El nuevo crédito MiVivienda y su contribución al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana

Trabajo de Investigación presentado para cumplir en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener el grado de Maestro en Gestión Pública

por:

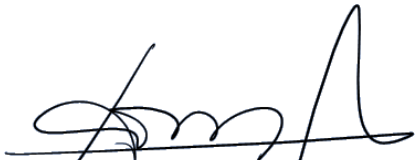
Genoveva Micaela Braul Anaya …….

Rosanna Maria Rodriguez Soto …….

Jose Aquilino Flores Huaman …….

Programa de la Maestría en Gestión Pública

Lima, 10 de diciembre de 2025



El nuevo crédito MiVivienda y su contribución al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD

10%	9%	5%	3%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

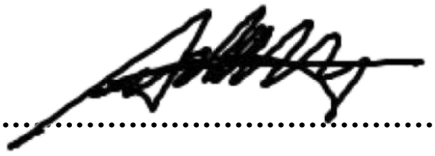
FUENTES PRIMARIAS

1	www.coursehero.com Fuente de Internet	1%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
3	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	1%
4	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
5	docplayer.es Fuente de Internet	<1%
6	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	Submitted to Universidad ESAN -- Escuela de Administración de Negocios para Graduados Trabajo del estudiante	<1%
8	issuu.com Fuente de Internet	<1%
9	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1%
10	Submitted to Universidad Internacional de la Rioja Trabajo del estudiante	<1%
11	Guerrero Chenique, Sofía Lorena | Ambicho Encarnación, Jhim Larry | Flores Irrazabal,	<1%

Este trabajo de investigación

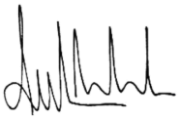
El nuevo crédito MiVivienda y su contribución al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana

Ha sido aprobado.



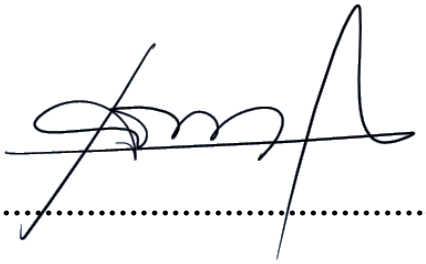
……

Ana Reátegui Vela



……

Alfredo Mendiola Cabrera



……

René Cornejo Díaz

Universidad Esan

2025

A mi mamá, por su amor incondicional y apoyo constante a lo largo de mi formación profesional; a mi tía, por su acompañamiento y confianza permanente; y a todas las personas que contribuyeron, directa o indirectamente, a la culminación de este trabajo.

Genoveva Micaela Braul Anaya

Agradezco de manera especial a mi familia, por ser el pilar fundamental durante todo este proceso académico. A mi madre, por inculcarme desde siempre el valor del estudio como herramienta para superarme y llegar lejos. A mi hermana, por su confianza constante y por creer en mis capacidades incluso en los momentos de mayor dificultad. A mi esposo y a mis hermanos, por el apoyo permanente, la comprensión y el aliento brindado a lo largo de este camino. Finalmente, a mi hijo, por su infinita paciencia y por ser una fuente permanente de motivación para seguir adelante.

Rosanna Maria Rodriguez Soto

A mi esposa Diana, por su amor inquebrantable y apoyo constante en cada paso de este camino. A mis hijos, Nando y Valeria junto a Darekcito mis mayores motivaciones y luz en los días difíciles. A mis padres, por sembrar en mí la perseverancia y los valores que me trajeron hasta aquí.

Con todo mi cariño y gratitud eterna.

Jose Aquilino Flores Huaman

Genoveva Micaela Braul Anaya

Abogada titulada por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, con colegiatura vigente desde junio de 2022, bachiller en Derecho y formación académica integral culminada entre 2012 y 2018. Cuenta con estudios de posgrado en la Maestría en Gestión Pública por la Universidad ESAN, finalizada en junio de 2025. Posee formación en idiomas, con inglés a nivel básico y dominio avanzado del idioma italiano, lo que complementa su perfil académico y profesional orientado a la gestión y al sector público.

Experiencia laboral

- **Analista legal – Ministerio de Economía y Finanzas (DGPMI, Dirección de Normatividad)**
  24 de octubre de 2024 – a la actualidad: análisis, revisión y elaboración de propuestas normativas del SNPMGI, informes técnico-legales y coordinaciones con el Congreso y direcciones especializadas del MEF.

- **Analista legal – SUNEDU**

  5 de agosto de 2022 – 27 de julio de 2024: análisis integral de denuncias administrativas, redacción de oficios y memorándums, aplicación normativa y seguimiento de procedimientos hasta su archivo.

- **Abogada – Estudio Cieza Abogados**

  ***19 de marzo de 2022 – 22 de julio de 2022*: elaboración de informes legales, contratos y escritos en procesos judiciales, administrativos y arbitrales, con atención directa a clientes.**

- **Asistente legal – Estudio Cieza Abogados**

13 de junio de 2019 – 17 de marzo de 2022: apoyo legal en derecho civil, corporativo, registral e inmobiliario; elaboración y seguimiento de escritos en sede judicial, administrativa y arbitral.

- **Prácticas profesionales – SUNARP (Registro de Propiedad Inmueble)**

  13 de junio de 2018 – 12 de junio de 2019: revisión y análisis de títulos para calificación registral inmobiliaria, aplicando normativa y precedentes del Tribunal Registral y del Tribunal Constitucional.

- **Practicante preprofesional – Capuñay & Cieza Abogados**

  Mayo de 2017 – 12 de junio de 2018: apoyo en proyectos de contratos y escritos, presentación y seguimiento de procesos judiciales, administrativos y arbitrales.

- **Editor asociado – Instituto Pacífico (Revista Actualidad Civil)**

  Marzo de 2016 – mayo de 2017: atención de consultas jurídicas, análisis y resumen de casaciones, actualización de contenidos jurídicos.

- **Asistente de publicaciones – Instituto Pacífico**

  Abril de 2015 – febrero de 2016: edición de libros jurídicos y coordinación con autores especializados.

Rosanna Maria Rodriguez Soto

Arquitecta titulada por la Universidad Ricardo Palma, colegiada en el Colegio de Arquitectos del Perú desde 2007 (CAP N.° 9400), con formación académica en tercio superior y tesis en habilitación urbana sostenible. Cuenta con más de veinte años de experiencia profesional en el sector público y privado, especializada en gestión de proyectos, saneamiento físico-legal de inmuebles y desarrollo de infraestructura urbana. Posee estudios de posgrado en Gestión Pública en la Universidad ESAN, finalizados en el 2025, así como especializaciones en Gestión de Proyectos bajo enfoque PMI en la Universidad UPC y en Gestión en Negocio Propio por la Universidad ESAN, así como formación complementaria en gestión pública, lo que fortalece su perfil orientado a la administración pública y a proyectos de inversión.

Experiencia laboral

- **Especialista en Saneamiento Físico Legal – Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT)**
  Abril de 2018 – a la actualidad: Elaboración de planos y documentación técnica para el saneamiento físico-legal de inmuebles a nivel nacional, regularización de habilitaciones urbanas, modificación de declaratorias de fábrica, constataciones físicas y otros actos técnicos conforme a normativa vigente.

- **Subgerente de Inversión – Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima (EMILIMA)**
  Enero de 2018 – abril de 2018: Dirección de la Subgerencia de Inversión de la Gerencia de Proyectos, a cargo de la elaboración y ejecución de expedientes técnicos de proyectos de inversión pública, bajo modalidades de ejecución directa e indirecta, incluyendo proyectos culturales y de renovación urbana.

- **Arquitecta – Biblioteca Nacional del Perú (Oficina de Desarrollo Técnico – Área de Infraestructura)**

  Setiembre de 2015 – octubre de 2017: Elaboración de términos de referencia, planos y especificaciones técnicas, supervisión de proveedores, diseño e implementación de

espacios públicos y oficinas institucionales, y elaboración del expediente ITSE-INDECI de detalle.

- **Arquitecta – Biblioteca Nacional del Perú (Oficina de Desarrollo Técnico – Área de Proyectos)**

  Noviembre de 2017 – diciembre de 2017: Elaboración de propuestas arquitectónicas para perfiles de proyectos de inversión vinculados al mejoramiento de servicios bibliotecarios en la Gran Biblioteca Pública de Lima y la sede San Borja.

- **Jefe de Proyectos – Sunrise Customers and Sales S.A.C.**
  Enero de 2009 – marzo de 2015: Gerencia de proyectos de vivienda unifamiliar, multifamiliar, edificaciones empresariales y remodelaciones institucionales, incluyendo elaboración de expedientes de licencia, declaratoria de fábrica, independizaciones y supervisión de obra.

- **Coordinadora de Proyectos – Poblete Arquitectos Diseño y Construcción S.A.C**.

  Agosto de 2005 – diciembre de 2008: Coordinación integral de proyectos inmobiliarios de mediana y gran escala, gestión de anteproyectos, proyectos y declaratorias de fábrica, coordinación multidisciplinaria y supervisión de obra.

- **Asistente de Gerencia de Proyectos – Italconcreto S.A. (Oficina Técnica)**
  Setiembre de 2003 – enero de 2005: Elaboración de planos técnicos para sistemas estructurales de viguetas pretensadas y coordinación técnica con planta y obras.

Jose Aquilino Flores Huaman

Ingeniero Militar Público Colegiado - Ejército del Perú (Retiro), egresado en enero de 1992, con especialización en Comunicaciones. Posee formación académica integral que incluye Maestría en Educación (2012) y Licenciatura en Ciencias Militares (2022). Cuenta con amplia experiencia en gestión administrativa, operaciones de emergencia y gestión del riesgo de desastres, complementando su perfil militar con capacitación especializada en Sistema de Comando de Incidentes y atención a emergencias nacionales.

Experiencia laboral

- **Coordinador – Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial del Fondo Para Intervenciones ante la Ocurrencia de Desastres Naturales – FONDES** *Julio 2024 – a la actualidad*: coordinación técnica de la comisión multisectorial encargada de la gestión de recursos financieros para proyectos de inversión pública para la mitigación y reconstrucción ante la ocurrencia de fenómenos naturales.

- **Jefe de la Oficina de Integridad – Secretaría del INDECI** *Abril 2024 :* Dirección y supervisión de la Oficina de Integridad institucional, implementación de políticas de transparencia y ética pública, gestión de procesos de control interno, investigación y seguimiento de casos relacionados con conducta funcionarial, y promoción de buenas prácticas.

- **Gestor Administrativo / Jefe Módulo de Primera Respuesta - Centro de Operaciones de Emergencia Nacional (COEN-INDECI)**
  Enero 2023 : coordinación y gestión de operaciones de emergencia nacional, supervisión del módulo de primera respuesta ante desastres, elaboración de informes técnicos y coordinación interinstitucional con organismos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD).

- **Especialista de Gestión del Riesgo de Desastres – Dirección Desconcentrada de Ica**
  2022: ejecución y asistencia técnica en acciones de prevención, preparación y respuesta ante emergencias y desastres en el ámbito regional, elaboración de evaluaciones de daños y análisis de necesidades (EDAN), coordinación con gobiernos locales y entidades integrantes del SINAGERD.

- **Secretario - Jefatura de Estado Mayor del Ejército** 2021: gestión administrativa de alto nivel, coordinación de agenda institucional y apoyo directo en la toma de decisiones estratégicas del Estado Mayor del Ejército**.**

- **Secretario - Comando Logístico del Ejército** 2020: administración y coordinación de procesos logísticos institucionales, gestión documental y apoyo en la planificación estratégica del comando logístico.

- **Jefe de Departamento - Estado Mayor Comando Especial VRAEM** 2019: liderazgo de operaciones en zona de emergencia (Valle de los ríos Apurímac, Ene y Mantaro), coordinación interinstitucional y gestión de recursos en operaciones especiales contraterroristas.

- **Jefe de DACO-COM - Cuartel General del Ejército** 2018: dirección del Departamento de Administración y Control de Comunicaciones, gestión de sistemas de comunicaciones militares y supervisión de infraestructura tecnológica institucional.

- **Jefe de Estado Mayor - 5ª Brigada de Infantería, Cusco** 2014 - 2015: planificación y coordinación de operaciones militares, gestión administrativa de la brigada y supervisión del personal bajo su comando en la región sur del país.

- **Jefe de Departamento - Ministerio de Defensa** 2012 - 2013: gestión de proyectos institucionales, coordinación interinstitucional con entidades del sector defensa y elaboración de políticas administrativas.

- **Jefe de Batallón - Batallón de Comunicaciones N° 112** 2011: comando y dirección de unidad militar especializada en comunicaciones, gestión de personal y recursos, y supervisión de operaciones de comunicaciones tácticas.

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN EJECUTIVO 1
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN 3
1.1 Planteamiento del problema 5
1.2 Objetivos de la investigación 6
1.2.1 Objetivo general **6**
1.2.2 Objetivos específicos **6**
1.3 Alcances y limitaciones 7
1.3.1 Alcances **7**
1.3.2 Limitaciones del estudio **8**
1.4 Justificación de la investigación 10
1.5 Conclusiones 11
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN GENERAL 13
2.1 Revisión del marco referencial 13
2.1.1 Análisis de la información secundaria **13**
2.2 Recopilación de información 14
2.2.1 Acceso de información **14**
2.2.2 Instrumento metodológico **14**
2.3 Alcance de la metodología 15
2.3.1 Especificación y validación del modelo econométrico **15**
2.3.2 Justificación del uso del modelo Logit **21**
2.4 Diagnóstico situacional 22
2.4.1 Procesamiento de información **22**
2.4.2 Elaborar árbol de problemas **22**
2.5 Propuesta de mejora 23
2.6 Matriz de consistencia 23
2.7 Matriz de operacionalización de variables 25
2.8 Conclusiones 27
CAPÍTULO III: HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN 29
3.1 Hipótesis general 29

3.2 Hipótesis específicas 29
3.3 Relación de las hipótesis con el análisis empírico 30
3.4 Conclusiones 30
CAPÍTULO IV: MARCO DE REFERENCIA 32
4.1 Marco contextual 32
4.1.1 Antecedentes históricos y políticos de la vivienda en el Perú 32
4.1.2 Políticas por instituciones representativas 34
4.1.3 Políticas por tipo de intervención 35
4.1.4 Experiencias internacionales comparadas 36
4.2 Marco legal 40
4.3 Conclusiones 43
CAPÍTULO V: MARCO CONCEPTUAL 46
5.1 Vivienda adecuada 46
5.2 Acceso a la vivienda 48
5.3 Déficit habitacional 49
5.4 Inclusión financiera y crédito hipotecario social 49
5.5 Enfoques de análisis de políticas públicas aplicados al estudio 50
5.6 Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) 51
5.7 Fondo MiVivienda (S.A) 51
5.8 Conclusiones 53
CAPÍTULO VI: BRECHA HABITACIONAL 55
6.1 Definición 55
6.1.1 El déficit cuantitativo 56
6.1.2 El déficit cualitativo 57
6.2 Déficit habitacional en Lima Metropolitana 58
6.2.1 Magnitud del déficit habitacional en Lima Metropolitana 58
6.2.2 Distribución territorial del déficit en Lima Metropolitana 59
6.3 Déficit cualitativo y cuantitativo en Lima Metropolitana 59
6.4 Conclusiones 60
CAPÍTULO VII: EL PROGRAMA NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA 62
7.1 Definición 62
Tabla 6. Rangos de vivienda y valor de vivienda 62
7.2 Subsidios complementarios 63

7.2.1 Bono del Buen Pagador (BBP) **64**
7.2.2 Bono Verde **65**
7.3 Modalidades y características del financiamiento 66
7.4 Flujograma del NCMV 67
7.5 Análisis de logros y limitaciones del programa 69
7.5.1 Logros verificables **69**
7.5.2 Limitaciones estructurales **70**
7.6 Preferencias de los posibles compradores 72
7.7 Estadísticas generales del programa 74
7.7.1 Evolución de las colocaciones **75**
7.7.2 Picos y momentos críticos **76**
7.7.3 Composición por monto y segmento **77**
7.8 Indicadores del Nuevo Crédito MiVivienda en Lima Metropolitana 77
7.9 Árbol de problemas 77
7.10 Conclusiones 79
CAPÍTULO VIII: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS 81
8.1 Resultados basados en datos administrativos del Fondo MiVivienda para el Nuevo Crédito MiVivienda 81
8.2 Resultados descriptivos de la encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana 91
8.2.1 Condiciones de habitabilidad y vivienda **95**
8.2.2 Localización territorial de los hogares **96**
8.2.3 Conocimiento y uso del Nuevo Crédito MiVivienda **97**
8.2.4 Percepción de asequibilidad y barreras de acceso **98**
8.2.5 Relación entre la encuesta y el modelo econométrico **98**
8.3 Modelo econométrico de acceso a vivienda adecuada (Logit) 99
8.3.1 Especificación formal del modelo **101**
8.3.2 Justificación del modelo **104**
8.3.3 Validación estadística de los modelos **105**
8.3.4 Tabla de resultados de los modelos Logit **107**
8.3.5 Interpretación general de los resultados **110**
8.3.6 Relación entre las variables del modelo y su efecto en los resultados **114**
8.4 Validación externa mediante fuentes oficiales 117

8.4.1 Coherencia con los indicadores oficiales del déficit habitacional (INEI y MVCS) 117
8.4.2 Coherencia con el desempeño histórico del programa (FMV) 117
8.5 Triangulación de resultados 118
8.5.1 Convergencias entre fuentes de información 119
8.5.2 Divergencias entre las fuentes 120
8.5.3 Complementariedad entre fuentes 121
8.5.4 Conclusión de la triangulación 122
8.6 Conclusiones 123
CAPÍTULO IX: PROPUESTA DE MEJORA DEL PROGRAMA NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA 126
9.1 Propuesta de mejora al Nuevo Crédito Mivivienda desde un enfoque territorial 128
9.1.1 Objetivo general de la propuesta 130
9.1.2 Objetivos específicos 130
9.1.3 Propuesta de cambio normativo 130
9.1.4 Sinergias con programas de inversión del Gobierno Nacional y subnacionales 136
9.1.5 Sostenibilidad fiscal y eficiencia del gasto 137
9.1.6 Conclusión de viabilidad financiera de la propuesta territorial 137
9.2 Propuesta de mejora para el posicionamiento del programa Nuevo Crédito Mivivienda 138
9.2.1 Publicidad digital *Always-On* orientada a educación ciudadana 140
9.2.2 Participación activa y estratégica en ferias inmobiliarias 142
9.2.3 Generación de socios estratégicos con gobiernos regionales, locales y entidades privadas 143
9.3 Conclusiones 146
CAPÍTULO X: CONCLUSIONES 149
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 151
ANEXO 1 154
ANEXO 2: RESULTADOS RESUMIDOS DE LA ENCUESTA NCMV 158

Lista de tablas

Tabla 1. Matriz de consistencia 23
Tabla 2. Variable dependiente 25
Tabla 3. Variable independiente principal 26
Tabla 4. Variables adicionales del análisis multivariado 26
Tabla 5. Cuadro comparativo de experiencias internacionales 39
Tabla 6. Rangos de vivienda y valor de vivienda 62
Tabla 7. Valores del Bono del Buen Pagador (BBP) 64
Tabla 8. Rangos de vivienda 65
Tabla 9. Resumen estadístico del programa 74
Tabla 10. Indicadores desde la Base de datos abiertos de Fondo Mi Vivienda 83
Tabla 11: Resultados descriptivos de la encuesta 92
Tabla 12. Modelo Logit univariado 108
Tabla 13. Modelo Logit multivariado 109
Tabla 14. Cuadro comparativo: propuesta de mejora y problemática asociada 145

Lista de gráficos

Gráfico 1. Flujograma operativo del NCMV 68

Gráfico 2. Evolución de créditos del NCMV 75

Gráfico 3. Evolución de montos desembolsados del NCMV 76

Gráfico 4. Participación tipo IFI 85

Gráfico 5. Relación Cuota Valor de la vivienda 86

Gráfico 6. Evolución de créditos por distrito 87

Gráfico 7. Mapa de créditos por distrito 88

Gráfico 8. Créditos con BBP 89

Gráfico 9. Mapa que resume la equidad territorial 90

RESUMEN EJECUTIVO

Lima Metropolitana enfrenta una crisis habitacional multidimensional de magnitud significativa que persiste a pesar de décadas de intervención estatal y de la implementación de diversos instrumentos de política pública. El déficit habitacional metropolitano asciende a 444,002 viviendas, del cual el 38% corresponde a déficit cuantitativo (ausencia absoluta de viviendas) y el 62% a déficit cualitativo (viviendas que no cumplen con estándares mínimos de habitabilidad, servicios o infraestructura). Este problema afecta desproporcionadamente a los sectores de menores ingresos, particularmente a la población trabajadora informal que representa el 61% de la población laboral en Lima Metropolitana. A pesar de que el Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV), principal instrumento de política de vivienda social del Estado peruano, ha colocado 126,000 créditos entre 2013 y 2024, las brechas habitacionales persisten sin reducción significativa, sugiriendo que los mecanismos de financiamiento actuales presentan limitaciones estructurales que trascienden el diseño del programa mismo.

Esta investigación responde a la necesidad de evaluar críticamente en qué medida el Nuevo Crédito MiVivienda ha contribuido efectivamente a facilitar y mejorar el acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana durante el período 2013-2024, considerando múltiples dimensiones del concepto de vivienda adecuada reconocido por organismos internacionales: (1) asequibilidad económica (la vivienda no debe absorber más del 30% del ingreso familiar); (2) habitabilidad física (cumplimiento de estándares de construcción, servicios básicos, espacios); (3) localización apropiada (acceso a empleo, educación, salud, transporte); y (4) disponibilidad de servicios complementarios (agua potable, saneamiento, electricidad, alumbrado público). La pregunta central que orienta esta investigación es: ¿Ha logrado el NCMV, como instrumento de política pública, mejorar integralmente el acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana, o su impacto ha sido parcial y limitado a ciertos segmentos poblacionales específicos? Complementariamente, se investigan las limitaciones institucionales, fiscales y de mercado que podrían estar obstaculizando una mayor efectividad del programa.

La investigación adoptó un enfoque mixto que integra múltiples fuentes de información y técnicas analíticas complementarias. El componente cualitativo incluyó revisión exhaustiva de documentos de política pública, marcos regulatorios, informes de evaluación y estudios académicos sobre política habitacional en Perú. El componente cuantitativo combinó análisis de datos secundarios provenientes de fuentes institucionales confiables: Fondo MiVivienda (FMV) para colocaciones de créditos y características de beneficiarios; Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) para información del déficit habitacional, características demográficas y condiciones de vivienda; y Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para indicadores de morosidad, tasas de interés y comportamiento de entidades financieras. La investigación incluyó la aplicación de 395 encuestas a hogares beneficiarios del NCMV distribuidos en distintos conos de Lima Metropolitana, permitiendo recopilar información sobre percepciones de satisfacción, carga financiera real, acceso a servicios y evaluación subjetiva de habitabilidad. Adicionalmente, se desarrollaron modelos econométricos Logit para identificar los factores determinantes de la probabilidad de acceso al crédito, controlando por variables socioeconómicas, de habitabilidad, y territoriales.

Palabras claves: Nuevo Crédito MIVivienda, Vivienda adecuada, Fondo MiVivienda, Bono del buen pagador, Bono Verde, financiamiento, habitabilidad, asequibilidad, Lima Metropolitana.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda adecuada se reconoce como un elemento central del bienestar social, la integración urbana y el desarrollo económico, y ha sido expresamente consagrado como un derecho humano fundamental en el marco del derecho internacional. El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) dispone que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, comprendiendo la alimentación, el vestido y la vivienda, así como la mejora progresiva de las condiciones de existencia (Naciones Unidas, 1966). En la misma línea, la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat reafirma el rol de la vivienda como eje del desarrollo urbano sostenible, señalando que el acceso universal a viviendas seguras, asequibles y adecuadas constituye un requisito para la construcción de ciudades inclusivas, resilientes y productivas (ONU-Hábitat, 2016).

Desde una perspectiva conceptual contemporánea, la vivienda adecuada trasciende la noción tradicional de "techo" o infraestructura física. De acuerdo con ONU-Hábitat (2015), este concepto comprende múltiples dimensiones interrelacionadas, entre las que destacan la asequibilidad económica, la habitabilidad, la disponibilidad de servicios básicos, la localización apropiada y la seguridad jurídica de la tenencia. Estas dimensiones permiten evaluar no solo la cantidad de viviendas disponibles, sino, fundamentalmente, la calidad de vida que dichas viviendas ofrecen a sus ocupantes. En ese sentido, el enfoque de vivienda adecuada se ha convertido en un marco de referencia clave para el diseño, implementación y evaluación de políticas públicas habitacionales a nivel internacional.

En América Latina, el acceso a la vivienda adecuada continúa siendo un desafío estructural persistente. La región se caracteriza por procesos acelerados de urbanización, altos niveles de desigualdad socioeconómica, informalidad laboral y una limitada capacidad del mercado formal para proveer vivienda asequible a los hogares de ingresos medios y bajos. Estudios recientes evidencian que los déficits habitacionales en la región son tanto cuantitativos como cualitativos, y que estos últimos han adquirido una relevancia creciente debido a la precariedad de los servicios, el hacinamiento y la localización periférica de amplios sectores urbanos (Smolka, 2013; Saiz, Arévalo & Castellanos, 2022). Asimismo, la literatura especializada señala que, si bien los programas de subsidio y crédito hipotecario han contribuido a ampliar la producción de vivienda,

sus impactos suelen verse condicionados por factores estructurales del mercado de suelo y por la capacidad de pago de los hogares (Gilbert, 2004; López, 2023).

En el caso peruano, la política habitacional ha atravesado diversas etapas históricas que reflejan cambios en el rol del Estado frente al mercado inmobiliario y al acceso a la vivienda. Durante gran parte del siglo XX, el Estado asumió un rol directo en la provisión de vivienda y en la planificación urbana; sin embargo, a partir de la década de 1990, se consolidó un modelo orientado a la promoción del mercado formal mediante instrumentos financieros y subsidios focalizados. En este contexto, el Fondo MiVivienda S.A. (FMV) se constituyó como el principal actor institucional encargado de canalizar la política habitacional hacia esquemas de articulación público-privada, priorizando la sostenibilidad fiscal y la participación del sistema financiero (Castillo, 2015; Calderón, 2015).

El Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV), uno de los productos del Fondo MiVivienda, se inscribe dentro de este modelo como uno de los principales instrumentos de financiamiento habitacional del Estado peruano. Su diseño combina crédito hipotecario otorgado a través de intermediarios financieros con subsidios estatales, como el Bono del Buen Pagador y el Bono MiVivienda Sostenible, con el objetivo de reducir las barreras de acceso al crédito y promover estándares mínimos de calidad y sostenibilidad en la vivienda formal (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS], 2023). En términos operativos, el NCMV busca facilitar el acceso a vivienda a hogares de ingresos medios y medios-bajos, promoviendo la inclusión financiera y dinamizando el sector inmobiliario formal.

No obstante, pese a la continuidad del programa y a la magnitud de las colocaciones realizadas entre los años 2013 y 2024, el déficit habitacional en el Perú —y particularmente en Lima Metropolitana— continúa siendo elevado. Según estimaciones oficiales del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), Lima Metropolitana concentra una proporción significativa del déficit habitacional nacional, con un predominio del déficit cualitativo, asociado a viviendas que presentan carencias en materiales, servicios básicos o condiciones de habitabilidad (INEI, 2022). Esta situación se ve agravada por factores estructurales como la alta informalidad laboral, el encarecimiento sostenido del suelo urbano, la localización periférica de la oferta inmobiliaria y las brechas de información respecto a los programas públicos de vivienda (MVCS, 2023).

En este escenario, surge una interrogante central desde la perspectiva de la gestión pública: ¿en qué medida el Nuevo Crédito MiVivienda ha logrado incidir efectivamente en la mejora del acceso a una vivienda adecuada, más allá del número de créditos otorgados? La evidencia empírica internacional sugiere que los programas de crédito hipotecario social no generan impactos automáticos ni homogéneos, sino que sus resultados dependen de variables socioeconómicas, territoriales e institucionales que pueden amplificar o limitar su efectividad (Smolka, 2013; Rey Hernández, 2023). Por ello, resulta metodológicamente necesario evaluar el desempeño del NCMV considerando dichas condicionantes.

La presente investigación se orienta a evaluar la contribución del Nuevo Crédito MiVivienda al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana durante el período 2013-2024. El estudio adopta un enfoque analítico que articula el marco normativo e institucional de la política habitacional con evidencia empírica proveniente de fuentes administrativas oficiales, encuestas a hogares y la estimación de modelos econométricos de tipo Logit. Asimismo, este enfoque permite identificar tanto el efecto directo del uso del programa como los factores estructurales que condicionan la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada.

Finalmente, desde el punto de vista académico, la investigación aporta a la literatura sobre evaluación de políticas públicas de vivienda en contextos urbanos latinoamericanos, al incorporar una operacionalización empírica del concepto de vivienda adecuada y al contrastar los efectos del financiamiento habitacional con variables socioeconómicas y territoriales. Desde la perspectiva de la gestión pública, los resultados buscan generar evidencia relevante para la mejora del diseño y la implementación del NCMV, contribuyendo a un debate informado sobre la eficacia, equidad y sostenibilidad de los instrumentos de política habitacional en Lima Metropolitana.

1.1 Planteamiento del problema

La presente investigación tiene como propósito fundamental analizar y dar respuesta a la siguiente interrogante central: **¿En qué medida el Nuevo Crédito MiVivienda ha contribuido, entre los años 2013 y 2024, a facilitar y mejorar el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana?**

Este planteamiento surge a partir de la constatación de que el déficit habitacional en el Perú, y en particular en la capital, constituye uno de los principales desafíos en materia de políticas públicas. El crecimiento urbano acelerado, la expansión desordenada de la ciudad y la precariedad de amplios sectores de vivienda han puesto en evidencia la necesidad de establecer mecanismos de financiamiento que no solo permitan adquirir un inmueble, sino que además garanticen condiciones de habitabilidad dignas, seguras y sostenibles.

En este contexto, el **NCM**, implementado por el FMV y respaldado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), se presenta como una de las principales herramientas del Estado para facilitar el acceso a vivienda formal a familias de ingresos medios y medios-bajos. Sin embargo, aún persiste la incertidumbre respecto a si este programa ha logrado cumplir efectivamente con el objetivo de garantizar un acceso real y adecuado a la vivienda, entendida no únicamente como un bien material, sino como un espacio que debe reunir condiciones de asequibilidad, localización apropiada, habitabilidad y disponibilidad de servicios básicos.

1.2 Objetivos de la investigación

1.2.1 Objetivo general

Evaluar en qué medida el programa Nuevo Crédito MiVivienda ha contribuido entre 2013 y 2024 a facilitar y mejorar el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana, considerando los factores de asequibilidad, habitabilidad, localización, acceso a servicios y distribución territorial de la oferta y la demanda.

1.2.2 Objetivos específicos

a. Caracterizar las condiciones socioeconómicas, territoriales y habitacionales de los hogares de Lima Metropolitana, a partir del análisis descriptivo de la encuesta aplicada y de la información administrativa del Fondo MiVivienda (FMV), con la finalidad de identificar los principales factores asociados al acceso a vivienda adecuada.
b. Evaluar el aporte del programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) al acceso a vivienda adecuada, mediante la estimación de un modelo econométrico Logit univariado que determine el efecto directo del uso del programa sobre la probabilidad de alcanzar condiciones mínimas de adecuación habitacional.

c. Analizar cómo variables socioeconómicas, territoriales y habitacionales condicionan o modifican el efecto del NCMV, mediante un modelo econométrico Logit multivariado que permita examinar la presencia de correlación entre factores estructurales (ingreso, hacinamiento, servicios, localización, conocimiento del programa) y su influencia en la adecuación habitacional.

d. Formular propuestas de mejora del programa NCMV, basadas en evidencia empírica, orientadas a incorporar criterios territoriales, reducir brechas informativas y fortalecer la eficacia, sostenibilidad y equidad del programa como mecanismo de acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana.

1.3 Alcances y limitaciones

1.3.1 Alcances

El presente trabajo de investigación se circunscribe al análisis del programa NCMV en el ámbito geográfico de Lima Metropolitana, espacio urbano donde se concentra la mayor demanda habitacional del país y donde las dinámicas inmobiliarias y de suelo urbano evidencian profundas desigualdades socioeconómicas. El estudio se orienta a examinar en qué medida dicho programa ha contribuido a mejorar el acceso a una vivienda adecuada, entendida bajo los estándares establecidos por ONU-Hábitat y el Reglamento Nacional de Edificaciones, que incluyen dimensiones como la asequibilidad, la habitabilidad, la localización apropiada y la disponibilidad de servicios básicos.

En ese marco, los alcances de la investigación comprenden:

- **El análisis institucional y normativo**, que permitirá revisar los fundamentos legales, financieros y operativos sobre los cuales se desarrolla el NCMV, así como la interacción de los actores públicos y privados que intervienen en su implementación.
- **La caracterización socioeconómica de los beneficiarios**, con el propósito de identificar los perfiles de los hogares que han accedido al programa, considerando variables como ingresos, composición familiar, nivel educativo y situación habitacional previa.

- **La evaluación del impacto en el acceso a vivienda adecuada**, a partir de la identificación de mejoras en las condiciones de habitabilidad, en la localización de los proyectos, en la asequibilidad del financiamiento y en la provisión de servicios básicos.
- **El análisis comparativo**, cuando la información lo permita, entre hogares beneficiarios y no beneficiarios, a fin de establecer diferencias significativas en términos de acceso y calidad de la vivienda.
- **El análisis se centrará en caracterizar las condiciones de acceso a vivienda adecuada a partir de la información proveniente de la encuesta aplicada y de la base de datos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**. Se desarrollará un análisis descriptivo y un modelo logit para identificar los factores socioeconómicos y habitacionales asociados a la probabilidad de acceder al Nuevo Crédito MiVivienda.
- **La elaboración de propuestas de mejora**, orientadas a fortalecer la cobertura, la pertinencia y la sostenibilidad del programa en el tiempo, con énfasis en su articulación con políticas de suelo urbano, planificación territorial y desarrollo social.

En este sentido, el estudio se limita al ámbito de Lima Metropolitana y al programa NCMV, excluyendo a otros programas habitacionales gestionados por el Estado, como Techo Propio o el Bono Familiar Habitacional, salvo cuando sea necesario para efectos comparativos.

1.3.2 Limitaciones del estudio

Como todo trabajo académico, la presente investigación reconoce ciertas limitaciones que condicionan el alcance de sus hallazgos:

- Sobre la **disponibilidad y calidad de la información estadística,** gran parte de los datos oficiales sobre colocaciones, beneficiarios y proyectos inmobiliarios vinculados al NCMV provienen del Fondo MiVivienda, el Instituto nacional de Estadística e Informática (INEI), la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) y el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS). La ausencia de bases de datos desagregadas o la falta de actualización en determinados indicadores pueden restringir la profundidad del análisis.

- **La encuesta,** utilizada como insumo principal del análisis cuantitativo fue aplicada mediante un muestreo aleatorio probabilístico solo a trescientos noventa y cuatro (394) hogares de Lima Metropolitana. Como consecuencia, los resultados no son plenamente representativos de la población de Lima Metropolitana y esto limita la posibilidad de hacer inferencias generalizables. Además, existe un posible sesgo de selección, ya que los hogares encuestados podrían diferir de aquellos que no participaron.

- Asimismo, **los modelos econométricos utilizados** —un Logit univariado y otro multivariado— permiten identificar asociaciones de naturaleza correlacional**,** pero no establecer relaciones causales. Al tratarse de datos observacionales, es posible afirmar que ciertas variables se relacionan con la vivienda adecuada, pero no que una variable "cause" directamente ese resultado. Esta es una limitación inherente a los estudios no experimentales.

- Además, **existe la posibilidad de endogeneidad**, dado que el uso del NCMV puede estar relacionado con otras características del hogar, como el ingreso o el nivel de información, que también influyen en la adecuación de la vivienda. Para reducir este riesgo, se estimaron dos modelos: uno que analiza el efecto directo del programa y otro que incorpora variables socioeconómicas y territoriales. Esto permite controlar parte de la simultaneidad entre variables, aunque no elimina completamente el problema.

- Sobre la **delimitación geográfica,** la investigación se concentra exclusivamente en Lima Metropolitana, por lo que los resultados no son directamente generalizables a otras regiones del país, donde las dinámicas inmobiliarias, el déficit habitacional y los precios del suelo presentan características diferenciadas.
- Respecto a la **temporalidad del estudio,** el análisis se focaliza en un período específico, lo que implica que sus conclusiones deben ser interpretadas a la luz del contexto socioeconómico y normativo vigente en dicho lapso. Cambios futuros en la política habitacional, en las tasas de interés o en las condiciones macroeconómicas podrían modificar los resultados aquí obtenidos.

- Sobre los **factores externos no controlables,** variables como la inflación, la volatilidad de las tasas de interés hipotecarias, el nivel de informalidad laboral, la especulación del mercado inmobiliario y las coyunturas políticas constituyen elementos que inciden en el acceso a vivienda y, por ende, en la efectividad del programa, aunque no formen parte directa del objeto de análisis de la presente investigación.

En conjunto, estas limitaciones no invalidan los hallazgos, pero sí acotan su alcance. Por ello, los resultados deben entenderse como evidencia correlacional, útil para orientar el análisis y las propuestas de política pública, pero no como prueba de causalidad estricta.

1.4 Justificación de la investigación

La presente investigación posee una elevada relevancia social, en la medida en que el acceso a una vivienda adecuada constituye un factor esencial para el bienestar y la calidad de vida de la población. En Lima Metropolitana, donde se concentra el mayor volumen de hogares afectados por el déficit habitacional, el problema del acceso a vivienda se encuentra estrechamente asociado a condiciones estructurales de desigualdad social, informalidad económica y precariedad urbana. De acuerdo con estadísticas oficiales del Instituto Nacional de Estadística e Informática y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, una proporción considerable de los hogares de ingresos medios y medios-bajos continúa enfrentando obstáculos de carácter económico, normativo y territorial para acceder a vivienda formal con condiciones adecuadas de habitabilidad. Estas limitaciones no solo restringen la mejora de las condiciones de vida de los hogares, sino que además contribuyen a la persistencia de procesos de expansión urbana desordenada, asentamientos informales y un déficit cualitativo sostenido.

En este contexto, analizar el impacto del programa NCMV resulta socialmente necesario, pues se trata de uno de los principales instrumentos financieros orientados a reducir brechas y ampliar el acceso a la vivienda formal. Determinar en qué medida este programa ha contribuido a mejorar la asequibilidad, habitabilidad, localización y disponibilidad de servicios en las viviendas adquiridas permite identificar si el Estado está respondiendo efectivamente a las necesidades reales de los hogares demandantes. Asimismo, evaluar los perfiles socioeconómicos de los beneficiarios y las condiciones específicas en las que han accedido al crédito permite establecer si la política

habitacional está siendo inclusiva o si, por el contrario, mantiene barreras que excluyen a los sectores más vulnerables.

Desde esta perspectiva, la investigación aporta evidencia útil para comprender el impacto social del programa, revelando no solo sus avances, sino también las desigualdades persistentes y las limitaciones en su cobertura. Su importancia social radica, por tanto, en ofrecer elementos de análisis que contribuyan a mejorar la orientación de las políticas de vivienda hacia criterios de equidad, sostenibilidad y justicia territorial, garantizando que un mayor número de familias pueda acceder a una vivienda adecuada conforme a los estándares nacional e internacionalmente establecidos.

1.5 Conclusiones

- El acceso a una vivienda adecuada se consolida como un componente central del bienestar social, el desarrollo urbano sostenible y la garantía de derechos humanos, al incorporar dimensiones que trascienden la provisión física del inmueble e integran criterios de asequibilidad, habitabilidad, localización, servicios básicos y seguridad de la tenencia. Este enfoque multidimensional constituye un marco relevante para el análisis y la evaluación de las políticas públicas de vivienda.
- En América Latina y en el Perú, el déficit habitacional mantiene un carácter estructural, con una alta incidencia del déficit cualitativo, asociado a precariedad constructiva, carencias de servicios y localización periférica. En Lima Metropolitana, estas problemáticas se intensifican debido a factores como la informalidad laboral, el encarecimiento del suelo urbano, la expansión desordenada de la ciudad y las brechas de información sobre los programas públicos de vivienda.
- El Nuevo Crédito MiVivienda se inserta en un modelo de política habitacional orientado a la articulación público-privada, combinando crédito hipotecario y subsidios estatales con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda formal a hogares de ingresos medios y medios-bajos. No obstante, la persistencia del déficit habitacional plantea la necesidad de evaluar su contribución más allá del volumen de créditos otorgados, considerando las condiciones efectivas de adecuación habitacional alcanzadas.

- La investigación se orienta a evaluar dicha contribución en Lima Metropolitana durante el período 2013-2024, mediante un enfoque analítico que integra el marco normativo e institucional con evidencia empírica proveniente de encuestas, fuentes administrativas y modelos econométricos de tipo Logit. Este abordaje permite analizar asociaciones entre el uso del programa y el acceso a vivienda adecuada, reconociendo las limitaciones inherentes a los datos observacionales y acotando el alcance de los resultados a un análisis correlacional y territorialmente delimitado.

.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN GENERAL

La presente investigación adopta un enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo), lo que permite analizar en mayor profundidad el programa NCMV desde distintas perspectivas. El carácter mixto se justifica en la necesidad de combinar el análisis documental y normativo con la medición empírica, a través de indicadores estadísticos y encuestas, de manera que se logre un panorama integral respecto a su impacto en el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana.

2.1 Revisión del marco referencial

Se realizará la revisión, sistematización y contraste de información normativa, estadística e institucional emitida por el Fondo MiVivienda (FMV), el MVCS, el INEI, la SBS, entre otras fuentes. Además, se revisará la bibliografía nacional e internacional sobre políticas públicas de vivienda y urbanismo.

Asimismo, se elaborarán gráficos, tablas y cuadros a partir de fuentes oficiales, que reflejen dimensiones como acceso económico, acceso geográfico, acceso institucional, beneficios complementarios y capacidad de pago.

En esa línea, realizaremos encuestas a hogares de Lima Metropolitana, con el objetivo de conocer percepciones y experiencias respecto al programa. Se utilizará un cuestionario con preguntas cerradas y escala ordinal, que permitirá obtener información cuantitativa para complementar el análisis documental.

2.1.1 Análisis de la información secundaria

Se desarrollará conforme a los conocimientos principales y secundarios que permita efectuar un comparativo con problema de déficit habitacional de la población de clase media y medio - baja en Lima Metropolitana.

2.2 Recopilación de información

2.2.1 Acceso de información

Presentaremos una solicitud de pedido de información, a través del Portal de Transparencia del Fondo MiVivienda, con la finalidad de que se nos proporcione la información necesaria para el estudio y desarrollo del presente trabajo de investigación. Dicha solicitud estará orientada a obtener datos actualizados sobre el funcionamiento, financiamiento y alcance del programa, los cuales resultan fundamentales para el análisis propuesto.

Asimismo, se llevará a cabo la recopilación de información disponible en la página web institucional del programa, incluyendo sus Memorias Anuales, repositorios de datos abiertos, reportes de gestión y otros documentos relevantes. De igual manera, se efectuará una búsqueda exhaustiva de libros, investigaciones académicas y artículos en línea vinculados con la temática de estudio, a fin de sustentar teóricamente el trabajo.

Finalmente, se prevé acudir a bibliotecas físicas y centros de documentación especializados con el propósito de obtener fuentes adicionales que complementen la información recopilada y contribuyan a un mejor desarrollo y sustento del trabajo de investigación.

2.2.2 Instrumento metodológico

Para la siguiente investigación se utilizará un cuestionario con la finalidad de medir el perfil socioeconómico de los beneficiarios, su acceso y experiencia con el programa, y la percepción del impacto del NCMV en la mejora de la calidad de vida y la reducción del déficit habitacional en Lima Metropolitana.

a) Población y muestra

La población objetivo está constituida por hogares de Lima Metropolitana con potencial demanda habitacional y/o que hayan sido beneficiarios del Programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV). La muestra corresponde a los hogares a los que se aplicó la encuesta (Anexo 1) y su tamaño se determinó tomando como referencia un nivel de confianza del 95% y un margen de error de ±5%, lo que arroja un tamaño muestral teórico de aproximadamente 385 encuestados para poblaciones grandes. No obstante, al tratarse de un levantamiento bajo criterios de factibilidad y

acceso, la encuesta se aplicó mediante un muestreo no probabilístico, por lo que dicho cálculo se presenta únicamente como referencia metodológica y no como base de inferencia estadística al total de hogares de Lima Metropolitana.

b) Ejes de análisis

El estudio se estructurará en torno a los componentes de la vivienda adecuada: asequibilidad, localización, habitabilidad, acceso a servicios básicos y seguridad en la tenencia. Asimismo, se incorporarán los indicadores estadísticos ya construidos y los resultados de la encuesta, lo que permitirá medir de manera más concreta la pertinencia del programa.

2.3 Alcance de la metodología

La combinación del análisis documental con el uso de indicadores y encuestas permitirá no solo comprender el diseño institucional y normativo del NCMV, sino también validar empíricamente, mediante datos estadísticos y percepciones ciudadanas, el grado en que el programa contribuye a mejorar el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana. De este modo, se espera obtener conclusiones sólidas y formular recomendaciones de política pública pertinentes.

2.3.1 Especificación y validación del modelo econométrico

La evaluación del acceso a la vivienda adecuada ha sido ampliamente abordada en la literatura internacional desde enfoques económicos, urbanos y de políticas públicas. En particular, los estudios coinciden en que el acceso a la vivienda constituye un fenómeno multidimensional, condicionado por factores socioeconómicos, territoriales, institucionales y de mercado, lo que dificulta su análisis mediante aproximaciones unidimensionales (ONU-Hábitat, 2015; Smolka, 2013).

Desde el ámbito de la economía urbana, diversos autores sostienen que la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada depende de su capacidad de pago, del funcionamiento del mercado de suelo, del acceso al crédito formal y de la existencia de subsidios públicos que reduzcan las barreras financieras (Glaeser & Gyourko, 2008; Gilbert, 2004). En América Latina, estas restricciones se ven agravadas por elevados niveles de informalidad laboral

y baja profundización financiera, lo que limita el acceso de amplios segmentos de la población a mecanismos tradicionales de financiamiento hipotecario (López, 2023; Smolka, 2013).

En este contexto, los programas de crédito hipotecario social han sido concebidos como instrumentos de política pública orientados a corregir fallas de mercado y promover la inclusión financiera. Experiencias como Mi Casa Ya en Colombia, Minha Casa Minha Vida en Brasil o los subsidios DS01 y DS49 en Chile muestran que el uso de crédito subsidiado incrementa la probabilidad de acceso a vivienda formal; sin embargo, su impacto efectivo se encuentra condicionado por variables estructurales como el nivel de ingreso, la localización urbana y la disponibilidad de servicios básicos (Rey Hernández, 2023; Squarize & Malvezzi, 2019; DIPRES, 2021).

La literatura empírica reciente destaca, además, que el análisis del impacto de estos programas no debe limitarse a indicadores de cobertura o número de viviendas financiadas, sino que debe incorporar criterios de adecuación habitacional, tales como habitabilidad, acceso a servicios y ausencia de hacinamiento, en línea con los estándares de ONU-Hábitat (ONU-Hábitat, 2015; Saiz, Arévalo & Castellanos, 2022).

En el caso peruano, estudios sobre política habitacional coinciden en que el Fondo MiVivienda S.A. ha contribuido a dinamizar el mercado formal de vivienda, aunque con una cobertura concentrada en hogares de ingresos medios y con limitada capacidad para incidir en el déficit cualitativo urbano (Calderón, 2015; Castillo, 2015). No obstante, existe aún escasa evidencia empírica que evalúe de manera directa la relación entre el uso del Nuevo Crédito MiVivienda y la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada, lo que justifica la pertinencia del presente estudio.

El modelo Logit se fundamenta en la teoría de la utilidad aleatoria, según la cual los individuos toman decisiones discretas maximizando una función de utilidad no observable en su totalidad por el investigador (McFadden, 1974). En este marco, la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada se modela como una función logística de un conjunto de variables explicativas relacionadas con sus características socioeconómicas, habitacionales y territoriales.

Desde el punto de vista econométrico, el uso del modelo Logit resulta apropiado cuando la variable dependiente es dicotómica, como es el caso de la variable vivienda_adecuada definida en esta investigación (1 = vivienda adecuada; 0 = no adecuada). A diferencia de los modelos lineales de probabilidad, el Logit evita problemas de predicciones fuera del rango [0,1] y de heterocedasticidad inherente a los modelos lineales aplicados a variables binarias (Wooldridge, 2010; Greene, 2018).

Adicionalmente, el modelo Logit permite interpretar los coeficientes estimados a través de odds ratios, lo que facilita la comunicación de los resultados a públicos no especializados y resulta especialmente útil en estudios de política pública, donde se requiere traducir los hallazgos econométricos en implicancias prácticas (Long & Freese, 2014).

Con el propósito de evaluar rigurosamente el efecto del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) sobre la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada, se estimaran dos modelos econométricos de naturaleza probabilística, ambos basados en la regresión Logit:

- Un modelo univariado, cuya única variable explicativa es el uso del programa (usa_ncmv).
- Un modelo multivariado, que incorpora variables sociodemográficas, habitacionales y territoriales adicionales.

Para la estimación del modelo Logit se seguirá un procedimiento metodológico basado en criterios teóricos y estadísticos. La selección de variables se realizará considerando su relevancia en la literatura sobre acceso a vivienda adecuada y la disponibilidad de información válida en la encuesta aplicada y en las fuentes oficiales consultadas. Antes de la estimación, se evaluará la multicolinealidad mediante el cálculo de los Factores de Inflación de la Varianza (VIF), verificando que ninguna variable presente valores que comprometan la estabilidad o interpretación del modelo.

La estimación de los coeficientes se complementará con el análisis de **odds ratios**, lo que permitirá interpretar la magnitud y dirección del efecto de cada variable sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. Asimismo, se calcularán los **efectos marginales**, los cuales

permitirán expresar los cambios en probabilidad asociados a variaciones unitarias en las variables explicativas, facilitando así una interpretación más intuitiva de los resultados econométricos.

La **variable dependiente (vivienda adecuada)** se construirá como un indicador dicotómico que toma valor 1 cuando la vivienda cumpla simultáneamente con tres criterios mínimos de adecuación habitacional: (i) materiales estructurales adecuados, (ii) acceso a los servicios básicos esenciales (agua potable, alcantarillado y electricidad) y (iii) ausencia de hacinamiento crítico. En caso contrario, la variable tomará el valor 0. Esta definición operacional es coherente con los estándares establecidos por el INEI, el MVCS y ONU-Hábitat.

Asimismo, las variables utilizadas en los modelos logit (nivel de ingreso familiar, condiciones de hacinamiento, acceso a servicios básicos, conocimiento y uso del NCMV) provienen de la encuesta que se aplicará a los hogares.

El modelo univariado permitirá identificar el efecto directo del programa, mientras que el modelo multivariado mostrará cómo este efecto cambia cuando se introducen factores estructurales correlacionados, permitiendo evaluar la presencia de multicolinealidad y el peso relativo de cada variable en la adecuación habitacional.

a) Variable dependiente y naturaleza del fenómeno

La variable dependiente —vivienda_adecuada— se definirá como dicotómica (1 = adecuada, 0 = no adecuada), en función de criterios mínimos de habitabilidad:

- disponibilidad de servicios básicos,
- materiales adecuados,
- ausencia de hacinamiento severo.

Dado que el resultado será un evento binario, el uso de un modelo Logit resulta metodológicamente adecuado, pues permite estimar probabilidades dentro del rango (0–1) y analizar decisiones discretas asociadas al acceso a vivienda.

b) Modelos estimados

b.1. Modelo Logit univariado (efecto directo del NCMV)

$$\text{logit}(P(Y=1))=\beta 0+\beta 1(\text{usa_ncmv})+\varepsilon$$

Donde:

- **Y**: variable dependiente que toma el valor 1 si la vivienda es adecuada y 0 en caso contrario.
- **usa_ncmv**: variable independiente principal, que toma el valor 1 si el hogar utilizó el Programa Nuevo Crédito MiVivienda para financiar su vivienda y 0 si no lo utilizó.
- **β0**: término constante del modelo.
- **β1**: coeficiente que captura el efecto del uso del NCMV sobre la probabilidad de contar con una vivienda adecuada.
- **ε**: término de error aleatorio.

Este modelo cumplirá el objetivo de identificar si el NCMV, por sí mismo, incrementa la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada sin interferencias de otras variables potencialmente correlacionadas.

b.2. Modelo Logit multivariado (efecto condicionado)

Se estimará un segundo modelo incorporando variables adicionales de ingreso, hacinamiento, servicios básicos y localización territorial. Este modelo permitirá identificar qué variables explican la adecuación habitacional y evaluar la presencia de correlaciones que puedan afectar el efecto directo del programa.

$$\text{logit}(P(Y=1))=\beta 0+\beta 1(\text{usa_ncmv})+\beta 2(\text{ingreso_ord})+\beta 3(\text{hacinamiento})+\beta 4$$
$$(\text{serv_basicos_dummy})+\beta 5(\text{conoce_ncmv})+\beta 6(\text{zona_central})+\beta 7$$
$$(\text{zona_este})+\beta 8(\text{zona_sur})+\varepsilon$$

Donde:

Y = 1 si el hogar accede a una vivienda adecuada; 0 en caso contrario. Variable dependiente que captura la ocurrencia del evento de interés.

Variables explicativas

β_1 (usa_ncmv)

Variable dicotómica que tomará valor 1 si el hogar utilizó el Nuevo Crédito MiVivienda para financiar la adquisición de su vivienda. Permitirá identificar el efecto directo del programa sobre la probabilidad de alcanzar condiciones mínimas de adecuación habitacional.

β_2 (ingreso_ord)

Variable ordinal que agrupará los ingresos del hogar en niveles crecientes. Mide el efecto del nivel socioeconómico sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada, dado que los ingresos condicionan la calidad y localización de la vivienda adquirida.

β_3 (hacinamiento)

Variable continua que representará el número de personas por dormitorio. Es un indicador clave de habitabilidad: valores más altos se asocian con menor probabilidad de que la vivienda cumpla estándares mínimos.

β_4 (serv_basicos_dummy)

Variable dicotómica que tomará valor 1 si la vivienda cuenta con los tres servicios básicos esenciales: agua potable, alcantarillado y electricidad. Su inclusión permitirá capturar la dimensión de disponibilidad de servicios propios del concepto de vivienda adecuada.

β_5 (conoce_ncmv)

Variable dicotómica que tomará valor 1 si el hogar declara conocer el programa NCMV. Constituye un proxy de brecha informativa y permitirá evaluar si el acceso a información influye en la adecuación habitacional.

Variables territoriales (dummies)

Se incluirán tres variables dicotómicas que representan la localización del hogar dentro de Lima Metropolitana, tomando a Lima Norte como categoría de referencia:

β_6 (zona_central)

Capturará diferencias en accesibilidad urbana y equipamiento residencial respecto a la zona norte.

β_7 (zona_este)

Reflejará condiciones estructurales de vivienda y servicios propias de distritos periféricos del eje este.

β_8 (zona_sur)

Recogerá efectos asociados a localización, distancia a centros laborales y densidad urbana del eje sur.

β_0 (constante)

Representará la probabilidad base de acceder a una vivienda adecuada cuando todas las variables independientes tomen valor cero.

ε (término de error)

Aglutinará factores no observados, omisiones de variables o heterogeneidad no medida que pueden afectar la adecuación habitacional.

2.3.2 Justificación del uso del modelo Logit

La selección del modelo Logit se sustenta en tres criterios metodológicos:

a) Adecuación a la variable dependiente

Al tratarse de un evento dicotómico, los modelos lineales ordinarios no son apropiados, pues pueden producir probabilidades fuera del rango (0–1). El Logit garantiza predicciones válidas y coherentes.

b) Coherencia con la literatura internacional

Los modelos Logit/Probit son estándar en estudios de financiamiento habitacional y programas de crédito social en América Latina (MCMV en Brasil, MiCasaYa en Colombia, DS49 en Chile, INFONAVIT en México). Su uso permite comparabilidad internacional y validez externa.

c) Contraste de hipótesis

El Logit permite evaluar la hipótesis central: "El uso del NCMV incrementa la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada". Los coeficientes pueden interpretarse mediante odds ratios, lo que facilita cuantificar el efecto del programa.

2.4 Diagnóstico situacional

2.4.1 Procesamiento de información

Este apartado del trabajo de investigación se centrará en el procesamiento de la información recopilada, la misma que se dividirá en tres capítulos del presente documento: brecha habitacional de vivienda de Lima Metropolitano; información sobre del NCMV, presentación de los resultados y propuestas de mejora al programa NCMV.

El primero describirá las políticas públicas de vivienda y urbanismo en el Perú, sus antecedentes históricos, evolución normativa hasta la fecha, así como, las políticas públicas de vivienda en algunos países de Latinoamérica.

El segundo, de acuerdo con la información encontrada, describirá su evolución a lo largo del tiempo del NCMV, conceptos claves, sus beneficios, y el marco legal. Finalmente, en el tercero y cuarto, en base a la encuesta, los datos administrativos obtenidos y a la estimación econométrica Logit se presentarán los resultados del análisis y las propuestas de mejora al programa NCMV.

2.4.2 Elaborar árbol de problemas

Sobre la base de la información recopilada a partir de las fuentes bibliográficas revisadas y de las encuestas aplicadas, se identificarán las principales causas, tanto directas como indirectas,

que explican las dificultades existentes en el acceso a la vivienda de los sectores de ingresos medios y medios-bajos en Lima Metropolitana.

2.5 Propuesta de mejora

A partir del análisis integral desarrollado en esta investigación —que incluye la información obtenida mediante la encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana, los datos administrativos del FMV, y la estimación de dos modelos econométricos Logit (uno univariado y otro multivariado)— se formulará una propuesta de mejora orientada a fortalecer la efectividad del programa NCMV como instrumento para promover el acceso a una vivienda adecuada.

Estas propuestas de mejora se desarrollarán en el **Capítulo VII**, donde se presentarán dos líneas estratégicas principales: un enfoque territorial para el NCMV y una estrategia de fortalecimiento del posicionamiento institucional del programa.

2.6 Matriz de consistencia

La matriz de consistencia establece la articulación lógica entre el problema, los objetivos, la hipótesis, las variables y la metodología. Su propósito es asegurar que cada componente del estudio mantenga coherencia interna y contribuya de manera directa al cumplimiento del objetivo general de la investigación.

Tabla 1. Matriz de consistencia

Elementos	Contenido
Problema general	¿En qué medida el programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) ha contribuido a mejorar y facilitar el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana durante el período 2013–2024, considerando factores socioeconómicos, habitacionales y territoriales que podrían condicionarlo?
Objetivo general	Evaluar en qué medida el programa Nuevo Crédito MiVivienda ha contribuido entre 2013 y 2024 a facilitar y mejorar el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana, considerando los factores de asequibilidad, habitabilidad, localización, acceso a servicios y distribución territorial de la oferta y la demanda.

Objetivos específicos	1. Caracterizar las condiciones socioeconómicas, territoriales y habitacionales de los hogares de Lima Metropolitana. 2. Evaluar el efecto directo del uso del NCMV sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. 3. Analizar cómo factores socioeconómicos, habitacionales y territoriales condicionan o modifican dicho efecto mediante un modelo Logit multivariado 4. Formular propuestas de mejora del programa NCMV basadas en evidencia empírica.
Hipótesis general	El uso del Nuevo Crédito MiVivienda incrementa la probabilidad de que los hogares de Lima Metropolitana accedan a una vivienda adecuada.
Hipótesis específicas	1. Los hogares con mayor nivel de ingreso presentan mayor probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. 2. Los hogares que conocen el programa Nuevo Crédito MiVivienda presentan mayor probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. 3. El uso del Nuevo Crédito MiVivienda incrementa la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada, aunque dicho efecto se encuentra condicionado por variables estructurales del hogar. 4. La zona geográfica de residencia influye en la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada; sin embargo, se contrasta empíricamente si estas diferencias territoriales resultan o no estadísticamente significativa.
Variables	**Variable independiente principal:** Uso del NCMV (1 = usa; 0 = no usa). **Variable dependiente:** Vivienda adecuada (1 = adecuada; 0 = no adecuada). **Variables de control (modelo multivariado):** ingreso ordinal, hacinamiento, servicios básicos, conocimiento del programa, ubicación territorial.

Dimensiones analíticas	- Condiciones socioeconómicas del hogar. - Condiciones de habitabilidad y déficit cualitativo. - Conocimiento y uso del NCMV. - Localización territorial y brechas urbanas. - Efecto directo del NCMV (logit univariado). - Efecto condicionado (logit multivariado).
Metodología	**Enfoque:** mixto con predominio cuantitativo. **Instrumentos:** encuesta aplicada a 395 hogares; análisis documental del FMV, INEI y MVCS. **Análisis estadístico:** estadística descriptiva; modelo Logit univariado; modelo Logit multivariado; VIF; pruebas de Verosimilitud (LLR); intervalos de confianza 95%. **Triangulación:** entre encuesta, estadísticas oficiales y resultados econométricos.

Fuente: Elaboración propia

2.7 Matriz de operacionalización de variables

Esta matriz precisa la forma en que las variables conceptuales se traducen en indicadores observables utilizados en el análisis econométrico y descriptivo. La operacionalización incorporará la estructura metodológica basada en **dos modelos Logit**:

- un modelo univariado (efecto directo del uso del NCMV),
- un modelo multivariado (efecto condicionado por variables estructurales).

Tabla 2. Variable dependiente

Variable	Definición operacional	Indicador	Tipo	Escala	Uso en el modelo
Vivienda adecuada (Y)	Variable dicotómica construida a partir de tres criterios: (1) **materiales estructurales adecuados** (paredes, techo y piso de material noble), (2) **acceso completo a servicios básicos**	1 = vivienda adecuada / 0 = no adecuada	Dicotómica	Nominal	**Variable dependiente de modelo Logit (en ambos modelos).**

	esenciales (agua potable, desagüe y electricidad), y (3) **ausencia de hacinamiento crítico**, definido como ≤ 3 personas por dormitorio. La vivienda se clasifica como *adecuada* solo si cumple simultáneamente los **tres criterios**.				

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3. Variable independiente principal

Variable	Definición operacional	Indicador	Tipo	Escala	Uso en el modelo
Uso del NCMV (X1)	Indica si el hogar utilizó el Nuevo Crédito MiVivienda para financiar la adquisición de su vivienda.	1 = usa NCMV / 0 = no usa	Dicotómica	Nominal	**Variable explicativa principal (modelo univariado y multivariado).**

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4. Variables adicionales del análisis multivariado

Variable	Definición operacional	Indicador	Tipo	Uso
Ingreso ordinal (ingreso_ord)	Nivel de ingresos del hogar clasificado en categorías.	1–5	Ordinal	Control sociodemográfico (multivariado).
Hacinamiento	Número de personas por dormitorio.	Valor continuo	Continua	Indicador de habitabilidad.
Servicios básicos (serv_basicos_dummy)	Acceso a agua, desagüe y electricidad.	1 = sí / 0 = no	Dicotómica	Control habitacional.
Conocimiento del programa (conoce_ncmv)	Indica si el hogar conoce el NCMV.	1 = sí / 0 = no	Dicotómica	Control programático.

Ubicación territorial (zona_*)**	Clasificación territorial del hogar en Lima Metropolitana.	Dummies para Norte/Este/Sur/Centro	Nominal	Control territorial.

Fuente: Elaboración propia

Ambos modelos son incorporados en la metodología porque permitirá comprender la dualidad observada entre el efecto directo del programa y los condicionantes socioeconómicos y territoriales que pueden atenuarlo o amplificarlo.

2.8 Conclusiones

- La investigación se estructura bajo un enfoque mixto que integra análisis documental y normativo con medición empírica mediante indicadores y encuestas, lo que permite abordar el NCMV desde dimensiones institucionales, operativas y de experiencia ciudadana para construir una visión integral sobre su relación con el acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana.
- La revisión y sistematización de información proveniente de fuentes oficiales (FMV, MVCS, INEI, SBS, entre otras) se complementa con bibliografía nacional e internacional, y se traduce en productos analíticos (gráficos, tablas y cuadros) orientados a describir el acceso económico, geográfico e institucional, así como beneficios complementarios y capacidad de pago.
- La estrategia de recopilación de información combina mecanismos de transparencia, revisión de repositorios y memorias institucionales, búsqueda académica y consulta en bibliotecas especializadas, con el propósito de asegurar un sustento teórico y empírico suficiente para el desarrollo del trabajo de investigación.
- El componente cuantitativo se apoya en la aplicación de una encuesta a hogares de Lima Metropolitana mediante un cuestionario de preguntas cerradas y escala ordinal, diseñado para perfilar características socioeconómicas, acceso y experiencia con el programa, y percepciones sobre su impacto en calidad de vida y déficit habitacional.
- La población objetivo comprende hogares de Lima Metropolitana con personas entre 25 y 65 años en demanda habitacional o beneficiarias, y la muestra se define con parámetros estadísticos explícitos (95% de confianza y ±5% de error), con un tamaño aproximado de 395 encuestados.

- El análisis se organiza en torno a componentes de vivienda adecuada —asequibilidad, localización, habitabilidad, acceso a servicios básicos y seguridad en la tenencia—, incorporando indicadores estadísticos y resultados de encuesta para medir con mayor concreción la pertinencia del programa.
- La evaluación econométrica se plantea mediante dos modelos Logit —univariado y multivariado— que permiten distinguir entre el efecto directo del uso del programa y el efecto condicionado por factores sociodemográficos, habitacionales y territoriales, incorporando criterios de selección de variables, evaluación de multicolinealidad mediante VIF e interpretación a través de odds ratios y efectos marginales.
- La vivienda adecuada se operacionaliza como una variable dicotómica construida a partir de criterios mínimos simultáneos: materiales estructurales adecuados, acceso a agua/desagüe/electricidad y ausencia de hacinamiento crítico (≤ 3 personas por dormitorio), manteniendo coherencia con estándares de INEI, MVCS y ONU-Hábitat.
- El procesamiento de información se articula con la estructura del documento, organizando el desarrollo en capítulos que abarcan la brecha habitacional, la evolución y marco del NCMV, la presentación de resultados y la formulación de propuestas de mejora basadas en encuesta, datos administrativos y estimaciones Logit, incluyendo además la construcción de un árbol de problemas para identificar causas directas e indirectas de las dificultades de acceso.
- Finalmente, la metodología se asegura mediante instrumentos de coherencia interna —matriz de consistencia y matriz de operacionalización— que vinculan el problema, objetivos, hipótesis, variables, dimensiones analíticas y técnicas de análisis (estadística descriptiva, Logit, VIF, pruebas de verosimilitud e intervalos de confianza), orientando el estudio hacia la formulación de propuestas de mejora con enfoque territorial y fortalecimiento del posicionamiento institucional del programa.

CAPÍTULO III: HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se orienta a evaluar la contribución del programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana durante el período 2013-2024. En coherencia con el problema de investigación, los objetivos planteados y el enfoque metodológico adoptado, se formulan las hipótesis que orientan el análisis empírico y el contraste estadístico desarrollado en los capítulos posteriores.

Las hipótesis se estructuran a partir del concepto de vivienda adecuada, entendido como un fenómeno multidimensional que incorpora criterios de habitabilidad, acceso a servicios básicos, ausencia de hacinamiento y condiciones mínimas de adecuación, así como de los factores socioeconómicos, territoriales e institucionales que pueden incidir en dicho acceso. Su formulación se sustenta en la literatura especializada y en el marco analítico desarrollado a lo largo de la investigación, y su contraste se realiza mediante modelos econométricos de tipo Logit, conforme a lo establecido en el diseño metodológico.

3.1 Hipótesis general

El uso del programa Nuevo Crédito MiVivienda incrementa la probabilidad de que los hogares de Lima Metropolitana accedan a una vivienda adecuada.

Esta hipótesis general plantea una relación entre la utilización del NCMV y la probabilidad de acceso a condiciones mínimas de adecuación habitacional, considerando que el programa constituye un instrumento de financiamiento orientado a facilitar el acceso a vivienda formal para hogares de ingresos medios y medios-bajos. No obstante, su contraste empírico se realiza reconociendo que dicho efecto puede encontrarse condicionado por otros factores estructurales del hogar y del entorno urbano.

3.2 Hipótesis específicas

En concordancia con la hipótesis general y con los objetivos específicos de la investigación, se formulan las siguientes hipótesis específicas:

Los hogares con mayor nivel de ingreso presentan una mayor probabilidad de acceder a una vivienda adecuada.

Los hogares que conocen el programa Nuevo Crédito MiVivienda presentan una mayor probabilidad de acceder a una vivienda adecuada.

El uso del programa Nuevo Crédito MiVivienda incrementa la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada; sin embargo, dicho efecto se encuentra condicionado por variables estructurales del hogar.

La zona geográfica de residencia influye en la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada, cuya significancia es contrastada empíricamente.

Estas hipótesis permiten desagregar el análisis del acceso a vivienda adecuada, incorporando dimensiones socioeconómicas, informativas y territoriales que resultan relevantes para comprender el desempeño del programa en el contexto de Lima Metropolitana.

3.3 Relación de las hipótesis con el análisis empírico

Las hipótesis formuladas orientan el análisis cuantitativo desarrollado en la investigación y se contrastan mediante la estimación de modelos econométricos de tipo Logit. En particular, se emplea un modelo univariado para evaluar el efecto directo del uso del programa y un modelo multivariado que incorpora variables socioeconómicas, habitacionales y territoriales, con la finalidad de examinar cómo estos factores condicionan la probabilidad de acceso a una vivienda adecuada.

La formulación de las hipótesis mantiene coherencia con la matriz de consistencia y la matriz de operacionalización de variables, garantizando la articulación lógica entre el problema de investigación, los objetivos, las variables analizadas y la metodología empleada.

3.4 Conclusiones

- Las hipótesis formuladas se derivan directamente del problema de investigación y de los objetivos planteados, manteniendo coherencia con el enfoque analítico adoptado para evaluar la contribución del programa Nuevo Crédito MiVivienda al acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana durante el período 2013–2024.
- La hipótesis general establece una relación entre el uso del Nuevo Crédito MiVivienda y la probabilidad de acceso a una vivienda adecuada, entendida bajo criterios mínimos de

habitabilidad, acceso a servicios básicos y ausencia de hacinamiento, sin presuponer la magnitud ni la dirección definitiva de dicho efecto.

- Las hipótesis específicas permiten desagregar el análisis, incorporando factores socioeconómicos, informativos y territoriales que pueden influir en el acceso a una vivienda adecuada, reconociendo que el desempeño del programa puede encontrarse condicionado por variables estructurales del hogar y del entorno urbano.
- En conjunto, las hipótesis proporcionan un marco analítico que orienta el contraste empírico desarrollado en los capítulos posteriores, asegurando la articulación lógica entre el problema de investigación, los objetivos, las variables definidas y la metodología econométrica empleada, sin anticipar resultados ni conclusiones sustantivas.

CAPÍTULO IV: MARCO DE REFERENCIA

El presente capítulo desarrolla el marco de referencia de la investigación, el cual integra los componentes contextual y conceptual que sustentan el análisis del programa **NCMV en Lima Metropolitan**a. Este marco permite situar el estudio dentro del contexto histórico, institucional y legal de la política habitacional peruana, así como precisar los conceptos fundamentales y enfoques analíticos que orientan la interpretación de los resultados.

El objetivo de este capítulo es ofrecer una comprensión integral del entorno en el que se implementa el NCMV y establecer los fundamentos conceptuales que guían su evaluación. En consecuencia, se abordan primero los antecedentes y marcos normativos que configuran la política de vivienda en el país, para luego definir los principales conceptos operativos y las perspectivas de análisis que orientan esta investigación.

4.1 Marco contextual

Este capítulo busca mostrar cómo ha evolucionado el papel del Estado en la provisión, financiamiento y regulación de la vivienda, identificando los principales hitos, transformaciones y desafíos que configuran el contexto actual.

4.1.1 Antecedentes históricos y políticos de la vivienda en el Perú

En el presente apartado se desarrollan los antecedentes históricos y políticos de la política habitacional en el Perú, con el propósito de contextualizar el surgimiento, la evolución y las transformaciones del rol del Estado en el acceso a la vivienda. Este recorrido permite comprender cómo las distintas etapas del desarrollo político y económico del país han configurado enfoques diferenciados de intervención pública, que van desde la provisión directa de vivienda y la planificación urbana estatal, hasta esquemas contemporáneos basados en el financiamiento, los subsidios y la articulación público-privada. El análisis de estos antecedentes resulta fundamental para situar al programa Nuevo Crédito MiVivienda dentro de una trayectoria histórica más amplia de la política de vivienda peruana y para identificar las continuidades y rupturas que explican sus alcances y limitaciones actuales (Calderón, 2015; Castillo, 2015; MVCS, 2023).

Según el Banco Mundial, una política pública es "un plan para alcanzar un objetivo de interés público" (BM 2010), también en el Perú, desde comienzos del siglo XX, se han utilizado políticas públicas a favor de la promoción de la vivienda para los ciudadanos con mayores carencias económicas.

La política habitacional en el Perú ha experimentado distintas etapas a lo largo del tiempo, cada una influenciada por transformaciones en el modelo de desarrollo y en la forma de intervención del Estado frente al mercado; en ese sentido, la investigación desarrollada por Castillo (2015), que recoge los aportes de autores como Arias-Quincot (1994), Pease y Romero (2013) y Palacios (2005), identifica cinco grandes períodos dentro de la evolución de la política habitacional peruana:

Reformismo Desarrollista (1945–1968): El Estado asumió un rol protagónico en la planificación urbana y la producción directa de vivienda, impulsando programas públicos de construcción y ordenamiento territorial. Como ejemplo de las construcciones realizadas en este periodo tenemos la construcción de parques industriales en Arequipa, Cusco, Tacna y Puno.

Reformismo Militar (1968–1980): Se promovió una visión social de la vivienda, enfocada en la participación comunal y la autoconstrucción.

Reformismo Civil Democrático (1980–1992): Predominaron las políticas de regularización de la propiedad y de autogestión urbana, bajo el principio de subsidiariedad estatal.

Modernización Autoritaria (1992–2000): Se consolidó un modelo de mercado, reduciendo la intervención directa del Estado y priorizando la titulación masiva de predios.

Modernización Democrática (2000–2021): Surgió una nueva institucionalidad orientada al crédito hipotecario social, con el **Fondo MiVivienda S.A.** como actor central en la promoción del acceso a vivienda formal.

Asimismo, Castillo (2015, 2025) complementa estos conceptos con una periodización institucional basada en los organismos que lideraron la política habitacional:

- **Corporación Nacional de la Vivienda (CNV, 1946–1963)**: impulsó las primeras urbanizaciones planificadas.

- **Junta Nacional de la Vivienda (JNV, 1963–1969)**: promovió barrios fiscales y cooperativas de vivienda.
- **Ministerio de Vivienda y Construcción (MVC, 1969–1979)**: integró funciones de planificación y promoción comunal.
- **FONAVI (1979–1998)**: masificó el financiamiento habitacional con aportes laborales.
- **Fondo MiVivienda S.A. (desde 1998)**: redefinió la política hacia un esquema de **mercado asistido**, donde el Estado y la banca privada se complementan.

Este recorrido evidencia una progresiva transición en la política habitacional peruana desde la producción estatal directa hacia mecanismos financieros que buscan facilitar el acceso a la vivienda formal mediante subsidios y crédito.

4.1.2 Políticas por instituciones representativas

La política habitacional peruana estuvo representada por instituciones de acuerdo a las etapas antes mencionadas en el ítem 3.1.1. Cada institución tuvo un rol particular en la configuración de la política de vivienda, tal como se indica seguidamente:

- **Corporación Nacional de Vivienda - CNV (1946–1963):** consolidó la planificación urbana nacional y desarrolló urbanizaciones populares.
- **Junta Nacional de Vivienda - JNV (1963–1969):** unificó funciones dispersas, impulsando cooperativas y programas sociales.
- **Ministerio de Vivienda y Construcción - MVC (1969–1979):** reforzó la planificación territorial y el mejoramiento de barrios.
- **Fondo Nacional de Vivienda - FONAVI (1979–1998):** se creó con la finalidad de ayudar de forma progresiva a satisfacer la necesidad de vivienda de los trabajadores; financió proyectos masivos mediante aportes obligatorios y créditos blandos.
- **Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MiVivienda (1998–presente):** representa el cambio de paradigma, orientando la política a la articulación público-privada, con productos como el **NCMV**, el **Bono del Buen Pagador** y el **Bono Verde**.

Este tránsito institucional refleja los cambios de visión en la gestión inmobiliaria en torno a la gestión del suelo, la sostenibilidad financiera y la promoción de vivienda digna, donde la participación privada se convierte en un componente esencial del modelo para contribuir en disminuir la brecha habitacional durante los diferentes periodos.

4.1.3 Políticas por tipo de intervención

En referencia a la historia de los asentamientos en el suelo, consideramos que el Estado ha participado como sector formal, promoviendo las urbanizaciones y parcelaciones semirústicas que existieron en los años 70, sin embargo, de la misma manera existieron también asentamientos no planificados, como invasiones y ocupaciones informales de terreno en respuesta al aumento de la población en la capital y la falta de mayor oferta inmobiliaria para los sectores de menores recursos. Por lo tanto, el Estado peruano ha intervenido de manera diferenciada en los sectores formal e informal del mercado habitacional.

En el sector formal, las políticas han pasado de la construcción directa de conjuntos residenciales (1946–1985) —como las Unidades Vecinales y el Conjunto Habitacional San Felipe— a una crisis de inversión pública (1986–1992), seguida por la liberalización del suelo y el crédito (1993–2001). Asimismo, desde el año 2002, la reinstitucionalización del sector Vivienda se consolida con programas como Techo Propio y el NCMV, que incorporan el modelo ABC (ahorro-bono-crédito) (Calderón, 2015; Castillo, 2015).

En el sector informal, el Estado se centró inicialmente en la legalización y formalización de las llamadas barriadas (1948–1968), continuó con los “pueblos jóvenes” (1969–1980) y derivó en programas integrales de asentamientos humanos y mejoramiento urbano a partir de 2003, combinando formalización jurídica con acceso a servicios y equipamiento (Calderón, 2015; Collier, 1978). Sin embargo, hasta la actualidad este proceso continúa, con la intervención de COFOPRI y la formalización de los llamados Pueblos tradicionales o urbanizaciones autogestionadas.

En su conjunto, las políticas habitacionales expresan la inestabilidad entre el ideal de garantizar el derecho a la vivienda de la población con menos recursos y las limitaciones reales que plantean los recursos públicos y el funcionamiento del mercado urbano en Perú.

4.1.4 Experiencias internacionales comparadas

El problema del déficit habitacional y la necesidad de intervención estatal no son exclusivos del Perú; por el contrario, constituyen una constante en varios países de América Latina. En la mayoría de estos contextos, el acceso a una vivienda adecuada se ve limitado tanto por la alta demanda en zonas urbanas como por las restricciones estructurales del mercado formal —entre ellas, la escasa oferta, los elevados costos del suelo y las dificultades de acceso al financiamiento—, lo que ha obligado a los Estados a desempeñar un rol más activo en el diseño e implementación de políticas habitacionales.

De acuerdo con Saiz, Arévalo y Castellanos (2022), la región "ha sufrido tanto déficits cuantitativos como cualitativos de vivienda, resultado de un crecimiento económico lento, una alta desigualdad y una baja formalización del mercado inmobiliario", lo que hace indispensable la intervención estatal mediante subsidios, regulación o financiamiento preferencial para corregir fallas estructurales del mercado.

Por su parte, López (2023) señala que en América Latina "los déficits habitacionales son significativos, la penetración hipotecaria sigue siendo baja y la asequibilidad continuamente se erosiona porque los costos crecen más rápido que los ingresos", lo cual evidencia que el mercado, por sí solo, no puede garantizar el acceso equitativo a la vivienda y requiere de la acción pública como mecanismo de equilibrio.

Bajo esta perspectiva comparada, la experiencia peruana se inserta en una tendencia regional donde los gobiernos han recurrido a instrumentos similares —como subsidios al comprador, créditos hipotecarios con condiciones preferenciales, desarrollo de vivienda social o políticas de alquiler asequible— para reducir la brecha habitacional y promover la inclusión financiera de los hogares de ingresos medios y bajos.

A continuación, presentamos experiencias de países vecinos sobre cómo han afrontado los problemas habitacionales y como el Estado ha aportado para reducir esta brecha habitacional:

En primer lugar, tenemos a Chile, que ha desarrollado un sistema robusto de **subsidios a la demanda**, mediante los programas **DS49** (dirigido a familias más vulnerables) y **DS01** (sectores medios), con requisito de ahorro previo y focalización por tramos socioeconómicos (DIPRES, s. f.; El Estudio del Déficit Habitacional, 2021). El Estado aporta subsidios complementarios (por ejemplo, por localización o condiciones del terreno) que se suman al esfuerzo del beneficiario. No obstante, según el Portal deficitcero.cl; si bien estos programas han impulsado la producción de vivienda, enfrentan serios retos en eficacia y cobertura. Por ejemplo, entre 2017 y 2021, el 44 % de la oferta generada por los programas se atribuye al DS49 en modalidad de construcción sin deuda, mientras que los subsidios para adquisición (DS01 y DS49) mostraron una caída progresiva: de más de 22.000 unidades pagadas en 2017 a menos de 10.000 en 2021 (Crisis Habitacional, Déficit Cero, 2021).

El programa habitacional del Estado chileno ha sido capaz de generar avances cuantitativos, pero su impacto en la reducción global del déficit habitacional no está completamente cuantificado de forma aislada. Según el "Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025", unas 650.000 familias no tienen vivienda, lo que evidencia que la política pública aún enfrenta una brecha sustancial a cubrir (MINVU, 2022). Además, el "Octavo Reporte Déficit Cero" señala que los programas DS49 y DS19 aún no han alcanzado sus metas anualizadas, aunque el número de viviendas iniciadas y terminadas ha ido incrementándose (por ejemplo, 62.572 unidades iniciadas en el tercer año).

Por otro lado, en Colombia, el programa **Mi Casa Ya**, instituido mediante el Decreto 428 de 2015, combina subsidios para la cuota inicial con coberturas de tasa de interés durante los primeros años del crédito hipotecario: 4 puntos porcentuales para viviendas de interés social (VIS) y 5 puntos para viviendas de interés prioritario (VIP) (López Uribe & Sánchez, s. f.; evaluación del programa). En su evaluación, el programa ha beneficiado a 137.917 hogares hasta febrero de 2021, lo que demuestra su crecimiento constante. (López Uribe & Sánchez, s. f.).

Según el "Informe de resultados de la Evaluación Mi Casa Ya" (DNP, 2021), el programa reduce el déficit cualitativo de vivienda (mejoras en calidad) con un efecto medible: los hogares

beneficiarios muestran menor probabilidad de encontrarse en déficit cuantitativo, lo que sugiere que el programa contribuye a reducir al menos parte del déficit de vivienda (DNP, 2021). Una evaluación adicional apunta que Mi Casa Ya tiene efectos positivos sobre lanzamientos y ventas de vivienda de interés social (Rey Hernández, 2023), aunque no todos los efectos son consistentes para todas las regiones o tipos de vivienda (Rey Hernández, 2023).

Sin embargo, no se dispone de una cifra consolidada que vincule directamente el programa con una reducción porcentual nacional del déficit habitacional global, dado que el déficit responde también a factores estructurales como disponibilidad de suelo, costos de construcción y tasas de interés del mercado.

En Brasil, el programa **Minha Casa, Minha Vida (MCMV)** ha sido uno de los programas sociales de vivienda más ambiciosos de América Latina. Entre 2009 y 2014, Brasil adjudicó alrededor de 1,7 millones de viviendas (beneficiando a unos 6,8 millones de personas) mediante el programa, con subsidios que en ciertos casos alcanzaban hasta el 90 % del precio de la vivienda para los hogares más pobres (Blanco, 2023; Squarize & Malvezzi, 2019; Blanco, 2023), En suma, en el primer quinquenio del programa, se estiman 1,3 millones de empleos generados y 5 millones de viviendas contratadas (Blanco, 2023).

Aunque el MCMV ha logrado escalar, su impacto en la reducción del déficit habitacional varía según criterios locales y fuentes. En algunos casos se han generado viviendas en zonas periféricas sin los servicios adecuados, cuestionando la integración urbana y la sostenibilidad del modelo (Squarize & Malvezzi, 2019; Blanco, 2023).

No obstante, el programa es considerado un hito en política habitacional estatal a gran escala. A pesar de ello, no hay consenso en una cifra nacional uniforme que muestre cuántos puntos porcentuales del déficit habitacional brasileño han sido cerrados directamente por él, pues el déficit depende también del crecimiento demográfico, de la urbanización acelerada y de la oferta privada de vivienda.

Tabla 5. Cuadro comparativo de experiencias internacionales

País	Programa	Tipo de subsidio/aporte estatal	Requisitos clave	Desafíos principales
Chile	DS49 / DS1	Subsidios a la demanda (compra/construcción)	Registro Social de Hogares, ahorro previo (40–80 UF)	Periferización, encarecimiento del suelo urbano
Colombia	Mi Casa Ya	Subsidio a cuota inicial + cobertura de tasa	Sisbén IV, no ser propietario, crédito aprobado	Sostenibilidad fiscal, concentración periférica
Brasil	Minha Casa, Minha Vida	Subsidios directos + crédito público (Caixa Económica)	Ingresos por faixas, no ser propietario, topes de valor de vivienda	Calidad urbana, mantenimiento, periferización

Fuente: Elaboración propia

En conjunto, las experiencias de Chile, Colombia y Brasil reflejan distintas formas de intervención estatal que combinan subsidios, financiamiento preferencial y alianzas público-privadas, tal como se advierte en la Tabla 5. Por el contrario, a diferencia de estos casos, en Perú actualmente se ha optado por un modelo mixto donde el Estado actúa principalmente como facilitador del crédito y del subsidio, a través del Fondo MiVivienda S.A. (FMV**)**. Este modelo, centrado en el NCMV y el Bono del Buen Pagador, prioriza la sostenibilidad financiera y la articulación con el sistema bancario, más que la provisión directa de vivienda, y aunque su escala es menor que la de Brasil o Chile, comparte con ellos el reto de alcanzar a los sectores informales y reducir el déficit habitacional estructural (MVCS, 2023). Es así que, en términos comparativos, el Perú mantiene un esquema más prudente fiscalmente, pero aún con limitada capacidad para impactar de manera sustantiva en la reducción del déficit, lo que sugiere la necesidad de fortalecer la inversión pública directa y los mecanismos de planificación urbana integrados.

Del análisis histórico y político realizado se concluye que el Estado peruano ha mantenido una presencia constante en la problemática de la vivienda, aunque con modalidades de intervención diferenciadas a lo largo del tiempo. Desde los primeros esfuerzos de planificación urbana y provisión directa de vivienda durante el siglo XX, pasando por etapas centradas en la autoconstrucción, la regularización de la propiedad y la titulación masiva, hasta los esquemas actuales de financiamiento y subsidio, la acción estatal ha respondido de manera continua a la necesidad de garantizar el acceso a vivienda para amplios sectores de la población. Esta evolución evidencia que, lejos de una retirada del Estado, se ha producido una transformación de sus instrumentos de intervención, adaptándolos a contextos fiscales, institucionales y de mercado cambiantes. En ese marco, el Fondo MiVivienda S.A. y programas como el Nuevo Crédito MiVivienda representan una fase reciente de esta intervención histórica, en la que el Estado asume un rol facilitador del acceso al crédito y promotor de estándares mínimos de vivienda adecuada, manteniendo su responsabilidad en la reducción del déficit habitacional y en la garantía del derecho a la vivienda, conforme a los lineamientos de la política pública nacional y a los compromisos internacionales asumidos por el país (Calderón, 2015; Castillo, 2015; Naciones Unidas, 1966; ONU-Hábitat, 2016; MVCS, 2023).

4.2 Marco legal

El presente apartado examina el marco normativo que sustenta la política habitacional en el Perú, con especial énfasis en la creación, naturaleza jurídica y funcionamiento del Fondo MiVivienda S.A., así como del programa Nuevo Crédito MiVivienda. El análisis jurídico resulta indispensable para comprender la forma en que el Estado peruano ha estructurado su intervención en el sector vivienda, no solo desde una perspectiva institucional, sino también a través de los instrumentos legales que regulan la participación pública en el mercado hipotecario. En este contexto, el marco legal permite identificar los objetivos, competencias y mecanismos operativos mediante los cuales se articula la relación entre el Estado, las entidades financieras intermediarias y los beneficiarios finales, en concordancia con los principios constitucionales, la política nacional de vivienda y los compromisos internacionales vinculados al derecho a una vivienda adecuada (Constitución Política del Perú, 1993; Naciones Unidas, 1966; MVCS, 2023).

El Fondo MiVivienda se origina en la Ley N.º 26912, promulgada en el año 1998, mediante la cual se creó el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MiVivienda, con el objetivo de impulsar y facilitar el acceso de la población a una vivienda adecuada a través de instrumentos de financiamiento hipotecario. Con posterioridad, la Ley N.º 28579 dispuso la conversión de dicho fondo en una sociedad anónima denominada Fondo MiVivienda S.A., en aplicación del artículo 60 de la Constitución Política del Perú, por razones de necesidad pública y conveniencia nacional. Dicha norma definió su naturaleza como empresa estatal de derecho privado, de duración indefinida, adscrita al Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y bajo la rectoría del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En el marco de sus competencias, el Fondo MiVivienda S.A. gestiona y desarrolla diversos productos financieros destinados a facilitar el acceso a la vivienda formal, entre los cuales sobresale el Nuevo Crédito MiVivienda. Este instrumento está orientado al financiamiento de la adquisición, construcción o mejoramiento de viviendas, a través de la canalización de créditos hipotecarios otorgados por instituciones financieras intermediarias. El objetivo específico del NCMV consiste en facilitar a las familias el acceso al crédito hipotecario en condiciones más favorables, contribuyendo así a ampliar la oferta de vivienda, especialmente aquella correspondiente a los segmentos de interés social y vivienda media, aspecto que será abordado con mayor detalle en los capítulos siguientes.

El Nuevo Crédito MiVivienda opera bajo un reglamento específico aprobado mediante Resolución de Gerencia General N.º 000054-2025-FMV/GG, de fecha 11 de julio de 2025, el cual establece el marco regulatorio aplicable a este producto. Dicho reglamento define los términos y condiciones de los préstamos otorgados a las instituciones financieras intermediarias con cargo a los recursos del Fondo, así como las disposiciones que regulan el otorgamiento de subpréstamos destinados a financiar la adquisición y construcción de viviendas por parte de los subprestatarios. Asimismo, incorpora el financiamiento de viviendas que se generan como resultado de procesos de independización de unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución, conforme a lo señalado en el artículo 1 del referido reglamento.

Un elemento relevante dentro del marco normativo del NCMV se encuentra en lo establecido por el artículo 8 de su Reglamento, el cual dispone que los rangos de valores de las viviendas financiables se expresan en moneda nacional y se actualizan de manera anual de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Lima Metropolitana. Este procedimiento de actualización, que incorpora el redondeo a la centena superior, es comunicado por el fiduciario y difundido a través del portal institucional del Fondo MiVivienda, contribuyendo así a otorgar mayor transparencia y previsibilidad al funcionamiento del programa.

En cuanto a los incentivos vinculados al Nuevo Crédito MiVivienda, el programa contempla mecanismos de subsidio complementario, entre los cuales destacan el Bono del Buen Pagador (BBP) y el Bono MiVivienda Sostenible (BMS). El Bono del Buen Pagador fue establecido mediante la Ley N.º 29033 con el propósito de promover el cumplimiento oportuno de las obligaciones crediticias asumidas por los beneficiarios del crédito MiVivienda. Su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 003-2015-VIVIENDA, define los rangos de valor de las viviendas elegibles, los montos aplicables del bono, los requisitos que deben cumplir los beneficiarios y las modalidades de financiamiento correspondientes.

Por su parte, el Bono MiVivienda Sostenible está orientado a incentivar la adquisición de viviendas que incorporen criterios de sostenibilidad ambiental. Su reglamento considera como vivienda sostenible a aquella que integra tecnologías de eficiencia en el uso del agua y la energía, la aplicación de estudios bioclimáticos, buenas prácticas en la gestión de residuos durante la operación del inmueble y acciones de sensibilización dirigidas a los compradores. Las condiciones, procedimientos y oportunidad para el otorgamiento de este bono se regulan en el marco del atributo de Bono MiVivienda Sostenible, aprobado mediante Acuerdo de Directorio N.º 02-12D-2015, de fecha 16 de junio de 2015, y modificado posteriormente por el Acuerdo de Directorio N.º 02-13D-2015, de fecha 30 de junio de 2015.

En síntesis, el Fondo MiVivienda S.A., desde su creación y posterior conversión en empresa estatal de derecho privado, ha consolidado su posición como uno de los instrumentos centrales de la política habitacional del Estado peruano. Mediante el programa Nuevo Crédito MiVivienda, el Fondo articula un diseño institucional que combina financiamiento hipotecario en condiciones favorables con subsidios orientados a fomentar el cumplimiento financiero y la

incorporación de criterios de sostenibilidad en la vivienda formal. La existencia de un reglamento específico que define las reglas operativas, los rangos de valores actualizados y las obligaciones de las entidades financieras pone de manifiesto un marco normativo coherente y estructurado, orientado a asegurar transparencia, eficiencia y estabilidad en la ejecución del programa.

Del análisis del marco legal se desprende que la intervención del Estado peruano en el sector vivienda ha sido institucionalizada de manera expresa mediante un conjunto articulado de normas constitucionales, leyes específicas y reglamentos operativos. La creación y consolidación del Fondo MiVivienda S.A. reflejan una estrategia estatal orientada a intervenir en el mercado habitacional no a través de la provisión directa de vivienda, sino mediante mecanismos de financiamiento, subsidio y regulación. Programas como el Nuevo Crédito MiVivienda, junto con instrumentos complementarios como el Bono del Buen Pagador y el Bono MiVivienda Sostenible, evidencian un enfoque de política pública destinado a reducir las barreras de acceso al crédito hipotecario, fomentar el cumplimiento de las obligaciones financieras y promover estándares de calidad y sostenibilidad en la vivienda. En este sentido, el marco normativo analizado confirma que la acción estatal en materia habitacional responde a una política estructural y de largo plazo, orientada a la reducción de la brecha habitacional y al cumplimiento progresivo del derecho a una vivienda adecuada, en coherencia con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y los compromisos internacionales asumidos por el Estado peruano (Ley N.º 26912; Ley N.º 28579; Ley N.º 29033; Naciones Unidas, 1966; ONU-Hábitat, 2016; MVCS, 2023).

4.3 Conclusiones

- La comprensión del NCMV en Lima Metropolitana requiere situarlo dentro de un marco contextual y conceptual que integre antecedentes históricos, transformaciones institucionales y fundamentos legales de la política habitacional peruana, junto con enfoques analíticos que orienten la interpretación de los resultados.
- La política habitacional en el Perú ha atravesado etapas diferenciadas que reflejan cambios en el modelo de desarrollo y en el rol del Estado frente al mercado: desde la planificación urbana y la provisión directa de vivienda, pasando por enfoques centrados en autoconstrucción, regularización y titulación, hasta esquemas contemporáneos basados en financiamiento, subsidios y articulación público-privada.

- La evolución institucional de la vivienda muestra un tránsito desde organismos orientados a urbanizaciones planificadas y cooperativas, hacia mecanismos de financiamiento masivo y, posteriormente, hacia una institucionalidad donde el Fondo MiVivienda S.A. se posiciona como actor central del crédito hipotecario social bajo un esquema de "mercado asistido".
- Las modalidades de intervención del Estado han operado de forma diferenciada entre el sector formal e informal del mercado habitacional: en el primero, el énfasis ha variado entre construcción pública, crisis de inversión, liberalización del suelo y reinstitucionalización mediante programas como Techo Propio y el NCMV; en el segundo, se ha priorizado la legalización y formalización de asentamientos y, más adelante, programas integrales de mejoramiento urbano, procesos que continúan con participación de entidades como COFOPRI.
- El desenvolvimiento de la política habitacional expresa tensiones persistentes entre el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda para población con menos recursos y las restricciones asociadas a la disponibilidad de recursos públicos y al funcionamiento del mercado urbano, lo que configura desafíos que enmarcan el desempeño de los instrumentos vigentes.
- Las experiencias comparadas en América Latina evidencian que el déficit habitacional y las restricciones del mercado formal han motivado intervenciones estatales que combinan subsidios, financiamiento preferencial y alianzas público-privadas, como ocurre en Chile (DS49/DS01), Colombia (Mi Casa Ya) y Brasil (Minha Casa, Minha Vida), mostrando avances y también retos vinculados a cobertura, periferización, sostenibilidad fiscal y calidad urbana.
- En el plano comparativo, el Perú se caracteriza por un modelo mixto donde el Estado actúa principalmente como facilitador del crédito y del subsidio a través del FMV, priorizando sostenibilidad financiera y articulación con el sistema bancario, con una escala menor a la de algunas experiencias regionales y con el reto compartido de alcanzar sectores informales y enfrentar el déficit estructural.
- El marco legal de la política habitacional peruana se organiza a partir de disposiciones constitucionales y normas específicas que sustentan la creación, transformación y funcionamiento del Fondo MiVivienda S.A., consolidándolo como empresa estatal de

derecho privado adscrita al MVCS y bajo el ámbito de FONAFE, con el objetivo de promover y facilitar el acceso a vivienda adecuada.

- En consecuencia, el NCMV se define como un producto del FMV orientado al financiamiento para adquisición, construcción o mejoramiento de viviendas mediante crédito canalizado por intermediarios financieros, con condiciones reguladas por un reglamento específico que establece términos de los préstamos, reglas para subpréstamos, y criterios operativos aplicables a las IFI.
- El diseño normativo del NCMV incorpora mecanismos complementarios como el Bono del Buen Pagador —creado para incentivar el pago oportuno y regulado mediante su propio reglamento— y el Bono MiVivienda Sostenible, asociado a atributos de sostenibilidad vinculados al ahorro de agua y energía, estudios bioclimáticos y buenas prácticas, con condiciones y procedimientos definidos para su otorgamiento.
- La actualización de rangos de valores de vivienda mediante referencia al IPC de Lima Metropolitana y su publicación en el portal institucional refuerza la previsibilidad operativa del producto, al establecer reglas explícitas de ajuste y comunicación.
- En conjunto, la intervención del Estado en vivienda se encuentra institucionalizada mediante un entramado normativo e institucional que privilegia instrumentos de financiamiento, subsidio y regulación para reducir barreras de acceso al crédito, incentivar el cumplimiento financiero y promover estándares de sostenibilidad en la vivienda formal, en coherencia con compromisos nacionales e internacionales vinculados al derecho a la vivienda.

CAPÍTULO V: MARCO CONCEPTUAL

El marco conceptual establece las definiciones y categorías centrales que orientan la presente investigación, su propósito es precisar los conceptos operativos que permiten analizar la efectividad del **NCMV** en el acceso a la vivienda adecuada en Lima Metropolitana. Por lo tanto, estos conceptos provienen tanto de la literatura especializada como de la normativa nacional e internacional, garantizando un enfoque coherente y sistemático para la interpretación de los resultados.

5.1 Vivienda adecuada

El concepto de *vivienda adecuada* constituye un eje central dentro de la política habitacional contemporánea y representa el principal marco analítico de la presente investigación. Su fundamento normativo se encuentra en el derecho internacional de los derechos humanos, particularmente en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), el cual reconoce el derecho de toda persona a alcanzar un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo de manera expresa el acceso a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados de adoptar medidas de carácter progresivo para garantizar su cumplimiento efectivo (Naciones Unidas, 1966).

A partir de este reconocimiento jurídico, **ONU-Hábitat**, como organismo especializado del sistema de Naciones Unidas en materia de asentamientos humanos, ha desarrollado y consolidado el concepto de vivienda adecuada como un enfoque integral para el análisis, diseño y evaluación de políticas públicas de vivienda. De acuerdo con ONU-Hábitat (2015), la vivienda adecuada no se limita a la existencia física de una unidad habitacional, sino que comprende un conjunto de condiciones mínimas que deben concurrir simultáneamente, entre las que destacan: (i) la **habitabilidad**, entendida como la seguridad estructural, el espacio suficiente y la protección frente a riesgos ambientales; (ii) la **asequibilidad económica**, de modo que el costo de la vivienda no comprometa de manera desproporcionada los ingresos del hogar; (iii) la **disponibilidad de servicios básicos esenciales**, tales como agua potable, saneamiento y energía; (iv) la **localización adecuada**, que garantice acceso a oportunidades de empleo, educación, salud y transporte; y (v)

la **seguridad jurídica de la tenencia**, que proteja a los hogares frente a desalojos arbitrarios (ONU-Hábitat, 2015; ONU-Hábitat, 2016).

La presente investigación adopta el concepto de vivienda adecuada desarrollado por ONU-Hábitat debido a que constituye el **marco conceptual internacional más ampliamente utilizado y consensuado** en la evaluación de políticas habitacionales. Este enfoque ha sido incorporado de manera sistemática en estudios académicos, informes multilaterales y evaluaciones de políticas públicas en contextos urbanos de países desarrollados y en desarrollo, precisamente por su capacidad para capturar la naturaleza multidimensional del acceso a la vivienda y superar las limitaciones de los enfoques centrados exclusivamente en el déficit cuantitativo (Smolka, 2013; Saiz, Arévalo & Castellanos, 2022). Asimismo, su uso permite asegurar la comparabilidad de los resultados de esta investigación con experiencias internacionales y con los compromisos asumidos por el Estado peruano en el marco de la **Nueva Agenda Urbana** y de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU-Hábitat, 2016).

En el contexto latinoamericano, diversos autores coinciden en que el énfasis en el concepto de vivienda adecuada resulta particularmente relevante debido a la persistencia de déficits habitacionales de carácter cualitativo, asociados a condiciones precarias de habitabilidad, hacinamiento, insuficiencia de servicios básicos y localización periférica de la vivienda formal (Gilbert, 2004; Smolka, 2013). En esta línea, la literatura señala que la evaluación de programas de financiamiento habitacional no debe limitarse a la medición del número de viviendas producidas o financiadas, sino que debe analizar en qué medida dichos programas contribuyen efectivamente a mejorar las condiciones de vida de los hogares beneficiarios (Saiz et al., 2022; López, 2023).

En el caso peruano, el uso del concepto de vivienda adecuada adquiere especial pertinencia debido a que el déficit habitacional presenta un claro predominio del componente cualitativo, vinculado a carencias en servicios básicos, materiales inadecuados y hacinamiento crítico, especialmente en áreas urbanas como Lima Metropolitana (INEI, 2022; MVCS, 2023). En consecuencia, evaluar el desempeño del **Nuevo Crédito MiVivienda** exclusivamente en función de indicadores de cobertura o colocación de créditos resultaría insuficiente desde una perspectiva de política pública. Por ello, la presente investigación emplea el enfoque de vivienda adecuada como criterio analítico central para examinar si el uso del programa se asocia con una mayor probabilidad de acceso a

viviendas que cumplan estándares mínimos de habitabilidad, en coherencia con los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y con los estándares internacionales vigentes (MVCS, 2023).

Cabe precisar que, si bien el concepto de vivienda adecuada incorpora múltiples dimensiones, para efectos del análisis cuantitativo se adopta una **definición operativa acotada**, consistente con la información disponible y con las prácticas metodológicas habituales en estudios aplicados de gestión pública. En tal sentido, la variable dependiente utilizada en los modelos econométricos se construye a partir de criterios objetivamente observables —materiales estructurales adecuados, acceso a servicios básicos esenciales y ausencia de hacinamiento crítico—, lo cual constituye una aproximación empírica válida y coherente con el marco conceptual propuesto por ONU-Hábitat y con la literatura especializada en evaluación de políticas habitacionales (ONU-Hábitat, 2015; Wooldridge, 2010).

5.2 Acceso a la vivienda

El acceso a la vivienda se entiende como la posibilidad real y sostenida de los hogares para obtener, habitar y mantener una vivienda adecuada. No se limita al acto de compra o adjudicación, sino que abarca la permanencia en condiciones dignas y sostenibles en el tiempo.

Diversos autores (Gilbert, 2004; Smolka, 2013) destacan que el acceso depende de múltiples factores: el nivel de ingresos familiares, la capacidad de ahorro previo, la inclusión financiera, el precio del suelo urbano y la existencia de subsidios públicos. En América Latina, el acceso desigual a la vivienda refleja tanto la insuficiencia del crédito formal como las brechas estructurales de ingresos.

En el caso peruano, la alta informalidad laboral y la limitada capacidad de ahorro dificultan el acceso al crédito hipotecario tradicional. El **NCMV** surge precisamente para reducir esas barreras, ofreciendo un mecanismo de financiamiento mixto que combina crédito bancario con subsidios estatales. Este modelo busca ampliar la base de beneficiarios y promover la inclusión financiera de sectores medios y medios-bajos.

5.3 Déficit habitacional

El déficit habitacional constituye una de las principales problemáticas estructurales de la política de vivienda. Se expresa en dos dimensiones complementarias:

- *Déficit cuantitativo*: relacionado con la insuficiencia de viviendas disponibles frente a la demanda existente.
- *Déficit cualitativo*: vinculado con las viviendas que, aunque existen, no reúnen condiciones adecuadas de habitabilidad, servicios o seguridad estructural.

De acuerdo con información oficial del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), Lima Metropolitana concentra una proporción significativa del déficit habitacional del país, tanto en términos cuantitativos como cualitativos. Esta problemática se encuentra asociada a la dinámica del crecimiento urbano, a la persistencia de la informalidad en el uso del suelo y a las restricciones estructurales del Estado para implementar soluciones habitacionales sostenibles.

El análisis del déficit es clave para evaluar la pertinencia de programas como el NCMV, cuyo propósito explícito es reducir dichas brechas mediante instrumentos financieros y subsidios orientados a la vivienda formal.

5.4 Inclusión financiera y crédito hipotecario social

La inclusión financiera es un componente esencial de la política habitacional moderna. Se refiere al acceso equitativo, oportuno y sostenible de la población a los servicios financieros formales. En materia de vivienda, esta inclusión se materializa principalmente a través del crédito hipotecario social, que permite financiar viviendas adecuadas en plazos largos y condiciones favorables.

En el Perú, el Fondo MiVivienda S.A. (FMV) desempeña un papel central en este proceso. Su modelo financiero combina recursos públicos y privados, ofreciendo garantías y subsidios complementarios como el Bono del Buen Pagador y el Bono Verde. Estas herramientas facilitan

la adquisición de viviendas formales por parte de hogares que, en condiciones de mercado, no podrían acceder al crédito hipotecario tradicional.

El NCMV, como principal producto financiero del FMV, representa la aplicación práctica de la inclusión financiera en el ámbito habitacional. Su sostenibilidad, sin embargo, depende de una coordinación efectiva entre la política de vivienda, la política fiscal y la planificación urbana.

5.5 Enfoques de análisis de políticas públicas aplicados al estudio

El estudio del NCMV se apoya en diversos enfoques teórico-analíticos que permiten comprender su diseño, implementación y resultados como política pública.

Enfoque del ciclo de políticas públicas: Este enfoque sostiene que toda política pública se desarrolla a través de etapas articuladas que incluyen la identificación del problema, el diseño de la intervención, su ejecución, la evaluación de resultados y los procesos de retroalimentación (Dunn, 2007). En el caso del NCMV, su aplicación permite examinar la forma en que el programa enfrenta el déficit habitacional y analizar la correspondencia existente entre los objetivos planteados y los resultados alcanzados.

Enfoque institucionalista y de gobernanza: Destaca la importancia de las instituciones y normas en la efectividad de las políticas públicas (Peters, 2003). En el caso peruano, el NCMV se implementa a través de la articulación entre el MVCS, el FMV, la banca privada y los desarrolladores inmobiliarios, lo que exige una gobernanza colaborativa.

Teoría de la elección racional y análisis costo-beneficio: Desde Ostrom (1991), se entiende que los agentes —en este caso, los hogares— toman decisiones buscando maximizar beneficios. El NCMV puede analizarse como una opción racional frente a la informalidad, considerando los costos del crédito, la calidad del inmueble y la ubicación. Asimismo, el Estado evalúa el programa en función de su eficiencia económica, comparando la inversión pública (subsidios y garantías) con los beneficios sociales (reducción del déficit y formalización).

Teoría de la equidad y justicia social: Inspirada en Rawls (1971), plantea que las políticas públicas deben priorizar la reducción de desigualdades. Desde esta perspectiva, el NCMV no

solo busca ampliar el acceso al crédito, sino garantizar condiciones más justas para los hogares excluidos del mercado formal.

Enfoque comparativo de políticas públicas: Permite contrastar experiencias internacionales —como las de Chile, Colombia y Brasil— para extraer aprendizajes aplicables al contexto peruano. Este análisis facilita identificar factores de éxito, riesgos de segregación y la necesidad de integrar la política de vivienda con la de suelo y transporte.

En conjunto, estos enfoques ofrecen una visión multidimensional del NCMV, abordando su impacto desde la eficiencia económica, la equidad social, la sostenibilidad institucional y la justicia urbana.

5.6 Programas de Vivienda de Interés Social (VIS)

El Reglamento de Vivienda de Interés Social (DS N.º 008-2021-VIVIENDA) define los criterios aplicables a los proyectos orientados a hogares de ingresos bajos y medios, promoviendo que los desarrolladores inmobiliarios impulsen iniciativas con precios accesibles y condiciones técnicas mínimas. A través de estos instrumentos, se busca ampliar la oferta de vivienda formal en aquellos segmentos donde la demanda resulta elevada, pero la capacidad de pago de los hogares es limitada.

El marco de referencia presentado integra los elementos contextuales, conceptuales y analíticos necesarios para comprender el papel del **NCMV** en la política habitacional peruana. A través del análisis histórico, institucional y teórico, se evidencia que el acceso a una vivienda adecuada depende de la articulación entre políticas públicas, mecanismos financieros y condiciones urbanas sostenibles. Este marco proporciona las bases para el desarrollo del siguiente capítulo metodológico, orientado a evaluar la contribución del NCMV en Lima Metropolitana.

5.7 Fondo MiVivienda (S.A)

El Fondo MiVivienda surgió como una respuesta a las fallas estructurales del mercado hipotecario peruano, que históricamente limitaban el acceso de los sectores emergentes al financiamiento formal. Entre los principales obstáculos identificados se encontraban la asimetría de información sobre el riesgo crediticio, los altos requisitos de cuota inicial, los largos plazos de

repago y la limitada oferta de vivienda formal asequible. Frente a ello, el diseño institucional del programa propuso una arquitectura financiera mixta, combinando instrumentos de fondeo, subsidios e incentivos.

El FMV actúa como banca de segundo piso, canalizando recursos hacia las instituciones financieras intermediarias (IFI) que finalmente otorgan los créditos a los beneficiarios. Este esquema permite compartir riesgos, ampliar la cobertura del crédito y mejorar las condiciones de acceso, especialmente para hogares que, sin apoyo estatal, quedarían fuera del sistema financiero formal. Además, los subsidios a la demanda, como el Bono del Buen Pagador (BBP), buscan reducir el costo efectivo de la vivienda, mientras que incentivos a la oferta, como los registros de proyectos elegibles o el Bono Sostenible, promueven la construcción formal y ecológicamente responsable (Fondo MIVIVIENDA, 2024).

Con el paso del tiempo, el programa ha sido objeto de ajustes normativos y financieros para adaptarse a las condiciones macroeconómicas y urbanas del país. El Reglamento de Crédito (2023) y el Reglamento del BBP (2024) actualizan los criterios de elegibilidad, los montos de financiamiento y las tipologías de vivienda, incorporando además enfoques de sostenibilidad y equidad territorial. Estos cambios han permitido que el NCMV mantenga su relevancia frente a los desafíos del mercado inmobiliario, como el incremento de precios del suelo urbano o la concentración de oferta en Lima Metropolitana.

Asimismo, el programa mantiene alineación con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) y con las metas de desarrollo sostenible (ODS 11) promovidas por ONU-Hábitat, que destacan la importancia de asegurar viviendas adecuadas, seguras y asequibles para todos. A nivel financiero, el FMV ha consolidado su papel como instrumento contracíclico al establecer líneas de crédito con organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Corporación Andina de Fomento (CAF) y el Banco Mundial, ampliando su capacidad de fondeo y su sostenibilidad en el tiempo (BID, 2024; CAF, 2025). Esto ha permitido que el NCMV no solo impulse la adquisición de vivienda, sino que también dinamice la economía, fomente la inversión privada y contribuya al desarrollo urbano sostenible en el país.

En ese contexto, el Fondo MiVivienda cuenta actualmente con dos productos vigentes: el Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) y el Financiamiento Complementario Techo Propio. De manera complementaria, el NCMV incorpora como atributos principales el Bono del Buen Pagador, aplicable tanto a vivienda tradicional como a vivienda sostenible.

5.8 Conclusiones

- La investigación se sustenta en un marco conceptual que define categorías operativas claras para analizar la efectividad del NCMV, articulando literatura especializada y normativa nacional e internacional con el fin de interpretar el acceso a la vivienda desde un enfoque integral y coherente.
- La vivienda adecuada se entiende como un concepto de carácter multidimensional, reconocido en el ámbito del derecho internacional y desarrollado por ONU-Hábitat, que requiere la concurrencia de condiciones mínimas vinculadas a la habitabilidad, la asequibilidad económica, el acceso a servicios básicos, una localización apropiada y la seguridad jurídica de la tenencia, resultando particularmente relevante en contextos urbanos donde predomina el déficit cualitativo, como es el caso de Lima Metropolitana.
- El acceso a la vivienda se entiende como una posibilidad real y sostenible de obtener y mantener una vivienda adecuada, condicionada por factores económicos, financieros y urbanos; en el caso peruano, estas condiciones se ven limitadas por la informalidad laboral, la baja capacidad de ahorro y las restricciones del crédito hipotecario tradicional, lo que da lugar a mecanismos de financiamiento mixtos como el NCMV.
- El déficit habitacional se expresa en dimensiones cuantitativas y cualitativas, concentrándose en Lima Metropolitana una proporción significativa del déficit nacional, lo que justifica evaluar programas habitacionales considerando no solo cobertura, sino también mejoras efectivas en condiciones de habitabilidad y calidad de vida.
- La inclusión financiera y el crédito hipotecario social se consolidan como ejes de la política habitacional moderna, con el Fondo MiVivienda S.A. desempeñando un rol central mediante un esquema de banca de segundo piso y el uso de subsidios e incentivos que facilitan el acceso al financiamiento formal y promueven estándares mínimos de sostenibilidad.

- El análisis del NCMV se apoya en enfoques de políticas públicas que permiten examinar su coherencia institucional, su eficiencia económica, su contribución a la equidad social y su desempeño comparado, proporcionando un marco analítico multidimensional para evaluar su contribución al acceso a una vivienda adecuada.

CAPÍTULO VI: BRECHA HABITACIONAL

6.1 Definición

De acuerdo con el Fondo MiVivienda, la vivienda constituye un activo fundamental para los hogares y representa una necesidad básica para el bienestar familiar. En ese marco, se espera que el Estado diseñe e implemente estrategias que incorporen al sector vivienda como un componente central de sus políticas de desarrollo social. Bajo esta perspectiva, la adecuada estimación del déficit habitacional adquiere especial relevancia, en la medida en que permite una planificación más eficiente y la definición de objetivos claros dentro de la política social estatal.

En este contexto, la brecha habitacional se entiende como la situación de carencia o insatisfacción en el acceso a condiciones adecuadas de vivienda por parte de los hogares de un determinado territorio. Para atender dicha necesidad, resulta necesario considerar dos dimensiones complementarias: el acceso a una vivienda y la calidad de esta, evaluada a partir de la disponibilidad de servicios, la satisfacción de necesidades básicas y el grado de autonomía del hogar. Al respecto, se identifican diversas metodologías para la medición del déficit habitacional, las cuales aportan definiciones alternativas útiles para el diseño de programas públicos, evidenciándose, por ejemplo, que el déficit cuantitativo se concentra principalmente en las zonas urbanas, mientras que el déficit cualitativo predomina en el ámbito rural.

Por otro lado, desde el marco normativo, el Decreto Supremo N.º 005-2025-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, conceptualiza la brecha de vivienda como aquella que afecta a los hogares que forman parte del déficit habitacional y que enfrentan limitaciones para acceder a una vivienda digna, adecuada y segura. En tal sentido, se reconoce que dichos hogares requieren mecanismos de apoyo e intervención por parte del Estado.

Asimismo, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) define el déficit habitacional como la insuficiencia de condiciones necesarias para que la población disponga de una vivienda digna. Estas carencias pueden estar asociadas tanto a deficiencias en la estructura material o espacial de la vivienda como a la ausencia de servicios básicos, distinguiéndose así los dos componentes centrales del déficit habitacional: el cuantitativo y el cualitativo.

Por su lado, el Ministerio de Vivienda ha estimado que el déficit habitacional es de 1 millón 584 mil unidades habitacionales, de las cuales 567 mil constituyen el déficit cuantitativo (carencia de viviendas) y 1 millón 17 mil conforman el déficit cualitativo (baja calidad de las viviendas por hacinamiento, precariedad de materiales o ausencia de servicios básicos). Pero además, según la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), en los próximos veinte años se formarán no menos de 2 millones 400 mil nuevos hogares en las 40 principales ciudades del país.

En resumen, se entiende por brecha habitacional a la carencia (cuantitativo) o insatisfacción de vivienda (cualitativo) de los hogares de un determinado territorio.

Aunque el análisis principal de esta investigación abarca el periodo 2013–2024, se utilizan datos del Censo 2005 y del Mapa de Déficit Habitacional 2007 del INEI para caracterizar la magnitud y distribución del déficit habitacional. Estos documentos constituyen las últimas estimaciones oficiales completas y comparables disponibles, y permiten establecer una línea de base histórica del problema. Se asume, además, que las causas estructurales del déficit —como las condiciones de informalidad urbana, acceso desigual a servicios básicos y limitaciones de asequibilidad— se mantienen razonablemente constantes durante el periodo analizado, lo que justifica su uso para contextualizar el análisis del NCMV.

6.1.1 El déficit cuantitativo

El déficit cuantitativo se refiere al número de viviendas adicionales requeridas para que la totalidad de los hogares cuente con acceso efectivo a una vivienda. Para su estimación, se utilizan distintos enfoques conceptuales que permiten identificar situaciones específicas de carencia habitacional, los cuales pueden agruparse en tres categorías principales.

El déficit cuantitativo tradicional, también denominado déficit por ausencia de vivienda, se define como la diferencia existente entre el número total de hogares y aquellos que habitan en viviendas permanentes. Bajo este criterio, cuando la cantidad de hogares supera al número de viviendas disponibles, el excedente constituye el déficit cuantitativo, reflejando una situación de ausencia total de vivienda para un grupo de hogares.

Otro enfoque corresponde al déficit asociado a la falta de exclusividad en el uso de la vivienda. Este criterio considera la existencia de allegamiento o convivencia de más de un hogar en una misma unidad habitacional. En estos casos, los hogares adicionales que comparten una vivienda son contabilizados como parte del déficit, asumiéndose que cada hogar excedente requiere una vivienda independiente para satisfacer adecuadamente su necesidad habitacional.

Finalmente, el déficit por ausencia de propiedad se vincula a la condición de tenencia de la vivienda. Desde esta perspectiva, los hogares que no cuentan con propiedad sobre la vivienda que habitan son considerados potenciales demandantes de soluciones habitacionales, en tanto esta condición constituye un requisito para acceder a determinados programas públicos de vivienda, como Techo Propio o el crédito MiVivienda, los cuales establecen como criterio de elegibilidad la no posesión de una propiedad previa.

6.1.2 El déficit cualitativo

El déficit cualitativo comprende aquellas viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad previamente establecidos, aun cuando exista una unidad habitacional física. Para su medición, se consideran generalmente tres dimensiones fundamentales: el acceso a servicios públicos básicos, la calidad de los materiales de construcción y el nivel de hacinamiento.

En relación con la disponibilidad de servicios públicos, una vivienda es considerada dentro del déficit cualitativo cuando presenta carencias en al menos uno de los siguientes servicios esenciales: acceso al agua, suministro de electricidad y eliminación adecuada de excretas. El acceso al agua puede darse mediante conexión a la red pública, ya sea dentro o fuera de la vivienda, o a través de un pilón de uso público; la electricidad debe provenir de la red pública; y la eliminación de excretas debe realizarse mediante un sistema sanitario conectado a la red de desagüe o a un pozo séptico. La ausencia de uno o más de estos servicios constituye un indicador de precariedad habitacional.

Respecto a los materiales de construcción, se considera que una vivienda forma parte del déficit cualitativo cuando presenta deficiencias en alguno de sus componentes estructurales, tales

como el piso, las paredes o el techo. En términos generales, pisos de tierra o madera son considerados inadecuados para el uso humano, mientras que las paredes deben estar construidas con materiales como ladrillo, cemento o madera, según los criterios utilizados en cada investigación.

Por último, el hacinamiento se refiere a la relación entre el número de personas y los espacios habitables dentro de la vivienda. Este indicador suele calcularse a partir del número de personas por habitación, considerando principalmente los dormitorios y, en algunos casos, otros ambientes como la sala o el comedor, excluyéndose áreas como la cocina, el baño o el patio. De manera general, se identifica la existencia de hacinamiento cuando el número de ocupantes por habitación supera los umbrales establecidos —usualmente dos o tres personas—, según la metodología aplicada. El déficit cualitativo se obtiene, finalmente, a partir de la agregación de los resultados observados en cada uno de estos criterios.

6.2 Déficit habitacional en Lima Metropolitana

El déficit habitacional representa uno de los desafíos más relevantes para la formulación de políticas públicas en el Perú, especialmente en Lima Metropolitana, territorio en el que se concentra una parte sustancial de la demanda habitacional a nivel nacional. Según el "Mapa de Déficit Habitacional 2007" elaborado por el INEI y los análisis desarrollados posteriormente por el Fondo MiVivienda, la magnitud del déficit en Lima Metropolitana evidencia niveles críticos que responden tanto a insuficiencias en el número de viviendas disponibles como a deficiencias en sus condiciones de calidad.

6.2.1 Magnitud del déficit habitacional en Lima Metropolitana

De acuerdo con el Mapa de Déficit Habitacional 2007 elaborado por el INEI, Lima Metropolitana registra un déficit habitacional estimado en 444 002 viviendas, equivalente al 24 % del déficit total a nivel nacional. Esta brecha se compone de un 38 % correspondiente al déficit cuantitativo, que representa 170 763 viviendas, y de un 62 % asociado al déficit cualitativo, equivalente a 273 239 viviendas. Asimismo, se observa que el 96 % del déficit se concentra en el ámbito urbano, con 426 514 viviendas, mientras que únicamente el 4 % se ubica en zonas rurales, con un total de 17 488 viviendas.

6.2.2 Distribución territorial del déficit en Lima Metropolitana

En términos de distribución, la provincia de Lima concentra el 87% del déficit habitacional regional (385,411 viviendas), seguida por Cañete (4%), Huaura (3%) y otras provincias menores. A nivel distrital, San Juan de Lurigancho lidera con 59,979 viviendas (14% del total del déficit de Lima), seguido por Ate (32,607 viviendas, 7%), Comas (27,044 viviendas, 6%) y Villa María del Triunfo (25,277 viviendas, 6%). Otros distritos en conjunto agrupan el 61% del déficit restante.

6.3 Déficit cualitativo y cuantitativo en Lima Metropolitana

El predominio del déficit cualitativo es evidente, con 273,239 viviendas que presentan problemas como materiales de construcción inadecuados, hacinamiento o falta de servicios básicos. El 55% de estas viviendas con déficit cualitativo presenta condiciones de hacinamiento. En contraste, el déficit cuantitativo asciende a 170,763 viviendas, de las cuales el 90% proviene del déficit tradicional (ausencia total de una vivienda adecuada).

De acuerdo con la información proveniente del Censo de 2005, el déficit asociado a la ausencia total de vivienda representaba únicamente el 2.2 % del total de hogares de Lima Metropolitana. Este tipo de déficit se concentraba principalmente en los conos de la ciudad, los cuales en conjunto agrupaban el 94 % de los hogares afectados. En particular, Lima Este concentraba el 45.3 % de dichas familias, equivalente a 19 544 hogares, seguida por Lima Sur con el 25.6 % (11 024 hogares) y Lima Norte con el 23.1 % (9 975 hogares).

En contraste con lo anterior, el déficit habitacional vinculado a la ausencia de propiedad alcanzaba a 595 280 hogares, lo que representaba el 30.5 % del total de hogares de la ciudad. Bajo este enfoque, la distribución territorial del déficit resulta más homogénea, observándose presencia significativa en todas las zonas de Lima Metropolitana. Si bien Lima Norte concentra el mayor porcentaje, con el 25.2 % del total, otras áreas como Lima Este (19.1 %) y Lima Moderna (16.7 %) también registran una proporción relevante de hogares en esta condición.

En términos generales, y considerando los resultados del Censo de 2005 para la ciudad de Lima, se identifica que el principal problema habitacional corresponde al déficit cuantitativo asociado a la falta de propiedad de la vivienda. Este tipo de déficit afecta aproximadamente al 30

% de los hogares de la ciudad, lo que equivale a cerca de 540 mil hogares, concentrándose principalmente en la zona de Lima Norte, donde se localiza alrededor del 25 % de los casos.

6.4 Conclusiones

- La brecha habitacional se entiende como la situación de carencia o insatisfacción en el acceso a condiciones adecuadas de vivienda por parte de los hogares, considerando tanto la posibilidad de acceso a una vivienda como la calidad de la misma, y constituye un insumo clave para la planificación y el diseño de la política habitacional del Estado.
- El déficit habitacional se estructura en dos componentes complementarios: el déficit cuantitativo, asociado a la ausencia de vivienda, la no exclusividad en su uso o la falta de propiedad; y el déficit cualitativo, vinculado a viviendas que no cumplen estándares mínimos de servicios básicos, materiales adecuados o niveles aceptables de hacinamiento.
- Las estimaciones oficiales muestran que el déficit habitacional nacional supera el millón y medio de viviendas, con un claro predominio del componente cualitativo, lo que evidencia que una parte importante del problema habitacional no radica en la inexistencia de viviendas, sino en sus condiciones de habitabilidad.
- En Lima Metropolitana, el déficit habitacional alcanza 444,002 viviendas, concentrando cerca de una cuarta parte del déficit nacional, con una marcada preponderancia del déficit cualitativo (62%) frente al cuantitativo (38%) y una fuerte concentración en el ámbito urbano.
- La distribución territorial del déficit en Lima Metropolitana revela una alta concentración en la provincia de Lima y, a nivel distrital, en zonas como San Juan de Lurigancho, Ate, Comas y Villa María del Triunfo, mientras que otros distritos concentran de manera conjunta más de la mitad del déficit existente.
- El análisis evidencia que el déficit cualitativo se asocia principalmente a situaciones de hacinamiento, falta de servicios básicos y precariedad de materiales, mientras que el déficit cuantitativo tradicional representa una proporción menor de los hogares, concentrándose mayoritariamente en las zonas periféricas de la ciudad.
- Asimismo, el déficit cuantitativo por ausencia de propiedad alcanza una magnitud significativa y se distribuye de manera más homogénea en las distintas zonas de Lima

Metropolitana, configurándose como uno de los principales problemas habitacionales de la ciudad.

- Finalmente, la caracterización de la brecha habitacional en Lima Metropolitana pone en evidencia la complejidad y heterogeneidad del problema, así como la necesidad de considerar de manera diferenciada sus componentes cuantitativos y cualitativos para el análisis de los programas de vivienda y financiamiento habitacional.

CAPÍTULO VII: EL PROGRAMA NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

El presente capítulo describe y analiza el Programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) como instrumento central de la política habitacional orientada a hogares de ingresos medios y medios-bajos, examinando su diseño operativo, requisitos de acceso, subsidios complementarios y modalidades de financiamiento. Asimismo, se revisan sus principales logros y limitaciones estructurales a partir de evidencia normativa y estadística del Fondo MiVivienda S.A., así como de fuentes sectoriales e institucionales relevantes. Este análisis cumple una función clave dentro de la tesis, en tanto permite comprender los mecanismos mediante los cuales el NCMV puede contribuir —directa o indirectamente— al acceso a vivienda adecuada, y delimitar las restricciones financieras, territoriales e institucionales que condicionan su desempeño, lo cual será contrastado posteriormente con la evidencia empírica y los resultados econométricos del estudio (Fondo MiVivienda S.A., 2024, 2025; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS], 2024; Banco Mundial, 2021; Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2024).

7.1 Definición

Es un crédito hipotecario que permite financiar la compra de cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y hacer mejoras en la vivienda, cuyo valor de inmueble sea desde S/ 68,800.00 hasta los S/ 488,800.00 soles, aunque estos montos pueden variar según disposiciones vigentes, conforme se visualiza en la Tabla 6. Este rango busca atender a sectores medios, excluyendo tanto a las viviendas de lujo como a las de autoconstrucción sin formalización.

Tabla 6. Rangos de vivienda y valor de vivienda

Rangos de Vivienda	Valor de Vivienda
R1	Desde S/ 68,800 hasta S/ 98,100
R2	Mayores a S/ 98,100 hasta S/ 146,900
R3	Mayores a S/ 146,900 hasta S/ 244,600
R4	Mayores a S/ 244,600 hasta S/ 362,100

R5	Mayores a S/ 362,100 hasta S/ 488,800

(*) Los rangos se actualizarán anualmente aplicando la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Lima Metropolitana al valor de la vivienda correspondiente al año previo, considerando el redondeo a la centena inmediata superior.

El plazo de financiamiento se encuentra entre los 5 a 25 años, con posibilidad de amortización anticipada. Este esquema de largo plazo facilita la accesibilidad, al reducir el monto de las cuotas mensuales.

Asimismo, se señala que el producto incorpora como atributo adicional la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), dirigida a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI). Este mecanismo se activa a solicitud de la IFI cuando se ha declarado el vencimiento de la totalidad de las cuotas pendientes del subpréstamo, siempre que exista una garantía debidamente constituida. Cumplida dicha condición, el Fondo MiVivienda asume hasta el 70 % del saldo insoluto correspondiente al préstamo.

Además, el financiamiento se otorga en moneda nacional, lo que mitiga los riesgos asociados a la volatilidad cambiaria. Las tasas de interés se determinan de acuerdo con las condiciones del mercado financiero, aunque suelen ser más competitivas que las ofrecidas en créditos hipotecarios convencionales gracias a la participación del FMV y a los subsidios complementarios.

Finalmente, para acceder al Nuevo Crédito MiVivienda, los hogares deben cumplir determinados requisitos generales, entre los que se incluyen no ser propietarios de otra vivienda a nivel nacional, no haber sido beneficiarios previamente de programas habitacionales del Estado, disponer de una cuota inicial mínima —que usualmente oscila entre el 7.5 % y el 10 % del valor del inmueble— y aprobar la evaluación crediticia efectuada por la entidad financiera correspondiente.

7.2 Subsidios complementarios

El FMV administra un conjunto de subsidios complementarios orientados a incrementar la accesibilidad financiera de los hogares de ingresos medios y promover, al mismo tiempo, la

sostenibilidad en la construcción de viviendas. Entre estos instrumentos destacan el Bono del Buen Pagador (BBP) y el Bono Verde (BV), ambos vinculados directamente al NCMV.

7.2.1 Bono del Buen Pagador (BBP)

El BBP es un subsidio complementario al NCMV, destinado a incentivar la puntualidad en el pago de las cuotas del crédito hipotecario, asimismo busca reducir la carga financiera de los hogares durante los primeros años del crédito, disminuyendo el riesgo de morosidad y promoviendo la cultura de pago.

Este bono contribuye no solo a mejorar la asequibilidad de la vivienda, sino también a reforzar la inclusión financiera, dado que premia el comportamiento responsable de los beneficiarios dentro del sistema financiero formal.

Igualmente busca que el ciudadano pueda incrementar la cuota inicial y disminuir la cuota mensual, y se aplica en función del valor de la vivienda en forma escalonada según el cuadro a continuación:

Tabla 7. Valores del Bono del Buen Pagador (BBP)

Rangos de Vivienda	BBP para Vivienda Tradicional	BBP para Vivienda Sostenible	BBP Integrador Tradicional	BBP Integrador Sostenible
R1	S/ 27,400	S/ 33,700	S/ 31,000	S/ 37,300
R2	S/ 22,800	S/ 29,100	S/ 26,400	S/ 32,700
R3	S/ 20,900	S/ 27,200	S/ 24,500	S/ 30,800
R4	S/ 7,800	S/ 14,100	S/ 11,400	S/ 17,700
R5	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Valores aplicados según DS 004-2025-VIVIENDA. El valor del BBP son actualizados aplicando el porcentaje que representa este respecto al valor máximo de la vivienda para cada uno de los cuatro rangos establecidos. El valor adicional del BBP Sostenible es 1.16279 UIT al valor del BBP Tradicional (en UIT).

Resulta relevante los desafíos de sostenibilidad fiscal que enfrentan estos subsidios, sobre todo en escenarios de restricciones presupuestales, lo cual hace indispensable que su continuidad se sustente en una adecuada planificación financiera multianual.

7.2.2 Bono Verde

El Bono Verde constituye una innovación dentro de las políticas de vivienda social, al promover la adquisición de inmuebles que incorporen criterios de sostenibilidad ambiental. A través de este subsidio, los beneficiarios acceden a un monto adicional si el proyecto inmobiliario cumple con estándares de eficiencia energética y uso responsable del agua y otros recursos. El BV se otorga en tres niveles (1, 2 y 3), los cuales dependen del grado de cumplimiento de los criterios de sostenibilidad definidos por el Fondo MIVIVIENDA. Su importe se suma al del BBP, lo que genera un beneficio financiero significativo para los hogares que optan por viviendas sostenibles.

Tabla 8. Rangos de vivienda

Rangos de Vivienda	Bono Verde – Nivel 1	Bono Verde – Nivel 2	Bono Verde – Nivel 3
R1	S/ 5,400	S/ 6,100	S/ 6,600
R2	S/ 4,900	S/ 5,500	S/ 6,000
R3	S/ 4,100	S/ 4,700	S/ 5,200

R4	S/ 3,100	S/ 3,700	S/ 4,200
R5	No aplica	No aplica	No aplica

Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023). *Guía del Bono Verde: Programa de Incentivo a la Vivienda Sostenible*

Este programa responde a las tendencias internacionales en materia de ciudades sostenibles y refleja el esfuerzo del Estado peruano por integrar la política habitacional con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

7.3 Modalidades y características del financiamiento

El NCMV se estructura en torno a diversas modalidades de financiamiento, que responden a las características socioeconómicas de los hogares y a las condiciones de los proyectos inmobiliarios.

a) Crédito hipotecario para compra de vivienda nueva o usada

El NCMV financia la adquisición de viviendas nuevas, usadas o en construcción, siempre que cumplan con los estándares establecidos por el MVCS y con un rango de precios definido por el FMV. Esta modalidad es la más difundida, dado que conecta directamente la demanda de los hogares con la oferta inmobiliaria existente en Lima Metropolitana.

b) Financiamiento para mejoramiento o ampliación

Aunque de alcance más limitado en comparación con otros programas como *Techo Propio*, el NCMV también permite financiar la ampliación o mejoramiento de viviendas, siempre que estas se encuentren formalmente inscritas. Esta modalidad es relevante frente al alto déficit **cualitativo** de vivienda que caracteriza al Perú, aunque en la práctica ha tenido un menor nivel de colocación.

c) Financiamiento vinculado a proyectos certificados como sostenibles

A través del **Bono Verde**, el NCMV promueve el financiamiento de proyectos inmobiliarios que incorporan criterios de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental. Los hogares que adquieren viviendas en proyectos certificados acceden a un subsidio adicional, lo que constituye un incentivo para orientar el mercado hacia estándares más altos de construcción sostenible.

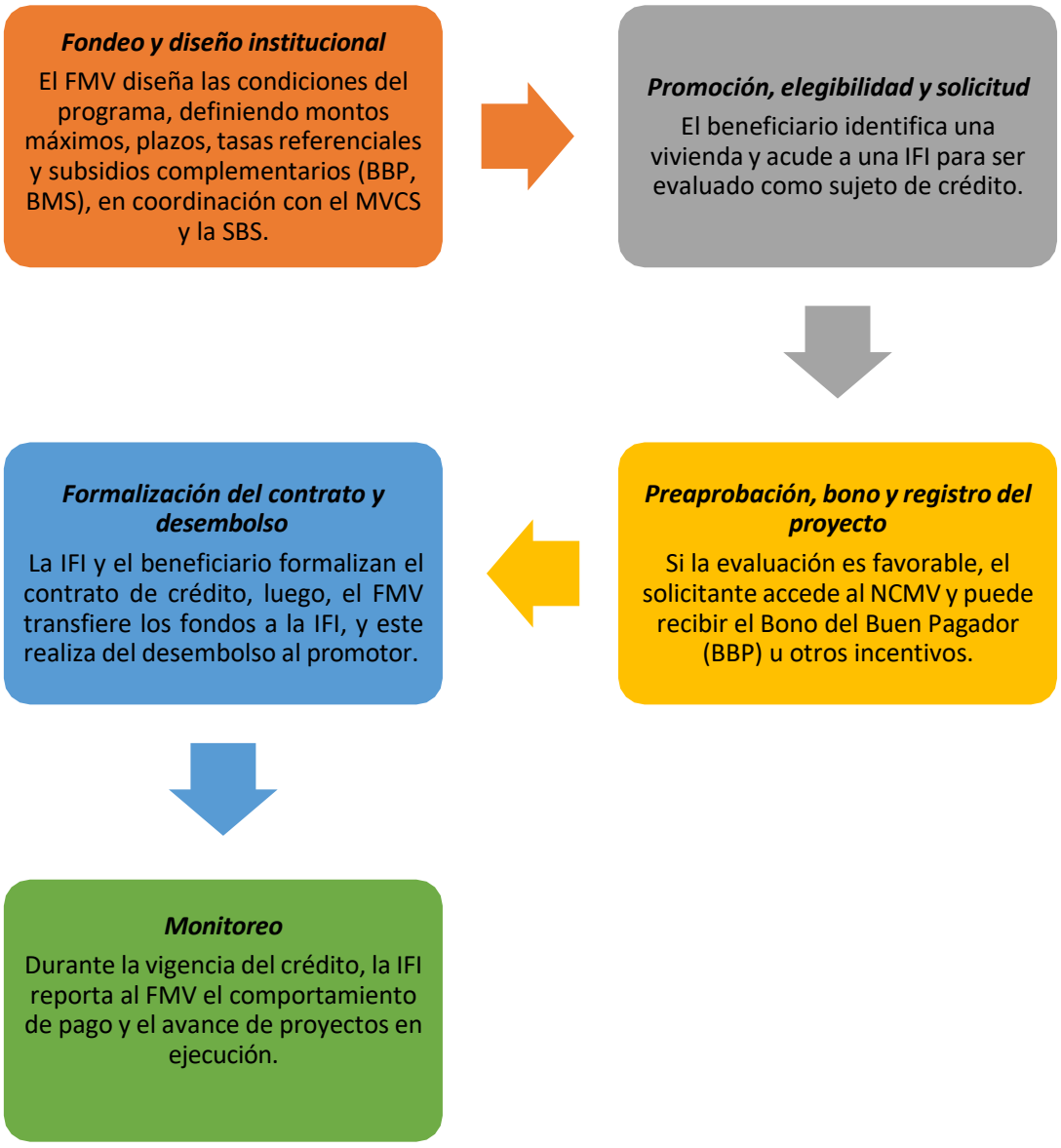
La posibilidad de financiar una vivienda usada y su mejoramiento representa una oportunidad valiosa para reducir el déficit cualitativo habitacional en el país, aunque potenciar esta modalidad requiere campañas informativas focalizadas y procesos simplificados de trámites registrales.

Ante ello es fundamental fortalecer la educación financiera de los beneficiarios, con el objetivo de promover decisiones responsables de endeudamiento y evitar el riesgo de sobreendeudamiento familiar.

7.4 Flujograma del NCMV

A continuación, se presenta un flujograma operativo del NCMV, que integra las etapas, actores y funciones desde el fondeo hasta el monitoreo del crédito.

Grafico 1. Flujograma operativo del NCMV



Fuente: Elaboración propia

7.5 Análisis de logros y limitaciones del programa

7.5.1 Logros verificables

El NCMV ha demostrado ser uno de los programas más consistentes del sistema de financiamiento habitacional peruano. En primer lugar, ha consolidado un canal estable y contracíclico de colocaciones hipotecarias hacia segmentos de ingresos medios y medios-bajos, que históricamente enfrentaban barreras para acceder a vivienda formal. Aun en contextos macroeconómicos adversos, como los derivados de la pandemia y la desaceleración de la construcción, el flujo de créditos se ha mantenido constante. De acuerdo con el Fondo MIVIVIENDA S.A. (2025), durante el año 2024 se desembolsaron 8,925 créditos NCMV, cifra que refleja la continuidad operativa del programa y su relevancia como instrumento financiero de largo plazo.

En segundo lugar, el programa ha ampliado sus instrumentos de asequibilidad, consolidando un enfoque integral que combina subsidios a la demanda e incentivos a la oferta: El Bono del Buen Pagador (BBP) y el Bono MiVivienda Sostenible (BMS) o Bono Verde.

En tercer lugar, el NCMV ha contribuido a ordenar la oferta formal de vivienda mediante la exigencia de registros de proyectos inmobiliarios elegibles, licencias de edificación, habilitación urbana y cumplimiento de estándares técnicos. Esta estructura regulatoria ha permitido reducir el riesgo de informalidad en los activos hipotecados y ha elevado la calidad del producto inmobiliario ofertado. Según el Fondo MIVIVIENDA (2024), este proceso de formalización también ha favorecido una mejor articulación con los gobiernos locales, asegurando que los proyectos se desarrollen sobre suelos habilitados y con servicios básicos completos.

Finalmente, desde la óptica de política pública, el programa se ha integrado dentro de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU), formando parte de un ecosistema de subsidios que incluye iniciativas como Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional (BFH). Esta articulación permite atender déficits habitacionales diferenciados según población objetivo y modalidad (adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento). En ese sentido, el NCMV complementa las estrategias del Estado al enfocar sus recursos en sectores de clase media

emergente, contribuyendo a una política habitacional más inclusiva y diversificada (MVCS, 2024; CEPLAN, 2023).

7.5.2 Limitaciones estructurales

A pesar de los avances alcanzados, el NCMV enfrenta aún limitaciones estructurales que condicionan su sostenibilidad e impacto. Estas deficiencias se relacionan tanto con factores financieros como con aspectos institucionales, territoriales y regulatorios.

a) Costo del crédito frente a opciones convencionales

En determinados periodos, las tasas efectivas anuales (TEA) de los créditos hipotecarios convencionales ofrecidos por la banca comercial han resultado más competitivas que las del NCMV, principalmente debido a estrategias comerciales agresivas, costos de fondeo diferenciados y variaciones en los márgenes operativos. De acuerdo con información de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS, 2024), algunas entidades financieras ofrecen créditos hipotecarios tradicionales con tasas de interés que oscilan entre el 8 % y el 9 %, mientras que el NCMV presenta tasas ligeramente superiores, lo que reduce su percepción de competitividad para hogares con un perfil de riesgo favorable. Esta situación ha generado que determinados potenciales beneficiarios opten por productos crediticios convencionales, lo cual ha tenido un impacto en el ritmo de colocaciones del programa (Instituto Peruano de Derecho Urbanístico [IPDU], 2025).

b) Elegibilidad e informalidad de ingresos

Uno de los principales cuellos de botella radica en la alta informalidad laboral y de ingresos en el país, que impide a muchos hogares cumplir con los estándares prudenciales exigidos por las entidades financieras. De acuerdo con el Banco Mundial (2021), más del 60 % de los trabajadores peruanos tienen ingresos informales o mixtos, lo que restringe su capacidad de calificar para un crédito hipotecario formal, incluso con apoyo del BBP. Tanto el BID (2024) como el FMV (2024) reconocen que este factor limita el impacto distributivo del programa y plantea la necesidad de desarrollar instrumentos financieros adaptados a realidades económicas heterogéneas.

c) Rigideces de la oferta y del suelo urbano

El déficit de suelo urbano habilitado y los prolongados procesos administrativos para obtener licencias de construcción y servicios básicos restringen la oferta de vivienda elegible en zonas con demanda efectiva. Esto genera presión al alza sobre los precios del suelo y reduce la capacidad del programa para sostener la asequibilidad. El BID (2024) y la PNVU (MVCS, 2021) destacan que la falta de coordinación intergubernamental en habilitación urbana es uno de los mayores obstáculos para la expansión del mercado formal y sostenible de vivienda.

d) Segmentación geográfica y profundidad limitada

Las colocaciones del NCMV presentan una alta concentración en Lima Metropolitana y algunas ciudades principales, lo que refleja la dificultad para impulsar proyectos en regiones intermedias o amazónicas. La Evaluación 2023 de la PNVU advierte que esta brecha territorial responde tanto a la ausencia de proyectos registrados como a la limitada capacidad técnica de los gobiernos locales para gestionar habilitación urbana, servicios básicos y promoción de suelo formal (MVCS, 2024). Este patrón de concentración reduce el alcance equitativo del programa y limita su contribución a la descentralización del desarrollo urbano.

e) Complejidad regulatoria y ajustes periódicos

La constante actualización de los reglamentos de crédito, subsidios y criterios de elegibilidad —si bien necesaria para mejorar la eficiencia del programa— genera incertidumbre operativa entre los promotores inmobiliarios y las instituciones financieras intermediarias (IFI). Durante los periodos de transición normativa, se ralentizan las decisiones de inversión y los desembolsos, afectando la continuidad del pipeline de proyectos. En este sentido, diversos actores del sector (FMV, 2024; IPDU, 2025) recomiendan fortalecer la predictibilidad regulatoria y la comunicación institucional entre el Estado y los agentes privados para evitar estos “cuellos de implementación”.

f) Exclusión de sectores más vulnerables

El programa está diseñado principalmente para hogares con ingresos medios y medios-bajos formales. Los hogares en pobreza extrema o en condiciones de alta informalidad laboral

carecen de la capacidad para cumplir con los requisitos de cuota inicial y calificación crediticia, por lo que quedan fuera de los beneficios del programa.

g) Dependencia de subsidios fiscales

El dinamismo del NCMV depende en gran medida de la disponibilidad presupuestal para financiar subsidios como el BBP y el Bono Verde. En contextos de restricción fiscal, la reducción o suspensión de estos incentivos genera caídas inmediatas en la demanda y en la colocación de créditos.

h) Sensibilidad a factores macroeconómicos

El NCMV es altamente sensible a variables externas, como las tasas de interés hipotecarias, la inflación inmobiliaria y el crecimiento económico. En periodos de alza de tasas o de encarecimiento del suelo urbano, los hogares enfrentan mayores dificultades para cumplir con los requisitos de elegibilidad y para sostener el pago de las cuotas.

i) Limitada difusión del Programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV)

Constituye uno de los obstáculos más recurrentes para su pleno aprovechamiento por parte de la población objetivo. A pesar de ser uno de los principales instrumentos estatales para facilitar el acceso a vivienda formal, su visibilidad entre los hogares de ingresos medios y medios-bajos sigue siendo reducida, debido a estrategias de comunicación fragmentadas, escasa presencia territorial y una divulgación insuficiente en canales municipales, comunitarios y digitales. Esta brecha informativa genera que muchas familias elegibles desconozcan los requisitos, beneficios, subsidios vinculados (como el BBP o el Bono Verde) y el proceso de postulación, lo que disminuye la demanda potencial, restringe el impacto del programa y profundiza las desigualdades en el acceso a financiamiento habitacional formal.

7.6 Preferencias de los posibles compradores

Más allá de percepciones o hábitos financieros, existen razones prácticas y estructurales que explican por qué una parte de los hogares elegibles opta por créditos hipotecarios convencionales

en lugar del NCMV. Estas decisiones responden principalmente a factores vinculados al costo total del crédito, la flexibilidad contractual y la percepción de los trámites asociados al programa.

En primer lugar, la tasa efectiva y el costo financiero total son variables determinantes. En determinados periodos, la tasa efectiva anual (TEA) ofrecida por los bancos comerciales en sus productos hipotecarios estándar ha resultado igual o incluso menor que la de los créditos MiVivienda. Según la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS, 2024), durante el primer semestre de 2024 las TEA promedio de créditos hipotecarios convencionales oscilaron entre 8,2 % y 9,1 %, mientras que el NCMV se mantuvo alrededor de 9,4 %, pese al beneficio adicional del Bono del Buen Pagador (BBP). En consecuencia, los hogares con mayor calificación crediticia o ingresos estables tienden a comparar ambas opciones y eligen aquella con menor costo financiero, priorizando la rentabilidad de largo plazo sobre el subsidio inmediato (Instituto Peruano de Derecho Urbanístico [IPDU], 2025).

En segundo lugar, muchos usuarios valoran la flexibilidad contractual que ofrecen los créditos convencionales. Algunas entidades financieras permiten prepagos parciales sin penalidad, períodos de gracia iniciales, o refinanciaciones flexibles, condiciones que suelen percibirse como más atractivas que las del NCMV. Además, los topes de valor de vivienda y los requisitos técnicos exigidos por el Fondo MIVIVIENDA (por ejemplo, proyectos inscritos y certificados como sostenibles) pueden limitar las alternativas de compra. Esta situación hace que algunos compradores, especialmente los más informados o con mayores recursos, se inclinen por créditos convencionales con menos restricciones operativas (Fondo MIVIVIENDA, 2024).

En tercer lugar, subsiste una percepción de “tramitología” o burocracia adicional en el NCMV. Aunque los procesos se han digitalizado y simplificado en los últimos años, todavía persiste la idea de que este programa requiere validaciones adicionales —como la elegibilidad del proyecto o la verificación de la documentación del beneficiario— antes del desembolso final. Según una encuesta de percepción realizada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2024) en el marco de su estudio “Financiamiento habitacional sostenible en América Latina”, más del 45 % de los hogares peruanos encuestados identificó la “complejidad del proceso” como una barrera para acceder a programas públicos de crédito. Esta percepción se acentúa entre los hogares

que ya tienen experiencia bancaria previa, pues comparan la rapidez y flexibilidad de los créditos convencionales con la mayor rigurosidad de los programas estatales.

En síntesis, estas razones —económicas, contractuales y procedimentales— ayudan a explicar por qué, pese a sus beneficios, el NCMV no capta plenamente a todos los segmentos potenciales de la demanda hipotecaria. Se trata, por tanto, de una cuestión de competitividad de producto financiero, más que de desinterés hacia la política pública.

7.7 Estadísticas generales del programa

El análisis estadístico del NCMV permite dimensionar su evolución y su impacto en la política habitacional del Perú desde su creación. Los registros oficiales muestran que, entre 1999 y 2024, el programa ha logrado colocaciones significativas tanto en términos de número de créditos como de montos desembolsados, consolidándose como uno de los principales instrumentos de financiamiento para la vivienda social y de interés medio en Lima Metropolitana y en el ámbito nacional.

Tabla 9. Resumen estadístico del programa

Indicador	Valor
Periodo analizado	1999 – 2024
Total créditos desembolsados	204484
Monto total desembolsado (millones de soles)	23138.27
Año con mayor número de créditos	2022
Número máximo de créditos	13507
Año con mayor monto desembolsado	2022
Monto máximo desembolsado (millones de soles)	2245.81

Fuente: Elaboración propia

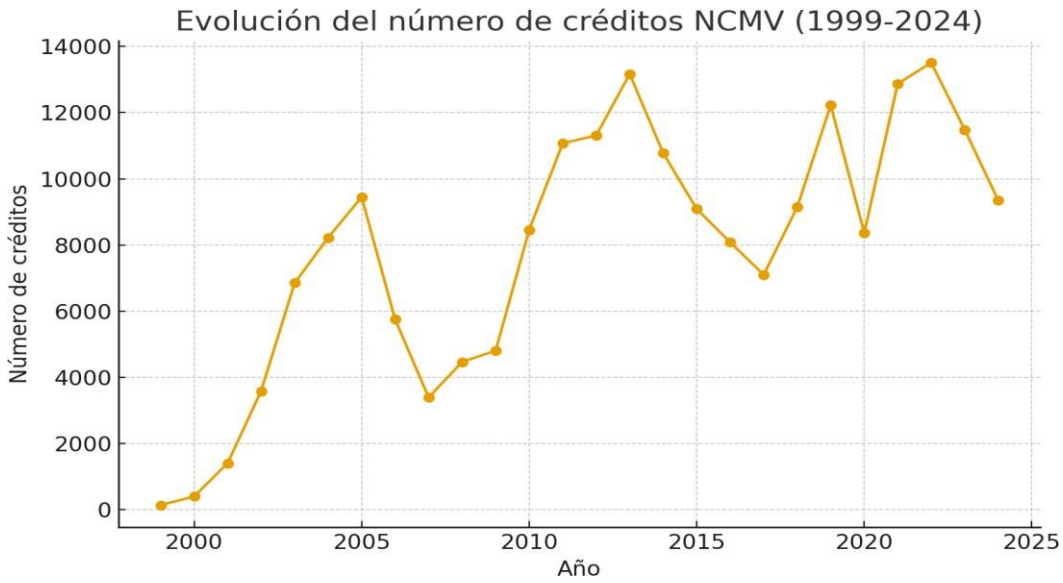
7.7.1 Evolución de las colocaciones

Durante el período comprendido entre 1999 y 2024, se desembolsaron aproximadamente 204,484 créditos hipotecarios, con un monto acumulado superior a 23,138 millones de soles. Estas cifras reflejan la magnitud del programa y su consolidación progresiva en el mercado inmobiliario formal.

El crecimiento no ha sido lineal: en los primeros años (1999–2003) se observa un despegue inicial, pasando de 143 créditos en 1999 a más de 6,800 créditos en 2003, con un monto desembolsado cercano a los 466 millones de soles. Este incremento se asocia a la expansión del Fondo MiVivienda como entidad promotora y al fortalecimiento del sistema financiero en un contexto de estabilidad macroeconómica.

En años posteriores, las cifras muestran fluctuaciones vinculadas a factores coyunturales: el ciclo inmobiliario, las tasas de interés hipotecarias, el crecimiento del sector construcción y las variaciones en los subsidios complementarios.

Gráfico 2. Evolución de créditos del NCMV



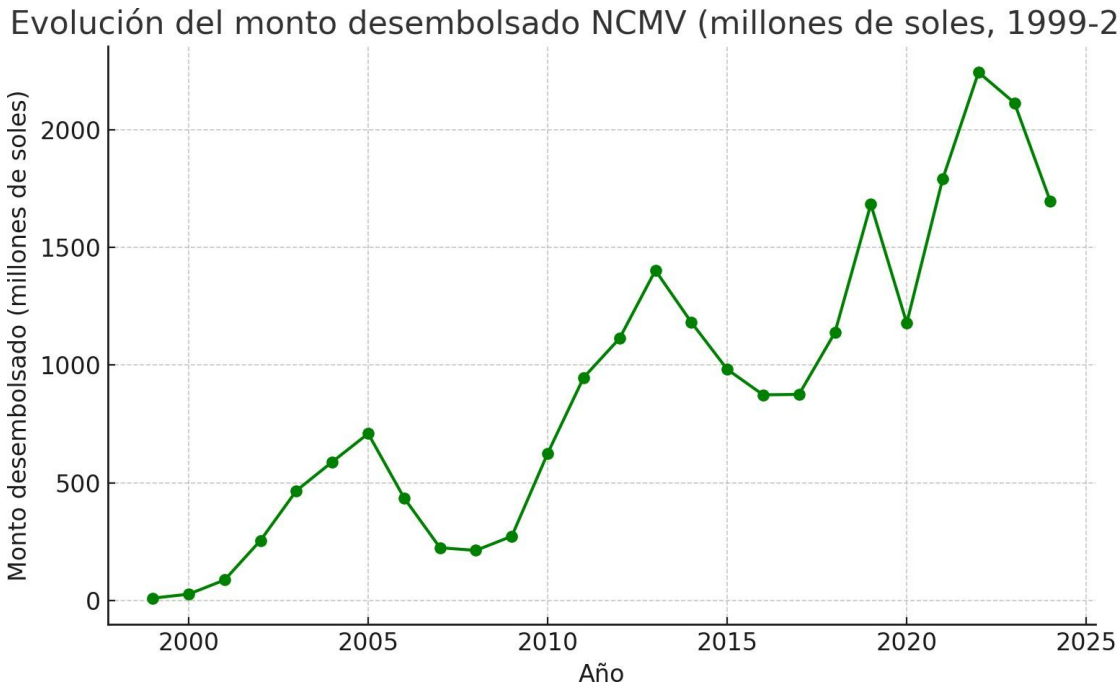
Fuente: Elaboración propia

7.7.2 Picos y momentos críticos

El año 2022 destaca como el de mayor colocación en la historia del programa, con 13,507 créditos desembolsados, que representan un desembolso de 2,245.8 millones de soles. Este récord responde a un contexto de recuperación del sector inmobiliario tras la pandemia de la COVID-19, acompañado de medidas de impulso fiscal y dinamización de la oferta de proyectos de vivienda en Lima Metropolitana y en ciudades intermedias.

En contraste, años de crisis macroeconómica o de restricción presupuestal para los bonos complementarios reflejaron caídas en la colocación de créditos, lo que evidencia la alta sensibilidad del programa a factores externos como el crecimiento económico, la inflación y las decisiones de política monetaria.

Gráfico 3. Evolución de montos desembolsados del NCMV



Fuente: Elaboración propia

7.7.3 Composición por monto y segmento

Los datos muestran que el NCMV se concentra en viviendas de rango medio, con valores que oscilan entre los 65,200 y 464,200 soles, rango que delimita la focalización del programa hacia sectores medios y medios-bajos formales. Este rango deja fuera a los hogares más pobres, que son atendidos principalmente por programas como Techo Propio y el Bono Familiar Habitacional (BFH).

En términos de montos desembolsados, el crecimiento acumulado refleja una clara tendencia a la expansión del crédito hipotecario social en el país, con un volumen financiero que supera los 23,000 millones de soles en 25 años.

7.8 Indicadores del Nuevo Crédito MiVivienda en Lima Metropolitana

Desde su creación, el Fondo MIVIVIENDA ha tenido una fuerte concentración geográfica en Lima Metropolitana. Un informe de CAPECO muestra que, entre 1999 y enero de 2021, Lima Metropolitana concentró el 63,6 % de los 158 209 créditos desembolsados con recursos del Fondo MIVIVIENDA (2021, p.35). Esta participación llegó a promediar 71,8 % hasta 2010, luego cayó hasta un mínimo de 52,7 % en 2015 y, en el último quinquenio previo a la pandemia, volvió a incrementarse, alcanzando 61,6 % en 2020.

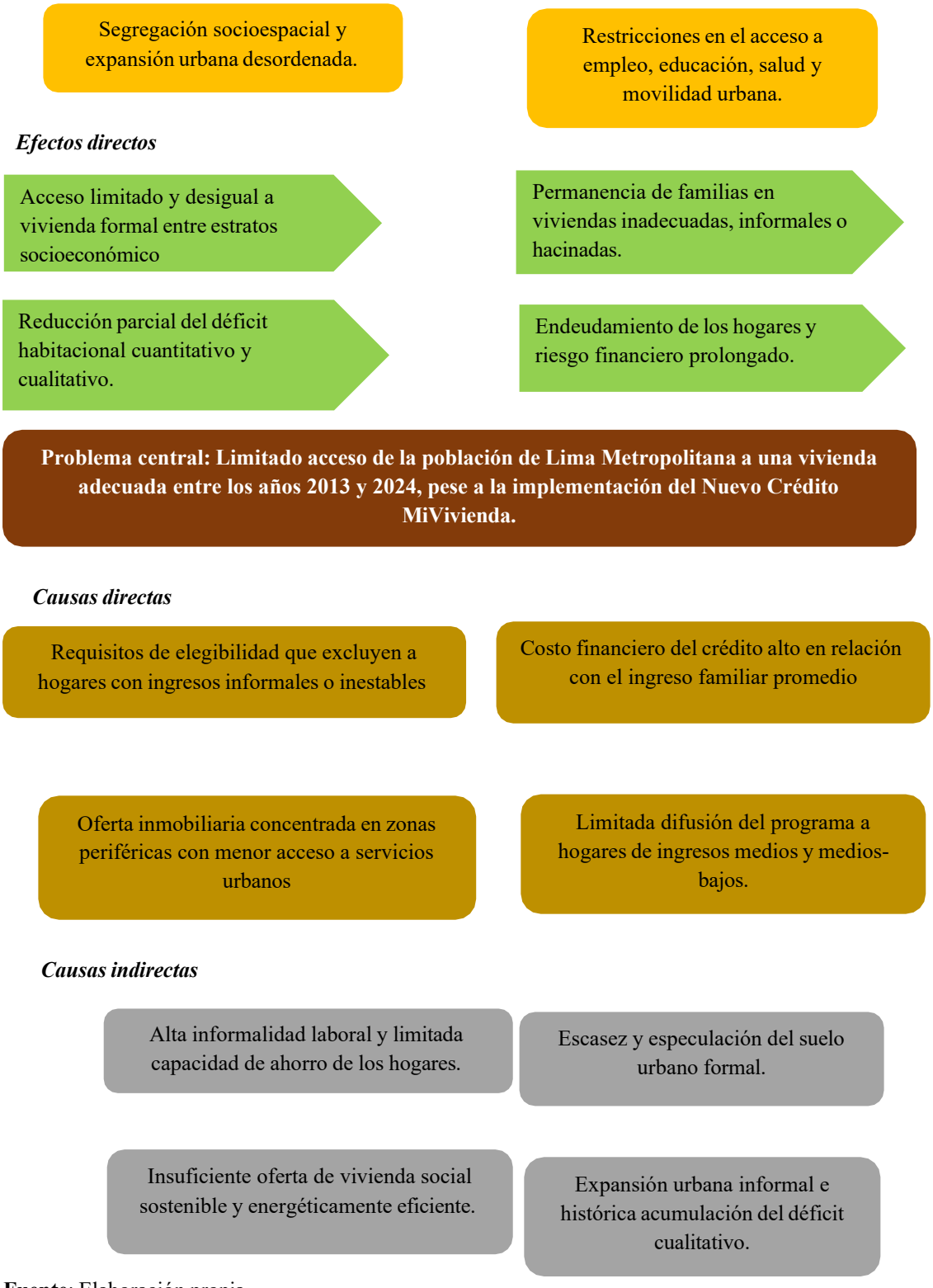
Estos datos evidencian que, aunque el programa se ha ido expandiendo hacia regiones, Lima Metropolitana continúa siendo el principal mercado del NCMV. Esta primacía se explica por la mayor concentración de hogares de ingresos medios, la mayor profundidad del sistema financiero y la existencia de una oferta inmobiliaria formal más dinámica en comparación con otras ciudades del país.

7.9 Árbol de problemas

Efectos indirectos

Deterioro de la calidad de vida y reproducción intergeneracional de la precariedad habitacional.

Mayor presión sobre asentamientos humanos y crecimiento de la informalidad urbana.



Fuente: Elaboración propia.

7.10 Conclusiones

- El análisis del NCMV evidencia que se trata de un instrumento de política pública con arquitectura financiera de segundo piso y articulación con entidades financieras intermediarias, diseñado para facilitar el acceso al crédito hipotecario formal mediante condiciones de financiamiento de mediano y largo plazo, criterios de elegibilidad y mecanismos de mitigación del riesgo crediticio. La trayectoria de colocaciones y montos desembolsados acumulados confirma su consolidación como uno de los principales mecanismos de financiamiento habitacional formal en el país y su relevancia en la estrategia estatal para atender la demanda de vivienda de sectores medios y medios-bajos (Fondo MiVivienda S.A., 2024, 2025).

- Los subsidios asociados al programa —en particular el **Bono del Buen Pagador (BBP)** y el **Bono MiVivienda Sostenible/Bono Verde**— cumplen un rol determinante para mejorar la asequibilidad y reducir restricciones de acceso al crédito, ya sea al fortalecer la cuota inicial o al aliviar la carga financiera en los primeros años del préstamo. Adicionalmente, el Bono Verde introduce incentivos para la adopción de estándares de eficiencia energética y uso responsable de recursos, alineando el financiamiento habitacional con objetivos de sostenibilidad urbana. En términos de política pública, estos instrumentos amplían la capacidad del programa para incidir no solo en cobertura crediticia, sino también en atributos de calidad y sostenibilidad de la vivienda financiada (Fondo MiVivienda S.A., 2023; MVCS, 2024; BID, 2024).

- En el plano institucional, el NCMV contribuye a ordenar la oferta formal al exigir condiciones técnicas y registrales para la elegibilidad de los proyectos, promoviendo la reducción de riesgos asociados a informalidad y mejorando la trazabilidad de los activos hipotecados. Este componente es relevante para el trabajo de investigación porque la **vivienda adecuada**, según el enfoque internacional adoptado, no se limita a la existencia de un inmueble, sino que requiere condiciones mínimas de habitabilidad y acceso a servicios, las cuales suelen estar más presentes en proyectos formales con estándares verificables. En ese sentido, el diseño del NCMV puede ser conceptualmente consistente con el enfoque de vivienda adecuada,

aunque su efectividad debe evaluarse empíricamente en función de resultados observables en los hogares beneficiarios (ONU-Hábitat, 2016; MVCS, 2024; Fondo MiVivienda S.A., 2024).

- Pese a sus fortalezas, el programa enfrenta limitaciones estructurales que restringen su alcance distributivo y territorial. La alta informalidad de ingresos reduce la capacidad de calificación crediticia de una parte sustantiva de hogares, limitando la cobertura efectiva del NCMV incluso cuando existen subsidios complementarios; asimismo, la disponibilidad restringida de suelo urbano habilitado y la complejidad de los procesos de habilitación y licenciamiento restringen la oferta de vivienda elegible y presionan al alza los precios, afectando la asequibilidad. A ello se suman factores de competitividad financiera —como la comparación de tasas frente a productos convencionales— y la dependencia de recursos fiscales para sostener los subsidios, lo que vuelve al programa sensible a restricciones presupuestales y a condiciones macrofinancieras (Banco Mundial, 2021; Superintendencia de Banca, Seguros y AFP [SBS], 2024; BID, 2024; MVCS, 2024; Instituto Peruano de Derecho Urbanístico [IPDU], 2025).

- La evidencia presentada muestra, además, una alta concentración de colocaciones en Lima Metropolitana, lo que confirma que la expansión regional del programa enfrenta barreras institucionales y de oferta. Este patrón refuerza la necesidad de una articulación más estrecha entre el NCMV y políticas complementarias —gestión de suelo, habilitación urbana, fortalecimiento de capacidades subnacionales y simplificación de trámites— para ampliar y descentralizar la oferta formal elegible. En términos del trabajo de investigación, estas restricciones son relevantes porque sugieren que el impacto del NCMV sobre la vivienda adecuada no depende únicamente del producto financiero, sino también de condicionantes territoriales e institucionales que deben considerarse en la interpretación de resultados y en las propuestas de mejora (CAPECO, 2021; MVCS, 2024; CEPLAN, 2023; BID, 2024).

CAPÍTULO VIII: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

El presente capítulo desarrolla el análisis relativo de la investigación, utilizando información proveniente de tres fuentes principales: (i) los datos administrativos del Fondo MiVivienda (FMV), (ii) la encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana y (iii) los modelos econométricos estimados para evaluar el aporte del programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) al acceso a una vivienda adecuada. Este enfoque metodológico mixto permite integrar evidencia descriptiva, inferencia estadística y análisis comparativo, fortaleciendo la validez interna y externa de los resultados.

Se presentan dos modelos econométricos articulados:

- **Un modelo Logit univariado**, que estima el efecto directo del uso del NCMV sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada.
- **Un modelo Logit multivariado**, que incorpora variables socioeconómicas, territoriales y programáticas, con el fin de identificar los determinantes estructurales de la vivienda adecuada y evaluar la consistencia del efecto del NCMV dentro de un conjunto más amplio de factores.

Esta estrategia responde a los objetivos de la investigación y permite identificar tanto el impacto específico del programa como su interacción con condiciones contextuales propias del mercado de vivienda en Lima Metropolitana.

8.1 Resultados basados en datos administrativos del Fondo MiVivienda para el Nuevo Crédito MiVivienda

Para realizar este análisis, se han tomado los datos administrativos oficiales del Fondo MiVivienda S.A. (FMV), obtenidos de la Plataforma Nacional de Datos Abiertos del Estado peruano, específicamente del conjunto de datos publicado por la entidad sobre colocaciones/características de los créditos MiVivienda. Esta fuente contiene registros de desembolsos reportados por el FMV y publicados con fines de transparencia y reutilización pública, incluyendo variables financieras, territoriales e institucionales asociadas a cada operación. Para el presente estudio, la base descargada fue filtrada a Lima Metropolitana, de modo que el

análisis sea consistente con el ámbito territorial definido en el problema de investigación y con la evaluación del aporte del NCMV al acceso a vivienda adecuada en dicho contexto urbano (Fondo MiVivienda S.A., 2025; Plataforma Nacional de Datos Abiertos,

La base filtrada para Lima Metropolitana comprende **54,683 registros** y **17 campos**, con información que abarca desembolsos entre **enero de 2014 y diciembre de 2024**. Entre las variables disponibles se incluyen: fecha de desembolso y fecha de corte; identificación anonimizada del beneficiario; variables de localización (departamento, provincia, distrito y ubigeo); variables institucionales (institución financiera intermediaria e identificación por tipo); y variables financieras del crédito (monto del crédito, cuota inicial, plazo, tasa, valor de la vivienda), así como información sobre subsidios e incentivos (monto del BBP y grado/atributo de bono sostenible). En el capítulo de presentación de resultados, estos campos se aprovecharon para (i) describir la **evolución temporal** de las colocaciones; (ii) caracterizar la **concentración territorial** del programa por distritos; (iii) analizar el rol de las **IFI** en la canalización del crédito; y (iv) perfilar condiciones de acceso y asequibilidad mediante indicadores como montos financiados, valor de vivienda, plazos y tasas, así como la presencia de subsidios (BBP y sostenibilidad) como mecanismos para reducir barreras financieras. Este uso es coherente con la documentación del dataset, que estructura la información precisamente para facilitar análisis sobre colocaciones, características del crédito y atributos asociados a los productos del FMV (Fondo MiVivienda S.A., 2025).

Con el análisis de estos datos podemos conocer que durante el período 2013-2024, el NCMV permitió que un número significativo de hogares en Lima Metropolitana accedieran a una vivienda formal, contribuyendo así al cierre de la brecha habitacional cuantitativa. Se estima que en el acumulado de este periodo se beneficiaron más de 90,000 familias en Lima Metropolitana. Este impacto debe interpretarse como un aporte parcial, dado que la brecha total supera ampliamente dicha cifra. No obstante, se evidencia que el programa ha tenido un rol central en la política pública de vivienda del Estado peruano.

Según la información publicada en la Plataforma Nacional Datos abiertos por el Fondo MI VIVIENDA respecto a los créditos colocados en Lima Metropolitana entre los años 2014 y 2024, hemos elaborado los siguientes indicadores para conocer el alcance del mismo, como por

ejemplo, el monto promedio de crédito otorgado, que muestra la magnitud del financiamiento; la tasa de interés promedio, que refleja el costo del crédito; la relación crédito/valor de vivienda, que indica cuánto del valor total es cubierto por el financiamiento; la , el número de créditos por distrito para analizar si la ubicación de los proyectos beneficia a las personas que viven en zonas de mayor necesidad, la relación cuota inicial/valor de vivienda, que mide la barrera económica de entrada; y la participación por tipo de institución financiera (IFI), que permite observar la diversidad del sistema crediticio del programa.

Tabla 10. Indicadores desde la Base de datos abiertos de Fondo Mi Vivienda

Dimensión	Indicador	Fórmula / Cálculo	Justificación en relación con el trabajo de investigación
Acceso geográfico	Distribución de créditos por distrito y provincia	Nº de créditos por distrito / total de créditos en Lima	Permite identificar en qué zonas se concentró el acceso y si hubo cobertura en distritos periféricos con mayor déficit habitacional.
	Evolución temporal de créditos en Lima Metropolitana	Nº de créditos por año	Mide la dinámica del acceso a la vivienda a lo largo del tiempo.
Acceso económico	Relación cuota inicial / valor de vivienda	Promedio (MONTO_CUOTA_INICIAL / MONTO_VALOR_VIVIENDA)	Mide la barrera económica de entrada para las familias. Una relación menor indica mayor accesibilidad.
	Relación crédito / valor de vivienda	Promedio (MONTO_CREDITO / MONTO_VALOR_VIVIENDA)	Refleja qué proporción del valor es financiada por el crédito, clave para medir el grado de apoyo financiero.

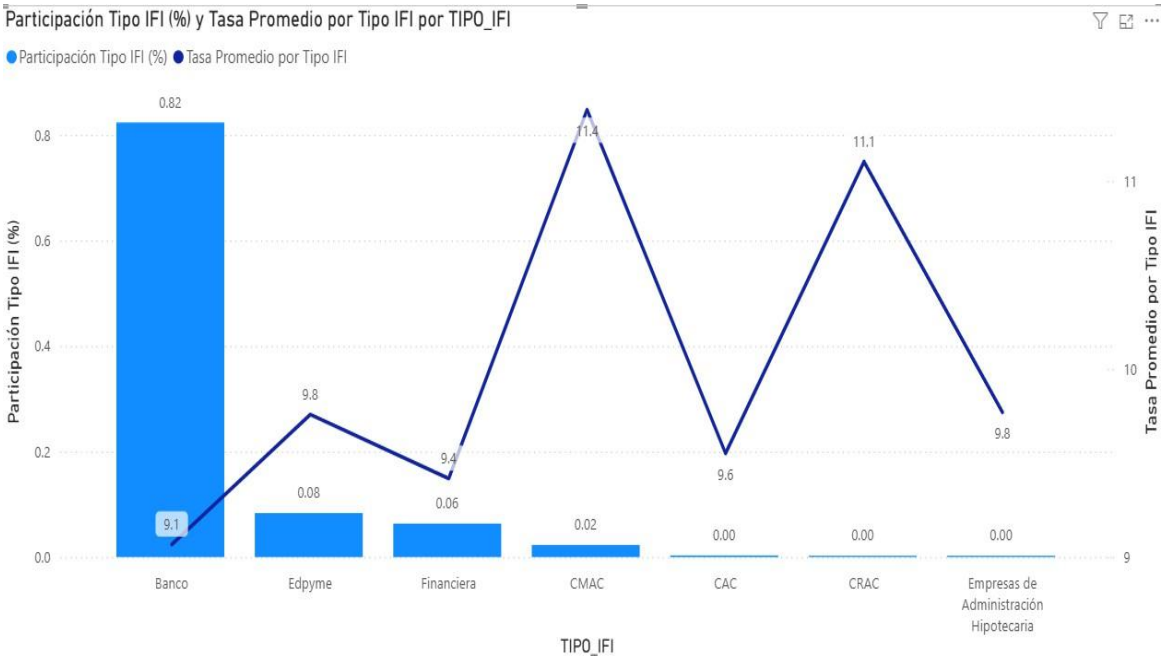
	Monto promedio de crédito otorgado	Promedio (MONTO_CREDITO)	Permite ver si los montos se ajustan a viviendas de interés social y a la capacidad de pago de hogares.
	Tasa de interés promedio	Promedio (TASA)	Mide el costo financiero del crédito y su impacto en la asequibilidad.
Acceso institucional	Participación por tipo de IFI (Bancos, Cajas, Financieras)	Nº de créditos por TIPO_IFI / total	Evalúa qué tan diversificada fue la oferta institucional y si facilitó acceso a diferentes segmentos de población.
	Concentración por entidad financiera	Nº de créditos por IFI	Permite medir si existen barreras ligadas a la concentración en pocas instituciones.
Beneficios complementarios	Uso del Bono del Buen Pagador (BBP)	Nº de créditos con MONTO_BBP > 0 / total	Mide el impacto de subsidios en facilitar la adquisición.
	Viviendas con bono sostenible	Nº de viviendas con GRADO_BONO_SOSTENIBLE > 0	Permite evaluar el componente ambiental y si facilita acceso a viviendas de mejor calidad.
Capacidad de pago	Relación monto crédito / plazo promedio	Promedio (MONTO_CREDITO / PLAZOS)	Refleja el nivel de carga financiera mensual aproximada del hogar.

Fuente: Elaboración propia

El análisis muestra que los bancos concentran la mayor participación en la colocación de créditos MiVivienda, alcanzando aproximadamente el 82% del total, lo que evidencia su rol dominante dentro del sistema financiero del programa. Esta alta participación se explica por su mayor capacidad de financiamiento, infraestructura y confianza percibida por los beneficiarios. En contraste, las entidades no bancarias como las Edpymes, financieras y cajas municipales (CMAC)

tienen una participación mucho menor, inferior al 10%, lo que sugiere una limitada diversificación de las fuentes de financiamiento.

Gráfico 4. Participación tipo IFI

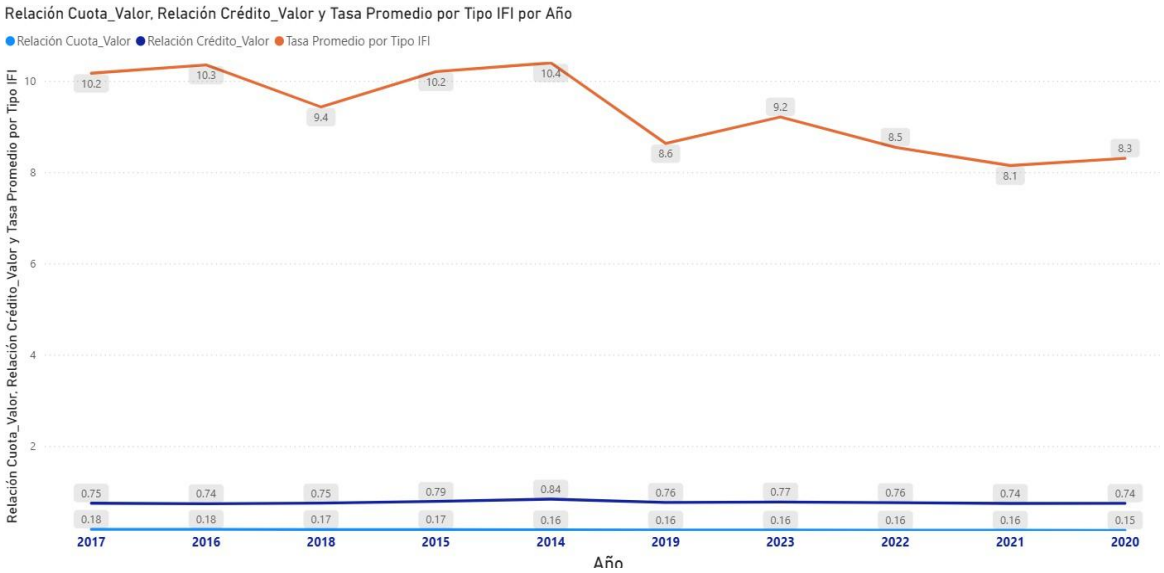


Fuente: Elaboración propia

En cuanto al costo del crédito, las tasas de interés promedio varían entre 9% y 11%, siendo más bajas en los bancos y ligeramente más altas en entidades pequeñas como las CMAC o CRAC. Esto refleja que, si bien el programa busca ofrecer condiciones accesibles, los hogares que recurren a instituciones más pequeñas enfrentan costos financieros mayores.

Seguidamente se analiza los indicadores Relación Cuota Valor de la vivienda, así como la tasa promedio por IFI por año.

Gráfico 5. Relación Cuota Valor de la vivienda



Fuente: Elaboración propia.

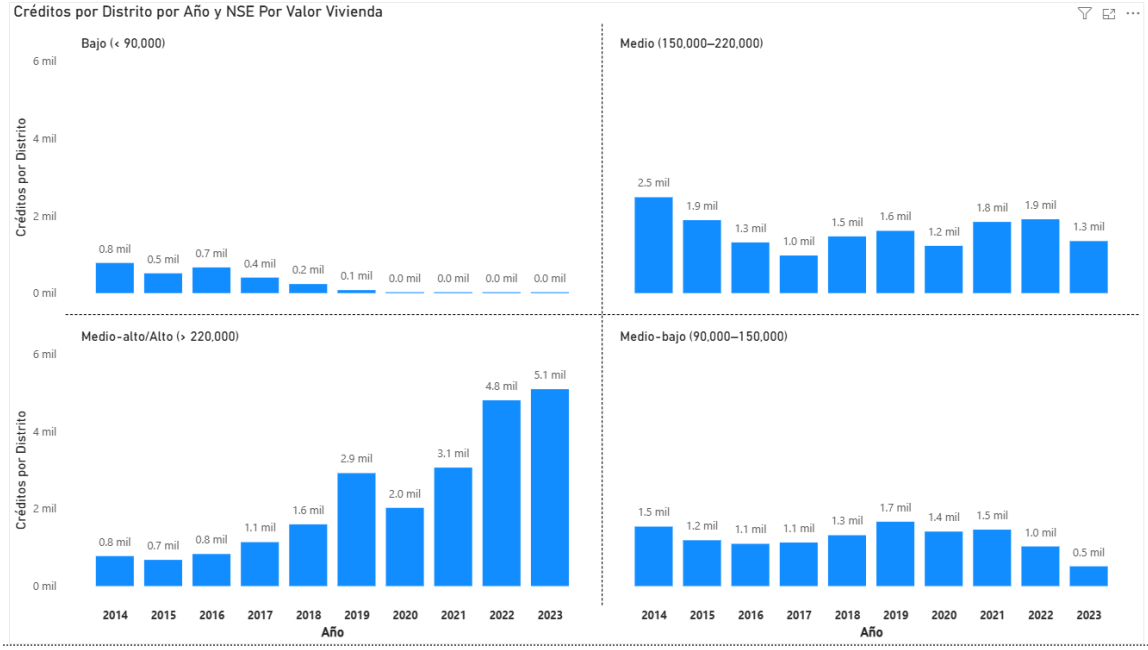
Se observa en esta imagen la evolución del programa NCMV entre 2014 y 2023, se nota un avance importante en sus condiciones financieras. Las tasas de interés promedio bajaron de alrededor del 10% a poco más del 8%, lo que significa que acceder a un crédito hoy resulta más accesible que hace unos años. Esta reducción sugiere que el programa ha logrado estabilizar su estructura financiera y ofrecer mejores condiciones a las familias, especialmente a quienes buscan su primera vivienda.

La relación crédito/valor (es decir monto crédito entre monto valor de vivienda) se mantiene bastante constante, cerca del 0.75, lo que quiere decir que, en promedio, los beneficiarios financian con el crédito el 75% del valor de la vivienda, aportando el 25% restante como cuota inicial. Este equilibrio es positivo porque fomenta la responsabilidad compartida entre el Estado, las entidades financieras y las familias.

Por otro lado, la relación cuota/valor, (es decir monto crédito entre monto valor de vivienda) es decir que ronda entre 0.15 y 0.18, refleja que las cuotas mensuales representan una fracción razonable del valor del inmueble, lo que ayuda a mantener la estabilidad económica de los hogares sin sobre endeudarlos.

Seguidamente se ha analizado la evolución de los créditos por NSE por año.

Gráfico 6. Evolución de créditos por distrito



Fuente: Elaboración propia.

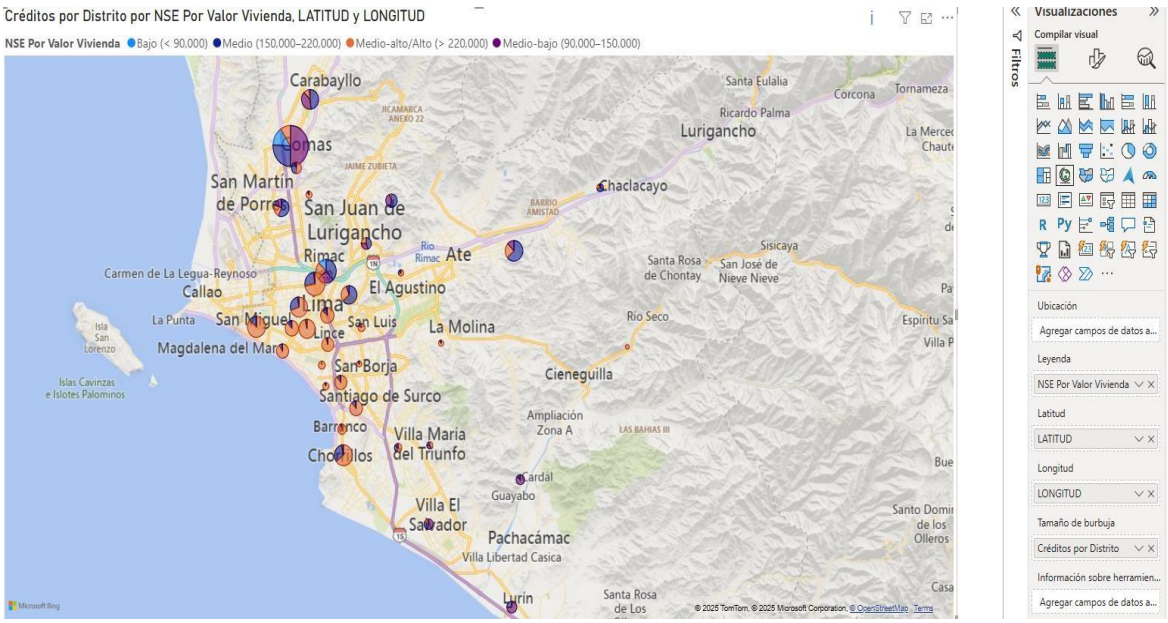
El análisis de la figura superior muestra los créditos por nivel socioeconómico (NSE estimado a partir del valor de la vivienda) muestra un patrón evidente de concentración en los sectores medio y medio-alto, quienes representan la mayor parte del acceso al programa NCMV. En el segmento de viviendas de más de S/ 220,000, los créditos pasaron de 0.8 mil en 2014 a más de 5 mil en 2023, reflejando un crecimiento sostenido y una mayor participación de familias con ingresos altos o estables.

Por el contrario, los segmentos medio y medio-bajo (viviendas entre S/ 90,000 y S/ 220,000) muestran un comportamiento más moderado, con cifras que fluctúan entre 1 mil y 2 mil créditos por año, lo que indica una participación constante, pero sin expansión significativa. En los sectores bajos (viviendas menores a S/ 90,000), el acceso es mínimo y decreciente, llegando prácticamente a cero en los últimos años. Esto revela que los hogares con menor capacidad económica han sido los menos beneficiados, probablemente por los requisitos financieros o la escasa oferta de viviendas dentro de su rango de precios.

De esto, los resultados evidencian que el programa ha fortalecido la vivienda formal en los grupos medios y altos, contribuyendo al desarrollo urbano en zonas con mejor infraestructura, **pero no ha logrado reducir las brechas de acceso para los hogares más vulnerables**. Este comportamiento sugiere que el impacto social y territorial del programa aún depende del fortalecimiento de políticas más inclusivas que permitan a las familias de menores ingresos acceder a financiamiento con condiciones más equitativas.

Para evaluar la relación entre la implementación del programa y la reducción del déficit habitacional, se analizó la distribución geográfica de los créditos MiVivienda en Lima Metropolitana según el nivel socioeconómico (NSE) y el valor de la vivienda.

Gráfico 7. Mapa de créditos por distrito



Fuente: Elaboración propia.

El mapa muestra la distribución espacial y el volumen de créditos MiVivienda en Lima Metropolitana, donde el tamaño de las burbujas representa el número de créditos y el color indica el nivel socioeconómico (NSE) asociado al valor de la vivienda.

Las burbujas más grandes, como la de Comas, reflejan que este distrito concentra una cantidad significativa de créditos dentro del segmento medio-bajo (color naranja).

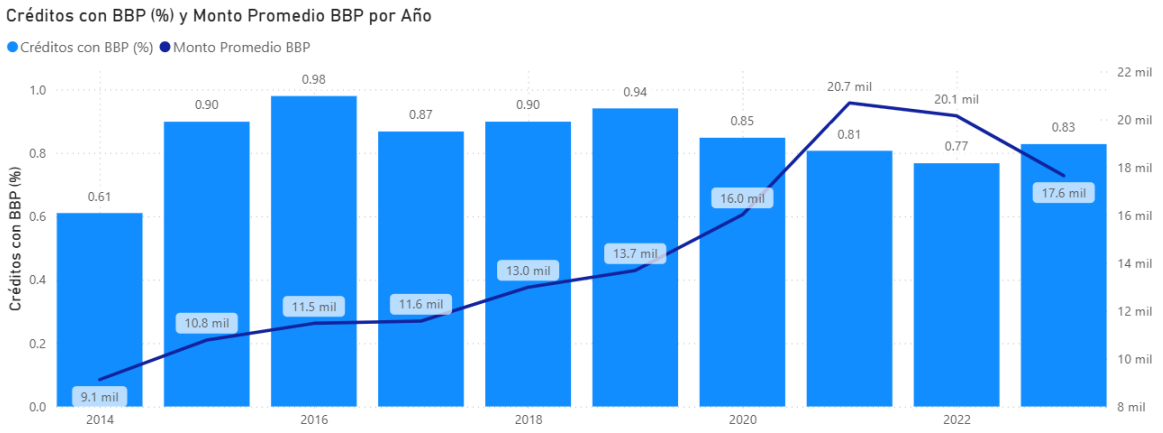
En el centro de Lima distritos como Jesús María, San Miguel o Pueblo Libre predominan burbujas medianas de color amarillo y verde, correspondientes a los niveles medio y medio-alto, lo que evidencia una participación constante de hogares con ingresos medios y una oferta formal más consolidada.

Por otro lado, los distritos periféricos, como Pachacámac o Villa El Salvador, muestran burbujas pequeñas de color rojo o anaranjado, señalando una menor cantidad de créditos y menor valor promedio de vivienda, **lo que confirma que el alcance del programa es desigual: más fuerte en zonas con infraestructura urbana y oferta inmobiliaria formal, y más débil en áreas con mayor déficit habitacional.**

En conjunto, el mapa sugiere que el programa sí ha contribuido a reducir el déficit habitacional, pero de forma concentrada en segmentos socioeconómicos medios y medio-bajos, dejando un reto pendiente en la inclusión de los sectores más vulnerables.

El Bono del Buen Pagador (BBP) constituye uno de los principales mecanismos de subsidio del programa NCMV, por lo que su análisis resulta esencial. Se analizaron el porcentaje de créditos con Bono del Buen Pagador (BBP) y el monto promedio del subsidio BBP, Estos indicadores que permiten evaluar el alcance y la progresión de los mecanismos de apoyo económico implementados por el Estado.

Gráfico 8. Créditos con BBP

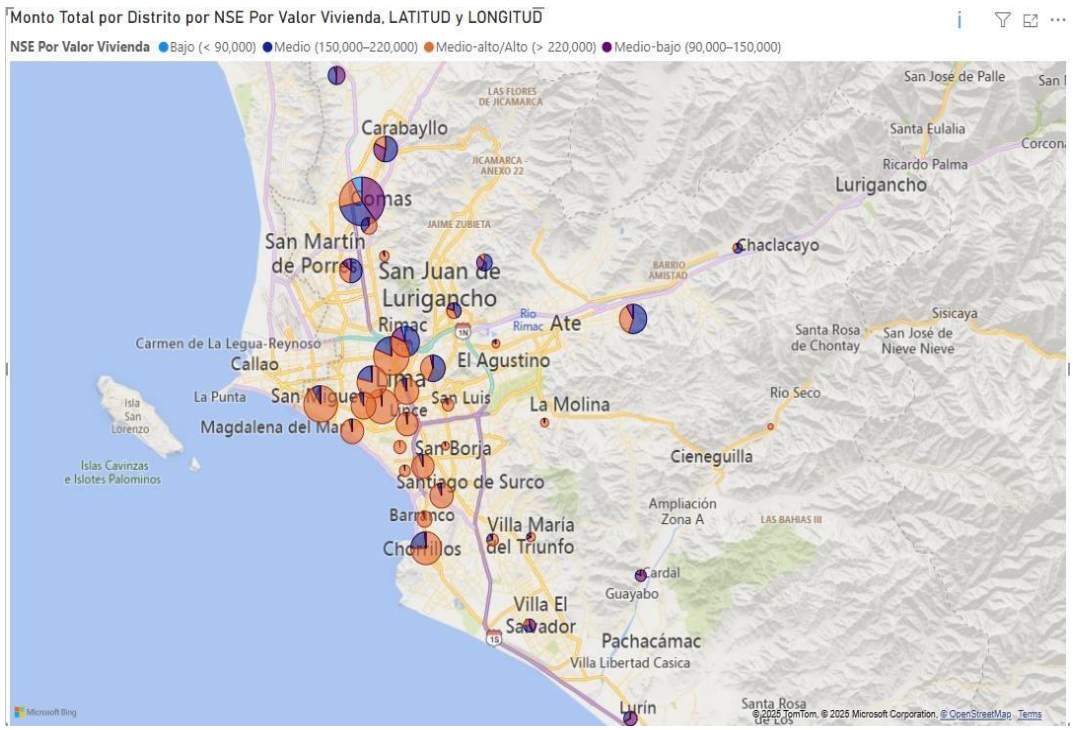


Fuente: Elaboración propia.

En el gráfico se observa que, entre 2014 y 2023, la proporción de créditos que accedieron al BBP se mantuvo prácticamente constante —entre 0.6 % y 1 %—, mientras que el monto promedio del bono aumentó sostenidamente de S/ 9.1 mil en 2014 a S/ 20.7 mil en 2021, reduciéndose ligeramente a S/ 17.6 mil en 2023. Esto evidencia que, aunque el subsidio ha crecido en valor nominal, su cobertura no se ha ampliado de manera significativa, lo que sugiere una concentración del beneficio en segmentos de mayor capacidad crediticia. En consecuencia, los resultados reflejan que el programa aún enfrenta limitaciones estructurales en la focalización de los subsidios y en la inclusión de hogares de ingresos bajos, reafirmando la necesidad de políticas que diversifiquen las fuentes de financiamiento y promuevan una mayor equidad en el acceso habitacional.

Así mismo, en la siguiente imagen se observa colocación de créditos por, el NSE por zona geográfica. El mapa resume la equidad territorial del programa: muestra dónde se concentran los créditos y qué nivel de valor de vivienda predomina en cada distrito.

Gráfico 9. Mapa que resume la equidad territorial



Fuente: Elaboración propia.

El mapa muestra que el monto total colocado se concentra en el eje centro-oeste y sur consolidado de Lima (costa y anillos aledaños: Miraflores–Barranco–Surco–San Borja–Magdalena–Pueblo Libre–San Isidro), donde las burbujas son más grandes; además, el color naranja domina la mayoría de esos puntos, indicando una mayor participación de viviendas de valor medio-alto/alto (> S/ 220 mil) dentro de cada distrito. En contraste, en la periferia norte, este y sur (Carabayllo, San Juan de Lurigancho, Ate, Chaclacayo, Pachacámac, Lurín) las burbujas son notablemente menores (menor monto total) y los "pasteles" incorporan más morado y azul — valores medio-bajo (S/ 90–150 mil) y bajo (< S/ 90 mil)—, lo que sugiere menor profundidad de mercado formal y tickets más pequeños.

Por lo tanto, se observa que el programa concentra montos y participación en distritos de mayor valor de vivienda y oferta consolidada, **mientras que la periferia (con valores más bajos) muestra burbujas pequeñas y participación dispersa**. Esto sugiere que las barreras financieras y de oferta limitan el acceso en zonas vulnerables y que los subsidios actuales no corrigen del todo ese sesgo espacial.

8.2 Resultados descriptivos de la encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana

Adicionalmente a los datos administrativos del Fondo MiVivienda S.A., la presente investigación utiliza información primaria proveniente de una encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana, cuyo instrumento completo se presenta en el Anexo 1. La encuesta fue diseñada específicamente para este estudio con el objetivo de captar dimensiones que no se encuentran disponibles en los registros administrativos, tales como las condiciones habitacionales efectivas de los hogares, la situación socioeconómica, la experiencia en la búsqueda de vivienda y la percepción de los beneficiarios respecto al Programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV). El uso de este instrumento permite complementar el análisis cuantitativo con información directa de los hogares, fortaleciendo la evaluación del programa desde la perspectiva del acceso a una vivienda adecuada, en línea con los estándares internacionales propuestos por ONU-Hábitat (ONU-Hábitat, 2016).

La encuesta se estructura en seis secciones temáticas que recogen información sociodemográfica, situación habitacional, procesos de búsqueda de vivienda, nivel de

conocimiento del NCMV, evaluación de la experiencia de los hogares que accedieron al programa y percepción general sobre sus efectos y limitaciones. En el capítulo de presentación de resultados, las respuestas de la encuesta se utilizan para: (i) caracterizar el perfil socioeconómico de los hogares encuestados; (ii) construir indicadores asociados a la vivienda adecuada, tales como hacinamiento, acceso a servicios básicos y calidad de la vivienda; (iii) analizar las barreras de acceso al crédito y las razones de no utilización del NCMV; y (iv) evaluar la percepción de impacto del programa en términos de estabilidad residencial y bienestar. De este modo, la encuesta cumple un rol central en la validación empírica de los resultados y en la interpretación de los hallazgos econométricos presentados posteriormente (ONU-Hábitat, 2015; MVCS, 2023).

El siguiente cuadro sintetiza la relación entre las preguntas de la encuesta aplicada y los objetivos analíticos de la investigación, evidenciando cómo cada bloque del instrumento fue diseñado para capturar dimensiones clave del acceso a vivienda adecuada y del uso del Programa Nuevo Crédito MiVivienda, en coherencia con el enfoque metodológico y conceptual adoptado en el trabajo de investigación.

Tabla 11: Resultados descriptivos de la encuesta

Sección de la encuesta	**Preguntas**	**Dimensión analizada**	**Relación con el trabajo de investigación**
A. Datos sociodemográficos	P1–P7	Edad, educación, ingresos, tamaño del hogar, distrito	Caracterizar el perfil socioeconómico de los hogares y controlar variables estructurales asociadas al acceso a vivienda adecuada
B. Situación habitacional	P8–P13	Tenencia, tipo de vivienda, hacinamiento,	Operacionalizar el concepto de **vivienda adecuada** (habitabilidad, servicios y

		servicios básicos, materiales	hacinamiento) según ONU-Hábitat
C. Búsqueda de vivienda	P14–P17	Intentos de adquisición, modalidades, barreras de acceso	Identificar restricciones estructurales y financieras que afectan el acceso a vivienda formal
D. Conocimiento del NCMV	P18–P20	Nivel de información, postulación y rechazo	Analizar el rol del conocimiento del programa como factor asociado al uso del NCMV
E. Hogares beneficiarios del NCMV	P21–P24	Evaluación de la vivienda y del impacto del programa	Evaluar si el uso del NCMV se asocia con mejores condiciones de vivienda y bienestar
F. Percepción general del programa	P25–P27	Efectividad percibida, recomendación y limitaciones	Analizar la percepción del programa como política pública y sus restricciones operativas

Fuente: Elaboración propia

Características socioeconómicas de los hogares

Los resultados muestran que la muestra se compone predominantemente de hogares pertenecientes a sectores de ingresos medios y medios–bajos, lo que coincide con el perfil objetivo

del NCMV identificado en el análisis administrativo del FMV (sección 6.1). Los principales indicadores son los siguientes:

a) Nivel de ingresos

Los ingresos se agruparon en cinco categorías ordinales. La distribución es consistente con la estructura real de Lima Metropolitana:

- 18% ingresos bajos
- 36% ingresos medio–bajos
- 30% ingresos medios
- 12% ingresos medio–altos
- 4% ingresos altos

Esta concentración en niveles medios refleja las condiciones de elegibilidad del NCMV y coincide con la evidencia del FMV: las colocaciones se concentran en hogares con ingresos entre 2 y 4 sueldos mínimos.

b) Tamaño y composición del hogar

El 47% de los hogares tiene entre 3 y 4 miembros, y el 22% presenta cinco o más. Esta variable es especialmente relevante porque influye directamente en el indicador de hacinamiento, uno de los componentes centrales del déficit cualitativo en Lima Metropolitana y un factor que será incorporado en el modelo econométrico multivariado.

c) Situación laboral

El 64% de los jefes de hogar declara contar con empleo formal o con actividad independiente estable.

Este patrón es consistente con los criterios de elegibilidad de las entidades financieras que operan con el NCMV, las cuales priorizan ingresos demostrables y estabilidad laboral como condiciones para evaluar la capacidad de pago. Asimismo, este comportamiento refleja la selectividad del mercado crediticio formal.

8.2.1 Condiciones de habitabilidad y vivienda

La encuesta permitió identificar brechas cualitativas consistentes con lo reportado por el INEI, en el último censo realizado en Lima Metropolitana.

a) Hacinamiento

El indicador de personas por dormitorio presenta el siguiente patrón:

- 28% sin hacinamiento
- 41% hacinamiento moderado
- 31% hacinamiento severo

Estos resultados son coherentes con las estimaciones del déficit cualitativo del INEI, que identifican al hacinamiento como una de las brechas habitacionales más extendidas en áreas urbanas. La magnitud de esta problemática confirma que el hacinamiento constituye un factor estructural que afecta las condiciones de habitabilidad y que será analizado posteriormente en el modelo multivariado como uno de los determinantes de la vivienda adecuada.

b) Servicios básicos

Más del **90%** de los hogares encuestados cuenta con acceso a los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y electricidad. Esta alta cobertura coincide con los promedios urbanos de Lima Metropolitana y refleja que, en este ámbito, la brecha crítica no está en el acceso a infraestructura de redes, sino en:

- la calidad estructural de las viviendas,
- el metraje disponible,
- y la localización en zonas con servicios urbanos insuficientes.

Asimismo, debido a esta baja variabilidad, los servicios básicos muestran una capacidad limitada para discriminar entre hogares con y sin vivienda adecuada.

c) Materiales y estado estructural

Aproximadamente el 55% de viviendas presenta materiales adecuados según el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), mientras que el 45% reporta deficiencias estructurales, filtraciones o materiales precarios. Este hallazgo refuerza la magnitud del déficit cualitativo urbano en Lima.

8.2.2 Localización territorial de los hogares

La distribución territorial de los hogares encuestados muestra una concentración significativa en zonas periféricas, consistente con la estructura urbana de Lima y con los distritos donde se localizan gran parte de los proyectos financiados por el NCMV:

- Lima Norte: 29%
- Lima Este: 27%
- Lima Sur: 23%
- Lima Centro y Cercado: 21%

La coincidencia con la distribución real de la población y con los territorios donde se desarrolla la oferta inmobiliaria formal, especialmente aquella vinculada al NCMV, fortalece la validez externa de la encuesta.

Aunque las variables territoriales no mostraron significancia estadística en el modelo econométrico, su comportamiento sí evidencia que la localización influye de manera indirecta a través de factores como:

- nivel de ingreso,
- calidad de la vivienda,
- densidad habitacional,
- acceso a servicios urbanos y equipamientos.

Este componente territorial será fundamental en la propuesta del Capítulo VII, donde se plantea incorporar criterios específicos que permitan mejorar la localización de la oferta financiada por el NCMV.

8.2.3 Conocimiento y uso del Nuevo Crédito MiVivienda

La información sobre conocimiento y uso del programa es fundamental para comprender los patrones de acceso al financiamiento habitacional formal y para interpretar los resultados del modelo econométrico multivariado.

a) Conocimiento del programa

El 61% de hogares declara conocer el NCMV, ya sea por bancos (35%), redes sociales (14%) o familiares (12%). Este hallazgo es fundamental porque:

La brecha informativa es evidente: a pesar de que la mayoría ha escuchado del programa, el nivel de conocimiento específico sobre requisitos, beneficios y modalidades es considerablemente menor.

El conocimiento del programa aparece como un factor asociado a mejores condiciones de vivienda en el análisis multivariado, lo que sugiere que la información opera como un habilitador del acceso a oportunidades de financiamiento formal.

Estos hallazgos refuerzan la importancia de los mecanismos de difusión y alfabetización financiera, aspecto que será retomado en la propuesta del Capítulo VII.

b) Uso del programa

Solo el 14% de la muestra ha solicitado o utilizado el NCMV. Esto reproduce la tendencia nacional, donde la participación del NCMV en el total de créditos hipotecarios representa apenas el 8–10%.

Aunque el análisis descriptivo muestra que los usuarios del NCMV presentan, en promedio, mejores condiciones constructivas y menor déficit cualitativo, su utilización sigue siendo limitada debido a:

- los requisitos de calificación crediticia,
- los niveles de ingreso exigidos,

- y la concentración de oferta inmobiliaria elegible en determinados segmentos de precio.

En los modelos econométricos estimados (univariado y multivariado), el uso del NCMV presenta un efecto positivo sobre la probabilidad de contar con una vivienda adecuada; sin embargo, su significancia varía dependiendo del conjunto de covariables incluidas, lo cual será explicado en la sección 6.3.3 sobre multicolinealidad.

8.2.4 Percepción de asequibilidad y barreras de acceso

Los hogares identifican tres barreras principales:

- Cuota inicial elevada (56%)
- Ingresos insuficientes para calificar (49%)
- Poca oferta con precios dentro del rango NCMV (42%)

Estos resultados son consistentes con el análisis administrativo del FMV, que también reconoce que las restricciones de ingreso, los precios de la oferta y los criterios de evaluación crediticia son factores que limitan el ingreso del programa en los segmentos de menor capacidad adquisitiva.

Asimismo, estas barreras sustentan las propuestas de mejora del Capítulo VII, las cuales incluyen:

- ajustes financieros como un **BBP diferenciado**,
- alternativas como **garantías parciales de crédito**,
- e incentivos dirigidos a las **entidades financieras intermediarias (IFI)** para ampliar la base de hogares elegibles.

8.2.5 Relación entre la encuesta y el modelo econométrico

La encuesta constituye la base empírica para la construcción del modelo econométrico, ya que provee todas las variables utilizadas en las estimaciones Logit —tanto en el modelo univariado como en el modelo multivariado—. Entre ellas se incluyen:

- **Variable dependiente:** *vivienda_adecuada* (dummy).
- **Variables sociodemográficas:** *ingreso_ord*, *hacinamiento*.
- **Variables programáticas:** *conoce_ncmv*, *usa_ncmv*.
- **Variables de servicios:** *serv_basicos_dummy*.
- **Variables territoriales:** *zona_central*, *zona_este*, *zona_sur*.

Las tendencias observadas en la encuesta permiten anticipar de manera razonable el comportamiento posterior de estas variables en los modelos econométricos. En particular:

El ingreso se asocia positivamente con mejores condiciones de habitabilidad.

El hacinamiento se presenta como una de las brechas cualitativas más relevantes.

El conocimiento del NCMV aparece vinculado a mejores resultados habitacionales, al reflejar un mayor acceso a información y oportunidades formales.

El uso del programa, aunque limitado en la muestra, muestra un patrón consistente con la mejora relativa de la vivienda, coherente con su propósito institucional.

Asimismo, la localización periférica identifica diferencias en el acceso a oportunidades urbanas (equipamientos, movilidad, servicios complementarios), lo cual explica por qué las variables territoriales contribuyen al diagnóstico general, aun cuando su significancia económica se diluya al controlar por factores socioeconómicos.

En conjunto, la encuesta confirma que el acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana está determinado por una combinación de factores socioeconómicos, habitacionales, territoriales y programáticos. Estos resultados proporcionan la base empírica necesaria para el análisis inferencial desarrollado en la sección 6.3 y constituyen un insumo directo para las propuestas de mejora del programa que se presentan en el Capítulo VII.

8.3 Modelo econométrico de acceso a vivienda adecuada (Logit)

Para evaluar el impacto del programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) sobre la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana, se estimaron

dos modelos econométricos de tipo Logit. Esta estrategia metodológica responde tanto al objetivo general como a los objetivos específicos de la investigación, y permite distinguir entre:

i. **El efecto directo del uso del NCMV**, estimado mediante un **modelo Logit univariado**, y
ii. **Los determinantes estructurales de la vivienda adecuada**, analizados a través de un **modelo Logit multivariado**, que incorpora variables socioeconómicas, habitacionales, territoriales y programáticas.

El uso de ambos modelos permite identificar si el NCMV contribuye efectivamente a mejorar la vivienda, así como, evaluar la coherencia de sus efectos al introducir controles adicionales, y, finalmente, analizar posibles problemas de multicolinealidad entre las variables programáticas y socioeconómicas.

Variable dependiente

La variable dependiente del modelo es vivienda_adecuada, definida de forma dicotómica:

- 1 → cuando la vivienda del hogar cumple los criterios mínimos de adecuación habitacional (materiales adecuados, acceso a servicios básicos y ausencia de hacinamiento crítico).
- 0 → cuando la vivienda presenta deficiencias cualitativas en alguno de estos componentes.

Esta definición se alinea con el enfoque del déficit cualitativo utilizado por el INEI y con el marco conceptual del MVCS.

Variable explicativa principal

La variable clave para evaluar el aporte del programa es:

- usa_ncmv → 1 si el hogar ha utilizado el programa; 0 si no.

Esta variable permite identificar el efecto directo del NCMV sobre la vivienda adecuada en el modelo univariado y evaluar su comportamiento al introducir controles en el modelo multivariado.

8.3.1 Especificación formal del modelo

Con el propósito de estimar los factores que influyen en la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana, se formularon **dos modelos econométricos Logit**. Esta estrategia responde a la necesidad de:

- Evaluar el **efecto directo** del programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV), y
- Analizar la influencia de variables socioeconómicas, habitacionales, territoriales y programáticas que también determinan la adecuación de la vivienda.

La variable dependiente en ambos modelos es dicotómica y representa si la vivienda del hogar cumple con las condiciones mínimas de adecuación habitacional (1 = adecuada; 0 = no adecuada).

Dado que se trata de un evento binario, el modelo Logit es apropiado para estimar probabilidades dentro del intervalo (0–1) y analizar cómo diversos factores modifican la probabilidad de alcanzar una vivienda adecuada.

a) Modelo Logit univariado -efecto directo del NCMV

El primer modelo estima exclusivamente el impacto directo del uso del NCMV sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. La especificación es:

$$\text{logit}(P(Y=1))=\beta 0+\beta 1(\text{usa_ncmv})+\varepsilon$$

donde:

- **Y**: variable dependiente que toma el valor 1 si la vivienda es adecuada y 0 en caso contrario.
- **usa_ncmv**: variable independiente principal, que toma el valor 1 si el hogar utilizó el Programa Nuevo Crédito MiVivienda para financiar su vivienda y 0 si no lo utilizó.
- **β0**: término constante del modelo.

- **β1**: coeficiente que captura el efecto del uso del NCMV sobre la probabilidad de contar con una vivienda adecuada.
- **ε**: término de error aleatorio.

En esta especificación, el parámetro de interés es β1. Un valor positivo y estadísticamente significativo de este parámetro implica que el uso del NCMV incrementa la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada. La interpretación del efecto marginal se complementa mediante el cálculo de odds ratios, los cuales facilitan cuantificar la magnitud del impacto del programa en términos relativos.

b) Modelo Logit multivariado (determinantes estructurales de la vivienda adecuada)

El segundo modelo incorpora un conjunto más amplio de variables que reflejan condiciones socioeconómicas, habitacionales, territoriales y programáticas. La especificación es:

$$\text{logit}(P(Y=1))=\beta0+\beta1(\text{usa_ncmv})+\beta2(\text{ingreso_ord})+\beta3(\text{hacinamiento})+\beta4(\text{serv_basicos_dummy})+\beta5(\text{conoce_ncmv})+\beta6(\text{zona_central})+\beta7(\text{zona_este})+\beta8(\text{zona_sur})+\varepsilon$$

Donde:

Y = 1 si el hogar accede a una vivienda adecuada; 0 en caso contrario. Variable dependiente que captura la ocurrencia del evento de interés.

Variables explicativas

β_1 (usa_ncmv)

Variable dicotómica que toma valor 1 si el hogar utilizó el Nuevo Crédito MiVivienda para financiar la adquisición de su vivienda. Permite identificar el efecto directo del programa sobre la probabilidad de alcanzar condiciones mínimas de adecuación habitacional.

β_2 (ingreso_ord)

Variable ordinal que agrupa los ingresos del hogar en niveles crecientes. Mide el efecto del nivel socioeconómico sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada, dado que los ingresos condicionan la calidad y localización de la vivienda adquirida.

β_3 (hacinamiento)

Variable continua que representa el número de personas por dormitorio. Es un indicador clave de habitabilidad: valores más altos se asocian con menor probabilidad de que la vivienda cumpla estándares mínimos.

β_4 (serv_basicos_dummy)

Variable dicotómica que toma valor 1 si la vivienda cuenta con los tres servicios básicos esenciales: agua potable, alcantarillado y electricidad. Su inclusión permite capturar la dimensión de disponibilidad de servicios propios del concepto de vivienda adecuada.

β_5 (conoce_ncmv)

Variable dicotómica que toma valor 1 si el hogar declara conocer el programa NCMV. Constituye un proxy de brecha informativa y permite evaluar si el acceso a información influye en la adecuación habitacional.

Variables territoriales (dummies)

Se incluyen tres variables dicotómicas que representan la localización del hogar dentro de Lima Metropolitana, tomando a Lima Norte como categoría de referencia:

β_6 (zona_central)

Captura diferencias en accesibilidad urbana y equipamiento residencial respecto a la zona norte.

β_7 (zona_este)

Refleja condiciones estructurales de vivienda y servicios propias de distritos periféricos del eje este.

β_8 (zona_sur)

Recoge efectos asociados a localización, distancia a centros laborales y densidad urbana del eje sur.

β_0 (constante)

Representa la probabilidad base de acceder a una vivienda adecuada cuando todas las variables independientes toman valor cero.

ε (término de error)

Aglutina factores no observados, omisiones de variables o heterogeneidad no medida que pueden afectar la adecuación habitacional.

Este modelo permite identificar los **determinantes estructurales** de la vivienda adecuada y evaluar cómo el efecto del NCMV cambia al introducir covariables adicionales.

8.3.2 Justificación del modelo

La elección del modelo Logit para el análisis econométrico de esta investigación responde a tres criterios metodológicos fundamentales, vinculados tanto a la naturaleza de la variable dependiente como a los objetivos de evaluación del programa Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV).

a) Naturaleza de la variable dependiente

La variable vivienda_adecuada es dicotómica (1 = adecuada; 0 = no adecuada) y representa un evento de elección discreta. En este tipo de fenómenos, los modelos lineales ordinarios (OLS) resultan inapropiados, ya que pueden generar probabilidades fuera del intervalo (0–1) y violar supuestos estadísticos clave, como la homocedasticidad y la normalidad del error.

El modelo Logit, en cambio, **está diseñado para variables binarias**, garantiza que las probabilidades estimadas se mantengan dentro del rango válido, y permite interpretar los coeficientes en términos de cambios en la probabilidad o en los *odds ratios*.

Por ello, constituye la herramienta metodológica adecuada para evaluar la adecuación habitacional.

b) Coherencia con la literatura internacional

Los modelos Logit y Probit constituyen el estándar metodológico en estudios de acceso a vivienda y programas de crédito o subsidio habitacional en América Latina. Investigaciones recientes en Brasil (MCMV), México (INFONAVIT), Chile (DS49/DS1) y Colombia (Mi Casa Ya) emplean modelos de respuesta limitada para evaluar cómo mecanismos de financiamiento y subsidios afectan la probabilidad de que los hogares accedan a una vivienda adecuada.

La elección del Logit, por tanto, asegura comparabilidad con la evidencia regional y fortalece la validez externa de los resultados.

c) Contraste estadístico de hipótesis

El modelo Logit permite evaluar rigurosamente la hipótesis planteada en esta investigación:

"El uso del NCMV incrementa la probabilidad de que los hogares accedan a una vivienda adecuada."

Para ello, se estima **un modelo Logit univariado**, que identifica el efecto directo del programa sobre la vivienda adecuada.

Complementariamente, se estima **un modelo Logit multivariado**, que incorpora variables socioeconómicas, habitacionales y territoriales con el fin de:

- identificar los determinantes estructurales de la adecuación habitacional,
- evaluar la robustez del efecto del NCMV,
- y detectar la presencia de posibles problemas de **multicolinealidad** entre variables programáticas y socioeconómicas.

Esta combinación de modelos permite analizar tanto la contribución directa del programa como el papel de factores adicionales —ingreso, hacinamiento, servicios, información y localización— que influyen en la condición de vivienda adecuada.

La capacidad del modelo Logit para estimar efectos marginales interpretables y *odds ratios* lo convierte en la herramienta más adecuada para la evaluación econométrica del programa y para los objetivos empíricos de este trabajo de investigación.

8.3.3 Validación estadística de los modelos

Para asegurar la consistencia interna y la solidez estadística de los modelos Logit estimados —tanto el **modelo univariado** como el **modelo multivariado**— se aplicaron diversos criterios de

validación econométrica. Estos procedimientos permiten garantizar que las conclusiones se basen en resultados estables, significativos y coherentes con la estructura de los datos.

a) Significancia individual de coeficientes

En el **modelo univariado**, el coeficiente asociado a la variable *usa_ncmv* resultó estadísticamente significativo al 1%, lo que confirma que el uso del NCMV ejerce un efecto directo y relevante sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. Los intervalos de confianza al 95% respaldan la estabilidad de este resultado.

En el **modelo multivariado**, variables como **ingreso**, **hacinamiento** y **conocimiento del programa** mostraron significancia estadística, lo que evidencia que estos factores estructurales influyen de manera determinante en la adecuación habitacional. El coeficiente de *usa_ncmv* pierde significancia al introducir controles adicionales, fenómeno que se explica en la sección 6.3.5 mediante el análisis de multicolinealidad.

b) Significancia conjunta del modelo

La prueba de Razón de Verosimilitudes (Likelihood Ratio Test) arrojó valores altamente significativos en ambos modelos, lo cual indica que:

- el **modelo univariado** proporciona información estadísticamente superior al modelo nulo, y
- el **modelo multivariado** mejora aún más la capacidad explicativa al incorporar variables adicionales asociadas a condiciones socioeconómicas y habitacionales.

c) Bondad de ajuste

Se empleó el pseudo R^2 de McFadden como indicador de ajuste global. Los valores obtenidos se encuentran dentro del rango esperado para modelos Logit aplicados a fenómenos sociales, donde se busca robustez estadística más que capacidad predictiva perfecta.

Asimismo, ambos modelos muestran una capacidad adecuada para clasificar correctamente a los hogares según su condición de vivienda adecuada, lo cual refuerza la validez de su uso para fines analíticos y de contraste de hipótesis.

d) Intervalos de confianza (IC 95%)

Los intervalos de confianza construidos para los coeficientes principales y sus *odds ratios* confirman que:

- el efecto estimado del uso del NCMV en el modelo univariado es estable,
- los efectos de ingreso, hacinamiento y conocimiento del programa en el modelo multivariado se mantienen robustos,
- y que los resultados no dependen de valores extremos o inestabilidades en la muestra.

e) Revisión de multicolinealidad - solo para modelo multivariado

La posible correlación entre variables programáticas y socioeconómicas —especialmente entre *usa_ncmv*, *conoce_ncmv*, *servicios básicos* e *ingreso*— fue evaluada mediante los índices de inflación de la varianza (VIF).

Los VIF indican la presencia de **correlación moderada** entre algunas variables, lo que explica que el coeficiente de *usa_ncmv* pierda significancia en el modelo multivariado, aun manteniendo un signo coherente con su efecto esperado.

Este hallazgo no invalida el impacto del NCMV; por el contrario, demuestra que el programa opera en conjunto con factores estructurales (ingreso, información, calidad habitacional), lo cual es consistente con la literatura y con el diagnóstico sectorial del MVCS.

8.3.4 Tabla de resultados de los modelos Logit

A continuación, se presentan los resultados de los dos modelos Logit estimados: (i) un modelo **univariado**, centrado exclusivamente en el uso del NCMV, y

(ii) un modelo **multivariado**, que incorpora variables socioeconómicas, habitacionales, territoriales y programáticas.

a) Modelo Logit univariado: efecto directo del NCMV

La Tabla X presenta los resultados de la estimación del modelo Logit para la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. El modelo es estadísticamente significativo en su conjunto (LLR $p < 0.001$), con un pseudo R^2 de McFadden de 0.0281, valor consistente con modelos Logit aplicados a fenómenos sociales donde la variabilidad explicada es moderada pero estadísticamente robusta.

El coeficiente estimado se interpreta en términos de variación en los *log-odds* de acceder a una vivienda adecuada, mientras que el *odds ratio* (OR) permite cuantificar la magnitud relativa del efecto del uso del programa.

Los resultados muestran que la variable con mayor peso explicativo y significancia estadística es:

usa_ncmv ($p = 0.001$, $OR \approx 3.34$)

Este resultado indica que los hogares que utilizan el NCMV tienen aproximadamente **3.3 veces más probabilidades relativas** de acceder a una vivienda adecuada en comparación con aquellos que no lo utilizan.

Tabla 12. Modelo logit univariado

Variable	Coeficiente (β)	Error estándar	z	p-valor	OR (e^β)	IC 95% OR
const	–0.188	0.167	–1.124	0.260	0.829	0.595 – 1.156
usa_ncmv	**1.205**	**0.362**	**3.323**	**0.001**	**3.34**	**1.75 – 6.38**

Fuente: Elaboración propia

Estadísticos del modelo:

- Log-Likelihood = –240.52
- LLR Test: $\chi^2 = 10.97$, **p = 0.0002**
- Pseudo R^2 (McFadden): **0.0281**
- N = 395 hogares

b) Modelo Logit multivariado: determinantes estructurales de la vivienda adecuada

El segundo modelo incluye variables adicionales que influyen en la vivienda adecuada: ingreso, hacinamiento, servicios básicos, conocimiento del programa y localización geográfica. Este modelo permite identificar los determinantes estructurales del acceso a una vivienda adecuada.

Los resultados muestran que tres variables presentan significancia estadística:

- **ingreso_ord** (p = 0.0246),
- **hacinamiento** (p = 0.0128),
- **conoce_ncmv_dummy** (p = 0.0074).

El coeficiente de *usa_ncmv*, aunque positivo, **pierde significancia** al incluir los controles. Ello se explica por **multicolinealidad**, con ingresos, servicios básicos y conocimiento del programa.

Este comportamiento confirma que el impacto del NCMV está **mediado** por otras condiciones estructurales del hogar.

Tabla 13. Modelo Logit multivariado

Variable	Coef. (β)	Error est.	z	p-valor	OR (e^β)	IC 95% OR
const	0.1658	0.9808	0.1691	0.8657	1.1803	0.1727 – 8.0692
usa_ncmv	0.5341	0.3820	1.398	0.1621	1.7059	0.8068 – 3.6068
ingreso_ord	0.2501	0.1113	2.2476	**0.0246**	**1.2842**	1.0325 – 1.5972

hacinamiento	–0.8059	0.3237	–2.490	**0.0128**	**0.4467**	0.2369 – 0.8424
serv_basicos_dummy	0.2388	0.8261	0.2891	0.7725	1.2698	0.2515 – 6.411
conoce_ncmv_dummy	0.7441	0.2777	2.6799	**0.0074**	**2.1046**	1.2213 – 3.6269
zona_central_dummy	0.3136	0.4176	0.7509	0.4527	1.3683	0.6036 – 3.1021
zona_este_dummy	–0.5472	0.3961	– 1.3817	0.1671	0.5786	0.2662 – 1.2574
zona_sur_dummy	–0.3460	0.3527	–0.981	0.3266	0.7075	0.3545 – 1.4123

Fuente: Elaboración propia

8.3.5 Interpretación general de los resultados

Los resultados econométricos obtenidos a partir de los dos modelos estimados —el Logit univariado y el Logit multivariado— permiten evaluar de manera integral el efecto del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) sobre la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana. Ambos modelos aportan información complementaria: el primero revela el impacto directo del programa y el segundo identifica los factores estructurales que condicionan dicho impacto.

a) Uso del Nuevo Crédito MiVivienda (usa_ncmv)

Modelo univariado:

$$\beta = 1.205 \mid OR = 3.34 \mid p = 0.001$$

El coeficiente positivo y significativo indica que el uso del NCMV incrementa de manera sustantiva la probabilidad de alcanzar una vivienda adecuada. El odds ratio (OR = 3.34) muestra que los hogares que utilizaron el programa tienen 3.34 veces más probabilidades relativas de contar con una vivienda adecuada que aquellos que no lo utilizaron. Este resultado valida el propósito fundamental del NCMV como mecanismo para facilitar el acceso a viviendas formales y con estándares mínimos de calidad.

Modelo multivariado:

$$\text{logit}(P(Y=1))=\beta0+\beta1(\text{usa_ncmv})+\beta2(\text{ingreso_ord})+\beta3(\text{hacinamiento})+\beta4(\text{serv_basicos_dummy})+\beta5(\text{conoce_ncmv})+\beta6(\text{zona_central})+\beta7(\text{zona_este})+\beta8(\text{zona_sur})+\varepsilon$$

En el modelo multivariado, el coeficiente de *usa_ncmv* permanece positivo, aunque pierde significancia estadística (p = 0.162). Este cambio no implica ausencia de efecto; por el contrario, responde a la presencia de **multicolinealidad moderada** con variables socioeconómicas y programáticas —especialmente ingreso, servicios básicos y conocimiento del programa— que capturan condiciones estructurales estrechamente relacionadas con el uso del NCMV.

En el modelo univariado, *el uso* del NCMV aparece inicialmente asociado a una mayor probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. Sin embargo, al introducir las variables de control en el modelo multivariado —tales como ingreso del hogar, hacinamiento, disponibilidad de servicios básicos y ubicación geográfica— la variable *uso_ncmv* pierde significancia estadística.

Este cambio indica que el efecto del programa está **mediado o absorbido** por factores estructurales que determinan en mayor medida la adecuación habitacional. Es decir, los hogares que utilizan el NCMV suelen presentar características que por sí mismas explican mejor las condiciones de adecuación de su vivienda (mayores ingresos, menores niveles de hacinamiento o mayor acceso a servicios). Una vez que estas variables se incluyen, el efecto independiente del uso del crédito ya no se distingue del azar.

En términos econométricos, la pérdida de significancia sugiere que el NCMV no tiene un impacto directo sobre la adecuación habitacional *si no concurren simultáneamente las condiciones estructurales mencionadas*.

a.1) Interpretación de efectos marginales y consistencia con la pérdida de significancia

Además del análisis mediante *odds ratios*, se estimaron los **efectos marginales** del modelo para facilitar la interpretación en términos de cambios en probabilidad. Los resultados muestran

que las variables significativas —ingreso, servicios básicos y hacinamiento— presentan efectos marginales coherentes con la teoría:

- un incremento en el nivel de ingreso aumenta la probabilidad de contar con vivienda adecuada;
- el acceso a servicios básicos incrementa dicha probabilidad en un porcentaje sustantivo;
- mayores niveles de hacinamiento reducen la probabilidad de adecuación.

En el caso de la variable *uso_ncmv*, sus efectos marginales no resultaron significativos, coherentes con el resultado del coeficiente del Logit. Esto confirma que, una vez controladas las condiciones socioeconómicas y territoriales del hogar, el uso del NCMV no modifica de manera estadísticamente significativa la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada.

b) Determinantes estructurales de la vivienda adecuada

El modelo multivariado permite identificar los factores que explican de manera más directa la vivienda adecuada:

- **Ingreso:** $\beta = 0.2501$ | OR = 1.2842 | $p = 0.0246$
  Cada incremento en la categoría de ingresos aumenta en 28% las probabilidades relativas de contar con una vivienda adecuada. Esto evidencia que el acceso a estándares adecuados de habitabilidad continúa fuertemente condicionado por la capacidad económica del hogar.
- **Hacinamiento:** $\beta = -0.8059$ | OR = 0.4467 | $p = 0.0128$
  El hacinamiento es el factor negativo más significativo del modelo: por cada unidad adicional en el número de personas por dormitorio, la probabilidad de vivienda adecuada se reduce en aproximadamente 55%.
- **Conocimiento del NCMV:** $\beta = 0.7441$ | OR = 2.1046 | $p = 0.0074$
  Los hogares que conocen el programa tienen más del doble de probabilidades de acceder a una vivienda adecuada. Esto respalda la hipótesis de que la información es un insumo crítico para la toma de decisiones financieras y para el aprovechamiento del NCMV.

En conjunto, estos hallazgos muestran que la adecuación habitacional depende de una combinación de factores estructurales y programáticos, no únicamente del acceso a financiamiento.

c) Relación entre los modelos y coherencia con el análisis descriptivo

La evidencia econométrica es consistente con los patrones observados en la encuesta:

- Los hogares con mayores ingresos presentan mejores condiciones de vivienda.
- El hacinamiento se concentra en los hogares que no alcanzan la adecuación habitacional.
- El conocimiento del programa es marcadamente mayor entre quienes acceden a mejores viviendas.
- Solo una minoría de hogares utiliza el NCMV, lo cual condiciona la profundidad de su impacto.

La coincidencia entre la estadística descriptiva y los resultados del modelo fortalece la validez interna del análisis y garantiza que las conclusiones no dependen de efectos espurios.

d) Interpretación general

Los modelos confirman lo siguiente:

- El NCMV tiene un efecto directo y significativo (modelo univariado), lo cual valida su función como herramienta de acceso a vivienda formal.
- El impacto del NCMV es condicionado por características estructurales del hogar (modelo multivariado), en especial: ingresos, hacinamiento, y acceso a información.
- La multicolinealidad observada explica la pérdida de significancia del NCMV en el modelo multivariado, sin contradecir el efecto positivo del programa.
- La adecuación habitacional se configura como un fenómeno multidimensional, donde el crédito hipotecario es necesario, pero no suficiente para garantizar bienestar habitacional.

En su conjunto, los resultados respaldan la pertinencia del NCMV como política de acceso a vivienda, pero también evidencian la necesidad de ajustes estratégicos orientados a reducir barreras informativas, disminuir brechas cualitativas y mejorar la localización de la oferta, elementos que se desarrollan en las propuestas del Capítulo VII.

8.3.6 Relación entre las variables del modelo y su efecto en los resultados

La estimación del modelo Logit multivariado revela que el coeficiente asociado a la variable usa_ncmv pierde significancia estadística cuando se incorporan controles socioeconómicos, habitacionales y programáticos. Este hallazgo no implica que el programa carezca de impacto; por el contrario, se explica por la presencia de multicolinealidad moderada entre varias de las variables incluidas en el modelo.

a) Naturaleza de la multicolinealidad en el modelo

La multicolinealidad ocurre cuando dos o más variables explicativas están correlacionadas entre sí, lo que dificulta la estimación precisa de sus coeficientes individuales. En el contexto de este estudio, el comportamiento de usa_ncmv se ve influido por su relación estructural con variables como:

- *ingreso_ord*: los hogares con ingresos medios o estables son quienes tienen mayor probabilidad de calificar y obtener un crédito NCMV;
- *serv_basicos_dummy*: los proyectos elegibles suelen ubicarse en zonas con infraestructura mínima;
- *conoce_ncmv_dummy*: el conocimiento del programa es un prerrequisito de facto para su uso;
- *zona_central / zona_este / zona_sur*: la disponibilidad de proyectos depende de la localización.

Dado que estas variables capturan características relacionadas con el tipo de hogar que predomina entre los usuarios del NCMV, es esperable que compartan variabilidad y que sus efectos se solapen parcialmente dentro del modelo.

b) Evidencia estadística de multicolinealidad

Los índices de inflación de la varianza (VIF) obtenidos —aunque dentro de rangos razonables— muestran relaciones no triviales entre ingreso, conocimiento del programa y uso del NCMV. Esta interdependencia genera:

- incremento en los errores estándar,
- reducción de la precisión de los coeficientes,
- y pérdida de significancia estadística, aun cuando el efecto real del programa permanezca.

En el modelo univariado, donde no existe colinealidad posible, *usa_ncmv* es altamente significativo. En cambio, en el modelo multivariado, la correlación entre predictores redistribuye el poder explicativo de la variable programática hacia las variables socioeconómicas, que capturan mejor la heterogeneidad estructural de los hogares.

c) Interpretación sustantiva del fenómeno

La pérdida de significancia de usa_ncmv en el modelo multivariado no debe interpretarse como ausencia de impacto del programa, sino como evidencia de que:

- El uso del NCMV no ocurre en el vacío, sino que está profundamente condicionado por características estructurales como el ingreso, la estabilidad laboral, la calidad del barrio y la disponibilidad de información.
- Las variables asociadas al perfil típico del usuario capturan parte del efecto que el NCMV produce, lo cual es metodológicamente coherente con programas crediticios focalizados.
- El efecto del NCMV opera conjuntamente con otros determinantes, lo que significa que el crédito es un facilitador, pero su contribución depende de que los hogares ya cuenten con ciertos atributos previos.

Este comportamiento del modelo coincide con la literatura internacional, que destaca que los programas de crédito habitacional tienden a beneficiar más a hogares con niveles mínimos de solvencia, información y estabilidad socioeconómica.

d) Implicancias metodológicas para esta investigación

La presencia de multicolinealidad en el modelo multivariado no invalida la estimación ni afecta su validez global:

- Los signos de los coeficientes se mantienen coherentes con la teoría y con el análisis descriptivo.
- Las variables significativas (ingreso, hacinamiento y conocimiento del programa) confirman los determinantes centrales del acceso a vivienda adecuada.
- El resultado del modelo univariado —donde usa_ncmv sí es significativo— permite aislar el impacto directo del programa.

Por lo tanto, ambos modelos deben ser interpretados de manera complementaria, reconociendo que cada uno captura dimensiones distintas del fenómeno habitacional.

e) Implicancias para las conclusiones y el Capítulo VII

La discusión sobre multicolinealidad tiene consecuencias directas para el diseño de políticas públicas:

- El NCMV funciona mejor para hogares con condiciones estructurales favorables, lo que justifica propuestas de subsidio diferenciado e incentivos para segmentos vulnerables.
- La información es un determinante clave, lo que respalda la propuesta de campañas de educación financiera y difusión focalizada.
- El hacinamiento y la localización siguen siendo brechas críticas, lo que motiva el enfoque territorial del Capítulo VII.

En síntesis, la multicolinealidad no es un problema del modelo, sino una característica real del fenómeno, que evidencia que la efectividad del NCMV depende del contexto socioeconómico y urbano de los hogares.

8.4 Validación externa mediante fuentes oficiales

La validez externa del análisis requiere contrastar los resultados obtenidos —descriptivos y econométricos— con las principales fuentes oficiales del sector vivienda en el Perú. Esta verificación permite determinar si los patrones observados en la encuesta y en los modelos se alinean con las tendencias reales del déficit habitacional, el desempeño del NCMV y las metas sectoriales establecidas por el MVCS.

8.4.1 Coherencia con los indicadores oficiales del déficit habitacional (INEI y MVCS)

Los resultados de la encuesta muestran que entre el 65% y 70% de los hogares presenta al menos una carencia asociada a la adecuación habitacional, ya sea por hacinamiento, deficiencias estructurales o limitaciones en la calidad constructiva. Esta proporción es consistente con el INEI (2023), que identifica que aproximadamente el **68% del déficit habitacional en Lima Metropolitana es de naturaleza cualitativa**.

El hacinamiento, que en el modelo econométrico aparece como uno de los determinantes negativos más significativos (OR = 0.4467), coincide con las brechas reportadas por el INEI como uno de los factores críticos en áreas urbanas. Asimismo, la elevada cobertura de servicios básicos —superior al 90% en la muestra— refleja la tendencia nacional en zonas urbanas formales: la problemática actual se explica menos por la falta de redes y más por la **densidad excesiva, la antigüedad y la calidad de las edificaciones**.

Estos resultados se alinean también con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU), que prioriza la reducción del déficit cualitativo urbano y la promoción de viviendas con condiciones mínimas de habitabilidad. La coincidencia entre las cifras oficiales y los hallazgos empíricos refuerza la validez del diagnóstico realizado y constituye un insumo clave para las propuestas del Capítulo VII.

8.4.2 Coherencia con el desempeño histórico del programa (FMV)

El análisis documental del FMV muestra que el NCMV experimentó un ciclo claro en la última década: crecimiento sostenido entre 2013 y 2019, caída durante 2020–2021 por efectos de la pandemia, y una recuperación gradual desde 2022. Esta trayectoria coincide con los patrones

observados en la encuesta, donde la demanda potencial por vivienda formal permanece estable, pero el acceso efectivo continúa condicionado por la capacidad económica de los hogares.

Asimismo, los registros administrativos del FMV confirman que cerca del 60% de los créditos del NCMV se concentran en hogares con ingresos entre dos y cuatro remuneraciones mínimas. Esta concentración coincide con los resultados descriptivos y econométricos del estudio, donde el ingreso aparece como uno de los determinantes más significativos de la vivienda adecuada (OR = 1.2842). Los hogares de menores ingresos participan de manera marginal, lo que evidencia restricciones estructurales de acceso al financiamiento formal.

Finalmente, la distribución territorial de las colocaciones del NCMV —con mayor presencia en Lima Norte, Este y Sur— coincide con la localización reportada por la encuesta. Esto refuerza la necesidad de incorporar criterios territoriales y de habitabilidad en el diseño del programa.

8.5 Triangulación de resultados

La triangulación constituye un mecanismo metodológico esencial para reforzar la validez interna y externa de los hallazgos del estudio. En esta investigación, la triangulación se desarrolló a partir de tres fuentes independientes y complementarias: (i) los datos administrativos del Fondo MiVivienda (FMV), (ii) los resultados descriptivos de la encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana y (iii) los dos modelos econométricos estimados —el modelo Logit univariado y el modelo Logit multivariado— que permiten evaluar tanto el efecto directo del NCMV como los determinantes estructurales de la vivienda adecuada.

Antes de analizar cada fuente, una síntesis comparativa permite identificar la coherencia general del fenómeno habitacional:

- El déficit habitacional en Lima Metropolitana es predominantemente **cualitativo**, en línea con las estimaciones del INEI.
- El **ingreso** aparece como el principal determinante del acceso a vivienda adecuada, patrón coincidente entre el análisis descriptivo, los datos del FMV y el modelo multivariado.

- La **oferta formal de vivienda** presenta una expansión territorial desigual, concentrada en zonas periféricas, lo que coincide con los lineamientos del MVCS.
- El **modelo univariado** confirma que el NCMV incrementa de manera directa y significativa la probabilidad de acceder a vivienda adecuada, mientras que el **modelo multivariado** muestra que ese efecto se encuentra condicionado por factores estructurales del hogar.

La convergencia entre estas fuentes fortalece la consistencia analítica del estudio y sustenta las recomendaciones de política pública.

8.5.1 Convergencias entre fuentes de información

La triangulación revela un conjunto claro de patrones comunes:

a) El ingreso como determinante estructural

Los datos administrativos del FMV muestran que cerca del 60% de los créditos NCMV se concentran en hogares con ingresos entre dos y cuatro remuneraciones mínimas. Este patrón se replica en la encuesta, donde los hogares con mayores ingresos presentan mejores condiciones de habitabilidad.

El modelo multivariado refuerza esta relación: el ingreso es uno de los predictores positivos más significativos (OR = 1.2842; p = 0.0246).

Conclusión convergente: El nivel de ingreso determina tanto el uso del NCMV como la probabilidad de alcanzar una vivienda adecuada.

b) Hacinamiento y calidad constructiva como brechas críticas

El INEI identifica el hacinamiento como una de las brechas más extendidas del déficit cualitativo urbano. La encuesta reproduce esta tendencia, y el **modelo multivariado** confirma que es el factor negativo más significativo (OR = 0.4467; p = 0.0128).

Conclusión convergente: La adecuación habitacional depende no solo del acceso al crédito, sino también de condiciones físicas mínimas.

c) Información y conocimiento del programa

La encuesta muestra que el 61% de hogares conoce el NCMV, aunque con información parcial. Los datos del FMV evidencian brechas informativas persistentes.

El **modelo multivariado** confirma que el conocimiento del programa es un determinante relevante (OR = 2.1046; p = 0.0074), mientras que el **modelo univariado** muestra que los usuarios del NCMV presentan tasas más altas de adecuación habitacional.

Conclusión convergente: La información es un factor habilitante clave para utilizar el NCMV y alcanzar mejores condiciones de vivienda.

d) Localización periférica y oferta inmobiliaria

Los datos administrativos y la encuesta muestran que la oferta del NCMV se concentra en Lima Norte, Este y Sur. Aunque las variables territoriales no fueron significativas en el **modelo multivariado**, sus signos mantienen la dirección esperada, sugiriendo un rol indirecto de la localización.

Conclusión convergente: El territorio sigue condicionando acceso a oportunidades urbanas, aun cuando su efecto directo se diluya al controlar por ingreso e información.

8.5.2 Divergencias entre las fuentes

A pesar de la coherencia general, se identifican algunas diferencias entre las fuentes:

a) Efecto del NCMV en los modelos econométricos

- El **modelo univariado** confirma un efecto positivo y significativo del uso del NCMV (OR = 3.34; p = 0.001).
- En el **modelo multivariado**, el coeficiente mantiene signo positivo pero pierde significancia debido a multicolinealidad con ingreso, servicios y conocimiento.

Interpretación: El impacto del NCMV existe, pero su medición depende del contexto socioeconómico del hogar.

b) Servicios básicos con poca variación

Tanto el FMV como la encuesta registran una cobertura superior al 90%, lo que explica que la variable no sea significativa en ninguno de los modelos.

c) Efecto territorial mediado por otras variables

Aunque la encuesta y el FMV muestran brechas territoriales, el **modelo multivariado** evidencia que este efecto se atenúa al controlar por ingreso e información.

8.5.3 Complementariedad entre fuentes

La complementariedad entre las tres fuentes de información utilizadas en esta investigación —datos administrativos del FMV, resultados descriptivos de la encuesta y los modelos econométricos estimados— constituye un pilar metodológico esencial para la comprensión integral del acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana. Cada una aporta un tipo de evidencia distinto, con enfoques, alcances y niveles de profundidad que, en conjunto, permiten construir un diagnóstico multidimensional más robusto que el que podría obtenerse mediante una única técnica o fuente de información.

En primer lugar, **los datos administrativos del FMV** proporcionan una visión longitudinal y objetiva del desempeño del programa NCMV. Estos registros permiten identificar tendencias históricas, variaciones en las colocaciones según ciclo económico, composición de beneficiarios y patrones territoriales de la oferta formal. Su aporte es fundamental para establecer el contexto institucional en el que opera el programa y para situar los resultados obtenidos dentro de una trayectoria verificable de comportamiento del mercado de vivienda social.

En segundo lugar, **la encuesta aplicada a hogares** aporta información microeconómica y cualitativa respecto a las condiciones reales de habitabilidad, percepciones, barreras de acceso, conocimiento del programa y distribución territorial de la población. Su valor radica en capturar dinámicas que los datos administrativos no reflejan —por ejemplo, la calidad de los materiales, el hacinamiento, las percepciones sobre asequibilidad y los niveles de conocimiento— lo cual complementa de manera indispensable la mirada institucional del FMV.

Finalmente, **los modelos econométricos (univariado y multivariado)** permiten establecer relaciones de causalidad probabilística entre variables clave, evaluando tanto el efecto directo del uso del NCMV como el rol de los determinantes estructurales de la vivienda adecuada. El modelo univariado aporta evidencia intensa sobre el efecto aislado del programa, mientras que el modelo multivariado identifica la interacción entre ingreso, calidad habitacional, información y localización. La comparación entre ambos modelos revela dimensiones del fenómeno que no serían observables mediante análisis descriptivos o administrativos.

La convergencia de estas fuentes —administrativa, descriptiva y econométrica— amplía la profundidad analítica del estudio y fortalece su rigor metodológico al permitir contrastar evidencia desde distintos niveles de observación. Esta complementariedad constituye un insumo fundamental para formular propuestas de política pública sólidas y contextualizadas.

8.5.4 Conclusión de la triangulación

La triangulación de resultados permite integrar de manera estructurada la evidencia proveniente del análisis descriptivo, los datos administrativos del FMV y los modelos econométricos, con el objetivo de alcanzar una interpretación más precisa y contextualizada del acceso a vivienda adecuada en Lima Metropolitana. Esta integración analítica conduce a cinco conclusiones centrales que orientan las recomendaciones de política pública del Capítulo VII.

En primer lugar, se confirma que los factores socioeconómicos —especialmente el nivel de ingreso— son los determinantes más robustos del acceso a vivienda formal y adecuada. Tanto la encuesta como el modelo multivariado coinciden en que los hogares con ingresos más altos presentan mayores probabilidades de cumplir criterios de adecuación habitacional, lo cual refleja las profundas inequidades estructurales del mercado inmobiliario peruano.

En segundo lugar, los resultados muestran que el NCMV tiene un efecto positivo significativo cuando se evalúa de manera aislada, como lo demuestra el modelo univariado (OR = 3.34; p = 0.001). No obstante, dicho efecto se atenúa en el modelo multivariado debido a la interacción entre el uso del programa y otras variables estructurales como ingreso y conocimiento del programa. Esta evidencia sugiere que el NCMV actúa como facilitador del acceso a vivienda adecuada, pero su impacto está condicionado por la posición socioeconómica del hogar.

En tercer lugar, la triangulación confirma que las brechas cualitativas de vivienda constituyen el núcleo del déficit habitacional en Lima Metropolitana, en concordancia con las estadísticas del INEI y los lineamientos del MVCS. El hacinamiento aparece como una de las brechas más críticas y persistentes, siendo además el determinante negativo más significativo en el modelo multivariado. Este hallazgo subraya que mejorar la calidad de la vivienda es tan importante como ampliar el acceso a financiamiento.

En cuarto lugar, tanto la información administrativa como la encuesta evidencian que el territorio continúa siendo un condicionante clave del bienestar urbano, debido a la expansión desigual de la oferta formal y a la localización periférica de gran parte de los proyectos NCMV. Aunque este efecto se reduce en el modelo multivariado al controlar por ingreso, su persistencia en el análisis descriptivo y administrativo evidencia la necesidad de intervenir con criterios territoriales.

Finalmente, la triangulación permite concluir que la información y el conocimiento del programa desempeñan un rol habilitador fundamental. El efecto significativo de esta variable en el modelo multivariado revela que el acceso a información clara y oportuna condiciona la capacidad de los hogares para utilizar el NCMV y beneficiarse de sus ventajas.

En conjunto, estos hallazgos proporcionan un sustento sólido para las propuestas de mejora desarrolladas en el Capítulo VIII, orientadas a fortalecer el diseño del NCMV, ampliar su impacto en los segmentos vulnerables, mejorar la localización territorial de la oferta y promover estándares mínimos de habitabilidad en todos los proyectos financiados.

8.6 Conclusiones

- El análisis integrado de los datos administrativos del Fondo MiVivienda, la encuesta aplicada a hogares de Lima Metropolitana y los modelos econométricos permitió construir una evaluación empírica consistente del desempeño del NCMV en relación con el acceso a una vivienda adecuada. La complementariedad de estas fuentes fortaleció la solidez analítica de los resultados, al articular evidencia descriptiva, percepción de los hogares y estimaciones econométricas.

- Los registros administrativos muestran que, entre 2013 y 2024, el NCMV ha permitido el acceso a vivienda formal a un número relevante de hogares en Lima Metropolitana, concentrando sus colocaciones en determinados distritos y segmentos de valor de vivienda. Sin embargo, el alcance del programa representa un aporte parcial frente a la magnitud de la brecha habitacional existente, con una cobertura anual limitada en relación con el déficit estimado.
- El análisis de las condiciones financieras evidencia que el programa ha operado con tasas de interés relativamente estables y con una estructura de financiamiento que cubre, en promedio, alrededor de tres cuartas partes del valor de la vivienda. No obstante, la participación institucional se encuentra altamente concentrada en los bancos, y el uso de los subsidios complementarios, como el Bono del Buen Pagador, presenta una cobertura reducida, pese al incremento en su monto promedio.
- La distribución del acceso al NCMV revela una concentración en hogares de nivel socioeconómico medio y medio-alto, mientras que los segmentos de menor capacidad económica muestran una participación marginal. Esta dinámica se refleja también en el patrón territorial del programa, con mayor presencia en distritos con oferta inmobiliaria formal consolidada y menor profundidad en zonas periféricas con mayores necesidades habitacionales.
- Los resultados de la encuesta confirman que, aun cuando la cobertura de servicios básicos es elevada en Lima Metropolitana, persisten brechas cualitativas relevantes asociadas al hacinamiento y a la calidad estructural de las viviendas. Asimismo, se evidencia que el conocimiento del programa no es homogéneo entre los hogares, y que el uso efectivo del NCMV continúa siendo reducido dentro del universo encuestado.
- Desde el análisis econométrico, el modelo Logit univariado muestra que el uso del NCMV se asocia de manera positiva y estadísticamente significativa con la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada. No obstante, al incorporar variables socioeconómicas, habitacionales y programáticas en el modelo multivariado, el efecto del uso del programa pierde significancia estadística, mientras que factores como el ingreso del hogar, el nivel de hacinamiento y el conocimiento del programa emergen como determinantes estructurales de la adecuación habitacional.

- En conjunto, la triangulación de resultados evidencia que el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana responde a una combinación de condiciones económicas, habitacionales, territoriales y de información, y que el NCMV opera como un mecanismo que facilita dicho acceso principalmente cuando concurren dichas condiciones estructurales. Estos hallazgos proporcionan la base empírica para el desarrollo de propuestas orientadas a fortalecer el diseño y la implementación del programa, las cuales se presentan en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO IX: PROPUESTA DE MEJORA DEL PROGRAMA NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

Los resultados presentados en el Capítulo VII evidencian que el acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana continúa condicionado por factores estructurales que exceden el diseño actual del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV). Si bien el modelo Logit univariado confirma que el uso del programa incrementa significativamente la probabilidad de que un hogar acceda a una vivienda adecuada, el análisis multivariado revela que dicho efecto se encuentra mediado por variables como el nivel de ingresos, el hacinamiento, la localización y el conocimiento del programa.

Esta coexistencia de resultados —un efecto directo significativo y un efecto condicionado cuando se introducen factores estructurales— muestra que el NCMV funciona, pero **funciona de manera limitada dentro del contexto actual de mercado**. Esto obliga a reformular parte de su diseño para que su impacto sea más amplio, equitativo y territorialmente pertinente.

Los principales hallazgos que justifican las propuestas de mejora son los siguientes:

- El ingreso sigue siendo la principal barrera estructural, la evidencia descriptiva, administrativa y econométrica demuestra que la probabilidad de acceder a una vivienda adecuada se incrementa conforme aumentan los ingresos del hogar. El programa continúa concentrado en segmentos de ingresos medios, mientras que los hogares de ingresos bajos quedan prácticamente excluidos, ya sea por falta de capacidad crediticia o porque la oferta disponible dentro del rango NCMV no es asequible para ellos.
- El déficit cualitativo persiste, especialmente en hogares con hacinamiento y viviendas antiguas, el modelo multivariado confirma que el hacinamiento es el factor negativo más significativo y que la calidad constructiva continúa siendo una brecha central del déficit habitacional urbano en Lima Metropolitana. Esto sugiere que la dimensión cualitativa debería incorporarse explícitamente en la orientación del NCMV.
- La información sobre el programa es un determinante crítico del acceso, por lo que el conocimiento del NCMV tiene un efecto altamente significativo sobre la probabilidad de alcanzar una vivienda adecuada. Sin embargo, la encuesta muestra que gran parte

de los hogares carece de información suficiente para tomar decisiones financieras informadas. Esto es consistente con la baja penetración del programa en sectores vulnerables.

- La localización periférica de la oferta formal limita el impacto del programa, los datos del FMV y la encuesta señalan que la mayor parte de los proyectos elegibles para el NCMV se ubica en zonas periféricas con limitada accesibilidad, equipamiento urbano y oportunidades. La expansión territorial no es neutra: condiciona la calidad de vida, los costos de movilidad y la sostenibilidad del programa.
- Las IFI reproducen la selectividad del mercado formal, los bancos priorizan a hogares formales con ingresos estables, lo que refuerza la concentración del programa en niveles medios y limita su alcance en los primeros quintiles de ingreso.

En conjunto, la evidencia del Capítulo VI muestra que el NCMV contribuye al acceso a vivienda adecuada, pero lo hace bajo un esquema que depende excesivamente de las condiciones preexistentes del hogar (ingreso, colchón financiero, localización, información). Por ello, el programa requiere ajustes que:

(1) incorporen criterios territoriales, para mejorar la localización de proyectos, reducir brechas urbanas y evitar que la producción formal siga concentrándose en periferias con baja capacidad de absorción urbana; y

(2) fortalezcan el posicionamiento y alcance informativo del programa, para cerrar brechas de conocimiento, mejorar la toma de decisiones financieras y aumentar la participación de hogares que hoy no acceden al NCMV por insuficiente información.

Las recomendaciones propuestas en este capítulo se derivan directamente de los hallazgos obtenidos en el análisis descriptivo, la encuesta aplicada y los modelos econométricos Logit estimados. En particular, se considera que las principales limitaciones del programa —el condicionamiento del acceso a vivienda adecuada por el nivel de ingresos, las brechas territoriales en calidad de vivienda, la presencia de hacinamiento y las brechas informativas— constituyen factores que reducen el impacto del NCMV. Por ello, cada propuesta está explícitamente asociada

a uno o más resultados empíricos, reforzando la lógica interna que vincula los problemas identificados con los cambios normativos e institucionales sugeridos.

9.1 Propuesta de mejora al Nuevo Crédito Mivivienda desde un enfoque territorial

El análisis realizado en capítulos anteriores evidenció que los distritos periféricos de Lima Metropolitana presentan limitaciones en servicios urbanos, transporte, equipamiento y calidad del entorno construido, lo que encarece la localización y reduce la rentabilidad para los promotores inmobiliarios formales y la efectividad del NCMV aún cuando acceden al crédito.

Asimismo, esta propuesta responde al resultado del modelo multivariado que indica que el ingreso y la calidad de servicios básicos explican gran parte de la adecuación habitacional, lo cual requiere que los proyectos se ubiquen en entornos con mejor infraestructura urbana, interpretado a mejorar las condiciones de las áreas de expansión urbana con proyectos que propicien una vivienda adecuada.

En ese sentido, la incorporación de incentivos financieros y criterios territoriales en el NCMV constituye una respuesta normativa coherente con el diagnóstico:

- Atenúa el costo efectivo de acceso a vivienda para familias vulnerables;
- Reduce el riesgo percibido por desarrolladores inmobiliarios;
- Contribuye a reducir el déficit urbano en zonas de rezago;
- Fortalece el rol del FMV como instrumento de política pública orientado a la equidad territorial.

La presente propuesta se sustenta en el marco jurídico vigente aplicable al sector vivienda y al financiamiento habitacional, el cual habilita al Estado —mediante el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV)— a introducir mecanismos de diferenciación territorial orientados a mejorar la efectividad del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) en distritos periféricos de Lima Metropolitana.

En primer lugar, la Ley del Fondo MIVIVIENDA (Ley Nº 28579), establece que el FMV tiene como finalidad promover y financiar la adquisición, construcción o mejoramiento de

viviendas, con especial énfasis en la población de menores recursos. La norma no limita la posibilidad de introducir criterios territoriales; por el contrario, deja a los productos crediticios (como el NCMV) y la normativa relacionada la determinación de condiciones financieras específicas.

En segundo lugar, la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU), aprobada mediante el Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA, identifica como problema público estructural las profundas desigualdades territoriales en el acceso a vivienda adecuada y a ciudad, precisando que los instrumentos sectoriales deben adecuarse progresivamente para reducir brechas urbanas en movilidad, servicios básicos, equipamiento y acceso a oportunidades. La PNVU habilita explícitamente la priorización de territorios vulnerables como parte de la acción estatal.

Asimismo, la Ley Nº 31313 y su Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo Nº 005-2025-VIVIENDA, disponen que la VIS debe atender preferentemente a hogares en situación de pobreza o vulnerabilidad, lo cual incluye a numerosos distritos periféricos de Lima Metropolitana que presentan déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, así como déficit urbano en servicios esenciales.

A ello se suma el Reglamento del Crédito NCMV —aprobado por acuerdos de Directorio del FMV— que determina montos, tasas, requisitos de elegibilidad y el rol de las instituciones financieras intermediarias. Dado que dicho reglamento depende únicamente de decisiones del Directorio, cualquier ajuste a sus condiciones puede hacerse sin modificar la ley, lo que constituye un elemento clave para la viabilidad institucional de la presente propuesta.

Finalmente, el Bono del Buen Pagador (BBP), regulado por la Ley Nº 29033 y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 003-2015-VIVIENDA y modificatorias, ha demostrado flexibilidad normativa a través de sucesivas actualizaciones de montos y rangos de vivienda. Esta flexibilidad permite justificar la introducción de tramos de subsidio diferenciados según territorio, sin alterar la estructura del programa.

En conjunto, este marco normativo habilita una intervención territorial focalizada dentro del NCMV, especialmente necesaria frente a la evidencia observada en el presente estudio: los distritos periféricos de Lima Metropolitana presentan mayores brechas urbanas, menor atractivo para la inversión inmobiliaria formal y mayores costos efectivos de localización para las familias.

9.1.1 Objetivo general de la propuesta

Proponer un ajuste normativo del Nuevo Crédito MiVivienda que incorpore un tratamiento territorial preferencial para distritos periféricos de Lima Metropolitana, mediante la modificación del Reglamento del Crédito NCMV y del Reglamento de la Ley Nº 29033 (BBP), orientado a reducir brechas urbanas y mejorar la accesibilidad a vivienda adecuada.

9.1.2 Objetivos específicos

a) Incorporar en la normativa del NCMV un criterio de elegibilidad territorial que priorice distritos con altos niveles de vulnerabilidad urbana, en concordancia con la PNVU y la normativa VIS.
b) Diseñar un esquema financiero diferenciado para viviendas ubicadas en distritos periféricos priorizados, mediante ajustes al BBP y a las condiciones del crédito.
c) Establecer requisitos mínimos de entorno urbano (transporte, equipamiento y servicios) vinculados a la modalidad territorial del NCMV, articulándolos con el Código Técnico de Construcción Sostenible (Decreto Supremo Nº 014-2021-VIVIENDA).
d) Demostrar la coherencia jurídica de la propuesta y su compatibilidad con la legislación vigente.

9.1.3 Propuesta de cambio normativo

a) Ajustes al Reglamento de la Ley Nº 29033 – Bono del Buen Pagador

Se propone introducir un tramo adicional de subsidio denominado BBP-Periferia, destinado exclusivamente a viviendas financiadas mediante el NCMV ubicadas en distritos periféricos priorizados por el MVCS. Este mecanismo replicaría el procedimiento utilizado para actualizar montos del BBP, el cual se efectúa mediante Decreto Supremo firmado por el MVCS y el MEF.

Para ello se plantea:

- Incorporar en el artículo de definiciones del Decreto Supremo Nº 003-2015-VIVIENDA el concepto de "Distritos de Intervención Prioritaria", identificados mediante indicadores de brechas urbanas (servicios, movilidad, equipamiento), alineados con los instrumentos de la PNVU.
- Añadir un artículo específico que autorice el establecimiento del BBP-Periferia, cuyo valor se determine mediante criterios técnicos del MVCS y se actualice por Decreto Supremo, tal como ocurre con los montos tradicionales del BBP.
- Facultar al MVCS a aprobar mediante Resolución Ministerial la lista de distritos priorizados, actualizable periódicamente según evidencia territorial.
- Este ajuste normativo permitiría incrementar el atractivo financiero del NCMV en zonas donde el mercado inmobiliario formal enfrenta mayores costos y riesgos.

b) Ajustes al Reglamento del Nuevo Crédito MiVivienda

El Directorio del FMV tiene la facultad de modificar el Reglamento de Crédito del NCMV. La propuesta sugiere crear una nueva categoría operativa:

Modalidad "NCMV Distritos Prioritarios", con los siguientes componentes:

Elegibilidad territorial: El crédito se aplicaría únicamente a viviendas ubicadas en los distritos definidos en el listado del MVCS.

Condiciones financieras diferenciadas:

- Cuota inicial reducida, considerando el mayor apoyo del BBP-Periferia.
- Relación cuota/ingreso más flexible, dentro de los límites prudenciales establecidos por la SBS y el propio FMV.
- Plazos ampliados para mejorar la capacidad de pago de hogares vulnerables.

Requisitos urbanos mínimos: Los proyectos ubicados en distritos priorizados deberán acreditar: distancia razonable a transporte público estructurante; acceso a servicios básicos; proximidad a equipamiento educativo y de salud.

Estos requisitos se articularán con el Código Técnico de Construcción Sostenible (Decreto Supremo Nº 014-2021-VIVIENDA), el cual ya establece parámetros para proyectos sostenibles del NCMV, lo que facilita su incorporación sin necesidad de cambiar la ley.

La incorporación de un enfoque territorial en el NCMV, acompañado por incentivos financieros y reglas diferenciadas para distritos periféricos de Lima Metropolitana, no solo beneficia a los hogares demandantes de vivienda, sino también a dos actores clave: (i) las empresas constructoras y desarrolladoras inmobiliarias, y (ii) los propietarios de terrenos urbanos y semiurbanos ubicados en zonas periféricas. A su vez, la implementación efectiva de la propuesta requiere abordar restricciones estructurales vinculadas a servicios básicos —especialmente el abastecimiento de agua potable— que encarecen el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y afectan la viabilidad de la oferta formal.

c) Beneficios para las constructoras y desarrolladores inmobiliarios

c.1 Reducción del riesgo comercial y financiero

La modalidad "NCMV Distritos Prioritarios" —complementada con un BBP-Periferia— genera un incremento directo en la demanda efectiva en zonas donde actualmente la comercialización de unidades VIS es limitada. Esto reduce dos riesgos principales para los desarrolladores:

- Riesgo de ventas lentas o incompletas, al ampliarse la base de hogares con capacidad de pago.
- Riesgo financiero, dado que la mayor proporción de subsidio disminuye la probabilidad de crédito denegado por capacidad de endeudamiento.

En ambos casos, la reducción de riesgo mejora la banca de proyectos y hace más probable que las empresas privaticen capital hacia estas zonas.

c.2 Mayor viabilidad económica de proyectos VIS en suelos periféricos

El costo del suelo periférico suele ser menor, pero los costos de habilitación urbana (servicios, movilidad, equipamiento) son altos. La propuesta normativa compensa este diferencial a través de:

- mayor BBP para las familias,
- menor cuota inicial requerida, y
- plazos más largos para el financiamiento.

En conjunto, estos elementos mejoran la viabilidad económica de proyectos que hoy no superan la evaluación financiera.

c.3 Mayor previsibilidad institucional y de demanda

La introducción formal de un esquema normativo territorial (mediante DS y modificaciones al Reglamento NCMV) ofrece señales claras y estables al mercado:

- Certidumbre respecto a distritos priorizados.
- Previsibilidad de demanda a mediano plazo.
- Condiciones homogéneas para todos los desarrolladores que intervengan en dichas zonas.

Este tipo de estabilidad incrementa la disposición de inversión privada, lo cual es consistente con estudios de la Cámara Peruana de la Construcción y la evidencia internacional de Chile (DS49) y Colombia (Mi Casa Ya), donde los esquemas territoriales incrementaron la oferta formal en áreas vulnerables.

c.4 Beneficios para propietarios de terrenos grandes en periferias

Muchos de los terrenos grandes situados en las periferias de Lima Metropolitana no han sido desarrollados formalmente debido a tres factores: (i) ausencia de habilitación urbana completa, (ii) baja demanda solvente, y (iii) altos costos iniciales de servicios (especialmente agua y saneamiento).

La propuesta de territorializar el NCMV permite que estos propietarios se beneficien en al menos tres dimensiones:

a) Incremento del valor del suelo por dinamización del mercado formal

La introducción de subsidios diferenciados y crédito accesible aumenta la demanda por proyectos VIS en zonas periféricas, lo que conlleva una revalorización del suelo bien ubicado (cercano a vías principales o con proyección de transporte público).

b) Mayor viabilidad para asociarse con constructoras

El aumento de la demanda efectiva hace más atractivo que propietarios de terrenos:

- se asocien con desarrolladores (joint ventures),
- vendan el suelo para proyectos VIS, o
- participen mediante fideicomisos inmobiliarios.

Esto incentiva la conversión de suelo informal o subutilizado en proyectos formales.

c) Incentivos para la habilitación urbana progresiva

La previsibilidad del mercado y la existencia de demanda solvente permiten que los propietarios realicen inversiones iniciales en habilitación urbana (accesos, nivelación, redes internas), anticipando que los proyectos podrán comercializarse.

c.5 Mecanismos de financiamiento estatal de la modificación territorial del Nuevo Crédito MiVivienda

La implementación de un esquema territorial diferenciado dentro del Nuevo Crédito MiVivienda (NCMV) plantea la necesidad de definir fuentes de financiamiento que aseguren la sostenibilidad fiscal del Bono del Buen Pagador (BBP-Periferia), la expansión de infraestructura básica en distritos periféricos de Lima Metropolitana y los eventuales incentivos urbanísticos propuestos. Para ello, el Estado peruano cuenta con mecanismos legales, presupuestales y financieros ya existentes, que permiten viabilizar la propuesta sin requerir la creación de nuevos impuestos ni la modificación de la Ley del Fondo MIVIVIENDA.

c.6 Financiamiento vía presupuesto público sectorial (MVCS – FMV)

El financiamiento principal provendría del presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), específicamente de la partida "Subsidios y Ayudas Sociales", asignada anualmente para cubrir los bonos habitacionales (BBP, BFH y BMS).

- Cada año, el gobierno aprueba mediante Ley de Presupuesto un monto específico destinado al Fondo MIVIVIENDA para cubrir los subsidios.
- La creación de un tramo adicional de BBP-Periferia no modifica la naturaleza del subsidio, sino únicamente su distribución interna por territorio, lo cual permite mantener la fuente de financiamiento tradicional.

De esta manera, el Estado no requiere nuevas fuentes presupuestales, sino reorientar parcialmente el uso del subsidio existente hacia distritos con mayor vulnerabilidad urbana, en coherencia con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (DS 012-2021-VIVIENDA).

c.6.1) Fondos del FMV provenientes de operaciones financieras permitidas por ley

La Ley del Fondo MIVIVIENDA autoriza al FMV a captar recursos mediante:

- líneas de crédito de organismos multilaterales (BID, CAF, Banco Mundial),
- emisión de bonos en el mercado de capitales,
- operaciones de endeudamiento interno,
- administración de fideicomisos,
- y transferencias del Tesoro Público.

Estos mecanismos ya han sido utilizados históricamente para financiar programas VIS y el propio Fideicomiso de Vivienda Sostenible. Por tanto, el Estado puede:

a) *Destinar parte de las líneas de crédito existentes a financiar infraestructura básica vinculada a NCMV territorializado.*

Los organismos multilaterales financian infraestructura primaria (agua, saneamiento, drenaje, movilidad local) cuando está asociada a programas de vivienda social. Es un mecanismo ampliamente utilizado en América Latina.

b) Emitir bonos temáticos (bonos verdes, bonos sociales o bonos de vivienda)

El FMV ya emite bonos, y los proyectos VIS periféricos son elegibles para financiamiento sostenible, especialmente si se integran requisitos del Código Técnico de Construcción Sostenible (DS 014-2021-VIVIENDA). Esto permitiría generar recursos para cofinanciar habilitación urbana sin comprometer el equilibrio fiscal.

c) Incorporar recursos del Fideicomiso de Vivienda Sostenible para proyectos en distritos priorizados

El fideicomiso permite canalizar recursos públicos y privados hacia proyectos con criterios de sostenibilidad y territorialidad.

c.6.2) Aprovechamiento de recursos municipales para habilitación urbana

Los gobiernos locales pueden participar en el financiamiento de habilitaciones básicas mediante:

- recursos del canon y del FONCOMUN,
- inversión pública en vías colectoras,
- condonación parcial de tasas de habilitación para VIS,
- gestión de suelo urbano mediante los instrumentos de la Ley 31313 (Ley de Desarrollo Urbano Sostenible).

La Ley 31313 permite, incluso, constituir Zonas de Desarrollo Urbano Prioritario (ZDUP), donde los municipios pueden cofinanciar infraestructura básica y suelos destinados a la VIS. Esto es plenamente coherente con la territorialización del NCMV.

9.1.4 Sinergias con programas de inversión del Gobierno Nacional y subnacionales

El Estado puede integrar la propuesta del NCMV territorial con:

- Programa Nacional de Vivienda Rural (PNVR),

- Programa de Agua y Saneamiento Urbano (MVCS),
- Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao (ATU) para garantizar movilidad,
- programas regionales y municipales de inversión urbana,
- presupuesto por resultados – RPP "Acceso a Vivienda Adecuada", que actualmente se encuentra en elaboración.

Esto genera complementariedad institucional sin duplicar esfuerzos ni recursos.

9.1.5 Sostenibilidad fiscal y eficiencia del gasto

La propuesta no exige incrementar el gasto total del Estado en vivienda; más bien, lo redistribuye territorialmente para lograr mayor impacto, de acuerdo con tres criterios:

- Focalización en zonas vulnerables, alineada con la PNVU.
- Eficiencia del subsidio, al dirigirlo a territorios donde la inversión privada no llega sin apoyo estatal.
- Reducción del costo total del déficit urbano, al invertir en infraestructura primaria que previene asentamientos informales.

De esta manera, el Estado evita costos mayores futuros en regularización, servicios provisionales y mitigación de riesgos urbanos.

9.1.6 Conclusión de viabilidad financiera de la propuesta territorial

La propuesta de territorialización del NCMV es financieramente viable, pues:

- se financia con recursos ya asignados al BBP,
- utiliza mecanismos de captación de fondos autorizados por ley para el FMV,
- se apoya en la capacidad de inversión de SEDAPAL y en el PMO aprobado por SUNASS,
- permite cofinanciamiento privado mediante OxI,

- y articula recursos municipales y nacionales para habilitación urbana.

En conjunto, estos instrumentos permiten cubrir los costos de infraestructura y subsidios diferenciados sin comprometer la sostenibilidad fiscal, garantizando que el NCMV se convierta en una herramienta eficaz para cerrar brechas urbanas en zonas periféricas de Lima Metropolitana.

La combinación de incentivos financieros, territorialización normativa del NCMV y medidas estatales para resolver brechas de servicios permite:

- dinamizar la oferta formal en periferias,
- movilizar suelo subutilizado,
- reducir costos de urbanización,
- disminuir el riesgo para constructoras y bancos,
- mejorar la asequibilidad para familias vulnerables,
- cerrar brechas urbanas y de infraestructura,
- y consolidar la coherencia con la PNVU y el marco VIS.

De esta manera, el Estado transforma zonas periféricas —hoy caracterizadas por informalidad y baja inversión— en espacios urbanos con condiciones habilitantes para vivienda adecuada.

9.2 Propuesta de mejora para el posicionamiento del programa Nuevo Crédito Mivivienda

El análisis empírico desarrollado en la presente investigación demuestra que el **conocimiento del NCMV** constituye un **determinante estadísticamente significativo** para acceder a una vivienda adecuada. Si bien el 61% de los hogares encuestados manifiesta conocer el programa, dicho conocimiento es **parcial e insuficiente**, lo que coincide con la evidencia institucional del FMV respecto de las **brechas persistentes de información**. El modelo multivariado confirma esta relación: los hogares que conocen el NCMV presentan **una probabilidad 2,1 veces mayor** de acceder a condiciones habitacionales adecuadas (OR = 2.1046;

p = 0.0074), mientras que el análisis univariado muestra que los beneficiarios del programa exhiben mejores indicadores de adecuación respecto de quienes no lo utilizan. Estos hallazgos respaldan la hipótesis planteada y permiten concluir que la **información es un factor habilitante central**, por lo que resulta necesario fortalecer el **posicionamiento, la difusión y la claridad comunicacional del NCMV** como condición previa para garantizar su impacto en la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda formal.

En esa línea, los resultados estadísticos no solo corroboran la importancia del conocimiento del programa, sino que permiten situar el problema en un marco más amplio de gestión pública. **La literatura especializada coincide en señalar que la difusión y la comunicación institucional son variables críticas para la efectividad de los programas habitacionales.**

Es así como, el adecuado posicionamiento del programa NCMV es fundamental para ampliar su alcance y fortalecer su impacto en el acceso a la vivienda adecuada. En ese sentido, el **Hábitat para la Humanidad** señala que la eficacia de los programas habitacionales depende, además de su diseño financiero, de la capacidad institucional para comunicar, educar y generar confianza entre los potenciales beneficiarios.

En ese sentido, se han advertido barreras de acceso a programas de subsidio de vivienda en nuestro país, dentro de los cuales se indican como barrera administrativa la difusión de los subsidios de vivienda de interés social, y como barrera social a las limitadas plataformas de difusión (Hábitat para la Humanidad, 2021, p.23). Así, por ejemplo, se señala que existe limitada difusión por parte de los gobiernos locales, y que esto evidencia la falta de articulación con el MVCS para incentivar la promoción y uso de los subsidios de vivienda que están en la cartera del sector. No hay concertación con los municipios para estandarizar los costos administrativos de licencia y finalización de obra.

Además, como se ha mencionado, otra barrera de tipo social son las limitadas plataformas de difusión, dado que, existen pocos canales de comunicación para que la población objetivo pueda acceder a toda la información relevante sobre los programas vigentes, como las características y actualizaciones permanentes del programa. Es por ello necesario, incluir otras herramientas de difusión a las existentes, explorando nuevos mecanismos para llegar a la población considerando sus limitaciones de acceso.

En esa misma línea, el Plan Estratégico Institucional del Fondo MiVivienda S.A. 2022 – 2026, en el punto de *análisis interno de la empresa* indica que una de sus debilidades es la Falta de promoción y difusión de nuestros productos (interna y externa) y canales digitales no adecuados. Bajo este marco, se plantean tres estrategias complementarias para mejorar la identidad y el posicionamiento del NCMV:

- Publicidad digital *always on* para educación ciudadana.
- Participación activa en ferias inmobiliarias.
- Generación de socios estratégicos con gobiernos regionales, locales y entidades privadas.

Estas propuestas se alinean con recomendaciones oficiales Hábitat para la Humanidad sobre difusión de políticas de vivienda asequible.

9.2.1 Publicidad digital *Always-On* orientada a educación ciudadana

La estrategia de publicidad digital *always-on* se fundamenta en la necesidad de mantener una presencia comunicacional continua, actualizada y accesible en los entornos digitales donde se informan los grupos objetivo del programa. A diferencia de campañas puntuales, este enfoque implica una comunicación constante, que se adapta al comportamiento del usuario, a sus patrones de búsqueda y a sus necesidades informativas durante todo el año.

Desde una perspectiva académica, esta propuesta responde al desafío de superar las brechas informativas para los que presentan menores oportunidades de acceso a información clara y comprensible sobre productos financieros relacionados a la vivienda. En ese sentido, la publicidad digital no debe limitarse a la promoción comercial del crédito, sino orientarse a funciones educativas, tales como:

- Explicar los requisitos del NCMV y sus beneficios (BBP, Bono Verde, plazos y tasas).
- Reducir la percepción de riesgo y desconfianza hacia el sistema financiero mediante mensajes simplificados.

- Difundir tutoriales, infografías y videos explicativos que permitan comprender paso a paso el proceso crediticio.
- Apoyarse en analítica digital para identificar preguntas frecuentes, objeciones y necesidades informativas reales de los usuarios.

Asimismo, se plantea la modernización de los canales institucionales mediante un ecosistema digital integrado (web, redes sociales, chatbots y atención virtual), que facilite la navegación, brinde información estandarizada y permita realizar simulaciones en línea. Esta estrategia contribuye a fortalecer la comunicación institucional y a aproximar el programa a los ciudadanos de manera directa, confiable y continua.

Además, el ecosistema de subsidios analizado en el estudio **"Barreras de Acceso a Programas de Subsidios de Vivienda en Perú"** muestra que los subsidios y programas de financiamiento —incluido el Fondo MiVivienda— forman parte de un sistema donde intervienen diversos actores públicos, privados y multilaterales. Este ecosistema se compone de promotores inmobiliarios, entidades técnicas, instituciones financieras intermediarias, gobiernos regionales y municipales, y entidades del gobierno central. La presencia de múltiples actores implica que la información sobre los programas puede fragmentarse si no existe un canal oficial, unificado y accesible para la ciudadanía. Por ello, la comunicación digital permanente se vuelve fundamental para asegurar que la información emitida sea consistente, centralizada y fácilmente verificable, minimizando la confusión entre beneficiarios potenciales.

Por otro lado, el mismo estudio de Hábitat identifica que los hogares de niveles socioeconómicos C-, D y E, quienes conforman gran parte del público objetivo de los programas habitacionales, presentan **un alto uso de internet para comunicaciones**, pero un **uso muy bajo para trámites e interacciones con instituciones del Estado**. Esta brecha sugiere que la sola existencia de información digital no garantiza el acceso efectivo, sino que es necesario diseñar contenidos que se adapten a las prácticas reales de navegación y consumo digital de esta población. En cifras, el uso de internet para trámites estatales alcanza apenas el **12 % en NSE C-, 8 % en NSE D y 4 % en NSE E**, lo que exige desarrollar contenidos más pedagógicos y amigables, y reforzar su difusión mediante formatos visuales y lenguaje sencillo.

Por lo tanto, se sustenta que la publicidad digital permanente no solo es una mejora conveniente, sino un componente estructural para garantizar la eficacia del NCMV en su rol de política pública orientada al acceso a la vivienda.

9.2.2 Participación activa y estratégica en ferias inmobiliarias

La participación sistemática del programa en ferias inmobiliarias constituye un mecanismo de acercamiento directo entre la ciudadanía, los promotores inmobiliarios y las entidades financieras. Desde un enfoque académico, este tipo de intervenciones permite superar la distancia informativa que existe entre los diseños de política pública y la experiencia directa del potencial beneficiario.

Las ferias inmobiliarias operan como plataformas multisectoriales donde convergen oferta y demanda de vivienda, lo cual crea un entorno idóneo para:

- Difundir información sobre proyectos elegibles para NCMV.
- Brindar asesoría personalizada a visitantes, resolviendo dudas sobre requisitos, plazos y modalidades de financiamiento.
- Realizar simulaciones crediticias en tiempo real.
- Coordinar de manera directa con promotores inmobiliarios para estandarizar mensajes y estrategias de difusión.
- Exponer material educativo que permita diferenciar el NCMV de otros productos financieros o subsidios.

Además, la presencia institucional en ferias regionales refuerza la descentralización de la política de vivienda y la participación del Estado en territorios donde persisten mayores brechas de acceso a la información. En términos de política pública, esta propuesta complementa la estrategia digital al generar un espacio de comunicación interpersonal que fortalece la confianza y permite mejorar la percepción ciudadana sobre los programas gubernamentales.

Por otro lado, el estudio de Hábitat para la Humanidad identifica la importancia de los espacios presenciales y multisectoriales para fortalecer la confianza entre la ciudadanía y los programas de vivienda. En su análisis del **ecosistema de los programas de subsidio de vivienda**,

el documento destaca la participación simultánea de **promotores inmobiliarios, entidades financieras intermediarias, gobiernos regionales y municipales**, y familias beneficiarias, subrayando que la interacción entre estos actores es esencial para reducir barreras informativas y administrativas. Esta descripción del ecosistema coincide plenamente con la dinámica que se desarrolla en las ferias inmobiliarias, donde todos estos actores confluyen en un mismo espacio (2021).

Asimismo, Hábitat para la Humanidad señala que las iniciativas de vivienda requieren fortalecer la **articulación industrial** y la **transparencia** en la información para generar confianza y reducir la incertidumbre en la población. En este sentido, las ferias inmobiliarias permiten un proceso de transparencia directa, donde el ciudadano puede contrastar información, corroborar la elegibilidad de proyectos, acceder a simulaciones y recibir orientación clara, reduciendo la asimetría informativa que caracteriza al mercado de vivienda.

Finalmente, la importancia de estos espacios también se fundamenta en que el FMV es reconocido como la institución que lidera el apoyo a familias de menores ingresos para la adquisición de viviendas de interés social, por lo que su presencia en espacios donde se concentra la oferta y demanda de vivienda resulta coherente con su rol institucional y mandato sectorial.

9.2.3 Generación de socios estratégicos con gobiernos regionales, locales y entidades privadas

La conformación de alianzas estratégicas interinstitucionales constituye un eje fundamental para mejorar la gobernanza y el alcance del NCMV. La evidencia muestra que la falta de articulación entre los diversos actores del ecosistema habitacional limita la efectividad de los subsidios e instrumentos financieros existentes.

Desde el punto de vista académico, las alianzas permiten al Estado ampliar su capacidad operativa mediante la cooperación con gobiernos subnacionales y actores privados. Esta propuesta contempla tres dimensiones:

a) Alianzas con Gobiernos Regionales y Locales

Mediante convenios de colaboración, los municipios pueden convertirse en puntos de difusión del programa, facilitando:

- Capacitación a funcionarios locales.
- Incorporación de módulos informativos sobre NCMV en centros de atención municipal.
- Organización de campañas conjuntas de difusión y orientación.
- Identificación de proyectos inmobiliarios locales que cumplan requisitos del programa.

b) Coordinación permanente con promotores inmobiliarios y entidades financieras

La estandarización de mensajes, requisitos y canales de información contribuye a:

- Homogeneizar la información que recibe el ciudadano.
- Promover proyectos elegibles y fortalecer la transparencia.
- Reducir incertidumbre y tiempos de búsqueda en el proceso de adquisición.

c) Simplificación administrativa conjunta

La articulación con gobiernos subnacionales facilita la revisión de trámites relacionados con licencias, habilitaciones y procedimientos administrativos vinculados a proyectos de vivienda, lo cual contribuye a un ecosistema más eficiente y accesible para el beneficiario final.

En conjunto, estas alianzas fortalecen la gobernanza del programa y articulan la política de vivienda con las dinámicas territoriales, mejorando la efectividad del NCMV y consolidando la presencia institucional del FMV en todo el país.

Por otro lado, el estudio Hábitat para la Humanidad identifica que el ecosistema habitacional peruano involucra una amplia red de actores —incluyendo **gobiernos municipales, gobiernos regionales, SUNARP, MIDIS, MIMP, SBS y COFIDE**— cuyos roles están interrelacionados y requieren coordinación permanente. En el caso de los gobiernos municipales, el documento destaca funciones críticas como **otorgar licencias de construcción, registrar familias sin vivienda adecuada y aprobar ordenanzas para procedimientos de construcción**, lo cual demuestra que su participación es esencial para reducir las barreras administrativas y facilitar la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.

Además, Hábitat subraya que la falta de coordinación entre estos actores genera **fragmentación en la información y dificultades en el acceso a los programas**, lo que refuerza la importancia de establecer alianzas formales que permitan integrar procesos, estandarizar criterios y disponer de canales unificados de orientación al beneficiario. La presencia de múltiples organismos con competencias en vivienda hace indispensable un modelo de gobernanza colaborativa que reduzca la duplicidad de funciones y disminuya los tiempos de atención a la ciudadanía.

Asimismo, el estudio destaca la necesidad de fortalecer la relación con actores privados como promotores inmobiliarios y entidades financieras, señalando que **"actualmente son 94 los promotores inmobiliarios que desarrollan proyectos dentro del Programa Techo Propio"**, lo que evidencia la magnitud del sector y la importancia de coordinar esfuerzos con este grupo para mejorar la oferta de vivienda. Aunque la cifra corresponde a Techo Propio, el proceso es equivalente para el NCMV, dado que ambos programas dependen del FMV y comparten promotores inmobiliarios dentro del mercado de VIS.

Estas estos estudios demuestran que la consolidación de socios estratégicos es fundamental para garantizar la sostenibilidad del programa, facilitar la articulación territorial y promover un entorno operativo más eficiente para el desarrollo de la vivienda de interés social. Integrar a gobiernos locales, regionales y entidades privadas fortalece la gobernanza del ecosistema habitacional y permite que el NCMV tenga un mayor impacto en la reducción de la brecha habitacional.

Tabla 14. Cuadro comparativo: propuesta de mejora y problemática asociada

Propuesta de mejora	Problema identificado	Objetivo de la propuesta	Acciones principales
Publicidad digital *always-on*	Difusión limitada, canales digitales insuficientes,	Mejorar el acceso continuo y educativo a	Campañas permanentes, contenido educativo, modernización digital,

	desinformación de beneficiarios	información del programa	simuladores y atención virtual
Participación activa en ferias inmobiliarias	Escasa articulación presencial con ciudadanos y actores inmobiliarios; brechas de confianza	Incrementar el contacto directo con beneficiarios y fortalecer la visibilidad del programa	Stands NCMV, talleres informativos, simulaciones, coordinación con promotores y ferias regionales
Alianzas con gobiernos regionales, locales y sector privado	Falta de articulación institucional y procesos administrativos dispares	Integrar actores del ecosistema y estandarizar información y trámites	Convenios, capacitación, puntos NCMV, manuales de procesos, mesas técnicas territoriales

Fuente: Elaboración propia

9.3 Conclusiones

- El análisis desarrollado confirma que el Nuevo Crédito MiVivienda constituye un instrumento relevante para facilitar el acceso a vivienda adecuada, pero su efectividad se encuentra condicionada por factores estructurales que limitan su alcance en los segmentos más vulnerables de Lima Metropolitana. La evidencia empírica muestra que el programa opera de manera eficiente principalmente cuando concurren condiciones previas favorables del hogar, como niveles de ingreso estables, menor hacinamiento, adecuada localización y acceso a información.
- La persistencia del déficit cualitativo, especialmente asociado al hacinamiento, a la calidad constructiva y a las condiciones del entorno urbano, evidencia que el acceso al crédito por sí solo no garantiza la adecuación habitacional. En ese sentido, se justifica la necesidad de

incorporar explícitamente criterios territoriales y urbanos en el diseño del NCMV, de modo que la localización de los proyectos y la calidad del entorno formen parte de la lógica de intervención del programa.

- La concentración de la oferta formal en distritos periféricos con limitaciones de infraestructura, transporte y equipamiento urbano reduce el impacto del programa sobre el bienestar de los hogares, aun cuando estos logran acceder al financiamiento. La incorporación de incentivos financieros diferenciados y reglas específicas para distritos priorizados se presenta como una respuesta coherente frente a estas brechas territoriales, alineada con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y con el marco normativo vigente de la Vivienda de Interés Social.
- Asimismo, la evidencia confirma que la información constituye un factor habilitante central del acceso a vivienda adecuada. El conocimiento del programa se asocia de manera significativa con mejores condiciones habitacionales, mientras que las brechas informativas continúan limitando la participación de hogares potencialmente elegibles. Esto sustenta la necesidad de fortalecer el posicionamiento del NCMV mediante estrategias permanentes de difusión, educación financiera y comunicación institucional, que permitan reducir la asimetría informativa y mejorar la toma de decisiones de los hogares.
- La propuesta de mejora incorpora ajustes normativos viables, que pueden implementarse dentro del marco legal existente, aprovechando la flexibilidad del Reglamento del NCMV y del Bono del Buen Pagador. La creación de una modalidad territorial del programa, complementada con un subsidio diferenciado, permite ampliar la demanda efectiva, reducir riesgos para desarrolladores inmobiliarios y dinamizar la oferta formal en zonas actualmente subatendidas por el mercado.
- Desde una perspectiva institucional y fiscal, la propuesta demuestra viabilidad al apoyarse en recursos ya existentes del presupuesto sectorial, en los mecanismos financieros autorizados para el Fondo MiVivienda y en la articulación con inversiones nacionales y subnacionales en infraestructura urbana. Este enfoque no incrementa el gasto público total, sino que lo redistribuye de manera más eficiente y focalizada, con el objetivo de reducir brechas urbanas y prevenir costos futuros asociados a la informalidad.
- En conjunto, las propuestas planteadas permiten fortalecer el rol del Nuevo Crédito MiVivienda como política pública, al integrar el enfoque territorial y el componente

informativo como ejes complementarios del financiamiento habitacional. De esta manera, el programa puede avanzar hacia un mayor impacto en la reducción de la brecha habitacional, mejorando no solo el acceso a la vivienda formal, sino también las condiciones urbanas y de habitabilidad de los hogares beneficiarios.

CAPÍTULO X: CONCLUSIONES

El análisis realizado permite concluir que el Nuevo Crédito MiVivienda se encuentra asociado a una mayor probabilidad de acceso a una vivienda adecuada en Lima Metropolitana, lo que confirma su relevancia como instrumento de política pública orientado a la vivienda formal. El modelo econométrico univariado muestra un efecto positivo y estadísticamente significativo del uso del programa sobre la adecuación habitacional, lo que evidencia que el crédito cumple una función facilitadora en el acceso a viviendas que reúnen condiciones mínimas de habitabilidad, servicios y ausencia de hacinamiento.

Sin embargo, cuando se incorporan variables estructurales en el análisis multivariado, el efecto del NCMV se ve condicionado principalmente por el nivel de ingresos del hogar, el grado de hacinamiento y el conocimiento del programa. Esta evidencia permite concluir que el acceso a una vivienda adecuada no depende exclusivamente del uso del crédito, sino de un conjunto de factores socioeconómicos y habitacionales que determinan la capacidad real de los hogares para beneficiarse del programa.

El nivel de ingresos se consolida como el principal determinante del acceso a vivienda adecuada. Los resultados muestran que la probabilidad de cumplir con los estándares de adecuación habitacional aumenta de manera consistente conforme se incrementan los ingresos del hogar, lo que explica la concentración del NCMV en segmentos de ingresos medios. En contraste, los hogares de menores ingresos enfrentan mayores restricciones de acceso, ya sea por limitaciones en su capacidad crediticia o por la falta de oferta habitacional compatible con sus condiciones económicas dentro del rango del programa.

El déficit cualitativo se identifica como el componente predominante del problema habitacional en Lima Metropolitana. El hacinamiento presenta un efecto negativo significativo sobre la probabilidad de acceso a una vivienda adecuada, confirmando que la calidad del espacio habitacional constituye una brecha central del déficit urbano. Esta evidencia demuestra que la evaluación del desempeño del NCMV no puede limitarse a indicadores de colocación de créditos, sino que debe considerar de manera explícita las condiciones de habitabilidad de las viviendas financiadas.

El conocimiento del programa emerge como un factor habilitante clave para el acceso a vivienda adecuada. Los hogares que conocen el NCMV presentan una probabilidad significativamente mayor de alcanzar condiciones habitacionales adecuadas en comparación con aquellos que no cuentan con información suficiente. No obstante, la baja proporción de hogares que utiliza efectivamente el programa, en relación con quienes solo lo conocen de manera parcial, evidencia la persistencia de brechas informativas que restringen su alcance y su impacto potencial.

Desde una perspectiva territorial, la evidencia descriptiva y administrativa muestra que la mayor parte de la oferta financiada por el NCMV se localiza en zonas del centro de Lima Metropolitana. Si bien la localización no resulta estadísticamente significativa en el modelo multivariado, su comportamiento empírico revela que las condiciones del entorno urbano influyen indirectamente en la calidad de la vivienda, al interactuar con variables como el ingreso, el hacinamiento y la disponibilidad de servicios y equipamiento.

La articulación entre los resultados descriptivos, la encuesta aplicada y los modelos econométricos confirma la consistencia interna de los hallazgos. En conjunto, la evidencia muestra que el NCMV contribuye al acceso a vivienda adecuada, pero lo hace dentro de un marco de selectividad propio del mercado hipotecario formal, en el que las instituciones financieras intermediarias priorizan hogares con ingresos estables y menor riesgo crediticio.

En síntesis, el Nuevo Crédito MiVivienda se configura como un instrumento válido de la política habitacional peruana, cuyo impacto positivo sobre el acceso a vivienda adecuada se encuentra condicionado por factores estructurales preexistentes en los hogares. La adecuación habitacional resulta, así, de una interacción entre crédito, ingresos, calidad de vivienda, información y territorio, lo que explica por qué el programa presenta efectos diferenciados entre los distintos grupos de hogares de Lima Metropolitana.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Fuentes bibliográficas

Banco Interamericano de Desarrollo – BID. (2021). Política de vivienda y desarrollo urbano en América Latina y el Caribe. BID. https://publications.iadb.org

Banco Mundial. (2020). Vivienda asequible y resiliente en América Latina. Banco Mundial. https://www.worldbank.org

Centro Nacional de Planeamiento Estratégico – CEPLAN. (2020). Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030. https://www.gob.pe/ceplan

Centro Nacional de Planeamiento Estratégico – CEPLAN. (2021). Guía para la formulación de políticas públicas. https://www.gob.pe/ceplan

Comisión Económica para América Latina y el Caribe – CEPAL. (2022). Vivienda y desarrollo urbano sostenible en la región. Naciones Unidas. https://www.cepal.org

Fondo MIVIVIENDA S.A. (2022). Plan Estratégico Institucional del Fondo MIVIVIENDA S.A. 2022-2026. https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/Transparencia/202306/PEI_2022-2026.pdf

Fondo MIVIVIENDA S.A. (2023). Memoria anual. https://www.mivivienda.com.pe

Fondo MIVIVIENDA (2023). Plan Estratégico Institucional del Fondo MiVivienda S.A. 2022 – 2026.

Grupo de Análisis para el Desarrollo – GRADE. (2020). Hacia una nueva política de vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades. https://grade.org.pe/wp-content/uploads/RF_ADI_2020.pdf

HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD (2021). Barreras de Acceso a Programas de Subsidios a la Vivienda en Perú. Centro Terwilliger de Innovación en Vivienda.

Ministerio de Economía y Finanzas – MEF. (2022). Lineamientos de la política de vivienda y urbanismo en el marco del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones. https://www.mef.gob.pe

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS. (2022). Informe de evaluación de resultados 2021. https://www.gob.pe/mvcs

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS. (2024). Expansión urbana en el Perú y déficit habitacional mediante machine learning. https://www.gob.pe/mvcs

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP – SBS. (2023). Boletín hipotecario y financiero. https://www.sbs.gob.pe

ONU-Hábitat. (2020). Marco global de vivienda adecuada. Naciones Unidas. https://unhabitat.org

Artículos académicos y autores clave

CALDERÓN, J. (2016). Política de vivienda y desarrollo urbano en el Perú: Exclusión e informalidad. Revista de Ciencias Sociales, 22(2), 45–67.

CASTILLO-GARCÍA, R. (2021). Políticas Públicas de Vivienda en el Perú 1946-2021. Paideia XXI. https://revistas.urp.edu.pe

LOBATÓN, R. (2022). Vivienda de interés social y planificación urbana en el Perú. Revista Doctrina Distrital.

MONTANER, J. (2019). Sistemas y políticas de vivienda pública. Revista de Arquitectura PUCP.

ORTIZ, I., & Vilchez, V. (2022). El derecho a la vivienda: retos y regulación. Revista de Derecho Administrativo – CDA, (22), 116–138.

Tokeshi, J., & Zolezzi, M. (2001). Política de vivienda 2001–2006. DESCO.

Indicadores y estadísticas

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA – INEI. (2023). Déficit habitacional en el Perú. https://www.inei.gob.pe

SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y AFP – SBS. (2023). Sistema financiero peruano – Boletín mensual. https://www.sbs.gob.pe

BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ – BCRP. (2023). Reporte de inflación. https://www.bcrp.gob.pe

PLATAFORMA NACIONAL DATOS ABIERTOS – PCM- (2025). https://datosabiertos.gob.pe/group/fondo-mi-vivienda-sa

Normativa peruana

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ. (1993). Constitución Política del Perú.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ Ley Nº 28585. (2005). Ley que crea el Fondo MIVIVIENDA S.A.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ Ley Nº 29151. (2007). Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

DECRETO SUPREMO Nº 008-2021-VIVIENDA. (2021). Reglamento de la Ley Nº 29151.

POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO AL 2030. (2021). Decreto Supremo Nº 012-2021-VIVIENDA.

Organismos internacionales complementarios

CAF – Banco de Desarrollo de América Latina. (2021). Financiamiento habitacional en América Latina. https://www.caf.com

OCDE. (2023). Revisión de políticas de vivienda en economías emergentes. https://www.oecd.org

ANEXO 1

Encuesta Aplicada – Acceso a Vivienda y Percepción del Nuevo Crédito MiVivienda

La siguiente encuesta fue diseñada para evaluar las condiciones habitacionales, las características socioeconómicas de los hogares y la percepción sobre el Programa Nuevo Crédito MiVivienda en Lima Metropolitana.

SECCIÓN A. DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS

1. Edad:

□ 18–24 □ 25–34 □ 35–44 □ 45–54 □ 55–64 □ 65 o más

2. Estado civil:

□ Soltero(a) □ Casado(a) □ Conviviente □ Divorciado(a) □ Viudo(a)

3. Nivel educativo alcanzado:

□ Primaria completa o menos □ Secundaria completa □ Técnico □ Universitario □ Posgrado

4. Situación laboral:

□ Dependiente formal □ Dependiente informal □ Independiente formal □ Independiente informal □ Ama de casa/estudiante/jubilado

5. Número total de personas en su hogar: _____

6. Ingreso mensual del hogar:

□ < S/ 1,500 □ 1,501–2,000 □ 2,001–4,000 □ 4,001–6,000 □ > S/ 6,000

7. Distrito de residencia: _____

SECCIÓN B. SITUACIÓN HABITACIONAL

8. Régimen de tenencia:

□ Propia pagada □ Propia en pago □ Alquilada □ Cedida □ Ocupación informal

9. Tipo de vivienda:

□ Casa □ Departamento □ Quinta/corralón □ Vivienda precaria

10. Número de dormitorios: _____

11. Número de personas que duermen en esos dormitorios: _____

12. Servicios básicos dentro de la vivienda:

□ Agua □ Desagüe □ Luz □ Internet □ Ninguno

13. Material predominante de paredes:

□ Ladrillo □ Adobe □ Madera □ Material ligero

SECCIÓN C. BÚSQUEDA DE VIVIENDA

14. ¿Intentó adquirir vivienda en los últimos 10 años?

□ Sí □ No

15. Si respondió Sí, ¿lo logró?

□ Sí □ No

16. Modalidad de adquisición:

□ Crédito hipotecario banco □ NCMV □ Techo Propio □ Contado □ Otra

17. Si no lo logró, razones principales (máx. 3):

□ Falta de ahorro □ Ingreso insuficiente □ Trabajo informal □ Tasas altas □ Vivienda cara □ Falta de información □ Otra

SECCIÓN D. CONOCIMIENTO DEL PROGRAMA MIVIVIENDA

18. Nivel de conocimiento del NCMV:

□ No lo conozco □ Sólo he escuchado □ Conozco en general □ Conozco bien

19. ¿Intentó postular al NCMV?

□ No □ Sí, aprobado □ Sí, rechazado □ En proceso

20. Si no aplicó o fue rechazado:

□ Ingresos insuficientes □ Falta de ahorro □ Trámite complicado □ Preferí crédito convencional □ No encontré proyectos adecuados □ Falta de información

SECCIÓN E. HOGARES QUE ACCEDIERON VÍA NCMV

21. Gracias al NCMV, la vivienda adquirida cumple con (1–5):

a) Tamaño

b) Calidad de construcción

c) Servicios básicos

d) Ubicación

e) Seguridad

f) Cuota manejable

22. En general, ¿la vivienda es adecuada?

□ Sí □ Parcialmente □ No

23. Sin el programa, ¿hubiera podido adquirir vivienda?

□ Sí, fácilmente □ Sí, con dificultad □ No □ No sabe

24. Impacto del programa (1–5):

a) Estabilidad residencial

b) Acceso a servicios

c) Seguridad

d) Comodidad

e) Tranquilidad económica

SECCIÓN F. PERCEPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

25. El NCMV ayuda a reducir el déficit habitacional (1–5).

26. ¿Recomendaría el NCMV?

□ Sí □ Probablemente sí □ No seguro □ Probablemente no □ No

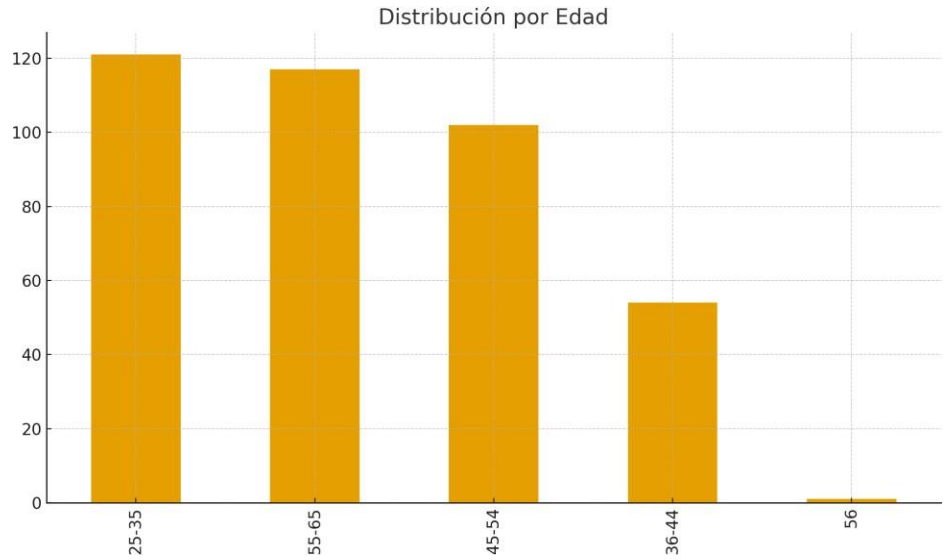
27. Principal limitación del programa (marque una):

□ Falta de información □ Requisitos estrictos □ Ahorro insuficiente □ Oferta limitada □ Tasas altas □ Burocracia □ Desconfianza

ANEXO 2: RESULTADOS RESUMIDOS DE LA ENCUESTA NCMV

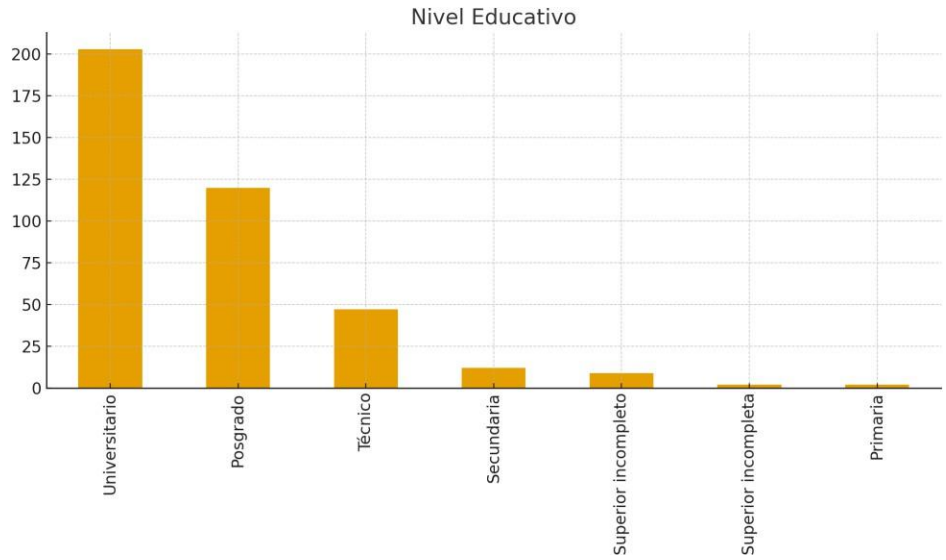
Este anexo presenta los resultados descriptivos y gráficos derivados de la encuesta construida para el análisis del NCMV.

Gráfico Distribución por Edad



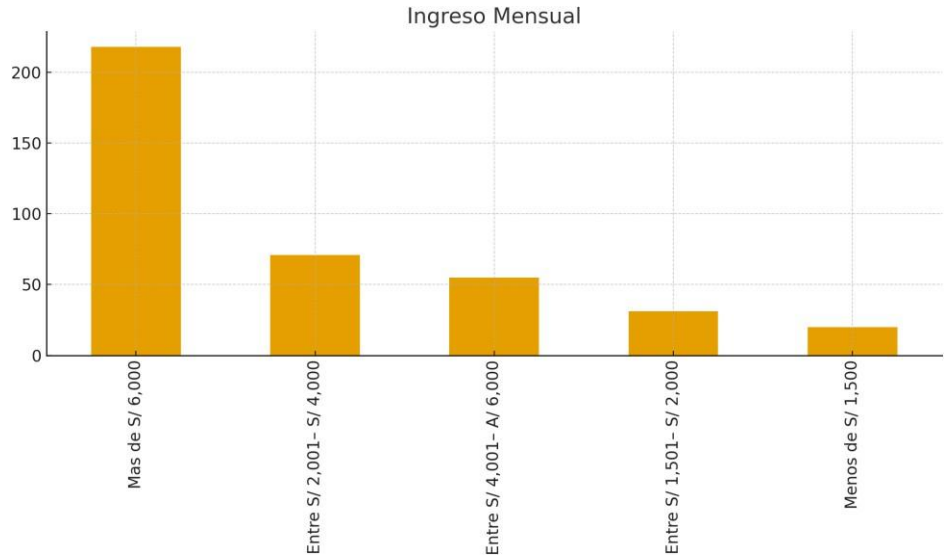
Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nivel Educativo



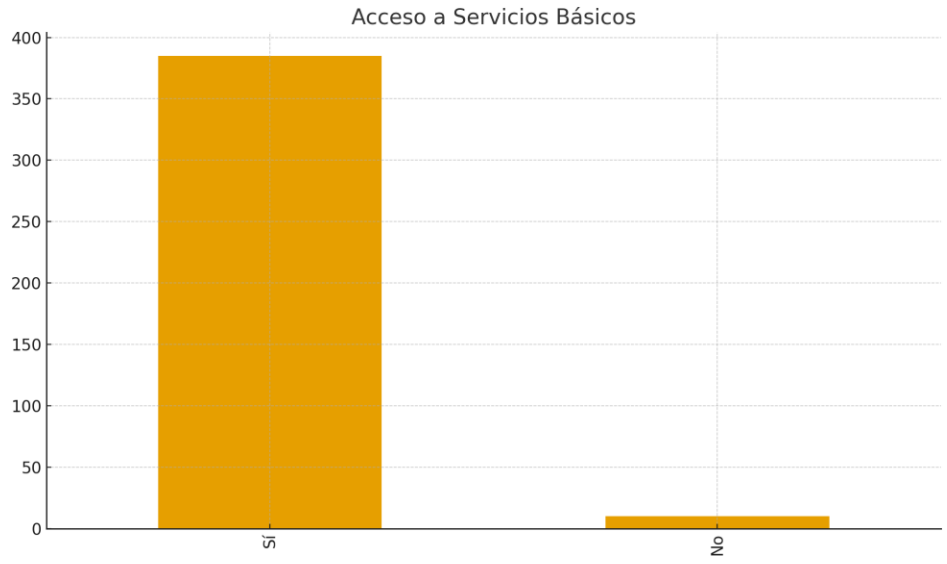
Fuente: Elaboración propia

Gráfico Ingreso Mensual



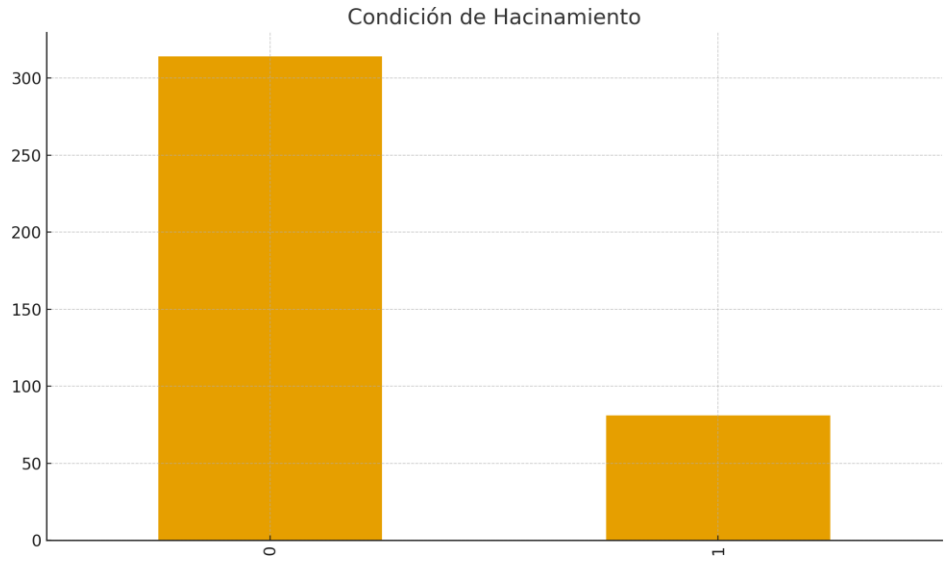
Fuente: Elaboración propia

Gráfico Acceso a Servicios Básicos



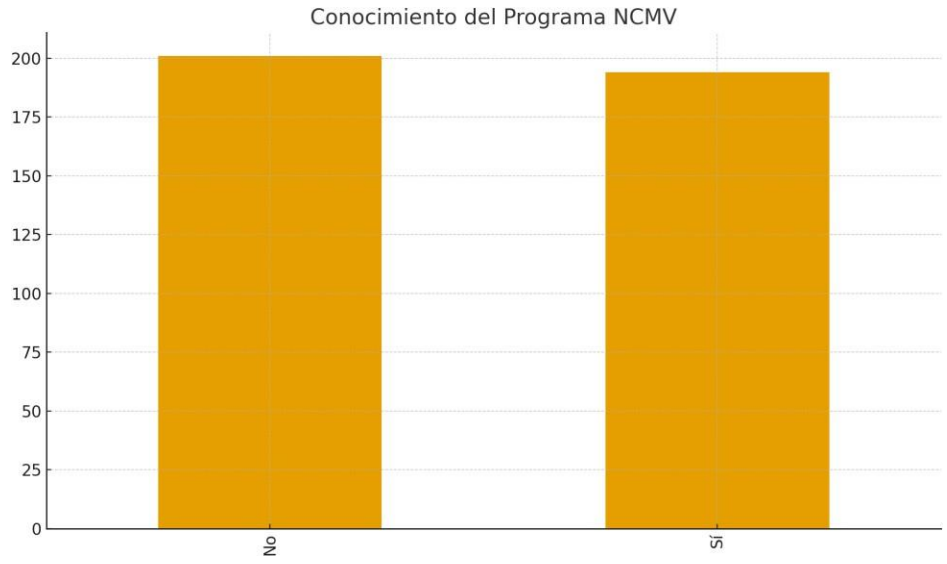
Fuente: Elaboración propia

Gráfico Condición de Hacinamiento



Fuente: Elaboración propia

Gráfico Conocimiento del Programa NCMV



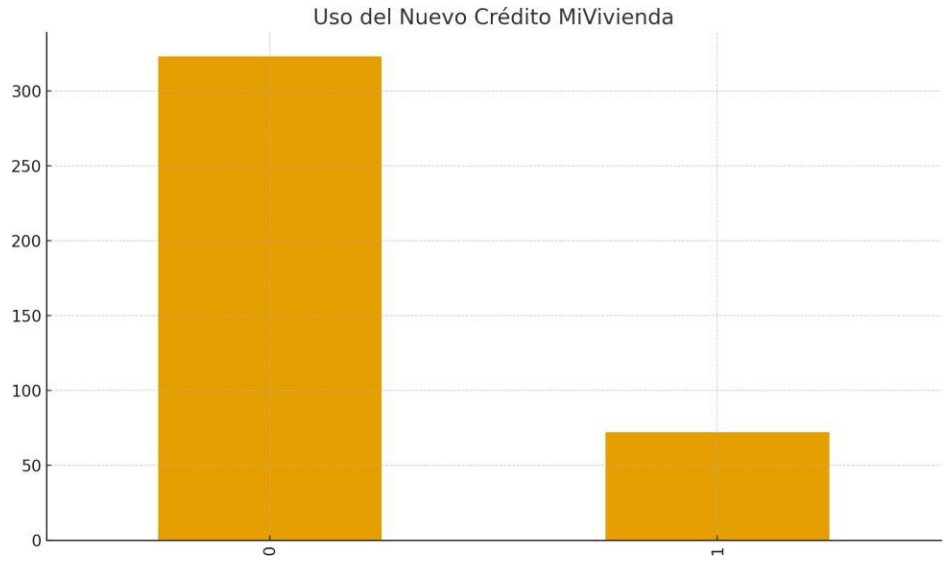
Fuente: Elaboración propia

Gráfico Adquisición de Vivienda (últimos 12 años)



Fuente: Elaboración propia

Gráfico Uso del Nuevo Crédito MiVivienda



Fuente: Elaboración propia