

## CONTENIDO

PAG

<b>RESUMEN Y PRINCIPALES CONCLUSIONES</b>	<b>i</b>
<b>PRESENTACION</b>	<b>1</b>
<b>I. LA ECONOMIA PERUANA Y EL SECTOR CONSTRUCCION</b>	<b>5</b>
1.0 Evolución de la Producción Nacional en el año 2008	5
2.0 El Sector Construcción en el año 2008	6
3.0 Evolución de la Economía Nacional y Sector Construcción durante el año 2007	9
3.1 Evolución de la Economía Nacional en el año 2007	9
3.2 Evolución del Sector Construcción durante el año 2007	10
3.2.1 Empresas de la Industria de la Construcción	11
3.2.2 Inversiones en el Sector Construcción	13
4.0 Los Créditos Hipotecarios Mivivienda	14
5.0 Proyecciones económicas al 2013	16
<b>II. PROGRAMAS HABITACIONALES – MARCO JURIDICO</b>	<b>19</b>
1.0 Marco Normativo	19
1.1 Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial	19
1.2 Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA	21
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	24
1.4 Otras normas importantes	25
1.4.1 Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA del 08.05.2006	25
1.4.2 Norma que modifica el literal B) del apéndice I 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	26
2.0 Promoción	26
3.0 Sistema de Financiamiento	26
3.1 Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo Mivivienda	27
3.2 Crédito Proyecto MiHogar	28
3.1.1 Ley de Creación del Bono del Buen Pagador - LEY N° 29033 del 25.05.07	29
3.3 Programa Techo Propio	31
3.3.1 Objetivos	31
3.3.2 Población Objetivo	31
3.3.3 Financiamiento	32
3.3.4 Programa Techo Propio Deuda Cero	32
3.3.5 Banco de Materiales	33
4.0 Reorientación de Mivivienda y Techo Propio	33
4.1 Techo Propio simplificado	33
4.1.1 Nuevo esquema para adquisición de vivienda nueva (Techo Propio)	34
4.1.2 Proceso completo de Techo Propio	34
5.0 Ley de creación del Bono de Formalización Inmobiliaria (BFI) - LEY N° 29071 del 20.07.07	34
6.0 Ley que crea las Empresas Administradoras Hipotecarias - LEY N° 28971 del 12.01.07	36
7.0 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones - LEY N° 29090 del 21.09.07	39
<b>III. ACTIVIDAD EDIFICADORA Y OFERTA DE EDIFICACIONES URBANAS</b>	<b>43</b>
1.0 Actividad Edificadora en Lima Metropolitana y el Callao	43
2.0 Oferta Total de Edificaciones	47
3.0 Oferta Total de Vivienda	49
3.1 Oferta de vivienda según precios de venta	49
3.2 Oferta de vivienda según tipo	50
3.3 Oferta de vivienda según disponibilidad en el mercado	51
3.3.1 Oferta inmediata de vivienda	51
3.3.2 Oferta futura de vivienda	52
3.4 Viviendas vendidas y no comercializables	53

3.5	Distribución de la oferta de vivienda según constructor	55
3.6	Tamaño de la vivienda en oferta	55
3.7	Oferta de vivienda según sector urbano	56
3.8	Oferta de vivienda según precios totales de venta y por metro cuadrado	63
3.9	Comportamiento de las ventas	64
3.9.1	Oferta inmediata de vivienda	64
3.9.2	Oferta futura de vivienda	67
4.0	Oferta de Locales Comerciales	68
4.1	Oferta de locales comerciales según precios de venta	68
4.2	Oferta de locales comerciales según sector urbano	68
4.3	Oferta de locales comerciales según precios totales de venta y por metro cuadrado	69
4.4	Comportamiento de las ventas	70
4.4.1	Oferta inmediata de locales comerciales	70
4.4.2	Oferta futura de locales comerciales	72
5.0	Oferta de Oficinas	72
5.1	Oferta de oficinas según precios de venta	72
5.2	Oferta de oficinas según sector urbano	73
5.3	Oferta de oficinas según precios totales de venta y por metro cuadrado	74
5.4	Comportamiento de las ventas	74
5.4.1	Oferta inmediata de oficinas	74
5.4.2	Oferta futura de oficinas	76
6.0	Actividad Nueva Iniciada	76
7.0	Indicador de comercialización	80
8.0	Edificaciones de más de cuatro pisos	81
9.0	Edificaciones con ascensor	81
10.0	Características de edificios multifamiliares en oferta	82
10.1	Número de departamentos por piso	82
10.2	Número de dormitorios por departamento	82
10.3	Número de baños por departamento	83
10.4	Existencia de dormitorio de servicio	83
10.5	Existencia de cuarto de estudio	83
10.6	Existencia de tina	83
10.7	Existencia de sistema de gas centralizado GLP / gas canalizado	84
11.0	Financiación de la Oferta de Edificaciones	84
11.1	Financiación de la construcción según precio de la vivienda	84
11.2	Financiación de la oferta de edificaciones para compradores con Mivivienda y Techo Propio	84
11.3	Financiación del Crédito Hipotecario Mivivienda y Techo Propio según sector urbano	85
12.0	Aspectos Cualitativos de la Oferta de Vivienda	85
12.1	Material predominante empleado para las paredes de la vivienda	85
12.2	Acabado predominante empleado para los pisos de la vivienda	85
12.3	Material predominante empleado para los techos de la vivienda	86
12.4	Servicios comunitarios entregados con la edificación	86
12.5	Ubicación de la edificación según precio de la vivienda	86
13.0	Oferta de edificaciones por estratos socioeconómicos	86
13.1	Oferta total de unidades según tipo y estrato socioeconómico	87
13.2	Oferta total de vivienda según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	87
13.3	Oferta total de departamentos según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	88
13.4	Oferta total de casas según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	88
13.5	Oferta total de locales comerciales según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	88
13.6	Oferta total de oficinas según localización, estrato socioeconómico y precio de venta	89
14.0	Oferta de estacionamientos	89
14.1	Oferta de estacionamientos techados según precio de venta y sector urbano	89
14.2	Oferta de estacionamientos no techados según precio de venta y sector urbano	90
15.0	Distribución de Obras según la Dirección Técnica de la Construcción por distrito	90
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.	90

17.0	Oferta de depósitos para viviendas	91
18.0	Distribución de las obras que cuentan con área para clasificar residuos de materiales de construcción	91
19.0	Diagnóstico del Mercado Inmobiliario en Lima	92
19.1	Principales características de la actividad edificadora en los distritos de Lima Metropolitana y el Callao	92
19.2	Otros Proyectos de Edificaciones	104
19.2.1	Centros y locales comerciales en Lima	104
19.2.2	Centros y locales comerciales en provincias	111
19.2.3	Oficinas	114
19.2.4	Inversiones hoteleras en Lima	114
19.2.5	Inversiones hoteleras en provincias	116
19.2.6	Megaproyectos de viviendas en Lima y en provincias	116
<b>IV.</b>	<b>DEMANDA DE VIVIENDA</b>	<b>119</b>
1.0	Demanda Potencial	120
2.0	Características Socioeconómicas de los Hogares	121
2.1	Tipo de vivienda actual	121
2.2	Tenencia de la vivienda	122
2.3	Estado de conservación de la vivienda	122
2.4	Título de propiedad	122
2.5	Pago de arriendo o cuota mensual del crédito de la vivienda	123
2.6	Número de pisos en la edificación	123
2.7	Hogares y personas en la vivienda	124
2.8	Tamaño de los hogares	124
2.9	Habitaciones por hogar	124
2.10	Personas que trabajan por hogar	125
2.11	Hogares con vehículo	125
2.12	Tiempo de residencia en la vivienda actual	125
2.13	Tiempo de terminación de la construcción de las viviendas	126
2.14	Ocupación del jefe del hogar	126
2.15	Distribución de los hogares según niveles de ingreso mensual y estrato socioeconómico	128
2.16	Ahorro mensual del hogar	128
3.0	Interés del Hogar por adquirir vivienda	129
4.0	Demanda Efectiva de vivienda	131
5.0	Demanda Insatisfecha	133
6.0	Características de la Demanda Efectiva	133
6.1	Ingreso del Hogar	134
6.2	Tenencia de la vivienda	134
6.3	Pago de arriendo o cuota mensual del crédito de la vivienda actual	135
6.4	Ocupación principal del jefe del hogar	136
6.5	Ahorro mensual promedio	137
7.0	Aspectos Económicos de la Demanda Efectiva	137
7.1	Expectativas sobre el precio de la vivienda	137
7.2	Necesidades de financiación	138
7.3	Máximo valor de la cuota inicial	139
7.4	Fuentes de procedencia de la cuota inicial	140
7.5	Tiempo para reunir la cuota inicial	140
7.6	Cuota mensual máxima que se puede pagar por concepto de amortización del crédito para vivienda	141
8.0	Aspectos Cualitativos Preferidos por la Demanda Efectiva	141
8.1	Tipo de vivienda que el hogar desea adquirir	141
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	142
8.3	Existencia de algún pariente en el extranjero interesado en adquirir vivienda en el Perú	142
8.4	Gestiones de búsqueda y tiempo que el hogar comprará la vivienda que desea	142
8.5	Preferencia de localización	143
8.6	Aceptación del desarrollo progresivo	146
8.7	Preferencias por alternativa entre tamaño y localización	146

8.8	Estado de la vivienda demandada	147
8.9	Preferencia de ubicación de la vivienda	147
8.10	Interés en adquirir vivienda para fines recreacionales	148
8.11	Lugar de búsqueda de información para adquirir una vivienda	148
8.12	Materiales de construcción preferidos para las viviendas	148
	8.12.1 Material preferido para las paredes de la vivienda	148
	8.12.2 Material preferido para los pisos de la vivienda	149
	8.12.3 Material preferido para los techos de la vivienda	149
8.13	Aceptación de vivienda con cocina amoblada	150
8.14	Aceptación de vivienda con servicio de GLP / Gas Natural	150
8.15	Tamaño de la vivienda deseada	150
8.16	Aceptación de viviendas con área para diferentes usos	151
8.17	Dotación y servicios comunitarios más importantes	151
8.18	Entorno urbano que influye en la compra de la vivienda y características de ubicación	152
8.19	Características cualitativas deseadas en viviendas multifamiliares	153
	8.19.1 Área deseada en multifamiliares	153
	8.19.2 Número de habitaciones deseadas en multifamiliares	153
	8.19.3 Número de dormitorios deseados en multifamiliares	153
	8.19.4 Número máximo de pisos deseado en multifamiliares	154
	8.19.5 Preferencia de piso deseado en multifamiliares	154
8.20	Expectativas sobre la preferencia de contar con estacionamiento, características y precio del estacionamiento según precio de la vivienda deseada	154
9.0	Programa Mivivienda	155
	9.1 Características frente al Programa Mivivienda	155
	9.2 Características de los calificados para el Programa Mivivienda	156
	9.3 Posibilidad de pagar el 10% de la cuota inicial del valor de la vivienda	156
	9.4 Preferencia de distrito para vivienda dentro del Programa Mivivienda	156
10.0	Programa Techo Propio	157
	10.1 Posibilidad de realizar un pago único de US\$ 400	157
	10.2 Preferencia de distrito de la vivienda dentro del Programa Techo Propio	157
<b>ANEXO 1</b>	<b>CUADROS ESTADISTICOS DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA Y OFERTA DE EDIFICACIONES</b>	<b>159</b>
<b>ANEXO 2</b>	<b>CUADROS ESTADISTICOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA</b>	<b>291</b>
<b>ANEXO 3</b>	<b>ASPECTOS CONCEPTUALES Y METODOLOGICOS</b>	<b>379</b>
<b>ANEXO 4</b>	<b>ACTIVIDAD EDIFICADORA Y OFERTA DE CASAS DE PLAYA EN CAÑETE</b>	<b>409</b>
<b>ANEXO 5</b>	<b>OFERTA DE TERRENOS EN LIMA METROPOLITANA Y EL CALLAO</b>	<b>425</b>
<b>ANEXO 6</b>	<b>PRECIOS PROMEDIO DE VIVIENDAS DE SEGUNDO USO</b>	<b>431</b>
<b>ANEXO 7</b>	<b>PRECIOS PROMEDIO DE ALQUILERES DE VIVIENDA</b>	<b>435</b>
<b>ANEXO 8</b>	<b>INFORMACION TECNICA DE EMPRESAS PATROCINADORAS</b>	<b>439</b>
Bibliografía		449