ESTUDIO DE MERCADO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA CIUDAD DE HUANCAYO

El presente documento de investigación ha sido elaborado por el Fondo MIVIVIENDA S.A.

Desarrollado por el equipo de la Oficina de Investigación y Desarrollo:

Luis Miyashiro Kuba
Gisella Mazuelos Vizcarra
Rosario Vega Montoya
Yulliana Yaipen Alejos

Lima – Perú
Agosto 2009
Fondo MIVIVIENDA S. A.

INDICE

Introducción.....3
1. Características de la ciudad.....4
1.1. El aspecto geográfico y la configuración actual de la ciudad.....4
1.2. Indicadores demográficos.....5
1.3. Entorno económico.....9
1.4. Servicios básicos de la vivienda: agua, alcantarillado y energía eléctrica.....13
Agua y alcantarillado.....13
Energía eléctrica.....16
2. El mercado hipotecario.....18
3. Situación habitacional de la ciudad de Huancayo.....22
3.1. Parque habitacional.....22
3.2. Características físicas de las viviendas.....24
3.3. Acceso a servicios básicos.....26
4. Demanda por viviendas nuevas.....30
4.1. Aspectos metodológicos.....30
4.2. Demanda por vivienda nueva.....33
4.3. Demanda efectiva desagregada por NSE.....36
4.3.1. Demanda efectiva del nivel socioeconómico B.....37
4.3.2. Demanda efectiva del nivel socioeconómico C.....38
4.3.3. Demanda efectiva del nivel socioeconómico D.....38
5. Perfil de los demandantes efectivos de vivienda nueva.....40
5.1. Caracterización demográfica de la familia.....40
5.2. Educación del jefe de hogar y su cónyuge.....42
5.3. Características laborales del jefe de hogar y su cónyuge.....44
5.4. Ingresos y gastos del hogar.....46
5.5. Ahorro y remesas.....49
5.6. Propiedad del terreno.....52
5.7. Conocimiento del crédito hipotecario.....53
5.8. Vivienda.....55
Conclusiones.....59
Bibliografia.....61
Anexo I: Cuestionario filtro.....62
Anexo II: Cuestionario a HNP.....63
Índice de gráficos.....70
Índice de cuadros.....72

Introducción

El estudio de mercado de la vivienda social en Huancayo es el segundo documento que se elabora de la ciudad. Esta investigación tiene por objetivo central explorar las principales características del parque habitacional de la ciudad, las interacciones en el mercado de viviendas e hipotecario, así como determinar el tamaño de la demanda por viviendas en Huancayo.

En general, la literatura concerniente al sector habitacional en el Perú es muy escasa; en especial si se trata de información a nivel de regiones o ciudades. En este sentido, el Fondo MIVIVIENDA S.A. contribuye al análisis de la situación habitacional a nivel regional, presentando este documento.

En el año 2003, se publica el primer documento a través de la Unidad Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI). En este se determina la metodología para proyectar la demanda por viviendas nuevas, utilizando información primaria recolectada por el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, a través del Instituto Cuánto. En el año 2004, se exponen los resultados del documento, antes mencionado, mediante una serie de presentaciones y para el siguiente año 2005, se elaboró el primer estudio de demanda para la ciudad de Huancayo.

Es necesario resaltar que en este documento, para proyectar la demanda por vivienda nueva, se toma en cuenta a las familias allegadas (más de una familia en una vivienda) ya que son demandantes reales, es decir hogares que necesitan y desean adquirir una vivienda debido a que no cuentan con una, que no habían sido tomados en cuenta en estudios pasados, pero que en los estudios actuales y futuros serán incluidos para el análisis.

El contenido del documento tiene, en líneas generales, la siguiente estructura: En la primera parte, se realiza la caracterización socioeconómica y urbanística de la ciudad, continuando con el segundo capítulo que trata sobre el mercado hipotecario de Huancayo y la región Junín, su evolución en los últimos años y su dimensión respecto al mercado de créditos hipotecarios a nivel nacional. Estas dos primeras partes cuentan con información a marzo de 2009, específicamente en aquellos puntos en donde se pueda encontrar data a este periodo. La tercera parte presenta una breve descripción de las principales características habitacionales de la ciudad en base al XI Censo Nacional de Población y VI de Vivienda realizado por el INEI el año 2007.

Las dos últimas secciones están directamente vinculadas al tema de la demanda de viviendas nuevas en la ciudad y se ha trabajado en base a información primaria recogida por el Instituto Cuánto a fines de 2006. En la primera, se presenta el eje del documento, la cuantificación de la demanda efectiva de vivienda y su desagregación a nivel socioeconómico y, por último, en la sección seis, se elabora el perfil de los demandantes efectivos considerando sus características demográficas, laborales, de gastos, ingresos; y vivienda. Finalmente, se presentan las principales conclusiones obtenidas en el informe.

1. Características de la ciudad

Este capítulo tiene por objetivo describir las características primordiales de la ciudad de Huancayo, siendo ésta la principal ciudad y capital de la región de Junín, y sobre la cual se basa el presente estudio. Los primeros apartados del capítulo se centran sobre los aspectos geográficos y los indicadores demográficos de la ciudad y la región, en tanto que, en los subsiguientes se detallan sus características económicas y el grado de acceso a los servicios urbanísticos.

Huancayo es una de las principales ciudades del Perú en ella se resalta sus actividades artesanales, su historia, geografía, etc. Capital de la Provincia de Huancayo, es también la capital de la Región Junín en el Perú. Huancayo es una de las principales ciudades de la sierra y del centro del Perú. Los distritos que conforman propiamente la ciudad de Huancayo son: El Tambo, correspondiente a la parte norte de la ciudad, zona netamente residencial aunque está conformando lentamente un polo de desarrollo comercial, Huancayo (distrito) que comprende el centro de la ciudad, netamente comercial, y Chilca, ubicado hacia el sur, distrito que ha ido modernizándose rápidamente y que mantiene un carácter netamente agrícola.

1.1. El aspecto geográfico y la configuración actual de la ciudad

La ciudad de Huancayo se ubica en la parte central del Perú, como se mencionó líneas arriba, es la capital del departamento de Junín en la provincia de Huancayo, atravesada por el Valle del Mantaro en plena cordillera de los Andes. Y es muy importante resaltar que Huancayo es un centro importante de paso y comunicación entre la capital Lima, ubicada en la costa, y todo el centro oriente del país.

La región de Junín esta constituida políticamente por 9 provincias y 123 distritos; y tiene una extensión de 44 197,23 km2 que representa 3,4% de la superficie total del país. La provincia de Satipo es la más extensa de la región, le siguen Chanchamayo, Jauja y Yauli, respectivamente. En conjunto, las dos primeras constituyen aproximadamente el 70,9% de la superficie regional. La provincia de Huancayo representa el 8,1% de la región de Junín.

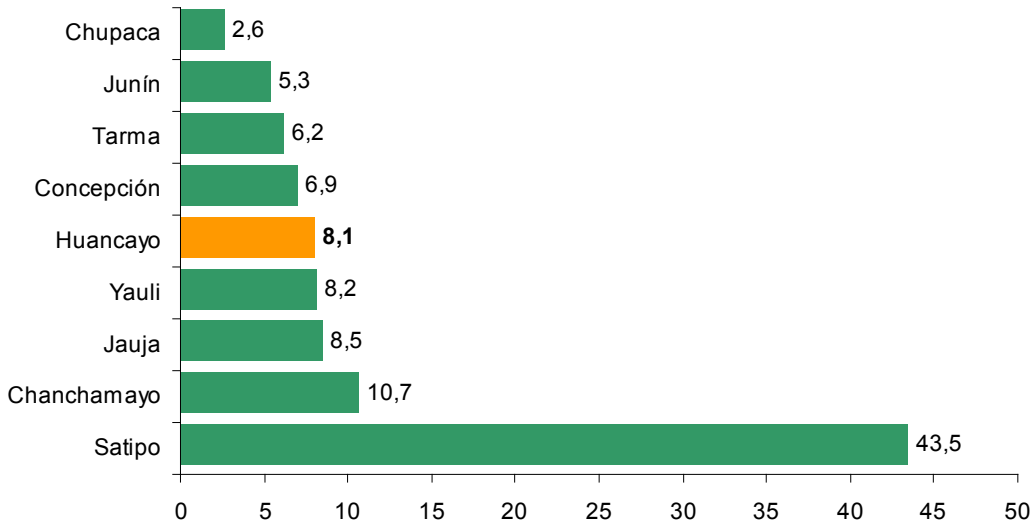
Cuadro 1.1 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA REGIÓN A NIVEL DE PROVINCIAS

Provincia	Superficie (Km^2)	Participación porcentual
Satipo	19 219	43,5
Chanchamayo	4 723	10,7
Jauja	3 749	8,5
Yauli	3 617	8,2
Huancayo	**3 558**	**8,1**
Concepción	3 068	6,9
Tarma	2 749	6,2
Junín	2 360	5,3
Chupaca	1 153	2,6
Total region Junin	**44 197**	**100**

Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 – Instituto Cuánto S. A

Gráfico 1.1 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA REGIÓN A NIVEL DE PROVINCIAS

(En porcentaje)



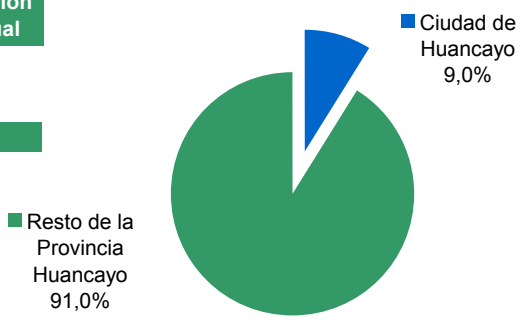
Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 - Instituto Cuanto S.A.

Como se muestra en el siguiente gráfico, la extensión territorial de la ciudad de Huancayo representa el 9% a nivel provincial. El distrito de Huancayo constituye el distrito más extenso con un área de 237,55 km2, representando el 74,4% a nivel de la ciudad.

Gráfico 1.2 SUPERFICIE DE LA CIUDAD

(En porcentaje)

Distritos	Superficie (Km^2)	Participación porcentual
Huancayo	238	74,4
Chilca	8	2,6
El Tambo	74	23,0
Total ciudad de Huancayo	**319**	**100**



Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 - Instituto Cuánto S.A.

1.2. Indicadores demográficos

Según el Censo Nacional XI de Población y VI de Vivienda realizado por el INEI en el año 2007, la población de la región Junín ascendió a 1,2 millones de habitantes, mientras que la ciudad de Huancayo representa el 27,4% de la población a nivel regional con un total de 336 mil habitantes. Asimismo, el 72,1% de la población en la provincia, estaría concentrada en la ciudad de Huancayo.

Es importante mencionar que en los últimos años la inmigración a la ciudad ha sido muy influyente ya que Huancayo es la ciudad más importante del centro del país, lo que ha originado la llegada de inmigrantes de provincias como Huánuco y Apurimac. Así, de ser una ciudad de aproximadamente 200 000 habitantes en los años 80´s, actualmente Huancayo, según el último censo en el 2007, concentra a 336 293 habitantes. Las razones de esta inmigración se deberían principalmente al aumento en los servicios que ofrece la ciudad en comparación con otras ciudades del interior del país y al éxodo provocado por el terrorismo que azotó el país en la década de los 80´s.

Cuadro 1.2 POBLACIÓN

(En porcentaje)

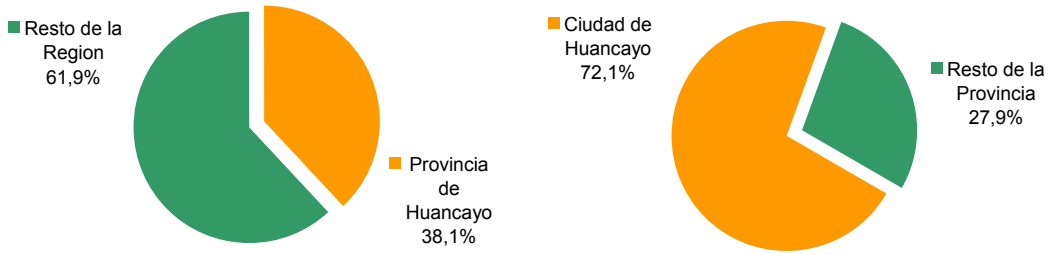
Àrea	Población
Region Junin	1 225 474
Provincia de Huancayo	466 346
Ciudad de Huancayo	336 293

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Por su parte, la provincia de Huancayo representa el 38,1% del total de habitantes de la región de Junín.

Gráfico 1.3 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

La ciudad de Huancayo cuenta con 82 mil hogares. Los tres distritos que comprende la ciudad de Huancayo, tienen una extensión de 319 41 km^2 y su densidad poblacional es de mil habitantes por km^2. El distrito de El Tambo contiene el mayor número de pobladores en la ciudad (43,7%) y el mayor número de hogares en la ciudad (36 302) seguido por el distrito (112 mil y 27 mil, número de pobladores en la ciudad y número de hogares, respectivamente)

Cuadro 1.3 POBLACIÓN Y DENSIDAD POR DISTRITO

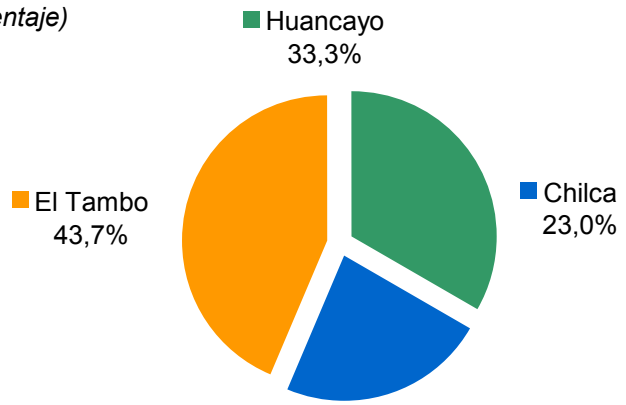
Distrito/ Ciudad	Superficie		Población		Hogares		Densidad poblacional (hab/km²)
	km^2	Porcentaje	Unidades	Porcentaje	Unidades	Porcentaje	
Huancayo	238	74,4	112 054	33,3	27 707	33,7	472
Chilca	8	2,6	77 392	23,0	18 162	22,1	9 324
El Tambo	74	23,0	146 847	43,7	36 302	44,2	1 996
Total ciudad	**319**	**100**	**336 293**	**100**	**82 171**	**100**	**1 053**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 - INEI y Anuario Estadístico Perú en Números 2008 – Instituto Cuánto S. A.

Además, se puede observar que estos resultados son importantes en función a las conclusiones del estudio, debido a que se presenta una marcada tendencia de la población en la región a concentrarse en las zonas urbanas.

Gráfico 1.4 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL DE LA CIUDAD

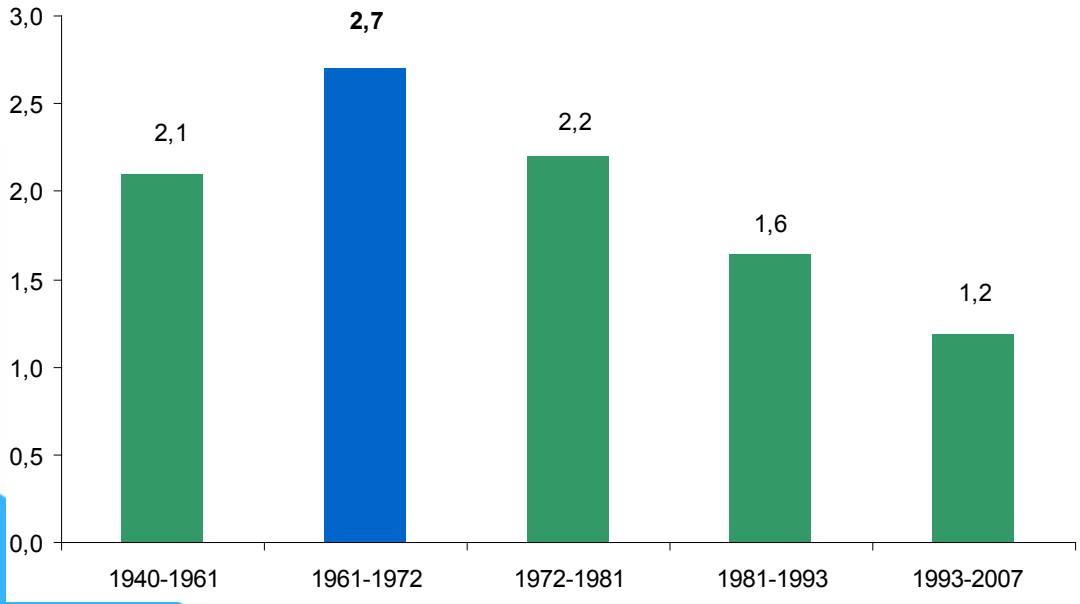
(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

El análisis de la tasa de crecimiento poblacional intercensal de la región en el período 1940 – 2007; revela que este indicador fue mayor entre las décadas de los 60's y principio de la década de los 70's (2,7%). A partir del año 1972 se observa una tendencia negativa, alcanzando su nivel más bajo en el intervalo de años correspondiente a 1993 y 2007 (1,2%).

Gráfico 1.5 TASA ANUAL DE CRECIMIENTO INTERCENSAL DE LA REGIÓN
(En porcentaje)



Fuente: INEI - Perú: Compendio Estadístico 2008.

Por otro lado, analizando la población de la ciudad de Huancayo según género y edad, se observa que la población femenina representa el 52,3%, mientras que el 47,7%

restante lo compone el género masculino. En cada género predomina la población entre los 15 y 64 años.

Cuadro 1.4 POBLACIÓN POR GÉNERO Y GRANDES GRUPOS ETÁREOS DE LA CIUDAD

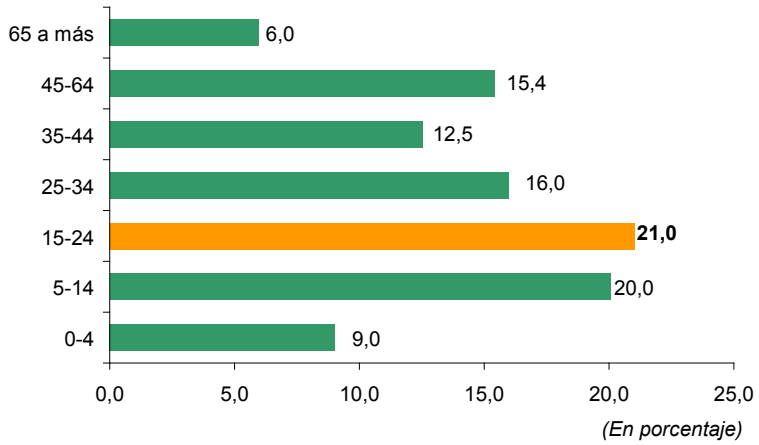
Masculino			Femenino		
0 - 14	15 - 64	65 a más	0 - 14	15 - 64	65 a más
49 794	101 108	9 432	47 988	117 304	10 667

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Bajo el mismo contexto, la población joven es la que predomina en la ciudad, ya que los habitantes con edades entre 15 y 24 años tienen una participación de 21%, como se observa en el gráfico siguiente. En tanto que los adultos mayores (65 años a más), representan sólo el 6% de la población.

Gráfico 1.6 POBLACIÓN ESTIMADA POR RANGO DE EDADES EN LA CIUDAD

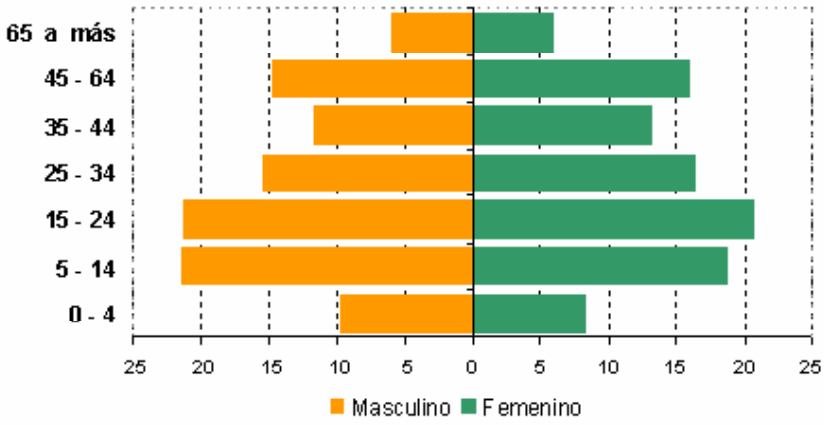
Edades	Población
0-4	30 368
5-14	67 414
15-24	70 736
25-34	53 692
35-44	42 141
45-64	51 843
65 a más	20 099
Total	336 293



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

En este cuadro se observa la distribución por rangos de edad entre los géneros de la población, como se mencionó, la población de la región es principalmente joven predominando el rango de edades entre 15-24 años, de las cuales el 21,3% representa el total de la población masculina y el 20,3% representa el total de la población femenina.

Gráfico 1.7POBLACIÓN ESTIMADA POR RANGO DE EDADES Y GENERO EN LA CIUDAD



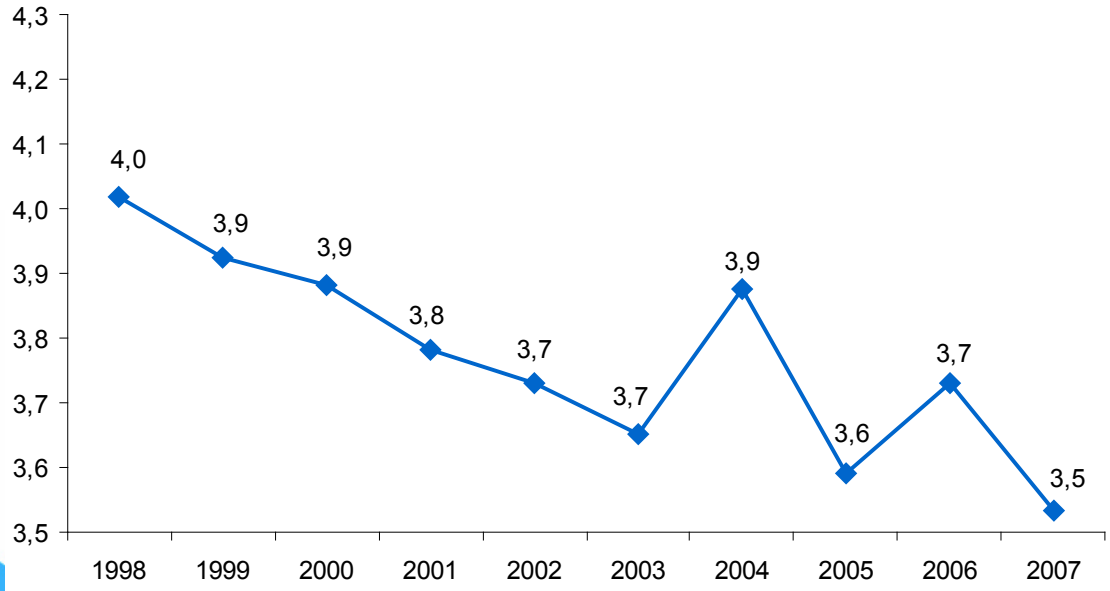
(En porcentaje)

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI

1.2. Entorno económico

En el siguiente gráfico se detalla la participación de la producción de la región en el PBI nacional. Durante el período de 1998 al 2003, se observa un decrecimiento continuo del PBI de la región seguido por una recuperación de un 0,1 porcentual por año. Sin embargo, este crecimiento del PBI se ha mantenido entre 4,0% y 3,5%, siendo esta última cifra la participación del año 2007.

Gráfico 1.8 PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN EN EL PBI TOTAL
(En porcentaje)



Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 – Instituto Cuánto S. A.

Al analizar las participaciones de cada sector sobre el PBI nacional, vemos que las actividades más importantes son: agricultura con 6,5%, seguido por el sector minería y el sector servicios con 4,6% y 3,5%, respectivamente. Y el menor grado de intervención de la actividad económica regional se registra en el sector de construcción y manufactura con 3,0% y 2,0% respectivamente.

Cuadro 1.5 PBI DE LA REGIÓN POR SECTORES ECONÓMICOS, 2007

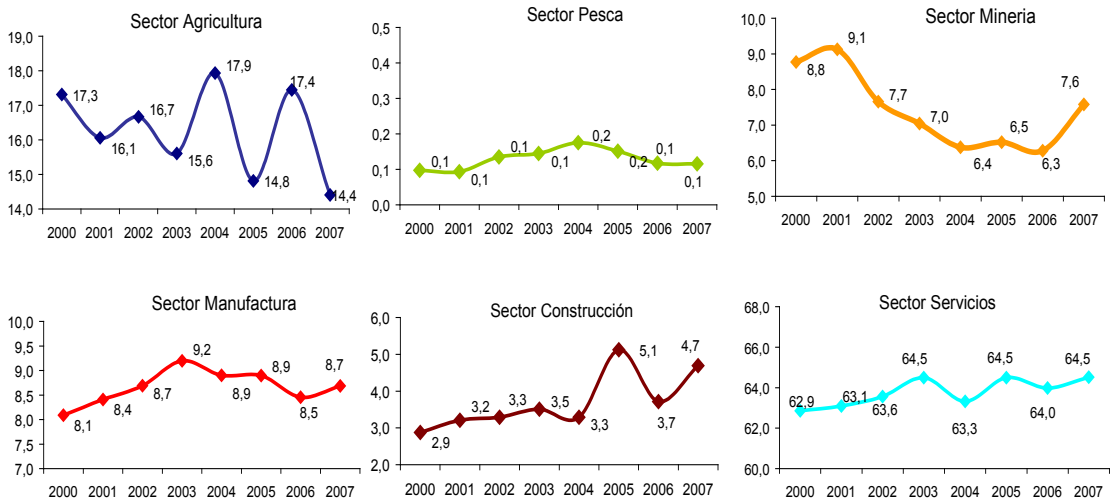
(En millones de nuevos soles a precios constates de 1994)

Sectores	Perú(1)	Junin (2)	(2)/(1)
PBI Agricultura	13 723	887	6,5
PBI Pesca	879	7	0,8
PBI Minería	10 196	467	4,6
PBI Manufactura	27 264	535	2,0
PBI Construcción	9 737	289	3,0
PBI Servicios	112 530	3 974	3,5
Total	**174 329**	**6 159**	**3,5**

Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 – Instituto Cuánto S. A.

Además, analizando en los últimos años la participación de los principales sectores de la economía en el PBI regional, se obtiene que el sector servicios tiene la mayor contribución, llegando a presentar en el año 2007 una participación de 64,5%, la cual ha sido constante durante el periodo 2000 – 2007, el segundo sector en importancia es la manufactura (8,7% en el año 2007). Y como menor contribución al PBI de la región podemos mencionar al sector pesca con un promedio de 0,1%. En relación al sector construcción, éste representa el 4,7% sobre el PBI regional en el último periodo en estudio.

Gráfico 1.9 PARTICIPACIÓN SECTORIAL EN EL PBI REGIONAL



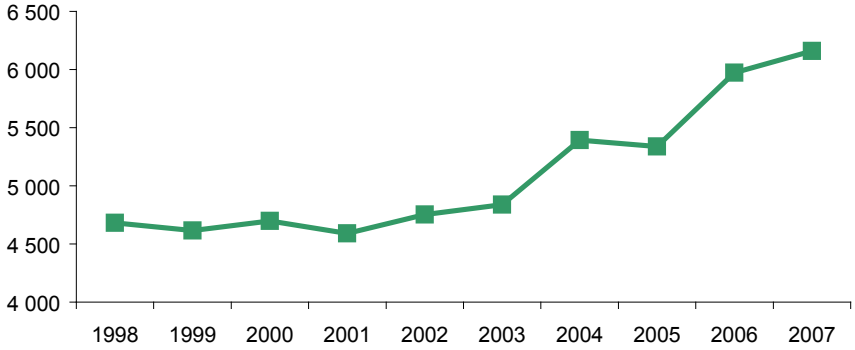
Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 – Instituto Cuánto S. A.

En el año 1998 el monto del PBI regional ascendió a 4 680 millones de nuevos soles. Esta cifra ha tenido una tendencia ligeramente creciente que se vio interrumpida con caídas leves de 1,4%, 2,3% y 1%, durante los años de 1999, 2001 y 2005, respectivamente. En el último periodo mostró un incremento de 3,1% con respecto al año anterior, se espera que en los años siguientes continúe esta tendencia creciente.

Gráfico 1.10 PBI DE LA REGIÓN

(En millones de nuevos soles a precios constantes de 1994)

Año	Junin
1998	4 680
1999	4 616
2000	4 699
2001	4 590
2002	4 753
2003	4 839
2004	5 392
2005	5 338
2006	5 972
2007	6 159



Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 – Instituto Cuánto S. A.

Adicionalmente, el valor bruto de la producción regional de marzo de 2009 en relación al mismo mes de 2008 creció en 2,7%, debido al desempeño positivo de la actividad minera (23,6%) y agropecuaria (4,9%). Por otro lado, la variación acumulada de 2009 (enero – marzo) en comparación con similar periodo del año anterior, tuvo un crecimiento de 6,2%.

Este crecimiento acumulado se debió al comportamiento positivo por parte de los sectores minería (20,6%), agropecuario (1,6%) y otros servicios (35,3%); contrarrestando la caída del sector manufactura, construcción y servicios gubernamentales.

Cuadro 1.6 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA REGIÓN

(Variación real porcentual)

Sectores	2009	
	Marzo	Enero - Marzo
Agropecuario	4,9	1,6
Minería	23,6	20,6
Manufactura	-30,0	-11,8
Construcción	-2,7	-1,6
Electricidad	5,7	1,8
Servicios Gubernamentales	6,6	-2,8
Otros Servicios	34,2	35,3
Total	**2,7**	**6,2**

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Junín, varios números – Banco Central de Reserva del Perú (BCRP).

A continuación, se describen las actividades económicas para la región Junín, con el fin de tener una visión más integral. El sector agropecuario tuvo un crecimiento significativo anual de 4,9%. Este crecimiento se debió principalmente al ascenso del subsector agrícola en 6,7%.

Cuadro 1.7 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

(Variación real porcentual)

Sectores	2009	
	Marzo	Enero - Marzo
Subsector Agricola	6,7	2,4
Subsector Pecuario	-6,5	-2,4
Sector agropecuario	**4,9**	**1,6**

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Junín, varios números – Banco Central de Reserva del Perú (BCRP).

En cuanto al sector minero, la actividad creció en marzo de 2009 en 23,6% con respecto al mismo mes del año anterior, originado por la mayor producción de cobre, oro, zinc y plata.

Cuadro 1.8 PRODUCCIÓN MINERA

(En toneladas métricas, kilogramos y variación real porcentual)

Destino	Marzo			Enero - Marzo		
	2008	2009	Var. %	2008	2009	Var. %
Cobre (TMF)	709	1 085	53,1	2 126	3 056	43,7
Plomo (TMF)	3 520	3 128	-11,1	10 264	9 852	-4,0
Zinc (TMF)	17 672	22 446	27,0	55 248	65 196	18,0
Plata (Kg. F)	32 587	42 442	30,2	107 017	133 764	25,0
Oro (Grm.f)	105 542	72 965	-30,9	105 542	230 225	118,1

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Junín, varios números - BCRP.

En relación al sector construcción, en marzo de 2008 se despacharon 30 398 toneladas métricas de cemento, y en similar periodo del año 2009 este indicador alcanzó las 29 577 toneladas métricas, lo que representó una caída de 2,7%. De igual forma, los despachos acumulados de enero a marzo del año 2009 fue de 88 957 toneladas métricas de cemento representando un decrecimiento de 1,6% en relación a similar periodo del año anterior.

Cuadro 1.9 INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LA REGIÓN

(En toneladas métricas)

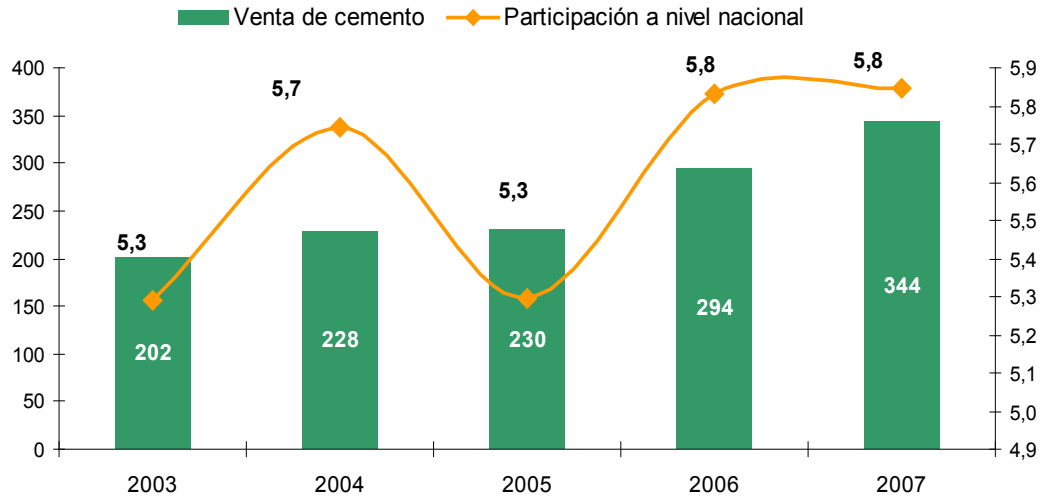
Cemento	Marzo			Enero - Marzo		
	2008	2009	Var. %	2008	2009	Var. %
Despachos de cemento	30 398	29 577	-2,7	90 384	88 957	-1,6

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Junín, varios números – Banco Central de Reserva del Perú (BCRP).

En ese sentido, se observa que la participación de las ventas de cemento de la región fue de 5,3% en el año 2003 llegando en el último periodo a su punto más alto (5,8%). Es importante resaltar que con respecto al crecimiento de las ventas de cemento, estas han ido creciendo dentro del periodo 2003 y 2007, mostrando un crecimiento de 17% en este último año en mención. Se espera que estas cifras continúen con un desarrollo positivo debido a los proyectos inmobiliarios impulsados en beneficio de las familias que no cuentan con una vivienda propia.

Gráfico 1.11 VENTA DE CEMENTO EN LA REGIÓN

(En miles de toneladas métricas)



Fuente: INEI - Perú: Compendio Estadístico 2008.

1.3. Servicios básicos de la vivienda: agua, alcantarillado y energía eléctrica

El análisis del acceso a los servicios básicos (agua, alcantarillado y energía eléctrica) es importante para este estudio, ya que estos indicadores revelan la calidad de vida de los hogares. Un hogar sin acceso a alguno de los mencionados servicios se constituye como un hogar precario o deficitario[1] en cuanto a la calidad de su vivienda (déficit cualitativo).

Agua y alcantarillado

En relación a los servicios de agua y alcantarillado de la región Junín, estos son prestados por las empresas: EPS SELVA CENTRAL S.A., EPS SIERRA CENTRAL, EPS. MANTARO S.A., EPS SEDAM HUANCAYO S.A. y EPS ENSAPA YAULI S.A.

Con respecto a la empresa EPS SELVA CENTRAL S.A., a diciembre de 2007, cuenta con 17 488 conexiones de agua potable y una cobertura de 74,6% de habitantes. Por otro lado, la cobertura de alcantarillado durante el periodo 2000 - 2007 fue fluctuante, alcanzando a cubrir, en el año 2007, al 55,9% de la población. La continuidad promedio y la tarifa media son otros indicadores relevantes para el análisis en la región. Así, en el 2007, el servicio de agua potable se brindó 18 horas al día en la región y la tarifa promedio, en el mismo periodo, fue de 0,5 nuevos soles por metro cúbico.

1 Para mayores detalles sobre la definición de déficit cualitativo remitirse a "Dinámica del déficit habitacional del Perú" en http://www.mivivienda.com.pe.

Cuadro 1.10 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

EPS SELVA CENTRAL S.A.

Indicador	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nº Conexiones totales de agua potable	14 646	15 090	14 331	14 709	15 417	16 140	16 781	17 488
Cobertura de agua potable (%)	72,0	74,2	73,8	74,6	69,6	71,6	73,3	74,6
Cobertura de alcantarillado (%)	53,6	53,6	55,2	55,0	51,0	52,4	54,9	55,9
Continuidad promedio (horas/dia)	19,0	17,0	19,0	19,0	20,1	20,1	17,9	18,4
Tarifa media(S./m³)	0,57	0,58	0,57	0,56	0,54	0,53	0,53	0,53

Fuente: Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS).

La producción de agua potable por parte de la empresa EPS SIERRA CENTRAL S.A. durante el periodo 2000 – 2007 tuvo una tendencia creciente, alcanzando en el año 2007 una producción de 9 799 miles de metros cúbicos. Se observa también que la cobertura de agua potable ha sido fluctuante, cubriendo a 93,5% de la población en el año 2007, en el año 2005 tuvo una baja cobertura por lo que cubrió sólo al 87,2% de la población. En el mismo periodo la cobertura de alcantarillado fue fluctuante alcanzando cubrir al 89,3% en el último año (2007).

Cuadro 1.11 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

EPS SIERRA CENTRAL S.A.

Indicador	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nº Conexiones totales de agua potable	6 601	8 504	8 776	8 776	8 938	9 133	9 388	9 799
Cobertura de agua potable (%)	100,7	100,7	100,6	91,6	92,7	87,2	91,0	93,5
Cobertura de alcantarillado (%)	87,9	90,5	85,8	80,6	82,7	78,4	83,9	89,3
Continuidad promedio (horas/dia)	15,0	15,7	22,9	22,9	22,9	23,2	23,2	23,2
Tarifa media(S./m³)	0,87	0,82	-	0,78	0,82	0,80	0,81	0,83

Fuente: SUNASS.

Los servicios de agua potable y alcantarillado por parte de la empresa EPS MANTARO S.A., cubrieron al 91,3% y 63%, respectivamente, es necesario mencionar que en el año 2004 SUNASS no cuenta con información al respecto. Por otro lado, la continuidad de servicios de agua al cierre del año 2007 fue en promedio 15 horas al día, y la tarifa media tuvo un importe de 0,60 nuevos soles por metro cúbico.

Cuadro 1.12 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

EPS MANTARO S.A.

Indicador	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nº Conexiones totales de agua potable	11 328	12 646	13 107	13 952	-	12 861	13 114	13 808
Cobertura de agua potable (%)	80,0	85,9	87,1	88,1	-	86,8	87,2	91,3
Cobertura de alcantarillado (%)	69,9	78,7	70,2	70,5	-	59,6	59,9	63,0
Continuidad promedio (horas/dia)	21,0	21,6	20,7	20,9	-	16,8	15,1	15,3
Tarifa media(S./m³)	0,63	0,58	0,53	0,60	-	0,66	0,66	0,60

Fuente: SUNASS.

Respecto a la empresa EPS SEDAM HUANCAYO S.A. cabe resaltar que se cuenta con información sólo a partir del año 2004. Een diciembre del año 2007 tuvo un total de 56 751 conexione de agua potable, y una cobertura, tanto en agua como alcantarillado, mayor a los años anteriores.

Cuadro 1.13 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

EPS SEDAM HUANCAYO

Indicador	2004	2005	2006	2007
Nº Conexiones totales de agua potable	52 060	53 447	55 839	56 751
Cobertura de agua potable (%)	72,3	74,6	75,6	75,2
Cobertura de alcantarillado (%)	67,6	68,1	68,9	71,6
Continuidad promedio (horas/dia)	14,0	16,0	16,5	16,5
Tarifa media(S./m³)	0,98	1,13	0,94	0,96

Fuente: Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS).

Finalmente, la empresa EPS EMSAPA YAULI – La Oroya SRL pasó de cubrir, en el año 2006, de 39,4% a cubrir al 70,6% de la población con agua potable, mientras que respecto a alcantarillado solo cubrió al 66,4% en el 2007.

Cuadro 1.14 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO

EMSAPA YAULI - LA OROYA S.R.L.

Indicador	2005	2006	2007
Nº Conexiones totales de agua potable	-	2 461	2 595
Cobertura de agua potable (%)	39,2	39,4	70,6
Cobertura de alcantarillado (%)	36,9	37,2	66,4
Continuidad promedio (horas/dia)	-	24,0	24,0
Tarifa media(S./m³)	-	0,77	0,58

Fuente: Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (SUNASS).

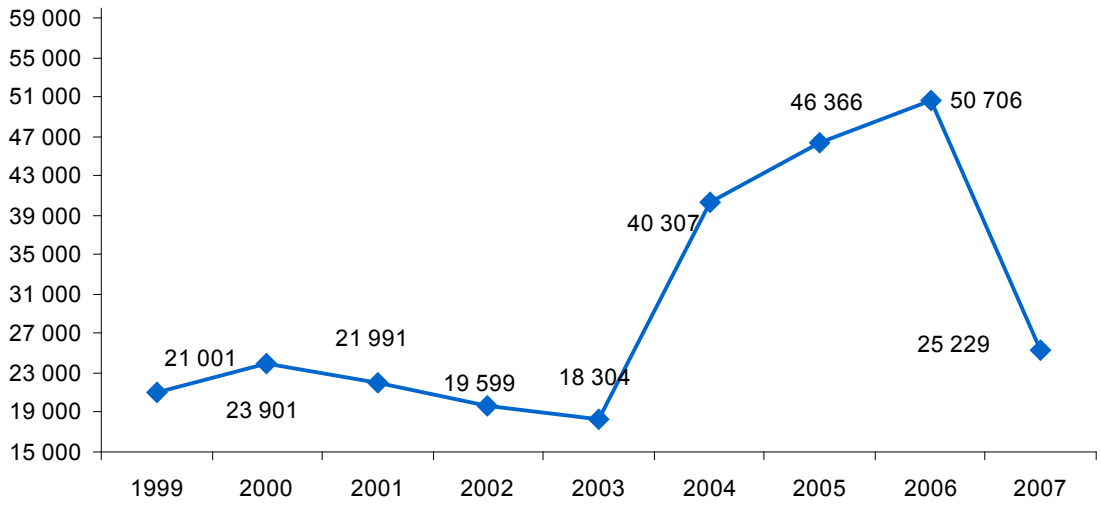
Por otra parte vemos que el sistema de agua potable como en el de alcantarillado se ha mantenido una evolución creciente para el año 2007, sin embargo aún se mantiene un amplio margen de población sin acceso a los mismos, por lo que los servicios no son suficientes para cubrir la cantidad demandada. Queda como tarea para las políticas estatales que el número de conexiones de agua potable y alcantarillado se incrementen en los años siguientes con la finalidad de mejorar la calidad de vida de dichas viviendas.

Los aspectos mencionados son de suma importancia, dado que contribuyen al diseño de los proyectos inmobiliarios, al permitir determinar las áreas de expansión de la ciudad, así como, la capacidad de los servicios básicos para atender el nuevo desarrollo urbano.

La producción de agua potable en la región Junín, durante el periodo 1999 – 2003, fue fluctuante con una tendencia decreciente, alcanzando en el año 2003 una producción de 18 304 miles de metros cúbicos lo cual significó una caída de 6,6% con respecto al año anterior, luego, en el año 2004, la producción se incrementó notablemente (120,2%) con respecto al 2003. Cabe resaltar que, con respecto al año 2007, la producción del primer semestre fue de 25 229 miles de metros cúbicos.

Gráfico 1.12 PRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA EPS [1/]

(En miles de metros)



1/ Datos al primer semestre de 2007.
Fuente: INEI - Perú: Compendio Estadístico 2008.

Energía eléctrica

Por último, según datos del Ministerio de Energía y Minas (MINEM), las empresas generadora de energía eléctrica para la región Junín son: Empresa de Generación Eléctrica de Lima (Edegel) S.A. y la Empresa Electroandes. S.A.. Estas, al primer trimestre de 2009, produjeron 701 267 Mw.h representando el 9,2% de la producción a nivel nacional.

Por otro lado, se observa una tendencia fluctuante en el indicador de venta de energía y una participación creciente en lo que respecta a la facturación por venta durante el periodo 2002 – 2008. La venta de energía a diciembre de 2008 fue 1 228 953 Mw.h lo que significo un crecimiento de 10,7% con relación al periodo anterior. Además, la facturación por venta de energía eléctrica, paso de 58 096 miles de dólares en el año 2002 a 91 263 miles de dólares en 2008, representando este último el 4,1% de la facturación nacional.

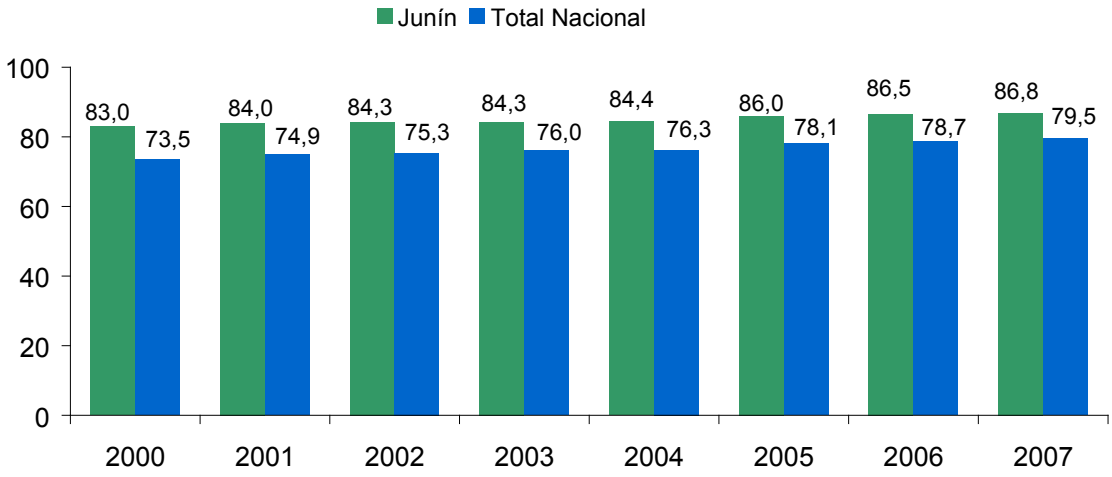
Cuadro 1.15 INDICADORES DE ELECTRIFICACIÓN A NIVEL REGIONAL

Año	Producción de energía		Venta de energía		Facturación por venta	
	(MW.h)	(%)	(MW.h)	(%)	(Miles US$)	(%)
2002	2 189 374	10,9	1 223 812	7,0	58 096	5,0
2003	2 244 392	10,5	1 128 716	6,1	54 800	4,5
2004	2 237 694	9,9	1 105 610	5,6	55 903	4,0
2005	2 074 301	8,7	1 058 648	5,1	59 147	3,8
2006	2 272 562	8,9	1 196 820	5,4	69 773	4,1
2007	2 086 629	7,4	1 109 299	4,5	62 515	3,4
2008	2 145 934	7,0	1 228 953	4,6	91 263	4,1
2009[1/]	701 267	9,2	273 194	4,1	18 861	3,5

1/ datos al primer trimestre de 2009.
Fuente: Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (OSINERG).

Asimismo, las empresas distribuidoras de energía eléctrica en la región son igualmente: Edegel S.A. y Electroandes S.A. las cuales, en el 2007, abastecieron en promedio al 86% de la población. Cabe destacar que el promedio de la población atendida en la región se sitúa por encima del promedio nacional en todos los períodos registrados.

Gráfico 1.13 COEFICIENTE DE ELECTRIFICACIÓN EN LA REGIÓN
(En porcentaje)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas (MINEM), INEI - Perú: Compendio Estadístico 2008.

Finalmente, como se observa en el siguiente cuadro; en el 2007 tanto el consumo total de energía eléctrica como el consumo per cápita crecieron significativamente frente al año anterior (6,3% y 5,6%, respectivamente).

Cuadro 1.16 CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARTICIPACIÓN A NIVEL REGIONAL

Año	Consumo de energia eléctrica		Consumo de energía eléctrica percápita
	(GW.h)	(GW.h)	(KW.h/hab.)
2002	1 746	9,1	1395,4
2003	1 735	8,7	1376,3
2004	1 782	8,4	1397,8
2005	1 041	4,6	917
2006	1 137	4,7	895
2007	1 220	4,6	948
2008	1 296	4,5	1 001

Fuente: Ministerio de Energías y Minas (MINEM)

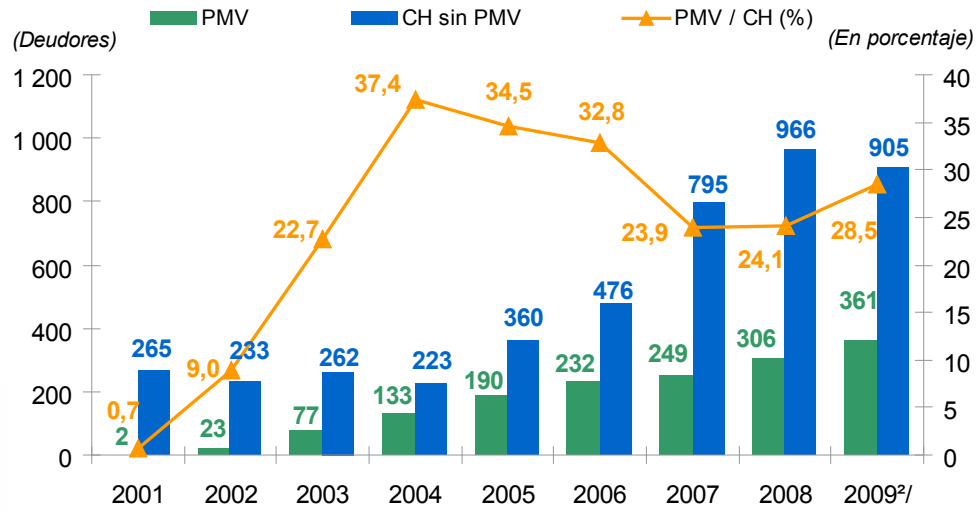
2. El mercado hipotecario

El mercado hipotecario cumple un rol fundamental en las políticas habitacionales del Estado, ya que a través de él se puede acceder a un financiamiento a través de los productos MIVIVIENDA[2] para la adquisición, ampliación, construcción y equipamiento de las viviendas y así poder satisfacer las necesidades habitacionales de las familias.

En este capítulo se mostrará como ha venido desarrollándose el mercado hipotecario para el segmento de los productos MIVIVIENDA[3] en la región de Junín.

En el siguiente gráfico se puede observar como los deudores hipotecarios han ido incrementándose desde que se colocó el primer crédito relacionado a los productos MIVIVIENDA en la región de Junín (2001). Los usuarios de los productos MIVIVIENDA pasaron de ser 2 en el año 2001 a 361 a marzo de 2009, representando el 28,5% del total de usuarios de créditos hipotecarios. Cabe señalar que, el número de usuarios se viene incrementando a una tasa promedio anual de 91,5%, mientras que número de deudores hipotecarios sin considerar los productos MIVIVIENDA (CH sin PMV), ha crecido a una tasa promedio anual de 16,6%.

Gráfico 2.1 DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (CH)[1/] Y PRODUCTOS MIVIVIENDA (PMV)



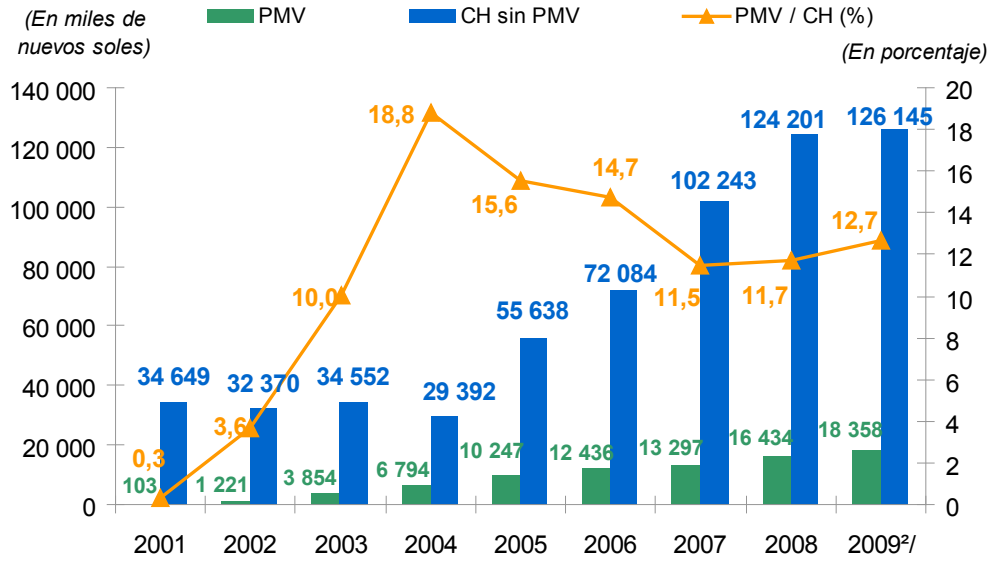
1/ Dentro del rango de valor de los productos MIVIVIENDA.
2/ Datos a marzo de 2009.
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A., Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

Por otro lado, respecto al monto colocado de los productos MIVIVIENDA en los últimos 8 años se han incrementado a una tasa promedio anual de 91,1%, mientras que los créditos hipotecarios del segmento (hasta 100 mil nuevos soles) lo han hecho a una tasa de 19,5%. Si además a este último se le resta los productos MIVIVIENDA, se obtiene una tasa de crecimiento anual igual a 17,5%.
En línea con lo anterior, la tasa de participación de los productos MIVIVIENDA dentro del mercado de créditos hipotecarios de la región, en relación al monto de colocaciones

2Se consideran dentro de esta categoría, el programa Techo Propio (financiamiento complementario), el proyecto MiHOGAR, CRC-Premio al Buen Pagador, el Crédito MIVIVIENDA Estandarizado y el Crédito MIVIVIENDA tradicional otorgado hasta abril de 2006.
3Créditos hipotecarios hasta 100 mil nuevos soles.

alcanzadas, ha mostrado una evolución creciente. Obteniendo, en el año 2004, una participación de 18,8% (punto más alto de participación en el periodo) para luego presentar un descenso hasta llegar a una participación de 12,7% en marzo de 2009.

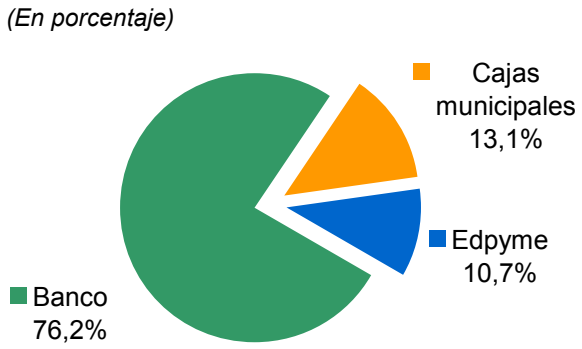
Gráfico 2.2 PRODUCTOS MIVIVIENDA (PMV) Y SALDO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (CH)[1/]



1/ Dentro del rango de valor de los productos MIVIVIENDA.
2/ Datos a marzo de 2009.
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A., SBS.

Los tres tipos de instituciones financieras que concentran las colocaciones hipotecarias en la región Junín son: los bancos, las cajas municipales y las entidades para el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas (Edpymes). Se debe mencionar que a marzo de 2009, los banco concentran el mayor porcentaje (76,2%) de las colocaciones, seguido por las cajas municipales (13,1%), y en tercer lugar las Edpymes (10,7%).

Gráfico 2.3 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS[1/]

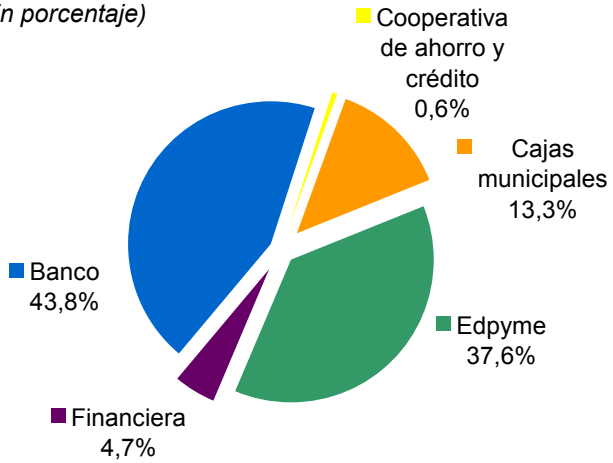


1/ Datos a marzo de 2009.
Fuente: SBS.

En el caso de las colocaciones de los productos MIVIVIENDA, se puede apreciar que los bancos y las entidades para el desarrollo de la pequeña y microempresa (Edpymes) no distan mucho en su participación en el mercado de las colocaciones de los productos MIVIVIENDA (43,8% y 37,6%, respectivamente). Por el contrario, la presencia de las cajas municipales, financieras y cooperativas, tienen una menos participación en el mercado (13,3%, 4,7% y 0,6%, respectivamente).

Gráfico 2.4 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA [1/]

(En porcentaje)



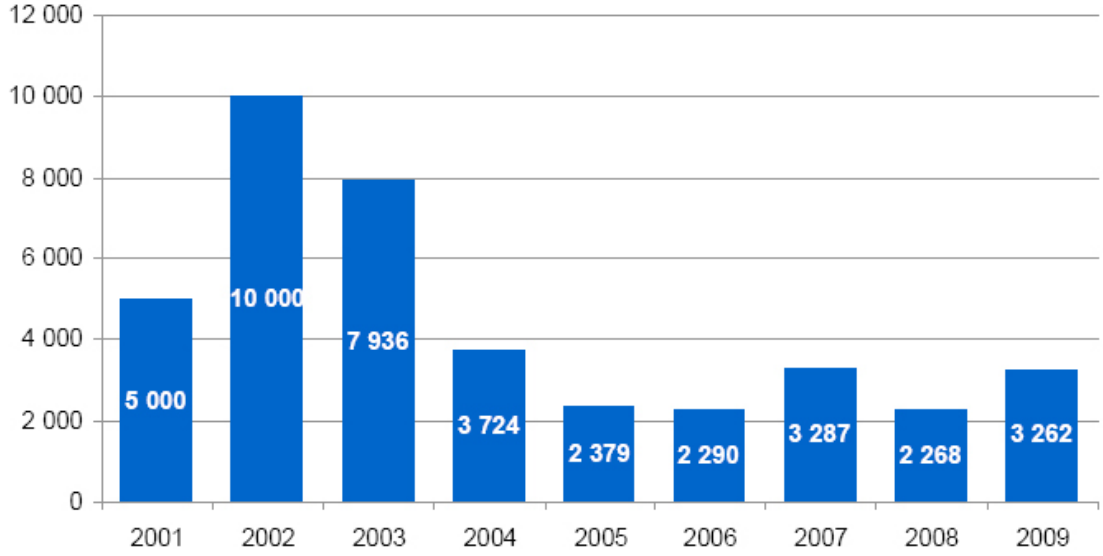
1/ Datos a marzo de 2009.
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Esta concentración del número de deudores por la entidad bancaria, mencionada líneas arriba, puede ser probada a través de un índice de concentración. La alta concentración se puede evaluar mediante el índice de Herfindahl-Hirschman (IHH)[4] , que mide el grado de concentración de una determinada industria, en este caso, el mercado de los productos MIVIVIENDA. Cuando el IHH es menor 1 000, se considera un mercado desconcentrado; cuando se encuentra entre 1 000 y 1 800 se considera un mercado moderadamente concentrado; y finalmente, cuando el IHH es mayor a 1 800, se considera un mercado altamente concentrado. La región Junín ha sido considerada un mercado altamente concentrado en el periodo 2001 – 2009. Sin embargo, se muestra una tendencia decreciente que podría llevar al mercado a ser medianamente concentrado en el tiempo.

4Indicador utilizado por la comisión de Comercio de los Estados Unidos de Norteamérica (Federal Trade Commission)

Gráfico 2.5 ÍNDICE DE CONCENTRACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS [1/]

(Suma de participaciones al cuadrado)

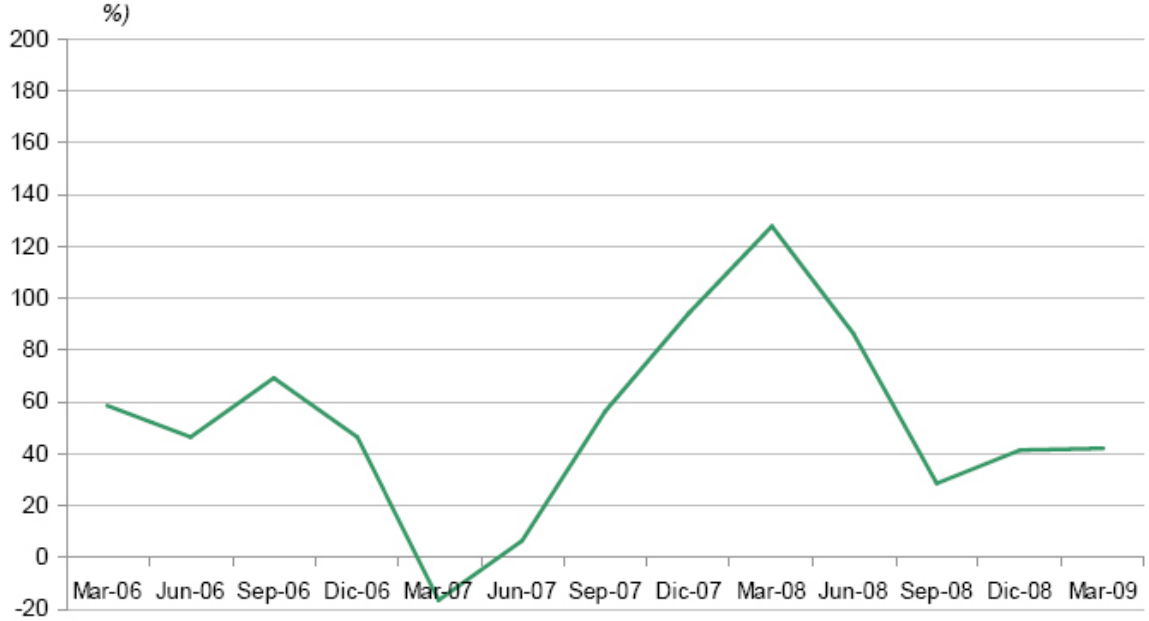


1/ Datos a marzo de 2009.
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

En el gráfico presentado a continuación, se muestra la evolución de los créditos hipotecarios en el segmento de valor de los productos MIVIVIENDA (menores a 100 mil nuevos soles) la cual muestra una tasa de crecimiento trimestral fluctuante, con una caída de 17% en marzo de 2007 y un año después un crecimiento significativo de 128%.

Gráfico 2.6 CRECIMIENTO DEL SEGMENTO DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA

(Tasa de crecimiento %)



Fuente: SBS.

3. Situación habitacional de la ciudad de Huancayo

El objetivo central de esta sección es dar a conocer las principales características de la vivienda en la ciudad de Huancayo. Para ello, se ha empleado como base fundamental la información proporcionada por los Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007, realizados por el INEI.

3.1. Parque habitacional

En promedio, las viviendas de la ciudad cuentan con 4 ambientes. A excepción del distrito de Chilca, este indicador se encuentra por debajo del valor promedio.
Un aspecto a resaltar es el concerniente al número de hogares por vivienda, entendiéndose por hogar aquella familia o grupo que cocina de manera conjunta. Al respecto, predominan las viviendas habitadas de manera exclusiva por una familia (91,6%), en tanto que los hogares allegados, familias que comparten una vivienda, alcanzan el 8,4% del total.

Cuadro 3.1 INDICADORES HABITACIONALES POR DISTRITO
(En valores promedios)

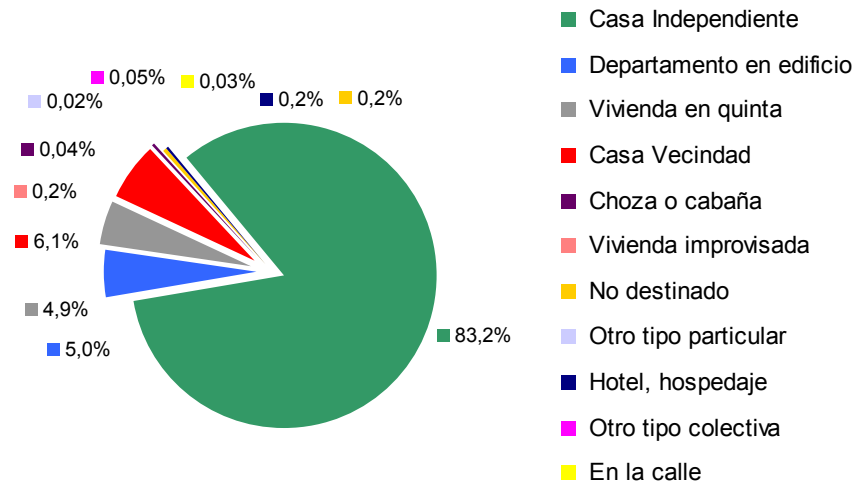
Indicador	Huancayo	Chilca	Tambo	Total
Habitaciones	4	3	4	4
Hogares por vivienda	1	1	1	1
Hogares exclusivos (%)	91,8	89,3	92,6	91,6
Hogares allegados (%)	8,2	10,7	7,4	8,4

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Es importante observar que la mayor proporción de hogares allegados se encuentra en el distrito de Chilca y por tanto tiene en promedio el menor número de habitaciones.

Por otra parte, al igual que en la mayoría de ciudades, la clasificación de las viviendas por tipo muestra una clara presencia de la propiedad horizontal (casas independientes) y la propiedad vertical (departamentos en edificio) solo alcanza 5%.

Gráfico 3.1 TIPO DE VIVIENDA
(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Se observa también este comportamiento en cada uno de los distritos, pues la participación de las casas independientes es mayoritaria. Cabe resaltar, que la vivienda en choza o cabaña es la que presenta el menor predominio en los distritos (Huancayo, Chilca y El Tambo), sin embargo a nivel regional ocupa el segundo tipo de vivienda más habitado después de la casa independiente.

Cuadro 3.2 TIPO DE VIVIENDA POR DISTRITO

(En porcentaje)

Tipo	Huancayo	Chilca	El Tambo
Casa Independiente	79,2	83,8	86,0
Departamento en edificio	6,5	2,5	5,1
Vivienda en quinta	6,7	4,7	3,7
Casa Vecindad	6,4	8,1	5,0
Choza o cabaña	0,02	0,1	0,04
Vivienda improvisada	0,2	0,6	0,1
No destinado	0,3	0,1	0,1
Otro tipo particular	0,03	0,03	0,01
Hotel, hospedaje	0,4	0,1	0,01
Otro tipo colectiva	0,1	0,02	0,02
En la calle	0,1	0,01	0
Total (viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

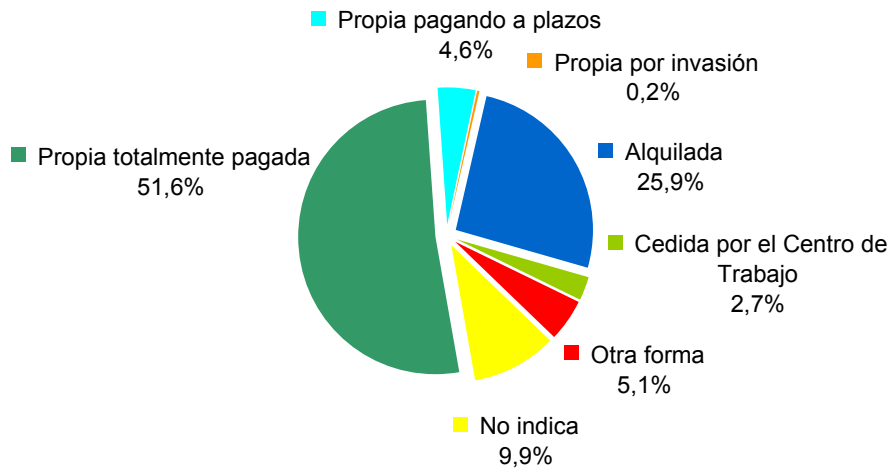
Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

En cuanto al régimen de propiedad de la vivienda, la modalidad más extendida es la vivienda propia totalmente pagada, que constituye el 51,6% de las viviendas de la ciudad. Si a este porcentaje se le suma las propias por invasión y propias a crédito, se obtiene que el 56.4% de las viviendas de la ciudad de Huancayo son propias.

Dentro de este escenario, es también relevante la participación de las viviendas alquiladas que con un 25,9% representan el segundo grupo más importante de la ciudad de Huancayo.

Gráfico 3.2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

El análisis de este indicador a nivel de distritos aporta algunas interesantes conclusiones. La primera de ellas referente a las viviendas alquiladas, éstas tienen una fuerte presencia en los distritos de Huancayo (28%), Chilca (25,9%) y EL Tambo (24,4%). Por otro lado, el distrito de El Tambo (5,2%) es el distrito con más número de viviendas adquiridas a plazo.

En relación a las viviendas propias totalmente pagadas, los distritos que conforman la ciudad de Huancayo tienen una proporción por encima del 48% del total de viviendas de la región.

Cuadro 3.3 RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA POR DISTRITO

(En porcentaje)

Régimen	Huancayo	Chilca	El Tambo
Propia totalmente pagada	48,2	55,1	52,5
Propia pagando a plazos	4,5	3,6	5,2
Propia por invasión	0,1	0,1	0,4
Alquilada	**28,0**	**25,9**	**24,4**
Cedida por el Centro de Trabajo	3,5	1,6	2,7
Otra forma	5,9	4,5	4,7
No indica	10,0	9,1	10,2
Total (viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

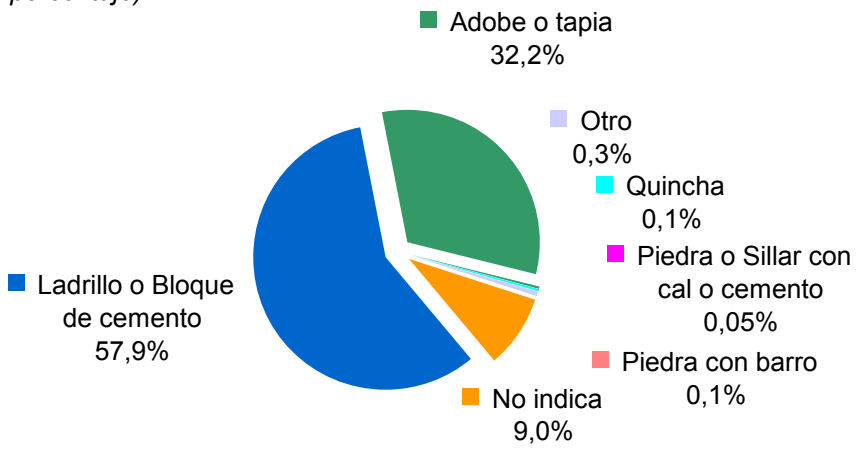
3.2. Características físicas de las viviendas

En este apartado se analiza el material de las viviendas de la ciudad, tanto en paredes como en piso. No obstante, presumiblemente, su parque habitacional es de calidad medianamente óptima, ya que más del 50% de las viviendas presentan estructuras de ladrillo, cemento y concreto armado.

En el caso de las paredes, estas son de ladrillo o bloque de cemento en el 57,9% de las viviendas y de adobe o tapia en un 32,2% de casos.

Gráfico 3.3 MATERIAL DE PAREDES

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Realizando un análisis desagregado del material de las paredes vemos las diferencias cualitativas existentes entre las viviendas de los diferentes distritos de la ciudad. El ladrillo o bloque de cemento y el adobe o tapia son los materiales más representativos en las paredes de las viviendas de la ciudad de Huancayo. Por otro lado, los materiales como quincha, piedra con barro, madera, estera y otros se concentran en un mínimo porcentaje de viviendas en los distritos de Huancayo, Chilca y El Tambo (1%, 0,9% y 0,7%, respectivamente).

Cuadro 3.4 MATERIAL DE PAREDES POR DISTRITO

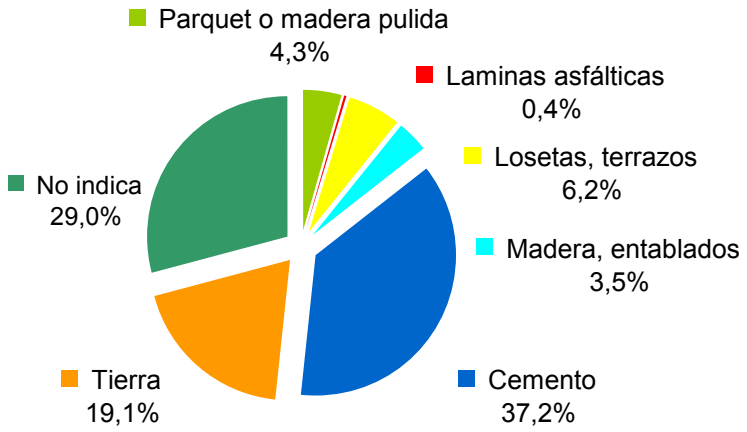
Material	Huancayo	Chilca	El Tambo
Ladrillo o Bloque de cemento	53,8	45,1	65,8
Piedra o sillar con cal o cemento	0,1	0,1	0,0
Adobe o tapia	35,1	44,8	23,3
Quincha	0,2	0,0	0,1
Piedra con barro	0,1	0,1	0,1
Madera	0,4	0,2	0,2
Estera	0,02	0,1	0,02
Otro	0,3	0,5	0,3
No indica	10,0	9,1	10,2
Total (viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Finalmente, respecto a los materiales de los pisos de las viviendas en la ciudad de Huancayo, el cemento representa el 37,2%, seguido por aquellas viviendas cuyos pisos son de tierra (19,1%), siendo este ultimo un material inadecuado para la construcción de viviendas.

Gráfico 3.4 MATERIAL DE PISOS

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Por otro lado, en el distrito de El Tambo el 50,5% de viviendas cuenta con piso de cemento, seguido por viviendas con piso de tierra (19,4%). Es importante resaltar que, el distrito de Chilca revela condiciones deficitarias de vivienda, ya que un significativo porcentaje de viviendas (40,2%) tiene pisos de tierra.

Cuadro 3.5 MATERIAL DE PISOS POR DISTRITO

(En porcentaje)

Material	Huancayo	Chilca	El Tambo
Parquet o madera pulida	4,0	1,4	6,2
Láminas asfálticas, vinilicos o similares	0,2	0,1	0,8
Losetas, terrazos o similares	4,8	2,6	9,8
Madera, entablados	4,1	2,8	3,0
Cemento	25,1	43,7	50,5
Tierra	11,5	40,2	19,4
Otro	0,2	0,1	0,2
No indica	50,0	9,1	10,2
Total (viviendas)	**49 902**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

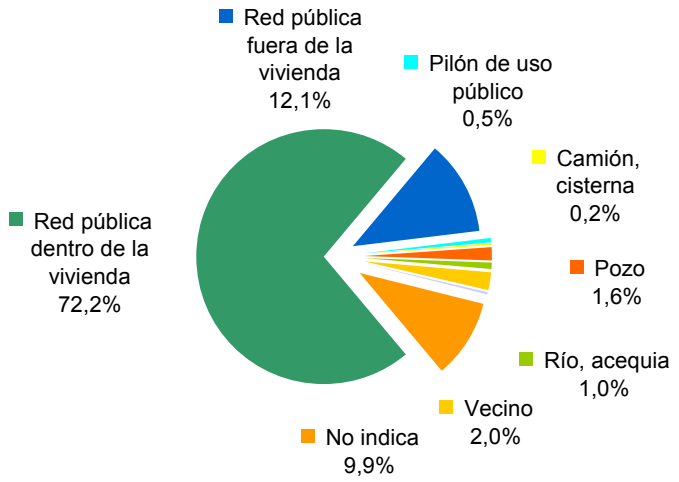
3.3 Acceso a servicios básicos

La importancia del acceso a los servicios básicos se deriva de su papel preponderante en la calidad de vida de las familias, ya que de ello dependen factores tan importantes como la salud, calidad de vida y el desarrollo de la ciudad de Huancayo, característica que está muy ligada al acceso a agua y eliminación de excretas.

Como primer punto, en la ciudad de Huancayo, el 72,2% de las viviendas disponen de una conexión pública de agua dentro de su vivienda, y el 12,1% tiene esta conexión fuera de su residencia. La proporción de familias que debe abastecerse a través de ríos, acequias, camiones – cisterna, pozo, pilón de uso público y del vecino es de 5,3%.

Gráfico 3.5 ACCESO A AGUA

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Un análisis detallado de la cobertura de agua potable a nivel de distritos revela que dos distritos de la ciudad (Huancayo y El Tambo) se encuentran por encima del promedio de viviendas con conexión domiciliaria interna a excepción del distrito de Chilca (66,7%), Cabe resaltar que el distrito de Chilca revela una posible condición deficitaria en el acceso

de agua ya que presenta un porcentaje de 5,3% de hogares que utilizan el pozo como tipo de acceso al agua, en comparación con todos los distritos de la ciudad.

Cuadro 3.6 ACCESO A AGUA POR DISTRITO

(En porcentaje)

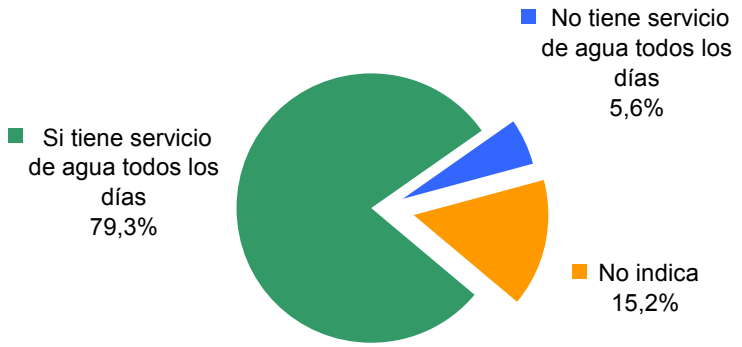
Tipo de acceso	Huancayo	Chilca	El Tambo
Red pública dentro de la vivienda	73,0	66,7	74,2
Red pública fuera de la vivienda	11,2	13,5	12,1
Pilón de uso público	0,6	0,7	0,4
Camión, cisterna	0,1	1,0	0,1
Pozo	0,9	5,3	0,3
Río, acequia	2,0	0,6	0,3
Vecino	1,9	2,5	1,8
Otro	0,4	0,6	0,6
No indica	10,0	9,1	10,2
Total (Viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Otro punto importante es identificar la proporción de familias que tienen o no servicio de agua todos los días. Al respecto, el 79,3% del total de familias tiene servicio de agua todos los días.

Gráfico 3.6 ¿SERVICIO DE AGUA TODOS LOS DIAS?

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Un análisis detallado de la cobertura de agua potable a nivel de distritos revela que el distrito de El Tambo cuenta con la mayor cantidad de viviendas con abastecimiento de agua todos los días (82,9%) y por otro lado el distrito de Huancayo cuenta con mayor cantidad de viviendas que no tiene servicios de agua diariamente (7,5%).

Cuadro 3.7 ¿SERVICIO DE AGUA TODOS LOS DIAS?, POR DISTRITO

(En porcentaje)

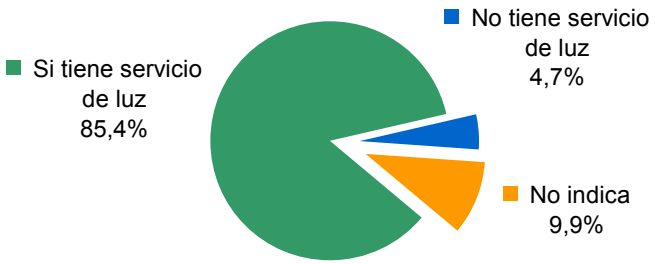
Servicio de Agua	Huancayo	Chilca	El Tambo
Si tiene servicio de agua todos los días	77,2	74,8	82,9
No tiene servicio de agua todos los días	7,5	6,1	3,8
No indica	15,3	19,1	13,2
Total (Viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Los resultados obtenidos respecto a la prestación del servicio de alumbrado arrojan que el 85,4% de los predios cuentan con electricidad y que el 4,7% de las viviendas no cuentan con iluminación por electricidad.

Gráfico 3.7 SERVICIO DE ALUMBRADO

(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

La accesibilidad al servicio de alumbrado tiene una distribución más uniforme que en el caso de la prestación de agua. Así, se observa que hay dos distritos, cuyo índice se encuentra por encima del 85,4% (porcentaje promedio de la ciudad), a excepción del distrito de Chilca en cual el 16,9% de las viviendas obtiene este servicio bajo otras modalidades no especificadas.

Cuadro 3.8 SERVICIO DE ALUMBRADO POR DISTRITO

(En porcentaje)

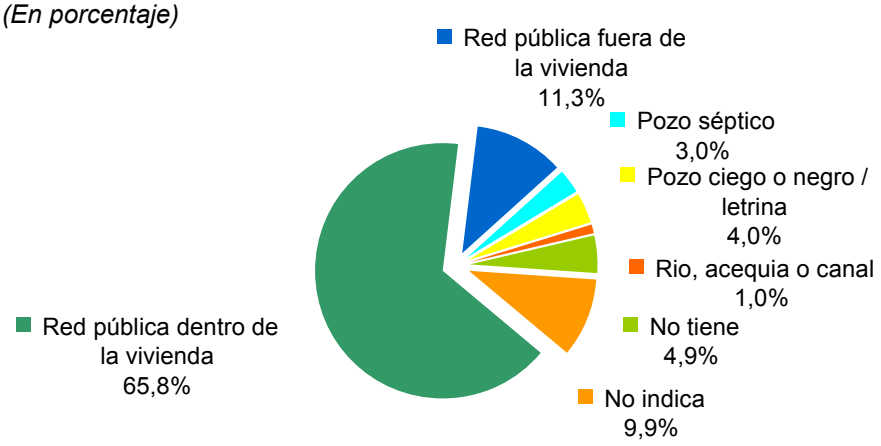
Servicio de Luz	Huancayo	Chilca	EL Tambo
Si tiene servicio de luz	85,6	83,1	86,3
No tiene servicio de luz	4,4	7,8	3,5
No indica	10,0	9,1	10,2
Total (Viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Finalmente, el indicador que es de crucial importancia por su relación directa con los indicadores de morbilidad de la población, es el acceso al servicio de eliminación de excretas. Así, cuantas más familias carezcan de un servicio adecuado, mayor será su exposición a enfermedades diversas, particularmente las de tipo gastrointestinal.

Solo el 73% cuenta con servicios higiénicos conectados a una red pública dentro de la vivienda, mientras que el porcentaje de residencias que deben hacer uso de pozos ciegos, pozos sépticos, ríos o acequias o que simplemente no tiene modo alguno de satisfacer esta necesidad es de 14,4%.

Gráfico 3.8 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS
(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Finalmente, vemos que el parque habitacional de la ciudad de Huancayo no mantiene grandes diferencias cualitativas entre las viviendas de los diversos distritos que la componen. Como era previsible, el distrito que tiene el menor porcentaje de viviendas con red pública dentro de sus viviendas y la más alta proporción sin ningún tipo de servicio de eliminación de excretas es Chilca, con 60,4% y 8%, respectivamente.

Cuadro 3.9 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS POR DISTRITO
(En porcentaje)

Tipo	Huancayo	Chilca	El Tambo
Red pública dentro de la vivienda	67,7	60,4	66,9
Red pública fuera de la vivienda	11,2	12,7	10,7
Pozo séptico	1,9	3,8	3,5
Pozo ciego o negro / letrina	2,4	4,2	5,1
Rio, acequia o canal	1,5	1,8	0,4
No tiene	5,3	8,0	3,2
No indica	10,0	9,1	10,2
Total (viviendas)	**27 713**	**17 528**	**36 991**

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

La descripción total de las características del parque habitacional de la ciudad deja en claro que existen grandes diferencias cualitativas entre las viviendas de los diversos distritos que la componen. El Tambo es el distrito que concentra las residencias de mayor calidad y Chilca es el área con mayores deficiencias habitacionales.

4. Demanda por viviendas nuevas

Uno de los elementos esenciales para el éxito de toda política estatal es la identificación y caracterización del mercado objetivo al que se busca beneficiar. Este es precisamente el objetivo de esta sección. En este sentido, se pretende no sólo identificar y cuantificar la dimensión del potencial grupo de beneficiarios, sino conocer sus necesidades, preferencias y deseos.

En la primera parte del capítulo se estima la demanda por viviendas de la ciudad teniendo como base el estudio de demanda llevado a cabo por el Fondo MIVIVIENDA S.A. a fines de 2006 para diez ciudades del Perú, entre las cuales se encuentra la de interés para el estudio. Dicho estudio fue realizado con el propósito de generar información primaria relevante para el análisis, previsión y proyección de la demanda por viviendas nuevas en las ciudades analizadas, así como para contribuir a la toma de decisiones de los agentes que participan en el mercado inmobiliario.

El universo de hogares sobre el cual se desarrolla esta sección consta de 72 mil familias. Este es el número de hogares que pertenecen a los NSE B, C y D de la ciudad. Cabe resaltar que según el último censo nacional realizado por el INEI, Huancayo alberga un total de 82 mil hogares, de los cuales, 88,2% de familias se encuentran dentro del ámbito de análisis de la sección.

Cuadro 4.1 HOGARES EN HUANCAYO POR NSE

Concepto	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Hogares	7 642	30 157	34 676	72 475
% Total	9,3	36,7	42,2	88,2

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI, Instituto Cuánto S. A.

La primera parte del estudio contiene la descripción detallada de la metodología bajo la cual se estimó y proyectó la demanda por viviendas en general. En la segunda parte, se hace una revisión de los resultados hallados, tanto en lo referente a la demanda potencial como a la efectiva, para finalmente analizar de manera desagregada la demanda efectiva por NSE en la última sección.

4.1. Aspectos metodológicos

Como se señaló, la información primaria que se emplea en este capítulo fue generada por un estudio cuantitativo encargado por el Fondo MIVIVIENDA S.A. al Instituto Cuánto S. A. a fines del año 2006.

El trabajo del Instituto Cuánto consistió en la aplicación asistida de dos cuestionarios a una muestra de hogares de la ciudad. En la ciudad de Huancayo, en el primer cuestionario se aplicó a un total de 2 557 hogares, pertenecientes a los estratos B, C y D, con el objetivo de determinar la proporción de hogares propietarios y de hogares no propietarios[5].

La selección de los segmentos socioeconómicos bajo estudio obedeció al rol del Fondo MIVIVIENDA S.A. que busca satisfacer las necesidades de vivienda de los grupos familiares con menores recursos económicos. El NSE A no se consideró porque es un segmento pequeño dentro de la ciudad de Huancayo y, en el caso de los

5Ver anexo I: Cuestionario filtro.

hogares del segmento E, es difícil que estas familias accedan al mercado hipotecario ya que su condición debe ser de extrema pobreza.

Siguiendo con el desarrollo de la metodología, una vez identificadas las familias no propietarias de vivienda, se pasó a la siguiente fase que consistió en la realización del cuestionario de hogares no propietarios (HNP)[6]. En la ciudad de Huancayo, el tamaño de la muestra fue de 400 jefes de familia, distribuidos de la siguiente forma: 100 jefes de familia en el NSE B y 150 para los NSE C y D, respectivamente.

En el siguiente esquema, se describe en detalle los pasos seguidos para determinar la demanda por vivienda nueva de la ciudad:

- Determinación de la proporción de familias solas y familias allegadas en una misma vivienda (nuevo enfoque metodológico).
- Determinación de la proporción de hogares propietarios y de hogares no propietarios en el total de hogares, por NSE
- Determinación de la cantidad potencial de viviendas demandadas, por NSE
- Determinación de la cantidad efectiva de viviendas demandadas, por NSE
- Aproximación a la curva de demanda efectiva, por NSE

a) Determinación de la proporción de familias solas y familias allegadas en la misma vivienda.

Un cambio metodológico que incluye este trabajo con respecto al Estudio de la Demanda por vivienda en la ciudad de Huancayo precedente, es la inclusión de una nueva variable[7] que permite distinguir si en la vivienda habita una sola familia (familia sola) o más de una *(familias allegadas)*. Este nuevo cálculo tiene implicancias muy importantes sobre el resultado final de la demanda por viviendas nuevas, que se evaluarán más adelante.

b) Determinación de la proporción de hogares propietarios y de hogares no propietarios en el total de hogares, por NSE

Del total de 2 557 hogares visitados, 2 302 aceptaron que se les aplicara la encuesta[8] . Con ellos se pasó a determinar el grupo de los HNP y, por diferencia, el de los hogares propietarios (HP). Los HNP comprenden tres subgrupos:

- Los hogares que afirman no ser propietarios de vivienda ni de terreno[9] .
- Los hogares que tienen terreno y algo construido sobre este, pero que no es de material noble[10] .
- Los hogares que tienen terreno y algo construido sobre este con material noble, pero que no puede ser considerada vivienda potencial; por ejemplo, un cerco[11] .

En torno a la suma de estos tres grupos se construyó el siguiente cuadro, que indica la distribución, en términos porcentuales, de los hogares no propietarios y propietarios en cada uno de los estratos de estudio: B, C y D.

6Ver anexo II: Cuestionario a HNP.
7Del cuestionario filtro, en la **pregunta 1**, si responde **1** es familia sola, si responde **2** o **más** es familia allegada.
8Del cuestionario filtro, **Condición** es **acepto** y **vivienda establecimiento.**
9Del cuestionario filtro, respondieron **no** a la **pregunta 2**, y no a la **pregunta 4**.
10Del cuestionario filtro, respondieron que **no** a la **pregunta 8**.
11Del cuestionario filtro, respondieron que **no** a la **pregunta 8A**.

Cuadro 4.2 HOGARES PROPIETARIOS Y NO PROPIETARIOS EN LA MUESTRA DE LA CIUDAD

(En número de viviendas y porcentaje)

Concepto	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Propietarios	448	537	517	1 502
(%)	67,0	64,4	64,7	65,2
No Propietarios	221	297	282	800
(%)	33,0	35,6	35,3	34,8
Total	**669**	**834**	**799**	**2 302**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

A continuación, se proyectaron estos porcentajes sobre el total de hogares de los sectores B, C y D de la ciudad, determinando de esta manera el número aproximado de hogares no propietarios y de hogares propietarios en la ciudad.

c) Determinación de la cantidad potencial de viviendas por NSE

La cantidad potencial de viviendas nuevas demandadas por NSE se ha estimado a partir del concepto de déficit habitacional *cuantitativo*[12] en el ámbito urbano. Así, se considera que todos los hogares no propietarios son demandantes potenciales de una vivienda nueva.

d) Determinación de la cantidad efectiva de viviendas por NSE

Para estimar la cantidad efectiva de viviendas demandadas, se filtró la demanda potencial por estrato, empleando dos variables: la intención de compra por parte del jefe de familia entrevistado[13], y la oportunidad o plazo en que se proyecta llevar a cabo esa decisión[14] .

El filtro se realizó generando una tabla de frecuencias con los hogares encuestados que cumplían ambas condiciones: tenían la intención de comprar una vivienda e iban a hacerlo en un plazo igual o menor a veinticuatro (24) meses. Identificados los demandantes efectivos de cada estrato, respecto del total de la muestra, se proyectaron estos resultados muestrales a la población total de la ciudad.

e) Aproximación a la curva de demanda efectiva, por NSE

La metodología para construir cada una de las curvas de demanda efectiva incluyó los siguientes procesos:

- Se convirtieron a dólares todos los precios y montos de inversión declarados por los hogares entrevistados[15] . Con ellos se construyó una tabla de frecuencias ordenada de manera decreciente.

- Se utilizaron los resultados de la encuesta a HNP para estimar las unidades de vivienda efectivamente demandadas para cada valor dela variable precio. En el caso de los NSE, se utilizó un filtro adicional a fin de seleccionar sólo a la muestra del estrato en cuestión.

12Déficit cuantitativo es el número de viviendas que se requiere para que todos los hogares puedan acceder a una vivienda de manera exclusiva. Sin duda, el déficit cualitativo de viviendas genera también una demanda potencial, ya que indica que ciertas viviendas por sus características (tugurios, improvisadas, deterioradas, carentes de servicios básicos, compartidas por varios hogares, etc.) requieren la reposición, entendida como reemplazo o renovación. Esta demanda potencial no ha sido considerada en el presente trabajo.
13Dada por la **pregunta 69** en el cuestionario de HNP.
14Dado por la **pregunta 71** del cuestionario a HNP.
15**Pregunta 79** en el cuestionario aplicado a HNP.

- Se generó una variable adicional acumulando las unidades demandadas para cada nivel de precio.

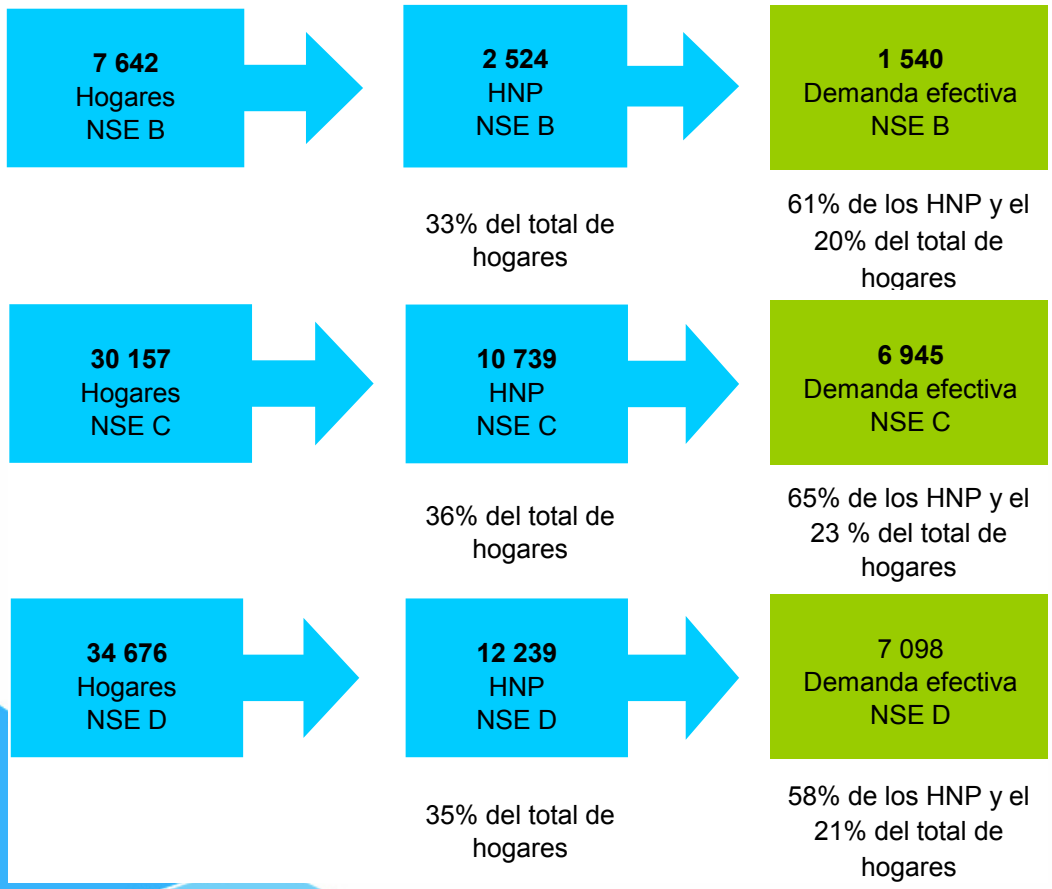
La demanda por viviendas nuevas se estableció como producto del mapeo de todas las observaciones de precios para la adquisición de vivienda (en el eje vertical) y el número acumulado de viviendas nuevas demandadas por los hogares consultados en cada estrato (en el eje horizontal). No se efectuaron ni ajustes ni regresiones para determinar estas curvas, solamente se proyectaron los resultados muestrales a la población investigada.

4.2. Demanda por vivienda nueva

La proyección de la demanda por viviendas nuevas tiene como objetivo central establecer los montos de inversión a los cuales una familia podría acceder a una vivienda. Esto es, conocer los precios de vivienda que están dispuestos a pagar para acceder a este bien.

Para lograr este propósito, el primer paso consiste en determinar el volumen de la demanda potencial de la ciudad, comprendida por todos los hogares que no poseen una vivienda (HNP), que asciende a 25 502 y que se distribuye de acuerdo al gráfico siguiente.

Gráfico 4.1 HOGARES, HNP Y DEMANDA EFECTIVA POR NSE
(En número de viviendas y porcentaje)

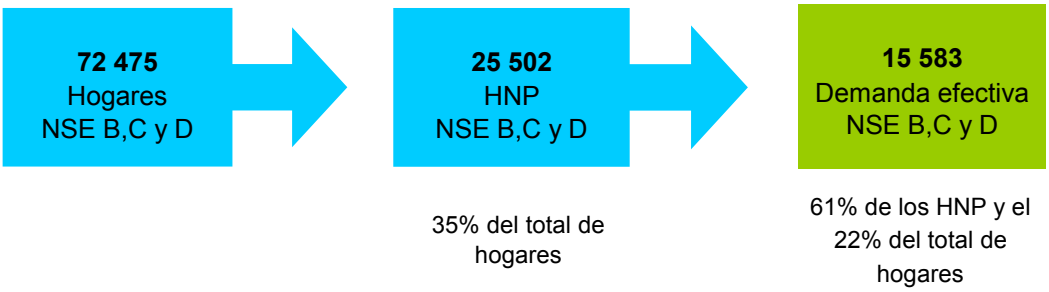


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Los resultados obtenidos para la ciudad de Huancayo señalan que la demanda potencial asciende a un total de 25 502 viviendas y que la demanda efectiva total es de 15 583 unidades.

En otros términos, la demanda potencial constituye el 35% del total de hogares de la ciudad. En el caso de la demanda efectiva, ésta representa el 22% del total de hogares y el 61% de la demanda potencial.

Gráfico 4.2 HOGARES, HNP Y DEMANDA EFECTIVA TOTAL
(En número de viviendas y porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Visto desde otro punto de vista, como puede observarse en el cuadro que sigue, el grueso de la demanda potencial se encuentra en el nivel socioeconómico D, que constituye el 48% del total de los HNP. Le sigue en orden de importancia el estrato C que alcanza el 42,1%. La participación del NSE B es mínima, llegando únicamente al 9,9%. La distribución de la demanda efectiva tiene una estructura similar.

Cuadro 4.3 HOGARES, HNP Y DEMANDA EFECTIVA POR NSE (ANÁLISIS HORIZONTAL)
(En porcentaje)

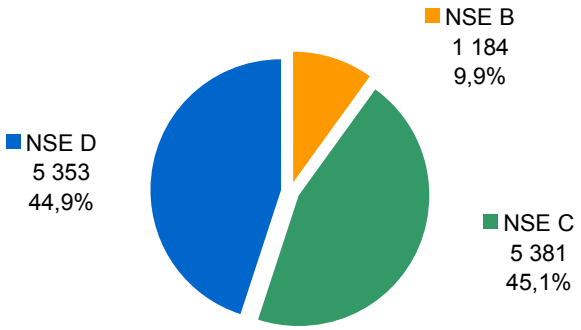
Rubro	NSE B	NSE C	NSE D
Hogares	10,5	41,6	47,8
Demanda potencial	9,9	42,1	48,0
Demanda efectiva	9,9	44,6	45,6

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Es importante resaltar que, los resultados previos consideran tanto la demanda efectiva de familias allegadas como no allegadas. Teniendo en cuenta este cambio metodológico, se obtiene que la demanda efectiva sin considerar familias allegadas es de 11 917 familias, vale decir, que la proporción de familias allegadas sobre el total de la demanda efectiva es de 24%, porcentaje significativo.

Gráfico 4.3 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS SIN CONSIDERAR FAMILIAS ALLEGADAS

(En número de viviendas y porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

En términos porcentuales, la introducción de este cambio no aporta prácticamente ningún cambio en la distribución de la demanda efectiva de familias solas por NSE. La presencia de los hogares del estrato C se mantiene invariable, al igual que el resto de segmentos socioeconómicos.

La evolución de la demanda efectiva en la ciudad se observa en el siguiente cuadro. En él se detallan los valores obtenidos en el Estudio de la demanda por vivienda del año 2003 (Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA., 2003) y los hallados en el presente trabajo.

Cuadro 4.4 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA POR NSE

(Vivienda demandadas efectivamente)

Concepto	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Demanda Huancayo 2003	1 400	6 600	6 300	14 300
Demanda Huancayo 2008[1]/	1 184	5 381	5 353	11 917
Demanda Huancayo 2008[2]/	1 540	6 945	7 098	15 583

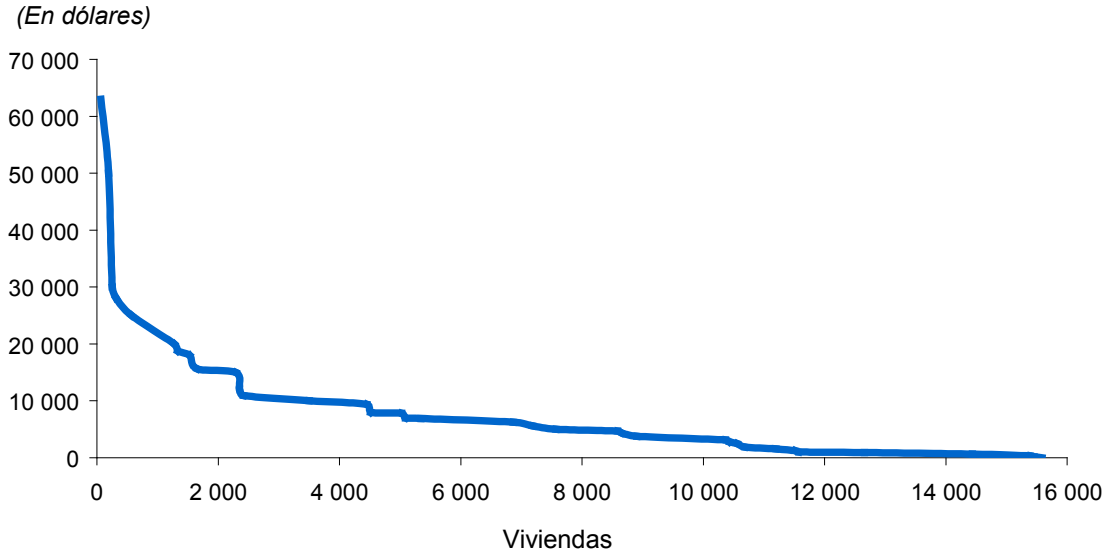
1/ Demanda efectiva para una sola familia.
2/ Demanda efectiva considerando a las familias allegadas.
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Un hecho interesante a resaltar es el hecho de que la demanda es mayor cuando se incluyen a las familias allegadas y esto se debe a que son demandantes reales que no habían sido cuantificados en el anterior estudio. Es importante acotar que esta[16] será la nueva metodología a emplearse para futuras investigaciones puesto que capta con mucha más precisión lo que en realidad sucede en el mercado de viviendas nuevas.

El siguiente gráfico muestra la curva de demanda efectiva agregada para todos los NSE de la ciudad de Huancayo. En él se visualiza el número de viviendas que la población desea adquirir en cada intervalo de precios declarado en la encuesta de HNP[17]. Cabe señalar que, en la construcción de dicha curva se ha considerado la totalidad de hogares: allegados y no allegados.

16La metodología que toma en cuenta a las familias allegadas en el cálculo de la demanda.
17Pregunta **79** del cuestionario a **HNP**.

Gráfico 4.4 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS
(Total 15 583 viviendas)

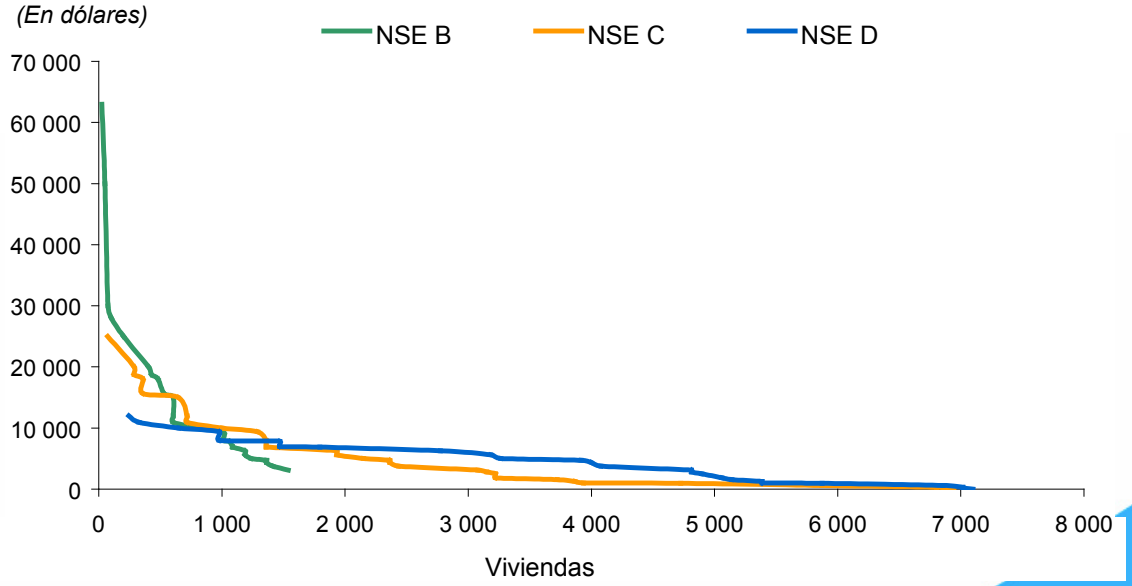


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

4.3. Demanda efectiva desagregada por NSE

Continuando con el análisis de la demanda efectiva de viviendas de Huancayo, se procede a desagregar la misma de acuerdo al estrato socioeconómico de las familias efectivamente interesadas en adquirir una vivienda. En el gráfico que sigue a continuación, se mapea las curvas de demanda efectiva para cada NSE a fin de establecer la cantidad real de viviendas demandadas por cada uno de estos estratos.

Gráfico 4.5 CURVAS DE DEMANDA DESAGREGADA POR NSE



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Como se dijo, gran parte de la demanda efectiva están centralizadas en los NSE C y D (44,6% y 45,6% respectivamente). Ahora bien, una característica resaltante de este grupo es

que los precios que estos hogares están dispuestos a pagar son inferiores a los que están dispuesto a pagar el estrato B.

Se observa además que las curvas de demanda de los NSE con menores recursos socioeconómicos (C y D) son mucho más sensibles (elásticas) a la variación de precios. Esto puede observarse claramente a través de la forma de estas curvas de demanda, que son mucho más planas en los segmentos mencionados.

4.3.1. Demanda efectiva del nivel socioeconómico B

En el segmento socioeconómico B, la demanda efectiva se centra mayoritariamente en los rangos de 5 mil a 15 mil dólares (41%), seguido por aquellos hogares demandantes que estaría dispuesto a invertir entre 20 mil y 30 mil dólares e inferiores a 5 mil dólares (21,3 % y 19,7%, respectivamente).

Cuadro 4.5 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B SEGÚN RANGO DE PRECIOS

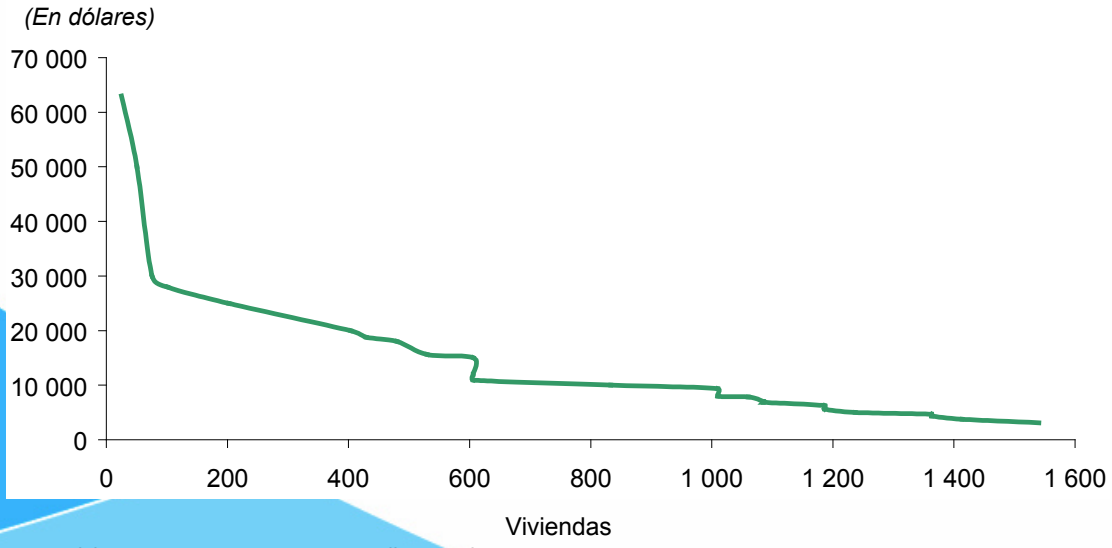
(En miles de dólares y número de vi

Rango	NSE B
Más de 40	50
Entre 30 y 40	25
Entre 20 y 30	328
Entre 15 y 20	202
Entre 5 y 15	631
Menos de 5	303
Total	**1 540**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La curva muestra tramos empinados que se encuentra en los rangos superiores a 30 mil dólares y tramos elásticos en rangos de precios donde la demanda efectiva es mayoritaria (valor de vivienda por debajo de los 10 mil dólares).

Gráfico 4.6 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B
(Total 1 540 viviendas)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

4.3.2. Demanda efectiva del nivel socioeconómico C

Por otro lado, la demanda efectiva del estrato C está localizada en viviendas con un valor menor a los 5 mil dólares (69,1%) y tienen también una participación significativa las viviendas cuyos precios oscilan entre 5 y 15 mil dólares (21,6%).

Cuadro 4.6 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE C SEGÚN RANGO DE PRECIOS

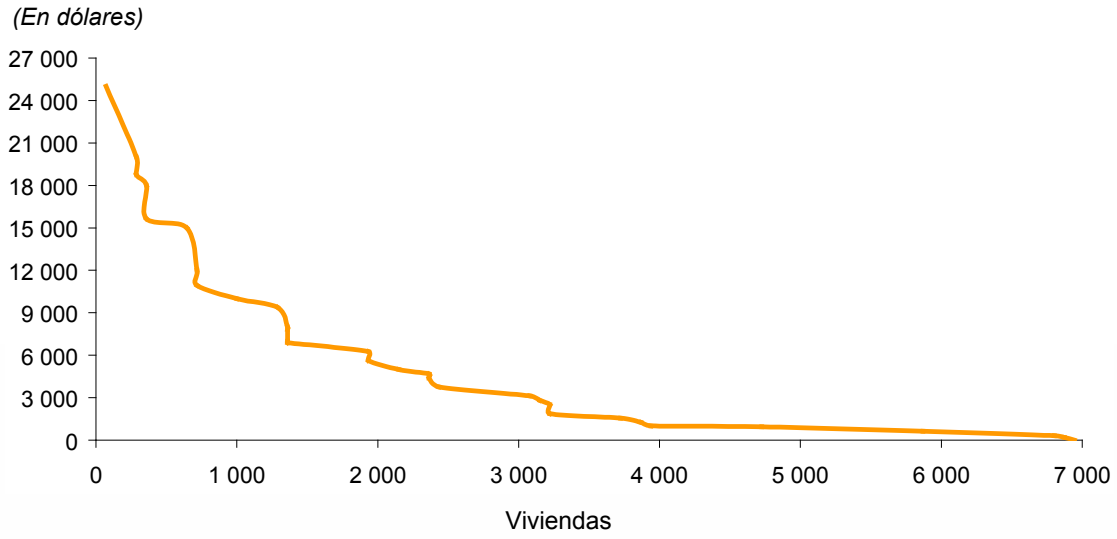
(En miles de dólares y número de viviendas)

Rango	NSE C
Más de 40	72
Entre 30 y 40	0
Entre 20 y 30	215
Entre 15 y 20	358
Entre 5 y 15	1 503
Menos de 5	4 797
Total	**6 945**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La demanda por viviendas nuevas en la población del NSE C se hace más sensible mientras menor es el precio de las viviendas, mostrándose mayoritariamente en viviendas con un valor menor 6 mil dólares.

Gráfico 4.7 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE C
(Total 6 945 viviendas)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

4.3.3. Demanda efectiva del nivel socioeconómico D

Contrario a los niveles socioeconómicos de mayor poder adquisitivo, en el NSE D, toda la demanda efectiva se halla concentrada en viviendas con un precio menor a los 30 mil dólares. Las viviendas más demandadas son las de precios menores a 5 mil dólares (54%) y las que fluctúan entre 5 y 15 mil dólares (42,5%). Es un mercado potencial para el Programa Techo Propio.

Cuadro 4.7 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS DEL NSE D SEGÚN RANGO DE PRECIOS

(En miles de dólares y número de viviendas)

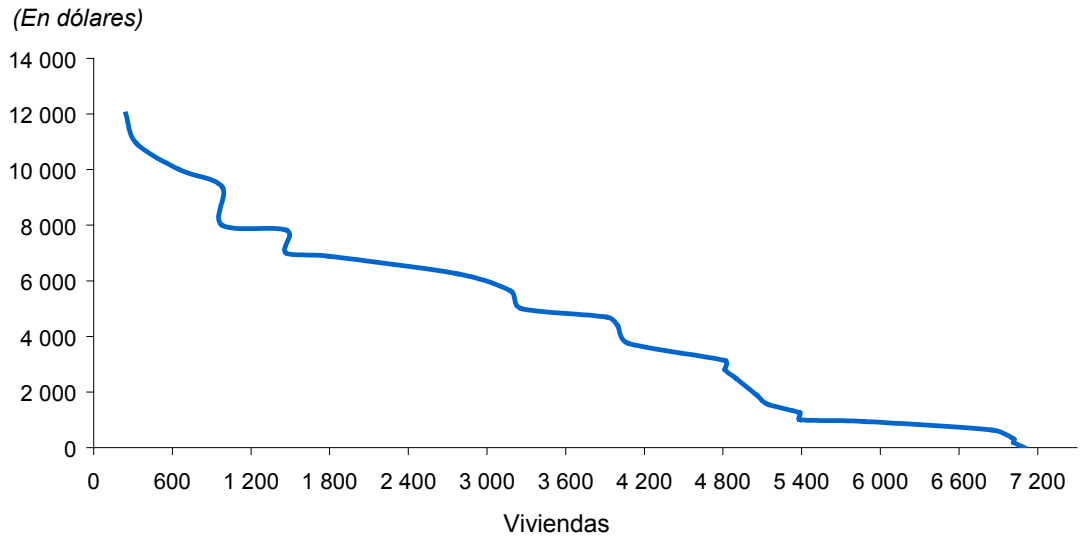
Rango	NSE D
Más de 40	0
Entre 30 y 40	0
Entre 20 y 30	0
Entre 15 y 20	245
Entre 5 y 15	3 019
Menos de 5	3 835
Total	**7 098**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La demanda por viviendas nuevas en la población del NSE D se hace más sensible mientras menor es el precio de las viviendas.

Gráfico 4.8 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE D

(Total 7 098 viviendas)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

5. Perfil de los demandantes efectivos de vivienda nueva

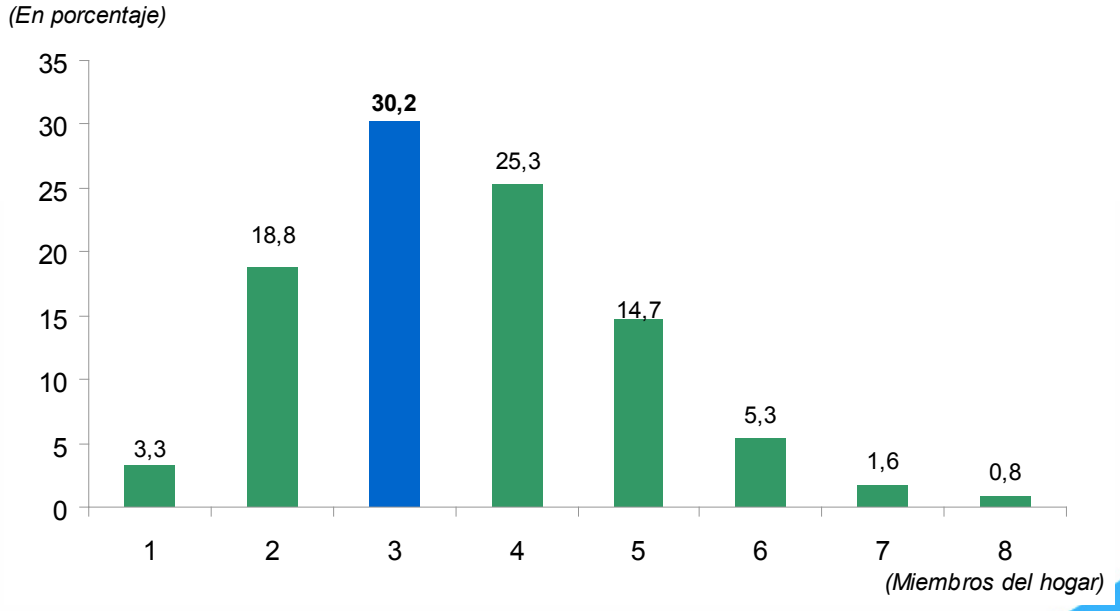
En este último capítulo se detallan las principales características demográficas y socioeconómicas de las familias que componen la demanda efectiva por vivienda nueva de la ciudad de Huancayo, así como las características de la vivienda que habitan, con el objetivo de brindar información relevante tanto para las políticas de vivienda que se vienen implementando, como para los agentes involucrados en estos mercados (financiero y construcción).

Asimismo, los resultados se obtienen de manera agregada y desagregada por NSE, permitiendo obtener así una información más precisa. El capítulo consta de ocho secciones; en la primera, se hace un resumen de las características demográficas, en la segunda se tratan las condiciones educacionales y laborales del jefe de hogar y el cónyuge. Seguidamente, se detalla los gastos e ingresos del hogar, la caracterización del ahorro de las familias, la posesión del terreno, el conocimiento del concepto de crédito hipotecario, y finalmente, se realiza una descripción de la vivienda actual y deseada.

5.1. Caracterización demográfica de la familia

En la ciudad de Huancayo, el número de miembros de las familias que constituyen la demanda efectiva se encuentra concentrado alrededor de los 3 (30,2%) o 4 miembros (25,3%), lo que representa más del 50% de las familias en la ciudad de Huancayo. En el caso de los hogares con 5 o más miembros, representan el 22,4% del total de hogares, es decir, se trata de núcleos familiares pequeños.

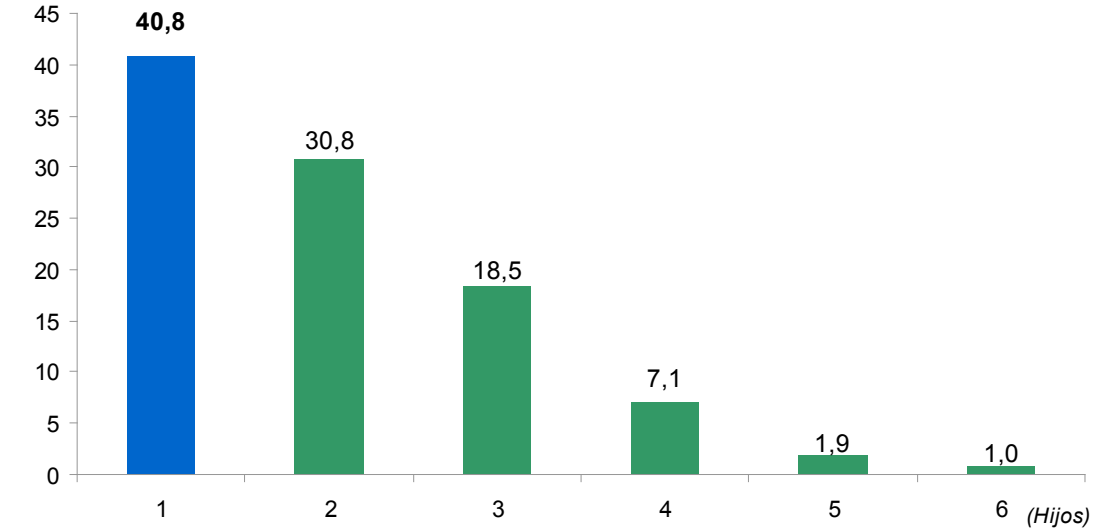
Gráfico 5.1 MIEMBROS DEL HOGAR



Directamente relacionado con el tamaño de la familia, se encuentra el número de hijos de la familia. En el siguiente gráfico se puede observar que los hogares tienen uno o dos hijos (71,6%). Es notorio que la proporción de hogares con cuatro o más niños es minoritaria y se acerca al 10%.

Gráfico 5.2 NÚMERO DE HIJOS DE LA FAMILIA

(En porcentaje)



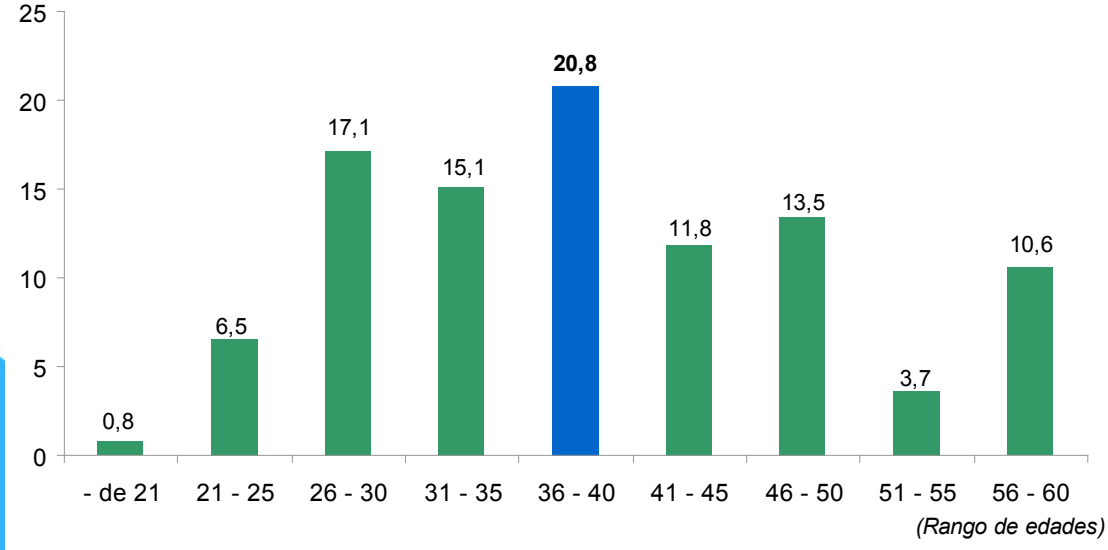
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El jefe de familia es considerado como la persona que aporta la mayor proporción de ingreso y quien toma las decisiones en la familia, junto con el cónyuge. En este sentido, resulta importante detallar sus características. Su edad promedio es 39 años, mientras que la de los cónyuges es de 38 años.

El rango de edad de los jefes de hogares predominante en la ciudad de Huancayo se encuentra entre los 36 y 40 años (20,8%), seguido por aquellos jefes de familia con edades entre los 26 y 30 años (17,1%). Solo el 14,3% de jefes de familias tienen más de 51 años, es decir, la juventud de los jefes de familia es una característica resaltante en dicha ciudad.

Gráfico 5.3 EDAD DEL JEFE DE HOGAR

(En porcentaje)

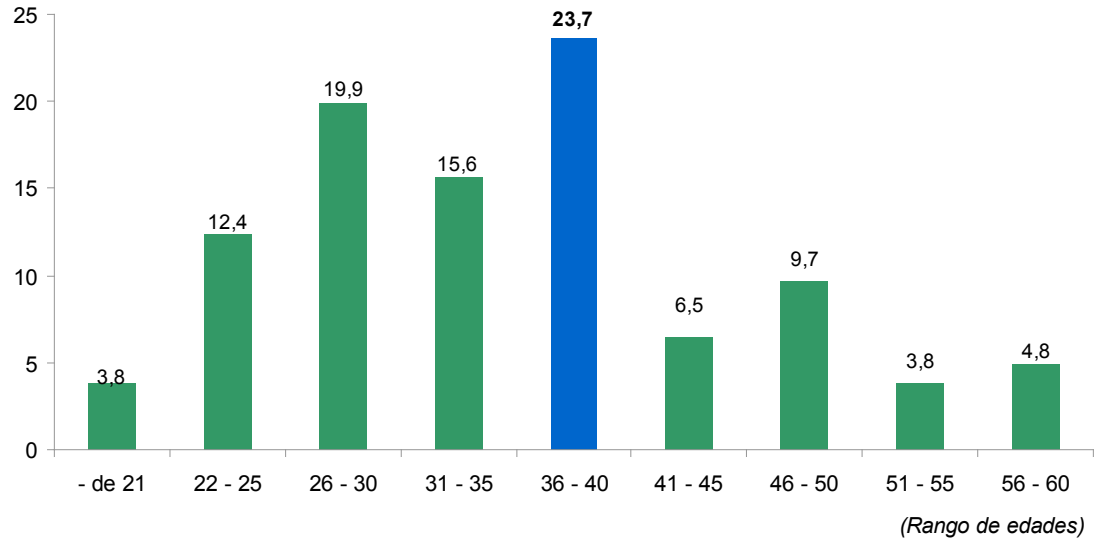


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

De igual forma, el 59,2% de los cónyuges presentan edades que fluctúan entre los 26 y 40 años. Solo un porcentaje minoritario manifiesta tener más de 50 años, llegando solo al 8,6% de cónyuges.

Gráfico 5.4 EDAD DEL CÓNYUGE

(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

5.2. Educación del jefe de hogar y su cónyuge

En cuanto a la decisión de solicitar un crédito, debemos decir que las características educativas y laborales de las familias alcanzadas por la familia puede determinar la capacidad de entender y comparar las diversas ofertas que brindan las entidades financieras, así como la propensión al riesgo que asume, para la adquisición de vivienda (programas habitacionales, créditos hipotecarios, tasas, condiciones, etc.). Cabe mencionar, que en promedio, los jefes de hogar y cónyuges con mayor nivel educativo y mejores condiciones laborales, son menos adversos a asumir este tipo de obligaciones.

Bajo esta línea, es de interés conocer las características educacionales de las familias que conforman el grupo de la demanda efectiva, especialmente, la referente a los jefes de familia y cónyuges, ya que generalmente, son ellos los que toman las decisiones al interior del hogar.

Analizando los niveles de educación en la ciudad de Huancayo por NSE (de forma vertical o al interior de cada NSE), destaca que aquellos estratos asociados a un mayor nivel de ingreso, se encuentran vinculados a un mayor nivel de educación, como se señaló previamente. En el estrato B, el 42,6% de jefes de hogar cuentan con una formación superior universitaria, Asimismo el 29,5% de jefes de hogar cuentan con educación secundaria, seguido por aquellos jefes de familia que cuentan con un post grado (6,6%), siendo éste el único NSE donde los jefes de hogares tienen un post grado. Mientras que en el NSE D el grueso de los entrevistados afirman que cuentan solo con educación secundaria (43,7%).

Por otro lado, en lo que respecta al nivel educativo de los cónyuges en el NSE B, a diferencia de los jefes de hogar, el mayor porcentaje de cónyuges se encuentra en la educación

educación secundaria (44,4%), seguido por aquellos que cuentan con una formación superior universitaria (31,1%). En los estratos C y D la mayoría de cónyuges cuenta con solo secundaria (62,9% y 42,3%, respectivamente).

Cuadro 5.1 NIVEL EDUCACTIVO DEL JEFE DE HOGAR POR NSE (ANÁLISIS VERTICAL)

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D
Sin instrucción	0,0	1,0	1,1
Inicial	0,0	1,0	1,1
Primaria	1,6	4,1	18,4
Secundaria	29,5	47,4	43,7
Superior no universitario	19,7	12,4	13,8
Superior universitario	42,6	34,0	21,8
Post grado	6,6	0,0	0,0
Total	**100**	**100**	**100**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Cuadro 5.2 NIVEL EDUCACTIVO DEL CÓNYUGE POR NSE (ANÁLISIS VERTICAL)

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D
Sin instrucción	0,0	2,9	1,4
Inicial	2,2	1,4	1,4
Primaria	4,4	5,7	29,6
Secundaria	44,4	62,9	42,3
Superior no universitario	17,8	8,6	9,9
Superior universitario	31,1	18,6	15,5
Total	**100**	**100**	**100**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

De igual forma, la misma información analizada se detalla de forma horizontal (dentro del nivel alcanzado la participación de cada estrato) se obtiene que la mayoría de jefes de familia y cónyuges solo con formación de secundaria se encuentran en el NSE C. Mientras que el 100% de los encuestados con post grado conforman el estrato B.

Cuadro 5.3 NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR POR NSE (ANÁLISIS HORIZONTAL)

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Sin instrucción	0,0	50,0	50,0	**100**
Inicial	0,0	50,0	50,0	**100**
Primaria	4,8	19,0	76,2	**100**
Secundaria	17,6	45,1	37,3	**100**
Superior no universitario	33,3	33,3	33,3	**100**
Superior universitario	33,3	42,3	24,4	**100**
Post grado	100,0	0,0	0,0	**100**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Cuadro 5.4 NIVEL EDUCATIVO DEL CÓNYUGE POR NSE (ANÁLISIS HORIZONTAL)

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Sin instrucción	0,0	66,7	33,3	**100**
Inicial	33,3	33,3	33,3	**100**
Primaria	7,4	14,8	77,8	**100**
Secundaria	21,3	46,8	31,9	**100**
Superior no universitario	38,1	28,6	33,3	**100**
Superior universitario	36,8	34,2	28,9	**100**

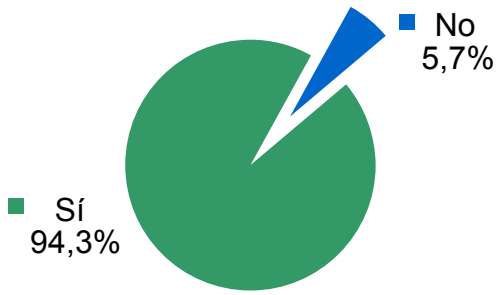
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

5.3. Características laborales del jefe de hogar y su cónyuge

Respecto al ámbito laboral, los jefes de hogar en la ciudad de Huancayo, presentan un alto porcentaje de ocupación (94,3%). Cabe señalar que, el porcentaje de jefes de familia que disponen de un trabajo es similar en todos los estratos.

Gráfico 5.5 ¿EL JEFE DE HOGAR TRABAJA ACTUALMENTE?

(En porcentaje)



(En porcentaje)

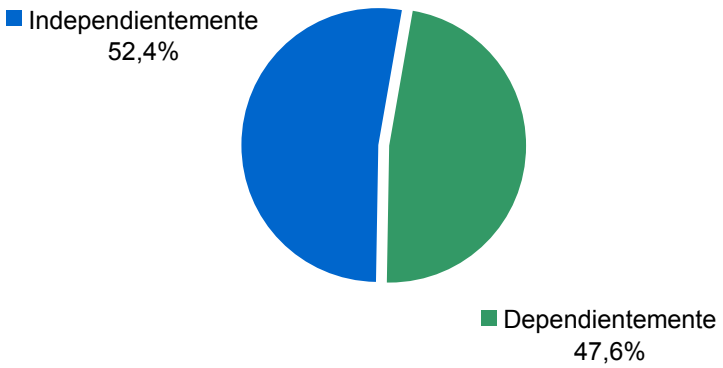
	NSE B	NSE C	NSE D
Trabaja	91,8	90,7	100,0
No trabaja	8,2	9,3	0,0
Total	**100**	**100**	**100**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Además, el 52,4% de aquellos que laboran actualmente, lo hacen de forma independiente.

Gráfico 5.6 ¿TRABAJA DE MANERA DEPENDIENTE O INDEPENDIENTE?

(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Asimismo, de manera desagregada, se puede observar en el siguiente cuadro que en los NSE B y D, la proporción de jefes de familias que trabajan de manera dependiente (58,9% y 50,6% respectivamente) es mayor que la proporción de aquellos que trabajan de forma independiente (41,1% y 49,4% respectivamente). En el estrato C, la mayor parte de jefes de familias trabajan independientemente (62,5%).

Cuadro 5.5 MODALIDAD DE TRABAJO POR NSE

(En porcentaje)

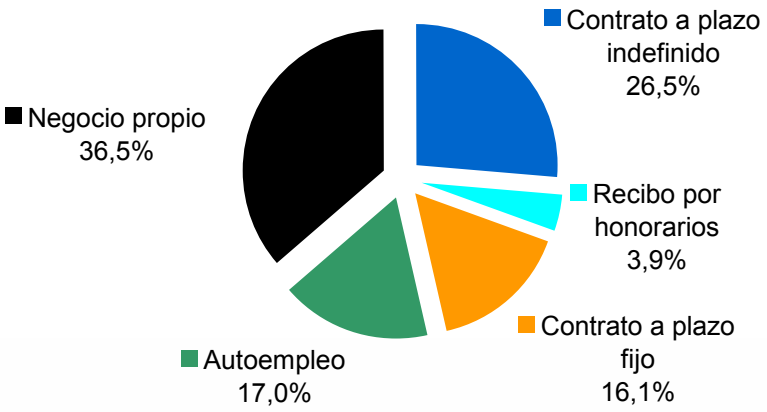
Modalidad	NSE B	NSE C	NSE D
Dependiente	58,9	37,5	50,6
Independiente	41,1	62,5	49,4
Total	100	100	100

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Siguiendo la misma línea, en relación al régimen laboral, el 36,5% cuenta con un negocio propio, y el 17% es autoempleado, constituyendo una modalidad de trabajo independiente. Así, solo el 27% cuenta con un trabajo estable, ya que cuenta con un contrato a plazo indefinido, seguido por aquellos que laboran con contrato a plazo fijo (16,1%) y por recibos por honorarios (3,9%).

Gráfico 5.7 RÉGIMEN LABORAL DEL JEFE DE HOGAR

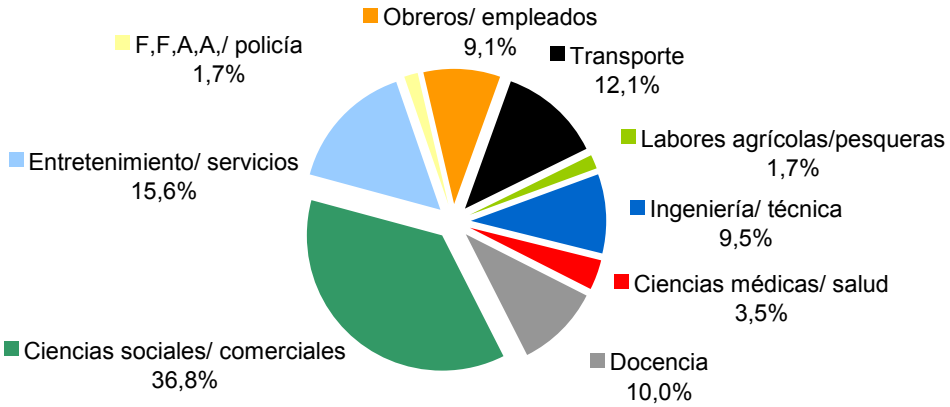
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La ocupación principal del jefe de hogar es difícil de caracterizar ya que es variada, pero se puede destacar que los rubros tales como Ciencias Sociales y Comerciales que incluye trabajos desde abogados a comerciantes, es aquel con mayor participación (37%) en la ciudad de Huancayo, seguido por la categoría que agrupa a los trabajadores del entretenimiento como en bares, cines, discotecas y servicios tales como peluquería o restaurantes (15,6%), y el rubro de transporte, en donde se incluye a taxistas, microbuseros, etc. concentra el 12,1% de encuestados. Cabe señalar que, el rubro docencia concentra el (10%) de encuestados, mientras que los obreros/empleados tienen una proporción de 9,1% de jefes de hogares.

Gráfico 5.8 OCUPACIÓN DEL JEFE DE HOGAR
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Finalmente, ya que en muchos casos los cónyuges aportan a los gastos del hogar, es necesario mostrar la situación laboral de los mismos, mostrando así que el 42,5% apoya en los gastos del hogar (se encuentran trabajando actualmente); en tanto que el 57,5% de cónyuges no trabajan.

Gráfico 5.9 ¿EL CÓNYUGE TRABAJA ACTUALMENTE?
(En porcentaje)

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

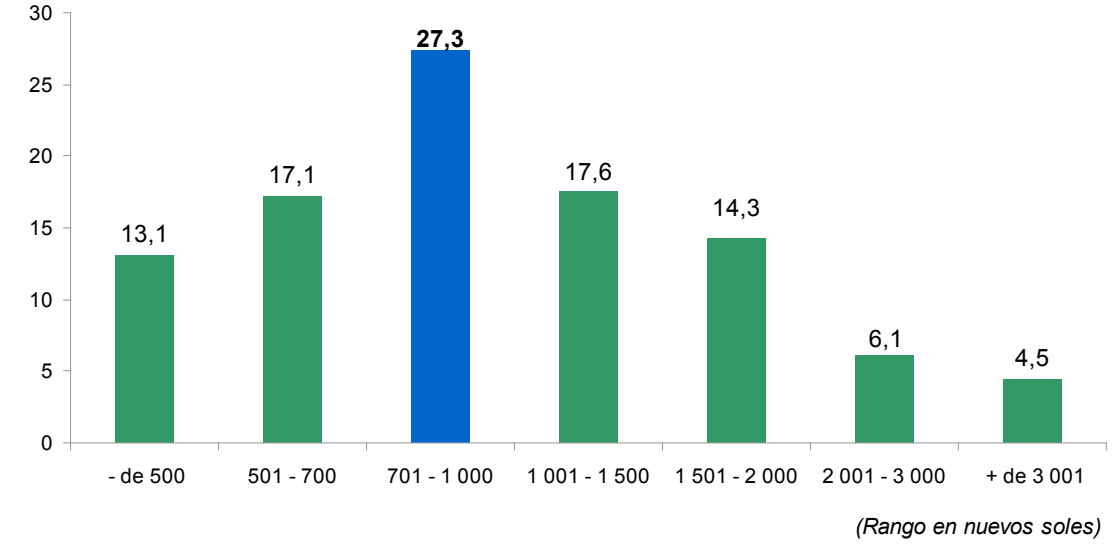
5.4. Ingresos y gastos del hogar

En esta sección se presenta los ingresos y la composición del gasto de los hogares que forman la demanda efectiva en la ciudad de Huancayo, de forma agregada y por NSE, así como la capacidad de pago de un potencial crédito hipotecario por parte de estos hogares.

Por ello, el ingreso neto declarado por todos los aportantes del hogar se encuentra, en su mayoría, por debajo de los S/. 1 000 (57,5%).

Gráfico 5.10 INGRESOS MENSUALES CONYUGALES

(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Asimismo, analizando los ingresos y gastos se destaca que el ingreso promedio de la demanda efectiva en la ciudad de Huancayo es de S/. 1 229, mientras que a nivel de los estratos, en el NSE B asciende a S/. 1 507, cifra mayor a la manifestada por los hogares del estrato C los cuales muestran un ingreso neto conyugal de S/. 1 223. Y finalmente los hogares del estrato D manifiestan tener un ingreso promedio de S/. 1 041, aproximadamente.

En relación a los gastos del hogar, el rubro en el que el gasto es mayor, es el de gasto de bienes y servicios, seguido por el rubro de alimentos y bebidas y el gasto de alquiler. El gasto promedio del hogar en la ciudad de Huancayo, incluyendo alquiler, es de S/. 885; y sin incluir el gasto en alquiler, bordea los S/. 755.

Cuadro 5.6 PROMEDIO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DEL HOGAR

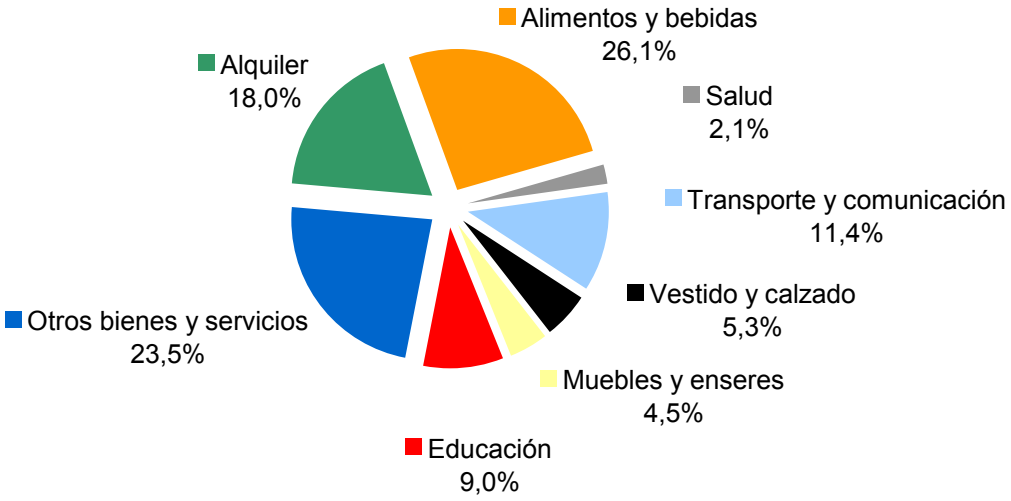
(En nuevos soles)

Rubros	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Ingreso neto conyugal	1 507	1 223	1 041	1 229
Gastos en el hogar (sin alquiler)	1 123	693	565	755
Gastos en el hogar (con alquiler)	1 350	795	652	885
Gasto en alimentos y bebidas	283	213	197	225
Gasto en salud	82	23	12	33
Gasto en transportes y comunicaciones	166	89	75	104
Gasto en vestido y calzado	57	41	29	41
Gasto en muebles y enseres	50	33	22	33
Gasto en educación	137	39	41	65
Gasto en otros bienes y servicios	348	256	188	255
Gasto en alquiler	227	102	87	131

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Como se mencionó, los alimentos y bebidas es el rubro más importante (26%) dentro de la composición de gastos de los hogares de Huancayo, seguido por el gasto en otros bienes y servicios (23,5%). Asimismo, el gasto en alquiler es el tercer rubro en importancia, con una participación de 18%. Cabe señalar que, otros rubros importantes en la composición de gastos son el transporte y comunicación (11,4%) y la educación (9%).

Gráfico 5.11 COMPOSICIÓN DEL GASTO DEL HOGAR
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

A continuación se muestra la capacidad de pago de los hogares de la ciudad de Huancayo por NSE. Los ingresos promedio de cada estrato son mayores a los gastos (sin incluir alquiler), originando así un disponible positivo para cada NSE, el cuál promediado con el gasto en alquiler se obtienen montos que podrían ser utilizados para el pago de cuotas de un crédito hipotecario. El valor de las viviendas a las que podrían acceder los demandantes de cada estrato es de 13 500 mil dólares en el NSE B, 13 900 mil en el C y para el estrato D no cubre el valor mínimo para adquirir una vivienda (Techo Propio).

Cuadro 5.7 CAPACIDAD DE PAGO DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS POR NSE
(En dolares)

Rubros	NSE B	NSE C	NSE D
Ingresos	471	382	204
Gastos	351	217	177
Disponible	**120**	**166**	**27**
Alquiler	71	32	27
Promedio [1/]	**96**	**99**	**27**
30% Ingreso	141	115	61
Valor de vivienda	**18 000**	**15 000**	**10 000**

1/ El promedio entre el ingreso disponible y el alquiler actualmente pagado por una vivienda.
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Es importante detallar el rubro de gasto en alquiler, ya que aquellos hogares que habitan viviendas alquiladas conforman un grupo importante de aquellos que desearían adquirir una vivienda propia. Por ello, en el siguiente gráfico se observa que el 55,5% de hogares manifiestan pagar un alquiler, mientras que el 44,5% restante no viven en casas alquiladas. Estas proporciones varían cuando nos referimos a los NSE, en los estratos B y C la mayoría de hogares pagan alquiler (59% y 64%, respectivamente), mientras que en el estrato D la proporción de hogar que pagan alquiler es menor (43,7%).

Gráfico 5.12 HOGARES QUE PAGAN ALQUILER

(En porcentaje)

(En porcentaje)

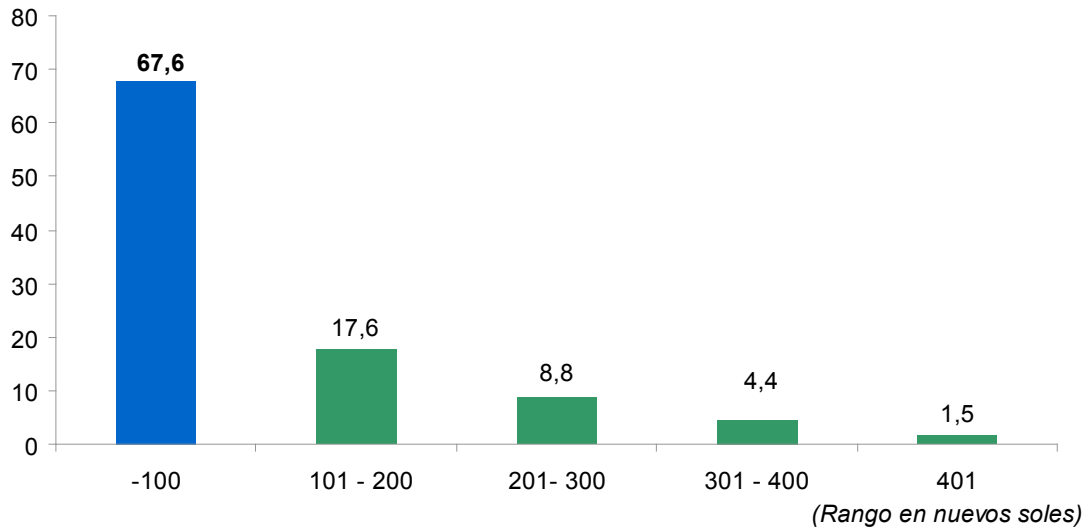
	NSE B	NSE C	NSE D
Sí	59,0	63,9	43,7
No	41,0	36,1	56,3
Total	100	100	100

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Finalmente, tomando en cuenta aquellos hogares que manifiestan pagar un alquiler por la vivienda que habitan, el 67,6% de hogares manifiestan pagar un alquiler por debajo de los S/. 100. Es importante resaltar que un importante 1,5% de hogares dicen pagar un alquiler mayor a los S/. 401.

Gráfico 5.13 MONTOS PAGADOS EN ALQUILER

(En porcentaje)



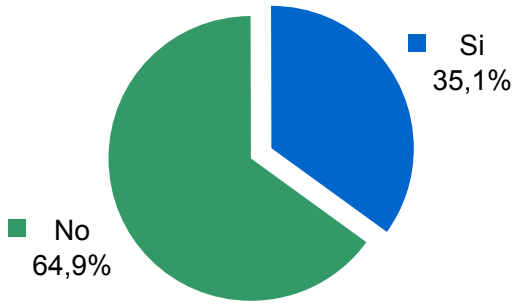
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

5.5. Ahorro y remesas

La tenencia de ahorro es un aspecto importante en la decisión de querer adquirir una vivienda, ya que los ahorros podrían ser destinados para la cuota inicial de la vivienda. Es por ello que es relevante realizar un análisis de la tenencia de ahorro por parte de los demandantes efectivos en la ciudad de Huancayo. En este sentido, los resultados del estudio muestran que un importante 65% declara no contar con ahorros.

El ahorro acumulado promedio por parte de los hogares huancaínos es de S/. 3 347. Analizando por estratos, se puede verificar que los ahorros son menores a medida vamos bajando de NSE. En el NSE B, el ahorro promedio es de S/ 4 151, mientras que en el NSE C es de S/. 2 734 y en el NSE D es de S/.2 597.

Gráfico 5.14 TENENCIA DE AHORROS
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

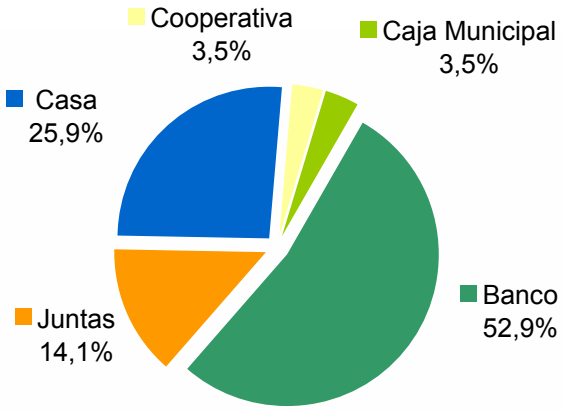
Cuadro 5.8 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DEL AHORRO POR NSE
(En porcentaje)

NSE	Promedio	Desviación estándar	Mínimo	Máximo
B	4 151	8 104,4	250	47 955
C	2 734	4 116,2	80	20 000
D	2 597	2 170,8	100	8 000
Total	**3 347**	**6 008,9**	**80**	**47 955**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El 53% de hogares de la ciudad de Huancayo prefieren mantener sus ahorros en las entidades bancarias, seguido por la preferencia de conservar sus ahorros en su propia vivienda (26%).

Gráfico 5.15 MODALIDAD DE AHORRO
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

De manera desagregada se obtiene que en el estrato B, la mayoría de hogares prefiere la formalidad, es decir, prefiere guardar sus ahorros en el banco (78,8%), al igual que en el estrato D (38,9%), mientras que en el estrato C las familias prefieren utilizar modalidades más informales de ahorro, como la vivienda (38,2%).

Cuadro 5.9 MODALIDAD DE AHORRO POR NSE

(En porcentaje)

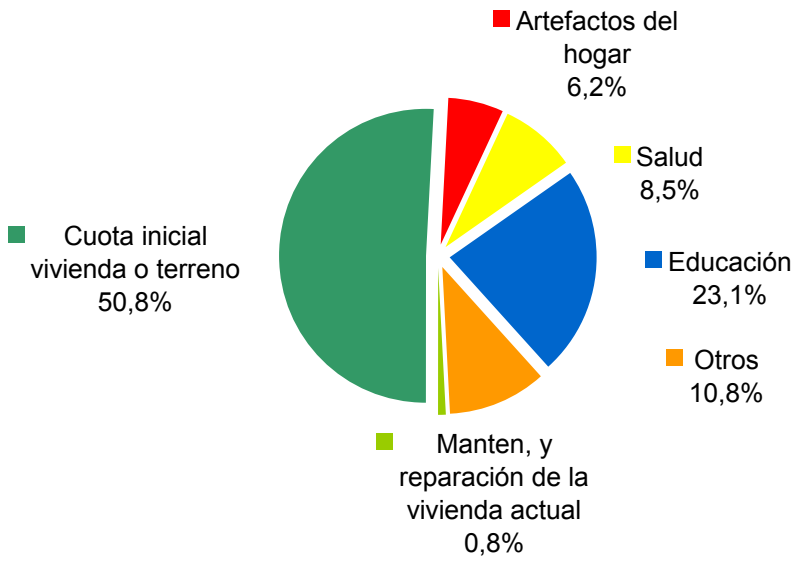
Modalidad	NSE B	NSE C	NSE D
Bancos	78,8	35,3	38,9
Juntas	6,1	20,6	16,7
Casa	12,1	38,2	27,8
Cooperativas	3,0	5,9	0,0
Caja Municipal	0,0	0,0	16,7
Total	**100**	**100**	**100**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Es importante resaltar que el 61% de hogares destinarían sus ahorros para la adquisición de una vivienda, seguido por aquellos que invertirían sus ahorros en educación 23% y otros (muebles para el hogar, negocio y esparcimiento) 11%.

Gráfico 5.16 DESTINO DEL AHORRO

(En porcentaje)

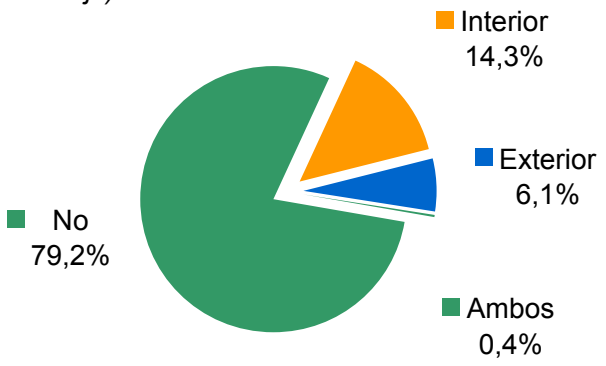


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Un aspecto muy importante a tomar en cuenta en este estudio, es el tema de las remesas de dinero que reciben los hogares, ya que los indicadores agregados señalan que es una importante vía de ingresos de las familias locales. De otro lado, es importante porque existen productos financieros que permiten a una familia (que recibe remesas) la adquisición de un crédito hipotecario.

En la ciudad de Huancayo el 14,3% de demandantes efectivos manifiestan recibir remesas del interior del país, y un 6% de remesas son mandadas desde el exterior del país.

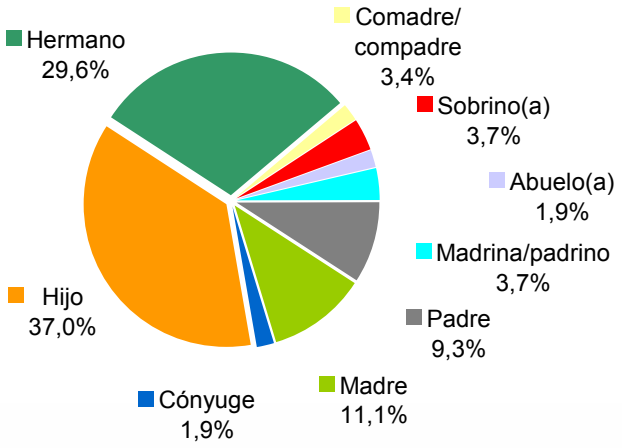
Gráfico 5.17 ¿RECIBE REMESAS?
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estas remesas, en la mayoría de los casos, son enviadas por un hijo(a) (37%), seguido por aquellas enviadas por el hermano(a) (30%), madre (11%) y padre (9%).

Gráfico 5.18 PERSONAS QUE ENVÍAN LAS REMESAS
(En porcentaje)

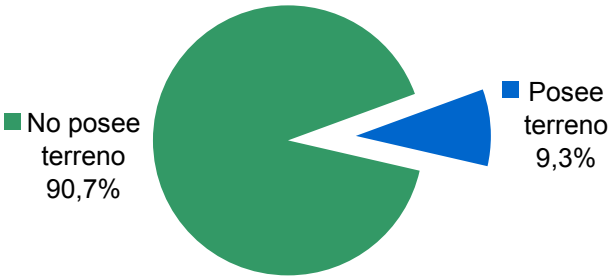


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

5.6. Propiedad del terreno

En relación a la tenencia de terrenos, el 91% de los demandantes efectivos afirma no poseer terreno alguno.

Gráfico 5.19 POSESIÓN DE TERRENO
(En porcentaje)



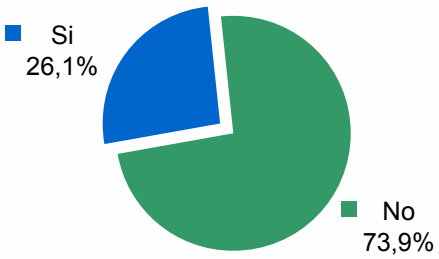
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El 9% de hogares que declaran poseer terrenos, afirman que dichos terrenos se ubican principalmente en los distritos de: Chilca (27,8%), El Tambo (27,8%), Huancayo (11,1%) y otros distritos como Pilcomayo, Saño y Huamancaca (27,8%). Cabe señalar que, los terrenos se encuentran dentro de la región Junín.

5.7. Conocimiento del crédito hipotecario

Por otro lado, es importante analizar el grado de conocimiento del sistema de crédito hipotecario por parte de los demandantes efectivos. Un poco más de la cuarta parte (26%) de los hogares afirman conocer el crédito hipotecario. Pero no hay que dejar de mencionar que un importante 74% no conoce lo que es un crédito hipotecario. A nivel desagregado, en el estrato B la mitad de los hogares tienen conocimiento del crédito hipotecario (50,8%), y para los estratos C y D la proporción de hogares que no tiene conocimiento del crédito hipotecario presentan porcentajes altos (80,4% y 83,9%, respectivamente).

Gráfico 5.20 CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
(En porcentaje)



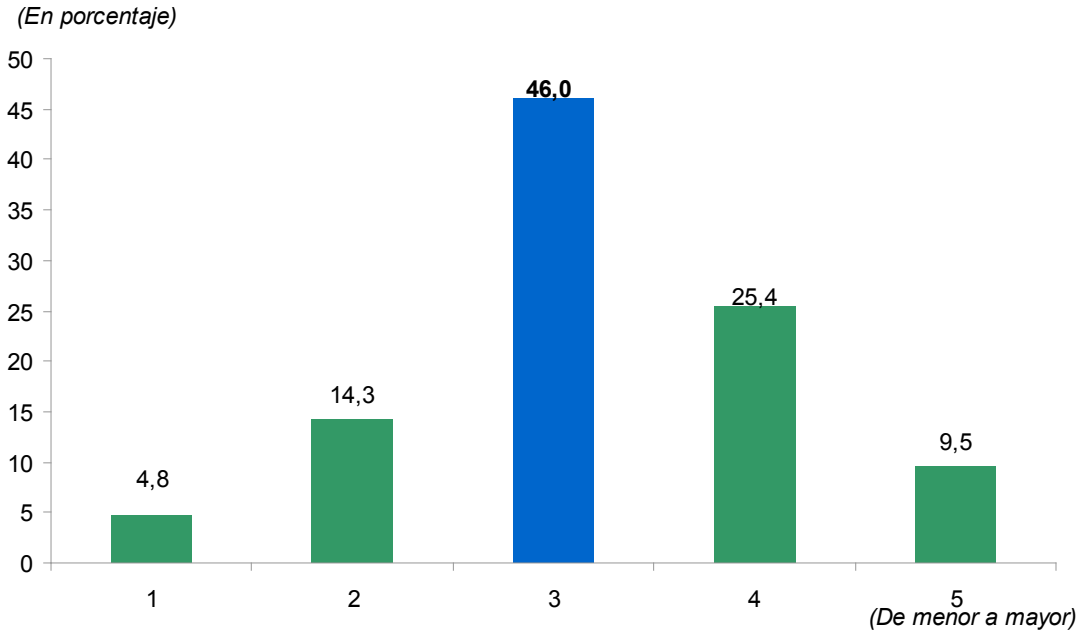
(En porcentaje)

	NSE B	NSE C	NSE D
Sí	50,8	19,6	16,1
No	49,2	80,4	83,9
Total	100	100	100

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Asimismo, el 46% de hogares que declaran conocer el concepto del mismo, conocen medianamente, pero es importante mencionar que solo el 19,1% de hogares conoce muy poco acerca del crédito hipotecario.

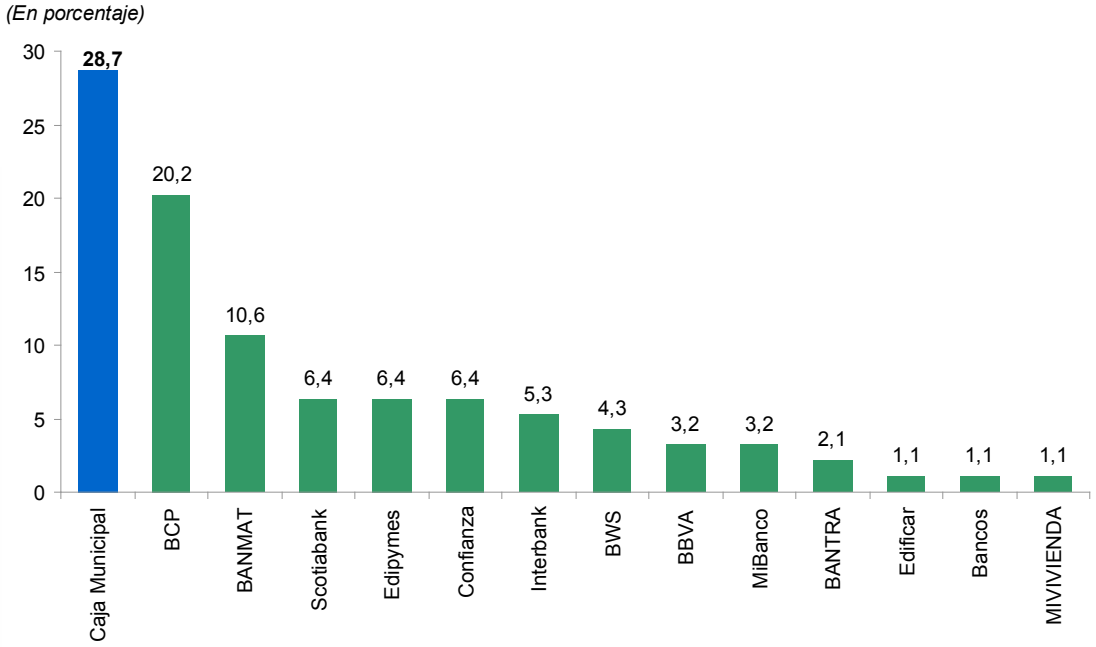
Gráfico 5.21 NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios más conocidas por los hogares demandantes efectivos son la Caja Municipal con una proporción de 28,7%, seguido por el Banco de Crédito (20,2%), el Banco de Materiales (10,6%), entre otros.

Gráfico 5.22 INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE BRINDAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONOCIDAS



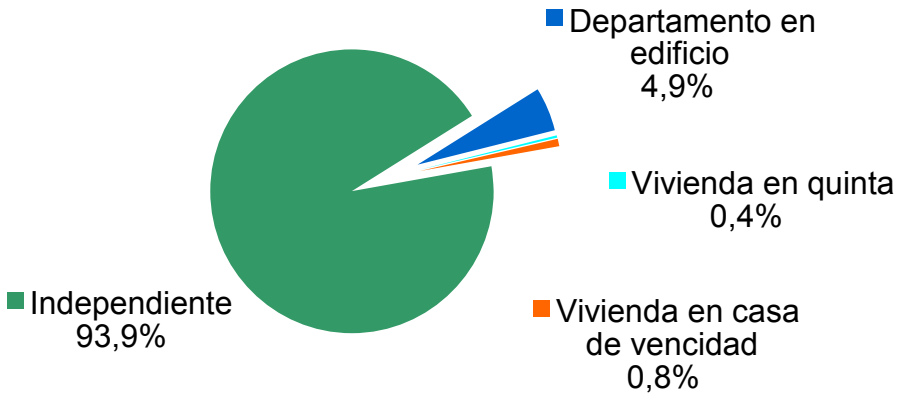
Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

5.8. Vivienda

Finalmente, en esta sección se describe la situación de la vivienda en la que habitan los hogares demandantes, su nivel de satisfacción en relación a ella, así como las características de la vivienda que desean adquirir.

En este sentido, el 94% de hogares habitan en una vivienda independiente, seguido por el 5% que afirma vivir en departamento en edificio, en casa de vecindad (0,8%). Además, el 0,4% de hogares habitan en una vivienda en quinta.

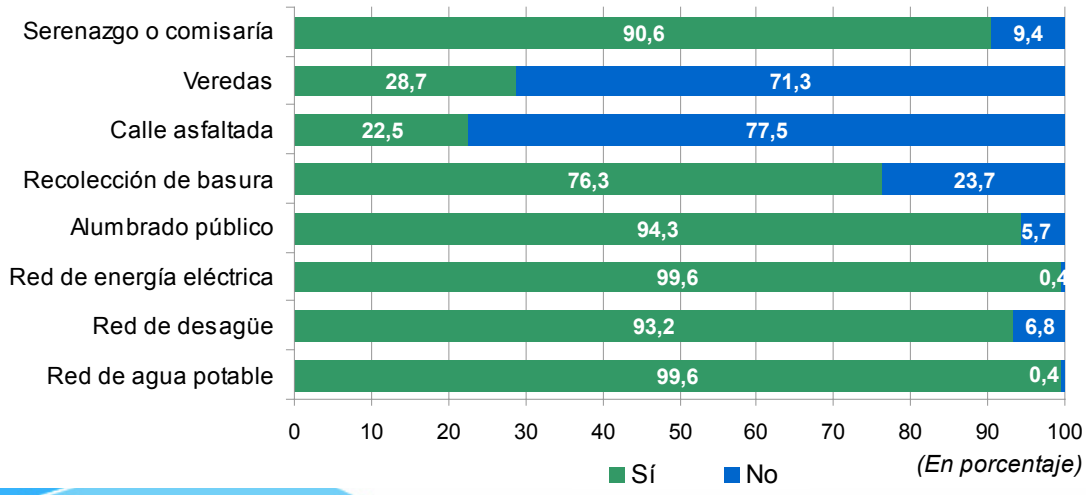
Gráfico 5.23 CATEGORÍA DE LA VIVIENDA ACTUAL
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Consultados respecto al acceso a servicios en la cuadra en la que se ubica la vivienda, los entrevistados manifestaron que las principales carencias que tienen se relacionan con el estado de las calles, veredas de la zona y con la recolección de basura. Así, el 77,5% de las viviendas están situadas en calles sin asfaltar, el 71,3% no tiene veredas y el 23,7% no cuenta con ningún servicio de recolección de basura cerca a su vivienda.

Gráfico 5.24 ACCESO A SERVICIOS EN EL ENTORNO DE LA VIVIENDA ACTUAL

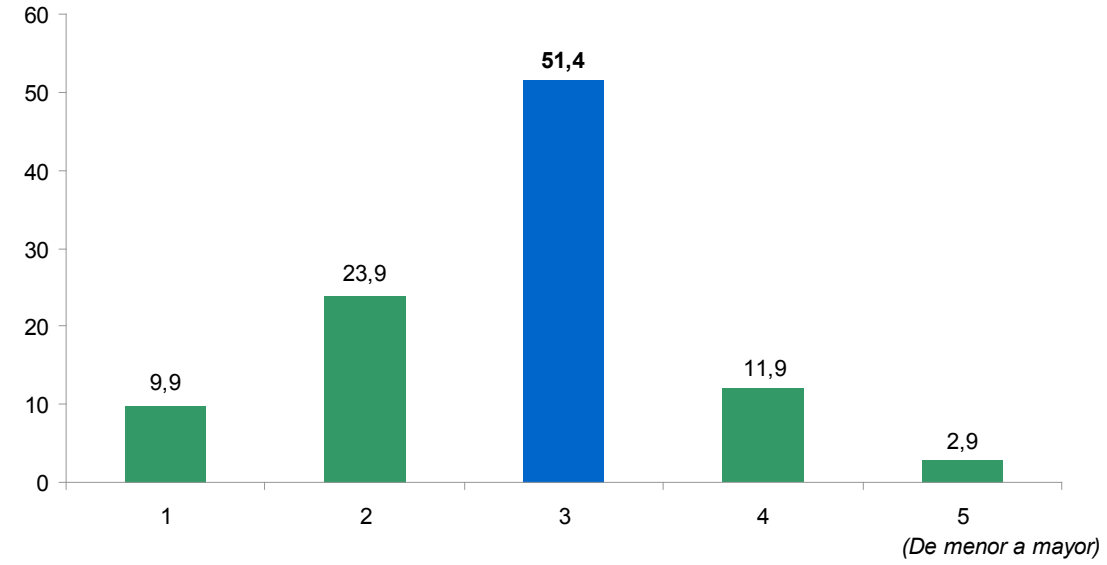


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Analizando el nivel de satisfacción de los hogares por la vivienda que habitan se obtiene que un importante 51,4% se encuentra medianamente satisfecho con su vivienda (3), el 33,8% se encuentra insatisfecho con su vivienda actual (1 y 2), y el 14,8% de los hogares se encuentra satisfecho.

Gráfico 5.25 NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL

(En porcentaje)

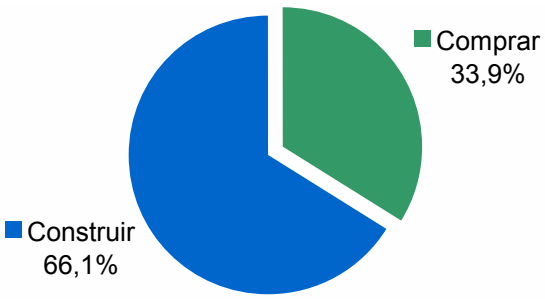


Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por ello, el 66% de hogares que tiene la intención de adquirir una vivienda nueva, prefieren construirla antes que comprarla. Se debe resaltar que, el 77,1% tiene preferencia por adquirir una casa más que un departamento.

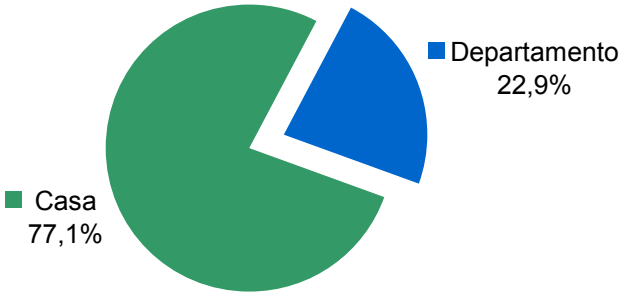
Gráfico 5.26 INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR

(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Gráfico 5.27 TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La preferencia por adquirir una casa es similar si desagregamos la muestra, en todos los estratos bajo análisis la mayoría de hogares prefiere adquirir una casa antes que un departamento.

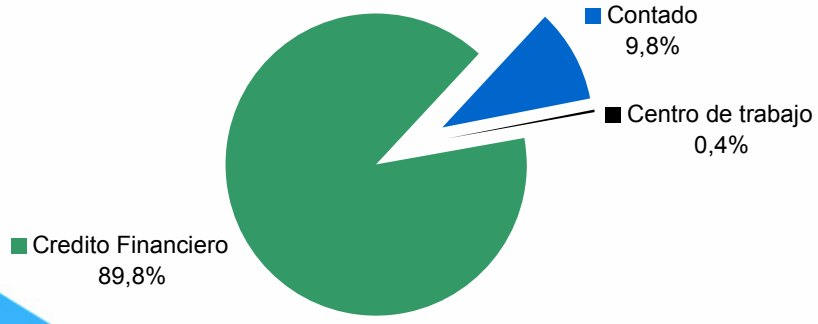
Cuadro 5.10 TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA POR NSE
(En porcentaje)

Tipo	NSE B	NSE C	NSE D
Casa	73,8	77,3	79,3
Departamento	26,2	22,7	20,7
Total	100	100	100

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Es importante mencionar que, para adquirir la vivienda deseada por lo hogares encuestados, el 89,8% de ellos lo harían a través de un crédito financiero, seguido por aquellos que prefieren pagar al contado su vivienda (9,8%), y finalmente un 0,4% financiaría la adquisición de su vivienda nueva a través de su centro de trabajo.

Gráfico 5.28 MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO
(En porcentaje)



Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

En relación a los distritos de preferencia para su nueva vivienda, en el NSE B, el 62,3% prefiere habitar en el distrito de Huancayo, el 18% en el distrito de El Tambo. El 53,6% de hogares pertenecientes al estrato C tiene preferencia por el distrito de Huancayo, seguido por el distrito El Tambo (27,8%) y Chilca (7,2%).

En el NSE D, la mayoría de hogares prefieren adquirir su vivienda nueva en el distrito de Huancayo (42,5%), El Tambo (22,3%) y Chilca (14,6%).

Cuadro 5.11 DISTRITOS DE PREFERENCIA

(En porcentaje)

Distritos	NSE B	NSE C	NSE D
Huancayo	62,3	53,6	42,5
El Tambo	18,0	27,8	33,3
Chilca	3,3	7,2	14,9
Otros Junín	8,2	8,2	4,6
Otros fuera de la región Junín	8,2	3,1	4,6
Total	**100**	**100**	**100**

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Finalmente, realizando una descripción de la vivienda actual y la deseada por los demandantes efectivos, se obtiene que el área construida de la vivienda actual es mayor en promedio que el área que desearían que tenga su vivienda ideal, esto quizás se deba porque prefieren un espacio un poco más reducido, pero con mayores ambientes, ya sean baños o dormitorios, como se demuestra en el siguiente cuadro.

Cuadro 5.12 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL FRENTE A LA VIVIENDA IDEAL POR NSE

Características	NSE B	NSE C	NSE D
Vivienda Actual			
Área construida (m²)	124,0	116,5	97,7
Baños	2	1	1
Dormitorios	4	3	2
Ambientes	5	5	4
Vivienda Ideal			
Terreno (m²)	133,4	119,5	116,1
Área construida (m²)	109,0	98,7	86,7
Baños	2	2	1
Dormitorios	4	3	3
Ambientes	5	6	5

Fuente y elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Conclusiones

- La ciudad de Huancayo, capital de la región de Junín, alberga a 336 mil habitantes, lo que representa el 72,1% a nivel provincial, y el 27,4% a nivel regional.

- Cuenta con los distritos de: Huancayo, El Tambo y Chilca siendo este último el distrito con mayor densidad poblacional (9 324 habitantes por km^2).

- Según el XI Censo Nacional de Población y VI de Vivienda llevado a cabo por el INEI en el año 2007, la población en la ciudad de Huancayo, es preponderantemente joven, siendo además, el 52,3% de la población total de género femenino.

- El PBI de la región de Junín representa el 3,5% del PBI nacional, siendo los sectores agrícolas y minería los más relevantes.

- El acceso a los servicios básicos en la región, como agua y alcantarillado, es deficitario, mientras que el 86% de habitantes cuentan con el servicio de energía eléctrica.

- A marzo de 2009, las colocaciones de los productos MIVIVIENDA tuvieron una participación de 28,5% del total de créditos hipotecarios.

- Los bancos (43,8%) y Edpymes (37,6%) concentran el mayor número de deudores de los productos MIVIVIENDA. Cabe resaltar que el mercado de dicho producto en la región se encuentra altamente concentrado, según el índice analizado (IHH).

- Las viviendas en la ciudad de Huancayo cuentan con 4 ambientes, en promedio. Además, predominan las viviendas habitadas de manera exclusiva por una familia, mientras que los hogares allegados representan el 8,4% del total.

- La mayoría de hogares en la ciudad de Huancayo viven en una casa propia independiente (83,2%). El 25,9% de estas viviendas son alquilados. Los materiales que predominan en las paredes de la vivienda es el ladrillo o bloque de cemento y el adobe o tapia, y finalmente, en el piso prevalece el cemento y la tierra (37,2% y 19,1%, respectivamente).

- El acceso al servicio de agua y alumbrado, en la ciudad de Huancayo, es alto en comparación con el acceso al servicio de alcantarillado. Un importante 12,9% de hogares accede de manera totalmente precaria (pozo séptico, ciego, río o simplemente no cuenta con ningún tipo de acceso a los servicios de eliminación de excretas).

- La ciudad de Huancayo concentra un total de 82 mil hogares, de los cuales, el 88,2% de ellos se encuentra dentro de los niveles socioeconómicos (NSE) de interés (9,3% en el estrato B, 36,7% en el NSE C, y 42,2% en el NSE D)

- La demanda potencial por vivienda nueva (hogares no propietarios) es de 25 502 hogares, distribuido de la siguiente manera: 2 524 hogares no propietarios en el estrato B, 10 739 familias en el segmento C y 12 239 en el NSE D.

- La demanda efectiva, es decir aquellos hogares que tienen la intención de adquirir una vivienda en un plazo no mayor a 2 años, es de 15 583 hogares, el cual representa el 61% del total de hogares no propietarios. El total de hogares demandantes efectivos incluye a los 3 666 familias allegadas que no eran contadas con la metodología anterior.

- Dichos hogares cuentan con 3 miembros y 1 hijos en promedio, por lo que se puede concluir que los núcleos familiares en la ciudad de Huancayo son pequeños. Tanto la edad del jefe de hogar como la del cónyuge se encuentra entre los 36 y 40 años.

- La mayoría de jefes de familia trabajan de manera independiente, es decir cuentan con un negocio propio o son autoempleados y perciben ingresos entre los S/. 700 y S/. 1 000.

- El alquiler es uno de los rubros más importantes de la composición del gasto en el hogar, considerando que el 56% de las familias manifiesta pagar alquiler por la vivienda donde habita.

- El 35% de hogares demandantes efectivos manifiesta contar con ahorros. El promedio de los ahorros de los hogares demandantes es S/. 3 347. De estos ahorros, el 51% serian destinados a la adquisición de una vivienda, dado que un 33,8% de los hogares afirma sentirse insatisfecho con su vivienda actual.

- Los distritos de destino de mayor preferencia son los distritos de Huancayo (52%), El Tambo (27%) y Chilca (9%), ubicados en la ciudad de Huancayo.

Bibliografia

- BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ. (2009) Informes de coyuntura y estadística de Junín - Síntesis mensual de Junín. Varios números.
- Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA (2003) Estudio de la demanda por vivienda en la ciudad de Huancayo
- FONDO MIVIVIENDA S.A. (2006). Estudio de mercado de la vivienda social en Lima.
- http://es.wikipedia.org/wiki/Ciudad_de_Huancayo
- http://www.munihuancayo.gob.pe/
- http://wwww.inei.gob.pe
- http://www.minem.gob.pe
- http://www.minsa.gob.pe
- http://www.mivivienda.com.pe
- http://www.osinerg.gob.pe/gart.htm
- http://www.sbs.gob.pe
- http://www.sunass.gob.pe
- INEI (2007). Censo Nacional XI de Población y VI de Vivienda. Sistema de recuperación de datos.
- INEI (2007). Perú compendio estadístico.
- INEI (2008). Perú compendio estadístico.
- Instituto CUÁNTO (2007). Anuario estadístico Perú en números.
- Instituto CUÁNTO (2008). Anuario estadístico Perú en números.

Anexo I: Cuestionario filtro

ESTRATO		NUMERO		SEGMENTO	

Buenos Días / Buenas Tardes, Sr. (ra), mi nombre es … soy consultor(a) del Instituto Cuánto, empresa especializada en encuestas y sondeos de opinión en esta oportunidad estamos realizando un estudio sobre las viviendas y nos gustaría contar con su colaboración ya que su opinión será de gran utilidad, por los minutos de su tiempo

DIRECCIÓN	Condición 1 Acepto 2 Rechazo 3 Ausente 4 Puerta Cerrada 5 Vivienda Establec. 6 Solo Establec.	**1.** ¿Cuántas familias habitan esta vivienda? *(Definir núcleo familiar como madre y/o padre, e hijos)*	**2.** Ud. o alguien de su familia que vive con Ud. es propietario de la vivienda **1** Sí **2** No **(>> pgta 4)**	**3.** ¿Quién de su familia es propietario de la vivienda? **1** Jefe del hogar **2** Cónyuge **3** Hijos **4** Otros parientes **(>> pgta 4)** **(Si responde 1, 2, o 3 pasar a pgta. 5)**	**4.** ¿Es Ud. propietario de un terreno urbano (para vivienda) o vivienda en ..... (mencionar ciudad) en otro lugar del país? 1 Sí 2 No **(>> pgta 9)** **5a.** ¿Propietario de terreno o vivienda? 1 Terreno 2 Vivienda	**5.** ¿Tiene título de propiedad **1** Sí **2** No **(Si es "NO y posee terreno ir a pregunta 8 Si es "NO y posee vivienda ir a pregunta 8b)**	**6.** ¿Posee el documento físico del título de propiedad? **1** Sí **2** No **(Si la respuesta es 1 o 2 y es propietario de vivienda ir a pregunta 8b)**	**7.** ¿Tiene algo construido en el terreno? **1** Sí **2** No **(>> pgta 9)**	**8.** ¿Lo construido es de material noble? **1** Sí **2** No **(>> pgta 9)** **8a. (Si es Sí describir lo construido)** 1 Vivienda Potencial 2 No vivienda Potencial ***(si la respuesta es 1 hacer 8b, si la respuesta es 2 hacer preg 9)*** **8b.** ¿ Recibió usted o su cónyuge vivienda de FONAVI o ENACE? 1. Si **(Fin de Enc.)** 2. No **(Fin de la encuesta)**	**9.** ¿Recibió usted o su cónyuge vivienda de FONAVI o ENACE? **1** Sí **(Fin de Enc.)** **2** No **(Si es No hacer cuestionario de No Propietario)**
					5.	**5a.**				**PROPIETARIOS** **8.** **8a.** **8b.**	

Anexo II: Cuestionario a Hogares No Propietarios (HNP)

SEGMENTO

CUESTIONARIO NO PROPIETARIOS

NUMERO

I. CARACTERISTICAS DE LA FAMILIA

1 Enumere las personas del Núcleo familiar
(Explicar definición de miembro del hogar)

Nombre **(Empezar por el Jefe del Hogar)**	1 A ¿Qué relación de parentesco tiene con el jefe del hogar?	1 B ¿Es miembro del hogar? Sí	1 B No	1 C ¿Qué edad tiene? *(en años)*	1D Sexo Masc.	1D Fem.	1E Nivel educativo	1F Estatus marital	1G 1 Estudia 2 Trabaja 3 No trabaja	1H ¿Aporta a la economía familiar? 1 Si 2 No
	1	1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
		1	2		1	2				
Total Miembros del hogar										

NOTA: Si el Jefe del Hogar tiene mas de 60 años ir a datos de control)

Alternativas para la pregunta 1A

Parentesco con el Jefe del Hogar							
Cónyuge	2	Hijo	3	Yerno / nuera	4	Nieto (a)	5	Padre / suegro 6
Otro pariente	7	Trabajador domestico	8	Pensionista	9	Otra persona (no parient	0	

Alternativas para la pregunta 1F

Estatus marital							
Soltero	1	Casado	2	Viudo	3	Divorciado	4
Separado	5	Conviviente	6				

Alternativas para la pregunta 1E

Grado de instrucción							
Sin instrucción	1	Inicial	2	Primaria	3	Secundaria	4
Superior No Univ.	5	Superior Univ.	6	Post Grado	7		

II. CARACTERÍSTICAS DE TERRENO

NOTA: EL 0 DEL CUESTIONARIO FILTRO NO APLICA 99 (>> 4)

2 ¿Sabe Ud. el área de su terreno?

1 Sí 2 No **(>> 3)**

2a ¿Cuánto metros cuadrados tiene ?

[ ] **m²**

999 No sabe

3 ¿Cuándo compró el terreno?

[ ] **MES** [ ] **AÑO** Invasión **99**

4 Ubicación del terreno

DISTRITO CIUDAD

URB. _____

III. CARACTERISTICAS LABORALES

5 ¿Usted está trabajando actualmente?

Sí 1 **(pasar a preg. 8)**
No 2 **(hacer preg. 6, 7 y 7a luego pasar a preg. 12)**

6 ¿Hace cuánto tiempo dejó de trabajar? _____

7 ¿Y actualmente cómo cubre sus gastos?

_____

7a ¿cuál es su profesión u oficio? **(>>>12)**

_____

8 ¿Cuál es su ocupación principal? ***(Especificar)***

_____

9 ¿Ud. trabaja dependiente o independientemente?

1 Dependientemente 2 Independientemente

9a ¿Tiene alguna otra ocupación?

1 Sí ¿cuál? _____
2 No

10 ¿Cuántas horas a la semana trabaja en total Ud.? [ ]

11 ¿Cuál es el régimen laboral actual en su ocupación principal?

1 Contrato a plazo indefinido 4 Autoempleo
2 Recibo por honorarios 5 Negocio Propio
3 Contrato a plazo fijo 6 Ninguno

OBS: _____

12 ¿Su cónyuge trabaja actualmente?

Si 1 **(>>> 13)**
No 2 **(hacer preg. 13 y pasar a preg. 17)**
Sin Cónyuge 3 **(pasar a preg. 17)**

13 ¿Cuál es la profesión u oficio de su cónyuge?

_____

13a ¿Cuál es la ocupación principal de su cónyuge?

_____

14 ¿Trabaja su cónyuge en forma independiente o dependiente?

1 Dependiente 2 Independiente

15 ¿Tiene su cónyuge otra ocupación?

1 Sí ¿cuál? _____
2 No

16 ¿Cuál es el régimen laboral de la ocupación principal de su cónyuge?

1 Contrato a plazo fijo indefinido 4 Autoempleo
2 Recibo por honorarios 5 Negocio Propio
3 Contrato a plazo fijo 6 Ninguno

OBS: _____

17 ¿Ud. o su cónyuge han aportado al FONAVI?

1 Jefe de hogar 3 Ambos
2 Cónyuge 4 No ***(Pasar a la preg. 18a)***

18 ¿Cómo realizó dichos aportes?

_____

_____ **(>>19)**

18a ¿Usted o su cónyuge estuvieron empleados formalmente entre 1985 y 1998?

1 Sí 2 No

IV. INGRESOS, GASTOS Y AHORRO

19 ¿Cómo recibe sus ingresos?

1 Depósito en cuenta de ahorros
2 Pago en efectivo contraentrega de recibo por honorarios
3 Pago en efectivo contraentrega de factura o boleta
4 Pago con cheque o depósito contraentrega de recibo por honorarios
5 Pago en efectivo por servicios prestados
6 Pago en efectivo por productos vendidos
7 Otros **Especificar** _____

20 ¿En promedio en cuanto estima usted el ingreso neto de….?

Jefe de hogar **S/.** [ ]

Su cónyuge **S/.** [ ]

21 ¿En cuánto estima el ingreso neto del hogar?

Mensual **S/.** [ ]

22 ¿Cual fue el gasto promedio del hogar en ...

22a Los ultimos 15 días

Alimentos y bebidas . **S/.** [ ]

Articulos de Limpieza y Tocador **S/.** [ ]

Transporte Publico **S/.** [ ]

Combustible y Lubricantes **S/.** [ ]

Telefono Publico **S/.** [ ]

22b En el ultimo mes

Alquileres **S/.** [ ]

Agua **S/.** [ ]

Luz **S/.** [ ]

Telefono, Cable, Internet **S/.** [ ]

Periodicos, revistas **S/.** [ ]

22c En los ultimos 3 meses

Vestido y calzado **S/.** [ ]

Conserv. y Reparac. de la Vivienda **S/.** [ ]

Vajillas, Cortinas y Articulos de Cocina **S/.** [ ]

Esparcimiento y Servicio Domestico **S/.** [ ]

Salud **S/.** [ ]

22d En el ultimo año

Educacion **S/.** [ ]

Pensiones y Remesas **S/.** [ ]

Muebles y Artefactos del Hogar **S/.** [ ]

Otros _____ **S/.** [ ]
Especificar

23 ¿Actualmente ustedes ahorran?

Sí 1

No 2 **(pasar preg. 27)**

24 ¿Cada cuánto tiempo ahorran? _____

25 En promedio ¿Qué cantidad destinan al ahorro cada vez que lo hacen? **S/.** [ ] **US$** [ ]

26 ¿Cómo ahorran?

1 Banco
2 Juntas → ¿De cuantos meses? [ ]
3 Casa
4 Otros _____
(Especificar)

27 ¿Cuánto de ahorro tienen?

S/. [ ] **US$** [ ]

99 No tenemos ahorro **(>> 29)**

28 ¿En qué usarían el ahorro que tienen actualmente?

1 Para la cuota inicial de una vivienda o terreno
2 Artefactos del hogar
3 Salud
4 Educación
5 Mantenimiento y reparaciones de la vivienda actual
6 Otros _____ ***(>>30)***
Especificar

29 Si ustedes tuvieran ahorro: ¿en qué lo usarían?

	1er. Lugar	Otras Menc.
1 Para la cuota inicial de una vivienda o terreno	1	2
2 Artefactos del hogar	1	2
3 Salud	1	2
4 Educación	1	2
5 Mantenimiento y reparaciones de la	1	2
vivienda actual	1	2
6 Otros _____ *Especificar*	1	2

30 Además de los ingresos mencionados, ¿reciben ustedes apoyo económico a través de remesas del exterior o interior del país?

1 Sí — Exterior [1] / Interior [2]

2 No **(>>31)**

30a ¿Quién le envía el dinero?

1 Padre
2 Madre
3 Cónyuge
4 Hijo
5 Hermano
6 Otros _____
(Especificar)

30b ¿Dónde reside la persona que le envía dinero?

Ciudad [ ] País [ ]

30c ¿Con qué periodicidad recibe el dinero?

1 Mensual
2 Bimensual
3 Trimestral
4 Semestral
5 Anual
6 Otro:

30d En cada ocasión, ¿cuánto recibe en promedio?

US$ [ ] **S/.** [ ]

V. CONOCIMIENTO DEL SISTEMA DE CRÉDITO HIPOTECARIO

31 ¿Conoce usted lo que es un crédito hipotecario?

Sí 1 No 2 ***(pasar a la preg. 40)***

32 En una escala del 1 al 5, ¡Qué tanto conoce de lo que es un crédito hipotecario? **Mostrar Tarjeta Nº 1**
(dónde 1 es poco y 5 es bastante)

1	2	3	4	5

33 ¿Para qué sirve un crédito hipotecario?

1 Compra de vivienda
2 Compra de terreno
3 Otros _____
(Especifique)

34 ¿Conoce Ud. Instituciones que otorguen crédito hipotecario para la compra o construcción de vivienda?

Sí 1 No 2 **(pasar pgta. 36)**

35 ¿Qué instituciones conoces?

_____

36 ¿Han pedido Ud. o su cónyuge algún crédito hipotecario

Sí 1 No 2
¿cuándo? _____ ***(pasar a la preg. 38)***

37 ¿Fue aprobado o calificado el crédito hipotecario?

Sí 1
¿Por cuánto fue el préstamo aprobado?

S/. [ ] **$.** [ ]

No 2
¿por qué no fue aprobado o calificado?

_____

38 ¿Sabe cómo puede acreditar ingresos para acceder a un crédito hipotecario?

1 Sí 2 No ***(Pasar a la preg. 39)***

38a ¿Cómo?

1 Boletas de pago
2 Recibos por honorarios
3 Facturas
4 Declaración jurada de impuestos
5 Libreta de ahorro hipotecaria
6 Ahorro con remesas
7 Otros _____
Especificar

39 ¿Ha escuchado de la libreta de ahorro hipotecaria o cuenta de ahorros hipotecaria?

Sí 1
No 2 ***(Pasar a la preg. 40)***

39a ¿Cómo funciona?

_____

_____

40 ¿Conoce al Fondo MIVIVIENDA?

Sí 1
No 2 ***(pasar a la preg. 46)***

41 ¿Qué hace el Fondo MIVIVIENDA?

_____

_____

43 ¿Sabe qué programas administra el Fondo MIVIVIENDA?

Sí 1
No 2 ***(pasar a la pregunta. 44)***

43a ¿Cuáles?

1 Crédito MIVIVIENDA
2 Techo Propio
3 Banco de Materiales
4 MiBarrio
5 Otros _____
(Especificar)

44 ¿Dónde obtuvo información, sobre el Fondo MIVIVIENDA y/o sus programas?

1 Periódico 6 Televisión
2 Estación de radio 7 Feria
3 Radio distrital 8 Familiar
4 Oficina del FMV 9 Amigos
5 Vocero 10 Otros _____

45 En una escala de 1 a 5, ¿Qué tan importante le parece el rol del Fondo MIVIVIENDA **Mostrar Tarjeta Nº 2**
(dónde 1 es poco y 5 es bastante)

1	2	3	4	5

45b Si contestó 1 o 2, ¿Por qué?

1er. Lugar _____

Otras Menciones _____

46 ¿Qué medios utiliza para informarse sobre actualidad nacional?

1 Periódico 6 Televisión
2 Estación de radio 7 Feria
3 Radio distrital 8 Familiar
4 Visita oficinas del Estado 9 Amigos
5 Vocero 10 Otros _____

VI. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL

47 Tipo de vivienda

1 Independiente
2 Departamento en edificio
3 Vivienda en quinta
4 Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar, corralón)
5 Vivienda improvisada / precaria
6 Taller, microempresa y/o establecimiento comercial

48 Esta vivienda es:

1 Alquilada sólo por la familia
2 Alquilada y compartida con otra familia
3 Cedida por otro hogar
4 Cedida por el centro de trabajo
5 Cedida por alguna institución
6 Otro _____
Especificar

49 ¿Sabe cuál es el área construída de la vivienda aproximadamente?

1 Sí 2 No **(>>> 50)**

49a Área construida estimada [ ] **m^2**

50 ¿Cuántos baños tiene la vivienda? [ ]

51 ¿Cuántos dormitorios tiene la vivienda [ ]

52 ¿Tiene un ambiente independiente para cocinar?

Sí 1 No 2

53 ¿Cuántos ambientes tiene en total esta vivienda, incluyendo dormitorios, sala y comedor? **(no contar baños, cocina, pasadizos, garaje, ni depósitos)**

54 ¿Tiene servicio higiénico conectado a ....?

1 Red pública dentro de la vivienda
2 Red pública fuera de la vivienda
3 Pozo séptico (letrina)
4 Pozo ciego o negro.
5 Sobre acequia o canal
6 Otro: ¿Cuál? _____
7 No tiene servicio higiénico

55 ¿Cómo se abastece de agua este hogar?

1 Dentro de la vivienda
2 Fuera de la vivienda, dentro del edificio
3 Pilón
4 Camión cisterna, tanque, aguatero
5 Río, acequia, manantial o similar
6 Otros ¿cuáles? _____

55a ¿Tiene conexión para agua caliente?

1 Sí 2 No

56 ¿Qué tipo de alumbrado tiene esta vivienda?

1 Electricidad ¿cómo es su conexión ?
  1 Conexión independiente
  2 Conexión común
  3 Sin conexión
  4 Clandestino
2 Keresone, petróleo o gas
3 Vela
4 Otro ¿cuál? _____

57 ¿Qué material predomina en las paredes exteriores de la b vivienda?

1 Ladrillo o bloque de cemento
2 Adobe o Tapia
3 Quincha (caña con barro)
4 Piedra con barro
5 Madera
6 Estera
7 Piedra, sillar, cal o cemento
8 Otro ¿ Cuál? _____

58 ¿Qué material predomina en los pisos de su vivienda?

1 Parquet o madera pulida
2 Lamina asfáltica, vinílicos, o similares
3 Losetas, terrasos similares
4 Madera (entablados)
5 Cemento
6 Tierra
7 Otros ¿cuál? _____

59 ¿Qué material predomina en el techo de la vivienda?

1 Concreto armado
2 Madera
3 Tejas
4 Planchas de calamina, fibra o similares (Eternit)
5 Caña o estera con torta de barro
6 Paja, hojas de palmera, etc.
7 Otros ¿cuál? _____

60 ¿Tiene Teléfono? ..... (mencionar fijo y celular)? de uso en la vivienda?

	Sí	No		Sí	No
Teléfono fijo	1	2	Teléfono celular	1	2

60a ¿Tiene cable y/o conexión a internet en su vivienda?
(Puede marcar más de una opción)

1 Cable
2 Internet por banda ancha
3 Internet por línea telefónica
4 Ninguno

61 ¿Paga usted un alquiler mensual por la vivienda donde habita actualmente? **S/.**

Sí 1
a. ¿ Cuánto paga? **US$**
b. ¿Incluye agua y luz? Sí 1 No 2
c. ¿Incluye arbitrios y/o impuestos? Sí 1 No 2
d. ¿Incluye mantenimiento de áreas comunes? *(si es edificio o condominio)* Sí 1 No 2

No 2

62 Si no paga alquiler ¿Contribuye usted con algunos gastos de la vivienda a manera de alquiler?

1 Sí
a. ¿Cómo contribuye? _____
. Con cuanto contribuye **S/.**
1 Semanal **US$**
2 Mensual
3 Anual

2 No

63 ¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la vivienda en la que vive actualmente? **(Tarjeta N° 3)**
(dónde 1 es poco y 5 es bastante)

1	2	3	4	5

63a ¿Por qué .....? ***(mencionar las respuestas de la preg. 63)***

1 1er. Lugar _____

2 Otra Mencion _____

64 ¿Qué mejoras propondría en esta vivienda para su mayor comodidad?

a 1er. Lugar _____

b 2do. Lugar _____

c 3er. Lugar _____

VII. ENTORNO DE LA VIVIENDA

65 En la cuadra donde vive, hay

		Sí	No
a	Red de agua potable	1	2
b	Red de energía eléctrica	1	2
c	Alumbrado público	1	2
d	Recolección de basura	1	2
e	Calle asfaltada	1	2
f	Veredas	1	2
g	Red de desagûe	1	2
h	Serenazgo o comisaría	1	2

66 Aproximadamente, a cuántas cuadras de su vivienda se encuentra el (la) …. ***(Mencionar)*** más cercano

		Cuadras	**No sabe**
a	Paradero de transporte público		99
b	Teléfono público		99
c	Colegio		99
d	Centro de salud/ Posta		99
e	Mercado/ Centro de abasto		99
f	Banco		99
g	Bodega		99
h	Farmacia		99
i	Comisaria		99
j	Serenazgo		99

67 ¿Considera usted que es un problema o no es un problema … ***(Mencionar Aspecto)*** que ocurre en torno a su vivienda actual?

		Sí	No
a	Inseguridad / delincuencia	1	2
b	Escaso transporte público	1	2
c	Cruces peatonales peligrosos	1	2
d	Relleno sanitario cercano	1	2
e	Basura sin recoger	1	2
f	Ruidos molestos (congestión de tráfico)	1	2
g	Cortes de luz	1	2
h	Cortes de agua	1	2
i	Otros: _____	1	2
j	Ninguno	1	2

68 Si vive en multifamiliar (edificio o condominio) ¿Cuáles de estos servicios/áreas existen en el edificio/condiominio donde usted habita? *(Puede marcar más de una)*

		Sí	No
a	Jardines	1	2
b	Cisterna	1	2
c	Tanque	1	2
d	Estacionamientos	1	2
e	Juegos infantiles	1	2
f	Recepción	1	2
g	Pasillos / Corredores	1	2
h	Escaleras	1	2
i	Ascensores	1	2
j	Otros: _____	1	2

68a De los servicios/ áreas que señalo en la pregunta anterior ¿Cuáles de ellos utiliza usted? *(Puede marcar más de una)*

		Si utiliza	No utiliza
a	Jardines	1	2
b	Cisterna	1	2
c	Tanque	1	2
d	Estacionamientos	1	2
e	Juegos infantiles	1	2
f	Recepción	1	2
g	Pasillos / Corredores	1	2
h	Escaleras	1	2
i	Ascensores	1	2
j	Otros: _____	1	2

68b De los servicios/áreas que usted utiliza (prgta 68a), ¿podría indicar el estado actual en que se encuentran?, en base a una escalas del 1 al 5 (dónde 1 es muy bueno y 5 es muy malo)

68c ¿Podría indicar si las áreas/servicios que indico (en pregunta 68) reciben mantenimiento?

		68b					**68c**	
a	Jardines	1	2	3	4	5	Si	No
b	Cisterna	1	2	3	4	5	Si	No
c	Tanque	1	2	3	4	5	Si	No
d	Estacionamientos	1	2	3	4	5	Si	No
e	Juegos infantiles	1	2	3	4	5	Si	No
f	Recepción	1	2	3	4	5	Si	No
g	Pasillos / Corredores	1	2	3	4	5	Si	No
h	Escaleras	1	2	3	4	5	Si	No
i	Ascensores	1	2	3	4	5	Si	No
j	Otros:	1	2	3	4	5	Si	No

VIII. INTERES DE COMPRA

69 ¿Tiene intenciones de adquirir o construir una vivienda?

Sí 1 No 2 → 1 Nunca **(>> 84)**
2 Tal vez

69a ¿Compraría o construiría?

1 Compraría **(>>71)** 2 Construiría

70 La vivienda que habita ¿tiene capacidad para ser ampliada en los aires?

Sí 1 No 2 **(>>71)**

70a ¿Tiene interés en construir en los aires de esta vivienda?

Sí 1 No 2 **(>>71)**

70b ¿Sabe cuántos metros puede ocupar la construcción?

Sí 1 ¿Cuántos? [ ] **m^2** No 2

70c ¿Ha hecho gestiones municpales para independizar los aires de esta vivienda?

Sí 1 **(>>71)** No 2

70d ¿Planea hacerlas?

Sí 1 No 2

71 ¿Dentro de cuánto tiempo piensa comprar o construir su vivienda?

1 Menos de 6 MESES ¿cuántos?_____
2 ENTRE 6 meses y un año
3 Entre un año y dos años
4 Más de dos años: ¿en cuánto tiempo?_____

72 ¿En qué distrito y ciudad compraría o construiría su vivienda?

DISTRITO _____

CIUDAD _____

73 ¿Qué tipo de vivienda?

1 Casa 2 Departamento **(>>75)**

74 ¿Por qué casa y no departamento?

1er. Orden _____

Otras Menciones _____

75 ¿Qué área de terreno y área construida tendría la vivienda que piensa comprar o construir?

[ ] **m²** Área del terreno [ ] **m²** Área construida

76 ¿Cuántos baños tendría la vivienda? [ ]

77 ¿Cuántos dormitorios tendría la vivienda? [ ]

78 ¿Cuántos ambientes tendría la vivienda incluyendo dormitorios, sala y comedor?
(no contar baños, cocina, pasadizos, garaje, ni depósitos)

[ ] Ambientes

79 ¿Cuánto estaría dispuesto a invertir en total por una vivienda con las características que Ud. ha mencionado?

S/. [ ] **US$** [ ]

80 ¿Cómo pagaría la vivienda descrita?
(ENC: Mencione tipo de vivienda, área de terreno, numero de baños, número de dormitorios y numero total de ambientes?

1 Crédito Financiero **(>> 82)**
2 Contado
3 Otros Créditos: _____
(centro de trabajo, amigos, prestamistas, informales, etc)

81 ¿Cómo juntaría el dinero?

(>>83)

82 ¿Tomaría un crédito en S/. O US$?

Soles [1] Dólares [2]

82a ¿Por qué?

1er. Orden _____

Otras Menciones _____

83 Si el ingreso es hasta S/. 1 350 ***(Mostrar Fotos de Vivienda 1 y Vivienda 2 Preguntar)*** ¿De estas 2 viviendas cual compraría?

1 Vivienda 1 2 Vivienda 2
3 No compra ninguna

83a ¿Por qué?

1er. Orden _____
Otras Menciones _____

PARA LOS DEMAS RANGOS DE INGRESOS

84 Ahora le voy a mostrar la foto de una vivienda y algunas de sus características
Mostrar foto y descripción

¿La compraría?

	Vivienda 3	Vivienda 4	Vivienda 5
Sí	1	1	1
No	2	2	2

8
9
0

84a ¿Por qué?

1er. Orden _____

Otras Menciones _____

85 Estaría dispuesto a ser contactado nuevamente por el FONDO MIVIVIENDA en el futuro?

Sí 1 No 2

DATOS DE CONTROL

Hora: _____ Fecha: _____

Telef: _____

1 NOMBRE DEL ENTREVISTADO

_____

2 De la tarjeta que le voy a mostrar que tiene en su hogar?

Radio	1	VHS/DVD	6
T.V. Blanco y Negro	2	Cocina con Horno Incluido	7
T.V. a Color	3	Computadora	8
Refrigeradora	4	Automóvil	9
Equipo de Sonido	5	Servicio Domestico	10

3 DIRECCIÓN DEL ENTREVISTADO

_____

4 DISTRITO / CIUDAD DONDE RESIDE EL ENTREVISTADO

DISTRITO _____

CIUDAD _____

5 Número de núcleos familiares que conforman el hogar

1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ]

Otro [ ] ***Indicar*** _____

6 NOMBRE DEL SUPERVISOR

_____

7 NOMBRE DEL ENCUESTADOR

_____

ESTRATO	1 B	2 C	3 D

Índice de gráficos

Gráfico 1.1 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA REGIÓN A NIVEL DE PROVINCIAS.....5
Gráfico 1.2 SUPERFICIE DE LA CIUDAD.....5
Gráfico 1.3 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL.....6
Gráfico 1.4 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL DE LA CIUDAD.....7
Gráfico 1.5 TASA ANUAL DE CRECIMIENTO INTERCENSAL DE LA REGIÓN.....7
Gráfico 1.6 POBLACIÓN ESTIMADA POR RANGO DE EDADES EN LA CIUDAD.....8
Gráfico 1.7POBLACIÓN ESTIMADA POR RANGO DE EDADES Y GENERO EN LA CIUDAD.....9
Gráfico 1.8 PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN EN EL PBI TOTAL.....9
Gráfico 1.9 PARTICIPACIÓN SECTORIAL EN EL PBI REGIONAL.....10
Gráfico 1.10 PBI DE LA REGIÓN.....11
Gráfico 1.11 VENTA DE CEMENTO EN LA REGIÓN.....13
Gráfico 1.12 PRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA EPS 1/.....16
Gráfico 1.13 COEFICIENTE DE ELECTRIFICACIÓN EN LA REGIÓN.....17
Gráfico 2.1 DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (CH)1/ Y PRODUCTOS MIVIVIENDA (PMV).....18
Gráfico 2.2 PRODUCTOS MIVIVIENDA (PMV) Y SALDO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (CH) 1/.....19
Gráfico 2.3 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS 1/.....19
Gráfico 2.4 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA 1/.....20
Gráfico 2.5 ÍNDICE DE CONCENTRACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS 1/.....21
Gráfico 2.6 CRECIMIENTO DEL SEGMENTO DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA.....21
Gráfico 3.1 TIPO DE VIVIENDA.....22
Gráfico 3.2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA.....23
Gráfico 3.3 MATERIAL DE PAREDES.....24
Gráfico 3.4 MATERIAL DE PISOS.....25
Gráfico 3.5 ACCESO A AGUA.....26
Gráfico 3.6 ¿SERVICIO DE AGUA TODOS LOS DIAS?.....27
Gráfico 3.7 SERVICIO DE ALUMBRADO.....28
Gráfico 3.8 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS.....29
Gráfico 4.1 HOGARES, HNP Y DEMANDA EFECTIVA POR NSE.....33
Gráfico 4.2 HOGARES, HNP Y DEMANDA EFECTIVA TOTAL.....34
Gráfico 4.3 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS SIN CONSIDERAR FAMILIAS ALLEGADAS.....35
Gráfico 4.4 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS.....36
Gráfico 4.5 CURVAS DE DEMANDA DESAGREGADA POR NSE.....36
Gráfico 4.6 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B.....37
Gráfico 4.7 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE C.....38
Gráfico 4.8 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE D.....39
Gráfico 5.1 MIEMBROS DEL HOGAR.....40
Gráfico 5.2 NÚMERO DE HIJOS DE LA FAMILIA.....41
Gráfico 5.3 EDAD DEL JEFE DE HOGAR.....41
Gráfico 5.4 EDAD DEL CÓNYUGE.....42
Gráfico 5.5 ¿EL JEFE DE HOGAR TRABAJA ACTUALMENTE?.....44
Gráfico 5.6 ¿TRABAJA DE MANERA DEPENDIENTE O INDEPENDIENTE?.....44
Gráfico 5.7 RÉGIMEN LABORAL DEL JEFE DE HOGAR.....45

Gráfico 5.8 OCUPACIÓN DEL JEFE DE HOGAR....46
Gráfico 5.9 ¿EL CÓNYUGE TRABAJA ACTUALMENTE?....46
Gráfico 5.10 INGRESOS MENSUALES CONYUGALES....47
Gráfico 5.11 COMPOSICIÓN DEL GASTO DEL HOGAR....48
Gráfico 5.12 HOGARES QUE PAGAN ALQUILER....49
Gráfico 5.13 MONTOS PAGADOS EN ALQUILER....49
Gráfico 5.14 TENENCIA DE AHORROS....50
Gráfico 5.15 MODALIDAD DE AHORRO....50
Gráfico 5.16 DESTINO DEL AHORRO....51
Gráfico 5.17 ¿RECIBE REMESAS?....52
Gráfico 5.18 PERSONAS QUE ENVÍAN LAS REMESAS....52
Gráfico 5.19 POSESIÓN DE TERRENO....53
Gráfico 5.20 CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO....53
Gráfico 5.21 NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO....54
Gráfico 5.22 INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE BRINDAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONOCIDAS....54
Gráfico 5.23 CATEGORÍA DE LA VIVIENDA ACTUAL....55
Gráfico 5.24 ACCESO A SERVICIOS EN EL ENTORNO DE LA VIVIENDA ACTUAL....55
Gráfico 5.25 NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL....56
Gráfico 5.26 INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR....56
Gráfico 5.27 TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA....57
Gráfico 5.28 MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO....57

Índice de cuadros

Cuadro 1.1 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA REGIÓN A NIVEL DE PROVINCIAS....4
Cuadro 1.2 POBLACIÓN....6
Cuadro 1.3 POBLACIÓN Y DENSIDAD POR DISTRITO....6
Cuadro 1.4 POBLACIÓN POR GÉNERO Y GRANDES GRUPOS ETÁREOS DE LA CIUDAD....8
Cuadro 1.5 PBI DE LA REGIÓN POR SECTORES ECONÓMICOS, 2007....10
Cuadro 1.6 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA REGIÓN....11
Cuadro 1.7 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA....11
Cuadro 1.8 PRODUCCIÓN MINERA....12
Cuadro 1.9 INDICADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LA REGIÓN....12
Cuadro 1.10 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO....14
Cuadro 1.11 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO....14
Cuadro 1.12 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO....14
Cuadro 1.13 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO....15
Cuadro 1.14 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO....15
Cuadro 1.15 INDICADORES DE ELECTRIFICACIÓN A NIVEL REGIONAL....16
Cuadro 1.16 CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARTICIPACIÓN A NIVEL REGIONAL....17
Cuadro 3.1 INDICADORES HABITACIONALES POR DISTRITO....22
Cuadro 3.2 TIPO DE VIVIENDA POR DISTRITO....23
Cuadro 3.3 RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA POR DISTRITO....24
Cuadro 3.4 MATERIAL DE PAREDES POR DISTRITO....25
Cuadro 3.5 MATERIAL DE PISOS POR DISTRITO....26
Cuadro 3.6 ACCESO A AGUA POR DISTRITO....27
Cuadro 3.7 ¿SERVICIO DE AGUA TODOS LOS DIAS?, POR DISTRITO....27
Cuadro 3.8 SERVICIO DE ALUMBRADO POR DISTRITO....28
Cuadro 3.9 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS POR DISTRITO....29
Cuadro 4.1 HOGARES EN HUANCAYO POR NSE....30
Cuadro 4.2 HOGARES PROPIETARIOS Y NO PROPIETARIOS EN LA MUESTRA DE LA CIUDAD....32
Cuadro 4.3 HOGARES, HNP Y DEMANDA EFECTIVA POR NSE (ANÁLISIS HORIZONTAL)....34
Cuadro 4.4 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA POR NSE....35
Cuadro 4.5 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B SEGÚN RANGO DE PRECIOS....37
Cuadro 4.6 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE C SEGÚN RANGO DE PRECIOS....38
Cuadro 4.7 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS DEL NSE D SEGÚN RANGO DE PRECIOS....39
Cuadro 5.1 NIVEL EDUCACTIVO DEL JEFE DE HOGAR POR NSE (ANÁLISIS VERTICAL)....43
Cuadro 5.2 NIVEL EDUCACTIVO DEL CÓNYUGE POR NSE (ANÁLISIS VERTICAL)....43
Cuadro 5.3 NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR POR NSE (ANÁLISIS HORIZONTAL)....43
Cuadro 5.4 NIVEL EDUCATIVO DEL CÓNYUGE POR NSE (ANÁLISIS HORIZONTAL)....44
Cuadro 5.5 MODALIDAD DE TRABAJO POR NSE....45
Cuadro 5.6 PROMEDIO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DEL HOGAR....47
Cuadro 5.7 CAPACIDAD DE PAGO DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS POR NSE....48

Cuadro 5.8 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DEL AHORRO POR NSE.....50
Cuadro 5.9 MODALIDAD DE AHORRO POR NSE.....51
Cuadro 5.10 TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA POR NSE.....57
Cuadro 5.11 DISTRITOS DE PREFERENCIA.....58
Cuadro 5.12 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL FRENTE A LA VIVIENDA IDEAL POR NSE.....58