



RESUMEN Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

EL MERCADO DE EDIFICACIONES URBANAS EN LA PROVINCIA DE AREQUIPA 2011

1.0 Actividad Edificadora y Oferta de Edificaciones Urbanas

1.1 Actividad Edificadora en la provincia de Arequipa

Tras la realización del censo de obras en proceso de construcción efectuado en febrero de 2011 en la provincia de Arequipa, éste registró una actividad edificadora total de 611 961 m² lo que en términos porcentuales representa un incremento de 85,63% frente a la actividad edificadora registrada en el año 2008 que fue de 329 674 m².

De acuerdo a su composición frente al mercado, la mayor proporción del área edificada se realiza para fines comercializables (59,81%), equivalente a 366 013 m², especialmente en vivienda.

La proporción relativa para las unidades en oferta asciende a 31,45% y 192 449 m² en términos de metraje, mientras que las edificaciones vendidas obtuvieron una participación porcentual con 28,36% y 173 564 m². Ver Tabla R.1 y Gráfico 1.

**TABLA R.1
ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA PROVINCIA DE AREQUIPA 2011**

Concepto	2011 (m ²)	%
Oferta de Edificaciones	192 449	31,45
Oferta Inmediata	179 866	29,39
Oferta Futura	12 583	2,06
Edificaciones Vendidas	173 564	28,36
Edificaciones no Comercializables	245 948	40,19
Total Actividad Edificadora	611 961	100,00

La Tabla R.2 presenta la distribución de la actividad edificadora censada en febrero de 2011 clasificada según destinos:

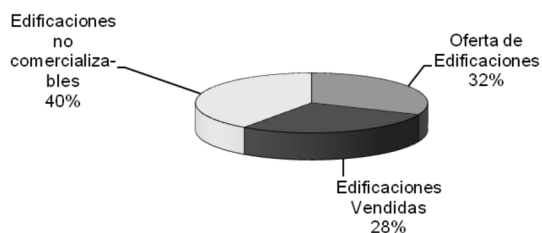
**TABLA R.2
DISTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGÚN DESTINOS 2011**

Destino	2011	
	m ²	%
Vivienda	401 530	65,61
Locales Comerciales	63 456	10,37
Oficinas	23 367	3,82
Otros destinos	123 608	20,20
Total	611 961	100,00

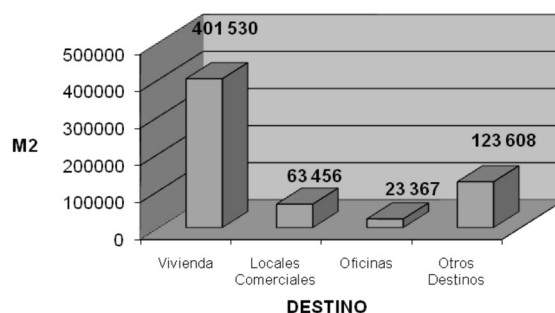
1.2 Oferta de edificaciones

El censo de obras realizado el mes de febrero de 2011, reportó un total de 192 449 m² en proceso de construcción,

1. ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGUN DISPONIBILIDAD EN EL MERCADO (M2)



2. ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGÚN DESTINO (M2)



destinados para la oferta. Por destinos, la distribución es la siguiente: Ver Tabla R.3 y Gráfico 4.

**TABLA R.3
OFERTA TOTAL DE EDIFICACIONES SEGÚN DESTINO 2011**

Destino	Año 2011	
	m ²	%
Vivienda	150 382	78,14
Locales Comerciales	19 134	9,94
Oficinas	5 735	2,98
Otros destinos	17 198	8,94
Total	192 449	100,00

1.3 Oferta total de vivienda

El censo de obras realizado en febrero de 2011 reportó un total de 1 886 (Año 2008: 505) unidades para fines comercializables que en términos de metraje asciende a 150 382 m² (Año 2008: 60 893 m²).

En cuanto al tipo de vivienda, el multifamiliar resulta la unidad habitacional más representativa en el mercado de la provincia de Arequipa con 1 324 departamentos frente a 562 casas. (Año 2008: 431 departamentos y 74 casas). Los departamentos se encuentran representados con el 70,20% del total de las unidades mientras que en área con el 79,37% de la oferta total de vivienda.

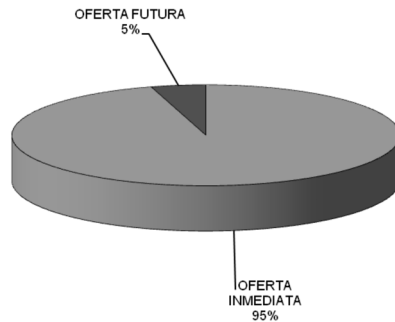
1.3.1 Oferta total de vivienda según tipo y situación frente al mercado

La oferta de vivienda se encuentra constituida en su gran mayoría por unidades multifamiliares. Ver Tabla R.4 y Gráfico 3.

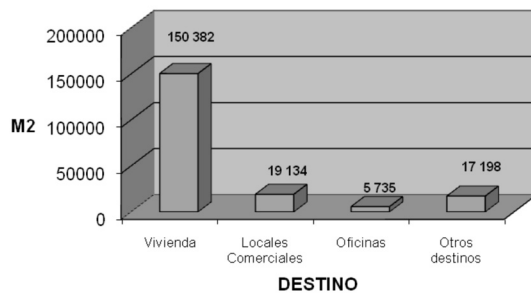
TABLA R.4 : OFERTA DE VIVIENDA

TIPO DE VIVIENDA	OFERTA INMEDIATA		OFERTA FUTURA		OFERTA TOTAL	
	UNIDADES	%	UNIDADES	%	UNIDADES	%
CASAS	557	30,9	5	5,8	562	29,8
DEPARTAMENTOS	1 243	69,1	81	94,2	1 324	70,2
TOTAL	1 800	100,0	86	100,0	1 886	100,0

3. OFERTA TOTAL DE VIVIENDA SEGÚN DISPONIBILIDAD EN EL MERCADO (UNIDADES)



4. OFERTA TOTAL DE EDIFICACIONES SEGÚN DESTINO (M2)



1.3.2 Oferta total de vivienda según precios de venta

En el mes de febrero de 2011, la oferta de vivienda se distribuye en 15 de los 20 rangos establecidos produciéndose mayoritariamente en los rangos de precio bajos (menores a US\$ 30 000) con 938 unidades (49,73%) y 40 365 m² (26,84%) seguidos en orden de importancia por los rangos de precio intermedio (entre US\$ 30 001 y US\$ 80 000) con 560 unidades (29,69%) y 54 867 m² (36,49%).

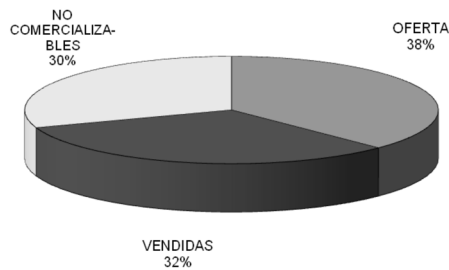
El porcentaje de viviendas circunscritas dentro de precios altos (mayores a US\$ 80 000) asciende con 388 unidades a 20,57% de la totalidad de viviendas oferta con 55 150 m² y 36,67%.

Dentro del grupo de precios bajos, el rango más significativo se localiza en el intervalo comprendido entre US\$ 15 001 a US\$ 20 000 con 384 unidades (20,36%). En cuanto a los precios intermedios, el rango que más destaca es aquél cuyo intervalo se ubica entre US\$ 30 001 a US\$ 40 000 con 182 unidades (9,65%). Finalmente, dentro de los precios altos, el rango más resaltante es el que se encuentra comprendido entre US\$ 80 001 a US\$ 100 000, con un total de 181 unidades (9,60%). Ver Tabla R.5 y Gráfico 9.

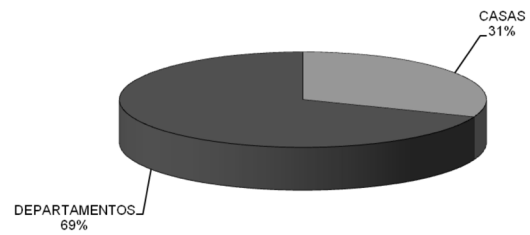
TABLA R.5: OFERTA TOTAL DE VIVIENDA

PRECIO DE LA VIVIENDA (US\$ DÓLARES)	OFERTA TOTAL			
	UNIDADES	%	M2	%
Hasta 4 000	0	0,0	0	0,0
4 001 - 8 000	0	0,0	0	0,0
8 001 - 10 000	0	0,0	0	0,0
10 001 - 15 000	288	15,3	12 960	8,6
15 001 - 20 000	384	20,4	13 476	9,0
20 001 - 25 000	131	6,9	5 109	3,4
25 001 - 30 000	135	7,1	8 820	5,9
30 001 - 40 000	182	9,6	14 808	9,8
40 001 - 50 000	26	1,4	2 229	1,5
50 001 - 60 000	96	5,1	8 758	5,8
60 001 - 70 000	115	6,1	11 800	7,8
70 001 - 80 000	141	7,5	17 272	11,5
80 001 - 100 000	181	9,6	22 071	14,7
100 001 - 120 000	74	3,9	9 892	6,6
120 001 - 150 000	78	4,1	11 569	7,7
150 001 - 200 000	25	1,3	4 575	3,0
200 001 - 250 000	29	1,5	6 667	4,4
250 001 - 300 000	0	0,0	0	0,0
300 001 - 500 000	1	0,1	376	0,2
MÁS DE 500 000	0	0,0	0	0,0
TOTAL	1 886	100,0	150 382	100,0

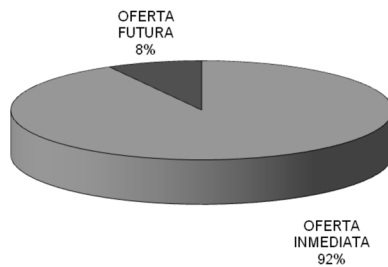
5. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN VIVIENDA (M2)



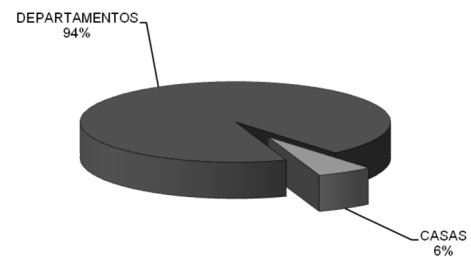
7. OFERTA INMEDIATA DE VIVIENDA SEGÚN TIPO (UNIDADES)



6. OFERTA TOTAL DE VIVIENDA SEGÚN DISPONIBILIDAD EN EL MERCADO (M2)



8. OFERTA FUTURA DE VIVIENDA SEGÚN TIPO (UNIDADES)



1.3.3 Viviendas vendidas y no comercializables

El censo de obras realizado en febrero de 2011 obtuvo un total de 1 246 unidades de viviendas vendidas en proceso de construcción de las cuales 459 correspondían a casas y 787 a departamentos. Ver Tabla R.6.

A nivel de precios, las viviendas vendidas se ajustan al comportamiento que registra la oferta total, siendo en este caso aún más notoria la concentración de las unidades en rangos de precios intermedios. Ver Tabla R.7.

TABLA R.6: VIVIENDAS VENDIDAS

TIPO DE VIVIENDA	VIVIENDAS VENDIDAS	
	UNIDADES	%
CASAS	459	36,8
DEPARTAMENTOS	787	63,2
TOTAL	1 246	100,0

La mayoría de viviendas vendidas se encontraba en proceso de construcción durante el período de estudio. En ese sentido, de las 1 246 viviendas vendidas, 961 (77,13%) se encontraban en esta condición. El resto de las unidades (285) se encontraban terminadas.

TABLA R.7: VIVIENDAS VENDIDAS SEGÚN PRECIO DE VENTA

PRECIO DE LA VIVIENDA (US\$ DÓLARES)	VIVIENDAS VENDIDAS			
	UNIDADES	%	M2	%
Hasta 4 000	0	0,0	0	0,0
4 001 - 8 000	0	0,0	0	0,0
8 001 - 10 000	0	0,0	0	0,0
10 001 - 15 000	0	0,0	0	0,0
15 001 - 20 000	139	11,1	5 600	4,3
20 001 - 25 000	5	0,4	195	0,2
25 001 - 30 000	75	6,0	4 910	3,8
30 001 - 40 000	167	13,4	14 218	11,0
40 001 - 50 000	29	2,3	2 296	1,8
50 001 - 60 000	190	15,2	20 602	15,9
60 001 - 70 000	171	13,7	17 334	13,4
70 001 - 80 000	181	14,5	22 804	17,6
80 001 - 100 000	124	10,0	14 841	11,5
100 001 - 120 000	37	3,0	5 001	3,8
120 001 - 150 000	86	6,9	13 773	10,7
150 001 - 200 000	30	2,4	5 359	4,1
200 001 - 250 000	12	1,0	2 262	1,8
250 001 - 300 000	0	0,0	0	0,0
300 001 - 500 000	0	0,0	0	0,0
MÁS DE 500 000	0	0,0	0	0,0
TOTAL	1 246	100,0	129 195	100,0

TABLA R.7.1: VIVIENDAS VENDIDAS SEGÚN SECTOR URBANO

SECTOR URBANO	VIVIENDAS VENDIDAS			
	UNIDADES	%	M2	%
1. Arequipa	89	7,1	12 199	9,4
2. Alto Selva Alegre	55	4,4	3 810	2,9
3. Bustamante y Rivero	218	17,5	22 517	17,4
4. Cayma	118	9,5	11 377	8,8
5. Cerro Colorado	161	12,9	18 598	14,4
6. Characato	79	6,3	3 525	2,7
7. Jacobo Hunter	9	0,7	792	0,6
8. Mariano Melgar	15	1,2	720	0,6
9. Miraflores	370	29,7	40 090	31,0
12. Sachaca	30	2,4	2 132	1,7
13. Socabaya	2	0,2	250	0,2
15. Yanuahara	100	8,0	13 185	10,2
TOTAL	1 246	100,0	129 195	100,0

TABLA R.8: VIVIENDAS NO COMERCIALIZABLES

TIPO DE VIVIENDA	VIVIENDAS NO COMERCIALIZABLES		
	USO PROPIO	ARRIENDO	TOTAL
CASAS	232	1	233
DEPARTAMENTOS	294	199	493
TOTAL	526	200	726

A febrero de 2011 se puede observar el número de viviendas vendidas por sectores urbanos. Los más representativos corresponden con 370 unidades (29,70%) al sector urbano nueve (Miraflores); con 218 unidades (17,50%) al sector urbano tres (Bustamante y Rivero) y con 161 unidades (12,92%) al sector urbano cinco (Cerro Colorado). Ver Tabla R.7.1.

En cuanto a las viviendas no comercializables, es decir aquellas viviendas que se producen de manera directa, principalmente bajo mecanismos de autogestión, el censo de febrero de 2011 reportó un total de 944 unidades (Año 2008: 593), de las cuales 415 soluciones (43,96%) se encuentran representadas por aquellas que se encuentran en construcción, 311 unidades terminadas (32,94%) y 216 unidades en estado de paralización (22,89%). Ver Tabla R.8

1.3.4 Tamaño de la vivienda en oferta

El área predominante para el tipo de vivienda unifamiliar (casas) en oferta, se encuentran concentradas mayoritariamente dentro del rango hasta 40 m² con 431 unidades que representan el 76,69%. Por orden de importancia le sigue el rango entre 121 m² a 150 m² representados con 58 unidades y el 10,32%.

En cuanto a las viviendas multifamiliares (departamentos), el 28,10% de sus unidades en oferta (372) cuenta con áreas comprendidas en el intervalo comprendido entre 41 m² y 50 m². Le sigue en orden de importancia el rango de 101 m² a 120 m² representados con 221 unidades (16,69%).

1.3.5 Oferta de vivienda según sector urbano

La distribución de las unidades de vivienda en oferta en la provincia de Arequipa para febrero de 2011, muestra que el sector urbano nueve correspondiente al distrito de Miraflores obtuvo el mayor metraje producido con 39 490 m², seguido del sector urbano cuatro (Cayma) con 24 496 m². El tercer lugar lo ocupa el sector urbano uno (Arequipa) que obtuvo 18 370 m². Ver Tabla R.9 y Gráfico 10.

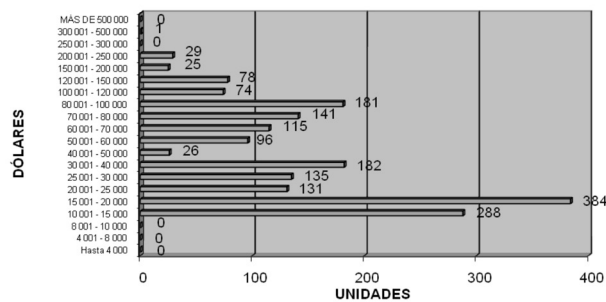
1.3.6 Oferta total de vivienda según precios totales y por metro cuadrado

Los precios promedios totales de venta y por metro cuadrado calculados para cada tipo de vivienda son los siguientes: Ver Tabla R.10.

TABLA R.9: OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN SECTOR URBANO

SECTOR URBANO	OFERTA TOTAL DE VIVIENDA			
	UNIDADES	%	M2	%
1. Arequipa	154	8,2	18 370	12,2
2. Alto Selva Alegre	105	5,6	7 470	5,0
3. Bustamante y Rivero	136	7,2	15 518	10,3
4. Cayma	407	21,6	24 496	16,3
5. Cerro Colorado	155	8,2	17 524	11,6
6. Characato	131	6,9	5 109	3,4
7. Jacobo Hunter	3	0,1	312	0,2
8. Mariano Melgar	12	0,6	576	0,4
9. Miraflores	616	32,7	39 490	26,2
10. Paucarpata	20	1,1	1 930	1,3
12. Sachaca	26	1,4	2 553	1,7
13. Socabaya	2	0,1	250	0,2
15. Yanahuara	119	6,3	16 784	11,2
TOTAL	1 886	100,0	150 382	100,0

9. OFERTA TOTAL DE VIVIENDA POR RANGOS DE PRECIOS (UNIDADES)



10. OFERTA DE VIVIENDA SEGÚN SECTOR URBANO

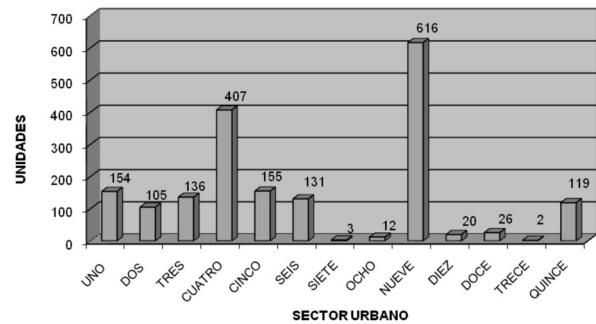


TABLA R.10: PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO PROMEDIO DE LA VIVIENDA (US\$ DÓLARES)	
	TOTAL	POR M ²
CASAS	32 487	534
DEPARTAMENTOS	57 480	563

A nivel de sector urbano, el área promedio y los precios medios por unidad y por metro cuadrado son: Ver Tabla R.11 y Tabla R.12.

1.3.7 Retraso en ventas

El retraso en ventas involucra a un total de 152 unidades de vivienda que representa el 8,44% del total de las unidades en oferta inmediata. Ver Gráfico 11.

El sector urbano doce (Sachaca), se destaca por registrar el porcentaje más alto de unidades con retraso en ventas, alcanzando niveles que constituyen la proporción al interior de su oferta inmediata con el 54,55%.

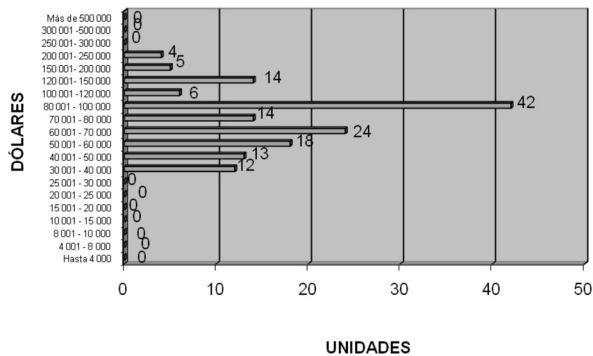
TABLA R.11: ESTRUCTURA DE LA OFERTA TOTAL DE CASAS

SECTOR URBANO	ESTRUCTURA DE LA OFERTA TOTAL DE CASAS			
	UNIDADES	PRECIO MEDIO (US\$ DÓLARES)	ÁREA PROMEDIO M2	PRECIO POR M2 (US\$ DÓLARES)
1. Arequipa	3	133 572	182,3	732
3. Bustamante y Rivero	13	161 538	156,9	1 031
4. Cayma	307	19 442	34,8	509
6. Characato	131	20 877	39,0	535
9. Miraflores	100	57 143	115,0	487
12. Sachaca	5	144 200	112,0	1 297
15. Yanahuara	3	206 000	198,0	1 040
TOTAL	562	32 487	55,2	534

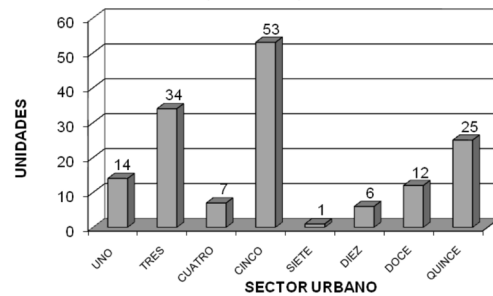
TABLA R.12: ESTRUCTURA DE LA OFERTA TOTAL DE DEPARTAMENTOS

SECTOR URBANO	ESTRUCTURA DE LA OFERTA TOTAL DE DEPARTAMENTOS			
	UNIDADES	PRECIO MEDIO (US\$ DÓLARES)	AREA PROMEDIO M2	PRECIO POR M2 (US\$ DÓLARES)
1. Arequipa	151	96 272	118,0	808
2. Alto Selva Alegre	105	34 133	71,1	478
3. Bustamante y Rivero	123	68 673	109,6	626
4. Cayma	100	112 741	138,3	815
5. Cerro Colorado	155	76 319	113,1	666
7. Jacobo Hunter	3	63 000	104,0	602
8. Mariano Melgar	12	15 429	48,0	321
9. Miraflores	516	20 153	54,2	362
10. Paucarpata	20	71 100	96,5	742
12. Sachaca	21	54 993	94,9	556
13. Socabaya	2	70 000	125,0	560
15. Yanahuara	116	111 569	139,6	794
TOTAL	1 324	57 480	90,2	563

11. RETRASO EN VENTAS SEGÚN PRECIO DE LA VIVIENDA (UNIDADES)



12. RETRASO EN VENTAS SEGÚN SECTOR URBANO (UNIDADES)



medida para fines de comparación entre rangos de precio. Ver Tabla R.14 y Gráfico 13.

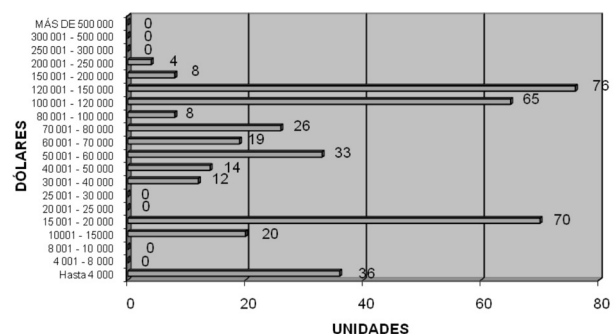
1.4 Oferta de locales comerciales

El censo de obras realizado en la provincia de Arequipa en febrero de 2011, reportó un total de 391 (Año 2008: 106) locales comerciales que estaban siendo ofrecidos para la venta y que agregan un área edificada de 19 134 m² (Año 2008: 1 098 m²). En términos de unidades, la oferta inmediata de locales comerciales constituye la totalidad de la oferta total con 391 unidades no observándose en esta oportunidad presencia de oferta futura.

TABLA R.13: OFERTA TOTAL LOCALES COMERCIALES

OFERTA DE LO CALES COMERCIALES	TOTAL LOCALES COMERCIALES	
	UNIDADES	%
OFERTA INMEDIATA	391	100,0
OFERTA FUTURA	0	0,0
TOTAL	391	100,0

13. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES POR RANGO DE PRECIOS (UNIDADES)



1.4.1 Oferta de locales comerciales según sector urbano

A nivel de precios, la distribución de los locales comerciales en oferta indica que la tendencia de su concentración se orienta hacia niveles de precios altos. El análisis de dicha clasificación orienta su prioridad al metraje como unidad de

Para febrero de 2011, la distribución de la oferta de los locales comerciales se produce en cinco de los dieciséis sectores urbanos que integran la provincia de Arequipa. Ver Tabla R.15 y Gráfico 14.

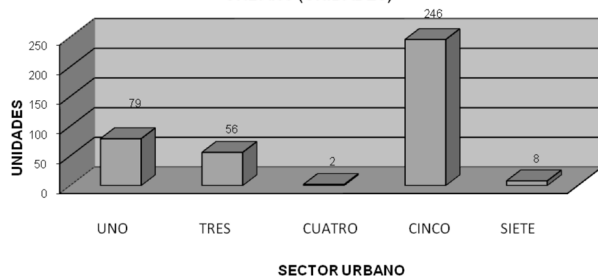
TABLA R.14: OFERTA TOTAL DE LOCALES COMERCIALES

PRECIO DEL LOCAL (US\$ DÓLARES)	OFERTA TOTAL			
	UNIDADES	%	M2	%
HASTA 4 000	36	9,2	180	0,9
4 001 - 8 000	0	0,0	0	0,0
8 000 - 10 000	0	0,0	0	0,0
10 001- 15 000	20	5,1	180	0,9
15 001- 20 000	70	17,9	700	3,7
20 001- 25 000	0	0,0	0	0,0
25 000- 30 000	0	0,0	0	0,0
30 001- 40 000	12	3,1	444	2,3
40 001- 50 000	14	3,6	676	3,5
50 001- 60 000	33	8,4	1 518	7,9
60 001- 70 000	19	4,9	1 152	6,0
70 001- 80 000	26	6,6	1 388	7,2
80 001- 100 000	8	2,0	667	3,5
100 001- 120 000	65	16,6	4 612	24,1
120 001- 150 000	76	19,4	6 129	32,0
150 001- 200 000	8	2,0	888	4,6
200 001- 250 000	4	1,0	600	3,1
250 001- 300 000	0	0,0	0	0,0
300 001- 500 000	0	0,0	0	0,0
MÁS DE 500 000	0	0,0	0	0,0
TOTAL	391	100,0	19 134	100,0

TABLA R.15: OFERTA DE LOCALES COMERCIALES SEGÚN SECTOR URBANO

SECTOR URBANO	OFERTA TOTAL DE LOCALES COMERCIALES			
	UNIDADES	%	M2	%
1. Arequipa	79	20,2	4 562	23,8
3. Bustamante y Rivero	56	14,3	360	1,9
4. Cayma	2	0,5	126	0,6
5. Cerro Colorado	246	62,9	13 590	71,0
7. Jacobo Hunter	8	2,0	496	2,6
TOTAL	391	100,0	19 134	100,0

14. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES SEGÚN SECTOR URBANO (UNIDADES)



1.4.2 Oferta de locales comerciales según precios totales de venta y por metro cuadrado

En términos generales, la estructura indica valores promedio para las variables precio unitario de venta de US\$ 70 882,

área promedio de 48,9 m² y precio por metro cuadrado de US\$ 1 389. Ver Tabla R.16.

El precio por m² del local comercial más alto calculado corresponde al sector urbano cinco (Cerro Colorado) con US\$ 1 600.

1.5 Oferta de oficinas

El censo de obras realizado en la provincia de Arequipa en febrero de 2011, consignó un total de 114 oficinas que estaban siendo ofrecidos para la venta y que agregan un área edificada de 5 735 m². En términos de unidades, la oferta inmediata de locales comerciales constituye la totalidad de la oferta total con 114 unidades no observándose en esta oportunidad presencia de oferta futura. Ver Tabla R.17.

TABLA R.16: ESTRUCTURA DE LA OFERTA TOTAL DE LOCALES COMERCIALES SEGÚN SECTOR URBANO

SECTOR URBANO	UNIDADES	PRECIO MEDIO (US\$ DÓLARES)	ÁREA PROMEDIO M2	PRECIO POR M2 (US\$ DÓLARES)
1. Arequipa	79	64 477	57,7	1 134
3. Bustamante y Rivero	56	6 536	6,4	926
4. Cayma	2	75 600	63,0	1 200
5. Cerro Colorado	246	88 390	55,2	1 600
7. Jacobo Hunter	8	45 000	62,0	726
TOTAL	391	70 882	48,9	1 389

TABLA R.17: OFERTA TOTAL DE OFICINAS

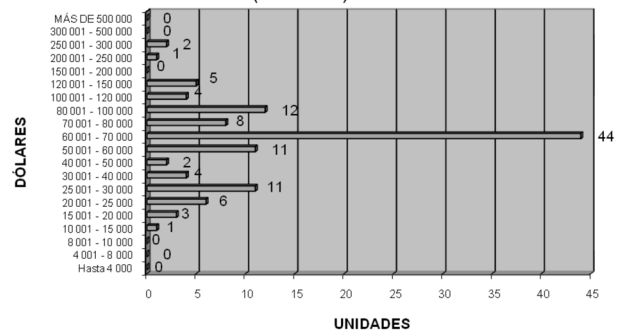
OFERTA DE OFICINAS	TOTAL OFICINAS	
	UNIDADES	%
OFERTA INMEDIATA	114	100,0
OFERTA FUTURA	0	0,0
TOTAL	114	100,0

A nivel de precios, la distribución de las oficinas en oferta indica que la tendencia de su concentración se orienta hacia niveles de precios intermedios. El análisis de dicha clasificación orienta su prioridad al metraje como unidad de medida para fines de comparación entre rangos de precio. Ver Tabla R.18 y Gráfico 15.

1.5.1 Oferta de oficinas según sector urbano

Para febrero de 2011, la distribución de la oferta de las oficinas se produce en cinco de los dieciséis sectores urba-

15. OFERTA DE OFICINAS POR RANGOS DE PRECIOS (UNIDADES)



nos que integran la provincia de Arequipa. Ver Tabla R.19 y Gráfico 16.

1.5.2 Oferta de oficinas según precios totales de venta y por metro cuadrado

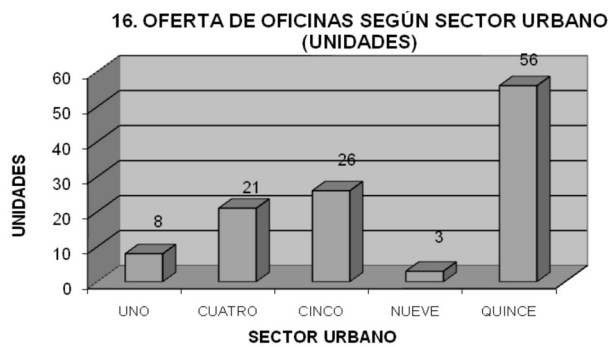
La estructura indica, en términos generales, valores promedio para las variables precio unitario de

TABLA R.18: OFERTA TOTAL DE OFICINAS

PRECIO DE LA OFICINA (US\$ DÓLARES)	OFERTA TOTAL			
	UNIDADES	%	M2	%
HASTA 4 000	0	0,0	0	0,0
4 001 - 8 000	0	0,0	0	0,0
8 000 - 10 000	0	0,0	0	0,0
10 001 - 15 000	1	0,9	15	0,3
15 001 - 20 000	3	2,6	150	2,6
20 001 - 25 000	6	5,3	126	2,2
25 000 - 30 000	11	9,6	250	4,4
30 001 - 40 000	4	3,5	90	1,6
40 001 - 50 000	2	1,7	39	0,7
50 001 - 60 000	11	9,6	415	7,2
60 001 - 70 000	44	38,6	1 850	32,2
70 001 - 80 000	8	7,0	460	8,0
80 001 - 100 000	12	10,5	756	13,2
100 001 - 120 000	4	3,5	400	7,0
120 001 - 150 000	5	4,4	545	9,5
150 001 - 200 000	0	0,0	0	0,0
200 001 - 250 000	1	0,9	195	3,4
250 001 - 300 000	2	1,7	444	7,7
300 001 - 500 000	0	0,0	0	0,0
MÁS DE 500 000	0	0,0	0	0,0
TOTAL	114	100,0	5 735	100,0

TABLA R.19: OFERTA DE OFICINAS SEGÚN SECTOR URBANO

SECTOR URBANO	OFERTA TOTAL DE OFICINAS			
	UNIDADES	%	M2	%
1. Arequipa	8	7,0	165	2,9
4. Cayma	21	18,4	466	8,1
5. Cerro Colorado	26	22,8	2 371	41,3
9. Miraflores	3	2,6	150	2,6
15. Yanahuara	56	49,1	2 583	45,0
TOTAL	114	100,0	5 735	100,0



venta de US\$ 68 078, área promedio de 50,3 m² y precio por metro cuadrado de US\$ 1 421. Ver Tabla R.20.

El precio por m² para oficina más alto corresponde al sector urbano uno (Arequipa) con US\$ 2 500 y el más bajo al sector urbano nueve (Miraflores) con US\$ 357.

1.6 Características de edificios multifamiliares

1.6.1 Números de departamentos por piso, número de dormitorios y baños por departamento

Para febrero de 2011, el 38,97% de las unidades multifamiliares ofrecidas en la provincia de Arequipa son ofrecidos con cuatro departa-

mentos por piso. El 64,20% de los departamentos ofrecidos cuentan con tres dormitorios y el 39,58% de éstos se ofrecen con dos baños.

1.6.2 Existencia de dormitorio para el servicio

Las edificaciones multifamiliares que cuentan con dormitorio para el servicio obtuvieron el 31,50%.

1.7 Aspectos Cualitativos de la Oferta de Vivienda

La proporción de unidades de vivienda en oferta registrada en febrero de 2011 en la provincia de Arequipa que emplean ladrillo y concreto como material predominante para las paredes de las construcciones asciende a 72,43%.

El cemento es el acabado más empleado para los pisos de la vivienda pues obtiene el 55,67% seguido de la cerámica con el 22,59%.

El material más utilizado para los techos de las viviendas en oferta es el ladrillo y concreto con el 74,55%.

El 57,16% de las viviendas se localizan predominantemente en avenida de poco tráfico, el 35,79% en condominio y el 6,47% de las viviendas frente a parque.

TABLA R.20: ESTRUCTURA DE LA OFERTA TOTAL DE OFICINAS SEGÚN SECTOR URBANO

SECTOR URBANO	UNIDADES	PRECIO MEDIO (US\$ DÓLARES)	ÁREA PROMEDIO M2	PRECIO POR M2 (US\$ DÓLARES)
1. Arequipa	8	51 563	20,6	2 500
4. Cayma	21	26 965	22,2	1 211
5. Cerro Colorado	26	109 431	91,2	1 200
9. Miraflores	3	17 857	50,0	357
15. Yanahuara	56	69 345	46,1	1 506
TOTAL	114	68 078	50,3	1 421

1.8 Oferta de estacionamientos techados según precio de venta y sector urbano

El censo de obras reportó 969 estacionamientos techados en oferta. La mayor cantidad de estacionamientos se localiza en el sector urbano cinco (Cerro Colorado) con 822 unidades (84,83%) seguido del sector urbano quince (Yanahuara) con 91 unidades y 9,39%.

1.9 Oferta de estacionamientos no techados según precio de venta y sector urbano.

A febrero de 2011 un total de 434 estacionamientos no techados se ofrecían en venta. La mayor cantidad de unidades se localizan en el sector urbano nueve (Miraflores) con 200 unidades. A nivel de precio, las unidades se ubican predominantemente en el rango entre US\$ 2 001 a US\$ 3 000.

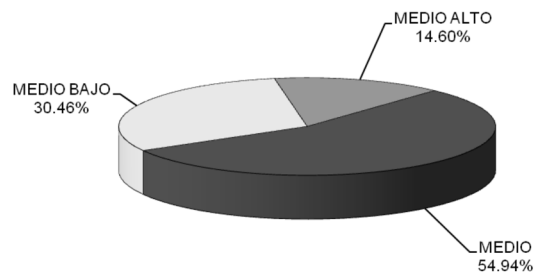
2.0 Demanda de Vivienda

2.1 Demanda efectiva de vivienda

La demanda efectiva está compuesta por aquellos hogares no propietarios con intención de adquirir o construir una vivienda nueva en los siguientes veinticuatro meses.

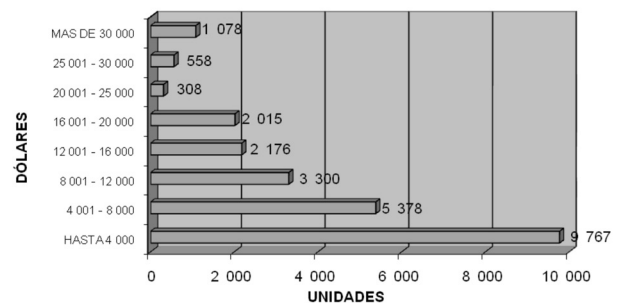
Para el año 2011, y bajo este aspecto, la demanda efectiva asciende a 24 580 hogares, distribuidos en tres estratos socioeconómicos; así, el estrato socioeconómico medio es el que presenta la mayor demanda efectiva con 13 505 hogares, seguido de los estratos medio bajo y medio alto, con 7 487 y 3 588 hogares, respectivamente. Ver Gráfico 17.

17. DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO



La demanda efectiva se concentra en los rangos inferiores de precio de la vivienda; así por ejemplo, los rangos inferiores a US\$ 12 000 concentran el 74,04% de la demanda efectiva. Ver Gráfico 18.

18. DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA EFECTIVA POR RANGO DE PRECIOS (UNIDADES)



2.2 Demanda insatisfecha de vivienda

La demanda insatisfecha se establece con base en la relación que existe entre el número de hogares demandantes de vivienda y las unidades habitacionales disponibles en el mercado (oferta inmediata).

TABLA R.21 DISTRIBUCION DE LA DEMANDA INSATISFECHA

PRECIO DE LA VIVIENDA EN US\$	DEMANDA EFECTIVA	OFERTA INMEDIATA	DEMANDA INSATISFECHA	PARTICIPACION POR RANGO
	HOGARES	VIVIENDAS	HOGARES	%
HASTA 4 000	9 767	0	9 767	42,88
4 001 - 8 000	5 378	0	5 378	23,61
8 001 - 12 000	3 300	0	3 300	14,99
12 001 - 16 000	2 176	600	1 576	6,92
16 001 - 20 000	2 015	72	1 943	8,33
20 001 - 25 000	308	131	177	0,78
25 001 - 30 000	558	135	423	1,86
Más de 30 000	1 078	862	216	0,95
TOTAL	24 580	1 886	22 780	100,00

De acuerdo a lo resultados para el año 2011, 22 780 de los 24 580 hogares demandantes efectivos totales no satisfacen sus expectativas de consumo en el mercado de edificaciones urbanas de la provincia de Arequipa, los cuales corresponden al 92,68% del total de hogares considerados como demandantes efectivos de vivienda.

Tomando en consideración el precio de la vivienda, el 81,48% del total de la demanda insatisfecha se concentra principalmente para las viviendas de menos de US\$ 12 000, siendo el intervalo más representativo el rango menor a US\$ 4 000 con 42,88% pues concentra la mayor cantidad de hogares demandantes insatisfechos con 9 767, seguido del rango de precios comprendido entre US\$ 4 000 a US\$ 8 000 con el 23,61% y 5 378 hogares. En la Tabla R.21 se puede apreciar la distribución de la demanda insatisfecha:

2.3 Características de la Demanda Efectiva

El 25,00% de los jefes de hogar se ubica entre los 31 a 35 años, mientras que el 22,00% se ubica entre los 36 a 40 años. En general, el 79,00% de los jefes de hogar demandantes efectivos, ostenta edades inferiores a los 45 años.

La Tabla R.22 presenta las principales preferencias de la demanda efectiva, resaltando aquella por el distrito de José Luis Bustamante y Rivero, con un 12,14% de preferencia.

TABLA R.22 DISTRITOS DE PREFERENCIA

DISTRITOS	PARTICIPACION
	%
José Luis Bustamante y Rivero	12,14
Cayma	10,43
Sachaca	9,64
Arequipa	8,38
Cerro Colorado	10,43
Paucarpata	9,87
Alto Selva Alegre	6,16
Socabaya	6,10
Tiabaya	4,53
Jacobo Hunter	3,24
Mariano Melgar	5,43
Yanahuara	3,55
Miraflores	4,69
Uchumayo	4,77
Otros	0,66
TOTAL	100,0

Fuente y Elaboración: Mivivienda. Elaboración: CAPECO



INSTITUTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO - ICD



Creado por Capeco para apoyar el desarrollo nacional propiciando:



Promoción de inversiones - Modernización de empresas
Formación y especialización de los recursos humanos
Incremento de la productividad y eficiencia - Avance tecnológico

Av. Victor Andrés Belaúnde 147 - Vía Principal 155 Edificio Real Tres - Oficina 402 - San Isidro
 Teléfonos: 422-5566 / 441-7082 / Fax: 441-7028 www.capeco.org