

Informe Económico de la Construcción Nº 92 Agosto - Septiembre 2025





Conocer la ciudad es clave para intervenirla y generar plusvalía urbana

Por: Arq. Fernando Velarde

Necesidad de inversión privada en infraestructura pública

Por: Ing. Guido Valdivia.



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

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

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

COMITÉ EDITORIAL

Sr. Alejandro Garland Stromsdorfer

Dr. Francisco Osores Sánchez

Ing. Alberto Aramayo Pinazo

Ing. Juan Carlos Tassara García

Ing. Julio Cáceres Arce

Ing. César Madrid Zagazeta

Ing. José Bragagnini Zamora

Ing. Federico Aramayo Málaga

Sr. José Cabrera Gil

Ing. Javier Salazar Flores

Sr. Nilton Miranda Roca

Arq. Roberto Ipince Haaker

ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO

Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce Cusco: Ing. Jorge Callo Marín

Lambayeque: Ing. Antonio Rabanal Rosales

Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo Piura: Ing. Hugo Garcés Solano

EDITOR GENERAL

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

Mg. Alonso León Siu

Sr. Jorge Scotto Arredondo

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FECHA DE PUBLICACIÓN

Agosto - Septiembre 2025

FOTOGRAFÍA

Conjunto Residencial Martinete, Barrios Altos, Cercado de Lima | Foto: MVCS



Informe Económico de la Construcción

EDICIÓN 92

Agosto - Septiembre 2025

Índice

INDICADORES

Construcción empieza segundo semestre con leve tendencia positiva

Sector crece por tercer mes consecutivo, pero desempeño para el resto del año enfrenta varios desaf	íos
- Producción del sector construcción	5
- Inversión pública y privada	6
- Vivienda	8
- Minería	10
- Empleo en la construcción	11
- Precios de construcción	12
- Conclusiones	12
- Retos y oportunidades de una efectiva política de fronteras	13
- Problemas presupuestales en la ANIN	15
- Mercado de vivienda en Lima Metropolitana consolida dinamismo	17
EXPECTATIVAS	
Empresarios prevén crecimiento de 4.8% en sus operaciones del 2025	
- Nivel de operación en las empresas de construcción	22
- Indicadores del subsector inmobiliario	25
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	30
- Conclusiones	31
URBANISMO Y PLUSVALÍA	
Conocer la ciudad es clave para intervenirla y generar plusvalía urbana	33
Por: Arq. Fernando Velarde	
INFRAESTRUCTURA	
Necesidad de inversión privada en infraestructura pública	40
Por: Ing. Guido Valdivia.	



Construcción empieza segundo semestre con leve tendencia positiva

El sector construcción mostró un desempeño positivo en el primer semestre de 2025, registrando un crecimiento acumulado de 5.2%, superior a lo previsto inicialmente. Junio destacó con un alza de 9.6%, impulsada por el mayor consumo de cemento y el avance de la obra pública, lo que convirtió a la construcción en el segundo sector productivo de mayor dinamismo después de la pesca.

La inversión pública avanzó 6.4% entre enero y julio, con un récord de ejecución en términos absolutos (S/ 27,358 millones). Sin embargo, persisten brechas de eficiencia, sobre todo en las municipalidades, que apenas crecieron 1.4% en ejecución. Aunque los gobiernos regionales y el gobierno central tuvieron un mejor desempeño, la baja capacidad de gestión municipal limita el impacto de la inversión y genera riesgo de subejecución de recursos hacia fin de año.

Las dificultades también se reflejan en la paralización de obras públicas, que a junio comprometía 2,428 proyectos por un monto actualizado de S/ 44,298 millones. El 71.3% de estas obras detenidas corresponde a las municipalidades y casi la mitad se ejecuta bajo la modalidad de administración directa, que concentra altos niveles de ineficiencia por falta de regulación y control. Esta situación representa un serio obstáculo para sostener el ritmo de crecimiento del sector en la segunda mitad del año.

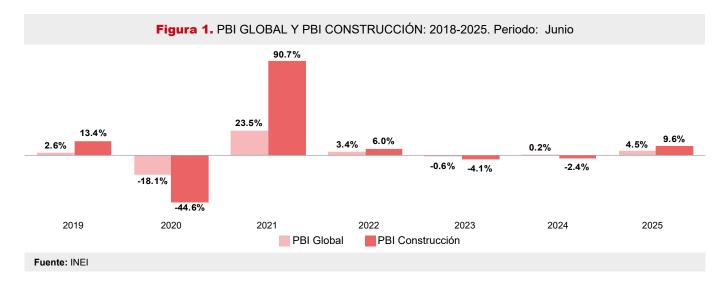
Construcción empieza el segundo semestre con una leve tendencia positiva, apoyada en un mercado inmobiliario dinámico y créditos hipotecarios en expansión. No obstante, persisten riesgos que podrían moderar la tendencia como la incertidumbre electoral y las restricciones fiscales que afectan la obra pública.

1. Sector crece por tercer mes consecutivo, pero desempeño para el resto del año enfrenta varios desafíos

I. Producción del sector construcción

De acuerdo con la estimación de CAPECO, la actividad constructora habría alcanzado un aumento de 2.7% en julio del 2025, sumando tres meses consecutivos en alza. Sin embargo, este resultado implica una ralentización del desempeño sectorial en el primer semestre del año, que terminó con una tasa positiva de 5.2%, medio punto porcentual más de lo proyectado en el IEC 91. La mejora en

este indicador se atribuye al resultado obtenido en junio (+9.6% frente al 8.0% esperado) **FIGURA 1**, debido a un importante incremento tanto en el consumo de cemento (+9.1%) como en el avance de obra pública (+11.2%) **FIGURA 2**. En dicho mes, la construcción fue el segundo sector productivo de mayor crecimiento después del pesquero que subió 33.7%.



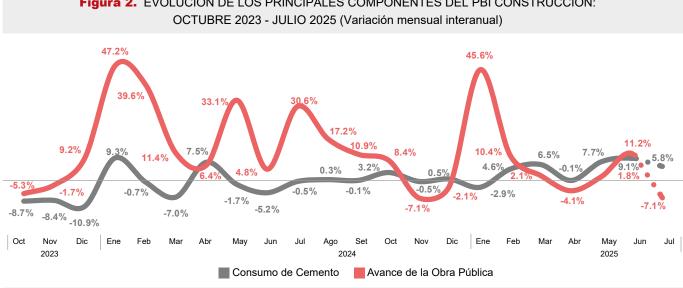


Figura 2. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN:

Fuente: INEI hasta abril 2025 * Estimación CAPECO para mayo

Además, por segundo mes consecutivo, la tasa de crecimiento sectorial duplicó la de la economía en su conjunto, logrando en junio su mejor desempeño de los últimos cuatro años y la variación mensual más elevada desde enero de 2024, cuando se expandió 13.2%.

Por su parte, en junio, el PBI nacional creció 4.5%, la segunda mejor tasa del año y la tercera desde julio de 2024, debiendo señalarse que este indicador tuvo un desempeño positivo por decimoquinto mes consecutivo (FIGURA

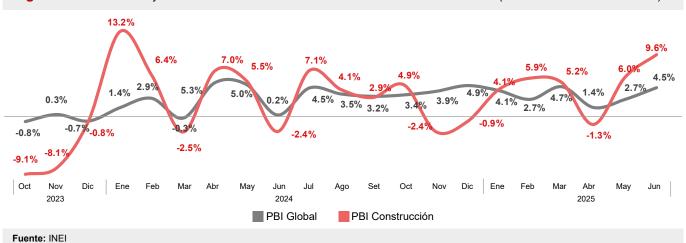


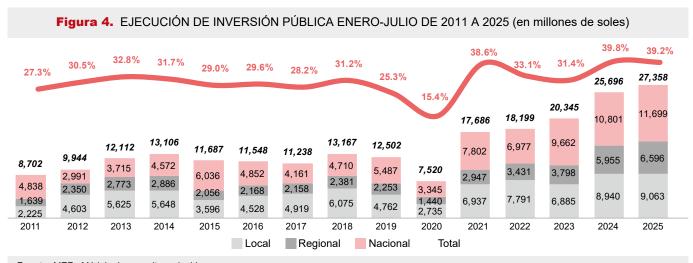
Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2023 – JUNIO 2025 (Variación mensual interanual)

II. Inversión pública y privada

De acuerdo con cifras del Ministerio de Economía y Finanzas, la inversión pública registró una expansión de 6.4% al cierre de los primeros siete meses del año, con un nivel de ejecución equivalente al 39.2% del presupuesto anual, cifra inferior en seis décimas porcentuales a la del mismo periodo

de 2024. Pese a que en términos absolutos se efectivizó un monto récord de 27 mil 358 millones de soles, persisten dificultades para alcanzar los niveles de eficiencia requeridos, en particular en las municipalidades, cuya ejecución apenas creció 1.4%.

En contraste, la inversión del gobierno central avanzó 8.3% y la de los gobiernos regionales lo hizo 10.8% (FIGURA 4). De mantenerse esta tendencia, el Estado podría dejar de ejecutar alrededor de 22 mil 900 millones en proyectos y obras al cierre del año (45.8% de esa cifra corresponde a las municipalidades), lo que revela que el mayor monto invertido es atribuible a que los recursos presupuestados han ido aumentando progresivamente y no a un aumento en la eficiencia de la gestión estatal.



Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

Las dificultades para una ejecución óptima de la inversión pública se aprecian también en el impacto de la paralización de obras públicas que, de acuerdo con un reciente informe de la Contraloría General de la República, al 30 de junio del presente año comprometió a 2,428 proyectos que implican un costo actualizado de 44 millones 298 mil soles, un aumento de 2.6% en comparación con igual reporte al 31 de marzo (FIGURA 5). El 49.2% de dicho monto todavía se encuentra pendiente de ejecutar. Los gobiernos regionales concentran el 39.1% de la inversión total actualizada y el gobierno nacional el 38.9%,

mientras que a las municipalidades corresponde el 71.3% del total de obras detenidas. De otro lado, el 48.8% de las obras interrumpidas se ejecutan bajo la modalidad de administración directa (FIGURA 6), utilizada tanto por el gobierno nacional como por los gobiernos subnacionales, en especial por las municipalidades. Esta situación refleja serias limitaciones, pues al no contar con una regulación clara ni con mecanismos de control adecuados, dicha modalidad concentra un nivel elevado de paralización de proyectos, no solo en número de obras, sino también en el volumen de recursos económicos comprometidos.

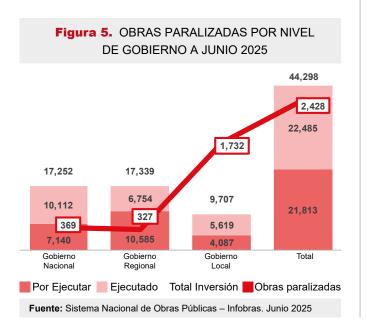


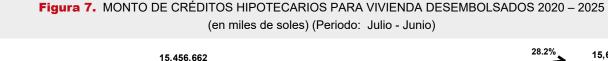
Figura 6. OBRAS PARALIZADAS POR MODALIDAD DE EJECUCIÓN A JUNIO 2025 31,673 8,670 3,612 127 178 1208 - 1185 6 Obras por Impuestos Inversión Obras paralizadas Fuente: Sistema Nacional de Obras Públicas - Infobras. Junio 2025

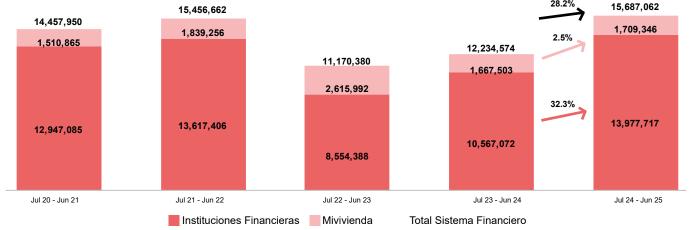
En cuanto a la inversión privada, pese a que no se dispone todavía de cifras definitivas para julio, los resultados más recientes del mercado inmobiliario, las obras por impuestos y la construcción de proyectos mineros, permiten mantener la proyección de un crecimiento anual entre 5% y 6% para

el 2025, sobre todo teniendo en cuenta que, entre enero y junio, este indicador presentó un incremento de alrededor de 8%. No obstante, se prevé una ralentización en 2026, asociada principalmente a la incertidumbre electoral que podría provocar una eventual contracción de la inversión privada.

III. Vivienda

Por el lado del financiamiento habitacional, los créditos hipotecarios continúan mostrando un dinamismo notable, con un crecimiento de 19.7% en el número de colocaciones y de 28.2% en el monto otorgado durante el periodo julio 2024 – junio 2025. Cabe señalar que los 15 mil 687 millones de soles desembolsados en dicho periodo constituyen un récord histórico, superior en 1.5% al anterior registro máximo que se presentó entre julio 2021 – junio 2022 **(FIGURA 7)**.





Fuente: SBS - MIVIVIENDA

Las operaciones financiadas con recursos del Fondo Mivivienda disminuyeron 1.6% en dicho periodo, tasa menor a la que se dio en los meses precedentes. Por el contrario, el monto de los préstamos otorgados por Mivivienda aumentó 2.5% entre julio 2024 y junio 2025, revirtiendo la tendencia negativa que venía desde el periodo octubre 2022 – setiembre 2023. Pese a ello, en el mes de julio del presente año, apenas se colocaron 692 créditos con fondos de Mivivienda, una contracción de 18.7% respecto a igual mes del año y de 10.3% en comparación con junio de 2025 **(FIGURA 8)**.

Si se mantiene la tendencia de los últimos seis meses, los créditos hipotecarios de Mivivienda registrarían una caída de 10.6% respecto al 2024, alcanzando alrededor de 8,373 desembolsos, un resultado preocupante. Esta cifra es prácticamente similar a la obtenida en el 2020, año marcado

por el inicio de la pandemia del COVID-19, y, salvo lo ocurrido en el 2017, se convertiría en el segundo nivel más bajo desde el 2011 en el desembolso de créditos del Fondo Mivivienda. Incluso bajo un escenario más moderado, que considera el promedio de los últimos cinco meses, los créditos se ubicarían en 8,485 desembolsos, lo que también evidencia un retroceso significativo frente al año anterior. (FIGURA 9).

Si se mantiene la tendencia de los últimos seis meses, los créditos hipotecarios de Mivivienda registrarían en 2025 una caída de 10.6% respecto al 2024, alcanzando alrededor de 8,373 desembolsos. Este resultado, se ubicaría en un nivel muy similar al del 2020, año marcado por el inicio de la pandemia del COVID-19, y se convertiría en el tercer peor desempeño de los últimos quince años. Incluso bajo un escenario más optimista, basado en el promedio

de los últimos cinco meses, el volumen de créditos apenas llegaría a 8,485, lo que también implicaría un retroceso frente al 2024, cuando se registraron 9,344 colocaciones.

En contraste, durante el repunte de 2021 y 2022 se alcanzaron 12,871 y 13,507 desembolsos, respectivamente, cifras que constituyen uno de los puntos más altos de la serie histórica.

Figura 8. DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD Julio 2022- Junio 2025 (En número de créditos por mes)

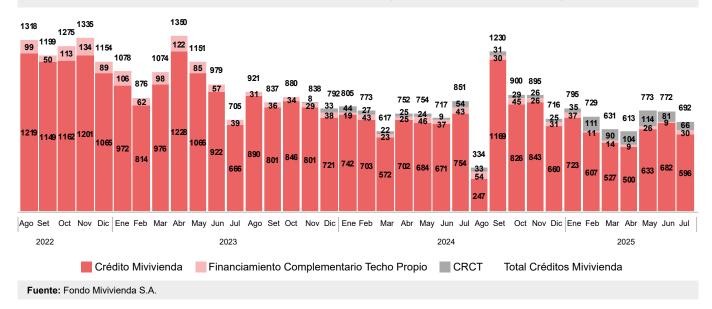


Figura 9. DESEMBOLSO ANUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2025 (en número de créditos)



1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

Por el contrario, el desembolso de Bonos Familiares Habitacionales - BFH del programa Techo Propio, podría alcanzar su mejor resultado de los últimos cinco años, bordeando los 46 mil subsidios. Sin embargo, 36 mil de ellos correspondería a la modalidad de Construcción en Sitio Propio (+52% respecto a 2024) y poco menos que 10 mil a la de Adquisición de Vivienda Nueva (- 21.2% frente al año pasado) (FI-**GURA 10)**.

De acuerdo con la información disponible a julio de 2025, ya se han registrado 26,534 desembolsos, de los cuales 20,982 corresponden a Construcción en Sitio Propio y 5,552 a Adquisición de Vivienda Nueva. En 2024, el programa alcanzó un total de 35,704 BFH, mientras que un año antes, en 2023, se registró apenas la entrega de 29,053 subsidios, la cifra más baja del periodo 2019-2025, si se tiene en cuenta el puntal de 53,256 bonos otorgados en 2019.

Figura 10. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2008-2025 (desembolso anual) 53,256 50.405 322 48,444 1,101 45,987 22 45.164 38.846 37,535 35,704 2,925 29.053 42,845 28,465 26,534 34.871 25.379 1,732 20,146 23,914 43,029 46,467 40.904 1.776 23,620 18,735 17,500 549 34,344 19,872 405 20.982 12,979 22,866 12,494 20.492 20,421 38 9,288 432 12,833 12,597 772 6,071 7,810 17,389 12,084 6,120 10,089 11,116 9,181 5.552 5,353 5,991 5,131 5.393 4.498 3.867 3.414 4.260 2,837 3,182 2,396 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025* **TOTAL** Adquisición de Vivienda Nueva Construcción en Sitio Propio Mejoramiento de Vivienda Fuente: Fondo Mivivienda S.A. - * a Julio 2025

IV. Inversión Minera

La inversión minera, por su parte, se incrementó 23.7% en el mes de junio, logrando su segundo mejor desempeño del año y contribuyendo a un crecimiento acumulado de 8.9% entre enero y junio, tasa mayor en 1.6 puntos porcentuales a la meta anual proyectada por el Banco Central de Reserva (BCR) **(FIGURA 11)**.

En lo que va de 2025 se registran dos contracciones (febrero -22.1% y mayo -2.8%) y cuatro meses en terreno positivo,

con avances relevantes en enero (+25.7%), marzo (+17.5%) y junio. En la trayectoria reciente, los picos positivos previos se observan en febrero de 2024 (+42.0%) y setiembre de 2023 (+10,6%) y; entre los retrocesos más marcados destaca el de marzo de 2023 (hasta -28.3%).

De otro lado, el BCR prevé que el crecimiento en 2026 sea más moderado, con una expansión estimada de 3.7%, lo que refleja un escenario menos dinámico frente al actual repunte.





V. Empleo en la Construcción

De otro lado, los datos disponibles de empleo en el sector construcción dan cuenta de un relativo estancamiento, tanto en Lima Metropolitana como a nivel nacional. Según el INEI, el número de trabajadores que laboraban en la construcción durante el segundo trimestre del presente año en todo el país creció apenas 1.2% comparado con igual periodo del 2024 (FIGURA 12), mientras que la población empleada en la economía nacional sólo aumentó en 0.8%.

El empleo total alcanzó los 17 millones 466 mil trabajadores, su mayor nivel desde el cuarto trimestre de 2021, lo que confirma una recuperación sostenida del mercado laboral. Sin embargo, en el sector construcción la situación fue distinta.

Si bien se empleó a 1 millón 89 mil trabajadores, se trata del peor resultado de los últimos cuatro trimestres.

Por su parte, el empleo en la actividad constructora en Lima Metropolitana aumentó 1.6%, alcanzando los 5.5 millones de trabajadores activos, mientras que en el sector construcción el crecimiento fue de 0.9%, con 391 mil ocupados, en el trimestre móvil mayo – junio – julio de 2025. Sin embargo, en ese trimestre el número de trabajadores que tenían empleo adecuado en la construcción aumentó 8.5% en tanto que el de trabajadores sub-empleados disminuyó en 6.8%, lo que indica que la mejora en la ocupación está asociada principalmente a empleos formales o de mayor calidad (**FIGURA 13**).

Figura 12. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL (Segundo trimestre 2025 respecto a igual periodo de 2024)

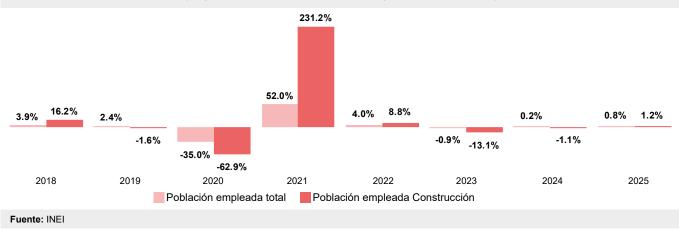
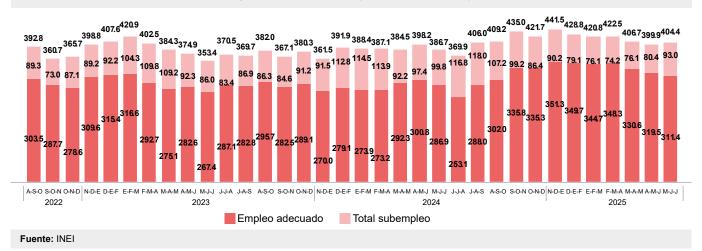


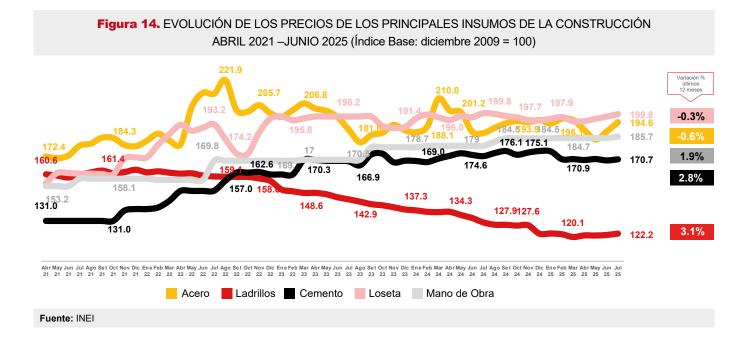
Figura 13. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA Agosto 2022 - Julio 2025 (en miles de personas)



VI. Precios de construcción

El Índice de Precios al Consumidor – IPC experimentó un incremento de 0.23% en julio 2025 respecto al mes precedente, mientras que el Índice de Precios de Materiales de Construcción – IPMC se retrajo en 0.07%. En comparación con julio de 2024, el IPC aumentó 1.69% en tanto que el IPMC disminuyó en 0.90%. Además, es la primera vez desde marzo 2020 – cuando se inició la pandemia del COVID 19 – que el índice acumulado de inflación es mayor que el IPMC (24.8% vs. 24.3%).

Por su parte, los precios de los principales materiales de construcción presentaron resultados disímiles en julio, respecto al mes precedente: los precios de ladrillo y loseta de cemento se incrementaron en 1.4% y 0.8% respectivamente; los de cemento y acero se contrajeron (-0.5% y -2.5%, respectivamente) y el costo de mano de obra se mantuvo estable **(FIGURA 14)**. En relación con julio del 2024, salvo la mano de obra cuyo costo aumentó 1.9%, en los otros insumos los precios se contrajeron, siendo el ladrillo de arcilla y el cemento los que más cayeron: 3.1% y 2.8%, respectivamente.



VII. Conclusiones

En conclusión, el desempeño del sector construcción al cierre del primer semestre de 2025 ha sido favorable, con resultado récord en junio y cifras acumuladas superiores a las de los últimos años. El segmento inmobiliario habitacional y la inversión minera mantuvieron tasas de crecimiento importantes, e incluso más altas de las que se espera alcanzar al cierre del presente año. No obstante, la desaceleración observada en julio, el estancamiento del empleo en la construcción (en particular del segmento informal) y la incertidumbre que genera la proximidad de una campaña electoral presidencial con cerca de 40 candidaturas, parecen plantear un escenario más moderado para el sector construcción en la segunda parte

del año. Aunque los empresarios entrevistados por CAPECO para la presente edición del IEC han reducido levemente las expectativas de crecimiento anual para el sector, situándose ahora en 4.8%, esta tasa coincide con la presentada por el PBI sectorial hasta julio del 2025. Pero no será fácil sostener este ritmo de crecimiento en lo que queda del año, por las diversas dificultades que enfrenta la ejecución de la obra pública – entre las que se debe resaltar las limitaciones presupuestales, derivadas de la necesidad de reducir el déficit fiscal, como acaba de demostrarlo la paralización de las obras a cargo de la Autoridad Nacional de la Infraestructura – y las decisiones administrativas que amenazan con reducir la dinámica del

mercado inmobiliario residencial, en particular en el segmento de la vivienda social y el de la población joven de clase media.

Como ya se ha señalado, aun las perspectivas más optimistas sobre el desempeño de la construcción y de la inversión son insuficientes para responder a las necesidades de competitividad, producción, empleo formal y reducción de brechas sociales que enfrenta el país. Ello demanda profunda reformas en el funcionamiento del aparato estatal para impulsar la inversión privada; optimizar la gestión de infraestructuras públicas; concentrar la

inversión social sobre todo en educación, salud, protección social y vivienda; reducir la acción de las economías criminales y la incidencia de la informalidad; así como para alcanzar una efectiva descentralización y un desarrollo territorial equitativo. Sobre este último punto, la situación generada por la pretensión del gobierno colombiano de poner en duda la peruanidad de la isla de Chinería en la llamada triple frontera amazónica pone de relieve la carencia de políticas para reducir las desigualdades entre las diferentes regiones, pese a los inmensos recursos naturales y potencialidades productivas que ofrece nuestro país.

2. Retos y oportunidades de una efectiva política de fronteras

La triple frontera que vincula las ciudades de Leticia, Santa Rosa y Tabatinga, en Colombia, Perú y Brasil, respectivamente, es una zona de difícil acceso, con importantes carencias sociales y fuerte incidencia de actividades delictivas (FIGURA 15).

Figura 15 COLOMBIA San Jorge LORETO TERRA INDÍGENA AVARÉ I Santa Teresa Leticia PERU BRAZIL a Tabatings Amazon aia do Norte Capacete AMAZONAS Esperança Santo Antônio BRAZIL ERRA INDÍGENA TIKUNA LAURO

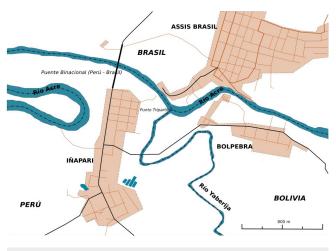
Fuente: https://tuertoperoveotodo.blogspot.com/

Desde el lado colombiano se ha intentado generar un conflicto limítrofe inexistente que, en caso de no resolverse mediante trato directo, deberá ser resuelto a través del arbitraje internacional entre Estados. No obstante, lo más relevante de este episodio es que ha puesto en evidencia la gran diferencia de en las condiciones de vida, oportunidades de desarrollo y gobernanza existente en esta zona, donde las poblaciones peruanas de la provincia de Mariscal Castilla se encuentran en desventaja respecto a las localidades fronterizas de Colombia y Brasil: los servicios básicos como salud, educación y alimentación, son deficientes o de menor calidad en nuestro territorio, respecto a los que se brindan en Leticia y Tabatinga. Esta situación obliga a muchos ciudadanos peruanos a recurrir a los servicios de las ciudades

vecinas para satisfacer sus necesidades más elementales. Tal carencia constituye uno de los principales riesgos en la triple frontera y refleja una realidad que se repite en diversos puntos limítrofes del Perú.

En la frontera con el Ecuador, por ejemplo, la localidad de Huaquillas de la provincia ecuatoriana de El Oro muestra un mayor desarrollo comparado con Aguas Verdes en la provincia tumbesina de Zarumilla. En la otra triple frontera que comparten Bolivia, Brasil y Perú (FIGURA 16) se observa un patrón similar de rezago relativo entre la ciudad peruana de Iñapari, la brasileña Assis y la boliviana San Perdo de Bolpebra, que también desfavorece al Perú. Mientras que, en la frontera peruano-chilena, si bien el desarrollo relativo de la ciudad de Tacna se ha ido acercando al de Arica - sobre todo por el crecimiento de actividades comerciales, servicios médicos y turismo – este proceso no se ha producido por una estrategia integral con enfoque territorial.

Figura 16. TRIPLE FRONTERA BOLIVIA -BRASIL - PERÚ



Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Triple_Frontera_Bolpebra

En ese sentido, resulta llamativo que ni la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible ni la Política de Vivienda y Urbanimso no contemple estrategias específicas para el desarrollo integral y el modelo de gestión de las zonas de frontera. Por ello no se puede contar con una adecuada planificación territorial que identifique oportunidades de desarrollo sostenible, incluso a través de esquemas de cooperación tripartita o bipartita con los países vecinos. Dicha planificación debería estar acompañada por proyectos productivos capaces de dinamizar las economías locales, generar empleo y atraer inversiones públicas y privadas.

Ejemplos fallidos como el proyecto binacional Puyango—Tumbes (FIGURA 17), concebido tras la firma de la paz con Ecuador en 1998, muestran cómo la falta de voluntad política y de visión de Estado ha impedido concretar iniciativas de gran potencial en materia hídrica, energética y agrícola. Lo mismo ocurre en Tacna, donde pese a la alta interacción fronteriza con Arica no se ha implementado una estrategia coordinada para aprovechar el turismo, modernizar la infraestructura ferroviaria y portuaria, o impulsar proyectos hídricos como Vilavilani II, indispensables para la agricultura, el consumo humano y la seguridad hídrica regional.

Figura 17. CUENCA BINACIONAL PUYANGO – TUMBES



Fuente: https://es.mongabay.com/

A esta problemática se suma la presencia de actividades ilegales como el contrabando, el narcotráfico, la minería ilegal, la tala indiscriminada de bosques y el tráfico de armas. En varias de estas zonas fronterizas, particularmente las ubicadas en la Amazonía, operan organizaciones criminales transnacionales que buscan ejercer dominio territorial e incluso mantienen vínculos con remanentes de grupos subversivos. Tales organizaciones intimidan o cooptan autoridades locales, imponiendo sus reglas a sangre y fuego, lo que convierte a estas áreas en espacios donde los estados pierden capacidad de brindar servicios y ejercer soberanía.

Frente a ello, la política de fronteras debe articular inversión social, desarrollo productivo y defensa nacional. No basta con la presencia policial: se requiere la participación activa de las Fuerzas Armadas, tanto en labores de seguridad como en el impulso de infraestructura y programas de desarrollo. La falta de carreteras y accesos adecuados, como ocurre en la conexión entre Iquitos y la frontera con Colombia, limita la capacidad de respuesta del Estado y restringe también las oportunidades de integración económica (FIGURA 18). De igual manera, se necesitan inversiones en la modernización de puertos, medios de transporte, vigilancia marítima y fluvial y control del espacio aéreo. Los puertos fluviales como Iguitos, Pucallpa o Yurimaguas necesitan una urgente modernización, el mar peruano sigue siendo vulnerable al narcotráfico, al contrabando, el tráfico de armas y la pesca ilegal, mientras que el espacio aéreo es vulnerado por avionetas de organizaciones delictivas sin que existan sistemas de radar para detectarlas y aeronaves suficientes y adecuadas para lograr su interdicción.

Figura 18. CARRETERA IQUITOS - EL ESTRECHO



Fuente: https://desarrolloperuano.blogspot.com

Esta debilidad no solo afecta la seguridad, sino también la economía, el ambiente y la cohesión social. El deterioro de los bosques amazónicos, la explotación ilegal de recursos

naturales y la marginación de comunidades indígenas y campesinas son consecuencia directa de la ausencia de políticas estatales eficaces en las fronteras. La mejor manera de proteger estos territorios no es únicamente mediante el uso de las armas, sino con desarrollo sostenible, inversión social en salud, educación y vivienda, y proyectos productivos que generen empleo y bienestar.

En síntesis, el Perú enfrenta un desafío estructural en la gestión de sus fronteras. Más que un problema limítrofe con Estados vecinos, lo que afecta a nuestro país es la debilidad del Estado para garantizar soberanía, seguridad y desarrollo en estas zonas. La falta de infraestructura, de inversión social y de presencia institucional ha dejado espacio para que organizaciones criminales consoliden su poder. Resulta indispensable, por tanto, una estrategia integral que combine la planificación territorial, la inversión productiva, la cooperación internacional y el fortalecimiento de las capacidades de defensa, con el fin de convertir las fronteras en espacios de desarrollo, integración y soberanía efectiva. El Estado debe priorizar la asignación de recursos para iniciar y sostener este proceso de planificación y gestión territorial.

3. Problemas presupuestales en la ANIN

Un asunto relevante a tener en cuenta para comprender las dificultades por las que atraviesa el modelo de gestión de la infraestructura nacional, está referido a la paralización de las obras a cargo de la Autoridad Nacional de Infraestructura - ANIN por falta de recursos presupuestales. Esta entidad administra un programa de inversiones que supera los 42,000 millones de soles para la ejecución de una cartera conformada más de 170 obras, entre las que una porción significativa orientada a la implementación de sistemas de drenaje pluvial en centros urbanos y de gestión de cuencas en zonas rurales (FIGURA 19). Esta cartera ha sido transferida a la ANIN desde la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios. Durante el 2024, la ANIN ejecutó más de 5,000 millones de soles de estos proyectos, cerca del 95% del presupuesto asignado, destinando la mayor parte de los recursos a la ejecución de unos 70 proyectos vinculados a la prevención de daños ocasionados por lluvias e inundaciones.

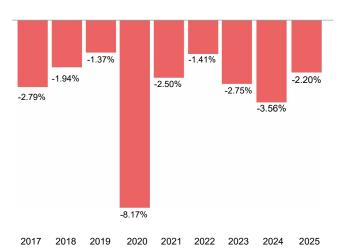
Figura 19. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL ANIN - AGOSTO 2025

TIPO DE OBRA	PIM	Devengado	Avance %	N° proyectos
DRENAJE	175,797,482	171,696,865	97.7%	5
CUENCAS	2,051,201,692	1,946,508,111	94.9%	64
EDUCACIÓN	271,974,731	262,044,589	96.3%	64
SALUD	413,459,210	350,021,299	84.7%	19
TRANSPORTE	4,277,399	136,785	3.2%	19
RIEGO	1,712,345	3,680	0.2%	1
TOTAL	2,918,422,859	2,730,411,329	93.6%	172

Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Sin embargo, pese a la magnitud del programa y a los altos niveles de ejecución alcanzados el año pasado, la entidad enfrenta dificultades para continuar con las obras, porque a mitad del presente ejercicio se quedó sin recursos. Aunque había solicitado una asignación de cerca de 6,000 millones de soles para el presente año, sólo le asignaron en el presupuesto poco más de 3,000 millones de soles, monto inferior en 40% al ejecutado en el año previo, y que es casi la mitad de lo comprometido en el programa de inversiones de la ANIN para el presente año. Lo que ha ocurrido es que, a diferencia del 2024 —cuando en el segundo semestre se otorgaron recursos adicionales que permitieron continuar con el ritmo de trabajo— en esta ocasión no se ha producido una ampliación presupuestal —de acuerdo con el MEF, por la necesidad de reducir el déficit fiscal— (FIGURA 20) lo que ha obligado a paralizar las obras, afectando a empresas contratistas, sub-contratistas, proveedores y trabajadores.

Figura 20. DÉFICIT FISCAL 2017-2025 (como porcentaje del PBI)



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú 2025 Estimado por el MEF

La actual gestión de la ANIN había logrado reducir el plazo de terminación del total de obras de su cartera en cinco años, debiendo culminarlas en el año 2031 y no en el 2036 como estaba previsto por la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios. Sin embargo, la falta de recursos puede provocar que el plazo deba ser postergado, quizá hasta el 2036 nuevamente. Los más afectados con este retraso son los ciudadanos que ven retrasado el acceso a infraestructuras esenciales para la prevención de desastres en zonas del país expuestas, de forma recurrente, a fenómenos como El Niño.

De otro lado, resulta paradójico que, mientras a la ANIN se le niegan recursos complementarios para cumplir con su programa de inversión, pese a haber demostrado eficiencia en el uso de sus presupuestos, otras entidades estatales mantienen bajos niveles de ejecución, lo que - como ya ha sido señalado - podría resultar que una cifra cercana a los 22,000 millones de soles presupuestados para proyectos y obras no puedan ser invertidos al cierre del 2025. El problema, entonces, no radica en una mala programación de sus recursos por parte de la ANIN, sino en una inadecuada distribución de recursos que castiga la eficiencia y premia indirectamente a aquellos pliegos presupuestales que presentan debilidades para dinamizar la ejecución de las obras

La situación pone en evidencia la urgencia de implementar un nuevo mecanismo para la asignación presupuestal, que considere criterios de eficiencia y capacidad de ejecución de las entidades contratantes, y que se desarrolle en el marco de un proceso de reforma integral del modelo de gestión de la infraestructura pública del Perú. Asimismo, se requiere un sistema de evaluación continua del avance de obras públicas, que permita tomar decisiones oportunas de reasignación de recursos, para evitar la paralización de determinadas obras y la devolución del dinero no utilizado en otras.

Otro aspecto preocupante de los proyectos de drenaje pluvial y gestión de cuencas comprendidos en el programa de la ANIN, es la incertidumbre sobre cómo se financiará la operación y el mantenimiento de estas infraestructuras luego de la culminación de las obras (FIGURA 21). Si bien la ANIN será responsable de operarlas y mantenerlas durante los primeros cuatro años de vida útil, no se consideran mecanismos sostenibles para el financiamiento de estas actividades, debiéndose tener en cuenta que la ANIN no es una entidad diseñada para la operación de servicios, sino para la ejecución de obras.

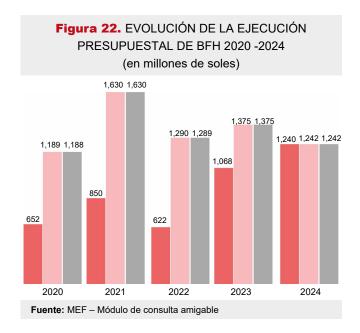
Figura 21. INCERTIDUMBRE POR CONTINUIDAD **DE OBRAS**



Fuente: https://www.typsa.com

La sostenibilidad de estas infraestructuras requiere un mantenimiento permanente y especializado, que difícilmente podrá ser garantizado bajo la actual estructura organizacional de esta entidad. Se entiende que una parte importante de los recursos necesarios para dichas actividades, debería provenir de los usuarios de las infraestructuras, para lo cual se establecerán tarifas diferenciadas y subsidios directos para quienes se encuentran en condición de insolvencia o vulnerabilidad. CAPECO había propuesto, hace algún tiempo, que se constituyera una entidad pública macro-regional que se haga cargo de gestionar las infraestructuras. Los cuatro años en que la ANIN tenga a su cargo esta actividad, deberán servir para organizar el funcionamiento de la entidad que - de manera definitiva - tendrá bajo su responsabilidad la administración de estos servicios.

Finalmente, resulta evidente que la problemática generada por la falta de recursos en la ANIN no es un hecho aislado. Con mucha frecuencia. CAPECO ha llamado la atención del gobierno nacional cuando los programas Techo Propio y Mivivienda se quedaban sin recursos a mitad del ejercicio, también por una mala asignación de recursos (FIGURA 22). Pero no se trata únicamente de optimizar la asignación presupuestal, sino también de superar deficiencias estructurales en la selección de contratistas y consultores, en el funcionamiento de las oficinas técnicas de entidades contratantes, en la gestión de profesionales que forman parte de Comités Especiales de Contratación, en la calidad de la supervisión, y en la ejecución de las actividades de operación y mantenimiento durante toda la vida útil de las infraestructuras.

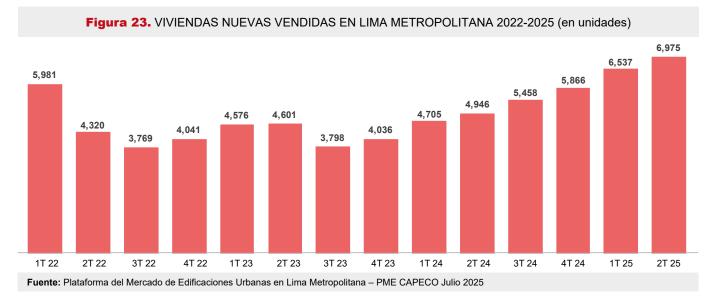


En la actual coyuntura, se entiende la necesidad del Ministerio de Economía de ejercer un mayor control en la asignación y en la programación de inversiones con el propósito de reducir progresivamente el déficit fiscal, pero este objetivo debe compatibilizarse con un seguimiento más riguroso de la ejecución para efectuar oportunamente las modificaciones presupuestales que disminuyan sustantivamente la paralización de aquellas obras que alcancen un avance significativo.

El caso de la ANIN, aunque no es el único, resulta emblemático: una entidad creada para acelerar proyectos estratégicos, que utiliza mecanismos innovadores como los acuerdos gobierno a gobierno, se ve limitada por un esquema de gestión que no premia la eficiencia ni asegura la sostenibilidad de las obras. La consecuencia más preocupante es que la paralización o la ralentización de las obras, provoque que los pobladores enfrenten nuevamente temporadas de lluvias sin contar con la infraestructura de prevención necesaria.

4. Mercado de vivienda en Lima Metropolitana consolida dinamismo

El más reciente reporte de la Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de la Cámara Peruana de la Construcción (PME CAPECO), con miras a junio de 2025, ha registrado la consolidación de la venta de viviendas en Lima Metropolitana. En el segundo trimestre de este año, se vendieron 6,975 unidades habitacionales nuevas, lo que constituye un récord histórico desde el año 2021 en que CAPECO efectúa actualizaciones trimestrales de esta plataforma (FIGURA 23).



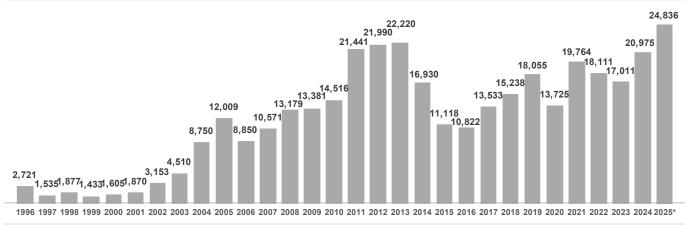
Este resultado representa la séptima alza consecutiva trimestral, que partió en 3,098 unidades vendidas en el periodo julio - setiembre de 2023 y alcanzó casi el doble dos años después. En términos interanuales, las ventas del segundo trimestre de 2025 crecieron 41.0% respecto al mismo período de 2024, y 6.7% frente al primer trimestre del presente año. De mantenerse esta tendencia, se estima que el año podría cerrar con cerca de 25,000 viviendas comercializadas (FIGURA 24), lo que implicaría un incremento de 18.4% frente al 2024 y un nuevo récord histórico anual, superando

incluso el auge inmobiliario de 2011-2013, cuando se vendieron entre 21,400 y poco más de 22,000 unidades cada año.

El crecimiento se ha dado tanto en la vivienda no social como en el segmento Mivivienda. En este último caso, las ventas del segundo trimestre de 2025 crecieron 41.6% respecto al mismo período de 2024, mientras que la vivienda no social registró un incremento de 44.0% en el mismo lapso. Por el contrario, el programa Techo Propio continúa siendo marginal en Lima Metropolitana, lo cual constituye una mala noticia dado que este segmento representa la mayor proporción de la demanda habitacional en la capital de la República y a nivel nacional (FIGURA 25).

Un aspecto crítico es el comportamiento del denominado rango 5 de Mivivienda que comprende viviendas cuyos precios se sitúan entre 362,100 y 488,800 nuevos soles, que explica una parte significativa de la actual dinámica inmobiliaria, particularmente en la capital. A pesar de la alta demanda, las restricciones que algunas municipalidades distritales imponen a los proyectos que incluyen este tipo de viviendas en sus circunscripciones y la posición del Ministerio de Vivienda de no seguir considerándola como parte de la vivienda social, vienen limitando la oferta en este segmento. Ello ha provocado que, en el último trimestre, se produzca una ligera caída en las ventas del rango 5, por primera vez desde el tercer trimeste de 2023,

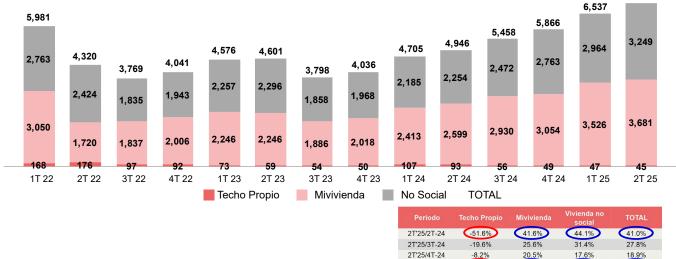
Figura 24. VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS EN LIMA METROPOLITANA 1996-2025 (en unidades)



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana - PME CAPECO Julio 2025 (*) Estimado en base a 4 últimos trimestres

Figura 25. VIVIENDAS VENDIDAS POR SEGMENTO DE MERCADO 2022-2025 (unidades)

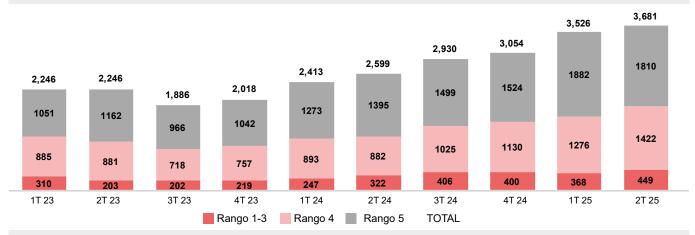
6,975
5,981
5,866
5,458



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2025

lo que constituye una señal de alerta para el mercado. Se entiende que la prioridad en la asignación de recursos estatales la deben tener el segmento Techo Propio y los rangos 1, 2 y 3, de Mivivienda, ello no debe implicar que se deje de atender a los otros dos rangos de Mivivienda, que en la actualidad constituyen el 88% de las ventas en la capital (FIGURA 26).

Figura 26. ESTRUCTURA DE LA VENTA EN SEGMENTO MIVIVIENDA POR RANGO DE PRECIOS 1T 2023 a 1T 2025 (unidades)

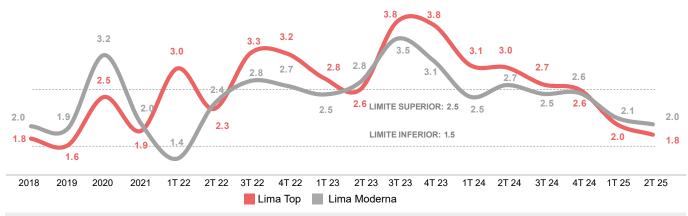


Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana - PME CAPECO Julio 2025

La evolución de las ventas por sectores urbanos de Lima Metropolitana muestra que, en la mayoría de sectores, las ventas crecieron a tasas de dos dígitos (entre 30.4% y 58.9%) frente al segundo trimestre de 2024, con excepción de Lima Norte y El Callao donde se registraron caídas puntuales (-13.9% y -15.6%, respectivamente). En cuanto al tamaño de las viviendas, se observa un aumento en la relevancia de las unidades de hasta 50 m2 que incrementaron sus ventas en 120% desde el tercer trimestre del 2023, mientras que las viviendas con áreas construidas entre 91 y 150 m2 siguen concentrando la mayor proporción de las ventas (alrededor de 63% en los últimos diez trimestres). Por último, las ventas de unidades mayores a 300 m2 continúan siendo marginales.

Actualmente, el mercado residencial en Lima Top y en Lima Moderna se encuentra en un relativo equilibrio entre oferta y demanda; sin embargo, la tendencia de los últimos seis trimestres muestra una disminución en la generación de nueva oferta en comparación con el ritmo creciente de las ventas (FIGURA 27). De mantenerse esta situación, podría generarse una escasez de oferta y una presión al alza en los precios. Por el momento, éstos se mantienen estables gracias a que las tasas de interés se mantienen en niveles competitivos, a que los costos de construcción crecen por debajo de la inflación y a la disponibilidad de recursos estatales para subsidios habitacionales en monto suficiente para financiar mayores ventas a las que se presentaron en los años anteriores.

Figura 27. INDICADOR DE OFERTA/VENTA DE VIVIENDAS LIMA TOP Y LIMA MODERNA 2018 - 2025



Fuente: CAPECO - Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima Metropolitana, 2018-2025

En general, el panorama para el mercado de vivienda en Lima Metropolitana es favorable. Todo indica que en 2025 el sector inmobiliario residencial continuará siendo uno de los motores de la recuperación de la actividad constructora, con ventas y créditos hipotecarios en expansión. No obstante, persisten riesgos asociados a cambios regulatorios o decisiones administrativas que podrían distorsionar la tendencia positiva. El desafío central consiste en no alterar las reglas del mercado de manera arbitraria y, al mismo tiempo, retomar el concepto básico de la política habitacional implementada en nuestro país desde el año 2002: incluir dentro de los beneficiarios de la vivienda de interés social tanto a los sectores pobres y vulnerables como a la clase media.

Debe tenerse en cuenta que, en nuestro país, casi el 80% de trabajadores tiene ingresos informales, lo que les dificulta el acceso al crédito hipotecario pero también a una jubilación adecuada, situación que convierte a la vivienda en el principal activo de protección familiar para la vejez. A ello se suma que, a raíz de la pandemia del COVID-19, se incrementó la incidencia de la pobreza en Lima, principal centro económico y competitivo del país. Si bien el año 2025 se perfila con tasas de crecimiento alentadoras, aún se está lejos de alcanzar el nivel de producción habitacional formal necesario para atender la demanda insatisfecha

(que en Lima Metropolitana supera las 80 mil unidades habitacionales por año), lo que obliga a fijar objetivos y metas de política de largo plazo.

En este contexto, se hace indispensable un acuerdo nacional que trascienda coyunturas políticas y permita planificar el desarrollo del mercado formal de vivienda en un horizonte de al menos veinte años. No se trata únicamente de sostener el dinamismo alcanzado por el mercado inmobiliario residencial, sino de extenderlo a los sectores que todavía recurren a la producción informal y a la invasión para satisfacer sus necesidades habitacionales, asumiendo riesgos contra su vida y su propiedad, además de elevados costos para la sociedad y el Estado.

Es necesario concederle a la política de vivienda la misma prioridad que se otorga a las de salud, educación y protección social, articulándolas con las iniciativas estatales en materia de infraestructura y desarrollo territorial con el fin de fortalecer la cohesión social y la defensa del territorio. Solo mediante consensos amplios, inversión continua y estrategias claras será posible garantizar un crecimiento equilibrado y convertir a la vivienda en un verdadero instrumento de inclusión social y desarrollo sostenible.



Operaciones de constructoras subiría 4.1% en cuarto bimestre del año

Empresarios prevén crecimiento de 4.8% en sus operaciones del 2025

Por: Mg. Alonso León Siu

El presente informe muestra un análisis de los principales hallazgos y conclusiones del sondeo que se efectúa bimestralmente entre un grupo de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción. En esta oportunidad, el trabajo de campo fue ejecutado entre el 18 de julio y el 23 de agosto del 2025.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

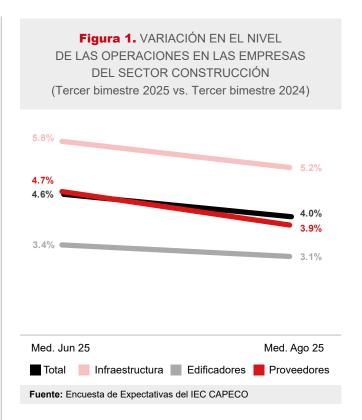
El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se incrementó en 4.0% durante el tercer bimestre del 2025, respecto al mismo periodo del año anterior (FIGU-RA 1). Este resultado es algo menor al crecimiento que las mismas empresas consultadas pensaban alcanzar en este bimestre (4.6%), como fue registrado en el estudio previo.

Entre los rubros del sector, las empresas del segmento de infraestructura tuvieron un mayor optimismo, al contar con una expansión de su nivel de actividad en 5.2%, seis décimas de punto porcentual por debajo del impulso estimado en el IEC N°90. El motivo principal por lo que se produjo este aumento es la ejecución de nuevos proyectos.

En tanto que los proveedores de materiales lograron una elevación de sus operaciones en 3.9%, tasa inferior en comparación a la proyección de hace dos meses (4.7%). Este ascenso se debió fundamentalmente al repunte de la demanda, la recuperación de la inversión privada, y el desarrollo de nuevos proyectos.

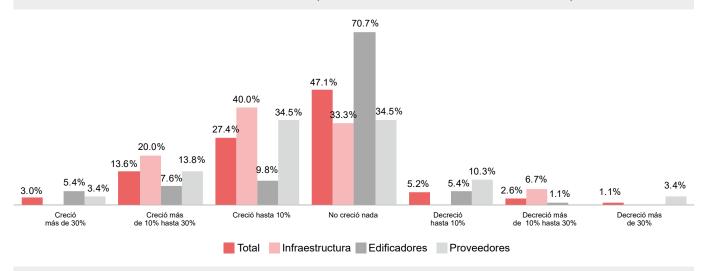
Por su parte, en el rubro inmobiliario se generó una mejora del nivel de actividad en 3.1%, reduciendo la perspectiva de alza presentada anteriormente (3.4%). Las razones preponderantes de ocurrencia fueron la subida de la oferta de viviendas y la reducción de las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

Si se profundiza la evaluación de la variación del ritmo de actividad de las empresas en el periodo mayo - junio del año actual, la mayoría de las compañías constructoras de



infraestructura y proveedoras manifestó que se amplió respecto al mismo periodo del 2024: 60% y 52%, respectivamente (**FIGURA 2**). En cambio, el 71% de las compañías del segmento inmobiliario comentó que sus operaciones se mantuvieron invariables.

Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Tercer bimestre 2025 vs. Tercer bimestre 2024)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

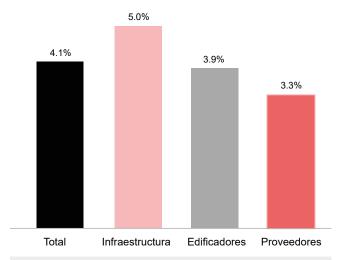
En tanto, para el cuarto bimestre del 2025, las compañías que conforman los tres segmentos creen en un incremento de 4.1% en sus operaciones, lo que llevaría a un comportamiento algo más positivo que el mostrado hace dos meses (FIGURA 3). Los constructores de obras de infraestructura alcanzarían la mejor performance en el sector, con una perspectiva de crecimiento del nivel de sus actividades en 5.0%, aunque algo menos pronunciado que el obtenido en el cuarto bimestre (5.2%). Las razones preponderantes por lo que se produciría esta expansión son el aumento de la ejecución de proyectos en general y el inicio de nuevas obras.

Por su lado, las empresas inmobiliarias esperan un impulso de 3.9%, ocho décimas de punto porcentual por encima del aumento que experimentó este rubro en la medición previa. Los motivos principales por lo que se llevaría a cabo esta elevación son el alza de la oferta de viviendas y la disminución de las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

Además, en el segmento de proveedores de materiales de construcción se pronostica que sus operaciones ascenderían en 3.3%, pero reduciría el desempeño de mejora respecto al registrado en el periodo de mayo - junio del año actual (3.9%). Los entrevistados de este rubro mencionaron que el alza en el nivel de sus actividades se daría fundamentalmente por la elevación de la demanda y el desarrollo de nuevos proyectos.

Al revisar a detalle la evaluación de la variación del ritmo de actividad de las empresas en el periodo julio - agosto del año

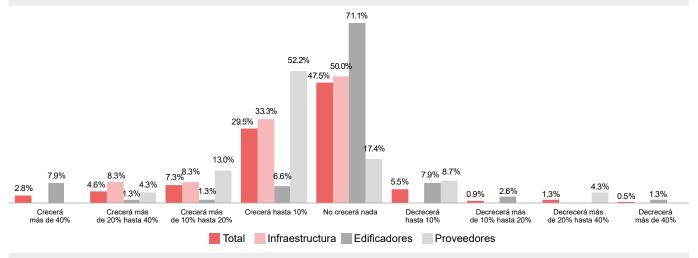
Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Cuarto bimestre 2025 vs. Cuarto bimestre 2024)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

actual, la mitad de los entrevistados del segmento de obras de infraestructura afirmó que sus operaciones presentarían un alza, mientras que el otro 50% indicó que no sufrirían variación alguna (FIGURA 4). Asimismo, el 71% de las compañías inmobiliarias comentó que el nivel de sus actividades se mantendría invariable; en tanto que siete de cada diez proveedores consultados manifestó que mostrarían un comportamiento positivo.

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Cuarto bimestre 2025 vs. Cuarto bimestre 2024)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la **FIGURA 5**, al analizar un periodo anual, las compañías encuestadas prevén que sus operaciones generarían una subida de 4.8% en el 2025 respecto al año previo, lo que implicaría un resultado ligeramente menor a la expectativa de la encuesta de mayo – junio del presente año (5.0%).

Existe una divergencia de tendencias de desempeño entre los tres rubros del sector, siendo los constructores de infraestructura los más optimistas, al proyectar una ampliación del nivel de sus actividades en 5.1%, un punto porcentual menor a la estimación calculada dos meses atrás. Las razones preponderantes por lo que se produciría este incremento es la ejecución de mayor cantidad de obras.

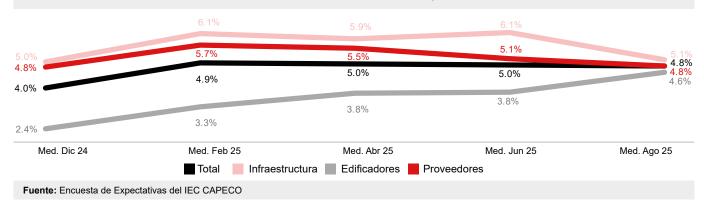
En la misma línea, los proveedores de materiales y servicios creen que se daría un crecimiento de 4.8%, tasa que sería

menos favorable en relación al comportamiento pronosticado en el estudio del bimestre anterior (5.1%). Los motivos principales de esta expansión serían el crecimiento de la demanda y la realización de proyectos.

Mientras tanto, el segmento edificador considera que se produciría un impulso de 4.6% de las operaciones en el 2025, cifra más positiva en comparación a la última perspectiva de desempeño (3.8%). Los entrevistados mencionaron que este aumento se debería fundamentalmente a una mayor oferta de viviendas y a la caída de las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

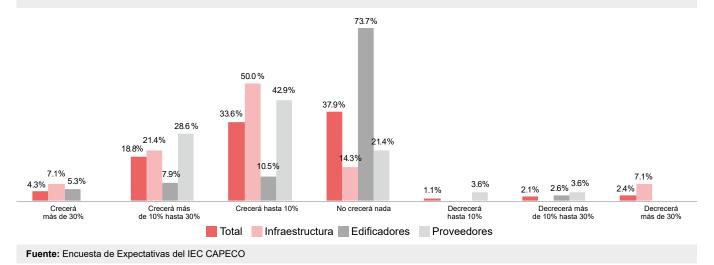
El 57% de las empresas entrevistadas manifestó que sus operaciones elevarían en el 2025 respecto al desempeño obtenido el año anterior, un 38% indicó que aquellas no su-

Figura 5. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024



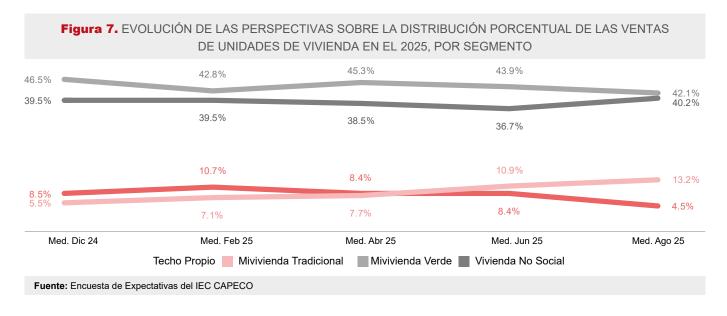
frirían variación alguna, mientras que un 5% declaró que el nivel de sus actividades caería (FIGURA 6). Por su parte, el 79% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que el comportamiento de sus operaciones mejoraría el año actual. Asimismo, 74% de las compañías del segmento inmobiliario señaló que sus ventas se mantendrían; en tanto que el 71% de empresas proveedoras consideró que se generaría una extensión de su facturación.

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024, POR RANGOS DE VARIACIÓN



II. Indicadores del subsector inmobiliario

Respecto a la participación de ventas de unidades habitacionales en el 2025, el subsegmento de Mivivienda Verde encabezaría esta relación con un 42%, disminuyendo el nivel estimado (44%) en la medición de hace dos meses (FI-GURA 7). Por su parte, la vivienda no social obtendría una distribución de 40%, tres puntos porcentuales superior a lo esperado en el sondeo previo. De otra manera, el Crédito Mivivienda Tradicional alcanzaría una proporción de las viviendas vendidas de 13%, tasa por encima de la mostrada en el IEC N°90; mientras que Techo Propio lograría un 5%, tres puntos porcentuales menor que la participación proyectada en la encuesta elaborada en el bimestre anterior.



El número de unidades vendidas ascendió en 3.1% en el tercer bimestre del 2025 respecto a igual periodo del año previo, tres décimas de punto porcentual menor a la mejora calculada dos meses atrás (FIGURA 8). El sub-segmento Mivivienda Verde obtuvo el desempeño más optimista, al mostrar un alza de la venta de viviendas en 4.0%, tasa algo menor en comparación a la subida estimada en la investigación previa. Por su parte, la facturación de unidades habitacionales en el programa Techo Propio se amplió en 3.6%, restringiendo la tendencia de incremento proyectada en la encuesta del tercer bimestre de este año (5.2%). Por otro lado, la vivienda no social experimentó un crecimiento de 2.8%, una cifra por encima a la esperada por los entrevistados en el sondeo pasado (2.5%); mientras que entre aquellos que desarrollan proyectos de Mivivienda Tradicional sus ventas se expandieron en 1.0%, tres décimas de punto porcentual inferior a la perspectiva registrada en el informe del periodo de mayo - junio del 2025.

El 62% de las empresas inmobiliarias indicó que la venta de unidades habitacionales no sufrió variación alguna en el tercer bimestre del año en curso respecto a igual periodo del 2024, proporción que se eleva en el caso de todos los sub-segmentos (FIGURA 9). Asimismo, el 29% de promotores afirmó que sus ventas de viviendas se impulsaron, pero entre los edificadores de la vivienda no social y Mivivienda Verde esta previsión comprende a un número mayor

Figura 8. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS
DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO
(Tercer bimestre 2025 vs. Tercer bimestre 2024)

5.2%
4.2%
4.0%
3.6%
3.1%
2.8%

2.5%

Med. Jun 25

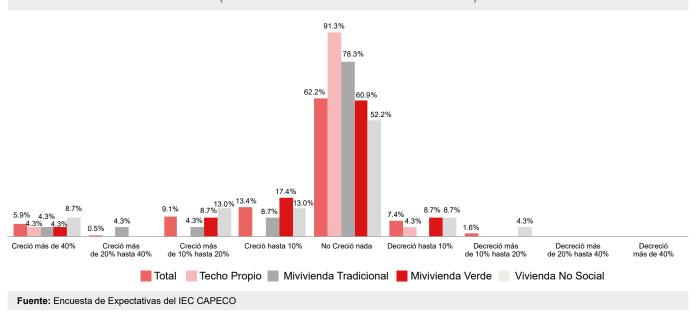
Med. Ago 25

Total Techo Propio Mivivienda Tradicional
Mivivienda Verde Vivienda No Social

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

de empresas: 35% y 30%, respectivamente. Por último, el 9% de restante reconoció que se generó un desplome en su facturación.

Figura 9. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO (Tercer bimestre 2025 vs. Tercer bimestre 2024)

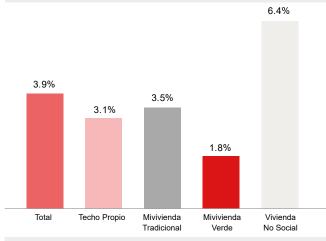


Asimismo, en el caso del cuarto bimestre del 2025, se estima un aumento de las ventas de viviendas de 3.9%, es decir que se obtendría un resultado algo más favorable que el alcanzado en el bimestre previo (FIGURA 10). Entre los sub-segmentos, los promotores que trabajan en la vivienda no social son los que generarían una performance más positiva, al proyectar un alza de 6.4%, casi cuatro puntos porcentuales mayor a la elevación calculada dos meses atrás. En Mivivienda Tradicional se espera una extensión de su facturación en 3.5%, superando el ascenso producido en el periodo mayo - junio del presente año; en tanto que en el programa Techo Propio se contaría con una mejora de 3.1%, cinco décimas de punto porcentual menor que la generada en el tercer bimestre. Por su parte, el número de unidades habitacionales vendidas en el sub-segmento Mivivienda Verde mostraría un alza de 1.8%, una cifra por debajo de la subida resultante en el anterior bimestre (4.0%).

El 66% de las inmobiliarias que tomaron parte de la investigación opinaron que la venta de unidades de vivienda no sufriría variación en el cuarto bimestre del 2025 respecto a igual periodo del año previo, proporción que se eleva a 89% en el caso del sub-segmento Techo Propio y a 68% entre aquellos que desarrollan proyectos de Mivivienda Tradicional (FIGURA 11). En cambio, el 21% de empresas espera que

Figura 10. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO

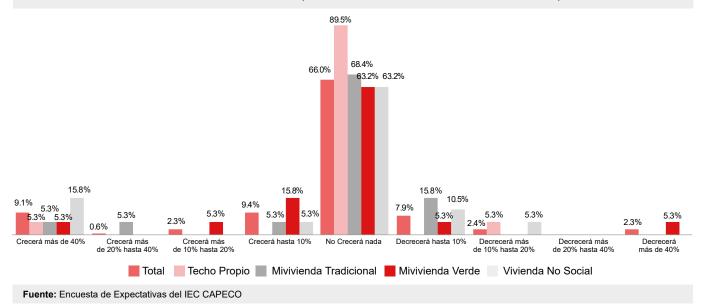
(Cuarto bimestre 2025 vs. Cuarto bimestre 2024)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

el número de unidades vendidas se amplíe, siendo Mivivienda Verde el sub-segmento que presentaría una mayor proporción de compañías que prevé este comportamiento (26%).

Figura 11. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Cuarto bimestre 2025 vs. Cuarto bimestre 2024)

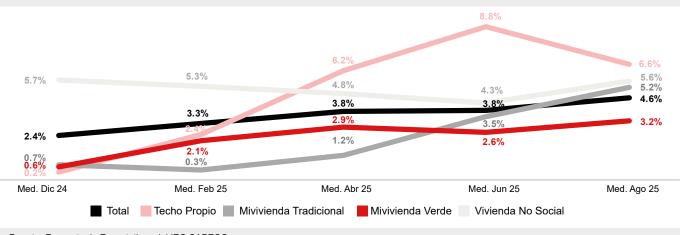


Las empresas promotoras estiman un incremento de su nivel de venta de unidades de vivienda en 4.6% para el 2025 (FI-GURA 12) en relación al nivel obtenido el año pasado, ocho puntos porcentuales mayor que el crecimiento proyectado en

la medición previa (3.8%). El programa Techo Propio obtendría el desempeño más optimista entre los cuatro sub-segmentos, al mostrar una expansión de su facturación de unidades habitacionales en 6.6%, una cifra menos favorable en comparación al impulso previsto en la investigación del IEC N°90. Asimismo, en la vivienda no social esperan un aumento de sus ventas de 5.6%, una tasa por encima de la elevación calculada en la encuesta de hace dos meses (4.3%); en tanto que en Mivivienda Tradicional se generaría un ascenso de 5.2%, casi dos puntos porcentuales superior a la prospección

de mejora manifestada en el informe del periodo de mayo - junio del 2025. Por otro lado, los entrevistados que desarrollan proyectos de Mivivienda Verde pronostican una extensión en su nivel de viviendas vendidas en 3.2%, potenciando la perspectiva de alza de su facturación declarada en el estudio correspondiente al tercer bimestre del año actual.

Figura 12. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2025 RESPECTO AL AÑO 2024

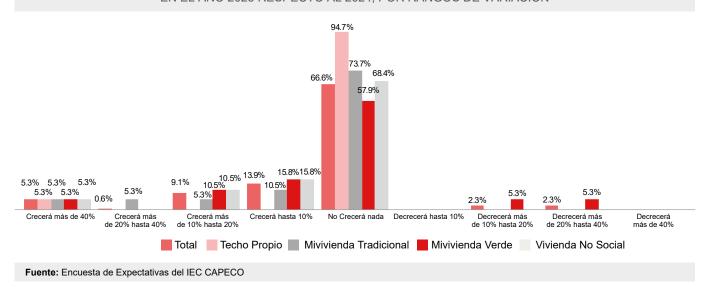


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas del nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 67% de las promotoras prevé que no sufrirían variación alguna, proporción que en el caso de Techo Propio, Mivivienda Tradicional y la vivienda no social se eleva a 95%, 74% y 68%, respectivamente (FIGURA 13). Asimismo, el

29% de compañías consultadas considera que sus ventas en unidades se elevarían, pero esta previsión comprende a un número mayor de empresas entre los sub-segmentos de la vivienda no social y Mivivienda Verde: 32% en ambos casos. Por último, un 4% de inmobiliarias considera que obtendrían una caída en su facturación.

Figura 13. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2025 RESPECTO AL 2024, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 1.8% en el semestre febrero - julio 2025, tasa inferior a la que se esperaba para dicho periodo (2.2%) según los resultados obtenidos en la medición del IEC 86 (FIGURA 14). Asimismo, el 42% de empresas inmobiliarias mencionó que sus precios se incrementaron hasta en 5%, mientras que una igual proporción admitió que no sufrieron variación.

En la **FIGURA 15** puede apreciarse la participación de las modalidades de financiamiento para la adquisición de viviendas, en función del precio de venta. Así, seis de cada diez compradores de unidades habitacionales con precios en el rango de 130 mil a 244 mil soles recurren a créditos Mivivienda, proporción que se reduce a uno de cada dos en las viviendas con precios entre 244 mil y 362 mil soles. Mientras tanto, ocho de cada diez compradores de unidades habitacionales con precios desde 362 mil se financian a través de créditos hipotecarios comerciales.

Figura 14. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO - JULIO 2025)

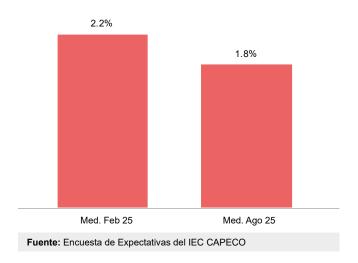
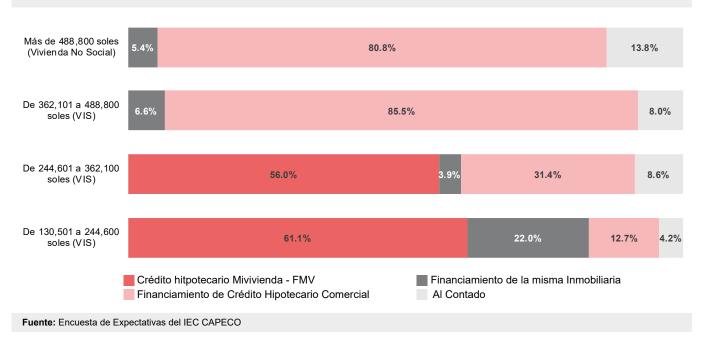
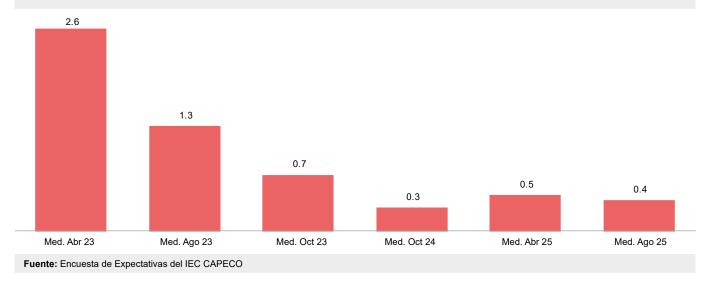


Figura 15. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS VENDIDAS EN SUS PROYECTOS EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2025), SEGÚN MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO (%)



Respecto al incremento de la tasa de interés de los créditos hipotecarios otorgados a sus clientes con recursos propios de las instituciones financieras en los últimos tres meses, las compañías promotoras indicaron que se ha dado en 0.4 puntos porcentuales, resultado algo más conservador en comparación con el alza registrado en la medición previa (FIGURA 16).

Figura 16. PUNTOS PORCENTUALES DE AUMENTO DE LA TASA DE INTERÉS PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS CON RECURSOS PROPIOS DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS EN LOS ÚLTIMOS TRES MESES



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

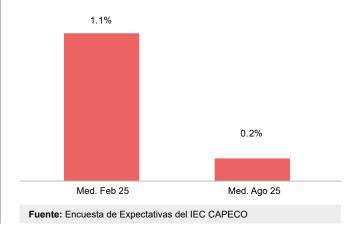
Como se aprecia en la **Figura 17**, la incidencia de la construcción informal en los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios llegaría al 32.4% en el año 2025, un punto porcentual menor a la cifra estimada en la medición previa.

Figura 17. EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2025



Asimismo, los precios de los materiales de construcción se elevaron tan solo en 0.2% durante el semestre febrero - julio 2025, tasa menor que la proyección de alza recogida en la medición de febrero del año en curso **(FIGURA 18)**. El 24% de empresas proveedoras afirmó que los precios de sus productos aumentaron hasta en 5%, mientras que el 59% de ellos mencionó que se mantuvieron invariables.

Figura 18. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO - JULIO 2025)



IV. Conclusiones

En esta reciente medición de la actividad constructora se recogió un incremento de 4.0% en el nivel de operaciones de las empresas durante el tercer bimestre del 2025, tasa ligeramente inferior al impulso pronosticado en la encuesta realizada entre mayo y junio del año actual (4.6%). Los constructores de infraestructura fueron los más optimistas, al mostrar un crecimiento de sus actividades en 5.2%; seguidos por las compañías proveedoras, las cuales lograron una expansión de 3.9%.

Para el cuarto bimestre se presenta una expectativa de aumento de 4.1% en el nivel operativo del sector. Destaca el aumento esperado de 5.0%, señalado por las empresas del segmento de infraestructura. Por su parte, los proveedores de materiales y servicios obtendrían una elevación de sus actividades en 3.3%, mientras que el rubro inmobiliario mejoraría su performance en 1.0%. La proyección positiva de las ventas entre los promotores sería atribuible principalmente al alza en 6.4% y 3.5% que se generaría en los sub-segmentos de la vivienda no social y Mivivienda Tradicional, respectivamente.

Respecto a la visión anual, las operaciones de las empresas al cierre del 2025 se ampliarían en 4.8% respecto al año previo, dos décimas porcentuales menos que la prospección efectuada en el IEC N°90, existiendo una estimación muy similar en los tres segmentos en que se divide el sector para efectos de esta investigación. Pese a esta leve corrección a la baja, las proyecciones de los empresarios entrevistados por CAPECO para el desempeño sectorial al final del presente año son relativamente más altas que las estimadas por entidades oficiales y consultoras privadas.

Finalmente, este sondeo detectó que los precios de las viviendas subieron en 1.8% entre febrero y julio del 2025, cifra menor que la prevista por los edificadores en la medición de los meses de mayo-junio del año actual (2.2%). Por otro lado, los precios de los insumos tuvieron un alza mínima de 0.2% en este último semestre, la quinta parte de lo que se esperaba al inicio de dicho periodo.





Parque Bicentenario. Río Mapocho, Chile.

Conocer la ciudad es clave para intervenirla y generar plusvalía urbana

Por: Arq. Fernando Velarde (*)

La ciudad, lejos de ser un espacio estático, constituye un organismo dinámico en el que convergen historia, cultura, economía y costumbres. Su complejidad radica en que se expresa en distintas escalas -ciudad, distrito, barrio o urbanización- y en múltiples elementos, como vías, usos, nodos, hitos, bordes o factores geográficos y climáticos. Entender la ciudad implica, por tanto, leer sus dinámicas y la manera en que impactan en la vida cotidiana de las personas. En este marco, los procesos de degeneración y regeneración urbana, así como la construcción de valor y plusvalía, son claves para comprender los retos y oportunidades de la planificación urbana contemporánea.

Comprender la ciudad implica reconocer que no se trata únicamente de un espacio construido, sino de un organismo

dinámico con múltiples escalas de interacción. Su configuración responde tanto a la actividad económica que desarrolla la comunidad como a la historia, la cultura y las costumbres de sus habitantes. Estas dimensiones generan dinámicas urbanas, la aparición de nodos e hitos que estructuran la cotidianidad. Para analizarlas resulta imprescindible desagregar la ciudad por zonas, entendiendo cómo cada una de ellas se interrelaciona, en lugar de concebirla solo como una gran metrópoli, como ocurre en Lima Metropolitana.

Entender la ciudad implica también reflexionar sobre el concepto de valor. Este no debe reducirse a precio o dinero, pues se compone de múltiples dimensiones y capas. El valor se construye a través de la comparación y se establece en el imaginario colectivo al evaluar la utilidad, atractivo, dura-

^(*) Arquitecto Fernando Velarde. Consultor inmobiliario. Más de 18 años de experiencia en el análisis del mercado urbano e inmobiliario en el Perú. Fundador de VeMás Consultoría, una firma especializada en planificación estratégica y desarrollo inmobiliario. Creador del Canal de divulgación por Youtube: Tablero Inmobiliario.



Chorrillos. Crecimiento desordenado y barreras urbanas inciden en la percepción del valor de un espacio.

bilidad, popularidad u otras características de un elemento. Dicho elemento puede ser concreto, como un vehículo, una vivienda o un paisaje, o abstracto, como la bandera o el himno nacional. Este proceso de valoración es clave para la integración urbana y para identificar los fenómenos que permiten generar plusvalías y fortalecer el valor, entendiendo que este no siempre es cuantitativo.

DEGENERACIÓN URBANA

Uno de los principales problemas que enfrentan las ciudades latinoamericanas, y muchas del mundo, es que no han sido planificadas desde su origen, sino que han surgido de la superposición de distintas culturas, épocas y sistemas económicos. De ahí que convivan huacas, aeropuertos, carreteras, zanjones y otras infraestructuras que producen fenómenos diversos y desencadenan procesos de degeneración urbana. La falta de planificación ha provocado que la ciudad se construya sobre remiendos, deteriorando infraestructuras anteriores. Bajo esta premisa, la ciudad no puede considerarse perfecta, pues arrastra una serie de elementos que la han deteriorado con el tiempo. La regeneración urbana se presenta, entonces, como una necesidad. La degeneración, entendida como un proceso tanto físico como moral, constituye

un aspecto esencial a reconocer, ya que las estrategias de identificación de valor en la ciudad deben contemplar ambas dimensiones.

Entonces, ¿qué elementos, en líneas generales, pueden deteriorar o explicar el deterioro de una ciudad? Si bien existen múltiples factores que influyen en este proceso, algunos de los más evidentes y comprensibles son los guetos urbanos, la teoría de las ventanas rotas y el alcance de la percepción humana. A ello se suman fenómenos como el aislamiento, las afectaciones climáticas y geográficas, los problemas de infraestructura, las incompatibilidades de uso, las dificultades legales de saneamiento, las barreras urbanas generadas por grandes carreteras, así como una inadecuada distribución del suelo y de áreas verdes que afectan la accesibilidad peatonal. Todos estos factores generan respuestas emocionales que inciden directamente en la percepción de valor de un espacio, es decir, en la decisión de acudir o evitar determinados lugares según se perciban como seguros o amenazantes.

Entre estos elementos, el gueto urbano resulta particularmente ilustrativo. Este fenómeno ocurre cuando un espacio termina segregado del resto de la ciudad, ya sea por carreteras, límites naturales, equipamientos o edificaciones históricas, lo que a lo largo del tiempo genera deterioro. Un ejemplo concreto se observa en la zona de Caquetá, en el distrito limeño del Rímac, donde la accesibilidad se encuentra limitada por vías rápidas y zanjones. Aunque allí existe gran movimiento comercial, galerías y presencia de comercio ambulatorio, la percepción de inseguridad y la saturación del espacio han creado una serie de barreras tanto físicas como sociales. El ingreso de ambulancias, policías o potenciales compradores de vivienda resulta complicado, lo que conduce al aislamiento y a la pérdida progresiva de valor urbano.

Otro fenómeno relacionado con el deterioro es la teoría de las ventanas rotas, originada en estudios de criminalística. Esta plantea que cuando un espacio presenta signos de descuido, como infraestructura dañada o abandonada, se transmite la idea de que no existe control ni aplicación de la ley, lo que genera sensación de impunidad. Esa percepción, a su vez, incrementa la vulnerabilidad y propician conductas delictivas. De esta manera, el entorno adquiere un valor negativo, desalentando su uso y provocando que las personas lo eviten.

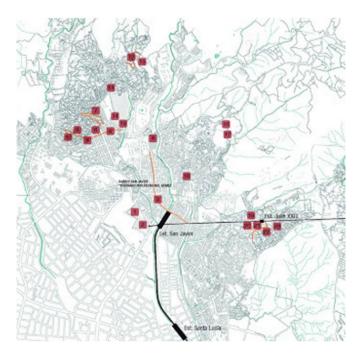
REGENERACIÓN URBANA

Frente a estas dinámicas surge la acupuntura urbana, entendida como una táctica de intervención puntual que puede producir efectos positivos o negativos. Cuando se aplica de

manera restrictiva, como ocurre con la proliferación de rejas que aíslan urbanizaciones, se generan nuevas barreras urbanas y mayor aislamiento. En cambio, desde la planificación integral, la acupuntura urbana puede diseñarse como una estrategia macro que incorpora microintervenciones en espacios específicos: desde la mejora de fachadas, iluminación e infraestructura básica hasta la instalación de cámaras de seguridad, juegos infantiles, canchas deportivas o museos. Estas acciones generan un mejoramiento moral que precede al mejoramiento físico y, en consecuencia, fortalecen el valor emocional de un espacio. Solo cuando se produce este incremento en el valor simbólico y social, puede consolidarse el valor comercial. Conviene recordar que el dinero es, en última instancia, una construcción social: un valor imaginado y compartido que depende de la percepción colectiva.

Al identificar los fenómenos que influyen en la ciudad, es posible reconocer qué zonas presentan barreras urbanas, legales o de servicios básicos como agua y luz, que dificultan un proceso rápido de mejoramiento, regeneración o inversión. Estos elementos permiten distinguir qué áreas generan plusvalía y resultan más atractivas para vivir.

Una vez que se conoce dónde las personas desean residir, también se comprende dónde quieren desarrollar sus demás actividades: educación, comercio, trabajo y ocio. De allí la importancia de que el sector empresarial, sea del rubro de vivienda, retail o industria, adopte una visión comprometida





Chorrillos. Crecimiento desordenado y barreras urbanas inciden en la percepción del valor de un espacio.

con la planificación urbana. Una estrategia macro, acompañada de intervenciones tácticas puntuales -como el urbanismo táctico o la acupuntura urbana- puede desencadenar procesos de regeneración que fortalezcan la plusvalía urbana y, al mismo tiempo, otorguen rentabilidad privada dentro de un marco de ordenamiento territorial.



Supermanzana de Poblenou – Barcelona. Intervenciones tácticas puntuales puede desencadenar procesos de regeneración que fortalezcan la plusvalía urbana Fotografía: El País.

IMPACTO COLABORATIVO Y PLUSVALÍA

En todos los procesos de mejoramiento urbano observados en Lima, como los desarrollados en los distritos de Barranco, La Victoria o San Miguel, el denominador común ha sido la colaboración. No se trata únicamente de asociaciones público-privadas tradicionales, sino de la convergencia de varias empresas privadas en coordinación con los gobiernos locales y nacionales.

El ejemplo de Barranco resulta significativo. Frente al aislamiento normativo de algunos distritos, la demanda migró hacia esta zona, lo que impulsó a los desarrolladores a invertir en conjunto con la municipalidad. El Ministerio de Cultura, a su vez, trabajaba en la recuperación de La Bajada de Baños (paseo peatonal, ubicado en una pequeña quebrada enmarcada por vivienda y comercios) y en ajustes de zonificación, licencias y permisos. Estas acciones conjuntas desplazaron dinámicas negativas y promovieron una renovación poblacional, generando un incremento notable del valor del suelo. En determinadas áreas, los precios del metro cuadrado pasaron de 700 a 3,000 dólares. El impacto no fue únicamente económico. El proceso incluyó una mi-

gración de población, cambios en la dinámica barrial, mayor consumo cultural, incremento del flujo económico y nuevas oportunidades urbanas.

Sin embargo, este fenómeno de regeneración ha sido criticado por el riesgo de gentrificación, pero refleja que la recuperación urbana requiere simultáneamente mejoras en la percepción moral y en la infraestructura física. Comprender la estructura de la ciudad, sus problemas y los elementos que los originan resulta indispensable para diseñar estrategias eficaces de transformación.



La Victoria - Lima. Percepción de inseguridad en zonas cercanas como la avenida México, limitaron durante años el desarrollo inmobiliario.

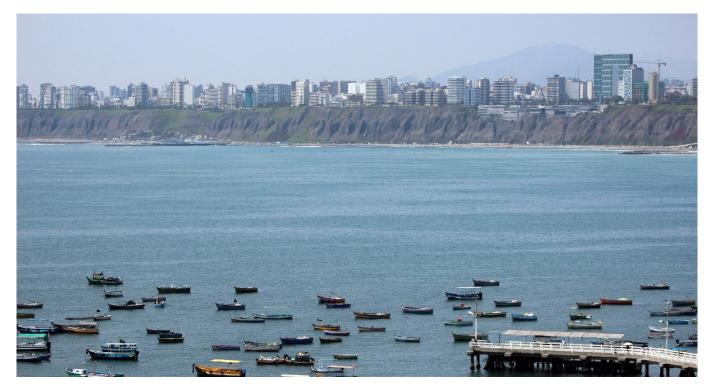
Otro ejemplo es La Victoria, donde las barreras urbanas de las avenidas Javier Prado, Nicolás Arriola y el "zanjón", sumadas a la percepción de inseguridad en zonas cercanas como la avenida México, limitaron durante años el desarrollo de sectores con alto potencial, como Santa Catalina. Pese a su ubicación comparable a la de San Isidro -uno de los distritos más consolidados de Lima Top-, la zona estaba desvalorizada debido a la dificultad de accesibilidad y a las percepciones negativas de su entorno inmediato. En contraste, en Surquillo -perteneciente a Lima Moderna- los valores y la velocidad de venta de viviendas se mostraban dinámicos, mientras que en La Victoria el mercado avanzaba con mucha más lentitud.

Con el ingreso de desarrolladores inmobiliarios y la inversión de un centro comercial, se implementó un esfuerzo conjunto entre diversas empresas. Se lanzó una plataforma digital para promocionar Santa Catalina, se reposicionó la zona con un perfil familiar y se invirtió en parques y espacios públicos. Como resultado, el valor por metro cuadrado pasó de 4,200-4,500 soles a alrededor de 7,500 soles. La velocidad de venta en La Victoria se triplicó, mientras que en Surquillo se redujo a la mitad. Sin embargo, este dinamismo dependió en gran medida del mantenimiento de la estrategia de marketing y promoción: mientras estuvo activa, la tendencia se sostuvo; cuando se interrumpió, el mercado se normalizó y ambos distritos volvieron a niveles similares.

Resulta interesante observar cómo, en pocos meses, es posible transformar percepciones mediante colaboraciones puntuales. En experiencias recientes, los beneficios se distribuyeron entre distintos actores: el centro comercial, las empresas inmobiliarias y los propios vecinos, quienes vieron mejorada la calidad urbana de su entorno. Regenerar significa restablecer lo que se ha deteriorado. La Victoria, por ejemplo, no nació con problemas estructurales, pero con el tiempo fue acumulando factores físicos y morales que generaron su degeneración. Comprender este fenómeno requiere considerar que, mientras arquitectos e ingenieros suelen analizar la ciudad desde una perspectiva aérea o técnica, la experiencia real es la del peatón. Si bien una calle puede estar ordenada y con actividades activas, basta con un mal olor para que el transeúnte la perciba como negativa. En consecuencia, medir la experiencia del peatón equivale a medir la tendencia de valor.

En los procesos de regeneración, como en Barranco, La Victoria o San Miguel, el cambio no responde únicamente a un primer proyecto detonador, sino a la combinación de planificación, normativa y colaboración. El caso de San Miguel resulta ilustrativo: la presión por ocupar la franja costera desde Miraflores y Magdalena impulsó el desarrollo. Un proyecto de desagüe de más de tres kilómetros ejecutado hacia 2008-2009 abrió posibilidades, pero la transformación no se consolidó de inmediato. La articulación entre gestores urbanos, municipalidad y desarrolladores fue determinante. Estos actores plantearon necesidades concretas -agua y mejoras en parámetros urbanos- y al concretarse las obras, se disparó la inversión. En pocos años, el valor del suelo pasó de 130-170 dólares el metro cuadrado a alrededor de 2,500 dólares, mostrando cómo la suma de planificación e inversión coordinada puede transformar el territorio.

A diferencia de los procesos de regeneración observados en Barranco, La Victoria o San Miguel -donde la planificación, la normativa y la colaboración entre actores fueron factores decisivos para detonar la transformación urbana-, en Miraflores, Surco y San Isidro estos avances se vieron interrum-



Crecimiento en los distritos de la Costa Verde. El cambio responde a la combinación de planificación, normativa y colaboración.

pidos principalmente por la politización de la normativa. Durante varios años se promovieron departamentos de entre 40 m² y 60 m² sin mayores cuestionamientos, lo que contribuyó a dinamizar el mercado y mejorar la ciudad. Sin embargo, cuando la discusión sobre la vivienda de interés social se politizó, se introdujeron restricciones como el área mínima y se asoció la ordenanza sostenible a la vivienda de interés social. La ambigüedad del término "interés social" permitió interpretaciones diversas, lo que complicó la aplicación de políticas. Una propuesta más clara sería distinguir entre vivienda subsidiada y vivienda promovida, reduciendo el margen de confusión.

PERCEPCIONES URBANAS

Diversos casos documentados -como los analizados por el arquitecto y urbanista danés Jan Gehl- muestran cómo las percepciones urbanas gatillan la configuración de espacios públicos y privados. Estas percepciones se relacionan directamente con debates actuales sobre densidad y escala. No se trata de que las ciudades cuenten con una densidad excesiva, sino de que los espacios públicos están mal distribuidos, lo que afecta la forma en que las personas los experimentan.

La mejora de esta situación puede alcanzarse mediante incentivos en parámetros urbanos y en la normativa. La percepción de agresividad que generan ciertas calles con edificios altos, producto de regulaciones rígidas, puede mitigarse sin reducir densidad, a través de la incorporación de texturas, alturas diferenciadas, retiros o retranqueos. Con ello, el desarrollador mantiene su beneficio, mientras que la ciudad gana en calidad de espacio público. La ordenanza sostenible aplicada en Miraflores es un ejemplo exitoso que demostró la eficacia de este enfoque y que debería replicarse en otros contextos

La experiencia del peatón constituye, en definitiva, la medida real del valor urbano. El proceso de regeneración no debe entenderse como una búsqueda directa de incremento de precios, sino como la construcción de calidad de vida. Es precisamente esta mejora en la calidad de vida la que, como consecuencia natural, eleva el valor del suelo y de la propiedad. Por ello, el objetivo central de la regeneración urbana debe ser el desarrollo integral de la ciudad, entendiendo que la plusvalía es un resultado y no un fin en sí mismo.

El marketing ejerce una influencia significativa en la generación de plusvalía, en la medida en que esta surge del imaginario colectivo. La construcción de marca o branding de una ciudad impacta directamente en su nivel de deseabilidad. Existen ejemplos claros: mientras algunos distritos son percibidos de manera injustamente negativa debido a un "mal marketing", otros logran consolidarse como zonas atractivas por la forma en que se comunica su imagen urbana. En consecuencia, la narrativa que se construye alrededor de un territorio puede ser tan determinante como su infraestructura o su localización.





Necesidad de inversión privada en infraestructura pública

Por: Ing. Guido Valdivia R. | Vicepresidente ejecutivo de CAPECO.

El cierre de las brechas de infraestructura constituye uno de los principales retos para alcanzar un desarrollo sostenible y competitivo en el Perú. Sin embargo, las limitaciones del aparato estatal en materia de planificación, ejecución y gestión han demostrado ser un obstáculo persistente para avanzar al ritmo que las demandas sociales y productivas exigen. En este contexto, la participación del sector privado adquiere un papel decisivo, no solo como fuente de financiamiento, sino también como un actor capaz de aportar capacidad técnica, eficiencia operativa y estándares internacionales de gestión, elementos indispensables para garantizar que las obras se concreten en los plazos previstos y se mantengan en condiciones óptimas de servicio.

Desde el año 2023, el país ha registrado un notable avance en materia de inversión en infraestructura mediante mecanismos de participación del sector privado como las Asociaciones Público-Privadas (APP) (Figura 1) y las Obras por Impuestos (OxI). Estos instrumentos han demostrado ser eficaces para dinamizar la ejecución de proyectos públicos,

al permitir que el sector privado se involucre activamente en el desarrollo nacional, ya sea a través de concesiones, esquemas de cofinanciamiento o la adquisición de activos estatales. Frente a una contratación pública caracterizada por ineficiencia y vulnerabilidad a la corrupción, la inversión privada se consolida como una alternativa que ofrece mayor transparencia y eficiencia en la gestión de proyectos.

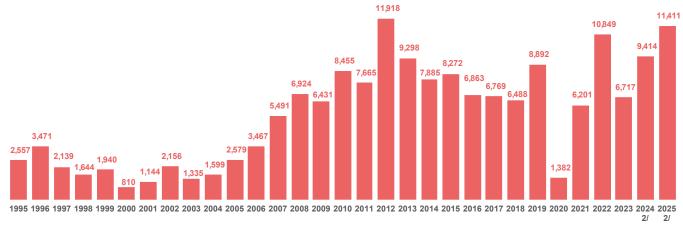
En ese marco, por ejemplo, las APP constituyen un esquema en el que los problemas de la obra pública convencional se reducen significativamente. El operador privado de una concesión no tiene incentivos para prolongar la construcción, pues su interés es poner en marcha cuanto antes la operación para generar ingresos; al mismo tiempo, el funcionario público busca que la infraestructura entre en funcionamiento lo más rápido posible para responder a la demanda social. Esta coincidencia de intereses genera una convergencia favorable a la eficiencia y demuestra que la inversión privada puede aportar ventajas concretas en la ejecución y sostenibilidad de los proyectos.



De esta manera, promover la inversión privada presenta ventajas adicionales frente a los mecanismos "tradicionales" de provisión de obras. En primer lugar, incorpora tecnología moderna, estándares internacionales de gestión y buenas prácticas de operación. Además, desde 1995 el Perú ha captado más de 120 mil millones de dólares en inversión extranjera

directa (FIGURA 2), lo que refleja el atractivo del país para los capitales foráneos y la posibilidad de orientar parte de esos recursos hacia proyectos públicos. En los últimos quince años, este flujo se ha consolidado como uno de los más altos de la región, constituyendo una base sólida para impulsar iniciativas estratégicas.

Figura 2. FLUJO DE INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA 1995 - 2025 (en millones de dólares)



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú. 2/Estimado

En segundo término, el país cuenta con más de 2,000 entidades públicas facultadas para ejecutar inversión, lo que genera una elevada dispersión de recursos y dificulta la eficiencia del gasto. Entre estas entidades se incluyen 18 ministerios, 26 gobiernos regionales, 196 -provincias -en su mayoría de baja escala- y 1,874 distritos, de los cuales más de 1,000 tienen menos de 5,000 habitantes. Muchas de estas municipalidades, pese a disponer de recursos provenientes del canon, carecen de capacidades técnicas para llevar adelante proyectos de manera eficiente. La reducción del número de ejecutores públicos es indispensable, pero tomará mucho tiempo y requerirá de una gran voluntad política. En este escenario, el sector privado, especialmente aquel vinculado a zonas con alta disponibilidad de recursos, puede convertirse

en un aliado clave para transformar la renta del canon en desarrollo sostenible.

En tercer lugar, en muchas ocasiones CAPECO ha dejado en evidencia ineficiencia en la ejecución de los presupuestos de inversión. Entre 2010 y 2024, se presupuestaron cerca de 63 mil millones de dólares destinados a proyectos de inversión que nunca llegaron a ejecutarse (FIGURA 3). En términos prácticos, el Estado dejó de invertir 29 de cada 100 dólares disponibles, una proporción que se eleva a 38% en el caso de los gobiernos locales. Este nivel de ineficiencia representa una pérdida de oportunidades para el desarrollo nacional y cuestiona seriamente la capacidad del aparato estatal para responder a las demandas sociales y productivas.

18496 18017 17299 3688 15048 15082 4463 14688 14439 13814 14051 4987 13198 12932 12359 12012 11806 4137 3231 11234 5259 5155 4070 4898 2761 4295 5053 3990 3925 3180 3688 4463 10911 11208 9744 9598 9153 7816 12312 8054 9823 9533 8537 8145 8087 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 Ejecutado Sin Ejecutar

Figura 3. EJECUCIÓN DE PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2010 - 2024 (en millones de dólares)

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas - Módulo de Consulta Amigable

Un cuarto factor se relaciona con la creciente paralización de obras públicas. La normativa de contratación vigente, que privilegia el menor precio sobre la calidad técnica o la experiencia de los postores, junto con la precariedad del empleo público, ha contribuido a este fenómeno. Aunque las normas han tenido mejoras, no logran resolver de fondo los problemas estructurales del sistema. A fines de 2024, se registraban casi 2,500 obras detenidas, que representaban más de 11 mil millones de dólares en inversión. El 72% de estas obras corresponde a municipalidades, mientras que el 40.5% de la inversión comprometida se concentra en gobiernos regionales.

En quinto lugar, las debilidades fiscales del Estado favorecen un mayor involucramiento privado en el financiamiento de proyectos de infraestructura. Desde 2013, el Perú no logra alcanzar un superávit fiscal, y entre 2021 y 2024 se ha observado un déficit creciente. Si bien las proyecciones para 2025 prevén una moderada reducción del déficit -con estimaciones del Ministerio de Economía y Finanzas de 2.2% y del Banco Central de Reserva de 2.8%-, la necesidad de recortar el desequilibrio sin incrementar significativamente los ingresos obligará al Estado a reducir el gasto, afectando principalmente a la inversión pública, ya que los gastos corrientes son más difíciles de recortar. En este contexto, la inversión privada no solo es deseable, sino imprescindible, porque contribuye a garantizar continuidad en los proyectos, acelera su desarrollo y alivia la presión sobre las finanzas estatales.

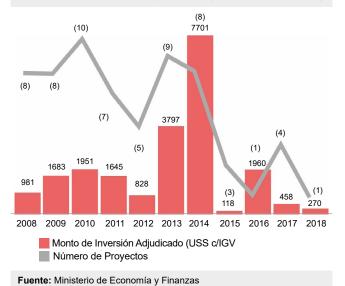
A esta situación se suma la presión ejercida sobre el gasto público por decisiones políticas de corto plazo. El pronunciamiento del Tribunal Constitucional de 2022, que reinterpretó la disposición constitucional para permitir que el Congreso apruebe leyes que generan gasto público siempre que no se ejecuten en el mismo periodo legislativo, ha incentivado iniciativas populistas, como la creación de nuevas universidades nacionales sin el debido sustento técnico. Esta sentencia constituye un precedente dañino cuyas consecuencias ya se evidencian en la proliferación de universidades y en el manejo poco responsable de los presupuestos.

En paralelo, el Plan Nacional de Infraestructura, aprobado en 2019 y actualizado en 2022, estableció una cartera priorizada de 72 proyectos con una inversión estimada de 40 mil millones de dólares. El 57.4% de esta inversión se destina al sector transporte y el 13.1% a proyectos de energía hidrocarburífera. Entre 2002 y 2018 se concedieron proyectos por un valor de 35 mil millones de dólares (FIGURA 4), aunque con una marcada volatilidad en el número y monto de las adjudicaciones. Actualmente, existe una cartera de 16 mil millones de dólares en proyectos pendientes de ejecución para los años 2025 y 2026 (FIGURA 5).

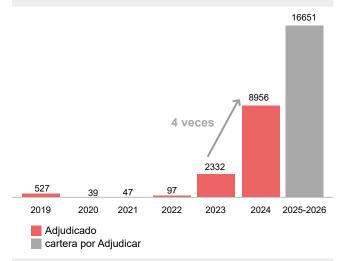
De este total, aproximadamente el 60% requiere participación privada, ya sea mediante APP (50.5%) o proyectos en activos (9.5%). El 40% restante corresponde a obra pública, aunque una parte considerable podría ejecutarse bajo el mecanismo de Oxl (FIGURA 6). Como puede verse, la factibilidad de realizar esta cartera en plazos y condiciones técnicas adecuados depende en buena medida del interés del sector privado por incrementar su participación en el financiamiento y la gestión de infraestructura.

El mecanismo de Obras por Impuestos se ha constituido en una herramienta fundamental para atraer inversión privada

Figura 4. ADJUDICACIÓN DE PROYECTOS DE APP Y EN ACTIVOS (en número y en millones de US\$)







Fuente: PROINVERSIÓN

al desarrollo de proyectos públicos. Para la empresa que financia, permite orientar el uso de sus impuestos, mejorar su relación con las comunidades y fortalecer su reputación; mientras que la sociedad se beneficia con obras mejor ejecutadas, de mayor calidad y con menor riesgo de corrupción. En 2025, se elevó hasta 46 mil millones de soles el límite de inversión de gobiernos regionales, locales y universidades públicas bajo esta modalidad. Actualmente, existen además alrededor de 13 mil millones de dólares en proyectos habilitados para desarrollarse bajo este mecanismo, lo que evidencia su gran potencial.

Figura 6. PARTICIPACIÓN PRIVADA **EN INFRAESTRUCTURA**

Modalidad de ejecución	Número de Proyectos	Inversión en Millones US\$	Distribución de Inversión
APP Cofinanciadas	20	16,112	40.1%
APP Autofinanciadas	6	4,179	10.4%
Proyectos Activos	37	3,820	9.5%
Obra Pública	9	16,059	40.0%
Total Inversión	72	40,170	100.0

Sector	Número de Proyectos	Inversión en Millones US\$	Distribución de Inversión
Transportes	18	23,054	57.4%
Hidrocarburos	1	5,248	13.1%
Comunicaciones	9	3,051	7.6%
Educación	4	2,096	5.2%
Salud	22	2,047	5.1%
Agua y Saneamiento	12	1,863	4.6%
Agricultura y Riego	2	1,416	3.5%
Otros Sectores	4	1,396	3.5%
Total Inversión	72	40,170	100.0

Fuente: PROINVERSIÓN

A su vez, CAPECO ha planteado la figura de "Servicios por Impuestos" (FIGURA 7), que permitiría financiar planes de desarrollo integral, catastros urbanos y rurales, programas de capacitación y empleo, y el mantenimiento de infraestructuras, ampliando así el alcance de la participación privada. Asimismo, se ha propuesto que, en territorios con baja población, pero altos ingresos por canon, las empresas privadas implementen Oficinas de Gestión de Proyectos (PMO) para brindar soporte técnico a municipalidades, asegurando planificación, priorización y mantenimiento de obras.

Figura 7

GESTIÓN

"Servicios por Impuestos": mecanismo alternativo a OxI aún en planes del Ejecutivo

Propuesta aún está siendo afinada por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), a pesar de no haber recibido ninguna facultad legislativa en torno a Obras Por Impuestos. Sepa los detalles



Un aspecto adicional es el impacto en el empleo y la formación de capital humano en regiones beneficiadas. La construcción de proyectos dinamiza el empleo, atrayendo incluso a jóvenes que regresan a sus provincias por la oportunidad de acceder a salarios competitivos en el sector. Esta dinámica contribuye a contrarrestar discursos contrarios a la empresa privada y la formalidad, al generar beneficios tangibles que fortalecen la confianza en el Estado de derecho.

De alguna forma, el mecanismo de OxI ofrecería a las municipalidades la posibilidad de contar con una Oficina Técnica Especializada (una especie de PMO) para dotarlas de instrumentos para la planificación territorial, priorización de proyectos, ejecución eficiente de obras e infraestructuras, y la mejora de los indicadores de desarrollo humano en zonas tradicionalmente marginadas.

En esta misma línea, resulta indispensable analizar el rol de la infraestructura de transporte, que constituye uno de los principales destinos de la inversión privada y pública.

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y DESARROLLO TERRITORIAL

A propósito de la discusión generada por el proyectado tren urbano Lima-Chosica (FIGURA 8), es necesario comprender las implicancias de la infraestructura de transporte en el desarrollo territorial. Un medio de movilidad no solo conecta dos puntos geográficos, sino que también transforma el entorno, al modificar sus condiciones para atender necesidades habitacionales, productivas, recreativas o de servicios. Su propósito central es fortalecer las capacidades de ese ámbito para generar riqueza y bienestar para quienes viven, trabajan o invierten en él.

Figura 8. TREN DE PASAJEROS



Fuente: larepublica.pe

Desde hace tiempo, CAPECO ha sostenido que un país requiere de una sociedad emprendedora, ciudades con vocación económica sostenible y territorios debidamente articulados. En esa línea, el tren Lima-Chosica constituye un componente estratégico dentro de un sistema integrado de transporte para la capital y las provincias conurbadas de El Callao, Huaral, Canta, Huarochirí y Cañete. La adquisición de locomotoras y vagones a bajo costo ha hecho viable un servicio que, de otro modo, difícilmente se habría concretado. No obstante, su implementación exige planificación rigurosa que asegure estándares adecuados de frecuencia, seguridad, eficiencia y sostenibilidad financiera. El riesgo principal es la improvisación, que podría frustrar sus objetivos.

Para garantizar su éxito, conviene otorgar la concesión del servicio mediante un proceso público y competitivo, que contemple las inversiones necesarias para atender la máxima demanda posible a precios razonables, lo que implicará probablemente un subsidio estatal. Asimismo, deben considerarse la construcción de una segunda vía férrea, estaciones

adecuadas, pasos a desnivel y barreras de seguridad. En paralelo, la Municipalidad Metropolitana debe elaborar un plan urbano específico para el área de influencia directa del tren (que se configura dentro de los 1,000 metros aledaños a cada lado de la vía), a fin de localizar equipamientos productivos, habitacionales, de servicios y recreativos.

Este enfoque no se limita al tren de Chosica. Lima Metropolitana está próxima a contar con la Línea 2 del Metro y ya se encuentran en proceso de preinversión las líneas 3 y 4. El Anillo Vial Periférico, recientemente concesionado, conectará doce distritos con el puerto del Callao y facilitará el transporte de carga. Asimismo, se avanza en la licitación de los trenes de cercanías Lima-Ica y Barranca-Lima, este último estrechamente vinculado al desarrollo del megapuerto y la Zona Económica Especial de Chancay (FIGURA 9). Estos proyectos se complementan con el parque industrial de Ancón, conformando un triángulo estratégico de desarrollo territorial Callao-Chancay-Ancón.

Figura 9. TREN DE PASAJEROS

TREN DE CERCANÍAS BARRANCA - LIMA - ICA

PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON

450



Fuente: larepublica.pe

En esa misma lógica, la Nueva Carretera Central, que partirá desde Cieneguilla, se perfila como un eje clave para la articulación territorial entre Lima y la sierra central, abriendo oportunidades de urbanización y localización de actividades productivas. En paralelo, destacan proyectos como la Carretera Longitudinal de la Sierra, la Marginal de la Selva, la Interoceánica Sur y Norte. Estas infraestructuras, en conjunto, constituyen una oportunidad excepcional que no debe desaprovecharse, lo que hace indispensable una planificación territorial anticipada.

En el horizonte surge también el proyecto del Tren Bioceánico (FIGURA 10), que busca conectar puertos brasileños del Atlántico con los peruanos de Bayóvar, Chancay y Marcona en el Pacífico. Esta iniciativa, liderada por China y Brasil, representaría una inversión de alrededor de 10 mil millones de dólares solo en territorio peruano. En este contexto, ya se analiza la posibilidad de ramales adicionales y el impacto geopolítico y geoeconómico que la obra tendrá sobre la soberanía nacional. Su ejecución tendría un efecto transformador sobre selva, sierra y costa, modificando sustancialmente las dinámicas territoriales.

Figura 10. TREN BIOCEÁNICO: UN DESAFÍO PARA EL PERÚ



Fuente: larepublica.pe

Frente a todo ello, el país tiene tres desafíos clave: participar activamente en el diseño y ejecución del proyecto; planificar anticipadamente los territorios que serán atravesados por esta gran infraestructura; y garantizar que su implementación no afecte la soberanía ni limite las capacidades de desarrollo del país. No preparar institucionalmente al país -con innovación, integridad y capacidad técnica- podría convertir esta circunstancia única en otra más que nuestro país desaprovecha, como ocurrió con el guano, el salitre, la caña de azúcar, el algodón, la harina de pescado y la minería.

Queda claro que el Perú se encuentra frente una coyuntura crítica. La convergencia de varios megaproyectos de infraestructura de transporte, combinada con la posibilidad de reorganizar el territorio y articular nuevas dinámicas urbanas, ofrece una oportunidad única para reconfigurar su estrategia de desarrollo. Pero para que esta transformación se concrete, es necesario planificar con visión de largo plazo, articu-

lando políticas de transporte, vivienda, desarrollo productivo y ordenamiento territorial, bajo una lógica integral, innovadora y sostenida. Solo así, proyectos como el tren Lima—Chosica, las líneas del Metro o el tren bioceánico podrán contribuir a un nuevo modelo de crecimiento, más equilibrado, competitivo y sostenible.





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

