



# VIVIENDA SOCIAL - PERÚ

## MASHA – PERÚ

CONTRIBUYENDO AL DESARROLLO DE LA  
VIVIENDA SOCIAL EN LATAM



**Uniapravi**  
UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA

**SANTIAGO DEL ESTERO /  
ARGENTINA**

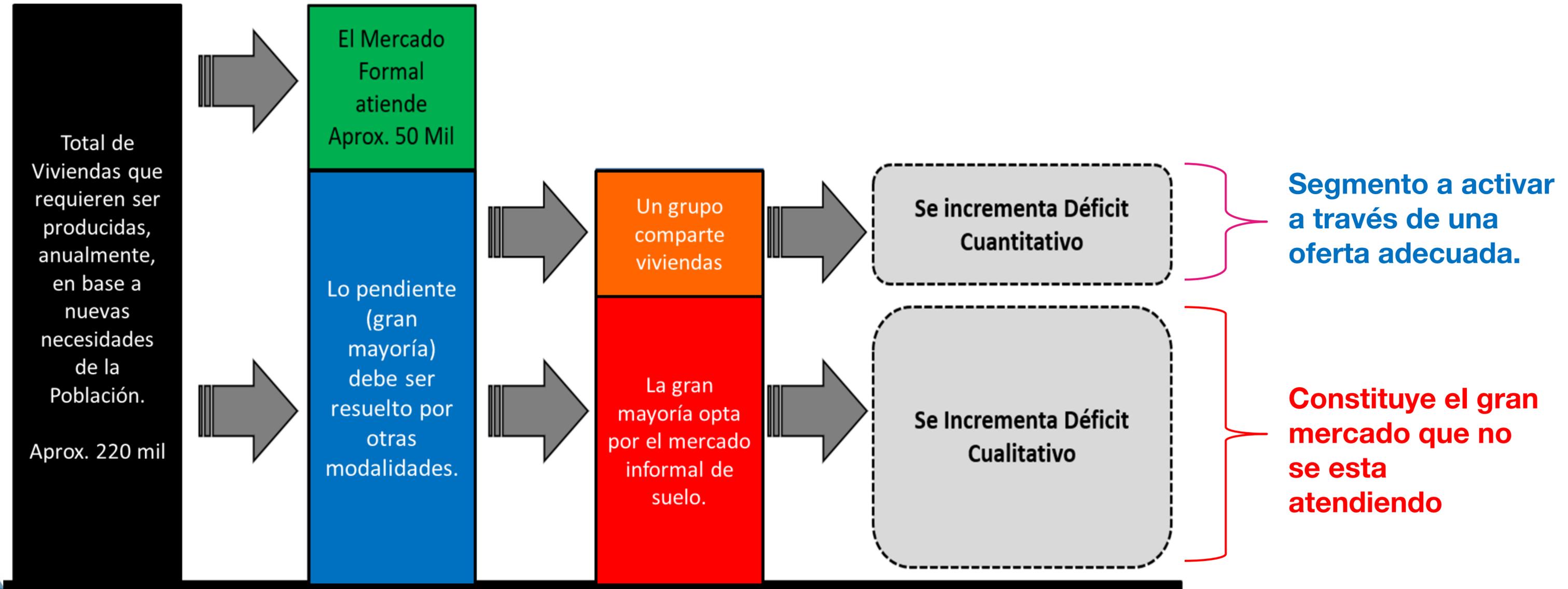
**SEPTIEMBRE 2023**



[mashaperu.com](http://mashaperu.com)

# Atención Limitada

Descalce entre Oferta, Demanda e informalidad



# Déficit Cuantitativo

El problema se ha incrementado en 41%

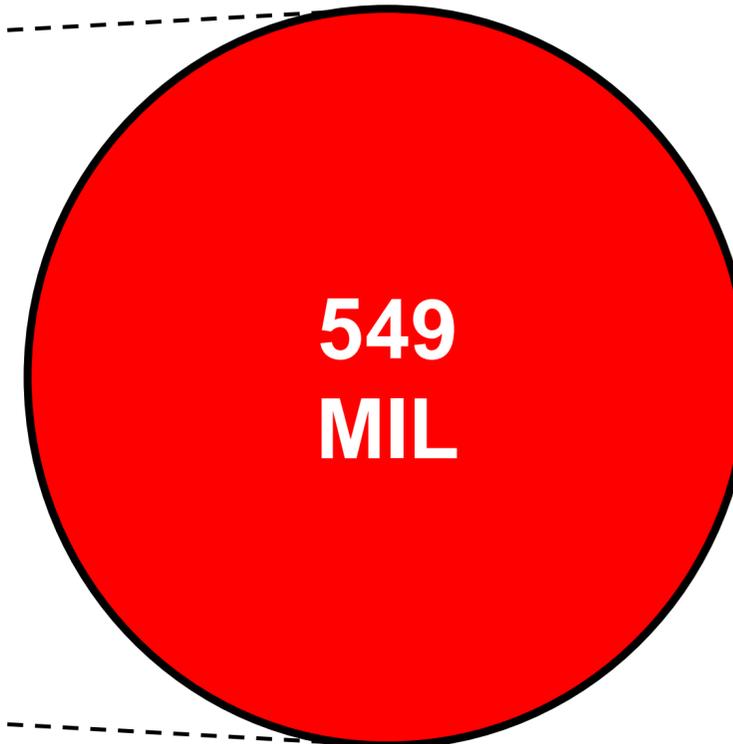


**Deficit Habitacional  
Cuantitativo  
2007**



**160 mil Hogares  
Déficitarios más  
en 10 años**

**Deficit Habitacional  
Cuantitativo  
2017**



# Mercado de suelos actual

## Ineficiencia y mayor desigualdad

Este mercado se encuentra compuesto por individuos y familias que compran los terrenos como inversión y/o para satisfacer la necesidad de vivienda en el mediano plazo.



Urbanizaciones Formales  
6%

Vivienda Social  
1%



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

Ocupaciones Ilegales

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



Lotizaciones Informales  
46%

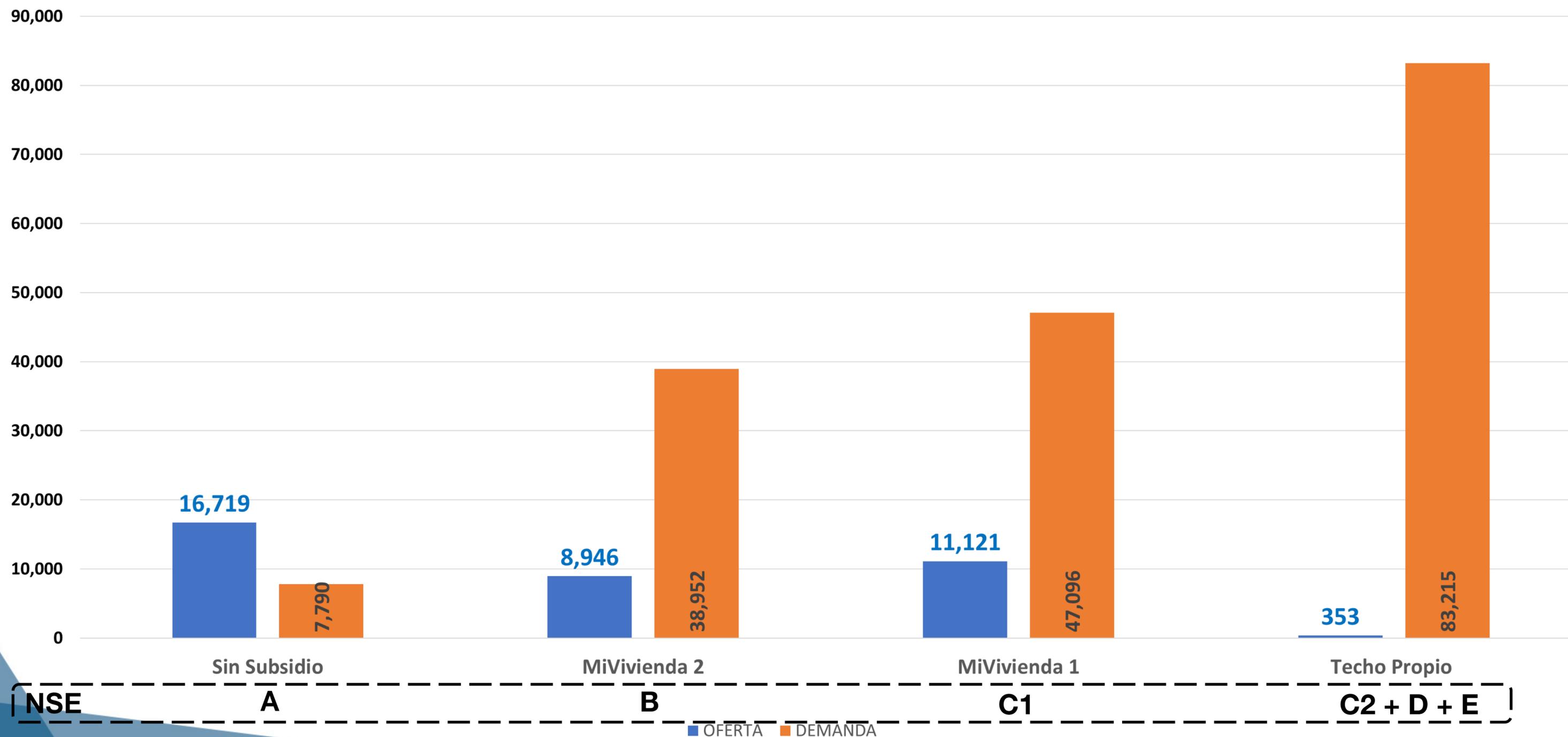


Este mercado opera ante la falta de mejores alternativas donde vivir y opera con valores que oscilan entre los US\$ 4K hasta US\$15K dependiendo de las localidades. La Oferta debe de ir dirigida a atender esta demanda.

# Descalce Oferta vs Demanda

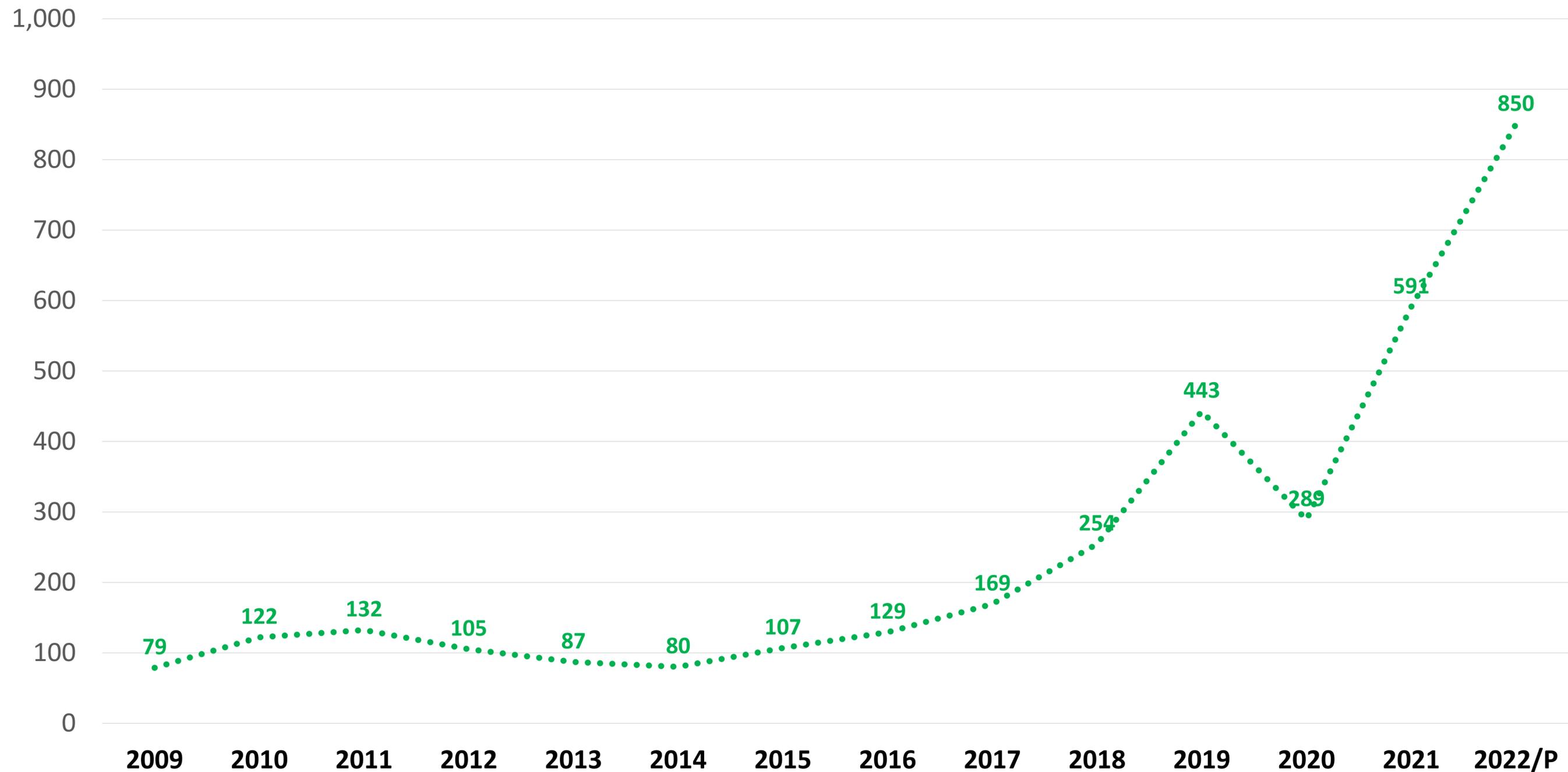
Los segmentos de menores ingresos quedan desatendidos

(Ejemplo Lima Metropolitana)



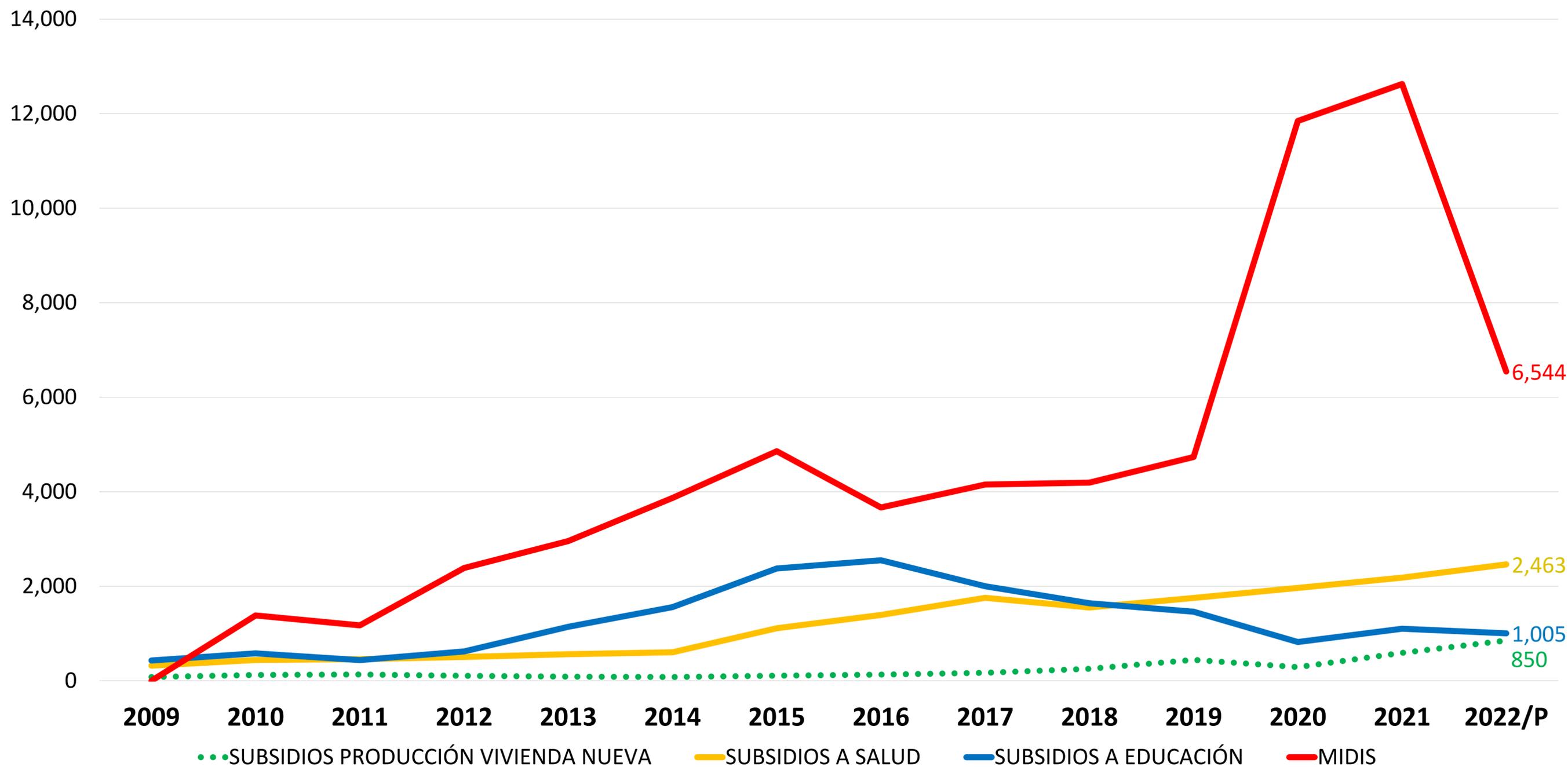
# Subsidios del Estado para la Producción de Vivienda Nueva

Corresponde a Transferencias anuales (PIA) que registra el MEF para AVN y NCMV



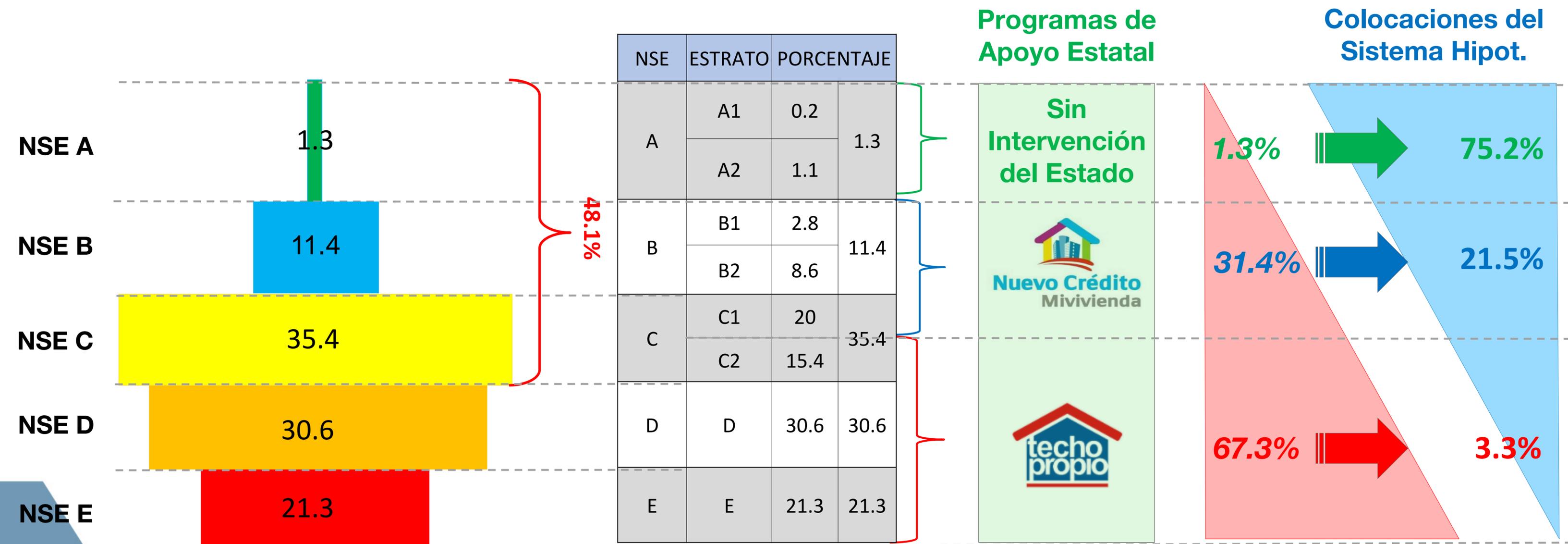
# Subsidios del Estado por Sector

Corresponde a Transferencias anuales que registra el MEF hacia los sectores



# Escaso acceso al crédito

No existe una adecuada correlación de Mercado

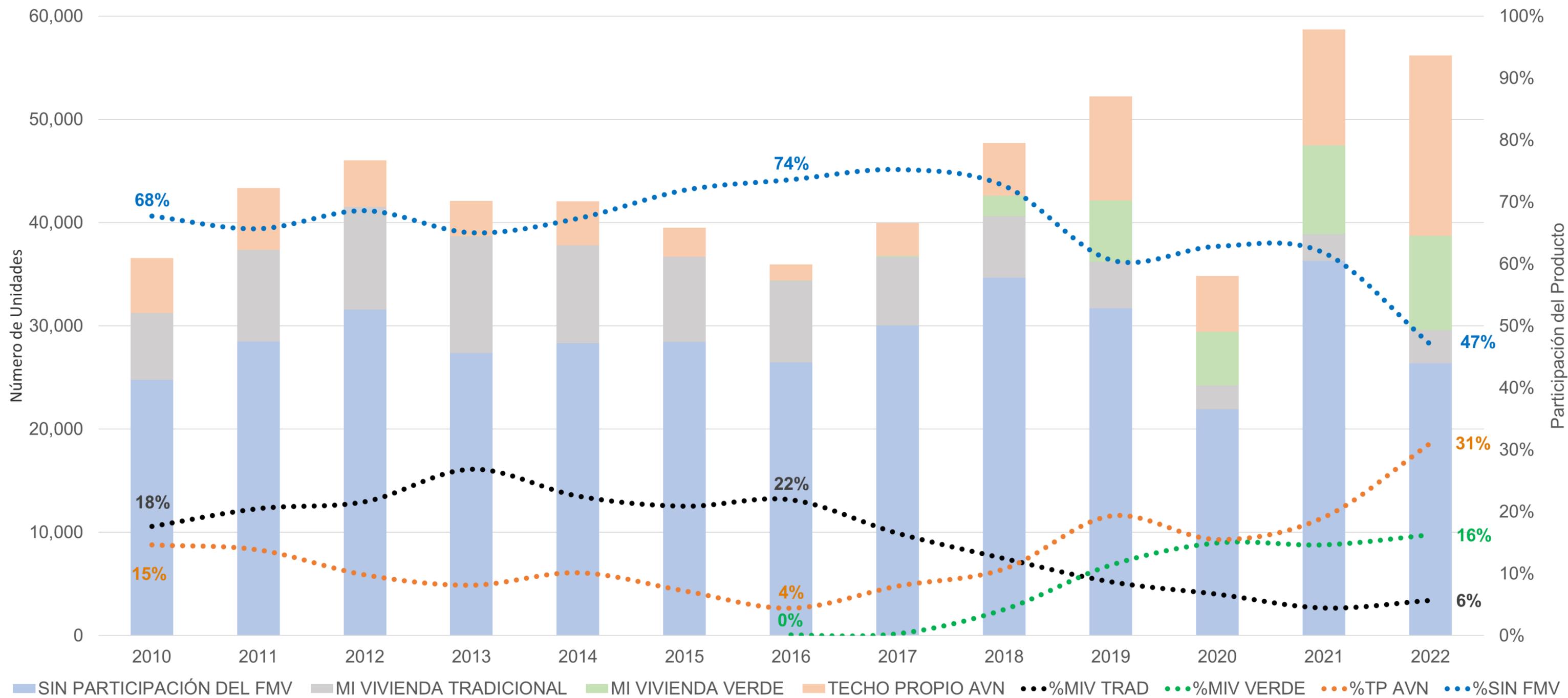


**Aprox. 75% del empleo en Perú es informal**

**Necesidades de la Población**

# Producción de Vivienda Formal

## Participación por tipo de Producto

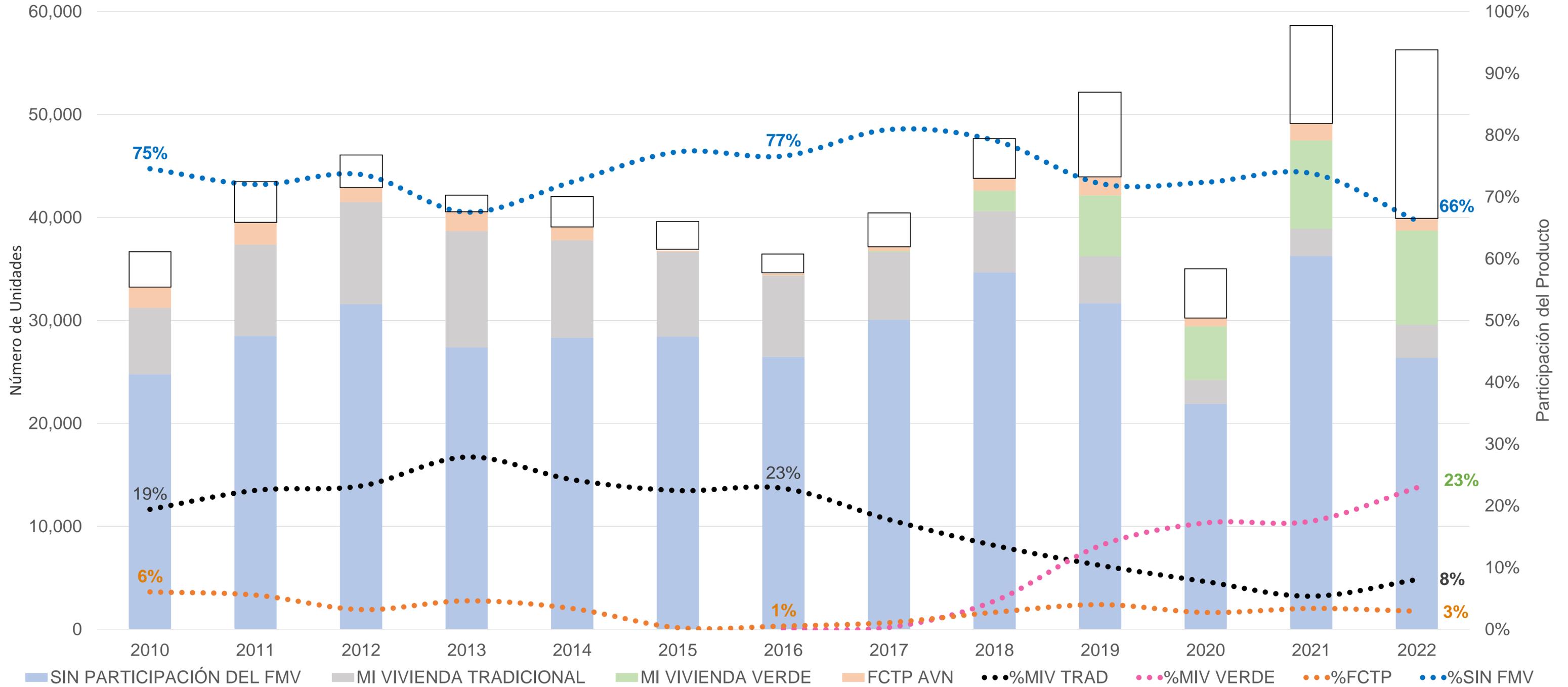


# Producción de Vivienda Formal que cuenta con Créditos Hipotecarios

## Participación por tipo de Producto

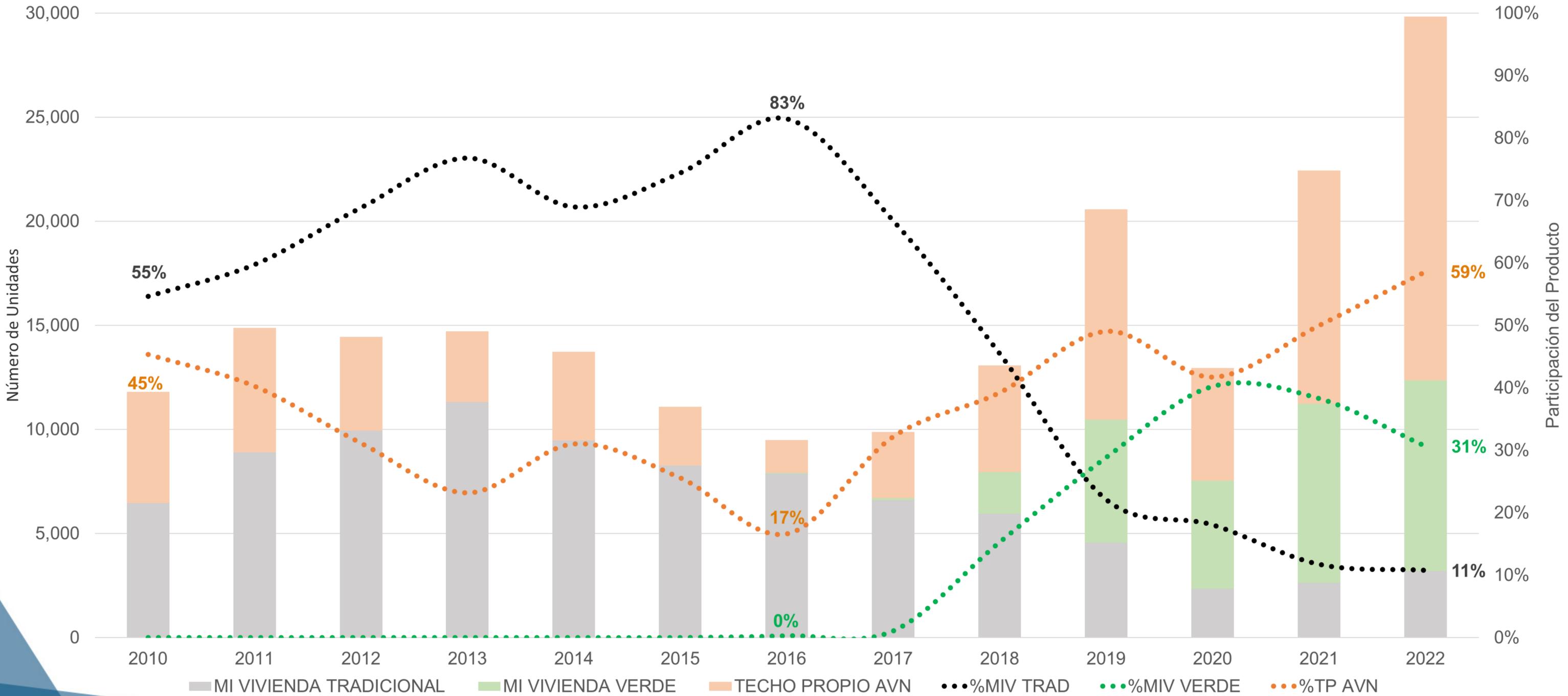


□ Oportunidad para Colocar Créditos



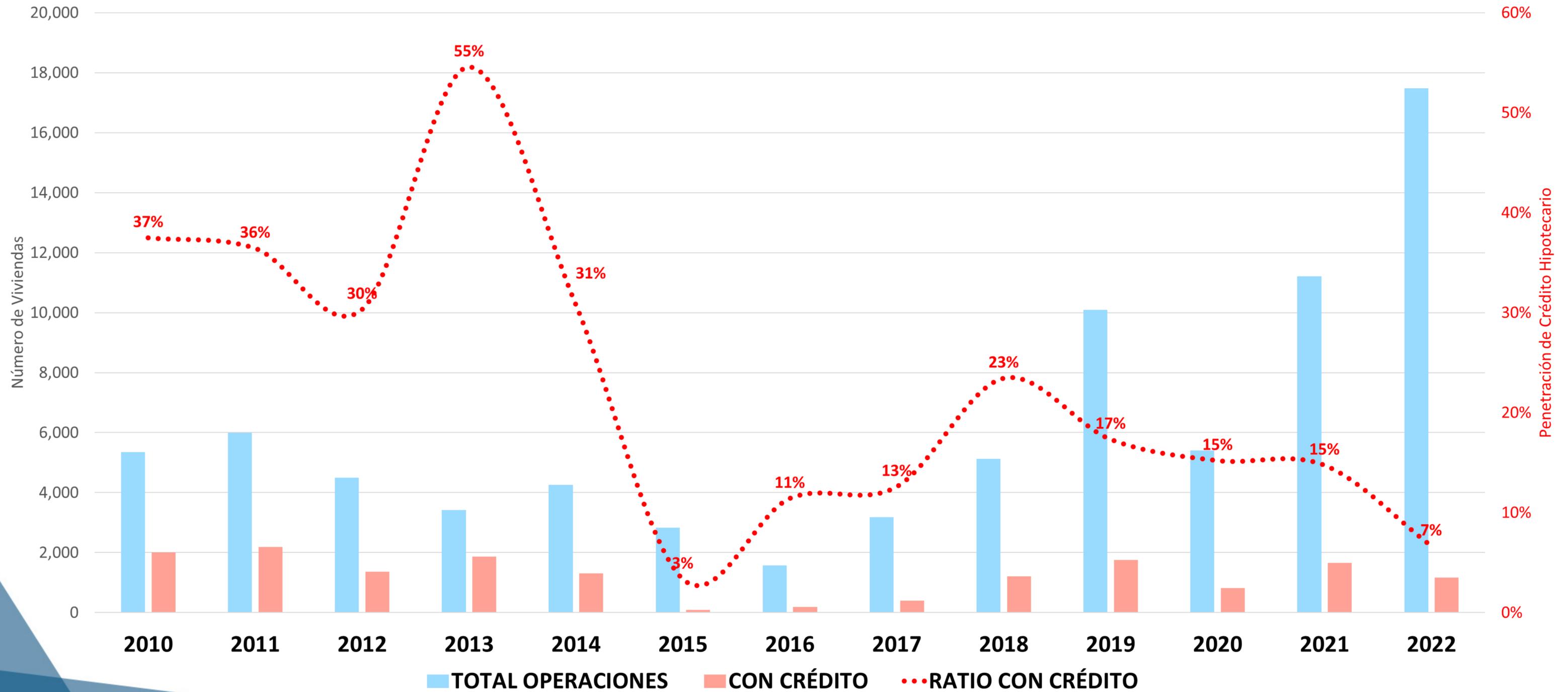
# Producción de Vivienda Social – con soporte del Estado

## Participación por tipo de Producto



# Operaciones Programa Techo Propio - Adquisición de Vivienda Nueva

## Penetración del Crédito Hipotecario



# Modificación de las Viviendas Entregadas Programa Techo Propio

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**

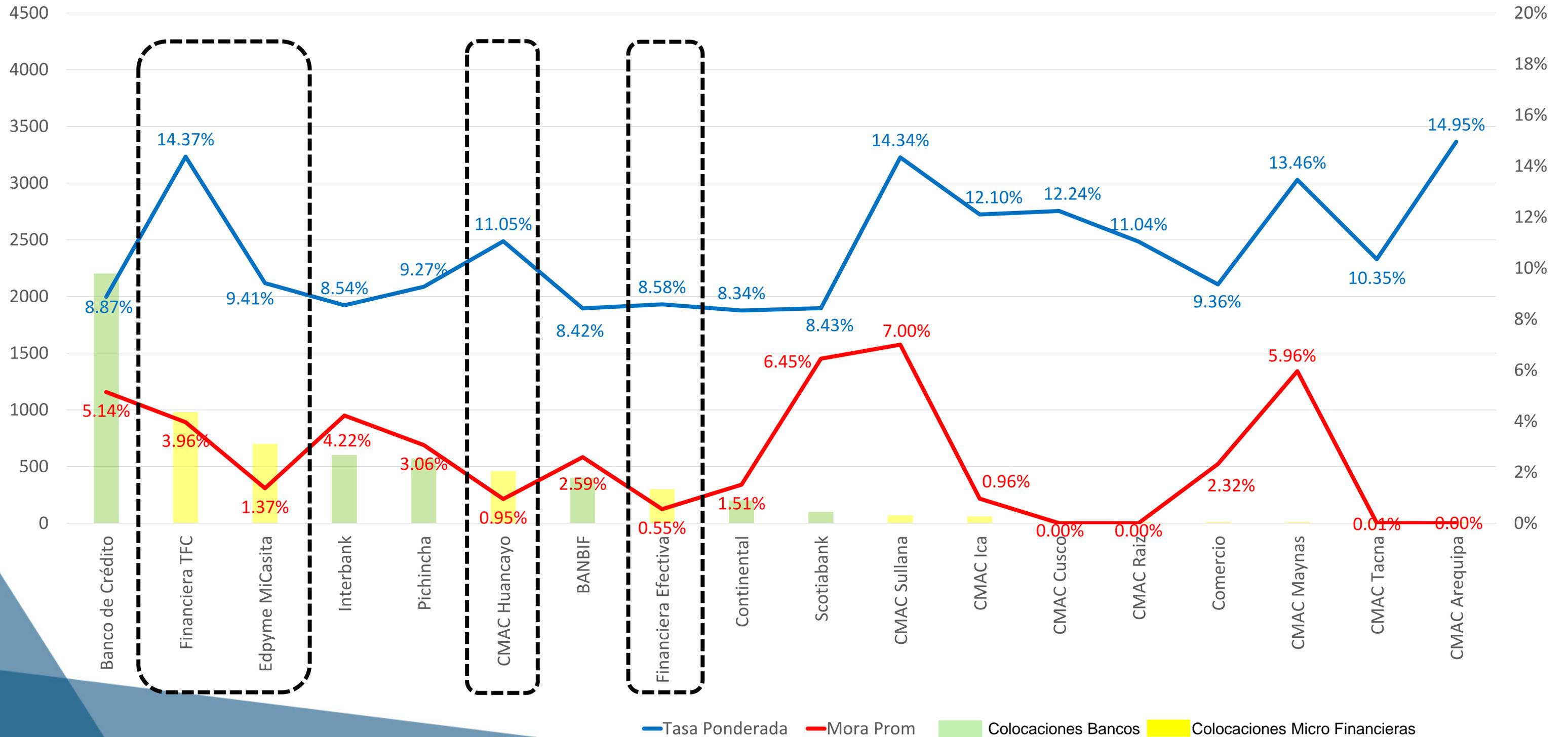


# HISTÓRICOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Existen evidencias de que los segmentos de menores ingresos, atendidos históricamente por micro financieras, cuentan con una menor mora, a pesar de que estas cobran una tasa mucho mayor a la de los bancos.

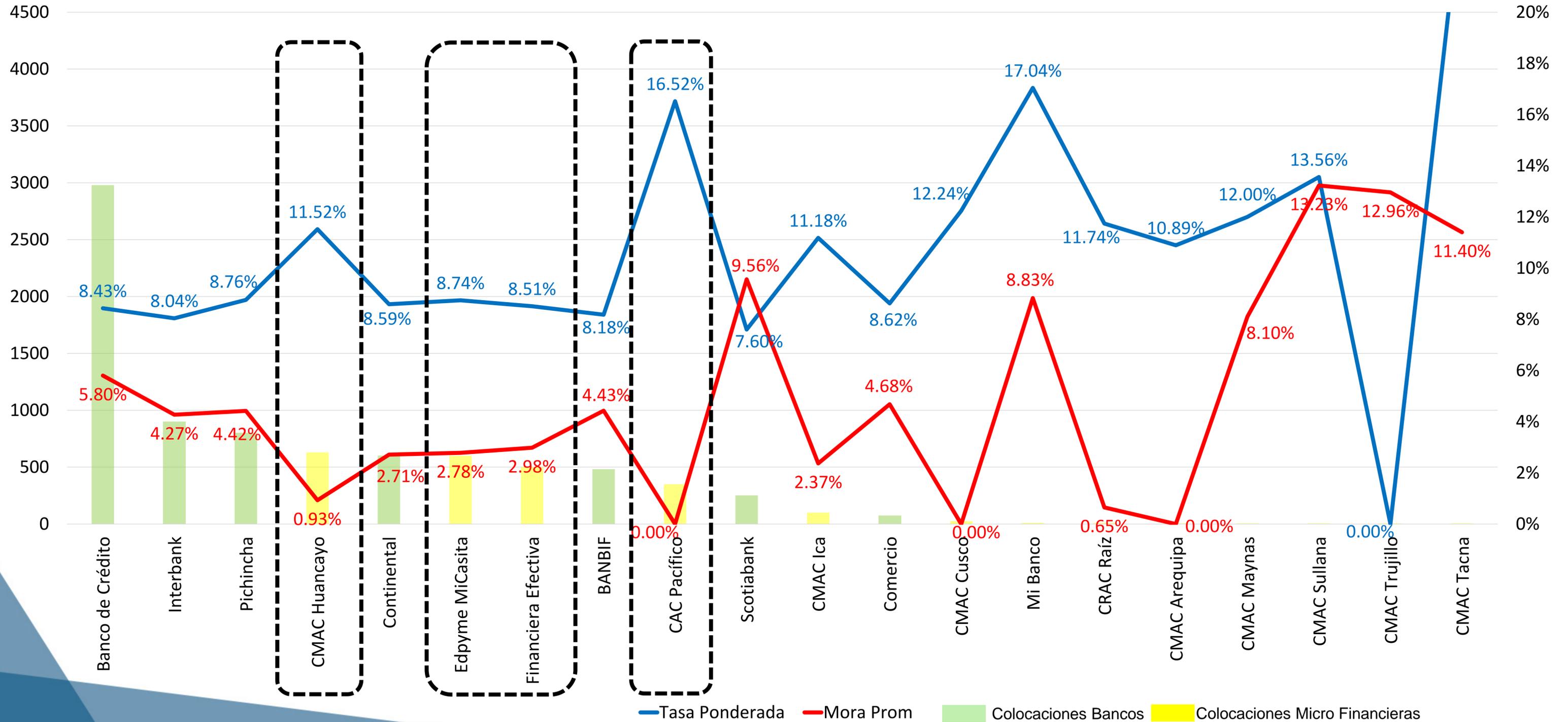
# Entidades Financieras 1/4

## Comportamiento Créditos Mivivienda 2019



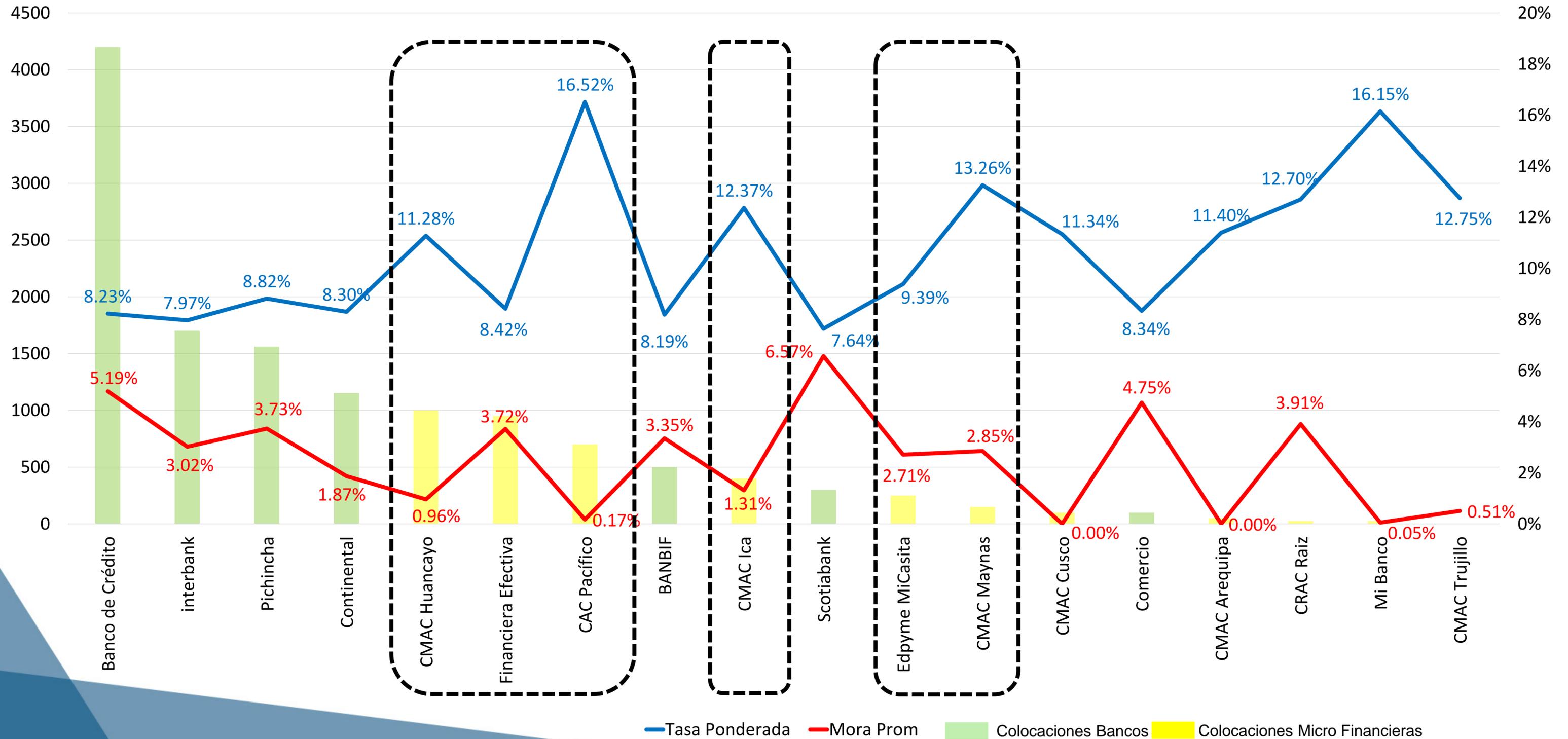
# Entidades Financieras 2/4

## Comportamiento Créditos Mivivienda 2020



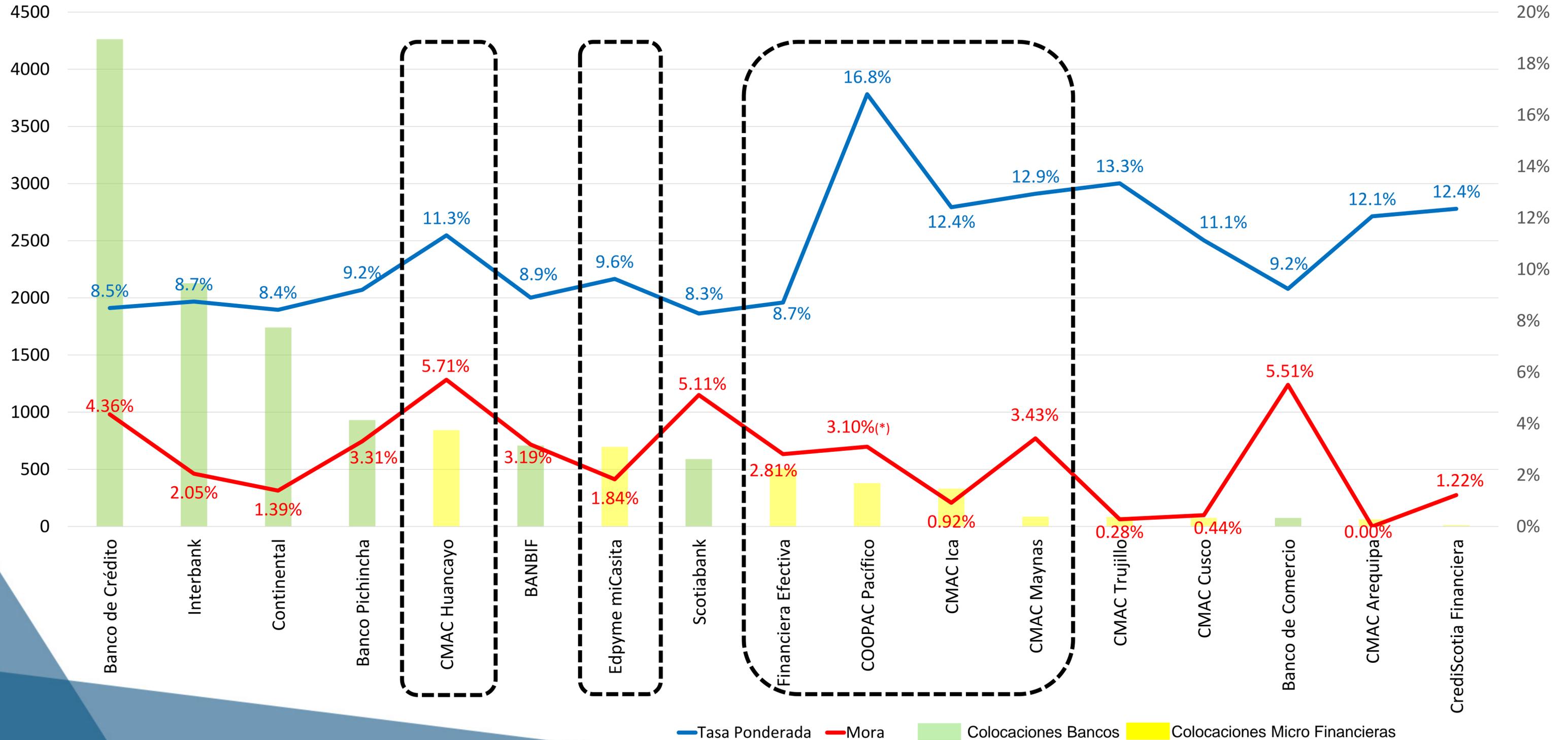
# Entidades Financieras 3/4

## Comportamiento Créditos Mivivienda 2021



# Entidades Financieras 4/4

## Comportamiento Créditos Mivivienda 2022



(\*) La morosidad de Pacífico esta siendo usada de la cartera total

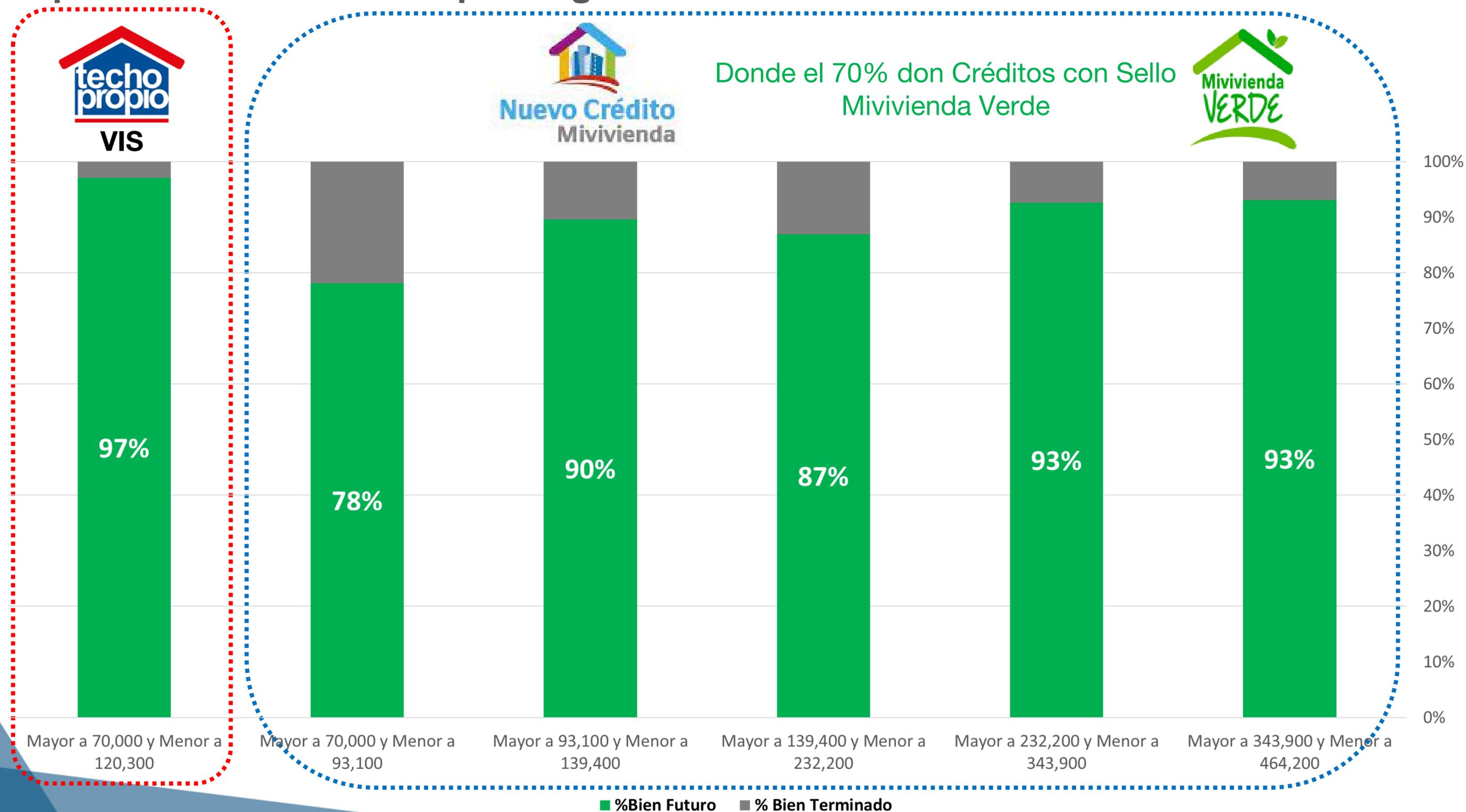


# MODELO BIEN FUTURO

COMO FUNCIONO EN PERÚ Y COMO  
PUEDE FUNCIONAR EN EL LATAM

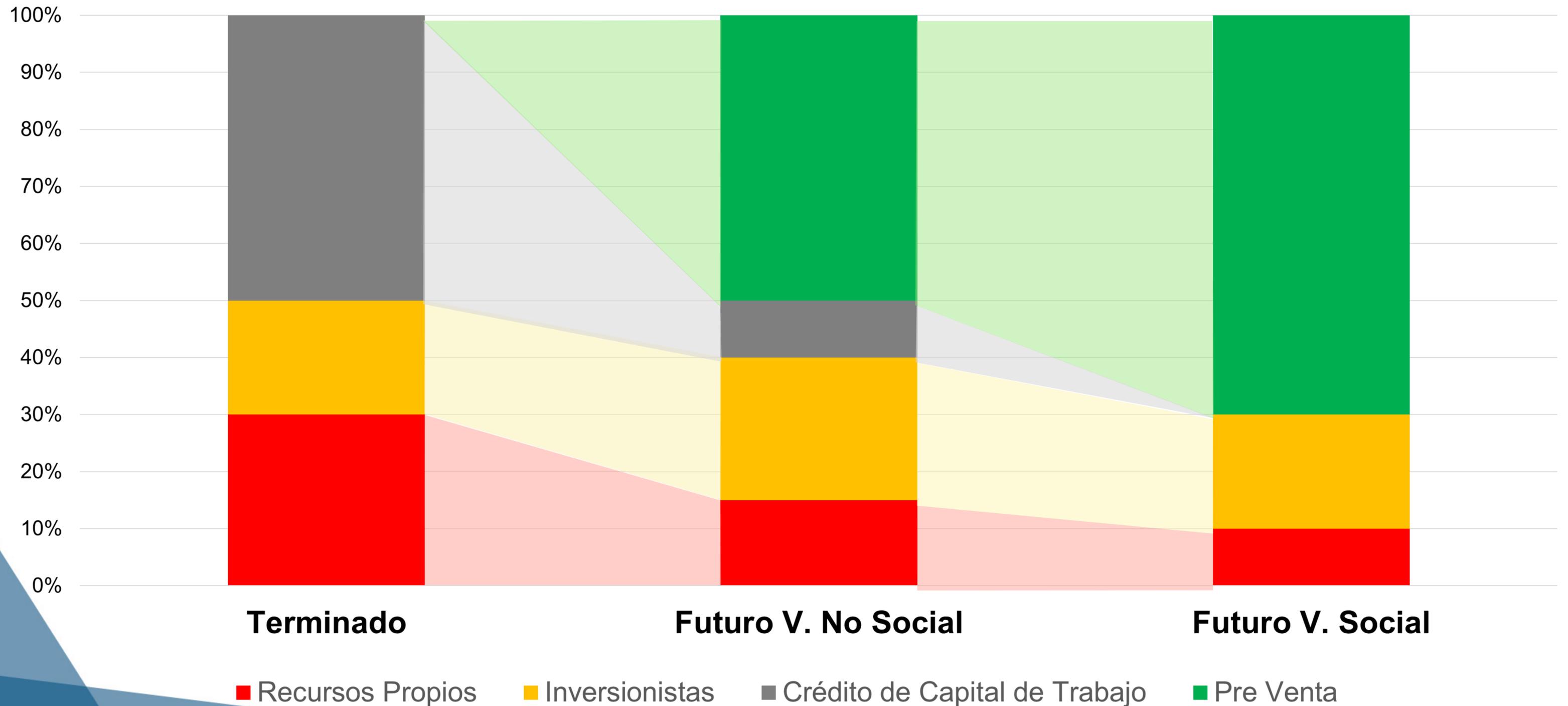
# Créditos Vivienda Social

## Participación del Bien Futuro por Segmentos



# Estructuras de Financiamiento

## Reducción de Costos financieros para la generación de Oferta



Fuente: Estimaciones de MASHA basada en Evaluación de Proyectos

Elaboración: MASHA-PERÚ

# Oferta de Vivienda en Lima MET

## Incremento de la Oferta de Vivienda





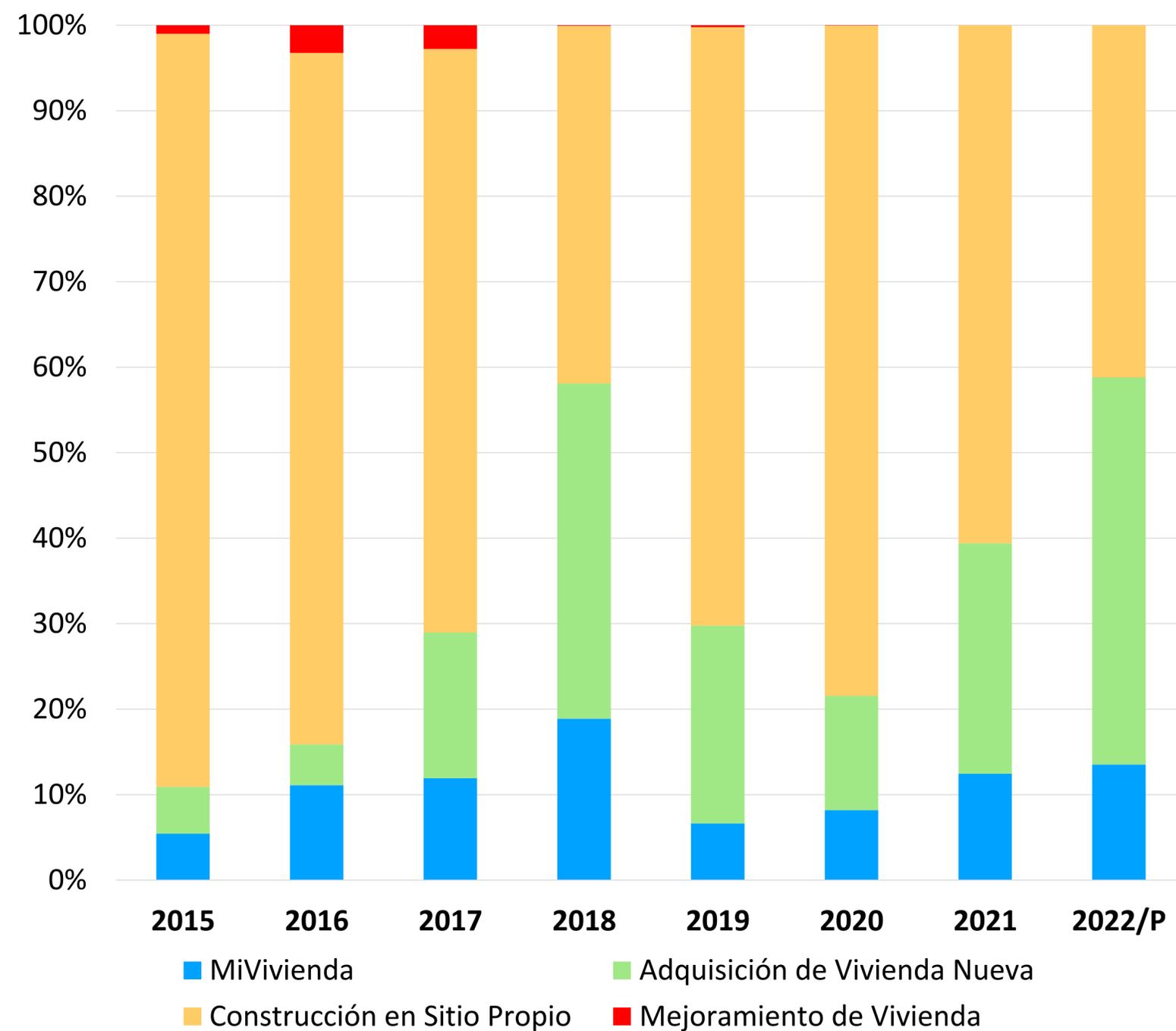
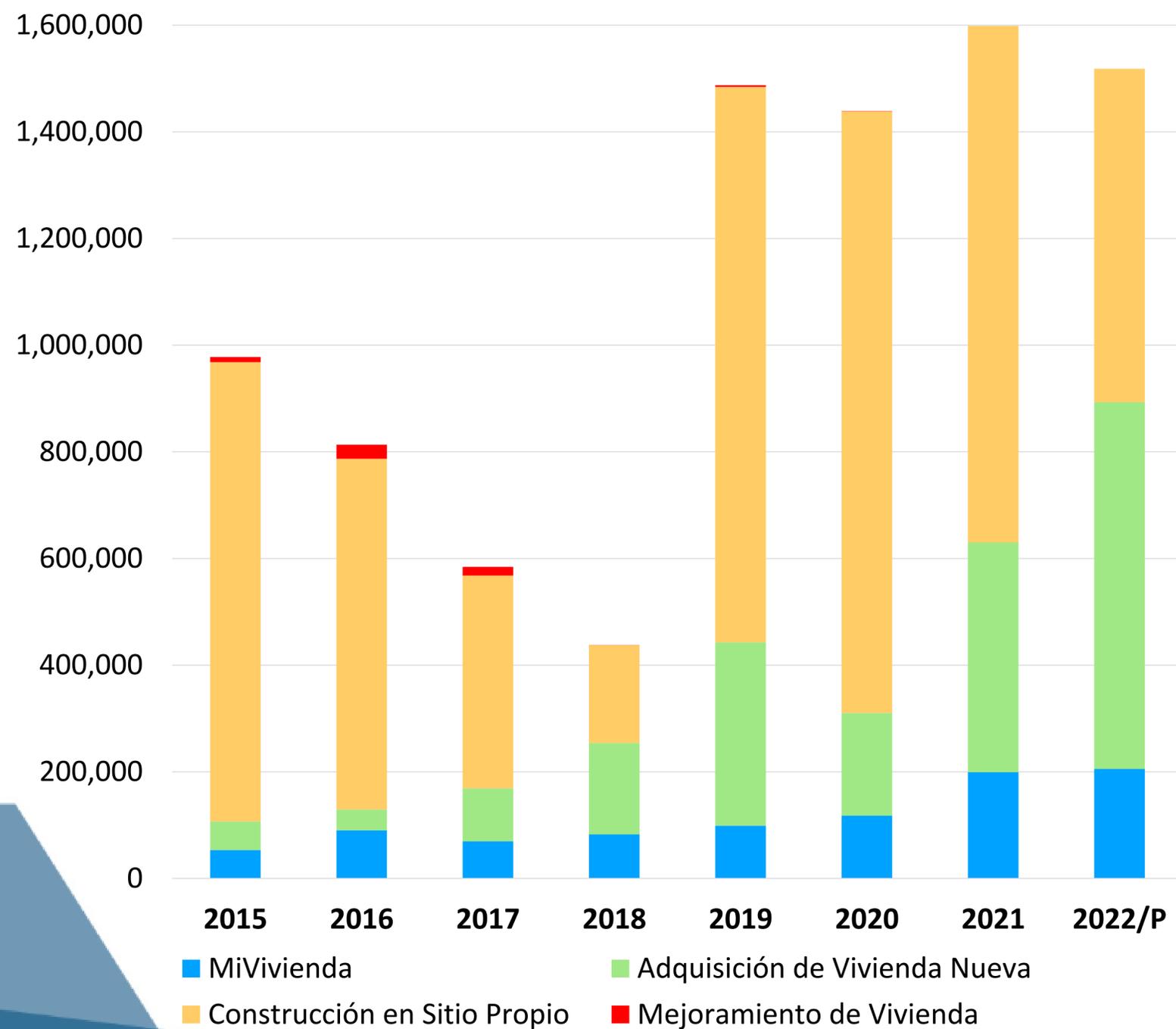
# EJECUCIÓN DE SUBSIDIOS EN VIVIENDA

¿Como se ha venido ejecutando la asignación de subsidios para Vivienda a través de los años?

Se consideran las dos modalidades del Programa Techo Propio: Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio, también el Nuevo Crédito Mivivienda

# Subsidios (MILES DE SOLES)

## Por Tipo de Programa de Vivienda



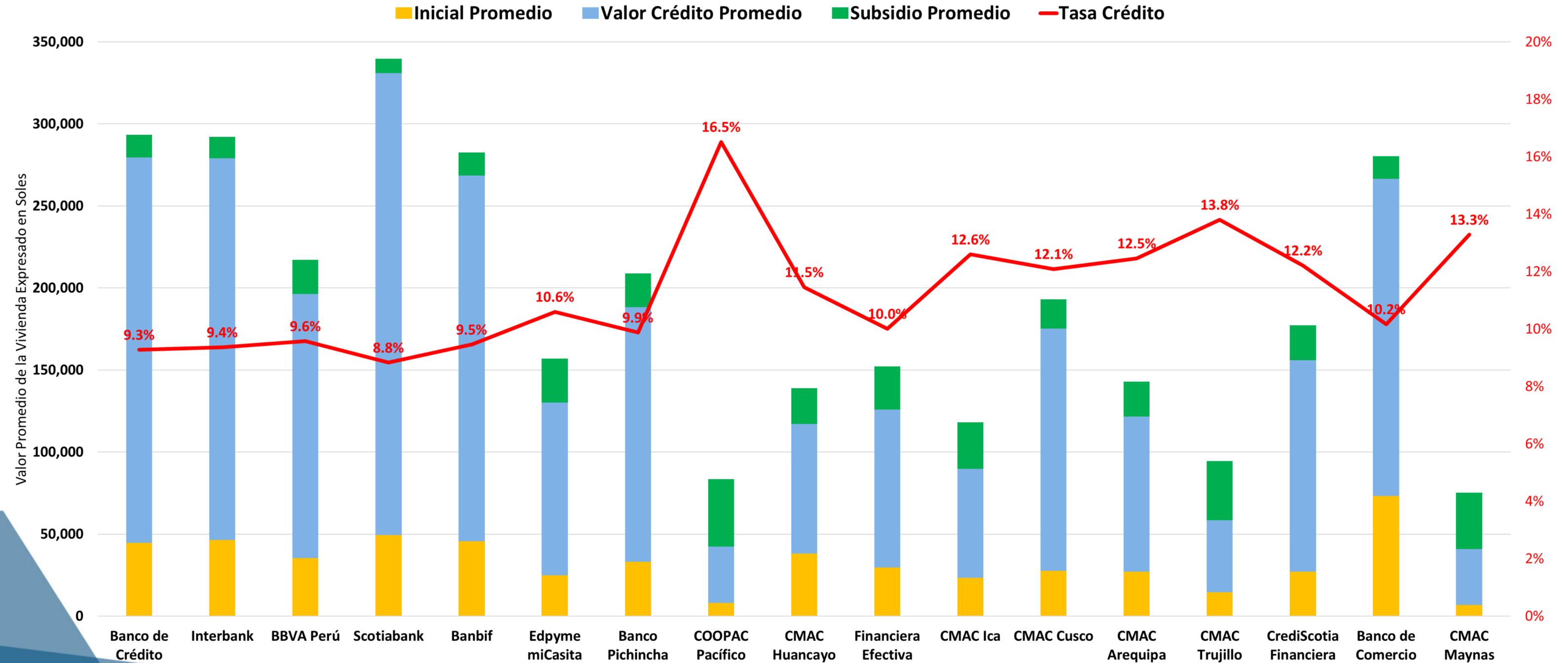


# VARIACIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES VARIACIÓN SUBSIDIOS Y RETORNO AL ESTADO

Programa Nuevo Crédito Mivivienda  
Segmentos de Ingresos Medios

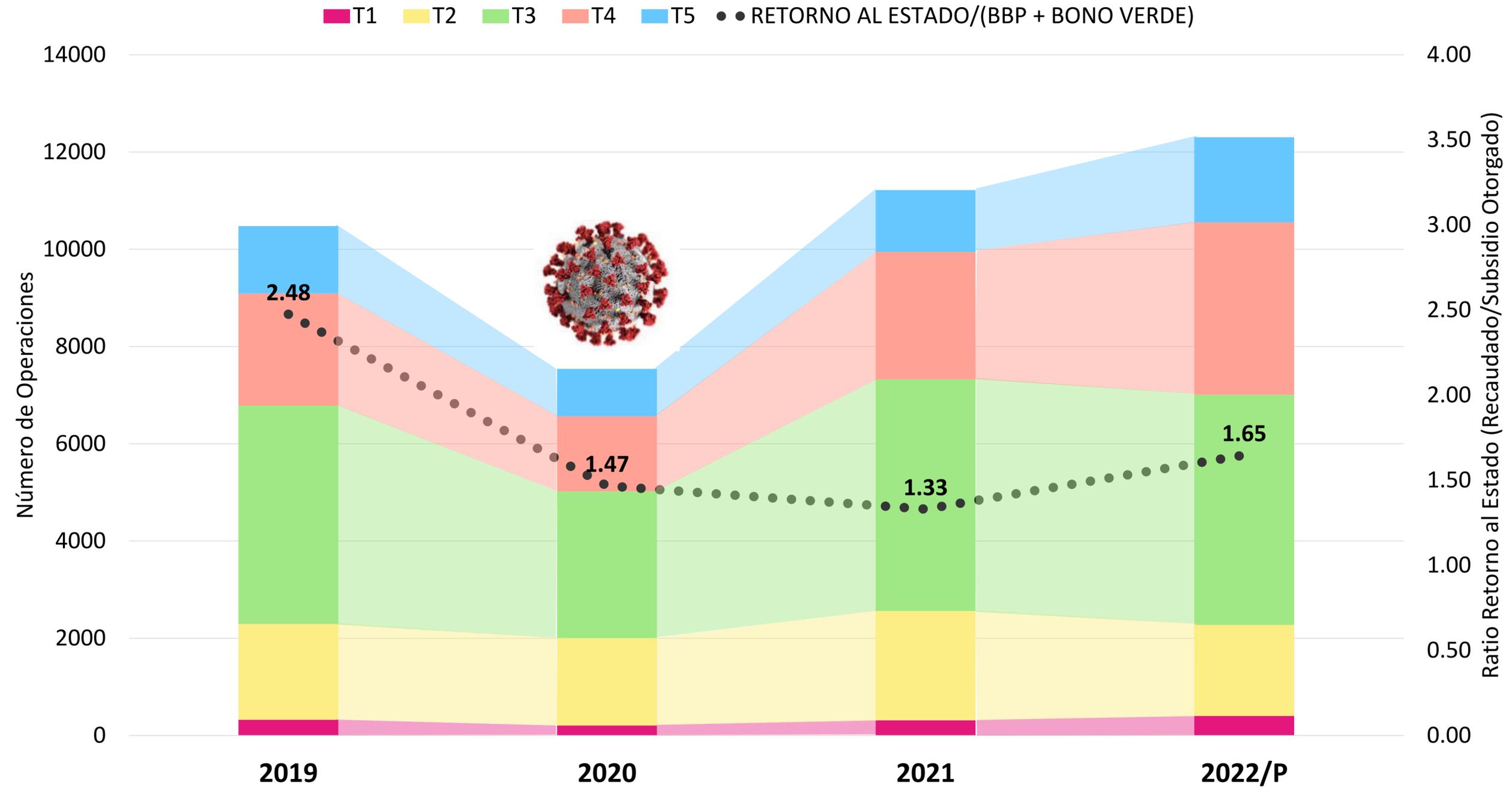
# Financiamiento de los Clientes MIVIVIENDA (Todos los Productos)

## Cuotas Iniciales + Créditos + Subsidios vs las Tasas asignadas Ene-Feb 2023



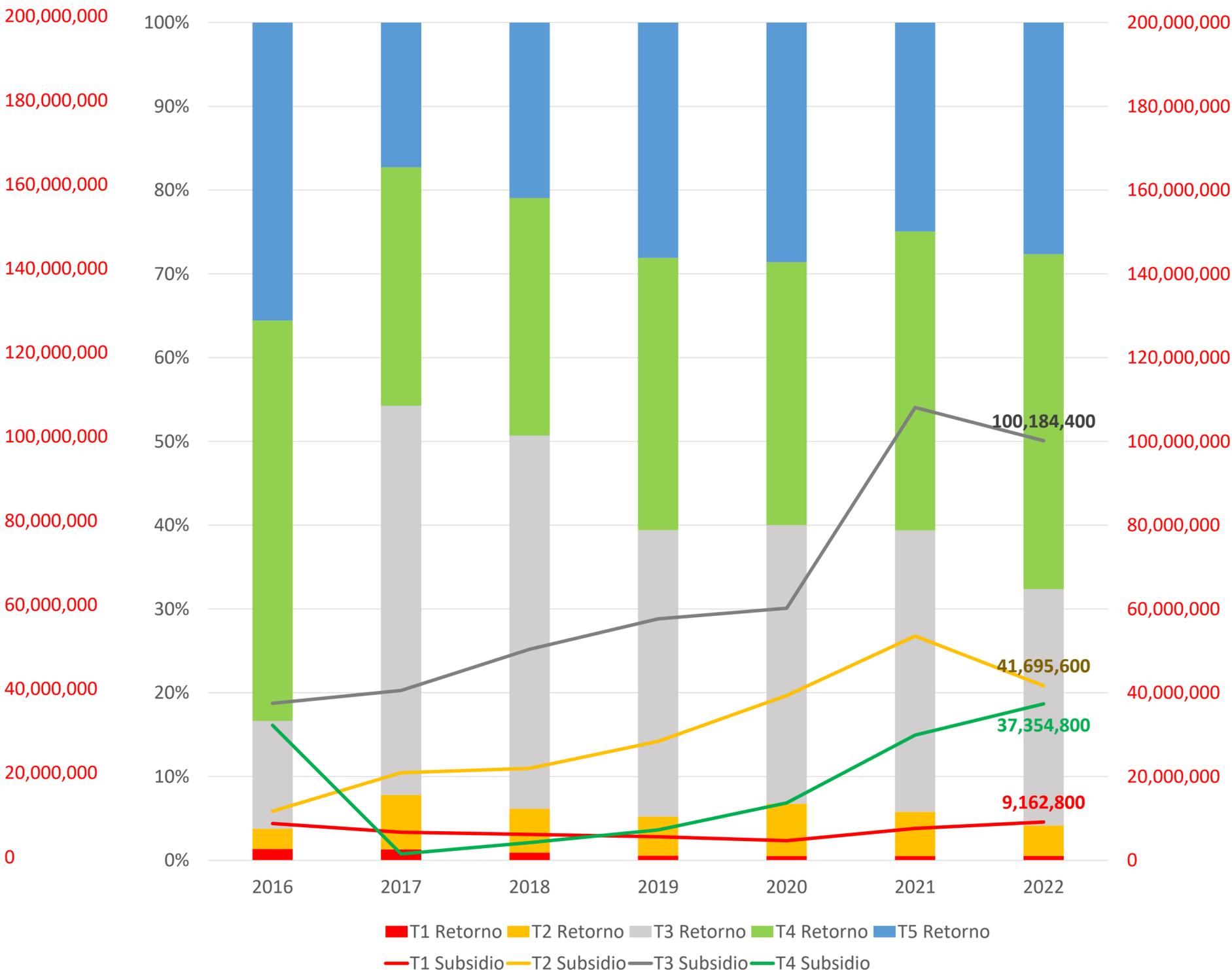
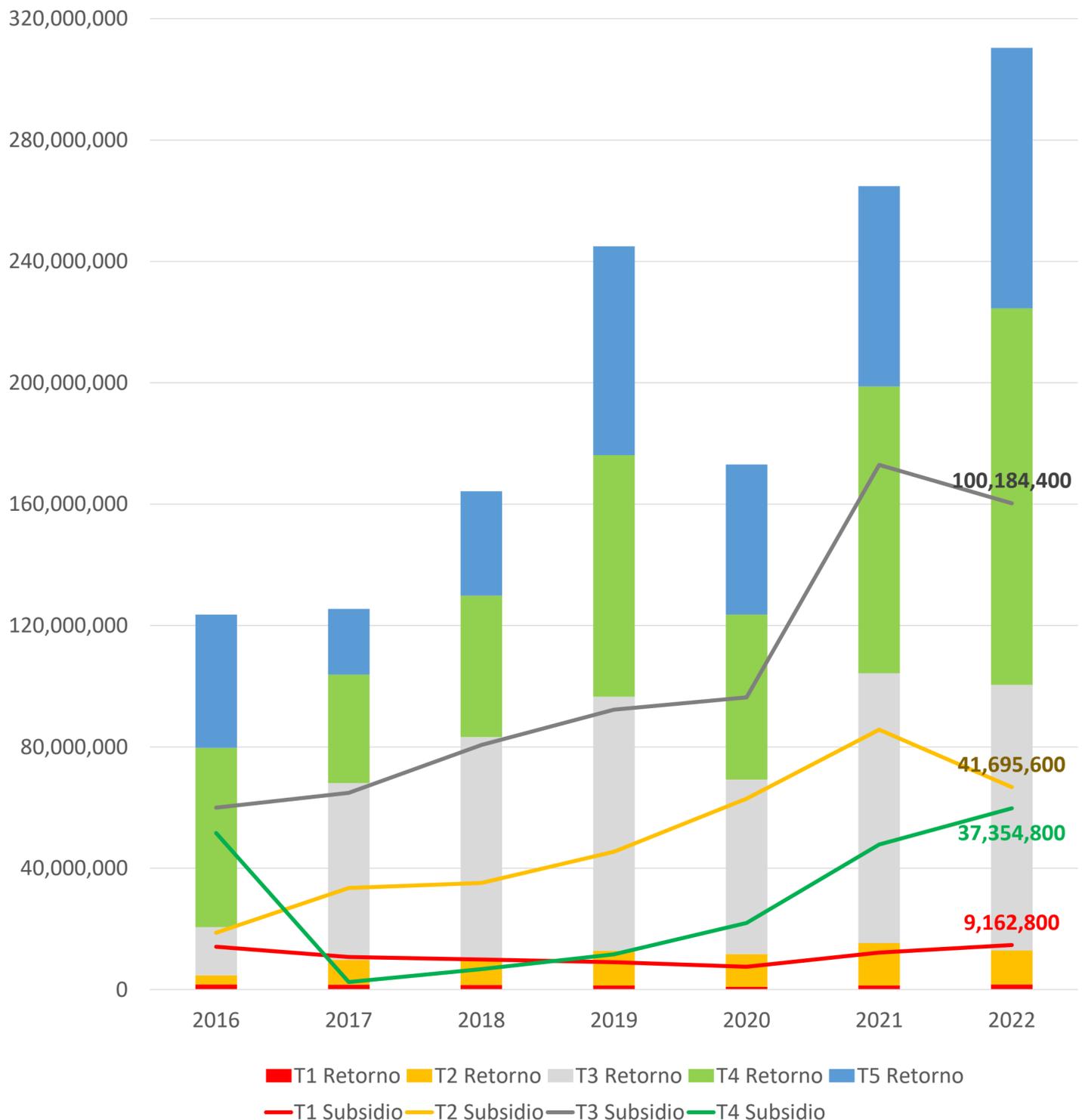
# Número de Operaciones por año y Ratio de Retorno Programa Mivivienda

Periodo 2017 - 2022\* - Perú



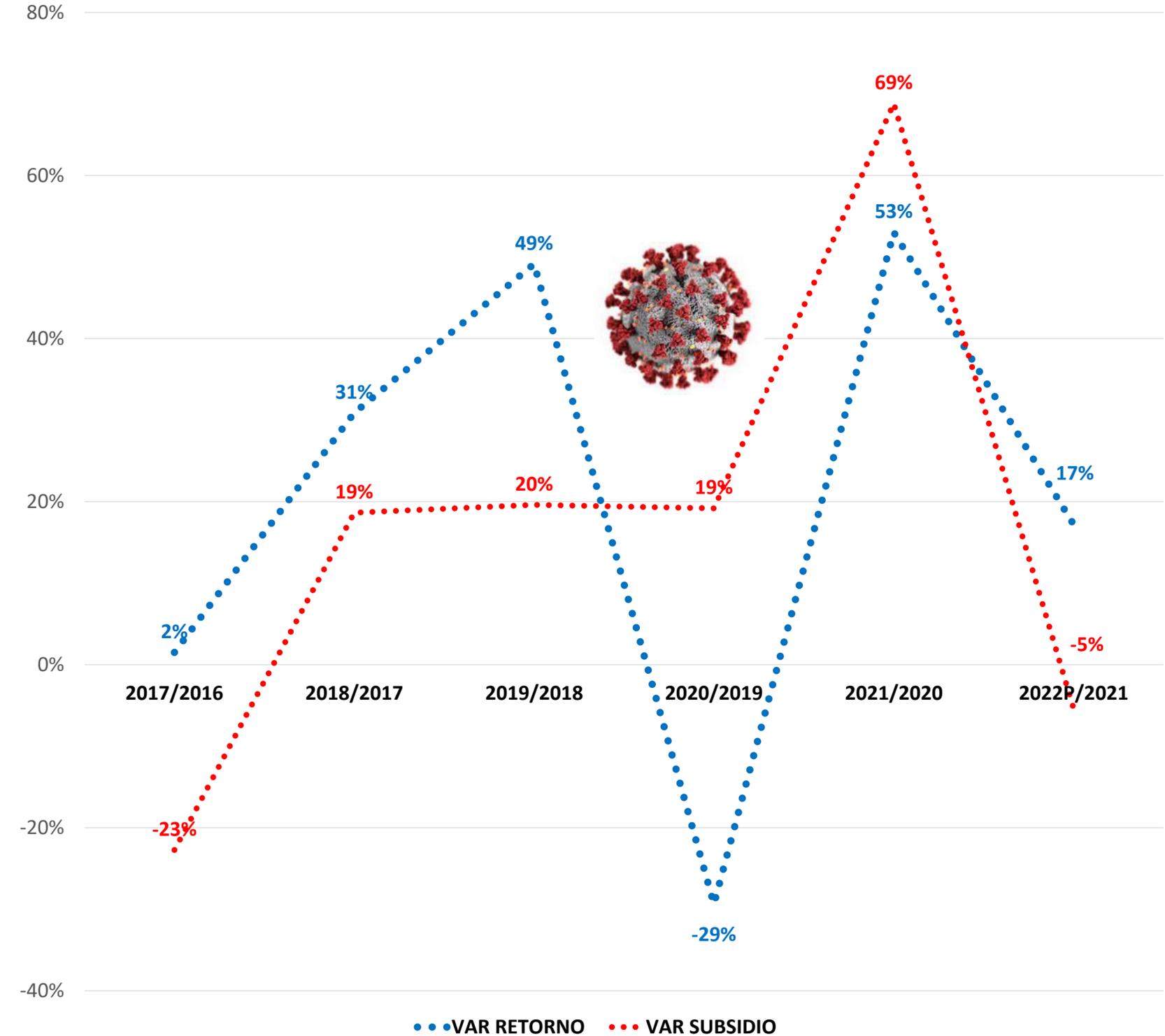
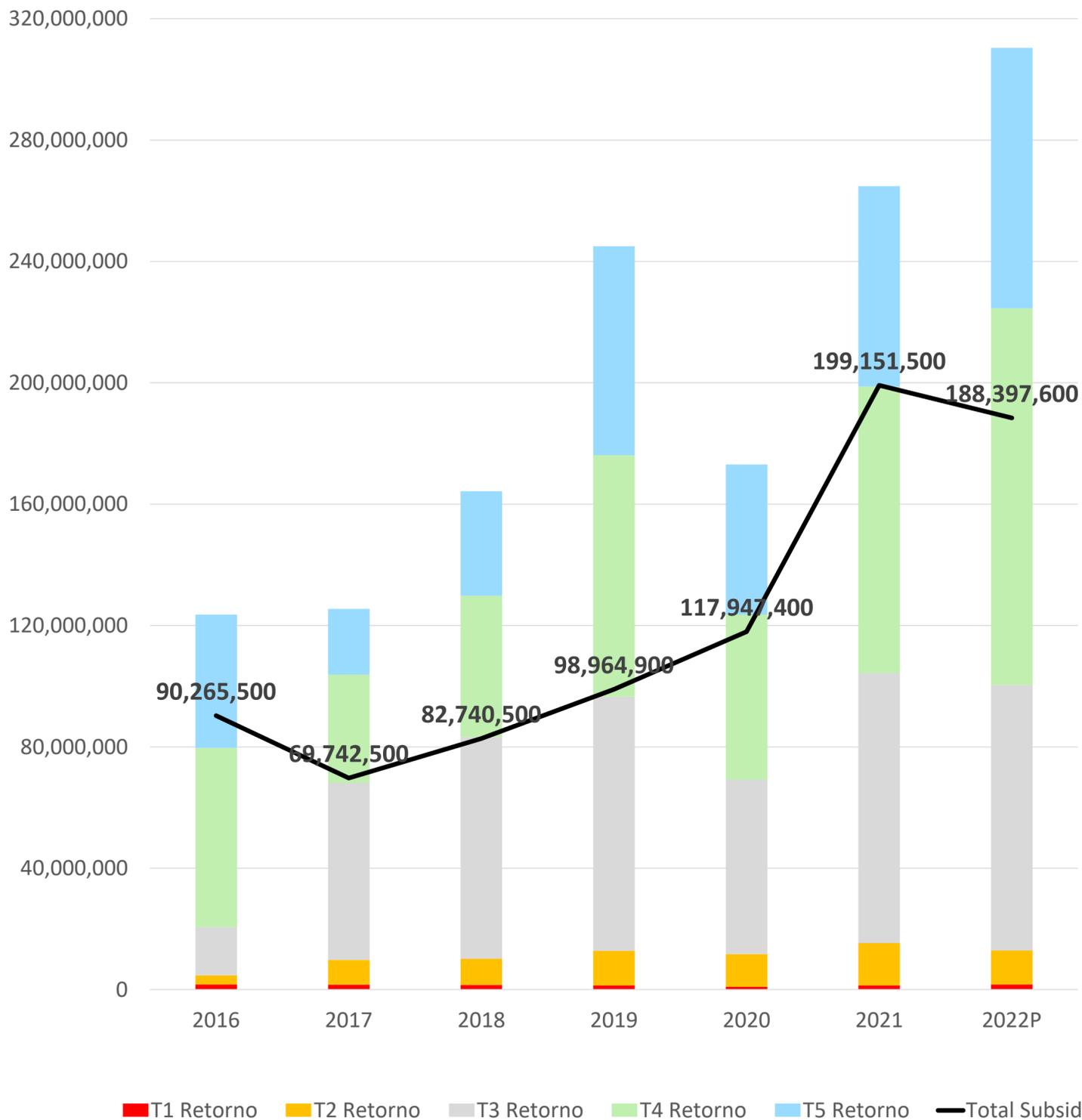
# RETORNO AL ESTADO POR TRAMOS / INVERSIÓN EN SUBSIDIOS

Montos Expresados en Soles



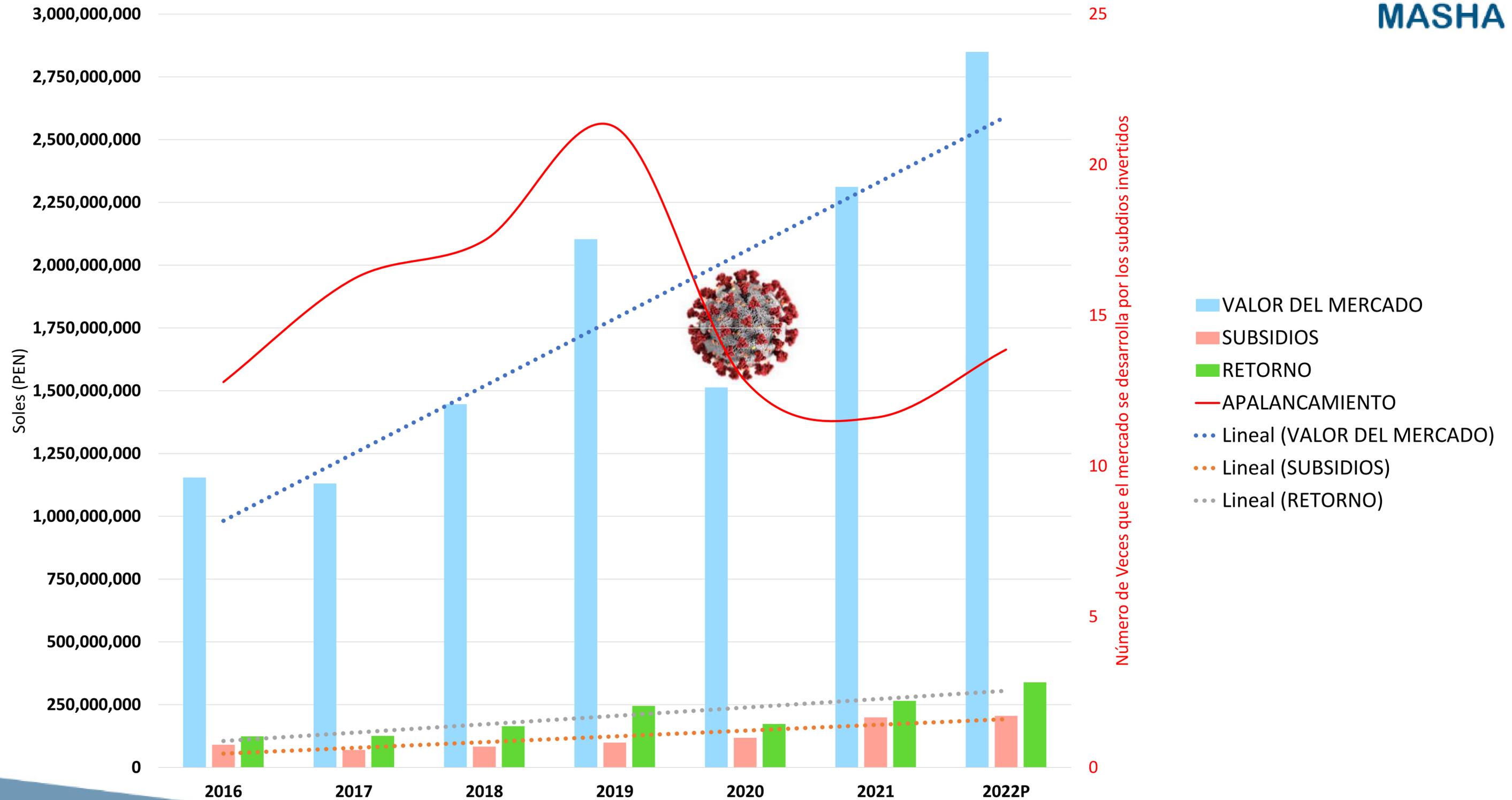
# RETORNO AL ESTADO POR TRAMOS / INVERSIÓN EN SUBSIDIOS

Montos Expresados en Soles y Variación Porcentual



# ACTIVIDAD DEL MERCADO SOBRE SUBSIDIOS INVERTIDOS

Montos Expresados en Soles





# FINANZAS SOSTENIBLES

ALINEAMIENTO CON EL CAMBIO  
CLIMATICO  
ACUERDO DE PARIS  
FONDEADORES MÁS EXIGENTES

# Próximamente la Taxonomía de Finanzas Sostenibles

Es una realidad de muy corto plazo



Sustainable Taxonomy

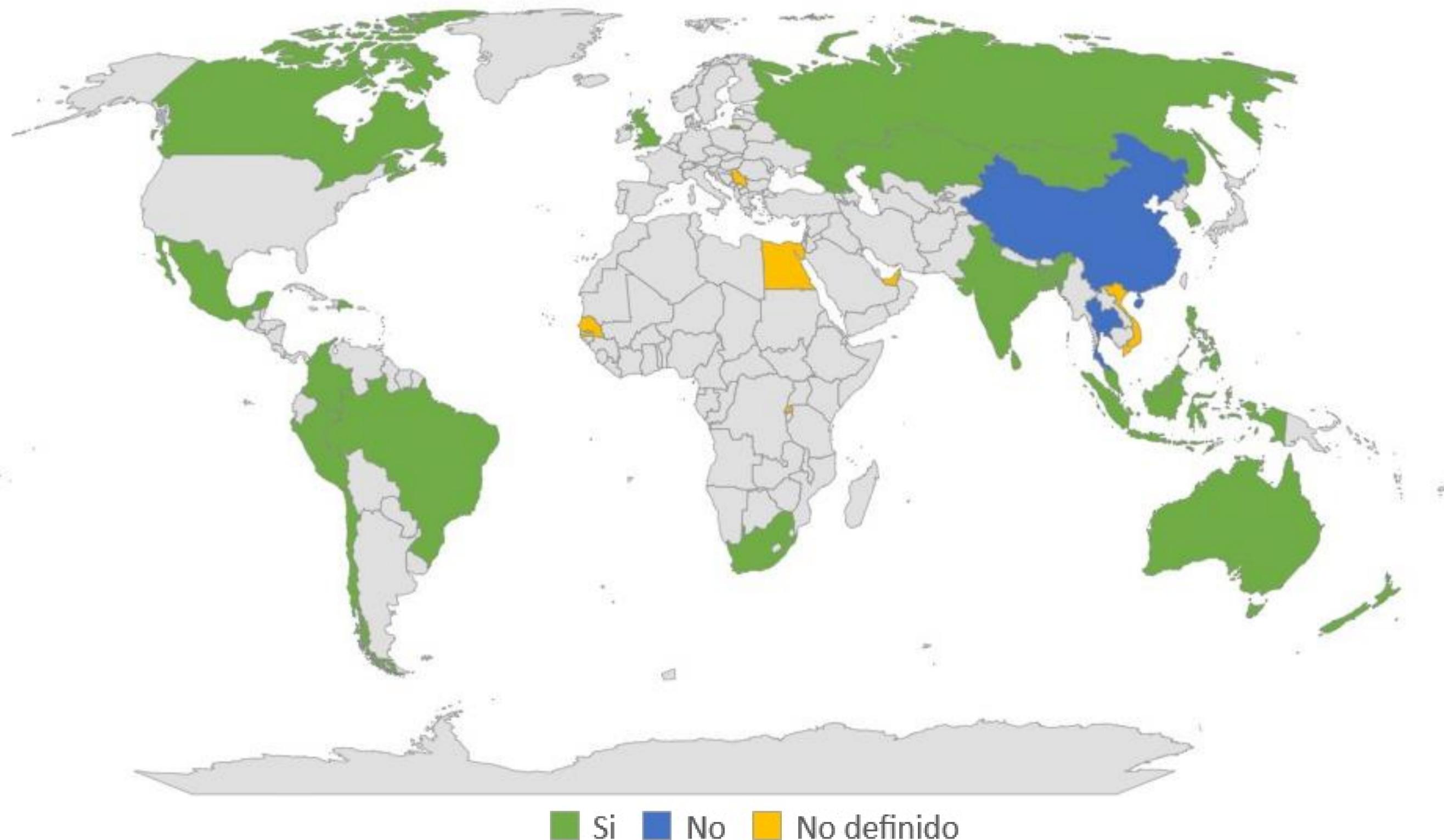
Existing

Under Development

Private sector initiative

# Próximamente la Taxonomía de Finanzas Sostenibles

## Que incluyen el Sector Construcción



PAIS / Región	Detalla Sector Construcción
América Central	ND
Australia	Si
Bangladesh	Si
Brasil	Si
Canadá	Si
Chile	Si
China	No
Colombia	Si
Corea del Sur	Si
Egipto	ND
Emiratos Árabes Unidos	ND
Filipinas	Si

PAIS / Región	Detalla Sector Construcción
Georgia	Si
Hong Kong	Si
India	Si
Indonesia	Si
Kazakhstan	Si
Malaysia	Si
México	Si
Mongolia	Si
New Zealand	Si
Perú	Si
Reino Unido	Si

PAIS / Región	Detalla Sector Construcción
República Dominicana	Si
Rusia	Si
Rwanda	ND
Senegal	ND
Serbia	ND
Singapore	Si
Sri Lanka	Si
Sudáfrica	Si
Tailandia	No
Unión Europea	Si
Vietnam	ND

: Equipo GIZ

# Productos Verdes sin participación del Estado son realidad

## Iniciativa del International Finance Corporation (IFC- Grupo BM)



BBVA

PERSONAS

EMPRESAS

Obtén tu Tarjeta de

## Crédito Hipotecario Verde

Este crédito te da la posibilidad de adquirir una vivienda sostenible en un proyecto con certificación EDGE o Leed, donde puedes beneficiarte con un Bono Verde BBVA de hasta S/25,000. (Aprox. US\$ 6750)

 Cotiza tu Crédito AQUÍ

## Edificios Verdes

Sé parte de un mundo sostenible

Adquiere un departamento en proyectos con **Certificación Edge o Leed (categoría Gold o Platinum)** y disfruta de los siguientes beneficios:



Obtén por tiempo limitado un **descuento de -0.4%** en tu **tasa de interés** de tu Crédito Hipotecario<sup>1</sup>.  
(Tendrás una cuota mensual menor!)

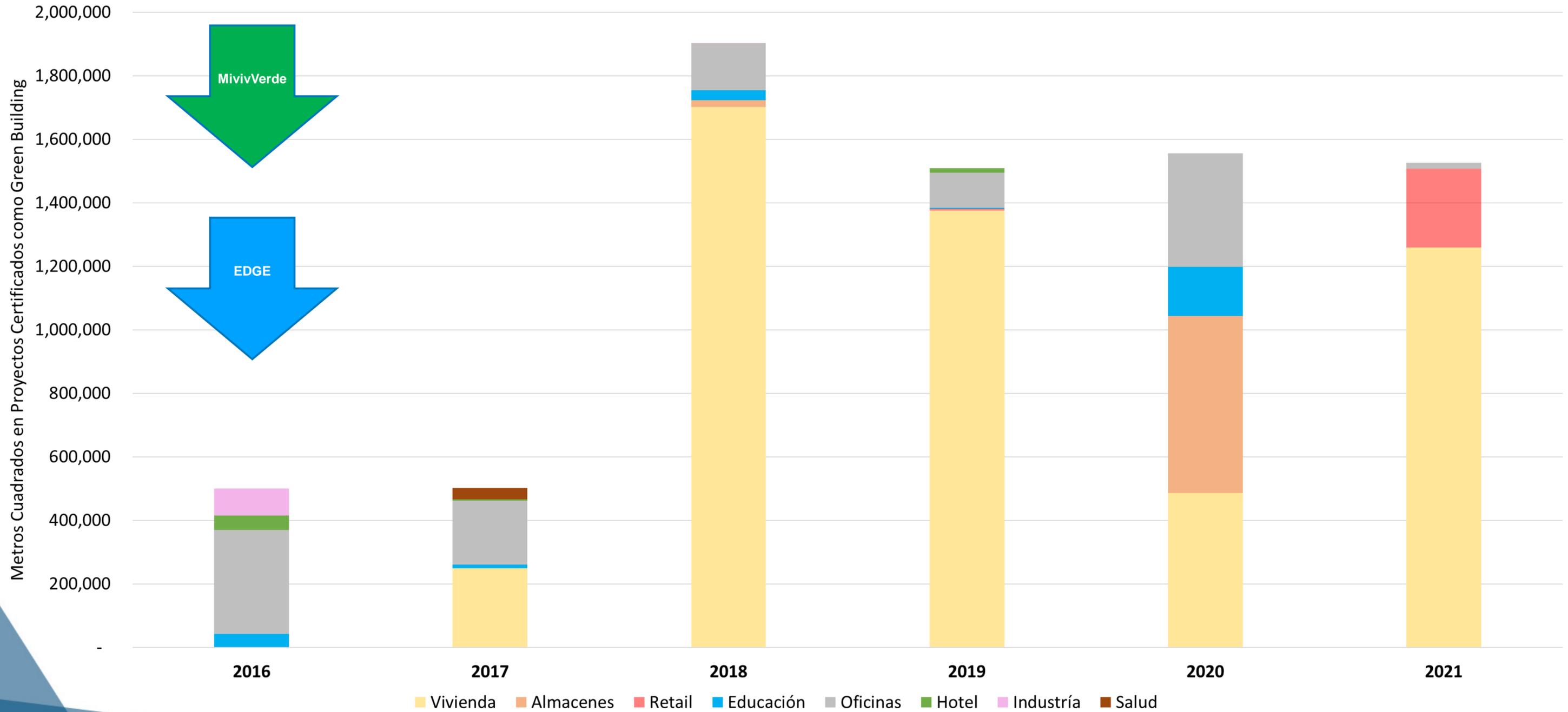
Obtén este **beneficio desde la primera cuota** y durante todo el plazo de tu Crédito Hipotecario<sup>2</sup>



**Reduce tus gastos de servicios básicos del hogar** (ahorro en consumo de agua y energía eléctrica)

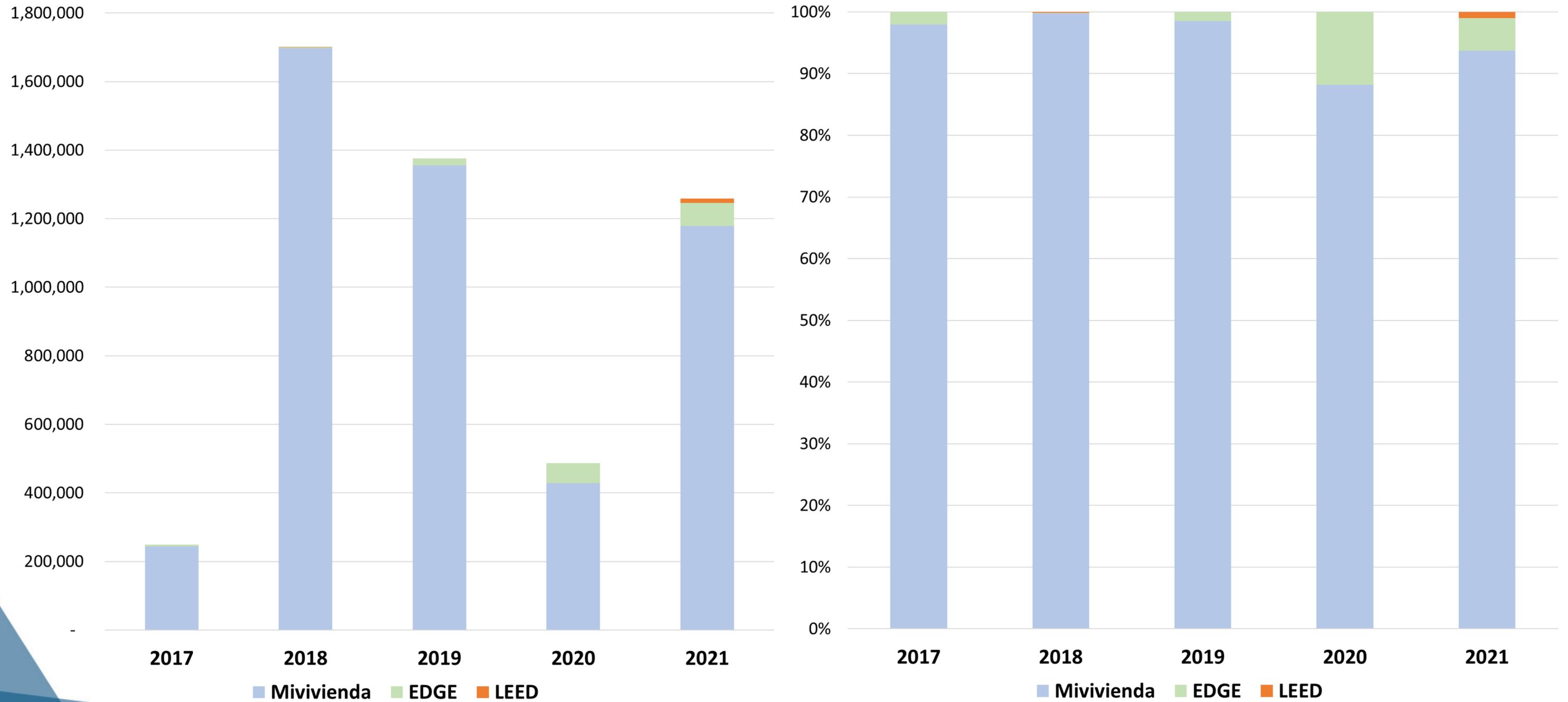
# Próximamente la Taxonomía de Finanzas Sostenibles

## M2 Certificados como Green Building por Tipología



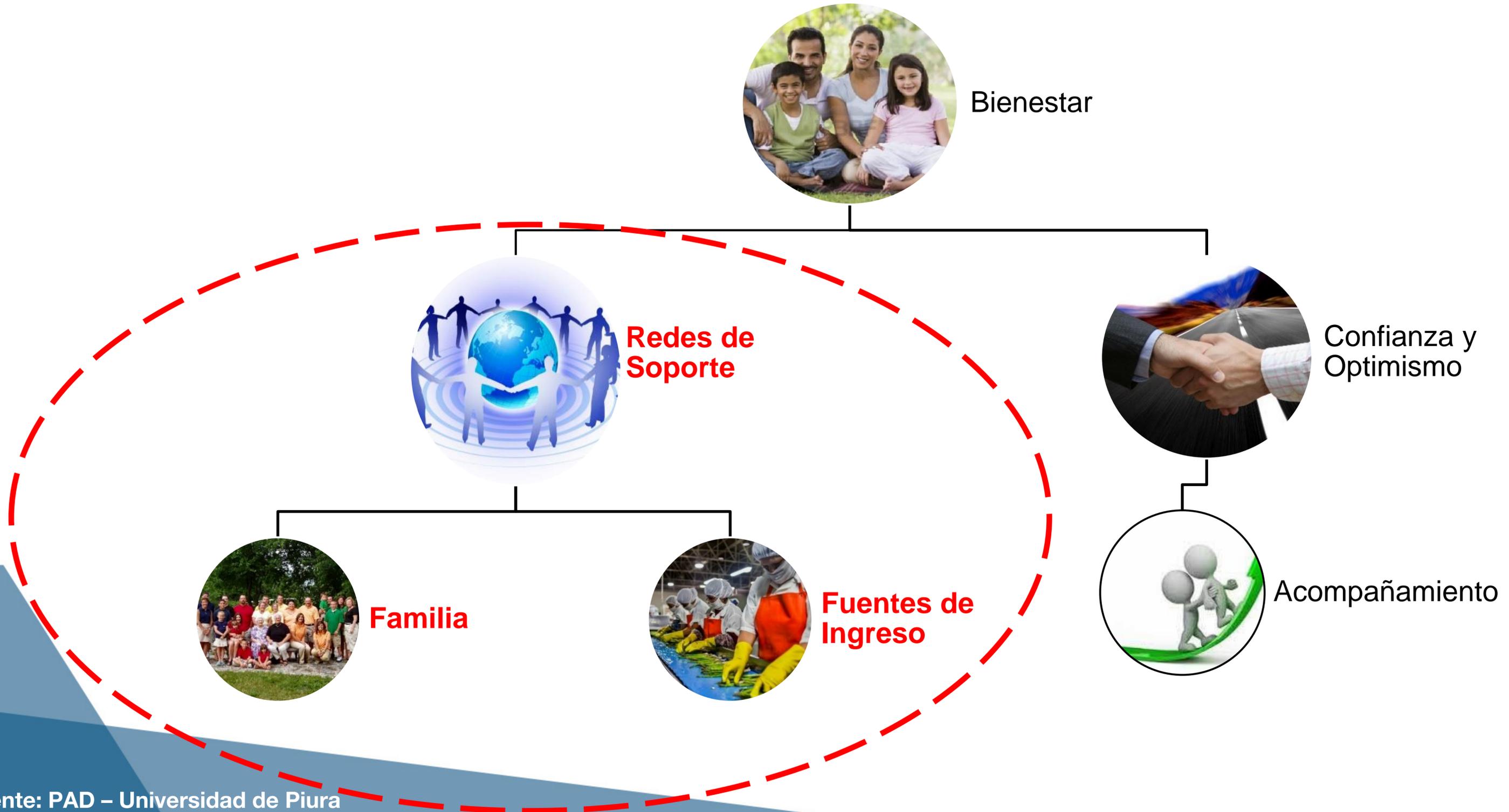
# Vivienda Verde = Vivienda Social

## M2 Certificados por tipo de Certificación



# Redes de Soporte para familias

Experiencia Fenómeno de El Niño



# Megaproyectos actuales

Bajo impacto y alto costo



## Predios en zonas alejadas

Limita el acceso a servicios por estar fuera de zonas consolidadas de las ciudades.



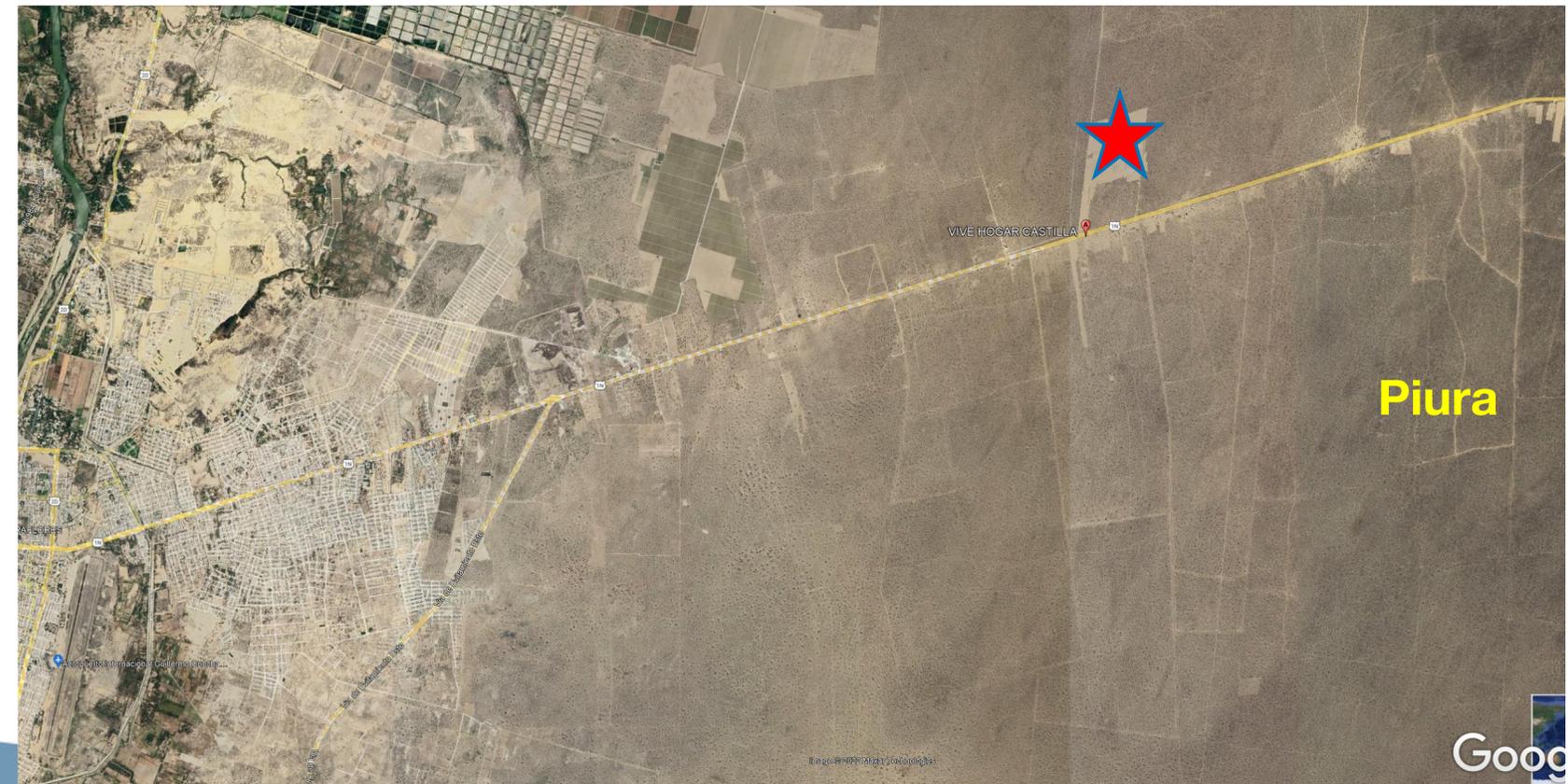
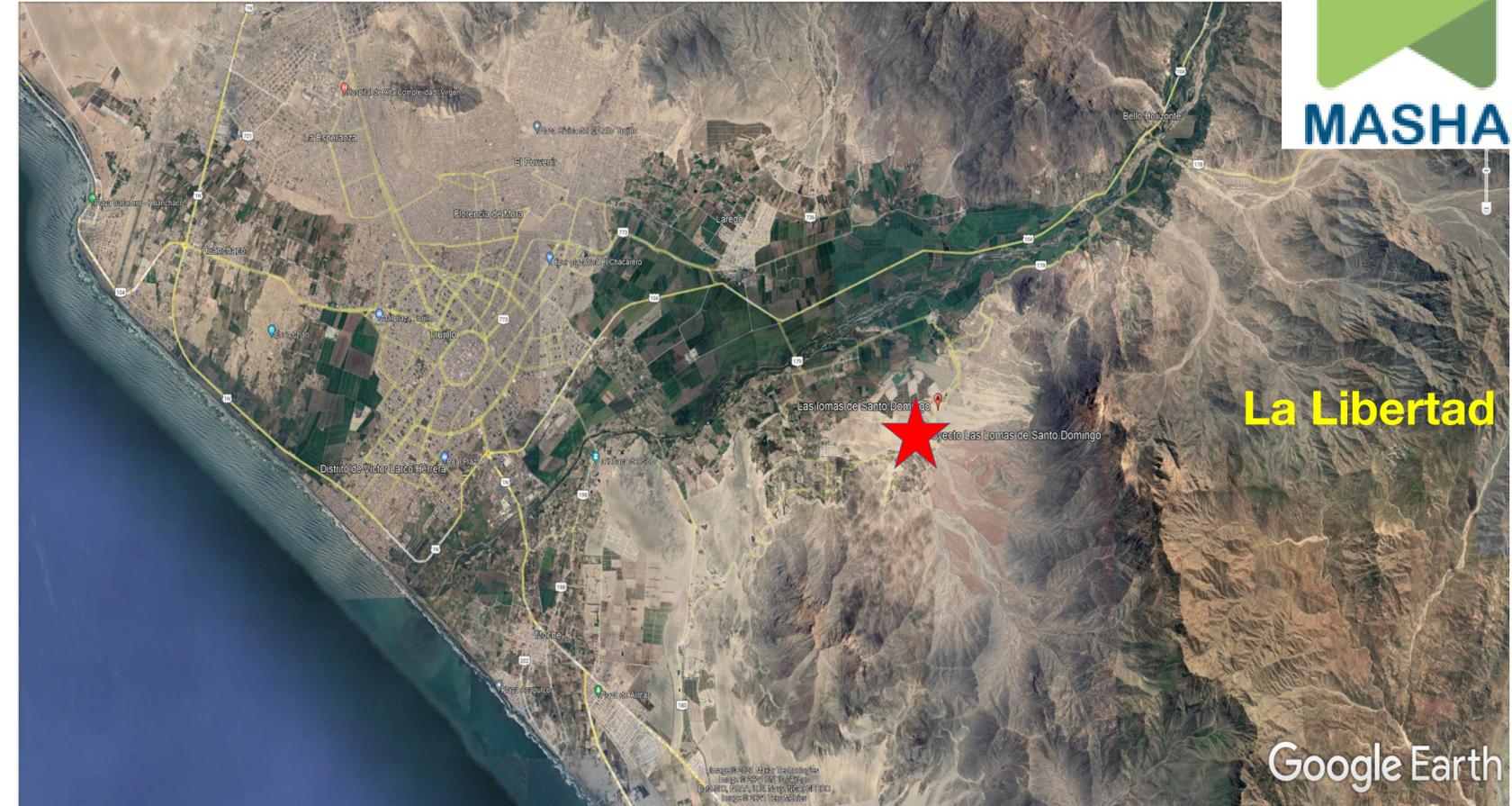
## Mayor costo de servicios

Altos costos para los operadores al tener que implementar servicios básicos en zonas sin redes.



## Quiebre en redes de soporte

Ruptura de las economías familiares por la ubicación de proyectos. Aumento del costo de vida para los beneficiarios.

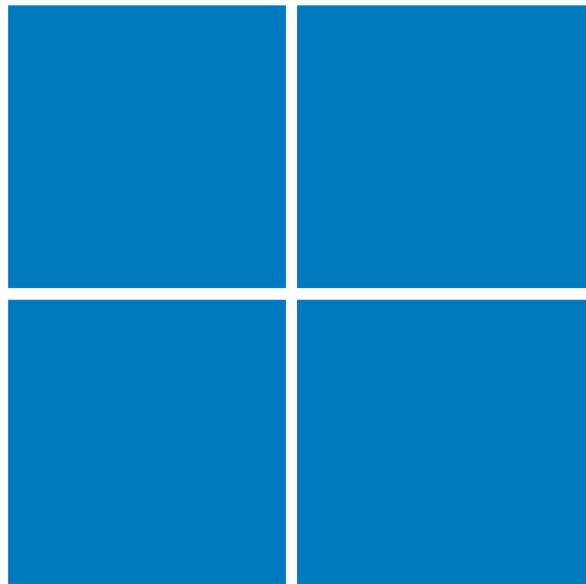


# Micro proyectos

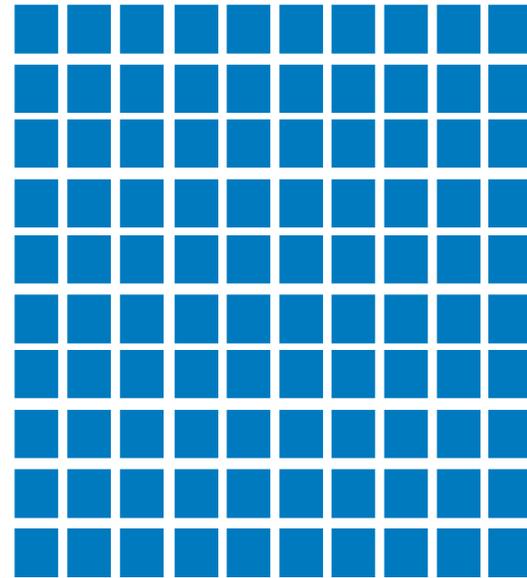
## Asegurando Redes de Soporte



POCOS Y GRANDES  
PROYECTOS



VARIOS Y PEQUEÑOS  
PROYECTOS



Proyectos integrados a  
la ciudad con  
equipamiento urbano y  
Redes de Soporte



# Conclusiones

- Gran necesidad de Vivienda, tanto stock como flujos anuales desatendidos.
- Escasa Oferta de Vivienda, a nivel nacional, agravada en los segmentos de menores ingresos.
- Gran actividad en el mercado informal de suelo, oportunidad para mejorar la oferta.
- Los Proyectos pueden ser viables si se gestionan adecuadamente los riesgos.
- Atención de las familias a través de PYMES
- Finanzas Verdes y Economía Circular son el presente



**Market  
Approach for  
Sustainable  
Housing  
Alternatives**