MASHA

Market
Approach for
Sustainable
Housing
Alternatives

MASHA

SITUACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA SOCIAL EN EL PERÚ

V2

Responsables:

Arq. Lorena Diaz
MBA. Rodolfo Santa María

02.2025

mashaperu.com

FUNDAMENTOS DEL MERCADO PERUANO

1. Prioridad respecto a las Necesidades

2. El Déficit cuantitativo continúa incrementándose … problema sin resolver

3. Necesidad es en todos los NSE

4. Existe un gran Mercado Informal de Soluciones Habitacionales que resulta más oneroso para las familias

Importancia de la Vivienda para las familias

En la Base de la Pirámide

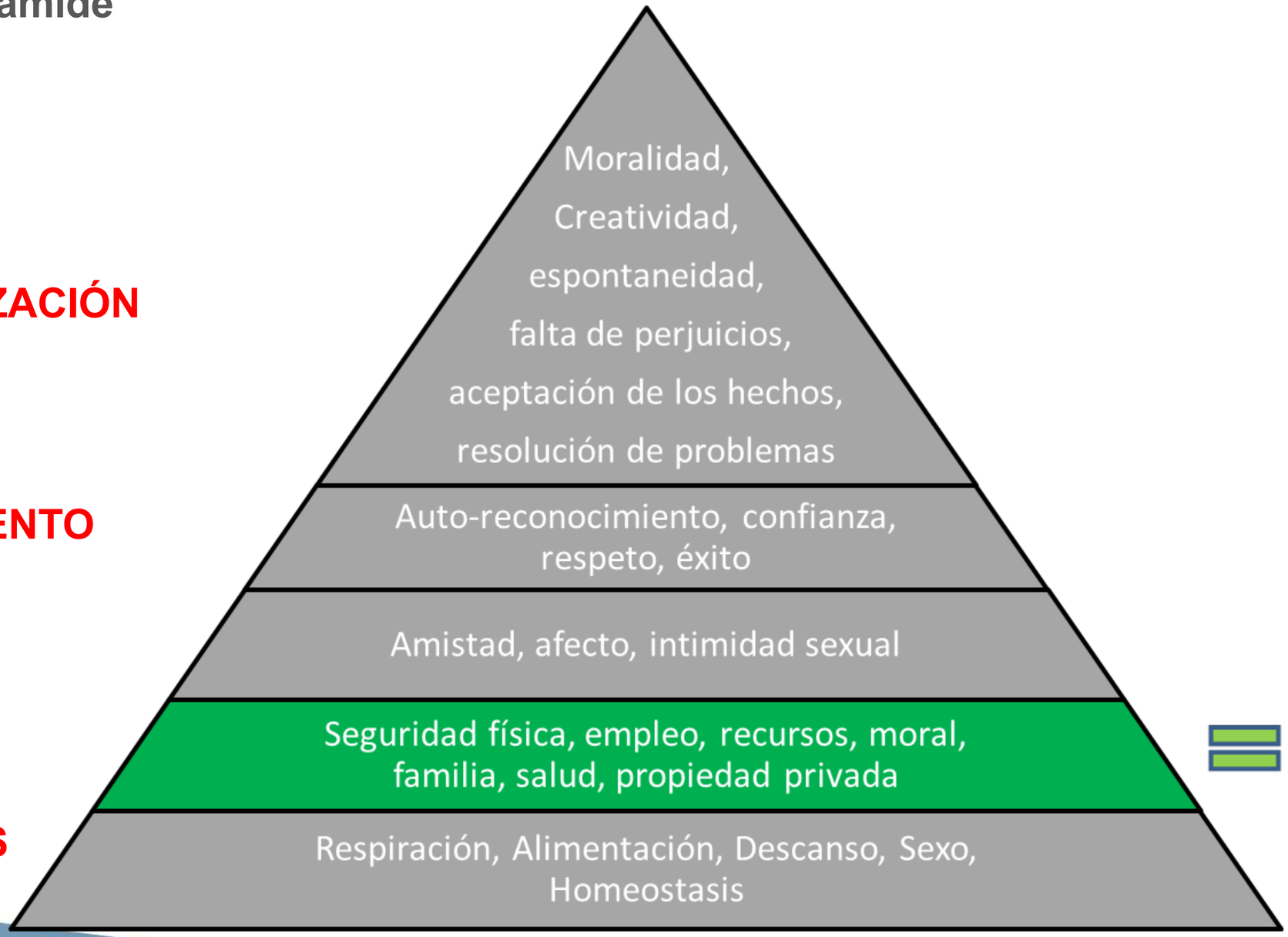
AUTORRELIZACIÓN

RECONOCIMIENTO

AFILIACIÓN

SEGURIDAD

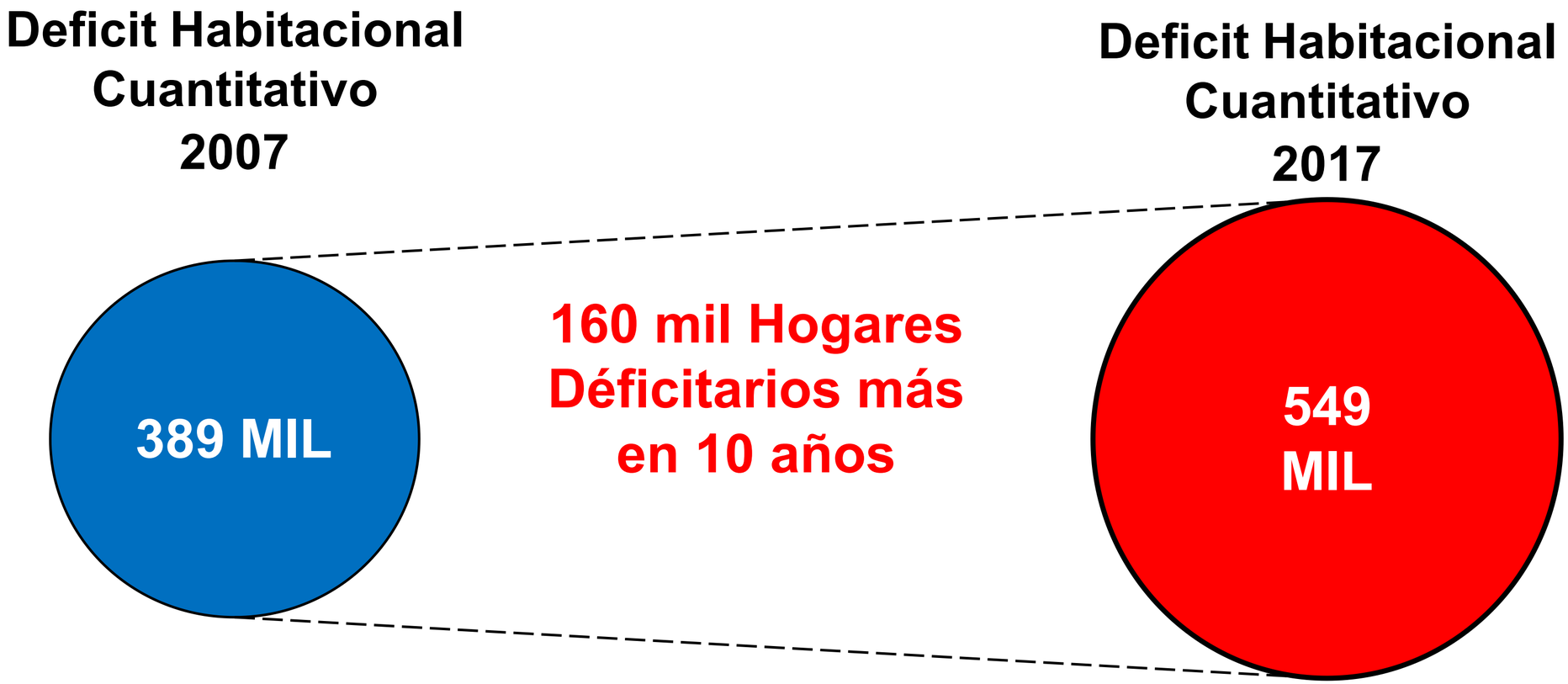
FISIOLOGICAS



Fuente: Una teoría sobre la motivación humana-Abraham Maslow
Elaboración: MASHA-PERÚ

Déficit Cuantitativo

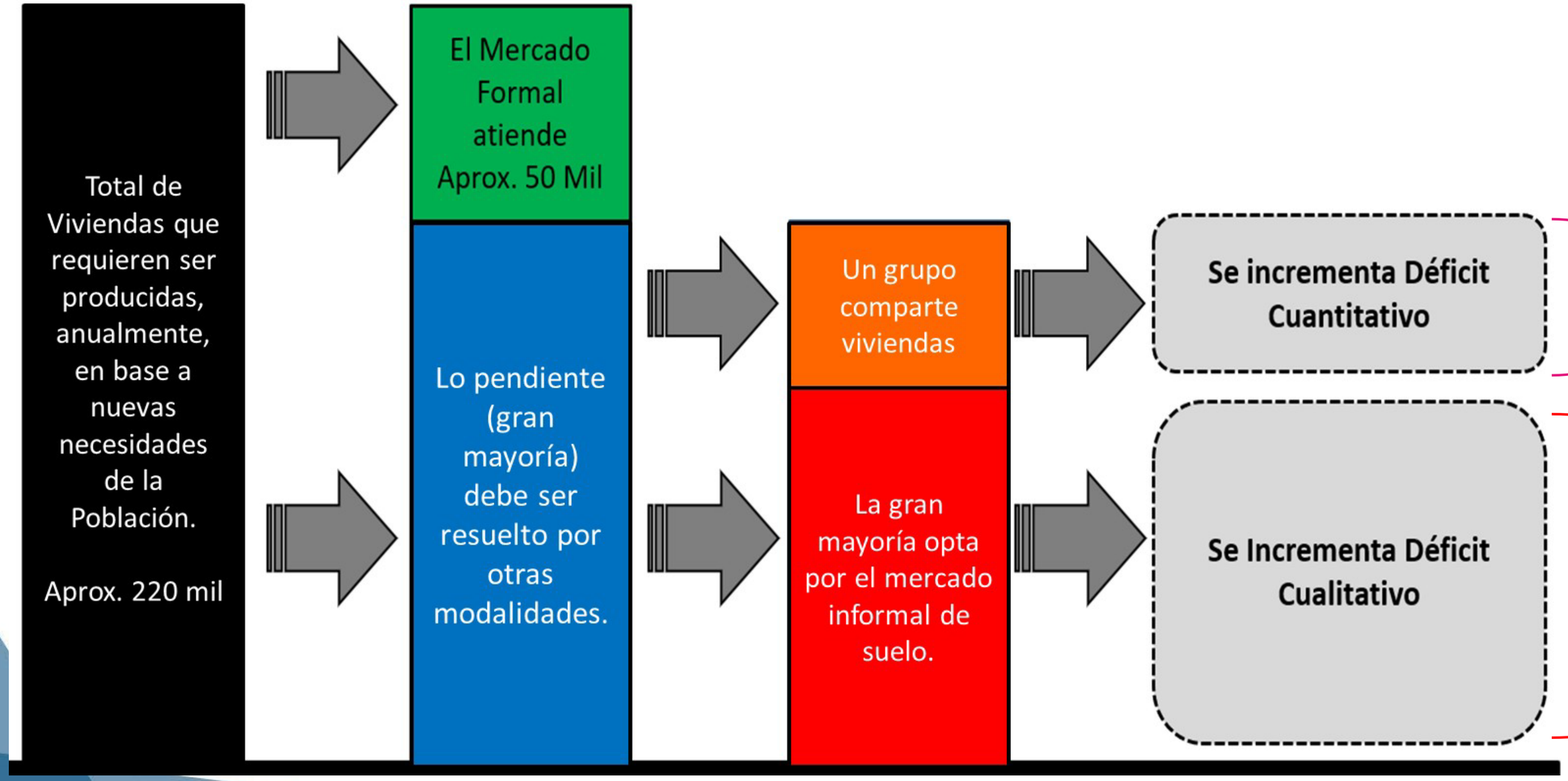
El problema se ha incrementado en 41% … y continua sin resolverse



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017 /
Elaboración: MASHA-PERÚ

Atención Limitada

Descalce entre Oferta , Demanda e informalidad



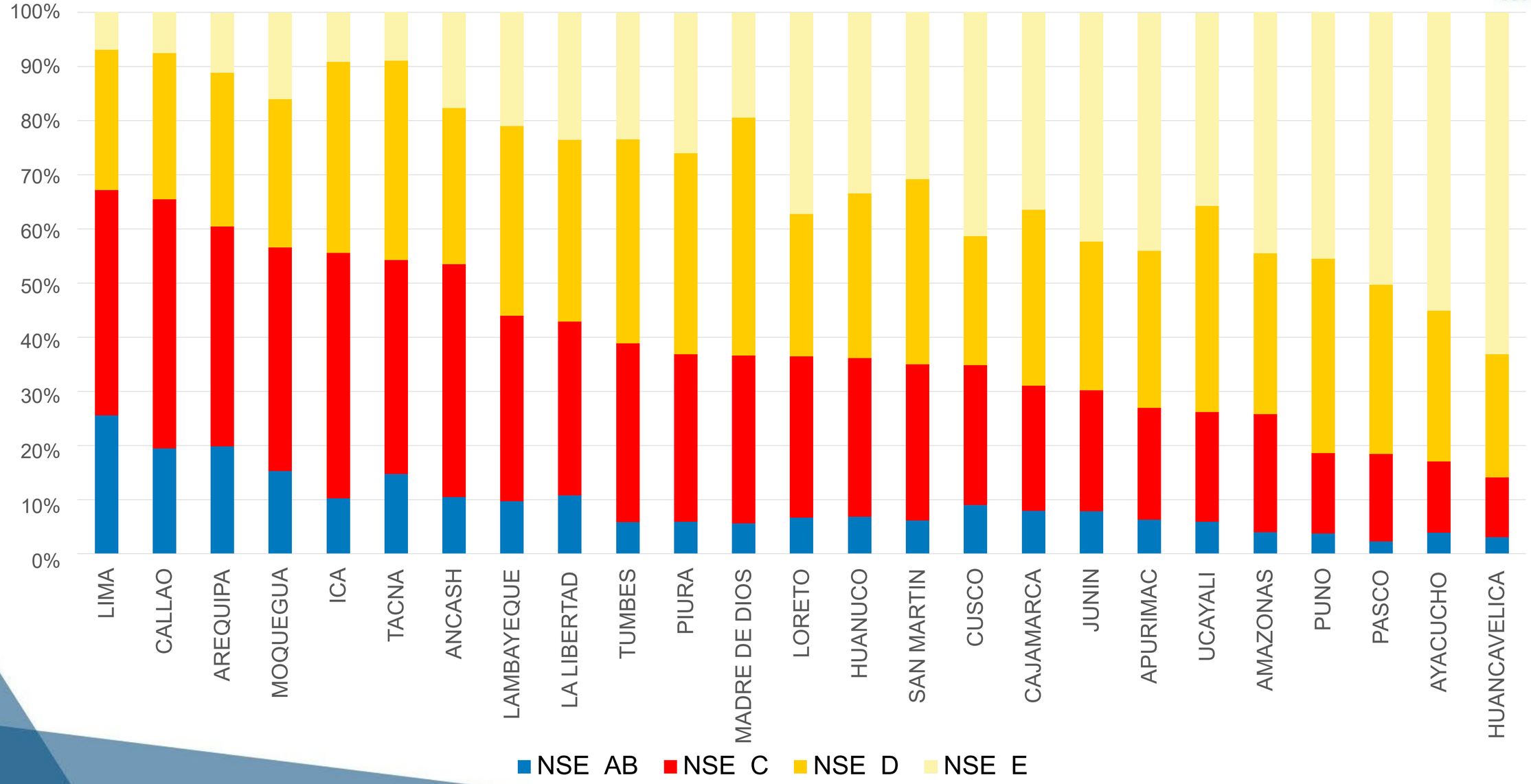
Segmento por activar a través de una oferta adecuada.

Constituye el gran mercado que no se está atendiendo

Fuente: INEI +ENAHO + RENIEC + SBS + FMV
Elaboración: MASHA-PERÚ

Distribución de hogares por Niveles Socioeconómicos Perú

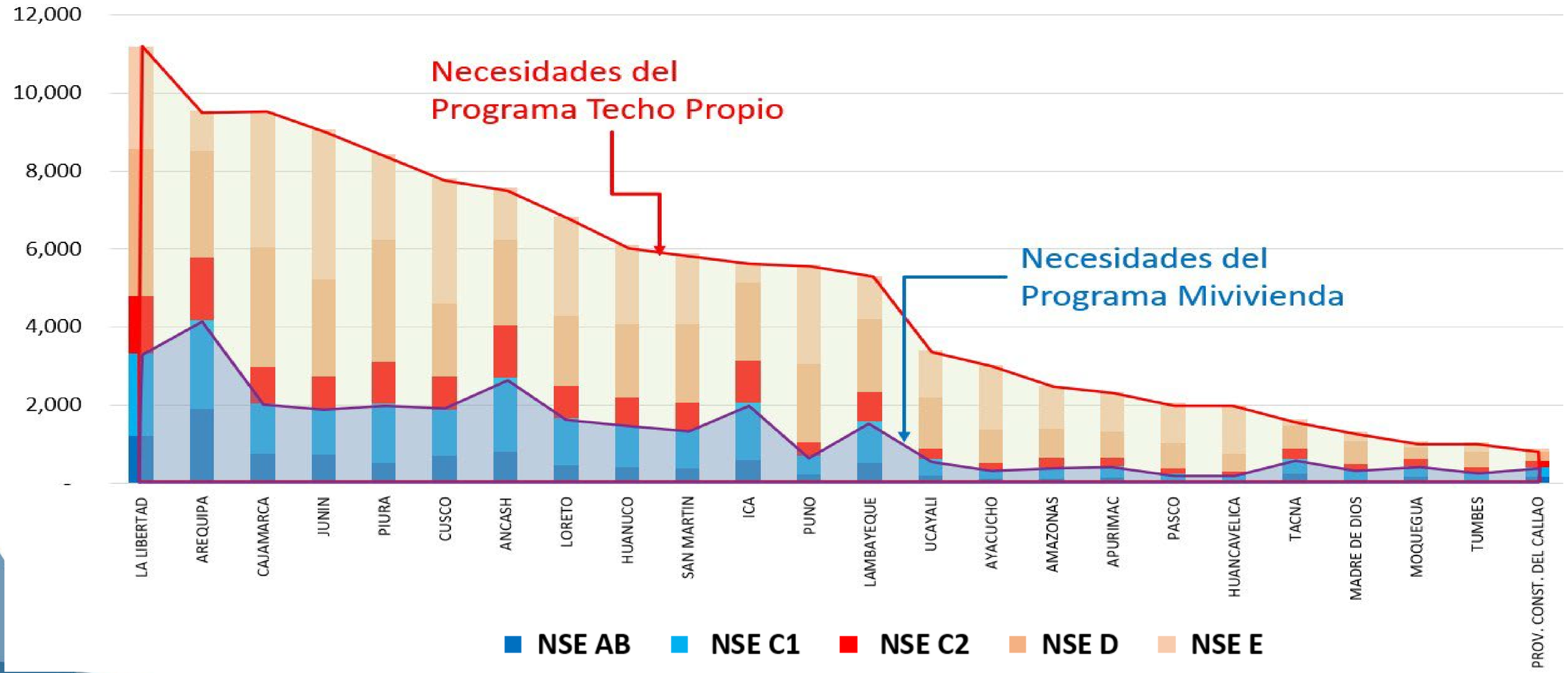
NSE AB, C, D y E



Fuente: APEIM 2020 - Distribución de Hogares Urbanos
Elaboración: MASHA-PERÚ

Necesidades anuales por tipo de Programa

Basado en NSE *(Sin Lima)*



Fuente: INEI + RENIEC + APEIM 2020 /
Elaboración MASHA-PERÚ

Mercado de suelos actual

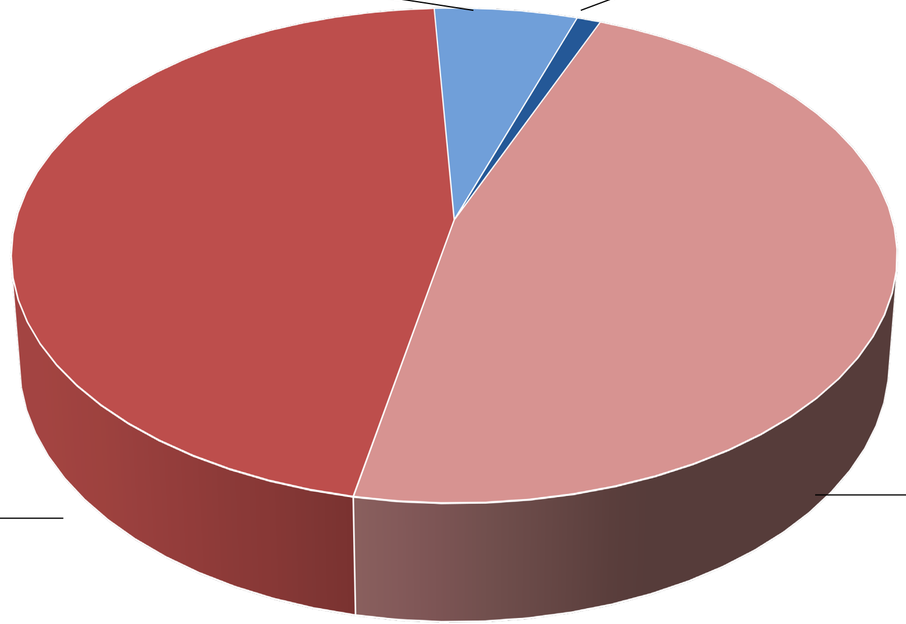
Ineficiencia y mayor desigualdad

Urbanizaciones Formales 6%

Este mercado se encuentra compuesto por individuos y familias que compran los terrenos para satisfacer la necesidad de vivienda en el mediano plazo y para inversionistas que buscan plusvalía.

Vivienda Social 1%

Mercado incipiente, con escasa penetración.
Los demandantes son principalmente familias buscando donde vivir.



Ocupaciones Ilegales 47%

Lotizaciones Informales 46%

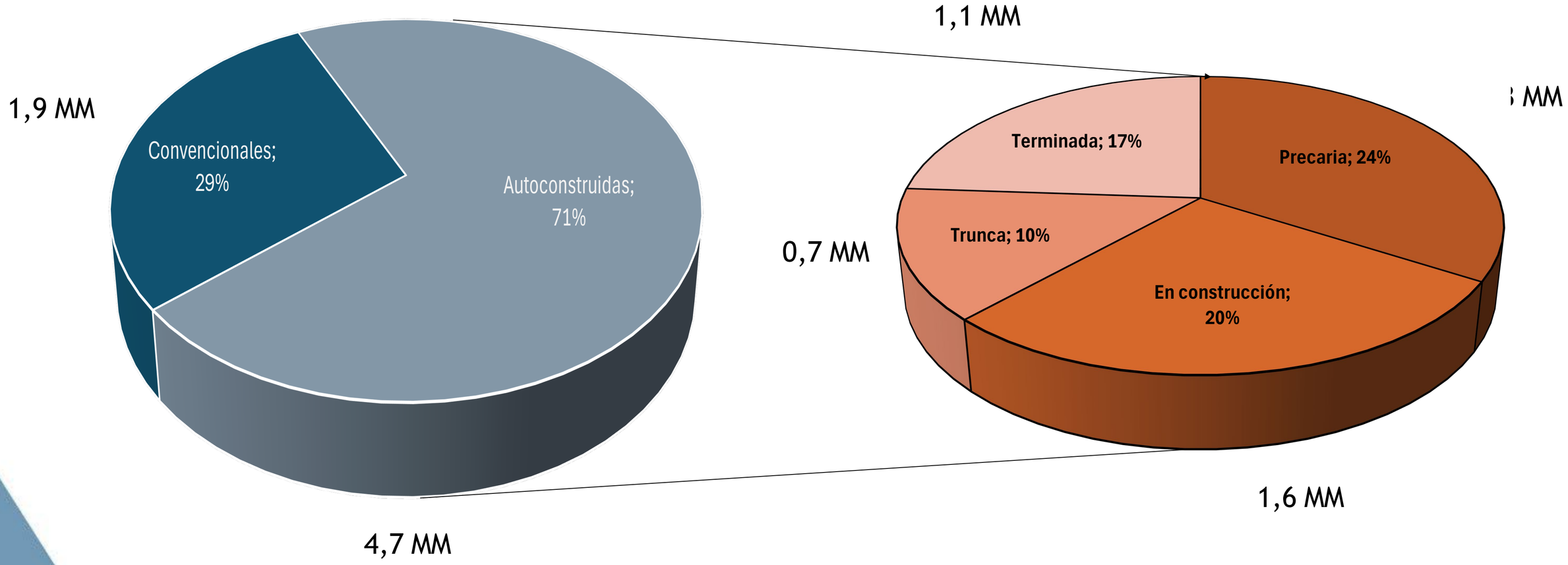
Este mercado se encuentra compuesto por individuos y familias que ocupan los terrenos en parte como una necesidad o como una inversión.

Este mercado opera ante la falta de mejores alternativas donde vivir y opera con valores que oscilan entre los US$ 4K hasta US$15K dependiendo de las localidades. La Oferta debe de ir dirigida a atender esta demanda.

Fuente: GRADE – La expansión urbana en el Perú 2001 – 2018
Elaboración: MASHA-PERÚ

La Autoconstrucción prima en las Viviendas Peruanas

Stock de Viviendas en ciudades con más de 50,000 habitantes (AI 2022)



Fuente: Estudio de Autoconstrucción GRADE 2024 /
Elaboración: GRADE

Modificación de las Viviendas Entregadas Techo Propio AVN

Modificaciones en el corto plazo (3 a 5 años)

Gran flujo de dinero en autoconstrucción de las viviendas, oportunidad para colocar créditos de corto, mediano y largo plazo

Fuente: Imágenes Urb. Santa Margarita - PIURA /
Elaboración: MASHA-PERÚ

MASHA

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN INFORMAL DE CASA EN LOTE DE 120 M2

Tesis de Posgrado

Análisis de construcción de vivienda formal en lotes habilitados para competir con el sector informal.

Fuente:
https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/622718

Elaboración: *MASHA-PERÚ*

Costo por m2 al año 2017

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	MET TOT	P.U.	PARCIAL	SUB TOT
1	OBRAS PROVISIONALES					7,440.00
1.1	TRABAJOS PRELIMINARES CONDOMINIO 1					7,440.00
1.1.2	INSTALACION DE CERCO PROVISIONAL DE OBRA	glb	1	640	640.00	
1.1.3	GUARDIANIA	día	80	85	6,800.00	
2	CONSTRUCCION					94,273.26
2.1	OBRA GRUESA - CASAS					63,213.98
2.1.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS					5,010.22
2.1.1.2	EXCAVACION DE CIMIENTO CORRIDO	ml	68.7	65	4,465.50	
2.1.1.3	ELIMINACION DE MATERIAL EXCAVADO	m3	24.76	22	544.72	
2.1.2	CONCRETO SIMPLE					11,128.96
2.1.2.1	CIMIENTO CORRIDO	ml	24.76	87	2,154.12	
	FALSO PISO	m2	67.48	133	8,974.84	
2.1.2	CONCRETO ARMADO.					47,074.80
2.1.2.1	SOBRECIMIENTO REFORZADO	ml	24.76	229	5,670.04	
2.1.2.1.2	COLUMNAS	und	12	940	11,280.00	
2.1.2.2.1	VIGAS	ml	36	580	20,880.00	
2.1.2.2.2	LOSA ALIGERADA	m2	67.48	137	9,244.76	
2.2	ACABADOS - CASAS					26,303.28
2.2.1	ALBAÑILERIA					12,820.00
2.2.1.1	ALBAÑILERIA MUROS KK SOGA	millar	5	2,045.00	10,225.00	
2.2.1.2	ALBAÑILERIA MUROS KK CABEZA (CERCO PERIMETRICO)	millar	1	2,595.00	2,595.00	
2.2.2	TARRAJEOS					13,483.28
2.2.2.1.1	TARRAJEO DE MUROS	ml	96	80	7,680.00	
2.2.2.1.2	TARRAJEO DE CIELO RASO	m2	67.48	86	5,803.28	
2.3	INSTALACIONES SANITARIAS - ELECTRICAS					4,756.00
2.3.1	DESAGUE Y ARTEFACTOS					552.00
2.3.1.1	RED DE DESAGUE					
2.3.1.1.1	BAÑOS	und	1	552	552.00	
2.3.2	AGUA					552.00
2.3.2.1	RED DE AGUA FRIA	und	1	552	552.00	
2.3.2.1.1	BAÑOS					
2.3.3	ELECTRICIDAD					3344
2.3.3.1	INSTALACIONES ELECTRICAS					
2.3.3.1.1	SALIDA PARA CENTRO DE LUZ	pto	8	77	616.00	
2.3.3.1.2	SALIDA PARA BRAQUETE	pto	1	77	77.00	
2.3.3.1.3	SALIDA PARA TOMACORRIENTE BIPOLAR DOBLE CON TOMA A TIERRA (H = 0.30)	pto	10	77	770.00	
2.3.3.1.4	SALIDA PARA TIMBRE	pto	1	77	77.00	
2.3.3.1.5	SALIDA PARA CAMPANILLA DE TIMBRE	pto	1	77	77.00	
2.3.3.1.6	SALIDA PARA COCINA ELECTRICA	pto	1	77	77.00	
2.3.3.2	INTERRUPTORES TERMOMAGNETICOS					
2.3.3.2.3	TABLERO TD - 1	und	1	450	450.00	
2.3.3.2.9	CABLEADO GENERAL	glb	1	1,200.00	1,200.00	
2.3.4	INTERCOMUNICADORES					308
2.3.4.1	SALIDA PARA COMUNICACIONES					
2.3.4.1.1	SALIDA PARA TELEFONO EXTERNO	pto	1	77	77.00	
2.3.4.1.2	SALIDA PARA TELEFONO INTERNO	pto	1	77	77.00	
2.3.4.1.3	SALIDA PARA TELEVISION	pto	2	77	154.00	
					TOTAL	101,713.26
					AREA TECHADA (M2)	92
					COSTO POR M2	1,105.58

Aplicando la variación: Costo por m2 al año 2023

ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	MET TOT	P.U.	PARCIAL	SUB TOT
1	OBRAS PROVISIONALES					7,440.00
1.1	TRABAJOS PRELIMINARES CONDOMINIO 1					7,440.00
1.1.2	INSTALACION DE CERCO PROVISIONAL DE OBRA	glb	1	640	640.00	
1.1.3	GUARDIANIA	día	80	85	6,800.00	
2	CONSTRUCCION					111,489.61
2.1	OBRA GRUESA - CASAS					76,300.55
2.1.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS					5,010.22
2.1.1.2	EXCAVACION DE CIMIENTO CORRIDO	ml	68.7	65	4,465.50	
2.1.1.3	ELIMINACION DE MATERIAL EXCAVADO	m3	24.76	22	544.72	
2.1.2	CONCRETO SIMPLE					13,178.65
2.1.2.1	CIMIENTO CORRIDO	ml	24.76	103.6550165	2,566.50	
	FALSO PISO	m2	67.48	157.2636748	10,612.15	
2.1.2	CONCRETO ARMADO.					58,111.68
2.1.2.1	SOBRECIMIENTO REFORZADO	ml	24.76	286.0477602	7,082.54	
2.1.2.1.2	COLUMNAS	und	12	1150.00837	13,800.10	
2.1.2.2.1	VIGAS	ml	36	708.2703034	25,497.73	
2.1.2.2.2	LOSA ALIGERADA	m2	67.48	173.8486516	11,731.31	
2.2	ACABADOS - CASAS					30,433.06
2.2.1	ALBAÑILERIA					16,949.78
2.2.1.1	ALBAÑILERIA MUROS KK SOGA	millar	5	2,703.77	13,518.84	
2.2.1.2	ALBAÑILERIA MUROS KK CABEZA (CERCO PERIMETRICO)	millar	1	3,430.94	3,430.94	
2.2.2	TARRAJEOS					13,483.28
2.2.2.1.1	TARRAJEO DE MUROS	ml	96	80	7,680.00	
2.2.2.1.2	TARRAJEO DE CIELO RASO	m2	67.48	86	5,803.28	
2.3	INSTALACIONES SANITARIAS - ELECTRICAS					4,756.00
2.3.1	DESAGUE Y ARTEFACTOS					552.00
2.3.1.1	RED DE DESAGUE					
2.3.1.1.1	BAÑOS	und	1	552	552.00	
2.3.2	AGUA					552.00
2.3.2.1	RED DE AGUA FRIA	und	1	552	552.00	
2.3.2.1.1	BAÑOS					
2.3.3	ELECTRICIDAD					3344
2.3.3.1	INSTALACIONES ELECTRICAS					
2.3.3.1.1	SALIDA PARA CENTRO DE LUZ	pto	8	77	616.00	
2.3.3.1.2	SALIDA PARA BRAQUETE	pto	1	77	77.00	
2.3.3.1.3	SALIDA PARA TOMACORRIENTE BIPOLAR DOBLE CON TOMA A TIERRA (H = 0.30)	pto	10	77	770.00	
2.3.3.1.4	SALIDA PARA TIMBRE	pto	1	77	77.00	
2.3.3.1.5	SALIDA PARA CAMPANILLA DE TIMBRE	pto	1	77	77.00	
2.3.3.1.6	SALIDA PARA COCINA ELECTRICA	pto	1	77	77.00	
2.3.3.2	INTERRUPTORES TERMOMAGNETICOS					
2.3.3.2.3	TABLERO TD - 1	und	1	450	450.00	
2.3.3.2.9	CABLEADO GENERAL	glb	1	1,200.00	1,200.00	
2.3.4	INTERCOMUNICADORES					308
2.3.4.1	SALIDA PARA COMUNICACIONES					
2.3.4.1.1	SALIDA PARA TELEFONO EXTERNO	pto	1	77	77.00	
2.3.4.1.2	SALIDA PARA TELEFONO INTERNO	pto	1	77	77.00	
2.3.4.1.3	SALIDA PARA TELEVISION	pto	2	77	154.00	
					TOTAL	118,929.61
					AREA TECHADA (M2)	92
					COSTO POR M2	1,292.71

AÑO 2017
Costo por m2
S/. 1,105

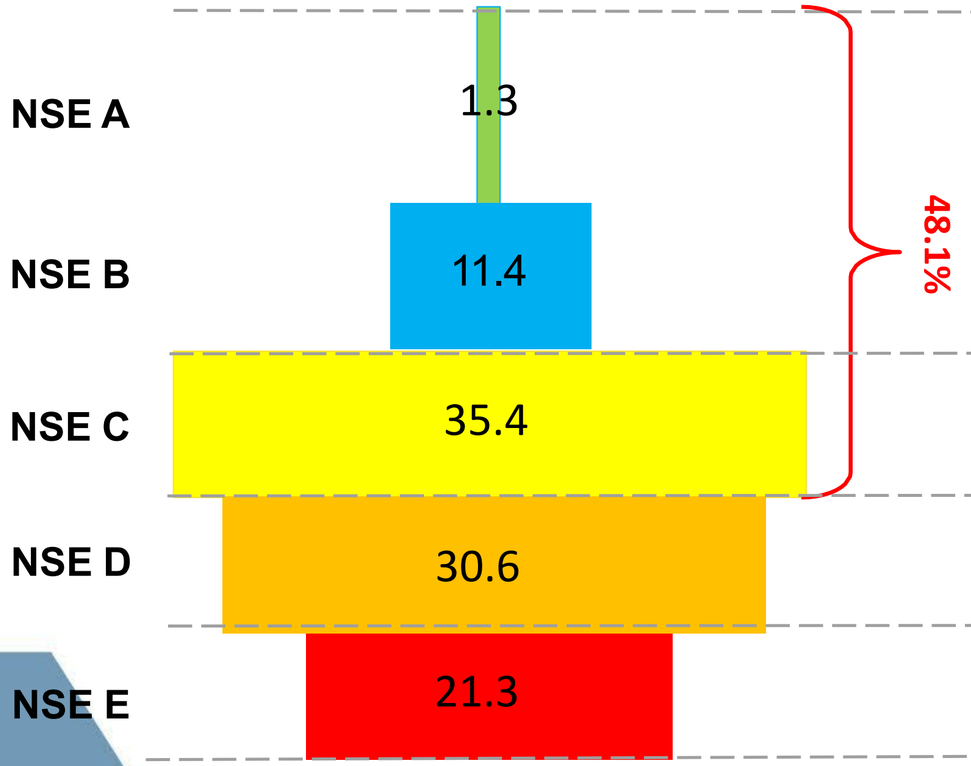
PERIODO
6 años

AÑO 2023
Costo por m2
S/. 1,292

MEDIA
Costo por m2
S/. 1,200

Escaso acceso al crédito en el Segmento

No existe una adecuada correlación del Mercado



48.1%

NSE	ESTRATO	PORCENTAJE	
A	A1	0.2	1.3
	A2	1.1	
B	B1	2.8	11.4
	B2	8.6	
C	C1	20	35.4
	C2	15.4	
D	D	30.6	30.6
E	E	21.3	21.3

Programas de Apoyo Estatal

Sin Intervención del Estado

Crédito Mivivienda

techo propio

Colocaciones del Sistema Hipot.

1.3% → 75.2%

31.4% → 21.5%

67.3% → 3.3%

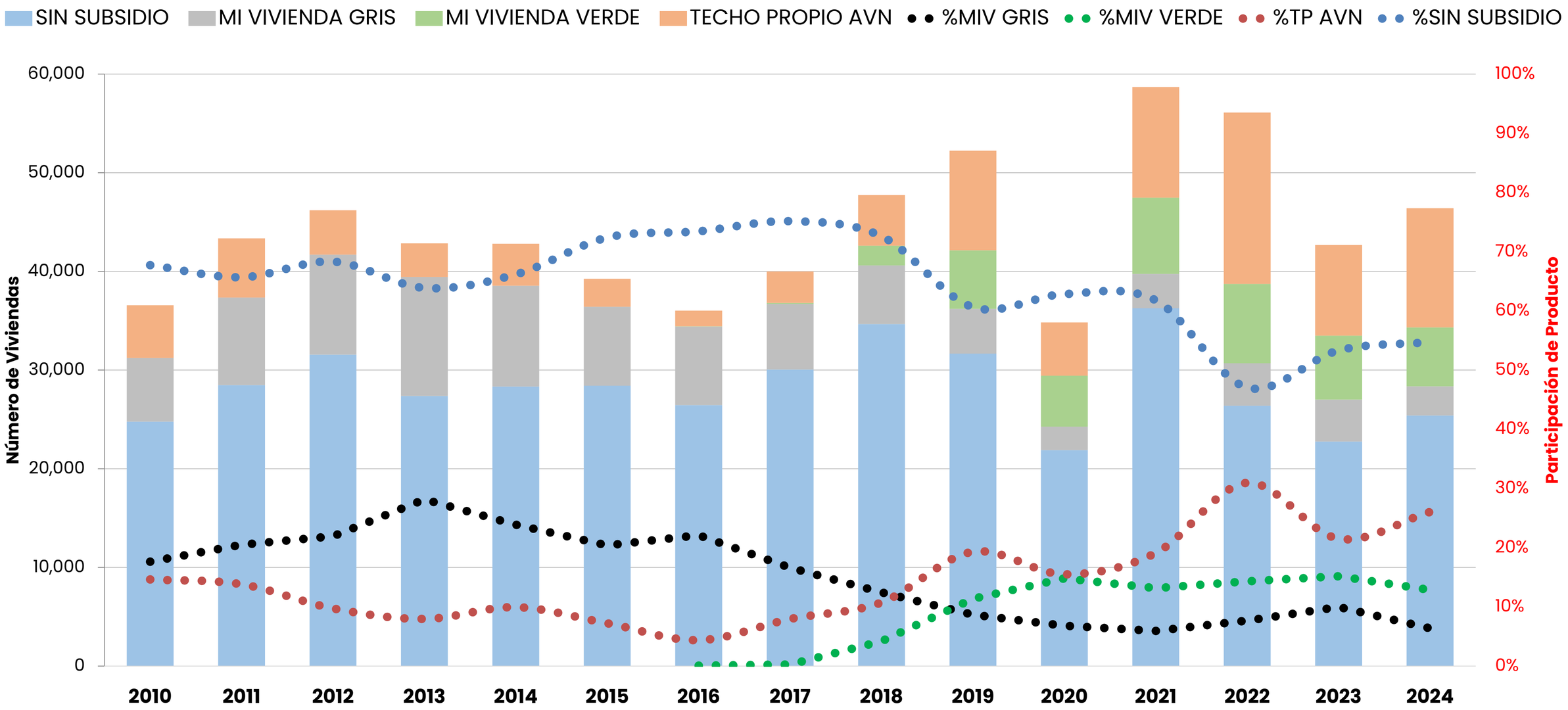
Necesidades de la Población

75,3% del empleo era Perú es informal 2019

Fuente: APEIM + FMV + SBS– Año 2021 /
Elaboración: MASHA-PERÚ

Vivienda del Mercado Formal – 2024 1/2

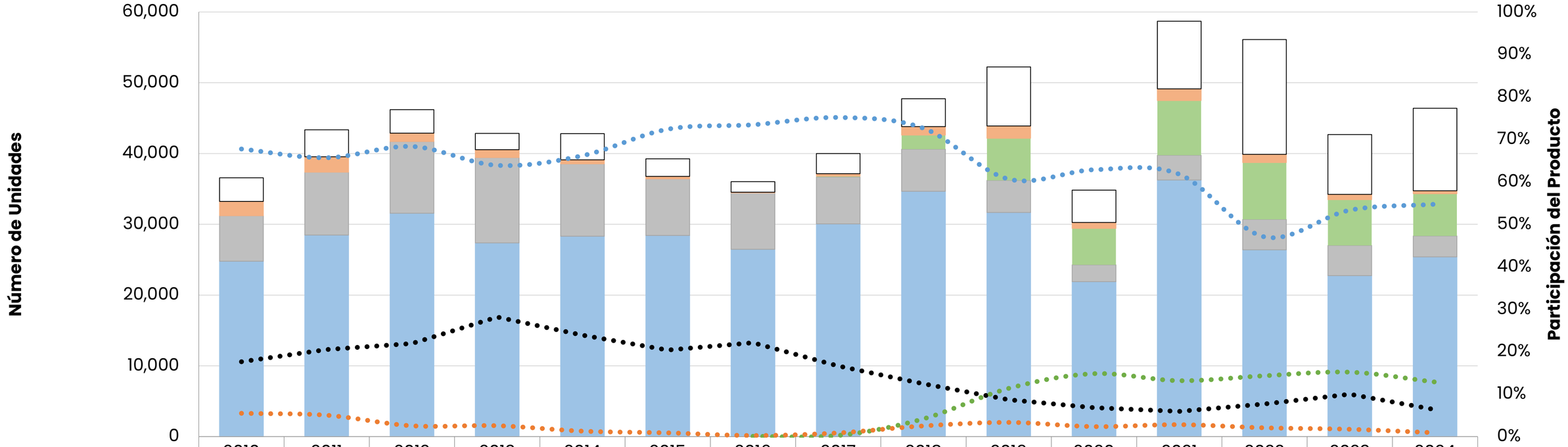
Tipo de Producto / Con y Sin Participación del Estado



Fuente: FMV + SBS / Elaboración: MASHA-PERÚ

Vivienda del Mercado Formal – 2024 2/2

Tipo de Producto con Crédito Hipotecario / Con y Sin Participación del Estado

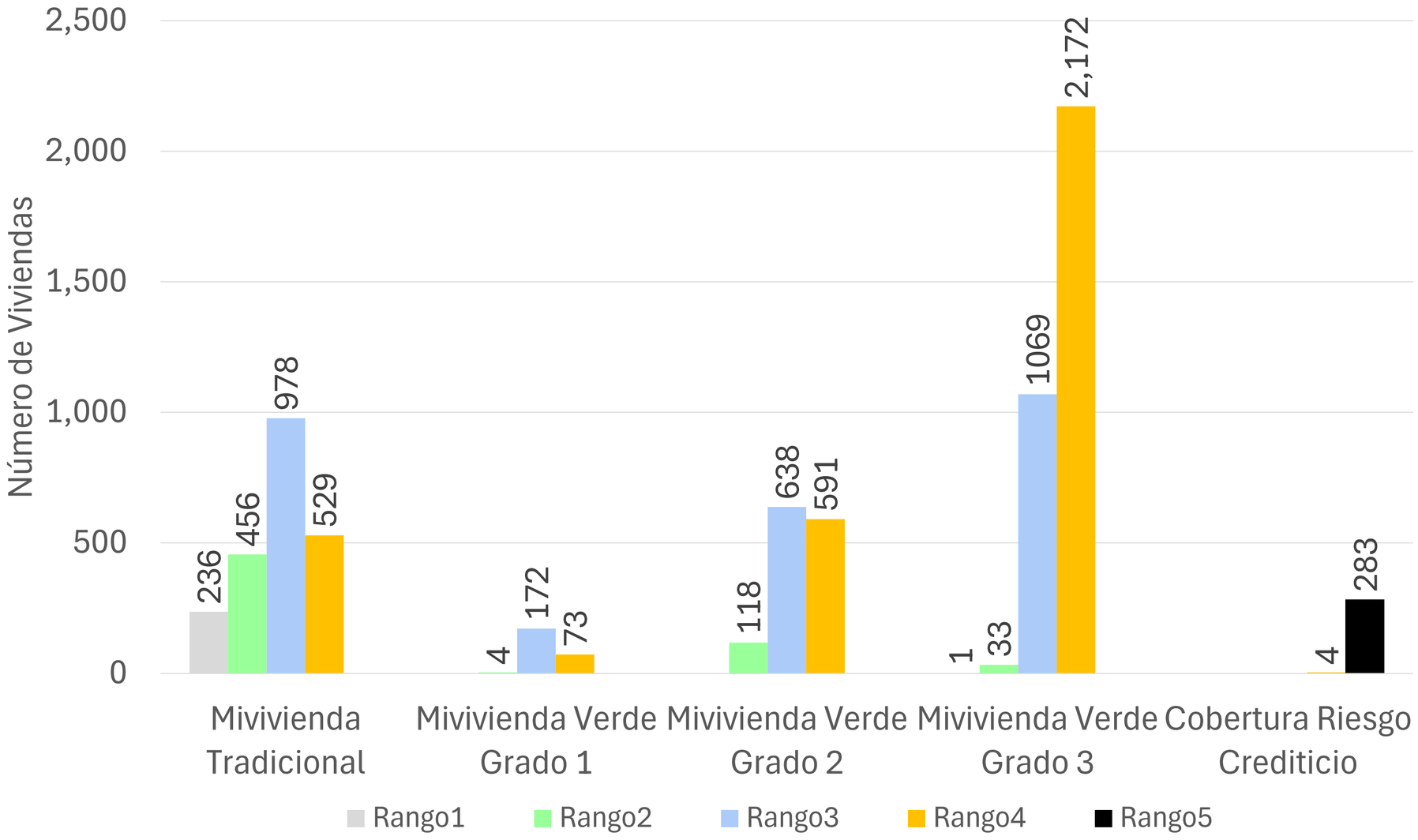


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
avn sin créditos	3346	3808	3322	2314	3709	2490	1485	2834	3930	8341	4579	9562	16207	8444	11662
FCTP	2 007	2 183	1 176	1 100	551	347	92	348	1 201	1 748	821	1 653	1 163	737	422
MI VIVIENDA VERDE							27	106	2,001	5,937	5,164	7,730	8,038	6,476	5,968
MI VIVIENDA GRIS	6,449	8,888	10,133	12,064	10,226	8,003	7,963	6,647	5,942	4,539	2,377	3,488	4,306	4,260	2,957
SIN SUBSIDIO	24,774	28,473	31,567	27,374	28,325	28,422	26,458	30,057	34,665	31,673	21,890	36,264	26,388	22,755	25,398
%MIV GRIS	18%	21%	22%	28%	24%	20%	22%	17%	12%	9%	7%	6%	8%	10%	6%
%MIV VERDE							0%	0%	4%	11%	15%	13%	14%	15%	13%
%TP AVN	5%	5%	3%	3%	1%	1%	0%	1%	3%	3%	2%	3%	2%	2%	1%
%SIN SUBSIDIO	68%	66%	68%	64%	66%	72%	73%	75%	73%	61%	63%	62%	47%	53%	55%

Fuente: FMV + SBS / Elaboración: MASHA-PERÚ

Detalle por Viviendas del Programa Crédito Mivivienda

Rangos de Valor de Vivienda, nivel de Sostenibilidad y Bono Integrador (Ene-Sep 2024)



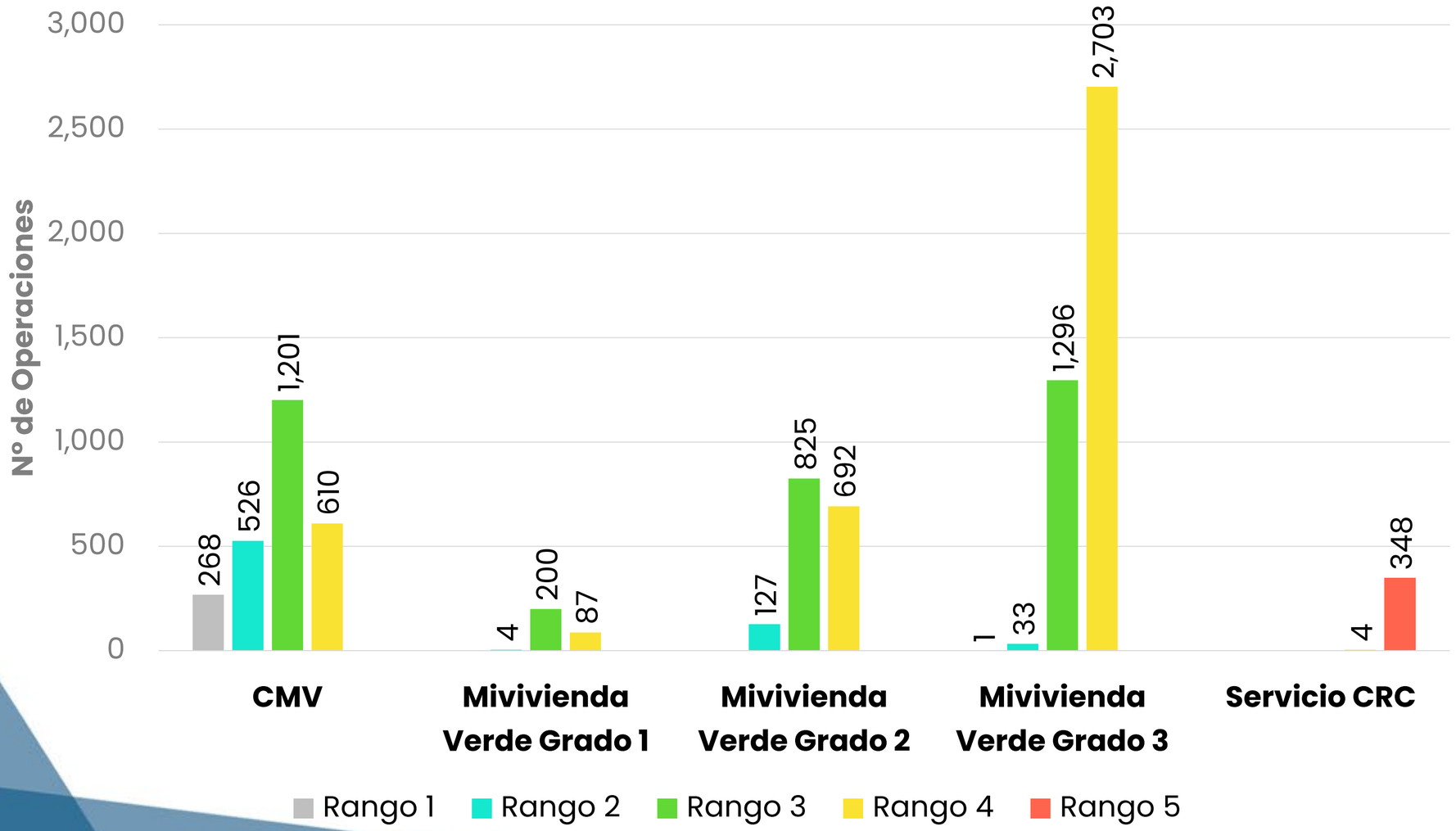
Se presentan las operaciones para el Crédito Mivivienda, tanto en sus versiones Tradicional como Mivivienda Verde.

Los Segmentos para Rango 2 y 3 son los de mayor demanda y menor colocación

Fuente: Fondo Mivivienda /
Elaboración: MASHA - PERÚ

Detalle por Viviendas del Programa Crédito Mivivienda

Rangos de Valor de Vivienda, nivel de Sostenibilidad y Bono Integrador 2024



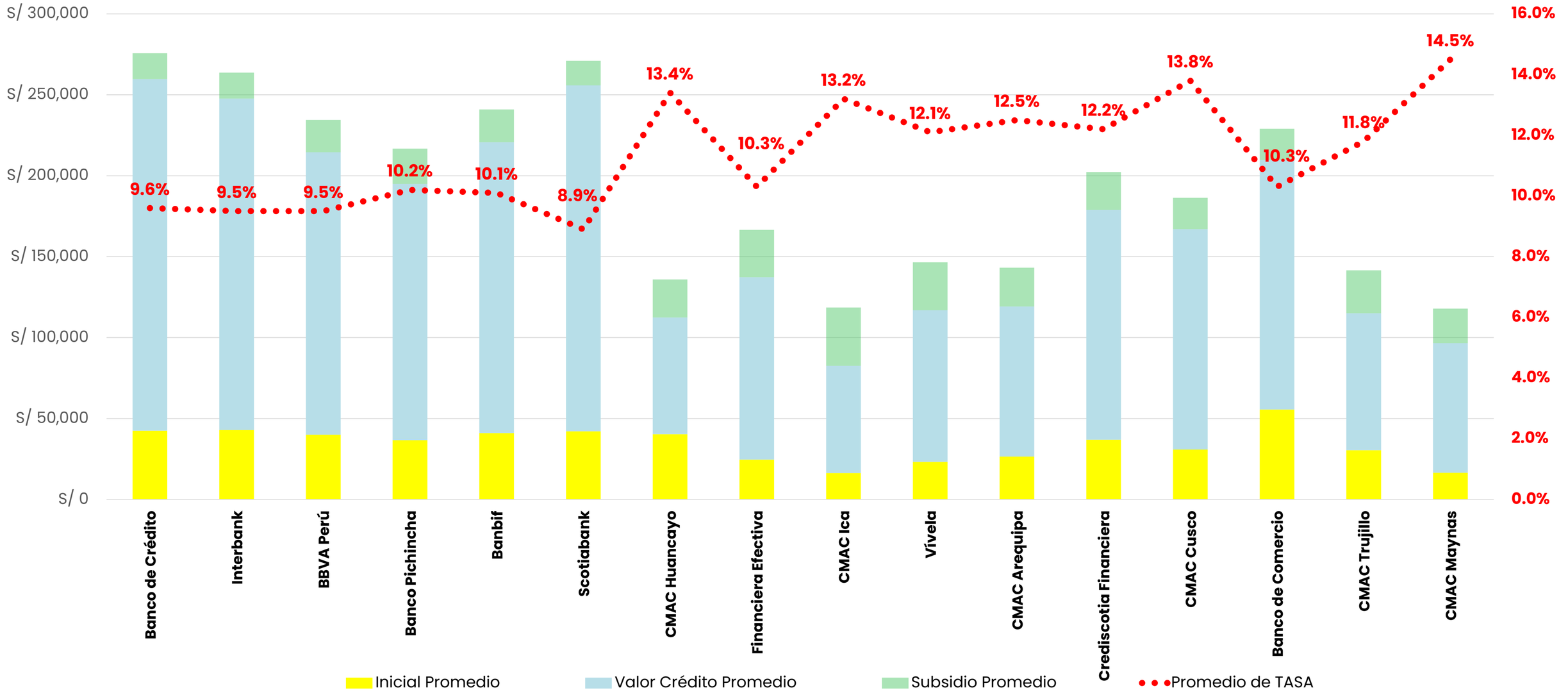
Se presentan las operaciones para el Crédito Mivivienda, tanto en sus versiones Tradicional como Mivivienda Verde.

Los Segmentos para Rango 2 y 3 son los de mayor demanda y menor colocación

Fuente: Fondo Mivivienda /
Elaboración: MASHA - PERÚ

Créditos Mivivienda / Estructura de Pago y Tasas

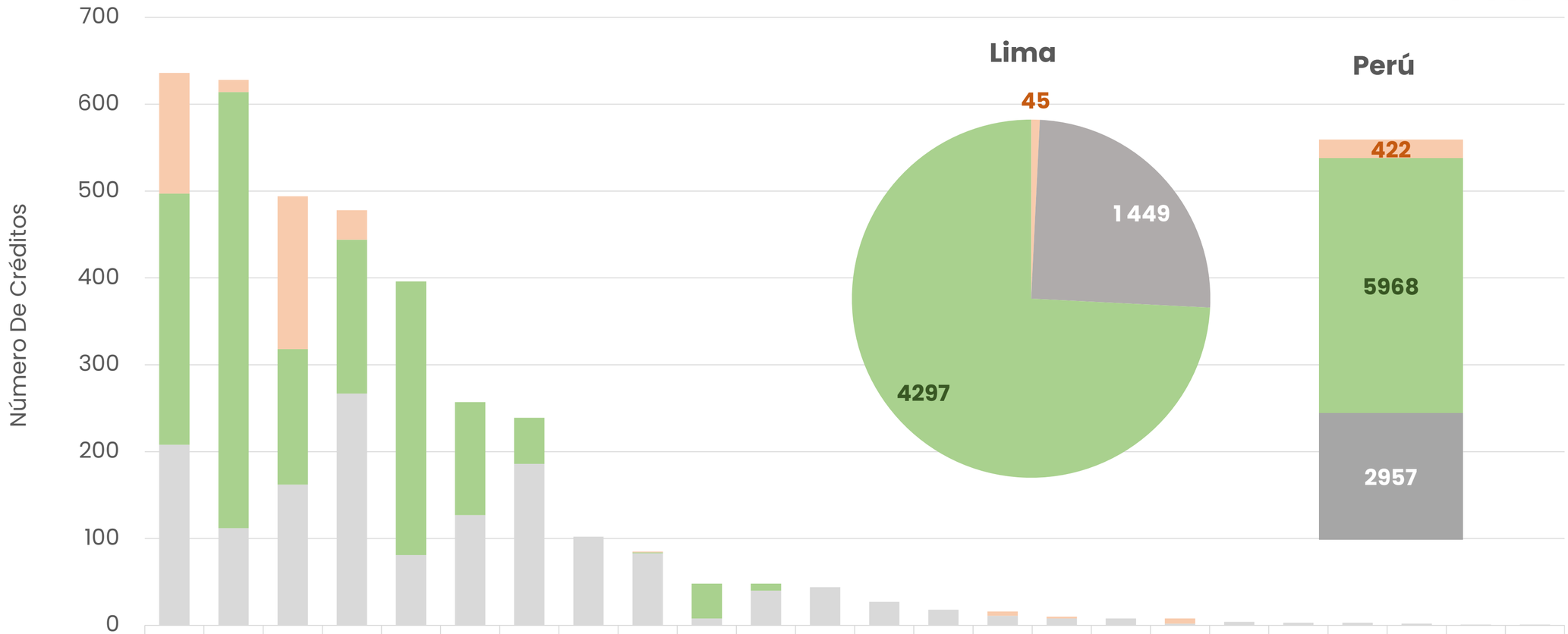
Por Entidad Financiera para el año 2024



Fuente: FMV + SBS / Elaboración: MASHA-PERÚ

Créditos Mivivienda / Tipo de Producto

Por Departamento para el año 2024

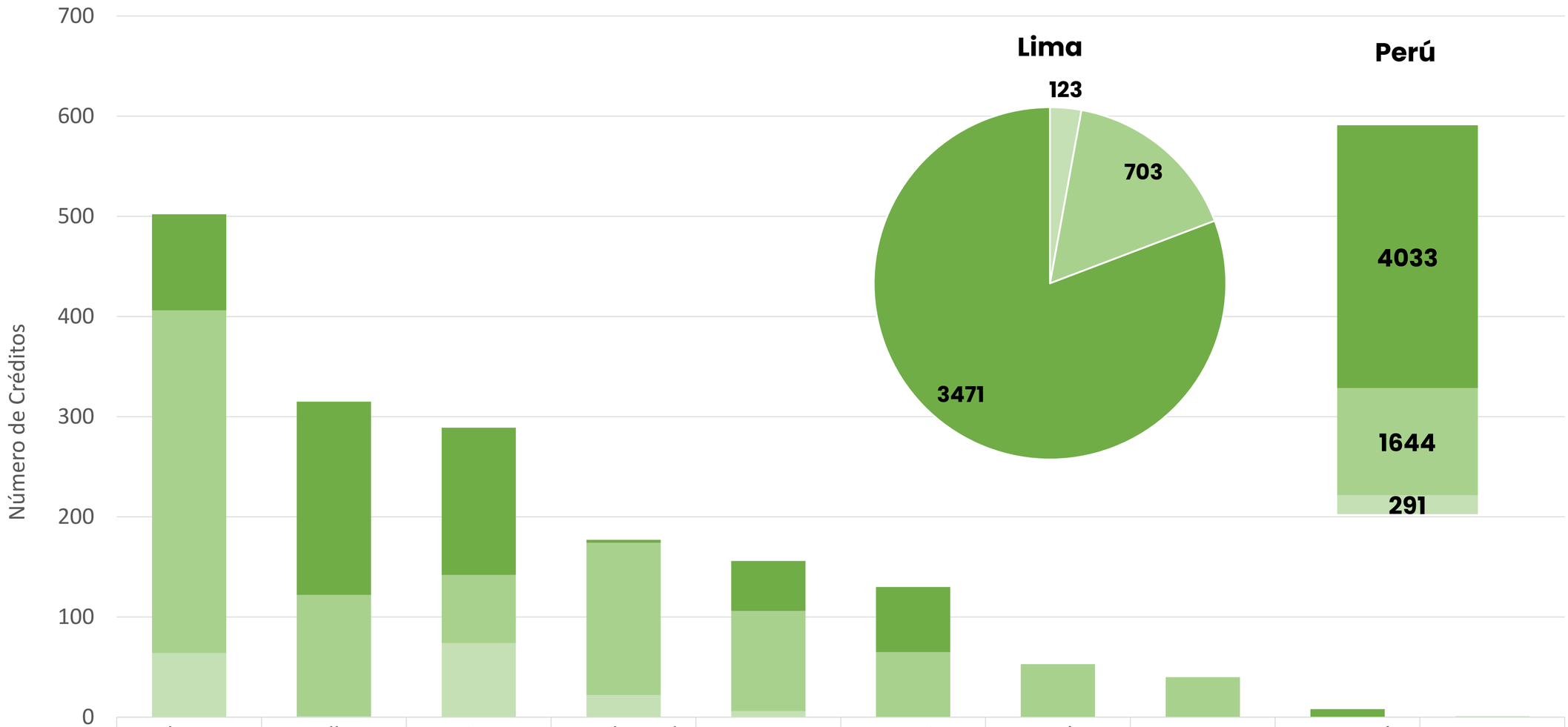


	PIURA	LAMBAYEQUE	ICA	LA LIBERTAD	CALLAO	AREQUIPA	JUNIN	CAJAMARCA	TACNA	PUNO	SAN MARTIN	CUSCO	LORETO	HUANUCO	ANCASH	AYACUCHO	MOQUEGUA	UCAYALI	APURIMAC	AMAZONAS	HUANCAVELICA	PASCO	MADRE DE DIOS	TUMBES
FCTP Hipotecario Techo Propio	139	14	176	34	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5	2	0	6	0	0	0	0	0	0
Mi Vivienda Verde	289	502	156	177	315	130	53		1	40	8							0						0
Mi Vivienda Gris	208	112	162	267	81	127	186	102	83	8	40	44	27	18	11	8	8	2	4	3	3	2	1	1

Fuente: FMV / Elaboración: MASHA-PERÚ

Créditos Mivivienda Verde / Por Grado de Exigencia

Por Departamento para el año 2024

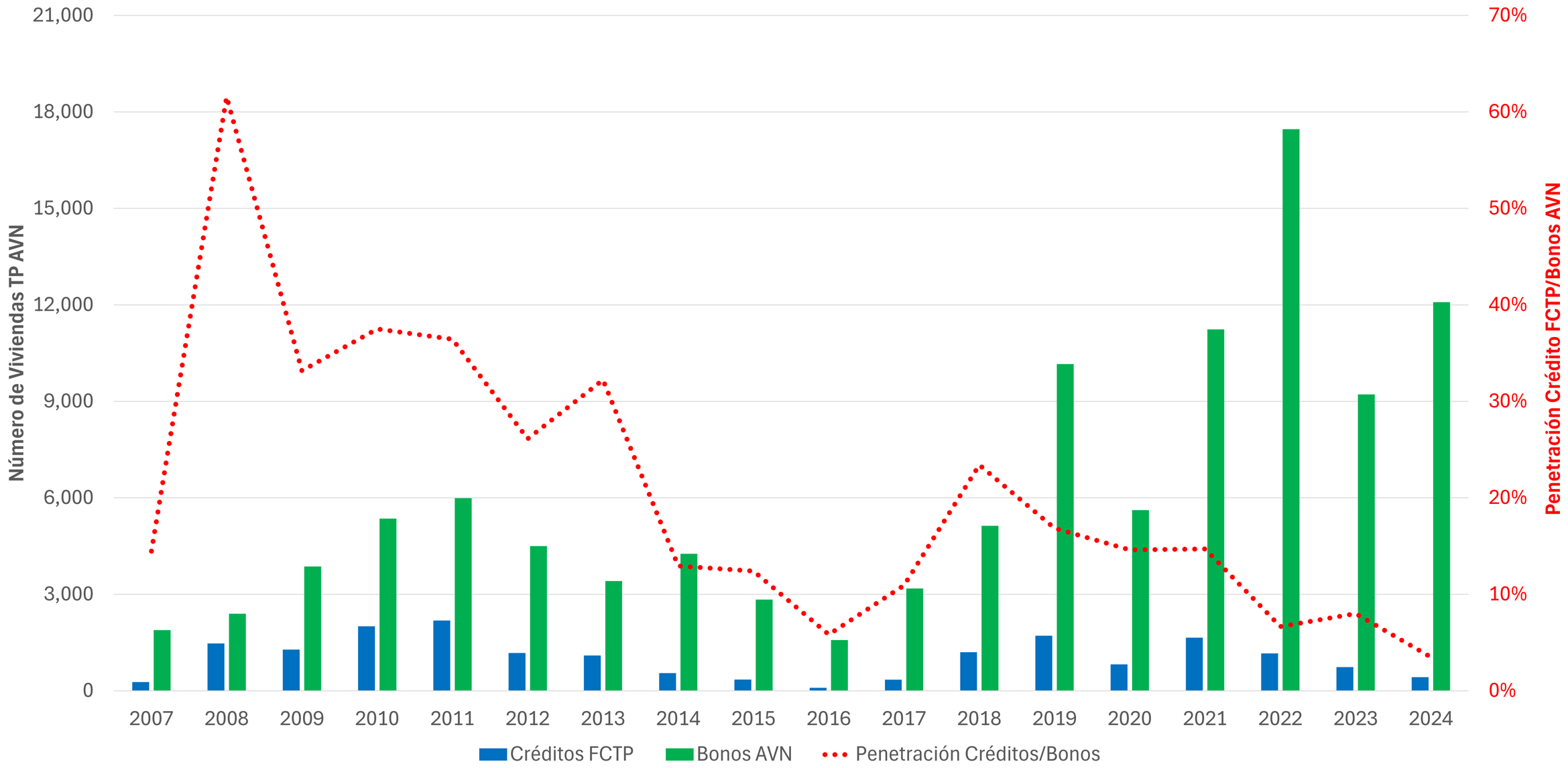


	Lambayeque	Callao	Piura	La Libertad	Ica	Arequipa	Junín	Puno	San Martín	Tacna
Mivivienda Verde Grado 3	96	193	147	3	50	65	0	0	8	0
Mivivienda Verde Grado 2	342	121	68	152	100	65	53	40	0	0
Mivivienda Verde Grado 1	64	1	74	22	6	0	0	0	0	1

Fuente: FMV / Elaboración: MASHA-PERÚ

Participación del Crédito FCTP en Total Bonos desembolsados TP AVN

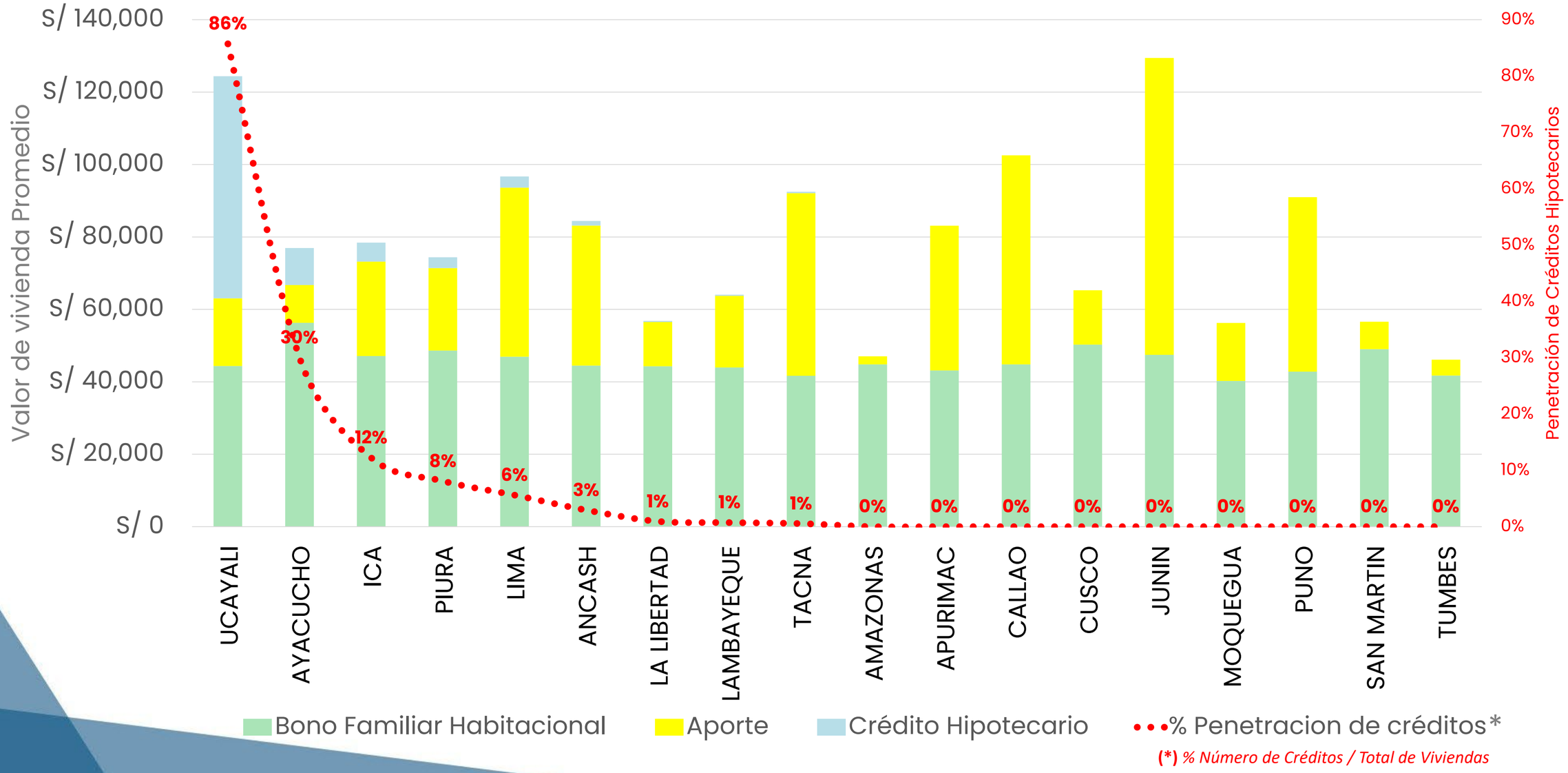
Disminución del número de créditos e incremento del número de Bonos



Fuente: Fondo Mivivienda / Elaboración: MASHA

Forma de pago de la VIS Techo Propio - AVN

Por Departamento y Penetración de Créditos Hipotecarios 2024



(*) *% Número de Créditos / Total de Viviendas*

Fuente: Fondo Mivivienda / Elaboración: MASHA

OPORTUNIDADES PARA FINANCIAR

1. **Condiciones para desarrollar un mercado potencial de 8 mil millones de soles anuales en los NSE del programa TP-AVN.**

2. **Tasas a las cuales se vienen colocando los créditos evidencian que hay suficiente espacio para poder presentar una mejor Propuesta de Valor**

Potencial del Mercado de Vivienda / Ejercicio para el año 2024

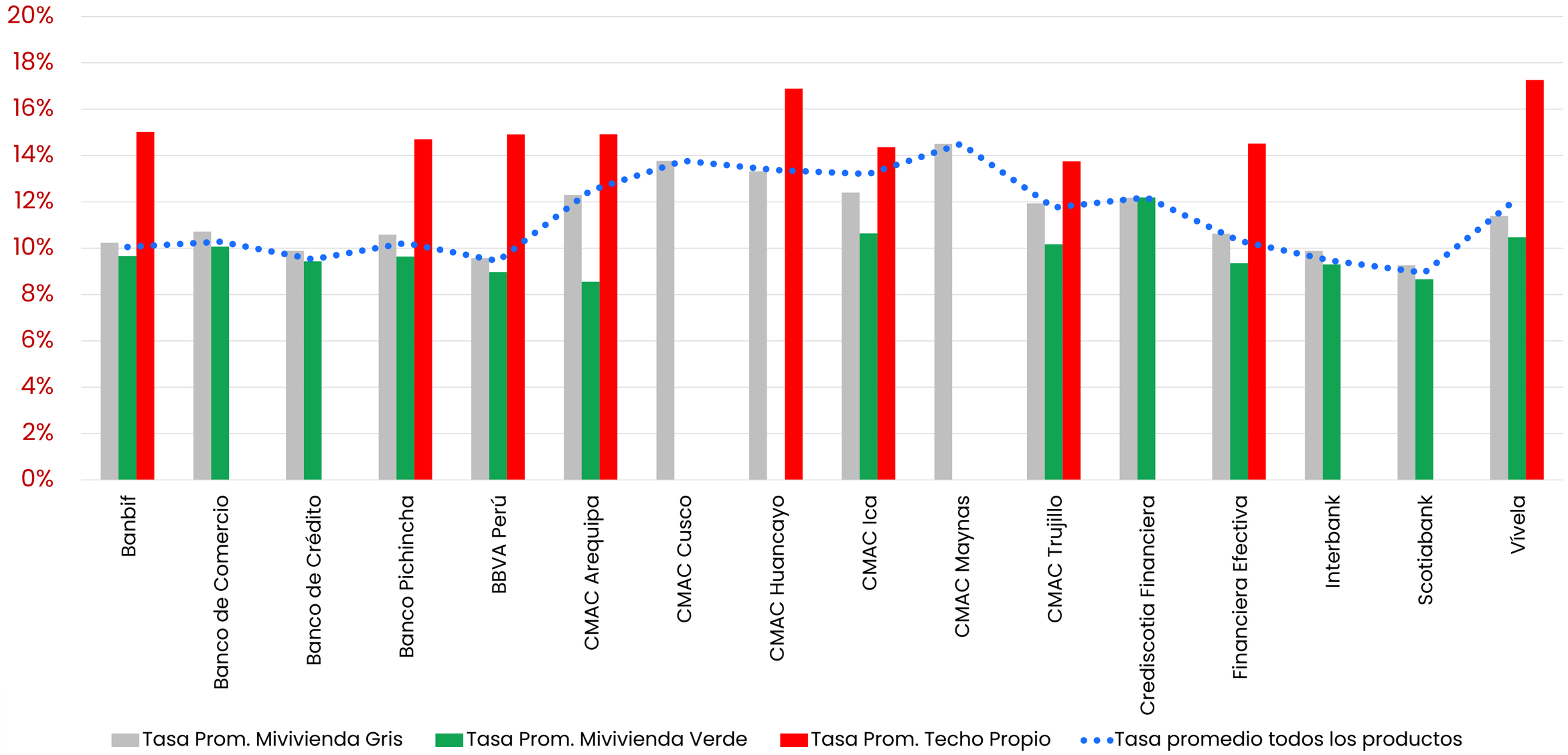
Aún existe mucho mercado por desarrollar en otros NSE

NECESIDADES ANUALES	26,499	39,973	28,071	58,837	71,188
DISTRIBUCIÓN POR NSE	11.80%	17.80%	12.50%	26.20%	31.70%
	NSE AB	NSE C1	NSE C2	NSE D	NSE E
GASTOS PROMEDIOS POR HOGAR	4,968	3,132	2,623	2,032	1,291
INGRESOS PROMEDIO POR HOGAR	7,487	4,172	3,396	2,520	1,547
EXCEDENTES	2,519	1,040	773	488	256
CUOTA MENSUAL	**2,519**	**1,040**	**773**	**488**	**256**
TASA DE INTERES DE CRÉDITO HIPOT.	9%	10%	14%	14%	16%
AÑOS PARA EL PAGO DE HIPOTECAS	20	20	20	20	20
MONTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	275,938	106,249	61,436	38,785	18,213
SUBSIDIO	13,600	28,400	44,805	44,805	44,805
CUOTA INICIAL	32,300	15,000	3,300	2,600	1,950
VALOR DE LA VIVIENDA	**321,838**	**149,649**	**109,541**	**86,190**	**64,968**
POTENCIAL MERCADO DE VIVIENDA	**8,528,422,343**	**5,981,972,680**	**3,074,943,567**	**5,071,170,842**	**4,624,994,639**
TOTAL MERCADO POTENCIAL		**27,281'507,070**			
	MERCADO DESARROLLADO	MERCADO EN CIERNES	MERCADO PENDIENTE DE ATENCIÓN Y DESARROLLO		SIN ACCESO AL MERCADO

Fuente: APEIM + ENAHO + Fondo MIVIVIENDA /
Elaboración: MASHA-PERÚ

Financiamiento de los clientes Mivivienda (Todos los Productos)

Tasas de Créditos Hipotecarios por producto 2024



Fuente: Fondo Mivivienda / Elaboración: MASHA

MASHA

Market
Approach for
Sustainable
Housing
Alternatives

El país requiere de vuestra activa participación en el desarrollo de productos que permitan atender las necesidades de la población

mashaperu.com f in @masha-peru Teléfono +51 1 708 7288
Jr. Tomás Ramsey 930, Oficina 803 , Edificio Soho - Magdalena del Mar, Lima