

Solidez y Dinamismo en Construcción

Como en todos los rubros económicos, corporaciones multinacionales y empresas responsables, la llegada de la crisis internacional generó un clima de inestabilidad y alarma. Al principio, esta incertidumbre se sintió también en el boyante rubro de la construcción, pero, felizmente, este clima incierto no obnubiló a los líderes del sector, que han marcado la pauta para su desarrollo durante los últimos años: solidez y solvencia.

En el 2007, el sector Construcción logró un crecimiento del 16%, según los indicadores que maneja la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), lo que constituyó una clara señal de dinamismo y comportamiento ordenado. Y aunque en el periodo siguiente (2008) el incremento fue menor que el año anterior (con un 12% de crecimiento respecto al 2007), pues ya se empezaban a sentir los primeros indicios de la crisis mundial, este retroceso es menor que el experimentado por otros rubros como la industria textil o la minería. En este último rubro, por ejemplo, se han despedido más de 5,000 trabajadores desde que se desató la crisis, según la Federación Minera. En cambio, el sector construcción, sigue manteniendo la tendencia al alza y no ha registrado despidos masivos.

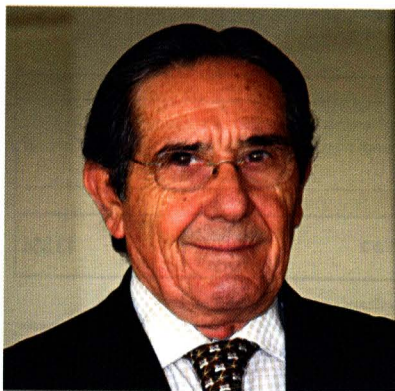
LOS ESPECIALISTAS

Para el segundo vicepresidente de la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), Luis Isasi Cayo, la gran demanda actual de viviendas en el Perú ha permitido no sólo la consolidación de esta industria, sino también su crecimiento (12%), a pesar de los tiempos de enorme inestabilidad económica por los que estamos atravesando.

El país requiere, en promedio, un millón doscientas mil viviendas, lo que, junto con el esfuerzo estatal por crear programas que faciliten el acceso de familias pobres a ellas, ha propiciado un crecimiento alentador y provechoso del sector. "Si existen grandes demandas por financiamientos, el rubro seguirá en alza", sostiene Isasi.

Pero, pese a los inquebrantables cimientos de los que goza esta industria gracias a su demanda, no se ha podido librar por completo de las primeras secuelas de la crisis internacional. Isasi advierte que se han incrementado las tasas de interés para préstamos hipotecarios, y que los bancos han endurecido sus requisitos para otorgar créditos. Fue éste, precisamente, uno de los motivos principales por los que estalló la crisis, cuando los bancos estadounidenses empezaron a otorgar los famosos *subprime* o créditos de alto riesgo, que terminaron por ocasionar el descalabro de la llamada 'burbuja inmobiliaria'.

Así, el mismo riesgo que afecta a todo ámbito económico ha obligado a la industria de la construcción a la búsqueda de la consolidación de sus fortalezas basándose en un rol de prioridades que apelan directamente al buen tino en las distintas decisiones estatales. Se pretende, por eso, que el Estado, por intermedio del Ministerio de Economía y Finanzas, facilite la disponibilidad del dinero presupuestado para el rubro (correspondiente al Plan de Estímulo), cuando éste sea requerido. De igual manera, los empresarios del sector esperan que el Estado asegure la continuidad de los créditos hipotecarios y que se sigan impulsando programas como Mi Vivienda o COFIDE. Se trata de mantener el certero modelo de acercamiento con los estratos menos favorecidos del país, que ha dado resultados en los últimos 10 años y ha fortalecido al rubro.



Luis Isasi, segundo vicepresidente de CAPECO

En palabras de Luis Isasi: "Para consolidar la solidez de la construcción, es sustancial que se reduzcan los tiempos y costos de trámites burocráticos, el total respeto de la ley, y promover campañas para difundir los éxitos de las metas trazadas".

Para este 2009, el auspicioso sustento económico de la industria en cuestión posibilitaría la inversión de 2,190 millones de dólares para diversas edificaciones. De este monto, 1,490 millones de dólares estarán destinados a la construcción de viviendas y oficinas.

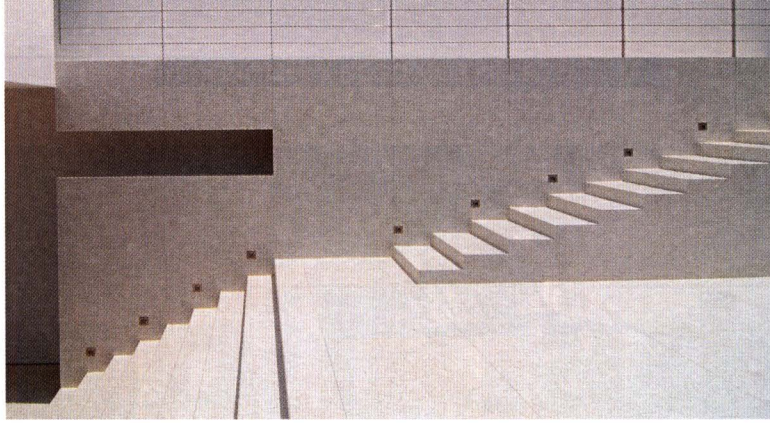
PROYECTOS AL 2009

Pero no todo es visto con tranquilidad en el rubro. Existen problemas estructurales que se deben atacar: la escasez de suelo urbano para construir, la demora para obtener la prestación de los servicios básicos en obras, y la lentitud de trámites municipales (para la realización de algunas cimentaciones son obligatorios estudios de impacto ambiental, aun cuando éstos son innecesarios).

Del 2007 al 2008, el sector Construcción logró un crecimiento del 12%. Ya se empezaban a sentir los primeros indicios de la crisis mundial.

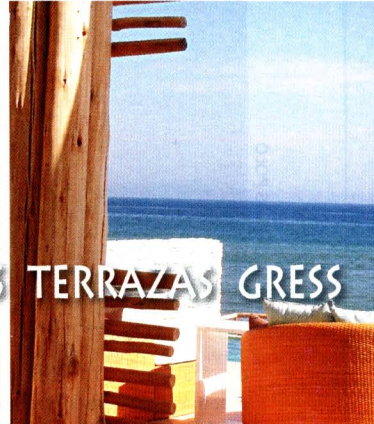
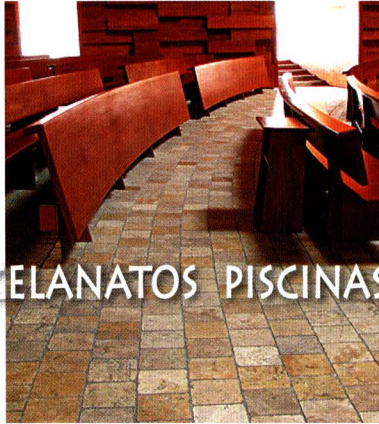
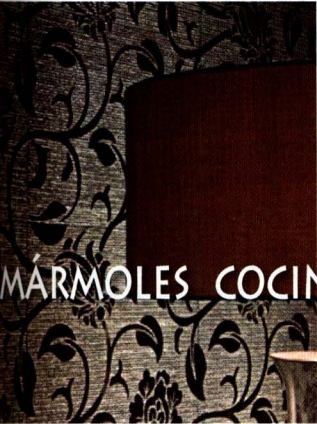
Está prevista la edificación de 22,000 departamentos valorizados en 250 millones de dólares, que constituirán el Proyecto Collique. Un segundo plan de grandes dimensiones es el de la ex Feria del Pacífico, donde se espera construir un complejo habitacional de 3,000 departamentos, por un monto de 90 millones de dólares. Otro complejo de gran envergadura es el imponente conjunto habitacional que se realizará en el ex cuartel La Pólvara, de El Agustino, cuyo diseño contempla la construcción de 2,800 departamentos. El costo de este proyecto se ha estimado en 60 millones de dólares.

Asimismo, en el sector Los Jardines de San Mateo, Barranca, se ha proyectado construir 799 departamentos, obra que

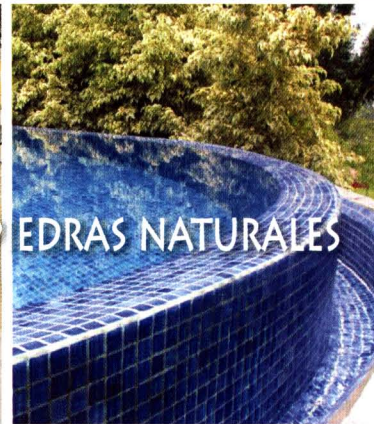


ROSSELLÓ & Cía.

www.rossello.com.pe
 Jr. Zorritos 617, Breña
 T: 330 5560 F: 431 7742



MÁRMOLES COCINAS TERRAZZO PORCELANATOS PISCINAS TERRAZAS GRESS



BAÑOS TRAVERTINOS PAREDES MOSAICOS PISOS PEPELMAS PIEDRAS NATURALES





costará unos 15 millones de dólares. Además, ya se distribuyeron 300 millones de dólares para la edificación de hoteles y 490 millones para centros comerciales.

Más allá de la mayor cantidad de mano de obra, de los millares de ladrillos, bolsas de cemento, barras de fierro, metros cúbicos de hormigón, y otros materiales de construcción que esta industria demande, o del número de préstamos hipotecarios, de proyectos, o de metros cuadrados construidos, el principal indicador de solidez en construcción es el Programa de Reconversión Laboral que ya está en marcha. En el marco de este Programa, CAPECO, el Ministerio de Trabajo, y SENCICO están capacitando a trabajadores, despedidos de compañías mineras, y textiles principalmente, para que adquieran destreza en otro tipo de labores. Los proyectos de aprendizaje duran tres meses en promedio, y su objetivo primordial consiste en insertar nuevos y eficaces trabajadores en esta industria (Construcción) que, parece, resistirá con aplomo los duros embates de la actual crisis internacional.

Finalmente, el Perú se ha convertido en un refugio sólido para inmobiliarias constructoras de capital extranjero, como Coinsa (Chile) y San José (España). La demanda habitacional aún está insatisfecha en todos los sectores socioeconómicos. Uno de los focos que ha generado mayor atención es el distrito de Miraflores, donde inmobiliarias extranjeras ya están evaluando megaproyectos e incluso han comprado terrenos para construir, ya que el valor de los alquileres allí se ha duplicado durante el 2008. ■

DEMANDA POPULAR

En noviembre del año pasado, Lelio Balarezo, Presidente de CAPECO, ya había indicado que el inminente endurecimiento de los créditos actuaría en desmedro de la creciente demanda de inmuebles registrada, en los estratos A y B. Sin embargo, el mismo Balarezo refirió, con base en evaluaciones previas, que será en abril cuando se conozcan a plenitud las reales dimensiones en que la crisis afectará al rubro.

Por esta circunstancia, desde el inicio del 2009, los proyectos están dirigidos a los sectores emergentes (C, D, E) mediante el impulso del programa estatal Mi Vivienda. La intención principal fue compensar la desaceleración de la demanda proyectada para el año en curso.

Según el "XII Estudio de Mercado y Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao", realizado en julio del año pasado, existía una demanda insatisfecha de 17.35% por viviendas de hasta 20,000 dólares en los estratos socioeconómicos D y E.

Para Éric Rey de Castro, director gerente de la inmobiliaria Colliers Internacional, la situación en el rubro tiende a mantenerse porque -si bien sucederá una desaceleración moderada- la demanda de los sectores C, D y E compensará la tendencia. Incluso, si los bancos suben sus tasas, como está sucediendo. "La gente tiene la necesidad de acceder a una casa propia, y eso la motiva a aceptar las condiciones de los créditos", afirma el ejecutivo.

MÁS NÚMEROS

- Cifras reveladas en el mismo estudio el año pasado registraron que, durante el 2008, se construyeron 4,375,525 metros cuadrados frente a los 3,832,000 metros cuadrados que se levantaron en el 2007.
- Fue, desde agosto de ese año (mes posterior al estudio), cuando se empezó a observar una desaceleración del 20% en la demanda de viviendas en los sectores A y B.
- Fueron aproximadamente 723,173 metros cuadrados destinados a centros comerciales, restaurantes, galerías, y estacionamientos, los que se construyeron durante el 2008.
- El 83.1% de la oferta de viviendas es de departamentos; y el 16.9%, de casas.