

# ESTRUCTURA RESIDENCIAL Y OFERTA PRIVADA DE LA VIVIENDA

**Zulema Conto Quispe**  
Universidad Nacional de San  
Antonio Abad del Cusco

Cusco, la metrópoli contemporánea

**RESUMEN** | La estructura residencial de las ciudades peruanas, es resultado de los vacíos legales de los instrumentos de planificación y gestión de acceso al suelo; así como del mercado inmobiliario privado (formales, informales e ilegales). En la ciudad del Cusco, áreas residenciales tradicionales van perdiendo este carácter dando paso a usos comerciales; edificios de departamentos reemplazan a las viviendas unifamiliares; surgen nuevas zonas urbanas periféricas con edificaciones dispersas. A raíz de esta problemática, la presente ponencia tiene por objetivo explicar de qué manera la actual estructura residencial de la provincia del Cusco, es condicionada por la oferta privada de la vivienda, así como del mercado del suelo y predios urbanos. El análisis parte de la revisión de los resultados de los últimos censos, así como del registro del valor del suelo y de los predios urbanos comercializables en la zona de análisis.

Palabras clave: Vivienda, estructura residencial, valor del suelo, oferta de la vivienda.

**ABSTRACT** | The residential structure of Peruvian cities is the result of legal gaps in planning and land access management instruments; as well as the private real estate market (formal, informal and illegal). In the city of Cusco, traditional residential areas are losing this character, giving way to commercial uses; apartment buildings replace single-family homes; New peripheral urban areas emerge with dispersed buildings. As a result of this problem, this paper aims to explain how the current residential structure of the province of Cusco is conditioned by the private supply of housing, as well as the land market and urban properties. The analysis is based on the review of the results of the latest censuses, as well as the record of the value of the land and the marketable urban properties in the area of analysis.

Keywords: Housing, residential structure, land value, housing supply.

## Introducción

A partir de la segunda mitad del siglo XX, el Estado peruano como parte de sus políticas de viviendas diseñaba programas y realizaba intervenciones urbanas a fin de garantizar el acceso a la vivienda para los estratos medios y medios bajos. En la ciudad del Cusco se ejecutaron proyectos como la Unidad Vecinal de Zarumilla (102 viviendas) y el conjunto habitacional de Mariscal Gamarra (113 viviendas en su segunda etapa) por mencionar algunos. Intervenciones que con el tiempo no fueron sostenibles con fondos públicos, situación que llevó a abandonar este tipo de propuestas. Con el cambio del modelo económico, las políticas de vivienda se “orientaron a apoyar la regularización de la ciudad informal mediante programas de titulación, mejoramiento de vivienda y provisión de servicios” (Calderón 2015, p. 30).

El marco legal peruano favorece el libre mercado, por lo que, respecto a las políticas de vivienda, el Estado se auto adjudica un rol facilitado, puesto que ha tenido una mínima o casi nula política de gestión pública del suelo urbano, planificación urbana e intervención del gobierno local (Calderón, 2019). Situación que ha llevado a que cobre cada vez más protagonismo el mercado inmobiliario privado (formales, informales e ilegales) constituyéndose en el principal canal de atención de acceso a la vivienda.

Diversos estudios dan cuenta de tales hechos, como García (2018) que visibiliza el incremento de la vivienda en alquiler en la metrópoli de Lima, y resalta las preferencias de localización de la demanda (accesibilidad, tiempos y distancias a los puestos de trabajo) respecto a la calidad habitacional de la vivienda. Calderón (2015) realiza una perspectiva histórica de la evolución de la vivienda en alquiler en la metrópoli de Lima, a partir del cual sustenta la necesidad de una política de vivienda enfocada en la calidad habitacional y que se restrinja el alquiler de cuartos subestándar. Olano (2023) sobre el comportamiento del boom inmobiliario en diferentes distritos de Lima y la segregación residencial, que a menudo es perpetuada por el nivel socioeconómico de la población. Calderón (2015) de cómo el negocio inmobiliario termina por valorizar la vivienda por encima de la capacidad de pago de la población. Rodríguez (1972) sobre las modificaciones de la estructura residencial de Lima basada en la capacidad de pago de la población y el crecimiento incontrolado y especulativo de la ciudad. Pimentel (2020) sobre la forma de producción de la ciudad y su relación con el tráfico de terrenos en las periferias de la metrópoli de Lima.

Esta situación está transformando la estructura residencial de las ciudades. Ante esta problemática, el objetivo de la presente ponencia es explicar de qué manera la actual estructura residencial de la provincia del Cusco, está siendo condicionada por la oferta privada de acceso a la vivienda (vivienda en alquiler, vivienda nueva y venta de lotes).

La metodología es de tipo descriptivo interpretativo; el tipo y fuente de información se apoya en el procesamiento y análisis de los resultados de los censos nacionales realizados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), de los años 1981, 1993, 2007 y 2017, respecto al número de vivienda, hogares y población y su evolución por distritos. Para caracterizar de modo general, la oferta privada del acceso a la vivienda, se utilizó la base de datos de estudio de sondeo de mercado de las edificaciones urbanas en la provincia del Cusco elaborado por la Municipalidad Provincial del Cusco.

## 1. Mercado inmobiliario privado de la vivienda

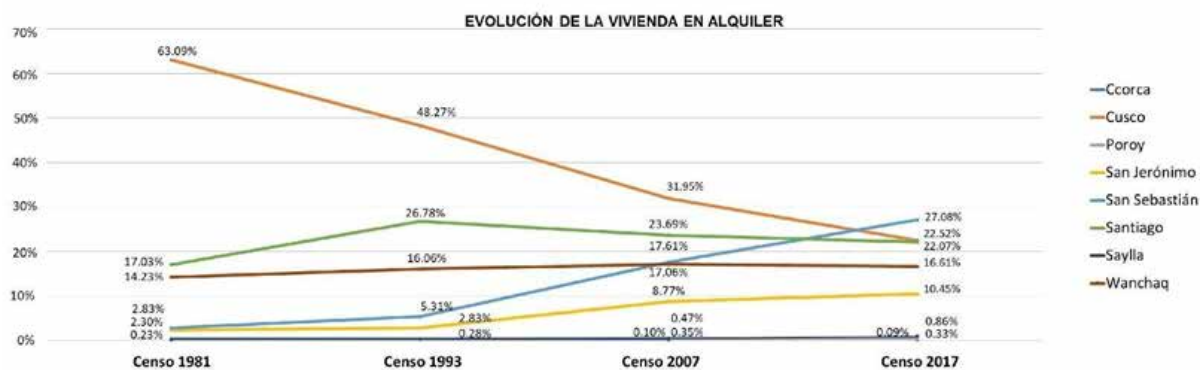
Frente al incremento del déficit habitacional de la vivienda y de la poca participación del Estado respecto al acceso a la vivienda, el mercado inmobiliario privado ha cobrado protagonismo; siendo este, quien determina hacia qué zonas la ciudad se expande, qué sectores de la ciudad se constituyen como preferidos por las inmobiliarias para la edificación de vivienda multifamiliares, así como, en qué sectores se focaliza la vivienda en alquiler.

### 1.1. Vivienda en alquiler

Esta modalidad de acceso a la vivienda se ha mantenido constante en las últimas décadas. Si bien, al censo del 93, se tuvo una ligera baja (26,87%), el porcentaje en los otros censos se ha mantenido sobre el 31%, situación similar ocurre con la modalidad de vivienda “propia” en todas sus versiones (pagada a plazos, con título de propiedad, sin título de propiedad, por invasión) que se mantiene sobre 50%. En términos generales existe un 30% de hogares que viven en la modalidad de vivienda en alquiler en la provincia del Cusco.

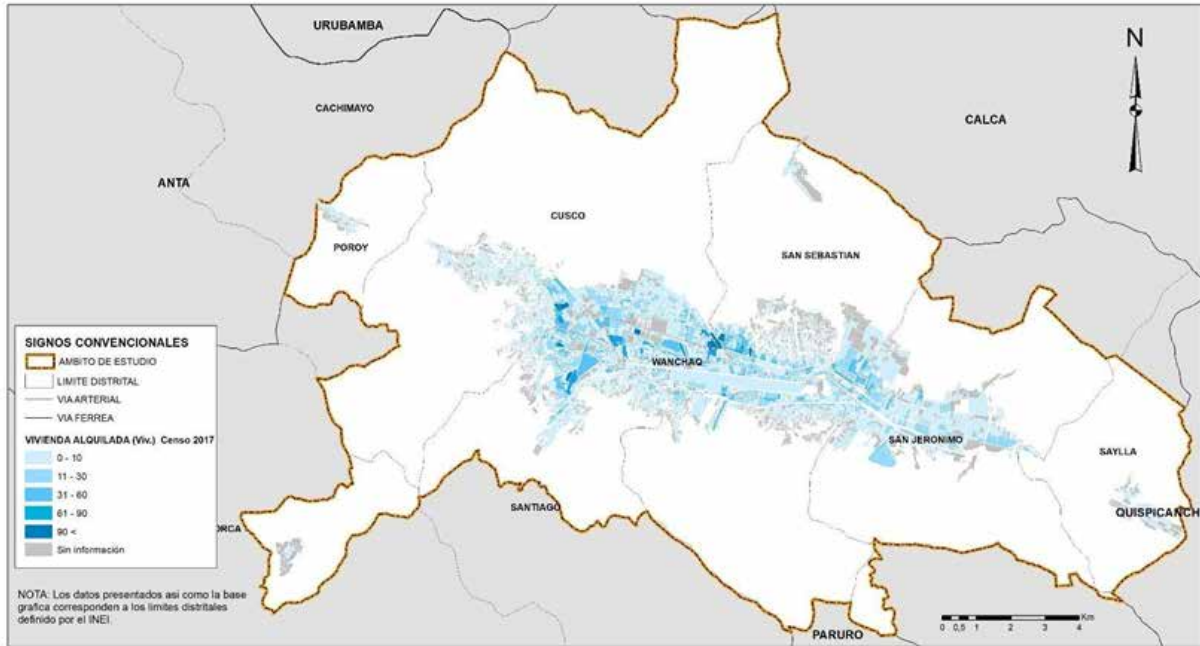
A nivel distrital, existen también variaciones. Cusco pasó de un 63% a un 22,52%, cabe precisar que el centro histórico del Cusco se ubica en este distrito es el sector que presenta menor oferta de vivienda en alquiler, situación que refleja el cambio de uso de suelo, de residencia por el uso comercial y de servicios turísticos. Mientras que el distrito de San Sebastián paso de un 2,83% a un 27,07% este crecimiento respecto al resto de distrito se puede explicar por la localización estratégica respecto a la metrópoli y los precios promedios de alquiler (773.78 soles/mes ó 215 dólares/mes), San Sebastián es un distrito próximo a los grandes centros atractores de la ciudad cuyos precios siguen siendo accesibles para todos los niveles socioeconómicos, además que se encuentra articulada por la vía principal, lo que le permite una conectividad inmediata con la metrópoli.

Fig. 01 Variación de la vivienda en alquiler según distrito. Elaboración propia a partir de datos del censo del INEI 1981, 1993, 2007 y 2017.



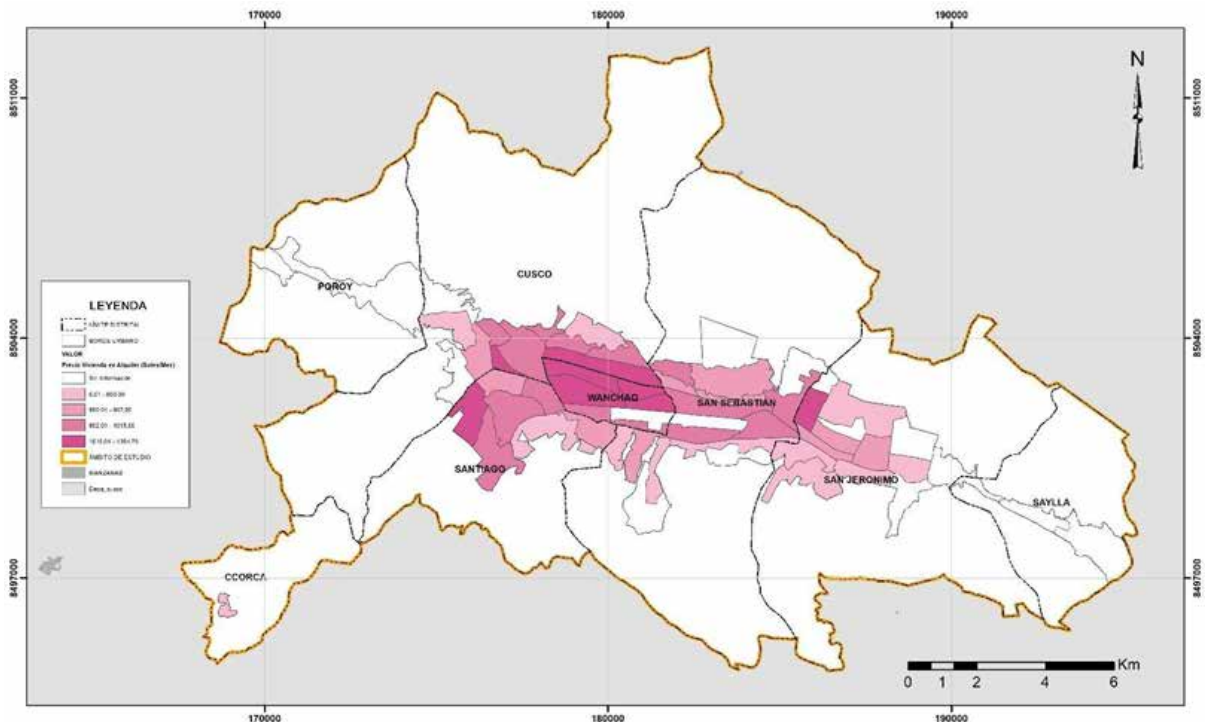
Los sectores próximos al eje vial principales de la metrópoli, concentra la mayor oferta de vivienda en alquiler y según se aproxima al borde urbano ésta disminuye, dato que se coincide con la localización según predominancia de esta tipología de vivienda según INEI. Al asociar la vivienda en alquiler con la población según estrato socioeconómico que la habita, resalta que son los distritos de Cusco y Wanchaq, donde predominan los departamentos en edificios con áreas promedio de 76,96 m<sup>2</sup> y 72,55 m<sup>2</sup> mientras que el promedio mensual de la vivienda es de 18,93 soles/m<sup>2</sup> y 18,47 soles/m<sup>2</sup> respectivamente.

El incremento de la vivienda en alquiler tiene que ver con el alto costo de las



viviendas nuevas, inaccesible para la mayoría de la población; y con la lejanía de los lotes a la venta ubicados en las zonas periféricas lo que implica mayores tiempos y distancias en sus desplazamientos.

Fig. 02 Predominancia de la vivienda en alquiler en la provincia del Cusco. Elaboración propia a partir del Censo 2017 del INEI.



## 1.2. Vivienda nueva

La variación intercensal de la vivienda en departamento o edificio refleja como el distrito de Cusco, paso de un 79,95% a 18,91% esto tendría explicación en el cambio de uso del suelo, pasando netamente de residencia a uso comercial y equipamiento; distritos como Wánchaq y San Sebastián han incrementado su número de vivienda en esta modalidad, pasaron de 4,36% a 38%, y de 0% a 21,4% respectivamente, constituyéndose como los distritos predilectos por las inmobiliarias que buscan sacarles el máximo provecho a los metros cuadrados

Fig. 03 Precio promedio mensual de la vivienda en alquiler (Soles/mes) en la provincia del Cusco. Elaboración propia a partir del Sondeo de mercado de los predios y edificaciones urbanas en la provincia del Cusco, 2023 – Municipalidad Provincial del Cusco.

Distrito	Precio mensual de la vivienda en alquiler (soles/mes)			Área de la vivienda en alquiler (m2/mes)			Valor mensual de la vivienda en alquiler (Soles/m2)		
	Precio mínimo	Precio promedio	Precio máximo	Área mínima	Área promedio	Área máxima	Valor mínimo	Valor promedio	Valor máximo
Ccorca	S/.100.00	S/.125.00	S/.150.00	9	10.00	11	11.11	12.37	13.64
Cusco	S/.120.00	S/.1,082.43	S/.2,700.00	6	76.96	270	5.00	18.93	75.00
Poroy	**	**	**	**	**	**	**	**	**
San Jerónimo	S/.200.00	S/.939.85	S/.3,600.00	6	86.51	210	5.00	12.35	37.50
San Sebastián	S/.150.00	S/.773.78	S/.2,000.00	6	64.34	157	5.42	15.47	54.29
Santiago	S/.180.00	S/.796.14	S/.1,500.00	6	7.066	120	7.50	13.75	100.00
Saylla	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Wanchaq	S/.200.00	S/.1,134.64	S/.5,500.00	6	72.55	250	6.30	18.47	71.43
<b>Total</b>	<b>S/.100.00</b>	<b>S/.970.19</b>	<b>S/.6,500.00</b>	<b>6</b>	<b>74.27</b>	<b>270</b>	<b>1.64</b>	<b>16.28</b>	<b>100.00</b>

de los terrenos a edificar.

Las inmobiliarias al elegir suelo para edificar, priorizan la cercanía a centros empresariales y comerciales, configurando así zonas homogéneas alterando el perfil urbano e incrementando la densidad edificatoria de éstas. Cuatro sectores resaltan de lo antes mencionado, son los barrios de Magisterio, Larapa, Ttio - La Florida y Huancaro; donde tradicionalmente se ubicaban viviendas unifamiliares.

El área promedio de las viviendas nuevas ofertadas, a nivel de toda la provincia es de 98 m2 mientras que el precio promedio por metro cuadrado es de S/. 4,497 (\$1,249). Los distritos con mayor oferta de vivienda nueva comercializable son San Sebastián, Wánchaq y Cusco, esto debido a su localización estratégica dentro de la metrópoli. A nivel de sectores, en el distrito de Wanchaq se ubica los valores más altos, con un área promedio de 67 m2 con un costo promedio de 8,518 soles/m2 (\$2,366); el más alto de toda la provincia. Cabe precisar que el precio de la vivienda en la provincia del Cusco es uno de los más altos del Perú, equiparados incluso a la ciudad de Lima.

Tab. 01. Estructura de la vivienda en alquiler según distrito en la provincia del Cusco. Fuente: Sondeo de mercado de los predios y edificaciones urbanas en la provincia del Cusco, 2023 – Municipalidad Provincial del Cusco. Nota: La moneda peruana S/.3,60 (tres coma seis décimas) equivalen a \$/1.00 (un dólar estadounidense)

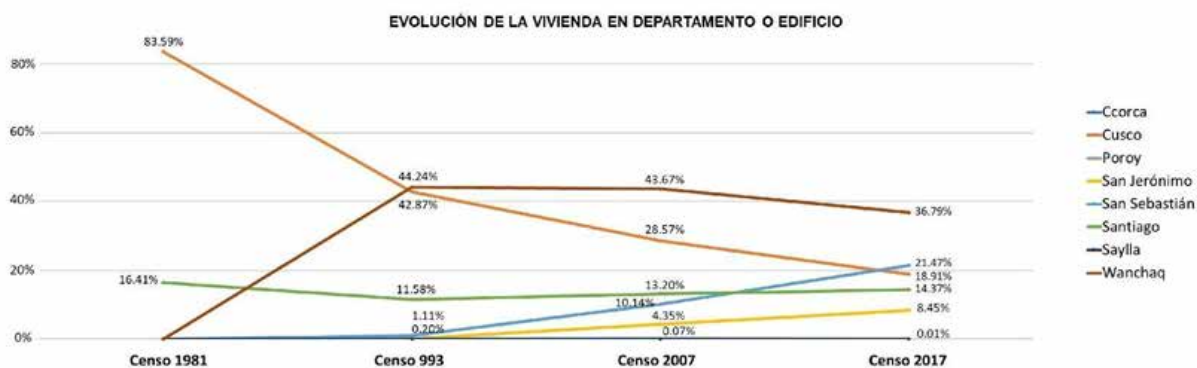
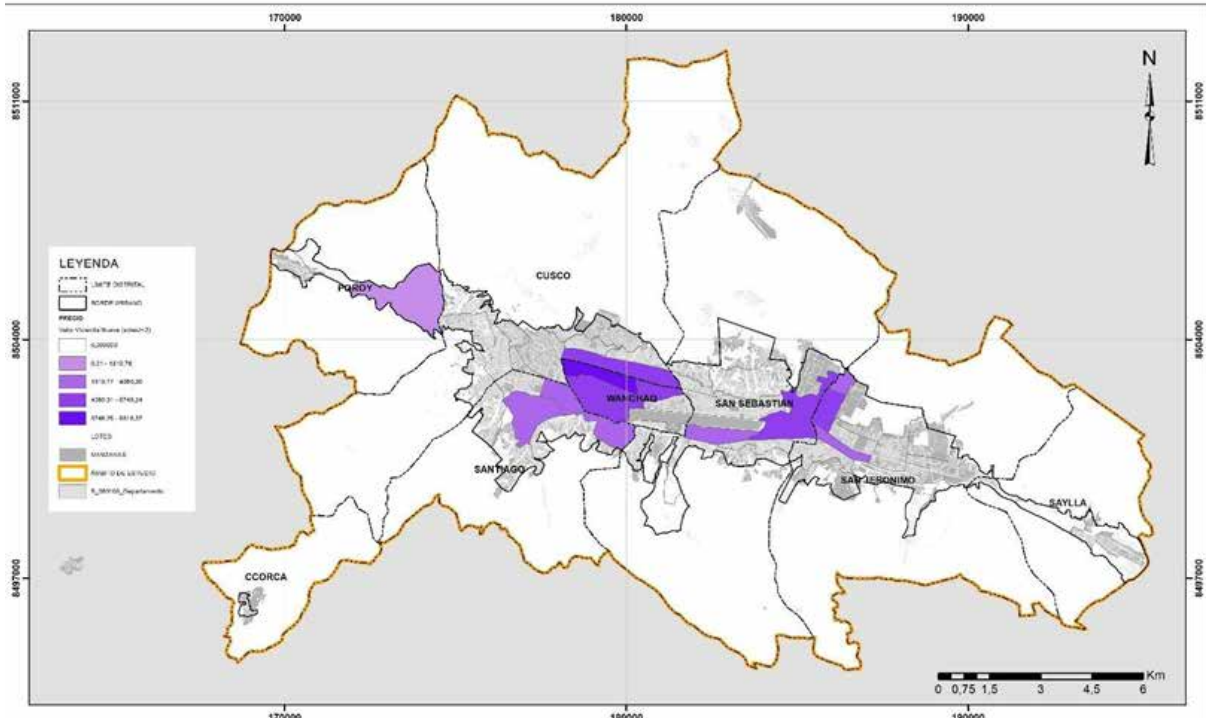


Fig. 04 Variación de la vivienda en departamento o edificio según distrito. Elaboración propia a partir de datos del censo del INEI 1981, 1993, 2007 y 2017.



### 1.3. Lotes a la venta

Respecto a la venta de lotes se puede clasificar dos tipos:

#### VALOR DEL SUELO EN LA ZONA URBANA

La oferta de venta de lotes, está presente, no solo en la zona consolidada sino también en los sectores no consolidados pero dentro del borde urbano. Los valores más altos corresponden al distrito de Wanchaq, entorno a la Av. De la Cultura llegando hasta 11,380 soles/m<sup>2</sup> (\$3,500); conforme se aproxima al borde urbano este va disminuyendo. Como se mencionó anteriormente el precio del suelo en la provincia del Cusco es tan alto como los de la ciudad de Lima, esto debido a la especulación del suelo que se ha dado producto de la actividad turística, siendo las inmobiliarias y las empresas privadas dedicadas a la actividad comercial, los mayores demandantes de los lotes aún disponibles, y su uso dependerá de la localización de estos.

#### VALOR DEL SUELO FUERA DEL BORDE URBANO

Modalidad de acceso a la vivienda consistente en la adquisición de un lote para la construcción progresiva de una vivienda. Estos lotes están localizados fuera del borde urbano, usualmente son terrenos comunales clasificados como rústicos generalmente para uso agrícola, que pertenecen a beneficiarios de la reforma agraria o a comunidades campesinas y tiene sus propias reglas de organización, las que, al estar pasando por un proceso de fragmentación en su organización, se vienen urbanizando. Estos terrenos, para pasar a un proceso de compra/venta, tiene que ser previamente aprobados por la organización comunitaria; una vez que superan esta barrera, contactan con alguna empresa inmobiliaria o a veces lo realizan ellos mismos. Llegan a parcelar sus lotes, y sin estudios técnicos prácticamente cambian el uso del suelo de rústico a urbano. Cabe precisar que una vez vendido, para acceder a servicios básicos e infraestructura urbana, deberán pasar por un proceso de titulación, lo cual complica o

Fig. 05 estructura de la vivienda nueva comercializable según distrito en la provincia del Cusco. Fuente: Sondeo de mercado de los predios y edificaciones urbanas en la provincia del Cusco, 2023 – Municipalidad Provincial del Cusco. Nota: La moneda peruana S/3.60 (tres como seis décimas) equivalen a \$/1.00 (un dólar estadounidense)

ralentiza la consolidación de estos sectores y por ende su habitabilidad.

Los lotes de mayor valor cercanos a las carreteras y a la urbe consolidada, no cumplen ningún requisito de urbanización, es decir carecen de pistas, veredas, iluminación y los servicios básicos. El precio del lote más bajo es el perteneciente al distrito de Cusco, en el sector de Haqira (ver Fig. 07) próximo al botadero municipal, la comunidad campesina valiéndose de los vacíos legales sobre el cambio del uso del suelo, ha lotizado terrenos contiguos al mencionado botadero, siendo el costo de 173,53 soles/m<sup>2</sup> (\$48,20).

Fig. 06 estructura de los lotes a la venta comercializable según distrito en la provincia del Cusco. Fuente: Sondeo de mercado de los predios y edificaciones urbanas en la provincia del Cusco, 2023 – Municipalidad Provincial del Cusco.

Nota: La moneda peruana S/3.60 (tres como seis décimas) equivalen a \$/1.00 (un dólar estadounidense)

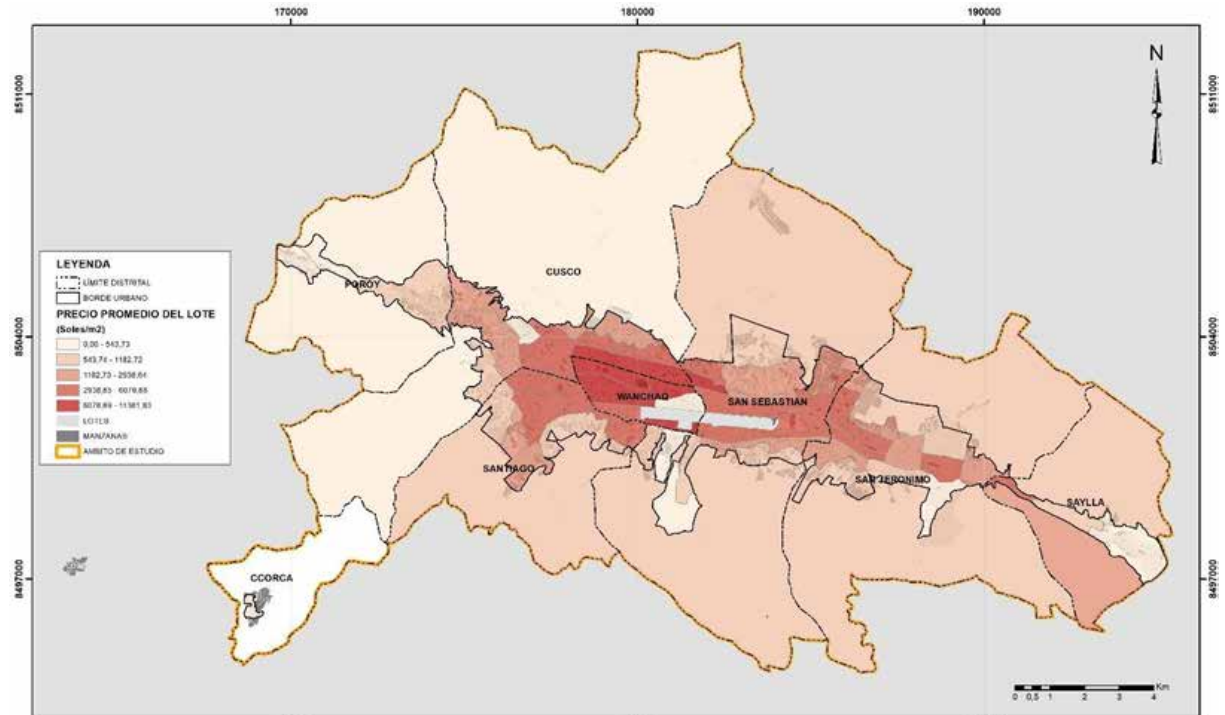


Fig. 07 Lotización en zonas periféricas – sector de Haqira distrito Santiago (septiembre 2023). Fuente: Archivo fotográfico del autor.

## 2. Discusión

La sociedad peruana, como consecuencia del modelo neoliberal, busca satisfacer sus necesidades de acceso a la vivienda a través de mecanismos formales, informales e ilegales; situación que está llevando a configurar una nueva estructura residencial, producto de:

### VACÍOS LEGALES EN LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA CIUDAD

En las áreas periféricas la compra/venta de lotes, es la única opción de solución habitacional existente, esto guiado por los traficantes de terrenos o empresas inmobiliarias que especulan con el valor del suelo. La falta de políticas de gestión de acceso al suelo urbano, así como la falta de una política de vivienda social, está produciendo la expansión urbana descontrolada del área metropolitana del Cusco, muchas veces sobre suelo de alto riesgo y/o de pendiente pronunciada. Esta expansión urbana desmedida implica un alejamiento de las centralidades y/o atractores urbanos, exposición a peligros naturales, inversión de tiempo y dinero para la autoconstrucción y la dotación de servicios e infraestructura urbana para estos sectores.

### OFERTA PRIVADA DEL MERCADO DE SUELO Y PREDIO URBANOS

Las viviendas a la venta y viviendas en alquiler mejor localizadas son atractivas para sectores socioeconómicos medio y medio alto; mientras que los lotes a la venta localizados en las zonas de expansión fuera del borde urbano, usualmente son atractivos para los estratos socioeconómicos bajos. Aunque no se puede descartar que la compra de lotes también se da con una visión de inversión a largo por el incremento de este a través de los años y no precisamente por la necesidad de acceso a la vivienda.

Del análisis de los datos de los censos del INEI y del estudio de la oferta privada de la vivienda, se han observado los siguientes cambios en la estructura residencial de la metrópoli.

- Progresiva disminución de la oferta de vivienda en alquiler y vivienda nueva en el centro histórico de la ciudad, lo que indica un cambio de uso y el desplazamiento de la vivienda, por actividades que ofrecen una mayor rentabilidad del espacio, como uso comercial, o viviendas enfocadas en estratos socioeconómicos altos o destinados para oferta de alquiler por días u hospedajes tipo Airbnb.
- Disminución del área de la vivienda (nueva y en alquiler) indican reemplazo de las antiguas viviendas unifamiliares, por viviendas en edificio o departamentos.
- Densificación de algunos sectores de la ciudad, a través de la construcción progresiva y/o adecuación de las viviendas unifamiliares para su posterior subdivisión en varias viviendas, las que serán destinadas como viviendas en alquiler o a la venta.



## Bibliografía

CALDERÓN, J. C. (2010). Titulación de la propiedad y mercado inmobiliario. Estudios demográficos y urbanos, 25(3), 625-661.

CALDERÓN, J. C. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. Eure (Santiago), 41(122), 27-47.

CALDERÓN, J. C. (2015). Hacia una vivienda pública de alquiler en el Perú. Mercado de alquileres y estado. Wasi. Revista de estudios sobre vivienda, 2(3), 25-35.

CALDERÓN, J. C. (2019). Política de vivienda y gestión de suelo urbano. Casos de Corea, Colombia y Perú (1990-2015). Territorios, (40), 201-226.

FIGUEROA, D. E., y ACOSTA, N. A. (2023). Necesidades urbanísticas versus el boom inmobiliario: Los casos de Magdalena del Mar y Carabaylo. Lima, (012), 10-20.

GARCÍA, A. A. (2018). Alquiler de viviendas en asentamientos populares consolidados de Lima. Un acercamiento a la información oficial y a las preferencias locacionales de la demanda. Revista de Ciencia Política y Gobierno, 5(9), 7-34.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA – INEI. (s.f.). Censo Nacional de Población y Vivienda 1981, 1997, 2007 y 2017.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO. (2023). Sondeo de mercado de los predios y edificaciones urbanas en la provincia del Cusco – 2023.

RODRÍGUEZ, A. (1972). Oferta de viviendas y terrenos en Lima Metropolitana, 1940-1967 (análisis de los avisos de periódicos). Revista EURE-Revista de Estudios Urbano Regionales, 2(6).

SÁNCHEZ, N. P. (2020). ¿Tomar lotes para vivir o para vender? Tráfico de tierras y práctica clientelar en la periferia urbana. Revista de Sociología, 31, 133-159.

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima... [et al.] ; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez ; Compilación de Mónica S. Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat Politècnica de Catalunya, 2024.  
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007