

Aprovechando las oportunidades de recuperación frente al COVID-19

INVIRTIENDO EN VIVIENDAS INCREMENTALES

W. BRITT GWINNER*

En este artículo se analiza la situación de la vivienda en el Perú y se comentan las oportunidades que representa para la recuperación de la economía peruana y la mejora de la calidad de viviendas, en un contexto marcado por los efectos del COVID-19.



* Consultor internacional
william.b.gwinner@gmail.com

I. INTRODUCCIÓN

Para mejorar los paisajes urbanos y lograr una recuperación frente al COVID-19, los inversionistas y los hacedores de políticas peruanos deberían considerar cómo atender mejor al mercado masivo de vivienda en el Perú, compuesto por la población ocupada informalmente, que en una gran proporción vive en viviendas que han sido construidas de manera incremental, y a menudo de forma precaria. En ese sentido, para generar empleos y crear riqueza en sus ciudades, el Perú podría impulsar un programa de mejora de la calidad de las viviendas disponibles.

II. LA MAYORÍA DE LAS PERSONAS QUE COMPONEN EL MERCADO DE CONSUMO MASIVO EN EL PERÚ ESTÁ EMPLEADA DE MANERA INFORMAL Y SE MANTENDRÁ ASÍ DURANTE UN BUEN TIEMPO.

Expandir el acceso a la vivienda asequible significa atender al mercado masivo, que en Perú está conformado por trabajadores informales, como ocurre en muchos países.¹ A nivel mundial, según la Organización Internacional del Trabajo, cerca de la mitad de la fuerza laboral mundial (44,6 por ciento en 2019) está empleada informalmente. Esto significa que más de 2 mil millones de trabajadores se dedican a actividades económicas basadas en el uso del efectivo y que no están cubiertas o suficientemente cubiertas por acuerdos formales en la ley o en la práctica.² Según el Centro Nacional de Planeamiento Estratégico (Ceplan), el sector informal produce alrededor de una quinta parte del PBI peruano.³ Es más, a nivel nacional alrededor del 73 por ciento de la fuerza laboral era informal en el año 2019, lo que equivale a 12,5 millones de trabajadores.⁴ Durante la pandemia del COVID-19, la tasa de empleo informal de Perú aumentó a 75,3 por ciento en 2020, aunque se espera que disminuya una vez que se controle la pandemia.⁵

En Perú, la mayoría de la gente pobre trabaja de manera informal; no obstante, un número significativo cuenta con ingresos por encima de la línea de pobreza. La mayor parte de la población de los quintiles de ingresos más bajos tiene un empleo informal y en promedio los trabajadores informales ganan menos que los trabajadores del sector formal. Por un lado, el salario

“ Al invertir en mejoras a la vivienda informal, Perú podría impulsar significativamente la recuperación económica frente a la pandemia del COVID-19, crearía nuevos empleos y aumentaría la prosperidad de sus ciudades. ”

promedio de los peruanos informales asciende a S/ 5,3 (US\$ 1,4) por hora, cifra menor a la mitad del salario promedio de S/ 11,9 por hora para un trabajador formal. Por otro lado, tres de cada diez peruanos que cuentan con ingresos altos son parte del sector informal.⁶

Con el salario informal promedio de Perú, un trabajador podría pagar un préstamo de S/ 9 000 (US\$ 2 484), cifra mayor al préstamo típico para vivienda de las entidades de microfinanzas en muchos países.⁷ Por ende, alrededor de la mitad de la fuerza laboral informal podría permitirse pagar incluso más que eso. Los trabajadores informales a menudo se emplean de manera frecuente en el sector de servicios como taxistas, albañiles o carpinteros. Las parejas casadas a menudo incluyen a una persona empleada formalmente, por ejemplo, como profesor de escuela, y a una empleada informalmente, como dueño de una pequeña bodega. Además, gracias a los programas auspiciados por el gobierno para regularizar sus títulos de propiedad, muchas de estas personas poseen viviendas, y muchos de estos inmuebles podrían beneficiarse de una renovación.

De acuerdo con Ceplan, sin un cambio en las políticas actuales, se necesitarían treinta años para que el nivel de informalidad en Perú

¹ La definición de trabajador informal comprende a los trabajadores por cuenta propia y el trabajo de los miembros familiares, a diferencia de aquellos que trabajan para un empleador dentro del sector formal y que están registrados dentro de los sistemas de beneficios sociales. Tomado de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), Estadísticas de la OIT, y en particular del reporte *Spotlight on Work Statistics*, No 3 de junio de 2018, https://ilo.org/wcmsp5/groups/public/---dgreports/---stat/documents/publication/wcms_631497.pdf

² World Employment and Social Outlook - Trends 2020, ILO, p. 35, 2020.

³ Ceplan, <https://www.gob.pe/institucion/ceplan/noticias/217199-ceplan-revela-que-al-2030-y-2050-el-pbi-del-sector-informal-del-peru-sera-de-15-y-6>

⁴ Perú: Evolución de los Indicadores de Empleo e Ingreso por Departamento, 2007-2019, Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), p. 28.

⁵ INEI, Encuesta Nacional de Hogares 2020.

⁶ Ceplan, Economía Informal en Perú, Noviembre 5, pp. 17 y 22, 2016.

⁷ Suponiendo ingresos mensuales de S/ 848 y destinando el 35 por ciento del ingreso mensual para el pago del préstamo, a un plazo de 3 años, con una tasa de interés del 14 por ciento y cuota inicial del 7,5 por ciento. Los préstamos típicos de microfinanzas para vivienda oscilan entre US\$ 750 y US\$ 2 000, de acuerdo a los estudios de caso de microfinanzas para vivienda de 11 asociaciones de hábitat de todo el mundo, y en concordancia con el Centro de Innovación en Refugios, Habitat for Humanity Terwilliger, 2013.

se reduzca al nivel que tuvo Chile en 2010.⁸ Entre países, el nivel de formalidad aumenta con el PBI, pero la correlación no es perfecta. Por lo general, el trabajo formal es más deseable para el individuo, porque obtiene acceso a la seguridad social y, a menudo, recibe una mejor remuneración. En general, en términos de políticas, un mayor nivel de formalidad laboral se asocia con una mayor productividad total, mejor protección para los trabajadores y una red de seguridad social más extendida. Si bien varios países han tomado medidas para reducir la informalidad laboral, y el empleo informal se ha reducido en cierto modo a nivel mundial, aún persiste en muchos países y es probable que continúe durante un buen tiempo.

III. LA INVERSIÓN EN RENOVACIÓN DE VIVIENDAS CONTRIBUYE A LA RECUPERACIÓN FRENTE AL COVID-19, MEJORA LOS PAISAJES URBANOS Y REDUCE EL IMPACTO DE LOS DESASTRES NATURALES

Comprender con precisión las necesidades y capacidades de las personas empleadas de manera informal, permitiría aumentar el tamaño del mercado objetivo de las empresas. Las personas por lo general migran a las grandes ciudades para mejorar sus vidas. Ahí, las personas tienen mayores oportunidades para generar más ingresos que en las zonas rurales, cuentan con mejor acceso a la salud, y pueden obtener mejores servicios educativos para sus hijos. El proceso de urbanización construye comunidades vibrantes y dinámicas, aun así se encuentre relativamente desorganizado.

Existe una demanda potencial sustancial por mejoras de vivienda en las ciudades peruanas. Lima y otras ciudades experimentaron grandes invasiones de tierras en las décadas de 1970 y 1980. Con el paso del tiempo, millones de personas construyeron viviendas de forma incremental en distritos que van desde Villa El Salvador hasta San Juan de Lurigancho. Incluso en la actualidad, la construcción incremental en las zonas periurbanas de Lima y otras ciudades continúa. De este modo, 1,9 millones de familias peruanas, es decir el 23,1 por ciento del total, viven hoy en estructuras deficientes generando un impacto negativo sobre su propia salud, seguridad y bienestar.⁹

En ese sentido, invertir en una vivienda informal es un poderoso estímulo para la recuperación en el periodo post-COVID. Las actividades vinculadas al sector construcción son intensivas en mano de obra, requieren tanto de trabajadores calificados como de no calificados,

y se estima que este sector emplea al 5 por ciento de la población de Perú. Es más, una investigación reciente de la Universidad de Wharton y de *Habitat for Humanity International* muestra que la infraestructura en viviendas representa hasta el 16 por ciento del PBI en 11 economías clasificadas como emergentes. Esto ubica al sector de construcción de viviendas a la par con sectores como la manufactura, que a menudo atraen mucha más atención en los planes de recuperación económica.¹⁰

Es más, las viviendas construidas de manera deficiente magnifican el impacto de los desastres naturales. Más de 1,65 millones de hogares en Perú están expuestos a un riesgo muy alto de inundaciones, 254 mil hogares están expuestos a riesgos de deslizamientos de tierra y 2,8 millones de hogares están expuestos a un alto riesgo de daños por terremotos.¹¹ Algunos de estos riesgos podrían abordarse mediante las mejoras en la infraestructura de las viviendas que atiendan problemas estructurales y, en última instancia, mejoren la resistencia de los hogares frente a los desastres naturales. En términos económicos, el costo de reforzar una estructura equivale a una cuarta parte de lo que costaría reconstruirla después del desastre.¹²

En ese sentido, para los hogares informales que cuentan con ingresos adecuados para afrontar un préstamo para renovación, el financiamiento responsable puede acelerar el proceso de construcción incremental, generando riqueza en las ciudades peruanas y mejorando el paisaje urbano en general. Muchas viviendas se expanden verticalmente para agregar habitaciones con el fin de ofrecerlas en alquiler y así generar mayores ingresos familiares. Las entidades financieras que entiendan la capacidad y voluntad de pago de estos hogares podrán acelerar el proceso de construcción incremental financiando cada etapa de la construcción, como por ejemplo reforzar los cimientos, sumar una habitación adicional para alquiler o reforzar las estructuras de la vivienda con el fin de mejorar la resistencia sísmica.

Por su parte, el sector financiero minorista bien desarrollado en Perú no parece enfocarse en la renovación de viviendas en comunidades informales. Los grandes bancos generalmente no aceptan a los solicitantes de préstamos que se encuentran empleados de manera informal. De otro lado, las instituciones de microfinanzas se enfocan más en préstamos de capital de trabajo a corto plazo, aun

⁸ En 2010, el sector informal representó el 19 por ciento del PBI de Perú, mientras que en Chile fue de solo el 4,8 por ciento. Información tomada de Economía informal en Perú: situación actual y perspectivas (en cursiva al ser título), p. 30, Ceplan.

⁹ Banco Mundial, *La Vivienda en el Perú, un instrumento para la recuperación económica inclusiva y resiliente*, Enero 2021 (Informe Vivienda Perú, 2021), p. 29.

¹⁰ Tomado de *Habitat for Humanity, Cornerstone of Recovery, How housing can help emerging market economies rebound from COVID-19, 2020* <https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Cornerstone-of-Recovery-Oct2020.pdf>

¹¹ Según el Instituto Nacional de Defensa Civil.

¹² Informe Vivienda Perú, 2021, p. 52.

cuando ofrecen productos de renovación de viviendas.¹³ Por lo expuesto, existen las condiciones para atraer prestamistas a este mercado en Perú. Por ejemplo, *Habitat for Humanity* ha reunido a múltiples partes interesadas para poner a prueba soluciones de microfinanzas para vivienda, como Edyficar, una entidad de microfinanzas; Hatun, una cadena de tiendas de mejoramiento del hogar; DINO, un fabricante de cemento; y Sencico, un programa de capacitación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú.¹⁴

En esta línea, el gobierno de Perú tiene importantes iniciativas para mejorar la infraestructura de viviendas, pero solo una pequeña parte de este presupuesto se destina a renovaciones. Desde el año 2003, los programas MiVivienda y Techo Propio en forma combinada han gastado solo el 2 por ciento de sus presupuestos en subvenciones para mejoras en el hogar.¹⁵

IV. PRÉSTAMOS A TRABAJADORES INFORMALES: LA RESPUESTA POLÍTICA DE INDIA Y LA LLEGADA DE EMPRESAS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Perú e India son países muy diferentes, pero comparten algunos aspectos relevantes en común en cuanto al sector vivienda. Evidentemente, es importante tener cuidado al comparar países que cuentan con estructuras económicas, culturales y tamaños muy diferentes. Sin embargo, en el sector

vivienda, existen algunos paralelismos útiles entre ambos mercados:

- Las ciudades tanto en Perú como en India han crecido rápidamente, y muchas tienen asentamientos informales importantes, con una gran cantidad de viviendas construidas de modo deficiente.
- Tanto en Perú como en India, la mayor parte de la fuerza laboral es informal. Entonces, para expandir el mercado de financiamiento de la vivienda, es necesario en cada país atender a la población con empleo informal.
- Adicionalmente, tanto en Perú como en India, existe un entorno legal y regulatorio bien definido para el sector financiero que permite una variedad de instrumentos para otorgar préstamos y financiar actividades en los mercados de capitales. Además, cada país cuenta con inversionistas institucionales activos, y que incluye a los fondos privados de pensiones.
- Tanto Perú como India cuentan con políticas públicas sólidas, bien articuladas y de larga historia para el sector vivienda, así como amplios programas de subsidios a la vivienda. Estas políticas tienen mucho en común, porque incluyen incentivos para la inversión del sector privado en viviendas asequibles, esfuerzos para promover viviendas eficientes en el uso de energía y agua, y subsidios de préstamos de capital para compradores de vivienda por primera vez.

CUADRO 1 ■ Estadísticas seleccionadas de Perú e India

	Perú	India
Población total (2019) ¹	32,5 millones	1,7 mil millones
Población urbana como porcentaje del total (2019)	78,1%	34,5%
Ingreso Nacional Bruto per-cápita 2019 (US\$)	6 740	2 120
Crecimiento del Ingreso Nacional Bruto en 2019	2,4%	4,2%
Inflación 2019 (Variación porcentual del índice de precios de consumidor)	2,1%	7,7%
Hipotecas como porcentaje del PBI ²	6,1%	10,3%
Porcentaje de fuerza laboral en el sector informal ³	73,0%	88,6%
Número de viviendas en estado deficiente ⁴	1,9 millones	18,8 millones

1/ CIFRAS DE POBLACIÓN, INGRESO NACIONAL BRUTO, Y DE INFLACIÓN DEL BANCO MUNDIAL, Y DEL INGRESO NACIONAL BRUTO PER-CÁPITA EN US\$ SEGÚN EL MÉTODO ATLAS, [HTTPS://DATA.WORLDBANK.ORG/](https://data.worldbank.org/)
 2/ PARA PERÚ, LA CIFRA ES DE 2018, DE ACUERDO CON HOFINET, [HTTP://HOFINET.ORG/INDEX.ASPX](http://hofinet.org/index.aspx), MIENTRAS QUE PARA INDIA, LA CIFRA DE 2018 ES TOMADA DE LA PÁGINA 7, DE ACUERDO CON *TAMIL NADU HOUSING AND HABITAT DEVELOPMENT (PI68590) PROJECT APPRAISAL DOCUMENT, THE WORLD BANK, 2020 (TAMIL NADU PAD)*.
 3/ LA CIFRA DE PERÚ CORRESPONDE AL AÑO 2019, SIENDO LA FUENTE INEI; MIENTRAS QUE PARA INDIA, LA CIFRA ES DE 2018, DE ACUERDO CON LAS ESTADÍSTICAS DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO 2021, [HTTPS://ILOSTAT.ILO.ORG/TOPICS/INFORMALITY/](https://ilostat.ilo.org/topics/informality/)
 4/ LA ÚLTIMA CIFRA SOBRE ESCASEZ GENERAL DISPONIBLE PROVIENE DEL INFORME DEL GRUPO TÉCNICO URBANO (TG-12) SOBRE ESCASEZ DE VIVIENDA URBANA 2012-17, DE ACUERDO CON EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ALIVIO A LA POBREZA URBANA, DE SEPTIEMBRE 2012.

¹³ Por ejemplo, el 80 por ciento de los préstamos vigentes de MiBanco son para fines comerciales, que incluyen desde capital de trabajo hasta el uso del financiamiento para fabricación, almacenamiento y transporte. A fines de 2019, el 11 por ciento de los préstamos de MiBanco eran para hipotecas o consumo personal. Es más, en el caso particular de MiBanco, no se desglosan los préstamos para renovación de viviendas en sus estados financieros. A la fecha de elaboración de este artículo, los estados financieros de MiBanco disponibles con fecha más reciente son al 31 de diciembre de 2019.
¹⁴ El Programa *Habitat for Humanity* atiende a más de 7 000 familias cada mes a través de una combinación de servicios de microfinanzas y apoyo a la vivienda. <https://www.habitat.org/stories/habitat-helps-make-markets-work>
¹⁵ Informe Vivienda Perú, 2021, p. 10.

Al igual que en Perú, el sector financiero de India incluye bancos y prestamistas no bancarios especializados, que incluyen a empresas financieras y cooperativas. Las instituciones no bancarias de financiamiento de la vivienda (de aquí en adelante, HFC por sus siglas en inglés *Housing Finance Companies*) y los bancos comerciales (bancos) son los dos principales prestamistas dentro del sector vivienda en India. Otros prestamistas importantes incluyen a los bancos populares, a las cooperativas y, más recientemente, a las instituciones financieras de vivienda asequible (de aquí en adelante, AHFC por sus siglas en inglés *Affordable Housing Finance Companies*). Al igual que en Perú, los bancos representan las instituciones financieras más grandes de India.

India ejecutó una nueva iniciativa de política importante en el sector vivienda desde 2015, que buscó proveer vivienda para todas las familias ubicadas en áreas urbanas hacia el año 2022.¹⁶ Identificada por su acrónimo en hindi PMAY, la iniciativa incluyó una gama de objetivos de producción agresivos. Para ello, PMAY reunió una amplia gama de políticas nuevas y otras ya existentes, que incluían: cambios en las políticas de titulación de tierras; simplificaciones regulatorias; mayor financiamiento y reorientación de subsidios, entre otros.

En el contexto del sistema federal existente en India, el PMAY proporciona la asistencia central a los organismos locales urbanos y otros organismos de ejecución a través de los estados, basado en tres pilares, que comprenden (i) la rehabilitación *in situ* de los habitantes de barrios marginales existentes utilizando la tierra como recurso mediante la participación privada; (ii) el otorgamiento de esquemas de subvenciones vinculadas al crédito (de aquí en adelante, CLSS por sus siglas en inglés *Credit Linked Subsidy Scheme*) a través de instituciones crediticias primarias; (iii) el esquema de Asociación para Vivienda Asequible; y (iv) los subsidios dirigidos a beneficiarios para la construcción o mejora de viviendas individuales.

En esta línea, se otorgaron 3,2 millones de unidades de vivienda bajo el formato de PMAY entre los años 2015 y 2019, respecto de una demanda estimada de 11,2 millones de unidades. Las instituciones HFC entregaron el 70 por ciento de los créditos subsidiados otorgados bajo el PMAY de los años 2016-2019. Por ello, incluso si los 11,2 millones de unidades en su totalidad no se entregaran para el año 2022, el PMAY ya ha logrado un progreso significativo en la reducción del déficit de vivienda de India.

Adicionalmente al programa de PMAY, el gobierno de India destina cuotas para los prés-

tamos bancarios a varios sectores declarados como prioritarios, dentro de los cuales, destaca el sector vivienda. Los bancos pueden cumplir con sus cuotas otorgando préstamos directamente a entidades de los sectores prioritarios o financiando a otras instituciones que otorgan préstamos a sectores prioritarios. Antes de la década de los noventa, para los bancos era suficiente dejar las hipotecas residenciales a las instituciones HFC, para lo cual compraban carteras de préstamos de estas últimas y bonos respaldados por hipotecas. No obstante, la oferta dual proporcionada por las HFC y los bancos surgió con fuerza en la década de 1990, cuando los bancos decidieron competir directamente con las HFC establecidas dentro del mercado hipotecario minorista de consumidores con empleo formal.

La cartera de financiamiento para viviendas de las HFC y los bancos de la India aumentó en más del 25 por ciento anual durante la última década, tasa superior al crecimiento total del crédito bancario al sector privado. Así, el saldo de créditos hipotecarios como porcentaje del PBI pasó de 1,9 por ciento en 1998 a 10,3 por ciento en 2018. Mientras que, el saldo de créditos hipotecarios de las HFC y los bancos pasaron de representar el equivalente de menos de US\$ 4 mil millones en 1998 a más de US\$ 237 mil millones en 2018.¹⁷

Las entidades AHFC, HFC y los bancos de India pueden considerarse prestamistas conservadores y presentan bajas tasas de mora. Es más, la morosidad de los activos brutos (GNPA por sus siglas en inglés *gross non-performing assets*) de préstamos para vivienda de las AHFC, HFC y los bancos fue menor al 2 por ciento a marzo de 2019. Incluso, muchas HFC mantienen el indicador de GNPA en 1 por ciento.¹⁸

Asimismo, varias AHFC han utilizado agresivamente la tecnología junto con los métodos micro-financieros existentes para llegar a los hogares informales, lo cual ha permitido reducir el costo del crédito. Por ejemplo, Aavas Financiers Ltd., con sede en Jaipur, presta a consumidores auto-empleados, entre los que figuran conductores de mototaxis o taxis, carpinteros, bodegueros, trabajadores de salones de belleza, y a pequeños negocios de productos agrícolas o de crianza de animales. Estos consumidores carecen de historias bancarias y documentos como declaraciones de impuestos y boletas de pago.

Aavas ha creado sistemas de suscripción y administración de préstamos sin papel utilizando tablets, aplicaciones de teléfonos móviles para la recopilación de datos y POS, todos conectados a los sistemas en su sede central. Al igual que los otros prestamistas de microfinanzas,

¹⁶ Vivienda para todos o, en Hindi, *Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) Mission*, puesta en marcha el 25 de junio de 2015, <https://pmaymis.gov.in/>

¹⁷ P. 50, anexo 4, en Tamil Nadu PAD.

¹⁸ P. 50, anexo 4, en Tamil Nadu PAD.

los encargados de otorgar los créditos conocen las comunidades en las que Aavas presta, y entienden cómo funcionan las empresas locales. Adicionalmente, los funcionarios a cargo de la colocación de los préstamos visitan a sus clientes para tener registro de los flujos de caja diarios, y aceptan solicitudes mediante entrevistas estructuradas que se graban en tablets y se transmiten a los funcionarios encargados de la asignación del crédito en la oficina central. Con el fin de contar con esquemas de comparación de los ingresos estimados para los hogares, Aavas ha desarrollado una base de datos multi-estatal de los ingresos de los trabajadores informales organizados según ocupación. Así, al evaluar la capacidad de pago del propietario de una pequeña tienda de ropa en una ciudad fuera de Jaipur, los analistas a cargo del otorgamiento de los créditos en Aavas pueden comparar sus ganancias con las de miles de otros propietarios de microempresas similares en Rajastán y otros estados.¹⁹

Los préstamos de las AHFC suelen ser hipotecas y están asignadas para la construcción, adición de infraestructura o compra de viviendas. Asimismo, los préstamos se encuentran denominados en moneda nacional (rupias) y oscilan entre el equivalente a US\$ 5 400 y US\$ 24 500, con un promedio de US\$ 13 600. La tasa de interés se encuentra entre el 11 y el 18 por ciento, con un promedio de 13,5 a 14,5 por ciento. Los plazos de los préstamos oscilan entre 7 y 20 años (típicamente, 15 años); y los ratios préstamo/precio de la vivienda oscilan entre 35 y 75 por ciento (siendo usualmente 60 por ciento).²⁰

El saldo de los préstamos de las AHFC es pequeño en comparación con las HFC y los bancos, pero han crecido a un ritmo cada vez mayor. El saldo de préstamos de las AHFC pasó de US\$ 136 millones en marzo de 2013 a más de US\$ 3,7 mil millones en diciembre de 2017. A diciembre de 2017, las AHFC tenían aproximadamente el 0,3 por ciento del mercado de financiamiento de viviendas y se estimó que habían proporcionado 230 000 viviendas asequibles.²¹

V. CONCLUSIONES: PERÚ REÚNE LAS CONDICIONES PARA REDUCIR SU DÉFICIT HABITACIONAL

Al invertir en mejoras a la vivienda informal, Perú podría impulsar significativamente la recuperación económica frente a la pandemia del COVID-19, crearía nuevos empleos y aumentaría la prosperidad de sus ciudades. Perú cuenta con todas condiciones y solo hace falta un pequeño

esfuerzo para aplicar, por ejemplo, un programa similar al PMAY de la India:

- Existe el marco legal y regulatorio para las empresas financieras no bancarias y su financiamiento a largo plazo. Además, algunas instituciones NBFi que otorgan préstamos para vivienda ya canalizan financiamiento del Fondo MiVivienda. Adicionalmente, las instituciones de microfinanzas, las cajas y las cooperativas participan activamente en el microcrédito. Además, existe un mercado de titulización de activos que podría ser aprovechado para otorgar préstamos dentro del sector vivienda.
- Es posible captar capital para el mercado de la renovación de viviendas proporcionando incentivos con el fin de atraer inversionistas y así generar la creación de empresas encargadas de otorgar financiamiento de viviendas asequibles.
- Una fracción del esquema de subsidios vinculados al crédito en Perú podría canalizarse hacia los préstamos para renovación de viviendas que han sido construidas de forma progresiva y hayan recibido títulos de propiedad de parte del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri).
- Se podría ampliar el rol del Fondo MiVivienda, aumentando su capital para que pueda emitir bonos y así proporcionar la liquidez de respaldo a las instituciones NBFi posicionadas en el sector vivienda.
- Promover otorgar cuotas de préstamos prioritarios de parte de los bancos al sector vivienda, como lo ha hecho el gobierno de India, y permitir que estos bancos financien a las instituciones financieras no bancarias como las cooperativas de ahorro y crédito y las cajas que realizan préstamos para vivienda.
- Perú cuenta con las personas y las instituciones necesarias para realizar un esfuerzo conjunto y así atender su déficit habitacional. El país cuenta con los profesionales en el gobierno, las instituciones financieras, los promotores inmobiliarios, los productores de materiales de construcción, los artesanos y las organizaciones no gubernamentales, quienes entienden cuál es su participación y qué deben hacer para mejorar las ciudades en Perú.

¹⁹ Entrevistas del autor con la dirección de Aavas y sitio web <https://www.aavas.in/>. Otros AHFC incluyen Aadhar Housing Finance Ltd, Muthoot Housing Finance Company Ltd, Bandhan Bank, and Aptus Housing Finance Company.

²⁰ Estado del mercado de viviendas para personas de bajos ingresos para el año 2018, en concordancia con Das et al., y las estimaciones basadas en datos de 26 AHFC, como se menciona en Tamil Nadu PAD.

²¹ P. 50, anexo 4, en Tamil Nadu PAD.