IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPECO
Cámara Peruana de la Construcción

EDICIÓN
106-107
OCTUBRE - NOVIEMBRE
2026



En setiembre, la construcción acumula diecisiete meses al alza

Gobierno propone programa contracíclico para enfrentar efectos del Fenómeno El Niño

Expectativa empresarial pronostica un alza de 8.7% en quinto bimestre

Operaciones del sector construcción crecerían 9.2% al cierre del 2026

Aeropuerto Internacional Jorge Chávez: expansión, inversiones y nuevos proyectos de conectividad

El Informe Económico de la Construcción - IEC es una publicación de la Cámara Peruana de la Construcción, que busca brindar información para contribuir con el debate técnico y económico del sector construcción en el Perú.

Se permite su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Puede acceder al IEC en https://iec.capeco.org/

COMITÉ EDITORIAL
Sr. Alejandro Garland Stromsdorfer
Dr. Francisco Osores Sánchez
Ing. Alberto Aramayo Pinazo
Ing. Juan Carlos Tassara García
Ing. Julio Cáceres Arce
Ing. César Madrid Zagazeta
Ing. Rodolfo Bragagnini Zamora
Ing. Federico Aramayo Málaga
Ing. Alejandro Cabrera Gil
Ing. Javier Salazar Flores
Sr. Francisco Feijóo Feijóo
Arq. Roberto Ipince Haaker

ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO
Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce
Cusco: Ing. Abel Escalante Cárdenas
Lambayeque: Lenin Pérez García
Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo

EDITOR GENERAL
Ing. Guido Valdivia Rodríguez

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN
Mg. Alonso León Siu
Sr. Jorge Scotto Arredondo
Sr. Gustavo Chui Escajadillo
Srta. Aurora Liza La Madrid

EDITOR GRÁFICO
Luis De los Ríos Joya

REDACCIÓN
Jackie Cabanillas Mantilla

FECHA DE PUBLICACIÓN
Octubre - Noviembre 2026

FOTOGRAFÍA
Obras Quebrada San Ildefonso, Trujillo Foto: proyectostrujillo.com

Índice

Los desafíos de la construcción para un Perú mejor 4

INDICADORES

Gobierno propone programa contracíclico para enfrentar efectos del Fenómeno El Niño

Construcción creció 10.9% en primer semestre y empezaría el segundo también al alza

- Producción del sector construcción 8
- Inversión pública 12
- Inversión privada 15
- Inversión minera 17
- Vivienda 20
- Empleo en la construcción 28
- Precios de construcción 31
- Conclusiones 32

Vivienda de interés social para reconstruir y para prevenir 32

Éxito del plan contracíclico del gobierno depende de la eficiencia de la gestión pública 37

Un nuevo modelo de gestión para atender eficientemente el desafío del agua 39

EXPECTATIVAS

Operaciones del sector construcción crecerían 9.2% al cierre del 2026

- Nivel de operación en las empresas de construcción 43
- Indicadores del subsector inmobiliario 47
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción 51
- Conclusiones 52

INFRAESTRUCTURA

Aeropuerto Internacional Jorge Chávez: expansión, inversiones y nuevos proyectos de conectividad 54

Los desafíos de la construcción para un Perú mejor



Alejandro Garland Stromsdorfer
Presidente de la Cámara Peruana
de la Construcción - CAPECO

Este 2026 ha sido un año muy significativo para el mundo, para nuestro país, para el sector construcción peruano y también para CAPECO. En todos esos ámbitos, se han combinado riesgos y oportunidades.

El mundo

El 2026 ha sido el año de la consolidación de la Inteligencia Artificial en todo el mundo. Esta herramienta ya se utiliza en la producción industrial, el comercio y los servicios, en la enseñanza y en la vida cotidiana y está destinada a impulsar una nueva revolución tecnológica.

Sin embargo, varios de los más importantes creadores de IA han expresado su preocupación por la probabilidad, al parecer relevante, de que esta tecnología pueda salirse del control humano y afectar la empleabilidad de los trabajadores y la competitividad de las empresas de países que no cuentan con una industria tecnológica desarrollada. Estos líderes han enfatizado en la necesidad de implementar sistemas regulatorios de alcance internacional.

Premonitoriamente, hace unos meses, el Papa León XIV – que además de su formación religiosa, ostenta una licenciatura en matemáticas – escribió su encíclica Magnífica Humanidad, en la que alertaba sobre los riesgos que trae consigo esta tecnología para los valores humanos fundamentales de la verdad, la libertad y la dignidad en el trabajo.

Por otro lado, agosto del 2026 ha sido el mes más caluroso en el mundo, desde que se llevan registros, lo que reitera la necesidad de modificar sensiblemente – a nivel global – los modelos productivos, las matrices energéticas, los medios de transporte, la gestión responsable de las fuentes de agua, e incluso, los hábitos de vida de los seres humanos para adaptarse a los desafíos del cambio climático, en particular los que se derivan de la recurrencia de fenómenos naturales cada vez más severos.

La construcción es una de las actividades que más esfuerzos debe emprender para adecuarse a la economía verde. Afortunadamente, soluciones innovadoras para atender estos retos se han extendido por todo el mundo y están disponibles en nuestro país, como lo atestiguan las numerosas innovaciones en sistemas y materiales de construcción que pueden apreciarse en el mercado peruano.

El Perú

Este año, el Perú ha cerrado un decenio de altísima volatilidad política, expresada en la sucesión de ocho presidentes de la República que no pudieron completar su periodo de gobierno u ocuparon el cargo de manera transitoria. Por otro lado, nuestro país vivió un hecho histórico: la elección de Keiko Fujimori Higuchi como Presidenta Constitucional de la República, la primera mujer que accede a la primera magistratura ungida por el voto popular.

También este 2026, nuestro país volvió al régimen parlamentario bicameral luego de treinta y cuatro años, restituyendo el

modelo histórico de organización del Poder Ejecutivo que ha regido en el Perú durante 165 de sus 205 años de vida independiente. Más recientemente, se han renovado – por elección universal – las administraciones municipales y regionales.

Sin embargo, las elecciones de este año han configurado mandatos políticos en los que ningún partido ha obtenido un respaldo electoral relevante. El poder se encuentra fragmentado, tanto en los poderes Legislativo y Ejecutivo como en las regiones y en los gobiernos locales. Esta dispersión puede reavivar el conflicto político y paralizar la gestión estatal, como ha ocurrido tantas veces en el pasado.

Sólo el diálogo político y el trabajo conjunto entre los sectores público y privado permitirán superar estas barreras, condición indispensable para afrontar con éxito los problemas urgentes que afectan a los peruanos – como el crimen organizado y el Fenómeno El Niño – y para emprender las profundas reformas del aparato estatal y de las políticas públicas que el país no puede postergar más si es que se aspira a un desarrollo sostenible y equitativo.

El Perú necesita reformar los actuales modelos de descentralización; de gestión de infraestructuras y servicios públicos; de promoción de la inversión y el empleo; de reducción de la informalidad; de planificación urbana y territorial; de innovación e investigación; de funcionamiento de los programas sociales clave (educación, salud, protección social y vivienda); y de relacionamiento entre la sociedad y el Estado.

Muchas veces se sostiene que la búsqueda del consenso retrasa la implementación de las decisiones en la gestión pública y la interacción social. La experiencia de CAPECO desde su creación en 1958 sugiere lo contrario. En el transcurso de este largo periodo, nuestro gremio ha tenido éxito en recurrir al diálogo para encarar los conflictos más extremos. “Dialogar no es pactar, y pactar no es claudicar” solía decir el líder aprista Ramiro Prialé, protagonista de varios de los acuerdos políticos más difíciles en la historia reciente del Perú.

Esta apuesta por el diálogo con resultados ha permitido a CAPECO y a la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú, durante veintidós años consecutivos, cerrar los pactos colectivos sectoriales, a través del trato directo, sin intervención de la autoridad del trabajo y sin un día de huelga. Como producto de este acuerdo, los trabajadores han obtenido un incremento promedio de 50% en sus salarios por encima de la inflación; las empresas han ganado competitividad y el ciudadano común se ha beneficiado de la paz social, en un sector que antes presentaba un alto nivel de conflictividad.

La construcción

En el 2026, la actividad constructora en el Perú experimentará un crecimiento cercano al 10%, de acuerdo con estimaciones coincidentes del BCR, el MEF y CAPECO, acumulando tres años consecutivos al alza. Este resultado positivo – que podría mantenerse hasta el 2029, de acuerdo con proyecciones del MEF – se debe atribuir fundamentalmente al importante desempeño de la inversión privada, que cerraría el 2026 con una subida de 14%, su mejor nivel en catorce años, completando un trienio de crecimiento. La fortaleza del mercado residencial, de la inversión minera, de la construcción de infraestructura a través de APPs y Obras por Impuestos explican las estupendas performances de la construcción y de la inversión privada.

Estos resultados son más relevantes porque se han producido en el contexto de una situación política compleja, de frecuentes conflictos sociales y de un entorno internacional caracterizado por el enfrentamiento entre potencias económicas. De acuerdo con el Banco Mundial, si el Perú mantuviera estas tasas de inversión y de crecimiento económico, en veinte años se convertiría en un país de renta alta. McKin-

sey estima que, en el 2050, nuestro país tendría el nivel de desarrollo de Portugal.

Para CAPECO, la fórmula es clara. El Perú debe crecer por inversión y no por invasión. Y para ello, el desarrollo del sector construcción es clave.

La Federación y CAPECO han consensuado un "Pacto por la Construcción de un Perú Mejor", en el que se plasma un plan de mediano plazo para la vivienda, la infraestructura y el desarrollo urbano-territorial que comprende 10 lineamientos estratégicos y más de 70 iniciativas de política pública. El "Pacto por la Construcción de un Perú Mejor" está abierto para incorporar a otros actores y otros componentes.

CAPECO

El 2026 fue un año de intensa actividad para CAPECO. Empezó, en enero, con la presentación del libro "Diálogo con Resultados", que describe la experiencia de veintidós años de relación fructífera entre trabajadores y empresarios de la construcción peruana y detalla los antecedentes, objetivos y propuestas del "Pacto por la Construcción de un Perú Mejor".

En febrero, la Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima Metropolitana – PME presentó su reporte correspondiente al cuarto trimestre del 2025, con el cual CAPECO completó treinta años consecutivos tomándole el pulso al mercado inmobiliario capitalino y proponiendo iniciativas de mejora de la política nacional de vivienda y desarrollo urbano.

En abril, nuestro gremio otorgó un reconocimiento especial al doctor Julio Velarde Flores, presidente del Banco Central de Reserva, por su extraordinario aporte al desarrollo económico del país y al fortalecimiento de la actividad constructora.

En la misma oportunidad, CAPECO presentó la edición 100 del Informe Económico de la Construcción – IEC, con un análisis y un panel de debate sobre las oportunidades y retos de la construcción en el próximo quinquenio. También se efectuó el lanzamiento de la Plataforma CAPEBAU, el censo nacional de obras de infraestructura y edificación más completo del país.

En mayo, la Cámara organizó su 3° de Desayuno Anual de la Construcción, donde un panel de expertos analizó las perspectivas sectoriales en el contexto de un proceso electoral cuyos resultados eran en ese momento inciertos.

En julio, tuvo lugar la ceremonia de reconocimiento a los proyectos ganadores de la 4ª edición del Premio Arquitectura y Ciudad – PAC, a través del cual, CAPECO quiere recompensar el esfuerzo conjunto que realizan los arquitectos y los promotores inmobiliarios, por ofrecer edificaciones que contribuyan significativamente a la mejora de la calidad de vida urbana.

En agosto, se realizó la 8° Ceremonia Anual Best Place to Live, en la que 30 inmobiliarias recibieron la certificación Best Place to Live 2025, promovida por ID CAPECO, que distingue a aquellas empresas que han alcanzado altos estándares en el cumplimiento de sus compromisos frente a sus clientes.

En setiembre, se convocó a la primera versión del Premio CAPECO Innova 2026, reconocimiento oficial que otorga la Cámara, a través de su Comité de Innovación, que distingue el desarrollo de proyectos y soluciones que buscan transformar el sector construcción e inmobiliario en el Perú.

Contamos con un ambiente de expectativas positivas, pero, también, de ansiedad, por la inminencia de un Fenómeno El Niño que será de una intensidad que no tiene precedentes en los últimos setenta y cinco años. Una vez más, la naturaleza pone a prueba la capacidad de respuesta de nuestro país frente a las emergencias, la solidaridad de los peruanos con los damnificados y la resiliencia del sector construcción para reponer la infraestructura dañada y desarrollar los programas de reconstrucción y prevención.



Indicadores

Gobierno propone programa contracíclico para enfrentar efectos del Fenómeno El Niño

1. En setiembre, la construcción acumula diecisiete meses al alza

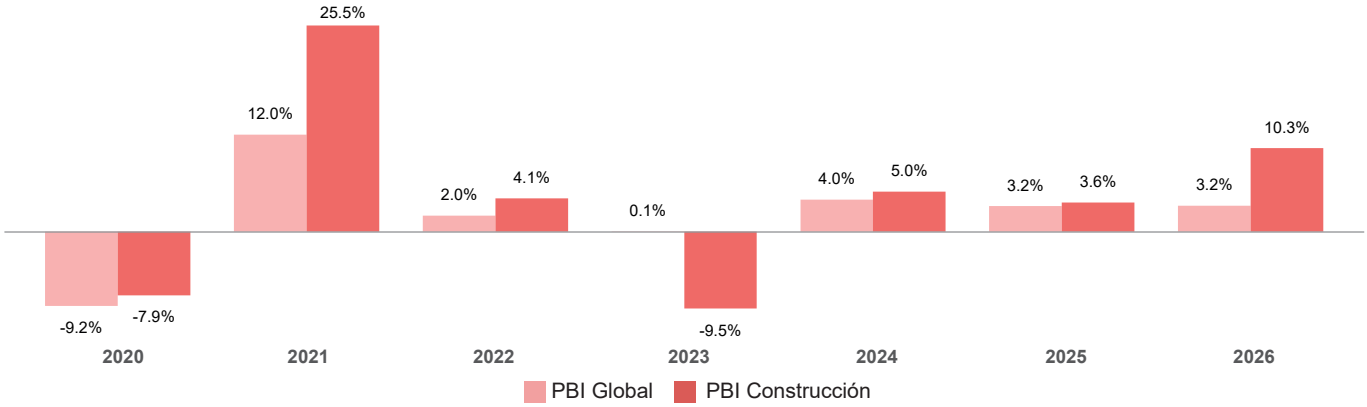
I. Producción del sector construcción

La construcción registró un aumento de 10.3% en agosto **(Figura 1)**, una tasa tres veces superior a la registrada por el PBI global (3.2%) en el mismo periodo. Con este resultado, el sector alcanzó la mejor performance entre las actividades productivas por tercer mes consecutivo. Además, la actividad constructora no registraba una tasa de crecimiento de dos dígitos desde el mismo periodo del 2021.

Durante el octavo mes del año, la construcción también superó al rubro del comercio (6.9%), electricidad, gas y agua (6.6%), otros servicios (4.6%), y manufactura (4.2%). En contraste, dos sectores mostraron resultados negativos: pesca (-17.3%) y minería e hidrocarburos (-5.5%).

Cabe precisar que se trata de la quinta vez en los últimos siete años que el PBI Construcción logra un resultado positivo en agosto. También es la sexta oportunidad desde el 2020, en que el sector se conduce mejor que la economía en general.

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026 (Periodo: agosto)



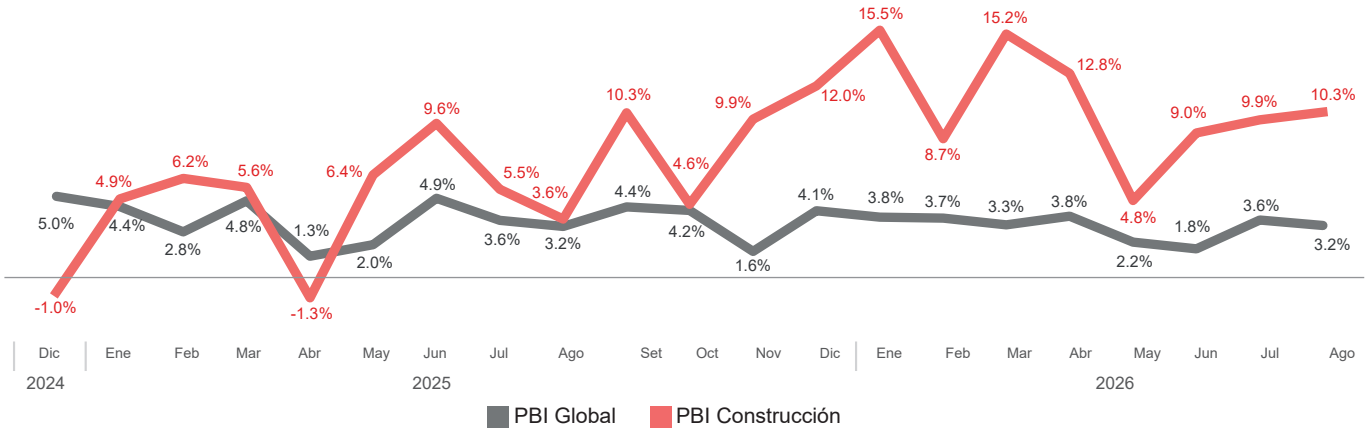
Fuente: INEI

El resultado de agosto superó la proyección de CAPECO, que había estimado un incremento en la actividad constructora de 9.7%. Cabe resaltar que el sector presenta un ascenso desde mayo del 2025 y vuelve a crecer a un ritmo de dos dígitos después de tres meses **(Figura 2)**. Adicionalmente, con este resultado favorable, la tasa de agosto del 2026 es la cuarta más alta durante el año.

Por su parte, el PBI nacional sumó veintinueve meses seguidos en escenario positivo, aunque el valor del octavo mes es el tercero más bajo en el transcurso del 2026.

Asimismo, se trata del decimosexto mes consecutivo en que el PBI Construcción creció con una intensidad mayor que el de la economía en general.

Figura 2. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2024 – JUNIO 2026 (variación mensual interanual)

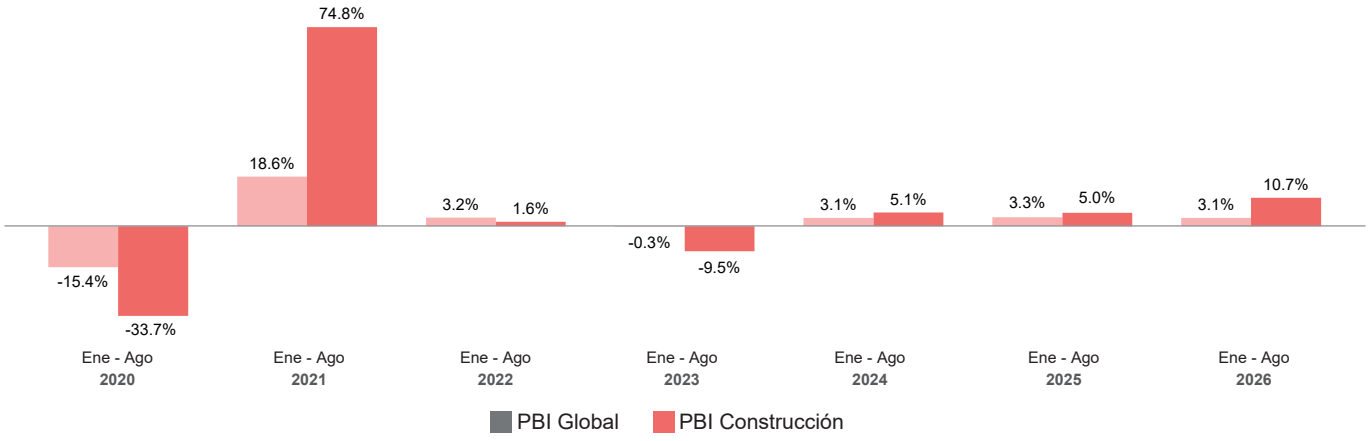


Fuente: INEI

Al término de los primeros ocho meses del 2026, la actividad constructora acumuló un alza de 10.7% con relación al mismo periodo del año pasado, casi igual al 10.6% estimado por CAPECO en el IEC N°105. Este resultado es el mejor desempeño del sector para el periodo enero – agosto, al menos desde el 2014, si se excluye el "rebote" de 38.0% registrado entre julio 2020 - junio 2021, luego de la etapa más crítica de la emergencia por la COVID-19.

Durante los dos primeros cuatrimestres del año, el sector construcción fue el rubro productivo que tuvo el mayor avance, seguido por el comercio (6.3%), electricidad, gas y agua (4.9%), alojamiento y restaurantes (4.6%) y demás sectores **(Figura 3)**. En tanto, el producto nacional experimentó un incremento de 3.1% al cierre de agosto, siendo la tercera ocasión consecutiva, en los últimos siete años, en que el comportamiento del conjunto de la economía es menos próspero que el del sector.

Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026 (Variación % acumulada del periodo: enero - agosto)



Fuente: INEI

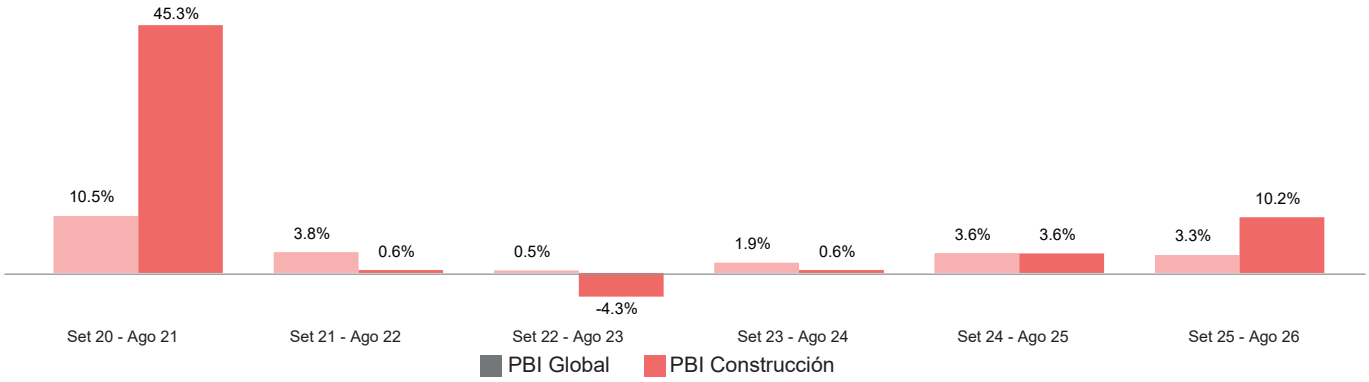
Al comparar las performances del PBI global y del producto de la construcción del último periodo anual estudiado por el INEI (setiembre 2025 – agosto 2026), se aprecia una importante ventaja en la tasa de evolución del sector (10.2%) frente a la de la economía en general (3.3%).

En el caso de la actividad constructora, si se excluye el "rebote" de 45.3% registrado en el periodo setiembre 2020 - agosto 2021, luego de la etapa más crítica de la emergencia por la COVID-19, la tasa de mejora en estos doce últimos meses es la más alta desde el 12.8% alcanzado en el perio-

do setiembre 2012 – agosto 2013 (**Figura 4)**. Asimismo, la construcción mostró la mayor expansión en el último periodo anual (setiembre 2025 - agosto 2026), antes de: comercio (5.6%), otros servicios (4.5%) y el resto de los sectores.

En tanto, la economía en general registró la tercera tasa más baja de los últimos seis periodos anuales, solo por encima del 0.5% que se mostró entre setiembre 2022 y agosto 2023, y el 1.9% que se dio en el periodo setiembre 2023 – agosto 2024.

Figura 4. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026 (variación % acumulada de últimos 12 meses)

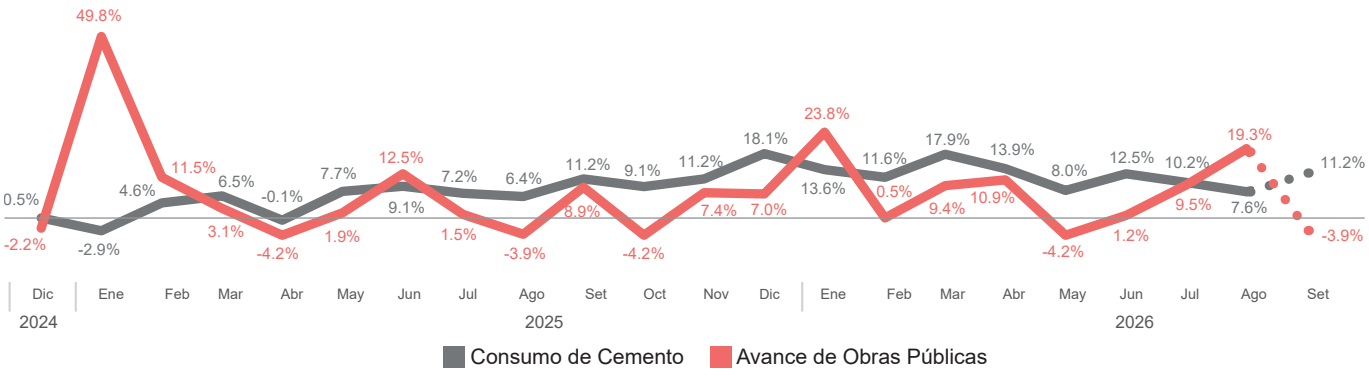


Fuente: INEI

Es importante anotar que CAPECO pronostica para setiembre del 2026 un impulso de 7.4% del PBI de la actividad constructora. Este ajuste estaría motivado principalmente por la caída de 3.9% en el avance de la obra pública, lo que representaría su peor desempeño de los últimos cuatro meses **(Figura 5)**.

Por el contrario, el consumo de cemento, otro componente del PBI de la construcción, retomaría el nivel de elevación de dos dígitos (11.2%), alcanzando su mejor cifra en el tercer trimestre del año.

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: DICIEMBRE 2024 – SETIEMBRE 2026 (variación mensual interanual)



Fuente: Fuente: INEI hasta agosto 2026. * Estimación CAPECO para setiembre 2026

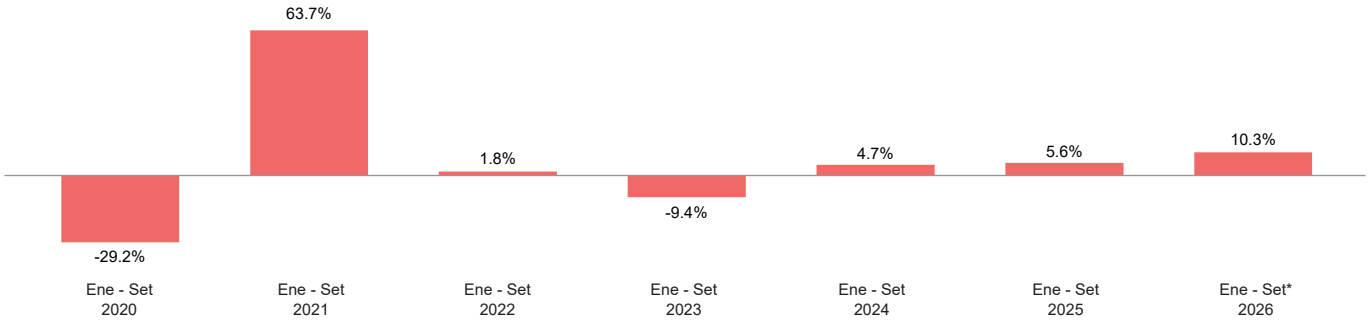
Si las proyecciones de los principales componentes del PBI Construcción se materializan, el sector lograría un incremento importante en los primeros nueve meses del 2026 y conservaría una previsión favorable para el periodo restante del año **(Figura 6)**.

Esto se reflejaría en un aumento acumulado de 10.3% de la actividad constructora en el lapso de enero y setiembre si es que se cumple el pronóstico indicado por CAPECO. De materializarse este resultado se registraría su mayor ascenso desde el 2021. Y si no se considera el “rebote” luego

del primer año de pandemia, esta sería la máxima tasa de crecimiento desde el mismo periodo del 2013. Asimismo, el sector mostraría la mejor performance entre las actividades productivas en estos nueve primeros meses del 2026.

En cuanto a los principales componentes del PBI Construcción, el consumo de cemento habría avanzado 11.7%, mientras que la obra pública lo habría hecho en 6.7% entre enero y setiembre del año actual.

Figura 6. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026 (variación % acumulada del periodo: enero - setiembre)

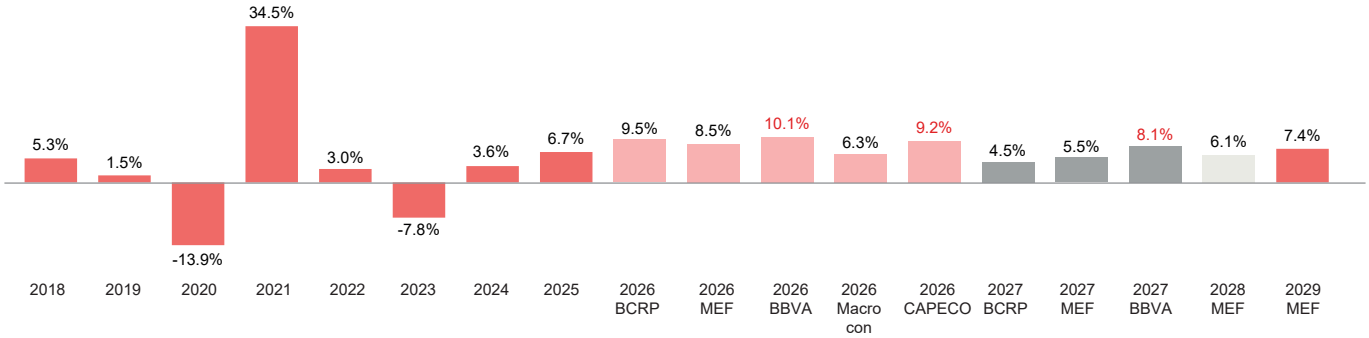


Fuente: INEI hasta agosto 2026. * Estimación CAPECO para setiembre 2026

Con relación a las expectativas sobre la performance del sector al cierre del 2026, el Banco Central de Reserva – BCRP proyectó un incremento de 9.5% en su Reporte de Inflación publicado en setiembre, reduciendo el pronóstico registrado en el informe de junio del año actual **(Figura 7)**. Este ajuste también se observa en la perspectiva expresada por los empresarios encuestados por CAPECO para la presente edición (ver artículo "Expectativas"), quienes prevén una expansión de 9.2% en su nivel de operaciones al término del año en curso, por debajo del 9.6% calculado en el sondeo de agosto. No obstante, el BBVA amplió su proyección del comportamiento de la actividad constructora de 7.5% en su reporte de junio a 10.1% en el de octubre.

Para el 2027, el BCRP estima que el PBI Construcción alcanzaría el 4.5%, mientras que el BBVA aumentó su pronóstico de desempeño de 5.7% a 8.1%.

Figura 7. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2018 – 2029

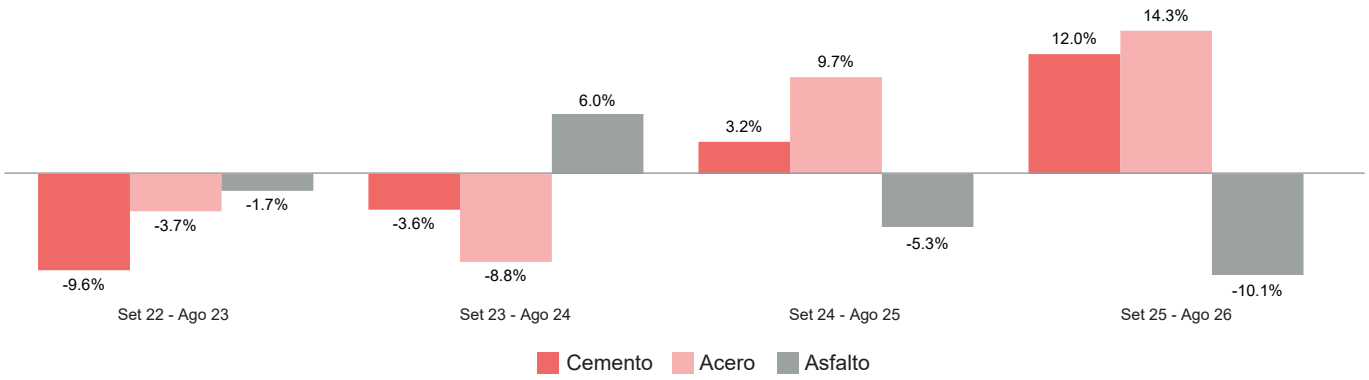


Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2026| MEF – Marco Macroeconómico Multianual 2026 – 2029, setiembre 2026 | BBVA Research - Situación Perú, octubre 2026 | Macroconsult, abril 2026| CAPECO - Encuesta de Expectativas, octubre 2026

Al revisar la evolución del consumo de los tres principales insumos de construcción entre setiembre 2025 y agosto 2026, se aprecian comportamientos disímiles. El acero de construcción mostró el mayor dinamismo al impulsarse en 14.3% respecto al periodo setiembre 2024 – agosto 2025. Cabe precisar que, pese a la performance negativa en algu-

nos periodos anteriores, el volumen registrado en el último fue 14.4% mayor que el alcanzado en el primero **(Figura 8)**. En el caso del cemento, su consumo se extendió 12.0% entre setiembre 2025 y agosto 2026. A diferencia del acero, su evolución en los periodos previos fue menos favorable, por lo que la cantidad absorbida en el último periodo fue 11.5% superior que la presentada cuatro años antes. Finalmente, respecto al asfalto, su uso se redujo en 10.1% durante el periodo setiembre 2025 - agosto 2026 en comparación al mismo ciclo inmediatamente anterior y en 9.8% respecto a setiembre 2022 – agosto 2023.

Figura 8. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2022-2026
(variación % acumulada de últimos 12 meses)



Fuente: INEI

II. Inversión pública

En el último Reporte de Inflación publicado en setiembre, el BCRP estimó un impulso de 1.0% de la inversión pública para el 2026, manteniendo la previsión manifestada en la edición de junio del año actual. En tanto, el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF considera que el nivel de la inversión pública no variará en comparación al 2025 **(Figura 9)**. A diferencia de las instituciones mencionadas, el BBVA mejoró su expectativa de 2.5% en su informe de junio a 3.5% en el de octubre.

Para el 2027, el BCRP aumentó su pronóstico de desempeño de 2.5% a 3.5%. En la misma línea, la previsión del MEF ascendió de 3.0% en su reporte de abril a 3.7% en el de agosto, con lo que alcanzaría la visión más optimista para el próximo año. Por su parte, el BBVA registra una estimación de incremento de la inversión pública de 2.7%

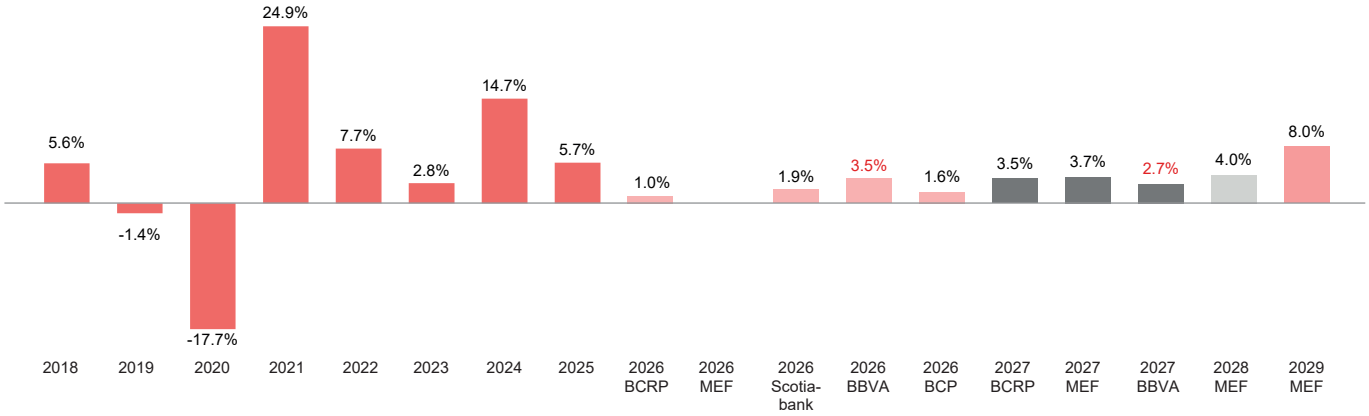
Sin embargo, las tasas de crecimiento hasta el año 2028 serían inferiores a las generadas en el 2024 y 2025.

Entre enero y setiembre del 2026, se ejecutaron 40,259 millones de soles en inversión pública, monto superior al 8.1% materializado en los primeros nueve meses del año anterior. Con esta cifra, la eficiencia en la inversión llegó al 56%, la tasa más alta de los últimos quince años. Sin embargo, de mantenerse el ritmo actual de ejecución, al cierre del 2026 quedarían sin utilizarse 18,467 millones de soles **(Figura 10)**.

El cumplimiento se elevó en los tres niveles de gobierno, pero con distinta intensidad y persistiendo dificultades asociadas a determinados proyectos nacionales que presentan menores posibilidades de expansión y a la paralización de obras. Las municipalidades registraron un alza de 13.8%, en el ámbito regional de 12.2%, mientras que en el gobierno nacional subió solo 0.8%.

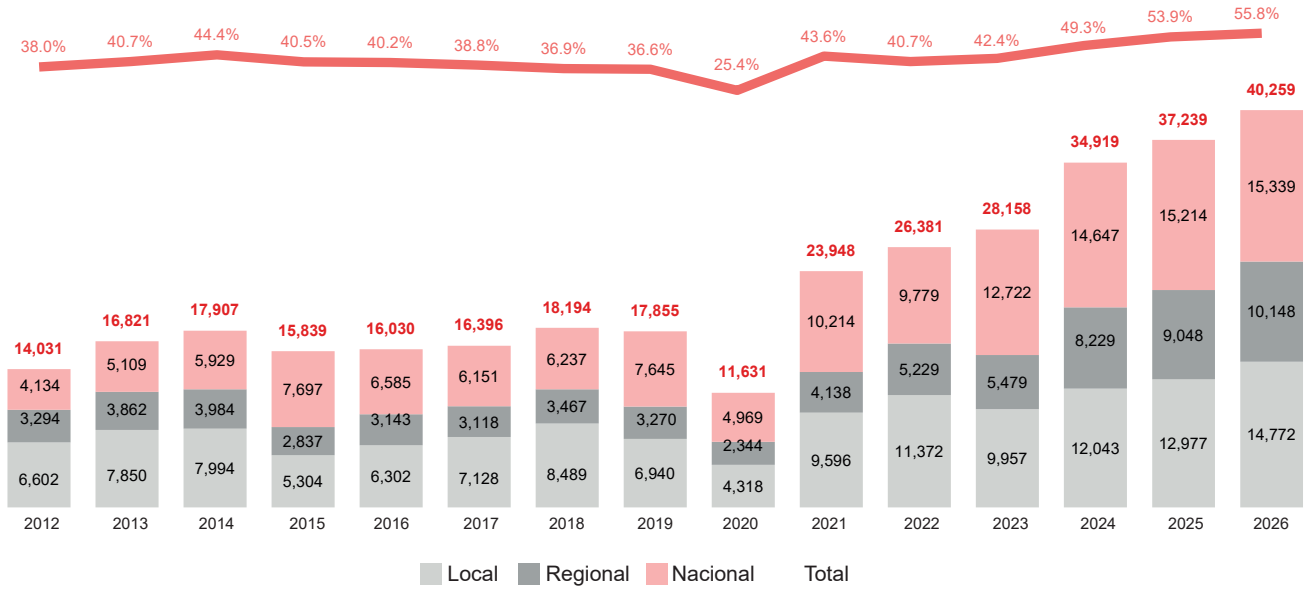
Cabe mencionar que, los valores de inversión en todos los niveles se constituyeron como los más altos, por lo menos, desde el año 2012.

Figura 9. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2018 – 2029



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2026 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2027-2030, setiembre 2026 | Scotiabank – Proyecciones Estudios Económicos, diciembre 2025| BBVA Research - Situación Perú, octubre 2026 | BCP – Reporte Semanal, febrero 2026

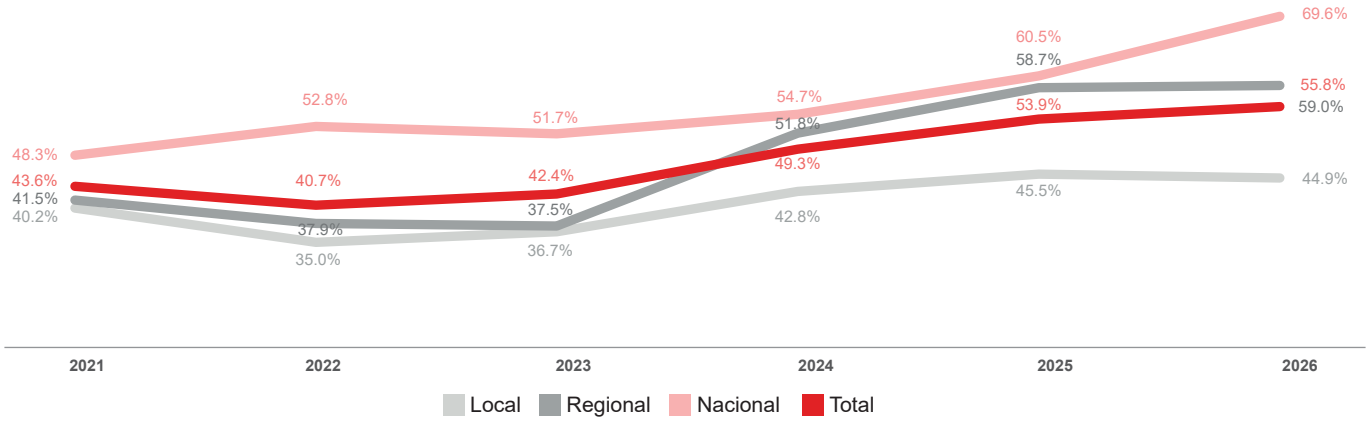
Figura 10. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA ENERO - SETIEMBRE DE 2012 A 2026 (en millones de soles)



Fuente: MEF - Portal de Transparencia Económica

Al analizar la eficiencia de la ejecución presupuestal en los tres niveles de gobierno, se observa una disparidad al cierre del periodo enero – setiembre del año actual: 70% en el gobierno nacional, 59% en las regiones y 46% en las municipalidades **(Figura 11)**. En el caso del gobierno central, la tasa fue superior en nueve puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año previo, logrando el mejor desenvolvimiento de los últimos dieciséis años. En la misma línea, el porcentaje de los gobiernos regionales estuvo tres décimas de punto porcentual por encima de lo desembolsado entre enero y setiembre del 2025, también constituyéndose como la tasa más alta por lo menos desde el 2011. Por su parte, las municipalidades tuvieron una proporción de ejecución de sus recursos presupuestales menor en seis décimas de punto porcentual que en igual ciclo del año anterior, aunque alcanzaron la segunda mejor performance de los últimos dieciséis años.

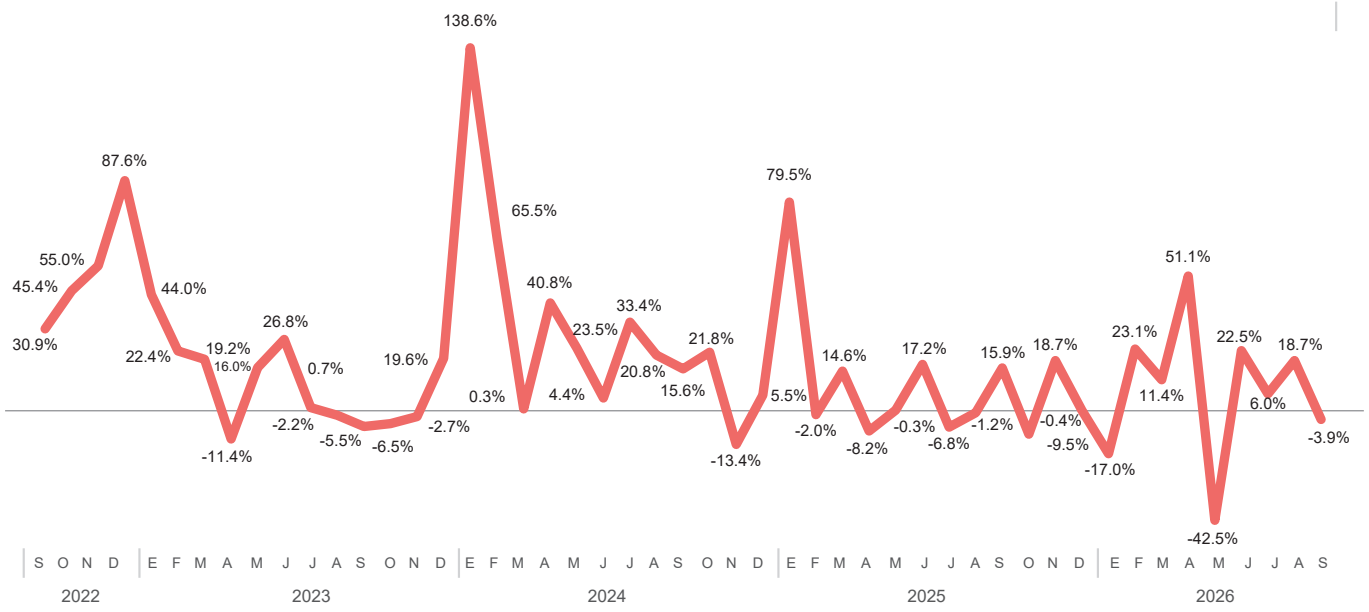
Figura 11. INVERSIÓN MINERA POR MES 2024-2026 (Variación % respecto al mismo mes del año previo)



Fuente: MEF - Portal de Transparencia Económica

En cuanto a la evolución mensual de la ejecución del presupuesto, en setiembre del presente año la inversión pública se contrajo 3.9% en comparación al mismo mes del 2025, frenando la tendencia positiva generada desde junio **(Figura 12)**. Además, desde noviembre del 2024 se aprecian fluctuaciones constantes en el ritmo de realización de este tipo de obras.

Figura 12. EJECUCIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2022-2026
(variación mensual interanual)



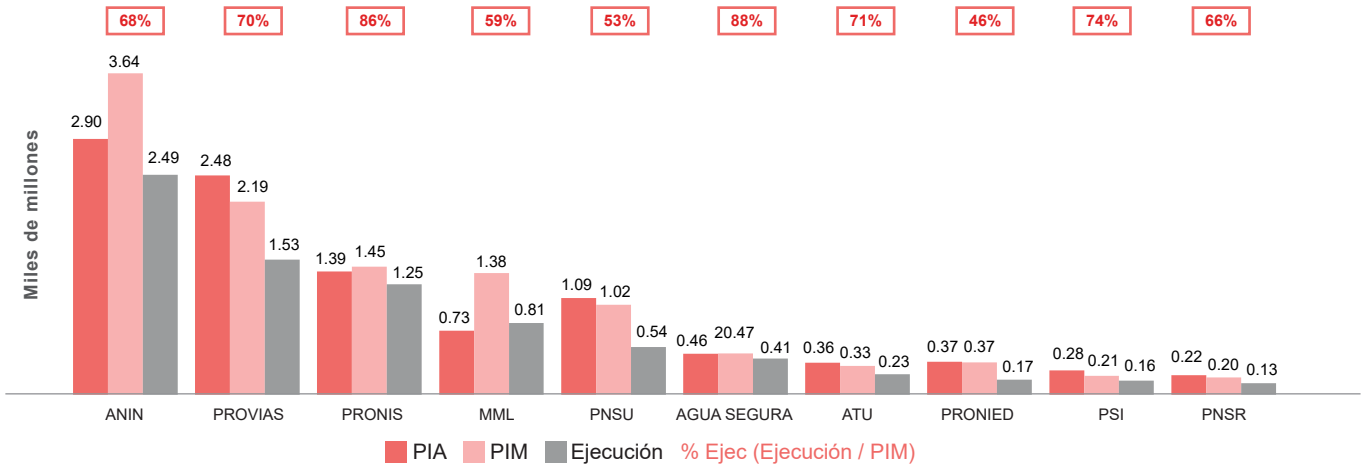
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Transcurridos los nueve primeros meses del 2026, los diez principales programas de inversión del Estado (nueve del gobierno nacional y el de la Municipalidad Metropolitana de Lima) ejecutaron 7,719 millones de soles, equivalentes al 69% del total de sus presupuestos institucionales modificados del presente año **(Figura 13)**.

La entidad ejecutora que alcanzó el mayor grado de cumplimiento en el periodo de enero a julio fue Agua Segura, que implementó el 88% de los 462 millones de soles que conforman su presupuesto modificado. De mantener el ritmo actual de utilización, este programa podría agotar sus recursos en octubre. En el caso del Programa Nacional de Inversiones en Salud – PRONIS, que concentra el 13.6% del presupuesto total de estos diez proyectos, sus fondos se consumirían en noviembre de persistir el grado de eficiencia en la inversión vigente. Por su parte, el Programa Nacional de Infraestructura Educativa – PRONIED culminaría la utilización de su presupuesto al término del 2026.

Por último, si no hubiese variación en el ritmo de ejecución actual, al resto de programas les quedaría un saldo sin utilizar a fin de año.

Figura 13. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES, ENERO - SETIEMBRE 2026 (en miles de millones de soles)



Fuente: MEF - Portal de Transparencia Económica

III. Inversión Privada

El BCRP continúa siendo la institución más optimista respecto a la perspectiva sobre el comportamiento de la inversión privada en el 2026, al aumentarla de 12.5% en su Reporte de Inflación de junio a 14.0% en su informe de setiembre. Si se llegase a concretar esta estimación y se dejara de lado el repunte de 37.4% obtenido en 2021 (primer año de la post-pandemia de la COVID-19), la inversión privada alcanzaría su tasa de crecimiento más alta desde el 2012, en que obtuvo un 15.6% de mejora.

En la misma línea, durante el noveno mes del año, el BBVA proyectó un ascenso de 12.6%, por encima del 8.6% registrado en el sondeo de junio. En tanto, el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF tiene una expectativa de subida de 10.5% plasmada en su reporte de setiembre, tasa que casi duplica la previsión manifestada en junio (Figura 14).

Para el 2027, las proyecciones de diversas entidades estiman un impulso importante en la inversión privada. El instituto emisor espera ahora un incremento de 8.5%, más de dos puntos porcentuales que su pronóstico de junio. De igual forma, el BBVA amplió su perspectiva de 8.0% a 9.0%. Por su parte, el MEF tendría la visión más conservadora para el próximo año, al prever una expansión de 6.5%.

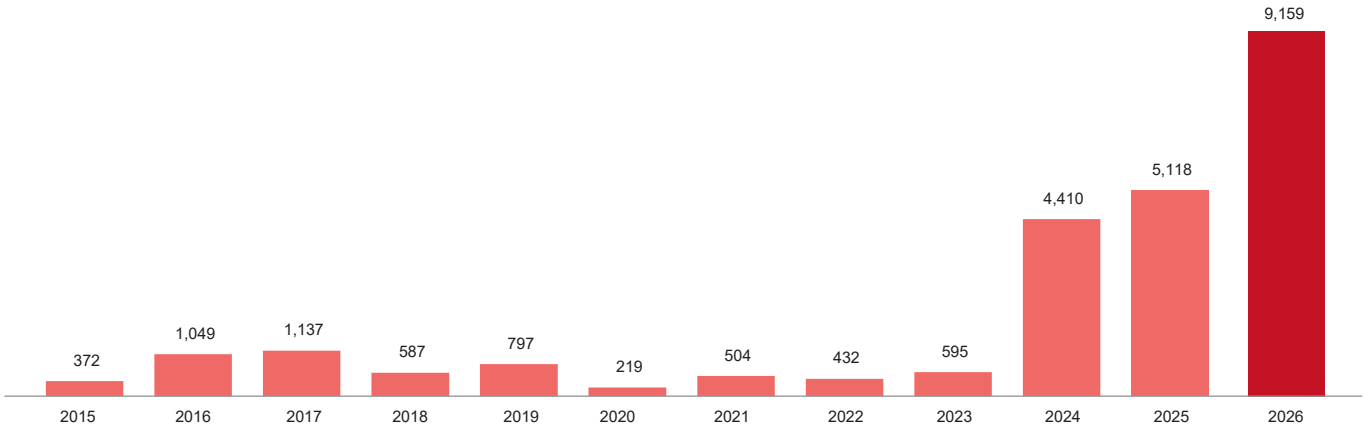
Figura 14. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2018 – 2029



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2026 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2027-2030, setiembre 2026 | Scotiabank – Proyecciones Estudios Económicos, diciembre 2025| BBVA Research - Situación Perú, octubre 2026 | BCP – Reporte Semanal, febrero 2026

Al 22 de setiembre del presente año, el monto de inversión adjudicado a través del mecanismo de Obras por Impuestos - OxI sumó 9,159 millones de soles, valor que supera en 208% al acumulado del mismo periodo del 2025 **(Figura 15)**. De mantenerse este ritmo de adjudicación, CAPECO estima que el monto podría alcanzar los 12,600 millones de soles al cierre del 2026, lo que significaría una crecimiento de 146% respecto al año anterior.

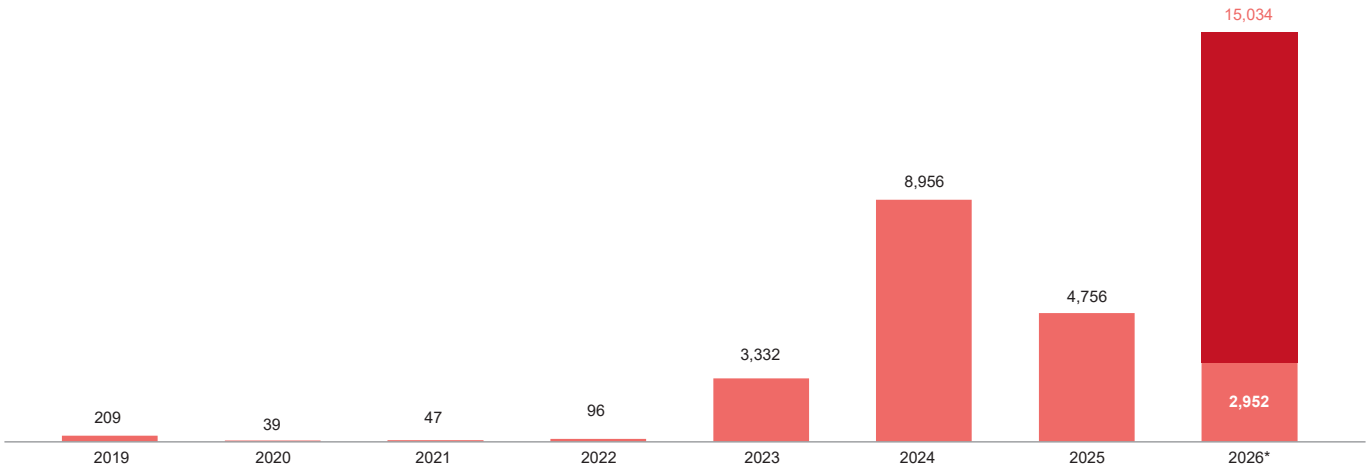
Figura 15. ADJUDICACIÓN DE PROYECTOS A TRAVÉS DE OXI 2015– 2026 (en millones de soles)



Fuente: Dirección de Inversiones Descentralizadas – Proinversión. (*) Al 22 de setiembre del 2026

En cambio, la adjudicación de proyectos mediante Asociaciones Público-Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) administrados por Proinversión apenas llega a 2,952 millones de dólares en lo que va del 2026, que representa el 20% del monto total previsto **(Figura 16)**. Cabe mencionar que falta conceder proyectos como la adenda de la Línea 1 del Metro de Lima (3,184 millones de dólares), Fosfatos de Bayóvar (2,157 millones de dólares) y la adenda TGP (2,000 millones de dólares). Considerando la información mencionada, se pronostica que en este año no se alcanzaría el objetivo del valor de adjudicaciones en este tipo de obras.

Figura 16. ADJUDICACIÓN DE PROYECTOS A TRAVÉS DE APPS y PROYECTOS EN ACTIVOS 2019 – 2026
(en millones de dólares)



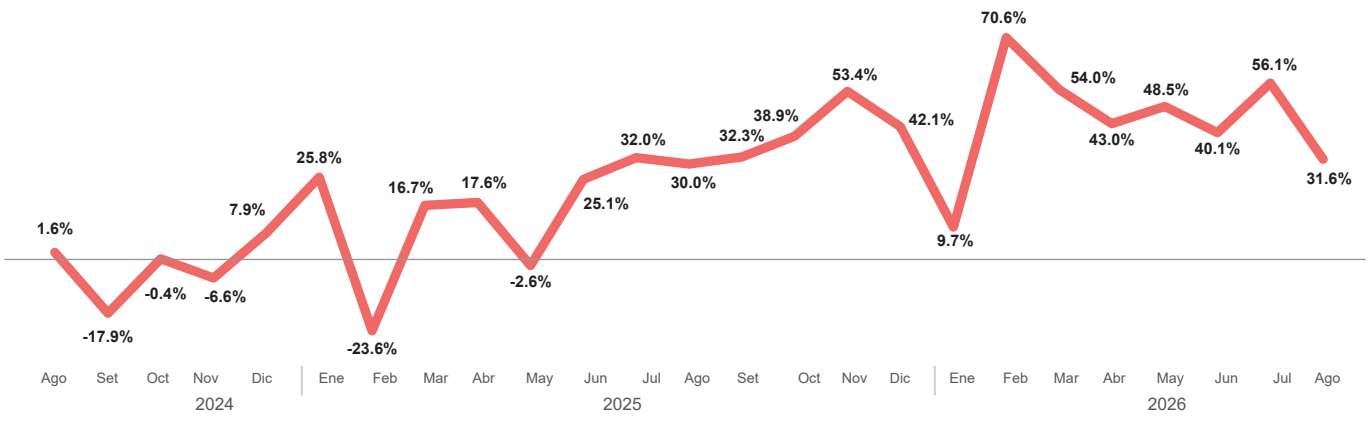
Fuente: Proinversión (*) 2026, en rojo, monto total adjudicado al 10 setiembre 2026

IV. Inversión minera

Al revisar el detalle mensual, la inversión minera mantuvo un comportamiento favorable, al registrar tasas de evolución mayores al 30%, por séptimo mes consecutivo de acuerdo con los datos del Ministerio de Energía y Minas, aunque la cifra de agosto fue la menor desde febrero del 2026 **(Figura 17)**. Además, con el dato de agosto del 2026, la inversión en el sector minero acumuló quince meses seguidos al alza, solo ubicándose en dos oportunidades por debajo del 30%.

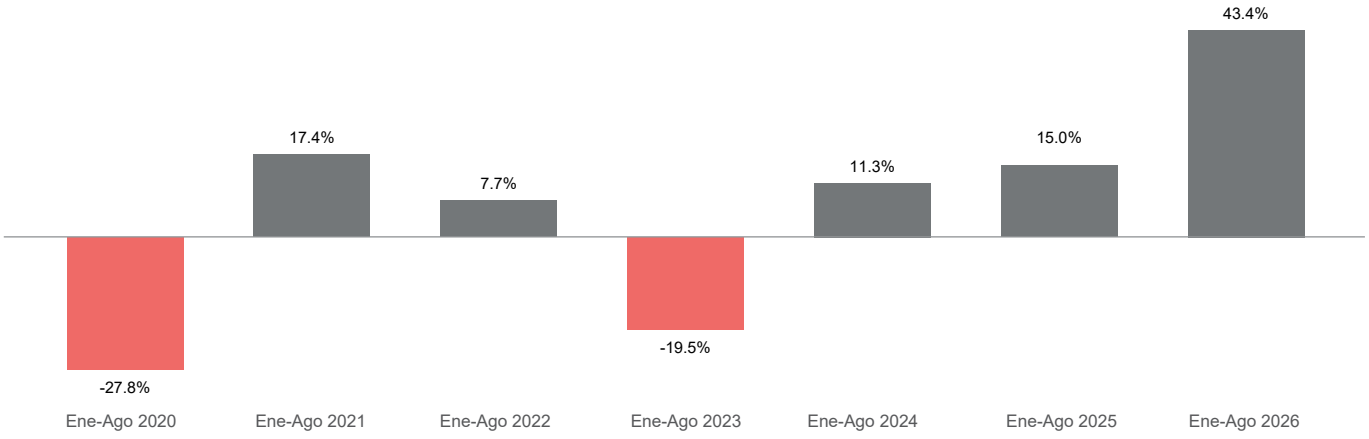
En los dos primeros cuatrimestres del 2026, la inversión minera acumuló 4,813 millones de dólares, un aumento de 43.4% frente al mismo periodo del año anterior y su mejor desempeño en el lapso de enero a agosto desde el 2012, cuando se expandió 43.9% **(Figura 18)**. Lo observado configura una perspectiva muy positiva para el resto del año.

Figura 17. INVERSIÓN MINERA POR MES 2024-2026 (variación % respecto al mismo mes del año previo)



Fuente: MINEM - Boletín Estadístico Minero, junio 2026

Figura 18. INVERSIÓN MINERA: 2020 - 2026 (variación % acumulada del periodo: enero - agosto)

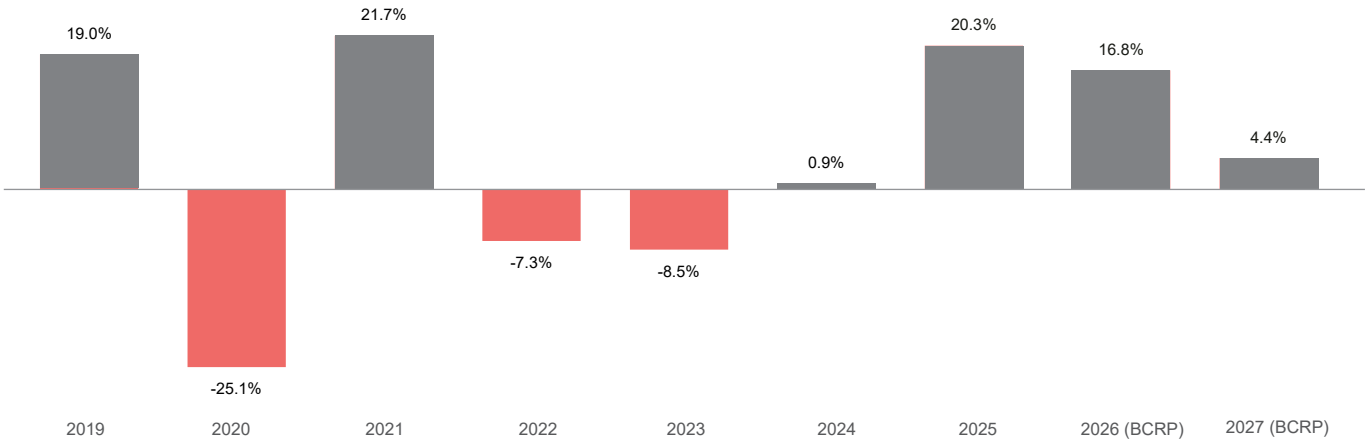


Fuente: MINEM - Boletín Estadístico Minero, agosto 2026

En el último Reporte de Inflación publicado en setiembre, el BCRP proyectó una subida de 16.8% de las inversiones en minería para el 2026, elevando la previsión calculada en la edición de junio del año actual (11.0%) **(Figura 19)**. Sin embargo, para cumplir con el pronóstico del instituto emisor, la inversión en el rubro minero debería bajar 39% en el tercer cuatrimestre del 2026. CAPECO calcula que, de mantenerse la tendencia de desempeño mostrada en el periodo de enero a agosto, esta inversión podría crecer 31.9% y superar los 8,200 millones de dólares.

Para el 2027, se espera una performance mucho menos favorable. El BCRP mejoró su expectativa de 2.2% en su reporte de junio a 4.4% en el de setiembre.

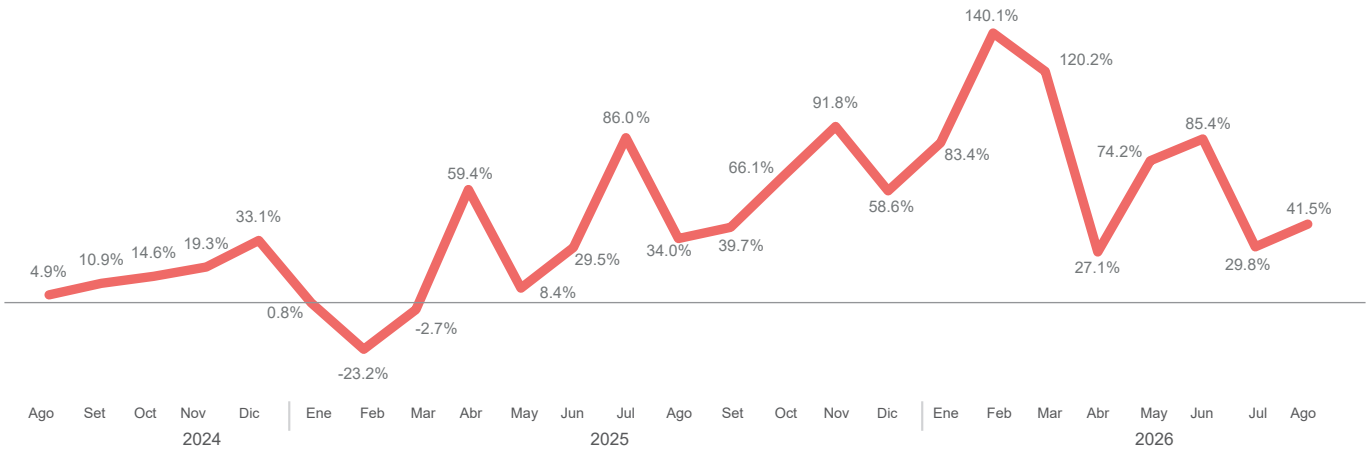
Figura 19. VARIACIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN MINERA 2014 - 2027



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, setiembre 2026

Las empresas mineras invirtieron 180 millones de dólares en infraestructura durante el mes de agosto del 2026, una retracción de 10.1% con relación a julio y una elevación de 41.5% respecto a igual mes del año anterior **(Figura 20)**, con lo que se completaron diecisiete meses consecutivos de ascenso. En los dos primeros cuatrimestres del presente año, la inversión en infraestructura de las empresas mineras sumó 1,308 millones de dólares, 65.9% por encima del periodo enero – agosto 2025.

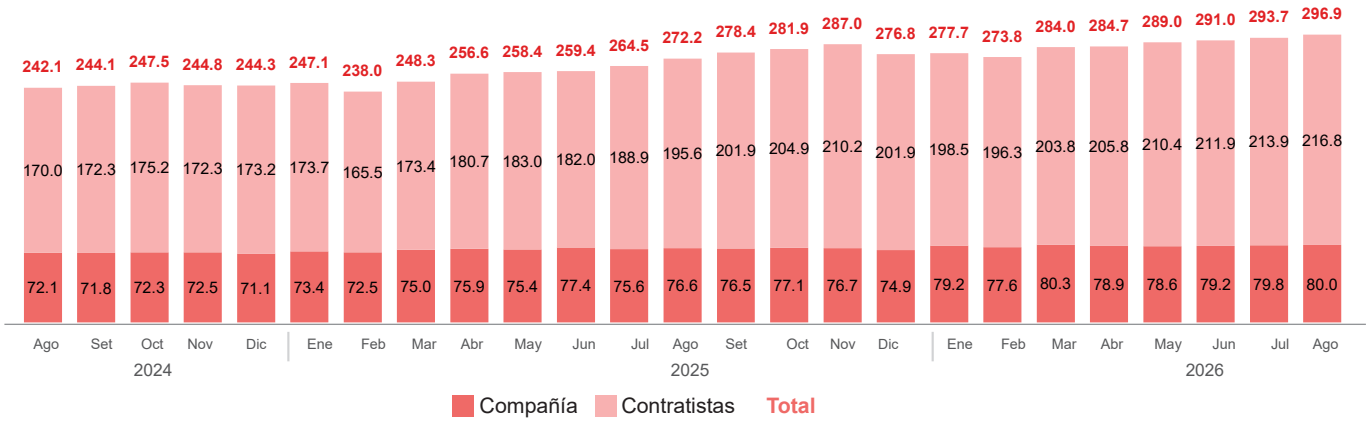
Figura 20. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA AGOSTO 2024 – AGOSTO 2026
(variación mensual interanual)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

En agosto del 2026, el sector minero formal empleó a 296 mil 900 trabajadores, cifra 1.1% superior a la de julio y 9.1% por encima a la del mismo mes del año anterior **(Figura 21)**, el nivel más alto de, por lo menos, los últimos diez años. El 27.0% de ellos (80 mil) trabajaban directamente para las empresas mineras, mientras que los otros 216 mil 800 lo hacían en compañías contratistas. El número de empleos a cargo de las propias empresas mineras en el octavo mes del 2026 fue 0.3% mayor que el que había en el mes previo y 4.4% más que el existente en agosto del 2025. En el caso de los empleos gestionados por las compañías contratistas en agosto del año en curso, estos registraron una mejora de 10.9% respecto a igual periodo del 2025, crecieron en 1.4% en comparación con los que había en el octavo mes del presente año, y a su vez, lograron constituirse con el mayor valor de, por lo menos, los últimos diez años.

Figura 21. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERÍA, AGOSTO 2024 – AGOSTO 2026 (en miles de empleos)



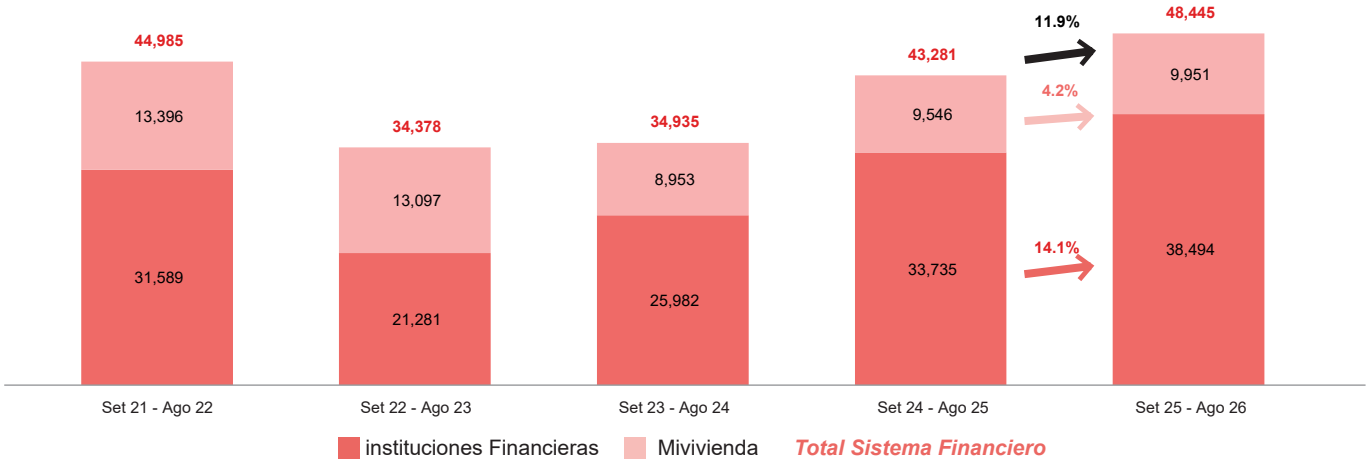
Fuente: Ministerio de Energía y Minas

V. Vivienda

Entre setiembre 2025 y agosto 2026, se desembolsaron 48,445 créditos hipotecarios, un 11.9% por encima del mismo ciclo anual anterior y el mayor número de operaciones de los últimos cinco años **(Figura 22)**. Por segmento, los préstamos financiados con recursos propios de las IFIs, que representaron el 79.5% del total de los créditos para vivienda, alcanzaron una cifra récord en el último quinquenio, escalando en 14.1% con relación a setiembre 2024 – agosto 2025 y 21.9% respecto a igual lapso de hace cuatro años. Por su parte, los desembolsos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, en comparación con los periodos previamente mencionados, subieron en 4.2% y disminuyeron en 25.7%, respectivamente.

Por otro lado, con relación al periodo agosto 2025 – julio 2026, el número de préstamos adjudicados fue 1.3% más alto. A nivel de los segmentos, se obtuvieron desempeños no tan similares: los créditos otorgados con los recursos propios de las IFIs y del Fondo Mivivienda registraron un avance de 0.9% y 3.1%, respectivamente, en comparación con la cantidad de desembolsos brindados en el mismo lapso.

Figura 22. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, 2021 – 2026



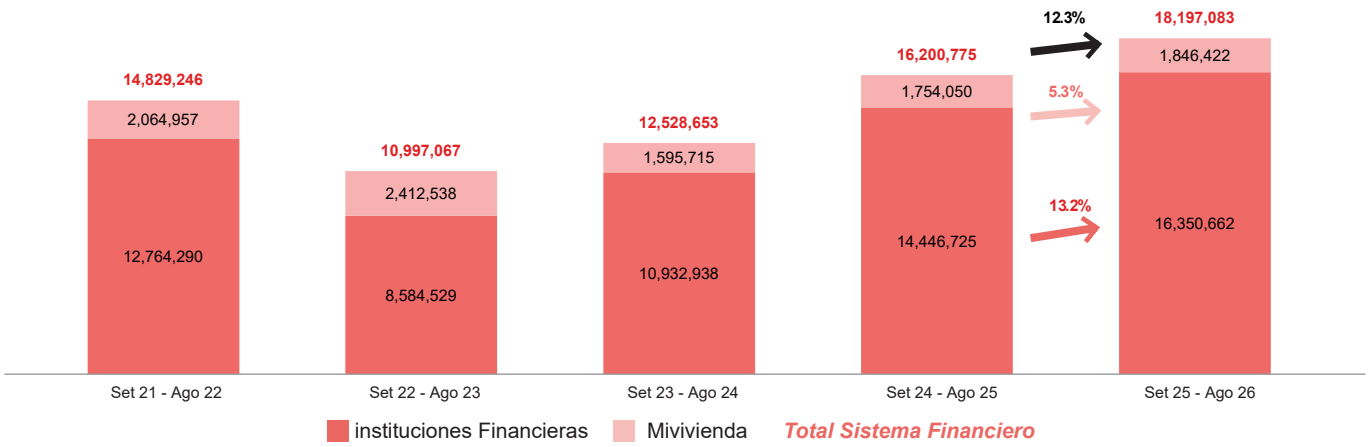
Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

Los montos de créditos hipotecarios desembolsados en el periodo setiembre 2025 y agosto 2026, alcanzaron los 18 mil 197 millones de soles, cifra récord de los últimos cinco años (22.7% mayor respecto al inicio del quinquenio), y 12.3% por encima del mismo periodo anual anterior **(Figura 23)**. Los importes de los préstamos financiados con recursos propios de las IFIs, que representaron el 89.9% del monto global de los créditos para vivienda, fueron los más altos en el último quinquenio, obteniendo un incremento de 13.2% con relación a setiembre 2024 – agosto 2025 y de 28.1% en comparación con similar ciclo de hace cuatro años.

Las sumas de los desembolsos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, frente a los periodos previamente mencionados, se extendieron en 5.3% y cayeron en 10.6%, respectivamente.

Con relación al periodo agosto 2025 – julio 2026, lo adjudicado fue 1.4% más alto. Por segmentos, los importes de los préstamos otorgados con los recursos propios de las IFIs se expandieron en 1.3% en comparación con los créditos financiados entre agosto 2025 y julio 2026; mientras que los que se concedieron con recursos del Fondo Mivivienda, tuvieron un impulso de 2.6%.

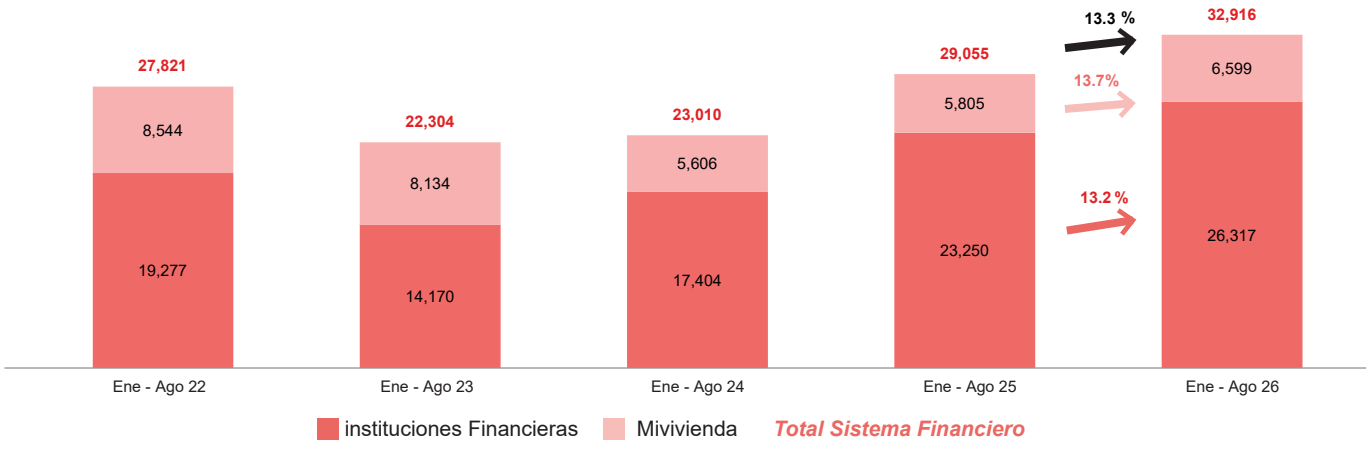
Figura 23. MONTO DESEMBOLSADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, 2021 – 2026 (en miles de soles)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En los primeros ocho meses del 2026, se otorgaron 32,916 créditos hipotecarios, un 13.3% más que en el mismo periodo del año anterior, alcanzando el mayor número de operaciones de los últimos cinco años **(Figura 24)**. Al revisar el detalle por segmento, en el caso de los préstamos financiados con recursos de las propias IFIs, que representaron el 80.0% del total de los créditos para vivienda, mostraron un alza de 13.2%. En tanto que, los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, cuya participación llegó al 20.0% restante, aumentaron en 13.7%.

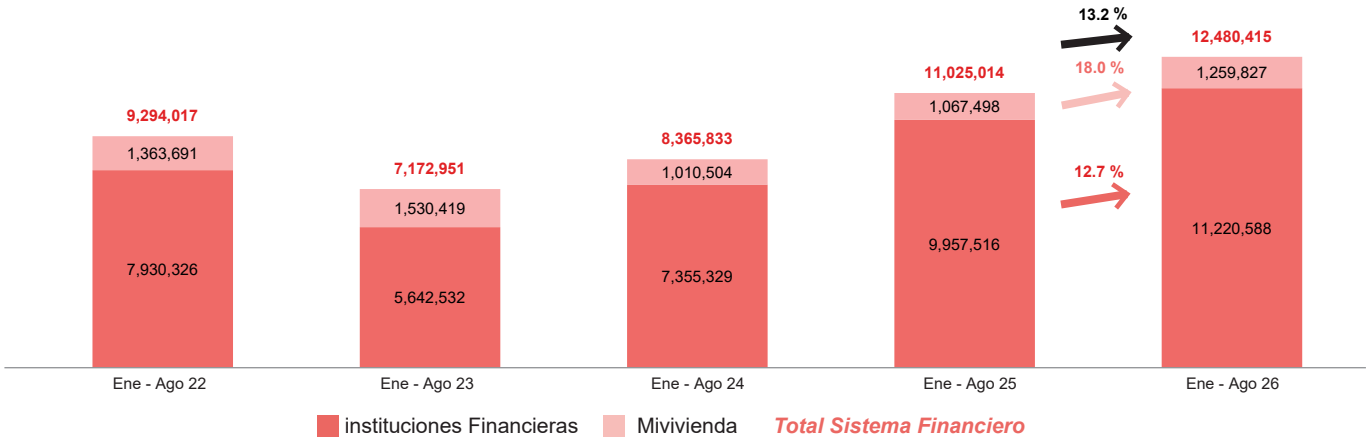
Figura 24. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS 2022 – 2026 (periodo enero – agosto)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En el periodo enero - agosto 2026, los montos de créditos hipotecarios desembolsados alcanzaron los 12 mil 480 millones de soles, la cifra más alta de los últimos cinco años y 13.2% superior en comparación a los primeros ocho meses del año pasado **(Figura 25)**. Los préstamos financiados con recursos propios de las IFIs, los cuales contaron con una proporción del 89.9% del monto global de los créditos para vivienda, se elevaron en 12.7%. Por su parte, los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, que constituyeron el 10.1% restante, presentaron un ascenso de 18.0%.

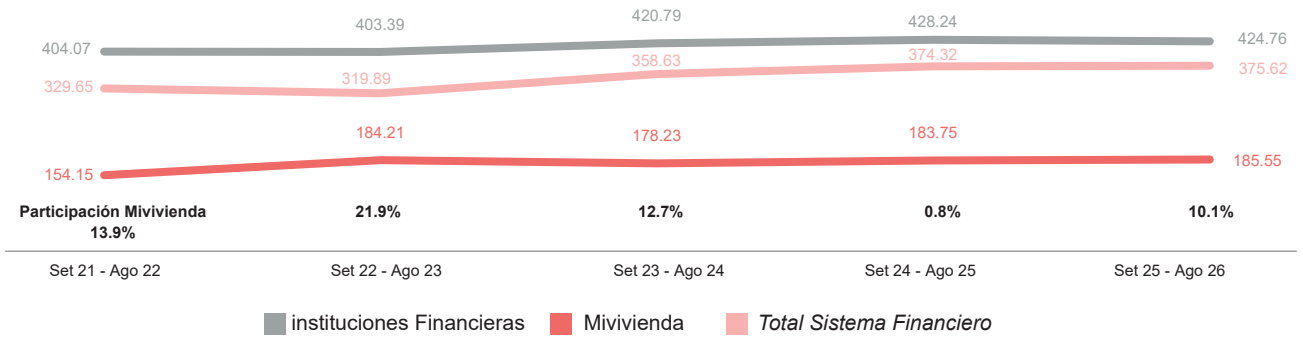
Figura 25. MONTO DESEMBOLSADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA 2022 – 2026
(periodo enero – agosto)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

El monto promedio por crédito hipotecario otorgado por el sistema financiero alcanzó los 375 mil 620 soles, lo que implica una expansión mínima de 0.3% en el periodo setiembre 2025 – agosto 2026 respecto al mismo ciclo anual anterior, y un crecimiento medio anual de 3.3% en los últimos cinco años. En dicho lapso, el préstamo promedio concedido con recursos del Fondo Mivivienda llegó a 185 mil 550 soles, un incremento de 1.0% con relación a setiembre 2024 – agosto 2025 y una subida media anual de 4.7% en el quinquenio **(Figura 26)**. Por su parte, entre setiembre 2025 y agosto 2026 el crédito promedio que las instituciones financieras otorgó fue de 424 mil 760 soles, lo que significó una disminución de 0.8% respecto del monto que se dio en el mismo periodo anual previo, pero con una mejora de 1.3% promedio anual durante los cinco últimos años.

Figura 26. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA
EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, 2021 - 2026 (en miles de soles)

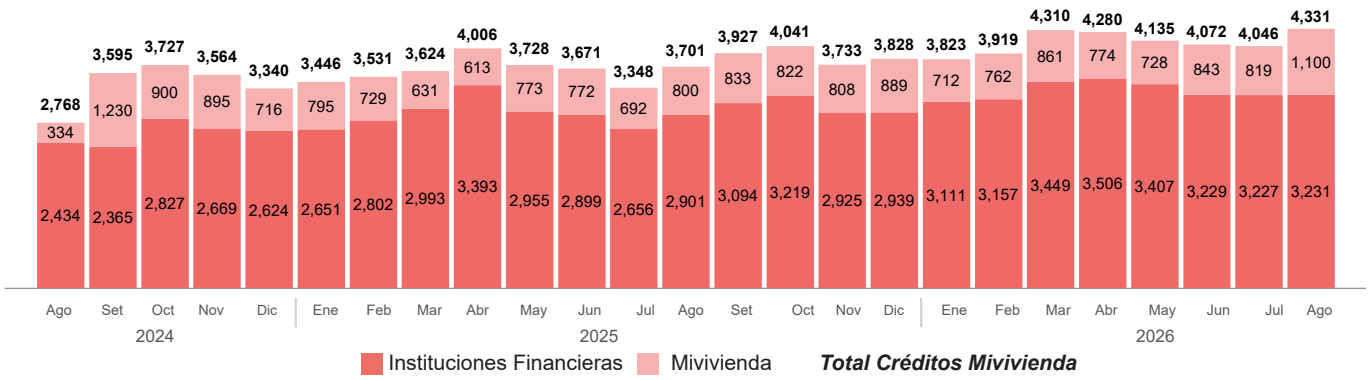


Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En agosto del 2026 se desembolsaron 4,331 créditos hipotecarios, un 7.0% más que los otorgados en el mes anterior y que significó una cifra récord desde octubre del 2021 **(Figura 27)**. La expansión en el octavo mes del año se explica por el paso de 3,227 a 3,231 colocaciones de las instituciones financieras con sus propios recursos, generándose un avance mínimo de 0.1%, y también por el incremento de 34.3% en las operaciones financiadas con recursos del Fondo Mivivienda, que en agosto alcanzaron su valor más alto desde setiembre del 2024.

Respecto a agosto del 2025, los desembolsos totales de créditos para vivienda mostraron un crecimiento de 17.0%, producto de los avances en colocaciones de créditos hipotecarios brindados por las instituciones financieras y el Fondo Mivivienda, de 11.4% y 37.5%, respectivamente.

Figura 27. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: AGOSTO 2024 – AGOSTO 2026
(en número de créditos por mes)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

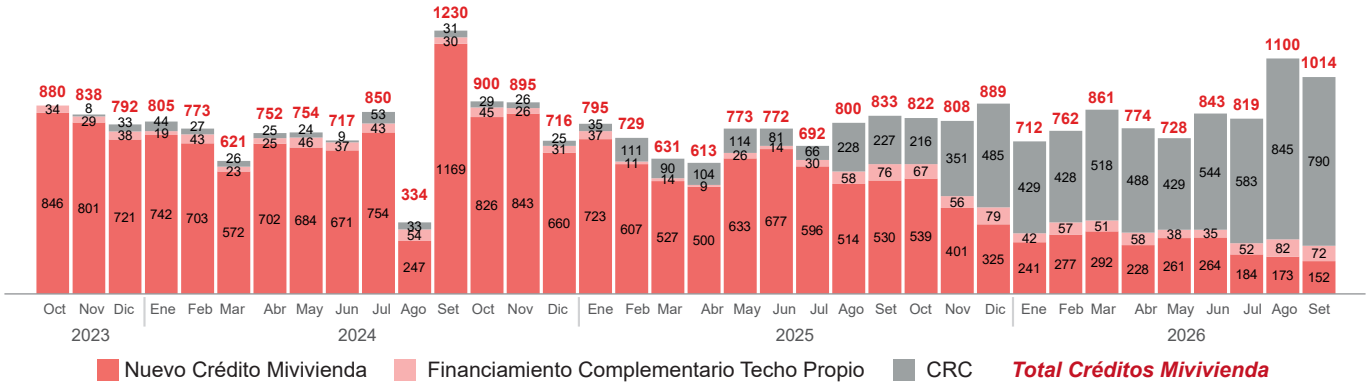
Por otra parte, en setiembre del 2026 se han desembolsado 1,014 créditos hipotecarios financiados con dinero del Fondo Mivivienda, 7.8% menos con relación al número alcanzado en el mes anterior, aunque continúa representando un desempeño sobresaliente **(Figura 28)**. Cabe resaltar que todas las modalidades registraron un descenso en el número de colocaciones: Nuevo Crédito Mivivienda (-12.1%), el financiamiento complementario Techo Propio (-12.2%) y el producto Cobertura de Riesgo Crediticio – CRC (-6.5%).

En comparación a setiembre del 2025, las operaciones totales con recursos del Fondo Mivivienda repuntaron en 21.7%.

Por modalidad, el número de créditos del producto Cobertura de Riesgo Crediticio – CRC se triplicó, mientras que los préstamos correspondientes al financiamiento complementario Techo Propio y al Nuevo Crédito Mivivienda cayeron 5.3% y 71.3%, respectivamente (en el caso del último producto, es su peor resultado de los últimos tres años).

Al analizar los programas de financiamiento gestionados por el Fondo Mivivienda en el periodo octubre 2025 – setiembre 2026, se observa que la Cobertura de Riesgo Crediticio – CRC muestra un mejor comportamiento, al desembolsar el 60.3% del total de los préstamos y quintuplicar la cifra obte-

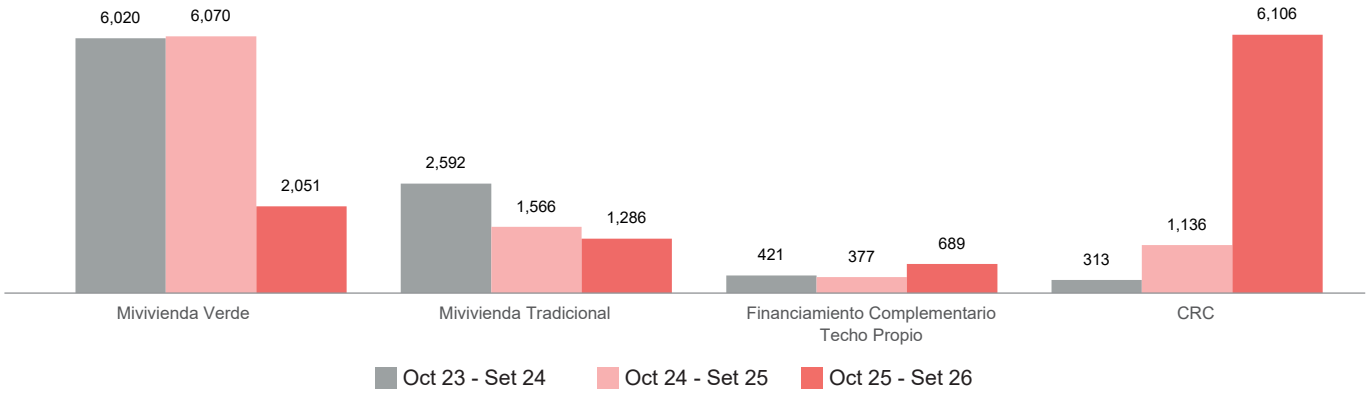
Figura 28. DESEMBOLSO MENSUAL DE OPERACIONES HIPOTECARIAS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD, OCTUBRE 2023 - SETIEMBRE 2026 (en número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

nida en el mismo ciclo anual anterior **(Figura 29)**. En contraste, Mivivienda Verde redujo a la tercera parte los créditos acumulados entre octubre 2024 – setiembre 2025. Por su parte, las colocaciones provenientes de Mivivienda tradicional contabilizó 1,286 en octubre 2025 – setiembre 2026, un 17.9% por debajo del valor registrado en igual lapso anual previo; mientras que el Financiamiento Complementario Techo Propio logró desembolsar 689 créditos, un valor 82.8% mayor que el alcanzado en el periodo octubre 2024 – setiembre 2025.

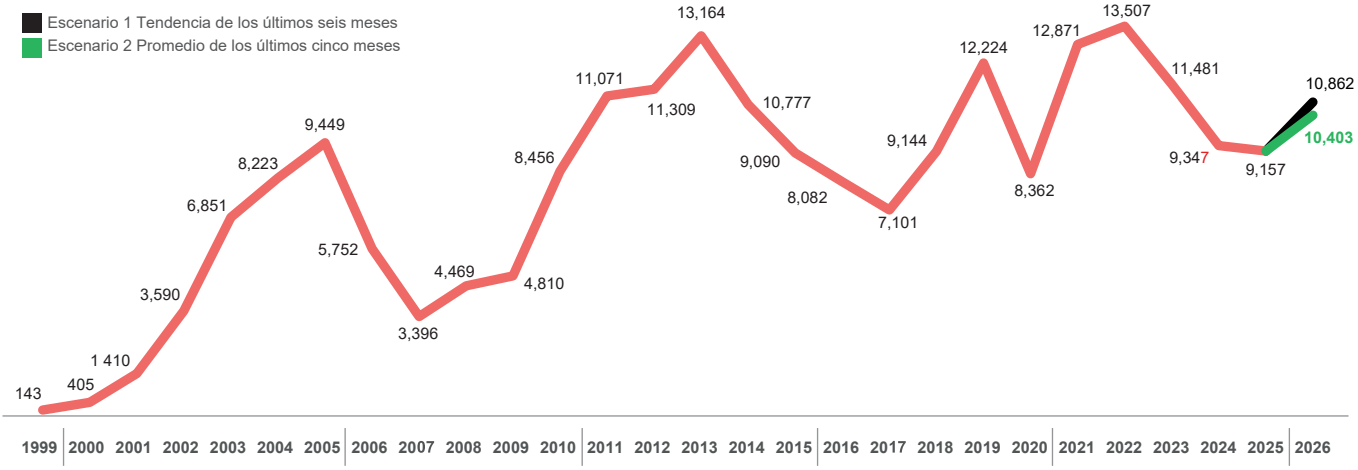
Figura 29. DISTRIBUCIÓN DE LAS OPERACIONES HIPOTECARIAS FINANCIADAS POR EL FONDO MIVIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, SEGÚN PRODUCTO, 2023 – 2026 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Las proyecciones para el cierre del 2026 indican que se superarían las 10,000 operaciones hipotecarias con recursos del Fondo Mivivienda, una cifra al menos 13.6% superior a la del año anterior. Si se materializa este pronóstico, las colocaciones repuntarían luego de tres años a la baja; sin embargo, en el mejor de los casos, los desembolsos de créditos estarían 19.6% por debajo del récord obtenido en el año 2022 **(Figura 30)**. Si bien es cierto, se muestra un panorama favorable, este desempeño podría verse afectado por la falta de subsidios.

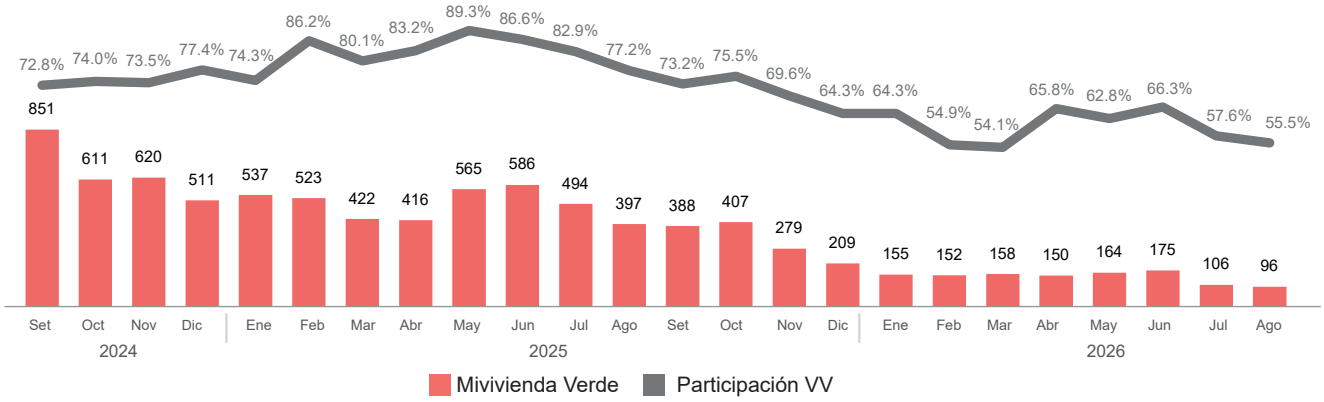
Figura 30. DESEMBOLSO ANUAL DE OPERACIONES HIPOTECARIAS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2026 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

En cuanto a la evolución mensual de créditos Mivivienda Verde, durante agosto del 2026 se registraron 96 desembolsos, una caída de 9.4% en comparación al mes anterior y 75.8% por debajo de los adjudicados en el sexto mes del 2025, lo que constituye el resultado más bajo registrado desde setiembre de 2021 **(Figura 31)**. La participación de Mivivienda Verde en el total de préstamos Mivivienda, alcanzó el 55.5%, dos puntos porcentuales menos con relación a julio y 21.7% por debajo de la proporción del mismo mes del año anterior; además, constituyó el tercer menor resultado desde abril del 2023.

Figura 31. DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA, SETIEMBRE 2024 - SETIEMBRE 2026

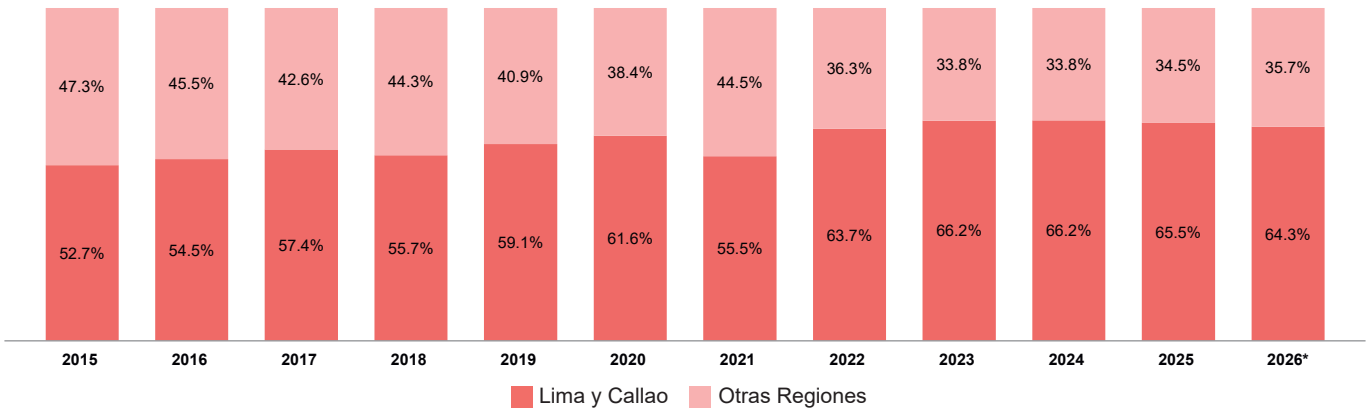


Fuente: Fondo Mivivienda

El 64.3% de los préstamos otorgados por el Fondo Mivivienda en el periodo enero a setiembre 2026 se concentró en Lima Metropolitana, un punto porcentual menor que los entregados el año previo **(Figura 32)**. Esta distribución, observada desde el 2024, refleja una tendencia hacia una mayor participación de las regiones del interior de las operaciones de Mivivienda, aunque todavía se encuentra lejos del 52.7% de proporción en la capital del país, que alcanzó en el año 2012.

El 83.0% de los préstamos financiados con recursos del Fondo Mivivienda en los primeros nueve meses del año actual

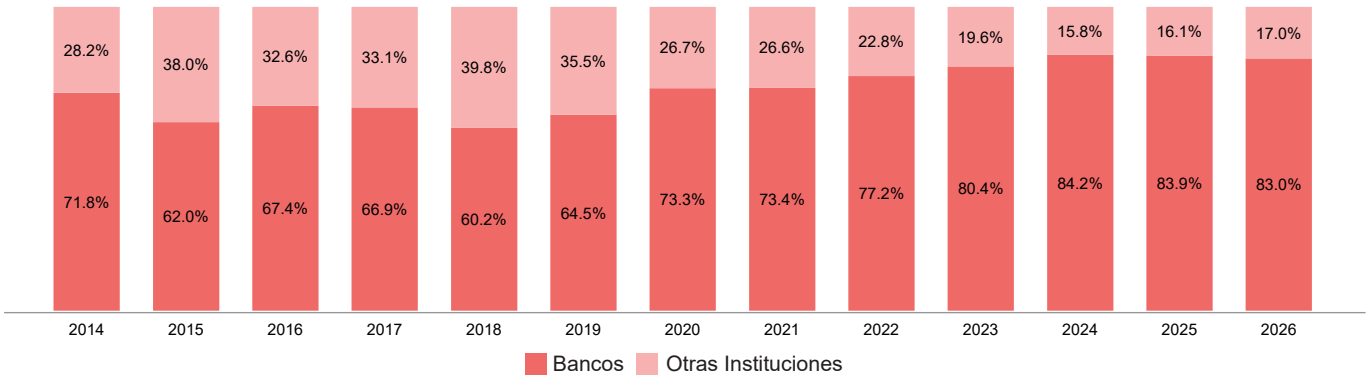
Figura 32. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIONES 2015 – 2026*



Fuente: Fondo Mivivienda, * 2026 a setiembre

fue otorgado por los bancos, casi un punto porcentual inferior respecto al año 2025 **(Figura 33)**. Esta participación del sector bancario es la tercera más alta de los últimos quince años. Por su parte, entre enero y setiembre del 2026, otras instituciones financieras tuvieron una menor incidencia en los desembolsos: 17.0%.

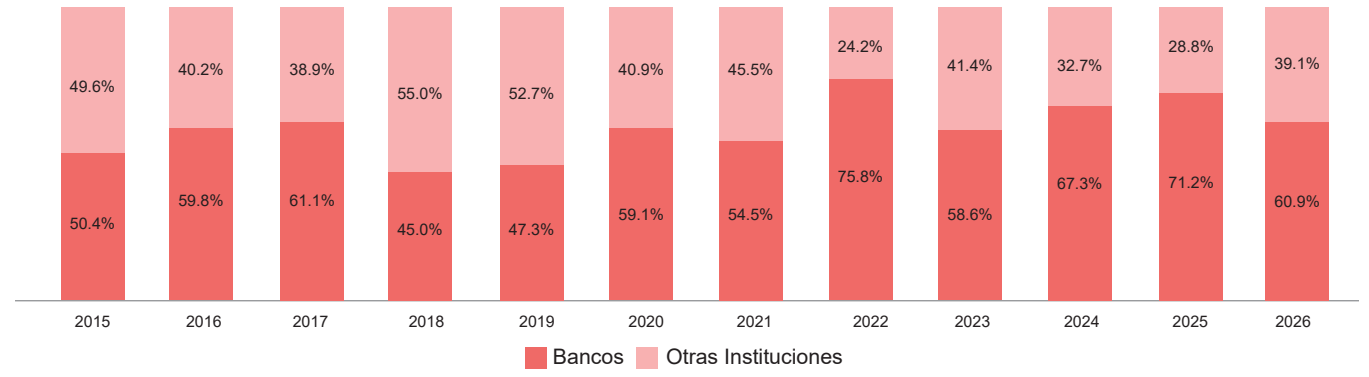
Figura 33. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL PAIS POR TIPO DE IFI 2019 – 2026*



Fuente: Fondo Mivivienda, *enero – setiembre

En el interior del país, el 60.9% de los préstamos hipotecarios financiados con recursos del Fondo Mivivienda fue concedido por los bancos durante los primeros nueve meses del 2026, diez puntos porcentuales por debajo de la proporción obtenida en el año pasado **(Figura 34)**. Esta participación representó la cuarta tasa más alta de los últimos nueve años, aunque todavía no está cerca del nivel alcanzado en el 2022 (75.8%).

Figura 34. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN REGIONES DEL INTERIOR DEL PAÍS POR TIPO DE IFI, 2015-2026*

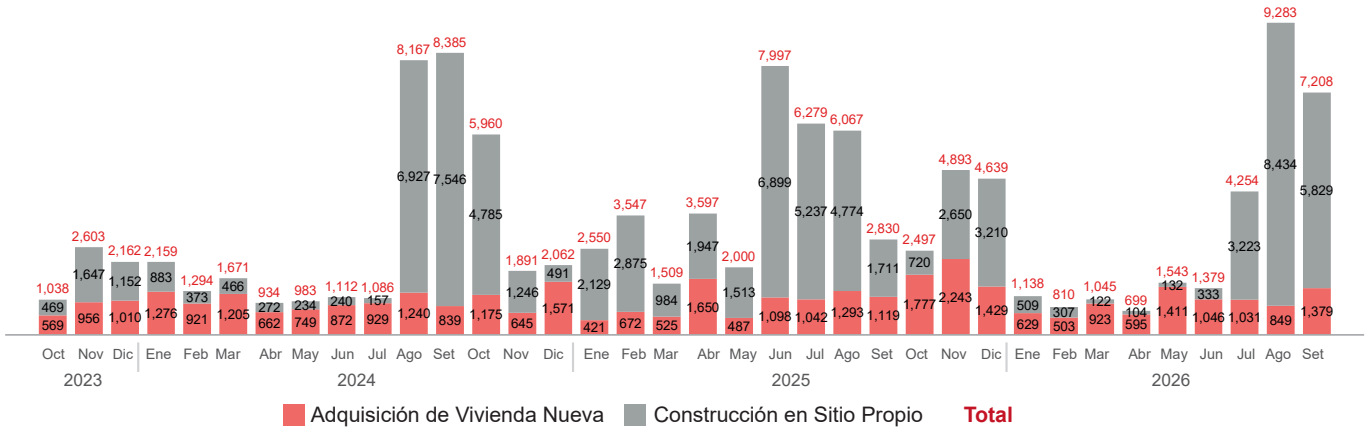


Fuente: Fondo Mivivienda, *enero – setiembre

Con relación a los desembolsos de los Bonos Familiares Habitacionales – BFH, en setiembre de 2026 se adjudicaron 7,208, más del doble de lo entregado en igual periodo del año previo y la tercera cifra más alta de los últimos veinticuatro meses **(Figura 35)**. A nivel de modalidad, los BFH que corresponden a Construcción en Sitio Propio ascendieron a 5,829, equivalente al 80.9% de los subsidios entregados en el noveno mes del año en curso. Esta tasa es veinte puntos porcentuales mayor a la alcanzada en setiembre de 2025, y se convierte en la segunda participación más alta registrada desde julio del 2025. La cantidad de bonos otorgados en esta modalidad se triplicó en comparación con los desembolsados en setiembre del 2025.

En cambio, las 1,379 adjudicaciones generadas en setiembre del 2026 en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, implicaron una elevación de 23.2% frente a los subsidios otorgados en el mismo periodo del año pasado.

Figura 35. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD OCTUBRE 2023 - SETIEMBRE 2026 (desembolsos mensuales)



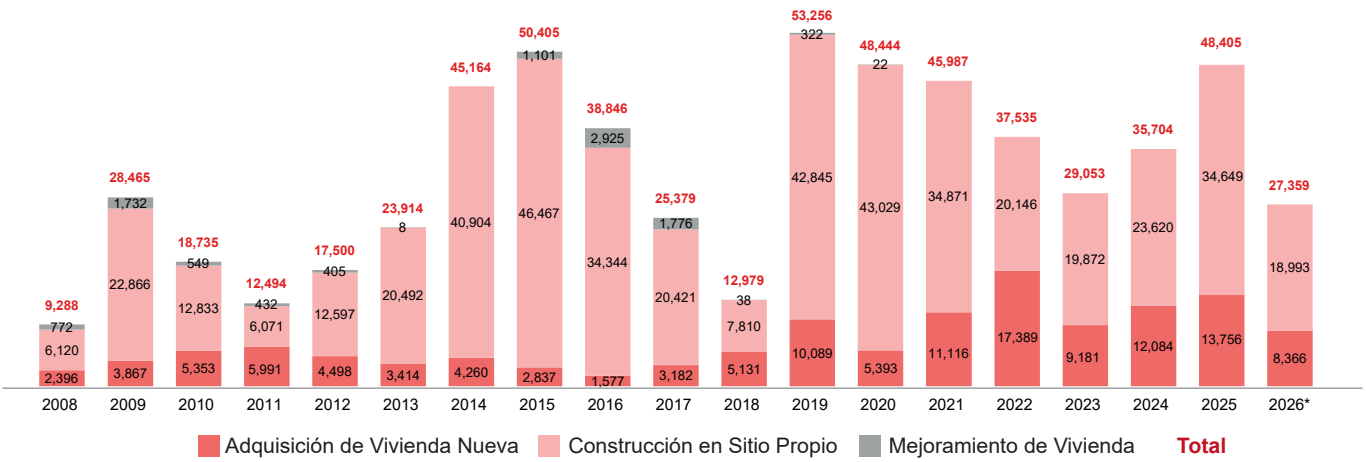
Fuente: Fondo Mivivienda

Asimismo, entre enero y setiembre 2026 se adjudicaron 27,359 Bonos Familiares Habitacionales, una cifra 24.8% por debajo de la registrada en el mismo ciclo del año previo y la segunda más alta desde enero – setiembre 2022, en que se otorgaron 31,018 subsidios **(Figura 36)**.

Por modalidad, Construcción en Sitio Propio concentró el 69.4% del total de los BFH, aunque registró una contracción de 32.3% respecto al mismo ciclo anual anterior. Por su parte, Adquisición de Vivienda Nueva, contabilizó 8,366 adjudicaciones lo que representa una leve subida de 0.7%, y que, a su vez, significa ser el segundo mejor resultado de los últimos cuatro periodos.

Si se mantienen las tendencias mencionadas hasta fin de año, los Bonos Familiares Habitacionales podrían disminuir en 24.6% en el 2026, mientras que a nivel de las modalidades Construcción en Sitio Propio y Adquisición de Vivienda Nueva, la caída sería de 26.9% y 18.9%, respectivamente.

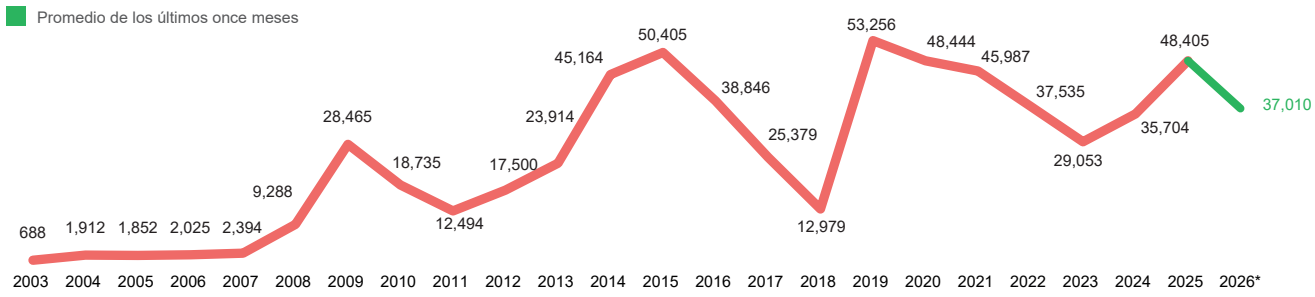
Figura 36. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2008-2026 (desembolso anual)



Fuente: Fondo Mivivienda* 2026 a setiembre, CSP de setiembre (estimado por CAPECO)

En ese sentido, si se mantuviese la tendencia observada del comportamiento a setiembre (mostrada en la figura anterior), en el mejor de los casos, los desembolsos de los Bonos Familiares Habitacionales aumentarían en 58.1% al cierre del 2026 respecto al año previo **(Figura 37)**.

Figura 37. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS 2003-2026



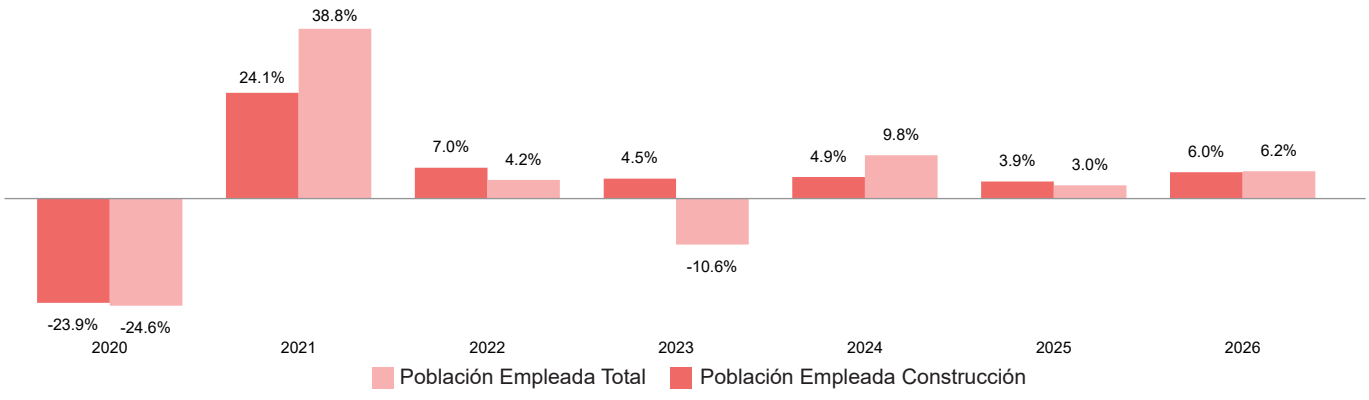
Fuente: Fondo Mivivienda

VI. Empleo en Construcción

Al analizar la evolución del empleo del sector construcción en Lima Metropolitana, se observa un aumento de 6.2% en el trimestre móvil julio – setiembre 2026 en comparación con igual periodo del año previo, convirtiéndose en la segunda tasa mayor de ascenso de los últimos cinco años. Este incremento significó la creación de 26 mil nuevos empleos respecto al lapso julio – setiembre 2025, y una mejora de 2.8% con relación al trimestre móvil anterior cuando se emplearon 12 mil personas más. Mientras tanto, la economía en general generó 339 mil 300 nuevos puestos de trabajo en comparación al mismo trimestre móvil del 2025, es decir, un crecimiento de 6.0%, la mejor performance de los últimos cuatro años **(Figura 38)**.

En los tres últimos trimestres móviles, la tasa de crecimiento de la población empleada en la actividad constructora en Lima Metropolitana superó a la del empleo total. En este periodo, la brecha entre ambos indicadores estuvo entre 0.2 y 3.8 puntos porcentuales; muy por debajo y a una gran distan-

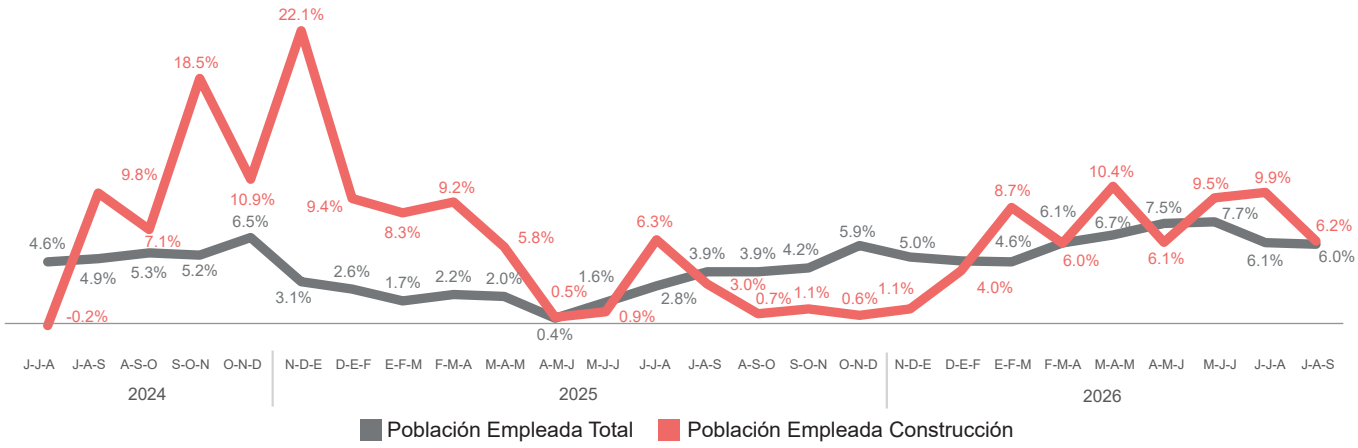
Figura 38. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA, 2020 - 2026 (Trimestre móvil julio – agosto - setiembre respecto a igual periodo de año anterior)



Fuente: INEI

cia de los 19.0 puntos del trimestre noviembre 2024 – enero 2025 **(Figura 39)**. Es importante precisar que, de los veintiséis últimos trimestres móviles evaluados, solo en nueve el empleo en general escaló más que el de la construcción.

Figura 39. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2024-2027



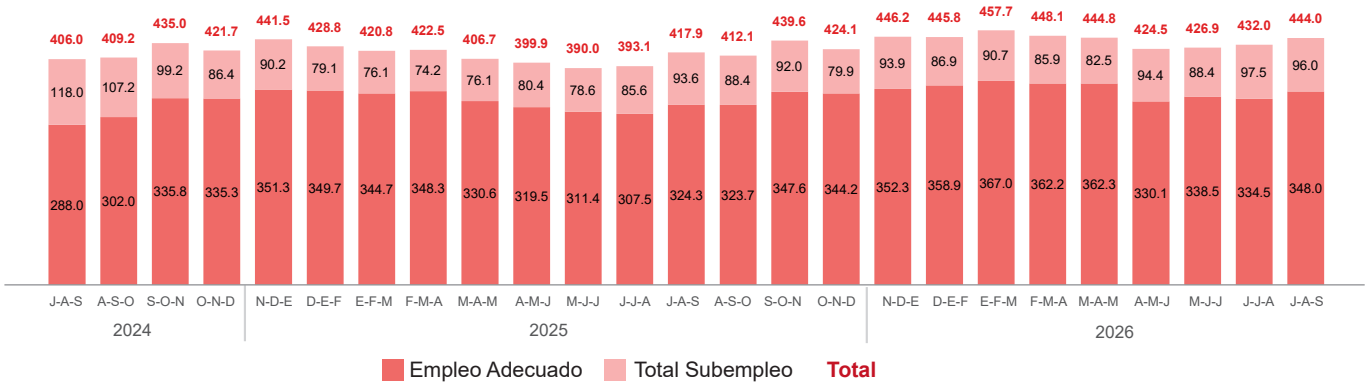
Fuente: INEI

El empleo en el sector construcción en Lima Metropolitana alcanzó los 444 mil trabajadores durante el trimestre móvil julio – setiembre 2026, una subida de 6.2% con relación a igual ciclo del año precedente y de 2.8% en comparación a junio – agosto 2026 **(Figura 40)**.

Si se revisa en detalle, el empleo adecuado en la construcción sumó 348 mil trabajadores durante el más reciente trimestre móvil, un avance de 7.3% respecto al lapso julio – setiembre de 2025 y de 4.0% con relación al trimestre móvil inmediatamente anterior. Con dicha cifra, los trabajadores con un régimen laboral adecuado representaron el 78.4% de la población empleada total del sector, la tercera tasa de participación más baja de los últimos doce trimestres móviles.

En el caso del subempleo en construcción en la ciudad capital del país, este segmento llegó a 96 mil personas en el trimestre móvil julio – setiembre de 2026, un incremento de 2.6% comparado con el mismo periodo del año pasado, y una disminución de 1.5%, si se contrasta con el número de trabajos atribuibles al subempleo en junio – agosto del año actual.

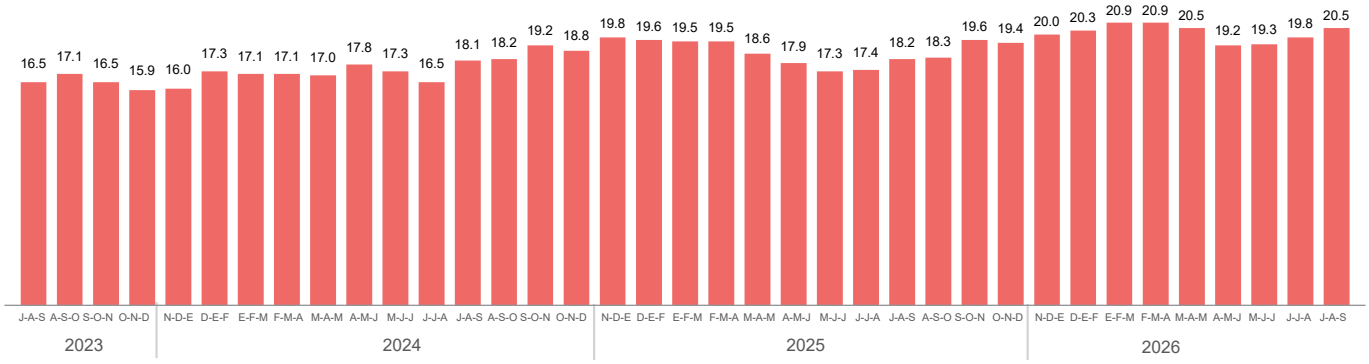
Figura 49. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2024 - 2026 (en miles de personas)



Fuente: INEI

Durante el ciclo julio – setiembre 2026, se trabajaron alrededor de 20 millones 500 mil horas-persona por semana en el sector construcción de Lima Metropolitana, 12.6% más que en similar periodo del año anterior y en 3.5% con relación al valor obtenido entre junio y agosto 2026 **(Figura 41)**. Con el resultado mostrado en julio – setiembre del año en curso, se continúa con la tendencia ascendente registrada en los dos trimestres móviles previos consecutivos.

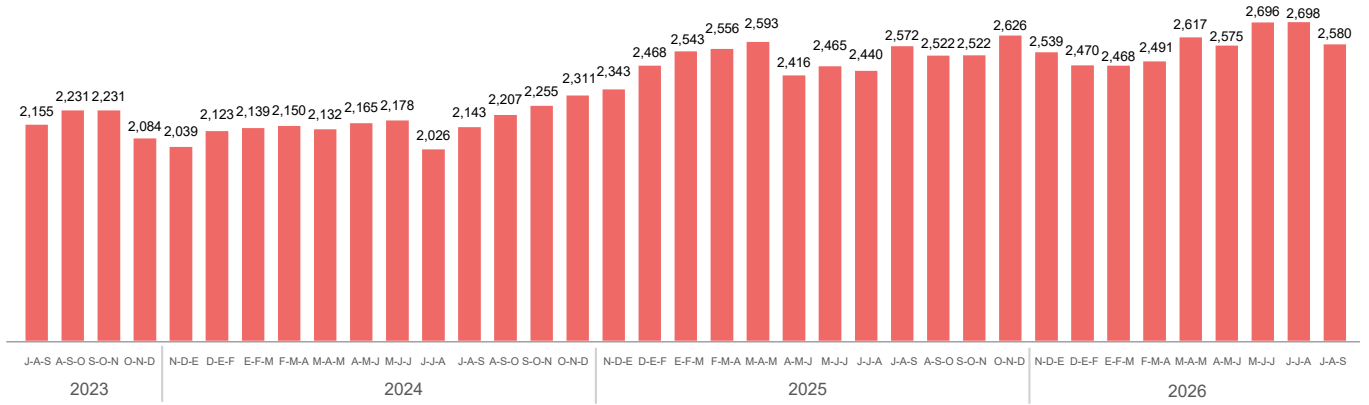
Figura 41. NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS POR SEMANA EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA 2023 - 2026 (en millones de horas-persona)



Fuente: INEI

En lo que concierne al salario promedio mensual en la actividad constructora en Lima Metropolitana, este llegó a 2,580 soles durante el trimestre julio - setiembre 2026, lo que significa una expansión de 0.3% respecto a similar periodo del año pasado **(Figura 42)**, aunque también una caída de 4.4% frente al trimestre junio – agosto 2026. Es importante indicar que, el monto promedio mensual alcanzado en el periodo julio - setiembre del año actual fue el segundo más bajo de los últimos cinco trimestres móviles.

Figura 42. INGRESO PROMEDIO EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA 2023 - 2026 (en soles)

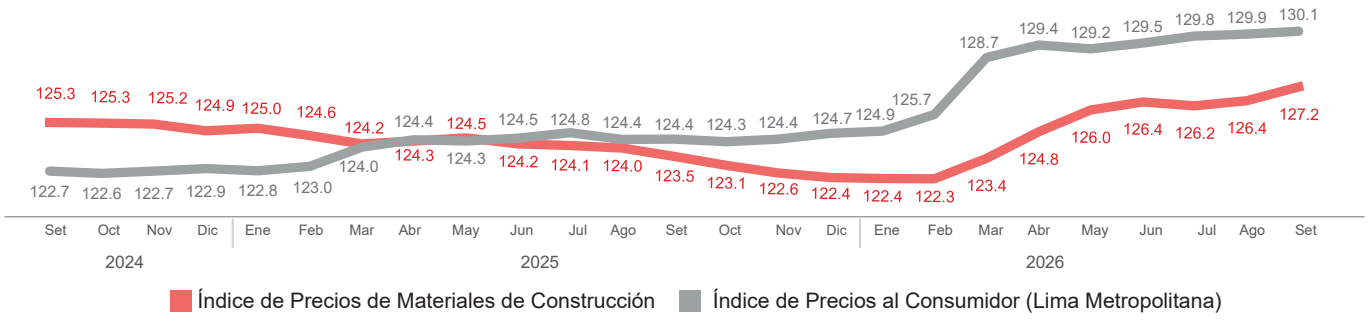


Fuente: INEI

VII. Precios

Como se aprecia en la **Figura 43**, en el periodo de enero a setiembre del 2026, el índice de Precios al Consumidor - IPC se elevó 4.28%, mientras que el Índice de Precios de Materiales – IMC lo hizo en 3.90%. No obstante, en los dos últimos meses la brecha entre ambos índices se redujo. Por su parte, en setiembre de este año, la inflación presentó un alza de 0.12%, lo que representa la cuarta vez consecutiva en que se generó un aumento. En la misma línea, luego de tres meses de ascenso, el IMC continuó creciendo en 0.57% en el noveno mes de este año.

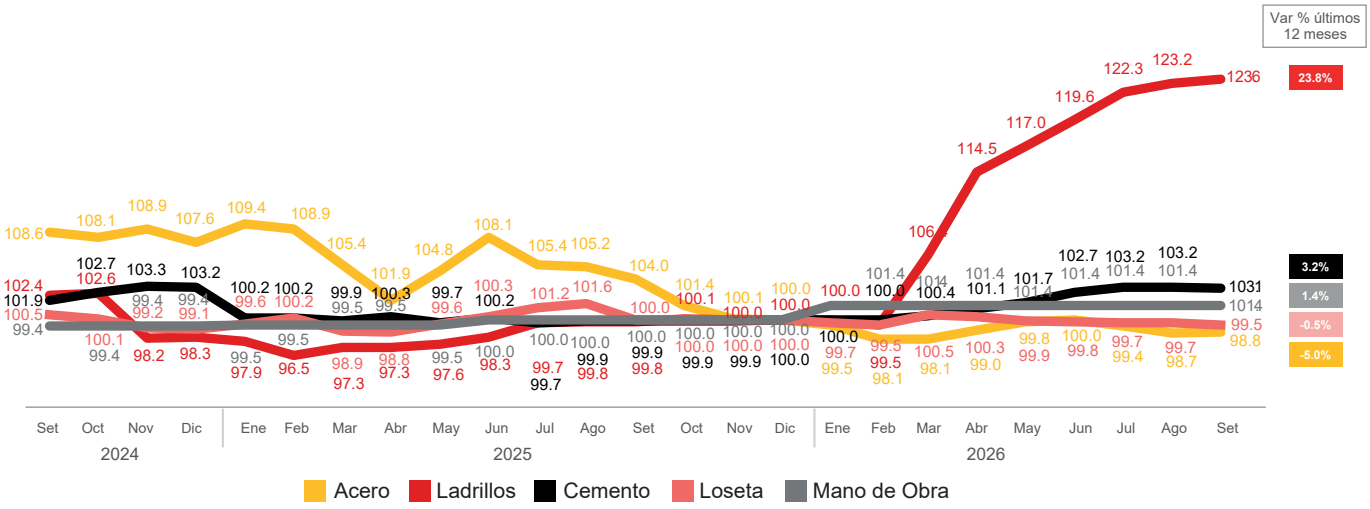
Figura 43. . ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR E INDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, SETIEMBRE 2024 - SETIEMBRE 2026



Fuente: INEI

En el mes de setiembre del 2026, los precios de los principales insumos de la construcción mostraron diversas tendencias **(Figura 44)**. Con relación al mes pasado, el ladrillo tuvo un impulso de 0.3% y el acero de 0.1%. En tanto, los precios del cemento y de la loseta disminuyeron en 0.1% y 0.2%, respectivamente; mientras que, el costo de la mano de obra se mantuvo constante entre el octavo y el noveno mes del año actual. En comparación con los últimos doce meses, crecieron los precios del ladrillo (23.8%), del cemento (3.2%) y de la mano de obra (1.4%); y, por el contrario, bajaron los de la loseta (0.5%) y del acero (5.0%).

Figura 44. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN, SETIEMBRE 2024 - SETIEMBRE 2026 (Índice Base: diciembre 2025 = 100)



Fuente: INEI

VIII. Conclusiones

Transcurridos los nueve primeros meses del 2026, el sector construcción mantiene una tasa de crecimiento de dos dígitos y con cifras positivas durante todos los meses.

Sin embargo, el menor ascenso registrado en setiembre y la leve reducción de las expectativas empresariales hacen prever que el dinamismo de la actividad constructora se moderará al cierre del año. Esta relativa ralentización de la proyección de expansión en el sector se debe principalmente al aumento de los precios y de las tasas de interés, pero, sobre todo, a la inminente ocurrencia de un Fenómeno El Niño con un nivel de severidad no antes registrado.

Asimismo, en el ámbito de la vivienda, la falta de financiamiento para los subsidios habitacionales podría frustrar la recuperación de los créditos otorgados con fondos de Mivivienda.

Por otro lado, si bien el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)) ha elaborado un ambicioso programa contracíclico que incluye la entrega de subsidios para los subsegmentos Mivivienda y Techo Propio, su implementación recién comenzaría a partir del 2027. Además, la propuesta del Ejecutivo no contempla la adjudicación de subsidios para la reconstrucción de viviendas por efecto del Fenómeno El Niño.

2. Vivienda de interés social para reconstruir y para prevenir

El gran reto de la vivienda adecuada y asequible

El acceso a una vivienda adecuada se ha convertido en uno de los principales desafíos a escala mundial. Esta situación ya no afecta únicamente a los países de ingresos medios y bajos, sino también a las economías desarrolladas. Se trata de una problemática compleja, cuya principal causa es la falta de una oferta habitacional que responda, sobre todo, a la realidad demográfica y socio-económica de cada país. Es decir, existe una demanda insatisfecha pese a la disponibilidad de un stock de viviendas desocupadas, pero que no reúnen las características adecuadas a las necesidades de los hogares. Un gran porcentaje de estas unidades se ubican en zonas no preferidas por las familias y los precios exceden su capacidad adquisitiva. Este caso se presenta, por ejemplo, en España.

En el Perú se identifica una necesidad de 3.9 millones de viviendas para los próximos veinte años, de las cuales 1.9 millones corresponden al déficit habitacional de arrastre y 2 millones a la demanda de nuevos hogares. Este último componente ha adquirido mayor relevancia debido a los cambios demográficos y sociales identificados en el reciente censo, entre ellos, el incremento de hogares unipersonales. Esta realidad obliga a reajustar las políticas habitacionales, incorporando ahora la demanda de los jóvenes y, en un futuro, la de las personas de la tercera edad.

El Sol de México

MUNDO MIÉRCOLES, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Miles de españoles mantienen campamento frente a la Puerta del Sol en protesta por la vivienda

El Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid han exigido al Gobierno de España la disolución “inmediata” de la protesta por motivos de seguridad



Desde el Ayuntamiento se advierte de que la “falta de organización” entraña un grave riesgo para una hipotética evacuación en caso de incidente. / Foto: Reuters

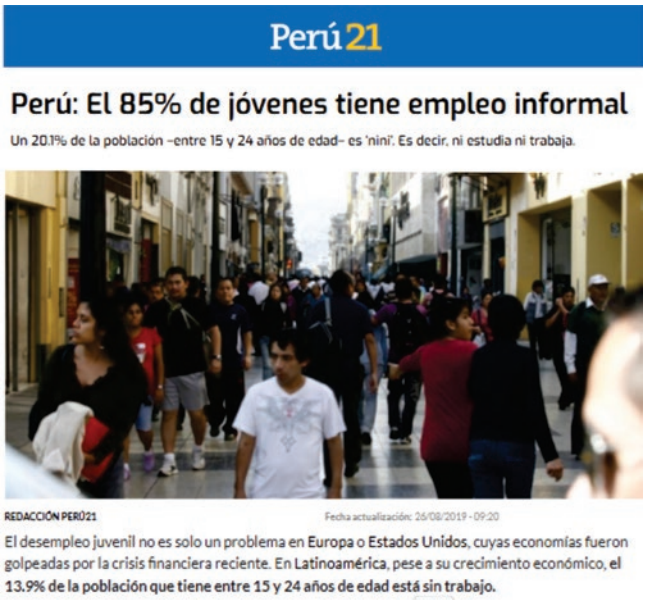
Frente a esta realidad, el país debe pasar de construir aproximadamente 60 mil viviendas formales a 250 mil unidades por año. Alcanzar esta meta, que no se encuentra en discusión, es imprescindible para responder a la demanda existente y evitar que continúe ampliándose la brecha habitacional. Sin embargo, el reto es definir los mecanismos que permitan conseguirla en el menor plazo posible.

Desde el año 2002, la política nacional de vivienda definió que el sector privado debe desempeñar el papel principal en la producción de viviendas, mientras que el Estado debe generar las condiciones necesarias para facilitar la inversión y garantizar que las familias accedan a una solución habitacional acorde con su capacidad económica.

El subsidio es indispensable para hacer efectiva la demanda de vivienda

En ese contexto, los subsidios permiten cerrar la brecha entre el costo de una vivienda adecuada y la capacidad de pago de los hogares. Cumplen una función decisiva, debido a que sin este tipo de subvención no se podría cubrir la demanda habitacional. Su monto debe establecerse considerando las características socioeconómicas de la población y las condiciones particulares de cada territorio.

Se estima que, debido al nivel de informalidad de los ingresos familiares, ocho de cada diez hogares que requieren una vivienda formal en el Perú necesitan acceder a algún tipo de subsidio, lo que evidencia la importancia de este instrumento. Por ello, una parte sustancial de las aproximadamente 190 mil unidades habitacionales adicionales que sería necesario producir para alcanzar la meta anual correspondería al segmento de la vivienda social.



Perú21

Perú: El 85% de jóvenes tiene empleo informal

Un 20.1% de la población –entre 15 y 24 años de edad– es 'nini'. Es decir, ni estudia ni trabaja.

REDACCIÓN PERÚ21 Fecha actualización: 26/08/2019 - 09:20

El desempleo juvenil no es solo un problema en **Europa** o **Estados Unidos**, cuyas economías fueron golpeadas por la crisis financiera reciente. En **Latinoamérica**, pese a su crecimiento económico, el **13.9% de la población que tiene entre 15 y 24 años de edad está sin trabajo.**

Sin embargo, la asignación presupuestal destinada a estas subvenciones resulta insuficiente frente a la magnitud de la demanda habitacional. Si en el 2025 se asignaron 1,500 millones de soles para financiar estos apoyos, alcanzar una producción anual de 250 mil viviendas demandaría aproximadamente 7,500 millones de soles. Pese a esta necesidad, para el presente año apenas se destinaron 1,200 millones de soles, recursos que ya se han agotado antes de concluir el año, mientras que el presupuesto previsto para el 2027 se ha reducido a menos de la mitad de los fondos computados para el 2026.

De mantenerse estas condiciones, el país se alejaría de la meta de producción habitacional y se agravaría la dificultad de las familias para acceder a una vivienda formal.

Es importante precisar que la inversión en subsidios para viviendas regresa al Estado en un plazo relativamente corto, a través de la recaudación tributaria y la disminución de los gastos asociados a la provisión de servicios básicos. Por ejemplo, en determinadas zonas dotar de agua y otros servicios a asentamientos dispersos o informales puede resultar más costoso que desarrollar unidades habitacionales planificadas con una infraestructura adecuada.

Los recursos asignados son insuficientes para cubrir la demanda. Por ello, es de suma importancia aumentar este tipo de apoyo, más aún cuando se suma el desafío de financiar la reconstrucción de viviendas que pudieran resultar afectadas por el fenómeno El Niño.

CAPECO plantea que el presupuesto del 2027 debería contemplar al menos 1,500 millones de soles para este propósito, tomando como referencia la necesidad de reconstruir aproximadamente 20 mil unidades habitacionales tras los desastres naturales suscitados en el 2017. La ausencia de este nivel de fondos comprometería la capacidad de respuesta del Estado frente a una emergencia y dejaría a numerosas familias sin lugar donde vivir. La pérdida de una vivienda representa una situación especialmente grave, pues la población quedaría en condiciones de total desprotección.

Recursos adicionales para la vivienda de interés social

Para atender la expansión de la producción formal de viviendas de interés social, la propuesta de CAPECO comprende diversos mecanismos para obtener fondos adicionales a los que ha venido otorgando el Ministerio de Vivienda.

En ese sentido, se deberían revisar los criterios para la asignación de financiamiento de inversión pública. No es admisible que el Estado deje de invertir 18 mil millones de soles, como ocurriría en el 2026 y que existan más de 62 mil millones de soles en proyectos estatales paralizados, cuando los recursos destinados a subsidios habitacionales han mostrado una elevada capacidad de ejecución en los últimos cinco años, incluso cuando se han incorporado asignaciones adicionales durante un periodo.

En el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se debe equilibrar la asignación presupuestal entre los programas de vivienda y las inversiones en saneamiento, debido a que la instalación de redes de agua y desagüe en zonas ocupadas informalmente resulta muy costosa.

Asimismo, se propone utilizar los recursos del canon para financiar subsidios habitacionales a través de programas de vivienda gestionados por los gobiernos regionales y locales, en lugar de transferirlos al Fondo Mivivienda, como ocurre actualmente. Esta iniciativa permitiría aprovechar fondos que no se ejecutan oportunamente y que no se devuelven al Tesoro Público.

Perú 21

Hay recursos por canon minero, pero no se ejecuta

En 20 años, las transferencias del sector han sumado alrededor de S/131,000 millones, pero no se han cerrado las brechas en el país.



El Perú ha logrado mantener una relativa estabilidad económica, pese a la incertidumbre política e internacional, gracias en buena medida a la inversión privada. Antes de la pandemia, la pobreza se redujo de 54.8% en 2001 a 20.2% en 2019. Hoy alcanza al 25.7% de la población, pero el problema ya no radica en la falta de recursos, sino en la deficiente gestión de estos.

Por otro lado, se plantea ampliar el uso del mecanismo de Obras y Servicios por Impuestos, lo que permitiría una disminución de la presión sobre la caja fiscal, debido a que las inversiones podrían comenzar con recursos aportados por las entidades privadas participantes en el primer año. Este esquema de captación de fondos mejoraría la eficiencia y la calidad en la ejecución de los proyectos de vivienda. Dado que este tipo de financiamiento de subsidios habitacionales es una inversión que retorna al Estado, también se puede considerar como un nivel de endeudamiento del gobierno.
En resumen, la capacidad gubernamental para respaldar el desarrollo de viviendas debería tener carácter permanente, por dos razones: la existencia de una brecha entre la producción habitacional real y la deseada, y el rápido retorno de la inversión al Estado.

Atención de nuevos segmentos del mercado de viviendas

La propuesta de CAPECO también contempla la importancia de comenzar a promover el desarrollo habitacional en nuevas zonas de expansión urbana del país.

- **Vivienda asociada al desarrollo de nuevas ciudades:**

  En el Perú se están generando nuevas necesidades de desarrollo urbano a partir de la construcción de megaproyectos de infraestructura, tales como Majes-Siguas, el parque industrial de Ancón, la zona económica vinculada al puerto de Chancay, el puerto de Corío, el desarrollo del Valle Sagrado asociado al aeropuerto de Chinchero y el proyecto de tren de cercanías entre Barranca, Lima e Ica.

  El caso del puerto de Corío, ubicado en la provincia de Islay, en Arequipa, permite ilustrar la dimensión de estas oportunidades. El plan maestro engloba un proceso de desarrollo urbano por etapas sobre aproximadamente 34 mil hectáreas.

  No obstante, se debe aprender de experiencias fallidas como la relacionada al proyecto Olmos, en el que el Estado invirtió en la construcción de la ciudad Charles Sutton, la cual actualmente se encuentra deshabitada.

  Una intervención de esta magnitud requiere una visión integral que incorpore un Plan de Desarrollo Territorial y un Programa de Inversiones y Generación de Empleo en el área de influencia directa. De esta manera, se podría facilitar que la población que llegue a la zona encuentre

RPP

Más allá del puerto: Corío, en Arequipa, sueña con una ciudad con aeropuerto, fábricas, hoteles y viviendas



El Gobierno Regional proyecta desarrollar alrededor de 34 mil hectáreas para albergar también un aeropuerto, zonas industriales, fábricas, **espacios logísticos, hoteles y viviendas**. El plan apunta a crear una nueva plataforma económica para el sur del país, pero buena parte de esa visión todavía necesita inversiones concretas.

oportunidades laborales y soluciones habitacionales planificadas, en lugar de depender de asentamientos informales o de procesos desordenados de ocupación del suelo.

Asimismo, las inversiones en vivienda y desarrollo urbano requieren incorporarse al costo de cada mega-proyecto y ejecutarse simultáneamente desde su etapa inicial.

Por su parte, si se emplea el mecanismo de Obras por Impuestos con metas a largo plazo, la inversión y el financiamiento del desarrollo urbano, incluyendo los bonos habitacionales, podrían estar a cargo del operador del mega-proyecto.

- **Nuevo modelo de vivienda vinculada a la agro-exportación:**

La necesidad de integrar la vivienda y el desarrollo económico también se observa en las zonas vinculadas a la agroexportación, donde la expansión de las actividades productivas ha generado importantes flujos migratorios sin una oferta habitacional suficiente.

Sin embargo, las municipalidades en donde se localizan estos complejos agrícolas no cuentan con recursos para atender esta nueva demanda. Como consecuencia, se extienden las invasiones, el tráfico de terrenos y los asentamientos sin servicios adecuados.

Frente a ello, se propone promover alianzas entre empresas inmobiliarias y agroexportadoras para desarrollar proyectos de vivienda social financiados mediante el mecanismo de Obras por Impuestos o con recursos del canon, a través de programas regionales y provinciales.

GESTIÓN

Chavimochic: ordenan detener lotización de invasores en área del proyecto

El gerente del proyecto especial de irrigación, Jhon Cabrera, informó que han sido notificados de una resolución judicial referida a la oferta ilícita de terrenos en la zona de la obra.



El Proyecto Especial Chavimochic (PECH) informó que han sido notificados de una resolución judicial favorable que ordena a un invasor de abstenerse a efectuar lotizaciones en un área invadida de propiedad de la irrigación liberteña. Así lo señaló el gerente de la obra, Jhon Cabrera, quien también instó a la ciudadanía a no dejarse sorprender por esa clase de ofertas de vivienda.

Además, en estos proyectos, las empresas agroexportadoras podrían contribuir con la entrega de terrenos y con la disponibilidad del agua, y organizarían la demanda de sus trabajadores.

Inclusive, a través de la entrega de subsidios para arrendamiento, se plantea aplicar la modalidad de la vivienda en alquiler con la finalidad de atender a los trabajadores migrantes que no deseen adquirir una propiedad de inmediato.

La iniciativa también contempla la incorporación al proyecto de los hogares residentes en el área de influencia que no trabajan en la agroexportación, de tal manera que compartan el beneficio de las inversiones productivas.

- **Desarrollo de intervenciones integrales en áreas rurales:**

  En la actualidad, los programas de vivienda, servicios básicos y equipamiento en áreas rurales actúan aisladamente y tienen un impacto limitado.

  El planteamiento incluye el fortalecimiento de los programas de vivienda mediante alianzas con comunidades campesinas. Por ejemplo, en las experiencias desarrolladas en Cusco y Madre de Dios, a través de proyectos de Techo Propio, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), las comunidades campesinas aportan el suelo y el agua y, a su vez, se encargan de la organización de la población.



Proyecto Inkaq Samanan - Comunidad Yanamayo, Ollantaytambo, Cusco
Foto: AEC Contratistas

  Además, la conversión de las zonas no organizadas en centros poblados nuevos, debe impulsar que estos proyectos de desarrollo incorporen el mejoramiento de las capacidades productivas y del equipamiento comunal. Esta nueva condición de comunidad podría propiciar la llegada de servicios educativos o de salud.

  Cabe mencionar que es vital combinar los recursos destinados a los programas habitacionales, de saneamiento, energía y fortalecimiento productivo y comunal. Los fondos para llevar a cabo esta articulación podrían obtenerse a través del mecanismo de Obra por Impuestos.

  En las zonas altoandinas donde se desarrollan actividades mineras, las empresas de este sector podrían financiar proyectos de desarrollo también mediante el uso de la modalidad de Obras por Impuestos. Este mismo esquema de trabajo podría ser replicado por las empresas de energía en las comunidades nativas amazónicas.

- **Modernización de programas de vivienda en barrios urbano-marginales:**

  Actualmente, en estas zonas se desarrollan acciones segregadas, tales como intervenciones de vivienda, mejoramiento urbano, mitigación de riesgos, generación de capacidades y fortalecimiento local.

  Por tal motivo, CAPECO plantea desarrollar un nuevo modelo de densificación a travpes del programa de vivienda de Construcción en Sitio Propio - CSP, que consistiría en promover la edificación vertical dentro del mismo barrio, mitigando riesgos ambientales y generando espacios públicos.

  La experiencia de otros países, como Colombia, muestra que es posible mejorar las condiciones de vida mediante el despliegue de proyectos integrales en barrios urbano-marginales con componentes físicos, sociales, ambientales e institucionales.





Proyecto Juan Bobo – Medellín - Colombia
Foto: Empresa de Desarrollo Urbano - EDU

Este nuevo modelo de CSP también debe incluir necesariamente un otorgamiento de créditos y la aplicación de Derechos de Edificación Transferibles.

Considerando que algunas empresas cementeras y grandes distribuidoras de materiales incluyen la modalidad Construcción en Sitio Propio en su estrategia comercial, estas también podrían proporcionar los fondos para la ejecución de proyectos integrales mediante el mecanismo de Obras por Impuestos.

Asimismo, este enfoque podría aplicarse a la cobertura de recursos para la reconstrucción de viviendas y obras urbanas que puedan ser afectadas por desastres naturales.

- **Proyectos de formalización de viviendas y reforzamiento estructural:**

El Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción - SENCICO evalúa desarrollar un proyecto piloto de reforzamiento estructural. Los diagnósticos realizados en coordinación con una organización no gubernamental y las evaluaciones del Banco Interamericano de Desarrollo han identificado limitaciones en la aplicación de los bonos de reforzamiento, debido a que la mayoría de las viviendas no está formalizada.

Frente a esta dificultad, la propuesta consiste en implementar simultáneamente el bono de formalización inmobiliaria y el bono de reforzamiento estructural, con el propósito de regularizar las edificaciones y fortalecer sus estructuras.



Intervención de reforzamiento estructural
Foto: Agencia Andina

En ese marco, a través de SENCICO, se plantea realizar una investigación para determinar el tamaño del programa de reforzamiento, su ubicación geográfica y sus tipologías. Este estudio se dividiría en dos etapas sucesivas. En la primera fase, que constaría de una muestra de 100 casos, se definirían las tipologías y los costos unitarios. En tanto, en la segunda, que comprendería un programa piloto de 3 mil viviendas, se incluiría el catastro de la vivienda y la cuantificación de la demanda por área geográfica. Al culminar este estudio, se procedería a ajustar la normativa de los programas y se definirían las metas de largo plazo. A partir de este momento, los organismos multilaterales podrían brindar el apoyo técnico y financiero.

3. Éxito del plan contracíclico del gobierno depende de la eficiencia de la gestión pública

Ministerio de Economía y Finanzas propone invertir 18 mil millones de soles para mitigar el impacto del Fenómeno El Niño

El ministro Elmer Cuba propone desplegar un plan que combina diversos programas, tales como el de ayuda (bonos para damnificados), de infraestructura, de mantenimiento y de vivienda. Sin embargo, los resultados no serán satisfactorios si no se resuelven los problemas críticos.

Con relación al despliegue del programa de bonos, que cuenta con un presupuesto de 2,500 millones de soles, CAPECO indica que debe llevarse a cabo con una adecuada focalización y eficiencia en el desembolso. Para cumplir con este último aspecto, se podrían utilizar varios medios de pago, como las billeteras digitales o las tarjetas de consumo.

Por su parte, el buen desempeño en el mantenimiento de la infraestructura a nivel nacional, partida que asciende a 2,000 millones de soles, dependerá de una correcta supervisión de obra y de la óptima capacidad de los cuadros técnicos. Estas tareas podrían encargarse a entidades reconocidas como lo son el Colegio de Ingenieros o de Arquitectos del Perú.

andina
AGENCIA PERUANA DE NOTICIAS

Moquegua: Contraloría detecta mal uso de recursos públicos para reactivación económica

Se ocasionó perjuicio de S/ 374 mil, en el mantenimiento del camino vecinal Chojata 1, informó la Contraloría



Adicionalmente, cabe resaltar que el presupuesto más significativo es de 13,000 millones de soles, destinado a la ejecución de obras de infraestructura y de vivienda. Sin embargo, aún no se precisa cómo se distribuirán estos fondos.

En lo concerniente a la infraestructura, la Contraloría General de la República manifiesta que se busca financiar la ejecución de obras que cuentan con un avance mayor al 50% y reanudar parte de los más de 2,200 proyectos paralizados.

Por su parte, la Cámara considera clave que se materialice un acuerdo entre contratantes, contratistas, supervisores, la Contraloría y el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado.

Innovación y nuevos actores para la ejecución eficiente de infraestructuras

Una fase fundamental en el proceso de desarrollo de obras de infraestructura se refiere a la ejecución de estas.

Actualmente, por ejemplo, algunos proyectos bajo la modalidad Gobierno a Gobierno (G2G), gestionados por la Autoridad Nacional de Infraestructura (ANIN), han recibido un presupuesto de inversiones para el 2027 menor al monto requerido inicialmente. Este tipo de experiencias no deberían replicarse.

GESTIÓN

ANIN requiere S/ 8,000 millones para inversiones en 2027, pero su presupuesto es menor

De 194 proyectos heredados de la ARCC, aún faltan entregar 84, según Hernán Yaipén, jefe de la ANIN.



Hernán Yaipén, jefe de la Autoridad Nacional de Infraestructura (ANIN), señaló a Gestión que la entidad tiene para el 2027 una programación de inversión de S/ 8,000 millones, la cual difiere del presupuesto previsto de S/ 1,700 millones.

Para enfrentar las diversas dificultades en la puesta en marcha de las obras, el planteamiento de CAPECO incluye diversos puntos a atender.

Por un lado, es necesario extender la figura de la Junta de Resolución de Disputas (JRD) como alternativa al arbitraje o a la participación del Poder Judicial.

Para el caso de las obras pequeñas, sobre todo las ejecutadas por los Gobiernos Regionales y Locales a través de la administración directa, es esencial contar con la supervisión estrecha del Colegio de Ingenieros y de Arquitectos.

Adicionalmente, la iniciativa de la Cámara contempla el seguimiento estricto al avance de los proyectos, para optimizar la distribución de los recursos. La idea busca promover que los ejecutores eficientes no se queden sin fondos para continuar construyendo.

Por otro lado, se debe priorizar la implementación de sistemas de drenaje pluvial en ciudades del norte del país, debido a que se empezaron a construir hace una década. En esa línea, es urgente definir la entidad encargada y los medios de financiamiento de la operación y el mantenimiento de estos sistemas.

La Cámara insiste en la importancia de elaborar una estrategia preventiva de lucha contra las extorsiones en las obras, con la finalidad de reducir el riesgo de violencia.

Necesidad de consolidar la recuperación de la vivienda de interés social

El monto presupuestado para la entrega de subsidios en el 2027 representa menos de la mitad de lo asignado para el año actual. En ese sentido, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS señaló en el Congreso de la República la necesidad de contar con recursos adicionales por 2,700 millones de soles para bonos habitacionales para el próximo año. Se espera que en esta solicitud incluya los fondos correspondientes a los subsidios para la reconstrucción de viviendas en las zonas afectadas por el Fenómeno El Niño, dado que no está claro si este concepto ha sido considerado en el plan contracíclico presentado por el gobierno.

Por otro lado, los recursos del canon deben ser utilizados para financiar programas regionales y provinciales de vivienda, preferentemente mediante el mecanismo de Obras por Impuestos.

Detalle demanda	Monto de la demanda
Bonos para Vivienda	2,749.2
Mejoramiento Viviendas Rurales	477.3
Abastecimiento de Agua Potable	201.3
Transferencia Corrientes y Capital	502.0
Operatividad e Intervenciones en Programas Presupuestales	384.7
Gastos de Personal y Pensiones	23.2
Total	**4,337.7**

Demanda adicional solicitada por el MVCS para 2027

Asimismo, el gobierno nacional, a través del Fondo Mivivienda y de una plataforma única para la postulación, asignación y desembolso de bonos, supervisará el uso de los fondos.

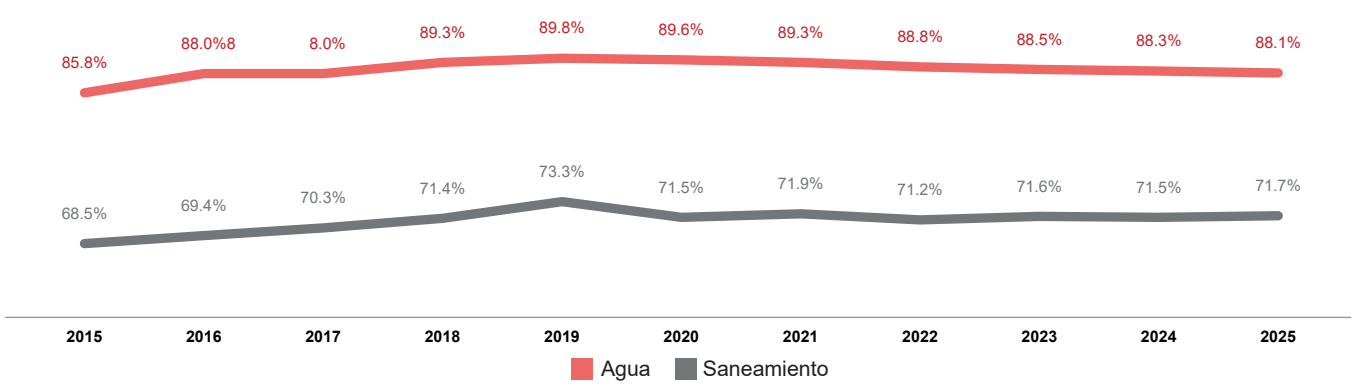
La Cámara manifiesta que es indispensable asegurar que las municipalidades verifiquen el cumplimiento de las normas técnicas y la presencia de profesionales en las obras. Si no fuese posible contar con esta supervisión, los colegios profesionales deben intervenir, a través de sus propios inspectores.

4. Un nuevo modelo de gestión para atender eficientemente el desafío del agua

Según la **Figura 1**, desde el 2019 se observa una disminución en la cobertura de agua y saneamiento, pese a las inversiones realizadas en el sector.

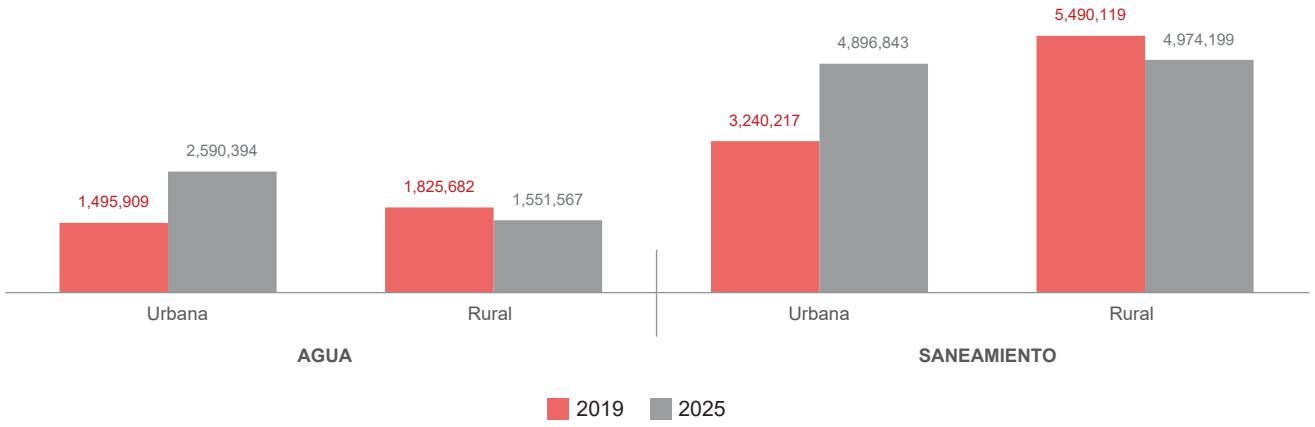
En esa línea, en el 2025, más de 4.1 millones de personas carecían de acceso a redes públicas de agua y 9.9 millones de personas a las de desagüe **(Figura 2)**. Cabe destacar que, en los seis últimos años, la falta de acceso a las redes de agua y desagüe se redujo en el área rural, mientras que en la urbana se incrementó.

Figura 1. EVOLUCIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS DE AGUA Y SANEAMIENTO 2015 - 2025



Fuente: INEI – Encuesta Nacional de Hogares - ENAHO

Figura 2. NÚMERO DE PERSONAS SIN ACCESO A RED PÚBLICA DE VIVIENDA EN SUS HOGARES ENTRE 2019 Y 2025



Fuente: INEI – Encuesta Nacional de Hogares - ENAHO

Modelo vigente del manejo de agua y saneamiento es insostenible

El problema no se limita a la cobertura, sino que también comprende la utilización y la gestión del recurso hídrico. Aunque el Perú es uno de los países del mundo con mayores reservas de agua dulce, paradójicamente no se aprovecha esta condición ni las temporadas de lluvia para acumular agua que permita afrontar las épocas de sequía. A ello se suma que el 92% de la superficie agrícola carece de sistemas de riego tecnificado, lo que genera un altísimo desperdicio.

Por otro lado, existe una gestión fragmentada del agua, dado que no se han producido intervenciones concordadas en zonas altas, medias y bajas de las cuencas.

Mientras tanto, en las áreas urbanas, se cuenta con un alto número de empresas prestadoras de servicios (EPS) para atender el territorio nacional. Sin embargo, casi todas estas compañías carecen de una buena administración financiera, por lo que la mayor parte de las inversiones son asumidas por el gobierno nacional. Considerando lo mencionado, la gestión de este recurso es inviable, lo cual debe corregirse en el más breve plazo.

Es importante mencionar que, cuando la expansión urbana se produce mediante invasiones y sin una planificación previa, la instalación de las redes de agua potable y alcantarillado resulta más compleja y costosa. Por el contrario, promover



una mayor oferta formal de vivienda permite planificar conjuntamente la construcción de nuevas unidades habitacionales y la provisión de los servicios básicos que requieren sus futuros ocupantes. Por ello, CAPECO promueve que el crecimiento de las ciudades sea a través de la inversión, en lugar de continuar dependiendo de la ocupación informal del suelo.

Iniciativas para implementar una adecuada gestión del agua

En principio, la Cámara asegura que la ampliación de la oferta formal de vivienda es un factor indispensable para cerrar la brecha de agua.



Planta de Tratamiento de Agua – Chillón ***Foto:*** Agua Azul



PTAR La Chira - ***Foto:*** Cumbra

Sin perjuicio de lo anterior, la problemática de la falta de acceso al recurso hídrico debe atenderse de manera integral, desarrollando la construcción de reservorios en zonas altas, infraestructura relacionada a la protección de cuencas medias, al drenaje pluvial y al tratamiento de desagües en las ciudades.

Sumado a esto, la propuesta incide en que se debe fortalecer la gobernanza, tanto de la Autoridad Nacional del Agua – ANA como de las juntas de regantes, mientras que el número de EPS tendría que disminuir.

Asimismo, el sinceramiento de las tarifas cobradas por el servicio y el subsidio a los hogares en función de la precariedad de sus ingresos son tareas imprescindibles.

Otro aspecto mencionado por CAPECO, es brindar un mayor impulso para la generación de condiciones que faciliten una mayor participación de la inversión privada en lo relacionado al agua y al saneamiento. Esta situación tendría como consecuencia el aumento de la eficiencia en la ejecución y de la calidad del servicio. Cuando el Estado o las empresas prestadoras no cuenten con capacidad suficiente para ejecutar las obras requeridas, debería evaluarse la participación privada.

Por último, se plantean acciones adicionales a tomar en cuenta, tales como: la creación de un fondo en el MVCS para dotar de agua a los proyectos habitacionales formales, la adopción de nuevas tecnologías (incluyendo, por ejemplo, el proceso de desalinización), y la promoción de una cultura del ahorro de este recurso hídrico y del mantenimiento preventivo.



Expectativas

Expectativa empresarial pronostica un alza de 8.7% en quinto bimestre

Operaciones del sector construcción crecerían 9.2% al cierre del 2026

Por: Mg. Alonso León Siu

La edición 106 del Informe Económico de la Construcción – IEC presenta los principales resultados de la encuesta bimestral de expectativas que elabora CAPECO entre un panel de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción. Para el presente estudio, los datos se recopilaron entre el 14 de setiembre y el 21 de octubre del 2026.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

El desempeño de las operaciones del sector construcción se incrementó en 7.8% durante el cuarto bimestre del 2026, en comparación con igual periodo del año anterior **(Figura 1)**. Este resultado fue menor a la expansión de 8.1% que las compañías consultadas esperaban alcanzar entre julio y agosto, según lo registrado en el estudio previo.

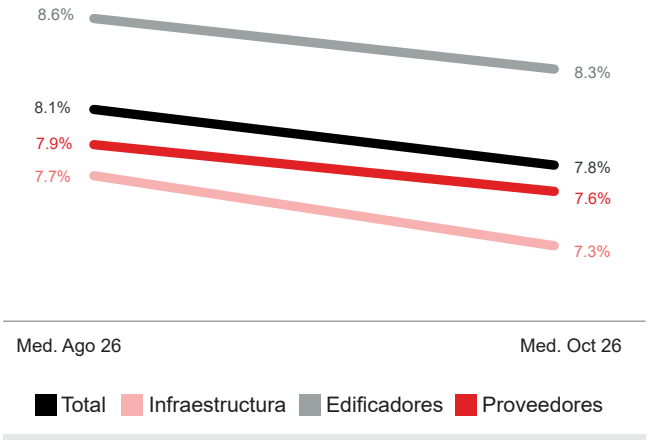
Entre los rubros del sector, las empresas edificadoras experimentaron un impulso de 8.3% en su nivel de actividad, tres décimas de punto porcentual por debajo de lo estimado en el IEC N°104-105. Los motivos principales del resultado fueron el incremento de la demanda y la subida de la oferta de viviendas.

Mientras tanto, los proveedores de materiales extendieron sus operaciones en 7.6%, una tasa inferior a la proyectada hace dos meses (7.9%). Esta elevación se debió fundamentalmente a una mayor demanda del mercado.

Por su parte, en el segmento de obras de infraestructura se generó un ascenso de 7.3% en el nivel de actividad, por debajo de la previsión anterior (7.7%). El principal factor que explicó este desempeño fue la ejecución de nuevos proyectos.

Si se evalúa con mayor profundidad la variación en el ritmo de actividad de las compañías en el periodo julio - agosto del presente año, se observa que la mayoría de las empresas

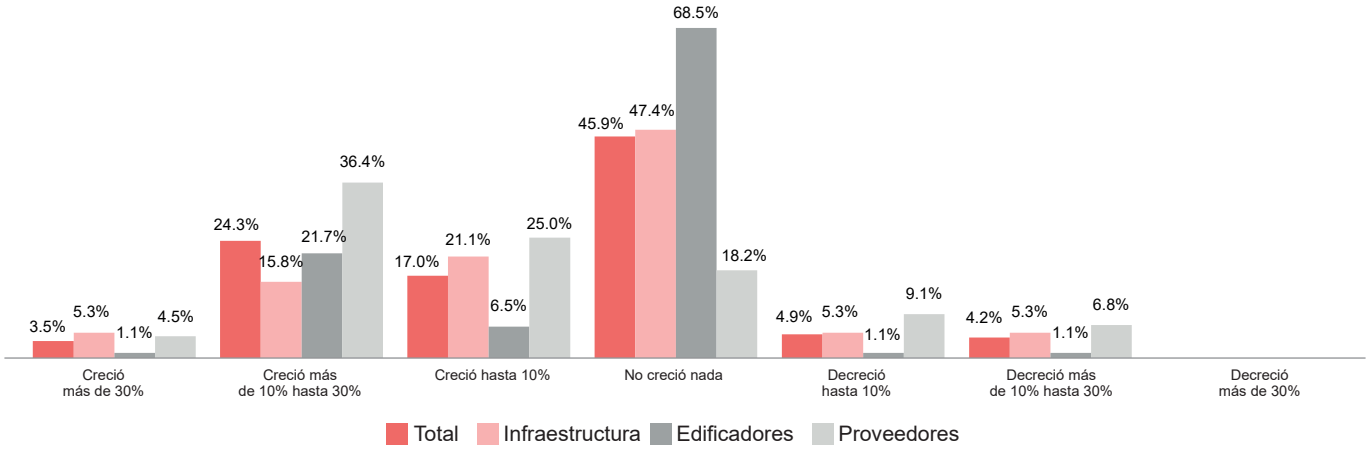
Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
(Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

promotoras inmobiliarias (68%) y constructoras de infraestructura (47%) manifestó que se mantuvo invariable respecto al mismo periodo del 2025 **(Figura 2)**. Por otro lado, dos tercios de las empresas del segmento de proveedores señaló que sus operaciones mostraron un crecimiento.

Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

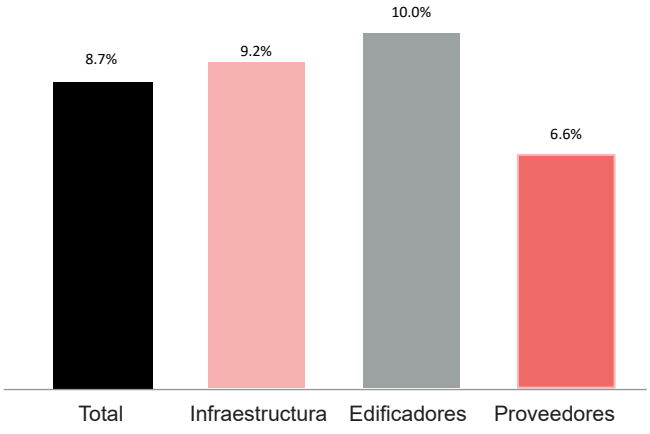
Mientras tanto, para el quinto bimestre del 2026, las compañías que conforman los tres segmentos creen que su nivel de actividad tendrá una subida de 8.7%, cifra superior a la estimada hace dos meses **(Figura 3)**. Los inmobiliarios alcanzarían el mejor desenvolvimiento en el sector, con una perspectiva de avance de 10.0% en sus operaciones. La razón preponderante por la que se produciría este incremento es la elevación de la oferta de unidades habitacionales.

Por su parte, en el rubro de infraestructura se espera una expansión de 9.2%, impulsada principalmente por la realización de nuevos proyectos.

Además, los proveedores de materiales contarían con la tasa de impulso más baja entre los tres segmentos del sector, con un nivel de actividad de 6.6%. Los entrevistados atribuyen fundamentalmente este aumento al mayor dinamismo de la demanda y al desarrollo de nuevas obras.

En cuanto al detalle sobre la variación en el ritmo de actividad de las empresas para el periodo setiembre – octubre del año en curso, el 71% de los entrevistados del segmento de proveedores afirmó que sus operaciones presentarían una elevación, mientras que un 16% indicó que no sufrirían variación alguna **(Figura 4)**. Entre las compañías edificadoras y constructoras de infraestructura, la mayoría comentó que el nivel de sus actividades se mantendría invariable: 64% y 56%, respectivamente.

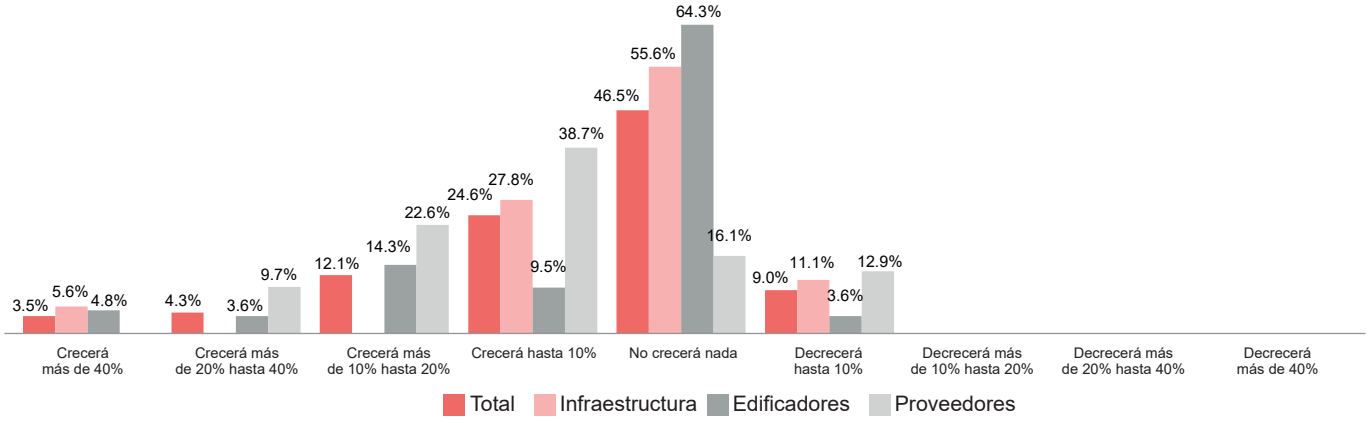
Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
(Quinto bimestre 2026 vs. Quinto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la **Figura 5**, las empresas encuestadas estiman que sus operaciones se extenderían en 9.2% en el 2026 respecto al año previo, cifra ligeramente menor a la expectativa del sondeo de julio – agosto del año actual (9.6%). Existe una similitud en las tendencias de desempeño entre los tres rubros del sector. Los promotores inmobiliarios se muestran más optimistas, al proyectar un ascenso en el nivel de sus actividades de 10.6%, cinco décimas de punto porcentual por

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2026 vs. Quinto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

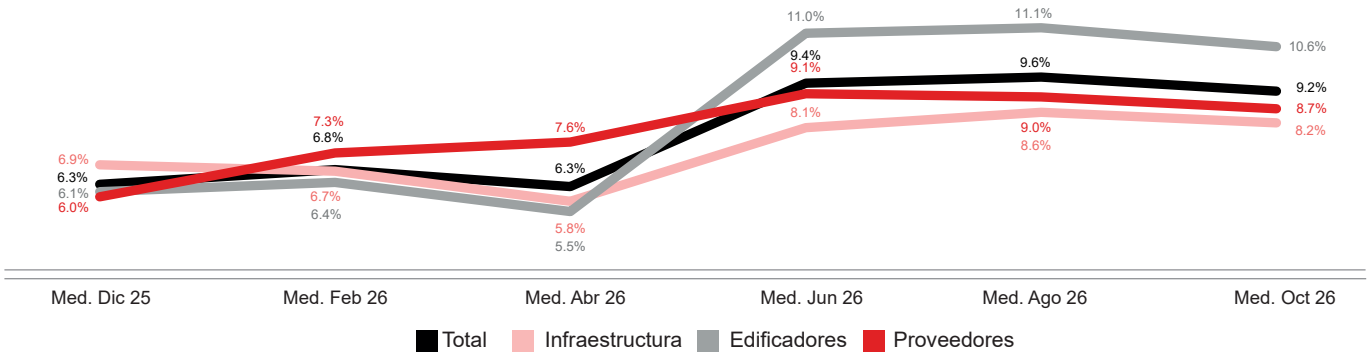
debajo de la estimación calculada dos meses atrás. La razón preponderante de este resultado sería el crecimiento en la oferta de nuevos proyectos.

En la misma línea, los proveedores de materiales y servicios pronostican un crecimiento de 8.7%, tasa inferior a la registrada en el estudio del bimestre anterior (9.0%). El motivo principal de esta subida sería la expectativa de una mejor performance en la demanda del mercado y de la inversión privada.

Por otro lado, el segmento de infraestructura considera que se generaría un avance de 8.2% en las operaciones del presente año, cuatro décimas de punto porcentual por debajo de la proyección anterior. Los entrevistados reconocen que esta expansión se debería fundamentalmente a la activación de nuevas obras.

Al revisar en profundidad el nivel de actividad sectorial del año en curso, se advierte que el 63% de compañías que conforman el panel declararon que facturarían un monto mayor en comparación al 2025; un 26% precisó que se mantendría invariable; mientras que el 11% restante comentó que sus operaciones caerían **(Figura 6)**. Por su parte, el 76% de constructores coincidió en que su nivel de actividades mostraría un impulso en el 2026, en tanto que el 18% manifestó que se contraería respecto al año pasado. En el caso de las empresas edificadoras, el 59% mencionó que sus ventas no sufrirían variación alguna en el periodo de enero – diciembre

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

del presente año con relación al 2025. De otro lado, el 79% de los proveedores de materiales consideró que su comportamiento sería positivo.

Respecto a sus planes de inversión en nuevos proyectos en el 2026 con relación al año precedente, las empresas entrevistadas indicaron que presentarían un alza de 9.6%, manteniendo la previsión descrita en el IEC N°104-105.

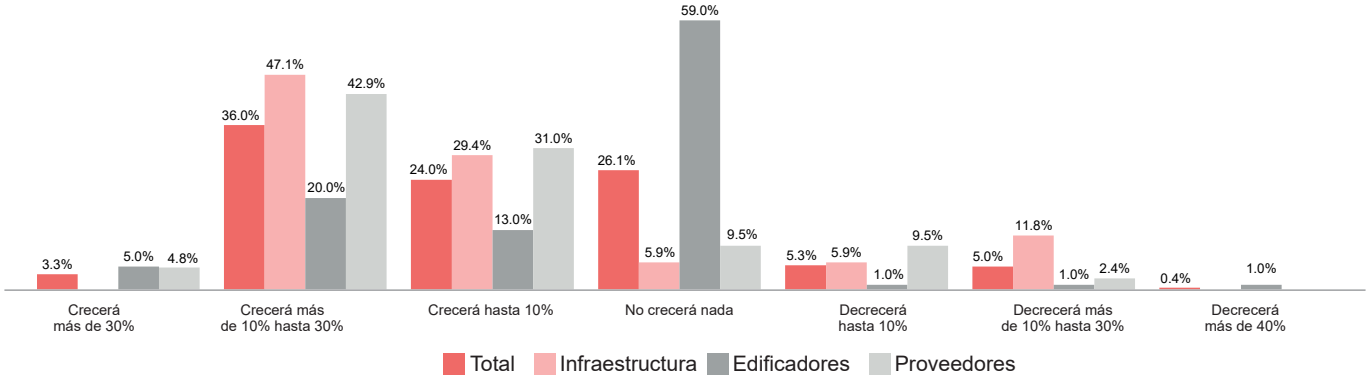
Este crecimiento se explicaría por una mayor inversión en el rubro de edificaciones, que se extendería en 17.2% **(Figura 7)**, debido principalmente al desarrollo de nuevos proyectos y a la expectativa de una mayor estabilidad política y económica.

Por su parte, los constructores proyectan un ascenso de 7.3%, más de un punto porcentual por encima del pronóstico de la edición anterior. Los entrevistados de este segmento atribuyen fundamentalmente esta mejora a la puesta en marcha de obras adicionales y a una mejor perspectiva del desempeño político y económico del país.

Mientras tanto, las compañías del rubro de proveedores se muestran más conservadoras, con una proyección de crecimiento de nuevas inversiones de 3.3% para el año actual, cifra menos favorable que la estimada en el bimestre anterior. Las razones preponderantes por las que se generaría esta subida son la ampliación de las capacidades operacionales y el incremento de la demanda.

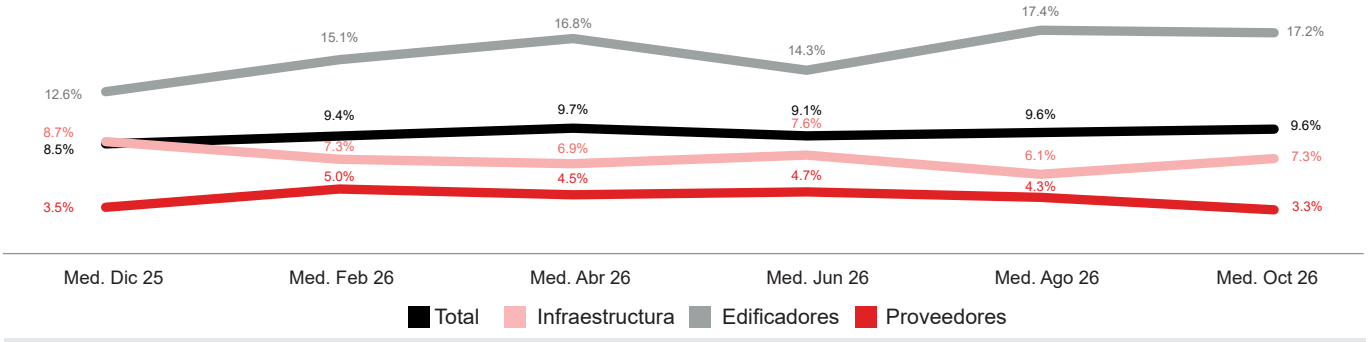
Si evalúan con mayor profundidad las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que siete de cada diez entrevistados prevé un avance con

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 7. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025



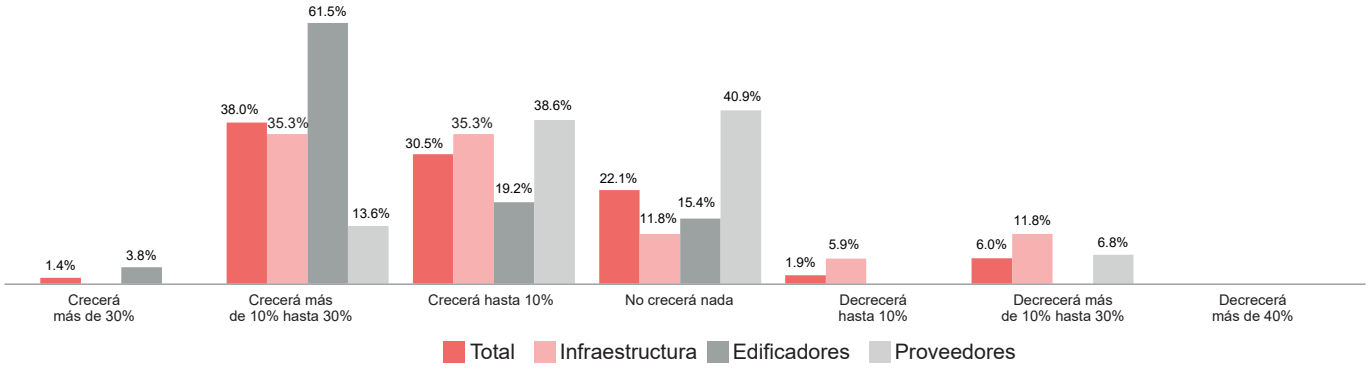
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

relación al 2025, un 22% cree que no sufriría variación alguna, mientras que el 8% restante afirmó que decrecería **(Figura 8)**.

Por su parte, el 71% de constructores coincidió en que se produciría un incremento de sus nuevas inversiones en el 2026, mientras que un 18% declaró que disminuirían.

El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de compañías que esperan una expansión del nivel de inversión en nuevos proyectos (85%). De otro lado, el 52% de las empresas proveedoras consideró que se ocasionaría un impulso, mientras que un 41% que no sufriría variación alguna al cierre del 2026 respecto al año pasado.

Figura 8. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025, POR RANGOS DE VARIACIÓN

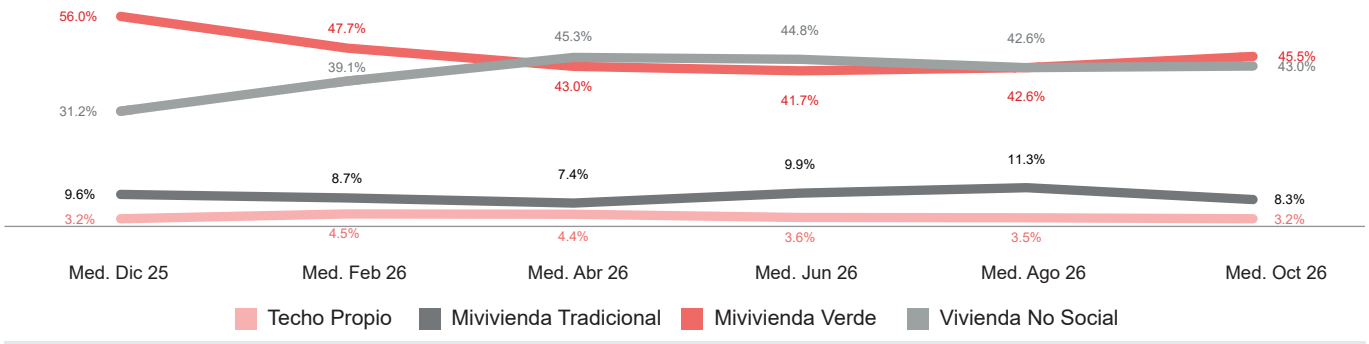


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

II. Indicadores del subsector inmobiliario

Con relación a la participación de las ventas de unidades habitacionales en el 2026, el sub-segmento de Mivivienda Verde concentraría la mayor proporción (46%), superando la estimación de hace dos meses **(Figura 9)**. Por su parte, la vivienda no social alcanzaría el 43%, cuatro décimas de punto porcentual superior a lo esperado en la encuesta de julio – agosto de este año. En tanto, el Crédito Mivivienda tradicional tendría el 8% de las ventas, tasa inferior a la mostrada en el IEC N°104-105, mientras que el programa Techo Propio registraría el 3%, con una ligera reducción respecto al sondeo elaborado en el bimestre anterior.

Figura 9. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2026, POR SEGMENTO



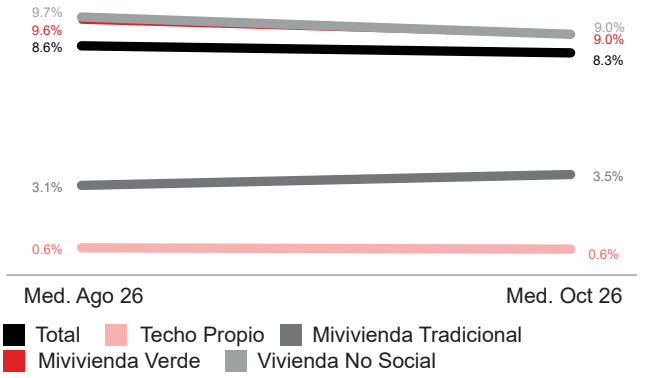
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El número de unidades vendidas aumentó 8.3% en el cuarto bimestre del 2026 respecto a igual periodo del año previo, tres décimas de punto porcentual menos que la elevación calculada dos meses atrás **(Figura 10)**.

Los sub-segmentos de la vivienda no social y Mivivienda Verde presentaron la mejor performance, con un alza de 9.0% en sus ventas, tasa inferior en comparación a los estimados en la investigación pasada. Por su parte, la facturación de unidades habitacionales en Mivivienda tradicional tuvo una mejora de 3.5%, expandiendo la tendencia de crecimiento proyectada en la encuesta del cuarto bimestre del año previo (3.1%). Por otro lado, aquellos que desarrollan proyectos de Techo Propio experimentaron una ligera subida de 0.6%.

El 56% de las compañías inmobiliarias indicó que la venta de unidades habitacionales no sufrió variación alguna en el cuarto bimestre del 2026 con relación a similar periodo del año previo, proporción que fue mayor en el caso de los sub-segmentos Techo Propio (96%), Mivivienda tradicional (74%) y Mivivienda Verde (65%). Asimismo, como se observa en la **Figura 11**, cuatro de cada diez promotores afirmaron que

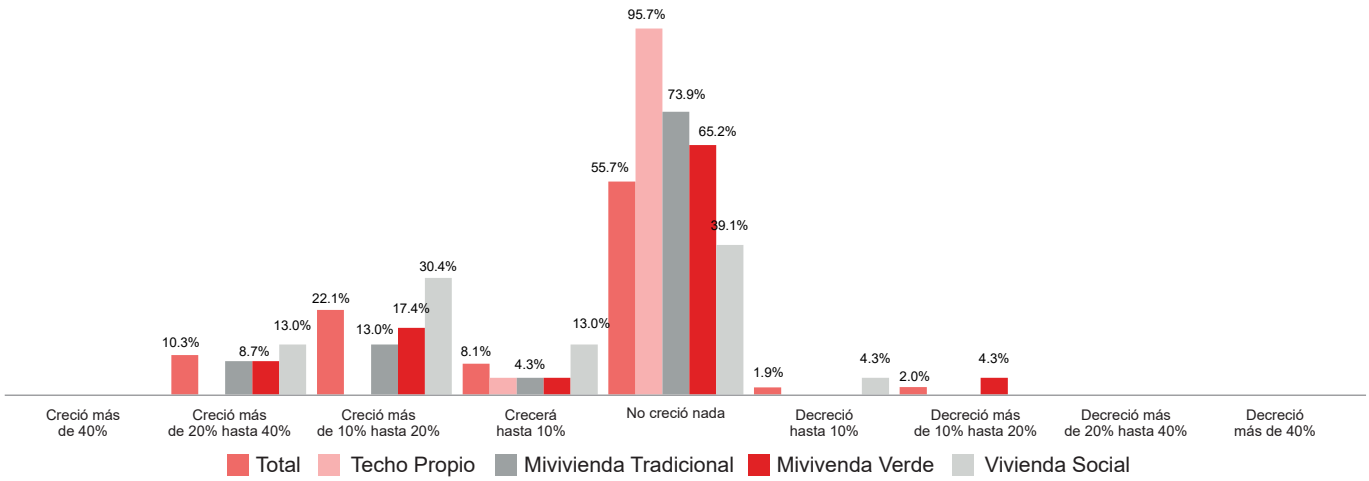
Figura 10. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO
(Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

sus ventas escalaron, pero entre los edificadores de la vivienda no social este incremento comprendió a un número mayor de empresas: 57%. Por último, el 4% restante declaró un decrecimiento en su facturación.

Figura 11. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO
(Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



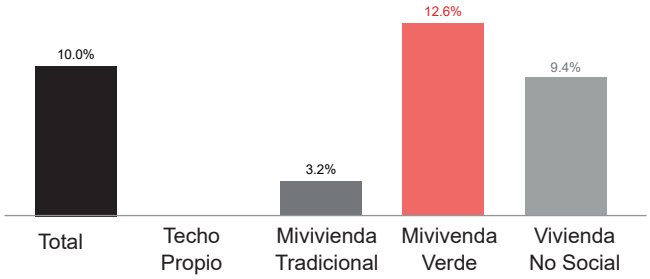
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el quinto bimestre del año actual, se estima una expansión en la venta de viviendas de 10.0%, previsión superior a la performance mostrada hace dos meses **(Figura 12)**. Entre los sub-segmentos, los promotores que trabajan en Mivivienda Verde son los más optimistas, al proyectar un impulso de 12.6%. En la vivienda no social se predice un alza de 9.4% en su facturación; en tanto que Mivivienda tradicional contaría con un aumento de 3.2%. Por su parte, el número de unidades habitacionales vendidas en el programa Techo Propio no sufrió variación alguna respecto a la expectativa del sondeo de julio – agosto del año actual.

El 51% de las compañías inmobiliarias encuestadas opinó que la venta de unidades de vivienda no sufriría variación en el quinto bimestre del 2026 respecto al mismo periodo del año previo. Esta proporción se elevaría al 90% en el caso del subsegmento Techo Propio, a 71% en Mivivienda tradicional y a 57% entre aquellos que desarrollan proyectos de Mivivienda Verde **(Figura 13)**.

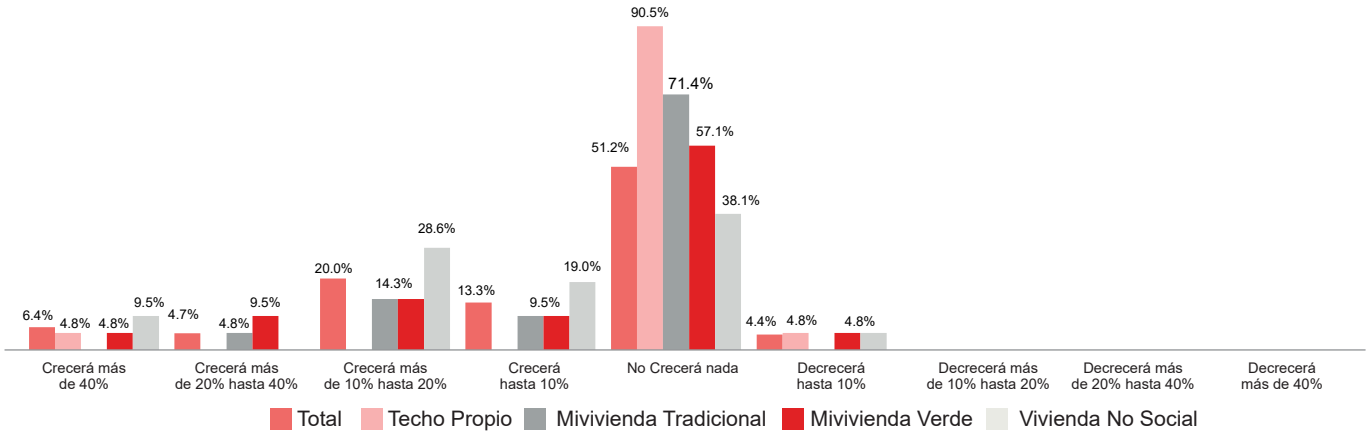
En cambio, el 44% de empresas promotoras espera que el número de unidades vendidas se amplíe, siendo la vivienda no social el rubro que presentaría una mayor proporción de compañías que prevé este comportamiento (57%).

Figura 12. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 13. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2026 vs. Quinto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las compañías edificadoras creen que se originaría un ascenso en el nivel de unidades habitacionales vendidas de 10.6% para el 2026, en comparación con el resultado obtenido el año pasado **(Figura 14)**, lo que significa cinco décimas de punto porcentual inferior a la proyección previa. La vivienda no social presentaría la tasa más alta entre los cuatro subsegmentos, con 13.9%, por debajo del 14.6% previsto en el IEC N°104-105.

Para Mivivienda Verde se predice un crecimiento de 9.4%, más de un punto porcentual menor que la tasa calculada en la encuesta de hace dos meses; en tanto que en Mivivienda tradicional se generaría una subida de 3.2%, reduciendo la previsión calculada en el informe del periodo de julio - agosto del 2026.

Por otro lado, los entrevistados que desarrollan proyectos del programa Techo Propio estiman un avance mínimo de 0.5% en su nivel de facturación, desacelerando la expectativa al alza de sus ventas, declarada en el estudio correspondiente al cuarto bimestre de este año.

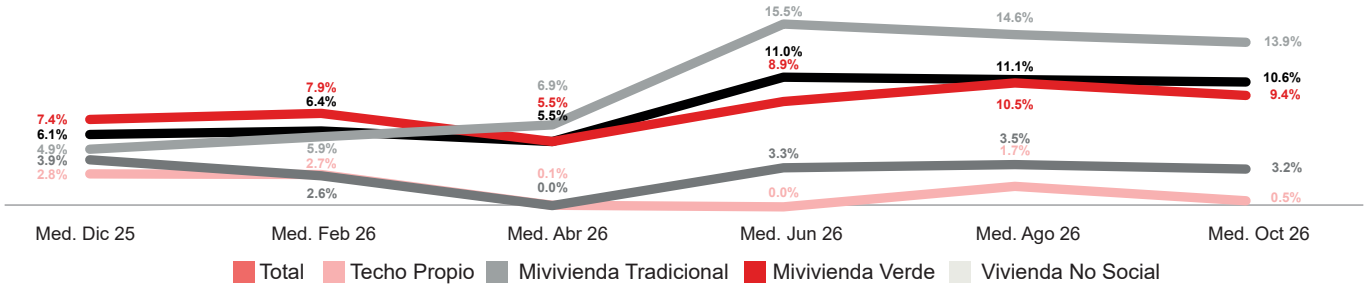
Al revisar en detalle las proyecciones del nivel de unidades vendidas para el presente año, se advierte que el 56% de las promotoras prevé que se extenderían, pero esta perspectiva comprende a un número mayor de compañías en el sub-segmento de la vivienda no social: 84% **(Figura 15)**.

Por su parte, el 40% de las empresas consultadas consideró que sus ventas en unidades no sufrirían variación alguna.

Esta proporción asciende a 96% en el caso de Techo Propio, a 72% en Mivivienda tradicional y a 52% en Mivivienda Verde.

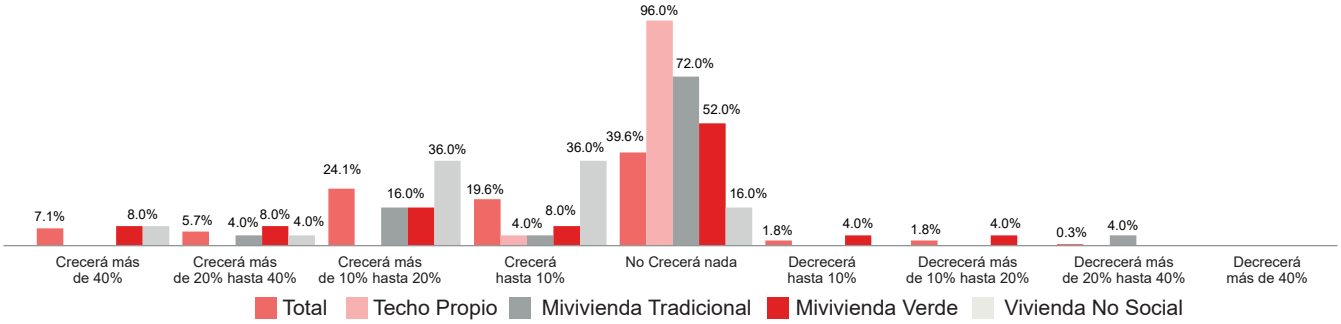
En tanto, un 4% de inmobiliarias reconoció una caída en su facturación.

Figura 14. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2026 RESPECTO AL AÑO 2025



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 15. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2026 RESPECTO AL 2025, POR RANGOS DE VARIACIÓN

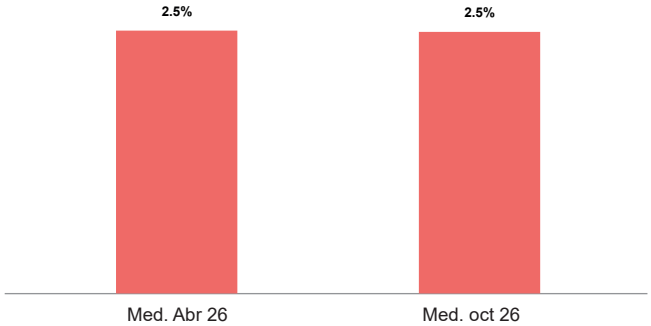


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 2.5% en el semestre abril – setiembre 2026, una tasa similar a la esperada para dicho periodo en la medición del IEC 100 **(Figura 16)**. Además, el 44% de empresas inmobiliarias mencionó que sus precios crecieron hasta en 5%, mientras que un 48% admitió que no sufrieron variación.

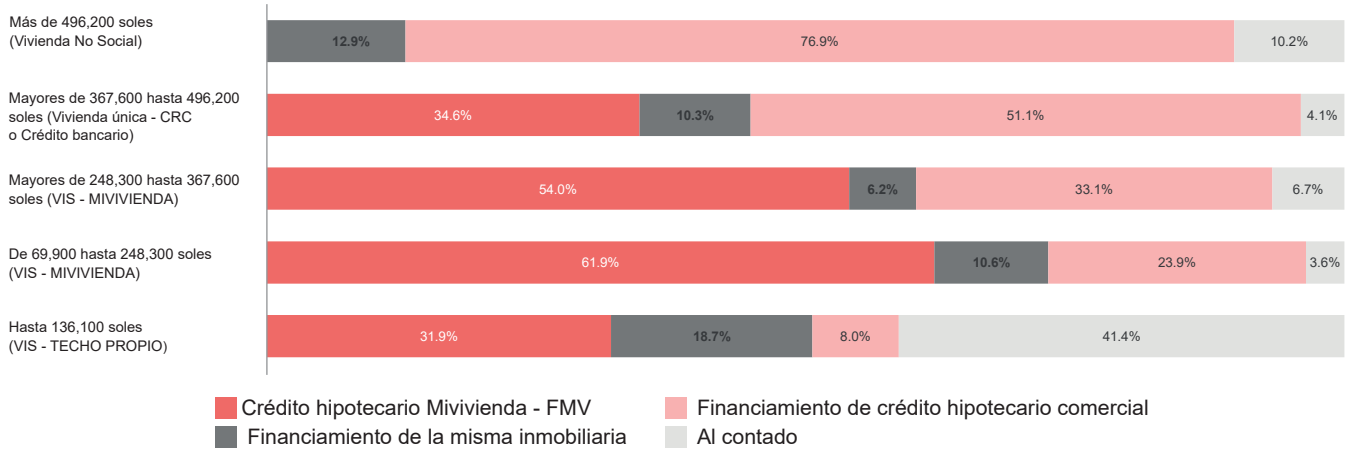
En la **Figura 17** se muestra la participación de las modalidades de financiamiento para la adquisición de viviendas, en función del precio de venta. Así, más de la mitad de los compradores de unidades habitacionales valorizadas entre 367 mil a 496 mil soles recurren a créditos hipotecarios comerciales. Asimismo, uno de cada dos adquirientes de viviendas con precios entre 248 mil y 367 mil soles se financia a través de los créditos Mivivienda, proporción que se amplía a seis de cada diez en las unidades habitacionales con precios entre 69 mil y 248 mil soles.

Figura 16. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (ABRIL – SETIEMBRE 2026)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 17. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS VENDIDAS EN SUS PROYECTOS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (ABRIL – SETIEMBRE 2026), SEGÚN MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO (%)

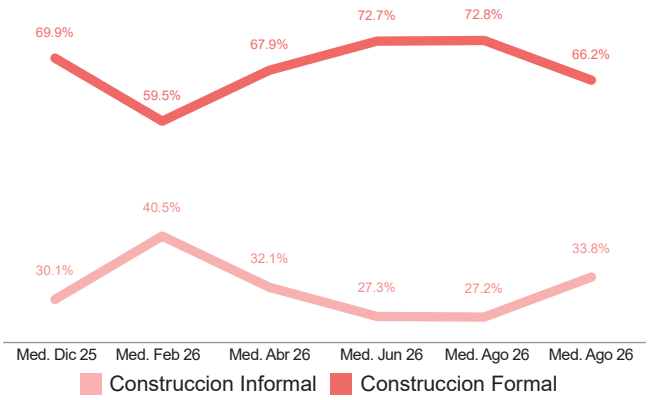


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

III. Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción

Como se aprecia en la Figura 18, la incidencia de la construcción informal en los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios alcanzaría al 34% en el año 2026, seis puntos porcentuales mayor que la cifra estimada en la medición previa.

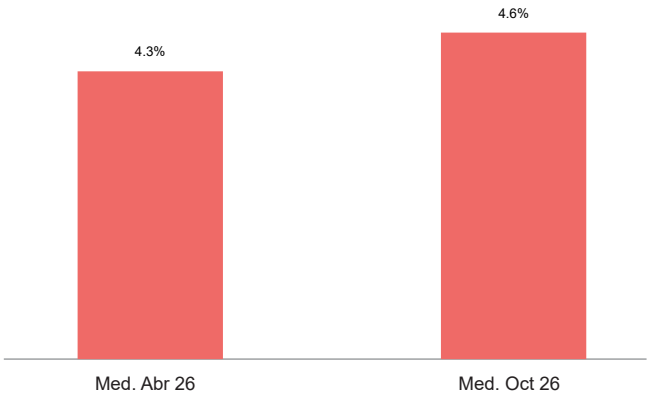
Figura 18. EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2026



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En cuanto a los precios de los materiales de construcción, estos se elevaron en 4.6% durante el semestre abril – setiembre 2026, tasa superior a la proyectada en la encuesta de abril del presente año **(Figura 19)**. El 45% de las compañías proveedoras afirmó que la inflación de sus productos llegó hasta un 10%.

Figura 19. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (ABRIL – SETIEMBRE 2026)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

IV. Conclusiones

Los resultados de la presente encuesta revelaron un incremento en el nivel operativo de las empresas durante el cuarto bimestre del 2026. Pese a esta evolución positiva, el avance fue menor que el previsto en el estudio realizado entre julio y agosto del año en curso. Las compañías inmobiliarias obtuvieron el mejor desempeño, por encima de las constructoras de obras de infraestructura y los proveedores de materiales y servicios.

Para el periodo de setiembre – octubre, los entrevistados prevén que se mantendría la tendencia de crecimiento en la construcción mostrada hace dos meses, incluso con una mayor intensidad.

Respecto al cierre del 2026, las expectativas sobre la actividad del sector se mantienen favorables por quinta medición consecutiva, aunque con una evolución ligeramente menor a lo registrado en el sondeo anterior. Sin embargo, el impulso esperado por los empresarios consultados es levemente más bajo que el pronóstico publicado por el Banco Central de Reserva en su Reporte de Inflación de setiembre.

En general, los promotores inmobiliarios se muestran como el segmento más optimista, lo que se sustenta en el incremento de la oferta de unidades habitacionales y la expectativa de una mayor estabilidad política y económica, factores que favorecerían un panorama positivo.

En cuanto a las perspectivas de inversión en nuevos proyectos a mediano plazo, las empresas del sector mantienen la misma proyección del sondeo del bimestre anterior. Como ocurre con el desenvolvimiento de las operaciones, la previsión de inversión en nuevos proyectos inmobiliarios es sensiblemente mayor que la estimada por los otros dos segmentos de la construcción, comportamiento que se ha repetido en las últimas cinco mediciones del IEC. En contraste, los proveedores presentan las expectativas más pesimistas.

De otro lado, los precios de los materiales aumentaron en los últimos seis meses a una tasa superior a la esperada, mientras que en el caso de las viviendas no hubo variación entre el grado de alza de precios real y el pronosticado.

Finalmente, entre abril y setiembre del 2026, se observa que mientras más altos son los precios de las viviendas, mayor proporción de sus ventas es financiada mediante un crédito hipotecario comercial, incluso alcanzando más de la mitad de la facturación en el caso de las unidades habitacionales del subsegmento Mivivienda que cuentan con el rango de precios más altos del mercado.



Infraestructura



Aeropuerto Internacional Jorge Chávez: expansión, inversiones y nuevos proyectos de conectividad

Lima, capital del Perú, tiene una ubicación geográfica estratégica que le confiere un gran potencial para consolidarse como hub regional. En ese contexto, la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez refuerza su papel como nodo de conexión a escala nacional e internacional y amplía las posibilidades de desarrollo de actividades logísticas, hoteleras, inmobiliarias, de carga y servicios aeroportuarios, generando nuevas oportunidades de inversión. Esta nueva dimensión demanda, sin embargo, una planificación integral del entorno y una infraestructura de conectividad que articule el crecimiento del aeropuerto con la ciudad y sus principales nodos logísticos y responda a las mayores necesidades de movilidad asociadas a su operación.

Para profundizar en esta visión y en los proyectos que la acompañan, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) reunió al CEO de Lima Airport Partners (LAP), Juan José Salmón, y al director adjunto de PMO Vías, Marc Chassande, de Setec International, quienes presentaron ante los asociados del gremio los avances y perspectivas del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez y las principales intervenciones previstas para mejorar su conectividad con Lima y Callao. Entre ellas destacan el Puente Santa Rosa y la Vía Expresa Santa Rosa, que constituirán los principales accesos viales al nuevo terminal y cumplirán un papel esencial en su conexión con la ciudad.

La transformación del Jorge Chávez responde a un proceso de modernización sostenido durante los últimos 25 años. Lima Airport Partners (LAP), concesionaria responsable de su operación, mantenimiento y mejoras de infraestructura y servicios, ha conducido este proceso desde el inicio de la concesión.

En estos años, el desarrollo del aeropuerto ha configurado un ecosistema integrado por 150 empresas e instituciones y alrededor de 27 mil trabajadores. Esta estructura comprende de 22 aerolíneas, 10 empresas de servicios de plataforma y 13 instituciones públicas. A ellas se suman los servicios no aeronáuticos, entre los que destacan comercios, hoteles y restaurantes, empresas de limpieza y seguridad, transporte terrestre y actividades inmobiliarias, entre otros.

Además, la evolución del tráfico aéreo permite dimensionar este crecimiento. Desde el inicio de la concesión, en 2001, el Jorge Chávez ha movilizado más de 330 millones de pasajeros. Solo en 2025 atendió alrededor de 25.5 millones, frente a los 23.6 millones registrados el año anterior.

Actualmente, Lima mantiene conexiones con 21 destinos nacionales y 42 internacionales. Entre los principales mercados internacionales se encuentran Estados Unidos, Chile, Colombia, España, México, Argentina, Panamá y Brasil.

A esta cobertura se suma el papel del Jorge Chávez como punto de conexión internacional. Durante los 25 años de la concesión ha movilizado más de 23 millones de pasajeros en transferencia internacional. De acuerdo con LAP, desde el inicio de la concesión Lima se ha consolidado como el segundo hub de mayor crecimiento sostenido de la región.

Esta conectividad continúa ampliándose. Durante 2026 se incorporaron o anunciaron nuevas rutas internacionales hacia destinos como Barcelona, Porto Alegre, Orlando, Florianópolis, Curazao, Tucumán, Salt Lake City, Montreal y Toronto, además del incremento de frecuencias hacia diferentes mercados.

La expansión de la capacidad aeroportuaria y el fortalecimiento de la conectividad han generado nuevas oportunidades de inversión en el entorno del Jorge Chávez. Este proceso se refleja en el desarrollo de la denominada Ciudad Aeropuerto, que reúne proyectos logísticos, inmobiliarios, hoteleros y de servicios vinculados a la operación aeroportuaria.

A su vez, las inversiones asociadas a la Ciudad Aeropuerto forman parte de un proceso más amplio de modernización de la infraestructura aeroportuaria a lo largo de los 25 años de concesión. De acuerdo con LAP, desde el inicio de la concesión se han ejecutado inversiones por US$ 2,500 millones, destinadas al desarrollo y mejoramiento de la infraestructura aeroportuaria. En el mismo periodo, los aportes generados por la concesión alcanzaron los US$ 3,800 millones.



Fotografía: Cortesía Lima Airport Partners (LAP).

Ciudad Aeropuerto: etapa de inversiones

La Ciudad Aeropuerto plantea la conformación de un hub de servicios alrededor del nuevo terminal, con infraestructura destinada a ampliar las actividades que se desarrollan en el entorno aeroportuario y atraer nuevas inversiones.

Como parte de este desarrollo, LAP reporta US$ 400 millones en inversiones realizadas. Entre las principales intervenciones se encuentran el parque logístico y el hotel de cinco estrellas, con US$ 50 millones cada uno; la planta de combustible, con US$ 110 millones; la zona de carga, con US$ 20 millones; y los equipos para estacionamientos, con US$ 5 millones. A estas iniciativas se agregan la comisaría y otras intervenciones, que representan más de US$ 40 millones.

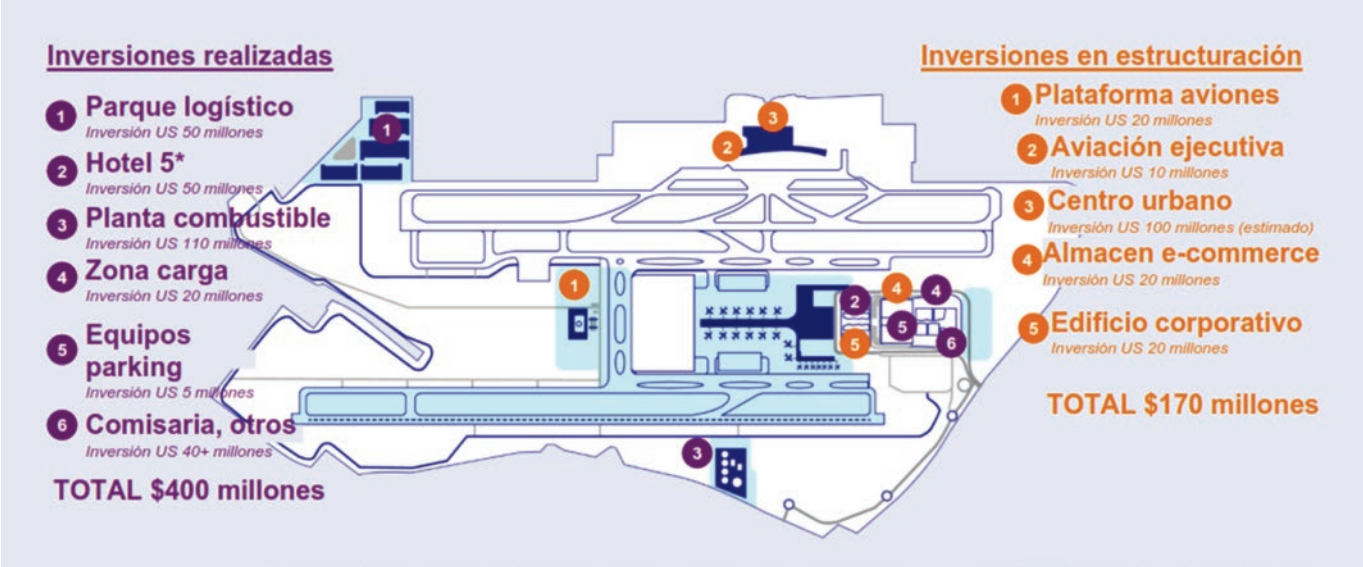
El proceso continúa con una cartera de US$ 170 millones en inversiones en estructuración, conformada por una plataforma para aviones, con US$ 20 millones; infraestructura para aviación ejecutiva, con US$ 10 millones; un centro urbano, estimado en US$ 100 millones; un almacén para comercio electrónico, con US$ 20 millones; y un edificio corporativo, también por US$ 20 millones **(Figura 1)**.

Inversión de terceros amplía la actividad aeroportuaria

Además de las inversiones ya realizadas y de aquellas que se encuentran en estructuración, el desarrollo de la Ciudad Aeropuerto incorpora capitales de terceros para la ejecución de nuevos proyectos dentro del entorno aeroportuario. Entre ellos se encuentra el Parque Logístico Callao, cuya inversión aproximada asciende a US$ 50 millones y cuyo desarrollo está planteado por etapas, desde áreas actualmente en operación y construcción hasta futuras ampliaciones.

El componente inmobiliario comprende también un primer edificio de oficinas, con una inversión aproximada de US$ 20 millones y cerca de 13 mil m² de área arrendable, ubicado frente al nuevo terminal de pasajeros. En el segmento hotelero, el establecimiento de cinco estrellas Wyndham Grand Costa del Sol Lima Airport inició operaciones el 28 de julio de 2025 y cuenta con 249 habitaciones distribuidas en diez pisos. LAP señala una inversión total aproximada de US$

Figura 1. CIUDAD AEROPUERTO: INVERSIONES REALIZADAS Y EN ESTRUCTURACIÓN



Fuente: Lima Airport Partners (LAP).

50 millones para dos hoteles a futuro; el segundo, de tres estrellas, tiene prevista su culminación hacia fines de 2028. Otro de los proyectos de interés para la articulación logística corresponde al almacén de carga aérea adjudicado a COSCO SHIPPING y Anjun Logistics. La iniciativa contempla una inversión aproximada de US$ 20 millones y una infraestructura inicial de 6,885 m², con posibilidad de expansión y conexión directa con el lado aire del aeropuerto **(Figura 2)**.

Figura 2. NUEVAS INVERSIONES EN CARGA AÉREA Y MANTENIMIENTO AERONÁUTICO



Fuente: Lima Airport Partners (LAP).

Además de la infraestructura prevista, se plantea un modelo intermodal mar-tierra-aire que conectaría Shanghái, el Puerto de Chancay, Lima y Guarulhos, Brasil, con el objetivo de articular una cadena logística entre Asia y Sudamérica.

Este planteamiento adquiere mayor importancia dentro del desarrollo de la Ciudad Aeropuerto y ante la posibilidad de conformar un corredor logístico integrado entre Chancay, Ancón, Callao y el Jorge Chávez. En esta visión, LAP considera a la zona franca como un punto de partida para facilitar su desarrollo. El potencial de estos espacios no depende únicamente del avance individual de cada proyecto, sino de su articulación territorial, aduanera y física.

A este componente se suma el Centro de Mantenimiento Liviano de LATAM, proyectado sobre aproximadamente 57 mil m², con capacidad para atender 17 aeronaves y una expansión planificada. La infraestructura contempla una inversión de US$ 20 millones y el permiso de operación se encuentra en proceso ante la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) y CORPAC.

El antiguo terminal abre nuevas oportunidades

La entrada en funcionamiento del nuevo terminal permite, además, evaluar nuevos usos para los espacios del antiguo complejo aeroportuario. Entre los desarrollos planteados se encuentra el primer terminal FBO de Lima, destinado a la aviación ejecutiva y corporativa, con una inversión aproximada de US$ 10 millones **(Figura 3)**.

LAP analiza también otras alternativas todavía en etapa de factibilidad, entre ellas un centro logístico y almacenes, un centro comercial, un centro de convenciones y espacios para mantenimiento aeronáutico. Estas iniciativas constituyen oportunidades potenciales, pero se encuentran aún en evaluación.

En conjunto, la inversión acumulada en infraestructura aeroportuaria y los nuevos desarrollos de Ciudad Aeropuerto muestran cómo el Jorge Chávez viene incorporando nuevas funciones vinculadas a la logística, los servicios y la actividad empresarial.

Aeropuertos como motores de desarrollo

Más allá de las inversiones, el desarrollo de la infraestructura aeroportuaria trasciende la atención del transporte de pasajeros. Los aeropuertos generan actividad económica alrededor de sus operaciones, impulsan el empleo, contribuyen al PBI y a la recaudación tributaria, favorecen el comercio exterior y el turismo y, principalmente, amplían la conectividad de los territorios en los que operan.

En el caso del Jorge Chávez, un estudio de impacto económico elaborado por APOYO Consultoría en 2024 estima que

Figura 3. NUEVOS USOS PROYECTADOS PARA EL ANTIGUO TERMINAL



Fuente: Lima Airport Partners (LAP).

la nueva infraestructura generará más de 121 mil empleos directos e indirectos durante su primer año, cifra equivalente al 19% de la población económicamente activa del Callao registrada en 2023. Asimismo, se proyecta un aporte de US$ 1,562 millones al PBI, equivalente al 14% del PBI del Callao de 2022. Entre 2022 y 2030, los recursos aportados al Estado alcanzarían los US$ 5,515 millones, monto equivalente al 35% de la recaudación tributaria del Callao registrada en 2022.

Este potencial requiere que la modernización aeroportuaria no se concentre únicamente en Lima. En el ámbito regional se impulsan inversiones para ampliar y modernizar la infraestructura existente, entre ellas más de US$ 470 millones en aeropuertos del sur, que beneficiarán a más de cinco millones de usuarios, y US$ 2,898.7 millones para la modernización del primer grupo de 12 aeropuertos regionales. A ello se suma el avance del Aeropuerto Internacional de Chinchero – Cusco (AICC), donde se ha adjudicado la torre de control, así como las medidas orientadas a ampliar la conectividad aérea.

El objetivo es avanzar hacia una red en la que los aeropuertos desempeñen funciones complementarias. Bajo la visión planteada por LAP, Lima mantendría su condición de hub nacional e internacional, concentrando conexiones de largo alcance, carga y servicios especializados; Cusco actuaría como puerta turística global; mientras que Chiclayo y Arequipa asumirían funciones de nodos macrorregionales del norte y del sur, respectivamente.

El desarrollo de infraestructura constituye solo una parte de este proceso. Su aprovechamiento requiere también ampliar las rutas y frecuencias que permitan transformar la capacidad aeroportuaria en mayor conectividad. Para ello, se plantea una articulación entre los concesionarios aeroportuarios, la DGAC y Promperú, combinando el desarrollo de infraestructura, la política aeronáutica y la promoción del país para atraer nuevas operaciones.

Esta coordinación busca fortalecer el papel de Lima como hub y, al mismo tiempo, generar nuevas oportunidades de conectividad regional. Entre las acciones previstas se encuentra la participación conjunta en espacios internacionales de promoción de rutas y la postulación de Lima como sede de Routes Americas 2028, orientada a presentar la nueva infraestructura del Jorge Chávez ante aerolíneas y otros actores vinculados a las decisiones de conectividad aérea.

La conectividad externa, el desafío pendiente

La puesta en operación del nuevo Jorge Chávez ha permitido disponer de una mayor capacidad aeroportuaria, pero su aprovechamiento depende de completar la infraestructura necesaria para conectarlo con Lima, Callao y los principales nodos logísticos. Actualmente, el nuevo terminal opera con accesos provisionales, a la espera de las obras que permitirán establecer su conexión vial definitiva.

Las intervenciones identificadas comprenden el Puente Santa Rosa, la Vía Expresa Santa Rosa, el Anillo Vial Periférico, la conexión con Lima Expresa, las líneas 2 y 4 del Metro de Lima y Callao, el Antepuerto del Callao y los puentes modulares, estos últimos concebidos como una solución provisional de acceso **(Figura 4)**.

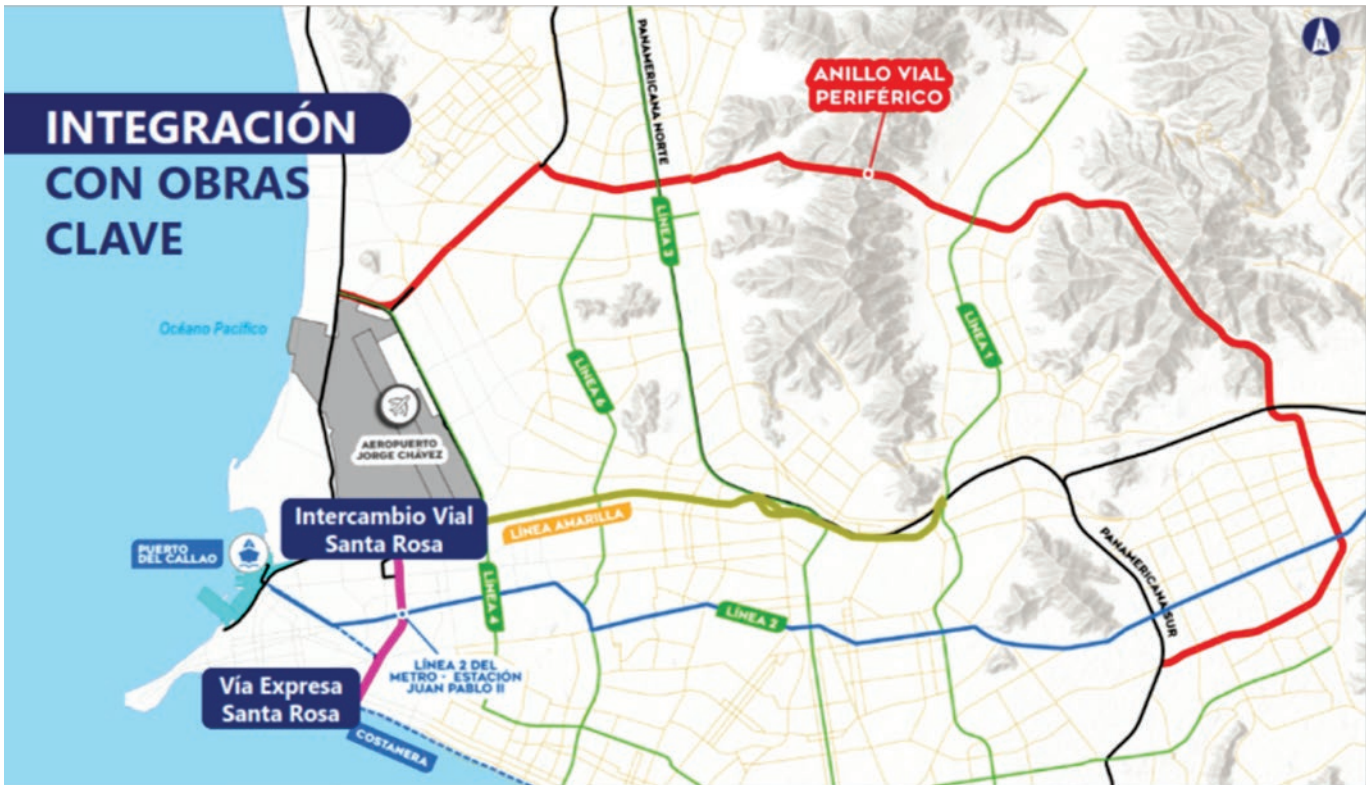


El Aeropuerto Internacional Jorge Chávez busca fortalecer su papel como hub nacional e internacional. Foto: Lima Airport Partners (LAP).



Puentes modulares habilitados como acceso provisional al nuevo terminal del Jorge Chávez.

Figura 4. INTEGRACIÓN DEL AEROPUERTO CON LOS PRINCIPALES PROYECTOS DE CONECTIVIDAD VIAL



Fuente: PMO Vías.

LAP agrupa estas intervenciones alrededor de tres necesidades. La primera corresponde al acceso definitivo al terminal, para lo cual el Puente Santa Rosa deberá sustituir la solución provisional y asegurar capacidad, seguridad y continuidad en el principal ingreso al aeropuerto. La segunda es una distribución eficiente de los flujos hacia Lima y Callao, mediante la Vía Expresa Santa Rosa, su articulación con Lima Expresa (Vía de Evitamiento y la vía expresa Línea Amarilla) y el Anillo Vial Periférico, reduciendo la dependencia del eje Faucett-Morales Duárez. La tercera comprende la intermodalidad y el ordenamiento logístico, mediante una conexión efectiva con las líneas 2 y 4 del Metro de Lima y Callao y el desarrollo del Antepuerto del Callao para ordenar los desplazamientos de pasajeros, trabajadores y carga en el eje aeropuerto-puerto-ciudad **(Figura 5)**.

Esta infraestructura adquiere mayor importancia ante la posibilidad de conformar un corredor logístico integrado entre Chancay, Ancón, Callao y el Jorge Chávez. De acuerdo con LAP, el potencial de estas áreas no depende únicamente del desarrollo individual de cada proyecto, sino de su articulación territorial, aduanera y física.

Chancay aporta más de 800 hectáreas con vocación industrial y logística; Ancón, más de 1,300 hectáreas como reserva para expansión industrial; mientras que el Callao constituye un puerto consolidado, aunque con disponibilidad limitada de suelo. A este sistema se incorpora el Jorge Chávez, con alrededor de 30 hectáreas destinadas al nodo aeroportuario y a actividades de carga de alto valor.

La integración de estos espacios requeriría infraestructura vial e intermodal capaz de conectar puertos, aeropuerto y áreas industriales, además de normas aduaneras, tributarias y logísticas que permitan movilizar, transformar, consolidar y redistribuir mercancías entre los distintos nodos. Bajo este enfoque, la conectividad deja de ser únicamente un problema de acceso al aeropuerto y pasa a constituir un componente de una plataforma logística de alcance regional.

Figura 5. INTERVENCIONES PARA LA CONECTIVIDAD DEL NUEVO AEROPUERTO INTERNACIONAL JORGE CHÁVEZ



Fuente: PMO Vías.

Proyecto Santa Rosa: el acceso definitivo al nuevo Jorge Chávez

Para que esta articulación pueda concretarse, resulta prioritario completar la infraestructura que dará al nuevo terminal un acceso vial definitivo. Dentro de las intervenciones previstas, el eje Santa Rosa cumple un papel central, pues deberá constituir el principal corredor de ingreso al aeropuerto.

Este sistema comprende un proyecto con dos componentes complementarios. El primero es el Intercambio Vial Santa Rosa, actualmente en ejecución, que permitirá cruzar el río Rímac y conectar directamente con el nuevo terminal. El segundo es la Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20 I), actualmente en su etapa de liberación de interferencias que dará continuidad a este corredor hacia el sur del Callao y enlazarlo con la Costa Verde y la red vial metropolitana. Actualmente, el ingreso al nuevo terminal se realiza mediante un acceso provisional, que será sustituido conforme avance la ejecución de la infraestructura definitiva.

El Intercambio Vial Santa Rosa es de titularidad del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC), a través de Provías Nacional, y se desarrolla bajo el acuerdo de Gobierno a Gobierno entre el Perú y Francia. PMO Vías brinda asistencia técnica a Provias Nacional como oficina de Dirección de Proyectos (PMO); el Consorcio AIRTIFICIAL-APPLUS-MAB cumple la función de Ingeniero (Supervisor), mientras que el diseño y la construcción están a cargo del Consorcio Puente Chalaco bajo la modalidad de contrato FIDIC.

De acuerdo con PMO Vías, la infraestructura proyectada comprende un puente definitivo de aproximadamente 67 metros sobre el río Rímac, un paso a desnivel en la avenida

Morales Duárez y conexiones con giros en U elevados hacia las avenidas Néstor Gambetta y Elmer Faucett, así como una conexión elevada a la futura Vía Expresa Santa Rosa.

El diseño incluye también una rampa de acceso y una rampa de salida desde Morales Duárez, además de un puente peatonal y ciclovía **(Figura 6)**.

Figura 6. COMPONENTES Y ACCESOS DEL INTERCAMBIO VIAL SANTA ROSA



Fuente: PMO Vías.

El puente sobre el río Rímac constituye uno de los principales componentes de la intervención. Al 24 de septiembre de 2026, su ejecución había ingresado a la etapa de cimentación profunda, con la construcción de 32 pilotes de concreto armado para los estribos. A continuación, se ejecutarán las zapatas y los propios estribos, antes del montaje de la estructura metálica.

Para los estribos se prevén vaciados por aproximadamente 1,200 m³ de concreto. Los trabajos incluyen, asimismo, la defensa ribereña del río Rímac, con la ejecución prevista este año de 1.5 kilómetros de enrocado en la margen izquierda y de ambos lados debajo de la estructura de puente, en una zona considerada crítica frente al riesgo asociado al Fenómeno El Niño.

El desarrollo de las obras requiere hasta más de diez frentes de trabajo en paralelo y ha necesitado la implementación de un plan de desvío vehicular en la avenida Morales Duárez, coordinado entre Provías Nacional, la Municipalidad Provincial del Callao y la Policía Nacional del Perú entre otros, con el objetivo de reducir al mínimo posible el impacto al tráfico durante la fase de Construcción..

El diseño que actualmente se ejecuta en modo fast track en paralelo de la Construcción bajo la modalidad de contrato FIDIC de Diseño-Construcción es resultado de un proceso iniciado tras cuatro licitaciones realizadas entre 2018 y 2023 que no llegaron a concretarse por parte del Ministerio de Transportes y Comunicaciones. Con la incorporación de PMO Vías a la gestión del proyecto se desarrolló un proceso de ingeniería de valor que cambió por completo el concepto del proyecto, con el objetivo de crear un intercambio vial a desnivel que permita mantener los más alto niveles de servicio en todas las vías alrededor del aeropuerto. Esta Ingeniería de Valor de PMO VÍAS fue aprobada en enero 2025 por PROVÍAS NACIONAL y se concretó con la firma del Contrato del Supervisor FIDIC (en octubre) y el contrato de Diseño-Construcción en diciembre 2025. Las obras comenzaron en enero de 2026, solo 16 meses después de la incorporación de PMO Vías al proyecto **(Figura 7)**.

Figura 7. INTERCAMBIO VIAL SANTA ROSA: DISEÑO ANTERIOR Y DISEÑO ACTUAL



Fuente: PMO Vías.

La puesta en servicio de la infraestructura se realizará de manera progresiva. Según PMO Vías, el puente sobre el río Rímac podría comenzar a operar a mediados de 2027, coincidiendo con los Juegos Panamericanos de Lima 2027. Su habilitación permitiría atender el desplazamiento de atletas y delegaciones desde el aeropuerto, mientras que la culminación integral del proyecto está prevista para el segundo semestre de 2028.

Vía Expresa Santa Rosa

El Intercambio Vial Santa Rosa resolverá el cruce del río y el ingreso al aeropuerto, pero su alcance no comprende por sí solo la conexión metropolitana. La continuidad del corredor hacia Lima y Callao corresponde a la Vía Expresa Santa Rosa, concebida para conectar el entorno aeroportuario con la Costa Verde mediante un eje vial de alta capacidad.

La primera etapa del proyecto, en ejecución, consiste en liberar el trazo de las interferencias con las redes de servicios públicos: energía eléctrica (PLUZ), gas natural (Cálidda), telecomunicaciones (diversos operadores) y agua potable y alcantarillado (SEDAPAL). Este último es el frente de mayor magnitud: en él, el Sector 3 ya culminó y los Sectores 1 y 2 se encuentran en la etapa de empalmes con la red existente. La reubicación de las redes de SEDAPAL es supervisada por el Consorcio ACD Santa Rosa, que cumple la función de Ingeniero y además coordina la reubicación de las demás redes en el ámbito del proyecto. Esta etapa es condición para iniciar la construcción del viaducto.

En conjunto, ambas intervenciones permitirán sustituir el acceso provisional utilizado actualmente y dotar al nuevo terminal de mayor capacidad, seguridad y continuidad en su conexión vial. Asimismo, contribuirán a mejorar la circulación en este sector del Callao, incluida la movilidad de vehículos de carga vinculados al puerto.

De acuerdo con PMO Vías, la puesta en operación de la Vía Expresa Santa Rosa permitiría reducir a aproximadamente cinco minutos el tiempo de traslado entre la Costa Verde y el nuevo aeropuerto. La intervención busca también atender el tráfico futuro que se genere en la avenida Santa Rosa, mejorar la circulación en este sector del Callao y contribuir al ordenamiento del tránsito pesado que ingresa y sale del Puerto del Callao.

En cuanto a su trazado, el Estudio de Impacto Ambiental semidetallado de la Vía Expresa Santa Rosa, elaborado en 2024 por URCI Consultores (por encargo de Provías Nacional), señala que la vía recorre los distritos de La Perla, Bellavista y Callao. Desde el sector de la avenida La Paz, donde se articula con la conexión de la Costa Verde, atraviesa ejes transversales como las avenidas La Marina, Óscar R. Benavides, Pérez Salmón, Argentina y Enrique Meiggs, hasta aproximarse al río Rímac. En su extremo norte deberá empalmar con el Intercambio Vial Santa Rosa y, a través de este, con el aeropuerto.

La propuesta comprende una longitud aproximada de 3.92 km y considera tanto el viaducto como la reorganización de las vías a nivel. El diseño prevé calzadas de dos o tres carriles, de 7.20 m y 10.80 m de ancho, respectivamente, velocidades de entre 60 y 80 km/h y una vida útil proyectada de 75 años.

El diseño geométrico del viaducto se desarrolla mediante dos ejes. El Eje Costanera discurre sobre la avenida Santa Rosa, mientras que el Eje La Marina se inicia en la avenida del mismo nombre, antes del óvalo La Perla, y posteriormente se une al primero. La infraestructura contempla accesos y salidas, además de intercambios con las principales vías transversales **(Figura 8)**.

Entre las intervenciones previstas se encuentran también un paso inferior en el cruce con la avenida Argentina y un puente en arco de 120 metros de luz en la intersección con la avenida Óscar R. Benavides, sobre la estación Juan Pablo II de la Línea 2 del Metro, además de sistemas de drenaje y otras obras complementarias.

La capacidad prevista permite dimensionar la función que deberá cumplir el corredor. Los estudios de tránsito proyectan que, hacia 2048, el viaducto podría registrar un Índice Medio Diario Anual (IMDA) de hasta 55 mil vehículos, mientras que las vías a nivel alcanzarían hasta 20 mil vehículos. Según el estudio, la construcción del viaducto permitiría mejorar las condiciones de circulación, con una menor formación de colas y mayor fluidez.

La intervención trasciende, además, a la infraestructura vehicular. El diseño urbanístico y paisajístico contempla áreas de uso público, juegos infantiles, equipamiento deportivo, mobiliario urbano, paraderos, módulos de seguridad y áreas verdes, con el propósito de integrar la estructura elevada al entorno urbano. También se consideran pantallas acústicas para mitigar el incremento de los niveles de ruido asociado al mayor flujo vehicular. Según el Expediente Técnico, el diseño a nivel de calle contempla 3.8 km de espacio público lon-

Figura 8. TRAZADO DE LA VÍA EXPRESA SANTA ROSA Y PRINCIPALES CONEXIONES



Fuente: EIA 2024. Provías Nacional.

gitudinal, cerca de 37,700 m² de nuevas áreas verdes y una ciclovía de aproximadamente 4.5 km a lo largo del corredor, además de paraderos para los servicios de buses.

En conjunto, el Intercambio Vial y la Vía Expresa Santa Rosa conformarán el corredor que deberá vincular el nuevo terminal con la red vial de Lima y Callao. Su articulación resulta determinante para que la ampliación de la capacidad aeroportuaria esté acompañada por una infraestructura terrestre adecuada para canalizar los mayores flujos de pasajeros, trabajadores y carga vinculados a la actividad aeroportuaria.

Colofón

A partir de lo expuesto, CAPECO valora la dimensión que ha alcanzado el desarrollo del Aeropuerto Internacional Jorge

Chávez, así como las perspectivas de inversión y crecimiento asociadas a la evolución de la demanda. Sin embargo, persisten problemas burocráticos que retrasan la ejecución de las obras necesarias para aprovechar plenamente este potencial y avanzar en el objetivo de consolidar al aeropuerto como un hub regional.

Esta falta de articulación entre el desarrollo de la infraestructura aeroportuaria y la actuación del Estado se refleja en las deficiencias de conexión con las grandes vías metropolitanas que concentran una parte significativa de los desplazamientos de la ciudad. La Línea Amarilla llega hasta el límite entre Lima y Callao, sin establecer una conexión directa con el aeropuerto, mientras que la Línea 2 del Metro tampoco permite acceder directamente al nuevo terminal.

Por su parte, las obras destinadas a establecer su acceso vial definitivo, principalmente el puente y el viaducto Santa Rosa, se concretarán varios años después de su puesta en operación, ocurrida en 2025. Si bien, de acuerdo con los planes presentados por LAP y PMO Vías, diversas intervenciones ya se encuentran previstas y en ejecución para superar estas limitaciones, la experiencia pone en evidencia la importancia de destrabar y acelerar la inversión pública necesaria para que las obras de conectividad acompañen oportunamente la ampliación aeroportuaria.

El problema no se limita, sin embargo, a las obras de acceso. Toda gran infraestructura genera un impacto territorial en un área de influencia cuya extensión y características varían según el proyecto. Las intervenciones de conectividad forman parte de ese proceso, junto con las transformaciones que pueden producirse sobre las actividades económicas, la ocupación del suelo y las condiciones de vida de la población.

Esta experiencia lleva a considerar, para futuros proyectos aeroportuarios u otros grandes equipamientos, la necesidad de actualizar los instrumentos de planificación urbana o territorial de sus áreas de influencia y de incorporar las obras destinadas a garantizar el acceso dentro de las obligaciones contractuales del concesionario. En el caso de la infraestructura aeroportuaria, ello haría posible que la ejecución de los accesos acompañe oportunamente la construcción del equipamiento principal. Este esquema, además, contribuiría a reducir el uso de recursos públicos si las inversiones se compensan, por ejemplo, mediante una ampliación del plazo contractual.

Bajo este enfoque, cobra relevancia la propuesta que CAPECO ha venido promoviendo de acompañar las grandes inversiones en infraestructura con una adecuada planificación urbana o territorial de su entorno. En el caso del Jorge Chávez, ello podría traducirse en planes urbanos específicos para las zonas aledañas al aeropuerto o dentro de su área de influencia directa. Un primer objetivo sería preservar espacios para la instalación de equipamientos complementarios, como hoteles, almacenes, centros corporativos vinculados al comercio exterior y establecimientos comerciales, entre otras actividades asociadas al desarrollo aeroportuario.

Un segundo objetivo sería generar mayores posibilidades para la construcción de vivienda, de manera que la demanda habitacional derivada del empleo generado por el aeropuerto, la Ciudad Aeropuerto y los equipamientos complementarios pueda ser atendida en zonas cercanas al proyecto.

Un tercer objetivo consistiría en identificar desde el inicio los impactos que el proyecto puede generar sobre la población residente en su entorno, con el propósito de anticipar y mitigar posibles conflictos. Esta evaluación también ayudaría a reconocer oportunidades económicas para los vecinos. Por ejemplo, la planificación de los terrenos próximos a la Vía Expresa Santa Rosa podría contemplar usos comerciales y de servicios vinculados a las nuevas actividades, favoreciendo una transformación urbana ordenada.

En el marco de este enfoque territorial, podrían considerarse también los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET), previstos en la Ley N.° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. Mediante este mecanismo, los derechos correspondientes a metros cuadrados adicionales de edificación tienen un valor económico.

Por ejemplo, si en una zona se permite construir diez pisos, el derecho adicional para edificar dos niveles más puede ser transferido. En lugar de que el Estado asuma íntegramente el pago de una obra, la entrega de estos derechos al concesionario como parte de pago o la utilización de su valor para reducir determinadas tarifas del servicio contribuirían a disminuir el desembolso de recursos públicos. Una mayor edificabilidad a lo largo de determinados corredores también podría incrementar el número de usuarios y, con ello, mejorar la rentabilidad de la infraestructura.

Este modelo de intervención territorial debería considerarse también en otros grandes proyectos de infraestructura, como

el Aeropuerto Internacional de Chinchero, el desarrollo portuario y logístico de Chancay, los trenes de cercanías entre Barranca e Ica y la nueva Carretera Central. La planificación no debería limitarse al equipamiento en sí, sino abarcar también su área de influencia.

En Chinchero, este enfoque adquiere especial importancia por las características del territorio aledaño al aeropuerto y su vinculación con el Valle Sagrado de los Incas, un activo que constituye, a la vez, un patrimonio natural y arqueológico. Sin una planificación territorial integral, el tráfico de tierras y las iniciativas individuales de inversión podrían afectar este espacio y comprometer la eficiencia de la propia infraestructura.

Una situación similar puede observarse en el Callao, donde parte de la capacidad obtenida mediante las inversiones realizadas en el aeropuerto y el puerto puede perderse por las limitaciones de la infraestructura vial de su entorno. De allí la importancia de que estas inversiones estén acompañadas por un adecuado ordenamiento urbano, así como por las condiciones de acceso y circulación necesarias en su área de influencia.



CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN - CAPECO
Av. Víctor Andrés Belaúnde 147 – Vía Principal 155
Edificio Real Tres – Piso 4 – Ofic. 401 – San Isidro - Lima
Tel. 230-2700 - Fax. 441-7028
www.capeco.org/iec

IEC
Informe Económico de la Construcción