Tenencia y Formalización de la Vivienda

V

V. Tenencia y formalización de la vivienda

La tenencia de la vivienda es la forma en que el hogar principal ejerce la posesión de la vivienda. Esta sección, investiga el régimen de tenencia de la vivienda como variable de interés social, que contribuye a un mejor conocimiento de la situación habitacional de los hogares y por ende el estatus de sus ocupantes. Asimismo, en el caso de las viviendas propias y cedidas por otro hogar, es necesario el registro de la propiedad como mecanismo de formalización de las propiedades y protección de la propiedad adquirida.

5.1 Régimen de tenencia de la vivienda

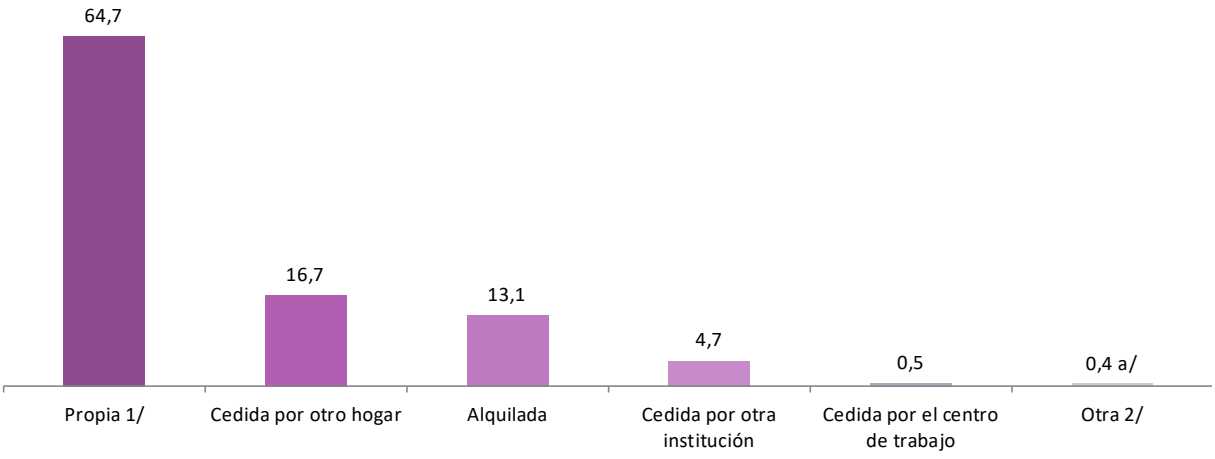
Para el año 2023, entre los principales tipos de tenencia, el 64,7% de las viviendas son propias, 16,7% son cedidas por otro hogar y 13,1% son alquiladas. En comparación al año 2022, se observa un incremento en el porcentaje de viviendas cedidas por otro hogar, de 1,1 puntos porcentuales.

Cuadro N° 5.1 **Perú: Viviendas según régimen de tenencia, 2012 - 2023**
(Porcentaje)

Régimen de tenencia	Año												Variación porcentual (2023 - 2022)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Propia 1/	68,1	69,7	70,8	70,5	70,9	69,8	69,1	68,6	68,4	66,4	65,9	64,7	-1,2
Cedida por otro hogar	14,5	12,8	11,8	11,6	11,5	12,9	13,1	13,5	13,4	15,8	15,6	16,7	1,1
Alquilada	12,3	12,9	12,6	13,0	12,5	12,5	12,6	12,8	13,2	12,8	13,4	13,1	-0,3
Cedida por otra institución	3,7	3,5	3,7	3,9	4,2	4,1	4,4	4,3	4,2	4,2	4,4	4,7	0,3
Cedida por el centro de trabajo	1,2	1,0	1,1	0,9	0,9	0,7	0,7	0,7	0,5	0,6	0,5	0,5	0,0
Otra 2/	0,1 a/	0,1 a/	0,0	0,1 a/	0,9 a/	0,1 a/	0,1 a/	0,1 a/	0,2 a/	0,1 a/	0,1 a/	0,4 a/	0,3

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
1/ Comprende: Propia totalmente pagada, propia por invasión y propia, comprándola a plazos.
2/ Comprende: Anticresis y vivienda en litigio.
a/ Los resultados son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2023.

Gráfico N° 5.1 **Perú: Viviendas según régimen de tenencia, 2023**
(Porcentaje)



Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
Los resultados del tipo de régimen de tenencia Otro son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.
1/ Comprende: Propia totalmente pagada, propia por invasión y propia, comprándola a plazos.
2/ Comprende: Anticresis y vivienda en litigio.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2023.

5.2 Formalización de la propiedad

El instrumento en virtud del cual se transfiere gratuita u onerosamente el derecho de propiedad de un bien inmueble es el documento denominado "Título de propiedad". Este confiere ser dueño/a legal de una propiedad a su poseedor/a, el cual tiene el derecho legal de ocupar, disfrutar pacíficamente, vender o similares. El título de propiedad es emitido por entidades públicas como COFOPRI, Municipalidades, SINAMOS (Sistema Nacional de Apoyo a la Movilización Social), Junta Nacional de Vivienda, entre otros; según el tiempo en que tuvieron facultades de titulación.

5.2.1 Viviendas propias que cuentan con algún documento que acredita el derecho de propiedad

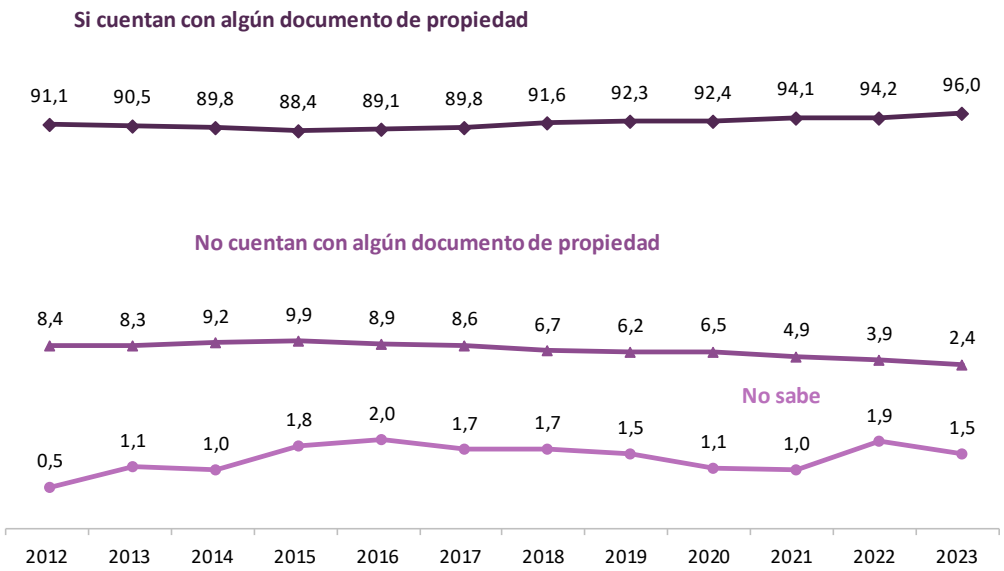
Para el año 2023, el 96,0% de las viviendas propias cuenta con algún documento que acredita el derecho de propiedad y el 2,4% no tiene ningún documento.

Cuadro N° 5.2 **Perú: Viviendas propias que cuentan con algún documento de propiedad, 2012 - 2023**
(Porcentaje)

Cuenta con algún documento de propiedad	Año												Variación porcentual (2023 - 2022)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Sí	91,1	90,5	89,8	88,4	89,1	89,8	91,6	92,3	92,4	94,1	94,2	96,0	1,8
No	8,4	8,3	9,2	9,9	8,9	8,6	6,7	6,2	6,5	4,9	3,9	2,4	-1,5
No sabe	0,5	1,1	1,0	1,8	2,0	1,7	1,7	1,5	1,1	1,0	1,9	1,5	-0,4

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2023.

Gráfico N° 5.2 **Perú: Viviendas propias que cuentan con algún documento de propiedad, 2012 - 2023**
(Porcentaje)



Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2023.

5.2.2 Viviendas propias por tipo de documento que acredita el derecho de propiedad

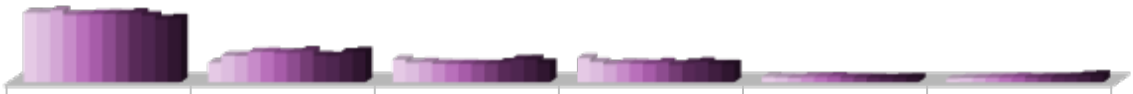
En el año 2023, del total de viviendas propias que cuentan con algún documento que acredite el derecho de propiedad, el 44,4% tiene Título de Propiedad, 21,4% Escritura Pública, 13,3% Documento de Posesión, 12,4% Contrato de Compra-Venta y 3,3% Minuta.

Cuadro N° 5.3 **Perú: Viviendas propias que cuentan con algún documento que acredite la propiedad, según tipo de documento, 2012 - 2023**
(Porcentaje)

Tipo de documento de propiedad	Año												Variación porcentual (2023 - 2022)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Título de Propiedad	48,4	48,2	49,8	46,8	46,9	47,3	47,5	47,3	48,4	46,2	43,7	44,4	0,7
Escritura Pública	13,5	18,3	18,2	20,7	20,9	20,3	20,4	21,9	18,5	18,0	20,5	21,4	0,9
Documento de Posesión	15,5	13,3	13,8	12,7	12,5	12,5	12,3	12,4	13,6	15,7	15,8	13,3	-2,5
Contrato de Compra-Venta	16,7	13,8	12,2	13,1	12,9	12,5	13,7	12,0	13,2	14,0	12,4	12,4	0,0
Minuta	3,6	3,3	3,0	3,6	3,6	3,8	3,2	3,1	3,0	2,6	3,1	3,3	0,2
Otro 1/	2,4	3,0	2,9	3,1 a/	3,2	3,5	3,0	3,3	3,4	3,6	4,5	5,1	0,6

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
1/ Comprende: Sentencia Judicial, acta de adjudicación, declaratoria de herederos, acta de herencia, entre otros.
a/ El resultado es considerado referencial porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presenta un coeficiente de variación mayor al 15%.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2023.

Gráfico N° 5.3 **Perú: Viviendas propias que cuentan con algún documento que acredite la propiedad, según tipo de documento, 2012 - 2023**
(Porcentaje)



	Título de Propiedad	Escritura Pública	Documento de Posesión	Contrato de Compra-Venta	Minuta	Otro 1/
2012	48,4	13,5	15,5	16,7	3,6	2,4
2013	48,2	18,3	13,3	13,8	3,3	3,0
2014	49,8	18,2	13,8	12,2	3,0	2,9
2015	46,8	20,7	12,7	13,1	3,6	3,1
2016	46,9	20,9	12,5	12,9	3,6	3,2
2017	47,3	20,3	12,5	12,5	3,8	3,5
2018	47,5	20,4	12,3	13,7	3,2	3,0
2019	47,3	21,9	12,4	12,0	3,1	3,3
2020	48,4	18,5	13,6	13,2	3,0	3,4
2021	46,2	18,0	15,7	14,0	2,6	3,6
2022	43,7	20,5	15,8	12,4	3,1	4,5
2023	44,4	21,4	13,3	12,4	3,3	5,1

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
1/ Comprende: Sentencia Judicial, acta de adjudicación, declaratoria de herederos, acta de herencia, entre otros.
a/ El resultado es considerado referencial porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presenta un coeficiente de variación mayor al 15%.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2023.

5.2.3 Viviendas con título de propiedad registrado en los Registros Públicos

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es un organismo del Sector Justicia, descentralizado, autónomo y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Tiene como objetivo otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de derechos y titularidades. En este marco, la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales tiene como uno de sus objetivos conocer si el título de propiedad de las viviendas fue registrado en los registros públicos.

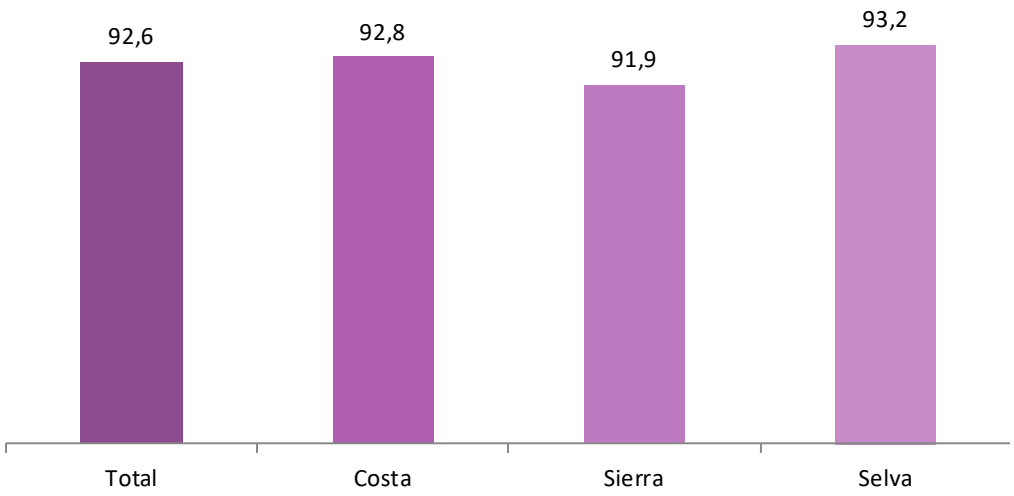
Para el año 2023, de las viviendas con título de propiedad, el 92,6% están inscritas en los registros públicos. Según región natural, el menor porcentaje de viviendas con título de propiedad registrado en los registros públicos se presenta en la Sierra (91,9%). Respecto al año 2022, todas las regiones presentaron incrementos, siendo el mayor en la Sierra (2,1 puntos porcentuales).

Cuadro N° 5.4 **Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los registros públicos, según región natural, 2012 - 2023**
(Porcentaje)

Región natural	Año												Variación porcentual (2023 - 2022)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Total	76,7	87,1	89,9	88,7	88,8	88,4	88,8	90,7	90,6	92,0	91,9	92,6	0,7
Costa	81,0	88,6	90,4	89,4	90,0	89,5	90,2	91,4	91,7	93,3	92,5	92,8	0,3
Sierra	65,4	82,6	88,1	86,3	83,6	83,9	83,3	87,3	86,5	87,9	89,8	91,9	2,1
Selva	75,7	88,1	90,4	90,0	92,2	90,9	91,2	93,0	90,9	92,2	92,5	93,2	0,7

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2023.

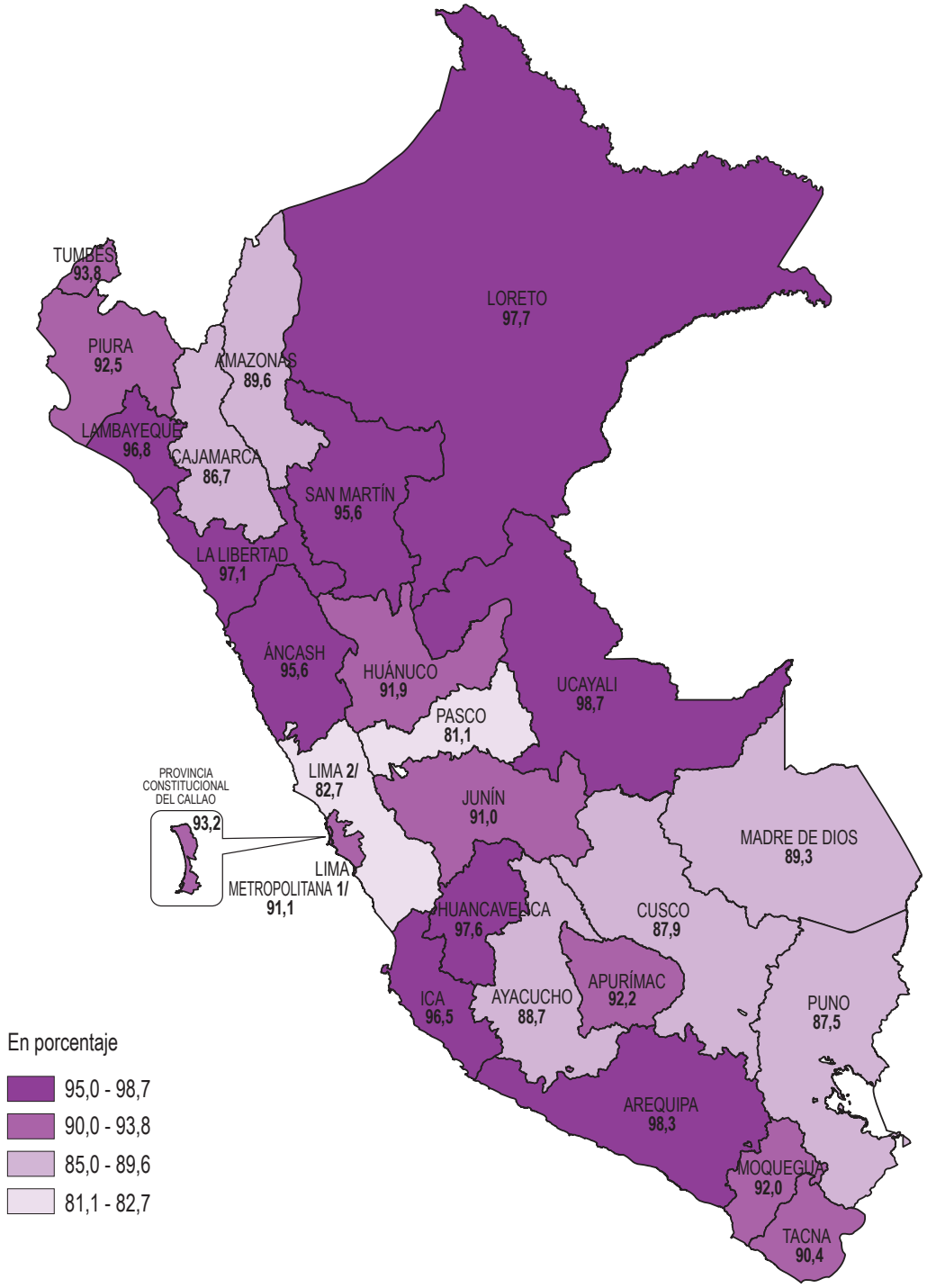
Gráfico N° 5.4 **Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los registros públicos, según región natural, 2023**
(Porcentaje)



Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID – 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2023.

PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CUYO TÍTULO DE PROPIEDAD ESTÁ REGISTRADO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2023

(Porcentaje)



Nota 1: *Se considera a la Provincia Constitucional del Callao, Lima Metropolitana y Lima con fines comparativos.*
Nota 2: *Denominación establecida mediante Ley N° 31140:*
1/ *Lima Metropolitana, comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.*
2/ *Lima, comprende las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochirí, Huaura, Oyón y Yauyos.*

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2023.

Ley N° 30918 - Quinta Disposición Transitoria y Final, de la ley que fortalece los mecanismos para el tratamiento de las acciones de Demarcación Territorial. "Los límites que elaboren las entidades del Estado para el desarrollo de sus propias funciones no tienen efectos demarcatorias".