

# **Casi 1,5 millones de viviendas en Perú no reúnen condiciones básicas**

Al cierre del 2022 existían en el país cerca de 10 millones de hogares; no obstante, según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), no todos cuentan con una vivienda, así se calcula un déficit cuantitativo de alrededor de 390 mil viviendas. Sin embargo, lo más alarmante es el déficit cualitativo, que se refiere a aquellas casas que no reúnen condiciones básicas, y que ascienden a cerca de 1,47 millones.

Si bien, la causa directa de la precariedad de las viviendas es que alrededor del 70% de estas han sido construidas sin licencia de construcción y sin tener la asistencia técnica de un ingeniero civil o arquitecto; existen otros factores más profundos a nivel de la oferta, de la demanda y la institucionalidad.

Así por el lado de la oferta, se encuentra la insuficiente construcción de viviendas formales de bajo costo. Para el Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE), esto se debería al encarecimiento de terrenos de la zona periférica, debido a la posesión de traficantes informales y a la sobreasignación de recursos públicos orientados a la remediación de los problemas de la vivienda informal.

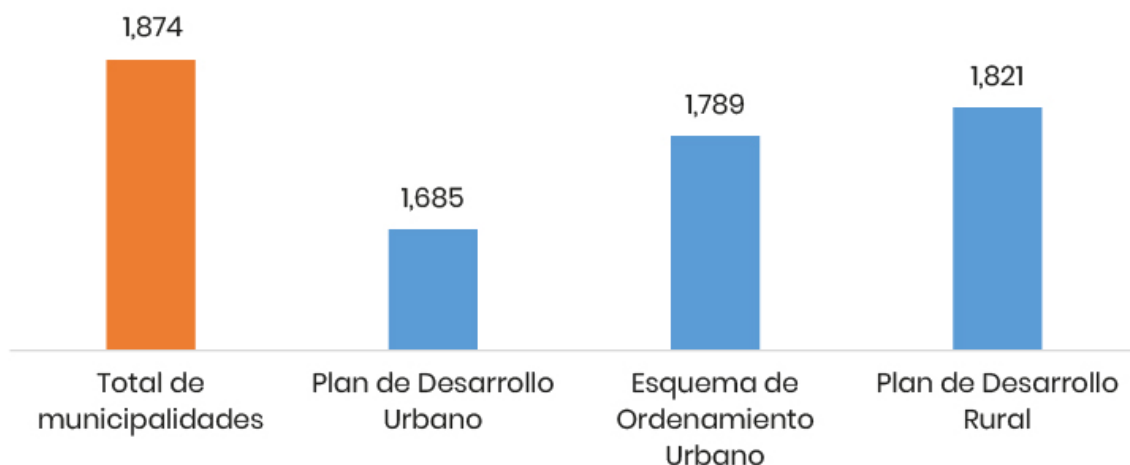
**Por el lado de la demanda, la precariedad de la vivienda sería propia principalmente de los niveles socioeconómicos (NSE) más**

**bajos del país.** Así según la Asociación Peruana de Empresas de Inteligencia de Mercados (APEIM), el 26,2% de hogares pertenece al NSE D, caracterizado en su mayoría por vivir en casas independientes y donde más de la mitad usa calaminas o similares como material predominante de sus techos.

**A su vez, el 35,3% de hogares pertenece al NSE E, donde más de la mitad de las viviendas se caracterizan por tener paredes de adobe, pisos de tierra y planchas de calamina o similares en sus techos.**

Por el lado institucional, el **IEDEP** ha identificado que de los 1.874 Gobiernos locales existentes, el 88% no dispone de instrumentos de desarrollo urbano ni rural. Así, 1.685 Gobiernos locales no disponen de un Plan de Desarrollo Urbano, 1.650 no disponen de un Esquema de Ordenamiento Territorial y 1.821 no cuentan con un Plan de Desarrollo Rural. La razón que arguyen el 75% de las municipalidades es la falta de recursos para su elaboración.

## MUNICIPALIDADES QUE NO TIENEN INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANO Y/O RURAL, 2021 (NÚMERO)



Fuente: INEI

Elaboración: IEDEP

Adicionalmente a la posesión de viviendas precarias, otro grupo de hogares (alrededor del 10%) ocupan casas alquiladas. **El alquiler de viviendas es una de las categorías más importantes dentro de las canastas de consumo a nivel nacional y de Lima Metropolitana (LM), pues representan respectivamente alrededor del 3,8% y del 4,5% a diciembre del 2022.**

## Lima Metropolitana

Los más de tres millones de hogares de LM no escapan a la realidad nacional, pues para la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), la falta de políticas urbanas adecuadas ha promovido los procesos de ocupación informal e irregular del suelo; lo que sumado a la insuficiente oferta de vivienda social, ha desencadenado en una preocupante consolidación urbana en zonas de riesgo (laderas).

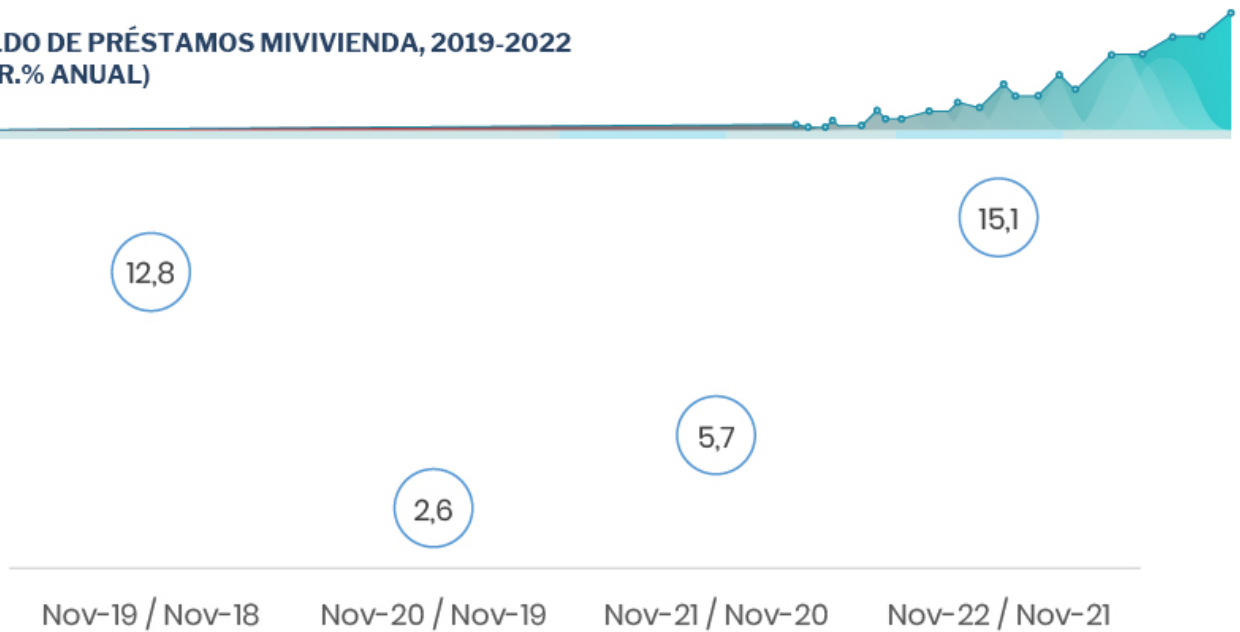
Por su parte, la **Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO)** estimó que el déficit cuantitativo en LM en el 2018 ascendía a 200.158 viviendas, concentrándose principalmente en las zonas norte, este y sur (en ese orden de importancia).

## **Avances en préstamos**

En 1998, el Estado constituyó el Fondo Mivivienda (FMV) con el objetivo de promover y financiar la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social.

La colocación de préstamos **Mivivienda** durante los meses de noviembre del último lustro han crecido cada año de forma sostenida hasta alcanzar los S/ 9.971 millones al cierre del penúltimo mes del año del 2022. De dichos créditos, el 89,7% fue otorgado por la banca múltiple. Cabe resaltar que la cartera atrasada de dichos créditos ha mejorado desde los picos alcanzados durante el 2020, pues a noviembre pasado (2022) se situó en 3,65%.

## SALDO DE PRÉSTAMOS MIVIVIENDA, 2019-2022 (VAR.% ANUAL)



Fuente: SBS

Elaboración: IEDEP

Otro logro resaltante del **FMV** es que las metas planteadas en su Plan Estratégico Institucional (PEI) 2017-2021 fueron satisfactorias, pues al cierre de ese periodo se acumularon 12.871 créditos (17% más de lo previsto), de los cuales el 45,3% fueron otorgados en provincias (8 puntos porcentuales por encima de lo programado).

## Avances en infraestructura

De otro lado, en diciembre del 2009 se adjudicó, a través de Proinversión, la buena pro del proyecto “Ciudad Sol de Collique”, que comprendió la construcción de un total de 16.000 viviendas enmarcadas en los programas Mivivienda y otros afines en el distrito de Comas con un compromiso de inversión de US\$ 150 millones. De esta manera se abrió la posibilidad a pobladores con limitados recursos económicos de acceder a viviendas con los servicios básicos necesarios.

Pocos meses después, en enero del 2010, se adjudicaron cuatro lotes propiedad de Sedapal para el desarrollo del proyecto “Los Portales” en Breña, el cual comprendió la construcción de un conjunto residencial de alrededor de 264 departamentos en el marco del programa Mivivienda.

## Perspectivas

Para estimular la demanda, el Gobierno ha previsto, como parte del Plan Impulsa Perú, asignar S/ 985 millones hacia el Bono Familiar Habitacional (BFH), un subsidio directo hacia las familias como premio a sus esfuerzos de ahorrar para lograr la compra de un inmueble.

Asimismo, como parte del plan **“Con Punche Perú”**, se ha propuesto asignar S/200 millones para incrementar el presupuesto del BFH para las familias de bajos ingresos para la compra, construcción o mejoramiento de sus viviendas, especialmente en las regiones afectadas por la conflictividad, tras el intento del golpe de Estado.

Para incrementar la infraestructura de vivienda social, Proinversión tiene en su portafolio el Proyecto Integral de Vivienda de Santa María, iniciativa privada de Proyectos en Activo en fase de transacción, que comprende la construcción de 1.101 unidades habitacionales enmarcadas en el programa Mivivienda. Se ubica en un terreno de propiedad estatal, localizado a la altura del kilómetro 42 de la Av. Panamericana Norte.

Para mejorar la institucionalidad, el MVCS se ha propuesto en

su PEI 2023-2026, lograr que el 61% de Gobiernos locales y regionales sean capacitados y asistidos técnicamente en planificación y gestión urbana-territorial; y que el 13,5% de Gobiernos locales cuente con Planes de Desarrollo Urbano.

## **Recomendaciones**

El FMV debe continuar con el constante seguimiento a los expedientes ingresados a COFIDE y con el soporte brindado a las instituciones financieras en sus consultas realizadas. De igual manera, en provincias debe seguir realizando seminarios web y capacitaciones con promotores inmobiliarios.

De igual manera, el FMV debe aprobar a la brevedad su PEI 2023-2026 para que los diferentes grupos de interés tengan un panorama más claro del futuro del mercado de la vivienda social. Asimismo, debe prestar atención a los préstamos Mivivienda otorgados por parte de las Cajas Municipales y Cajas Rurales, pues sus carteras atrasadas se sitúan en alrededor del 5%.