

Construcción sigue  
en negativo y su  
recuperación  
depende de gestionar  
contingencias



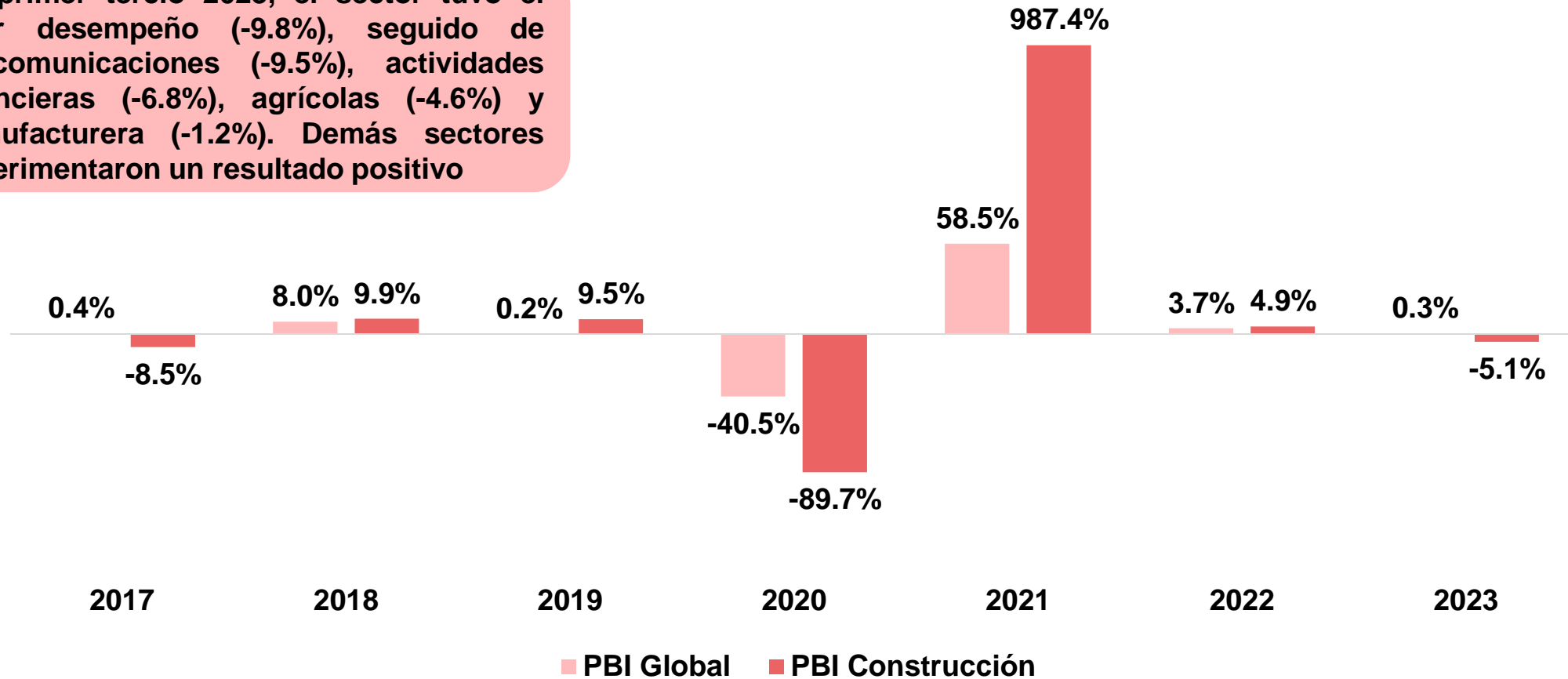
Junio 2023



# Construcción sigue en escenario negativo : cae 5.1% en abril

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2017-2023  
Período: ABRIL

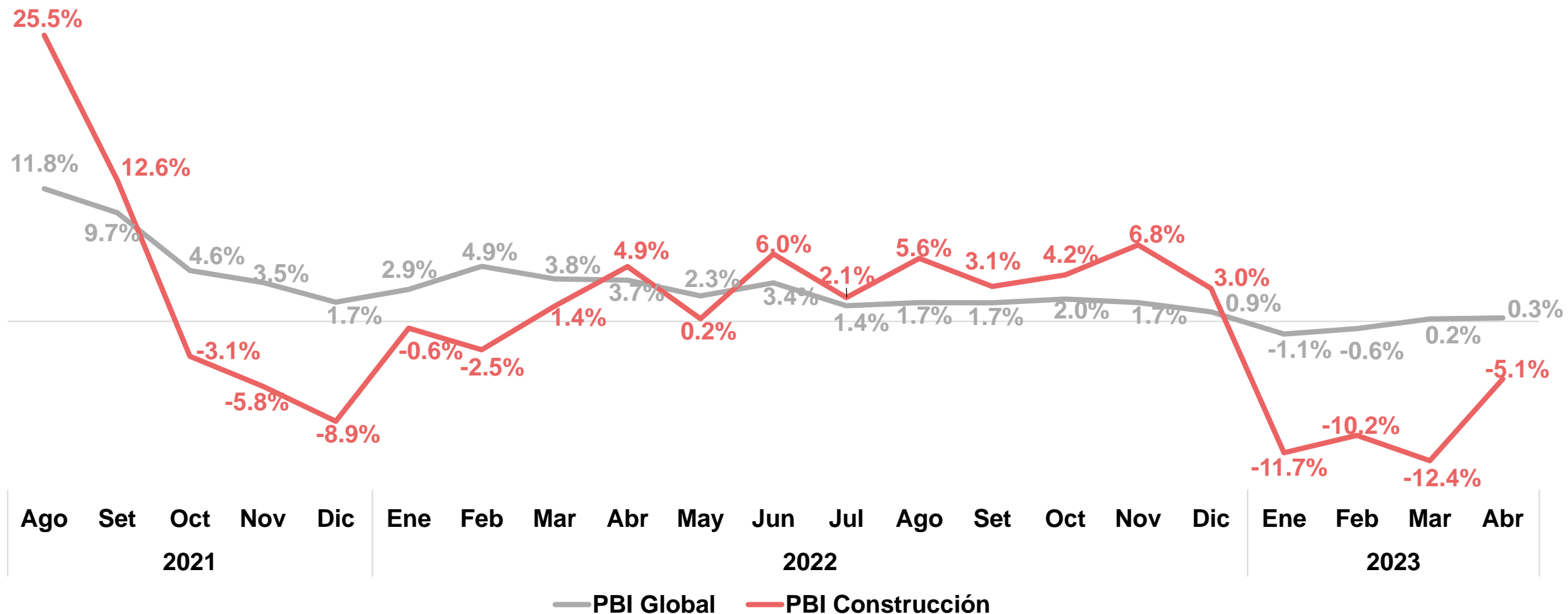
En primer tercio 2023, el sector tuvo el peor desempeño (-9.8%), seguido de telecomunicaciones (-9.5%), actividades financieras (-6.8%), agrícolas (-4.6%) y manufacturera (-1.2%). Demás sectores experimentaron un resultado positivo



Fuente: INEI

# El sector construcción acumuló cuatro meses consecutivos a la baja

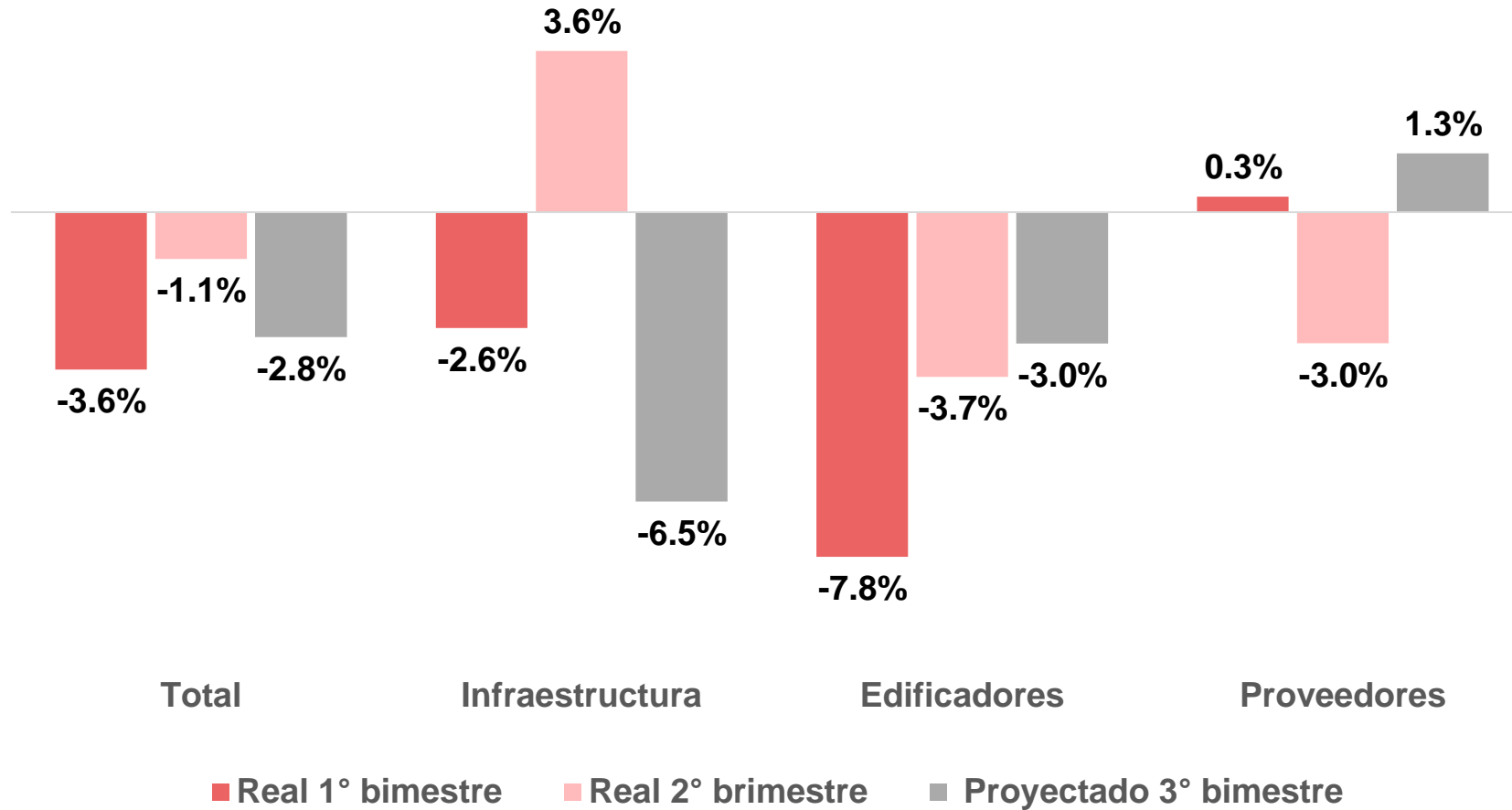
PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: AGOSTO 2021 – ABRIL 2023 (Variación mensual interanual)



Fuente: INEI

# Operaciones de empresas a la baja en tres primeros bimestres

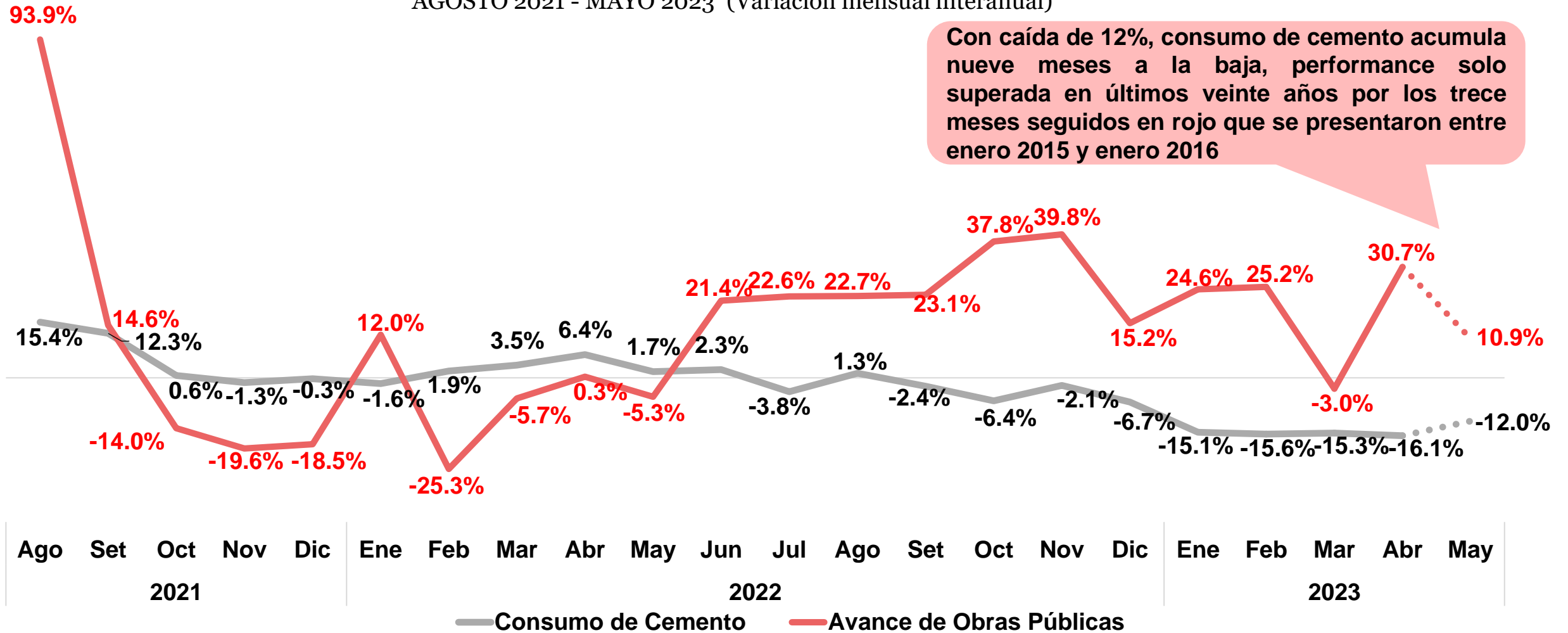
VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN PRIMEROS TRES BIMESTRES DE 2023



**Fuente:** CAPECO - Encuesta de Expectativas, junio 2023

# Construcción habría disminuido 6.2% en mayo y 9.1% desde enero

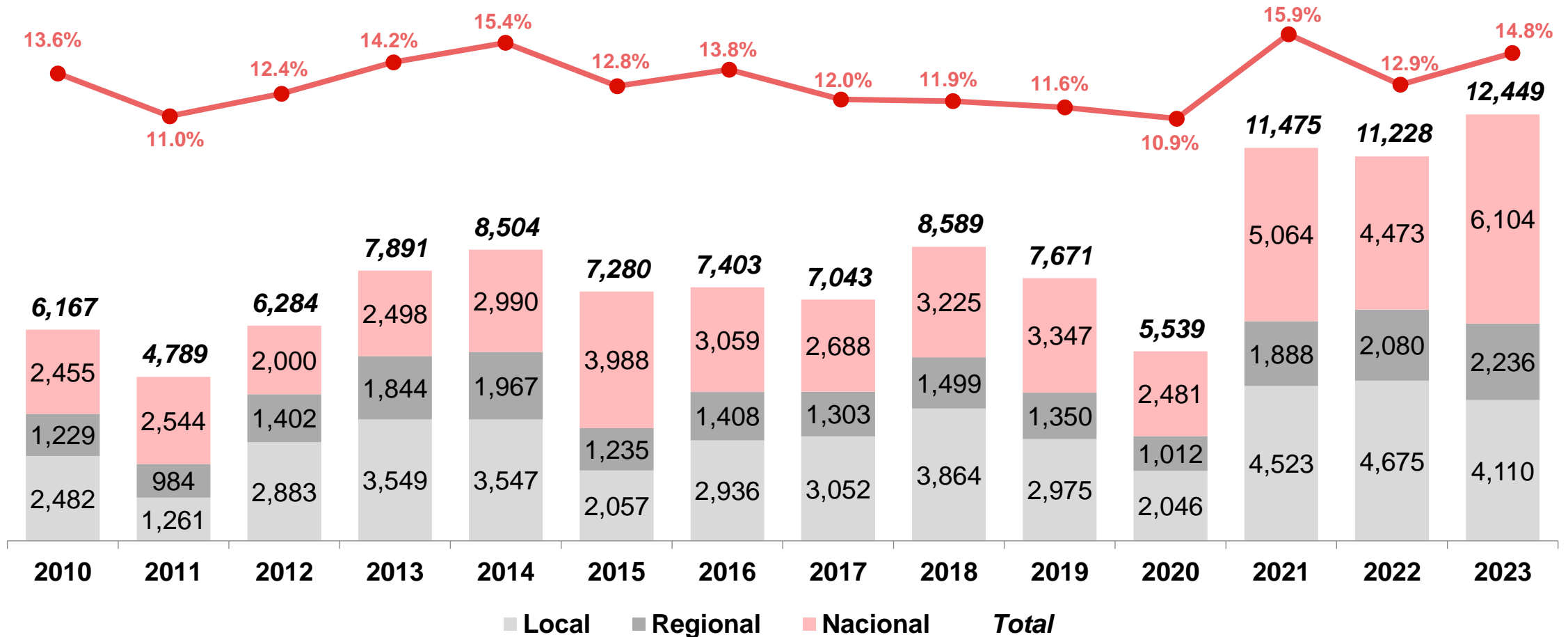
EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN:  
AGOSTO 2021 - MAYO 2023 (Variación mensual interanual)



Fuente: INEI Estimación CAPECO

# Ejecución de inversión pública aumentó casi 11% hasta mayo 2023

EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA ENERO - MAYO DE 2010 A 2023 (en millones de soles)

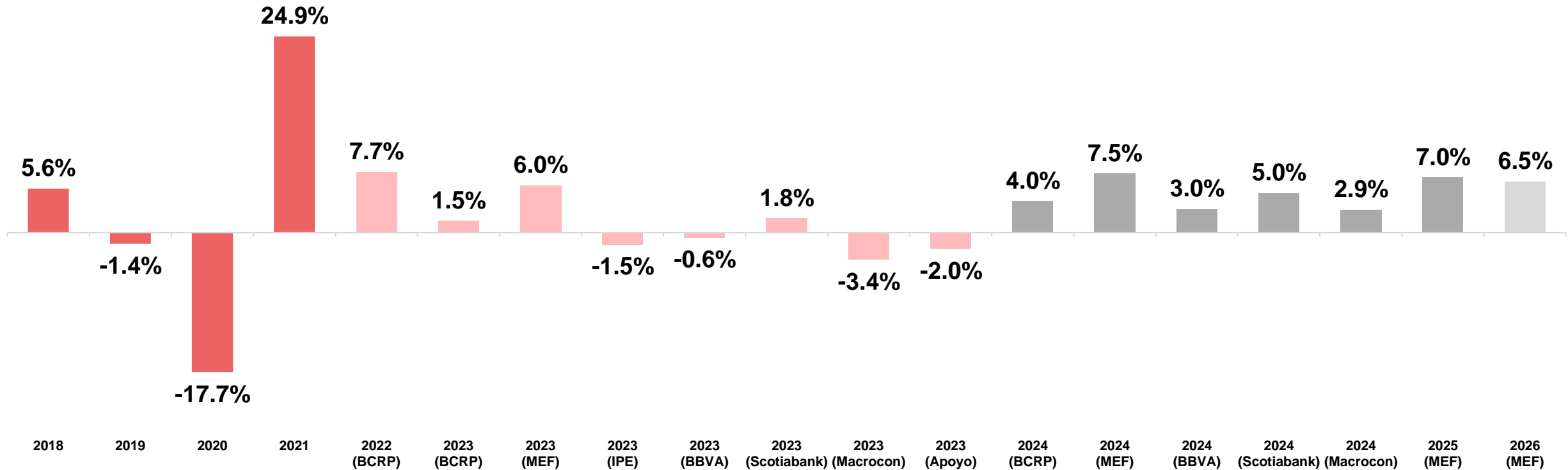


Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

Ejecución de municipalidades continuó disminuyendo, esta vez 12.1%. Contrariamente, el gobierno nacional aumentó en 36.4% su ejecución y las regiones 7.5%

# BCR subió en 0.5 p.p. proyección de inversión pública

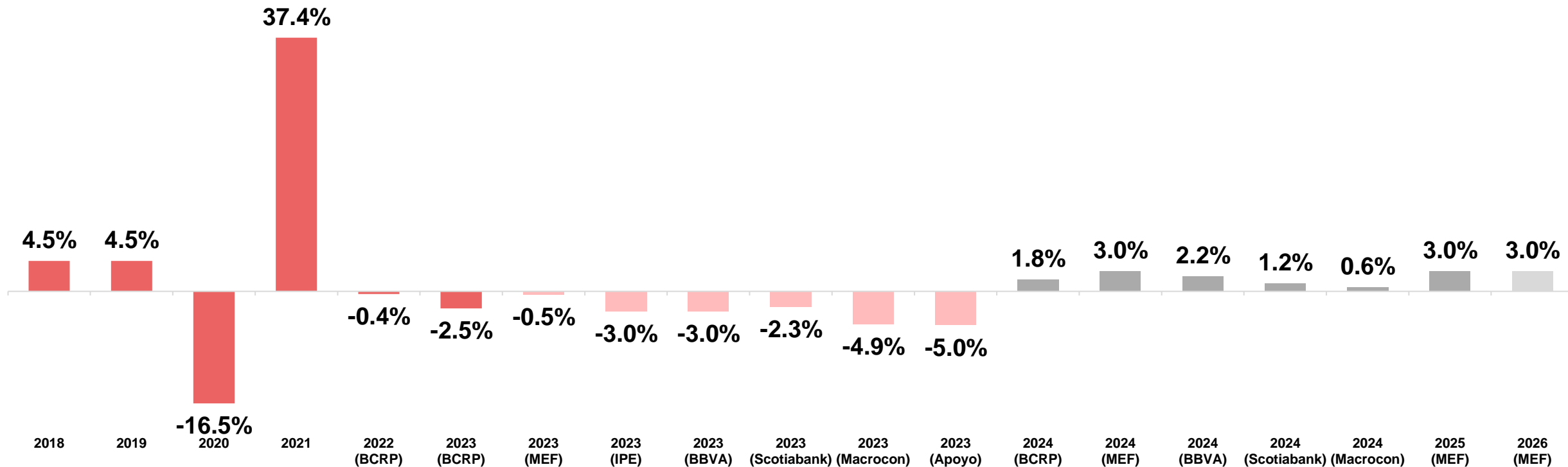
ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2018 - 2026



**Fuente:** BCRP – Reporte de inflación, junio 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, abril 2023 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, mayo 2023 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2023 | Apoyo Consultoría, junio 2023 | Scotiabank – Reporte Macroeconómico abril 2023 | IPE, enero 2023

# Todos los estimados apuntan a disminución de inversión privada en 2023

ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2018 - 2026

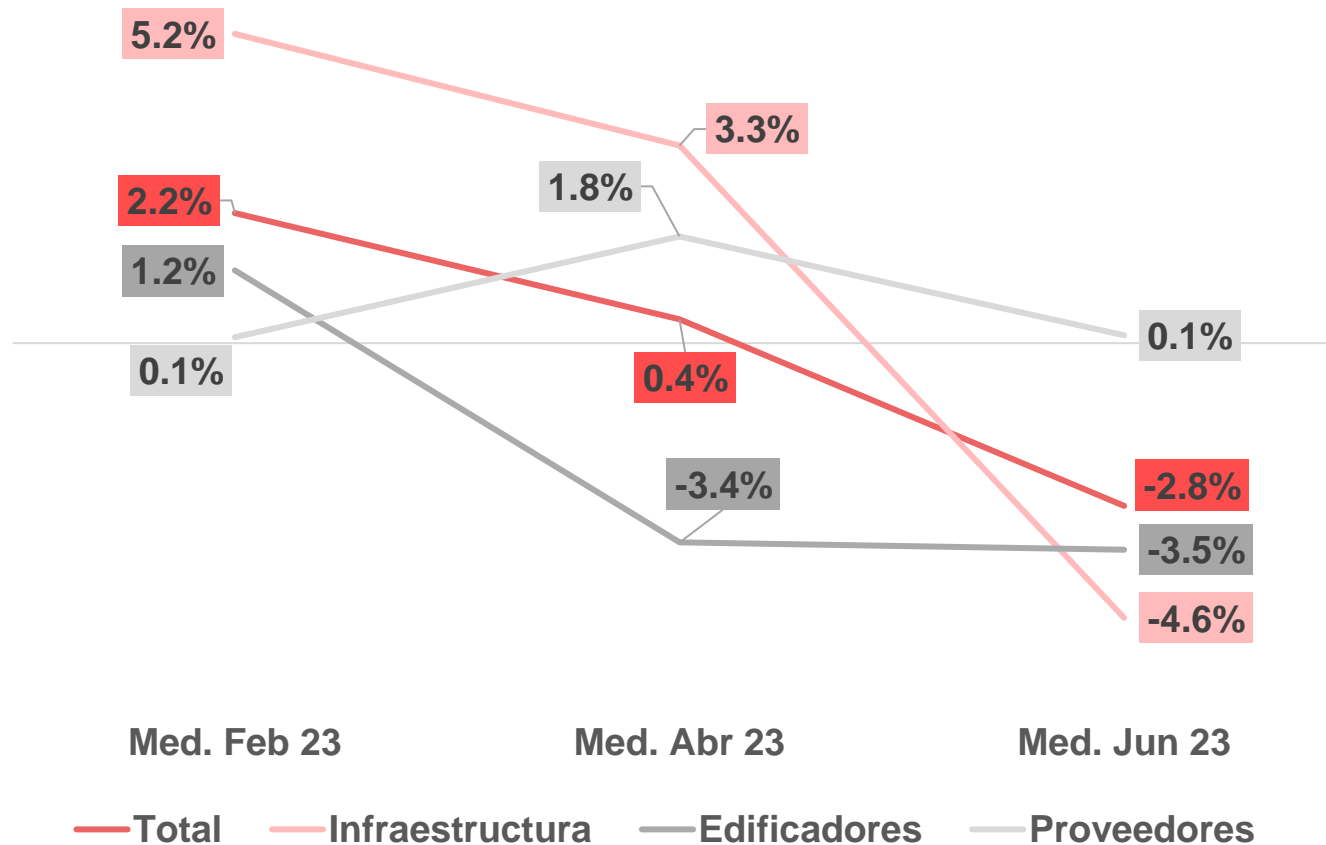


**Fuente:** BCRP – Reporte de inflación, junio 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, abril 2023 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, mayo 2023 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2023 | Apoyo Consultoría, junio 2023 | Scotiabank – Reporte Macroeconómico, abril 2023 | IPE, enero 2023



# Empresas disminuyeron expectativas sobre sus operaciones en 2023

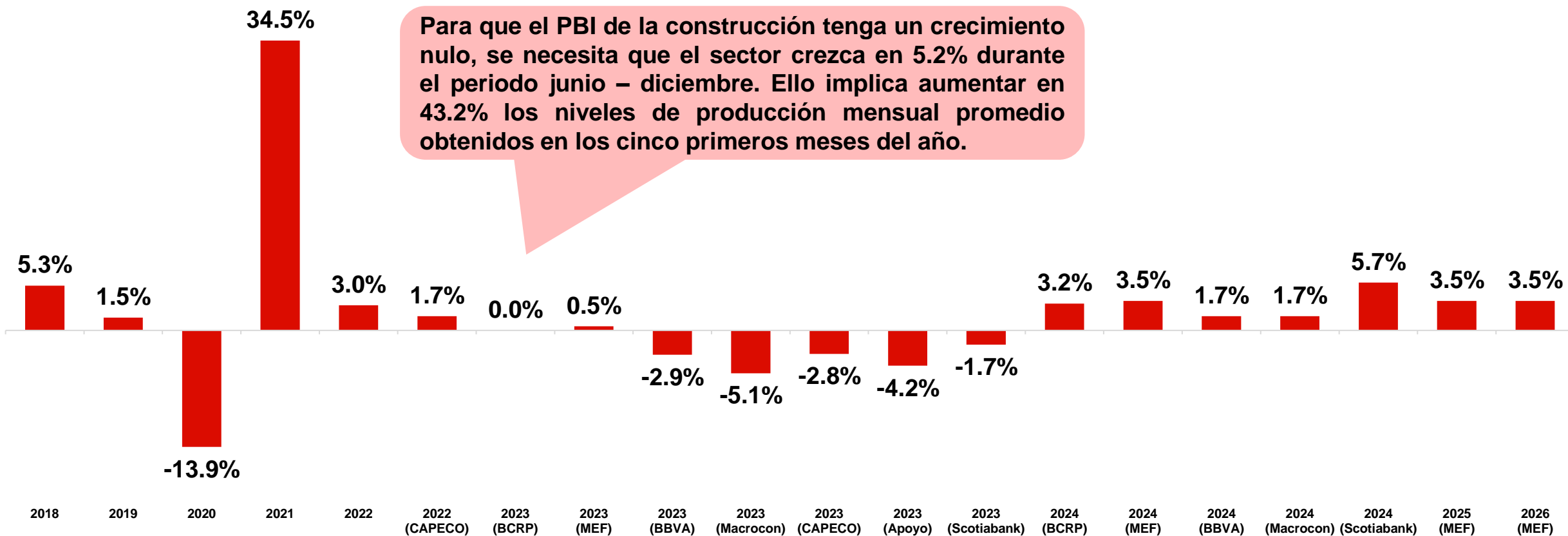
EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022



**Fuente:** CAPECO - Encuesta de Expectativas, junio 2023

# BCR reduce previsión sobre PBI construcción de 1% a 0%

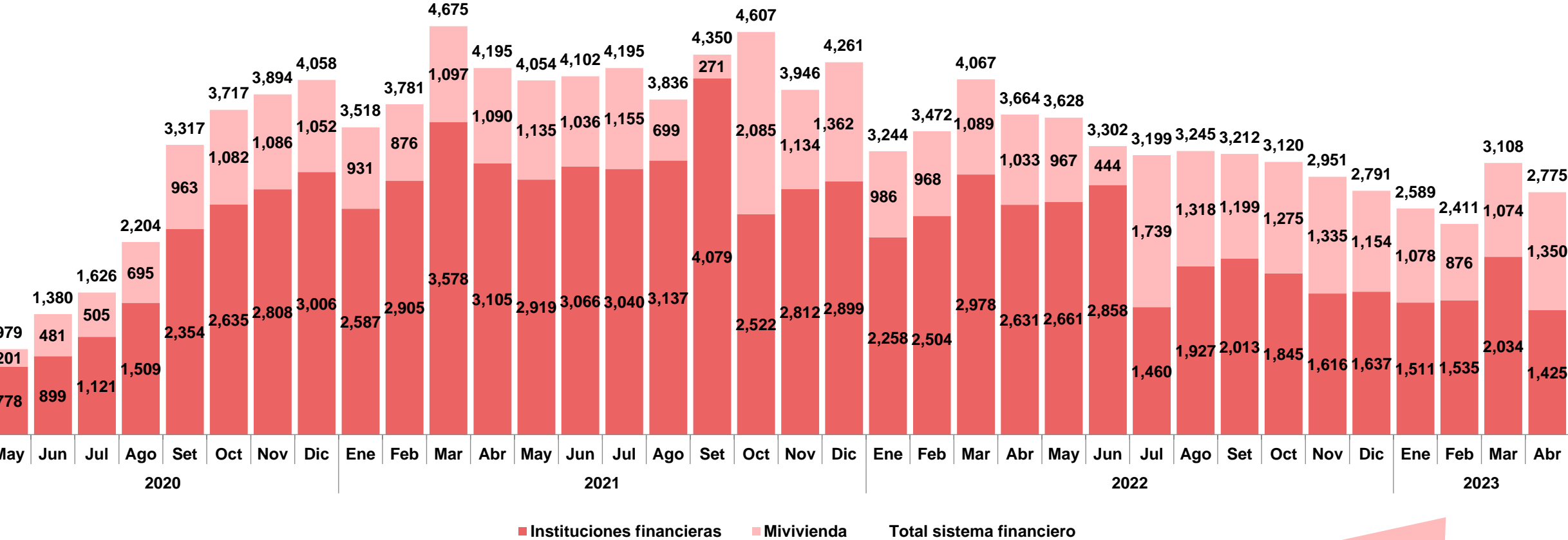
ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2023 - 2026



**Fuente:** BCRP – Reporte de inflación, junio 2023 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2023-2026, abril de 2023 | Macroconsult – Proyecciones Económicas Sectoriales, mayo 2023 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2023 | Apoyo Consultoría, junio 2023 | Scotiabank – Reporte Macroeconómico, abril 2023

# Desembolso de créditos hipotecarios se redujo en 24.7% hasta abril

DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS:  
MAYO 2020 – ABRIL 2023 (en número de créditos por mes)

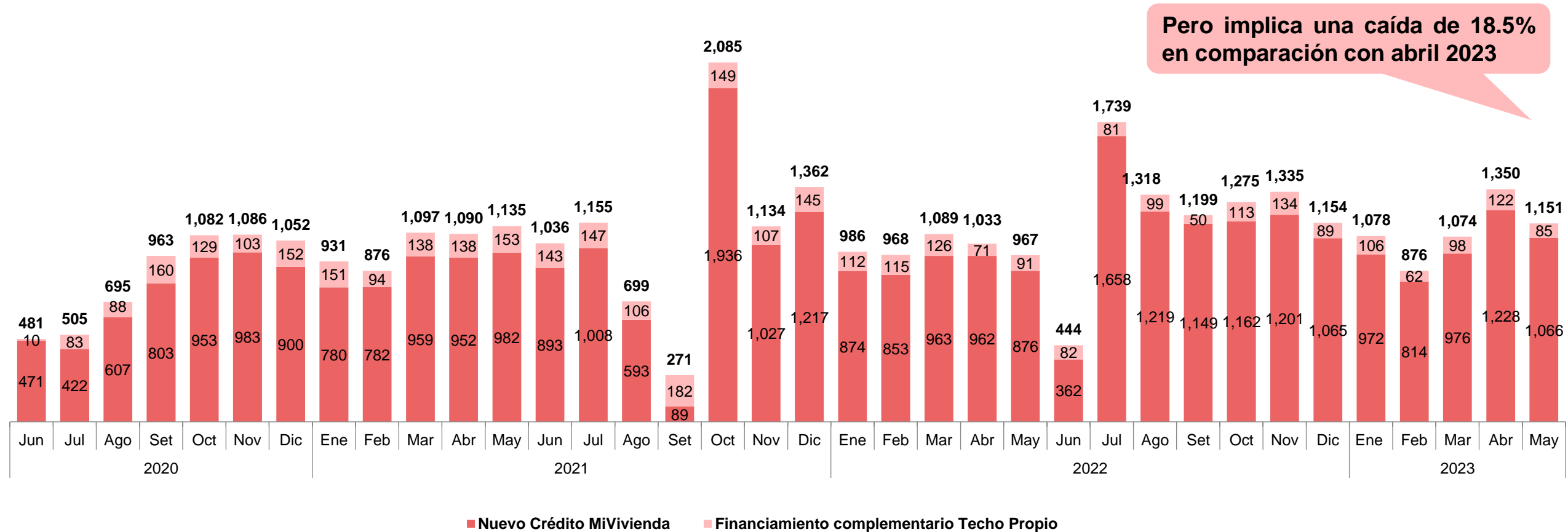


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

Caída de 37.3% en préstamos concedidos por las IFIs y pese a recuperación de operaciones fondeadas por Mivivienda S.A. (+7.4%). Mivivienda alcanzó participación de 40.2%. En primer cuatrimestre del 2022 era 28.2%.

# Colocaciones del FMV aumentaron 19% en mayo 2023

DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD  
JUNIO 2020 – MAYO 2023 (En número de créditos por mes)

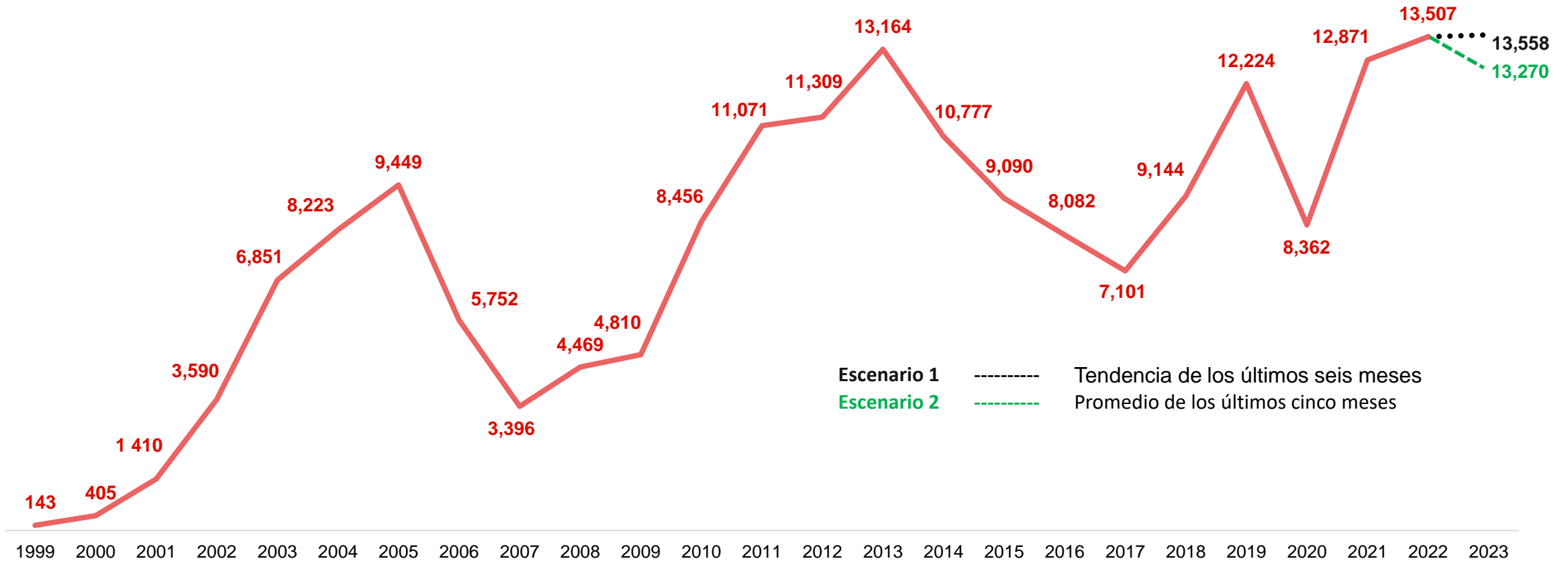


Pero implica una caída de 18.5% en comparación con abril 2023

Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

# Desembolso de créditos del FMV en 2023 podría ser similar al del 2022

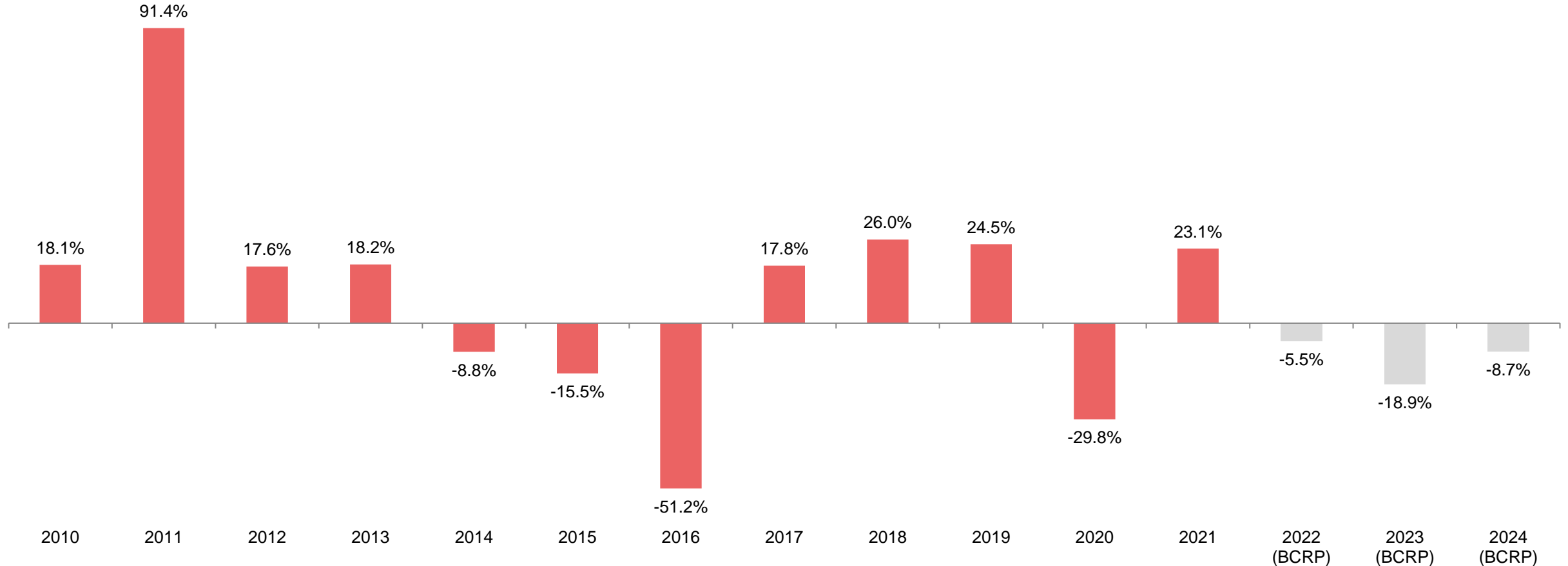
DESEMBOLSO ANUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA  
1999 - 2023 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

# BCR aumenta en 2.2 p.p. su perspectiva negativa de inversión minera

INVERSIÓN MINERA 2010 - 2024  
(Variación mensual interanual)

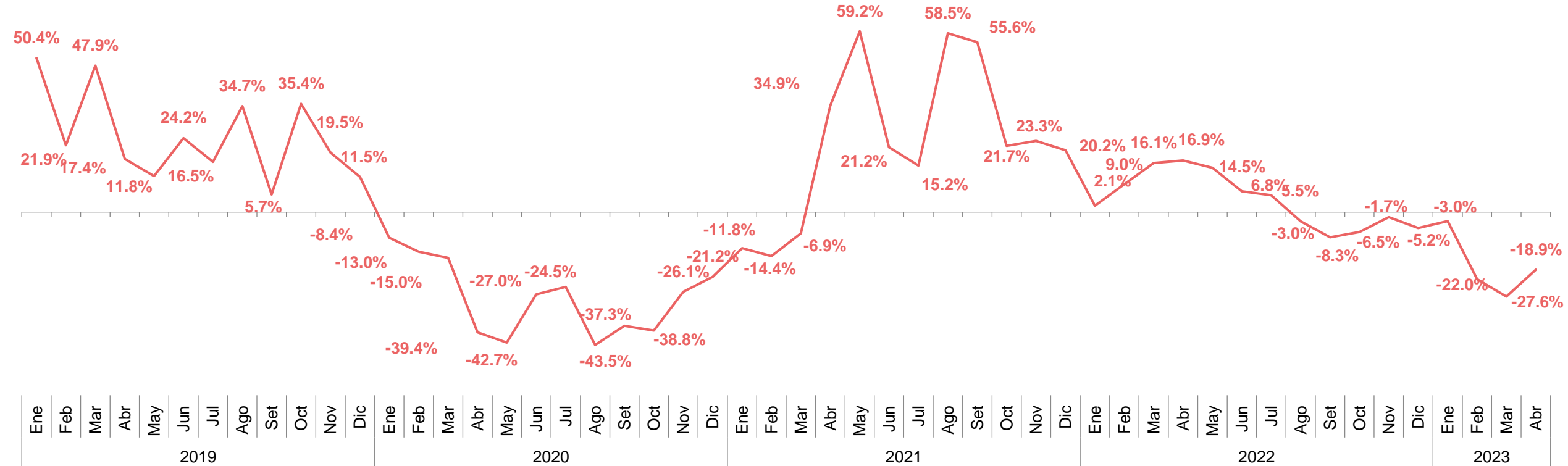


Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, junio 2023

BCR corrigió en un décimo de punto su pronóstico para el 2024. La caída acumulada del trienio 2022-2024 sería de 19.6% respecto a 2019-2021

# En los primeros cuatro meses de 2023 se invirtieron US\$ 1,170 millones

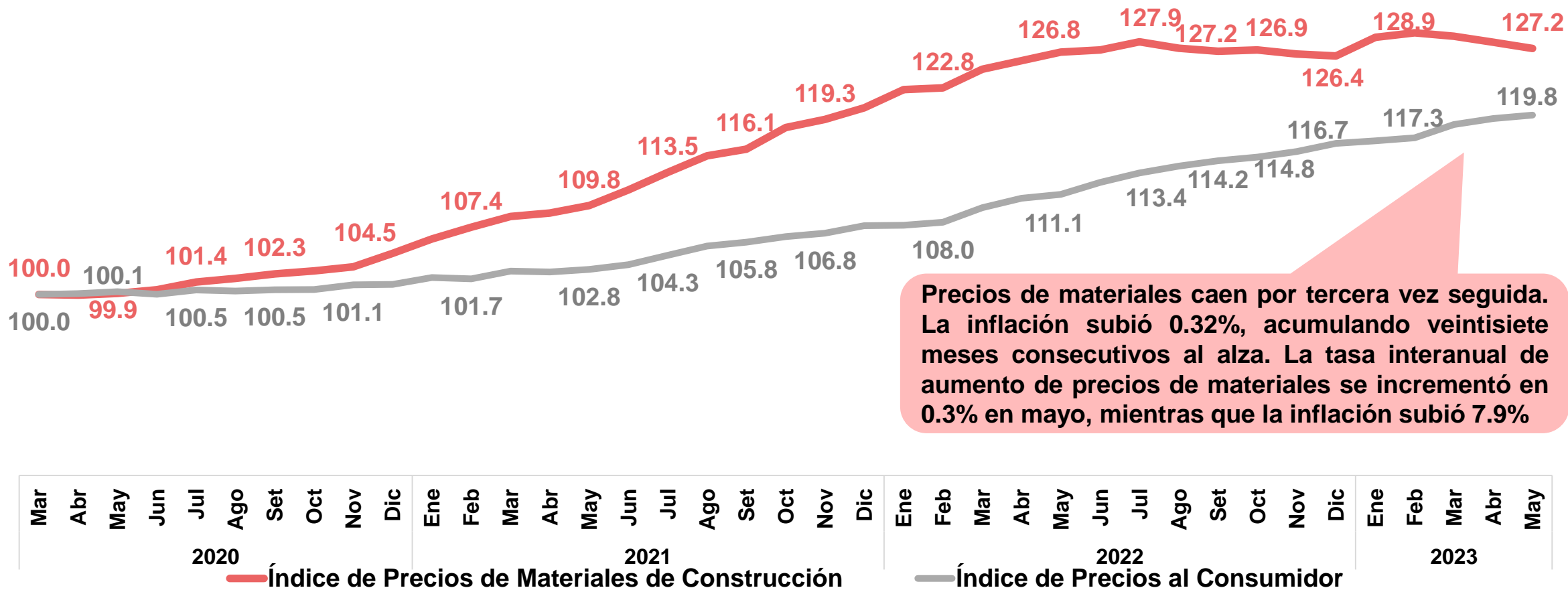
INVERSIÓN MINERA MENSUAL ENERO 2019 – ABRIL 2023  
(Variación mensual interanual)



**Fuente:** Ministerio de Energía y Minas

# Precios de materiales bajaron 0.54% en mayo 2023 respecto a abril

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR E ÍNDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN - MARZO 2020 A MAYO 2023



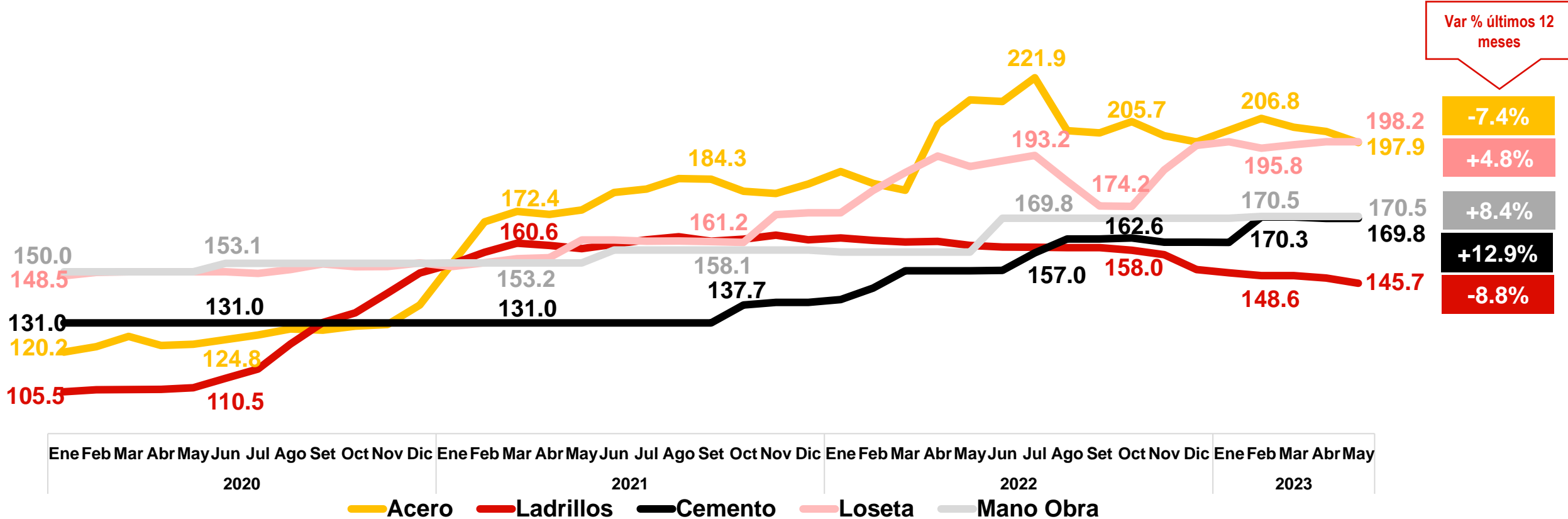
Precios de materiales caen por tercera vez seguida. La inflación subió 0.32%, acumulando veintisiete meses consecutivos al alza. La tasa interanual de aumento de precios de materiales se incrementó en 0.3% en mayo, mientras que la inflación subió 7.9%

Fuente: INEI



# Precio del acero se contrajo por tercer mes consecutivo en mayo

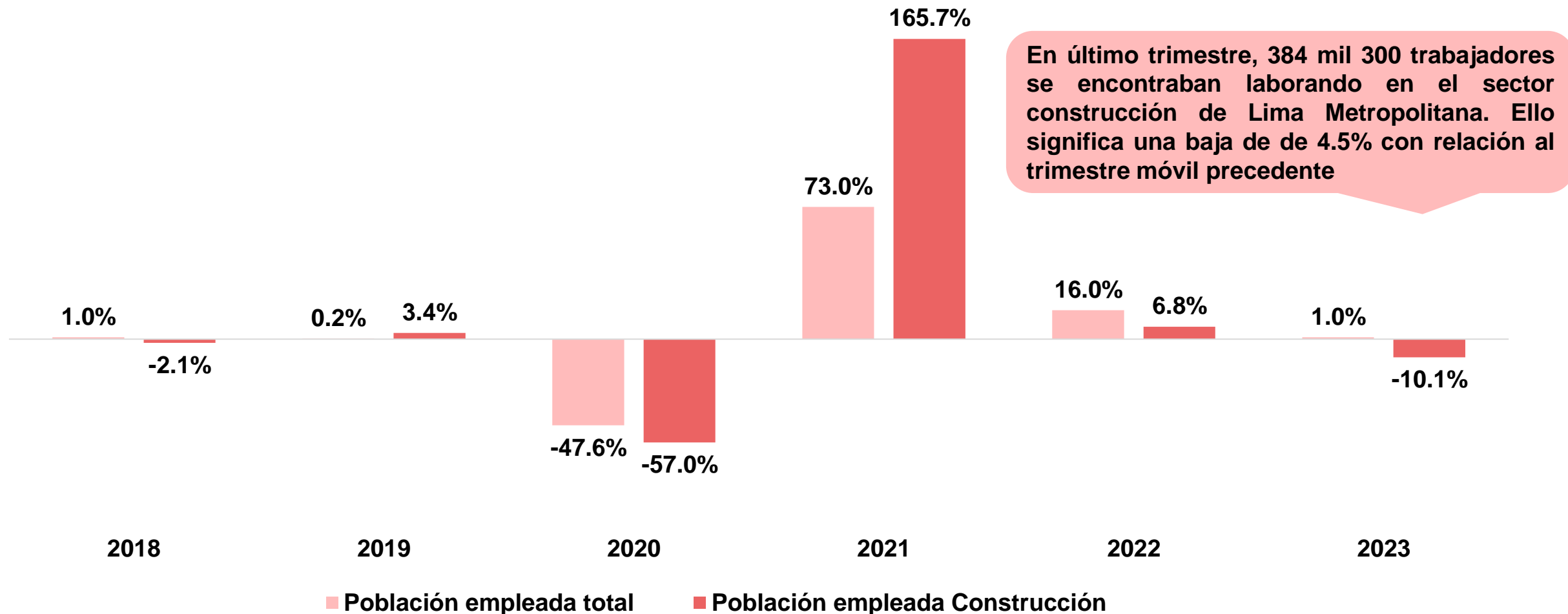
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2020 – MAYO 2023  
(Índice Base: diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI

# Empleo en sector construcción baja por octavo trimestre consecutivo

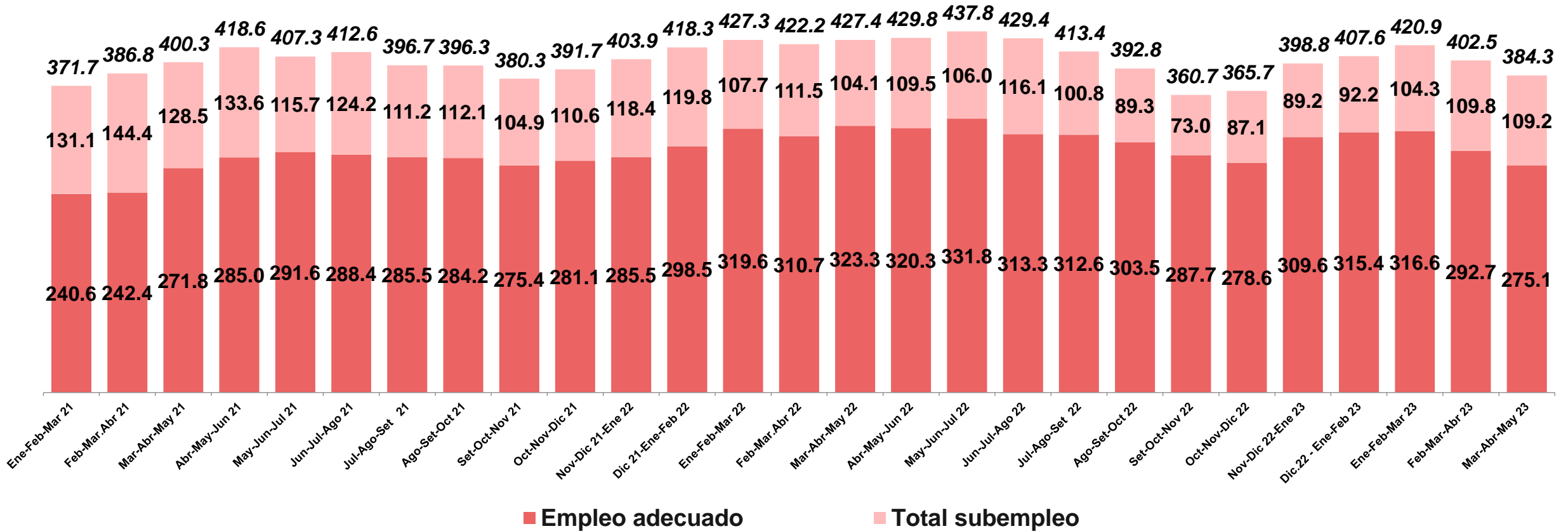
VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA  
(Trimestre móvil MARZO - MAYO 2023)



Fuente: INEI

# Subempleo creció 4.9% mientras que el empleo adecuado decreció 14.9%

POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2021 - 2023  
(en miles de personas)

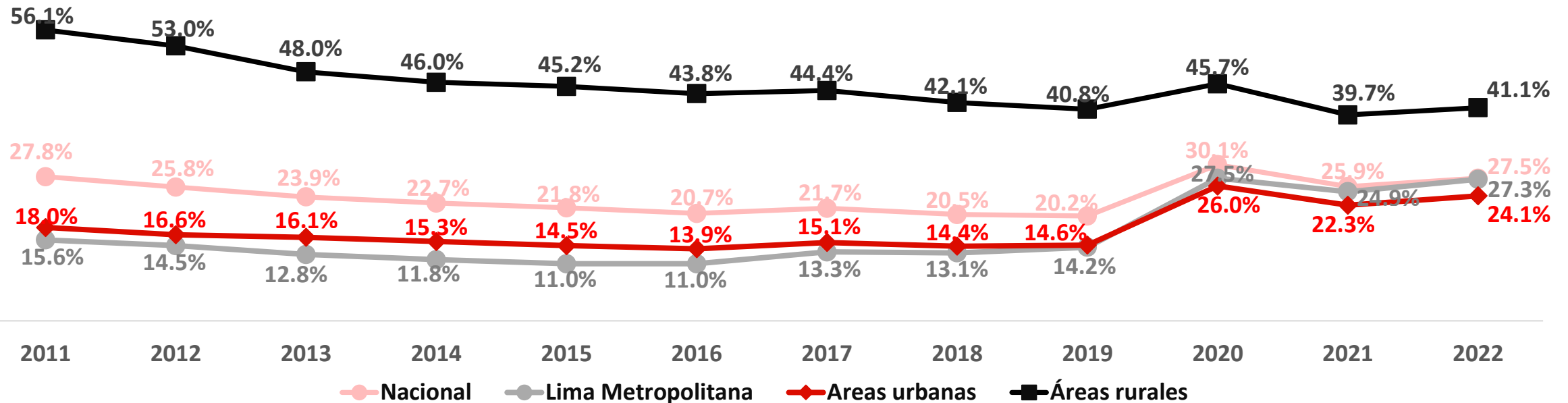


Fuente: INEI

# ¿Cómo gestionar las contingencias

- El desempeño de la economía en general y, en particular, de la construcción y la inversión en 2023 – 2024 podrían verse afectados por una serie de contingencias.
- En el anterior IEC, se determinó el riesgo que implicaba para la estabilidad del país, el crecimiento de la pobreza en zonas urbanas – en especial en la capital – y de la informalidad.
- Ello en un contexto de debilitamiento recurrente de la confianza de los agentes económicos y de los ciudadanos en las autoridades políticas

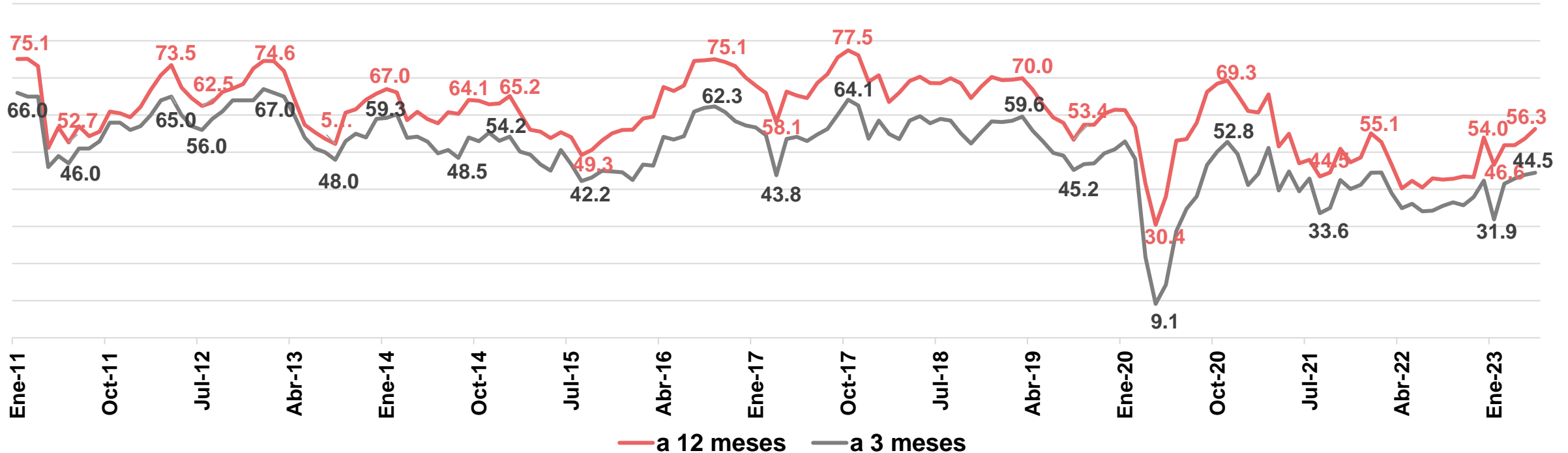
EVOLUCIÓN DE LA INCIDENCIA DE LA POBREZA MONETARIA TOTAL POR ÁREA DE RESIDENCIA



# Expectativa empresarial a un año está en positivo por cuatro meses

- Pero esta mejora no parece ser todavía suficiente para restaurar completamente la confianza en el futuro político, económico y social de nuestro país.

ÍNDICE DE EXPECTATIVAS EMPRESARIALES SOBRE LA ECONOMÍA EN EL CORTO  
PLAZO - ENERO 2011 A MAYO 2023

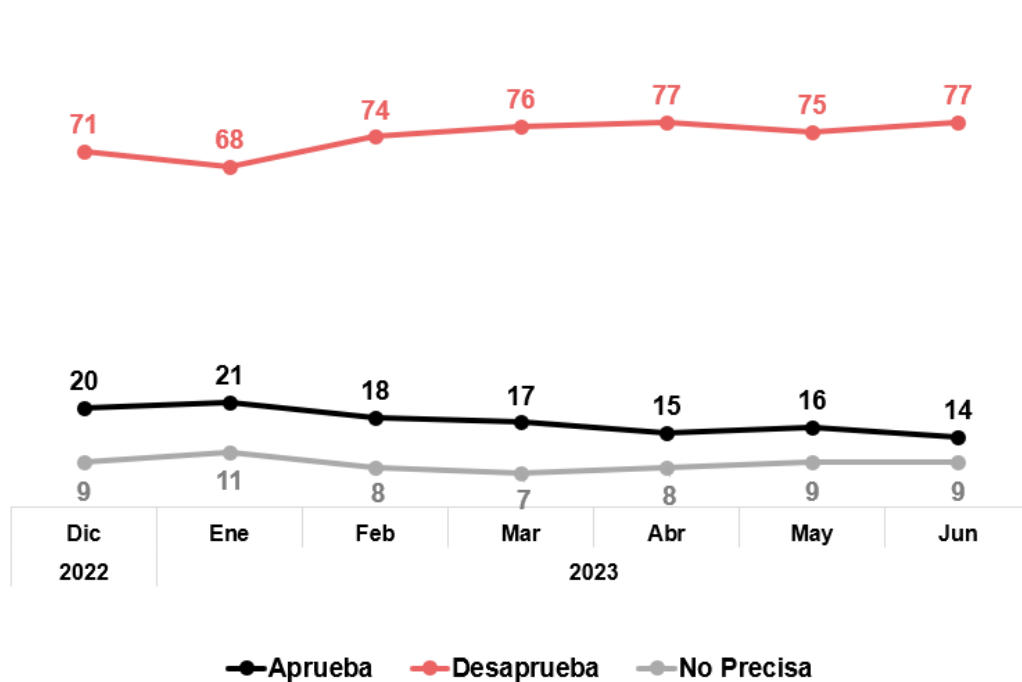


Fuente: BCRP

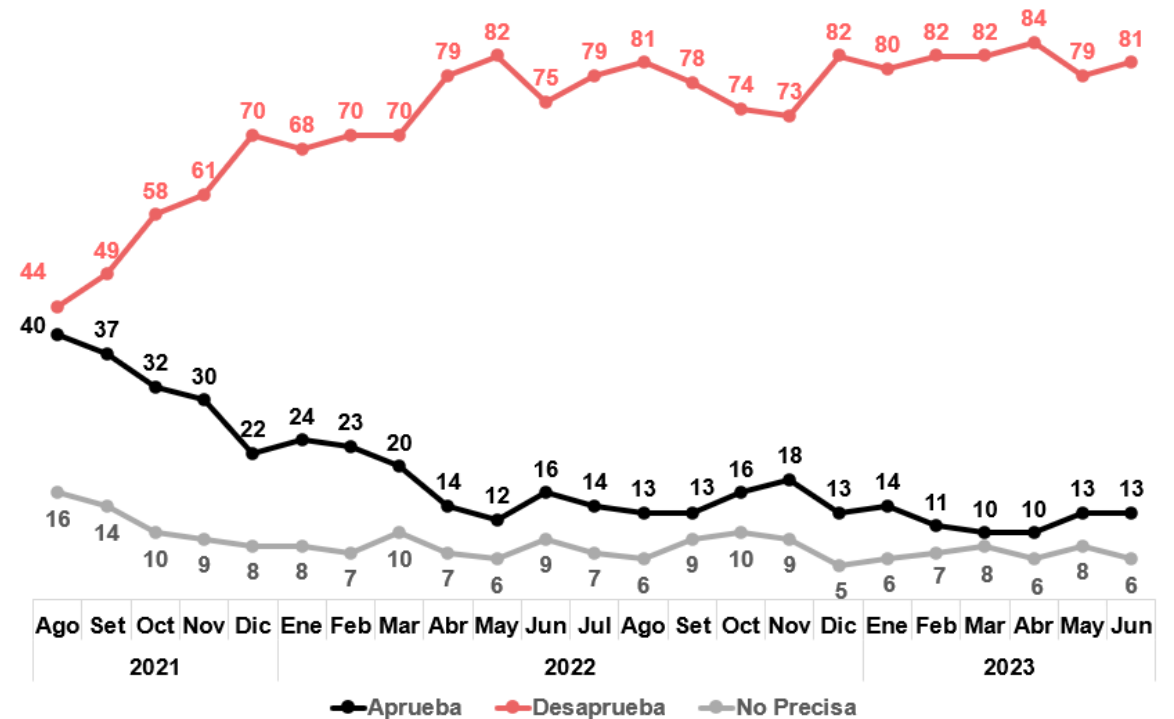
# Aprobación de los poderes públicos se mantiene en mínimos

- La desconfianza en la capacidad del Estado para gestionar crisis, puede poner en riesgo el futuro político, económico y social de nuestro país. La percepción negativa del ciudadano de a pie parece ser más difícil de revertir,

APROBACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA PRESIDENTA BOLUARTE-  
DICIEMBRE 2022 A JUNIO 2023



APROBACIÓN DE LA GESTIÓN DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA -  
AGOSTO 2021 A JUNIO 2023

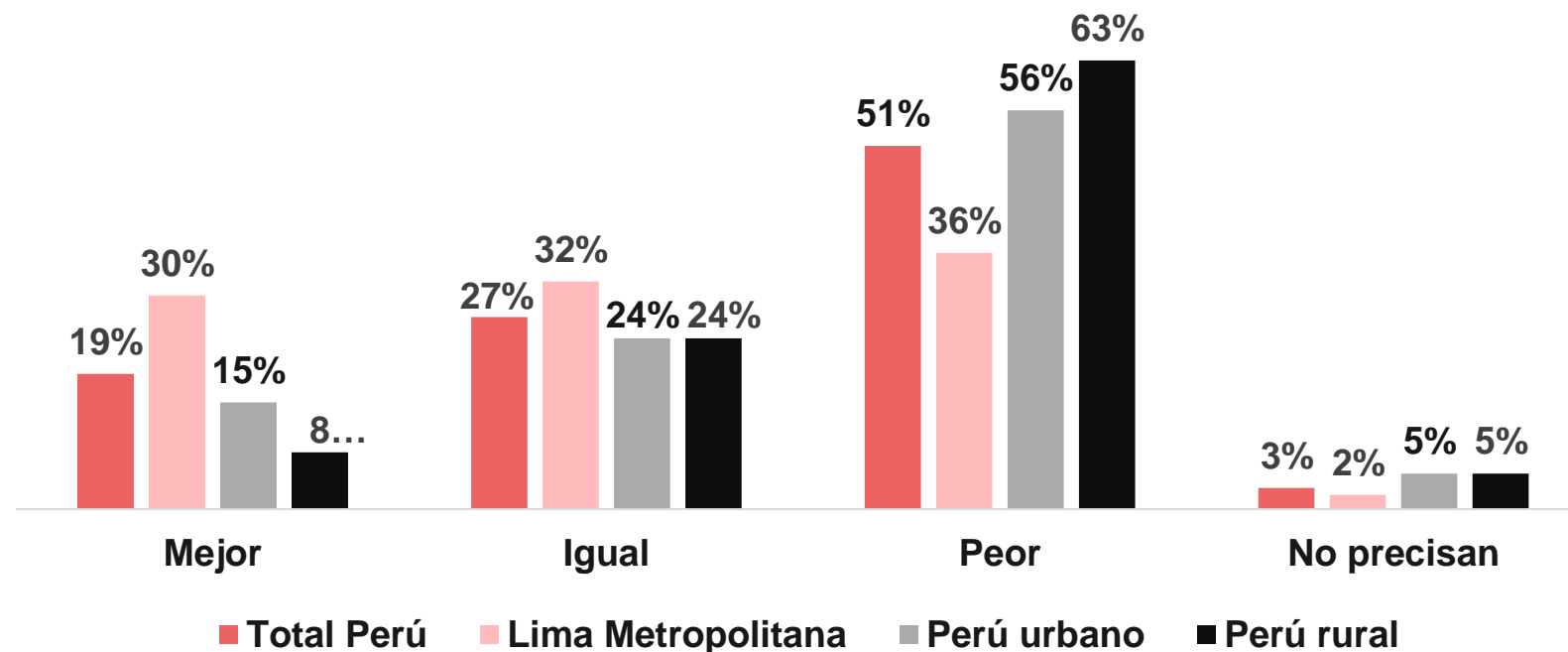


Fuente: IPSOS – Encuesta de Opinión Pública Urbano-Rural, Junio 2023

# Aprobación de los poderes públicos se mantiene en mínimos

- Resulta muy preocupante que una mayoría significativa de peruanos considere que el actual gobierno es peor o igual que el liderado por el frustrado autócrata Pedro Castillo

OPINIÓN SOBRE SI EL GOBIERNO DE DINA BOLUARTE ES MEJOR, IGUAL O PEOR QUE EL DE PEDRO CASTILLO



**Fuente:** IEP – Estudio de Opinión Pública, Junio 2023

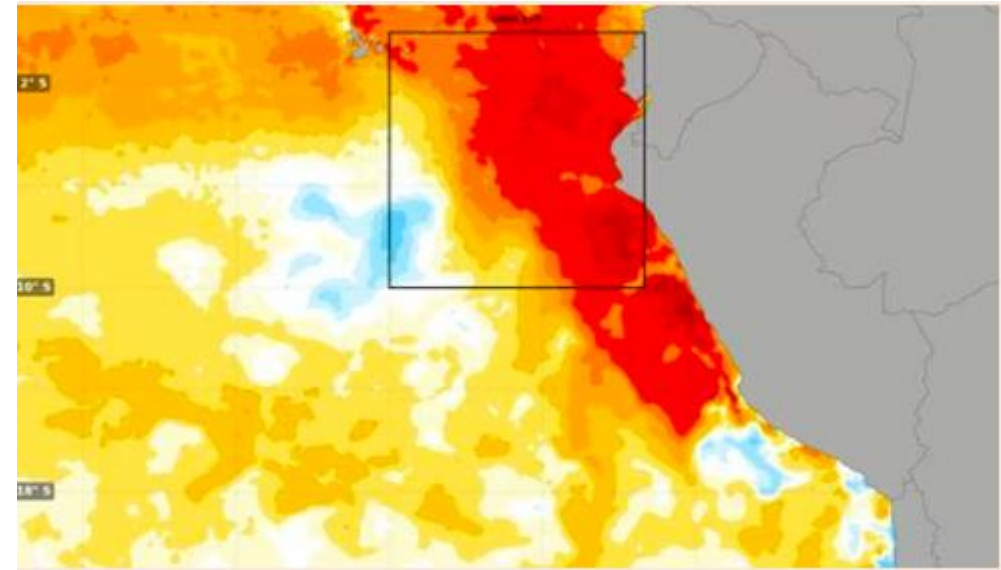
- Sin embargo, dos nuevos desafíos han adquirido relevancia en el último mes: la cada vez más probable ocurrencia del Fenómeno El Niño y los riesgos que afectan la sostenibilidad de la política de vivienda social que el país viene ejecutando desde hace más de dos décadas.

# Un probable Fenómeno el Niño y la obra pública

- De acuerdo al EFEN, existe un 77% de probabilidades de que este fenómeno se prolongue hasta el primer trimestre del año próximo
- Es todavía difícil anticipar cual sería la intensidad de este fenómeno en los próximo nueve meses.
- Ya se ha señalado la necesidad de priorizar inversiones e intervenciones para prevenir y mitigar los efectos de este fenómeno

También hay que atender a la población y a las actividades afectadas durante la emergencia y organizar una adecuada estrategia de reconstrucción de la infraestructura

- Dado el corto tiempo que quedaría a, CAPECO sugería medidas puntuales y de rápida implementación para fortalecer la ARCC
- Esta entidad está trabajando un importante conjunto de proyectos que se localizan en las doce regiones que serían más impactadas por un eventual fenómeno El Niño.



*Foto:* SENAMHI



# Un probable Fenómeno el Niño y la obra pública

- Sin embargo, el gobierno y el Congreso han optado por transformar la ARCC en Autoridad Nacional de Infraestructura
- Pero es inoportuno iniciar un proceso de cambio organizacional justo cuando existe una alta probabilidad de un fenómeno natural potencialmente muy destructivo...  
... y cuando todavía falta culminar un número relevante de proyectos que se previeron ejecutar hace varios años.
- Paralelamente, el Ejecutivo ha presentado al Congreso un proyecto de nueva Ley de Contrataciones del Estado – LCE que se propone como una “revolución administrativa”
- Con la nueva LCE se busca superar la ineficiencia de la contratación pública, la corrupción y la baja calidad de las infraestructuras resultantes. Nada asegura que así sea
- Se debe organizar un proceso muy fino de implementación, para evitar que la “curva de aprendizaje” se extienda innecesariamente, lo que puede afectar la ejecución

## El Comercio

GOBIERNO / Noticias

### Ejecutivo presenta proyecto para aprobar nueva Ley de Contrataciones del Estado

En la sustentación de la propuesta se indica que con ella se busca unificar y mejorar la gestión de adquisiciones estatales hechas vía el régimen de la contratación pública.



El Poder Ejecutivo presentó un proyecto de Ley de Contrataciones del Estado (Foto: Andina / Referencial)

# Pero se necesita una reforma integral de la gestión de infraestructura

1. Un potente modelo de **planificación territorial y sectorial**, a partir de entidades macro-regionales, constituidas dentro de una estrategia de descentralización del CEPLAN

Estas entidades deben tener un esquema organizacional en el que confluyan las autoridades nacionales y regionales

2. La revisión del proceso de **descentralización** que, en cuanto a contratación y gestión de infraestructuras, refuerce capacidades de regiones y municipalidades provinciales

En esa línea, CAPECO ha propuesto que las oficinas de ingeniería y de gestión de obras de estas entidades sean certificadas (por ejemplo, con normas ISO)

3. Un nuevo sistema de **planeamiento de inversión pública**, en el que la evaluación de proyectos se base en el mayor impacto territorial y en la articulación de intervenciones

La prioridad en el financiamiento se define por criterios objetivos y no por influencia política (o corrupción) empezando obras ejecutadas con transferencias del GN

**GESTIÓN** Suscribirse

## Congreso: Aprueban acusar a la excongresista Luciana León por tres delitos

La exlegisladora aprista niega haber cometido tráfico de influencias y acusa una "venganza política" en su contra



Luciana León reapareció en el Congreso y negó haber cometido tráfico de influencias.

Tras más de un año en espera, el **Pleno del Congreso** aprobó [el informe final que recomienda acusar a la excongresista aprista, Luciana León, por los presuntos delitos de tráfico de influencias, cohecho pasivo impropio y peculado doloso por apropiación.](#)

La votación se realizó diferenciada por delitos que presuntamente cometió la exlegisladora. En esta votación no participaron los integrantes de la **Comisión Permanente**.

# Pero se necesita una reforma integral de la gestión de infraestructura

4. El fortalecimiento y la profesionalización del **empleo público**, en particular de aquel que está vinculado con la gestión de compras y de infraestructuras.

Se debe partir por conformar un cuerpo de Gerentes Públicos especializados en logísticas que dependan de SERVIR y que formen parte de los Comités Especiales de Contratación en todas las entidades contratantes

De esta manera se reducirá el riesgo de corrupción, de innecesarios conflictos y demoras innecesarios y de malas decisiones técnicas y administrativas

5. La modernización de los **sistemas de control** del Estado, apostando por la innovación tecnológica, la participación de otros actores públicos y privados en estos procesos

Además debe reorientarse el trabajo de la Contraloría y del OSCE, pasando de la detección y sanción de irregularidades a la prevención y asesoramiento para la toma de decisiones



Las labores de supervisión de obras y servicios públicos en la provincia de [Ayabaca](#) revelaron alertas de irregularidades que podrían afectar la calidad de los proyectos de inversión millonaria, informó la Contraloría General de la República.

# Pero se necesita una reforma integral de la gestión de infraestructura

6. El cambio del modelo de **gestión de presupuestos públicos**, para asegurar recursos para un adecuado mantenimiento y operar eficientemente en toda su vida útil
7. El establecimiento de mecanismos institucionalizados de **relación entre el Estado y la sociedad civil organizada**, con el objetivo de consensuar la adopción, actualización y evaluación de políticas, planes y proyectos públicos.



Esta interacción transparente y continua contribuirá sensiblemente a la sostenibilidad y legitimidad de la gestión pública, en un contexto de alta volatilidad política

# Necesidad de defender la política de vivienda social

- En la edición anterior del IEC se ponía énfasis en la urgencia de que el MVCS ejerza su atribución de ente rector nacional en materia de urbanismo y desarrollo urbano
- De esa forma, se promoverá la VIS en todas las áreas urbanas, sobre todo en los distritos de estratos medios y medio-altos de Lima y de las principales ciudades
- Asimismo, se considera urgente que el Ministerio asegure la disponibilidad de recursos para maximizar los niveles de operación de los programas Techo Propio y Mivivienda
- Se requiere también la actualización simultánea de precios máximos de las viviendas y valores de subsidios en estos programas
- De esta manera se evita que el aumento de los costos de construcción y de las tasas de interés se constituya en una barrera infranqueable para hogares de menores ingresos



## Ministerio de Vivienda denunciará a municipios que traben licencias de construcción

También será presentado ante Indecopi como una traba burocrática para el desarrollo de proyectos inmobiliarios



No podemos seguir hablando de créditos hipotecarios con tasas de 10% u 11% anual, cuando en Chile o Colombia son de 5% o 6%.

# Necesidad de defender la política de vivienda social

- Treinta días después, es penoso comprobar que, en lugar de encontrar un camino de solución a estos desafíos urgentes, estos han terminado por agravarse.
- En este contexto se inscribe la sentencia del TC que ha pretendido dirimir el conflicto entre el Ministerio de Vivienda y las Municipalidades de Lima y Barranco

Se discute por la aplicación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación que propone incentivos a la generación de oferta de vivienda de interés social

- Es indispensable que el Ministerio de Vivienda apruebe al más breve plazo las modificaciones al indicado Reglamento para adecuarlo al mandato del TC en su sentencia

De esta manera, no se afectará a quienes han creído en la promesa del Estado de ayudarlos en su esfuerzo de ahorro e inversión para acceder a una vivienda adecuada y asequible

## El Comercio

PERÚ | Informativo

### Viviendas: ¿por qué más del 90% de la expansión urbana ha sido informal en los últimos veinte años?

Se trata de un 93% de nuevo suelo urbano creado desde el año 2001, que corresponde a urbanizaciones informales. Investigadores recomiendan hacer énfasis en la fiscalización y mejoría de los procesos estatales con respecto a los derechos de propiedad y el acceso a servicios básicos



Existen cuatro tipos básicos de urbanizaciones en el país: Ocupaciones ilegales, Lotizaciones informales, Urbanizaciones formales y Proyectos de vivienda social. (Foto: GEC) / MANUEL MELGAR

# Alcances de la política de vivienda social

1. La política habitacional debe tener el mismo nivel de relevancia que se concede a la educación, la salud y la protección social

Estos son los principales instrumentos que tiene el Estado para la superación de la pobreza y la informalidad, así como para la generación de oportunidades de progreso

Es lo que ocurre en los países que han alcanzado el desarrollo y lo que se establecía también en nuestro país hasta antes de la crisis económica y política de los años 80

2. Los programas habitacionales deben alcanzar a todas aquellas familias que no pueden proveerse de condiciones habitacionales mínimas con sus propios recursos.

Por regla general, la VIS incluye al 70% o 75% de ciudadanos con menores ingresos. La Ley DUS estipula que la VIS **prioritaria** llega al 60% “más pobre” de la población



*Fuente:* INFOBAE

# Alcances de la política de vivienda social

3. Las ayudas del Estado deben otorgarse con criterios de progresividad, transparencia y equidad (procurando una distribución proporcional en términos territoriales y sociales)

Pero también debe evaluarse la eficiencia (promover inversiones adicionales y el retorno de la inversión del Estado) y la factibilidad de ejecución

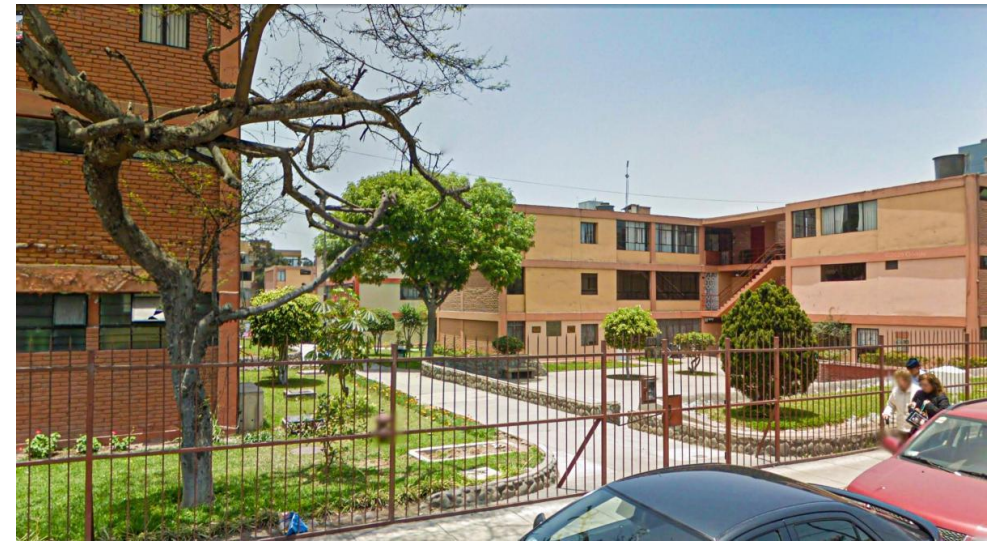
Este último criterio se refiere a que la ayuda sea efectivamente utilizada, para lo cual es indispensable que la asignación corresponda a las condiciones del mercado

4. Debe generarse oferta de vivienda social en todas las áreas urbanas donde sea posible hacerlo, para aprovechar mejor el recurso suelo: densificación, verticalización, expansión

Pero también para garantizar una mejor interrelación entre familias de diferentes condiciones sociales: la **ciudad para todos** frente a la **ciudad segregada**



*Fuente:* Fátima Rodríguez Serra

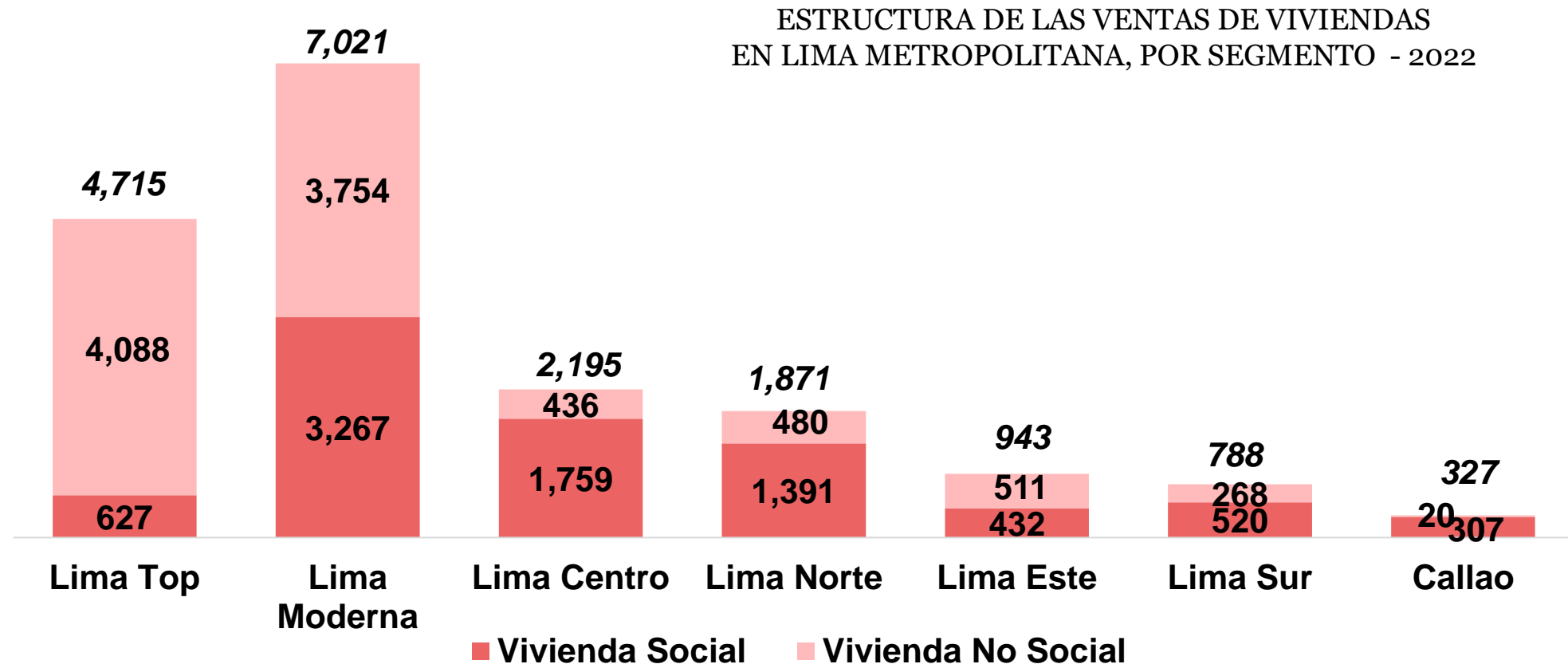


*Fuente:* Urbania



# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

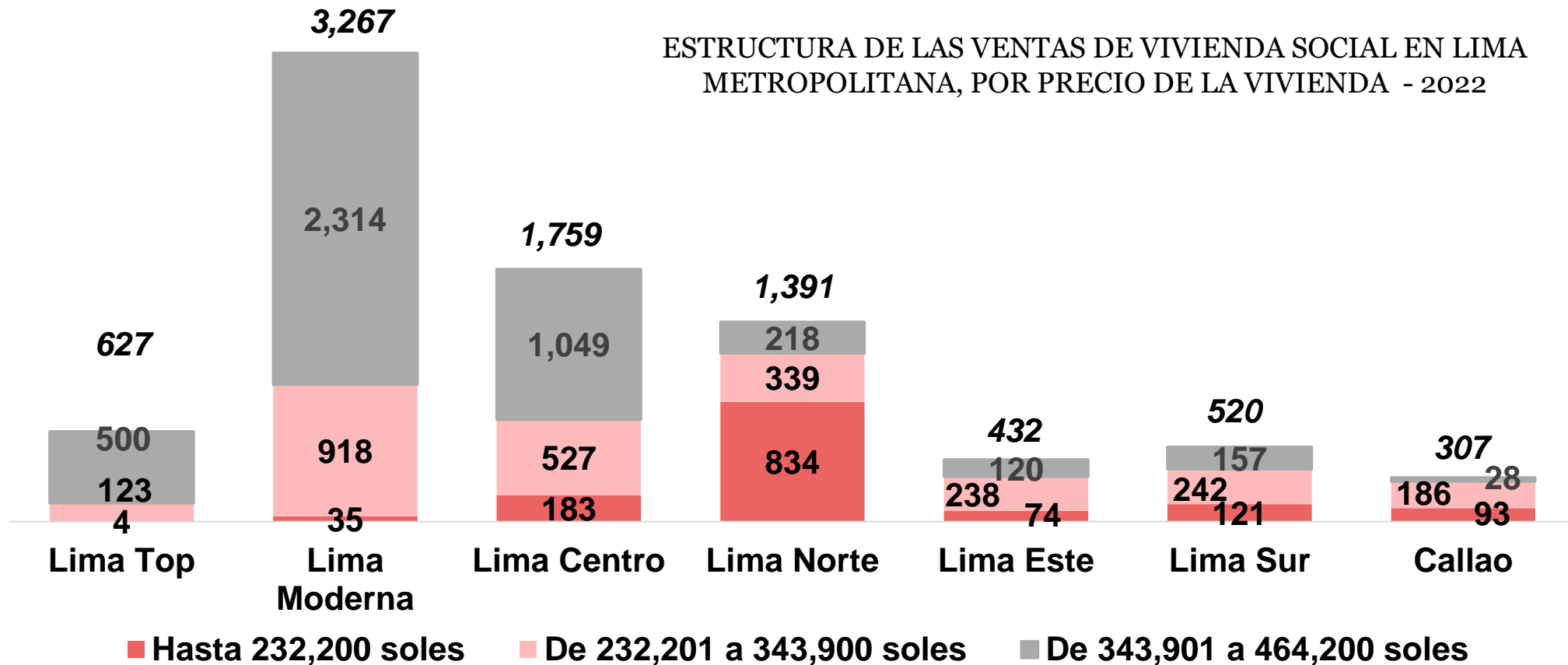
5. En 2022 se vendió 8,303 VIS nuevas en Lima Metropolitana: 46.5% del total de viviendas vendidas en la capital. Apenas 627 se construyeron en Lima Top (13.3% del total en dicho sector urbano. En Lima Moderna y Lima Este es casi 50% y en Lima Centro el 80% (ciudad para todos)



Fuente: CAPECO – Plataforma PME, Consolidado 2022

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

6. El 52.8% de las VIS vendidas en Lima Metropolitana el 2022 tenían precios entre 343,900 y 464,200 soles, proporción que llegaba a casi 80% en Lima Top, superaba el 70% en Lima Moderna, bordeaba el 60% en Lima Centro y el 20% en los otros sectores de la capital (factibilidad de la ejecución)

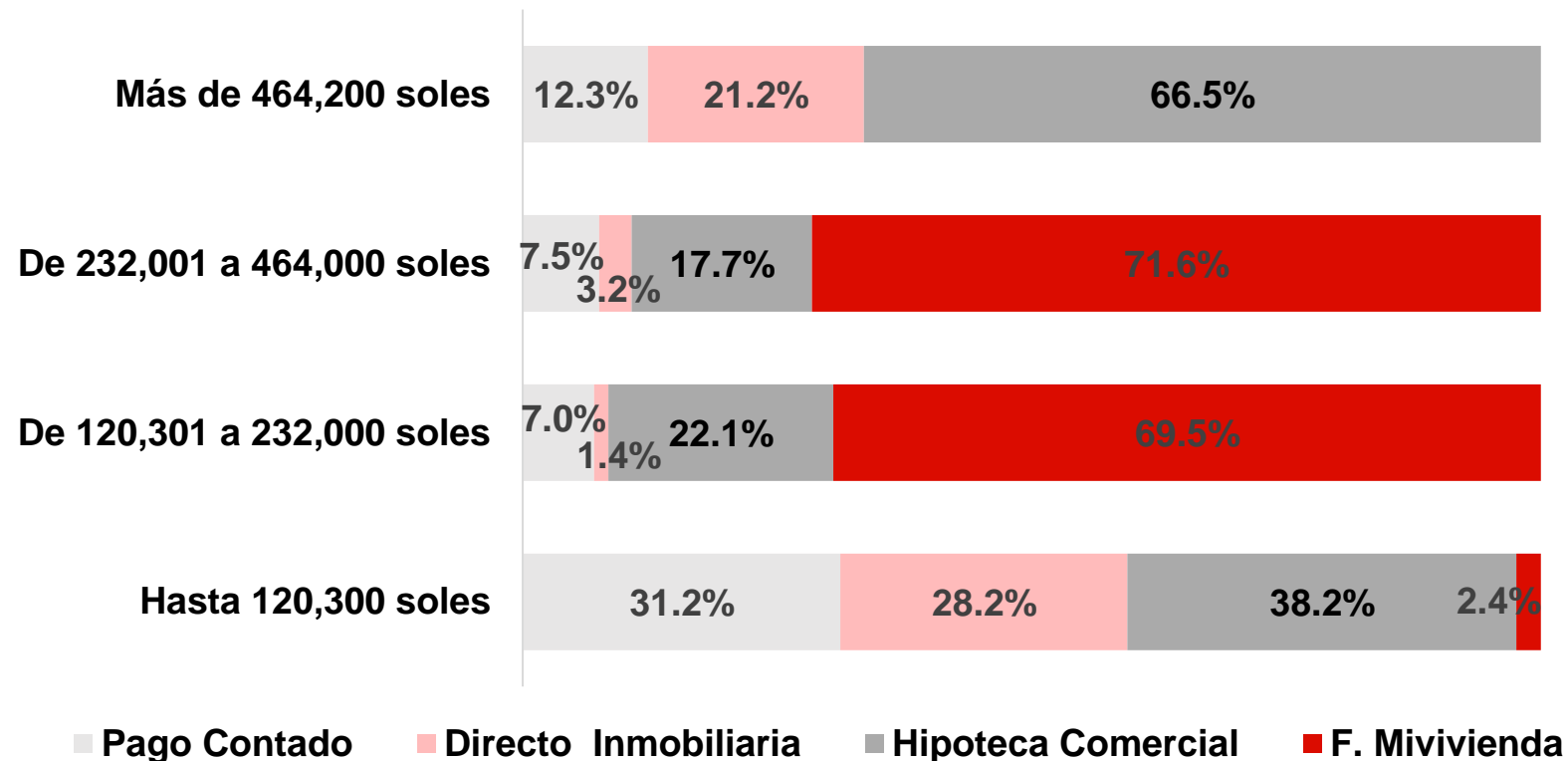


Fuente: CAPECO – Plataforma PME, Consolidado 2022

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

7. Alrededor del 70% de las viviendas vendidas en el rango de precios de 232,401 a 464,200 soles entre octubre 2022 y marzo 2023, fueron financiadas con recursos de Mivivienda, proporción que apenas llegaba a 36% en el periodo marzo – agosto 2021

DISTRIBUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDA ENTRE OCTUBRE 2022 Y MARZO 2023 SEGÚN MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO

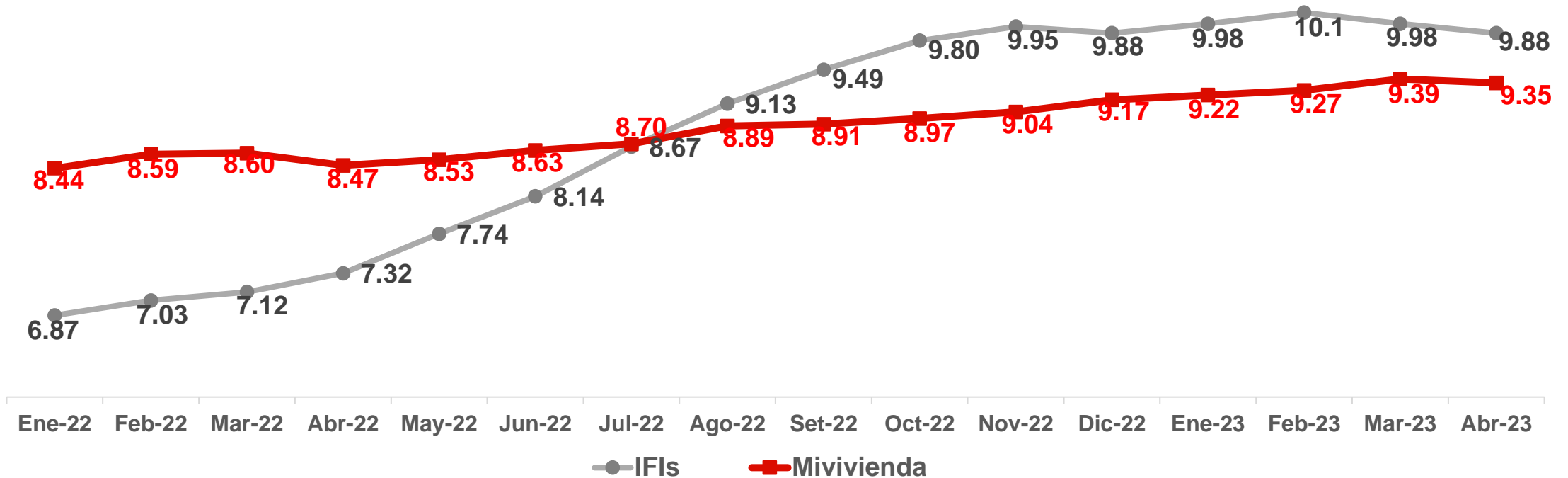


**Fuente:** CAPECO – Encuesta de Expectativas Empresariales del IEC 64, abril 2023

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

7. La principal razón de este cambio de tendencias es la menor tasa que viene cobrando el Fondo Mivivienda por sus recursos desde hace algunos meses, lo que ha permitido mantener la dinámica del mercado VIS (política consistente con el rol subsidiario y de inclusión social del Estado)

EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS  
(ENERO 2022 – ABRIL 2023)



Fuente: SBS – Mivivienda

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

8. Sólo 1.0% de las viviendas vendidas en Lima Metropolitana en 2022 contaba con áreas construidas de 30 m<sup>2</sup> o menos (0.4% en Lima Top). Las viviendas con áreas entre 31 y 50 m<sup>2</sup> suman 11.3% del total de viviendas vendidas en toda la capital y al 7.8% de las que se concretaron en Lima Top

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS, SEGÚN ÁREA  
CONSTRUIDA EN LIMA METROPOLITANA - 2022

Área construida de las viviendas	Total	Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao
Hasta 30 m <sup>2</sup>	31	21	4	2	3	1	0	0
De 31 a 50 m <sup>2</sup>	2,021	370	917	206	338	69	83	38
De 51 a 60 m <sup>2</sup>	3,032	330	1,224	689	97	470	111	111
De 61 a 70 m <sup>2</sup>	4,155	564	1,559	774	366	523	228	141
De 71 a 80 m <sup>2</sup>	3,589	554	1,954	401	94	423	128	35
De 81 a 100 m <sup>2</sup>	2,428	939	1,081	95	26	214	71	2
De 101 a 150 m <sup>2</sup>	2,075	1,453	270	22	19	186	125	0
De 151 a 300 m <sup>2</sup>	513	468	12	6	0	0	27	0
Más de 300 m <sup>2</sup>	16	16	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALES</b>	<b>17,860</b>	<b>4,715</b>	<b>7,021</b>	<b>2,195</b>	<b>943</b>	<b>1,886</b>	<b>773</b>	<b>327</b>

Fuente: CAPECO – Plataforma PME, Consolidado 2022

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

8. Este tipo de productos inmobiliarios pretende satisfacer una nueva demanda (la de jóvenes solos que se independizan sin formar familia, la de personas divorciadas, viudas o la de hogares llamados “de nido vacío”) que ha aparecido por cambios en la dinámica demográfica en las grandes ciudades

**GESTIÓN** [Suscribirse](#)

## Programa de vivienda para jóvenes estará listo en el segundo semestre del 2018

Carlos Bruce adelantó a Gestión.pe que también se alistan medidas para agilizar los trámites municipales requeridos en la ampliación de una vivienda. Detalles aquí.



La apuesta por los jóvenes. El ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, [Carlos Bruce](#), adelantó a [Gestión.pe](#) que para el segundo semestre del 2018 estará lista una alternativa para que las jóvenes parejas puedan acceder a una vivienda.

**El Comercio**

## Departamentos pequeños captan la atención de jóvenes independientes

Jóvenes entre 25 y 35 años de edad son los más interesados en adquirir viviendas que bordean los 30 m<sup>2</sup> y que ya se ofertan en Lima.



— 1/7 Este departamento se ubica en el cuarto piso de un edificio en la ciudad de Bordeaux, Francia. Tiene apenas 49m<sup>2</sup>. (Foto: A6A)

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

9. El 2.1% de los 1,826 edificios de vivienda que estaban en comercialización en Lima Metropolitana en 2022 tenía 25 pisos o más. En Lima Top esta proporción se reduce a 1.2%, en Lima Moderna sube a 2.7% y en Lima Centro llega a 11.0%, en el resto de la ciudad no hay edificios de esta altura

DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN COMERCIALIZACIÓN  
SEGÚN NÚMERO DE PISOS EN LIMA METROPOLITANA - 2022

Altura de la edificación	Total	Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao
Hasta 4 pisos	78	61	2	0	0	5	10	0
5 pisos	564	392	55	3	23	24	57	10
De 6 a 9 pisos	518	270	160	16	19	19	33	1
De 10 a 14 pisos	216	70	88	20	4	15	16	3
De 15 a 19 pisos	204	55	115	19	0	9	1	5
20 pisos	134	16	81	29	3	3	0	2
De 21 a 25 pisos	74	18	44	10	0	2	0	0
De 26 a 30 pisos	19	4	11	4	0	0	0	0
Más de 30 pisos	19	7	4	8	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1,826</b>	<b>893</b>	<b>560</b>	<b>109</b>	<b>49</b>	<b>77</b>	<b>117</b>	<b>21</b>

**Fuente:** CAPECO – Plataforma PME, Consolidado 2022

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

9. El 64.5% de los edificios de vivienda tiene menos de 10 pisos, porcentaje que supera el 80% en Lima Top, Lima Este y Lima Sur, mientras que en Lima Moderna bordea el 40% y en Lima Centro apenas pasa el 17%. Lima es todavía una ciudad poco densa, si se le compara con otras urbes de ALC

DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN COMERCIALIZACIÓN  
SEGÚN NÚMERO DE PISOS EN LIMA METROPOLITANA - 2022

Altura de la edificación	Total	Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao
Hasta 4 pisos	78	61	2	0	0	5	10	0
5 pisos	564	392	55	3	23	24	57	10
De 6 a 9 pisos	518	270	160	16	19	19	33	1
De 10 a 14 pisos	216	70	88	20	4	15	16	3
De 15 a 19 pisos	204	55	115	19	0	9	1	5
20 pisos	134	16	81	29	3	3	0	2
De 21 a 25 pisos	74	18	44	10	0	2	0	0
De 26 a 30 pisos	19	4	11	4	0	0	0	0
Más de 30 pisos	19	7	4	8	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1,826</b>	<b>893</b>	<b>560</b>	<b>109</b>	<b>49</b>	<b>77</b>	<b>117</b>	<b>21</b>

**Fuente:** CAPECO – Plataforma PME, Consolidado 2022



# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

9. El 2.1% de los 1,836 edificios de vivienda que estaban en comercialización en Lima Metropolitana en 2022 tenía 25 pisos o más. En Lima Top esta proporción se reduce a 1.2%, en Lima Moderna sube a 2.7% y en Lima Centro llega a 11.0%, en el resto de la ciudad no hay edificios de esta altura

DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES EN COMERCIALIZACIÓN  
SEGÚN NÚMERO DE PISOS EN LIMA METROPOLITANA - 2022

Altura de la edificación	Total	Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao
Hasta 4 pisos	78	61	2	0	0	5	10	0
5 pisos	564	392	55	3	23	24	57	10
De 6 a 9 pisos	518	270	160	16	19	19	33	1
De 10 a 14 pisos	216	70	88	20	4	15	16	3
De 15 a 19 pisos	204	55	115	19	0	9	1	5
20 pisos	134	16	81	29	3	3	0	2
De 21 a 25 pisos	74	18	44	10	0	2	0	0
De 26 a 30 pisos	19	4	11	4	0	0	0	0
Más de 30 pisos	19	7	4	8	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1,826</b>	<b>893</b>	<b>560</b>	<b>109</b>	<b>49</b>	<b>77</b>	<b>117</b>	<b>21</b>

**Fuente:** CAPECO – Plataforma PME, Consolidado 2022

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

10. El 81.7% de los demandantes potenciales de vivienda que residen en Lima Top quieren que su próxima vivienda también se localice en ese sector urbano. Esta propensión al arraigo es mayor en Lima Sur (93.8%), Lima Norte (92.4%) y Lima Este (85.4%).

PREFERENCIA DE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA POR SECTORES URBANOS EN LIMA METROPOLITANA - 2022

Sector urbano donde se quiere vivir	Total	Sector urbano de residencia actual						
		Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao
Lima Top	17.5%	81.7%	10.7%	0.0%	2.2%	0.9%	1.0%	2.9%
Lima Moderna	10.3%	5.4%	73.0%	7.2%	2.9%	3.0%	1.2%	6.1%
Lima Centro	5.8%	0.0%	2.3%	57.2%	1.7%	0.0%	0.1%	0.0%
Lima Este	26.3%	3.8%	4.9%	12.7%	85.4%	1.4%	0.5%	0.0%
Lima Norte	21.8%	1.0%	4.6%	17.7%	3.9%	92.4%	2.2%	12.5%
Lima Sur	12.0%	8.1%	4.6%	5.2%	3.2%	1.2%	93.8%	3.3%
Callao	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	1.0%	1.3%	75.3%

*Fuente:* CAPECO – Estudio de Demanda Habitaciona en Lima Metropolitana, 2022

# El mercado formal de vivienda en Lima Metropolitana

10. Queda claro que, si se toman medidas restrictivas para la generación de una oferta de vivienda diversa en un determinado sector urbano, la absoluta mayoría de perjudicados son los residentes actuales de dicha circunscripción

PREFERENCIA DE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA POR SECTORES URBANOS EN LIMA METROPOLITANA - 2022

Sector urbano donde se quiere vivir	Total	Sector urbano de residencia actual						
		Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao
Lima Top	17.5%	81.7%	10.7%	0.0%	2.2%	0.9%	1.0%	2.9%
Lima Moderna	10.3%	5.4%	73.0%	7.2%	2.9%	3.0%	1.2%	6.1%
Lima Centro	5.8%	0.0%	2.3%	57.2%	1.7%	0.0%	0.1%	0.0%
Lima Este	26.3%	3.8%	4.9%	12.7%	85.4%	1.4%	0.5%	0.0%
Lima Norte	21.8%	1.0%	4.6%	17.7%	3.9%	92.4%	2.2%	12.5%
Lima Sur	12.0%	8.1%	4.6%	5.2%	3.2%	1.2%	93.8%	3.3%
Callao	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	1.0%	1.3%	75.3%

*Fuente:* CAPECO – Estudio de Demanda Habitaciona en Lima Metropolitana, 2022

# Reflexión final

- La situación actual del sector construcción y las perspectivas de corto plazo son muy retadoras y exigen adoptar medidas ambiciosas y urgentes, las que también tendrán relevancia en el desempeño sectorial de los próximos años
- Entre estas medidas se encuentran la preparación para atender la probable ocurrencia del Fenómeno del Niño, la superación de las limitaciones en la gestión de las obras y de las infraestructuras públicas, así como el abordaje de los problemas que atañen a la sostenibilidad de los programas habitacionales
- Tampoco puede obviarse que nuestro país vive desde hace años una crisis institucional a la que se suma ahora el empobrecimiento de una parte importante de la población y el incremento de las actividades informales e ilegales.

# IEC

**Informe Económico de  
la Construcción N° 66**



---

Av. Víctor Andrés Belaunde 147  
Edificio Real 3 of. 401  
San Isidro Lima-Perú

---

+51 949 785 632  
info@capeco.org  
www.capeco.org

---

Facebook/capeco  
Linkedin/capecoperu  
Instagram/capecoperu