

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



**DINÁMICA DE PRECIOS DEL SECTOR
INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE CHICLAYO
PERIODO 2008 - 2013**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

AUTOR:

Vanesa Sofía Becerra Cueva

Chiclayo, 3 de septiembre del 2014

**DINÁMICA DE PRECIOS DEL SECTOR
INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE CHICLAYO
PERIODO 2008 - 2013**

POR:

Vanesa Sofía Becerra Cueva

Presentada a la Facultad de Ciencias Empresariales de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, para optar el
Título de:

LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

APROBADO POR:

Lic. Eduardo Arturo Zarate Castañeda
Presidente de Jurado

Mgtr. Fredi Wilan Tuesta Torres
Secretaria de Jurado

Mgtr. Jaime Nelson Villanueva Cruz
Vocal/Asesor de Jurado

CHICLAYO, 2014

DEDICATORIA

Para mis padres, que con su infinito amor siempre me han apoyado moral y económicamente Ayudando en que siga por el camino del éxito cumpliendo todas mis metas planteadas.

A mis familiares por la confianza depositada y demostración de cariño.

AGRADECIMIENTO

A Dios por guiar y protegerme día a día, a mi asesor Jaime Villanueva por su esmero y apoyo constante, al profesor Marco Arbulú por su asesoría metodológica y su apoyo incondicional. Asimismo a todos los profesionales que han participado en el óptimo desarrollo de la presente investigación.

RESUMEN

En la presente investigación “Dinámica de Precios del Sector Inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo” se presenta una consolidación de información proveniente de diversas fuentes con el único objetivo de brindar conocimiento especializado acerca del tema de vivienda el cual está en pleno surgimiento.

El dinamismo que viene exhibiendo el mercado inmobiliario continúa llamando la atención de las autoridades económicas. La preocupación viene por el rápido crecimiento de los créditos hipotecarios, lo que podría elevar la carga financiera de las familias, además de la posibilidad de que eventualmente los precios se desalineen significativamente de su nivel asociado a factores fundamentales. Hacia adelante, existen varios indicios que anticipan una moderación del ritmo de aumento del precio del metro cuadrado.

Los precios suben por especulación y por la ley de oferta y demanda que existe en el mercado inmobiliario, lo bueno es que debido a la existencia de nueva tecnologías e importaciones generan costos bajos en los acabados, así como una mayor regulación en el financiamiento, este escenario hace que el precio suba pero no desenfrenadamente a diferencia del crecimiento exponencial vivido a los últimos años.

PALABRAS CLAVE: Oferta, Demanda, Crédito hipotecario, Inversión privada.

ABSTRACT

A consolidation of information from different sources has the sole aim of providing specialized knowledge on the subject of housing which is in full emergence in this investigation "Dynamic Pricing in Real Estate Sector of the City of Chiclayo".

The dynamism that is exhibiting the property market continues to draw attention of policymakers. The concern comes from the rapid growth of mortgage loans , which could increase the financial burden on families , and the possibility that eventually prices are significantly misaligned your level associated with fundamental factors. Going forward, there are several indications that anticipate a moderation in the pace of increase in price per square meter.

Prices rise on speculation and the law of supply and demand in the housing market, the good thing is that because of the existence of new technologies and generate low cost imports finishes and more regulation on funding, then this scenario makes the price go up but not wildly unlike the exponential growth in recent years lived.

KEYWORDS: Offer, Demand, Mortgage Lending, Private Investment.

ÍNDICE

Dedicatoria	
Agradecimiento	
Resumen	
Abstract	
I: INTRODUCCIÓN	12
1.1. Situación problemática	13
1.1.1. Formulación del problema	14
1.2. Justificación e importancia del problema	14
1.3. Objetivos	15
1.3.1 Objetivo general	15
1.3.2 Objetivos específicos	15
II: MARCO TEÓRICO	16
2.1. Antecedentes	16
2.2. Bases teóricas	18
2.2.1. Mercado inmobiliario en el Perú	18
2.2.2. Demanda de viviendas	25
2.2.3. Oferta de viviendas.....	31
2.2.4. Impulso del sector público	35
2.2.5. Impulso del sector privado	40
III: METODOLOGÍA.....	42
3.1. Tipo de estudio.....	42
3.2. Población y muestra.....	42
3.3. Operacionalización de variables	43
3.4. Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos	43
3.5. Procesamiento de análisis de datos	44
IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	45

V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	77
VI: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	81
VII: ANEXOS	84

Índice de gráficos

Gráfico N° 1: Ingreso Per-cápita departamental	46
Gráfico N° 2: PEA - Lambayeque	49
Gráfica N° 3: PEA según estructura de mercado	50
Gráfico N° 4: PBI por sectores.....	52
Gráfico N° 5: Déficit Habitacional a nivel nacional (Número de viviendas)	53
Gráfico N° 6: Déficit Habitacional de Lambayeque, según área de residencia (Participación porcentual).....	53
Gráfico N° 7: Déficit Habitacional de Lambayeque, según provincias (Participación porcentual).....	54
Gráfico N° 8: Déficit Habitacional de Lambayeque, según distritos (N° de viviendas - Participación porcentual).....	54
Gráfico N° 9: Demanda efectiva de viviendas en provincias	56
Gráfico N° 10: Desembolso de bonos familiares habitacionales.....	57
Gráfico N° 11: Créditos MiVivienda y Bonos Techo Propio por Regiones	58
Gráfico N° 12: Cantidad de Créditos desembolsados 2008-2013*	59
Gráfico N° 13: Total de Créditos MiVivienda otorgados - Lambayeque	60
Gráfico N° 14: Monto Total de los créditos otorgados - Lambayeque	60
Gráfica N° 15: Total de Créditos otorgados a nivel Nacional	61
Gráfico N° 16: Venta de Cemento por departamento	62
Gráfico N° 17: Producción de Barras de Construcción.....	63
Gráfico N° 18: Inflación - Variación Porcentual	64
Gráfico N° 19: Precio del m ² – Chiclayo	64
Gráfico N° 20: Precios según tipo de Vivienda - Chiclayo	65
Gráfico N° 21: Precios m ² según zona Chiclayo – Pimentel – La Victoria.....	66
Gráfico N° 22: Precios Mínimos del Casco de Chiclayo 2010 – 2013.....	66
Gráfico N° 23: Precios Máximos del Casco de Chiclayo 2010 – 2013	67
Gráfico N° 24: Emisión de Licencias en Chiclayo	68
Gráfico N° 25: Crecimiento de la Inversión privada en provincias	69

Gráfico N° 26: Principales Proyectos de Inversión privada 2011 - 201570

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Crecimiento Poblacional.....	45
Tabla N° 2: Crecimiento Poblacional - Lambayeque	45
Tabla N° 3: Niveles Socioeconómicos por departamento	47
Tabla N° 4: Ingreso y Gasto Promedio Familiar	48
TablaN° 5: Población Económicamente Activa - Lambayeque	49
Tabla N°6: PEA ocupada por rama de actividad.....	50
Tabla N° 7: PEA - Rango de Ingresos	51

I: INTRODUCCIÓN

El presente trabajo: “DINÁMICA DE PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE CHICLAYO” brinda la posibilidad de conocer más de cerca la importancia de conocer los indicadores de demanda y oferta intervinientes en el mercado inmobiliario necesarios para entender esta dinámica que tuvo sus inicios en Lima seguido de su presencia en provincia, asimismo con este análisis el especialista, el estudiante, el comprador como el inversionista podrían avizorar las consecuencias de tal fenómeno. Esto ayudará a tener un conocimiento más amplio del tema de actualidad para analizar el papel que jugamos en el desarrollo y crecimiento de este mercado.

Los antecedentes del tema nos sitúan en un Perú que vive desde fines de la última década del siglo XX un sostenido crecimiento de la industria de la construcción, impulsado, sobre todo, por el aumento de los ingresos económicos de los hogares, las mayores inversiones públicas y privadas, ambas consecuencia directa del crecimiento económico, asimismo, por la mejora de las condiciones de financiamiento para la adquisición de vivienda.

Chiclayo ha tenido una explosión en el precio de su m² debido a su crecimiento económico constante, que permite planificar a futuro. El precio de un predio en Chiclayo aumentó en 600% desde el 2000, la demanda de áreas para construir viviendas o departamentos ha hecho inalcanzable los terrenos en el centro de la ciudad. Mayormente en otras ciudades el crecimiento importante se da principalmente en las plazas de armas, pero en Chiclayo sucede algo distinto, ya que sus zonas comerciales se vienen expandiendo y no se enfocan únicamente en un lugar. A ello se suma el hecho de que Chiclayo ya se viene consolidando como un *hub* para la distribución de productos a todo el norte del país.

Con lo antes mencionado, el objetivo general de este trabajo es analizar la dinámica de precios del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo. Del mismo modo, se está considerando dentro de los objetivos específicos, analizar los factores de demanda y oferta intervinientes en la dinamización de este mercado, investigar los operadores dinamizadores de este sector permitiendo diagnosticar si la Dinámica del Sector Inmobiliario de la ciudad de Chiclayo está llegando a un nivel especulativo.

En el análisis y discusión de los resultados, se analizó los diversos indicadores de demanda y oferta contrastándose con las bases teóricas estudiadas. Finalmente en lo que respecta a las conclusiones y recomendaciones se pueda tener un mayor conocimiento del tema para poder evaluar la situación para tomar decisiones de compra, inversión y fiscalización. Se debe estar al tanto de las nuevas tendencias en el sector ya que sigue siendo un sector altamente dinámico con muchas oportunidades a futuro.

1.1. Situación problemática

El sector inmobiliario peruano ha experimentado un auge significativo, en un entorno de expansión general de la actividad económica.

La demanda de viviendas se ha visto favorecida por diversos factores: el aumento de los ingresos de las familias, mayores facilidades crediticias para adquirir una vivienda (tasas de interés más bajas y mayores plazos); por el déficit habitacional que existe en Perú.

Por el lado de la oferta, el sector inmobiliario se muestra atractivo debido a: la rentabilidad que ofrece, la mayor proporción de viviendas que se venden antes de terminadas, lo que reduce el costo financiero del constructor.

La oferta inmobiliaria, sin embargo, se ha enfocado principalmente en la provisión de viviendas para las familias de ingresos medios y altos, a pesar de que el mayor déficit habitacional se observa en las familias de menores ingresos.

Para inducir al sector privado a incrementar la construcción de viviendas dirigida a los sectores económicos de menores ingresos, el Estado viene impulsando la construcción de megaproyectos habitacionales, otorgando facilidades para la misma, principalmente a través del programa Techo Propio.

De hecho, el impulso del sector público explicaría cerca del 50% del crecimiento del PBI en construcción durante el 2009. Asimismo, el comprador tendría acceso a facilidades de financiamiento a través de programas estatales. De esta manera, el constructor se asegura la demanda de las viviendas construidas convirtiendo la inversión en rentable, considerando la envergadura del proyecto.

Es así que entendemos que se trata sin duda del boom del sector inmobiliario peruano, lo cual incita nuestra inquietud de analizar este crecimiento en nuestra ciudad, cuyo epicentro es Lima Metropolitana y sus réplicas en menor escala en otras ciudades del interior del país.

1.1.1. Formulación del problema

¿Cuál es la Dinámica de precios del Sector Inmobiliario de la Ciudad de Chiclayo?

1.2. Justificación e importancia del problema

La utilidad de la investigación se centra en poder tener mayor conocimiento sobre los orígenes y desarrollo de la Dinámica del Sector Inmobiliario haciendo frente a la posible formación de una Burbuja

Inmobiliaria en la ciudad, analizar si ésta se da por una especulación de precios por parte de los inversionistas o si se da por consecuencia natural de la ley de la oferta y demanda en el mercado.

Es así que mediante esta investigación se lograría beneficiar en primer lugar al público en general (demandantes de viviendas), los empresarios inversionistas, los Bancos, Inmobiliarias, profesionales de la construcción, aporta información que ayudará a resolver muchas dudas asimismo a dar respuestas a preguntas muy comunes en nuestro entorno socioeconómico.

1.3. Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Analizar la Dinámica de precios del Sector Inmobiliario en la ciudad de Chiclayo.

1.3.2 Objetivos específicos

1. Analizar los factores de demanda y oferta intervinientes en la dinámica del sector Inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.
2. Investigar los operadores que ocasionan la dinamización del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo.
3. Diagnosticar si la dinámica del sector inmobiliario de la ciudad de Chiclayo está llegando a un nivel especulativo.

II: MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Investigación del Fondo Mivivienda S.A en el año 2009 en el cual se realizó un análisis de la demanda de viviendas nuevas de la ciudad de Chiclayo, tomando en cuenta a las familias agregadas (más de una familia en una vivienda) ya que son demandantes reales (hogares que necesitan y desean adquirir un vivienda debida que no cuentan con una). Como resultado de este estudio se determinó que la ciudad de Chiclayo concentra un total de 114 495 hogares, obteniéndose de una muestra de 3 696 hogares, que el 21,50% no son propietarios de las viviendas, por otra parte, la demanda efectiva (hogares que tienen la intención de adquirir una vivienda en un plazo de 2 años), asciende a 101 665 hogares, la cual representa el 48% de la población que no cuenta con vivienda propia. Asimismo, se identificó que el 52,20% de los hogares demandantes efectivos manifiesta tener ahorros, de los cuales el 54,60% serían destinados a la adquisición de una vivienda o terreno, en vista que un 30,10% se encuentra insatisfecho con su vivienda actual. Además, el destino preferencial que optan para adquirir sus viviendas son el Distrito de Chiclayo y José Leonardo Ortiz.

Mills (2003), menciona que existe un nuevo mercado de vivienda, siendo un patrón considerable que conduce al crecimiento económico. Sin embargo, los conductores detrás de la demanda del mercado de vivienda dependen de los criterios que conducen sus preferencias. Para esto, se mide a los conductores que influyen en la decisión de compra de un individuo para una nueva vivienda, proporcionando una perspectiva para conocer el comportamiento del comprador (demanda), la cual fue diseñada para evaluar las preferencias de los propietarios de la vivienda, teniendo un mayor impacto sobre la

decisión de compra, el financiero. Otros factores que resultaron ser de influencia significativa eran el sitio específico, y factores de estilo de vida.

INEI Perú (2007) quien realiza encuestas nacionales de hogares. Con respecto al Departamento de Lambayeque el déficit Cuantitativo es de 13687 viviendas y el déficit Cualitativo es de 42087 viviendas. Esto quiere decir que se necesitan casi 14 mil nuevas viviendas y mejorar 42 mil que están en malas condiciones en toda la región Lambayeque; región que cuenta con 1.09 millones de habitantes, 49% de ellos son mujeres y 51% hombres con una tasa de crecimiento poblacional de 1.4% anual. Dentro del Departamento de Lambayeque la provincia de Chiclayo concentra el 68% de la población regional con 738 mil habitantes, de ellos la mayor parte se ubica en el distrito de José Leonardo Ortiz (JLO). La Victoria, Chiclayo y Pimentel (cercano a la ciudad) en estas zonas residen 510 mil habitantes (69% de la provincia) y 50% del total regional.

CAPECO indica que casi el 80% de las viviendas que se construyen en el país es debido a la “autoconstrucción” y solo el 20% compran sus viviendas en sus diferentes modalidades.

Tesis: Perfil del consumidor Inmobiliario de la ciudad de Chiclayo (Arriola, 2013) en su investigación indica que hay una oportunidad real de compra de 4278 unidades repartidas en 1794 casas, 966 lotes y 1518 departamentos. Asimismo la investigación indica que la mayoría de demandantes prefiere usar el sistema bancario para la adquisición de estas futuras propiedades por lo que es muy importante que la oferta esté debidamente alineada con estos requerimientos teniendo en cuenta todos los requisitos de los bancos y entidades del gobierno como por ejemplo el Fondo Mivivienda, el cual otorga grandes beneficios a propiedades compradas por primera vez que no excedan de 182 mil nuevos soles.

Tesis: Factores que influyen en la decisión de la demanda de viviendas en el distrito de Chiclayo (Samamé, 2013) en su investigación concluye que tales factores son: el precio, la ubicación de la vivienda, la estructura física, las características socioeconómicas y preferencias del individuo; teniendo en cuenta que la participación de estas variables varían de acuerdo a las necesidades del consumidor.

Tesis: Análisis de las Ofertas de Financiamiento de Vivienda que ofrecen las entidades bancarias de la ciudad de Chiclayo (Moro, 2010) en su investigación concluye que el financiamiento de la vivienda es un elemento central dentro de toda política habitacional. Por este motivo, los gobiernos en las últimas décadas han aplicado diferentes políticas para solucionar el problema de la vivienda mediante el desarrollo de un mercado de crédito hipotecario. Desafortunadamente, ninguno de esos programas ha podido eliminar el déficit habitacional ni desarrollar un mercado de crédito hipotecario sólido y estable que solucione este problema. La propuesta es incentivar la creación de proyectos habitacionales dirigidos a los sectores C y D, con apoyo de las Cajas Municipales. Asimismo, analizando la oferta bancaria, quien tiene las mejores tasas de tres bancos analizados, es el Banco Continental.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Mercado inmobiliario en el Perú

2.2.1.1. El mercado inmobiliario: Definición

El mercado inmobiliario es aquel en donde se intercambian bienes inmuebles, puede ser definido como un conjunto de sub mercados, donde su principal característica es la diversidad de transacciones que se llevan a cabo debido a la existente heterogeneidad, evidente además, en cuanto a calidad, años de construcción, localización, tamaño, acabados, entre otras, que tiene este tipo de bien de consumo

o de capital según sea contemplado. Asimismo, dentro del mercado inmobiliario se encuentra el mercado de la vivienda, el cual es relevante para cualquier economía por diferentes razones, entre ellas se tienen: primero, que la vivienda es un bien de consumo primordial, segundo, constituye un activo significativo en la cartera de la mayor parte de las familias, y por último, todo lo relacionado a la producción, construcción como mantenimiento de la vivienda pertenece a un fragmento importante de la economía de un país. (Pérez De Jesús & Crisóstomo García, 2010)

Por otro lado, la vivienda puede ser vista como un bien de consumo o como un bien de inversión, es decir, dependiendo su análisis desde el punto de vista de la demanda de sus servicios o de la demanda por stock respectivamente. Cuando un individuo adquiere una vivienda puede darle un uso residencial, en donde la misma ofrece una serie de servicios y su demanda se podría parecer a la de otros bienes duraderos. Por otra parte, el individuo puede considerar la vivienda como una inversión alternativa a otro tipo de activos (reales o financieros), en donde busca la preservación del poder adquisitivo de su patrimonio y/o una rentabilidad, que se podría obtener mediante el alquiler o a través de la apreciación del valor de la misma. Esta decisión sobre la vivienda como un bien de consumo o de capital va a depender de diversos factores, entre ellos se encuentra el ingreso disponible, el coste de alquiler, el precio de otros bienes, entre otros. Los mercados inmobiliarios están lejos de ser mercados eficientes y de competencia perfecta, ya que un elemento propio de los mismos son las asimetrías de información, las cuales surgen debido a que las características específicas de los inmuebles, como lo son los atributos físicos y legales, son conocidos únicamente por el vendedor, por lo que se puede dar el caso de que ocurra una distorsión de la información

relativa al bien inmueble. Además, se presenta un problema referente a la concurrencia de los compradores y vendedores en los diferentes sub-mercados, lo que ocasiona que los distintos oferentes y demandantes posean una información imperfecta acerca de la localización del comprador que esté dispuesto a pagar el precio más alta teniendo en cuenta la ubicación del inmueble que vaya a cumplir con sus preferencias, respectivamente.

Las características propias del mercado inmobiliario hacen que el funcionamiento del mismo sea distinto al de otros mercados. La manera en que se intercambian o se transan las viviendas coloca en evidencia la existencia de diversas imperfecciones. A continuación se explican algunas de ellas:

Una asignación en el sector de la vivienda está compuesta por la unión entre la cantidad de viviendas ofrecidas y demandadas, de allí nace la dificultad de cómo definir la noción de “equilibrio” en el mercado. La demanda se ajusta lentamente como consecuencia de los costos de transacción, lo que impide el ajuste de los precios a su equilibrio a largo plazo. En este sentido, los enfoques clásicos muestran que en el corto plazo los precios se ajustan, y en el largo plazo lo hacen las cantidades, sin embargo, según (García López, 1992) en el mercado de la vivienda hay una relación negativa entre la tasa de viviendas desocupadas y el nivel de demanda, es decir, al aumentar la demanda disminuye la tasa de viviendas desocupadas y viceversa, por lo cual se deben buscar otros mecanismo de ajuste, dado que los precios no lo hacen instantáneamente. En el sector inmobiliario, específicamente en el mercado de viviendas, las externalidades y las asimetrías de información son características relevantes, ya que está presente la existencia de una variedad de contratos, así como también regulaciones que van dirigidas a la producción, el intercambio y

consumo de una vivienda, por ejemplo, el caso de la regulación de los alquileres.

Por último, se puede dar el caso de que exista una intervención por parte del Gobierno en el mercado que implique impuestos y regulaciones, lo cual puede dar origen a una interrupción en la dinámica entre oferta y demanda.

Por lo que se puede concluir que el mercado de viviendas está lejos de ser un mercado perfecto por la existencia de costos de búsqueda como otras imperfecciones que hacen que los precios no se ajusten cuando hay desequilibrios entre demanda y oferta.

2.2.1.2. Caracterización del mercado inmobiliario

En el mercado inmobiliario se encuentran un conjunto de participantes o actores principales, como lo son: propietarios, inquilinos, constructores e intermediarios. En efecto, el mercado inmobiliario, en específico el de la vivienda, contiene diversas características que lo hacen diferente con respecto a otros mercados. Entre dichas características se tienen las siguientes:

- La vivienda satisface una necesidad básica de los individuos, como lo es el resguardo o alojamiento, además, representa un bien de reconocida importancia en las decisiones de consumo como ahorro de los agentes.
- Los bienes inmuebles son propiedades que poseen una importante durabilidad, por tanto son bienes que pueden perdurar durante mucho tiempo, lo que implica que el stock de vivienda no necesita un reemplazo constante.

- Las viviendas son bienes heterogéneos, que poseen características que las diferencian unas de otras. Según, (García López, 1992) esto implica que una vivienda se diferencia de otra en aspectos tanto cualitativos como cuantitativos, en donde una unidad con el mismo precio de mercado puede ser vista de distinta forma por los oferentes y demandantes.
- Las propiedades inmobiliarias son bienes inamovibles e indivisibles, es decir que no puede ser transportados de un sitio a otro y no pueden ser fraccionados, por lo que al comprar una vivienda se compran conjuntamente sus características espaciales o estructurales, además trae consigo ciertas externalidades referidas a la localización de la misma.
- La información dentro del mercado inmobiliario no es perfecta, por lo que existen asimetrías de este tipo, en su mayor parte por el lado de los consumidores, que deben invertir tiempo y dinero buscando información al momento de adquirir una vivienda, lo cual genera altos costos de transacción, como por ejemplo de mudanza, búsqueda, honorarios de agentes de bienes raíces, entre otros, en donde a mayor asimetría de información, estos costos serán más altos, afectando el intercambio como la propia negociación entre comprador-vendedor. (Aranda Vargas, Castillo Soto, & Rodríguez Félix, 2003).
- El mercado inmobiliario además de asimetrías de información, posee externalidades tanto positivas como negativas.
- El mercado de alquileres es un atributo que poseen los bienes inmuebles, esto debido a que sus costos de construcción no pueden ser caracterizados como bajos, por lo cual se abre la posibilidad de rentarlos, y por tanto, la compra de una vivienda puede ser vista

como un instrumento de acumulación de riqueza, totalmente distinto en sus características a un instrumento financiero, pero que puede dar la misma o una mejor protección patrimonial. Por lo cual, una vivienda puede ser adquirida con la finalidad de lograr una rentabilidad, (en donde representaría un bien de inversión) con la intención de utilizar sus servicios (en donde representaría un bien de consumo) o una combinación de ambas opciones.

- El mercado inmobiliario es altamente fragmentado, ya que dentro del mismo existen diversos submercados, en donde se encuentra el mercado residencial, comercial, industrial, entre otros, y a su vez dentro de estos existen diferentes segmentos. Asimismo, se pueden encontrar otras divisiones por uso, por regiones, por tipo, entre otras.
- Este mercado tiene un comportamiento cíclico, lo que puede ocasionar que se creen ciertas expectativas cuando se inicia la construcción de una obra, y cuando la misma se termine, las condiciones propias del mercado sean otras.
- Por último, la autoridad pública es un jugador a tomar en cuenta, puesto que interviene en el mercado. Mediante las políticas sociales los gobiernos pueden tratar de aumentar o impulsar la demanda agregada. Estas acciones pueden afectar el comportamiento de los precios.

Es importante destacar que si bien diversos bienes poseen algunas de las características antes mencionadas, solo en el mercado inmobiliario en específico el de viviendas, dichas características son tan marcadas y además actúan simultáneamente unas con otras, lo que trae como resultado que el funcionamiento del mercado de viviendas sea propiamente distinto a otros mercados.

2.2.1.3. Los bienes duraderos

Es importante definir a los bienes durables, así como describir los determinantes de la oferta y la demanda de los mismos, ya que esto permitirá trasladar dicha teoría hacia el tema en particular de esta investigación, y por lo tanto crear una base teórica acerca de cuáles son las principales características de los bienes inmuebles, en particular, de las viviendas dentro de su clasificación como bien durable, así como cuáles pueden ser las variables que determinan el precio de las mismas.

Los bienes durables son aquellos que tienen una intención de uso extensa, de al menos tres años sin necesidad de ser reemplazado (establecido esto como una regla general), y por lo tanto no se consumen rápidamente. Sin embargo, un bien durable puede durar mucho más de tres años, siendo esto sólo un estándar de desempeño mínimo para ser considerado dentro de esta clasificación. Otra característica que define a los bienes durables es que involucran una compra a largo plazo. Por lo tanto, hay largos intervalos o amplios *spreads* entre las compras de bienes durables, debido a que el agente no necesita reemplazarlo en el día a día, en contraste con los bienes no durables, los cuales se consumen rápidamente y deben ser reemplazados constantemente. Por lo cual se concluye que la vivienda se encuentra dentro de la clasificación de bien durable, dado que satisface las condiciones para ser denominada de esta manera. (Waldman, 2003).

Las transacciones de bienes durables suelen ser incluidas en los reportes económicos, debido a que pueden trabajar como un indicador, es decir, cuando las ventas de los bienes durables caen, esto pudiera reflejar que los agentes de la economía tiene menos dinero

para gastar, y que por tanto los mismos se están concentrando en, ya sea reparar sus bienes durables o en la compra de bienes no durables o servicios. En el caso contrario, cuando las ventas de los bienes durables aumentan, quiere decir que los agentes tienen un mayor ingreso disponible y que por tanto poseen mayor liquidez.

2.2.2. Demanda de viviendas

La mayoría de la literatura acerca de la demanda de bienes durables está enfocada en determinar si una variable en específico tiene o no un efecto sobre el precio de este tipo. Trabajos como los de (Mendoza Lugo, 2004) reconocen al ingreso disponible y a las expectativas acerca de los precios futuros como variables que afectan la demanda de bienes durables. De la misma forma, (Waldman, 2003) examina el efecto que tiene la política monetaria sobre el comportamiento del consumidor al demandar bienes durables, medido a través de las tasas de interés.

Ante la extensa literatura que trata el tema en cuestión, se busca agrupar aquellos determinantes que han sido más mencionados por diferentes autores. En este sentido, uno de los más recientes es el de Heim, el cual buscó determinar si, al conocer las variables o factores que mueven la demanda como un total, aporta toda la información necesaria para conocer qué es lo que está moviendo a la misma en sus diferentes partes, es decir, la de bienes durables, no durables y servicios.

2.2.2.1. Determinantes de la demanda de viviendas

La demanda de la vivienda se define como el número total de individuos que pueden y quieren adquirir o rentar una vivienda a los distintos niveles de precios en un período de tiempo específico. Por lo

que la demanda total sería la sumatoria de cada una de las demandas individuales.

Para Coremberg (2000) la vivienda se considera un bien de consumo si el análisis se centra en la demanda de sus servicios, mientras que si se enfoca la demanda por stock el análisis se centra en la vivienda como bien de capital.

El coste de uso implícito de la vivienda guarda una relación inversa con el precio de adquisición de ésta y en función inversa con la tasa de interés hipotecaria. El costo total se reducirá en la medida en que se disminuya el costo de los intereses hipotecarios.

Por otra parte el autor argumenta que el ingreso real disponible constituye una variable fundamental para determinar la demanda de vivienda. Pues un incremento en los ingresos de los hogares tiene un efecto positivo sobre el nivel de precios, porque aumenta la capacidad de compra de la población y por consiguiente demandarán más viviendas.

Asimismo, un conjunto de trabajos analiza la demanda de viviendas desde diferentes puntos de vista, uno de ellos es el de un consumidor que debe tomar la decisión de comprar o alquilar la misma. Otra literatura considera la vivienda como un activo alternativo a los activos financieros en donde el individuo enfrenta un nivel de incertidumbre ante la decisión de realizar una inversión parcial o totalmente irreversible. Otro enfoque analiza la demanda de la vivienda en función de su localización y las expectativas que pueda formar el demandante sobre la evolución futura de su precio y el posible impacto sobre la valuación de su riqueza. Otros toman en consideración los factores demográficos, que en el largo plazo pueden

causar movimientos en la demanda de viviendas y, consecuentemente, en su precio. (Sagner, 2009).

Si bien la extensa literatura que trata el tema de los determinantes de la demanda de la vivienda no muestra un consenso acerca de cuáles son las variables universales que afectan a la misma, dado que dependiendo de las condiciones específicas de la economía y el mercado donde se aplique el estudio, se darán o no ciertos resultados.

a) El precio del bien

Según el precio, el agente demandará entre un grupo diverso de inmuebles que se encuentren dentro de sus posibilidades económicas, afectando de igual manera, los gustos y preferencias que ese individuo posee hacia ciertas características que pueda considerar como fundamentales.

Así también Heim (2009) explica que la demanda viene determinada en parte, en base al nivel de precios, el agente va a demandar una vivienda que se ajuste a sus posibilidades económicas.

Es válido agregar cómo los costos de transacción son parte importante de la demanda de bienes durables. Existe evidencia suficiente, de que los costos de transacción (que incluyen la búsqueda y los costos de conseguir información) son significativos y afectan al momento de comprar y vender bienes durables.

Valor de realización inmediata

Es el valor más probable a obtener por el inmueble en un lapso de tiempo inferior al medio del Mercado. Se debe indicar siempre cuál ha sido el plazo máximo que hemos considerado.

Valor de reposición nuevo

Determina cuánto cuesta reponer el inmueble nuevo (en algunos casos podría ser tomado como referencia máxima).

Valor de reposición depreciado

Surge del Valor de reposición, afectado por los coeficientes relacionados con el Estado de mantenimiento y antigüedad.

b) Crecimiento poblacional

A mayor número de habitantes y densidad poblacional, la demanda de bienes inmuebles debería aumentar. Coremberg (2000) explica que los factores demográficos en el largo plazo causan movimientos en la demanda de viviendas, y por consecuencia en su precio. Un trabajo clásico acerca de este tema es el de Alperovich (1995), donde se muestra que un aumento en la tasa de natalidad actual, generará un aumento en la demanda de viviendas en el futuro cuando la nueva generación demande vivienda a partir de la formación de su familia. Sin embargo, la relación entre el crecimiento de la población y los precios de las viviendas puede verse debilitada por la consideración de otros factores demográficos.

La cantidad de hogares respecto a la población, el incremento de los hogares unipersonales por el incremento de la promedio del matrimonio, el incremento de la tasa de divorcio, etc., son factores demográficos que pueden resultar en un incremento de la demanda independientemente de la tasa de crecimiento de la población.

c) Déficit habitacional

El déficit habitacional se puede dimensionar considerando la división o desagregación de las carencias en cuantitativas y

cualitativas. Para determinar hasta qué punto las necesidades habitacionales de la población están satisfechas, se requiere tomar en cuenta dos factores. En primer lugar, se debe estimar en qué medida la cantidad de viviendas existentes es suficiente para albergar a la totalidad de la población del país (déficit cuantitativo), en segundo lugar, se requiere cuantificar el número de viviendas que no cumplen con estándares mínimos de calidad que por ende no ofrecen una calidad de vida adecuada a sus moradores (déficit cualitativo). (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2009).

Presenta dos tipos:

- Déficit cuantitativo la cantidad de viviendas necesarias para que el universo de hogares tenga acceso a la vivienda, se manejarán tres conceptos alternativos para determinarlo:
 - (i) El déficit cuantitativo tradicional o por ausencia de vivienda,
 - (ii) El déficit por ausencia de exclusividad en el uso de la vivienda,
 - (iii) El déficit por ausencia de propiedad de la vivienda.
- Déficit cualitativo involucra aquellas viviendas que se encuentran por debajo de estándares o criterios mínimos preestablecidos. Generalmente, se consideran tres criterios en la construcción del déficit cualitativo: disponibilidad de servicios públicos o agua, luz y eliminación de excretas, calidad de materiales de la vivienda (piso, paredes y techo) y el grado de hacinamiento.

d) Crecimiento Económico

A medida que una economía mejora y crece, los agentes tendrán mayores posibilidades de adquirir una vivienda. Los mayores niveles de prosperidad económica que genera el crecimiento de la economía se ven reflejados en una mayor ocupación per cápita en el sector de los inmuebles residenciales y en un aumento del interés por los activos inmobiliarios más lujosos.

e) Ingreso Salarial y PEA

Como en toda demanda de bienes de consumo, el ingreso real disponible constituye una variable fundamental. Un incremento de esta variable facilita el acceso a la vivienda de mayor cantidad de familias, la cual puede aumentar tanto por un incremento en el ingreso real, como por una reducción en la tasa de los impuestos. Por tanto, al aumentar el ingreso de la población, esto traerá como consecuencia un aumento de la demanda de inmuebles, puesto que mejoran las posibilidades de compra de los agentes.

Según Keynes (1936) el ingreso disponible es la principal variable sobre la cual va depender la función de demanda agregada, sin embargo, shocks en el aumento del capital así como cambios en las tasas de interés y en la política fiscal, pueden ser capaces de modificar la propensión marginal al consumo, por lo cual el ingreso es la principal variable que afecta la demanda de bienes durables.

f) Acceso al crédito hipotecario

La decisión de comprar una vivienda depende de las decisiones de ahorro tomadas en periodos previos. El consumo de los servicios de la vivienda por parte de su dueño involucra la compra de un bien durable, usualmente financiado por un crédito hipotecario. Este contrato hipotecario compromete al individuo a un patrón de ahorro en periodos futuros, por lo cual, el consumo de la vivienda

como propietario de la misma está muy ligada a las decisiones de ahorro.

Gran parte de la literatura acerca de los ciclos de la vivienda, han encontrado que variaciones en el corto plazo en la actividad del mercado son debido a una extrema dependencia en el crédito hipotecario.

El mercado de la vivienda presenta una alta elasticidad de la tasa de interés en comparación con la que registran otro tipo de bienes, por lo que al existir una restricción en el mercado crediticio, la demanda de viviendas se va a ver afectada. Por lo cual, cuando se presenten facilidades en el mercado crediticio, la demanda va a ser más dinámica, mientras que cuando dicho mercado se encuentra más restringido, se verá rezagada en su respuesta ante variaciones en los precios. Por lo tanto la presencia de restricciones en el crédito al momento de comprar una vivienda, afecta la relación de equilibrio del mercado.

g) Expectativas de revalorización

Si los agentes esperan que los precios de los inmuebles suban en un futuro, podrían buscar refugiarse “hoy” comprando una vivienda, para así protegerse ante el aumento futuro de su precio, manteniendo el valor de su dinero, trayendo como consecuencia un aumento de la demanda de viviendas en el presente.

2.2.3.Oferta de viviendas

2.2.3.1. Determinantes de la oferta de viviendas

La oferta de viviendas viene compuesta por el mercado primario, conformado por viviendas nuevas, así como por el secundario, compuesto por viviendas usadas. Se define entonces la oferta como la sumatoria de estos dos mercados, es decir, la cantidad total de viviendas que están disponibles para la venta o alquiler a distintos niveles de precio en un espacio de tiempo determinado.

La industria de la construcción enfrenta dos tipos particulares de riesgos: el riesgo de mercado, el cual surge de la volatilidad del precio de las viviendas y el otro es el riesgo específico del lugar, el cual incluye los riesgos asociados con la adquisición del terreno, la estructura y planificación de las ganancias, los permisos necesarios y el proceso de construcción.

Por otra parte, es normal que la oferta de viviendas presente rezagos en su respuesta ante variaciones en los precios, ya que la reacción por parte de los oferentes no se da de manera instantánea, debido a que la construcción de nuevas viviendas típicamente toma un largo periodo de tiempo, desde el momento en que se identifica el terreno hasta que se termina de construir la vivienda, por lo tanto cambios de precios en el corto plazo son en su mayoría explicados por cambios en la demanda del stock existente, y en menor proporción por la oferta de nuevas viviendas.

Adicional a esto, este mercado tiene grandes efectos en la economía, lo que ocasiona que al existir una oferta inadecuada de viviendas o un pobre funcionamiento del mercado inmobiliario, se pueda contraer el crecimiento económico.

a) El precio del bien

Siempre el precio será una de las variables que más afecta la oferta, independiente de la clasificación del bien.

Para el caso de las viviendas, el precio es una señal de mercado muy importante para el oferente, dado que le permite saber si la demanda está o no muy alta, por lo tanto en base a esto, el agente no tendrá los incentivos para seguir construyendo más viviendas o emprender el proyecto de construcción de una nueva si sabe que los precios de las mismas están muy bajos, lo contrario ocurre si los precios están altos, es decir aumentará la oferta de viviendas.

b) Costo de insumos de construcción y mano de obra

Los mayores precios de éstos elevan los costos de producción, por lo que a determinado niveles de precios se pueden ver reducidos los márgenes de ganancias del productor, trayendo como consecuencia que no se ofrezcan las mismas cantidades de bienes durables bajo esta condición, mientras que un descenso en el precio de los insumos provocará un aumento de la oferta.

c) Expectativas de inversión

Si los oferentes del bien durable tienen expectativas de que el precio del bien que ofrecen va a aumentar en un futuro sea por una devaluación, inflación, shocks externos, entre otros, entonces retendrán la venta de por lo menos parte de su producción hasta que aumente el precio o las condiciones de mercado sean más favorables para ellos. De la misma manera, ante la previsión de cambios que se puedan dar en la demanda futura de bienes, esto hará aumentar o disminuir la oferta contemporánea de bienes durables.

d) Cantidad de oferentes

El número de oferentes es una variable que puede en ciertos casos afectar la oferta de bienes durables, en general, a mayor número de oferentes, mayor será la cantidad ofrecida. Sin embargo esto no es una regla, porque no necesariamente mayor número de oferentes va a representar una mayor producción, dependerá mucho de los factores descritos anteriormente, así como de las limitaciones o no del mercado a los cuales están sometidos los productores.

e) Restricción en uso de terrenos

El ajuste del mercado de la vivienda, al menos en el corto plazo, está restringido del lado de la oferta por varias regulaciones del uso de la tierra, causado ya sea por controles establecidos por el Gobierno, así como también por un problema de densidad de uso (pocos terrenos disponibles). Por lo tanto, las restricciones en el uso de la tierra afectan el precio final de la vivienda, debido a que el oferente al tener una dificultad para encontrar terrenos disponibles en donde construir nuevas viviendas, al momento de conseguir algún espacio, va a transferir esos costos de búsqueda y esas restricciones que tuvo al precio de la vivienda. Además dicha restricción sobre el uso de la tierra, genera una lenta respuesta por parte de la oferta, por lo que a medida que vaya aumentando la demanda, la oferta no podrá responder a cambios en la misma ni a las variaciones de los precios en el corto plazo.

f) Financiamiento

Al existir problemas y/o barreras para otorgar créditos, los oferentes no podrán contar con los recursos necesarios al

momento de emprender nuevos proyectos en viviendas. Por lo que un mercado crediticio restringido impone serias dificultades para que la oferta de viviendas pueda responder de manera más rápida ante variaciones en los precios, y así poder mantener un equilibrio en el mercado ante una situación de aumento o caída de la demanda. (Égert & Mihaljek, 2007)

2.2.4. Impulso del sector público

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante capital del Fondo MiVivienda promueve, en forma coordinada con las municipalidades, la edificación de viviendas a través de diferentes programas como Techo Propio, Nuevo Crédito MiVivienda, Mi Construcción, Mejoramiento integral de barrios y Generación de suelo urbano. (Class & Asociados S.A., 2013).

2.2.4.1. Principales programas gubernamentales habitacionales

Fondo Mi Vivienda

Fondo Mivivienda (FMV) es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la Ley N° 28579, y se encuentra dentro del ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Su objetivo principal es la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas de interés social. Actualmente ofrece tres productos: el Nuevo Crédito Mivivienda, Techo Propio y Miconstrucción, este último a partir de Junio de 2011.

El Fondo Mivivienda no construye ni vende viviendas, son los promotores privados quienes diseñan, financian, ejecutan y comercializan proyectos habitacionales; tampoco vende terrenos o estacionamientos solamente.

FMV tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas de interés social, es decir, de las clases C, D y E, principalmente. Todas las actividades del Fondo se encuentran reguladas por la Resolución SBS N° 980-2006. De esta manera, FMV es una empresa supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, y en lo pertinente por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Ofrece los productos: el Nuevo Crédito MiVivienda, Techo Propio y Miconstrucción. Anteriormente, administraba otros productos: Crédito Mivivenda (hoy llamado Crédito MiVivienda Tradicional), Crédito Mivivienda Estandarizado y el Crédito Proyecto Mihogar, y a través de estos últimos otorgaba el servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y el Premio al Buen Pagador (PBP). Dichos productos, si bien ya no se están dando, mantienen y mantendrán saldos del portafolio hasta su vencimiento.

a) Nuevo Crédito MiVivienda

Se creó en Junio 2009 y fue el resultado de la implementación de mejoras a los productos preexistentes: el crédito MiVivienda Estandarizado y el Proyecto MiHogar. Financia viviendas cuyo valor fluctúe entre 14 UIT y 50 UIT, con un financiamiento mínimo de 9 UIT y máximo de 45 UIT.

El Nuevo Crédito MiVivienda opera a través de Cofide, mediante la canalización de recursos a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFIs).

Requisitos para acceder al Nuevo Crédito MiVivienda son:

- Ser mayor de edad, no importa el estado civil.
- Clasificar para la institución financiera.
- No poseer ninguna vivienda.
- No haber tenido apoyo habitacional por parte del Estado.
- Aportar una cuota mínima del 10%.

La tasa a la que se están otorgando los préstamos a los usuarios finales fluctúa entre 9 y 14%.

Durante el primer semestre del 2012 el ritmo de créditos que se otorgaron del producto Nuevo Crédito MiVivienda fue de 770 créditos al mes, con un monto de desembolso promedio de S/. 81.5 millones mensuales. La concentración en el otorgamiento de estos créditos (alrededor del 75%) está en tres instituciones: BCP, Banco Continental e Interbank. (Class & Asociados S.A., 2013).

b) Techo Propio

Programa que busca un financiamiento integral de adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de viviendas de interés social. Es administrado por FMV por encargo del MVCS, según el convenio que suscribieron en abril 2006. En dicho convenio se establece que FONAFE es la entidad que asignará al Fondo Mivivienda los recursos que permitirán atender los costos y gastos de la administración del programa.

El programa se llama integral porque es la conjunción de tres componentes:

1. Un ahorro previo familiar.
2. El Bono Familiar Habitacional (BFH), que es el componente de ayuda directa del Estado (subsidio).
3. Un crédito hipotecario otorgado por una IFI con recursos del Fondo y que cubre el diferencial entre el valor de la vivienda a construir o a mejorar, y los otros dos componentes, Éste solo es necesario si existe un diferencial por financiar. Este crédito tiene un plazo máximo de 30 años y su tasa oscila entre 10 y 14.95%.

Los requisitos para acceder a este producto son:

- No haber tenido apoyo habitacional por parte del Estado.
- Contar con ingresos mensuales de hasta 0.45 UIT como máximo.

Durante el primer semestre del 2012 el ritmo de desembolsos de este de créditos estuvo alrededor de 79 créditos al mes, con un monto desembolsado de S/. 1.6 millones mensuales. Entre las principales IFIs en otorgar este tipo de financiamiento se encuentran Financiera TFC, Banco Interbank y la CRAC Señor de Luren, entre otras. (Class & Asociados S.A., 2013).

c) Miconstrucción

Es un nuevo producto, lanzado el segundo trimestre del 2012, que busca financiar la construcción, ampliación o mejoramiento de vivienda en un inmueble propio a cargo de un promotor o constructor. El inmueble deberá estar inscrito en Registros Públicos a nombre del titular del préstamo. Este producto está

dirigido a empresas financieras como cajas y cooperativas, pero no es exclusivo a ellas.

El monto del préstamo al beneficiario final no podrá ser menor a 3 UIT ni mayor a 15 UIT. Tampoco podrá ser mayor al 125% del valor de autoavalúo del predio o al 100% del Valor de Realización Inmediata (VRI). Respecto al plazo, éste será de hasta 8 años.

El Fondo otorgará una cobertura de riesgo a favor de la IFI de un 1/3 del saldo insoluto del préstamo en forma subordinada o 1/3, el que resulte menor.

El saldo de créditos colocado por Miconstrucción ascendió a S/. 85 mil a junio 2012, y hasta junio 2012 la CRAC del Sur fue el único otorgante. (Class & Asociados S.A., 2013).

2.2.4.2. Habilitación urbana

Las municipalidades, siendo el gobierno más cercano a la población, ejercen distintas funciones que les confiere el estado, como la autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o edificación mediante las licencias de habilitación y de edificación. Las municipalidades en el ámbito de su jurisdicción tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

El encargado de Saneamiento es la Dirección Nacional de Saneamiento, quien propone los lineamientos de política, planes,

programas y normas concernientes a los servicios de saneamiento básico.

Mediante Decreto Supremo N° 006-2003-VIVIENDA, se aprobó el “Plan Nacional de Vivienda - Vivienda para todos: Lineamientos de Política 2003-2007”

(...) Que, el Plan Nacional de Vivienda, como instrumento de política nacional en materia de vivienda para el corto y mediano plazo, que orientará las acciones del sector y de los diversos agentes e instancias de la sociedad civil y del Estado que participan en el desarrollo del Sector Vivienda, debe tener un carácter dinámico y actualizado con el objeto de garantizar su adecuada y efectiva aplicación, (...)

2.2.5. Impulso del sector privado

2.2.5.1. Intermediarios financieros

Cumplen un papel de vital importancia ya que son el nexo entre los fondos del estado para apoyar la construcción inmobiliaria y la población. Tradicionalmente, el papel de los bancos y otros intermediarios financieros ha sido transformar el ahorro familiar en inversión empresarial. Así el desarrollo financiero supone la fundación y la expansión de instituciones, instrumentos y mercados que apoyen el proceso de inversión y crecimiento. (Valpy Fitz, 2007)

2.2.5.2. Promotores, constructores y agentes inmobiliarios

Son personas naturales o jurídicas encargados de promover, construir y comercializar proyectos habitacionales. En el sector inmobiliario los promotores, constructores y agencias inmobiliarias son conceptos fácilmente identificables porque cada uno trabaja en un momento muy preciso en el proyecto de construcción. En primer lugar, a la hora de realizar el proyecto de construcción es necesario ser poseedor del suelo, la adquisición del suelo normalmente suele ser labor de las promotoras inmobiliarias. Una vez que el suelo ya es propiedad de la promotora inmobiliaria puede comenzar el proceso de edificación, es en esta parte del proceso donde entra en juego la constructora inmobiliaria, en este proceso intervienen una gran cantidad de personas, desde arquitectos que llevan a término la obra sobre los planos diseñados, técnicos y el conjunto de trabajadores que construirá la obra. Una vez que las viviendas han sido construidas llega el momento de venderlas y recuperar la inversión y los beneficios, en esta labor se encuentran especializadas las agencias inmobiliarias. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2008)

2.2.5.3. Corredores inmobiliarios

Es un facilitador de las transacciones inmobiliarias quien tiene un doble compromiso de fidelidad con el “cliente propietario” y con el “cliente comprador” velando con objetividad por los intereses de ambos. El objetivo es conducir una transacción cuyo resultado sea ganar-ganar en una búsqueda conjunta de soluciones para satisfacer necesidades y aprovechar oportunidades (Gómez Agudelo, 2011). “Todo proceso de venta requiere además, de promoción y publicidad, mostrar la propiedad a los probables interesados, evaluando sus ofertas, así como participar de la delicada etapa de negociación que

define el cierre de la operación. La participación del agente inmobiliario en el proceso de venta descrito, supone para el propietario un importante aporte, ya que un especialista con la debida experiencia y conocimiento se hará cargo de este proceso” (Graf & Asociados, 2012).

III: METODOLOGÍA

3.1. Tipo de estudio

El tipo de estudio es descriptivo y el diseño de la investigación es no experimental, pues se desea analizar las características de la Dinámica de Precios encontrados en los indicadores de las variables de demanda y oferta de viviendas de la ciudad de Chiclayo. Asimismo, es no experimental, puesto que no se efectuará manipulación de las variables económicas, y longitudinal, pues la información presentada y recolectada en el presente estudio corresponde a datos de una serie de tiempo en las que se evaluará los indicadores encontrados en las variables de estudio.

3.2. Población y muestra

Para efectos de analizar los indicadores correspondientes a la demanda, se recabará data secundaria expuesta por organismos especializados encargados de recabar data diversa de la población, menciónese INEI, Fondo MiVivienda, BCRP, MEF, BBVA Research, CAPECO, Sub Gerencia de Fiscalización de Chiclayo. Para efectos de analizar los indicadores correspondientes a la oferta se realizarán entrevistas a los diversos agentes intervinientes en nuestro estudio, ellos son Profesionales en Arquitectura, Ingeniería Civil, Peritos Tasadores, así como los representantes de las Promotoras Inmobiliarias de la ciudad de Chiclayo.

3.3. Operacionalización de Variables

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADORES
DEMANDA	Crecimiento Económico	Incremento de ingresos
		Viviendas Habilitadas
		Disponibilidad de servicios básicos
		Adquisición de viviendas
		Incremento de participación de Programas MiVivienda
	Migración Poblacional	Índices de migraciones
		Crecimiento de población
	Déficit habitacional	Total de viviendas
		Viviendas en propiedad
OFERTA	Inversiones	Número de inmobiliarias existentes
		Monto de cada proyecto inmobiliario
		Número de nuevos proyectos
		Número de Licencias de construcción
	Productos Financieros	Facilidades Crediticias
		Crecimiento de las colocaciones
	Especulación de Precios	Tendencias de Precios
		Ratio precio de venta - alquiler anual (PER)

3.4. Métodos, Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Para la recolección de la información necesaria para la presente investigación se utilizó las siguientes herramientas:

Técnicas

- Observación directa
- Entrevistas
- Análisis documental

Instrumentos

- Video - Cámara digital
- Grabador de audio
- Cuaderno de notas
- Dispositivos de memoria USB

Para el recojo de la información se analizó data expuesta por los diversos agentes especializados en brindar información estadística y de proyección económica sobre la población de la ciudad de Chiclayo referida como la variable de demanda, así también se realizó entrevistas directas a los implicados en la realidad problemática como son, arquitectos, ingenieros, promotores inmobiliarios, autoridades de la Sub Gerencia de Fiscalización, CAPECO.

Se efectuó análisis documental de información proporcionada por el Fondo MiVivienda, a través de sus Revistas Inmobiliarias.

La observación directa permitió contrastar la información vertida en las entrevistas.

3.5. Procesamiento de análisis de datos

El análisis de los datos recabados fue plasmado en gráficos estadísticos para poder efectuar el análisis de los indicadores asociados a la demanda y oferta.

IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1.1 RESULTADOS

DETERMINANTES DE DEMANDA

CRECIMIENTO POBLACIONAL

La costa, presenta una tasa de crecimiento anual promedio de 3%, mientras que las demás regiones presentan una tasa negativa (-1% y -3.4%, en la sierra y selva, respectivamente). Esta tendencia acentúa en mayor grado, la concentración del déficit en la región costa con relación a las demás regiones; producto de sus tasas negativas, muestran una tendencia a reducir su participación.

Tabla N° 1: Crecimiento Poblacional

POBLACIÓN			
DEPARTAMENTO	2010	2011	2012
Piura	1,769,600	1,784,600	1,799,600
La Libertad	1,747,200	1,769,100	1,791,600
Lambayeque	1,207,500	1,218,500	1,229,300
Arequipa	1,218,000	1,231,500	1,245,200

Fuente: Compañía Peruana de Estudios de Mercados y Opinión Pública (CPI)

Tabla N° 2: Crecimiento Poblacional - Lambayeque

POBLACIÓN POR PROVINCIA			
	2010	2011	2012
Chiclayo	821,700	829,100	836,300
Lambayeque	282,300	285,200	288,200
Ferreñafe	103,500	104,200	104,800
TOTAL	1,207,500	1,218,500	1,229,300

Fuente: Compañía Peruana de Estudios de Mercados y Opinión Pública (CPI)

Como se observa (Tabla N° 1 y N° 2) Lambayeque como departamento y Chiclayo como provincia presentan notable crecimiento poblacional a comparación del resto del Perú, siendo en términos absolutos la población joven y en edad de trabajar la más numerosa, el crecimiento promedio para el año 2013 es de 1.1 % según el INEI.

Al existir un crecimiento correlativo en Lambayeque va existir proporcionalmente un aumento en demanda de bienes inmuebles a futuro, dándose cumplimiento a la satisfacción de una necesidad básica de las familias. Esto es fundamentado en los proyectos presentes y futuros a realizar.

Otro factor dinamizador del este crecimiento son la inversión privada, quién contribuye a la creación de nuevos puestos de trabajos, mejoras salariales y un mercado laboral favorable.

INGRESOS PROMEDIO

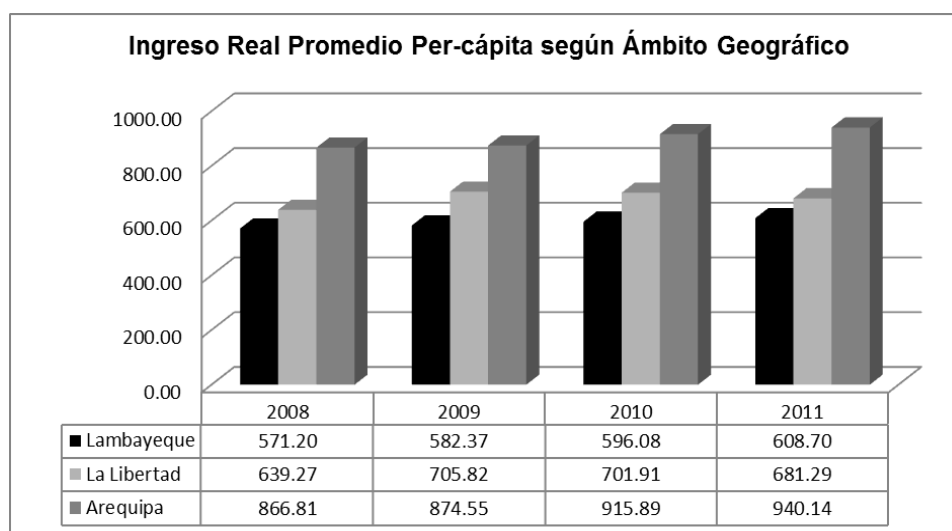


Gráfico N° 1: Ingreso Per-cápita departamental

Fuente: Elaboración propia

El ingreso real promedio per-cápita en Lambayeque (Chiclayo) durante los años 2008 al 2011 ha mantenido una tendencia de crecimiento positivo lo que es favorable para el sector inmobiliario porque es directamente proporcional con el

mayor poder adquisitivo del consumidor, así éste puede destinar cierto porcentaje fijo para el pago de su vivienda.

Según un estudio del Banco Central de Reserva (BCR) menciona que entre 2007 y 2012, el ritmo de crecimiento de los ingresos de la población de menores recursos en el país casi quintuplica al de los segmentos más altos, este efecto también se dio en Chiclayo al ser el epicentro de las miras de nuevas inversiones que ya están llegando a la Ciudad.

Clase emergente: En los últimos 10 años, la pobreza pasó de afectar al 54% a solo el 25%. Debido a ello, cerca del 55% de la población urbana se considera hoy de clase media.

INGRESOS FAMILIARES

Según cifras de la consultora Ipsos Apoyo, en los últimos 4 años el ingreso familiar promedio se ha incrementado en 40% en términos nominales, pasando de US\$ 430 en el 2003 a US\$ 600 en el 2007. Esto ha apoyado el aumento de la demanda efectiva de vivienda.

Para explicar completamente esta mayor demanda efectiva de viviendas, hay que añadir dos consideraciones. La primera se refiere al déficit habitacional, que en Perú asciende a 2 millones de viviendas. En Lambayeque alcanza la cantidad de 52 842 viviendas, esto se da ya que cada año la formación de nuevas familias propicia la búsqueda de un lugar donde vivir.

Tabla N° 3: Niveles Socioeconómicos por departamento

DEPARTAMENTO	HOGARES - NIVEL SOCIOECONÓMICO - URBANO+RURAL (%)					
	TOTAL	AB	C	D	E	MUESTRA
Lambayeque	100%	7.6	22.4	32.1	37.9	1,023
Loreto	100%	4.9	15.1	20.4	59.6	994
Piura	100%	5.6	18.3	30.1	46.0	1,144
La Libertad	100%	9.0	19.0	29.5	42.5	993
Arequipa	100%	15.1	30.6	35.7	18.6	1,041
Ayacucho	100%	2.0	9.6	13.2	75.2	929
Cajamarca	100%	3.5	7.9	16.0	72.6	1,032

APEIM 2013: Data ENAHO 2012
* Nivel de confianza al 95% p=0.5

Asimismo, cabe señalar que la evolución de los ingresos y del nivel de empleo en el sector formal ha incrementado el número de sujetos de crédito para el financiamiento de viviendas a través del sistema financiero. En el caso de las familias de ingresos medios, el mayor acceso al crédito hipotecario se vio inicialmente impulsado por el sector público a través del programa Mi Vivienda.

Tabla N° 4: Ingreso y Gasto Promedio Familiar

	Total Perú urbano y rural						
	TOTAL	NSE AB	NSE C	NSE C1	NSE C2	NSE D	NSE E
PROMEDIO GENERAL DE GASTO FAMILIAR MENSUAL	S/. 1,936	S/. 4,435	S/. 2,611	S/. 2,830	S/. 2,304	S/. 1,691	S/. 967
PROMEDIO GENERAL DE INGRESO FAMILIAR MENSUAL*	S/. 2,382	S/. 6,121	S/. 3,262	S/. 3,529	S/. 2,887	S/. 1,992	S/. 1,027

Fuente: APEIM (2013)

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

A diferencia de lo que muchas personas piensan la población económicamente activa son simplemente las personas que trabajan, es decir para ser considerado parte de la PEA es necesario estar trabajando o en busca de un trabajo, es por esta última característica que no se debería afirmar que la PEA solo son las personas que están trabajando sino toda la población activa, que es distinta a la población en edad de trabajar, ya que existe parte de la población que está en la capacidad legal de trabajar pero que no está en un trabajo ni en busca de uno por lo cual se considera a esta parte de la población fuera de la PEA, en nuestro país la edad legal en la que una persona está en capacidad para trabajar es desde los 18 años hasta los 65 años; a la población de la PEA que está trabajando se le denomina población ocupada y al sector que está en busca de empleo se le denomina población en paro La fracción de población activa que busca empleo pero no es capaz de encontrarlo determina la tasa de desempleo.

La ciudad de Chiclayo es la principal provincia de Lambayeque, la cual alberga el 43.58% de la PET (población en edad de trabajar) Regional; a través de la encuesta de hogares especializada en niveles de empleo estimamos que la PET en la ciudad de Chiclayo asciende a 372 mil 089 personas, de los cuales el 40.41% se encuentra en condición de inactividad.

TablaN° 5: Población Económicamente Activa - Lambayeque

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Lambayeque	604.3	610.3	630.8	636.7	633.7	636.2
Total Perú	14 903.3	15 158.2	15 448.2	15 735.7	15 949.1	16 142.1

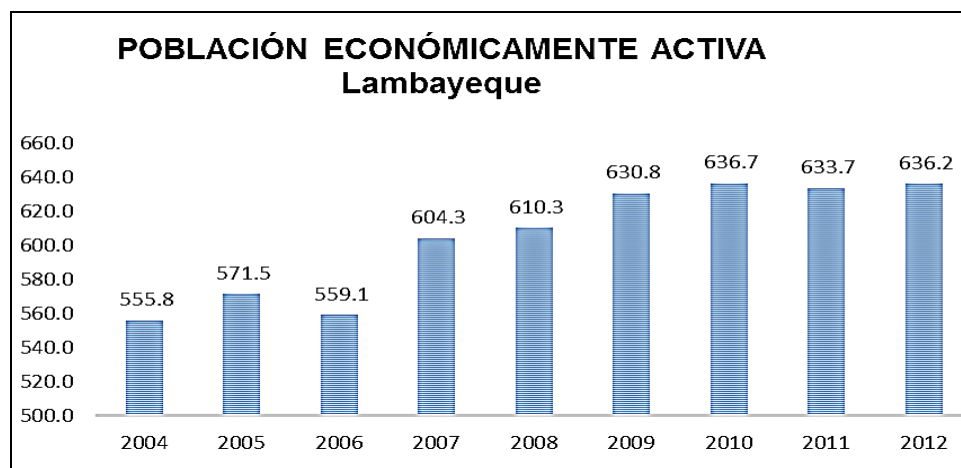


Grafico N° 2: PEA - Lambayeque
Fuente: INEI (2007)

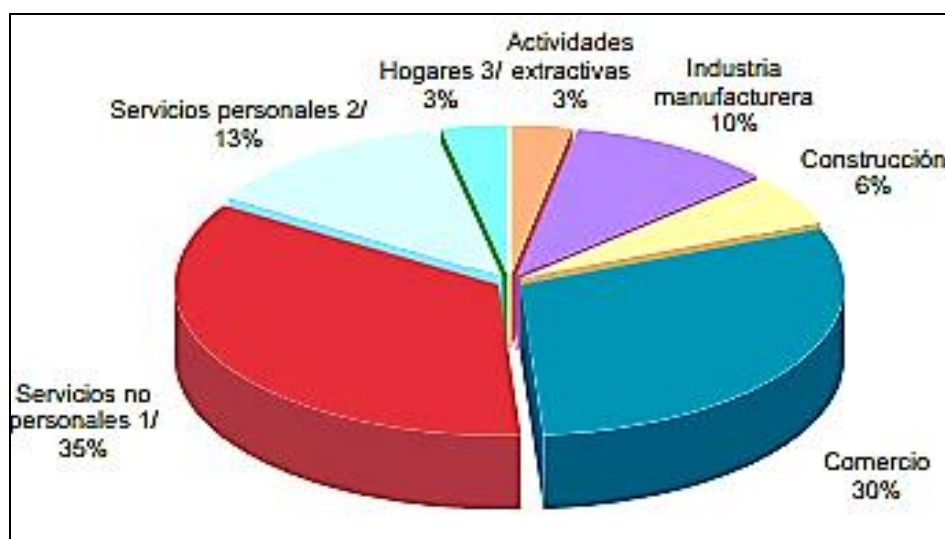
También, podemos apreciar la distribución de la PEA ocupada por rama de actividad, es decir, en qué sectores encontramos más personas laborando

Tabla N°6: PEA ocupada por rama de actividad

Estructura del Mercado	Total PEA Ocupada		Total PEA Ocupada	
	574,665	100.0	558,343	100.0
Sector Público	34,480	6.0	36,851	6.6
Sector Privado	133,897	23.3	209,937	37.6
Independiente	219,522	38.2	192,628	34.5
Trabajador Familiar no remunerado	174,698	30.4	73,143	13.1
Resto	12,643	2.2	45,784	8.2

Fuente : Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo

Asimismo, en el siguiente gráfico podemos apreciar la distribución de la PEA según la estructura del mercado.

**Gráfica N° 3:** PEA según estructura de mercado

Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo

La PEA en Lambayeque durante los años del 2007 – 2012 han aumentado tanto en comparación al año anterior (Gráfica N° 2) como en proporción a la población total a nivel Perú como país (Tabla N° 5), este efecto es reflejo de las distintas políticas aplicadas por medio del estado para reducir la informalidad laboral como también el dinamismo de los de las actividades económicas (Financieros,

Servicios y Comercio) que ha tenido lugar en los últimos años en la región (ver Gráfico N° 3). Este crecimiento en la PEA se avizora que se mantendrá durante los próximos años gracias a la creación de la Superintendencia Nacional de Fiscalización Laboral (Sunafil) con el objetivo de reducir la informalidad.

En el 2013 la actividades económicas de servicios y comercio son una de las primeras que contrató mayor cantidad de trabajadores en las subramas servicios prestados a empresas, establecimientos financieros así como servicios sociales y comunales y en comercio se incrementó el número de trabajadores ante el aumento de las ventas en los supermercados y tiendas por departamentos”. Asimismo, la variación positiva del empleo se verificó en 19 de las 29 ciudades que lo conforman; según noticia “Empleo formal creció 3.1% en mayo por dinamismo en servicios y comercio” del Diario Gestión.

Tabla N° 7: PEA - Rango de Ingresos

Ambito geográfico / Rango de ingresos	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Perú total						
Sin ingresos	14,7	13,9	13,8	12,9	13,1	11,9
Menores de S/. 500	42,1	37,7	35,3	33,6	29,9	28,3
De S/. 500 a S/. 999	23,3	24,9	25,1	26,0	26,4	24,9
De S/. 1,000 a S/. 1,499	10,0	11,6	12,1	13,2	14,3	15,9
De S/. 1,500 a más	9,9	11,8	13,6	14,3	16,3	19,0
Total relativo	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
PEA ocupada	14 197 152	14 459 187	14 757 684	15 089 871	15 307 326	15 541 484

Fuente: INEI - Encuesta Nacional de Hogares sobre Condiciones de Vida y Pobreza, IV trimestre 2001 - 2002. Metodología anterior.

INEI - Encuesta Nacional de Hogares sobre Condiciones de Vida y Pobreza, mayo-diciembre 2003. Metodología anterior.

INEI - Encuesta Nacional de Hogares sobre Condiciones de Vida y Pobreza, continua 2004 - 2012. Metodología actualizada.

Elaboración: MTPE - DGPE - Dirección de Investigación Socio Económico Laboral (DISEL).

Dentro de los rangos de ingresos de S/. 1000 a S/. 1499 y de S/. 1500 a más ha incrementado la proporción de población que percibe estas cantidades, lo cual es

una clara respuesta a los diversos factores como el aumento en la tasa de empleo formal, un mercado atractivo y estable para las inversiones privadas ya sean nacionales o extranjeras. (Tabla N° 7)

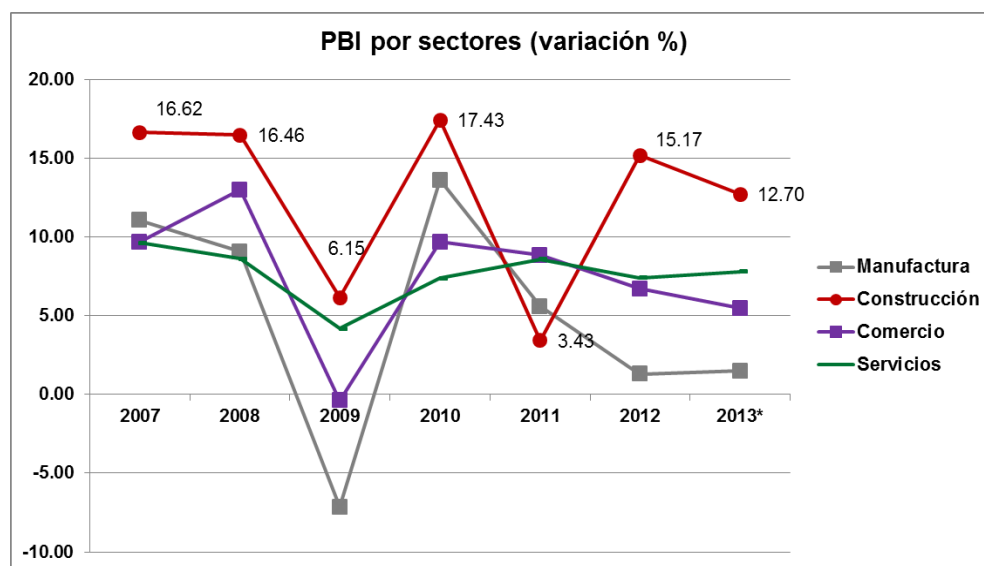


Gráfico N° 4: PBI por sectores

Fuente: Proyecciones Macroeconómicas BCRP (2012)

El sector con mayor dinámica en Lambayeque es el de Construcción creciendo en promedio para el año 2012 es de 15.71% después de haber atravesado por una recesión en el 2011 con 3.43% respecto al año anterior.

El crecimiento para el 2013 en este mismo sector se prevé que sea mucho mayor respecto al año anterior (hasta junio es del 12.70 %) con lo cual se puede ver que los proyectos inmobiliarios e inversiones se incrementarán impulsando a la vez nuevos puestos de trabajos y el aumento de la PEA.

DEFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional ha generado que en la ciudad de Chiclayo en conjunto con otras variables la demanda por viviendas aumente, esta alta demanda y atractivas propuestas de inversión ha generado una especulación de precios por partes de los ofertantes al momento de ofrecer sus casas y/o terrenos, como

también por parte de los demandantes de comprar una casa con el fin de que un corto plazo se revalorizara su valor.

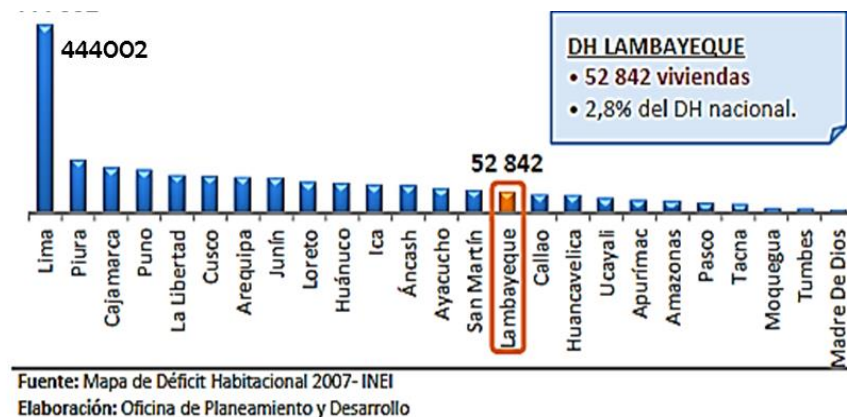


Gráfico N° 5: Déficit Habitacional a nivel nacional (Número de viviendas)

Fuente: Elaboración propia

El déficit de vivienda en Perú ascendería a 2,2 millones de vivienda según estudios del Banco Mundial difundido por el Viceministro de Construcción, Jesús Vidalon. Asimismo 1,5 millones de viviendas corresponderían al déficit cualitativo, mientras que los 700 mil restantes serían el déficit cuantitativo. Cada año hay una nueva demanda de 90 mil viviendas por parte de las familias que se forman cada año.

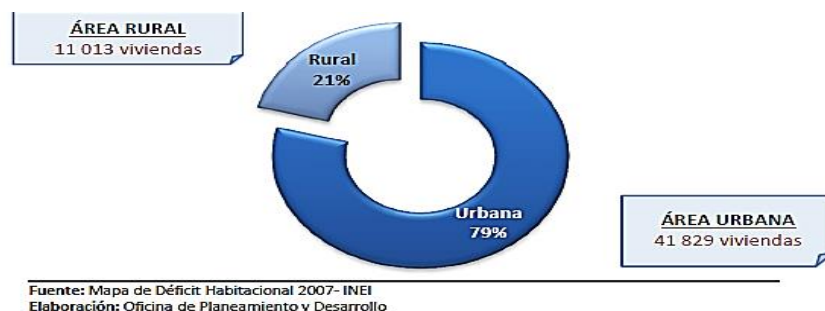


Gráfico N° 6: Déficit Habitacional de Lambayeque, según área de residencia (Participación porcentual)

Fuente: Elaboración propia

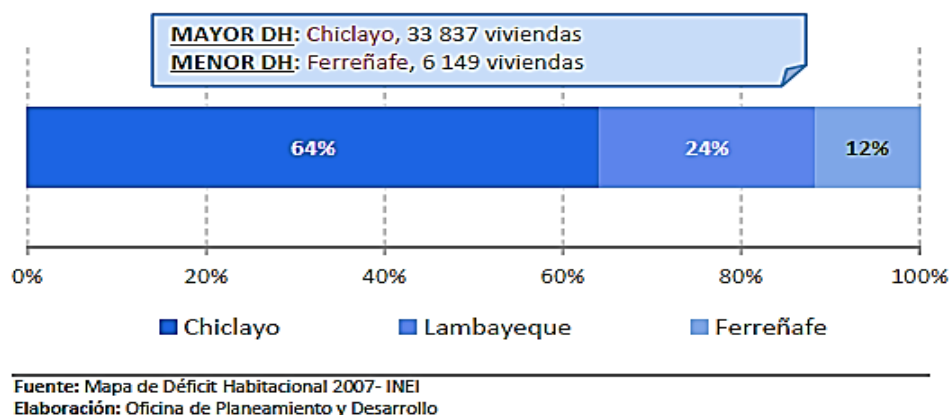


Gráfico N° 7: Déficit Habitacional de Lambayeque, según provincias (Participación porcentual)
Fuente: Elaboración propia

El sector privado ha tomado la iniciativa y los créditos hipotecarios vienen creciendo a tasas de 15% al año en promedio. Actualmente, el Estado sigue implementando programas que facilitan el financiamiento hipotecario, y que incentivan el pago puntual del préstamo pero solo para las familias de ingresos bajos. Dado que las perspectivas macroeconómicas futuras son alentadoras (con una previsión de crecimiento medio para los próximos años de 6% y que el empleo y los ingresos de las familias continúen incrementándose) se espera que el déficit habitacional se traduzca en mayor demanda efectiva de viviendas.

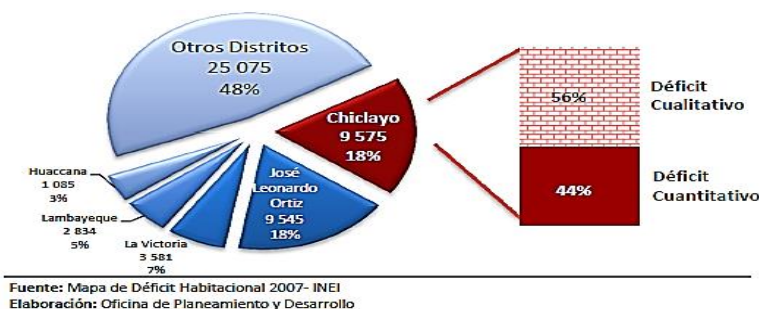


Gráfico N° 8: Déficit Habitacional de Lambayeque, según distritos (Nº de viviendas - Participación porcentual)

Las razones principales que están generando este déficit habitacional y a la vez una especulación de precios son la falta de áreas donde puedan construir los diferentes proyectos, el encarecimiento de los costos de financiamiento y la reducción de plazo para pagar los préstamos otorgados, las diferentes trabas municipales con las que se encuentran los inversionistas para poder obtener una licencia de construcción como algún otro trámite, la inseguridad y el índice delictivo que va en aumento en la ciudad, como también el incremento de la demanda al existir un mayor crecimiento poblacional aumentando los ingresos por cada familia.

El déficit cualitativo en Chiclayo es del 56% (Gráfico N° 8) este porcentaje representa aquellas viviendas que se encuentran por debajo de estándares o criterios mínimos preestablecidos. Generalmente, se consideran tres criterios en la construcción del déficit cualitativo: disponibilidad de servicios públicos (agua, luz y eliminación de excretas), calidad de materiales de la vivienda (piso, paredes y techo) y el grado de hacinamiento. El déficit cuantitativo es de 44% que representa al número de familias que no tienen acceso a una vivienda propia o una ausencia de exclusividad en el uso de la vivienda.

DEMANDA EFECTIVA EN PROVINCIA

El grueso de la demanda efectiva de viviendas sociales se localiza en Lima, existe una parte importante en provincias con alrededor de 200 mil hogares con capacidad de comprar una vivienda, en especial en el norte y sur del país. Cabe señalar también que se estima que del déficit habitacional de casi 2 millones de viviendas, solo el 25% se encuentra en Lima, por lo que hay un gran espacio para expandir la oferta inmobiliaria en las provincias. Por el lado del financiamiento de vivienda social en provincias también hay espacio para incrementar la profundización tanto de los créditos MiVivienda como los bonos de Techo Propio. Así, uno de los retos de los programas estatales de vivienda es

llegar a las zonas del interior del país donde se encuentra la población con menos recursos, en especial en la región central, donde la penetración de los productos de financiamiento de vivienda ha sido escasa.

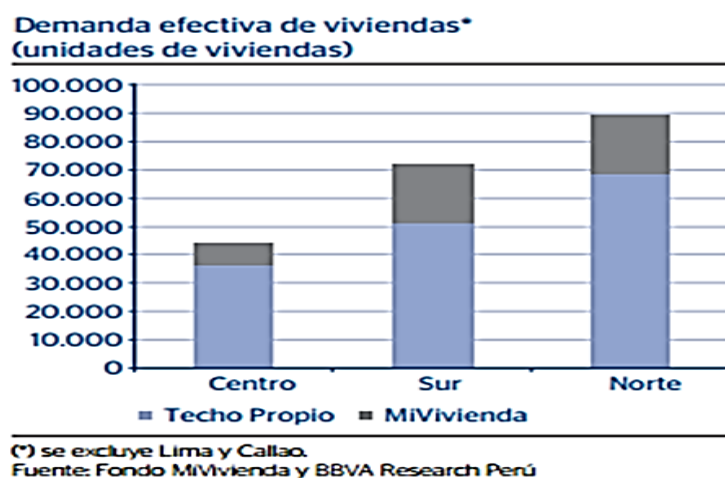


Gráfico N° 9: Demanda efectiva de viviendas en provincias

IMPULSO DEL SECTOR PÚBLICO

El apoyo estatal busca favorecer tanto a los que ofrecen como a los que demandan viviendas, y se otorga bajo la forma de facilidades financieras y de subsidios directos. Los principales programas públicos de este tipo son Nuevo Crédito MiVivienda y Techo Propio. Estos canalizan recursos a través del sistema financiero. El primero de ellos brinda facilidades financieras para la adquisición de inmuebles con precios que en dólares equivalen a un rango que va de USD 18 mil a USD 60 mil, mientras que el segundo actúa en los rangos de precios más bajos (USD 7 mil a USD 18 mil). En lo que va del año, el programa Mi Vivienda ha otorgado casi 15425 créditos hipotecarios (Ver Gráfico N° 12), un ritmo que es superior al de años anteriores. Este fuerte incremento estaría explicado por las campañas realizadas para promocionar los productos en moneda nacional, las mejores condiciones ofrecidas por el programa a partir de este año, así como su atractivo asociado al otorgamiento del “Bono al Buen Pagador” (BBP).

Los recursos del fisco destinados a Techo Propio en 2010 ascienden a S/. 300 millones, monto que si bien es inferior al de 2009 de S/. 450 millones (cifra excepcional por tratarse de una de las medidas del Plan de Estímulo Económico para enfrentar la crisis internacional), se encuentra por encima de los asignados en los años 2006-2008 (Ver Gráfico N° 10).

El presupuesto para este programa permitirá el otorgamiento de 18000 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) mediante 3 modalidades:

- i) adquisición de vivienda nueva (57% del presupuesto)
- ii) construcción en sitio propio (41% del presupuesto), o
- iii) mejoramiento de la vivienda (2% del presupuesto);

Así como tasas de interés favorables para los créditos hipotecarios complementarios. Dada la elevada demanda por este producto, el Ministerio de Vivienda ha solicitado una ampliación de Presupuesto, de modo que el beneficio alcance a 30 000 familias, meta superior a la de 2009.

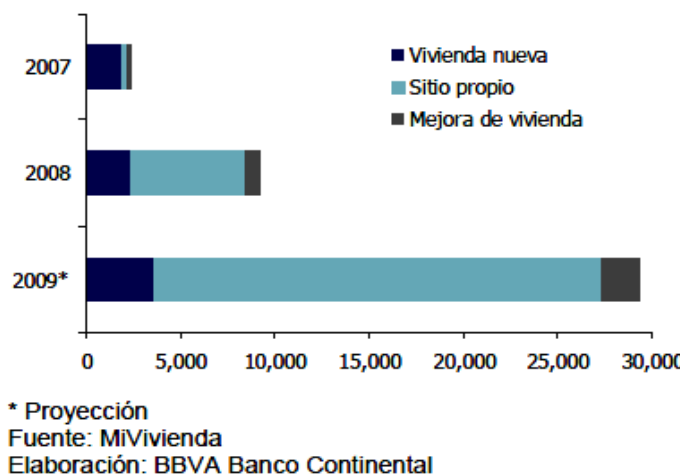


Gráfico N° 10: Desembolso de bonos familiares habitacionales

Se resalta que el énfasis del programa Techo Propio se ha centrado en una modalidad denominada Sitio Propio (alrededor del 80% de los BFH), ligado a la autoconstrucción antes que a la venta de viviendas.

En este sentido, el impulso del programa Techo Propio no sería tan marcado en las ventas de viviendas, aunque sí en el sector construcción en su conjunto. Asimismo, con la intención de promover el financiamiento de viviendas de bajo costo para los sectores socioeconómicos de menores ingresos, el Gobierno ha ampliado las facilidades para acceder al Programa Techo Propio. Asimismo la región de mayor penetración de las facilidades del Fondo, son el norte y sur del Perú, y se debería tomar acciones para que la penetración también se de en el centro (ver Gráfico N° 11)

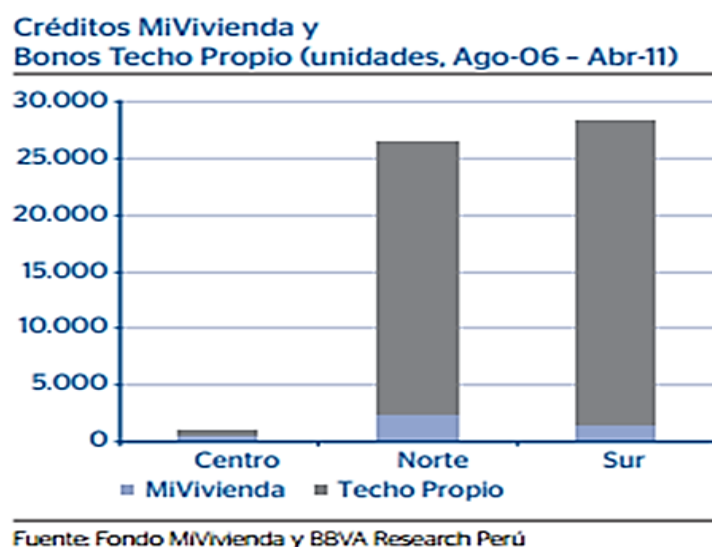


Gráfico N° 11: Créditos MiVivienda y Bonos Techo Propio por Regiones

En este contexto, el Fondo MiVivienda redujo la tasa de sus créditos a las entidades financieras del crédito complementario a Techo Propio de 8,5% a 6,0% (250 puntos básicos). Se espera que con esta medida, las tasas de interés de los créditos hipotecarios para dicho programa se reduzcan en una magnitud similar, pasando de 13% a 10,5% (de 17% a 14% en términos de costo efectivo del crédito). A manera de referencia, y para asegurar hasta cierto punto la convergencia en dichas tasas de interés, se estableció también que el Banco de la Nación cobre 10% a los préstamos de dicho programa.

Adicionalmente, la cuota inicial del programa Techo Propio se ha reducido de 10% a 3% del valor total de la vivienda. Con esta medida, se brinda la posibilidad a las familias de menores recursos económicos de poder acceder más rápidamente a una vivienda, al reducirse el tiempo que tomaría el ahorrar para la cuota inicial. De hecho, según cifras de MiVivienda, para una vivienda de S/. 35.000 el monto de la cuota inicial sería ahora equivalente a 1,6 veces el ingreso mínimo familiar requerido por el sistema financiero (5,5 veces antes de la medida).

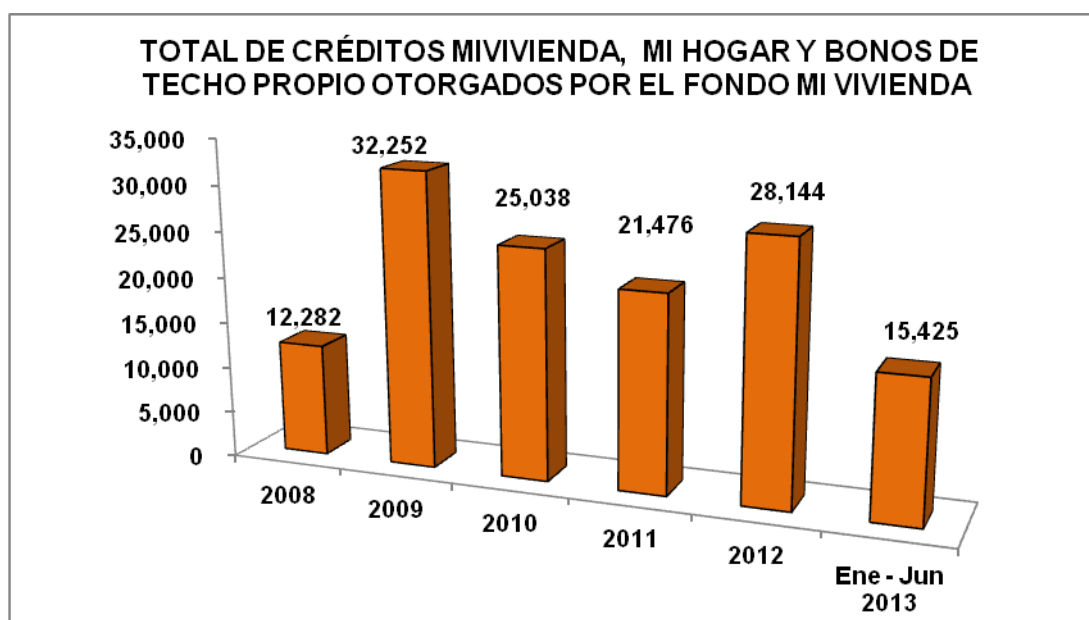


Gráfico N° 12: Cantidad de Créditos desembolsados 2008-2013*
Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2013)

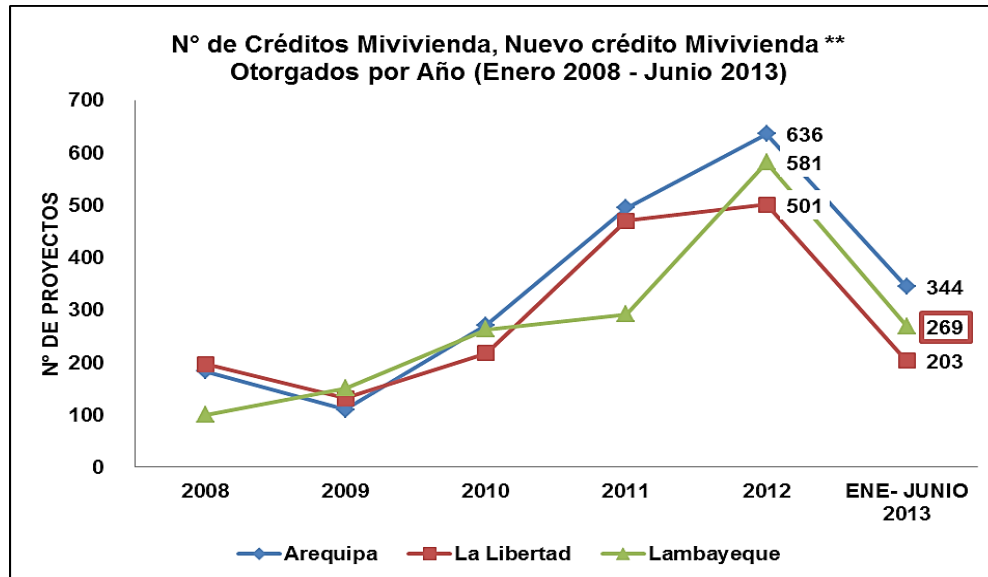


Gráfico N° 13: Total de Créditos MiVivienda otorgados - Lambayeque
Fuente: Fondo MiVivienda

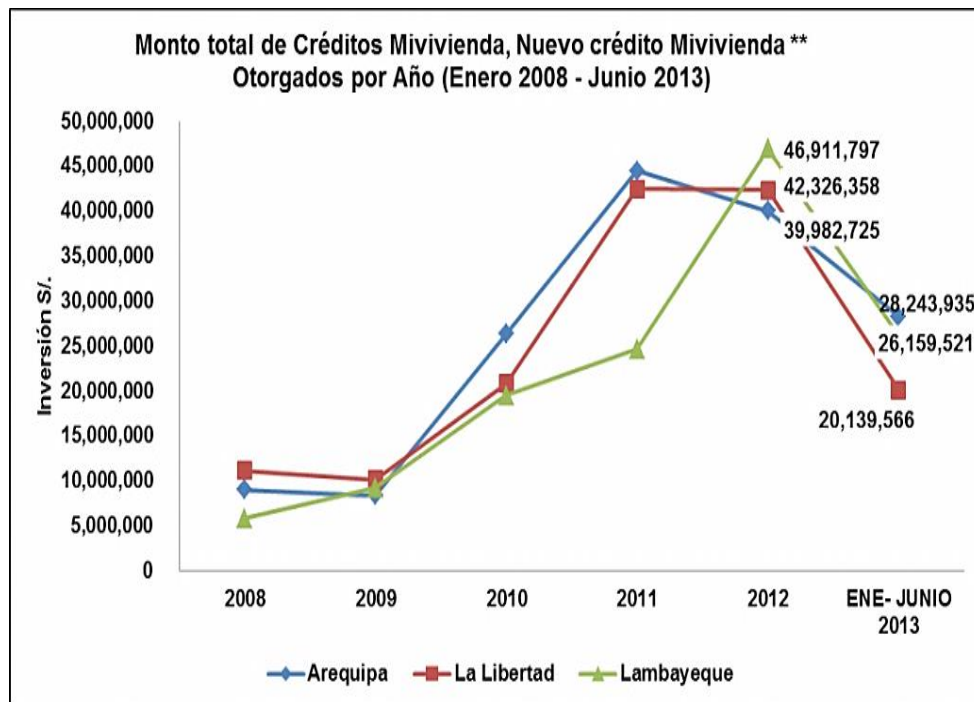
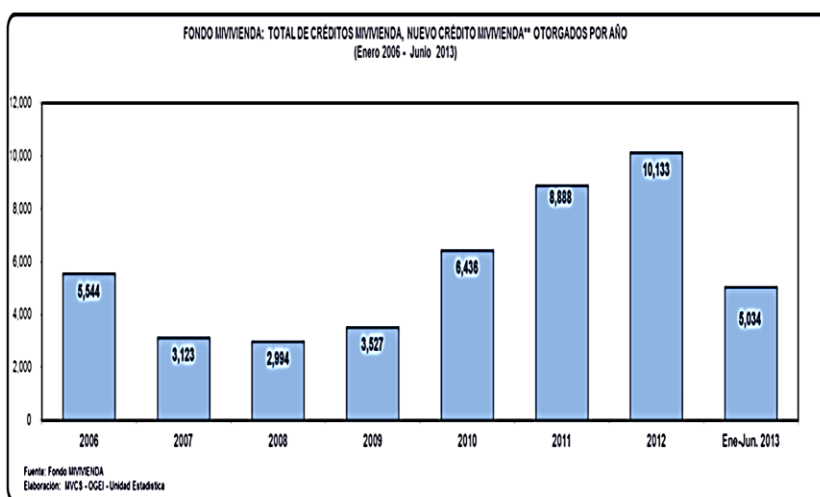


Gráfico N°14: Monto Total de los créditos otorgados - Lambayeque
Fuente: Fondo MiVivienda

Asimismo ocasiona que el crédito hipotecario por regiones muestra un importante dinamismo. Teniendo como crecimiento en la zona oriente el 19,1%, mientras que en el norte, sur y centro se expandió 21,1%, 22,9% y 18,4%, en cada caso. Otros indicadores del dinamismo de la actividad económica en el interior del país son los aumentos de los precios de las viviendas y las tierras para sembrío en el interior del país.



Gráfica N° 15: Total de Créditos otorgados a nivel Nacional

Progresivamente ha ido en aumento de colocaciones de Nuevo Crédito de Mi Vivienda a nivel nacional, alcanzando su punto más alto en 2012 con 10133 créditos.

OFERTA

COSTOS DE INSUMOS

Cabe señalar que, salvo en el caso de los aglomerantes (concreto) y el cemento, la caída en los precios de los materiales e insumos ha sido generalizada. El caso más notorio es el de los insumos metálicos (barras para la construcción), que al cierre de julio han caído 40% respecto de su pico. Esta dinámica está asociada a

la evolución del precio internacional del acero, que siguió la trayectoria a la baja de otros metales como el cobre o el zinc.

Para los empresarios del sector, la reducción en el precio de los insumos alivia las necesidades de financiamiento y capital de trabajo. Según fuentes de mercado, los materiales utilizados en una construcción (incluyendo el casco y los acabados) pueden llegar a representar el 40% del costo total. En este sentido, la reducción en el precio de los materiales de construcción tendría una incidencia de hasta 5 puntos porcentuales en el costo total para los empresarios del sector.

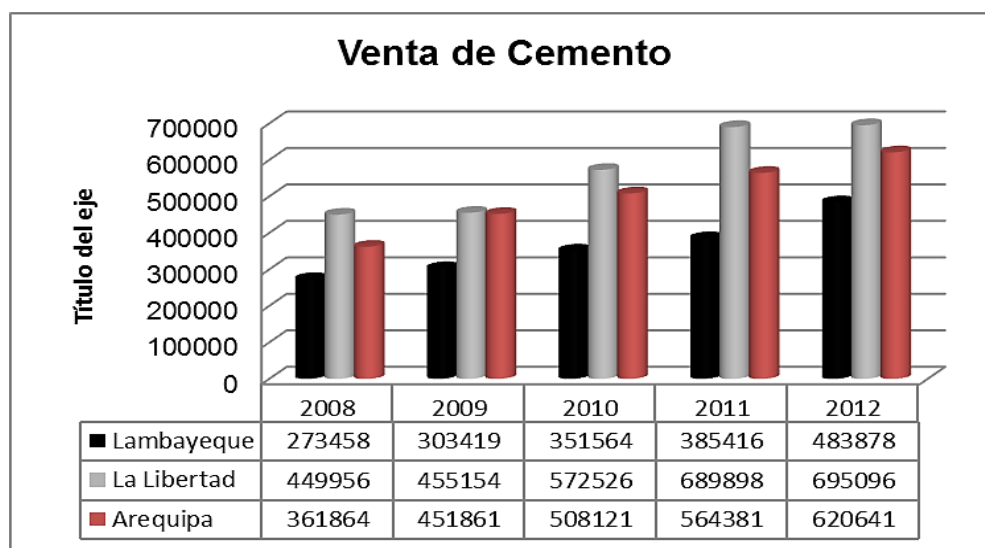


Gráfico N° 16: Venta de Cemento por departamento
Fuente: Proyecciones Macroeconómicas BCRP (2012)

Los despachos de cemento en el mercado peruano sumaron 7'573,117 TM entre enero y setiembre, 8.79% más respecto a lo registrado en el mismo período de 2012 (seis millones 960,951 TM) informó hoy la Asociación de Productores de Cemento (Asocem).

Durante el mencionado período la producción de cemento fue de 7'761,141 TM, lo que representó un alza de 8.96% en relación con el mismo período del 2012, cuando sumó siete millones 123,052 TM.

En ese sentido, los despachos totales de cemento (mercado nacional más exportación) sumaron siete millones 714,218 TM en los primeros nueve meses del año, cifra que muestra un aumento de 9% respecto a similar período del 2012, cuando sumaron siete millones 77,391 TM.

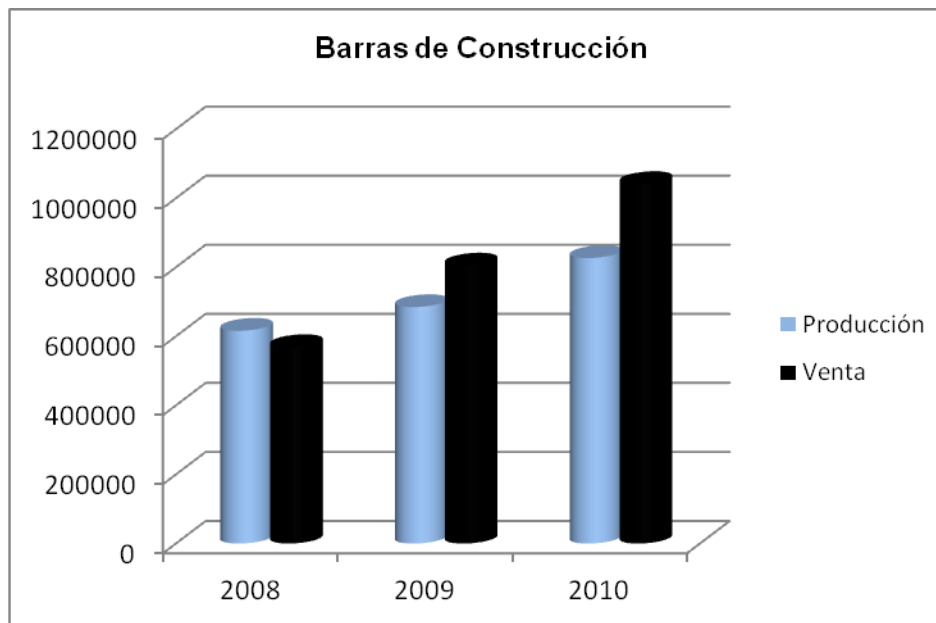


Gráfico N° 17: Producción de Barras de Construcción
Fuente: INEI – Anuario Estadístico (2010)

En el gráfico 17 se puede apreciar que la producción y venta de las barras de construcción sigue una tendencia de crecimiento para el año 2010 del 25% en producción y en ventas el 42%, lo que demuestra que el sector inmobiliario mantiene su tendencia de crecimiento progresivamente logrando que del 2008 al 2010 las ventas sobrepasen a la producción.

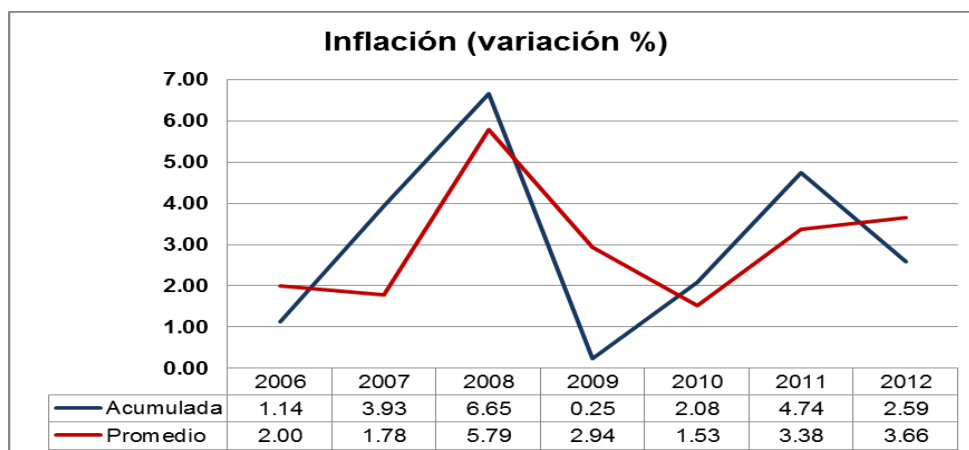


Gráfico N° 18: Inflación - Variación Porcentual
Fuente: Proyecciones Macroeconómicas BCRP (2012)

La inflación presentada en los últimos años en el Perú después del año 2008 (5.79%) su valor promedio en cifras porcentuales es de 2.81% lo cual genera en el sector inmobiliario indica un crecimiento generalizado en el precio total de la vivienda previsto haciéndolas menos asequibles a la persona que quiera adquirir dicho inmueble.

PRECIOS

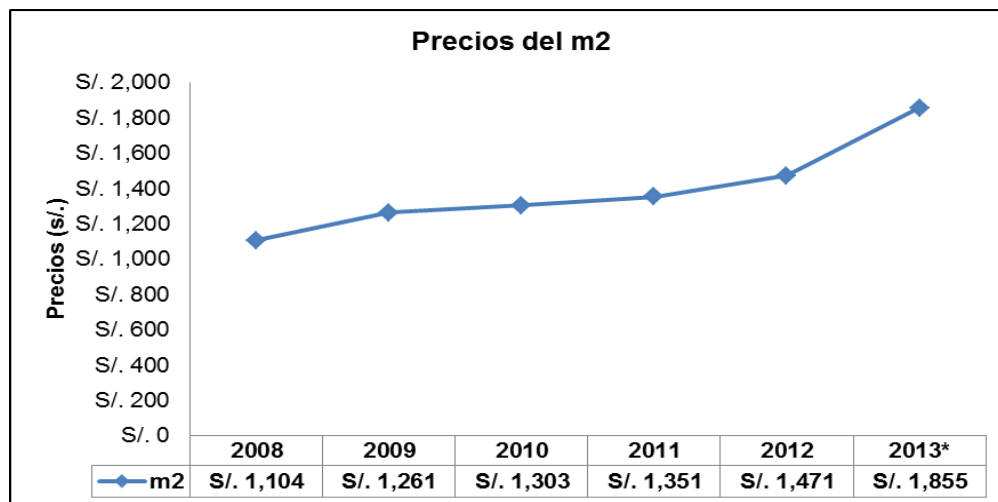


Gráfico N° 19: Precio del m² – Chiclayo
Fuente: Revista Inmobiliaria Fondo MiVivienda 2008 – 2012 Precios Deflactados*

Los precios en el Sector inmobiliario desde el año 2008 al 2013 han crecido en un 41% que representa para el sector de la demanda que es mucho más costoso que hace 5 años adquirir una vivienda. Este crecimiento en los precios se debe a diferentes factores tales como la necesidad insatisfecha aun de un techo propio por cada familia, las facilidades en los créditos brindados por las instituciones financieras, el aumento de la PEA, la inflación y las expectativas de revalorización de dichos inmuebles.

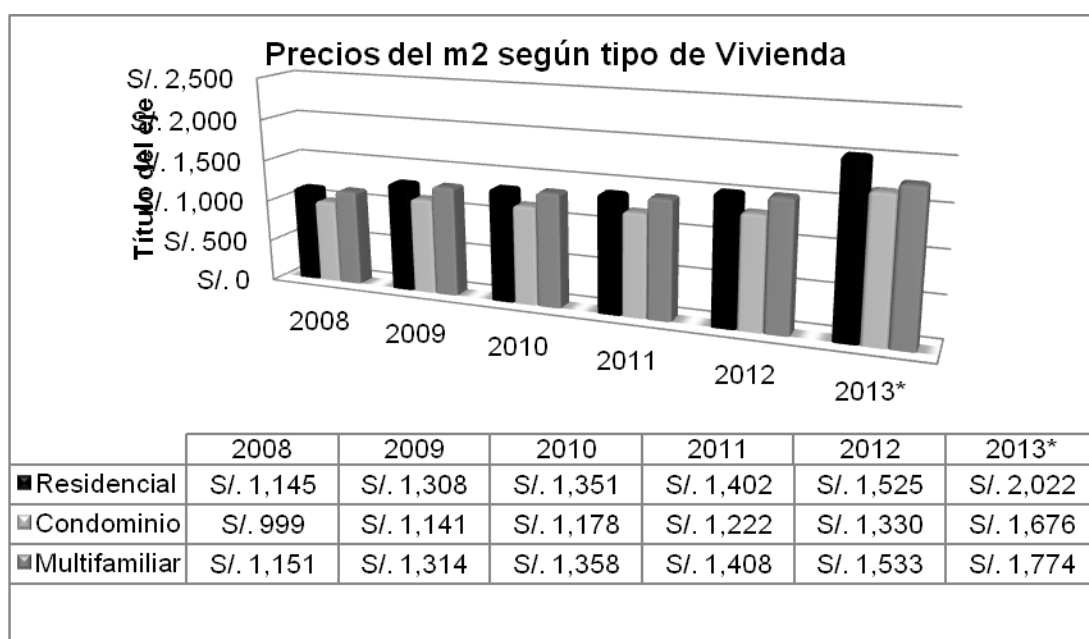


Gráfico N° 20: Precios según tipo de Vivienda - Chiclayo
Fuente: Revista Inmobiliaria Fondo MiVivienda 2008 – 2012

Los precios en el sector inmobiliario varían según el tipo de vivienda que se desea adquirir es decir que vivir en una Residencial es mucho más costoso que adquirir en un condominio, dicha diferenciación de precios según los tipos de vivienda para el año 2013 es casi el doble del precio que tenía en el 2008.

Los precios en el sector inmobiliario también varían según la zona de ubicación de la vivienda adquirían y que tan cerca o lejos se encuentran del centro de Chiclayo además de que tanta presencia comercial tengan.

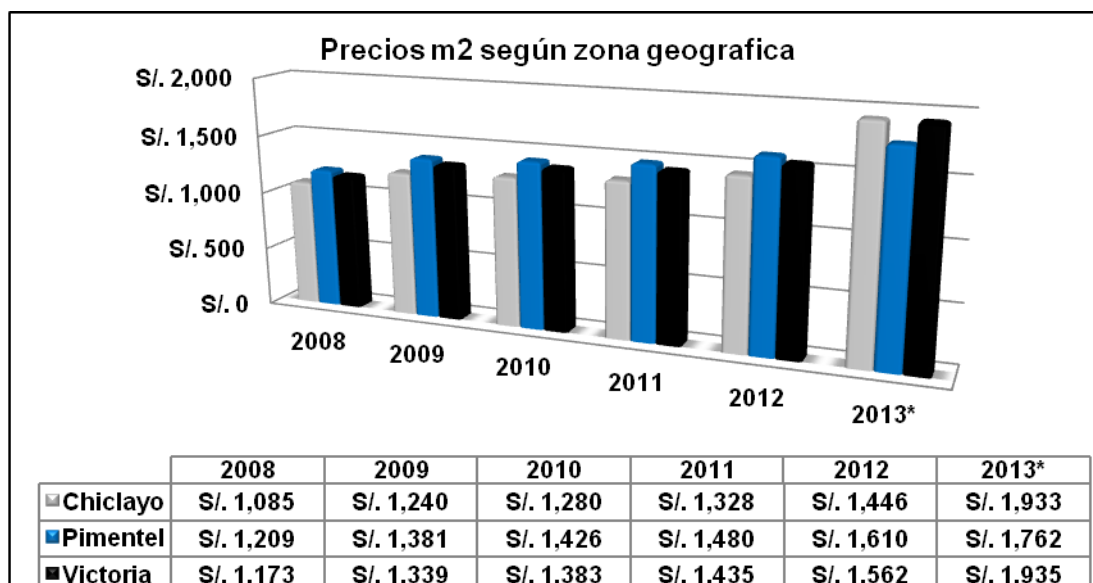


Gráfico N° 21: Precios m2 según zona Chiclayo – Pimentel – La Victoria
Fuente: Revista Inmobiliaria Fondo MiVivienda 2008 – 2012

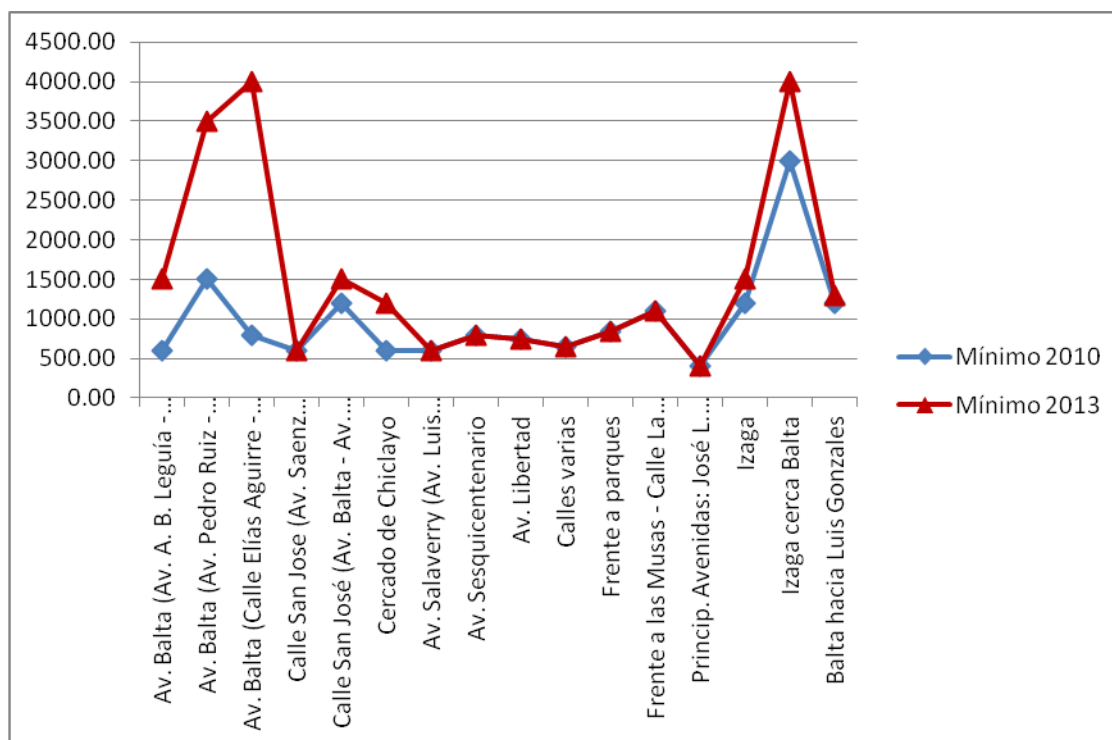


Gráfico N° 22: Precios Mínimos del Casco de Chiclayo 2010 – 2013
Fuente: Entrevista a Peritos Tasadores

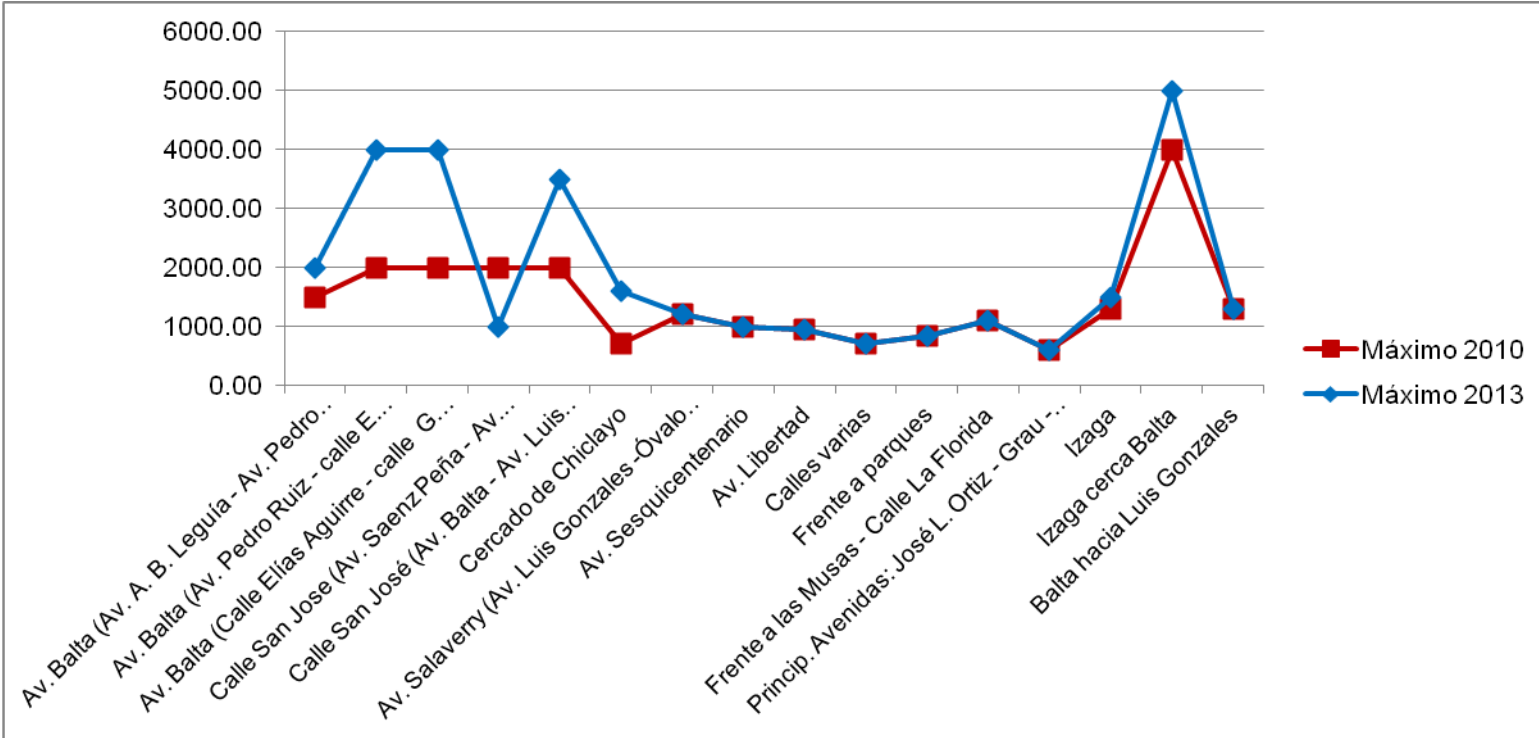


Gráfico N° 23: Precios Máximos del Casco de Chiclayo 2010 – 2013
Fuente: Entrevista a Peritos Tasadores

El fenómeno de aumento de precio del m² tuvo sus inicios en el casco de Chiclayo llegando incluso a triplicar su valor en tan sólo 3 años, debido al encarecimiento en el centro, la inversión privada tuvo que trasladarse a la periferia. (Ver Gráfico N° 22 y N° 23).

IMPULSO DEL SECTOR PRIVADO

EMISIÓN DE LICENCIAS

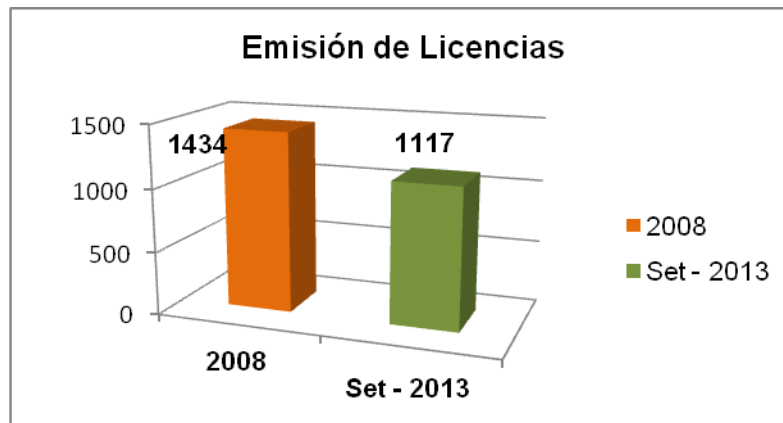


Gráfico N° 24: Emisión de Licencias en Chiclayo
Fuente: Diario El Comercio - Chiclayo (05/10/2013)

La emisión de licencias en la comuna llegó a su pico más alto en el 2008 con 1434 permisos. Hasta setiembre de este año se entregaron 1117.

INVERSIÓN PRIVADA

La ubicación estratégica como zona de confluencia de agentes económicos provenientes de la costa, sierra y selva explica la intensa actividad comercial de la Ciudad de Chiclayo como centro urbano principal de la Región; sin embargo a este factor de ubicación se ha sumado en los últimos años los efectos de una economía más estable en el país, convirtiendo a Chiclayo en una de las ciudades más comerciales del Perú.

El sector comercio, restaurantes y hoteles representa alrededor del 25% del PBI Regional, confirmando la importancia de esta actividad en la economía de Lambayeque.

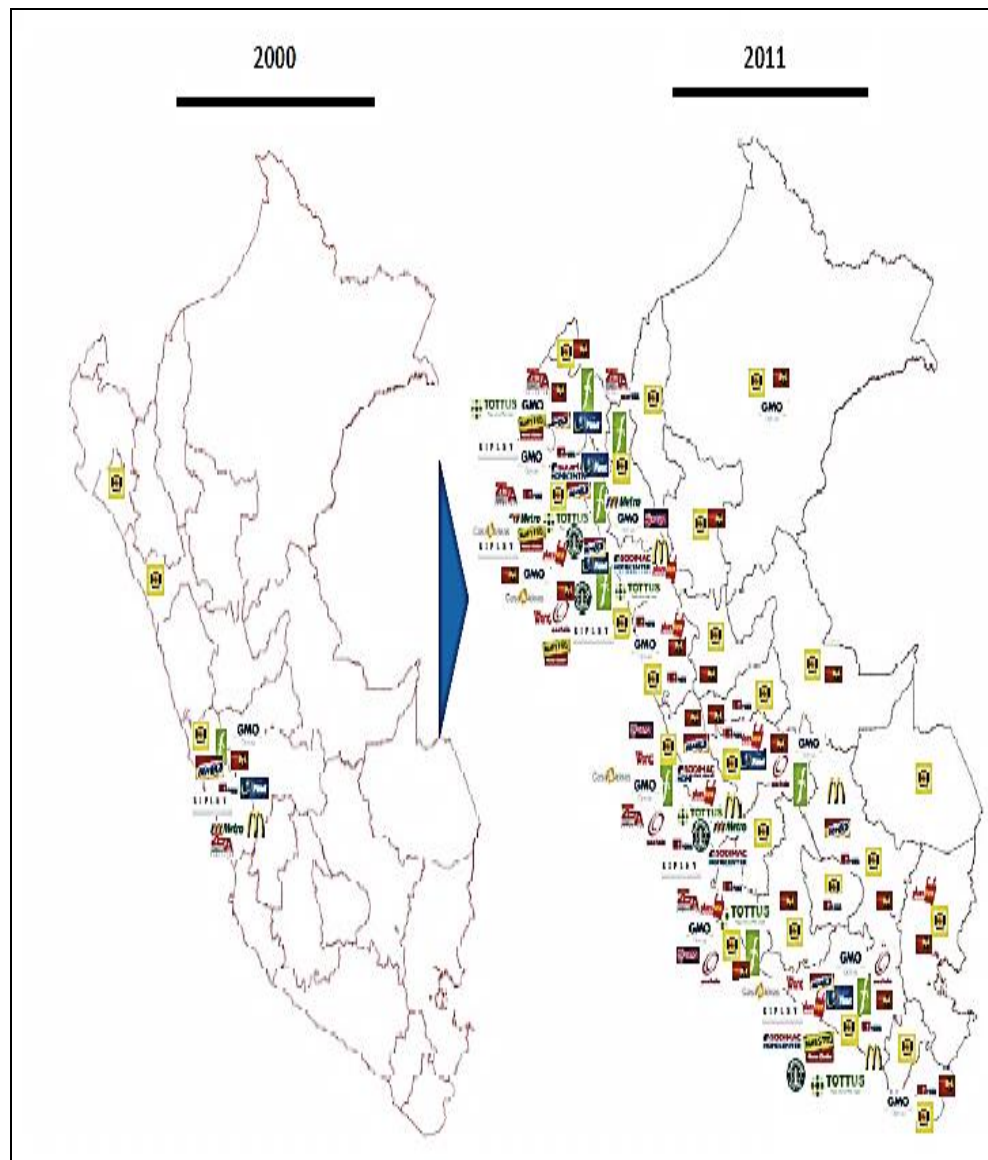


Gráfico N° 25: Crecimiento de la Inversión privada en provincias
Fuente: Observatorio Turístico 2011

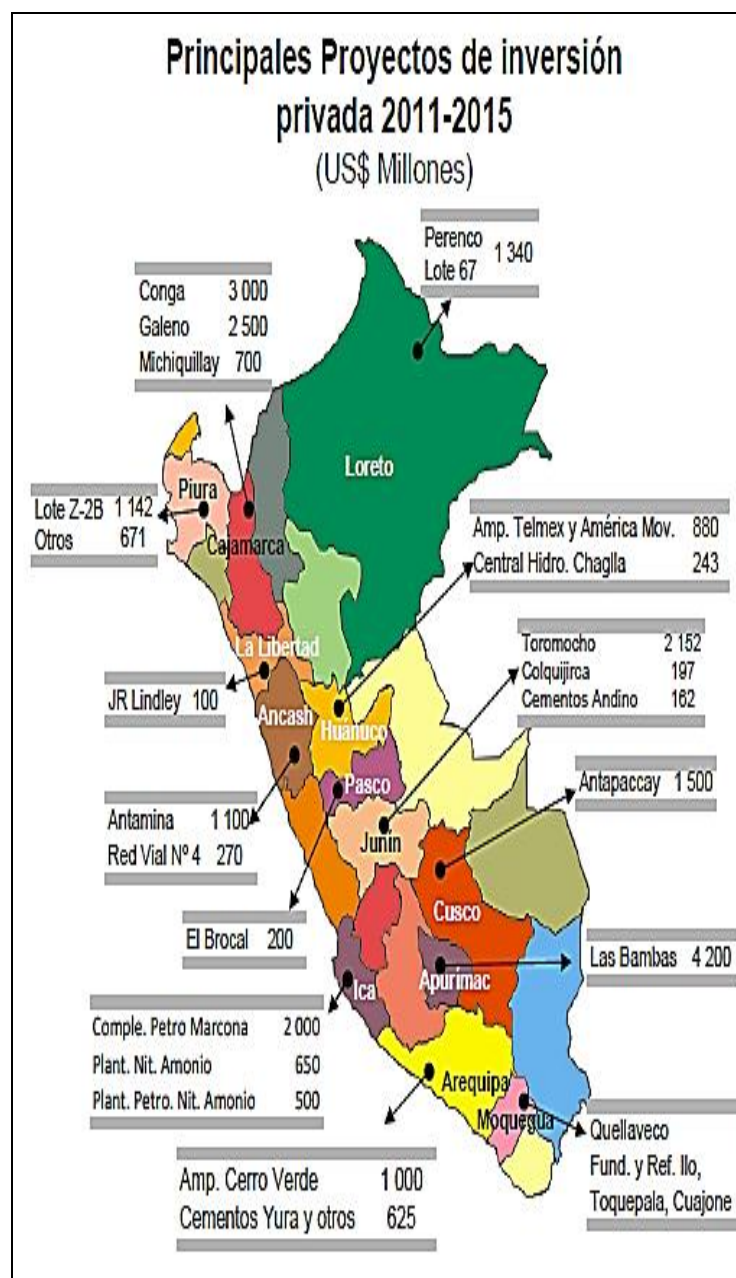


Gráfico N° 26: Principales Proyectos de Inversión privada 2011 - 2015

Fuente: Observatorio Turístico 2011

4.1.2 DISCUSIÓN

- **DISCUSIÓN A NIVEL DEL OBJETIVO GENERAL**

ANALIZAR LA DINÁMICA DE PRECIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN CHICLAYO PERIODO 2008 – 2013

En los últimos años, el mercado de viviendas en provincias ha mostrado un crecimiento importante. Este desarrollo se ha visto reflejado en parte en el alza de los precios tanto de las viviendas como de los terrenos.

Un factor fundamental en la expansión del mercado de viviendas en el interior del país ha sido la mejora de los ingresos vinculado a la generación de empleo de calidad ante el auge de la actividad minera y agroindustrial. Esto, además, ha llevado a que las familias se trasladen de manera permanente a las ciudades en que operan las empresas de dichos sectores. Otro factor también importante ha sido la inversión en megaproyectos reflejada en la construcción de centros comerciales y tiendas por departamento como ha sido el caso de Chiclayo (retail moderno), lo que ha generado nuevos polos inmobiliarios y ha elevado la demanda de las viviendas alrededor de éstos debido a la cercanía a mayores servicios de calidad, en particular en el norte del país.

En comparación con la información recopilada por nuestra parte, hemos concluido que la ciudad de Chiclayo se encuentra en crecimiento desde el año 2006 – 2007 hasta la actualidad, reflejando un crecimiento promedio de un 68% aproximadamente en los años 2008 – 2013, lo cual se ha reflejado en la inversión ocasionado un crecimiento en la PEA, esto lleva que Chiclayo sea visto como un lugar propicio para vivir y la demanda habitacional ha aumentado. Dicho crecimiento en los últimos años ha generado una dinámica de precios, y en donde más se nota ésta dinámica es en los precios de los terrenos y en menor grado se nota en los precios de terrenos más

construcción. Asimismo la escasez de terrenos en la ciudad genera una subida en su valor e impide que crezca con mayor velocidad la oferta inmobiliaria latente, a la vez también genera un déficit cuantitativo importante.

Los precios del m² si lo analizamos según el punto de vista de tipo viviendas también han dinamizando los precios a lo largos de los años teniendo un mayor realce en las Residenciales de la Ciudad (76.60% aprox.).

El sector privado ha tomado la iniciativa y los créditos hipotecarios vienen creciendo a tasas de 15% al año en promedio. Actualmente, el Estado sigue implementando programas que facilitan el financiamiento hipotecario, y que incentivan el pago puntual del préstamo pero solo para las familias de ingresos bajos.

El estado también juega un papel importante en el sector inmobiliario en Chiclayo otorgando un mayor de número de créditos a diferencia de los años anteriores y superando en monto a ciudades como Arequipa y La Libertad.

Dado que las perspectivas macroeconómicas futuras son alentadoras (con una previsión de crecimiento medio para los próximos años de 6% y que el empleo y los ingresos de las familias continúen incrementándose) se espera que el déficit habitacional se traduzca en mayor demanda efectiva de viviendas.

OBJETIVO 1: ANALIZAR LOS FACTORES DE DEMANDA Y OFERTA INTERVINIENTES EN LA DINÁMICA DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE CHICLAYO

Existe factores externos e internos que dinamizan y generan un crecimiento en la demanda de viviendas, los factores externos están determinados por el cambio de localización de grandes empresas y el crecimiento – recesión de la economía mundial. Estas dos mega-tendencias han generado un impacto en

nuestra economía determinando importantes factores internos en las familias (Incremento de empleo, Mejores Remuneraciones, Aumento de la clase media de un 18% al 22% y un aumento en la población chiclayana), En el Gobierno (Incremento en sus ingresos fiscales e Incremento en programas de Mi Vivienda para las clases medias y populares), En las Empresas Privadas (nuevas inversiones al sector minero y agroindustria, dinamismo en el comercio, explosión de las inversiones en la construcción y mayor aporte al PBI a diferencia de otros sectores, mayores facilidades crediticias para adquirir una vivienda).

FACTORES DE DEMANDA DETERMINANTES:

Para Coremberg (2000) el ingreso real disponible constituye una variable fundamental para determinar la demanda de vivienda. Pues un incremento en los ingresos de los hogares tiene un efecto positivo sobre el nivel de precios, porque aumenta la capacidad de compra de la población. Otro enfoque analiza la demanda de la vivienda en función de su localización y las expectativas que pueda formar el demandante sobre la evolución futura de su precio y el posible impacto sobre la valuación de su riqueza. Otros toman en consideración los factores demográficos, que en el largo plazo pueden causar movimientos en la demanda de viviendas y, consecuentemente, en su precio. (Sagner, 2009)

El crecimiento económico de una economía cuando mejora y aumenta los agentes tendrán mayores posibilidades de adquirir una vivienda. Los mayores niveles de prosperidad económica que genera el crecimiento de la economía se ven reflejados en una mayor ocupación per cápita en el sector de los inmuebles residenciales y en un aumento del interés por los activos inmobiliarios más lujosos.

Según la investigación analizada y teniendo en cuenta los resultados obtenidos se ha determinado que los factores más influyentes en el sector

inmobiliario en cuanto a la demanda son los ingresos salariales y el aumento de la PEA, localización y expectativas de revalorización, ubicación geográfica y un mayor crecimiento económico.

Cabe señalar que la inversión privada ha incrementado la demanda efectiva de viviendas al hacer que cada familia migrante y/o lugareña busquen un lugar propicio para vivir, es así que el déficit habitacional aún se encuentra elevado tanto cualitativo como cuantitativo.

En el caso de las familias de ingresos medios, el mayor acceso al crédito hipotecario se vio inicialmente impulsado por el sector público a través del programa Mi Vivienda generando también un incremento en el total de crédito otorgados para Lambayeque.

También es necesario recalcar que la compra de viviendas se ve influenciada por el lugar donde se ubica la casa o terreno a comprar es decir que tan lejos o cerca se encuentra del centro de Chiclayo, cercanía a los polos comerciales que tan atractiva es la zona a comprar la vivienda y cuál es el índice de revalorización.

Asimismo el sector privado también ayudado a dinamizar el sector inmobiliario con los megaproyectos con inversiones altísimas que han llegado a la ciudad generando mayores puestos de trabajos.

FACTORES DE OFERTAS DETERMINANTES:

El financiamiento es un factor determinante ya que al existir problemas y/o barreras para otorgar créditos, los oferentes no podrán contar con los recursos necesarios al momento de emprender nuevos proyectos en viviendas. Por lo que un mercado crediticio restringido impone serias dificultades para que la oferta de viviendas pueda responder de manera más rápida ante variaciones en los precios, y así poder mantener un equilibrio en

el mercado ante una situación de aumento o caída de la demanda. (Égert & Mihaljek, 2007)

Las entidades financieras han jugado un papel importante al ser un socio clave para las inmobiliarias, al ser el intermediario para las preventas de los departamentos o casas en Residenciales, Condominios.

La escasez de terrenos en el centro de la ciudad ha originado que las inmobiliarias busquen terrenos en la periferia para realizar los proyectos originando revalorizar los precios y las zonas determinadas.

OBJETIVO 2: DETERMINAR LAS ACTIVIDADES PREDOMINANTES QUE OCASIONAN EL CRECIMIENTO Y DINAMIZACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EN CHICLAYO

Según la información recogida las actividades predominantes en la dinamización del sector inmobiliario han sido las actividades comerciales, la presencia de nuevas sedes de las entidades financieras, crecimiento de la industria, la llegada de Retail, tiendas por departamentos con grandes inversiones generando nuevos puestos de empleos, mejorando el ingreso promedio de los ciudadanos de Chiclayo.

Esto ha influido notablemente en los precios de las casas, departamentos, terrenos dependiendo la zona geográfica donde se encuentre (Chiclayo, Pimentel, La Victoria), según la cercanía o presencia de zonas comerciales y financieras existentes en Chiclayo.

EL sector financiero y comerciales una actividad muy predominante en la fijación de precios en el casco de Chiclayo ya que debido a las presencia de estos se encuentra picos de precios significativamente diferentes al promedio de la zona o cuadra, este fenómeno es nombrado “baches de precios” por los peritos tasadores.

OBJETIVO 3: DIAGNOSTICAR SI LA DINÁMICA DEL SECTOR INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE CHICLAYO ESTÁ LLEGANDO A UN NIVEL ESPECULATIVO.

Según lo recopilado y observado en las entrevistas en conjunto con la ayuda de la data secundaria se determina que los precios están llegando a un nivel especulativo, esto se genera a veces por la misma ubicación de las actividades empresariales a futuro próximo de un año ya que se tiene proyectado por parte de los bancos descentralizarse en un corto plazo, por la escasez de terrenos en el centro, por la falta de saneamiento en las periferias, generando una especulación de precios en las zonas donde se ubiquen.

En el mercado inmobiliario los precios suben por especulación y por la ley de oferta y demanda, lo bueno es que debido a la existencia de nueva tecnologías e importaciones generan costos bajos en los acabados, así como una mayor regulación en el financiamiento, entonces este escenario hace que el precio suba pero no desenfrenadamente a diferencia del crecimiento exponencial vivido a los últimos años.

V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

- ✓ El desarrollo de la economía de un territorio depende del esfuerzo que realiza el sector público desde su rol facilitador y promotor, lo cual se manifiesta en la creación de espacios de concertación sectoriales y en la generación de infraestructura básica y servicios para el desarrollo; y también depende de las inversiones privadas cuya importancia radica en la generación de empleo y valor agregado creando sinergias que movilizan otros sectores de la economía.
- ✓ La demanda de viviendas se ha visto favorecida por dos factores bien diferenciados: Factores Externos: el cambio de localización de grandes empresas, el crecimiento – recesión de la economía mundial), estas dos megatendencias han generado un impacto en nuestra economía determinando los siguientes factores internos: **en las Familias** (Incremento de empleo, Mejores Remuneraciones, Aumento de la clase media de un 18% al 22%, Migraciones a las grandes ciudades), **En el Sector Público** (Incremento en sus ingresos fiscales, Incremento en programas de MiVivienda para las clases medias y populares), en el **sector Privado** (Nuevas inversiones al sector minero y agroindustria, Dinamismo en el comercio, Explosión de las inversiones en la construcción civil, Mayores facilidades crediticias para adquirir una vivienda con tasas de interés más bajas y mayores plazos).
- ✓ La oferta de viviendas el sector inmobiliario se muestra en crecimiento debido a la rentabilidad que ofrece, las expectativas de revalorización, las facilidades crediticias. Siendo esta oferta respalda por el crecimiento de

los créditos hipotecarios que vienen creciendo a tasas del 15% al año en promedio.

- ✓ Las entidades financieras han jugado un papel importante al ser un socio clave para las inmobiliarias, al ser el intermediario para las preventas de los departamentos o casas en Residenciales, Condominios. La escasez de terrenos en el centro de la ciudad ha originado que las inmobiliarias busquen terrenos en la periferia para realizar los proyectos originando revalorizar los precios y las zonas determinadas, esto genera la diferenciación de precios según la zona de ubicación de la vivienda en un 9%.
- ✓ Los factores más influyentes en el sector inmobiliario en cuanto a la demanda son los ingresos salariales y el aumento de la PEA, localización y expectativas de revalorización (42% crecimiento del precio de un año a otro), ubicación geográfica (Residenciales aumentado en su precio desde el 2008 hasta el 2013 en 76.60% aproximadamente) y un mayor crecimiento económico (68% entre los años del 2008 – 2013).
- ✓ La compra de viviendas se ve influenciada por el lugar donde se ubica la casa o terreno a comprar es decir que tan lejos o cerca se encuentra del centro de Chiclayo, cercanía a los polos comerciales que tan atractiva es la zona a comprar la vivienda y cuál es el índice de revalorización.
- ✓ El sector inmobiliario seguirá una tendencia de crecimiento pausado debido a que se provee una descentralización de las zonas que han generado en los últimos años el dinamismo de precios y centralismo de las actividades empresariales, ya que se guiarán por las futuras ubicaciones de los focos inversores, existe un factor (violencia urbana) que hace que los costos se eleven y al mismo tiempo, corre a las

inversiones: Este nos permite un desarrollo lineal y EN OTRAS exponencial del sector inmobiliario.

- ✓ Las perspectivas futuras del sector inmobiliario peruano son favorables. En este sentido, se espera que la demanda efectiva de vivienda continúe elevándose en los próximos años, de la mano del crecimiento económico previsto; siempre y cuando el gobierno monitoreo a los operadores financieros.
- ✓ Como toda actividad económica, la actividad inmobiliaria enfrenta riesgos, es un sector altamente volátil. Adicionalmente, que aun consolidar en el país la institucionalidad política, de tal manera que se reduzca la incertidumbre para ofertantes y demandantes de vivienda y se favorezca así el desarrollo del sector.
- ✓ No solo es influencia de la actual oferta de viviendas nuevas, si no, que la mayoría de estas, ha sido dirigido a las familias de ingresos medios y altos, actualmente se está tratando de remediar esta situación, pero el principal llamado, es el sector Publico a que tome mayor presencia y siga delimitando perfiles en los diversos proyectos gubernamentales que genera.
- ✓ El costo de los terrenos en los últimos años, se ha incrementado, esto debido a la escasez y luego el encarecimiento de lugares donde se ejecutan proyectos inmobiliarios que tienen varias inversiones en la actividad mercantil tanto el costo del terreno más la construcción ha tenido un crecimiento menos elaborado.

RECOMENDACIONES

- ✓ El sector inmobiliario seguirá una tendencia de crecimiento pausado debido a que se prevé una descentralización de las zonas que han generado en los últimos años el dinamismo de precios y centralismos de las actividades empresariales, ya que se guiarán por las futuras ubicaciones de los focos inversores.

- ✓ Las perspectivas futuras del sector inmobiliario peruano son favorables. En este sentido, se espera que la demanda efectiva de viviendas continúe elevándose en los próximos años, de la mano del crecimiento económico previsto.

- ✓ Como toda actividad económica, la actividad inmobiliaria enfrenta riesgos, es un sector altamente volátil. Adicionalmente, queda aún consolidar en el país la institucionalidad política, de tal manera que se reduzca la incertidumbre para ofertantes y demandantes de vivienda y se favorezca así el desarrollo del sector.

- ✓ No sólo es insuficiente la actual oferta de viviendas nuevas sino que la mayoría de éstas ha sido dirigida a las familias de ingresos medios y altos, actualmente se está tratando de remediar esta situación pero el principal llamado es al sector Público a que tome mayor presencia y siga delimitando perfiles en los diversos proyectos gubernamentales que genere.

VI: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alperovich, G. (1995). *The baby boom, the baby bust and the housing market: a further look at the debate - Springer* (p. 111.116). Recuperado a partir de <http://link.springer.com/article/10.1007%2FBF01580365>

Apoyo & Asociados. (2012). *Fondo MiVivienda S.A.* (p. 15). Lima, Peru. Recuperado a partir de <http://www.mivivienda.com.pe/PortalCMS/archivos/documentos/ApoyoAsociadosInformeSep2012.pdf>

Aranda Vargas, G., Castillo Soto, M., & Rodríguez Félix, A. (2003). El mercado de vivienda y su enfoque neoinstitucional. *Análisis Económico*, 18(39). Recuperado a partir de <http://www.analisiseconomico.com.mx/pdf/3913.pdf>

Arriola Carrasco, P. A. (2013). *Perfil del consumidor Inmobiliario de la ciudad de Chiclayo*. USAT, Chiclayo, Perú.

Class & Asociados S.A. (2013). *Fondo MiVivienda S.A.* (p. 12). Recuperado a partir de <http://www.classrating.com/mivivienda.pdf>

Compañía Peruana de Estudios de Mercados y Opinión Pública S.A.C. (2011). *Población a Nivel Nacional* (p. 8). Perú. Recuperado a partir de <http://cpi.pe/images/upload/paginaweb/archivo/26/mr201108-01.pdf>

Compañía Peruana de estudios de mercados y opinión pública S.A.C. (2011). *Perú: Población 2012* (p. 10). Perú. Recuperado a partir de <http://cpi.pe/images/upload/paginaweb/archivo/26/mr201207-01.pdf>

Coremberg, A. A. (2000). El precio de la vivienda en Argentina: un análisis econométrico de sus determinantes fundamentales., 6(23), 93-125.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2009). *Metodología Déficit de Vivienda*. Imprenta Nacional de Colombia. Recuperado a partir de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

Égert, B., & Mihaljek, D. (2007, septiembre 14). Determinants of house prices in central and eastern Europe. Recuperado 6 de noviembre de 2013, a partir de <http://www.bis.org/publ/work236.htm>

Fondo MiVivienda S.A. (2009, abril). Estudio de mercado de la Vivienda Social en la ciudad de Chiclayo. Recuperado a partir de <http://www.msncorp.pe/EstudiodemercadodelaViviendaSocialenChiclayo.pdf>

García López, M. A. (1992). Algunos aspectos de la economía y la política de la vivienda. *Investigaciones Económicas*, 16(1), 3-41.

Heim, J. (2009). Consumer Demand for Durable Goods Nondurable Goods and Services. Working Papers in Economics. Recuperado a partir de <http://www.economics.rpi.edu/workingpapers/rpio906.pdf>

Leyes que agilizan la inversión facilitarán la habilitación urbana para edificar viviendas. (2013, julio 3). LaRepublica.pe. Recuperado 22 de Julio de 2013, a partir de <http://www.larepublica.pe/03-07-2013/leyes-que-agilizan-la-inversion-facilitaran-la-habilitacion-urbana-para-edificar-viviendas>

Mendoza Lugo, O. (2004). Las Asimetrías del Pass-Through en Venezuela. Colección Economía y Finanzas - Banco Central de Venezuela. Recuperado a partir de <http://www.bcv.org.ve/Upload/Publicaciones/docu62.pdf>

Mills, A y Reed, R (2003) Analysis of criteria used for home: Purchase decisión-making. *Australasian Journal of Regional Studies*, vol 9

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2008). Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Recuperado a partir de http://www.vivienda.gob.pe/direcciones/normatividad/vivienda/NORMA_TECNOLOGICA_20.pdf

Moro Flores, N. M. (2010). *Análisis de las ofertas de financiamiento de vivienda que ofrecen las entidades bancarias de la ciudad de Chiclayo*. USAT, Chiclayo, Perú.

Pérez De Jesús, M. S., & Crisóstomo García, J. A. (2010). *Efectos de la variación del tipo de cambio sobre el comportamiento de los precios de las viviendas por estratos de ingresos en Caracas, Venezuela*. Universidad Católica Andrés Bello, Venezuela. Recuperado a partir de <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAR9470.pdf>

Saldaña Sanchez, V. M. (2010, agosto 4). Evolución y dinámica del Mercado Inmobiliario en el Perú. Lima, Peru. Recuperado a partir de

http://www.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/difusion/eventos/tasaciones_lim_a/O1_Ing.%20Victor%20Salda%C3%B1a%20Sanchez.pdf

Samamé Altamirano, Z. (2013). *Factores que influyen en la decisión de la demanda de viviendas en el distrito de Chiclayo*. USAT, Chiclayo, Perú.

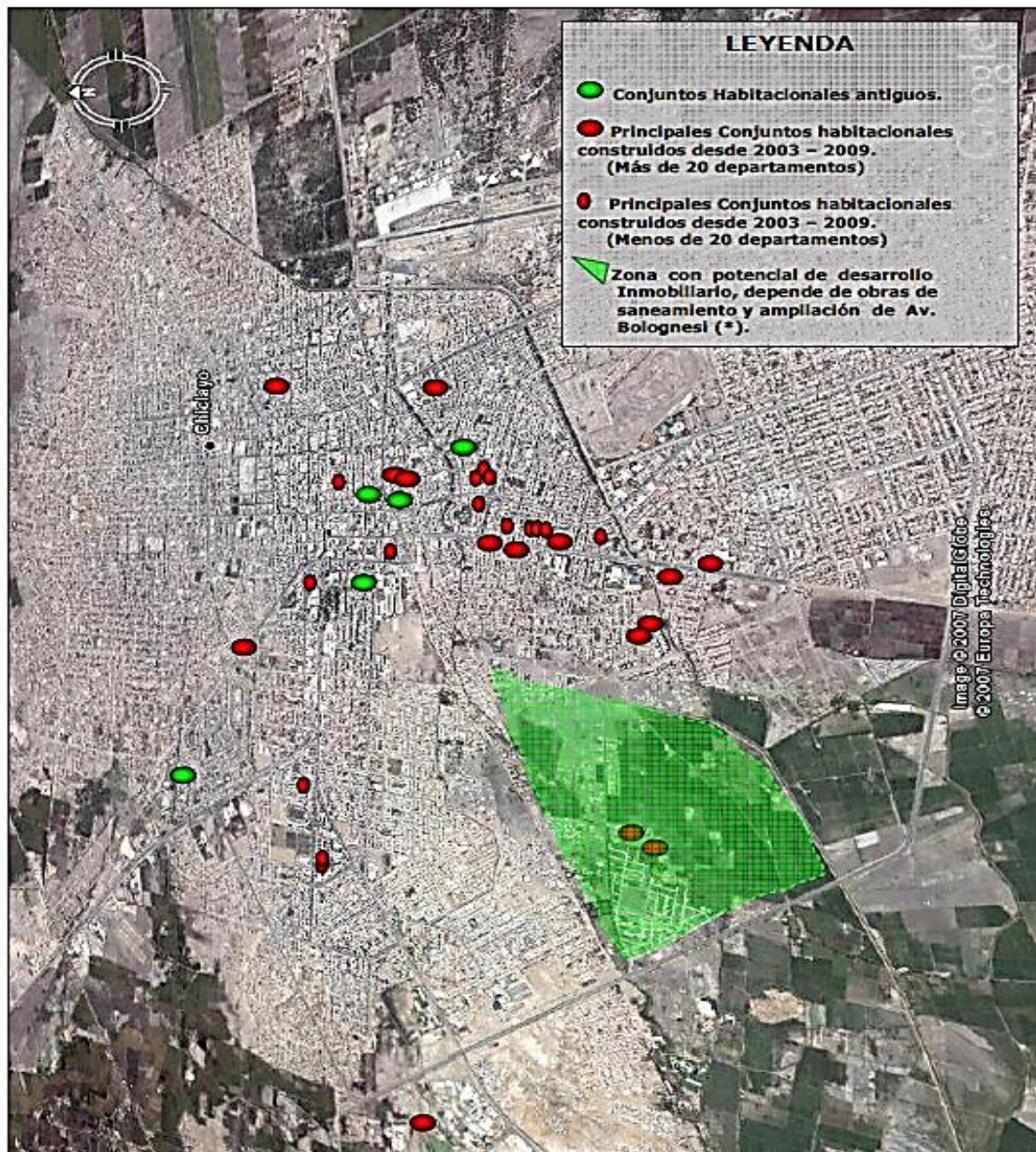
Valpy Fitz, G. (2007). Desarrollo financiero y crecimiento económico: una visión crítica. Universidad de Oxford, (7), 24.

Waldman, M. (2003). Durable Goods Theory for Real World Markets. *The Journal of Economic Perspectives*, 17(1), 131-157.

ANEXOS

CRECIMIENTO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Fotografía N° 1



ENTREVISTA REALIZADA A PERITOS TASADORES

1. ¿Cómo percibe la situación actual del sector inmobiliario en Chiclayo?

Se encuentra en crecimiento desde el año 2006 – 2007, la inversión en la ciudad ha ocasionado que Chiclayo sea una ciudad con crecimiento en su PEA sea visto como un lugar propicio para vivir y la demanda habitacional ha aumentado.

Desde mi punto de vista a nivel macro se observa que Chiclayo no es una ciudad atractiva de inversión, a diferencia de Piura y Trujillo.

Chiclayo nació como una aldea y no ha seguido un Plan Director, no está organizado y no tiene áreas para grandes proyectos.

La Dinámica de los precios se determina en la actualidad por las actividades que se encuentran en el entorno cercano a la vivienda seleccionada.

El alza en los precios se está dando predominantemente en los precios de los terrenos, la escasez de éstos está encareciendo su valor e impide que crezca con mayor velocidad la oferta inmobiliaria.

El mayor crecimiento de la oferta inmobiliaria se está dando carretera a Pimentel.

Se prevé que en 1 año se descentralizará las actividades predominantes y más conocidas, esto ocasionará que se equilibre el costo del m² en la ciudad, y el protagonista del dinamismo será la inversión financiera.

2. ¿Cuáles son los principales factores que están influenciando en este mercado?

- Seguridad (nivel de delincuencia): Ya que influye directamente en el precio del terreno.
- Actividad comercial: Si la vivienda se encuentra en una zona cercana a grandes comercios también aumenta su valor.
- Sucesos Inesperados (terremotos, derrumbes, etc.)
- Mejoramiento de la zona
- Cambios en la industria
- Inversión Sector Financiero
- Patrones de cultura
- Ubicación cercana a los puntos comerciales
- Contexto actual

3. ¿Le genera dificultad la obtención de terrenos y licencia de construcción, en la realización del proyecto?

La compra de terrenos se realiza a propietarios privados llegando un precio negociado, y para obtener la licencia de construcción como mínimo se esperará 6 meses ya que pasará por un comité evaluar designado específicamente a evaluar la factibilidad de los proyectos inmobiliarios.

4. ¿Tiene conocimiento del costo del m² de terreno y el costo del m² de terreno más construcción en Chiclayo?

El costo del terreno en los últimos años se ha incrementado notablemente por la escasez y encarecimiento de lugares la realización de proyectos inmobiliarios que tienen varios inversionistas en la actualidad, mientras tanto el costo terreno más construcción ha tenido un crecimiento menos acelerado.

5. ¿Estos precios que usted nos dice, son homogéneos tanto para casas y departamentos en la ciudad de Chiclayo?

No son homogéneos ya que varían considerablemente por las zonas de ubicación, el nivel de seguridad y la actividad empresarial presente en dichas zona.

6. ¿Qué razones o factores cree usted que se dieron para que suceda este incremento en la ciudad de Chiclayo?

Este incremento ha sido generado por la ubicación de los bancos, zonas comerciales, las ubicaciones de los centros comerciales, por el incremento de los aumentos salariales debido a los diferentes megas proyectos, también por factores externos como el aumento del déficit habitacional, migración interprovincial.

7. ¿Cuál cree usted que es la tendencia de precios en este sector para los años que viene?

El sector inmobiliario seguirá una tendencia de crecimiento pausado debido a que se prevé una descentralización de las zonas que han generado en los últimos años el dinamismo de precios y centralismos de las actividades empresariales, ya que se guiarán por las futuras ubicaciones de los focos inversores.

8. ¿Por qué cree usted que los precios suben si por ejemplo los acabados que antes eran demasiado caros, ahora están baratos, los intereses en los bancos han bajado por mencionar algunos...? ¿Qué ha sucedido?

Los precios suben por especulación y por la ley de oferta y demanda que existe en el mercado inmobiliario, lo bueno es que debido a la existencia de nueva tecnologías e importaciones generan costos bajos en los acabados, así como una mayor regulación en el financiamiento, entonces este escenario hace que el precio suba pero no desenfrenadamente a diferencia del crecimiento exponencial vivido a los últimos años.

9. ¿Para usted, quiénes son los encargados de controlar y evitar la aparición de una Burbuja Inmobiliaria?

Los encargados de controlar y evitar una posible burbuja inmobiliaria son el estado y la SBS; pero se observa en la actualidad el estado no está tomando un papel protagónico ya que no está generando mega proyectos ni analizando los posibles efectos negativos del termino de proyectos en desarrollo lo que haría entrar en una depresión económica y entrar una morosidad de créditos.