

INVERSIÓN Y GESTIÓN PÚBLICA IMPULSARÁN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Se espera que esta actividad económica crezca 4,7% al cierre de 2019 y 6,5% en el 2020.





Dr. César Peñaranda Castañeda

Director ejecutivo
 Instituto de Economía y Desarrollo
 Empresarial - CCL
 cpenaranda@camaralima.org.pe

La producción total del país se descompone en 14 grandes actividades económicas, siendo el sector Construcción el quinto con mayor contribución al representar el 5,1% del producto total pues incluye la construcción de obras nuevas, reformas y reparación de viviendas, edificios, otras construcciones y mejoramiento de tierras.

Al respecto, el Instituto de Economía y Desarrollo Empresarial (IEDEP) de la Cámara de Comercio de Lima (CCL) indicó que el sector Construcción, durante el periodo 2001-2019, se ubicó como la segunda actividad económica con mayor crecimiento (222,7%), detrás de Otros Servicios (223,1%). La mayor expansión del sector se dio entre los años 2006 y 2010 en los cuales alcanzó un crecimiento promedio anual de 14,5%, periodo en donde la inversión privada y pública crecían en promedio a tasas de dos dígitos.

Sin embargo, es a partir de 2014 que el sector reduce drásticamente su crecimiento e incluso registró dos años de contracción, de -5,8% y -3,2% en 2015 y 2016, respectivamente. Si bien la actividad de construcción se va reactivando paulatinamente con tasas de 2,1% y 5,3% en los años 2017 y 2018, para cada caso, aún no alcanza el dinamismo de periodos anteriores. Para este año, el IEDEP proyectó un crecimiento de 4,7%, mientras que para el 2020 llegaría a

6,5%, dependiendo de la recuperación de la inversión privada y sobre todo pública, que a su vez están en función del ambiente político.

En julio de 2019 se registró una expansión de 0,8%, su segundo mes de crecimiento contrarrestando la contracción de 0,1% observada en mayo. En los dos primeros trimestres de este año el PBI del sector creció en 2,2% y 7,5%, señal de recuperación.

ESTE RUBRO REPRESENTA EL 5,1% DEL PRODUCTO TOTAL

Con los resultados descritos, de enero a julio del presente año, el sector Construcción acumuló un aumento en el producto de 4,3% impulsado por la recuperación del consumo interno de cemento (5,4%) y a pesar de un casi nulo avance físico de obras públicas (-0,2%). Además, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI) la realización de obras privadas como viviendas multifamiliares, centros comerciales y centros mineros elevó el consumo de cemento.

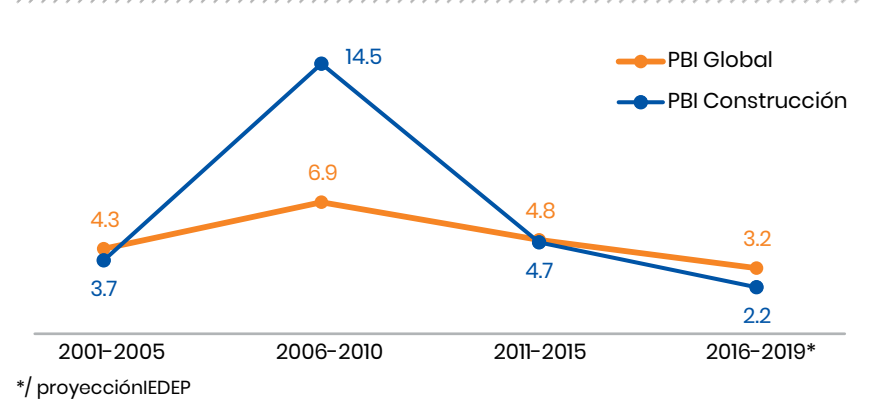
NIVEL DE EMPLEO E INGRESOS

El IEDEP realizó las estimaciones de los niveles de empleo formal e informal en el sector Construcción tomando como base de datos la Encuesta Nacional de Hogares del INEI.

Los resultados obtenidos muestran que para el año 2018 el sector Construcción ocupó alrededor de 1 millón 3 mil trabajadores, lo que representó el 6% de la población económicamente activa (PEA) ocupada. De este total el 77,4% fueron trabajadores informales mientras que el 22,6% restante se encontraron bajo la condición de formales, observándose una reducción en esta brecha comparando con el año 2017. Los empleos formal e informal crecieron en 26.634 y 19.326 puestos de trabajo, respectivamente.

El ingreso laboral promedio del sector Construcción en el 2018 se ubicó en S/ 1.691, el segundo más alto según actividad económica, solo superado por minería (S/ 2.890). Asimismo, dicho ingreso varía según la condición del trabajador, si es formal percibirá S/ 3.042 en promedio, y si es informal su ingreso sería de S/ 1.296. Resultados preliminares del INEI –para lo que va del presente año– muestra que el empleo en el sector Construcción se expandió en 1,1% para el año móvil

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN (VAR. % PROMEDIO ANUAL)



Fuente: IEDEP y BCRP

Elaboración: IEDEP

julio 2018-junio 2019 respecto a julio 2017-junio 2018, llegando alrededor de 1'008.300 los trabajadores ocupados en dicha actividad económica. El empleo formal en el área urbana creció en 1,2% y el empleo informal en 2%.

CRÉDITO HIPOTECARIO

Una variable importante del sector Construcción es el crédito hipotecario. Con base en la información de la Superintendencia de Banca, Seguro y AFP (SBS) se observó que dichos créditos alcanzaron los S/ 50.165 millones al mes de agosto del presente año. Además, las tasas de crecimiento interanual, es decir agosto 2019/2018 y agosto 2018/2017 fueron de 9,7% y 9,9%, respectivamente, recuperándose del 3,7% del periodo agosto 2017/2016. El 85,6% de los créditos son otorgados en moneda nacional, tendencia que se ha fortalecido en los últimos cinco años tomando en cuenta que en agosto del 2015 dicho ratio llegaba al 71,5%.

La evolución de la tasa de interés hipotecaria ha jugado a favor de este mayor dinamismo. La tasa bancaria por este tipo de créditos muestra una tendencia a la baja desde el año 2010 en que se ubicaba en 10% para llegar a 8% desde agosto del presente año.

La tasa promedio de las cajas municipales se ha mantenido en 13,7% desde enero de 2018; en tanto, la tasa de las cajas rurales es la que muestra una mayor volatilidad, fluctuando entre 13% y 13,5% durante el presente año.

El sector inmobiliario tiene canales de transmisión que dinamizan los sectores construcción y financiero, y aporta también a la evolución del PBI. En esa dirección, el Fondo MiVivienda realizó en el 2018 un estudio para estimar la demanda de primera vivienda en los niveles socioeconómicos B, C y D de 26 ciudades urbanas a nivel nacional.

LA MANO DE OBRA EN ESTE SECTOR CRECIÓ 1,1% ENTRE JULIO 2018 Y JUNIO 2019

Los resultados mostraron una demanda potencial de vivienda por parte de 918.000 núcleos familiares no propietarios (familias) de los cuales 163.000, además de tener la intención de compra o construcción de vivienda,

tienen la capacidad de pago para solventar la cuota constituyéndose en la demanda efectiva.

Según las zonas geográficas, en Lima y Callao existe una demanda potencial de 579.000 y una demanda efectiva por parte de 99.000 familias. Sin embargo, solo en Lima Metropolitana, la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco) estimó en 27.000 la oferta de departamentos, lo cual da una idea de la demanda insatisfecha existente en este mercado.

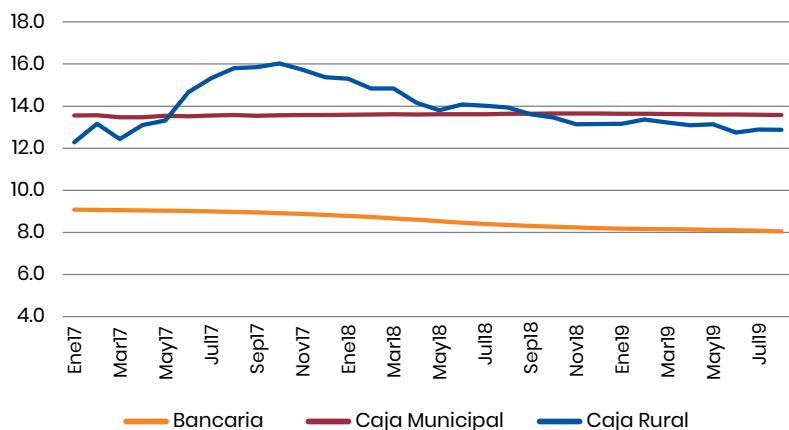
En lo que respecta al mercado inmobiliario de oficinas en el 2018, según cifras de Colliers International, el inventario de oficinas *prime* en Lima se desaceleró por tercer año consecutivo, reduciendo en cinco puntos porcentuales la tasa de vacancia a 23%, y la caída de los precios de los alquileres. Este mercado está conformado por 96 edificios distribuidos en “Sanhattan” - San Isidro (31), San Isidro Golf (19), Nuevo Este – La Molina y Surco (18), Miraflores (11), Magdalena (11), San Borja (5) y Surquillo (1).

PARA EL PRÓXIMO AÑO

Las perspectivas para lo que resta del año 2019 y el 2020 muestran una nueva oferta moderada hasta que el mercado pueda absorber la oferta existente a partir de lo cual empezaría a recuperarse, condicionada a un mayor crecimiento del producto. Hay que tener en cuenta que la tasa de vacancia es más elevada en comparación a ciudades como México (16%), Bogotá (11%) y Santiago de Chile (5%).

Por parte del Estado se promueve el acceso a la vivienda únicamente otorgando créditos y bonos bajo ciertos requisitos. Al respecto, el IEDEP considera que en lo sustantivo se requiere atender problemas estructurales conocidos como las dificultades para obtener permisos de construcción, la escasez de suelo, falta de acceso a servicios de agua potable y electricidad en zonas periféricas de Lima y la ausencia de un plan de desarrollo urbano para la ciudad.

TASAS ACTIVAS PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS (TASA EFECTIVA ANUAL)



Fuente: BCRP

Elaboración: IEDEP