



PERFIL DEL DEMANDANTE DEL PROGRAMA TECHO PROPIO



Techo Propio

Mayo, 2005





El Programa Techo Propio

- Se orienta a facilitar el acceso de familias de bajos ingresos a una vivienda digna, segura y con servicios básicos
 - de acuerdo a sus posibilidades económicas, y
 - brindando el subsidio denominado Bono Familiar Habitacional (BFH)





LIMA





Demanda potencial

DEMANDA POTENCIAL
(290 mil viviendas demandadas)

	B	NSE C	D	TOTAL
Demanda Potencial (DP)	26,978	80,664	182,566	290,207
Proporcion en el NSE	8.6%	15.8%	27.6%	19.6%
Proporcion en la DP	9.3%	27.8%	62.9%	100.0%

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

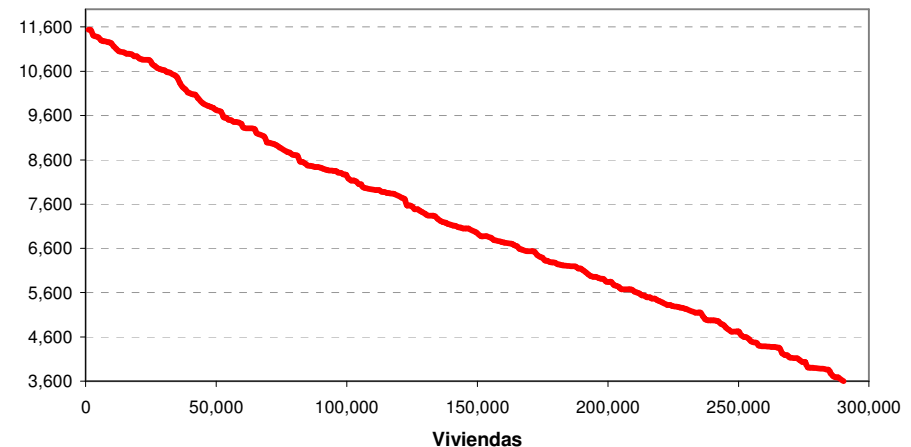
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

En este sentido, El 20% del total de hogares de la ciudad, potencialmente demandarían una vivienda como las financiadas por el programa Techo Propio.

La demanda potencial de Techo Propio en Lima asciende a 290.2 mil viviendas aproximadamente. Siendo más alta en el NSE C.

DEMANDA POTENCIAL
(290 mil viviendas demandadas)

Precio en US\$



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA





Demanda Efectiva

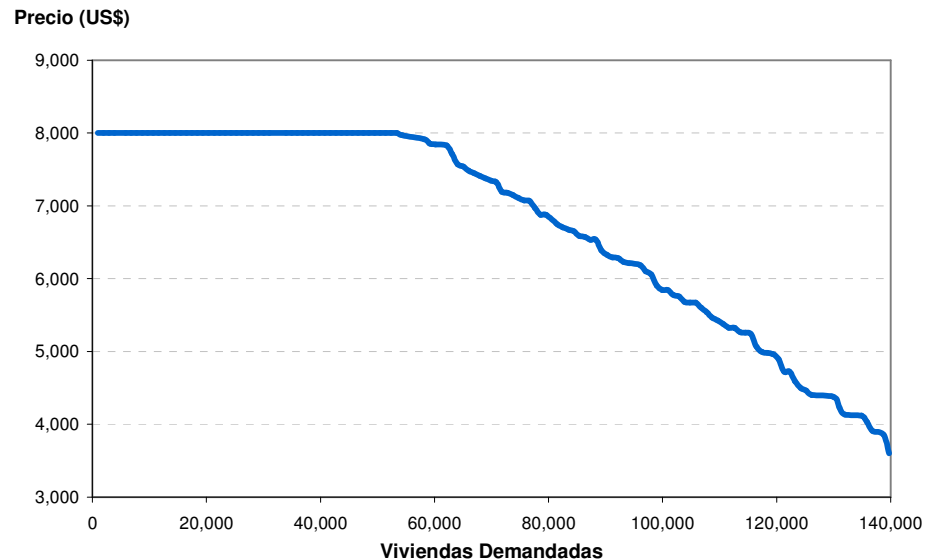
DEMANDA EFECTIVA
(139 mil viviendas demandadas)

	NSE			TOTAL
	B	C	D	
Demanda Efectiva (DE)	14,430	38,616	86,719	139,764
Proporcion en el NSE	4.6%	7.6%	13.1%	9.4%
Proporcion en la DE	10.3%	27.6%	62.0%	100.0%

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

DEMANDA EFECTIVA
(139 mil viviendas demandadas)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Por su parte, la demanda efectiva de viviendas financiadas por Techo Propio en Lima alcanza un número de 139.8 mil viviendas.

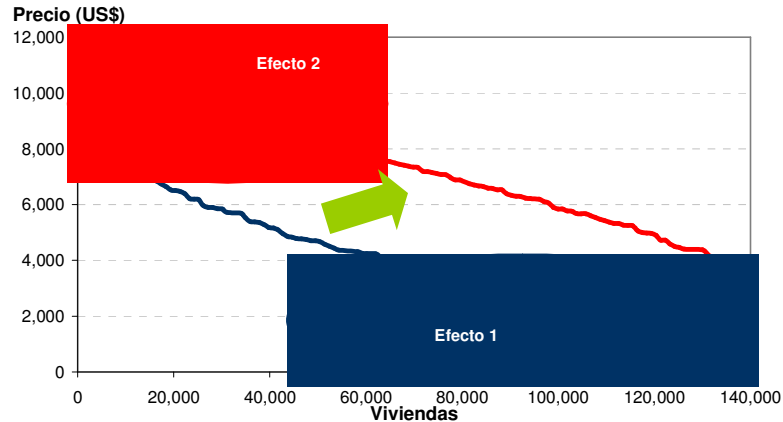
De esta forma, el 9.4% de los hogares limeños demanda una vivienda como las financiadas por el programa. El precio de las viviendas oscila entre US\$ 4 mil y US\$ 8 mil.





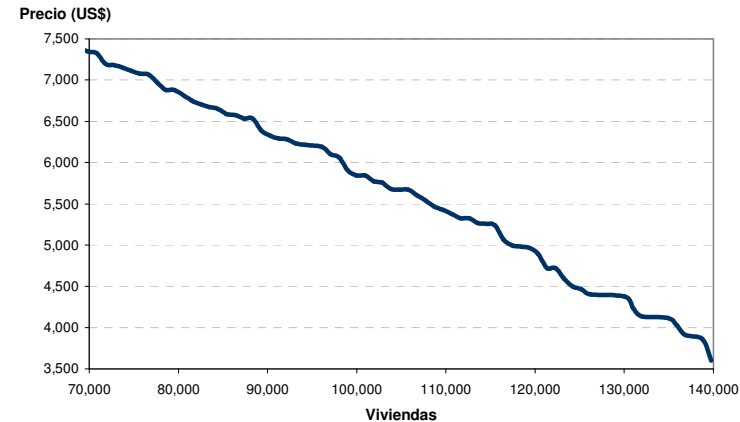
Efectos del BFH

EFFECTO DEL BFH SOBRE LA DEMANDA



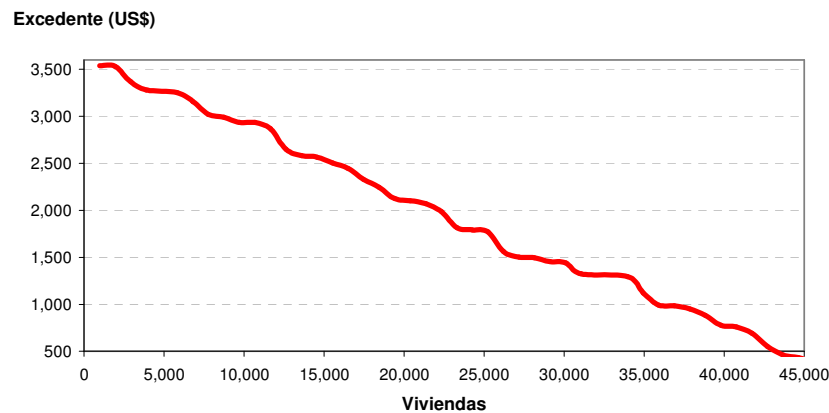
Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

EFFECTO (1) AMPLIACIÓN DE LA DEMANDA
(75 mil viviendas más)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

EFFECTO (2) GENERACIÓN DEL EXCEDENTE



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Con la introducción del Programa Techo Propio y el sistema del Bono Familiar Habitacional (BFH) se generaron 75 mil viviendas adicionales, y un excedente del consumidor de US\$ 89'952,105.





Lima

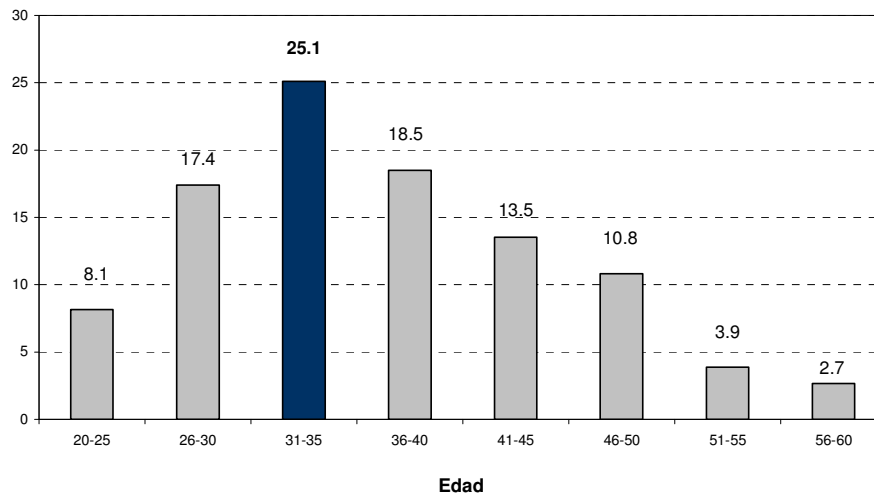
- Características demográficas
- Rasgos laborales
- Ingresos y gastos
- Ahorro
- Conocimiento del Crédito Hipotecario
- Características de la vivienda





Edad

EDAD DEL JEFE DE HOGAR
(En %)

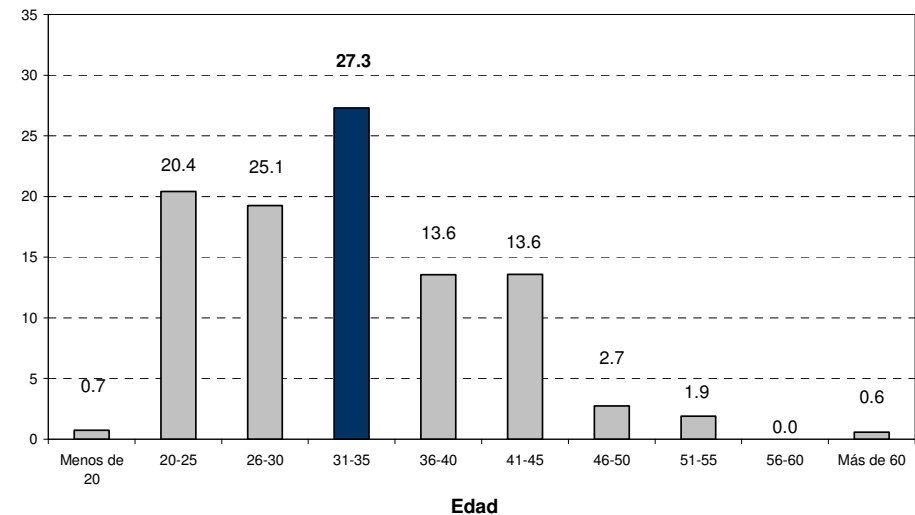


Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Por su parte, la edad de los cónyuges se concentra en el rango de 20 a 35 (73%), siendo mayor dicha concentración de personas entre los 31 y 35 años.

La edad de los jefes de hogar en la ciudad de Lima se concentra principalmente en el rango de 26 a 40 años (61%). Y específicamente entre 31 y 35 años.

EDAD DEL CÓNYUGE DEL JEFE DE HOGAR
(En %)

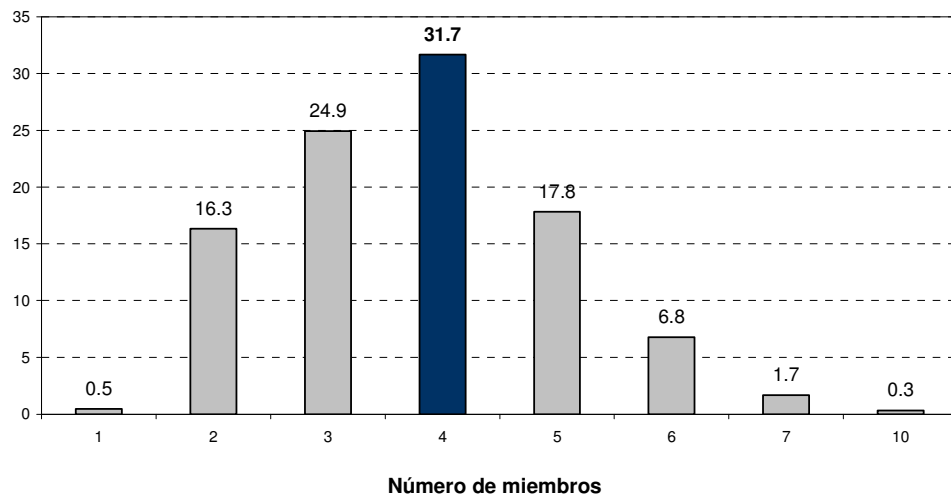


Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA



Miembros e hijos

NÚMERO DE MIEMBROS EN EL HOGAR
(En %)

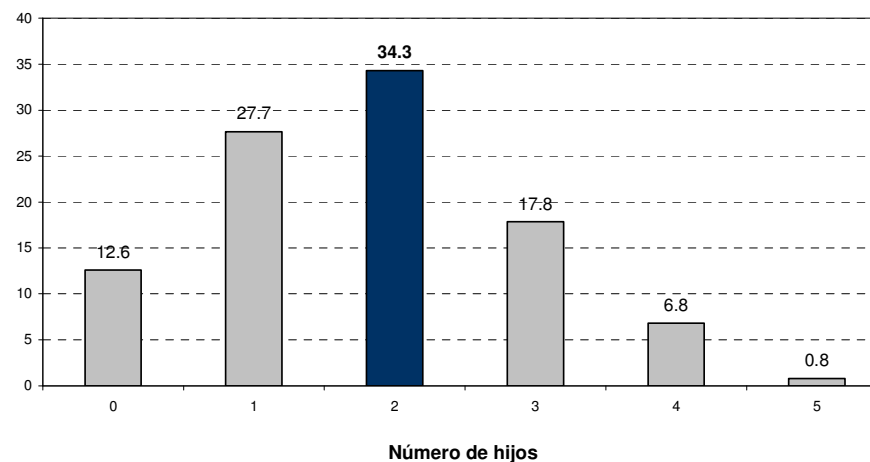


Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Asimismo, con un 34% son más comunes las familias que presentan sólo 2 hijos. Es importante anotar que las familias sin hijos representan el 13% del total.

En la ciudad de Lima los hogares más comunes son los que presentan 2, 3 y 4 miembros con 73%, lo que implica un tamaño relativamente pequeño de la familia.

NÚMERO DE HIJOS EN EL HOGAR
(En %)

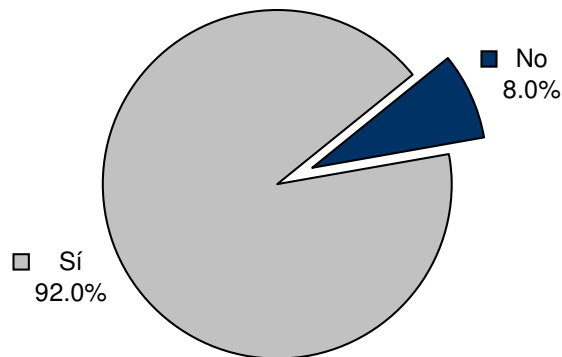


Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA



Situación Laboral

SITUACIÓN LABORAL DEL JEFE DE HOGAR
(En %)

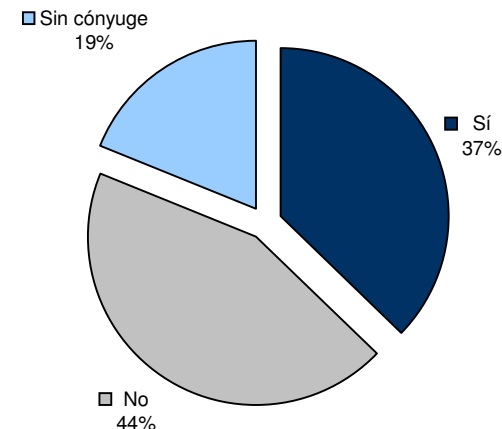


Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Los cónyuges de los jefes de hogar, por su parte, se encuentran trabajando en un 37%, mientras que el 44% no lo hace. El 19% de los jefes de hogar no tiene pareja.

El 92% de los jefes de los hogares demandantes de la ciudad de Lima señala encontrarse realizando alguna actividad laboral, mientras que el 8% no labora.

TRABAJO DEL CÓNYUGE
(En %)



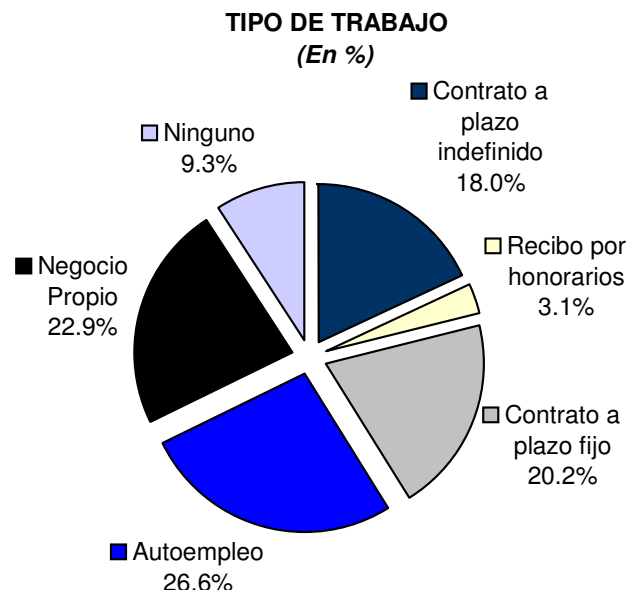
Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA



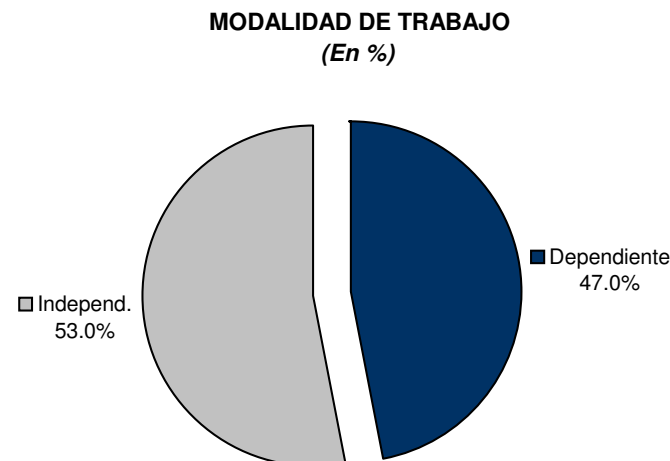


Características del trabajo

De los jefes de hogar que trabajan, el 53% de ellos lo hace de manera independiente, ya sea en un negocio propio o como profesional. El 47% restante labora en alguna empresa.



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Específicamente, el tipo de trabajo más común es el autoempleo con un 27%.

Asimismo, también es importante anotar que un 23% de los jefes de hogar mantiene un negocio propio y un 20% contrato a plazo fijo.





Gastos e ingresos

GASTOS E INGRESOS

	Media	Mediana	Máximo	Mínimo	Desv. Est.
Ingreso neto conyugal	819	800	1300	0	240
Gasto en alimentos y bebidas	358	320	700	0	130
Gasto en salud	19	0	300	0	45
Gasto en transportes y comunicaciones	70	60	200	0	49
Gasto en vestido y calzado	32	24	233	0	36
Gasto en muebles y enseres	5	0	150	0	21
Gasto en educación	34	17	267	0	45
Gasto en otros bienes y servicios	19	3	233	0	37
Gasto en alquiler	154	150	400	20	68

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

CAPACIDAD DE PAGO

Ingreso neto conyugal	236
Gastos (sin incluir alquiler)	154
Disponible	81
Gasto en alquiler	17
Promedio	49
30% Ingreso conyugal	71

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

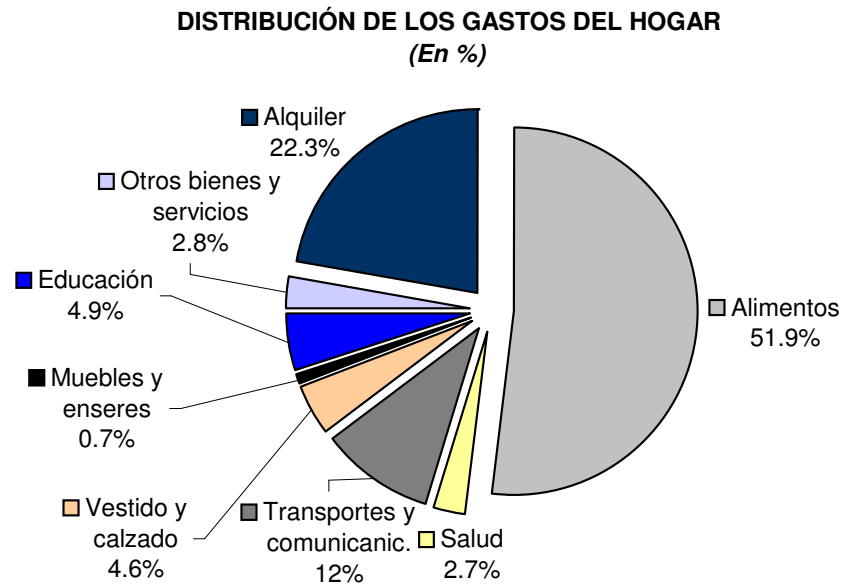
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

El ingreso promedio de la familia demandante en Lima es de aproximadamente S/. 820, como puede observarse en el cuadro de estadísticas. Asimismo, se puede apreciar la tabla con la capacidad de pago promedio del hogar limeño.





Distribución de gastos



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

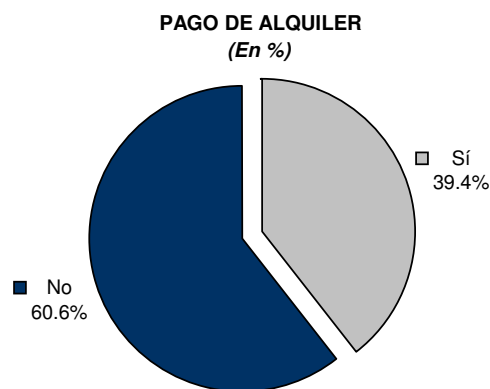
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Más de la mitad de los gastos totales del hogar (52%) corresponden a alimentos y bebidas. Asimismo, tienen particular importancia el gasto en alquiler (22%), transporte (12%) y educación (5%).





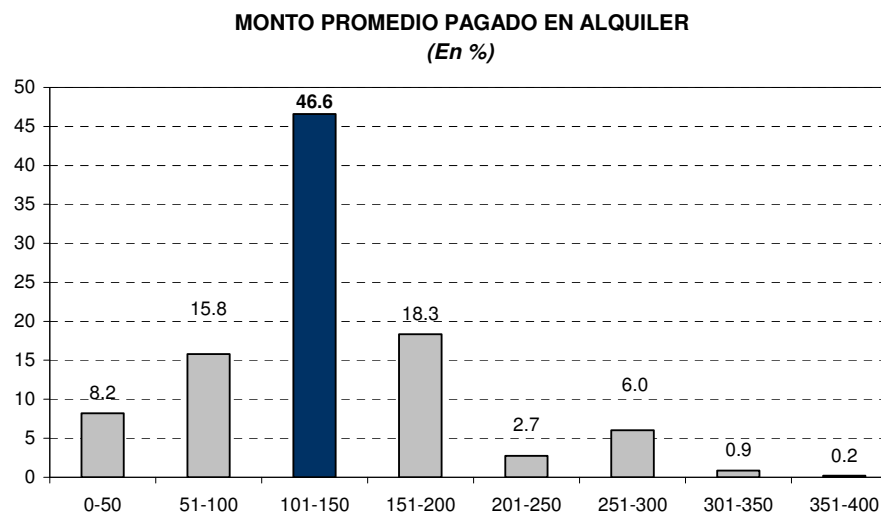
Pago de alquiler



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

El 71% de dichas familias pagan montos de alquiler menores de S/. 150. No obstante, teniendo en cuenta sus ingresos, ésta es una parte importante de los mismos.

En la ciudad de Lima el 39% de los hogares demandantes afirma realizar pagos por concepto de alquiler. De ahí la importancia del programa.



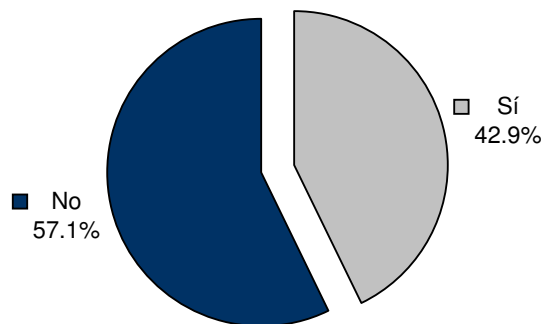
Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA





El ahorro en los hogares

HOGARES QUE AHORRAN
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Dichas familias declaran en su mayoría (58%) ahorrar en un panderero y un 11% indica que ahorra en alguna institución bancaria.

AHORRO

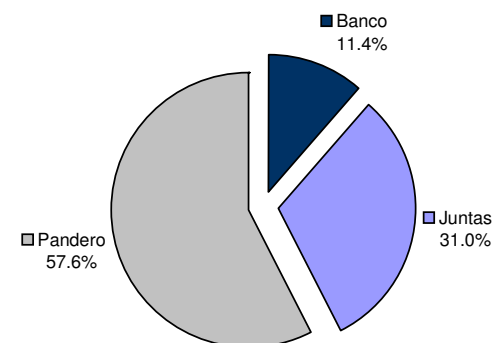
Media	490
Mediana	99
Máximo	10,500
Mínimo	-
Desv. Están.	1,101

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

El 43% de las familias demandantes manifiestan que presentan dinero ahorrado con lo cual tratar de iniciarse en el programa.

MODALIDAD DE AHORRO
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

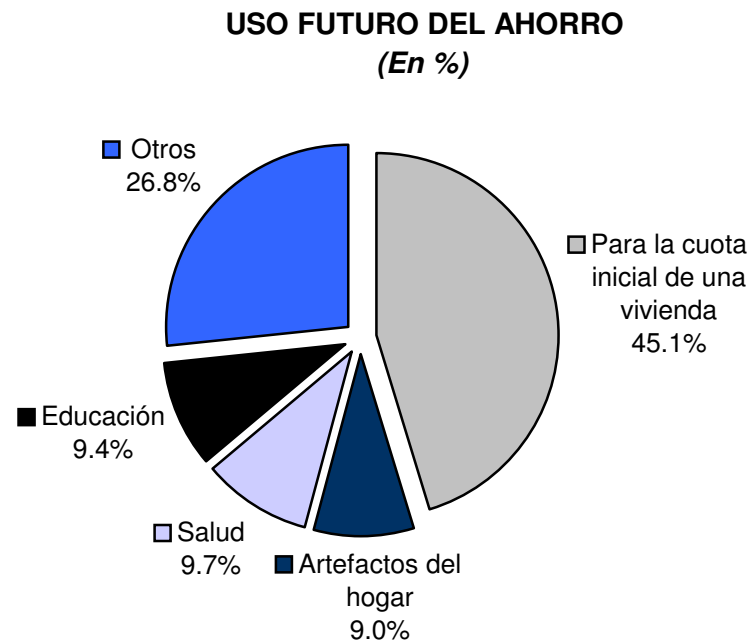
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Asimismo, el promedio de ahorro en este sector es de S/. 490 aproximadamente.





Uso futuro del ahorro



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

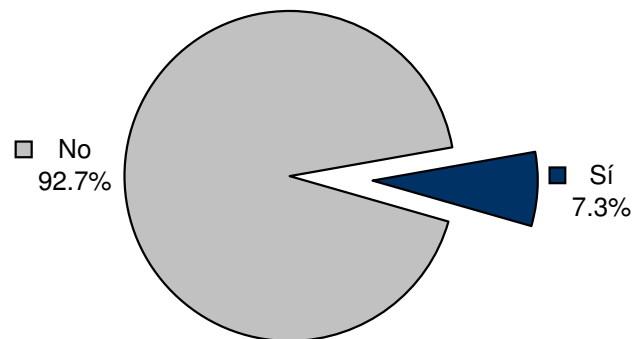
La mayoría (45%) de las familias que presentan un ahorro manifiesta que invertirá dicho ahorro en la cuota inicial de una vivienda, mientras que el 10% invertirá en salud. Es importante anotar que un 9% se invertirá en educación, otro 9% en artefactos del hogar y un 27% se invertirá en otros rubros.





Posesión de terrenos

POSESIÓN DE TERRENOS
(En %)

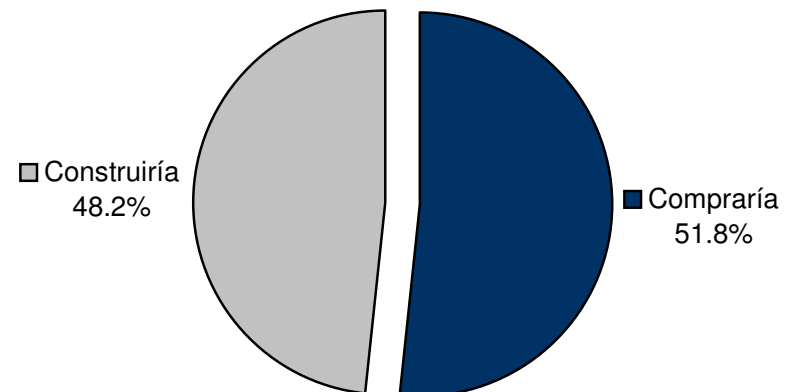


Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

En este sentido, el 48% de los demandantes manifiesta su preferencia por construir una vivienda y no comprarla hecha. Una razón detrás puede ser porque piensan que el precio de la autoconstrucción será menor.

El 7% de los hogares demandantes declaró tener la propiedad de un terreno. No obstante la gran mayoría no cuenta con uno y ahí radica la importancia del programa.

COMPRARÍA O CONSTRUIRÍA
(En %)



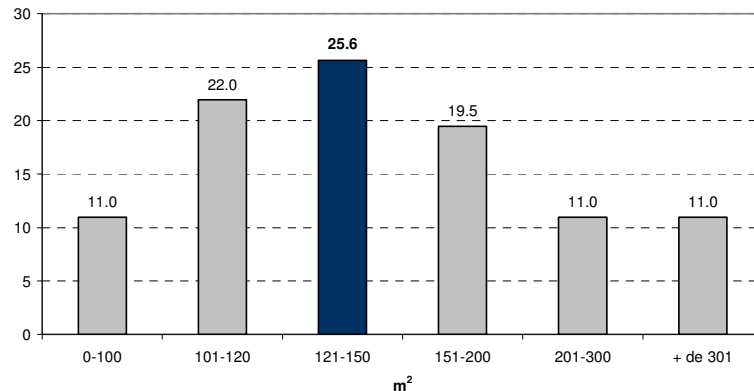
Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA





Terreno...

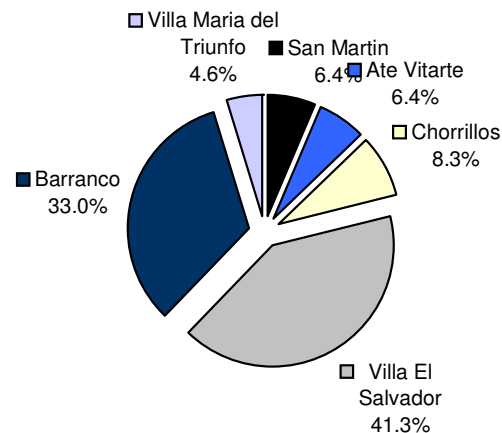
EXTENSIÓN DE LOS TERRENOS
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

UBICACIÓN DEL TERRENO
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

El 26% de los terrenos presenta un área promedio que va entre 120 y 150m², y un 11% presenta áreas mayores a 300m².

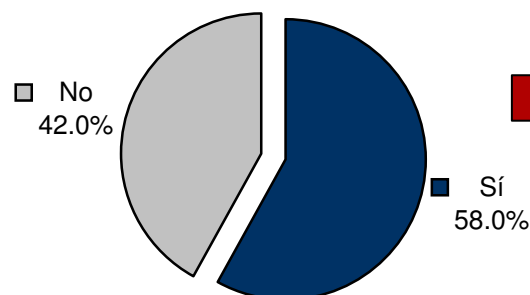
El 41% de los terrenos se ubican en Villa el Salvador; el 33% siguiente de terrenos se concentra en Barranco.



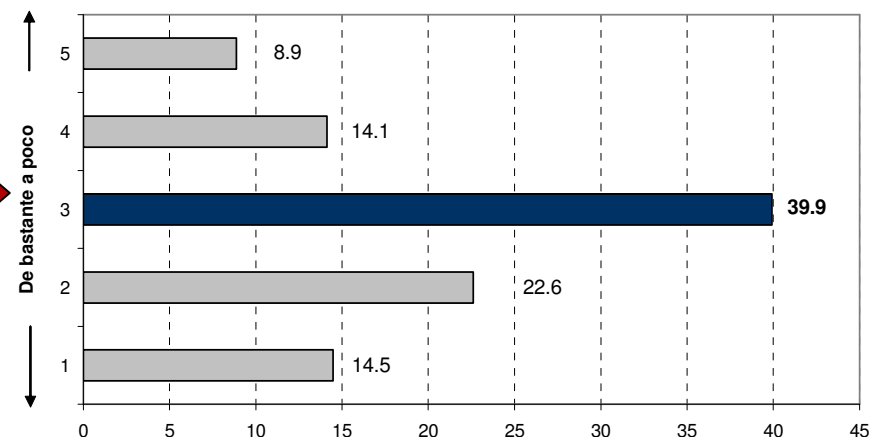


Conoc. Del Crédito Hipotecario

CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
(En %)



NIVEL DE CONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

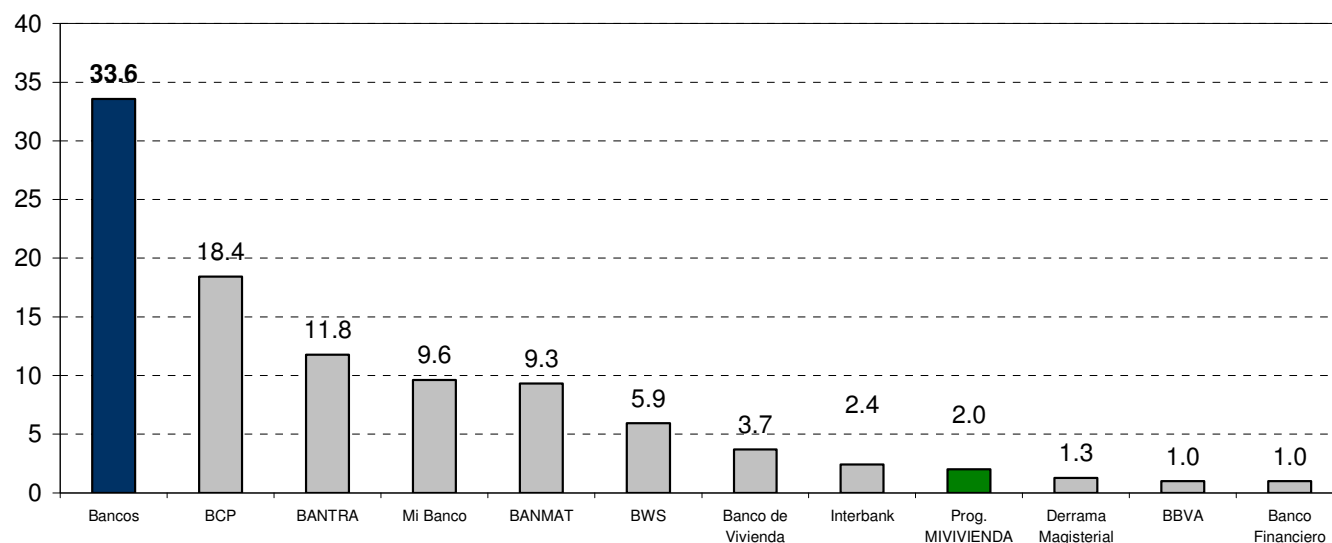
El 58% de los jefes de hogar de las familias demandantes sí presenta un conocimiento del concepto y funcionamiento de un crédito hipotecario; no obstante, de ellos, sólo el 37% tiene un conocimiento muy preciso. El 40% conoce el sistema de créditos hipotecarios de manera intermedia y un 23% de manera deficiente.





IFI's conocidas

INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE BRINDAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE UD. CONOCE
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

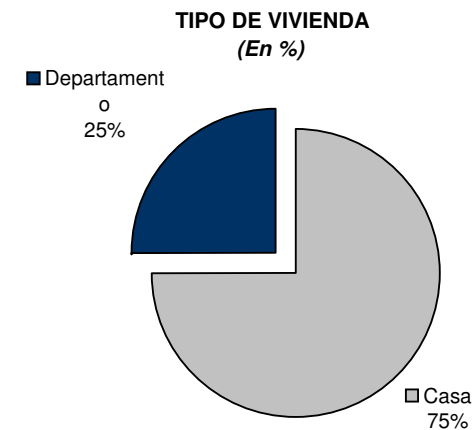
Las familias demandantes que manifestaron tener conocimientos de créditos hipotecarios señalaron a los Bancos con un 34%. Asimismo, el 18% señala saber del Banco de Crédito y un 12% indicó saber del Banco del Trabajo. Sólo el 2% conocía sobre el programa MIVIVIENDA.





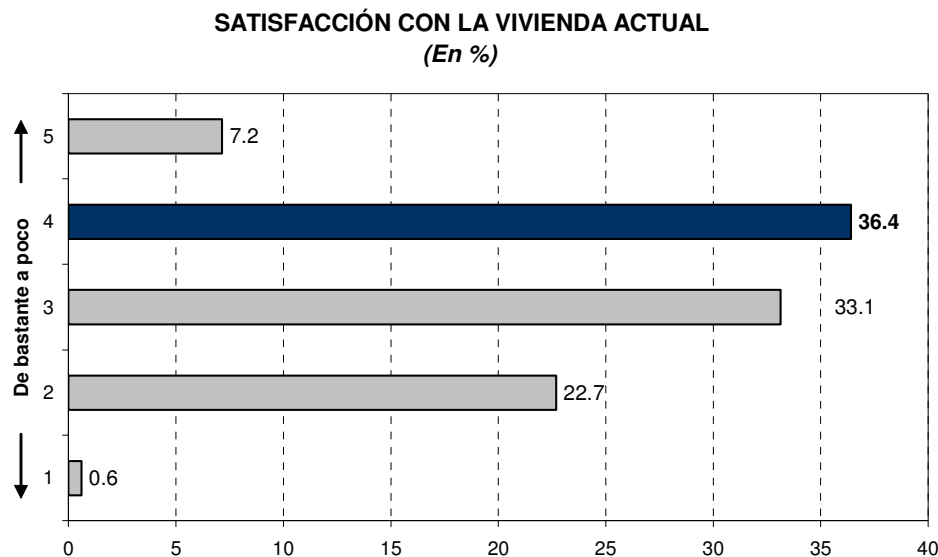
Vivienda

Casi la totalidad de las familias demandantes (75%) prefieren adquirir una casa. Sólo el 25% manifestó su preferencia por vivir en un departamento.



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

De las familias analizadas, el 77% señaló no estar completamente satisfecho con la vivienda que habita, razón por la cual demanda el financiamiento del programa.



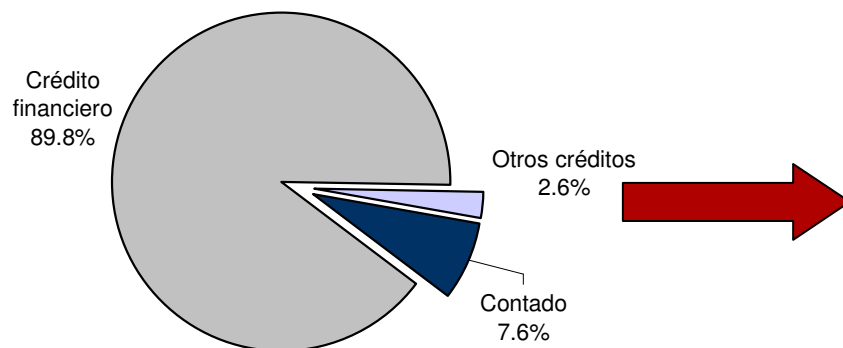
Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA



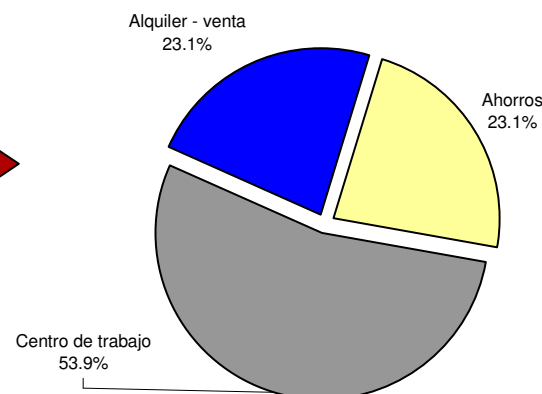


Tipo de financiamiento

MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO
(En %)



OTROS CRÉDITOS
(En %)



Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA
Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

De esta manera, para acceder a una vivienda ofrecida por el programa, las familias demandantes señalaron la posibilidad de financiarse casi en su totalidad a través de alguna entidad financiera (90%). Sin embargo, el 8% afirmó poder pagar al contado.

El 2% restante se financiaría de su centro de trabajo (54%), de alquiler – venta (23%) y ahorros (23%).





Vivienda actual vs. Ideal

VIVIENDA ACTUAL Y VIVIENDA IDEAL

Vivienda actual	
Area estimada en m2	57.9
Baños	0.9
Dormitorios	1.5
Ambientes	2.3
Vivienda ideal	
Area del terreno en m2	115.0
Area construída en m2	77.4
Baños	1.8
Dormitorios	2.9
Ambientes	4.5

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Las características de la vivienda actual promedio que habitan las familias demandantes distan de la vivienda ideal que desearían ocupar, básicamente en la diferencia de área construida habitable, y en la amplitud y número de espacios que desearían tener, para acceder a una mayor comodidad.





Ubicación de la demanda

UBICACIÓN DE LA DEMANDA

Distrito	%
Los Olivos	17.7
Ventanilla	7.3
Chorrillos	7.0
Comas	6.4
San Juan de Miraflores	6.2
Ate Vitarte	5.8
San Martín de Porres	5.2
San Juan de Lurigancho	4.7
Barranco	4.5
Villa El Salvador	3.3

Fuente: INEI, Fondo MIVIVIENDA

Elaboración: Estudios Económicos – Fondo MIVIVIENDA

Las viviendas demandadas se concentran en los distritos de Los Olivos (18%), Ventanilla (7%), Chorrillos (7%), etc.

