



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**Análisis del impacto de la COVID-19 en los créditos  
Mivivienda y Techo Propio**

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de  
Economista

**Carmen Brigitte Garcia Sandoval**

Revisor(es):  
Mgtr. Harry Patrón Torres

Lima, mayo de 2024

### Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, Carmen Brigitte Garcia Sandoval, egresado del Programa Académico de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI: 76623109, declaro que:

Soy autor del trabajo final titulado:

**"Análisis del impacto de la COVID-19 en los créditos Mivivienda y Techo propio"**

El mismo que presento bajo la modalidad de Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título profesional de Economista.

El texto de mi trabajo final es original y no vulnera los derechos de terceros o, de ser el caso, derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para lo cual, he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas. Asimismo, el texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico; y que la investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.

En caso de detectarse el incumplimiento de lo declarado asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

La revisión del trabajo estuvo a cargo de los siguientes docentes de la Universidad de Piura:

- Mgtr. Harry Omar Patrón Torres, identificado con DNI: 07251849

Declaro (declaramos) que:

Luego de haber empleado el software de coincidencia Turnitin, revisado las fuentes de información señaladas por el autor, y en razón de mi (nuestra) experiencia como investigador(es), declaro (declaramos) que las ideas expuestas en el trabajo final alcanzan las condiciones de calidad, integridad y originalidad acorde a los objetivos institucionales y estándares en materia de investigación. Finalmente, no asumo (asumimos) responsabilidad por la posible vulneración de derechos de autor en el trabajo final referido, pues tal responsabilidad es exclusiva del autor.

Fecha: 18/05/2024.



Firma del autor<sup>1</sup>



Firma del revisor<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Firma idéntica al DNI. No se admite digital, salvo certificado.



### **Dedicatoria**

A Eloina Cortez por su cariño incondicional  
A Carmen Esquivel, Toribio Garcia, Jorge Sandoval  
y Manuel Cortez por siempre guiarme y cuidarme

## Resumen

El presente trabajo examina el impacto de la pandemia COVID-19 en la colocación de créditos Mivivienda y Techo Propio en el Perú; teniendo en consideración que el programa Mivivienda, establecido en 1998, busca facilitar el acceso a la vivienda a familias de ingresos medios a través de la concesión de préstamos hipotecarios. En contraste, el programa Techo Propio, lanzado en 2011, se enfoca en brindar soluciones de vivienda asequible a familias de bajos ingresos a través de subsidios y opciones de financiamiento.

El análisis revela que los créditos Mivivienda se mantuvieron estables durante y después de la pandemia, mientras que los créditos Techo Propio experimentaron una disminución considerable. Estos hallazgos sugieren que mantener una posición financiera sólida, centrarse en un mercado objetivo resiliente y ofrecer condiciones de préstamo flexibles son estrategias clave para garantizar la estabilidad en tiempos de incertidumbre. En el caso concreto del programa Techo Propio, para abordar los desafíos que enfrenta se recomienda explorar mecanismos de financiamiento alternativos, fortalecer el apoyo a su mercado objetivo y mejorar la eficiencia operativa.

Este análisis tiene el potencial de proporcionar información valiosa para el desarrollo de futuras estrategias y políticas relacionadas con el financiamiento de viviendas, no sólo en el Perú sino también en países comparables. Se recomienda realizar más investigaciones para explorar los desafíos operativos que enfrenta Techo Propio y evaluar las implicaciones a largo plazo de la pandemia en el sector de financiamiento de vivienda peruano.

En conclusión, la adaptabilidad y la resiliencia son cruciales para afrontar crisis externas como la pandemia de COVID-19. Al comprender los factores que influyen en la colocación de créditos e implementar estrategias apropiadas, los programas de financiación de viviendas pueden apoyar mejor a sus mercados objetivo y contribuir al desarrollo sostenible.

## Tabla de contenido

Introducción .....	8
Capítulo 1. Experiencia Profesional.....	9
1.1    Ernst & Young Consultores S. Civil R. L. ....	9
1.1.1    Descripción de la empresa .....	9
1.1.2    Organigrama .....	9
1.1.3    Experiencia Profesional .....	9
1.1.4    Fundamentación.....	10
1.1.5    Aportes y desarrollo de experiencias .....	10
Capítulo 2. Análisis del impacto de la COVID-19 en los créditos Mivivienda y Techo Propio .....	11
2.1 Contexto y Antecedentes .....	11
2.2 Marco Teórico.....	12
2.2.1 Créditos Mivivienda.....	12
2.2.2 Programa Techo Propio .....	13
2.2.3 Beneficios .....	13
2.3 Impacto de Eventos Externos en el Mercado Inmobiliario .....	14
2.3.1 Crisis económicas y fluctuaciones financieras.....	14
2.3.2 Cambios en las tasas de interés.....	15
2.3.4 Políticas gubernamentales y regulaciones .....	15
2.4 Análisis de los créditos Mivivienda y Techo Propio durante la pandemia.....	15
Conclusiones.....	21
Referencias .....	22

**Lista de tablas**

Tabla 1. Valores de la vivienda..... 13



### Lista de figuras

Figura 1. Cantidad de créditos otorgados por el programa Mivivienda .....	16
Figura 2. Montos de los desembolsos de créditos Mivivienda.....	16
Figura 3. Cantidad de créditos otorgados por el programa Techo Propio .....	17
Figura 4. Montos de los desembolsos de créditos Techo Propio .....	18



## Introducción

La pandemia de COVID-19 ha traído un período de dificultades sin precedentes para la economía global, y el Perú no ha estado exento de sus repercusiones. La nación experimentó una contracción económica sustancial que se intensificó aún más con la implementación de medidas de restricción diseñadas para mitigar la transmisión del virus. Estas restricciones tuvieron un impacto significativo en varios sectores, incluidos el comercio, las finanzas, el turismo y la hostelería. En particular, el sector financiero y comercial experimentaron un aumento en los incumplimientos crediticios debido a la reducción de la capacidad financiera entre individuos y empresas.

Sin embargo, en medio de esta adversidad, hubo destellos de resiliencia. La intervención del gobierno a través de iniciativas como Reactiva Perú y FAE-MYPE condujo a un notable aumento del 12% en las colocaciones de crédito, brindando un alivio muy necesario a los sectores en dificultades. En particular, los préstamos hipotecarios surgieron como un modelo de estabilidad, resistiendo el embate de la pandemia mejor que otras formas de crédito. Dentro de este ámbito, los créditos Mi Vivienda y Techo Propio jugaron un papel fundamental, constituyendo una porción importante de las colocaciones de crédito.

Este estudio pretende hacer un análisis integral de los efectos de la pandemia COVID-19 en los créditos Mi Vivienda y Techo Propio en Perú. Al analizar varias métricas e indicadores, el objetivo es brindar información sobre cómo estos créditos capearon la tormenta de la pandemia y explorar posibles vías de resiliencia y recuperación dentro del sector de financiamiento de vivienda. Además, este análisis busca mejorar la comprensión de las implicaciones más amplias de la pandemia en la economía peruana y proporcionar sugerencias prácticas para los formuladores de políticas y los actores del sector de financiamiento de la vivienda.

## Capítulo 1. Experiencia Profesional

### 1.1 Ernst & Young Consultores S. Civil R. L.

#### 1.1.1 Descripción de la empresa

Ernst & Young (EY) es una corporación multinacional que ofrece asesoramiento en cinco líneas de servicios dirigidas a los clientes: auditoría, consultoría, impuestos, consultoría financiera y transacciones. Cabe señalar que EY forma parte del conocido grupo Big Four (B4), que también comprende a las multinacionales PricewaterhouseCoopers (PWC), Deloitte y KPMG.

Actualmente, EY Perú es una de las firmas que ha descentralizado sus actividades, por lo que cuenta con cuatro sucursales en todo el país: Arequipa, Chiclayo, Lima y Trujillo. Es importante señalar que EY promueve el respeto, la honestidad, el trabajo en equipo y la inclusión, así como la energía, el entusiasmo y el coraje al enfrentar los desafíos, priorizando la construcción de conexiones basadas en hacer lo correcto.

#### 1.1.2 Organigrama

A la cabeza de la compañía se encuentra Paulo Pantigoso, quien se desempeña como country manager de EY Perú, mientras que los socios líderes de cada sub línea son David De La Torre (TAX), José Bellido (FSO), Jorge Acosta (Consulting), Enrique Oliveros (SaT) y Charles Bunce (Assurance).

Por otro lado, Carmen Aramburú es quien lidera el área de CBS, que incluye subáreas como Controlling (contabilidad), Business Development (desarrollo de negocio), Risk Management (gestión de riesgos), Markets Finance (finanzas), entre otras. La autora actualmente trabaja en la subárea Markets Finances, que es dirigido por las gerentes Zonia Alvarado y Viviana Verano. La responsabilidad principal de esta subárea es brindar a los socios líderes información sobre la posición financiera actual de las líneas de servicio.

#### 1.1.3 Experiencia Profesional

Desde febrero de 2020 hasta la actualidad, la autora trabajó en el departamento de Markets Finance. En este tiempo, ha progresado en varios puestos de trabajo de dicha subárea, incluido "Trainee II", "Associate" y su puesto actual de "In-Charge Associate". Sus funciones principales incluyen:

- Elaborar, analizar y gestionar informes financieros para la toma de decisiones.
- Comparación de los ingresos semanales con el plan presupuestado, descubriendo discrepancias importantes.
- Apoyo en el informe de indicadores clave de desempeño, que muestra la productividad de gerentes y socios.
- Monitorear la facturación y provisión de cuentas por cobrar del área de TAX en función de la antigüedad de los comprobantes de pago.

- Utilizar Visual Basic for Applications (VBA) para implementar controles y procesos que optimicen los informes.
- Asistir con la migración del sistema Oracle a SAP.
- Proporcionar soporte de facturación y cobranza.
- Gestionar las actualizaciones de los clientes y los requerimientos de información comercial.

#### **1.1.4 Fundamentación**

A lo largo de su permanencia en EY, la autora cumplió eficazmente las tareas asignadas aprovechando los conocimientos adquiridos en diversos cursos, subrayando la importancia de aquellos relacionados con contabilidad para economistas y fundamentos en finanzas corporativas, que sirvieron para la comprensión, análisis e interpretación mejorada de los indicadores financieros que maneja la firma.

Los cursos de informática para economistas y business analytics también ayudaron a la autora a administrar y construir bases de datos para preparar, implementar, adaptar y optimizar diversos reportes financieros.

A su vez, los cursos de formación humanística, incluido el curso de dirección de la organización, han ayudado a la autora a mejorar su desarrollo, desenvolvimiento y liderazgo en los encuentros con pares y superiores. Además, el curso de ética de negocios brindó una sólida instrucción a la autora, ya que ahora comprende cómo actuar en una circunstancia difícil; pues maneja información muy sensible sobre la firma.

#### **1.1.5 Aportes y desarrollo de experiencias**

El desarrollo profesional de la autora en la subárea de Markets Finance le permitió potenciar sus habilidades analíticas e interpersonales. Primero, logró reestructurar el proceso de facturación cambiando las bases y métodos para su correcto desarrollo, dando como resultado un mejor control de facturación que aún se utiliza en la actualidad.

Así también, se encargó de reconstruir con éxito los informes de la empresa posteriores a la migración del sistema Oracle a SAP. Esto requirió la adquisición y ajuste de nuevos conocimientos y habilidades para poder entregar eficazmente los informes a los socios y a la gerencia. Del mismo modo, la autora asumió la responsabilidad de mejorar y optimizar los informes preexistentes, además de diseñar e implementar controles mejorados, con el objetivo de lograr resultados superiores para la organización.

Adicionalmente, ha adquirido la capacidad de colaborar eficazmente dentro de un equipo, ya que constantemente coordina con otros colegas para garantizar la presentación oportuna de informes y otros requisitos por parte de los socios y administradores de sistemas. Incluso, durante el año previo pudo ampliar su potencial de liderazgo al asumir el papel de supervisar a asistentes y practicantes.

## **Capítulo 2. Análisis del impacto de la COVID-19 en los créditos Mivivienda y Techo Propio**

Los sectores económicos y sociales globales, especialmente el negocio inmobiliario, se han visto significativamente afectados por la pandemia de COVID-19. En Perú, iniciativas icónicas como los préstamos Mivivienda y Techo Propio han desempeñado un papel crucial para permitir el acceso a viviendas de calidad y respetuosas con el medio ambiente.

Este estudio investiga el modo en que la pandemia de COVID-19 ha impactado en dos iniciativas de acceso a vivienda en Perú (Fondo Mivivienda y Techo Propio) en términos de demanda, disponibilidad y accesibilidad de los créditos; toda vez que la propagación del virus, junto con las medidas de bloqueo, la inestabilidad económica y los cambios financieros, crearon desafíos para las personas que buscaban comprar una casa a través de estos programas.

En ese sentido, el artículo pretende ofrecer un examen exhaustivo de las alteraciones observadas en el sector inmobiliario tras la aparición del COVID-19, junto con los efectos inmediatos y duraderos en las iniciativas habitacionales y, posteriormente, en la población peruana; sumado a la evaluación de las respuestas del gobierno y del sector financiero a este evento extraordinario.

### **2.1 Contexto y Antecedentes**

La búsqueda de opciones de vivienda económicas y sostenibles sigue siendo una preocupación crónica en el Perú. Los programas de financiamiento gubernamental Mivivienda y Techo Propio han sido fundamentales al permitir que personas de muchos niveles económicos consigan ser propietarios de una vivienda. Estas iniciativas pretenden abordar las desigualdades en el mercado inmobiliario fomentando la construcción y adquisición de propiedades en circunstancias financieras favorables.

El contexto preexistente estuvo marcado por un aumento sostenido de la demanda de vivienda, ayudado en parte por la estabilidad económica y la ejecución exitosa de la legislación destinada a apoyar la industria inmobiliaria; sin embargo, el surgimiento de la pandemia ha introducido dinámicas imprevistas y desafíos importantes en esta situación, impactando no sólo el bienestar de la población en general, sino también la seguridad económica de las personas y la dinámica de la industria inmobiliaria.

La historia de los créditos Mivivienda y Techo Propio revela una evolución marcada por ajustes y mejoras continuas destinados a hacerlos más accesibles y efectivos para los ciudadanos que buscan adquirir vivienda propia, destacándose cuestiones como la ampliación de los beneficiarios, el incremento de montos y plazos, el decrecimiento de las tasas de interés, la flexibilización de requisitos, la creación de programas de subsidios y bonificaciones, las mejoras en la calidad de vivienda y la asistencia técnica y capacitación. Desde su implementación, estas iniciativas han sido revisadas periódicamente para adaptarse a las cambiantes condiciones económicas y sociales. Antes del inicio de la pandemia, hubo un aumento notable en la construcción y adquisición de casas facilitadas por las

iniciativas inmobiliarias en cuestión, lo que indica un efecto beneficioso para muchas familias peruanas. Esta información es respaldada por el Boletín Estadístico Anual del Fondo Mivivienda (2019), donde se evidencia que el programa Mivivienda experimentó un importante crecimiento del 117.6% en la asignación del Bono Familiar Habitacional (BFH) durante ese año, representando una mejora notable en las colocaciones en comparación con el año anterior.

Sin embargo, la llegada de la COVID-19 ha modificado drásticamente el panorama. Factores como la reducción de ingresos, la inseguridad laboral y las medidas de confinamiento han generado un escenario complejo que demanda una evaluación cuidadosa de la efectividad y la adaptabilidad de los programas en un contexto pandémico.

Este contexto y los antecedentes proporcionan la base necesaria para comprender la importancia de examinar a fondo el efecto de la COVID-19 en estas iniciativas de vivienda en Perú. La comprensión de la evolución histórica y las condiciones previas a la pandemia es esencial para contextualizar las transformaciones observadas durante y después de este período crítico.

## **2.2 Marco Teórico**

Según la SBS (s. f.), los créditos hipotecarios se refieren a la financiación otorgada a personas naturales con el fin de comprar, construir, renovar, remodelar, ampliar, mejorar y dividir su vivienda; siempre que dicha financiación esté debidamente garantizada por hipotecas que estén registradas oficialmente a favor de la entidad del sistema financiero.

En el Perú es ampliamente reconocido que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) ha implementado dos iniciativas encaminadas a facilitar el financiamiento de la vivienda y promover el pronto pago del crédito.

### **2.2.1 Créditos Mivivienda**

Según el Fondo Mivivienda (s.f.) se trata de una financiación hipotecaria que facilita la compra de una vivienda y cubre desde S/ 65,200.00 hasta S/ 343,900.00, con un plazo de amortización de 5 a 25 años.

Este tipo de crédito implica la utilización de un incentivo proporcionado por el gobierno conocido como bono de buen pagador (BBP), que es una forma de asistencia financiera no reintegrable que permite a los individuos aumentar su pago inicial y alcanzar un monto de préstamo reducido. La magnitud de la bonificación dependerá del valor incremental de la vivienda y su clasificación, abarcando ya sea una vivienda tradicional (por ejemplo, una vivienda unifamiliar o una vivienda que comprende un edificio multifamiliar, un complejo residencial o una casa de campo financiada por productos del Fondo Mivivienda) o una vivienda sostenible (aquella que está financiada por el Fondo Mivivienda y cumple con estándares de eficiencia biosostenible en su construcción).

**Tabla 1**  
*Valores de la vivienda*

Valores de la vivienda	BBP Vivienda Tradicional <sup>1</sup>	BBP Vivienda Sostenible <sup>2</sup>
Entre S/ 65,200 y S/ 93,100.	S/ 25,700	S/ 31,100
> S/ 93,100 ≤ S/ 139,400.	S/ 21,400	S/ 26,800
> S/ 139,400 ≤ S/ 232,200.	S/ 19,600	S/ 25,000
> S/ 232,200 ≤ S/ 343,900.	S/ 7,300	S/ 12,700

*Nota.* Adaptado de Fondo Mivivienda (s.f.).

### **2.2.2 Programa Techo Propio**

Esta iniciativa está orientada a las familias peruanas que en un mes tengan ingresos conjuntos por debajo de S/ 3,715.00 para la compra y S/ 2,706 para la edificación o mejora de su vivienda, la cual deberá tener acceso a servicios esenciales como agua, electricidad y desagüe. El valor del bono estará condicionado a la modalidad a la que aspira la familia (Fondo Mivivienda, s.f.).

- Para comprar la casa → El Bono asciende a S/ 43,312.50.
- Para construir la casa → El bono asciende a S/ 29,700.00.
- Para mejorar la casa → El bono asciende a S/ 11,385.00.

### **2.2.3 Beneficios**

El Gobierno del Perú (2024) señala que además de otros beneficios más destacables como el premio al buen pagador (PBP) y el bono de buen pagador (BBP), que están reservados para quienes califican y desean aumentar el pago inicial, el programa Mivivienda ofrece la ventaja de asegurar financiamiento por un máximo del 90% del valor de la casa, fijando cuotas de pago fijas y permitiendo pagos anticipados en cualquier momento.

En lo que corresponde al programa Techo Propio, se sabe que éste atiende de manera exclusiva a familias de pocos recursos económicos, con el objetivo de ayudarlas a adquirir una vivienda que goce de servicios esenciales. Según El Peruano (2023), la principal ventaja del programa es el Bono Familiar Habitacional (BFH), una subvención directa, único y no reintegrable que otorga el Estado a las familias como una forma de incentivar sus iniciativas de ahorro; sin embargo, para calificar una familia debe formar un grupo, nunca haber recibido asistencia de vivienda del Estado, percibir un ingreso familiar mensual menor a S/ 3.715.00 y no poseer bienes o terrenos dentro del territorio nacional.

Además, según Nexo Inmobiliario (2023), estos programan traen consigo beneficios como:

<sup>1</sup> Valor aplicado según Decreto Supremo N° 003-2022-VIVIENDA.

<sup>2</sup> Valor aplicado según Decreto Supremo N° 003-2022-VIVIENDA.

- **Facilitación al acceso:** Estos tipos de créditos han democratizado el acceso a la vivienda propia, permitiendo que una amplia gama de la población acceda a préstamos hipotecarios con condiciones ventajosas.
- **Incentivos financieros:** Estos créditos ofrecen tasas de interés competitivas y plazos flexibles de pago, lo que ha aumentado la viabilidad económica de la adquisición de viviendas.
- **Apoyo al sector de la construcción:** El programa ha fomentado la construcción de viviendas, incentivando la oferta y la diversificación del mercado inmobiliario.
- **Estabilidad y confianza:** La implementación efectiva y consistente de este programa ha generado confianza en los compradores, contribuyendo a un mercado inmobiliario más estable.
- **Enfoque en poblaciones vulnerables:** El Programa Techo Propio se orienta hacia aquellos con menores recursos económicos, especialmente en zonas rurales y urbano-marginales, brindando oportunidades para acceder a viviendas dignas.
- **Subsidios y bonos habitacionales:** Ofrece subsidios económicos y bonos que reducen el costo total de la vivienda, facilitando así la adquisición o construcción de hogares para quienes tienen limitaciones financieras.
- **Incentivos para construir viviendas sociales:** El programa no solo beneficia a los compradores, sino que también incentiva a los constructores a participar en la edificación de viviendas asequibles, contribuyendo así a la oferta de unidades habitacionales.
- **Disminución de la escasez habitacional:** Mediante su enfoque prioritario en las poblaciones que precisan de viviendas, el Programa pretende reducir la escasez de vivienda y mejorar el nivel de vida de los más necesitados.

### **2.3 Impacto de Eventos Externos en el Mercado Inmobiliario**

El mercado inmobiliario está intrínsecamente vinculado a una serie de eventos externos que pueden influir significativamente en su dinámica y desarrollo las cuales pueden ser eventos económicos, políticos y sanitarios. Estas pueden desencadenar cambios notables en la oferta, demanda y condiciones financieras del sector (MBrand, 2023).

#### **2.3.1 Crisis económicas y fluctuaciones financieras**

Los eventos como crisis económicas, recesiones o cambios bruscos en las condiciones financieras pueden impactar el potencial de los individuos para acceder a los créditos financieros sobre todo a los de mayor desembolso como los créditos hipotecarios, afectando la demanda de viviendas. Estos eventos suelen generar incertidumbre y reducir la confianza del consumidor, lo que puede ralentizar la actividad del mercado inmobiliario.

### **2.3.2 Cambios en las tasas de interés**

Las modificaciones en las tasas de interés, tanto a nivel local como global, tienen un impacto directo en la asequibilidad de los créditos hipotecarios. Tasas más altas pueden encarecer el costo de endeudamiento, reduciendo la demanda de viviendas, mientras que tasas más bajas traen consigo menores costos, impulsando a que las personas la compra o construcción de inmuebles al hacer los préstamos más accesibles.

### **2.3.4 Políticas gubernamentales y regulaciones**

Las decisiones gubernamentales, como políticas de subsidios, regulaciones fiscales o programas de estímulo económico pueden tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario. Estas políticas pueden influir en la disponibilidad de créditos, en los incentivos para la construcción y en la demanda de viviendas.

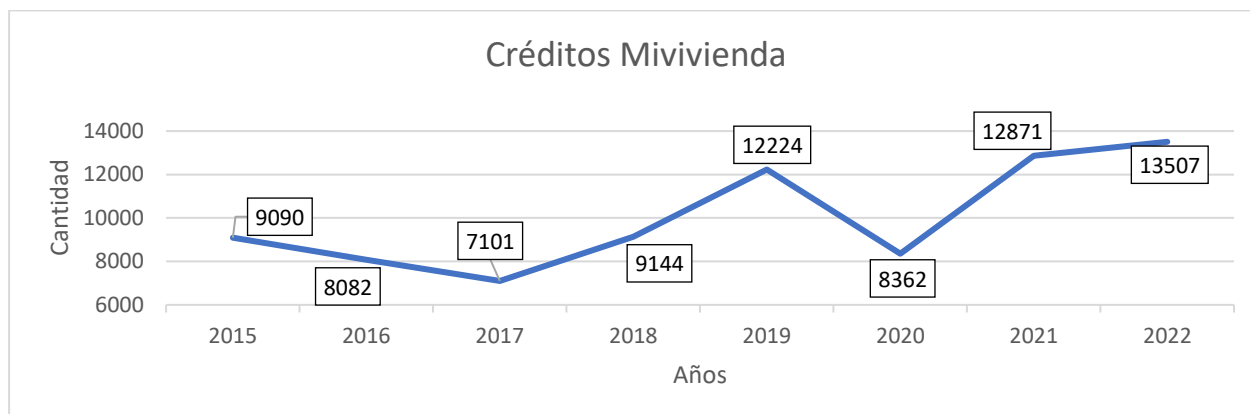
El análisis del impacto de eventos externos en el mercado inmobiliario permite comprender cómo factores fuera del ámbito del sector afectan su funcionamiento y qué medidas pueden ser necesarias para mitigar impactos negativos y aprovechar oportunidades en momentos de cambios significativos en el entorno económico, político o sanitario.

## **2.4 Análisis de los créditos Mivivienda y Techo Propio durante la pandemia**

Enseguida se expone un análisis descriptivo conciso de las fluctuaciones en el número de créditos concedidos por el programa Mivivienda entre 2015 y 2022. Todo parte del año 2015, en el que se llegó a entregar 9,090 créditos para la adquisición, edificación y mejora de viviendas. Para el año siguiente, los créditos otorgados apenas fueron 8,082, notándose una caída del 11.1%, siendo una tendencia que se replicaría en el 2017, donde se entregaron 7,101 créditos (-12.1%). Ya para el 2018 los créditos cedidos volvieron a incrementar, pues con 9,144 de estos se superaba incluso las cifras del 2015. Para el 2019 la tendencia de aumento de los créditos continuó, llegando a otorgarse 12,224, un 33.7% más que en el año anterior; sin embargo, en 2020 nuevamente se experimentó una caída abrupta, entregándose sólo 8,362 créditos (-31.6%), debido principalmente a que en marzo y abril no hubo desembolso de créditos hipotecarios. No obstante, esta situación se revierte en el 2021, donde se recuperó la tendencia positiva que marcó el 2019, colocándose 12,871 créditos, hasta que un año después (2022), se alcanzó una cifra récord en la historia del programa Mivivienda, dada la colocación de 13,507 créditos, evidenciando que la pandemia del Covid-19 no interrumpió la colocación de estos

**Figura 1**

Cantidad de créditos otorgados por el programa Mivivienda

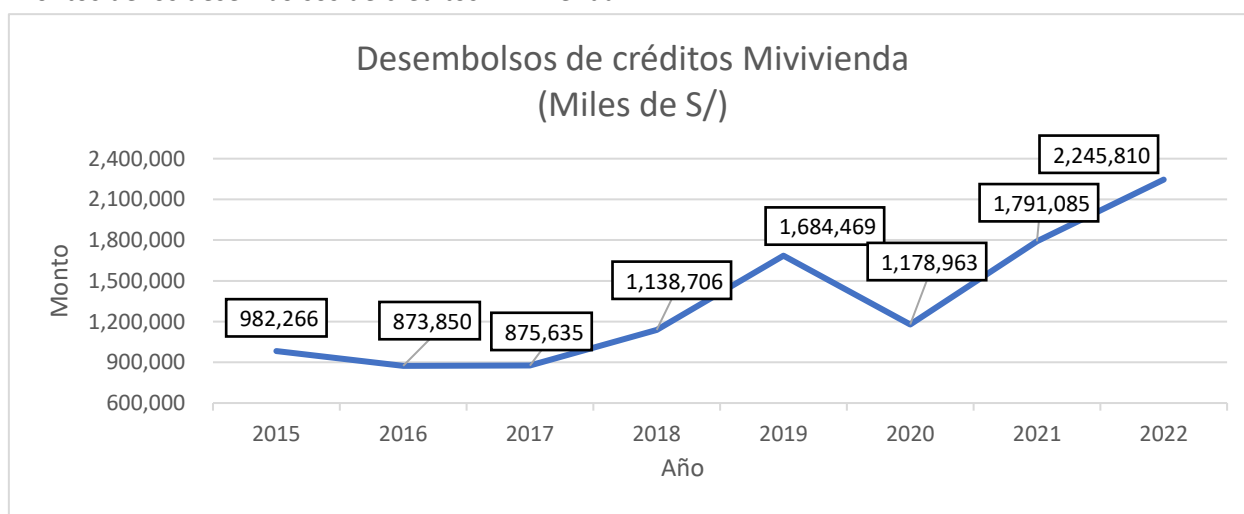


Nota. Adaptado de "Estadísticas", por Fondo Mivivienda (s.f.).

Con respecto a los montos de las colaciones, desde el 2015 hasta el 2017 hubo una reducción de los montos desembolsados en los créditos Mivivienda. Para el 2018 y 2019, se ve un aumento significativo pasando de S/ 875 millones a S/ 1,684 millones; sin embargo, como era de esperarse para el 2020, el monto de las colocaciones disminuyó en un 42.9% (equivalente a S/ 505 millones). Para el 2021 se visualiza que hubo un aumento de los créditos en 34% llegando a los S/ 1,791 millones de colocaciones desembolsadas. En el 2022, se aprecia que esto sigue en crecimiento y pasó a desembolsar S/ 2,245 millones que viene a representar un aumento del 20%, siendo montos mayores a los montos desembolsado antes de la pandemia.

**Figura 2**

Montos de los desembolsos de créditos Mivivienda



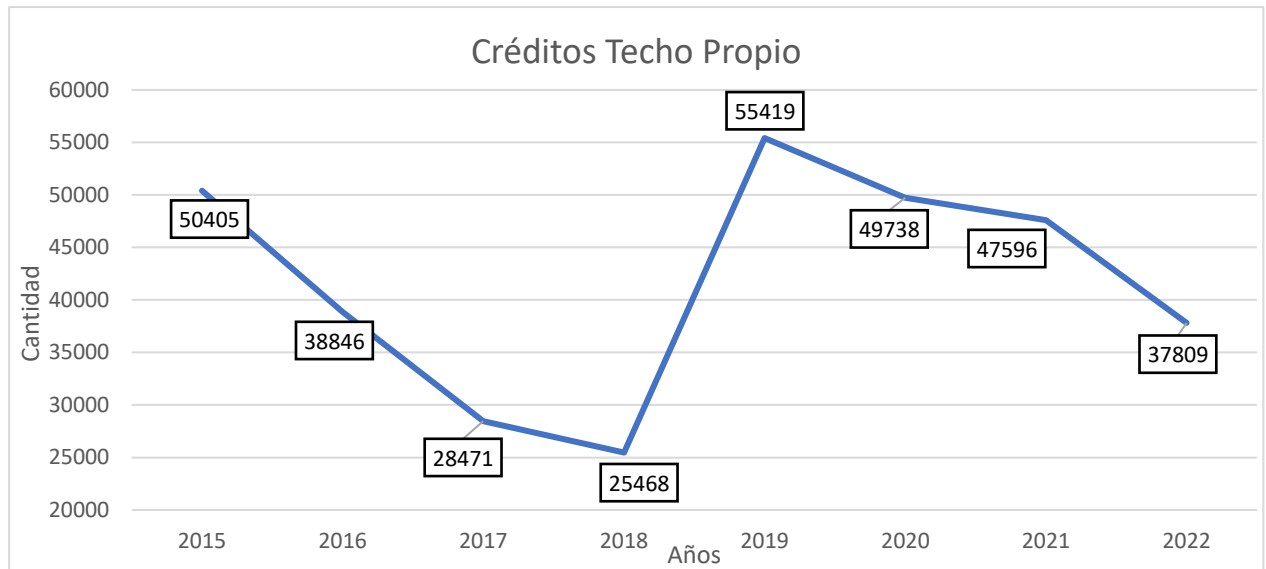
Nota. Adaptado de "Estadísticas", por Fondo Mivivienda (s.f.).

Por el lado de los financiamientos del programa de Techo Propio, también se ve un movimiento similar, desde el 2015 hasta el 2018 hubo una disminución de los créditos hipotecarios. Para el 2019,

la cantidad de este tipo de créditos aumentó a 55,419 registrando un aumento por más del doble de colocaciones respecto al año anterior; sin embargo, este aumento no pudo mantenerse para el año siguiente, es más, de ahí en adelante sólo se experimentaron decrecimientos en los créditos otorgados, llegando a cerrar el 2022 con apenas 37,809 créditos, debido a diferentes razones entre las que se destacan los estragos de la pandemia.

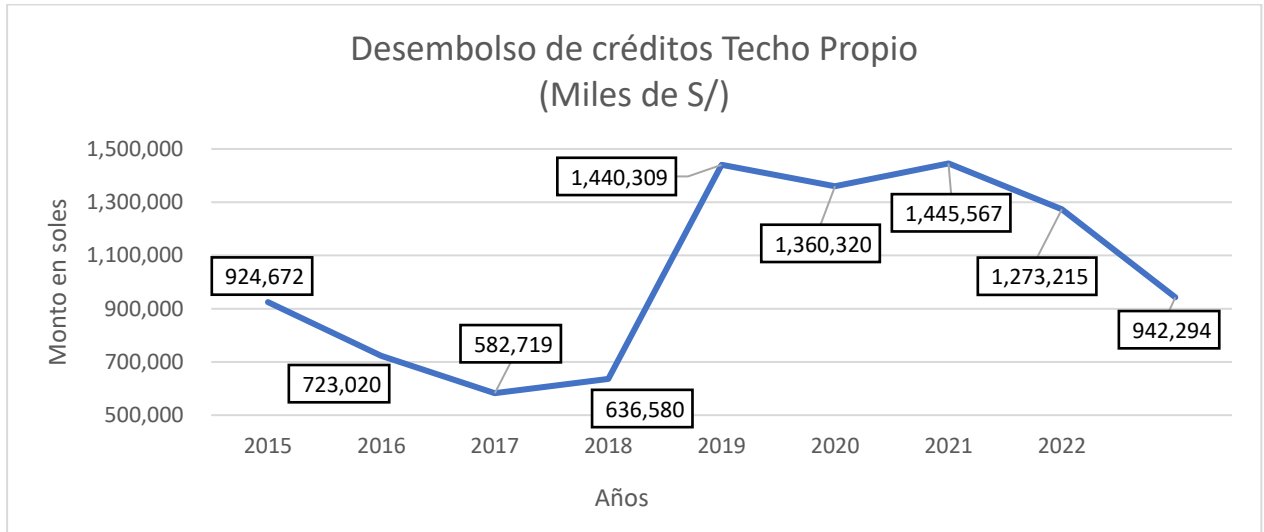
**Figura 3**

*Cantidad de créditos concedidos por el programa Techo Propio*



*Nota.* Adaptado de "Estadísticas", por Fondo Mivivienda (s.f.).

Para el programa de Techo Propio, se ve una disminución en los desembolsos desde el 2015 hasta el 2017. En estos dos años pasó de S/ 924 millones a S/ 582 millones. Para el 2018, el desembolso fue de S/ 636 millones equivalente a un crecimiento del 8% equivalente a S/ 636 millones. Sin embargo, en el 2020 hubo una disminución del 6% pasando a los S/ 1,360 millones de créditos desembolsados. En el 2021 hubo un incremento del 6% aproximadamente, pero este nuevo aumento no se mantuvo ya que para el siguiente año volvió a decrecer en 13.5%.

**Figura 4***Montos de los desembolsos de créditos Techo Propio*

*Nota.* Adaptado de "Estadísticas", por Fondo Mivivienda (s.f.).

En líneas generales, si bien ambos programas otorgan créditos para vivienda, ha habido diferencias significativas en su desempeño durante y después de la pandemia de COVID-19, debido al efecto significativo de esta sobre la economía peruana, que provocó pérdidas de empleos y reducciones de ingresos para muchas familias, afectando la demanda de vivienda y el potencial de los individuos para tener acceso al crédito; sin embargo, los créditos Mivivienda supieron mantenerse estables mientras que los créditos Techo Propio disminuyeron considerablemente durante este período.

La estabilidad de los créditos Mivivienda se atribuyó a ciertos factores:

- La estabilidad financiera del programa Mivivienda y el apoyo del gobierno, que aseguraron que se continuara ofreciendo créditos sin mayores interrupciones.
- El mercado objetivo de Mivivienda incluye familias de ingresos medios que fueron menos afectadas por la crisis económica, permitiendo que el programa mantenga sus operaciones.
- Mivivienda implementó nuevas medidas como el aumento del valor del Bono del Buen Pagador (BBP), la reducción de la cuota inicial que pasó del 10% al 7.5%, la excepción del ahorro mínimo, el aplazamiento de pagos y algunas mejoras operativas como el uso de firmas digitales.

En contraste, los créditos Techo Propio experimentaron una disminución considerable durante y después de la pandemia, siendo varios factores los que contribuyeron a esta disminución:

- Techo Propio está condicionado predominantemente a los subsidios gubernamentales para que las viviendas sean asequibles para las familias de bajos ingresos. Las restricciones presupuestarias durante la pandemia pudieron limitar la disponibilidad de estos subsidios, provocando una disminución de los créditos.
- Las familias de bajos ingresos, los principales beneficiarios de Techo Propio, se vieron más gravemente afectadas por los efectos económicos de la pandemia. Esto redujo su capacidad para calificar y pagar créditos para vivienda.
- La pandemia probablemente planteó desafíos operativos para el programa, como demoras en el procesamiento de solicitudes o dificultades para realizar inspecciones in situ, que ralentizaron los desembolsos de crédito.

Adicionalmente, la contracción que hubo del 2019 vs. 2020 se puede explicar por la incertidumbre económica y laboral que afectó la capacidad de muchas personas para acceder a estos créditos, lo que se tradujo en una reducción notable en la búsqueda y adquisición de viviendas a través de estos programas.

También se debe mencionar que hubo un cambio en las preferencias de los compradores. Según la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), durante la pandemia hubo un aumento en las preferencias de las personas hacia comprar casas con respecto a adquirir un departamento. Se observó este aumento; ya que, con áreas exteriores o ubicadas en entornos menos densamente poblados, en respuesta a la necesidad de adaptarse a nuevas realidades, como el trabajo remoto y el distanciamiento social (Andina, 2021).

Un factor primordial que permitió que los peruanos cuenten con un mayor poder adquisitivo ha sido la liberación de los fondos de los trabajadores por concepto de la Compensación por Tiempo de Servicios (CTS) y de Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP). Esto ha permitido que muchos peruanos opten por la compra de una casa propia.

Durante el contexto de la COVID-19, la Superintendencia de Bancas, Seguros y AFP (SBS) indicó que en el país se vivió un aumento en las tasas de interés llegando a una tasa de 10% anual implicando la mayor tasa de interés en los últimos 13 años. Esto fue causado por el aumento de la tasa de referencia tanto de los bancos centrales de Perú y Estados Unidos (Redacción RPP, 2023).

Por otro lado, tenemos que evaluar la oferta inmobiliaria que fue afectada por la disrupción de la construcción. Las restricciones de la inmovilización social impuestas para contener la propagación del virus llevaron a la paralización temporal o la ralentización de todos los proyectos de construcción afectando la entrega de nuevas viviendas. Otro factor que influyó negativamente fue la escasez de materiales de construcción. Al existir una interrupción en la cadena de suministros a nivel mundial, trajo consigo escasez de estos materiales y un aumento en los precios de los materiales de construcción.

Guido Valdivia<sup>3</sup>, confirmó que existió un incremento del 13% en el costo de los materiales de construcción entre el periodo de noviembre del 2020 y abril del 2021 (Ferrer, 2021).



---

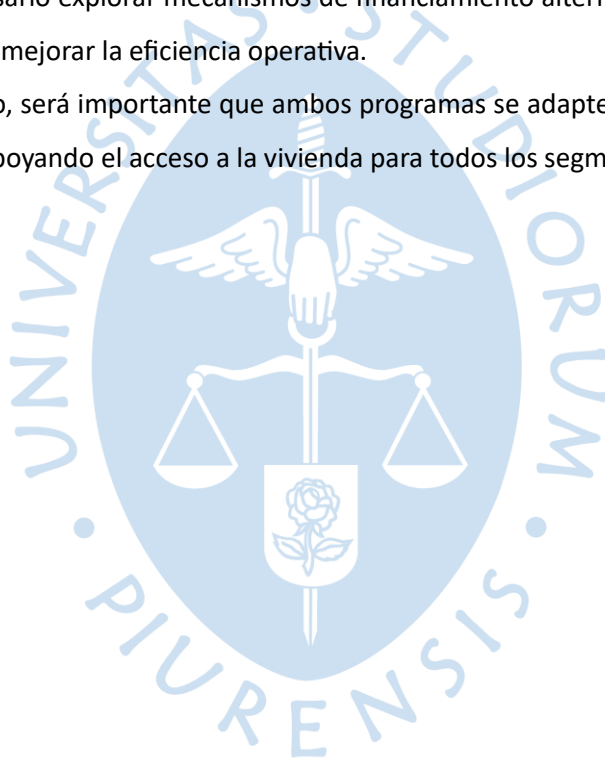
<sup>3</sup> Director ejecutivo de la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco).

## Conclusiones

Ambos programas mostraron cierta adaptabilidad mediante ajustes en tasas de interés, requisitos y extensiones de plazos para mantener cierto nivel de accesibilidad. La crisis reveló limitaciones significativas en el acceso a estos programas para aquellos más afectados económicamente, poniendo en cuestión su efectividad en situaciones de crisis.

La estabilidad de los créditos de Mivivienda durante y después de la pandemia se puede atribuir a su sólida posición financiera, mercado objetivo y flexibilidad en los términos de los préstamos, reconociéndose a estas como estrategias clave para garantizar la estabilidad en tiempos de incertidumbre. Por otro lado, los créditos de Techo Propio enfrentaron desafíos debido a la dependencia de subsidios, la vulnerabilidad económica de su mercado objetivo y limitaciones operativas; siendo necesario explorar mecanismos de financiamiento alternativos, fortalecer el apoyo a su mercado objetivo y mejorar la eficiencia operativa.

De cara al futuro, será importante que ambos programas se adapten al panorama económico postpandemia y sigan apoyando el acceso a la vivienda para todos los segmentos de la población.



## Referencias

- Andina. (2021, 22 de febrero). Capeco: aumenta preferencia por compra de casas en pandemia. *Agencia Peruana de Noticias*. <https://andina.pe/agencia/noticia-capeco-aumenta-preferencia-compra-casas-pandemia-834744.aspx>
- Banco de España. (2020). El impacto de la crisis del Covid-19 sobre la estabilidad financiera. *BANCO DE ESPAÑA*. <https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/21638/1/hdc010920.pdf>
- Choque, P., Guillén, P., Karina, R., Garcés, P., Alfredo, L., Maizondo, Y. y Yanet, P. (2017). *Análisis del comportamiento del Programa Nuevo Crédito Mivivienda del Fondo Mivivienda en Lima Metropolitana en los últimos 07 años* [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. Repositorio Académico UPC. <http://hdl.handle.net/10757/621864>
- El Peruano. (2023). Bonos para vivienda 2023: Revise aquí las ayudas económicas para adquirir, mejorar o construir una casa. *Diario Oficial El Peruano*. <https://www.elperuano.pe/noticia/209152-bonos-para-vivienda-2023-revise-aqui-las-ayudas-economicas-para-adquirir-mejorar-o-construir-una-casa>
- EY. (s. f.). Nuestros valores definen quiénes somos. *EY Building a better working world*. [https://www.ey.com/es\\_pe/about-us#our-values](https://www.ey.com/es_pe/about-us#our-values)
- Ferrer, L. (2021, 19 de julio). Incremento en materiales de construcción afecta obras. *Diario La República*. <https://larepublica.pe/sociedad/2021/07/19/incremento-en-materiales-de-construccion-afecta-obras-tacna-lrsd>
- Fondo Mivivienda (2019). Boletín Estadístico Anual – 2019. *Fondo MIVIVIENDA*. <https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/inversionistas/pagina.aspx?idpage=140>
- Fondo Mivivienda. (s. f.). Bono del buen pagador para el crédito Mivivienda. *Fondo MIVIVIENDA*. <https://www.Mivivienda.com.pe/PORTALWEB/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=22>
- Fondo Mivivienda. (s. f.). ESTADÍSTICAS. *Fondo MIVIVIENDA*. <https://www.Mivivienda.com.pe/PortalWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=139>
- Fondo Mivivienda. (s. f.). Memoria Anual 2020. *Fondo MIVIVIENDA*. <https://www.Mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>
- Fondo Mivivienda. (s. f.). Memoria Anual 2021. *Fondo MIVIVIENDA*. <https://www.Mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>
- Fondo Mivivienda. (s.f.). Memoria Anual 2022. *Fondo MIVIVIENDA*. <https://www.Mivivienda.com.pe/PORTALWEB/inversionistas/pagina.aspx?idpage=48>

Fondo Mivivienda. (s.f.) TECHO PROPIO. Fondo MIVIVIENDA.  
<https://www.Mivivienda.com.pe/portalweb/promotores-constructores/pagina.aspx?idpage=81>

Gobierno del Perú. (2024). Programa Nuevo Crédito Mivivienda. *Plataforma digital única del Estado Peruano*. <https://www.gob.pe/33425-programa-nuevo-credito-mivivienda>

González, J. C. (2020, 26 de marzo). El impacto del COVID-19 en el crédito bancario. *EL ESPAÑOL*. [https://www.elespanol.com/invertia/opinion/20200326/impacto-covid-19-credito-bancario/475572440\\_12.html](https://www.elespanol.com/invertia/opinion/20200326/impacto-covid-19-credito-bancario/475572440_12.html)

Holgado, K. (2022). Efectos del COVID-19 y número de deudores en los créditos de consumo en Perú. *Quipukamayoc*, 30(64), 9-21. [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1609-81962022000300009&script=sci\\_abstract](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S1609-81962022000300009&script=sci_abstract)

MBrand (2023, 10 de julio). ¿Qué factores mueven el sector inmobiliario? *MIND BRAND MINDFUL MARKETING*. <https://mindbrand.pe/2023/07/10/que-factores-mueven-el-sector/>

Nexo Inmobiliario. (2023, 28 de septiembre). ¿Cuál es la diferencia entre Mi Vivienda y Techo Propio? *NEXO INMOBILIARIO*. <https://blog.nexoinmobiliario.pe/diferencia-mivivienda-techo-propio/>

Red de Instituciones Financieras de Desarrollo y Equifax. (2020). *COVID-19 y sus implicaciones en el Sistema Financiero Nacional*. Ecuador: Red de Instituciones Financieras de Desarrollo. [https://www.findevgateway.org/sites/default/files/publications/2020/es\\_covid\\_implicaciones\\_sfn.pdf](https://www.findevgateway.org/sites/default/files/publications/2020/es_covid_implicaciones_sfn.pdf)

Redacción RPP. (2023, 6 de febrero). Hipotecas: intereses de créditos hipotecarios subieron a 10 %, su nivel más alto en 13 años. *Radio Programas del Perú*. <https://rpp.pe/economia/economia/hipotecas-intereses-de-creditos-hipotecarios-subieron-a-10-su-nivel-mas-alto-en-13-anos-noticia-1464734#:~:text=Este%2010%25%20implica%20que%20las,a%20qu%C3%A9%20se%20debe%20esto%3F>

Romero, C. R. (2022). Repercusión de la Covid-19 en el sector Inmobiliario del Perú. *Tu Inmueble Real Estate*. <https://tuinmueble.xyz/repercusion-de-la-covid-19-en-el-sector-inmobiliario-del-peru/>

SBS. (s.f.). Tipos de créditos. *Superintendencia de Banca, Seguros y AFP*. <https://www.sbs.gob.pe/usuarios/aprende-sobre-creditos/creditos-hipotecarios>