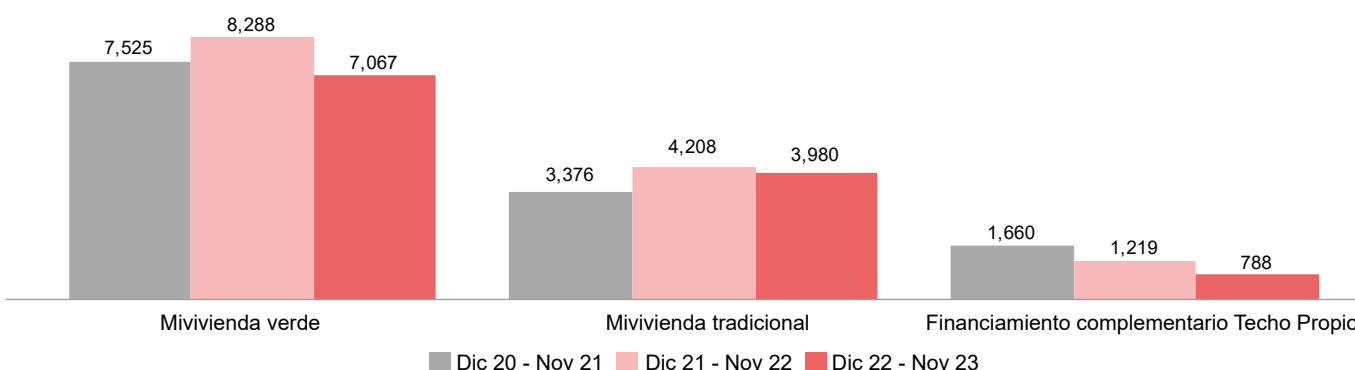


Fuente: Fondo Mivivienda

En tanto, los desembolsos del crédito Mivivienda Verde experimentaron una merma importante (14.7%) entre diciembre 2022 y noviembre 2023 respecto al periodo anual anterior, lo que se explica por la insistencia del Ministerio de Vivienda de poner en vigencia el Código de Construcción Sostenible, dejando sin efecto las certificaciones concedidas a proyectos residenciales que

se sometieron a los estándares establecidos por Mivivienda S.A. para obtener el Bono Verde. También los préstamos concedidos a través del producto Mivivienda Tradicional bajaron en este periodo anual, aunque en una proporción menor (5.4%), mientras que los otorgados en el marco de Techo Propio experimentaron una caída mucho mayor (35.4%) **(FIGURA 17)**.

Figura 17. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS FINANCIADOS POR EL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO DICIEMBRE 2020 – NOVIEMBRE 2023 (en número de créditos)

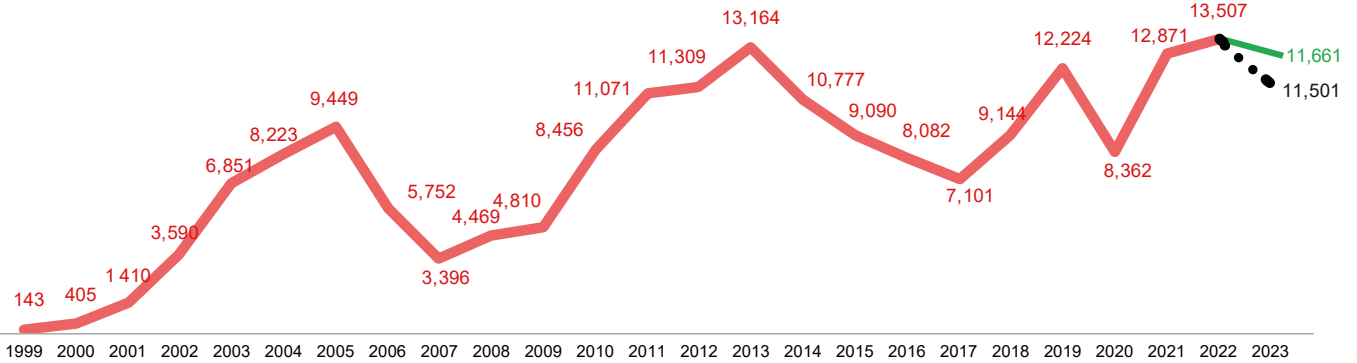


Fuente: Fondo Mivivienda

CAPECO estima que las colocaciones que se financian con recursos de Mivivienda S.A. llegarán a 11 mil 501 al cierre del

presente año, vale decir una declinación de 15.0% en comparación con el 2022 **(FIGURA 18)**.

Figura 18. DESEMBOLSO ANUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2023 (en número de créditos)



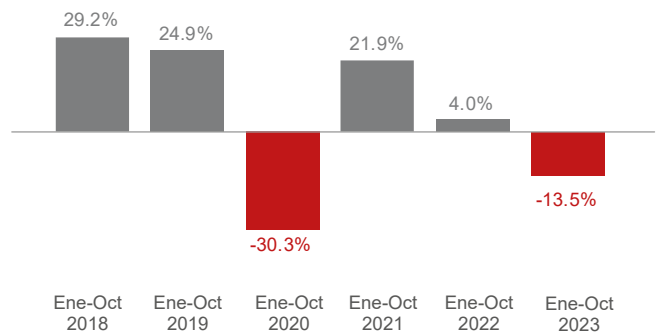
Fuente: Fondo Mivivienda

V. Minería

De acuerdo con la data del Ministerio de Energía y Minas, entre enero y octubre del 2023, se invirtió 3,591 millones de dólares en minería, un decremento de 13.5% respecto a igual periodo del año previo (**FIGURA 19**).

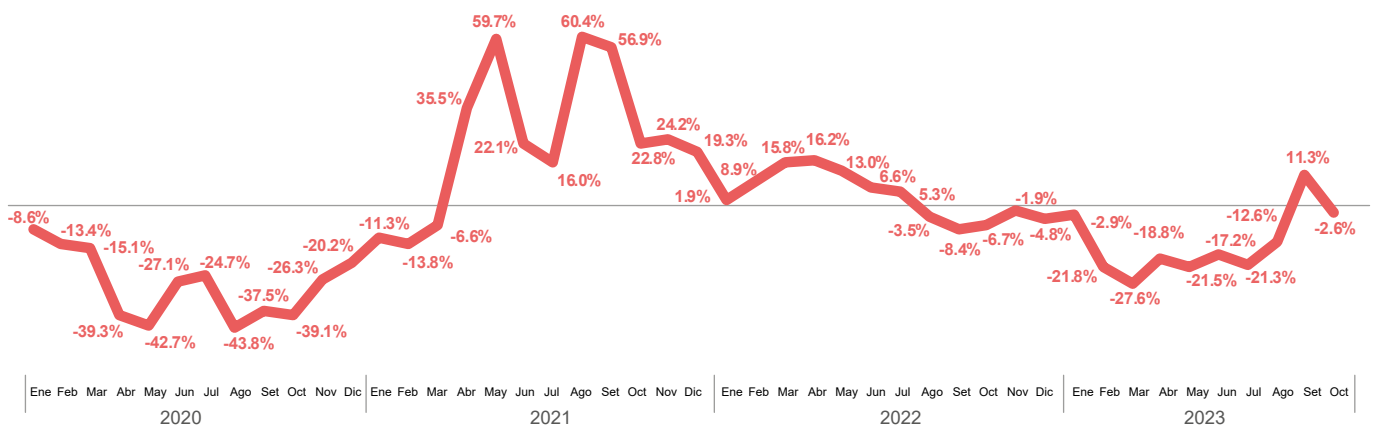
Este resultado, sin embargo, refleja una atenuación del ritmo de caída que se preveía para la inversión minera durante el 2023 (**FIGURA 20**). Por esta razón, el BCRP ha corregido su perspectiva sobre este indicador, pasando de una contracción de 18.1% a una de 14.1% al cierre del presente año.

FIGURA 19. VARIACIÓN DE LA INVERSIÓN EN MINERÍA 2018 – 2023 (Periodo : Enero - Octubre)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Figura 20. INVERSIÓN MINERA MENSUAL ENERO 2020 –OCTUBRE 2023 (Variación mensual interanual)



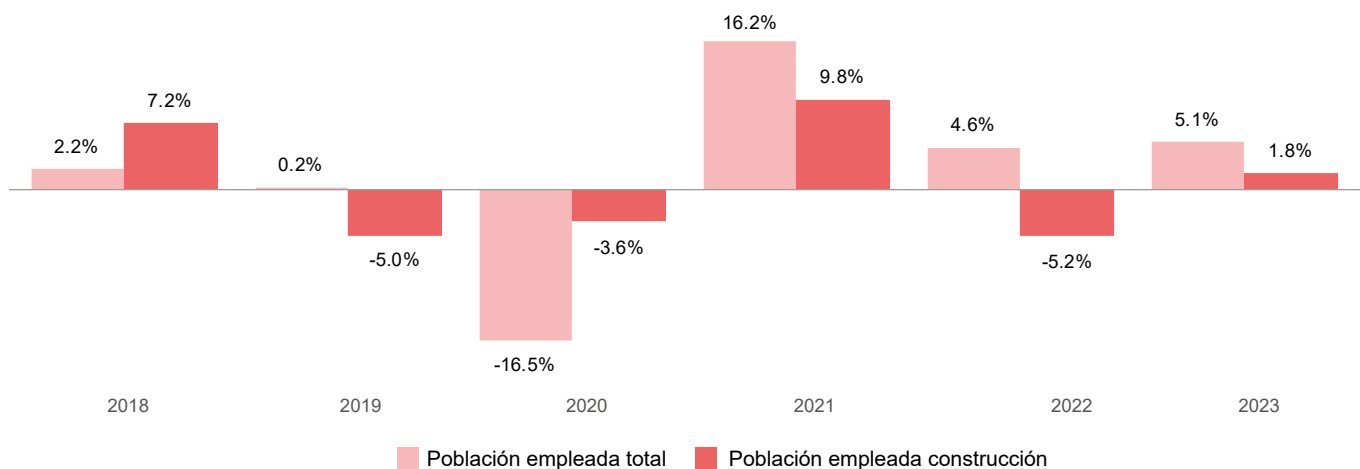
Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VI. Empleo

En el trimestre móvil setiembre – octubre – noviembre del 2023, alrededor de 367 mil trabajadores laboraban en la actividad constructora de Lima Metropolitana, de acuerdo con las estimaciones del INEI (**FIGURA 21**). Ello implica un au-

mento de 1.8% respecto a igual trimestre del año previo. Es la primera vez que el empleo en construcción creció después de trece trimestres móviles.

Figura 21. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (Trimestre móvil SETIEMBRE - NOVIEMBRE 2023 respecto a igual periodo de 2022)

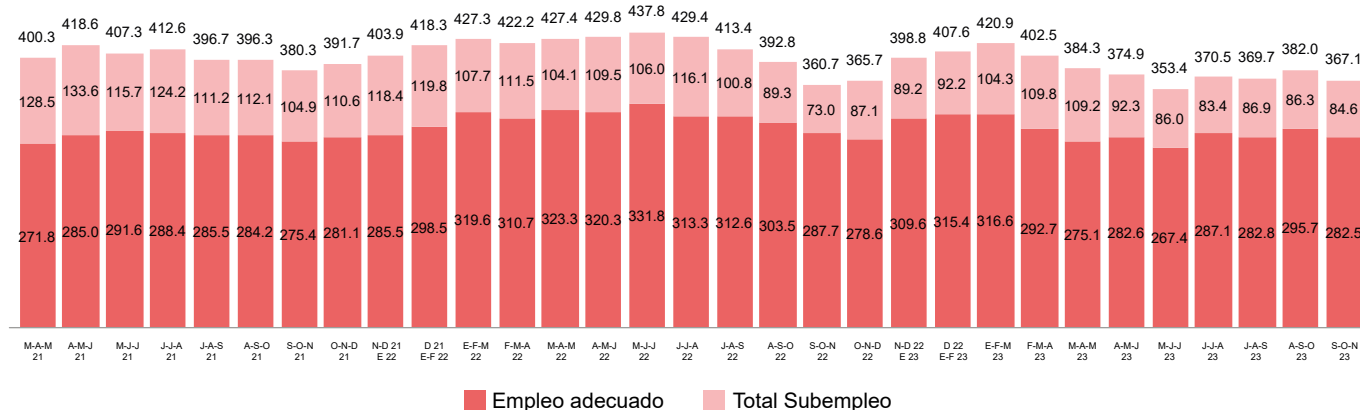


Fuente: INEI

El empleo en la actividad económica general se incrementó en 5.1% – su mejor performance de los últimos doce trimestres móviles – y benefició a 5 millones 291 mil trabajadores. Sin embargo, es preciso señalar que este resultado positivo en el

trabajo dentro del sector construcción capitalino, se concentra en el subempleo que se ha incrementado en 15.9% mientras que el empleo adecuado se redujo en 1.8% (**FIGURA 22**).

Figura 22. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2021 - 2023 (Trimestre móvil SETIEMBRE - NOVIEMBRE 2023 respecto a igual periodo de 2022, en miles de personas)

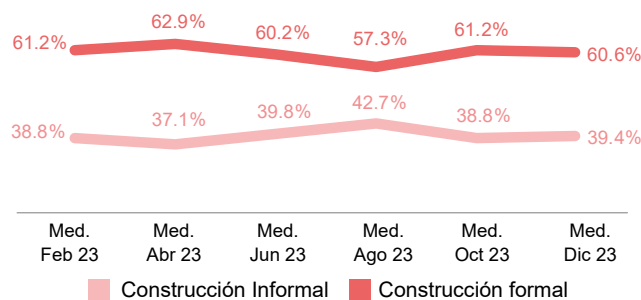


Fuente: INEI

VII. Construcción Informal

Pese al importante aumento del subempleo en el último trimestre móvil, no hay evidencia clara de la recuperación del segmento informal de la construcción. Así, la encuesta efectuada a proveedores de materiales para la presente edición del IEC, revela que la construcción informal explicaría el 39.4% de las ventas de estas empresas, proporción que es seis puntos porcentuales menor a la que se presentó a fines del 2020 e inicio del 2021 (**FIGURA 23**).

Figura 23. DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2023



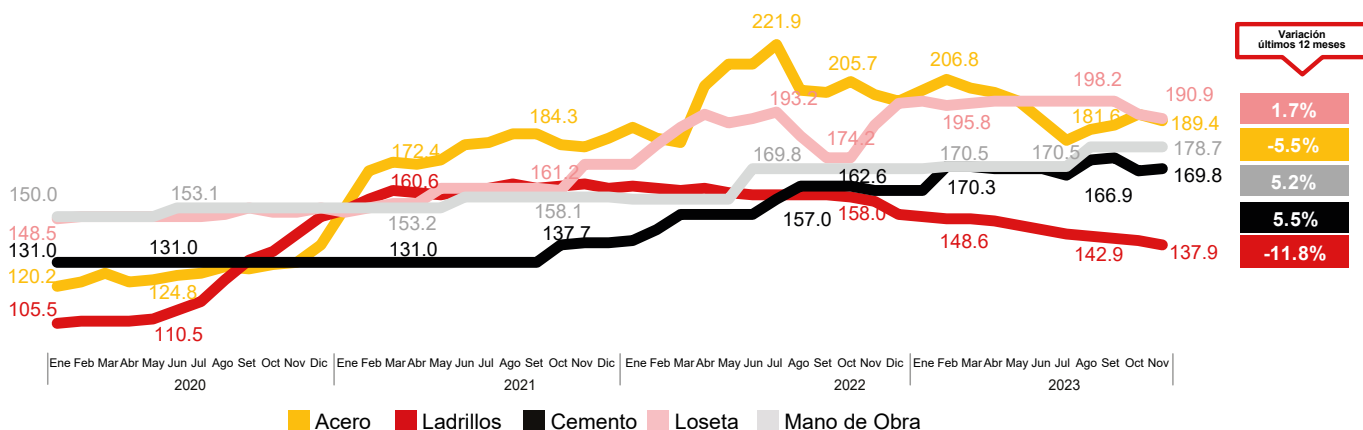
Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

VIII. Precios de la Construcción

También la baja del precio de los ladrillos de arcilla – 11.8% en noviembre 2023 frente al mismo mes del 2022 – estaría reflejando que el mercado informal de la construcción no estaría recuperándose. El precio del acero también bajó (5.5%)

entre los dos periodos señalados, mientras que el del cemento aumentó en 5.5%, el costo de la mano de obra en 5.2% y el precio de las losetas de cemento subió en 1.7% (**FIGURA 24**).

Figura 24. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2020 – NOVIEMBRE 2023 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)

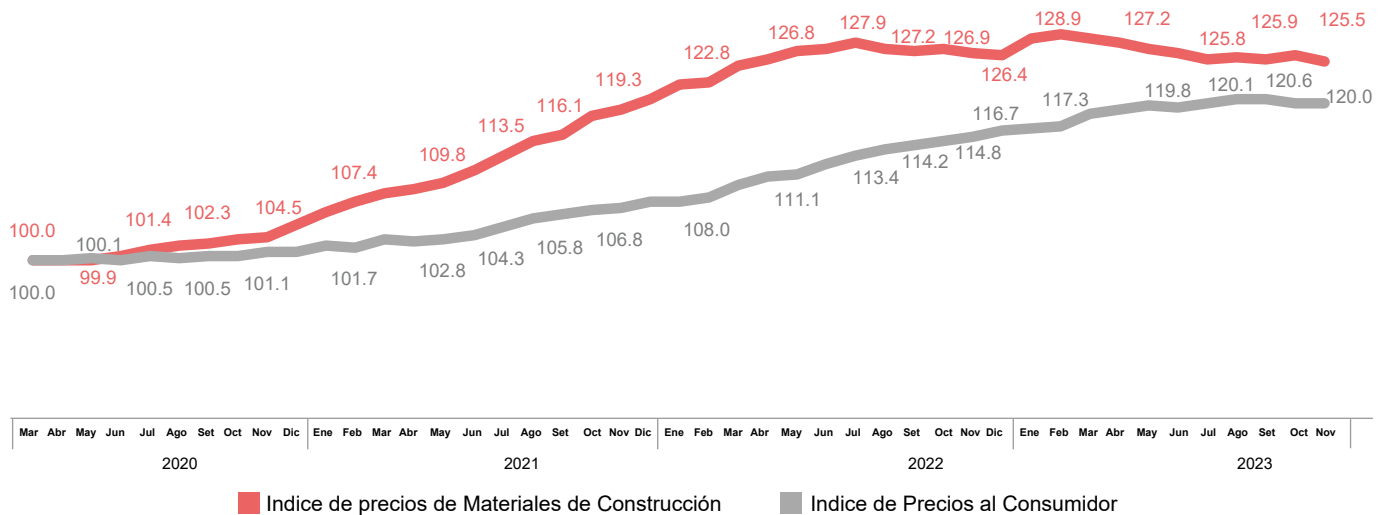


Fuente: INEI

El índice de precios de materiales de construcción – IPMC experimentó un decremento de 0.65% en noviembre 2023 respecto al mes precedente, en tanto que, respecto a noviembre 2022, el índice se contrajo en 0.84% (**FIGURA**

25). Por su parte, el Índice de Precios al Consumidor – IPC descendió 0.16% en noviembre frente a octubre, pero se incrementó en 3.65% en comparación con el undécimo mes del año precedente.

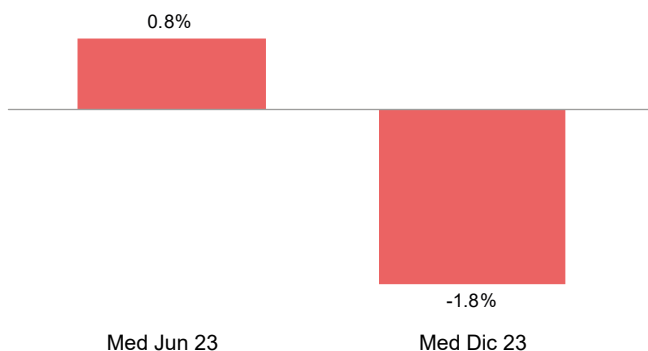
Figura 25. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR E ÍNDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN - MARZO 2020 A NOVIEMBRE 2023



Fuente: INEI

La encuesta de expectativas empresariales efectuada para la presente edición del IEC revela que los precios de los materiales de construcción se contrajeron 1.8% entre mayo y noviembre del presente año (pese a que se esperaba más bien un alza de precios del orden de 0.8%) (FIGURA 26). Por

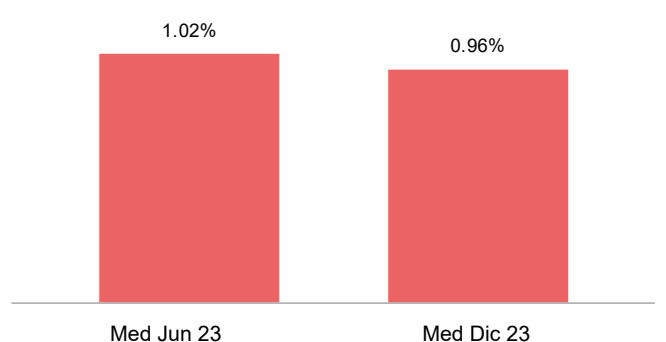
Figura 26. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y LA REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JUNIO 2023 - NOVIEMBRE 2023)



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

su parte, los promotores inmobiliarios entrevistados indicaron que los precios de las viviendas subieron 0.96% en el periodo mayo-noviembre 2023, proporción ligeramente menor a la proyectada (1.02%) (FIGURA 27).

Figura 27. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y LA REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JUNIO 2023 - NOVIEMBRE 2023)



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2023

IX Conclusión

En conclusión, los magros resultados alcanzados por la construcción en el 2023 y también los de la economía en general

estuvieron condicionados por una serie de factores (los conflictos sociales, los fenómenos climáticos, los choques externos y las deficiencias de la gestión estatal) que han tenido un impacto de distinta intensidad en estas performances, como

bien lo señaló el BCRP en su reciente Reporte de Inflación **(FIGURA 28)**.

En particular, la crisis política y las debilidades estructurales del aparato público para cumplir apropiadamente con sus funciones más elementales terminaron afectando la producción y la inversión. La economía, pese a sus fortalezas, se vio perturbada sobre todo por factores políticos como la proliferación de medidas populistas y el enfrentamiento entre poderes públicos.

La estrechez fiscal a la que alude el gobierno ha afectado la marcha de las políticas sectoriales (entre ellas las de la construcción) pero más que a la falta de recursos, se debe a una pésima priorización de inversiones y a la ineficiencia en la ejecución.

Queda claro que la economía y la política se encuentran íntimamente vinculadas y que el modelo de “cuerdas separadas” ya no funciona. Esto se refleja muy claramente en los indicadores de confianza de los empresarios en la recupera-

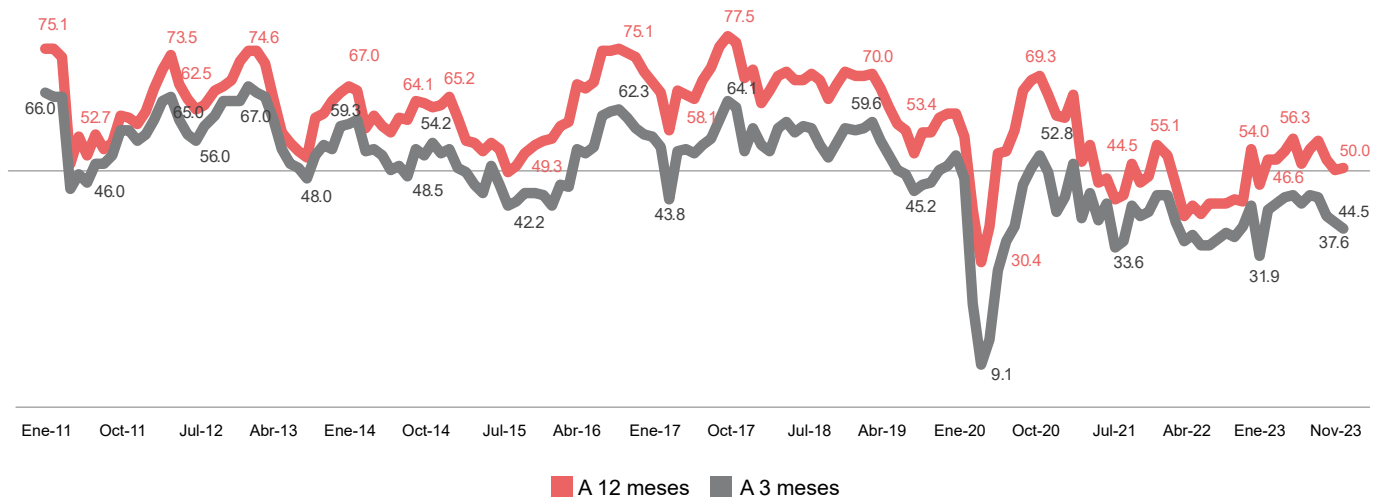
Figura 28. IMPACTO DE LOS CHOQUES DE 2023 EN ECONOMÍA PERUANA (p.p. del PBI)

CHOQUE	IMPACTO EN PBI 2023 (pp.)
Sequías	-0.1
Gripe Aviar	-0.1
Conflictos sociales	-0.8
El Niño costero	-1.1
Pérdida de confianza empresarial	-0.3
Menores exportaciones no tradicionales	-0.2
Menor inversión de gobiernos subnacionales	-0.1
TOTAL	-2.7

Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, diciembre 2023

ción de la economía – como el que elabora el BCRP y que se encuentra en escenario pesimista – y de la ciudadanía en la gestión de sus autoridades, que también se encuentra en mínimos históricos **(FIGURA 29)**.

Figura 29. ÍNDICE DE EXPECTATIVAS EMPRESARIALES SOBRE LA ECONOMÍA EN EL CORTO PLAZO - ENERO 2011 A NOVIEMBRE 2023



Fuente: BCRP

Proyecciones sectoriales para el 2024

Para el próximo año, se espera un “rebote” en las principales actividades productivas, y en particular en el sector construcción. El BCRP considera que el crecimiento sectorial será de 3.4%. Coincidentemente, los empresarios de la construcción entrevistados para el IEC estiman que sus operaciones au-

mentarán en 3.3% durante el 2024, aunque los contratistas de infraestructura y los proveedores de materiales son más optimistas (estiman crecer 4.8% y 4.0%, respectivamente) que los promotores inmobiliarios (esperan una subida de solamente 1.2%). Por su parte, tres de cuatro consultoras

privadas consideran que el sector crecerá, aunque las tasas van del 1.0% al 4.0%, sólo una proyecta que descenderá (3.1%).

También hay una importante coincidencia en que la inversión pública mejorará su ejecución el próximo año. El BCRP estima un incremento de 4.0%, mientras que las proyecciones de cinco consultoras promedian el 3.9%. En cuanto a la inversión privada, los pronósticos son más conservadores: el instituto emisor calcula un aumento de 1.8%, en tanto que cuatro de cinco consultoras prevén un incremento que promedia 1.9% y

sólo una considera que este indicador se contraerá ligeramente (0.8%) en el 2024.

Hay algunos factores positivos que dan sustento a estos pronósticos moderadamente optimistas para el próximo año:

- Las probabilidades de que se produzca un Fenómeno El Niño fuerte o muy fuerte se han reducido de 40% en la evaluación del 24 de noviembre al 23% en la del 15 de diciembre. La probabilidad de que la magnitud sea débil se ha incrementado de 17% a 20% en esas mismas mediciones (**FIGURA 30**).

Figura 30. PROBABILIDADES ESTIMADAS DE EL NIÑO DURANTE EL VERANO DE 2024 (En porcentaje)

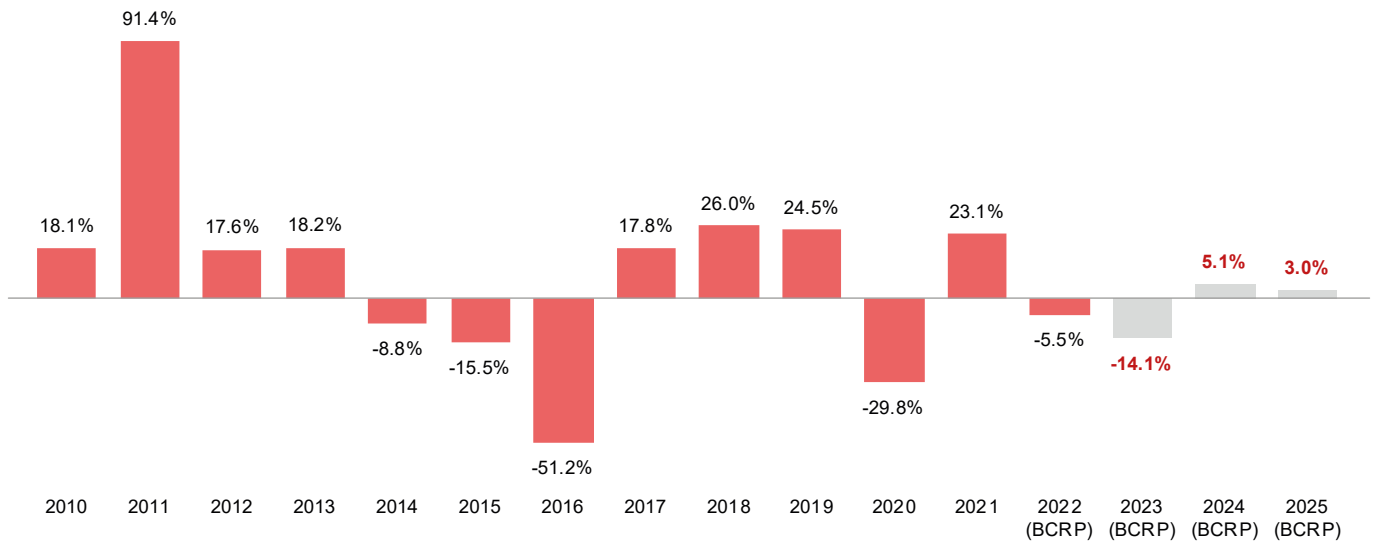
Fecha del comunicado EFEN	Región	Probabilidad	de la cual		
			Débil	Moderada	Fuerte o Muy fuerte
31 de mayo		77	35	33	9
31 de agosto		99	15	58	26
14 de setiembre		98	16	56	26
28 de setiembre		96	10	51	35
13 de octubre	Pacífico Oriental (Niño 1+2)	96	8	55	33
30 de octubre		99	3	47	49
11 de noviembre		98	14	41	43
24 de noviembre		95	17	38	40
15 de diciembre		97	20	54	23
31 de mayo		82	39	35	8
31 de agosto		99	25	56	18
14 de setiembre		100	16	67	17
28 de setiembre		99	16	57	26
13 de octubre	Pacífico Oriental (Niño 3.4)	100	8	52	40
30 de octubre		99	2	48	49
11 de noviembre		100	1	31	68
24 de noviembre		100	4	31	65
15 de diciembre		100	3	41	56

Fuente: Informe Técnico ENFEN, 15 diciembre 2023

- La inversión minera crecerá. El BCR corrigió sensiblemente su estimación para la inversión en este sector, pasando de un -7.6% en su reporte de inflación de setiembre a un + 5.1% en el de diciembre. El cambio de

perspectivas es atribuido por el instituto emisor a la construcción de la Fase II de la ampliación Toromocho y al inicio de las obras de Reposición Antamina, Zafranal y Corani (**FIGURA 31**).

Figura 31. INVERSION MINERA (VAR. % ANUAL) 2010-2025



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2023

- Los costos de construcción y de financiamiento se reducirían. La reducción progresiva de la tasa de interés de referencia por parte del BCR ha facilitado una disminución del costo del crédito en el último trimestre de este año y la tendencia seguiría en 2024

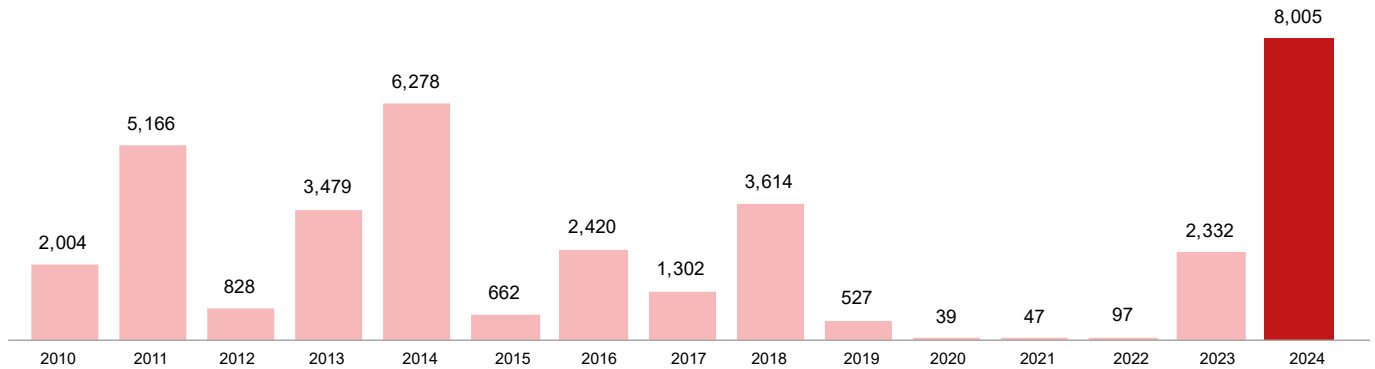
Por su parte, la inflación, incluida la de los materiales de construcción, ha atenuado su crecimiento post-pandemia desde fines del 2022 y se mantendrá el próximo año. Como resultado de ello, habría menos presión sobre los precios de las viviendas y de las infraestructuras



- El empleo, muy probablemente, seguirá recuperándose, aunque con un sesgo hacia el sector informal. Pese a ello, los ingresos de los hogares urbanos no seguirían contrayéndose y podrían incrementarse, aunque todavía no volverían a los niveles prepandemia
- La adjudicación de APPs se incrementaría sensiblemente. Proinversión tiene una cartera de proyectos por más de US\$ 8 mil millones para el 2024. Los excelentes resultados alcanzados en el 2023 por el nuevo equipo directivo de la entidad permiten tener una perspectiva alentadora sobre su plan de inversiones

Sin embargo, la recuperación del sector construcción exige correcciones urgentes en la gestión de las políticas de vivienda y de obra pública (**FIGURA 32**).

Figura 32. INVERSIONES ADJUDICADAS DE ASOCIACIONES PÚBLICO - PRIVADAS (APP) Y PROYECTOS EN ACTIVOS (EN MILLONES DE US\$)



Fuente: ProInversión

Los problemas persistentes en la vivienda social

En el caso de los programas habitacionales, el interés del gobierno en impulsarlos se vio reflejado en la decisión del Ministerio de Vivienda de suscribir un Pacto por la Vivienda Digna.



Empero, a pesar de los ofrecimientos del gobierno, hasta ahora no están asegurados los recursos suficientes para financiar el Bono del Buen Pagador – BBP del programa Mivivienda. Se necesitarían alrededor de 300 millones para superar el récord de 13 mil 500 operaciones desembolsadas en el 2023. El Ministerio había ofrecido 200 millones, que no alcanzarían para igualar las 11 mil 500 viviendas financiadas en el presente año. Pero, a la fecha, solamente hay el compromiso – no la certeza – de asignar 100 millones.

De otro lado, todavía no se actualizan los precios máximos de las viviendas a financiar con los programas Mivivienda y Techo Propio, ni los valores de los subsidios que se aplican para cada uno de estos programas. Los precios actuales no reflejan el incremento de costos de construcción producidos en los últimos tres años, mientras que los valores vigentes de los subsidios no permiten a un número creciente de familias acceder al crédito hipotecario para la compra de su vivienda.

En tercer lugar, continúa la incertidumbre respecto a la aplicación del Código de Construcción Sostenible a los proyectos acreditados por Mivivienda Verde y acerca del fondeo para las viviendas con precios por encima de 350 mil soles (el llamado Rango 5), puesto que no se tiene certeza de que las instituciones financieras podrán sustituir totalmente a Mivivienda S.A. en la atención de la demanda de este segmento del mercado en un plazo razonable.

Además, continúan los conflictos entre el Ministerio de Vivienda y varias municipalidades de Lima Metropolitana que está reduciendo la oferta de vivienda social dirigida a la clase media y afectando la viabilidad de proyectos paralizados irregularmente.

En cuanto al programa Techo Propio, las instituciones financieras cada vez otorgan menos créditos para la adquisición de vivienda nueva. De otro lado, la nueva propuesta de Mivivienda S.A. para el fideicomiso que permita el financiamiento no bancario para este propósito no es técnicamente viable.

En principio, el nuevo modelo pretende que el promotor privado asegure “obras de cabecera” e inversiones para agua y desagüe, lo que está fuera del alcance de un proyecto. No se permiten soluciones autónomas de provisión de estos servicios, a través de pozos de agua potable y lagunas de oxidación o reúso de aguas servidas en reemplazo del desagüe, lo que es habitual en áreas de expansión de Lima y de las principales ciudades del Perú). Se soslaya en este modelo, que la Ley de Desarrollo Sostenible propone más bien para estos casos, la declaración de Zonas de Desarrollo Prioritario en las que confluyen la inversión privada y pública, esta última para asegurar la provisión de los servicios de agua y saneamiento.

Las nuevas reglas propuestas por Mivivienda, exigen – además de la constitución de un fideicomiso – la entrega de una carta fianza y se plantea la posibilidad de “garantías colaterales”, lo que encarece los proyectos innecesariamente, soslayando el hecho de que un fideicomiso bien administrado provee suficientes herramientas para garantizar su ejecución.

Los proyectos a ser gestionados bajo el modelo de fideicomiso propuesto, están concebidos para albergar una oferta exclusiva de Techo Propio, cuando la experiencia del propio Mivivienda S.A. en su programa de subasta de terrenos, demostró la conveniencia de que se desarrollen proyectos mixtos (Techo Propio, Mivivienda, equipamiento comercial e incluso vivienda fuera de los rangos VIS).

Además, Mivivienda no asume ningún compromiso para facilitar el cambio o la asignación de zonificación, dejando al promotor a merced de la voluntad de las municipalidades. Por último, la gestión del fideicomiso queda completamente bajo las decisiones del Directorio de Mivivienda, ignorando que fue precisamente esa discrecionalidad la que generó los casos de corrupción vinculados a este programa. En resumen, este modelo ignora la esencia de la política de vivienda, que propicia una asociación público-privada para el desarrollo del mercado de vivienda social, en donde – a diferencia de una obra públi-

ca convencional – el promotor asume riesgos comerciales y, lo más importante, el ciudadano participa como beneficiario e inversionista.

a) Las deficiencias en la gestión de obras públicas

Como ya se ha señalado, se sigue incrementando la paralización de obras públicas paralizadas continúan incrementándose y se mantiene la ineficiencia en la ejecución de los presupuestos de inversión.

A ello se suma ahora, un aumento en la demora en el pago a contratistas por obras terminadas, incluso en los proyectos gestionados por la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios – ARCC.

Persisten criterios inadecuados en la normativa de contratación pública, que se dirige a seleccionar a consultores, constructores y supervisores de obra basándose exclusivamente en la menor propuesta económica. Se desconoce que una infraestructura o un equipamiento debe garantizar la prestación eficiente de los servicios para los que fueron construidos durante toda su vida útil. Ello requiere contar con la mejor ingeniería que no es necesariamente la más barata.

De otro lado, los índices que se utilizan para pagar los avances de obra en el sector pública se encuentran desactualizados, lo que afecta de manera irreversible la capacidad financiera de los contratistas.

Además, los programas de impulso a la inversión que se han implementado desde hace varios años asignan los mayores montos a los gobiernos locales, que exhiben una mayor ineficiencia en la ejecución y no tienen adecuados sistemas de control que reduzcan el riesgo de corrupción y de malas prácticas.

Por último, el gobierno insiste en “crear entidades” en el nivel central para resolver las deficiencias en la gestión de las obras públicas. Luego de la creación de la Autoridad Nacional de Infraestructura – ANIN, cuya eficiencia está aún pendiente de confirmarse, el Ejecutivo ha creado mediante el Decreto Legislativo N° 1615, el Organismo de Estudios y Diseño de Proyectos de Inversión - OEDI, que pretende brindará asistencia técnica para los proyectos de inversión de gobiernos regionales y locales y contribuya con la mejora de la calidad en la elaboración de los estudios de preinversión y expedientes técnicos o documentos equivalentes de los proyectos de inversión a cargo de los gobiernos regionales y locales.



Se deja de lado que la asistencia técnica no cumple sus objetivos por la altísima rotación de los funcionarios en los gobiernos subnacionales, la precariedad de su condición laboral y el hecho de que los estudios de pre-inversión y los expedientes técnicos son efectuados, sobre todo, por consultores especializados que son contratados por proyecto. Las deficiencias en las normas para la contratación de estudios que no permiten seleccionar al mejor consultor y la ausencia de mecanismos de control en la ejecución de las obras son las principales causas de la baja calidad de expedientes técnicos y estudios de pre-inversión y especializados. La OEDI no resuelve ninguno de estos problemas.

En la edición anterior del IEC se listaron una serie de acciones urgentes para la recuperación del mercado habitacional y de la obra pública. Pero, como ya se ha señalado, más allá de algunos ofrecimientos del MEF y del MVCS todavía no se ha concretado nada sustantivo para facilitar esta reactivación.

De prolongarse esta situación, no será posible alcanzar el aumento sectorial de 3% a 4% que el BCR, empresarios de la construcción entrevistados por CAPECO y consultoras económicas independientes prevén para el sector durante el 2024.

En el mercado de vivienda, se requiere recuperar la confianza de promotores, instituciones financieras y ciudadanos en la viabilidad de los programas. En las obras públicas convencionales, se debe evitar más paralizaciones y afectar a contratistas, proveedores y beneficiarios. Por último, en el desarrollo de proyectos de APPs e mineros es necesario asegurar la "licencia social" de proyectos en marcha.

b) Agenda de reformas para la sostenibilidad de la construcción

Queda claro que, para asegurar que la industria de la construcción sea sostenible, no son suficientes "paquetes" de medidas económicas o administrativa. Se necesita restaurar la confianza en el futuro de nuestro país, en la gestión del estado y en el sistema democrático. En el anterior reporte del IEC, CAPECO hacía notar la necesidad de convocar al consenso entre los actores políticos y la sociedad organizada para impulsar un acuerdo de ancha base y de largo plazo para:

- 1) Fortalecer el modelo democrático representativo, la división de poderes, el imperio de la ley y los principios de una economía social de mercado, condición indispensable para restaurar la confianza de ciudadanos y agentes económicos en la viabilidad de cumplir la promesa republicana después de 200 años
- 2) Modernizar la organización y gestión del Estado para que pueda cumplir eficientemente con sus responsabilidades esenciales de proveer bienes públicos de calidad -en especial educación, salud, vivienda y protección social- y generar condiciones propicias para la inversión y el empleo
- 3) Desarrollar una estrategia integral para reducir sensiblemente las actividades económicas informales e ilegales, que debe ser considerado como el principal obstáculo para el desarrollo sostenible de nuestro país y causa fundamental de la pobreza, la precariedad y la inseguridad ciudadana
- 4) Contar con un plan de desarrollo sostenible, que establezca objetivos económicos, sociales, territoriales y ambientales de corto, mediano y largo plazo, así como políticas públicas consistentes con dichos objetivos
- 5) Establecer mecanismos institucionalizados y transparentes que propicien un diálogo eficiente entre la sociedad y el Estado para la implementación de políticas públicas, así como un eficiente mecanismo de rendición de cuentas

Es urgente iniciar este diálogo entre la sociedad y el Estado para que estas reformas puedan estar implementadas

antes de las elecciones generales del 2026, lo que permitiría que los gobiernos que se elijan de allí en adelante cuenten con una “hoja de ruta” consensuada que orientarán su gestión.

Desde hace varios años, CAPECO y la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú – FTCCP han venido insistiendo en la necesidad de impulsar esta profunda reforma política e institucional en base al consenso. En el 2023, ambos gremios han constituido – en Lima y otras regiones del país – espacios de diálogo con fuerzas políticas, así como con actores sociales y económicos para

difundir el Pacto por la Construcción de un Perú Mejor. Recientemente, organizaron la Marcha contra la Delincuencia y por la Paz, en la que participaron la CONFIEP, la Sociedad Nacional de Industrias, la Asociación de Gremios Productores Agrícolas del Perú – AGAP, la Cámara de Comercio de Lima y la Asociación de Exportadores, además de representantes de gremios de emprendedores y laborales. Todas estas entidades expresaron su compromiso de trabajar conjuntamente una estrategia para fortalecer la seguridad ciudadana y para abordar eficientemente problemas vinculados como la corrupción, la informalidad, la seguridad social y la gestión estatal.



Fuente; peru21.pe



Expectativas

Sector se recuperaría parcialmente, luego de caída de 4.3% al cierre del presente año

Empresarios de la construcción esperan un crecimiento de 3.3% en sus operaciones para el 2024

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 20 de noviembre y el 14 de diciembre del 2023.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

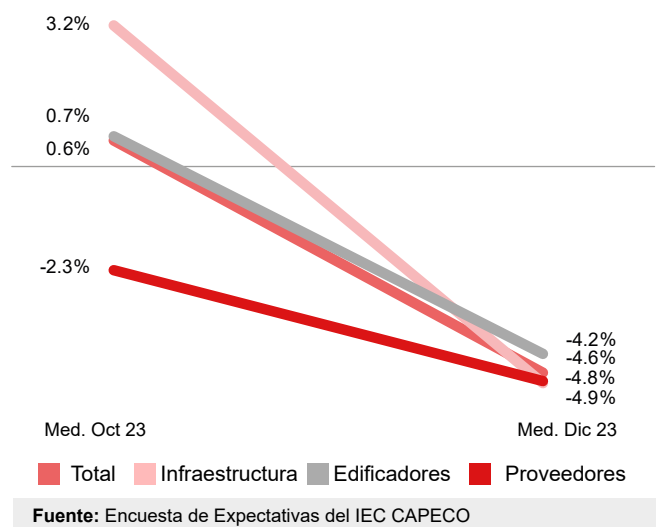
La performance de las operaciones de la actividad constructora se retrajo 4.6% durante el quinto bimestre del 2023, respecto al mismo periodo del año precedente (**Figura 1**). Esta ralentización cambia la tendencia positiva que las empresas consultadas pensaban alcanzar en este bimestre (0.6%), como fue registrado en el estudio previo. El comportamiento real difiere en los tres segmentos que conforman el sector construcción. Los proveedores de materiales mencionaron que sus actividades se redujeron en 4.8%, cifra que profundiza el decrecimiento estimado anteriormente (-2.3%). Los motivos principales de este descenso son: la contracción de la demanda y el bajo nivel de la inversión pública y privada.

La perspectiva de las empresas inmobiliarias presentaron un descenso de 4.2%, dejando atrás el optimista 0.7% presentado hace dos meses. Los entrevistados de este segmento mencionaron que la reducción en las operaciones se debió fundamentalmente al incremento de las altas tasas de interés de los créditos hipotecarios, la inflación y el aumento de requisitos en las evaluaciones bancarias.

Por su parte, el nivel de actividad de los constructores de infraestructura alcanzó un descenso de 4.9%, modificando la expectativa de alza generada en el IEC N°70 (3.2%). La

razón preponderante de esta disminución es el bajo nivel de la inversión pública y privada.

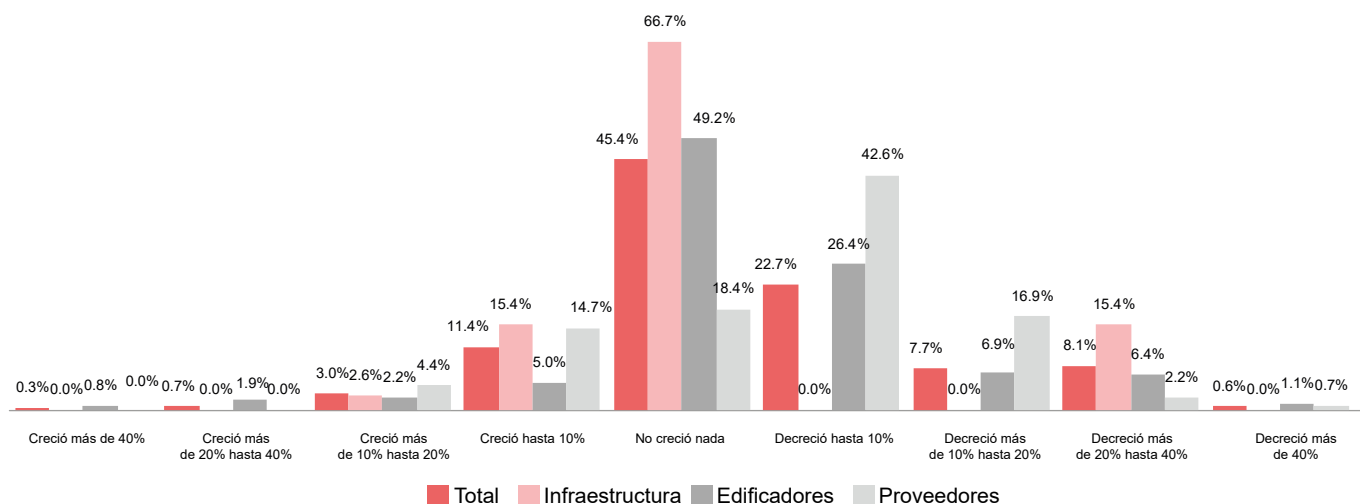
Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Quinto bimestre 2023 vs. Quinto bimestre 2022)



Si se profundiza la evaluación de la variación del ritmo de actividad de las empresas en el periodo de setiembre-octubre del presente año, en general se aprecian resultados diversos. Así, la mayoría de las compañías de los segmentos de

infraestructura e inmobiliario sostuvieron que su desempeño no sufrió variación: 67% y 49%, respectivamente (**Figura 2**). En tanto, el 63% de las empresas proveedoras mencionó que sus operaciones sí disminuyeron.

Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
(Quinto bimestre 2023 vs. Quinto bimestre 2022)



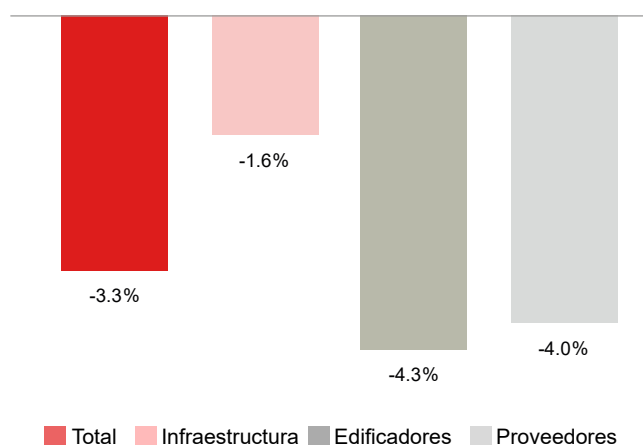
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el sexto bimestre del 2023, las compañías que conforman los tres segmentos creen en una contracción de 3.3% en sus operaciones, es decir que se aliviaría el desplome que sufrieron en setiembre-octubre del año actual (**Figura 3**). Las empresas proveedoras de materiales de construcción prevén una caída de sus actividades en 4.0%, una retracción menos intensa que la que se obtuvo en el quinto bimestre (-4.8%). Las razones preponderantes de este descenso son: la contracción de la demanda y el bajo nivel de la inversión pública y privada

Por su parte, en el segmento inmobiliario se pronostica que las operaciones disminuirían en 4.3%, prácticamente manteniendo el comportamiento registrado hace dos meses (-4.2%). Los entrevistados de este segmento mencionaron que el decrecimiento se daría fundamentalmente por el incremento de las altas tasas de interés de los créditos hipotecarios, la inflación y el aumento de requisitos en las evaluaciones bancarias.

Además, los constructores de obras de infraestructura esperan un retroceso de sus actividades en 1.6%, tasa inferior a la que experimentó el segmento en la medición previa (-4.9%).

Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
(Sexto bimestre 2023 vs. Sexto bimestre 2022)

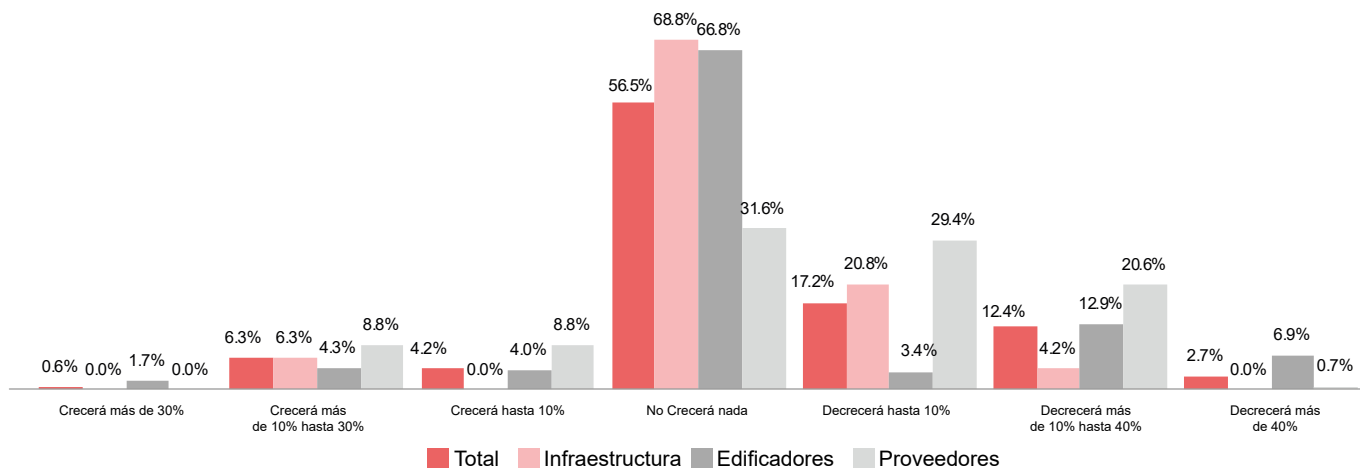


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Revisando más a detalle la variación del ritmo de actividad de las empresas en los dos últimos meses del 2023, la mayor parte de los entrevistados de los segmentos de obras de infraestructura e inmobiliario afirmó que sus operaciones

no sufrieron variación: 69% y 67%, respectivamente (**Figura 4**). El 51% de compañías proveedoras comentó que sus operaciones se ralentizaron, pero para 21% de ellos la contracción se dio entre 10% y 40%.

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2023 vs. Sexto bimestre 2022)

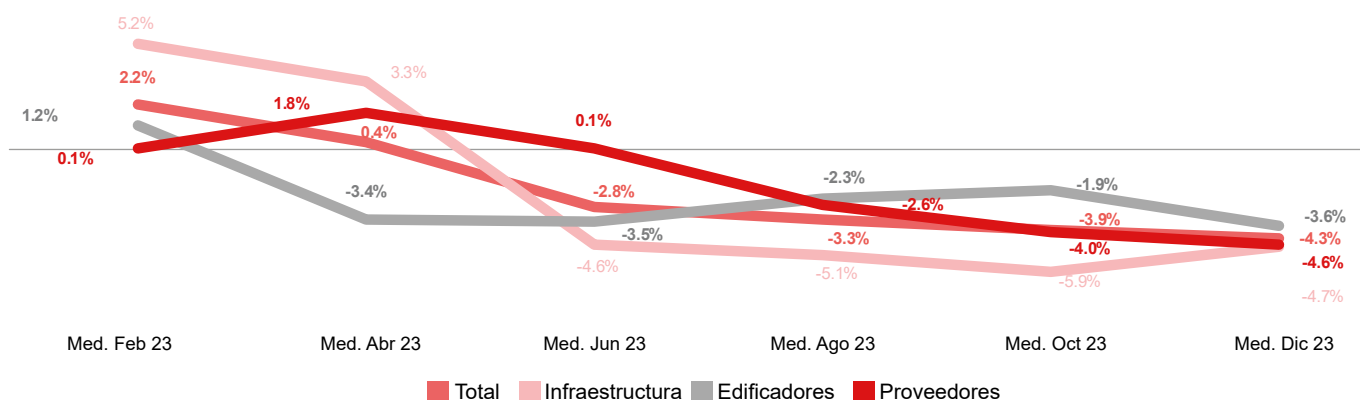


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la **Figura 5**, al analizar un periodo anual, las compañías encuestadas estiman que su nivel de actividad decrecería en 4.3% en el 2023 respecto al año previo, lo que implica un descenso más intenso con respecto a lo previsto en la encuesta de setiembre-octubre del presente año (-3.9%). Los segmentos del sector esperan tendencias similares en su desempeño: los proveedores de materiales y servicios creen que sus operaciones bajarían en 4.6% este año, lo

que empeoraría el comportamiento pronosticado en el estudio del bimestre anterior (-4.0%). Los promotores inmobiliarios consideran que se produciría una retracción de 3.6%, tasa que sería más desfavorable en relación a la reducción esperada en la medición del IEC N°70 (-1.9%). Por su parte, los constructores de infraestructura proyectan una caída de sus actividades en 4.7%, cifra ligeramente menos pesimista que la calculada dos meses atrás (5.9%).

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022

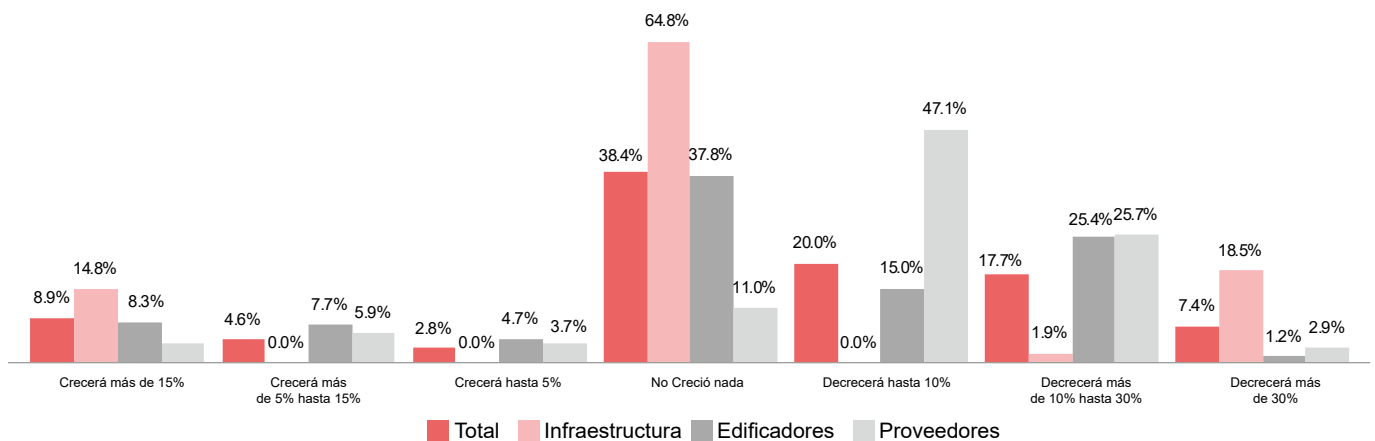


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 45% de las empresas que conforman el panel mencionó que sus operaciones se ralentizarían en el 2023 respecto al desempeño obtenido el año anterior; un 38% precisó que aquellas se mantendrían invariables, mientras que un 17% declaró que el nivel de sus actividades se incrementaría (**Figura 6**). Por

su parte, el 65% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que sus operaciones no sufrirían variación en el presente año, en tanto que la mayoría de las empresas proveedoras y promotoras inmobiliarias afirmó que facturarían un monto menor al del 2022: el 76% y 42%, respectivamente.

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022, POR RANGOS DE VARIACIÓN

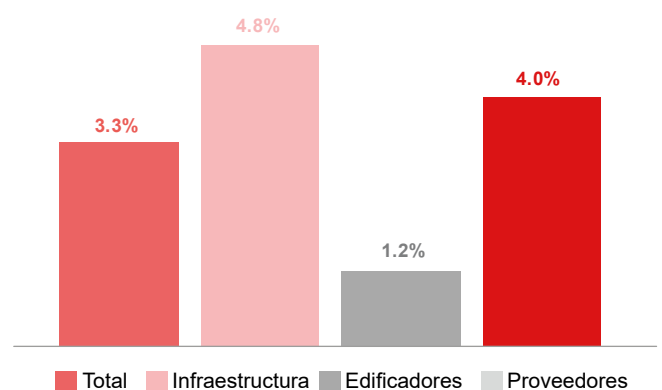


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2024, las empresas encuestadas estiman un crecimiento de 3.3% en su nivel de operaciones en relación al año que acaba de concluir (**Figura 7**), es decir que variarían su proyección pesimista para el año actual (4.3%). Los tres segmentos del sector muestran semejantes tendencias de desempeño: los constructores de infraestructura creen que sus actividades se incrementarían en 4.8% en el siguiente año, lo que implicaría dejar atrás el desplome estimado de 4.7% para el 2023. En la misma línea, los promotores inmobiliarios consideran que se elevarían en 1.2%, lo que generaría un cambio de la tendencia negativa calculada para el presente año (-3.6%). Por su parte, los proveedores de materiales y servicios proyectan un aumento de sus operaciones de 4.0% para el 2024, siendo muy optimista respecto a la perspectiva del desempeño para el presente año (-4.6%).

El 48% de las empresas que conforman el panel mencionó que sus operaciones se mantendrían invariables en el 2024 respecto al desempeño obtenido el año actual; un 39% precisó que aquellas se incrementarían, mientras que un 13% declaró que el nivel de sus actividades se reduciría (**Figura 8**). Por su parte, el 53% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que sus operaciones no sufrirían variación en el presente año, en tanto que cuatro de cada diez

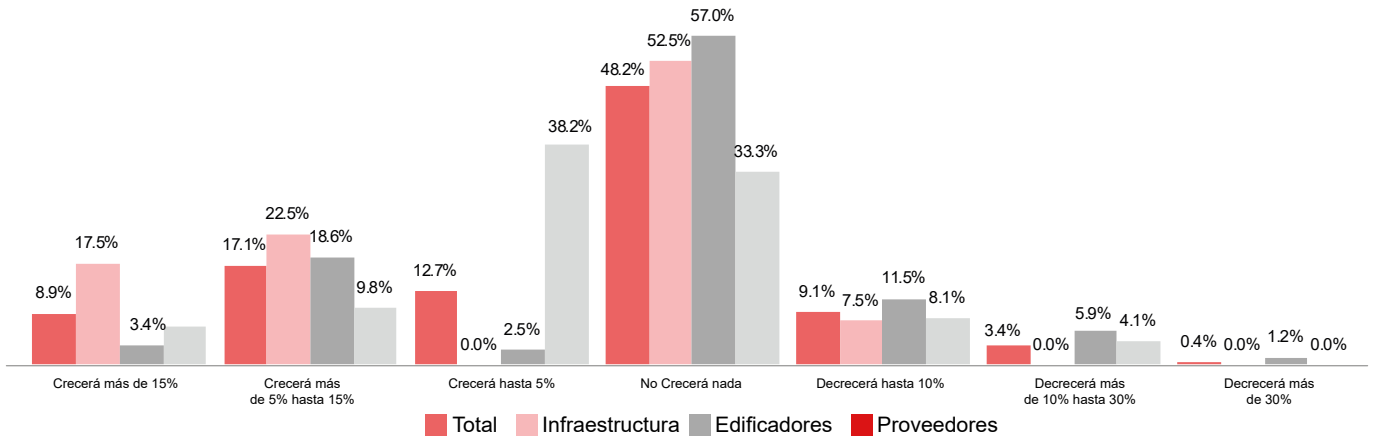
Figura 7. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

entrevistados de este sub-segmento afirmó que facturarían un monto mayor al del 2023. El 57% de las promotoras inmobiliarias señaló que sus ventas se mantendrían; mientras que un 55% de empresas proveedoras consideró que se generaría una elevación de su nivel de actividad.

Figura 8. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN

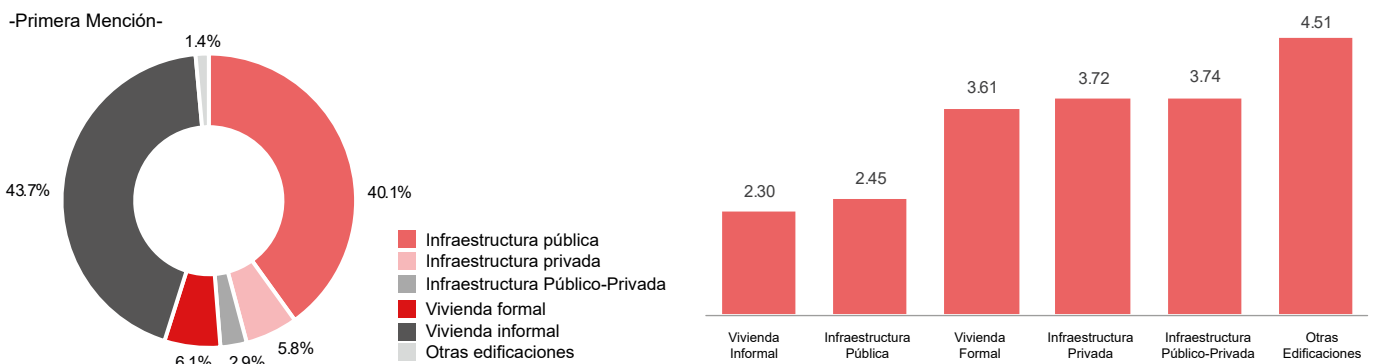


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En otro orden de cosas, el 43.7% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el año 2023, manteniendo la percepción expresada en el IEC N°70. Luego, el 40.1% de encuestados menciona a la infraestructura pública como la actividad que tendrá un mejor desempeño (Figura 9). De otro lado, utilizando una escala

ordinal del 1 al 6, la vivienda informal se convertiría en el rubro de construcción que mejor se comportaría este año, alcanzando un orden promedio de 2.30 (2.38 en la medición de octubre del 2023), seguido inmediatamente por la infraestructura pública, con una calificación media de 2.45, y la vivienda formal con 3.61. La infraestructura privada alcanzaría la cuarta posición (puntaje de 3.72).

Figura 9. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2023, RESPECTO AL 2022

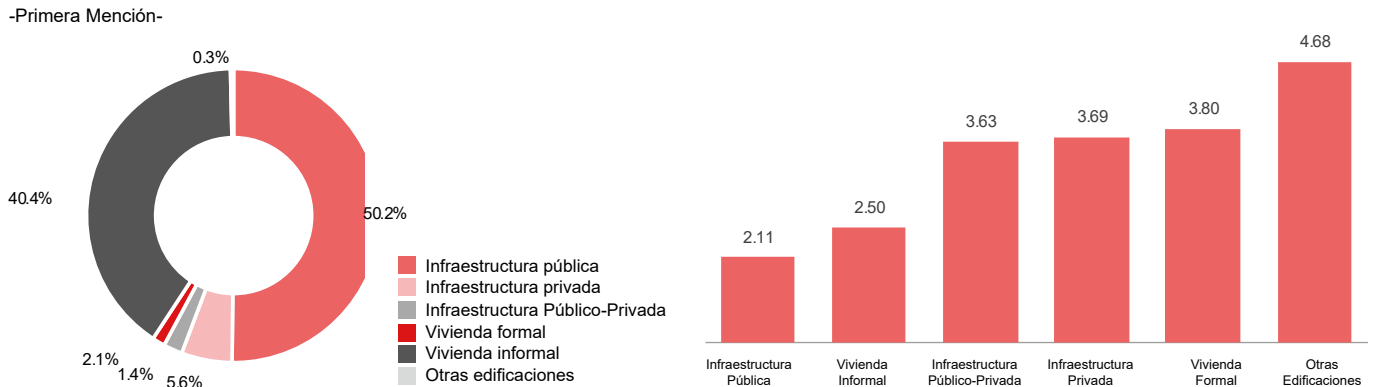


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2024, el 50.2% de las empresas entrevistadas considera que la infraestructura pública será la actividad que tendrá un mejor desempeño, lo que implica una variación en la percepción expresada respecto al presente año, al relegar a un segundo lugar a la vivienda informal (40.4%) (Figura 10). Luego, el 5.6% de encuestados manifiesta que la infraestructura privada será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el próximo

año. 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 2.11 (2.45 en la medición de octubre del 2023), seguido inmediatamente por la vivienda informal, con una calificación media de 2.50, y la infraestructura público-privada con 3.63. La infraestructura privada alcanzaría la cuarta posición (puntaje de 3.69).

Figura 10. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2024, RESPECTO AL 2023



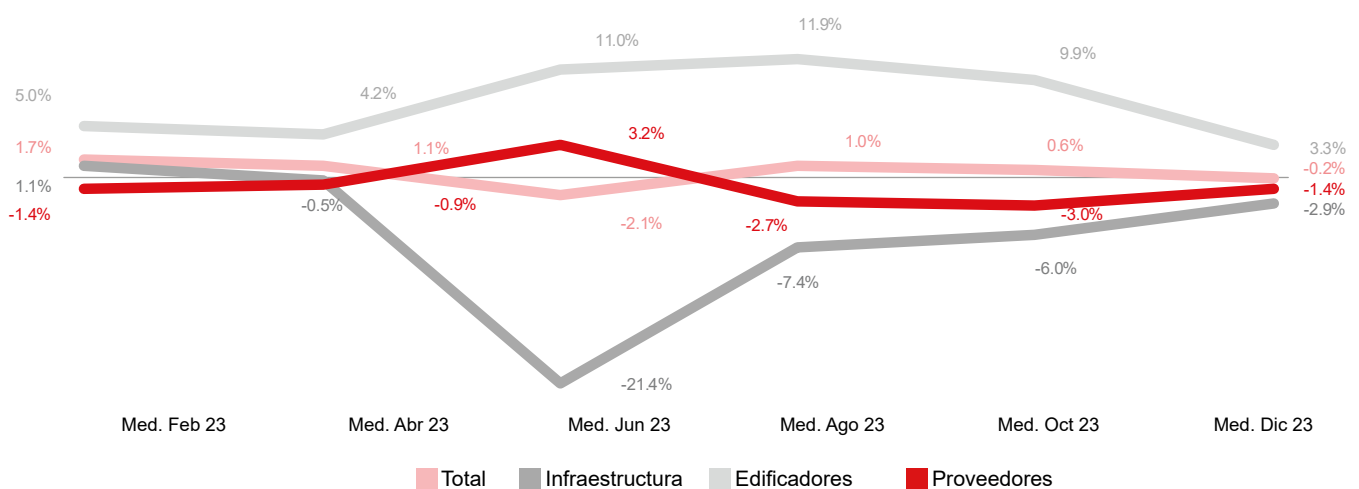
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las compañías entrevistadas indicaron que la inversión en nuevos proyectos en el 2023 descendería levemente en 0.2%, a diferencia de los pronósticos positivos de las dos últimas ediciones. Los segmentos del sector muestran tendencias de desempeño diferentes (Figura 11). Así, las empresas constructoras de infraestructura creen que se produciría una ralentización de 2.9% el presente año; siendo la perspectiva menos pesimista registrada en los últimos cuatro sondeos. Los motivos principales por los que se generaría esta disminución son la recesión económica y la postergación del inicio de nuevas obras. Mientras tanto, los promotores inmobiliarios proyectan un crecimiento de 3.3%, siendo

el menor incremento estimado en las mediciones realizadas. Los entrevistados de este segmento mencionaron que la elevación de nuevas inversiones se daría fundamentalmente por el desarrollo de nuevos proyectos y una mejor perspectiva del ámbito político y económico.

Además, las empresas proveedoras consideran que su nivel de inversión en nuevos proyectos se reduciría en 1.4%, disminuyendo prácticamente a la mitad la expectativa de caída formulada en el estudio del quinto bimestre (-3.0%). La razón preponderante por lo que se generaría este descenso es la contracción de la demanda.

Figura 11. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022

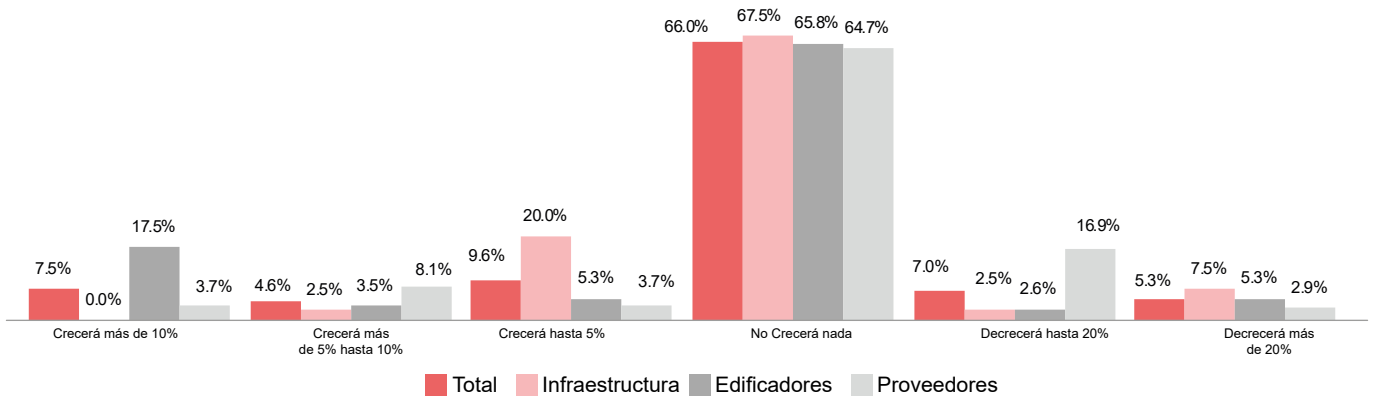


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Revisando más a detalle las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que dos de cada tres empresas encuestadas prevé que no sufrirían variación alguna, un 22% de entrevistados cree que

se elevarían, mientras que un 12% afirma que disminuirían (**Figura 12**). El segmento de obras de infraestructura es el que presenta la mayor proporción de empresas que esperan que esta nueva inversión no varíe (68%).

Figura 12. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

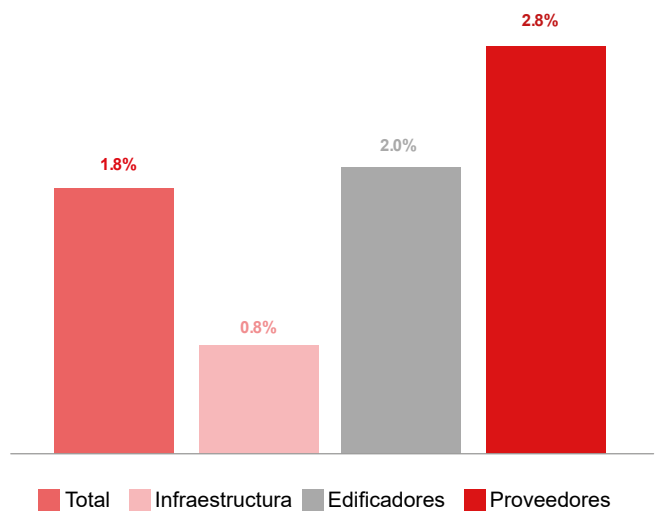
Para el año 2024, las compañías se inclinan por aumentar en 1.8% su inversión en nuevos proyectos, a diferencia del comportamiento negativo proyectado para este año (-0.2%). Los segmentos del sector muestran tendencias de desempeño similares (**Figura 13**). Así, las empresas constructoras de infraestructura creen que se produciría un crecimiento de 0.8%; cambiando el descenso que sufrirían el 2023 (-2.9%). Los motivos principales por los que se generaría este impulso son el comienzo de la realización de nuevas obras y el mejor gasto público.

Los promotores inmobiliarios consideran que su nivel de inversión en nuevos proyectos se elevaría en 2.0%, un punto porcentual inferior al alza estimado para el año actual. Los entrevistados de este segmento mencionaron que el crecimiento se daría fundamentalmente por el inicio de nuevos proyectos.

Por su parte, las empresas proveedoras proyectan una elevación de su nivel de inversión en nuevos proyectos de 2.8%, modificando la perspectiva pesimista registrada para enero-diciembre 2023 (-1.4%). Las razones preponderantes por lo que se produciría esta alza son: la ejecución de proyectos en curso, la ampliación de nuevos negocios y líneas de producto, y el mantenimiento y la compra de nuevos equipos.

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el próximo año, se advierte que el 64% de las empresas encuestadas prevé que no sufrirían variación alguna, un 26% de entrevistados cree

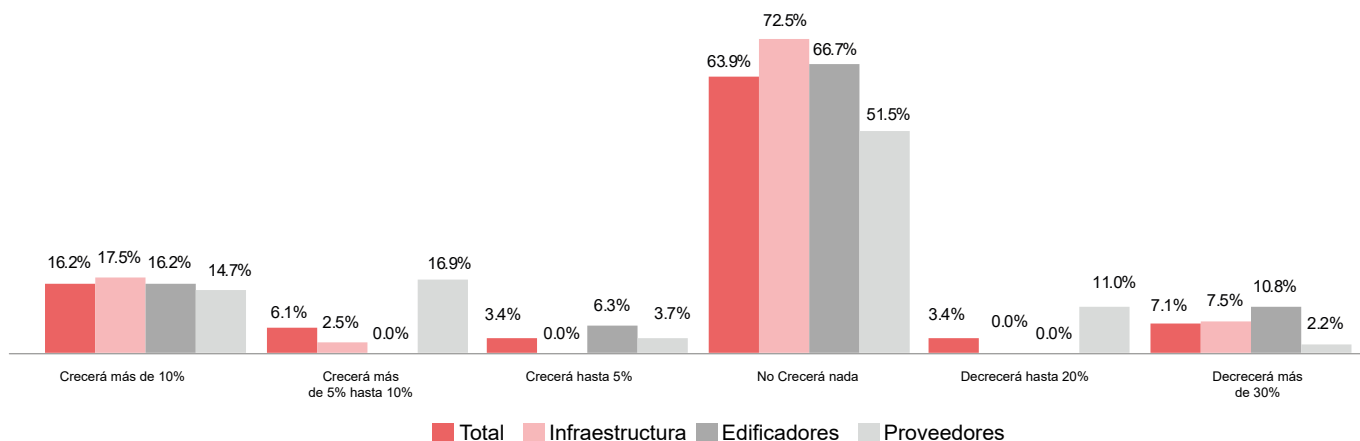
Figura 13. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

que crecerían, mientras que un 10% afirma que se ralentizarían (**Figura 14**). El segmento de obras de infraestructura es el que presenta la mayor proporción de empresas que esperan que esta nueva inversión no varíe (73%).

Figura 14. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN



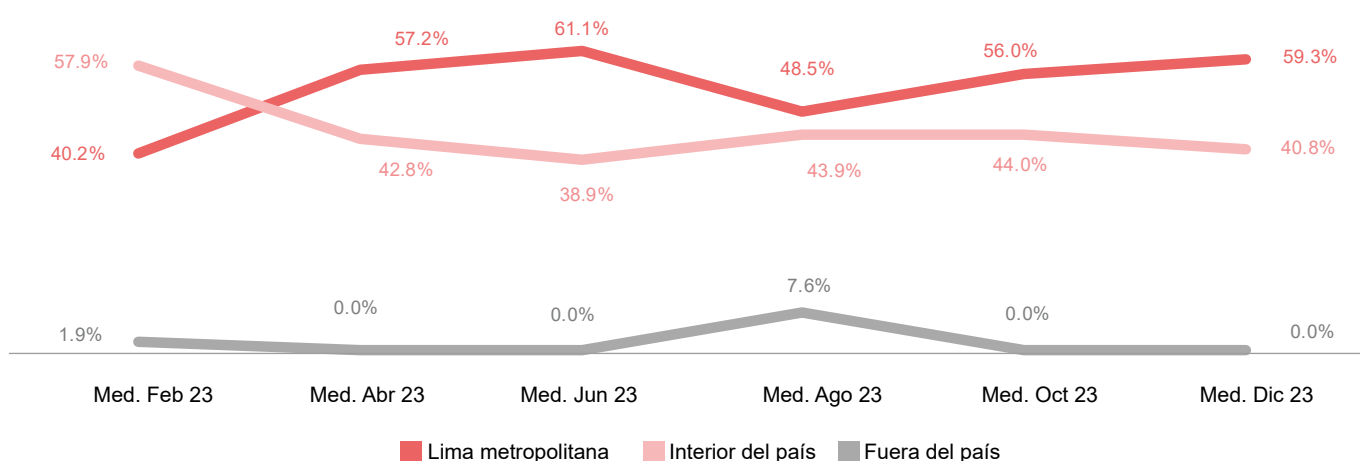
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

II. Indicadores del subsector infraestructura

De acuerdo con lo manifestado por las empresas constructoras de infraestructura, el 59% de sus ingresos en el 2023 provendrían de obras localizadas en el interior del país (**Figura**

15), tres puntos porcentuales mayor a la proporción estimada en el estudio previo; mientras que un 41% de los ingresos corresponderían a proyectos situados en Lima Metropolitana.

Figura 15. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2023 RESPECTO AL 2022



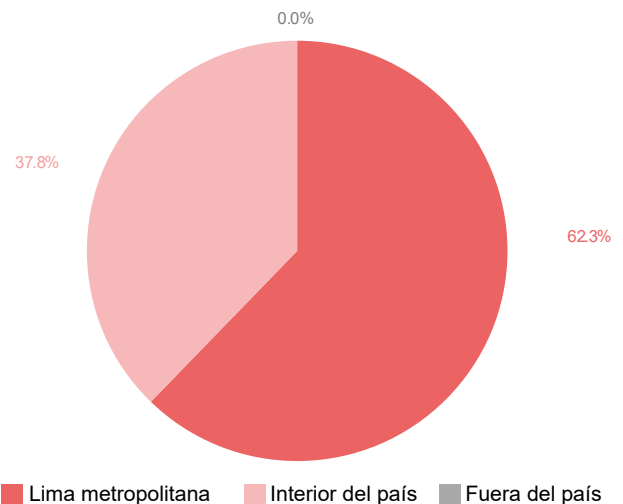
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la información mostrada en la **Figura 16**, el 62.3% de los ingresos que percibirán las contratistas de obras de infraestructura para el 2024 procedería de obras ubicadas en el interior del país, mientras que el 37.7% restante correspondería a proyectos situados en Lima Metropolitana. Como puede apreciarse, se trata de una distribución similar a la que se espera alcanzar al cierre del presente año.

III. Indicadores del subsector inmobiliario

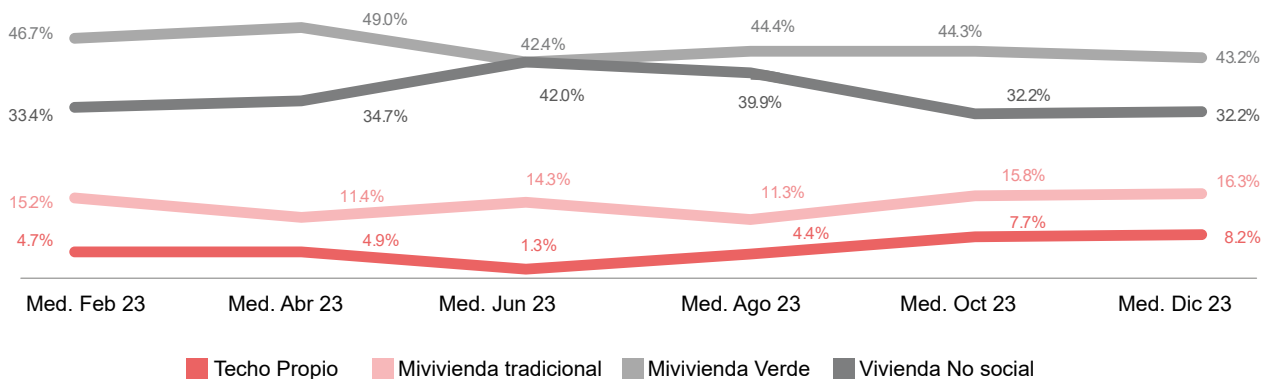
El subsegmento de Mivivienda Verde tendría la mayor participación de ventas de unidades habitacionales con un 43% en el 2023, un punto porcentual por debajo de lo estimado en la medición de hace dos meses (**Figura 17**). En tanto, la vivienda no social obtendría una proporción de 32%, igual cifra a la que se esperaba en la encuesta previa. De otra manera, el Crédito Mivivienda Tradicional alcanzaría una participación en las ventas de 16%, mientras que Techo Propio solo alcanzaría el 8% (en ambos rubros lograrían prácticamente las mismas tasas que las registradas en el estudio elaborado el bimestre anterior).

Figura 16. EXPECTATIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2024 RESPECTO AL 2023



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 17. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2023, POR SEGMENTO



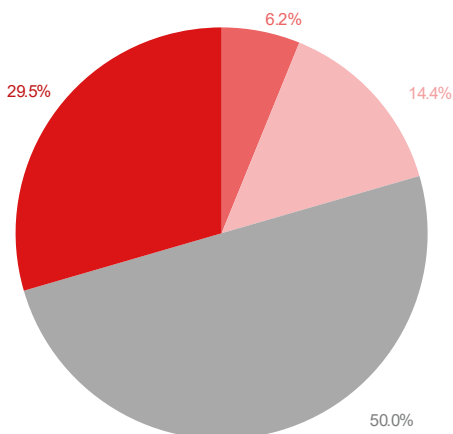
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al igual que para el año 2023, se prevé que Mivivienda Verde encabece la estructura de ventas en el 2024 con una proporción de 50% (**Figura 18**). Mientras tanto, se vislumbran leves decrecimientos en la participación de las ventas de los subsegmentos de la vivienda no social, Mivivienda Tradicional y Techo Propio, llegando, respectivamente, a: 30% (el 2023 se registraría 32%), 14% (el año actual sería 16%) y 6% (8% de enero-diciembre 2023). El número de unidades vendidas descendería en 4.2% en el quinto bimestre del

2023 respecto a igual periodo del año previo, es decir que se obtendría un resultado más pesimista que el proyectado en el estudio de setiembre-octubre del año actual (**Figura 19**). En el sub-segmento Mivivienda Verde se espera una caída de 10.0%; seis puntos porcentuales inferior a la perspectiva estimada en el IEC N°70; en tanto que en Mivivienda Tradicional se reduciría en 2.8% sus ventas; tasa que casi triplicaría el descenso previsto en el sondeo de hace dos meses (-0.8%). El programa Techo Propio expe-

rimentaría una ligera ralentización de 1.1%, que representaría una retracción menos intensa que la calculada para la encuesta del quinto bimestre de este año. Por otro lado,

Figura 18. PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2024, POR SEGMENTO



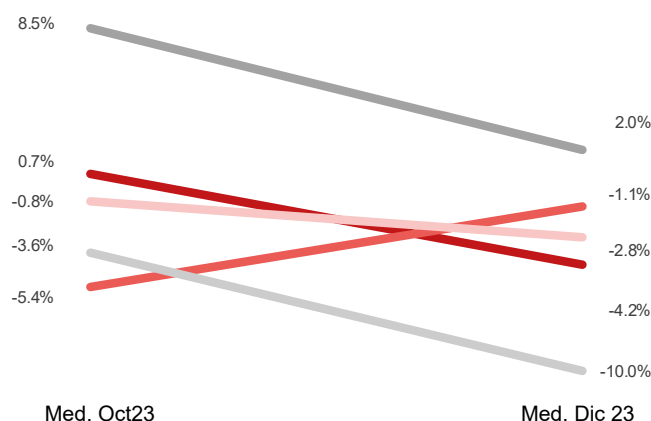
■ Techo Propio ■ Mivivienda tradicional
■ Mivivienda Verde ■ Vivienda no social

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 49% de las empresas inmobiliarias indicó que la venta de unidades habitacionales se mantuvo invariable en el quinto bimestre del 2023 respecto a igual periodo del año previo. Un 41% de entrevistados indicó que el volumen vendido sufrió una retracción (**Figura 20**), mientras que el 10% restante reconoció que éste se elevó. El 81% de empresas

la facturación de unidades habitacionales en la vivienda no social crecería en 2.0%, que sería un alza cuatro veces menor a la esperada en el informe del bimestre previo.

Figura 19. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Quinto bimestre 2023 vs. Quinto bimestre 2022)

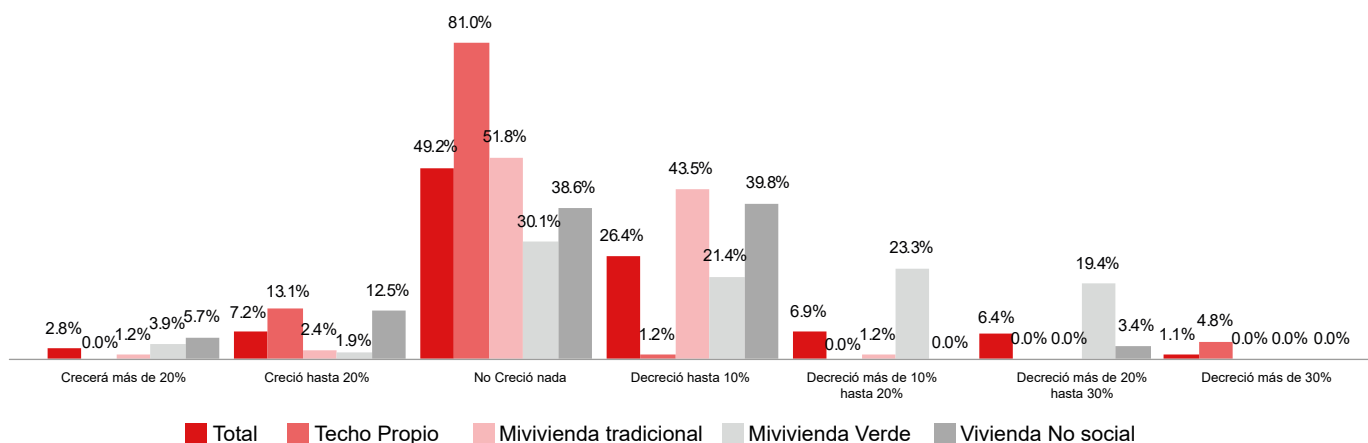


■ Total ■ Techo Propio ■ Mivivienda tradicional
■ Mivivienda Verde ■ Vivienda no social

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

que trabajan el sub-segmento Techo Propio afirmó que su facturación de unidades habitacionales no sufrió variación alguna, al igual que en el 52% en Mivivienda Tradicional. En tanto, la mayoría de empresas de los sub-segmentos de Mivivienda Verde y la vivienda no social afirmó que sus ventas disminuyeron: 64% y 43%, respectivamente.

Figura 20. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Quinto bimestre 2023 vs. Quinto bimestre 2022)



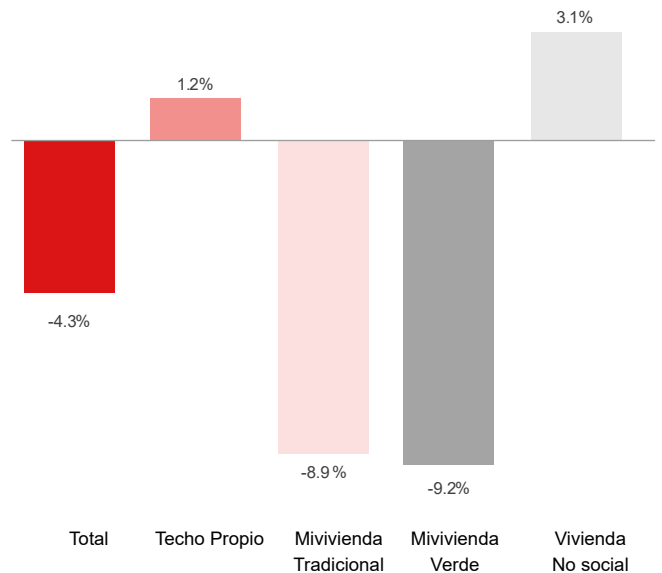
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En el caso del sexto bimestre del 2023, se estima un descenso de las ventas de viviendas de 4.3%, es decir que se obtendrá un resultado levemente más pesimista que el alcanzado en setiembre-octubre 2023 (**Figura 21**). En Mivivienda Tradicional se espera una ralentización de 8.9%, cifra tres veces más negativa de la registrada en el quinto bimestre del 2023 (-2.8%); mientras que en Mivivienda Verde se reduciría en 9.2% sus ventas, un rezago más intenso en comparación al comportamiento producido hace 2 meses (-10.0%).

Por su parte, la vivienda no social experimentaría un ascenso de 3.1%, un punto porcentual mayor al incremento presentado el bimestre anterior (2.0%); en tanto que en el sub-segmento Techo Propio se cree que el número de unidades habitacionales vendidas subiría en 1.2% respecto a igual periodo del año previo, cambiando la performance negativa del periodo de setiembre-octubre del 2023 (-1.1%).

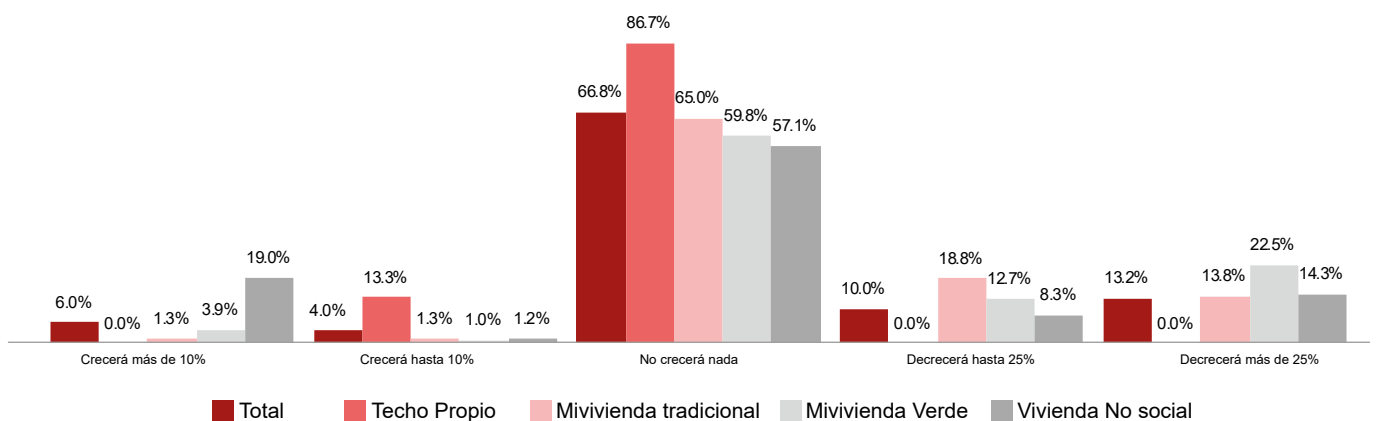
El 67% de las inmobiliarias que tomaron parte de la investigación opinó que la venta de unidades de vivienda no sufriría variación en el sexto bimestre del 2023 respecto a igual periodo del año previo, proporción que se eleva a 87% en el caso del sub-segmento Techo Propio (**Figura 22**). En cambio, el 23% de empresas espera que el número de unidades vendidas disminuya, siendo Mivivienda Verde el sub-segmento que presentaría una mayor proporción de compañías que prevé este comportamiento (35%).

Figura 21. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Sexto bimestre 2023 vs. Sexto bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 22. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2023 vs. Sexto bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

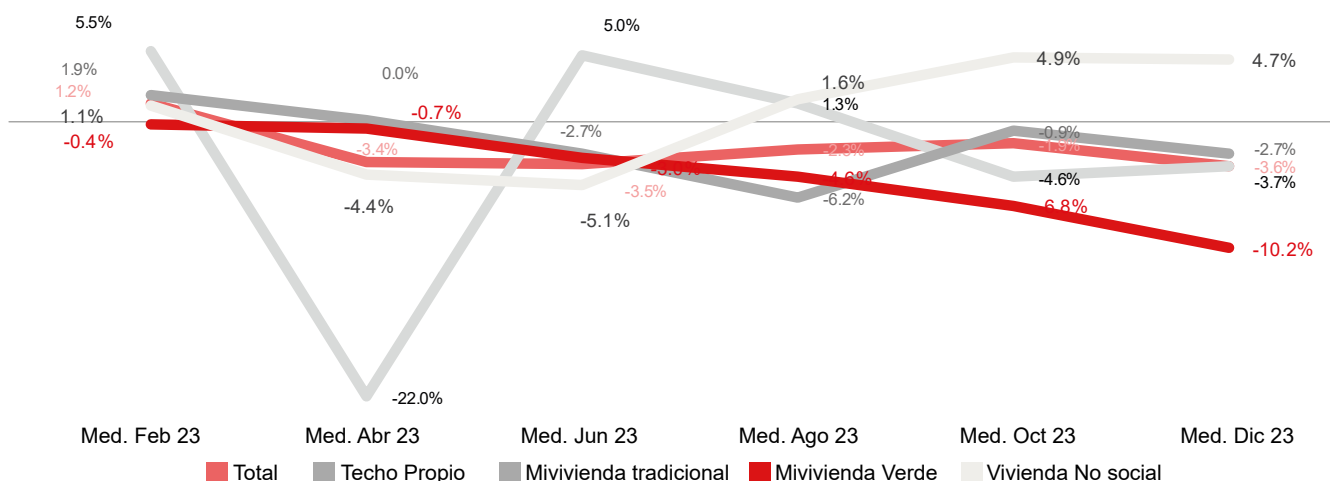
Las empresas promotoras estiman un decrecimiento de su nivel de venta de unidades de vivienda de 3.6% para el 2023 (**Figura 23**) en relación al nivel obtenido el año pasado, profundizando la proyección pesimista recogida en la medi-

ción previa (-1.9%). Diversas perspectivas en las ventas se presentan en los sub-segmentos del mercado habitacional. Así, quienes trabajan en Mivivienda Verde esperan un desplome de 10.2%, y los que lo hacen en el rubro de Techo Pro

prevén una reducción de la facturación de 3.7%. Los entrevistados que desarrollan proyectos de Mivivienda Tradicional pronostican un descenso en su nivel de venta de unidades

de vivienda de 2.7%. Por otro lado, la venta de unidades habitacionales en el sub-segmento Mivivienda Verde se ampliaría en 4.7% este año respecto al 2022.

Figura 23. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2023 RESPECTO AL AÑO 2022

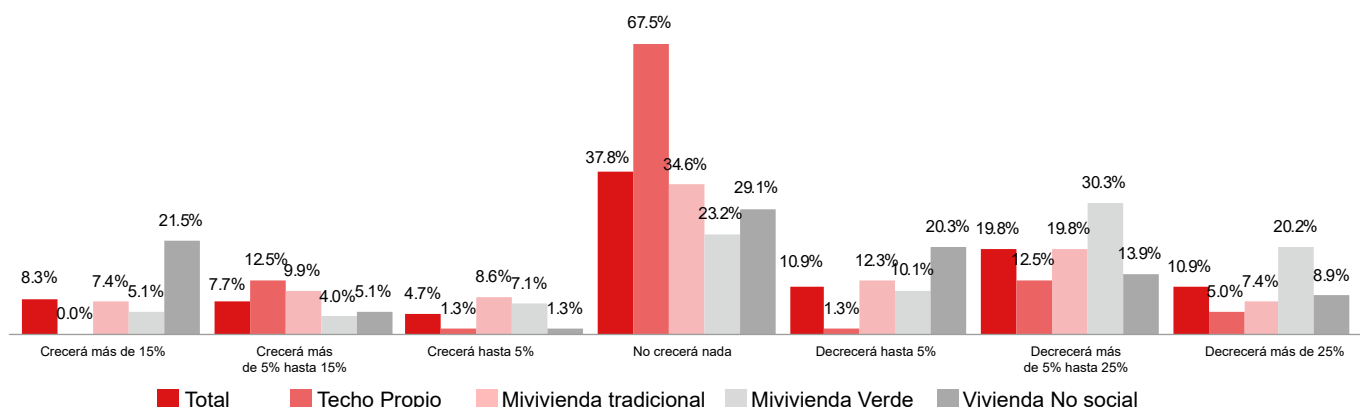


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda 2023, se advierte que el 42% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que se contraerían, proporción que se eleva en Mivivienda Verde y en la vivienda no social, a 61% y 43%, respectivamente (Figura 24). Asimismo, el

38% de inmobiliarias considera que sus ventas en unidades no experimentarían variación alguna, pero en el caso de Techo Propio esta previsión comprende a un número mayor de empresas: 68%. Finalmente, una de cada cinco promotoras considera que obtendrían un incremento en sus ventas.

Figura 24. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

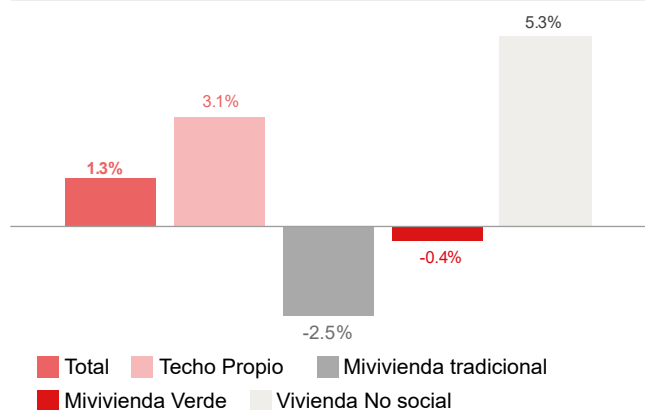
Para el año 2024, las empresas edificadoras afirmaron que se produciría un alza de su nivel de venta de unidades de vivienda en 1.3% (Figura 25), que dejaría atrás el comportamiento

negativo esperado en el 2023 (-3.6%). Las perspectivas de los sub-segmentos del mercado habitacional muestran diversas tendencias. Así, en el rubro de la vivienda no social se percibiría

un incremento de 5.3%; mientras que en el programa Techo Propio se espera un ascenso en la facturación de 3.1%. Por otro lado, las empresas que se desarrollan en Mivivienda Tradicional pronostican una contracción de sus ventas de unidades de vivienda en 2.5%, y en el sub segmento de Mivivienda Verde presentarían una ligera reducción de 0.4% el próximo año respecto al 2023.

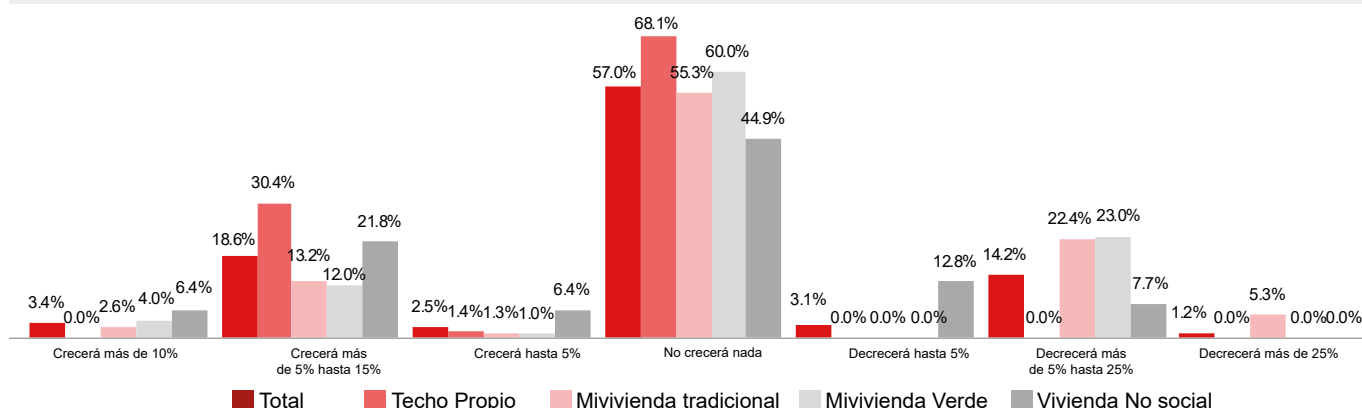
Como se muestra en la **Figura 26**, el 57% de las empresas que conforman el panel mencionó que el nivel de viviendas vendidas se mantendría invariable en el 2024 respecto al desempeño obtenido el año actual, proporción que se eleva en Techo Propio y Mivivienda Verde, a 68% y 60%, respectivamente. Asimismo, el 24% de inmobiliarias considera que su facturación en unidades experimentaría un crecimiento, pero en los casos de la vivienda no social y Techo Propio esta previsión comprende a un número mayor de empresas: 35% y 32%, respectivamente. Finalmente, el 19% de promotoras considera que obtendrían un descenso en sus ventas.

Figura 25. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2024 RESPECTO AL AÑO 2023



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

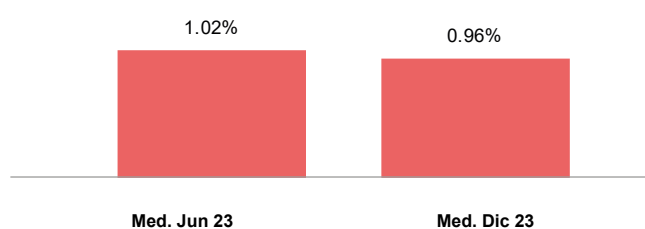
Figura 26. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 1.0% en el semestre junio – noviembre 2023, prácticamente la misma tasa que se esperaba para dicho periodo, según con los resultados obtenidos en la medición del IEC 66 (**Figura 27**). Asimismo, el 52% de empresas inmobiliarias mencionó que sus precios se mantuvieron invariables, mientras que el 14% de ellos admitió que se incrementaron entre 2.5% y 5%.

Figura 27. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JUNIO – NOVIEMBRE 2023)

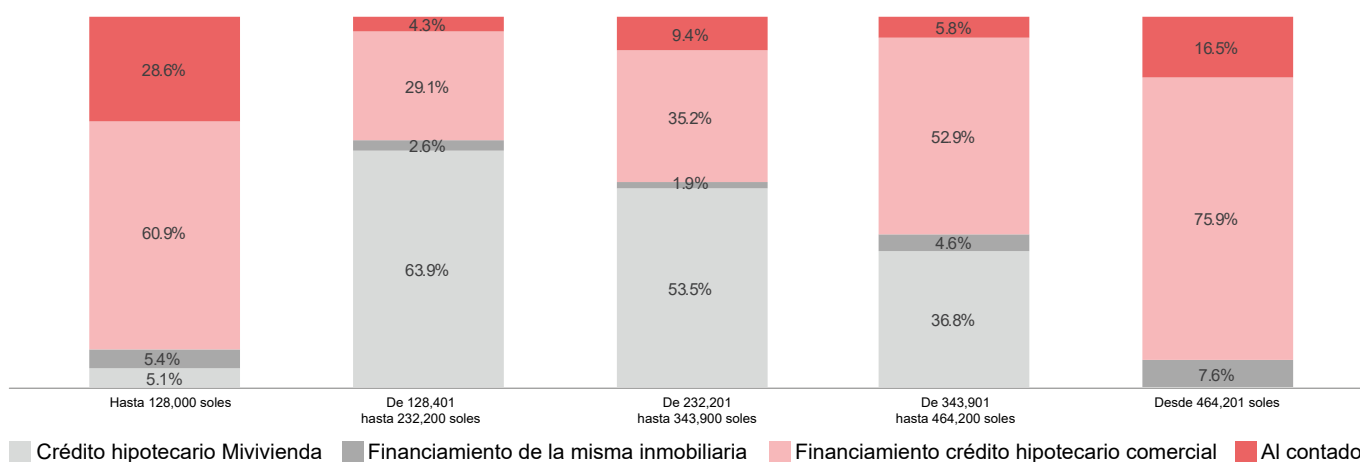


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la **Figura 28** puede apreciarse la participación de las modalidades de financiamiento para la adquisición de viviendas, en función del precio de venta. Así, seis de cada diez compradores de unidades habitacionales con precios en el rango de 128 mil a 332 mil soles recurren a créditos Mivienda, proporción que se reduce a cinco de cada diez en las viviendas con precios entre 332 mil y 343 mil soles. Mientras

tanto, casi ocho de cada diez compradores de unidades habitacionales con precios a partir de 464 mil soles se financian a través de créditos hipotecarios comerciales, proporción que se reduce a seis de cada diez en las viviendas con precios hasta 120 mil soles; y a cinco de cada diez cuando los precios de las viviendas se encuentran en el rango de 343 mil a 464 mil soles.

Figura 28. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS VENDIDAS EN SUS PROYECTOS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JUNIO - NOVIEMBRE 2023), SEGÚN MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO (%)



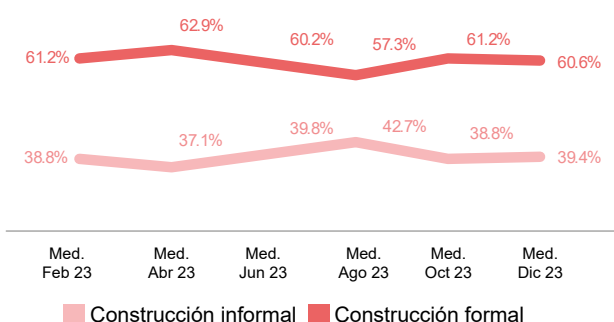
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

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

Como se aprecia en la **Figura 29**, la incidencia del segmento formal en el total de ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción llegaría al 61% en el año 2023, cifra semejante a la estimada en la

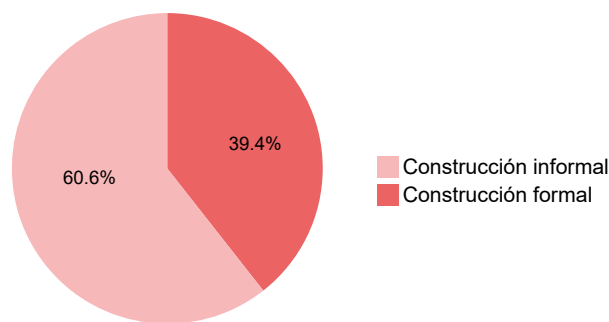
medición previa. Para el año 2024, las compañías proveedoras pronostican que la proporción de ingresos provenientes de sector formal se mantendrá respecto al año actual: 61% (**Figura 30**).

Figura 29. DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2023



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 30. DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2024

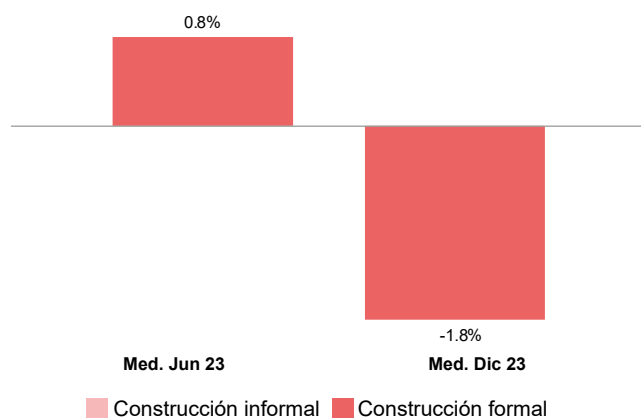


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Asimismo, los precios de los materiales de construcción disminuyeron ligeramente en 1.8% durante el semestre junio – noviembre 2023, tasa contraria a la proyectada para estos últimos seis meses en la medición de junio del 2023: 0.8% (**Figura 31**). El 39% de empresas proveedoras afirmó que los precios de sus productos se mantuvieron invariables, mientras que el 27% de ellos mencionó que descendieron entre 2.5% y 5%.

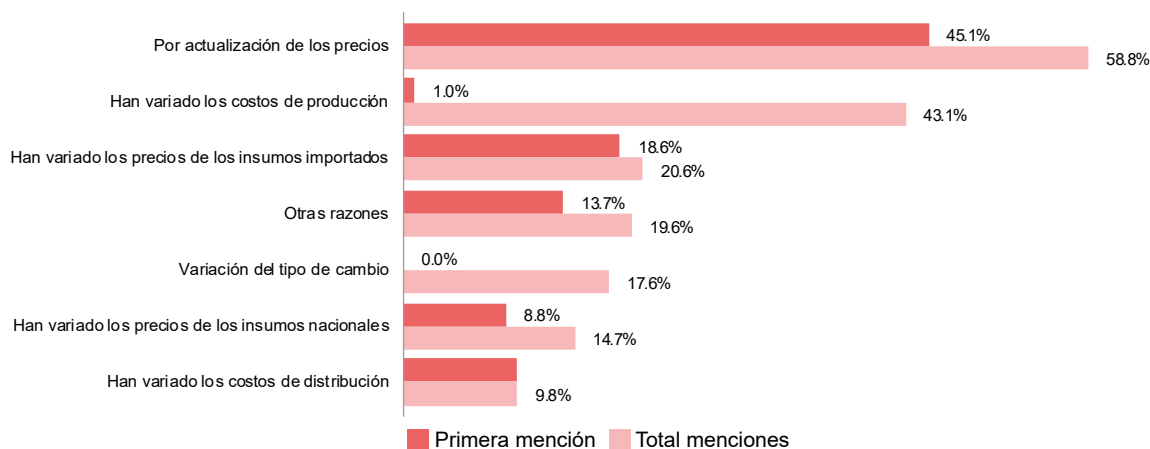
Explorando las razones por las que se ha producido esta reducción de los precios de venta de los materiales de construcción en los últimos seis meses, se ha determinado que la actualización de precios es la principal de ellas: 45% de los entrevistados la menciona en primer lugar (**Figura 32**). Por su parte, el 19% señala que ha sido necesario reducir los precios de venta porque los costos de los insumos importados se han modificado.

Figura 31. DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2023



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 32. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE PRODUCTOS HA CRECIDO EN LOS ULTIMOS SEIS MESES (JUNIO – NOVIEMBRE 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

V. Conclusiones

En esta reciente medición de las expectativas de la actividad constructora se presentó una ralentización de 4.6% en el nivel de operaciones de las empresas de la construcción durante el quinto bimestre del 2023, cifra pesimista en comparación al incremento esperado (0.6%) en el estudio realizado entre setiembre y octubre de este año. La previsión de las compañías consultadas muestra que en el sexto bimestre se

produciría una reducción del nivel de actividad en 3.3%. Para este periodo se estima un decrecimiento en todos los segmentos: infraestructura (-1.6%), inmobiliario (-4.3%) como en el de proveedores (-4.0%). La perspectiva negativa de la facturación entre los promotores sería atribuible prácticamente a los sub-segmentos de Mivivienda Tradicional (-8.9%) y Mivivienda Verde (-9.2%).

Respecto a la visión anual, las operaciones de las empresas al cierre del 2023 caerían en 4.3% respecto al año previo, estimación de un desplome más profundo respecto a la generada en el sondeo previo del IEC (-3.9%), aunque aún menos pesimista que las estimaciones brindadas por las consultoras privadas y del sector en general. En los tres rubros se producirían tendencias semejantes: los constructores de infraestructura prevén un descenso de su actividad en 4.7%, los proveedores calculan una contracción de 4.6%, mientras que los promotores esperan un retroceso de 3.6%. Esta situación de retracción en el rubro inmobiliario sería motivada principalmente por la caída de las ventas de 22.0% que se presentaría en los sub-segmentos de Mivivienda Verde (-10.2%). Estas estimaciones confirman la percepción expresada por los empresarios de la construcción de que la vivienda informal, y en menor medida, la infraestructura pública, se convertirían en los rubros de construcción más dinámicos en el presente año; en tanto que la vivienda formal y la infraestructura privada tendrían una menor relevancia.

A diferencia del 2023, para el año 2024 se vislumbra una leve recuperación sectorial. Los empresarios entrevistados consideran que sus niveles de actividad aumentarían en 3.3%. Todos los segmentos compartirían este desempeño optimista, así los constructores de infraestructura proyectan un alza de 4.8% para el siguiente año, en tanto que las compañías proveedoras y promotoras registran perspectivas de progreso de 4.0% y 1.2%, respectivamente. La previsión optimista de la facturación entre los inmobiliarios sería atribuible prácticamente al sub-segmento de la vivienda no social (5.3%). Al analizar por el tipo de actividades, la infraestructura pública, y en menor medida, la vivienda informal lograrían un performance superior en el próximo periodo anual. Mientras que la infraestructura privada y la vivienda formal tendrían una menor importancia. Cabe precisar

que, la ejecución de esta ligera reactivación, dependerá casi exclusivamente de las decisiones que tome el gobierno respecto al sector construcción.

Pensando en el mediano plazo, la expectativa de inversión que las compañías del sector efectuarían para emprender nuevos proyectos, disminuiría en 0.2% para el año actual, dejando atrás la tendencia optimista calculada en la encuesta de hace dos meses (0.6%) En el segmento de los promotores inmobiliarios, el ritmo de nuevas inversiones se elevaría durante el 2023 respecto al año previo (3.3%), en el caso de los proveedores de materiales se reduciría en 1.4%; mientras que entre los constructores de obras de infraestructura el nivel de inversión en nuevos proyectos disminuiría en 2.9%.

Sin embargo, para el 2024 se mostraría una leve mejora en el comportamiento de las inversiones en nuevos proyectos, alcanzando un ascenso de 1.8%. Las tendencias de desempeño se asimilarían en los tres rubros que conforman la actividad constructora. Los proveedores de materiales mencionaron que sus nuevas inversiones se ampliarían en 2.8%, las empresas inmobiliarias presentarían un acrecentamiento de 2.0%, en tanto que los constructores de infraestructura creen que su nivel de inversión en nuevos proyectos crecería en 0.8%.

En otro aspecto, los empresarios mencionaron que notaron una rebaja de 1.8% en los precios de los materiales de construcción en el periodo de junio a noviembre del 2023. Esta retracción fue generada, en gran medida, por la actualización de precios y la modificación de los costos de los insumos importados. Finalmente, debe tomarse en cuenta que los precios de las viviendas se incrementaron en 1.0% en los últimos seis meses.



Infraestructura



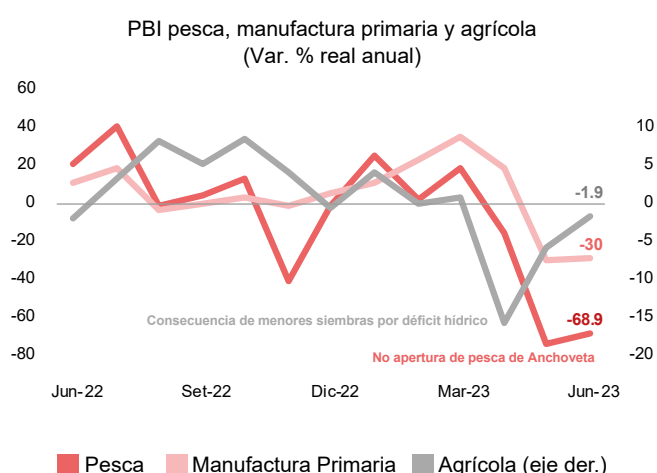
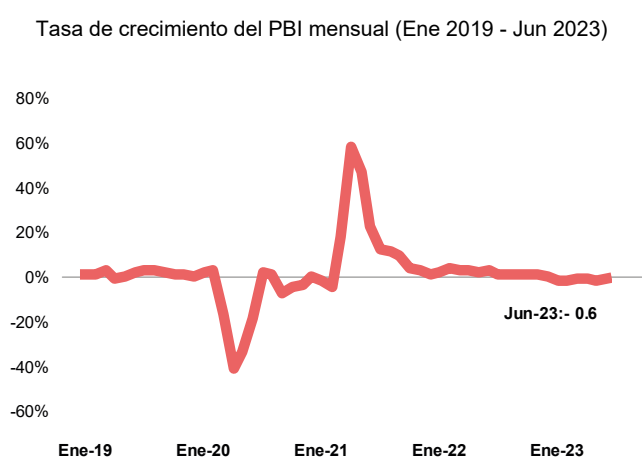
Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción

Por: Milton Von Hesse. Exministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En los últimos meses, la evolución del PBI mensual ha ido en tendencia negativa. Hubo un efecto rebote por la pandemia, pero luego ha sucedido que agricultura, construcción, manufactura primaria, pesca y todos los sectores importantes del país han caído (**FIGURA 1**). No obstante, la minería ha

levantado las cifras de alguna manera ya que en su acumulado de año tiene un 10.1% de crecimiento. Si no fuera por algo que depende más bien de la situación de los mercados mundiales la caída en el producto bruto interno habría sido superior al que se muestra.

Figura 1. EVOLUCIÓN DEL PBI ¿HACIA UNA RECESIÓN?

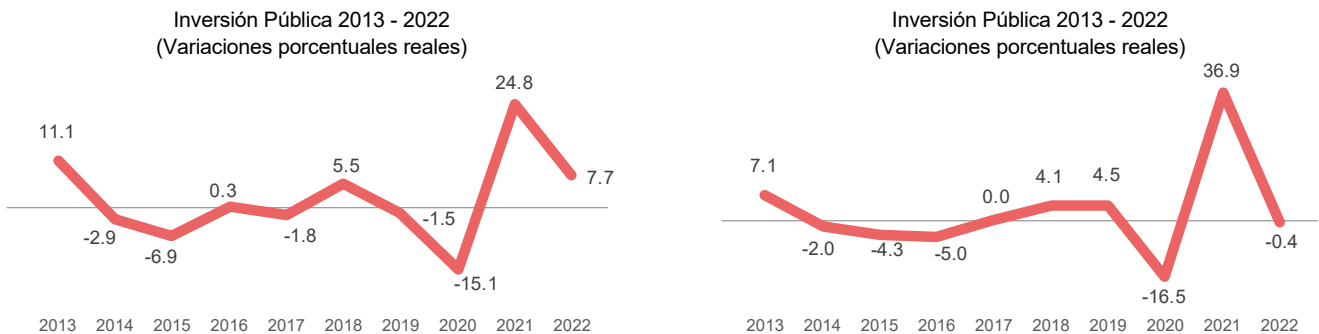


Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | INEI, BCRP, MEF

También hay un problema serio con la inversión pública y la privada. En lo que va del año hubo una desaceleración en el

ritmo de recuperación de la inversión pública y una caída de la inversión privada con respecto al año pasado (**FIGURA 2**).

Figura 2. EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA



En los últimos años la inversión -tanto pública como privada- no ha mostrado un dinamismo que permita ser optimista respecto a un crecimiento futuro sostenido

Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | BCRP

Algo está pasando con las cifras y no se termina de entender: el crecimiento de la inversión pública del 2022, se sigue dando durante el 2023 a pesar que no se encuentra ningún proyecto significativo grande.

Todos los gobiernos han tenido proyectos emblemáticos, pero si uno refiere al de los expresidentes Alejandro Toledo, Alberto Fujimori, Alan García u Ollanta Humala identifica claramente qué megaproyectos se hicieron. Actualmente, no se observa ninguno significativo, sin embargo, hay un crecimiento en las estadísticas y eso es raro.

Al revisar las cifras de inversión pública, exclusivamente, con recursos del canon, el año pasado con 10 mil millones de soles se ejecutaron 17 mil proyectos. Es decir, que casi el

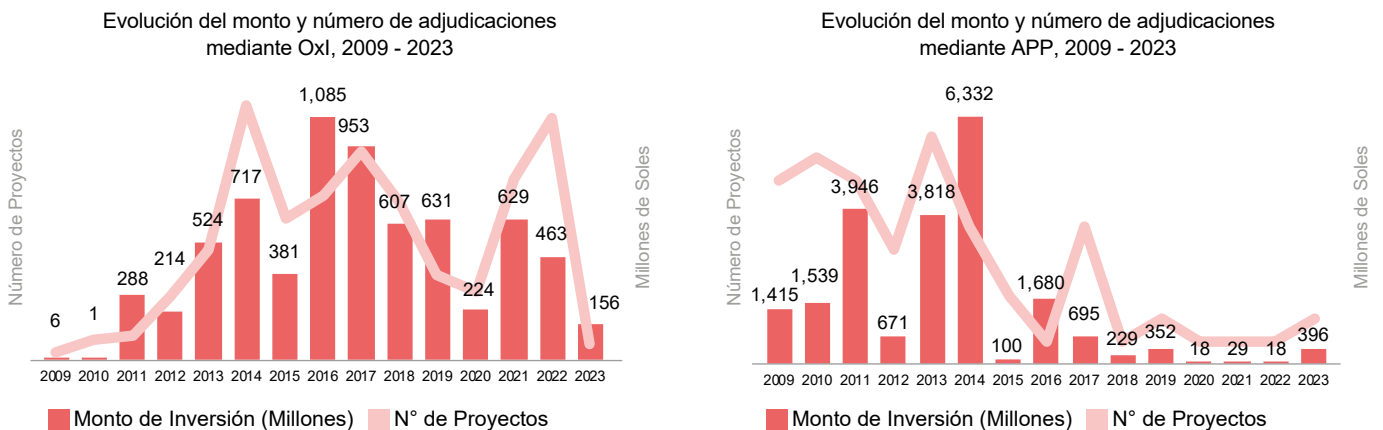
100% de los proyectos fueron menores a un millón de soles, o sea, lo que está pasando con los recursos públicos es una dilapidación en "obritas" no significativas.

En tanto, la infraestructura no se está considerando como una herramienta para mejorar la calidad de vida de la gente, sino como una herramienta de generación de empleo temporal y rentas para algunos grupos políticos como se puede apreciar en las noticias, en los últimos años. A pesar de ello, el Gobierno hace muy poco por la participación del sector privado en la infraestructura a través de las APP y las Obras por Impuestos.

Los dos gráficos muestran lo que ha venido pasando con las APPS, una tendencia descendente desde el 2009 hasta el 2023 **(FIGURA 3)**.

Figura 3. ADJUDICACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN EN OXI Y APP

La adjudicación de proyectos de APP y Oxl también se ha reducido en los últimos años.



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | VA CONSULTORES

El Ministerio de Economía y Finanzas anunció, recientemente, crecimiento económico del país en comparación con el año pasado, sin embargo, la estadística dice otra cosa. Por supuesto, que 396 millones de soles de adjudicaciones en lo que va del año contra 18 millones que hubo en el Gobierno de Pedro Castillo, es, obviamente de aplaudir, pero si la comparación es con los 1,680 millones del 2015 o los 6,300 millones del 2014 o los 3,800 millones del 2013, la cifra actual es ridícula. Lo mismo ha pasado con la evolución de las Obras por Impuestos que está claramente desincentivadas en los últimos años.

Actualmente, Proinversión tiene como titular a un profesional con experiencia en APP que es el economista José Salardi, un excelente técnico, pero si no hay voluntad política para reactivar las APPS toda esa capacidad y esa buena voluntad se va a desperdiciar

En general, después de Lavajato se creó el mito de que la participación del sector privado en APPS es sinónimo de corrupción, que la asociación público privada es mala de por sí, que adenda es también sinónimo de malas palabras. Eso es un mito. Si se revisa la historia, la corrupción ha estado

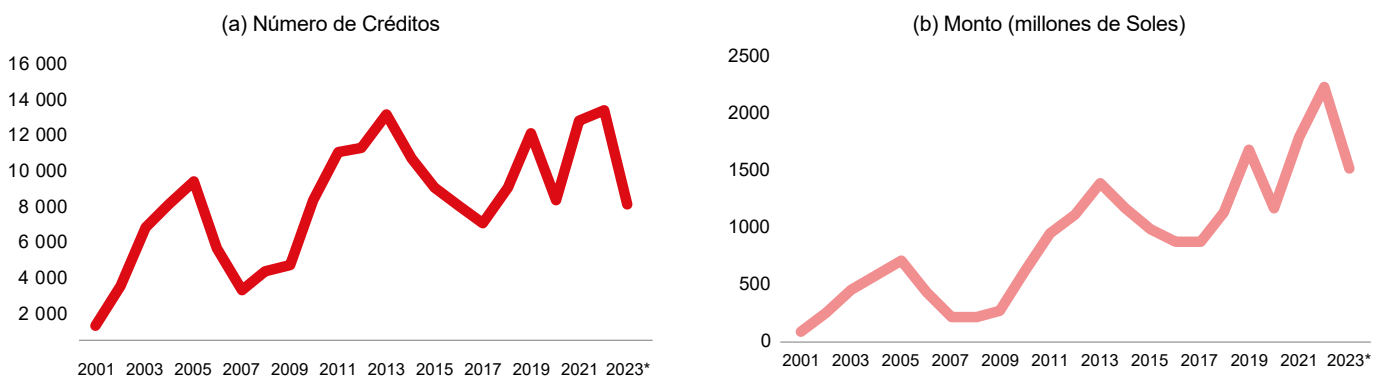
principalmente en la obra pública y no en los procesos de APPS que se han dado a través de Proinversión y esto gracias al diseño institucional y los múltiples filtros de distintas personas. Más allá de algunas acusaciones en medios de comunicación, la Fiscalía nunca ha tenido un caso sólido en APPS sino más bien en aquella obra pública que se hizo con exoneraciones del antiguo SNIP y también con la Ley de Contrataciones.

Entonces, hay este mito, sobre todo impulsado desde la izquierda sobre que la participación del sector privado en la construcción de infraestructuras es mala, cuando en realidad es lo que funciona mejor en otros países.

Otro tema preocupante en el proyecto de Presupuesto 2024 es el referido a la entrega Cero para bonos de buen pagador que es un instrumento que dinamiza el mercado. Hay que recordar que antes se pagaba al final, ahora y después de varios años, en mi gestión como ministro, se optó por ponerlo por adelantado para que sirva como cuota inicial y pueda ser una buena palanca como complemento del ahorro de la familia; así como para promover el acceso a la vivienda social **(FIGURA 4)**.

Figura 4. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDA (FONDO MIVIVIENDA)

Créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda, 2000 - agosto 2023



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | Fondo Mivivienda

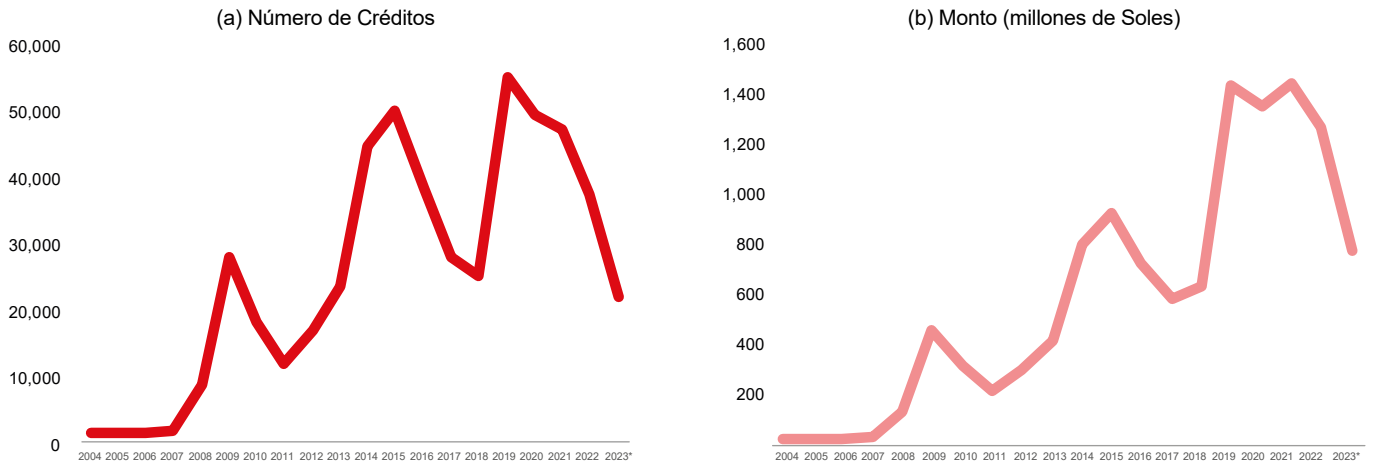
En Techo Propio la tendencia también es decreciente en los últimos años **(FIGURA 5)**. Algo pasa, es como una esquizofrenia en los gobiernos, de pronto todos empiezan bien, pero de repente llega alguien que frena todo. La tendencia fue ascendente entre el 2011 y el 2016, pero a veces el gobierno de turno no toma buenas decisiones.

Debe recordarse que, en el año 2016, el ministro Edmer Trujillo, resolvió que la política de vivienda social no estaba

bien orientada, razón por la cual detuvo los desembolsos de créditos y subsidios. Esto provocó una recesión en el mercado habitacional. Luego de algún tiempo, el mismo Gobierno se dio cuenta de que estaba dejando de lado una herramienta importantísima para el crecimiento económico, la dinamización de mercados y la seguridad que implica contar con buenas viviendas y dispuso la reanudación de los programas.

Figura 5. EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDA (TECHO PROPIO)

Bonos desembolsados por el Techo Propio, 2003 - septiembre 2019

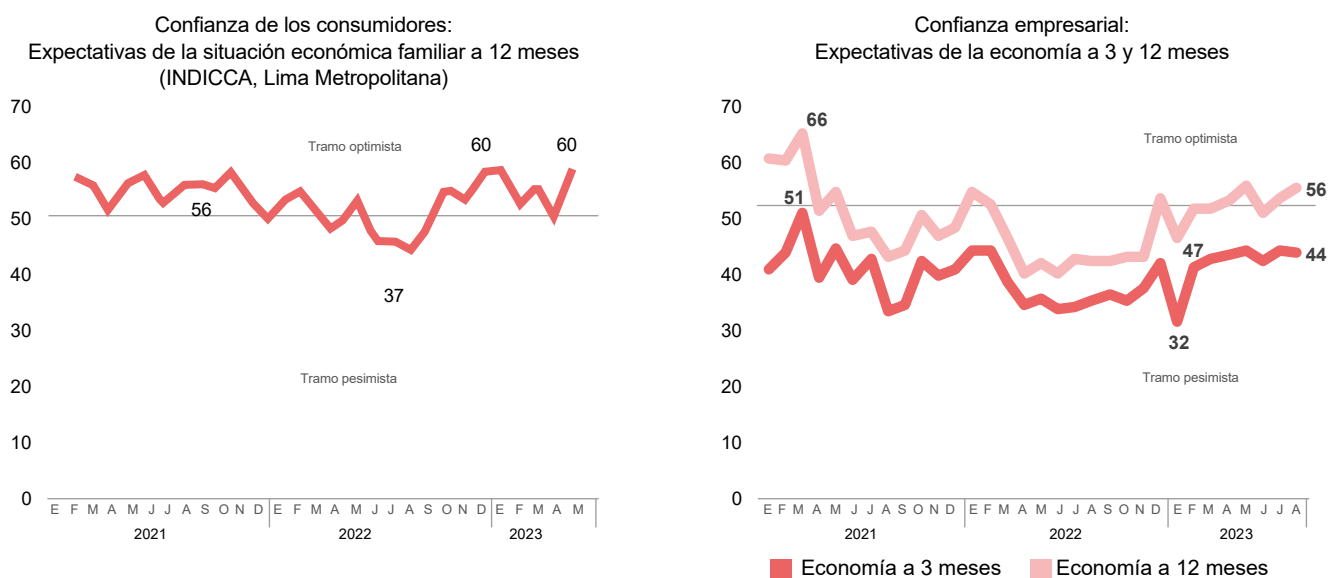


Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | Fondo Mivivienda

A pesar de estas cifras, en el segundo trimestre del 2023 y después de mucho tiempo, la confianza tanto de empresarios, sobre todo la que se refiere a la situación de la economía en los siguientes doce meses y la de los consumidores han empezado a entrar en el tramo ligeramente optimista. Eso quiere decir que hay una oportunidad para hacer las

cosas bien, pero la verdad es que para bailar tango se necesitan dos y por más buena expectativa que tengan tanto el consumidor como el empresario, si la política pública no acompaña esa confianza y la aprovecha, entonces se desperdiciará otra vez una oportunidad para la recuperación económica (**FIGURA 6**).

Figura 6. LA CONFIANZA DE LOS AGENTES



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | Reporte inflación BCRP (Junio 2023)

BRECHAS DE INFRAESTRUCTURA

El Perú es un país en el que todavía tenemos muchas brechas, muchos excesos de demanda de servicios y los ciudadanos reciben mucho menos de lo que deberían contra el pago de sus impuestos.

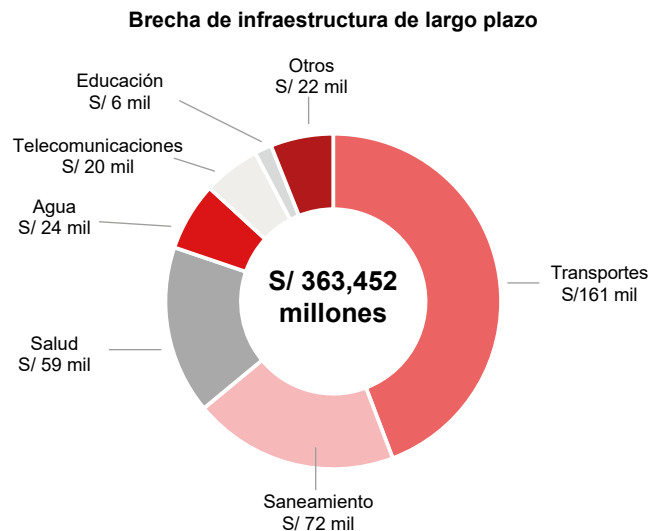
La brecha de infraestructura de largo plazo y de corto plazo, que fue estimada por el MEF en el 2019 sigue siendo

exactamente la misma hoy: 363 mil millones de soles o 100 mil millones de dólares. Transportes es el sector con mayor brecha con 161 mil, principalmente carreteras, aeropuertos, puertos. Luego viene Saneamiento con 72 mil, agua con 24 mil y salud con 59 mil **(FIGURA 7)**.

Figura 7. BRECHA DE INFRAESTRUCTURA (En millones de soles)

La brecha de infraestructura de largo plazo asciende a casi el 50% del PBI del 2019.

- Corto plazo**
La brecha de corto plazo compara al Perú respecto a su potencial.
Al 2019, ascendía a S/ 117,183 millones, equivalente al 15% del PBI o a 2.5 veces el presupuesto destinado a la inversión pública.
- Largo plazo**
La brecha de largo plazo compara al Perú respecto a países que sirven de benchmark como los miembros OCDE.
Al 2019, ascendía a S/ 363,452 millones, equivalente a 7.5 veces el presupuesto anual destinado a inversión pública o al 47% del PBI.



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MEF

La queja de siempre es que en el país falta dinero, pero la verdad es que estamos en un lugar donde se afirma que el problema se arregla con éste.

Hace poco escribí un artículo que señalaba que, en el 2017, en la actualización del Plan Nacional de Saneamiento, se mencionaba que con 50 mil millones de soles se cerraba la brecha de agua y saneamiento. Entre el 2017 y el 2022 se había presupuestado 35 mil millones de soles, de los cuales se ejecutaron casi 30 mil millones de soles.

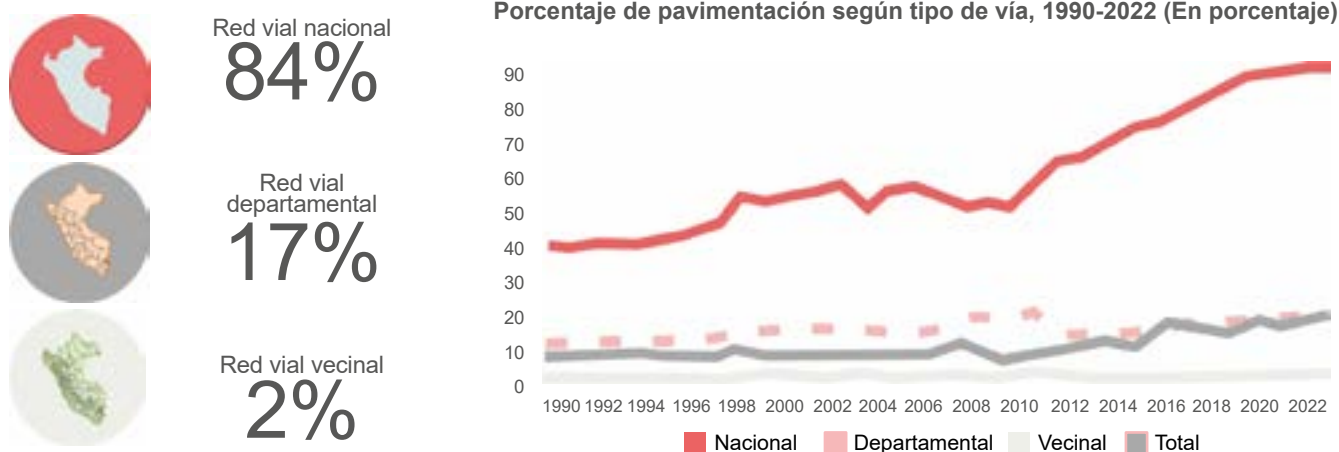
Sin embargo, la brecha tanto de acceso en agua y saneamiento en urbano como en rural, no se ha movido en 5 años, pese a lo invertido.

¿Qué ha pasado? Expedientes mal hechos, obras que van a paso lento, se han identificado demoras de hasta 10 años, obras paralizadas y robo. La brecha no se cierra solo con dinero también hay que cuestionar modelos de gestión y profesionalizar de una vez por todas la gestión pública.

Otros indicadores exponen que la red vial nacional está pavimentada en 84%. Eso no quiere decir que ese porcentaje está en buen estado, parte importante no lo está. A nivel de red vial departamental solamente el 17% está pavimentado y nivel de red vial solo el 2%, el 98% no está pavimentada **(FIGURA 8)**.

Figura 8. Red vial según estado de la pavimentación

Pavimentación. La pavimentación de vías nacionales, departamentales y vecinales contribuye a la reducción de tiempos de viaje, así como contribuye a la reducción del polvo y otras emisiones contaminantes. Esto facilita el comercio al abrir nuevos mercados dentro del país. La pavimentación ha aumentado en las últimas décadas, pero el avance es mínimo en las vías departamentales y vecinales.



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MEF

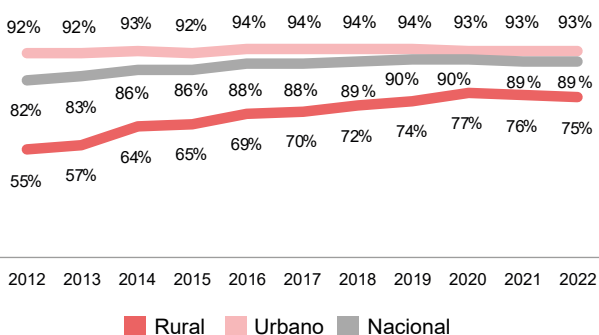
El acceso a agua potable en hogares según ámbito de residencia urbana, por ejemplo, un 94% tenía agua potable al 2017. Después de invertir 25 mil millones de soles está en un punto menor

incluso. En rural, al 2017, esta cifra era de 70% subió un poco, pero estuvo estancado entre el 2019, 2020, 2021. La brecha total desde el 2017 en adelante está detenida (**FIGURA 9**).

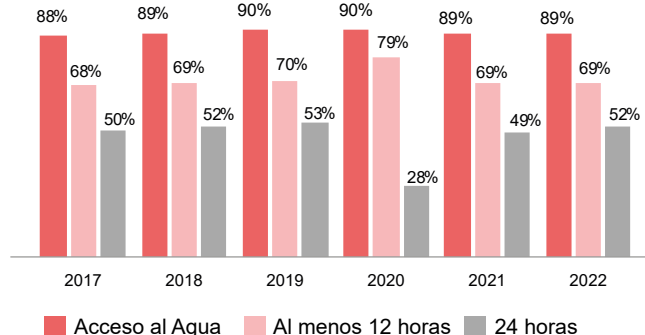
Figura 9. ACCESO DE AGUA POTABLE EN HOGARES

Cerca del 90% de los hogares tiene acceso a agua potable; sin embargo, la calidad de los servicios sigue siendo el principal problema. Solo la mitad de los hogares tiene acceso a agua las 24 horas.

Acceso a agua potable en hogares según ámbito de residencia, 2012-2022



Acceso a agua en hogares según continuidad del servicio, 2017-2022



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | INEI

La brecha de calidad es otro tema. En la Costa, solamente la mitad de quienes tienen un caño en su domicilio cuentan con agua clorada. En la Sierra o en la Selva, solamente uno de cada cinco

hogares tiene agua clorada. La continuidad y la presión; así como otros indicadores de calidad del agua son muy malos. En cuanto al combo de servicios (acceso en su domicilio a agua, sanea-

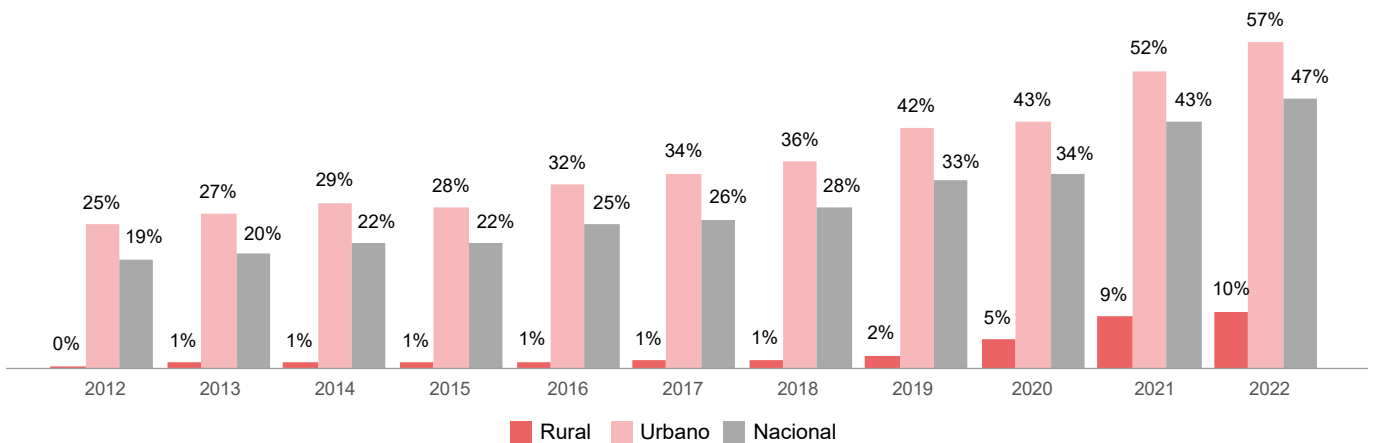
miento, electricidad, telefonía móvil e Internet), lo mínimo que se necesita para tener un nivel de vida adecuado; solo un 47% posee ese combo. En urbano esta cifra sube al 57%, pero en rural

apenas uno de cada diez hogares tiene los servicios mencionados y que es lo mínimo indispensable para poder desenvolverte en eficiencia dentro de este contexto. **(FIGURA 10).**

Figura 10. ACCESO A COMBO DE SERVICIOS

Menos de la mitad de los hogares cuenta con todos los servicios necesarios para vivir de manera segura y con oportunidades de desarrollo. En el ámbito rural, solo el 10% de la población accede a agua, saneamiento, electricidad, telefonía móvil e internet.

Acceso a agua, saneamiento, electricidad, telefonía e internet en hogares según ámbito de residencia, 2012-2022



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | INEI

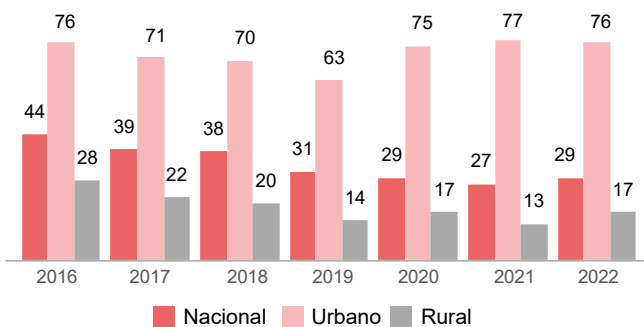
En tanto, la brecha de infraestructura en educación también es alta. El porcentaje de locales escolares con acceso a agua, saneamiento y electricidad en zonas urbanas es tres de cada cuatro, pero en zonas rurales uno de cada cinco solamente tiene agua, saneamiento y electricidad. Es decir,

en ocho de cada 10 escuelas no hay agua, no hay desagüe y no hay energía. Y el estado de las escuelas son fundamentalmente sin mantenimiento, mucho requieren reparación total o parcial, hay un descuido del Estado **(FIGURA 10).**

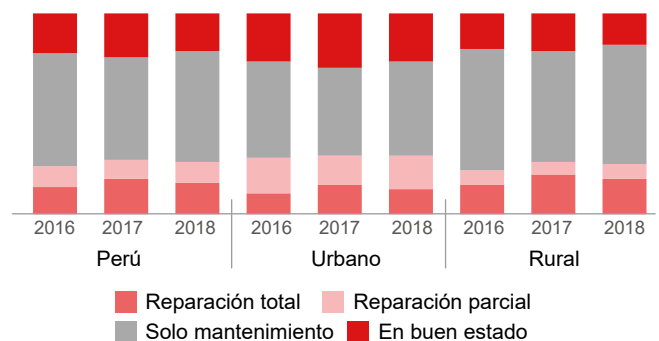
Figura 10. BRECHAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR EDUCACIÓN

Solo un tercio de los locales escolares cuenta con acceso a los tres servicios básicos y la misma cifra requiere reparación total o parcial de la infraestructura.

Porcentaje de locales escolares con acceso a agua, saneamiento y electricidad según ámbito, 2016-2022



Locales escolares según estado de la infraestructura, 2016-2018



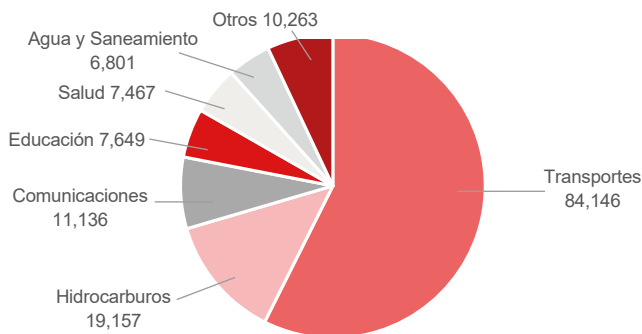
Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MINEDU, ESCALE

Respecto a la brecha en infraestructura, el MEF afirma que faltan 100 mil millones de dólares para ser un país a nivel de las “grandes ligas”. Esto lo ha reflejado en una cartera de proyectos priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura Sostenible para la Competitividad, en el que, otra vez, distribuye una danza de millones de dólares. Por ejemplo, en pro-

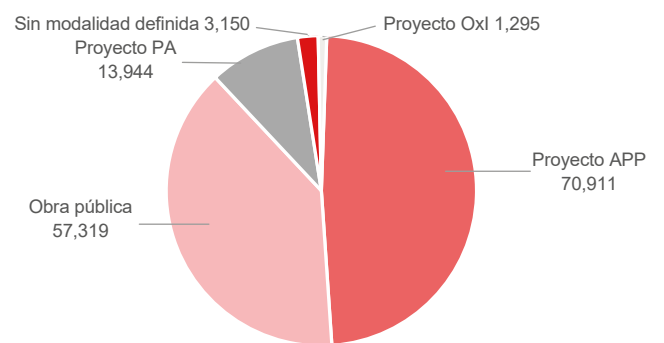
yectos para Transportes se destinan 84 mil millones, en Hidrocarburos 19 mil millones. Según modalidad de inversión, se indica que la mitad de proyectos se harán vía APPS, un 40% aproximadamente en obra pública, otro tanto en obras en activos y los que quedan aún se siguen analizando bajo qué modalidad se ejecutarán (**FIGURA 11**).

Figura 11. MEDICIÓN DE LAS BRECHAS DE INFRAESTRUCTURA DE ACUERDO AL PNISC 2022-2025

Monto de inversión de proyectos del PNISC según sector (S/ millones)



Monto de inversión de proyectos del PNISC según modalidad de inversión (S/ millones)



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MEF

Este plan empezó el 2019 y esa cartera se ha ido modificando ligeramente. Sin embargo, los proyectos priorizados por el Gobierno y, específicamente, por el Ministerio de Economía, son los mismos desde esa época. La Línea 2 del Metro se adjudicó el 2014 y tiene un avance de 42%. Lima y Callao son principalmente beneficiarios. Obras de Cabecera, que es la evolución del Marca II tiene un avance de 0%. La Línea 3 y que es un proyecto priorizado de la red básica del Metro tiene un avance de

0% igual que la Ampliación del Terminal Multipropósito Muelle Norte del Callao, la construcción del Anillo Vial Periférico que ha entrado nuevamente a evaluación y seguramente entrará a reformulación; y el Parque Industrial de Ancón. La Ampliación del Aeropuerto Internacional tiene un avance de 43%, Chinchero avance de 42%, Chavimochic de 27% donde se retomó solamente la presa, pero todo el sistema de conducción y distribución no se ha considerado (**FIGURA 12**).

Figura 12. ¿CUÁLES SON LAS PRIORIDADES DEL PAÍS POST-PANDEMIA?

20 proyectos más grandes del PNISC (S/. 122 Mil Millones)



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MEF

Los 20 proyectos más grandes, que son más del 90% de los montos que se han mencionado, tienen un avance mínimo. Maje Sigvas avanzó 34%, incluso se logró hacer la adenda 13, pero se ha visto frenado lamentablemente por un gobierno regional que principalmente busca salirse del esquema de APPS y ¿para qué? con el fin de repartir tierra en pedacitos a los agricultores. El concesionario desertó y ahora todos están en conflicto. Se está

entrando en la etapa de trato directo para que cada uno se vaya a su casa previa indemnización y luego se vea qué hace el gobierno o la región con el proyecto **(FIGURA 13)**.

En ponderado, los niveles de ejecución de la cartera de los 20 proyectos priorizados por el propio Gobierno tienen una ejecución que no supera el 5%.

Figura 13. ¿CUÁLES SON LAS PRIORIDADES DEL PAÍS POST-PANDEMIA?

20 proyectos más grandes del PNISC (S/. 122 Mil Millones)



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MEF

¿Qué oportunidad de inversión con este panorama hay? En electricidad, Proinversión está anunciando el enlace de 500 kW de Huánuco, Tocache, Celendín. En inmuebles está anunciando el Parque Industrial de Ancón; en saneamiento

la PTAR de Puerto Maldonado, un proyecto difícil, con un contrato complejo tipo APP que tendrá que ser manejado por la EPS de Puerto Maldonado, una organización pequeña **(FIGURA 14)**.

Figura 14. OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN APP Y PA PARA EL 2023



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | PROINVERSIÓN

Igualmente, está el ferrocarril Huancayo-Huancavelica que tiene muchos años en cartera. El terminal portuario de Marcona parece que tiene más posibilidades. Para el próximo

año (2024) hay una cartera que da esperanza, se conoce que el nuevo jefe de Proinversión está haciendo esfuerzos de tener más proyectos para mostrar **(FIGURA 15)**.

Figura 15. OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN EN APP Y PA PARA EL 2024

Proyectos APP y PA para 2024

Para el próximo año, Proinversión se ha establecido como meta la adjudicación de 36 proyectos de APP y PA por más de US\$ 6,380 millones

Proyectos APP y PA para mediano plazo

Se han incorporado 24 proyectos al proceso de promoción de la inversión privada por US\$ 2,536 millones y se han relanzado 5 proyectos por US\$ 1,561 millones

#	Proyecto	Monto (USD mil.)	Sector	Adjudicación
1	Anillo Vial Periférico	2,380	MTC	AD: I.T.24
2	Longitudinal de la Sierra Tramo 4	914	MTC	I.T.24
3	Terminal Portuario Chimbote	172	MTC	AD: II.T.24
4-6	Grupo 1 - Proyectos eléctricos del Plan de Transmisión	307	MINEM	I.T.24
7-11	Grupo 2 - Proyectos eléctricos del Plan de Transmisión	290	MINEM	I.T.24
12-16	Grupo 3 - Proyectos eléctricos del Plan de Transmisión	175	MINEM	II.T.24
17-21	Grupo 4 - Proyectos eléctricos del Plan de Transmisión	98	MINEM	II.T.24
22	Obras de Cabeceira (1ra fase)	300	MVCS	I.T.24
23	PTAR Huancayo	172	MVCS	AD: II.T.24
24	PTAR Chircha	70	MVCS	AD: II.T.24
25	PTAR Cajamarca	58	MVCS	AD: II.T.24
26	PTAR Cusco	44	MVCS	AD: II.T.24
27	PTAR San Martín	105	MVCS	AD: II.T.24
28	PTAR Tujillo	409	MVCS	AD: IV.T.24
29	Desaladora Ilo	110	MVCS	AD: II.T.24
30	O y M del Hospital de emergencia de Villa El Salvador	113*	MNSA	I.T.24
31	Gestión Integral de Residuos Sólidos de EEIS en Lima	34	MNSA	AD: IV.T.24
	Colegios en Riesgo - Lima Metropolitana	258	MINEDU	AD: II.T.24
	Colegios en Riesgo - VMT	69	MINEDU	AD: II.T.24
34	O y M del Centro de Convenciones de Lima	79*	MVCS	IV.T.24
35	Telefónico San Cristóbal	16	MINCETUR	AD: II.T.24
36	Proyecto Turístico Choquequirao	190	MINCETUR	IV.T.24
Meta 2024		6,380		

■ Electricidad ■ Salud ■ Agua y Saneamiento
■ Transportes y Comunicaciones ■ Turismo ■ Educación

Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | PROINVERSIÓN

Desde Proinversión se está relanzando y tratando de recuperar las Obras por Impuestos. Hay un ciclo de proyectos de unos 13,200 millones de soles, pero solo hay 24 que están

en la fase de Actos Previos y con informe previo de la Contraloría, o sea, un poco más de 500 millones de soles. Hay que estar atentos para participar **(FIGURA 16)**.

Figura 16. CARTERA DE PROYECTOS DE OBRAS POR IMPUESTOS

Proinversión tiene en cartera más de 350 proyectos para ser impulsados mediante Oxl



24 proyectos próximos a convocatoria

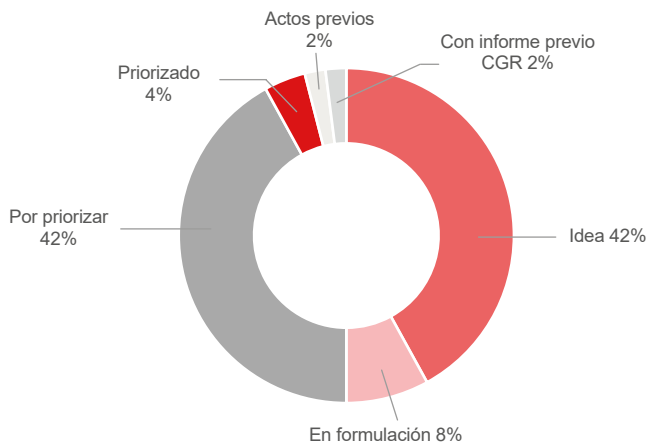
Existen 24 proyectos que se encuentran próximos a ser convocados por una inversión de S/ 546 millones, de los cuales la mitad ya cuenta con informe previo de la Contraloría.



Interés de promover proyectos Oxl

A la fecha, existen 149 proyectos de inversión por S/ 5,591 millones que se encuentran en proceso de priorización para ser incorporados en el mecanismo de Oxl. Es clave el rol del MEF y de la DGPP para poder determinar la capacidad presupuestal de las entidades públicas.

Distribución de proyectos según fase en proceso Oxl (\$/ millones)



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | PROINVERSIÓN

Hay otros 149 proyectos por 5,000 millones que están en el proceso de priorización, el resto están en la fase de ideas o

formulación. Todavía pasarán 1 o 2 años hasta que puedan entrar a fase de convocatoria.

PROPUESTAS DE MEJORAS EN LA GESTIÓN DE INVERSIONES

En este contexto, ¿qué se puede hacer? ¿cómo se puede impulsar la inversión? El dinero público y la inversión pública no se puede poner en manos de cualquier profesional porque el nivel del funcionario público hoy día es lamentable, salvo algunas islas de eficiencia. Hay carencias enormes, pero se debe apostar por la carrera pública profesional a todo nivel. Hay que repensar en la regionalización. Para impulsar la ejecución de proyectos

de inversión pública se tiene que entrar a un esquema de incentivos (**FIGURA 17**), bonos que deben provenir del dinero del Gobierno nacional, no la que reciben directamente a través de sus propias rentas, sino esas transferencias, por ejemplo, del PNCU, del Pronied, del Pronis. En fin, todos los sectores deberían tener un esquema de contrapartida de incentivos para que se activen y lo hagan de la mejor manera.

Figura 17. INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA

1. Impulsar la ejecución de proyectos de inversión pública

i. Impulsar los Bonos de Incentivos por la Ejecución Eficaz de Inversiones de los Gobiernos Regionales y Locales

Permiten movilizar la ejecución de la inversión pública en el corto plazo.

ii. Impulsar la ejecución de megaproyectos o paquetes de proyectos mediante los mecanismos existentes, como PEIP y Gobierno a Gobierno.

Proyectos viables mayores a S/ 10 MM que podrían incorporarse a un PEIP por sector y subsector

Sector	Monto de inversión (S/ millones)	N° proyectos
Transportes		
Infraestructura aeroportuaria	1,310	18
Vías departamentales	2,129	18
Vías nacionales	18,933	57
Saneamiento		
Saneamiento urbano	18,738	85
Salud		
Atención médica especializada	8,325	76
Prevención de desastres		
Prevención de desastres	5,621	18
Educación		
Educación secundaria	2,712	59
Educación superior no universitaria	1,544	24
Educación superior universitaria	2,847	107
Agricultura		
Infraestructura de riego	1,008	20

Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | Banco de Inversiones del Invierte.pe

Asimismo, hay que migrar a otras modalidades de ejecución de proyectos más grandes o megaproyectos. La modalidad tradicional de contrata no está funcionando mucho y hay que mudar a esquemas mejorados o revisados como los proyectos especiales de inversión pública, los esquemas de Gobierno a Gobierno, pero para obra grande.

En el país se tienen proyectos viables mayores a 10 millones de soles que podrían ofrecerse en paquetes y salir a ejecutarlos en modalidades más eficientes que la tradicional. Asimismo, establecer oficinas de PMO (**FIGURA 18**) en los ministerios para que se pueda monitorear todo el ciclo de inversión, desde la coherencia entre la preinversión y el planeamiento hasta la coherencia también del expediente técnico con la preinversión y la revisión del proceso de licitación, etcétera. El tema con el PNIC es que hasta el 2020 se ha-

cía seguimiento de la ejecución, luego se deshabilitó el link porque el proceso de ejecución era 1% o 2%, un porcentaje vergonzoso.

¿Cómo reducir la incidencia de la corrupción a nivel nacional de la inversión pública? Una propuesta es sacar las asignaciones presupuestales del ámbito estrictamente político.

Hoy día, por ejemplo, si un alcalde quiere hacer una obra pública de transportes, de agua y saneamiento o de un colegio opta por buscar a un congresista. Él convoca al ministro al Congreso para ver si consigue el financiamiento. Es decir, se discute en términos políticos y no en términos técnicos. Por esto, es que el famoso Decreto de Urgencia 012, permitió que el año pasado todo el dinero de transferencias para proyectos de agua y saneamiento se la dieran a una sola región,

Figura 18. INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA

1. Impulsar la ejecución de calidad de proyectos de inversión pública

iii. Establecer PMO en los ministerios ejecutores del PNIC para acelerar lograr la ejecución del PNIC en los próximos años

- Aplicar la normativa actual que permite la creación de PMO para la gestión de proyectos.
- Idealmente la formación de PMO debe darse siguiendo una lógica sectorial o por tipología de proyectos

iv. Reducir la incidencia de la corrupción en la inversión pública a nivel subnacional

- Anualmente se transfieren S/6 mil millones a los GR y GL para proyectos de inversión pública.
- A través de la creación de un fideicomiso estandarizado administrado por COFIDE u otros fiduciarios, que dinamice la gestión financiera y blinde a los proyectos de inversión pública.

Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | MEF (2021) SIAF - Consulta amigable

que era la del presidente Castillo, que hoy día está preso. El resto del país no recibió un sol para ningún otro proyecto.

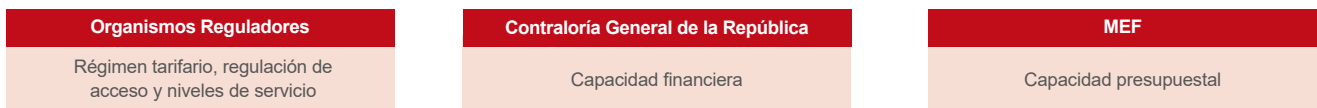
En los países más desarrollados las asignaciones presupuestales van a un ámbito técnico. La propuesta sugiere que, en vez de transferir a cada ministerio, todo el dinero vaya a un fideicomiso y que se maneje como, por ejemplo, los japoneses manejaron con el JBIC su reconstrucción después de la guerra. O Alemania con su Banco de Desarrollo KFW, que funciona como si fuera un Banco Mundial o un BID. Allí se asigna el dinero siempre y cuando el proyecto guarde relación con una visión de desarrollo asignado a una brecha. Se hace un sistema en el que primero se aprueba la lista corta del proyecto, las bases, etcétera y luego se supervisa la ejecución. Así se evitan proyectos mal hechos y controvertidos.

¿Qué más hay que hacer? Para reactivar las APPS primero hay que perderle el miedo a la palabra APP y segundo hay que limitar competencias. Hoy día Proinversión cuando ya tiene un proyecto maduro, el regulador puede decir no me gusta, la Contraloría objetar materiales de construcción y el MEF opinar sobre la calidad del proyecto. Entonces, debería limitarse la opinión de estos tres entes. Los reguladores deben dedicarse a lo estrictamente tarifario, la Contraloría General a la capacidad financiera y la legalidad de los procedimientos y el MEF a la capacidad presupuestal. Pero todos intervienen y opinan si el diseño técnico es correcto o no cuando ya hubo un equipo que ha trabajado durante años de la mano con el sector para llegar a ese diseño final (**FIGURA 19**).

Figura 19. INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA

2. Impulsar la participación privada en la provisión de servicios públicos

i. Delimitar las competencias de los actores en las APP, reduciendo a la mitad las opiniones durante el proceso de adjudicación de una APP.



ii. Establecer una metodología de formulación de los proyectos de APP cofinanciados basado principalmente en la rentabilidad social y no en la solución tecnológica

iii. Aplicar y extender nuevos modelos de participación privada para el cierre de brechas de servicios de salud y educación

iii. Estabilizar y darle predictibilidad a la política de financiamiento de viviendas del Fondo MiVivienda

Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | Banco Mundial (2020). Policy Note on Attracting Private Investment to infrastructure in Perú. CPC (2021). Informe de Competitividad 2021

Hay que mejorar la metodología de formulación de proyectos de APPS, hay que sacarlos de la lógica invierte.pe que no tiene sentido. El concesionario debería saber más que el Estado de cómo aplicar la tecnología eficiente para el proyecto.

Hay que extender nuevos modelos de participación privada para el cierre de brechas. Por ejemplo, las compras de servicios deberían ser como en los países desarrollados y como en algún momento se usó acá. Las UBAP que tenía EsSalud

donde contrataba atención de privados funcionaron bien. La entidad estatal no construía hospitales ni policlínicos. Es mejor contratar a los privados que ya tienen capacidad para ello. Y también estabilizar y darle predictibilidad a la política de financiamiento de viviendas del Fondo Mivivienda.

Finalmente, hay que empoderar la toma de decisiones de los funcionarios públicos. Muchos funcionarios no quieren aprobar nada y esto no es un discurso retórico, esto es verdad **(FIGURA 20)**.

Figura 20. INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA

3. Empoderar la toma de decisiones técnicas del funcionario público frente a acciones de control

i. Definir la discrecionalidad y delimitar la responsabilidad del funcionario público en la toma de decisiones

- Compatibilizar el concepto de discrecionalidad del funcionario público en la regulación de los sistemas de control, inversión pública y privada. Específicamente, se debe aclarar en la Ley del Sistema Nacional de Control.
- Esto debe permitir la adecuada distinción las faltas administrativas de las penales.



Fuente: Reactivación de la economía: Infraestructura y construcción | Milton Von Hesse | CPC (2021). Informe de Competitividad 2021

Después del escándalo de Sada Goray nadie quiere aprobar nada. Todo está parado. Entonces hay que volver al concepto de discrecionalidad del funcionario público para que se sienta tranquilo de ejercer sus funciones y no intervenga la Contraloría y pida explicaciones de por qué tomó determi-

nadas decisiones. Si están dentro de la ley, la parte discrecional técnica es de responsabilidad de él y no debería estar siendo cuestionado y procesado por decisiones técnicas que en su momento eran las más adecuadas.



Precios

ESTUDIO COMPARATIVO DE PRECIOS – ECP DE LA FIIC

Evolución de costos de construcción en América Latina

I. Introducción

La guerra de ocupación que inició Rusia contra Ucrania en febrero de 2022, provocó una fuerte volatilidad en el precio de las materias primas, lo cual generó inflación, obligando a los bancos centrales a revisar sus políticas monetarias.

Como consecuencia de esta particular coyuntura, los costos de los materiales de construcción en dicho año se incrementaron de manera sustantiva, en particular de aquellos que están sujetos a cotización internacional como el acero, el cobre y el asfalto. De otro lado, el alza en el precio de los combustibles encareció la fabricación de algunos insumos de la construcción como el ladrillo, los sanitarios o los enchapes cerámicos y también los costos de transporte que son muy relevantes para la actividad constructora.

En el Perú, la ola alcista de precios ha generado dificultades para la continuidad de las obras públicas y para la sostenibilidad del mercado inmobiliario, en particular en el segmento de vivienda social. CAPECO propuso en su momento poner en marcha medidas urgentes para reducir el impacto de este incremento en los costos de construcción, entre las cuales se pueden mencionar: (i) la modificación de la metodología de actualización de precios de insumos que utiliza el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI para el pago de valorizaciones periódicas de avances de obras públicas; y (ii) el aumento de los precios máximos de las viviendas y de los valores de los subsidios establecidos para los programas de

vivienda social, con el propósito de estimular la oferta como la demanda en este segmento del mercado inmobiliario.

En este contexto, resulta muy relevante efectuar una nueva evaluación comparativa de la variación de los costos de materiales de construcción que se ha producido en nuestro país, como la que ha tenido lugar en otros países de la región. Para el efecto, se va a recurrir a la información que provee el Estudio Comparativo de Precios – ECP que realiza semestralmente la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción - FIIC, a través de su Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano. Como se ha indicado anteriormente, la FIIC es una organización internacional de carácter privado, sin fines de lucro, constituida en 1960 y que actualmente está integrada por las cámaras nacionales de la industria de la construcción de 18 países de América Latina .

Desde febrero del 2018, la FIIC mantiene actualizada una base de datos comparativa con información de precios de materiales e insumos que se emplean en la construcción de viviendas en América Latina. El ECP se sustenta en una metodología ad-hoc y una rigurosa labor de recolección y sistematización de información desarrollados por la Cámara Costarricense de la Construcción – CCC.

El trabajo de campo para la más reciente actualización de esta investigación, cuyos resultados se analizan en el pre-

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

sente artículo, se desarrolló simultáneamente en 14 países, entre el lunes 20 y el viernes 24 de febrero de 2023. Las observaciones de precios unitarios no representan un

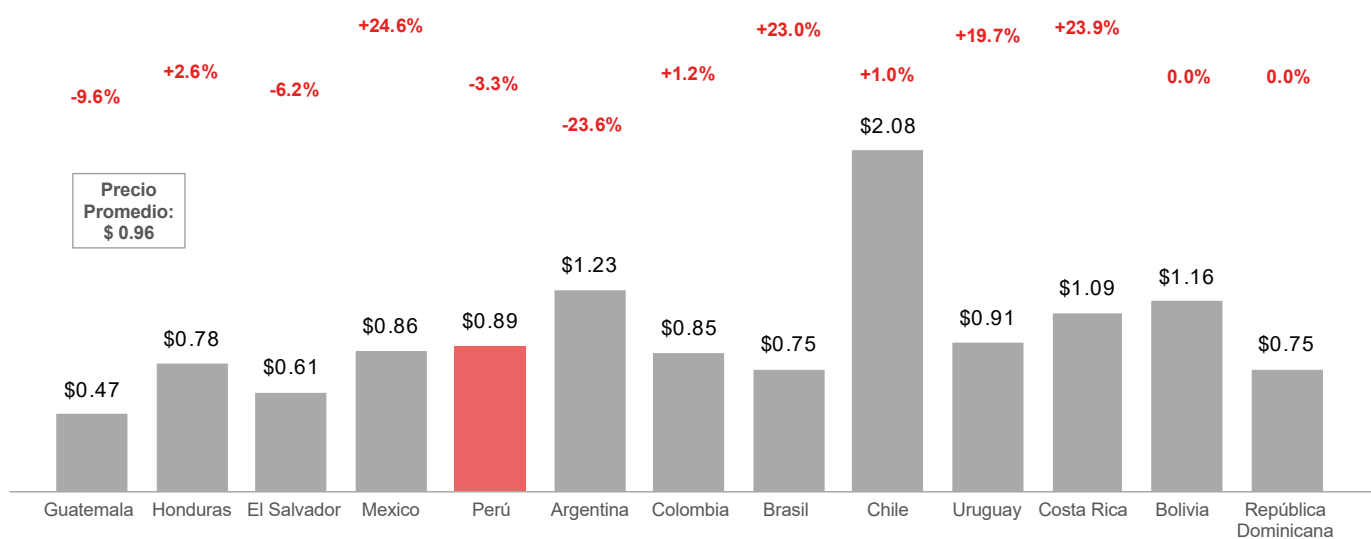
promedio nacional, sino una toma de información de una muestra no aleatoria de establecimientos seleccionados en cada país.

II. Analisis de precios unitarios

En el presente ECP se han analizado los precios de un total de 33 materiales e insumos. En este artículo se han incluido aquellos que se consideran los más relevantes, siendo el primero de ellos, el bloque de concreto de 15x20x40 cm. Como se observa en la **Figura 1**, el menor precio unitario se registra en Guatemala con US\$ 0.47 seguido por El Salvador con US\$ 0.61 y República Dominicana y Brasil con US\$ 0.75. En el otro extremo, se encuentran los países en los que este material es más caro. En primer lugar, se ubica Chile con US\$ 2.08, seguido por Argentina con US\$ 1.23. En el Perú se ha estimado un valor de US\$ 0.89, siendo el segundo

más alto entre los países de la Alianza del Pacífico que integran Chile, Colombia, México y Perú, solo por debajo del precio que se registra en Chile, sin embargo, se encuentra por debajo del precio promedio para la región de US\$ 0.96. Si se compara con el ECP efectuado en febrero de 2022, el precio de este insumo en nuestro país se ha reducido en 3.3%, muy lejos del alza de 24.6 % que se ha dado en México y de la contracción de 9.6% que experimentó en Guatemala. Cabe mencionar que, solamente en tres países el precio de este material se ha reducido, siendo el Perú uno de ellos, pero en nuestro caso en menor medida que en los otros dos países.

Figura 1. PRECIO PROMEDIO DEL BLOQUE DE CONCRETO 15X20X40 CM (POR UNIDAD)



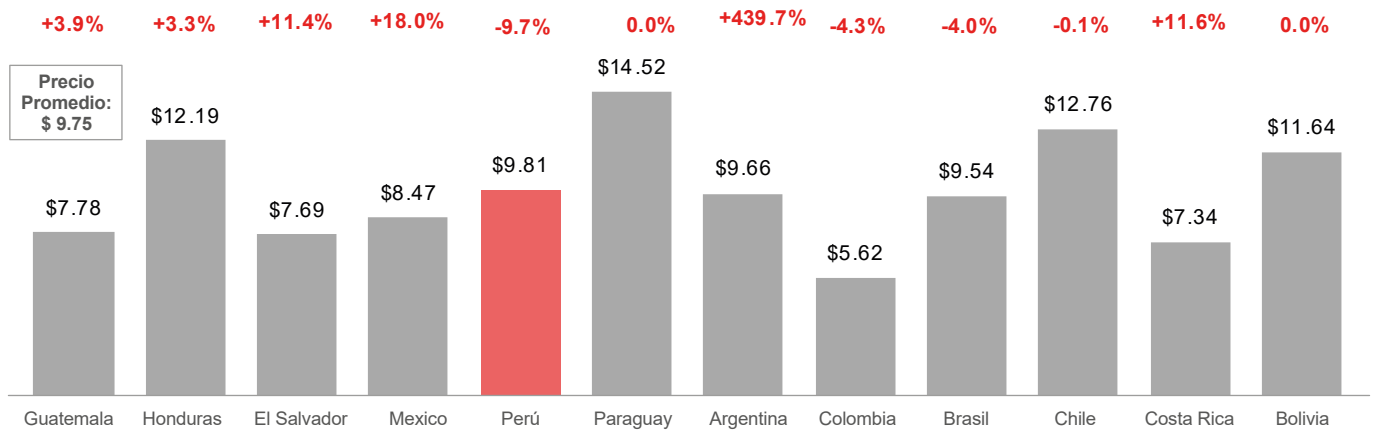
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero

El siguiente material a considerar es la varilla de fierro deformada #4 (1/2") grado 40 x 6 mts, ASTM-615. En la **Figura 2** se puede apreciar que el producto más caro se encuentra en Paraguay (US\$ 14.52), seguido por Chile (US\$ 12.76) y Honduras (US\$ 12.19), mientras que es más barato en Colombia (US\$ 5.62), seguido por Costa Rica (US\$ 7.34) y El Salvador (US\$ 7.77). Por el contrario, en Perú se tiene el segundo precio más alto a nivel de los países de la Alianza del Pacífico y

el quinto de la región (US\$ 9.81) y se encuentra por encima del promedio de la región (US\$ 9.75). Entre febrero 2022 y febrero 2023, este precio se ha incrementado muy notoriamente en Argentina en (439.7%), muy a lo lejos los siguen México (18.0%) y Costa Rica (11.6%). Contrariamente, en cuatro países de la región el precio ha caído, siendo nuestro país el que registró la mayor contracción (-9.7%), seguido por Colombia (-4.3%).

(?) No participaron en esta edición Ecuador, Nicaragua, Panamá, y Venezuela

Figura 2. PRECIO DE LA VARILLA DE FIERRO DEFORMADA #4 (1/2") GRADO 40 X 6 MTS, ASTM-615 (POR UNIDAD)

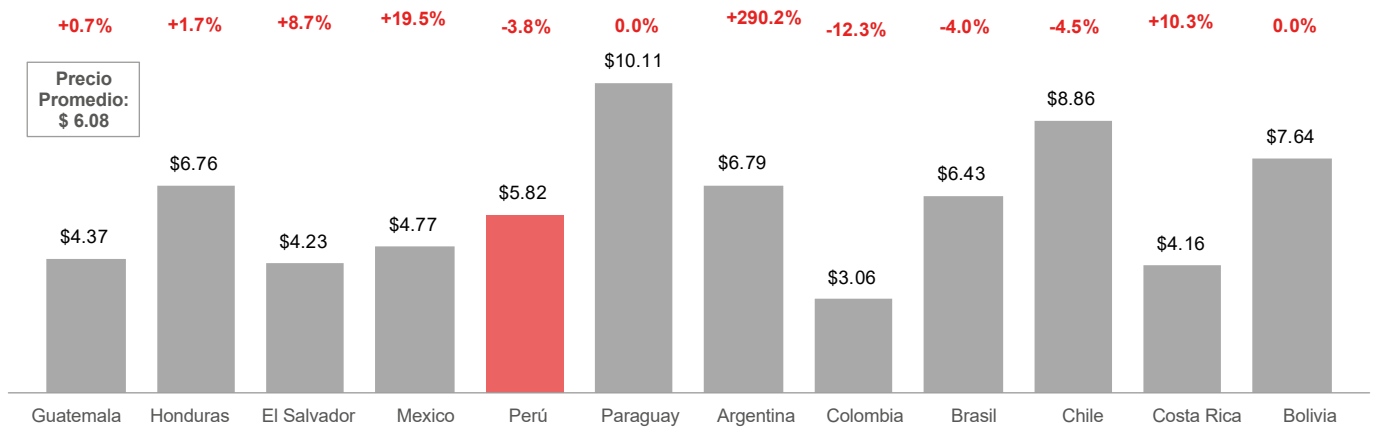


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

De otro lado, la comparación de precios de la varilla de fierro deformada #3 (3/8") grado 40 x 6 mts ASTM-615 se consigna en la **Figura 3** observándose que el menor valor unitario se encuentra en Colombia con US\$ 3.06, seguido de Costa Rica con US\$ 4.16 y El Salvador con US\$ 4.23. Contrariamente, en Paraguay se registra el monto más alto con US\$ 10.11, seguido de Chile (US\$ 8.86) y de Bolivia

(US\$ 7.64). En el Perú el precio (US\$ 5.82) se encuentra por debajo del promedio para la región (US\$ 6.08). Si se compara con el ECP de febrero 2022, las caídas más significativas de precios se dieron en Colombia (-12.3%) y en Chile (-4.5%), mientras que las mayores alzas se dieron en Argentina (+290.2%), seguido a lo lejos por México (+19.5%).

Figura 3. PRECIO DE LA VARILLA DE FIERRO DEFORMADA #3 (3/8") GRADO 40 X 6 MTS, ASTM-615 (POR UNIDAD)

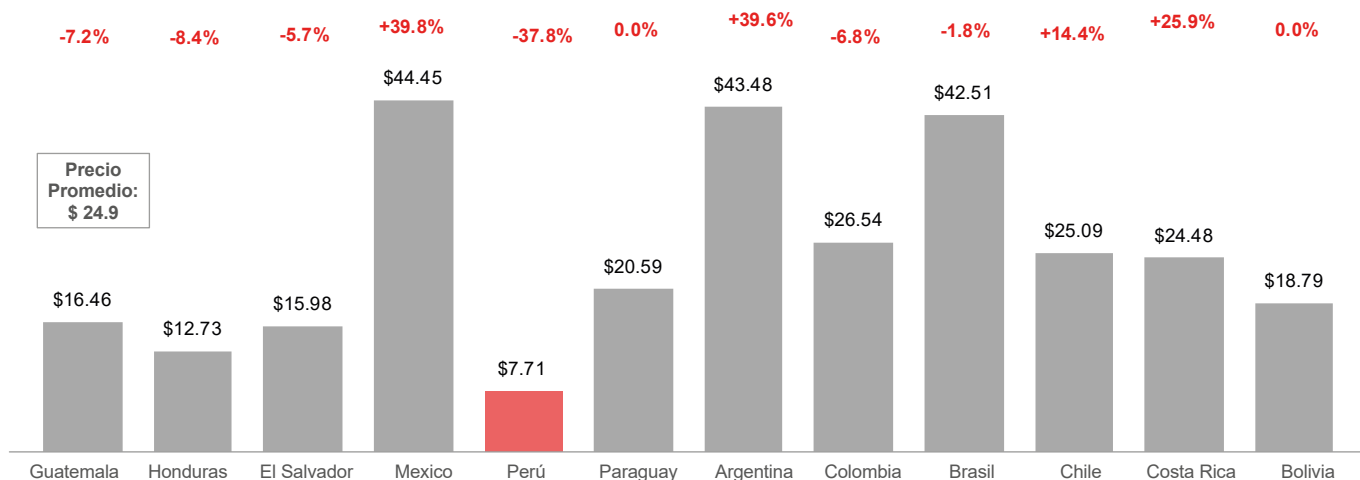


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

Por su parte, en la **Figura 4** se muestra los precios unitarios de la lámina ondulada galvanizada de 12 pies - calibre 28, habiéndose encontrado el menor precio en el Perú con US\$ 7.71, que precede a Honduras con US\$ 12.73 y a El Salvador con US\$ 15.98. Por el contrario, en México se tiene el producto más caro con US\$ 44.45 seguido por Argentina con US\$ 43.48 y Brasil US\$ 42.51. El promedio es de US\$ 24.90 en la región.

Como se ha señalado, en nuestro país se tiene el precio bajo de este insumo, y además si se efectúa la comparación con la medición del ECP se efectuada en febrero del 2022 se verifica que el precio se ha contraído en 37.8%, la tasa más alta de la región, seguida a lo lejos por Honduras (-8.4%). Por el contrario, las mayores alzas se registraron en México (+39.8%), seguido de Argentina (+39.6%), Costa Rica (+25.9%) y Chile (14.4%).

Figura 4. PRECIO DE LA LÁMINA ONDULADA GALVANIZADA DE 12 PIES, CALIBRE 28 (POR UNIDAD)

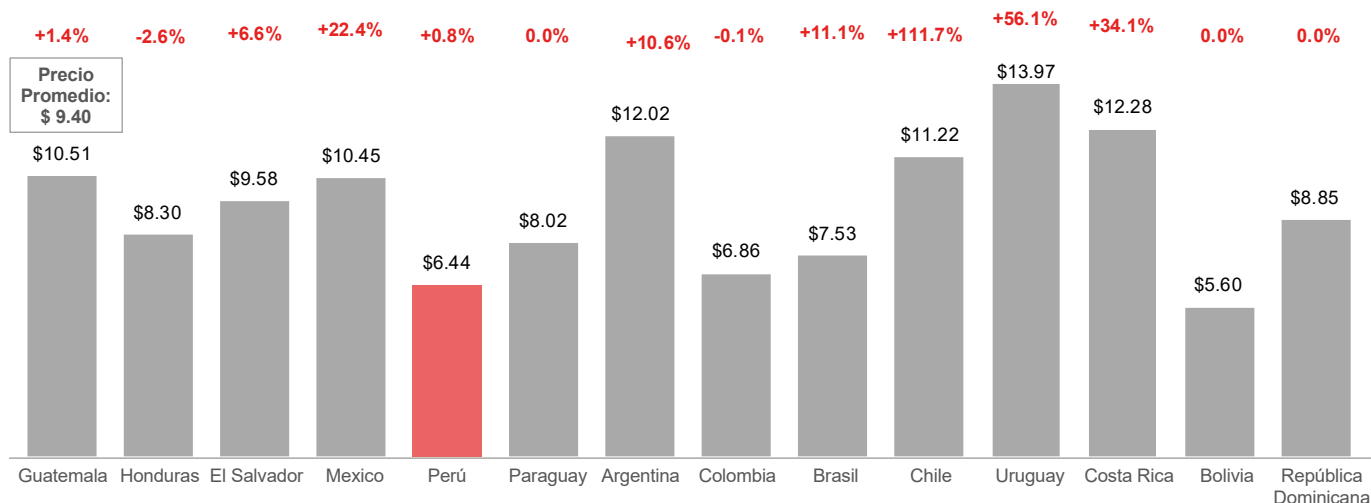


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

En lo que concierne a la bolsa de 42.5 kilogramos de cemento portland gris, uso general, la **Figura 5** da cuenta que el precio unitario promedio es de US\$ 9.40 mientras que el más bajo se presenta en Bolivia con US\$ 5.60 y a continuación se encuentra nuestro país con US\$ 6.44 y Colombia con US\$ 6.86. Por el contrario, puede apreciarse que en Uruguay se registra el valor más alto con US\$ 13.97, seguido de Costa Rica con US\$ 12.28 y Argentina con US\$ 12.02. Comparado

con la medición del EPC realizado en febrero del 2022, este material ha sufrido un alza moderada de 0.8% en el Perú. En esa línea, en casi todos los países investigados se experimentó un encarecimiento de este ítem, a excepción de Honduras en el que el precio se contrajo en 2.6%, habiéndose producido alzas muy significativas en Chile (+111.7%), seguido a lo lejos por Uruguay (+56.1) y Costa Rica (+34.1%).

Figura 5. PRECIO DEL CEMENTO PORTLAND GRIS, USO GENERAL (BOLSA DE 42,5 KG)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

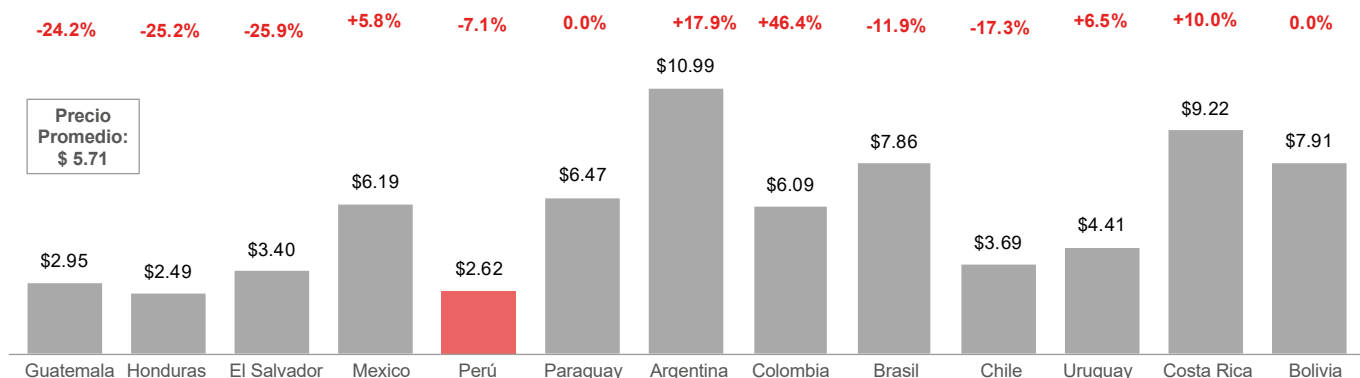
El siguiente material cuyo análisis comparativo se muestra en el ECP es el tubo de PVC SDR 13,5 315 PSI x 1/2" x 6 mts (**Figura 6**). Puede notarse que este insumo cuesta menos en Honduras (US\$ 2.49) y en el Perú (US\$ 2.62). En el

otro extremo, los países que tienen los mayores precios son Argentina, Costa Rica y Bolivia con US\$ 10.99, 9.22 y 7.91, respectivamente. En la región, este producto cuesta US\$ 5.71 en promedio. Para el caso del Perú, la comparación del

precio de este insumo con los resultados del ECP realizado en febrero del 2022, este se ha contraído en 7.1%, al igual que en otros cinco países de la región en los que los precios del insumo han disminuido, pero en estos casos a tazas

mayores a dos dígitos. Por el contrario, en cinco de los países investigados se experimentó un encarecimiento de este ítem, habiéndose producido alzas significativas en Colombia (+46.4%) seguido a lo lejos por Argentina (+17.9%).

Figura 6. PRECIO DEL TUBO DE PVC SDR 13,5 315 PSI X 1/2" X 6 MTS (POR UNIDAD)



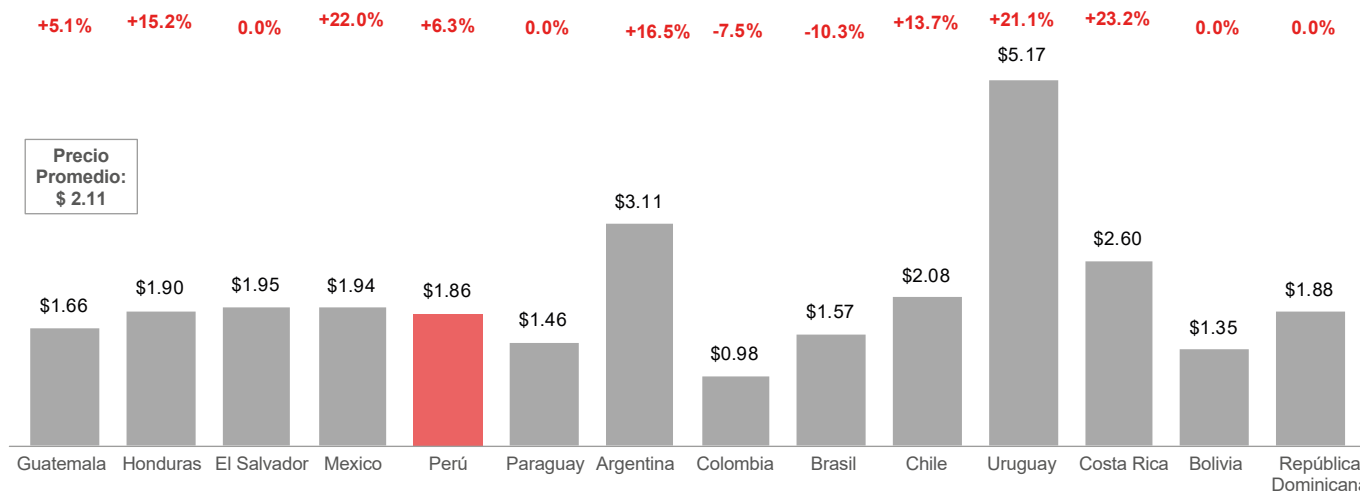
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

De otro lado, el estudio también ha incluido un análisis comparativo del salario mínimo por hora del peón de construcción en Latinoamérica (**Figura 7**), que da cuenta de que el país con la retribución más baja es Colombia con US\$ 0.98 por hora, seguido de Bolivia con US\$ 1.35 y Paraguay con US\$ 1.46. En el otro extremo, con los salarios por hora más altos se encuentran los siguientes países Uruguay con US\$ 5.17, y luego vendrían Argentina y Costa Rica con US\$ 3.11 y US\$ 2.60, respectivamente.

El Perú, con un salario por hora de US\$ 1.86, tiene la sexta retribución más baja de mano de obra de todos los países

conformantes de la muestra. Si se restringe la comparación al ámbito de la Alianza del Pacífico, el monto estimado en nuestro país se encuentra por debajo del detectado en Chile y México. El salario promedio en la región es de 2.11 dólares. Si se compara con el ECP desarrollado en febrero del 2022 se verifica que el salario por hora en nuestro país ha registrado un aumento de 6.3%, en línea con lo que ha sucedido en la mayoría de países investigados que conforman la muestra, a excepción de Brasil y Colombia, países en los se produjo un abaratamiento de este ítem de (10.3%) y (7.5%) respectivamente.

Figura 7. SALARIO MÍNIMO POR HORA PEÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

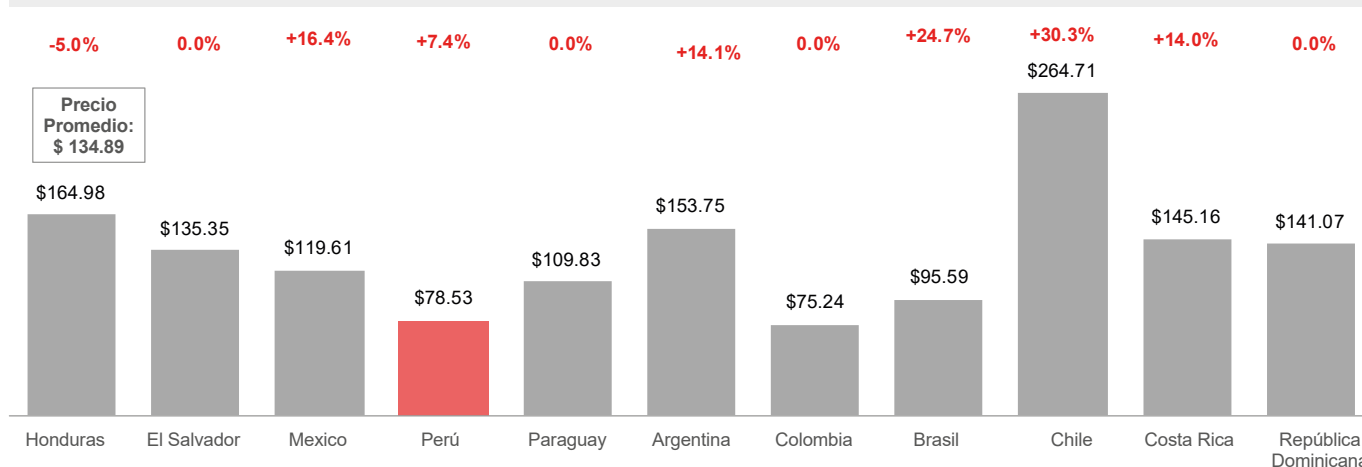


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

Por otro lado, en el ECP se ha considerado insumos que no forman parte de la canasta de insumos para construir el índice de competitividad. En esa línea, también se han recogido precios del concreto de 210 kg/cm² y del de 280 kg/cm². En el primer caso, como se muestra en la Figura 8, se ha definido que este insumo es más barato en Colombia (US\$ 75.24), luego en nuestro país y Brasil, en donde cuesta US\$ 78.53 y US\$ 95.59, respectivamente. En el otro extremo, el insumo por m³ es más caro en Chile (US\$ 264.71), seguido

de Honduras (US\$ 164.98) y Argentina (US\$ 153.75). El precio promedio es de US\$ 134.89. En línea con los anteriores análisis, si se compara el costo de este insumo obtenido en esta medición del ECP con el del mes de febrero de 2022 en nuestro país, se aprecia un incremento de 7.4%, incremento que también se ha dado en los demás países de la región, en los que inclusive, el incremento corresponde a tasas de dos dígitos. La excepción, se ha dado en Honduras, país en el que el insumo se ha abaratado en 5.0%.

Figura 8. PRECIO DEL CONCRETO DE 210 KG/CM2 (POR M³)

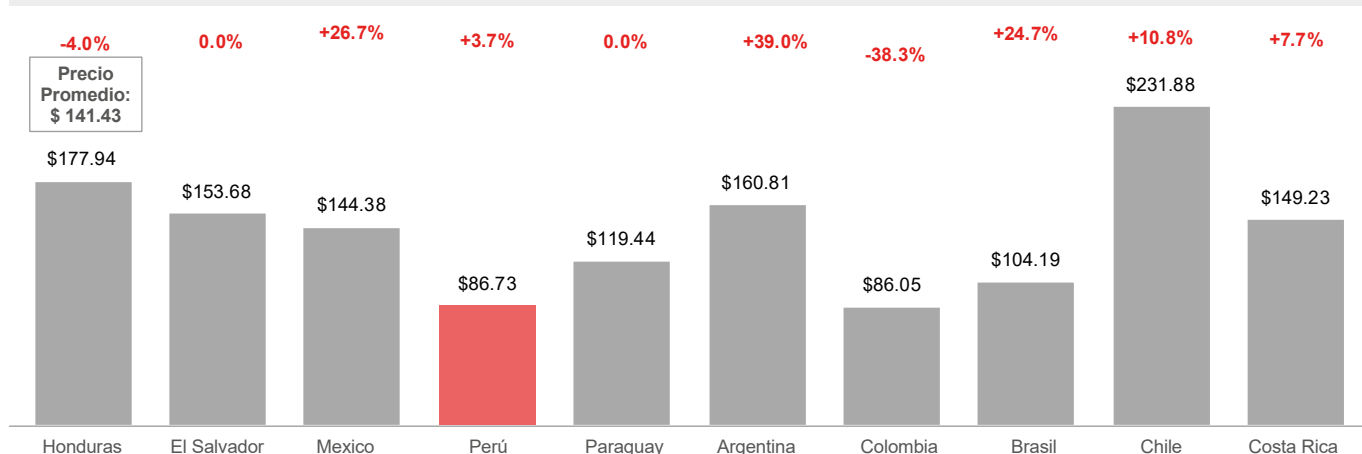


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

En lo que corresponde al metro cúbico de concreto de 280 kg/cm², se ha definido que el menor precio de este insumo se registra en Colombia con US\$ 86.05, seguido por Perú (US\$ 86.73) y Brasil (US\$ 104.19) (Figura 9). En el otro extremo, el mayor precio se presenta en Chile (US\$ 231.88), segui-

do por Honduras (US\$ 177.94) y Argentina (US\$ 160.81). El costo de este insumo en el Perú se ha incrementado en 4.8% en los últimos seis meses, si se coteja estas cifras con el ECP realizado en el mismo mes del año 2022 el incremento en el precio es de 3.7%.

Figura 9. PRECIO DEL CONCRETO DE 280 KG/CM2 (POR M³)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

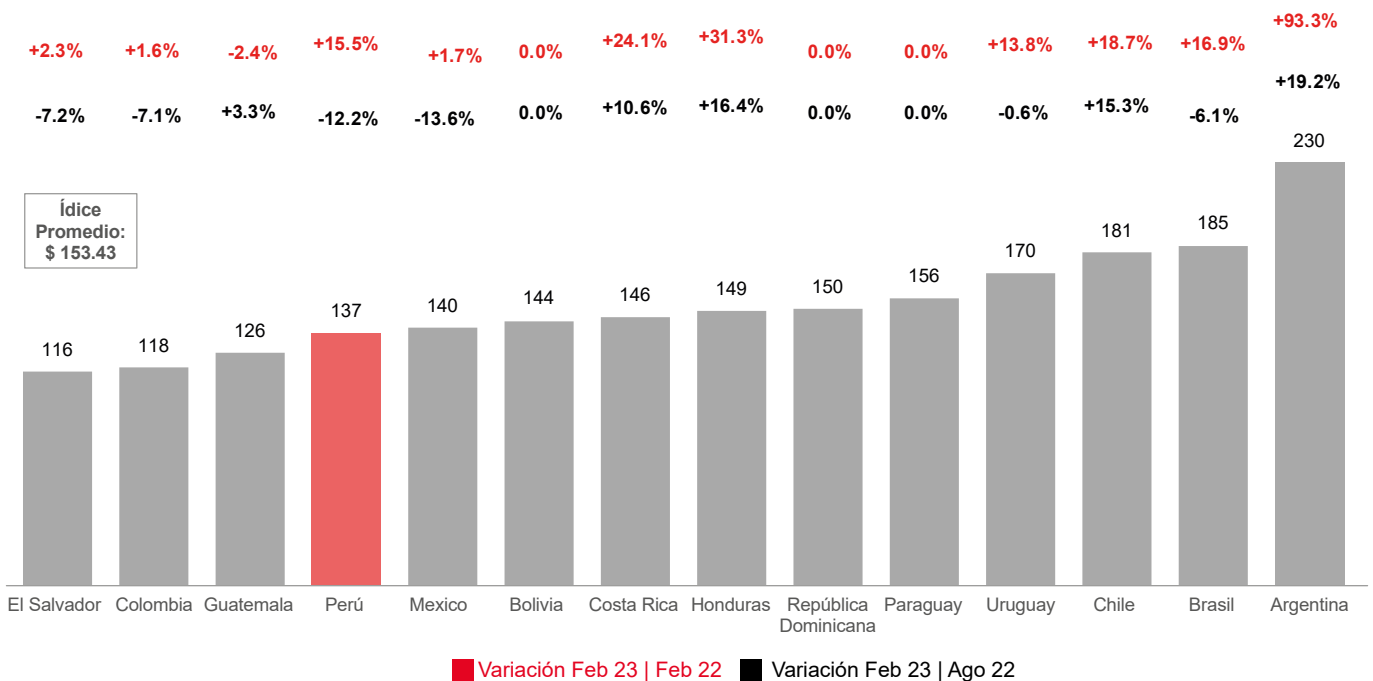
III. Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda

El índice de competitividad del costo de materiales que se utilizan para la construcción de vivienda en los doce países latinoamericanos bajo estudio, se ha calculado a partir del costo (en dólares) de los materiales requeridos para construir una vivienda de 150m², comparados con el que se obtuvo en Costa Rica en agosto del 2017.

En la **Figura 10** se puede observar que el país que registra el mejor índice es El Salvador con 116, seguido por Colombia y Guatemala con índices de 118 y 126, respectivamente. En el

otro extremo se encuentra Argentina que resulta en el país menos competitivo (230), seguido a lo lejos por Brasil (185) y Chile (181). El Perú presenta un índice de 137, ocupando el cuarto lugar en el ranking de competitividad de materiales de construcción de los catorce países muestreados y el segundo entre los que integran la Alianza del Pacífico. En el reporte del ECP de agosto del 2022, nuestro país ocupaba el séptimo lugar de doce estudiados y, a nivel de la Alianza del Pacífico se encontraba en igual posición por detrás de Colombia, registrando el índice una mejora de 12.2% en los últimos seis meses.

Figura 10. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
(BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100)

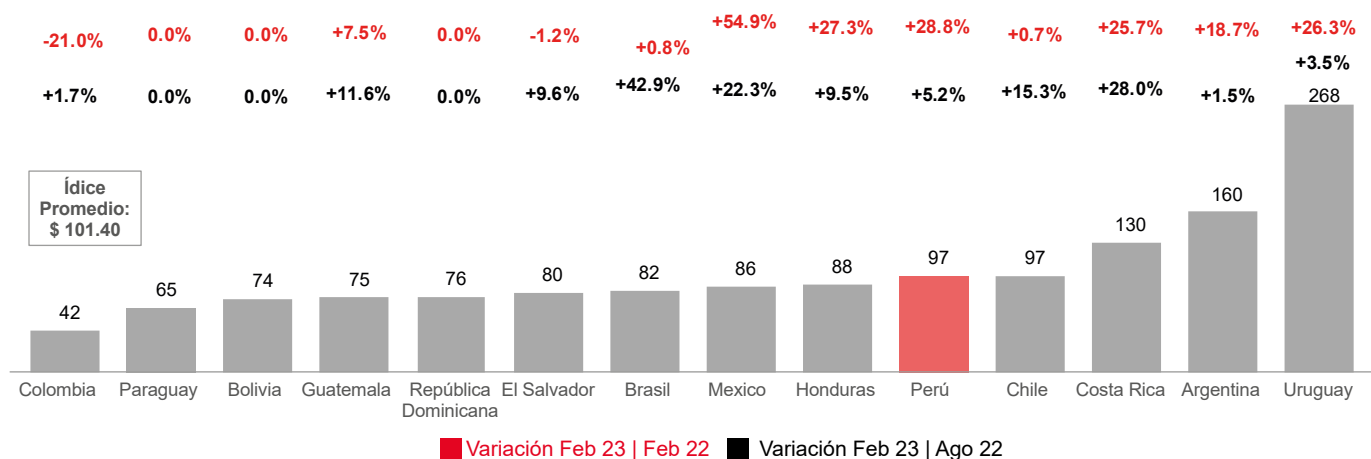


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

Por otro lado, en lo referente al Índice de Competitividad del costo de la mano de obra para cada país, en el ECP se valorizaron las horas-hombre que se requieren para la construcción de la vivienda tipo anteriormente mencionada comparándolas con las estimadas en Costa Rica al mes de agosto del 2017 (**Figura 11**). Lo primero que merece destacarse es el caso de Colombia, que registra el mejor índice con 42 y a continuación se ubican Paraguay (65), Bolivia (74) y Guatemala (75). Por el contrario, los países que presentan los índices menos favorables son Uruguay

(268), seguido a lo lejos por Argentina (160) y Costa Rica (130). El Perú, con un índice de 97, se ubica en el décimo lugar en el ranking de los catorce países estudiados y en el tercer lugar entre los países de la Alianza del Pacífico, después de Colombia y México y por delante de Chile. En la anterior medición del ECP nuestro país se ubicaba en el noveno lugar en el ranking de doce países estudiados y en el último lugar entre los países de la Alianza del Pacífico, también mencionar que, el índice en los últimos seis meses se ha deteriorado en 5.2%.

Figura 11. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE LA MANO DE OBRA
(BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100)



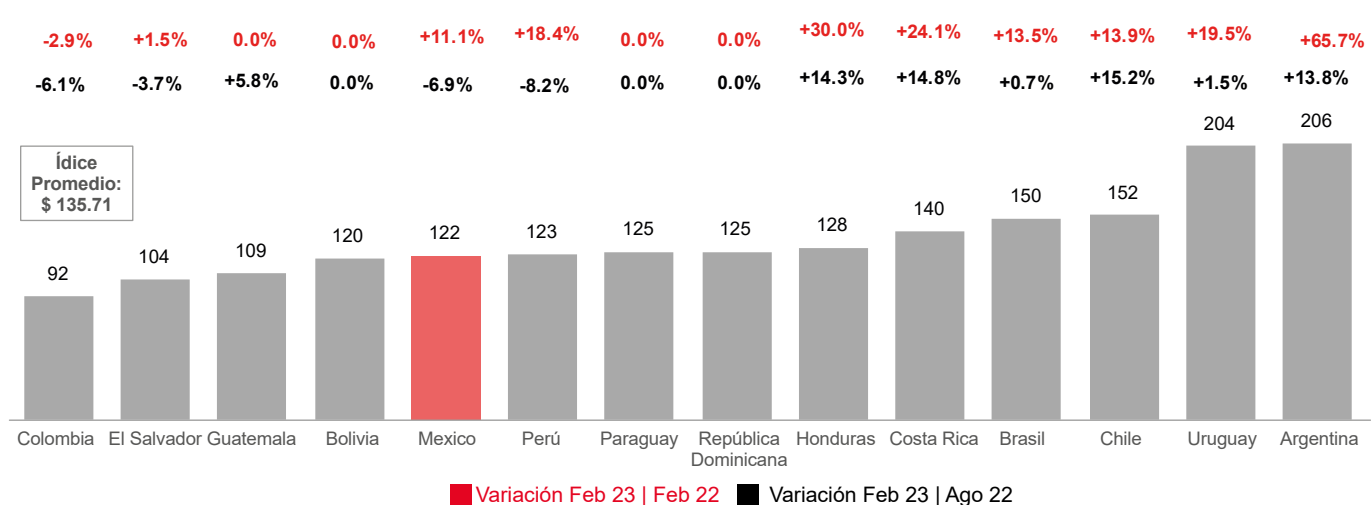
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

De otro lado, el Índice de Competitividad del costo de construcción de vivienda se obtiene sumando los costos de mano de obra y de materiales requeridos para construir la vivienda tipo de 150 m² ya señalada y dividiendo luego esta cifra de la obtenida en Costa Rica a agosto del 2017.

En la **Figura 12** se puede apreciar que el país más competitivo es Colombia con un índice de 92, seguido por El Salvador y Guatemala con 104 y 109, respectivamente. De otro lado, los países menos competitivos son Argentina (206), Uruguay (204) y Chile (152). El Perú, con un índice de 123,

se ubica ahora en el sexto lugar en el ranking de los catorce países estudiados en el indicador de competitividad de vivienda y el tercero entre los países de la Alianza del Pacífico al igual que en el caso del Índice de Competitividad de la Mano de Obra. En la anterior medición del EPC, el Perú se ubicaba en el noveno lugar en el ranking de competitividad de doce países estudiados y en el último lugar en ámbito de la Alianza del Pacífico. Finalmente, señalar que, en los últimos seis meses el índice de competitividad del costo de construcción de vivienda en nuestro país ha registrado una mejora de 8.2%.

Figura 12. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – febrero 2023

IV. Conclusiones

- a. En el periodo febrero 2023-febrero 2022, la evolución de los precios de los materiales/insumos considerados en el presente artículo ha sido disímil, dentro de los cuales, cinco de ellos han registrado una disminución, por el contrario, los otros cuatros se han apreciado.
- b. Respecto a la anterior medición del EPC se ha apreciado una evolución positiva de los índices de competitividad del costo de materiales de construcción y el de construcción de vivienda, con una mejora de 12.2% y 8.2% respectivamente, por el contrario, el índice de competitividad del costo de la mano de obra ha disminuido 5.2%.



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