

# La situación de la tenencia de vivienda en el PERÚ<sup>1</sup>

FABRIZIO ORREGO \*

En este artículo se estudia la evolución de la tenencia de vivienda en Lima Metropolitana y el Callao desde 2004 hasta 2011, a partir de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH0).

\* Especialista en Investigación Económica del BCRP.  
fabrizio.orrego@bcrp.gob.pe

<sup>1</sup> El autor agradece a Vanessa Belapatíño por su valioso apoyo en la recolección de datos de la ENAH0.

En la actualidad, la discusión de las autoridades de política acerca del mercado de la vivienda utiliza principalmente información macroeconómica. La data disponible incluye, por un lado, precios de las viviendas finales por metro cuadrado y precios de alquileres en algunos distritos de Lima Metropolitana (por ejemplo, ver Banco Central de Reserva del Perú 2012),<sup>2</sup> y costos de construcción, ingresos, empleo y pirámides poblacionales, por el otro (por ejemplo, ver la información estadística del Instituto Nacional de Estadística e Informática, INEI, disponible en su página web).<sup>3</sup> Sin embargo, la información contenida en las encuestas de hogares acerca de la situación de vivienda en el país es también importante, pues permite, por ejemplo, conocer cuántos de los hogares tienen una vivienda propia, cuántos la están comprando a plazos o cuántos viven en una vivienda alquilada.

En primer lugar, es conveniente enfatizar que el INEI hace una distinción entre la vivienda y el hogar. Mientras el primer concepto se refiere a una edificación independiente, claramente identificable y con límites establecidos, el segundo concepto es un poco más subjetivo, pues tiene que ver con aquellos grupos de personas que comparten, por ejemplo, las principales comidas del día. Por este motivo, una vivienda puede albergar uno o más hogares.

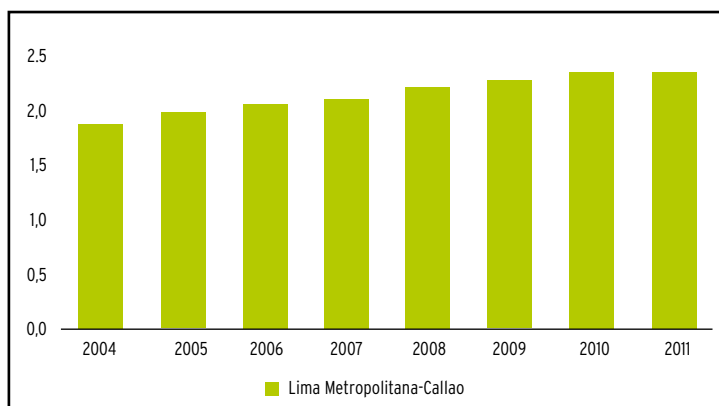
En este artículo, se estudia la pregunta que se le hace al jefe de hogar acerca de la situación de la vivienda en que se encuentra su hogar. En primer lugar, se muestra cómo ha variado el número de hogares en Lima Metropolitana y el Callao entre 2004 y 2011, y cómo esta variación se explica principalmente por determinados regímenes de tenencia de vivienda. Luego se continúa el análisis por grupos de edad y quintiles de ingreso.<sup>4</sup>

### 1. NÚMERO DE HOGARES EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO SEGÚN TENENCIA

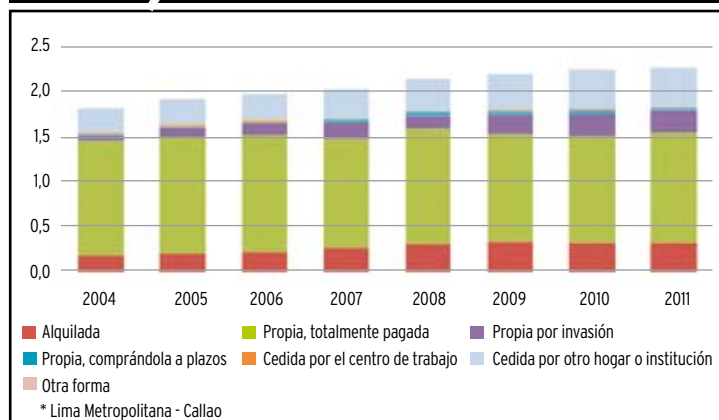
De acuerdo con la ENAHO, el número de hogares en Lima Metropolitana y el Callao se incrementó en 25 por ciento entre 2004 y 2011. En términos absolutos, el número de hogares creció en 459 mil, pues pasó de 1,85 millones en 2004 a 2,31 millones en 2011, tal como se observa en el Gráfico 1.

El Gráfico 2 presenta la evolución del número de hogares tomando en cuenta el tipo de vivienda donde se encuentran los hogares. En orden de importancia, los hogares cuyas viviendas son propias por inversión subieron en 191 mil; el número de hogares cuya vivienda ha sido cedida por otro hogar o institución subió en 167 mil (esto quiere decir, por ejemplo,

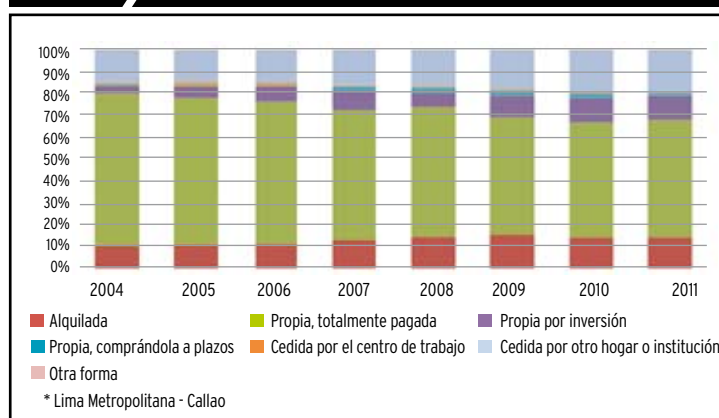
**GRÁFICO 1** ■ Número de hogares (en millones)



**GRÁFICO 2** ■ Número de hogares, según tenencia de vivienda\* (en millones)



**GRÁFICO 3** ■ Participación en el total de hogares, según tenencia de vivienda\*



que existe un mayor número de familias nucleares que comparten una vivienda); mientras que el número de hogares cuya vivienda es alquilada subió en 137 mil.<sup>5</sup> Por otro lado, el número de hogares

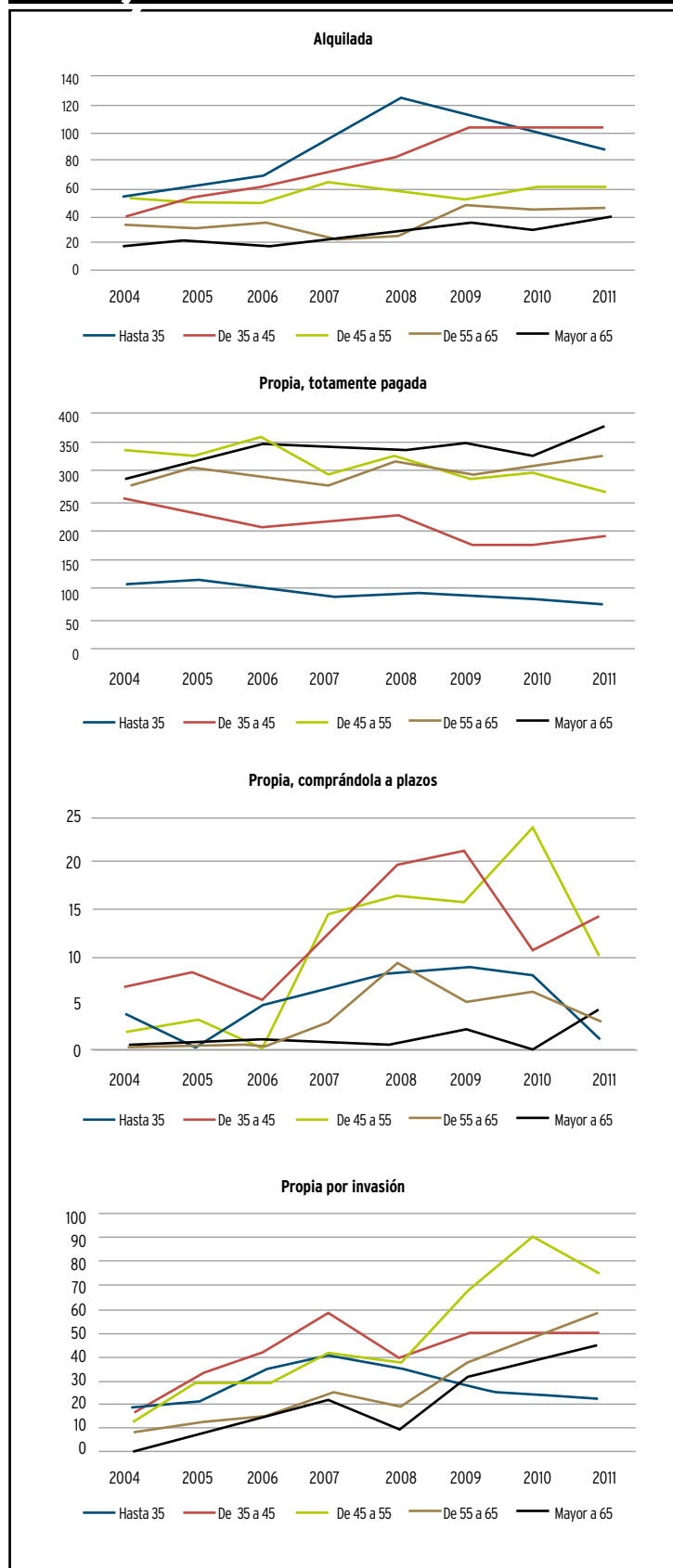
<sup>2</sup> Banco Central de Reserva del Perú (2012). "Indicadores del mercado inmobiliario", Notas de Estudios del BCRP N° 31, 21 de Mayo de 2012.

<sup>3</sup> <http://www.inei.gob.pe/>

<sup>4</sup> Cabe enfatizar que las cifras vertidas en este artículo han sido obtenidas de la ENAHO, y no necesariamente coinciden con las cifras que sobre el sector inmobiliario publican otras instituciones públicas como la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP o el Banco Central de Reserva del Perú.

<sup>5</sup> Estas categorías podrían estar recogiendo no solamente factores demográficos (es decir, un crecimiento de la población), sino también un fenómeno de migración interna hacia Lima Metropolitana y el Callao. Distinguir entre ambos conceptos es ciertamente importante, pero escapa a los propósitos de este artículo.

**GRÁFICO 4** ■ Número de hogares, según tenencia de vivienda de acuerdo con la edad del jefe de hogar (en miles)

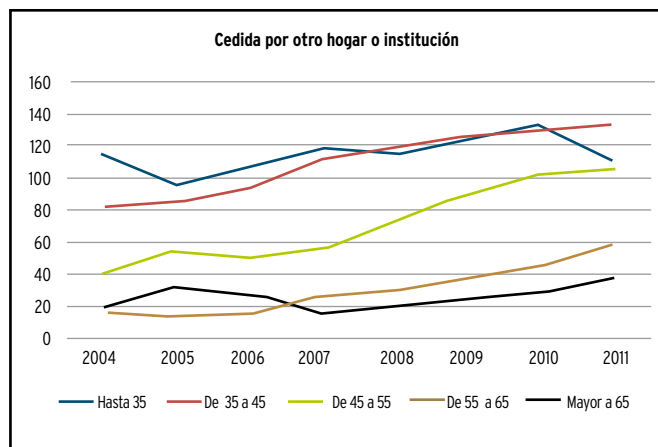


cuya vivienda es propia y totalmente pagada, o propia y comprada a plazos, o cedida por el centro de trabajo, no sufrió variaciones significativas. En particular, el número de hogares cuya vivienda es propia y comprada a plazos solamente aumentó de 14 mil en 2004 a aproximadamente 33 mil en 2011.

El Gráfico 3 muestra las participaciones de cada tipo de vivienda. Para comenzar, la participación de los hogares que habitan viviendas propias ha disminuido de 69 por ciento a 54 por ciento entre 2004 y 2011. No obstante, la participación de viviendas propias por invasión subió de 3 por ciento a 11 por ciento, la de viviendas cedidas por otro hogar subió de 15 por ciento a 19 por ciento, y la de viviendas alquiladas se incrementó de 11 por ciento a 15 por ciento en el mismo periodo. Curiosamente, el porcentaje de viviendas compradas a plazos ha mantenido su participación casi inalterable en el periodo de análisis.

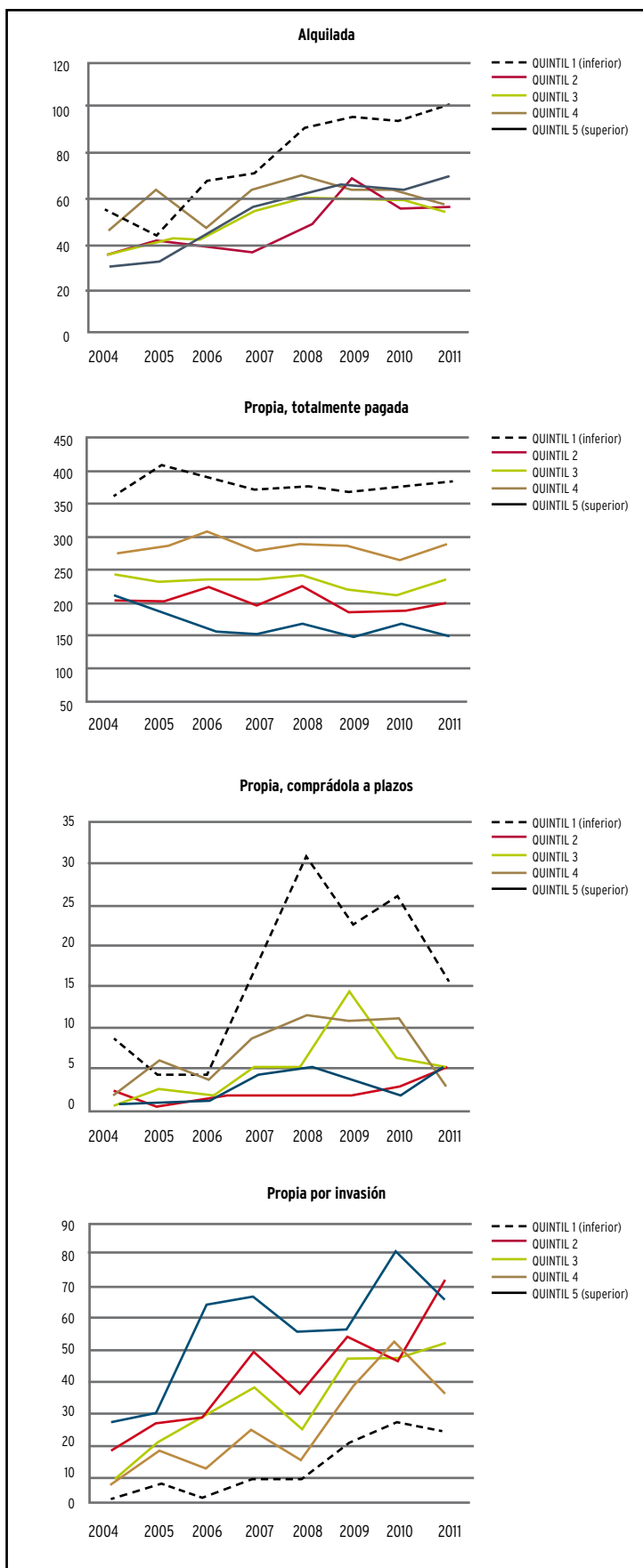
## 2. NÚMERO DE HOGARES EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO SEGÚN TENENCIA Y GRUPOS DE EDADES

En esta sección se examina la información desde la perspectiva del ciclo de vida. En países desarrollados como EE.UU., Kiyotaki y otros (2011) muestran que las personas jóvenes inicialmente arriendan un lugar para vivir; luego, con el transcurso de los años, dejan de ser inquilinos y pasan a ser propietarios.<sup>6</sup> La información presentada en el Gráfico 4 apunta en esta dirección. Se observa que gran parte de hogares que habitan viviendas alquiladas o cedidas por otros hogares corresponde a aquellos cuyos jefes tienen hasta 45 años. Por el contrario, los jefes de hogar mayores de 45 años típicamente reportan que habitan viviendas propias y canceladas completamente. Por otro lado, aquellos jefes de hogar entre 35 y 55 son los que más se encuentran comprando una vivienda a plazos. Este hecho estilizado tiene que ver con la mayor capacidad de apalancamiento que tienen los individuos en esta etapa de la vida. Finalmente, los hogares que habitan en viviendas propias por inva-



<sup>6</sup> Kiyotaki, Nobuhiro, Alexander Michaelides y Kalin Nikolov (2011). "Winners and Losers in Housing Markets", Journal of Money, Credit and Banking, Vol. 43, pp. 2-3

**GRÁFICO 5** ■ Número de hogares, según tenencia de vivienda, de acuerdo con el nivel de ingresos del jefe de hogar (en miles)



sión han subido principalmente en aquellos cuyos jefes se encuentran entre 35 y 45 años.

### 3. NÚMERO DE HOGARES EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO SEGÚN TENENCIA Y QUINTILES DE INGRESO

El Gráfico 5 muestra que los hogares pertenecientes al quintil superior de ingresos han preferido alquilar viviendas en los años recientes. Asimismo, los hogares de mayores ingresos han tenido una participación sustancial dentro de las categorías de viviendas propias totalmente pagadas y compradas a plazos. Por otro lado, si bien el número de viviendas propias por invasión es bajo en este quintil de altos ingresos, es notable el crecimiento del número de hogares en esta categoría, de 2 mil en 2004 a 24 mil en 2011. El número de hogares en viviendas cedidas por otros hogares también se incrementó de 50 mil a 74 mil entre 2004 y 2011 en este quintil.

Los patrones observados en otros quintiles de ingreso son diversos. Por ejemplo, los hogares pertenecientes al quintil inferior de ingresos tienen una menor participación en la categoría de viviendas propias, ya sea totalmente canceladas o pagadas a plazos. No obstante, la presencia de hogares de bajos ingresos es elevada en el rubro de viviendas propias por invasión o cedidas por otros hogares.

### CONSIDERACIÓN FINAL A MANERA DE CONCLUSIÓN

Es importante seguir monitoreando estos patrones de tenencia de vivienda en la coyuntura actual, caracterizada por un elevado dinamismo del mercado inmobiliario. Específicamente, sería conveniente estudiar cómo han sido financiadas las viviendas ofrecidas en alquiler. En otras palabras, ¿las viviendas alquiladas han sido compradas al contado o mediante un crédito hipotecario? Una menor actividad económica que se traduzca en menores precios de alquileres podría poner en riesgo el pago de las cuotas de los créditos hipotecarios, situación que afectaría los balances de los bancos comprometidos.

