

## Sector Construcción e Inmobiliario Perú

Con información al 31 de diciembre de 2023

Lima, 10 de junio de 2024

### Equipo de Análisis

Paul Solís Palomino  
[psolis@ratingspcr.com](mailto:psolis@ratingspcr.com)

(511) 208.2530

### Racionalidad

El sector construcción registró una contracción de 7.9% anual, ocasionado por el menor consumo interno de cemento, el cual está asociado al menor dinamismo de las obras privadas y la autoconstrucción. Sin embargo se valora el crecimiento lento que ha registrado durante los primeros meses del 2024. A detalle, a febrero de 2024, la producción del sector presentó su segundo mes consecutivo al alza de 5.8%, luego del crecimiento de enero 2024 de 13.2%, sin embargo se evidencia por segundo mes consecutivo una caída en el consumo de cemento de 1.5%. Para el 2024, el BCRP estima un crecimiento leve de 3.2%, cifra conservadora respecto a las estimaciones realizadas por CAPECO que proyectan un crecimiento de 4.0%. Dicha proyección está apoyada en la previsión del FEN para el presente año, asimismo, la reducción en los precios de los materiales de construcción y recuperación de la inversión minera. Con relación al sector inmobiliario – vivienda, para el 2024 se proyecta que Mivivienda Verde incremente su participación a 50.0% (+6.0%), mitigando la reducción obtenida a diciembre 2023.

### Resumen Ejecutivo

- **Contracción del sector construcción durante el 2023.** El sector de construcción registró una reducción anual de 7.9%, ocasionado por el menor consumo interno de cemento asociado al menor dinamismo de las obras privadas y la autoconstrucción. A detalle, el consumo interno de cemento tuvo una contracción anual de 11.6%, sin embargo, se continuó con la ejecución de diferentes obras. Cabe precisar que en la ponderación del sector construcción, el consumo interno de cemento representó el 74.0%. Es importante detallar que las actividades en el sector construcción, durante el 2023, se han desarrollado en un entorno no favorable, considerando los problemas climatológicos, como el ciclón Yaku ocurrido durante los primeros meses del 2023, así mismo, conflictos sociales y políticos, aunado a la inseguridad ciudadana y alzas en las tasas de interés; eventos que causaron una contracción en la inversión privada y por lo tanto en el alcance del sector.
- **Contracción de unidades vendidas del mercado inmobiliario.** El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 72 a diciembre 2023 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 43.0% del total de ventas de unidades habitacionales del año 2023, menor en 1.0% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 32.0%, cifra que se esperaba a la encuesta previa, seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 16.0% y finalmente, el 8.0% correspondió al programa Techo Propio.
- **Reducción de créditos Mivivienda.** Los créditos hipotecarios Mivivienda, a dic-23, totalizaron en 11,440 créditos, equivalente a S/ 2,101.8 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 15.3% y en monto de 6.4%. A detalle, el monto de crédito esta segmentado en Financiamiento Complementario Techo Propio por S/ 26.6 MM y en Nuevo Crédito MiVivienda por S/ 2,075.2 MM. A nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 34,424 (de noviembre del 2022 a octubre del 2023), mostrando una reducción de 18.7% interanual, explicado principalmente por la reducción de 23.4% de los créditos desembolsados por las instituciones financieras con sus propias líneas de crédito. Del mismo modo, los créditos otorgados con Fondo Mivivienda se redujeron en 8.7% interanual, según CAPECO.
- **Precios de departamentos.** Según el BCRP, a diciembre de 2023, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,861 US\$/m<sup>2</sup>, lo cual refleja una caída de 0.4% respecto a diciembre de 2022 (1,868 US\$/m<sup>2</sup>). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio<sup>1</sup> y Sector Alto<sup>2</sup> se incrementaron interanualmente en 2.6% y 1.7% respectivamente.
- **Proyección del sector construcción e inmobiliario para el 2024.** El BCRP mantiene su pronóstico de crecimiento de 3.2% del PBI sectorial para el presente año (2024), crecimiento más conservador que la de empresarios del sector construcción encuestados por CAPECO, dicho crecimiento proyectado para el 2024 se

<sup>1</sup> Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

<sup>2</sup> Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

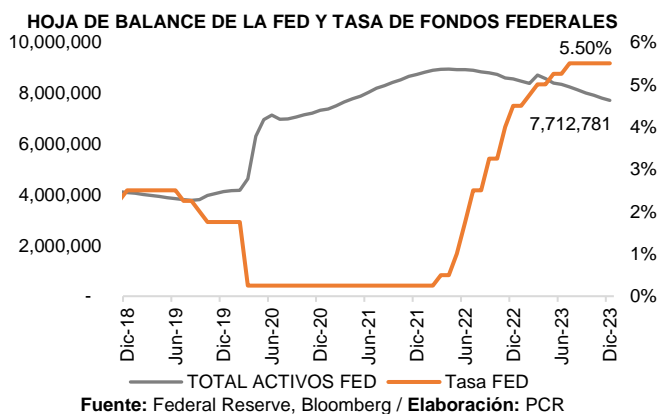
situó en 4.0%. Las estimaciones de crecimiento se sustentan en la previsión del Fenómeno El Niño, la cual tendría un impacto más leve o moderado, aunado al ajuste a la baja de los precios de los materiales de construcción, así como a la reducción de las tasas de interés, a la recuperación de la inversión minera y al incremento de la puesta en marcha de proyectos mediante asociaciones público-privadas (APPs) a cargo de Proinversión. Otro punto por destacar para el presente año, según CAPECO, es la elección de Lima como sede de los Juegos Panamericanos y Parapanamericanos, lo que promoverá a Lima como un destino de inversiones urbanas e inversiones en proyectos de mejoramiento urbano en zonas emergentes. Con relación al sector inmobiliario – vivienda, para el 2024 se proyecta que Mivivienda Verde incremente su participación a 50.0% (+6.0%), por otro lado, se proyecta una disminución en la participación de los subsegmentos de Vivienda No Social (30.0%, -2.0%), Mivivienda Tradicional (14.0%, -2.0%) y Techo Propio (6.0%; -2.0%).

## Panorama Económico Nacional e Internacional

### Entorno Internacional

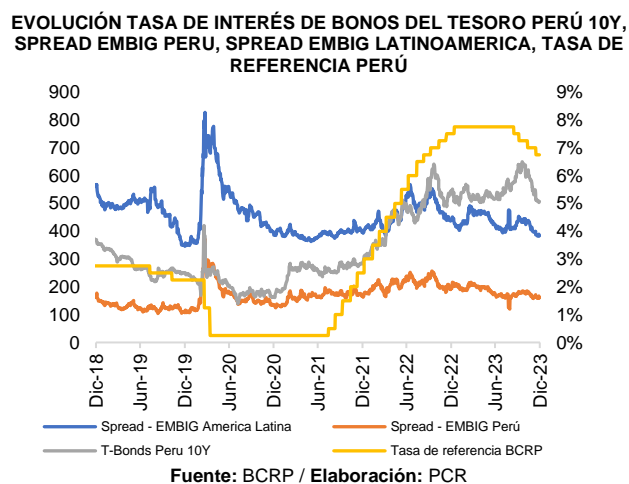
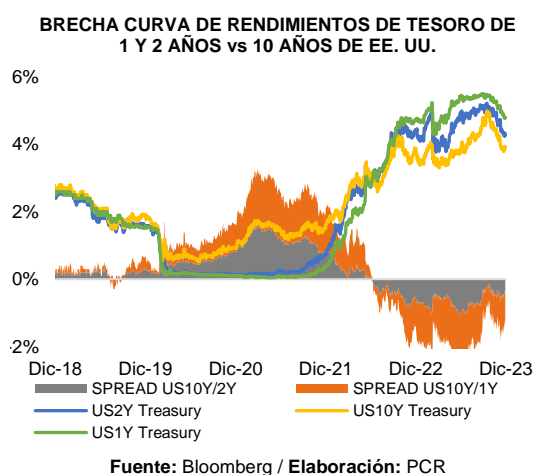
De acuerdo con el informe sobre las Perspectivas de la Economía Mundial elaborado por el FMI a octubre 2023, el entorno internacional, se espera que el crecimiento económico sea de 3.0% al cierre del 2023 y 2.9% en el 2024, esto como resultado de las políticas para reducir la inflación que se tomaron post pandemia. En cuanto a los datos de inflación mundial, el FMI pronostica que pase de 8.7% en el 2022 a 6.9% en el 2023 y 5.8% en el 2024, siendo superior al promedio histórico (2000-2019: 3.8%), esta tendencia decreciente es producto de los efectos de las medidas restrictivas en la economía necesarias para reducir la inflación, no obstante, persiste la crisis inmobiliaria en China, los shocks climáticos y geopolíticos.

Respecto a las políticas monetarias implementadas en las principales economías, la FED situó su tasa de interés en 5.50% al cierre del 2023, manteniendo su política restrictiva en un contexto donde se produjeron colapsos bancarios que repercutieron en turbulencias en los mercados financieros, elevados niveles de inflación y un mercado laboral ajustado. Mientras que el Banco de Inglaterra mantiene su tasa de referencia en 5.25% y el BCE en 4.5% alineado a sus expectativas de que la inflación permanezca en niveles por encima del rango meta, en adición, ambas entidades piensan que, manteniendo prolongado tiempo sus tasas, alcanzarían su objetivo.



Con respecto al retorno de los bonos soberanos de Estados Unidos, estos bajaron al cierre del 2023 debido a que se espera que la FED comience con el recorte de sus tasas a partir de marzo del 2024. Por ello, el *spread* de rendimientos de bonos del tesoro a 2 y 10 años (2Y10Y), indicador líder de uso en el mercado para anticipar recesiones, se ubicó en -0.4% al cierre del 2023 (set-2023: -0.3%). Esto obedece a los conflictos externos en el medio oriente, volviendo los bonos estadounidenses activos refugios para los inversionistas y generando más demanda de los bonos a largo plazo. No obstante, hasta la fecha, el precio de los bonos americanos ha ido aumentando y los rendimientos disminuyendo, ante la perspectiva del fin de su postura agresiva a la economía por parte de algunos funcionarios de la FED, luego de comunicar que realizarán tres recortes de 0.25 puntos; no obstante, aún no se conoce el timing de estos recortes y el cual estará ligado a cuán ralentizado encuentre el comité (FOMC<sup>3</sup>) la economía americana.

<sup>3</sup> Federal Open Market Committee



Por otro lado, en la mayoría de los países de América Latina, se observó algunos picos en los rendimientos afectados por la corrección en los precios de los commodities y por factores políticos o sociales, así como ante las expectativas de desaceleración del ritmo de subida de tasas de interés por parte del BCRP. Esto último generó la apreciación de la moneda local y la revalorización de los activos locales financieramente.

La mayor incertidumbre incrementó el rendimiento de los bonos soberanos en los mercados emergentes. En consecuencia, el rendimiento diario del bono soberano en soles de Perú a 10 años se registró en 5.1% al cierre del 2023 (set-2023: 6.1%). Asimismo, el EMBIG PERU se situó en 160 pbs (set-2023: 174 pbs), mientras que el spread EMBIG LATAM cerró en 383 pbs (set-2023: 432 pbs). Los indicadores de riesgo país en LATAM vienen mostrando un comportamiento de varios picos asociado al panorama mundial actual de incertidumbre en los mercados financieros por factores sociales y políticos como la guerra en el medio oriente y expectativas de los resultados económicos de EE. UU.

En el plano local, el BCRP culminó con sus medidas restrictivas, continuando con la reducción de la tasa de referencia debido a los mejores resultados en la inflación, así como el tipo de cambio. Al cierre del 2023, la tasa de interés de referencia se redujo a 6.75%, cabe mencionar a la fecha de la elaboración del presente informe, la tasa de referencia es de 6.50%, sustentado en la reducción de la inflación anual a 3.2%. No obstante, existen potenciales riesgos asociados a factores climáticos por el Fenómeno del Niño. Según los indicadores adelantados del cierre del año, la actividad económica y demanda interna fue afectado por los conflictos sociales de inicios del 2023 y por el FEN.

### Entorno Nacional

En el 2023, la economía peruana registró una contracción de -0.6% respecto al 2022. Esta reducción se da principalmente a la incidencia negativa del sector manufactura, construcción, agropecuario y pesca. Cabe señalar, que el desempeño de la actividad productiva en las regiones se vio perjudicado por la presencia del ciclón Yaku, en especial al norte del país que ocasionó inundaciones, huaicos y desbordes, afectando el tránsito de las vías terrestres; así como El Niño costero, que afectó las actividades primarias (agropecuario y pesca) y de transformación (manufactura y construcción), al igual que los rezagos de los conflictos sociales de finales del año anterior e inicio del presente que afectó las expectativas de inversionistas y demás agentes económicos, aunado a los inicios del fenómeno de El Niño Global y el brote de gripe aviar. El menor dinamismo general en estos sectores generó que el sector financiero también tenga una contracción general en el dinamismo de los créditos. Otro factor importante es la menor demanda de productos no tradicionales principalmente de Norteamérica.

En cuanto al desempeño de los principales sectores que componen el PBI local a dic-2023, los que presentaron crecimiento fueron Minería e Hidrocarburos (+8.2%, derivado del avance de la minería metálica en cobre y hierro por Quellaveco, Las Bambas y Southern, contrastando la menor explotación de líquidos de gas natural y petróleo crudo), Energía (+3.7%, impulsado principalmente por la mayor generación de electricidad durante el primer semestre del año) y Comercio (+2.4%, derivado por el mayor comercio al por mayor en maquinarias, equipos médicos, electrónicos y repuestos mineros; comercio minorista por venta de combustible y lubricantes, medicinas, cosméticos, prendas de vestir, ventas online, entre otros).

En contraste, los sectores que mostraron mayor contracción fueron Construcción (-7.9%, debido al menor consumo de cemento por las prolongadas lluvias, huaycos, menores obras privadas, la caída de la autoconstrucción, así como bloqueos y marchas violentas), sector Manufactura (-6.7%, derivado del menor actividad no primario como madera, cemento, fabricación de prendas, entre otros), Agropecuario (-2.9%, debido al retraso de siembras y cosechas de la presente campaña agrícola y desfavorables condiciones climáticas por ausencia de lluvias, que afectaron el normal desarrollo y fortificación del cultivo), y finalmente el sector pesca (-19.8%, relacionado a los cambios en temperaturas que afectaron en la superficial del mar y la ausencia de condiciones biológicas favorables que permiten el desarrollo de actividades extractivas en la zona Centro-Norte). Los choques de oferta durante el

2023 tuvieron impacto relevante en la producción nacional; esto, aunado a la aún baja confianza empresarial respecto a lo previsto, redujo el crecimiento de las actividades no primarias. En cuanto a las condiciones climatológicas, estas tuvieron un impacto negativo en la producción agropecuaria y pesquera en el año.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ							
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (E)***	2025 (E)
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.0%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%, 1.5%	2.2%, 4.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%, 3.1%	4.1%, 3.0%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	3.9%	3.0%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	10.5%	14.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.2%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.24%	2.2%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.34	3.50	3.88	3.83	3.71	3.75 – 3.80	3.73 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

\*Variación porcentual últimos 12 meses

\*\*BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses. Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP.

\*\*\*BCRP, Reporte de Inflación de marzo 2024. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

Sin embargo, para 2024, se estima que la proyección de crecimiento volvería a crecer en 3.0% impulsadas por varios factores, incluyendo la normalización de condiciones climáticas y la consecuente recuperación de sectores primarios como agro, pesca y manufactura a partir del segundo trimestre. Asimismo, se espera que el nivel de precios llegue al rango meta. Finalmente, estas condiciones favorables harían que la capacidad adquisitiva de los agentes económicos se recupere, así como un entorno sociopolítico estable favorecería la inversión privada, teniendo incidencia directa en sectores como construcción, manufactura y servicios. En cuanto a la tasa de inflación, esta sería de 2.2% al cierre del 2024, una baja respecto al reporte previo (2.3%). Esta revisión se debe a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre el precio de los alimentos. Con ello, el Perú sería una de las primeras economías de la región en lograr retornar la inflación al rango meta y en particular, donde la inflación sin alimentos y energía (inflación subyacente) seguiría su trayectoria decreciente. Asimismo, la inflación se reducirá en el horizonte de proyección y cerrará en 2.0% en el 2025.

El sesgo al alza del balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene. Así, los riesgos para la proyección incluyeron principalmente las siguientes contingencias: (i) la ocurrencia de fenómenos naturales de relativa intensidad, que podrían interrumpir las cadenas de suministros globales y el abastecimiento de mercados internos, traduciéndose en mayores precios de alimentos y costos de transporte; (ii) choques financieros por presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales; (iii) choques de demanda interna por demoras en la recuperación de la confianza del consumidor y empresarial, que podrían deteriorar las perspectivas del gasto privado (el impacto de este riesgo se ha reducido respecto a diciembre); y (iv) choques de demanda externos por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

## Sector Construcción

De acuerdo con el Informe Técnico de Producción Nacional al cierre del 2023, el sector de construcción registró una reducción anual de 7.9%, ocasionado por el menor consumo interno de cemento asociado al menor dinamismo de las obras privadas y la autoconstrucción. A detalle, el consumo interno de cemento tuvo una contracción anual de 11.6%, sin embargo, se continuó con la ejecución de obras privadas, trabajos en plantas industriales y mineras, desarrollo de proyectos inmobiliarios, entre otros. Cabe precisar que en la ponderación del sector construcción, el consumo interno de cemento representó el 74.0%.

Por su parte, el avance físico de obras, con ponderación del 23.3%, se incrementó en 2.0% interanualmente; a detalle, el avance físico de obras en el gobierno nacional se incrementó en 42.2% y en el gobierno regional en 10.8%; mientras que el nivel de gobierno local se redujo en 22.5%.

Finalmente, es importante detallar que las actividades en el sector construcción, durante el 2023, se han desarrollado en un entorno no favorable, considerando los problemas climatológicos, como el ciclón Yaku ocurrido durante los primeros meses del 2023, así mismo, conflictos sociales y políticos, aunado a la inseguridad ciudadana y alzas en las tasas de interés; eventos que causaron una contracción en la inversión privada y por lo tanto en el alcance del sector.

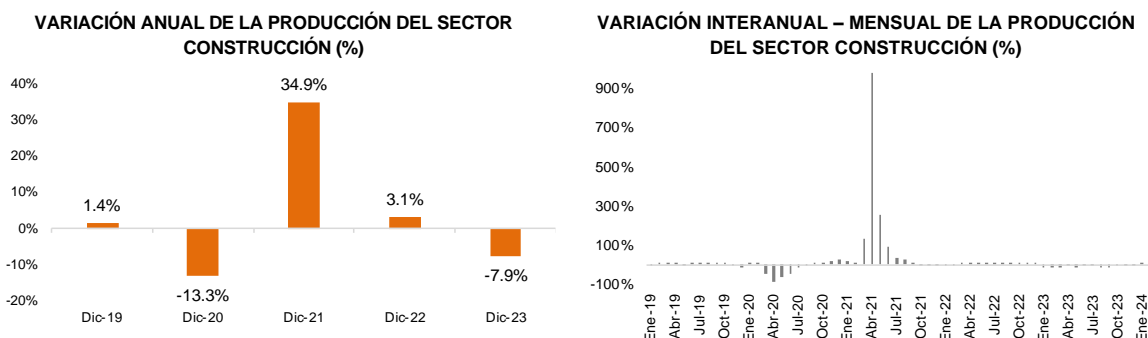
### SECTOR CONSTRUCCIÓN (DICIEMBRE 2023)

Componente	Ponderación	Variación (%) 2023-2022	
		Diciembre 2023	Variación Anual (Dic-23)
Sector Construcción	100.0%	-0.8%	-7.9%
Consumo Interno de Cemento	73.9%	-10.9%	-11.6%
Avance Físico de Obras	23.3%	9.2%	2.0%
Vivienda de No Concreto	2.8%	2.2%	2.2%

Fuente: INEI / Elaboración: PCR

En línea a lo comentado previamente, según CAPECO<sup>4</sup>, a febrero del 2024, la producción del sector presentó su segundo mes consecutivo al alza de 5.8%, luego del crecimiento de enero 2024 de 13.2%, sin embargo se evidencia por segundo mes consecutivo una caída en el consumo de cemento de 1.5%.

Por otro lado, el BCRP mantiene su pronóstico de crecimiento de 3.2% del PBI sectorial para el presente año (2024), crecimiento más conservador que la de empresarios del sector construcción encuestados por CAPECO, dicho crecimiento proyectado para el 2024 se situó en 4.0%. Las estimaciones de crecimiento se sustentan en la previsión del Fenómeno El Niño, la cual tendría un impacto más leve o moderado, aunado al ajuste a la baja de los precios de los materiales de construcción, así como a la reducción de las tasas de interés, a la recuperación de la inversión minera y al incremento de la puesta en marcha de proyectos mediante asociaciones público-privadas (APPs) a cargo de Proinversión. Otro punto por destacar para el presente año, según CAPECO, es la elección de Lima como sede de los Juegos Panamericanos y Parapanamericanos, lo que promoverá a Lima como un destino de inversiones urbanas e inversiones en proyectos de mejoramiento urbano en zonas emergentes.

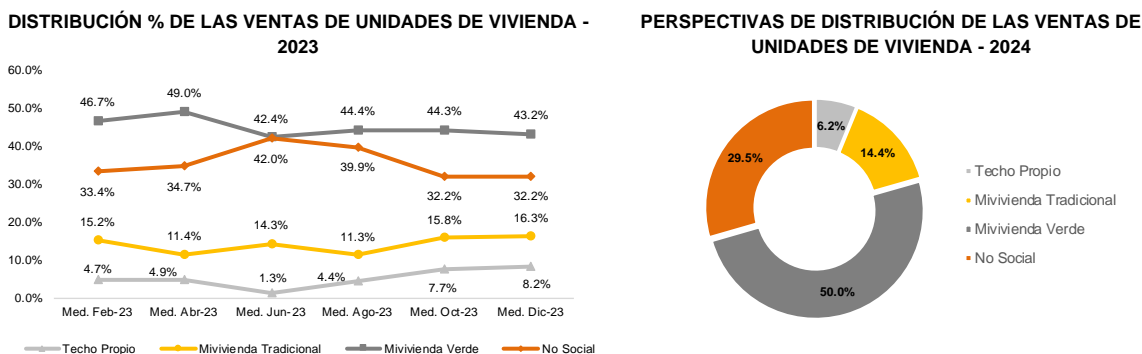


Fuente: BCRP / Elaboración: PCR

### Sector Inmobiliario - Vivienda

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 72 a diciembre 2023 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 43.0% del total de ventas de unidades habitacionales del año 2023, menor en 1.0% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 32.0%, cifra que se esperaba a la encuesta previa, seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 16.0% y finalmente, el 8.0% correspondió al programa Techo Propio.

Para el presente año, se proyecta que Mivivienda Verde incremente su participación a 50.0% (+6.0%), por otro lado, se proyecta una disminución en la participación de los subsegmentos de Vivienda No Social (30.0%, -2.0%), Mivivienda Tradicional (14.0%, -2.0%) y Techo Propio (6.0%; -2.0%).



Fuente: CAPECO / Elaboración: PCR

Por otro lado, según el BCRP, a diciembre de 2023, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,861 US\$/m<sup>2</sup>, lo cual refleja una caída de 0.4% respecto a diciembre de 2022 (1,868 US\$/m<sup>2</sup>). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio<sup>5</sup> y Sector Alto<sup>6</sup> se incrementaron interanualmente en 2.6% y 1.7% respectivamente.

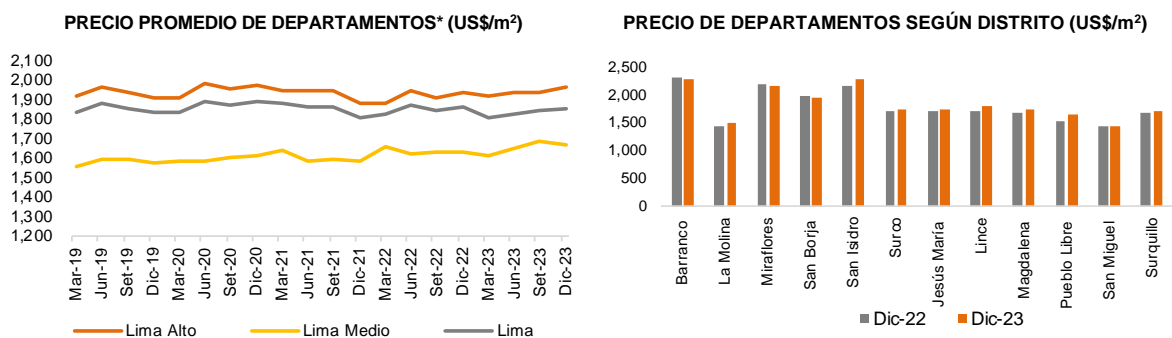
A diciembre de 2023, los precios de venta de los departamentos se han incrementado en el sector Alto y Medio, a excepción de los distritos de Barranco, Miraflores, San Borja y San Miguel, los cuales se redujeron en 0.8%, 0.6%,

<sup>4</sup> Último informe disponible: IEC N° 75 – Marzo 2024

<sup>5</sup> Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

<sup>6</sup> Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

1.4% y 1.3% respectivamente. Por otro lado, los sectores que evidenciaron un mayor crecimiento son los de La Molina (+3.6%), San Isidro (+6.4%), Surco (+1.2%), Lince (4.7%), Magdalena (3.4%) y Pueblo Libre (9.0%).



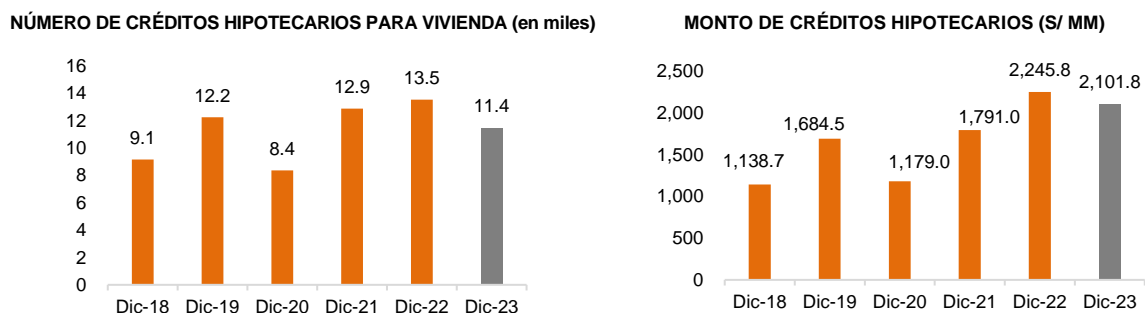
\*/ Lima Alto: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco  
 \*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo  
**Fuente:** BCRP / **Elaboración:** PCR

### Fondo Mivivienda

El Fondo *MiVivienda* tiene por objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos, con apoyo del Estado, el sector inmobiliario y sector financiero. Resaltan 2 programas del FMV, los cuales son:

- **Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de S/ 128,400. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de hasta S/ 44,805 o equivalente a 8.7 UIT, el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 30,900 y está en función a ser dueño del predio y de ningún otro, y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de S/11,845.
- **Crédito Mivivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 67,400 y S/ 355,100, y para viviendas mayores al monto máximo, se financiará hasta S/ 479,300 a través del servicio CRC<sup>7</sup>. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

A diciembre de 2023, según el último informe de CAPECO, IEC72, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 34,424 (de noviembre del 2022 a octubre del 2023), mostrando una reducción de 18.7% interanual, explicado principalmente por la reducción de 23.4% de los créditos desembolsados por las instituciones financieras con sus propias líneas de crédito. Del mismo modo, los créditos otorgados con Fondo Mivivienda se redujeron en 8.7% interanual.



**Fuente:** Fondo MiVivienda, **Elaboración:** PCR

Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a dic-23, totalizaron los 11,440 créditos, equivalente a S/ 2,101.8 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 15.3% y en monto de 6.4%. A detalle, el monto de crédito esta segmentado en Financiamiento Complementario Techo Propio por S/ 26.6 MM y en Nuevo Crédito MiVivienda por S/ 2,075.2 MM.

Con respecto a la distribución por destino, a diciembre de 2023, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 8,648 créditos colocados, inferior a lo registrado a diciembre de 2022 (-25.0%, 11,532

<sup>7</sup> Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 2,455 créditos colocados (dic-22: 1,130), Construcción en Terreno Propio, con un total de 266 créditos colocados (dic-22: 427) y Vivienda de Segundo Uso con solo 71 créditos colocados (dic-22: 418).

Si visualizamos la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a diciembre de 2023, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 9,184 créditos inferior a lo registrado a diciembre de 2022 (10,431), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 1,109 créditos (dic-22: 1,483). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 3,128 créditos colocados, seguido de Interbank con 1,886 (dic-22: 2,127) y BBVA con 1,774 créditos colocados (dic-22: 1,740). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 554 créditos colocados a diciembre de 2023 (dic-22: 843).

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2022 una transferencia por S/ 523.6 MM al Fondo Mivivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 021-2022, para que 18,900 familias accedan al Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio. A diciembre de 2023, el número y monto desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 29,086 (dic-22: 37,809) equivalente a S/ 1,023.7 MM (dic-22: S/ 1,273.2 MM).

**Desembolsos del BFH para el 2023**

Modalidad	Cantidad 2022	Cantidad 2023	Monto 2022	Monto 2023
Adquisición de nueva vivienda	17,464	9,214	691,297	395,166
Construcción en sitio propio	20,345	19,872	581,919	628,539
Bono Familiar Habitacional	37,809	29,086	1,273,215	1,023,705

Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

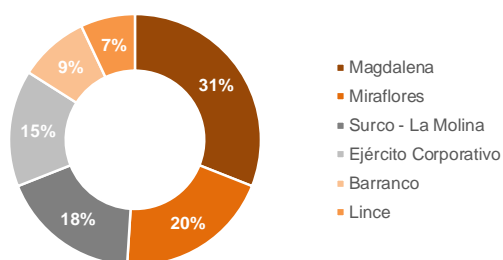
### Oficinas

Según el Reporte Inmobiliario de Binswanger Perú con relación a Oficinas subprime<sup>8</sup>, a dic-23, la tasa de vacancia del mercado se contrajo en 2%, alcanzando los 19.8%, equivalente a 249,100 m<sup>2</sup>. Para el presente año (2024), Binswanger Perú proyecta una tasa de vacancia del 18.0%, dado el impulso del mercado Boutique en las colocaciones.

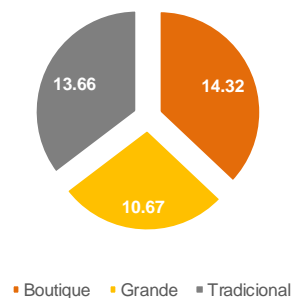
A nivel de distribución de vacancia por distritos, a dic-23, Magdalena alcanza un total de 31.0% del total de área vacante, seguido de Miraflores con 20.0% y Surco-La Molina con 18.0%. De igual forma, considerando las tasas de vacancia del mercado subprime, en el segmento B Tradicional, destaca Lince y Magdalena con una tasa de vacancia del 47.5% y 25.7% respectivamente, por el lado del segmento Boutique solo se evidencia una tasa de vacancia del Ejército Corporativo de 11% y finalmente, a nivel del segmento B Oficinas Grandes, la tasa de vacancia de Ate alcanzó los 52.6%, seguido del Centro Histórico con 29.8%.

Cabe mencionar que durante el segundo semestre del 2023, se entregó el edificio Roosevelt 6000 de 2 mil m<sup>2</sup> ubicado en Miraflores y Pod La Mar de 3 mil m<sup>2</sup> ubicado en el Ejército Corporativo. Ambos edificios fueron desarrollados por la inmobiliaria Marcan, como edificios mixtos con componente de oficinas Boutique. Finalmente se destaca el nivel de crecimiento del segmento Boutique, que pasó de una oferta de 39 mil m<sup>2</sup> en el 2017 a 134 mil m<sup>2</sup> al cierre de 2023 y para el 2024 se proyecta un incremento a 145 mil m<sup>2</sup>, según Binswanger Perú.

**VACANCIA POR DISTRITO DICIEMBRE 2023**



**TARIFA PROMEDIO DE ALQUILER (USD/m<sup>2</sup>)**



Fuente: BINSWANGER PERÚ / Elaboración: PCR

Con relación a las tarifas del mercado, para el caso de Oficinas en el mercado Boutique, la tarifa promedio alcanza los US\$ 14.32 por m<sup>2</sup>, ubicándose en un rango desde US\$ 8.0 por m<sup>2</sup> hasta US\$ 16.0 por m<sup>2</sup>, continuando el crecimiento por tercer año consecutivo. Por otro lado, el stock de venta de este segmento se incrementó a 15,000 m<sup>2</sup>, con un precio promedio de USD 2,190 por m<sup>2</sup>. Con respecto a la oficinas B Tradicionales, la tarifa promedio alcanzó en US\$ 13.66 por m<sup>2</sup>, destacando Barranco y Surquillo como los distritos con las tarifas promedios más altas del mercado. De igual forma las oficinas B Grandes se mantuvo sin cambios, alcanzando una tarifa promedio de US\$ 10.7 por m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Boutique con un área entre 30m<sup>2</sup> a 80m<sup>2</sup>, B Tradicional con áreas entre 60m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup> y B Oficinas grandes con áreas de más de 500m<sup>2</sup>.

## Referencias

---

- Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), Reporte de Inflación a diciembre 2023 y marzo 2024.
- Banco Central de Reserva del Perú - información estadística, nota semanal, programa monetario / <https://www.bcrp.gob.pe>
- CAPECO, Informe Económico de Construcción N° 72 publicado en diciembre 2023.
- CAPECO, Informe Económico de Construcción N° 75 publicado en marzo 2024.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), Informe Técnico Producción Nacional.
- Superintendencia de Banca y Seguros y AFP – SBS, Series Estadísticas.
- Reporte Inmobiliario Binswanger Perú Oficinas Subprime – Diciembre 2023.
- Fondo Mivivienda – Boletín Estadístico – Diciembre 2022 y 2023.



## Anexos

### CÁLCULO DEL PBI DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (AÑO BASE 2007)

Periodo	Total del Sector	Edificios y Obras de Concreto	Vivienda de No Concreto	Avance físico	VARIACIÓN % MENSUAL				VARIACIÓN % ACUMULADA				PBI
					Total	Edificios y obras concreto	Vivienda de no concreto	Avance físico	Total	Edificios y obras concreto	Vivienda de no concreto	Avance físico	
Dic-19	278.9	200.5	130.3	545.7	-10.4	-0.9	2.2	-19.7	1.4	4.7	2.2	-7.3	1.4%
Dic-20	352.6	244.9	133.2	720.6	26.0	21.5	2.2	32.0	-13.4	-12.8	2.2	-16.3	-13.5%
Dic-21	321.2	244.3	136.1	587.6	-8.9	-0.3	2.2	-18.5	34.7	36.8	2.2	30.7	34.9%
Dic-22	340.8	227.8	139.1	723.6	4.0	-6.7	2.2	17.5	3.1	-0.7	2.2	15.6	3.1%
Dic-23	338.1	203.1	142.2	790.1	-0.8	-10.9	2.2	9.2	-7.9	-11.6	2.2	2.0	-7.9%

Fuente: INEI, BCRP / Elaboración: PCR

### PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS\* (US\$/m²)

			Lima Alto	Lima Medio	Lima	Variación anual (Lima)
T119	Mar-19		1,929	1,558	1,842	2.0%
T219	Jun-19		1,969	1,597	1,882	5.3%
T319	Set-19		1,938	1,601	1,861	2.4%
T419	Dic-19		1,919	1,579	1,841	-0.1%
T120	Mar-20		1,918	1,592	1,843	0.0%
T220	Jun-20		1,990	1,587	1,895	0.7%
T320	Set-20		1,965	1,603	1,881	1.1%
T420	Dic-20		1,977	1,614	1,893	2.8%
T121	Mar-21		1,957	1,642	1,885	2.3%
T221	Jun-21		1,954	1,591	1,870	-1.3%
T321	Set-21		1,952	1,596	1,869	-0.6%
T421	Dic-21		1,884	1,584	1,815	-4.1%
T122	Mar-22		1,883	1,660	1,832	-2.8%
T222	Jun-22		1,950	1,626	1,875	0.3%
T322	Set-22		1,916	1,634	1,852	-1.0%
T422	Dic-22		1,939	1,631	1,868	2.9%
T123	Mar-23		1,924	1,620	1,811	-1.2%
T223	Jun-23		1,940	1,653	1,834	-2.2%
T323	Set-23		1,939	1,691	1,848	-0.2%
T423	Dic-23		1,972	1,673	1,861	-0.4%

\*/ Lima Alto: Barrando, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco

\*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo

Fuente: INEI, BCRP / Elaboración: PCR

### NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS - MIVIENDA

	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Total
Banco	7,886.0	6,126.0	9,441.0	10,431.0	9,184.0	149,942.0
CAC	0.0	358.0	681.0	379.0	208.0	4,860.0
CMAC	1,135.0	778.0	1,682.0	1,483.0	1,109.0	15,760.0
CRAC	43.0	9.0	11.0	0.0	0.0	5,121.0
Edpyme	1,104.0	576.0	238.0	696.0	552.0	8,233.0
Financiera	2,056.0	515.0	818.0	518.0	387.0	10,690.0
Hipotecaria	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	490.0
<b>Total</b>	<b>12,224.0</b>	<b>8,362.0</b>	<b>12,871.0</b>	<b>13,507.0</b>	<b>11,440.0</b>	<b>195,096.0</b>

Fuente: Fondo Mivivienda / Elaboración: PCR