

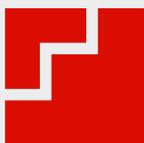
# IEC

Informe Económico  
de la Construcción  
N° 39



La construcción  
en el escenario  
de la primera vuelta

**Incluye IEC regional**  
Los desafíos de la construcción arequipeña



**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 [www.capeco.org/iec](http://www.capeco.org/iec)

#### **COMITÉ EDITORIAL**

Ing. Humberto Martínez Díaz

Arq. Enrique Espinosa Becerra

Ing. Luis Isasi Cayo

Ing. Jorge Zapata Ríos

Ing. Alberto Aramayo Pinazo

Ing. Adolfo Paredes Acosta

#### **ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO**

**Arequipa:** Ing. Julio Cáceres Arce

**Cusco:** Ing. Jorge Callo Marin

**Lambayeque:** Ing. Germán Mori Tuesta

**Loreto:** Arq. Tito Reátegui del Castillo

**Piura:** Ing. Rosa Pérez Gutiérrez

#### **EDITOR GENERAL**

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

#### **COORDINADOR DE EDICIÓN**

MBA CEFA Edgardo Montero Sarmiento

#### **EQUIPO DE INVESTIGACIÓN**

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

MBA.CEFA Edgardo Montero Sarmiento

Eco. Jordan Valer Flores

Sr. Luis Alberto Aranibar

Mg. Alonso León Siu

Sr. Jorge Scotto Arredondo

#### **EDITOR GRÁFICO**

Luis De los Ríos Joya

#### **FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA**

Túnel. Línea 2 del Metro de Lima. Fotografía: Metro de Lima y Callao

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Marzo 2021



**Informe Económico  
de la Construcción  
N° 39**

## Índice

<b>Presentación</b>	<b>4</b>
<b>Indicadores</b>	
<b>La construcción subió 15.2% en enero 2021, a pesar de caída de 29.4% de la obra pública</b>	<b>7</b>
Producción sectorial	7
Precios de construcción	11
Inversión pública y privada	12
Vivienda	15
Empleo	24
Minería	28
Conclusiones y recomendaciones	30
<b>Vivienda</b>	
<b>El 67% de las viviendas construidas en Lima Metropolitana desde el 2008 fueron informales</b>	<b>35</b>
<b>IEC regional: Los desafíos de la construcción arequipeña</b>	
<b>Construcción en Arequipa cayó 19.7% el 2020, casi 6 puntos porcentuales más que en todo el país</b>	<b>46</b>
Situación demográfica y socioeconómica	46
Producción sectorial	49
Precios de construcción	52
Inversión	53
Vivienda	57
Empleo	63
Minería	64
Conclusiones	66
<b>Ocho de cada diez personas que demandan vivienda en Arequipa prefieren vivir en casas independientes</b>	<b>76</b>
Condición demográfica y socioeconómica	76
Demanda potencial de vivienda social	78
Demanda efectiva de adquisición o construcción de vivienda social	82
Demanda potencial y efectiva del mejoramiento de vivienda social	84
Conclusiones	87

# Presentación

A un año del inicio de la crisis sanitaria en el Perú, presentamos la edición # 39 del IEC. En perspectiva se puede afirmar que la construcción parece haber superado la situación crítica que padeció durante el segundo y tercer trimestre del año pasado, a raíz de la casi completa paralización de las actividades sectoriales dispuesta por el gobierno nacional. El producto bruto de la construcción creció 15.2% en el mes de enero del 2020, encadenando cinco meses consecutivos de resultados positivos. CAPECO ha previsto un aumento de la producción sectorial de 16.6%, completando un semestre al alza y un cuatrimestre con tasas de incremento de dos dígitos en la actividad constructora, situación que no se presentaba desde hace nueve años.

Aunque el nivel de producción de los últimos doce meses (febrero 2020-enero 2021) todavía se encuentra en escenario negativo (-13.2%), CAPECO estima que esta situación cambiará en los próximos meses, teniendo en cuenta el resultado proyectado para febrero y el hecho de que, entre marzo y junio del 2020 la construcción se contrajo 61.5% respecto a igual periodo del año anterior, por lo que cabe esperar una performance sectorial de dos dígitos durante todo el primer semestre del 2021.

En línea con estos resultados iniciales del año, el Banco Central de Reserva ha mantenido, en este mes de marzo, su previsión de un crecimiento de 17.4% del PBI de la construcción en el 2021. Esta expectativa, empero, es mucho mayor al 11.9% publicado por CAPECO en el IEC 38 de febrero y calculado a partir de los resultados de un panel de empresas del sector. Debe señalarse que este pronóstico del instituto emisor respecto a la actividad constructora coincide con la corrección a la baja que esta entidad ha efectuado sobre el desempeño de la inversión privada para este año (de +17.5% a +15.5%).

Para el BCRP, la inversión pública tendrá una mejor performance en el 2021 que la que el propio banco estimaba hace

tres meses (de 14.0% a 15.0%). Ello a pesar de que el resultado de enero del avance de obra pública no ha sido auspicioso (-29.4%). Probablemente, esta percepción se sustenta en el repunte esperado para febrero (+21.4%) y el efecto de “rebote” estadístico que casi con toda seguridad ocurrirá entre marzo y junio, dado lo exiguo nivel de la ejecución obtenida en igual periodo del 2020.

Sin embargo, como se ha señalado reiteradas ediciones del IEC, nuestro aparato estatal tiene barreras estructurales que explican su ineficiencia, en términos cuantitativos y cualitativos, para efectuar inversiones. Como se ha mostrado en esta edición, desde el año 2005, cada año el Estado peruano tiene más dinero para invertir y menos capacidad para ejecutarlo. El año 2020, los 45 mil 800 millones de soles invertidos apenas significó el 62% del Presupuesto Institucional Modificado, pero en los dos años anteriores la ejecución llegó al 65% del monto presupuestado.

De otro lado, no debe perderse de vista el hecho de que éste es un año electoral. La evidencia de las tres últimas elecciones presidenciales demuestra que los años en que éstas se producen, la obra estatal reduce sensiblemente su eficiencia en comparación con el año previo: doce puntos porcentuales en el 2006, seis puntos en el 2011 y once en el 2016. Esta sensibilidad a la coyuntura política ha tenido siempre un impacto negativo para la construcción: en años electorales, el PBI sectorial ha tenido un desempeño negativo en el primer semestre -como en los años 2006 y 2011- o en el segundo como ocurrió en el 2016.

Las dificultades de la gestión estatal en años electorales también tienen impacto en la inversión privada. En el año 2016, por ejemplo, la inversión minera se redujo en 51.2% respecto al año anterior y, a partir de ese momento, nunca volvió a los niveles obtenidos entre el 2011 y el 2015. En el 2020, la inversión en proyectos mineros se retrajo en 29.6% respecto al año previo, tendencia contraria a la de los pre-

cios de los metales. El BCRP ha calculado una subida de 24.8% en el monto a invertir en el sector minería durante el 2021.

Esta edición del IEC#39, también presenta, como ya es habitual las tendencias del sector en términos de actividad, inversiones, vivienda, empleo, entre otros indicadores. Adicionalmente, se ha incluido un análisis sobre la vivienda informal en Lima Metropolitana, lamentablemente es evidente en esta contienda electoral, la poca prioridad del tema de VIVIENDA SOCIAL = SEGURA + SALUDABLE + ACCESIBLE, lo cual creemos que perpetua el gen de crecimiento de la vivienda informal, como se destaca en el artículo de vivienda en esta edición. Pudo haber sido mejor la foto de la vivienda formal, si los programas de vivienda social hubieran tenido la disponibilidad de recursos presupuestales para los créditos y subsidios de Mivivienda y por otro lado, se hubiese optimizado el mapa de ruta del usuario de Sitio Propio Vivienda nueva / Techo Propio para difundir y facilitar el acceso de los hogares más necesitados a estos productos. Es increíble que Lima Metropolitana, con una demanda efectiva de casi 370 mil viviendas para los próximos 2 años (Ver 25°EEMM Edificaciones CAPECO 2020) tenga tan baja penetración en estos 2 programas específicamente (VN y TP) en comparación al resto del país. Como señalábamos, en ediciones anteriores no solo la falta de recursos, sino la ineficiencia de los procesos y la procrastinación de algunos funcionarios a nivel de los dirigentes vecinales, municipios y ministerios derivan en la situación actual.

Finalmente se debe destacar el Informe Especial del IEC Arequipa, con un completo análisis de la actividad y tendencias de las empresas del sector, así como un reporte de la demanda de vivienda social en Arequipa. Ante la expectante perspectiva del sector en esta región, y la situación actual del sector construcción se exige impulsar una serie de medidas, entre las que se pueden señalar las siguientes:

- A. Incrementar las metas de los programas de vivienda social en la región Arequipa
- B. Promover la oferta de vivienda social. es imprescindible que el Fondo Mivivienda desarrolle una activa campaña de promoción y comunicación para reducir el nivel de desconocimiento que tienen los demandantes de vivienda respecto de los beneficios y de las condiciones de acceso a sus programas: solo el 25.8% de ellos recordaba los de Techo Propio y 8.3% los de Mivivienda. Dada la relevancia que tiene el mejoramiento de vivienda en el mercado arequipeño es sumamente importante que se difunda información sobre las modalidades de estos programas que se dirigen a financiar este tipo de soluciones habitacionales.
- C. Establecer un modelo de planificación urbana y de gestión inmobiliaria para el desarrollo de la nueva ciudad Si-guas.
- D. Optimizar la ejecución de obras públicas.
- E. Implementar mecanismos de relacionamiento con las comunidades para lograr su adhesión a los proyectos mineros y de infraestructura. La actividad minera es sumamente relevante para la región Arequipa. La producción minera representa el 34% del producto bruto regional desde el año 2016 en que el PBI de la región creció casi 21 puntos porcentuales más que la economía nacional, y la minería lo hizo en 97.1%.

MBA. CEFA Edgardo Montero Sarmiento  
Coordinador del IEC



# Indicadores

Para CAPECO, sector crecería 16.6% en febrero completando un semestre al alza

# La construcción subió 15.2% en enero 2021, a pesar de caída de 29.4% de la obra pública

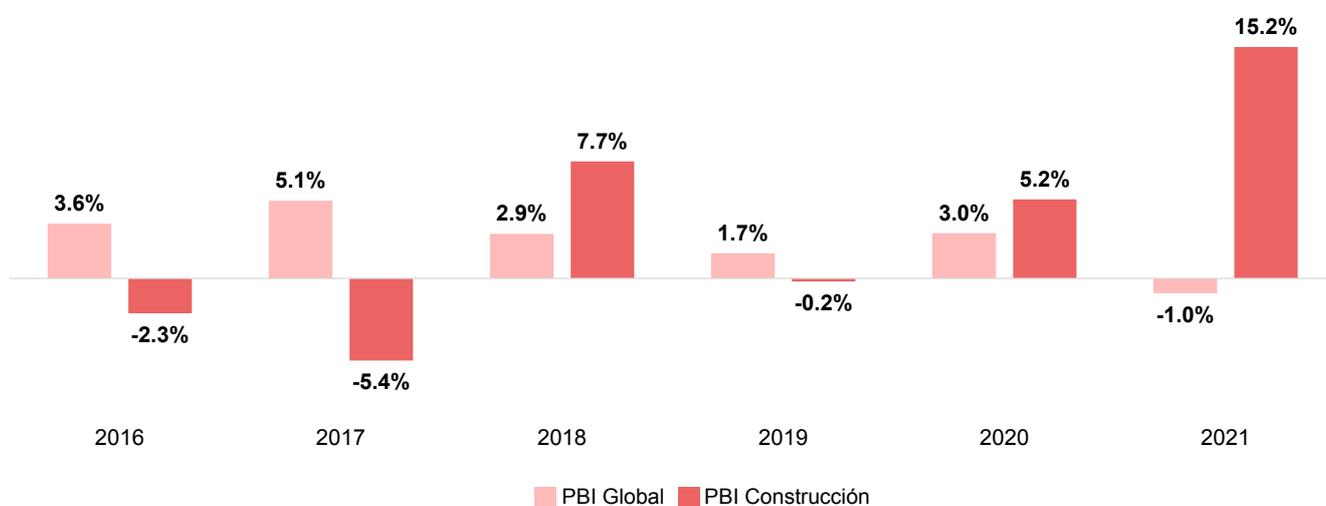
## I. Producción sectorial

El último Informe Técnico de Producción Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, informa que la actividad constructora registró un crecimiento de 15.2% en el primer mes del 2021 respecto a igual mes del 2020, en tanto que el PBI nacional retrocedió en 1% (**Figura 1**). En enero, la construcción fue el tercer sector productivo con mayor tasa de crecimiento, siendo superado solo por el sector financiero y de seguros que creció 18.7% y por el pesquero que subió en 74.9%, y situándose por encima de los resultados obtenidos en los sectores agropecuario (1.2%), de administración pública, defensa y otros (4.8%), manufactura (6.9%) y telecomunicaciones y otros servicios de Información (7.0%). De otro lado, este es el mejor desempeño

que alcanza la construcción en el mes de enero de los últimos seis años; a diferencia del producto bruto nacional que obtiene un resultado negativo en dicho mes por primera vez en los últimos diecisiete años.

Con el resultado de enero del 2021, el PBI de la construcción encadenó cinco meses consecutivos de crecimiento, aunque en este último mes se produjo una ralentización, pero aún así menor a la que se había proyectado en el IEC 38. En cambio, la producción nacional ha presentado resultados negativos en diez de once meses desde marzo 2020 en que se declaró la emergencia sanitaria, llegando a positivo solamente en diciembre (0.5%) pero volviendo a retroceder en este primer

**Figura 1.** PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2021 (Periodo: Enero)



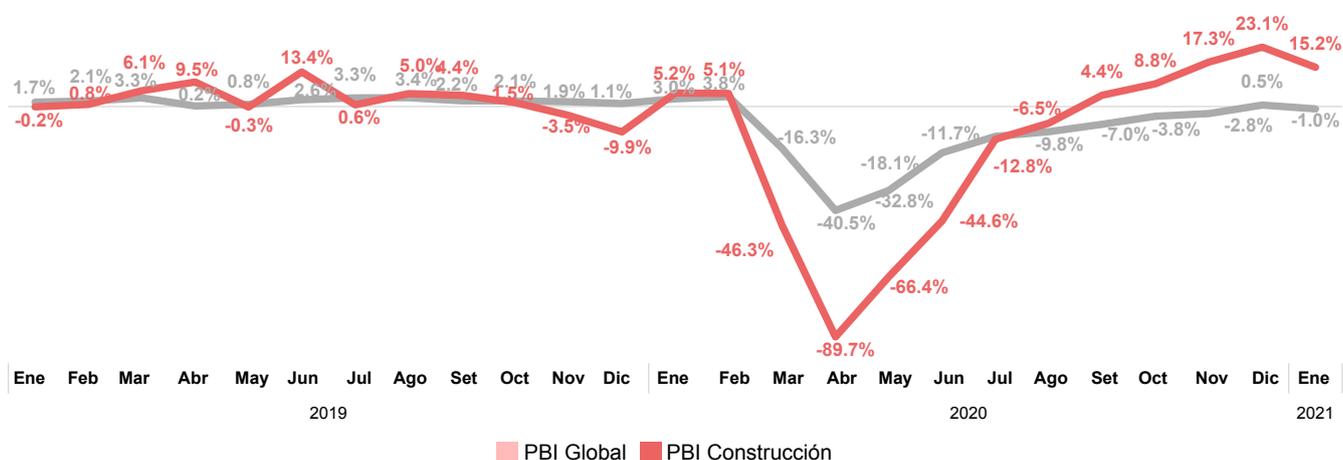
Fuente: INEI

mes del presente año (**Figura 2**). La construcción ha obtenido una performance mejor que la economía en general por sexto mes consecutivo, aunque la brecha entre ambos indicadores se redujo de 22.6 puntos porcentuales en el último mes del 2020 a 16.2 puntos en el primero del 2021. Si bien las evidencias empíricas apuntan a que normalmente esta brecha favorable a la construcción marca el inicio de un periodo de expansión de la producción y del empleo sectorial que arrastra de alguna manera a la producción global, en esta ocasión esta recuperación puede verse condicionada

por el proceso electoral y la eficiencia en el manejo de la pandemia.

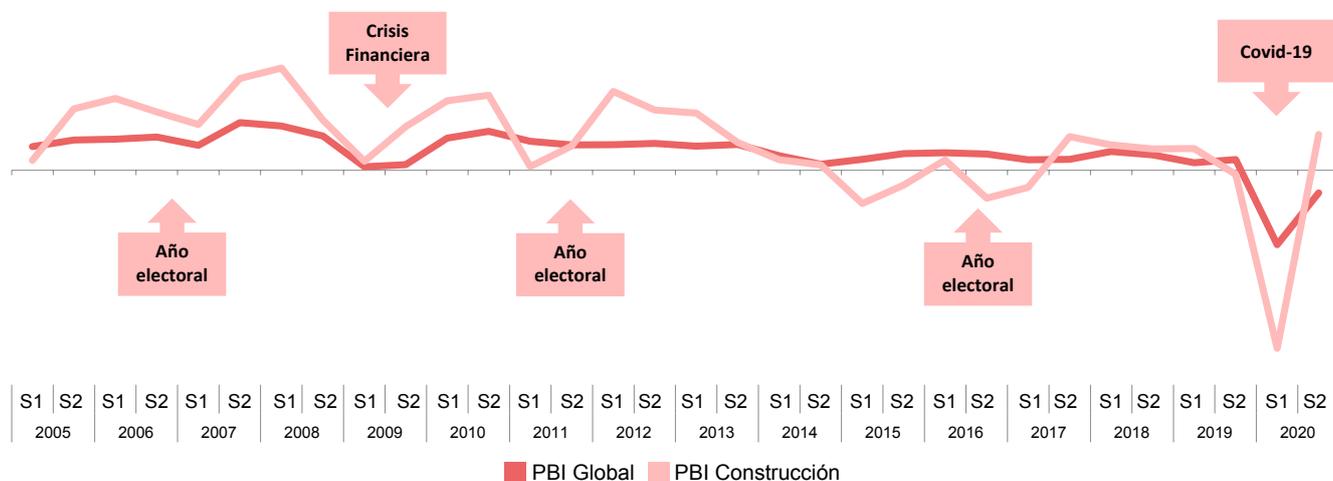
Como se aprecia en la **Figura 3**, en el periodo 2005-2019 el PBI sector construcción tiene una sensibilidad relativamente mayor a la coyuntura política mayor que el PBI nacional. Específicamente, en los años electorales, el PBI de la construcción ha tenido un desempeño negativo, ya sea en el primer semestre, como es el caso del año 2006, o en el segundo como sucedió en el 2011 y el 2016.

**Figura 2. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019 – 2021**  
(Evolución mensual porcentual)



Fuente: INEI

**Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2005 – 2020**  
(Variación % acumulada del periodo semestral)

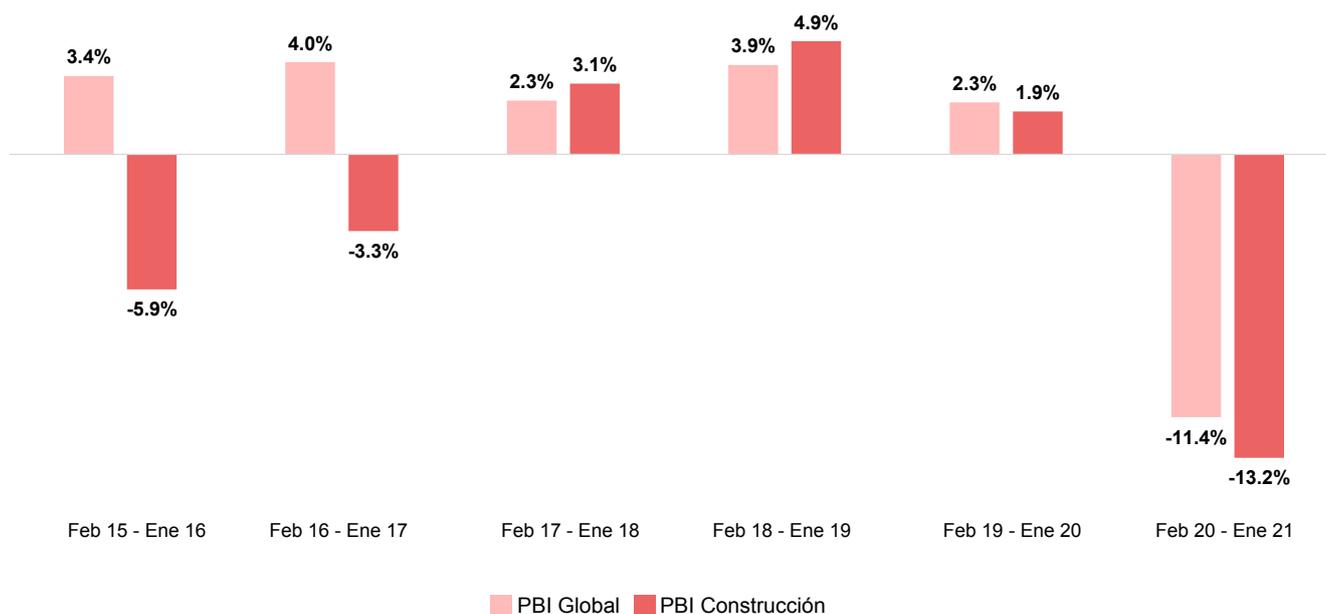


Fuente: INEI

Entre febrero 2020 y enero 2021, la actividad constructora decreció 13.2% (**Figura 4**) mientras que la caída de la producción nacional fue de una magnitud ligeramente inferior (-11.4%). Esta es la tercera vez en el último sexenio en que

la construcción presenta un comportamiento negativo en un periodo anual febrero-enero y que ocurre después de tres periodos positivos consecutivos. Para el PBI global en cambio, es la primera disminución de los últimos seis años.

**Figura 4.** PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2021  
(Variación % acumulada del periodo: Febrero - enero)



Fuente: INEI

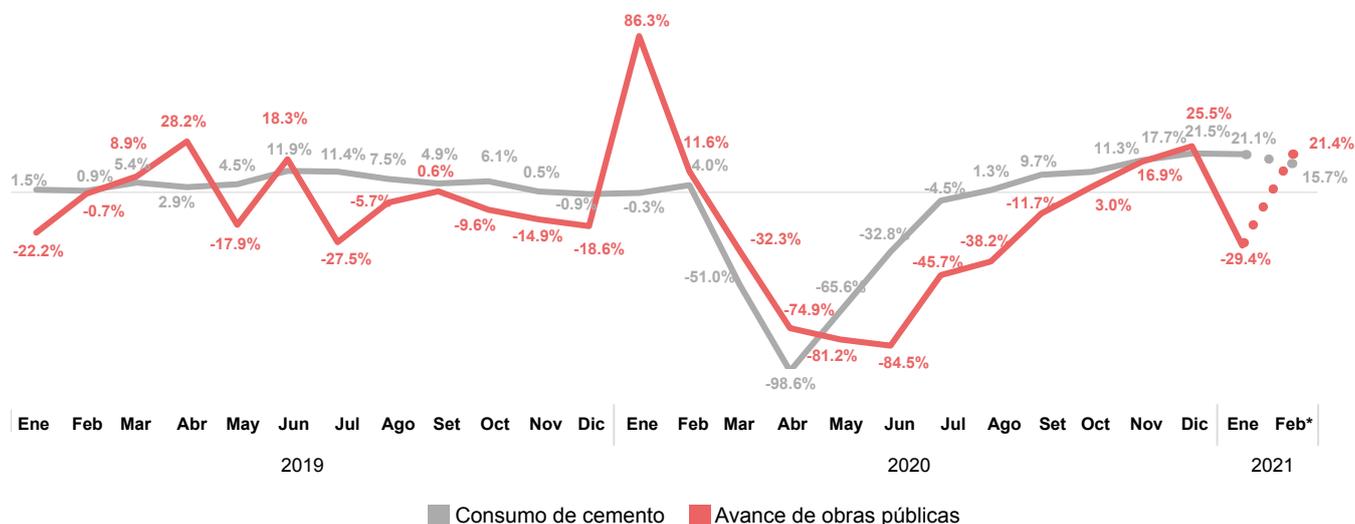
El consumo de cemento acumuló su sexto mes consecutivo en subida, aunque con una ligera ralentización en este primer mes del 2021. Por su parte, el avance de obra pública tuvo una contracción de 29.4% en enero, tal como había previsto CAPECO en el IEC 38, que regresó a escenario negativo después de un trimestre de crecimiento que tuvo su punto más alto cuando llegó a 25.5% en diciembre del año pasado, después de un proceso de reducción sostenida de la contracción en la ejecución de las obras del Estado desde que en junio del 2020 presentó el nivel mínimo de operación (-84.5%). (**Figura 5**)

De acuerdo con el INEI, este desempeño negativo de enero, se explica por la disminución de la inversión en los tres niveles gubernamentales: la del gobierno nacional en 31,68%, la de los gobiernos locales en 33,47% y la de los gobiernos regionales en 19,32%. Por tipo de obra, se reportó una menor ejecución en infraestructura vial, servicios básicos y construcción de edificios.

Esta mala performance de la ejecución de obras públicas en enero del presente año también estuvo condicionada por el importante (y poco frecuente) avance que experimentó este componente sectorial en el mismo mes del 2020: + 86.3%.

Una estimación preliminar efectuada por CAPECO permite situar en 15.7% el aumento del consumo de cemento durante el mes de febrero del 2021. Por su parte, la obra pública tendrá un notorio repunte que las cifras disponibles estiman que llegará a 21.4%, con lo que el PBI sectorial alcanzaría una subida de 16.6%, completando un semestre en espacio positivo y logrando un crecimiento de dos dígitos por cuarta vez consecutiva y la tercera mejor marca después del 23.1% de diciembre y el 17.3% de noviembre del 2020. La última vez que la actividad constructora presentó un alza durante más de un trimestre con tasas mensuales de dos dígitos ocurrió entre enero 2011 y noviembre del año 2012.

**Figura 5. VARIACION % MENSUAL DE PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN (2019 – 2021)**

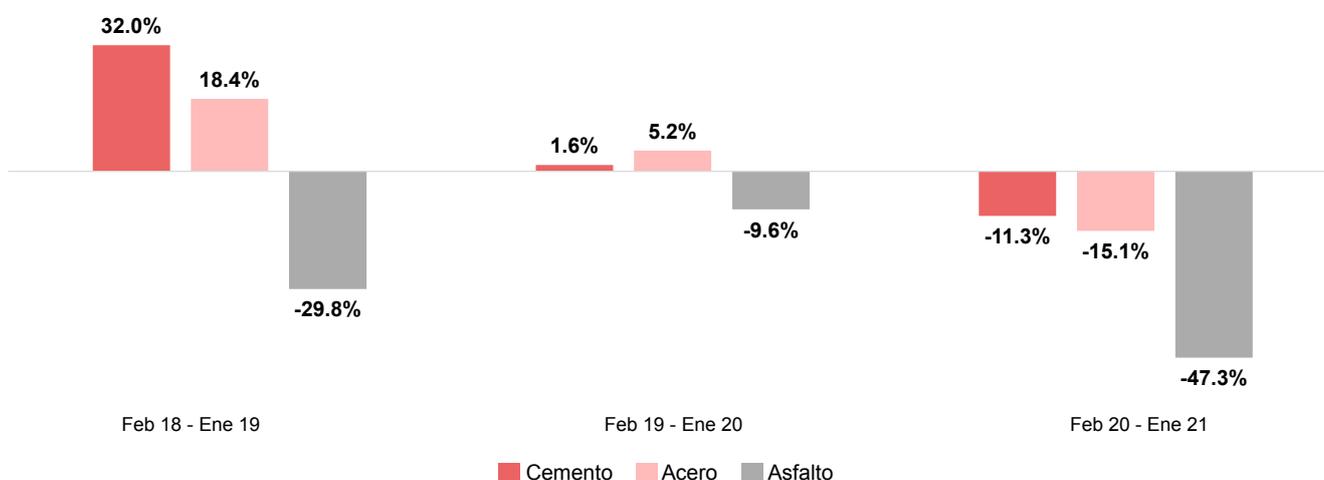


Fuente: INEI \* Estimación: CAPECO

En el periodo febrero 2020 – enero 2021 el consumo de cemento, acero y asfalto ha continuado con su desempeño negativo, aunque con notorias diferencias de magnitud del asfalto sobre los otros dos insumos (Figura 6). En efecto, mientras el cemento ha mostrado una disminución de 11.3%, el acero cayó en 15.1% y el asfalto se desplomó 47.3%. Además, tanto el cemento como el acero alcanzaron resultados interanuales positivos en el primer trimestre del año pasado, en tanto que el asfalto acumula veintiséis meses consecuti-

vos de caída. Sin embargo, se debe destacar que la retracción interanual de enero en el caso del asfalto es menor a la de diciembre que es la peor de los últimos trece años, mientras que, en el caso del cemento, la peor bajada del año se dio en agosto (-19.1%) a partir de la cual la caída ha venido perdiendo intensidad. En cuanto, al acero de construcción, la cifra más desfavorable se presentó también en agosto (-21.8%), desempeño que también ha ido menguando en los últimos cinco meses.

**Figura 6. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2021 (Periodo: Últimos 12 meses)**



Fuente: INEI

## II. Precios de construcción

Desde abril del 2020 ha habido un significativo incremento en el precio de los ladrillos de arcilla que subió en 43.7% desde dicho mes y 44.9% desde enero 2020, completando trece meses consecutivos al alza y cinco meses superando la tasa de aumento de precios del cemento y del acero. En los últimos nueve meses, el ritmo de crecimiento de este insumo ha sido de 4.1% en promedio mensual, en contraste con la velocidad de crecimiento en los diez años previos, que bordeaba apenas el 0.03% por mes. Si se compara con el periodo base que registra el INEI (diciembre 2009), este insumo es el tercero que más ha aumentado de los cinco que se evalúan sistemáticamente en el IEC: 52.9% (**Figura 7**).

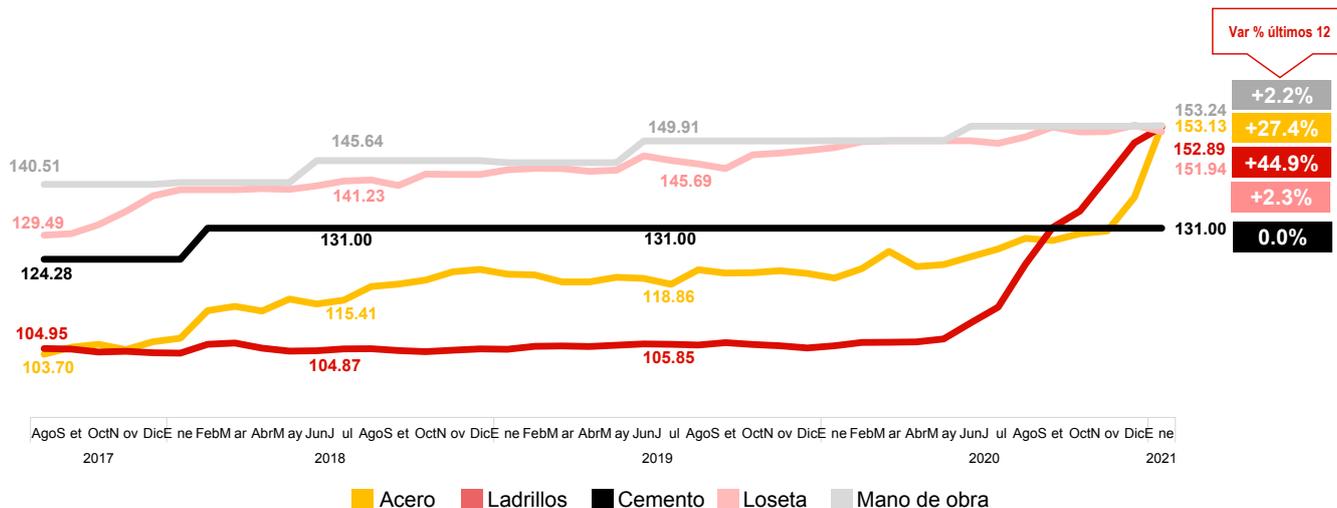
El otro insumo cuyo precio ha mostrado una sostenida tendencia al alza hasta enero 2021 es el acero de construcción, salvo por una leve caída en setiembre, pero aun así llegó a 27.4% en los últimos doce meses y a 24.8% entre abril 2020 y enero 2021, creciendo a una velocidad promedio mensual de 2.5%. En la última década, solo en el 2010 y en el 2018 el precio de este material creció más de 1% durante el año. Respecto a diciembre de 2009, este insumo es el segundo con mayor variación de precios (53.1%). A diferencia de los dos insumos anteriores, el costo de la mano de obra se ha

mantenido constante desde el mes de junio 2020, cuando se suscribió el Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO, en que este indicador se incrementó en 2.2% respecto a igual mes del 2019 y 53.2% desde el mes base (diciembre 2009) con una tasa promedio de crecimiento mensual de 0.3% en los últimos diez años, siendo éste el rubro que ha presentado una mayor inflación en todo este periodo.

El precio del cemento completa tres años sin sufrir variación alguna. En relación con diciembre de 2009 (periodo base), este material de construcción mostró una variación acumulada de precio de 31.0% a diciembre 2020, ubicándose en el quinto lugar entre los insumos de la construcción que registra un mayor incremento desde entonces.

La loseta aumentó su precio en 1.3% en enero del 2021 respecto a abril 2020, acumulando un incremento de 2.3% en los últimos 12 meses y manteniendo una tasa promedio mensual de crecimiento de 0.3% en los últimos tres años. Comparado con el mes base, el precio de este producto creció 51.9%, siendo el insumo que registra el cuarto mayor crecimiento de precios.

**Figura 7. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN**  
AGOSTO 2017 – ENERO 2021 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)



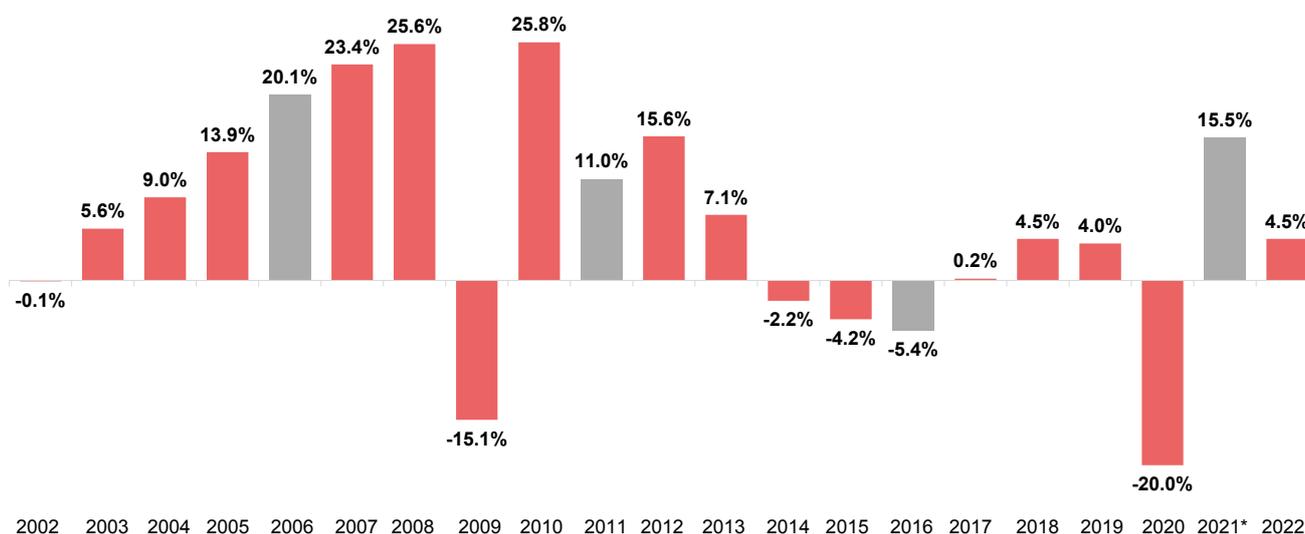
Fuente: INEI

### III. Inversión pública y privada

El Banco Central de Reserva acaba de publicar hace algunos días su más reciente Reporte de Inflación, en el cual estima un crecimiento de la inversión privada en 15.5% para el presente año. Si se analiza el comportamiento de este indicador en los últimos años electorales, se observa que tanto en el 2006 como en el 2011 hubo un crecimiento, pero en la **Figura 8** puede verse que este crecimiento estuvo precedido por

una tasa también positiva en el año anterior. La contracción de la inversión privada producida en el 2020 producto de la pandemia y de la actual coyuntura electoral tiene como escenario parecido, el último proceso electoral donde el año 2015 se experimentó un retroceso en la inversión privada y para el 2016 la inversión también disminuyó.

**Figura 8. INVERSIÓN PRIVADA: 2002 – 2022 (% variación real)**



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, marzo 2021

Igualmente, los resultados del crecimiento de la inversión pública en los últimos dos procesos electorales, no fueron óptimos. En el 2011 la contracción fue de -11.2%, aunque se venía de una ralentización de la inversión en los dos años previos. Para el 2016 solo se creció en 0.3% después de caer dos años consecutivos. El presente año también viene precedido de dos años seguidos de retroceso. El último reporte del BCRP eleva en un punto porcentual la estimación del crecimiento de la inversión pública para el 2021 situándolo en 15.0%, y en medio punto la del próximo año que llegaría a 4.5%.

Como se había señalado reiteradas veces en ediciones anteriores del IEC-CAPECO, la ejecución del presupuesto de inversión pública para 2020, se enfrentaba a la dificultad de

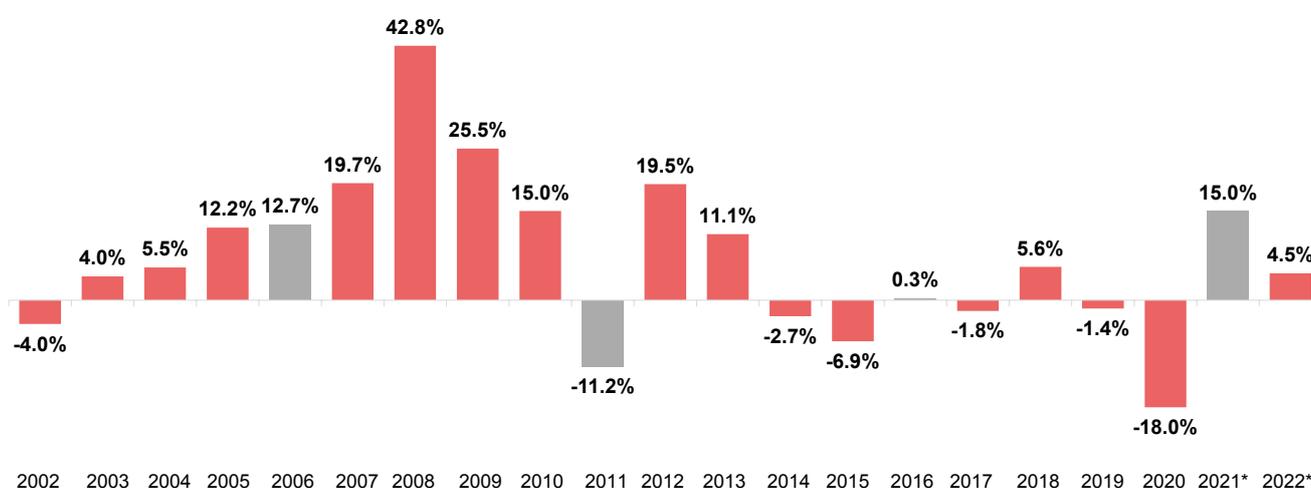
retomar un ritmo apropiado para recuperar la ejecución de obras estatales, luego de la declaratoria de la emergencia nacional dispuesta en marzo del año pasado. Debe señalarse que esta ineficiencia en la ejecución no puede atribuirse exclusiva ni principalmente a la crisis sanitaria, dado que desde el 2016 se ha venido produciendo una caída sistemática de este indicador, llegando en el 2019 al 65%, apenas algo mayor al 61.8% finalmente obtenido en el 2020. Con estas cifras, la ejecución presupuestal en inversión pública del 2020 se contrajo en 10.6% en relación con la meta alcanzada en el 2019. **(Figura 9)**

Para el presente año, la ejecución podría verse afectada aún más por tratarse de un año electoral. En efecto, en la **Figura 10** se observa que en los tres años electorales precedentes

el nivel de ejecución bajó con respecto al año previo: hasta 12 puntos porcentuales en el 2006, 11 en el 2016 y 6 en el 2011. Además, la data histórica muestra que hubo comportamientos disímiles de la inversión pública durante el ejercicio presupuestal siguiente al del cambio de gobierno, así la eficiencia en la ejecución sufrió una fuerte caída en el 2007 (12 puntos porcentuales), subió en el 2012 (5 puntos) y no presentó variación en el 2017.

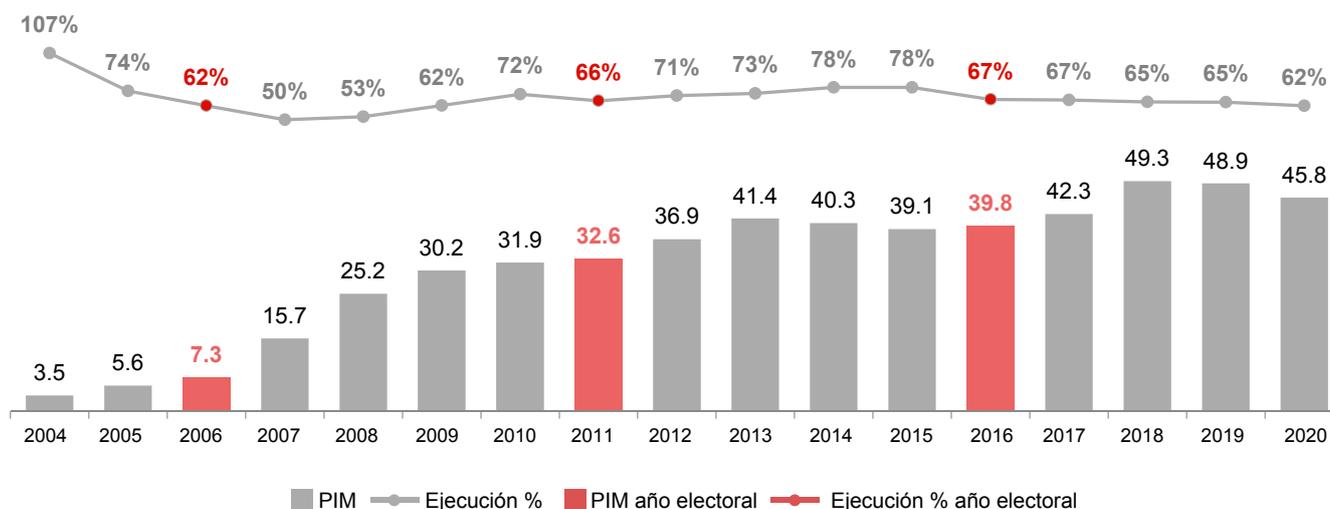
En esta oportunidad, el grado de incertidumbre sobre el desempeño de la inversión en los próximos dos años es mayor porque a pocas semanas de los comicios no se tiene claro quienes serán los candidatos que pasarían a la segunda vuelta en la elección presidencial y porque proliferan propuestas políticas que cuestionan los fundamentos jurídicos, económicos e institucionales que han estado vigentes en nuestro país desde hace tres décadas.

**Figura 9. INVERSIÓN PÚBLICA: 2002 – 2022 (% variación real)**



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, marzo 2021

**Figura 10. PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO Y EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA 2004-2024 (miles de millones de soles)**



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

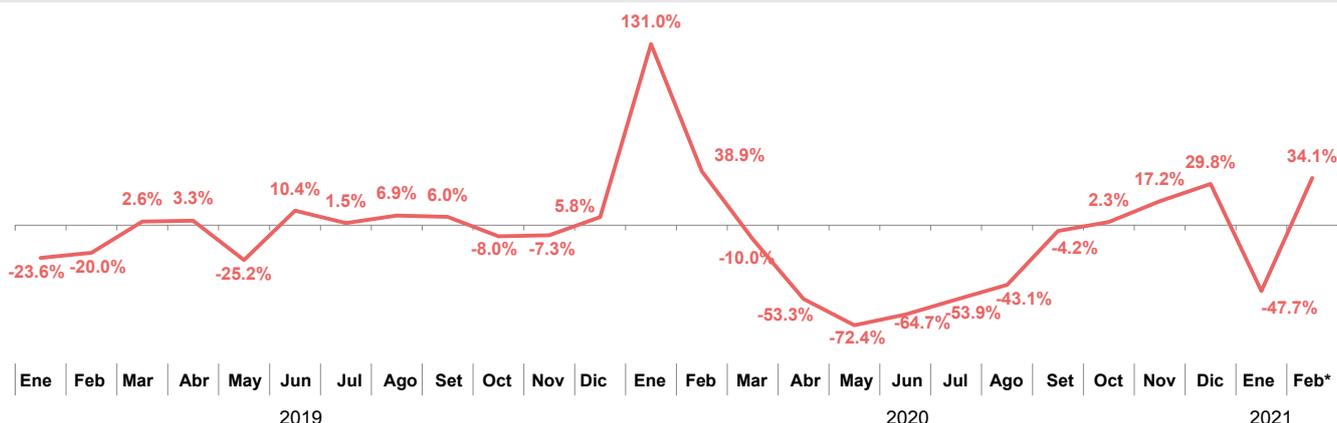
Cabe mencionar, que este análisis presupuestal está referido al monto efectivamente girado con cargo al Presupuesto Institucional Modificado-PIM y no al monto devengado que es únicamente el registro del compromiso de pago total o parcial de acuerdo a la disponibilidad presupuestal y que se irá ejecutando en los meses siguientes. Este último indicador es el que se utiliza habitualmente en los reportes de ejecución de las entidades públicas a pesar de que no refleja cabalmente el verdadero avance de las inversiones públicas.

El análisis mensual del 2020 refleja un crecimiento en la ejecución del presupuesto de inversión pública en el último trimestre del 2020 después de siete meses de caída continua (**Figura 11**). Al inicio del 2021, se produjo una caída que

bordeó el 48%, para luego presentar un importante rebote de 34.1% en febrero.

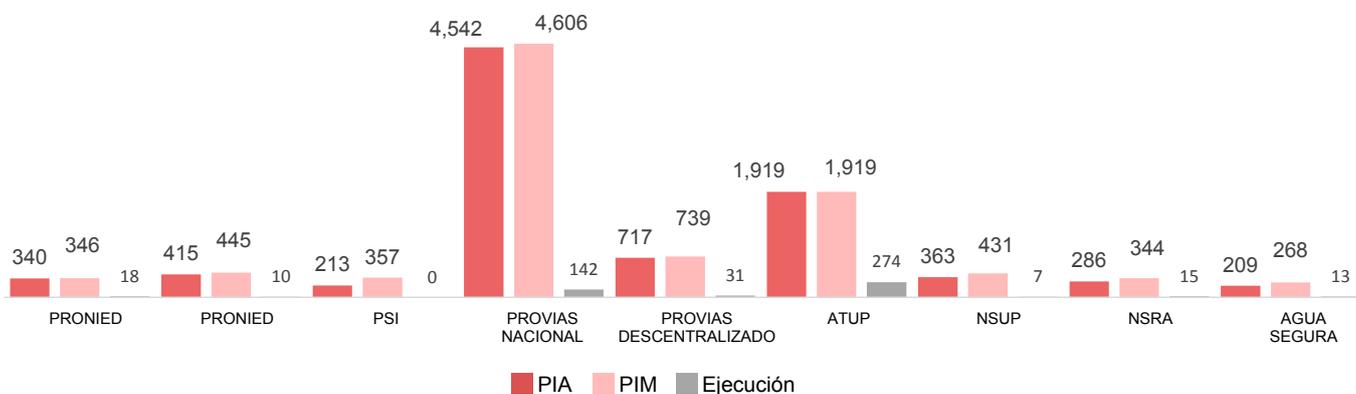
A nivel de sectores, el de Transportes ha sido el que ha experimentado el mayor nivel de ejecución en los dos primeros meses del 2021, principalmente la Autoridad de Transporte Urbano - ATU con un 14.3% de ejecución en relación al PIM, seguido del Ministerio de Educación a través del Programa Nacional de Infraestructura Educativa - PRONIED que ejecutó el 5.2% de sus recursos presupuestados y luego del Programa Agua Segura del Ministerio de Vivienda que invirtió el 5.0% del PIM asignado para proyectos de inversión (**Figura 12**). Por su parte, PROVIAS Nacional -el programa que cuenta con mayores recursos – solo efectivizó el 3.1% de su presupuesto anual en el primer bimestre del 2021.

**Figura 11. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR MES 2019-2021 (variación mensual interanual)**



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

**Figura 12. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES (miles de millones de soles)**



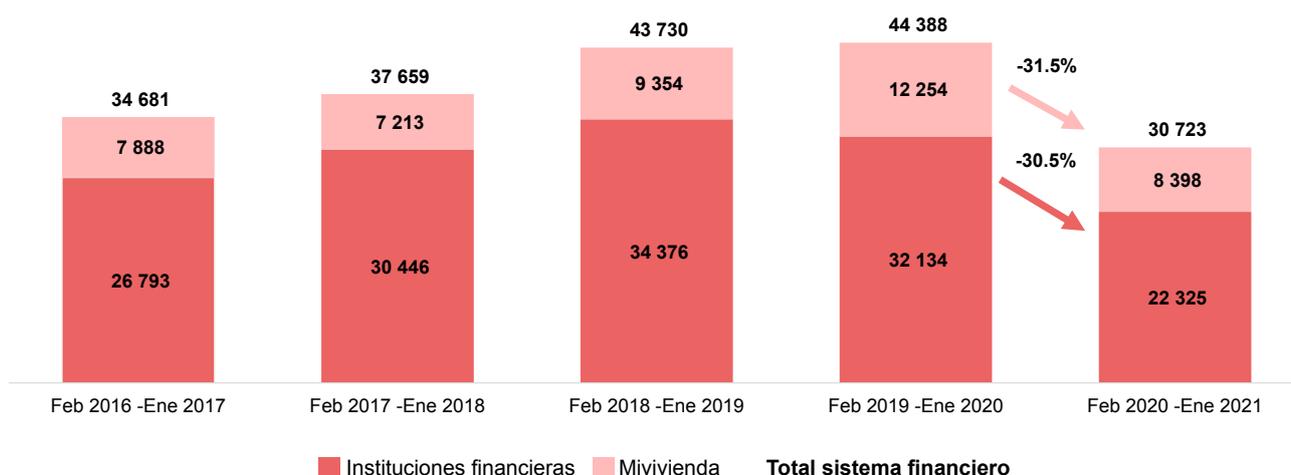
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

## IV. Vivienda

En el periodo febrero 2020 – enero 2021 se colocaron 30 723 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de instituciones del sistema financiero. Esto significó un retroceso de 30.8% en relación al periodo anterior, a diferencia de lo que ocurrió en los dos periodos anuales anteriores en cuando las colocaciones crecieron 16.1% y 1.5% respecto a los doce meses precedentes, superando la barrera de los 40 mil créditos durante dos años consecutivos (**Figura 13**). Pero con relación a los datos obtenidos en el periodo enero-diciembre 2020, se ha producido un muy leve crecimiento (0.3%).

Este resultado involucra tanto a los créditos otorgados por las instituciones financieras con sus propias líneas de financiamiento como a los que requieren recursos del Fondo Mivivienda, aunque estos últimos tuvieron un resultado relativamente menos favorable, pues se desembolsaron 8 398 operaciones en el periodo febrero 2020 – enero 2021, lo que significó un 31.5% menos que el mismo periodo del año anterior. Un importante retroceso teniendo en cuenta que entre el año 2017 y 2019, estas colocaciones habían crecido al ritmo de dos dígitos.

**Figura 13.** COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: FEBRERO 2016 – ENERO 2021 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

De otro lado, el número de créditos otorgados por las instituciones sin utilizar recursos del Fondo Mivivienda ya venía cayendo desde el periodo anterior, continuando el descenso, esta vez de 30.5%, en febrero 2020 – enero 2021. Con estos resultados, los créditos colocados por Mivivienda representan el 27.3% del total de colocaciones. La reducción del número de créditos hipotecarios otorgados fuera del marco de Mivivienda ha dado lugar a una disminución de 23.6% en el monto total desembolsado que llegó a los 10 mil 101 millones de soles entre febrero 2020 y enero 2021 (**Figura 14**).

La caída de este indicador se produce después de dos años de relevante desempeño que alcanzó en febrero 2016 – ene-

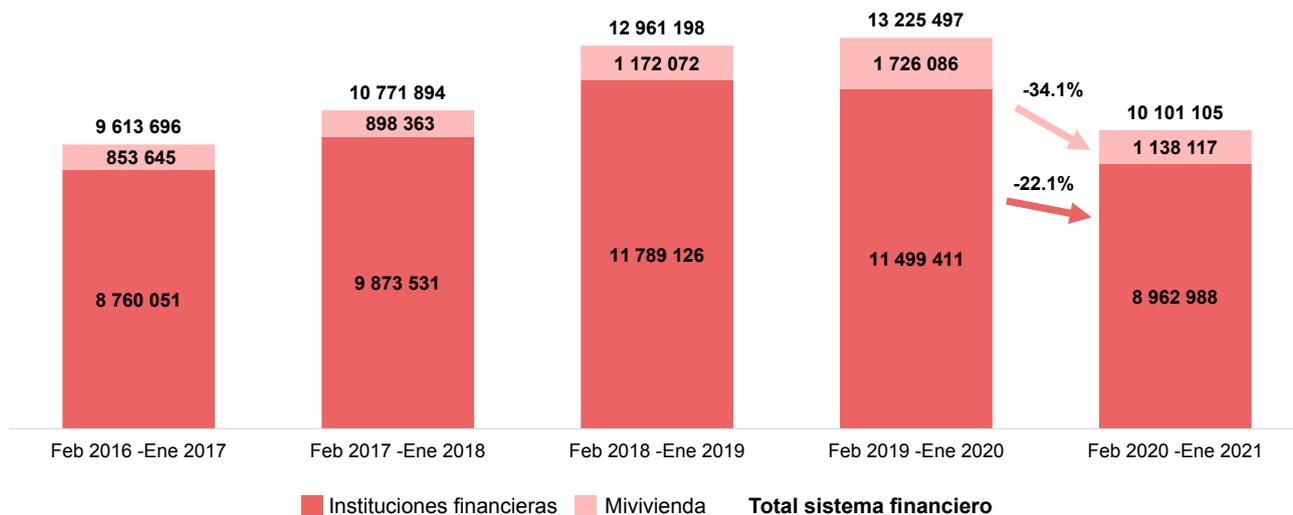
ro 2017 la cifra de los 8 mil 760 millones de soles, aumentando en febrero 2018 – enero 2019 a 11 mil 789 millones de soles. La disminución del último año coincide con la también importante reducción del monto colocado por Mivivienda en los últimos doce meses, que llegó a mil 138 millones de soles que representa a su vez una caída de 3.5% en comparación con las cifras obtenidas en el periodo enero - diciembre 2020.

El monto promedio desembolsado por operación de crédito hipotecario fuera del marco de Mivivienda, aumentó en 12.2%, alcanzando 401 mil 480 soles en el periodo febrero 2020 – enero 2021 (**Figura 15**). Este indicador presentó un crecimiento de 22.8% en el último quinquenio, elevando la

cifra de 324 mil 300 soles que se obtuvo en el periodo febrero 2017 – enero 2018 a los casi 401 mil soles del último periodo. Este resultado provocó finalmente una disminución del crédito-

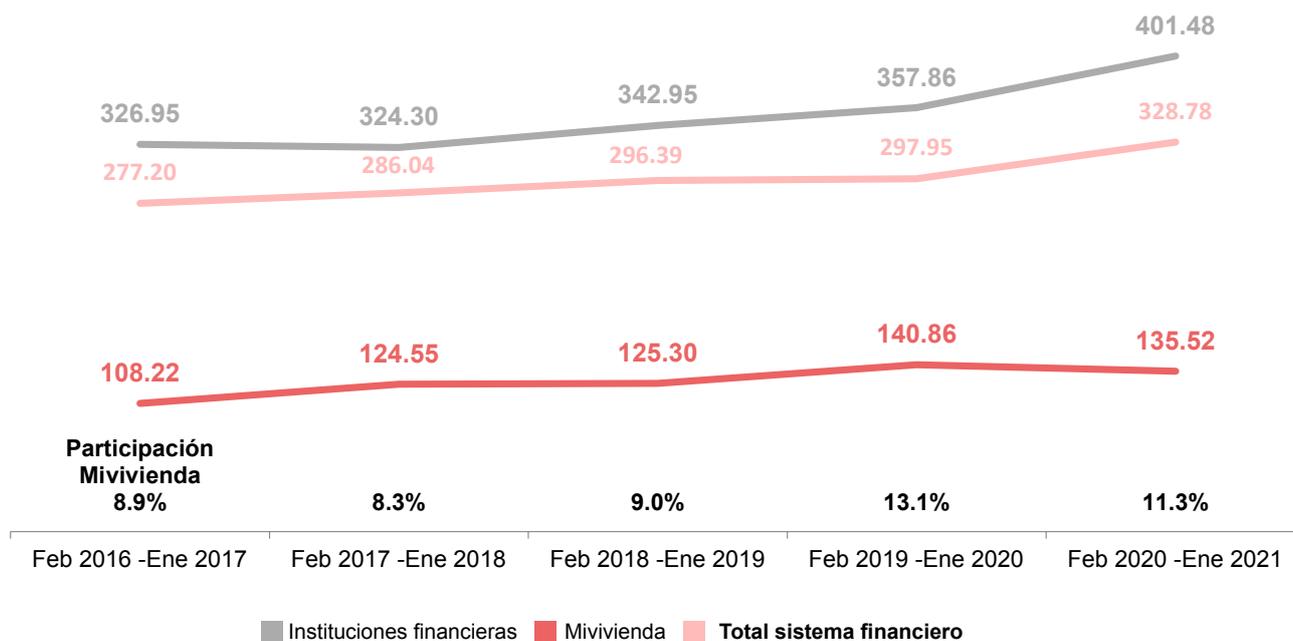
to hipotecario promedio total que, agregada a la disminución de 3.8% anual del de los créditos Mivivienda colocados en los últimos doce meses, que llegó a 135 mil 520 soles.

**Figura 14.** COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: FEBRERO 2016 – ENERO 2021 (en miles de soles)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

**Figura 15.** MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA: FEBRERO 2016 – ENERO 2021 (en miles de soles)

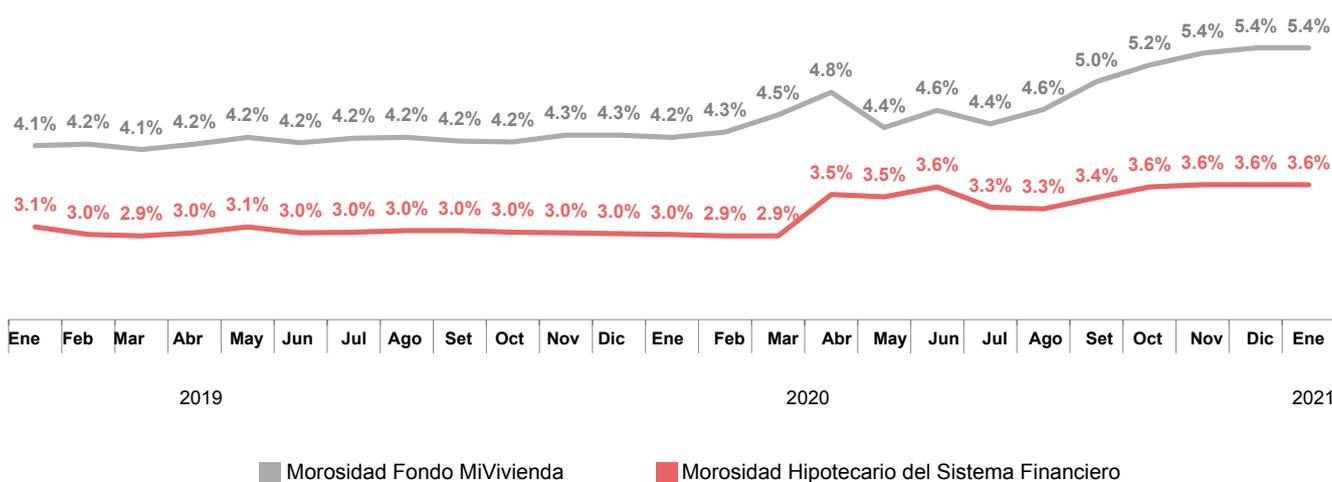


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

De otro lado, después de la subida abrupta de la morosidad de los créditos hipotecarios producida en abril del 2020 y luego de un trimestre muy volátil, pareció que se iba a recuperar la estabilidad del 2019, pero los créditos que utilizan recur-

sos del Fondo Mivivienda subieron su morosidad de 4.4% a 5.4% en siete meses mientras que la del sistema financiero se ha mantenido en 3.6% durante el último cuatrimestre (**Figura 16**).

**Figura 16. MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS - ENERO 2019 –2021 (en%)**



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

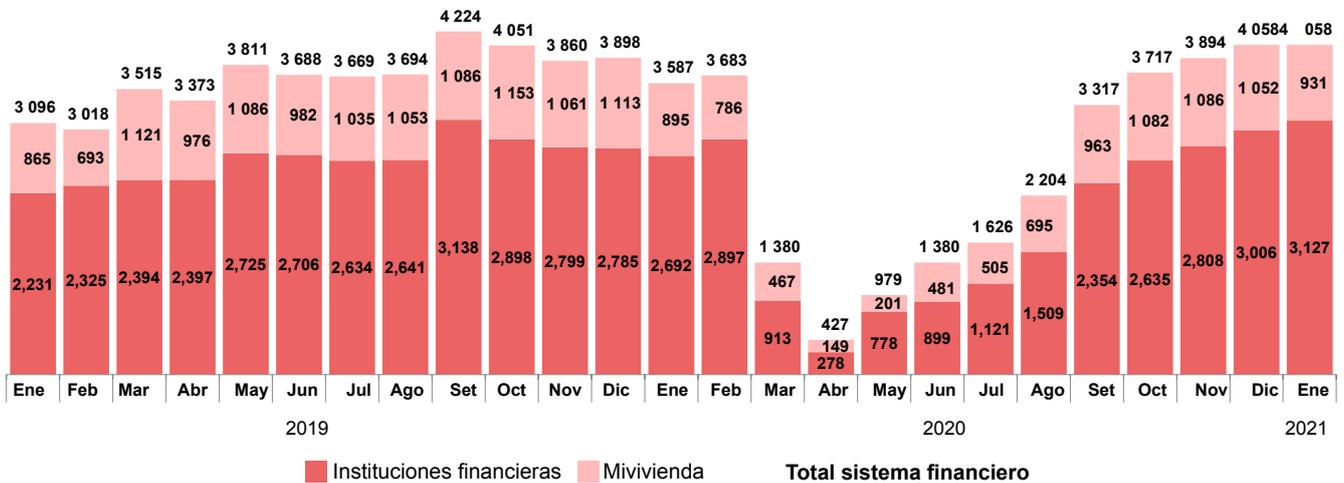
Analizando el desembolso de créditos hipotecarios mes a mes (**Figura 17**) se observa que en el periodo abril-diciembre, los desembolsos subieron a un ritmo de 33% mensual promedio, siendo el segmento financiado con recursos propios de las instituciones financieras el más dinámico en términos anuales (+34%) mientras que en el segmento de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda el incremento fue de 28% mensual promedio. Sin embargo, si se analiza el ritmo de crecimiento del total desembolsos de créditos hipotecarios en el periodo abril-setiembre 2020 se aprecia un incremento de 51% mensual promedio, mientras que en el periodo setiembre-noviembre 2020 el ritmo fue de solo 6% mensual promedio, produciéndose una ralentización del ritmo de aumento de los créditos hipotecarios que se reversiona durante el periodo noviembre 2020-enero 2021 donde el ritmo de variación promedio mensual es de -5%.

El análisis de los desembolsos mensuales de créditos efectuados por el Fondo Mivivienda (**Figura 18**), permite observar que el número de operaciones de febrero del presente año (876) es un 11.5% mayor al alcanzado en igual mes del

2020, mientras que, en comparación con enero del 2020, el decremento es de 5.9%. Se completan así tres meses de caída continua que confirman la ralentización del ritmo de crecimiento de estas operaciones en los últimos cinco meses, después de que en el periodo abril - octubre el aumento promedio fue de 45% mensual.

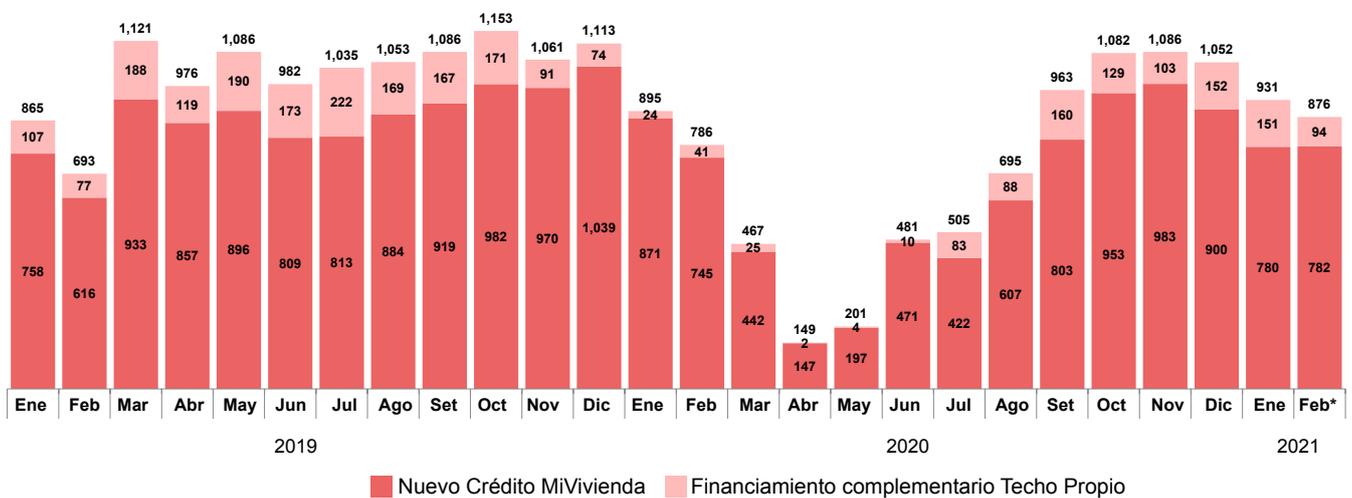
Descomponiendo las operaciones por producto, se tiene que el número de desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda en febrero fue 0.3% superior al presentado un mes antes y 5% mayor al que se alcanzó en igual mes del 2020. Sin embargo, entre abril y octubre del 2020, el incremento promedio mensual fue de 36.6% y entre noviembre 2020 y febrero 2021 el decremento promedio fue de 7.3% por mes. En cuanto al desembolso de créditos complementarios Techo Propio, hubo una disminución de -37.7% en febrero respecto a diciembre y un crecimiento de 129.3% en relación al que se presentó en igual mes del año anterior. De abril a setiembre, estos créditos crecieron a un ritmo promedio de 107.6% cada mes y entre octubre 2020 y febrero 2021 la tasa de disminución fue de 7.6% en promedio mensual.

**Figura 17.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – ENERO 2021  
(en número de créditos por mes)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

**Figura 18.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA  
SEGÚN MODALIDAD ENERO 2019 – FEBRERO 2021 (en número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

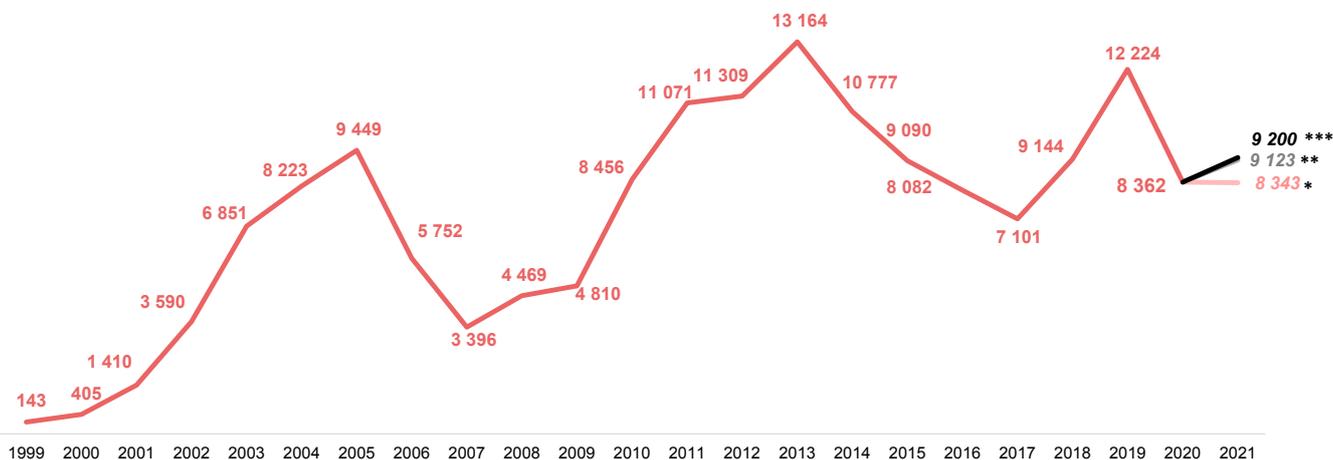
Extendiendo el análisis para los dos primeros meses del presente año, el desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda alcanzó las 1 807 operaciones, lo que implica un crecimiento de 7.5% respecto al mismo periodo del año anterior. **(Figura 19)** Según la meta del Ministerio de Vivienda para el 2021 se espera tener

un crecimiento de 10%, es decir colocar 9 200 préstamos. Independientemente de ello, el análisis efectuado por CAPECO propone un rango de colocaciones entre 8 343 y 9 123 créditos, dependiendo de si la estimación se efectúa en base a la tendencia de desembolsos en años electorales o a partir del número de créditos otorgados por el Fondo

Mivivienda en los últimos quince años. En el primer caso, se produciría una reducción de 0.2% mientras que en el

segundo habría un aumento de 9.1%, en ambos casos respecto a los resultados del 2020.

**Figura 19. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA (en número de créditos)**

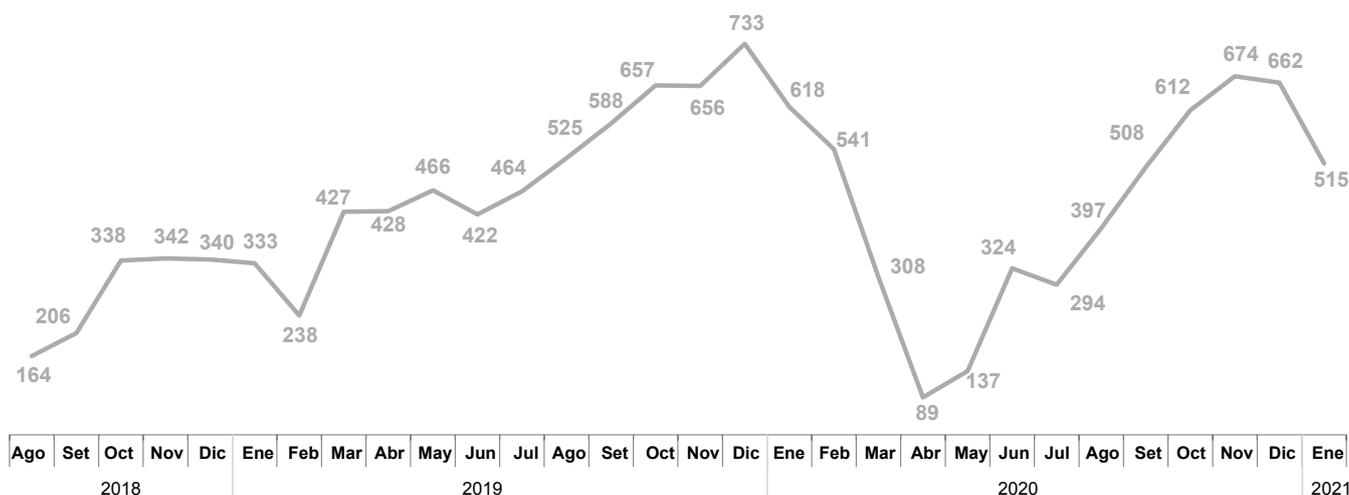


Fuente: Fondo Mivivienda \* Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, \*\* Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda último 15 años, \*\*\* Meta del Ministerio de Vivienda

Desde que se lanzó el crédito Mivivienda Verde, se han desembolsado 13 637 operaciones bajo este producto. Como se ha destacado en anteriores ediciones del IEC, las operaciones de Mivivienda Verde tuvieron un crecimiento progresivo en sus primeros diecisiete meses, a un ritmo promedio de 10% mensual. Esta primera etapa de auge se mantuvo hasta diciembre del 2019, luego de lo cual se produjo una caída promedio de 41% mensual durante el primer cuatrimestre del 2020 a la que

ha seguido una significativa recuperación de +28.5% mensual hasta el término del año pasado, logrando que los dos últimos meses fueran los de mejor desempeño en el año (Figura 20), más se debe precisar que en el periodo marzo-diciembre 2020 solo se creció en noviembre (2.7%), si evaluamos la variación con respecto al mismo mes del año anterior. En enero, se siguió cayendo, llegando a -16.7% con respecto al mismo mes del año 2020 y -22.2% con respecto al mes anterior.

**Figura 20: EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE AGOSTO 2018 – ENERO 2021 (en número de operaciones)**

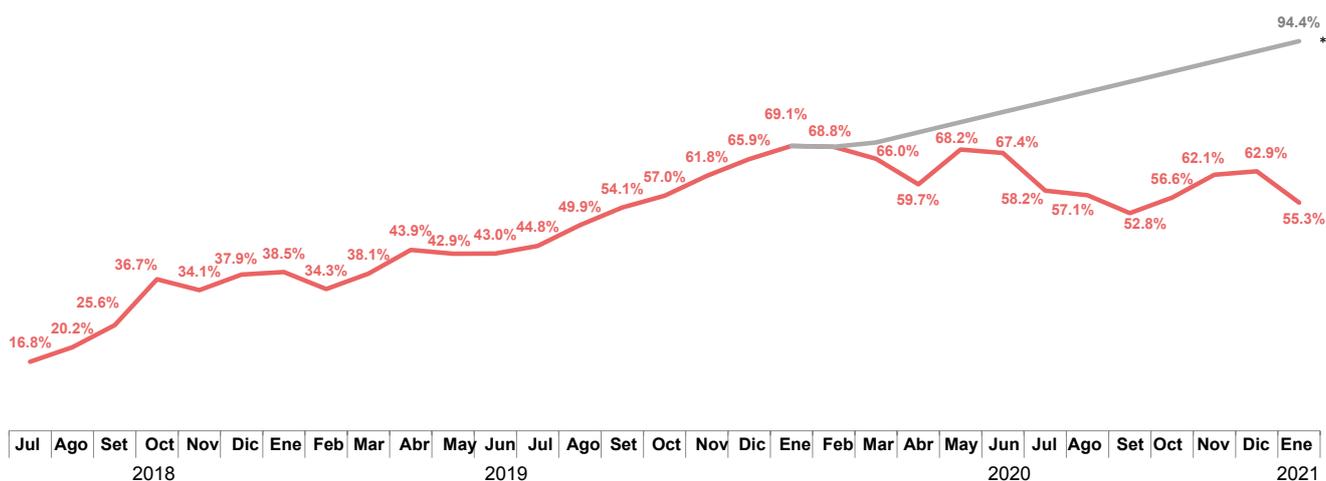


Fuente: Fondo Mivivienda

En enero del presente año la participación de Mivivienda Verde en el total de créditos Mivivienda bajo a 55.3% luego que en diciembre del año pasado alcanzara una participación de 62.9%, la mas alta en la segunda mitad del 2020 (**Figura 21**). De haber continuado con la tendencia que se

presentó desde el inicio del programa hasta dicho mes, Mivivienda Verde habría alcanzado una participación de 94.4%, sin embargo, ésta ha retrocedido a niveles similares a los de noviembre del 2019.

**Figura 21.** EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA (AGOSTO 2018 – ENERO 2021)

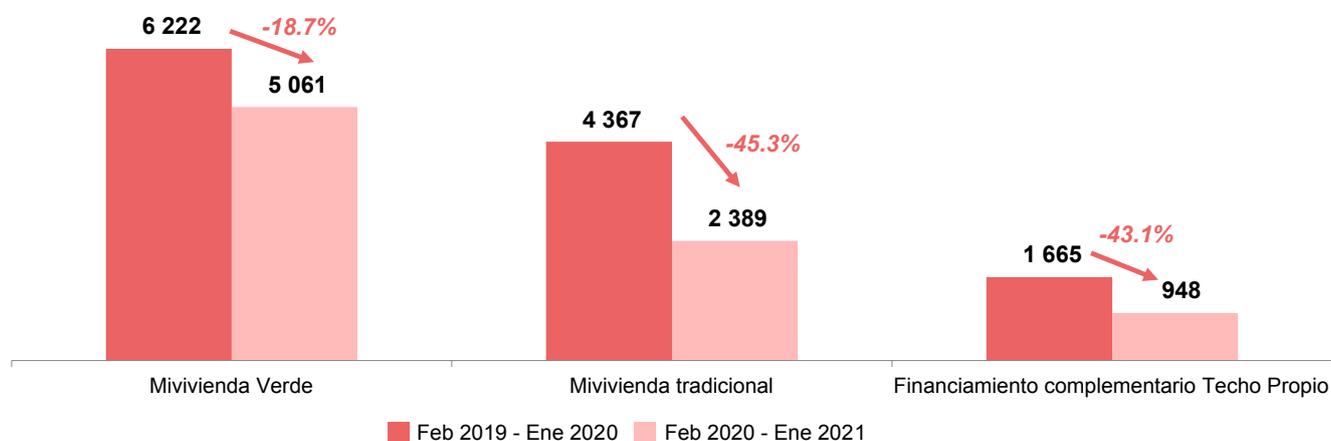


Fuente: Fondo Mivivienda \* Estimación CAPECO

La colocación de los productos Mivivienda Tradicional y Financiamiento complementario Techo Propio sufrieron una retracción en febrero 2020-enero 2021 respecto al mismo periodo del año anterior de 45.3% y 43.1%, respectivamente (**Figura 22**). Esto en gran parte se explica por la

disminución de colocaciones Mivivienda ocurrido el 2020 (-31.6%). En relación con las operaciones de Mivivienda Verde, la contracción no es tan drástica (-18.7%) gracias a las colocaciones efectuadas en el último trimestre de ese año y la continuación de esa tendencia en enero 2021.

**Figura 22.** DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO FEBRERO-ENERO 2019 – 2021 (en número de créditos)



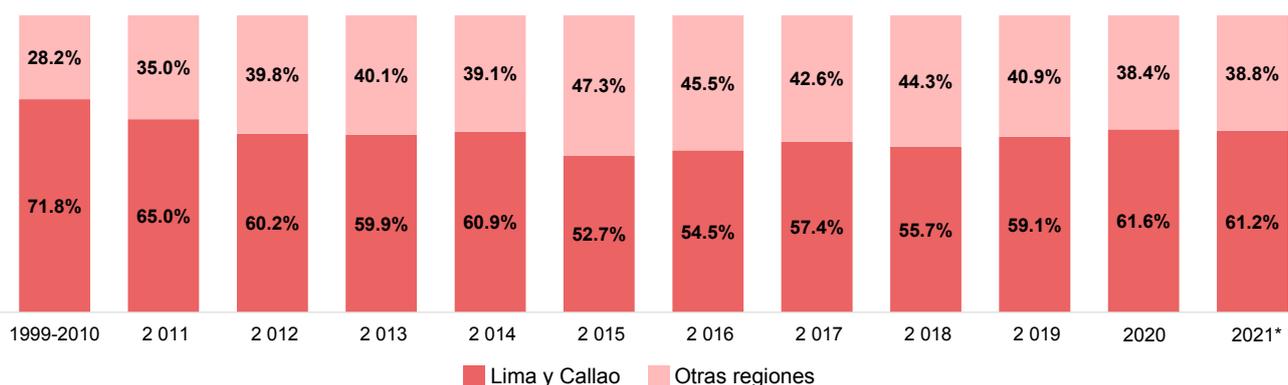
Fuente: Fondo Mivivienda

Desde el punto de vista geográfico, Lima Metropolitana concentra el 63.6% de los 158 209 créditos que ha desembolsado el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta enero del 2021. Esta proporción llegó un promedio de 71.8% hasta el 2010 para luego comenzar a disminuir hasta llegar a su punto más bajo en el 2015: 52.7% (**Figura 23**). En el último quinquenio se produjo una reversión de esta tendencia, a tal punto que para el 2020 la capital alcanzó una participación de 61.6% en el desembolso de préstamos con recursos del Fondo Mivivienda, la segunda más alta de la última década. Se estima que en el presente año Lima Metropolitana mantendrá una participación superior al 60%, consolidando la primacía de Lima Metropolitana en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda producida en los últimos cinco años, debido a las mayores dificultades que se presentan en muchas ciudades

del interior del país para consolidar una oferta sostenida de vivienda social, en razón de las restricciones para la ejecución de obras por la emergencia decretada para mitigar la difusión de la pandemia del COVID-19.

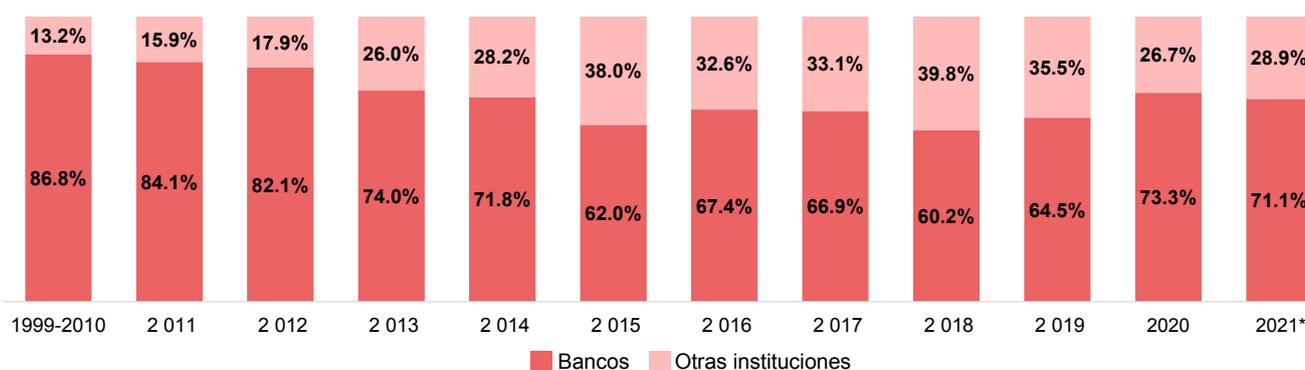
Por su parte, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda en sus primeros doce años de funcionamiento, fue de un promedio de 86.8%, proporción que se fue reduciendo de forma sostenida hasta alcanzar su mínimo histórico de 60.2% para luego subir a 64.5% en el 2019 (**Figura 24**). En el 2020 la participación de los bancos fue de 73.3% lo que se explica principalmente por la concentración de las ventas en Lima Metropolitana, donde estas entidades tienen una mayor presencia en el mercado financiero. Se estima que en el presente año las entidades bancarias alcancen una participación superior al 70%.

**Figura 23.** DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIÓN 1999 – 2021



Fuente: Fondo Mivivienda \*Estimado

**Figura 24.** DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE IFI 1999-2021

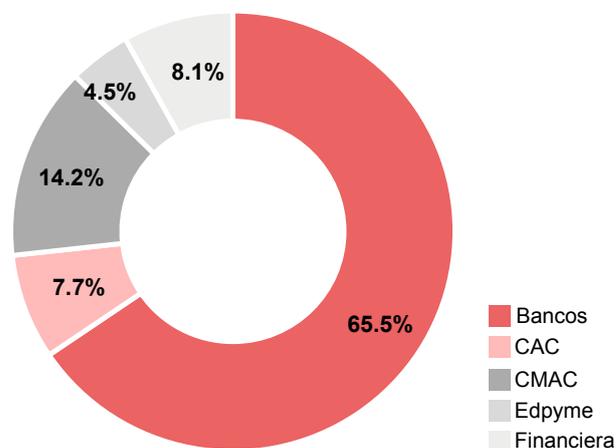


Fuente: Fondo Mivivienda \*Estimado

En enero 2021, los bancos han alcanzado el 65.5% de participación en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda, mientras que las Cajas Municipales representaron el 14.2%, las financieras el 8.1% y las EDPYMES el 4.5% de estas operaciones (**Figura 25**). En el 2020, los bancos colocaron el 73.3% de los créditos del Fondo Mivivienda, en tanto que las Cajas Municipales representaron el 9.3%, las EDPYMES el 6.9% y las financieras el 6.2% de estas operaciones.

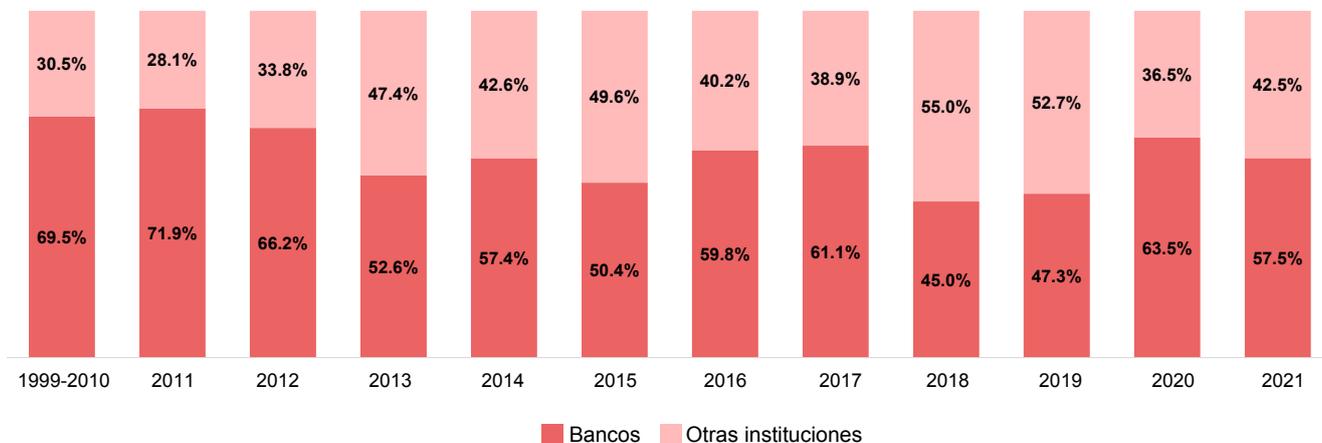
Por otro lado, la participación de las instituciones financieras no bancarias en el desembolso de créditos Mivivienda en el interior del país comenzaron el año con una mejor participación que la alcanzada en el 2020: 42.5% vs. 36.5% (**Figura 26**). Al término del presente año, se estima que la incidencia de tales instituciones en el mercado de las regiones bordearía el 40%.

**Figura 25. PARTICIPACION DE IFI DE CRÉDITOS MIVIVIENDA ENERO 2021 - TOTAL NACIONAL**



Fuente: Fondo Mivivienda

**Figura 26. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN EL INTERIOR DEL PAÍS POR TIPO DE IFI 1999-2021**



Fuente: Fondo Mivivienda

En los primeros dos meses del 2021 se desembolsó un total de 3 862 BFH que significó una caída de 59.7% con respecto al mismo periodo del 2020. El Ministerio de Vivienda proyecta beneficiar este año a 44 570 familias a través de los Bonos Familiares Habitacional del programa Techo Propio, de los cuales 10 152 bonos se destinarán a la adquisición de vivienda nueva y 34 418 a la construcción en sitio propio. Si esta meta se cumpliera, ello significaría un retroceso de 8% con respecto a los subsidios desembolsados en el

2020, pero aún así los 768 millones de soles asignados en el presupuesto nacional para el 2021 serían insuficientes para financiar los bonos que el Ministerio prevé otorgar, requiriéndose recursos adicionales por unos 550 millones de soles,

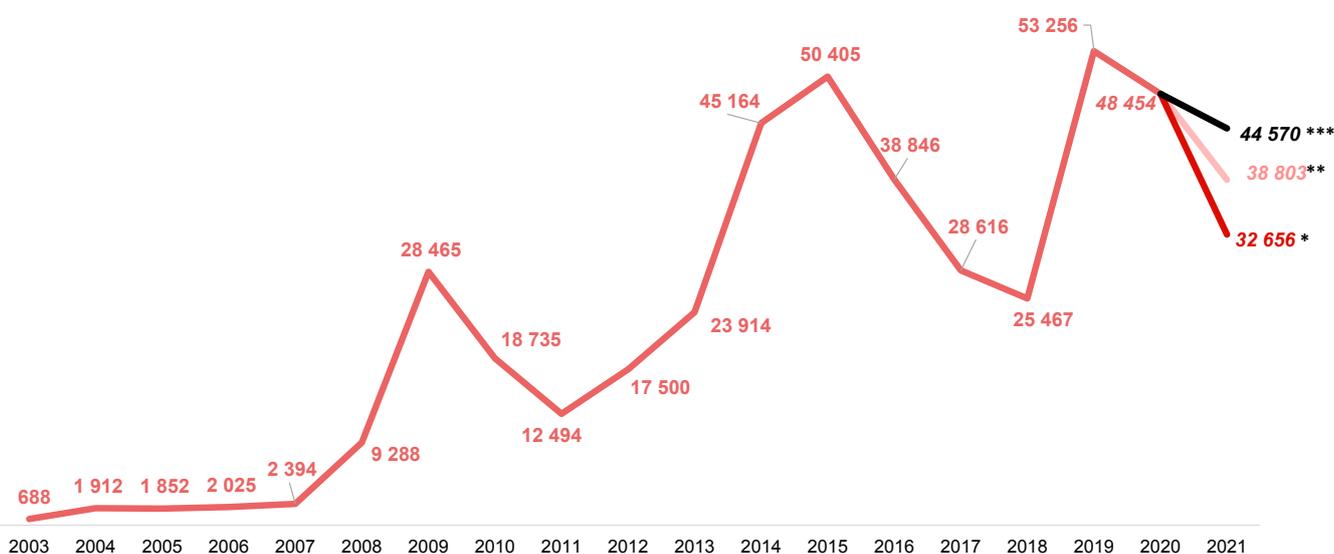
Aunque lo ideal sería que al menos se pueda construir el mismo número de viviendas que el año pasado, pero los recursos asignados solo alcanzarían para financiar poco

más de la mitad de esa cifra. Es importante remarcar que es usual, aunque inconveniente, que el presupuesto para bonos habitacionales se vaya incrementando a lo largo del año, pero no es menos cierto que cuando en un ejercicio se produce el cambio de gestión en el gobierno nacional, la posibilidad de conseguir oportunamente estos recursos adicionales se reducen sensiblemente, más aún en este momento en que el erario público se encuentra en tensión por la reducción de los ingresos tributarios y las crecientes

necesidades económicas para atender la emergencia sanitaria.

Por eso, CAPECO estima que el desembolso de subsidios va a oscilar entre los 38 mil 800 y los 32 mil 600 este año, dependiendo de si el presupuesto adicional se consigue antes o después del cambio de gobierno (**Figura 27**). En función de ello, la caída del volumen de colocación de bonos fluctuaría entre el 20% y el 38%.

**Figura 27. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS 2003-2020**



Fuente: Fondo Mivivienda \* Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, \*\* Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda último 10 años, \*\*\* Meta del Ministerio de Vivienda

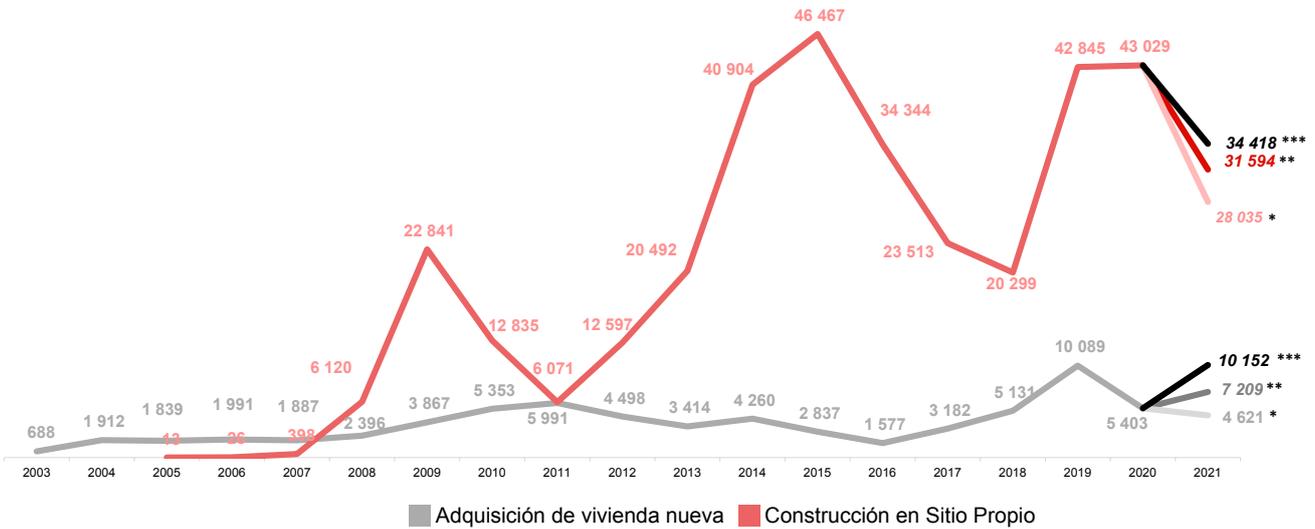
Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH desde la creación del programa Techo Propio hasta febrero del 2021, se desprende que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 81% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 46,467 subsidios otorgados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011 (**Figura 28**). En los primeros dos meses del presente año se desembolsaron 2 480 bonos familiares habitacionales bajo la modalidad construcción en sitio propio lo que representa una caída de 70.1% con respecto al mismo periodo del año anterior. En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentra el 17.1% de desembolsos de BFH desde el 2003. En el bimestre enero-febrero 2021 se ha producido un aumento de 8.4% en el otorgamiento de bonos bajo esta modalidad.

Como ya se ha señalado, la insuficiencia de recursos afectará las metas de colocación previstas por el gobierno en

las dos modalidades del programa Techo Propio. En el caso de la modalidad de adquisición de vivienda nueva, el Ministerio de Vivienda ha propuesto otorgar 10 152 subsidios, lo que constituiría un récord histórico e incrementar en 90% la ejecución alcanzada el año 2020. Sin embargo, CAPECO estima que la colocación real se situará entre 7 200 y 4 600 de bonos para vivienda nueva, lo que significaría, respectivamente, una subida de 33% o una disminución de 14% en relación con el resultado del año pasado.

Por el lado de la modalidad de construcción en sitio propio, la proyección del Ministerio de Vivienda para este año es otorgar 34 418 bonos, vale decir una meta 20% menor que la lograda en el 2020. Pero, para CAPECO la colocación estaría entre 31 600 y 28 000 subsidios, lo que implicaría una reducción de 27% o de 35%, respectivamente, respecto al 2020.

**Figura 28.** BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD



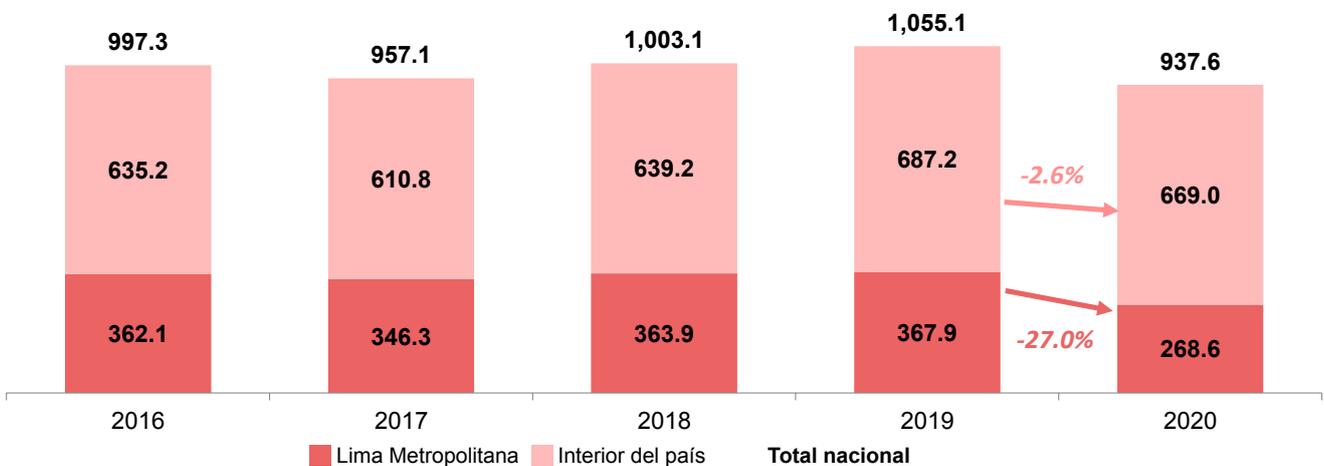
Fuente: Fondo Mivivienda \* Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, \*\* Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda último 10 años, \*\*\* Meta del Ministerio de Vivienda

## V. Empleo

De acuerdo a la información que publica regularmente el INEI, a nivel nacional se perdieron 2.2 millones de empleos en el 2020, una reducción de 13% con respecto al 2019. El 51% de estos empleos perdidos correspondieron a Lima Metropolitana. En el sector construcción, la disminución del empleo en el último año fue de 11.1%, retroceso que se dio

después de 2 años consecutivos de crecimiento (Figura 29). Pero el retroceso de empleo del sector fue de -27.0% en la capital de la república mientras que en el resto del país fue de solo -2.6%, lo que significa que de los 117 mil empleos perdidos en el 2020 en construcción, 99 mil se encontraban en Lima Metropolitana.

**Figura 29.** POBLACIÓN EMPLEADA DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL 2016 – 2020

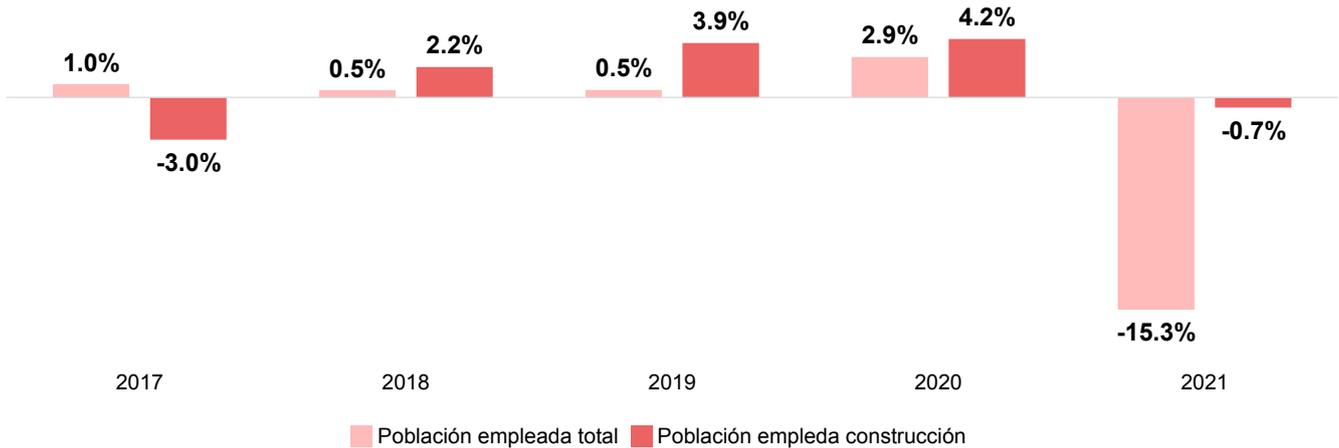


Fuente: INEI

La población empleada en Lima Metropolitana en la actividad constructora registró una disminución de solo 0.7% en el trimestre diciembre 2020–enero-febrero 2021 respecto al mismo trimestre del año anterior (**Figura 30**) y representa un

aumento de 278% frente al trimestre abril-junio y la recuperación de más de 273 mil empleos en el sector. En el último quinquenio es la segunda vez que el empleo en construcción se retrae en este trimestre.

**Figura 30.** VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2016 – 2021 (Periodo: diciembre 2020 – enero-febrero 2021)

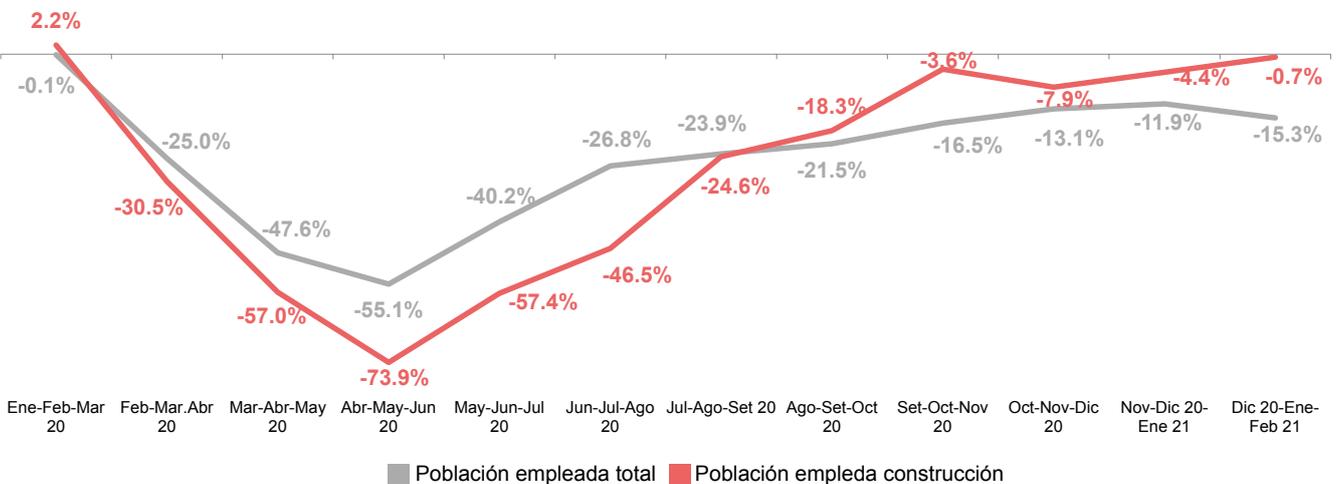


Fuente: INEI

La población empleada en la actividad constructora en Lima Metropolitana se redujo 0.7% en el trimestre febrero-abril del 2020, la tasa más baja desde el periodo febrero-abril 2020, el primero que registra el impacto de la pandemia (**Figura 31**), lo que refleja una recuperación sostenida desde el -73.9% de abril-junio. Contrariamente, el empleo en el total

de actividades económicas se contrajo 15.3% en el último trimestre, ampliando la brecha entre ambos indicadores a 14.6 puntos porcentuales, la mayor diferencia desde el trimestre agosto-octubre en que el empleo en la construcción comenzó a tener indicadores menos negativos que el de la economía en general.

**Figura 31.** EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2020 – 2021

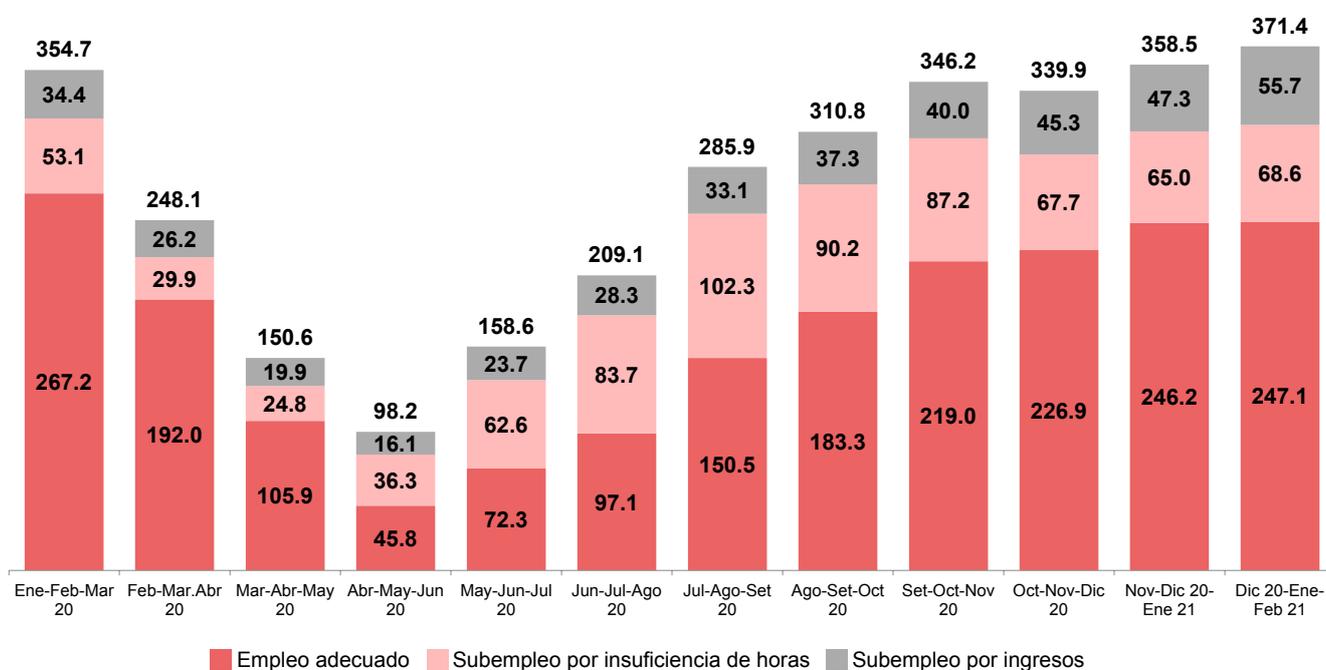


Fuente: INEI

El número de empleos existentes en el sector construcción durante el trimestre diciembre 2020—febrero 2021 ya superó en 16 mil 700 al que se alcanzó en el primer trimestre del 2020, pero debe precisarse que, en dicho trimestre, el empleo inadecuado en el sector era un 24.7% del total, mientras que en el último periodo esta proporción se elevó a 33.5%, revirtiendo la tendencia a la reducción de este indicador que venía desde el trimestre julio-setiembre 2020, como se puede apreciar en la **Figura 32**. Esto se explica por un aumento del subempleo por la insuficiencia de horas de trabajo en

el último trimestre, a lo que se sumó el que el subempleo por ingresos no ha dejado de crecer desde que se alcanzó el nivel más bajo de empleo en construcción en el periodo abril-junio 2020. Esto significa que desde aquel trimestre se han recuperado 273 mil empleos, una cuarta parte de los cuales corresponde al subempleo. En resumen, entre este último trimestre y el primero del 2020, la población empleada en la construcción se incrementó en 4.7%, la subempleada lo hizo en 42.1% mientras que la adecuadamente empleada disminuyó en 7.5%.

**Figura 32.** POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (en miles de personas)

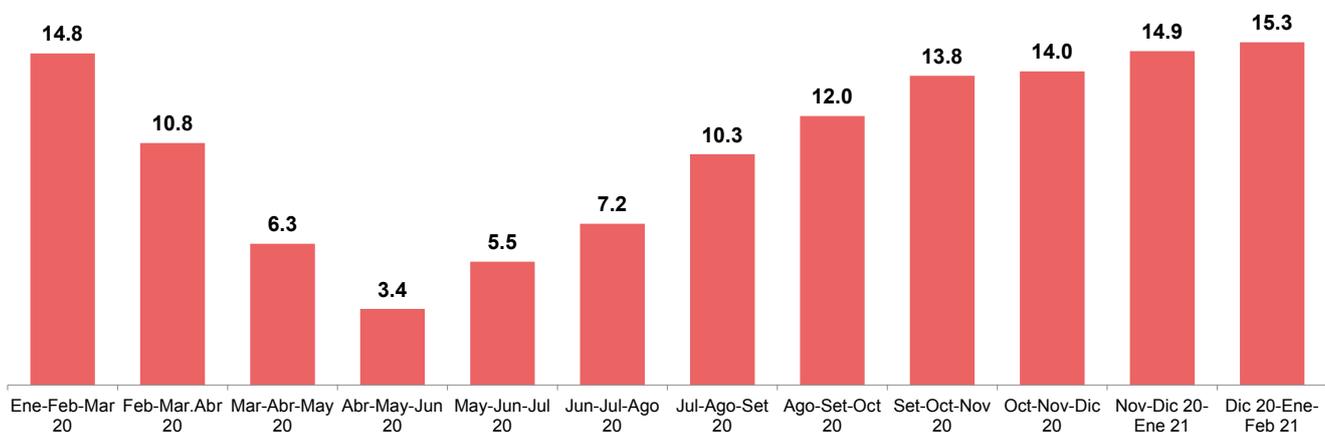


Fuente: INEI

En Lima Metropolitana, se han superado las 15 millones de horas-persona trabajadas por semana en el sector construcción durante el trimestre diciembre 2020 - febrero 2021, lo que significó una caída de solo 3.8% con respecto al mismo periodo del año anterior, y superando en 3.4% el nivel logrado en el primer trimestre del 2020 (**Figura 33**).

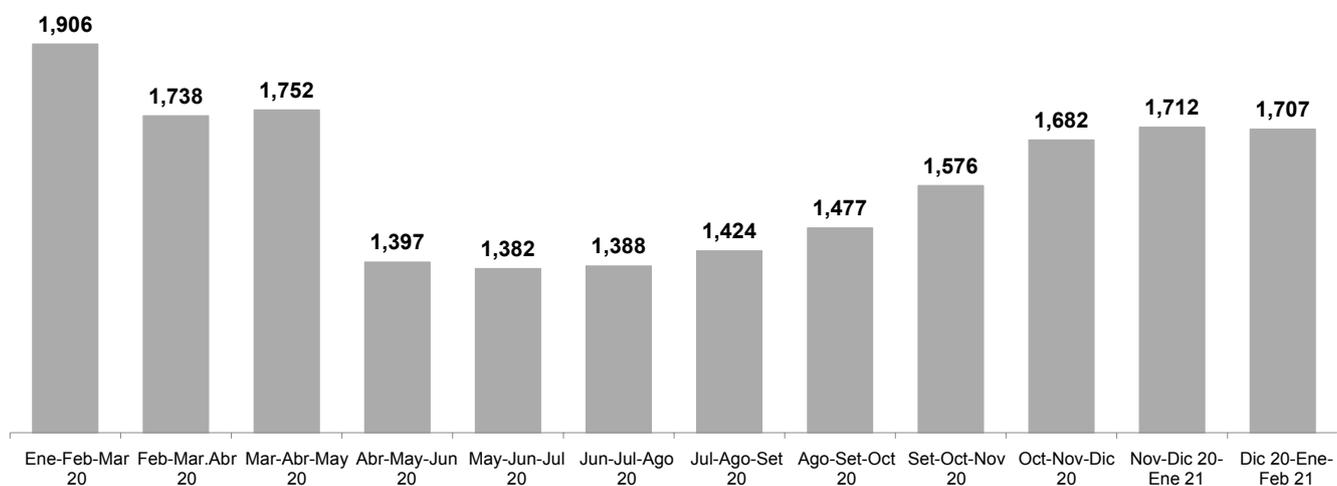
Por último, el ingreso promedio en construcción en el trimestre el diciembre 2020 –febrero 2021 se ha contraído en 17.5% con respecto al mismo periodo del año anterior (**Figura 34**) reduciendo su caída sostenidamente desde julio-setiembre 2020, pero representando una caída de 0.3% si se compara con el trimestre inmediato anterior.

**Figura 33.** NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS POR SEMANA EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (millones de horas-persona)



Fuente: INEI

**Figura 34.** INGRESO PROMEDIO MENSUAL EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en soles)



Fuente: INEI

## VI. Minería

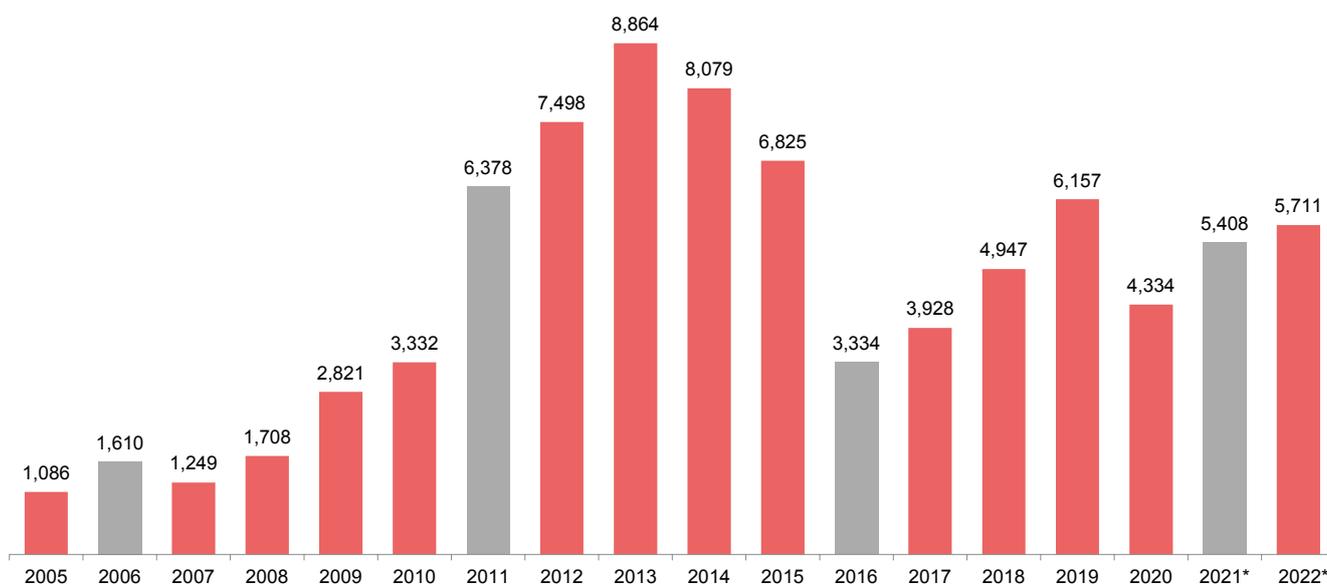
Como se señaló en el IEC 38, la inversión minera anual en los últimos quince años tuvo una primera etapa de crecimiento hasta el 2013, año en el que se alcanza el máximo monto de inversión del periodo: US\$ 8 864 MM. Entre el 2005 y el 2013, la tasa anual de crecimiento promedio fue de 30% **(Figura 35)**. La máxima expansión anual se dio en el 2011 en que la inversión creció una tasa de 91.4%, lo que se debe destacar además por haber sido un año electoral y porque a este resultado siguió dos años de crecimiento que terminó en el año pico de 2013.

La segunda etapa tuvo lugar entre el 2013 y el 2016, año también electoral, pero que tuvo el resultado opuesto al 2011, obteniendo uno de los menores niveles de inversión minera (US\$ 3 334 MM) representando una caída de 51.2%. En este periodo, el mayor incremento (26.0%) se dio en el año 2018.

Por último, en el tercer periodo -que va desde el 2016 al 2019- nuevamente se obtiene una tasa promedio de crecimiento anual positiva (22.7%). Finalmente, la última estimación de inversión minera al cierre del 2020 proporcionada por el MINEM es de US\$ 4 334 MM, es decir 29.6% menos que el año previo.

Finalmente, debe recalarse que, en su último reporte de inflación de marzo, el BCRP ha proyectado una importante recuperación de la inversión minera de 24.8% para el 2021, a la que seguirá un crecimiento adicional de 5.6% en 2022. Debe señalarse que estos pronósticos son algo más conservadores que los que el propio instituto emisor efectuó en diciembre pasado: 29.0% y 7.2%, respectivamente. Hay que recordar que, en el anterior proceso electoral presidencial, el año previo se produjo una importante caída (-15.5% en el 2015) mientras que, en el mismo año de las elecciones, el retroceso fue de -51.2% en 2011.

**Figura 35. INVERSIÓN MINERA ANUAL (US\$ millones)**

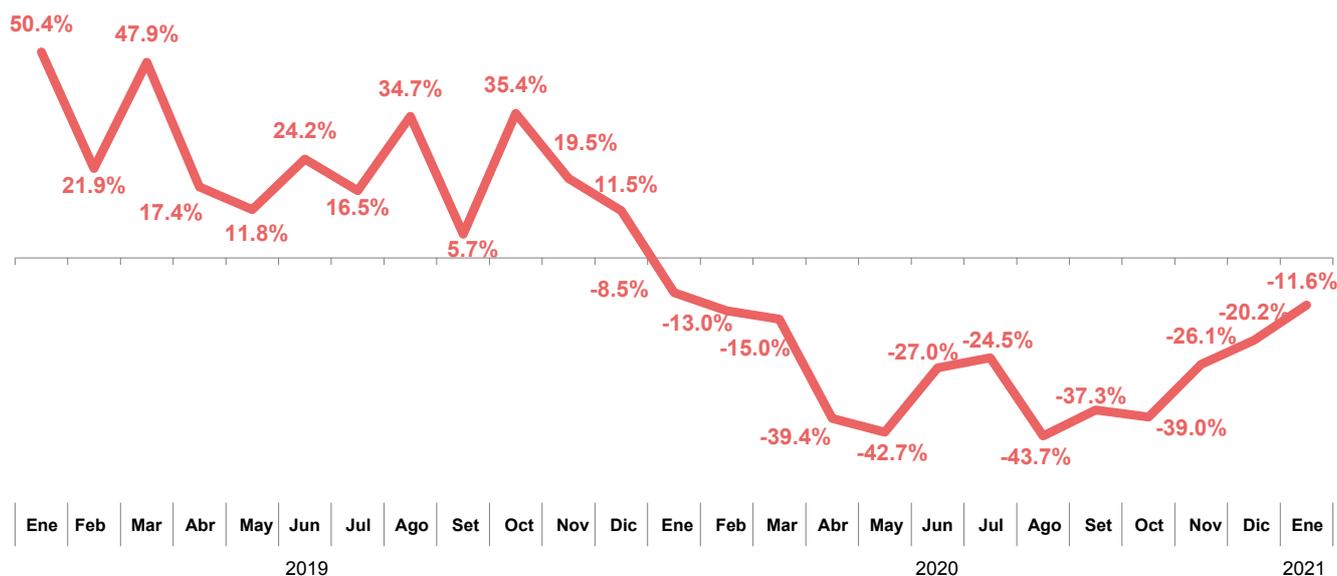


Fuente: Ministerio de Energía y Minas y BCRP \* Estimación BCRP

En la **Figura 36** se aprecia la sostenida disminución de la inversión minera mensual que empezó con el -8.5% de enero 2020, alcanzó su punto más bajo en agosto (-43.7%) y ha llegado hasta enero 2021 con una baja de 11.6%. Cabe

recordar que el 2020 ha sido el segundo peor año en el desenvolvimiento de las inversiones mineras de nuestro país en los últimos 15 años.

**Figura 36. INVERSIÓN MINERA (Variación mensual %)**

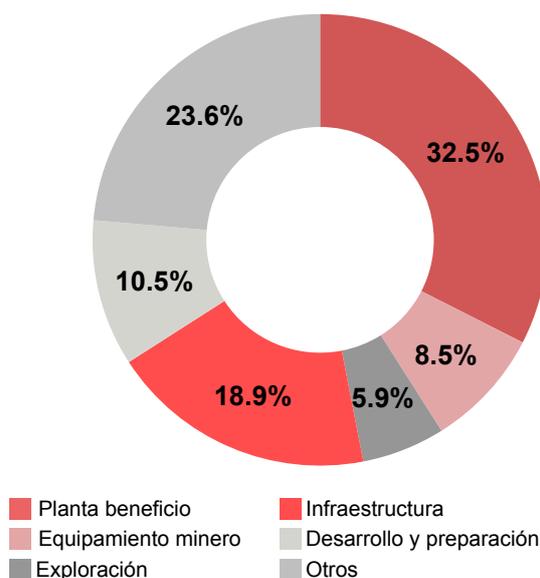


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Al estudiar la distribución de la inversión minera en el primer mes del 2021, se verifica que una mayor proporción (32.5%) de la inversión se destinó a la implementación de plantas de beneficio minero (piques, tajo abierto, chancadora, concentradoras, fundición, refinado). El segundo lugar lo ocupa la ejecución de obras de infraestructura necesarias para las labores y comunicaciones en el asentamiento minero que implica el 18.9% de la inversión (**Figura 37**). Debe destacarse que a pesar de que, como se indicó líneas arriba, la inversión minera total cayó en 11.6% en enero, pero el rubro infraestructura creció en 22.1% con respecto al mismo mes del año pasado.

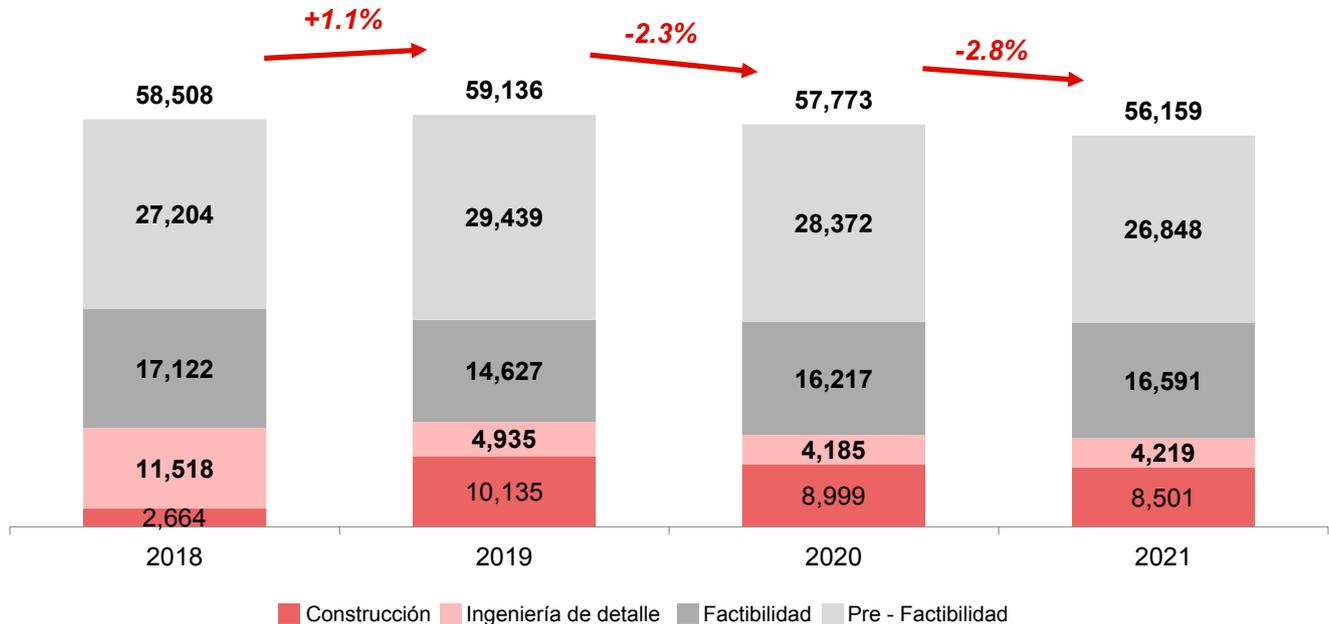
Por su parte, la cartera de proyectos en proceso ascendía a un poco más de US\$ 56 mil millones al mes de enero del 2021, vale decir 2.8% menos que la cartera que se tenía un año atrás (**Figura 38**). Asimismo, se ha determinado que la inversión en la etapa de construcción fue 5.5% menor en enero de este año que hace doce meses, en tanto que la inversión que se encontraba a nivel de prefactibilidad también se retrajo (5.4%). En cambio, las inversiones en estado de ingeniería de detalle y de factibilidad han aumentado en el último año: 0.8% y 2.3%, respectivamente.

**Figura 37. INVERSIÓN MINERA ENERO 2020 (Distribución según rubros del proyecto %)**



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

**Figura 38. INVERSIÓN MINERA SEGÚN ETAPA DE AVANCE** (Cartera de proyectos en US\$ millones)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

## VI. Conclusiones y recomendaciones

A un año del inicio de la crisis sanitaria en el Perú, la construcción parece haber superado la situación crítica que padeció durante el segundo y tercer trimestre del año pasado, a raíz de la casi completa paralización de las actividades sectoriales dispuesta por el gobierno nacional. El producto bruto de la construcción creció 15.2% en el mes de enero del 2020, encadenando cinco meses consecutivos de resultados positivos. CAPECO ha previsto un aumento de la producción sectorial de 16.6%, completando un semestre al alza y un cuatrimestre con tasas de incremento de dos dígitos en la actividad constructora, situación que no se presentaba desde hace nueve años.

Aunque el nivel de producción de los últimos doce meses (febrero 2020-enero 2021) todavía se encuentra en escenario

negativo (-13.2%), CAPECO estima que esta situación cambiará en los próximos meses, teniendo en cuenta el resultado proyectado para febrero y el hecho de que, entre marzo y junio del 2020 la construcción se contrajo 61.5% respecto a igual periodo del año anterior, por lo que cabe esperar una performance sectorial de dos dígitos durante todo el primer semestre del 2021.

En línea con estos resultados iniciales del año, el Banco Central de Reserva ha mantenido, en este mes de marzo, su previsión de un crecimiento de 17.4% del PBI de la construcción en el 2021. Esta expectativa, empero, es mucho menor al 11.9% publicado por CAPECO en el IEC 38 de febrero y calculado a partir de los resultados de un panel de empresas del sector. Debe señalarse que este pronóstico del

instituto emisor respecto a la actividad constructora coincide con la corrección a la baja que esta entidad ha efectuado sobre el desempeño de la inversión privada para este año (de +17.5% a +15.5%).

Para el BCRP, la inversión pública tendrá una mejor performance en el 2021 que la que el propio banco estimaba hace tres meses (de 14.0% a 15.0%). Ello a pesar de que el resultado de enero del avance de obra pública no ha sido auspicioso (-29.4%). Probablemente, esta percepción se sustenta en el repunte esperado para febrero (+21.4%) y el efecto de “rebote” estadístico que casi con toda seguridad ocurrirá entre marzo y junio, dado lo exiguo de la ejecución obtenida en igual periodo del 2020).

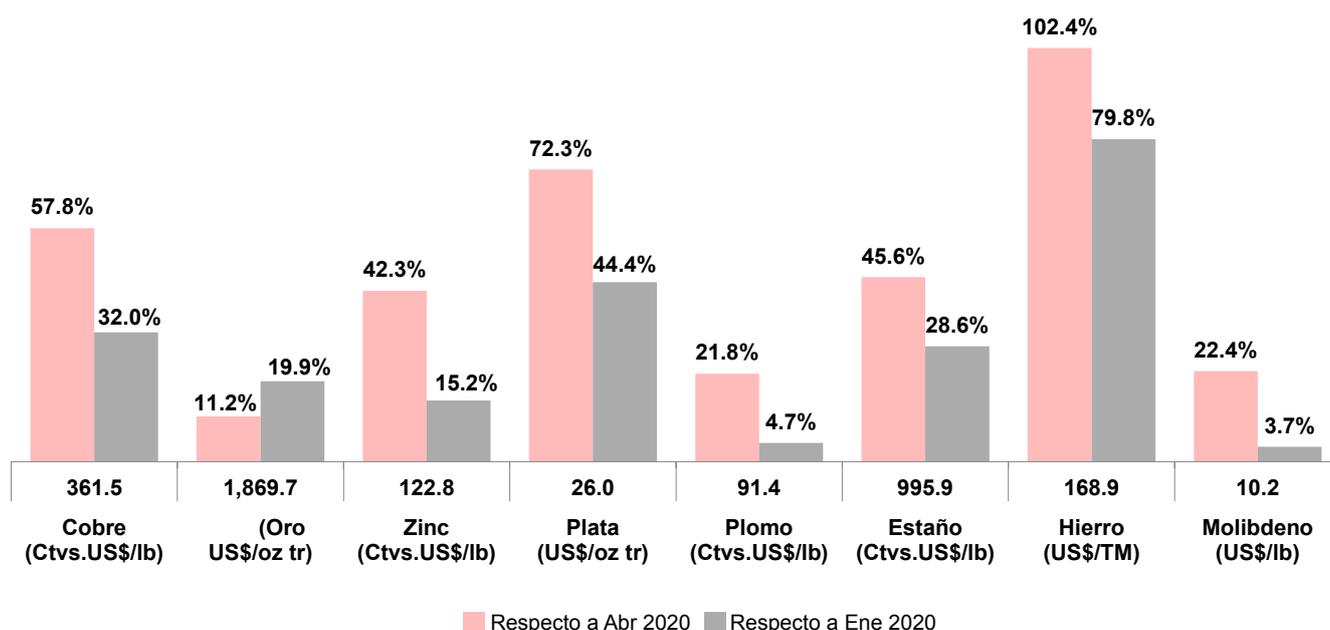
Sin embargo, como se ha señalado reiteradas veces en el IEC, nuestro aparato estatal tiene barreras estructurales que explican su ineficiencia, en términos cuantitativos y cualitativos, para efectuar inversiones. Como se ha mostrado en esta edición, desde el año 2005, cada año el Estado peruano tiene más dinero para invertir y menos capacidad para hacerlo. El año 2020, los 45 800 millones de soles invertidos apenas significó el 62% del Presupuesto Institucional Modi-

ficado, pero en los dos años anteriores la ejecución llegó al 65% del monto presupuestado.

De otro lado, no debe perderse de vista el hecho de que este es un año electoral. La evidencia de las tres últimas elecciones presidenciales demuestra que los años en que éstas se producen, la obra estatal reduce sensiblemente su eficiencia en comparación con el año previo: doce puntos porcentuales en el 2006, seis puntos en el 2011 y once en el 2016. Esta sensibilidad a la coyuntura política ha tenido siempre un impacto negativo para la construcción: en años electorales, el PBI sectorial ha tenido un desempeño negativo en el primer semestre -como en los años 2006 y 2011- o en el segundo como ocurrió en el 2016.

Las dificultades de la gestión estatal en años electorales también tienen impacto en la inversión privada. En el año 2016, por ejemplo, la inversión minera se redujo en 51.2% respecto al año anterior y, a partir de ese momento, nunca volvió a los niveles obtenidos entre el 2011 y el 2015. En el 2020, la inversión en proyectos mineros se retrajo en 29.6% respecto al año previo, tendencia contraria a la de los precios de los metales (**Figura 39**). El BCRP ha calculado una subida de 24.8% en el monto a invertir en el sector minería durante el 2021.

**Figura 39.** VARIACIÓN DE COTIZACIONES INTERNACIONALES DE PRINCIPALES MINERALES (precio de enero 2021 frente al de abril y enero 2020)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Como puede apreciarse, respecto a enero y abril 2020, todas las cotizaciones de los metales en nuestra principal canasta de exportaciones se ha elevado, con variaciones de hasta 2 dígitos, pero la falta de una adecuada estrategia de promoción de las inversiones, así como de mecanismos apropiados de relacionamiento con las comunidades y los gobiernos locales para lograr su adhesión a los proyectos mineros podría seguir afectando las oportunidades de inversión en este sector, rompiendo el círculo virtuoso inversión – empleo – ingresos – gastos – crecimiento económico.

En esta edición del IEC se efectúa un análisis sobre el impacto de la caída de la inversión minera en la región Arequipa en los niveles de producción, empleo y bienestar social de la población. Lamentablemente, en los últimos años, Arequipa dejó de ser una región líder en la actividad minera en el país, pasando en el 2020 del cuarto al séptimo lugar entre las regiones con mayor inversión minera y la participación de la región en la inversión minera nacional.

Para aprovechar estas nuevas oportunidades y reducir los riesgos que trae consigo la inserción de proyectos mineros en determinado ámbito territorial, se requiere un nuevo modelo de planificación y gestión territorial así como de inversiones sociales y de generación de condiciones para el progreso de las familias que viven en el ámbito de influencia del proyecto, que deberían ejecutarse de forma paralela al desarrollo del proyecto, mediante intervenciones coordinadas entre el Estado, las empresas mineras y las comunidades.

Igualmente, en el caso de la vivienda social, el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda disminuyó 39.1% en el 2006 y 12.1% en el 2016 y, en ambas oportunidades, la retracción siguió en los dos años siguientes. Pero, independientemente de ello, es necesario considerar que las decisiones erradas de política pública pueden generar un perjuicio muy significativo en la marcha de los diferentes segmentos de la actividad constructora. En esta misma edición del IEC se publica un informe sobre la estructura de la producción de vivienda en Lima Metropolitana, que ha determinado que el 67.0% de las viviendas producidas en la capital desde el año 2008 se construyeron informalmente, apenas 2.5 puntos porcentuales menos que en el periodo 1996-2007.

El reporte demuestra que la excesiva variabilidad de los recursos asignados a subsidios y créditos -algo muy frecuente en los años electorales- y decisiones políticas equivocadas han impedido que la producción formal de viviendas alcance mejores niveles de participación en la producción habi-

tacional. Según este análisis, de no haberse tomado estas medidas inadecuadas, la incidencia de la edificación de viviendas informales en Lima Metropolitana pudo reducirse al 53.5% del total de unidades habitacionales construidas entre el 2008 y el 2020.

Este año, se corre el riesgo de que las metas de vivienda social tampoco se cumplan. La insuficiencia de recursos asignados a subsidios y créditos dentro de los programas Mivivienda y Techo Propio en el Presupuesto General de la República, pone en peligro la previsión de un crecimiento del segmento de vivienda social superior al 10%. Si no se consiguen recursos adicionales rápidamente, las colocaciones de los créditos Mivivienda podrían incluso caer ligeramente (0.2%) respecto al año anterior, mientras que el desembolso de subsidios del programa Techo Propio disminuirían 32.6%.

Sin embargo, las elecciones deberían ser también una oportunidad para discutir los objetivos, alcances y metas de una estrategia integral que comprenda medidas de corto plazo para reactivar la actividad constructora, así como iniciativas de mayor calado para promover la modernización y la innovación del sector. CAPECO ha compartido con los equipos de Plan de Gobierno de las principales agrupaciones políticas que aspiran a gobernar el país desde el 28 de julio próximo, su visión respecto a dicha estrategia integral, cuyas metas al 2026 serían:

- a) Incrementar la ejecución de obra pública pasando del 62% al 90% en la utilización de los presupuestos asignados a inversión, mejorando los modelos de contratación y gestión de infraestructuras y edificaciones
- b) Promover la producción de 150 mil viviendas en áreas urbanas al 2026, de las cuales 100 mil corresponderían a la adquisición de viviendas y 50 mil a la construcción en sitio propio, el 86.7% de las cuales se encontrarían estarían dentro del rango de vivienda social (**Figura 40**).
- c) Impulsar la construcción de 25 mil nuevas viviendas anuales en áreas rurales, con sistemas alternativos de construcción, provisión de servicios básicos y componentes para la mejora de capacidades productivas a las familias campesinas.
- d) Mejorar integralmente mil barrios marginales en todo el quinquenio, lo que incluye la dotación de servicios básicos, equipamiento urbano, mitigación de riesgos, integración a la ciudad y mejora de condiciones de vida de más de 1 millón 200 mil personas.

**Figura 40.** PRODUCCIÓN FORMAL DE VIVIENDAS URBANAS – ACTUAL Y META AL 2026



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

e) Dotar de planes y catastros urbanos a las 40 ciudades más importantes del país, con el propósito de promover la constitución de un sistema urbano nacional, promover las inversiones urbanas y suelo para el desarrollo de una oferta sostenible de vivienda, empleo y equipamientos urbanos.

En conclusión, la probabilidad de reactivar el sector construcción en el 2020 y de seguir contribuyendo a la recuperación de la economía en general es muy alta teniendo en cuenta la dinámica que viene desde el último cuatrimestre del año pasado y que podría prolongarse, cuando menos, a todo el primer semestre del presente año. Sin embargo, la incertidumbre por el impacto de la pandemia en los próximos meses y por la coyuntura electoral y el posterior cambio de administración puede dificultar la concreción de este propósito reactivador. Es importante reiterar el hecho de que algu-

nas decisiones críticas tomadas por el gobierno en relación con la vivienda, la construcción y la infraestructura han impedido o mediatizado el cumplimiento de objetivos y metas de inversión vinculados al desarrollo urbano sostenible, la producción formal de vivienda así como la infraestructura económica y social.

Finalmente, CAPECO reitera la necesidad de implementar mecanismos oportunos y eficientes para que el nuevo gobierno pueda comenzar a actuar rápidamente, sobre todo en temas clave como la atención de la pandemia, la gestión tributaria y presupuestal, el avance de proyectos estratégicos de infraestructura y desarrollo productivo. Una de las medidas para viabilizar este traslado de responsabilidades es llevar a cabo una transferencia adelantada de estos temas clave, luego de la primera vuelta que involucre al gobierno saliente y a los dos partidos que participen en la segunda vuelta.



# Vivienda

Dificultades para impulsar el mercado formal de vivienda impidieron mayor reducción

## El 67% de las viviendas construidas en Lima Metropolitana desde el 2008 fueron informales

En el año 2011, CAPECO estimó que la producción informal de vivienda en Lima Metropolitana alcanzó al 69.5% de las unidades habitacionales construidas entre 1996 y 2009. Para ello, se utilizó y proyectó la información proveniente de los Censos Nacionales de Población y Vivienda de 1993 y 2007 efectuados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, así como la que CAPECO recogía sistemáticamente a través de su Estudio sobre el Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana. En los diez años transcurridos desde entonces se han presentado cambios importantes en la dinámica demográfica y de la oferta de vivienda formal en la capital de la República, lo que anticiparía una modificación en la estructura de la producción habitacional del principal centro urbano del país. CAPECO ofrece en este informe una nueva estimación de este indicador.

El parque habitacional de Lima Metropolitana al año 2020, está conformado por 2 850 326 viviendas, lo que implica una tasa de incremento anual promedio de 2.35%, una importante reducción respecto al 3.26% anual que se presentó en el periodo intercensal 1993-2007. El cálculo se ha efectuado a partir de la data sobre viviendas con ocupantes presentes y ausentes en Lima Metropolitana que fue recogida por el INEI a través de los censos nacionales de población y vivienda del 2007 y del 2017 y de un ligero ajuste en la tasa de crecimiento anual entre el 2018 y el 2020 en base a una ponderación con las proyecciones que el propio INEI hace de la población a largo plazo. la **Figura 1** muestra la distribución del parque

habitacional capitalino por sector urbano, en la que se destaca que las tasas de crecimiento anual promedio son más altas en los antiguos balnearios del sur (6.88%) y en zonas emergentes como Lima Este (3.68%) y Lima Norte (3.20%). También es relevante el ritmo de aumento del parque habitacional en Lima Moderna (3.15%). En Lima Top y el Callao, este índice se sitúa por debajo del promedio de la ciudad y encima de 2.0%, mientras que en Lima Sur y Lima Centro se dan las menores tasas de incremento del parque habitacional: 1.91% y 1.07%, respectivamente.

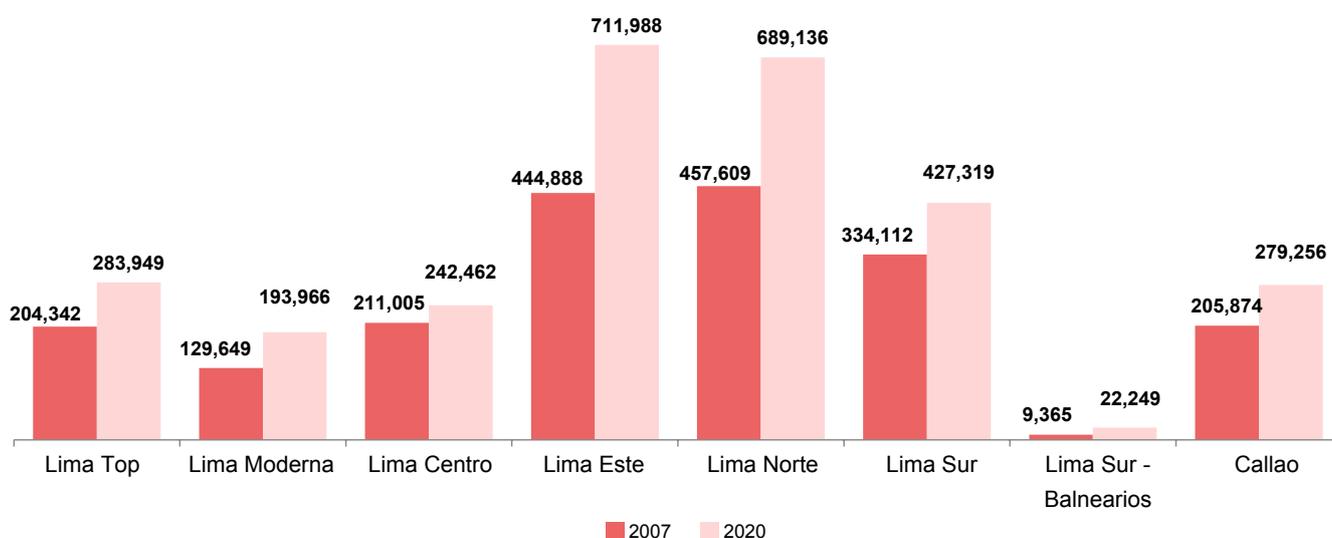
Estas tendencias disímiles han provocado ligeros cambios en la estructura del parque habitacional de Lima Metropolitana. Así, Lima Norte y Lima Este concentran el 49.2% del total de viviendas actualmente existentes en Lima Metropolitana, es decir 4.0 puntos porcentuales más que en el 2007. Lima Este desplazó a Lima Norte como el sector urbano con más viviendas: 711 988 vs. 689 136. En cambio, Lima Top y el Callao tuvieron una ligera disminución de su participación (-0.3 y -0.5 puntos porcentuales, respectivamente), en tanto que Lima Moderna y los distritos balnearios del sur han incrementado ligeramente su participación en el parque (+0.3 puntos porcentuales en ambos casos). En cambio, la incidencia de Lima Centro y Lima Sur en el total de viviendas de la capital se ha reducido en 2.1 y 1.7 puntos porcentuales, respectivamente.

En Lima Metropolitana se construyó un total de 853 482 viviendas entre los años 2008 y 2020, cifra que se ha calcula-

do restando del número de viviendas existentes en el parque habitacional de la capital en el 2020 la cantidad encontrada en el censo del año 2007. En la **Figura 2** se muestra que el 31.3% de estas unidades habitacionales se localiza en Lima Este y un porcentaje ligeramente inferior se sitúa en Lima Norte (27.1%). El tercer sector urbano con más unidades de

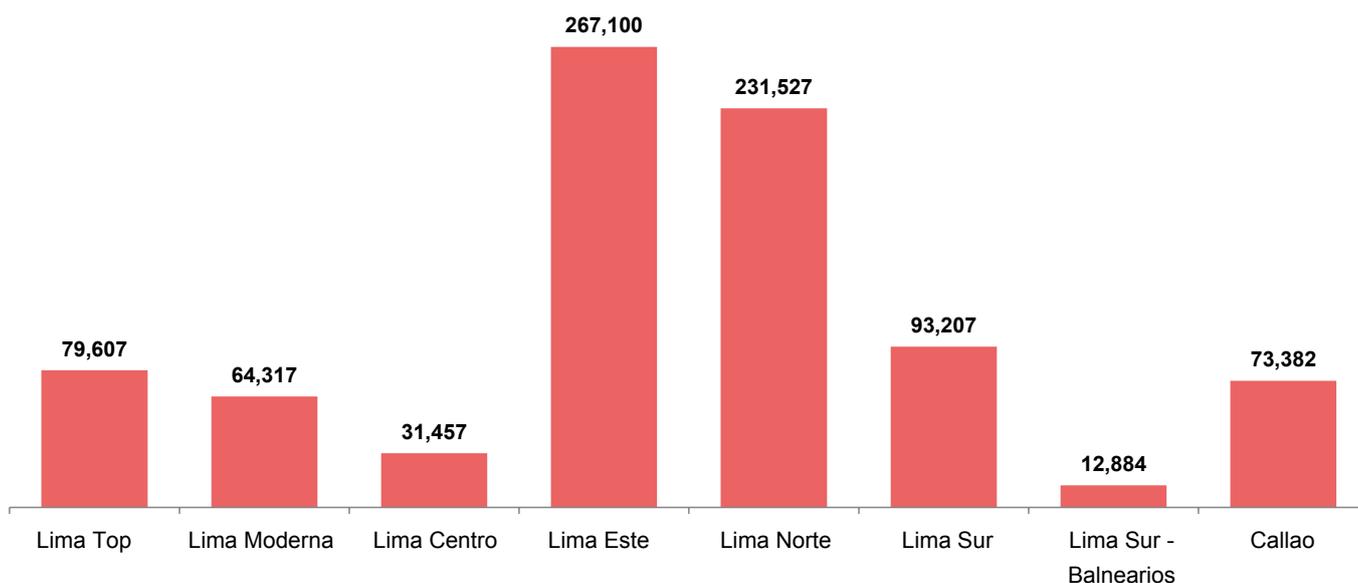
vivienda construidas es Lima Sur que concentra el 10.9% de la producción total del periodo. Lima Top y el Callao bordean, cada uno, una participación del 9%, en tanto que Lima Moderna tiene el 7.5%. Lima Centro explica el 3.7% de las viviendas edificadas en el lapso de trece años y los balnearios del Sur apenas expresa el 1.5%.

**Figura 1.** PARQUE HABITACIONAL DE LIMA METROPOLITANA, POR SECTORES URBANOS



Fuente: INEI Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

**Figura 2.** PRODUCCION DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020, POR SECTORES URBANOS



Fuente: INEI Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007, 2017  
Elaboración: CAPECO

En el análisis efectuado el año 2011, para calcular el volumen de producción de vivienda formal se consideraron dos componentes: el que correspondía a las viviendas nuevas vendidas en Lima Metropolitana entre el 2008 y el 2020, y el referido a la producción de unidades habitacionales para uso propio, también conocida como viviendas no comercializables, siempre que para edificarlas se haya tramitado previamente una licencia de obra. La cuantificación de ambos componentes básicos de la producción formal se efectuará utilizando la data provista por el Estudio del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana que realiza CAPECO desde hace 25 años en forma ininterrumpida.

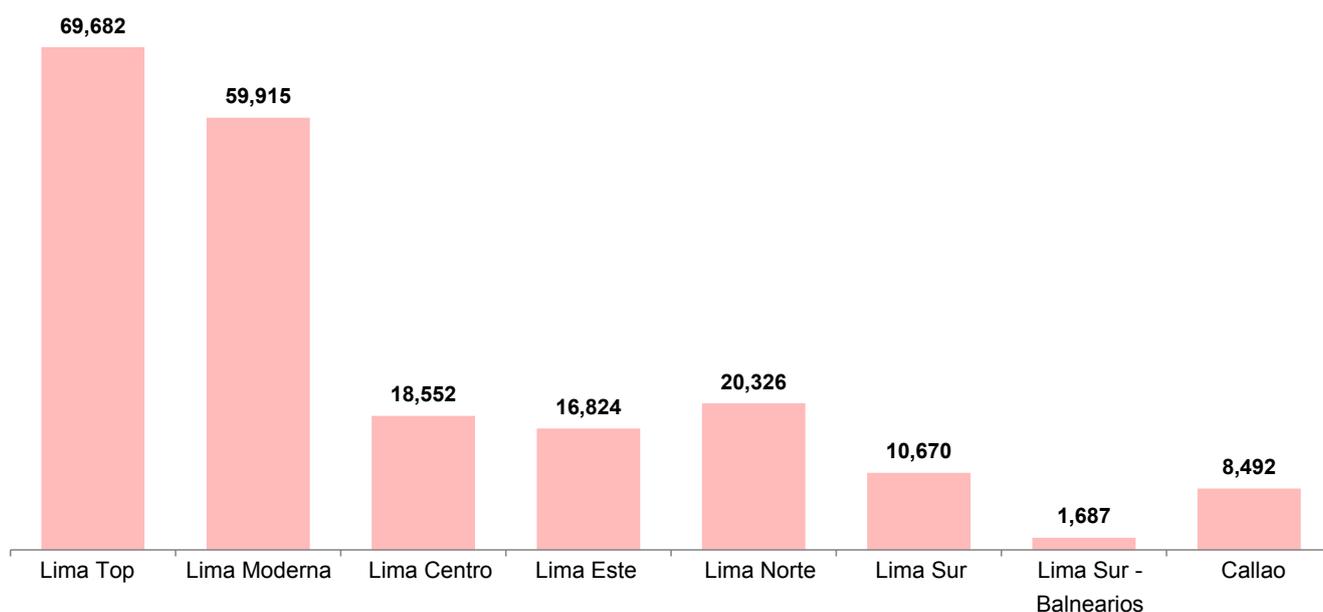
Entre el 2008 y el 2020 se vendieron 206 148 viviendas nuevas en Lima Metropolitana, de las cuales el 33.8% se ubicaron en Lima Top, el 29.1% en Lima Moderna, el 9.9% en Lima Norte y el 9.0% en Lima Centro. En los otros cuatro sectores urbanos se concentra el 18.3% de la venta de vivienda durante dicho periodo, ninguno de los cuales tiene una participación superior a 8.2% (**Figura 3**). Cabe señalar que, en ocho de los trece años comprendidos en este análisis, Lima Top ha ocupado el primer lugar en volumen de viviendas vendidas, seguido en todos estos casos por Lima Moderna. En cinco ocasiones, fue Lima Moderna la que lideró el ranking de unidades de vivienda vendidas, cuatro de las cuales correspondieron al cuatrienio 2017-2020.

Las viviendas nuevas vendidas constituyen el 24.2% del total construido en Lima Metropolitana entre el 2008 y el 2020. Sin embargo, esta proporción varía sensiblemente según sector urbano. En Lima Top y en Lima Moderna, nueve de cada diez viviendas construidas durante ese lapso han sido unidades nuevas venidas, en Lima Centro la relación es seis de cada diez, mientras que en el resto de la ciudad solamente el 8.6% de viviendas edificadas en estos trece años fueron adquiridas de estreno.

De otro lado, la construcción formal de viviendas para uso propio para el mismo periodo bajo análisis suma 50,622 unidades en Lima Metropolitana. El 71.7% de esta cifra se localiza en los sectores urbanos emergentes: 23.8% en Lima Norte, 22.4% en Lima Este, 17.1% en Lima Sur y 8.4% en el Callao (**Figura 4**). Por su parte, en Lima Top se ubica el 17.4% mientras que Lima Moderna y Lima Centro concentra, cada una, poco más del 4% de esta cantidad de viviendas.

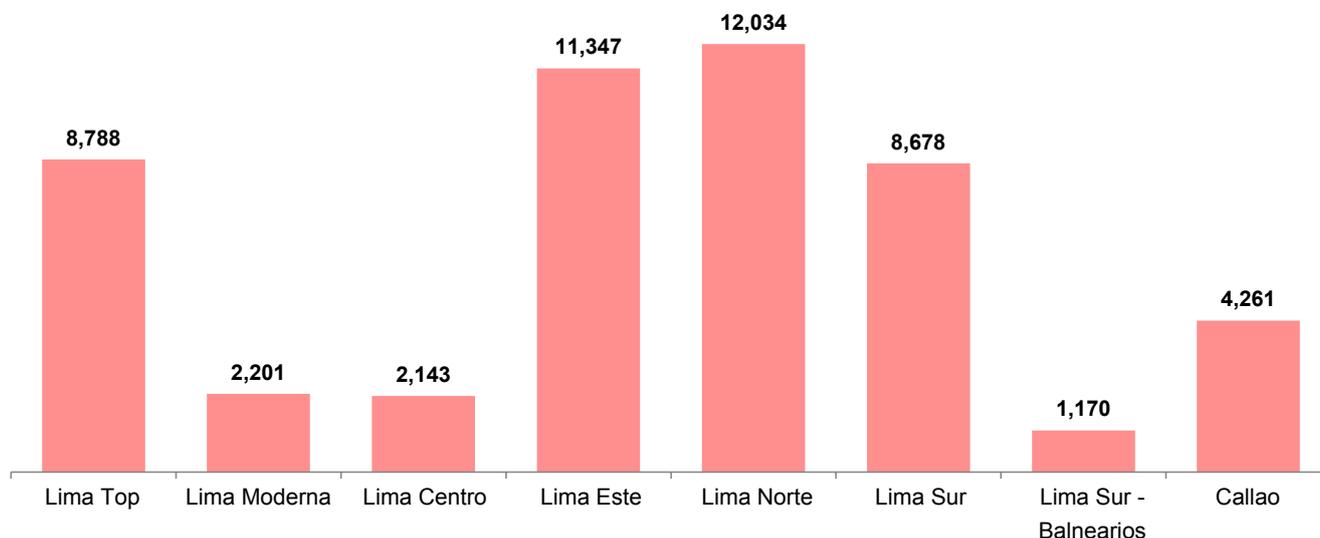
Las unidades no comercializables representan apenas el 5.9% de las viviendas que se construyeron en los últimos trece años en Lima Metropolitana, proporción que se eleva a 11.0% en Lima Top y a poco más de 9% en Lima Sur y balnearios del sur y a 6.8% en Lima Centro. En los otros tres sectores urbanos, las cifras son inferiores al promedio: 5.8% en El Callao, 5.2% en Lima Norte y 4.2% en Lima Este.

**Figura 3.** NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA NUEVA VENDIDAS EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020



Fuente: CAPECO – Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2008 - 2020

**Figura 4.** NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDAS PARA USO PROPIO EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020

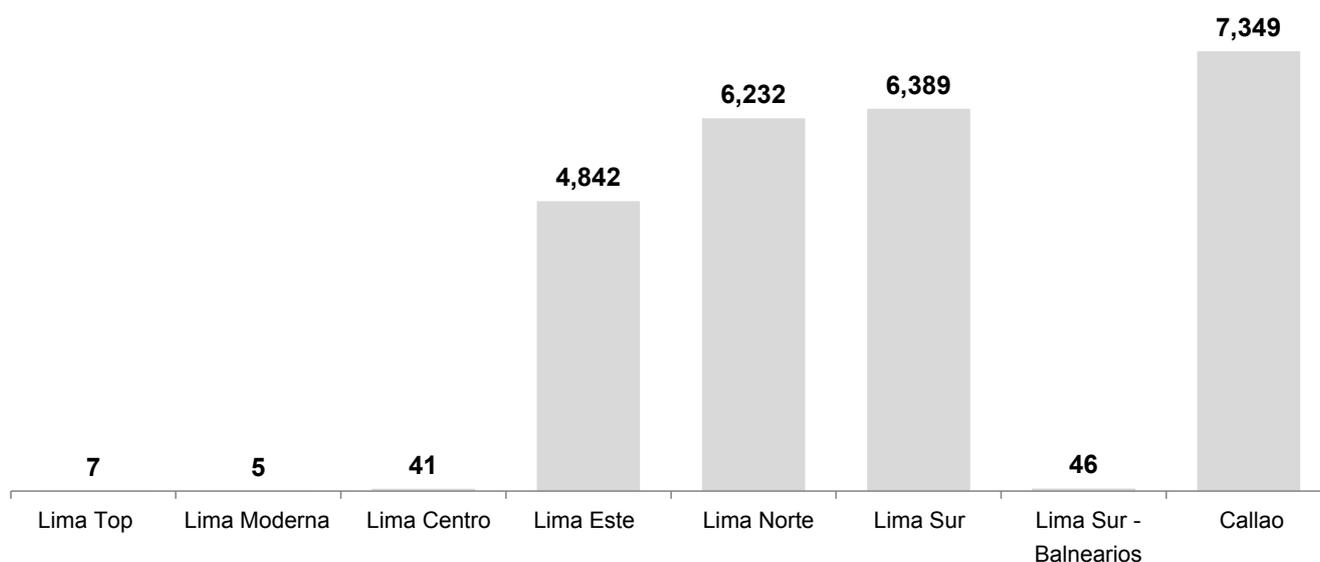


Fuente: CAPECO – Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2008 - 2020

Finalmente, para completar la producción formal de vivienda, deben incluirse las viviendas edificadas a través de la modalidad de construcción de vivienda sobre sitio propio del Programa Techo Propio. En la **Figura 5** se puede apreciar que desde el año 2008 se han desembolsado 24,911 Bonos Familiares Habitacionales a través de esta modalidad, lo

que implica igual número de unidades habitacionales construidas en Lima Metropolitana. El 29.5% de estas viviendas se ubican en El Callao, el 25.6% en Lima Sur, el 25.0% en Lima Norte y el 19.4% en Lima Este. En el resto de sectores urbanos, la construcción en sitio propio de Techo Propio es prácticamente inexistente.

**Figura 5.** NÚMERO DE VIVIENDAS EDIFICADAS A TRAVÉS DEL PROGRAMA TECHO PROPIO – MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN SITIO PROPIO EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020



Fuente: Fondo Mivivienda

En resumen, la producción formal de vivienda en Lima Metropolitana durante los últimos trece años ascendió a 281 681 unidades, la mitad de las cuales se construyeron en Lima Top y Lima Moderna, el 13.7% en Lima Norte y el 11.7% en Lima Este (**Figura 6**). El resto de sectores urbanos capitalinos tienen proporciones inferiores a 10% y concentran el 24.7% de la producción formal de vivienda.

Deduciendo la construcción formal de viviendas del total de unidades habitacionales producidas en Lima Metropolitana entre el 2008 y el 2020, se obtiene la cantidad de viviendas informales edificadas en dicho periodo: 571 801 (**Figura 7**). El 40.9% de éstas se localiza en Lima Este, el 33.7% en Lima Norte, el 11.8% en Lima Sur y el 9.3% en Lima Sur. En los otros cuatro sectores urbanos apenas se generó el 4.2% de las unidades informales construidas.

**Figura 6. PRODUCCIÓN FORMAL DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020**

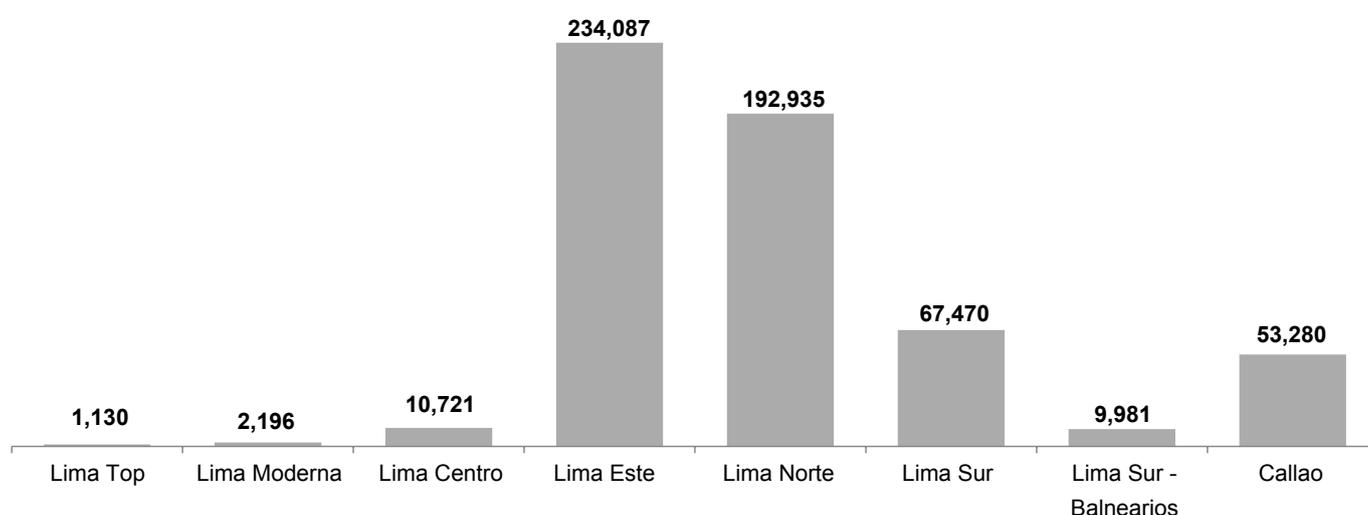
Sector Urbano	Viviendas nuevas vendidas	Viviendas construidas para uso propio	Viviendas construidas por Techo Propio-CSP	Viviendas formales producidas
Lima Top	69,682	8,788	7	78,477
Lima Moderna	59,915	2,201	5	62,121
Lima Centro	18,552	2,143	41	20,736
Lima Este	16,824	11,347	4,842	33,013
Lima Norte	20,326	12,034	6,232	38,592
Lima Sur	10,670	8,678	6,389	25,737
Lima Sur - Balnearios	1,687	1,170	46	2,903
Callao	8,492	4,261	7,349	20,102
<b>Total</b>	<b>206,148</b>	<b>50,622</b>	<b>24,911</b>	<b>281,681</b>

Fuente: CAPECO – Elaboración propia

Deduciendo la construcción formal de viviendas del total de unidades habitacionales producidas en Lima Metropolitana entre el 2008 y el 2020, se obtiene la cantidad de viviendas informales edificadas en dicho periodo: 571 801 (**Figura 7**).

El 40.9% de éstas se localiza en Lima Este, el 33.7% en Lima Norte, el 11.8% en Lima Sur y el 9.3% en Lima Sur. En los otros cuatro sectores urbanos apenas se generó el 4.2% de las unidades informales construidas.

**Figura 7. PRODUCCIÓN INFORMAL DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020**

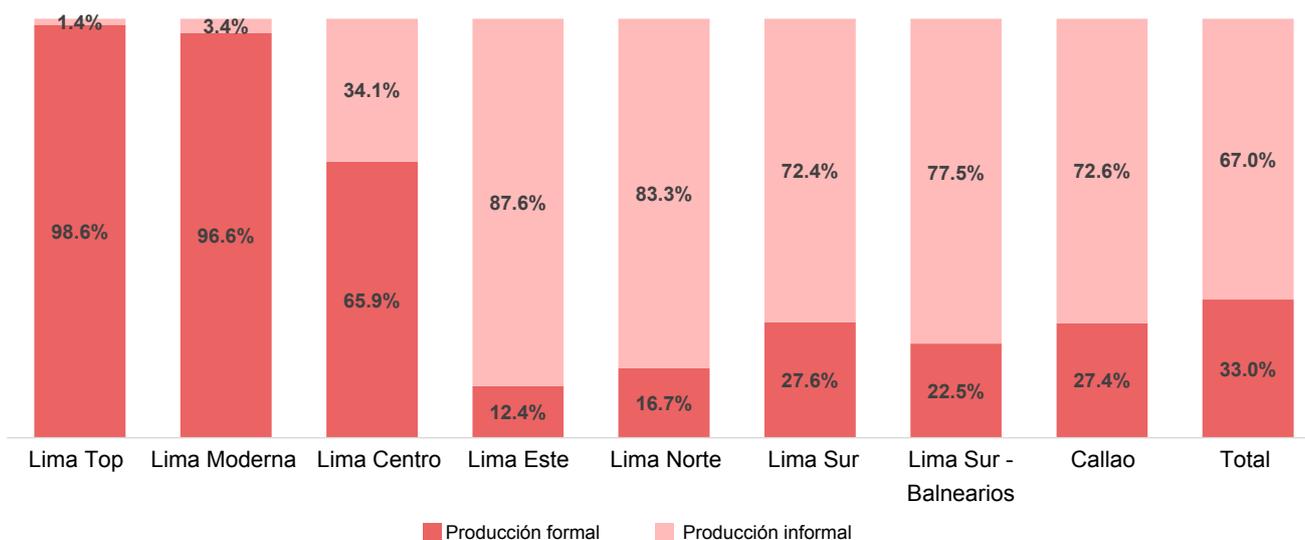


Fuente: CAPECO – Elaboración propia

Con estas cifras, se puede concluir que el 67.0% de las viviendas producidas en Lima Metropolitana durante los últimos trece años fueron construidas informalmente. Como puede apreciarse en la **Figura 8**, en Lima Top y Lima Moderna prácticamente no se produjeron viviendas informales mientras que en Lima Centro poco más de un tercio se

edificaron de manera informal. Por su parte, en Lima Sur, el Callao y los antiguos balnearios del sur de la ciudad alrededor de tres de cada cuatro unidades habitacionales se construyeron sin asistencia profesional, condición en la que también se produjeron el 83.3% de viviendas en Lima Norte y el 87.6% de las de Lima Este.

**Figura 8.** ESTRUCTURA DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020



Fuente: CAPECO – Elaboración propia

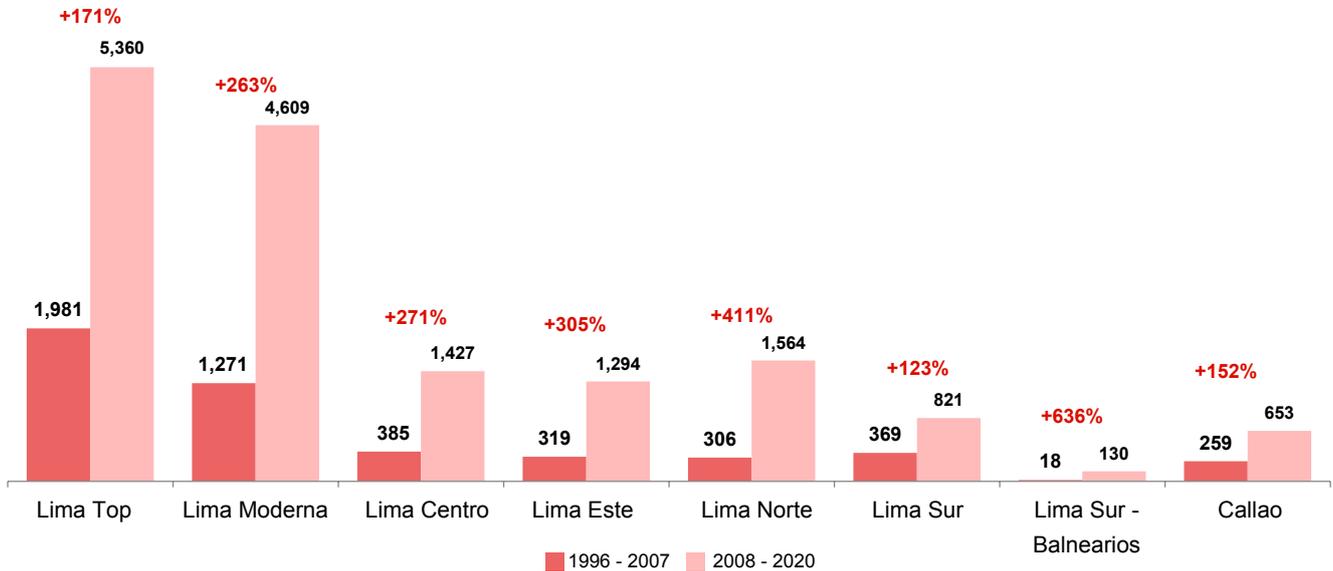
En conclusión, la proporción de viviendas informales sobre el total de unidades habitacionales edificadas en Lima Metropolitana desde el año 2008 fue apenas 2.5% inferior a la que se presentó en el periodo 1996-2007. Esto ha ocurrido a pesar de los esfuerzos del sector privado por incrementar su participación en el mercado habitacional capitalino que se expresa en el incremento de la venta de viviendas nuevas de un promedio anual de 4,907 unidades entre 1996 y el 2007 a 15,858 unidades en el periodo 2008-2020, es decir un incremento de 223%. Como se aprecia en la **Figura 9**, este incremento fue mucho mayor, en términos relativos, en Lima Norte (+411%), Lima Este (+305%) y Lima Moderna (+263%), sin considerar el importante incremento ocurrido en los balnearios del sur de Lima (+636%) pero que en términos absolutos no resulta muy significativo.

Una forma de aproximarse a la capacidad que se tiene de reducir la producción informal de vivienda en Lima Metropolitana es determinar la cantidad de unidades habitacionales que se hubieran podido vender en aquellos sectores de la ciudad donde la informalidad es todavía alta si es que se hubiera

mantenido durante los trece años analizados un número igual de viviendas al máximo alcanzado en cada sector. Utilizando la data de los estudios del mercado de edificaciones urbanas que efectúa CAPECO se determinó que, en Lima Centro, la venta récord se dio en el 2014 cuando se vendieron 2,213 viviendas; en Lima Este la cifra máxima se alcanzó en el 2013 (2,993 unidades); en Lima Norte, el 2011 cuando se llegó a 3,760 viviendas; en Lima Sur, el 2013 en que se obtuvo una venta de 1,442 viviendas; en los balnearios del sur, el 2015 (201) y en El Callao 1,854 el año 2005.

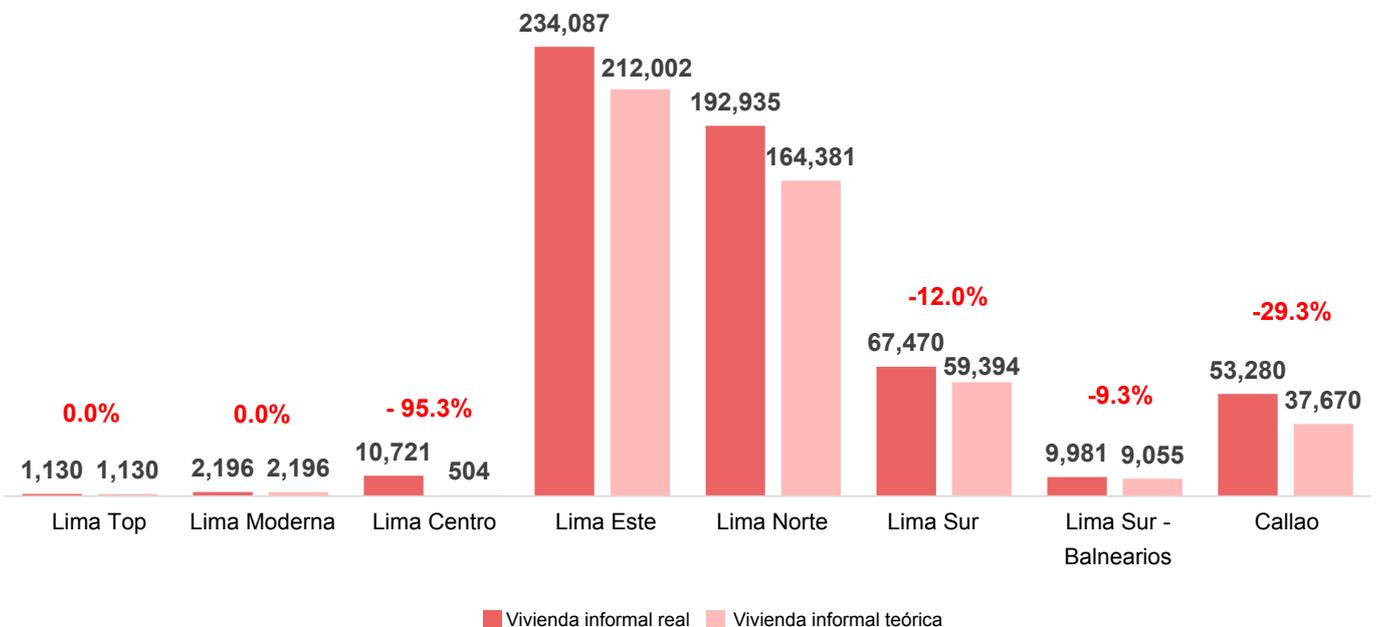
Con este ritmo de ventas, se hubieran producido 291,616 viviendas formales entre el 2008 y el 2020, vale decir 85,468 unidades más que las realmente vendidas en dicho periodo, lo que habría permitido reducir en 14.9% la construcción informal en la capital. La **Figura 10** muestra que esta disminución no habría sido similar en todos los sectores urbanos. Así, en Lima Centro la informalidad habría prácticamente desaparecido, en El Callao habría sido 29.3% menor, en Lima Norte 14.8%, en Lima Sur 12.0% y en los balnearios del sur de Lima 9.3%.

**Figura 9.** NÚMERO PROMEDIO ANUAL DE UNIDADES DE VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS EN LIMA METROPOLITANA 1996-2007 y 2008-2020



Fuente: CAPECO – Elaboración propia

**Figura 10.** COMPARACIÓN ENTRE LA PRODUCCIÓN INFORMAL REAL Y POSIBLE DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020

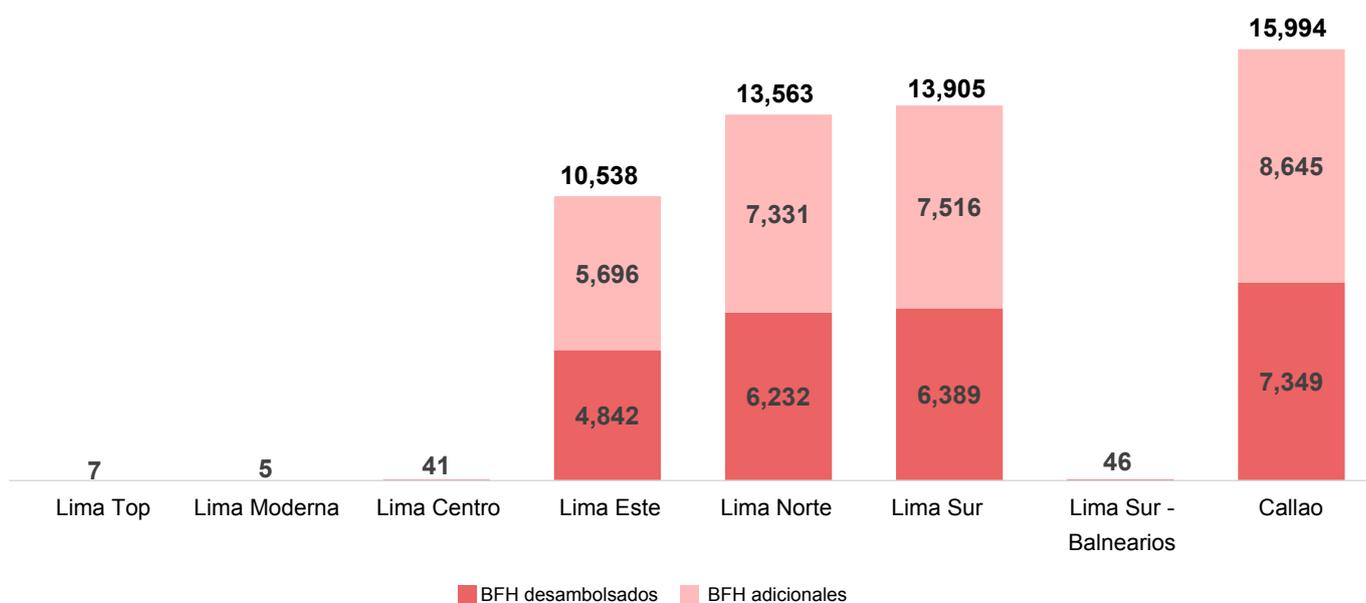


Fuente: CAPECO – Elaboración propia

También es relevante verificar la eficiencia de la modalidad de construcción en sitio propio del programa Techo Propio en Lima Metropolitana, teniendo en cuenta que esa es prácticamente el único componente de la política habitacional que se dirige a reducir el déficit habitacional cualitativo que afecta de manera muy significativa a las familias de menores ingresos, residentes en áreas urbanas y rurales. Desde el 2018, a través de esta modalidad se desembolsaron 291 888 Bonos Familiares Habitacionales – BFH, de los cuales únicamente 24 911 se aplicaron en Lima Metropolitana, lo que equivale al 8.5% del total de bonos asignados, cifra muy inferior a la que se necesitaría teniendo en cuenta que la capital concentra casi cuatro de cada diez pobladores urbanos del Perú y un

30% del déficit cualitativo existente en las ciudades. Si se hubiera podido ampliar en 10% el presupuesto asignado a los BFH para construcción en sitio propio (cifra muy conservadora teniendo en cuenta los problemas que tiene el aparato estatal para ejecutar sus recursos destinados a inversión) y se hubieran destinado a Lima Metropolitana, la participación de esta ciudad en el total de subsidios habría llegado a 16.8%. Aunque este todavía no sería un nivel proporcional al de la incidencia de la capital en el déficit cualitativo urbano, igual permitiría crecer en 10.4% la producción habitacional formal o, dicho de otra manera, reducir en 5.1% la construcción informal. En la **Figura 11** se muestra la distribución de los BFH por sector urbano considerando esta nueva cifra.

**Figura 11. COMPARACIÓN ENTRE LA PRODUCCIÓN INFORMAL REAL Y POSIBLE DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020**



Fuente: CAPECO – Elaboración propia

Si se hubieran cumplido estas metas en la venta de viviendas nuevas y en el desembolso de los subsidios de Techo Propio para la modalidad de construcción en sitio propio, la producción formal habitacional en Lima Metropolitana habría alcanzado las 396 337 unidades y la informal se habría reducido a 457 145 unidades, lo que habría significado que la proporción de vivienda informal se redujera de 67.0% a 53.6%. En la **Figura 12** se consignan los resultados de este ejercicio contra-fáctico por cada sector urbano. De acuerdo con este, la producción informal en Lima Centro se hubiera reducido de 34.1%

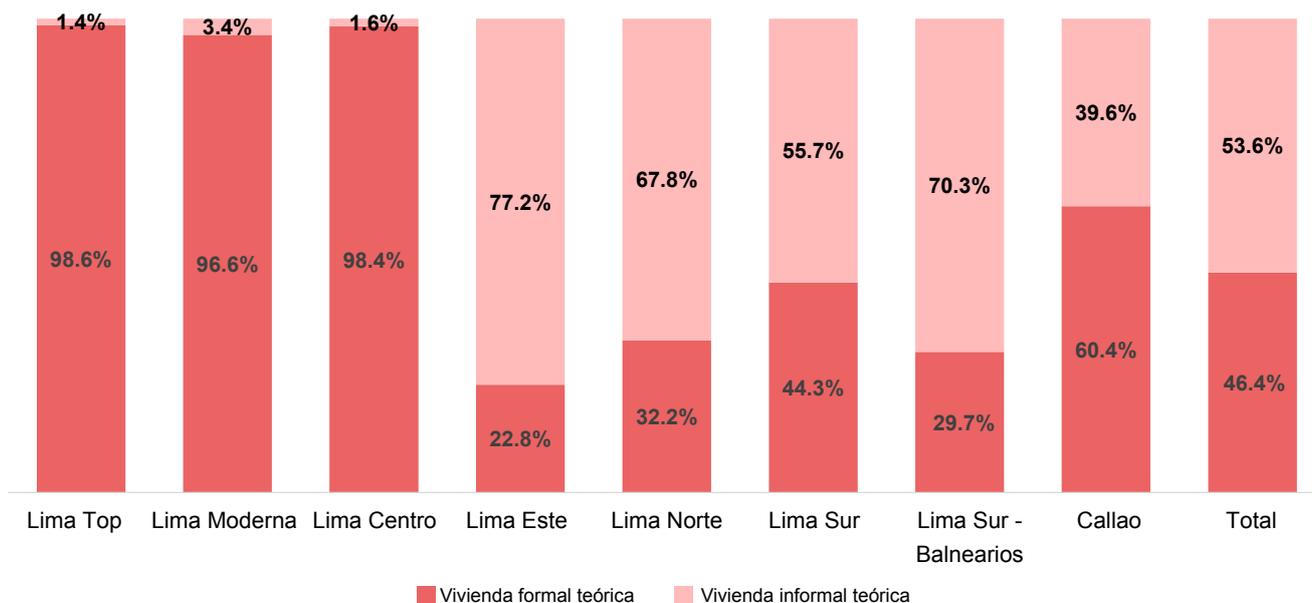
a 1.6%; en El Callao de 72.6% a 39.6%; en Lima Sur de 72.4% a 55.7%; en Lima Norte de 83.3% a 67.8%; en Lima Este de 87.6% a 77.2%; y en los balnearios del sur de 77.5% a 70.3%.

Como puede deducirse de estas cifras, aun habría quedado mucho trabajo por desarrollar para reducir la informalidad en la construcción, particularmente en los distritos emergentes de la ciudad capital, pero el haber conseguido acercarse a la paridad (50%-50%) entre la producción formal e informal de viviendas, podría considerarse como un logro más apropiado

para una política habitacional puesta en marcha dieciocho años atrás. Se trataba, sin duda de metas perfectamente alcanzables con el nivel de desarrollo de la industria inmobiliaria, del sistema financiero hipotecario, de las posibilidades

presupuestales del Estado y de las posibilidades económicas y financieras de los hogares limeños, inclusive de una parte importante de aquellos que se encuentran en condición de pobreza.

**Figura 12.** ANÁLISIS CONTRA-FÁCTICO DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA 2008-2020



Fuente: CAPECO – Elaboración propia

En efecto, vender 291 616 viviendas nuevas en trece años, es decir un promedio de 22 432 unidades anuales, no parece un objetivo inalcanzable para una ciudad como Lima Metropolitana, que aun después de la pandemia tiene una demanda de poco más de 16 mil 200 viviendas Techo Propio y 20 300 en el rango de Mivivienda, de acuerdo con el 25° Estudio del Mercado de Edificaciones Urbanas efectuado por CAPECO en el quinto bimestre del 2020. Además, la venta de viviendas nuevas ha bordeado las 22 000 unidades en tres años sucesivos (2011, 2012 y 2013).

La principal razón por la que estas cifras no se pudieron alcanzar antes ni superar después de ese trienio no tuvieron que ver con limitaciones estructurales como la falta de suelo urbano calificado para vivienda social o insuficiencia de recursos para el otorgamiento de subsidios y créditos hipotecarios, sino con decisiones administrativas inadecuadas, entre las que se pueden mencionar las siguientes decisiones:

- (i) Dejar de lado el denominado Crédito Mivivienda Mejorado en el año 2007 a pesar de que en un año de apli-

cación había logrado desembolsar 4 370 operaciones. Este producto era una suerte de seguro hipotecario que permitía a las instituciones financieras que utilizaban sus propios recursos para otorgar créditos hipotecarios en el segmento Mivivienda acceder a una cobertura que les permitía acceder al Premio del Buen Pagador –en caso de que el prestatario pagara puntualmente sus cuotas mensuales– o a la asunción por parte del Estado de una parte del riesgo crediticio en caso de que se produjera el default.

Este producto fue reemplazado por el Crédito Mihogar, que significó el retorno de Mivivienda a su condición de fuente exclusiva de fondeo para el otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda social. Como consecuencia de ello, el desembolso de préstamos de Mivivienda, que habían alcanzado 9 449 operaciones en el 2005 se redujo a un promedio de 4 607 en los siguientes cuatro años. Ello en razón de que no se pudieron conseguir recursos suficientes para que Mivivienda incrementara o al menos mantenga el nivel de desembolsos alcanzado en el 2005.

- (ii) Desistir de entregar 500 millones de soles al Fondo Mivivienda en 2009 para mejorar su capacidad de fondeo a las instituciones financieras intermediarias. Una decisión errada del Ministerio de Economía transfirió esos recursos al Banco de la Nación. De esta forma, se privó a Mivivienda de otorgar fondos para el desembolso de 8 200 créditos. En el año 2009, Mivivienda financió 4 810 créditos y en el 2010 llegó a 8 456 operaciones. En ese bienio, el Banco de la Nación sólo alcanzó a desembolsar 369 préstamos.
- (iii) Endurecer las condiciones para el otorgamiento de créditos otorgados por las instituciones financieras para financiar la adquisición de viviendas bajo la modalidad de bien futuro y de aquellos préstamos dirigidos a familias que recurrieran al mecanismo de ahorro programado por no tener ingresos regulares. La Superintendencia de Banca y Seguros tomó estas medidas a fines del 2013 e inicios del 2014, como respuesta a problemas de morosidad que se presentaron en algunos proyectos financiados mayoritariamente por una sola entidad financiera. Esta sobre-reacción del ente regulador llevó las colocaciones hipotecarias efectuadas con recursos de Mivivienda a pasar de 13 164 en el 2013 – récord histórico hasta ese momento – a 10 777 en el 2014.
- (iv) A principios del año 2015, el Ministerio de Vivienda anunció el lanzamiento del leasing inmobiliario para vivienda social, producto que debía ser gestionado por el Fondo Mivivienda y que pretendía facilitar el acceso a la vivienda propia sobre todo a familias de ingresos no formales. Ello en razón de que, a través del leasing, no se exigiría cuota inicial, se flexibilizaría la evaluación de la capacidad de pago de los prestatarios y se cobraría intereses inferiores a los de los créditos hipotecarios de vivienda social. Lo cierto es que un año después de anunciado, el producto no pudo hacer efectiva una sola operación lo que provocó que el gobierno que entró en funciones en julio del 2016 lo desactivase. Sin embargo, las colocaciones con recursos del Fondo Mivivienda que, como ya se ha dicho, sufrieron una merma importante en el 2014, siguieron cayendo en el 2015 en que se otorgaron 9 090 préstamos y en el 2016 (8 082).
- (v) En diciembre del 2016, el Fondo Mivivienda anunció que, a partir del año siguiente, los créditos Mivivienda sólo se iban a otorgar para adquirir viviendas cuyo precio no superase las 38 UITs (153 500 soles en ese momento). La idea era priorizar las colocaciones de la entidad estatal en las familias de menores ingresos, que concentraban una mayor demanda y tenían mayores dificultades para acceder al crédito. Con estas medidas, se esperaba entregar 18 mil préstamos en el 2017. Sin embargo, cuando se tomó esta decisión no se tuvo en cuenta que intempestivamente se dejaba fuera de los beneficios del crédito Mivivienda a un segmento del mercado que representaba más del 40% de la oferta existente. Como consecuencia de ello, ese año no sólo se incumplió la meta propuesta por Mivivienda, sino que sus colocaciones siguieron reduciéndose: llegaron a los 7 101 créditos, con lo que las operaciones del Fondo retrocedieron al nivel presentado ocho años antes.

De otro lado, en lo que se refiere a la modalidad de construcción en sitio propio del Programa Techo Propio, tampoco puede considerarse exagerado asignar recursos para otorgar 54 100 Bonos Familiares Habitacionales destinados a beneficiar a familias de Lima Metropolitana en lugar de los 24 911 efectivamente entregados en un periodo de trece años. Debe tenerse en cuenta que en tres de los trece últimos años, los desembolsos para esta modalidad superaron los 40 000 bonos y en dos ocasiones superaron los 30 000. Pero en otros cinco años (2010, 2011, 2016, 2017 y 2018) los desembolsos se redujeron muy sensiblemente – entre el 26.1% y el 66.2% – respecto al año previo. En tres de esas ocasiones, la retracción coincidió con un cambio de gobierno (2011, 2016 y 2018) y la reducción de los desembolsos se debió a la demora en habilitar recursos para el segundo semestre de dichos años por parte de las autoridades entrantes. Si en esas tres ocasiones se hubieran mantenido los niveles de ejecución del año previo, se habrían desembolsado algo más de 29 mil bonos, la misma cantidad que se requiere para llegar a los 54,100 propuestos para la capital en el ejercicio contra-fáctico. Por último, la demanda anual de construcción en sitio propio, de acuerdo con el Estudio desarrollado por CAPECO en el 2020, asciende a poco más de 73 000 unidades, por lo que los casi 4 100 bonos asignados, apenas cubriría menos del 6% de dicha demanda.

**IEC regional**

# Los desafíos de la construcción arequipeña



Constructores arequipeños con perspectivas conservadoras para el 2021

# Construcción en Arequipa cayó 19.7% el 2020, casi 6 puntos porcentuales más que en todo el país

## I. Situación demográfica y socioeconómica

Al año 2020, la población de la región Arequipa superó el millón 300 mil habitantes, de los cuales el 83.8% reside en la provincia capital y alrededor de 4.6% lo hace en la provincia de Caylloma (**Figura 1**). En esta región, la tasa de formación de hogares (3.9%) supera a la de producción de viviendas (3.6%) y a la del crecimiento poblacional (2.4%), lo que refleja una reducción de miembros en los hogares arequipeños. La provincia de Condesuyos tuvo un fuerte decrecimiento demográfico, mientras que Caravelí fue la de mayor crecimiento poblacional (5.6%), de hogares (6.6%) y de viviendas (6.7%).

Se estima que el déficit habitacional cuantitativo llegó a 48 507 unidades de vivienda en el año 2020, habiendo crecido a un ritmo anual de 6.5% en el último periodo intercensal 2007-2017. La falta de vivienda afecta a un 13% de los hogares de la región Arequipa, llegando a 14% en la provincia de Arequipa (**Figura 2**), que a su vez concentra el 88% del déficit cuantitativo de vivienda en esta región.

Entre el año 2012 y el 2020, la región Arequipa experimentó un importante proceso de movilidad socio-económica positi-

**Figura 1. POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS EN LA REGIÓN AREQUIPA**

Provincia	Variación Intercensal anual 2007-2017			Estimación a 2020		
	Población	Hogares	Viviendas (*)	Población	Hogares	Viviendas (*)
Arequipa	2.44%	3.91%	3.61%	1,116,099	346,537	303,783
Camaná	1.28%	2.60%	2.40%	51,154	16,290	15,219
Caravelí	5.62%	6.61%	6.70%	29,504	8,742	8,385
Castilla	2.66%	3.16%	2.71%	19,554	5,739	5,149
Caylloma	4.54%	6.25%	6.14%	61,149	21,338	19,221
Condesuyos	-6.20%	-6.35%	-6.92%	2,490	782	717
Islay	0.60%	2.06%	1.72%	50,166	16,637	15,151
La Unión	0.00%	0.00%	0.00%	2,190	731	664
<b>Total Region Arequipa</b>	<b>2.44%</b>	<b>3.88%</b>	<b>3.59%</b>	<b>1,331,653</b>	<b>416,560</b>	<b>368,017</b>

Fuente: INEI - Censos Nacionales 2007-2017 | \* Viviendas con ocupantes presentes

**Figura 2. DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA DE LA REGIÓN AREQUIPA**

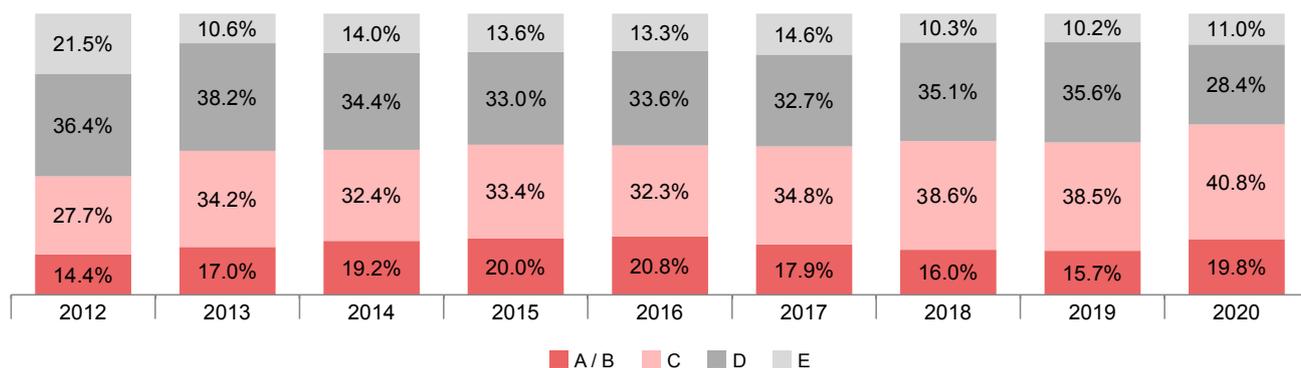
Provincia	Año		
	2007	2017	2020
Arequipa	20,323	37,992	42,754
Camaná	530	962	1,071
Caravelí	206	327	357
Castilla	214	512	590
Caylloma	906	1,840	2,117
Condesuyos	23	64	65
Islay	686	1,331	1,486
La Unión	0	67	67
<b>Total Region Arequipa</b>	<b>22,888</b>	<b>43,095</b>	<b>48,507</b>

Fuente: INEI Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007, 2017  
Elaboración: Propia

va. Así, la proporción de hogares que conforman el estrato E – el de menores ingresos – pasó de representar el 21.5% de los hogares de la región en el 2012 al 11.0% en el 2020 (antes de la pandemia), mientras que la del estrato se redujo de 36.4% a 28.4% en dicho periodo. Por el contrario, en estos últimos nueve años, Arequipa ha venido consolidando los niveles socioeconómicos C y A/B: el primero pasó de concentrar el 27.7% al 40.8% y el segundo de 14.4% a 19.8% en el periodo 2012-2020 (**Figura 3**). En 2020, siete de cada diez hogares arequipeños pertenecían a los estratos C y D, dos al NSE A/B y uno al E, antes de la crisis sanitaria.

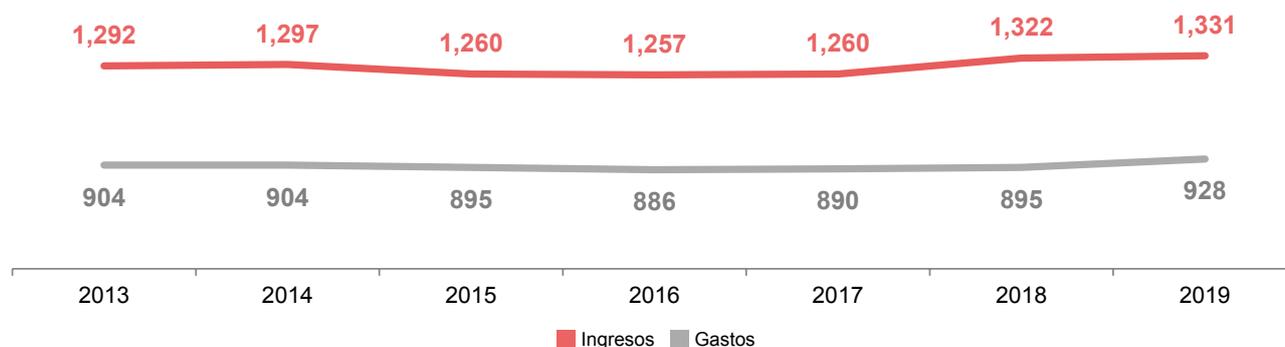
Según el INEI, el ingreso y el gasto promedio de los hogares residentes en la región Arequipa fue de 1 331 y 928 soles mensuales en el año 2019, respectivamente (**Figura 4**). Ello quiere decir que los hogares arequipeños percibieron un 29% más ingresos y un 18% más de gastos que el promedio nacional.

**Figura 3. DISTRIBUCIÓN SOCIECONÓMICA DE HOGARES EN LA REGIÓN AREQUIPA**



Fuente: INEI - Censos Nacionales 2007-2017 | \* Viviendas con ocupantes presentes

**Figura 4. INGRESO Y GASTO REAL PROMEDIO MENSUAL EN LOS HOGARES DE LA REGIÓN AREQUIPA (Soles constantes a precios de Lima Metropolitana, Año base: 2019)**



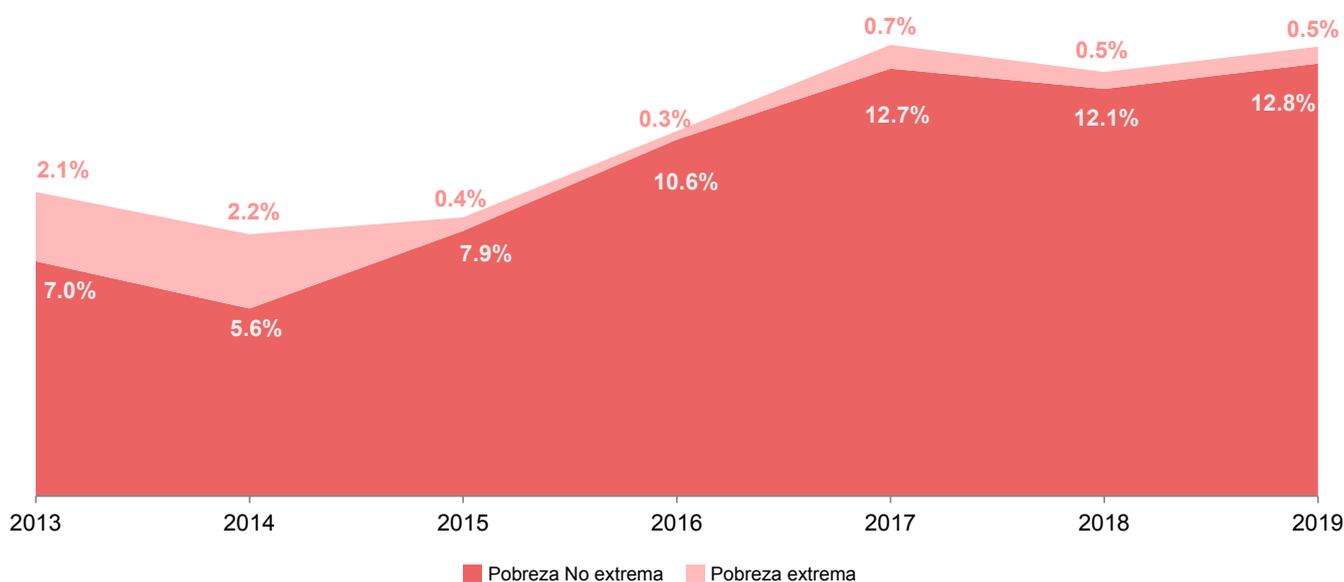
Fuente: INEI. Informe Técnico: Evolución de la pobreza monetaria 2008-2019

Asimismo, esta misma figura que los ingresos y gastos reales (es decir, deduciendo la inflación) de los hogares arequipeños crecieron, respectivamente, en 0.5% y 0.4% promedio por año en el periodo 2013-2019, lo que ha permitido que el ingreso disponible promedio, el que resulta de la diferencia entre el ingreso y el gasto de los hogares, crezca ligeramente en este lapso y corresponda al 30% del ingreso.

En esta región, el 13.3% de los pobladores vivía en condición de pobreza en el año 2019, según datos del INEI, una

proporción sensiblemente inferior al 23% de incidencia de la pobreza a nivel nacional. Sin embargo, este indicador se ha incrementado poco más de 4 puntos porcentuales en la región Arequipa en los últimos siete años (**Figura 5**). Desde el 2013, la pobreza no extrema en la región pasó del 7.0% al 12.8%, mientras que -a nivel nacional- este indicador presentó una tendencia decreciente (de 23.9% a 20.2%). En cambio, los pobres extremos pasaron de ser el 2.1% de la población regional en el 2013 a constituir el 0.5% en el 2019.

**Figura 5. POBLACIÓN DE LA REGIÓN AREQUIPA EN CONDICIÓN DE POBREZA**



Fuente: INEI. Informe Técnico: Evolución de la pobreza monetaria 2008-2019

El Índice de Desarrollo Humano - IDH mide el nivel de desarrollo humano de una población, a partir de cinco sub-indicadores y utilizando una escala de 0 a 1, en la que un IDH = 1 corresponde a un mayor nivel de desarrollo. Históricamente, la región Arequipa ha presentado un IDH superior al nacional

(**Figura 6**), encontrándose para el año 2019 en el tercer puesto del ranking por regiones, detrás de Lima (0.7073) y Moquegua (0.6589). Asimismo, Arequipa ocupó el quinto puesto entre las regiones con menor brecha de IDH entre el área urbana con el área rural.

**Figura 6. ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO DE LA REGIÓN AREQUIPA**

	2003	2007	2012	2017	2019
Peru	0.3657	0.3952	0.5063	0.5723	0.5858
Arequipa	0.4267	0.4534	0.5783	0.6345	0.6425

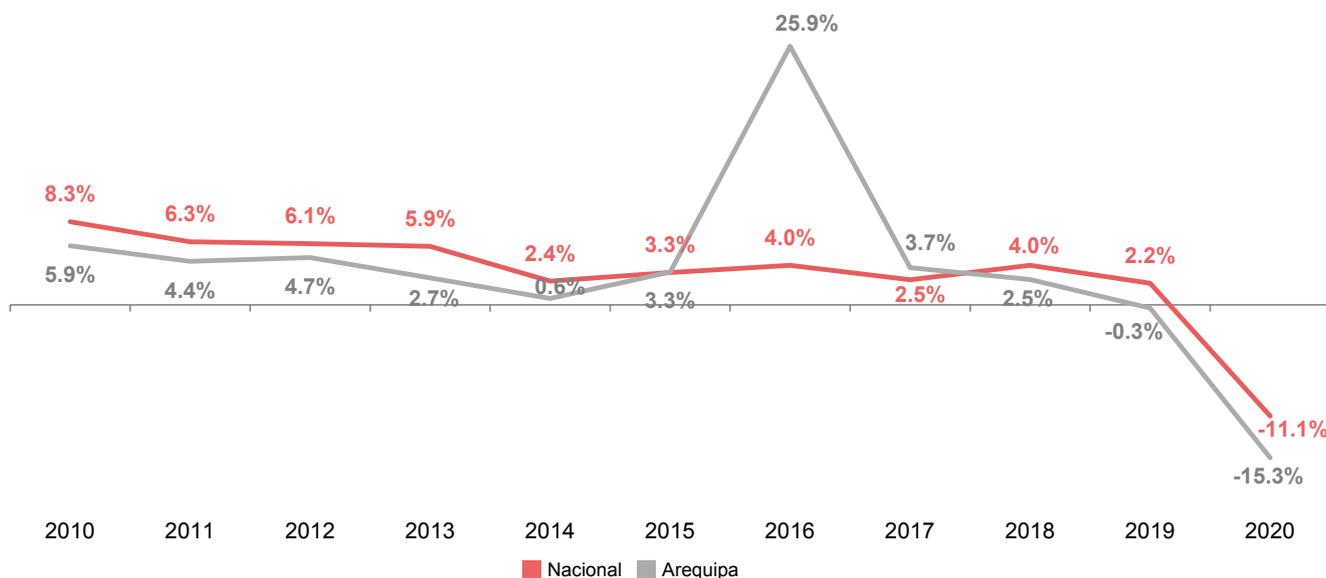
Fuente: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo – PNUD

## II. Producción Sectorial

De acuerdo con la información que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, el Producto Bruto Interno de la región Arequipa solo creció en dos oportunidades por encima del PBI nacional en el decenio 2010-2019, debiendo destacarse el resultado del año 2016 en que la región creció casi 21 puntos porcentuales más que el país (**Figura 7**), lo que se atribuye al incremento de 97.1% de la producción minera que pasó a representar el 34% del pro-

ducto regional, diez puntos porcentuales más que el 2015. Es preciso notar, además, que el PBI de Arequipa tuvo una caída en el 2019, por primera vez en diez años. Por su parte, en el año 2020, el PBI regional se retrajo en 15.3%, magnitud sensiblemente mayor a la que se presentó a nivel nacional en dicho periodo (-11.1%), acumulando tres años consecutivos en que la economía en Arequipa obtiene un resultado más negativo que el país en su conjunto.

**Figura 5. POBLACIÓN DE LA REGIÓN AREQUIPA EN CONDICIÓN DE POBREZA**

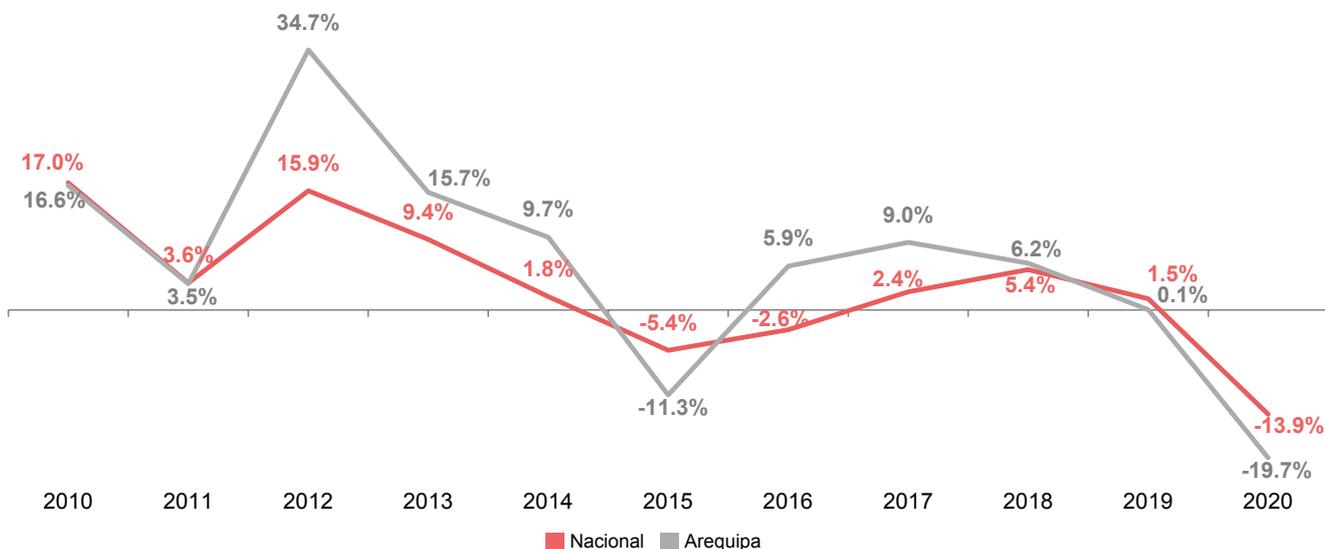


Fuente: INEI

Entre el 2010 y el 2019, el PBI del sector construcción de la región solo se contrajo una sola vez (11.3% en el año 2015), y en seis años presentó una tasa de crecimiento mayor al del producto sectorial nacional (**Figura 8**). En 2010 y 2011, la producción de la construcción en Arequipa fue ligeramente inferior que la que se alcanzó en todo el país, mientras que en el 2019 esta diferencia fue algo mayor, en razón del casi nulo crecimiento de la actividad constructora regional. La pandemia y las restricciones dispuestas en el sector construcción sobre todo en el segundo trimestre del 2020, provocó que la producción sectorial en la región se redujera en 19.7% el año pasado, casi seis puntos porcentuales adicionales de caída en relación con el producto bruto de la construcción a nivel país.

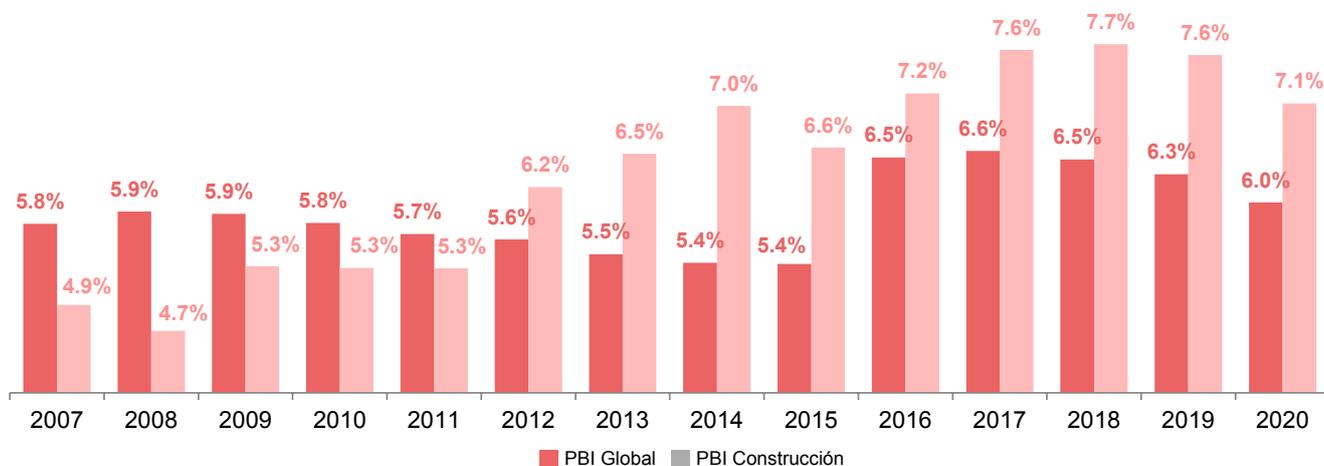
La **Figura 9** muestra que, entre los años 2007 y 2011, la participación de la construcción regional en el PBI sectorial nacional osciló entre el 4.9% y el 5.3%, siendo siempre menor a la participación de la región en la producción nacional que fluctuó entre el 5.7% y el 5.9%. A partir del 2012, la actividad constructora regional representó entre el 6.5% y el 7.7% de la producción sectorial nacional, en tanto que la tasa de incidencia del PBI de Arequipa sobre el producto nacional fue inferior a la sectorial en los ocho últimos años, moviéndose entre el 5.4% y el 6.6%. En el 2020, la participación de Arequipa en la producción nacional y sectorial se redujo significativamente (6.0% y 7.1%, respectivamente) acumulando cuatro años consecutivos disminución en el primer caso y tres en el segundo.

**Figura 8.** PBI CONSTRUCCIÓN NACIONAL Y EN LA REGIÓN AREQUIPA (variación anual)



Fuente: INEI.

**Figura 9.** PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN AREQUIPA EN EL PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2007 – 2020



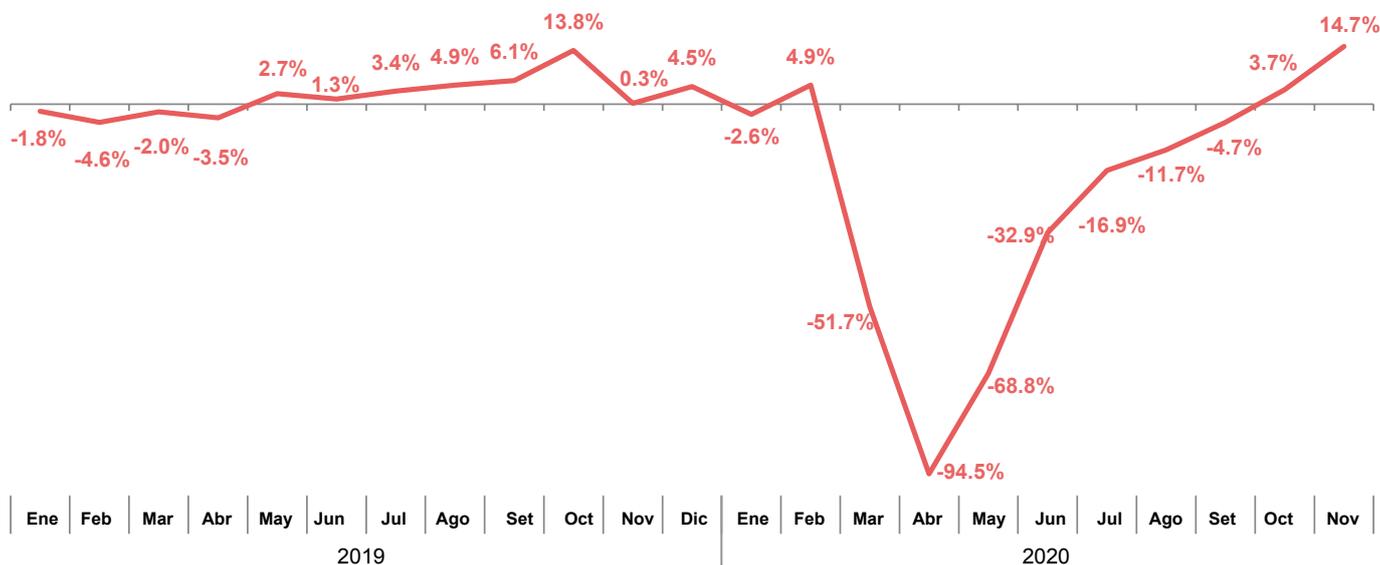
Fuente: INEI.

La **Figura 10** muestra que, en noviembre de 2020, el despacho de cemento en la región Arequipa aumentó en 14.7% con respecto al mismo mes del año 2019, creciendo por segundo mes consecutivo después de siete meses seguidos de retracción, habiendo alcanzado su mayor caída en abril (-94.5%) para luego mejorar su desempeño de forma progresiva, tendencia que no difiere significativamente del comportamiento de este indicador a nivel nacional, salvo que el despacho en el país entró en escenario positivo un mes antes. En los primeros once meses del 2020, el despacho de

cemento en la región se redujo en 22%, mientras que en todo el Perú la baja fue de 17.3%.

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO en un panel de empresas del sector de la construcción que trabajan en la región de Arequipa, el nivel de operaciones de dichas compañías retrocedió en 4.6% durante el sexto bimestre del 2020 respecto al mismo periodo del año previo (**Figura 11**) diferenciándose de las perspectivas que tenían las empresas a nivel

**Figura 10. DESPACHO DE CEMENTO EN REGIÓN AREQUIPA (Variación mensual de TM)**



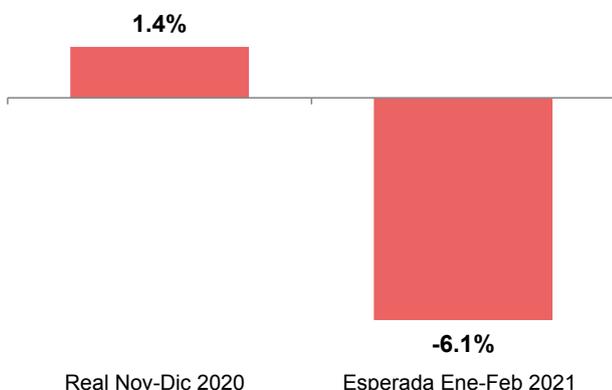
Fuente: BCRP – Arequipa: Síntesis de Actividad Económica noviembre 2020

nacional que, según la encuesta efectuada para el IEC 36 en diciembre 2020, esperaban una disminución de 0.7% en el bimestre noviembre-diciembre. Para el periodo enero-febrero del 2021, las empresas arequipeñas estiman una nueva retracción en su desempeño de igual magnitud.

En cambio, las empresas del sector construcción sondeadas en la región Arequipa señalaron que su nivel de operacio-

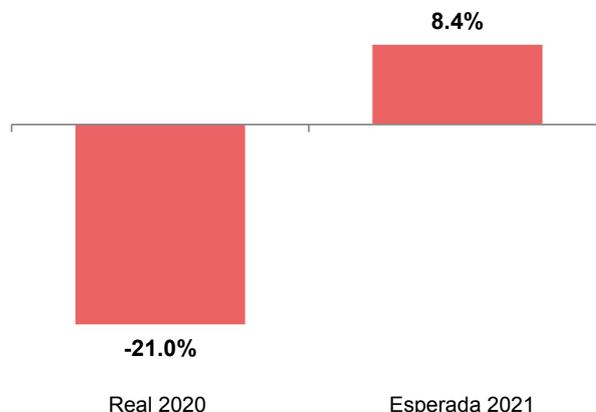
nes decreció en 21.0% en el 2020 con relación al año previo (**Figura 12**). De haberse producido, esta retracción habría sido más pronunciada que la que se produjo a nivel nacional: -13.5%, según la medición efectuada para el IEC 38 de febrero 2021. De otro lado, tanto las empresas que trabajan a escala nacional como las que operan en Arequipa esperan para el año 2021 una importante recuperación: 11.9% y 8.4%, respectivamente.

**Figura 11. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN AREQUIPA (6° bimestre 2020 y 1° bimestre 2021)**



Fuente: CAPECO  
Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

**Figura 12. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Real 2020 y Esperada 2021)**



Fuente: CAPECO  
Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

### III. Precios de construcción

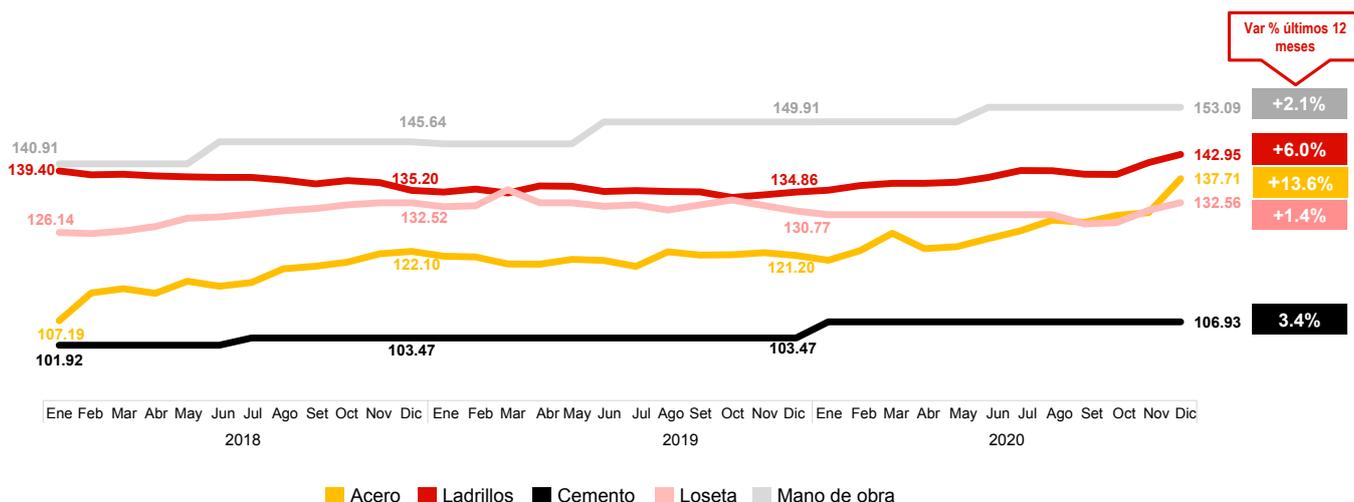
En los últimos ocho meses del año 2020, se produjo un relativo incremento en el precio de algunos materiales de construcción en la región Arequipa, siendo el más significativo el que experimentó el precio de los ladrillos de arcilla que subió en 4.6% desde abril 2020 y 6.0% desde diciembre 2019. A nivel nacional, las variaciones de precios de este insumo fueron significativamente mayores que en la región: 40.6% y 42.3%, respectivamente. Si se compara con el periodo base que registra el INEI (diciembre 2009), este insumo es el segundo de los cinco que evalúa sistemáticamente CAPECO que más ha aumentado su precio en la región: 43.0% (**Figura 13**).

El precio del acero de construcción mostró una sostenida tendencia al alza hasta agosto del año pasado en la región, reduciendo su crecimiento en setiembre, a pesar de lo cual registró una subida de 12.2% entre abril y diciembre y de 13.6% en los últimos doce meses. Cabe señalar que, respecto a diciembre de 2009, este insumo es el segundo con menor variación de precios (37.7%). De otro lado, el costo

de la mano de obra se ha mantenido constante desde el mes de junio 2020, en que se suscribió el Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Aún así, se incrementó en 2.1% en noviembre respecto a igual mes del 2019 y 53.1% desde el mes base (diciembre 2009), siendo éste el insumo que más se ha incrementado en la región durante este periodo.

De otro lado, el precio del cemento no presentó variación alguna en los últimos once meses del 2020 en Arequipa. Con relación al mes base de diciembre de 2009, este material de construcción mostró una inflación acumulada de 6.9% a diciembre 2019, ubicándose como el insumo de la construcción que registra menor inflación desde entonces. La loseta aumentó su precio en 2.0% en diciembre del 2020 respecto a abril en la región, acumulando un incremento de 1.4% en los últimos 12 meses, algo menor que el presentado a nivel nacional (2.2% y 3.7% respectivamente). Comparado con el mes base, el precio de este producto creció 32.6%, siendo el tercer insumo que más ha subido sus precios en Arequipa.

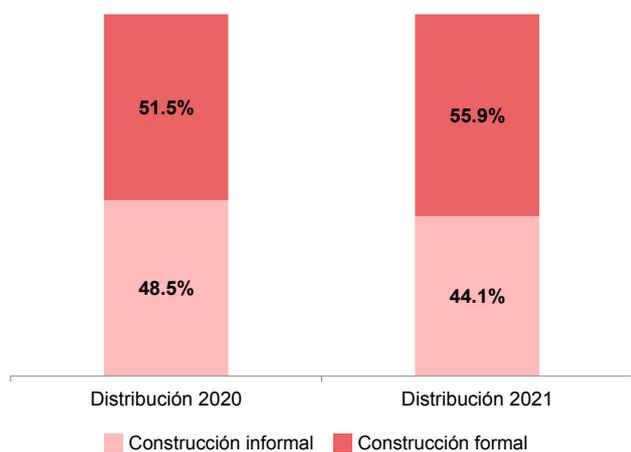
**Figura 13.** EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: ENERO 2018 – DICIEMBRE 2020 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI

Por su parte, el sondeo de expectativas efectuado entre empresas proveedoras de materiales que operan en Arequipa, indicó que el 49.5% de sus ingresos por venta provinieron del segmento informal de la construcción en el 2020 (**Figura 14**). Esta cifra es ligeramente inferior a la señalada por las compañías proveedoras a nivel nacional. Para el 2021, se espera que la participación de los ingresos por ventas en el sector informal en los ingresos por ventas se reduzca 4.4 puntos porcentuales, situándose en 44.1%. A nivel nacional, la perspectiva es que el segmento informal represente el 49.6% de la facturación de los proveedores de materiales.

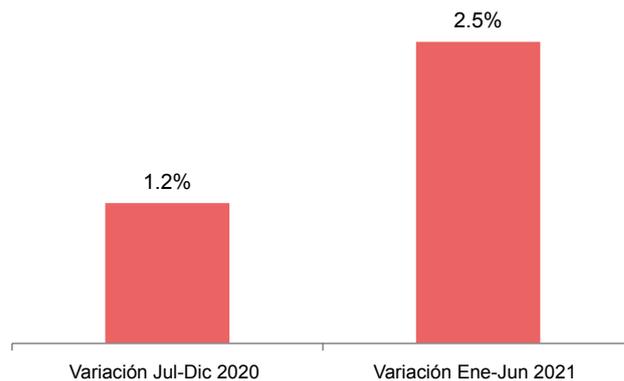
**Figura 14. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS EN AREQUIPA, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO**



Fuente: CAPECO  
Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

Las empresas proveedoras que trabajan en la región Arequipa señalaron que los precios de materiales de construcción presentaron un incremento de 1.2% en el semestre julio-diciembre del año 2020 (**Figura 15**). Para el primer semestre del 2021, se estima que los precios de los materiales duplicarán su ritmo de aumento (2.5%). De cumplirse estas previsiones, la inflación en el rubro materiales de construcción sería de 3.7% en el periodo anual que va de julio 2020 a junio 2021. Estas variaciones son sensiblemente menores a las recogidas en el estudio del IEC realizado a nivel nacional, que arrojó un alza de 8.1% en el periodo julio-diciembre del 2020 y un aumento estimado de 4.8% en el semestre enero-junio 2021, acumulando una variación anual de 13.8%.

**Figura 15. VARIACIÓN REAL DE PRECIOS DE MATERIALES EN AREQUIPA ENTRE JULIO Y DICIEMBRE 2020 Y VARIACIÓN ESPERADA ENTRE ENERO Y JUNIO 2021**



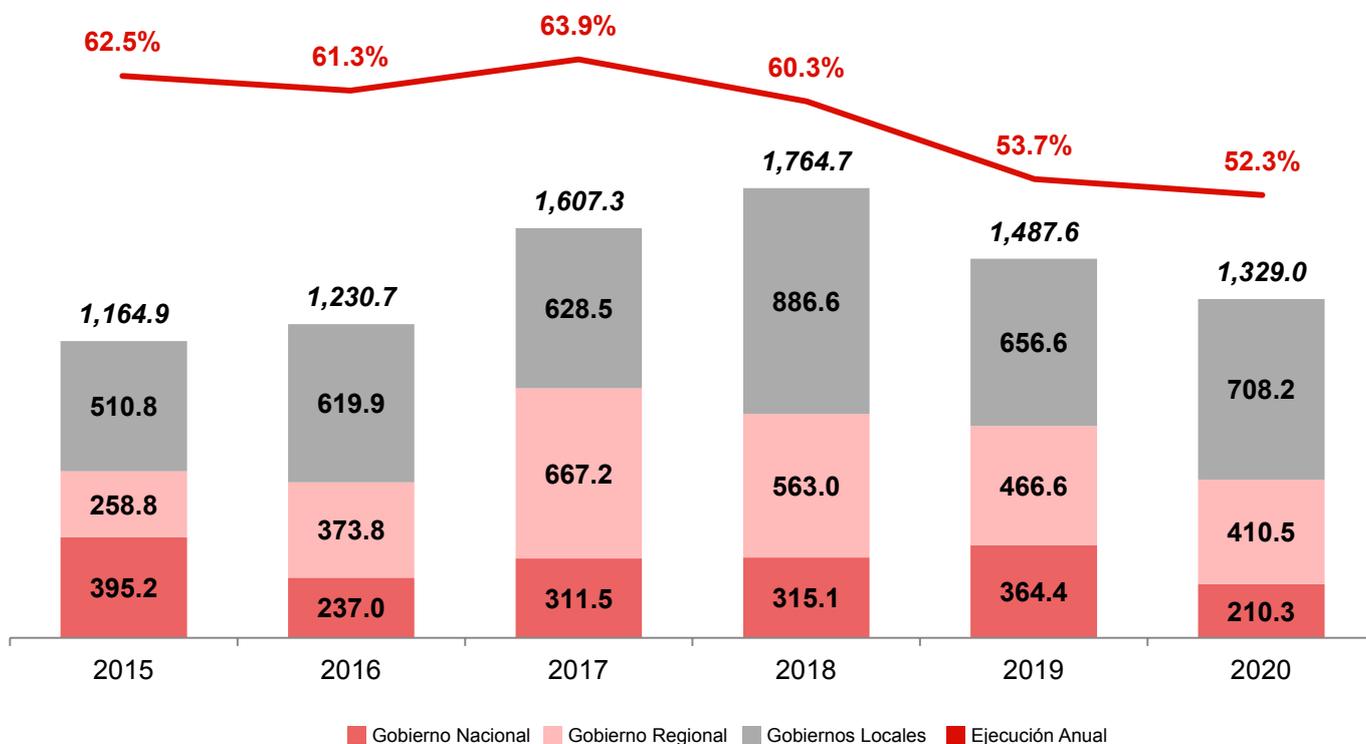
Fuente: CAPECO  
Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

## IV. Inversión

Sobre la inversión pública en la región Arequipa, el nivel de ejecución es menor al del país, pero es necesario señalar que esta ineficiencia en la ejecución no puede atribuirse exclusiva ni principalmente a la crisis sanitaria, dado que desde el 2016 se ha venido produciendo una caída sistemática de este indicador, llegando en el 2019 al 53.7% (**Figura 16**) cuando a nivel nacional fue de 65.0%. El año pasado, la ejecución de inversión pública en la región fue casi diez puntos

porcentuales menor que en todo el país: 52.3% vs. 61.8%. Con estas cifras, la ejecución presupuestal en inversión pública del 2020 en Arequipa se contrajo en 10.7% en relación con la cifra obtenida en el 2019, siendo más significativa la retracción que se produjo en los niveles de inversión alcanzados en la región por el gobierno central (-42.2%) y regional (-12.0%). Las municipalidades, en cambio, subieron su ejecución presupuestal en 7.9% respecto al año anterior.

**Figura 16.** EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO EN LA REGIÓN AREQUIPA (millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Cabe mencionar que este análisis presupuestal está referido al monto efectivamente girado con cargo al Presupuesto Institucional Modificado-PIM y no al monto devengado que es únicamente el registro del compromiso de pago total o parcial de acuerdo a la disponibilidad presupuestal y que se irá ejecutando en los meses siguientes. Este último indicador es el que se utiliza habitualmente en los reportes de ejecución de las entidades públicas a pesar de que no refleja cabalmente el avance real de las inversiones públicas.

El análisis de la inversión pública ejecutada mes a mes durante el 2020 que se consigna en la **Figura 17**, refleja un crecimiento de la ejecución del presupuesto de inversión pública en Arequipa, durante los meses de octubre (59%) noviembre (25%) y diciembre (62%) después de ocho meses de caída continua.

En cuanto a la inversión privada, de acuerdo al sondeo de expectativas efectuado en el panel de empresas del sector construcción que operan en Arequipa, el 63.3% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal ha sido el rubro de la construcción que presentó un mayor dina-

mismo en el año 2020, seguido por la infraestructura pública y la infraestructura privada, con un 13.3% y 10.0% respectivamente (**Figura 18**). En la encuesta efectuada a nivel nacional en enero 2021, también la construcción de viviendas informales ocupó el primer lugar (60.2%), seguido de la infraestructura privada (17.3%) y la vivienda formal (10.6%).

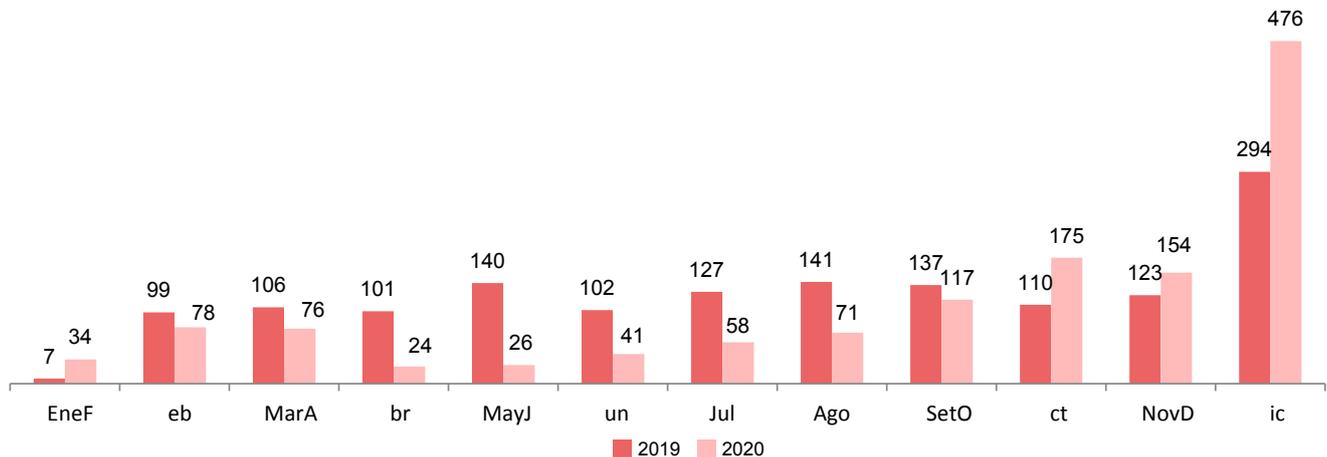
De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, el desempeño más positivo para el año pasado en la región Arequipa se presentó en torno a la vivienda informal, alcanzando un puntaje de 1.87, seguido inmediatamente por la vivienda formal con una calificación promedio de 2.40.

El 51.6% de las empresas que trabajan en el sector construcción de la región Arequipa que formaron parte del panel consideró que la vivienda informal seguirá siendo el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el 2021, seguido por la infraestructura pública con un 22.6% (Figura 19). En la encuesta realizada a nivel nacional, la vivienda informal también ocupó el primer lugar como el rubro que más crecerá,

aunque con una proporción bastante menor (40.6%) que, en la región, y el segundo lugar lo ocupa de nuevo la infraestructura pública (19.1%). De otro lado, empleando la misma escala del

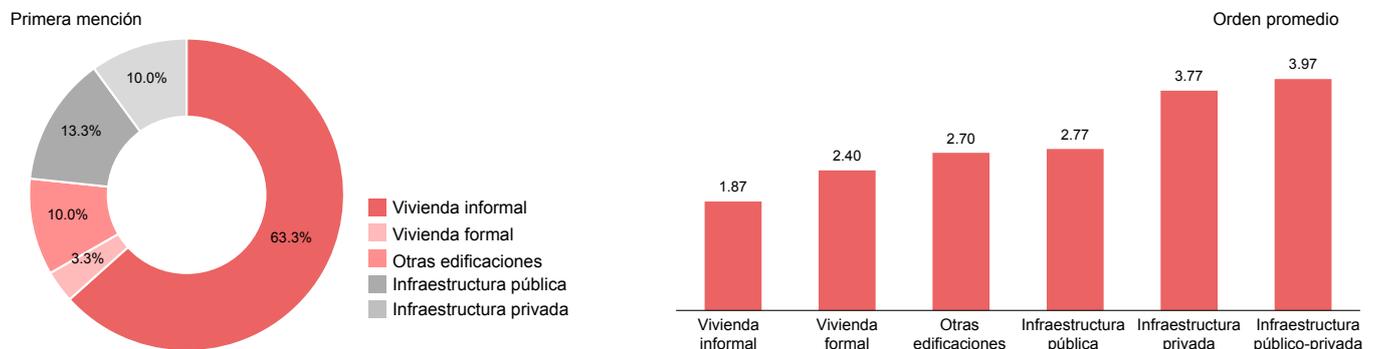
1 al 6, el desempeño más positivo para el próximo año en la región se presentaría en torno a las obras de vivienda informal e infraestructura pública, ambos con puntaje de 2.03.

**Figura 17.** EJECUCIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA EN LA REGIÓN AREQUIPA 2019-2020 (millones de soles)



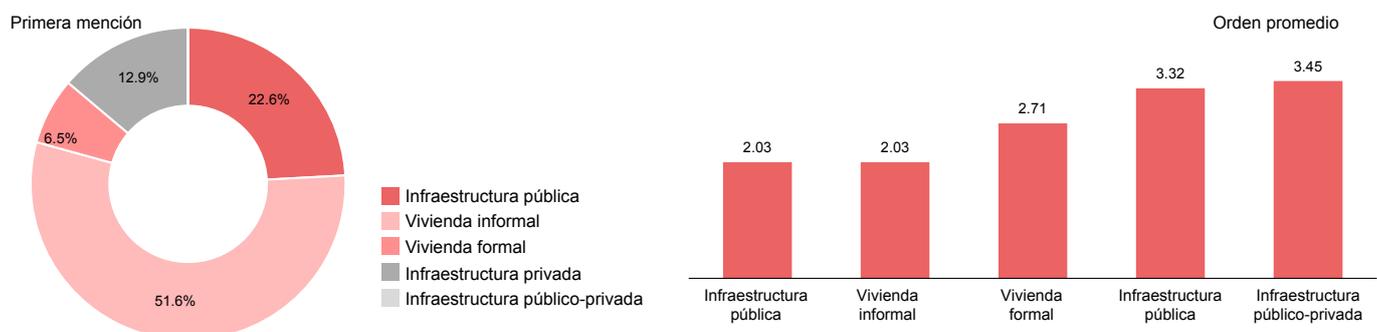
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

**Figura 18.** PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN AREQUIPA EN EL 2020, RESPECTO AL 2019



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

**Figura 19.** PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN AREQUIPA EN EL 2021, RESPECTO AL 2020

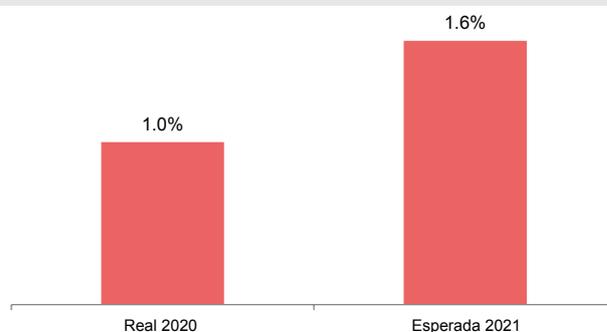


Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

Por otro lado, las empresas de la construcción que trabajaban en la región Arequipa sondeadas manifestaron que la inversión que destinaron a nuevos proyectos durante el 2020 aumentó en 1.0% respecto al año previo (**Figura 20**), nivel mucho más favorable que el que alcanzaron las empresas entrevistadas en todo el país (-18.3%). La tendencia se mantendría en la región durante el presente año, pues alcanzaría un incremento de 1.6%, proyección significativamente más conservadora que la de las empresas del sector a nivel nacional que esperan que su inversión en nuevos proyectos crezca en 13.9% para el 2021.

Según lo consignado en la **Figura 21**, para las empresas arequipeñas, los proyectos de agua y desagüe serían los más susceptibles de ser ejecutados mediante asociaciones público-privadas durante el presente año (alcanzan una puntuación de 2.33, empleando una escala de 1 a 7, donde 1 es el más susceptible y el 7 es el menos susceptible), seguidos de los proyectos de carreteras (2.44) y de establecimientos de salud (2.53). A nivel nacional, la infraestructura de agua y desagüe y la infraestructura de carreteras también ocupan los dos primeros lugares, pero con puntajes ligeramente me-

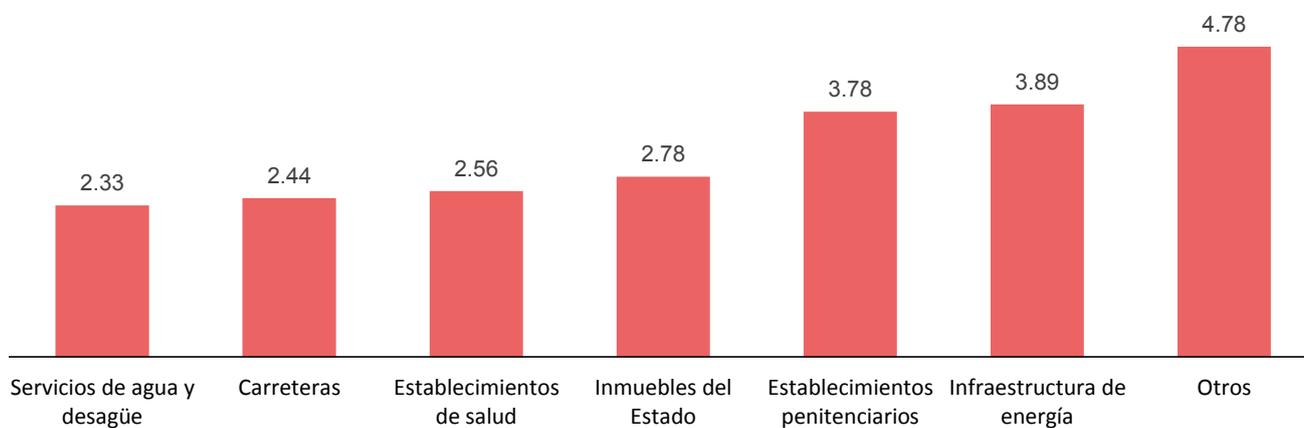
**Figura 20.** VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN AREQUIPA 2020 - 2021



**Fuente:** CAPECO  
Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

nos significativas (2.37 y 2.67, respectivamente), mientras que el tercer puesto es ocupado por las iniciativas a desarrollar sobre inmuebles estatales que obtuvo una puntuación promedio de 3.79.

**Figura 21.** TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2021



**Fuente:** CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

## V. Vivienda

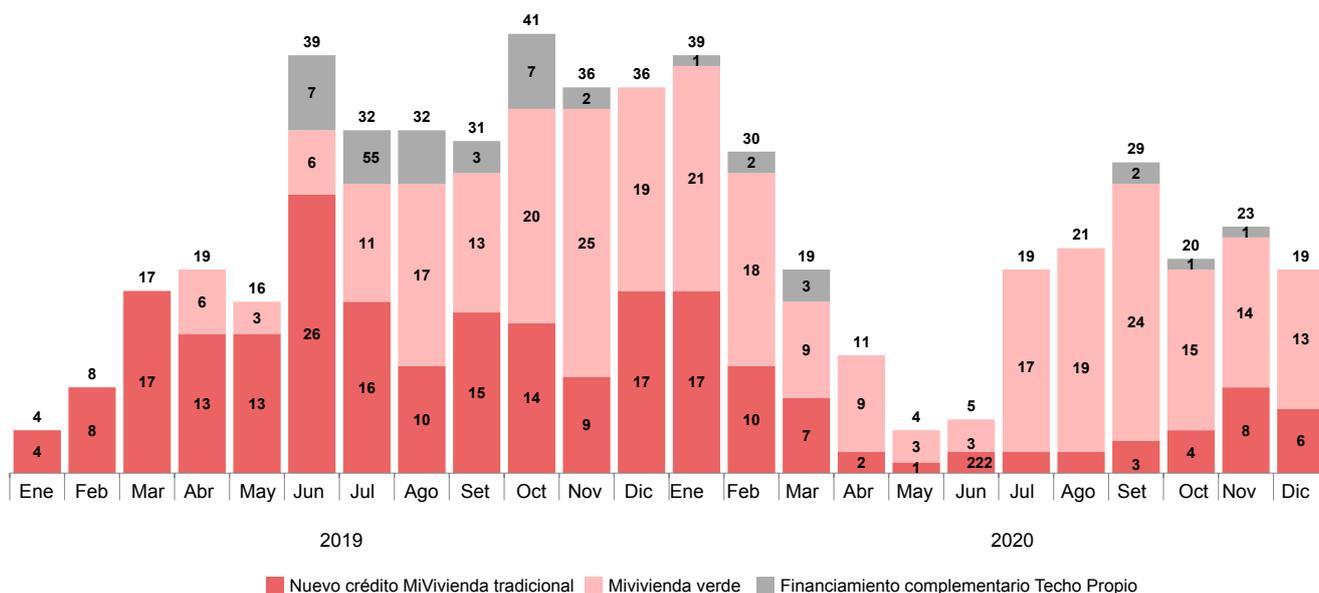
Revisando la información sobre el desembolso de créditos otorgados por el Fondo Mivivienda por mes en Arequipa durante los tres años previos que se consigna en la **Figura 22**, se comprueba que las 19 operaciones efectuadas en diciembre del 2020 corresponden al 1.8% del total de colocaciones del Fondo en dicho mes (1 052).

Los créditos otorgados en la región durante diciembre equivalen al 52.8% de los desembolsados en igual periodo del 2019, mientras que, en comparación con noviembre del 2020, se produjo una caída de 17.4%. A nivel nacional, los desembolsos dicho mes fueron equivalentes al 94.5% de los

efectuados en diciembre del 2019 y fueron apenas 3.1% inferiores a los de noviembre del 2020.

Se ha producido una contracción del ritmo de crecimiento de estas operaciones en la región Arequipa durante el último trimestre del año pasado, pues entre abril y setiembre el aumento promedio fue de 21.4% mensual, en tanto que entre setiembre y diciembre se presentó una retracción en los desembolsos a una tasa promedio de -13.1% mensual entre setiembre y diciembre. A escala nacional, la tasa de crecimiento mensual de estos préstamos fue de 45% en promedio entre enero y octubre.

**Figura 22. DESEMOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD: AGOSTO 2018 –DICIEMBRE 2020 (Número de créditos por mes)**



Fuente: Fondo Mivivienda

En todo el 2020, el desembolso de créditos Mivivienda en la región Arequipa alcanzó las 239 operaciones, que representa apenas el 2.9% del total de operaciones en todo el país en el mismo año. Asimismo, implica una reducción de 23.2% respecto al mismo periodo del año anterior, (**Figura 23**) inferior al 31.6% que se presentó a nivel nacional. De esta manera, los desembolsos de este año fueron apenas el 29.7% del récord de 805 operaciones alcanzado en el 2012

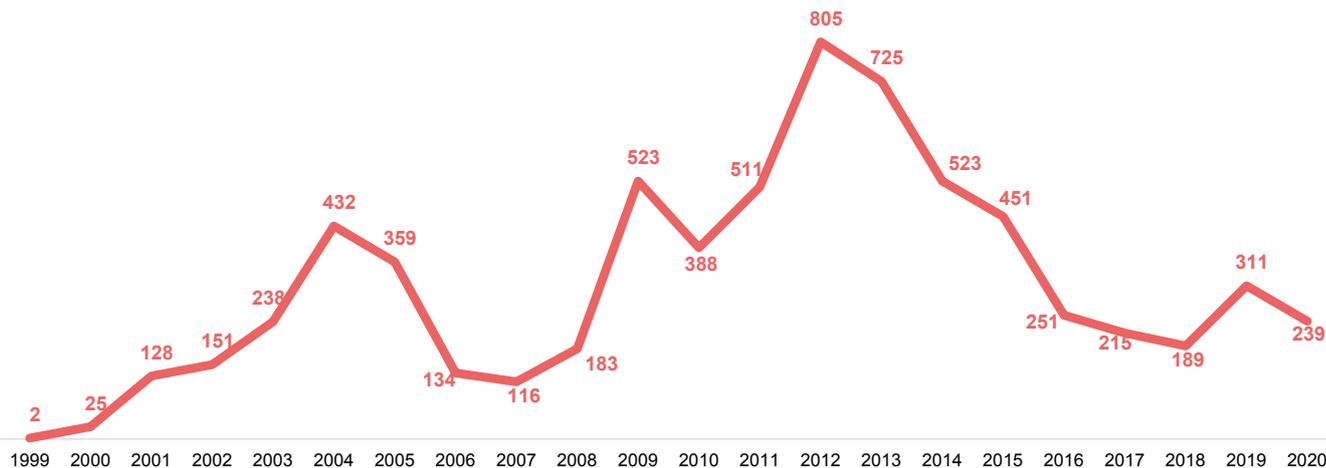
y constituyen la tercera cifra más baja de los últimos doce años. En todo el país, el número de desembolsos del año pasado fue el tercero mas bajo de la última década.

Desde que se inició el crédito Mivivienda Verde en Arequipa, se han desembolsado 285 operaciones bajo este producto que representan solo un 2.2% de los desembolsos totales en el país. Hasta noviembre del 2019, las operaciones de Mivi

vienda Verde subieron a un ritmo de 23% mensual promedio en la región. Sin embargo, durante el siguiente semestre hubo una caída casi vertical (-30% por mes) a la que ha seguido una significativa recuperación (+29%) que ha llevado a que, en setiembre de 2020, se alcanzara la segunda cifra

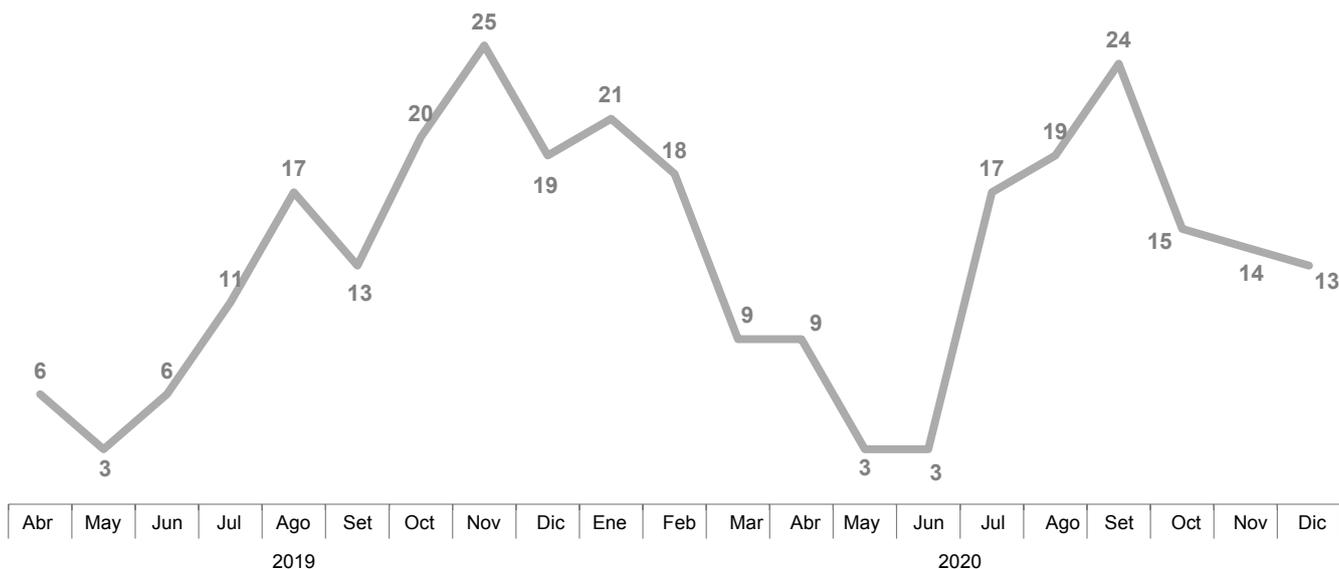
más alta de desembolsos desde que se introdujo el programa Mivivienda Verde en Arequipa (**Figura 24**). En todo el 2020, se han desembolsado 165 préstamos, que representa el 69% del total de operaciones desembolsadas del Crédito Mivivienda en dicho periodo.

**Figura 23.** DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA (N° de créditos)



Fuente: Mivivienda

**Figura 24.** EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE REGION AREQUIPA (ABRIL 2019 – DICIEMBRE 2020)

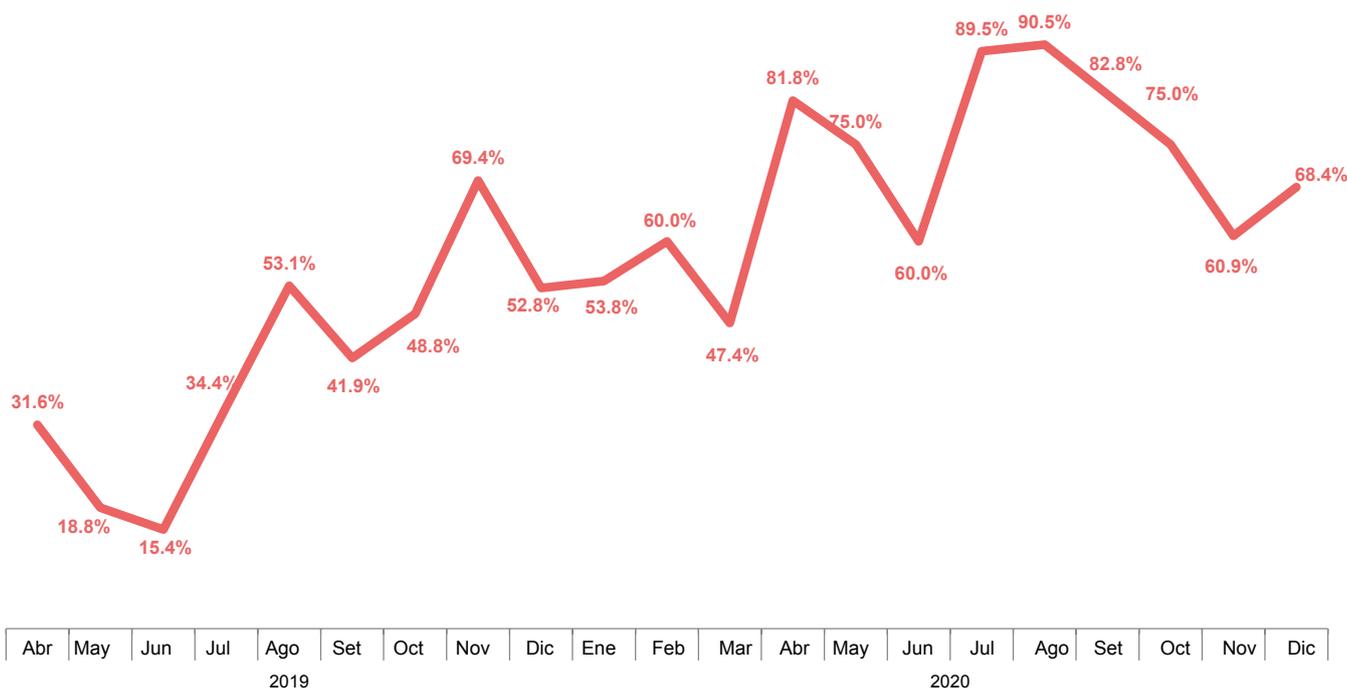


Fuente: Fondo Mivivienda

Se debe destacar el retroceso en Arequipa de la participación del crédito Mivivienda Verde en el total de créditos Mivivienda desembolsados en la región durante el segundo semestre del 2020, pasando de representar el 91% en agosto a

61% en noviembre (**Figura 25**). Para diciembre se produjo un crecimiento que incluso alcanzó una participación mayor al indicador nacional: 68.4% vs 62.9%.

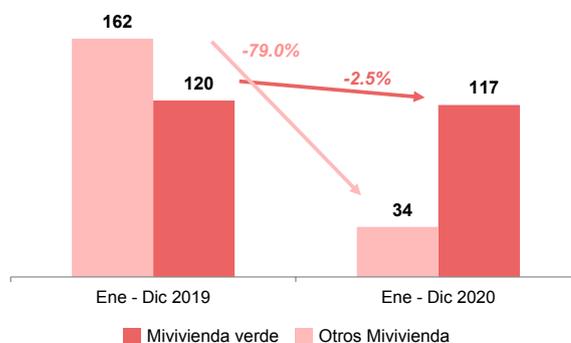
**Figura 25. EVOLUCIÓN PARTICIPACIÓN CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN TOTAL MIVIVIENDA (ABRIL 2019 – DICIEMBRE 2020)**



Fuente: Fondo Mivivienda

El análisis comparativo, en número de operaciones desembolsadas de abril a diciembre del 2020, entre Mivivienda Verde y al resto de productos Mivivienda (**Figura 26**) muestra la importante contribución de este producto al crecimiento de la oferta de vivienda social en la región Arequipa, a pesar de que en tres de los últimos cuatro meses ha venido disminuyendo su participación, como ya se ha mencionado. Obsérvese que la colocación de otros productos de Mivivienda en Arequipa sufrió una retracción de 79% entre abril-diciembre 2020 respecto al mismo periodo del año anterior, lo que explicaría el retroceso de colocaciones Mivivienda ocurrido. Las operaciones en Mivivienda Verde en Arequipa han experimentado una retracción mucho menor (-3%) gracias a las colocaciones producidas en el periodo julio-setiembre 2020.

**Figura 26. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO ABRIL-DICIEMBRE 2019 – 2020 (EN NÚMERO DE CRÉDITOS)**

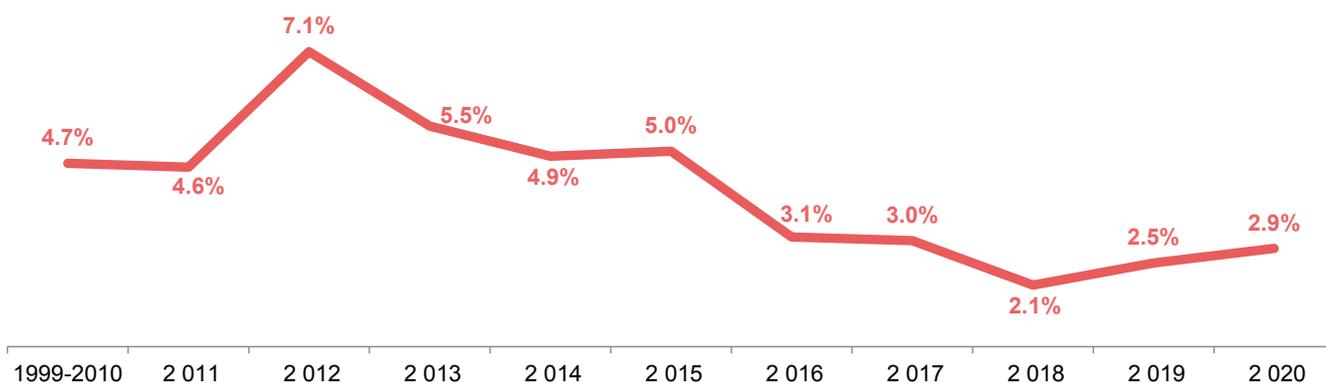


Fuente: Fondo Mivivienda

De otro lado, la región Arequipa concentra el 4.4% de los 157 278 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta diciembre del 2020. Esta proporción se fue reduciendo paulatinamente pasando de un promedio de 7.1% hasta el 2012 a 2.1%

en el 2018 (**Figura 27**). Sin embargo, en los últimos dos años se aprecia una reversión de esta tendencia, a tal punto que este año Arequipa alcanzaría 3% de participación, por debajo de Ica (4.7%), Callao (4.9%), La Libertad (6.1%), Piura (7.4%), Lambayeque (8.5%) y Lima Metropolitana (56.7%).

**Figura 27. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN ÁREQUIPA EN EL TOTAL DE DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA 1999 - 2020**

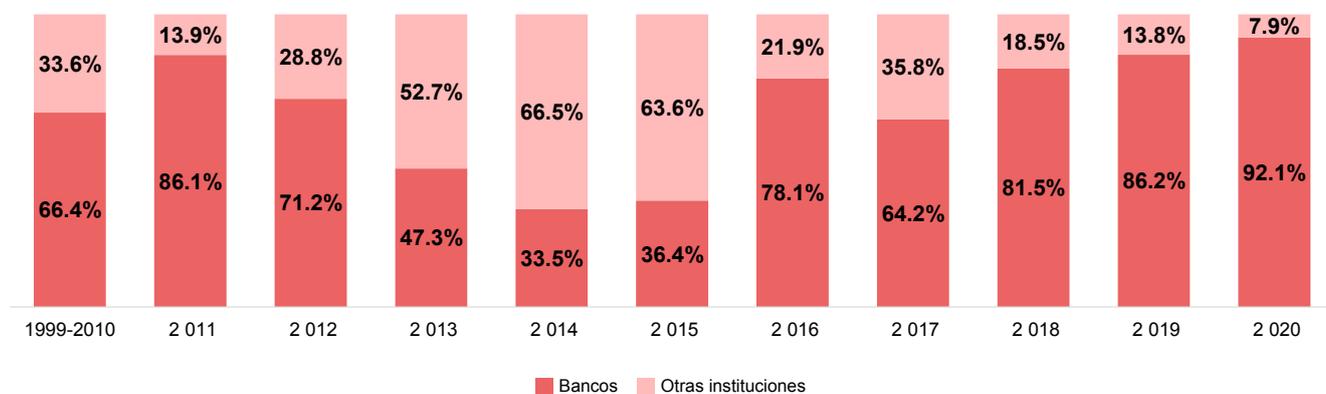


Fuente: Fondo Mivivienda

Asimismo, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda en la región de Arequipa se fue reduciendo de forma consistente para luego aumentar a máximos niveles. En los primeros doce años de operación del Fondo, el 66.4% de los préstamos fueron entregados por estas entidades. En el 2014, esta proporción alcanzó su mínimo histórico (33.5%), para el año 2019 llegó al 86.2% como se aprecia en la **Figura 28**.

Este año la participación de los bancos alcanzó un máximo histórico de 92.1% superando ampliamente este indicador a nivel nacional (73.3%), producto de la concentración de las ventas a través de estas entidades, pero también de las dificultades que tienen las instituciones no bancarias (cajas municipales, EDIPYMES o financieras) para acceder a líneas de financiamiento del Fondo Mivivienda por lo limitado de sus patrimonios.

**Figura 28. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI – REGION AREQUIPA (1999-2020)**

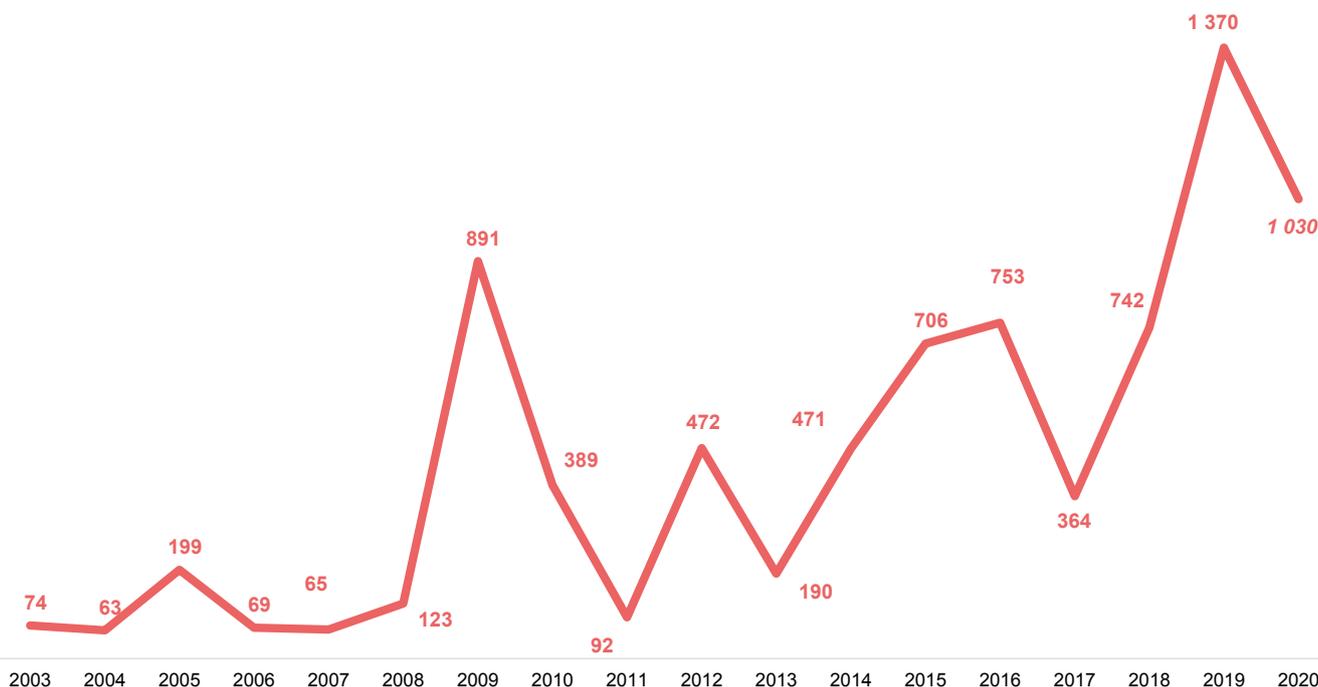


Fuente: Fondo Mivivienda

En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta diciembre del 2020 se entregó en la región Arequipa un total acumulado de 9 063 bonos familiares habitacionales (BFH) que representa apenas 2% del total nacional en el mismo periodo (409 475 BFH), sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. Al analizar la evolución anual **(Figura**

**29)** puede apreciarse una fuerte caída luego del pico de 891 BFH otorgados en el año 2009 en que concluyó una primera expansión desde que se inició el programa en la región. En la siguiente década se observa un comportamiento irregular, pero con tendencia a subir alcanzando finalmente el pico en el 2019 con el desembolso de 1 370 Bonos Familiares Habitacionales (BFH).

**Figura 29.** BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS (2003-2020)



Fuente: Fondo Mivivienda

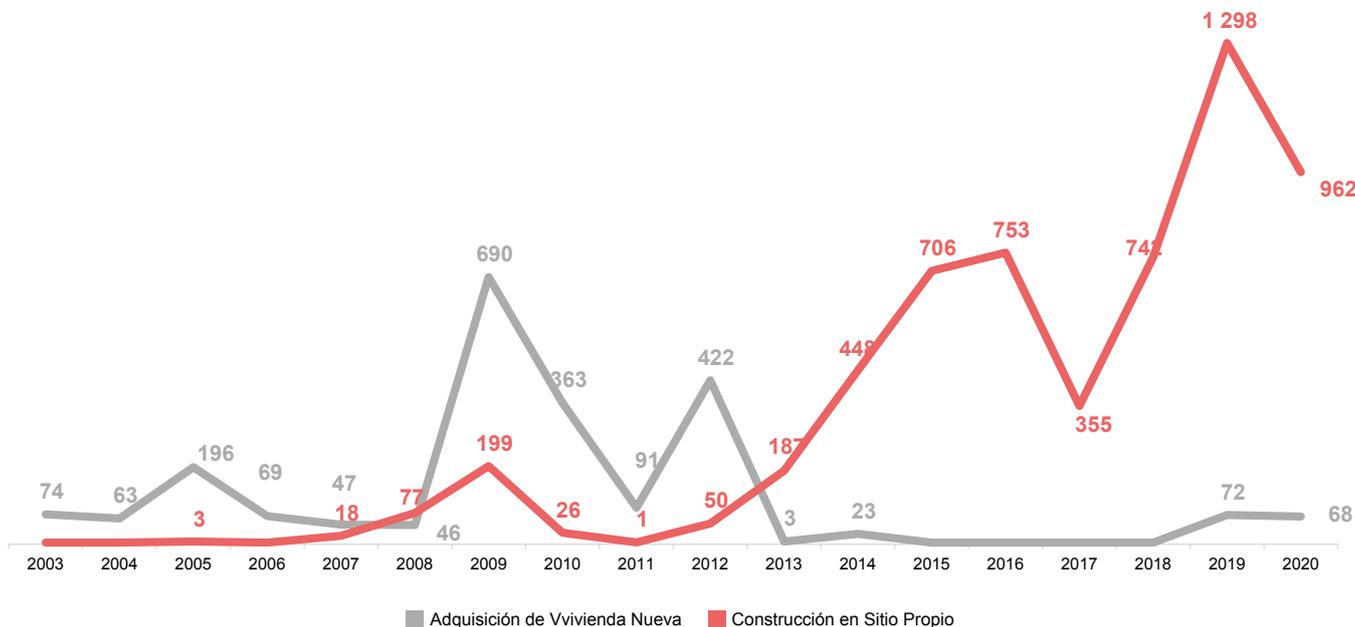
En los doce meses del 2020 se desembolsaron un total de 1 030 BFH, lo que significó una disminución de 25% con respecto al 2019. Igual que en el caso de los créditos Mivivienda, la contracción en las colocaciones de Techo Propio se explica por la coyuntura de la pandemia, pero en este programa la caída fue más drástica al no lograr colocar bono alguno durante los meses de abril y mayo, pero obteniendo una importante recuperación en el último cuatrimestre donde se colocaron el 66% del total de desembolsos del año.

Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH en Arequipa desde la creación del programa Techo Propio hasta diciembre del 2020, se descubre que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 72.2%

del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 1 298 subsidios otorgados en el año 2019, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011 **(Figura 30)**.

Durante los doce meses del 2020 se desembolsaron 962 bonos familiares habitacionales bajo la modalidad construcción en sitio propio, de los cuales 202 se colocaron en el mes de noviembre logrando la tercera mayor cantidad de créditos otorgados en un mes bajo esta modalidad. Sin embargo, el total alcanzado en el 2020 representa una caída de 26% con respecto al año anterior. En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentró el 27.6% de desembolsos de BFH, una caída de 5.6% respecto al 2019.

**Figura 30.** BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003-2020)

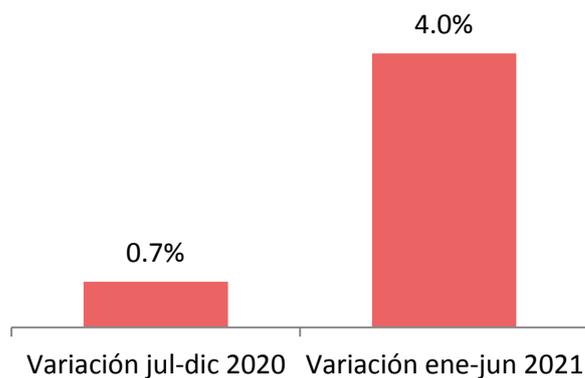


Fuente: Fondo Mivivienda

En cuanto a los precios de las viviendas en oferta el Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa arroja que tuvieron un ligero incremento (0.7%) en el periodo de julio-diciembre del año 2020 (**Figura 31**). Para el primer semestre del 2021, se estima que los precios de las viviendas aumentarían en 4.0%, lo que implicaría que entre julio del 2020 y junio del 2021 los precios se incrementarían en 4.7%.

Al comparar estas cifras con las que se recolectaron en la encuesta efectuada por CAPECO a escala nacional, se verifica que en el segundo semestre del 2020 los precios de las viviendas subieron un poco más que en Arequipa (1.6%), en tanto que el incremento esperado para los primeros seis meses de este año fue menor a nivel de todo el Perú (1.1%), con lo que la subida de precios para el periodo anual julio-junio llegaría a 2.7% en todo el país, tasa relativamente menor que la que se obtendría en la región Arequipa.

**Figura 31.** VARIACIÓN REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS EN AREQUIPA ENTRE JULIO Y DICIEMBRE 2020 Y VARIACIÓN ESPERADA ENTRE ENERO Y JUNIO 2021 (en soles)



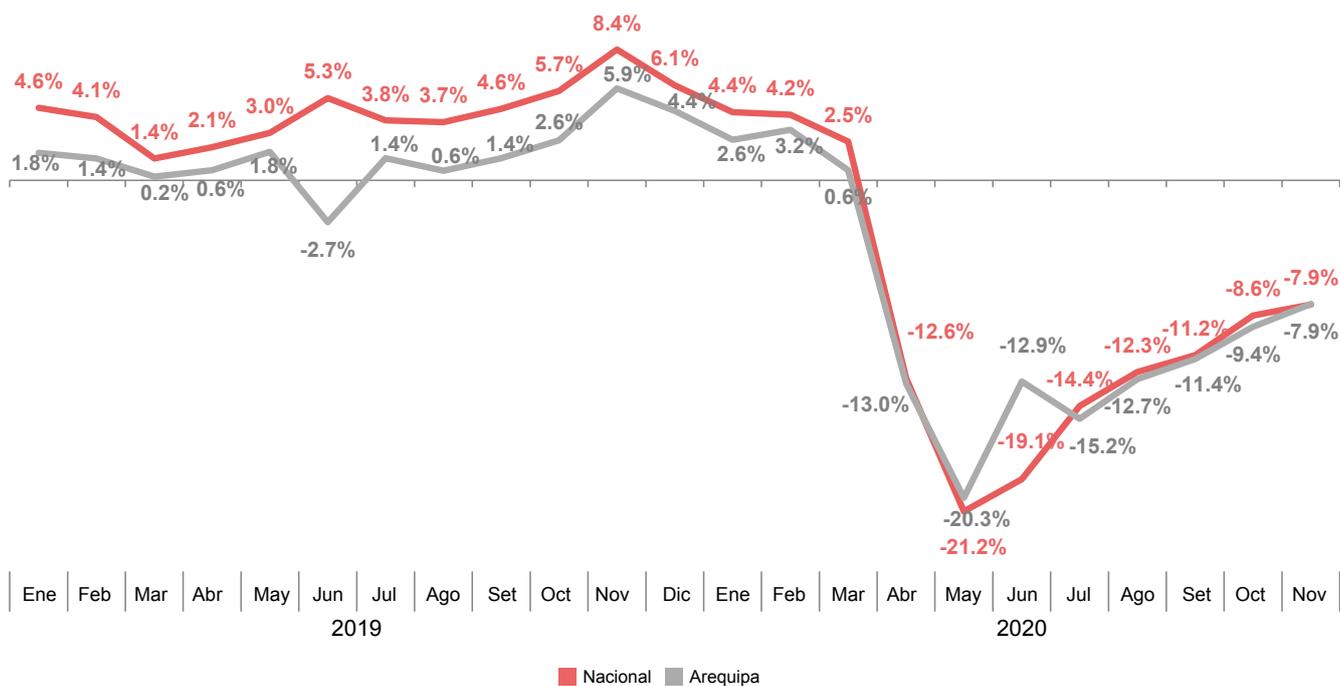
Fuente: CAPECO  
Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Arequipa

## VI. Empleo

De acuerdo con la información que mensualmente publica el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo con base a las planillas electrónicas, la población empleada en el sector privado en la región Arequipa registró una caída de 7.9% en el mes de noviembre del 2020 respecto al mismo mes del año anterior (**Figura 32**). Esto significa un aumento de 18% frente al mes de mayo con una recuperación de cerca de 28 mil empleos en la región. Aún así, la cifra del onceavo

mes es el 95% de la cifra alcanzada en el primer mes del presente año, lo que significa que esta región cuenta con 9 mil empleos menos que los que tenía en el mes de enero 2020. En comparación con las tasas que se presentaron en la actividad económica a nivel nacional, se puede apreciar que, desde enero del 2019, solo en mayo y junio del 2020, la dinámica del empleo fue menos negativa en Arequipa que en el conjunto del país.

**Figura 32. TRABAJADORES DEL SECTOR PRIVADO POR MESES, REGIÓN AREQUIPA Y TOTAL NACIONAL (EVOLUCIÓN MENSUAL PORCENTUAL)**



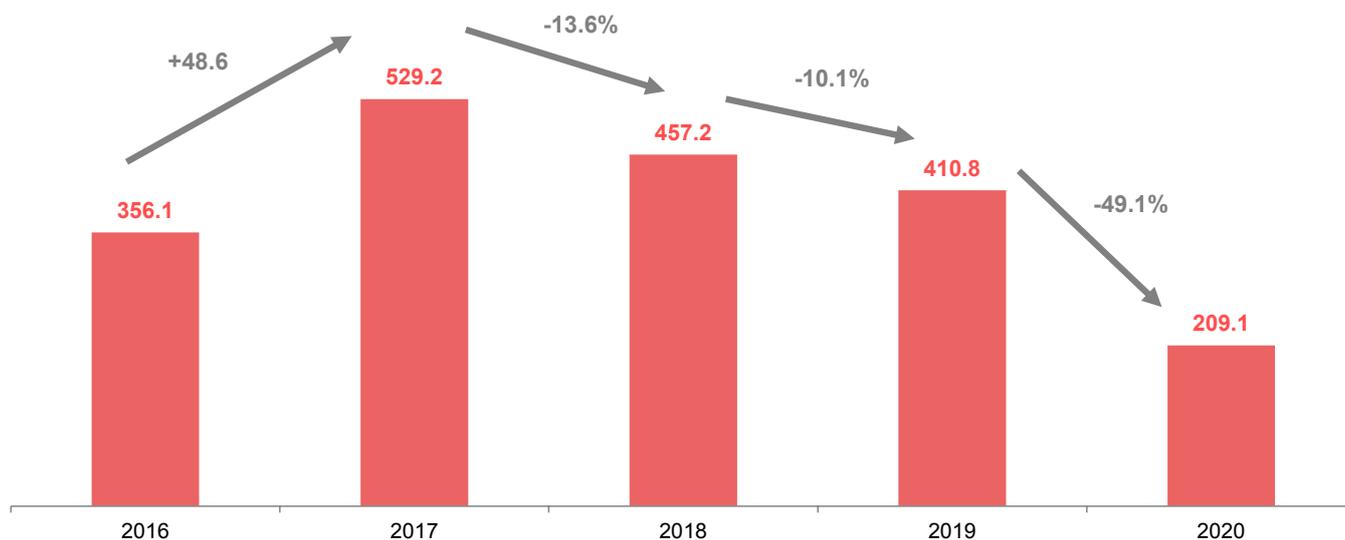
Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo - Planilla electrónica

## VII. Minería

De acuerdo con información del Ministerio de Energía y Minas, la inversión minera en la región Arequipa en el año 2020 fue de US\$ 209 millones, lo que significa una disminución de casi 49.1% si se compara con el monto obtenido en el año previo (**Figura 33**). En todo el país, la inversión en proyectos mineros se retrajo en 29.6% el año pasado, pero a diferencia de lo que ocurrió en la región, en 2018 y en 2019

se presentó significativos incrementos en los niveles de inversión: +26.0% y + 24.5%, respectivamente. Asimismo, la caída también se refleja en la participación de la región en la inversión minera nacional, que pasó de 6.7% en el 2019 a 4.8% en el 2020, lo que condujo a que Arequipa pase del cuarto al séptimo lugar entre las regiones con mayor inversión minera en el 2020.

Figura 33. INVERSION MINERA EN LA REGION AREQUIPA 2016-2020 (Millones de US\$)



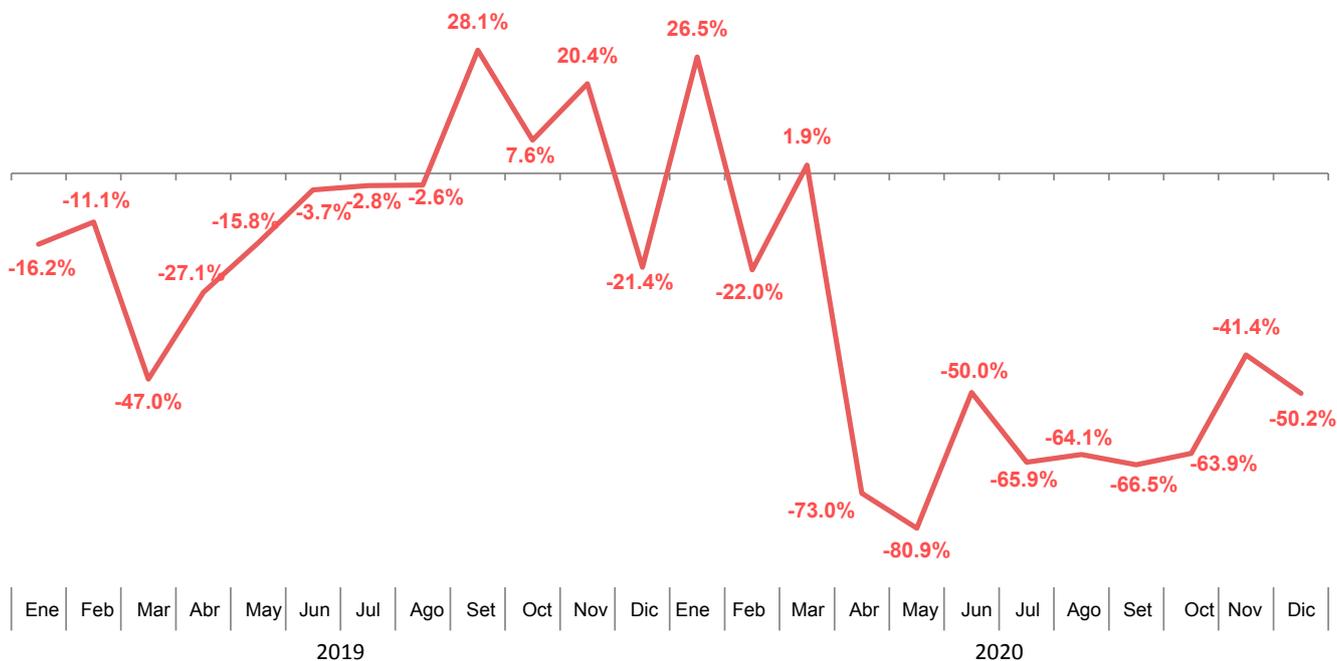
Fuente: Ministerio de Energía y Minas.

La caída de la inversión minera en la región Arequipa en los últimos dos años se grafica en el desempeño mensual. En el 2019, se presentaron resultados negativos en los ocho primeros meses y en diciembre (siendo notorias las retracciones de 47.0% en marzo y 21.4% en diciembre) y solo hubo una recuperación significativa en setiembre y noviembre: 27.5% y 20.4%, respectivamente (**Figura 34**).

A nivel país, en todos los meses del 2019 hubo altas tasas de crecimiento, por encima de los dos dígitos en once ocasiones, destacando el 50.4% de enero, el 47.9% de marzo, 35.4% de octubre y el 34.7% de agosto.

De acuerdo con información del Ministerio de Energía y Minas, la inversión minera en la región Arequipa en el año 2020 fue de US\$ 209 millones, lo que significa una disminución de casi 49.1% si se compara con el monto obtenido en el año previo (Figura 33). En todo el país, la inversión en proyectos mineros se retrajo en 29.6% el año pasado, pero a diferencia de lo que ocurrió en la región, en 2018 y en 2019 se presentó significativos incrementos en los niveles de inversión: +26.0% y + 24.5%, respectivamente. Asimismo, la caída también se refleja en la participación de la región en la inversión minera nacional, que pasó de 6.7% en el 2019 a 4.8% en el 2020, lo que condujo a que Arequipa pase del

**Figura 34.** INVERSION MINERA EN REGION AREQUIPA 2019-2020 (Variación interanual)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas.

cuarto al séptimo lugar entre las regiones con mayor inversión minera en el 2020.

Finalmente, 4 de los 46 proyectos mineros que tiene actualmente en cartera nuestro país se ejecutaran en la región Arequipa (**Figura 35**). Estos proyectos representan una inversión total de 5 463 millones de dólares de los cuales,

una cuarta parte deberían comenzar a ejecutarse a partir del 2023 (Proyecto Zafranal) y se espera que genere alrededor de 3 000 empleos en la etapa de construcción. Asimismo, la inversión en Arequipa representa 9.7% del total de inversión de la cartera, siendo la cuarta región con mayor inversión en proyectos, después de Moquegua, Apurímac y Cajamarca.

**Figura 35.** CARTERA DE PROYECTOS MINEROS EN LA REGIÓN AREQUIPA

Inicio de construcción	Puesta en marcha	Proyecto	Etapa de avance	Inversión global US\$ millones	Empleo en construcción
2023	2026	Zafranal	Factibilidad	1,263	2,900
Por definir	Por definir	Pampa de Pongo	Factibilidad	2,200	3,294
Por definir	Por definir	Tía María	Ingeniería de detalle	1,400	3,600
Por definir	Por definir	Don Javier	Pre-Factibilidad	600	PD

Fuente: Ministerio de Energía y Minas.

## VIII. Conclusiones

Como viene ocurriendo en el país desde hace un año, la economía, la inversión y el empleo de la región Arequipa se han afectado en una magnitud que no se veía desde hace más de tres décadas.

Sin embargo, el producto bruto interno regional se ha retraído en 15.3% en el 2020, una magnitud mayor en cuatro puntos porcentuales que la que se dio en el PBI nacional. Y el producto bruto de la construcción se contrajo 19.7% ese año, casi seis puntos porcentuales adicionales de caída en relación con el producto bruto de la construcción a nivel país.

En sintonía con estas cifras, las empresas de la construcción que trabajan en Arequipa disminuyeron en 21.0% sus operaciones en el año 2020, cuando a nivel nacional la caída fue de 13.5%. Sin embargo, la intensidad de esta retracción se fue reduciendo con el transcurso de los meses. Así, en el último bimestre del año pasado, las operaciones de las empresas arequipeñas de la construcción se redujeron 4.6%, en tanto que a nivel nacional la baja fue solamente de 0.7%.

Esta retracción en la actividad constructora regional se grafica claramente en la disminución del consumo de cemento (-22% de enero a noviembre, casi cinco puntos porcentuales más intensa que en todo el país) pero, sobre todo, en la ineficiencia en la ejecución de obras públicas en la región que sólo pudo invertir el 52.3% de los recursos presupuestados, un desempeño casi diez puntos porcentuales inferior al del país en general.

Por el lado del sector privado, también hubo una fuerte bajada en los niveles de venta e inversión desde el inicio de la pandemia. En el mercado de la vivienda social, el desembolso de créditos del Fondo Mivivienda en la región Arequipa descendió en 23.2% en el 2020, tasa sensiblemente inferior al -31.6% que se presentó a nivel nacional. A pesar de ello, los 239 créditos otorgados en Arequipa constituyen la tercera cifra más baja de los últimos doce años.

En el caso del programa Techo Propio, el año pasado se desembolsaron 1 030 Bonos Familiares Habitacionales en la región, lo que implica una disminución de 25% respecto al 2019, a pesar de que a nivel nacional el otorgamiento de bonos incluso se incrementó ligeramente (0.4%).

La inversión minera en la región disminuyó 49.1% en el año 2020 llegando a US\$ 209 millones, en tanto que en todo el país la caída de este importante rubro de inversión fue de 29.6% alcanzando a US\$ 4 334 millones.

Las empresas del sector construcción de la región Arequipa señalaron que la inversión en nuevos proyectos aumentó en 1.0% el año pasado, desempeño mucho más favorable que la contracción del 18.3% que se produjo a nivel nacional. La construcción informal, por el contrario, tuvo un comportamiento mucho más dinámico que el formal, lo que se expresa en la estimación que efectuaron las empresas proveedoras de materiales que operan en la región, respecto a que el 49.5% de sus ingresos por venta provinieron del segmento informal de la construcción en el 2020, participación muy similar a la que se registró a nivel nacional que es trece puntos porcentuales más alta que la que se presentaba antes de la pandemia.

Para el año 2021, las empresas del sector construcción que trabajan en la región proyectaron un crecimiento de 8.4% en sus operaciones, algo inferior al 11.9% que se estima a nivel nacional. La inversión en nuevos proyectos de las empresas del sector construcción se incrementará en 1.6% en Arequipa, bastante alejado del 13.9% que se prevé a escala nacional para el presente año.

La venta de viviendas también deberá recuperarse a buen ritmo en la región Arequipa, pese al incremento de 4.0% en los precios que se espera para el primer semestre del 2021, tasa mucho mayor que el 0.7% que se presentó entre julio y diciembre del año pasado. El alza de los precios puede deberse, al menos en parte, al aumento de los de los materiales de construcción que crecerían 2.5% en el primer semestre del 2021 más del doble de lo que subieron en el semestre previo. Debe precisarse que, en la región todavía no se ha producido el alza en el costo de los insumos en la magnitud (8.1% entre julio y diciembre del año pasado) que se ha presentado en el resto del país.

De otro lado, se espera una relativa ralentización de la dinámica en el segmento de la construcción informal arequipeña que, de acuerdo a lo señalado por las proveedoras de materiales presentes en Arequipa, que la participación de este

segmento en sus ventas se reducirá 4.4 puntos porcentuales, situándose en 44.1%.

También la ejecución de obras públicas deberá recuperarse, en particular en los proyectos que ejecutan tanto el gobierno nacional como el regional, cuyo nivel de inversión se redujo en 12.0% y 42.2%, respectivamente durante el 2020. Por el contrario, no se espera una gran recuperación de la inversión minera en el 2021, en particular porque se trata de un año electoral en el que las actividades extractivas suelen ser temas de fuerte discusión entre los candidatos.

Por último, el desempeño del sector construcción en la región – y en el país – se verá favorecido por el efecto estadístico relacionado con la recesión de casi 70% que experimentó la producción sectorial en el segundo trimestre del 2020.

Independientemente del resultado sectorial que se alcance al final de este año en la región, es imprescindible abordar una serie de problemas estructurales y coyunturales que afectan a la actividad constructora, tanto la pública como privada en el país. En ediciones sucesivas del IEC se ha detallado un conjunto de iniciativas de política pública destinadas a reactivar, en el corto plazo, y a modernizar integralmente, en un periodo largo, al sector construcción. Algunas de estas iniciativas se vuelven a describir en la sección Perspectivas del presente reporte.

Sin embargo, la situación específica de la construcción en Arequipa exige impulsar una serie de medidas, entre las que se pueden señalar las siguientes:

a) Incrementar las metas de los programas de vivienda social en la región Arequipa. La situación de la vivienda en el ámbito regional es crítica. La población de la Región ha superado el millón 300 mil habitantes en el 2020, de los cuales el 83.8% reside en la ciudad capital que tiene la tasa de crecimiento poblacional más alta entre los doce centros urbanos más grandes del país (2.6%). La tasa de formación de hogares en la región es todavía mayor (3.9%). Como consecuencia de ello, el déficit cuantitativo de vivienda afecta a 48 507 hogares a nivel regional, que se ha incrementado a un ritmo anual de 6.5% en el último periodo intercensal 2007-2017.

De otro lado, la demanda efectiva de vivienda social en la ciudad de Arequipa estaba conformada por 60 mil 900 hogares en el año 2018, de los cuales 6 mil 200 aspiraban a tener una nueva vivienda y 54 mil 700 querían ampliar o mejorar su vivienda actual. En los últimos dieciocho años,

la máxima producción de nueva vivienda social en un año llegó a 1 495 unidades (805 en Mivivienda y 690 en Techo Propio-Adquisición de vivienda nueva) y a 1 298 intervenciones de construcción en sitio propio dirigidas a atender el mejoramiento habitacional. Ello quiere decir que, en el mejor de los casos, se habría cubierto el 24.1% de la demanda de vivienda social nueva y el 2.4% de las necesidades de mejoramiento habitacional.

La región Arequipa ha concentrado el 4.4% de los más de 157 mil créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones. Sin embargo, la participación de Arequipa sobre el total de créditos del Fondo se fue reduciendo de 7.1% hasta el 2012 a 2.1% en el 2018. En el 2020, Arequipa alcanzó 3% de participación, por debajo de Ica (4.7%), Callao (4.9%), La Libertad (6.1%), Piura (7.4%), Lambayeque (8.5%) y Lima Metropolitana (56.7%).

En el programa Techo Propio, desde el inicio del programa, se entregó en la región Arequipa un acumulado de 9 063 bonos familiares habitacionales (BFH) que representa apenas 2% del total nacional.

Una meta razonable es asegurar que Arequipa concentre no menos del 6% del total de créditos Mivivienda y de Bonos Techo Propio que otorgue anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ello requiere cuando menos:

- i. Coordinar una mayor presencia del Fondo Mivivienda en la región, a fin de difundir los beneficios y condiciones de acceso a los programas de vivienda social. El estudio desarrollado por Mivivienda en la ciudad de Arequipa el 2018 señalaba que solo el 25.8% de los hogares demandantes recordaba los de Techo Propio y 8.3% los de Mivivienda. Además, teniendo en cuenta que el 90% de la demanda efectiva está dirigida al mejoramiento de vivienda en el mercado arequipeño es urgente difundir información sobre las modalidades que se dirigen a financiar este tipo de soluciones habitacionales.
- ii. Impulsar la mayor participación de entidades micro-financieras (Cajas Municipales, Cajas Rurales, EDPY-MES, Financieras, Cooperativas) en el otorgamiento de créditos para vivienda y la promoción del ahorro previo sobre todo en los demandantes que tienen ingresos no formales. Debe recordarse que, en el año 2014, el 66.5% de los créditos de vivienda social desembolsados en Arequipa fueron otorgados por entidades de

- micro-financiamiento, proporción que se ha reducido a 7.9% el año pasado.
- iii. Incentivar a las municipalidades distritales para que actúen como organizadores de los demandantes de la vivienda social, de manera que se genere una relación de confianza entre ellos, las empresas constructoras y entidades financieras.
  - iv. Favorecer la utilización de los recursos del canon y de otras fuentes de financiamiento de los gobiernos locales y regional para el otorgamiento de subsidios habitacionales, como dispone la Ley N° 38408 promulgada en setiembre del 2020.
- b) Promover la oferta de vivienda social. No será posible incrementar la colocación de créditos y subsidios habitacionales si es que no se promueve simultáneamente la generación de proyectos de vivienda social. Lamentablemente, en nuestras ciudades existen muchas barreras para el acceso a suelo urbanizado, por la ausencia de una zonificación compatible, las dificultades para acceder a factibilidades de servicios públicos o la imposición de barreras burocráticas ilegales o irrazonables. Como consecuencia de ello, la demanda es atendida por lotizadores informales o traficantes de tierras. Un estudio reciente efectuado por GRADE, determinó que entre 2000 y 2018, la ciudad de Arequipa duplicó su área urbana incorporando 9 000

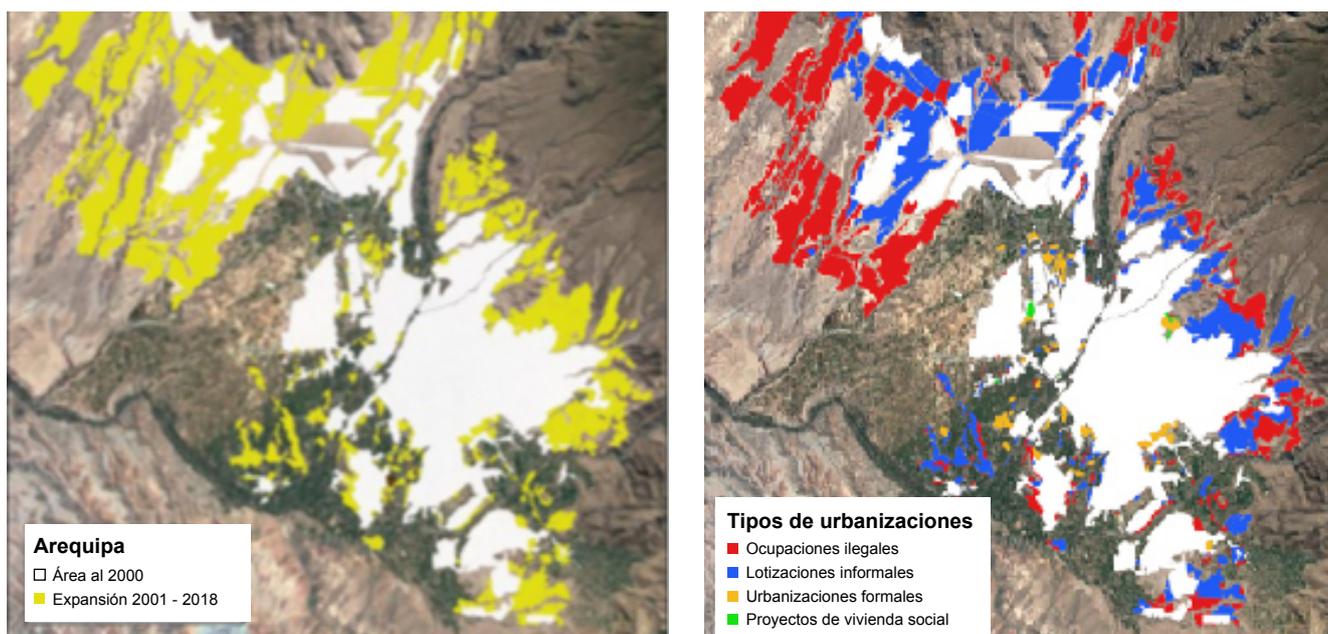
nuevas hectáreas de suelo, pero el 97% de esa expansión se hizo a través de ocupaciones ilegales o lotizaciones informales (**Figura 36**).

Entre las medidas específicas que se pueden efectuar en la región para incrementar la oferta de vivienda social, pueden mencionarse:

- i. Resolver el problema generado por la judicialización del Plan de Desarrollo Metropolitano de la ciudad de Arequipa que ha paralizado su implementación advirtiendo que este plan ha otorgado derechos habilitantes en contra del medio ambiente al declarar zonas urbanas en áreas agrícolas. Por lo pronto, esta disposición judicial ha paralizado al menos 19 proyectos habitacionales, de los cuales 12 son de vivienda social que incluyen una oferta de 3 mil viviendas. La inversión paralizada asciende US\$ 754 millones. Pero, además, la incertidumbre sobre la vigencia de este instrumento técnico desalienta el desarrollo de otros proyectos.

Probablemente, la intervención del Ministerio de Vivienda -en tanto ente rector nacional en materia de urbanismo, vivienda y desarrollo urbano, entre otras- ayude a efectuar y legitimar las subsanaciones que se deban efectuar al PDM, y a viabilizar los proyectos afectados.

**Figura 36.** EXPANSIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE AREQUIPA 2000-2018



Fuente: GRADE – Mapeo y tipología de la expansión urbana en el Perú 2019

**Figura 37.** PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COMUNIDAD DE YANAMAYO - CUSCO



Fuente: AEC Constructores

ii. Promover la ejecución de proyectos de vivienda social sobre terrenos del Estado que serán desarrollados por promotores privados seleccionados por Concurso Público. Se trata de emplear adecuadamente la competencia que tiene el Gobierno de administrar todos los terrenos estatales en la región, para desarrollar proyectos que cuenten con un componente de vivienda social.

Los terrenos deben ser transferidos, mediante concurso público, a promotores privados o asociaciones de vivienda que se encarguen de la ejecución de proyectos, asegurando la participación de empresarios o constructores de la región.

iii. Establecer mecanismos de facilitación de proyectos de vivienda y equipamiento urbano, mediante convenios con municipalidades, SEDAPAR, registros públicos e instancias públicas regionales que aprueben estudios ambientales, de seguridad, de defensa del patrimonio monumental. Se propone generar una “ventanilla única” que permita priorizar los proyectos y acompañar a sus promotores en todo el proceso administrativo de zonificación, habilitación urbana y de edificación.

iv. Implementar procedimientos específicos y ejecutivos para lograr la aprobación de licencias, la supervisión de obras y la declaratoria de fábrica de viviendas construidas o mejoradas a través del programa de Construcción en Sitio Propio.

v. Promover la ejecución de proyectos de vivienda social en áreas rurales, a través de convenios entre empre-

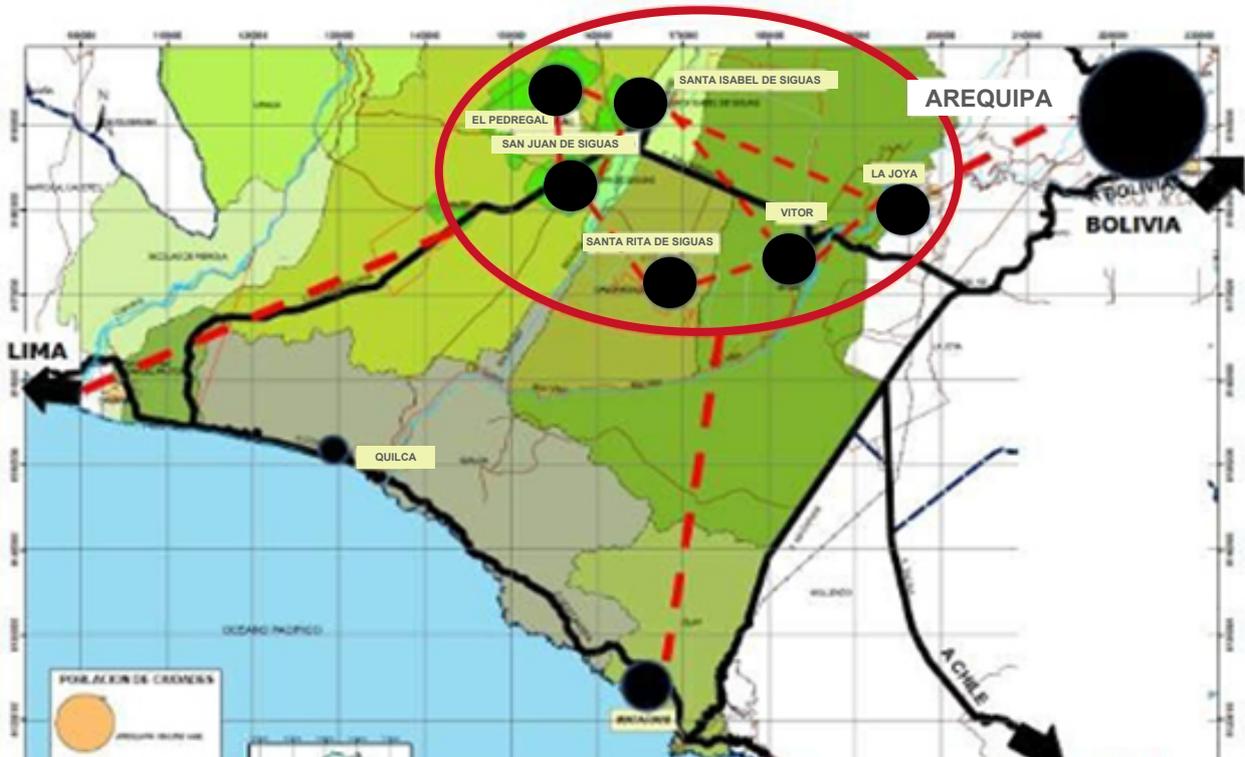
sas promotoras, comunidades campesinas, entidades financieras, y municipalidades (**Figura 37**). A través de estos convenios, las comunidades ceden un terreno y el acceso a una fuente de agua a las familias beneficiarias, organizan la demanda y actúan como garantes solidarios, las municipalidades se comprometen a facilitar los procedimientos técnico-administrativos, las entidades financieras a ofrecer préstamos a las familias y las empresas a desarrollar el proyecto.

c) Establecer un modelo de planificación urbana y de gestión inmobiliaria para el desarrollo de la nueva ciudad Sigwas. Este nuevo centro urbano que va a albergar a 300 mil pobladores a raíz de la obra de irrigación que incorporará más de 38 500 hectáreas para desarrollar cultivos de agroexportación. Esta ciudad se puede convertir en un polo de desarrollo territorial y aliviar la presión por demandas urbanas que afecta a la ciudad de Arequipa (**Figura 38**). Este modelo debe evitar la repetición del proceso de ocupación informal del territorio que ocurrió durante la ejecución de la primera etapa del proyecto.

A pesar de ello, Majes-Sigwas I dio origen al centro urbano de El Pedregal que, aunque su desarrollo fue producto de un proceso trunco de ocupación ordenada seguido de un asentamiento informal, se ha convertido en la segunda ciudad más poblada de la región y ha consolidado una importante dinámica económica.

Para esta segunda etapa del proyecto, es indispensable evitar que esta situación se repita. Los centros urbanos que se encuentren dentro de su área de influencia de-

**Figura 38.** NUEVO SISTEMA REGIONAL DE CIUDADES A PARTIR DE MAJES-SIGUAS II



Fuente: IMPLA

berán aprovechar al máximo las oportunidades que una intervención de esta magnitud trae consigo y reducir al máximo posible el riesgo de la ocupación informal del suelo, lo cual exige una planificación concertada y oportuna.

No hay que perder de vista que el proyecto tiene un ámbito de influencia directa en cuatro provincias de la región (Arequipa, Caylloma, Castilla y Camaná) y un impacto significativo en una quinta (Islay, donde se encuentra su puerto “natural”). En estas cinco provincias se concentra más del 90% de la población y de la producción regional. Esta condición, exige que para el éxito del proyecto se deba:

- i. Promover una estrecha coordinación para la planificación y gestión del territorio involucrado en el proyecto. De acuerdo a la legislación nacional, el Gobierno Regional tiene competencia en el ordenamiento territorial de la región; y las Municipalidades Provinciales tienen a su cargo el acondicionamiento del territorio –tanto de áreas urbanas como rurales- y la planificación urbana en sus correspondientes jurisdicciones.

En esa línea, actualmente tanto el Gobierno Regional como la Municipalidad Provincial de Arequipa vienen desarrollando un importante proceso de planificación territorial. Así, la Municipalidad Provincial ha aprobado el Plan de Desarrollo Metropolitano de la ciudad de Arequipa para lo cual creó el Instituto Metropolitano de Planificación (IMPLA), que a su vez viene desarrollando el Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Arequipa. Por su lado, el Gobierno Regional se encuentra en pleno proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Regional. Se sabe además, que algunos otros gobiernos locales –como la Municipalidad Distrital de Majes- han trabajado y vienen desarrollando diversos instrumentos de planificación en el área de influencia del proyecto.

- ii. Compatibilizar todos los planes que se vienen formulando y vincularlos con los propósitos y necesidades de la nueva ciudad (**Figura 39**). Para ello, el proceso de formulación y actualización se debe efectuar a través de única instancia administrativa de la que formen parte el Gobierno Regional y las 5 municipalidades provinciales involu-

cradas. Será necesario que esta instancia sea constituida mediante un Convenio de Cooperación Institucional. De esa manera, los requisitos territoriales que demande el proyecto se reflejarán en un documento concertado, en el que se deberán fijar claramente las acciones que deberá luego desarrollar cada una de las autoridades involucradas, de acuerdo con sus competencias.

El Convenio deberá establecer un mecanismo de coordinación para efectuar un seguimiento concertado a la ejecución de estas acciones de planificación durante la ejecución del proyecto. Es indispensable dotar a esta instancia de coordinación de un equipo técnico de alto nivel profesional que luego puede apoyar a las áreas de planificación urbana y territorial de las municipalidades provinciales y distritales que tienen jurisdicción en el ámbito territorial del proyecto, para lo cual se sugiere solicitar apoyo a la cooperación técnica internacional.

- iii. Implementar un nuevo modelo de gestión urbano-inmobiliaria, para que AUTODEMA cuente con un órga-

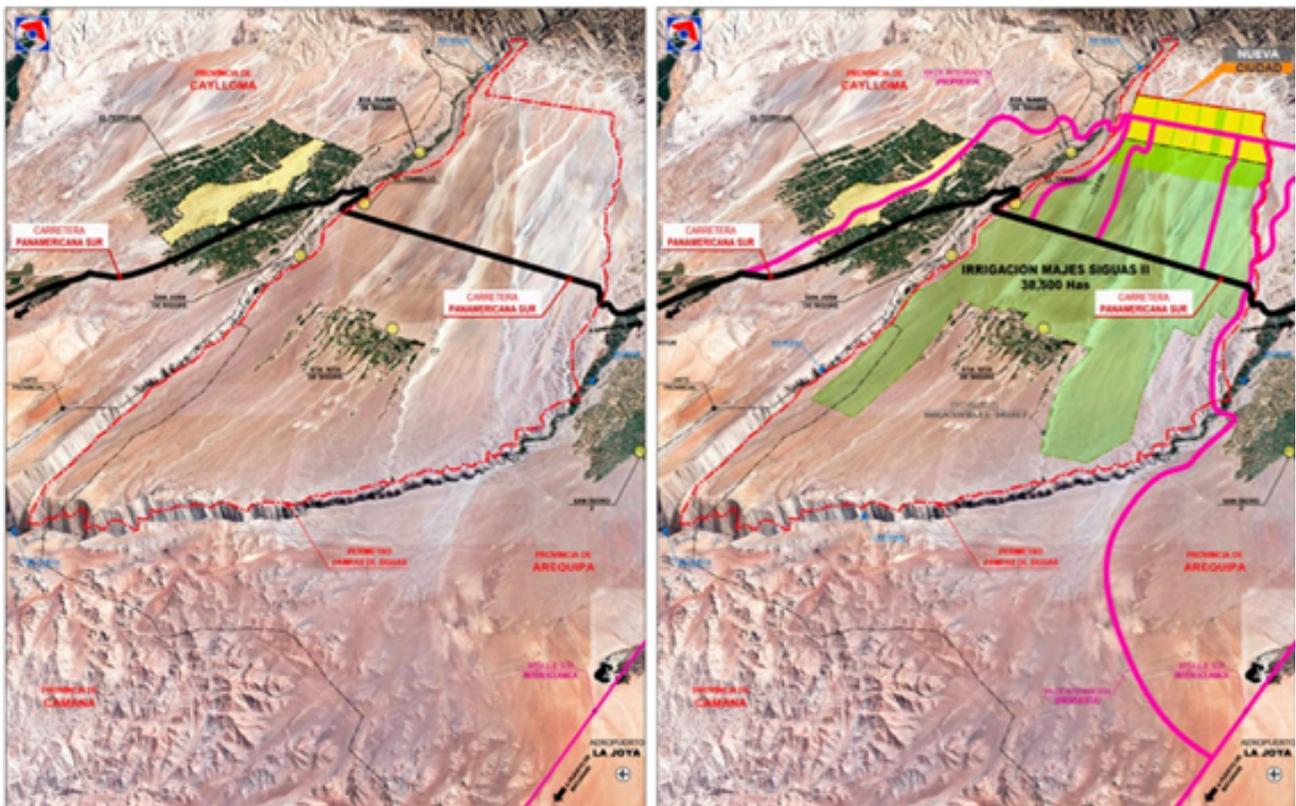
no administrativo, técnico y financiero que se encargue de la habilitación urbana, de la edificación y comercialización de los equipamientos y servicios urbanos requeridos para atender a la población existente y la que vendrá con el proyecto.

Cuando menos, este órgano administrativo debe tener la misma relevancia estratégica y administrativa que la que tiene a su cargo el componente de infraestructura de irrigación y generación eléctrica. Incluso, debe considerarse muy seriamente la posibilidad de crear una Empresa Regional, en el marco de las disposiciones legales vigentes.

Este órgano debería manejar sus recursos de manera autónoma, idealmente a través de la constitución de patrimonios fideicometidos, y tener facultades para procesar alianzas público-privadas con desarrolladores urbanos y operadores de servicios y equipamientos urbanos.

En la dirección de este órgano deberán estar presentes el Gobierno Regional (a cargo del proyecto), el Gobierno

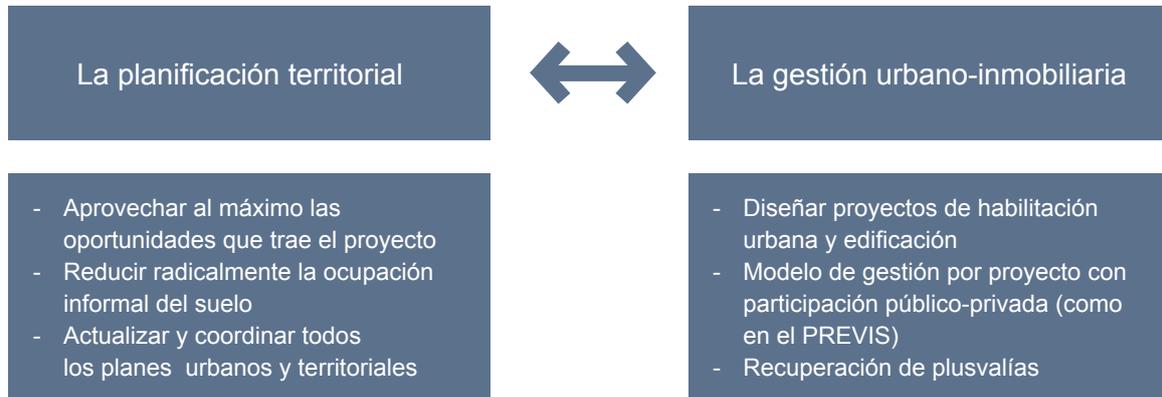
**Figura 39.** INSERCIÓN DE LA NUEVA CIUDAD EN EL TERRITORIO



Fuente: Corporación Suyo

**Figura 40.** MODELO DE ARTICULACIÓN ENTRE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y GESTIÓN INMOBILIARIA

## Para desarrollar el sistema urbano será necesario gestionar simultánea y concertadamente...



Fuente: INTA

Nacional (que financia el proyecto y que puede proveer recursos adicionales para el componente territorial), las empresas de servicios públicos que abastecen a la región (SEDAPAR y SEAL) y alguna entidad multilateral que aporte know-how y cuadros ejecutivos. Las Municipalidades Provinciales también deberán tener un representante en el directorio de este órgano independiente.

Este órgano deberá proponer los instrumentos de gestión de suelo, habilitación urbana y edificación a ejecutar; lograr su aprobación en la instancia concertada de planificación ya descrita; y establecer el modelo de gestión inmobiliaria que deberá implementarse para cada intervención urbana (**Figura 40**). En este modelo es indispensable incorporar a la inversión privada, en el marco de la legislación de promoción vigente. Los recursos del Estado que se pongan a disposición del componente urbano-inmobiliario no deberán utilizarse de manera segregada sino incorporarse a alianzas público-privadas, lo que garantiza la continuidad de los procesos inmobiliarios y un uso más eficiente de dichos recursos. Sería muy importante que la CAF en el financiamiento de las principales intervenciones así como en el diseño y gestión del vehículo financiero y del instrumento operativo requerido para su implementación.

Debe asegurarse además, que la plusvalía generada por estas intervenciones urbanas sea distribuida de manera equitativa entre el propietario del terreno (el

Gobierno Regional, a través de AUTODEMA), las municipalidades involucradas y los promotores inmobiliarios involucrados.

Un componente esencial de este modelo, es la provisión de vivienda a la nueva población. Como se sabe, el modelo productivo de esta segunda etapa del proyecto prioriza la instalación de empresas agro-exportadoras, que a su vez requerirán un gran número de trabajadores agrícolas, cuyas demandas habitacionales serán atendidas a través de los programas nacionales de subsidio y crédito habitacional (Mivivienda y Techo Propio). Esto permite que desde un inicio se entregue a los pobladores una vivienda terminada, sobre terrenos habilitados y equipamientos urbanos cercanos, lo que reduciría sensiblemente el riesgo de invasión.

iv. Promover, a través de la entidad gestora, la ejecución intervenciones habitacionales (mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio, vivienda nueva) que beneficie a la población ya asentada en los centros urbanos existentes (**Figura 41**). De lo contrario, se podrían generar tensiones sociales y tendencias de ocupación informal hacia las nuevas áreas urbanas. Parte de la plusvalía generada por las intervenciones urbanas se pueden destinar a estas intervenciones, complementando la inversión que efectuaría el Ministerio de Vivienda a través del programa de subsidios.

**Figura 41.** INTERVENCIONES EN CIUDADES EXISTENTES PARA EVITAR TENSIONES



Fuente: INTA

- v. Asegurar la participación del Ministerio de Vivienda para que pueda aportar recursos para la provisión de servicios públicos de agua y desagüe, a través del Programa Nacional de Vivienda Rural, complementando los que aporten las empresas prestadoras de servicios y el propio proyecto, de ser el caso.
- d) Optimizar la ejecución de obras públicas. Es indispensable elevar los niveles de ejecución y de calidad en los proyectos estatales de infraestructura, equipamiento y edificación. Es imprescindible tener en cuenta que la ineficiencia en la inversión pública en la región Arequipa se viene agravando progresivamente desde el año 2016 que ha tenido su punto mínimo en el 2019 en que sólo se invirtió el 53.7% de los recursos presupuestados, cuando a nivel nacional se llegó al 65.0%. Es necesario retomar la ejecución de proyectos estratégicos como Majes Siguan II, la carretera Arequipa-La Joya, el programa de construcción de hospitales, entre otros. Pero también se requiere ayudar a desarrollar las obras pequeñas, sobre todo las que están a cargo de los gobiernos locales. Para encarar apropiadamente estos problemas se requiere:
- i. Implementar el mecanismo de Juntas de Resolución de Disputas como una alternativa al arbitraje, lo que permitiría reducir los plazos para solucionar las controversias que se presentan en obras, particularmente las más grandes y aquellas que se encuentran paralizadas por falta de acuerdo para fijar ampliaciones de plazo y montos adicionales por la emergencia del COVID.
  - ii. Exigir que los inspectores y supervisores de obras a cargo de gobiernos municipales sean certificados, capacitados y supervisados por los respectivos colegios profesionales, con la finalidad de asegurar su idoneidad para desempeñar las responsabilidades propias de esta función. Será necesario suscribir acuerdos para la delegación de funciones públicas con los colegios.
  - iii. Regular apropiadamente la ejecución de obras por administración directa de las entidades públicas, limitándola a proyectos de pequeña magnitud y complejidad, que deben atender situaciones urgentes y siempre que dichas entidades cuenten con equipos técnicos capacitados y cumplan con las obligaciones laborales, lo que debería ser certificado por los colegios profesionales.

e) Implementar mecanismos de relacionamiento con las comunidades para lograr su adhesión a los proyectos mineros y de infraestructura. La actividad minera es sumamente relevante para la región Arequipa. La producción minera representa el 34% del producto bruto regional desde el año 2016 en que el PBI de la región creció casi 21 puntos porcentuales más que la economía nacional, y la minería lo hizo en 97.1%.

Lamentablemente, en los últimos años, Arequipa dejó de ser una región líder en la actividad minera en el país, pasando en el 2020 del cuarto al séptimo lugar entre las regiones con mayor inversión minera y la participación de la región en la inversión minera nacional. Antes de eso, en los años 2018 y 2019, la inversión minera de la región cayó en importante magnitud a pesar de que a nivel nacional se presentaron incrementos superiores a 24.5%, razón por la cual se redujo la participación de la región en la inversión minera de 6.7% en el 2019 a 4.8% en 2020. Es imprescindible sacar adelante los cuatro proyectos mineros que conforman la cartera de inversiones por US\$ 5 463 millones.

Los grandes proyectos extractivos, productivos o de infraestructura influyen de manera decidida en el desarrollo territorial de las localidades que forman parte de sus respectivas áreas de influencia. Las tensiones que se han producido en nuestro país entre este tipo de emprendimientos, las autoridades concernidas y la población se explican, en parte importante, por no haber entendido que la influencia de la actividad extractiva o productiva no termina en las circunscripciones vecinas y que es necesario pensar en una solución de mayor alcance territorial. Paradójicamente, cuando el ámbito geográfico crece, e involucra a grandes centros urbanos –nuevos o existentes- aparecen oportunidades de inversión y de desarrollo económico, que no solo reducen los conflictos sociales sino también las demandas de apoyo económico y social hacia las empresas mineras.

Para aprovechar estas nuevas oportunidades y reducir los riesgos que trae consigo la inserción de megaproyectos de infraestructura o de desarrollo productivo en determinado ámbito territorial, se requiere un nuevo modelo de gestión territorial que contemple:

i. La definición más apropiada del ámbito de influencia del proyecto, buscando concretar en el territorio, oportunidades de inversión complementarias. En algunos casos (como en el de vías de transporte) esta defini-

ción es más sencilla, en otros (como en el de explotaciones mineras) se requiere un análisis más profundo.

ii. La realización de un diagnóstico social, ambiental y económico de toda el área de influencia definida, así como la determinación de indicadores relevantes para la constitución de líneas de base que permitan una evaluación real del impacto del megaproyecto.

iii. La formulación de un Plan de Desarrollo Territorial que comprenda la identificación y cuantificación de áreas urbanas o rurales requeridas para la localización o relocalización de población y de la instalación de equipamientos, infraestructuras y de servicios. El Plan deberá identificar las necesidades de la población, reconocer sus potencialidades y recoger las expectativas de los diferentes actores locales, lo que permitirá además determinar los proyectos estratégicos que deben ejecutarse para asegurar el cumplimiento del Plan. Este instrumento debe también registrar las condiciones de índole territorial que deben darse para asegurar una operación adecuada del megaproyecto (reservas de terrenos, zonas de amortiguación, facilidades de acceso, disponibilidad de agua y energía, equipamientos productivos complementarios, etc...).

El diseño de este Plan deberá estar a cargo de un equipo consultor con amplia experiencia, seleccionado en un concurso público. Se deberá contar con un Consejo Consultivo integrado por representantes de entidades públicas y privadas que actúan dentro del área de influencia del megaproyecto.

iv. La constitución de un programa de inversiones complementarias al megaproyecto, a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo, en el que se debe identificar las fuentes de financiamiento: el Estado en sus diversos niveles, el ejecutor del megaproyecto, las empresas de servicios públicos, las empresas privadas que desarrollan proyectos inmobiliarios para vivienda, equipamiento productivo (parques industriales, logísticos, empresariales) o de servicios (escuelas, centros de salud, zonas comerciales o recreativas).

v. La implementación de un mecanismo para la generación de empleo, que considere la capacitación de la población local en las etapas de construcción, operación y mantenimiento de infraestructuras y servicios; la optimización de las actividades productivas actuales y de los servicios que brindan los gobiernos locales y regionales.

vi. La creación de una instancia permanente de coordinación del Plan de Desarrollo Territorial y del Programa de Inversiones, constituida por representantes de los tres niveles de gobierno, de las comunidades, de las juntas de usuarios y de las empresas. Esta instancia deberá propiciar los acuerdos que permitan tanto la ejecución del Plan como del megaproyecto; efectuar un seguimiento a dichos acuerdos y procesar las posibles discrepancias que se presenten en su implementación. Esta instancia deberá contar con un equipo técnico que se encargará de hacer un seguimiento de la formulación y aprobación de estudios, la gestión de recursos, la ejecución de obras y la puesta en marcha de las infraestructuras o servicios resultantes incluidos en el Programa de Inversiones

vii. La constitución de una entidad autónoma que se encargue de gestionar el componente inmobiliario del Plan de Desarrollo y del Programa de Inversiones. Esta entidad deberá tener competencias para gestionar terrenos públicos y para asociarse con propietarios de terrenos privados con el propósito de desarrollar inversiones inmobiliarias; ejecutar y financiar obras de habilitación urbana o de provisión de servicios básicos para viabilizar los proyectos urbanos; otorgar concesiones a operadores privados para que se gestionen equipamientos urbanos productivos o de servicios; facilitar la aprobación de proyectos inmobiliarios previa coordinación con entidades competentes; constituir fideicomisos que permitan la gestión de proyectos de asociación público-privada o de concesiones; gestionar de manera autónoma las plusvalías generadas por las actividades inmobiliarias sobre terrenos del Estado, entre otras.

La entidad deberá tener personería jurídica propia y ser administrada por un Directorio del que formen parte profesionales independientes con experiencia en el

financiamiento y la implementación de proyectos urbanos e inmobiliarios.

Aparentemente, implantar este modelo de gestión integral demanda un importante esfuerzo de organización. Sin embargo, es imprescindible romper este divorcio entre los objetivos y alcances de un megaproyecto de infraestructura o productivo así como y las necesidades y oportunidades vinculadas al área de influencia (definida a partir de criterios más amplios de los utilizados hasta ahora). De lo contrario, se agudizarán los conflictos sociales que dificultan e incluso impiden el desarrollo de los megaproyectos y además se deteriorarán las condiciones territoriales de tal área, por la ocupación informal de población y la implantación de actividades productivas ineficientes, contaminantes y/o ilegales. La riqueza que se genera por una gestión apropiada del territorio aledaño a un megaproyecto productivo o de infraestructura puede ser similar o hasta mayor que la que se espera obtener del mismo megaproyecto.

En este contexto, resulta indispensable que el componente de desarrollo territorial debe ser incorporado al proceso de implementación del megaproyecto desde un inicio. Es decir, que sus alcances, objetivos, componentes y mecanismos de financiamiento deben ser parte del diseño y ejecución del megaproyecto. Ello para evitar que se generen expectativas entre los promotores de actividades informales o ilegales y el interés de la población en participar de ellas.

Hay casos que muestran palmariamente lo que puede ocurrir si es que el proyecto de infraestructura (o de la actividad productiva) y las intervenciones inmobiliarias sobre el territorio aledaño no se efectúan de manera coordinada. Un plan de desarrollo territorial gestionado por el gobierno central y los respectivos gobiernos locales, permite promover una ocupación racional del suelo, generado un dinamismo económico importante en la zona, reducido los conflictos sociales y la delincuencia, y permitido una operación ordenada y eficiente de los megaproyectos.

90% de demandantes efectivos prefiere ampliar o mejorar su vivienda actual

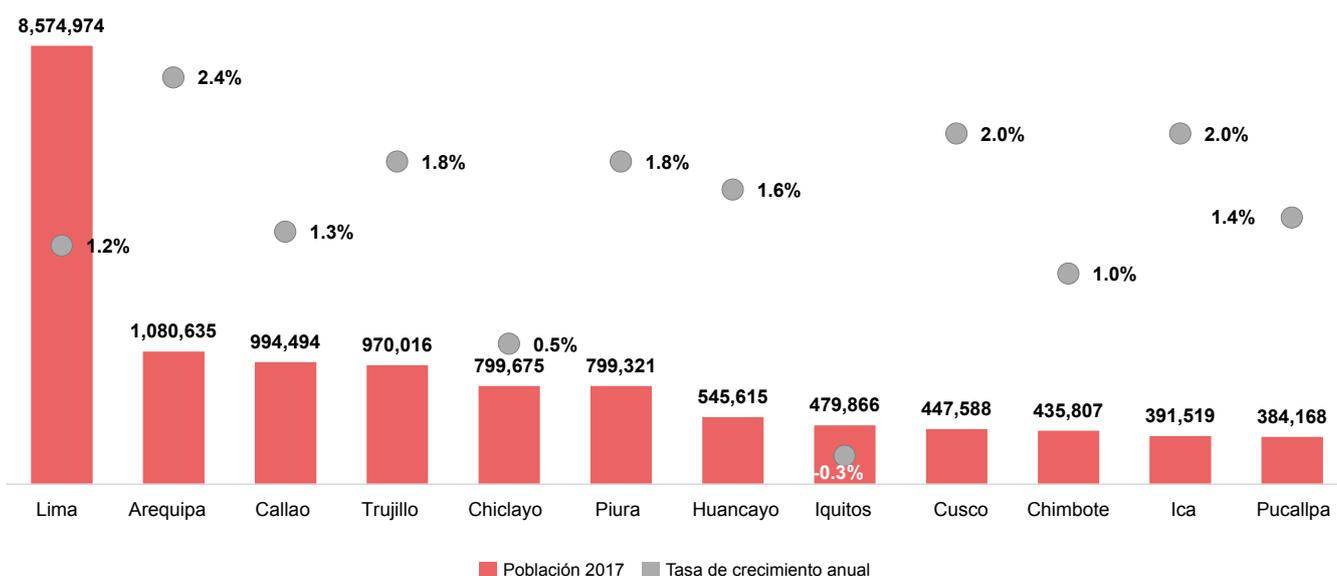
# Ocho de cada diez personas que demandan vivienda en Arequipa prefieren vivir en casas independientes

## I. Condición demográfica y socioeconómica

De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda desarrollado por el INEI en 2017, Arequipa es la segunda ciudad más poblada del país después de Lima, pues contaba con 1'080,635 moradores (**Figura 1**). Además, entre el 2007 y el 2017, la Ciudad Blanca presentó la tasa anual de

crecimiento poblacional más alta entre las doce urbes peruanas más grandes (2.4% en promedio), casi el doble que la de Lima (1.2%) y por encima de Cusco e Ica que empatan en el segundo lugar con 2.0% anual promedio. Al año 2021, la ciudad de Arequipa debe haber superado el millón 200 mil habitantes.

**Figura 1.** POBLACIÓN Y TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LAS 12 CIUDADES MÁS POBLADAS DEL PERÚ – 2017



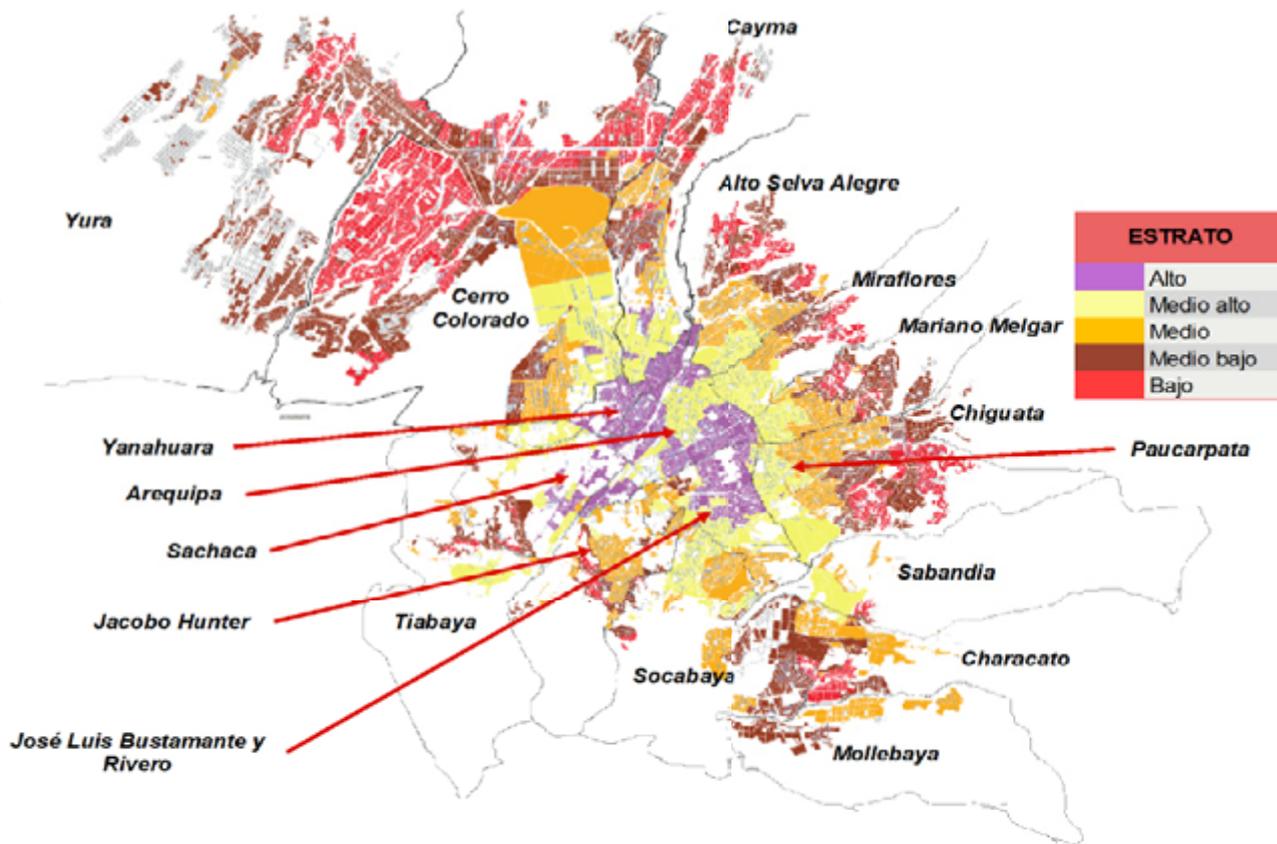
Fuente: INEI – Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

De acuerdo con el propio INEI, en la zona central de la ciudad (principalmente en los distritos de Cayma, Yanahuara, Cercado de Arequipa, José Luis Bustamante y Rivero) se concentran los hogares de nivel socioeconómico alto que constituyen el 10.3% del total de hogares arequipeños, cuentan con ingresos per cápita superiores a 2,075 soles mensuales y ocupan el 6.0% de las manzanas de toda la ciudad. Por su parte, los hogares de estrato medio alto - que tienen ingresos per cápita entre 1,501 y 2,075 soles mensuales – conforman el 22.2% del total de hogares y residen en el 12.3% de las

manzanas del área urbanizada, sobre todo en los distritos de Cerro Colorado, Cayma, Alto Selva Alegre, Miraflores, Mariano Melgar, Sabandía y Paucarpata (**Figura 2**). Los hogares del estrato medio -con ingreso per cápita entre 1,151 y 1,501 soles mensuales- viven mayormente en estos últimos distritos, pero en zonas más alejadas y en partes de los distritos de Chiguata, Characato, Mollebaya y Socabaya. Por su parte, el 23.3% de hogares que pertenecen al nivel medio bajo y el 17.3% del nivel bajo, se localizan particularmente en estos mismos distritos además de Cerro Colorado y Yura.

**Figura 2. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA EN AREQUIPA – 2020**

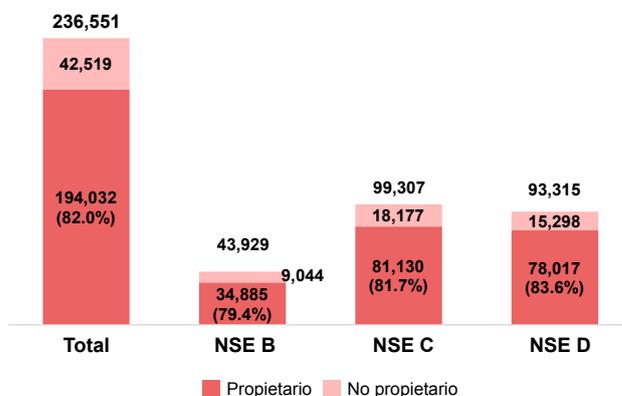
ESTRATO	INGRESO PER CÁPITA POR HOGARES (Soles)	PERSONAS	HOGARES	MANZANAS
Alto	2,074.97 a más	10.0%	10.3%	6.0%
Medio alto	1,501.21 - 2,074.96	22.8%	22.2%	12.3%
Medio	1,150.58 - 1,501.20	29.8%	26.9%	20.7%
Medio bajo	927.45 - 1,150.57	22.7%	23.3%	33.6%
Bajo	927.44 a menos	14.7%	17.3%	27.3%
<b>Total</b>		<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>



Fuente: INEI - Planos Estratificados por ingreso a nivel de manzana en Arequipa 2020

De acuerdo con el Estudio de Mercado de Vivienda efectuado en las principales ciudades peruanas por el Instituto Cuánto, en el año 2018, por encargo del Fondo Mivivienda, existían 236 551 núcleos familiares pertenecientes a los niveles socio-económicos B, C y D en la ciudad de Arequipa, de los cuales el 82.0% tenían vivienda propia, apreciándose una tendencia a leve hacia una mayor proporción de propietarios en los segmentos poblacionales de menores condiciones socioeconómicas (**Figura 3**). De acuerdo con la metodología de esta investigación, los 42 519 hogares que no contaban con vivienda propia constituían la demanda potencial de vivienda social, de los cuales el 21.3% pertenecían al estrato socio-económico B, el 42.8% al C y 36.0% al D.

**Figura 3. HOGARES SEGÚN CONDICIÓN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA**

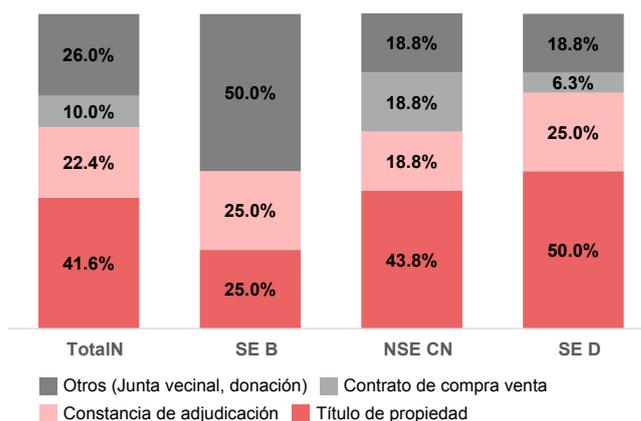


Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

## II. Demanda potencial de vivienda social

Estos núcleos familiares demandantes potenciales de vivienda social tenían un promedio de 3.2 integrantes mientras que el 11.0% declararon ser propietarios de terrenos, no existiendo diferencias significativas por nivel socioeconómico en ninguna de las dos variables. Por su parte, el 41.6% de los propietarios de terreno decían contar con un título que acredita la propiedad, existiendo una mayor proporción en los estratos C y D que en el B. Un 22.4% indicó contar solo con una constancia de posesión – 18.8% en el NSE C – en tanto que el 10.0% solo había suscrito un contrato de compra-venta, modalidad que no se presentaba en el estrato B y que apenas llegaba al 6.3% en el D (**Figura 4**). Finalmente, el 26.0% presentó otro tipo de documento, en particular certificados otorgados por juntas vecinales (o asociaciones de vivienda) y una pequeña proporción manifestó que contaba con una constancia de donación.

**Figura 4. DOCUMENTO QUE ACREDITA LA POSESIÓN DEL TERRENO ENTRE LOS HOGARES PROPIETARIOS**

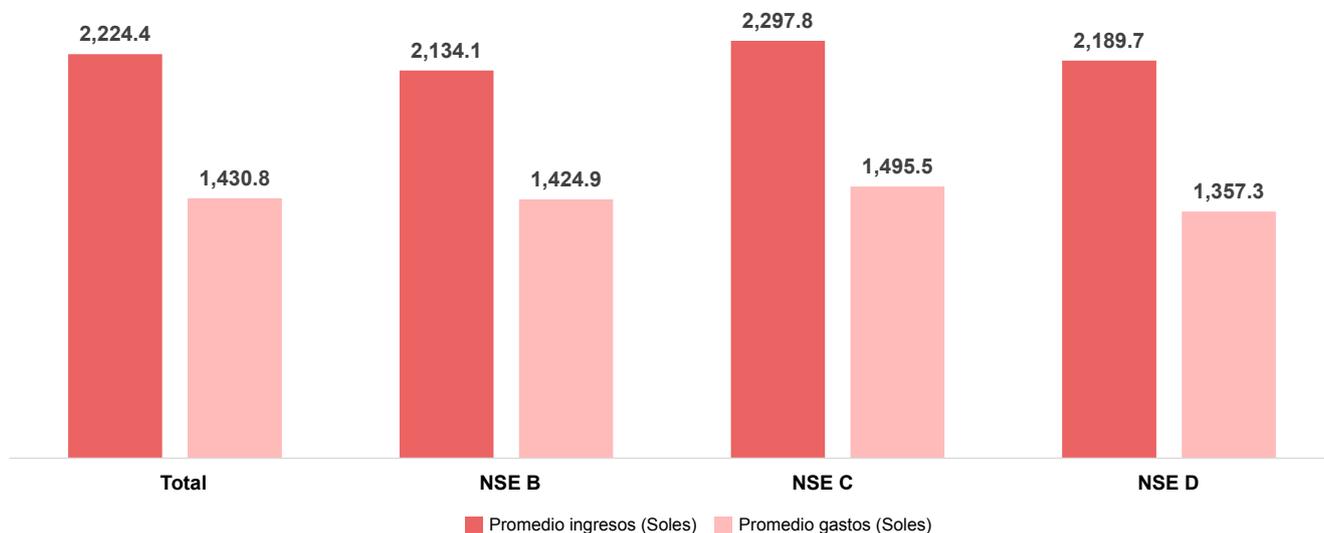


Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

El ingreso conyugal de los hogares que potencialmente habrían demandado una vivienda social era de poco más de 2 220 soles y un gasto neto de 1 430 soles, no existiendo diferencias significativas entre niveles socioeconómicos (**Figura 5**). De acuerdo con ello, estos hogares gastaban aproximadamente el 64% de sus ingresos.

El 99.4% de los demandantes potenciales de vivienda social declararon tener la intención de comprar o construir una vivienda en los dos años siguientes a la fecha de la investigación. Ocho de cada 10 entrevistados que manifestaron

**Figura 5.** INGRESO CONYUGAL Y GASTO NETO MENSUALES DE LOS HOGARES DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



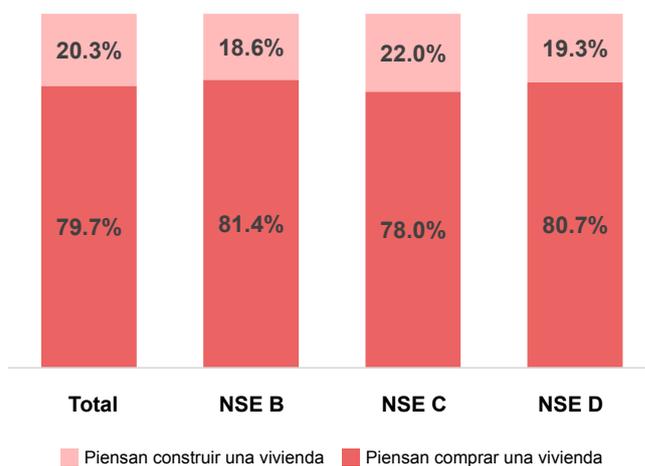
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

esta intención, pensaban adquirir una vivienda y los otros dos querían construirla (**Figura 6**), habiéndose identificado una ligera menor preferencia en el estrato C.

Apenas un 8.3% de demandantes potenciales de vivienda social señalaron que conocían al Fondo Mivivienda y los productos que ofrece, con un nivel de recordación ligeramente mayor en el NSE B. Casi la mitad de los entrevistados, por su parte, manifestaron que sabían de la existencia del Fondo, pero no sobre los productos que ofrecía, mientras que el 42.3% indicó que no recordaba ninguna información sobre Mivivienda, proporción que fue levemente mayor en el estrato C (**Figura 7**).

El 25.8% de los hogares que conformaban la demanda potencial de vivienda social declararon que conocían el programa Techo Propio y los beneficios que otorga, siendo este nivel de recordación algo inferior en el estrato C. Por su parte, el 43.7% de demandantes potenciales indicaron que recordaban al programa, pero no sus beneficios, proporción que va decreciendo ligeramente en los niveles C y D (**Figura 8**). Por último, poco más de tres de cada diez hogares demandantes señalaron que no tenían referencia alguna acerca de Techo Propio. Estos niveles relativamente bajos de Mivivienda y de Techo Propio, así como de sus atributos podrían dificultar el acceso a la vivienda por parte de un número importante de demandantes potenciales.

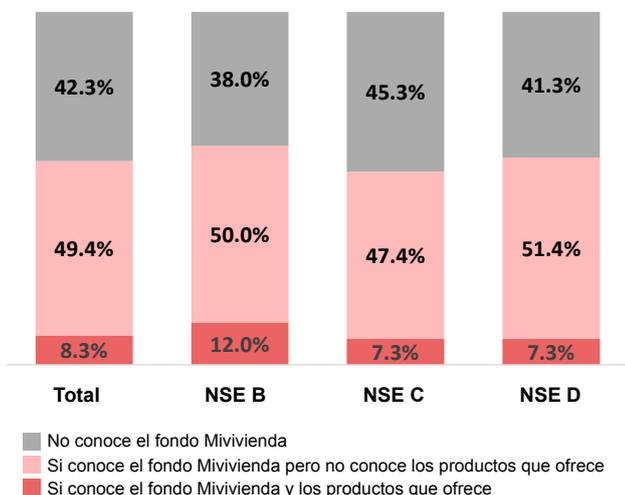
**Figura 6.** INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR UNA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

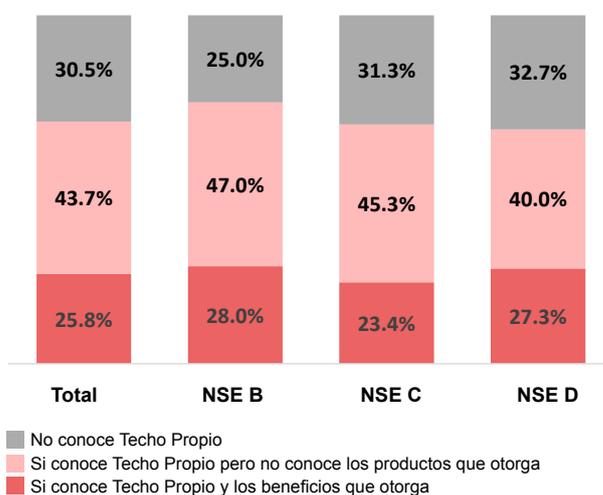
Prácticamente todos los demandantes potenciales de vivienda social habitaban en una casa independiente al momento de desarrollarse la investigación de mercado. El 65.0% de estos hogares moraban en una casa cedida por un familiar cercano sin pagar alquiler, proporción que se elevaba a

**Figura 7.** GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE EL FONDO MIVIVIENDA ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

**Figura 8.** GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE EL PROGRAMA TECHO PROPIO ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

**Figura 9.** CONDICIONES ACTUALES EN QUE VIVEN LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL

Características	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
<b>Tipo de Vivienda</b>				
Casa independiente	95.9%	98.0%	95.3%	95.3%
Otros	4.1%	2.0%	4.7%	4.7%
<b>Tenencia de la Vivienda</b>				
Cedida	65.0%	71.0%	60.0%	67.4%
Alquilada	33.8%	27.0%	39.3%	31.3%
Propia	1.2%	2.0%	0.7%	1.3%
<b>Área Construida</b>				
Promedio (m2)	105.0	103.3	125.3	84.3
<b>Materiales predominantes paredes</b>				
Ladrillo o bloque de cemento	92.8%	94.0%	93.3%	91.3%
Piedra o sillar con cal o cemento	4.9%	5.0%	4.0%	6.0%
Otros	2.3%	1.0%	2.7%	2.7%
<b>Materiales predominantes pisos</b>				
Cemento	68.7%	75.0%	63.3%	71.3%
Láminas asfálticas, vinílicos o similares	19.2%	14.0%	23.3%	17.3%
Otras	12.1%	11.0%	13.4%	11.4%
<b>Materiales predominantes techo</b>				
Concreto armado (losa aligerada o maciza)	90.3%	93.0%	92.7%	86.0%
Planchas de calamina, fibra de cemento o similares	8.9%	6.0%	6.7%	13.3%
Otras	0.8%	1.0%	0.6%	0.7%
<b>Total</b>	<b>42,519</b>	<b>9,044</b>	<b>18,177</b>	<b>15,298</b>

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

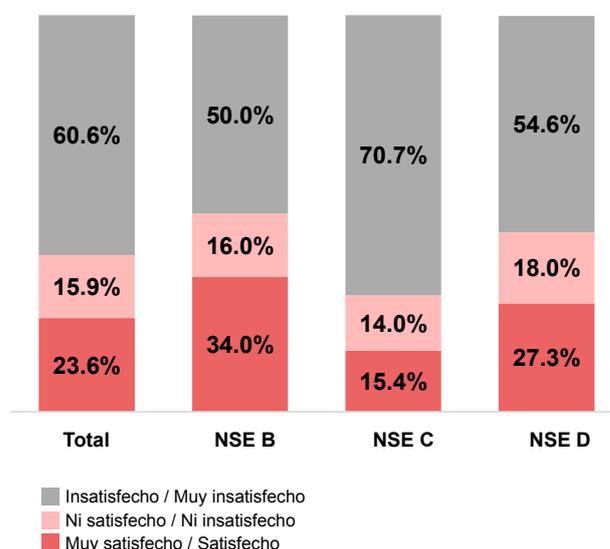
71.0% en el NSE B, y poco más de un tercio lo hacían en una casa arrendada, preferencia que era relativamente mayor en el estrato C (39.3%). El área construida promedio en los hogares que demandaban vivienda social era de 105 m<sup>2</sup>, en tanto que en el segmento socioeconómico C la superficie media era bastante más grande 125.3 m<sup>2</sup> (Figura 9).

Más del 90% de las viviendas donde residían estos grupos familiares contaban con paredes de ladrillo o bloque de cemento y techos de concreto armado. Estas proporciones fueron muy consistentes en los tres estratos socioeconómicos, salvo cuando se trataba de los techos en el estrato D, en el que el 13.3% indicó que sus viviendas tenían coberturas de calamina o fibrocemento. En cuanto al material predominante en los pisos, 68.7% refirió que eran de cemento con una mayor preferencia relativa en los hogares pertenecientes a los niveles B y D. En el nivel C, un 23.3% de demandantes reveló que los techos de sus viviendas eran de láminas asfálticas, vinílicas u otras similares.

Los hogares demandantes potenciales de vivienda social presentaron un alto nivel de insatisfacción con sus condiciones habitacionales: el 60.6% de ellos declararon encontrarse muy insatisfechos o insatisfechos con su vivienda, siendo los hogares de estrato socioeconómico C, los que expresaron mayor inconformidad (Figura 10). Por su parte, el 23.6% de los hogares señalaron que estaban muy satisfechos o satisfechos, proporción que se elevó a 34.0% en el estrato B y se redujo a 15.4% en el C. Apenas el 15.9% de los hogares dejaron constancia de que no se hallaban ni satisfechos ni insatisfechos con su vivienda.

La inseguridad ciudadana/la delincuencia ha sido identificado como el principal problema que se padecía en el entorno

**Figura 10.** NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

del lugar de residencia de los hogares demandantes potenciales de vivienda social (69.5%). El 37.2% de ellos declaraba estar afectado por la existencia de cruces peatonales peligrosos, el 26.8% por la escasez de transporte público y el 21.9% por los ruidos molestos en razón de la congestión del tránsito (Figura 11). Otros problemas identificados por los hogares demandantes fueron la recurrencia de cortes en la provisión de servicios de agua y luz, así como las falencias en el recojo de basura y la cercanía de un relleno sanitario.

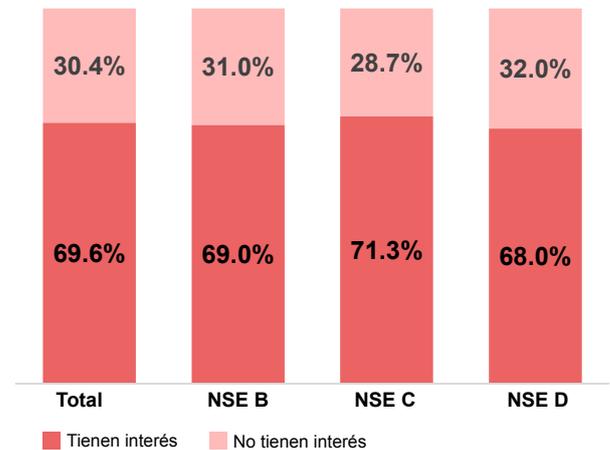
**Figura 11.** PROBLEMAS QUE SE PRODUCEN EN EL ENTORNO DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES QUE CONFORMAN LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA SOCIAL

Problemas	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
Inseguridad/delincuencia	69.5%	52.0%	80.0%	67.3%
Cruces peatonales peligrosos	37.2%	36.0%	36.0%	39.3%
Escaso transporte público	26.8%	28.0%	28.0%	24.7%
Ruidos molestos, congestión de tránsito	21.9%	21.0%	24.0%	20.0%
Basura sin recoger	12.0%	7.0%	14.0%	12.7%
Cortes de agua	10.3%	6.0%	10.0%	13.3%
Cortes de luz	7.7%	3.0%	5.3%	13.3%
Relleno sanitario cercano	4.6%	3.0%	6.0%	4.0%
<b>Total</b>	<b>42,519</b>	<b>9,044</b>	<b>18,177</b>	<b>15,298</b>

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

En la ciudad de Arequipa existía, al momento de desarrollar la investigación, un gran interés de los hogares que conforman la demanda habitacional potencial por el mecanismo de alquiler-venta de viviendas: siete de cada diez de ellos se declararon interesados en primero alquilar una vivienda para después comprarla (**Figura 12**). En los hogares del estrato socioeconómico C se apreciaba una preferencia ligeramente mayor por esta modalidad de acceso a la casa propia.

**Figura 12.** INTERÉS DE LOS HOGARES QUE CONFORMAN LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILAR UNA VIVIENDA PARA LUEGO COMPRARLA



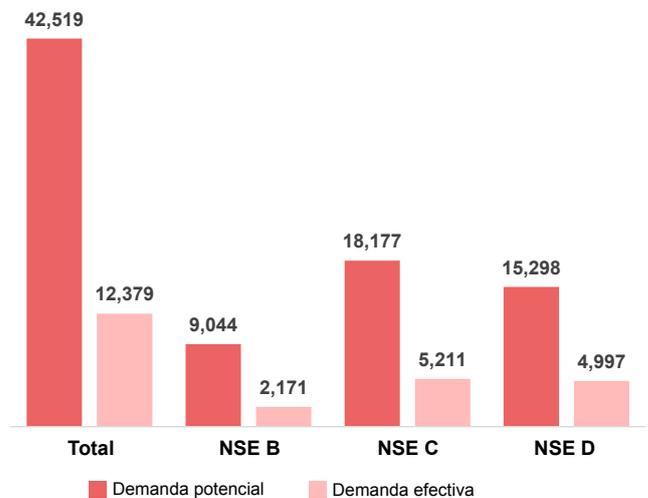
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

### III. Demanda efectiva de adquisición o construcción de vivienda social

De acuerdo con los criterios metodológicos establecidos para la investigación desarrollada por el Instituto Cuánto por encargo del Fondo Mivivienda, la demanda efectiva para la compra o construcción de vivienda social en la ciudad de Arequipa estaba conformada por todos los hogares que no contaban con vivienda propia, que tenían intención de comprar una vivienda en un plazo menor o igual a 24 meses, que estaban en capacidad de asumir la cuota inicial y de pagar el crédito hipotecario para financiar la adquisición o construcción.

A partir de estos criterios, el estudio determinó que existían 12,379 hogares arequipeños que conformaban la demanda efectiva para la compra o construcción de vivienda social, de los cuales el 17.5% pertenece al estrato socioeconómico B, 42.1% al estrato C y 40.4% al D (**Figura 13**). Los demandantes efectivos para la compra o edificación de vivienda social constituían el 29% de la demanda potencial (24% en el nivel B, 28.7% en el C y 32.7% en el D) y el 5.2% del total de hogares residentes en la ciudad de Arequipa y que pertenecen a los niveles socioeconómicos B, C y D.

**Figura 13.** DEMANDA POTENCIAL Y DEMANDA EFECTIVA EN LOS SIGUIENTES DOS AÑOS PARA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

Los demandantes efectivos esperaban adquirir o construir una vivienda con un precio promedio de 84 716 soles, monto que se eleva a 94 095 soles en el NSE B. Estarían dispuestos a pagar una cuota mensual de 893 soles (976.7 en el estrato C); por un plazo promedio de 11.6 años (9.8 en el nivel C). Prácticamente todos los demandantes efectivos tenían la intención de comprar o edificar su nueva casa al crédito (**Figura 14**).

El 79.2% de los demandantes efectivos señaló su interés por adquirir una casa independiente, preferencia que es levemente más creciente en los niveles socioeconómicos de menores ingresos. El área edificada de estas viviendas debía ser de 91.3 m<sup>2</sup> en promedio a construirse sobre un terreno de 134.9 m<sup>2</sup> (**Figura 15**). Las casas debían tener 2.7 dormitorios, 1.9 baños y 4.0 ambientes sociales, en promedio.

**Figura 14.** CONDICIONES EN LAS QUE SE PRODUCIRÍA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características de compra	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
Monto a invertir por una vivienda (S/)	84,716.0	94,095.2	81,355.3	84,128.2
Monto de la cuota mensual (S/)	893.2	781.3	976.7	854.7
Tiempo promedio de pago (años)	11.6	13.2	9.8	12.9
Pago por la vivienda con crédito financiero	99.0%	100.0%	97.7%	100.0%
<b>Total</b>	<b>12,379</b>	<b>2,171</b>	<b>5,211</b>	<b>4,997</b>

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

**Figura 15.** CARACTERÍSTICAS DESEADAS EN LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
<b>Tipo de Vivienda</b>				
Casa independiente	79.2%	75.0%	76.7%	83.7%
Departamento	20.8%	25.0%	23.3%	16.3%
Área del terreno de la vivienda (m <sup>2</sup> , promedio)	134.9	136.7	139.0	129.9
Área construida de la vivienda (m <sup>2</sup> , promedio)	91.3	86.5	98.7	85.7
Número de pisos (promedio)	1.3	1.1	1.3	1.4
Número de baños (promedio)	1.9	1.9	2.0	1.8
Número de dormitorios (promedio)	2.7	2.6	2.8	2.7
Número total de ambientes (promedio)	4.0	3.8	4.0	4.0
<b>Total</b>	<b>12,379</b>	<b>2,171</b>	<b>5,211</b>	<b>4,997</b>

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

Para el 31.2% de demandantes efectivos que aspiraban a comprar o construir una vivienda en Arequipa escogieron Cerro Colorado como el distrito preferido para residir. Seguían en orden de preferencia: Cayma, José Luis Bustamante y Rivero y Socabaya con alrededor de 20% de predilección cada uno, Alto Selva Alegre con cerca de 17%, Miraflores y Paucarpata con un promedio de 14% y Mariano Melgar con 11% (**Figura 16**).

Estas tendencias mostraban diferencias significativas según el nivel socioeconómico al que pertenecían los demandantes efectivos que aspiraban a comprar o construir una nueva vivienda. En el estrato socioeconómico B la preferencia por se elevó a 42.1%, seguida por la que suscitaba el distrito de José Luis Bustamante y Rivero (31.6%), Miraflores (26.3%) y Mariano Melgar (21.1%).

En el NSE C, también Cerro Colorado es el distrito que recogía el mayor interés de los demandantes de vivienda, pero en este caso seguido de Cayma (26.7%), y José Luis Bustamante y Rivero (20.0%) mientras que en el estrato D es el distrito de Socabaya el que ocupaba el primer lugar en preferencia (26.5%), al que seguían Cerro Colorado y Alto Selva Alegre, cada uno con 23.5% de aceptación como lugar de residencia.

Un dato relevante es el poco interés que tenían los demandantes efectivos de residir en el cercado de Arequipa: apenas el 4.9% manifestaba que su nueva vivienda debía localizarse en el distrito capital.

**Figura 16.** DISTRITOS EN LOS QUE PREFERIRÍAN VIVIR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS PARA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

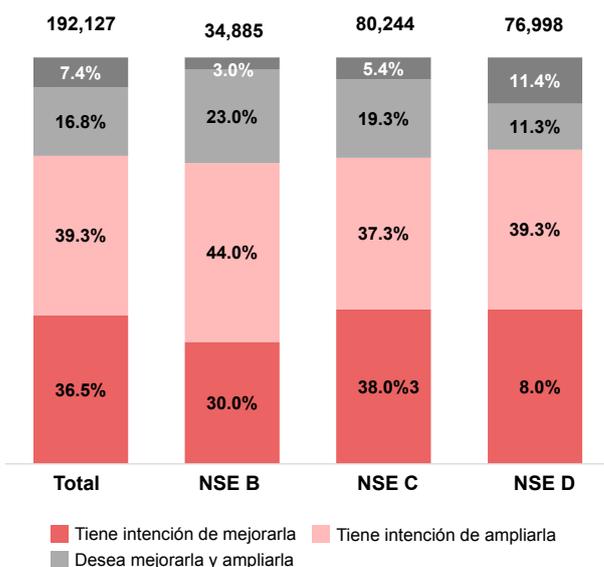
Características	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
Cerro Colorado	31.2%	42.1%	33.3%	23.5%
Cayma	21.0%	15.8%	26.7%	17.6%
José Luis Bustamante y Rivero	20.2%	31.6%	20.0%	14.7%
Socabaya	19.3%	10.5%	16.7%	26.5%
Alto Selva Alegre	16.8%	10.5%	13.3%	23.5%
Miraflores	14.3%	26.3%	16.7%	5.9%
Paucarpata	13.8%	0.0%	16.7%	17.6%
Mariano Melgar	10.8%	21.1%	13.3%	2.9%
Jacobo Hunter	5.3%	0.0%	10.0%	2.9%
Arequipa	4.9%	5.3%	6.7%	2.9%
Characato	3.3%	5.3%	0.0%	5.9%
Sabandía	2.5%	0.0%	3.3%	2.9%
Sachaca	2.5%	0.0%	3.3%	2.9%
Otros distritos	4.0%	0.0%	6.6%	2.9%

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

#### IV. Demanda potencial y efectiva del mejoramiento de vivienda social

El estudio encomendado por el Fondo Mivivienda al Instituto Cuánto en Arequipa también incluyó una estimación y caracterización del mejoramiento habitacional en el rango de la vivienda social. La investigación determinó que la demanda potencial para esta modalidad era de 192,127 hogares, que correspondían a aquellos que son propietarios de vivienda y que pertenecían a los estratos socioeconómicos B, C y D de la ciudad de Arequipa. Esta demanda potencial equivalía al 81.2% del total de hogares arequipeños que formaban parte de esos tres estratos. El 18.2% de esa demanda potencial pertenecía al estrato B, el 41.8% al C y el 40.1% al D (**Figura 17**). De otro lado, el 39.3% de hogares pensaba ampliar su vivienda actual (44.0% en el NSE B), mientras que el 36.5% solo le habría efectuado mejoras (38.0% en los estratos C y D) y el 16.8% tenía el interés de mejorarla y ampliar simultáneamente (23.0% en el nivel B). Por último, solo el 7.4% no tenía interés de efectuar alguna acción de mejoramiento, proporción que se elevó a 11.4% en el NSE D.

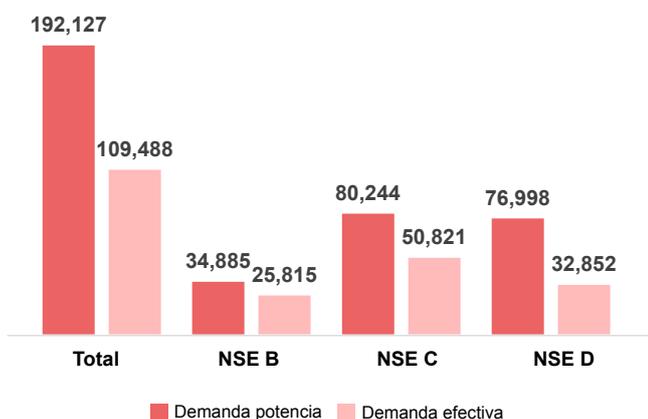
**Figura 17.** INTERÉS POR MEJORAR O AMPLIAR LA VIVIENDA ACTUAL ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

Para estimar la demanda efectiva de mejoramiento habitacional, se dedujo de la demanda potencial a aquellos hogares que no tenían la intención de intervenciones de mejora y/o ampliación de su vivienda, ni de hacerlo en el plazo máximo de veinticuatro meses ni que contaban con la capacidad de pago suficiente para efectuar la inversión requerida. Con esos criterios, la demanda efectiva para el mejoramiento del hogar alcanza a 109,488 hogares, es decir el 57.0% de la demanda potencial, proporción que se eleva a 74.0% en el estrato B y se reduce a 42.7% en el D (Figura 18). El 23.6% de esta demanda efectiva se concentra en el estrato B, el 46.4% en el C y el 30.0% en el D.

**Figura 18.** DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA



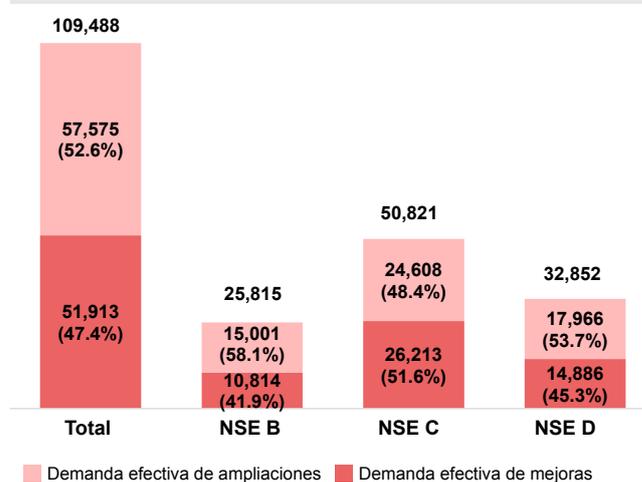
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

Los demandantes efectivos que señalaron su intención de efectuar mejoras en sus viviendas, se inclinaron sobre todo por refaccionar sus paredes (35.8%), su techo (32.9%) y sus pisos (14.5%). En el NSE B, poco más de la mitad de los demandantes efectivos quería arreglar sus paredes, mientras que en el estrato D una proporción similar prefería hacerlo con su techo (Figura 20). En el segmento C, la tendencia a reparar las paredes y el techo es relativamente un poco menor (33.3% y 27.1%, respectivamente); en cambio, el interés por la refacción de pisos es más alta que en los otros dos estratos (20.8%).

La construcción de más cuartos con 55.8% y la de un piso con 22.0% fueron las señaladas como las principales obras de ampliación que deseaban ejecutar los demandantes efectivos (Figura 21). En el estrato C, la preferencia por la adición de cuartos era sensiblemente más alta que en los otros

El 52.6% de la demanda efectiva corresponde a la ampliación de viviendas, lo que involucra a 57,575 hogares. En el segmento socioeconómico B, la intención de ampliar la vivienda actual involucra a 15,001 hogares, el 58.1% del total del estrato (Figura 19). Contrariamente, en el NSE C solamente el 48.4% de hogares opta por esta alternativa. Por su parte, quienes desean mejorar su vivienda sin incrementar el área construida son 51,913 hogares (47.4% del total). En el NSE B, esta proporción se reduce a 41.9% y se eleva en el estrato C al 51.6%.

**Figura 19.** DEMANDA EFECTIVA DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VIVIENDA



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

**Figura 20.** TIPO DE MEJORAS QUE ESPERAN REALIZAR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Mejoras a realizar	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
Paredes	35.8%	51.6%	33.3%	29.0%
Techo	32.9%	19.4%	27.1%	51.6%
Pisos	14.5%	6.5%	20.8%	9.7%
Cocina	5.7%	12.9%	4.2%	3.2%
Escaleras	3.7%	3.2%	6.3%	0.0%
Baño	3.4%	6.5%	4.2%	0.0%
Fachada	3.0%	0.0%	4.2%	3.2%
Habitaciones	1.0%	0.0%	0.0%	3.2%
<b>Total mejoras a relizar</b>	<b>51,913</b>	<b>10,814</b>	<b>26,213</b>	<b>14,886</b>

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

dos segmentos socioeconómicos (65.2%), mientras que la intención de levantar un piso en este estrato era la más baja de los tres estratos (13.0%).

El monto promedio que se quería invertir para efectuar mejoras en la vivienda ascendía a poco más de 19,300 soles, pero en el estrato B la disposición a invertir es sensiblemente menor (casi 12,600 soles). Los demandantes efectivos que esperaban ampliar su casa tenían pensado gastar 43% más (alrededor de 27,700 soles), siendo los hogares del estrato B los que estimaban invertir una cifra mayor que en los otros dos segmentos: algo más de 31,000 soles, en promedio (**Figura 22**). El 86.5% de demandantes efectivos pensaba tomar un crédito en una institución financiera para poder ejecutar las obras. Quienes deseaban ampliar su vivienda habían estado dispuestas a pagar 1,423 soles mensuales por la cuota mensual de dicho crédito, mientras que las que iban sólo a mejorarla solo tenían interés en pagar 678 soles mensuales en promedio por dicho concepto.

**Figura 21.** TIPO DE AMPLIACIONES QUE ESPERAN REALIZAR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Tipo de ampliación	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
Construir más cuartos	55.8%	48.9%	65.2%	48.6%
Levantar un piso de la vivienda/ampliar	22.0%	26.7%	13.0%	29.7%
Techado/material noble	6.2%	6.7%	6.5%	5.4%
Levantar cerco perimétrico	2.7%	0.0%	4.3%	2.7%
Sala/comedor	2.4%	2.2%	2.2%	2.7%
Construir escalera	1.8%	0.0%	4.3%	0.0%
Construir baños	1.8%	0.0%	2.2%	2.7%
Construir un mini departamento	1.8%	6.7%	0.0%	0.0%
Tarrajeo de paredes	1.5%	2.2%	2.2%	0.0%
Construir cocina	1.5%	2.2%	0.0%	2.7%
Reconstruir o remodelar	1.2%	4.4%	0.0%	0.0%
Acabados del hogar	0.9%	0.0%	0.0%	2.7%
Construir cochera	0.9%	0.0%	0.0%	2.7%
<b>Total</b>	<b>57,575</b>	<b>15,001</b>	<b>24,608</b>	<b>17,966</b>

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

**Figura 22.** CONDICIONES EN LAS QUE SE PRODUCIRÍA LA AMPLIACIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características del mejoramiento de vivienda	Total	Nivel Socioeconómico		
		B	C	D
Monto a invertir para efectuar mejoras en una vivienda (S/)	19,368.4	12,596.8	23,306.1	17,483.9
Monto a invertir para ampliar una vivienda (S/)	27,733.5	31,034.9	24,847.8	28,884.9
Monto de la cuota mensual para mejorar una vivienda (S/)	678.3	655.2	737.8	595.2
Monto de la cuota mensual para ampliar una vivienda (S/)	1,423.4	1,460.0	1,485.9	1,312.2
Pago por la vivienda con crédito financiero	86.5%	77.6%	93.4%	83.1%

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

## V. Conclusiones

La demanda efectiva de vivienda social en la ciudad de Arequipa, para los dos años posteriores a la realización del estudio estaba conformado por 121,867 hogares, cifra que equivalía al 51.5% de la demanda potencial de la ciudad. El 23.0% de los hogares demandantes efectivos pertenecían al estrato socioeconómico B, el 46.0% al estrato C y el 31.0% al D (**Figura 23**).

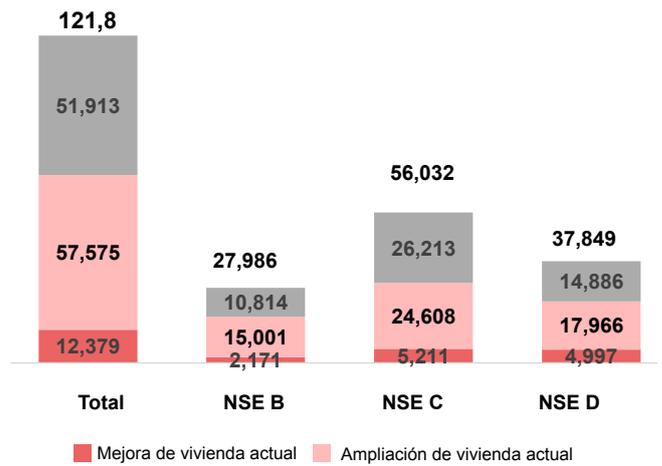
De otro lado, 12 379 hogares (el 10.2% del total de demandantes efectivos) aspiraba a comprar o construir una vivienda, siendo el estrato C el que concentraba el mayor número de demandantes (5,211 o 42.1% del total). El 47.2% de demandantes (57,575 hogares) pensaba en ampliar su vivienda actual, correspondiendo al nivel socioeconómico C el mayor número de demandantes de ampliaciones (24,608 hogares que equivale al 42.1% del total). En cuanto a la mejora de la vivienda, esta solución habitacional fue escogida por 51,913 hogares (42.6% de participación), de los cuales el 50.5% pertenecía al NSE C.

Los montos que pensaban invertir los demandantes efectivos para acceder a sus nuevas condiciones habitacionales eran relativamente pequeños: 84 716 soles en promedio para la compra o construcción de vivienda (con un máximo de 94,095 soles en el estrato B); 19,368 soles promedio para la mejora o refacción de la vivienda actual y 27,374 nuevos soles para las ampliaciones de vivienda. Esto implicaría que una buena parte de estas soluciones deberían financiarse con créditos y subsidios del programa Techo Propio (en sus tres modalidades: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento habitacional) y, en menor medida, a través del Crédito Mivivienda en su primer rango de subsidios.

Con estos montos promedio se puede calcular, que el valor total de la demanda efectiva de vivienda social ascendía a 3,652 millones de soles por dos años, es decir 1,826 millones por año (**Figura 24**).

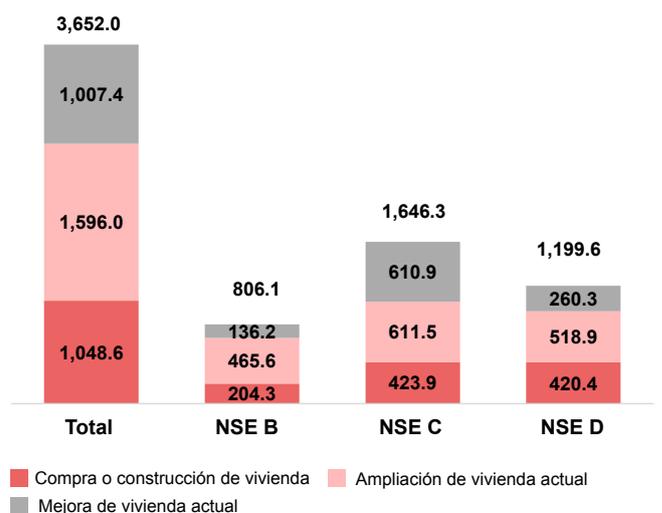
El 28.7% del valor total de la demanda, es decir 1,048.6 millones (524.3 por año) correspondía a la compra o construcción de vivienda, mientras que el 43.7% (1,596.0 millones o 798 por año) se concentraba en las ampliaciones de vivienda y el 27.6% restante (1,007.4 millones o 503.7 al año) estaba referido a la mejora de la vivienda actual.

**Figura 23. DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA SOCIAL**



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

**Figura 24. VALOR DE LA DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA SOCIAL (en millones S/)**



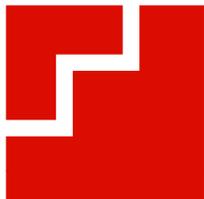
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Arequipa 2018

En el estrato B se presentó la mayor participación del segmento de ampliación de vivienda en el valor de la demanda (57.8% o 465.6 millones de soles). En el segmento C, se dio un empate entre la ampliación y la mejora de la vivienda, con 37.1% de participación en el valor (alrededor de 611 millones de soles en cada caso), mientras que en el segmento D también la ampliación de la casa alcanzó la mayor participación (43.3% o 518.9 millones), a pesar de que la compra o construcción de viviendas alcanzó su mayor valor porcentual de los tres segmentos: 35.0% o 425 millones de soles.

De otro lado, el segmento de demandantes efectivos que deseaban acceder a una casa nueva estaba fundamentalmente orientado a la adquisición (solo uno de cada cinco demandantes pensaba en construir su vivienda) y a vivir en una casa independiente (apenas uno de cada cinco decía preferir un departamento). Si bien es cierto que la tendencia mayoritaria a comprar viviendas y no lotes habilitados es una señal de relativa madurez del mercado arequipeño, no lo es el que sea tan exigua todavía la inclinación por vivir en departamentos. Esto, en razón de que la atención de las necesidades habitacionales en estas condiciones demandará una importante cantidad de suelo urbano.

También existe cierta disonancia entre el monto que los hogares demandantes estaban dispuestos a pagar por construir y comprar su vivienda, el área construida que deseaban tener (en promedio 91.3 m<sup>2</sup>) y el plazo de pago del crédito que debían tomar para acceder a la adquisición o construcción (11.6 años). Esto exigirá importantes esfuerzos comerciales de las empresas promotoras para demostrarle a sus potenciales clientes de la necesidad de ajustar sus deseos a su capacidad de pago o de extender los plazos de amortización del financiamiento.

Por último, es imprescindible que el Fondo Mivivienda desarrolle una activa campaña de promoción y comunicación para reducir el nivel de desconocimiento que tienen los demandantes de vivienda respecto de los beneficios y de las condiciones de acceso a sus programas: solo el 25.8% de ellos recordaba los de Techo Propio y 8.3% los de Mivivienda. Dada la relevancia que tiene el mejoramiento de vivienda en el mercado arequipeño es sumamente importante que se difunda información sobre las modalidades de estos programas que se dirigen a financiar este tipo de soluciones habitacionales.



**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](http://www.capeco.org/iec)

**IEC**

Informe Económico de

la Construcción N° 39

Cámara Peruana de la Construcción | 89