



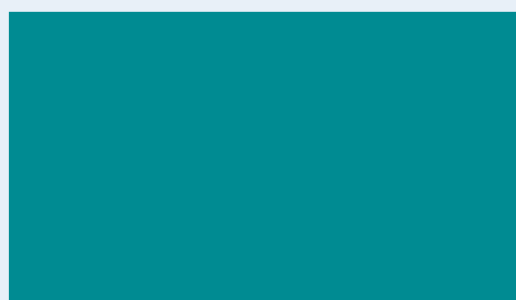
GRADE
Grupo de Análisis para el Desarrollo

**ADI
PERÚ**
ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

CUANTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN EN EL PERÚ

- Metodología
- 1. ■ Panorama general
- 2. ■ Características generales de la autoconstrucción

ÍNDICE





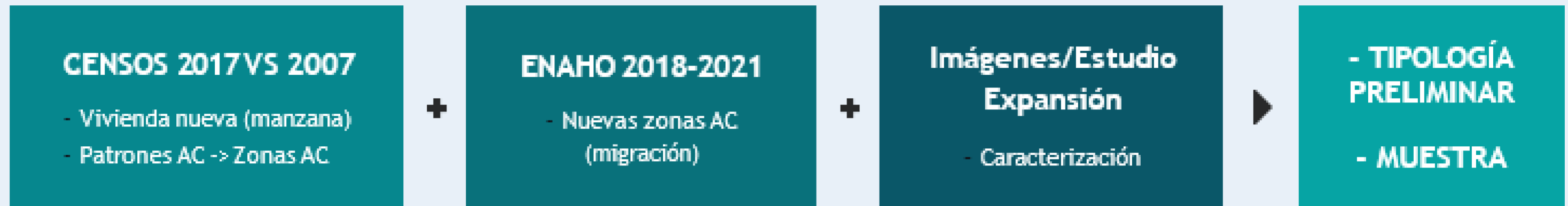
GRADE
Grupo de Análisis para el Desarrollo

**ADI
PERÚ**
ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

■ Metodología

METODOLOGÍA GENERAL

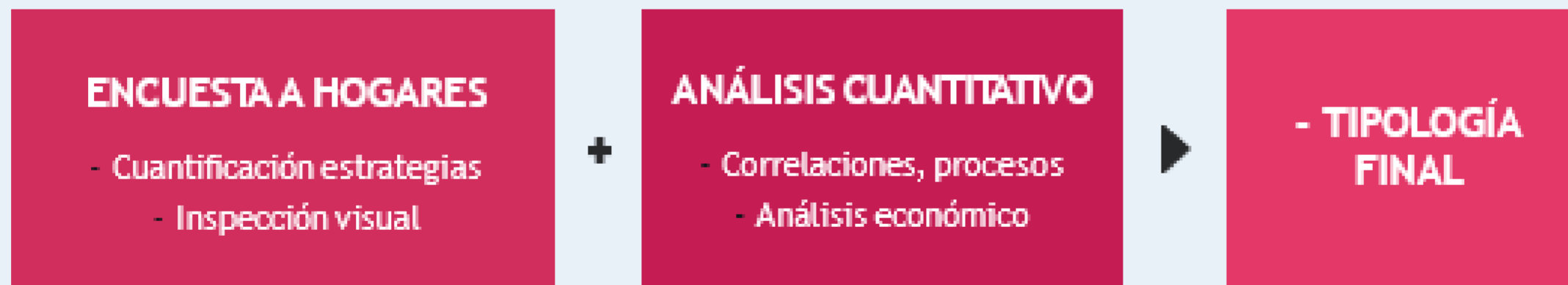
MÓDULO 01



MÓDULO 02



MÓDULO 03



MUESTRA	CIUDAD						TOTAL
	Piura	Chiclayo	Lima	Ica	Arequipa	Huancayo	
Zonas	15	15	20	15	15	15	95
Viviendas	153	153	205	152	153	153	969

■ CONCEPTOS CLAVE

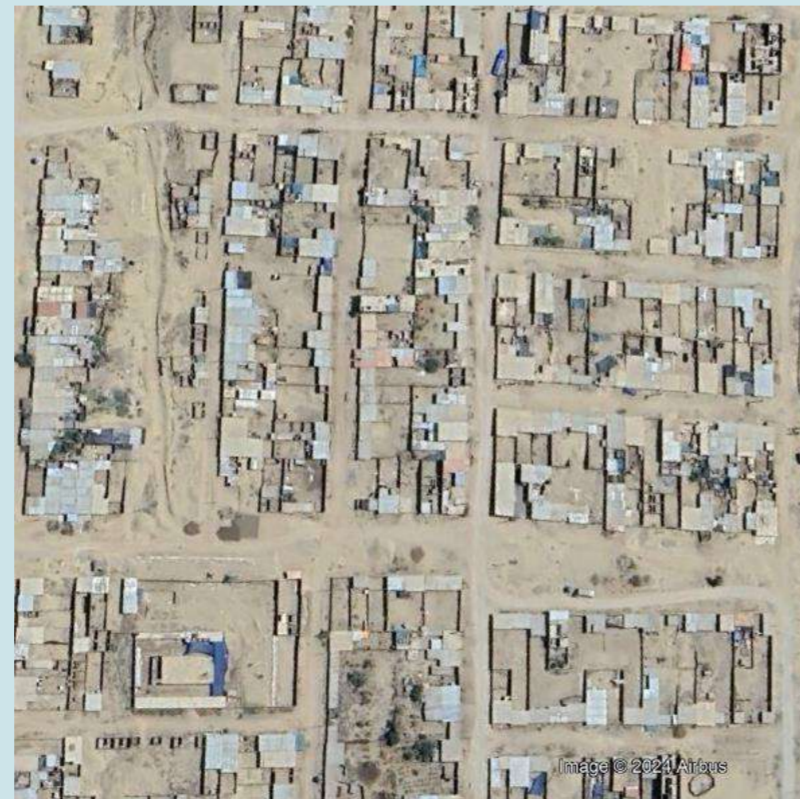
FORMALIDAD/INFORMALIDAD

...en LA ADQUISICION DEL SUELO:

Habilitaciones formales, proyectos de vivienda social

VS.

Ocupaciones ilegales, lotizaciones informales



...en el PROCESO DE EDIFICACION:

CON licencias, permisos, estudios de suelo, planos, RNE, etc.

VS.

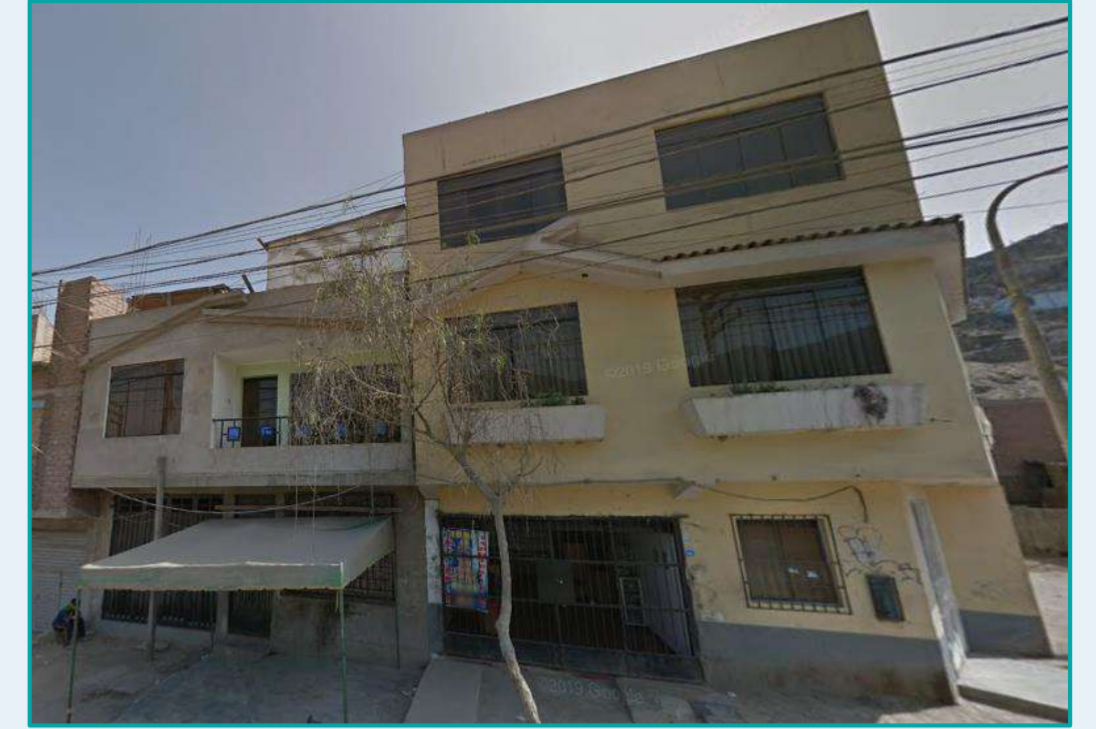
SIN uno o más de los requisitos legales





AUTOCONSTRUCCION:

Proceso secuencial o **PROGRESIVO** de edificación, dirigido y/o ejecutado directamente por el hogar propietario de la vivienda.



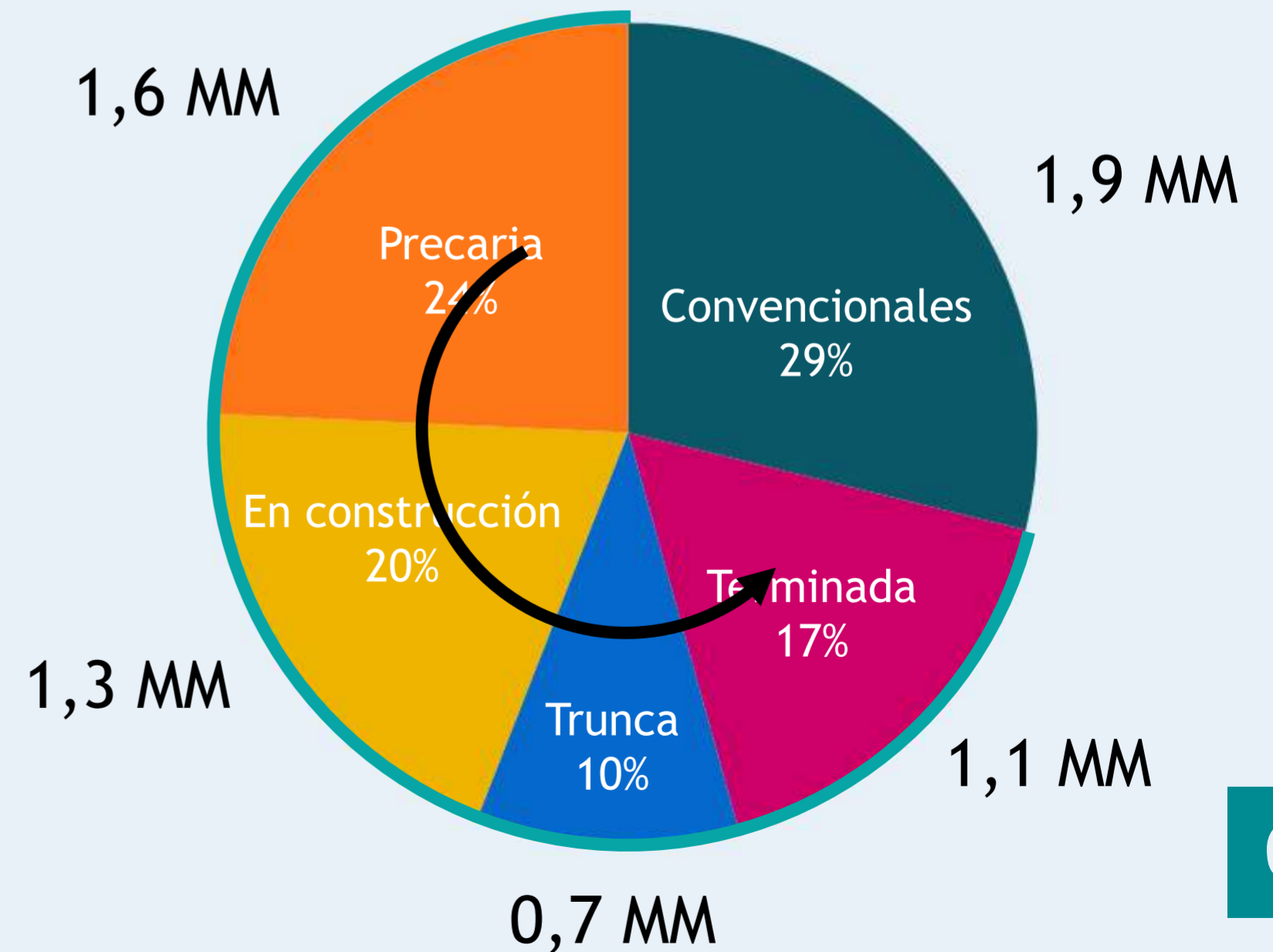
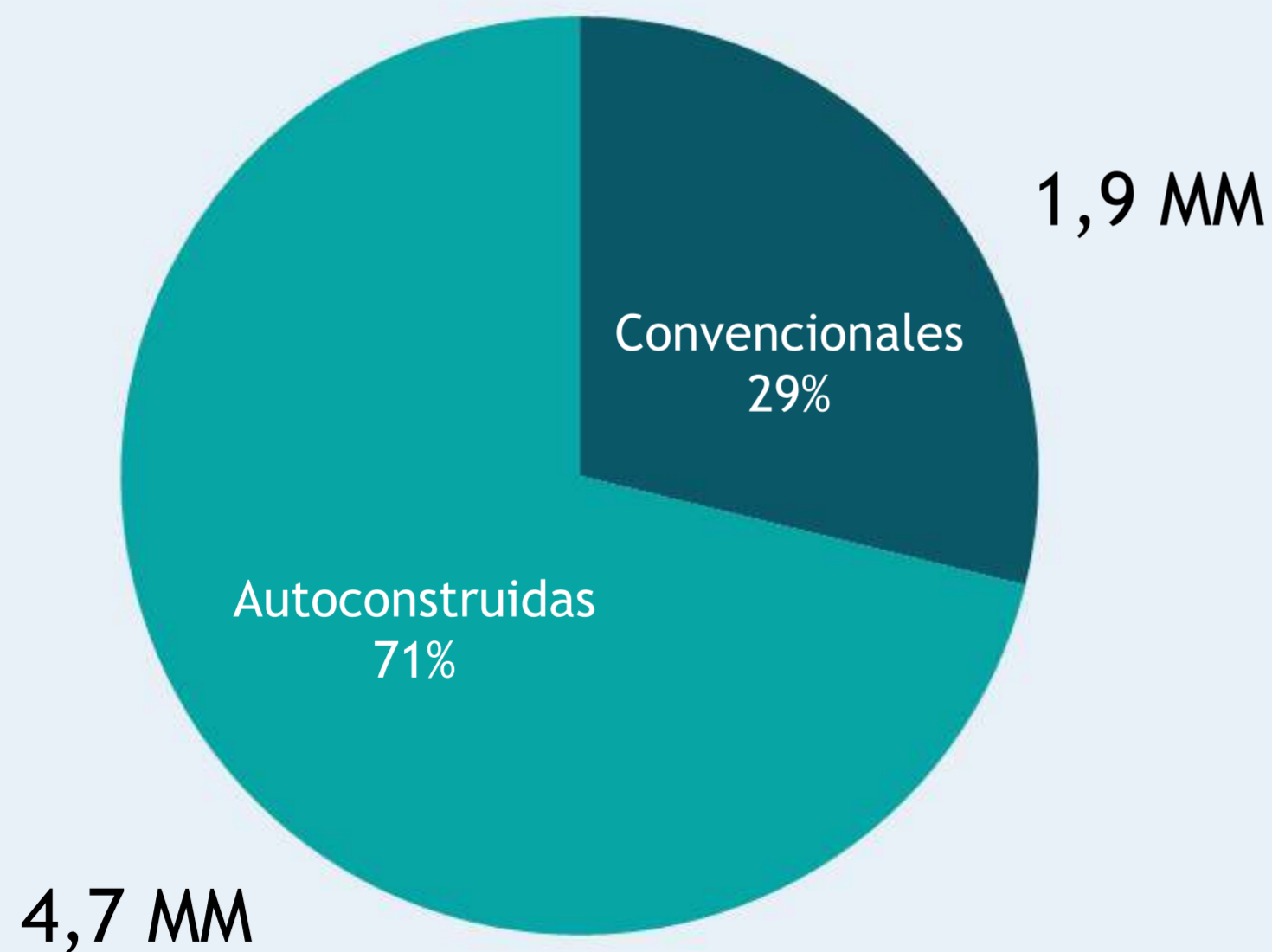
PRONTO
CERCA DEL
PARQUE
EL PARAISO
ANEXO 51 FRENTE
AL CENTRO COMERCIAL

| Panorama General

■ ¿CUÁNTAS VIVIENDAS SE AUTOCONSTRUYEN?

de viviendas existentes, 2022 (stock)

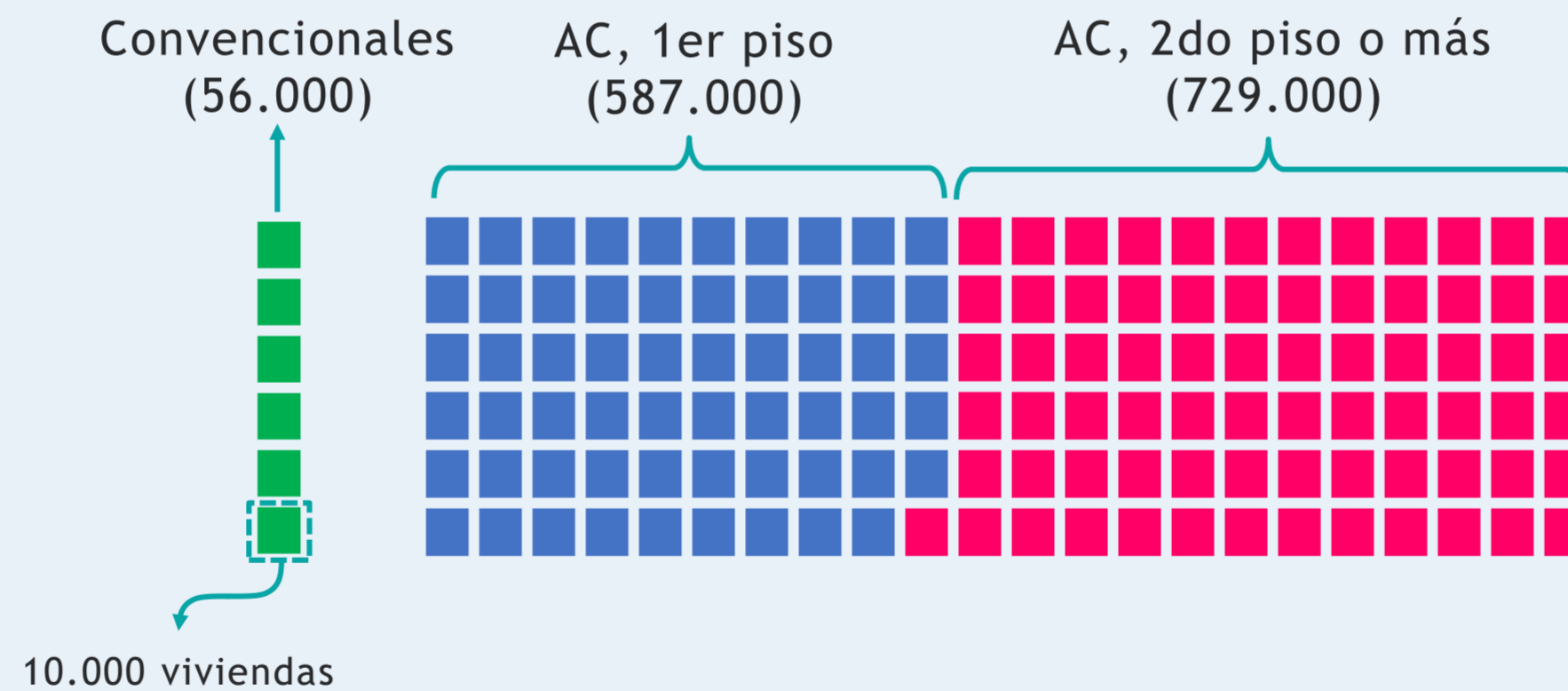
6.600,000 viviendas*



*43 ciudades con más de 50.000 habitantes. Proyección al 2022

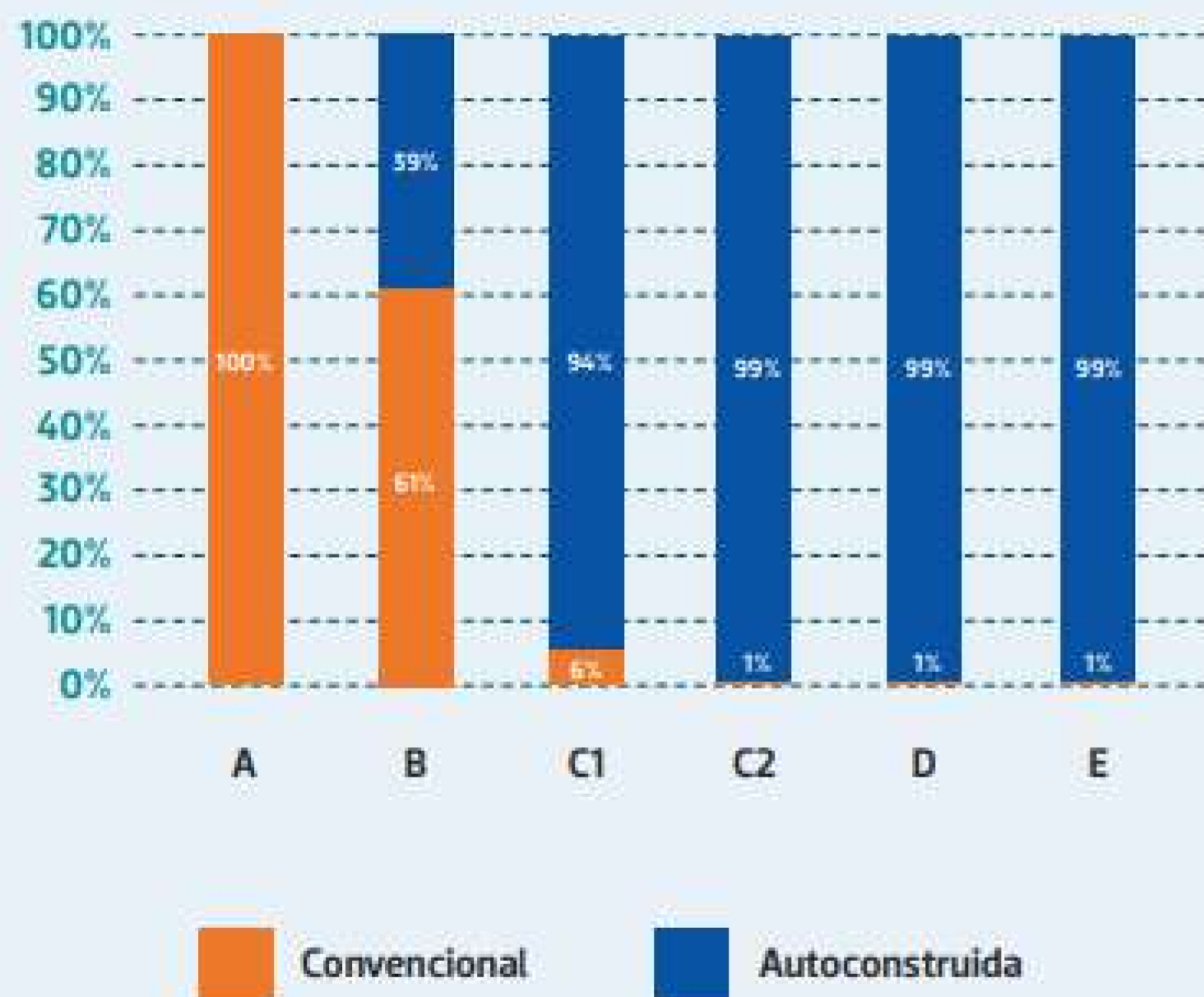
■ ¿CUÁNTAS VIVIENDAS SE AUTOCONSTRUYEN?

de viviendas en construcción, 2022 (flujo)



NIVEL SOCIOECONÓMICO

Producción de vivienda, por NSE y modalidad



Tipo de vivienda, por NSE

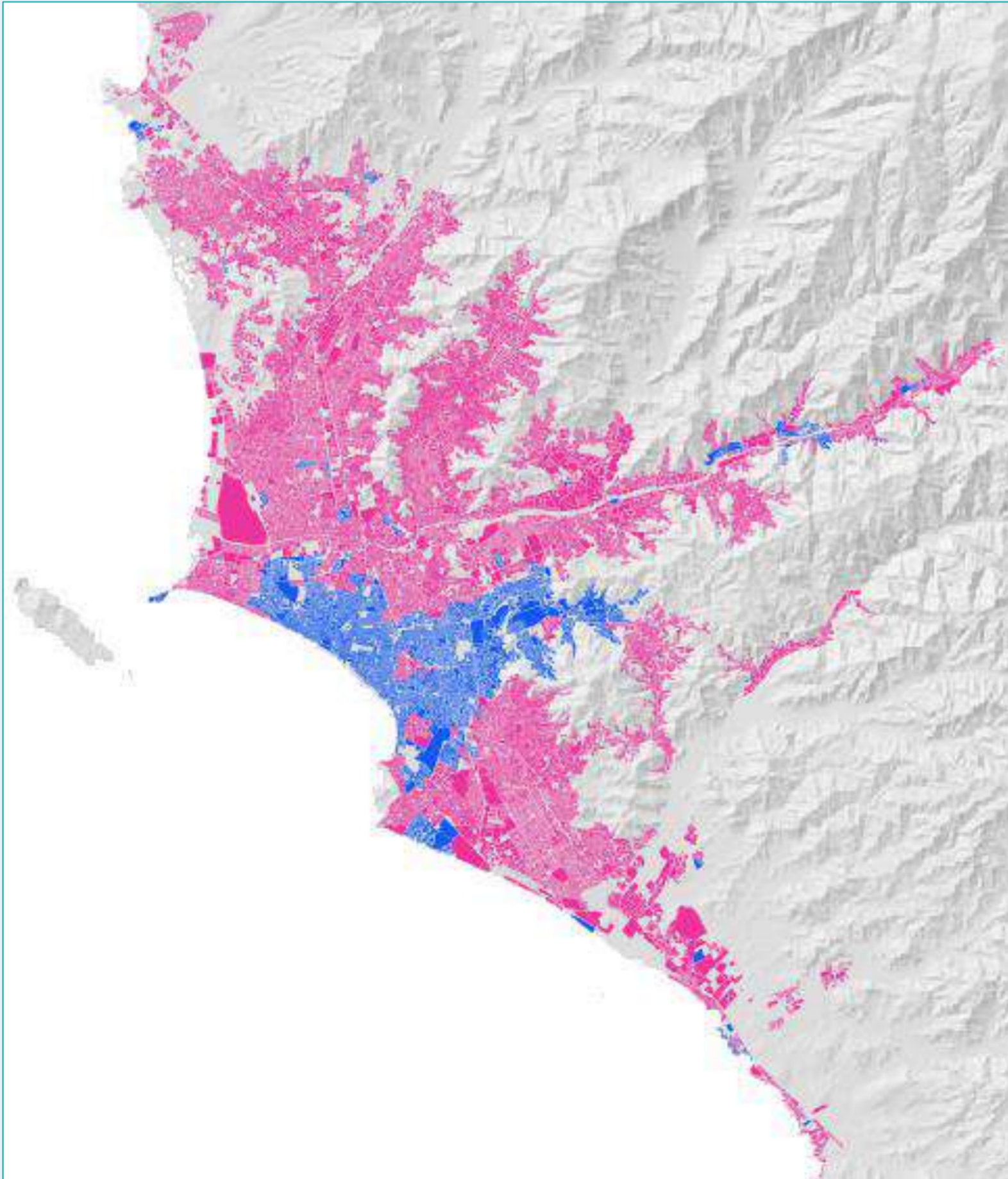


La predominancia de la autoconstrucción es absoluta a partir del NSE C1. Nótese que 4 de cada 10 viviendas del NSE B es autoconstruida.

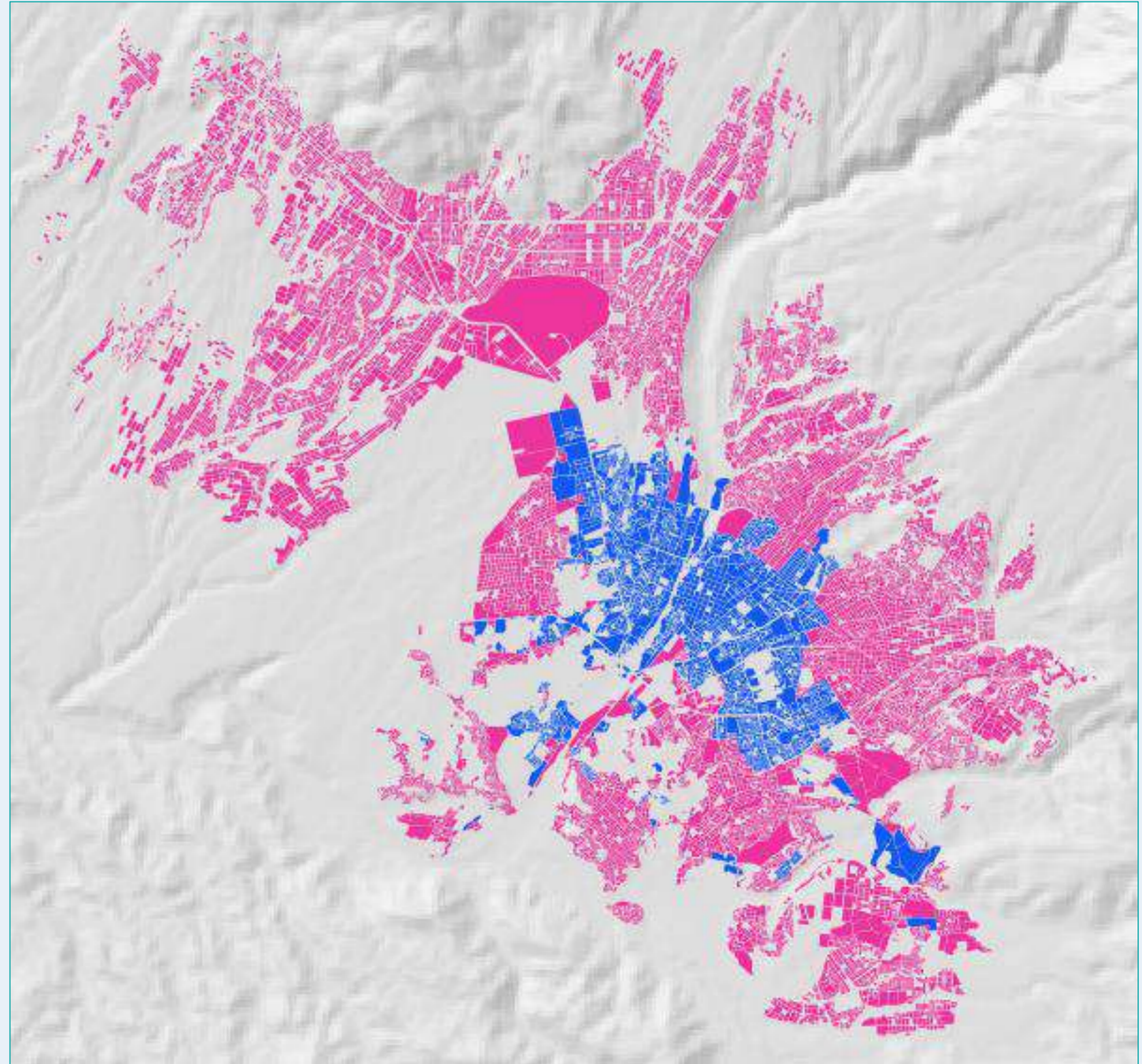
En el Perú, mientras menos sea el NSE, mayor es la probabilidad de habitar una casa independiente.

AUTOCONSTRUCCION EN PRINCIPALES CIUDADES

LIMA: 69%



AREQUIPA: 66%

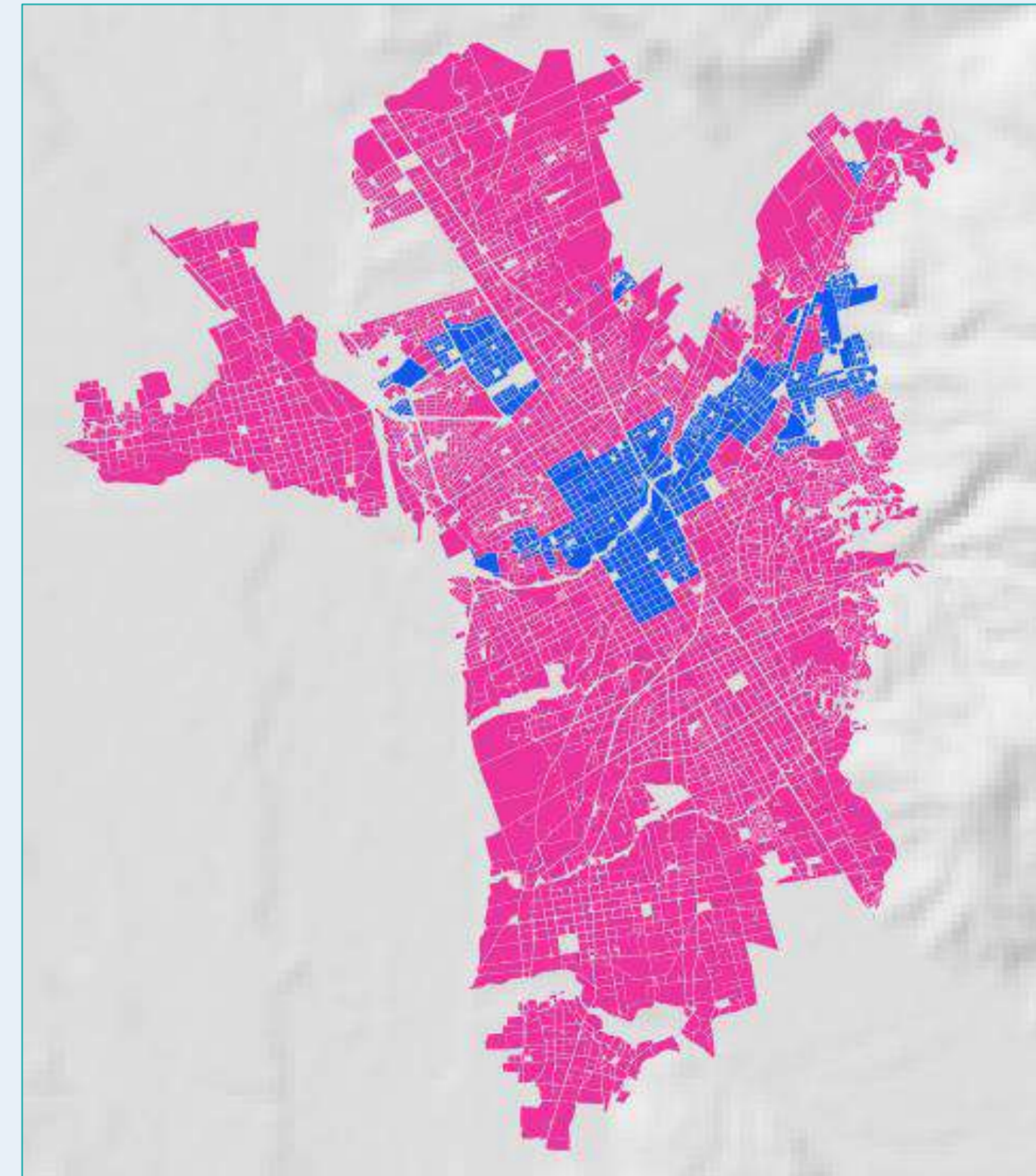


AUTOCONSTRUCCION EN PRINCIPALES CIUDADES

PIURA: 71%

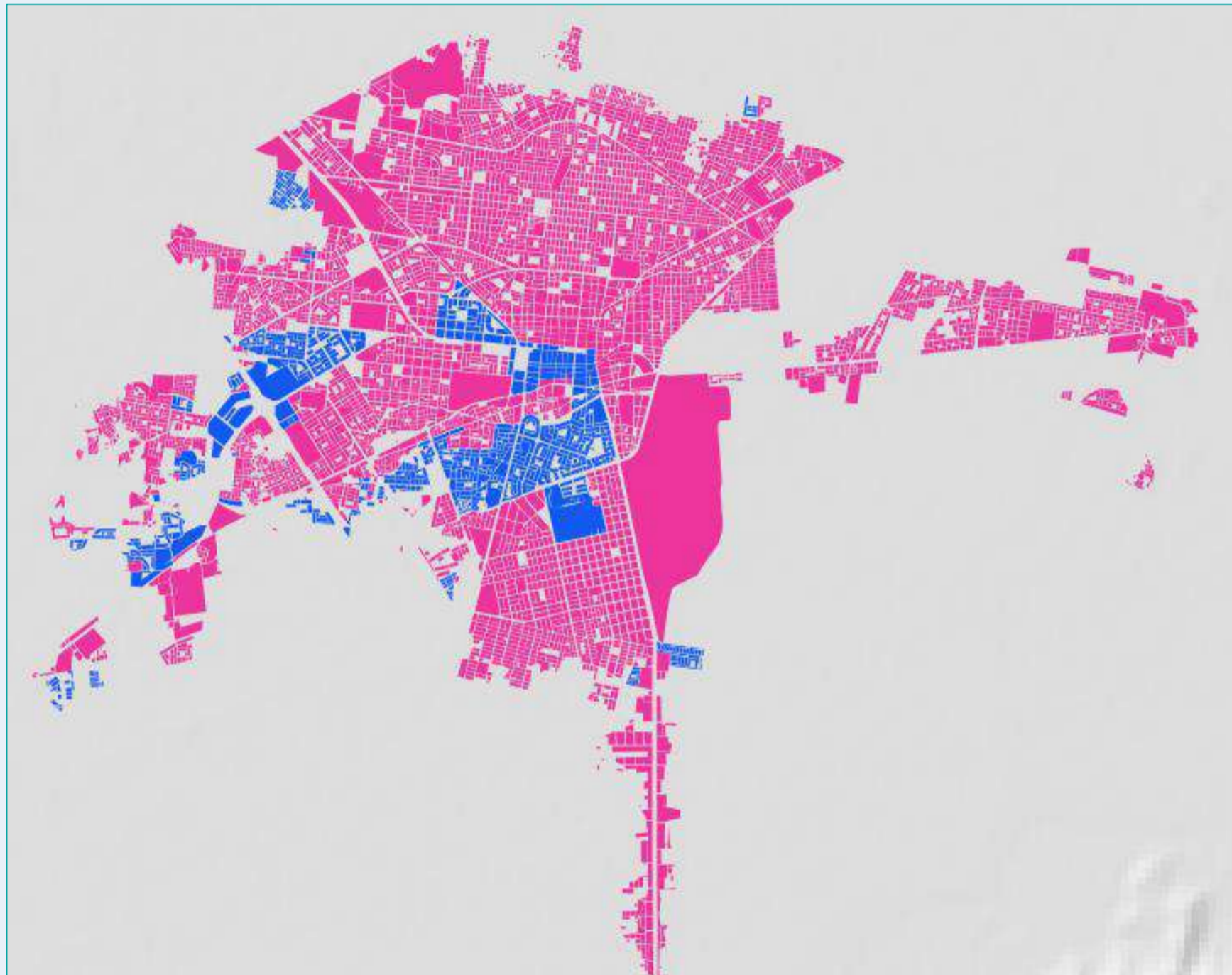


HUANCAYO: 70%

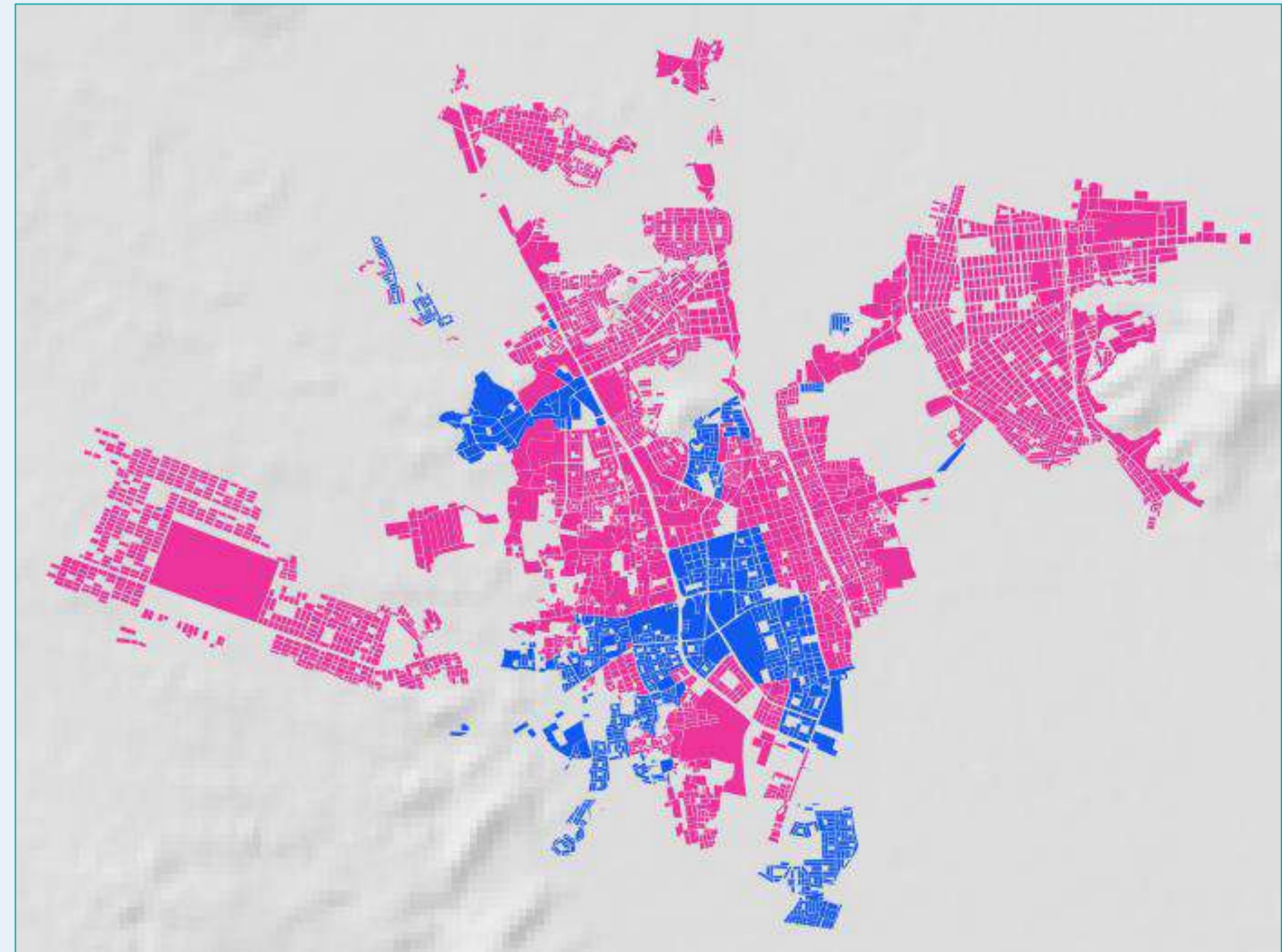


AUTOCONSTRUCCION EN PRINCIPALES CIUDADES

CHICLAYO: 70%



ICA: 71%

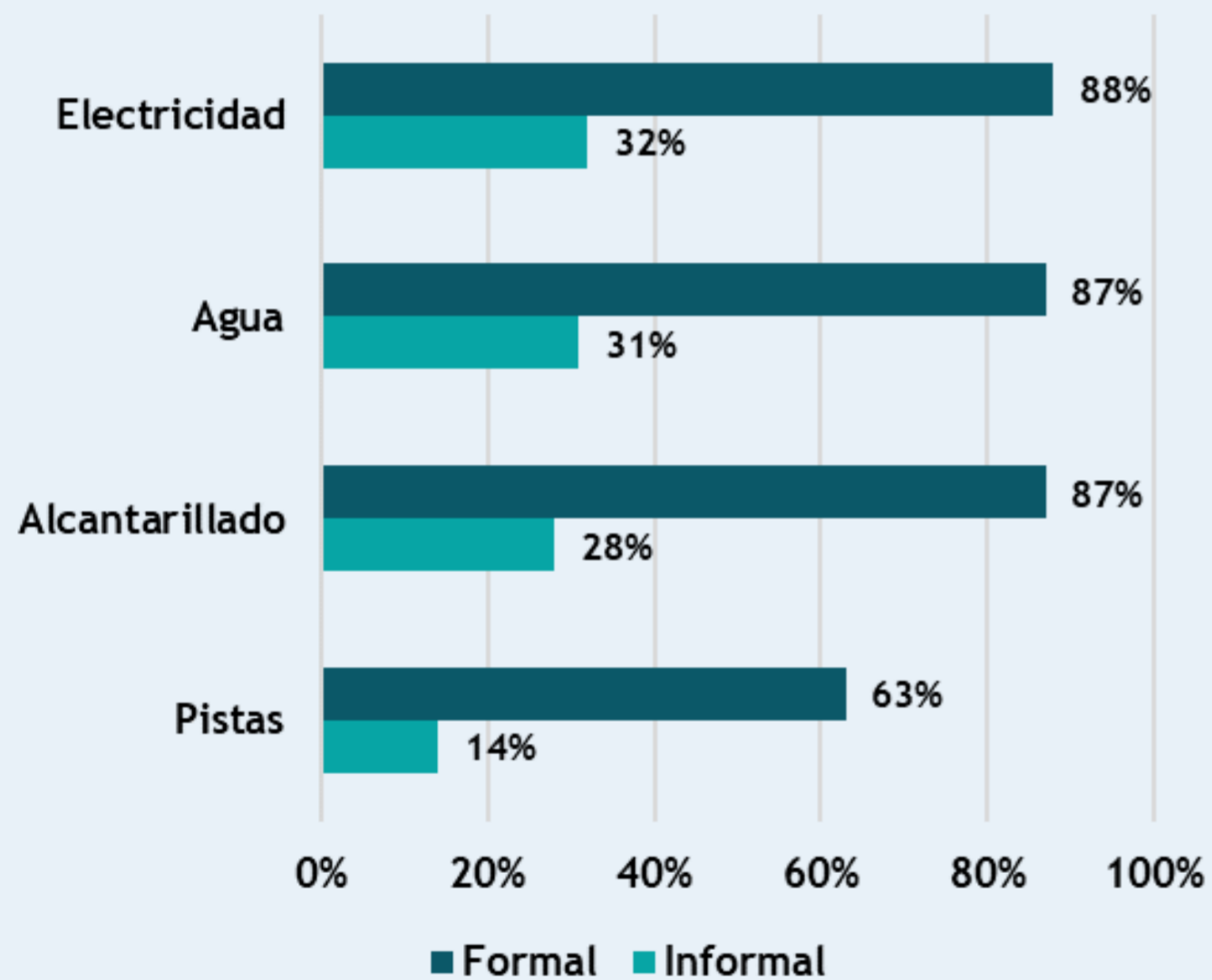


02

■ Características generales de la autoconstrucción

INFORMALIDAD DEL SUELO

Acceso a servicios al momento de la adquisición del terreno

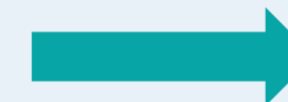


Modalidad de adquisición del suelo



Formal:
Si obtiene un derecho de propiedad legal al adquirir/ocupar

21 años después



Situación actual del derecho de propiedad del suelo



- Sin título
- Doc. no registrable
- Doc. Registrable
- Título registrado

ESTRATEGIAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN

- Cinco momentos clave en todo el proceso de autoconstrucción:

La **COMPRA**, adquisición u ocupación del predio

La **MUDANZA** de la familia al predio

El inicio de la construcción de material noble, o **PRIMER LADRILLO**

El techado del **1er PISO**

El techado del **2do PISO**

- El orden en que se ejecutan estos pasos determina tres **ESTRATEGIAS** o secuencias de autoconstrucción

Las viviendas permanecen en autoconstrucción por décadas



*Elaborado en base al 75% de casos que iniciaron con terreno sin construcción

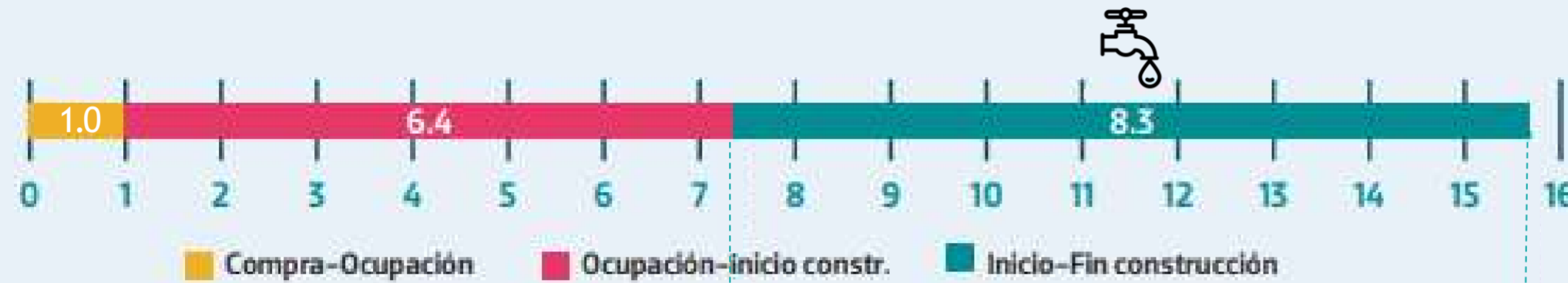
ESTRATEGIAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN

Prevalencia de estrategias de autoconstrucción, por quinquenio de inicio



INVERSIÓN EN AUTOCONSTRUYCCIÓN

Años de autoconstrucción



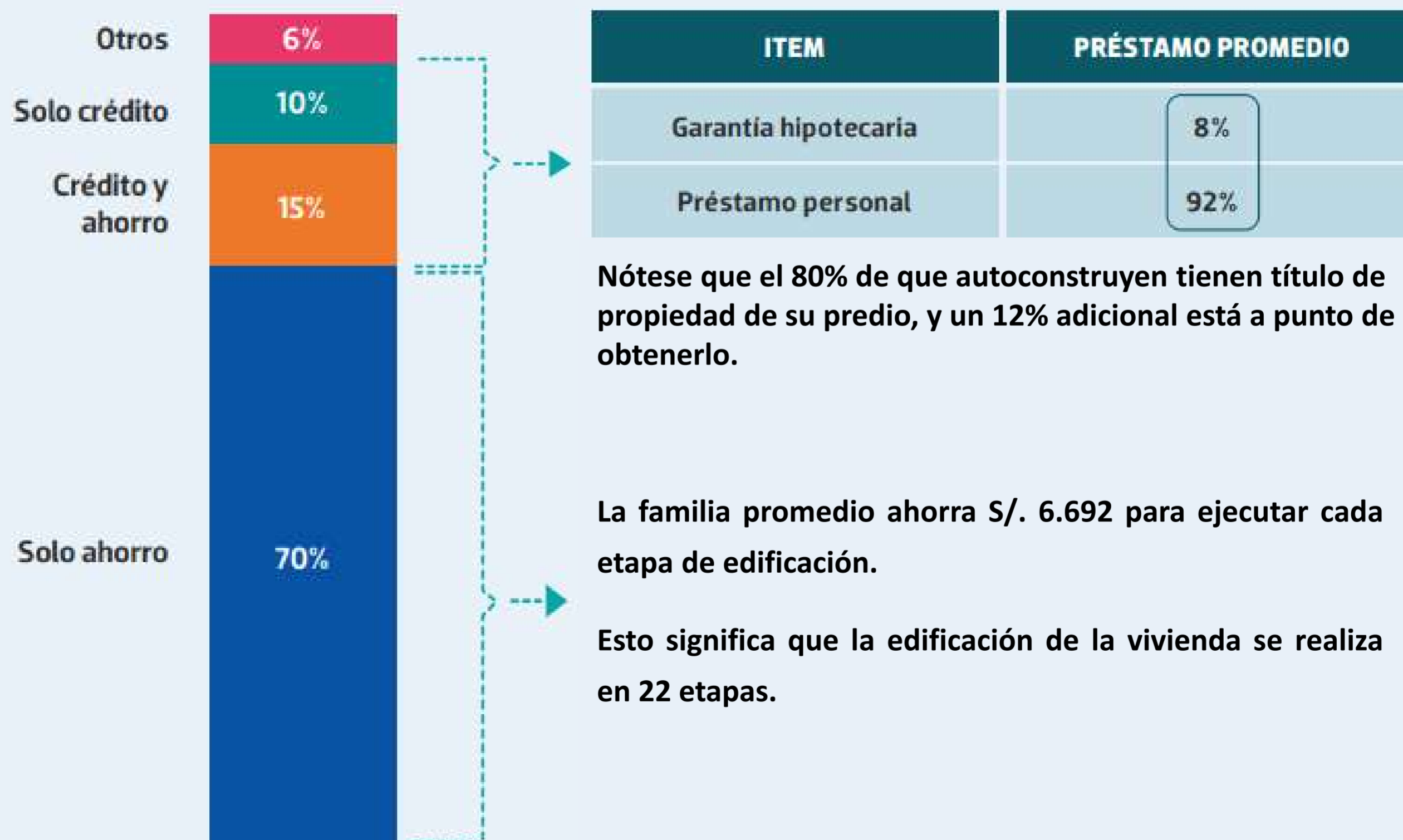
- El proceso de AC dura un promedio de 16 años.
- El tiempo promedio en vivienda precaria es de 6 años.
- El tiempo de construcción en material noble es de 8 años.

Inversión*

Rubro	S/.
Inversión en terreno	43,865
Inversión en construcción	146,310
Inversión total	190,175



FINANCIAMIENTO DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN



COSTOS DE EDIFICACION

Costos por m² en zonas de expansión (S/.)

ITEM	AUTOCONSTRUC.	TECHO PROPIO
Terreno	255	
Habilitación	334*	420
Utilidad	--	
Viv. Provisional	146	--
1er piso	1,155	963
TOTAL	1,890	1,383

Costos por m² en zonas consolidadas (S/.)

ITEM	AUTOCONSTRUC.	TECHO PROPIO
Terreno	490	
Utilidad	--	351
Viv. Provisional	146	--
1er piso	1,099	963
TOTAL	1,735	1,314

* Costo asumido por el estado

- La autoconstrucción termina siendo alrededor de 33 % más cara que la construcción formal vía Techo Propio AVN, tanto en zonas consolidadas, como en zonas de expansión (con/sin servicios básicos, respectivamente).
- La construcción formal genera utilidades, paga IGV (por servicios), y cumple con las normas y buenas prácticas de edificación vigentes.

■ PROCESO DE EDIFICACIÓN

Constructor

- El 94% de las familias contrata directamente un maestro de obra para realizar la edificación de la vivienda.
- La mitad de estos maestros son familiares o amigos, otro tercio son maestros recomendados por familiares o amigos.
- Solo el 24% de familias firma un contrato escrito con el maestro.

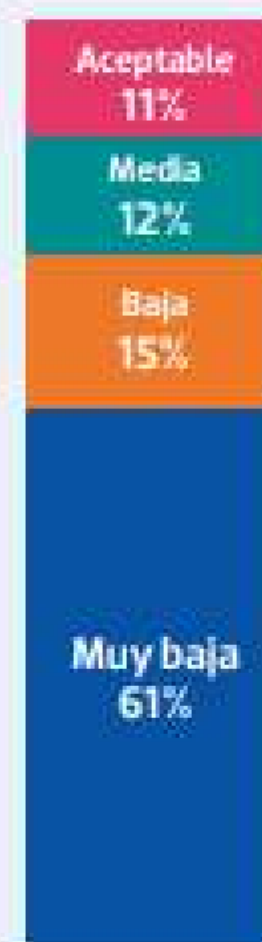
Autorizaciones

- El 73% de viviendas se construyó sin licencia de construcción, pero solo el 4% ha recibido multas por no contar con esta autorización.
- Solo el 18% de viviendas cuenta con declaratoria de fábrica.

Solo el 3% de viviendas autoconstruidas cumple con tener un proceso de edificación de calidad aceptable y todas las autorizaciones de edificación.

*NO es una evaluación de la integridad estructural. Un proceso de edificación de baja calidad puede resultar en ineficiencias (mayores costos), en pobre integridad estructural, o también en una vivienda aceptable.

Calidad del proceso de edificación*



- Existencia de estudio de suelos.
- Supervisión profesional de construcción.
- Existencia de planos.
- Autor de planos (profesional, maestro).

Percepción de integridad estructural



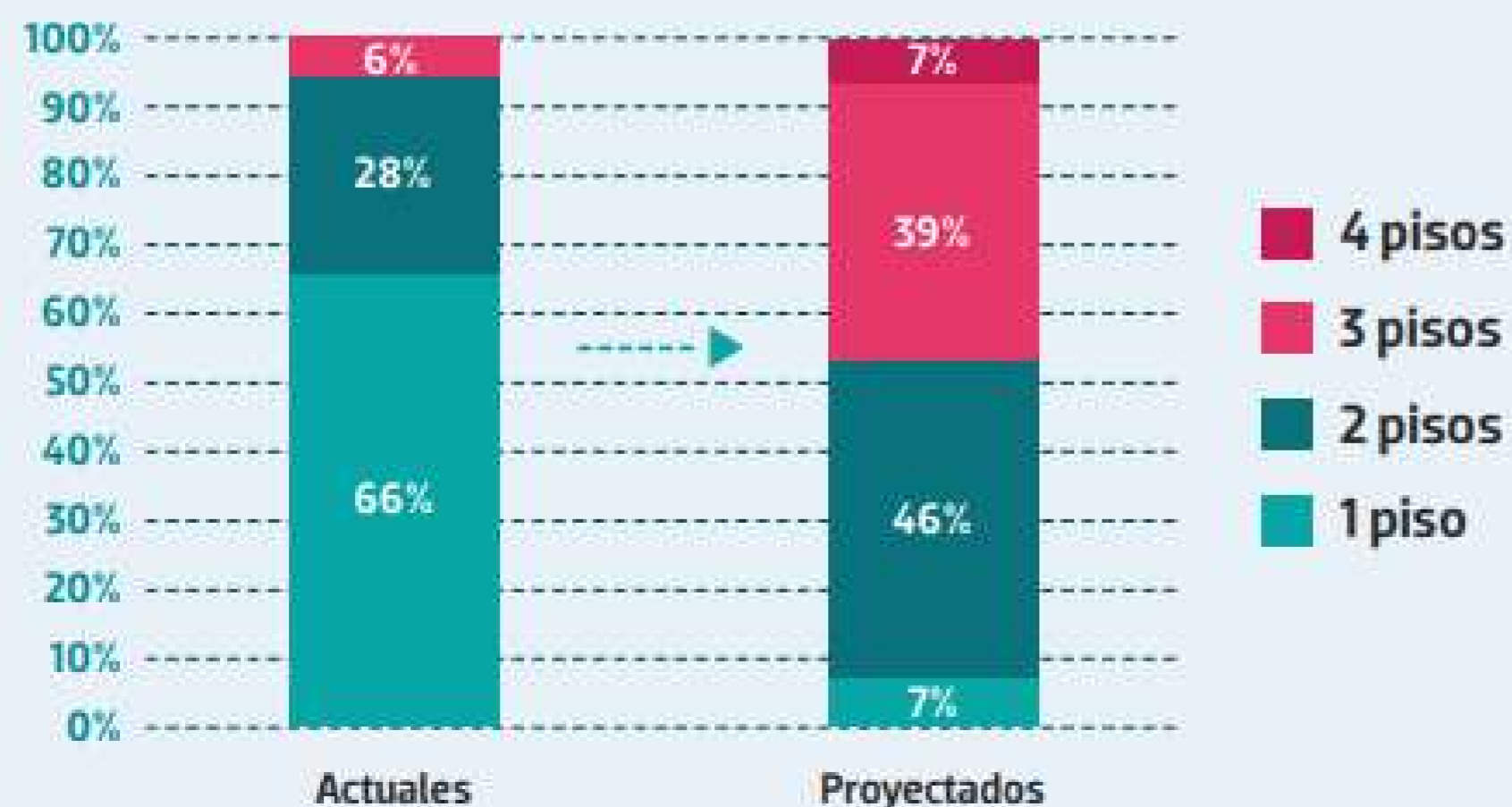
Hay un desfase entre la percepción de calidad de la vivienda y la calidad del proceso de edificación.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA

CARACTERÍSTICA	PROMEDIO
Área Terreno m2	134.4
Área construida m2	184.4
# ambientes	7.3
# pisos mat. Noble	1.4
% c/acabados en 1er piso	64%
% c/acabados en 2do piso	46%

% de avance en viviendas en AC activa: **56%**
 Tiempo para terminar: **5 años**

Viviendas por # de pisos de mat. noble (%)



En promedio, las familias que están construyendo actualmente proyectan **construir un piso más de material noble** en los próximos 5 años.

[de 1,4 pisos a 2,4 pisos, en promedio]

En ese lapso, cientos de miles de familias que actualmente habitan viviendas precarias, iniciarán la construcción de su primer piso.

■ CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA

Características generales de la AC, por NSE

CARACTERISTICA	B	C1	C2	D
Área del terreno (m ²)	125	132	134	150
# pisos actual	1.9	1.6	1.5	1.5
# pisos proyectado	2.7	2.6	2.5	2.4
Inversión (S/. por m ²)	765	708	786	637
Ahorro promedio por etapa de construcción (S/.)	8,183	6,874	7,014	5,713
Utiliza maestro de obra	93%	93%	92%	94%
Calidad de proceso constructivo aceptable	11%	11%	4%	8%

En general, las diferencias en NSE no implican variaciones significativas en el tipo de vivienda (área, número de pisos), la inversión realizada (costos, ahorros), o la manera cómo se realiza la edificación (maestro de obra, calidad del proceso constructivo).

■ CONCLUSIONES GENERALES (1)

- El Perú urbano tiene alrededor de **6,6 millones de viviendas**. El 71% de estas han sido—o están siendo—autoconstruidas, es decir se producen de manera **progresiva**, a lo largo de un periodo de **tiempo extendido**, y **sin cumplir con todos los requisitos** y exigencias de la normativa vigente de edificación.
- En promedio, el proceso de autoconstrucción demora **16 años**, desde la adquisición/ocupación del predio, hasta la culminación de la vivienda. Durante este tiempo, las familias pasan cerca de **8 años** en una vivienda totalmente precaria, y **8 años** adicionales en una vivienda en construcción.
- El proceso edificatorio de la autoconstrucción tiende a ser deficiente: **4 de cada 5 viviendas** autoconstruidas no cumplieron con las buenas prácticas constructivas y la ley, y por tanto tienen una alta incertidumbre respecto a su **calidad final**.
- La inversión promedio de las familias en la autoconstrucción de una vivienda es significativa: S/. 44.000 (terreno) + S/. 146.000 (edificación) = **S/. 190.000**. Los costos de edificación por autoconstrucción, por m², son **33% más altos** que los de la construcción convencional.
- El modelo de producción de vivienda por autoconstrucción, además, genera **costos adicionales** para las familias, el Estado y la sociedad en general.



Por S/. 190.000 de inversión, las familias que autoconstruyen deben vivir 16 en condiciones inadecuadas, para finalmente obtener una casa que probablemente no es estructuralmente segura.

■ CONCLUSIONES GENERALES (2)

- **La autoconstrucción no es atendida por el sector formal:**

Sector financiero: Solo el 2% de hogares accede a crédito con garantía hipotecaria, y el 23% utiliza créditos personales. El resto financia la autoconstrucción únicamente con ahorro o recursos familiares → **No hay productos crediticios diseñados para financiar la autoconstrucción.**

Sector construcción: Solo 1 de cada 5 hogares utiliza servicios profesionales para su edificación (la mayoría como supervisión de obra) → **No hay servicios formales de apoyo a la autoconstrucción.**

- **La autoconstrucción no recibe soporte desde el Estado:**

Gobiernos Locales: Las municipalidades ni controlan la autoconstrucción (fiscalización, cobro de tributos), ni le brindan soporte alguno (asistencia técnica) → **No existe vínculo entre el vecino que autoconstruye y su municipio.**

Gobierno Nacional: El único producto activo relevante para la autoconstrucción (Programa Sitio Proio, de Techo Propio) solo atiende a propietarios de vivienda precaria, excluyendo a las viviendas que ya han iniciado su proceso de edificación → **No existe una Política de Estado orientada a mejorar y/o acelerar los proceso de autoconstrucción.**



La autoconstrucción se realiza casi exclusivamente en base al esfuerzo de la familia, sin opción a optar por servicios formales de financiamiento y construcción, ni a apoyos de parte del Estado.

■ Y SIN EMBARGO...

- El valor del mercado de autoconstrucción es enorme (US\$ 10.000 millones al año); 4,1% del PBI nacional.
- Actualmente existen 1,3 millones de viviendas en autoconstrucción activa; y 1,6 millones de familias adicionales a punto de iniciar su proceso de edificación. En total, el 40% de todas las viviendas existentes en el Perú urbano *están en algún punto del proceso de autoconstrucción hoy*.
- La capacidad real de pago promedio de las familias que autoconstruyen es de S/. 1.550 mensuales, por 8 años.
- Más del 90% de las viviendas autoconstruidas tienen título de propiedad registrado, o pueden obtenerlo fácilmente.
- En la práctica, la autoconstrucción genera dos tercios de todas las viviendas que se producen cada año y, por tanto, es el principal medio para reducir el déficit habitacional cuantitativo—aunque es probable que también contribuya a incrementar el déficit habitacional cualitativo.



GRADE
Grupo de Análisis para el Desarrollo



**ADI
PERÚ**
ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS