

Importante aporte al sector constructor

## **LANZAMIENTO DE XII ESTUDIO DE EDIFICACIONES URBANAS PRESENTO CAPECO**

Continuando con su labor de promoción en el sector edificador, la **CAMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCION – CAPECO** a través de su organismo básico, el **INSTITUTO DE LA CONSTRUCCION Y EL DESARROLLO – ICD**, realizó el pasado miércoles 28 de Marzo en el Club Empresarial de San Isidro, el Lanzamiento del *XII Estudio “EL MERCADO DE EDIFICACIONES URBANAS EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO” (Año 2007)* que desde hace doce años viene ejecutando ininterrumpidamente con el propósito de ofrecerlo como guía a los inversionistas y les permita de esta manera, conocer la situación de la actividad y oferta de edificaciones así como las posibilidades de los hogares en comprar una vivienda.

En el Desayuno Empresarial estuvieron presentes el Presidente de CAPECO, Ing. Lelio Balarezo Young; el Presidente del ICD, Ing. José Cueto de la Fuente; el Gerente General de CAPECO, Ing. Carlos Vegas Quintana; los representantes de las entidades patrocinadoras del Estudio: el señor Alfredo Hoffmann, Jefe de Productos Hipotecarios y Personales del Banco de Crédito del Perú; el señor Mario Munaila, Gerente de Mercadeo de Corporación Aceros Arequipa, el señor Rodolfo Tello, Ejecutivo del área de Telefonía Local de Telefónica del Perú, el Director Técnico del ICD, Ing. José Luis Ayllón Carreño, así como representantes de empresas ligadas al sector de la construcción, entidades bancarias y financieras, entre otros organismos.

La realización de la presente investigación consiste en un censo de obras de todas las edificaciones en proceso de construcción así como las terminadas sin ocupar y una encuesta de hogares diseñada en base a un amplio espectro muestral estratificado por segmentos socioeconómicos. El universo de estudio está compuesto por los 49 distritos de Lima y Callao.

En forma complementaria se ejecutará un censo de obras de la actividad edificadora y oferta de casas de playa localizadas en los distritos de San Antonio, Mala, Asia y Cerro Azul ubicados al sur de Lima.

### **Contenido y Novedades del XII Estudio**

El Estudio del año 2007 contendrá un Capítulo dedicado a la Economía Peruana y el Sector Construcción que incluirá el escenario macroeconómico para el período 2007 - 2009 seguido del Capítulo concerniente al de los Programas Habitacionales en el que se expondrán las normatividades de estos programas, sistemas de financiamiento y sus principales proyectos en ejecución.

En el Capítulo relativo a la **Oferta de Edificaciones**, el XII Estudio presentará el análisis correspondiente a la actividad edificadora y oferta de edificaciones urbanas, disgregándolas por tipos, precios, precios por m<sup>2</sup>, áreas, sectores urbanos y distritos, períodos de ingreso al mercado, comportamiento y retrasos en ventas de las viviendas, locales comerciales y oficinas. Asimismo se analizarán los precios promedio de estacionamientos techados y no techados que se incluyen dentro del precio de las viviendas y aquellos que se venden fuera del precio de ellas.

Los cuadros estadísticos presentarán el cruce de variables entre precios, tipos, áreas, unidades y ubicación de viviendas, oficinas y locales comerciales en venta que contempla la totalidad de metraje producido y en ejecución hasta julio 2007 y la que se produjo durante el último año, es decir entre julio 2006 a julio 2007, conocidas como edificaciones nuevas, lo que posibilitará su comparación con respecto a los años precedentes.

Se expondrán los resultados de las viviendas vendidas según precios de venta y sectores urbanos.

También se identificarán si las unidades en oferta se financian con crédito bancario y si éstas se pueden adquirir bajo las alternativas de crédito hipotecario de largo plazo, Mivivienda o Techo Propio. Para las edificaciones de vivienda en venta, se identificarán los materiales de construcción predominantemente empleados para pisos, paredes y techos así como los servicios comunales que se entregan con la edificación a los compradores. Se mantendrá el nivel de consulta referido a servicios que se incluyen en las edificaciones como sistema de gas centralizado, gas natural, ascensor, y otros servicios. Al igual que la última versión se ampliarán a mayores niveles de detalle precios promedio, áreas y precios por m<sup>2</sup> de los sectores urbanos donde se registre actividad importante oferta de vivienda (sectores cinco y seis). El sector ocho (Cercado de Lima,...) mostrará una disgregación mayor de sus zonas censales correspondientes.

La investigación del tipo de dirección técnica que tiene la obra será medida a fin de medir el grado de formalidad en la ejecución de las edificaciones en Lima.

El reciclaje de materiales previamente usados en construcción y la gestión ambiental de vertederos de residuos inertes, son actividades de gran importancia ambiental y económica que requieren aplicaciones tecnológicas específicas. En ese sentido, el XII Estudio emitirá un informe sobre el tema del tratamiento de residuos de materiales de construcción y la forma actual como se viene tratando en las distintas obras en proceso de construcción.

En el anexo de la oferta de terrenos se incluirá información sobre sus precios, áreas, ubicación y precio por metro cuadrado.

El XII Estudio ha previsto asimismo continuar con las características comerciales de las viviendas en venta usadas así como aquellas que se encuentran en alquiler.

En el Capítulo de la ***Demanda***, se investigará la demanda potencial, las características socioeconómicas de los hogares, el interés del hogar en adquirir

vivienda, la demanda efectiva, la demanda insatisfecha así como los principales aspectos económicos de la demanda efectiva. Se ampliarán las razones de aquellos demandantes que se encuentran interesados en comprar vivienda; si la vivienda deseada nueva se prefiere comprar en planos, en construcción o terminada, y se cruzará información sobre las razones de preferencia del distrito preferido para la adquisición de vivienda.

Se realizará un cálculo a fin de determinar aquellos hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otros hogares y que tienen más de dos miembros (***Déficit cuantitativo***) así como el hacinamiento - donde habitan 3 o más personas por cuarto - (***Déficit cualitativo***).

Se analizará el interés del comprador en adquirir vivienda para fines recreacionales y se consultará por las características (entorno) de ubicación con que debe contar la vivienda.

También se incluirán las preferencias de los compradores de multifamiliares como el número de pisos con que debería contar el edificio buscado, el número de departamentos por piso y el piso del edificio preferido para vivir. Asimismo se analizará el interés del demandante de vivienda respecto a que ésta cuente con estacionamiento en ella. Se estudiará a un nivel mayor de detalle los materiales que deben contar los diversos ambientes de la vivienda.

La información relativa a **MIVIVIENDA** analizará aquellos demandantes que cumplan con los requisitos que se exigen para calificar al Programa por segmentos socioeconómicos, los ingresos, la posibilidad de pagar el 10% de la cuota inicial así como los distritos de preferencia. En cuanto a **TECHO PROPIO** se consultará sobre la posibilidad de realizar un único pago previo al subsidio, el lugar de ubicación preferida para este tipo de viviendas, la forma de pago, entre otros datos.

Asimismo se analizará los demandantes que puedan calificar al recientemente lanzado Programa **MI HOGAR**.

### **Importante Respaldo de Empresas**

El XII Estudio cuenta hasta el presente con la participación confirmada de reconocidas empresas patrocinadoras como el **Banco de Crédito del Perú, Corporación Aceros Arequipa, el Grupo Trébol – Celima – Roca y Telefónica del Perú S.A.A.** En calidad de auspiciadores se encuentran **el Banco Continental, Cementos Lima, Cálidda – Gas Natural del Perú, Corporación Peruana de Productos Químicos – CPP, Consorcio DH Mont & CG & M, Firth Industries Perú S.A., Hidrostal, Interbank, Mapfre Perú Vida Cía. de Seguros, Nextel del Perú, Procobre Perú para su Programa “Casa Segura”, Scotiabank, Ticino del Perú y Unimaq – Cat Rental Store.**

La presente investigación resulta de lectura estratégica para constructoras, inmobiliarias, entidades financieras, bancos, empresas consultoras, arquitectos, proveedores y fabricantes de materiales de construcción, urbanizadoras, empresas de bienes y servicios, entidades públicas y privadas, centros de investigación, compañías de seguros, AFP's, agentes de bolsa, entre otros.

Mayores Informes al 422-5566 Anexo 216

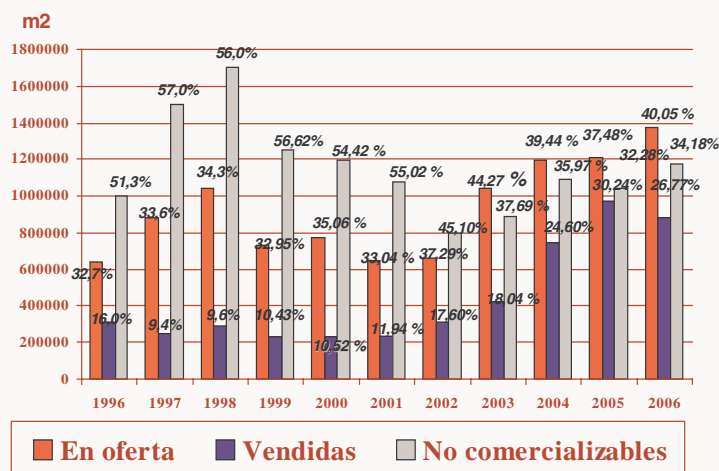


## Actividad edificadora según posición frente al mercado (m<sup>2</sup>) 2004 - 2006

CONCEPTO	2004	2005	Var. % 2004-2005	2006	Var. % 2005-2006
Edificaciones en oferta	1 194 365	1 209 240	1,25	1 372 999	13,54
Edificaciones vendidas	744 998	975 646	30,96	883 342	-9,46
Edificaciones no comercializables	1 089 320	1 041 601	-4,38	1 171 484	12,47
Total	3 028 683	3 226 487	6,53	3 427 825	6,24

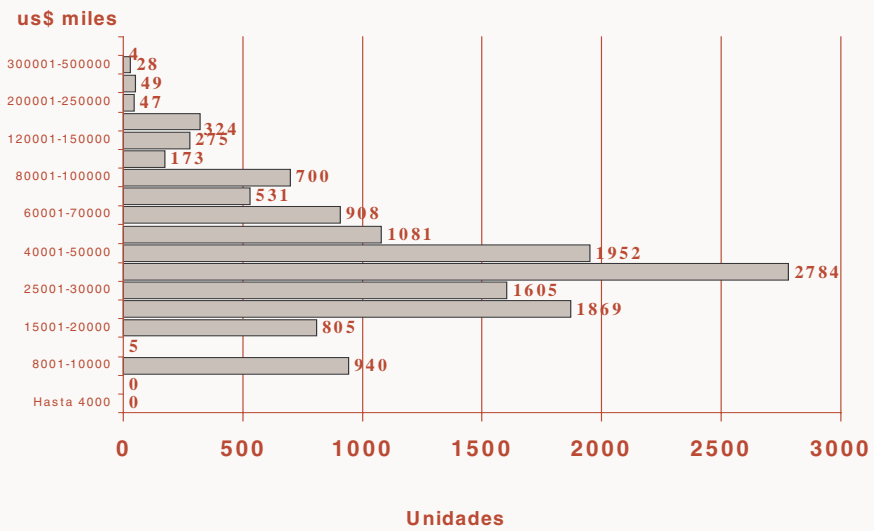


## Actividad edificadora según posición frente al mercado Evolución participación % 1996 - 2006





## Oferta de vivienda según precio de venta





### DEMANDA INSATISFECHA DE VIVIENDA SEGÚN RANGO DE PRECIOS

