



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

MÁSTER EN GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN
TRABAJO DE FIN DE MÁSTER

**“SITUACIÓN ACTUAL Y TENDENCIAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN
EL PERÚ”**

Projectista: Cristian Junior Quinte Tudela

Director: Jesús Viscarri Colomer

Codirector: Jesús Abad Puente

Convocatoria: Enero/Feb 2020

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. OBJETIVOS	6
2.1. Objetivo Principal	6
2.2. Objetivos Específicos.....	6
3. ANTECEDENTES	6
3.1. Ubicación y Extensión.....	6
3.2. División territorial	7
3.3. Poderes del estado	10
3.4. Actividades económicas	10
3.5. Desastres naturales	12
4. METODOLOGÍA.....	14
5. ANÁLISIS SITUACIONAL DEL PAÍS	15
5.1. Situación política.....	15
5.2. Situación económica.....	19
5.3. Situación Demográfica.....	25
5.4. Situación de la Construcción	29
6. Análisis de Variables.....	33
6.1. Inputs.....	34
6.2. Output.....	59
6.3. Análisis de Variables.....	61
7. Tendencias a futuro del sector inmobiliario	65
8. Conclusiones y Comentarios	71
9. Bibliografía	73

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Características de las regiones del Perú	9
Tabla 2. Actividades económicas del Perú	11
Tabla 3. PBI global histórico del Perú	20
Tabla 4. PBI histórico por región	21
Tabla 5. Brecha Infraestructura en el País	23
Tabla 6. Aumento por región de población con una necesidad básica incompleta	24
Tabla 7. Distribución de población en zona urbana y rural por región	26
Tabla 8. Evolución PEA por región	29
Tabla 9. Evolución PBI construcción por región en Perú	31
Tabla 10. Evolución de viviendas particulares propias por región en Perú	33
Tabla 11. Variación inputs en Amazonas	35
Tabla 12. Variación inputs en Ancash	36
Tabla 13. Variación inputs en Apurímac	37
Tabla 14. Variación inputs en Arequipa	38
Tabla 15. Variación inputs en Ayacucho.....	39
Tabla 16. Variación inputs en Cajamarca	40
Tabla 17. Variación inputs en Callao	41
Tabla 18. Variación inputs en Cusco	42
Tabla 19. Variación inputs en Huancavelica	43
Tabla 20. Variación inputs en Huánuco	44
Tabla 21. Variación inputs en Ica	45
Tabla 22. Variación inputs en Junín	46
Tabla 23. Variación inputs en La Libertad	47
Tabla 24. Variación inputs en Lambayeque.....	48
Tabla 25. Variación inputs en Lima	49
Tabla 26. Variación inputs en Loreto	50
Tabla 27. Variación inputs en Madre de Dios.....	51
Tabla 28. Variación inputs en Moquegua	52
Tabla 29. Variación inputs en Pasco.....	53
Tabla 30. Variación inputs en Piura	54
Tabla 31. Variación inputs en Puno	55
Tabla 32. Variación inputs en San Martín	56
Tabla 33. Variación inputs en Tacna.....	57
Tabla 34. Variación inputs en Tumbes	58
Tabla 35. Variación inputs en Ucayali.....	59
Tabla 36. Variación PBI construcción por región.....	60
Tabla 37. Objetivos del Plan Estratégico de Desarrollo Nacional	68
Tabla 38. Tendencias del PBI construcción y precios por región	71

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación Geográfica del Perú	7
Figura 2. Regiones del Perú.....	8
Figura 3. Regiones Naturales del Perú	9
Figura 4. Zonas afectadas por el fenómeno del niño 2016-2017	13
Figura 5. Daños terremoto Pisco 2007	14
Figura 6. Poderes Políticos del Perú.....	15
Figura 7. Acuerdos Comerciales del Perú	18
Figura 8. Reducción de pobreza histórica en el Perú.....	22
Figura 9. Reducción deuda pública en el Perú	22
Figura 10. Evolución de la población urbana y rural en el Perú	27
Figura 11. Incremento densidad poblacional en Perú	28
Figura 12. Evolución PBI de la construcción en Perú	30
Figura 13. Evolución créditos hipotecarios en Perú	32
Figura 14. Análisis de regresión lineal región Amazonas.....	62
Figura 15. Análisis de regresión lineal región Ancash.....	62
Figura 16. Análisis de regresión lineal región Ucayali.....	62
Figura 17. Análisis de regresión lineal región Arequipa	63
Figura 18. Análisis de regresión lineal región Huancavelica	63
Figura 19. Análisis de regresión lineal región Puno	63
Figura 20. Análisis de regresión lineal región Apurímac	64
Figura 21. Análisis de regresión lineal región Ayacucho	64
Figura 22. Análisis de regresión lineal región Huánuco	64
Figura 23. Tendencias de crecimiento del PBI en el Perú	67
Figura 24. Conflictos sociales prevenidos el 2015 en el Perú.....	69
Figura 25. Proyección de inversiones en el Perú	69

1. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años, el Perú se encuentra en un periodo de crecimiento económico que ha favorecido el desarrollo del país en todas sus regiones. Ello ocasionó el desarrollo continuo de cada una de sus actividades económicas dentro del país. Adicionalmente, el crecimiento económico del país ha ayudado con su fortalecimiento frente a fenómenos globales como las crisis económicas en otros países (Estados Unidos, España, etc.) y la inflación que afecta cada actividad económica

Dentro del rubro de la construcción, en especial a partir del 2007, el crecimiento económico aumentó considerablemente las construcciones en todas las regiones. Gracias a esto, el sector es considerado como uno de los más dinámicos en el territorio peruano y se ha convertido en el más importante del PBI (BCRP,2013). Durante el presente año (2019), el sector ha tenido un aumento aproximado del 6.7% con respecto al año anterior.

Todo este incremento de la actividad en el sector ocasionó el aumento considerable los precios de los inmuebles en cada una de las regiones del país. Dicho aumento llamó la atención de distintos sectores y agentes financieros con la preocupación de que si era posible estar frente a la formación de la denominada burbuja inmobiliaria que afectó gravemente la economía de otros países. Al no verificarse la teoría de la burbuja inmobiliaria, el incremento de la actividad ha seguido manteniéndose en alza siempre vigilado por diversos organismos financieros.

Sin embargo, el aumento de la construcción no ha sido parejo en todas las regiones. Existen diferentes tasas de crecimiento en cada una de las regiones del país debido a sus diferentes actividades económicas, población y situaciones geográficas. Por ello, es importante para los especialistas del sector y analistas de la economía global del país poder analizarlo para identificar las variables que afectan el desempeño y poder generar tendencias sobre su desarrollo.

Por tal motivo, en el presente trabajo, se analizarán diversas variables para establecer relaciones directas entre ellas y el desempeño del sector construcción representado por su PBI. Una vez identificadas las variables más influyentes en el desarrollo del PBI de la construcción, se buscará proyectar la evolución del sector con las proyecciones de diversos especialistas sobre las otras variables analizadas.

2. OBJETIVOS

La presente investigación posee diversos objetivos que se buscan verificar durante su desarrollo. Se posee un objetivo principal a desarrollar al final del trabajo; sin embargo, también se esperan cumplir ciertos objetivos específicos durante su avance los cuales se mencionarán a continuación.

2.1. Objetivo Principal

Por medio del estudio de las diversas variables analizadas en el trabajo, se pretende estimar el comportamiento a futuro del sector inmobiliario. Ambas estimaciones sobre el sector inmobiliario se realizarán en un horizonte de 5 años.

2.2. Objetivos Específicos

- a. Determinar las variables principales que afectan en las variaciones en el sector inmobiliario del país en todas sus regiones.
- b. Comparar el sector inmobiliario en los diferentes departamentos del país.
- c. Encontrar oportunidades de inversión en base a los análisis realizados con las proyecciones y estado actual de departamentos.
- d. Determinar la relación del comportamiento del sector inmobiliario y su impacto sobre los precios de los inmuebles.

3. ANTECEDENTES

3.1. Ubicación y Extensión

El Perú es un país ubicado en el continente de América, específicamente en la zona sur de dicho continente, colinda por el Norte con Ecuador y Colombia, por el este con Brasil y Bolivia, por el Oeste con el Océano Pacífico; y, por el sur con Chile. Se encuentra comprendida entre la Línea de Ecuador y el Trópico de Capricornio, cubre un área de 1285215 km² y un perímetro de 61302.28 km. Es el tercer país más grande de América del Sur y uno de los 20 más extensos del mundo. Su punto más bajo se ubica a -34 mbnm (Depresión de Sechura) y su punto de altitud máxima de 6768 msnm (Huascarán).

Su ubicación en el mapa y su distribución geográfica (cerca al ecuador terrestre), favorece a que no existan diferencias marcadas entre sus temperaturas en las diversas estaciones del año. Además, al ser atravesada por la cordillera de los Andes, se

determinan una diversa variedad de climas a lo largo de toda la región. Igualmente, su zona costera se ve influenciada por las corrientes marinas que establecen otros tipos de clima. Se muestra a continuación una imagen referencial de la posición del país en el globo terráqueo.

Figura 1. Ubicación Geográfica del Perú



Fuente: <https://www.saberespractico.com/geografia/limites-de-peru>, 2011

3.2. División territorial

El Perú está conformado por 24 Departamentos y una Provincia Constitucional, los cuales conforman los 25 gobiernos regionales del país. La capital del Perú es el departamento de Lima donde se ubican las sedes de todos los Poderes del Estado. Cada gobierno regional se compone de un gobernador que sirve por un periodo de cuatro años.

Las regiones se subdividen en departamentos, después tenemos las provincias y finalmente los distritos. Las divisiones derivan desde el virreinato, en el cual se llamaban intendencias y eran 7. Posteriormente con su independencia se fueron dividiendo hasta llegar a un total de 24 departamentos.

La provincia constitucional del Callao fue creada por un mandato constitucional durante el gobierno de Ramón Castilla en 1857. Para el año 2002, se estableció un gobierno regional para administrar la región. A continuación, se muestra una figura en la cual se ubican todas las regiones políticas del Perú con sus respectivas capitales.

Figura 2. Regiones del Perú



Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Per%C3%BA#Organizaci%C3%B3n_territorial, 2011

La descripción de cada gobierno regional se muestra en la siguiente tabla. En ella, se puede apreciar, al igual que la imagen pasada, los nombres de las regiones con sus capitales. Adicionalmente, se indican el área comprendida de cada región y su cantidad de población obtenida en el último censo del 2017. Por último, la densidad poblacional que cada una de las regiones posee actualmente

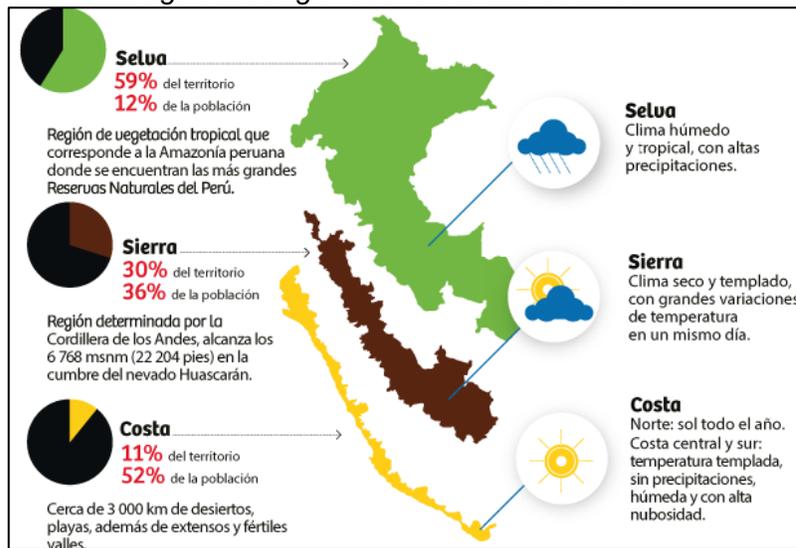
Tabla 1. Características de las regiones del Perú

Departamento	Capital	Área (km ²)	Población (2017)	Densidad
Amazonas	Chachapoyas	39 249.13	397 384	10.1
Ancash	Huaraz	35 914.81	1 083 519	30.2
Apurímac	Abancay	20 895.79	505 759	24.2
Arequipa	Arequipa	63 345.39	1 382 730	21.8
Ayacucho	Ayacucho	43 814.80	616 176	14.1
Cajamarca	Cajamarca	33 317.54	1 341 012	40.2
Callao*	Callao	146.98	994 494	6766.2
Cusco	Cusco	71 986.50	1 205 527	16.7
Huancavelica	Huancavelica	22 131.47	347 639	15.7
Huánuco	Huánuco	36 848.85	721 047	19.6
Ica	Ica	21 327.83	850 765	39.9
Junín	Huancayo	44 197.23	1 246 068	28.2
La Libertad	Trujillo	25 449.90	1 778 080	69.9
Lambayeque	Chiclayo	14 231.30	1 197 260	84.1
Lima	Lima	34 801.59	9 485 405	272.6
Loreto	Iquitos	368 851.95	883 510	2.4
Madre de Dios	Puerto Maldonado	85 300.54	141 700	1.7
Moquegua	Moquegua	15 733.97	174 863	11.1
Paso	Cerro de Pasco	25 319.59	254 065	10.0
Piura	Piura	35 892.49	1 856 809	51.7
Puno	Puno	71 999.00	1 172 697	16.3
San Martín	Moyobamba	51 253.31	813 381	15.9
Tacna	Tacna	16 075.89	329 332	20.5
Tumbes	Tumbes	4 669.20	224 863	48.2
Ucayali	Pucallpa	102 410.55	496 459	4.8

Fuente <http://censo2017.inei.gob.pe>, 2018

Adicionalmente, se puede identificar tres regiones principales; las cuales son: Costa, Sierra y Selva y se muestran en la siguiente imagen.

Figura 3. Regiones Naturales del Perú



Fuente: <https://www.peru.travel/es-pe/sobre-peru/ubicacion-geografia-y-clima.aspx>, 2011

- Costa: Comprende las zonas bañadas por el océano Pacífico, posee un clima templado cálido, sin frío ni calor extremos, pero con bastante humedad. En verano, la temperatura alcanza los 30°C. Es una de las regiones más áridas del mundo, la temperatura promedio oscila entre los 18°C y los 22°C.
- Sierra: Región montañosa del Perú considerada por su altitud y delimitada por la cordillera de los Andes. Posee dos estaciones marcadas, el verano (abril a octubre) con días soleados y poca lluvia y el invierno (noviembre a marzo) con lluvias abundantes. Se puede calentar hasta los 24°C y en las noches la temperatura puede bajar hasta los -3°C. La temperatura media es de 20°C, posee un variado índice de precipitación en base a su latitud, generalmente la zona norte posee mayores índices que la zona sur.
- Selva: Zona más ubicada al este conformada principalmente por vegetación y el río Amazonas. Es la región más extensa del Perú. Al igual que la sierra posee dos estaciones marcadas. Las temperaturas pueden descender hasta los -12°C y posee, al igual que la costa, una gran humedad.

3.3. Poderes del estado

El Perú es una república unitaria descentralizada. El gobierno consiste en tres poderes independientes los cuales son el poder ejecutivo, el poder legislativo y el poder judicial.

- Poder ejecutivo: Conformado por el presidente de la república, el actual jefe de estado y jefe de gobierno. Es elegido cada cinco años y no puede llevar dos mandatos seguidos. El presidente designa el consejo de ministros, los cuales se encargan de la dirección y gestión de los servicios públicos del Estado.
- Poder legislativo: Consiste en el Congreso de la República, el cual es unicameral y consta de 130 miembros. Los congresistas se encargan de elaborar proyectos de ley para que sean aprobadas por el congreso y promulgadas por el presidente.
- Poder judicial: Es el organismo autónomo del Perú que se encarga de administrar la justicia del país a través de sus órganos jerárquicos.

3.4. Actividades económicas

El país se caracteriza por ser un país en vías de desarrollo; por lo tanto, sus principales fuentes de ingreso están en las actividades relacionadas con su materia prima tales

como: Agricultura, minería, ganadería, petróleo, pesca, etc. Sin embargo, igual posee actividades de los otros sectores económicos. Estos se explican brevemente a continuación.

- Sector primario: Comprende actividades relacionadas a la explotación y extracción de recursos naturales. La minería comprende aproximadamente el 10% del PBI, mientras que la agricultura, ganadería y pesca aportan el 7% aproximadamente. Sin embargo, en los últimos años, el sector primario ha venido decreciendo constantemente.
- Sector secundario: Comprende principalmente las actividades industriales y manufactureras del país. Aproximadamente, estas actividades aportan el 25% del PBI. Las principales actividades encabezadas por este sector son la manufacturera y la construcción.
- Sector terciario: Comprende los servicios de comunicaciones, transporte, turismo, financieros, etc. En la actualidad, estas actividades previamente mencionadas le aportan aproximadamente al 54% del PBI. Las actividades más importantes dentro de este sector son el transporte, turismo, telecomunicaciones y generación eléctrica.

Tabla 2. Actividades económicas del Perú

División de Actividades Económicas	
Primario	Agropecuario
	Pesca y Acuicultura
	Petróleo, gas y minería
Secundario	Manufactura
	Electricidad, gas y agua
	Construcción
Terciario	Comercio, mantenimiento y reparación vehículos
	Transporte y almacenamiento
	Alojamiento y restaurantes
	Telecomunicaciones y otros servicios de informática
	Servicios financieros, seguros y pensiones
	Servicios prestación a empresas
	Administración pública y defensa
	Otros servicios

Fuente <https://www.ceplan.gob.pe>, 2011

Ahora, si queremos analizar las actividades económicas por regiones, debemos diferenciarlas en los tres sectores mencionados anteriormente: la costa, sierra y selva.

Actividades económicas de la costa

Destaca la agricultura como es el caso de algodón, espárragos, mango, aceituna, pimentón, etc. La pesca también es una actividad bastante practicada debido a su cercanía con el océano Pacífico. En la ganadería se crían ganados del tipo porcino, vacuno y avícola.

Actividades económicas de la sierra

Destaca la ganadería intensiva y local; de igual forma, la agricultura es una actividad bastante practicada debido a que la sierra abarca más del 30% de superficie del país. La pesca es leve y solo se realiza en ríos y lagos.

Actividades económicas de la selva

La agricultura también es relevante al igual que en la sierra, esto debido a que la selva cubre un 60% del territorio nacional. Las principales cosechas son el café, caoba, cacao, etc. La pesca se realiza en el río Amazonas principalmente donde existen unos 3000 tipos diferentes de peces.

3.5. Desastres naturales

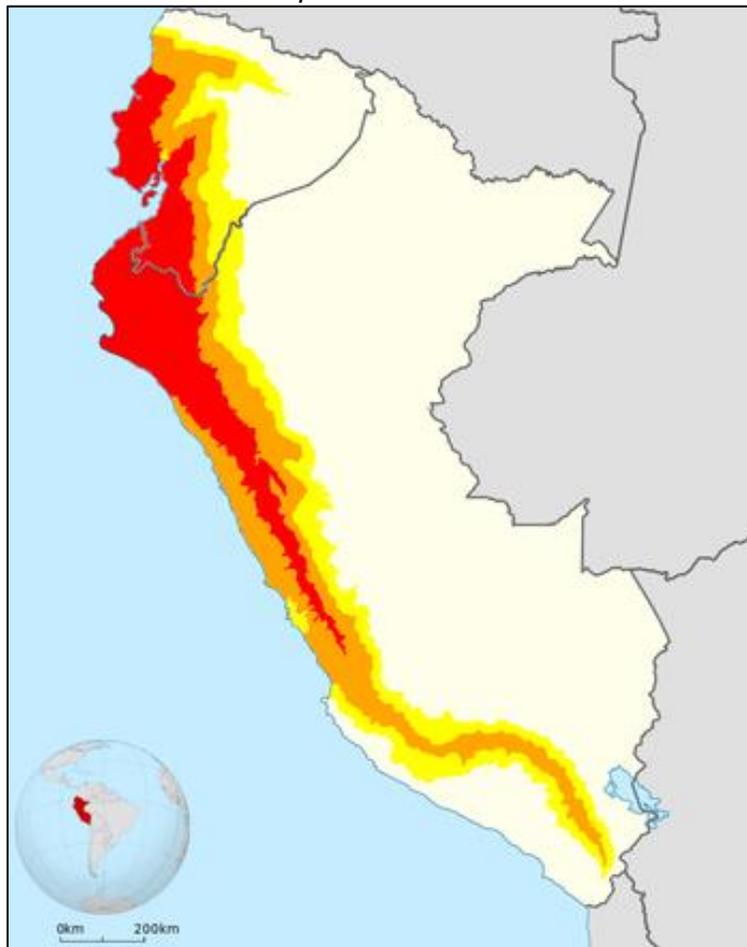
El Perú, debido a su ubicación y geografía, se ve afectado constantemente por diferentes fenómenos naturales a lo largo de su territorio generando daños y pérdidas materiales. Dentro de los fenómenos naturales más comunes que se pueden destacar se mencionan el fenómeno del niño, terremotos y friajes.

Fenómeno del niño

El fenómeno del niño es un evento climático relacionado con el calentamiento del mar, lo que ocasiona fuertes lluvias en la zona. Estas lluvias desencadenan desbordes, inundaciones y aluviones a su paso afectando varias localidades. El último caso del fenómeno del niño ocurrido es entre el 2016-2017

Durante ese fenómeno, los departamentos más afectados fueron Tumbes, Piura y Lambayeque, en donde se afectaron viviendas y áreas de cultivo. Esto ocasiono que se reubiquen diversas comunidades para proceder con trabajos de reconstrucción. Hasta la fecha, se siguen realizando trabajos de reconstrucción en la zona

Figura 4. Zonas afectadas por el fenómeno del niño 2016-2017



Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Ni%C3%B1o_costero_de_2016-2017, 2017

Más de dos años han pasado desde que afectó el paso del fenómeno del niño; sin embargo, los trabajos de reconstrucción son deficientes. La inversión realizada para los trabajos de reconstrucción asciende a S/4 mil millones, de los cuales todavía se ha gastado muy poco. Los gobiernos regionales han empezado a avanzar más recientemente y se estima que los trabajos se extenderán hasta el año 2022.

Terremotos

Los terremotos son movimientos telúricos ocasionados por las fallas geológicas. El Perú, al ubicarse sobre la placa Sudamericana y la placa de Nazca, posee frecuentemente constantes movimientos sísmicos ocasionados por la interacción entre ambas. Dentro de los últimos sismos ocurridos podemos mencionar el terremoto de Pisco del 2007.

Figura 5. Daños terremoto Pisco 2007



Fuente: <https://elcomercio.pe/peru/ica/cinco-aspectos-terremoto-2007-debes-conocer-noticia-450334?foto=2>, 2007

El terremoto de Pisco del 2007 fue un movimiento sísmico ocurrido el 15 de agosto con una magnitud de 7.9 Mw y de una duración aproximada de 4 minutos. Afectó principalmente la región de Ica con un aproximado de 76000 viviendas destruidas. Los trabajos de reconstrucción tomaron 10 años aproximadamente.

Heladas y friajes

Las heladas son disminuciones abruptas de la temperatura en las regiones altoandinas del país. Estas regiones generalmente son Arequipa, Puno, Cusco, Moquegua y Tacna. Por otro lado, el friaje es ocasionado por las masas de aire frío que llegan de la parte sur hacia la selva generalmente en las regiones Loreto, Ucayali y Madre de Dios. Ambos fenómenos generan el descenso de la temperatura ocasionando la merma de los cultivos y ganado que son el sustento de la gente de la población.

4. METODOLOGÍA

La investigación realizada se enfocará en una serie de parámetros que consideramos significativos para definir el comportamiento del sector inmobiliario en el país. Estas variables (inputs) son del tipo demográfico, económico, político y social del país por región analizada. Se buscará información histórica de cada variable de un periodo de 5 años como mínimo para poder evaluar su comportamiento con el tiempo.

Las fuentes utilizadas para obtener la información histórica de las variables consideradas serán instituciones públicas peruanas que generan información estadística del país durante cada año. Se buscará diferenciar cada una de las variables por departamento para poder definir tendencias de cada región analizada. De igual forma, los outputs considerados se extraerán de estudios ya realizados y publicaciones de magazines o libros.

Posteriormente, se realizarán análisis de regresiones lineales para establecer que tan marcada es la relación existente entre las diferentes variables buscadas. Lo que se busca es determinar cuál es la variable que ocasiona que modifique el comportamiento del sector inmobiliario (precios) a lo largo del tiempo.

5. ANÁLISIS SITUACIONAL DEL PAÍS

5.1. Situación política

El Perú se caracteriza por poseer un gobierno democrático, social, independiente y soberano con tres poderes independientes como ya se ha explicado anteriormente (ejecutivo, legislativo y judicial). De igual manera, se posee gobiernos regionales para la mejor administración de los recursos en las diferentes regiones del país elegidos por un periodo de 3 años.

Figura 6. Poderes Políticos del Perú



Fuente: <http://natalisanchezbenavides.blogspot.com/2016/04/el-estado-peruano-y-sus-poderes.html>, 2016

El actual presidente del país es Marín Vizcarra y fue el vicepresidente del elegido en las elecciones del 2016 por el partido Peruanos por el Cambio (Pedro Pablo Kuczynski). El asumió el cargo el 2018 después de una presión política ejercida por el Congreso de la República que desembocó en la renuncia del presidente elegido Pedro Pablo Kuczynski ante la presión de vacancia planteada por el congreso. Su gabinete se encuentra formado por los siguientes ministerios.

- Consejo de ministros.
- Ministerio de Agricultura.
- Ministerio del Ambiente.
- Ministerio de Cultura.
- Ministerio de Energía y Minas.
- Ministerio de Educación.
- Ministerio de Economía y Finanzas
- Ministerio de Defensa.
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.
- Ministerio del Interior.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables.
- Ministerio de la Desarrollo e Inclusión Social.
- Ministerio de la Producción.
- Ministerio de Relaciones Exteriores.
- Ministerio de la Salud.
- Ministerio de Trabajo y Promoción de Empleo.
- Ministerio de Transporte y Comunicaciones.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Estos ministerios se encargan de proponer normas y acciones sobre políticas orientadas al sector del cual se enfocan para su mejora en orden público, seguridad, paz social y el desarrollo. Estas mejoras deben ser en orden regional, provincial y local.

El Congreso de la República consta de 130 congresistas y ejerce el poder legislativo. Actualmente se encuentra conformado por 10 organizaciones diferentes. La principal organización es “Fuerza Popular”, la cual posee aproximadamente el 40%; sin embargo, a inicios del gobierno, poseía una cantidad mayor al 50%. Este órgano se encarga de proponer leyes orientadas al desarrollo económico, político y social del país. El presidente del congreso es Daniel Salaverry perteneciente a la bancada de Fuerza Popular.

El Poder Judicial es el órgano autónomo compuesto de jueces y fiscales que se encargan de administrar la justicia del país. Sus integrantes son elegidos internamente. Actualmente, el presidente del Poder Judicial es José Luis Lecaros Cornejo. Su sede es la Corte Suprema de Justicia o Tribunal Supremo y está compuesta principalmente por nueve Salas Supremas como primer orden jerárquico y Cortes Superiores de Justicia como segundo orden que se extienden en todas las regiones del país.

Los últimos 4 gobiernos han mantenido el esquema democrático generando una mejora en su economía y confianza de parte de inversionistas extranjeros. Esto gracias a la ejecución de políticas macroeconómicas prudentes y el mantenimiento de los 5 pilares económicos del país. Estos pilares se mencionan a continuación:

- Apertura de sector
- Ambiente de previsibilidad para inversiones extranjeras
- Libre comercio
- Inflación
- Bajos gastos

Inversión extranjera

En el país, existe un fomento a la inversión extranjera. Los inversionistas extranjeros y nacionales poseen las mismas obligaciones y derechos. Por tal motivo, la inversión extranjera no posee restricciones en casi todos los sectores de actividad económica.

Una de las únicas restricciones consiste en la consulta previa con pueblos indígenas para que el proyecto a ejecutarse se integre con la comunidad.

Otro punto fundamental son los tratados de libre comercio (TLC) firmados para acordar reducciones en barreras arancelarias al comercio de bienes y servicios a fin de que los países generen una integración económica. Entre los tratados de libre comercio firmados con países extranjeros se encuentran Estados Unidos, Chile, China, México, etc.

Figura 7. Acuerdos Comerciales del Perú



Fuente: <https://www.slideshare.net/comexcr/tlc-per-costa-rica>, 2017

Lucha contra la corrupción

Actualmente, en el país, se viene realizando una de las más grandes luchas contra la corrupción de los funcionarios públicos que afectó al país por un periodo mayor a quince años. Este escándalo se destapó una serie de sobornos realizados por la constructora brasileña Odebrecht en diversos países de América incluyendo el Perú (Lavajato). Según el departamento de justicia de USA, entre el 2001 y 2016 se pagaron casi 800 millones de dólares en sobornos a todos los países involucrados.

En total, se vieron afectados cuatro gobiernos con los informes mencionados. Estos gobiernos son los de Alejandro Toledo (2001-2006), Alan García (2006-2011), Ollanta Humala (2011-2016) y Pedro Pablo Kuczynski (2016-2018). De igual manera, se

involucraron en las investigaciones las agrupaciones políticas Fuerza Popular, Partido Aprista, Perú Posible, Peruanos por el Cambio, Solidaridad Nacional y el Partido Nacionalista Peruano por financiamientos indebido de sus representantes al gobierno. La empresa se ha declarado culpable y acepto a cooperar en las investigaciones para identificar a los involucrados y que se les empiece los juicios correspondientes.

Prueba de estas declaraciones, se han empezado juicios a los últimos 4 presidentes involucrados y líderes de los partidos políticos principales del país. Actualmente, se posee un expresidente fugado, un expresidente con arresto domiciliario, un expresidente que se quitó la vida y otro expresidente que ya estuvo en la cárcel y una lideresa del partido más influyente del país en prisión. Estas son muestras claras que el país ha dado un gran avance enfrentando la corrupción que perjudicó la nación por varios años.

Otro caso en el cual se muestra la lucha contra la corrupción es el destapado por la organización periodística IDL. Consisten en extractos de conversaciones telefónicas que involucran a miembros del Consejo Nacional de la Magistratura, Jueces e integrantes de la Corte Superior del Callao. Dichas grabaciones han permitido que se denuncie a los funcionarios involucrados por los delitos de corrupción y tráfico de influencias. Varios de los integrantes de la red de corrupción conocida como “los cuellos blancos del puerto” se encuentran actualmente en prisión o prófugos de la justicia. Dicho nombre se les asignó debido a que varios miembros de la organización criminal la integraban funcionarios y servidores del estado.

Actualmente, ambos procesos (Lajato y Cuellos Blancos) siguen en vigencia, descubriéndose cada vez más a otros involucrados y enjuiciándolos por los delitos cometidos. Se espera que al término de todos los juicios se genere una reforma al poder judicial mejorando su sistema anticorrupción para el beneficio del estado.

5.2. Situación económica

El Perú es la quinta economía en América Latina con mayor PBI con un valor de 7198 PBI per cápita. Se caracteriza igualmente por haber mantenido un crecimiento continuo por unos 20 años aproximadamente. Como se mencionó anteriormente, las actividades terciarias son las que más aportan al valor del PBI (54%) actualmente. La evolución del PBI a lo largo de los últimos 10 años se ve reflejada en la siguiente tabla.

Tabla 3. PBI global histórico del Perú

Fecha	PBI anual (S/ Miles de Soles	Var. PBI (%)
2018	534 665 471	1.0
2017	514 246 225	3.0
2016	501 610 408	4.0
2015	482 522 097	3.0
2014	467 306 978	2.0
2013	456 434 771	6.0
2012	431 198 717	6.0
2011	406 256 316	6.0
2010	382 081 458	8.0
2009	352 693 089	1.0
2008	348 869 894	9.0
2007	319 693 315	--

Fuente: INEI, 2018

Cada departamento posee diferentes actividades económicas y aporta de diferente peso a la economía global del país. Lima, como capital, es la región que aporta la mayor cantidad de ingresos para el cálculo del PBI. Esto se debe a que, en la capital, se centran las principales empresas nacionales e internacionales del país. Por tal motivo, se tiende a considerar al país como centralizado pese a los esfuerzos del gobierno por considerarse un país descentralizado.

De igual forma, cada región ha ido teniendo un crecimiento independiente en base a sus actividades económicas y correcta administración de recursos. No todas han crecido de la misma forma e inclusive en algunos años algunas poseían reducciones o estancamientos de su PBI debido a crisis regionales o variaciones de precios a nivel global.

Por ejemplo, el departamento de Arequipa posee como principal fuente de ingreso la actividad minera con un aporte del 24.4% aproximadamente a su economía total. La Libertad, al igual que Arequipa, también se basa en la minería; sin embargo, se adiciona la agroexportación de productos primarios. Las bajas constantes de precios de los minerales afectan considerablemente la economía de ambas regiones. La provincia constitucional del Callao, en cambio, posee como principal actividad comercial el comercio debido al puerto que lleva el mismo nombre. Por lo tanto, la baja de precios en los minerales, no afecta el desempeño del PBI en dicha región.

Un resumen de los últimos años se muestra a continuación por regiones en millones de soles.

Tabla 4. PBI histórico por región

Región	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amazonas	2,211	2,287	2,552	2,682	2,825	2,782	2,784	2,943	3,118
Ancash	16,013	16,156	17,667	18,479	16,030	17,576	18,353	19,276	20,716
Apurímac	1,766	1,869	2,111	2,343	2,437	2,630	6,342	7,711	7,128
Arequipa	20,159	21,039	22,034	22,629	22,773	23,521	29,620	30,717	31,493
Ayacucho	3,923	4,111	4,483	4,906	4,879	5,161	5,176	5,449	5,759
Cajamarca	10,141	10,595	11,271	11,087	10,855	10,798	10,576	10,884	11,203
Cusco	15,405	17,384	17,711	20,709	20,723	21,068	21,892	21,580	21,708
Huancavelica	2,818	2,909	3,144	3,175	3,282	3,265	3,212	3,358	3,553
Huánuco	3,739	3,956	4,380	4,643	4,800	5,113	5,343	5,823	6,009
Ica	11,608	12,883	13,068	14,395	14,810	15,291	15,322	16,251	16,979
Junín	9,519	10,009	10,719	11,096	12,391	14,410	14,280	14,927	15,454
La Libertad	16,625	17,378	18,713	19,532	19,819	20,264	20,434	20,779	21,901
Lambayeque	8,450	8,938	9,783	10,139	10,355	10,806	11,073	11,344	11,836
Lima	148,935	161,179	171,527	181,204	188,170	194,228	199,514	203,367	234,337
Callao	15,689	17,564	18,070	19,196	19,828	20,211	20,696	21,461	22,211
Loreto	7,907	7,609	8,212	8,506	8,779	8,583	7,596	8,019	8,935
Madre de Dios	2,229	2,455	1,950	2,240	1,923	2,346	2,663	2,395	2,249
Moquegua	8,457	7,785	7,757	8,599	8,371	8,706	8,630	8,648	8,779
Pasco	4,702	4,642	4,880	4,886	5,046	5,210	5,327	5,324	5,332
Piura	15,107	16,367	17,066	17,747	18,775	18,891	18,947	18,593	19,778
Puno	6,980	7,385	7,734	8,294	8,487	8,517	9,076	9,430	9,754
San Martín	4,034	4,246	4,752	4,828	5,174	5,465	5,587	5,947	6,063
Tacna	5,339	5,467	5,527	5,782	6,095	6,597	6,505	6,571	7,113
Tumbes	2,308	2,169	2,441	2,491	2,610	2,544	2,510	2,571	2,765
Ucayali	3,351	3,548	3,882	3,947	3,958	4,163	4,175	4,256	4,441

Fuente: INEI, 2019

El firme crecimiento del PBI ha ayudado a reducir considerablemente las tasas de pobreza; el cual, actualmente se encuentra en un valor de 20.5%. Es decir, que ese porcentaje es la cantidad de población peruana en situación de pobreza. Para ese cálculo, se consideró que un ingreso menor a S/344 por persona (90€ mensuales) era considerado una persona pobre. La reducción de índices a través del tiempo se muestra a continuación.

Figura 8. Reducción de pobreza histórica en el Perú

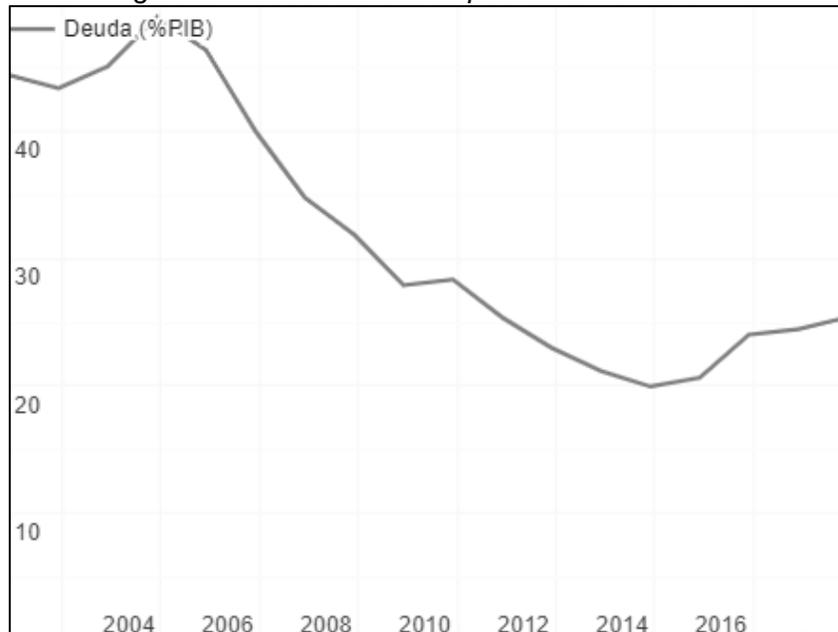


Fuente: <https://peru21.pe/economia/pobreza-peru-disminuyo-1-2-puntos-2018-inei-nndc-471162>, 2018

La inflación del país se mantiene en el rango del 2 al 2.5 por ciento. A lo largo de los últimos años, no ha sufrido un alza considerable salvo el experimentado por la crisis de Estados Unidos en el 2008. Para los próximos dos años, los especialistas afirman que la inflación se mantendrá constante en el orden del 2.5%.

La deuda pública ha crecido a lo largo del tiempo; sin embargo, en comparación al PBI el porcentaje ha ido bajando. Actualmente, la deuda del 2018 alcanzó el 26.76% del PBI.

Figura 9. Reducción deuda pública en el Perú



Fuente: <https://datosmacro.expansion.com/deuda/peru>, 2019

Otro punto a tomar en cuenta consiste en la infraestructura del país. Actualmente, se posee una brecha de \$160 000 millones. Este monto considera la necesidad de elaborar nuevos puertos, aeropuertos, redes ferroviarias, carreteras, energía eléctrica, agua, servicios médicos, telecomunicaciones, seguridad entre otros. Se considera los proyectos urgentes que sirven para reducir los costos logísticos y generan una enorme pérdida de competitividad al país.

Estos proyectos se han visto trabados por los casos de corrupción destapados últimamente como se han descrito anteriormente. Una tabla con las brechas indicadas se muestra a continuación.

Tabla 5. Brecha Infraestructura en el País

Sector	Brecha a mediano plazo 2016-2020	Brecha 2021-2025	Brecha a largo plazo 2016 - 2025
Agua y Saneamiento¹	6,970	5,282	12,252
Agua potable	1,624	1,004	2,629
Saneamiento	5,345	4,278	9,623
Telecomunicaciones	12,603	14,432	27,036
Telefonía móvil	2,522	4,362	6,884
Banda ancha	10,081	10,070	20,151
Transporte	21,253	36,246	57,499
Ferrocarriles	7,613	9,370	16,983
Carreteras	11,184	20,667	31,850
Aeropuertos	1,419	959	2,378
Puertos	1,037	5,250	6,287
Energía	11,388	19,387	30,775
Salud	9,472	9,472	18,944
Educación²	2,592	1,976	4,568
Inicial	1,037	585	1,621
Primaria	137	137	274
Secundaria	1,418	1,254	2,672
Hidráulico	4,537	3,940	8,477
TOTAL	68,815	90,734	159,549

Fuente: Plan nacional de Infraestructura 2016-2020, 2015

Uno de los principales problemas que posee las mejoras en infraestructura planteadas consiste en los trámites burocráticos que se deben incurrir para su gestión. Aproximadamente, el 40% del monto de inversión se gasta en temas administrativos. Adicionalmente, sumando la corrupción en obra pública. Para contextualizar lo mencionado anteriormente, por cada dólar destinado a infraestructura se gastan 0.38 en gastos administrativos.

De igual manera, la infraestructura que posee cada gobierno regional varía considerablemente entre ellas. De acuerdo con otros autores (J.Z. Schwartz), existe una estrecha relación entre la infraestructura y el crecimiento poblacional tanto a corto y largo plazo.

Se entiende por necesidad básica al conjunto de necesidades que deben ser satisfechas por un hogar para tener un nivel de vida adecuado; es decir, con los estándares de la sociedad a la que pertenece. De lo explicado anteriormente, se pueden establecer las siguientes necesidades básicas: acceso a vivienda, acceso a servicios de agua y desagüe, acceso a educación básica y capacidad económica para alcanzar niveles mínimos de consumo. Se muestra una tabla sobre la evolución de cantidad de población con una necesidad básica incompleta por cada región a lo largo de los años.

Tabla 6. Aumento por región de población con una necesidad básica incompleta

Región	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amazonas	47.3	47.6	40.7	37.5	39.0	42.1	37.2	36.4	35.3	33.8
Áncash	24.6	21.6	19.2	19.9	15.4	18.7	18.2	15.7	14.9	18.2
Apurímac	31.5	24.8	25.1	24.6	20.8	18.2	13.9	18.0	15.5	11.7
Arequipa	20.0	18.1	18.4	14.5	14.1	13.0	11.3	11.1	11.8	10.1
Ayacucho	33.0	29.0	31.1	31.7	27.4	28.1	24.9	23.3	20.3	18.4
Cajamarca	37.5	31.2	30.7	29.4	25.7	23.6	25.0	23.9	21.4	20.2
Callao	12.4	10.6	9.6	8.6	8.1	9.9	8.8	7.0	9.6	5.8
Cusco	29.9	28.5	24.4	22.8	21.4	17.7	15.9	18.1	18.6	15.2
Huancavelica	44.6	42.3	34.7	33.2	30.2	31.1	27.5	24.8	20.9	21.5
Huánuco	31.2	27.8	28.9	27.8	26.1	28.4	26.1	27.4	29.1	23.7
Ica	22.1	19.4	18.1	14.2	14.0	11.4	12.5	11.8	8.8	8.2
Junín	34.2	28.4	29.1	26.3	26.1	23.6	26.9	26.8	26.0	24.1
La Libertad	20.3	19.1	14.3	16.8	12.7	12.4	14.7	13.6	13.4	10.6
Lambayeque	18.8	19.0	22.1	19.3	14.4	13.7	15.4	11.4	14.2	9.8
Lima	14.7	11.2	12.9	10.7	10.6	10.4	9.2	9.2	9.1	9.3
Loreto	67.7	64.5	63.3	60.3	57.4	58.3	58.7	57.5	55.6	53.2
Madre de Dios	34.5	32.0	32.3	29.4	28.2	30.2	30.6	29.1	22.8	25.4
Moquegua	16.1	16.7	13.6	14.0	11.2	9.6	10.6	14.1	11.6	11.4
Pasco	53.6	50.1	47.7	48.4	48.9	47.4	44.2	38.5	32.7	33.4
Piura	34.6	31.3	30.5	28.8	29.0	26.4	25.5	26.6	27.0	24.6
Puno	32.8	30.4	28.4	27.7	28.4	26.1	30.2	26.7	24.2	20.0
San Martín	45.7	43.9	43.0	40.0	41.3	40.2	41.7	38.3	34.2	32.8
Tacna	14.5	14.5	12.0	12.6	8.0	10.5	10.6	9.8	8.8	9.3
Tumbes	33.2	32.6	31.6	29.6	29.7	30.3	26.8	28.6	25.6	26.2
Ucayali	66.9	69.0	54.8	50.0	52.0	50.7	47.4	45.2	42.3	40.6

Fuente: INEI, 2019

De la tabla se puede comentar que las regiones con menores porcentajes de inaccesibilidad a los servicios básicos son Callao, Lima y Tacna. Si se constata con el aumento de la población a lo largo de los últimos años, se verifica que dichas regiones han demostrado un aumento constante en la población que poseen. Ello pudo haber sido influenciado al fácil acceso a los servicios básicos en su mayoría de zonas.

5.3. Situación Demográfica

Como se describió anteriormente, el país está dividido en primer lugar, desde la antigüedad en 3 regiones marcadas por sus características geográficas las cuales son Costa, Sierra y Selva. Posteriormente, se dividen en 24 departamentos con características geográficas más similares dentro de una misma. En esta primera división política, la región del Callao figuraba como una provincia del departamento Lima.

Sin embargo, el 8 de noviembre del 2002, el Congreso del Perú aprobó la creación de los gobiernos regionales con la finalidad de promover el desarrollo regional a través de la inversión pública y privada. Fue una forma de descentralizar el gobierno para generar un desarrollo similar en cada región. Dentro de esta división se otorgó al Callao el cargo de región.

Cada región se divide a su vez en provincias, sin contar la provincia constitucional del Callao que ya es una provincia de por sí. A su vez, cada provincia se divide en regiones. En total, tenemos 196 provincias en el Perú, contando el Callao, y 1874 distritos.

En el país, se estima un total de 32 162 184 habitantes y 7 913 216 hogares. En el último censo, realizado el 22 de octubre del 2017, se contabilizó un total de 29 381 884 habitantes registrados más 1 855 501 habitantes omitidos en todo el país. En comparativa con el anterior censo realizado (2007), la población aumento en 3 016 621 habitantes.

Del total mencionado un 78% se encuentran en áreas urbanas del país; adicionalmente el 32.2% se encuentra en Lima Metropolitana. La población adulta (21 a 59 años) representa en total el 52.1% de la población. Dentro de Lima Metropolitana, uno de cada cuatro personas se localiza en la zona norte del sector. El distrito con mayor población se llama "San Juan de Lurigancho" y se ubica en la zona este. La esperanza de vida asciende a un promedio de 75 años.

Cada Región, dependiendo de su ubicación y actividades económicas, posee a sus personas viviendo en zonas urbanas o rurales en mayor o menor cantidad. La distribución de la población por departamentos y zonas rurales se muestra en la siguiente tabla de acuerdo con los dos últimos censos realizados (2007-2017).

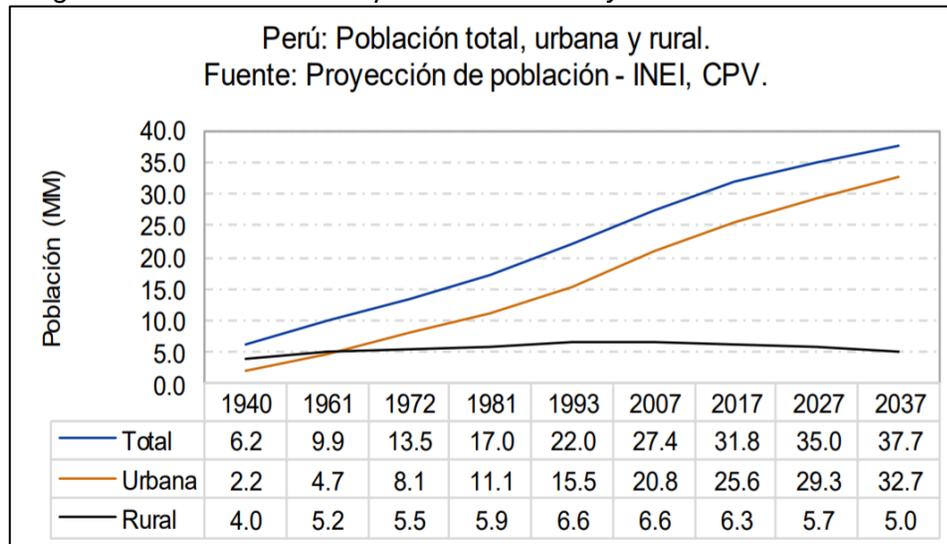
Tabla 7. Distribución de población en zona urbana y rural por región

Departamento	2007			2017		
	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total
Amazonas	129 534	246 459	375993	157 560	221 824	379 384
Áncash	590 310	473 149	1063459	686 728	396 791	1083519
Apurímac	134 133	270 057	404190	185 964	219 795	405759
Arequipa	996 995	155 308	1152303	1 268 941	113 789	1382730
Ayacucho	288 114	324 375	612489	358 045	258 131	616176
Cajamarca	390 899	996 910	1387809	475 068	865 944	1341012
Callao	876 877	-	876877	994 494	-	994494
Cusco	567 916	603 487	1171403	731 252	474 275	1205527
Huancavelica	85 913	368 884	454797	105 862	241 777	347639
Huánuco	267 889	494 334	762223	375 432	345 615	721047
Ica	626 612	85 320	711932	786 417	64 348	850765
Junín	752 337	473 137	1225474	884 928	361 110	1246038
La Libertad	1 184 548	432 502	1617050	1 403 555	374 525	1778080
Lambayeque	880 237	232 631	1112868	971 121	226 139	1197260
Lima	8 216 143	229 068	8445211	9 324 796	160 609	9485405
Loreto	558 068	333 664	891732	606 743	276 767	883510
Madre de Dios	75 721	33 834	109555	116 743	24 327	141070
Moquegua	124 488	37 045	161533	151 891	22 972	174863
Pasco	162 862	117 587	280449	160 269	93 796	254065
Piura	1 223 611	452 704	1676315	1 471 833	384 976	1856809
Puno	568 350	700 091	1268441	630 648	542 049	1172697
San Martín	427 571	301 237	728808	554 079	259 302	813381
Tacna	248 928	39 853	288781	296 788	32 544	329332
Tumbes	181 002	19 304	200306	210 592	14 271	224863
Ucayali	318 295	113 864	432159	402 144	94 315	496459

Fuente: INEI, 2017

Las proyecciones futuras sobre la evolución de la población urbana y rural del territorio nacional se muestran a continuación.

Figura 10. Evolución de la población urbana y rural en el Perú



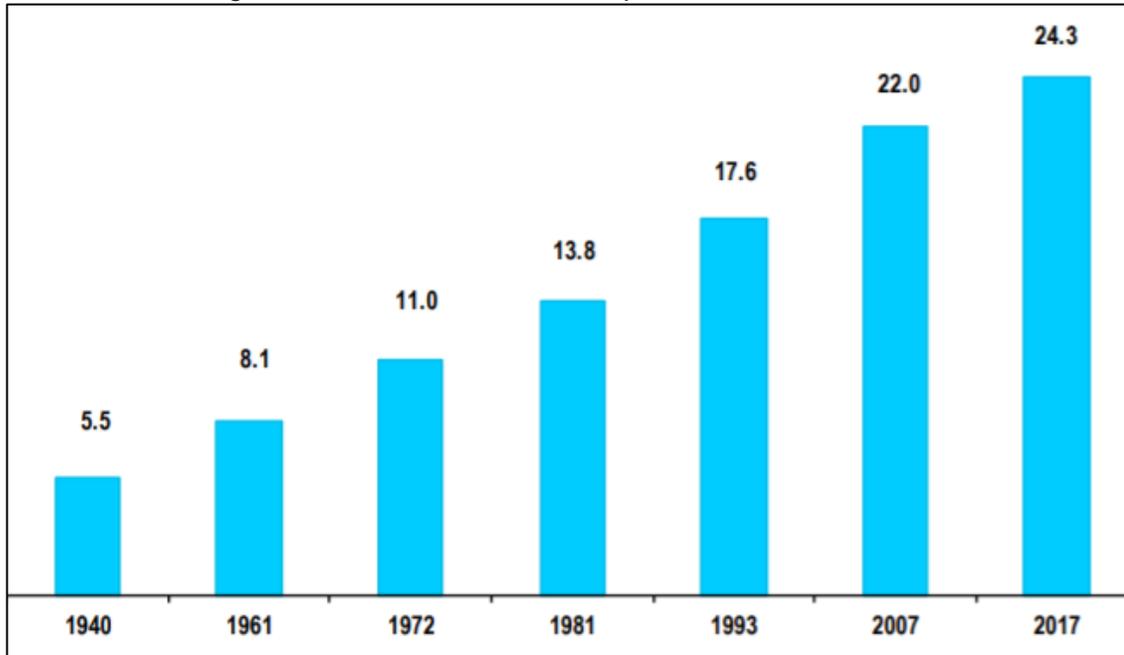
Fuente: INEI CPV, 2017

En la tabla mostrada anteriormente, se observa que la población localizada en las zonas rurales de cada una de las regiones ha ido en descenso durante estos últimos 10 años. Para el caso de la población en zonas urbanas, la tendencia ha ido en aumento. Exceptuando la región de Pasco que sufrió un descenso de su población por no contar con las necesidades básicas para el total de su población.

En rasgos generales, durante estos últimos 10 años, la población ha crecido en total un 7.20% con respecto a su población del 2007. Esto quiere decir que la tasa de crecimiento anual ha sido de un aproximado de 0.7%. En comparativa con los años anteriores, en los cuales se tenía una tasa de 2.8% hace 50 años y de 1.6% hace 10 años, se puede decir que la tasa de crecimiento ha ido descendiendo con el paso del tiempo. Una de las causas se debe a que la tasa de fecundidad, en el periodo de mayor crecimiento, era de 6 hijos en promedio por mujer. Actualmente, la tasa se encuentra en el rango de 2.5 hijos por mujer.

No obstante, la densidad poblacional, que indica la concentración de población en una determinada área, ha ido en aumento con el paso del tiempo. En el año 1940, se poseía una tasa de 5.5 Hab/km²; para el 2017, se poseía una tasa de 24.3 Hab/km². Esto debido a que los nuevos pobladores de una región tienden a ocupar los espacios cercanos a los lugares modernizados por la accesibilidad a los servicios básicos y mejor calidad de vida. El incremento de la densidad poblacional se muestra en la siguiente gráfica.

Figura 11. Incremento densidad poblacional en Perú



Fuente: INEI, 2017

Otro factor importante a analizar consiste en la Población Económicamente Activa; la cual es uno de los principales indicadores de la oferta de mano de obra en un país. Para el caso de Perú, comprende a las personas de 14 años o mayores en condición de trabajar. En el Perú, de acuerdo con el último censo realizado, se calculó un aproximado de 17 millones de personas dentro de la PEA. De ese total, alrededor del 95% se encuentran realizando actividades.

Sin embargo, a pesar de que un gran porcentaje se encuentre realizando actividades, solo el 28% aproximadamente se encuentran laborando en el sector formal. Esto nos indica que debemos mejorar las tasas de formalidad en el empleo del país. De esta manera, se mejoraría la calidad de contratación de la población y se contaría con mejores beneficios laborales para cada trabajador. Este hecho no ocurre en el sector informal actualmente donde se aprecian abusos de parte de los empleadores.

Se muestra la siguiente tabla de PEA por regiones expresada en miles de personas, en la cual, se aprecia la evolución del sector con el paso del tiempo. No todas las regiones han ido aumentando su PEA a lo largo del tiempo. Esto sucede en el caso de regiones como Puno que, debido a su situación de pobreza, su población en edad de trabajar busca una mejor perspectiva económica para su familia y se retiran de la región.

Tabla 8. Evolución PEA por región

Región	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amazonas	228	232	225	230	227	230	236	242	241
Áncash	590	592	608	603	628	626	630	633	638
Apurímac	237	244	246	254	258	267	262	263	268
Arequipa	649	670	661	699	700	693	691	709	729
Ayacucho	334	341	334	353	365	361	366	371	381
Cajamarca	815	820	778	814	815	823	847	887	879
Callao	507	517	521	526	536	538	562	570	571
Cusco	712	736	749	760	757	766	762	777	758
Huancavelica	235	248	254	255	263	257	262	271	273
Huánuco	438	441	445	452	460	469	463	466	470
Ica	395	406	416	418	418	401	421	420	431
Junín	688	700	695	696	707	720	735	715	744
La Libertad	925	909	948	943	955	953	978	1006	1033
Lambayeque	638	634	636	648	631	636	654	652	676
Lima	4893	4989	5108	5079	5062	5183	5388	5543	5583
Loreto	471	480	501	517	506	508	515	517	527
Madre de Dios	71	71	74	77	78	81	80	83	87
Moquegua	99	100	104	106	105	104	107	107	107
Pasco	154	155	159	161	157	160	167	167	174
Piura	901	875	898	918	921	913	923	931	975
Puno	773	783	784	803	817	802	796	799	822
San Martín	426	439	425	437	440	426	454	483	476
Tacna	176	178	179	180	183	180	190	187	192
Tumbes	127	128	129	131	130	129	133	138	141
Ucayali	256	261	265	268	278	273	280	278	286

Fuente: INEI, 2019

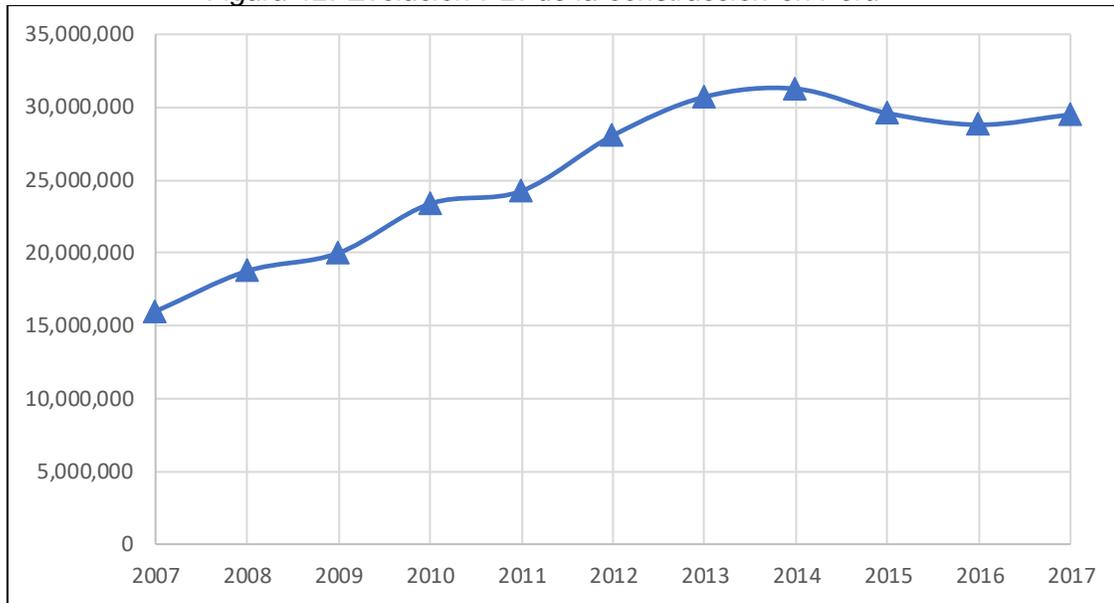
5.4. Situación de la Construcción

El sector construcción es uno de los más dinámicos de la economía que se encuentra altamente ligado al desempeño global del país. Esto debido a que, para su desarrollo, se ven involucradas diferentes tipos de industrias. Una de sus características principales es la movilidad constante. Esto quiere decir que los proyectos son temporales y en diferentes lugares; cuando termina un trabajo, el constructor debe movilizarse. Otra característica es que cada producto desarrollado es diferente del resto.

La creación del Fondo MiVivienda en el año 1999 generó la activación del sector construcción. De esa manera se comprobó la gran cantidad de demanda que existía dispuesta a tomar créditos hipotecarios y cumplir con los pagos. Ello ocasionó que la percepción sobre el riesgo de otorgar préstamos cambiara. Adicionalmente, los bancos se sentían seguros teniendo el fondo como un intermediario entre el usuario final y ellos.

Por tal motivo, la construcción, al igual que el PBI general del país, ha venido creciendo en todo el país; sin embargo, entre el 2015 y el 2016 sufrió pequeñas recesiones debido a los casos de corrupción destapados por empresas constructoras brasileñas (lavajato), aunque ya se han visto mejoras en los últimos años. Se muestra una gráfica sobre la evolución del PBI de la construcción

Figura 12. Evolución PBI de la construcción en Perú



Fuente: INEI, 2017

En cada región del País, la variación del PBI es diferente. No en todos casos es la misma o siempre es positiva. Existen casos como Arequipa que sufrieron un incremento considerable en su PBI de construcción debido a la ampliación de su planta minera Cerro Verde. El proceso de construcción se intensificó el 2012 y 2013 inyectándose gran cantidad de dinero para ejecutar las obras con rapidez. En otros casos, como en la región Cajamarca, se observa descenso en algunos años del PBI de la construcción debido a los conflictos internos que azotaron la región (Conga) por el inicio de un proyecto que hasta la fecha sigue trabado por ser considerado dañino para el medioambiente.

La siguiente tabla muestra la evolución del PBI de la construcción en las diferentes regiones del país de los últimos años.

Tabla 9. Evolución PBI construcción por región en Perú

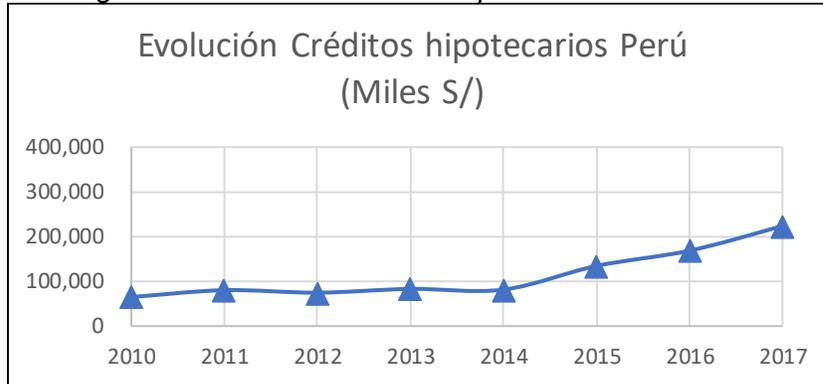
Región	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amazonas	225.4	307.6	343.6	347.0	347.4	307.2	285.7	342.3	380.0
Áncash	1180.1	1067.3	1015.9	1080.5	1118.0	902.7	825.4	879.2	1065.5
Apurímac	269.3	271.2	393.8	549.4	569.6	505.3	554.0	518.9	569.0
Arequipa	1266.0	1310.6	1765.1	2042.0	2240.3	1986.7	2105.3	2293.2	2436.1
Ayacucho	289.2	352.2	436.4	551.7	553.5	565.8	479.0	530.4	571.0
Cajamarca	736.8	892.8	1057.9	1064.1	1050.0	954.5	921.2	978.1	1035.3
Cusco	1364.7	1396.7	1749.1	1989.1	1928.4	1639.9	1503.7	1409.2	1664.4
Huancavelica	260.4	213.8	305.8	323.7	386.2	428.6	415.7	370.2	355.0
Huánuco	305.5	339.4	504.1	508.9	546.3	574.0	577.3	586.0	604.8
Ica	1301.5	1279.6	1317.7	1842.2	1773.5	1782.9	1693.3	1850.6	1914.3
Junín	684.1	728.2	850.7	940.5	949.5	973.5	936.4	921.9	949.4
La Libertad	992.3	1000.8	1107.9	1299.2	1387.9	1343.5	1280.6	1219.0	1202.8
Lambayeque	650.1	733.0	900.0	927.1	910.9	941.9	939.8	1048.1	978.5
Lima	9641.7	9987.8	11178.6	11520.7	11615.7	10985.4	10443.2	10432.2	12109.2
Callao	976.8	1040.6	1206.7	1241.0	1341.1	1217.5	1211.9	1210.4	1217.7
Loreto	223.2	306.4	312.1	293.6	255.3	234.0	228.4	293.6	323.5
Madre de Dios	158.2	140.6	134.2	135.7	157.4	153.0	177.6	172.2	184.5
Moquegua	227.4	191.1	240.7	323.8	299.0	353.1	334.3	324.4	664.5
Pasco	823.5	872.4	1062.6	1293.6	1372.5	1509.4	1389.2	1331.5	325.7
Piura	637.7	688.2	735.0	893.4	910.4	740.7	871.9	950.7	1630.8
Puno	318.0	311.2	485.6	489.9	529.6	569.3	496.3	577.5	924.4
San Martín	410.1	412.0	460.8	522.4	470.9	435.9	580.0	682.2	532.3
Tacna	195.3	192.4	266.2	241.7	245.5	198.5	193.8	204.5	628.3
Tumbes	228.9	206.6	230.1	283.2	299.8	280.9	347.1	363.0	234.6
Ucayali	225.4	307.6	343.6	347.0	347.4	307.2	285.7	342.3	660.2

Fuente: INEI, 2019

Gran parte del crecimiento del sector de la construcción se debe a que la demanda habitacional del país todavía no ha podido ser satisfecha. El crecimiento poblacional es mayor al crecimiento de viviendas ofertadas en el territorio nacional. El incremento del ingreso económico de las familias es otro factor importante del aumento de la demanda habitacional. Con una mayor capacidad adquisitiva y existencia de varios programas de vivienda se ha facilitado el acceso al crédito de una mayor cantidad de población para poder adquirir una vivienda.

A continuación, se muestra la evolución de los créditos hipotecarios otorgados por las empresas financieras del país que muestra una tendencia similar creciente al igual que el PBI.

Figura 13. Evolución créditos hipotecarios en Perú



Fuente: INEI, 2017

De acuerdo con el último censo realizado en el 2017, existen un total de 7 millones 698 mil 900 viviendas particulares. Se entiende por viviendas particulares a las destinadas para ser habitada por una o más personas que viven bajo las mismas normas de convivencia familiar. De todas las viviendas censadas, en el 5% del total, residen 2 o más familias. Comparándolo con el 2007, se tenía un 4% de viviendas de este tipo. Por lo tanto, se puede concluir que ha aumentado la cantidad de familias que se localizan en una sola vivienda. Ello genera el aumento de la demanda por las familias para independizarse y poder agruparse adecuadamente en una sola unidad de vivienda.

De igual forma, la cantidad de viviendas propias que se posee actualmente por región nos puede indicar aproximadamente cual puede ser la demanda potencial para adquirir una vivienda en cada zona. Se entiende por vivienda propia, a la vivienda que pertenece exclusivamente a una familia es habitada por ella. Al analizar la evolución de la cantidad de viviendas propias por región durante los últimos años como se muestra en el siguiente cuadro puede ser un indicador importante al momento de relacionar establecer la influencia del aumento poblacional con la demanda de viviendas por región,

El cuadro siguiente se expresa en porcentaje respecto al total de viviendas particulares. En la cual, se observa que, al igual que para la variación desproporcionada del PBI de la construcción en cada región, las viviendas particulares siguen una variación sin relación entre cada una de las regiones.

Tabla 10. Evolución de viviendas particulares propias por región en Perú

Región	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amazonas	84.9	83.6	81.7	82.9	81.2	82.4	80.9	80.8	81.8
Áncash	72.3	77.7	75.6	80.3	79.2	78.9	82.2	80.0	80.4
Apurímac	82.8	80.1	83.4	84.0	82.0	82.3	80.9	81.0	81.6
Arequipa	72.0	70.5	73.1	74.0	75.5	73.6	77.0	72.3	75.5
Ayacucho	80.0	80.5	80.2	80.2	76.8	77.7	77.6	75.9	76.9
Cajamarca	78.0	80.9	80.8	80.8	80.6	80.2	79.7	75.5	79.6
Callao	63.0	68.6	67.9	68.8	70.4	68.3	66.0	66.9	69.1
Cusco	70.7	74.0	76.2	78.7	81.3	78.5	75.3	79.6	78.9
Huancavelica	80.0	80.0	80.6	83.7	82.4	84.7	83.0	82.9	84.0
Huánuco	80.4	83.3	79.5	81.7	78.9	81.1	80.8	78.3	79.9
Ica	76.9	74.7	76.0	77.8	80.7	78.1	79.4	80.2	79.2
Junín	68.2	69.9	69.0	69.7	72.2	70.9	69.7	72.2	71.6
La Libertad	76.0	77.4	73.5	75.8	74.7	77.2	75.8	74.3	73.8
Lambayeque	74.1	89.9	78.5	77.2	76.5	75.3	73.4	75.5	76.5
Lima	66.0	66.2	68.2	69.6	69.0	67.0	64.7	66.0	65.7
Loreto	83.5	85.4	84.3	84.8	85.4	85.8	83.6	85.0	65.0
Madre de Dios	63.8	67.1	69.5	72.1	70.3	71.8	67.3	67.7	72.5
Moquegua	79.8	84.3	80.8	82.7	81.8	79.6	82.4	81.0	86.0
Pasco	67.7	66.4	68.4	69.0	68.3	70.8	71.4	70.3	69.2
Piura	83.3	84.1	85.8	86.9	86.1	84.4	87.2	88.9	81.1
Puno	81.9	79.5	83.6	82.9	80.3	79.3	81.0	79.0	69.4
San Martín	76.2	80.1	80.6	79.5	81.3	82.1	80.4	79.1	88.4
Tacna	74.9	75.4	76.1	75.3	75.5	73.6	77.2	77.7	80.5
Tumbes	84.9	84.0	85.1	83.2	85.1	84.9	84.8	85.5	81.8
Ucayali	83.4	82.3	80.1	83.1	84.1	84.6	82.8	83.0	76.8

Fuente: INEI, 2019

Podemos comprobar que aproximadamente el 25% del total de viviendas no es propia, ese porcentaje se ha mantenido constante con el paso del tiempo. Por lo tanto, de ese porcentaje se puede considerar una parte con la intención de adquirir una vivienda propia.

6. Análisis de Variables

Durante el desarrollo del trabajo, se ha explicado diferentes aspectos del Perú donde se mencionan diversas variables que se considera que poseen una influencia en la evolución del sector inmobiliario del país. Se ha podido recuperar las variables

obtenidas durante los últimos años para poder analizarlas en conjunto y establecer una relación con las variaciones del sector inmobiliario. Las variables extraídas se dividen entre inputs y outputs. Esta clasificación se realiza para establecer dependencias entre las variables de cada clasificación. A continuación, se muestran la descripción de cada tipo de clasificación.

6.1. Inputs

Los inputs que se plantean analizar para el presente trabajo ya han sido descritos con anterioridad. Se considera que estas establecen las variaciones en el desempeño del sector de la construcción y; por ende, sus tendencias o proyecciones a futuros marcan de gran manera el desempeño futuro del sector en cada una de las regiones. Estas variables se mencionan a continuación.

- PEA (por región).
- Inversión del estado (por región).
- Acceso a servicios – Infraestructura (por región).
- Crecimiento población (por región).
- Viviendas particulares propias.
- PBI global.
- Créditos otorgados al sector privado.

Los datos obtenidos corresponden a un periodo de 9 años como mínimo para cada una de las variables descritas anteriormente; es decir, un periodo desde el 2009-2017. No obstante, para algunas variables pudo obtener información de unos años anteriores considerando como base los dos últimos censos realizados en el país (2007 y 2017). Este es el caso de las variables demográficas por región tales como la Población Económicamente Activa (PEA), población total, etc.

Se muestra el resumen por región de cada uno de los inputs obtenidos dentro del periodo indicado.

Amazonas

La región Amazonas se ha caracterizado por un constante crecimiento en todos sus inputs salvo en la inversión anual que ha venido oscilando entre ascensos y descensos

a lo largo del periodo analizado. Sin embargo, ha tenido una tendencia al alza. El único factor con tendencia a la baja viene a ser el denominado “una necesidad insatisfecha”; lo cual, indica que la región está mejorando en base a la accesibilidad a los servicios para su población.

A continuación, se muestra la tabla con los inputs obtenidos

Tabla 11. Variación inputs en Amazonas

AMAZONAS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	219.9	218.9	223.2	228.3	231.9	225.5	230.1	227.4	229.7	236.0	241.7	241.3
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)	--	340.9	564.8	534.9	739.2	662.5	736.0	856.7	758.9	694.4	837.9	952.4
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)	--	--	47.3	47.6	40.7	37.5	39.0	42.1	37.2	36.4	35.3	33.8
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	376.0	376.3	376.7	377.0	377.3	377.7	378.0	378.4	378.7	379.0	379.4	--
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	79.9	80.7	83.0	84.9	83.6	81.7	82.9	81.2	82.4	80.9	80.8	81.8
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	1 778.8	1 930.9	2 058.3	2 210.7	2 287.1	2 551.6	2 682.3	2 824.5	2 781.6	2 783.9	2 943.5	3 118.2
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)	--	--	153.2	183.4	226.1	267.5	306.4	325.5	351.2	410.3	499.4	572.5

Fuente INEI, 2019

Ancash

En la región Ancash, el PBI se vio afectado en el 2014 por crisis extranjeras ocasionadas a la caída del cobre en el mundo. De igual forma, la inversión anual sufrió un descenso considerable en el año 2011 y 2015 debido a la crisis política de la región generado por la corrupción y, como se mencionó anteriormente, la crisis del cobre en el mundo. Además, en el fenómeno del niño ocurrido en el 2017; generó un aumento de la inversión considerablemente a partir de dicho año.

Sin embargo, los trabajos realizados para reconstruir la región afectada por los fenómenos naturales que azotaron el Perú en el 2017 ayudaron positivamente para el acceso de la población a los servicios básicos de vivienda lo cual se observa la

disminución del porcentaje de población con acceso a los servicios básicos (Una necesidad insatisfecha)

En la tabla mostrada, podemos ver los resultados anuales de cada input analizado.

Tabla 12. Variación inputs en Ancash

ANCASH	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	572.4	593.3	587.6	590.5	592.2	607.7	602.6	627.5	625.6	630.5	633.0	637.9
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)	--	1 223.8	1 524.3	1 853.8	1 412.4	1 662.4	1 603.6	1 400.5	789.0	731.4	978.7	1 522.9
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)	--	--	24.6	21.6	19.2	19.9	15.4	18.7	18.2	15.7	14.9	18.2
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 063.5	1 065.5	1 067.5	1 069.5	1 071.5	1 073.5	1 075.5	1 077.5	1 079.5	1 081.5	1 083.5	--
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	77.3	74.9	73.1	72.3	77.7	75.6	80.3	79.2	78.9	82.2	80.0	80.4
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	15 672.8	16 854.6	16 400.8	16 013.2	16 155.7	17 666.9	18 478.8	16 029.5	17 575.9	18 352.6	19 276.2	20 715.9
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)	--	--	1 504.7	1 666.8	2 021.3	2 100.5	2 448.4	2 705.7	3 080.2	3 261.7	3 388.2	3 582.2

Fuente: INEI, 2019

La minería juega un papel muy importante en la región al ser su actividad principal y la que le otorga mayor beneficio (canon minero). Antamina, que es un complejo minero con uno de los yacimientos de cobre más importantes del mundo, genera un gran beneficio económico y congrega diferentes especialidades de diferentes partes del país. Igualmente, el turismo es uno de sus principales atractivos al congregar nevados, lagunas y atracciones de gran llamado a lo largo de la región.

Todo lo mencionado anteriormente genera que se convierta en una región atractiva del país para la población en general. Su cercanía a la capital también juega un papel importante

Apurímac

La región Apurímac, que es considerada una de las más pobres del Perú tuvo un descenso de la inversión anual en el 2011; sin embargo, pudo recuperarse y ahora se

encuentra relativamente estable con tendencia al alza. De igual forma, la accesibilidad a los servicios básicos de la población ha ido en ascenso generando buenas proyecciones a futuro en la zona. El PBI global ha tenido un alza considerable los últimos dos años debido a que se pudo cuadruplicar la actividad minera. Su mina principal es las Bambas cuyo producto principal es de cobre.

Tabla 13. Variación inputs en Apurímac

APURIMAC	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	232.6	238.7	228.5	237.2	244.3	246.2	254.2	257.6	267.1	262.2	263.2	267.9
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		218.1	327.9	622.7	428.7	655.0	896.0	892.1	904.4	904.0	1 026.1	1 163.5
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			31.5	24.8	25.1	24.6	20.8	18.2	13.9	18.0	15.5	11.7
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	404.2	404.3	404.5	404.7	404.8	405.0	405.1	405.3	405.4	405.6	405.8	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	81.3	78.2	76.8	82.8	80.1	83.4	84.0	82.0	82.3	80.9	81.0	81.6
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	1 824.2	1 688.6	1 623.8	1 765.7	1 869.4	2 110.9	2 342.7	2 437.4	2 629.6	6 341.8	7 710.7	7 128.2
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			204.3	272.0	352.7	430.0	522.4	591.1	653.9	736.9	862.5	975.0

Fuente: INEI, 2019

Arequipa

La región Arequipa, sufrió un descenso en su PBI entre sus años 2015 y 2016 ocasionado principalmente por la crisis en el proyecto Tía. Este consistía en la no aceptación de la licencia de construcción del proyecto de minería debido a que diferentes estudios consideraban que el impacto que iba a generar el proyecto en la región iba a ser negativo para el medio ambiente. A pesar, que el proyecto iba a generar aproximadamente 13 mil puestos de trabajo durante la etapa de construcción y 9 mil puestos durante la etapa de ejecución. Hasta el día de hoy, siguen ocurriendo enfrentamientos entre la población oponiéndose abiertamente al proyecto.

Las otras variables analizadas, no poseen variaciones bruscas a lo largo del periodo y mantienen una tendencia constante. El PBI global tuvo un alza en el año 2016 producto

a la extracción de cobre de la mina Cerro Verde, la cual genera uno de los mayores ingresos económicos en la región.

Tabla 14. Variación inputs en Arequipa

AREQUIPA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	642.2	618.6	636.6	649.3	669.7	660.7	698.8	700.2	693.1	691.1	708.7	729.2
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES)		545.6	834.3	986.9	993.3	1 147.8	1 852.7	1 870.9	1 315.9	1 281.4	1 662.5	1 818.2
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			20.0	18.1	18.4	14.5	14.1	13.0	11.3	11.1	11.8	10.1
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 152.3	1 175.3	1 198.4	1 221.4	1 244.5	1 267.5	1 290.6	1 313.6	1 336.6	1 359.7	1 382.7	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	68.7	70.6	68.8	72.0	70.5	73.1	74.0	75.5	73.6	77.0	72.3	75.5
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	16 991.8	18 885.8	19 032.5	20 158.7	21 038.8	22 033.5	22 629.1	22 772.8	23 520.8	29 619.8	30 716.9	31 493.4
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			3 339.0	4 150.2	5 290.7	6 493.7	7 556.1	8 257.4	9 181.9	9 894.1	10 307.7	11 035.8

Fuente: INEI, 2019

Ayacucho

La región Ayacucho ha tenido un ascenso en la mayoría de sus variables y el descenso considerable en la cantidad de gente sin acceso a los servicios básicos. Esto genera un impacto positivo en la región debido a aumento en la calidad de vida para los pobladores. Sin embargo, la inversión anual, al igual que en regiones anteriores, sufrió una baja en el año 2016, de la cual ha ido superando a lo largo de los años siguientes. El porcentaje de viviendas particulares, se ha mantenido constante durante los años analizados; lo cual, indica que todavía hay una demanda constante por viviendas en la región.

Al igual que para la región Arequipa, las otras variables mantienen una tendencia constante a lo largo de todos los años analizados. En la tabla mostrada, podemos ver los resultados anuales de cada input analizado.

Tabla 15. Variación inputs en Ayacucho

AYACUCHO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	320.1	329.9	325.4	334.1	341.1	333.7	352.6	365.4	361.1	365.9	371.5	380.9
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		424.5	551.9	679.1	1 217.3	1 330.8	1 547.9	1 463.1	1 604.7	1 095.9	1 276.5	1 314.9
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			33.0	29.0	31.1	31.7	27.4	28.1	24.9	23.3	20.3	18.4
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	612.5	612.9	613.2	613.6	614.0	614.3	614.7	615.1	615.4	615.8	616.2	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	78.2	77.2	78.9	80.0	80.5	80.2	80.2	76.8	77.7	77.6	75.9	76.9
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	2 975.7	3 401.2	3 750.4	3 922.5	4 111.3	4 483.0	4 906.3	4 879.2	5 160.6	5 176.0	5 448.7	5 758.9
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			403.3	502.4	584.8	664.3	736.1	844.1	896.2	1 042.5	1 170.1	1 323.7

Fuente: INEI, 2019

Cajamarca

La región Cajamarca, que es considerada la región más pobre del Perú, ha ido disminuyendo la inaccesibilidad a los servicios básicos de su población; lo cual, ha sido positivo para la región. La cantidad de población en la región ha ido en descenso estos años; sin embargo, la población económicamente activa (PEA) de la región se ha mantenido constante a lo largo de los años.

La cantidad de créditos otorgadas al sector privado han ido en aumento durante todo el periodo analizado; lo cual, es beneficioso para las actividades del sector privado por la cantidad de dinero entrante. No obstante, la inversión anual en la región comenzó a disminuir a partir del 2013 debido a diferentes factores principalmente, los conflictos sociales que generaron un descenso en la actividad minera de la región. Un ejemplo en esta situación se da en el proyecto Conga que generó que se declaren en estado de emergencia ciertas provincias de la región debido a las protestas de la población en oposición al proyecto.

Tabla 16. Variación inputs en Cajamarca

CAJAMARCA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	811.9	842.7	832.7	814.6	819.9	778.4	814.2	815.1	823.3	846.9	887.4	879.1
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		499.6	747.6	1 106.5	1 656.7	2 167.3	2 087.9	1 882.6	1 644.9	1 369.7	1 449.4	1 429.7
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			37.5	31.2	30.7	29.4	25.7	23.6	25.0	23.9	21.4	20.2
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 387.8	1 383.1	1 378.4	1 373.8	1 369.1	1 364.4	1 359.7	1 355.1	1 350.4	1 345.7	1 341.0	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	80.5	79.3	79.4	78.0	80.9	80.8	80.8	80.6	80.2	79.4	75.5	79.6
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	8 159.5	9 319.8	10 050.5	10 140.9	10 595.5	11 270.6	11 086.9	10 854.9	10 798.4	10 576.5	10 884.0	11 202.6
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			1 157.8	1 358.0	1 652.2	1 960.8	2 203.2	2 439.8	2 701.7	2 900.8	3 245.1	3 684.0

Fuente: INEI, 2019

Actualmente, el proyecto Conga se encuentra paralizado a la espera de nuevas propuestas para su reapertura. Debido a que, de acuerdo con algunos especialistas, traería beneficios sociales y económicos a la región. Con un planteamiento adecuado del proyecto, se puede generar la aceptación de la región e inicio de los trabajos en la región.

Callao

La región del Callao, que es la única región que no posee zona rural, posee el menor porcentaje de población sin acceso a los servicios básicos que es aproximadamente el 10% del total. La inversión en la región sufrió una baja considerable en el 2016 debido a la crisis social iniciada en ese año que generó que se declare en estado de emergencia la región. Actualmente, el estado de emergencia ya se solucionó; sin embargo, existe un problema grave de corrupción en la zona que todavía está en proceso de corrección.

La población y PEA en la región han ido en aumento al igual que el PBI de la región; por lo tanto, la economía se ha visto fortalecida a pesar de los problemas ocurridos en

la zona. La cantidad de viviendas propias en la región no ha aumentado durante estos años; por lo que, todavía existe una gran demanda habitacional en la zona. Por último, los créditos privados también han ido en aumento que es otro factor que indica el fortalecimiento de la economía.

A continuación, podemos observar la tabla con los inputs obtenidos durante el periodo de años analizados.

Tabla 17. Variación inputs en Callao

CALLAO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	476.3	480.2	496.0	506.6	517.5	521.4	526.1	535.9	538.1	562.5	570.2	571.3
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES)		312.0	378.2	802.3	1 435.2	1 044.4	1 317.6	1 444.6	2 478.1	955.0	850.9	623.9
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			12.4	10.6	9.6	8.6	8.1	9.9	8.8	7.0	9.6	5.8
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	876.9	888.6	900.4	912.2	923.9	935.7	947.4	959.2	971.0	982.7	994.5	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	68.2	67.4	63.9	63.0	68.6	67.9	68.8	70.4	68.3	66.0	66.9	69.1
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	13 386.4	14 627.4	14 288.9	15 689.3	17 563.8	18 070.1	19 196.2	19 827.5	20 211.1	20 696.0	21 461.5	22 111.1
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			2 896.9	2 947.5	3 758.2	4 068.8	5 079.0	5 672.4	6 053.5	5 670.0	6 157.9	6 522.1

Fuente: INEI, 2019

Cusco

En la región Cusco, caracterizada por su gran atractivo turístico en la zona al poseer una de las 7 maravillas del mundo moderno ha tenido una tendencia al alza del PBI y la cantidad de crédito otorgados al sector privado.

La inversión en la región tuvo un descenso en el año 2011 debido a la mala planificación del gobierno regional en la zona. Adicionalmente, a inicios del 2014, cuando la inversión comenzaba a repuntar, ocurrió el caso “chinchero” que es un aeropuerto que planeaba construirse en Cusco para potenciar su turismo a la población extranjero; sin embargo, el contrato generado para la construcción y operación de este aeropuerto ocasionaba

perjuicios al país. El cual, a través de los reclamos de la población, tuvo que cancelarlo para buscar otra alternativa. Ello generó crisis en los responsables del gobierno encargados de elaborar y supervisar dicho contrato.

Los valores se muestran en la tabla a continuación.

Tabla 18. Variación inputs en Cusco

CUSCO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	677.0	712.1	731.6	711.5	736.1	749.1	760.3	757.4	765.9	761.6	777.2	758.3
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		1 268.5	2 185.1	3 398.6	2 325.2	3 291.8	3 950.0	3 463.1	3 101.0	2 442.1	2 134.1	3 056.4
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			29.9	28.5	24.4	22.8	21.4	17.7	15.9	18.1	18.6	15.2
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 171.4	1 174.8	1 178.2	1 181.6	1 185.1	1 188.5	1 191.9	1 195.3	1 198.7	1 202.1	1 205.5	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	68.9	72.1	70.6	70.7	74.0	76.2	78.7	81.3	78.5	75.3	79.6	78.9
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	10 913.7	11 663.7	13 631.8	15 405.5	17 384.5	17 711.3	20 708.7	20 723.1	21 068.4	21 891.6	21 579.5	21 707.8
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			1 420.3	1 802.6	2 312.7	2 758.7	3 350.7	3 763.6	4 240.7	4 525.2	4 952.7	5 271.4

Fuente: INEI, 2019

Huancavelica

La región Huancavelica a inicios del 2009 poseía una tasa elevada de población que no podía acceder a uno de los servicios básicos. Sin embargo, a finales del 2017 este porcentaje se había reducido en la mitad y se encuentra en tendencia a la baja. Un gran avance para la calidad de vida de la región y potencia el aumento de la demanda habitacional. La inversión anual ha ido oscilando a lo largo de los años con una tendencia al alza.

La población en la zona ha ido en descenso lo cual genera una falta de capital humano a la larga en región. Esto se debe a que la población de la región sea una de las primeras regiones con las peores condiciones de crecimiento económico en el país. Lo cual

ocasiona la migración a otros lados con mayores oportunidades. Se debe buscar aumentar la inversión del estado para generar mejor calidad de vida en la zona y atraer proyectos de urbanización en la región.

Tabla 19. Variación inputs en Huancavelica

HUANCAVELICA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	229.7	232.2	237.1	234.9	248.3	254.4	254.8	262.7	257.4	262.0	270.9	273.4
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		368.8	442.2	547.9	494.7	689.2	688.1	948.0	1 059.0	954.1	905.0	729.8
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			44.6	42.3	34.7	33.2	30.2	31.1	27.5	24.8	20.9	21.5
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	454.8	444.1	433.4	422.6	411.9	401.2	390.5	379.8	369.1	358.4	347.6	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	77.5	79.8	78.3	80.0	80.0	80.6	83.7	82.4	84.7	83.0	82.9	84
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	2 475.3	2 613.9	2 696.1	2 817.5	2 909.2	3 143.7	3 174.9	3 281.6	3 265.2	3 212.1	3 357.5	3 553.3
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			69.1	83.2	111.2	137.9	171.4	192.0	232.5	269.1	304.6	347.0

Fuente: INEI, 2019

Huánuco

La región Huánuco es otra de las regiones cuya población ha ido en constante descenso; sin embargo, la PEA ha ido en aumento a lo largo del periodo analizado. El porcentaje de gente que no tiene acceso a por lo menos un servicio básico se ha mantenido constante durante todos los años; lo cual, no es beneficioso para la demanda habitacional de la región. Ello está ocasionando que la gente se reubique en otras regiones para tener mejor calidad de vida.

El PBI global ha ido en aumento durante todos los años al igual que la inversión en toda la región. Solo se tuvo un bajón durante el 2010 para la inversión regional debido a la mala administración de recursos de los gobiernos locales de la región.

La cantidad de créditos privados otorgados ha ido en aumento durante todos los años analizados; lo cual, es beneficioso para el desarrollo de la región.

Tabla 20. Variación inputs en Huánuco

HUANUCO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	415.3	423.8	433.1	437.9	441.2	444.9	452.5	459.7	468.8	463.1	465.8	470.4
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		346.4	451.8	403.1	508.1	806.4	817.0	876.5	868.2	944.0	1 033.2	1 116.7
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			31.2	27.8	28.9	27.8	26.1	28.4	26.1	27.4	29.1	23.7
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	762.2	758.1	754.0	749.9	745.8	741.6	737.5	733.4	729.3	725.2	721.0	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	73.4	71.9	75.0	80.4	83.3	79.5	81.7	78.9	81.1	80.8	78.3	79.9
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	3 200.9	3 464.1	3 499.8	3 739.1	3 955.6	4 380.3	4 642.7	4 799.7	5 113.1	5 343.3	5 823.4	6 009.3
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			451.8	574.6	757.3	923.3	1 042.8	1 180.4	1 314.1	1 394.4	1 497.4	1 782.8

Fuente: INEI, 2019

Ica

La región Ica ha tenido un aumento constante en la inversión durante los primeros años debido a los trabajos de reconstrucción ocasionados por el terremoto de Pisco del 2007. Sin embargo, al haber culminado estos trabajos, la inversión ha bajado considerablemente como se aprecia a partir del 2014. Sin embargo, el PBI ha ido en aumento durante todos los años a pesar del bajón que tuvo la inversión en los últimos años. Esto nos indica el fortalecimiento de la economía en dicha región.

De la misma manera, la cantidad de créditos privados se encuentra al alza. Esto debido a los grandes proyectos que han empezado y van a empezar en la región. La cantidad de población que no tiene acceso a por lo menos uno de los servicios básicos ha disminuido por los trabajos generados por la reconstrucción. Este porcentaje es uno de los más bajos para todas las regiones del país. La cantidad de viviendas particulares

propias ha ido en aumento; lo cual, se explica en que se esta satisfaciendo la demanda habitacional sin alcanzar todavía el total requerido.

Tabla 21. Variación inputs en Ica

ICA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	363.5	376.9	388.8	395.2	405.9	415.5	418.1	417.6	400.9	421.2	419.9	430.6
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		325.2	514.2	579.2	692.1	628.0	744.9	675.9	518.5	456.3	434.9	607.7
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			22.1	19.4	18.1	14.2	14.0	11.4	12.5	11.8	8.8	8.2
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	711.9	725.8	739.7	753.6	767.5	781.3	795.2	809.1	823.0	836.9	850.8	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	70.3	73.2	75.5	76.9	74.7	76.0	77.8	80.7	78.1	79.4	80.2	79.2
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	8 794.0	10 415.6	10 842.0	11 608.0	12 883.4	13 067.5	14 394.7	14 809.8	15 290.5	15 322.0	16 250.8	16 979.2
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			1 678.0	1 907.2	2 374.2	2 852.3	3 219.3	3 412.9	3 607.0	3 745.8	4 269.4	4 758.1

Fuente: INEI, 2019

Junín

La región Junín es una de las regiones con una alta cantidad de población sin acceso a un servicio básico; sin embargo, es una región caracterizada por su activo comercio. La cantidad de población en la zona se ha mantenido relativamente constante; sin embargo, la PEA ha ido en aumento durante estos últimos años. Por ello, el PBI se ha mostrado generalmente en un alza considerable a lo largo de los años al igual que la población económicamente activa (PEA) de la región. La baja inversión generada en el año 2015 se debe principalmente a la elección de nuevas autoridades regionales; las cuales, asumieron el cargo en medio de confusiones y problemas con la anterior gestión.

Actualmente, se encuentra entre las cinco primeras regiones que aporta más en el desarrollo del Perú y su evolución es importante para el desarrollo del país.

Tabla 22. Variación inputs en Junín

JUNIN	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	635.4	669.8	668.2	688.4	699.7	695.2	695.9	707.5	719.6	735.2	714.9	744.1
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		500.0	697.6	607.3	672.6	820.9	1 105.0	1 106.5	980.6	1 043.9	1 130.7	1 242.7
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			34.2	28.4	29.1	26.3	26.1	23.6	26.9	26.8	26.0	24.1
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 225.5	1 227.5	1 229.6	1 231.6	1 233.7	1 235.8	1 237.8	1 239.9	1 241.9	1 244.0	1 246.0	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	64.6	63.6	66.8	68.2	69.9	69.0	69.7	72.2	70.9	69.7	72.2	71.6
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	9 240.4	10 023.9	9 039.1	9 518.7	10 009.5	10 718.6	11 095.5	12 391.0	14 410.2	14 279.5	14 926.9	15 454.1
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			1 713.4	2 132.0	2 569.5	3 121.6	3 329.7	3 649.1	4 045.6	4 503.0	5 004.1	5 466.1

Fuente: INEI, 2019

La Libertad

La región Libertad obtuvo en los últimos años un descenso de la inversión anual debido a malos manejos de los gobiernos regionales que no invierten todo el monto presupuestado para gastar en el año. Demográficamente, la población ha ido en aumento al igual que la PEA; lo cual, beneficia al incremento de la economía en la región como se puede observar en el aumento del PBI durante estos años. Este aumento se va a ver potenciado; al igual que la inversión anual, debido a los trabajos de reconstrucción que deben ejecutarse por el fenómeno del niño 2016-2017.

La cantidad de viviendas particulares en la región ha disminuido; lo cual, se traduce en un incremento de la demanda sin poder satisfacerla todavía. En concordancia con lo anterior expuesto, el porcentaje de la población con una necesidad insatisfecha ha disminuido; lo cual, explica el incremento de la calidad de vida de los pobladores y aumento de la demanda en la región.

Tabla 23. Variación inputs en La Libertad

LA LIBERTAD	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	830.2	837.0	902.9	925.0	909.0	947.9	942.7	954.5	952.6	978.2	1 005.6	1 033.3
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		635.5	742.5	933.3	883.3	1 098.8	1 559.8	1 469.6	1 477.0	1 387.4	1 176.2	1 165.5
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			20.3	19.1	14.3	16.8	12.7	12.4	14.7	13.6	13.4	10.6
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 617.1	1 633.2	1 649.3	1 665.4	1 681.5	1 697.6	1 713.7	1 729.8	1 745.9	1 762.0	1 778.1	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	78.4	77.8	75.9	76.0	77.4	73.5	75.8	74.7	77.2	75.8	74.3	73.8
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	14 615.6	15 653.8	15 716.2	16 624.9	17 378.4	18 712.8	19 532.1	19 819.3	20 263.5	20 433.5	20 778.7	21 901.2
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			3 650.1	4 190.6	4 992.9	5 662.3	6 320.3	6 789.7	7 588.7	7 596.4	8 037.2	8 610.8

Fuente: INEI, 2019

Lambayeque

La región Lambayeque, la cual, al igual que la región La Libertad, fue afectada por el fenómeno del niño del 2016 – 2017. Ello aumentó considerablemente su inversión en dicho año por la premura de sus actividades ejecutadas para ayudar a los pobladores afectados. Sin embargo, la PEA disminuyó en dicho año debido a las constantes migraciones de la gente para no verse afectado por el niño costero. De igual forma, la población y la PEA han aumentado de forma similar durante el periodo analizado.

La cantidad de población que poseen una necesidad insatisfecha ha estado bajando relativamente durante todos los años; sin embargo, el último año analizado, este porcentaje aumentó. Esto se explica por los daños ocasionados por el niño costero.

Los créditos privados otorgados, al igual que en todas las regiones, se mantuvo al alza a pesar de todos los fenómenos ocurridos durante todo el periodo. A continuación, se muestra la tabla con los datos obtenidos.

Tabla 24. Variación inputs en Lambayeque

LAMBAYEQUE	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	605.5	610.4	632.1	638.1	633.8	636.1	647.9	630.6	635.7	653.7	651.6	676.5
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		399.7	488.1	507.2	629.0	647.2	718.0	659.1	735.1	675.2	979.9	784.7
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			18.8	19.0	22.1	19.3	14.4	13.7	15.4	11.4	14.2	9.8
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 112.9	1 121.3	1 129.7	1 138.2	1 146.6	1 155.1	1 163.5	1 171.9	1 180.4	1 188.8	1 197.3	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	72.6	75.9	72.7	74.1	78.9	78.5	77.2	76.5	75.3	73.4	75.5	76.5
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	6 880.0	7 512.5	7 910.4	8 449.9	8 937.8	9 782.7	10 138.5	10 354.8	10 806.4	11 073.0	11 344.4	11 835.5
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			2 381.5	2 712.9	3 125.7	3 730.2	4 216.3	4 555.4	4 992.2	5 461.2	5 824.9	6 214.3

Fuente: INEI, 2019

Lima

La región Lima, que es la capital y región más importante del país, posee una gran diferencia en base a las otras regiones del país. Podemos apreciar que su PBI ha ido en aumento constante a lo largo de los años analizados. Sin embargo, la inversión anual ha ido oscilando con el paso de los años. Esto debido a los malos manejos de los gobiernos regionales para invertir. En los últimos años, la baja en las inversiones también está dada por el escándalo de “lava jato” destapado mundialmente que involucraba a varias figuras públicas encargadas de administrar el gasto de la región y el país.

La región sigue manteniéndose como la más atractiva de todo el país para vivir y tener oportunidades de laborar. Por tal motivo, la curva de población y PEA ha crecido sustancialmente a lo largo de estos años analizados. La cantidad de créditos privados ha aumentado considerablemente debido a las oportunidades encontradas en la región.

Por último, se ha reducido el porcentaje de gente que no tiene acceso a por lo menos uno de los servicios básicos beneficiando a miles de personas durante la ejecución de los trabajos. De igual forma, se tiene un margen bastante pequeño. La cantidad de

viviendas propias de la región sigue siendo baja lo que se explica en la gran demanda de viviendas solicitadas por la población actual.

Tabla 25. Variación inputs en Lima

LIMA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	4 569.6	4 692.1	4 759.1	4 892.6	4 989.2	5 108.0	5 078.5	5 062.4	5 183.0	5 387.7	5 543.3	5 582.8
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		1 878.6	3 763.4	5 019.4	4 155.4	5 585.2	5 347.4	7 078.9	7 600.7	6 806.8	6 222.9	7 483.6
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			14.7	11.2	12.9	10.7	10.6	10.4	9.2	9.2	9.1	9.3
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	8 445.2	8 549.2	8 653.2	8 757.3	8 861.3	8 965.3	9 069.3	9 173.3	9 277.4	9 381.4	9 485.4	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	69.6	68.1	65.8	66.0	66.0	68.2	69.6	69.0	67.0	64.7	66.0	65.7
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	122 852.3	133 788.6	134 621.3	148 934.5	161 179.1	171 527.2	181 204.5	188 170.4	194 228.2	199 513.5	203 367.3	234 336.7
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			73 025.9	85 139.5	103 368.2	115 674.9	136 942.3	158 730.7	184 816.2	194 079.8	201 727.7	224 919.0

Fuente: INEI, 2019

Loreto

La región Loreto se ha caracterizado en el transcurso de los años por subidas y bajadas del PBI debido a caídas del precio internacional del crudo y huelgas de la población. La inversión pública tuvo una baja considerable en el 2015 producto de sus malos manejos de los gobiernos regionales (nuevas elecciones de autoridades) y las huelgas antes mencionadas que ocasionaron la paralización del Oleoducto Norperuano. El cuál es la principal actividad que genera ingresos en la región.

Si bien la población global ha tenido una baja relativa durante los dos últimos censos, la población económicamente activa (PEA) obtuvo un incremento aproximado del 8%. Lo cual, generó que al final el PBI haya aumentado durante estos 10 años. La inversión anual se ha cuadruplicado por los proyectos utilizados.

Al ser la región más grande del Perú, la accesibilidad a los servicios básicos de la población se convierte en una de las tareas más difíciles aumentar la calidad de vida en toda la región. Por ello, es la región con el mayor porcentaje de población con una necesidad insatisfecha. Sin embargo, este porcentaje ha ido en descenso, aunque todavía se encuentra en un valor muy alto. Este valor explica el decrecimiento de la población por buscar una región con más servicios básicos accesibles.

Tabla 26. Variación inputs en Loreto

LORETO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	478.4	456.9	464.4	471.2	479.6	500.7	516.9	506.4	507.7	515.4	516.9	527.0
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		291.1	339.9	574.2	828.4	864.1	790.5	755.1	595.0	603.2	866.0	1 014.6
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			67.7	64.5	63.3	60.3	57.4	58.3	58.7	57.5	55.6	53.2
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	891.7	890.9	890.1	889.3	888.4	887.6	886.8	886.0	885.2	884.3	883.5	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	85.1	87.3	84.0	83.5	85.4	84.3	84.8	85.4	85.8	83.6	85.0	86.0
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	6 911.0	7 325.0	7 374.9	7 906.9	7 608.9	8 212.4	8 505.7	8 779.2	8 583.5	7 595.9	8 019.5	8 935.1
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			771.9	954.3	1 259.5	1 402.6	1 614.4	1 825.9	1 929.6	1 875.6	1 864.8	1 969.9

Fuente: INEI, 2019

Madre de Dios

La región Madre de Dios se caracteriza por tener un bajo porcentaje de viviendas propias; sin embargo, la accesibilidad a los servicios básicos ha ido en aumento. Por lo tanto, esta demanda por viviendas propias beneficiaría a la región más adelante. La región posee un problema grave con la minería ilegal del oro; el cual, es mayor a la registrada. La inversión anual de la región se ha mantenido con una tendencia al alza sin considerar el pico que alcanzo en el 2009 producto de la cantidad de proyectos destrabados. El PBI global se mantuvo oscilando debido a las acciones de interdicción en la minería ilegal.

Demográficamente, la población y la PEA han ido en un aumento similar durante todos estos años. Lo cual es beneficioso para el fortalecimiento de la economía en la región.

La cantidad de créditos privados otorgados ha tenido un incremento a lo largo del periodo; sin embargo, todavía no es un valor alto en comparación con otras regiones del país.

Tabla 27. Variación inputs en Madre de Dios

MADRE DE DIOS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	63.6	66.1	68.2	70.6	70.9	74.3	76.9	77.7	80.6	80.1	83.2	87.3
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		156.3	741.8	384.9	352.8	387.2	492.9	377.5	401.7	396.9	420.3	450.3
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			34.5	32.0	32.3	29.4	28.2	30.2	30.6	29.1	22.8	25.4
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	109.6	112.7	115.9	119.0	122.2	125.3	128.5	131.6	134.8	137.9	141.1	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	61.8	64.4	60.8	63.8	67.1	69.5	72.1	70.3	71.8	67.3	67.7	69.2
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	1 864.5	1 902.2	2 033.4	2 229.2	2 455.0	1 950.1	2 240.1	1 923.0	2 346.3	2 662.9	2 395.0	2 248.8
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			304.3	333.0	389.6	454.0	490.6	454.6	451.5	487.3	557.8	646.1

Fuente: INEI, 2019

Moquegua

La región Moquegua, caracterizada por su actividad minera, tuvo un crecimiento importante entre los años 2011 y 2014 como se puede apreciar en su inversión anual, PBI y cantidad de créditos privados otorgados. Esta mejora la hizo considerarse como “la nueva estrella regional” solo superada por las regiones principales Lima y Callao. La inversión tuvo un bajón en el año 2015 producto a la elección de nuevas autoridades regionales que asumieron a inicios de dicho año. De igual forma, las fuertes lluvias ocasionadas en la región fueron un impedimento para la inversión adecuada de recursos.

Los nuevos proyectos que ahora se encuentran en ejecución y funcionamiento en la región Moquegua, generan una buena visión a los especialistas por su desarrollo como ha venido realizándose en los últimos años.

Tabla 28. Variación inputs en Moquegua

MOQUEGUA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	98.2	93.0	96.7	99.1	100.1	103.9	105.9	104.6	103.6	107.0	106.9	106.9
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		459.0	497.9	587.9	302.8	485.1	619.4	625.0	376.3	466.3	545.0	463.1
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			16.1	16.7	13.6	14.0	11.2	9.6	10.6	14.1	11.6	11.4
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	161.5	162.9	164.2	165.5	166.9	168.2	169.5	170.9	172.2	173.5	174.9	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	77.9	81.3	82.5	79.8	84.3	80.8	82.7	81.8	79.6	82.4	81.0	81.1
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	7 525.1	8 663.6	8 436.3	8 457.0	7 785.3	7 756.8	8 598.7	8 370.8	8 706.3	8 629.6	8 648.5	8 779.0
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			416.9	391.9	489.7	553.0	610.5	631.3	931.2	867.0	1 137.8	1 430.3

Fuente: INEI, 2019

Pasco

La región Pasco, ha mantenido su evolución del PBI en oscilaciones constantes que al final terminaron con valores similares (con tendencia a la baja) a los de los primeros años analizados. Por ello, viene a ser considerada la única región en la cual su PBI se ha contraído a lo largo del tiempo. Esto se explica por la caída de la producción minera, actividad que depende principalmente la región.

La inversión anual también ha sufrido bajas a partir de la mitad de los años analizados que se traduce en una menor dinámica poblacional. El resultado al final del periodo analizado es un ligero aumento con respecto al periodo inicial (el más bajo en todas las regiones) Por tal motivo, la cantidad de gente en la región ha disminuido considerablemente. Esto no es beneficioso para el futuro de la región.

Si bien la población en general ha mantenido una tendencia al descenso, la PEA tuvo un aumento con respecto al año inicial. Por otro lado, la cantidad de población sin acceso a los servicios básicos ha disminuido; sin embargo, todavía existe un alto porcentaje de la población sin acceso a dichos servicios. Ello todavía genera que no

exista una adecuada calidad de vida para los pobladores, lo que se puede traducir en la movilización de la población a otras regiones en busca de mejores condiciones.

La cantidad de créditos privados otorgados, al igual que en otras regiones se ha mantenido al alza generando mayor cantidad de trabajo en la zona y; por ende, el aumento de la PEA. Por último, la cantidad de viviendas particulares ha ido en aumento; lo cual, explica que la demanda está satisfaciéndose, pero todavía sin llegar a su límite. Lo cual, puede ser favorable para un futuro cercano.

Tabla 29. Variación inputs en Pasco

PASCO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	136.8	133.7	153.3	154.1	155.1	158.8	160.9	157.4	160.4	167.0	166.9	173.8
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		393.1	546.0	385.7	303.3	489.4	688.9	404.5	536.6	545.6	517.7	516.1
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			53.6	50.1	47.7	48.4	48.9	47.4	44.2	38.5	32.7	33.4
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	280.4	277.8	275.2	272.5	269.9	267.3	264.6	262.0	259.3	256.7	254.1	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	64.8	68.3	64.6	67.7	66.4	68.4	69.0	68.3	70.8	71.4	70.3	69.4
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	5 486.5	5 416.7	5 040.9	4 702.4	4 641.9	4 880.1	4 885.8	5 046.1	5 210.4	5 327.2	5 324.3	5 332.3
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			180.7	222.1	298.3	345.3	378.5	432.5	498.0	569.6	608.4	679.7

Fuente: INEI, 2019

Piura

La región Piura tuvo un ascenso sostenido de su inversión anual hasta que se vio afectada por el niño costero que freno la inversión considerablemente. Sin embargo, una vez terminado el fenómeno natural, la inversión va a aumentar considerablemente para realizar la reconstrucción por lo siguientes años. Esto se observa a partir del periodo 2018.

El PBI se ha mantenido con tendencia al alza salvo los tres últimos años que no ha mostrado mucha variación. Sin embargo, debido a los trabajos de reconstrucción realizados se tiene la expectativa del crecimiento del PBI al igual que la inversión anual.

La población y la PEA ha estado en aumento al igual que la cantidad de créditos otorgados en el sector privado. Todos estos incrementos fortalecen la economía de la región.

Por último, la cantidad de viviendas particulares propias ha ido en aumento con un alto porcentaje de satisfacción. Sin embargo, todavía existe un porcentaje por satisfacer que puede explicarse en la demanda habitacional a corto plazo.

Tabla 30. Variación inputs en Piura

PIURA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	875.8	857.8	893.3	900.7	875.1	898.0	917.6	920.7	913.1	923.2	930.7	974.7
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		575.6	840.7	999.6	879.1	1 226.4	1 510.5	1 494.3	1 707.5	1 351.6	1 363.4	2 024.3
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			34.6	31.3	30.5	28.8	29.0	26.4	25.5	26.6	27.0	24.6
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 676.3	1 694.4	1 712.4	1 730.5	1 748.5	1 766.6	1 784.6	1 802.7	1 820.7	1 838.8	1 856.8	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	83.8	83.2	80.9	83.3	84.1	85.8	86.9	86.1	84.4	87.2	88.9	88.4
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	12 651.7	13 580.5	13 998.9	15 106.5	16 367.0	17 066.1	17 746.8	18 774.8	18 891.4	18 947.4	18 593.1	19 778.3
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			2 828.4	3 432.6	4 197.3	4 767.3	5 103.7	5 520.5	6 095.1	6 405.8	6 941.4	7 214.7

Fuente: INEI, 2019

Puno

La región Puno, caracterizado por sus friajes y por ser una de las regiones más pobres del país ha mostrado un descenso de su población debido a que no se han mejorado las condiciones de vida; sin embargo, la población económicamente activa en la zona ha ido en aumento, pero la mayoría de los trabajos ejecutados son informales en la región.

Si bien la inversión anual ha ido en aumento relativo, no se ha podido disminuir significativamente el acceso a los servicios básicos de la mayoría de la población ni las facilidades de la población para adquirir viviendas propias; por lo cual, su porcentaje no ha variado significativamente a lo largo de los años.

La cantidad de población con una necesidad insatisfecha ha disminuido durante el periodo analizado; sin embargo, se mantiene en un porcentaje alto todavía. La cantidad de viviendas particulares propias se ha mantenido en un valor constante; eso quiere decir, que la demanda por viviendas no se ha visto disminuido por no contar con una oferta adecuada en la región.

Tabla 31. Variación inputs en Puno

PUNO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	731.0	738.8	749.5	772.6	783.0	783.6	803.4	817.4	802.0	795.9	799.4	821.6
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		593.1	986.1	1 102.5	1 294.5	1 288.0	1 669.8	1 774.2	1 380.5	1 628.7	1 752.0	1 805.0
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			32.8	30.4	28.4	27.7	28.4	26.1	30.2	26.7	24.2	20.0
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	1 268.4	1 258.9	1 249.3	1 239.7	1 230.1	1 220.6	1 211.0	1 201.4	1 191.8	1 182.3	1 172.7	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	76.4	78.1	83.2	81.9	79.5	83.6	82.9	80.3	79.3	81.0	79.0	80.5
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	5 888.5	6 328.5	6 587.9	6 980.5	7 384.5	7 734.5	8 294.3	8 487.2	8 516.9	9 076.2	9 430.2	9 754.0
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			1 115.6	1 443.1	1 833.7	2 255.6	2 628.7	2 740.7	2 700.1	2 898.5	3 198.8	3 520.3

Fuente: INEI, 2019

San Martin

En la región San Martín, se ha mantenido un aumento constante en su PBI global durante los años analizados. La inversión en la región ha mantenido una tendencia al alza con algunas bajas en años puntuales como el 2016 por malos manejos administrativos que no pudieron ejecutar las obras con las diferentes alternativas que ofrece el estado. La cantidad de créditos ha comenzado a aumentar en los últimos años, esto beneficia al empleador y favorece el crecimiento al disminuir el riesgo y bajar la morosidad.

La población global y la PEA en la región se han mantenido en aumento todo el periodo analizado. La cantidad de población con una necesidad básica insatisfecha ha

disminuido (un 25% aproximado de la inicial); por lo cual, la calidad de vida ha mejorado. El porcentaje de viviendas propias se ha mantenido constante todo el periodo. Por lo tanto, la demanda de vivienda se mantiene intacta sin poder satisfacerla.

Tabla 32. Variación inputs en San Martín

SAN MARTIN	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	403.9	401.6	405.4	426.1	438.6	425.4	437.0	440.0	426.4	454.1	483.3	475.7
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		441.5	525.1	511.4	549.9	890.4	973.1	985.0	1 117.2	934.7	1 208.8	1 137.4
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			45.7	43.9	43.0	40.0	41.3	40.2	41.7	38.3	34.2	32.8
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	728.8	737.3	745.7	754.2	762.6	771.1	779.6	788.0	796.5	804.9	813.4	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	78.2	77.6	75.8	76.2	80.1	80.6	79.5	81.3	82.1	80.4	79.1	81.8
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	3 266.3	3 598.4	3 740.6	4 034.4	4 245.5	4 752.2	4 828.1	5 173.7	5 464.7	5 587.0	5 947.1	6 062.9
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			928.3	1 104.0	1 430.8	1 735.1	1 835.6	1 916.8	2 027.4	2 145.1	2 333.2	2 560.9

Fuente: INEI, 2019

Tacna

La región Tacna ha tenido un aumento ligero en su PBI global. Esto gracias a la actividad minera de Toromocho, proyecto que inicio sus funciones en la región Tacna; sin embargo, la inversión anual del estado realizada cada año ha tenido una oscilación entre ascensos y descensos posicionándola prácticamente en el mismo lugar donde empezó.

El acceso a los servicios básicos ha mostrado una baja constante llegando hasta porcentajes menores a 10%; lo cual, es beneficioso para la población de la zona con lo cual se explica el incremento similar en el acceso a las viviendas particulares propias que se encuentra en un porcentaje final de 78% aproximadamente. Todavía existe demanda de vivienda en la región que será satisfaciéndose los años siguientes. Ello se relaciona con el aumento en igual magnitud de la población y la PEA en la región.

Los datos extraídos se muestran en la tabla a continuación.

Tabla 33. Variación inputs en Tacna

TACNA	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	163.1	172.1	168.4	176.1	178.1	179.2	180.2	182.8	180.2	189.5	187.3	191.7
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		485.7	580.7	591.7	401.9	511.7	610.5	567.3	380.1	616.9	707.8	481.5
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			14.5	14.5	12.0	12.6	8.0	10.5	10.6	9.8	8.8	25.6
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	288.8	292.8	296.9	300.9	305.0	309.1	313.1	317.2	321.2	325.3	329.3	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	64.5	67.5	72.9	74.9	75.4	76.1	75.3	75.5	73.6	77.2	77.7	76.8
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	5 143.1	5 016.7	4 823.2	5 338.9	5 466.5	5 526.8	5 781.8	6 094.6	6 597.5	6 504.6	6 571.1	7 113.1
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			743.9	966.8	1 185.6	1 453.8	1 625.6	1 682.0	1 917.4	1 883.2	2 175.0	2 445.1

Fuente: INEI, 2019

Tumbes

La región de Tumbes, afectada igualmente por el niño costero, tuvo una baja de su PBI anual en el 2016; sin embargo, se espera que el PBI aumente considerablemente debido a los trabajos ocasionados por la reconstrucción nacional. De igual forma, la inversión anual ha estado oscilando durante los periodos analizados entre ascensos y descensos debido a la mala administración de los recursos por las autoridades regionales. Al final del periodo analizado, termino con experimentando una tendencia al alza.

La cantidad de créditos privados otorgados ha aumentado considerablemente; lo cual, al igual que mencionado anteriormente es favorable al disminuir la morosidad y el riesgo. Ello se ve expresado en el aumento de las viviendas particulares propias y la baja en el acceso a las necesidades mínimas.

La población global aumentó en la región al igual que la PEA. Ambos aumentos benefician la economía de la región y generan el aumento el mantenimiento a la demanda de vivienda. Ello se aprecia igualmente en la cantidad de viviendas

particulares propias en la región, lo cual todavía genera un déficit de viviendas, que es beneficioso para el sector construcción.

Tabla 34. Variación inputs en Tumbes

TUMBES	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	124.2	120.7	121.6	127.3	128.1	129.3	130.7	130.3	129.3	133.4	138.0	141.2
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S/)		199.5	305.0	305.5	272.7	424.5	401.4	368.1	251.3	205.3	245.2	317.5
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			33.2	32.6	31.6	29.6	29.7	30.3	26.8	28.6	25.6	26.2
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	200.3	202.8	205.2	207.7	210.1	212.6	215.0	217.5	220.0	222.4	224.9	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	79.8	80.4	83.2	84.9	84.0	85.1	83.2	85.1	84.9	84.8	88.5	85.7
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	1 637.2	1 902.1	2 082.0	2 307.9	2 168.9	2 440.8	2 491.0	2 610.3	2 543.9	2 510.4	2 570.7	2 765.4
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			388.9	440.3	502.6	568.1	591.4	611.4	644.8	681.6	742.6	794.1

Fuente: INEI, 2019

Ucayali

Por último, la región Ucayali ha generado buenos índices de crecimiento a lo largo de los años analizados. Las inversiones han mantenido su tendencia al alza, al igual que el PBI de la región. La cantidad de créditos ha ido en aumento; así como, la población total y la PEA. Estos factores generan estabilidad y fortalecimiento en la economía y favorecen el futuro crecimiento del sector

Finalmente, la cantidad de viviendas propias se ha mantenido en el mismo porcentaje que el inicio. No obstante, el acceso a servicios básicos ha disminuido, pero no de forma significativa para generar mayor atracción de la población aledaña a la región analizada.

A continuación, se muestra la última tabla de la región Ucayali con los inputs obtenidos durante el periodo analizado.

Tabla 35. Variación inputs en Ucayali

UCAYALI	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (MILES DE PERSONAS)	230.5	239.5	247.5	256.2	260.6	265.2	267.6	277.8	273.4	280.4	278.4	285.7
INVERSIÓN ANUAL (MILLONES DE SOLES S)		364.0	530.5	495.7	421.9	458.9	599.8	683.2	645.0	813.2	815.1	530.4
UNA NECESIDAD INSATISFECHA (PORCENTAJE)			66.9	69.0	54.8	50.0	52.0	50.7	47.4	45.2	42.3	40.6
POBLACIÓN (MILES DE PERSONAS)	432.2	438.6	445.0	451.4	457.9	464.3	470.7	477.2	483.6	490.0	496.5	
VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS (%)	80.1	82.7	81.5	83.4	82.3	80.1	83.1	84.1	84.6	82.8	83.0	81.3
PBI GLOBAL (MILLONES DE SOLES)	3 054.7	3 212.8	3 243.8	3 351.3	3 548.2	3 882.5	3 947.5	3 957.7	4 162.5	4 174.7	4 256.1	4 440.9
CREDITOS PRIVADOS (MILLONES SOLES)			598.4	706.9	883.6	1 067.7	1 169.1	1 237.7	1 305.6	1 414.1	1 475.5	1 565.6

Fuente: INEI, 2019

Como se ha mencionado anteriormente, las variaciones porcentuales entre cada región del país no son constantes y no se encuentran generalmente al alza, sino que poseen variaciones ascendentes y descendentes dependiendo de sus problemas sociales, naturales y económicos relacionados con el entorno global en cada región.

Por último, cada input analizado durante este trabajo se considera que marcan significativamente el desempeño de la construcción en el sector. Por ejemplo, la cantidad de viviendas particulares propias nos indica que la demanda en la región

6.2. Output

El output para tomar en cuenta en el siguiente trabajo consiste en:

- PBI construcción (por región)

La tabla del PBI de la construcción se muestra a continuación. La cual engloba a todas las regiones durante el periodo analizado. Al igual que los inputs analizados, poseen subidas y bajones en la variación anual. Las variaciones más críticas generadas por fenómenos externos que no pueden controlarse tales como los fenómenos naturales.

Tabla 36. Variación PBI construcción por región

	PBI CONSTRUCCIÓN (MILLONES DE SOLES)											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Amazonas	130.8	141.4	206.4	225.4	307.6	343.6	347.0	347.4	307.2	285.7	342.3	380
Ancash	675.7	926.9	978.5	1 180.1	1 067.3	1 015.9	1 080.5	1 118.0	902.7	825.4	879.2	1065.5
Apurímac	124.9	138.6	146.8	269.2	271.2	393.8	549.4	569.6	505.3	553.9	518.9	569
Arequipa	805.1	888.5	1 085.8	1 266.0	1 310.6	1 765.1	2 042.0	2 240.3	1 986.7	2 105.3	2 293.2	2436.1
Ayacucho	203.3	225.5	257.5	289.2	352.2	436.3	551.7	553.5	565.8	478.0	530.4	571
Cajamarca	542.7	656.6	660.9	736.8	892.8	1 057.9	1 064.1	1 050.0	954.5	921.2	978.1	1035.3
Callao	755.0	974.4	846.4	976.8	1 040.6	1 206.7	1 241.0	1 341.1	1 217.5	1 211.9	1 210.4	1664.4
Cusco	667.7	847.5	1 041.2	1 364.7	1 396.7	1 749.1	1 989.1	1 928.4	1 639.9	1 503.7	1 409.2	355
Huancavelica	159.6	177.9	188.9	260.4	213.8	305.8	323.7	386.2	428.6	415.7	370.2	604.8
Huánuco	177.1	269.7	283.1	305.5	339.4	504.1	508.9	546.3	574.0	577.3	586.0	1914.3
Ica	460.1	1 071.1	1 153.6	1 301.5	1 279.6	1 317.7	1 842.2	1 773.5	1 782.9	1 693.3	1 850.6	949.4
Junín	541.4	641.3	633.3	684.1	728.2	850.7	940.5	949.5	973.5	936.4	921.9	1202.8
La Libertad	735.8	793.0	805.3	992.3	1 000.8	1 107.9	1 299.2	1 387.8	1 343.5	1 280.6	1 219.0	978.5
Lambayeque	418.5	463.5	585.0	650.1	733.0	900.0	927.1	910.9	941.9	939.8	1 048.1	12109.2
Lima	7 303.3	7 936.5	8 265.8	9 641.7	9 987.8	11 178.6	11 520.7	11 615.7	10 985.4	10 443.2	10 432.2	1217.7
Loreto	155.9	158.2	162.4	223.2	306.4	312.1	293.6	255.3	234.0	228.4	293.6	323.5
Madre de Dios	77.3	82.9	136.1	158.2	140.6	134.2	135.7	157.4	153.0	177.6	172.2	184.5
Moquegua	339.9	323.9	331.9	399.0	383.8	478.7	523.8	530.4	513.0	549.3	548.9	664.5
Pasco	185.2	201.4	203.8	227.4	191.1	240.7	323.8	299.0	353.1	334.2	324.4	325.7
Piura	650.2	676.9	753.6	823.5	872.4	1 062.6	1 293.6	1 372.5	1 509.4	1 389.2	1 331.5	1630.8
Puno	332.7	422.2	537.0	637.7	688.2	735.0	893.4	910.4	740.7	871.9	950.7	924.4
San Martín	221.2	307.7	295.6	318.0	311.2	485.6	489.8	529.6	569.3	496.3	577.5	532.3
Tacna	361.9	409.3	381.0	410.1	412.0	460.8	522.4	470.9	435.9	580.0	682.2	628.3
Tumbes	129.8	149.0	172.2	195.3	192.4	266.2	241.7	245.5	198.5	193.8	204.5	234.6
Ucayali	161.7	187.2	207.1	228.9	206.6	230.1	283.2	299.8	280.9	347.1	363.0	660.2

Fuente: INEI, 2019

En relación con el PBI de la construcción para cada región del Perú, se aprecia que este ha aumentado en cada región si se analiza el principio y fin del periodo. Sin embargo, a lo largo de los años, ha habido bajadas y subidas considerables por problemas ajenos a los gobiernos (crisis mundiales, fenómenos naturales, etc.). Por ejemplo, la región Ica aumento considerablemente su PBI en el 2008 debido a los trabajos de reconstrucción generada por el terremoto de Pisco del 2007 que afectó considerablemente la región.

La región Piura, generó un bajón en el PBI del 2016 en relación con el 2015 debido al fenómeno del niño costero que afectó considerablemente los proyectos de construcción en la zona. Sin embargo, con los trabajos de reconstrucción, el PBI está proyectado a aumentar.

Como se comentó anteriormente, la finalidad del trabajo consiste en encontrar dependencias entre esta última variable con los tres inputs analizados previamente. A continuación, se realiza el análisis de cada grupo de variables para establecer relaciones entre ellas y poder determinar proyecciones a futuro.

6.3. Análisis de Variables

El análisis de regresión lineal es una técnica estadística que se utiliza para establecer una relación entre variables de forma lineal. De esta forma se puede predecir una variable en función a otras. Existen dos tipos de regresiones: la primera, llamada regresión simple que relaciona dos variables; la segunda, llamada regresión múltiple que relaciona más de dos variables. Para el caso de estudio, se realizará el análisis de regresión simple relacionando solo un input con un output en base a las variables descritas anteriormente.

Se elaboran análisis de regresión entre combinaciones de input con el output para establecer cuanto influye cada uno de ellos en el resultado final. De esta forma, a futuro se pretende analizar los inputs y poder determinar un posible resultado en el PBI de la construcción. Este a su vez posee una relación directa con la oferta y demanda del sector inmobiliario en la región.

Del total de inputs analizados, se considera que la población y el porcentaje de viviendas propias influyen en la demanda de viviendas del sector construcción. La PEA al igual que el PBI global se ven reflejados en el fortalecimiento de la economía; por lo tanto, solo se analizará las variaciones del PBI para estimar el desempeño del PBI de la construcción por ser una variable con variaciones más marcadas por los años.

Por último, los otros dos inputs que se analizarán será la inversión anual del estado y la cantidad de créditos otorgados en el sector privado. Se considera que a mayor inversión anual la actividad en la región aumenta; lo cual, atrae población y; por ende, mayor demanda y actividad en la construcción. La otra variable, créditos otorgados, al igual que el PBI global, muestran el fortalecimiento de la economía en la región que atrae más población y vivienda en la zona.

Se analizaron todos los departamentos; sin embargo, a continuación de muestran algunos resultados que confirman la relación directa entre las combinaciones realizadas. Estas combinaciones fueron las siguientes.

a. Inversión Anual / PBI Construcción

Se muestran algunos ejemplos de las regiones en los cuales la inversión anual era la variable más influyente para el output del PBI en la construcción durante todos los años analizados.

Figura 14. Análisis de regresión lineal región Amazonas

```

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept)  1.7931    43.5912   0.041 0.968197
x             0.4217     0.0633   6.661 0.000159 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 29.58 on 8 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.8472,    Adjusted R-squared:  0.8282
F-statistic: 44.37 on 1 and 8 DF,  p-value: 0.000159

```

Fuente: Propia, 2019

Figura 15. Análisis de regresión lineal región Ancash

```

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) 652.65479    72.80269   8.965 1.91e-05 ***
x            0.26161     0.05329   4.909 0.00118 **
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 60.61 on 8 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.7508,    Adjusted R-squared:  0.7196
F-statistic: 24.1 on 1 and 8 DF,  p-value: 0.00118

```

Fuente: Propia, 2019

Figura 16. Análisis de regresión lineal región Ucayali

```

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept)  43.2347    19.9668   2.165  0.0623 .
x             0.3778     0.0332  11.379 3.21e-06 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 15.6 on 8 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.9418,    Adjusted R-squared:  0.9345
F-statistic: 129.5 on 1 and 8 DF,  p-value: 3.211e-06

```

Fuente: Propia, 2019

En los tres casos indicados, al ser el factor t mayor a 2.5, se confirma la relación estrecha entre ambos factores. Las regiones que poseen este factor como el más

influyente son en total 15 de las 25 regiones del país; sin embargo, solo en 5 regiones no se puede determinar una relación lineal entre ambos factores debido a su dispersión y desarrollo en los gráficos. Eso quiere decir que en 20 regiones del Perú el PBI de la construcción está fuertemente relacionado con la inversión anual del estado.

b. PBI Global/ PBI Construcción

Al igual que para los primeros el primer análisis realizado, se muestra a continuación unos ejemplos sobre las regiones donde el input PBI/PEA influye considerablemente con el output PBI construcción.

Figura 17. Análisis de regresión lineal región Arequipa

```

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) -875.65641  469.29812  -1.866 0.094919 .
x              0.10679    0.02053   5.201 0.000563 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 277.4 on 9 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.7504,    Adjusted R-squared:  0.7226
F-statistic: 27.05 on 1 and 9 DF,  p-value: 0.000563

```

Fuente: Propia, 2019

Figura 18. Análisis de regresión lineal región Huancavelica

```

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) -613.78064  117.92559  -5.205 0.00056 ***
x              0.30298    0.03919   7.732 2.9e-05 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 37.83 on 9 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.8691,    Adjusted R-squared:  0.8546
F-statistic: 59.78 on 1 and 9 DF,  p-value: 2.904e-05

```

Fuente: Propia, 2019

Figura 19. Análisis de regresión lineal región Puno

```

Coefficients:
              Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) -583.90781  144.43055  -4.043 0.00292 **
x              0.16696    0.01856   8.994 8.59e-06 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 68.32 on 9 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.8999,    Adjusted R-squared:  0.8888
F-statistic: 80.89 on 1 and 9 DF,  p-value: 8.585e-06

```

Fuente: Propia, 2019

La cantidad de regiones en las cuales la relación más influyente se da la variable PBI global son 6 de 25; sin embargo, al igual que para el anterior caso explicado, solo en 5 regiones no se puede establecer una relación lineal entre ambas variables debido a su dispersión. Por lo tanto, en 20 regiones la relación entre el PBI global y de la construcción es bien marcada.

c. Créditos Privados / PBI Construcción

La relación de créditos privados con el PBI de la construcción es la tercera relación que se analizó. En este último análisis, se obtuvo que solo 4 regiones de las 25 del total poseen la mayor relación lineal entre ambos.

Figura 20. Análisis de regresión lineal región Apurímac

```

Coefficients:
      Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) 103.9012    74.8932   1.387  0.20791
x             0.6146     0.1352   4.546  0.00265 **
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 83.81 on 7 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.747,    Adjusted R-squared:  0.7108
F-statistic: 20.67 on 1 and 7 DF,  p-value: 0.002649

```

Fuente: Propia, 2019

Figura 21. Análisis de regresión lineal región Ayacucho

```

Coefficients:
      Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) 159.2382    86.6260   1.838  0.1086
x             0.3772     0.1087   3.469  0.0104 *
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 77.47 on 7 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.6322,    Adjusted R-squared:  0.5797
F-statistic: 12.03 on 1 and 7 DF,  p-value: 0.01042

```

Fuente: Propia, 2019

Figura 22. Análisis de regresión lineal región Huánuco

```

Coefficients:
      Estimate Std. Error t value Pr(>|t|)
(Intercept) 140.75863    39.22052   3.589  0.00887 **
x             0.32375     0.03657   8.854  4.74e-05 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 38 on 7 degrees of freedom
Multiple R-squared:  0.918,    Adjusted R-squared:  0.9063
F-statistic: 78.39 on 1 and 7 DF,  p-value: 4.744e-05

```

Fuente: Propia, 2019

De igual manera, son 7 las regiones que no guardan relación entre los datos analizados para esta combinación de input y output. Del total, en 28 regiones, se puede establecer una relación entre la cantidad de créditos otorgados y el PBI de la construcción.

Por medio de este análisis de regresión, se puede estimar el desempeño del PBI de la construcción a futuro analizando las tendencias de los inputs mencionadas anteriormente. Diversos especialistas y estudios se enfocan en estas variables tratando de estimar su desempeño a futuro. En estos trabajos, nos basaremos para, en base a dichas estimaciones, poder estimar la evolución del PBI de la construcción y; por ende, el comportamiento el sector inmobiliario.

Las variables “viviendas particulares propias” y “población económicamente activa” se encuentran oscilando entre sus mismos valores durante todos los años analizados. La primera variable nos da a entender que la brecha de viviendas no ha disminuido considerablemente durante estos últimos años. La segunda variable nos indica que tenemos mayor cantidad de personas generando ingresos que pueden ser clientes potenciales a una vivienda. Todo ello nos indica que la demanda por habitación se mantiene al alza y no se puede satisfacer el déficit habitacional hasta la fecha. Lo explicado anteriormente, es beneficioso para el futuro cercano del sector de la construcción.

7. Tendencias a futuro del sector inmobiliario

Como se ha comprobado en el anterior punto, el PBI de la construcción se encuentra ligado a tres principales inputs los cuales son: Inversión Anual, Producto Bruto Interno y Créditos Privados. Por tal motivo, estableciendo las tendencias de todas las variables antes mencionadas se puede estimar la evolución del PBI de la construcción en el futuro. Recordar que las tendencias serán más efectivas si se analizan con un pequeño horizonte. Por lo tanto, las proyecciones que se realizarán serán con un horizonte no mayor de 5 años.

Por ello, en primer lugar, hablaremos del escenario que nos espera para los próximos años de los inputs mencionados anteriormente. Posteriormente, con las tendencias de cada una de estas variables, se relacionarán con los 3 inputs previamente mencionados para establecer el desempeño a futuro del sector construcción que se representa a su vez en el sector inmobiliario.

A continuación, se muestran los escenarios a futuro de las diversas variables analizadas del país.

Situación demográfica

De acuerdo con los gráficos obtenidos sobre la evolución de la PEA por región, se concluye que, en general, el valor de la PEA se ha mantenido oscilando con una ligera tendencia al alza entre los periodos analizados. Numéricamente, los valores finales (2018) son mayores que los valores iniciales (2007) para todos los casos. Ello quiere decir que la PEA ha mantenido y mantendrá una ligera tendencia al alza durante los próximos años.

El aumento de la PEA nos indica que, la pobreza a nivel general va a disminuir y; por ende, las personas van a poder tener acceso a adquirir más bienes los cuales generaran el aumento de la demanda interna de viviendas en todas las regiones del país.

De igual forma, como se mencionó anteriormente, la evolución del país nos muestra la reducción de la gente que vive en zonas rurales debido a su desplazamiento a las ciudades. Esto se alinea con lo mencionado anteriormente sobre el aumento de la búsqueda de viviendas en zonas urbanas.

Adicionalmente, los estudios sobre las tendencias del Perú a futuro (Clint Laurent, 2016) identifica los siguientes puntos para el 2021.

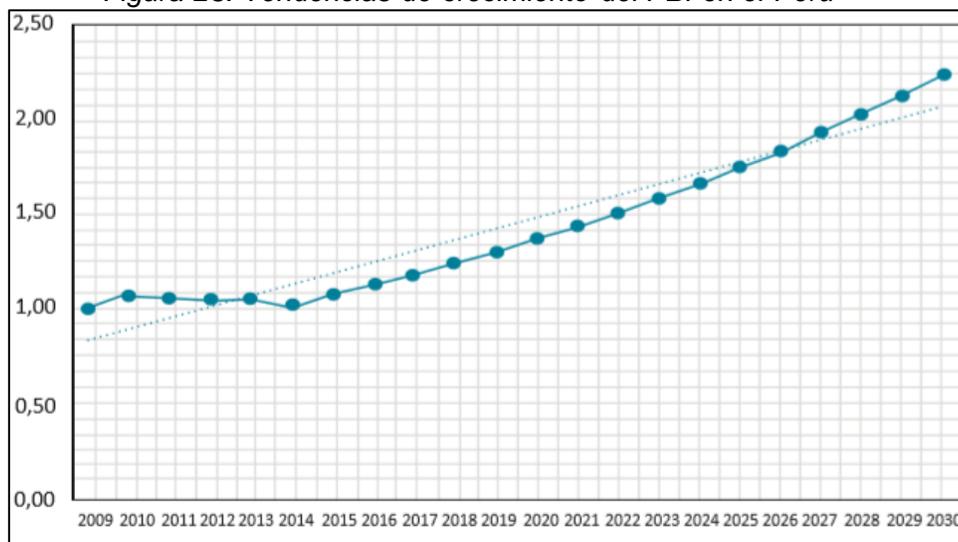
- Cerca del 40% de la población se encontrará dentro del rango 40 años a más para finales del 2021
- El ingreso familiar seguirá en un aumento constante y considerable.
- Se tendrá un aproximado de 33 millones 149 habitantes en total. Un incremento del 12% con una tendencia creciente hacia la urbanización. De igual forma, el movimiento de la población será hacia las ciudades (zonas urbanas) y en general hacia Lima Metropolitana.

Este aumento de ambos puntos (población e ingreso) aumentará la demanda por servicios de salud, educación y viviendas. Lo cual es beneficioso para el desempeño del sector construcción a futuro.

Situación económica

El PBI a nivel global ha mantenido una constante alza durante los últimos 20 años, a pesar de las diversas crisis económicas que han ocurrido a nivel mundial. Por tal motivo, especialistas del país estiman que PBI mantendrá su tendencia de crecimiento a lo largo de los siguientes años.

Figura 23. Tendencias de crecimiento del PBI en el Perú



Fuente: INEI, 2017

Analizando localmente el PBI para cada una de las regiones en base a los gráficos obtenidos se destacan los siguientes puntos.

- La región de Cajamarca ha mantenido un PBI constante a lo largo de todos los años. Ello se debe a la paralización del proyecto Conga que, hasta la fecha, todavía no se avizora un desenlace prometedor para la región. Por lo tanto, las expectativas de crecimiento del PBI para los años próximos siguen siendo de ritmo lento. De igual manera, de llegar a un acuerdo con la población y reactivarse el proyecto, generaría un aumento considerable del PBI en la región.
- Las regiones Loreto y Madre de Dios, han mantenido una oscilación de alzas y bajas entre sus valores del PBI debido a la mala gestión de sus problemas internos. Estos problemas internos no poseen un futuro cercano para su solución. Por lo tanto, sus proyecciones de crecimiento del PBI a futuro son bajas.
- La región de Pasco muestra, de acuerdo a los gráficos analizados, que el PBI se mantiene en un valor constante. Por lo tanto, la tendencia en los años futuros y

considerando el escenario global del país, que tiene una tendencia al alza, nos indica que van a mantener esa tendencia de menor magnitud.

- El resto de regiones mantienen una tendencia al alza considerable ocasionado por la estabilidad del país en temas económicos.

De acuerdo con estudios previos (Aldo. Matsuoka, 2014), los precios de las viviendas serán más altos a medida que la economía sea más productiva. Esto es debido a que existe una relación positiva entre ambas variables. En nuestro análisis, se obtuvo una relación positiva entre el PBI global y el PBI de la construcción el cual se deriva en mayores precios de acuerdo a lo explicado.

Inversión Anual

El Plan Estratégico de Desarrollo Nacional (PEDN) posee una serie de objetivos nacionales que se estructuran en seis ejes estratégicos. Los últimos dos ejes (5 y 6) se enfocan en el desarrollo nacional y de infraestructura; lo cual, nos indica el compromiso que tiene el estado con la inversión a futuro. Los ejes estratégicos se muestran a continuación.

Tabla 37. Objetivos del Plan Estratégico de Desarrollo Nacional

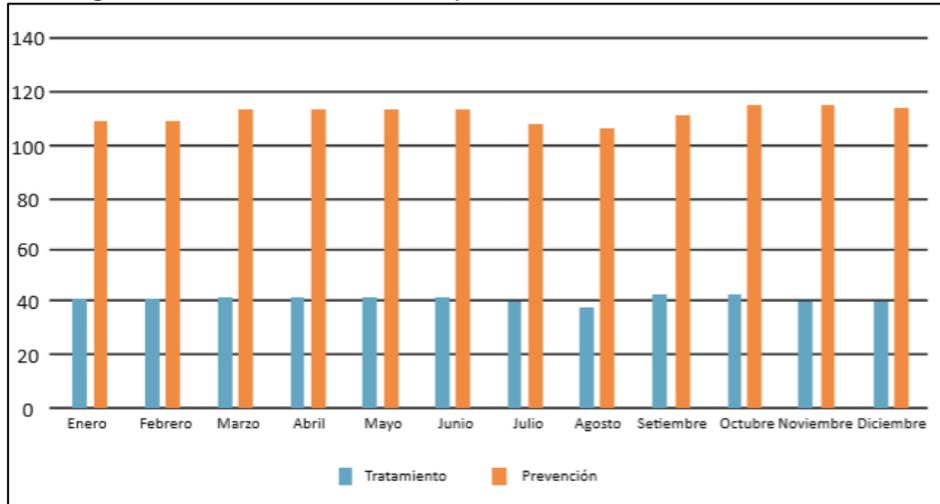
Democracia y Estado de Derecho	Eje 1: Derechos humanos e inclusión social
Equidad y justicia social	Eje 2: Oportunidades y acceso a los servicios
Estado eficiente, transparente y descentralizado	Eje 3: Estado y gobernabilidad
Competitividad del país	Eje 4: Economía diversificada, competitividad y empleo
Enfoque territorial y desarrollo sostenible	Eje 5: Desarrollo territorial e infraestructura productiva
	Eje 6: Ambiente, diversidad biológica y gestión de riesgo de desastres

Fuente: CEPLAN, 2017

La futura inversión del estado en cada una de las regiones posee una tendencia positiva en base a las mejoras de su gobernabilidad y fortalecimiento del Estado de Derecho. De igual forma, la disminución de los conflictos sociales contribuirá bastante con el incremento de las inversiones. Esto es debido al organismo llamado Defensoría del

Pueblo (DP). Este organismo se encarga de prevenir futuros conflictos sociales para tratar de remediarlos antes que exploten. Por ejemplo, en el 2015 se previnieron un aproximado de 110 conflictos mensuales y se trataron unos 40 por mes; los cuales, fueron solucionados adecuadamente.

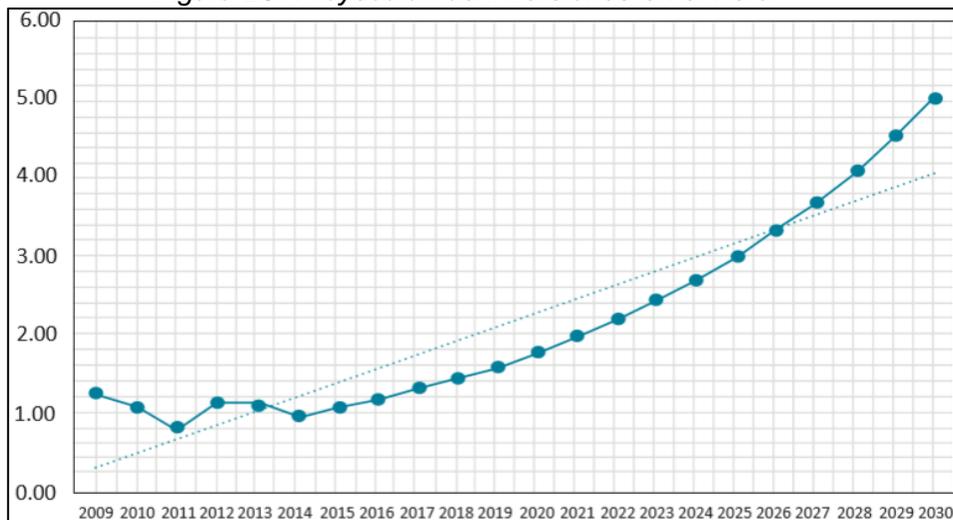
Figura 24. Conflictos sociales prevenidos el 2015 en el Perú



Fuente: ONDS-PCM base de datos enero-diciembre 2015, 2016

El Plan Nacional de Infraestructura 2016-2025, como se explicó anteriormente, nos da una idea del monto global que falta invertir del estado para llegar al nivel de infraestructura que debería tener el país según sus características; además de proponer un plan de priorización de inversiones por el Gobierno. De este plan, podemos rescatar las inversiones proyectadas para los próximos años en la siguiente gráfica.

Figura 25. Proyección de inversiones en el Perú



Fuente: Plan Nacional de Infraestructura 2016-2025, 2015

Analizando Cada una de las regiones se puede concluir lo siguiente

- Región Libertad y Pasco: La inversión en la región se encuentra estancada.
- Región Callao: La inversión se encuentra en descenso.
- Región Ica: La inversión en la región bajo considerablemente al culminarse trabajos de reconstrucción; sin embargo, va a experimentar una ligera tendencia al alza.
- En el resto de regiones del país, se mantiene una tendencia al alza de su inversión.

Por lo tanto, el aumento de la inversión es casi un fenómeno generalizado para cada una de las regiones del país.

Créditos otorgados

La cantidad de créditos otorgados por el sector privado ha mantenido su tendencia al alza en todas las regiones. Esto es debido al crecimiento económico sostenido del país. No obstante, para evitar el sobreendeudamiento de la población, la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) controla constantemente los riesgos de mercado y liquidez de los peruanos.

Las regiones de Callao, Madre de Dios y Tumbes han sido las regiones con el menor aumento a lo largo del tiempo. Sin embargo, desde los años analizados los créditos se han duplicado como mínimo.

Precios de Viviendas

Ingresando todas las variables analizadas (Inversión Anual, PBI global y Créditos otorgados), en conjunto con la influencia al output final (PBI construcción) se pueden establecer tendencias a futuro sobre el PBI de la construcción de la región y; por ende, el precio de las viviendas.

En primer lugar, el PBI de la construcción mantendrá su tendencia al alza en la mayoría de regiones del país. Solo en las regiones de La Libertad y Madre de Dios se mantendrá en un valor relativamente constante. La región Cusco al haber recién mejorado su inversión recién el 2018, su alza se realizará en una menor magnitud durante los primeros años.

En segundo lugar, analizando la relación PBI construcción y precios de vivienda, al estar relacionados directamente, nos indican que los precios de las viviendas subirán en las

regiones donde el PBI tiene la tendencia al alza en los años siguientes. Adicionalmente, los precios se mantendrán estables en las regiones donde el PBI no posee una tendencia al alza.

Tabla 38. Tendencias del PBI construcción y precios por región

	INVERSION ANUAL		PBI GLOBAL		CREDITOS OTORGADOS		PBI CONST	PRECIOS VIVIENDA
	Tend	Depend	Tend	Depend	Tend	Depend		
Amazonas	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Baja	Tendencia Alza	Suben
Ancash	Alza	Alta	Alza	Nula	Alza	Nula	Tendencia Alza	Suben
Apurímac	Alza	Alta	Alza	Baja	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Arequipa	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Ayacucho	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Media	Tendencia Alza	Suben
Cajamarca	Alza	Alta	Estancada	Alta	Alza	Baja	Tendencia Alza	Suben
Callao	Descenso	Baja	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Cusco	Alza (*)	Alta	Alza	Alta	Alza	Baja	Tendencia Alza (*)	Suben (*)
Huancavelica	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Huánuco	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Ica	Alza	Baja	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Junín	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
La Libertad	Estancada	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Estable	Se Mantienen
Lambayeque	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Lima	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Baja	Tendencia Alza	Suben
Loreto	Alza	Alta	Estancada	Baja	Alza	Baja	Tendencia Alza	Suben
Madre de Dios	Alza	Baja	Estancada	Media	Alza	Baja	Estable	Se Mantienen
Moquegua	Alza	Baja	Alza	Baja	Alza	Media	Tendencia Alza	Suben
Pasco	Estancada	Baja	Estancada	Baja	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Piura	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Puno	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
San Martín	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Tacna	Alza	Media	Alza	Media	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben
Tumbes	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Baja	Tendencia Alza	Suben
Ucayali	Alza	Alta	Alza	Alta	Alza	Alta	Tendencia Alza	Suben

Fuente: Propia, 2019

(*) el aumento será muy bajo los primeros periodos.

8. Conclusiones y Comentarios

Una vez terminado el desarrollo del presente trabajo se pueden comentar los siguientes puntos:

- Para las diversas regiones del Perú, los factores más influyentes que se pudieron encontrar fueron 3: Inversión anual, PBI global y créditos otorgados al sector privado. Dentro de estos tres factores, el más influyente fue la inversión anual cuya relación estrecha con el PBI de la construcción se vio reflejada en casi todas las regiones
- Luego del análisis ejecutado, se comprueba que las regiones cuyos precios van a sufrir la menor variación en un futuro cercano son Cusco, La Libertad y Loreto. El resto de regiones van a seguir con la tendencia al alza en sus precios de vivienda.
- La región de La Libertad posee una serie de trabajos a ejecutar debido a los fenómenos de reconstrucción generados por el Fenómeno del niño costero. La inversión nacional va a aumentar considerablemente en la zona; por lo cual, al tener una relación estrecha con el PBI de la construcción, este va a tener un aumento considerable al igual que los precios de las viviendas en la zona. Invertir en la región previo al aumento de precios de los inmuebles es una buena opción para inversionistas.
- La región de Cusco posee una importante atracción turística (Machu Picchu); la cual, genera una gran atracción de personas internacionales o nacionales. De destrabarse el aeropuerto chincheros, que conectaría la región con los otros países del mundo aumentaría la afluencia de gente y potenciaría el alquiler de viviendas. El invertir actualmente en la región, aprovechando el estancamiento de precios y su poca alza generaría un beneficio una vez impulsado los proyectos y aumentado la demanda de población.
- Si bien solo se ha trabajado con información obtenida hasta finales del 2018. La evolución del país ha seguido su ritmo ascendente y las tendencias no se han visto afectadas por fenómenos naturales ni globales, exceptuando la crisis lavajato que afectó a todo el país.
- Para efectos del trabajo, la inflación, al encontrarse en un margen de bajo incremento para el país debido a la estabilización del tipo de cambio que otorgó cierta autonomía a las instituciones financieras del país, no se considera que su incremento afecta el precio de los bienes y solo se ve influenciado en la tasa de los créditos otorgados.

- En el desarrollo del trabajo, se ha identificado la falta de información relevante del sector. Esta información consiste en precios históricos de alquileres y venta de departamentos y terrenos. Si bien existe una entidad que agrupa empresas privadas del sector inmobiliario, su información no es de libre disponibilidad. Para poder realizar un análisis con resultados más concluyentes, se requiere utilizar dichas variables identificadas a inicios del párrafo.
- Por tal motivo, se rescata la importancia de generar información sobre el desempeño del mercado inmobiliario en el país para sus análisis y monitoreo. Este monitoreo puede detectar la formación de una burbuja inmobiliaria y tomar medidas al respecto para evitar una futura crisis.

9. Bibliografía

MAXIMIXE CONSULT S.A, *Informe de estructura y tendencias del mercado de: perspectivas del mercado inmobiliario 2011-2013*. Lima: 2010. 35 p. OCLC 720664432

DE LA TORRE, C, FIGUEROA, C, HUAMANÍ, C y RAMIREZ, C. *Factores críticos del sector inmobiliario para incursionar del NSE A y B al NSE C y D de Lima Metropolitana*.

SALAS DIAZ, Daniel (Dir.). Tesis Magister. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 2013. OCLC 858020177

MATSUOKA, A y RUIZ, J. *Principales determinantes del precio de las viviendas en el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana* [En línea]. DELGADO, Francisco (Dir.). Tesis Magister. Lima: Universidad del Pacífico, 2014. [Consulta: 20 junio 2019]. Disponible en http://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2211/Aldo_Tesis_Maestria_2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y/

KPMG. *Inversiones en Perú*. [En línea]. 2017. [Consulta: 20 julio 2019]. Disponible en: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pe/pdf/Inversiones-en-Peru-2017.pdf>

SENCICO GOB [En línea]. [Consulta: 20 junio 2019]. Disponible en: <https://www.sencico.gob.pe/>

CAPECO [En línea]. [Consulta: 20 junio 2019]. Disponible en: <https://capeco.edu.pe/>

SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y AFP [En línea]. Consulta: 20 junio 2019]. Disponible en <https://www.sbs.gob.pe/>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMATICA [En línea]. [Consulta: 20 junio 2019]. Disponible en < <https://www.inei.gob.pe/>>

Perú. En: WIKIPEDIA [En línea]. [Consulta: 28 julio 2019]. Disponible en: <<https://es.wikipedia.org/wiki/Per%C3%BA>>

Estadísticas. En: BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ [En línea]. [Consulta: 15 septiembre 2019]. Disponible en: <<https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/anuales/pbi-por-sectores>>

Ubicación, Geografía y Clima de Perú. En: PERU TRAVEL [En línea]. [Consulta: 15 septiembre 2019]. Disponible en: <<https://www.peru.travel/es-pe/sobre-peru/ubicacion-geografia-y-clima.aspx>>

Actividades económicas del Perú. En: LIFEDER [En línea]. [Consulta: 15 septiembre 2019]. Disponible en: <<https://www.lifeder.com/actividades-economicas-peru/>>

DATOS MACRO [En línea]. [Consulta: 20 junio 2019]. Disponible en: <<https://datosmacro.expansion.com/paises/peru>>