

SECTORIAL CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO (Perú)

Con información al 31 de diciembre de 2021

Lima, 17 de abril de 2022

Equipo de Análisis

Ofelia Maurate De La Torre
omaurate@ratingspcr.com

(511) 208.2530

Racionalidad

El sector construcción representa alrededor del 6% del PBI nacional y genera más de un millón de empleos al año; al cierre de 2021, fue el sector con mayor y mejor recuperación en comparación a los otros sectores con un crecimiento interanual de 34.9%. El sector construcción registró un mejor desempeño respecto al 2020; sin embargo, se proyecta una ralentización del crecimiento en el 2022 y 2023.

Resumen Ejecutivo

Recuperación del sector construcción. Al cierre de diciembre 2021, el sector construcción registró un crecimiento acumulado interanual de 34.9% asociado a una mayor actividad de autoconstrucción y la continuación de las obras públicas y privadas, lo que incluye a proyectos multifamiliares, trabajos de habilitación urbana, la ejecución de proyectos en la minería y en la industria del gas.

Aumento de precios de departamentos. A diciembre de 2021, el precio de venta de los departamentos en Lima ascendió a 1,815 US\$/m², lo cual reflejó una caída de 4.1% respecto a diciembre 2020. En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio y Sector Alto cayeron 1.9% y 4.7% respectivamente.

Créditos hipotecarios para vivienda en crecimiento. Los créditos hipotecarios para vivienda totalizaron S/ 57,924.2 MM a diciembre 2021, es decir, se registró un crecimiento de 8.7% cifra superior al incremento registrado en diciembre 2020 de 4.5%. Por otro lado, los créditos hipotecarios para vivienda se concentran en su mayoría en Banca múltiple (96.8%), seguido de las Cajas Municipales (2.4%) y otras instituciones (0.8%); es preciso señalar que dicha estructura se ha mantenido estable a lo largo de los años.

Incremento de créditos MiVivienda. Los créditos colocados del Fondo Mivivienda representan el 26.0% del total de colocaciones hipotecarias en el sistema financiero al cierre de diciembre del 2021, alcanzando 12,871 créditos (segunda cifra más alta desde la creación del programa), el cual reflejo un incremento interanual de 53.9%. El monto promedio de los créditos otorgados con los recursos del Fondo Mivivienda ascendió a S/ 139,000, reflejando una disminución interanual de 1.3%.

Proyecciones al cierre del año 2022. El BCRP proyecta una ralentización del crecimiento del sector construcción, a diciembre 2022, de 0.5%; mientras que la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) estimaba una disminución de 1.8% del sector. Para 2023, el BCRP proyecta un crecimiento de 2.5% impulsado por mayor inversión pública y privada.

Contracción en el nivel de ventas del año 2022. Según CAPECO, se estima una contracción en el nivel de ventas de 0.6% para el 2022. Esto se debe a la contracción del segmento Mivivienda. El

52% de las empresas proyectan que no habrá variación en su nivel de ventas, el 29% considera un incremento y el 19% restante proyecta una reducción en las ventas.

Panorama Económico Nacional e Internacional

Entorno Internacional

Según el informe de Perspectivas de la Economía Mundial (ene-2022) realizado por el FMI¹, la economía mundial inició el año 2022 en condiciones menos favorables a los resultados esperados debido al avance de contagios de la nueva variante Ómicron, lo cual generó que algunos países retomaran las restricciones a la movilidad. Por otro lado, se registraron altas tasas de inflación a nivel mundial (incluyendo a EE. UU. y las economías desarrolladas), impactadas por el alza del precio de la energía y shocks de oferta. A ello se le sumó la contracción del sector inmobiliario de China, los latentes problemas de suministro y la débil recuperación del consumo privado; contribuyó a reducir las expectativas de crecimiento para el año 2022.

Se espera que el crecimiento mundial al cierre del 2021 sea de 5.9% y se reduzca a 4.4% para el 2022. Este último fue revisado a la baja en medio punto porcentual con relación a las estimaciones de octubre 2021, explicado por un débil desempeño económico registrado por las economías avanzadas. Adicionalmente, para el 2023, se proyecta que el crecimiento de 3.8%, 0.2% más alto a lo proyectado en el informe anterior. Esta revisión al alza se sustenta en el repunte que se espera luego que desaparezcan los actuales problemas y se presente un mejor desempeño de la economía durante el 2S-2022. La proyección realizada por el FMI asume que se incrementará la tasa de inmunización a nivel global, lo cual, mejorará la coyuntura sanitaria.

Se estima que las altas tasas de inflación continuarán más de lo proyectado en el informe anterior y que los cortes en las cadenas de suministro y los altos precios de la energía aún continuarán en el 2022. Asumiendo que se mantengan las expectativas de inflación, esta debería disminuir poco a poco a medida que se disipen los desequilibrios entre la oferta y la demanda para el 2022, aunado a los cambios en la política monetaria de las grandes economías.

Por otro lado, existen factores que presionan las proyecciones mundiales a la baja, entre los cuales se tienen a la aparición de nuevas variantes del COVID-19 que podría prolongar la pandemia mundial, la volatilidad de los precios de la energía, perturbaciones en las cadenas de suministros, entre otros. Asimismo, se espera que las economías avanzadas, de mercados emergentes y en desarrollo realicen suban sus tasas de referencia, lo cual podría generar riesgos para la estabilidad financiera, flujos de capital, tipo de cambio y situación fiscal de dichos países. En esa misma línea, se considera también las tensiones geopolíticas y la actual emergencia climática que arrastra una fuerte probabilidad de grandes catástrofes naturales.

Para el año 2022, se estima que la economía estabilizaría su recuperación y registraría un crecimiento de orden 4.9% respecto al cierre del 2021. Sin embargo, considera que los desarrollos futuros dependerán de diversos factores. Estos incluyen la trayectoria de la crisis sanitaria en torno a la efectividad de las vacunas para combatir las nuevas cepas de COVID-19; las acciones políticas para limitar el daño económico prolongado por la pandemia; la evolución de las condiciones financieras, entre otras.

Por otro lado, el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) proyecta una tasa crecimiento del PBI global de 5.7% para el 2021 y 4.3% para el 2022 explicado por la recuperación de la economía mundial a un ritmo menor a lo previsto debido a los choques de oferta ligados al comercio internacional y la mano de obra, el aumento del precio de la energía y el creciente aumento de casos por COVID-19. De esta forma, se prevé que las condiciones de oferta se normalicen para el 2S-2022 en conjunción con el retiro gradual de las políticas de estímulos frente a las altas tasas de inflación

¹ Fondo Monetario Internacional (FMI), Perspectivas de la Economía Mundial - enero 2022.

registradas en los últimos meses en la mayoría de las economías, y con la implementación de paquetes fiscales principalmente en Estados Unidos y Europa.

Para el año 2023, se estima que la economía mundial se ralentizará a un crecimiento de 3.8% aun cuando se haya revisado al alza dicha cifra porque la economía sufriría los rezagos del impacto de los problemas actuales (cortes en la cadena de suministros, precios altos de energía e inflación elevada). Todo esto, en base a que los indicadores de mala situación sanitaria disminuyan para fines del 2022 dado el avance de inmunización internacional y descubrimiento de tratamientos más eficaces. De esta manera, el acceso mundial a vacunas sumado a más pruebas de detección y tratamientos es fundamental para reducir el riesgo de nuevas variantes peligrosas. Así, la política monetaria de muchos países tendrá que continuar endureciéndose para contener las presiones inflacionarias, en tanto que la política tendría que priorizar el gasto sanitario y social, centrando el apoyo en los más afectados.

Entorno Nacional

La economía peruana registró un crecimiento de 13.3% en el periodo de enero a diciembre 2021 respecto al mismo periodo del 2020, comportamiento explicado por el contexto de políticas monetarias y fiscales expansivas; así como la reducción de casos COVID-19 tras el avance del plan nacional de vacunación. Esto, se vio reflejado la evolución positiva de la mayoría de los sectores de la economía, con excepción de pesca, tales como la minería, construcción y el sector financiero. Por ello, durante el 4T-2021, el Gobierno continuó flexibilizando las medidas de control sanitario: ampliación del aforo de diferentes negocios como gimnasios, casinos, teatros, cines, negocios afines, y de medios de transporte, así como la reducción del horario de toque de queda. Además, desde junio 2021, el PBI local registra un crecimiento continuo en comparación a sus niveles del 2019.

Por otro lado, destacó que la inversión minera registró un crecimiento interanual de +21.1% (USD +5,238.4 MM), siendo impulsado por el desarrollo de inversiones de las empresas Anglo American Quellaveco (+25.1%), Antamina (+9.2%), Southern Perú Copper Corporation (+6.5%), Minera Antapaccay (+5.0%), Minera Chinalco Perú (+4.5%), Minera Las Bambas (+4.4%), Minsur (+4.2%) y Marcobre (+3.7%).

Analizando los sectores económicos con la mayor participación del PBI, el sector de Manufactura (peso: 16.5%) registró una tasa de crecimiento interanual (+17.7%), siendo impulsado por el mayor dinamismo registrando en el segmento fabril no primario (75.1% del sector manufactura), dado la mayor actividad registrada en sus tres componentes (industria de bienes intermedios, industria de bienes de consumo e industria de bienes de capital). En segundo lugar, el sector minería e hidrocarburos (peso: 14.4%) creció 7.5%, siendo impulsado por la normalización de la actividad minera, en tanto que la producción del sector hidrocarburos disminuyó. En tercer lugar, el sector comercio (peso: 10.2%) creció 17.8% en comparación al año 2020, siendo impulsado por el buen dinamismo registrado en el comercio mayorista y minorista y del comercio automotriz, dado la recuperación en la demanda interna; y el sector agropecuario (peso: 6.0%) creció 3.8%, debido al incremento de la producción agrícola principalmente orientada al mercado externo, y la mayor producción pecuaria. Finalmente, el sector construcción (peso: 5.1%) creció 34.9%, siendo impulsado por el aumento del consumo interno de cemento y el avance en la ejecución de obras privadas y públicas (dado las menores restricciones).

Cabe precisar que los sectores más representativos continúan siendo Alojamiento y Restaurantes (43.3%), Construcción (34.7%), Comercio (17.8%), Manufactura (17.7%) y Almacenamiento, Correo y Mensajería (17.7%), los cuales en conjunto representan más del 50% del producto; mientras que el resto representa menos del 5%. Por ello, la liberación de restricciones por la pandemia genera un rápido crecimiento del sector manufactura y la demanda, ante la recuperación del empleo; sumado a la mayor cotización de los metales y envíos al exterior, y el retorno de operaciones del sector construcción, que beneficia otros sectores como cementero y de materiales diversos, generan un mayor dinamismo en el avance de la producción nacional.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	ANUAL					PROYECCIÓN***	PROYECCIÓN***
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PBI (var. % real)	2.5%	4.0%	2.2%	-11.1%	13.3%	3.4%	3.2%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	3.4%	-1.5%	-0.2%	-13.2%	7.5%	5.9% / 13.4%	8.4% / 4.0%
PBI Manufactura (var. %)	0.6%	5.7%	-1.7%	-2.6%	17.7%	4.1%	3.5%
PBI Electr & Agua (var. %)	1.1%	4.4%	3.9%	-6.1%	8.6%	2.3%	5.0%
PBI Pesca (var. % real)	4.7%	39.8%	-25.9%	2.1%	2.8%	4.4%	4.4%
PBI Construcción (var. % real)	2.2%	5.4%	1.5%	-13.9%	34.9%	0.5%	2.5%
Inflación (var. % IPC)*	1.4%	2.0%	1.9%	2.0%	6.4%	3.8% - 4.0%	3.0% - 3.2%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.25	3.36	3.36	3.60	3.97	3.90	3.85 - 3.93

Fuente: INEI-BCRP

Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses.

***BCRP, Reporte de Inflación a marzo 2022. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente.

El BCRP² proyecta que para los años 2022 y 2023 se espera un crecimiento de 3.4% y 3.2%, respectivamente con una mayor contribución relativa de las exportaciones netas, a diferencia de 2021 donde se registró un mayor crecimiento relativo de la demanda interna. Estas proyecciones asumen un entorno favorable para el ambiente de negocios y en el que se preserva la estabilidad macroeconómica y financiera, lo cual impulsaría la ejecución de proyectos de inversión y la creación de nuevos puestos de trabajo. Asimismo, el escenario central incorpora un menor estímulo monetario a nivel local y global, recuperación de la confianza empresarial y del consumidor, normalización de los hábitos de gasto y recuperación de los sectores con mayor grado de interacción física tras la vacunación masiva de la población y una mejora del escenario de pandemia.

A partir de agosto 2021, el BCRP ha elevado gradualmente su tasa de referencia hasta ubicarla en 4.0% (marzo 2022), con el objetivo de controlar el aumento significativo de los precios internacionales de energía y alimentos, en adición al incremento de las expectativas de inflación. El BCRP atento a la nueva información referida a la inflación y sus expectativas y a la evolución de la actividad económica para considerar, de ser necesario, modificaciones adicionales en la posición de la política monetaria que garanticen el retorno de la inflación al rango meta en el horizonte de proyección. Los mercados financieros han continuado mostrando volatilidad en un contexto de incertidumbre y las acciones del BCRP se orientaron a atenuar dichas volatilidades.

Posterior a ello, a inicios de abril 2022, el BCRP volvió a elevar la tasa de referencia en 50 pbs hasta 4.5% alcanzando su nivel más alto desde abril 2009. Esto como resultado del constante incremento de los precios internacionales de energía y alimentos; los cuales se acentuaron más ante los recientes conflictos internacionales. Con ello, se proyecta que la inflación retornaría al rango meta entre el segundo y tercer trimestre del 2023.

Al cierre del 2021, la inflación interanual aumentó a 6.4%, la tasa más alta en los últimos 13 años, impulsada principalmente por el incremento en los precios de alimentos y bebidas, transporte, combustible y el aumento del tipo de cambio debido al fortalecimiento del dólar y la inestabilidad política. Este resultado lo coloca muy por encima del rango meta del 1% - 3% del BCRP; sin embargo, se estima que las cifras se moderen y retorne al rango meta para finales del 2022, mediante las continuas alzas en la tasa de referencia y la moderación de las cotizaciones internacionales de los alimentos y el combustible.

Asimismo, el BCRP estima que la inflación interanual retorne al rango meta a inicios del segundo trimestre de 2023 y converja hacia su valor central hacia fines del horizonte de proyección. Esta proyección asume la reversión del efecto de factores transitorios sobre la tasa de inflación (tipo de cambio, precios internacionales de combustibles y granos) en un contexto en que la brecha del producto se irá cerrando gradualmente, y donde continúa el retiro gradual del estímulo monetario y las expectativas de inflación retornan al centro del rango meta en los siguientes meses.

² BCRP: Reporte de inflación a marzo 2022.

Finalmente, el BCRP menciona que, dado los recientes eventos de conflicto internacional, se ha elevado el sesgo al alza en la proyección de inflación. Los riesgos en la proyección consideran principalmente las siguientes contingencias: (i) incremento en los precios internacionales de los alimentos y combustibles debido a los problemas de producción y abastecimiento; (ii) persistencia de la inflación a nivel mundial y su posible impacto sobre las expectativas de inflación y sobre el crecimiento económico mundial; (iii) un menor nivel de actividad local de no recuperarse la confianza empresarial y del consumidor y (iv) presiones al alza del tipo de cambio y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de salidas de capitales en economías emergentes o aumento de la incertidumbre política.

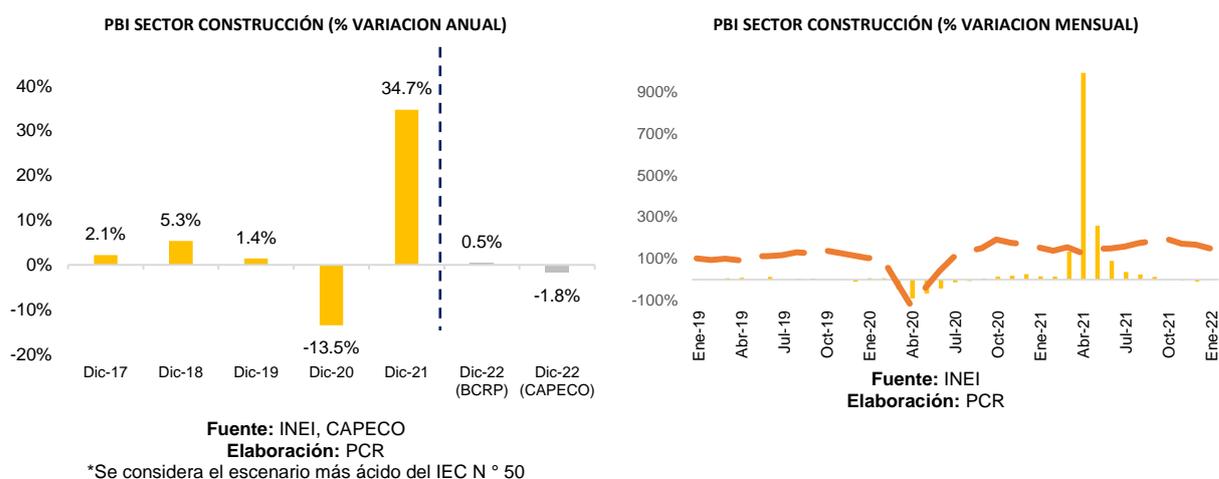
Análisis Cualitativo

A consecuencia de la pandemia COVID-19, el sector construcción fue uno de los más afectados durante el año 2020, registrando una reducción interanual de 13.9%³. Durante el año 2021, el efecto “rebote” generó un incremento interanual de 34.9%, y se proyecta una ralentización del crecimiento a diciembre 2022, con un crecimiento interanual de 0.5%⁴.

Al cierre de diciembre 2021, el sector construcción registró un crecimiento acumulado interanual de 34.9% asociado a una mayor actividad de autoconstrucción y la continuación de las obras públicas y privadas, lo que incluye a proyectos multifamiliares, trabajos de habilitación urbana, la ejecución de proyectos en la minería y en la industria del gas.

Sin embargo, en el último trimestre del 2021 la velocidad del crecimiento se redujo significativamente, se apreció una disminución del PBI de construcción de 5.8% respecto al 4T-2020 (+20.1%), debido a las menores obras públicas y privadas. Por otro lado, se observó una variación porcentual mensual positiva del PBI de construcción durante los tres primeros trimestres del 2021, el pico más alto fue en el mes de abril con 990.0%⁵, seguido de mayo con 258.2% y marzo con 134.2%.

En el Reporte de Inflación de marzo 2022, el BCRP mantuvo las expectativas de crecimiento del sector en 0.5% para el año 2022, respecto a las proyectadas en el reporte de diciembre 2021. Por otro lado, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) estimaba un crecimiento de 0.3%⁶ para el 2022, en diciembre de 2021; mientras que, de acuerdo con los resultados presentados en el Informe Económico de Construcción (IEC) N ° 50⁷, se proyecta una disminución de 1.8% del sector construcción. Para 2023, el BCRP proyecta un crecimiento de 2.5% impulsado por mayor inversión pública y privada.



³ Reporte de Inflación del BCRP a diciembre 2021.

⁴ Reporte de Inflación del BCRP a marzo 2022.

⁵ Dado a la alta inversión pública en dicho mes que registró una ejecución de S/ 9,556 MM, *record* histórico en los últimos 20 años.

⁶ De acuerdo con IEC N ° 48 publicado en diciembre 2021.

⁷ De acuerdo con IEC N ° 50 publicado en febrero 2022.

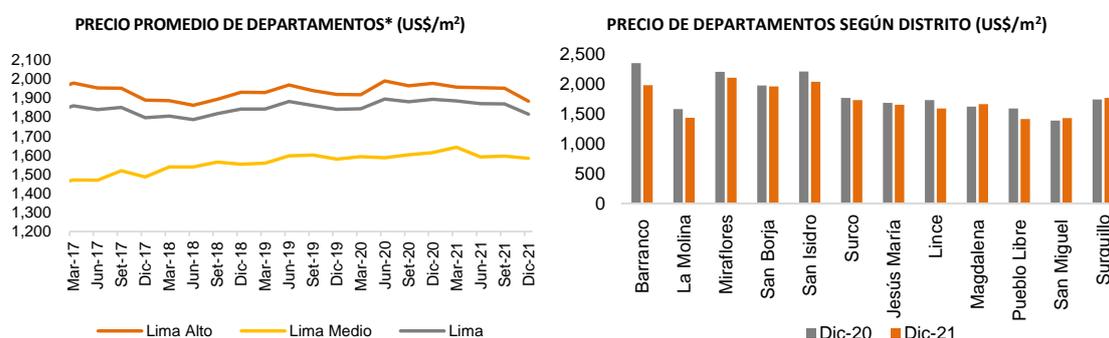
Sector Inmobiliario - Vivienda

De acuerdo con el IEC N° 50, a diciembre de 2021, el subsegmento de vivienda no social concentró el 38.1% de las ventas de viviendas, seguido del crédito Mivivienda verde con 36.8%, el crédito Mivivienda tradicional con 20.0% y el Programa Techo Propio con 5.1%. Asimismo, el número de unidades vendidas en el último bimestre de 2021 disminuyó en -1.8% respecto al último bimestre de 2020. En detalle, el subsegmento de Mivivienda verde cayó -4.3%, Techo Propio en -3.2% y Viviendas no sociales en -1.1%; mientras que Mivivienda tradicional creció en 0.6%. Adicional a ello, se determinó que una de cada cinco empresas experimentó una baja de más del 10% en sus ventas durante el último bimestre de 2021.

Según las estadísticas del BCRP sobre el mercado inmobiliario, a diciembre de 2021, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,815 US\$/m², lo cual reflejó una caída de 4.1% respecto a diciembre 2020 (1,893 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁸ y Sector Alto⁹ cayeron 1.9% y 4.7% respectivamente.

Durante el 2021, los precios de venta de los departamentos se han ido deteriorando en los Sectores Medio y Alto a excepción de los distritos de San Miguel y Surquillo. La mayor variación se encuentra en el Sector Alto cuyas variaciones se encuentran entre -0.9% (San Borja) y -15.7% (Barranco), mientras que las variaciones del Sector Medio se encuentran entre +3.1% (San Miguel) y -11.2% (Pueblo Libre).

Según el ratio precio de venta respecto al ingreso por alquiler anual (PER)¹⁰ elaborado por el BCRP¹¹, el tiempo de alquiler de una vivienda en Lima debe ser de 20.4 años para recuperar el monto invertido, siendo el de mayor necesidad de tiempo San Borja con 25.7 años y el de menor Barranco con 17.4 años. Además, se observa una tendencia al alza desde el segundo semestre de 2020 debido a los menores precios de alquiler.



*/ Lima Alto: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco
*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo

Fuente: BCRP
Elaboración: PCR

Los créditos hipotecarios para vivienda totalizaron S/ 57,924.2 MM a diciembre 2021, es decir, se registró un crecimiento de 8.7% cifra superior al incremento registrado en diciembre 2020 de 4.5%. Esto se debe a un aumento en los préstamos de 9.0% y los préstamos Mivivienda de 7.0%, los cuales, representan el 84.8% y 15.2% de los créditos hipotecarios para viviendas totales, respectivamente. Por otro lado, los créditos hipotecarios para vivienda se concentran en su mayoría en Banca múltiple (96.8%), seguido de las Cajas Municipales (2.4%) y otras instituciones (0.8%); es preciso señalar que dicha estructura se ha mantenido estable a lo largo de los años. Adicionalmente, los créditos hipotecarios para vivienda tuvieron una caída en su participación de los créditos directos durante el 2020 alcanzando el 15.8%, y al cierre de 2021, se alcanzó una participación de 16.0%, cifra mayor que el 2020 pero menor al 2019 (dic.2019: 17.2%).

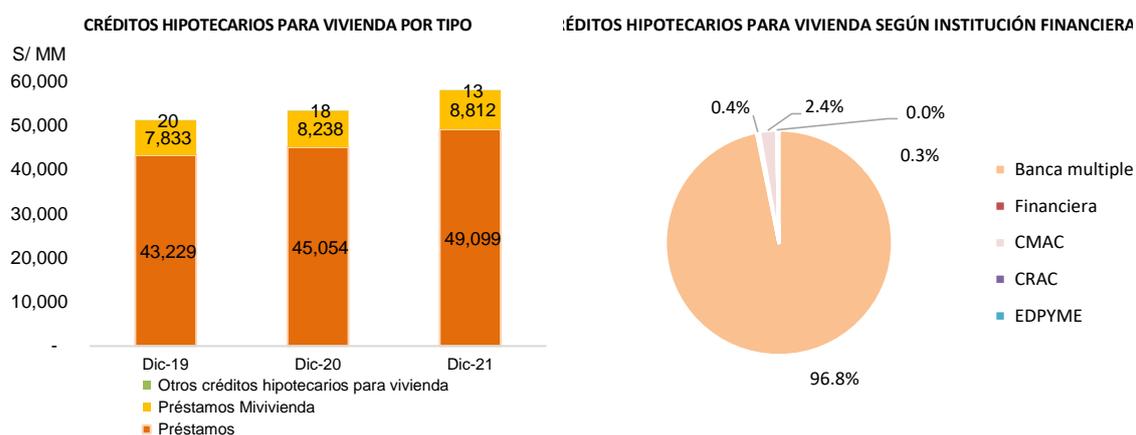
⁸ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

⁹ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

¹⁰ Price to Earnings Ratio (PER): Indicador del número de años que se tiene que alquilar un inmueble para recuperar el valor de compra.

¹¹ Notas de Estudios de BCRP N°. 16 de marzo 2022.

Al cierre del primer semestre del año, se observó que el mercado de créditos hipotecarios se recuperó debido a un incremento de los créditos en 8.6% respecto a junio 2020. Asimismo, se registró un incremento de 8.1% de los créditos vigentes, de 50.1% de los créditos refinanciados y reestructurados y de 7.2% de los créditos atrasados. De este modo, la mora a junio 2021 fue de 3.5%, cifra ligeramente menor a la registrada en junio 2020 de 3.6%. En esa misma línea, al cierre de diciembre 2021, se registró un crecimiento de 8.7% de los créditos hipotecarios respecto a 2020. Además, la mora cerró en 3.1% (dic.2020: 3.6%) debido al incremento en 8.77% de los créditos vigente, de 41.0% de los créditos refinanciados y reestructurados y la caída de los créditos atrasados en 6.9%.



Fuente: SBS
Elaboración: PCR

Fondo MiVivienda (FMV)

El Fondo *MiVivienda* tiene por objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos con apoyo del Estado, el sector inmobiliario y sector financiero. Resaltan 2 programas del FMV, los cuales son:

- **Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de 14 UIT (S/ 61,600 en el 2021). El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de S/ 37,625 (valor incrementado por la pandemia), el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 25,800 y está en función de la vivienda de interés social (VIS), que debe oscilar entre 5.9 UIT (S/ 25,960) y 20 UIT (S/ 88,000), y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de 2.3 UIT (S/ 10,120).
- **Crédito MiVivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 58,800 y S/ 419,600. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito MiVivienda a través de instituciones del sistema financiero.

De acuerdo con el IEC N° 50, los créditos colocados del Fondo MiVivienda representan el 26.0% del total de colocaciones hipotecarias en el sistema financiero al cierre de diciembre del 2021, alcanzando 12,871 créditos (segunda cifra más alta desde la creación del programa), el cual refleja un incremento interanual de 53.9%. El monto promedio de los créditos otorgados con los recursos del Fondo MiVivienda ascendió a S/ 139,000, reflejando una disminución interanual de 1.3% (dic.2020: S/ 141,000).

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2022 una transferencia por S/ 523.6 MM al Fondo MiVivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 021-2022, para que 18,900 familias accedan al Bono Familiar Habitacional del Programa Techo

Propio. Esta medida alivia la incertidumbre dentro del sector inmobiliario y financiero en invertir en nuevos proyectos, debido que la demanda sería menor sin el apoyo de estos programas.

	Cantidad	Monto
Adquisición de nueva vivienda	11,239	432,479
Construcción en sitio propio	36,357	1,013,088
Bono Familiar Habitacional	47,596	1,445,567

Fuente: Ministerio de Vivienda
Elaboración: PCR

Con respecto a la morosidad, los créditos hipotecarios del sistema financiero se mantuvieron en 3.2%, aún por encima del nivel prepandemia, mientras que la mora de los créditos del Fondo Mivivienda se encuentran en 4.9%, también por encima del nivel prepandemia. Esto refleja mayor vulnerabilidad de este grupo de clientes ante la pandemia del COVID-19. Además, es preciso señalar que los créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda han tenido una tasa de crecimiento promedio de 2.2% durante el 2021, mientras que los créditos de otras instituciones financieras solo un incremento de 0.3%.

Según modalidad, desde la creación del programa Techo Propio el Bono Familiar Habitacional (BFH) se concentra principalmente en desembolsos para la construcción en sitio propio. Con respecto a las metas planteadas para el cierre del año 2021, se logró mayores desembolsos que los proyectados; sin embargo, dicha cifra es menor a la alcanzada en 2020, pues asciende a 47,596 bonos BFH. Se registró una caída de -4.3% explicado por una caída en el número de bonos otorgados para la construcción de sitio propio de -17.6% amortiguado por el incremento en más de 100.0% de los desembolsos para adquisición de nuevas viviendas.

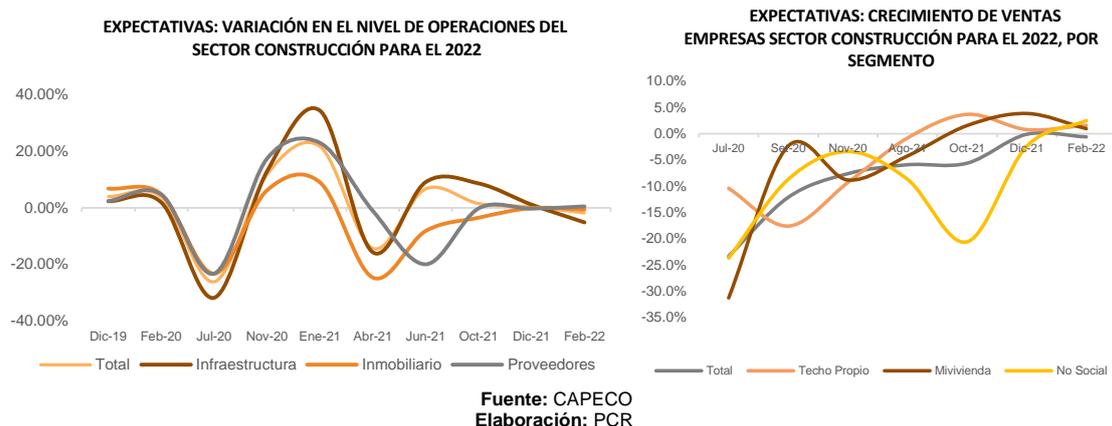
Perspectivas del Sector Inmobiliario - Vivienda

De acuerdo con el **“Informe Económico de la Construcción de febrero 2022”**, realizado por CAPECO, el sector construcción creció en 34.7% respecto al año 2020, pese a una caída de 8.9% en el mes de diciembre. Se destaca que el sector construcción fue el de mejor desempeño productivo superado solo por el sector Alojamiento y Restaurantes.

El crecimiento del sector en el 2021 fue explicado por la expansión del subsegmento inmobiliario residencia, el cual creció en 63.7% respecto al año pasado y 12.8% respecto al 2019 y el Fondo Mivivienda que creció en 53.9% respecto al 2020 y 5.3% respecto al 2019.

El segmento inmobiliario está dividido en el segmento social y no social, donde en el primer grupo contiene a los subsegmentos Techo Propio y Mivivienda. De acuerdo con lo señalado por las empresas inmobiliarias el segmento de Mivivienda fue el que tuvo el mejor desempeño (53.9%) mientras que el segmento No Social se incrementó en 51.0%. Respecto al nivel de ventas de viviendas, se proyecta en el primer bimestre un ligero incremento de 0.1% debido al incremento en el nivel de ventas del segmento no social (+3.7%) y Techo Propio (3.2%).

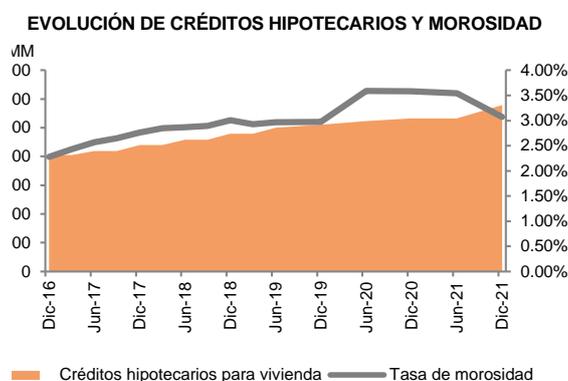
CAPECO proyecta una caída de -1.8% para el 2022 y una disminución del PBI del sector de -1.2% durante el primer bimestre explicado por menor inversión pública y privada. En esa misma línea, según la encuesta realizada por CAPECO, las empresas señalan que su inversión en proyectos nuevos solo aumentará 0.4% durante el 2022.



Según la encuesta realizada por CAPECO, las empresas estimaron una caída en su nivel de operaciones de 1.8%. Para el segmento infraestructura, se estimó una caída de 5.2%, en inmobiliario una caída de 0.6% y en el segmento proveedores un ligero incremento en 0.5%. Asimismo, se considera que el 36% de las empresas encuestadas mantendrán sus operaciones durante el año 2022, otro 36% considera un incremento en su nivel de actividad de 53% y el 28% restante proyecta una contracción del nivel mayor al 20%.

Por otro lado, se estima una contracción en el nivel de ventas de 0.6% para el 2022. Esto se debe a la contracción del segmento Mivivienda. El 52% de las empresas proyectan que no habrá variación en su nivel de ventas, el 29% considera un incremento y el 19% restante proyecta una reducción en las ventas. Además, el precio de las viviendas presentó un incremento durante el segundo semestre del 2021, y se proyecta que este incremento continúe durante el primer semestre de 2022 a una tasa de 3.2% en promedio. Adicional a ello, se espera que los precios vuelvan a los niveles prepandemia gracias al retorno a la presencialidad que genera un incremento en la demanda de espacios de trabajo. La tendencia del mercado demuestra mayor demanda por espacios pequeños debido al teletrabajo.

Durante el periodo diciembre 2017 y diciembre 2021, los créditos hipotecarios del sistema financiero peruano presentaron una tasa de crecimiento promedio anual de 7.4%, alcanzando en diciembre 2018 el mayor crecimiento con 9.1% con un total de S/ 47.9MM (dic.2017: S/ 44.0MM). Por otro lado, la morosidad de los créditos hipotecarios entre diciembre 107 y diciembre 2021, alcanzaron una tasa promedio anual de 3.1%, siendo diciembre 2020 el pico más alto con 3.59% de morosidad. En esa misma línea, la tasa de interés promedio de los créditos hipotecarios en soles cerró en alrededor del 6.9%; sin embargo, el alza de las tasas de los bonos del tesoro de Estados Unidos afecta al alza las tasas de los bonos soberanos peruanos y, a su vez, incrementa las tasas de créditos hipotecarios; por ello, se espera que dicha tasa supere el 7.1% y los créditos se vean encarecidos.



Fuente: INEI
Elaboración: PCR

Oficinas

Al cierre del primer trimestre de 2022, se ocupó el 45% de las oficinas contratadas y se espera que al cierre del primer semestre del presente año la cifra alcance el 70%. Por ello, se espera un ajuste a la baja de los metros cuadrados contratadas y un cambio en el precio de estos. Además, se debe tomar en cuenta que el incremento en los precios de materiales ajusta al alza el precio de las viviendas.

Referencias

- Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), Reporte de Inflación a marzo 2022.
- Banco Central de Reserva del Perú - información estadística, nota semanal, programa monetario / <https://www.bcrp.gob.pe>
- CAPECO, Informe Económico de Construcción N° 49 publicado en diciembre 2021.
- CAPECO, Informe Económico de Construcción N° 50 publicado en febrero 2022..
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), Informe Técnico Producción Nacional.

Anexo

CÁLCULO DEL PBI DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (AÑO BASE 2007)

Periodo	Total del Sector	Edificios y Obras de Concreto	Vivienda de No Concreto	Avance físico	VARIACIÓN % MENSUAL				VARIACIÓN % ACUMULADA				PBI
					Total	Edificios y obras concreto	Vivienda de no concreto	Avance físico	Total	Edificios y obras concreto	Vivienda de no concreto	Avance físico	
Dic-17	296.43	203.12	124.64	613.13	6.73	6.89	2.23	6.68	2.14	0.15	2.23	8.29	2.1%
Dic-18	311.27	202.31	127.41	679.11	5.01	-0.40	2.23	10.76	5.31	3.89	2.23	9.59	5.3%
Dic-19	278.92	200.48	130.25	545.66	-10.39	-0.90	2.23	-19.65	1.43	4.65	2.23	-7.32	1.4%
Dic-20	352.60	244.92	133.15	720.58	26.03	21.51	2.23	32.00	-13.36	-12.78	2.23	-16.26	-13.5%
Dic-21	321.23	244.25	136.12	587.63	-8.90	-0.27	2.23	-18.45	34.66	36.83	2.23	30.73	34.9%
Ene-22	187.33	228.64	139.15	61.83	-0.59	-1.60	2.23	11.96	-0.59	-1.60	2.23	11.96	0.5%

Fuente: SMV / Elaboración: PCR

PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS* (US\$/m²)

		Lima Alto	Lima Medio	Lima	Variación anual (Lima)
T117	Mar-17	1,978	1,470	1,859	4.7%
T217	Jun-17	1,953	1,469	1,840	5.8%
T317	Set-17	1,951	1,518	1,851	1.3%
T417	Dic-17	1,889	1,486	1,796	-1.3%
T118	Mar-18	1,886	1,539	1,805	-2.9%
T218	Jun-18	1,862	1,539	1,787	-2.9%
T318	Set-18	1,894	1,563	1,817	-1.8%
T418	Dic-18	1,931	1,553	1,843	2.6%
T119	Mar-19	1,929	1,558	1,842	2.0%
T219	Jun-19	1,969	1,597	1,882	5.3%
T319	Set-19	1,938	1,601	1,861	2.4%
T419	Dic-19	1,919	1,579	1,841	-0.1%
T120	Mar-20	1,918	1,592	1,843	0.0%
T220	Jun-20	1,990	1,587	1,895	0.7%
T320	Set-20	1,965	1,603	1,881	1.1%
T420	Dic-20	1,977	1,614	1,893	2.8%
T121	Mar-21	1,957	1,642	1,885	2.3%
T221	Jun-21	1,954	1,591	1,870	-1.3%
T321	Set-21	1,952	1,596	1,869	-0.6%
T421	Dic-21	1,884	1,584	1,815	-4.1%

*/ Lima Alto: Barrando, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco

*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo

Fuente: SMV / Elaboración: PCR

CRÉDITOS HIPOTECARIOS AL CIERRE DE DICIEMBRE 2021 (EN MILES DE SOLES)

	Banca Múltiple		Financieras		CMAC		CRAC		EDPYME	
	Dic-20	Dic-21	Dic-20	Dic-21	Dic-20	Dic-21	Dic-20	Dic-21	Dic-20	Dic-21
Créditos hipotecarios para vivienda	51,487.8	56,085.9	178.3	236.9	1,443.7	1,410.1	19.9	20.8	179.9	170.8
Préstamos	44,093.6	48,136.9	0.2	6.0	934.6	933.3	9.8	10.8	15.6	12.2
Préstamos Mivivienda	7,386.6	7,944.2	177.9	230.8	498.6	468.3	10.2	10.0	164.2	158.7
Otros créditos hipotecarios para vivienda	7.5	4.8	0.1	0.1	10.5	8.5	-	-	-	-
Total Créditos:	326,021.8	350,028.6	13,340.9	12,640.4	26,454.6	29,286.1	2,394.1	2,239.5	2,549.9	2,678.8

Fuente: SMV / Elaboración: PCR