

## ANEXO 2

Con el propósito de contribuir a una mejor comprensión de la situación actual de la política habitacional y de las consecuencias que podría acarrear el no encontrar una solución apropiada y rápida a los desafíos identificados, es importante tener en cuenta lo siguiente:

- i. La política habitacional y de mejoramiento urbano debe tener el mismo nivel de relevancia para la superación de la pobreza y la informalidad, así como para la generación de oportunidades de progreso que se concede a la educación, la salud y la protección social. Es lo que ocurre en los países que han alcanzado el desarrollo y lo que se establecía también en nuestro país hasta antes de la crisis económica y política de los años 80.
- ii. Los programas de vivienda social y mejoramiento urbano deben alcanzar a todas aquellas familias que no pueden proveerse de condiciones habitacionales mínimas con sus propios recursos. Por regla general, esta cobertura incluye al 70% o 75% de ciudadanos con menores ingresos, aunque en algunos casos esta proporción podría incrementarse. De alguna manera, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible recoge este criterio al estipular que la vivienda de interés social **prioritario** llega al 60% “más pobre” de la población.
- iii. Las ayudas del Estado deben otorgarse con criterios de progresividad (dando más prioridad a los que más necesitan), transparencia (garantizando la neutralidad en la asignación) y equidad (procurando una distribución proporcional en términos territoriales y sociales). Pero también debe evaluarse la eficiencia (en términos de promover inversiones adicionales y de retorno de la inversión del Estado) y la factibilidad de ejecución (que la ayuda sea efectivamente utilizada, para lo cual es indispensable que la asignación corresponda a las condiciones del mercado)
- iv. Debe procurarse la generación de oferta de vivienda social en todas las áreas urbanas donde sea posible hacerlo, no solo para aprovechar mejor el recurso suelo (a través de la densificación y la verticalización de zonas consolidadas o la generación de mega-proyectos en áreas de expansión) y para garantizar una mejor interrelación entre familias de diferentes condiciones sociales (la ciudad para todos frente a la ciudad segregada). En el pasado, esta visión no era infrecuente en nuestro país.

- v. De acuerdo con cifras de la Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas (PME-CAPECO), en el año 2022 se vendieron 8,303 viviendas sociales nuevas en Lima Metropolitana, constituyendo el 46.5% del total de viviendas vendidas en la capital. De ese total, apenas 627 se construyeron en Lima Top, constituyendo el 13.3% de la venta de viviendas en dicho sector urbano. En Lima Moderna y Lima Este casi la mitad de las ventas se encuentran en el rango de vivienda social, en Lima Centro es el 80% mientras que en el resto de la capital esa proporción bordea el 70%. Aunque con restricciones, la política habitacional está contribuyendo a consolidar una “ciudad para todos”.
  
- vi. El PME – CAPECO muestra también que el 52.8% de las viviendas sociales vendidas en Lima Metropolitana el año pasado tenían precios entre 343,900 y 464,200 soles, proporción que llegaba a casi 80% en Lima Top, superaba el 70% en Lima Moderna, bordeaba el 60% en Lima Centro y el 20% en los otros sectores de la capital. Reducir la concentración de ventas en este segmento es un objetivo fundamental en el mediano plazo, pero en el corto plazo debe ser tenido en cuenta para cumplir con el criterio de factibilidad de la ejecución en la asignación de subsidios.
  
- vii. La encuesta de expectativas empresariales realizada por CAPECO para el IEC 64 (abril 2023) detectó que alrededor del 70% de las viviendas vendidas en el rango de precios de 232,401 a 464,200 soles entre octubre 2022 y marzo 2023, fueron financiadas con recursos de Mivivienda, proporción que apenas llegaba a 36% en el periodo marzo – agosto 2021. La principal razón de este cambio de tendencias es la menor tasa que viene cobrando el Fondo Mivivienda por sus recursos desde hace algunos meses, lo que ha permitido mantener la dinámica del mercado de vivienda social, siendo esta política consistente con el rol subsidiario y de inclusión social que debe cumplir el Estado.

- viii. De acuerdo con la PME – CAPECO, apenas el 1.0% de las viviendas vendidas en Lima Metropolitana durante el 2022 contaba con áreas construidas de 30 m<sup>2</sup> o menos, proporción que se reduce a 0.4% en Lima Top. Las viviendas con áreas de entre 31 y 50 m<sup>2</sup> correspondieron al 11.3% del total de viviendas que se vendieron en toda la capital y al 7.8% de las que se concretaron en Lima Top. Este tipo de productos inmobiliarios pretende satisfacer una nueva demanda (la de jóvenes solos que se independizan sin formar familia, la de personas divorciadas, viudas o la de hogares llamados “de nido vacío”) que ha aparecido por cambios en la dinámica demográfica en las grandes ciudades.
- ix. Apenas el 2.1% de los 1,836 edificios de vivienda que se encontraban en comercialización en Lima Metropolitana durante del 2022 tenía 25 pisos o más. En Lima Top esta proporción se reduce a 1.2%, en Lima Moderna sube a 2.7% y en Lima Centro llega a 11.0%, en el resto de la ciudad no hay edificios de esta altura. Por el contrario, el 64.5% de los edificios de vivienda cuenta con menos de 10 pisos, porcentaje que supera el 80% en Lima Top, Lima Este y Lima Sur, mientras que en Lima Moderna bordea el 40% y en Lima Centro apenas pasa el 17%. Aunque el proceso de verticalización de la capital se ha venido consolidando con el tiempo, Lima es todavía una ciudad poco densa, si se le compara con otras urbes latinoamericanas.
- x. El Estudio de Demanda Habitacional efectuado por CAPECO en Lima Metropolitana en el cuarto trimestre del 2022, reveló que el 81.7% de los demandantes potenciales de vivienda que residen en Lima Top quieren que su próxima vivienda también se localice en ese sector urbano. Esta propensión al arraigo es mayor en Lima Sur (93.8%), Lima Norte (92.4%) y Lima Este (85.4%). Queda claro que, si se toman medidas restrictivas para la generación de una oferta de vivienda diversa en un determinado sector urbano, la absoluta mayoría de perjudicados son los residentes actuales de dicha circunscripción.