

Once años orientando la alternativa de inversión de los constructores

FORO ESPECIALIZADO DE PRESENTACION DEL XI ESTUDIO

La Cámara Peruana de la Construcción - **CAPECO** a través de su organismo básico el **Instituto de la Construcción y el Desarrollo – ICD**, en su rol promotor de la construcción de viviendas en el país, presentó dentro del marco de un **Foro Especializado**, el **XI Estudio “EL MERCADO DE EDIFICACIONES URBANAS EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO”** el *martes 21 de Noviembre* último en el *Swissôtel de San Isidro*, al que concurrieron empresarios del sector construcción, financiero y de la banca así como autoridades de los sectores público y privado.

La aplicación de criterios y principios técnicos de investigaciones anteriores en el presente Estudio, permiten comparar el desenvolvimiento de la construcción de viviendas y su situación en el mercado a través de los años. Sus análisis y resultados tienden a mostrar, con rigor técnico - estadístico, la situación y comportamiento de la actividad edificadora así como la evolución de la demanda de vivienda por niveles socioeconómicos.

El documento ha sido concebido como una herramienta de trabajo y de consulta necesaria previa a estudios específicos de factibilidad económicos – financieros requeridos en todo proyecto de edificación.

La presente herramienta de trabajo está dirigida a los empresarios de la construcción; inversionistas; ingenieros y arquitectos; bancos y entidades financieras; desarrolladores inmobiliarios, promotores y agentes de bienes raíces; analistas económicos; funcionarios del sector vivienda; entidades de gobierno; municipalidades; fabricantes y comercializadores de materiales de construcción; empresas de bienes y servicios, entre otros.

Asimismo busca ofrecer a quienes siguen maestrías y carreras universitarias vinculadas al sector de la construcción y especialidades afines a la administración y ciencias económicas, un conjunto de conocimientos, en algunos casos ajenos a su formación académica que sin embargo constituyen realidades de la vida práctica, las cuales deberán afrontar posteriormente como profesionales o empresarios.

Siendo el objetivo principal de los empresarios de la construcción, una rápida colocación de las unidades en el mercado, requisito fundamental para lograr la mejor rentabilidad del capital invertido en el proyecto inmobiliario y que posibilite el inicio de otros proyectos, la presente investigación constituye un instrumento con base en el cual un inversionista puede predeterminar con mayor margen de acierto que por simple intuición, las condiciones de una demanda variable por la propia dinámica de los diversos factores que la determinan y planificar racionalmente la edificación y con ello controlar el fenómeno de saturación y dificultad en la venta así como el de su escasez respecto al desequilibrio que podemos encontrar entre la oferta inmediata y demanda insatisfecha.

De esta manera se evita saturar la oferta en ciertos rangos de precio y atender en forma más efectiva y dinámica aquellos rangos que por su segmento socioeconómico y preferencia de localización e implementación de servicios, la demanda de vivienda resulta evidente.

El Capítulo I del presente documento contiene un informe sobre la Economía Peruana y el Sector de la Construcción y en el que se abordan temas inherentes a la producción nacional, la situación actual del sector constructor y sus perspectivas. En el Capítulo II se encontrará todo lo relacionado a los Programas Habitacionales actuales, así como sus componentes, sustentos legales e implicancias en la normatividad actual de las Habilitaciones y Construcciones Urbanas Especiales.

El Capítulo III comprende el análisis correspondiente a la actividad edificadora y oferta de edificaciones urbanas, las cuales se identifican por tipos, precios, tamaños, destinos, situación frente al mercado, comportamiento de las ventas, la construcción nueva generada por actividad iniciada en el período julio 2005 a julio 2006, el indicador de la comercialización así como el de las edificaciones de más de cuatro pisos por distritos y sectores urbanos. En esta misma sección se presenta los análisis referentes a la situación sobre el tipo de financiamiento de las unidades de construcción, las unidades con crédito hipotecario para compradores y las que pueden ser financiadas a través de un Crédito Hipotecario, el Fondo Mivivienda, el Programa Techo Propio u otros. Asimismo se reporta sobre los materiales empleados predominantemente para las paredes, techos y pisos de las viviendas en oferta así como los servicios comunitarios entregados con la edificación según precio de la vivienda.

De manera particular, en la sección de edificaciones multifamiliares en oferta, se presentan los análisis de los indicadores correspondientes al número promedio de departamentos por piso, número de dormitorios por departamento, número de baños por departamento, la existencia

de dormitorio y cuarto de servicio así como de cuarto de estudio. La información es complementada con información sobre la existencia de ascensor, sistema puesta a tierra sistema contra incendios y presurización de escaleras, entre otros.

También se precisa sobre la existencia en la edificación de gas centralizado GLP, si tiene proyectado su instalación y si está preparada para recibir gas natural.

Tomando en cuenta que el entorno constituye un factor importante en el precio de las viviendas, el informe precisa la ubicación de éstas según precios. Asimismo se cruza información de la localización y precios de las viviendas, oficinas y locales comerciales vs. estratos socioeconómicos donde vienen siendo construidas o vendidas las unidades. Un análisis sobre la oferta de estacionamientos techados y no techados según precio de venta y sector urbano permite conocer el mercado de éstos como unidades independientes.

Con el propósito de medir el grado de formalidad en la edificación, la investigación incluye un parámetro comparativo que permita distinguir la dirección técnica de las obras en construcción, clasificando la participación de la empresa, ingeniero o arquitecto, de la que realiza uno mismo (autoconstrucción) y de las que ejecutan terceros (no profesionales).

En forma similar al año anterior, se reportan indicadores sobre las edificaciones que cuentan con conformidad de obra, declaratoria de fábrica, certificado de numeración e inscripción así como independización en Registros Públicos. También se incluye un indicador sobre la procedencia principalmente de los insumos en la construcción de las edificaciones.

La clasificación de la ciudad de Lima se realiza en quince (15) sectores urbanos y cuya cobertura abarca los cuarenta y nueve (49) distritos de Lima y Callao, catorce (14) de los cuales son sub - sectorizados en grupos para facilitar la información de la actividad edificadora y la estructura de precio por m² con mayor precisión en cada una de dichas segmentaciones.

Adicionalmente, los cinco primeros distritos presentan una desagregación por zonas censales, en los cuales se aprecian áreas, precios promedio así como precios por metro cuadrado a niveles mayores de detalle.

Un diagnóstico más detallado sobre las principales características de la actividad edificadora observadas en cada uno de los distritos durante la realización del presente censo de obras

que incluye referencias de obras importantes y proyectos de edificación es expuesto al final de este acápite.

El Capítulo IV contiene la demanda de vivienda, ejecutada en base a un amplio marco muestral en el cual se analizan la demanda potencial, las características socioeconómicas de los hogares, el interés del hogar por adquirir vivienda, la demanda efectiva de vivienda, la demanda insatisfecha, las características de la demanda efectiva, los aspectos económicos de la demanda efectiva así como los aspectos cualitativos preferidos por la demanda efectiva. Se incluye un análisis referente a la situación de aquellos hogares que califican a programas habitacionales como Mivivienda y Techo Propio.

En la sección de los Anexos, el Anexo 1 contiene los cuadros estadísticos correspondientes a la Oferta de Edificaciones; el Anexo 2 los cuadros estadísticos de la parte de la Demanda de Vivienda; el Anexo 3 los aspectos conceptuales y metodológicos con base en los cuales se desarrolló el X Estudio. El Anexo 4 presenta la información sobre la actividad edificadora y Oferta de las casas de playa en la provincia de Cañete ubicadas en los distritos de San Antonio, Mala, Asia y Cerro Azul así como sus correspondientes cuadros estadísticos. Finalmente, en el Anexo 5 se trata la Oferta de Terrenos en Lima y Callao.

Adicionalmente en el 2006 se adjuntó un Anexo especial con información relevante a la estructura de precios de venta de viviendas de segundo uso así como la estructura de viviendas en alquiler.

En la realización de este Estudio, se contó una vez más con la participación de personal especializado nacional teniendo bajo su dirección y coordinación al Instituto de la Construcción y el Desarrollo – I.C.D., organismo básico de CAPECO.

En el XI Estudio participan en calidad de Patrocinadores el **BANCO DE CREDITO DEL PERU, GAS NATURAL DE LIMA Y CALLAO - CALIDDA**, el **GRUPO TREBOL - CELIMA - ROCA, CORPORACION ACEROS AREQUIPA S.A.** y **TELEFONICA DEL PERU** y en calidad de Auspiciadores **AMANCO DEL PERU S.A., BANCO CONTINENTAL, CEMENTOS LIMA, CONSORCIO DH MONT & CG & M, CHEM MASTERS DEL PERU, FERREYROS S.A.A., FIRTH INDUSTRIES, INTERBANK, MAPFRE PERU VIDA CIA. DE SEGUROS, MASISA, NEXTEL DEL PERU, ODEBRECHT PERU INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C., PROCOBRE PERU** para su Programa “CASA SEGURA”, **SIEMENS S.A.C., SKOTIABANK** y **TICINO DEL PERU.**

FORO INTERNACIONAL ESPECIALIZADO DE PRESENTACION

Al evento fueron invitados a exponer el Dr. Alejandro Indacochea Cáceda, Director del Centro de Competitividad y Creación de Valor – Centrum de la Pontificia Universidad Católica del Perú con el tema ***“Análisis Económico del País y sus Perspectivas en el Sector Construcción”***; el Arqto. Juan Gunther Doering, Director de la Escuela Profesional de Arquitectura de la Universidad de San Martín de Porres con el tema ***“La Inversión inmobiliaria en el Centro Histórico de Lima – Propuestas y Retos”***; el Econ. Roberto Persivale quien tratará el tema ***“Los grandes formatos del Retail y su crecimiento en el Perú”***; el Arqto. Alfonso De la Piedra, Gerente General de la empresa De La Piedra Consultores S.A.C. con el tema ***“El desarrollo del proyecto Eje Lima - Callao”***; y el señor Rudy Wong, Gerente General del Fondo Mivivienda, quien tratará el tema ***“Productos del Fondo Mivivienda desde el punto de vista técnico - financiero”***.

Las palabras de presentación del Foro estuvieron a cargo del Ing. José Cueto de la Fuente, Presidente del ICD y las de inauguración, a cargo del Ing. Lelio Balarezo Young, Presidente de CAPECO. Para la ceremonia de clausura fue invitado el Econ. Hernán Garrido Lecca, Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
