



APOYO
CONSULTORIA

Sin vivienda formal no hay prevención

Informe Rol Faro
Setiembre 2026

El Perú vuelve a enfrentar un Fenómeno El Niño de magnitud fuerte, que ya está teniendo impactos significativos en la economía y que tendría como escenario más probable alcanzar una magnitud extraordinaria hacia el verano. Uno de sus efectos más severos son las lluvias intensas en la costa norte y centro, que dejan daños extendidos a su paso.

Para las familias, la vivienda es el primer punto de exposición y también uno de los más vulnerables. El Niño Costero de 2017, que fue de magnitud moderada, afectó más de 380 mil viviendas. A estos eventos climáticos, cada vez más frecuentes, se suma un riesgo sísmico siempre latente. Solo en Lima Metropolitana, el 70% de la población vive en viviendas que, ante un terremoto severo,

sufrirían desde daños moderados —reparaciones equivalentes a entre 30% y 60% del valor del inmueble— hasta el colapso.

El problema de fondo está en cómo crecen nuestras ciudades y en cómo las familias resuelven su necesidad de vivienda. Las ciudades están expandiéndose de manera desordenada y, en muchos casos, sobre terrenos que se ocupan antes de contar con agua, desagüe o pistas. En ese contexto, la mayoría de las familias construye su casa por su cuenta, sin permisos y sin asesoría técnica. Casi el 80% de los hogares en el Perú vive en viviendas levantadas sin asistencia técnica, es decir, construcciones que difícilmente cumplen las condiciones mínimas para resistir un desastre.

Las familias han optado por la vía informal porque la vivienda formal no ha logrado crecer al ritmo que necesitan. Esto ocurre, en buena parte, porque el Estado no ha tenido una política clara de vivienda social, lo que se refleja en tres barreras concretas.

La primera es el limitado acceso a financiamiento, sobre todo para los trabajadores independientes. Según el Fondo MiVivienda, alrededor del 70% de quienes acceden a un crédito MiVivienda son trabajadores dependientes. Para un independiente el camino es más difícil, porque la mayoría no cuenta con boletas ni contratos que le permitan acreditar sus ingresos ante una entidad financiera. Esto ocurre incluso cuando tiene un nivel de ingresos suficiente para pagar una cuota de un crédito hipotecario y, en muchos casos, ya destina un monto mayor a un alquiler o a la autoconstrucción de su vivienda.

La segunda es la escasez de suelo habilitado. Para que un desarrollador pueda construir vivienda social necesita terrenos que ya cuenten con agua, luz, desagüe y conexiones viales adecuadas, y las ciudades tienen cada vez menos suelo, o casi nada, con esas condiciones. Habilitar ese suelo es un rol que corresponde al Estado. Si eso no ocurre, es muy difícil ofrecer una solución de vivienda formal y el espacio lo terminan ocupando las invasiones. Según Grade, alrededor del 90% de la expansión urbana de los últimos 20 años fue informal.

La tercera es la incertidumbre sobre los subsidios. La vivienda social funciona con un bono que permite a las familias de menores ingresos

completar el pago, por lo que la cantidad de bonos disponibles determina en buena parte cuántas viviendas se pueden vender. El problema es que el presupuesto para esos bonos es errático. Cambia de un año a otro, se ajusta durante el ejercicio y el proyecto de presupuesto del 2027 incluso lo recorta a menos de la mitad. Para un desarrollador, el monto asignado a los bonos es la señal con la que planifica sus proyectos, y los grandes complejos de vivienda social requieren periodos largos de planificación y ejecución. Con señales que cambian cada año, el desarrollador pierde predictibilidad y se vuelve más difícil que decida emprender nuevos proyectos, lo que al final se traduce en menos vivienda social para las familias.

Para que la oferta formal crezca y llegue a las familias que la necesitan, desde APOYO Consultoría proponemos tres medidas.

1



Ampliar el acceso al crédito hipotecario para trabajadores independientes mediante una garantía del Estado. La garantía funciona como una cobertura que respalda a quien sí puede pagar, pero hoy queda fuera del sistema porque no tiene cómo demostrar sus ingresos. La experiencia del Fondo Nacional de Garantías de Colombia muestra que el esquema funciona y que estas familias, cuando acceden a una vivienda propia, pagan con niveles de morosidad en línea con el promedio del sistema, o incluso por debajo.

2



Constituir un Operador Público de Suelo, con autonomía y patrimonio propio, encargado de habilitar terrenos con agua, luz, desagüe y conexiones viales. La ley creó esa figura en el 2021, pero aún no opera con la capacidad de urbanizar. Un operador de ese tipo podría trabajar de la mano con desarrolladores privados, urbanistas y municipalidades para generar suelo habilitado donde las ciudades lo necesitan, de modo que la oferta formal llegue antes que la ocupación informal.



Establecer una regla de incremento anual para los bonos de vivienda social. El presupuesto para el bono de Techo Propio Vivienda Nueva y el del Nuevo Crédito MiVivienda se asigna sin una meta que lo oriente. La propuesta es que se destine un mayor monto al ejercicio siguiente cuando los bonos del año en curso se ejecuten por completo o superen cierto nivel. El presupuesto público seguiría definiéndose anualmente, pero con un criterio que respalde la asignación de los siguientes años; los desarrolladores y las familias tendrían la visibilidad de largo plazo que hoy no existe.

El Gobierno ha prometido construir 1,25 millones de viviendas en cinco años, un ritmo anual que es más de cuatro veces el actual. La meta es concreta, pero no se alcanzará haciendo lo mismo que hasta ahora. Si se deja pasar, la cifra quedará en el papel, y el próximo Niño o el próximo sismo volverán a encontrar a millones de familias en viviendas que no las protegen.





**APOYO
CONSULTORIA**

Los Informes Rol Faro son una iniciativa de APOYO Consultoría que busca contribuir a mejorar el diseño y la efectividad de las políticas públicas en favor de un desarrollo económico sostenido e inclusivo. A través de estos informes, analizamos la agenda nacional y proponemos lineamientos de política pública y recomendaciones concretas, sobre la base de evidencia y análisis independiente.

APOYO Consultoría es la firma líder en asesoría empresarial para la toma de decisiones estratégicas en economía, finanzas y estrategia. Contamos con más de 45 años de experiencia en el Perú y con un equipo multidisciplinario de amplia experiencia y conocimiento sectorial.

Conoce más sobre los Informes Rol Faro:

<https://www.apoyoconsultoria.com/es/rol-faro-de-apoyo-consultoria/>

Av. Armendáriz 424, Lima 15074, Perú | t (511) 213 1100

www.apoyoconsultoria.com

APOYO Consultoría S.A.C. | RUC 20260496281

