

Contenido:

OPINIÓN: Programas MiVivienda, Techo Propio y desarrollo inmobiliario Pág. 1

CONSTRUCCION: Sector productivo de mayor dinamismo en el 2,006 Pág. 4

DÓLAR: Cotización se recupera y el BCRP deja de intervenir en el mercado cambiario Pág. 5

BOLSA DE VALORES: Rentabilidad continúa al alza impulsada por acciones mineras Pág. 6

TIPS TURÍSTICOS Pág. 7

BCPO

Bandín, Callo, Pizarro, Oruna

Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

TELEFAX:

241-6412

WEB SITE:

[Http://www.bcpo.com.pe](http://www.bcpo.com.pe)

E-MAIL:

Soluciones@bcpo.com.pe

OPINION

Programas MiVivienda, Techo Propio y desarrollo inmobiliario

Desde el año 1999 y hasta el 2005, el Fondo MiVivienda contribuyó de manera muy importante en el financiamiento y la promoción de construcción de viviendas económicas. Solo en el año 2005 el Fondo llegó a colocar 9,205 prestamos.

Al mes de mayo del 2,006, fecha hasta cuando el Fondo operó a plenitud al haberse replanteado integralmente su operatividad, el número acumulado de préstamos otorgados desde el año 1999 cuando empezó a funcionar, había llegado a los 32,286 créditos.

El Fondo MiVivienda comenzó a operar con recursos provenientes del ex - FONAVI por un valor aproximado de \$ 700 millones. Hasta principios del año 2,006 había logrado colocar casi \$650 millones en préstamos hipotecarios a través del sistema financiero nacional y el inminente agotamiento de los fondos, constituyó uno de los motivos fundamentales para su reformulación, al que se dio inició a mediados del año 2,005 con el objetivo de lograr aumentar los recursos financieros del Fondo.

Con la instalación del nuevo gobierno en el año 2,006, la operatividad del nuevo Fondo MiVivienda ha sido totalmente reformulada. De acuerdo a las características del programa original, los préstamos del Fondo estuvieron concentrados en el sector socioeconómico B, en tanto que en esta oportunidad, el gobierno tiene proyectado reorientarlo hacia los sectores socioeconómicos C y D, principalmente.

Se estima que a fines del presente mes, el nuevo programa MiVivienda y Techo Propio empiece a operar a plenitud cuando se otorguen los primeros créditos.

A diferencia del anterior programa, los préstamos ahora serán otorgados exclusivamente en soles (casi el 95% de los anteriores préstamos fueron otorgados en dólares) y tendrán una tasa de interés fija, aún no totalmente precisada, pero que se estima bordeará el 12% anual (los anteriores escasos préstamos que se otorgaron en soles tenían una tasa de interés reajutable).

Otra de las diferencias fundamentales del nuevo programa MiVivienda es que los préstamos serán otorgados hasta por un monto entre S/. 37,500 y S/. 75,000 (anteriormente podía accederse a préstamos hasta por el equivalente a los S/. 105,000). Los plazos de los créditos continuarán siendo hasta de 20 años.

Asimismo, el bono al "buen pagador" es ahora de S/. 10,000 fijos. De esta manera se introduce un cambio sustantivo en el programa, pues como recordamos, inicialmente este bono fue del 20% y posteriormente, a comienzos del año 2,006, fue reducido al 15% del monto del préstamo. Esto en la práctica podría significar que actualmente los préstamos de menor costo, el subsidio a través de este bono podría llegar a representar hasta el 30% del préstamo.

Con estas nuevas características fundamentales, el gobierno proyecta colocar a partir del presente año 5,000 préstamos MiVivienda de un total de 42,000 créditos en los próximos 5 años.

Aunque la meta parece poco ambiciosa comparada con los préstamos MiVivienda que se otorgaron en los 5 años anteriores, no debe dejarse de destacar el impulso que tiene previsto asignar el gobierno al programa Techo Propio de viviendas de costo inferior.

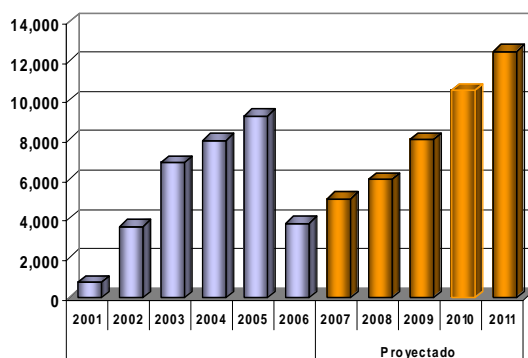
El programa Techo Propio no tuvo tanto éxito en los últimos 5 años como el de MiVivienda. Dentro de ese programa solo se llegaron a otorgar 10,000 préstamos, principalmente por la falta de atractivo económico para las empresas constructoras por lo complejo del proceso de otorgamiento de los bonos a través de sorteos y por la baja rentabilidad en la construcción de viviendas de esta naturaleza.

Ahora, a través del relanzamiento de este programa el gobierno prevé lograr construir 40,000 viviendas en los siguientes 5 años, las mismas que tendrán un valor máximo de S/. 33,500 (en el anterior programa el valor máximo de la vivienda era de S/. 26,000).

En este programa de Techo Propio, la variante fundamental esta constituida por el momento en que se otorgará el bono familiar. Anteriormente se realizaba un sorteo previo entre los postulantes pero el mismo se hacia efectivo cuando el inmueble había

Fondo MiVivienda

(Número de Préstamos)



Fuente: Fondo MiVivienda
Elaboración: BCPO

sido terminado de construir y estaba listo para su entrega al beneficiario. En el nuevo programa, dicho bono será entregado a la entidad que financiará la compra venta del inmueble en cuestión al comienzo de la construcción, luego que el beneficiario ha sido ya calificado, lo que se estima contribuirá a dinamizar el financiamiento hacia las empresas constructoras.

De otra parte, dentro del nuevo esquema de MiVivienda y Techo Propio, el gobierno, además, tiene previsto impulsar más la participación de las empresas de microfinanzas (cajas municipales, rurales y edpymes) en el otorgamiento de préstamos que anteriormente estaba concentrada solo en algunos bancos importantes y consecuentemente en la ciudad de Lima.

Lo anterior será posible principalmente por cuanto los montos individuales de los créditos a otorgarse dentro de estos programas, especialmente en el de MiVivienda, han sido reducidos y, de otro lado, a través de la mayor participación de esas entidades especializadas se posibilitará lograr una mejor desconcentración de estos programas en el interior del país.

El anterior modelo de préstamo MiVivienda seguirá operando y continuará siendo apoyado por el Fondo Mivivienda pero no de manera directa. Se estima que los mismos continuarán siendo otorgados, principalmente, por las instituciones bancarias que seguirán promoviéndolos pero con sus propios recursos y con características de montos, tasas de interés y plazos similares al del anterior programa. Sin embargo, en el otorgamiento de estos créditos también se están priorizando a los préstamos en soles.

De otra parte, y tal como se tenía planeado desde el año 2005, en el corto plazo se ha previsto adecuar la cartera de MiVivienda y Techo Propio a efectos de lograr que cumpla con los requisitos para acceder a la titularización de sus activos. Dentro de esto, se está buscando lograr la adecuada estandarización de los contratos de crédito hipotecario que estos programas generan de tal manera que, con una apropiado mecanismo de financiación y considerando el bajo nivel de morosidad de esta cartera, se logren emitir títulos y colocarlos en el mercado de capitales local.

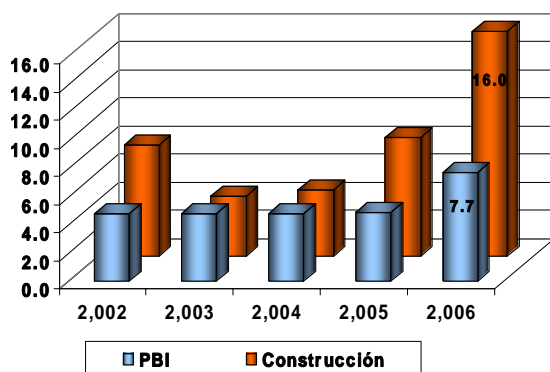
Según puede apreciarse, el replanteamiento de esos programas habitacionales pueden constituirse en una buena alternativa para la construcción de nuevas viviendas, especialmente dentro de los sectores de nivel económico mediano y bajo, segmentos en donde tal como hemos apreciado en nuestras anteriores Notas Semanales, existe una demanda efectiva insatisfecha bastante importante. De esta forma se podrá contribuir positivamente a continuar desarrollando el mercado inmobiliario en nuestro país.

Esperemos que se reimprima a estos programas el impulso necesario a fin de recuperar el tiempo perdido durante casi todo el año 2,006, en donde el otorgamiento de nuevos préstamos MiVivienda y Techo Propio perdieron el fuerte dinamismo que habían mostrado hasta el año 2,005.

CONSTRUCCIÓN

Sector productivo de mayor dinamismo en el 2,006

PBI y Construcción
(Crecimiento Porcentual)



Fuente: BCR. Capeco
Elaboración: BCPO

Según estimaciones preliminares del BCR y de CAPECO, el PBI durante todo el año 2006 habría llegado a crecer en 7.7% en tanto que la actividad de la Construcción se había constituido en el sector mas dinámico de la economía, habiendo logrado un crecimiento ese año de 16.0%.

De esta manera la actividad de la construcción (que tiene una participación del 5.6% dentro de la producción nacional) habría sido uno de los sectores económicos que contribuyó de manera importante al incremento del PBI global el año pasado.

De acuerdo con las estadísticas detalladas disponibles, al mes de noviembre 2006 la actividad de la construcción había aumentado en 15.4% como resultado de la mayor ejecución de obras en proyectos residenciales, principalmente de departamentos, de nuevos supermercados y centros comerciales así como de proyectos tanto mineros de exploración y extracción como de proyectos energéticos; dentro de un contexto de mejores expectativas por parte de los empresarios privados, la que estuvo acompañada por las mayores obras de los gobiernos locales y regionales en infraestructura vial y de saneamiento en todo el país.

Todos los indicadores vinculados a la actividad constructora registraron las mismas tendencias positivas.

Así podemos observar como por ejemplo, la producción de cemento en el país aumentó 13.2% en el año 2006, la producción de barras de construcción creció en 9.4%, la oferta total de m² de edificaciones en Lima aumentó en 13.5% y la producción de otros diversos materiales utilizados en la actividad crecieron a tasas similares.

De la misma forma, las importaciones de bienes de capital para la construcción se incrementaron en 46.8%.

Indicadores del Sector Construcción

	2005	2006	Variac. 2006/2005
(En Miles de TM)			
Producción de Cemento	5,107	5,782	13.2%
Despacho locales de cemento	4,394	5,081	15.6%
Producción Barras de Construcción	474	518	9.4%
(En Miles de Metros Cuadrados) *			
Vidrio Templado	123	150	21.8%
Planchas de Asbesto	3,793	5,251	38.4%
Oferta Nuevas Edificaciones - Lima	1,209	1,373	13.5%
Edificac. no comercializables - Lima	1,042	1,171	12.5%
(En Miles de Unidades) *			
Inodoros	450	501	11.3%
(En Miles de Galones) *			
Pintura Latex	5,973	6,621	10.8%
(En Millones de Dólares) **			
Impor. B. Capital para Construcción	278	408	46.8%
(Número de Trabajadores) *			
PEA ocupada en Construcción	176,800	190,450	7.7%
(En Millones de Soles)			
Préstamo Hipotecarios	6,471	7,065	9.2%
Nº Deudores Hipotecarios	66,210	84,290	27.3%

* Datos a Oct 2006 ** Datos a Nov 2006

Fuente: BCRP, SBS, CAPECO, MICTUR, ASOCEM, MTPS

Elaboración: BCPO

Por otro lado, los préstamos hipotecarios otorgados por el sistema bancario para adquisición de viviendas aumentaron en el año en 9.2%, aunque ello representó una ligera disminución respecto a la tendencia creciente en años anteriores la misma que fue originada por la desaceleración en el otorgamiento de préstamos MiVivienda como resultado del rediseño integral del mencionado programa explicado en el artículo precedente.

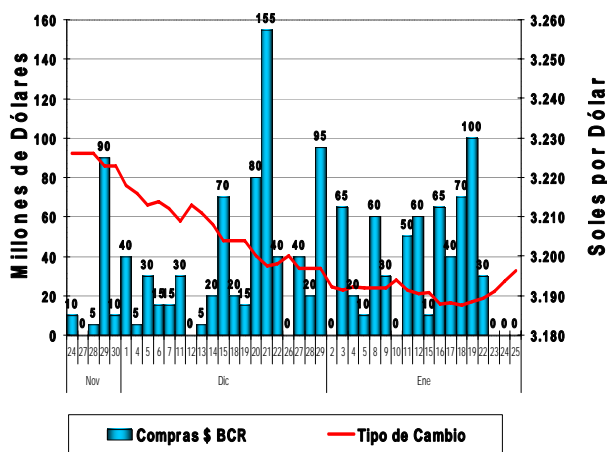
Este crecimiento en el financiamiento hipotecario estuvo acompañado con una leve disminución en las tasas de los créditos desembolsados bajo esta modalidad propiciada por el importante aumento en la oferta de estos préstamos por parte de los bancos. Asimismo se puede observar un importante aumento en el año de algo más de 18,000 nuevos deudores de créditos hipotecarios en el sistema bancario.

Las perspectivas de crecimiento de la construcción para el presente año continúan siendo positivas. Se estima que con el desarrollo de nuevos proyectos de inversión privados y públicos en los sectores de energía, telecomunicaciones y de infraestructura de transporte, principalmente de manera conjunta con la reactivación de los préstamos otorgados a través del Fondo MiVivienda y al continuado dinamismo en la construcción de viviendas y centros comerciales permitan que la actividad de la construcción llegue a crecer en el año 2007 en una tasa no inferior al 7%.

Dólar

Cotización se recupera y el BCRP deja de intervenir en el mercado cambiario.

**Tipo de Cambio Interbancario Venta
Compras de Dólares del BCRP**



Fuente: BCRP, SBS
Elaboración: BCPO

En el transcurso de la cuarta semana del año, la cotización del dólar registró una leve recuperación como resultado principalmente de la mayor demanda de moneda extranjera por parte de los bancos para atender vencimientos de contratos de compra de dólares a futuro, los cuales no fueron renovados.

El tipo de cambio venta interbancario cerró así en S/. 3.196 por dólar, lo que representa una devaluación de 0.3% comparado con el registrado la semana anterior.

Frente a la recuperación mostrada por la cotización de la divisa durante la semana, el BCR, luego de haber intervenido de manera importante la semana anterior cuando adquirió \$285 millones, \$100 de los cuales los efectuó en una sola jornada el pasado viernes 19 para evitar una mayor caída en la cotización, optó por dejar de adquirir nuevos dólares en el mercado cambiario durante los últimos 3 días. Solamente el pasado lunes lo hizo, adquiriendo \$30 millones, monto con el cual llegó a acumular en lo que va del año compras por \$610 millones.

Si bien en los próximos días se espera no se genere una mayor oferta de dólares por la culminación del periodo de pago de impuestos este mes, es probable que la cotización se mantenga relativamente estable hasta fines de enero, de no mediar una mayor demanda de moneda extranjera por parte de los bancos para atender nuevos compromisos de forwards que no lleguen a renovarse, si es que el aumento en las tasas de interés en el mercado estadounidense que se vino registrando en los últimos días, continua atrayendo capitales de corto plazo desde los mercados latinoamericanos, tal como ha ocurrido en los días recientes.

Cotización del Dólar Venta

(Nuevos Soles por Dólar)

	Cierre 25-Ene	Cierre 18-Ene	Variación %	
			Ultimos 7 días	Desde el 31/Dic/06
Interbancario	3.196	3.188	0.3%	0.0%
Ventanilla Bancos	3.235	3.230	0.2%	0.2%
Informal	3.200	3.190	0.3%	0.3%

Fuente: BCR, SBS

Elaboración: BCPO

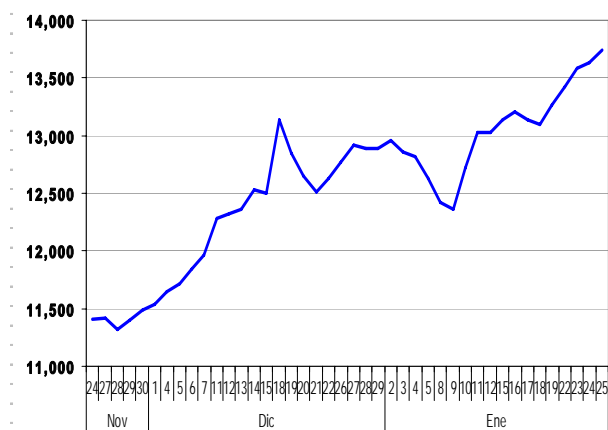
Por su lado, las reservas internacionales netas alcanzaron al día 16 de enero a los \$17,640 millones aumentando en \$365 millones en lo que va del año.

BOLSA DE VALORES

Rentabilidad continúa al alza impulsada por acciones mineras

Indice General de la Bolsa

Evolución Nov 2006 - Ene 2007



Fuente: Bolsa de Valores de Lima

Elaboración: BCPO

Por quinta jornada consecutiva las operaciones en la bolsa limeña cerraron con resultados positivos, las mismas que fueron impulsadas por la mayor rentabilidad registrada en las acciones mineras que respondieron favorablemente ante el aumento en las cotizaciones de los principales metales básicos y preciosos observada durante los últimos días.

De esta manera, el Índice General volvió a registrar nuevamente un nuevo nivel record histórico al marcar los 13,737 puntos el día jueves 25. La rentabilidad de las operaciones bursátiles en la última semana fue de 4.55% y en lo que va del presente año alcanza 6.05%, luego de recuperarse de la caída experimentada a inicios de enero.

recuperarse de la caída experimentada a inicios de enero.

Las expectativas de los inversionistas que operan en la bolsa son bastante positivas ante la proximidad de las publicaciones de los resultados económicos del 4to trimestre del año de las principales empresas corporativas que cotizan en la BVL, en donde tal como ya se viene adelantando, las utilidades en casi todos los sectores han aumentado de manera significativa respecto a las del año 2005.

En la semana el mercado bursátil reflejaba el alza de los precios internacionales de los principales metales básicos y preciosos. Así, el aumento en el precio del zinc ocasionó toma de posiciones de acciones de Atacocha, Milpo C y Volcan B, principalmente, las mismas que registraron ganancias importantes. Con resultados similares se transaron

acciones de Cerro Verde, Southern Copper y Peru Copper, destacándose el hecho que en el caso de la Southern se está anunciando utilidades del orden de los \$ 600 millones en el último trimestre del 2006 con lo que dicha empresa minera acumularía ganancias de \$ 2,000 millones en todo ese año.

En promedio, durante la semana la rentabilidad de las acciones mineras alcanzó 5.8%.

De otro lado, se registraron resultados positivos también en las operaciones con algunas acciones de empresas vinculadas a los sectores de construcción y de telecomunicaciones destacando las ganancias obtenidas con títulos de Cementos Lima y de Telefónica Móviles. En el caso de la cementera, el anuncio de mayores utilidades en el 4to trimestre de 35% y de 14% en sus ventas viene generando expectativas favorables para su cotización en bolsa.

TIPS TURISTICOS

Hoteles Sonesta Perú invertirán \$1.4 millones en remodelaciones

La cadena de Hoteles Sonesta que opera en nuestro país (El Olivar en Lima y Posada del Inca en el Cuzco) proyecta un crecimiento de sus actividades para el presente año de 15%, para lo cual tiene previsto realizar inversiones por \$1.4 millones en la ampliación y remodelación de su infraestructura y servicios que tratarán de mejorar para orientarla más, principalmente en el caso de Lima, al segmento de clientes corporativos

Según Cámara de Comercio de Lima arribo de turistas puede llegar a 3 millones en el 2009

La CCL estima que si se promueve adecuadamente la participación del turismo ejecutivo a través de la organización de convenciones y congresos empresariales en nuestro país, el número total de turistas podría duplicarse en los próximos 3 años llegando a los 3 millones. Según indica el Comité de Turismo de dicha Cámara, la cantidad de turistas ejecutivos son superiores a los turistas que viajan por razones de vacaciones razón por la cual debería promoverse la organización de los mencionados eventos como una manera efectiva de incrementar el turismo receptivo.

Próximo inicio de obras Hotel Libertador en San Isidro

El grupo Brescia anunció el pronto inicio de la construcción del Hotel Libertador en San Isidro, entre las avenidas Javier Prado y Paseo de la República el mismo que contará con 350 habitaciones. Se estima que las obras de construcción del citado local quedarán terminadas en el segundo semestre del 2009 y se espera recuperar la demora en el inicio del ambicioso proyecto inmobiliario derivado de los trámites administrativos municipales pues se trata de una edificación de más de 30 pisos.