

**Universidad Católica de Santa María**  
**Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas**  
**Escuela Profesional de Ingeniería Comercial**



**“ANÁLISIS DE LOS FACTORES RELACIONADOS A LAS  
TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN  
AREQUIPA METROPOLITANA, 2012-2016”**

**Tesis presentada por la Bachiller:  
Quispe Ochoa, Ruby Daneyva**

**Para optar el Título Profesional:  
Ingeniero Comercial con Especialidad  
en Economía**

**Asesora:  
Saavedra Pinto, Patricia**

**AREQUIPA – PERÚ**

**2017**

UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTA MARIA  
URB. SAN JOSE S/N - UMACOLLO

## DICTAMEN DE BORRADOR DE TESIS

Visto el informe de Pre-dictamen emitido por los docentes: Mgter. Arturo Sotomayor Salas y la Mgter. Patricia Saavedra Pinto, en relación al Borrador de Tesis titulado: **“ANALISIS DE LOS FACTORES RELACIONADOS A LAS TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN AREQUIPA METROPOLITANA, 2012-2016”**, presentado por la bachiller: **QUISPE OCHOA, RUBY DANEYVA**.

### SE DECRETA:

Aprobar el Borrador de Tesis, presentado por la bachiller: **QUISPE OCHOA, RUBY DANEYVA**, teniendo en cuenta el informe y/u observaciones del jurado pre dictaminador que forma parte del presente dictamen y que deberán ser absueltos por los postulantes bajo su responsabilidad.

Arequipa, 14 de diciembre del 2017

UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTA MARÍA

  
.....  
Dr. LUIS VARGAS ESPINOZA  
Director (e) de la Escuela Profesional  
Ingeniería Comercial

## AGRADECIMIENTOS

Debo agradecer de manera especial y sincera a mis padres que confiaron en mí y con quienes empecé esta meta hace más de 10 años.

A todos mis profesores que con cada clase despertaron en mí la pasión por la economía, a mis Jefes de las diferentes empresas que he laborado y que muy desinteresadamente me han proporcionado memorias, base de datos, información del sector, experiencias de congresos entre otros materiales, a mis buenos amigos que me desean día a día lo mejor y a mi hija que es el motivo principal para continuar logrando cada objetivo.

Muchas gracias.



## DEDICATORIA

A la vida y sus segundas oportunidades



## RESUMEN

Esta investigación pretende analizar los factores relacionados a las tendencias en el mercado inmobiliario en Arequipa Metropolitana durante el periodo 2012-2016.

Los objetivos principales son, describir la composición del sector inmobiliario, identificar y analizar los factores que inciden en este sector y evaluar las tendencias del mercado inmobiliario.

La población de Arequipa viene teniendo una tendencia creciente e intensa hacia el proceso de urbanización, la población urbana censada representa el 90,6% de la población total departamental. La ciudad de Arequipa se caracterizó a nivel nacional tener indicadores económicos de desarrollo y crecimiento óptimo, sin embargo, el mercado de la ciudad muestra una contracción significativa reflejándose en un menor poder adquisitivo de la población y la escasez de empleo. La contribución directa del sector construcción al PBI de la región fue del 7.03%, sin embargo, el sector construcción contribuye a otro sector, siendo sensible a su vez al entorno económico. Así, la disminución de la inversión del gobierno nacional en -2,48%, las menores exportaciones mineras y por ende las menores utilidades en los trabajadores, redujo el poder adquisitivo y capacidad de endeudamiento para adquirir una vivienda en el largo plazo. Los resultados que se reflejaron finalmente en una variación negativa del 6.4% de las colocaciones de créditos hipotecarios, así como una considerable reducción de la actividad edificadora del 17.5% con relación al 2014.

La problemática del sector construcción está en el limitado acceso a la vivienda propia, la autoconstrucción informal y escaso desarrollo de planificación urbana. El actual reto del sector inmobiliario y construcción es ofertar viviendas que se desarrollen en ciudades habitables, saludables, fomentando espacios más verdes.

Ante todo este panorama nada óptimo se debe favorecer un entorno adecuado para el desarrollo urbano sostenido mediante la planificación y gestión promotora del suelo urbano, atendiendo el déficit habitacional.

Palabras claves: inmobiliario, construcción, demanda efectiva, demanda potencial, oferta, PBI, colocaciones, tasa de morosidad, empleo, inversión.

## ABSTRACT

This investigation is about analyzing the factors related to the tendencies of the real state market in the city of Arequipa through 2012-2016. The primary objectives are to describe the composition of the sector, which is identifying and analyzing the factors that influence in this sector and evaluating the tendencies of the real state market.

Arequipa lately has an increasing and intense tendency towards the process of urbanizing, the urban population registered represents the 90,6% of the whole districts population.

The city of Arequipa is characterized by having economic indicators of development and optimal increase and growth however the city market shows a significant contraction reflecting in a minor purchasing power of the population and the shortage of employment. The direct contribution of the construction sector to the gross domestic product region was 7.03% nevertheless the construction sector contributes in other sectors, being sensitive at the same time to the economic environment. Thus the inversion decrease of the national government in -2,48% the lowest mining exportations and therefore the lowest utilities for employees reduced the purchasing power and the capacity of falling in debt to acquire a dwelling in a long term.

The results finally showed a negative variation of 6.4% of the positioning of the mortgage loan as well as a considerable reduction of the construction activity of 17,5% relative to 2014.

The difficulties of the construction sector is in the limited access to your own house, the informal auto construction, scarce development of urban planification. The current challenge of the real-state sector is offering housings which can develop in habitable and healthy cities encouraging greener area.

First of all this nothing favorable outlook a suitable environment must be favored in order to urban sustainable development through the planification and developer management of the urban land attending the habitable deficit.

Keywords: Real-estate, construction, effective demand, potential demand, offer, GDP, defaulting rate, positioning, employment, investment., supply, PBI, loans, delinquency rate, employment, investment.

## INTRODUCCIÓN

La relación entre el sector inmobiliario y el desarrollo y crecimiento de la Región Arequipa, constituye una atractiva razón de investigación, puesto que este sector tiene una considerable participación directa e indirecta en el producto y en el empleo, así como un rol estratégico entre el sector financiero y la economía real. El sector inmobiliario es un factor determinante para el desarrollo y crecimiento no solo económico sino social de Arequipa; así también, debido a su grado de exposición y sensibilidad a las políticas monetarias, a los flujos de inversión privados y públicos, y la oferta crediticia hipotecaria al analizar cada indicador del sector inmobiliario podremos conocer cuantitativa y cualitativamente, sus efectos macroeconómicos en otros sectores, es por ello que los gobierno siempre recurren a este sector como instrumento para activar la economía y mejorar las cifras y condiciones del empleo tanto nacional como regional. Es importante al examinar las tendencias del sector inmobiliario, y cuáles son las causas determinantes del déficit habitacional en nuestra ciudad, es decir analizar en qué escenario nos encontramos, evaluando si las políticas públicas están enfocadas en cerrar esta brecha, así como verificar las acciones de la planificación urbana regional a en modelos sustentables acorde a la ciudad.

El presente trabajo de investigación contempla en su desarrollo dos capítulos que se precisan a continuación: Capítulo I, denominado Aspectos Metodológicos el que se presentan las principales variables de esta investigación, se divide en cinco subcapítulos, Características de la Población a nivel nacional como local, el Sector Inmobiliario donde analizaremos los principales indicadores del sector así como la Oferta de Viviendas en Arequipa, Los Créditos Hipotecarios, estudio de La Demanda potencial y efectiva de viviendas y por último el marco legal.

Capitulo II, Resultados de la Encuesta realizada en Arequipa.

## ÍNDICE GENERAL

### CAPITULO I

1.	ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	01
1.1.	Crecimiento y Desarrollo Económico Región Arequipa .....	02
1.1.1.	Características de la población en Arequipa.....	05
	a) Proceso de urbanización Arequipa .....	05
	b) Composición de la población por sexo.....	07
	c) Población por grandes grupos de edad.....	07
	d) Estado civil o conyugal.....	08
	e) Nivel de educación alcanzado.....	09
	f) Magnitud de la población en edad de trabajar (PET).....	11
	g) PEA ocupada según categoría de ocupación.....	11
1.1.2.	Marco legal.....	13
	a) Ley N° 27867.....	14
	b) Ley N° 2915.....	14
	c) Decreto legislativo N° 1226.....	15
	d) Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.....	15
	e) Decreto Supremo N° 001-2013-VIVIENDA....	16
	f) Decreto Regional 008-2015-GRA .....	16
	g) Resolución Ejecutiva Regional N° 127-2016/GRA/GR - Directiva 008-2016...	17
	h) Reglamento Nacional de edificaciones.....	17
	i) Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025.....	17

1.1.3.	Principales actividades económicas de la región.....	18
	a) Sector Minería en Arequipa .....	22
	b) Inversión en Arequipa.....	23
1.1.4.	Empleo en Arequipa.....	25
1.1.5	Créditos Hipotecarios.....	26
	a) Tasa de Morosidad.....	28
	b) Colocaciones de Créditos en Programas de Estado .....	29
1.2.	El Sector inmobiliario.....	39
1.2.1.	Estructura y Características del Sector Construcción Perú .....	40
1.2.2.	Sector Inmobiliario y de construcción en Arequipa.....	43
	a) Actividad Edificadora en la provincia de Arequipa.....	44
	b) La oferta de edificaciones por destino.....	45
	c) La oferta total de vivienda.....	46
	d) La oferta total de vivienda según precio de venta.....	47
	e) Viviendas vendidas y no comercializables.....	47
	f) Oferta de Viviendas vendidas según sector Urbano.....	49
	g) Tamaño de la vivienda en oferta.....	52
	h) Oferta de vivienda según sector urbano.....	52
	i) Oferta total de vivienda según precios totales y por metro cuadrado.....	55

1.2.3.	La oferta de Oficinas.....	59
a)	Oferta de oficinas según sector urbano.....	61
b)	Oferta de oficinas según precios totales de venta y por metro cuadrado.....	63
1.2.4.	Demanda potencial y estratificación .....	63
a)	Características socioeconómicas de los hogares.....	65
b)	Interés por adquirir vivienda.....	66
c)	Tendencia por edades de interese de adquirir vivienda.....	66
1.2.5.	Demanda efectiva de vivienda .....	67
a)	Demanda insatisfecha de vivienda.....	68
b)	Características de la Demanda Efectiva.....	70
1.2.6.	Problemática del sector en Arequipa.....	72

## CAPITULO II

2.	RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS.....	75
2.1.	Resultados de las encuestas.....	75

## CONCLUSIONES

CONCLUSIONES.....	92
-------------------	----

## BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS

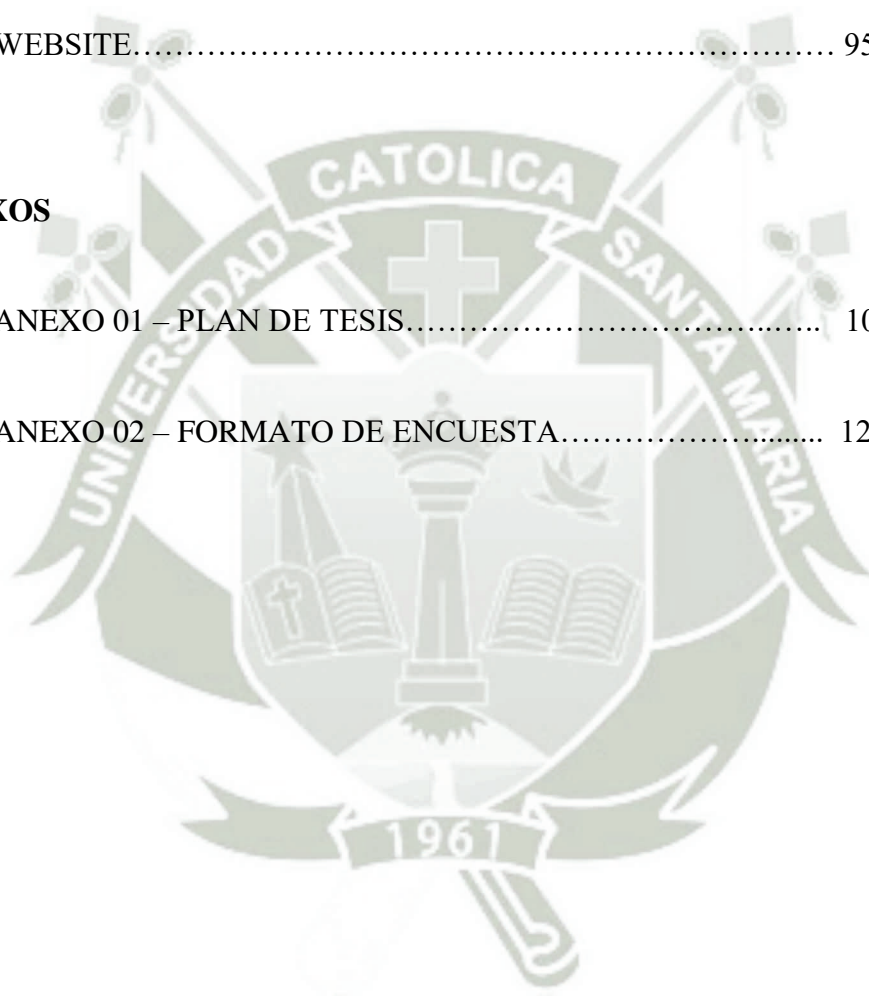
TEXTO.....	95
------------	----

WEBSITE.....	95
--------------	----

## ANEXOS

ANEXO 01 – PLAN DE TESIS.....	102
-------------------------------	-----

ANEXO 02 – FORMATO DE ENCUESTA.....	127
-------------------------------------	-----



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 01	Población total y Tasa de crecimiento en Arequipa.....	05
Tabla 02	Población censada Urbana y Rural en Arequipa.....	07
Tabla 03	Población según sexo y edades en Arequipa.....	08
Tabla 04	Población Censada según Estado Civil en Arequipa.....	09
Tabla 05	Población Censada según nivel de educación alcanzada en Arequipa.....	10
Tabla 06	Población censada en edad de trabajar según residencia y sexo en Arequipa.....	12
Tabla 07	Marco Legal.....	13
Tabla 08	Participación de la Región Arequipa con el PBI Nacional (Valores a Precios Constantes de 2007).....	19
Tabla 09	PBI por sectores económicos 2007 – 2016 Valores a precios constantes de 2007 (Miles de nuevos soles).....	21
Tabla 10	Número de empresas según sector productivo.....	21
Tabla 11	Porcentaje de ocupación del sector construcción y sector inmobiliario con otras actividades productivas Arequipa .....	25
Tabla 12	Tasa de desempleo. Tasa de ocupación Nacional y de la región Arequipa, PBI Sector Construcción Arequipa.....	26
Tabla 13	Arequipa: Créditos Directos (Saldo en Millones de Soles).....	27
Tabla 14	Arequipa: Tasa de Morosidad (Porcentaje).....	29
Tabla 15	Arequipa: Tipo de colocaciones (Porcentaje).....	30
Tabla 16	Perú: Desembolsos De Productos MIVIVIENDA Por Producto(Número de créditos desembolsados) .....	31
Tabla 17	Perú: Ranking Desembolsos De Productos MIVIVIENDA Por Departamento (Miles de Soles).....	32
Tabla 18	Arequipa: Desembolsos De Productos MIVIVIENDA (Número y monto de créditos desembolsados).....	33
Tabla 19	Perú: Desembolsos del Producto TECHO PROPIO por Modalidad (Número de BFH Bonos Familiares Habitacionales).....	35

Tabla 20	Perú: Ranking Desembolsos Programa TECHO PROPIO Por Departamento (Miles de Soles).....	35
Tabla 21	Arequipa: Desembolsos de Programa TECHO PROPIO (Número y monto de créditos desembolsados).....	36
Tabla 22	Créditos MIVIVIENDA – Oferta de Viviendas en Provincias.....	38
Tabla 23	Participación sector construcción y actividades inmobiliarias PBI global: 2012-2016 Arequipa.....	42
Tabla 24	Actividad edificadora en la provincia de Arequipa.....	44
Tabla 25	Distribución de la actividad edificadora según destinos Arequipa.....	45
Tabla 26	Oferta total de edificaciones según destino en Arequipa.....	45
Tabla 27	Oferta de vivienda en Arequipa.....	46
Tabla 28	Oferta total vivienda por precio de venta en Arequipa.....	48
Tabla 29	Viviendas vendidas en Arequipa.....	48
Tabla 30	Viviendas vendidas según precio de venta en Arequipa.....	49
Tabla 31	Viviendas vendidas según precio sector urbano en Arequipa..	51
Tabla 32	Oferta de viviendas vendidas según sector urbano Arequipa..	54
Tabla 33	Precio promedio de vivienda – Arequipa.....	55
Tabla 34	Estructura de la oferta de las casas en Arequipa.....	57
Tabla 35	Estructura de la oferta total de departamentos en Arequipa....	58
Tabla 36	Oferta total de oficinas en Arequipa.....	58
Tabla 37	Oferta total de oficinas según precio de venta en Arequipa....	60
Tabla 38	Oferta de oficinas según sector urbano en Arequipa.....	62
Tabla 39	Estructura de la oferta total de oficinas según sector urbano en Arequipa.....	62
Tabla 40	Distribución de los hogares según nivel socio económico Urbano Rural – Arequipa.....	64
Tabla 41	Distribución de los hogares según estrato socio económico – Arequipa.....	64
Tabla 42	Distribución de los hogares según tipo de ocupación de Vivienda en Arequipa.....	
Tabla 43	Interés de adquirir vivienda en Arequipa.....	66

Tabla 44	Demanda efectiva de hogares por rango de precios en Arequipa.....	67
Tabla 45	Distribución de la demanda insatisfecha en Arequipa.....	69
Tabla 46	Participación demandantes efectivos según expectativa de compra en Arequipa.....	70
Tabla 47	Participación según distritos de referencia en Arequipa.....	71
Tabla 48	Encuesta nacional a los gobiernos provinciales sobre licencias de construcción en Arequipa.....	73



## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 01	PEA según categoría de ocupación,1993-2007.....	12
FIGURA 02	Inversión Pública y Privada, PBI Construcción.....	42
FIGURA 03	Consumo interno de materiales para la construcción.....	43
FIGURA 04	Decisión de búsqueda de vivienda según distrito.....	76
FIGURA 05	Tipo de actividad laboral que desempeña.....	77
FIGURA 06	Tipo de atributos para adquirir una vivienda.....	78
FIGURA 07	Conocimiento sobre proyectos inmobiliarios.....	79
FIGURA 08	Conocimiento sobre tipos de sistemas constructivos en viviendas.....	80
FIGURA 09	Decisión de compra de vivienda en proyectos multifamiliares.....	81
FIGURA 10	Preferencia de Distrito.....	82
FIGURA 11	Nivel de ingresos familiares según distrito.....	83
FIGURA 12	Opinión sobre información de beneficios de una vivienda en un proyecto multifamiliar.....	84
FIGURA 13	Opinión sobre espacios necesarios dentro de una vivienda.....	85
FIGURA 14	Esquema de uso de vivienda modular como referente de diseño.....	86
FIGURA 15	Importancia en la relación vivienda ecológica con el entorno natural.....	87
FIGURA 16	Importancia el manejo de la ecología dentro de un proyecto de vivienda.....	88
FIGURA 17	Opinión sobre poca capacidad de construcción frente a la demanda existente.....	89
FIGURA 18	Opinión sobre insuficiencia en la disponibilidad de terrenos para proyectos inmobiliarios.....	90



# **CAPÍTULO I**

## **ASPECTOS METODOLÓGICOS**

## 1.1. Crecimiento y Desarrollo Económico Región Arequipa

La ciudad de Arequipa se caracterizó por tener indicadores económicos de desarrollo y crecimiento óptimos, sin embargo las últimas décadas analizadas reflejan un proceso de descenso en su dinámica económica y productiva, conllevando efectos muy importantes en las condiciones de vida de la población. El mercado de la ciudad muestra una contracción significativa, lo que se observa en un menor poder adquisitivo de la población, la escasez de empleo, la primacía de estrategias de supervivencia que posibilitan el desarrollo de actividades de bajos ingresos, baja calidad de vida y temor e incertidumbre respecto del futuro en términos de avance del ingreso y bienestar en general.

El incremento de la oferta proveniente de otros países, con precios difíciles de competir con la producción nacional y regional, ha afectado considerablemente la industria regional. Con esto las empresas medianas o grandes se han transformado en empresas de menor tamaño, cambiando de ser productoras a ser solo subsidiarias o distribuidoras de empresas, siendo el peor de los casos han cerrado muchas de estas.

La falta de políticas de articulación de la estructura productiva de Arequipa, así como la falta de cadenas productivas o de valor, han llevado que tanto la oferta como la demanda no tienen un equilibrio que favorezca el desarrollo del mercado interno.

Actualmente se sigue manteniendo un desequilibrio territorial, subsistiendo áreas con limitado desarrollo las mismas se caracterizan por tener economías tradicionales donde solo la agricultura sustenta a esta población, este desequilibrio no permite desarrollar niveles altos de producción y productividad, lo cual retrasa la incorporación de tecnologías que ayuden a elevar la producción.

Sin embargo en el área metropolitana de Arequipa cuenta con los servicios sociales más avanzados del sur del país, lo que ha generado flujos migratorios intensos, la mayor parte de ellos ocasionados por el interés de obtener un empleo así como educación, generando la expectativa del migrante de mejorar sus niveles de bienestar y con ello alcanzar una óptima calidad de vida, lo que no siempre se cumple. Según el INEI en el 2016 el 96.1% de la población económicamente activa de la ciudad se encontraba en condición de ocupada, siendo en los sectores de

Agricultura, pesca y minería lo que en conjunto suman el 20.3% de la PEA ocupada (INEI, 2016).

Estas migraciones por empleo y el deterioro de la estructura productiva, tienen un correlato social que se expresa en la disminución de la calidad de los servicios. El evidente problema en el área metropolitana, está referido a las grandes desigualdades en las condiciones de vida de la población y la limitada atención de los requerimientos de servicios básicos, debido a los bajos ingresos de la población y que la infraestructura con que se presta estos servicios debe de ser ampliadas y modernizadas.

La percepción a nivel nacional es que Arequipa tiene los mejores niveles de vida, puesto que al analizar los indicadores de manera agregada y compararlos con el nacional estamos por encima del promedio, situación que se explica por el efecto de urbanización, no hay que olvidar que más del 75.3% de la población del departamento radica en la ciudad (INEI, 2016).

Al analizar el comportamiento de estos indicadores a través de los años, se encuentra que las mejores condiciones de empleo e ingreso en Arequipa se dieron durante los años setenta, mientras que a nivel de otros departamentos los indicadores fueron peores a las actuales. Hecho que es alarmante puesto que en Arequipa ha habido un retroceso frente a otras realidades que si han avanzado. La concentración de la población en áreas urbanas, ha generado que se canalicen la mayor parte de recursos de las zonas rurales a las urbanas generando una especie de subsidio que termina por descapitalizarlas. Bajo este panorama las políticas privadas y públicas han sido menos significativas, puesto que las demandas han crecido y los recursos se han reducido, siendo la demanda más importante la inversión en fuentes de trabajo.

El panorama político ha buscado una gestión pública transparente y democrática que considere a todos los agentes económicos, esto se inició con un proceso de descentralización acompañado de participación ciudadana, a través de mecanismos como los comités de coordinación regional o local. Estas políticas deben superar la indiferencia de la población así como los prejuicios políticos de algunas autoridades para permitir la participación de la población en estas iniciativas.

Los principales actores económicos como Gobierno Regional, Municipalidad provincial y distritales, población y empresas deben trabajar conjuntamente para solucionar los conflictos que surgen de las desigualdades económicas sociales y

buscar elementos en común para buscar soluciones a los principales problemas, diseñando lineamientos estratégicos para superar que enfrenten de manera sostenida y estratégica la solución a los principales problemas, asumiendo las responsabilidades que a cada uno les compete, generando nuevas fuentes de riqueza para alcanzar un desarrollo sostenible de Arequipa.



### 1.1.1. Características de la población en Arequipa

La distribución de la población dentro de un país o región está asociada a los patrones de asentamiento y dispersión. Los censos en Perú, permite conocer en detalle los cambios demográficos, económicos y sociales, así mismo los censos modernos proporcionan información para formular política públicas que contribuyan el desarrollo del país.

En el departamento de Arequipa, se presentó un crecimiento promedio anual para el periodo 1993–2007 del 1,6%, dato que se calcula con el incremento de la población medido por la tasa de crecimiento promedio. Entre los censos de 1981 y 1993, el crecimiento poblacional fue de 2,0% por año; este nivel fue mayor en el periodo ínter censal 1972–1981 (3,1% anual) como se puede apreciar en la Tabla 1. El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) estima que la población de Arequipa en el 2016 es de 1 millón 301 mil habitantes (INEI, 2016).

**Tabla 01**  
**Población Total y Tasa de Crecimiento en Arequipa**

Departamento de Arequipa: Población Total y Tasa De Crecimiento Promedio Anual 1940 -2007				
Año	Total	Incremento Intercensal	Incremento Anual	Tasa de Crecimiento Promedio anual %
1940	271 241			
1961	407 163	135 922	6 472	2
1972	561 338	154 175	14 016	3
1981	738 482	177 144	19 683	3.1
1993	939 062	200 580	16 715	2
2007	1 184 567	245 505	84 612	1.6

*Nota. Adaptado de " Perfil Sociodemográfico del Departamento de Arequipa ".2007.INEI. Capítulo I.*

#### a) Proceso de urbanización Arequipa

La población de Arequipa tiene una tendencia hacia la expansión e intensificación del proceso de urbanización, que se refleja en un mayor porcentaje de la población ubicada en el área urbana respecto de la población censada total del departamento. La población censada en los

centros poblados urbanos es de 1 millón 44 mil 392 habitantes, la misma que representa el 90,6% de la población departamental. La población empadronada en los centros poblados rurales es de 107 mil 911 personas que representa el 9,4% de la población censada.

Los resultados del censo 2007, indicaron que la población urbana del departamento se incrementó en 32,9%, respecto al año 1993, mientras que la población rural disminuyó en 17,6%, es decir que la población urbana tuvo un crecimiento promedio de 18 mil 467 personas por año, y en las áreas rurales a un promedio de 1 mil 646 personas por año.

Analizando las cifras absolutas como se observa en la Tabla 02, se puede apreciar que entre los censos de 1961 y 1972, el incremento de la población urbana fue de 4,9% por año. Este ritmo disminuyó a 3,7% anual en el periodo inter censal 1972–1981, a 2,5% en el periodo 1981–1993 y a 2,0% en el periodo 1993–2007. Lo mismo se puede observar en la población rural la que ha decrecido a un ritmo inferior al 9,4% anual, como se puede apreciar en la tabla 02.

Las estimaciones del INEI, en el 2017 informaron que de las ocho provincias que posee el departamento de Arequipa (Arequipa, Camaná, Caravelí, Castilla, Caylloma, Condesuyos, Islay y La Unión), la provincia de Arequipa es la que presenta mayor concentración poblacional con un 75,3% de la población (991 mil 218 habitantes), mientras que La Unión es la provincia con menor población, solo alberga 14 mil 246 personas.

La densidad poblacional que mide el número medio de sujetos que residen en un kilómetro cuadrado de territorio, para la ciudad de Arequipa la densidad de la población total del departamento de Arequipa desde 1940 ha incrementado pasando de 4,3 Hab./Km<sup>2</sup> a 18,2 Hab./Km<sup>2</sup> en el año 2007 (INEI, 2007), para el 2015 este indicador es para la provincia de Arequipa presenta es aproximadamente 93 Hab./Km<sup>2</sup> y se encuentra por encima de la densidad poblacional del departamento que es igual a 20 Hab./Km<sup>2</sup> y al de las otras siete provincias (Municipalidad Provincial de Arequipa, 2016) este cambio se relaciona a la evolución demográfica del

componente de fecundidad, al proceso de urbanización y la migración interna.

**Tabla 02**

**Población Censada Urbana y Rural en Arequipa**

Departamento de Arequipa : Población censada urbana y rural tasa de crecimiento en los Censos Nacionales , 1940-2007

Año	Total	Población		Incremento Intercensal		Tasa de crecimiento	
		Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural
1940	263 077	155 144	107 933				
1961	388 881	250 746	138 135	95 602	30 202	2.3	1.2
1972	529 566	420 801	108 765	170 055	-29370	4.9	-2.2
1981	706 580	583 927	122 653	163 126	13 888	3.7	1.3
1993	916 806	785 858	130 948	201 931	8 295	2.5	0.5
2007	1 152 303	1 044 392	107 911	258 534	-23037	2	-1.3

*Nota. Adaptado de "Censos Nacionales de Población y vivienda".2007. INEI*

**b) Composición de la población por sexo**

Los datos históricos en población de la provincia de Arequipa no han tenido una marcada diferencia por sexo, las estimaciones en el periodo intercensal de 1972-2015 se puede apreciar que la población masculina pasó de 50% a 48%, se incrementó en 290 mil 915 hombres, y la población femenina tiene una mínima ventaja pasando de 50% a 52% en el mismo periodo aumentando en 325 mil 544 mujeres como se aprecia en la Tabla 03.

Las estimaciones del INEI en el 2017, indican que la población femenina en Arequipa es de 656 mil y la masculina es de 645 mil (INEI, 2017).

**c) Población por grandes grupos de edad**

Según grupos de edad, la población de la provincia de Arequipa entre los años 1981 y2015, para personas menores de 15 años se ha dado una reducción considerablemente en términos relativos de 38.9% a 26.4% y cuya estimación para el 2015 sería del 23%, esto reflejado por las bajas tasas de fecundidad.

El censo del 2007, para el grupo de jóvenes y adultos jóvenes (15 a 59 años de edad) se ha incremento de 58% a 61.8%, estimándose para el 2015

la cifra del 69% que resulta beneficioso a nuestra provincia ya que al mejorar las políticas de promoción de empleo se estaría beneficiando directamente el ingreso familiar, la capacidad de consumo y de ahorro en la población.

La población femenina productiva que está en el rango (15 - 64 años) ha pasado de 62,3% (287 449 mujeres) en 1993 a 66,9% (391 538 mujeres) en el 2007. Para la población masculina presenta el mayor crecimiento, pasando de 59,9% (203 215 hombres) en 1993 a 65,4% (371 067 hombres) en el año 2007 (INEI, 2007).

**Tabla03**

**Población según sexo y edades en Arequipa**

**Departamento de Arequipa: Población censada por años censales, según sexo y grandes grupos de edad, 1981, 1993 y 2007**

Grandes grupos de edad y sexo	1981		1993		2007	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%
<b>Total</b>	<b>706 580</b>	<b>100</b>	<b>916 806</b>	<b>100</b>	<b>1 152 303</b>	<b>100</b>
0-14	274 672	38.9	303 357	33.1	304 769	26.4
15-64	401 365	56.8	566 594	61.8	762 605	66.2
65 y más	30 543	4.3	46 855	5.1	84 929	7.4
<b>Hombre</b>	<b>357 097</b>	<b>100</b>	<b>455 200</b>	<b>100</b>	<b>567 669</b>	<b>100</b>
0-14	139 475	39.1	153 674	33.8	155 349	27.4
15-64	203 215	56.9	279 145	61.3	371 067	65.4
65 y más	14 407	4	22 381	4.9	40 923	7.2
<b>Mujer</b>	<b>349 483</b>	<b>100</b>	<b>461 606</b>	<b>100</b>	<b>584 964</b>	<b>100</b>
0-14	135 197	38.7	149 683	32.4	149 420	25.5
15-64	198 150	56.7	287 449	62.3	391 538	66.9
65 y más	16 136	4.6	24 474	5.3	44 006	7.5

*Nota: Adaptado de "Censos Nacionales de Población y vivienda":2007. INEI*

**d) Estado civil o conyugal**

En los censos nacionales se recoge información sobre el estado civil o conyugal de las personas de 12 y más años de edad. Esta información es importante para investigaciones demográficas y sociales.

En el departamento de Arequipa, se analiza que en el periodo intercensal (1993-2007), el aumento del número de convivientes es considerable (102

839), al pasar de 12,5% en 1993 a 20,4% en el 2007, es decir, varió en 7,9 puntos porcentuales; mientras que el porcentaje de casados disminuyó, al pasar de 37,1% en el año 1993 a 31,4% en el 2007, muy similar en la categoría soltero de 44,6% en 1993 a 40,4% en el 2007.

También se puede apreciar que el número de personas separadas paso de 9 mil 909 (1,5%) en 1993 a 29 mil 521 (3,2%) en el 2007.

#### Tabla 04

#### Población Censada según Estado Civil en Arequipa

Departamento de Arequipa: Población censada de 12 y más años según estado civil o conyugal, 1993 y 2007

Estado civil o conyugal	1993 a/		2007		Var. (1993- 2007 %)
	Abs.	(%)	Abs.	(%)	
<b>Total</b>	<b>670211</b>	<b>100</b>	<b>914344</b>	<b>100</b>	<b>36</b>
Conviviente	84045	12.5	186884	20.4	122
Separado	9909	1.5	29521	3.2	198
Casado	248867	37.1	287182	31.4	15
Viudo	25020	3.7	34678	3.8	39
Divorciado	3784	0.6	6755	0.7	79
Soltero	298586	44.6	369324	40.4	24

Nota: Adaptado de "Censos Nacionales de Población y vivienda":2007. INEI

Sin embargo en el 2015 a nivel nacional Arequipa constituye el segundo departamento de mayor inscripciones de matrimonios con 4 344 inscripciones y contrariamente ocupa el sexto lugar de divorcios inscritos 263 inscripciones (INEI,2015).

#### e) Nivel de educación alcanzado

Los resultados obtenidos del Censo Nacional de Población y Vivienda del 2007, revelan que el nivel de educación de la población de 15 y más años de edad ha mejorado respecto al nivel registrado en el Censo de 1993 en los niveles de educación universitaria (125,7 %) y secundaria (22,9%) variaciones positivas que se pueden apreciar en la tabla 05. En el 2007, el 45,9% de esta población ha estudiado un año de educación superior (superior no universitaria 21,2% y universitaria 24,8%), el 34,2% logró

estudiar algún año de educación secundaria. Si embargo para los niveles de educación inicial y primaria decreció en el periodo intercensal 1993-2007 (-63.8% y -20% respectivamente). En la población de 15 y más años en el 2007, se observa que en el nivel de educación primaria y con educación inicial alcanzan el 14,5%.

**Tabla 05**

**Población censada según nivel de educación alcanzada en Arequipa**

**Departamento de Arequipa: Población Censada de 15 y más años de edad , según Nivel de Educación Alcanzado, 1993 Y 2007**

Nivel de educación alcanzada	Censo 1993		Censo 2007		Variación Intercensal	
	Total	%	Total	%	Total	%
<b>Total</b>	<b>606 333</b>	<b>100</b>	<b>847 534</b>	<b>100</b>	<b>241 201</b>	<b>100</b>
Sin nivel	43 937	7.2	46 137	5.4	2 200	5
Inicial	2 212	0.4	800	0.1	-1412	-63.8
Primaria	152 204	25.1	121 714	14.4	-30490	-20
Secundaria	235 447	38.8	289 460	34.2	54 013	22.9
Superior	172 533	28.5	389 423	45.9	216 890	125.7
Sup. No universitaria	66 850	11	179 391	21.2	112 541	168.3
Sup. Universitaria	105 683	17.4	210 032	24.8	104 349	98.7

*Nota: Adaptado de "Censos Nacionales de Población y vivienda":2007. INEI*

Un dato que también amerita analizar es la distribución del nivel educativo por situación civil en la población de 12 a más años de edad.

Para las personas que se declararon en estado de convivencia (186 mil 884 personas) el 42,4% alcanzaron el nivel secundaria, 34,8% informaron tener nivel superior (38 930 superior no universitaria y 26 132 superior universitaria) y solo el 17,8% solo estudio primaria.

Estos resultados para la población casada es diferentes, puesto que la proporción de casados con estudios de nivel superior conforman el 49,5% y solo el 25% estudio secundaria.

**f) Magnitud de la población en edad de trabajar (PET)**

El Censo Nacional de Población del 2007 nos brinda los siguientes resultados para el departamento de Arequipa, la población que tiene edad para desempeñar una actividad económica, es de 869 mil 955 personas, es decir, 75 de cada 100 personas censadas tienen edad para desempeñar una actividad económica y generar ingresos. Al comparar estos datos con el Censo de 1993, se ha incrementado en 16 mil 888 personas, lo que representa una tasa de crecimiento promedio anual de 2,2%, superior a la tasa de crecimiento de la población 1,6% anual.

Considerando el área de residencia, en el área urbana, la población arequipeña en el 2007, tiene una tasa de crecimiento promedio anual de 2,6%. La PET del área rural presentó una tasa de crecimiento promedio anual negativo de 0,3% como se aprecia en la Tabla 06.

La PET del departamento de acuerdo al sexo de sus integrantes nos informa que el 51,3% son mujeres y el 48,7% son hombres. Para ambos casos la PET masculina como la femenina aumentaron a una tasa de 2,2% y 2,3% anual.

**g) PEA ocupada según categoría de ocupación**

La PEA ocupada del departamento de Arequipa está compuesto por 167 mil 498 trabajadores independientes que representa el 36,3%; 143 mil 493 por trabajadores empleados (31,1%); 105 mil 908 obreros (22,9%); 19 mil 955 personas trabajadores familiares no remunerados (4,3%); 13 mil 390 personas trabajadores del hogar (2,9%) y por 11 mil 483 patronos o empleadores (2,5%).

Estos resultados analizados dentro del período intercensal 1993-2007, nos informa que la estructura de la PEA ocupada por categoría de ocupación ha sufrido cambios positivos a excepción de los trabajos familiares no remunerados y trabajador del hogar tuvieron una leve reducción del 0,3% y 1,0%. Como se puede apreciar en la siguiente figura.

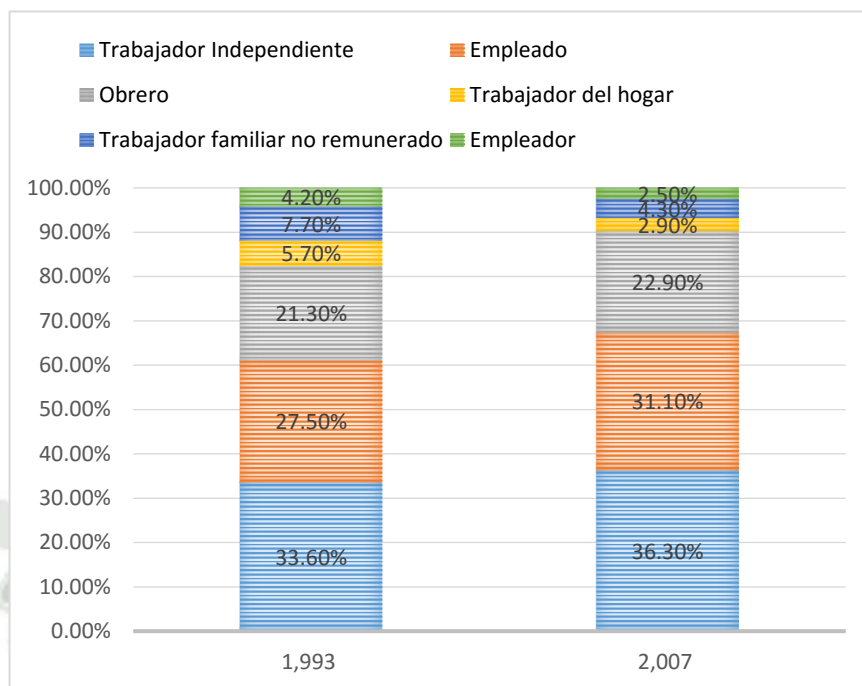


Figura 01: PEA ocupaFigura01: PEA según categoría de ocupación, 1993-2007.

**Tabla 06**  
**Población censada en edad de trabajar según residencia y sexo en Arequipa**

**Departamento de Arequipa: Población censada en edad de trabajar, según área de residencia y sexo, 1993 y 2007 (Población de 14 y más años de edad)**

Área de resid./sexo de trabajar	Censo 1993		Censo 2007		Crecimiento promedio anual	
	Población en edad de trabajar	% del total de población	Población en edad de trabajar	% del total de población	Tasa (%)	Cifras absolutas
<b>Total</b>	<b>633 526</b>	<b>69.1</b>	<b>869 955</b>	<b>75.5</b>	<b>2.2</b>	<b>16 888</b>
Hombre	311 476	68.4	423 412	74.6	2.2	7 995
Mujer	322 050	69.8	446 543	76.3	2.3	8 892
<b>Urbana</b>	<b>550 381</b>	<b>70</b>	<b>790 612</b>	<b>75.7</b>	<b>2.6</b>	<b>17 159</b>
Hombre	266 180	69.1	377 717	74.5	2.5	7 967
Mujer	284 201	71	412 895	76.8	2.7	9 192
<b>Rural</b>	<b>83 145</b>	<b>63.5</b>	<b>79 343</b>	<b>73.5</b>	<b>-0.3</b>	<b>-272</b>
Hombre	45 296	64.8	45 695	75.6	0.1	29
Mujer	37 849	62	33 648	70.9	-0.8	-300

Nota: Adaptado de "Censos Nacionales de Población y vivienda":2007. INEI

### 1.1.2. Marco Legal

**Tabla 07**

**Marco Legal Nacional y Regional**

LEY	Descripción	Objetivo
Ley N° 27867	Ley de Organización y Funciones Del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	La misión de esta ley es conducir las gestiones públicas regionales de la mano con el marco de políticas nacionales.
Ley N° 29151	Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales	Contribuir al desarrollo de la región a través de una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado
Decreto legislativo N° 1226, modifica la ley N° 27829	Ley de creación del Bono Familiar Habitacional – BFH	Se implementa el subsidio directo denominado Bono Familiar Habitacional
Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA	Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Proporcionar a las municipalidades el marco normativo para planificación urbana y gestión de suelo.
Decreto Supremo N° 001-2013-VIVIENDA modifica Decreto Supremo N° 004-2012-VIVIENDA	Creación del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios	Mejorar la calidad de vida de la población de estos barrios
Decreto Regional 008-2015-GRA -	Lineamientos para la presentación y Admisión de Iniciativas Privadas en el Gobierno Regional de Arequipa	Disponer de un instrumento normativo óptimo para la presentación y admisión de iniciativas privadas de alcance regional.
Resolución Ejecutiva Regional N° 127-2016/GRA/GR -	Directiva 008-2016 "Lineamientos para Calificar y Aprobar Proyectos de Vivienda de Interés Regional en el Gobierno Regional de Arequipa"	Establecer lineamientos de transparencia que uniformicen la calificación y aprobación de los proyectos de vivienda
	Reglamento Nacional de Edificaciones	Proporcionar las normas y requisitos mínimos para el diseño y construcción.
	Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025	Orientar en temas relacionados a la gestión de suelo, desarrollo urbano y rural, así como el acondicionamiento territorial

*Nota: Fuente propia*

**a) Ley N° 27867- Ley Orgánica de Gobiernos Regionales**

Esta ley fue aprobada el 8 de noviembre del 2002 por el Congreso con el objetivo principal de fomentar el desarrollo de todas las regiones del Perú, a través de la promoción de la inversión pública, inversión privada y empleo. La misión de esta ley es conducir las gestiones públicas regionales de la mano con el marco de políticas nacionales.

“En el artículo 58 enfoca las principales funciones de los gobiernos regionales en materia de vivienda y saneamiento como son:

- Formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda de acuerdo a los gobiernos locales.
- Promover los programas de vivienda urbanos y rurales, utilizando los recursos públicos y privados, así como la utilización de los terrenos del gobierno regional. Y de esta forma utilizar los materiales de la región para la construcción de estas viviendas.
- Y principalmente promover la capacitación e investigación científica y tecnológica en materia de construcción y saneamiento”  
(Ley 27867, 2002).

**b) Ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Con esta ley se creó el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SINABIP) con el objetivo de contribuir al desarrollo de la región a través de una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado.

Así mismo se indica que todas las acciones de los gobiernos regionales relacionadas a los bienes de su propiedad, deberán remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SNB) la misma que de encontrar irregularidades informara inmediatamente a la Contraloría General de la Republica para aplicar las sanciones respectivas al Titular de la entidad pública (Ley 29151,2008).

**c) Decreto legislativo N° 1226: modifica la Ley N° 27829 - Ley de creación del Bono Familiar Habitacional (BFH)**

La ley N° 27829 implementa el subsidio directo denominado Bono Familiar Habitacional, el mismo que incentiva la obtención o mejoramiento de una vivienda principalmente en los ámbitos rurales y urbanos que carecen de recursos.

El Decreto legislativo N° 1226, efectuó algunos cambios siendo los principales:

- Ampliación del monto de una Vivienda de Interés Social (VIS) de 14 UIT a 20 UIT.
- Mayor cobertura de beneficiarios, de zonas rurales y urbanas de escasos recursos a personas que se encuentren en zonas de muy alto riesgo, así mismo de encontrarse bajo una vivienda que haya sufrido un colapso o este inhabilitada por un desastre.
- Se deberá controlar después de haberse otorgado del BFH para garantizar el cumplimiento de los fines para los cuales fue otorgado (Decreto Legislativo 1226, 2015).

**d) Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

Este decreto tiene por objetivo proporcionar a las municipalidades el marco normativo, como lineamientos y condiciones que ayuden los procedimientos técnicos y administrativos de planificación urbana y gestión de suelo.

Estos instrumentos de planificación urbanísticas son:

- Plan Específico, siendo su objetivo complementar la planificación urbana de las localidades que ameriten un tratamiento integral especial.

- Reajuste de Suelos, este instrumento consiste en la acumulación acordada de los propietarios de parcelas rústicas bajo una organización con personería jurídica.
- Unidad de Gestión Urbanística, que promueve las integraciones inmobiliarias de predios para garantizar el desarrollo integral de Zonas de Reglamentación Especial (Decreto Supremo N° 004-2011, 2011).

**e) Decreto Supremo N° 001-2013-VIVIENDA modifica Decreto Supremo N° 004-2012-VIVIENDA - Creación del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB)**

El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios tiene el objetivo mejorar la calidad de vida de la población de estos barrios a través de un trabajo conjunto entre el Ministerio de Vivienda, Municipalidades y Comunidad Barrial.

El Decreto Supremo 001-2013 indica que los barrios que deseen participar de este Programa deben estar ubicados en distritos de más de 2,000 habitantes, sin embargo se puede realizar una excepción en aquellos barrios que cumplan con los criterios de elegibilidad y priorización (Decreto Supremo N° 001-2013, 2014).

**f) Decreto Regional 008-2015-GRA - Lineamientos para la presentación y Admisión de Iniciativas Privadas en el Gobierno Regional de Arequipa**

Este decreto tiene como principal objetivo disponer de un instrumento normativo óptimo para la presentación y admisión de iniciativas privadas de alcance regional, así como fomentar la inversión privada en proyectos integrales, armónicos y sostenibles dentro de la región.

**g) Resolución Ejecutiva Regional N° 127-2016/GRA/GR - Directiva 008-2016 "Lineamientos para Calificar y Aprobar Proyectos de Vivienda de Interés Regional en el Gobierno Regional de Arequipa"**

Esta directiva tiene como objetivo establecer lineamientos de transparencia que uniformicen la calificación y aprobación de los proyectos de vivienda.

Los lineamientos son:

- Proyectos de vivienda que estén orientados a disminuir de forma significativa el déficit de vivienda a nivel regional.
- Para los proyectos de vivienda cuyo monto total de inversión oscile entre S/.30'000,000.00 (Treinta Millones y 00/100 Soles) a S/.90'000,000.00 (Noventa Millones y 00/100Soles), que cumplan con los requisitos establecidos en la normatividad legal y dicha Directiva, deberán ser declarados de interés regional (Resolución Ejecutiva Regional N° 127-2016/GRA/GR, 2017).

**h) Reglamento Nacional de Edificaciones**

Este reglamento tiene como objetivo proporcionar las normas y requisitos mínimos para el diseño y construcción.

Tiene carácter obligatorio para las habilitaciones urbanas y edificaciones en el ámbito nacional, considerando las condiciones de adecuación al entorno y protección del medio ambiente (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006).

**i) Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025**

Este reglamento es un instrumento normativo y de regulación para la Municipalidad Provincial de Arequipa y Municipalidades Distritales metropolitanas, que orienta en temas relacionados a la gestión de suelo, desarrollo urbano y rural, así como el acondicionamiento territorial. Su

principio de prevalencia es ante cualquier norma urbanística nacional, regional o sectorial.

Los instrumentos técnicos-normativos de este plan son:

- El Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) que orienta y regula principalmente la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural.
- El Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) que orienta la gestión territorial y el desarrollo urbano de las áreas metropolitanas.
- El Plan de Desarrollo Urbano (PDU) que sirve para orientar el desarrollo urbano de las ciudades o conglomerados urbanos.
- El Plan Urbano Distrital (PUD) donde se desarrollan disposiciones del Plan de Desarrollo Metropolitano y del Plan de Desarrollo Urbano
- El Esquema de Ordenamiento Urbano (EU) que promueve y orientara el desarrollo de los centros poblados.
- El Plan Específico (PE) cuyo fin es ayudar en la planificación urbana de las localidades en crecimiento urbano.
- El Planeamiento Integral (PI) por el cual se complementan el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano (Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025, 2016).

### **1.1.3. Principales actividades económicas de la región**

El Perú cerró el año 2016 con un crecimiento del PBI igual a 4%, estimación que para el 2017 es del 2.8% debido al retraso de proyectos importantes por el fenómeno del Niño (El Comercio, 2017).

Es así que después de la ciudad de Lima, entre los departamentos que más contribuyen al PBI Nacional es Arequipa, se observa que la participación de la actividad económica arequipeña en precios constantes en el total nacional tenía una tendencia de participación cada vez menor durante la última década, sin embargo las estimaciones del INEI en el 2016 fueron optimas llegando inclusive al 6%, como se puede apreciar en la siguiente tabla.

Los principales sectores que sustentan la economía arequipeña son los la minería (37.6%), servicios (27.7%), la manufactura (11.43%), y en porcentaje muy similar comercio (9.38%) y construcción (7.03%).

Sin embargo el sector comercio y manufactura en el 2016 disminuyo su participación en el PBI de la región.

Entre los principales hechos de importancia que informo el BCR en la Síntesis de Actividad Económica de Arequipa en Diciembre 2016, se destaca que tanto los sectores agropecuario y pesquero tuvieron una contracción de 0,3% y 65,6 % respectivamente, mientras que el sector minero creció un 20,4%, en el período interanual.

**Tabla 08**

**Participación de la Región Arequipa con el PBI Nacional (Valores a Precios Constantes de 2007)**

Año	Arequipa N. S./MIL	PBI Nacional N. S./MIL	Participación %
2007	16,991,831	319,693,316	5.3%
2008	18,885,807	348,869,894	5.4%
2009	19,032,479	352,693,089	5.4%
2010	20,158,733	382,081,458	5.3%
2011	21,038,813	406,256,016	5.2%
2012	22,033,542	431,199,017	5.1%
2013	22,629,103	456,434,784	5.0%
2014	22,774,457	467,180,690	4.9%
2015	23,629,319	482,369,679	4.9%
2016/e	29,844,731	501,097,616	6.0%

*Nota, Adaptado de Base de Datos INEI, 2016.*

Este panorama para agosto del 2017 solo se tiene un crecimiento positivo en el sector minero (15,6 %), mientras que el sector agropecuario cayó en 12,3% explicado por una contracción del subsector agrícola (-20.6%) destacando los cultivos con destino al mercado externo como la alcachofa con (122%); el sector pesca con un descenso de 92,8% afectado notablemente

por la extracción nula de anchoveta para la pesca industrial (-80,8%), estos dos sectores han afectado notablemente el sector manufacturero que mostró un descenso de 15,8% explicada por la contracción de la manufactura primaria (-32.2%) en la menor producción y conservas y congelado de pescado (-515.1%), harina y aceite de pescado (-100,0 %), y productos de cobre (-22,7%), así como en la no primaria se registró un evolución negativa de 11,1 %, principalmente por la menor producción de bebidas no alcohólicas (-87,6) evolución que fue atenuada por la mayor producción de hilaturas de fibras textiles (22,0 %). En el sector de manufactura se tiene una expectativa positiva de crecimiento dada la coyuntura nacional de preferencia por prendas de vestir con temáticas nacionales (BCR, 2017).

Podemos observar que el sector que tiene el mayor número de empresas a nivel regional, son agropecuario (15.4%), minería (7.8%) y comercio (7%)



**Tabla 09**

**PBI Arequipa por sectores económicos 2007 – 2016 - Valores a precios constantes de 2007(Miles de nuevos soles)**

Arequipa	Total	Agricultura		Pesca		Minería		Manufactura		Construcción		Comercio		Servicios	
		S./MIL	%	S./MIL	%	S./MIL	%	S./MIL	%	S./MIL	%	S./MIL	%	S./MIL	%
2007	<b>16,991.83</b>	1296368	7,63%	176124	1,04%	4528459	26,65%	3302350	19,43%	805138	4,74%	1720214	10,12%	4726482	27,82%
2008	<b>18,885.81</b>	1430241	7,57%	162.97	0,86%	5586573	29,58%	3368732	17,84%	888503	4,70%	1905124	10,09%	5086113	26,93%
2009	<b>19,032.48</b>	1386861	7,29%	145378	0,76%	5416778	28,46%	3298276	17,33%	1085785	5,70%	1871530	9,83%	5266095	27,67%
2010	<b>20,158.73</b>	1374603	6,82%	29067	0,14%	5755318	28,55%	3393015	16,83%	1266019	6,28%	2074944	10,29%	5632123	27,94%
2011	<b>21,038.81</b>	1415362	6,73%	81043	0,39%	5767704	27,41%	3579195	17,01%	1310584	6,23%	2217416	10,54%	6017455	28,60%
2012	<b>22,033.54</b>	1528671	6,94%	81206	0,37%	5572085	25,29%	3465927	15,73%	1765064	8,01%	2467068	11,20%	6439135	29,22%
2013	<b>22,629.10</b>	1539470	6,80%	40.18	0,18%	5449447	24,08%	3456963	15,28%	2041958	9,02%	2553770	11,29%	6795570	30,03%
2014	<b>22,774.46</b>	1598489	7,02%	57038	0,25%	4716249	20,71%	3625690	15,92%	2240321	9,84%	2663490	11,70%	7074409	31,06%
2015	<b>23,629.32</b>	1551462	6,57%	53543	0,23%	5654956	23,93%	3406490	14,42%	1977557	8,37%	2745828	11,62%	7417428	31,39%
2016	<b>29,844.73</b>	1628507	5,46%	42036	0,14%	11220487	37,60%	3410325	11,43%	2098294	7,03%	2799097	9,38%	7779156	26,07%

*Nota, Adaptado de Base de Datos INEI, 2016.*

**Tabla 10**

**Número de empresas según sector productivo en Arequipa**

Región	Agropecuario	Comercio	Construcción	Energía	Manufactura	Minería	Otros no económicos	Pesca	Sector Público	Servicios	Total
<b>Arequipa</b>	3,475.00	18,477.00	305.00	9.00	2,024.00	63.00	-	16.00	6.00	10,657.00	35,032.00
<b>Región/Nacional</b>	15,4%	7,0%	4,7%	3,4%	6,3%	7,8%	0,0%	1,2%	2,6%	6,2%	7,0%
<b>Total</b>	22,568.00	265,778.00	6,456.00	265.00	31,922.00	810.00	6.00	1,294.00	230.00	172,747.00	502,076.00

*Nota: Declaración de la Renta 2014. SUNAT. (Considera empresas que venden menos de US\$. 750,000 al año.)*

### a) Sector Minería en Arequipa

El sector minero viene registrando indicadores positivos desde el 2015. La producción minera de Arequipa viene liderando a nivel nacional, la producción de cobre tiene una participación del 22,1 % y molibdeno con 45.7%. Así también ocupa el tercer lugar a nivel nacional en la producción de oro con el 12,5% (BCR, agosto 2017). Todo este panorama optimo se debe al mayor aporte de la ampliación de Cerro Verde que aumento la producción de molibdeno que contrarresto el aumento del precio del cobre del cobre en 36,2%, en tanto minerales como la plata y el oro redujeron sus precios significativamente en 13.7% y 4.4% respectivamente (BCR, 2017).

Este megaproyecto minero de Cerro Verde, implico una inversión de \$ 4,600 millones, lo que permite a la empresa alcanzar su objetivo de duplicar su producción, esta ampliación inicio en el 2015 y con esto la empresa producirá además de 1,000 millones de libras de cobre y 25 millones de libras de molibdeno, ubicando a Cerro Verde entre los cinco mayores productores de cobre del mundo. Así también, este proyecto generó 12,500 mil empleos en su construcción, siendo la mayor proporción mano de obra de Arequipa según informo la compañía (Plan de Desarrollo Local Concertado de Arequipa 2016 – 2021, 2016).

“En Arequipa, existen varios proyectos mineros además de la ampliación de Cerro Verde. Los proyectos que registran con el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) aprobado son:

- Proyecto Tía María con una inversión aproximada de 1,4 millones de dólares, que beneficiará a la empresa Southern Cooper en elevar su producción en más de 120 mil toneladas de cobre.
- Proyecto Pampa de Pongo de Jinzhao Mining Perú S.A., que tiene como objetivo incrementar la producción anual de hierro en 15 millones de toneladas, con una inversión de US\$ 1,5 mil millones.

- Proyecto Tambomayo de la Compañía de Minas Buenaventura con una inversión de US\$ 340 millones que permitirá aumentar la producción anual de oro y plata en 150 mil y 3 millones de onzas, respectivamente.

También, entre los proyectos en exploración se tienen:

- Proyecto cuprífero Don Javier de Junefield Group S.A. ubicado en el distrito de Yarabamba, provincia de Arequipa, con una inversión de US\$ 600 millones.
- Proyecto Zafranal de Minera AQM Cooper Perú S.A.C. ubicado en el distrito de Huancarqui, provincia de Castilla, que permitiría ampliar la producción anual de cobre y oro en 103 mil T.M.F y 30 mil onzas, respectivamente, con una inversión de US\$ 1,1 mil millones” (BCR Sede Arequipa, 2016).

#### **b) Inversión en Arequipa**

##### **Importantes Inversiones Privadas**

En el 2013 otorgaron la Buena Pro de la Concesión Suroeste a la empresa Gas Natural Internacional SDG S.A, con una inversión inicial es de US\$ 60 millones. Este proyecto consiste en dos plantas de regasificación ubicadas en los distritos de Cerro Colorado y Sabandía.

En el 2014 se inició la construcción del Nuevo Muelle F del Terminal Portuario de Matarani, que demandó una inversión de S/ 280 millones, esta inversión que comenzó a funcionar en junio del 2016 busca el mayor embarque de concentrados de minerales provenientes de las operaciones mineras de Cerro Verde, Antapaccay y Las Bambas en forma encapsulada.

En el sector comercio a partir del 2015 se inició la construcción del Mall Aventura Plaza Cayma, cuya una inversión fue de US\$ 70 millones.

En el mismo año el Grupo Intercorp invirtió S/ 80 millones en la construcción de la nueva infraestructura y equipamiento del campus de la UTP Arequipa.

En septiembre del 2016 entro a operar La Planta de Moly-Cop Adesur S.A., ubicada en La Joya con una inversión estimada de US\$ 60 millones, que permitiría triplicar su capacidad de producción actual y así atender a la unidades mineras Cerro Verde, Cuajone, Toquepala, Antapaccay, Constanca y Las Bambas.

### **Importantes Inversiones Públicas**

Las principales inversiones del Gobierno Nacional entre los años 2008 y 2015, las mismas que han contribuido al crecimiento actual de la región fueron de S/ 1 848,9 millones, estas son:

- La construcción y mejoramiento de la carretera Camaná-Dv. Quilca-Matarani-Ilo-Tacna, con una inversión de S/ 251,4 millones.
- Rehabilitación y remodelación de la Institución Educativa Honorio delgado Espinoza, con una inversión de S/ 14,9 millones.
- Rehabilitación y remodelación de la Institución Educativa Juana Cervantes de Bolognesi, con una inversión de S/ 8,5 millones.

Así también, las principales inversiones del Gobierno Regional en este periodo fueron de S/ 2 542,5 millones, destacando:

- Proyecto Majes- Sigvas II Etapa con una inversión de S/ 11,9 millones. Este proyecto se estima concluirlo en 5 años con una inversión total de US\$ 550 millones, esta etapa se priorizara la promoción de la inversión privada para la agro-exportación y la optimización del uso de agua (BCR Sede Arequipa, 2016).

#### 1.1.4. Empleo en Arequipa

Analizando los datos de la tabla 11 podemos observar que la participación del sector construcción (7.98% en promedio) e inmobiliario (5.42% en promedio) del empleo en la ciudad de Arequipa siempre ha sido constante, sin embargo los dos sectores económicos son los que más sufrieron durante la recesión económica que la ciudad viene teniendo, siendo más notoria en el periodo del 2015 al 2016 donde la ocupación en el sector construcción se contrajo en 10.1% y en las actividades inmobiliarias también se redujo en 29.6%.

La característica del empleo en el sector construcción como las actividades inmobiliarias es que ambos generan más empleo por unidad de producto que el promedio de la economía.

Así, también podemos observar que el sector minería es uno de los sectores que más influencia en ambos sectores, puesto que los cambios de la ocupación en los otros sectores no son relevante en el porcentaje de la participación de ocupación del sector construcción e inmobiliario.

**Tabla 11**

**Porcentaje de ocupación del sector construcción y sector inmobiliario con otras actividades productivas Arequipa.**

Sector Productivo Arequipa	2012	2013	2014	2015	2016
Comercio	19.3	20.2	18.4	18.8	19.7
Manufactura	12.7	11.7	10.1	10	10
Servicio	9.6	10	10	10	10.4
Construcción	7.4	8.6	8.9	7.9	7.1
Inmobiliarias y alquileres	4.7	5.3	5	7.1	5
Minería	3.4	4.1	5.1	4.7	4.2
Otros	42.9	40.1	42.5	41.5	43.6

*Nota: Adaptado de "Sistema de Información Regional para la toma de decisiones". INEI*

En línea general, tanto la tasa de desempleo como ocupación de la Región Arequipa impactan según la tendencia nacional, durante el periodo del 2012 al 2013 la tasa de desempleo de la región aumento en 10.4% y la tasa de

ocupación se redujo en 0.5%, sin embargo tanto el sector construcción presento un crecimiento del 15.7% en su PBI, esto explicado principalmente por el aumento de la inversión en el avance físico de obras en 9.62% a nivel nacional, este resultado fue la mitad de lo registrado en el 2012, según el último informe técnico de producción del INEI.

**Tabla 12**

**Tasa de desempleo. Tasa de ocupación Nacional y de la región Arequipa, PBI Sector Construcción Arequipa.**

<b>Tasa de desempleo de la población</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Nacional	3.7	3.9	3.7	3.5	4.2
Arequipa	4.8	5.3	4.4	3.9	4.9
<b>Tasa de ocupación de la población</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Nacional	96.3	96	96.3	96.5	96.8
Arequipa	95.2	94.7	95.6	96.1	97.65
<b>var. PBI Sector Construcción (Precio Constantes)</b>	34.7%	15.7%	9.7%	-11.7%	6.1%

*Nota: Adaptado de "Sistema de Información Regional para la toma de decisiones". INEI*

**1.1.5. Créditos Hipotecarios**

El crecimiento consecutivo por 18 años del país impulsado por la explotación minera e hidrocarburos permitió el avance positivo de las principales variables del sector financiero (créditos, depósitos, calidad de cartera, liquidez, cobertura, entre otros). Por lo contrario, que la demanda interna se desacelerase, afecto ligeramente la calidad de la cartera crediticia reflejada en el indicador de morosidad, esto debido la marcada diferencia del desarrollo de los sectores primarios (minería e hidrocarburos) y los no primarios, siendo sostenida solo por el crecimiento en el sector del consumo privado contrarrestado por el retroceso del consumo público y la inversión.

El saldo positivo de los Créditos Totales otorgados por las empresas bancarias llegó a S/ 10,129 millones a fines del 2016, monto que significó una tasa de crecimiento anual de 7.43%, resultado que se basó en el mayor dinamismo de los créditos concedidos a las empresas corporativas variación 12.48% entre el 2015 al 2016.

La tendencia total de los Créditos Directos en la ciudad de Arequipa es positiva, la distribución entre las colocaciones en la Banca Múltiple y las instituciones no Bancarias bordean entre el 60% y el 30% de las colocaciones en promedio, teniendo las Cajas municipales una importante participación que paso de los 19% del total de colocaciones al 21% entre diciembre del 2015 al 2016. Esto refleja la confianza de los consumidores por estas instituciones.

**Tabla 13**  
**Arequipa Créditos Directos (Saldo en Millones de Soles)**

<b>Créditos Directos en Arequipa, Mes Diciembre</b>						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Banco de la Nación</b>	177	168	175	184	189	190
<b>Agrobanco</b>		29	53	59	57	46
<b>Banca Múltiple</b>	3408	4216	4922	5437	6362	6695
<b>Instituciones No Bancarias</b>	1882	2277	2634	2821	2820	3199
Financieras	536	674	988	1201	937	990
Cajas Municipales	1011	1274	1457	1540	1828	2137
Cajas Rurales	181	178	57	60	36	64
Edpymes	153	149	132	20	19	7
<b>Arrendamiento Financiero</b>		0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5468</b>	<b>6691</b>	<b>7784</b>	<b>8501</b>	<b>9428</b>	<b>10129</b>
Empresas	3209	3976	4790	5135	5633	6336
Personas				3366	3795	3793
Consumo	1395	1692	1773	1967	2217	2315
Hipotecarios	763	1021	1221	1398	1579	1478

*Nota. Adaptado de "Síntesis Económica Región Arequipa"; Departamento de Estudios Económicos, del 2011 al 2016. Banco Central de Reserva.*

### a) Tasa de Morosidad

El ratio de morosidad ha tenido un crecimiento leve al finalizar cada año, sin embargo a diferencia de otros años el ratio de morosidad regional fue inferior para diciembre del 2016 con -0.3 puntos. Desde fines del 2013 las entidades financieras aplicaron medidas correctivas en los créditos minoristas donde existía un mayor deterioro de riesgo y de crédito aplicando políticas más conservadoras en el otorgamiento de créditos, puesto que el menor crecimiento de la demanda afectaría con mayor intensidad a las familias y PYMES, sumando que una depreciación abrupta de la moneda nacional deterioraría la calidad de la cartera en los segmentos más dolarizados como son los créditos hipotecarios, vehiculares y empresas de mayor tamaño.

Así también en el Informe elaborado en el 2015 por el Scotiabank, "El mercado inmobiliario en perspectiva", explicaron que se consideró políticas crediticias más estrictas puesto que el ratio de morosidad en los créditos hipotecarios en el segmento de trabajadores independientes del nivel socioeconómico C se incrementó de 1.03% en diciembre del 2013 a 1.43% en diciembre del 2014.

**Tabla 14**

**Arequipa: Tasa de Morosidad (Porcentaje)**

Mes	Tasa de Morosidad					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Enero	2.4	2.3	2.6	3.1	3.4	3.5
Febrero	2.3	2.4	2.6	3.3	3.7	3.7
Marzo	2.3	2.3	2.7	3.5	3.8	3.7
Abril	2.3	2.4	2.9	3.7	3.8	3.7
Mayo	2.4	2.5	3.1	3.8	3.9	3.8
Junio	2.3	2.4	3.0	3.7	3.9	3.8
Julio	2.4	2.6	2.9	3.9	3.9	3.9
Agosto	2.4	2.6	3.1	3.9	3.9	4.0
Septiembre	2.3	2.6	3.1	3.8	3.7	4.0
Octubre	2.4	2.7	3.10	3.7	3.6	3.9
Noviembre	2.4	2.6	3.0	3.7	3.0	3.8
Diciembre	2.3	2.5	3.0	3.4	3.4	3.6
Tasa de Morosidad Perú Diciembre	<b>1.47</b>	<b>1.75</b>	<b>2.14</b>	<b>2.47</b>	<b>2.54</b>	<b>3.9</b>

*Nota. Adaptado de "Memoria Anual ASBANC y Síntesis Económicas de la Región Arequipa"; Departamento de Estudios Económicos, del 2011 al 2016. Banco Central de Reserva, ASBANC.*

**b) Colocaciones de Créditos en Programas de Estado**

Los colocaciones de créditos hipotecarios en la ciudad de Arequipa mantuvieron la tendencia positiva sin embargo los resultados al diciembre del 2016 se observa una variación negativa del 6.4 por ciento con respecto al 2015. Son estos créditos los que tienen mayor exposición al riesgo cambiario de los hogares, como se indicó una depreciación de la moneda nacional incrementa su carga financiera en plazos de hasta más de 30 años debido al plazo de estos créditos.

**Fondo Mi Vivienda**

Los créditos otorgados por el Fondo Mivivienda presentaron un crecimiento exponencial durante los años 2010 y 2013, esto impulsado por la descentralización al crear nuevas Oficinas Macro Regionales cuyo

objetivo de los Coordinadores fue una visita, gestión y coordinación con los diferentes stakeholder de su zona, y la ampliación del rango del valor de la vivienda (de 50 UIT a 70 UIT) , criterio que se implementó en el 2013 lo cual generó mayor cantidad de proyectos inmobiliarios y stock de viviendas.

**Tabla 15**

**Arequipa: Tipo de Colocaciones (Porcentaje)**

Tipo de Colocaciones	Estructura Mes Diciembre					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Empresas	59%	59%	62%	60%	60%	63%
Personas	0%	0%	0%	40%	40%	37%
Consumo	26%	25%	23%	23%	24%	23%
Hipotecarios	14%	15%	16%	16%	17%	15%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Nota. Adaptado de "Síntesis Económicas de la Región Arequipa", Dpto. de Estudios Económicos, del 2011 al 2016. Banco Central de Reserva.*

Cabe resaltar que durante 2015 se incorporó al sistema hipotecario el Nuevo Crédito Mivivienda, cuyas características principal es el financiamiento de viviendas de segundo uso. Sin embargo en los últimos años el desembolso de Créditos MiVivienda se contrajo a pesar de haber promovido productos innovadores y accesibles como MiConstrucción, MiCasa + y MiTerreno.

**Tabla 16****Perú: Desembolsos De Productos MIVIVIENDA Por Producto (Número de créditos desembolsados)**

Año	Tipo de Producto Mi Vivienda								Total	Var. Anual
	Cred. Complementario Tp	Cobertura De Riesgo - Pbp	Mivivienda Estandarizado	Mihogar	Nuevo Crédito Mivivienda	Miconstrucción	Micasa Más	Miterreno		
2007	273	2 634	57	432	-	-	-	-	<b>3396</b>	
2008	1 475	661	71	2 262	-	-	-	-	<b>4469</b>	<b>31.60</b>
2009	1 283	368	90	1 305	1 764	-	-	-	<b>4810</b>	<b>7.63</b>
2010	2 007	-	-	-	6 449	-	-	-	<b>8456</b>	<b>75.80</b>
2011	2 183	-	-	-	8 888	-	-	-	<b>11071</b>	<b>30.92</b>
2012	1 176	-	-	-	9 945	188	-	-	<b>11309</b>	<b>2.15</b>
2013	1 100	-	-	-	11 301	763	-	-	<b>13164</b>	<b>16.40</b>
2014	551	-	-	-	9 454	759	12	1	<b>10777</b>	<b>-18.13</b>
2015	347	-	-	-	8 227	483	28	5	<b>9090</b>	<b>-15.65</b>
2016	92	-	-	-	7 872	84	30	4	<b>8082</b>	<b>-11.09</b>

*Nota. Adaptado de "Memoria Institucional"; Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo, Base de Datos, Fondo Mivivienda.*

En el otorgamiento de estos créditos del Fondo MiVivienda en la Ciudad de Arequipa ocupa el sexto lugar, esta participación a nivel nacional en el 2016 se redujo con respecto al año 2015, pasar de un 5% a solo un 3.1%. Las colocaciones en la región de este producto disminuyendo desde el 2015, resultado que a nivel del sector se observa también la reducción de los despachos de cemento acumulado en un 7.5% con respecto al 2014.

**Tabla 17**

**Perú: Ranking Desembolsos De Productos MIVIVIENDA Por Departamento (Miles de Soles)**

Puesto	Año					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 Lima	670 962	734 315	931 004	760 891	576 753	494 780
2 Ica	38 273	47 654	61 845	63 118	59 026	46 629
3 Lambayeque	25 860	52 580	69 320	65 392	68 589	74 201
4 Piura	16 514	35 299	53 214	63 722	60 075	54 991
5 La Libertad	50 129	49 064	51 091	62 001	64 215	60 867
6 Callao	49 169	87 576	100 069	58 264	30 966	44 476
7 Arequipa	44786	50412	59328	49063	50141	34617
Part. % Arequipa	4.7%	4.5%	4.2%	4.1%	5.1%	4.0%
<b>Total Nacional</b>	<b>947295</b>	<b>1113574</b>	<b>1403186</b>	<b>1182406</b>	<b>982266</b>	<b>873850</b>

*Nota. Adaptado de "Base de datos", 2017, Fondo Mivivienda.*

Al cierre del 2016, las colocaciones de estos créditos en comparación al nivel nacional registraron el menor porcentaje visto durante los últimos 5 años, esto explicado por la transición gubernamental que generó expectativas en los principales agentes económicos.

**Tabla 18****Arequipa: Desembolsos De Productos MIVIVIENDA (Número y monto de créditos desembolsados)**

	Años											
	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	Número	Miles de Soles	Número	Miles de Soles	Número	Miles de Soles	Número	Miles de Soles	Número	Miles de Soles	Número	Miles de Soles
PERU	11071	947295	11309	1113574	13164	1403186	10777	1182406	9090	982266	8082	873850
AREQUIPA	511	44786	805	50411,54	725	59327,51	523	49062,6	451	50141	251	34617
Participación Regional (%)	4,60%		7,10%		5,50%		4,90%		5,00%		3,10%	

*Nota. Adaptado de "Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo"; Base de Datos, 2017, Fondo Mivivienda.*

## Techo propio

El programa de Techo Propio, que tiene como indicador el número de BFH (Bono Familiar Habitacional), que es un subsidio directo y gratuito otorgado por el Estado. Este producto presentó la misma tendencia que los créditos MiVivienda, marcado con un crecimiento positivo en las colocaciones para la Construcción en Sitios Propios contrariamente los BHF destinados a la Adquisición de Viviendas Nuevas tienen cada vez una menor participación dado que existen otros productos que tienen el mismo fin pero con mejores condiciones, situación que describe que las personas prefieren en su mayoría construir su vivienda que adquirir una vivienda nueva.

Como se aprecia en la tabla 19, los créditos que estaban dirigidos al Mejoramiento de Vivienda llegaron a ser casi nulos en el año 2013 y 2014, panorama que ha venido a tener fuerza hasta el cierre del 2016, resultado de un trabajo del Fondo MiVivienda al ampliar la cobertura de atención, buscando al cliente, así como el interés de promover las características de dichos productos a través de ExpoMiviviendas, las Festiviviendas así como Vitrina Inmobiliaria.

Los BFH en miles de soles otorgados en el Programa de Techo Propio a nivel nacional han sido positivos con una reducción en el último periodo del 2015 al 2016, contrariamente en la Región Arequipa las colocaciones de este programa fueron positivas recuperando su participación en el total nacional como en el año 2012 que fue del 2.7%. Sin embargo, la región ocupa el décimo lugar a nivel nacional de colocaciones de este producto, aun sabiendo la gran demanda de viviendas en el sector C y D, como se detalla en la tabla 20 y 21.

**Tabla 19**

**Perú: Desembolsos del Producto TECHO PROPIO por Modalidad (Número de BFH Bonos Fa miliares Habitacionales)**

Año	Tipo de Programa Techo Propio						Total de bonos desembolsados	Var. Anual
	Adquisición de Vivienda Nueva		Construcción en Sitio Propio		Mejoramiento de Vivienda			
	Nº. de bonos	%	Nº. de bonos	%	Nº. de bonos	%		
2007	1887	79%	398	17%	109	5%	2394	
2008	2396	26%	6120	66%	772	8%	9288	287.97
2009	3867	14%	22843	80%	1732	6%	28442	206.22
2010	5353	29%	12835	69%	547	3%	18735	-34.13
2011	5991	48%	6071	49%	432	3%	12494	-33.31
2012	4498	26%	12597	72%	405	2%	17500	40.07
2013	3414	14%	20492	86%	8	0%	23914	36.65
2014	4260	9%	40904	91%		0%	45164	88.86
2015	2837	6%	46467	92%	1101	2%	50405	11.60
2016	1577	4%	34344	88%	2925	8%	38846	-22.93

*Nota. Adaptado de "Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo"; Base de Datos, 2017, Fondo Mivivienda.*

**Tabla 20**

**Perú: Ranking Desembolsos Programa TECHO PROPIO Por Departamento (Miles de Soles)**

Puesto	Año					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 Ica	102009	157438	122510	188630	139313	94584
2 La Libertad	33598	34234	88436	143935	177467	126986
3 Piura	11272	20453	62196	114377	137674	97385
4 Lima	16040	30911	50023	83343	60654	52622
5 San Martin	8570	5211	13398	69961	90085	77307
6 Lambayeque	6850	5975	23798	35353	51880	36514
7 Ancash	13550	8642	11882	37603	42065	33811
8 Callao	6315	3149	5796	16220	20735	15542
9 Junín	1092	4409	17641	24206	27966	23827
10 Arequipa	1647	6965	3255	8313	12663	13760
<b>Total Nacional</b>	<b>211944</b>	<b>298985</b>	<b>418110</b>	<b>802795</b>	<b>924672</b>	<b>723020</b>

*Nota. Adaptado de "Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo"; Base de Datos, 2017, Fondo Mivivienda.*

**Tabla 21**

**Arequipa: Desembolsos de Programa TECHO PROPIO**

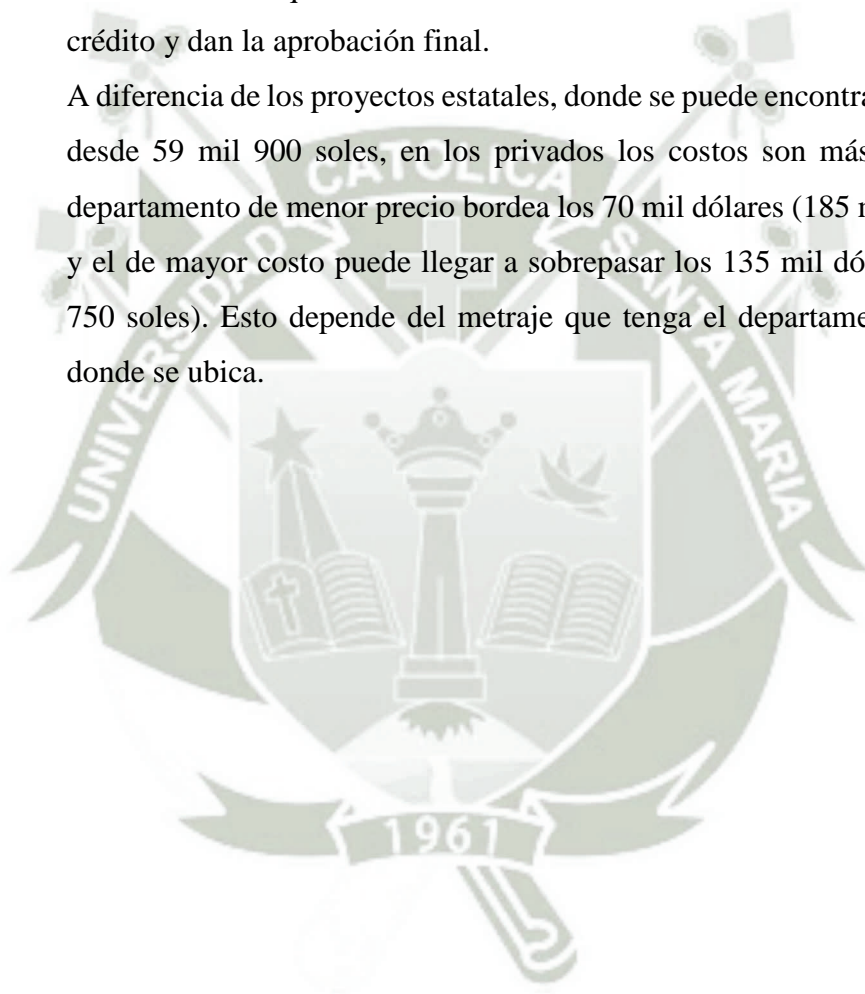
**(Número y monto de créditos desembolsados)**

	Años											
	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	N de BFH	Miles de soles	N de BFH	Miles de soles	N de BFH	Miles de soles	N de BFH	Miles de soles	N de BFH	Miles de soles	N de BFH	Miles de soles
<b>PERU</b>	<b>12494</b>	<b>211944,1</b>	<b>17500</b>	<b>298985,5</b>	<b>23914</b>	<b>418110</b>	<b>45164</b>	<b>802795</b>	<b>50405</b>	<b>924672</b>	<b>38846</b>	<b>723019,8</b>
AREQUIPA	92	1647,25	472	6964,9	190	3255,185	471	8313,27	706	12662,51	753	13760,19
Participación Regional %	0,74%		2,70%		0,79%		1,04%		1,40%		1,94%	

*Nota. Adaptado de "Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo"; Base de Datos, 2017, Fondo Mivivienda.*

A diferencia de los proyectos del Estado, como Mivivienda, donde el principal requisito para postular es que la persona no cuente con una casa propia, en los privados solo se requiere que el solicitante tenga interés y cuente con una cuota inicial del 20% al 30% del costo total de la propiedad. Para financiar el resto del valor del departamento se necesita obtener un crédito hipotecario de alguna entidad financiera. En algunos casos, estos proyectos trabajan a exclusividad con un determinado banco, en otros casos se puede buscar cualquier entidad crediticia que lo financie. Son estas instituciones las que al final establecen si el solicitante califica o no para un crédito y dan la aprobación final.

A diferencia de los proyectos estatales, donde se puede encontrar propiedades desde 59 mil 900 soles, en los privados los costos son más elevados. El departamento de menor precio bordea los 70 mil dólares (185 mil 500 soles), y el de mayor costo puede llegar a sobrepasar los 135 mil dólares (357 mil 750 soles). Esto depende del metraje que tenga el departamento y la zona donde se ubica.



**Tabla 22**

**Créditos MIVIVIENDA – Oferta de Viviendas en provincias**

<b>Distrito</b>	<b>Empresa Promotora</b>	<b>Nombre del Proyecto</b>	<b>Dirección</b>	<b>Tipo</b>	<b>Total general de Viviendas</b>	<b>Total de viviendas vendidas</b>	<b>Total de viviendas disponibles</b>
Characato	Asociación Sonrisas S.A.	Conjunto Habitacional Asovich	Asociación de Vivienda Virgen de la Candelaria	Casa	132	80	52
Sachaca	Diesa SRL	Conjunto Residencial Villa Huaranguillo	Av. Progreso S/N Huaranguillo	Departamentos	371	285	86
Cayma	Miranda Constructores SRL	Los Álamos de Cayma-Dean Valdivia	Alto Cayma Mz. C-12 Sector III	Casa	335	123	212
Hunter	Construtora Lider	Almira	Urbanización Nueva Quinta Colina - sub lote B - 04	Departamentos	200	40	160
Jose Luis Bustamante y Rivero	Construtora Lider	Condominio	Av. Pizarro 115	Departamentos	63	10	53
Miraflores	Altozano Desarrollo y Construcción SAC	El Mirador de la Alameda	Calle Los Héroes del Cenepa Esq. Calle 19 (Diagonal Norte)	Departamentos	720	57	663
Miraflores	NM Constructores SAC	Las Torres de Miraflores - Etapa II	Calle Puno 316	Departamentos	65	0	65
<b>Total</b>					<b>1623</b>	<b>545</b>	<b>1078</b>

*Nota. Adaptado de "A donde Vivir"; 2017, Se verifico en persona, llamadas y citas por proyectos.*

## 1.2. El Sector inmobiliario

Según las recientes publicaciones del Global Property Guide, a nivel regional, nuestro país tiene un valor mediano del ratio precio/alquiler (PER) ubicándose detrás de Chile y Argentina, pero por delante de Colombia y Uruguay. Este ratio PER indica el número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de compra, para nuestro país el PER es 17.

Así también, el Perú es el tercer país con el ratio de asequibilidad de 31.1 teniendo por detrás a Brasil y Colombia. El ratio de asequibilidad se calcula con el precio por metro cuadrado entre el PBI per cápita, multiplicado por 100 (BCR, 2017).

El sector inmobiliario durante los últimos años se desarrolló con altos márgenes de ventas, este panorama debido a la sólida economía y políticas de vivienda claras, así como la cada vez mayor accesibilidad para adquirir un crédito hipotecario. Sin embargo desde el 2016 este sector experimenta una desaceleración bastante notoria, los datos proporcionados por la empresa consultora TINSA, indican una variación negativa de 3.1% en el 2017 con relación a periodo similar de año 2016 (Revista Perú Construye, 2017).

Este panorama a nivel nacional también se ve reflejado en la Región Arequipa, las cifras proporcionadas por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) indican que la producción de la actividad edificadora total tienen un descenso de 17.5% con relación al 2014-2015, las razones son la reducción de las exportaciones mineras-13.6% e inversiones de la región, que conllevan a menores utilidades de los trabajadores y de esta forma se reduce la capacidad de comprar y endeudamiento para adquirir una vivienda en el largo plazo. Así también la ausencia y desinterés político por potenciar el sistema de transporte que permitiría tener un mejor acceso a las zonas urbanas periféricas.

Sin embargo durante el 2016 hubieron acciones tanto públicas como privadas para activar el sector, así a nivel nacional la medida de las AFPs que permitían retirar hasta el 20% de sus ahorros, se esperaba que utilizaran dicho dinero para adquirir nuevas viviendas, todo lo contrario se utilizó para canelar los créditos hipotecarios entre otros. Así también, la reducción del fondo del Crédito Mi

Vivienda busco atender el sector “C” con el fin de aumentar sus posibilidades de adquirir un bien inmueble, pero tampoco se tuvo la acogida que se esperaba. Bajo este contexto se tiene una expectativa de mejora del sector inmobiliario a nivel nacional y departamental, buscando siempre reducir la gran brecha de viviendas.

### **1.2.1. Estructura y Características del Sector Construcción Perú**

La construcción es una actividad cuyos indicadores se reflejan directamente de los resultados de la demanda interna, lo que se interpreta que si las personas mejoran sus ingresos es probable que demanden mayores cantidades de viviendas y otros como centros comerciales. En términos de desarrollo para cualquier país es vital el mejoramiento de su infraestructura con la construcción de viviendas, carreteras, puentes, puertos entre otros.

El sector de construcción ha tenido marcados momentos de caída como en el año 2009 por la crisis económica que afecto a todo el mundo, así también recientemente en el 2015 por la coyuntura política, sin embargo la necesidad y entusiasmo de adquirir viviendas ya sea como inversión o como usuario se mantiene.

Las instituciones y organismos como las empresas del sector financiero, inmobiliarias, constructoras paulatinamente establecieron estándares para etiquetar las diferentes construcciones realizadas en función a su rendimiento y hacerlas accesibles a la ciudadanía como datos públicos, de tal manera de estimular a los inversionistas a construir con estándares de eficiencia más altos y estimular también a los dueños a implementar mejoras de eficiencia en sus viviendas con el objetivo de aumentar el valor de reventa de las propiedades.

Los créditos hipotecarios tuvieron una tendencia positiva en aumento, según ASBANC, en diciembre del 2016 los bancos entregaron alrededor de 38 mil millones de soles en créditos hipotecarios con un crecimiento de 4.43%, superando con ello el panorama político que fue bastante agitado para el país y que genero cierta desconfianza de los agentes económicos.

La tendencia actual de los usuarios son viviendas a medida o departamentos, acompañados de ambientes adicionales de recreo y distracción, seguros y cercanos, sin embargo la oferta anual de viviendas formales se encuentran muy por debajo, lo cual refleja una gran demanda insatisfecha. Es por ello la tendencia de los constructores de aprovechar terrenos verticalmente.

El sector construcción posee características diferentes a los otros sectores, como:

- Movilidad permanente, puesto que las obras son temporales, al concluir la obra desaparece ese centro de trabajo y la empresa se desplaza.
- El producto final de las constructoras es diferente, en muchos casos no se mantienen la estandarización de construcción, sino que están en una constante mejora ante la competitividad de quien ofrece una vivienda eficiente y perdurable.

Si observamos la participación del PBI del sector construcción con el resultado del PBI nacional, aparentemente la industria de la construcción aporta un porcentaje relativamente pequeño en comparación a otros sectores como minería, manufactura y servicios como se visualiza en la Tabla 11. Sin embargo, este sector genera actividad económica directamente en el sector inmobiliario, así como en otros rubros relacionados como las empresas proveedoras de materias primas y recursos como materiales de construcción, maquinarias, herramientas, entre otros.

El sector construcción y las actividades inmobiliarias dependen de dos factores importantes:

- Dinamismo de la construcción pública que implica un mayor gasto público destinado en mantenimiento y construcción de carreteras, edificaciones, obras de irrigación y saneamiento. Durante el 2017 este gasto se direcciona a actividades de reconstrucción por el Fenómeno del Niño que afecto el norte del país.

- La inversión privada nacional y extranjera destinada en minería, vivienda, hoteles, centros comerciales, construcción de plantas industriales, entre otros.

**Tabla 23**

**Participación sector construcción y actividades inmobiliarias PBI global: 2012-2016 Arequipa**

Año	Producto		% en el PBI	Actividades inmobiliarias	% en el PBI
	Bruto Interno	Construcción			
2012	508131	33119	6,52%	20496	4,03%
2013	543670	37453	6,89%	21785	4,01%
2014	570868	40661	7,12%	23102	4,05%
2015	604802	42054	6,95%	24890	4,12%
2016	646803	42656	6,59%	26684	4,13%

Nota: Adaptado de "Series Nacionales":2012-2017. INEI

Estos factores los podemos apreciar en la tabla 12, la inversión tanto pública como privada se ha ido desacelerando desde el 2014 lo que notoriamente afecto al sector construcción esto explicado que durante el 2015 el panorama político creo bastante inestabilidad en los principales agentes económicos.

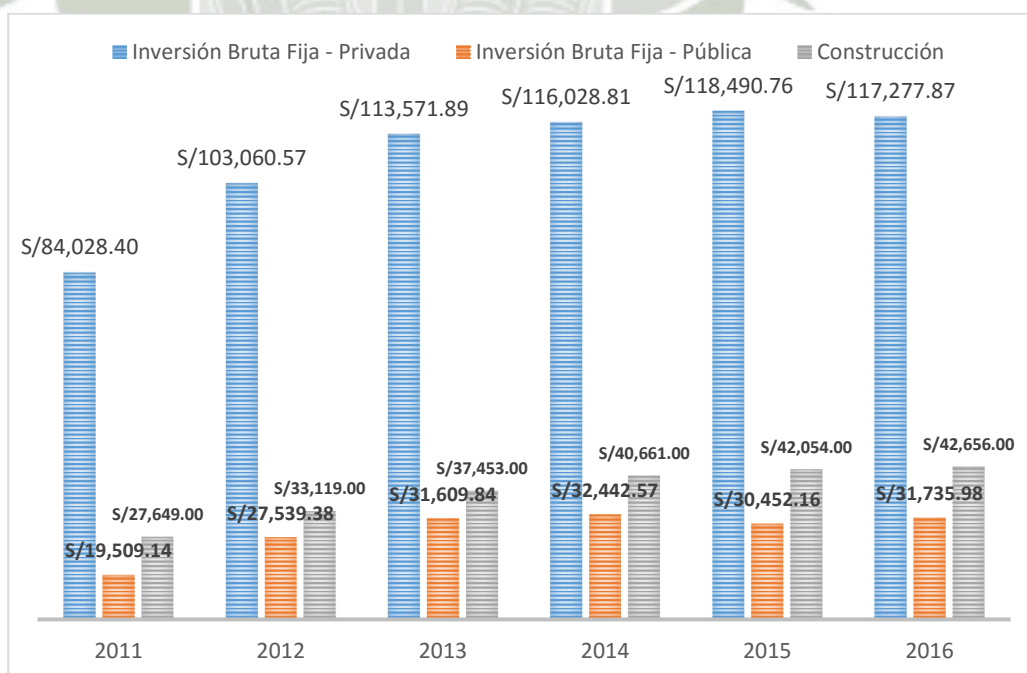


Figura 02: Inversión Pública y Privada, PBI Construcción (Millones de Soles Constantes). BCRP

La disminución del consumo interno de cemento y otros materiales de construcción no ha tenido cambios significativos, sin embargo durante el año 2015 hubo una notoria caída, la misma que fue sustentada por la menor inversión en obras del sector minero, obras de edificaciones para oficinas y departamentos. Así también a pesar de las obras públicas en el ámbito del gobierno regional en 165,51% y del gobierno local en 5,08%, hubo disminución de la inversión del gobierno nacional en -2,48%, traduciéndose en el menor consumo de materiales como se puede apreciar en la Figura 03 (INEI, 2017).

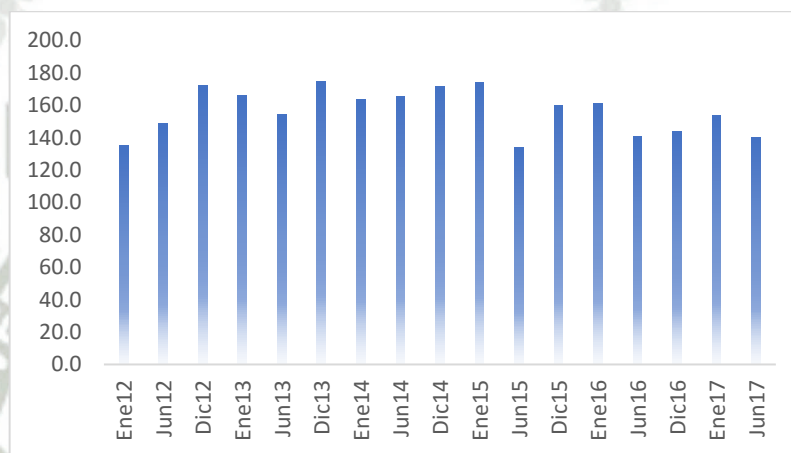


Figura 03: Consumo interno de Materiales para la Construcción (índice 2007 = 100), BCR.

### 1.2.2. Sector Inmobiliario y de Construcción en Arequipa

En la región Arequipa el sector construcción así como el nacional no muestra aparentemente cifras altas de participación del PBI, sin embargo durante el 2014 llego cerca del 10% de participación del PBI regional, este desarrollo se debió a varios factores como la ejecución y ampliación de proyectos, la construcción de viviendas y ejecución de programas habitacionales financiados por el Estado, y la ejecución de obras públicas.

El panorama para el 2017 es alentador, a pesar de la desaceleración de este sector desde el 2015, existe una reactivación del sector, el cual se puede apreciar con mayores volúmenes de créditos, las personas y familias que necesitan una vivienda a retomado la confianza en el sector.

### a) Actividad Edificadora en la provincia de Arequipa

La tendencia de la actividad edificadora de Arequipa, proporcionada por lo Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa de CAPECO, fue bastante óptima entre los años 2011 al 2014 con un crecimiento de 29.27%, que significó un aumento de 179,168 m<sup>2</sup>. Sin embargo las cifras obtenidas en febrero del 2016 por el Censo de obras en proceso de construcción, registró una disminución en 5.5% entre el año 2014 y 2016, datos que se pueden observar en la siguiente tabla.

**Tabla 24**  
**Actividad Edificadora en la Provincia de Arequipa**

Concepto	M <sup>2</sup>			%			Var. % Anual	
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011-2014	2014-2016
Oferta de Edif.	192449	251091	174071	31,45	31,74	23,12	30.47	-30.67
Oferta Inmediata	179866	211424	140888	29,39	26,72	18,71	17.55	-33.36
Oferta Futura	12583	39667	33183	2,06	5,01	4,41	215.24	-16.35
Edificaciones Vendidas	173564	234957	86912	28,36	29,70	11,54	35.37	-63.01
Edific. No comercial.	245948	305081	492102	40,19	38,56	65,34	24.04	61.30
<b>Total</b>	<b>611961</b>	<b>791129</b>	<b>753085</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>-98.71</b>	<b>-4.81</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO.*

La tendencia del mercado fue ofertar edificaciones tanto inmediatas como futuras, que rodeaban el 32% del total de la actividad edificadora, sin embargo esta tendencia ha cambiado, direccionándose las actividades del sector a edificaciones no comerciales que representaron 492 102 m<sup>2</sup> que está constituido por obras o unidades paralizadas, así como edificaciones que se construyen para arriendo o uso propio.

Así también, si analizamos la distribución de la actividad edificadora en Arequipa, el destino en su mayoría es hacia las edificaciones de tipo vivienda, que durante estos periodos siempre ha sido mayor del 65%.

**Tabla 25**

**Distribución de la Actividad Edificadora según destinos Arequipa**

DESTINO	M2			%		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016
Vivienda	401.530,00	597.460,00	518.341,00	65,61	75,52	68,83
Locales Comerciales	63.456,00	16.279,00	10.440,00	10,37	2,06	1,39
Oficinas	23.367,00	21.799,00	12.527,00	3,82	2,76	1,66
Otros destinos	123.608,00	155.591,00	211.777,00	20,20	19,66	28,12
<b>Total</b>	<b>611.961,00</b>	<b>791.129,00</b>	<b>753.085,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO.*

**b) La oferta de edificaciones según destino**

El estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa nos muestra una tendencia de oferta de edificaciones positiva en el primer periodo de análisis, siendo siempre la mayor proporción hacia la oferta de viviendas sin embargo en el segundo periodo de análisis es todo lo contrario con una reducción del 30.7%, y más aún que no se registró oferta en edificar locales comerciales.

**Tabla 26**

**Oferta total de edificaciones según destino en Arequipa**

DESTINO	M2			Var % 2011- 2014	Var % 2014- 2016
	2011	2014	2016		
Vivienda	150,382.00	225,246.00	158,022.00	49.8%	-29.8%
Locales Comerciales	19,134.00	1,740.00	-	-90.9%	-100.0%
Oficinas	5,735.00	5,918.00	5,798.00	3.2%	-2.0%
Otros destinos	17,198.00	18,187.00	10,251.00	5.8%	-43.6%
<b>Total</b>	<b>192,449.00</b>	<b>251,091.00</b>	<b>174,071.00</b>	<b>30.5%</b>	<b>-30.7%</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO.*

### c) La oferta total de vivienda

En cuanto al tipo de vivienda, el multifamiliar resulta la unidad habitacional más representativa en el mercado de la provincia de Arequipa con 1,447 departamentos frente a 31 casas. La oferta de casas si ha tenido una notoria reducción, todo lo contrario en la oferta de departamentos que tuvo un significativo aumento en el 2014, sin embargo en el 2016 esta oferta se vio reducida como se explicó el endurecimiento en el otorgamiento de créditos afecto la intención de compra en el sector C.

**Tabla 27**  
**Oferta de vivienda en Arequipa**

Tipo de Vivienda	Oferta Inmed. (Unidades)			Oferta Futura (Unidades)			Oferta Total (Unidades)		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016
	<b>Casas</b>	557.00	120.00	28.00	5.00	-	3.00	562.00	123.00
<b>Dpto.</b>	1,243.00	1,580.00	1,160.00	81.00	297.00	287.00	1,324.00	1,877.00	1,447.00
<b>Total</b>	<b>1,800.00</b>	<b>1,700.00</b>	<b>1,188.00</b>	<b>86.00</b>	<b>297.00</b>	<b>290.00</b>	<b>1,886.00</b>	<b>2,000.00</b>	<b>1,478.00</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO.*

La directora Comercial de Adondevivir.com Gisella Postigo, señalo que los departamentos son el tipo de vivienda más demandado por la practicidad que representa, señalo que para el público local joven es clave el tema del acabado y también el precio al adquirirlos mientras que los arequipeños más tradicionales aún prefieren las casas que conservan algo de la mística de hace unos años.

#### **d) Oferta total de vivienda según precios de venta**

La oferta de vivienda se distribuye en 14 rangos establecidos como se observa en la tabla 28, produciéndose la mayor cantidad de oferta de edificaciones durante el 2011 entre los rangos de precio de S/. 100 000 como mínimo y S/ 500 000 como máximo, que conformaban el 97.08% (1679 unidades que representan 138 764 M2).

Sin embargo para el 2014 y 2016, la oferta de edificaciones en la región se concentró en los rangos de precios mayores S/. 100 000 como mínimo y S/. 800 000 como máximo, representando un 96.8% (1720 unidades que represento una oferta de 218 031 M2), y precios mayores S/. 120 000 como mínimo y S/. 1 000 000 como máximo 98.92% (154 887 unidades) respectivamente.

El incremento del rango de precios se explica por el aumento de demanda, esta incentivada por el auge de la actividad minera y agroindustrial a partir del año 2013 lo que motivo el traslado y residencia permanente de este personal con sus familias, otro importante factor que ha elevado los precios de los inmuebles fueron los mayores precios de terrenos, el incremento de los precios de insumos, y el aumento en el costo de la mano de obra, como se aprecia en la tabla 28.

#### **e) Viviendas vendidas y no comercializables**

El censo de obras realizado en febrero de 2016, presento una cifra bastante alarmante del número de unidades de viviendas vendidas se había reducido en 62% con respecto al año 2016, explicado por una menor oferta como se puede apreciar en cuadros anteriores, afectado por la menor cantidad de casas que solo fueron 25, considerando que este censo obtiene cifras del mercado inmobiliario formal como se detalla en la tabla 29.

**Tabla 28**

**Oferta total de vivienda por precio de venta en Arequipa**

PRECIO DE LA VIVIENDA (S/ SOLES)	UNIDADES			M2		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016
Hasta 100 000	938	35	2	40.365	1.085	74
100 001 - 120 000	182	57	2	14.808	1.787	74
120 001 - 150 000	26	56	30	2.229	3.566	2.220
150 001 - 200 000	96	5	66	8.758	300	4.758
200 001 - 300 000	437	536	331	51.143	47.802	27.701
300 001 - 400 000	74	306	449	9.892	34.047	45.209
400 001 - 500 000	78	476	374	11.569	57.086	44.230
500 001 - 600 000	-	-	118	-	-	16.081
600 001 - 700 000	25	402	57	4.575	55.166	8.496
700 001 - 800 000	29	95	30	6.667	18.277	5.037
800 001 - 1 000 000	-	21	7	-	4.311	1.155
1 000 001 - 1 200 000	-	-	4	-	-	901
1 200 001 - 1 500 000	1	8	3	376	1.819	651
Más de 1 500 000	-	-	5	-	-	1.435
<b>TOTAL</b>	<b>1.886</b>	<b>1.997</b>	<b>1.478</b>	<b>150.382</b>	<b>225.246</b>	<b>158.022</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

**Tabla 29**

**Viviendas vendidas en Arequipa**

Tipo de Vivienda	Unidades			Var. %	
	2011	2014	2016	2011- 2014	2014- 2016
<b>Casas</b>	459,00	294,00	25,00	-36%	-91%
<b>Dpto.</b>	787,00	1.634,00	709,00	108%	-57%
<b>Total</b>	1.246,00	1.928,00	734,00	55%	-62%

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

A nivel de precios, las viviendas vendidas se ajustan al comportamiento que registra la oferta total, siendo en este caso aún más notoria la concentración de las unidades en rangos de precios intermedios.

**Tabla 30**

**Viviendas vendidas según precio de venta en Arequipa**

PRECIO DE LA VIVIENDA (S/. SOLES)		UNIDADES		
		2011	2014	2016
Hasta	100 000	219	125	8
100 001	- 120 000	167	151	8
120 001	- 150 000	29	14	15
150 001	- 200 000	190	9	43
200 001	- 300 000	476	632	142
300 001	- 400 000	37	222	190
400 001	- 500 000	86	344	148
500 001	- 600 000	-	-	86
600 001	- 700 000	30	305	52
700 001	- 800 000	12	94	28
800 001 - 1 000 000		-	13	7
1 000 001	- 1 200 000	-	-	1
1 200 001	- 1 500 000	-	19	2
Más de 1 500 000		-	-	4
<b>TOTAL</b>		<b>1.246</b>	<b>1.928</b>	<b>734</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

**f) Oferta de Viviendas vendidas según sector urbano**

Podemos ver la distribución de viviendas vendidas entre los sectores urbanos de la provincia, en el primer periodo de análisis, año 2011 la venta de viviendas se concentraban en los distritos de Miraflores (31.7%), Bustamante y Rivero (18.7%), y Cerro Colorado (13.8%) sumando 749 viviendas vendidas que corresponden más de la mitad de unidades (64.18%), así también estos distritos concentraron el mayor número de m<sup>2</sup> vendidos representando un 64.6% de los 125 670 m<sup>2</sup>.

Para el 2014 cambio un poco la tendencia, y la venta de viviendas se reúne en los distritos de Cayma (28.4%), Cerro Colorado (20.3%), Miraflores (15.4%) y Cercado (14.2%) de las 1936 unidades vendidas. Durante este periodo, la constructora Altozano con su proyecto de Lomas de Alameda ubicado en Miraflores; tubo una excelente acogida por las entregas de más de 1700 viviendas que se encontraban dentro del rango en precios del Programa MiVivienda.

A febrero de 2016 se puede observar que el número de viviendas vendidas de los sectores urbanos más representativos corresponden con 154 unidades al sector urbano Arequipa (28.47%), 142 unidades al sector urbano Cayma (19.3%), 115 unidades al sector urbano Cerro Colorado (18.1%) y 133 unidades al sector urbano José Luis Bustamante y Rivero (15.7%), entre los periodos del 2011 al 2016 los distritos de Cercado y José Luis Bustamante retomaron su participación importante en las ventas de viviendas, es en este periodo que proyectos como Metrópoli 054 de la Inmobiliaria y Constructora Marcan y la Constructora Líder con su proyecto Alegra impulsaron estos distritos con las primeras etapas de su megaproyecto.

**Tabla 31**

**Viviendas vendidas según sector urbano en Arequipa**

SECTOR URBANO	UNIDADES			%			M2			%		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016
<b>Arequipa</b>	89	275	154	7,6%	14,2%	21,0%	12.199	34.205	16.061	9,7%	16,9%	20,0%
<b>Alto Selva Alegre</b>	55	6	23	4,7%	0,3%	3,1%	3.810	610	1.330	3,0%	0,3%	1,7%
<b>Bustamante y Rivero</b>	218	97	115	18,7%	5,0%	15,7%	22.517	11.241	11.680	17,9%	5,6%	14,5%
<b>Cayma</b>	118	549	142	10,1%	28,4%	19,3%	11.377	45.200	19.331	9,1%	22,4%	24,0%
<b>Cerro Colorado</b>	161	393	133	13,8%	20,3%	18,1%	18.598	44.129	15.183	14,8%	21,8%	18,9%
<b>Jacobo Hunter</b>	9	-	2	0,8%	0,0%	0,3%	792	-	200	0,6%	0,0%	0,2%
<b>Mariano Melgar</b>	15	6	8	1,3%	0,3%	1,1%	720	624	919	0,6%	0,3%	1,1%
<b>Miraflores</b>	370	299	45	31,7%	15,4%	6,1%	40.090	27.301	3.578	31,9%	13,5%	4,4%
<b>Paucarpata</b>	-	77	40	0,0%	4,0%	5,4%	-	8.803	3.839	0,0%	4,4%	4,8%
<b>Sachaca</b>	30	117	17	2,6%	6,0%	2,3%	2.132	15.005	2.099	1,7%	7,4%	2,6%
<b>Socabaya</b>	2	-	3	0,2%	0,0%	0,4%	250	-	271	0,2%	0,0%	0,3%
<b>Yanahuara</b>	100	117	52	8,6%	6,0%	7,1%	13.185	15.005	5.950	10,5%	7,4%	7,4%
<b>TOTAL</b>	1.167	1.936	734	100,0%	100,0%	100,0%	125.670	202.123	80.441	100,0%	100,0%	100,0%

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### **g) Tamaño de la vivienda en oferta**

La tendencia de la oferta de viviendas según su tamaño ha cambiado desde el 2011 a la actualidad, durante este periodo la oferta de viviendas unifamiliares o casas se encontraban en su mayoría en rangos de más de 40m<sup>2</sup> con 431 unidades que representaban el 76.69%, y para viviendas de 121 a 150 m<sup>2</sup>, había una oferta de 58 unidades que solo correspondía el 10.32%. También la oferta de departamentos tenía como primera opción ofertar viviendas de 41 a 50 m<sup>2</sup> que correspondían a 372 unidades (28.1%), y para departamentos de 101 a 120 m<sup>2</sup> 221 unidades que significaban el 16.69%.

Durante los siguientes años esta tendencia ha cambiado notablemente, en el 2016 la oferta de casas se concentró mayoritariamente dentro del rango de 151 a 200 m<sup>2</sup> con 13 unidades que representan el 41.94%. Por orden de importancia le sigue el rango entre 101 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup> representados con 5 unidades y el 16.13%. En los departamentos el 38.27% de sus unidades en oferta (550) cuenta con áreas comprendidas en el intervalo comprendido entre 81 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>. Le sigue en orden de importancia el rango de 101 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup> representados con 383 unidades (26.65%).

### **h) Oferta de vivienda según sector urbano**

La distribución de las unidades de vivienda en oferta en la provincia de Arequipa

En el periodo del 2011 la oferta de vivienda era en su mayoría en los distritos de Miraflores (32.7%), Cayma (21.6%), Cercado (8.2%) y Cerro Colorado (8.2%). Sumando una oferta de 1061 unidades. Como se puede analizar la tabla 32 existe una gran diferencia entre la oferta de viviendas y las unidades vendidas, en el distrito de Cayma fue de 289 unidades, en Miraflores 246 unidades a diferencia de Cerro Colorado donde la

diferencia solo fue de 6 unidades, lo que represento una acertado estudio de la demanda, sin embargo en estos años recién estaban ingresando Constructoras con Megaproyectos.

En el periodo del 2014 la oferta de viviendas tubo una distribución pareja entre los distritos a comparación del 2011, siendo estos, el distrito de Cerro Colorado (24.2%), Cayma (21.0%), Cercado (16.9%), José Luis Bustamante (13.5%), y Sachaca (11.6%). Como se puede analizar la tabla 17 en todos los distritos existe una mayor oferta de viviendas que las unidades vendidas, en el distrito de Cayma fue de 302 unidades, en Miraflores 246, Cerro Colorado donde la diferencia fue de 320 unidades, lo que represento en este año una ampliación del mercado inmobiliario a zonas periféricas al cercado.

Durante el 2016 la distribución de la oferta de viviendas continua siendo favorecedora para todos los distritos, sin embargo durante este año los inversionistas toman su atención en el distrito de Cerro Colorado (22.9%), José Luis Bustamante y Rivero (21.2%), Cercado 16.2%) y Cayma (12.9%).

**Tabla 32**

**Oferta de vivienda según sector urbano en Arequipa**

Sector Urbano	Unidades			%			M2			%		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016
<b>Arequipa</b>	154	338	240	8,2%	16,9%	16,2%	18.370	40.409	25.465	12,2%	17,9%	16,1%
<b>Alto Selva</b>	105	5	21	5,6%	0,3%	1,4%	7.470	492	2.101	5,0%	0,2%	1,3%
<b>Alegre</b>												
<b>Bustamante Y Rivero</b>	136	270	313	7,2%	13,5%	21,2%	15.518	29.588	31.629	10,3%	13,1%	20,0%
<b>Cayma</b>	407	420	190	21,6%	21,0%	12,9%	24.496	46.947	24.596	16,3%	20,8%	15,6%
<b>Cerro Colorado</b>	155	484	338	8,2%	24,2%	22,9%	17.524	53.334	36.294	11,7%	23,7%	23,0%
<b>Characato</b>	131	4		6,9%	0,2%	0,0%	5.109	740		3,4%	0,3%	0,0%
<b>Jacobo Hunter</b>	3	1	30	0,2%	0,1%	2,0%	312	360	3.155	0,2%	0,2%	2,0%
<b>Mariano Melgar</b>	12	11	18	0,6%	0,6%	1,2%	576	1.084	1.961	0,4%	0,5%	1,2%
<b>Miraflores</b>	616	102	92	32,7%	5,1%	6,2%	39.490	9.853	7.461	26,3%	4,4%	4,7%
<b>Paucarpata</b>	20	43	50	1,1%	2,2%	3,4%	1.930	4.972	5.410	1,3%	2,2%	3,4%
<b>Sachaca</b>	26	232	57	1,4%	11,6%	3,9%	2.553	25.536	5.990	1,7%	11,3%	3,8%
<b>Socabaya</b>	2	-	17	0,1%	0,0%	1,2%	250	-	1.475	0,2%	0,0%	0,9%
<b>Yanahuara</b>	119	87	112	6,3%	4,4%	7,6%	16.784	11.931	12.485	11,2%	5,3%	7,9%
<b>Total</b>	1.886	1.997	1.478	100%	100%	100%	150.382	225.246	158.022	100%	100%	100%

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### i) Oferta total de vivienda según precios totales y por metro cuadrado

Los precios promedios totales de venta y por metro cuadrado calculados para cada tipo de vivienda son los siguientes:

**Tabla 33**

#### Precio promedio de la vivienda- Arequipa

TIPO DE VIVIENDA	Precio Total			Precio por M2			Var. Precio por M2	
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011-2014	2014-2016
<b>CASAS</b>	S/108.831,45	S/218.902,40	S/462.036,00	S/. 534.00	S/. 1.019.00	S/. 3.629.00	90.8%	256.1%
<b>DPTO.</b>	S/192.558,00	S/429.232,15	S/385.931,00	S/. 563.00	S/. 1.091.00	S/. 3.563.00	93.8%	226.6%

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

Se puede apreciar en la tabla 33 una tendencia positiva de aumento de precios entre el año 2011 y 2014, el precio promedio de la casas por m2 aumentaron en 90.53%, aproximadamente 30% por año, para el periodo del 2014 al 2016 lo precios del m2 de las casas, aumentaron en 256.13% es decir un aproximado de 126% por año. Esto explicado por el boom inmobiliario desde el 2010 hasta el 2013.

Este crecimiento tan abrupto en los precios del m2 por vivienda es muy similar para los departamentos, quienes entre el 2011 y 2014 aumento los precios de m2 en 93.78%, y en el último periodo entre el 2014-2016 el cambio fue de 226%.

Lenie Carpio, presidente de la CAPECO en Arequipa señalo en el 2016 para el Diario Sin Fronteras, que las razones del crecimiento sostenido de los precios de los inmuebles en Arequipa son tres:

- La alta demanda de vivienda se estima que son más de 36 mil hogares los que requieren una casa o departamento, pero solo el 96% puede satisfacer sus expectativas de consumo.
- El sentir de los agentes económicos que los terrenos en el mercado se están acabando y por eso los precios siguen creciendo.
- La cercanía del inmueble a servicios y vías de comunicación. Esta razón se explica para distritos como Cayma, Yanahuara, Cercado, JLBR, Paucarpata y Mariano Melgar donde el m2 es bastante más alto

que en otros debido a la cercanía de malls, restaurantes, sedes de bancos, clínicas y colegios.

A nivel de sector urbano, el área promedio y los precios medios por unidad y por metro cuadrado se pueden apreciar en las siguientes tablas.

Con respecto a la oferta de casas como se puede apreciar en la tabla 34, el distrito de Sachaca y Yanahuara mantiene en estos periodos de análisis el margen más alto por m<sup>2</sup> por encima de los S/. 3 000, y Miraflores se encuentra entre los distritos de menor precio por m<sup>2</sup> en la oferta de casas. Esto explicado por zonas como Sachaca se caracterizan por poseer casas de tamaño amplio, sin embargo Yanahuara es considerado uno de los distritos más atractivos y centricos de Arequipa no solo por ser una zona turística sino también por la cercanía a zonas comerciales y sobre todo la seguridad, estos factores hacen que esta zona mantenga los índices más alto de m<sup>2</sup> en la oferta de viviendas.

Así también, podemos analizar la oferta de casas en el distrito de Cerro Colorado, donde alberga gran cantidad de empresas industriales y del sector automotriz, haciendo de este distrito un lugar bastante comercial. Como podemos observar la oferta en este distrito tiene bastante fuerza a partir del 2015, llegando a valorizar sus predios más que distritos como Sachaca, caracterizados por el aun espacio verde que posee Arequipa.

El análisis de los precios del m<sup>2</sup> de la oferta de departamentos se aprecia en la Tabla 34, donde el distrito de Cayma es aquel que posee el rango más alto por m<sup>2</sup> en todos los periodos de análisis, y todo lo contrario Alto Selva Alegre es el distrito con el menor margen de precio por m<sup>2</sup>, sin embargo así como este distrito muchos en el 2016 tuvieron una mínima reducción de sus precios por la misma coyuntura económica, a la que es muy sensible el sector inmobiliario. Aquí también se puede apreciar el interés de inversión en los distritos de José Luis Bustamante y Rivero, así como Cerro Colorado, donde actualmente se concentran la mayor cantidad de oferta de inmuebles, como se detalla en la tabla 35.

**Tabla 34**

**Estructura de la oferta total de casas en Arequipa**

SECTOR URBANO	UNIDADES			PRECIO MEDIO (S/. SOLES)			ÁREA PROMEDIO M2			PRECIO POR M2 (S/. SOLES)			Var. Precio por M2	
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011-2014	2014-2016
<b>Arequipa</b>	3	-	-	S/447.466	S/0	S/0	182	-	-	S/. 2,452.00	S/. 2,500.00	S/. 2,780.00	1.958	11.200
<b>Alto Selva Alegre</b>	-	-	4	S/0	S/0	S/100.000	-	-	37	S/. 1,800.00	S/. 2,850.00	S/. 2,703.00	0.583	-0.052
<b>Bustamante y Rivero</b>	13	-	4	S/541.152	S/0	S/540.175	157	-	145	S/. 3,454.00	S/. 3,800.00	S/. 3,725.00	0.100	-0.020
<b>Cayma</b>	307	100	2	S/65.131	S/119.404	S/216.001	35	36	72	S/. 1,705.00	S/. 3,380.00	S/. 3,000.00	0.982	-0.112
<b>Cerro Colorado</b>	-	-	7	S/0	S/0	S/571.049	-	-	153	S/. 2,500.00	S/. 3,100.00	S/. 3,750.00	0.240	0.210
<b>Characato</b>	131	4	-	S/69.938	S/502.500	S/0	39	185	-	S/. 1,792.00	S/. 2,717.00	S/. 2,600.00	0.516	-0.043
<b>Jacobo Hunter</b>	-	1	-	S/0	S/586.250	S/0	-	360	-	S/. 1,500.00	S/. 1,628.00	S/. 1,630.00	0.085	0.001
<b>Miraflores</b>	100	-	-	S/191.429	S/0	S/0	115	-	-	S/. 1,631.00	S/. 2,100.00	S/. 1,850.00	0.288	-0.119
<b>Paucarpata</b>	-	-	7	S/0	S/0	S/614.218	-	-	175	S/. 1,300.00	S/. 3,700.00	S/. 3,515.00	1.846	-0.050
<b>Sachaca</b>	5	12	3	S/483.070	S/768.266	S/308.000	112	199	100	S/. 4,345.00	S/. 3,829.00	S/. 3,080.00	-0.119	-0.196
<b>Yanahuara</b>	3	3	4	S/690.100	S/837.500	S/527.391	198	192	102	S/. 3,484.00	S/. 4,362.00	S/. 5,171.00	0.252	0.185
<b>TOTAL</b>	546	120	23	S/187.458	S/351.740	S/279.582	62	121	75	S/. 2,360.27	S/. 3,087.82	S/. 3,073.09	0.308	-0.005

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

**Tabla 35**

**Estructura de la oferta total de departamentos en Arequipa**

SECTOR URBANO	UNIDADES			PRECIO MEDIO (S/. SOLES)			ÁREA PROMEDIO M2			PRECIO POR M2 (S/. SOLES)			Var. Anual	
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011-2014	2014-2016
<b>Arequipa</b>	151	338	240	S/322.511	S/482.970	S/419.543	118	120	106	S/. 2,707.00	S/. 4,050.00	S/. 3,994.00	49.61	-1.38
<b>Alto Selva Alegre</b>	105	5	17	S/114.346	S/278.050	S/294.718	71	98	115	S/. 1,601.00	S/. 2,814.00	S/. 2,561.00	75.77	-8.99
<b>Bustamante y Rivero</b>	123	270	309	S/230.055	S/400.539	S/332.240	110	110	101	S/. 2,097.00	S/. 3,662.00	S/. 3,300.00	74.63	-9.89
<b>Cayma</b>	100	320	188	S/377.682	S/572.733	S/549.661	138	136	130	S/. 2,730.00	S/. 4,224.00	S/. 4,219.00	54.73	-0.12
<b>Cerro Colorado</b>	155	484	331	S/255.669	S/378.041	S/374.186	113	110	106	S/. 2,231.00	S/. 3,350.00	S/. 3,487.00	50.16	4.09
<b>Jacobo Hunter</b>	3		30	S/211.050	S/0	S/298.265	104	-	105	S/. 2,017.00	S/. 2,500.00	S/. 2,843.00	23.95	13.72
<b>Mariano Melgar</b>	12	11	18	S/51.687	S/333.781	S/339.127	48	99	109	S/. 1,075.00	S/. 3,387.00	S/. 3,116.00	215.07	-8.00
<b>Miraflores</b>	516	102	92	S/67.513	S/278.013	S/182.001	54	97	81	S/. 1,213.00	S/. 2,894.00	S/. 2,203.00	138.58	-23.88
<b>Paucarpata</b>	20	43	43	S/238.185	S/345.482	S/321.918	97	116	97	S/. 2,486.00	S/. 3,015.00	S/. 3,278.00	21.28	8.72
<b>Sachaca</b>	2	220	54	S/184.227	S/351.636	S/401.657	95	105	105	S/. 1,863.00	S/. 3,296.00	S/. 3,806.00	76.92	15.47
<b>Socabaya</b>	2		17	S/234.500	S/0	S/278.662	125	-	87	S/. 1,876.00	S/. 1,700.00	S/. 3,166.00	-9.38	86.24
<b>Yanahuara</b>	116	84	108	S/373.756	S/504.755	S/470.569	140	135	112	S/. 2,660.00	S/. 3,903.00	S/. 4,103.00	46.73	5.12
<b>TOTAL</b>	1.305	1.877	1.447	S/221.765	S/327.167	S/355.212	101	94	105	S/. 2,046.00	S/. 2,883.00	S/. 3,340.00	40.91	15.85

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### 1.2.3. La oferta de Oficinas

El censo de obras realizado en la provincia de Arequipa la oferta de oficinas solo está conformada por la oferta inmediata, la misma que desde el 2011 viene contrayéndose significativamente, a pesar de la tendencia a nivel nacional de invertir en este tipo de inmueble.

**Tabla 36**

**Oferta total de oficinas en Arequipa**

Oferta de Oficinas	Unidades			Var. %	
	2011	2014	2016	2011-2014	2014-2016
<b>Oferta Inmediata</b>	114,00	71,00	51,00	-38%	-28%
<b>Oferta Futura</b>	-	-	-	0%	
<b>Total</b>	114,00	71,00	51,00	-38%	-28%

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

A nivel de precios, la distribución de las oficinas en oferta indica que la tendencia de su concentración se orienta hacia niveles de precios altos.

En el año 2011 la oferta de oficinas se concentró 95 unidades desde los S/. 100 000 hasta los S/. 400 000 de un total de 114 oficinas que se ofrecieron Durante el 2014, subió el margen de precios que se ofrecieron de S/. 200 000 hasta los S/. 800 000, sumando 63 oficinas de un total de 71.

Finalmente en febrero del 2016, se obtuvieron cifra que mostraron una mayor oferta de oficinas márgenes muy similares al 2014, de S/. 200 000 hasta los S/. 800 000, sumando 47 oficinas de un total de 51. Sirve aclarar que a partir del 2014, el precio promedio mínimo por m<sup>2</sup> de una oficina es a partir de los S/. 150 000.

**Tabla 37**

**Oferta total de oficinas según precio de venta en Arequipa**

PRECIO DE LA OFICINA (S/. SOLES)		UNIDADES			%			M2			%		
		2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016
Hasta	100 000	21,00	-	-	18,40	-	-	541,00	-	-	9,50	-	-
100 001	- 120 000	4,00	-	-	3,50	-	-	90,00	-	-	1,60	-	-
120 001	- 150 000	2,00	-	-	1,70	-	-	39,00	-	-	0,70	-	-
150 001	- 200 000	11,00	1,00	-	9,70	1,40	-	415,00	42,00	-	7,20	0,70	-
200 001	- 300 000	52,00	26,00	15,00	45,60	36,60	29,40	2.310,00	1.233,00	465,00	40,20	20,80	8,00
300 001	- 400 000	16,00	9,00	8,00	14,00	12,70	15,70	1.156,00	558,00	368,00	20,20	9,40	6,40
400 001	- 500 000	5,00	7,00	5,00	4,40	9,90	9,80	545,00	518,00	300,00	9,50	8,80	5,20
500 001	- 600 000	-	12,00	-	-	16,90	-	-	1.180,00	-	-	20,00	-
600 001	- 700 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
700 001	- 800 000	1,00	9,00	17,00	0,90	12,70	33,30	195,00	981,00	1 665	3,40	16,50	28,70
800 001	- 1 000 000	2,00	2,00	-	1,80	2,80	-	444,00	264,00	-	7,70	4,50	-
1 000 001	- 1 200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 200 001	- 1 500 000	-	4,00	3,00	-	5,60	5,90	-	834,00	507,00	-	14,10	8,70
	Más de 1 500 000	-	1,00	3,00	-	1,40	5,90	-	308,00	2 493	-	5,20	43,00
<b>TOTAL</b>		<b>114,00</b>	<b>71,00</b>	<b>51,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5.735,00</b>	<b>5.918,00</b>	<b>1.640,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO.*

La oferta de oficinas para el 2017 es mucho más alentadora, el director de la Feria Inmobiliaria del Perú (FIP) Rodolfo Bragagnini, señaló en abril de este año que Arequipa tiene un total de 864 unidades en los distritos de Arequipa (521 oficinas) y Jacobo Hunter (343 oficinas), en el caso del primer distrito se tiene una oferta de mayor participación para las oficinas de 40 a 60 m<sup>2</sup> cuyo precios están desde los S/. 39 600 hasta S/. 1 745 106. Por otro lado en Hunter, tiene una gran y marcada oferta de oficinas de hasta 40 m<sup>2</sup> con precio como mínimo de 54 780 (El Comercio, 2017).

#### a) Oferta de oficinas según sector urbano

Durante el 2011 el distrito que tenía mayor cantidad de unidades de oficinas era Yanahuara, cuya cobertura es de 54.37% de las 103 oficinas ofertadas. Sin embargo para el 2014, este distrito dejó de contar con el mayor número de unidades ofertadas, para dar apertura a una nueva zona como es Cerro Colorado.

En el 2016 la cobertura es solo del distrito Cerro Colorado, con 51 oficinas, actualmente se vienen ofertando cerca de 864 oficinas en Cercado y Jacobo de Hunter.

Esta información detallada está en la siguiente tabla.

**Tabla 38****Oferta de oficinas según sector urbano en Arequipa**

Sector Urbano	Unidades			%			M2			%		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016
4. Cayma	21	2	-	20,4	2,8	-	466	95	-	8,6	1,6	-
5. Cerro Colorado	26	54	51	25,2	76,1	100,0	2.371	5.113	798	43,7	86,4	100,0
15. Yanahuara	56	15	-	54,4	21,1	-	2.583	710	-	47,7	12,0	-
<b>Total</b>	103	71	51	100,0	100,0	100,0	5.420	5.918	798	100,0	100,0	100,0

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

**Tabla 39****Estructura de la oferta total de oficinas según sector urbano en Arequipa**

Sector Urbano	Unidades			Precio Medio (S/. Soles)			Área Promedio M2			Precio M2 (S/. Soles)		
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016
4. Cayma	21	2	-	S/90.333	S/222.222	S/0	22	48	-	S/4.057	S/4.677	S/0
5. Cerro Colorado	26	54	51	S/366.594	S/590.072	S/844.257	91	95	114	S/4.020	S/6.120	S/7.002
15. Yanahuara	56	15	-	S/232.306	S/271.782	S/0	46	47	-	S/5.045	S/5.742	S/0
<b>Total</b>	103	71	51	S/229.744	S/361.359	S/844.257	53	63	114	S/4.374	S/5.513	S/7.002

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### **b) Oferta de oficinas según precios totales de venta y por metro cuadrado**

En la tabla 26, se analiza las características de la oferta de oficinas. Entre el año 2011 y 2014 el precio de m<sup>2</sup> en promedio de las oficinas se incrementó en 26.05%, siendo en Cerro Colorado un incremento de 52.7% haciendo de esta oferta a más cara en la ciudad. Así también este aumento de los precios por m<sup>2</sup> viene acompañado en un ligero incremento en 10 m<sup>2</sup> que representa en este periodo un aumento del 18.86% en la oferta de oficinas,

En el periodo del 2014 al 2016 el valor promedio de la variable precio por m<sup>2</sup> se incrementó en 27.08%, representando un incremento en el precio por m<sup>2</sup> en el distrito de Cerro Colorado del 16%.

#### **1.2.4. Demanda potencial y estratificación**

Para el análisis de este punto definiremos a la demanda potencial de vivienda como aquella conformada por la totalidad de hogares que residen en el área urbana de la provincia de Arequipa independientemente de su actitud frente al mercado, sus condiciones de tenencia de la vivienda y sus características socioeconómicas.

Si analizamos el nivel socioeconómico (NSE) de los hogares en Arequipa, podemos observar que están claramente diferenciados, siendo el sector D el que concentra la mayor proporción de hogares. Así también, los datos proporcionados de la Encuesta Nacional de Hogares realizada el 2014 indican que el distrito de Yanahuara tiene en su mayoría hogares con NSE AB, el distrito de Cayma cuenta con población AB (en la parte baja del distrito), C (en la zona media) y DE (en la parte alta), es decir que la demanda de viviendas en un solo distrito va a variar, así como el precio de los inmuebles.

**Tabla 40**

**Distribución de los hogares según Nivel Socioeconómico Urbano Rural-  
Arequipa**

Nivel Socioeconómico Urbano Rural - Arequipa					
Año	AB (%)	C (%)	D (%)	E (%)	Total (%)
2012	14,3	27,7	36,4	21,6	100
2013	17	34,2	38,2	10,6	100
2014	19,2	32,5	34,4	13,9	100
2015	17,8	30,2	32,2	19,8	100
2016	19,8	31,8	30,9	17,5	100
2017	17,2	33,7	31,2	17,9	100

*Nota. Adaptado de "Indicadores Económicos", 2012-2017, Departamento de Estudios Económicos, 2017, Cámara de Comercio e Industria Arequipa.*

La distribución cuantitativa y porcentual por estrato socioeconómico de los hogares residentes en Arequipa, se determina a partir de los indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas -NBI, los mismos que han sido calculados con base en los datos del Censo de Población y Vivienda de 2007.

Según el indicador de estrato, los hogares en Arequipa y que conforman los demandantes potenciales de la ciudad, tienen la mayor proporción en el estrato económico medio el mismo que a lo largo del análisis se ha mantenido en 55%.

**Tabla 41**

**Distribución de los hogares según estrato socio económico - Arequipa**

Estrato	Distribución de Hogares (%)		
	2011	2014	2016
Medio Alto	15%	15%	16%
Medio	55%	55%	55%
Medio Bajo	30%	30%	29%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Nota: Adaptado de "Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa – 2016, CAPECO*

### a) Características socioeconómicas de los hogares

Entre las diferentes características socioeconómicas de los hogares en Arequipa, consideramos las más significativas:

#### **Distribución de los hogares según tipo de ocupación de vivienda**

Basados en la información del Censo de Hogares en el 2016, un 69,51% de los hogares en la provincia de Arequipa se encuentran residiendo en casas independiente, el 18,12% habitan en departamento y un 11,17% lo hacen en vivienda tipo quinta (CAPECO, 2016).

**Tabla 42**

#### **Distribución de los hogares según tipo de ocupación de vivienda en Arequipa**

<b>Tipo de ocupación</b>	<b>%</b>
Alquilada	12.46
Propia a plazos	6.52
Propia pagada	75.02
Usada con autor. del prop.	5.2
Otras	0.8
<b>Total</b>	<b>100</b>

*Nota: Adaptado de "Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa – 2016, CAPECO*

Así también por tipo de ocupación, los hogares se concentran en la vivienda propia pagada con 75,02%., seguida de las viviendas alquiladas con 12,46% y de las viviendas propias a plazos con 6,52% según como se aprecia en la tabla anterior.

El estudio de mercado indicó que según el estado de conservación de la vivienda, un 42,78% de los hogares habitan en viviendas cuyo estado de conservación se le califica de bueno y un 41,36% de regular, reflejando el interés del propietario en mejorar siempre su vivienda.

### b) Interés por adquirir vivienda

El interés de adquirir algo propio es mayor que el deseo de arrendar una vivienda tanto en el periodo 2014 y 2016, en el 2016 suma el 46.01% de los hogares desea tener algo propio y solo el 1.53% en arrendar.

**Tabla 43**  
**Interés de adquirir vivienda en Arequipa**

Interés Del Hogar Por	2014		2016	
	# Hogares	%	# Hogares	%
Comprar Lote Para Construir	39658	25,41	37.409	22,18
Construir En Lote Propio	4445	2,85	999	0,59
Comprar Vivienda	27159	17,4	29.227	17,32
Arrendar Vivienda	556	0,36	2.574	1,53
Construir En Aires Independizados	10952	7,02	9.993	5,92
Ningún Interés	73281	46,96	88.499	52,46
<b>Total</b>	<b>156.051,00</b>	<b>100,00</b>	<b>168.701</b>	<b>100,00</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### c) Tendencia por edades de interese de adquirir vivienda.

La tendencia de la población joven en Arequipa es la compra de lotes para construir, en especial en edades comprendidas entre 25 y 29, y entre 30 y 34 años.

Los hogares interesados en comprar vivienda encuentran mayor interés en edades comprendidas entre 30 y 34 años con 31.91%.

Aquellos jefes de hogares que manifestaron ingresos superiores a los S/. 3,501.00 orientan su interés mayoritariamente en la opción de compra de vivienda.

### 1.2.5. Demanda efectiva de vivienda

La CAPECO define a la demanda efectiva de vivienda como la acción de los hogares interesados en adquirir una solución habitacional y que poseen la capacidad económica suficiente para afrontar directamente la atención de sus necesidades parciales o totales de vivienda. Se expresa en función del precio del bien y de los ingresos de los demandantes.

Los estudios de la demanda efectiva en la ciudad de Arequipa entre el 2011 y el 2014, nos muestran un incremento de esta demanda en 36.02%, que representan la necesidad de adquirir más de 8 747 unidades, representando el 75% los hogares interesado en adquirir una vivienda valorizada hasta en S/. 40 000 en el 2011, mientras que para el 2014 solo el 65.8% se concentró en adquirir viviendas de más de S/. 100 000.00, esto se explica por el boom inmobiliario, y el crecimiento económico de la región que favoreció a los agentes económicos.

El presente estudio, para febrero de 2016 con respecto al 2014 tuvo un crecimiento de la demanda efectiva del 9.5% que asciende a solo 3,180 hogares, distribuidos según precios de la vivienda se encontró que el 67.7% de los hogares demandantes efectivos de vivienda se ubican en rangos de precio mayores a S/. 100,000.00.

**Tabla 44**  
**Demanda Efectiva de Hogares por rango de precios en Arequipa**

PRECIO DE VIVIENDA (S/. SOLES)	DEMANDA EFECTIVA HOGARES					
	2011	%	2014	%	2016	%
Hasta 13 400	9.767,00	39,7%	-	0,0%	-	0,0%
13 401 - 26 800	5.378,00	21,9%	-	0,0%	-	0,0%
26 801 - 40 000	3.300,00	13,4%	-	0,0%	3.283,00	9,0%
40 001 - 53 600	2.176,00	8,9%	6.964,00	20,9%	1.641,00	4,5%
53 601 - 67 000	2.015,00	8,2%	2.060,00	6,2%	2.298,00	6,3%
67 001 - 83 750	308,00	1,3%		0,0%	3.447,00	9,4%
83 751 - 100 000	558,00	2,3%	2.388,00	7,2%	1.149,00	3,1%
Más de 100 000	1.078,00	4,4%	21.915,00	65,8%	24.692,00	67,6%
<b>TOTAL</b>	<b>24.580,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>33.327,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>36.510,00</b>	<b>100,0%</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### a) Demanda insatisfecha de vivienda

CAPECO define la demanda insatisfecha en base a la relación que existe entre el número de hogares demandantes de vivienda y las unidades habitacionales disponibles en el mercado o conocida como oferta inmediata.

La tendencia de la demanda insatisfecha en Arequipa es creciente, entre el año 2011 y 2014, fue de 38.86%. Explicándose por una demanda insatisfecha de viviendas del 64% con precios mayores de S/ 100 000 durante el año 2014, a diferencia del año 2011 donde se concentraba en viviendas más cómodas con precios menores de S/26 800 (67%).

Las cifras del febrero del 2016 indican que 35,322 de los 36,510 hogares demandantes efectivos totales no satisfacen sus expectativas de consumo en el mercado de edificaciones urbanas de la ciudad, los cuales corresponden al 96.75% del total de hogares considerados como demandantes efectivos de vivienda.

Durante el 2016 la demanda insatisfecha se sigue concentrando en viviendas de precios entre S/. 100,001.0 y S/. 300,000.00 que representa el 67%.

**Tabla 45**

**Distribución de la demanda insatisfecha en Arequipa**

Precio De Vivienda (S/. Soles)	Demanda Efectiva Hogares			Oferta Inmediata Viviendas			Demanda Insatisfecha Hogares			Participación Demanda Insatisfecha %			Var. %Demanda Insatisfecha	
	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011	2014	2016	2011-2014	2014-2016
Hasta 13 400	9.767	-	-	-	-	-	9767	-	-	43%	0%	0%		
13 401 - 26 800	5.378	-	-	-	-	-	5378	-	-	24%	0%	0%		
26 801 - 40 000	3.3	-	3.283	-	-	-	3300	-	3283	14%	0%	9%		
40 001 - 53 600	2.176	6.964	1.641	600	-	-	1576	6964	1641	7%	22%	5%	341.9	-76.4
53 601 - 67 000	2.015	2.06	2.298	72	-	-	1943	2060	2298	9%	7%	7%	6.0	11.6
67 001 - 83 750	308		3.447	131	-	-	177	-	3447	1%	0%	10%		
83 751 – 100 000	558	2.388	1.149	135	35	2	423	2353	1147	2%	7%	3%	456.3	-51.3
Más De 100 000	1.078	21.915	24.692	862	1665	1186	216	20250	23506	1%	64%	67%	9275.0	16.1
<b>Total</b>	<b>24.580</b>	<b>33.327</b>	<b>36.510</b>	<b>1800</b>	<b>1700</b>	<b>1188</b>	<b>22780</b>	<b>31627</b>	<b>35322</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>38.8</b>	<b>11.7</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

## b) Características de la Demanda Efectiva

### Aspectos Económicos

Según el estudio de mercado de edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa, elaborado por CAPECO mostró que:

El 83.41% de los jefes de hogar interesados en adquirir vivienda se inclinan a través del financiamiento.

El 21.52% de los demandantes efectivos de vivienda están en condiciones de aportar por concepto de cuota inicial para su vivienda entre S/. 10,501 a S/. 17,500.

La fuente principal de financiamiento para la cuota inicial son los ahorros con 47,42% seguida por la opción de préstamo bancario con 28.57%.

### Aspectos Cualitativos

Se consideran tomando la expectativa de compra de los demandantes efectivos, para los estudios del 2016, el 38.87% de los demandantes efectivos de vivienda orienta principalmente sus expectativas para la compra de un lote con servicios seguida de la opción de la compra de una casa con 35,41%.

**Tabla 46**

### Participación demandantes efectivos según expectativa de compra en Arequipa

Expectativas de Compra	Demandantes Efectivos	Participación (%)
Casa	12,928.00	35.41%
Departamento	8,405.00	23.02%
Lote con servicios	14,191.00	38.87%
Lote sin servicios	986.00	2.70%
Otros	-	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>36,510.00</b>	<b>100.00%</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

En tercer lugar se ubica la opción de compra de departamento con 23,02%. Así también, se debe analizar los distritos de preferencias de la demanda efectiva por distrito, resaltando aquella por el distrito de Cayma tiene una gran porcentaje de preferencia de los hogares, sin embargo distritos como Sachaca y Characato están captando más participación de la preferencia por las opciones verdes que ahora son más valoradas.

**Tabla 47****Participación según distritos de preferencia en Arequipa**

DISTRITOS	PARTICIPACIÓN (%)		
	2011	2014	2016
Cayma	10,43	14,15	18,78
Sachaca	9,64	8,45	12,43
José Luis B. y Rivero	12,14	10,50	11,48
Cerro Colorado	10,43	9,79	9,05
Yanahuara	3,55	9,22	7,27
Characato	0,50	5,24	6,06
Otros	53,31	42,65	34,93
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

*Nota. Adaptado de I, II y IV Estudios en Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa. 2011, 2014, 2016. CAPECO*

### 1.2.6. Problemática del sector en Arequipa

Desde el auge de la construcción en el 2003, han aparecido grupos que extorsionan a las empresas constructoras para mantener la "seguridad laboral" y exigiendo la contratación de personal poco calificado, a quienes a su vez se les cobra un cupo por el puesto. Estas mafias, que están operando en Arequipa, estarían ocasionando un encarecimiento de las obras, además de un retraso en el plan de ejecución de las mismas.

Como medida para combatirlas, La Gerencia Regional de Vivienda, el Ministerio del Interior a través de la Policía Fiscal, CAPECO, entre otras instituciones, vienen realizando un trabajo conjunto que ha permitido la detención de 140 personas involucradas con esta actividad.

Además, se señaló que por primera vez se ha tipificado como delito esta clase de extorsión en los decretos legislativos anunciados por el Gobierno actual, aplicando penas severas a quienes participen en esta clase de ilícitos.

Esta puede ser caracterizada por las siguientes expresiones:

- Existe una falta de compromiso sobre la aplicación de la gestión de calidad como parte de la metodología de trabajo habitual.
- La falta de compromiso con la calidad por parte de los involucrados con los proyectos de construcción.
- Falta de una visión que oriente a los involucrados con el ciclo de vida de los proyectos de construcción.
- En algunos concursos y/o licitaciones se viene llegando a adjudicar las obras por sorteo, esta es una situación que da un mensaje totalmente errado de lo que debería ser el sistema de contratación del Estado Peruano.

**Tabla 48**

**Encuesta nacional a los gobiernos provinciales sobre licencias de construcción en Arequipa**

Actividades	Arequipa		
	2012	2013	2014
Número de proyectos recibidos al mes para tramitar licencias de habilitaciones en construcciones de envergadura.	5	1	3
Número de licencias de habilitaciones urbanas otorgadas al mes.	5	0	3
Número de proyectos recibidos al mes para tramitar licencias de construcción.	206	190	93
Número de licencias de construcción otorgadas al mes.	76	125	72
Número de inspecciones a las obras de edificación para ejercer el control urbano.	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>292</b>	<b>316</b>	<b>171</b>

*Nota: Adaptado de "Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa – 2016, CAPECO"*



# **CAPÍTULO II**

## **RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS**

## 2.1 Resultados de las encuestas

La presente encuesta se elaboró con el fin de contrastar la información obtenida del sector inmobiliario, puesto que la CAPECO solo considera en la oferta y demanda de la actividad edificadora en el ámbito formal. Sin embargo, es importante obtener la información final del mismo comprador en Arequipa Metropolitana.

Para el análisis de los resultados de la encuesta se toman en conjunto conceptos como búsqueda de vivienda propia, actividad laboral del encuestado, atributos de las viviendas, materiales de construcción, preferencias por proyectos multifamiliares, distrito de preferencia, nivel de ingresos, entorno natural, disponibilidad de terrenos, todas estas con los distritos de preferencia donde los posibles compradores elegirán su vivienda.

Se obtuvo la siguiente información:

Sin importar la ocupación que desempeñen y la ubicación de su centro laboral, los entrevistados no tienen una tendencia fija hacia un distrito.

Para evaluar la compra de una vivienda, el factor más importante es el precio y diseño o distribución de las mismas, solo para compradores interesados en el distrito de Paucarpata (20.41%) y Sachada (25%) valoran el factor de comodidad, puesto que la oferta en estos distritos son viviendas más amplias.

En los distritos donde la oferta promociona más estos proyectos inmobiliarios es en Hunter (83.87%), Jose Luis Bustamante y Ribero (81,00%), Cayma (81.48%) y Cerro Colorado (77.5%).

La disponibilidad de los demandantes por adquirir una vivienda en un proyecto familiar es de menor proporción es el distrito de Sachaca (75%).

Se confirma que los demandantes con ingresos mayores S/. 2500 buscan viviendas en Cayma (12.5%) y Sachaca (16.67%), demandantes con ingresos entre S/ 2000 a S/2500 buscan viviendas en Jose Luis Bustamante (23%) y Cerro Colorado (18.78%).

Las preguntas formuladas y sus resultados fueron las siguientes:

1. ¿Está Usted en búsqueda de una vivienda propia?

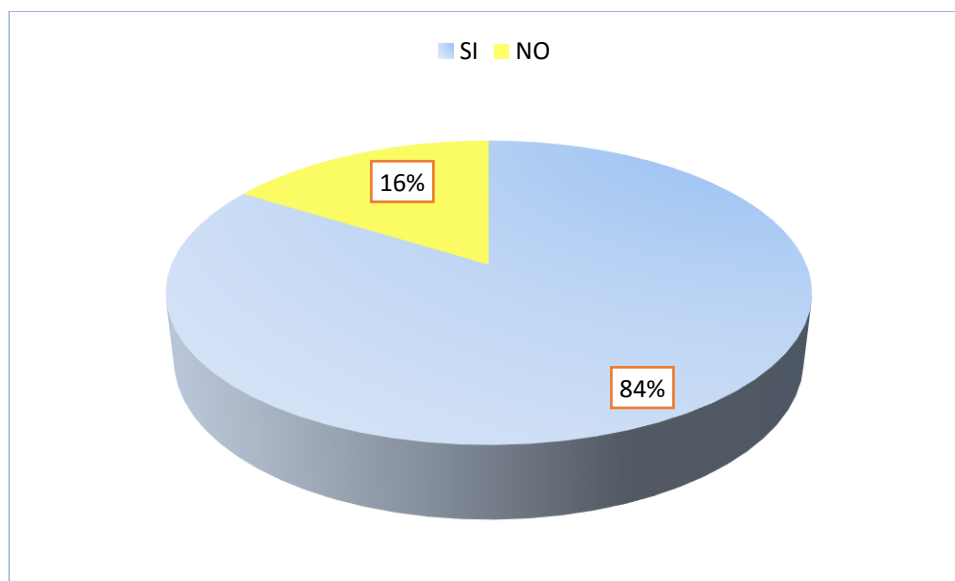


Figura 04: Decisión de búsqueda de vivienda según distrito

El 83.85% de los consultados refiere estar en búsqueda de una vivienda propia la cual le permita tener una vida digna conjuntamente con las personas que se encuentran a su cargo, esposa, hijos o familiares directos), siendo que solo el 16.15% no requiere de una vivienda por ya contar con una propia o en todo caso no estar interesada en adquirir una por no contar con los medios necesarios para ello (falta de ingresos o recursos económicos)

2. ¿Qué tipo de actividad laboral desempeña?

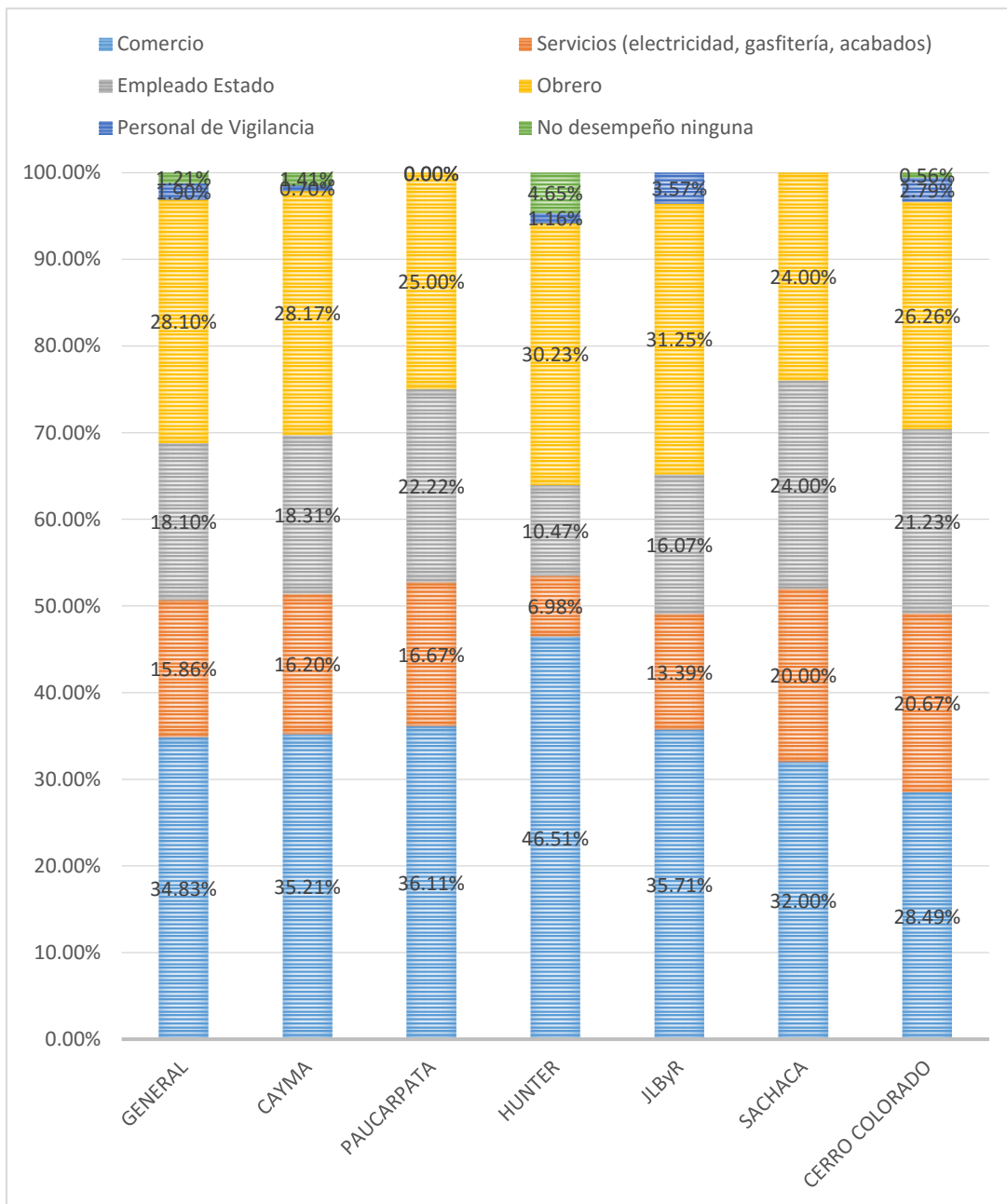


Figura 05: Tipo de actividad laboral que desempeña

En mayor proporción de los consultados refiere desarrollar actividades de tipo comercio (compra y venta de artículos al por mayor y menor) lo cual representa al 34.83% de la población objetivo, pero existe diversificación de oficios (empleos) siendo que solo 1.21% no desempeña ninguna actividad laboral por el momento.

3. ¿Cuál de los siguientes atributos busca Usted para adquirir una vivienda?

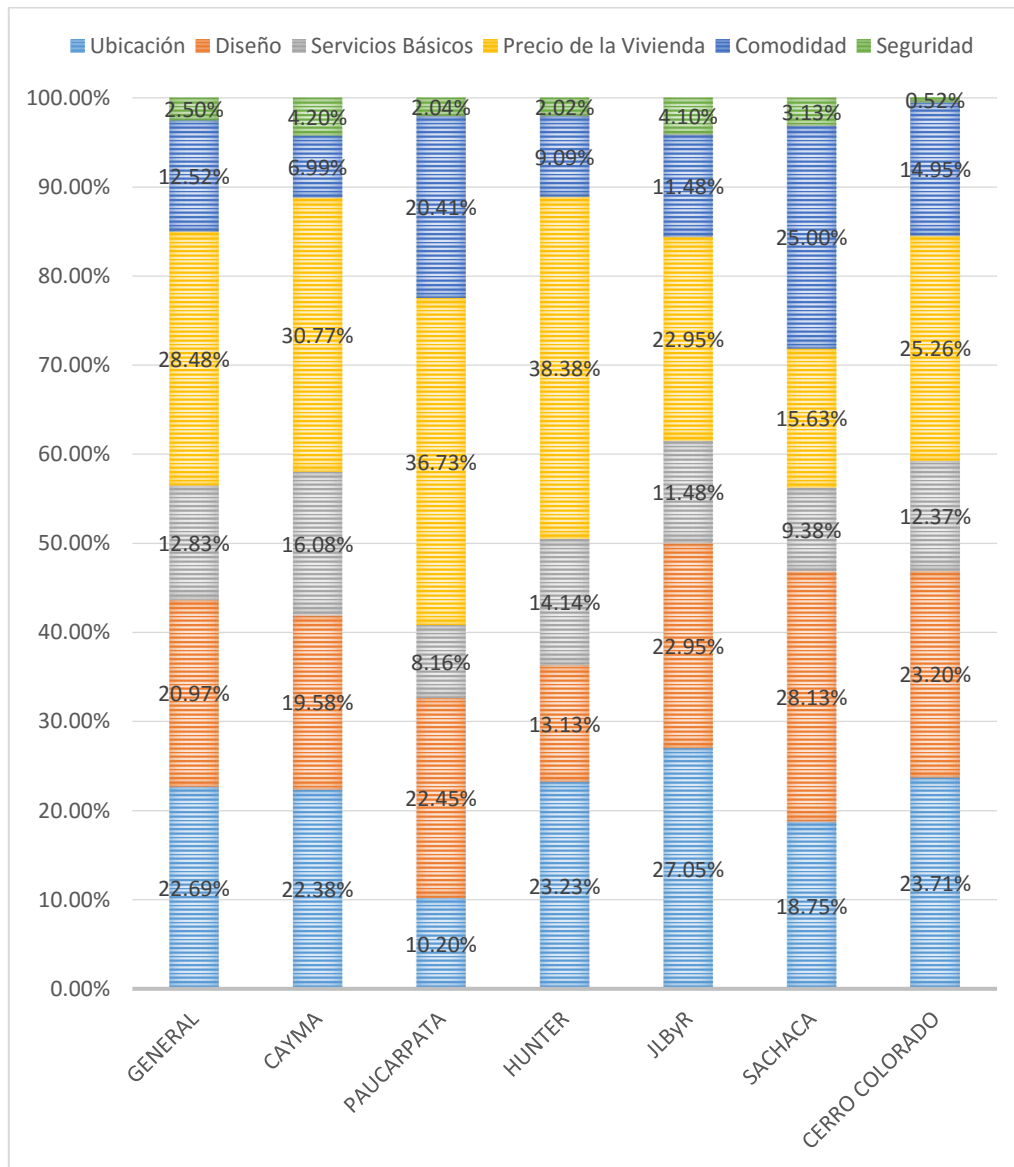


Figura 06: Tipo de atributos para adquirir una vivienda

Son diversos los factores que podrían hacer atractivo el desarrollo de un proyecto de inversión que permita la fabricación de casa modulares teniendo en cuenta que la población objetivo refiere como los tres factores de mayor importancia a el precio (28.48%), la ubicación (22.69%) y el diseño (20.97%)

4. ¿Ha escuchado hablar de proyectos inmobiliarios en Arequipa Metropolitana (en su distrito)?

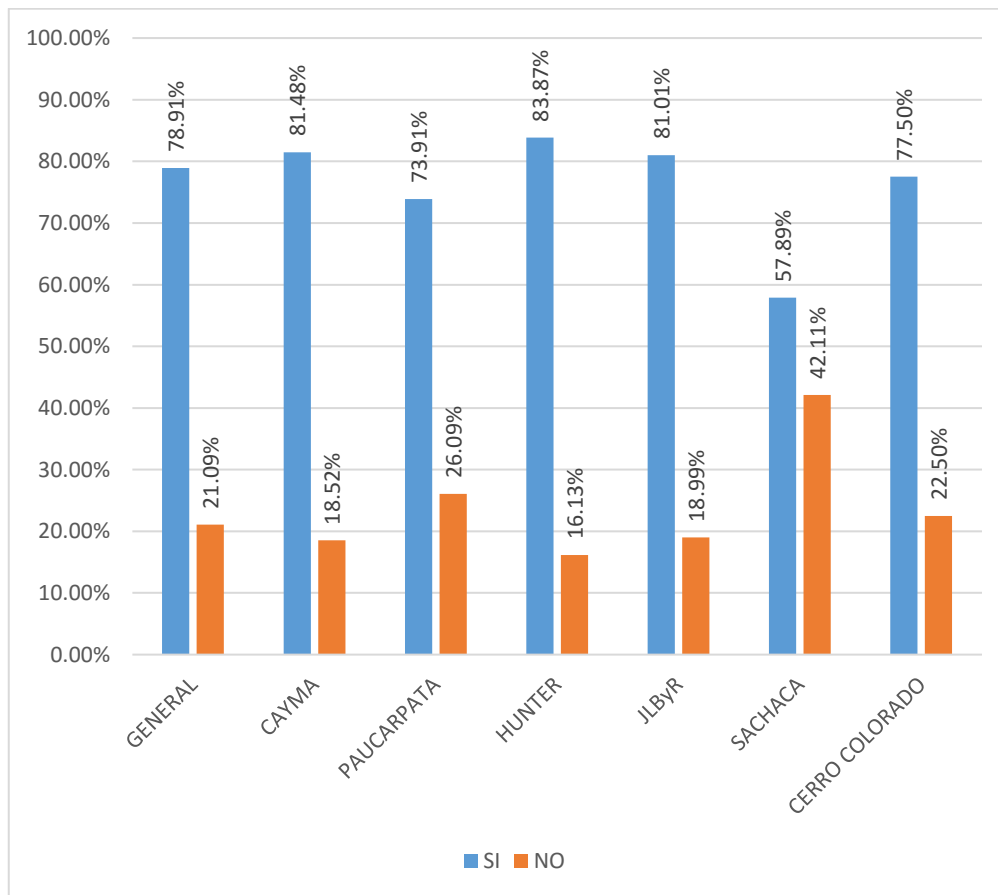


Figura 07: Conocimiento sobre proyectos inmobiliarios

En mayor proporción la población consultada refiere tener conocimiento del tipo de viviendas multifamiliares (78.91%) lo que implica que si han tenido experiencia de ver algún letrero, visitar alguna sala de ventas o investigar a través de alguna publicidad impresa o virtual.

5. ¿Qué otro tipo de sistema constructivo de viviendas conoce?

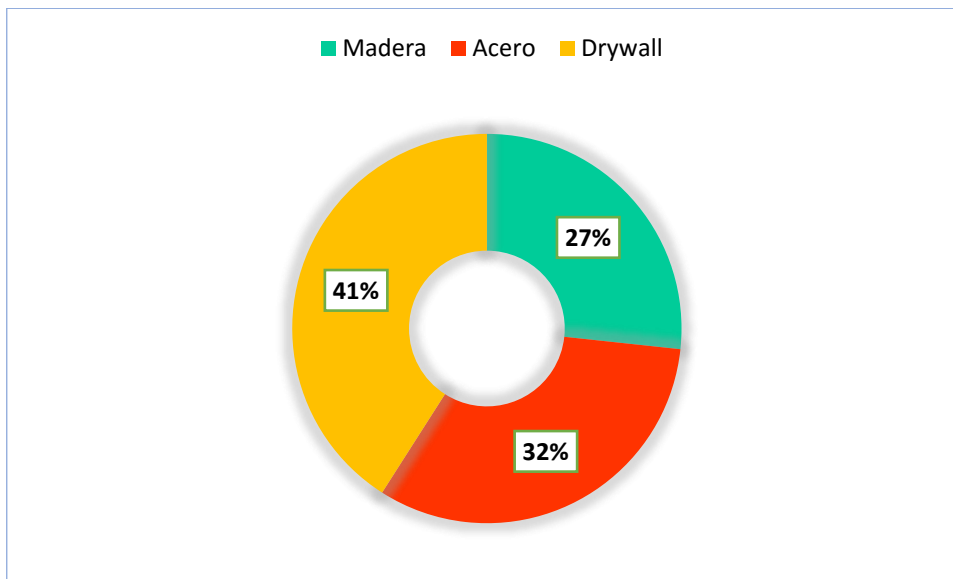


Figura 08: Conocimiento sobre tipos de sistemas constructivos en viviendas

El tipo de casa prefabricadas o mayormente denominadas como construcción en base a Drywall es el que ha sido referido en mayor composición (44.32%) por la población consultada, ello debido a que en nuestra ciudad son muchas las personas que han buscado este tipo de alternativa por ser una de las que permite abaratar algunos costos en la construcción de ambientes o viviendas, pero sobre todo por la rapidez en su construcción .

6. ¿Le gustaría adquirir una vivienda en un proyecto multifamiliar?

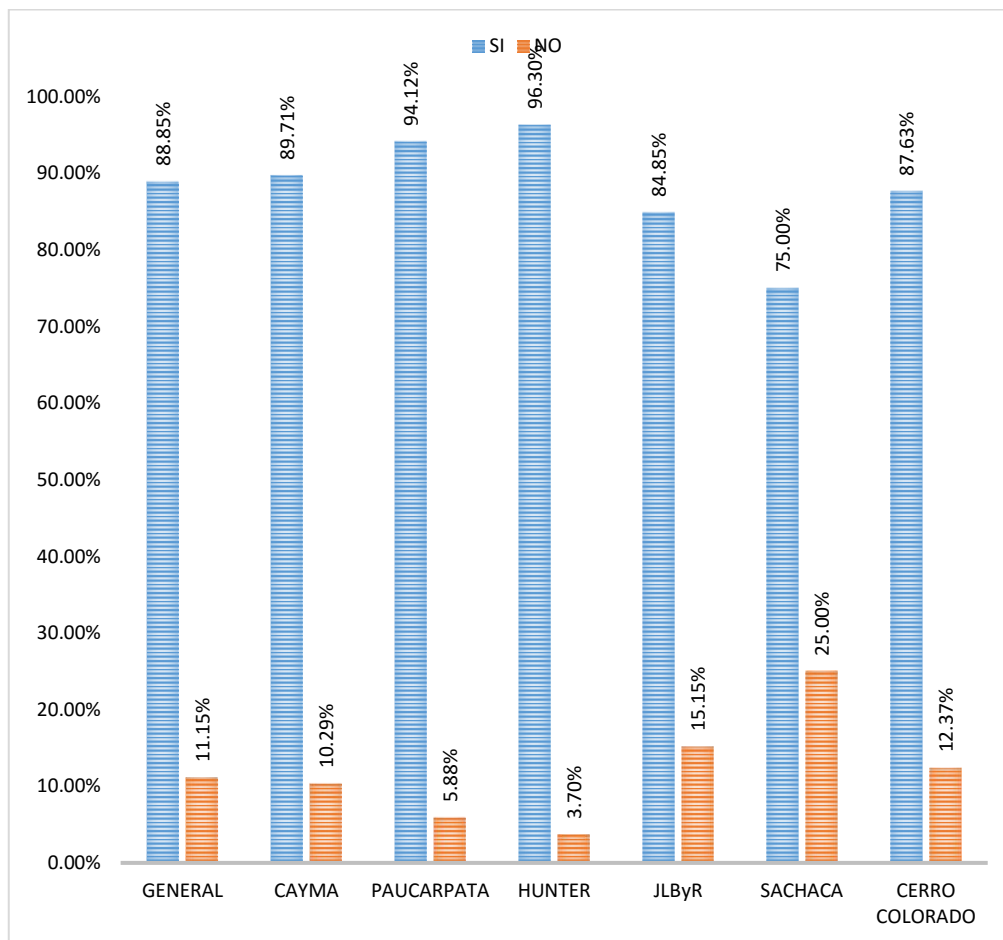


Figura 09: Decisión de compra de vivienda en proyectos multifamiliares

La presente consulta nos muestra que el 88.85% de la población refiere tener la disponibilidad de adquirir una vivienda en un proyecto multifamiliar, considerando los anteriores factores que estiman la toma de decisión para ello y en cualquiera de los distrito encuestados. De igual forma el 11.15% restante no tiene la disponibilidad de adquirir una vivienda en proyectos multifamiliares.

7. ¿En qué distrito le gustaría adquirir un departamento?

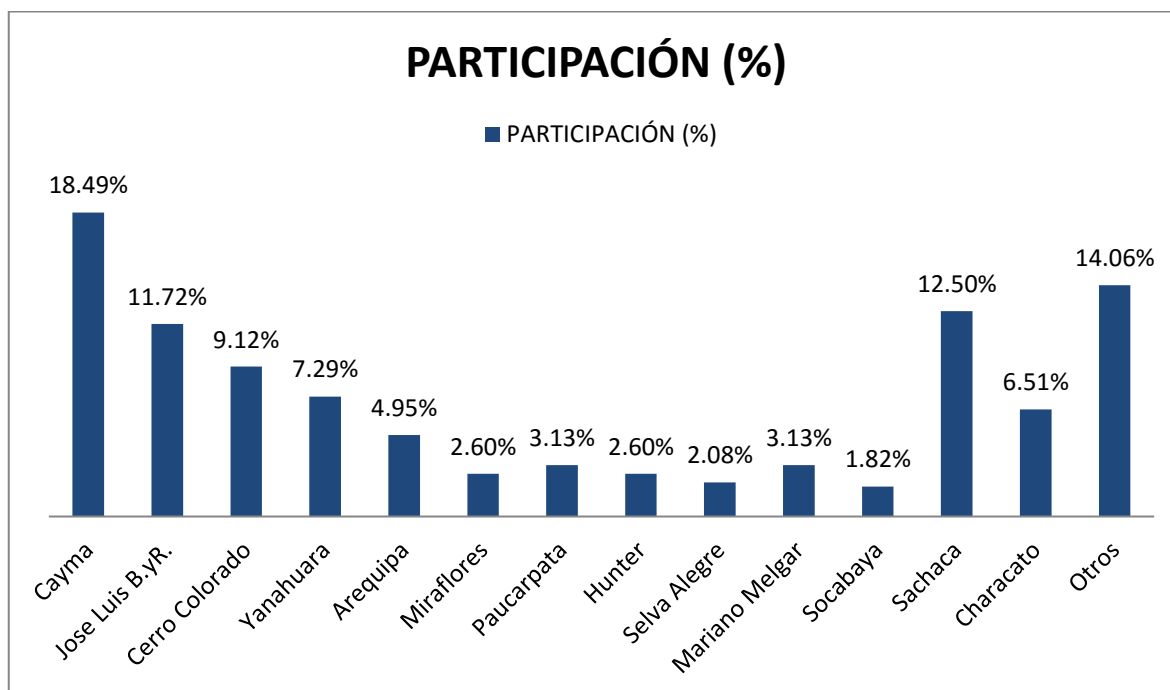


Figura 10: Preferencia de Distrito

La presente consulta nos indica, en primer lugar, que el 18.49% de los encuestados prefiere el distrito de Cayma por la tranquilidad y belleza del lugar que representa, seguido, en un segundo lugar por el distrito de Sachaca con un 12.50% y en tercer lugar al distrito de José Luis Bustamante y Rivero con un 11.72%.

8. ¿Cuál es su nivel de ingresos familiares?

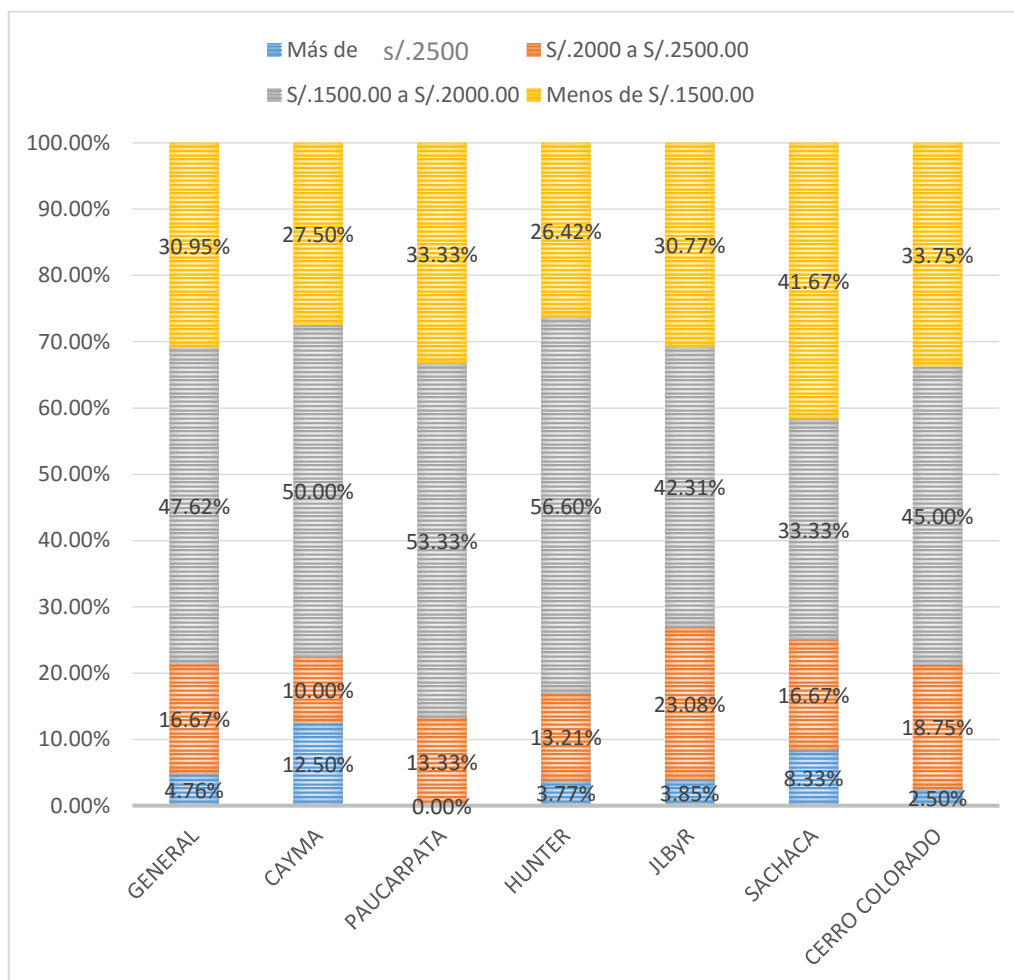


Figura 11: Nivel de ingresos familiares según distrito

El promedio global como mayor proporción de la población consultada refiere contar con ingresos familiares que oscilan entre los S/.1,500 y S/.2,000 con una proporción del 47.62% siendo también importante resaltar que el 30.95% de la población consultada refiere contar con ingresos familiares menores a los S/.1,500.

9. ¿Le gustaría recibir mayor información sobre los beneficios de una vivienda en un proyecto multifamiliar?

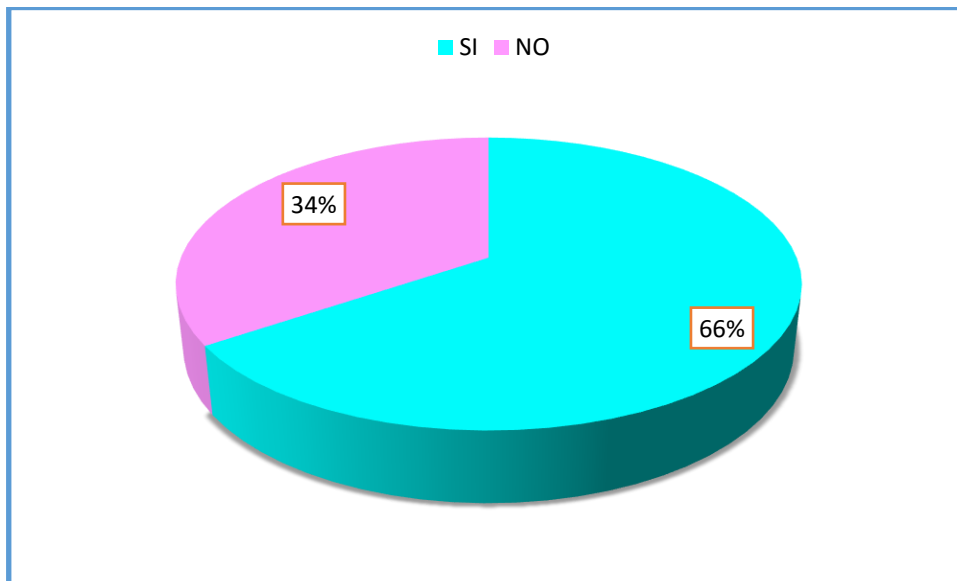


Figura 12: Opinión sobre información de beneficios de una vivienda en un proyecto multifamiliar

Esta resulta ser otra de las preguntas más relevante del estudio porque permitiría poder desarrollar estrategias de sensibilización y posicionamiento del producto, teniendo en cuenta que 65.54% no cuenta con los conocimientos necesarios sobre los beneficios de una vivienda en un proyecto multifamiliar.

10. ¿Qué tipo de espacios cree usted son necesarios dentro de una vivienda?

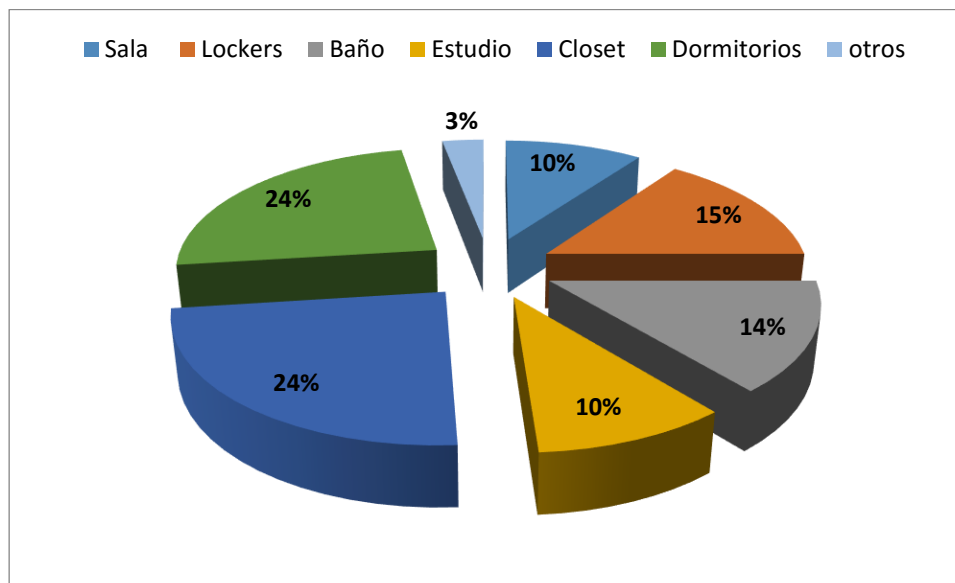


Figura 13: Opinión sobre espacios necesarios dentro de una vivienda

Siendo los espacios de dormitorio, baño y closet, espacios que deben ir sin duda alguna por su alto porcentaje de un 100%, podemos darnos cuenta de que las personas no necesitan viviendas de grandes espacios (tradicionales), necesitan viviendas que cumplan con parámetros de comodidad y funcionalidad como bases de diseño primordiales, siendo también importantes el uso de lockers para guardar sus objetos personales y un estudio dentro de la vivienda.

Las respuestas de esta pregunta nos dan la pauta de los espacios que son primordiales dentro de la vivienda periurbana, siendo una vivienda básica sin lujos, Pero con la necesidad de poder crear espacios que sean de confort que sirvan como un hogar tradicional.

11. ¿Cree usted que un proyecto bajo los esquemas de uso de vivienda modular puede llegar hacer un referente de diseño, dentro del campo de la construcción sustentable en Arequipa?

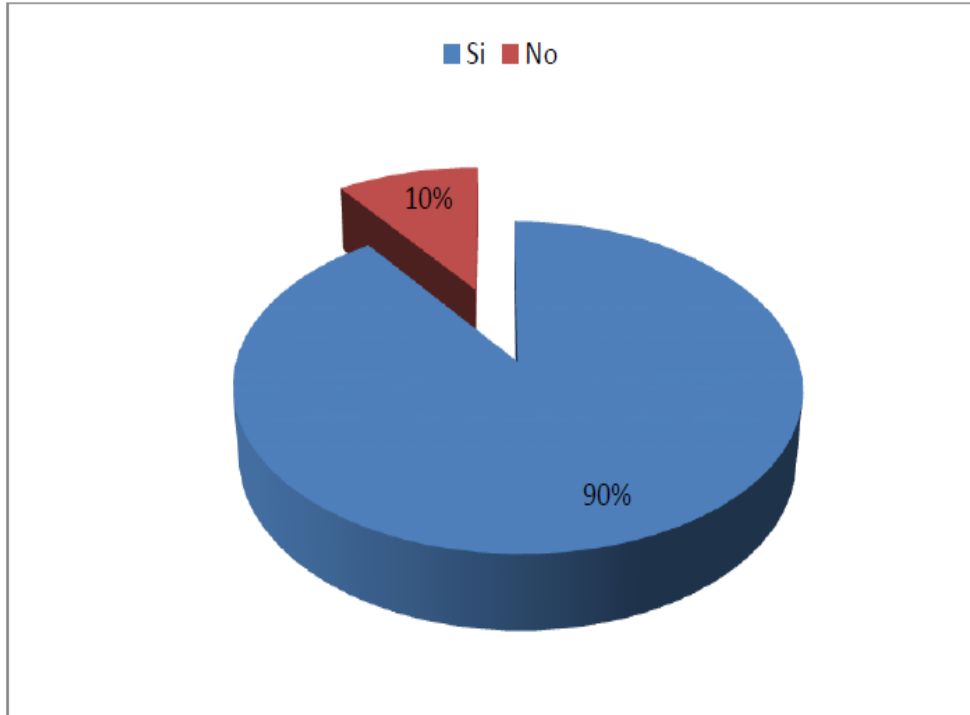


Figura 14: Esquema de uso de vivienda modular como referente de diseño

El 90% de los encuestados considera que este podría ser un proyecto que resultaría como referente de diseño para los interesados en el tema de vivienda modular, puesto que en la ciudad de Arequipa es un tema relativamente nuevo, mientras que el 10% considera que el tema puede no funcionar porque en nuestra cultura no se maneja el concepto de vivienda modular como en otros países.

Con la respuesta obtenida de los encuestados podemos darnos cuenta la gran importancia que puede llegar a ser este tipo de viviendas en nuestro medio, ya que es una forma nueva de poder resolver este tema en un lapso de tiempo corto.

12. ¿Considera usted que es importante la relación de la vivienda con el entorno natural?



Figura 15: Importancia en la relación vivienda ecológica con el entorno natural

El 67% considera que es importante que se relacione la vivienda con el entorno en el que se encuentra, convirtiéndose un factor importante todas las reservas ecológicas ubicadas en la cercanía del mismo. El 22% cree que es un factor que debe ser primordial para un proyecto de inversión; porque si bien es cierto el sector construcción ha afectado y en algunos casos distorsionado la estructura cultural y patrimonial de la ciudad, se debería buscar la forma de relacionar a estas con un concepto “amigable con el medio que lo rodea”. Por último el 11% de los encuestados le da poca importancia a la relación con el entorno.

Con las respuestas obtenidas podemos confirmar la importancia de la relación con el entorno, esto quiere decir que es un factor clave para el desarrollo de un proyecto de inversión ya que toda obra afecta al ecosistema y considerando esta relación se logrará garantizar un mejor entorno y sobretodo será duradero.

13. ¿Considera usted de importancia el manejo de la ecología dentro de un proyecto de vivienda?

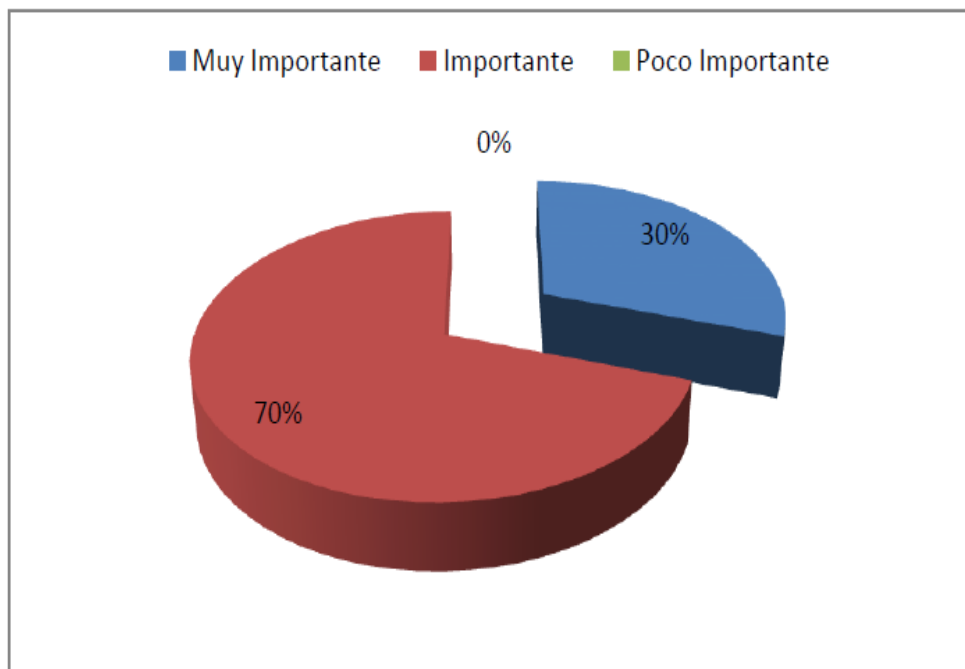
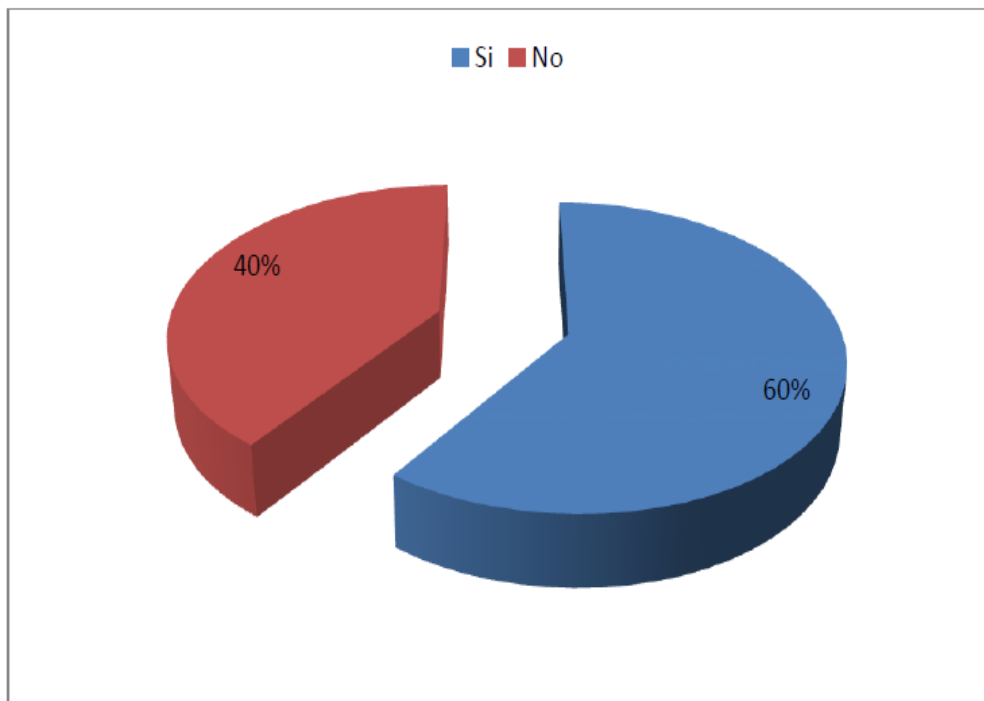


Figura 16: Importancia el manejo de la ecología dentro de un proyecto de vivienda

El 70% considera muy importante el manejo de la ecología dentro de un proyecto de vivienda en las zonas periurbanas de la ciudad ya que con la utilización de materiales sustentables, se forma una vivienda amigable con el medio ambiente. Por otro lado, el 30% cree que no es necesaria la ecología dentro de este tema de vivienda ya que al usar materiales de bajo costo y reciclados, pueden no ser duraderos debido al clima en el que se encuentran.

Con la respuesta a esta pregunta podemos afirmar que si es importante el uso de la ecología dentro de la vivienda en las zonas periurbanas ya que esta forma estamos contribuyendo al medio ambiente de la mano con la arquitectura.

14. ¿Considera Usted que existe una poca capacidad para construir viviendas en Arequipa Metropolitana en relación a la demanda existente?



*Figura 17: Opinión sobre poca capacidad de construcción frente a la demanda existente*

El 60% cree que existe poca capacidad en las empresas constructoras para construir nuevos proyectos de viviendas en los diferentes distritos de Arequipa lo que contribuiría a no cubrir la demanda de viviendas. EL 40% restante considera que no existe poca capacidad para construir pero si poca disponibilidad por parte de las empresas debido a las pocas ventas existentes y a los precios altos.

15. ¿Considera Usted que existe insuficiencia en la disponibilidad de terrenos en Arequipa metropolitana para el desarrollo de proyectos inmobiliarios?

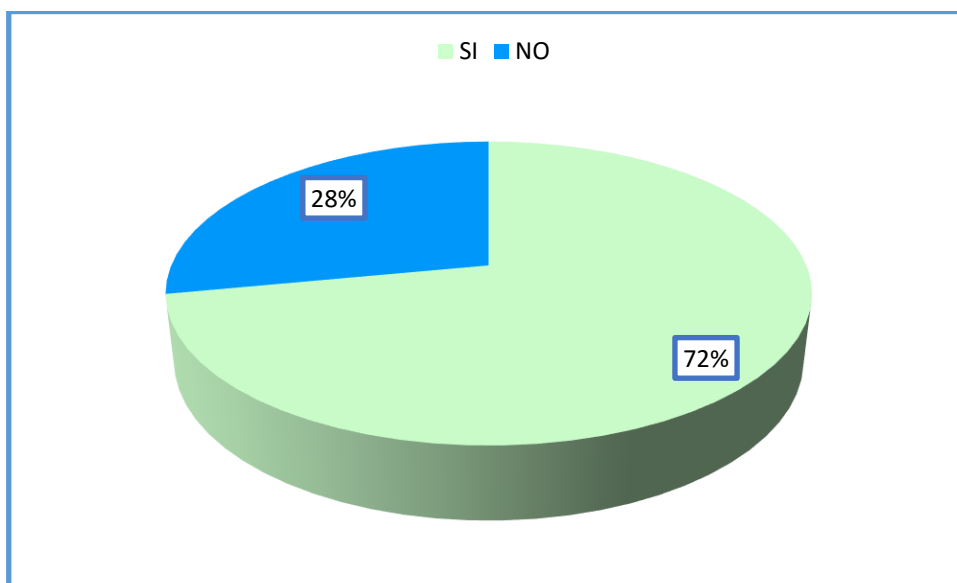


Figura 18: Opinión sobre insuficiencia en la disponibilidad de terrenos para proyectos inmobiliarios

El 72% de los consultados refieren que si existe un déficit de disponibilidad de terrenos para proyectos inmobiliarios mientras que el 28% considera que no existe déficit pero si existe pocas empresas que apuesten por más proyectos..



## CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

- Se determina que durante el periodo de análisis (2012-2016), la participación del sector construcción en el PBI de Arequipa es del 6.81% en promedio y de las actividades inmobiliarias es del 4.08%, los mismos que se ven afectados directamente por el comportamiento de la demanda interna, puesto que mayores ingresos en los agentes económicos incrementan la necesidad de adquirir una vivienda.
- Las características de la población objetivo en la provincia de Arequipa indican que tiene un 75.3% de concentración urbana, la población con edad de adquirir una vivienda (15-64 años) representa el 66.2%, el 45,9% tiene como mínimo educación superior es decir maneja el acceso a la información, así también, el 36.30% de la PEA son trabajadores independientes los mismos que de ser solo formales y bancarizados tendrán las mejores condiciones en monto y tasa al momento de solicitar un crédito.
- La tasa de desempleo y ocupación no influyen directamente en los resultados del sector construcción, ya que existe un desfase entre el proceso de elaboración y ejecución de un proyecto de construcción, el aumento de la inversión en el avance físico de obras de 9.62% a nivel nacional influyó directamente en el PBI del sector con un crecimiento 15.7% en el periodo 2015-2016.
- La menor participación del sector construcción de 6.95% a 6.59% (2015-2016), se refleja en menores colocaciones de créditos hipotecarios (Var. -6.39%), sin embargo los créditos a Empresas donde se destinan los fondos del sector financiero a proyectos multifamiliares no se han visto totalmente afectados por sectores como manufactura y minería que han sopesado la menor participación del sector construcción (12.48%).
- El incremento de la tasa de morosidad regional durante entre el 2016-2015 en 0.2 puntos, afectó directamente las colocaciones de créditos hipotecarios (variación -6.36), así como las colocaciones en programas del estado como Fondo Mivivienda (-11.09%) y Techo Propio (-22.01%), los mismos que incrementan la brecha de demanda insatisfecha de 31 627 hogares a 35 322,
- Es importante destacar que los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas tanto casas como departamentos tienen una tendencia positiva en el periodo 2012-2016, sin

embargo la contracción del sector ha afectado los precios por m<sup>2</sup> de los departamentos en los distritos de Miraflores (-23.88%), José Luis Bustamante y Rivero (-9.89%) y Alto Selva Alegre (-8.99%).

- La preferencia de la demanda según el sector urbano considerando el mercado formal se ha dispersado en diferentes zonas durante el periodo de análisis; sin embargo los resultados de la encuesta afirman que del total de encuestados (384 personas) el 18.49% prefiere el distrito de Cayma, el 12.50% Sachaca y 11.72% José Luis Bustamante y Rivero.
- Se observó que el destino de la oferta total al 2014 tuvo un crecimiento de 49.8% por m<sup>2</sup> en viviendas, mientras que para el 2016 la oferta total de viviendas (-29.8%) y locales comerciales (-100%) se contrajo enormemente. La oferta de oficinas conforma solo el 2.74% en promedio de la actividad edificadora en la región con crecimiento negativo en el periodo de análisis.
- Habiendo llevado a cabo el análisis de las normas legales que regulan el sector construcción, se concluye que tienen un marco adecuado que promueve las inversiones, coloca al Gobierno Regional como un agente promotor y protector de dichas inversiones en un ambiente de estabilidad, promoviendo la búsqueda de mejores niveles de desarrollo humano de la población arequipeña.



## **BIBLIOGRAFÍAS Y ANEXOS**

## BIBLIOGRAFÍA

### TEXTO

- Camara Peruana de la Construcción, Instituto de la Construcción y el desarrollo. (2014). El Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa 2011. Arequipa, Perú. Primera Edición. Capitulo II.
- Camara Peruana de la Construcción, Instituto de la Construcción y el desarrollo. (2016). El Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa 2016. Arequipa, Perú. Primera Edición. Capitulo II.
- Ferri, J. (2003). Principios de Construcción. Segunda Edición. Editorial Club Universitario. p.12.
- Hugon, A. Serre, M. (2012). Técnicas de Construcción. Primera Edición. Editorial Revertè. Paris, Francia. p.12, p. 58.
- Jimenez F. (2012). Elementos de Teoría y Política Macroeconómica para una Economía Abierta. Primera Edición. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. p. 124).
- Linares, R. (2009). Mercado Inmobiliario: Una guía práctica: inversión, financiación, fiscalidad y aspectos legales. Deusto S.A. Ediciones. España. p. 30
- Méndez, M. (2004). Diccionario Básico de la Construcción. Primera Edición. Editorial CEAC. Barcelona, España. p.83.

### WEBSITE

- ASBANC. (2011). Memoria Anual 2011. Extraído en noviembre del 2017 de [http://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Memoria\\_ASBANC\\_2011.pdf](http://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Memoria_ASBANC_2011.pdf)
- ASBANC. (2015). Memoria Anual 2015. Extraído en noviembre del 2017 [http://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Memoria\\_ASBANC%202015.pdf](http://www.asbanc.com.pe/Publicaciones/Memoria_ASBANC%202015.pdf)
- BBVA. (2013). Situación Inmobiliaria. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 de [https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/situacion\\_inmobiliara\\_peru\\_dic-13\\_e\\_tcm346-416655.pdf?ts=2032014](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/situacion_inmobiliara_peru_dic-13_e_tcm346-416655.pdf?ts=2032014)

- BCR (2012). AREQUIPA: Síntesis de Actividad Económica Diciembre del 2012. Arequipa, Perú. p.10-12. Extraído en noviembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2012/sintesis-arequipa-12-2012.pdf>
- BCR (2013). AREQUIPA: Síntesis de Actividad Económica Diciembre del 2013. Arequipa, Perú. p.10-12. Extraído en noviembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2013/sintesis-arequipa-12-2013.pdf>
- BCR. (2013). Indicadores del mercado inmobiliario. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2015 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2014/nota-de-estudios-05-2014.pdf>
- BCR (2014). AREQUIPA: Síntesis de Actividad Económica Diciembre del 2014. Arequipa, Perú. p.10-12. Extraído en noviembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2014/sintesis-arequipa-12-2014.pdf>
- BCR (2015). AREQUIPA: Síntesis de Actividad Económica Diciembre del 2015. Arequipa, Perú. p.10-12. Extraído en noviembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2015/sintesis-arequipa-12-2015.pdf>
- BCR (2016). AREQUIPA: Síntesis de Actividad Económica Diciembre del 2016. Arequipa, Perú. p.10-12. Extraído en noviembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2016/sintesis-arequipa-12-2016.pdf>
- BCR. (2016). Caracterización del Departamento de Arequipa. Arequipa, Perú. p. 6. Extraído en noviembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/arequipa-caracterizacion.pdf>
- BCR. (Agosto, 2017). Síntesis de Actividad Económica de Arequipa. Arequipa, Perú. Extraído en diciembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Arequipa/2017/sintesis-arequipa-09-2017.pdf>

- BCR (2017). Notas de Estudios No. 62. Arequipa, Perú. p. 7-9. Extraído en diciembre del 2017 de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2017/nota-de-estudios-62-2017.pdf>
- BLOGS. Apuntes de preparación y evaluación de proyectos, identificación de la población efectiva. Extraído en diciembre del 2015 de <http://proyectos.ingenotas.com/2010/12/identificacion-de-la-poblacion-objetivo.html>).
- Cámara de Comercio e Industria Arequipa. (2014). Indicadores Económicos IV Trimestre 2014. Arequipa, Perú. Extraído en noviembre del 2017 de [http://www.camara-arequipa.org.pe/sites/default/files/publicaciones/indicadores\\_economicos\\_-\\_iv\\_trimestre\\_2014.\\_enero\\_2015.pdf](http://www.camara-arequipa.org.pe/sites/default/files/publicaciones/indicadores_economicos_-_iv_trimestre_2014._enero_2015.pdf)
- Cámara de Comercio e Industria Arequipa. (2015). Indicadores Económicos IV Trimestre 2015. Arequipa, Perú. Extraído en noviembre del 2017 de [http://www.camara-arequipa.org.pe/sites/default/files/publicaciones/indicadores\\_economicos\\_-\\_iv\\_trimestre\\_2015.pdf](http://www.camara-arequipa.org.pe/sites/default/files/publicaciones/indicadores_economicos_-_iv_trimestre_2015.pdf)
- Cámara de Comercio e Industria Arequipa. (2017). Indicadores Económicos III Trimestre 2017. Arequipa, Perú. Extraído en noviembre del 2017 de [http://www.camara-arequipa.org.pe/sites/default/files/publicaciones/indicadores\\_economicos\\_-\\_iii\\_trimestre\\_2017.pdf](http://www.camara-arequipa.org.pe/sites/default/files/publicaciones/indicadores_economicos_-_iii_trimestre_2017.pdf)
- CAPECO. (2011), El Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia de Arequipa 2011. Arequipa, Perú. Extraído en noviembre del 2017 de <https://es.scribd.com/doc/183261678/II-Estudio-El-Mercado-de-Edificaciones-Urbanas-en-La-Provincia-de-Arequipa>
- CAPECO. (2013). Informe de Gestión Anual. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 de [http://www.munimolina.gob.pe/descargas/pdf/transparencia/memoria/memoria\\_anual\\_2013-optimizado.pdf](http://www.munimolina.gob.pe/descargas/pdf/transparencia/memoria/memoria_anual_2013-optimizado.pdf)
- CAPECO. (2016). Informe Económico de la Construcción IEC-16. Lima, Perú. Extraído en noviembre del 2017 de

<https://www.capeco.org/novedades/informe-economico-de-la-construccion-iec-15-presentacion/>

- COFOPRI. Inicio. Primera Edición. Portal COFOPRI. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2013 de <http://www.cofopri.gob.pe>.
- Congreso de la Republica. (2002). Ley 27867. p. 30-31. Extraído en junio del 2016 de <http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/2002/modernizacion/leyes/27867.htm>
- Congreso de la Republica. (2008). Ley 29151.Articulo 5 y 9. Extraído en junio del 2016 de [http://www.sbn.gob.pe/Marco\\_legal/Ley%2029151%20Ley%20del%20SNBE.pdf](http://www.sbn.gob.pe/Marco_legal/Ley%2029151%20Ley%20del%20SNBE.pdf)
- Dirección Nacional de Urbanismo. (2011). Decreto Supremo N° 004-2011. Artículos 19,20 y 54. Extraído en junio del 2017 de <http://www.miraflores.gob.pe/Gestorw3b/files/pdf/5055-22622-D.S%20N%C2%B0%20004-2011-VIVIENDA.pdf>
- Fondo MIVIVIENDA. (2013). Extraído en junio del 2015 de <http://www.mivivienda.com.pe>
- Gobierno Regional de Arequipa. (2017). Resolución Ejecutiva Regional N° 127-2016/GRA/GR. Artículos 1,2. Extraído en junio del 2017 de <http://busquedas.elperuano.pe/download/url/establecen-lineamientos-para-calificar-y-aprobar-proyectos-d-decreto-no-004-2016-arequipa-1470642-1>
- INDECI. Inicio. Primera Edición. Portal INDECI. Lima, Perú. Extraído en agosto del 2015 de <http://www.indeci.gob.pe>.
- INEI. (2007). Perfil Sociodemográfico del Departamento de Arequipa. p.11. Extraído en junio del 2016 de [http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib0838/perfiles.htm](http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0838/perfiles.htm)
- INEI. (2012). Informe técnico nacional No 12 - Diciembre 2012. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/15683.pdf>
- INEI. (2013). Informe técnico nacional No 12 - Diciembre 2013. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017

<https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/01-produccion-nacional-octubre-2013.pdf>

- INEI. (2014). Informe técnico nacional No 12 - Diciembre 2014. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/produccion-octubre-2014.pdf>
- INEI. (2015). Informe técnico nacional No 12 - Diciembre 2015. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe-tecnico-n12-produccion\\_oct2015.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe-tecnico-n12-produccion_oct2015.pdf)
- INEI. (2015). Perú: Natalidad, Mortalidad y Nupcialidad. Lima, Perú. p.14. Extraído en junio del 2016 de [http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1407/libro.pdf](http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1407/libro.pdf)
- INEI. (2016). Informe técnico nacional No 12 - Diciembre 2014. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe-tecnico-n12-produccion\\_oct2016.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe-tecnico-n12-produccion_oct2016.pdf)
- INEI. (2016). Nota de Prensa. Lima, Perú. párr.1 Extraído en noviembre del 2017 de <https://www.inei.gob.pe/prensa/noticias/arequipa-alberga-a-1-millon-316-mil-habitantes-9903/>
- INEI. (2016). Nota de Prensa. párr.8. Extraído en noviembre del 2017 de <https://www.inei.gob.pe/prensa/noticias/arequipa-alberga-a-1-millon-316-mil-habitantes-9903/>
- INEI. (2017). Informe técnico nacional No 12 - Diciembre 2017. Lima, Perú. Extraído en octubre del 2017 <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe-tecnico-n12-produccion-nacional-octubre2017.pdf>
- INEI. (2017). Perú brechas de genero 2017. Lima, Perú. p.47. [http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1444/libro.pdf](http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1444/libro.pdf)
- Maximixe. (2013). Perspectivas del Mercado Inmobiliario 2011-2013. Lima, Perú.

[http://www.maximixe.com/img/perspectivas\\_inmobiliario\\_diciembre1210.pdf](http://www.maximixe.com/img/perspectivas_inmobiliario_diciembre1210.pdf)

- MINAM. (2009). Portal MINAM. Lima, Perú. <http://www.minam.gob.pe>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). Reglamento Nacional de Edificaciones. Título 1. Extraído en junio del 2015 de <http://www3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/documentos/Reglamento%20Nacional%20de%20Edificaciones.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2013). Decreto Supremo N° 001-2013, 2014. Artículos 1. Extraído en junio del 2015 de <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/per143860.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2013). Descripción. Primera Edición. Portal Ministerio de Vivienda. Lima, Perú. Extraído en junio del 2015 de [http://www.vivienda.gob.pe/Ministerio/mision\\_vision.aspx](http://www.vivienda.gob.pe/Ministerio/mision_vision.aspx)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2017). Boletín Estadístico Vivienda en Cifras. Lima, Perú. Primera Edición. Extraído en junio del 2017 de <http://www3.vivienda.gob.pe/destacados/producto/BOLETINTRIMESTRE.pdf>
- Municipalidad Provincial de Arequipa. (2016). Plan de Desarrollo Local Concertado de la Provincia de Arequipa. p. 21. Extraído en junio del 2017 de <http://www.muniarequipa.gob.pe/descargas/transparencia/pdlc/PDLC.pdf>
- Municipalidad Provincial de Arequipa. (2016). Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016 – 2025. Título 1. Extraído en junio del 2017 de <http://muniarequipa.gob.pe/index.php/impla-instituto-de-planeamiento/112-empresas-municipales/impla-instituto-municipal-de-planeamiento/151-plan-de-desarrollo-metropolitano-2016-2025>
- Portal DEFINICIÓN.DE. (2017). Definición de Costo. <https://definicion.de/costo/>
- Portal DEFINICIÓN.DE. (2017). Definición de Crecimiento. <https://definicion.de/crecimiento/>

- Portal DEFINICIÓN.DE. (2017). Definición de Inversión. <https://definicion.de/inversion/>
- Portal DEFINICIÓN.DE. (2017). Definición de Material. <https://definicion.de/material/>
- Portal DefiniciónABC. (2017). Definición de Terreno. <https://www.definicionabc.com/geografia/terreno.php>
- Portal GESTIÓN. Salas V., Bárbara. (2017). Inmobiliaria. <https://gestion.pe/inmobiliaria/mayor-acceso-credito-hipotecarios-impulsara-crecimiento-sector-inmobiliario-2015-2120778>
- Portal PREZI. Amaya, Edwin. (2014). Introducción al estudio del Derecho. <https://prezi.com/vdvig207gumn/la-norma-juridica-es-una-regla-dirigida-a-la-ordenacion-del/>
- Quiroz M. (2011). Guía para las zonas rurales del país. p. 46. Extraída el 15 de junio de <http://bvpad.indecj.gob.pe/doc/pdf/esp/doc2224/doc2224-contenido.pdf>
- Revista Perú Construye. Mercado Inmobiliario: Retomando el camino. Extraída Julio 2017 de <http://www.peruconstruye.net/mercado-inmobiliario-retomando-el-camino/>
- Scotiabank. (2015). El Mercado inmobiliario en perspectiva 2015. Lima, Perú. p. 3. Extraído en noviembre del 2017 de [http://cdn.agilitycms.com/scotiabank-peru/PDFs/personas/prestamos/InformeInmobiliario\\_ESPANOL.pdf](http://cdn.agilitycms.com/scotiabank-peru/PDFs/personas/prestamos/InformeInmobiliario_ESPANOL.pdf)
- SUNARP. (2013). Inicio. Primera Edición. Portal SUNARP. Lima, Perú. <http://www.sunarp.gob.pe/>
- Tinsa Perú. (2015). Créditos Hipotecarios. Gestión. Lima, Perú. <http://gestion.pe/inmobiliaria/mayor-acceso-credito-hipotecarios-impulsara-crecimiento-sector-inmobiliario-2015-2120778>
- WIKIPEDIA. (2017). <https://prezi.com/vdvig207gumn/la-norma-juridica-es-una-regla-dirigida-a-la-ordenacion-del/>
- WIKIPEDIA. (2017). Comportamiento del consumidor. [https://es.wikipedia.org/wiki/Comportamiento\\_del\\_consumidor](https://es.wikipedia.org/wiki/Comportamiento_del_consumidor)

**ANEXO 01: PLAN DE TESIS****I. PLANTEAMIENTO TEORICO****1.1. Problema**

“ANÁLISIS DE LOS FACTORES RELACIONADOS A LAS TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN AREQUIPA METROPOLITANA, 2012-2016”

**1.2. Descripción del Problema**

Debido al aumento en la demanda de inmuebles, las empresas dedicadas al rubro inmobiliario optan últimamente por invertir en la ciudad de Arequipa, ya que es una de las ciudades con más auge en el sector, debido también a la llegada de proyectos de mayor envergadura. Principalmente vemos que las empresas más importantes de la ciudad de Lima ahora dirigen sus miradas a la ciudad de Arequipa ejecutando proyectos con más de 200 departamentos o viviendas.

Los distritos arequipeños en los cuales se está construyendo más son Cayma, José Luis Bustamante y Rivero, Cerro Colorado y Yanahuara, según el Informe de Gestión Anual de la Cámara Peruana de Construcción Edición 2013, esto implica un aumento de precio para los compradores que se fijan en estas zonas. De igual forma se señala que el aumento en las construcciones en la ciudad llegó hasta un 20% más con respecto al año pasado en los sectores A y B. En el sector C, que tiene una mayor demanda, se debería impulsar más proyectos por parte del gobierno como el programa de Techo Propio, dado que en este sector se ubican poblaciones jóvenes y microempresarios.

El costo de los departamentos o viviendas varían desde los 700 dólares hasta los 1300 dólares por metro cuadrado. La necesidad por adquirir una vivienda, y la falta de terrenos en la ciudad, Arequipa se ha visto ofertada por proyectos de hasta 15 pisos, lo que no se veía en la ciudad.

Cabe indicar que un aumento en la demanda de viviendas y una baja oferta pueden significar un desajuste económico en el futuro, por tal razón la conveniencia de este estudio es analizar los argumentos que se presentan para determinar si la ciudad puede afrontar las tendencias del mercado inmobiliario, basándose en las características de cada uno de los factores que se presenten.

### 1.2.1. Campo, Área y Línea

- Campo: Ciencias Económico Administrativas.
- Área: Ingeniería Comercial
- Línea: Economía

### 1.2.2. Tipo de problema

El presente trabajo de investigación es de tipo NO EXPERIMENTAL con características DESCRIPTIVAS y EXPLICATIVAS.

- NO EXPERIMENTAL, porque no se tendrá control sobre la variable independiente. En la investigación no experimental los cambios en la variable independiente la investigadora tendrá que limitarse a la observación de situaciones ya existentes no influyendo sobre las variables y sus efectos.
- DESCRIPTIVA porque no se realizará manipulación intencionada de variables, sino por el contrario, la observación del problema en su ambiente natural.
- EXPLICATIVA porque permitirá evaluar el problema planteado por lo que de esta manera se puede proponer lineamientos para alcanzar una alternativa de solución al problema de investigación.

### 1.2.3. Variables

#### a) Análisis de Variables

- Variable Dependiente: TENDENCIAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO
- Variable Independiente: ANÁLISIS DE FACTORES

## b) Operacionalización de Variables

VARIABLES	INDICADORES	MEDIOS
<b>Variable Independiente:</b>	Normas Legales	Ministerio de Economía y Finanzas
	PBI del Sector Construcción	Gobierno Regional
ANÁLISIS DE FACTORES	Población Objetivo	Ministerio de Vivienda
	Tasa de ocupación Colocaciones	INEI
	Tasa de Morosidad	INEI
<b>Variable Dependiente:</b>	Precio de venta	Sector Financiero
	Preferencia por sector urbano	SBS
	Destino de construcciones	INEI
	Tamaño de vivienda	CAPECO
	Tipo de Vivienda	

### 1.2.4. Interrogantes

#### a) Interrogante General

¿Cuál es la evolución de los principales factores relacionados a las tendencias en el mercado inmobiliario en Arequipa metropolitana, 2012-2016?

#### b) Interrogantes Secundarias

- ¿Cuáles son las características de las normas legales para el sector inmobiliario y Construcción en Arequipa Metropolitana?
- ¿Calcular la participación del PBI del sector construcción en el PBI de la Región Arequipa en el periodo 2012-2016?
- ¿Cuáles son las características e indicadores sociales de la población de Arequipa Metropolitana?
- ¿Cómo impacta la tasa de empleo en el sector inmobiliario y construcción en Arequipa durante el periodo 2012-2016?

- ¿De qué manera se encuentran distribuidas las colocaciones que se destinan al Sector Inmobiliario en Arequipa en el periodo 2012-2016?
- ¿Cómo impacta de la tasa de morosidad en las colocaciones de créditos hipotecarios y de Empresas en Arequipa en el periodo 2012-2016?
- ¿Cuál es la tendencia de los precios de venta por M2 de las viviendas en Arequipa para el periodo 2012-2016?
- ¿Cuáles son las tendencias de los demandantes y la oferta edificadora por la preferencia de viviendas según sector urbano en Arequipa para el periodo 2012-2016?
- ¿Ha cambiado el destino de la actividad edificadora en Arequipa Metropolitana en el periodo 2012-2016?
- ¿Cuáles son la tendencia en el tamaño de vivienda en el mercado Inmobiliario en Arequipa 2012-2016.
- ¿Cuáles son las preferencias según el tipo de viviendas en Arequipa metropolitana?

### 1.3 Justificación

#### 1.3.1 Relevancia

El comportamiento de cada uno de los segmentos del mercado inmobiliario como oficinas, inmuebles, comercios, industria y de servicios son muy diferentes; incluso en cada zona de un mismo lugar. El conocimiento es muy importante para la toma de una decisión correcta y dentro de ese conocimiento hay factores que debemos evaluar como los del precio justo del terreno y la oportunidad de concretar la compra.

Toda ciudad debe ser planificada, no puede dejar a la informalidad su crecimiento, casos palpables los conocemos como invasiones por lo que siempre se exhorta a que el estado no muestre una pasividad en el tema. Además el ordenamiento del suelo siempre es acompañado con el desarrollo inmobiliario planificado, ya que sigue un orden ya establecido y que

comprenden aspectos fundamentales como la viabilidad. Una vez que se logra esto, una ciudad logrará mantener límites en su crecimiento el mismo que deberá volver a evaluar al cabo de un tiempo ya que puede darse muchos cambios en el uso del suelo.

Se tienen ejemplos históricos de un mal crecimiento motivados por ambiciones y el otorgamiento de préstamos sin un buen control en los países de España y los Estados Unidos ocasionando una crisis económica devastadora.

La subida sin control en los precios, genera que las personas que ganan más se sientan inconformes y requieran aún más desvirtuando su visualización de la realidad.

Cabe resaltar que según el Banco Central de Reserva redujo su estimación de crecimiento de la economía a 3,5%, esto causado por el efecto Odebrecht que contrajo las inversiones privadas y la reducción de la confianza del consumidor, así también el Fenómeno del niño afecto directamente al sector agropecuario y pesca.

La inversión privada para el 2018 se aceleraría respecto del 2017 en la medida que se recuperen las expectativas de los agentes económicos y se inicie la construcción de importantes megaproyectos de infraestructura, se estima un incremento del 18%.

### 1.3.2 Originalidad

Dado que el presente trabajo de investigación está siendo desarrollado como primera iniciativa en Arequipa, por lo que se considera original.

### 1.3.3 Factibilidad

#### a) Acceso a la Información

- Fuente Primaria: Entrevistas,

- Fuente Secundaria: Libros, periódicos, folletos, e internet.

**b) Tiempo**

Debido a que solo la investigadora va a desarrollar el trabajo de investigación, el tiempo requerido será de tres meses.

**c) Economía**

Debido a que la investigadora cuenta con la información y recursos necesarios para desarrollar el trabajo, es que va a subvencionar los gastos pertinentes para el presente trabajo.

**1.4 Objetivos****1.4.1 Objetivo General**

“Realizar el análisis de los factores relacionados a las tendencias en el mercado inmobiliario en Arequipa Metropolitana para el periodo 2012-2016”.

**1.4.2 Objetivos Específicos**

- Analizar las características de las normas legales para el sector inmobiliario y Construcción en Arequipa Metropolitana,
- Describir la participación del PBI del sector construcción en el PBI de la Región Arequipa en el periodo 2012-2016.
- Determinar las características e indicadores sociales de la población de Arequipa.
- Analizar el impacto de la tasa de empleo en el sector inmobiliario y construcción en Arequipa durante el periodo 2012-2016.
- Describir la distribución de las colocaciones que se destinan al Sector Inmobiliario en Arequipa en el periodo 2012-2016.

- Evaluar el impacto de la tasa de morosidad en las colocaciones de créditos hipotecarios y de Empresas en Arequipa en el periodo 2012-2016.
- Realizar un análisis de la tendencia de los precios de venta por M<sup>2</sup> de las viviendas en Arequipa para el periodo 2012-2016.
- Describir la tendencia de los demandantes y la oferta edificadora por la preferencia de viviendas según sector urbano en Arequipa para el periodo 2012-2016.
- Examinar el destino de la actividad edificadora en Arequipa Metropolitana para el periodo 2012-2016.
- Determinar la tendencia del tamaño de vivienda en el mercado Inmobiliario en Arequipa 2012-2016.
- Analizar la preferencia por tipo de viviendas en Arequipa metropolitana.

## 1.5 Marco Teórico

### 1.5.1 Análisis de factores

#### a) Normas Legales

Se denomina normas legales a aquellas reglas dirigidas al orden del comportamiento humano establecido por una autoridad cuyo incumplimiento conlleva una sanción. En su mayoría, imponen deberes y confieren derechos (Amaya, Edwin, 2014).

#### b) PBI

Par la macroeconomía, el producto interior bruto (PIB) conocido también como producto interno bruto o producto bruto interno (PBI), es una magnitud macroeconómica que representa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de una región o país en periodos de un año.

El PIB se utiliza como objeto de estudio y análisis de la macroeconomía. Su cálculo se incluye dentro de la contabilidad nacional. Son varios métodos complementarios que se utilizan para su estimación.

### **PBI nominal (Nominal GDP)**

Es la suma de los valores monetarios de los bienes y servicios producidos, siendo expresado en moneda nacional corriente. Para su cálculo se toma como referencia los valores reales de los componentes los cuales son previamente registrados haciendo uso de deflatores para cada uno de los componentes (BCR, Glosario).

### **c) Población Objetivo**

La población objetivo denominado también como público objetivo o mercado objetivo. La población objetivo es aquella población que será analizada en la investigación, para identificarla se considera la primero la población de referencia o población total, a luego los dos subgrupos: la población con problema o potencial y la población no afectada o sin problema (Apuntes de preparación y evaluación de proyectos, identificación de la población efectiva, 2010).

### **d) Materiales**

La palabra material tiene su origen en el término latino materialis, haciendo referencia a lo que tiene que ver con la materia.

Esta palabra tiene diferentes usos según el contexto a la perspectiva con la que se analice el término, se puede llegar a una u otra definición del mismo. En general su significado gira en torno a varios complementos necesarios para llevar a cabo una labor o elementos imprescindibles en una determinada acción.

Si nos referimos al ambiente de la construcción, un material puede ser un bloque de materia o un componente que se utiliza para edificar ya sea un edificio o cualquier otra construcción (Portal DEFINICIÓN.DE, 2008).

#### e) Terreno

Se define, terreno como aquel espacio de tierra sobre el cual generalmente y más comúnmente la gente puede construir edificios, casas, locales, negocios, entre otros o bien se destina para cultivar la tierra, ya sea para uso propio, como una huerta donde se plantan distintos tipos de comestibles con el fin de ingerir sus frutos, o bien, para la explotación, como realizar actividades agropecuarias ubicados en zonas alejadas y rurales (Portal Definición ABC, 2008).

#### f) Actividad Edificadora

Capeco define a la actividad edificadora como la suma del área de construcción de todas las edificaciones en proceso, considerado éste desde la fase de preliminares o movimiento de tierras, y finalmente hasta la fase de terminadas sin ocupar, indicar que al referirnos a terminadas son aquellas que mayoritariamente están desocupadas o parcialmente ocupadas con registro de proceso productivo. (CAPECO, 2012).

### 1.5.2 Tendencias en el mercado inmobiliario

En el segundo semestre de presente año 2017, existen algunos factores que determinaran una recuperación del sector inmobiliario, y del sector construcción en general: el resultado de las inversiones privadas en la región y la revisión de los programas de subsidios impacta directamente al ahorro del comprador final. Así mismo este años es bastante crítico por la

modernización de la banca , puesto que se están lanzando nuevos productos crediticios ya sea para adquirir una vivienda final o una oficina que actualmente viene representando una atractiva inversión.

Existe una tendencia creciente en el Perú por los edificios sostenibles o verdes, estas viviendas además de ser bellas y contar con los más altos estándares en cuanto a certificaciones de LEED, representan un ahorro en los recibos de luz y agua.

La vocera de la oficina de Sumac, Lupi Ruiz informo que estos edificios pueden representar hasta un ahorro de energía eléctrica del 15% durante la fase de construcción, y ya durante la etapa operativa del proyecto hasta un ahorro del 40%, puesto que esta forma de construcción implica un cuidado y manejo especial de los materiales priorizando el planeta.

Otra tendencia es buscar la interconectividad de los proyectos, con la red de transporte público y el uso alternativo de medios de transporte como las bicicletas.

Durante el 2016 no se tuvo resultados tan favorecedores para el sector a pesar que durante este año se dio el retiro de las AFPs, inicialmente se pensó que durante el 2017 se revotaría esta situación pero tampoco ha sido nada alentador, aplazando el crecimiento para del sector para el 2018. Esto se debe a la tendencia de los principales sectores inmobiliarios tanto vivienda como oficinas, el stock de estas ha ido aumentando en los últimos tres años.

#### **a) Precios**

Se define el precio como aquel que expresa el valor del producto o servicio en términos monetarios. Los factores que inciden en la formación del precio son: la inversión tecnológica, las materias primas, el tiempo de producción, y la competencia en el mercado (Portal DEFINICIÓN.DE, 2008).

La tendencia de los precios de los inmuebles continúan encareciendo por tres razones: la escasez de suelo, el crecimiento de la demanda y la colocación de mayores créditos. Aunque se trata de cifras negativas, en promedio, un departamento cuesta US\$ 75,000. Así, el comprador debería pagar una cuota mensual -con 11% de interés, periodo de 20 años, sin cuotas dobles, un aproximado de US\$ 500 (Salas V., Bárbara, 2017).

### **b) Crecimiento**

Definiremos el crecimiento como la acción y efecto de crecer, verbo que hace referencia agrandar, incrementar, aumentar o expandir.

Por ende el crecimiento económico es el aumento de la renta o valor de bienes y servicios finales producidos por una economía, país o región en un año.

El crecimiento económico hace mención al incremento de indicadores de producción de bienes y servicios, el consumo de energía, el ahorro, la inversión, una balanza comercial favorable. El mejoramiento de estos indicadores de año en año debería llevar teóricamente a un alza en los estándares de vida de la población (Portal DEFINICIÓN.DE, 2007).

### **c) Costos**

El costo o coste se denomina al gasto económico que representa la fabricación de un producto o la prestación de un servicio. A través del costo de producción, se puede establecer el precio de venta al público del bien en cuestión.

Al referirnos de costos es hablar sobre los esfuerzos por parte de la sociedad a la hora de acometer proyectos y persiguiendo un objetivo económico. Así mismo, se puede ampliar la definición de costos si consideramos en cuenta otros agentes como al fabricante o proveedor de un servicio, y hablamos de costes sociales que afectan al medio ambiente, por ejemplo, y que no son contabilizados en el cálculo de costes económicos al ser responsabilidad de una comunidad o la sociedad (Economipedia, 2007).

#### **d) Inversión**

Bajo el enfoque económico, la inversión es una colocación de capital para obtener una ganancia futura. Esta colocación supone una elección que resigna un beneficio inmediato por uno futuro y, por lo general, improbable. A lo largo del desarrollo de la tesis hablaremos de la inversión pública y privada.

Felix Jimenez, divide la inversión en inversión neta que aumenta el stock de capital ( $dk$ ) y la inversión de la reposición del capital gastado y obsoleto ( $\delta k$ ). Así también define inversión bruta a aquella que incluye la depreciación. (F.Jimenez, 2010)

#### **e) Formas de Pago**

Las formas de pago son los medios en que se pagan las obligaciones adquiridas con los proveedores y se recibe el pago de las deudas adquiridas por los clientes en el ejercicio de actividades comerciales (Portal SIIGO.NET, 2014).

Actualmente existen tres formas novedosas de pagar un inmueble, la primera es el uso de la AFP (25% del total de aportes), crédito hipotecario sea tradicional o de algún programa del estado que pide como mínimo una inicial del 10%, y el contado.

#### **f) Comportamiento**

Se define el comportamiento del mercado como el estudio del comportamiento que los consumidores muestran al buscar, comprar, utilizar, evaluar y desechar los productos y servicios que estos consideran van a satisfacer sus necesidades. El comportamiento del mercado estudiado como disciplina del Marketing fue desde los años 60' y se enfoca en la forma que los individuos toman decisiones para gastar sus recursos disponibles como su tiempo, dinero y esfuerzo, en artículos relacionados con el consumo (WIKIPEDIA, 2000).

### 1.5.3 Construcción

#### a) Definición

La palabra construcción proviene del latín *constructio*, definiéndola como la acción y efecto de construir. Construir hace mención a edificar, fabricar o desarrollar una obra de ingeniería o de arquitectura (Jaime Ferri Cortés, 2003).

Así también podemos definir a la construcción como el proceso que constituye el armado de cualquier cosa, desde lo más básico como hacer una casa, edificios, hasta algo más pomposo como es el caso de un rascacielos, un camino y hasta un puente. Es decir que la construcción en términos generales es todo aquello que suponga y exija antes de concretarse disponer de un proyecto predeterminado y que se hará uniendo diversos elementos de acuerdo a un orden (Méndez, Manuel. 2004).

#### b) Tipos

Hay cinco tipos generales de construcciones (A.Hugon, M. Serre. 2012):

- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Obras públicas
- Institucionales

#### c) Técnicas de construcción

Actualmente la tecnología de los muros ha tenido una amplia diversificación de tipos. Las opciones utilizadas normalmente son el levantamiento de paredes de concreto hasta las más recientes que es el levantamiento de muros de plástico que se pueden lavar con agua y jabón. Las técnicas constructivas han avanzado tan rápido siendo varias las opciones para todo tipo de proyecto, que se esté realizando.

Estas técnicas pueden ser:

- Técnicas tradicionales: aquellas donde el levantamiento es en base a ladrillos comunes, de bloques cerámicos o de cemento.
- Técnicas racionalizadas: que combinan el uso de materiales tradicionales con técnicas de construcción más controladas.
- Técnicas industrializadas: donde se utilizan paneles o placas pre elaboradas en fábricas, las mismas que actualmente tienen una gran acogida por la oferta de inmuebles.

Las dos últimas técnicas mencionadas tienen por objetivo ahorrar costos y fundamentalmente reducir el tiempo de ejecución de la obra.

Cada método y/o técnica mencionada tiene sus ventajas e inconvenientes, por lo que no se puede establecer cuál de ellos es el mejor, ya que depende exclusivamente de las necesidades del proyecto, de la obra y básicamente de las aspiraciones y gustos de los dueños de la futura casa (A.Hugon, M. Serre, 2012).

#### **1.5.4 Mercado inmobiliario**

El mercado inmobiliario es cualquier tipo de intercambio económico cuyo objetivo es la adquisición, venta o el disfrute de un bien inmueble. Dentro de estas acciones tenemos las transacciones de compraventa o de arrendamiento. Este sector aparentemente de poco aporte a la economía, todo lo contrario es un sector importante de país que se proyecta, desarrolla, construye, promociona, evalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, puesto que los inmuebles son uno de los activos tangibles más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad (Linares, R. 2009).

### 1.5.5 Entidades del sector inmobiliario

#### a) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Este ministerio tiene como misión ser el ente rector en materia de urbanismo, vivienda, construcción y saneamiento, teniendo como funciones ser responsable de diseñar, normar, promover, supervisar, evaluar y ejecutar la política sectorial, con el fin de fomentar la competitividad y al desarrollo territorial sostenible del país, beneficiando principalmente a la población de menores recursos.

La visión del Ministerio de Vivienda es que el país cuente con una estructura territorial ordenado y un sistema de centros de población competitivos y sostenibles, que mejore continuamente la calidad de vida de la población. Ministerio de Vivienda (Ministerio de Vivienda, 2013).

#### b) Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

La CAPECO es un gremio civil sin fines de lucro, cuyo objetivo es agrupar y representar a las empresas que se desenvuelven en la actividad constructora en todo el Perú (CAPECO, 2013).

CAPECO es un gremio de más de 50 años, fundado el 09 de Mayo de 1958, su apoyo a la actividad constructora es a través de diferentes mecanismos de acción, organismos y eventos que se han desarrollado en el transcurso de estos años.

En su objetivo de promoción y difusión de proyectos, tenemos importantes programas como: La creación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Fondo Mivivienda, entre otros.

La principal misión de CAPECO es brindar servicios a sus asociados, promoviendo el desarrollo nacional y mejorando la calidad de vida de los ciudadanos a través de la actividad edificadora.

Los pilares de la Capeco son el desarrollo, fomento, protección y defensa de la industria de la construcción en el país, de los planteamientos gremiales y profesionales de sus asociados y su mejoramiento social, económico y moral, ello en procura de lograr una organización dinámica que reúna a los agentes económicos de la construcción, cree entre ellos lazos efectivos de solidaridad, y les brinde servicios comunes. Todo con el propósito de propiciar el desarrollo del país a través de la construcción.

### c) Fondo MIVIVIENDA

Es un programa de vivienda que se encarga de facilitar la adquisición de estas a población en general pero sobre todo a los sectores de menores ingresos, calificando y otorgando productos financieros a los bancos calificados, las mismas que a través de un crédito hipotecario satisfagan esta necesidad el público (Fondo MIVIVIENDA, 2013).

El producto MiConstrucción se otorga para la construcción o mejoramiento de tu vivienda, así como para la compra de una vivienda nueva. La característica principal de este producto es la ventaja de amortización del crédito sin ninguna penalidad. Siendo el monto máximo a financiar de S/. 100 000, con una inicial mínima del 15%.

El producto MiCasa se otorga para la compra de una vivienda nueva o usada así como para la construcción en un terreno propio inscrito en SUNARP. Tiene como característica principal del deslizamiento de 09 cuotas con una inicial del 20%. También se otorga el bono de buen pagador por S/ 17 000.00. Siendo el monto a financiar mínimo de S/45 000.00 a S/270000.00.

El producto MiTerreno tiene como principal característica otorgar un crédito hipotecario para la compra de un terreno privado o público para vivienda o vivienda comercio siendo el monto máximo a financiar de S/. 50 000 , sin embargo por ser un crédito de plazo máximo de 8 años se requiere de una inicial del 30% del valor del mismo.

**d) Techo Propio**

El Fondo MIVIVIENDA tiene un programa llamado Techo Propio, este es un programa orientado a facilitar el financiamiento para la vivienda a las familias peruanas con menores recursos; permitiéndoles el acceso a una vivienda que cuente con servicios de electricidad, agua potable y desagüe así como con las condiciones adecuadas de habitabilidad (Quiroz M., Sara, 2011)

**e) COFOPRI**

Es la institución del estado que ejecuta la formalización de la propiedad a través de óptimos procesos de titulación con tecnología avanzada, para ayudar a la población informal en el país, en busca permanente de la seguridad jurídica, para lo cual Cofopri transfiere dichas capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales (COFOPRI,2013).

**f) SUNARP**

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

Por lo tanto su misión es otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de derechos y titularidades en forma eficiente y transparente (SUNARP, 2013).

**g) INDECI**

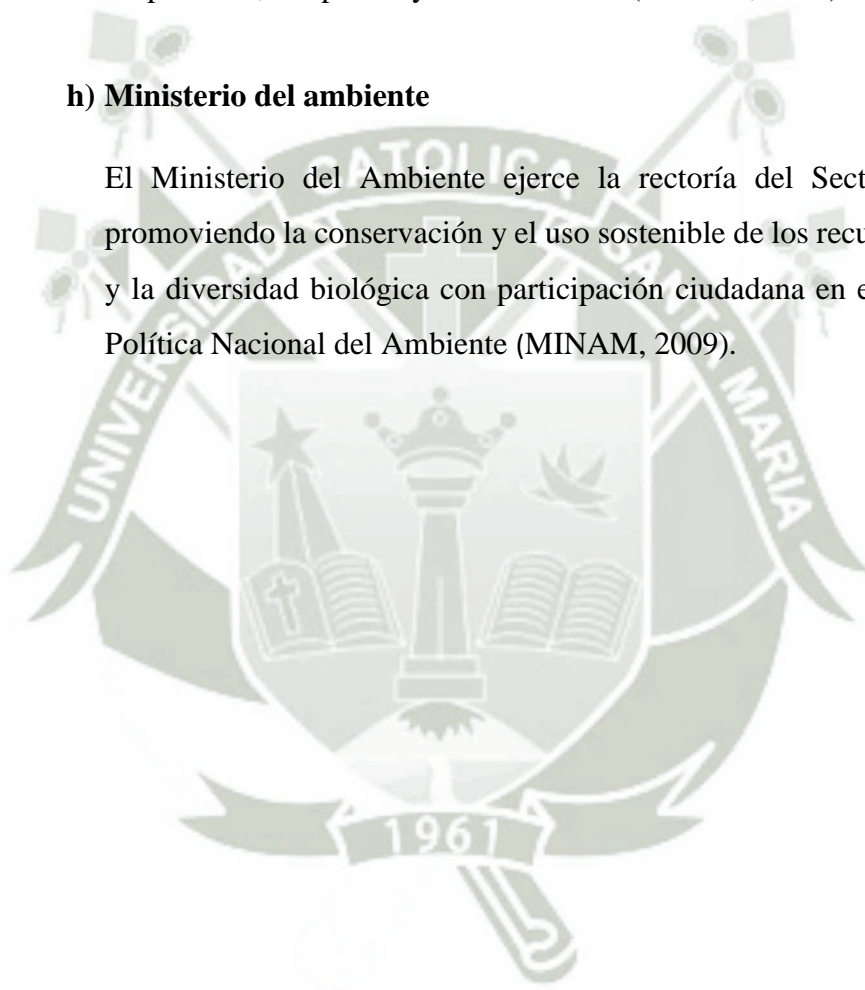
El Instituto Nacional de Defensa Civil es un organismo Público Ejecutor que tiene como misión asesorar, coordinar y articular en los tres niveles del gobierno los procesos de preparación, respuesta y rehabilitación de la Gestión de Riesgo de Desastres, formulando y proponiendo las políticas,

normas, planes y programas, y su implementación; a fin de proteger la vida e integridad física de la población y el patrimonio de las personas y del Estado, ante la ocurrencia de emergencias y desastres.

Sus objetivos son modernizar la gestión Institucional del INDECI, a fin de optimizar los procesos de Preparación, Respuesta y Rehabilitación y proponer, coordinar y articular la Implementación de la Política Nacional y el Plan Nacional del Gestión del Riesgo de Desastres, en los procesos de Preparación, Respuesta y Rehabilitación (INDECI, 2013).

#### **h) Ministerio del ambiente**

El Ministerio del Ambiente ejerce la rectoría del Sector Ambiental promoviendo la conservación y el uso sostenible de los recursos naturales y la diversidad biológica con participación ciudadana en el marco de la Política Nacional del Ambiente (MINAM, 2009).



## 1.6 Hipótesis

### **Dado que:**

El sector inmobiliario es importante como medio de desarrollo urbanístico, social y económico de Arequipa y que de acuerdo a la información estadística ha mostrado un significativo crecimiento en nuestra región en el periodo 2012-2016.

### **Es probable que:**

El análisis de los factores relacionados a las tendencias en el mercado inmobiliario en Arequipa Metropolitana determine las perspectivas de los siguientes 5 años en este sector.

## 1.7 Antecedentes

No se encontraron antecedentes en nuestra localidad que estén dirigidas a la presente idea de investigación. Sin embargo a continuación se presentan antecedentes que guardan relación indirecta con la investigación:

- Maximixe. Perspectivas del Mercado Inmobiliario 2011/2013. Perú. [http://www.maximixe.com/img/perspectivas\\_inmobiliario\\_diciembre1210.pdf](http://www.maximixe.com/img/perspectivas_inmobiliario_diciembre1210.pdf)
- BCRP. Indicadores del mercado inmobiliario. Banco Central de Reserva del Perú. Lima, Perú. 2013. <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2014/nota-de-estudios-05-2014.pdf>
- BBVA. Situación Inmobiliaria. Lima, Perú. 2013. [https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/situacion\\_inmobiliara\\_peru\\_dic-13\\_e\\_tcm346-416655.pdf?ts=2032014](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/situacion_inmobiliara_peru_dic-13_e_tcm346-416655.pdf?ts=2032014)

## II PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

### 2.1. Técnicas e Instrumentos

#### 2.1.1. Técnicas

- Observación
- Encuesta

#### 2.1.2. Instrumentos

- Ficha de Observación
- Cuestionario

### 2.2. Campo de Verificación

#### 1.7.1. Ámbito

La investigación será enfocada al mercado inmobiliario de Arequipa Metropolitana.

#### 1.7.2. Temporalidad

El periodo de tiempo para el desarrollo del presente trabajo de investigación, comprende los meses calendario.

#### 1.7.3. Unidades de Estudio

- Universo  
Proyectos inmobiliarios de Arequipa Metropolitana.
- Muestra  
Personas Adultas, Varones y Mujeres de 18 años hasta 64 años de edad que trabajan y pueden poseer una vivienda.

## Población de 18 a 64 años de edad en Distritos Urbanos de Arequipa Metropolitana

AREQUIPA METROPOLITANA			
Nº	Municipalidades	Condición Urbana	Población (18 - 64 años)
1	Arequipa	Urbano	40.674
2	J.L.B. y R.	Urbano	50.566
3	Cayma	Urbano	50.252
4	Cerro Colorado	Urbano	72.919
5	Miraflores	Urbano	31.238
6	Paucarpata	Urbano	80.869
7	Hunter	Urbano	31.226
8	Selva Alegre	Urbano	44.154
9	Mariano Melgar	Urbano	34.586
10	Yanahuara	Urbano	15.928
11	Socabaya	Urbano	37.700
12	Sachaca	Urbano	11.000
13	Characato	Urbano	5.000
<b>TOTAL</b>			506.112

*Nota. Adaptado de "Censo 2007"; 2007, INEI.*

### Tamaño de la Muestra

El tamaño de la muestra se determina utilizando la siguiente fórmula para estimar proporciones (Técnicas de Muestreo, William Cochran).

La estrategia para la determinación del tamaño de la muestra es probabilística de poblaciones finitas para los pobladores de los once distritos seleccionados:

$$n = \frac{Z^2(pq)N}{e^2(N-1) + Z^2(pq)}$$

Donde:

Z = nivel de confianza (95%)

$N$  = Universo o población (506,112)

$e$  = error de estimación (0.05)

$n$  = tamaño de muestra

$p$  = Probabilidad de ocurrencia (0.5)

$q$  = Probabilidad de no ocurrencia (0.5)

$n = 384$  pobladores de 18 a 64 años de edad

### Selección de Muestra

La selección de la muestra fue para contrastar la información del mercado formal inmobiliario, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

#### Criterios de inclusión

Habitantes de los 13 distritos seleccionados

Edad entre 18 y 64 años

#### Criterios de exclusión

No ser habitante del distrito

Este fuera del rango de edad seleccionado

### Cantidad de la Muestra por Distrito

AREQUIPA METROPOLITANA					
Nº	Municipalidades	Condición Urbana	Población (18 - 64 años)	Proporción	Muestra
1	Arequipa	Urbano	40.674	8%	31
2	J.L.B. y R.	Urbano	50.566	10%	38
3	Cayma	Urbano	50.252	10%	38
4	Cerro Colorado	Urbano	72.919	14%	55
5	Miraflores	Urbano	31.238	6%	24
6	Paucarpata	Urbano	80.869	16%	61
7	Hunter	Urbano	31.226	6%	24
8	Selva Alegre	Urbano	44.154	9%	34
9	Mariano Melgar	Urbano	34.586	7%	26
10	Yanahuara	Urbano	15.928	3%	12
11	Socabaya	Urbano	37.700	7%	29
12	Sachaca	Urbano	11.000	2%	8
13	Characato	Urbano	5.000	1%	4
<b>TOTAL</b>			506.112	100.00%	384

*Nota. Adaptado de "Censo 2007", 2007, INEI.*

## 1.8 Estrategia de Recolección de datos

Se formularán estrategias con la finalidad de estructurar el mecanismo de la investigación:

### 1.8.1 Contacto con la Unidad de estudio

- Coordinar previamente con el sector comprometido, para tener acceso a la información sin inconvenientes e iniciar del proceso de recolección de datos.
- Preparar el instrumento para la toma de datos mencionados anteriormente.
- Coordinar con el responsable del sector la posible fecha de inicio de la recopilación de la información.

### 1.8.2 Toma de datos

- Se hará uso del instrumento de medición para la toma de datos.
- Se deberá realizar la recopilación de datos cumpliendo el rol de fechas establecido.
- Estos datos serán clasificados por fecha.

### 1.8.3 Análisis y procesamiento de Datos

- Mostrar visualmente el estado actual de las tendencias del sector.
- Se determinará cuáles son los pros y contras del mercado inmobiliario en Arequipa Metropolitana.

### 1.8.4 Criterios para el manejo de resultados

Los resultados obtenidos serán fundamentales para su posterior análisis, es por eso que estos deben ser tomados con sumo cuidado y llevados a análisis utilizando métodos que permitan vislumbrar la situación de la problemática

del sector y en consecuencia plantear soluciones que permitan resolver las interrogantes básicas que fueron planteadas al inicio del estudio.

En esta investigación se hará uso del análisis de datos estadísticos existentes y proyección del mercado para determinar cuáles son los principales problemas correspondientes al sector.

## 1.9 Recursos Necesarios

### 1.9.1 Recursos Humanos

La investigadora

### 1.9.2 Recursos Materiales

- Bienes
  - Ordenador Intel Corei3
  - Papel bond
  - Impresora
  - Fotocopiadora
- Servicios
  - Internet

### 1.9.3 Recursos Financieros

#### Recursos Financieros

Concepto	Costo / unidad (S/.)	Total costo (S/.)
Instrumentos	20	20
Movilidad	150	150
Copias Material Bibliográfico	50	50
Tiños	50	50
Copias Tesis (Ejemplares)	250	250
<b>TOTAL</b>		<b>520</b>

*Nota. Elaboración propia*

### 1.10 Cronograma de Trabajo

#### Cronograma de Trabajo

ACTIVIDADES	Mes 1				Mes 2				Mes 3			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Identificación del Tema												
Elaboración del Plan												
Presentación y Aprobación del Plan												
Recopilación de Datos												
Elaboración del Informe de Tesis												
Aprobación												
Sustentación												

*Nota. Elaboración propia*

## ANEXO 02: FORMATO DE ENCUESTA

### CUESTIONARIO

El presente cuestionario no tiene por finalidad evaluar a los consultados sino analizar los factores relacionados a las tendencias en el mercado inmobiliario en Arequipa Metropolitana.

Edad: \_\_\_\_\_ Género: \_\_\_\_\_ Estado Civil: \_\_\_\_\_

Hijos: Si ( ) No ( ) Cantidad Hijos: \_\_\_\_\_

1. ¿Está Usted en búsqueda de una vivienda propia?

Si ( ) No ( )

2. ¿Qué tipo de actividad laboral desempeña?

No desempeño ninguna ( )

Personal de vigilancia ( )

Obrero ( )

Empleado del Estado ( )

Servicios ( )

Comercio ( )

3. ¿Cuál de los siguientes atributos busca Usted para adquirir una vivienda?

Seguridad ( )

Comodidad ( )

Precio de la Vivienda ( )

Servicios Básicos ( )

Diseño ( )

Ubicación ( )

4. ¿Ha escuchado hablar de proyectos inmobiliarios en Arequipa Metropolitana (en su distrito)?

Si ( ) No ( )

5. ¿Qué otro tipo de sistema constructivo de viviendas conoce?

Madera ( )

Acero ( )

Drywall ( )

6. ¿Le gustaría adquirir una vivienda en un proyecto Multifamiliar?

Si ( ) No ( )

7. ¿En qué distrito le gustaría adquirir un departamento?

Arequipa ( )

J.L.B. y R. ( )

Cayma ( )

Cerro Colorado ( )

Miraflores ( )

Paucarpata ( )

Hunter ( )

Selva Alegre ( )

Mariano Melgar ( )

Yanahuara ( )

Socabaya ( )

Sachaca ( )

Characato ( )

Otros ( )

8. ¿Cuál es su nivel de ingresos familiares?

Menos de S/.1,500 ( )

S/.1,500 a S/.2,000 ( )

S/.2,000 a S/.2,500 ( )

Más de S/.2,500 ( )

9. ¿Le gustaría recibir mayor información sobre los beneficios de proyectos multifamiliares?

Si ( ) No ( )

10. ¿Qué tipo de espacios cree usted son necesarios dentro de una vivienda?

Baño ( )

Lockers ( )

Sala ( )

Dormitorio ( )

Estudio ( )

Closet ( )

Otro\_\_\_\_\_ ( )

11. ¿Cree usted que un proyecto bajo los esquemas de uso de vivienda económica puede llegar hacer un referente de diseño, dentro del campo de la construcción sustentable en Arequipa?

Si ( ) No ( )

12. ¿Considera usted que es importante la relación de la vivienda con el entorno natural?

Muy importante ( )

Importante ( )

Poco importante ( )

13. ¿Considera usted de importancia el manejo de la ecología dentro de un proyecto de vivienda?

Muy importante ( )

Importante ( )

Poco importante ( )

14. ¿Considera Usted que existe una poca capacidad para construir viviendas en Arequipa Metropolitana en relación a la demanda existente?

Si ( ) No ( )

15. ¿Considera Usted que existe insuficiencia en la disponibilidad de terrenos en Arequipa metropolitana para el desarrollo de proyectos inmobiliarios?

Si ( ) No ( )

Fecha: \_\_\_\_\_

***“Muchas gracias por su colaboración”***

1961