

# ESTUDIO DE MERCADO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA CIUDAD DE CHIMBOTE



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  
Edith Toledo Calderón  
Rosario Vega Montoya

Lima – Perú  
Abril 2009  
Fondo MIVIVIENDA S. A.

# ÍNDICE

<b>Introducción.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Características de la ciudad.....</b>	<b>4</b>
1.1. El aspecto geográfico y la configuración actual de la ciudad.....	4
1.2. Indicadores demográficos.....	5
1.3. Entorno económico.....	8
1.4. Servicios básicos de la vivienda: agua, alcantarillado y energía eléctrica.....	13
Agua y alcantarillado.....	13
Energía eléctrica.....	14
<b>2. El mercado hipotecario.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Situación habitacional de la ciudad de Chimbote.....</b>	<b>21</b>
3.1. Parque habitacional.....	21
3.2. Características físicas de las viviendas.....	24
3.3. Acceso a servicios básicos.....	26
<b>4. Demanda por viviendas nuevas.....</b>	<b>30</b>
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.....	36
4.3.2. Demanda efectiva del nivel socioeconómico C.....	37
4.3.3. Demanda efectiva del nivel socioeconómico D.....	38
<b>5. Perfil de los demandantes efectivos de vivienda nueva.....</b>	<b>40</b>
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
<b>Conclusiones.....</b>	<b>60</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>62</b>
<b>Anexo I: Cuestionario filtro.....</b>	<b>63</b>
<b>Anexo II: Cuestionario a Hogares No Propietarios (HNP).....</b>	<b>64</b>
<b>Índice de gráficos.....</b>	<b>71</b>
<b>Índice de cuadros.....</b>	<b>73</b>

## Introducción

El Estudio de mercado de la vivienda social en la ciudad de Chimbote es el primer documento que se publica de la ciudad. Este documento cuenta con información actualizada sobre el mercado de viviendas de interés social, así como de las características principales de la ciudad de Chimbote, además, tiene como principal objetivo analizar las interacciones en el mercado de viviendas e hipotecario, así como determinar el tamaño de la demanda por viviendas en la ciudad.

La literatura referente al sector habitacional en el Perú es muy escasa; en especial si se trata de información a nivel de regiones o ciudades. Es por ello que el Fondo MIVIVIENDA S.A. contribuye al análisis de la situación habitacional a nivel de las principales ciudades, presentando en esta oportunidad este documento para la ciudad de Chimbote.

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 presente documento tiene la siguiente estructura: en el primer capítulo, se realiza la caracterización socioeconómica y urbanística de la ciudad (aspectos demográficos, económicos, de acceso a servicios básicos, etc.), continuando con la segunda parte que trata sobre el mercado hipotecario de la región Ancash, 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 diciembre de 2007. El tercer capítulo presenta una revisión de las principales características habitacionales de la ciudad en estudio en base al XI Censo Nacional de Población y VI de Vivienda realizado por el INEI durante el año 2007.

Las dos últimas partes 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 en el año 2006. En la primera, que representa el eje del documento, se presenta la cuantificación de la demanda efectiva de vivienda y su desagregación por nivel socioeconómico y, por último, en el capítulo cinco, se elabora el perfil de los demandantes efectivos considerando sus características demográficas, educacionales, laborales, financieras; y de vivienda. Finalmente se presentan las conclusiones del estudio.

## 1. Características de la ciudad

El objetivo del presente capítulo es describir las características primordiales de la ciudad de Chimbote teniendo en cuenta su contexto regional (Ancash). Los primeros apartados del capítulo se centran en los aspectos geográficos y demográficos de la ciudad, mientras que en los siguientes, se detallan sus características económicas y su grado de acceso a necesidades básicas constituidas por los servicios de energía eléctrica, agua y alcantarillado. Cabe señalar que en algunos casos, debido a las limitaciones de información existentes, el análisis realizado se hace sólo a nivel regional.

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

La región Ancash se encuentra ubicada al norte de la ciudad de Lima, limitando por el este con la región Huánuco, por el oeste con el Océano Pacífico, por el norte con la región La Libertad y, por el sur con la región Lima.

El área que abarca la región Ancash es de 35 914 km<sup>2</sup>, representando el 3% de la superficie territorial nacional. Está constituida, políticamente, por 20 provincias, dentro de las cuales se encuentran Aija, Antonio Raymondi, Asunción, Bolognesi, Carhuaz, entre otras; y 166 distritos. Asimismo, en el siguiente cuadro se observa que la provincia de Santa es la más extensa dentro de la región, ya que constituye el 11,2% del total, seguida por las provincias de Huarney y Bolognesi (10,9% y 8,8%, respectivamente).

**Cuadro 1.1 SUPERFICIE DE LA REGIÓN ANCASH<sup>1/</sup>**

Provincia	Superficie km <sup>2</sup>	Participación Porcentual
Santa	4 005	11,2
Huarney	3 909	10,9
Bolognesi	3 155	8,8
Huari	2 772	7,7
Huaraz	2 493	6,9
Huaylas	2 293	6,4
Recuay	2 304	6,4
Casma	2 262	6,3
Pallasca	2 101	5,9
Ocos	1 945	5,4
Sihuas	1 456	4,1
Yungay	1 361	3,8
Corongo	988	2,8
Pomabamba	914	2,5
Carhuaz	804	2,2
Mariscal Luzuriaga	731	2,2
Aija	697	1,9
Carlos Fermin Fitzcarrald	624	1,7
Antonio Raymondi	562	1,6
Asunción	529	1,5
<b>Total región Ancash</b>	<b>35 915</b>	<b>100</b>

1/ Incluye 12,23 km<sup>2</sup> de superficie insular oceánica.

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

## Gráfico 1.1 DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE DE LA REGIÓN (En porcentaje)



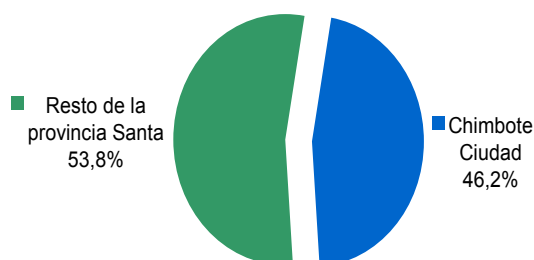
Fuente: Anuario estadístico Perú en Números 2008 - Instituto Cuánto S.A.

La ciudad de Chimbote, conformada por los distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote, está situada en la provincia de Santa que comprende un total de 9 distritos. Su superficie territorial es de 1 850 km<sup>2</sup>, representando el 46,2% a nivel provincial.

Dentro de la ciudad, Chimbote constituye el distrito más extenso con un área de 1 461 km<sup>2</sup>, abarcando el 5,2% del total regional. Además de ello, observamos que la superficie regional, que constituye la ciudad de Chimbote, es 46,2%, abarcando así una gran proporción de la provincia.

## Gráfico 1.2 SUEPERFICIE DE LA CIUDAD (En porcentaje)

Distritos	Superficie km <sup>2</sup>	Participación Porcentual
Chimbote	1 461	79,0
Nuevo Chimbote	389	21,0
<b>Total ciudad Chimbote</b>	<b>1 850</b>	<b>100</b>



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

### 1.2. Indicadores demográficos

La población de la región Ancash en el año 2007, según el último censo realizado por el INEI en ese mismo año, asciende aproximadamente a 1 millón de habitantes, mientras que la provincia de Santa alberga un aproximado de 396 mil pobladores. Dicha provincia representa el 37,3% de la población total de la región.

### Gráfico 1.3 POBLACIÓN

(En porcentaje)

Área	Población
Region Ancash	1 063 459
Provincia Santa	396 434
Ciudad Chimbote	328 983

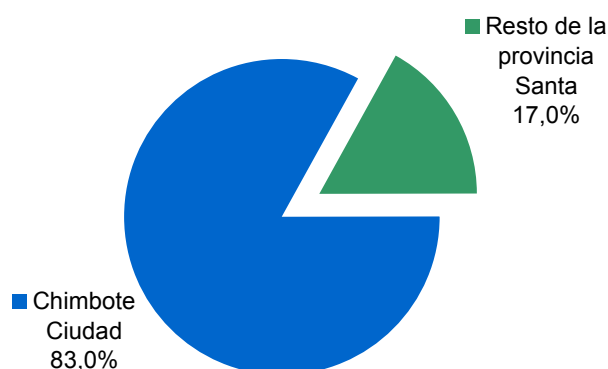


Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – Instituto Nacional de Estadística (INEI).

A continuación se observa que la mayoría (83%) de la población de la provincia de Santa radica en la ciudad de Chimbote. Asimismo, este total (328 mil habitantes) representa el 30,9% de los habitantes de la región.

### Gráfico 1.4 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL DE LA CIUDAD

(En porcentaje)



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

Realizando un análisis por distrito, Chimbote es el más poblado de la ciudad (215 mil habitantes). No obstante, Nuevo Chimbote es el más densamente poblado ya que alberga a 290 hab. / km<sup>2</sup>, mientras que el primero tiene una densidad poblacional de 148 hab. / km<sup>2</sup>.

Por otro lado, de manera agregada, se observa que el número de habitantes y hogares de la ciudad de Chimbote es 328 mil pobladores y 79 049 hogares, respectivamente, en tanto que su densidad poblacional de 193 hab. / km<sup>2</sup>.

### Cuadro 1.2 POBLACIÓN Y DENSIDAD POR DISTRITO

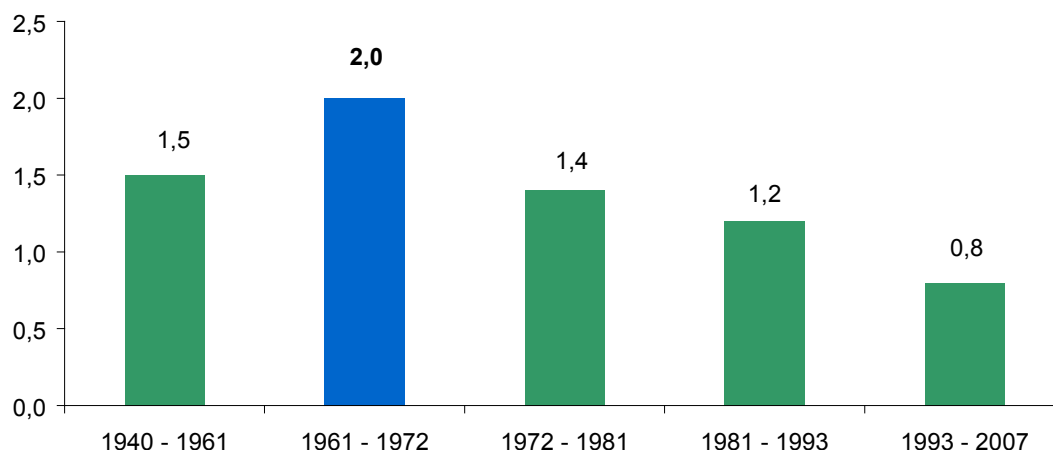
Distrito/ Ciudad	Superficie		Población		Hogares		Densidad poblacional (hab/km <sup>2</sup> )
	km <sup>2</sup>	Porcentaje	Unidades	Porcentaje	Unidades	Porcentaje	
Chimbote	1 462	78,9	215 817	77,3	49 903	65,5	148
Nuevo Chimbote	390	21,1	113 166	22,7	29 146	34,5	290
<b>Total ciudad</b>	<b>1 852</b>	<b>100</b>	<b>328 983</b>	<b>100</b>	<b>79 049</b>	<b>100</b>	<b>178</b>

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

El siguiente gráfico muestra el crecimiento poblacional de la región en un horizonte temporal comprendido entre 1940 y 2007, revelando que la tasa de crecimiento ha tenido una evolución fluctuante, alcanzando su nivel más alto en el período comprendido entre 1961 y 1972 (2%) y su nivel más bajo en el intervalo de años correspondiente a 1993 y 2007 (0,8%). Es de resaltar, que entre 1961 y 2007, la tendencia de la tasa anual de crecimiento poblacional fue de pendiente negativa.

### Gráfico 1.5 TASA ANUAL DE CRECIMIENTO INTERCENSAL DE LA REGIÓN

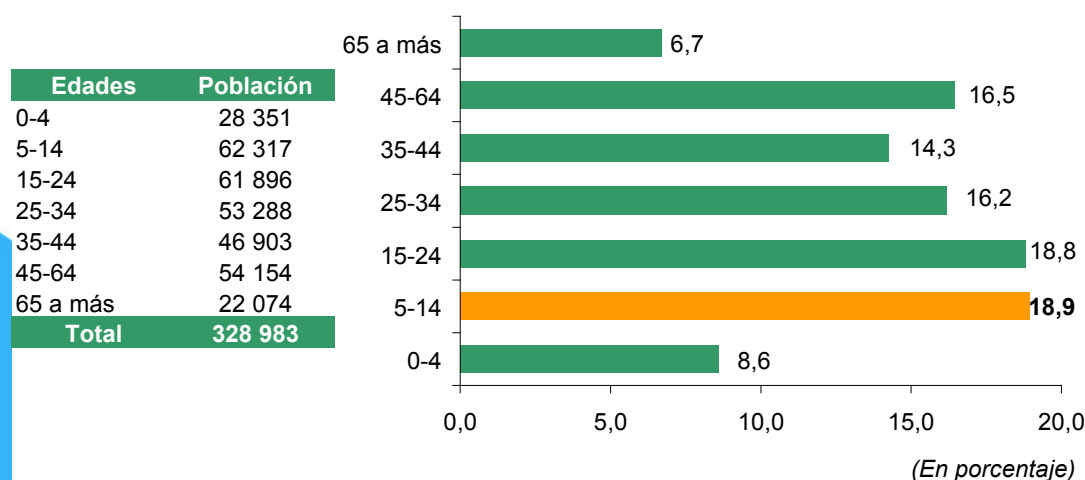
(En porcentaje)



Fuente: Censos Nacionales de Población de 1940, 1961, 1972, 1981, 1993 y 2007 – INEI.

En relación a la población por edad, en la ciudad en estudio destacan dos grupos. El primero, conformado por pobladores cuyas edades oscilan entre los 5 y 14 años (18,9%) y, el segundo, por aquellos que tienen de 15 a 24 años (18,8%). Los dos grupos antes citados representan el 37,7% de la población total de la ciudad. Si a este total se le agrega el tercer grupo más representativo, que son aquellos cuyas edades se encuentran entre los 25 y 34 años, se obtiene el 53,9% de la población, concluyendo así que la población predominante en la ciudad es joven. Los adultos mayores (65 años a más) representan un grupo minoritario de la población (6,7%).

### Gráfico 1.6 POBLACIÓN ESTIMADA POR RANGO DE EDADES EN LA CIUDAD



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

Finalmente, la población de la ciudad de Chimbote se encuentra equitativamente distribuida, ya que la población femenina representa el 50,4%, mientras que el 49,6% restante lo conforma la población masculina. En cada grupo predomina la población con edades entre los 15 y 64 años.

**Cuadro 1.3 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
46 126	105 742	11 427	44 542	110 499	10 647

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

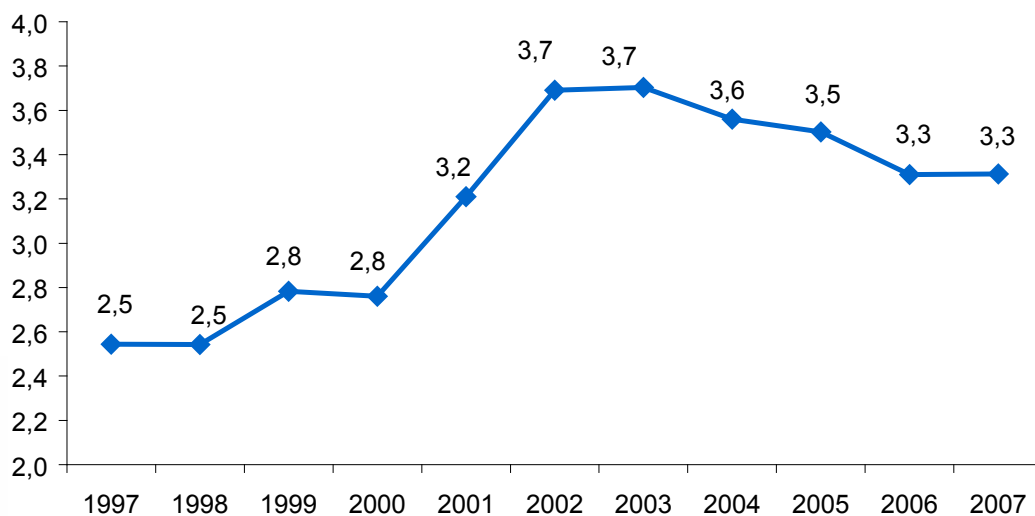
### 1.3. Entorno económico

En cuanto a la situación económica en la región Ancash, ésta se ha venido desarrollando de manera positiva. Así, se observa que la participación del PBI regional en el PBI nacional ha mantenido una tendencia creciente durante la última década.

En el siguiente gráfico se aprecia que a partir del año 1999, esta tendencia de crecimiento se hizo más notoria, alcanzando en el 2003 la más alta participación del periodo (3,7%) para luego alcanzar en el año 2007 una representatividad de 3,3%.

**Gráfico 1.7 PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN EN EL PBI TOTAL**

(En porcentaje)

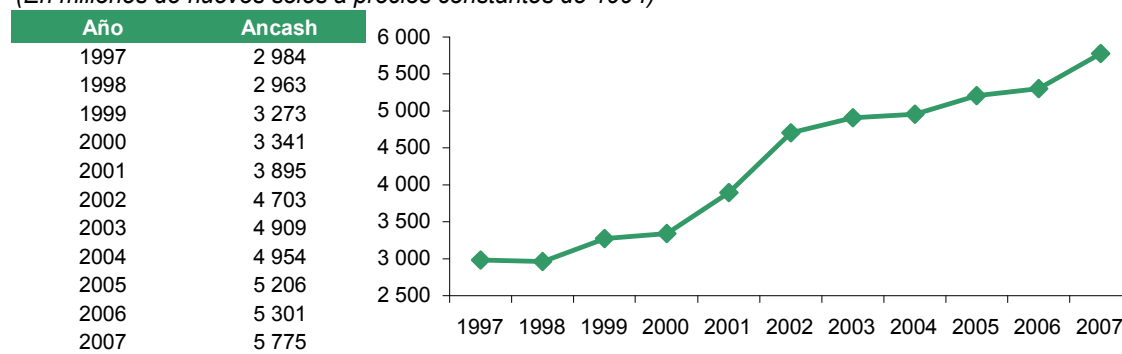


Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 - Instituto Cuanto S.A.

El PBI de la región Ancash en el año 1997 fue de 2 984 millones de nuevos soles. Transcurridos 10 años, creció en 6,8% anual alcanzando un valor de 5 775 millones de nuevos soles en el periodo 2007.

## Gráfico 1.8 PBI DE LA REGIÓN

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



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

La positiva participación del PBI regional en la economía nacional durante el año 2006 y su dinamismo creciente en el periodo en estudio, se explican por el comportamiento positivo de los sectores económicos que la componen.

Las actividades principales de la región, según la participación de éstos en el PBI sectorial del país, son el sector pesca y el sector minería (18,1% y 17,4%, respectivamente); mientras que en el sector construcción este porcentaje bordea el 3%, al igual que en el sector agrícola.

## Cuadro 1.4 PBI DE LA REGIÓN POR SECTORES ECONÓMICOS, 2006

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

Sectores	Perú(1)	Ancash (2)	(2)/(1)
PBI Agricultura	13 295	413	3,1
PBI Pesca	823	149	18,1
PBI Minería	9 926	1 730	17,4
PBI Manufactura	24 591	462	1,9
PBI Construcción	8 350	281	3,4
PBI Servicios	102 971	2 246	2,2
<b>Total</b>	<b>159 956</b>	<b>5 281</b>	<b>3,3</b>

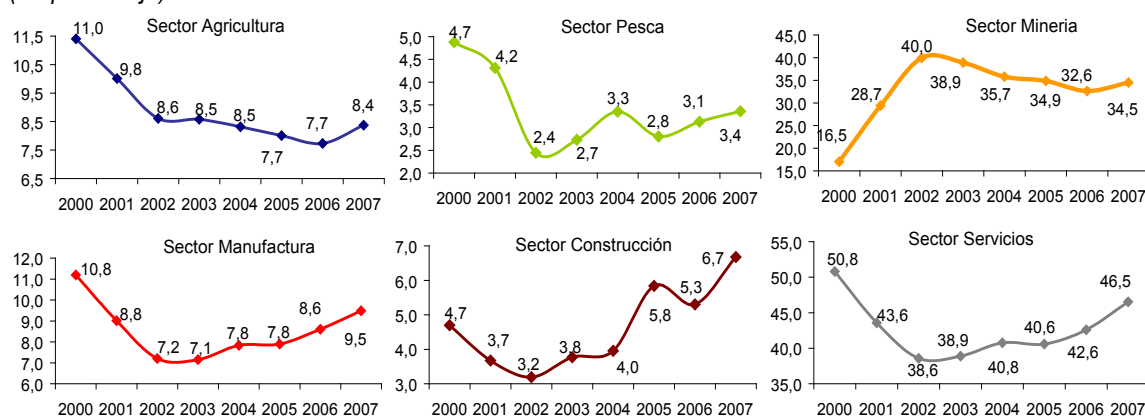
Fuente: Anuario Estadístico Perú en Números 2008 - Instituto Cuanto S.A.

Por otro lado, realizando un análisis de la evolución de la participación por sectores en el PBI regional, se obtiene que el sector servicios tuvo la mayor representatividad durante el periodo 2000 – 2007, llegando a presentar en el último año una participación de 46,5%, seguido por las actividades minería y manufactura.

Respecto al sector construcción los resultados revelan que la participación del PBI de la actividad constructora en el PBI de Ancash tuvo una tendencia negativa entre los años 2000 y 2002 y que se recuperó a partir del año 2003, llegando a obtener en el año 2007 una participación de 6,7%.

## Gráfico 1.9 PBI POR ACTIVIDADES PRINCIPALES

(En porcentaje)



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

Asimismo, en diciembre de 2007, el valor bruto de la producción de Ancash creció 9,2%, respecto a diciembre de 2006. Esto se explica por el crecimiento de la producción agropecuaria (10%), servicios gubernamentales (8,5%) y otros servicios (61,8%), contrarrestando la caída del resto de sectores. La variación acumulada de enero a diciembre de 2007 del valor bruto de la producción, en comparación con similar periodo del año anterior, tuvo un crecimiento de 15,1%, destacando el crecimiento del sector manufactura y construcción.

## Cuadro 1.5 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA REGIÓN

(Variación real porcentual)

Sectores	2007	
	Diciembre	Enero - Diciembre
Agropecuaria	10,0	2,2
Pesca	-41,5	-28,5
Minería	-2,5	4,2
Manufactura	-1,0	10,1
Construcción	-24,4	7,7
Electricidad y Agua	-1,9	2,3
Servicios Gubernamentales	8,5	4,1
Otros Servicios	61,8	61,8
<b>Total</b>	<b>9,2</b>	<b>15,1</b>

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

De manera desagregada, en diciembre de 2007 la actividad agropecuaria creció 10% respecto a igual mes del año anterior. Este crecimiento se debió principalmente a la expansión del subsector pecuario en 18,6%, así como a la moderada expansión que tuvo la producción agrícola (2,5%).

## Cuadro 1.6 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

(Variación real porcentual)

Sectores	2007	
	Diciembre	Enero - Diciembre
Subsector agrícola	2,5	3,7
Subsector pecuario	18,6	-0,3
<b>Sector agropecuario</b>	<b>10,0</b>	<b>2,2</b>

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Ancash, varios números – BCRP.

En cuanto al sector pesca, la actividad decreció durante el año 2007 respecto al año anterior, tanto en el consumo humano directo (-64,6%), como el consumo humano indirecto (-23%).

### Cuadro 1.7 PRODUCCIÓN PESQUERA

(En toneladas métricas y variación real porcentual)

Destino	Diciembre			Enero - Diciembre		
	2006	2007	Variación porcentual	2006	2007	Variación porcentual
<b>Consumo Humano directo</b>	<b>12 082</b>	<b>4 415</b>	<b>-64,6</b>	<b>278 449</b>	<b>180 326</b>	<b>-35,5</b>
Desembarque fresco	1 785	1519	-14,9	12 752	15 169	19,0
Desembarque congelado	295	325	10,2	6 819	5 556	-18,5
Desembarque conserva	10 002	2 571	-74,3	258 878	159 601	-38,3
<b>Consumo Humano indirecto</b>	<b>280 134</b>	<b>215 736</b>	<b>-23,0</b>	<b>1 506 165</b>	<b>1 439 870</b>	<b>-4,4</b>
Anchoveta	279 624	215 106	-23,1	1 466 549	1 422 962	-3
Otras Especies	510	630	23,5	39 616	16 908	-57,3
<b>Total</b>	<b>292 216</b>	<b>220 151</b>	<b>-41,5</b>	<b>1 784 614</b>	<b>1 620 196</b>	<b>-28,5</b>

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Ancash, varios números – BCRP.

Por otro lado, como se detalla en el siguiente cuadro, el crecimiento acumulado anual de la producción manufacturera (10,1%) se debió principalmente a la expansión del procesamiento de recursos no primarios (24,8%), contrarrestando el decrecimiento de la manufactura primaria. En el caso de la manufactura no primaria, su buen desempeño se sustenta en la mayor producción de sustancias y productos químicos (41,8%) y a la fabricación de metales básicos (19%).

### Cuadro 1.8 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN MANUFACTURERA

(Variación real porcentual)

Manufactura	2007	
	Diciembre	Enero - Diciembre
<b>1. Manufactura primaria</b>	<b>-25,5</b>	<b>-9,9</b>
Harina y aceite de pescado	-22,2	-5,1
Conservas y productos congelados de pescado	-56,0	-25,3
Azucar	-25,6	2,7
<b>2. Manufactura no primaria</b>	<b>21,7</b>	<b>24,8</b>
<b>Alimentos y bebidas</b>	<b>-100,0</b>	<b>-12,1</b>
Alcohol etílico	-100,0	-12,1
<b>Sustancias y productos químicos</b>	<b>17,9</b>	<b>41,8</b>
Oxígeno	18,0	42,3
Nitrógeno	19,5	32,5
Acetileno	10,6	19,4
<b>Fabricación de metales básicos</b>	<b>24,1</b>	<b>19,0</b>
Productos siderúrgicos	24,1	19,0
<b>Total</b>	<b>-1,0</b>	<b>10,1</b>

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Ancash, varios números – BCRP.

Finalmente, es necesario analizar en detalle la actividad constructora de la región por su relevancia en el desarrollo de este estudio y por su importancia en la economía regional.

Los despachos y ventas de cemento representan indicadores importantes en la evolución del sector construcción ya que las ventas dan indicios de la producción en la industria, mientras los despachos son un aproximado del nivel de actividad constructora al no considerar las ventas a futuro o producción para stock. Por ello, en cuanto al primer indicador, en el siguiente cuadro se observa que los despachos acumulados de cemento en la región Ancash durante el periodo enero – diciembre de 2006, pasaron de 112 813 toneladas métricas a 133 824 toneladas métricas durante similar periodo en el año 2007, lo que representó un crecimiento de 18,6%.

### Cuadro 1.9 DESPACHOS DE CEMENTO EN LA REGIÓN

(En toneladas métricas)

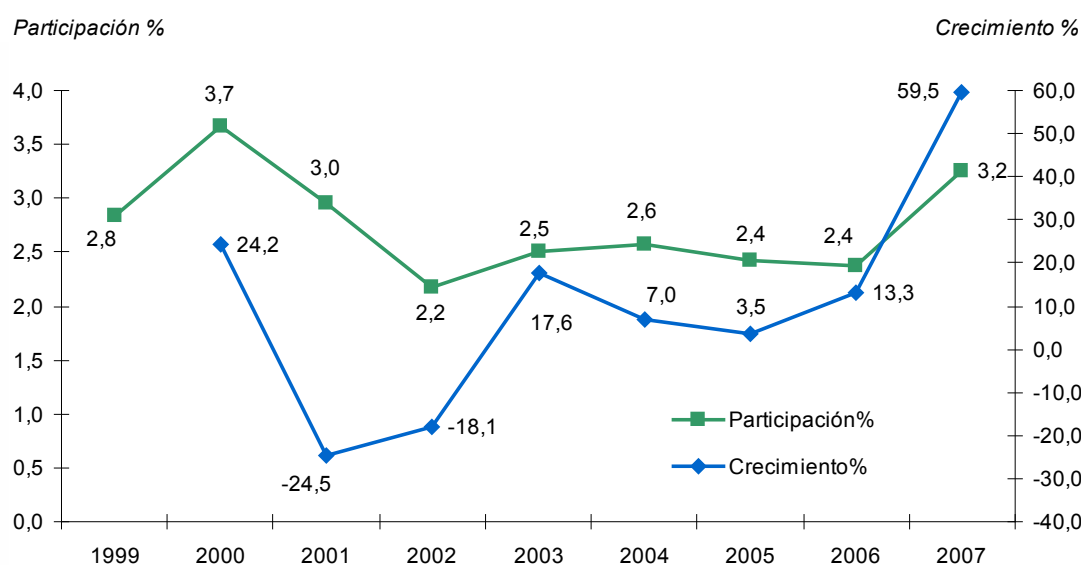
Cemento	Diciembre			Enero - Diciembre		
	2006	2007	Variación porcentual	2006	2007	Variación porcentual
Despachos de cemento	9 985	8 036	-20	112 813	133 824	18

Fuente: Informe de coyuntura y estadísticas Ancash, varios números – BCRP.

Con relación al segundo indicador de la actividad constructora, el siguiente gráfico muestra la evolución de la participación de las ventas de cemento en la región Ancash con respecto a las ventas a nivel nacional, y además se observa su crecimiento durante el periodo 1999 - 2007.

En ese sentido, se observa que la participación de las ventas de cemento de la región fue de 2,8% en el año 1999, llegando en el periodo siguiente a su punto más alto (3,7%). Desde entonces este porcentaje decreció llegando al año 2002 con un nivel de 2,2%, que se superó posteriormente sin alcanzar las cifras logradas a inicios de la década. Es importante resaltar que con respecto al crecimiento de las ventas de cemento, estas se contrajeron en los años 2001 y 2002, para luego presentar un crecimiento constante hasta alcanzar un pico de 59,5% en el año 2007. 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 1.10 VENTA DE CEMENTO EN LA REGIÓN



Fuente: INEI – Perú: Compendio Estadístico 2008.

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

El análisis del acceso a los servicios básicos, tales como agua, alcantarillado y energía eléctrica, es fundamental porque determina la calidad de vida de toda familia. De no contar con alguno de estos servicios, el hogar es calificado como deficitario<sup>1</sup>. Además, es necesario tener en cuenta que para la formulación de todo proyecto inmobiliario es importante conocer qué ciudades, y en qué medida, cuentan o no con agua, desagüe y luz; ya que en base a ello se determina si esta cuenta con áreas aptas para la expansión urbana y si tiene capacidad para atender las necesidades que estas tendrán.

##### Agua y alcantarillado

En la ciudad de Chimbote el servicio de agua y alcantarillado es prestado por la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento Chavín S.A. (EPS Chavín S.A.) y por Sedachimbote S.A. Ambas tuvieron una evolución creciente en sus grados de cobertura de agua potable durante el periodo 2000 - 2007, llegando a cubrir al 92,7% y 91,8% de su población, respectivamente, en el último año. Por otro lado, la EPS Chavín cubrió al 82% de habitantes con respecto al servicio de alcantarillado, mostrando un incremento de 9,2 puntos porcentuales con respecto al año anterior. En cuanto a Sedachimbote, su cobertura de alcantarillado llegó a 87,1%, presentando así un incremento de 4,1 puntos porcentuales con respecto al año previo. Estas cifras demuestran que un número importante de hogares no cuentan con el acceso a los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

Otros indicadores relevantes son los referentes al número de conexiones totales de agua potable, la continuidad promedio del servicio de agua potable y la tarifa media del servicio. Con relación a las conexiones totales, se observa que éstas aumentaron a diciembre de 2007, en 3% para EPS Chavín y 2% para Sedachimbote. Además, durante el mismo periodo, el servicio de agua potable se brindó 21 horas al día para el caso de la EPS Chavín, mientras que Sedachimbote brindó sólo 8 horas diarias. Es de esperar que este promedio de horas de servicio al día crezca en los siguientes años, para así poder garantizar un grado óptimo de acceso.

Asimismo, en el siguiente cuadro se observa que la tarifa media del servicio fue fluctuante durante el periodo 2000 - 2007, alcanzando en el último año una tarifa de 0,65 y 0,97 nuevos soles por metro cúbico para las empresas EPS Chavín y Sedachimbote, respectivamente.

**Cuadro 1.10 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO POR ENTIDAD PRESTADORA**  
**EPS CHAVIN**

Indicador	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nº Conexiones totales de agua potable	15 731	16 381	17 141	18 068	19 095	20 040	20 272	20 880
Cobertura de agua potable (%)	69,0	74,9	79,8	81,9	84,4	83,8	83,7	92,7
Cobertura de alcantarillado (%)	62,9	65,6	68,6	68,2	67,6	73,3	72,8	82,0
Continuidad promedio (horas/día)	24,0	22,0	22,0	22,0	21,5	21,0	21,2	21,0
Tarifa media(S./m <sup>3</sup> )	0,77	0,78	0,79	0,77	0,67	0,66	0,64	0,65

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

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

## SEDACHIMBOTE

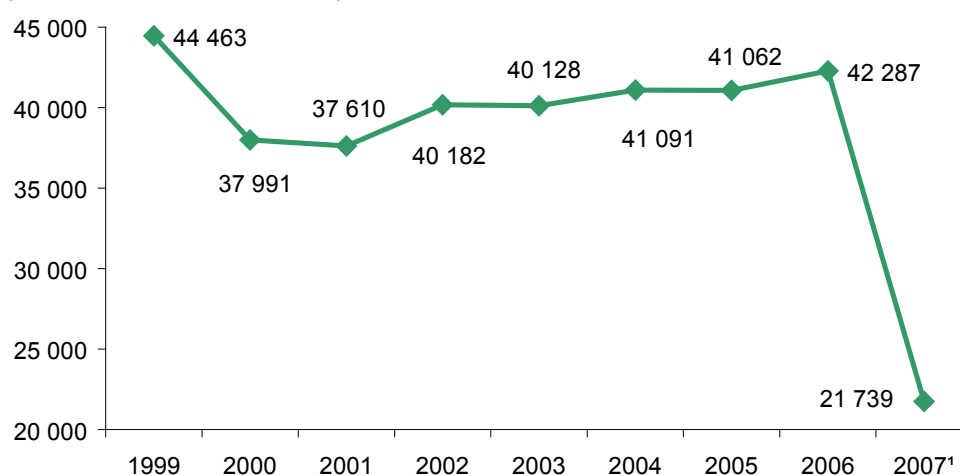
Indicador	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
N° Conexiones totales de agua potable	56 422	58 679	61 067	66 635	67 884	68 519	69 672	71 055
Cobertura de agua potable (%)	82,2	84,3	86,2	92,5	92,6	92,0	91,9	91,8
Cobertura de alcantarillado (%)	81,6	82,3	83,6	83,3	83,8	83,1	83,0	87,1
Continuidad promedio (horas/día)	8,0	8,0	12,0	8,0	7,1	7,5	7,6	9,0
Tarifa media(S./m <sup>3</sup> )	1,0	1,05	0,97	0,98	0,97	0,94	0,92	0,97

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

Por último, la EPS Chavin S.A. y Sedachimbote S.A. produjeron en el año 1999, 44 436 miles de metros cúbicos, reduciendo su producción en el año 2006 a 42 287 miles de metros cúbicos. Por tanto, la producción de agua potable tuvo una tendencia creciente durante el periodo 1999 – 2006. Sin embargo, en el año 2000 sufrió una caída de 14,6%, para luego, en el año siguiente, recuperarse y volver a la senda creciente. Al primer semestre de 2007, se produjo 21 739 miles de metros cúbicos.

### Gráfico 1.11 PRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA EPS

(En miles de metros cúbicos)



1/ datos al primer semestre.

Fuente: INEI - Perú: Compendio Estadístico 2008.

## Energía eléctrica

Con relación al sector eléctrico, las empresas generadoras de energía eléctrica para la región Ancash son Duke Energy Egenor, Empresa Eléctrica Generadora de Ancash S.A. (EEPSA) y Sindicato Energético S.A. (SINERSA), las cuales a diciembre de 2007 produjeron en total 1 550 098 Mw.h; lo que significó un crecimiento de 1,3% con respecto a la producción del año previo. Esta cifra significó una participación de 5,5% respecto a la producción de energía a nivel nacional.

La facturación y venta de energía, tuvieron también una evolución ascendente durante el periodo 2002 - 2006. La venta de energía en el 2007 fue de 1 476 403 Mw.h, representando una participación de 6% sobre las ventas nacionales. Por otra parte, la facturación por venta fue de 88 681 miles de dólares, constituyendo una participación de 4,8% de la facturación nacional.

### Cuadro 1.11 INDICADORES DE ELECTRIFICACIÓN A NIVEL REGIONAL

Año	Producción de energía		Venta de energía		Facturación por venta	
	(MW.h)	(%)	(MW.h)	(%)	(Miles US\$)	(%)
2002	463 534	7,3	533 537	3,0	33 015	2,8
2003	1 459 142	6,8	1 263 717	6,8	66 476	5,4
2004	1 489 755	6,6	1 309 957	6,7	72 641	5,2
2005	1 585 805	6,7	1 340 978	6,5	79 585	5,1
2006	1 530 154	6,0	1 401 879	6,3	84 130	5,0
2007	1 550 098	5,5	1 476 403	6,0	88 681	4,8

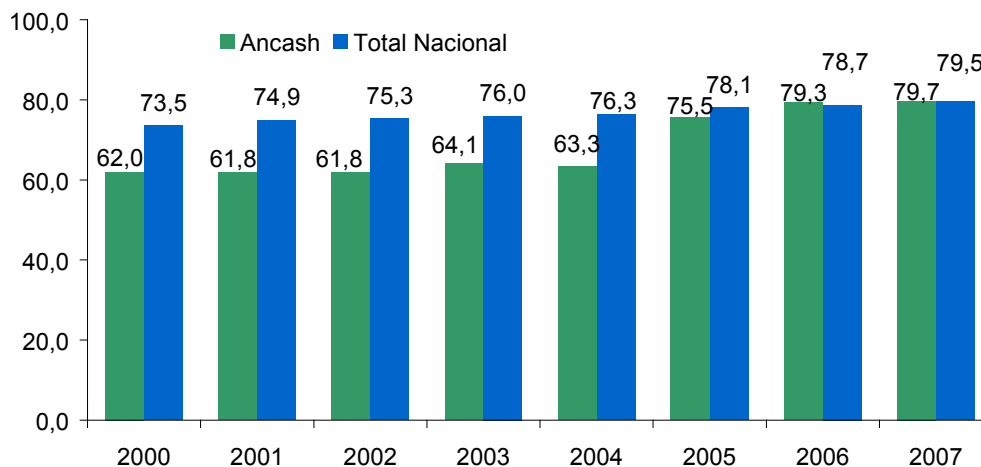
Fuente: Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (OSINERG).

En cuanto a la distribución de energía eléctrica, la empresa responsable de la región es Electronorte Medio S.A. (HIDRANDINA). Ésta, hacia el 2007, abasteció en promedio al 79,7% de la población de Ancash, indicando que más de la mitad de la población ancashina se encontraba con acceso a este servicio.

Cabe señalar que el promedio de la población atendida en la región se ha venido situando por debajo del promedio nacional durante el periodo 2000 - 2005, salvo en los años 2006 y 2007 en donde sobrepasó por 0,6 y 0,2 puntos porcentuales, respectivamente, al promedio nacional.

### Gráfico 1.12 COEFICIENTE DE ELECTRIFICACIÓN EN LA REGIÓN

(En porcentaje)



Fuente: MINEM, INEI - Perú: Compendio Estadístico 2008.

Finalmente, como se observa en el siguiente cuadro, en el 2007 el consumo de energía eléctrica per cápita y el consumo de energía en la región tuvieron un crecimiento significativo de 5,7% y 4,3%, respectivamente, en relación al año 2006. Cabe detallar que el consumo de energía constituye el 5,9% del consumo nacional.

**Cuadro 1.12 CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARTICIPACIÓN A NIVEL REGIONAL**

Año	Consumo de energía eléctrica (GW.h)		Consumo de energía eléctrica per cápita (KW.h/hab.)
2002	634	3,3	576
2003	648	3,2	576
2004	715	3,4	628
2005	1 417	6,3	1 310
2006	1 466	6,1	1 280
2007	1 549	5,9	1 335

Fuente: Ministerio de Energías y Minas (MINEM).

## 2. El mercado hipotecario

El financiamiento de la vivienda es un elemento central en toda política habitacional. Como parte de él, el mercado de créditos hipotecarios resulta relevante por sus implicancias en la adquisición, ampliación, mejoramiento y remodelación de viviendas. Es por ello que en este capítulo, el análisis se centra en la evolución de este mercado, con énfasis en los productos MIVIVIENDA<sup>2</sup>.

A fin de realizar un análisis pertinente sobre el desarrollo de los productos MIVIVIENDA y los créditos hipotecarios en general; se ha delimitado esta última categoría dentro del rango de valor de créditos de los productos MIVIVIENDA<sup>3</sup>.

La colocación de estos productos en la región Ancash se inició en el año 2001. Sin embargo, debido a su reducido número en dicho periodo, se ha optado por realizar el análisis de la información obtenida desde el año 2002. Como puede observarse, el número acumulado de créditos mostró una evolución creciente variando en más de 1 000% en el 2003, en 76,7% en el 2004 y en 14,6%, 3,4% y en 9,9% en los últimos tres periodos de análisis. En promedio, la tasa de crecimiento anual de este tipo de créditos fue de 92,9%.

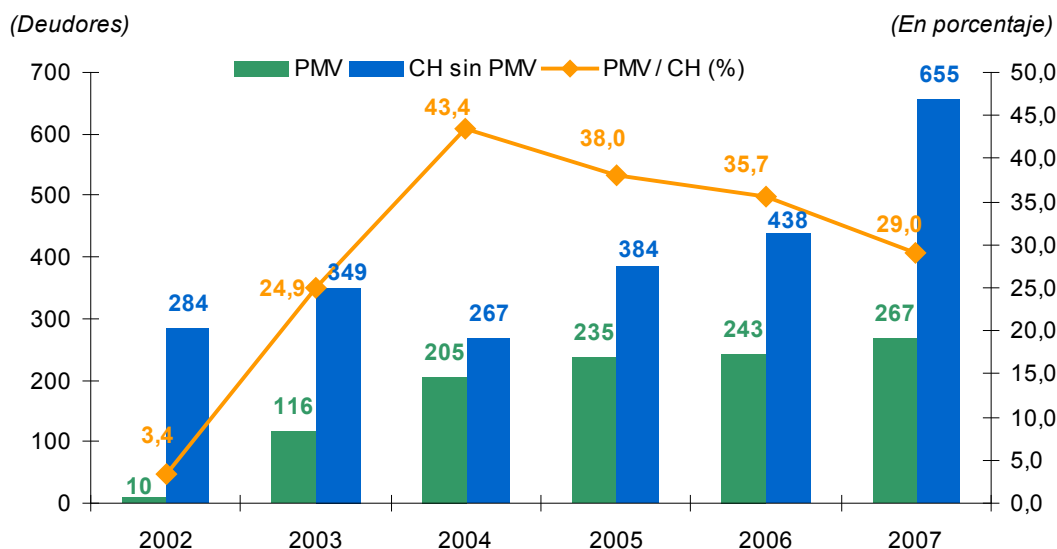
En paralelo, el número de deudores hipotecarios totales tuvo una evolución fluctuante, con algunos periodos de crecimiento y otros de baja. Comparativamente, su tasa promedio de crecimiento anual (25,7%) fue significativamente menor a la registrada a nivel de los productos MIVIVIENDA. Más aun, si se mide el crecimiento de deudores hipotecarios sin considerar los productos MIVIVIENDA (CH sin PMV), se obtiene que este total creció en una tasa promedio inferior de 18,2%.

Otro indicador del desempeño de dichos productos es su participación en el total de créditos hipotecarios. Al respecto, como se observa en el gráfico que sigue, este porcentaje tuvo una tendencia creciente hasta el año 2004, periodo a partir del cual experimentó una ligera desaceleración que se tradujo en la disminución de su participación a 29% en el año 2007.

<sup>2</sup> Se 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.

<sup>3</sup> Créditos hipotecarios hasta 100 mil nuevos soles.

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

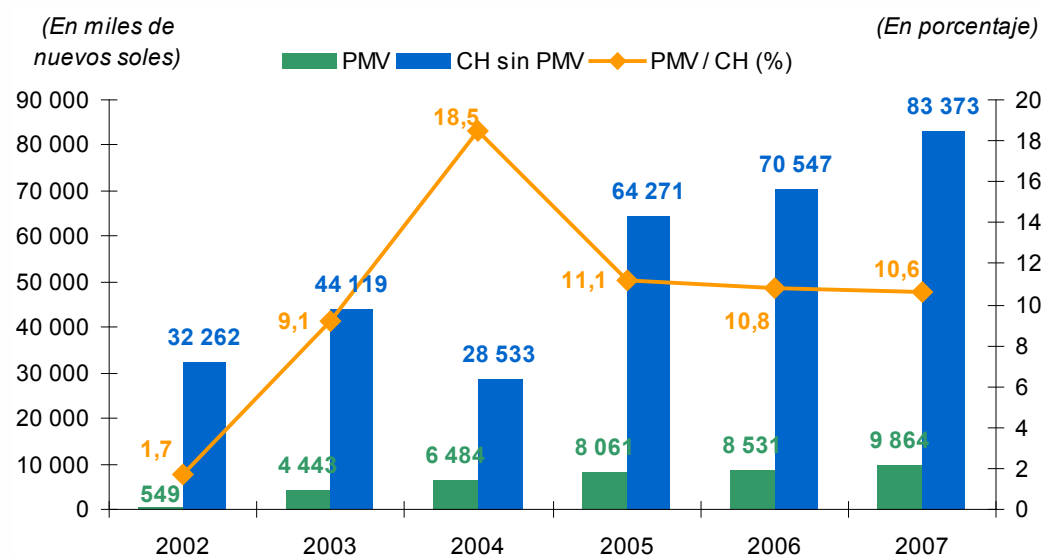


1/ Dentro del rango de valor de los productos MIVIVIENDA.  
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A., Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

Por otra parte, medido en miles de nuevos soles, en los últimos 6 años las colocaciones de los productos MIVIVIENDA se han incrementado a una tasa promedio anual de 78,2%, mientras que los créditos hipotecarios lo han hecho a una tasa de 23,2%. Si además a este último se le resta los productos MIVIVIENDA, se obtiene una tasa de crecimiento anual igual a 20,9%.

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 alcanzado, ha tenido una evolución fluctuante. Se incrementó de 1,7% en el año 2002 a 18,4% en el periodo 2004 para luego disminuir a 10,6% en el año 2007.

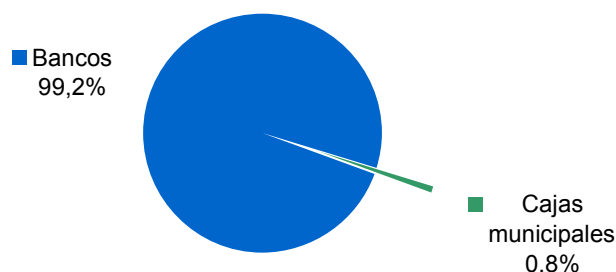
## Cuadro 2.1 PRODUCTOS MIVIVIENDA (PMV) Y SALDO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (CH) 1/



1/ Dentro del rango de valor de los productos MIVIVIENDA.  
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A., SBS.

En cuanto a las entidades del sistema financiero que participan en el mercado de créditos hipotecarios en la región, el grueso de colocaciones se concentra en las entidades bancarias. Éstas representan poco más del 99% del total de créditos entregados bajo esta modalidad, en tanto que sólo el 0,8% han sido otorgados por cajas municipales.

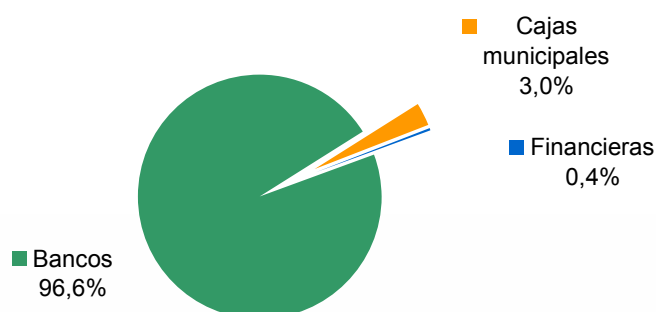
**Gráfico 2.2 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS**  
(En porcentaje)



Fuente: SBS.

Un panorama similar, con algunas variaciones, se observa en relación a los créditos de los productos MIVIVIENDA. La participación de las entidades bancarias es mayoritaria con una disminución de 2,6 puntos porcentuales en relación a los créditos hipotecarios. Por su parte, el porcentaje de créditos obtenidos mediante las cajas municipales se incrementa a 3% y se observa la presencia de un tercer actor, las financieras, cuya tasa de participación es de 0,4%.

**Gráfico 2.3 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN PRODUCTOS MIVIVIENDA**  
(En porcentaje)



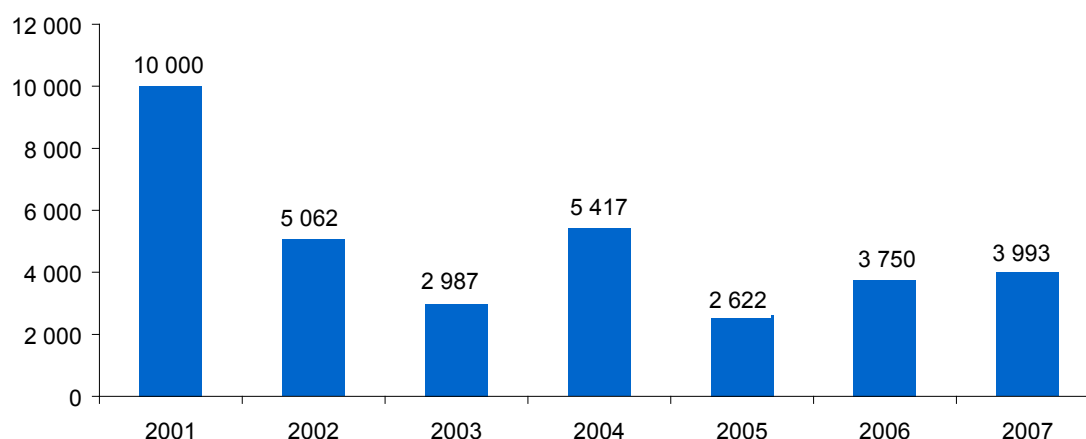
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

El análisis de los dos últimos gráficos pone en evidencia el alto grado de concentración de los créditos hipotecarios otorgados en la región por parte de las entidades bancarias. Esto es particularmente visible en el caso de los productos MIVIVIENDA. Al respecto, un análisis del índice de concentración de Herfindahl-Hirschman (IHH)<sup>4</sup>, cuyos valores señalan el rango de concentración en el que se encuentra el elemento bajo análisis, dan por resultado que el segmento de créditos de los productos MIVIVIENDA se encuentra en el nivel más alto de concentración.

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

Se considera que un mercado no está concentrado si el IHH es menor a 1 000; si fluctúa entre 1 000 y 1 800, se concluye que es moderadamente concentrado y, por último, si es superior a 1 800, se determina que el mercado bajo evaluación está altamente concentrado. En el caso de los productos MIVIVIENDA, el IHH ha sido superior a 1 800 en todos los periodos. Sus valores más altos se obtuvieron en los años 2001 y 2004 (10 000 y 5 417, respectivamente), mientras que su valor mínimo fue de 2 622 durante el 2005.

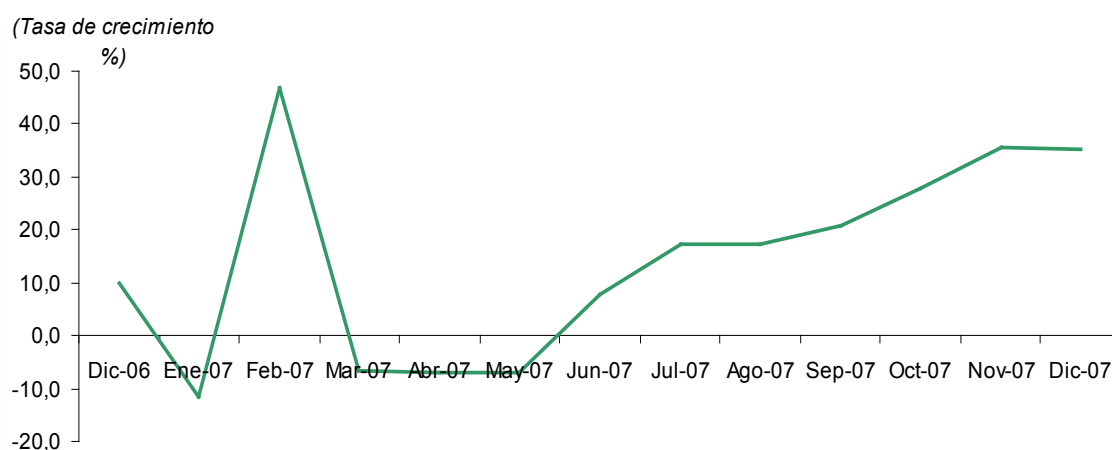
**Gráfico 2.4 ÍNDICE DE CONCENTRACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS**  
(Suma de participaciones al cuadrado)



Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por último, la evolución de los créditos hipotecarios en el segmento de valor de los productos MIVIVIENDA muestra una tasa de crecimiento fluctuante, siendo esta positiva durante el periodo junio 2007 a diciembre de 2007.

**Gráfico 2.5 CRECIMIENTO DEL SEGMENTO DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA**



Fuente: SBS.

### 3. Situación habitacional de la ciudad de Chimbote

La adopción de cualquier política de vivienda implica el conocimiento de las características habitacionales de la zona en la cual se pretende actuar. Más aun si, como en el caso de la ciudad de Chimbote, se trata de una localidad que ha pasado por un rápido proceso de urbanización sumado a un fuerte crecimiento poblacional producto de las olas migratorias que ha experimentado en los últimos años. Bajo esta perspectiva, este capítulo tiene por objeto brindar un perfil de las principales características de la vivienda en la ciudad, empleando para ello la información proporcionada por los Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007, realizados por el INEI.

#### 3.1. Parque habitacional

En la ciudad de Chimbote el número promedio de habitaciones totales y hogares por vivienda es de 4 ambientes y un hogar. Además, la proporción de hogares<sup>5</sup> que habitan una vivienda de manera exclusiva (hogares exclusivos) es de 94,1%. Consecuentemente, el porcentaje de familias que comparte su vivienda con uno o más hogares (hogares allegados) es de 5,9%, valor menor a la proporción obtenida a nivel de la ciudad.

Por otro lado, el análisis comparativo de los distritos que conforman la ciudad de Chimbote muestra que no existen significativas diferencias entre uno y otro en lo relacionado al número de ambientes y número de hogares por vivienda. No sucede lo mismo en lo que se refiere al porcentaje de hogares exclusivos y allegados. Comparativamente, la proporción de hogares allegados es mayor en Chimbote, en tanto que en Nuevo Chimbote el porcentaje de hogares exclusivos es más alto.

Una primera hipótesis que podría hacerse en base a la información previa es que los niveles de hacinamiento son, probablemente, menores en el distrito de Nuevo Chimbote. Esto, debido a que la proporción de familias que habitan de manera exclusiva una vivienda es más alta en dicho distrito, por lo que se infiere que es menor el número de personas que debe compartir un ambiente en común. No obstante, sería apresurado hacer cualquier afirmación respecto a la calidad de vivienda en uno u otro distrito pues hace falta un análisis más detallado para hacer cualquier inferencia.

#### Cuadro 3.1 INDICADORES HABITACIONALES POR DISTRITO

(Valores promedio)

Indicador	Chimbote	Nuevo Chimbote	Total
Habitaciones	4	3	4
Hogares por vivienda	1	1	1
Hogares exclusivos (%)	92,7	96,4	94,1
Hogares allegados (%)	7,3	3,6	5,9

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

En el tipo de vivienda a nivel de la ciudad priman las casas independientes con un 92,1% de participación. La presencia de departamentos en edificio alcanza el 1,3%, lo

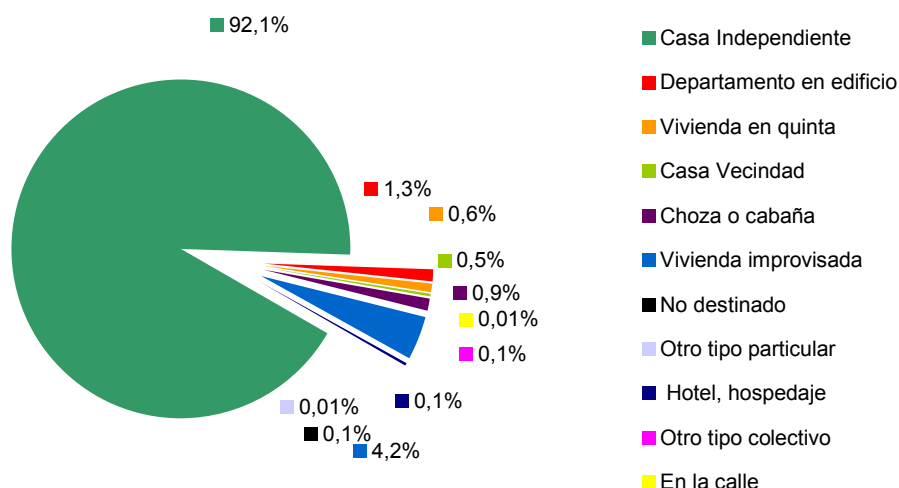
<sup>5</sup> Se entiende por hogar aquella familia o grupo, que cocina de manera independiente al interior de una vivienda.

cual revela la poca difusión de la propiedad vertical<sup>6</sup>, situación que se repite en la mayoría de ciudades del interior del país en diferentes medidas.

Un aspecto que resulta revelador acerca de la calidad de vivienda de las familias que habitan en la ciudad es el significativo porcentaje de viviendas improvisadas, no destinadas al uso habitacional y otros, cuya suma bordea el 4,5%.

### Gráfico 3.1 TIPO DE VIVIENDA

(En porcentaje)



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

A nivel de distritos, es necesario resaltar dos características. La primera, relacionada al tema de la propiedad vertical. Este tipo de viviendas son las de mayor arraigo en la ciudad predominando en mayor medida en el distrito de Chimbote, donde superan el 94%. El segundo punto a tener en cuenta es la alta proporción de viviendas improvisadas en Nuevo Chimbote (8,7%) que compensa la menor presencia de casas independientes (88,5%).

### Cuadro 3.2 TIPO DE VIVIENDA POR DISTRITO

(En porcentaje)

Tipo	Chimbote	Nuevo Chimbote	Total
Casa Independiente	94,4	88,5	92,1
Departamento en edificio	1,6	0,7	1,3
Vivienda en quinta	1,0	0,1	0,6
Casa Vecindad	0,7	0,1	0,5
Choza o cabaña	0,5	1,6	0,9
Vivienda improvisada	1,3	8,7	4,2
No destinado	0,2	0,1	0,1
Otro tipo particular	0,02	0,0	0,01
Hotel, hospedaje	0,1	0,1	0,1
Otro tipo colectivo	0,1	0,1	0,1
En la calle	0,01	0,0	0,01
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>	<b>78 385</b>

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

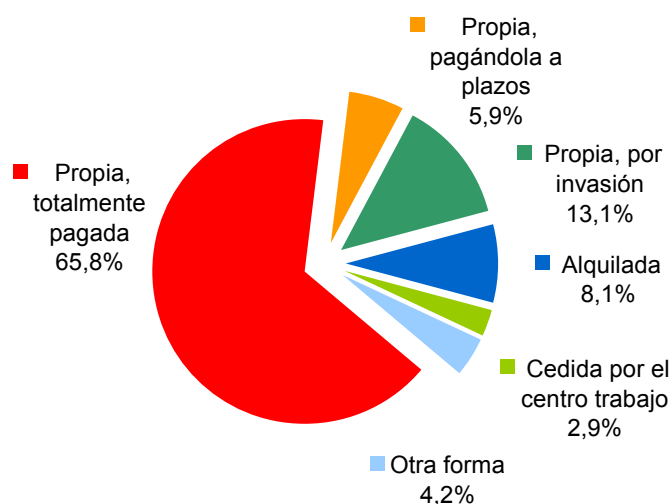
<sup>6</sup> Por propiedad vertical se entiende aquellas construcciones que se hacen en edificios, como departamentos, apartamentos, pent houses, etc. Mientras que, la propiedad horizontal está constituida por viviendas de uno, dos o más pisos; unifamiliares, tales como casas, viviendas en casas de vecindad, chozas, etc.

En cuanto a los regímenes de propiedad de vivienda, las propias totalmente pagadas constituyen una proporción mayoritaria (65,8%) del total de viviendas. Si a este total se le agrega las viviendas propias por invasión y las propias pagadas en cuotas, se obtiene un valor de 78,2% que representa el porcentaje total de viviendas propias en la ciudad.

Otros regímenes de propiedad con una tasa de participación representativa son las viviendas alquiladas (8,1%) y las cedidas el centro laboral (2,9%).

### Gráfico 3.2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

(En porcentaje)



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

Como se vio en el gráfico anterior, el segundo grupo más numeroso de viviendas de la ciudad son propias por invasión (13,1%). Esta distribución se repite tanto en Nuevo Chimbote como Chimbote, llegando a conformar esta categoría el 20,9% y el 8,3%, respectivamente, de las viviendas de cada distrito.

Cabe resaltar que el porcentaje de viviendas propias pagadas a crédito es más alto en Nuevo Chimbote (11,6%) que en Chimbote (2,4%). Esta diferencia y la citada en relación a las viviendas improvisadas explican las diferencias existentes entre la proporción de viviendas propias totalmente pagadas en Nuevo Chimbote (52,9%) y Chimbote (73,8%).

### Cuadro 3.3 RÉGIMEN DE PROPIEDAD POR DISTRITO

(En porcentaje)

Régimen	Chimbote	Nuevo Chimbote
Propia, totalmente pagada	73,8	52,9
Propia, pagándola a plazos	2,4	11,6
Propia, por invasión	8,3	20,9
<b>Alquilada</b>	<b>8,3</b>	<b>7,8</b>
Cedida por el centro trabajo	3,0	2,7
Otra forma	4,3	4,0
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>

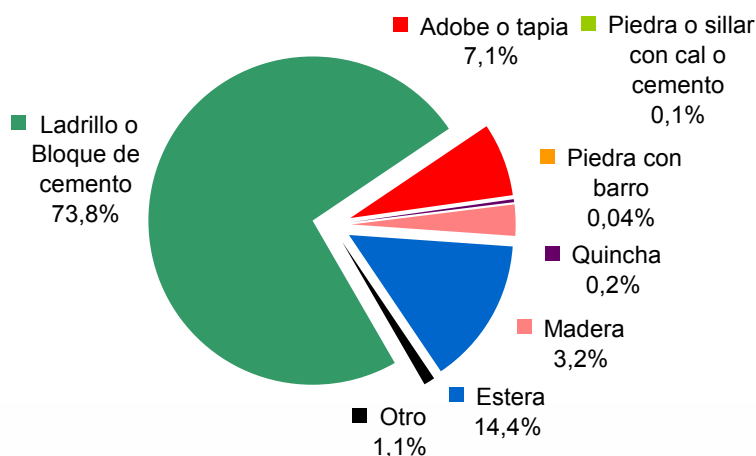
Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

### 3.2. Características físicas de las viviendas

Los aspectos que se consideran en esta sección son los materiales empleados en el parque habitacional de la ciudad, es decir, en paredes y pisos. El desarrollo de esta sección es necesario, dado que permite inferir acerca de la calidad de vivienda en la ciudad y establecer distinciones al respecto, entre distritos.

#### Gráfico 3.3 MATERIAL DE PAREDES

(En porcentaje)



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

Como se aprecia en el gráfico previo, en relación al material de paredes, dos son los elementos predominantes: ladrillo o bloque de cemento en el 73,8% de los casos y esteras en el 14,4% de las viviendas. Es también considerable la proporción de viviendas con paredes de adobe o tapia (7,1%).

### Cuadro 3.4 MATERIAL DE PAREDES POR DISTRITO

(En porcentaje)

Material	Chimbote	Nuevo Chimbote
Ladrillo o Bloque de cemento	75,6	70,8
Piedra o sillar con cal o cemento	0,1	0,1
Piedra con barro	0,04	0,04
Adobe o tapia	11,2	0,5
Quincha	0,3	0,1
Madera	2,6	4,1
Estera	9,3	22,7
Otro	0,8	1,6
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>

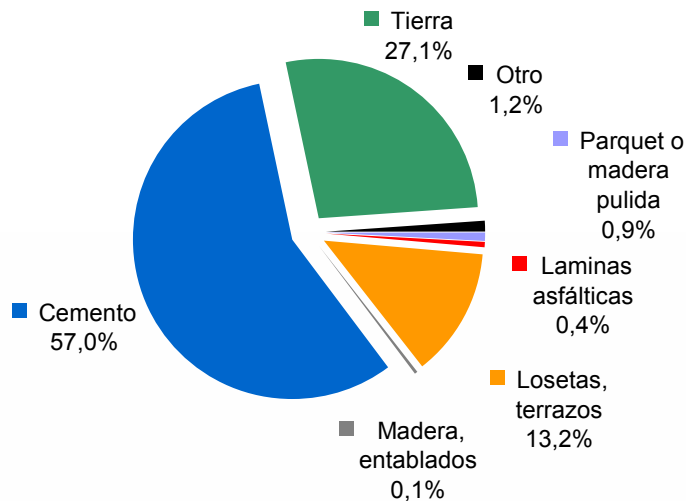
Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

El análisis comparativo del material de paredes por distritos permite señalar que las viviendas con paredes de adobe o tapia están más difundidas, en términos porcentuales, en Chimbote (11,2%) y no así en Nuevo Chimbote, donde sólo alcanzan el 0,5% del total de viviendas. Por el contrario, la presencia de viviendas con paredes de estera es más alta en Nuevo Chimbote, donde representan el 22,7% de las viviendas de la zona.

Respecto al material de pisos, resulta relevante señalar que poco más de la cuarta parte de las viviendas de la zona tiene pisos de tierra (27,1%), lo cual es señal de una calidad deficitaria en el material de construcción empleado. Esto, a pesar de la predominancia de los pisos de cemento (57%) y losetas (13,2%).

### Gráfico 3.4 MATERIAL DE PISOS

(En porcentaje)



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

A nivel de distritos, la proporción de pisos de tierra en Chimbote, 27,1%, es ligeramente superior a la de Nuevo Chimbote (27,2%). Por lo demás, el material de pisos de uno y otro distrito sigue la misma distribución porcentual de la ciudad.

### Cuadro 3.5 MATERIAL DE PISOS POR DISTRITO

(En porcentaje)

Material	Chimbote	Nuevo Chimbote
Parquet o madera pulida	0,7	1,4
Laminas asfálticas	0,2	0,6
Losetas, terrazos	12,6	14,2
Madera, entablados	0,1	0,2
Cemento	58,6	54,5
Tierra	27,1	27,2
Otro	0,7	1,9
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>

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

### 3.3. Acceso a servicios básicos

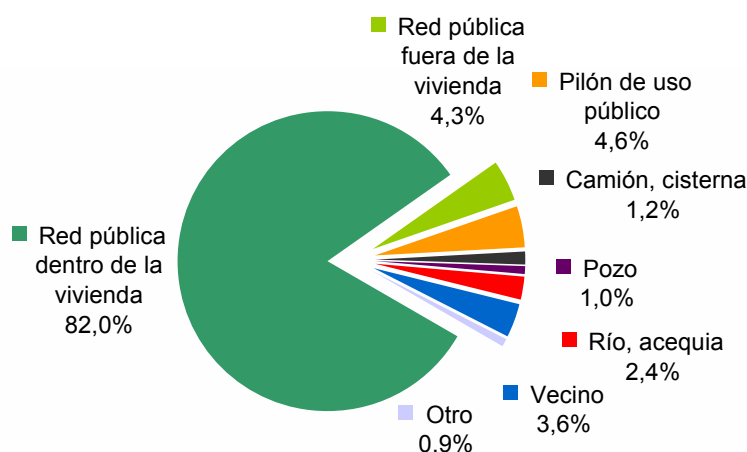
Como último punto de análisis en este capítulo se aborda el acceso a servicios básicos en las viviendas por sus implicancias en la calidad de vida de las familias y porque es un factor determinante en la caracterización del parque habitacional de la ciudad.

Cabe señalar que existen diferencias entre la información que se desarrollará en este apartado y la reseñada en el primer capítulo, debido a que muchas veces el área atendida por las entidades prestadoras de servicios difiere de la superficie geográfica de la ciudad. Además, la óptica de análisis es otra, ya que no se busca medir indicadores de gestión, sino conocer las necesidades de las familias de la ciudad.

El primer punto a abordar es el acceso a agua. Al respecto, 86,4% de las familias cuentan con el servicio de agua potable, ya sea por red pública dentro o fuera de su vivienda. La proporción de familias que se abastece usando pozos, ríos, acequias, a través de un vecino u otras formas, bordea el 7,9%.

### Gráfico 3.5 ACCESO A AGUA

(En porcentaje)



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

El análisis desagregado de la información revela que en Nuevo Chimbote el porcentaje de familias que emplea camiones cisterna para abastecerse de agua (2,5%) es superior al de Chimbote (0,3%). De manera similar, el porcentaje de viviendas con pilón de uso público es superior también en Nuevo Chimbote. Lo contrario sucede con

la proporción de familias que cuentan con redes de abastecimiento al interior o al exterior de su vivienda o que acceden al agua en ríos, acequias o pozos. Dichas cifras son comparativamente superiores en Chimbote.

### Cuadro 3.6 ACCESO A AGUA POR DISTRITO

(En porcentaje)

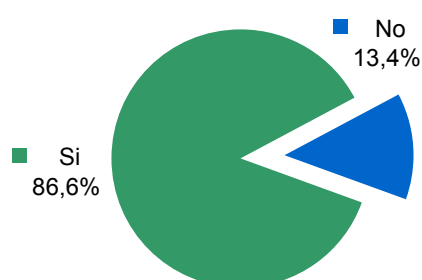
Tipo	Chimbote	Nuevo Chimbote
Red pública dentro de la vivienda	83,9	78,9
Red pública fuera de la vivienda	4,7	3,7
Pilón de uso público	2,0	8,8
Camión, cisterna	0,3	2,5
Pozo	1,2	0,5
Río, acequia	3,4	1,0
Vecino	3,6	3,6
Otro	0,8	1,1
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>

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

El porcentaje de familias que cuentan con alumbrado eléctrico (86,8%) está por encima del promedio regional (73,2%). Es minoritaria, pero significativa, la participación de familias que hacen uso otros tipos de alumbrado eléctrico.

### Gráfico 3.6 ¿CUENTAN CON ALUMBRADO ELÉCTRICO?

(En porcentaje)



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

El acceso al alumbrado por distritos mantiene la misma composición que la observada en el gráfico previo con algunas diferencias. Así, el porcentaje de familias que cuentan con alumbrado eléctrico es superior en Chimbote (89,8%), pero cabe señalar que el porcentaje de familias sin acceso al servicio de alumbrado eléctrico en ambos distritos es muy significativo.

### Cuadro 3.7. ¿CUENTAN CON ALUMBRADO ELÉCTRICO?, POR DISTRITO

(En porcentaje)

Alumbrado eléctrico	Chimbote	Nuevo Chimbote
Si	89,8	81,5
No	10,2	18,5
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>

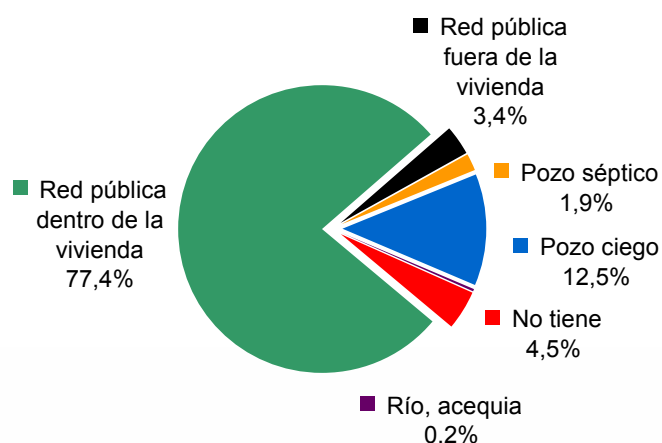
Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI.

Por último, se aborda el acceso a eliminación de excretas en las viviendas de la ciudad. Los resultados encontrados revelan que sólo el 77,4% de las viviendas cuentan con redes públicas dentro de su vivienda, en tanto que un 3,4% adicional dispone de redes públicas fuera de su vivienda. El porcentaje de familias que hace uso de pozos ciegos, pozos sépticos, ríos o acequias o que simplemente no tiene modo alguno de satisfacer esta necesidad es de 19,2%.

La importancia de estos resultados radica en su relación directa con los indicadores de morbilidad de la población, ya que mientras mayor sea el número de familias que carezcan de un servicio adecuado de eliminación de excretas, mayor será su exposición a enfermedades diversas, particularmente las de tipo gastrointestinal.

### Gráfico 3.7 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS

(En porcentaje)



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

El acceso a eliminación de excretas es más pobre en Nuevo Chimbote, ya que en este distrito la proporción de familias con redes de abastecimiento dentro y fuera de la vivienda (75,1%) es menor a la de Chimbote (78,9%). Asimismo, el porcentaje de familias que no cuenta con ninguna manera de satisfacer esta necesidad básica es más alto en Nuevo Chimbote (4,6%).

### **Cuadro 3.8 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS POR DISTRITO**

*(En porcentaje)*

<b>Tipo</b>	<b>Chimbote</b>	<b>Nuevo Chimbote</b>
Red pública dentro de la vivienda	78,9	75,1
Red pública fuera de la vivienda	3,7	2,9
Pozo séptico	1,7	2,4
Pozo ciego	11,1	14,8
Río, acequia	0,3	0,1
No tiene	4,4	4,6
<b>Total (viviendas)</b>	<b>47 879</b>	<b>29 687</b>

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

#### 4. Demanda por viviendas nuevas

Toda política estatal busca identificar y caracterizar el mercado objetivo al cual se pretende beneficiar para así alcanzar el éxito de su estrategia de desarrollo, asimismo, dada las preferencias, necesidades y deseos de esta población objetivo, poder crear programas y servicios dirigidos a este potencial beneficiario. Por ello, el objetivo de este capítulo es identificar y cuantificar la demanda por viviendas nuevas.

A continuación se estima la demanda por viviendas de la ciudad de Chimbote teniendo como base el estudio de demanda llevado a cabo por el Fondo MIVIVIENDA S.A. en el 2006 para diez ciudades del Perú, entre las cuales se encuentran la de interés para el estudio. Dicho estudio fue realizado con el fin de generar información primaria para el análisis y previsión de la demanda por viviendas nuevas en la ciudad analizada con el objetivo principal de contribuir a la toma de decisiones de los agentes que participan en el mercado inmobiliario.

El universo de hogares sobre el cual se desarrolla este capítulo consta de 59 998 familias. Este es el número de hogares que pertenecen a los NSE B, C y D de la ciudad de Chimbote. Cabe resaltar que dicha ciudad alberga 79 049 hogares, según el último censo realizado por el INEI, de los cuales, 75,9% de familias se encuentran dentro del ámbito de análisis del capítulo.

**Cuadro 4.1 HOGARES EN CHIMBOTE POR NSE**

Concepto	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Hogares	4 190	21 422	34 386	59 998
% Total	5,3	27,1	43,5	75,9

Fuente: Censos Nacionales XI de Población y VI de Vivienda 2007 – INEI, Instituto Cuánto S. A.  
Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Desagregando este capítulo, se tiene que la primera parte se basa en 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 la ciudad de Chimbote; y finalmente, en la última parte, se analiza de manera desagregada la demanda efectiva por NSE.

##### 4.1. Aspectos metodológicos

Como se mencionó, 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 en diez de las principales ciudades del país. En el caso de Chimbote, el primer cuestionario se aplicó a un total de 2 760 hogares, con la finalidad de determinar la proporción de hogares propietarios y no propietarios <sup>7</sup>. Es importante mencionar que los hogares a los cuales se les aplicó el primer cuestionario pertenecen a los estratos B, C y D, sin incluir el estrato A.

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

<sup>7</sup> Ver anexo I: Cuestionario filtro.

grupos familiares con menores recursos económicos. No obstante, dado que las condiciones económicas de las familias que viven en provincias difiere en gran medida de la de los grupos familiares de la capital, no se toma en cuenta el estrato A, ya que en la ciudad de Chimbote, dada la situación económica existente, este segmento es muy pequeño. Cabe mencionar, que la exclusión del segmento E se debe a su condición de extrema pobreza que imposibilita el acceso al mercado hipotecario.

Siguiendo con el desarrollo de la metodología, una vez identificadas las familias no propietarias de vivienda, se pasó a la siguiente fase, el cual consiste en la realización del cuestionario de hogares no propietarios (HNP)<sup>8</sup>. El tamaño de la muestra, en la ciudad de Chimbote, 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 en estudio:

- 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 a los primeros estudios realizados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., es la inclusión de una nueva variable<sup>9</sup> 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 2 760 hogares visitados en la respectiva ciudad de Chimbote; 2 279 familias chimbotanas aceptaron que se les aplicara la encuesta<sup>10</sup>. Con ellos se pasó a determinar el grupo de los HNP y, por diferencia, el de los hogares propietarios (HP). Los HNP comprenden aquellas familias donde el jefe del hogar o cónyuge no recibieron vivienda de FONAVI o ENACE<sup>11</sup>.

A continuación se construyó el siguiente cuadro, que indican la distribución, en términos porcentuales, de los hogares no propietarios y propietarios en cada uno de los estratos de estudio: B, C y D.

8 Ver anexo II: Cuestionario a HNP

9 Del cuestionario filtro, en la pregunta 1, si responde 1 es familia sola, si responde 2 o más es familia allegada

10 Del cuestionario filtro, Condición es acepto y vivienda establecimiento

11 Del cuestionario filtro, respondieron que no a la pregunta 9.

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

Concepto	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Propietarios	526	523	663	1 712
( % )	80,1	70,6	75,3	75,1
No Propietarios	131	218	218	567
( % )	19,9	29,4	24,7	24,9
<b>Total</b>	<b>657</b>	<b>741</b>	<b>881</b>	<b>2 279</b>

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

Seguidamente, estos porcentajes fueron proyectados sobre el total de hogares de los niveles socioeconómicos en estudio, determinando de esta manera el número aproximado de hogares no propietarios y 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*<sup>12</sup> 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<sup>13</sup>, y la oportunidad o plazo en que el hogar proyecta llevar a cabo esa decisión<sup>14</sup>.

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. Así, estas tablas de frecuencias determinaron la proporción de hogares demandantes efectivos de cada estrato, respecto del total de la muestra. Luego, 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<sup>15</sup>. 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 de la variable precio. En

<sup>12</sup> Déficit 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. Para mayor información sobre los conceptos de déficit consultar: "Dinámica del déficit habitacional en el Perú" en <http://www.mivivienda.com.pe>.

<sup>13</sup> Dada por la pregunta 69 en el cuestionario de HNP.

<sup>14</sup> Dado por la pregunta 71 del cuestionario a HNP.

<sup>15</sup> Pregunta 79 en el cuestionario aplicado a HNP.

el caso de los NSE, se utilizó un filtro adicional a fin de seleccionar sólo a la muestra del estrato en cuestión.

- 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

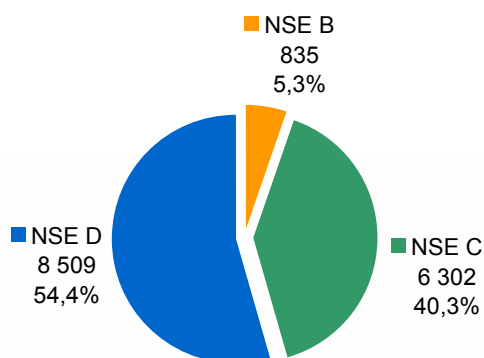
Al proyectar la demanda por viviendas nuevas en la ciudad se busca establecer los montos de inversión a los cuales una familia podría acceder a una vivienda. Esto es, conocer los precios de vivienda que están dispuestos a pagar para acceder a este bien.

Para lograr este propósito, el primer paso se basa en determinar el volumen de la demanda potencial de la ciudad, comprendida por todos los hogares que no poseen una vivienda (HNP).

Entendida así, la cantidad potencial demandada de viviendas nuevas a nivel agregado en la ciudad de Chimbote asciende a 15 646 hogares y se distribuye de la siguiente manera, según grupos objetivos:

### Gráfico 4.1 DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS NUEVAS

(En número de viviendas y porcentaje)



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

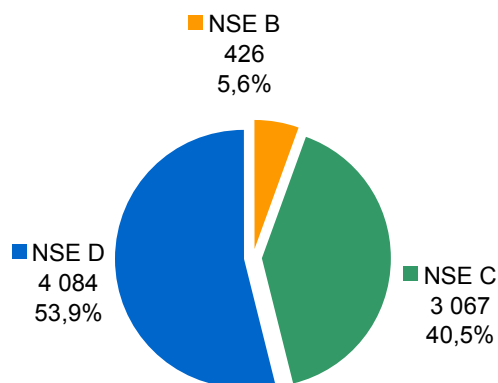
Como se aprecia en el gráfico anterior, el grueso de la demanda potencial se encuentra en los niveles socioeconómicos C y D, que constituyen el 40,3% y el 54,4%, del total de los HNP, respectivamente. Finalmente, sigue el porcentaje obtenido en el estrato B que alcanza el 5,3%.

No obstante, en términos del estudio, la estimación de la demanda efectiva es lo principal, definida en el estudio como la proveniente de la población que tiene la intención real de comprar una vivienda y piensa hacerlo en un periodo no mayor de dos años. De acuerdo con los resultados obtenidos, la cantidad de viviendas

efectivamente demandadas asciende a 7 577 unidades, siendo el estrato D el NSE que alberga la mayor cantidad de demandantes efectivos (53,9%).

#### Gráfico 4.2 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS NUEVAS

(En número de viviendas y porcentaje)

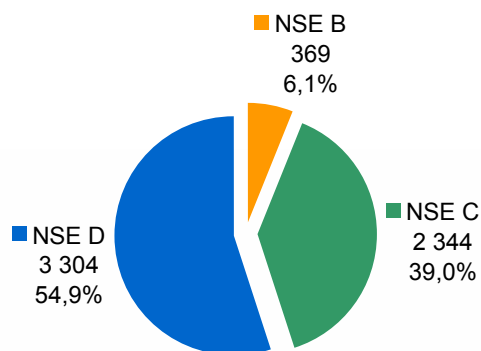


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Es necesario resaltar, que el resultado anterior considera tanto la demanda efectiva de familias allegadas (que comparten la misma vivienda) como no allegadas. Teniendo en cuenta este cambio metodológico, se obtiene que la demanda efectiva sin considerar las familias allegadas es de 6 016, vale decir, que la proporción de familias allegadas sobre el total de la demanda efectiva es de 20,6%.

#### Gráfico 4.3 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS NUEVAS 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 sustancial en la distribución de la demanda efectiva de familias solas por NSE.

En el siguiente cuadro se muestra la demanda efectiva de viviendas considerando allegados y sin considerarlos, así como la evolución de la misma en la ciudad.

### Cuadro 4.3 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA POR NSE

(Viviendas demandadas efectivamente)

Concepto	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Demanda Chimbote 2003	635	1 371	2 723	4 729
Demanda Chimbote 2006 <sup>1/</sup>	369	2 344	3 304	6 016
Demanda Chimbote 2006 <sup>2/</sup>	426	3 067	4 084	7 577

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.

En el cuadro anterior se observa que los resultados obtenidos de demanda efectiva en el año 2003 son menores a los obtenidos en este estudio. Una explicación a estos resultados, es que en el estudio actual se incluye a las familias allegadas ya que son considerados demandantes reales que antes no habían sido tomados en cuenta en el análisis. Es importante acotar que esta<sup>16</sup> 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.

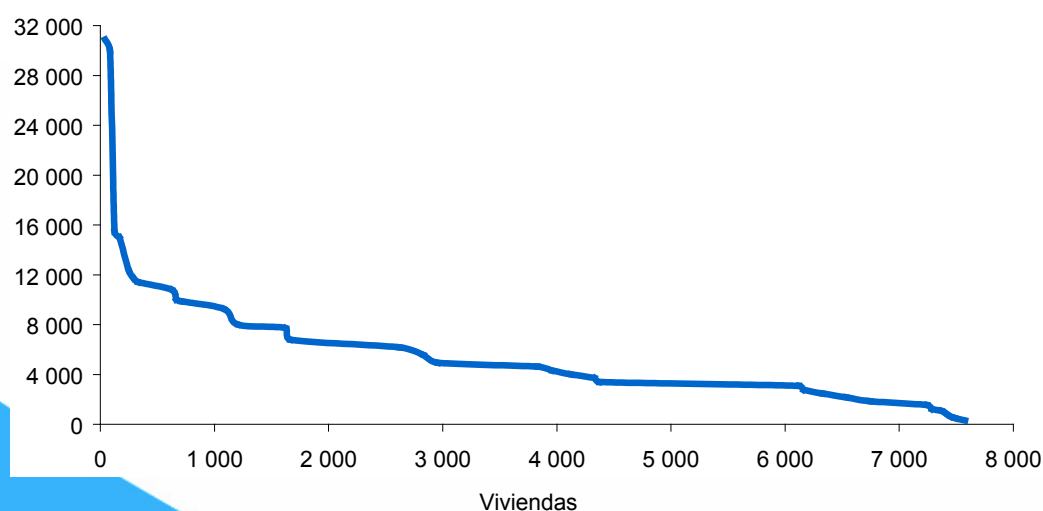
El siguiente gráfico muestra la curva de demanda efectiva agregada para todos los NSE de la ciudad. En ella se visualiza el número de viviendas que la población desea adquirir en cada intervalo de precios declarado en la encuesta de HNP<sup>17</sup>. Cabe señalar, que en la construcción de dicha curva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

Se puede observar que la curva de demanda, a nivel agregado, se va haciendo más inelástica cuanto mayor es el valor de vivienda, es decir los demandantes efectivos son menos sensibles a cambios en los precios. Sin embargo, ante precios de vivienda inferiores a los 16 000 dólares aproximadamente, los demandantes efectivos son más sensibles a cambios en el valor de vivienda.

### Gráfico 4.4 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS

(Total 7 577 viviendas)

(En dólares)



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

16 La metodología que toma en cuenta a las familias allegadas en el cálculo de la demanda.

17 Pregunta 79 del cuestionario a HNP.

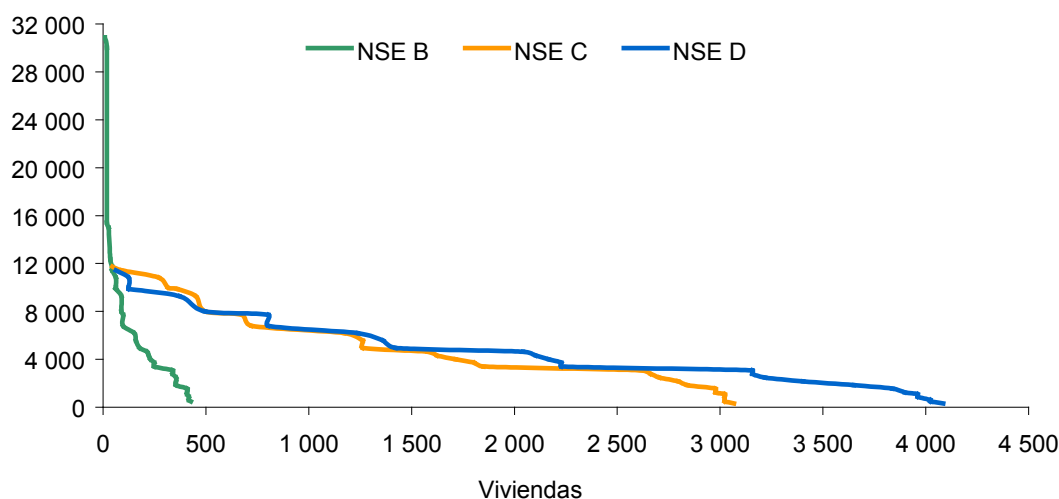
### 4.3. Demanda efectiva desagregada por NSE

A continuación, se procede a desagregar la demanda efectiva total por niveles socioeconómicos para establecer la cantidad real de viviendas demandadas por cada uno de estos estratos en la ciudad en estudio.

Como se señaló anteriormente, la demanda efectiva de vivienda nueva estaba concentrada en los NSE C y D, sin embargo, los precios que estos hogares están dispuestos a pagar son inferiores a los precios que están dispuestos a pagar los hogares pertenecientes al estrato restante. Es por ello, que las curvas obtenidas para los NSE C y D son mucho más planas, lo que demuestra una mayor sensibilidad (curva elástica) por parte de los hogares demandantes efectivos ante variaciones en los precios de la vivienda. Por el contrario, la curva de demanda del nivel socioeconómico B es más empinada (curva inelástica), mostrando poca sensibilidad ante cambios en los precios.

#### Gráfico 4.5 CURVAS DE DEMANDA DESAGREGADA POR NSE

(En dólares)



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

#### 4.3.1. Demanda efectiva del nivel socioeconómico B

Los demandantes efectivos pertenecientes al estrato B prefieren viviendas con precios inferiores a los 30 mil dólares, de los cuales la gran mayoría (62,5%) demandarían viviendas por debajo de los 5 mil dólares, seguido por aquellos hogares demandantes que estarían dispuestos a invertir entre 5 mil y 10 mil dólares y 10 mil y 20 mil dólares (22,9% y 10,4%, respectivamente) en su vivienda nueva.

#### Cuadro 4.4 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B SEGÚN RANGO DE PRECIOS

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rangos	NSE B
Más de 40	0
Entre 30 y 40	0
Entre 20 y 30	18
Entre 10 y 20	44
Entre 5 y 10	98
Menos de 5	266
<b>Total</b>	<b>426</b>

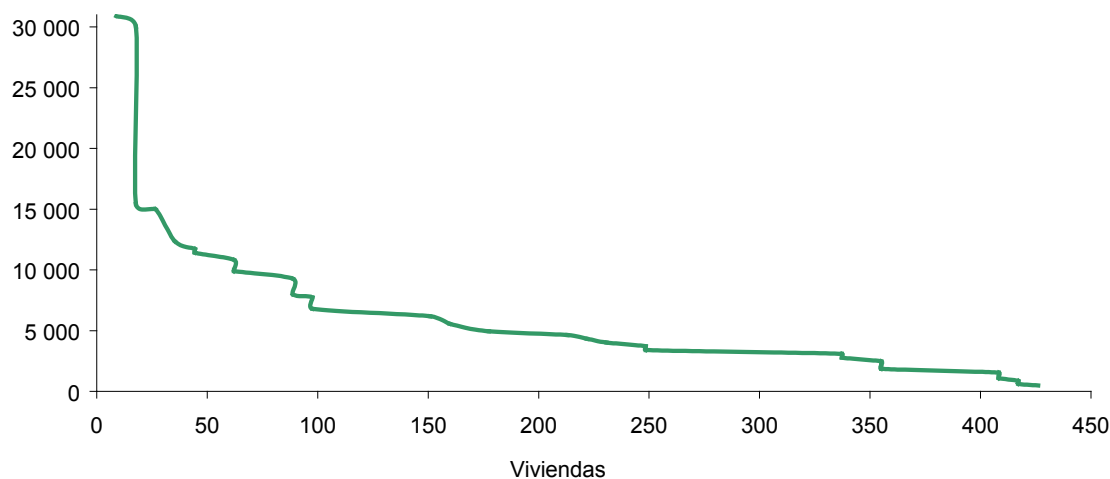
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Analizando la curva de demanda efectiva del estrato B, se observa que la curva se vuelve mas elástica para precios de viviendas por debajo de los 15 mil dólares, es decir, la demanda de viviendas es más sensible a cambios en los valores de las mismas.

#### Gráfico 4.6 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B

(Total 426 viviendas)

(En dólares)



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

#### 4.3.2. Demanda efectiva del nivel socioeconómico C

El siguiente cuadro muestra la demanda de viviendas por rango de precios para el NSE C, por el contrario a la demanda en el estrato B, la totalidad de la demanda se concentra en valores de vivienda por debajo de los 20 mil dólares. El 58,8% de los demandantes invertirían menos de 5 mil dólares en la adquisición de su vivienda, seguido por aquellas familias que tienen preferencias por viviendas cuyos precios oscilan entre los 5 mil y 10 mil dólares (30,9%) y solo el 10,3% restante invertirían en aquellas que se encuentran con precios que fluctúan entre los 10 mil y los 20 mil dólares.

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

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rangos	NSE C
Más de 40	0
Entre 30 y 40	0
Entre 20 y 30	0
Entre 10 y 20	316
Entre 5 y 10	947
Menos de 5	1 804
<b>Total</b>	<b>3 067</b>

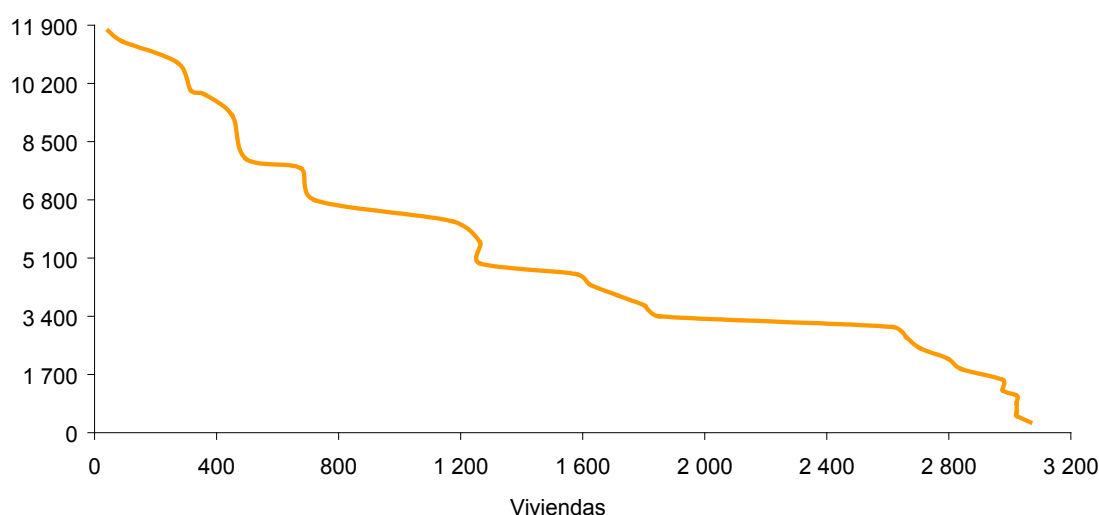
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La curva de demanda de este estrato es elástica, lo que significa que la demanda es más sensible en dicho NSE ante cambios en los precios de las viviendas. Cabe señalar que la elasticidad de la demanda se acentúa mucho más entre los rangos de precios donde se concentra la demanda efectiva, en este caso, en aquellas viviendas cuyos precios se encuentran por debajo de los 5 mil dólares.

#### Gráfico 4.7 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE C

(Total 3 067 viviendas)

(En dólares)



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

#### 4.3.3. Demanda efectiva del nivel socioeconómico D

De manera similar que el estrato C, la demanda efectiva del NSE D se encuentra focalizada en su totalidad en viviendas por debajo de los 20 mil dólares, específicamente, al igual que el resto de estratos, en viviendas cuyo rango de precios se encuentra por debajo de los 5 mil dólares (66,7%). No hay demanda para viviendas cuyos precios se encuentren por encima de los 20 mil dólares.

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

(En miles de dólares y número de viviendas)

Rangos	NSE D
Más de 40	0
Entre 30 y 40	0
Entre 20 y 30	0
Entre 10 y 20	124
Entre 5 y 10	1 238
Menos de 5	2 723
<b>Total</b>	<b>4 084</b>

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

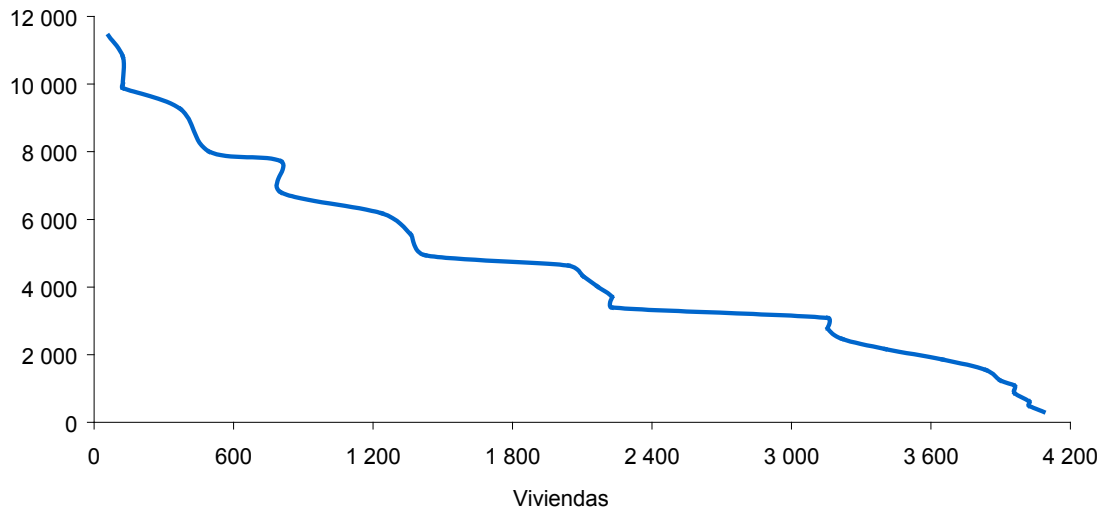
Con respecto a la curva de demanda, ésta muestra tramos elásticos en rangos de precios donde la demanda efectiva es mayoritaria, es decir, por debajo de los 5 mil dólares la demanda de viviendas es más sensible ante pequeños cambios en los

precios de vivienda, mientras que por encima de este valor la curva la demanda es menos sensible (inelástica).

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

(Total 4 084 viviendas)

(En dólares)



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

## 5. Perfil de los demandantes efectivos de vivienda nueva

El presente capítulo caracteriza a los demandantes efectivos por vivienda nueva de la ciudad de Chimbote, es decir detalla las principales características, tanto demográficas como socioeconómicas, así como las características de la vivienda que habitan, como la vivienda que desearían adquirir, ya sea de manera agregada y desagregada por NSE. El principal objetivo de este capítulo es brindar información relevante para las políticas de vivienda que se vienen implementando, así como para los agentes involucrados en el mercado (financiero y construcción).

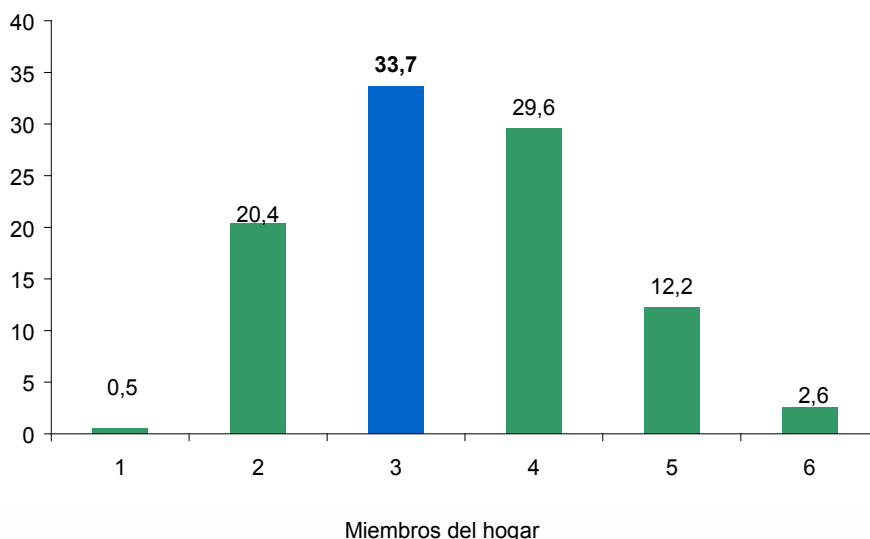
El capítulo consta de ocho secciones; en la primera, se hace un resumen de las características demográficas, en la segunda se detalla las condiciones educacionales y laborales del jefe de hogar y el cónyuge. Seguidamente, se detalla los gastos e ingresos del hogar, las características del ahorro de las 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

Con respecto al tamaño de una familia demandante efectiva en la ciudad de Chimbote, se puede decir que predomina núcleos familiares pequeños, ya que la mayoría de hogares manifiestan contar con 3 (33,7%) o 4 miembros (29,6%), lo que representa más del 50% de familias chimbotanas.

#### Gráfico 5.1 MIEMBROS DEL HOGAR

(En porcentaje)



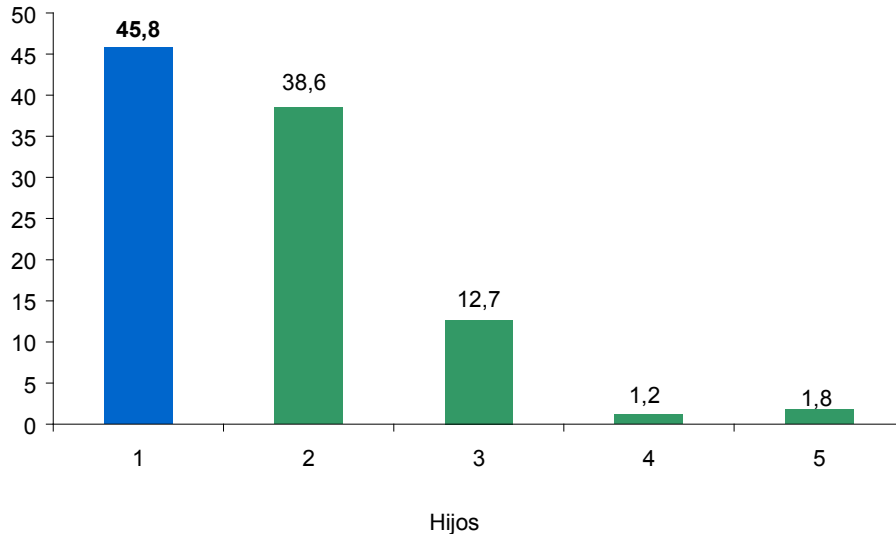
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El siguiente gráfico respalda lo mencionado anteriormente, ya que el número de hijos en el hogar se encuentra directamente relacionado al tamaño de la familia, por lo que se obtiene que la mayoría de hogares declara tener solo un hijo o dos (45,8% y 38,6%, respectivamente) sustentando el hecho que en la ciudad de Chimbote el núcleo familiar es pequeño, posiblemente conformado por los padres y uno o dos hijos. La proporción de hogares con más de 3 hijos es pequeña (15,7%). Es importante

mencionar que la edad promedio de los hijos de las familias chimbotanas es aproximadamente de 11 años.

### Gráfico 5.2 NÚMERO DE HIJOS DE LA FAMILIA

(En porcentaje)



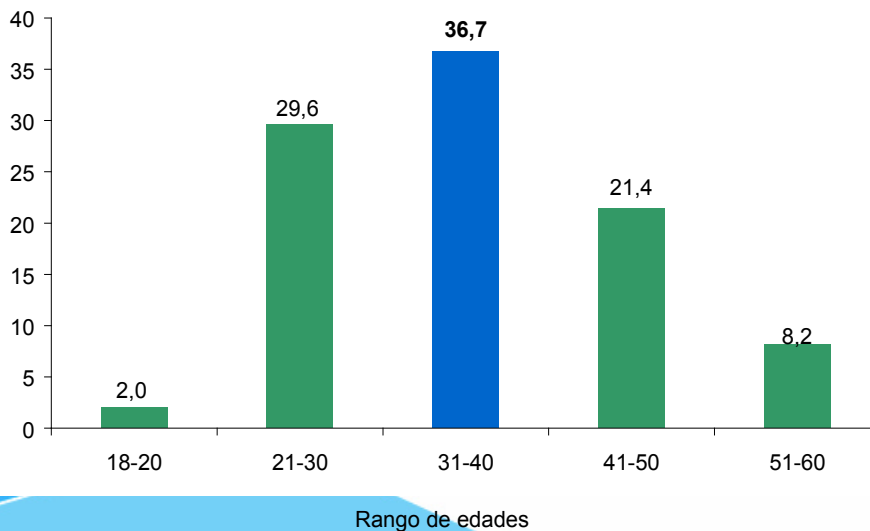
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la mayoría de hogares el jefe de familia y el cónyuge son los responsables de la manutención del hogar y ambos con los que toman las decisiones con respecto a la familia, por ello es importante resaltar las características de estos.

El jefe de hogar chimbotano tiene una edad promedio de 37 años, y su cónyuge 34 años. Como era de esperarse, el rango de edad predominante del jefe de familia de la ciudad de Chimbote se encuentra entre los 31 y 40 años (36,7%), seguido por la proporción de jefes de hogar que manifiestan que su edad se encuentra entre los 21 y 30 años (29,6%), es decir, el jefe de familia chimbotano es preponderantemente joven ya que solo el 8,2% tiene más de 51 años.

### Gráfico 5.3 EDAD DEL JEFE DE HOGAR

(En porcentaje)

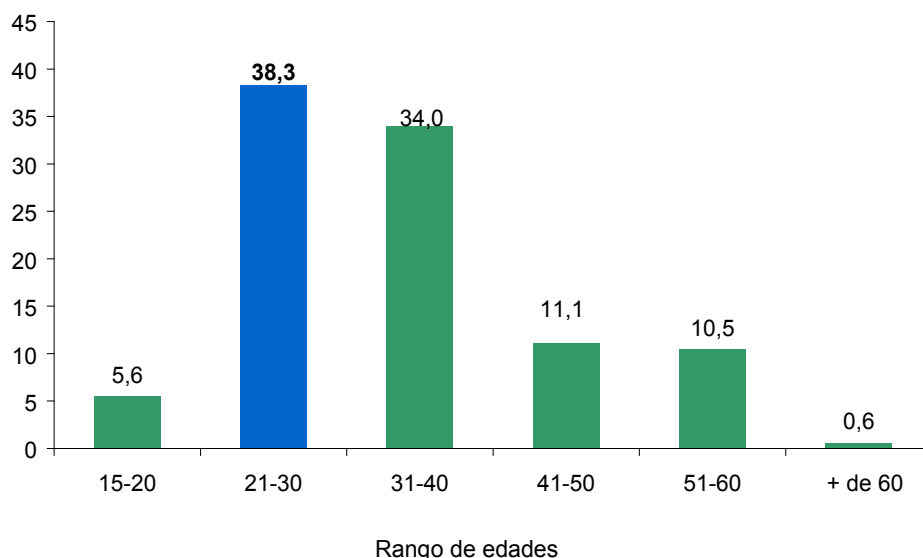


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Con respecto al cónyuge, en la mayoría de los casos las edades oscilan entre los 21 y 30 años (38,3%), seguido por aquellos cónyuges que manifiestan tener entre 31 y 40 años (34%). Cabe resaltar que existe una pequeña proporción de cónyuges cuya edad es mayor a los 60 años (0,6%).

### 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

Actualmente, miles de hogares peruanos solicitan un crédito hipotecario para poder adquirir una vivienda nueva, evaluando diversas opciones de créditos, de tasas, plazos, condiciones, e incluso el tipo de programa habitacional al cual uno desea acceder, este último dependiendo de la inversión que se pretende realizar en la adquisición de la vivienda, para que finalmente se tome la decisión de cual será la mejor alternativa al solicitar un crédito hipotecario.

Es por ello, que el nivel educativo juega un rol importante en esta toma de decisión, ya que usualmente los jefes de hogar y cónyuges con mayor nivel educativo asumen las obligaciones que conlleva un crédito hipotecario de una manera menos adversa. Además, se debe resaltar que el nivel educativo se encuentra directamente relacionado con el NSE, es decir, cuanto mayor sea el NSE donde se encuentre el jefe de familia o su cónyuge, el nivel educativo es mayor.

Bajo este contexto, es necesario 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.

Realizando un análisis del nivel educativo del jefe de familia en la ciudad de Chiclayo (de forma vertical, es decir, al interior de cada NSE), se obtiene que en los tres estratos en estudio la mayoría de demandantes efectivos tiene solo educación secundaria, siendo el NSE D donde se concentra el mayor porcentaje de jefes de hogares con este nivel educativo (B: 43,1%, C: 49,3% D: 61,1%). Por otro lado, el 29,4% de jefes de hogares pertenecientes al NSE B cuenta con educación

universitaria, mientras que esta proporción va disminuyendo a medida que vamos bajando de NSE.

Sin embargo, la proporción de cónyuges con educación secundaria es mayor que el de jefes de familia, en el estrato B el 68,2% cuenta con solo educación secundaria, seguido por aquellos que tienen educación universitaria (22,7%). Si nos vamos al otro extremo, y analizamos el estrato D, la proporción de cónyuges con nivel de secundaria es mayor (73,7%), contando con una pequeña proporción que cuentan con educación universitaria (8,8%).

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

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D
Primaria	3,9	4,1	2,8
Secundaria	43,1	49,3	61,1
Superior no universitario	23,5	17,8	20,8
Superior universitario	29,4	28,8	15,3
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

### Cuadro 5.2 NIVEL EDUCATIVO DEL CÓNYUGE POR NSE (ANÁLISIS VERTICAL)

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D
Primaria	2,3	1,6	8,8
Secundaria	68,2	63,9	73,7
Superior no universitario	6,8	8,2	8,8
Superior universitario	22,7	26,2	8,8
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

De igual manera, utilizando la misma información, pero realizando un análisis horizontal (análisis entre estratos) se obtiene que en los NSE C y D se concentra, en su mayoría, aquellos jefes de hogar y cónyuges que cuentan con un bajo nivel educativo (primaria y secundaria). Mientras que el mayor porcentaje de encuestados que cuentan con una educación universitaria se localizan en los estratos vinculados a un mayor nivel de ingreso, en este caso el NSE B.

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

(En porcentaje)

Nivel	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Primaria	28,6	42,9	28,6	<b>100</b>
Secundaria	21,6	35,3	43,1	<b>100</b>
Superior no universitario	30,0	32,5	37,5	<b>100</b>
Superior universitario	31,9	44,7	23,4	<b>100</b>

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

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

(En porcentaje)

	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Primaria	14,3	14,3	71,4	<b>100</b>
Secundaria	27,0	35,1	37,8	<b>100</b>
Superior no universitario	23,1	38,5	38,5	<b>100</b>
Superior universitario	32,3	51,6	16,1	<b>100</b>

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

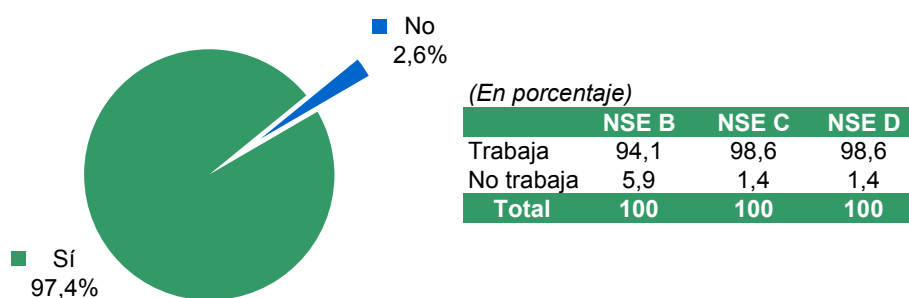
### 5.3. Características laborales del jefe de hogar y su cónyuge

Muchas veces la situación laboral influye en la solicitud de cualquier tipo de crédito hipotecario, así como en el otorgamiento del mismo, es por ello que en esta sección se desarrolla la situación laboral del jefe de hogar y el cónyuge.

Así, en la ciudad de Chimbote el 97,4% de jefes de familia cuentan con una ocupación actualmente, y sólo el 2,6% no trabaja. De manera desagregada, en los estratos C y D la proporción de jefes de familia trabajando actualmente es mayor que en el NSE restante, mostrando este último un mayor porcentaje de desempleo.

**Gráfico 5.5 ¿EL JEFE DE HOGAR TRABAJA ACTUALMENTE?**

(En porcentaje)

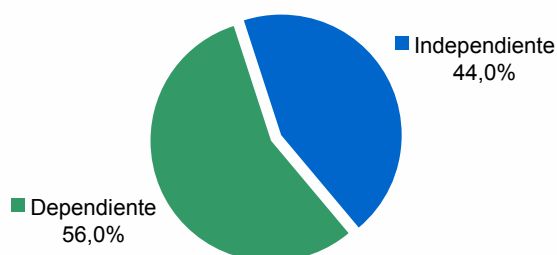


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Del total de jefes de familias que afirman contar con un trabajo actualmente, el 56% trabaja de manera dependiente. Analizando de manera desagregada, la proporción de trabajadores dependientes es mayoritaria en los tres estratos, pero se va haciendo menor conforme vamos bajando de NSE, así, en el estrato B el 60,4% trabajan de manera dependiente, mientras que en el NSE D el 52,1% trabajan bajo la misma modalidad.

**Gráfico 5.6 MODALIDAD DE TRABAJO**

(En porcentaje)



(En porcentaje)

	NSE B	NSE C	NSE D
Dependiente	60,4	56,9	52,1
Independiente	39,6	43,1	47,9
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

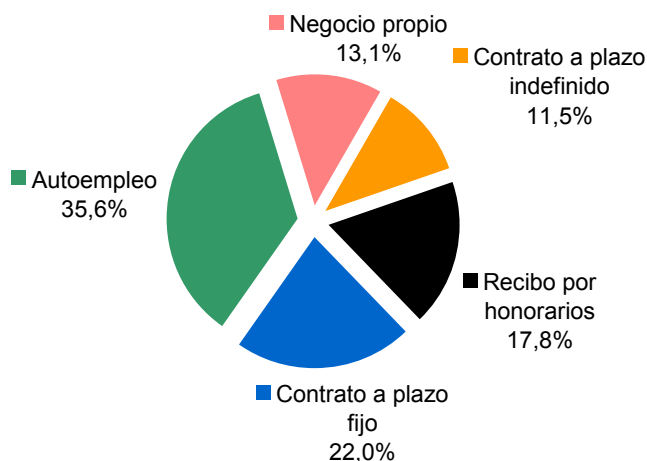
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El siguiente gráfico sostiene lo mencionado anteriormente, ya que el 51,3% de jefes de hogar cuentan con contratos a plazo indefinido, contrato a plazo fijo o recibo por

honorarios, lo que representan la modalidad de trabajo dependiente. Cabe destacar que el 35,6% tienen un autoempleo y el 13,1% cuenta con un negocio propio.

### Gráfico 5.7 RÉGIMEN LABORAL DEL JEFE DE HOGAR

(En porcentaje)

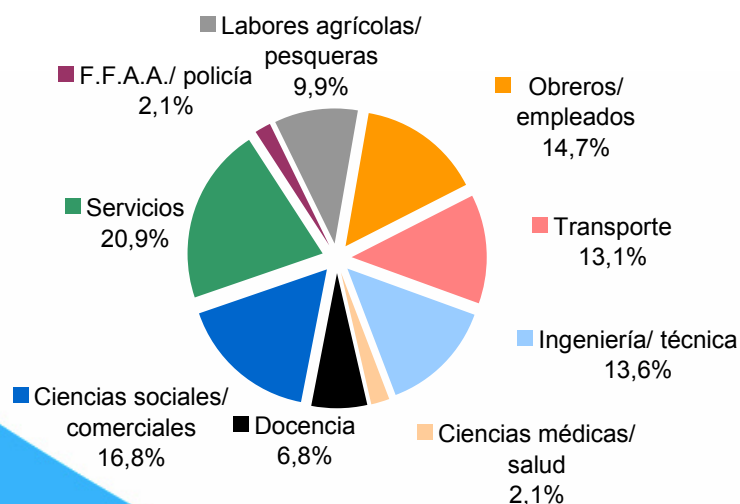


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La ocupación principal del jefe de hogar es muy variada, pero el rubro que destaca es la relacionada a Servicios (20,9%) que incluyen a mecánicos, soldadores, carpinteros, cerrajeros entre otros, seguido por aquellos jefes de familia dedicados al rubro de las Ciencias Sociales y Comerciales (16,8%), es decir a abogados, administradores, comerciantes, etc.. Otras ocupaciones que destacan en la ciudad de Chimbote son los obreros y empleados (14,7%) y los ingenieros y técnicos (13,6%).

### Gráfico 5.8 OCUPACIÓN DEL JEFE DE HOGAR

(En porcentaje)



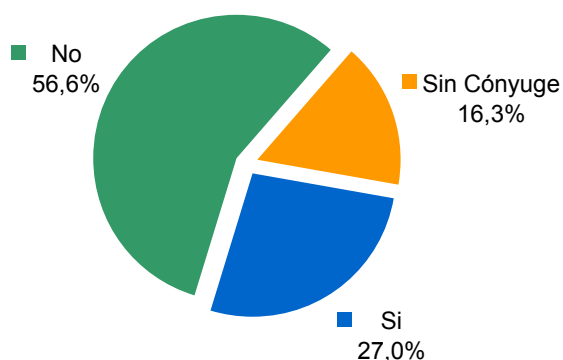
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Finalmente, en cuanto a la situación laboral del cónyuge se puede decir que el 27% de los hogares comparten los gastos familiares entre el jefe de hogar y su cónyuge, ya que este último afirma que se encuentra laborando actualmente, mientras que el

56,6% de cónyuges declaran que no tiene una ocupación actualmente, lo que significa que los gastos del hogar son asumidos por el jefe de familia. Asimismo, en el 16,3% de los casos se observa que los jefes de familia declaran ser personas solas o solteras.

### Gráfico 5.9 ¿EL CÓNYUGE TRABAJA ACTUALMENTE?

(En porcentaje)



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

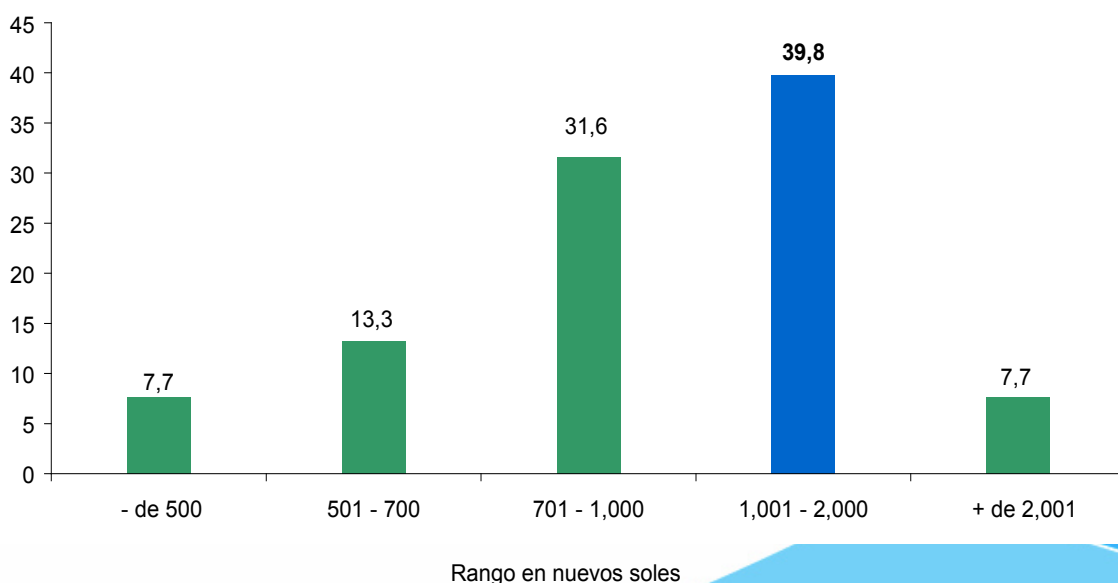
### 5.4. Ingresos y gastos del hogar

A continuación se hace un análisis detallado de los ingresos y la composición de gastos de las familias demandantes efectivas en la ciudad en estudio, así también se muestra la capacidad de pago de un potencial crédito hipotecario por parte de estos hogares.

El ingreso neto familiar del grueso de los hogares demandantes efectivos se encuentra entre los S/. 701 y S/. 2 000 (71,4%). Cabe señalar que dentro de este grupo, el 39,8% declara percibir un ingreso neto familias entre S/. 1 000 y S/. 2 000. Solo el 7,7% de hogares afirman que sus ingresos familiares son mayores que S/. 2 000.

### Gráfico 5.10 INGRESOS MENSUALES CONYUGALES

(En porcentaje)



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

El ingreso promedio neto conyugal en la ciudad de Chimbote es de S/. 1 190 aproximadamente, analizando por estratos, este monto es menor en comparación al ingreso promedio de los NSE B y C (S/. 1 395 y S/. 1 198, respectivamente).

Con respecto al gasto total en el hogar, este, sin incluir el gasto en alquiler bordea los S/. 859, mientras que el gasto total, incluyendo el monto de alquiler, es de S/. 1 019, además, es importante mencionar que el rubro en donde se observa que los hogares de Chimbote gastan más, es en alimentos y bebidas, alquiler y transportes y comunicaciones.

### Cuadro 5.5 PROMEDIO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DEL HOGAR

(En nuevos soles)

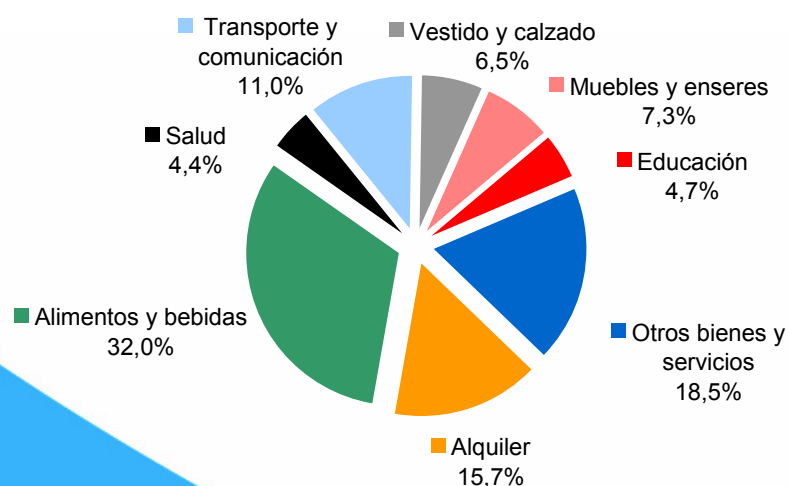
Rubros	NSE B	NSE C	NSE D	Total
Ingreso neto conyugal	1 395	1 198	1 038	1 190
Gastos en el hogar (sin alquiler)	895	873	819	859
Gastos en el hogar (con alquiler)	1 081	1 021	922	1 019
Gasto en alimentos y bebidas	318	337	320	326
Gasto en salud	50	33	55	45
Gasto en transportes y comunicaciones	119	126	94	112
Gasto en vestido y calzado	81	66	56	66
Gasto en muebles y enseres	55	60	99	74
Gasto en educación	56	50	38	48
Gasto en otros bienes y servicios	216	199	157	188
Gasto en alquiler	186	148	103	160

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

El siguiente gráfico sustenta lo mencionado líneas arriba, el gasto en alimentos y bebidas representa el 32% dentro de la composición del gasto del hogar chimbotano y el gasto en alquiler representa el 15,7%, constituyendo estos los rubros más importantes en los gastos de los hogares de la ciudad de Chimbote. Así, los gastos en transporte y comunicaciones y en muebles y enseres (11% y 7,3%, respectivamente), representan el tercer y cuarto lugar en importancia en dicha ciudad.

### Gráfico 5.11 COMPOSICIÓN DEL GASTO DEL HOGAR

(En porcentaje)



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

La capacidad de pago de cada hogar es una característica muy relevante en la adquisición de una vivienda, ya que muestra a que programa habitacional está en la capacidad de acceder, y si está en las condiciones de poder asumir las obligaciones de un crédito hipotecario.

A continuación se observa la capacidad de pago de cada nivel socioeconómico, en el estrato B, el ingreso promedio de los hogares es de 431 dólares, éste monto va disminuyendo de manera que vamos descendiendo de estrato, llegando al NSE D con un ingreso promedio de 321 dólares. Por otro lado, los gastos, sin incluir alquiler, son menores que los ingresos presentados por cada NSE, lo que origina un disponible positivo (US\$ 154, US\$ 100, US\$ 68, respectivamente), el cual promediado con el gasto en alquiler se obtiene un monto que podría ser utilizado para el pago de cuotas de un crédito hipotecario. Es necesario detallar que el valor de las viviendas a las que podrían acceder los demandantes efectivos de cada NSE, según su capacidad de pago, es de 11 800 dólares en el estrato B, 8 200 dólares en el C, y 5 600 dólares en el NSE D (ambos estrato demandarían viviendas que pertenecen al programa Techo Propio).

### Cuadro 5.6 CAPACIDAD DE PAGO DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS POR NSE

(En dólares)

	NSE B	NSE C	NSE D
Ingresos	431	370	321
Gastos	276	270	253
<b>Disponible</b>	<b>154</b>	<b>100</b>	<b>68</b>
Alquiler	57	46	32
<b>Promedio<sup>1/</sup></b>	<b>106</b>	<b>73</b>	<b>50</b>
30% Ingreso	129	111	96

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.

En la ciudad de Chimbote el 24,5% de hogares demandantes efectivos afirman que pagan un alquiler por la vivienda que habitan. Realizando un análisis por NSE, se obtiene que dicha proporción es mucho menor en los estratos bajos, mientras que en el estrato más alto, que en este caso es el NSE B, el 45,1% habitan viviendas alquiladas, así, en los siguientes estratos este porcentaje va disminuyendo, observándose que en el NSE D solo el 9,7% de familias pagan alquiler por su vivienda, esto podría deberse a que dichas familias comparten la vivienda con otro hogar debido a sus bajos recursos económicos, o que habitan viviendas cedidas.

### Gráfico 5.12 HOGARES QUE PAGAN ALQUILER

(En porcentaje)



(En porcentaje)

	NSE B	NSE C	NSE D
Sí	45,1	24,7	9,7
No	54,9	75,3	90,3
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

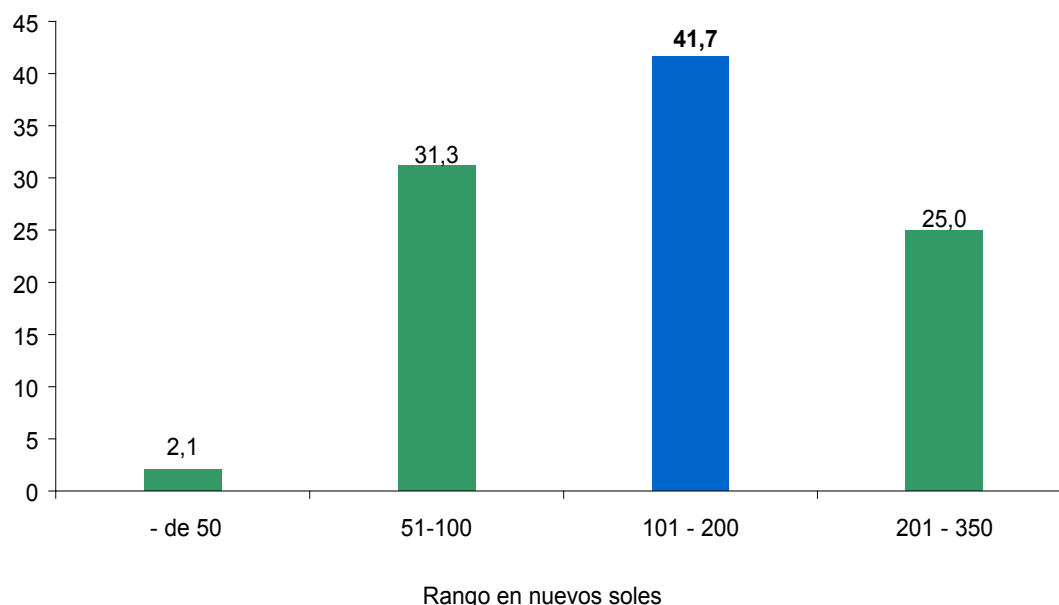
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El monto que pagan los hogares chimbotanos por concepto de alquiler es relativamente bajo, encontrándose el grueso de los demandantes efectivos en el rango que fluctúa entre los 101 y 200 nuevos soles (41,7%), seguido por aquellas familias que declaran pagar un monto de alquiler entre 51 y 100 nuevos soles (31,3%).

Es importante detallar que existe una pequeña pero importante proporción de hogares que pagan menos de 50 soles por dicho concepto (2,1%), además el monto máximo que se paga por este rubro es de 350 nuevos soles.

### Gráfico 5.13 MONTOS PAGADOS EN ALQUILER

(En porcentaje)



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

### 5.5. Ahorro y remesas

El ahorro y las remesas que reciben las familias son aspectos fundamentales a considerar al momento de querer adquirir un crédito hipotecario, por ello, merecen un análisis detallado. Con respecto a la tenencia de ahorros, podría ser crucial en la toma de decisión si adquirir o no una vivienda que se desea, en algunos casos resulta ser un aspecto fundamental para una entidad financiera al momento de decidir si otorgar o no un crédito hipotecario, ya que uno de los requisitos de algunas entidades al momento de otorgar un crédito hipotecario, es contar con un porcentaje mínimo para la cuota inicial, monto que podría ser cubierto con los ahorros.

Por otro lado, la importancia de las remesas ha ido creciendo en los últimos años debido al incremento de la proporción de hogares que reciben remesas del exterior y a nivel nacional. En algunos casos se puede dar que el ingreso neto familiar de algunos no llega al mínimo indispensable para la adquisición de un crédito hipotecario, pero añadiéndole las remesas recibidas por dichos hogares llegan a alcanzar ese mínimo requerido por las entidades bancarias para el otorgamiento de un crédito hipotecario; es por ello que existen productos financieros que permiten a una familia (que recibe remesas) adquirir un crédito hipotecario.

En la ciudad de Chimbote, la cuarta parte de los hogares demandantes efectivos cuentan con ahorros (25%), siendo S/. 1 971 el ahorro promedio en la ciudad.

### Gráfico 5.14 TENENCIA DE AHORROS

(En porcentaje)



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

Las familias pertenecientes al NSE B que tienen ahorros, afirman que cuentan con un ahorro promedio de S/. 4 588, por otro lado los hogares del estrato de menor recursos económicos (NSE D) mencionan que su ahorro promedio se encuentra alrededor de los S/. 857.

### Cuadro 5.7 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DEL AHORRO POR NSE

(En nuevos soles)

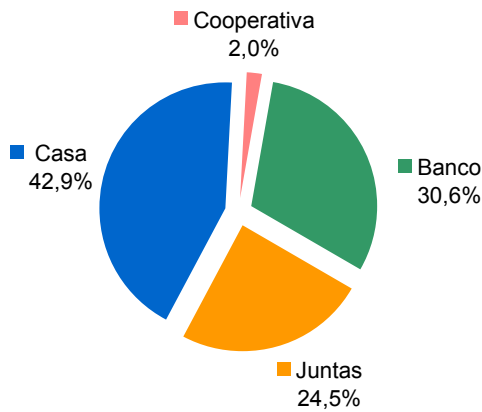
NSE	Promedio	Desviación Estándar	Mínimo	Máximo
B	4 588	11 246,1	20	32 382
C	1 619	1 161,6	300	3 238
D	857	787,1	100	3 000
<b>Total</b>	<b>1 971</b>	<b>5 378,9</b>	<b>20</b>	<b>32 382</b>

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

Con el siguiente gráfico se puede detallar que la mayoría de hogares chimbotanos que ahorran, prefieren mantener dichos ahorros en su propia vivienda (42,9%), mas que mantenerlos en el banco (30,6%), es decir prefieren la modalidad informal de ahorro, ya sea debido al poco conocimiento y/o confianza hacia el sistema bancario. Por otra parte, es necesario mencionar que un significativo porcentaje de familias declaran utilizar las juntas como modalidad de ahorro (24,5%). De manera desagregada se observa que la preferencia por mantener sus ahorros de manera formal (entidad bancaria) es mayoritaria en familias pertenecientes al estrato B, mientras que en el resto de niveles esta proporción es minoritaria.

### Gráfico 5.15 MODALIDAD DE AHORRO

(En porcentaje)



(En porcentaje)

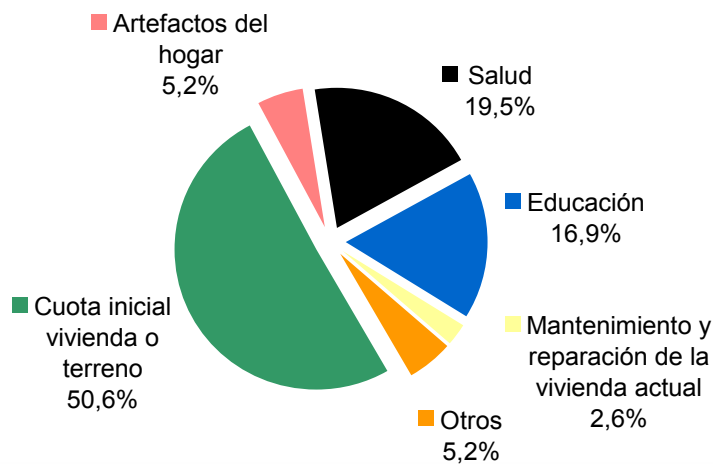
Modalidad	NSE B	NSE C	NSE D
Casa	26,7	50,0	50,0
Banco	46,7	28,6	20,0
Juntas	26,7	14,3	30,0
Cooperativa	0,0	7,1	0,0
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

En cuanto al destino del ahorro, la mayoría usarían sus ahorros para la cuota inicial de una vivienda o terreno (50,6%), seguido por el rubro salud con una participación de 19,5% y por educación (16,9%).

### Gráfico 5.16 DESTINO DEL AHORRO

(En porcentaje)



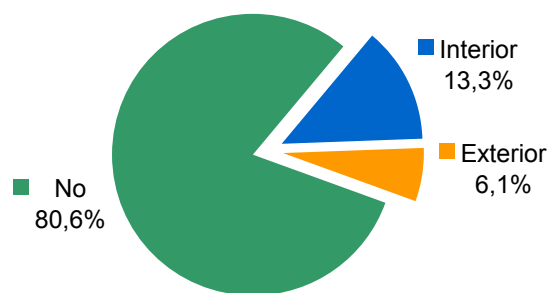
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Como se mencionó líneas arriba, las remesas recibidas por un hogar pueden provenir del exterior o del interior del país, en este caso específico de la ciudad de Chimbote, sólo el 19,4% recibe remesas, distribuido de la siguiente forma; 13,3% recibe del interior del país y el 6,1% restante del exterior.

Es importante mencionar que los hogares que declaran recibir remesas, perciben en promedio un monto de S/. 426 mensual.

### Gráfico 5.17 ¿RECIBE REMESAS?

(En porcentaje)

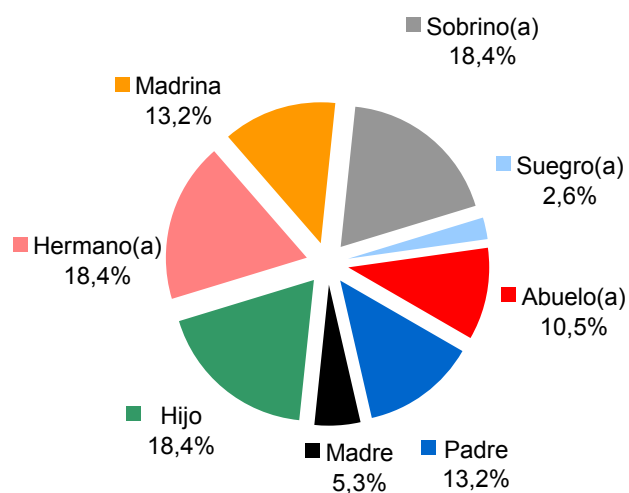


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

En la mayoría de los casos, estas remesas son enviadas por un hijo, hermano o sobrino(a) con una representatividad de 18,4%, respectivamente, seguido por aquellos hogares cuyas remesas son enviadas por el padre o una madrina (13,2%, respectivamente).

### Gráfico 5.18 PERSONAS QUE ENVÍAN LAS REMESAS

(En porcentaje)



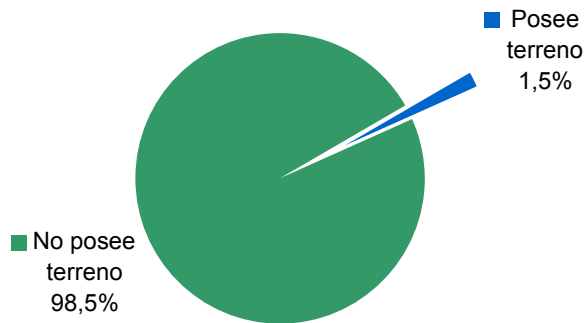
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

## 5.6. Propiedad del Terreno

El 98,5% de los demandantes efectivos de la ciudad de Chimbote afirma no ser propietario de algún terreno, existiendo solo un 1,5% de hogares que sí poseen uno.

### Gráfico 5.19 POSESIÓN DE TERRENO

(En porcentaje)



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

La totalidad de los terrenos que posee el 1,5% de las familias chimbotanas se encuentran ubicados en la misma ciudad; 66,7% de ellos se ubica en el distrito de Chimbote y el 33,3% restante en el distrito de Nuevo Chimbote.

### Gráfico 5.20 UBICACIÓN DE LOS TERRENOS

(En porcentaje)



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

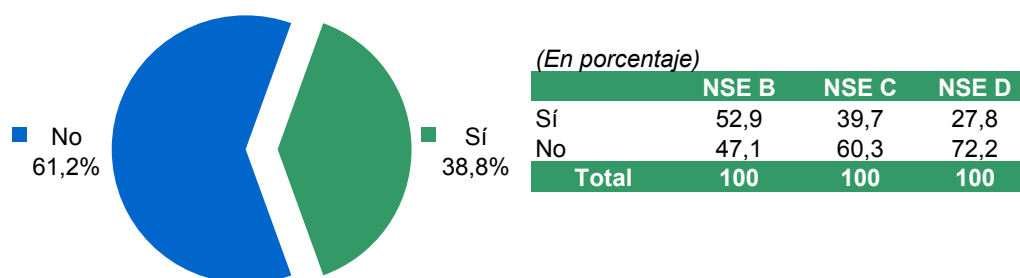
## 5.7. Conocimiento del crédito hipotecario

En relación al conocimiento del crédito hipotecario, es resaltante la poca proporción de hogares chimbotanos que afirman saber lo que es un crédito hipotecario (38,8%), mientras que la gran mayoría no tiene conocimiento de ello (61,2%).

En el NSE B el porcentaje de familias que conocen el sistema del crédito hipotecario es mayor (52,9%) en relación al resto de hogares pertenecientes a los otros estratos. De esta manera, en el NSE C y D, sólo el 39,7% y 27,8%, respectivamente, conoce el crédito hipotecario, una posible causa de ello sería que en la ciudad se cuenta con un deficitario acceso a los medios de comunicación que le permitirían poder informarse acerca del crédito hipotecario, y la falta de acercamiento por parte de las entidades bancarias hacia las familias chimbotanas.

### Gráfico 5.21 CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

(En porcentaje)

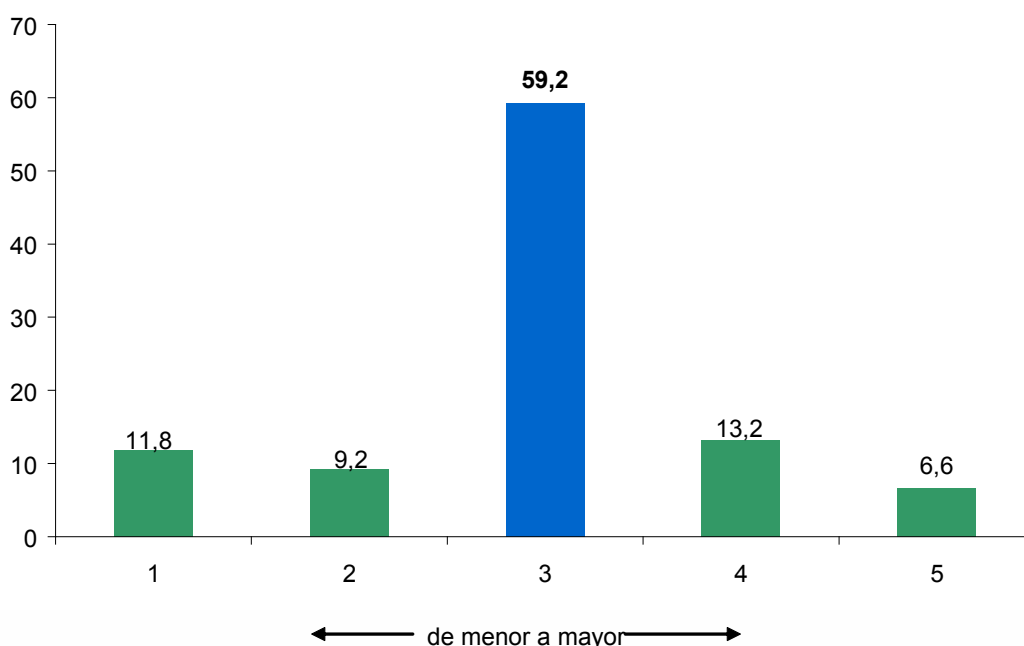


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Del total de familias que declaran tener conocimiento del sistema del crédito hipotecario, el 80,2% conoce medianamente, o tiene un conocimiento mínimo acerca de ello, sólo el 6,6% afirma que sabe muy bien lo que es un crédito hipotecario.

### Gráfico 5.22 NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

(En porcentaje)



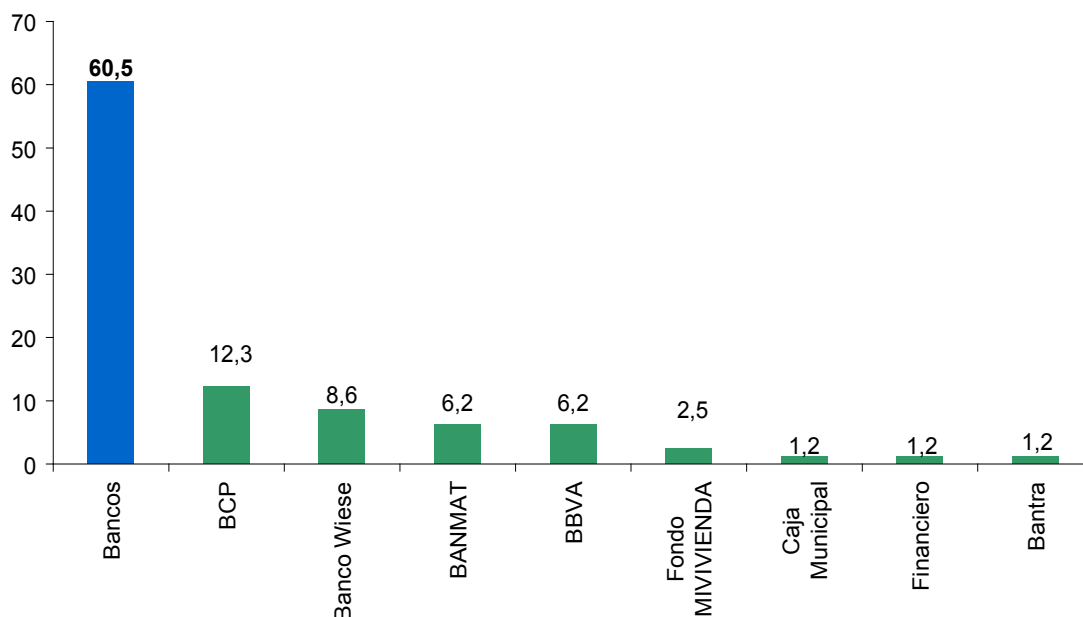
Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por otro lado, entre las instituciones otorgadoras de créditos hipotecarios que manifiestan conocer los demandantes efectivos que respondieron que si conocen lo que es un crédito hipotecario, destaca los bancos en general (60,5%), seguido por el Banco de Crédito con una participación de 12,3%, Banco Wiese (ahora Scotiabank) (8,6%), BANMAT y el Banco Continental con una participación de 6,2%, respectivamente.

Cabe resaltar que Fondo MIVIVIENDA (2,5%) fue mencionado como entidad otorgadora de créditos hipotecarios por los hogares chimbotanos, aclarando que dicha institución no otorga ningún tipo de crédito pero se encuentra ligado y participa de manera activa en el mercado.

## Gráfico 5.23 INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE BRINDAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONOCIDAS

(En porcentaje)



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

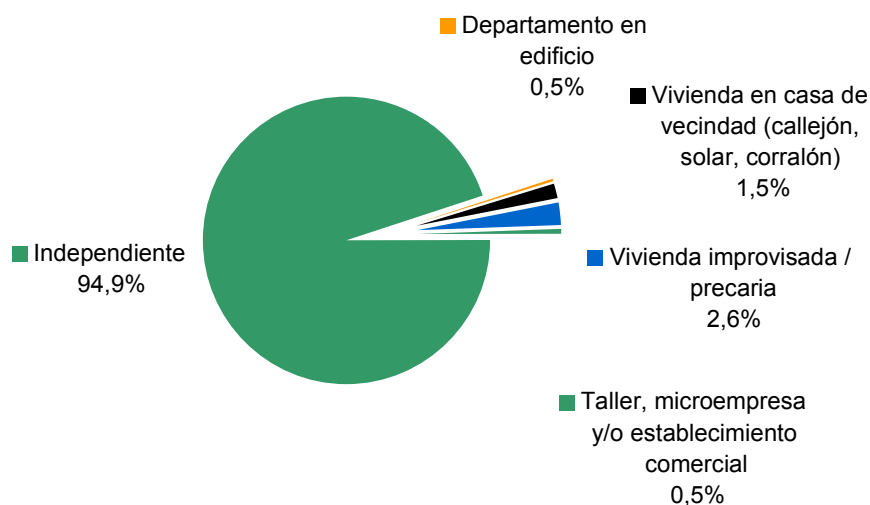
### 5.8. Vivienda

Finalmente, en este último apartado se detalla las características tanto de la vivienda actual como de la vivienda que desean adquirir los demandantes efectivos; para el primer caso, se analiza el tipo de vivienda y el grado de satisfacción en relación a ella, y para el segundo caso, se menciona el distrito en donde le gustaría habitar su nueva vivienda, así como la extensión deseada de la misma y el número de ambientes requeridos en la vivienda ideal.

En este sentido, el 94,9% de familias habitan en una vivienda independiente, seguido por la vivienda improvisada o precaria (2,6%), siendo considerada esta última categoría, como vivienda no destinada para la habitación humana. El departamento en edificio es una categoría de vivienda poco utilizada por los hogares chimbotanos (0,5%).

### Gráfico 5.24 CATEGORÍA DE LA VIVIENDA ACTUAL

(En porcentaje)

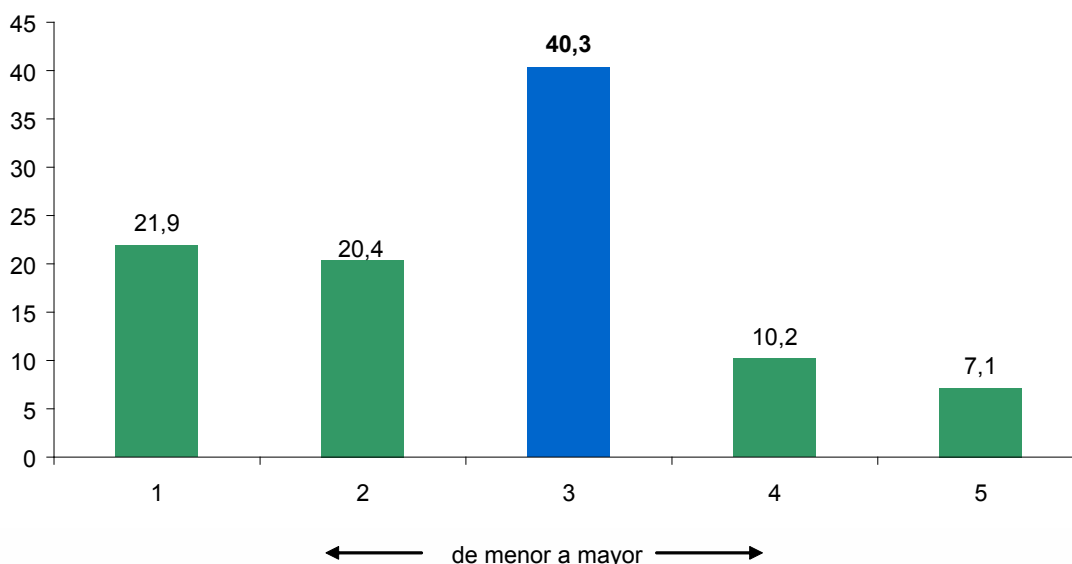


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

El 40,3% de familias declara sentirse medianamente satisfecha con su vivienda actual, mientras que el 42,3% se encuentra insatisfecho (1 y 2) con su actual vivienda, en contraste, el 17,3% de familias afirma sentirse satisfecha (4 y 5) con la vivienda que habita actualmente.

### Gráfico 5.25 NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL

(En porcentaje)

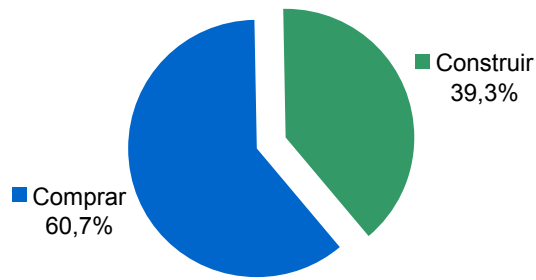


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por otro lado, el 60,7% de hogares que tiene la intención de adquirir una vivienda prefiere comprar una vivienda nueva antes que construirla (39,3%).

### Gráfico 5.26 INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR

(En porcentaje)

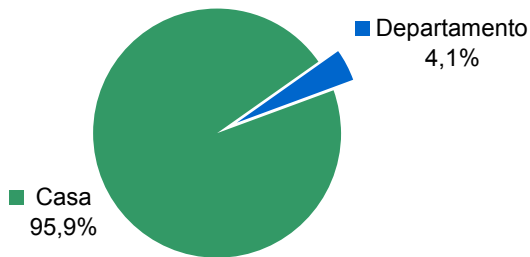


Fuente y Elaboración: Investigación y Desarrollo – Fondo MIVIVIENDA S.A.

La preferencia por los demandantes efectivo en la ciudad de Chimbote por adquirir una vivienda de tipo horizontal (casa) en lugar que un departamento es notoria (95,9%). En el NSE C la preferencia por el tipo de vivienda casa es mayor (98,6%) con respecto a los demás estratos, dejando sólo una pequeña proporción de familias que desean adquirir un departamento (1,4%). Esto nos indica que las familias chimbotanas desean adquirir una nueva vivienda pero sin cambiar el tipo de ella (casa independiente).

### Gráfico 5.27 TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA

(En porcentaje)



(En porcentaje)

Tipo	NSE B	NSE C	NSE D
Casa	94,1	98,6	94,4
Departamento	5,9	1,4	5,6
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Realizando un análisis en relación a la modalidad de financiamiento que los demandantes efectivos escogerían al momento de querer adquirir una vivienda nueva, el 81,6% contestó que financiarían la adquisición de su vivienda nueva a través de un crédito hipotecario, mientras que el 17,3% prefiere pagar al contado su vivienda nueva, y solo el 1% lo haría a través de otros tipos de modalidades, ya sea por medio de familiares o amigos, o a través del centro de trabajo.

## Gráfico 5.28 MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO

(En porcentaje)



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

Para poder direccionar la oferta inmobiliaria es sumamente importante conocer que distritos son aquellos en donde los demandantes efectivos les gustarían o preferirían vivir. La mayoría de hogares del NSE B y C desean vivir en la ciudad misma, preferentemente en el distrito de Nuevo Chimbote (60,8% y 50,7%, respectivamente), seguido por el distrito de Chimbote. En el estrato B, sólo el 2% quisiera vivir en Lima y en el estrato C, el 2,7% de familias desearían vivir en el distrito de Trujillo, es decir tienen preferencias por distritos fuera de la región Ancash. Por otro lado, en el NSE D, el 48,6% desearían tener ubicada su nueva vivienda en el distrito de Chimbote y el 47,2% en el distrito de Nuevo Chimbote, el distrito de Moquegua, ubicado fuera de la región de Ancash, es preferido por el 1,4% de las familias chimbotanas correspondiente a este último estrato.

## Cuadro 5.8 DISTRITOS DE PREFERENCIA

(En porcentaje)

Distritos	NSE B	NSE C	NSE D
Nuevo Chimbote (Ancash)	60,8	50,7	47,2
Chimbote (Ancash)	37,3	46,6	48,6
Trujillo (La Libertad)	0,0	2,7	0,0
Casma (Ancash)	0,0	0,0	1,4
Santa (Ancash)	0,0	0,0	1,4
Lima	2,0	0,0	0,0
Moquegua	0,0	0,0	1,4
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

Por último, al comparar la vivienda actual de los demandantes efectivos con su vivienda ideal, se observa en los NSE con mayores recursos económicos (NSE B y C) una preferencia por una vivienda nueva con una mayor extensión comparada a su vivienda actual, e igual número de ambientes. Caso contrario sucede en el estrato D, en donde se muestra que las familias prefieren una mayor comodidad, es decir desean mayor número de ambientes en un espacio un poco más reducido, como se demuestra en el siguiente cuadro.

**Cuadro 5.9 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL FRENTE A LA VIVIENDA IDEAL POR NSE**

Características	NSE B	NSE C	NSE D
<b>Vivienda Actual</b>			
Área construida (m <sup>2</sup> )	107,3	110,0	141,2
Baños	2	1	1
Dormitorios	4	4	3
Ambientes	6	6	5
<b>Vivienda Ideal</b>			
Terreno (m <sup>2</sup> )	122,7	131,6	119,5
Área construida (m <sup>2</sup> )	133,8	120,5	110,4
Baños	2	2	2
Dormitorios	4	4	3
Ambientes	6	6	6

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

## Conclusiones

- La ciudad de Chimbote, capital de la región Ancash, alberga a 328 983 habitantes, cuya cifra representa el 83% a nivel provincial, y el 30,9% a nivel regional. Su densidad es 178 habitantes por Km<sup>2</sup>.
- Según el XI Censo nacional de población y VI de vivienda realizado por el INEI en el año 2007, se encontró que la población en la ciudad de Chimbote es predominantemente joven. El grueso de la población se concentra entre los 5 y 34 años. Asimismo, esta población está uniformemente distribuida, el 50,4% de la población total es de género femenino y el 49,6% es masculino.
- El PBI de la región Ancash constituye el 3,3% del PBI nacional. Los sectores más importantes son pesca y minería. A pesar de ello, existen otros sectores relevantes que son considerados en el valor bruto de la producción.
- La cobertura del servicio de agua potable en la ciudad de Chimbote presenta niveles superiores al 91%, mientras que el servicio de alcantarillado alcanza superar el 87%, mostrando cierto grado de déficit en este servicio. Por otro lado, la energía eléctrica es cubierta al 79,7% de la población.
- Al cierre del 2007, las colocaciones de los productos MIVIVIENDA tuvieron una participación de 29% del total de créditos hipotecarios con tendencia fluctuante. Esto muestra que se necesita mayor difusión de los beneficios de los productos MIVIVIENDA así como la mayor dinámica en el mercado hipotecario e inmobiliario.
- Las viviendas en la ciudad de Chimbote cuentan con 4 ambientes, en promedio. En estas viviendas prevalece la exclusividad por hogar, mientras que los hogares allegados representan el 5,9% del total.
- En general, los hogares en la ciudad de Chimbote habitan en una casa propia independiente. El 7,7% de estas viviendas son alquiladas. En promedio, las viviendas presentan un alto grado de precariedad. Los materiales que predominan en las paredes de las viviendas es el ladrillo o bloque de cemento (73,8%) y las esteras (14,4%), y en los pisos prevalece el cemento (57%) y la tierra (27,1%).
- En las viviendas de la ciudad de Chimbote, el acceso al servicio de agua y alumbrado también son deficitarios. El 86,4% de las viviendas cuentan con acceso al agua por red pública, mientras que el servicio eléctrico en la ciudad es cubierto al 86,6%. Adicionalmente, el 80,8% tiene acceso a eliminación de excretas por red pública y un 4,5% no tiene ningún tipo de acceso a este servicio.
- La ciudad de Chimbote concentra un total de 79 049 hogares, de los cuales, el 75,9% de ellos se encuentra dentro de los niveles socioeconómicos (NSE) de interés (5,3% en el B, 27,1% en el NSE C y 43,5% en el D).
- La demanda potencial por vivienda nueva (hogares no propietarios) es 15 646 hogares (26,1%) que se distribuyen de la siguiente manera: 835 familias en el segmento B, 6 302 en el C y 8 509 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 los 2 años, es 7 577 hogares, el cual representa el 48,4% del total de hogares no propietarios. El total de hogares demandantes efectivos incluye a las familias allegadas que no eran consideradas en la metodología anterior.
- En la ciudad de Chimbote, estos hogares están conformados por 3 y 4 miembros y presentan núcleos familiares pequeños con 1 o 2 hijos en promedio. La edad promedio del jefe de hogar es 37 años y la del cónyuge es 34 años.
- Más del 95% de los jefes de hogar trabaja y el 56% de estos lo hace de forma dependiente. Asimismo, el grueso de los ingresos de estos demandantes efectivos de vivienda se encuentran entre los S/. 701 y S/. 2 000 nuevos soles. Sólo un 7,7% de los demandantes efectivos afirma percibir ingresos superiores a S/. 2 000 nuevos soles.
- El alquiler, al parecer no es un rubro de relevancia como en otras ciudades, pues sólo el 15,7% de familias manifiesta pagar alquiler por la vivienda que habita.
- El 25% de hogares demandantes efectivos manifiesta contar con ahorros. El promedio de los ahorros de los hogares demandantes es S/. 1 971. De estos ahorros, el 50,6% serían destinados a la adquisición de una vivienda, dado que un 42,3% de los hogares afirma sentirse insatisfecho con su vivienda actual.
- El tipo de vivienda preferida en la ciudad de Chimbote es la casa (95,9%) y el destino de preferencia para la adquisición de la vivienda nueva son en primer lugar, el distrito de Nuevo Chimbote y en segundo, el distrito de Chimbote.

## Bibliografía

- BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ. (2007) Informes de coyuntura y estadística de Ancash - Síntesis mensual de Ancash. Varios números.
- Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA (2005) Vivienda social: Estudio de mercado de Lima.
- FONDO MIVIVIENDA S.A. (2006). Estudio de mercado de la vivienda social en Lima.
- <http://www.asocem.com.pe>
- <http://www.epschavin.com>
- <http://www.sedachimbote.com.pe>
- <http://www.inei.gob.pe>
- <http://www.minem.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.





## 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 ?

m<sup>2</sup>

999 No sabe

3 ¿Cuándo compró el terreno?

MES     AÑO    Invasión    99

4 Ubicación del terreno

DISTRITO                                      CIUDAD

URB. \_\_\_\_\_

## III. CARACTERÍSTICAS 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?

Sí                      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  *(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/.  USS

26 ¿Cómo ahorran?

1 Banco

2 Juntas → ¿De cuantos meses?

3 Casa

4 Otros  *(Especificar)*

27 ¿Cuánto de ahorro tienen?

S/.  USS

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 vivienda actual	1	2
6 Otros <input type="text"/> <i>Especificar</i>	1	2

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

Exterior

1 Sí 2 No (>>31)

Interior

30a ¿Quién le envía el dinero?

1 Padre 4 Hijo

2 Madre 5 Hermano

3 Cónyuge 6 Otros  *(Especificar)*

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

Ciudad  País

30c ¿Con qué periodicidad recibe el dinero?

1 Mensual 4 Semestral

2 Bimensual 5 Anual

3 Trimestral 6 Otro:

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

USS  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 N° 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/.  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        | 4 Declaración jurada de impuestos |
| 2 Recibos por honorarios | 5 Libreta de ahorro hipotecaria   |
| 3 Facturas               | 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 N° 2** (donde 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 construida de la vivienda aproximadamente?

1 Sí \_\_\_\_\_ 2 No (>>> 50)

49a Área construida estimada  m<sup>2</sup>

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 Kerosene, petróleo o gas
- 3 Vela
- 4 Otro ¿cuál? \_\_\_\_\_

57 ¿Qué material predomina en las paredes exteriores de la 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, terrazos 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 desagüe	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 Comisaría		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/condominio 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	
	1	2	3	4	5	Si	No
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?

Si 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?

Si 1 No 2 (>>71)

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

Si 1 No 2 (>>71)

70b ¿Sabe cuántos metros puede ocupar la construcción?

Si 1 ¿Cuántos?  m<sup>2</sup> No 2

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

Si 1 (>>71) No 2

70d ¿Planea hacerlas?

Si 1 No 2



## Índice de gráficos

Gráfico 1.1 DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE DE LA REGIÓN.....	5
Gráfico 1.2 SUEPERFICIE DE LA CIUDAD.....	5
Gráfico 1.3 POBLACIÓN.....	6
Gráfico 1.4 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL DE LA CIUDAD.....	6
Gráfico 1.5 TASA ANUAL DE CRECIMIENTO INTERCENSAL DE LA REGIÓN.....	7
Gráfico 1.6 POBLACIÓN ESTIMADA POR RANGO DE EDADES EN LA CIUDAD.....	7
Gráfico 1.7 PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN EN EL PBI TOTAL.....	8
Gráfico 1.8 PBI DE LA REGIÓN.....	9
Gráfico 1.9 PBI POR ACTIVIDADES PRINCIPALES.....	10
Gráfico 1.10 VENTA DE CEMENTO EN LA REGIÓN.....	12
Gráfico 1.11 PRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA EPS.....	14
Gráfico 1.12 COEFICIENTE DE ELECTRIFICACIÓN EN LA REGIÓN.....	15
Gráfico 2.1 DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS (CH)1/ Y PRODUCTOS MIVIVIENDA (PMV).....	18
Gráfico 2.2 PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN CRÉDITOS HIPOTECARIOS.....	18
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 ¿CUENTAN CON ALUMBRADO ELÉCTRICO?.....	27
Gráfico 3.7 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS.....	28
Gráfico 4.1 DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDAS NUEVAS.....	33
Gráfico 4.2 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS NUEVAS.....	34
Gráfico 4.3 DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDAS NUEVAS SIN CONSIDERAR FAMILIAS ALLEGADAS.....	34
Gráfico 4.4 CURVA DE DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS.....	35
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 MODALIDAD DE TRABAJO.....	44
Gráfico 5.7 RÉGIMEN LABORAL DEL JEFE DE HOGAR.....	45
Gráfico 5.8 OCUPACIÓN DEL JEFE DE HOGAR.....	45
Gráfico 5.9 ¿EL CÓNYUGE TRABAJA ACTUALMENTE?.....	46
Gráfico 5.10 INGRESOS MENSUALES CONYUGALES.....	46
Gráfico 5.11 COMPOSICIÓN DEL GASTO DEL HOGAR.....	47
Gráfico 5.12 HOGARES QUE PAGAN ALQUILER.....	48
Gráfico 5.13 MONTOS PAGADOS EN ALQUILER.....	49
Gráfico 5.14 TENENCIA DE AHORROS.....	50
Gráfico 5.15 MODALIDAD DE AHORRO.....	51
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 UBICACIÓN DE LOS TERRENOS.....	53
Gráfico 5.21 CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.....	54
Gráfico 5.22 NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.....	54
Gráfico 5.23 INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE BRINDAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONOCIDAS.....	55
Gráfico 5.24 CATEGORÍA DE LA VIVIENDA ACTUAL.....	56
Gráfico 5.25 NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL.....	56
Gráfico 5.26 INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR.....	57
Gráfico 5.27 TIPO DE VIVIENDA PREFERIDA.....	57
Gráfico 5.28 MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO.....	58

## Índice de cuadros

Cuadro 1.1 SUPERFICIE DE LA REGIÓN ANCASH <sup>1/</sup> .....	4
Cuadro 1.2 POBLACIÓN Y DENSIDAD POR DISTRITO.....	6
Cuadro 1.3 POBLACIÓN POR GÉNERO Y GRANDES GRUPOS ETÁREOS DE LA CIUDAD.....	8
Cuadro 1.4 PBI DE LA REGIÓN POR SECTORES ECONÓMICOS, 2006.....	9
Cuadro 1.5 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN DE LA REGIÓN.....	10
Cuadro 1.6 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.....	10
Cuadro 1.7 PRODUCCIÓN PESQUERA.....	11
Cuadro 1.8 VALOR BRUTO DE LA PRODUCCIÓN MANUFACTURERA.....	11
Cuadro 1.9 DESPACHOS DE CEMENTO EN LA REGIÓN.....	12
Cuadro 1.10 INDICADORES DE GESTIÓN DE AGUA Y ALCANTARILLADO POR ENTIDAD PRESTADORA.....	13
Cuadro 1.11 INDICADORES DE ELECTRIFICACIÓN A NIVEL REGIONAL.....	15
Cuadro 1.12 CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y PARTICIPACIÓN A NIVEL REGIONAL.....	16
Cuadro 3.1 INDICADORES HABITACIONALES POR DISTRITO.....	21
Cuadro 3.2 TIPO DE VIVIENDA POR DISTRITO.....	22
Cuadro 3.3 RÉGIMEN DE PROPIEDAD 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. ¿CUENTAN CON ALUMBRADO ELÉCTRICO?, POR DISTRITO.....	28
Cuadro 3.8 ACCESO A ELIMINACIÓN DE EXCRETAS POR DISTRITO.....	29
Cuadro 4.1 HOGARES EN CHIMBOTE POR NSE.....	30
Cuadro 4.2 HOGARES PROPIETARIOS Y NO PROPIETARIOS EN LA MUESTRA DE LA CIUDAD DE CHIMBOTE.....	32
Cuadro 4.3 EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA POR NSE.....	35
Cuadro 4.4 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE B SEGÚN RANGO DE PRECIOS.....	36
Cuadro 4.5 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE C SEGÚN RANGO DE PRECIOS.....	37
Cuadro 4.6 DEMANDA EFECTIVA POR VIVIENDAS NUEVAS DEL NSE D SEGÚN RANGO DE PRECIOS.....	38
Cuadro 5.1 NIVEL EDUCATIVO DEL JEFE DE HOGAR POR NSE (ANÁLISIS VERTICAL).....	43
Cuadro 5.2 NIVEL EDUCATIVO 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).....	43
Cuadro 5.5 PROMEDIO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DEL HOGAR.....	47
Cuadro 5.6 CAPACIDAD DE PAGO DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS POR NSE.....	48
Cuadro 5.7 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DEL AHORRO POR NSE.....	50
Cuadro 5.8 DISTRITOS DE PREFERENCIA.....	58
Cuadro 5.9 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL FRENTE A LA VIVIENDA IDEAL POR NSE.....	59

