

PAIN 2013

Programa de apoyo a la iniciación en la investigación

TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

¿Por qué quienes más lo necesitan no se han beneficiado del boom de la construcción?

AUTOR(A):

Rivas Tarazona, Gloria Mercedes

FACULTAD - ESPECIALIDAD:

Ciencias Sociales – Economía

DOCENTE ORIENTADOR(A):

Rodríguez González, Jose Santos

AÑO (**):

2014

(*) Año de finalización de la investigación

¿Por qué quiénes más lo necesitan no se han beneficiado del boom de la construcción?¹

Gloria Mercedes Rivas Tarazona

¹ Este trabajo se realizó en el marco del Programa de Apoyo a la Investigación (PAIN)

1. Introducción

El sector construcción desde los primeros años de la década del 2000 ha venido experimentando un auge. Esto se puede afirmar pues su tasa de crecimiento anual promedio según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) ha sido de 8%. Esto llevaría a concluir que la calidad de vivienda en el Perú ha mejorado. Sin embargo, los datos muestran un escenario diferente, pues la calidad en vivienda en diversas regiones del Perú aún se encuentra en condiciones precarias. Además, los datos del Instituto Nacional de Estadística e Información (INEI) muestran que el crédito de vivienda también ha ido aumentando conjuntamente con las construcciones pero, para los sectores más vulnerables, este aumento no ha sido perceptible.

La calidad de vivienda de un país es importante en temas de desarrollo, crecimiento y calidad de vida. Sin embargo en Perú aún no se han realizado muchas investigaciones respecto al tema (Palomino y Wong, 2011); incluso siendo este un tema en el que la investigación es necesaria para el diseño adecuado de políticas públicas para atender los problemas de acceso a crédito de vivienda que tiene una importante parte de la población.

Ante este contexto surge la pregunta que si durante la década del crecimiento económico impulsado por el sector de la construcción, ¿los sectores más pobres se han beneficiado de este boom? La respuesta tentativa a esa pregunta es que los sectores de bajos recursos económicos no se han beneficiados de este boom ni del crédito que se les ofrece por ser este excesivamente costoso y, en consecuencia, excluyente. Formalmente, esto corresponde a una imperfección en el mercado de crédito. En ese sentido, este trabajo busca estudiar el comportamiento durante el boom inmobiliario del mercado de crédito con especial atención al crédito en vivienda, para encontrar los determinantes de su funcionamiento socialmente ineficiente que sean susceptibles de ser mejorados con políticas públicas.

El trabajo está dividido en tres secciones. La primera parte pretende ilustrar la situación actual de vivienda en el Perú pero sin antes hacer un estudio previo de la importancia de una adecuada vivienda en general. En la segunda sección se estudiará el mercado de crédito en el Perú, mostrando la imperfección de este en ese país. Por último, se presentará respuestas antes estos problemas que serán expuestas en torno a políticas sociales teóricas que se podrían aplicar tomando en cuenta el entorno internacional.

2. Revisión de la literatura

Según MINTRA (2007) el boom de construcciones empezó en el año 2002 y a partir de ahí se ha mantenido como sector líder de la demanda interna, siendo así determinante importante del crecimiento económico de la última década con una tasa de crecimiento anual de 8%. Esta idea también es sostenida por el BCRP. A pesar de ello, el déficit de vivienda en los sectores más vulnerables de la población, no se ha podido remediar de manera inmediata todavía. Además, los datos del INEI muestran que el crédito de vivienda también ha ido aumentando conjuntamente con las construcciones pero, para los sectores más vulnerables, éste aumento no es perceptible. Se afirma esta idea ya que el MEF ha calculado que entre el 2003 y el 2009, el índice de personas que vive sobre piso de tierra ha disminuido levemente, 6%. Además, con datos del INEI² se puede observar que para los hogares con menores ingresos, el hacinamiento y la falta de agua potable aún persiste.

El desarrollo del mercado de vivienda refleja a menudo el nivel del país dado que muestra el grado de financiamiento hipotecario que se posee. Por ejemplo, en países desarrollados como Dinamarca la deuda hipotecaria habitacional es equivalente al 80 % del PBI de ese país, si nos trasladamos a Estados Unidos o Gran Bretaña este equivale a un 60% y; en Canadá y Japón a un 40% , en Perú esa deuda sólo equivale a un 3%. Esto muestra que en países en los cuales hay una mayor deuda hipotecaria, habrá un mayor alcance hacia los hogares de ese país, si todo se mantiene constante (Bouillón, 2012).

² Los datos del INEI se encontrarán a mayor profundidad en el capítulo tres.

Por otro lado, el libro de Bouillón (2012) “Un Espacio para el Desarrollo” muestra un trabajo completo a nivel de América Latina y el Caribe en el tema de viviendas como causas y consecuencias de déficit de vivienda, factores que están implicados al momento de ver el costo de estas, analiza también créditos hipotecarios, entre otros. Sin embargo, no hace un estudio específico para el caso peruano.

En ese sentido, la política de vivienda no se debe descuidar ya que las condiciones de vivienda y saneamiento influyen en la salud, en la educación y en otros aspectos como el nivel de estrés o la felicidad. Uno de los factores en los cuáles se puede ver afectada la educación a largo plazo es a través de la formación de capital humano en la infancia y niñez temprana, ya que un niño que vive en una casa con piso de tierra, sin servicio de saneamiento o recolección de basura es propenso a sufrir enfermedades parasitarias o contagiosas lo cual no le permitirá desarrollarse bien durante sus primeros años de vida, precisamente el período crítico para la acumulación de capital humano (Cunha y Heckman, 2007) lo cual a futuro se puede repercutir en el desenvolvimiento de sus estudios, también hay diversos estudios que concuerdan con este punto como Goux y Marin (2004). Por otra parte, la literatura de capital humano y crecimiento endógeno hace suficiente énfasis en la importancia de la acumulación de capital humano de un país como determinante de su crecimiento económico (North, 1984).

La literatura reciente de evaluaciones de impacto muestra que hay sustanciales ganancias de bienestar si se invierte incluso pequeñas cantidades en calidad de vivienda. Por ejemplo, el estudio de Cattaneo (2011) sobre el programa mexicano Piso Firme. Este programa evalúa el impacto del cambio en la calidad de piso, en este caso de piso de tierra a piso de cemento. El costo de cambiar 50 metros cuadrados de piso de tierra a piso de cemento fue de 1500 pesos, aproximadamente 150 dólares.

Este programa trajo como resultado mejoras sustanciales en salud infantil (diarrea -1.8%, reducción de anemia -8.5%, entre otros indicadores), construcción de habilidades cognitivas (lecto-escritura-, _30.2%), y en salud mental materna. En

particular, se encuentra que Piso Firme, es una inversión de una sola vez y limitada, y tiene impactos comparables en salud infantil y logros cognitivos con los de programas de transferencias condicionadas, como PROGRESA/OPORTUNIDADES.

Cabe mencionar que Bouillón (2012) indica que el vivir en pisos de tierra hace que las enfermedades parasitarias se contagien más rápido, además de volverse más vulnerables a las enfermedades lo cual hace que el niño incurra en un mal desarrollo escolar, como se mencionó en el párrafo anterior. La evaluación de impacto de Chile Barrio (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2007) iniciado en 1997 y orientado a los asentamientos humanos, muestra que las consecuencias de este programa son, de un lado, mayor escolaridad de los miembros de la familia y, por otro lado, mayor probabilidad de empleo por el jefe de hogar.

Dada la literatura y la evidencia mostrada queda claro que el sector vivienda es un mecanismo importante para el desarrollo de los niños, quienes son la fuente futura principal de capital humano. Por lo que también contribuye con el crecimiento económico del país.

Por otro lado, aún no se han realizado muchas investigaciones acerca del tema de vivienda en Perú (Palomino y Wong, 2011) aunque es un tema en el que la investigación es necesaria para el diseño adecuado de políticas públicas para atender los graves problemas de acceso al crédito de vivienda que tiene una importante parte de la población. Por ello, esta investigación se basará en datos estadísticos del INEI, MINTRA y el Ministerio de Vivienda además de otros documentos de trabajo del Banco Mundial, Palomino y Wong (2011), entre otros.

Por otro lado, analizando el tema del mercado de crédito en el Perú, el texto de Bouillon (2012) indica que en América Latina hay muchos problemas de financiamiento hipotecario. Cuyo origen radica muchas veces en que las personas que desean adquirir el crédito son trabajadores informales por lo que no puedan sustentar de manera adecuada su ingreso, los créditos hipotecarios que son muy difíciles de acceder y en muchos caso la oferta de vivienda para el sector de

menor ingresos. Los créditos hipotecarios son complicados de obtener ya que incurren en costosas tasas de interés. Continuando con este autor, Perú se encuentra ubicado en el puesto seis de países con un interés elevado; teniendo Perú 8,8% para el año 2010. Además se encuentra en la misma ubicación por tener un índice elevado de personas de ingreso bajo que no poseen vivienda por los costosos créditos. Complementando esta idea, Palomino y Wong (2011) encuentran que el financiamiento para viviendas es abundante para sectores altos pero es inaccesible para sectores de ingresos bajos.

El mercado de viviendas peruano no ha funcionado de manera que, endógenamente, las familias con más bajos recursos económicos, con mayor necesidad de inversión en vivienda, la hayan recibido o ejecutado por su cuenta. Es muy probable que esto resulte del problema en el financiamiento, que actualmente es inaccesible para los sectores más bajos. Considero de utilidad mencionar el hecho que el programa de vivienda social Techo Propio se estancó durante sus primeros años porque el sector privado de construcción no quiso construir viviendas para sectores de bajos ingresos (Fernández- Maldonado y Bredernoord, 2010).

Si la inversión en vivienda tiene impactos positivos sobre el desarrollo, y eso a su vez sobre el crecimiento económico, ¿por qué el mercado de viviendas no deviene de manera endógena en el mejor resultado para el país mediante diversos tipos de financiamiento de vivienda? Perú posee diversos créditos de vivienda, pero las personas de estrato bajo no pueden acceder a ella ya sea por lo costoso que son o porque no hay suficiente oferta para ese sector en el mercado. A causa de esto, se pierde crecimiento económico. Como lo mencionó el Banco Mundial (2005) debido a diferentes factores entre ellos la vivienda se pierde un 3.9% del PBI. Claramente hay oportunidades de préstamos que siendo socialmente rentables, no se dan de manera privada, entonces hay espacios para intervención de política pública.

Esto parece ser una manifestación de una falla de mercado que la teoría económica ya ha identificado, donde la tasa de interés efectiva del mercado de

créditos es más alta que la socialmente óptima. El racionamiento del crédito muestra cómo los prestamistas limitan su cantidad de dinero a prestar, aun cuando las personas estén dispuestas a pagar por la actual tasa de interés. Lo cual nos lleva a un mercado con información asimétrica y selección adversa lo cual significa que el vendedor o en este caso prestamista conoce mejor a sus prestatarios y de acuerdo a eso asigna el crédito evitando de esa manera riesgos lo cual conlleva a una ineficiencia en el mercado de demanda y oferta (Stiglitz y Weiss, 1986).

Este problema de racionamiento del crédito no es reciente sino que es un problema clásico de mercados con información asimétrica (Stiglitz y Weiss, 1981) Pero dado que nos encontramos en un mercado de crédito de vivienda el cual es de gran importancia para el desarrollo de la población el Estado puede y debe intervenir con políticas públicas para regular esta ineficiencia.

3. Situación actual de vivienda.

3.1 Importancia de una vivienda de calidad.

La vivienda es mucho más que una edificación o un lugar para vivir. Es en esta donde crecen los niños y los jóvenes que más adelante serán necesarios para contribuir a una mejora del país. También, sirve para el trabajo, comer, dormir, crianza de los hijos y el ocio. Además de mencionar la correlación positiva entre salud y vivienda, me referiré cómo buena vivienda a un lugar que cumpla con parámetros mínimos de calidad que serán detallados más adelante.

Una vivienda de calidad empieza desde antes de ser construida y con esto se refiere al aspecto legal y a la ubicación dado que no es lo mismo vivir en un sitio desolado con dificultades para acceder al centro de la ciudad donde se vive, que con una ubicación que posea un rápido acceso a diferentes centros importantes de la ciudad. Además que esta posea un acceso a infraestructura troncal es decir que tenga conexiones para el agua, drenaje, entre otras vías necesarias para un buen mantenimiento del hogar (Bouillon, 2012).

Bouillon, menciona tres características para considerar como precaria una vivienda: hacinamiento (número de personas por habitación), piso de tierra y sin servicios de saneamiento. Otros autores también inciden en alguna de esas características como Cattaneo (2007), Weitzman (2013), Goux (2005) entre otros. Cabe mencionar que esas características pueden provocar muchas enfermedades, desde los niños hasta los adultos.

Por ejemplo, el hacinamiento puede provocar que se contagien más rápido las bacterias. Por otro lado, en una casa sin servicios de agua es más rápido que se pueda adquirir algún germen dado que es más difícil tener acceso a agua potable para cocinar los alimentos; además de una mala higiene personal de sus habitantes. En el cuadro 1 se muestra las enfermedades o incluso accidentes en las cuales se puede incurrir por poseer una vivienda precaria o incluso cómo afecta vivir cerca a áreas en no tan buen estado.

Según un estudio realizado por Cattaneo (2007) en la ciudad de México, el impacto de un cambio de piso de tierra a piso de cemento es significativo para sus habitantes. El programa que se estudió Piso Firme, el cual se financió con 150 dólares por hogar y trajo como resultado mejoras sustanciales en los niveles de vida. Este cambio de piso trajo consigo limpieza, calidez y estética del entorno del hogar, y por consiguiente sus miembros eran más felices.

Además, el que una vivienda posea piso de tierra vuelve a los niños más propensos a ingerir material contaminado dado que es más difícil limpiar el suelo y siempre las suelas de los zapatos traen consigo gérmenes, los cuáles en ese suelo es muy difícil de detectar y por ende descontaminar. Los niños son más vulnerables a contaminarse dentro de la casa que los adultos y esto es porque ellos pasan más tiempo ahí, por promedio 15 horas por día. Además, sus primeros años son críticos para estar expuestos a alguna contaminación, por lo mismo que su sistema respiratorio no se desarrolla completamente hasta los seis años de edad (Weitzman, 2013).

Cuadro1.

Impactos negativos en la salud como resultado de las malas condiciones de vivienda y de los barrios circundantes			
Factores de riesgo	Enfermedades contagiosas asociadas	Accidentes y enfermedades no contagiosas	Enfermedades mentales asociadas
Construcción deficiente, hacinamiento, ventilación inadecuada, humedad y pisos de tierra	<p>Enfermedades causadas o infecciones transmitidas por insectos, parásitos, roedores, mordedura de animales (malaria, mal de Chagas)</p> <p>Infecciones respiratorias agudas</p> <p>Tuberculosis</p>	<p>Enfermedades coronarias</p> <p>Enfermedades pulmonares y respiratorias crónicas (incluyendo asma)</p> <p>Cáncer de pulmón</p> <p>Heridas</p> <p>Quemaduras</p> <p>Enfermedades prenatales</p>	<p>Desarrollo cognitivo y psicomotor deficiente en niños pequeños</p> <p>Problemas de aprendizaje y trastornos del comportamiento causados por exposición a materiales tóxicos (plomo)</p> <p>Neurosis</p> <p>Violencia doméstica</p> <p>Alcoholismo y drogadicción</p>
Agua y saneamiento inadecuados	<p>Enfermedades fecales-orales y parasitarias (tifo, cólera, hepatitis y polio, entre otras)</p> <p>Enfermedades relacionadas con toxinas microbiológicas</p> <p>Enfermedades relacionadas con infestación de insectos</p>	<p>Enfermedades coronarias</p> <p>Cáncer estomacal</p>	
Áreas que rodean la vivienda (servicios deficientes de recolección y disposición final de basuras, contaminación, proximidad a zonas industriales o de vías congestionadas, instalaciones recreativas y parques precarios)	<p>Enfermedades causadas o infecciones transmitidas por insectos, parásitos, roedores, mordedura de animales</p> <p>Intoxicación</p> <p>Enfermedades respiratorias agudas</p>	<p>Enfermedades coronarias</p> <p>Enfermedades pulmonares y respiratorias crónicas</p> <p>Obesidad</p> <p>Cáncer</p> <p>Accidentes de tráfico y otros</p>	<p>Neurosis</p> <p>Trastornos psiquiátricos relacionados con sustancias químicas y otros cominantes</p>

Fuente: Un Espacio para el desarrollo (2012)
Elaboración de Bouillón, Acevedo y Herrera.

Es por eso que, según Cattaneo (2009), un cambio a piso de cemento reduce en un 78% la presencia de parásitos; la tenencia de diarrea y anemia; y, aumenta el desarrollo cognitivo de los niños menores de dos años y medio; y aumenta la salud mental materna. En particular, se encuentra que Piso Firme es una inversión de una sola vez y limitada, y tiene impactos comparables en salud infantil y logros

cognitivos como los de programas de transferencia condicionadas como Progresar/Oportunidades, Juntos.

Lo planteado en los párrafos anteriores podría llevar a pensar que una vivienda con piso de tierra sólo trae consecuencias negativas para la salud o para la felicidad de las personas, que con el paso del tiempo eso podría cambiar por ellos mismos. Sin embargo, la literatura muestra no sólo aspectos negativos en lo personal como la salud de uno, sino también a nivel general. Es decir, a nivel económico.

Y es así, porque según el estudio de Cunha y Heckman (2007) muestra con un modelo económico que la rentabilidad de las inversiones a edades tempranas son mucho más beneficiosas y a veces insustituibles que las inversiones posteriores. Esto hace que un niño que ha sufrido de enfermedades parasitarias o anemia, no atienda bien la escuela en sus primeros años de colegio o pre-escolar, lo cual por ende se perderá capital humano. Y el capital humano de un país es determinante en su crecimiento económico (North, 1984). Heckman y Masterov (2007) muestran el caso o estudio de jóvenes americanos y la inversión que hace el gobierno. Es decir, se menciona que el invertir un dólar en cada joven puede crear un impacto muy fuerte en su desarrollo. Se menciona que cuánto más temprano se haga las inversiones en edades más tempranas el efecto va a ser considerablemente superior, además de ser más barato. El cuadro 2 resume lo expuesto.

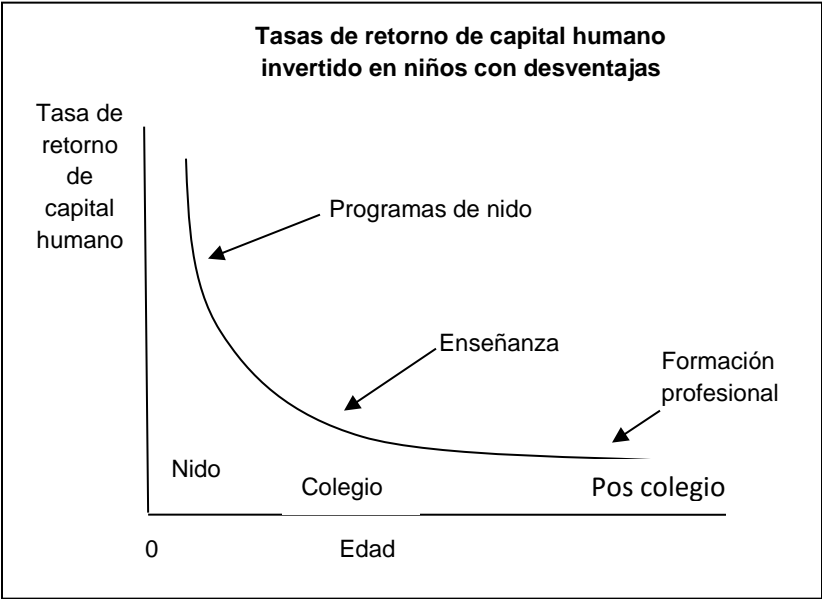
El cuadro 2 muestra que la tasa de inversión no tiene el mismo impacto en niños de cero años que en niños más grandes. Se ve que con el paso del tiempo la pendiente va decreciendo hasta llegar a un punto que aunque se invierta los resultados serán casi nulos.

Complementando la idea anterior, Gary Becker (2009) llama capital humano a la educación, cursos, puntualidad u otras virtudes que mejoran la calidad de vida. Menciona que la educación y el estudio son las mejores inversiones de la persona, dado que en un futuro incrementan los ingresos de manera significativa, lo cual también incrementa el PBI per cápita, que de manera macroeconómica aumenta el

PBI de un país. Entonces, la vivienda que ayuda a un buen desempeño escolar puede ser vista como un elemento secundario para mejorar el PBI.

Además, según un estudio francés realizado por Goux y Maurin (2005), el rendimiento escolar de los niños está asociado el ingreso de los padres. Además, la atención médica o la calidad de vivienda pueden generar un gran impacto en la trayectoria escolar de los niños. Por lo cual se dedican a analizar la calidad de vivienda pero en especial cómo el hacinamiento genera un impacto negativo en ellos durante la etapa escolar.

Cuadro 2.



Fuente: Heckman y Dimitirov (2007)
Elaboración del autor.

El hacinamiento, o muchas personas viviendo en un mismo cuarto, puede traer tanto problemas mentales como físicos. Mentales porque las personas necesitan siempre un espacio personal en el cual se puedan sentir tranquilos; además de poder generar estrés. Incluso se puede disminuir la concentración intelectual, lo cual es perjudicial para los niños que están yendo a la escuela. Y, físicos porque el nivel de contagio de enfermedades aumenta al haber tantas personas en una habitación (Goux y Marín, 2004).

En párrafos anteriores, se mencionó entre las características de una vivienda precaria, los deficientes servicios de saneamiento. Entre estos se puede encontrar acceso a agua potable, lugar de colocación de basura, entre otros. Si bien, todos esos servicios en mal estado producen enfermedades o algún tipo de desorden mental. En las siguientes líneas, se explicará mejor los problemas que puede ocasionar el no poseer agua potable.

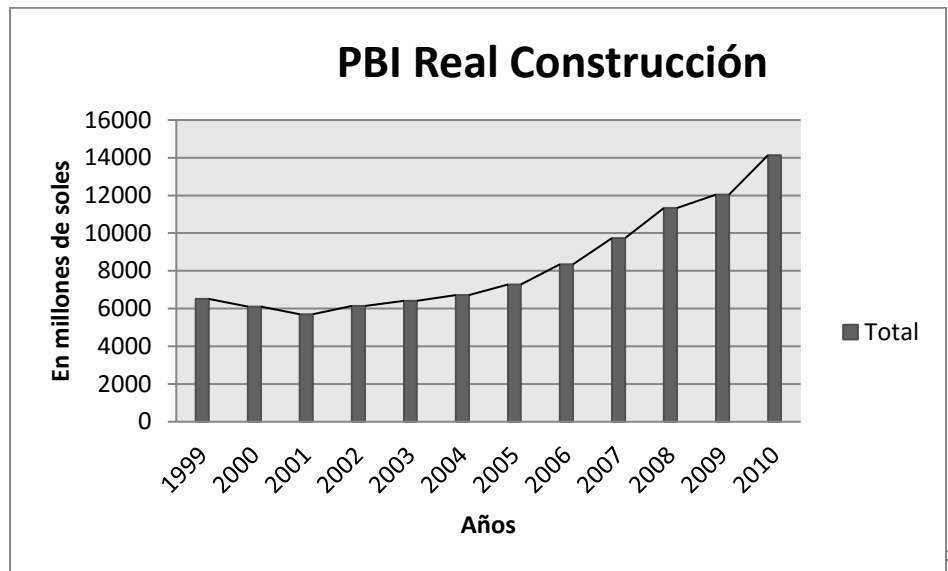
Según la Organización Mundial de la Salud, se estima que 4 millones de niños menores de 5 años mueren a causa de diarrea, cuya causa principal es el agua contaminada. Por otro lado, una investigación señala que durante la década de 1990 en Argentina en un intento de medir el impacto de la privatización del agua, se redujo en 8 % la mortandad infantil, esto sucedió porque las aguas contaminadas pasaban por un proceso de limpieza (Galiani y Gertler y Schargrotsky, 2005). Lo cual muestra el impacto del agua limpia en la sociedad.

En conclusión, los pisos de tierra, el hacinamiento y la falta de servicios de saneamiento provocan en las personas estrés y enfermedades. En los niños los efectos pueden ser de mayor importancia pues afectan las habilidades cognitivas, concentración, enfermedades tanto mentales como físicas; Todo esto hace que a largo plazo hace que se pierda capital humano que como mencionan, Cunha y Heckam y Becker, será irremediable. Además, cabe recalcar que esta pérdida de capital humano repercute negativamente en la economía del país.

3.2 Calidad de vivienda en el Perú

Según las estadísticas que brinda el BCRP, el sector construcción durante los primeros años de la década del 2000 empezó a crecer de manera rápida y sin interrupciones a una tasa anual aproximada de 8%. Dado que vemos estas características podemos afirmar que se trata de un boom. Observando el gráfico N°1 podemos reafirmar la idea de este crecimiento continuo.

Gráfico N°1: Crecimiento del sector construcción en sobre el PBI



Fuente: BCR

Elaboración propia

Según el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE), en el 2002 este crecimiento fue gracias a la inversión privada en proyectos como Yanacocha y Camisea, así como una inversión pública en carreteras y caminos rurales. En los años 2003 y 2004, el sector construcción se mantuvo también creciendo pero esta vez gracias al mercado hipotecario y al Fondo Mi Vivienda que hizo marchar sus proyectos: Techo Propio y Crédito Mi Vivienda, entre otras demandas tales como proyectos de infraestructura.

Como se ha visto en el párrafo anterior, uno de los mercados que ayudó al crecimiento en construcción fue el mercado hipotecario que fue impulsado por el Fondo Mi Vivienda. Por lo que entonces podemos inferir que este boom ha ayudado a que más personas se beneficien de este crédito y que por ende posean viviendas con parámetros mínimos de calidad. Lo que a continuación se mostrará

³ El BCR para calcular el PBI Real usa como año base el año 1950.

será un análisis detallado del progreso de la calidad de vivienda en los últimos diez años.

Utilizando el análisis de la primera parte tomaré tres variables a analizar. Estas son piso de tierra, hacinamiento y servicios de saneamiento. Se eligieron esas tres variables dado que como se mencionó son indicadores usados por diferentes autores en temas de vivienda. Se hará un análisis global del Perú para ver la situación general en la que se encuentra, luego se abordarán las regiones Costa, Sierra y Selva.

Para analizar estas tres variables se utiliza la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) del Instituto Nacional de Estadística (INEI), en la cual se encuentra para varios años una estadística de los promedios de personas que poseen esas características en sus viviendas. El INEI presenta dos metodologías: Metodología anterior y Metodología actualizada que rige a partir del 2004. En esta investigación se trabajará con la metodología actualizada. Sin embargo, en los años 2000, 2001, 2002 y 2003, se recurrirá a la metodología anterior.

Por esa razón, del año 2000 al 2003 estará expuesta la información sólo de los últimos trimestres. Ya a partir del 2004, los cuadros están basados en una muestra anual de hogares, lo cual resulta mejor para realizar un análisis más detallado. Por otro lado, se analizará los datos respecto a quintiles de ingreso, es decir, el quintil I y II representará la población con los menores ingresos; el quintil III, población con ingresos medios y así hasta llegar al quintil V que son la población con mayores ingresos. Por otra parte, los cuadros que se mostrarán en las siguientes páginas poseen dos datos, el primero es el número de casos y el segundo sus porcentajes ponderados.

3.2. a. Piso de tierra

En el año 2000, como muestra el cuadro N°2, el 85% de las personas que se ubican en el quintil 1 posee piso de tierra en su vivienda. Incluso analizando el quintil 2, se encuentra que aproximadamente el 63% también posee ese tipo de piso. Por otro lado se observa que las personas con ingreso más alto tienen una

mayor incidencia en poseer piso de cemento. Un dato que llama la atención es el porcentaje de personas con bajos ingresos que posee piso de cemento, el cual es 8% que es muy poco. Cabe resaltar que durante esos años, como se está trabajando con el último trimestre, la muestra es muy pequeña para un análisis de regiones. Continuando, en el año 2001, los porcentajes son casi parecidos, esta vez con un 86% de personas pertenecientes al quintil 1 y en el año 2002, también muy parecido. Por lo que se puede inferir que durante esos tres años el piso de tierra ha sido una característica de la vivienda peruana para los sectores de ingresos más bajos. Además, según lo planteado en la hipótesis de la investigación, concuerda estos datos, dado que si ya había empezado el boom en el año 2000 y hasta el 2002, más del 70% de los sectores más bajos (quintiles I y II) continúan con ese tipo de piso, podría llegarse a la conclusión que el crédito hipotecario no está llegando a ellos. (Los cuadros para los años 2001 y 2002, pueden verse en los anexos)

Del año 2000 al 2002, cabe resaltar que la tendencia a poseer piso de cemento va aumentando en los sectores de ingresos más altos los cuáles son el IV y el V. Lo cual según Cattaneo (2007), mejora notablemente la salud de los integrantes de la vivienda.

Durante los años del 2004 al 2010, las viviendas con menores ingresos (quintil I), muestran un alto porcentaje en viviendas que poseen piso de tierra llegando al 80% en la mayoría de años. Sin embargo, el quintil II muestra un notable avance en lo que son personas que poseen vivienda con piso de tierra. Dado que en el 2004, el casi el 60 % poseía piso de tierra, sin embargo después de casi seis años, en el 2010, solo el 46% posee esa vivienda y el 42% piso de cemento, lo cual es un número relativamente alto considerando los años anteriores. Esto se puede ver en el gráfico N°3 que muestra la tendencia de piso de tierra en los años mencionados.

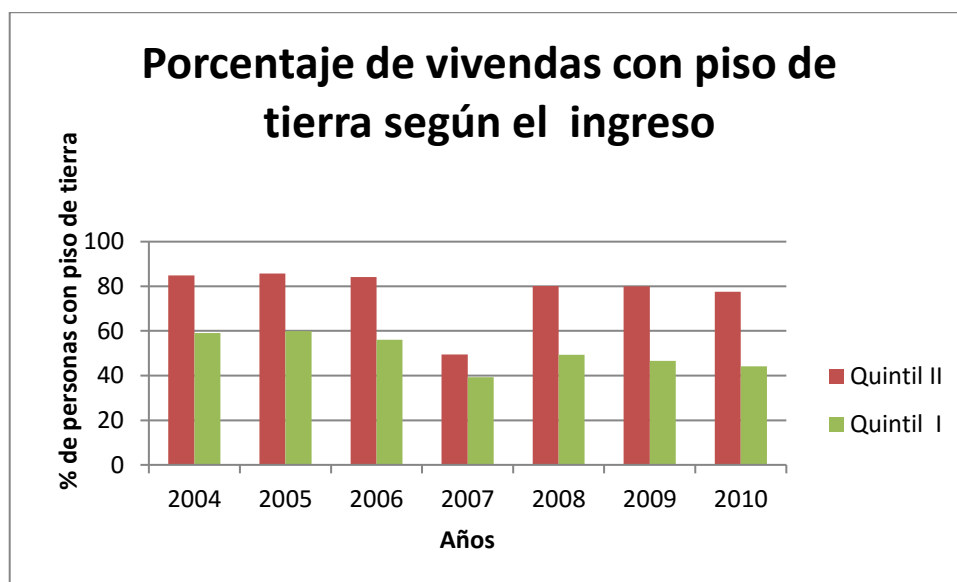
Cuadro N°3

Material predominante en los pisos de las viviendas según quintiles de ingreso per cápita, 2000 (% columna)						
El material predominante en los pisos	Quintiles de gasto per cápita					TOTAL
	I	II	III	IV	V	
Parquet o madera pulida	0 0	1 0.06	3 0.29	12 2.57	90 17.01	106 3.98
Láminas asfálticas, vinílicos o similar	0 0	2 0.59	3 0.64	15 1.82	53 7	73 2
Losetas, terrazos o similares	0 0	1 0.11	9 1.4	31 6.07	88 18.58	129 5.21
Madera (entablados)	37 4.02	46 4.5	45 4.36	36 5.16	31 4.68	195 4.54
Cemento	67 8.03	250 29.38	357 55.9	415 62.8	340 47.39	1,429 40.45
Tierra	623 85.14	556 63.42	312 36.73	140 21.13	47 5.29	1,678 42.6
Otro material	27 2.81	7 1.94	5 0.69	6 0.45	1 0.05	46 1.2
Total	754 100	863 100	734 100	655 100	650 100	3,656 100

Elaboración propia.
Fuente: INEI. ENAHO 2000

Si bien en el 2000, el quintil I posee casi el 85% de piso de tierra, este porcentaje hacia el año 2004 se concentra mayormente en la Sierra; luego, Costa y Selva. Por otro lado, es importante mencionar que Lima Metropolitana, inclusive su población de menores recursos, no tiene muchas personas con piso de tierra, estas viviendas de Lima en su mayoría son de cemento. Hacia el año 2008 y 2010, la perspectiva continua sigue siendo parecida. Los porcentajes siguen manteniéndose similares salvo la Selva, que hacia ese año ya sólo aproximadamente la mitad de su población cuenta con esa calidad de vida, esto es con 10% menos que hace 4 años

Gráfico N°2.



Fuente: INEI.ENAHO 2004-2010.

Elaboración propia.

En conclusión, en Perú las personas de ingreso medio e ingreso alto (quintil I y II) muestran poca incidencia en poseer piso de tierra, casi nula, 5% y 21% respectivamente. Por otro lado las personas clasificadas bajo el quintil I y II, muestran gran incidencia en poseer ese tipo de piso, recalcando que un gran porcentaje se encuentra en la serranía peruana. Sin embargo, como se muestra en el gráfico anterior, las personas que se encuentran en el quintil II muestran, a través de los años, una disminución en tenencia de piso de tierra. Esto podría deberse, tal como se mencionó párrafos anteriores, a las restricciones de crédito

especialmente a los del quintil más pobre. Esto se analizará más a detalle en el siguiente capítulo.

3.2. b. Abastecimiento de agua

Antes de analizar los datos, se evaluarán las variables que usa la ENAHO para informar sobre la procedencia del agua a diferentes viviendas. Desde el 2000 hasta el 2010 se usa como variable la procedencia del agua y es a partir de esta procedencia que se puede inferir el nivel de abastecimiento y de calidad de agua. Dado que no es lo mismo tener agua de una fuente al interior de la casa, que tener agua pero de un pozo o un riachuelo, tal como se explicó párrafos anteriores.

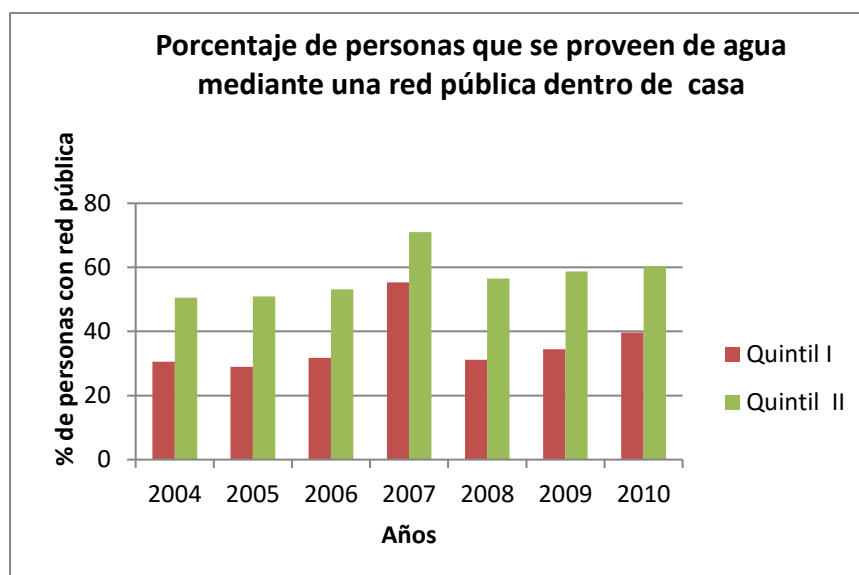
Según la ENAHO, la procedencia del agua puede ser (i) de la red pública dentro o fuera de la vivienda, (ii) de un pilón de uso público, (iii) de una cisterna, (iv) de un pozo, (v) de un río o (vi) de otra fuente.

Para esta investigación se considera importante tomar como referencia si el agua proviene de la red pública ya sea dentro o fuera de la vivienda o si viene de un pozo, he escogido estas variables, porque son las que poseen una mayor aparición en la base de datos, es decir, hay más incidencia en que las personas que posean agua la obtengan de estas tres formas que de las otras (las otras tienen de 3% o menos de incidencia), es por eso que no se las considerará relevantes.

Según los censos de población y vivienda 2007, durante la década del 2000 se puede observar a diferencia de lo observado respecto al piso de tierra, un avance en el acceso al agua.

En el gráfico N°4 se puede observar un aumento gradual de que el agua provenga de una red pública dentro de la vivienda. Este gráfico muestra sólo el avance en el quintil I y el quintil II, dado que en los demás quintiles más del 65 % posee el agua de una red pública interior al hogar, la cual es la más adecuada y segura.

Gráfico N°3.



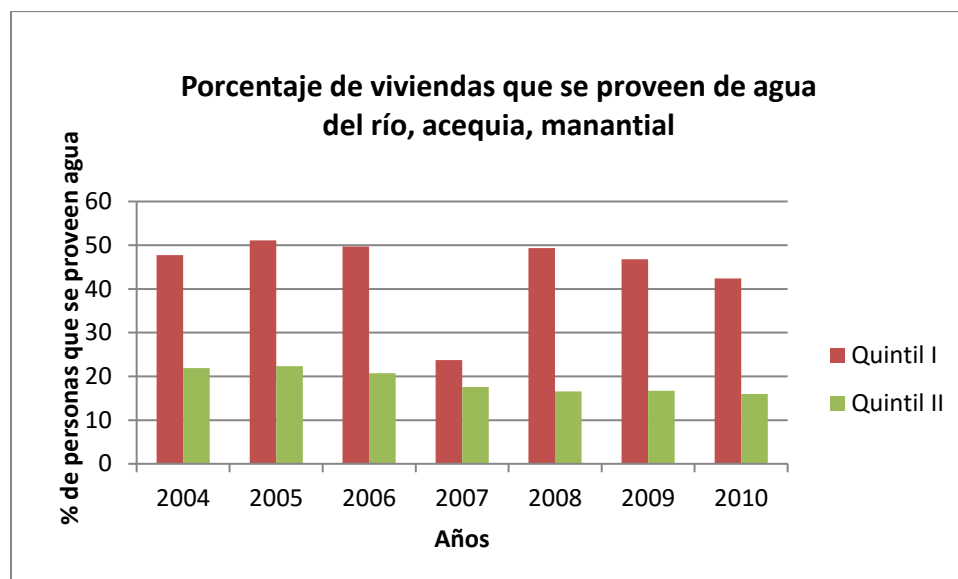
Fuente: INEI. ENAHO 2004-2010.

Elaboración propia.

Si bien hay un avance que se observa a través de la década del 2000, en la cual las personas con más bajos ingresos acceden al agua a través de la red pública. El problema es que sigue habiendo un alto porcentaje de personas que acceden a ella a través de los ríos, las acequias, entre otros. Cabe mencionar que este alto porcentaje sólo se encuentra en el quintil I por lo que podemos afirmar que la red pública no está siendo asequible para este segmento de bajos recursos. El

siguiente gráfico muestra la alta incidencia en el quintil I que, a diferencia del quintil II, accede al agua que proviene del río o acequias.

Gráfico N°4.



Fuente: INEI. ENAHO 2004-2010.

Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico anterior, en casi todos los años más del 45 % de personas con bajos recursos tienen agua pero que proviene del río, manantiales, entre otros. Lo cual, como ya se ha mencionado antes, no es bueno ni para los escolares ni para la salud. Si bien en el 2007 se registra una disminución de

viviendas con este tipo de procedencia de agua, esto sucede porque los números de casos registrados para esos años es mucho menor que el de los otros.

En conclusión, se puede afirmar que las viviendas ubicadas en el quintil I tienden a tener como fuente de agua, la red pública o el río. Entre el 20% y 30% de ese quintil, su fuente es la red pública, y entre el 40% - 50 %, se tiene como fuente de agua, los ríos o manantiales. Por lo que podemos concluir, que el agua potable de calidad no está llegando a los sectores con ingresos más bajos.

3.2. c. Hacinamiento

Según el Instituto Nacional de Estadística la definición exacta de este término es cuando en un hogar tres o más personas duermen en una habitación. Similar a los dos puntos anteriores, se analizará el grado de hacinamiento en el Perú en este acápite.

El hacinamiento en el Perú varía en cuanto a regiones Costa, Sierra y Selva. A nivel de país, el Perú posee 25% aproximadamente de viviendas con hacinamiento. A diferencia de las viviendas con piso de tierra, y con fuente de agua de lugares como río o manantiales, este porcentaje no es tan alarmante. Por otro lado, el hacinamiento en la Costa, Lima Metropolitana y Sierra tiene como promedio 20% en el quintil 1. Sin embargo, cabe resaltar que en la selva un promedio del 40% de las personas dentro del quintil I se encuentra en condiciones de hacinamiento. Como muestra el siguiente cuadro.

Cuadro N°4.

Hacinamiento de la Selva, 2004 (% columna)						
Existencia de hacinamiento	Quintiles de gasto per cápita					TOTAL
	I	II	III	IV	V	
0	632.97926 58.64	1,035.14 78.59	661.7183 86.73	487.29373 94.8	417.032 96.63	3,234.16 78.79
1	446.37999 41.36	281.99496 21.41	101.20151 13.27	26.715092 5.2	14.544375 3.37	870.83592 21.21
Total	1,079.36 100	1,317.14 100	762.91981 100	514.00882 100	431.57637 100	4,105 100

Elaboración propia.

Fuente: INEI. ENAHO 2004

Sin embargo, a medida que la década del 2000 va pasando se puede ver una mejora en la región Selva respecto al hacinamiento, dentro del quintil I y en general a nivel país.

Por lo expuesto en los párrafos anteriores podemos afirmar que Perú ha tenido una mejora en lo que concierne a calidad de vivienda. Sin embargo, de los tres puntos expuestos aún hay una gran incidencia en que las viviendas posean piso de tierra, una fuente de agua no recomendable o hacinamiento. Cabe resaltar que estos problemas existen mayormente en los quintiles I y II por lo que podría inferirse que en los quintiles III, IV y V, donde el ingreso de las personas que se encuentran ubicados en esos quintiles es un ingreso regular- alto, sí poseen una vivienda de calidad.

Respecto al ítem de hacinamiento, sólo el quintil I se encuentra en condiciones que podrían mejorarse. Por lo que respecta a los otros quintiles se encuentran en una situación mejor al promedio.

Con estos resultados podemos probar parte de la hipótesis que se planteó al inicio de la investigación ¿Los sectores más pobres se han beneficiado de este boom?, por lo visto con la evidencia empírica evidentemente no se han beneficiado del boom de construcción de la década del 2000.

En el siguiente capítulo responderé a la pregunta del ¿Por qué no se benefician? , cuya respuesta tentativa es por el problema del mercado de créditos en el Perú.

4. Mercado de crédito para vivienda

En el capítulo anterior, se expuso la situación de viviendas en el Perú, con un énfasis en la calidad de estas y se encontró un déficit. En el presente capítulo, me dedicaré a exponer las razones por las cuales muchas familias no se benefician de una vivienda con parámetros básicos de calidad. Antes de presentar el modelo del mercado de crédito, considero conveniente especificar cómo se determina el precio de una vivienda, es decir, saber los factores que influyen en su precio y su variabilidad.

Según el texto de Núñez, Caridad y Ceular (2007), los factores que están incluidos en la demanda del mercado de vivienda son variables de naturaleza demográfica y socio-cultural, aquí se refiere a que un aumento como disminución de la población del país afectará la demanda de vivienda. Otro factor que expone el autor son las variables económicas- financieras, aquí se encuentra el ingreso o la renta de los habitante, así como los créditos hipotecarios que el país otorga. Por último, se encuentra el entorno jurídico, en este punto se refiere con hacer las leyes de propiedad más “flexibles”, es decir no poner tantos impedimentos para obtener un título de propiedad; también se incluye en este punto el dar por parte del Estado subvenciones de renta para los alquileres de sus habitantes.

Por otro lado, dentro de la oferta de mercado de vivienda hay variables que van a influir en el corto plazo como en el largo plazo. El costo de construcciones, entre ellos el costo del cemento, precio del terreno y costo de mano de obra, es un factor que determina la oferta, así como también la disponibilidad de los factores de producción, que en este caso sería el suelo, los terrenos. En muchos de los casos, la oferta se va a comportar dependientemente del giro que tome la demanda. (Núñez et al. ,2007)

Como ya se mencionó parte de la oferta de este mercado se debe al sector construcción, que en Perú ha experimentado un boom en la década del 2000. Por lo que podría esperar que el precio en general baje y de esa manera que más personas se beneficien de un hogar. Sin embargo, en Perú muchas personas deben pedir un crédito para que puedan tener una vivienda. Por lo que a continuación, explicaré el modelo.

4.1. Modelo de racionamiento de crédito

En la mayoría de modelos, se asume información completa, es decir tanto los compradores como los vendedores conocen al mercado al que se están enfrentando. Sin embargo, el modelo que presentaré a continuación, parte de que los prestamistas del crédito (bancos) no conocen con exactitud a sus prestatarios, lo cual nos lleva a un modelo de información asimétrica, y esto conducirá a un resultado no óptimo.

Este tipo de problemas en la asignación de información nos lleva a lo que se conoce como selección adversa, estas son situaciones en las que sólo una parte del mercado puede darse cuenta del tipo de bien de la otra parte. En nuestro ejemplo, sería que los bancos no conocen a sus prestatarios, por lo que no pueden asignar una tasa de intereses exacta al tipo de crédito que se está pidiendo. Esta situación se denomina como “el problema del tipo oculto”. (Varian, 2010)

En un modelo de equilibrio general, la oferta iguala a la demanda, pero si ocurre un desequilibrio como por el ejemplo, la demanda excede a la oferta, entonces los precios deben subir para equilibrar ese mercado. Sin embargo, en el mercado de crédito aunque los precios actúen de manera adecuada, igual esta imperfección va a existir. (Stiglitz y Weiss, 2004)

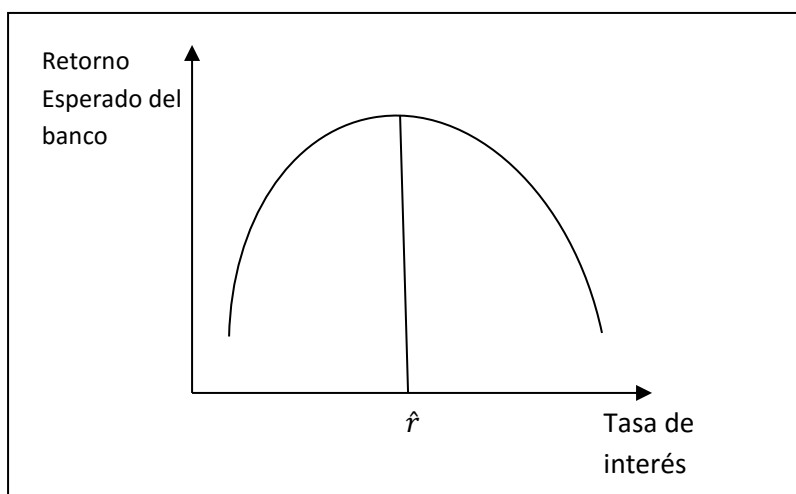
Según Stiglitz y Weiss (2004), esta imperfección del mercado se debe a una de estas dos condiciones, a un desequilibrio de corto plazo o a uno de largo plazo.

- Desequilibrio de corto plazo: Este es un desequilibrio temporal provocado por un shock externo a la economía (exógeno), y por razones que aún no están explícitas los precios del capital se vuelven rígidos lo cual ocasiona un racionamiento de crédito.
- Desequilibrio de largo plazo: A diferencia del desequilibrio de corto plazo este racionamiento de crédito se explica a través de leyes de usura dadas por el Estado.

La selección adversa como ya se mencionó, va a partir de la tasa de interés que se quiere asignar por parte de los bancos. Esta tasa de interés va a ser el retorno esperado de los bancos, por lo que van a esperar que sus prestatarios tengan una alta probabilidad de pago. Para esto el banco utiliza diferentes maneras de evaluarlos, por ejemplo si uno de los prestatarios tiende a pagar un interés más alto de lo normal es porque se le considera una persona riesgosa de pago, mientras que aquellos que se les asigna una menor tasa de interés son porque poseen una probabilidad mayor a pagar (Stiglitz y Weiss, 2004). A raíz de esto es que se asume que proyectos con una alta tasa de interés tienen una menor rentabilidad.

Por otro lado, los bancos siempre van a querer tener un mayor beneficio por lo que al hacer los contratos para los prestatarios estos serán formulados para conveniencia del banco. Ante esta razón Stiglitz y Weiss muestran el siguiente gráfico.

Cuadro N°5.



Fuente: Stiglitz y Weiss (2005). Elaboración propia

El gráfico anterior muestra que el retorno esperado del banco se va a dar con una tasa de interés, en este caso llamada \hat{r} . Más allá de esta tasa habrá desutilidad para el banco. En esa tasa de interés \hat{r} la demanda de crédito es mayor que la oferta que se da.

El clásico argumento en los textos de economía es que ante un exceso de demanda debe haber un aumento en la oferta para que se equilibre el mercado. Sin embargo, en este caso no se puede aumentar la oferta, y por ende no se puede saciar la demanda insatisfecha dado que una tasa de interés mayor implica una menor tasa de retorno al banco. Por lo que habrá una parte de la demanda que no será parte de ese mercado. Es ante esta situación que Stiglitz y Weiss (2005) la catalogan como racionamiento de crédito.

Esto demuestra la forma en que los prestamistas limitan su dinero a prestar, aun cuando las personas desean pagar un interés más alto o la tasa de interés actual. Este problema lleva a que haya un mercado con información asimétrica, donde los prestamistas conocen mejor a sus prestatarios y evitan asignar créditos riesgosos. En el siguiente acápite se profundizará este tema y cómo este es llevado en el Perú.

4.2. Racionamiento de crédito en el Perú

Antes de hacer un estudio sobre el racionamiento de crédito en el Perú, se analizará el mercado de crédito. En este mercado se distinguen seis segmentos, el corporativo, mediana y pequeña empresa, hipotecario, consumo y microfinanzas. (Rebolledo y Soto, 2011) Para continuar con el análisis, se enfatizará sólo en el hipotecario. Se explicará su evolución y los programas de financiamiento de crédito con los que cuenta ese país.

El sistema de financiamiento hipotecario representa un rol muy importante en la posesión de viviendas. Este sistema puede tanto mejorar como empeorar la capacidad de los hogares de poseer una vivienda con parámetros mínimos de calidad y de poseerla con los trámites legales correspondientes (Bouillón, 2012).

Es por esta razón que el estudio del sistema hipotecario es un tema central en este análisis.

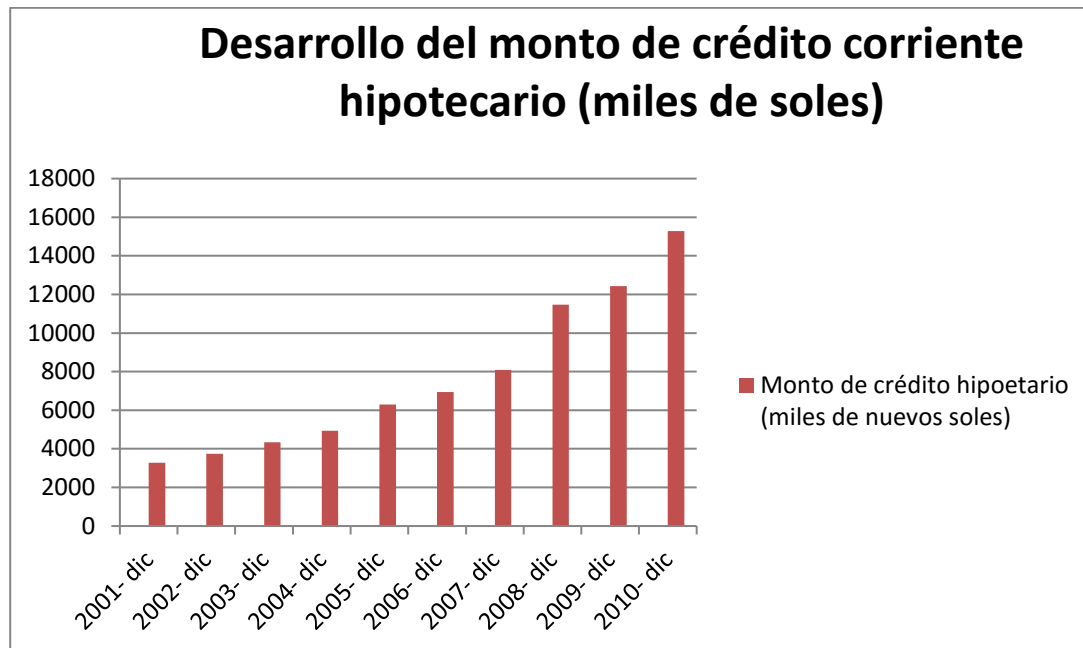
El mercado peruano del crédito hipotecario inició en la década de 1930, con la creación del Banco Central Hipotecario. Desde su creación ha contado con auges y caídas. Al inicio los créditos que otorgaba este banco eran para diferentes usos tales como comercio, construcción, entre otros. A partir de la década de 1980 esto cambió y se destinó a préstamos hipotecarios para financiar viviendas (Eyzaquirre y Calderón, 2003).

Más adelante se crearon las mutuales de vivienda entre ellas se encuentran la Corporación de Vivienda, el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social, y juntas de Obras Públicas y Departamentales. Luego, el Estado creó el Banco de Vivienda como forma de supervisar y desarrollar las mutuales de vivienda. Sin embargo, estas se financiaban con recursos del público por medio de depósitos de ahorro, fuentes externas y crédito subsidiado por el Banco de Vivienda, a razón de la crisis financiera de finales de los 80, estas instituciones cerraron. (Eyzaquirre y Calderón, 2003)

Según el texto de Eyzaquirre y Calderón (2003), si bien el Banco de Vivienda no pudo mantenerse después de la crisis, la banca privada jugó un rol parecido al otorgar este tipo de préstamos. Entre los años de 1995 y 1998, este sistema de créditos a nivel general se encontraba en una fase de crecimiento, luego de esos años hasta el 2001, este crecimiento se paralizó. Sin embargo, para el año 2002, la cartera de créditos hipotecarios vuelve a crecer a una tasa del 10 %. Por lo que a partir de ese año el mercado de crédito hipotecario empieza de nuevo a resurgir.

Durante la década del 2000 el crédito hipotecario tuvo un mayor dinamismo en la economía. A partir del 2006 en adelante, el crecimiento que se experimentó fue mucho mayor del que se había registrado en años anteriores. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, el crédito hipotecario registra sólo un 3.3 por ciento del tamaño del PBI. Lo cual indica que posee potencial para crecer. (Barco et. al, 2009) El siguiente gráfico muestra este aumento del crédito en la última década.

Gráfico N°5.



Fuente: SBS

Elaboración propia

Este aumento de los volúmenes de crédito hipotecario se debe a diversos factores tales como un mayor ahorro promedio por parte de las familias, una menor tasa de interés bancario y un alargamiento en el pago de los plazos de los créditos. (Barco et. al, 2009) Esta información muestra la alta demanda que se ha tenido en la última década, y la forma en que los bancos responden a esta.

Por otro lado, si bien existe un déficit de vivienda este se debe a que hay una mayor demanda y una oferta insuficiente a esta. Esto sucede porque la oferta de departamentos y casas van dirigidas especialmente a los estratos A y B. Esto se puede afirmar debido a que en un estudio de Morris (2009) de 7822 departamentos, el 59% se encuentra con un precio mayor a S/.175 000, el 23% entre un rango de S/.121 000 a S/.175 000; y sólo el 5,6% entre un rango de precios menor a S/.43 500, el cual pertenece a una vivienda de interés social. (Anexo 1)

Además, la Cámara Peruana de Construcción (Gestión, 2012) realizó un estudio a nivel de Lima y Callao, encontrando que existe una demanda insatisfecha de viviendas de aproximadamente 396 566 hogares en estas dos regiones. Por lo que la demanda efectiva es mayor que la oferta de casas y departamentos que se ofrecen.

Esto conlleva a deducir que el racionamiento de crédito sí existe en el país. Por dos razones. La primera razón es que la demanda efectiva es mayor a la oferta, creando una demanda insatisfecha. Esta situación no es reciente, los datos muestran una demanda insatisfecha ya desde una década anterior. La segunda razón, es que si bien las tasas de interés han bajado, y los plazos para el pago del crédito se han prolongado esto no ha permitido que todas las personas que soliciten un crédito puedan obtenerlo. Además, el rango de precios entre los que fluctúa los departamentos y casa son muy elevados por lo que son excluyentes para sectores de bajo ingreso.

En el siguiente capítulo se analizará las actuales formas de financiamiento que el Perú tiene para sus habitantes. Además, de plantear posibles políticas que ayuden en este proceso teniendo en cuenta la experiencia internacional previa de países similares así como sus actuales limitantes.

5. Políticas públicas aplicadas al sector vivienda

Las políticas públicas son necesarias en el mercado de vivienda porque existen fallas en el mercado, entre estas fallas se encuentra la información imperfecta, el racionamiento de crédito, lo cual como se ha visto en el capítulo anterior conlleva a una oferta inadecuada de viviendas. Otra justificación para la intervención del Estado, es que al invertir parte del gasto público en construcción de vivienda, contratan mano de obra no calificada, lo que cual reactiva la economía si se está en un momento de recesión. (Bouillón, 2012)

El Banco Mundial (1993) desarrolló siete instrumentos para ser usados en diferentes países de acuerdo a la falla que se encontrará en ellos. Entre estos

instrumentos el banco los divide en tres partes; tres de los instrumentos están enfocados para mejorar la demanda del sector vivienda, otros tres para mejorar la oferta, y el último instrumento servirá crear un conjunto de instituciones que pueda tener la capacidad de manejar al sector vivienda y asignar un mejor ingresos a las familias de menores ingresos.

En el capítulo anterior se llegó a la conclusión de que una de las causas principales por la que existe una falla de mercado es la insuficiente oferta. Sin embargo, dentro de la demanda, el Estado aún no llega a los sectores más necesitados. Por esa razón se explicarán los tres instrumentos de demanda y oferta que propone el Banco Mundial (1993) y su instrumento de manejo del sector vivienda. Entre estos instrumentos se encuentran:

- Desarrollo de derechos de propiedad: Para esto el gobierno debe registrar los terrenos de tierra que aún no están ocupados legalmente, también regularizar la tenencia de tierra.
- Desarrollo de financiamiento hipotecario: Este desarrollo debe ir de la mano con las políticas de financiamiento ya que esto va a permitir que se puedan prestar a tasas reales positivas de mercado. También desarrollar garantías pero bien diseñadas para ejecutar hipotecas. Además, de introducir mejores instrumentos para el crédito.
- Racionalización de subsidios: El Banco Mundial menciona que los subsidios deben ser el último recurso de los bancos ya que primero deben tratar otros métodos como el mejoramiento de su sistema de financiamiento. En caso deban usarse los subsidios, estos deben ser transparentes, con un objetivo previamente identificado y dados a las personas y no a las viviendas. Estos subsidios, no deben darse para el alquiler de viviendas dado que hay evidencia que esto crea más distorsión en el mercado.
- Proporcionar infraestructura para el desarrollo de las tierras aptas para vivienda: Hace énfasis en dar mayor importancia a los barrios marginales, a través de un mejoramiento en su infraestructura. Además de urbanizar terrenos que se consideren apropiados.

- Regulación de la tierra y del desarrollo de vivienda: El estado debe intervenir de manera que la regulación traiga más beneficios que problemas a las personas de más bajos recursos. Para esto se debe conocer a mayor profundidad las regulaciones que operan en diferentes distritos para que de esa manera el Estado pueda evaluar los impactos que estas tienen para que de esa forma, las medidas que se tomen sean más eficientes.
- Re-organización de la industria de la construcción: Para mejorar esta industria, debe haber mayor competencia entre estas industrias por lo que el Estado debe impulsar que las barreras de ingreso sean mínimas; como ayudar a firmas pequeñas a ingresar al mercado. También, el Estado debe velar por la ausencia de monopolios ya que esto impide que haya competencia perfecta, creando de esa manera mayor distorsión al mercado. Además de incentivar la investigación en este sector.
- Desarrollo del marco institucional del sector vivienda: El marco institucional que se desarrolle debe proveer al país, aún con sus recursos limitados, una vivienda de calidad para la mayor parte de su población. Para esto es necesario que en conjunto se supervise la gestión del sector vivienda. Además, el Estado debe crear un vínculo con la política macroeconómica, creando planes a largo plazo para este sector e incluyéndolos en la planificación anual. También, realizar las reformas de regulación que se plantearon ítems adelante.

El Banco Mundial ofrece estos seis tipos de instrumentos para poder ser aplicados al sector vivienda y de esa manera mejorarlo. Pero estos instrumentos sólo serán válidos si es que se conoce la realidad de ese país y los actuales instrumentos que se usan. Por esa razón, en el siguiente acápite se mostrará los instrumentos usados por el Perú y cómo estos pueden ser mejorados.

5.1 Políticas públicas en el sector vivienda peruano

La situación de vivienda en el Perú ha mejorado si se compara con años anteriores. Sin embargo, en el quintil I y II aún más del 70% en promedio posee piso de tierra (véase capítulo 1). Por lo que aún hay precariedad en vivienda. Si

bien se han desarrollado programas de subsidio por parte del Estado o se ha mostrado interés en el tema de vivienda, esto se puede afirmar porque hasta el 2012 existía el Banco de Materiales, también está COFOPRI que es un programa cuyo enfoque es legalizar las viviendas. Sin embargo, esto no ha sido suficiente dado que no se ha podido corregir la falla en el mercado de créditos de vivienda. Por lo que esta situación abre un espacio para la intervención de políticas públicas.

Un estudio del Inter-American Development Bank- IDB (2011) muestra que las políticas públicas en relación al sector vivienda aún es un tema que no está desarrollado a su plenitud en el Perú. Si bien ha habido esfuerzos tanto del sector público como privado, estos son limitados.

Uno de los instrumentos más usados en el Perú son los subsidios, sin embargo estos son asignados en muchas ocasiones a familias de ingresos medios, por lo que se puede deducir que su población objetivo aún no está bien delimitada. Sin embargo, la oferta de vivienda para los hogares de más bajo ingreso es insuficiente (Palomino y Wong, 2011). Por tanto, si hubiera financiamiento por parte del Estado, parte de este no estaría destinado a ellos porque no habría viviendas que financiar. Entonces, no es que no haya una buena delimitación, sino que la oferta de vivienda a sectores de bajos recursos no es aceptable.

Para el año 2006, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento realiza un plan nacional de vivienda⁴. Dentro de este plan, se introduce la política de vivienda pero se hace énfasis en la misión y en la visión de esta, mas no se detallan instrumentos que el Estado pueda implementar en el sector.

Tomando en cuenta el estudio de Palomino y Wong (2011), se mostró que el Perú tiene una falta de oferta para los sectores de menor ingreso. Ante esta situación, el instrumento (planteado por el Banco Mundial) que debería usar sería la reorganización de su industria de construcción. Dentro de esta reorganización es

⁴ Para revisar el Plan Nacional de Vivienda 2006-2015 revisar el siguiente link <http://www.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/pnv.pdf>

que no debe haber barreras para que ingresen otras empresas de construcción. En esta situación, el Estado debe promover el ingreso de pequeñas empresas porque habría más competencia en el mercado y también más oferta que es lo que se necesita.

Otra recomendación que se debe usar en el Perú es el desarrollo de un marco institucional para el sector vivienda, esto facilitaría por parte del Estado la revisión del desempeño en este sector. Además de articular los diversos planes a largo plazo de vivienda con las políticas macroeconómicas y realizar un estudio de cómo esta puede ayudar al plan de vivienda planteado. Según Morris (2009) para poder contar con mejores políticas de vivienda es necesario contar con mayor información sobre la realidad de vivienda. Una forma en que el Perú pueda obtener mayor información es promoviendo la investigación en vivienda.

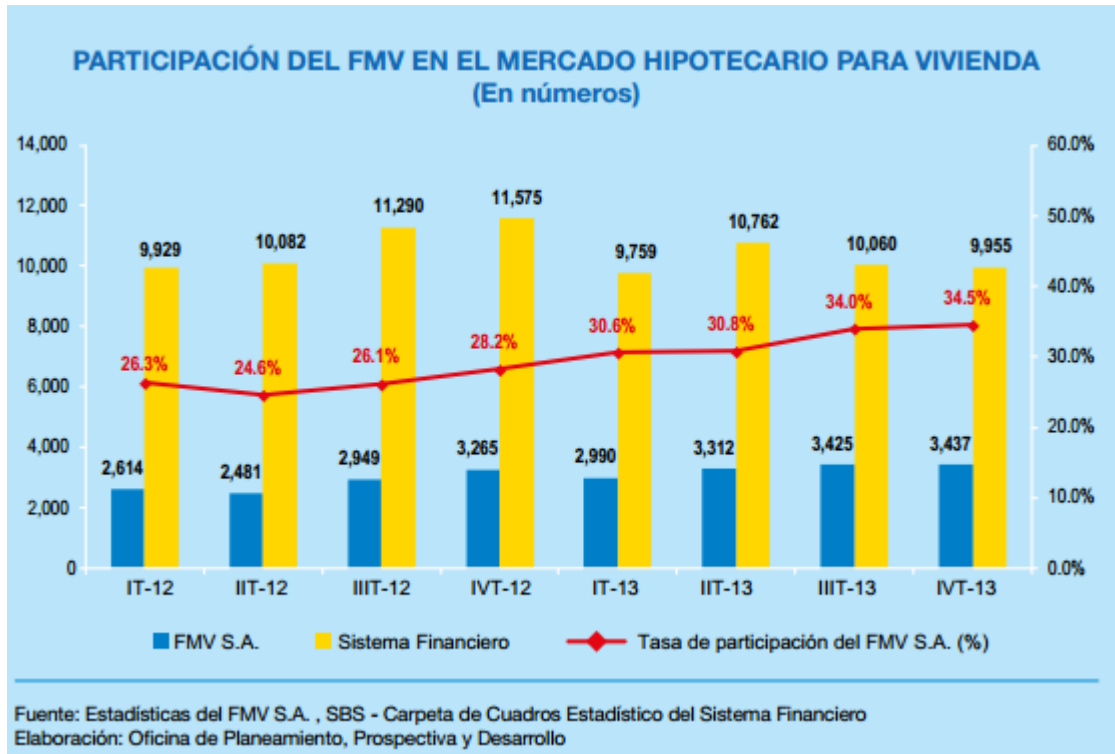
Si bien el Perú necesita mejorar sus políticas en vivienda, actualmente el Estado cuenta con el Fondo Mi Vivienda que es un programa que promueve el acceso a vivienda. Este cuenta con diversos productos⁵ como

- Techo Propio: Este va dirigido a familias con ingresos menores a S/. 1805, además de la obtención de un bono familiar habitacional (BFH) el cual da el Estado a la familia como premio por su estado ahorrador, cabe mencionar que este bono no se devuelve.
- Nuevo Crédito Mi Vivienda: Este es un préstamo hipotecario que permite comprar una vivienda con un plazo de pago de 10 a 20 años.
- Mi Construcción: Este es un préstamo que permite remodelar la vivienda o construir una. Este crédito toma la vivienda como la cuota inicial y la cuota de pago siempre será la misma.
- Mi casa más: Este crédito va dirigido a familias que ya poseen una casa con o sin hipoteca y estas puedan ser puestas a la venta para que de esa forma se pueda adquirir una nueva vivienda de acuerdo a la situación económica actual.

⁵ Para mayor información sobre estos productos se puedan ingresar a la página web del Fondo Mi Vivienda.

El Fondo Mi Vivienda ha tenido una constante participación en el mercado del crédito hipotecario peruano como lo muestra el siguiente gráfico:

Gráfico N°6.



Fuente: Fondo Mi Vivienda (2014)

Elaboración: Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo

Como lo muestra el gráfico, si bien el aumento de créditos hipotecarios del FMV ha aumentado en el Perú, todavía existe déficit habitacional en muchos hogares de provincia por lo que los instrumentos del Banco Mundial

6. Conclusiones

- a. Diversos estudios muestran el impacto positivo que tiene en las personas el vivir en una vivienda adecuada. Por ejemplo, el programa Piso Firme mostró una mejora en las habilidades de lecto-escritura, salud y felicidad al realizar un cambio de calidad de piso en la vivienda.

- b. El impacto de poseer una vivienda de calidad también se ve reflejado en el desarrollo intelectual de los niños, un mejor rendimiento escolar y en el crecimiento económico de un país.
- c. En el Perú aún no abunda literatura respecto al tema de vivienda.
- d. El Perú ha experimentado un crecimiento continuo en los últimos años, y en el sector construcción. Sin embargo, este aún no se ve reflejado en los sectores de menores ingresos ya que aún más del 60% de este sector posee piso de tierra, hacinamiento y no tienen acceso a una red de agua potable al interior de la casa.
- e. La hipótesis planteada al inicio de la investigación fue que los sectores de más bajo ingreso no podían tener una vivienda de calidad porque existía un racionamiento de crédito que no les permitía acceder a este.
- f. Sin embargo, esa respuesta se rechaza. Los sectores de más bajo ingreso no pueden acceder a una vivienda de calidad porque no hay oferta de casas/ departamentos para ellos. Ya que la oferta de vivienda se centra en los sectores de ingreso medio.
- g. Ante esta situación, el Estado debe recurrir al uso de políticas de vivienda.
- h. El instrumento de política más adecuado en este caso, sería la eliminación de barreras de entrada de otras empresas de inmobiliaria, para que de esa manera el mercado de vivienda aumente y con eso, aumentar la oferta de vivienda para los sectores con menores ingresos.

7. Bibliografía

ASBANC
2013

“Créditos Hipotecarios: Primera vivienda, a menos de 20 años y en soles”. Asbanc Semanal. Número 69, Año 2.
Disponible en:
<http://www.asbanc.pe/ContenidoFileServer/ASBANC%20SEMANAL%20N%C2%BA69_20130524120305419.

pdf>

- Banco Mundial
1993 *Housing Enabling Markets to Work*. Washington, DC: Banco Mundial
- Banco Mundial
2007 *Análisis Ambiental del Perú: Análisis Ambiental del Perú: Retos para un desarrollo sostenible. Resumen Ejecutivo*. Lima. Consulta: 13 de enero. Disponible en:
<http://siteresources.worldbank.org/INTPERUINSPANISH/Resources/Resumen_Ejecutivo_FINAL_publicado_corregido_Junio_11.pdf>
- BARCO, Daniel, Jorge IBERICO y Andrés MEDINA
2009 "Situación del crédito hipotecario en el Perú". *Moneda*. Lima, número 140, pp.7-12.
- BECKER, Gary
2009 *Human capital: A theoretical and empirical analysis, with special reference to education*. University of Chicago Press.
- BLINDER, Alan S.
2013 *After the music stopped: The financial crisis, the response and the work ahead*. USA: The Penguin Press
- BOUILLÓN, César (editor)
2012 *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Lima: Banco Interamericano de Desarrollo
- CATTANEO, Matías, Sebastian GALIANI, Paul GERTLER, Sebastian MARTINEZ y Rocío TITIUNIK
2009 *Housing, Health and Happiness*. American Economic Journal: Economic Policy. pp. 75-105.
- CUNHA, Flavio y James HECKMAN
2007 *The technology of skill formation*. American Economic Review. Volumen 97, número 2, pp. 31-47.
- DORNBUSH, Rudiger y Stanley FISHER
1992 *Macroeconomía*. Octava edición. México: Mc Graw Hill.

EYZAGUIRRE, Hugo y Carlos CALDERÓN
2003 *El mercado de crédito hipotecario de Perú*. Washington, DC:
Banco Interamericano de desarrollo.

FERNÁNDEZ-MALDONADO, Ana María y Jan BREDENOORD,
2010 *Progressive housing approaches in the current Peruvian
policies*. Habitat Internacional. Volumen 34, número 3, pp.
342-350.

Fondo Mi Vivienda
2014 “Crédito flexible”. *Mi vivienda*. Lima, número 74, pp.6-7.

GALIANI, Sebastián y Ernesto SCHARGRODSKY
2004 *Effects of land titling on child health*. Economics &
Human Biology. Volumen 2, número 3, pp.353-372

GALIANI, Sebastian, Paul GERTLER y Ernesto SCHARGRODSKY
2005 “Water for life: The impact of the privatization of water
services on child mortality.” *Journal of political economy*.
Volumen 113, número 1, pp. 83-120.

GESTIÓN
2012 “CAPECO: Demanda insatisfecha de viviendas asciende a
396,566 hogares.” Inmobiliaria. *Diario Gestión*. Lima.
Consulta: 18 de julio del 2014. Disponible en:
<[http://gestion.pe/inmobiliaria/capeco-demanda-insatisfecha-
vivienda-asciende-396566-hogares-2053636](http://gestion.pe/inmobiliaria/capeco-demanda-insatisfecha-vivienda-asciende-396566-hogares-2053636)>

GOUX, Dominique y Eric MAURIN
2005 *The effect of overcrowded housing on children's performance at
school*. Journal of Public Economics. Volumen 89. Número 5, pp.
797-819.

HECKMAN, James y Dimitry MASTEROV
2007 *The productivity argument for investing in young children*.
Review of Agricultural Economics, American Agricultural
Economics Association. Volumen 29, pp. 446-493.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
2006 Plan Nacional de Vivienda 2006-2015: Vivienda para

todos. Disponible en:
<<http://www.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/variopnv.pdf>>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
2008 Diagnóstico del sistema financiero habitacional:
Alternativas de financiamiento. Disponible en:
<http://www.vivienda.gob.pe/PASH/Paginas/docs/EST_DiagnosticoSFH.pdf>

Ministerio de Economía y Finanzas - MEF
2013 "Métodos para medir la pobreza". Consulta: 15 de
enero. Disponible en:
<http://www.mef.gob.pe/index.php?option=com_content&view=article&id=370&Itemid=100412>

Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo- MINTRA
2007 Boletín de estadísticas ocupacionales. Número 6.
Consulta: 16 de febrero. Disponible en:
<http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/beo/BEO2007-III_6.pdf>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
2007 MINUTA Ejecutiva. Programa Chile Barrio. Consulta: 20 de
Febrero. Disponible en:
<http://www.dipres.gob.cl/595/articles-30937_doc_pdf.pdf>

MORRIS, Felipe
2009 "Las Alternativas para el Financiamiento Hipotecario en el
Perú". *Moneda*. Lima, número 140, pp.27-31.

NORTH, Douglas
1984 *Estructura y cambio en la historia económica*. Madrid:
Alianza.

NUÑEZ, Caridad y Ocerín TABALES
2007 *La subida de los precios de la vivienda: factores determinantes*.
Córdoba. Consulta: 15 de julio del 2014.
<http://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle/10396/6297/braco152_2007_9.pdf?sequence=1>

PALOMINO, Miguel y Rudy WONG
2011 *Housing Finance in Peru: What is Holding It Back?* Inter-American
Development Bank.

REBOLLEDO, Paul y Robert SOTO

2004 "Estructura del mercado de créditos y tasas de interés: una aproximación al segmento de las microfinanzas". *Estudios Económicos*. Lima, número 11.

STIGLITZ, Joseph E. y Andrew WEISS

1981 *Credit rationing in markets with imperfect information*. The American Economic Review. Pp. 393- 410. Disponible en: < <http://www.jstor.org/stable/1802787>>

WEITZMAN, Michael et al.

2013 Housing and child health. *Current problems in pediatric and adolescent health care*. Volumen 43, número 8, pp.187-224

8. Anexos.

Anexo 1:

Oferta inmobiliaria en Lima Metropolitana		
<u>Rango de precios</u>	<u>No. Dptos</u>	<u>%</u>
175 000	4632	59,2
121 000 a 175 000	1866	23,9
88 000 a 121 000	683	8,7
43 500 a 88 000	204	2,6
43 500	437	5,6
Total	7822	100,0

Fuente: Galería Inmobiliaria S.A
Elaboración: Morris (2009)