



CONTENIDO

	PAG
RESUMEN Y PRINCIPALES CONCLUSIONES	i
PRESENTACION	1
I. LA ECONOMIA PERUANA Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION	5
1.0 Evolución de la Producción Nacional en el año 2007	5
2.0 El Sector Construcción en el año 2007	6
3.0 Evolución de la Economía Nacional y Sector construcción durante el año 2006	9
3.1 Evolución de la Economía Nacional en el año 2006	9
3.2 Evolución del Sector Construcción durante el año 2006	
3.2.1 Inversión privada en el año 2006	10
3.2.2 Situación de las carreteras y ejes viales	11
4.0 Los Créditos Hipotecarios Mivivienda	12
5.0 Perspectivas de inversiones en el mediano plazo	13
5.1 Prioridades y cartera de proyectos durante el año 2007	13
6.0 Proyecciones económicas al 2010	19
II. PROGRAMAS HABITACIONALES – MARCO JURIDICO	23
1.0 Marco Normativo e Institucional	23
1.1 Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial	23
1.2 Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA	25
1.3 Ordenanza N° 620: Ordenanza Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de planes urbanos distritales y actualización de la zonificación de los usos de suelo de Lima Metropolitana	28
1.4 D.S. N° 006-2004-VIVIENDA y D.S. N° 001-2004-VIVIENDA	29
1.5 Otras normas importantes	30
1.5.1 Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA del 08.05.2006	30
1.5.2 Ley que modifica el literal b) del apéndice del Texto Unico Ordenando de la Ley del Impuesto General a las Ventas e Impuesto Selectivo al Consumo, Aprobado mediante D.S.N° 055-99-EF del 22.07.2006	32
2.0 Promoción	32
3.0 Sistema de Financiamiento	32
3.1 Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo Mivivienda	33
3.1.1 Obtención de Nuevos Fondos para el Programa Mivivienda	34
3.1.2 Ley N° 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda Fondo Mivivienda a Fondo Mivivienda S.A.	35
3.2 Programa Techo Propio	36
3.2.1 Objetivos	36
3.2.2 Población Objetivo	36
3.2.3 Financiamiento	37
3.2.4 Programa Techo Propio Deuda Cero	38
3.2.5 Banco de Materiales	38
3.3 Programa Mi Barrio	38
3.3.1 Normatividad	38
3.3.2 Intervenciones	39
3.3.3 Financiamiento	39
4.0 Reorientación de Mivivienda y Techo Propio	39
4.1 Nuevo Crédito Mivivienda	39
4.2 Techo Propio simplificado	39
4.2.1 Nuevo esquema para adquisición de vivienda nueva (Techo Propio)	40
4.2.2 Proceso completo de Techo Propio	40



III.	ACTIVIDAD EDIFICADORA Y OFERTA DE EDIFICACIONES URBANAS	41
1.0	Actividad Edificadora en Lima Metropolitana y el Callao	41
2.0	Oferta Total de Edificaciones	45
3.0	Oferta Total de Vivienda	47
3.1	Oferta de vivienda según precios de venta	47
3.2	Oferta de vivienda según tipo	48
3.3	Oferta de vivienda según disponibilidad en el mercado	49
	3.3.1 Oferta inmediata de vivienda	49
	3.3.2 Oferta futura de vivienda	50
3.4	Viviendas vendidas y no comercializables	51
3.5	Distribución de la oferta de vivienda según constructor	52
3.6	Tamaño de la vivienda en oferta	53
3.7	Oferta de vivienda según sector urbano	53
3.8	Oferta de vivienda según precios totales de venta y por metro cuadrado	60
3.9	Comportamiento de las ventas	61
	3.9.1 Oferta inmediata de vivienda	61
	3.9.2 Oferta futura de vivienda	64
4.0	Oferta de Locales Comerciales	64
4.1	Oferta de locales comerciales según precios de venta	64
4.2	Oferta de locales comerciales según sector urbano	65
4.3	Oferta de locales comerciales según precios totales de venta y por metro cuadrado	66
4.4	Comportamiento de las ventas	67
	4.4.1 Oferta inmediata de locales comerciales	67
	4.4.2 Oferta futura de locales comerciales	69
5.0	Oferta de Oficinas	69
5.1	Oferta de oficinas según precios de venta	69
5.2	Oferta de oficinas según sector urbano	70
5.3	Oferta de oficinas según precios totales de venta y por metro cuadrado	71
5.4	Comportamiento de las ventas	71
	5.4.1 Oferta inmediata de oficinas	71
	5.4.2 Oferta futura de oficinas	73
6.0	Actividad Nueva Iniciada	73
7.0	Indicador de comercialización	77
8.0	Edificaciones de más de cuatro pisos	78
9.0	Edificaciones con ascensor	78
10.0	Características de edificios multifamiliares en oferta	79
10.1	Número de departamentos por piso	79
10.2	Número de dormitorios por departamento	80
10.3	Número de baños por departamento	80
10.4	Existencia de dormitorio de servicio	80
10.5	Existencia de cuarto de estudio	80
10.6	Existencia de tina	80
10.7	Existencia de sistema de gas centralizado GLP / gas canalizado	81
10.8	Existencia de sistema contra incendios y presurización de escaleras / sistema puesta a tierra según precio de la vivienda	81
10.9	Procedencia principal de los insumos en viviendas	81
11.0	Financiación de la Oferta de Edificaciones	81
11.1	Financiación de la construcción según precio de la vivienda	82
11.2	Financiación de la oferta de edificaciones para compradores con Mivivienda y Techo Propio	82
11.3	Financiación del Crédito Hipotecario Mivivienda y TechoPropio según sector urbano	82
12.0	Aspectos Cualitativos de la Oferta de Vivienda	82
12.1	Material predominante empleado para las paredes de la vivienda	83



12.2	Acabado predominante empleado para los pisos de la vivienda	83
12.3	Material predominante empleado para los techos de la vivienda	83
12.4	Servicios comunitarios entregados con la edificación	83
12.5	Ubicación de la edificación según precio de la vivienda	84
13.0	Oferta de edificaciones por estratos socioeconómicos	84
13.1	Oferta total de unidades según tipo y estrato socioeconómico	84
13.2	Oferta total de vivienda según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	85
13.3	Oferta total de departamentos según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	86
13.4	Oferta total de casas según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	86
13.5	Oferta total de locales comerciales según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	87
13.6	Oferta total de oficinas según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	87
14.0	Oferta de estacionamientos	87
14.1	Oferta de estacionamientos techados según precio de venta y sector urbano	88
14.2	Oferta de estacionamientos no techados según precio de venta y sector urbano	88
15.0	Distribución de Obras según la Dirección Técnica de la Construcción por distrito	88
16.0	Distribución de obras que cuentan con Conformidad Municipal de Obra, Declaratoria de Fábrica, Certificación de Numeración y la Inscripción e Independización en R.R.P.P.	89
17.0	Diagnóstico del Mercado Inmobiliario en Lima	90
17.1	Principales características de la actividad edificadora en los distritos de Lima Metropolitana y el Callao	90
17.2	Otros Proyectos de Infraestructura	102
17.2.1	Centros y locales comerciales en Lima	102
17.2.2	Centro y locales comerciales en provincias	106
17.2.3	Infraestructura para oficinas	107
17.2.4	Infraestructura educativa, artística y deportiva	107
17.2.5	Inversiones hoteleras	108
17.2.6	Proyectos inmobiliarios en provincias	109
17.2.7	Proyectos en playas de Lima (Costa Verde)	110
IV.	DEMANDA DE VIVIENDA	111
1.0	Demanda Potencial	112
2.0	Características Socioeconómicas de los Hogares	113
2.1	Tipo de vivienda actual	113
2.2	Tenencia de la vivienda	114
2.3	Estado de conservación de la vivienda	114
2.4	Título de propiedad	114
2.5	Pago de arriendo o cuota mensual del crédito de la vivienda	115
2.6	Número de pisos en la edificación	115
2.7	Hogares y personas en la vivienda	116
2.8	Tamaño de los hogares	116
2.9	Habitaciones por hogar	116
2.10	Personas que trabajan por hogar	117
2.11	Hogares con vehículo	117
2.12	Tiempo de residencia en la vivienda actual	117
2.13	Tiempo de terminación de la construcción de las viviendas	118
2.14	Ocupación del jefe del hogar	118
2.15	Distribución de los hogares según niveles de ingreso mensual y estrato socioeconómico	120
2.16	Ahorro mensual del hogar	120
3.0	Interés del Hogar por adquirir vivienda	121
4.0	Demanda Efectiva de vivienda	123
5.0	Demanda Insatisfecha	124
6.0	Características de la Demanda Efectiva	125



6.1	Ingreso del Hogar	125
6.2	Tenencia de la vivienda	126
6.3	Pago de arriendo o cuota mensual del crédito de la vivienda actual	127
6.4	Ocupación principal del jefe del hogar	127
6.5	Ahorro mensual promedio	128
7.0	Aspectos Económicos de la Demanda Efectiva	129
7.1	Expectativas sobre el precio de la vivienda	129
7.2	Necesidades de financiación	130
7.3	Máximo valor de la cuota inicial	131
7.4	Fuentes de procedencia de la cuota inicial	131
7.5	Tiempo para reunir la cuota inicial	132
7.6	Cuota mensual máxima que se puede pagar por concepto de amortización del crédito para vivienda	132
8.0	Aspectos Cualitativos Preferidos por la Demanda Efectiva	133
8.1	Tipo de vivienda que el hogar desea adquirir	133
8.2	Tiempo que puede esperar el comprador para la entrega de la vivienda luego de cancelar la cuota inicial según precio de la vivienda	134
8.3	Existencia de algún pariente en el extranjero interesado en adquirir vivienda en el Perú	134
8.4	Gestiones de búsqueda y tiempo que el hogar comprará la vivienda que desea	134
8.5	Preferencia de localización	135
8.6	Aceptación del desarrollo progresivo	137
8.7	Preferencias por alternativa entre tamaño y localización	138
8.8	Estado de la vivienda demandada	138
8.9	Preferencia de ubicación de la vivienda	139
8.10	Interés en adquirir vivienda para fines recreacionales	139
8.11	Materiales de construcción preferidos para las viviendas	140
8.11.1	Material preferido para las paredes de la vivienda	140
8.11.2	Material preferido para los pisos de la vivienda	140
8.11.3	Material preferido para los techos de la vivienda	141
8.11.4	Material preferido para las puertas de la vivienda	141
8.12	Aceptación de vivienda con cocina amoblada	141
8.13	Aceptación de vivienda realizada en base al sistema de construcción de muros en seco	142
8.14	Tamaño de la vivienda deseada	142
8.15	Aceptación de viviendas con área para diferentes usos	143
8.16	Dotación y servicios comunitarios más importantes	143
8.17	Entorno urbano que influye en la compra de la vivienda y características de ubicación	143
8.18	Características cualitativas deseadas en viviendas multifamiliares	144
8.18.1	Área deseada en multifamiliares	144
8.18.2	Número de habitaciones deseadas en multifamiliares	145
8.18.3	Número de dormitorios deseados en multifamiliares	145
8.18.4	Número máximo de pisos deseado en multifamiliares	145
8.18.5	Preferencia de piso deseado en multifamiliares	145
8.19	Expectativas sobre la preferencia de contar con estacionamiento, características y precio del estacionamiento según precio de la vivienda deseada	146
9.0	Programa Mivivienda	146
9.1	Características frente al Programa Mivivienda	147
9.2	Características de los calificados para el Programa Mivivienda	147
9.3	Posibilidad de pagar el 10% de la cuota inicial del valor de la vivienda	147
9.4	Preferencia de distrito para vivienda dentro del Programa Mivivienda	148
10.0	Programa Techo Propio	148
10.1	Posibilidad de realizar un pago único de US\$ 400	148
10.2	Preferencia de distrito de la vivienda dentro del Programa Techo Propio	148

ANEXO 1 CUADROS ESTADÍSTICOS DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA Y



CAPECO

	OFERTA DE EDIFICACIONES	149
ANEXO 2	CUADROS ESTADISTICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA	277
ANEXO 3	ASPECTOS CONCEPTUALES Y METODOLOGICOS	365
ANEXO 4	ACTIVIDAD EDIFICADORA Y OFERTA DE CASAS DE PLAYA EN CAÑETE	395
ANEXO 5	OFERTA DE TERRENOS EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO	411
ANEXO 6	PRECIOS PROMEDIO DE VIVIENDAS DE SEGUNDO USO	417
ANEXO 7	PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILERES DE VIVIENDA	421
ANEXO 8	INFORMACION TECNICA DE EMPRESAS PATROCINADORAS	425
Bibliografía		439