

Perspectivas y estrategias para impulsar el sector construcción

Durante el primer trimestre de 2024, la industria de la construcción experimentó un crecimiento de 5,12 %, impulsada principalmente por el aumento en el consumo interno de cemento y el avance de obras tanto públicas como privadas, según datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). Sin embargo, en marzo, este sector se contrajo un 2,48 %, lo que podría indicar dificultades para mantener un desempeño positivo durante el resto del año.

Cabe anotar que el rendimiento favorable de la industria de la construcción durante los dos primeros meses de este año se debe, en gran parte, al efecto estadístico de una baja ejecución en similar periodo de 2023, por causa de los conflictos sociales en el sur del país y las intensas lluvias en el norte peruano. No obstante, este sector se contrajo nuevamente en marzo por un menor dinamismo en la ejecución de obras privadas y en actividades de autoconstrucción.

Frente a este resultado, el presidente del Gremio de Construcción e Ingeniería de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), Raúl Barrios Fernández-Concha, destaca que, aunque el crecimiento se debe en gran medida a la inversión pública, el impulso real proviene del sector privado, que aún muestra reticencia debido a la inestabilidad política del país.

Para superar estos desafíos, Barrios Fernández-Concha señala la necesidad de generar mayor confianza entre los **empresarios privados** y de que el **Estado** cumpla con sus compromisos de pago a las empresas del sector.

“También se requiere reactivar las obras paralizadas y que el

Estado tome un rol activo y facilite el destrabe de proyectos. El tema de la corrupción es otro punto importante. Se debe eliminar todo tipo de corruptela. Estas acciones ayudarían a la recuperación del sector construcción y podríamos crecer a cifras mayores”, comenta.



Expectativas

En cuanto a las expectativas para 2024, el presidente del Gremio de Construcción e Ingeniería de la CCL estima un crecimiento de **3,9 %** para el sector, siempre y cuando se destraben los proyectos y se establezcan políticas claras y estables que fomenten la **inversión privada**.

“La inversión privada es un motor esencial para la reactivación y el crecimiento del sector. Además, tiene la capacidad para financiar grandes proyectos, introducir innovaciones y generar empleo. Solo para este año, la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (ProInversión) pretende adjudicar proyectos de Asociaciones Público-Privadas (APP) por US\$ 8 000 millones, que contribuirán con el mejor

desempeño de la industria”, refiere.

Pese a que el **Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)** ha reducido la tasa de interés a **5,75 %**, Barrios Fernández-Concha considera que no habrá una gran reactivación de los créditos hipotecarios. Esto debido a que actualmente el país viene transitando por una crisis política y económica que no genera confianza en el consumidor y el sector empresarial.

Mercado inmobiliario

Otra actividad clave que impulsa el sector construcción es el mercado inmobiliario. Según **Lucy Mier y Terán**, presidenta del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la CCL, este segmento de negocio habría registrado una expansión de **8 %** en el primer trimestre del año gracias a la reducción de las tasas de interés por parte del **BCRP**.

“La disminución de la tasa de interés ha sido un factor clave en el impulso del sector inmobiliario, con una tasa referencial que ha pasado de 7,75 % en 2023 a 5,75 % en la actualidad. Esto ha resultado en un mayor acceso al financiamiento para los potenciales compradores, con tasas que oscilan entre 9,5 % y 10 %, dependiendo del score del cliente”, menciona la representante de la CCL.

Sin embargo, Lucy Mier y Terán indica que el sector inmobiliario se ve afectado por el incremento en los costos de producción, lo que impacta en la viabilidad de desarrollar proyectos.

“El aumento en la tasa de interés y los costos asociados con el desarrollo como la inflación y los insumos han encarecido los proyectos inmobiliarios”, añade.

Además, menciona que la baja inversión por falta de confianza

en el **Estado**, la recesión económica y la oposición de las municipalidades al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en zonas residenciales de Lima Metropolitana podrían obstaculizar el crecimiento del sector a lo largo del año.

Viviendas sociales en zonas residenciales

Asimismo, la presidenta del Sector Bienes Raíces del Gremio de Servicios de la CCL sostiene que la figura del revisor urbano ha sido la alternativa predilecta para los desarrolladores inmobiliarios en los últimos años. Esto debido a la celeridad y al bypass burocrático, con relación a las usuales comisiones técnicas municipales (otra alternativa para obtener licencias de edificación).

“Esta norma permitía la construcción de viviendas de interés social en zonas residenciales de densidad alta, media y baja, con límites de altura y densidad habitacional máxima superiores a los establecidos en la normativa municipal de zonificación para viviendas no sociales. No obstante, se generaron conflictos con las municipalidades”, comenta la experta en temas inmobiliarios.

Si este problema continúa, Lucy Mier y Terán advierte que el vacío normativo traerá como consecuencia la reducción de la oferta de este tipo de viviendas y, con ello, la restricción del acceso a la oferta formal de un grupo significativo de la población.

“Justamente, uno de los objetivos de las viviendas de interés social es solucionar el déficit habitacional que, a la fecha, asciende a cerca de 2 000 000 de viviendas en todo el país”, añade.

Respecto a la dinámica del sector inmobiliario, la especialista indica que uno de los motores sería el incremento de los bonos mediante el subsidio para el **Fondo Mivivienda**, así como la liberación del **100 % de la CTS** en el mes de mayo y el acceso al **25 % de la AFP** para la primera vivienda.

“Otro factor es la estabilidad del tipo de cambio que generará mayor dinamismo en el mercado”, acota.

Optimismo moderado

En cuanto a las expectativas de los **empresarios**, el director ejecutivo de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco), **Guido Valdivia**, señala un optimismo moderado y proyecta un crecimiento de **3,9 %** en el nivel de operaciones al cierre de 2024, apenas una décima menos del pronóstico registrado en la medición de febrero.

“Dentro de los tres segmentos del sector, los constructores de infraestructura son los que esperan un desempeño más favorable al final de este año (+ 4,8 %), mientras que los promotores inmobiliarios auguran un crecimiento relativamente menor (+ 3, 1%) de sus operaciones”, prevé el representante de Capeco.

Aunque, de cumplirse esta proyección de las empresas de la construcción, Valdivia señala que no se revertiría completamente la drástica contracción de **7,9 %** que afectó al sector en 2023. Cabe precisar que la tasa de crecimiento esperada por los empresarios para sus operaciones al cierre de 2024 es más alta que las estimadas para el PBI construcción por el **BCRP (+3,2 %)** y por las consultoras económicas independientes (**entre 0 % y 4 %, promediando 2,6 %**).

“Para el instituto emisor y también para las consultoras, este desempeño dependerá más de la inversión pública (+3,9%, en promedio de seis mediciones recogidas) que de la privada

(+1,9% promedio)", puntualiza.

Con base en estas perspectivas, queda claro que el sector construcción en Perú enfrenta desafíos significativos, pero también presenta oportunidades de crecimiento si se logra generar confianza, destrabar proyectos y establecer políticas favorables a la inversión privada.

LEER MÁS:

Gremio de Construcción de CCL señala que nueva Ley de Contrataciones Públicas incluye disposición que afectaría transparencia