

## Empresas de habilitación urbana de lotes para vivienda tienen el potencial de cubrir una mayor parte de la gran demanda insatisfecha.

En el Perú se estima que 7 de cada 10 viviendas se construyen de manera informal, lo que genera que el desarrollo de las ciudades se realice con limitada planificación urbana y de manera desordenada. Además, esas viviendas suelen ser menos seguras ante desastres naturales (sismos, deslizamientos de tierra y otros) dada su inadecuada ubicación y/o la calidad de las edificaciones. Asimismo, se considera que la autoconstrucción, que suele ser la alternativa utilizada por los sectores de menores recursos para satisfacer sus necesidades de vivienda, suele ser proporcionalmente más costosa que la construcción formal.

En ese sentido, la existencia de un alto déficit habitacional en el país, estimado en alrededor de 1.8 millones de viviendas según el INEI, y la alta participación de trabajadores en el sector informal de la economía, con limitado acceso al crédito de largo plazo, entre otros, hace que sea difícil reducir esta brecha.

Según IPSOS Perú, anualmente se genera una demanda de alrededor de 140 mil nuevos hogares, mientras que la oferta formal alcanza solo para atender aproximadamente 40 mil viviendas por año. Dicho déficit se concentra principalmente en los niveles socio-económicos C, D y E.

Actualmente las opciones de financiamiento formal para adquirir vivienda están vinculadas principalmente a los créditos hipotecarios, los programas del Gobierno y las empresas de habilitación urbana.

### Entorno económico positivo favorece la expansión de las empresas de habilitación urbana

El PBI registró una variación interanual de +3.3% en periodo ene.- set. 2025, según el BCRP, impulsado principalmente por la recuperación de la demanda interna, a través de una mayor inversión fija bruta y el consumo privado.

**Anel Casas Hoyos**

Analista Senior

anel.casas@aai.com.pe

**Sergio Castro Deza**

Director Senior

sergio.castro@aai.com.pe

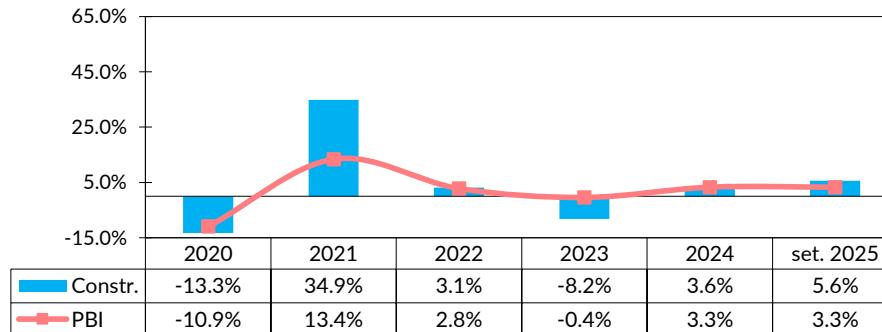
“El sector de Habilitación Urbana es una alternativa clave frente al déficit habitacional, ofreciendo a familias con acceso limitado a crédito formal y bonos estatales, terrenos formales, seguros y con servicios básicos.”

Asimismo, se mantendría una tendencia similar de crecimiento al cierre del año, en línea con la recuperación del mercado laboral y la confianza empresarial, proyectándose un aumento del PBI de 3.2% para el 2025 y de 2.9% para el 2026. Sin embargo, se debe considerar que al celebrarse el próximo año elecciones presidenciales en el país, las decisiones de inversión podrían diferirse.

Por su parte, las empresas especializadas en habilitación urbana generan importantes beneficios para los clientes de los segmentos medio y medio-bajo, entre los que suelen figurar: i) lotes ubicados en urbanizaciones debidamente planificadas y con acceso a servicios públicos; ii) inmuebles legalmente saneados; y, iii) financiamiento directo a largo plazo.

De otro lado, los desarrolladores suelen tener un negocio financiero asociado a las cuentas por cobrar de las ventas al crédito de lotes a sus clientes y registran tasas de morosidad relativamente bajas, lo cual se asocia a que mantienen una reserva de dominio sobre los lotes vendidos hasta que se cancele la última letra de pago. Así, la falta de pago de tres o más letras suele implicar la resolución del contrato de compra-venta, recuperando la empresa rápidamente el lote vendido.

### Variación % - PBI Global y PBI Sector Construcción



\* Fuente: BCRP / Elaboración: A&A

Cabe señalar que, el sector financiero presenta limitaciones para otorgar crédito hipotecario a trabajadores fuera del sector formal. Esta situación afecta especialmente a familias de menores ingresos, que no califican para créditos hipotecarios ni pueden acceder a los bonos del Estado destinados a vivienda.

En este contexto, el subsector de habilitación urbana cumple un rol complementario, ofreciendo mecanismos de financiamiento para la compra de lotes, con plazos que pueden alcanzar hasta 15 años. Estos lotes se ubican dentro de urbanizaciones formales, inscritas en los registros públicos, con acceso a servicios básicos, áreas verdes y entornos seguros, generalmente en periferias estratégicas de las zonas urbanas. La adquisición de un lote requiere una inversión inicial significativamente menor que la compra de un departamento, facilitando el acceso a vivienda formal para segmentos socioeconómicos con restricciones de crédito.

Por otro lado, la poca disponibilidad de terrenos de grandes dimensiones, especialmente en las principales ciudades del país, debidamente saneados y con acceso a servicios públicos, sumado a la dificultad para realizar los trámites municipales, limita el crecimiento de la oferta formal de lotes.

### Variables Clave a Considerar

Disponibilidad de tierras	En Lima la disponibilidad de terrenos con el tamaño necesario para desarrollar una urbanización es cada vez más escaso, y a precios elevados que diluye el margen de las empresas desarrolladoras.
Riesgo de construcción	Que se completen las obras en el plazo pactado y no se generen sobrecostos; así como la obtención de los permisos asociados (municipales, RRPP, servicios públicos).
Riesgo comercial	La demanda asociada a cada proyecto según su ubicación, y las resoluciones de contratos por incumplimientos en los pagos. Asimismo, la evolución de la capacidad adquisitiva de la población influye en la demanda.
Entorno político	La mayor incertidumbre política que suele producirse durante un año de elecciones presidenciales (2026), puede generar un diferimiento en las decisiones de inversión y compra.
Liquidez en el mercado	Si bien la liberación de fondos de la CTS y de las AFPs ha contribuido a impulsar la liquidez de ciertos sectores de la población, se debe tener en consideración que solo una parte limitada de los trabajadores son formales y que estas liberaciones son puntuales, por lo que se espera que su efecto sea limitado en el tiempo.
Baja penetración de créditos hipotecarios	Familias de bajos recursos no calificarían a bonos de vivienda por parte del Estado al no poder tomar créditos hipotecarios.

(\*) La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, el presente reporte es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión de la clasificación de riesgo.

La opinión contenida en el presente informe ha sido obtenida como resultado de la aplicación rigurosa de la metodología vigente correspondiente indicada al inicio del mismo. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo a lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe, deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.