

4.1. Introducción

Cada formación social ordena su espacio residencial con unas constantes determinadas y atrae en torno a él un tipo de población específica; así, las unidades habitacionales de un sector urbano tendrán características similares, en tanto presenten similitud en el costo por m² de suelo y por tipo de edificación.

Siguiendo este postulado, dos o más sectores urbanos pertenecerán a un mismo sub-mercado cuando los tipos de inmuebles que los conforman compitan entre sí como alternativas (similares) para los demandantes de un espacio habitacional, mientras mayor sea la diferencia entre dos sectores urbanos mayor será la probabilidad de que pertenezcan a sub-mercados distintos.

Considerando tal criterio, el estudio de sub-mercados posibilita determinar si en cada sector urbano predomina un comportamiento del mercado de la vivienda específico.

En el presente documento se realiza dicho análisis en el área Metropolitana del Departamento de Cochabamba (AMC). Se observa, a nivel de municipios, la estructura de los precios de oferta analizando el precio por metro cuadrado (m²) de suelo y por tipo de edificación (casas y departamentos), caracterizando cada sector urbano de acuerdo a algunas variables urbanas y sociales y según las razones para la variación del precio de venta. Asimismo, se analiza la demanda habitacional considerando el aumento o disminución de población en cada sector urbano.

4.2. Oferta de inmuebles

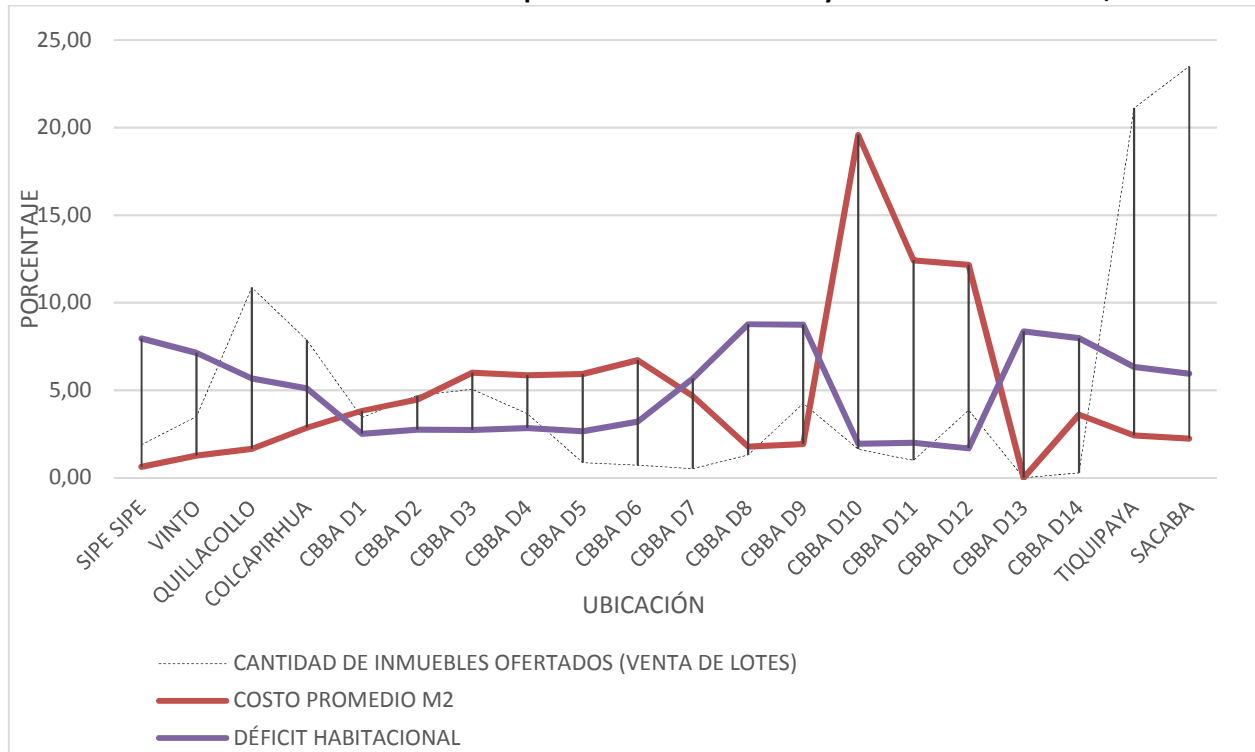
En los apartados subsiguientes se analiza la oferta de venta de lotes, casas y departamentos por sector urbano comprendido en el AMC.

4.2.1. Venta de lotes: Relación entre la variación del precio de venta promedio y el déficit habitacional

El análisis de la relación entre la variación del precio de venta de lotes y el déficit habitacional, se realiza conforme a dos hipótesis básicas:

- a) A mayor déficit habitacional menor precio de venta o viceversa.
- b) Los precios de oferta aumentan hasta el nivel del precio de demanda máximo; esto es, el precio de oferta incrementará hasta que el precio de demanda (establecido por el futuro residente) sea el que delimite el precio de oferta.

Gráfica N° 4.1
AMC: Relación entre la variación del precio de venta de lotes y el déficit habitacional, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013) y en datos del Instituto Nacional de Estadística INE – CPV, 2012.

El déficit habitacional se estima conforme a 4 variables: 1) Porcentaje de viviendas inadecuadas², 2) Porcentaje de viviendas que requieren mejoramiento³, 3) Porcentaje de viviendas que no cuentan con ningún o algún servicio urbano⁴, 4) Asistencia escolar⁵ (variable económica).

La Gráfica N° 4.1 corrobora la primera hipótesis, a mayor déficit habitacional menor precio de venta de lotes o viceversa; empero, también se observa que, si bien se presenta un déficit habitacional similar en algunos sectores urbanos, el precio de oferta en estos varía. El Cuadro N° 4.1 muestra con mayor detalle dicha variación.

² Vivienda improvisada y/o local no destinado para vivienda.

³ El servicio sanitario, baño o letrina no tiene desagüe al alcantarillado y/o el material de construcción más utilizado en los pisos es tierra.

⁴ El agua que utiliza no proviene de cañería de red, la energía eléctrica no proviene de red de empresa eléctrica ni de panel solar y/o la basura no es depositada en basurero público o carro basurero.

⁵ Personas entre 6 a 19 años que asisten a una unidad educativa pública o no asisten.

Cuadro N° 4.1
AMC: Relación entre el grado de variación del precio de venta de lotes y el grado de déficit habitacional, 2012

<i>Sector urbano</i>	<i>Grado de déficit habitacional</i>	<i>Venta de lotes precio promedio \$us./m²</i>
CBBA D10	BAJO	MUY ALTO
CBBA D11	BAJO	ALTO
CBBA D12	BAJO	ALTO
CBBA D3	BAJO	MEDIO
CBBA D1	BAJO	BAJO
CBBA D2	BAJO	BAJO
CBBA D4	BAJO	MEDIO
CBBA D5	BAJO	MEDIO
CBBA D6	MEDIO	MEDIO
CBBA D7	ALTO	BAJO
QUILLACOLLO	ALTO	BAJO
COLCAPIRHUA	ALTO	BAJO
SACABA	ALTO	BAJO
TIQUIPAYA	ALTO	BAJO
VINTO	MUY ALTO	BAJO
CBBA D9	MUY ALTO	BAJO
SIPE SIPE	MUY ALTO	BAJO
CBBA D13	MUY ALTO	SIN OFERTA
CBBA D8	MUY ALTO	BAJO
CBBA D14	MUY ALTO	BAJO

Fuente: Elaboración propia

Se supondría que si el déficit habitacional es bajo, el precio de venta tendría que ser muy alto o alto; no obstante, en los distritos 3, 4 y 5 del municipio de Cochabamba, el precio alcanza un grado medio. Una de las causas para que disminuya el precio, puede deberse a la localización más alejada del centro que alberga a la mayor cantidad de actividades comerciales y de servicios, centro conformado por los distritos 10, 11 y 12 del municipio de Cochabamba. En el distrito 6 del municipio de Cochabamba, se esperaría que se presente un precio de grado alto, pero la demanda disminuyó al reducir la población de 62341 hab. en 2001 a 50664 hab. en 2012 (cf. *infra*), condición que evita que el precio de oferta se incremente.

El distrito 1 del municipio de Cochabamba, también debería presentar precios altos o muy altos en la venta de lotes; sin embargo, presentan precios bajos, probablemente por considerarse una zona inundable cuando las precipitaciones son intensas, donde el desborde de las torrenteras destruye o causa daños severos a las viviendas, otra causa puede ser su ubicación puesto que existen conflictos de límites con el municipio de Sacaba. El distrito 2 del mismo municipio, por su parte, presenta zonas que no cuentan todavía con los servicios básicos necesarios o lotes que no tienen título de propiedad (cf. *infra*).

4.2.2. Venta de lotes: Conformación de sub-mercados

Siendo que las alzas de los precios no son iguales en el espacio, se encuentran sub-mercados para cada área residencial, observándose en cada una diferentes patrones de habitabilidad,

que no solo atraen o expulsan a cierto tipo de población, sino que también determinan su forma de vida.

El análisis de sub-mercados trata información referente a la venta de lotes o terrenos obtenida de los anuncios clasificados del periódico Los Tiempos, en su versión electrónica. Se procesó información de 12 domingos correspondientes a los meses de agosto de 2012, noviembre de 2012 (mes en que se realizó el censo de población y vivienda 2012) y febrero de 2013, descontando anuncios repetidos y contabilizando la permanencia de un mismo anuncio durante los tres meses referidos. Para la identificación de mercados, en correspondencia a la similitud en el precio de oferta, se agrupan lotes ofertados con variación en el precio cada 50 dólares americanos (\$us.) por metro cuadrado (m²). Más adelante se observa las diferencias de precios según las características particulares de los lotes.

Mapa Nº 4.1

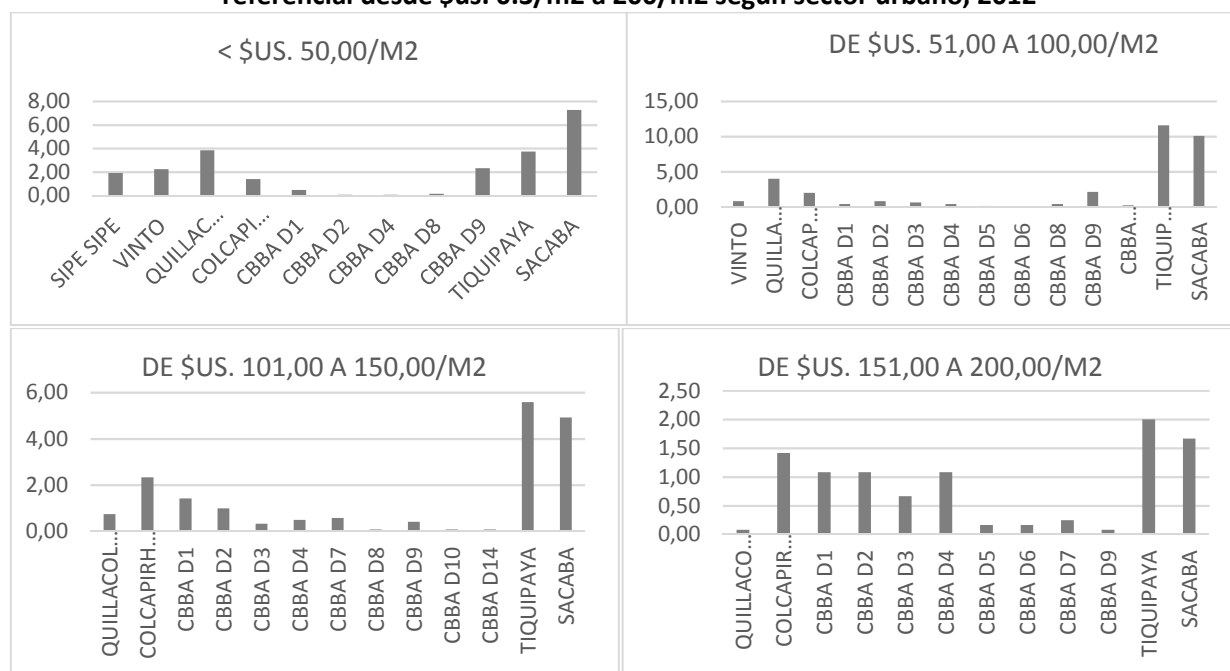
AMC: Venta de lotes con un precio referencial desde \$us. 0.3/m² a \$us. 200.00/m², 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica N° 4.2

AMC: Porcentaje de oferta de venta de lotes respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 0.3/m² a 200/m² según sector urbano, 2012



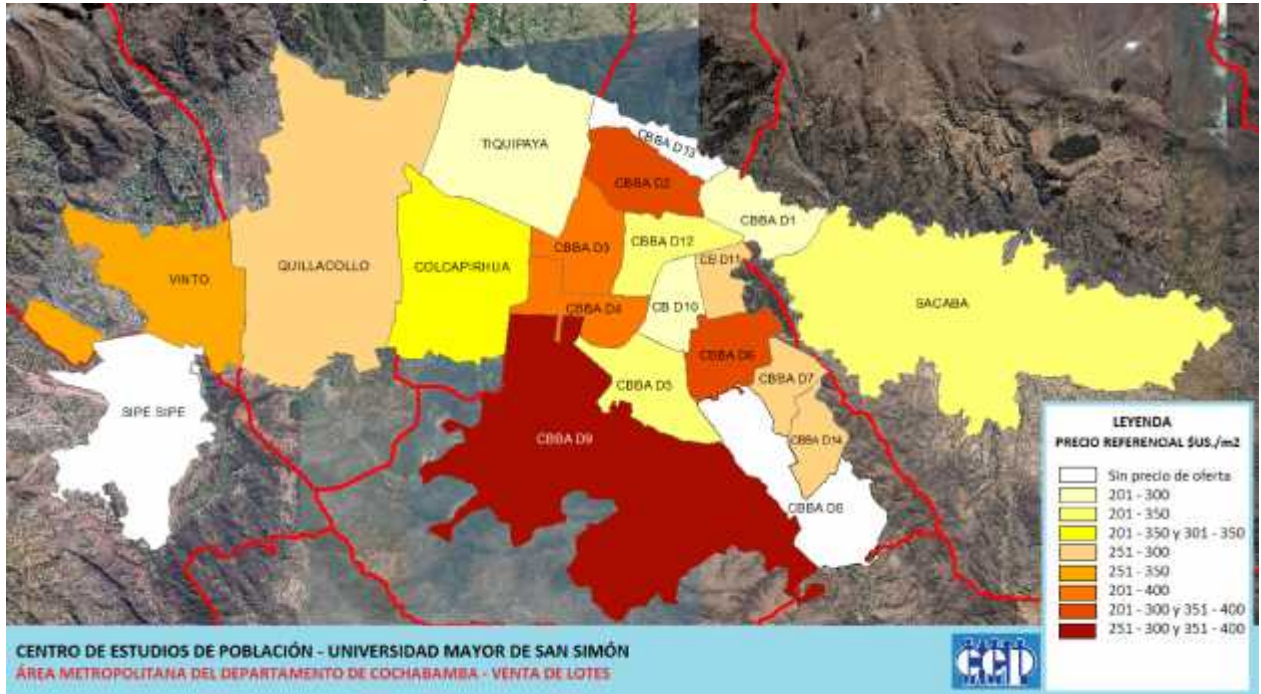
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago. y nov. de 2012 y feb. de 2013).

El Mapa N° 4.1 muestra la existencia de lotes de bajo precio (menor a \$us. 50.00/m²) casi en toda el AMC, principalmente en el municipio de Sacaba; en las mismas zonas se encuentran lotes de \$us. 100/m², mayormente en los municipios de Tiquipaya y Sacaba. En el municipio de Sipe Sipe se encuentran los precios más bajos debido a su lejanía del centro comercial y de servicios (distritos 10, 11 y 12 del municipio de Cochabamba). De otro lado, también se puede observar una oferta menor de precios más elevados en sectores urbanos (distritos 3, 5, 6 y 14 del municipio de Cochabamba) que tienen mayor proximidad al mencionado centro.

Se nota, asimismo, que en el municipio de Sipe Sipe y Vinto no se ofertan inmuebles con precios comprendidos entre \$us. 101 y 200/m², pero estos se presentan en el resto del área metropolitana, principalmente en los municipios de Tiquipaya y Sacaba. La oferta de lotes con precios más altos (\$us. 151 a 200/m²) se incrementa en el municipio de Colcapirhua y en los distritos 1, 2, 3 y 4 del municipio de Cochabamba, mientras que en los municipios de Tiquipaya y Sacaba, aunque la oferta es la más alta en este grupo, disminuye su proporción con respecto a la cantidad de oferta con precios menores.

Mapa Nº 4.2

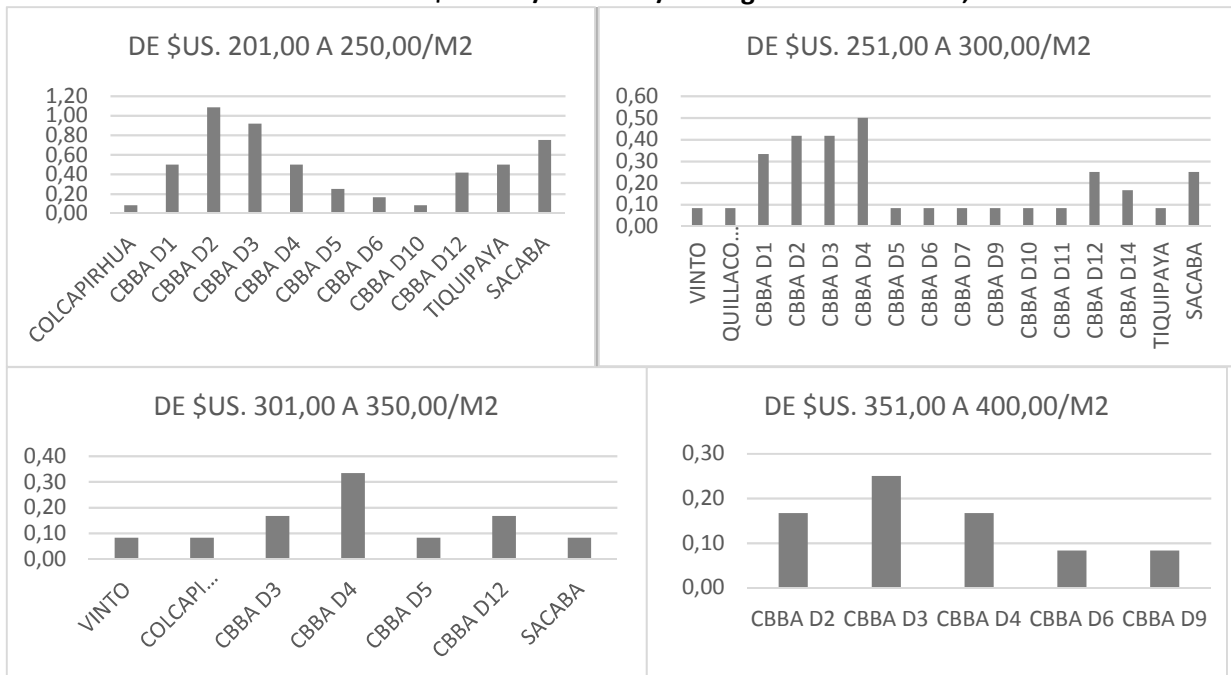
AMC: Venta de lotes con un precio referencial desde \$us. 201.0/m² a \$us. 400.0/m², 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica Nº 4.3

AMC: Porcentaje de oferta de venta de lotes respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 201/m² a 400/m² según sector urbano, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El Mapa Nº 4.2 indica que la oferta de precios entre \$us. 201 y 300/m² se reduce en los municipios de Tiquipaya, Sacaba y en los distritos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 y 12 del municipio de Cochabamba. En el municipio de Colcapirhua pueden encontrarse inmuebles con un costo de \$us. 201 a 250/m², pero en mínima cantidad, al igual que en el distrito 10 del municipio de Cochabamba; los distritos 2 y 3 son los que incrementan su oferta con este precio. Por otra parte, de manera general, la oferta de lotes con precios que oscilan entre \$us. 251 a 300/m² es baja, la mayor parte se encuentra en los distritos 1, 2, 3 y 4 del municipio de Cochabamba, aunque también empieza a aparecer una oferta con este precio en los municipios de Vinto, Quillacollo y los distritos 7, 8, 9 y 11 del municipio de Cochabamba, lo que puede influir para que los demás lotes de menor valor también incrementen su precio. Es importante señalar, que mientras mayor es el precio del inmueble este tiene mayor proximidad con el centro donde la mayor cantidad de actividades económicas se encuentra concentrada.

Por su parte, el municipio de Vinto y el distrito 9 del municipio de Cochabamba también incrementan sus precios, aun considerando que el déficit habitacional en ambos sectores urbanos es muy alto, aunque se debe considerar que el volumen de su oferta es bajo.

Mapa Nº 4.3

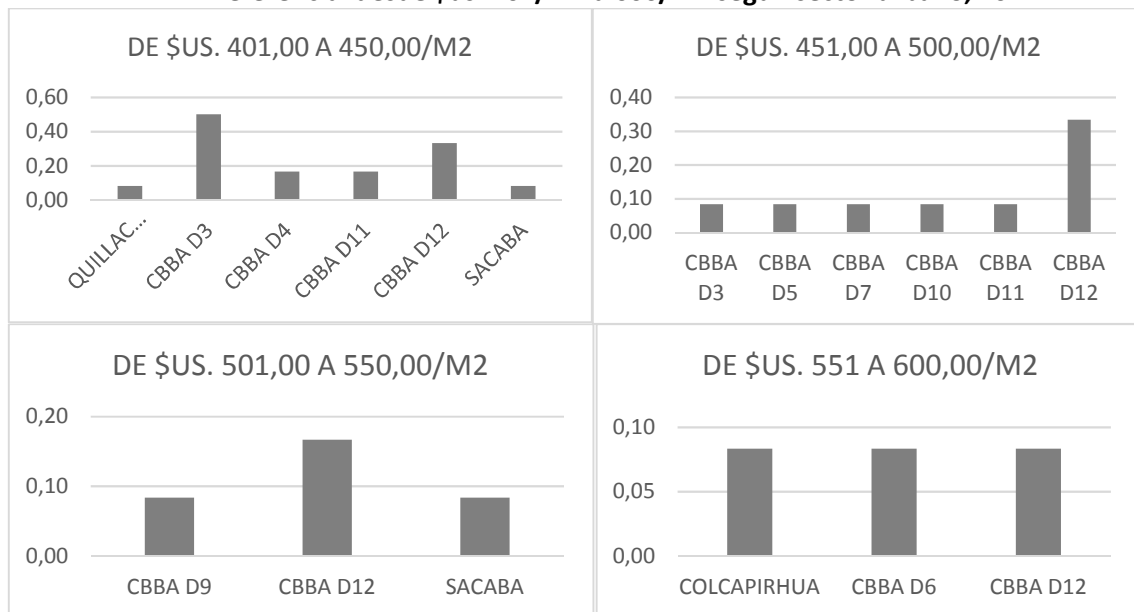
AMC: Venta de lotes con un precio referencial desde \$us. 401.0/m² a \$us. 600.0/m², 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica N° 4.4

AMC: Porcentaje de oferta de venta de lotes respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 401/m² a 600/m² según sector urbano, 2012



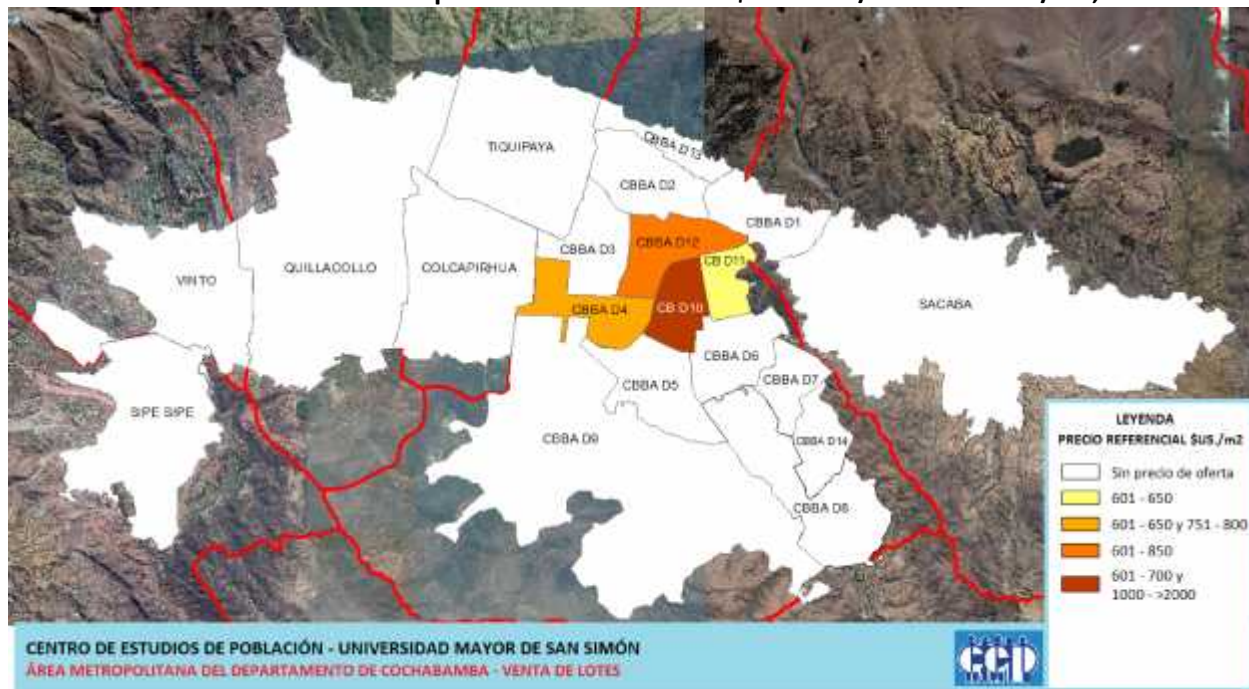
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el Mapa N° 4.3, el municipio de Vinto deja de presentar ofertas con precios de \$us 401 a 500/m², y en los municipios de Quillacollo y Sacaba se oferta una escasa cantidad de lotes con un precio de \$us. 401 a 450/m², las razones en la variación del precio se describen más adelante. El distrito 3 del municipio de Cochabamba, próximo al centro, presenta mayor oferta inmobiliaria con dicho precio. En el distrito 9, aunque en una escasa proporción de oferta, se continúa con un crecimiento en los precios de venta. Mientras que el distrito 12, que forma parte del centro, empieza a incrementar su oferta inmobiliaria con un precio más elevado (de \$us. 450 a 500/m²).

Aun cuando, de manera general, la oferta de inmuebles con precios de \$us. 501 a 600/m² disminuye en comparación a los grupos analizados previamente, el precio más alto continúa concentrándose en el distrito 12.

Mapa Nº 4.4

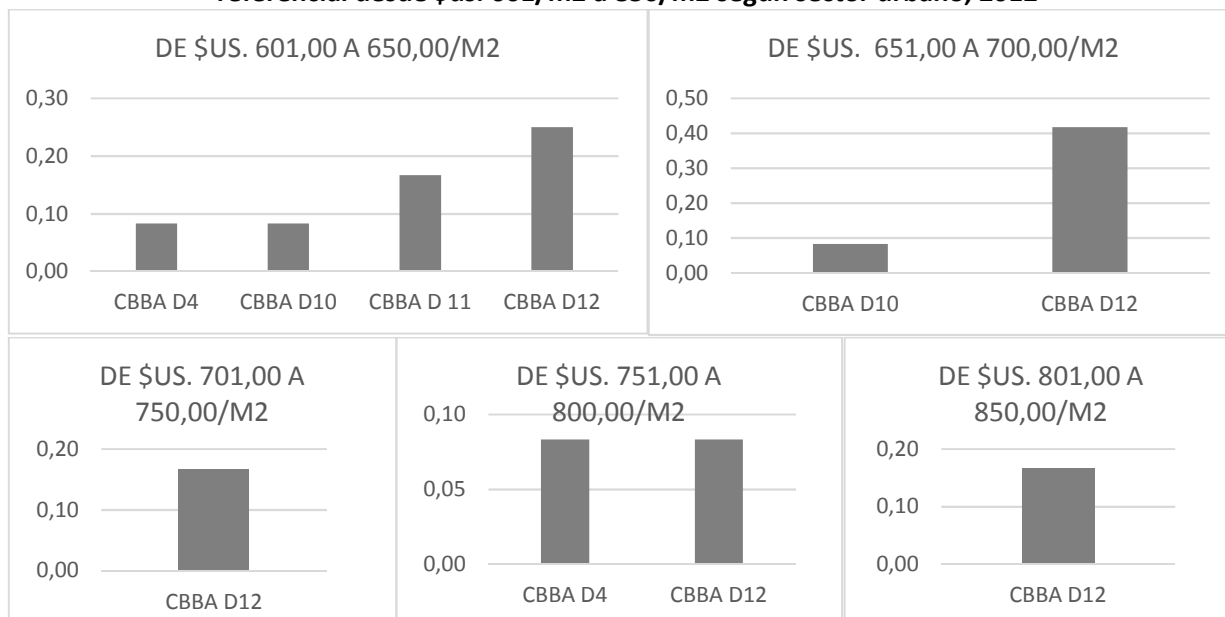
AMC: Venta de lotes con un precio referencial desde \$us. 601.0/m² a > 2000.0/m², 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica Nº 4.5

AMC: Porcentaje de oferta de venta de lotes respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 601/m² a 850/m² según sector urbano, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

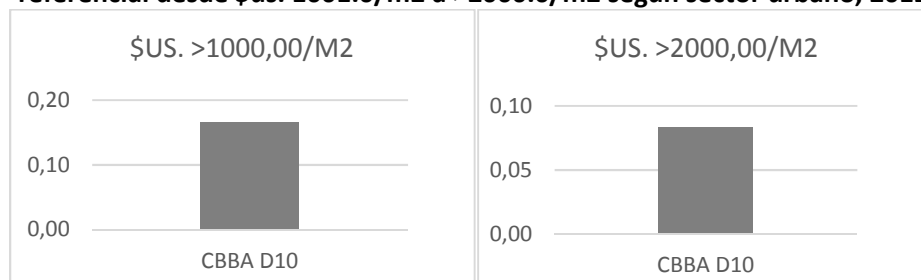
El Mapa Nº 4.4 y la Gráfica Nº 4.5 muestran que los precios comprendidos entre \$us. 601/m² y \$us. 700/m² se concentran en el centro económico, distritos 10, 11 y 12 del

municipio de Cochabamba, pero también en el distrito 4, aunque con una oferta escasa. El distrito 12 es el que presenta mayor oferta inmobiliaria con dichos precios.

Precios más altos (hasta \$us. 800/m²) pero en menor proporción, se pueden ubicar en el distrito 12 y en el distrito 4 del municipio de Cochabamba.

Gráfica N° 4.6

AMC: Porcentaje de oferta de venta de lotes respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 1001.0/m² a >2000.0/m² según sector urbano, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Finalmente, inmuebles con precios superiores a \$us. 1000/m² e inclusive a \$us. 2000/m² son ofertados en el distrito 10 del municipio de Cochabamba.

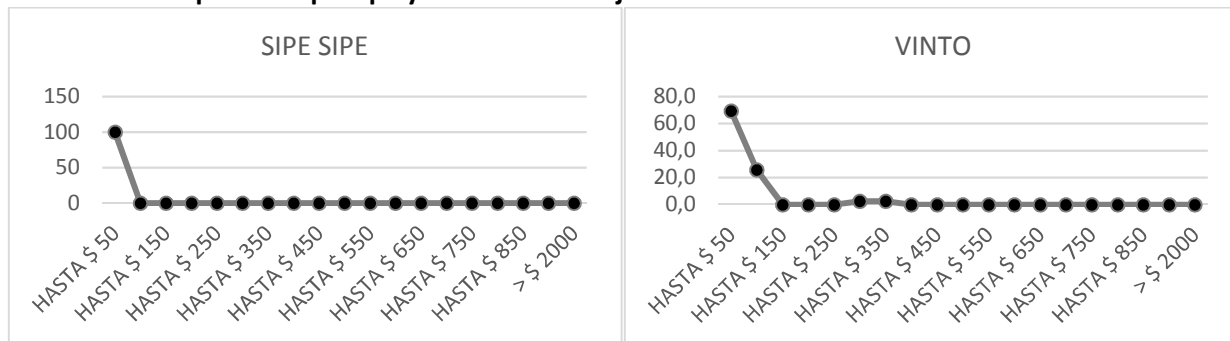
Para complementar este estudio, a continuación se examina las razones para la variación de los precios en cada sector urbano, sea este municipio o distrito de un municipio.

4.2.3. Venta de lotes: Variación del precio en cada sector urbano (municipio o distrito de municipio)

En el municipio de Sipe Sipe no existe una variación significativa entre precios, todos los lotes ofertados presentan un precio menor a \$us. 50/m². En todo caso, la diferencia responde a si el lote se encuentra ubicado en una urbanización o no. Si se encuentra en una urbanización el precio del lote incrementa hasta tres veces, inclusive.

Gráfica N° 4.7

Municipios de Sipe Sipe y Vinto: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



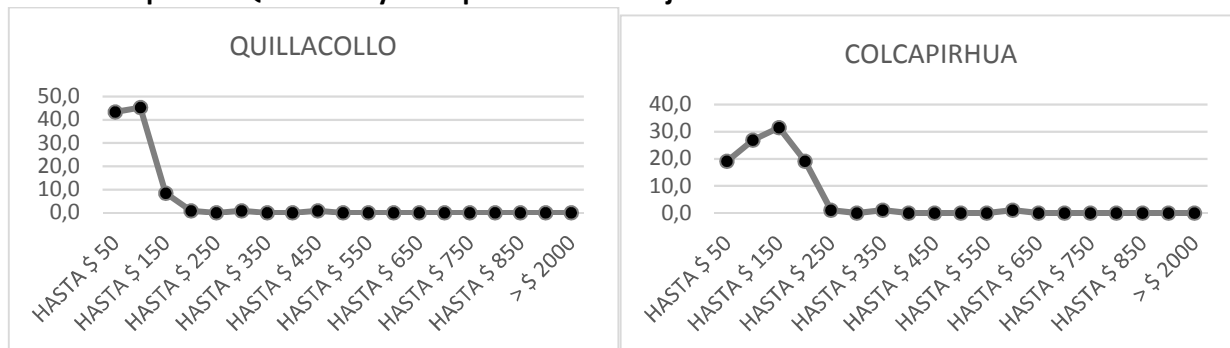
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el municipio de Vinto, en cambio, si bien la mayor oferta (70%) es de inmuebles con precios menores a \$us. 50/m², también se encuentran lotes cuyo precio oscila entre \$us. 50 y 100/m², incluso un 5% de su oferta llega a valores de \$us. 251 a 350/m². La diferencia está en si el lote se ubica en una zona urbanizada, si tiene servicios o si está amurallado, estas condiciones incrementan el precio.

El municipio de Quillacollo, por su parte, presenta una variación respecto a los dos anteriores, puesto que la oferta de inmuebles con precios menores a \$us. 50/m² se reduce a casi un 45% y se incrementa la oferta de lotes con precios mayores (de \$us. 51/m² a 100/m²). En menor proporción (aprox. 9%) se encuentran lotes con precios hasta \$us. 150/m² y una oferta muy escasa con precios de \$us. 251/m² a \$us. 300/m² y de \$us. 400/m² a \$us. 450/m². La variación de los precios se debe a si el lote cuenta con todos los servicios, si posee construcciones o está amurallado, o si se encuentra próximo a una avenida principal (Av. Blanco Galindo).

Gráfica N° 4.8

Municipios de Quillacollo y Colcapirhua: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

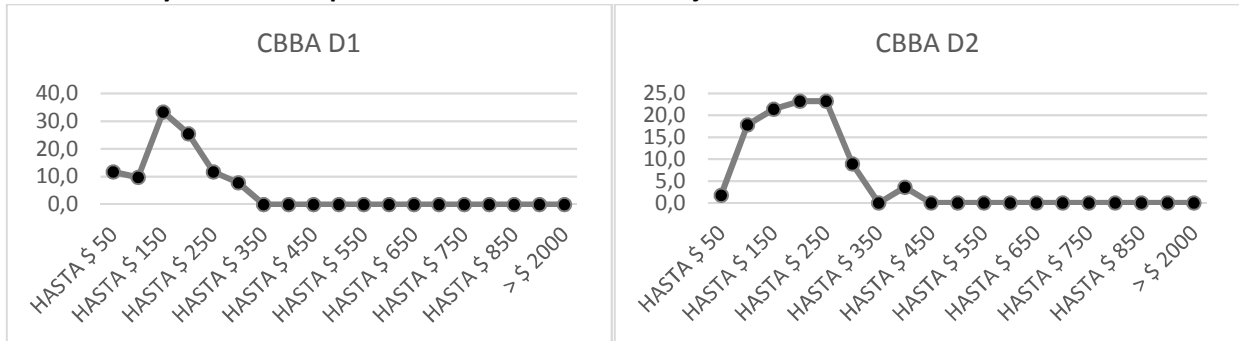
En el municipio de Colcapirhua la oferta de lotes con precios menores a \$us. 50/m² se reduce aún más, llegando a representar el 20% de su oferta. Igualan a ese porcentaje de oferta, los lotes con un precio hasta \$us. 200/m². Los inmuebles más ofertados son los que tienen precios hasta \$us. 100 y 150/m². En escasa proporción se ofertan lotes con precios

hasta \$us. 350 y 600/m². La diferencia responde a si el lote está amurallado o si cuenta con todos los servicios y papeles, el precio se eleva si se encuentra ubicado cerca o sobre una avenida y aumenta aún más si pertenece a una urbanización.

En el distrito 1 del municipio de Cochabamba, se reduce la oferta de inmuebles con precios menores a \$us. 50 y 100/m². Se comercializa, en mayor proporción, inmuebles con precios que llegan hasta \$us. 200/m², se tiene aproximadamente un 20% de oferta de lotes con precios comprendidos entre \$us. 201 y 300/m². La diferencia está en la ubicación del lote, si limita con el municipio de Sacaba el precio se reduce, pero aumenta si el lote cuenta con todos los servicios, si está próximo a una avenida, si tiene dos frentes o está en esquina, si está amurallado, si está sobre asfalto o cerca de un área verde o colegio, también si cuenta con planos de construcción.

Gráfica Nº 4.9

Distritos 1 y 2 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



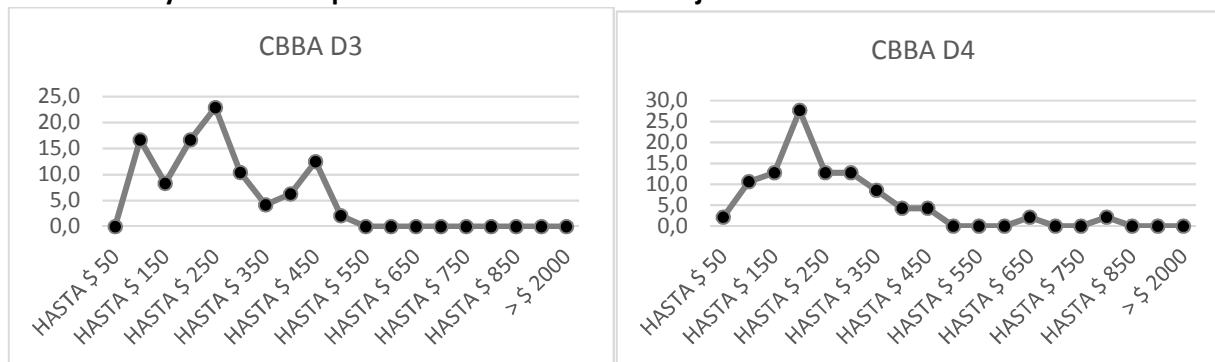
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 2 del municipio de Cochabamba, se reduce a un mínimo la oferta de lotes con precios bajos y más bien la oferta se centra en precios que oscilan entre \$us. 100 y 250/m². Se presenta una oferta reducida (10%) para lotes con precios hasta \$us. 300/m² y una menor oferta para lotes hasta \$us. 400/m². El precio aumenta si el lote cuenta con algún tipo de construcción, con todos los servicios, incluido gas domiciliario, si está amurallado, si cuenta con papeles al día, si está cerca de un mercado o una avenida, o si se encuentra ubicado en un lugar comercial.

En el distrito 3 del municipio de Cochabamba se encuentra una oferta de precios variados. La mayor oferta corresponde a lotes con precios hasta \$us. 250/m², la oferta superior llega hasta \$us. 500/m² pero en una proporción escasa. El precio incrementa, al igual que en el distrito 2, si el lote tiene una ubicación accesible, si está amurallado, si cuenta con todos los servicios, incluido gas domiciliario, si tiene un frente mayor a 13 metros, si tiene algún tipo de construcción (aumenta aún más si dicha construcción es nueva o se encuentra en obra gruesa) o si está cerca de una avenida o de algún equipamiento urbano.

Gráfica Nº 4.10

Distritos 3 y 4 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano

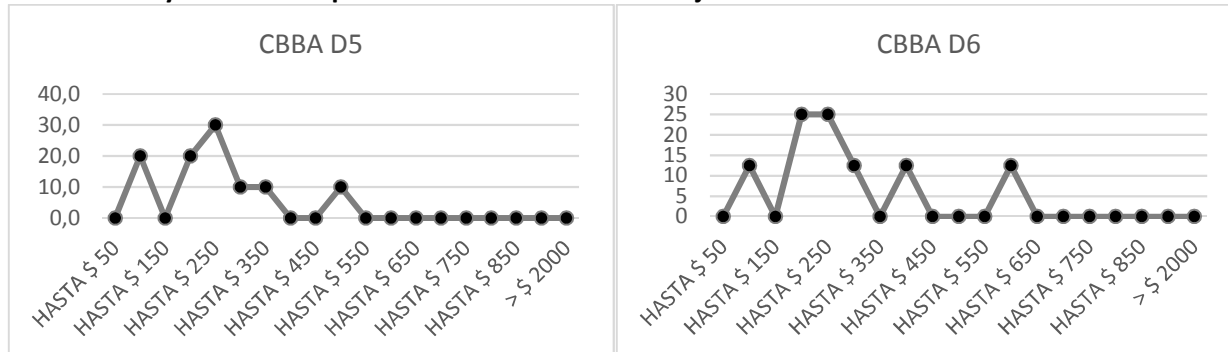


Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 4 del municipio de Cochabamba, se presenta la mayor oferta de lotes con precios hasta \$us. 200/m² y una oferta de precio máximo hasta \$us. 800/m². El precio aumenta si el lote se encuentra sobre una avenida, si cuenta con algún tipo de construcción o si está amurallado. Los lotes con un precio hasta \$us.800/m² se encuentran ubicados en el Km. 0 de la Av. Blanco Galindo y son ofertados por propietarios capitalistas (que venden varios lotes a la vez y en diferentes zonas del área metropolitana).

Gráfica Nº 4.11

Distritos 5 y 6 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



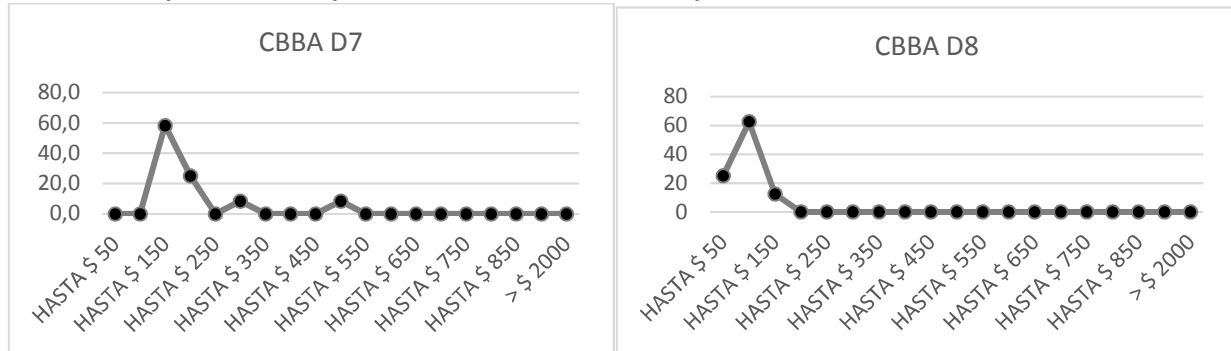
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El precio más alto en el distrito 5 del municipio de Cochabamba llega hasta \$us. 500/m²; sin embargo, la mayor cantidad de oferta se registra para precios hasta \$us. 250/m², aunque también se encuentran lotes hasta \$us. 100/m². Aumenta el precio si el lote está amurallado, si tiene alguna construcción, si tiene agua de SEMAPA, si está cerca de algún equipamiento urbano, si está sobre avenida o ubicado en esquina.

En el distrito 6 del mismo municipio, la mayor cantidad de oferta se concentra en lotes de \$us. 151 a 250/m². El precio mayor llega a \$us. 600/m² si el lote está ubicado en una zona comercial, aunque se debe tener en cuenta que los anuncios permanecen publicados por mucho tiempo.

Gráfica Nº 4.12

Distritos 7 y 8 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano

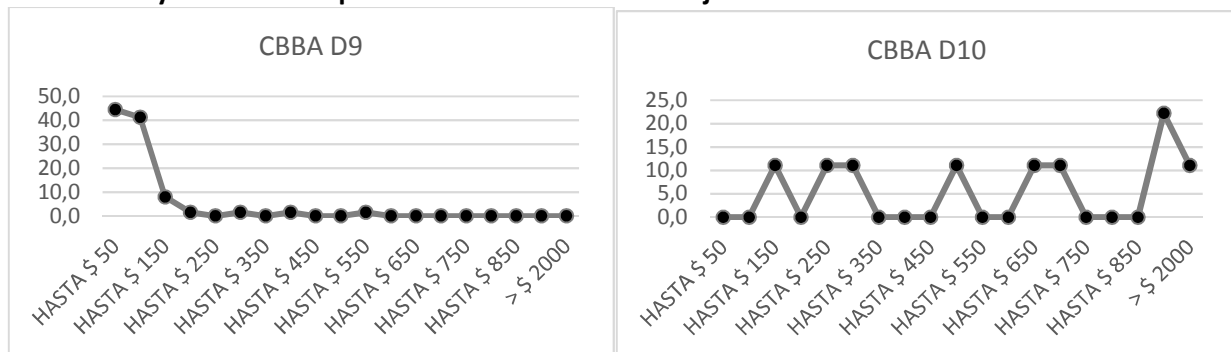


Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

La oferta en los distritos 7 y 8 del municipio de Cochabamba, se concentra en precios no muy elevados en comparación a los anteriores distritos. Aproximadamente el 60% de la oferta en el distrito 7 llega a precios desde \$us. 100 a 150/m², y si llega a \$us. 500/m² es porque el lote tiene un frente superior a 65 metros. En el distrito 8, el precio incluso se reduce (\$us. 51 a 100/m²), y el 25% de su oferta es de lotes cuyo precio es menor a \$us. 50/m², pese al anuncio de estar ubicados en una urbanización y contar con papeles al día. Los precios bajos responden mayormente a la lejanía con respecto al centro de la ciudad y a las bajas condiciones de habitabilidad del distrito; en todo caso, los precios tienden a aumentar, al igual que en los anteriores casos, si el lote se encuentra sobre o cerca de una avenida, o si está en esquina o cerca de algún equipamiento urbano.

Gráfica Nº 4.13

Distritos 9 y 10 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



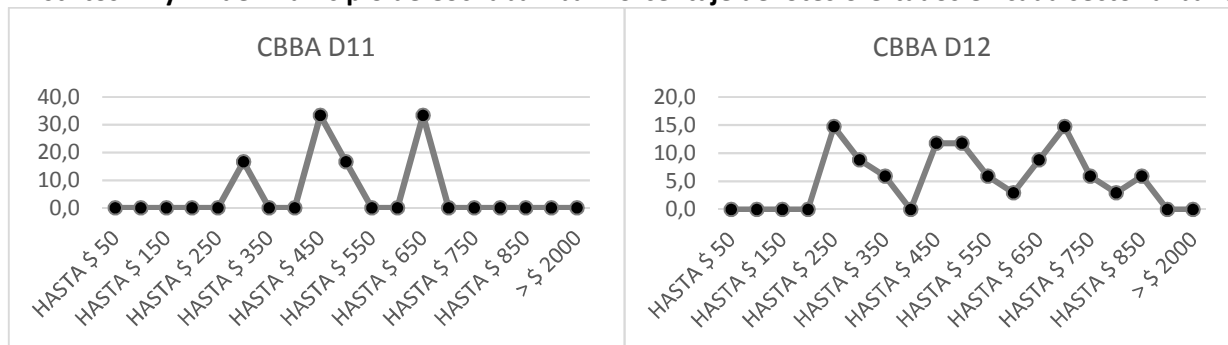
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 9 del municipio de Cochabamba, los precios menores a \$us. 50/m² y a \$us. 100/m² vuelven a presentarse en un elevado porcentaje (45% y 41%, respectivamente), mientras que un 15% llega a valores hasta \$us. 550/m² inclusive. Aumenta el precio de acuerdo a si el lote tiene agua potable, luz, alumbrado público, si está amurallado, si está sobre avenida, si cuenta con minuta, si está cerca a equipamientos urbanos, y llegan a 550/m² cuando cuentan con almacenes y están cerca de alguna avenida.

El distrito 10 del mismo municipio, por su parte, presenta precios variados desde \$us. 250/m² hasta mayores a \$us. 2000/m². La mayor cantidad de inmuebles ofertados corresponden a precios superiores a \$us. 1000/m². Los menores precios corresponden a lotes ubicados en zonas donde la inseguridad ciudadana es mayor. Los mayores precios pertenecen a lotes ubicados en zonas altamente comerciales, según los anuncios publicitarios.

Gráfica N° 4.14

Distritos 11 y 12 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



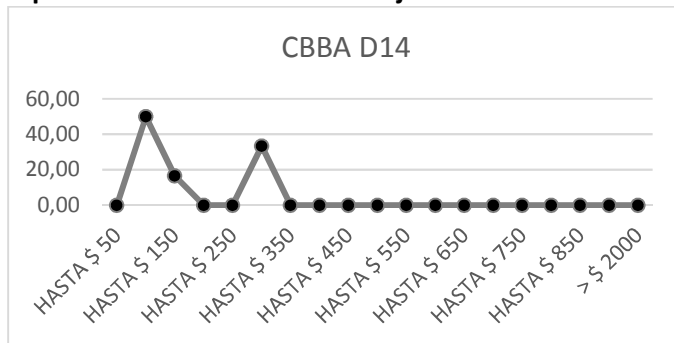
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 11 del municipio de Cochabamba, la oferta más elevada corresponde a precios comprendidos entre \$us. 401 a 450/m² y de \$us. 601 a 650/m². El precio más bajo registrado es superior a \$us. 250/m². El precio se incrementa si el lote es regular y presenta un frente amplio.

El distrito 12 del mismo municipio, muestra una mayor cantidad de oferta para precios que van desde \$us. 201/m² hasta \$us. 250/m² y también para precios más elevados desde \$us. 651/m² hasta 700/m². El precio aumenta cuando el lote se encuentra sobre una avenida, es de forma regular o cuando el ofertante anuncia que el lote es ideal para edificio o actividad comercial.

Gráfica N° 4.15

Distrito 14 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano

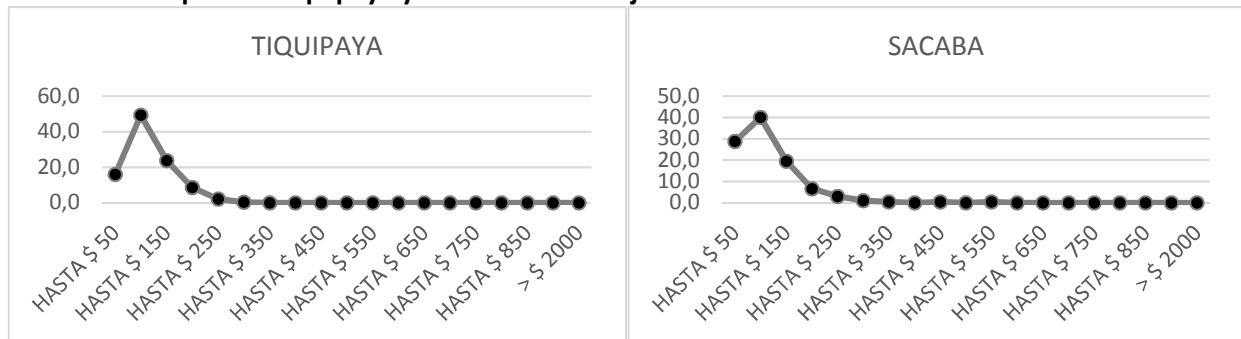


Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Cabe señalar que el distrito 13 del municipio de Cochabamba no registra ofertas en los anuncios clasificados; sin embargo, la cantidad de población aumentó de 6314 hab. en 2001 a 10774 hab. en 2012 (cf. *infra*).

En el distrito 14, por otro lado, la mayor oferta se observa para precios que llegan a \$us. 100/m², aunque también se puede encontrar una oferta en lotes hasta \$us. 300/m². El precio aumenta si el lote se encuentra en esquina, cerca de un equipamiento urbano o cuenta con algún tipo de construcción.

Gráfica Nº 4.16
Municipios de Tiquipaya y Sacaba: Porcentaje de lotes ofertados en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Finalmente, en los municipios de Tiquipaya y Sacaba se encuentran lotes cuyo precio llega hasta \$us. 100/m². Una cantidad de oferta menor se registra para precios inferiores a \$us. 50/m² y a \$us. 250/m². La diferencia de precios se observa cuando el lote se ubica en una zona urbana, cerca de equipamientos urbanos o en la plaza principal, si cuenta con papeles, si está amurallado, si tiene algún tipo de construcción, si es ideal para condominio o si se encuentra sobre una avenida. En el municipio de Sacaba, particularmente se advierte que mientras más próximo se encuentre el lote al municipio de Cochabamba, aumenta también el precio.

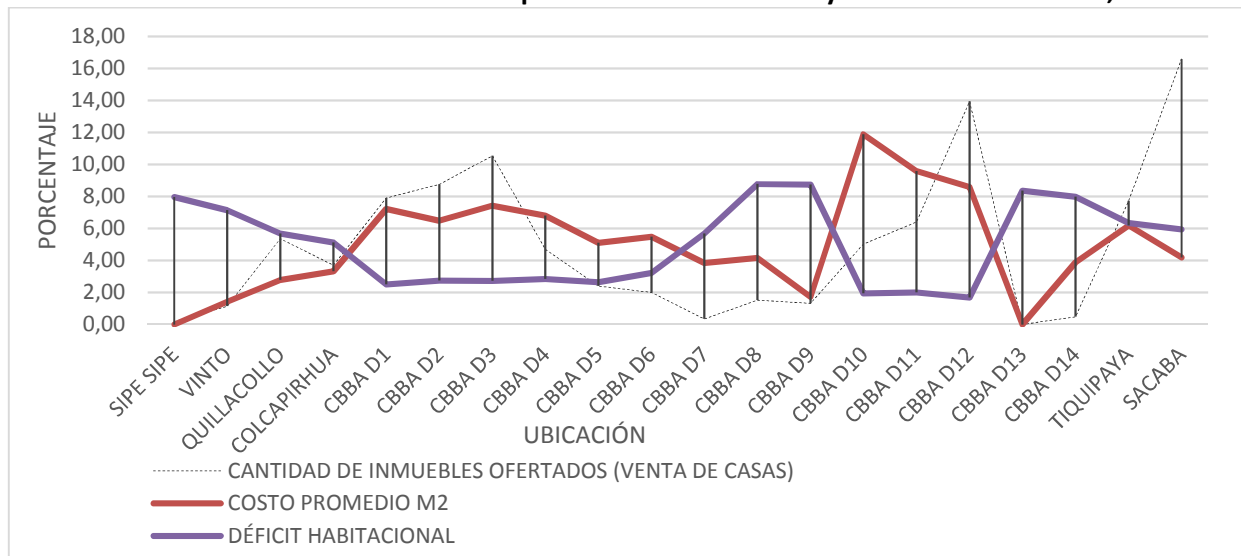
4.2.4. Venta de casas: Relación entre la variación del precio de venta promedio y el déficit habitacional

El análisis de la relación entre la variación del precio de venta de casas y el déficit habitacional sigue las mismas dos hipótesis básicas manejadas en el estudio de la venta de lotes.

- a) A mayor déficit habitacional menor precio de venta o viceversa.
- b) Los precios de oferta aumentan hasta el nivel del precio de demanda máximo.

Gráfica Nº 4.17

AMC: Relación entre la variación del precio de venta de casas y el déficit habitacional, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013) y en datos del Instituto Nacional de Estadística INE – CPV, 2012.

La Gráfica Nº 4.2, al igual que en el caso de la venta de lotes, muestra que a mayor déficit habitacional existe menor precio de venta de casas o viceversa; no obstante, el precio de venta varía en sectores urbanos que presentan un déficit habitacional similar. El cuadro 2 muestra con mayor detalle dicha variación.

Cuadro Nº 4.2

AMC: Relación entre el grado de variación del precio de venta de casas y el grado de déficit habitacional, 2012

Sector urbano	Grado de déficit habitacional	Venta de casas Precio promedio \$us./m ²
Cbba. D10	Bajo	Muy alto
Cbba. D11	Bajo	Muy alto
Cbba. D12	Bajo	Alto
Cbba. D3	Bajo	Alto
Cbba. D1	Bajo	Alto
Cbba. D2	Bajo	Alto
Cbba. D4	Bajo	Alto
Cbba. D5	Bajo	Medio
Cbba. D6	Medio	Medio
Cbba. D7	Alto	Medio
Quillacollo	Alto	Bajo
Colcapirhua	Alto	Medio
Sacaba	Alto	Medio
Tiquipaya	Alto	Alto
Vinto	Muy alto	Bajo
Cbba. D9	Muy alto	Bajo
Sipe Sipe	Muy alto	Sin oferta
Cbba. D13	Muy alto	Sin oferta
Cbba. D8	Muy alto	Medio
Cbba. D14	Muy alto	Medio

Fuente: Elaboración propia

La hipótesis 1 indica que si el déficit habitacional es bajo, el precio de venta tendría que ser muy alto o alto, pero en el distrito 5 del municipio de Cochabamba el precio alcanza un grado medio, situación que podría explicarse a través de la segunda hipótesis, esto es, que el precio de demanda limita el precio de oferta, puesto que se observa (cf. *infra*) que la cantidad de población en este distrito disminuyó de 60062 hab. en 2001 a 54216 hab. en 2012; en consecuencia, la demanda se reduce, lo que obliga a los ofertantes a bajar sus precios. Situación similar sucede en el distrito 6 del municipio de Cochabamba, se esperaría que presente un precio de grado alto, pero la demanda también disminuyó al reducir la población de 62341 hab. en 2001 a 50664 hab. en 2012, además presenta problemas de inseguridad ciudadana.

En el municipio de Tiquipaya, a pesar de presentar un grado de déficit habitacional alto, en la venta de casas y departamentos el precio se incrementa de sobremanera. Este sobreprecio puede ser debido al incremento de la demanda, ya que la población aumentó de 26732 hab. en 2001 a 47909 hab. en 2012.

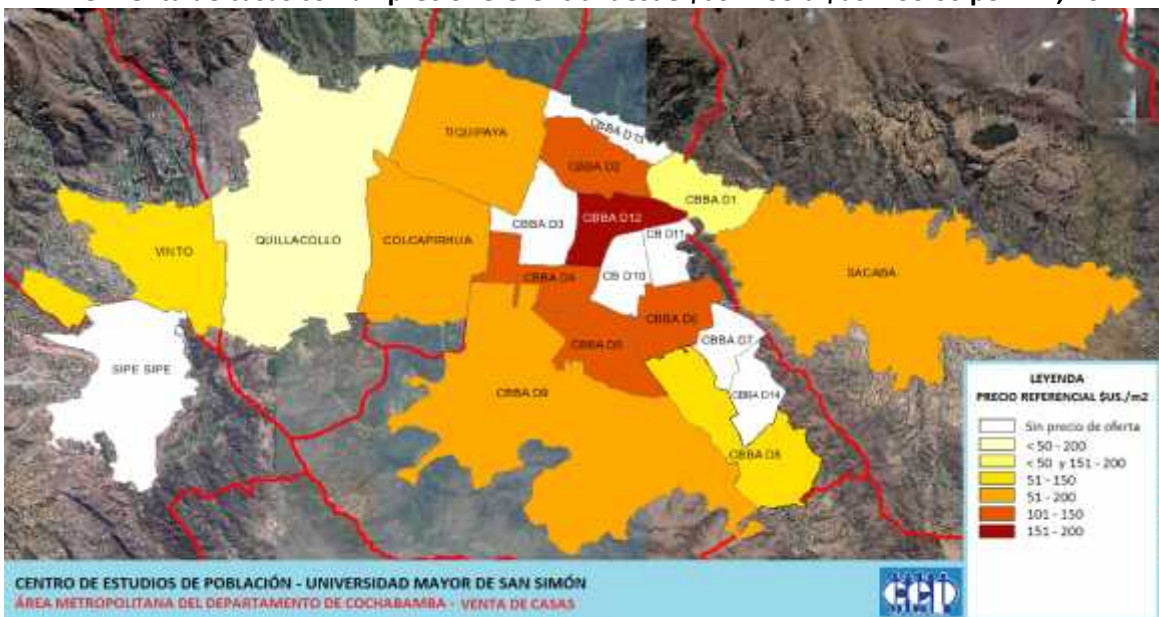
Los distritos 8 y 14 del municipio de Cochabamba presentan una situación similar al municipio de Tiquipaya; es decir, la cantidad de población incrementó en el período intercensal 2001 – 2012, de 30858 a 64130 hab. y de 21784 a 32308 hab., respectivamente; por lo tanto, también subieron los precios en la venta de casas.

4.2.5. Venta de casas: Conformación de sub-mercados

Continuando con la misma metodología utilizada para el análisis de sub-mercados de lotes, para la venta de casas se identifican los siguientes sub-mercados, en correspondencia a la similitud en el precio de oferta. Se agrupan casas ofertadas con una variación en el precio cada 50 dólares americanos por metro cuadrado.

Mapa Nº 4.5

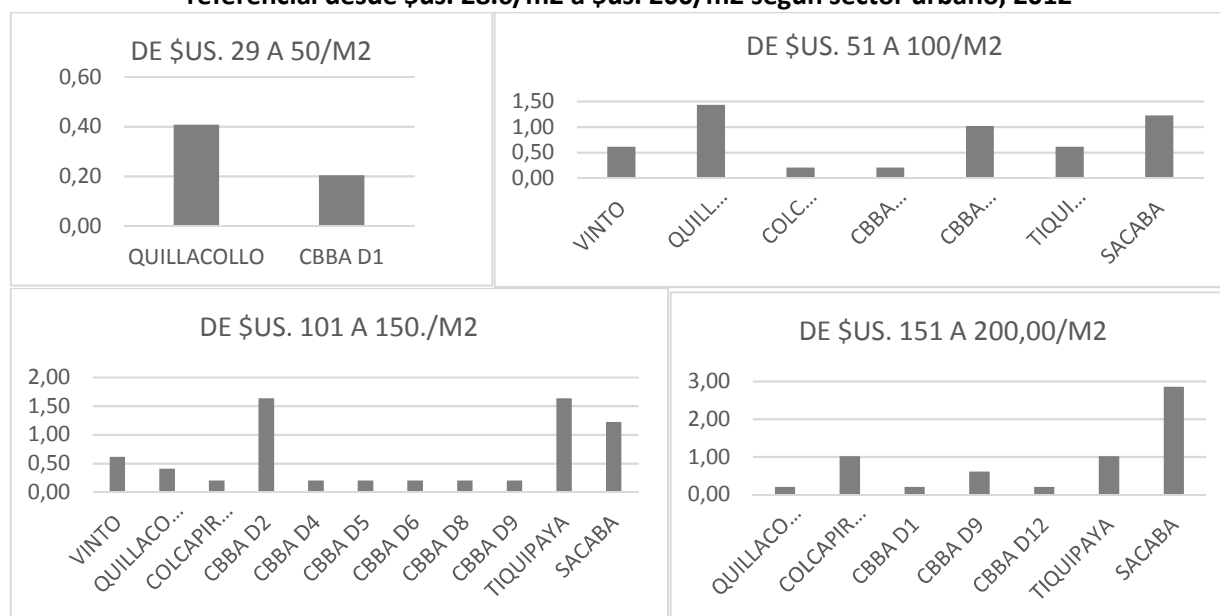
AMC: Venta de casas con un precio referencial desde \$us. 2.99 a \$us. 200.00 por m2, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica No 4.18

AMC: Porcentaje de oferta de venta de casas respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 28.6/m² a \$us. 200/m² según sector urbano, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 1 del municipio de Cochabamba, se pueden encontrar inmuebles que pertenecen al mismo sub-mercado que el municipio de Quillacollo en cuanto a precio por metro cuadrado, este último municipio presenta un mayor porcentaje de venta de casas con este bajo costo. Más adelante se verá si las características físicas de la vivienda son también similares cuando tienen el mismo costo por metro cuadrado.

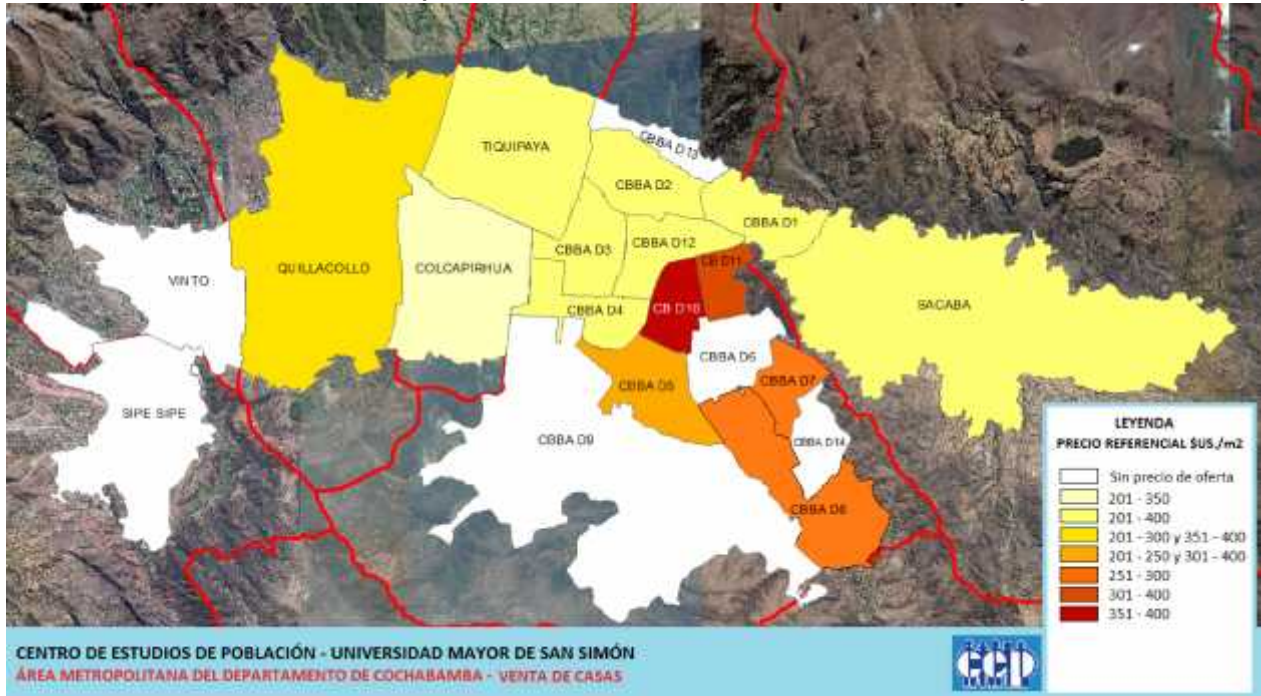
En el sub-mercado donde el costo asciende a \$us. 100/m², continúa siendo Quillacollo el municipio con mayor porcentaje de oferta, le sigue Sacaba y el distrito 9 del municipio de Cochabamba. En menor proporción se pueden encontrar casas con dicho costo en Vinto y Tiquipaya, también en Colcapirhua y en el distrito 8 del municipio de Cochabamba.

La oferta de casas con un costo hasta \$us. 150.00/m² se amplía a una mayor cantidad de distritos del municipio de Cochabamba. El distrito 2 es el que presenta mayor cantidad de casas ofertadas, el municipio de Tiquipaya presenta similar oferta, mientras que en Sacaba dicha oferta disminuye en proporción. Le sigue Vinto, Quillacollo, y en una proporción menor Colcapirhua y los distritos 4, 5, 6, 8 y 9 del municipio de Cochabamba.

Una mayor proporción de venta de casas con precios hasta \$us. 200/m² se encuentra en el municipio de Sacaba. También con los mismos precios se pueden encontrar casas en los municipios de Colcapirhua y Tiquipaya, pero en menor proporción, siendo aún menor en el municipio de Quillacollo y los distritos 1, 9 y 12 del municipio de Cochabamba.

Mapa Nº 4.6

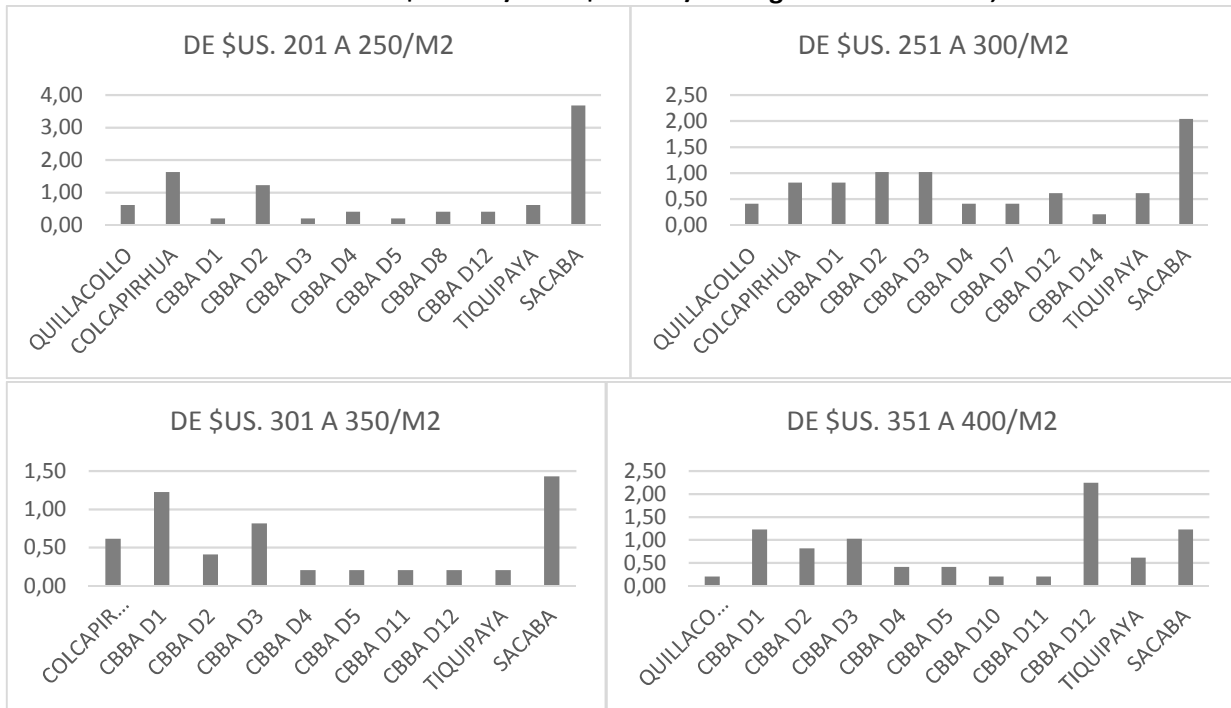
AMC: Venta de casas con un precio referencial desde \$us. 201.0 a \$us. 400.00 por m2, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica No 4.19

AMC: Porcentaje de oferta de venta de casas respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 201/m² a \$us. 400/m² según sector urbano, 2012



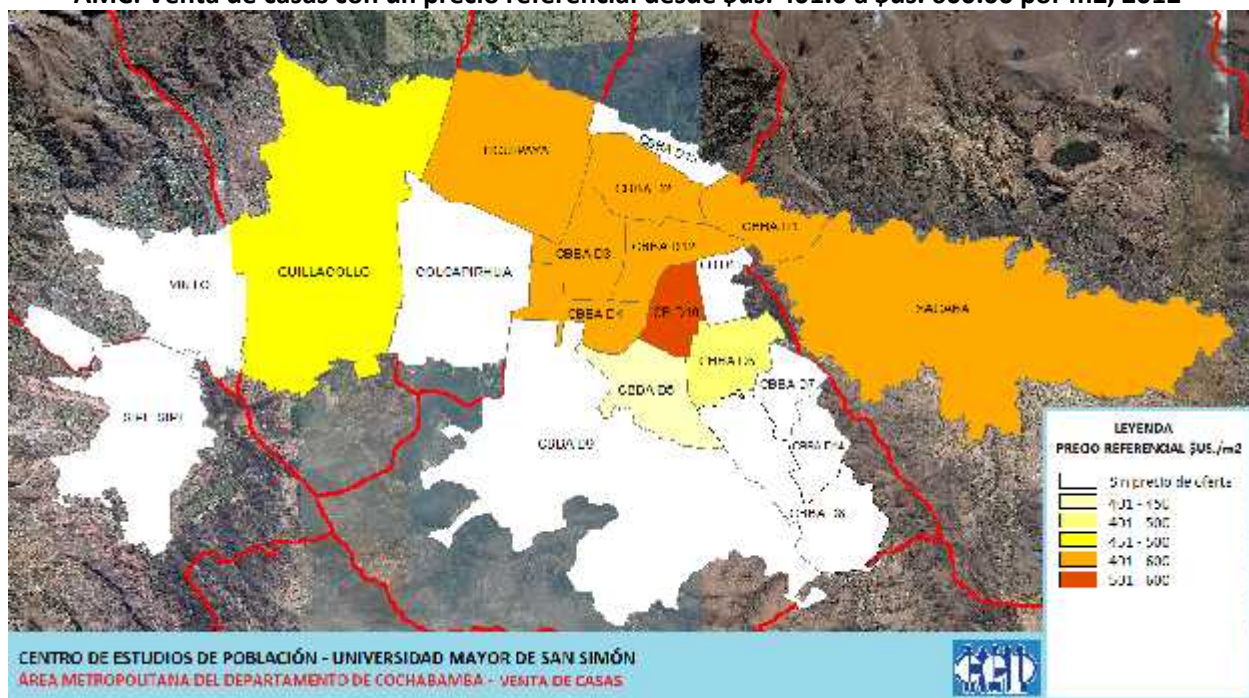
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El mayor porcentaje de oferta de casas con precios hasta \$us. 250/m² sigue encontrándose en el municipio de Sacaba, dicho porcentaje se reduce para casas con precios hasta \$us. 300/m². Una oferta mínima con esos mismos precios se verifica en los municipios de Quillacollo y Colcapirhua. La oferta de casas con precios comprendidos entre \$us. 201/m² a \$us. 250/m² se registra en el municipio de Tiquipaya y en los distritos 1, 3, 4, 5, 8, 12 del municipio de Cochabamba, y aumenta para precios superiores que llegan hasta \$us. 300/m² principalmente en los distritos 1,2 y 3 del municipio de Cochabamba.

Mientras mayor es el precio de venta de casas, el porcentaje de ofertas va disminuyendo en el municipio de Sacaba, aunque para precios hasta \$us. 350/m² todavía es el que mayor cantidad de oferta presenta respecto de los demás municipios. El distrito 1 del municipio de Cochabamba es el único que aumenta su oferta con el precio mencionado, mientras que el precio hasta \$us. 400/m² y el porcentaje de oferta ascienden en el distrito 12 del mismo municipio. Inmuebles con este mismo precio, aunque en proporción reducida, se pueden encontrar en el 50% de los distritos del municipio de Cochabamba, distritos que se encuentran colindantes con el centro comercial y de servicios, es decir, distritos 10, 11 y 12.

Mapa Nº 4.7

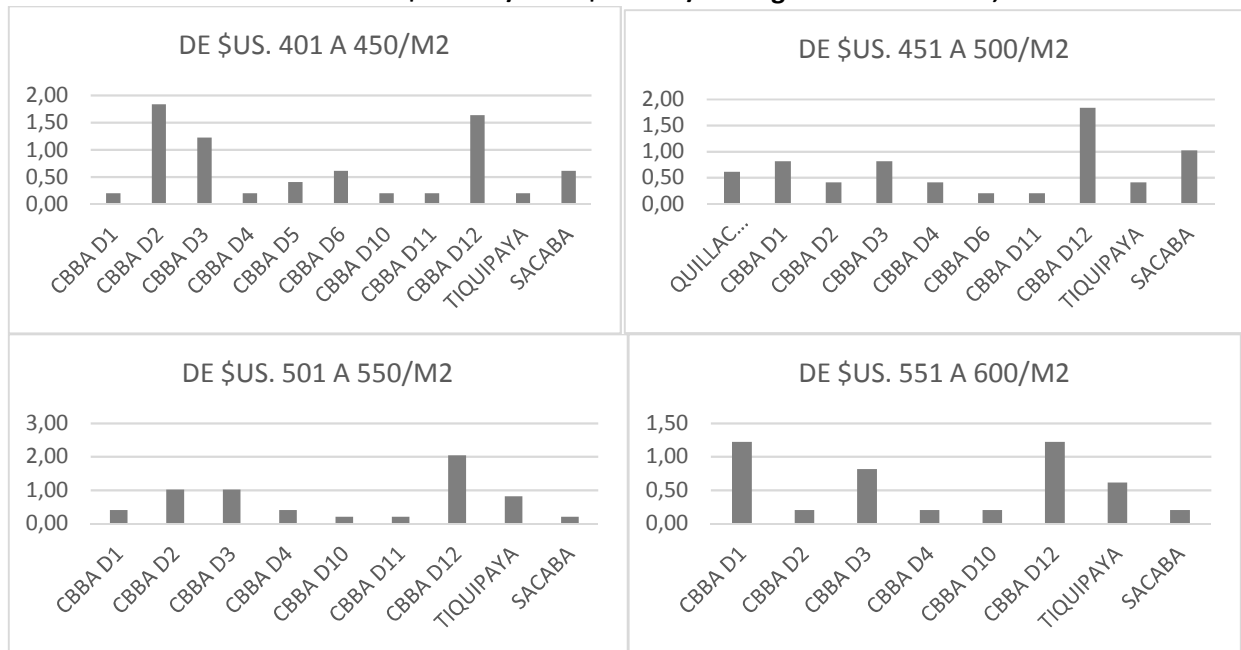
AMC: Venta de casas con un precio referencial desde \$us. 401.0 a \$us. 600.00 por m², 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica Nº 4.20

AMC: Porcentaje de oferta de venta de casas respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 401/m² a \$us. 600/m² según sector urbano, 2012



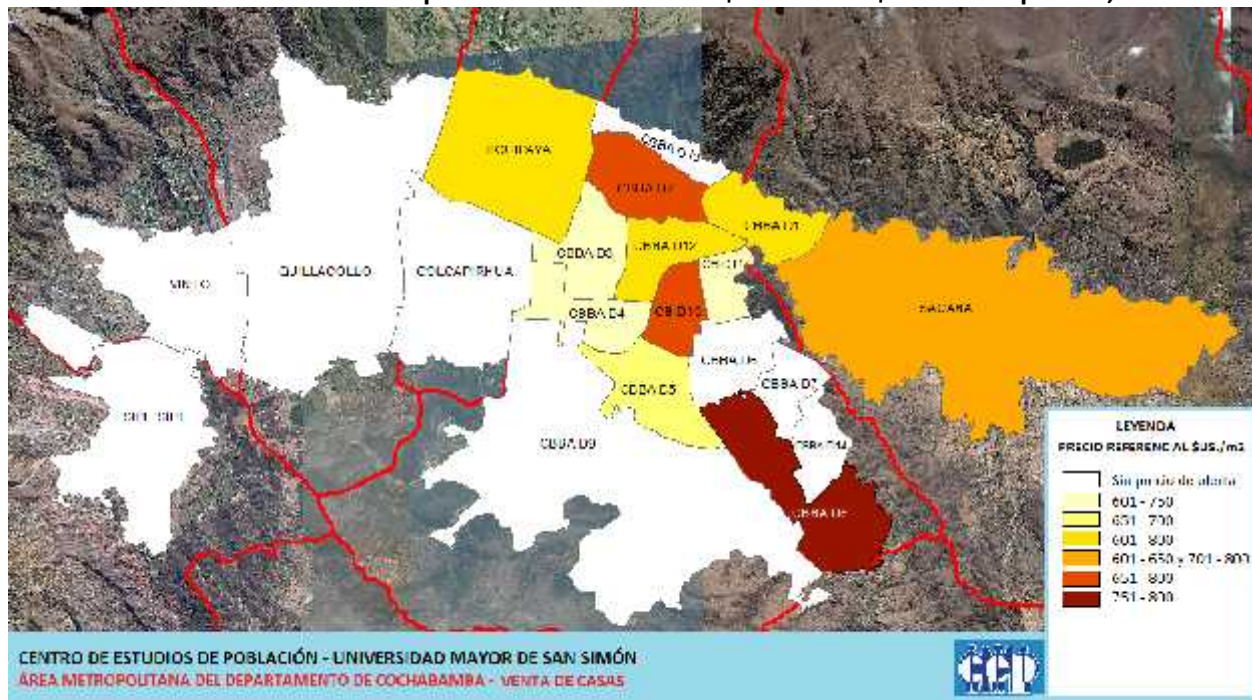
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Precios hasta \$us. 450/m² y \$us. 500/m² desaparecen en el sector sud y oeste del área metropolitana del Departamento de Cochabamba, y en gran parte del sector norte principalmente se mantienen las ofertas de precios superiores a \$us. 451/m². La mayor oferta, con este último precio, se registra en el distrito 12 del municipio de Cochabamba y la menor en el distrito 6 del mismo municipio.

Al aumentar el precio de las casas, la oferta se concentra en el sector noreste del AMC. El distrito 12 del municipio de Cochabamba continúa registrando la mayor cantidad de oferta para precios superiores a \$us. 500/m², hasta \$us. 600/m², el distrito 1 del mismo municipio también aumenta su oferta con este último precio.

Mapa Nº 4.8

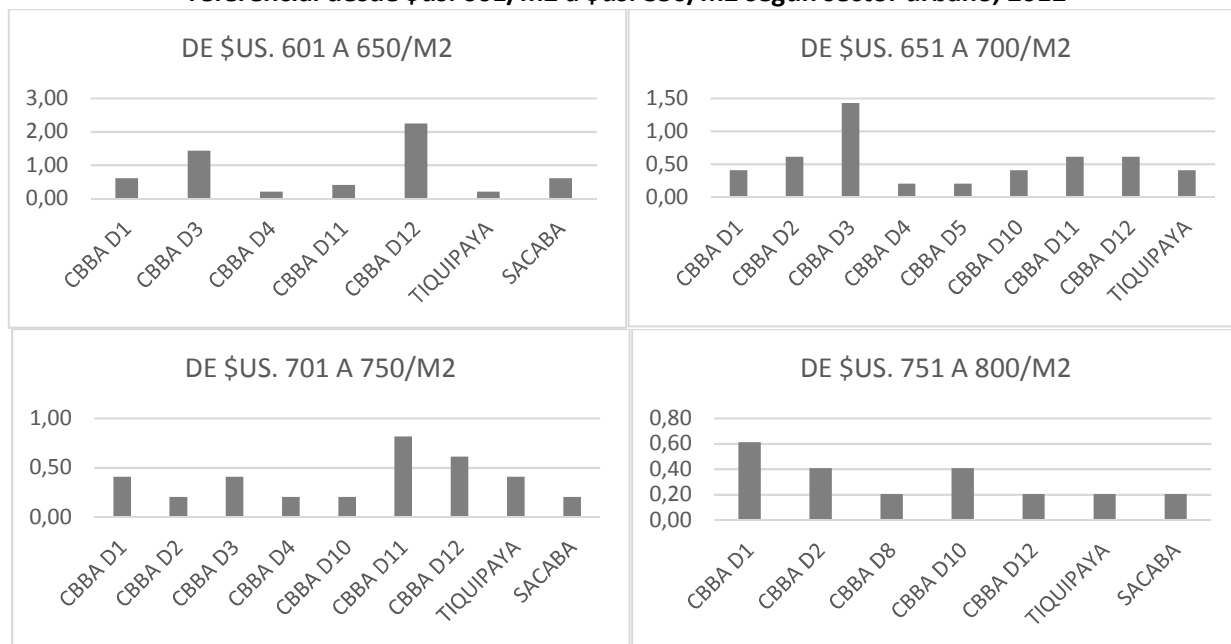
AMC: Venta de casas con un precio referencial desde \$us. 601.0 a \$us. 800.00 por m2, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica Nº 4.21

AMC: Porcentaje de oferta de venta de casas respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 601/m2 a \$us. 850/m2 según sector urbano, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

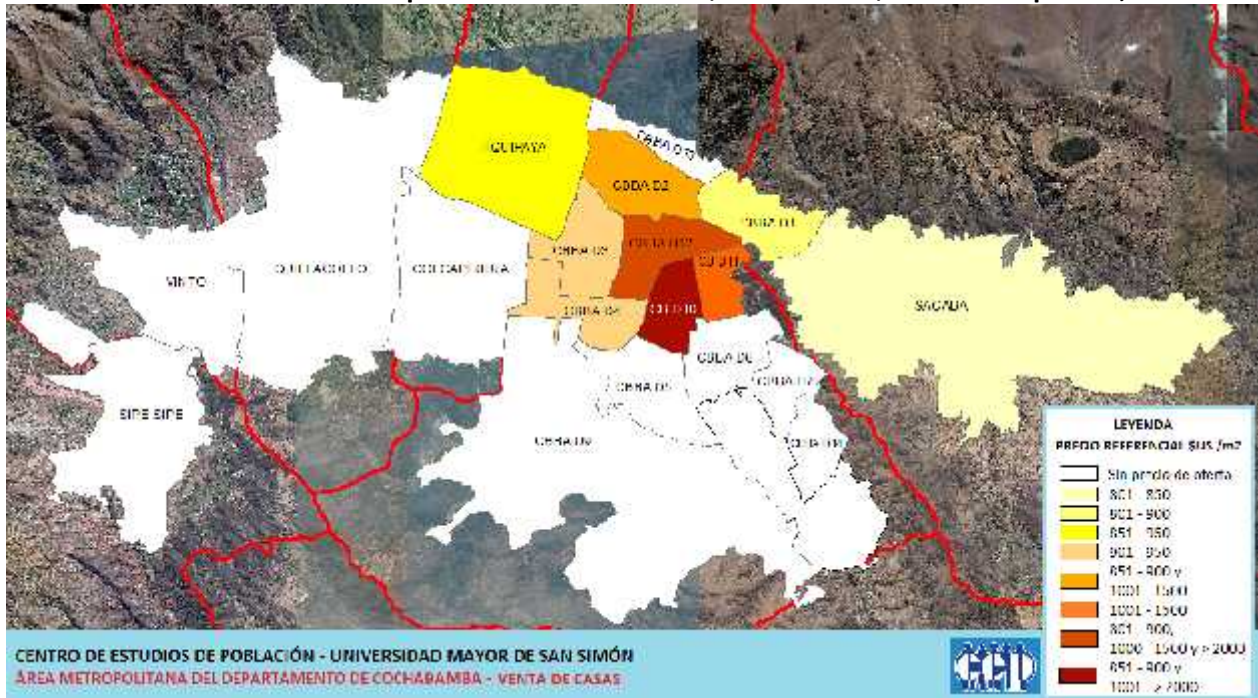
De otro lado, los distritos 2 y 3 del municipio de Cochabamba incrementan la cantidad de oferta para precios mayores a \$us. 651/m2, hasta \$us. 700/m2. Por su parte, los distritos 4 y 5

del municipio de Cochabamba mantienen una oferta reducida para precios comprendidos entre \$us. 601/m² y \$us. 700/m².

En la Gráfica N° 4.21, el distrito 11 del municipio de Cochabamba es el que mayor oferta presenta con precios que oscilan entre \$us. 701/m² y \$us. 750/m², seguido del distrito 12 de Cochabamba y del municipio de Tiquipaya. Con precios superiores a \$us. 750/m², es el distrito 1 del municipio de Cochabamba el que cuenta con mayor cantidad de oferta.

Mapa N° 4.9

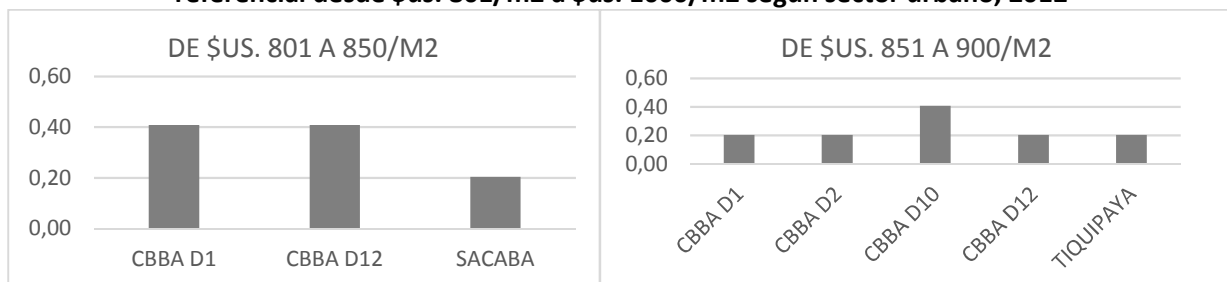
AMC: Venta de casas con un precio referencial desde \$us. 801.0 a >\$us. 2000.00 por m², 2012

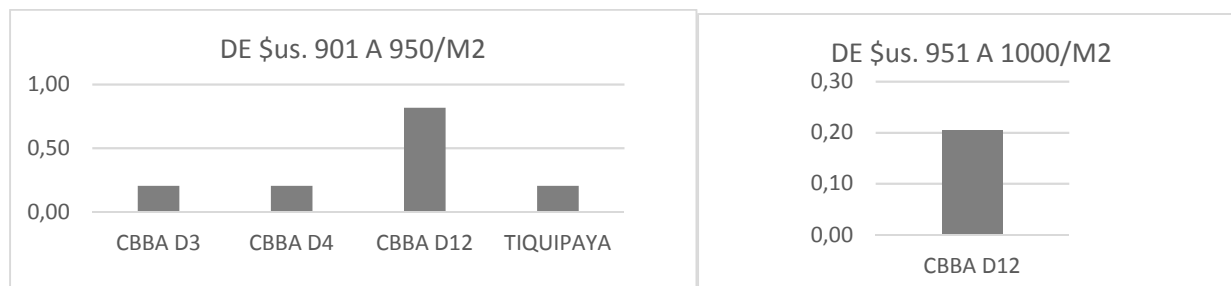


Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica N° 4.22

AMC: Porcentaje de oferta de venta de casas respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 801/m² a \$us. 1000/m² según sector urbano, 2012





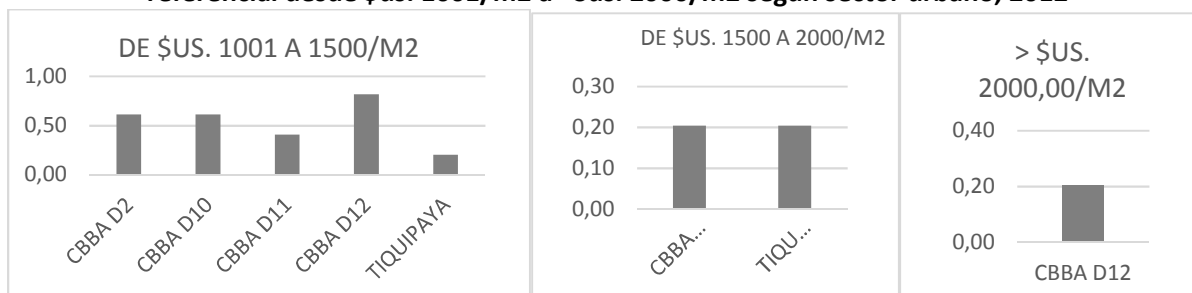
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Para precios superiores a \$us. 800/m² la oferta se concentra mucho más en el centro, norte y este del AMC. El distrito 10 del municipio de Cochabamba comienza a incrementar su oferta para precios superiores a \$us. 850/m²; los que mantienen su oferta casi en la misma proporción son el municipio de Tiquipaya y los distritos 1, 2 y 12 del municipio de Cochabamba. El municipio de Sacaba presenta una proporción de oferta mínima en comparación a cuadros anteriores.

En la Gráfica N° 4.22, se observa precios de venta comprendidos entre \$us. 901/m² y \$us. 1000/m² en el municipio de Tiquipaya y en los distritos 3, 4 y 12 del municipio de Cochabamba. Los precios más altos se registran en el distrito 12, aunque la cantidad ofertada es mínima.

Gráfica N° 4.23

AMC: Porcentaje de oferta de venta de casas respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 1001/m² a > \$us. 2000/m² según sector urbano, 2012



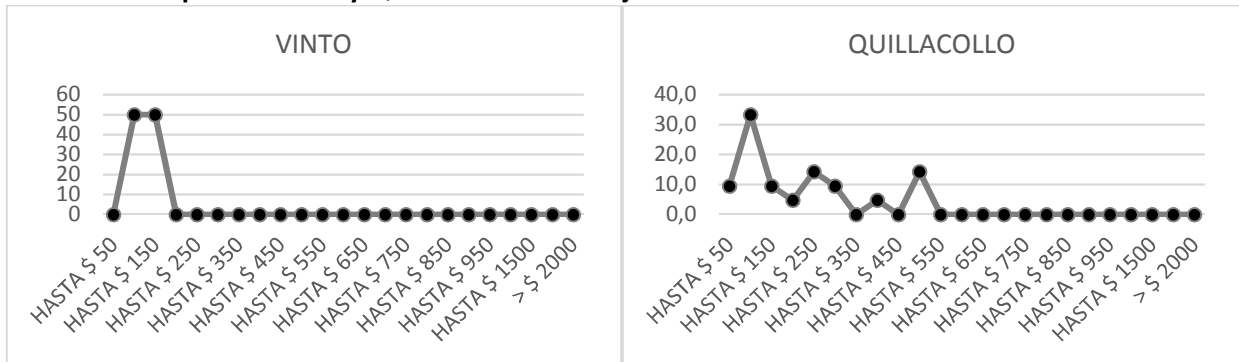
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En los sectores centro y norte del AMC, se concentran casas con precios mayores a \$us. 1000/m², llegando inclusive a superar los \$us. 2000/m².

4.2.6. Venta de casas: Variación del precio en cada sector urbano (municipio o distrito de municipio)

El precio de las casas ofertadas a la venta en el municipio de Vinto varía entre \$us. 51 y 150/m². Las razones para que varíe el precio se encuentran principalmente en el número de dormitorios, el número de dependencias, si cuenta con todos los servicios, si es nueva, si tiene papeles en orden o si cuenta con una tienda.

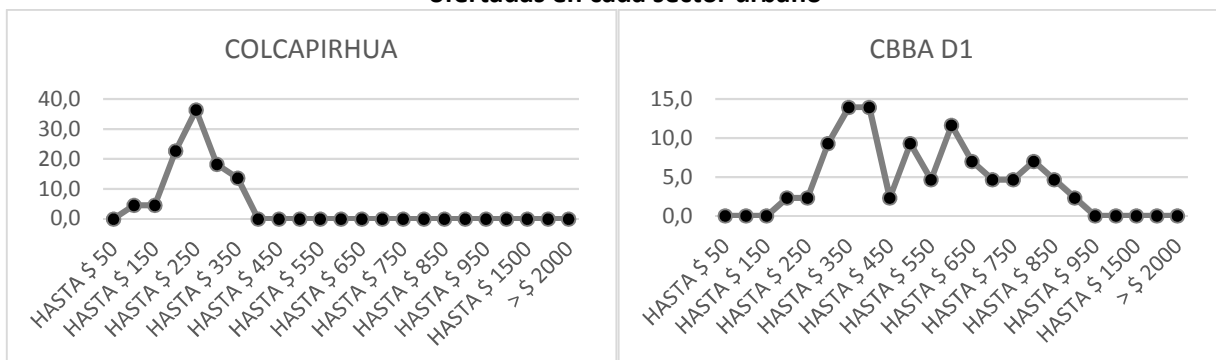
Gráfica Nº 4.24
Municipios de Vinto y Quillacollo: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el municipio de Quillacollo, se pueden encontrar viviendas con un costo menor a \$us. 50/m². El porcentaje de oferta más alto corresponde a casas cuyo costo llega a \$us. 100 el m². La oferta de casas alcanza un precio máximo de \$us. 500/m². La principal variación en el precio corresponde a la ubicación del inmueble, mientras más próxima esté la casa a una avenida asfaltada el precio sube. Igualmente influye si la casa es nueva, así como el número de dormitorios, el número de dependencias y el número de plantas. El precio aumenta medianamente si la casa se encuentra en un condominio cerrado, y se incrementa aún más cuando posee algún tipo de construcción adicional, como un salón amplio o un departamento auxiliar, también cuando se dice que la casa es muy amplia y lujosa.

Gráfica Nº 4.25
Municipios de Colcapirhua y el distrito 1 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

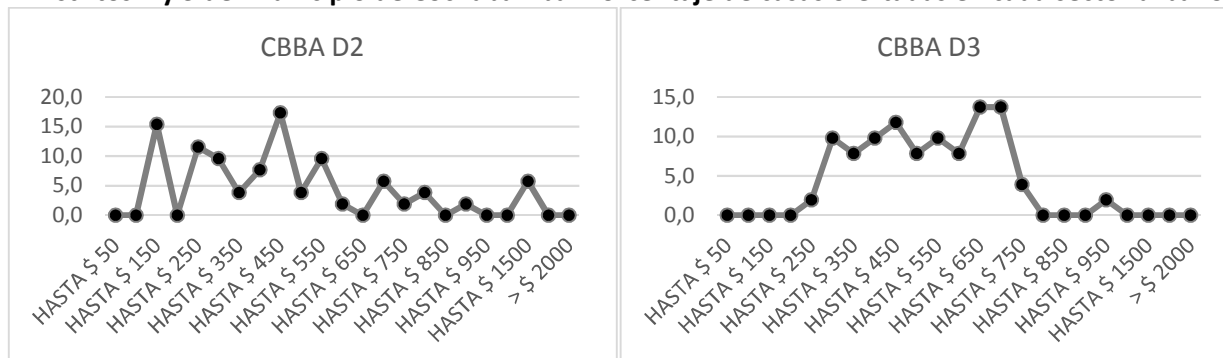
En el municipio de Colcapirhua, la oferta aumenta para las viviendas cuyo costo llega hasta \$us. 250/m². Todavía se encuentran casas con costos reducidos (menor a \$us. 100/m²), pero también otras que llegan a \$us. 350/m². La variación o diferencia de precios se observa en el número de dormitorios y cuando la casa cuenta con patio, jardín o parrillero.

El distrito 1 del municipio de Cochabamba muestra una variación en el precio de oferta de venta de las casas, desde costos menores a \$us. 50/m² hasta los \$us. 900/m². La mayor oferta

se registra para precios comprendidos entre \$us. 300, 400 y 600 por m². La diferencia en precios se debe a la ubicación de las viviendas, si se encuentran en el límite con el municipio de Sacaba se reduce el costo, por ser un sector en conflicto por límites. También influye en el precio si la vivienda se encuentra en un condominio, esta condición tiende a elevar el precio del inmueble.

Gráfica N° 4.26

Distritos 2 y 3 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



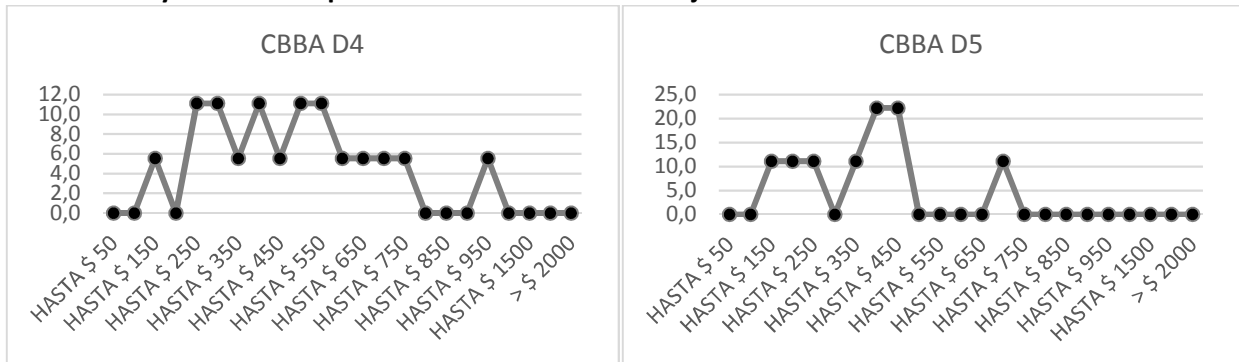
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El distrito 2 del municipio de Cochabamba muestra precios inferiores a \$us. 150/m², pero también hasta \$us. 1500/m², inclusive. La oferta más amplia se observa en viviendas con precios hasta \$us. 450/m². El precio varía si la vivienda se encuentra en una urbanización.

En el distrito 3 del municipio de Cochabamba se presentan precios menores a \$us 250/m² y otros que llegan hasta \$us. 950/m². Los precios más ofertados se encuentran entre \$us. 600/m² y \$us. 700/m². Los precios aumentan sobre \$us. 300/m² si los inmuebles están cerca de equipamientos urbanos, si tienen jardín, garaje y todas las dependencias, y suben más si cuentan con un departamento auxiliar, y llegan hasta \$us. 550/m² si además se ubican en una urbanización o si son construcciones nuevas. También se observa que viviendas con precios de \$us. 600 a 700/m² ofrecen lo mismo que las viviendas de menor valor, razón por la cual permanecen publicitadas un mayor tiempo en el periódico y algunas rebajan sus precios. No obstante, esta situación influye para que los propietarios comiencen a incrementar los precios de los inmuebles en este distrito. De otro lado, los precios continúan subiendo si aumenta el número de departamentos auxiliares y de garajes, influye además si tienen ubicación en esquina.

Gráfica Nº 4.27

Distritos 4 y 5 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



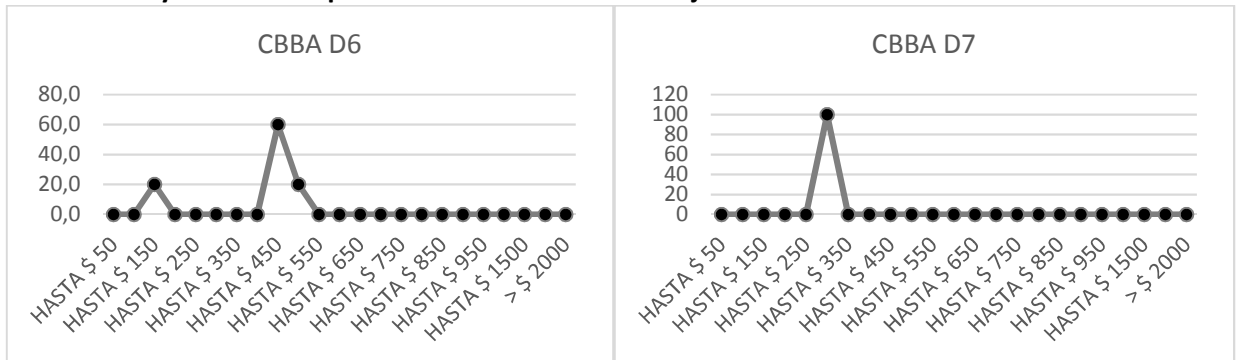
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 4 del municipio de Cochabamba, se constata la mayor oferta para precios que oscilan entre \$us. 201/m² a \$us. 550/m². La oferta disminuye para precios mayores y es mínima para precios más bajos. La oferta supera los \$us. 300/m² si la vivienda es nueva y si está ofertada por una inmobiliaria. Por otra parte, al igual que en el distrito 3, se observa que las viviendas con un costo entre \$us. 450 y 500/m² presentan las mismas características que las viviendas de menor precio, por lo que permanecen publicitadas mayor tiempo y algunas incluso rebajan su precio. En la oferta hasta \$us. 600/m², los propietarios destacan que cuentan con documentos al día. Lo expuesto deja entrever que este es un distrito en crecimiento, al igual que el distrito 3, que los precios comienzan a incrementarse, pero además que existe una venta irregular de inmuebles.

En el distrito 5, la mayor oferta se registra para precios superiores de \$us. 350/m² hasta \$us. 400/m²; sin embargo, se encuentra también ofertas por precios inferiores, las mismas que disminuyen cuando se incrementan los precios. Los precios inferiores corresponden a casas antiguas, y los precios superiores si son vivienda-comercio, si cuentan con mayor número de baños y dormitorios, y si tienen tanque de agua.

Gráfica Nº 4.28

Distritos 6 y 7 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



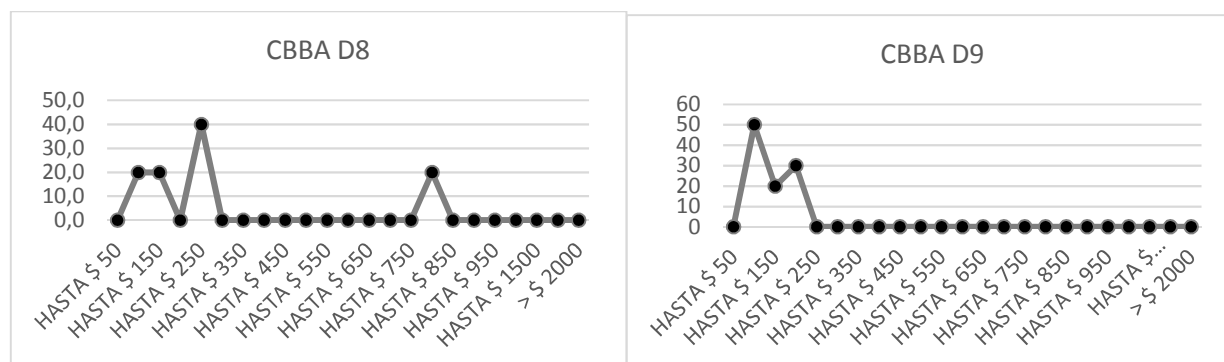
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El distrito 6 registra que la mayor cantidad de ofertas son para precios superiores \$us. 400/m² e inferiores a \$us. 451/m². Una cantidad de oferta menor se encuentra para precios hasta \$us. 150/m² y para precios hasta \$us. 500/m². Los precios bajos responden a viviendas que se encuentran ubicadas en el cerro, mientras que las de precio mayor son las que están localizadas en una urbanización, cerca de equipamientos urbanos y que además cuentan con todos los servicios.

En el distrito 7 del municipio de Cochabamba, la oferta total se concentra en casas cuyos precios oscilan entre \$us. 251/m² y \$us. 300/m². Sus características particulares responden a su cercanía con alguna avenida.

Gráfica N° 4.29

Distritos 8 y 9 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



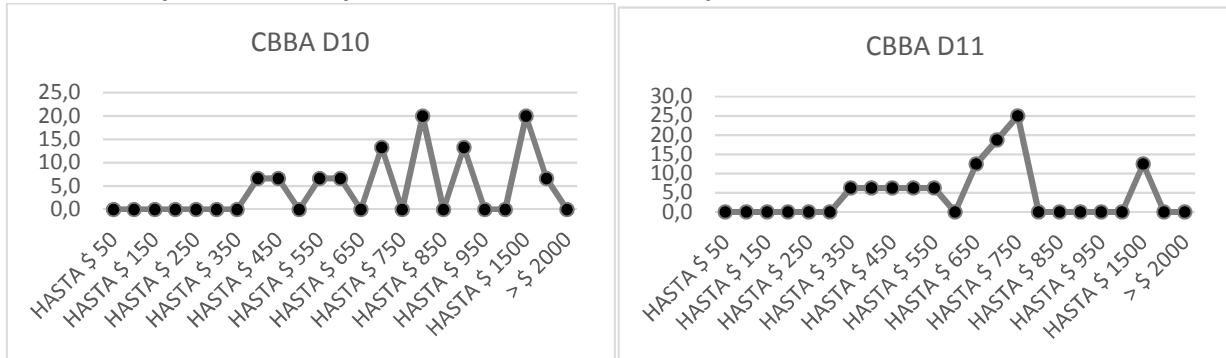
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 8 del municipio de Cochabamba, la oferta se concentra en precios que ascienden desde \$us. 96/m² hasta \$us. 200/m², aunque también se puede apreciar una oferta menor para precios que llegan hasta \$us. 800/m². Las viviendas, pese a contar con todas las dependencias, varios dormitorios e inclusive tiendas, no alcanzan el mismo precio que sus similares ubicadas en otros distritos, esto por estar alejadas del centro comercial y de servicios del municipio de Cochabamba, mientras más kilómetros se alejen de dicho centro el precio es menor.

En el distrito 9 del municipio de Cochabamba los precios varían desde \$us. 51/m² hasta \$us. 200/m², los cuales se constituyen en precios bajos no obstante de ser construcciones nuevas, que cuentan con agua, luz y dependencias. Los criterios que priman para que los precios sean bajos son la lejanía con el centro comercial y de servicios, su proximidad con el botadero de basura, con la planta de tratamiento de aguas servidas y con pequeñas industrias que despiden malos olores. El precio se incrementa si se encuentra en una urbanización.

Gráfica Nº 4.30

Distritos 10 y 11 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



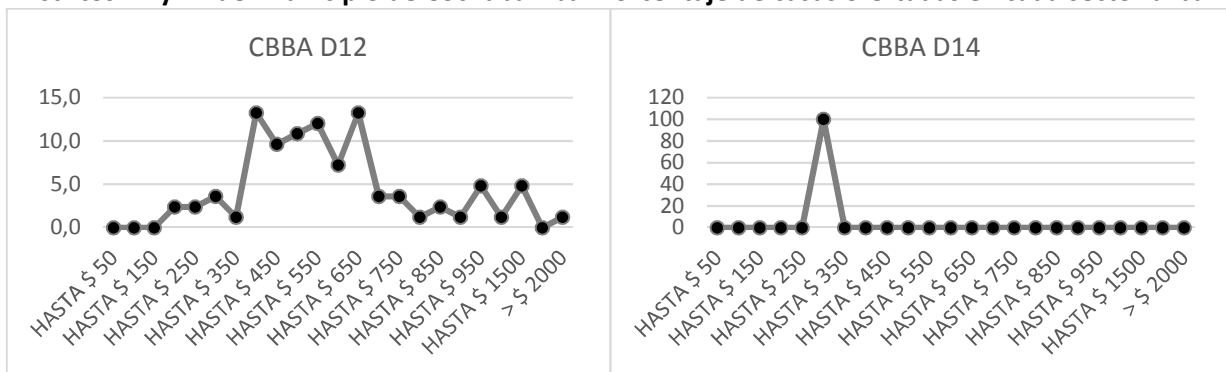
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 10 del municipio de Cochabamba los precios se elevan hasta \$us. 1538.5/m², inclusive. La mayor oferta se registra para precios hasta \$us. 800/m² y también hasta \$us. 1500/m². Una escasa oferta se observa para precios inferiores que van desde \$us. 351/m². Se advierte, al igual que en otros municipios, que casas con precios altos presentan similares características que los de precios menores; por lo tanto, existe una tendencia a incrementar los precios en este distrito. Por otra parte, los precios muy altos corresponden a casas con categoría comercial, o por lo menos que estén ubicadas en un sector comercial.

En el distrito 11 del municipio de Cochabamba, la mayor oferta también se registra para precios altos, hasta \$us. 750/m², disminuye la oferta para precios que llegan hasta \$us. 1500/m², y se reduce bastante para precios que oscilan entre \$us. 301/m² y \$us. 500/m². Las casas con precios altos se caracterizan por su confortabilidad y habitabilidad adecuada, como resaltan los anuncios; no obstante, se advierte que se venden viviendas como lotes en precios superiores inclusive a los de las viviendas confortables, calculando que los compradores recuperarán el costo invertido y que además obtendrán una ganancia con la construcción y venta de varios departamentos (cf. *infra*). De hecho, las casas compuestas de 2 o 3 departamentos individuales suben hasta el límite máximo del precio de oferta en este distrito.

Gráfica Nº 4.31

Distritos 12 y 14 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



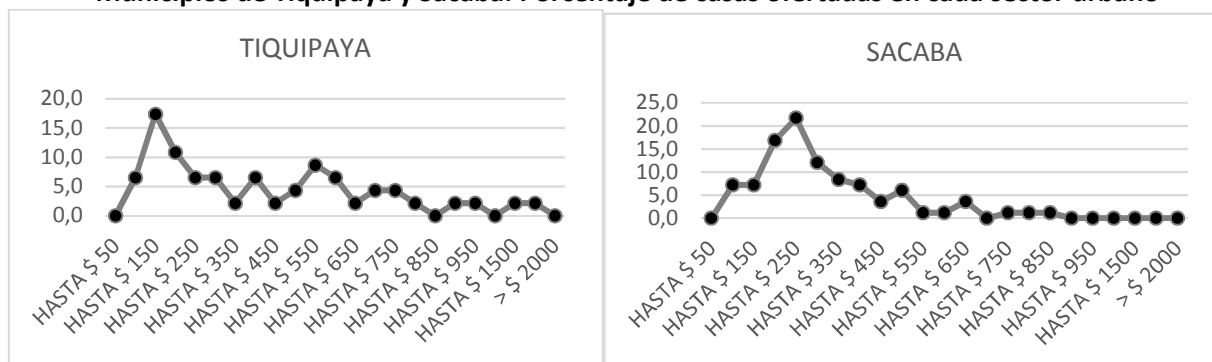
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El distrito 12 del municipio de Cochabamba presenta precios de oferta muy variados, aunque la mayor cantidad de registros se presenta desde \$us. 351/m² hasta \$us. 650/m², estas casas se caracterizan por tener tres dormitorios, jardín, garaje y parrillero o por ser de tipo departamento (dos plantas); el precio aumenta gradualmente hasta los \$us. 650/m², si el número de departamentos asciende a tres o si la casa es amplia (5 dormitorios) y se encuentra en un condominio. El precio de las casas supera los \$us. 650/m² cuando el número de niveles aumenta a 4, aunque dos de ellos se señalan como no terminados. El precio se eleva a \$us. 800/m² si es una casa amplia (5 dormitorios) y se ubica en una zona comercial. Sube a \$us. 900/m² cuando el número de dormitorios sube a 6 o 7, y supera los \$us. 1000/m² cuando es una casa de lujo y además está amoblada. Al igual que en otros distritos del municipio de Cochabamba, se observan también otras viviendas cuyas características físicas no son concordantes con su elevado precio. De otro lado, las casas de precios inferiores a \$us. 351/m² cuentan con dos dormitorios o se ubican sobre una colina.

Cabe mencionar que no se reportan registros para el distrito 13 del municipio de Cochabamba; mientras que en el distrito 14 del mismo municipio, la oferta total se concentra en precios comprendidos entre \$us. 251/m² y \$us. 300/m², los anuncios reportan que las casas cuentan con todas las comodidades; su bajo precio, respecto de los demás distritos, responde al alejamiento del centro del municipio de Cochabamba.

Gráfica Nº 4.32

Municipios de Tiquipaya y Sacaba: Porcentaje de casas ofertadas en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el municipio de Tiquipaya los precios de oferta son variados, desde \$us. 75/m² hasta casi \$us. 2000/m². La mayor oferta se registra en viviendas con precios que van desde \$us. 101/m² hasta \$us. 150/m²., se caracterizan por ser casas denominadas “medias aguas” o están en obra gruesa o se venden como lote; sin embargo, también se encuentran otras de lujo con estos mismos precios, aunque no se especifica si la zona cuenta con infraestructura urbana. Sobre pasa los \$us. 150 si la casa se ubica sobre una calle empedrada y cuenta con todos los servicios y transporte público. También se ofertan en \$us. 200/m² las casas de campo. De \$us. 300/m² a \$us 450/m² se ofertan casas de dos suites y dos dormitorios o casas de dos plantas. Suben a \$us. 600/m² si éstas además se encuentran en condominio. Incrementan a \$us. 700/m² si son construcciones nuevas y se ubican sobre una avenida. Llegan hasta \$us. 900/m² si cuentan con piscina atemperada y seguridad. Sobrepasan los \$us. 1000/m² si son casas de buena calidad, con todas las dependencias y se ubican en condominios. Al igual que en el

distrito 12 del municipio de Cochabamba, no existe correspondencia entre las características de algunas casas y sus elevados precios.

En el municipio de Sacaba, la mayor cantidad de oferta de venta de casas se registra para precios que ascienden desde \$us. 151/m² hasta \$us. 200/m². Los valores inferiores a \$us. 100/m² por lo general son casas de “dos aguas”. Superan este precio si cuentan con dos dormitorios, agua, luz y papeles al día o si son casas en obra gruesa con tiendas. Los precios sobrepasan los \$us. 200/m² si las casas de dos aguas se aproximan al municipio de Cochabamba o cuando están más alejadas, pero son de mejor calidad y se ubican en condominios. Se elevan más de \$us. 300/m² si las viviendas alejadas presentan 4 dormitorios y todas las dependencias; también llegan a este precio las viviendas de buena calidad que se ubican en la zona donde existen conflictos limítrofes con el municipio de Cochabamba, aunque también se tienen algunas viviendas con precios de \$us. 800/m², al parecer porque se encuentran sobre una avenida principal e importante zona comercial. Aumenta a \$us. 400/m² si las casas se aproximan al centro del municipio de Sacaba y tienen almacenes o tiendas. El precio igualmente se incrementa si las casas se aproximan al municipio de Cochabamba (km. 3) y son de tres pisos, o si cuentan con tres garajes o se ubican sobre avenida o tienen tiendas. Sube a \$us. 600/m² si tienen, además de cuarto de empleada, 5 dormitorios.

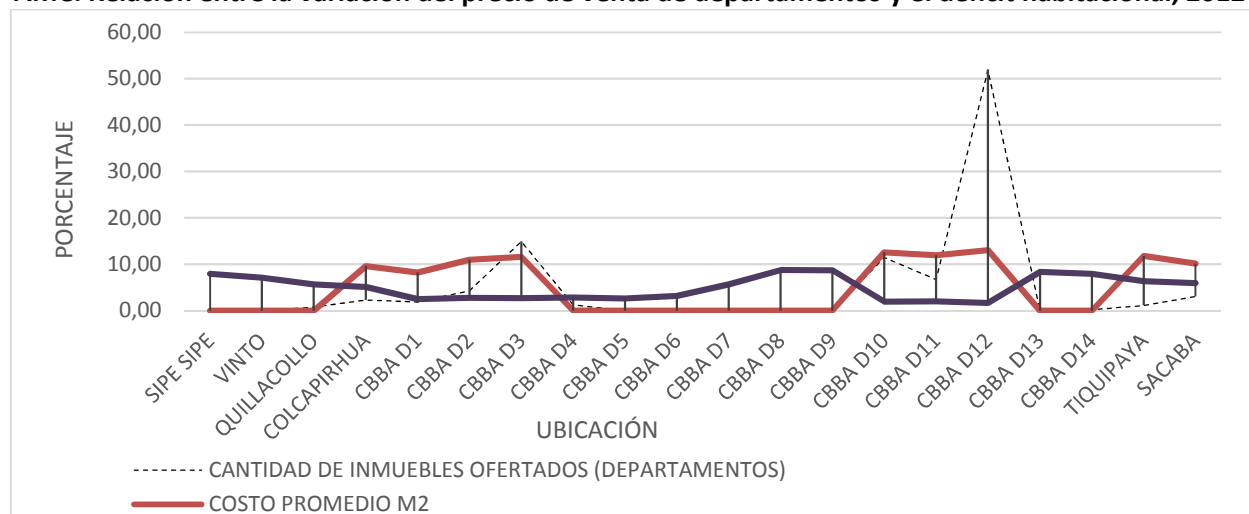
4.2.7. Venta de departamentos: Relación entre la variación del precio de venta promedio y el déficit habitacional

El análisis de la relación entre la variación del precio de venta de departamentos y el déficit habitacional sigue las mismas dos hipótesis básicas manejadas en el estudio de la venta de lotes y casas.

- a) A mayor déficit habitacional menor precio de venta o viceversa.
- b) Los precios de oferta aumentan hasta el nivel del precio de demanda máximo.

Gráfica N° 4.33

AMC: Relación entre la variación del precio de venta de departamentos y el déficit habitacional, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013) y en datos del Instituto Nacional de Estadística INE – CPV, 2012.

La oferta de departamentos únicamente se concentra en los municipios de Colcapirhua, Tiquipaya, Sacaba y en los distritos 1, 2, 3, 10, 11 y 12 del municipio de Cochabamba. La relación entre déficit habitacional y costo promedio de venta por m² construido, responde a la primera hipótesis, es decir, los precios se incrementan cuando el déficit disminuye. Es más, en sectores urbanos con déficit elevados la oferta de este tipo de inmuebles no es apreciable. La correspondencia entre el grado de déficit habitacional y la gradación en el precio de venta se observa con mayor detalle a continuación.

Cuadro N° 4.3

AMC: Relación entre el grado de variación del precio de venta de departamentos y el grado de déficit habitacional, 2012

<i>Sector urbano</i>	<i>Grado de déficit habitacional</i>	<i>Venta de departamentos precio promedio (\$us./m²)</i>
Cbba. D10	Bajo	Muy alto
Cbba. D11	Bajo	Muy alto
Cbba. D12	Bajo	Muy alto
Cbba. D3	Bajo	Muy alto
Cbba. D1	Bajo	Medio
Cbba. D2	Bajo	Medio
Cbba. D4	Bajo	Sin oferta
Cbba. D5	Bajo	Sin oferta
Cbba. D6	Medio	Sin oferta
Cbba. D7	Alto	Sin oferta
Quillacollo	Alto	Sin oferta
Colcapirhua	Alto	Medio
Sacaba	Alto	Medio
Tiquipaya	Alto	Muy alto
Vinto	Muy alto	Sin oferta
Cbba. D9	Muy alto	Sin oferta
Sipe Sipe	Muy alto	Sin oferta
Cbba. D13	Muy alto	Sin oferta
Cbba. D8	Muy alto	Sin oferta
Cbba. D14	Muy alto	Sin oferta

Fuente: Elaboración propia

En el distrito 1 y 2 del municipio de Cochabamba, no existe una relación concordante entre déficit habitacional y precio de oferta; en ambos casos el precio de venta debería ser alto o muy alto; sin embargo, los precios disminuyen probablemente porque el suelo es inestable para construcciones en altura, o sea, por una parte se tienen suelos no consolidados que cuentan con residuos pluviales y por otra existe una falla geológica a la altura del Parque Tunari.

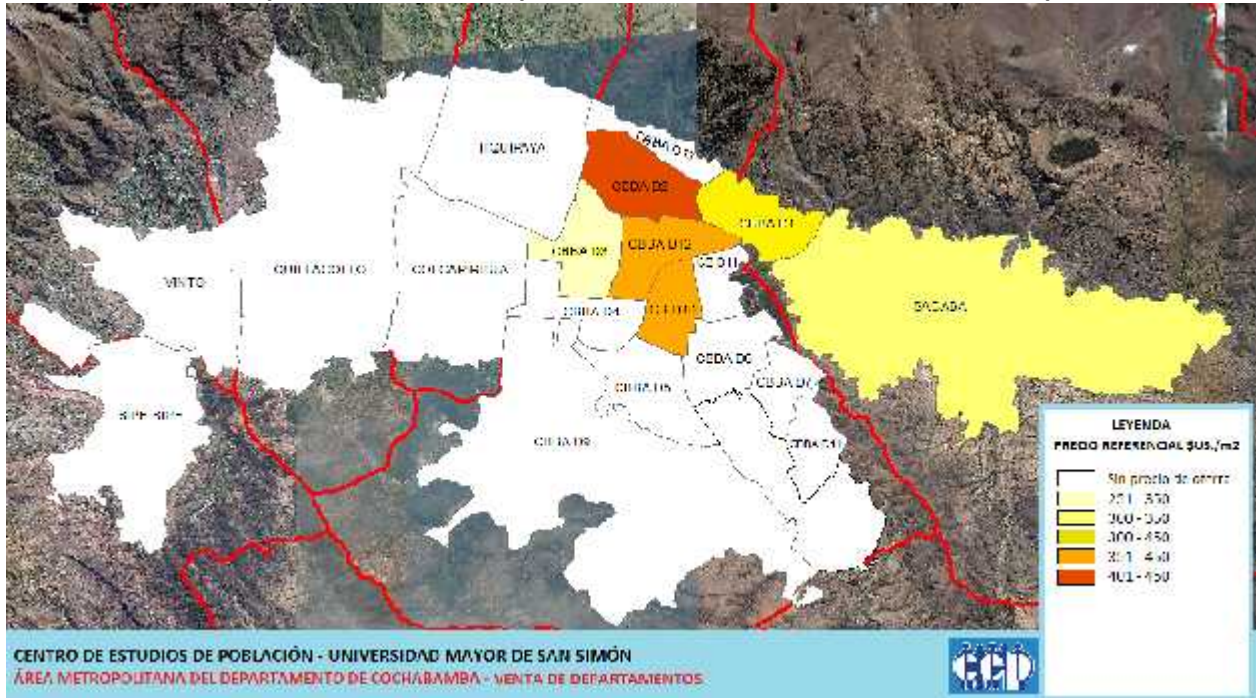
El municipio de Tiquipaya, por el contrario, debería registrar precios de grado medio, pero los precios se elevan en demasía por la construcción de condominios y por el aumento de la demanda de sectores poblacionales económicamente solventes.

4.2.8. Venta de departamentos: Conformación de sub-mercados

Se identifican los siguientes sub-mercados de acuerdo a la variación del costo por m² construido.

Mapa N° 4.10

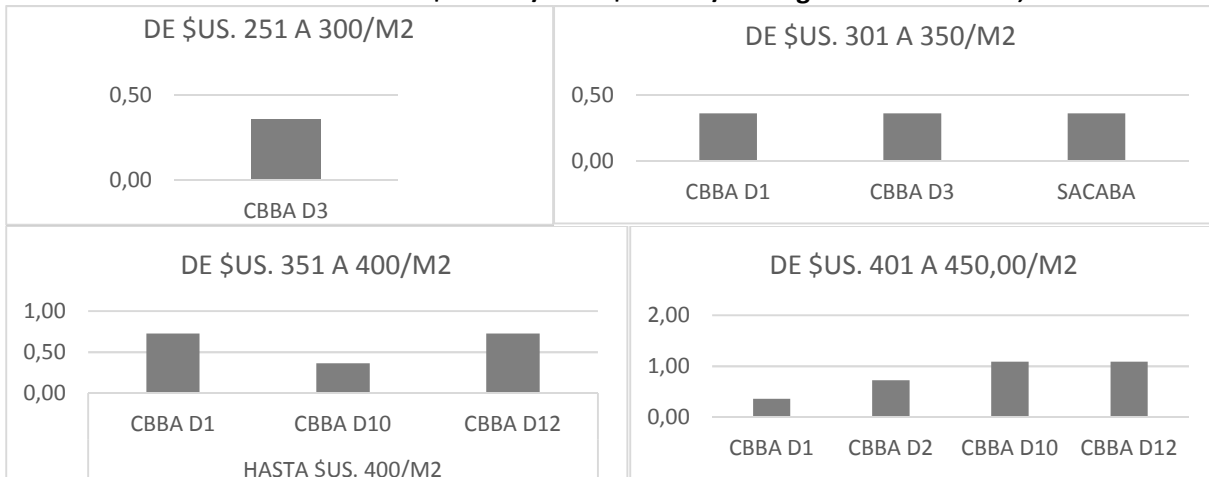
AMC: Venta de departamentos con un precio referencial desde \$us. 251.0 a 450.0 por m2, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica N° 4.34

AMC: Porcentaje de oferta de venta de departamentos respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 251/m2 a \$us. 450/m2 según sector urbano, 2012



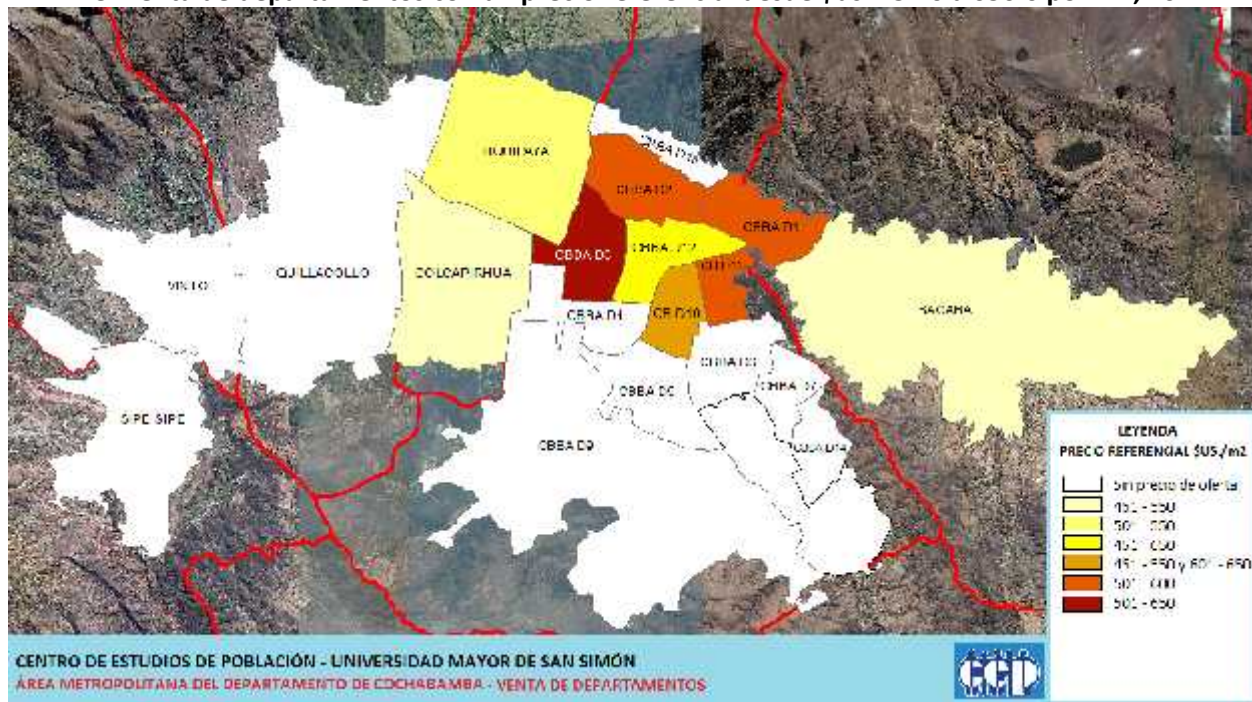
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Se puede encontrar un sub-mercado similar con los precios más bajos, registrados entre \$us. 251/m2 y \$us. 350/m2, tanto en el municipio de Sacaba como en los distritos 1 y 3 del municipio de Cochabamba. Cuando el precio se incrementa, la oferta se extiende a los distritos 2, 10 y 12 del municipio de Cochabamba. Para precios más elevados el área de oferta se amplía a los municipios de Colcapirhua, Tiquipaya y Sacaba, mientras que en el municipio de

Cochabamba se agregan los distritos 3 y 11. La mayor cantidad de oferta se presenta en los distritos 10 y 12 del municipio de Cochabamba.

Mapa Nº 4.11

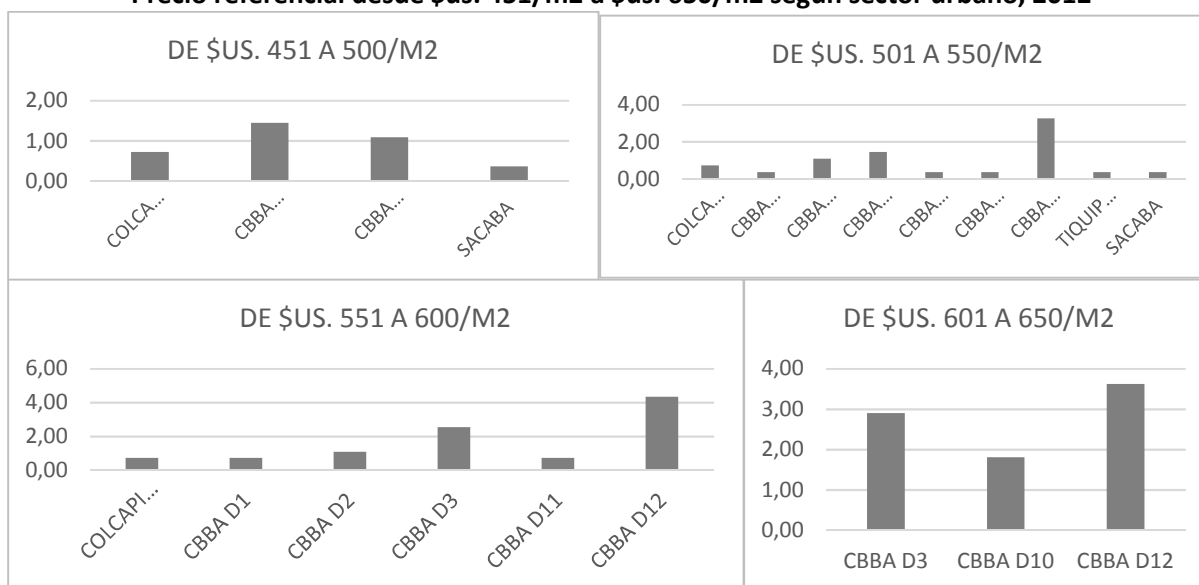
AMC: Venta de departamentos con un precio referencial desde \$us. 451.0 a 650.0 por m2, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica Nº 4.35

AMC: Porcentaje de oferta de venta de departamentos respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 451/m2 a \$us. 650/m2 según sector urbano, 2012



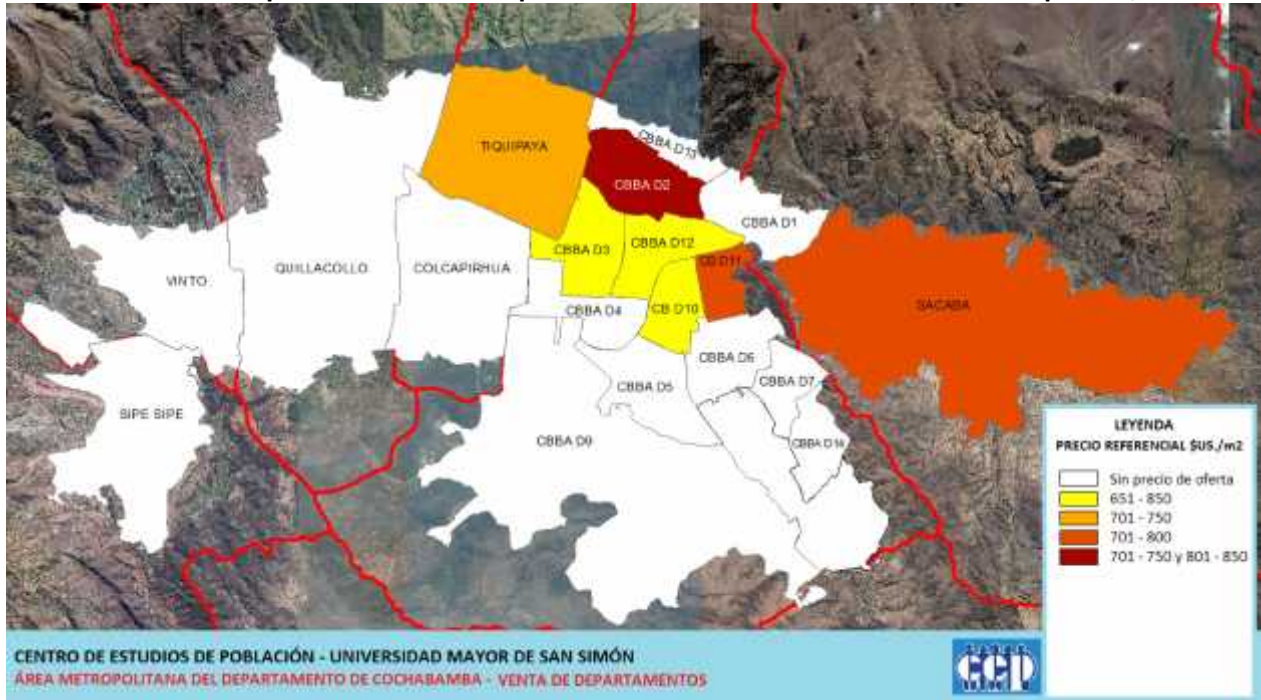
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Si el precio de los inmuebles se incrementa, la oferta desaparece en el distrito 1 y continua escasa en los demás distritos. La cantidad de oferta más alta se registra en el distrito 12,

seguido de los distritos 3 y 10, en ese orden. Además se reporta la aparición de una escasa oferta en los municipios de Tiquipaya y Sacaba (Mapa N° 4.11).

Mapa N° 4.12

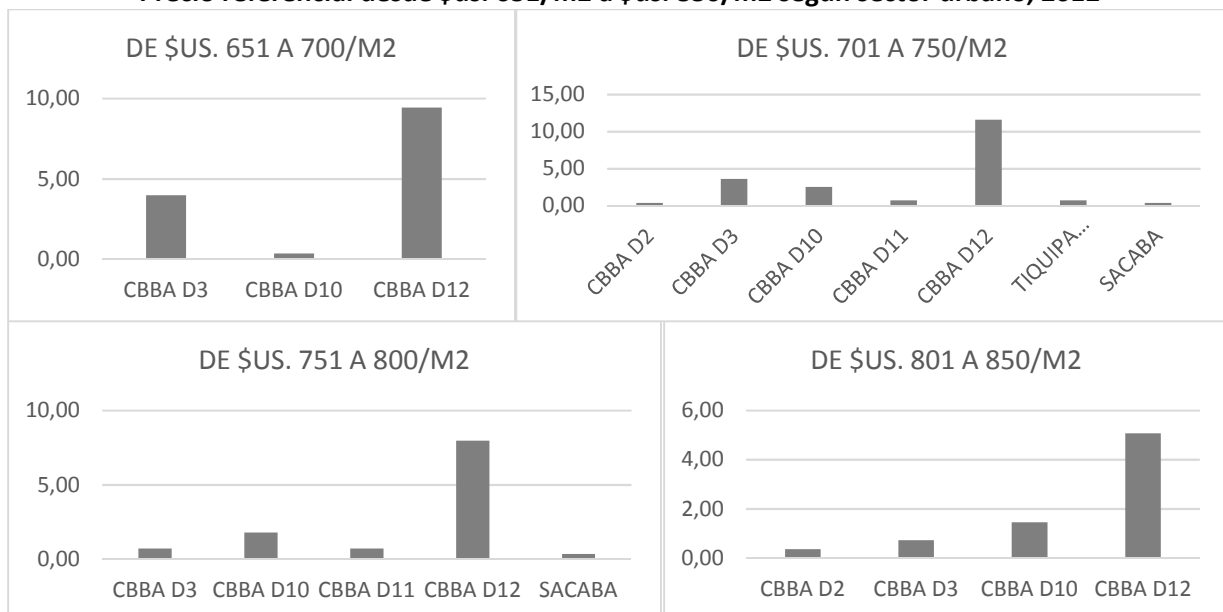
AMC: Venta de departamentos con un precio referencial desde \$us. 651.0 a 850.0 por m2, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica N° 4.36

AMC: Porcentaje de oferta de venta de departamentos respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 651/m2 a \$us. 850/m2 según sector urbano, 2012



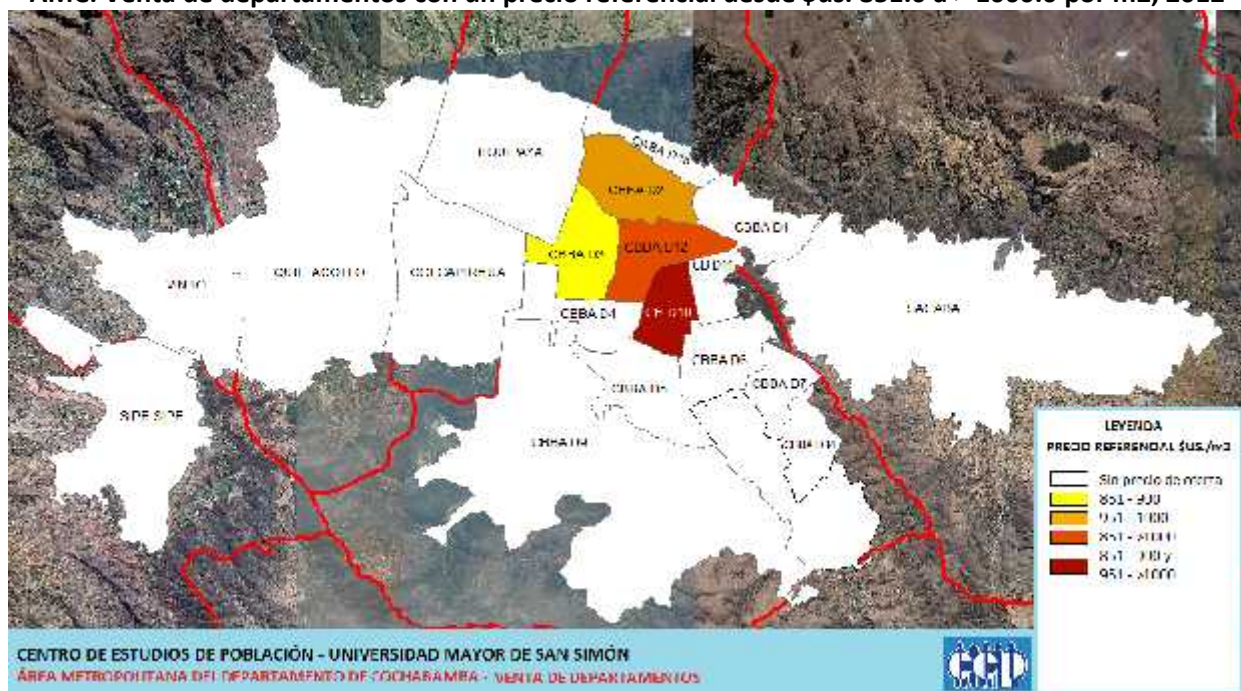
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

El Mapa N° 4.12, con precios de venta que alcanzan hasta \$us. 800/m², muestra que la oferta se sigue concentrando en los distritos centrales del municipio de Cochabamba (zona norte) y que mantiene una mínima oferta en el municipio de Sacaba. El distrito 12 continúa presentando la mayor oferta.

Finalmente, los precios más altos se registran en los distritos 3, 10 y 12 del municipio de Cochabamba, principalmente en el último, y al continuar la elevación de precios también se registra una oferta en el distrito 2 del mismo municipio, aunque reducida (Mapa N° 4.13).

Mapa N° 4.13

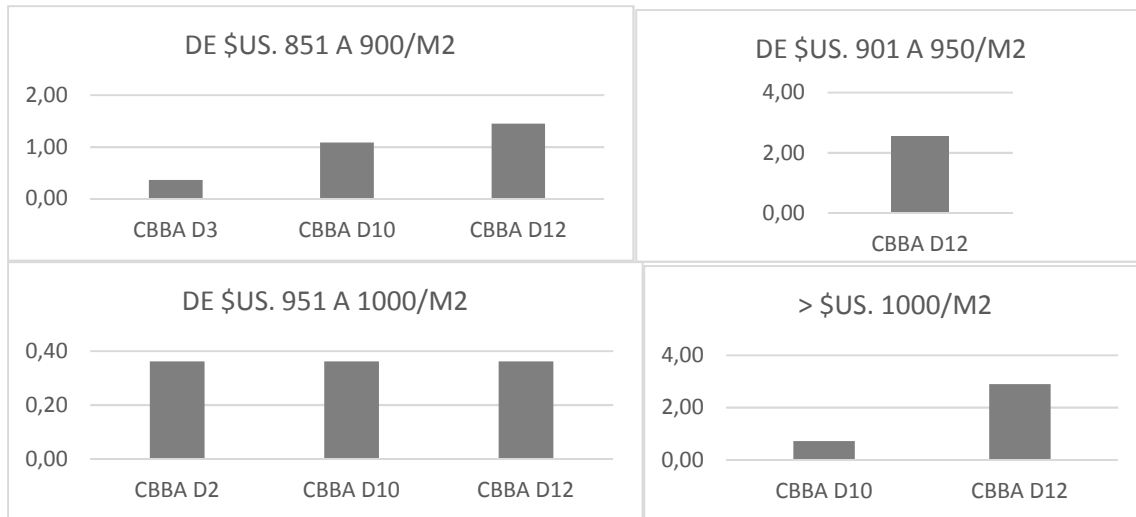
AMC: Venta de departamentos con un precio referencial desde \$us. 851.0 a > 1000.0 por m², 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Gráfica Nº 4.37

AMC: Porcentaje de oferta de venta de departamentos respecto del total de la oferta en el AMC. Precio referencial desde \$us. 851/m² a \$us. >1000/m² según sector urbano, 2012



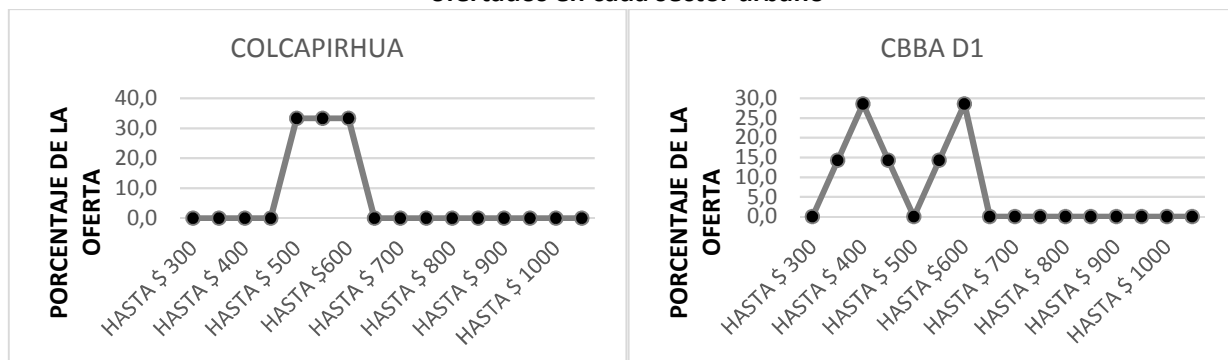
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

4.2.9. Venta de departamentos: Variación del precio en cada sector urbano (municipio o distrito de municipio)

En el municipio de Colcapirhua, la oferta se concentra en precios que ascienden desde \$us. 451/m² hasta \$us. 600/m². Todos los departamentos tienen similares características (se ubican en condominios o urbanizaciones, tienen 3 dormitorios y dependencias), en todo caso los precios más elevados corresponden a departamentos nuevos con espacios de recreación compartidos, como piscinas.

Gráfica Nº 4.38

Municipio de Colcapirhua y distrito 1 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de departamentos ofertados en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

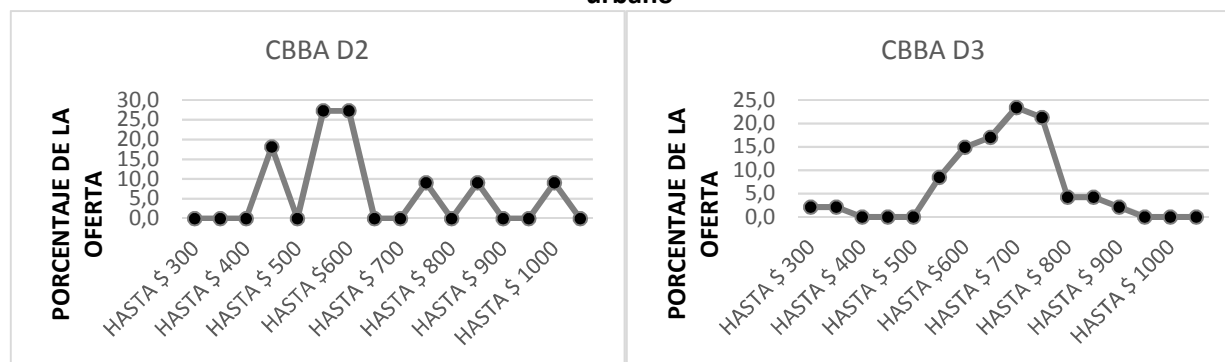
De otro lado, en el distrito 1 del municipio de Cochabamba, la oferta más alta es, por una parte, para departamentos cuyos precios varían desde \$us. 351/m² hasta \$us. 400/m² y, por otra, para departamentos con precios superiores a \$us. 551/m² hasta \$us. 600/m²; precios

inferiores a este último se encuentran en una oferta más reducida. Los precios más bajos corresponden a departamentos ubicados en el límite con el municipio de Sacaba, los de precio medio ofrecen más espacios que los anteriores (jardín, churrasquería, dos garajes), y los de precio más alto son edificaciones nuevas.

En el distrito 2 del municipio de Cochabamba, la mayor oferta se registra para precios que van desde \$us. 501/m² hasta \$us. 600/m², aunque un 30% del total de la oferta corresponde a precios superiores y un 20% a montos inferiores. Los de precio medio se caracterizan porque tienen mayor número de suites y bauleras que los de precio menor, porque pertenecen a un condominio (con piscina) o porque son edificaciones nuevas. El precio se incrementa si el departamento es dúplex o tiene tres garajes, dependencias completas (incluido cuarto de empleada) e incluso cortinas y lámparas. Los departamentos de precios más altos (de \$us. 800/m² a casi \$us. 1000/m²) no presentan mayor diferencia que los de \$us. 750/m², excepto por la ubicación, los más caros se localizan en una avenida o una plaza.

Gráfica Nº 4.39

Distritos 2 y 3 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de departamentos ofertados en cada sector urbano



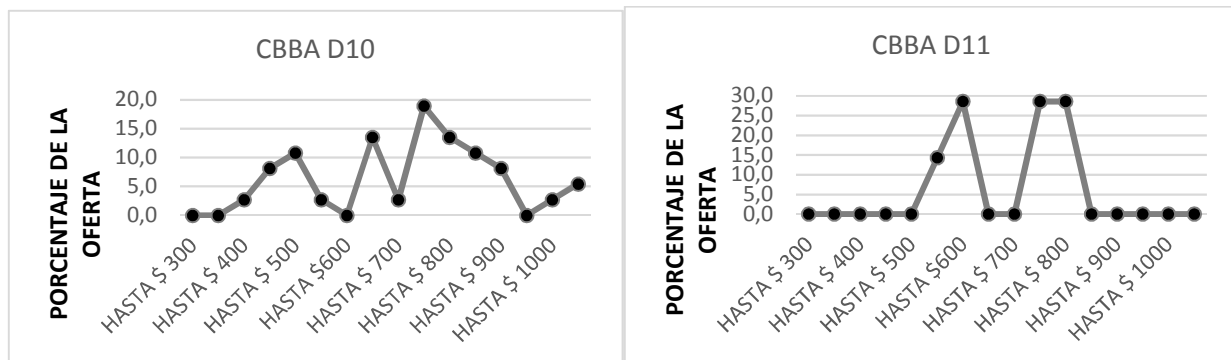
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 3 del municipio de Cochabamba, los precios con mayor oferta suben hasta \$us. 700/m², pero también se reportan precios superiores e inferiores a este. Los departamentos con precios más bajos corresponden al tipo garzonier (ubicado en la terraza). Los de precio medio (\$us. 500/m²) se ubican en un condominio o una urbanización y se caracterizan porque tienen tres dormitorios, bauleras y lavandería individual. Sube el precio gradualmente según se incremente el número de suites y sea una edificación nueva, la indicación por parte de los ofertantes como departamento de lujo también incrementa el precio hasta \$us. 700/m²; incluso se advierten departamentos con precios superiores pero de características físicas inferiores, siendo la única diferencia su ubicación en avenida; sin embargo, es importante mencionar que algunos de estos anuncios permanecen ofertados por un tiempo prolongado. Esta situación, al igual que en el caso de las casas, permite deducir que los precios de departamentos en el distrito 3 tienden a incrementarse para edificaciones de la misma calidad.

En el distrito 10 del municipio de Cochabamba, la variación de precios es igualmente amplia. Los departamentos con precios bajos se ubican en zonas no comerciales y en el sector sud de la ciudad; aumentan de precio gradualmente según aumenta el número de dormitorios, de

dependencias y la cercanía al centro y sector norte de la ciudad, y también cuando sean zonas donde no prevalezca la inseguridad ciudadana. Los precios llegan hasta casi \$us. 800/m² si son ofertadas como residencias de lujo; sin embargo, se tienen departamentos con un dormitorio, incluso amoblados, que presentan precios similares. Superan los \$us. 800/m² cuando además son edificaciones nuevas, sin diferenciar si están ubicados en condominios o no. Alcanzan los \$us. 1000/m², inclusive los superan, los departamentos de lujo que incluyen parqueo.

Gráfica Nº 4.40
Distritos 10 y 11 del municipio de Cochabamba: Porcentaje de departamentos ofertados en cada sector urbano



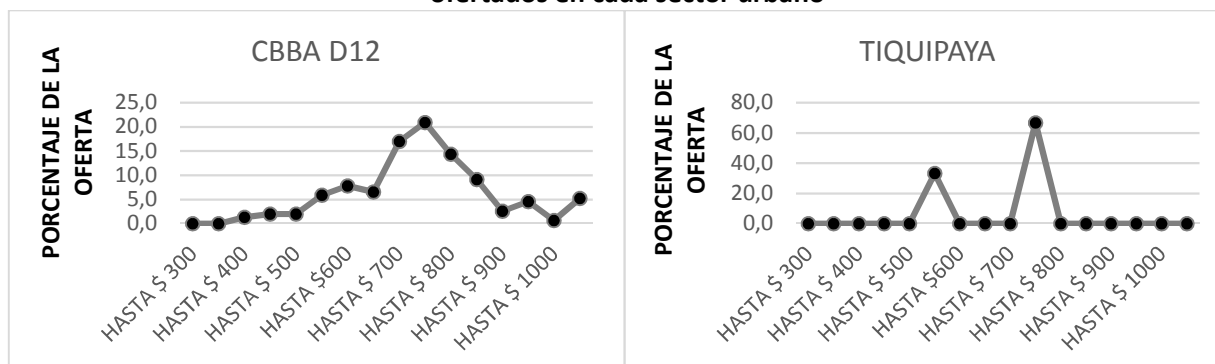
Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el distrito 11 del municipio de Cochabamba, la oferta de precios no es tan variada, se tiene desde \$us. 501/m² hasta una oferta máxima de \$us. 850/m². La variación de precios depende de la ubicación del inmueble, departamentos con dos dormitorios pueden costar por metro cuadrado más que los que cuentan con tres dormitorios, esto porque estos últimos se localizan en sectores elevados de la ciudad (cerros). Los precios alcanzan el máximo valor cuando se ubican en condominio y el inmueble es nuevo o cuando está amoblado o cuenta con línea telefónica.

En el distrito 12, la mayor oferta se concentra en inmuebles cuyo precio llega hasta \$us. 700/m², estos se caracterizan por ser, según sus ofertantes, departamentos de lujo, aunque también se encuentran departamentos tipo garzonier o de dos dormitorios con el mismo valor. Los precios menores corresponden a penthouses de dos suites, a departamentos de tres dormitorios o aquellos que se ubican en condominios. Los precios menores a \$us. 500 no anuncian referencias sobre sus características. De otro lado, penthouses de lujo o departamentos con parqueo doble y baulera presentan precios superiores a \$us. 750/m². Los departamentos de lujo sobre \$us. 800/m² ofrecen piscina o mejoras en sus instalaciones, como la incorporación de fibra óptica, p. ej. Los inmuebles alcanzan precios mayores a \$us. 900/m² cuando los departamentos de lujo –con todos los espacios comunes (churrasquera, piscina) y parques– tienen también sauna, y llegan a \$us. 1000/m² cuando además de sauna cuentan con gimnasio. El valor máximo se presenta en departamentos tipo penthouse que ocupan un piso entero, con acceso directo o privado al ascensor; no obstante, se observa también una cantidad considerable de departamentos con precios elevados que no corresponden a las características físicas mencionadas por los propietarios.

Gráfica Nº 4.41

Distrito 12 del municipio de Cochabamba y municipio de Tiquipaya: Porcentaje de departamentos ofertados en cada sector urbano

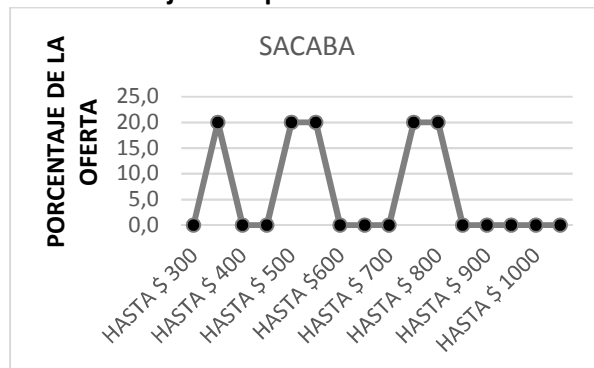


Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

En el municipio de Tiquipaya, el 70% de la oferta corresponde a precios que oscilan entre \$us. 701/m² y \$us. 750/m² y el restante 30% a departamentos con precios que van desde \$us. 501/m² hasta \$us. 550/m². Estos últimos se caracterizan porque están ubicados en condominios, tienen una suite, dos dormitorios y parqueo. Los primeros tienen además instalación de gas natural y alfombrado de pisos. Sin embargo, al igual que en otros distritos, existen ofertas de departamentos con precios muy elevados no obstante su calidad y amplitud media.

Gráfica Nº 4.42

Municipio de Sacaba: Porcentaje de departamentos ofertados en cada sector urbano



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

Finalmente en el municipio de Sacaba, la variación de precios asciende desde \$us. 301/m² hasta \$us. 800/m². Los departamentos de precios mayores a \$us. 501/m², a diferencia de los de precios menores, se ubican en condominios y además cuentan con un altillo. Los de precios superiores corresponden al tipo penthouse, los cuales presentan mayor número de suites y de garajes.

4.3. Demanda según crecimiento de la población

Cuando el proceso de migración o de desplazamientos poblacionales se produce en la cantidad suficiente es indudable que provoca presiones en los sub-mercados relacionados, determinando las fluctuaciones en los precios debido al aumento o disminución de la demanda hacia cierto tipo de inmuebles. Con el objetivo de identificar la influencia del crecimiento poblacional en el aumento o disminución de los precios en los diferentes sectores urbanos y confirmar una de las hipótesis manejadas en este estudio, es necesario analizar la distribución espacial de la población en el AMC considerando el censo 2001 y 2012.

Cuadro N° 4.4
AMC: Distribución espacial de la población, 2001 y 2012

Municipio	Distrito	Población 2001	%	Población 2012	%
Sipe sipe		5750	0.7	20932	1.9
Vinto		18986	2.3	40058	3.7
Quillacollo		86633	10.7	132620	12.2
Colcapirhua		41637	5.1	53160	4.9
Cochabamba		536538	66.3	663163	61.1
	1	26864	3,3	33585	3,1
	2	56848	7,0	68808	6,3
	3	50812	6,3	55204	5,1
	4	40630	5,0	49135	4,5
	5	60062	7,4	54216	5,0
	6	62341	7,7	50664	4,7
	7	14042	1,7	17732	1,6
	8	30858	3,8	64130	5,9
	9	46268	5,7	117546	10,8
	10	41880	5,2	35363	3,3
	11	27503	3,4	25320	2,3
	12	50332	6,2	48378	4,5
	13	6314	0,8	10774	1,0
14	21784	2,7	32308	3,0	
Tiquipaya		26732	3.3	47909	4.4
Sacaba		92581	11.4	128381	11.8
TOTAL		808857	100.0	1086223	100.0

Fuente: Elaboración propia con base en datos del INE, CNPV-2012

Los municipios de Sipe Sipe, Vinto, Quillacollo, Tiquipaya y Sacaba y los distritos 8 y 9 del municipio de Cochabamba, incrementaron su población considerablemente; por el contrario, en los distritos 5, 6, y en los comprendidos como parte del centro comercial y de servicios del municipio de Cochabamba, la cantidad de población disminuyó.

En correspondencia al aumento de población, el Cuadro No 4.5 muestra que en Quillacollo, Tiquipaya y Sacaba se presentan las proporciones más altas en la venta de lotes. Mientras que el porcentaje de venta de casas se registra mayormente en Tiquipaya y Sacaba. En los distritos 8 y 9 del municipio de Cochabamba, sin embargo, todavía se observa una baja proporción en la venta de lotes y casas, según el mencionado cuadro, tal vez porque la oferta se realiza en los mismos distritos o por otros medios distintos a los anuncios en periódicos.

Cuadro N° 4.5

AMC: Proporción de la cantidad de lotes, casas y departamentos ofertados a la venta. 2012

Municipio	Proporción de la cantidad de inmuebles ofertados		
	Venta de lotes	Venta de casas	Venta de departamentos
Sipe Sipe	1.89	0.18	0.00
Vinto	350	1.15	0.00
Quillacollo	10.87	5.36	0.80
Colcapirhua	7.86	3.70	2.31
Cbba. D1	3.44	7.91	1.91
Cbba. D2	4.71	8.76	4.31
Cbba. D3	5.05	10.53	14.91
Cbba. D4	3.65	4.69	1.28
Cbba. D5	0.87	2.40	0.00
Cbba. D6	0.71	2.00	0.00
Cbba. D7	0.53	0.33	0.00
Cbba. D8	1.30	1.52	0.00
Cbba. D9	4.24	1.33	0.00
Cbba. D10	1.64	5.03	11.48
Cbba. D11	0.99	6.39	6.70
Cbba. D12	3.87	13.93	51.91
Cbba. D13	0.00	0.00	0.00
Cbba. D14	0.28	0.48	0.24
Tiquipaya	21.11	7.72	1.12
Sacaba	23.50	16.59	3.03
TOTAL	100.00	100.00	100.00

Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago. y nov. de 2012 y feb. de 2013).

Por otra parte, en concordancia a la disminución de población en los distritos 5 y 6 del municipio de Cochabamba, la cantidad de inmuebles ofertados también es reducida. Pero, particularmente en los distritos 10 y 12, pese a la disminución de su población, la proporción de la oferta es mucho más elevada que en otros distritos o municipios.

4.4. Conclusiones

Conforme a las estimaciones realizadas en este estudio, lo primero que se advierte de manera general y lógica es que a mayor déficit habitacional hay menor precio de venta o viceversa, y que el menor déficit habitacional se presenta según los municipios y distritos se alejen más del centro comercial y de servicios de la ciudad de Cochabamba; los índices más bajos de déficit se reportan en los municipios de Sipe Sipe, Vinto y en los distritos 8, 9, 13 y 14 del municipio de Cochabamba.

Sin embargo, no en todos los distritos y municipios del AMC existe una correspondencia inversa entre el grado deficitario habitacional y el precio de venta de los inmuebles, es decir, inmuebles ubicados en sectores urbanos con un déficit habitacional bajo presentan precios de venta igualmente de grado bajo o medio y, por el contrario, donde existe un déficit habitacional alto se venden inmuebles con precios elevados.

En el caso de los lotes, se observa que si estos se localizan en sectores urbanos con similar grado deficitario, la disminución del precio de unos con relación a otros depende de su lejanía

del centro de la ciudad de Cochabamba. Otra razón es el estancamiento o disminución de la demanda, que limita el precio de venta provocando que este también se reduzca. Por otra parte, las condiciones físico-naturales del sector urbano también influyen en el precio de venta, si es un sector inundable, por ejemplo, el precio del suelo se reduce.

En cuanto a los precios de venta de lotes, el 23.8 % de la oferta total corresponde a precios inferiores o iguales a \$us. 50,0/m², y se distribuyen en casi toda el AMC, principalmente en el municipio de Sacaba. Sin embargo, de acuerdo a las características especificadas en los anuncios publicitarios, se deduce que los lotes con precios muy bajos están situados en zonas sin servicios básicos y que además no cuentan con títulos de propiedad definitivos.

El mayor porcentaje (61.8%) de la oferta de lotes corresponde a los precios comprendidos entre 51 y 200 dólares por metro cuadrado, ubicados en su mayoría en los municipios de Tiquipaya y Sacaba. Los precios, gradualmente, superan los \$us. 200/m² mientras más próximos estén al centro comercial y de servicios del municipio de Cochabamba; también si se encuentran en una urbanización, si cuentan con todos los servicios, si tienen agua de SEMAPA, si están próximos a una avenida o sobre calle asfaltada y tienen fácil acceso.

Los precios más altos corresponden a lotes amurallados, también si tienen dos frentes, un frente amplio o en esquina, si están próximos a algún equipamiento urbano y si son de forma regular, y aumentan más si los lotes cuentan con planos de construcción o con algún tipo de edificación (influye si la construcción es nueva o se encuentra en obra gruesa), también si se localizan en un sector urbano donde la inseguridad ciudadana es menor, si es altamente comercial o si los lotes son ideales para la construcción de edificios o condominios.

En consecuencia, los lotes más viables económica y jurídicamente, pero no los más accesibles territorialmente –además de ubicarse en un sector con grado alto de déficit habitacional–, están comprendidos entre 50 y 200 dólares el metro cuadrado.

En el caso de la venta de casas, al igual que en los lotes, la correspondencia inversa y lógica entre el grado habitacional y el precio promedio de venta de los inmuebles se presenta en la mayoría de los sectores urbanos (distritos o municipios) del AMC, a excepción de los distritos 5 y 6 del municipio de Cochabamba, donde la demanda se reduce y obliga a los ofertantes a bajar los precios pese a su bajo o medio déficit habitacional.

De otro lado, no obstante de que se pueden encontrar inmuebles que pertenecen a los mismos sub-mercados en cuanto a precio por metro cuadrado, la variación en el tipo de edificación, regida además por su localización, eleva la segmentación del mercado inmobiliario. Entonces, ahí entra en juego la información con la que cuenta el comprador, sus preferencias y su capacidad económica, que le posibilitarán elegir su lugar de residencia (vivienda y zona urbana).

La variación en el tipo de edificación, que provoca que el costo por metro cuadrado del inmueble aumente o reduzca, no obstante que las casas se encuentren en el mismo vecindario, se observa como sigue: De manera general, los precios de las viviendas se incrementan en los

municipios de Vinto, Tiquipaya y Sacaba y el distrito 6 del municipio de Cochabamba, cuando el barrio donde se ubican cuenta con todos los servicios. Asimismo, el valor del inmueble sube en los municipios de Vinto y Sacaba y en el distrito 4 del municipio de Cochabamba si el propietario cuenta con títulos de propiedad al día. Estas situaciones dejan entrever, en el primer caso, el efecto de la existencia, o no, de servicios básicos en el área urbana y, en el segundo, la existencia de una venta irregular de inmuebles. De otro lado, el municipio de Tiquipaya y los distritos 3 y 4 del municipio de Cochabamba se caracterizan como sectores urbanos en crecimiento, donde los precios de los inmuebles comienzan a incrementarse. En cambio, en los distritos 10 y 12 del municipio de Cochabamba la cantidad de población disminuye, pero los precios de las casas se elevan.

En cuanto a las características físicas de las viviendas, los precios bajos corresponden a casas de medias aguas, en obra gruesa o a las que son vendidas en calidad de lote, incrementan su precio según aumente el número de dormitorios, suites, baños, niveles o pisos, dependencias (lavandería, cuarto de empleada, escritorio) y garajes. Si cuentan con patio, jardín y parrillero o están amobladas también se incrementa el precio. El valor sube aún más si las casas tienen tienda o alguna construcción adicional, igualmente se incrementa si están conformadas por departamentos. A nivel urbano, los precios suben dependiendo de si la casa se ubica en un cerro o en una colina, en una esquina, en un condominio o una urbanización, en una calle empedrada o avenida, si está cerca de equipamientos urbanos o sobre un sector comercial. Así, por ejemplo, se constata que casas de dos aguas próximas al municipio de Cochabamba tienen el mismo precio por metro cuadrado que otras alejadas, pero de mayor calidad y ubicadas en condominios. De la misma forma, dos viviendas similares ubicadas en un mismo barrio varían en el precio cuando una está dispuesta en esquina y la otra no. También se observa, en un mismo barrio, viviendas de lujo rodeadas de otras de inferior calidad.

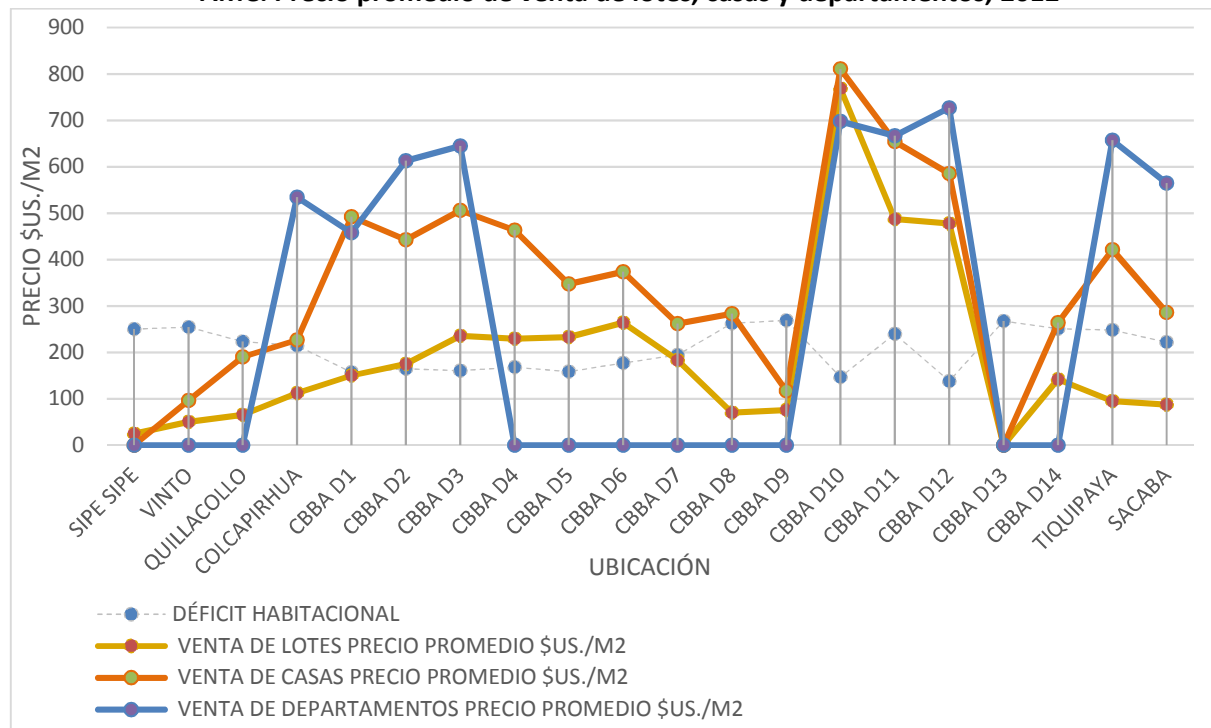
Con referencia a la venta de departamentos, la oferta no se extiende a toda el AMC, sino que se concentra en los municipios de Colcapirhua, Tiquipaya, Sacaba y en los distritos 1, 2, 3, 10, 11 y 12 del municipio de Cochabamba. En sectores urbanos con déficit habitacional elevado, la oferta de departamentos no es apreciable.

En los municipios de Tiquipaya y Sacaba y en los distritos 3 y 12 del municipio de Cochabamba, al igual que en el caso de las casas, los precios comienzan a incrementarse. En general, la variación de los precios de los departamentos depende de su tipo, los de precio bajo corresponden a garzoniers, y aumentan de precio según el número de dormitorios, suites, dependencias y garajes. Si son de tipo dúplex aumenta el valor y se maximiza si son de tipo penthouse (de lujo) y están amoblados. La ubicación es igualmente importante, incrementa el precio si están sobre una avenida, una plaza, una zona comercial o un condominio. Y si se encuentran en una zona donde existen conflictos limítrofes o en un cerro o colina, el precio disminuye.

Por otra parte, los inversionistas tienen el fin de maximizar las ganancias y reducir los costos de inversión. La Gráfica N° 4.43, correspondiente al AMC, muestra la relación entre el precio promedio de venta de lotes, casas y departamentos. En los municipios de Colcapirhua, Tiquipaya y Sacaba, se observa cómo el precio de los departamentos se incrementa

exponencialmente respecto al precio de los lotes; por ejemplo, si el precio del suelo es de \$us. 100/m², con la construcción y venta de departamentos este precio se quintuplica, inclusive.

Gráfica Nº 4.43
AMC: Precio promedio de venta de lotes, casas y departamentos, 2012



Fuente: Elaboración propia con base en anuncios clasificados del Diario Los Tiempos (ago., nov. de 2012 y feb. de 2013).

De otro lado, mientras más próximos estén los lotes al centro comercial y de servicios, mayor es su precio, llegando incluso a superar el precio de los departamentos, solo el precio de las casas es apenas mayor. Esta situación, de alza de precios de dichos lotes, se produce porque el propietario del lote estima que el comprador con la construcción y venta de departamentos no solo recuperará el precio pagado por el lote, sino que también obtendrá una ganancia que duplique su inversión, como mínimo.

Por lo tanto, el inversionista intentará obtener la mayor ganancia posible transformado el uso de suelo con productos de valor agregado (construcciones), aprovechando además una sobreganancia de localización, lo que ocasiona también una valorización “subjetiva” de los inmuebles, es decir, al observar elegantes condominios o viviendas en un determinado sector urbano, el valor de los inmuebles vecinos de características inferiores también se incrementa, inclusive alcanzando valores extremos.

En suma, se puede afirmar que la concentración del comercio y de los servicios predominantemente en un solo sector urbano, así como la insuficiente cobertura de infraestructura urbana y la falta de regulación de precios de venta, condicionan el comportamiento del mercado inmobiliario habitacional en el AMC; el cual, estando basado en la formación de los precios de oferta y demanda, produce una segmentación altamente

heterogénea del espacio urbano, donde los hogares más solventes económicamente tienden a localizarse en sectores más próximos al centro comercial y de servicios, en cambio los económicamente más débiles ocupan viviendas de bajos precios y por lo tanto inadecuadas y/o habitan viviendas ubicadas en sectores urbanos de difícil accesibilidad y con infraestructura sanitaria deficiente o, en el peor de los casos, adquieren lotes del comercio informal.

Referencias bibliográficas

Diario Los Tiempos. (2012). *Hemeroteca - clasificados, fechas 5, 12, 19 y 26 de agosto de 2012*. Cochabamba: Los Tiempos.

Diario Los Tiempos. (2012). *Hemeroteca - clasificados, fechas 4, 11, 18 y 25 de noviembre de 2012*. Cochabamba: Los Tiempos.

Diario Los Tiempos. (2012). *Hemeroteca - clasificados, fechas 3, 10, 17 y 24 de febrero de 2012*. Cochabamba: Los Tiempos.

Instituto Nacional de Estadística. (2012a). *Base de datos del censo de población y vivienda 2012 por municipio*. La Paz: INE.

Instituto Nacional de Estadística. (2012b). *Base de datos del censo de población y vivienda 2012 por comunidad*. La Paz: INE.