

Sector Construcción e Inmobiliario Perú

Con información al 30 de junio de 2024

Lima, 16 de octubre de 2024

Equipo de Análisis

Paul Solís Palomino
psolis@ratingspcr.com

(511) 208.2530

Racionalidad

El sector construcción registró un incremento de 4.0% apoyado por el avance físico de obras, a pesar de registrarse una contracción en el nivel de consumo interno de cemento, dada la menor actividad constructora en obras privadas y de autoconstrucción. A nivel de proyección para el cierre del 2024, se estima un incremento del sector de 3.5% para el MEF y de 3.2% para el BCRP, ello a pesar de que la inversión privada no tendría una recuperación importante para los próximos dos años. Con relación al mercado inmobiliario, se registró un incremento, principalmente en el segmento de Mivivienda Verde; por otro lado, se registró una reducción en los créditos Mivivienda de 35.4% a nivel de cantidad y de 36.3% a nivel de monto. Finalmente se evidenció un incremento en los precios de venta de los departamentos apoyados en el incremento de precios de los sectores altos y medios.

Resumen Ejecutivo

- **Mejoría del sector construcción durante el primer semestre de 2024.** El sector de construcción registró incremento de 4.0% apoyado por el avance físico de obras de 17.9%, lo que permitió mitigar la contracción del consumo interno de cemento de 0.1%. A detalle, el avance físico de obras se explicó dada la mayor inversión pública en construcción del Gobierno Regional (56.8%), Gobierno Nacional (10.1%) y Gobierno Local (8.4%). Por el lado del consumo interno de cemento, la reducción se vio influenciada por la menor actividad constructora en obras privadas y de autoconstrucción.
- **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° 80 a agosto 2024 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 46.0% del total de ventas de unidades habitacionales en el 2024, mayor en 2.6% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 38.2%, cifra por debajo a la encuesta previa (40.0%), seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 9.9% y finalmente, el 5.9% correspondió al programa Techo Propio.
- **Reducción de créditos Mivivienda.** Los créditos hipotecarios Mivivienda, a jun-24, totalizaron los 9,391 créditos, equivalente a S/ 1,667.5 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 35.4% y en monto de 36.3%. Con respecto a la distribución por destino, a jun-24, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 3,120 créditos colocados, inferior a lo registrado a jun-23 (-39.2%, 5,135 créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 823 créditos colocados (jun-23: 1,197), Construcción en Terreno Propio, con un total de 169 créditos colocados (jun-23: 137) y Vivienda de Segundo Uso con 310 créditos colocados (jun-23: 39).
- **Precios de departamentos.** Según el BCRP, a junio 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,854 US\$/m², lo cual refleja un incremento de 1.1% respecto a junio 2023 (1,834 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio¹ y Sector Alto² se incrementaron interanualmente en 1.5% y 0.9% respectivamente.
- **Proyección del sector construcción para el 2024.** La inversión privada no tendría una recuperación importante en los próximos dos años; en ese sentido, el MEF proyectó un aumento para el 2024 de 2.5%, similar a lo registrado por el BCRP, el cual proyectó un crecimiento de 2.3%. Para el 2025 se espera en promedio un incremento de 3.1% para la inversión privada. Con ello, el MEF proyecta para el sector construcción un incremento del 3.5% para cierre del 2024, similar a lo proyectado por el BCRP (3.2%) y para el 2025 se espera en promedio un incremento de 3.6%.

Panorama Económico Nacional e Internacional

Entorno Internacional

De acuerdo con la actualización del WEO (jul-2024) realizado por el FMI, la tasa de crecimiento proyectada del PBI mundial para el año 2024 es de 3.2% (igual al del informe previo), mientras que para el 2025 se espera una ligera expansión de 0.1% respecto al anterior reporte, alcanzando un crecimiento del 3.3%, de igual manera ubicándose por debajo del promedio anual durante el 2000-2019 de 3.8%. Se espera un mayor ritmo de crecimiento

¹ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

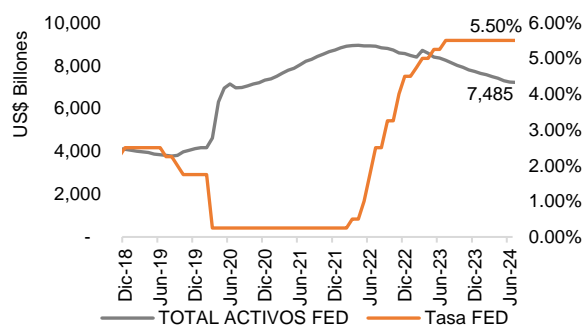
² Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

para los siguientes años. Además, la inflación mundial fue de 6.9%, se espera que disminuya a 5.9% en el 2024 y 4.5% en el 2025, mientras que el crecimiento económico mundial fue de 3.2% y se espera que se mantenga durante los próximos dos años.

Respecto a las políticas monetarias implementadas en la mayoría de los países, los bancos centrales incrementaron sus tasas de referencia progresivamente desde el 2022 hasta mediados del 2023, época que iniciaron los recortes. A detalle, se tiene que la tasa de referencia impuesta por la FED pasó de 0.25% en prepandemia a 5.50% en julio del 2023 y mantenerla así hasta la fecha de elaboración del presente informe. No obstante, la FED proyecta solo un único recorte en lo que queda del 2024 y los siguientes sucederían durante el 2025.

Por su lado, el Banco Central Europeo (BCE) mantendrá una postura restrictiva manteniendo su política monetaria hasta que la inflación no regrese a su nivel meta de 2.0%, pues a junio 2024 se registró en 2.5%. De lo anterior, la tasa de referencia se mantiene en 4.25% desde mayo del 2024 (dic-2023: 4.5%), pues se tienen buenas expectativas respecto a la inflación en el mediano plazo. En el caso de China, el Banco Popular de China seguirá manteniendo una política monetaria expansiva durante el 2024, ello para apoyar la recuperación económica. Las tasas de interés a mediano plazo (MFL por siglas en inglés *China one year medium term lending facility rate*) se redujeron de 2.6% a 2.3%, para inyectar liquidez. Finalmente, el Banco de Inglaterra mantiene su tasa de interés en 5.25%, nivel más alto registrado en más de una década, y se espera que en una próxima reunión inicien los recortes pues su tasa de inflación es de 2% situándose en su nivel meta.

HOJA DE BALANCE DE LA FED Y TASA DE FONDOS FEDERALES

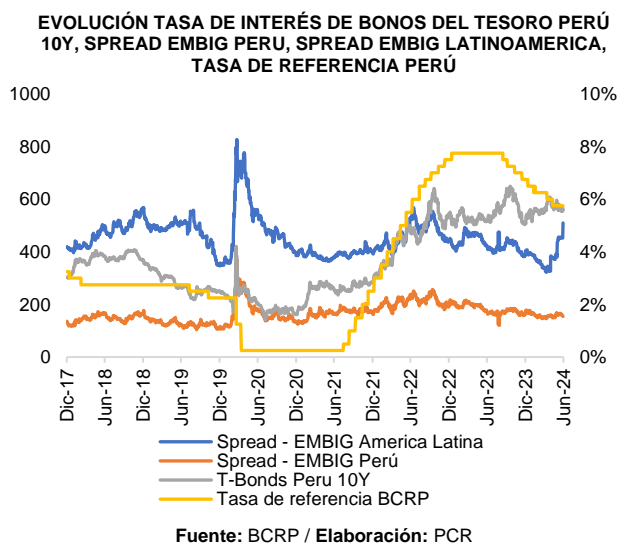
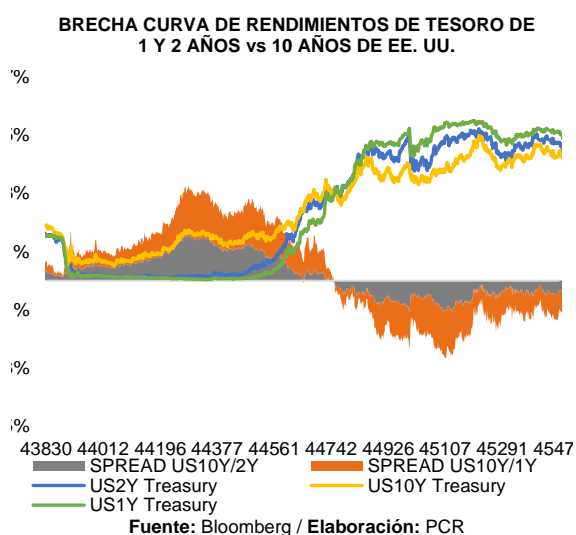


Fuente: Federal Reserve, Bloomberg / Elaboración: PCR

Por otro lado, el diferencial de rendimiento entre los Bonos del Tesoro Norteamericano a 10 y 2 años se mantiene negativo desde el 2022, en línea con el inicio de incremento de tasas de referencia por parte de la FED a fin de reducir la inflación, causando especulaciones en los mercados financieros pues esta medida afectaría al crecimiento económico. Este diferencial negativo se conoce también como curva invertida y es un indicador de una probable recesión. Al cierre del 2023, el spread llegó a -38 pbs y a junio del 2024 en -36 pbs.

Finalmente, el indicador bursátil S&P 500 tuvo una tendencia positiva al cierre del 2023 con +24.2%, luego de un descenso anual del -19.4% al cierre del 2022; registrando así un máximo de 4783.4 justo a fines del año 2023. Esto refleja los indicadores mejores a lo esperado para las acciones de alta capitalización en EE. UU. Continuando con la tendencia al alza, al cierre del primer semestre del 2024, el indicador se ubicó en 5460.5 registrando un YTD de 14.5%.

Recientemente, en el mercado americano se observa una recuperación de sus datos de inflación y del empleo, es así como se espera que, en la siguiente reunión, la FED recorte en 25 pbs la tasa de referencia y continúe con la política restrictiva en el 2025.



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 mayor movimiento en la actividad económica luego del recorte de tasas de interés por parte del BCRP. Esto último generó la apreciación de la moneda local y la revalorización de los activos locales financieros parcialmente.

Es de mencionar que en abril del 2024, una clasificadora internacional rebajó la clasificación soberana de largo plazo en moneda extranjera de Perú de BBB a BBB- por la debilidad política que enfrenta el país y que limita el crecimiento. Asimismo, esperan a mediano plazo una mejora del déficit y una deuda bruta no mayor al 30% del PBI. No obstante, esta reducción en la clasificación internacional afecta a la credibilidad en el país, en ser atractivo de capitales y la viabilidad de acceder financiamiento a tasas mesuradas.

El rendimiento diario del bono soberano en soles de Perú a 10 años se registró en 5.3% a marzo del 2024 (dic-2023: 5.1%). Asimismo, el EMBIG PERU se situó en 152 pbs (dic-2023: 160 pbs), mientras que el spread EMBIG LATAM cerró en 342 pbs (dic-2023: 383 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 EEUU.

Al cierre del 2023, el S&P/BVL Peru General Index se ubicó en S/ 1,482.7, con un rendimiento anual de 16.2%, asimismo, se tiene que a junio del 2024 el indicador se situó en S/ 1,662.8 registrando un YTD de 12.1%. Ello en línea a la reducción gradual de la inflación y la política monetaria menos dura con ciertas rebajas en la tasa de referencia por parte del BCRP principalmente durante el 2023 ubicándose en 6.75% al cierre del 2023 y 5.75% a la fecha de elaboración del presente informe.

Entorno Nacional

La economía peruana registró un incremento de +2.5% durante el primer semestre del 2024, lo cual se debe a la mayor actividad en la mayoría de los sectores como Construcción (+4.0%), Agropecuario (+4.5%), Pesca (+45.0%), Transporte (+5.4%), manufactura (+1.5%), entre otros.

En detalle, la mayor actividad en el sector Construcción derivó del mayor avance físico de obras públicas principalmente y privadas, mayor inversión en edificios, mejoramiento de hospitales, carreteras, servicios básicos, entre otros. En el caso del Agropecuario, esto se dio por un clima más favorable (lluvias oportunas) para el normal desarrollo del cultivo de papa y mayor humedad del suelo para la producción de arroz cáscara, así como ausencia de heladas, granizadas, friaje, entre otros; mientras que la actividad pecuaria registró un ligero incremento en la producción de ave, vacuno, entre otros. Respecto al sector pesca, esta se sustentó en la mayor extracción de especies para consumo humano indirecto o industrial (harina y aceite de pescado) como la anchoveta, principalmente por la primera temporada de este en la zona Norte-Centro del país; contrastó la menor producción de consumo humano directo ante menor disponibilidad de recursos para congelados como jurel, caballa y atún, mientras que en frescos se aumentó por mayor disponible de bonito, perico, entre otros. El sector Transporte tuvo un mayor registro debido al movimiento de pasajeros en avión, mayor demanda de vuelos nacionales e internacionales a Sudamérica y Norteamérica principalmente, así como mayor actividad de transporte terrestre por días festivos en el segundo trimestre como semana santa, día de la madre, entre otros, y vía marítima en líquidos y mercancía por contenedores. Finalmente, el sector manufactura creció ante la mayor producción primaria como en conservas marinas, productos con metales preciosos, petróleo refinado, conservación de carne, azúcar; mientras la caída en productos no primarios se asocia a menores bienes intermedios como productos metálicos,

arcilla, vidrio; contrastados por bienes de consumo prendas de vestir, perfumes, bebida; y de capital como vehículos, maquinaria para explotación minera, construcción, entre otros.

En contraste, el sector financiero y seguros ha mostrado contracción de -2.9%, lo cual está relacionado al menor crecimiento de los créditos empresariales y de consumo en el sistema principalmente de la banca múltiple.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	IS-2024	2024 (E)***	2025 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	+2.5%	3.1%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	+1.9%	2.0%, 1.5%	2.2%, 4.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	+1.5%	4.5%, 2.7%	3.4%, 3.0%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	+2.5%	3.3%	3.0%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	+45.0%	20.2%	4.9%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	+4.0%	3.2%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.3%	2.2%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.74	3.76 – 3.79	3.75 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP jun-24.

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

El BCRP proyecta que la economía tendrá un crecimiento de 3.1% al cierre del 2024, lo cual se sustentaría en la recuperación de sectores como agro y pesca los cuales se vieron afectados en su mayoría por los efectos climáticos observados durante el año previo. Asimismo, sectores como manufactura, comercio y servicios se verían beneficiados por el aumento de los ingresos reales dada la reducción gradual de la inflación, así como una mayor confianza de los agentes económicos. Finalmente, la mayor inversión pública tendría un impacto directo en el sector construcción. Para el 2025, el producto crecería 3.0% considerando condiciones climáticas normales y entrada de proyectos mineros e infraestructura, teniendo un impacto en el gasto privado.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.2% para 2024, reducción que responderá a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos, observada en los últimos meses. En este contexto, se espera que la inflación sin alimentos y energía reinicie su trayectoria decreciente, dado que a la fecha del informe se mantiene fuera del rango meta, dado el aumento del precio de servicios como el agua, transporte local, transporte internacional aéreo, entre otros. Así, se prevé que la inflación total se ubique en el valor medio del rango meta (2.0%) en 2025.

El balance de riesgos para la proyección de inflación pasó de un sesgo al alza a uno neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) 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 por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa 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 a jun-24, el sector de construcción registró un incremento de 4.0% apoyado por el avance físico de obras de 17.9%, lo que permitió mitigar la contracción del consumo interno de cemento de 0.1%.

A detalle, el avance físico de obras se explicó dada la mayor inversión pública en construcción del Gobierno Regional (56.8%), Gobierno Nacional (10.1%) y Gobierno Local (8.4%).

En el caso de obras del Gobierno Regional, la inversión se incrementó apoyado en la construcción de edificios no residenciales como la mejora y ampliación del Hospital de apoyo de Puquio Felipe Huamán Poma de Ayala, ubicado en el distrito de Puquio, departamento de Ayacucho y la construcción de la nueva sede del Gobierno Regional La Libertad denominado Fortalecimiento Institucional del Gobierno Regional La Libertad. Adicionalmente, también se incrementó la inversión en proyectos de infraestructura vial, así como inversión en servicios básicos, la cual avanzó en obras como el afianzamiento hídrico de la cuenca del río grande en Ica y la mejora de riesgo y generación hidroenergético en Piura.

Por el lado del Gobierno Nacional, se mantuvo un crecimiento en la inversión principalmente en Obras de Prevención de Riesgos, así como en la construcción de los servicios de protección contra inundaciones de las aguas provenientes de la cuenca Quebrada El León en La Libertad. Por otro lado, se registró una contracción en la inversión pública en proyectos de infraestructura vial en algunos departamentos como Puno, Cusco, Cajamarca, entre otros; así como en obras de Construcción de edificios no residenciales y en trabajos de servicios básicos.

Finalmente, con relación al Gobierno Local, la inversión registró tendencia positiva, asociado a proyectos de servicios básicos donde destacó la construcción de un sistema de almacenamiento y regulación en el sector de la

quebrada Coltani – Tacna, y la mejora y ampliación del sistema de agua potable y alcantarillado en la localidad de Naranjos – San Martín. Adicional a ello, hubo mayor inversión en Obras de Prevención de Riesgos así como el incremento del avance de obras de Construcción de Edificios no Residenciales y en proyectos de infraestructura vial.

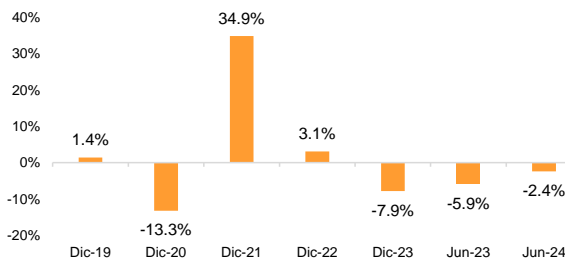
SECTOR CONSTRUCCIÓN (JUNIO 2024)

Componente	Variación (%) 2024-2023	
	Junio 2024	Variación Semestre (Jun-24)
Sector Construcción	-2.4%	+4.0%
Consumo Interno de Cemento	-5.2%	-0.1%
Avance Físico de Obras	+4.8%	+17.9%
Vivienda de No Concreto	+2.2%	+2.2%

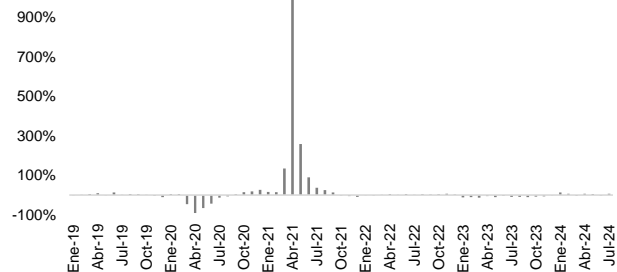
Fuente: INEI / Elaboración: PCR

En línea a lo comentado previamente, según CAPECO³, la construcción se recuperaría en julio con un crecimiento de 7.6% como resultado del aumento de la ejecución de la obra pública, la cual entre enero a julio 2024, se incrementó en 26.3% con una colocación de S/ 25 mil MM en los tres niveles de gobierno. Adicional a ello, la inversión privada no tendría una recuperación importante en los próximos dos años; en ese sentido, el MEF proyectó un aumento para el 2024 de 2.5%, similar a lo registrado por el BCRP, el cual proyectó un crecimiento de 2.3%. Con ello, el MEF proyecta para el sector construcción un incremento del 3.5% para cierre del 2024, similar a lo proyectado por el BCRP (3.2%) y para el 2025 se espera en promedio un incremento de 3.6%.

VARIACIÓN ANUAL DE LA PRODUCCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (%)



VARIACIÓN INTERANUAL – MENSUAL DE LA PRODUCCIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (%)



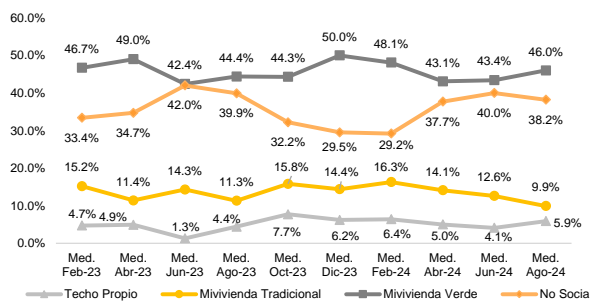
Fuente: BCRP / Elaboración: PCR

Sector Inmobiliario - Vivienda

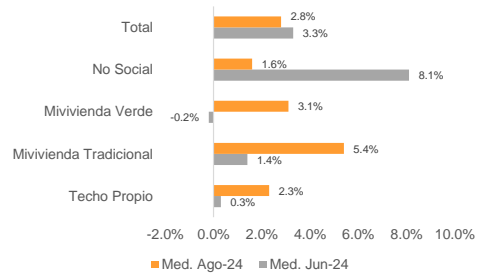
El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 80 a agosto 2024 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 46.0% del total de ventas de unidades habitacionales en el 2024, mayor en 2.6% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 38.2%, cifra por debajo a la encuesta previa (40.0%), seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 9.9% y finalmente, el 5.9% correspondió al programa Techo Propio.

Adicionalmente, para el tercer bimestre de 2024, el número de unidades vendidas se incrementó en 2.8% comparado con el bimestre del 2023. Este indicador se encuentra por debajo al incremento de 3.3% registrado en la medición de junio 2024. Destaca el crecimiento de Mivivienda Tradicional de 5.4%, cifra por encima a la expansión esperada en la medición de junio 2024 (1.4%).

DISTRIBUCIÓN % DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA - 2023



VARIACIONES DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS EN UNIDADES POR SEGMENTOS (3er bimestre 2024 vs 2023)

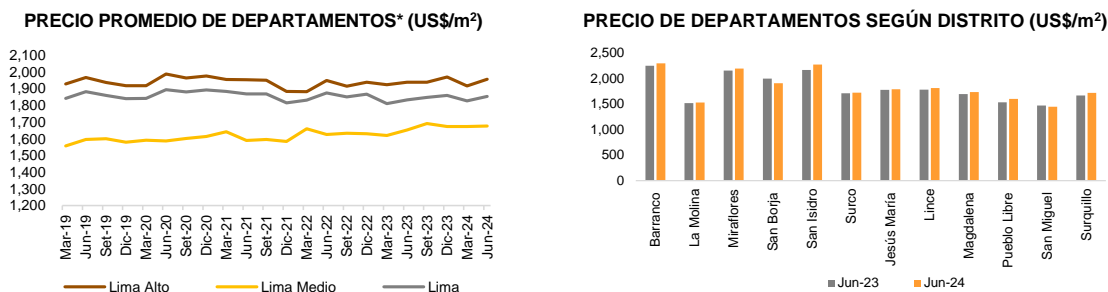


Fuente: CAPECO / Elaboración: PCR

³ Informe IEC N° 80 – Agosto 2024

Por otro lado, según el BCRP, a junio 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,854 US\$/m², lo cual refleja un incremento de 1.1% respecto a junio 2023 (1,834 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁴ y Sector Alto⁵ se incrementaron interanualmente en 1.5% y 0.9% respectivamente.

A junio 2024, los precios de venta de los departamentos se han incrementado en el sector Alto y Medio, a excepción de los distritos de San Borja y San Miguel, los cuales se redujeron en 4.4% y 1.4% respectivamente. Por otro lado, los sectores que evidenciaron un mayor crecimiento son San Isidro (+4.9%) y Pueblo Libre (4.3%).



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

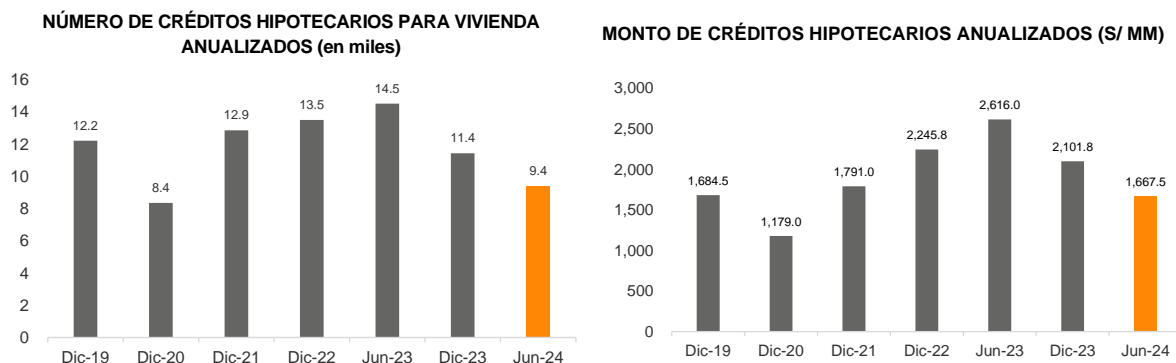
Fuente: BCRP / Elaboración: PCR

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 CRC⁶. 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 junio 2024, según el último informe de CAPECO, IEC80, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 34,920 (de julio 2023 a junio del 2024), mostrando una reducción de 0.9% interanual, explicado principalmente por la reducción de 35.4% de los créditos desembolsados por Fondo Mivivienda. Por el contrario, los créditos otorgados a Instituciones Financieras se incrementaron en 23.2% interanual. A nivel de créditos desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 12,234.6 MM (de jul-23 a jun-24), superior en 9.5% a lo que se otorgó en el 2023. (de jul-22 a jun-23).



Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

⁴ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

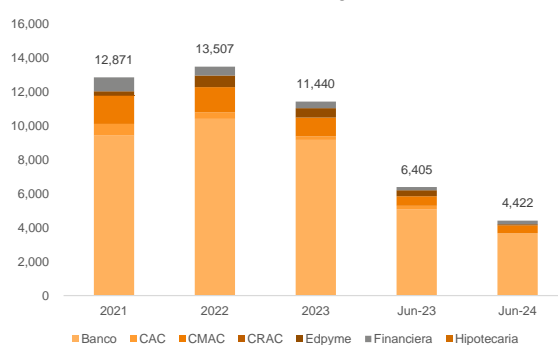
⁵ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

⁶ Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a jun-24, totalizaron los 9,391 créditos, equivalente a S/ 1,667.5 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 35.4% y en monto de 36.3%. Con respecto a la distribución por destino, a jun-24, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 3,120 créditos colocados, inferior a lo registrado a jun-23 (-39.2%, 5,135 créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 823 créditos colocados (jun-23: 1,197), Construcción en Terreno Propio, con un total de 169 créditos colocados (jun-23: 137) y Vivienda de Segundo Uso con 310 créditos colocados (jun-23: 39).

Si visualizamos la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a jun-24, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 3,682 créditos inferior a lo registrado a jun-23 (5,097), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 459 créditos (jun-23: 568). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 1,442 créditos colocados (jun-23: 1,578), seguido de Interbank con 739 (jun-23: 1,128) y BBVA con 673 créditos colocados (jun-23: 953). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 211 créditos colocados a jun-24 (jun-23: 260).

NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS MIVIVIENDA SEGÚN ENTIDAD FINANCIERA



Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

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 jun-24, el número y monto desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 8,153 (jun-23: 8,989) equivalente a S/ 329.6 MM (jun-23: S/ 340.3 MM).

Desembolsos del BFH A JUNIO 2024

Modalidad	Cantidad Jun-23	Cantidad Jun-24	Monto Jun-23	Monto Jun-24
Adquisición de nueva vivienda	4,918	5,685	S/ 205.9 MM	S/ 253.1 MM
Construcción en sitio propio	4,071	2,468	S/ 134.4 MM	S/ 76.5 MM
Bono Familiar Habitacional	8,989	8,153	S/ 340.3 MM	S/ 329.6 MM

Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

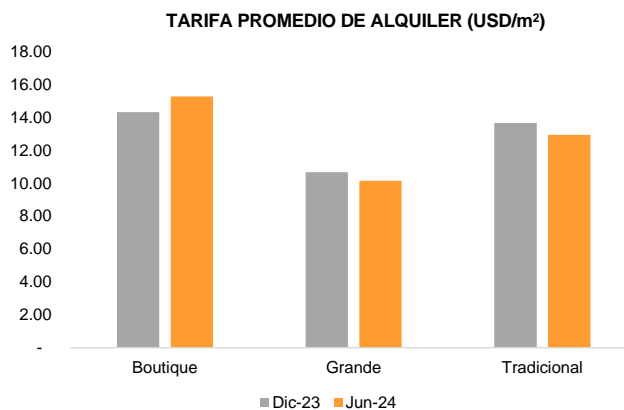
Oficinas

Según el Reporte Inmobiliario de Binswanger Perú con relación a Oficinas subprime⁷, a jun-24, la tasa de vacancia del mercado se contrajo en 3.0%, alcanzando los 16.1%, equivalente a 202,200 m², apoyado principalmente en la reducción de tasa de los distritos de Barranco, Surco y La Molina. Por otro lado, el 54.0% de la disponibilidad se encuentra localizado en los distritos de San Isidro Financiero, Miraflores, San Isidro Empresarial, Surco y La Molina. Para el cierre del 2024, se proyecta que se obtenga una vacancia entre 14.0% a 15.0%. Por el lado de la tarifa de Oficinas Subprime, se mantuvo estable, con un precio de US\$ 13.05 por m² + IGV.

A nivel desagregado, con respecto a las Oficinas Tradicionales y Grandes, no se registró nuevos ingresos en el primer semestre, y para el segundo semestre se espera el ingreso de un edificio en San Isidro Financiero, denominada Limatambo Tower II, lo que agregaría 3,100 m² al stock. Con relación a la demanda, se incrementó 5,300 m² alcanzando los 13,550 m² apoyado en la mayor demanda de Miraflores, Surco – La Molina y San Isidro Empresarial. Con relación a la tasa de vacancia, se alcanzó un promedio de 16.4% similar a lo alcanzado en la vacancia global (16.1%). Finalmente, a nivel tarifario se alcanzó un promedio de US\$ 12.93 por m² apoyado en las tarifas altas alcanzadas en Miraflores y Ejército Corporativo.

Con relación al Mercado Boutique, de igual forma no hubo ingresos en el primer semestre, se espera que para el 2025 ingresen dos proyectos ubicados en Surco, La Molina y Miraflores. Para este segmento tanto Ejército Corporativo, Miraflores y Barranco son los ejes con mayor stock. Con respecto a la tasa de vacancia, esta alcanzó los 13.9% concentrado en Magdalena, Surco y La Molina. Finalmente, a nivel tarifario se alcanzó un promedio de US\$ 15.26 por m² apoyado en las tarifas altas alcanzadas por Barranco y Miraflores, mientras que las tarifas más bajas fueron de Surco, La Molina y Magdalena.

⁷ Boutique con un área entre 30m² a 80m², B Tradicional con áreas entre 60m² a 200m² y B Oficinas grandes con áreas de más de 500m².



Fuente: BINSWANGER PERÚ / **Elaboración:** PCR

Referencias

- Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), Reporte de Inflación a septiembre 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.
- CAPECO, Informe Económico de Construcción N° 80 publicado en agosto 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 B – a junio 2024.
- Fondo Mivivienda – Boletín Estadístico – Junio 2024.

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			
					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
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
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
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
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
Jun-23	212.2	205.0	142.2	243.2	-6.0	-12.2	2.2	15.2	-9.3	-14.4	2.2	12.1
Jun-24	207.3	194.3	145.4	255.7	-2.4	-5.2	2.2	4.8	4.0	-0.1	2.2	17.9

Fuente: INEI, BCRP / Elaboración: PCR

PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS* (US\$/m²) – JUNIO 2024

			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%
T124	Mar-24		1,917	1,674	1,828	0.9%
T224	Jun-24		1,958	1,677	1,854	1.1%

*/ 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 - MIVIVIENDA

	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Jun-23	Dic-23	Jun-24	Total
Banco	7,886.0	6,126.0	9,441.0	10,431.0	5,097.0	9,184.0	3,682.0	153,665.0
CAC	0.0	358.0	681.0	379.0	200.0	208.0	0.0	4,860.0
CMAC	1,135.0	778.0	1,682.0	1,483.0	568.0	1,109.0	459.0	16,219.0
CRAC	43.0	9.0	11.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5,121.0
EDPYME	1,104.0	576.0	238.0	696.0	349.0	552.0	69.0	8,302.0
Financiera	2,056.0	515.0	818.0	518.0	191.0	387.0	212.0	10,902.0
Hipotecaria	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	490.0
Total	12,224.0	8,362.0	12,871.0	13,507.0	6,405.0	11,440.0	4,422.0	199,559.0

Fuente: Fondo Mivivienda / Elaboración: PCR