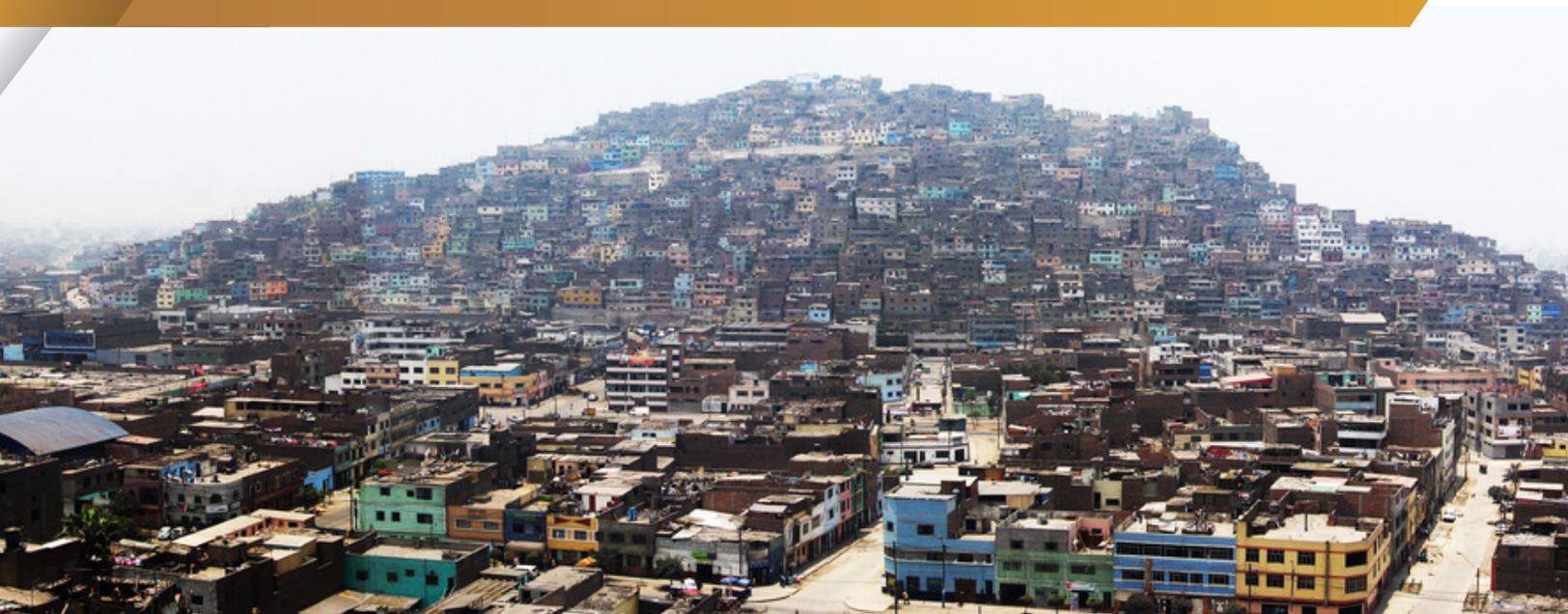


# El problema actual de la vivienda para los sectores socioeconómicos más bajos de Lima



GERARDOATIRO.COM

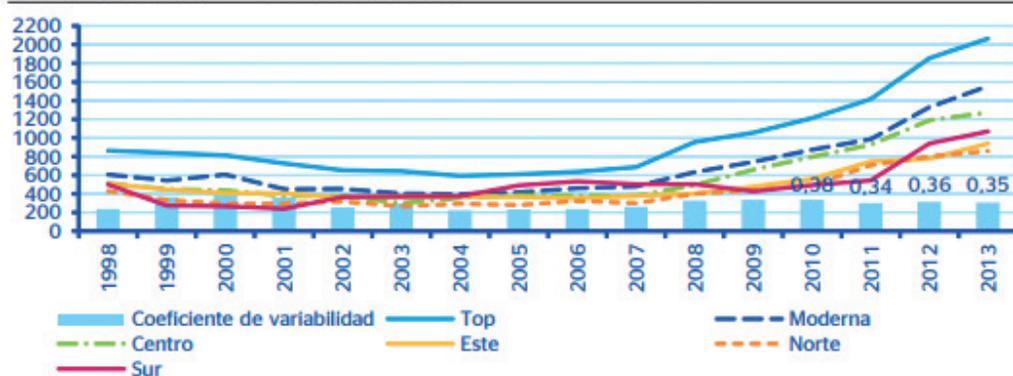
Ing. César Terrazas - [cg.terrazas@gmail.com](mailto:cg.terrazas@gmail.com)

Egresado PUCP

En los últimos años, hemos sido testigos del incremento del precio de las viviendas en la mayoría de los distritos de la capital<sup>1</sup>. En el año 2007, para acceder a un departamento de 70 m<sup>2</sup> en el distrito de Comas (de un valor total de aprox. S/.75,000<sup>2</sup>), dentro del marco del crédito Mi Hogar del Fondo MiVivienda, una familia debía contar con alrededor de S/.2,000 de ingreso bruto familiar (cuota inicial 10%, tasa efectiva anual de 11%, plazo de 20 años, cuota máxima de 35% del ingreso mensual, Bono al Buen Pagador de S/.10,000<sup>3</sup>). En la actualidad, para acceder al mismo departamento (cuyo valor actual es de S/.190,000) con el Nuevo Crédito MiVivienda, la familia debe contar con aproximadamente S/.5,300 de ingreso familiar bruto.

Si se toma en cuenta que las familias de nivel socioeconómico (NSE) C2 o D poseen un ingreso mensual aproximado de S/.3,070 y S/.2,167 respectivamente<sup>4</sup>, es evidente que a tales familias les resulta imposible adquirir dicha vivienda. Entonces, ¿a qué tipo de vivienda pueden acceder los ciudadanos de estos sectores? Tomando como referencia una cuota de S/.800 mensuales, acorde a su ingreso familiar bruto, les es posible acceder a una vivienda valorada en S/.90,000<sup>5</sup>. En el mercado inmobiliario actual, solo es posible adquirir, a ese precio, viviendas ubicadas en distritos muy alejados del centro de la ciudad y de área muy reducida. Esto representa un gran problema, ya que, a pesar de que el porcentaje de familias que conforman los NSE D y E ha disminuido, sigue siendo un sector relevante en términos numéricos (35.5%): se trata de alrededor de 890,000 familias que no pueden tener acceso a una vivienda digna (Niveles Socioeconómicos 2014 - APEIM).

Precios del metro cuadrado por zonas y coeficiente de variabilidad (var% del precio por m<sup>2</sup> en USD, por zonas)



Fuente: CAPECP y BBVA Research

En resumen, la falta de oferta de viviendas económicamente accesibles aleja a las personas de bajos recursos del centro de la ciudad, y las obliga a habitar viviendas de tamaño muy reducido, lo que causa hacinamiento.

Como un intento de solucionar esta problemática, algunas empresas han planteado diversas alternativas que podrían satisfacer la demanda de dichos sectores socioeconómicos. Una de estas alternativas es la de la construcción de viviendas masivas en terrenos de inmensa área, mediante sistemas constructivos industrializados y acabados de calidad mínima para la demanda. Sin embargo, cerca del centro de la ciudad no es posible encontrar terrenos de grandes dimensiones, y los pocos que existen tienen un costo demasiado alto, que no permitiría que los precios finales de las viviendas sean accesibles a sectores socioeconómicos bajos.

Por lo tanto, este tipo de proyectos se ubica forzosamente en los alrededores de las ciudades, en tierras agrícolas que se urbanizan, lo cual genera segregación social. Los distintos distritos de Lima acogen, en su mayoría, a familias de un mismo nivel socioeconómico: replican la jerarquía de ingresos en la distancia entre el inmueble y el centro de la ciudad. Así mismo, el área de las viviendas ofrecidas puede llegar a ser muy reducida. En resumen, la falta de oferta de viviendas económicamente accesibles aleja a las personas de bajos recursos del centro de la ciudad, y las obliga a habitar viviendas de tamaño muy reducido, lo que causa hacinamiento.

Por otro lado, además de un problema de falta de vivienda, existe un problema urbanístico. En el siguiente cuadro, se pueden apreciar los precios promedio de venta por m2 en los distintos distritos de la capital:

(Cuadro de CAPECO) (XVIII Estudio “El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao” 2014.) (Tipo de cambio: 310)

SECTOR URBANO	PRECIO POR M2 (S./) DEPARTAMENTOS
<b>DISTRITOS</b>	<b>2014</b>
Miraflores	7,425
San Isidro	7,933
La Molina	6,150
Santiago de Surco, San Borja	6,361
Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, San Miguel	4,861
Barranco, Chorrillos, Surquillo	4,706
Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita	3,069
Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rimac, San Luis	4,055
Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, SM Po	2,830
El Agustino, San Juan de Lurigancho	3,481
Ancón, Santa Rosa	2,576
Lurín, Pachacamac, SJ de Miraflores, V. el Salvador, VM del Triunfo	2,824
Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, SM del Mar	5,233
Bellavista, Callao, Carmen de la Legua, La Perla, La Punta	3,946
Ventanilla	2,145

Como se puede observar, los precios de venta más altos corresponden a San Isidro y Miraflores.

GERARDOATIRO.COM



Los inmuebles en distritos contiguos tienen los siguientes precios más altos, y estos van disminuyendo conforme aumenta la distancia. Este fenómeno se debe a que el valor de la ubicación de los distritos de la Lima Top es mayor por el desarrollo que se observa en ellos: mayor limpieza, mejor ornato urbanístico, mayor seguridad, cercanía a zonas comerciales, etc.

Además, uno de los factores más importantes es que estos distritos concentran una gran cantidad de centros de trabajo. Todos los días, sobre todo en horas que coinciden con el inicio y fin de la jornada laboral, se puede observar un gran congestionamiento vehicular en dichos distritos. Miles de personas buscan trasladarse hasta el centro financiero y los alrededores todos los días, con resultados disímiles. La gran mayoría vive en zonas alejadas de su centro de trabajo, ya que los precios de las viviendas en tales áreas escapan de sus posibilidades.

Es posible observar, entonces, dos problemas principales: un problema social, ya que se genera segregación de distritos según la cercanía que tengan al centro financiero, y un problema urbanístico que conlleva a problemas de transporte y ocasiona desorden en la ciudad. El contar con solo un centro financiero principal conlleva a colapsos en el sistema de transporte público, incluso el masivo (Metropolitano o Metro de Lima). Cabe preguntar: ¿cuál es el planeamiento urbano con el que cuenta la ciudad para combatir el fenómeno de la segregación de la sociedad? ¿Cuál es el plan urbanístico y de transporte para estas nuevas ciudades que se forman alejadas del centro empresarial y están habitadas por gran cantidad de familias de los NSE más bajos?

<sup>1</sup>BBVA Research y Capeco

<sup>2</sup>XVIII Estudio “El Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana y el Callao” 2014

<sup>3</sup>Situación del crédito hipotecario en el Perú – BCRP

<sup>4</sup>Niveles Socioeconómicos 2014 – APEIM