



**UNIVERSIDAD NACIONAL
SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO**

FACULTAD DE ECONOMÍA Y CONTABILIDAD

**DEMANDA DE VIVIENDAS DE LOS JÓVENES PERUANOS
Y SU RELACION CON SU TENENCIA, 2010-2018**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ECONOMISTA**

AUTORES:

Bach. GARRO FERNÁNDEZ MERCY MADELEYNE

Bach. JIRALDO ROMERO ANA PAOLA

ASESOR:

Mag. VÍCTOR FLORES VALVERDE

HUARAZ, ANCASH

2022



ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS " DEMANDA DE VIVIENDAS DE LOS JOVENES PERUANOS Y SU RELACION CON SU TENENCIA 2010 - 2018 "


En la ciudad de Arequipa, siendo las 10, 20 a, m del día 28 de noviembre del año 2022, se reunieron en el auditorium de la Facultad de Economía y Contabilidad de la UNASAM los miembros del jurado Edgard Brito Gonzales, Jorge Manuel Castillo Pion y Edgar Barzola la Cruz para escuchar la sustentación y defensa de la tesis " Demanda de viviendas de los jóvenes peruanos y su relación con su tenencia 2010 - 2018 " presentada por los bachilleres Garro Fernandez Mercy Madeleyne y Jirardo Romero Ana Paola.


El presidente del jurado concedió 20 minutos para la exposición, luego de lo cual se pasa a la ronda de preguntas formulada por cada uno de los miembros del jurado. Después de lo cual se solicitó a los bachilleres y al público abandonar el auditorium para deliberar la calificación, arribándose al siguiente resultado:

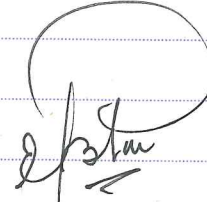
- GARRO FERNANDEZ MERCY MADELEYNE CATORCE (14)
- JIRALDO ROMERO ANA PAOLA CATORCE (14)

En consecuencia los tesis quedad aprobados y expedidos para optar el título de Economista.

Siendo las 12 a. m. del mismo día se da por concluido el acto protocolar


Dr. Edgard Brito Gonzales.
Presidente


Dr. Jorge M. Castillo Pion
Secretario


Mg. Edgar Barzola la Cruz
Vocal

Anexo de la R.C.U N° 126 -2022 -UNASAM
ANEXO 1
INFORME DE SIMILITUD.

El que suscribe (asesor) del trabajo de investigación titulado:

"Demanda de viviendas de los jóvenes peruanos y su relación con su tenencia, 2010 - 2018"

Presentado por: Garro Fernández Mercy Madeleyne y Jirald Romero Ana Paola

con DNI N°: 72304262 y 77232808, reespectivamente.

para optar el Título Profesional de:

Economista


Informo que el documento del trabajo anteriormente indicado ha sido sometido a revisión, mediante la plataforma de evaluación de similitud, conforme al Artículo 11° del presente reglamento y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de :8%..... de similitud.

Evaluación y acciones del reporte de similitud de los trabajos de los estudiantes/ tesis de pre grado (Art. 11, inc. 1).

Porcentaje			
Trabajos de estudiantes	Tesis de pregrado	Evaluación y acciones	Marque con una x
Del 1 al 30%	Del 1 al 25%	Esta dentro del rango aceptable de similitud y podrá pasar al siguiente paso según sea el caso.	<input checked="" type="checkbox"/>
Del 31 al 50%	Del 26 al 50%	Se debe devolver al estudiante o egresado para las correcciones con las sugerencias que amerita y que se presente nuevamente el trabajo.	<input type="checkbox"/>
Mayores a 51%	Mayores a 51%	El docente o asesor que es el responsable de la revisión del documento emite un informe y el autor recibe una observación en un primer momento y si persistiese el trabajo es invalidado.	<input type="checkbox"/>

Por tanto, en mi condición de Asesor/ Jefe de Grados y Títulos de la EPG UNASAM/ Director o Editor responsable, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto la primera hoja del reporte del software anti-plagio.

Huaraz, 10/11/2023


FIRMA
Apellidos y Nombres: Victor Rufino Flores Valverde
DNI N°: 17828136

Se adjunta:

1. Reporte completo Generado por la plataforma de evaluación de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

DEMANDA DE VIVIENDAS DE LOS JÓVENES PERUANOS Y SU RELACION CON SU TENENCIA, 2010-2018

AUTOR

Mercy Madeleyne Garro Fernández

RECUENTO DE PALABRAS

10869 Words

RECUENTO DE CARACTERES

57227 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

65 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

2.0MB

FECHA DE ENTREGA

Nov 10, 2023 2:49 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Nov 10, 2023 2:50 PM GMT-5

● 8% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 7% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 5% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Bloques de texto excluidos manualmente
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

MIEMBROS DEL JURADO



Dr. EDGAR BRITO GONZALES
PRESIDENTE



Dr. JORGE MARCEL CASTILLO PICON
SECRETARIO



Mg. EDGAR RUBEN BARZOLA LA CRUZ
VOCAL

DEDICATORIA

Dedicado a mis padres Pablo y Dora, pilares fundamentales de mi desarrollo profesional; a mis hermanos, con quienes he compartido muchos momentos, por acompañarme, ayudarme y motivarme.

Ana Jiraldó

A Gamaniel y Mery, mis amados padres, quienes infundieron en mí el valor de la superación y perseverancia; por su amor y sacrificio en mi formación profesional.

Mercy Garro

AGRADECIMIENTO

Agradecer a Dios, por ser mi guía; a todos y cada uno de los docentes de la facultad, quienes imparten con profesionalismo sus enseñanzas. A mis padres, por su cariño, fuerza y por apoyarme incondicionalmente.

Ana Jiraldo

A Dios, por su amor e infinitas bendiciones especialmente en esa etapa; a mis padres y hermano, los seres más incondicionales de mi vida, por hacer tuyas mis metas, por su apoyo decidido y aliento incansable; a los integrantes de la universidad, principalmente a los docentes, por su rol elemental en nuestra formación profesional.

Mercy Garro

INDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
CAPITULO I: INTRODUCCION	1
1.1 Planteamiento y formulación del problema.	1
1.2. Formulación del problema	4
1.2.1 Problema Principal.....	4
1.2.2 Problemas Secundarios	4
1.3.1 Objetivo General.....	5
1.3.2. Objetivos Secundarios.....	5
1.4. Justificación	6
1.5. Delimitación de la investigación.....	6
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	7
2.1 Antecedentes del estudio.....	7
2.2 Bases teóricas.....	9
2.2.1 Factores que influyen en la decisión de compra de una vivienda.....	9
2.2.2 Demanda	12
2.2.3. Determinantes de la demanda.	13
2.2.4. Estimación de la demanda	15
2.2.5. Formulación del modelo para la vivienda.....	16

2.3 Definición de términos.....	20
2.4 Hipótesis	21
2.4.1. Hipótesis general.....	21
2.4.2. Hipótesis Secundarias	22
2.5 Operacionalización de las variables.....	22
2.6. Formalización matemática de la hipótesis.....	25
2.6.1 Planteamiento del modelo económico	25
CAPITULO III: METODOLOGIA	28
3.1. Enfoque de la investigación	28
3.2. Diseño de investigación	28
3.3. Población y muestra.....	28
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	28
3.5. Metodología de la investigación	28
CAPITULO IV: RESULTADOS.....	31
4.1 Contrastación de las hipótesis	35
4.1.1 Hipótesis general.....	35
4.1.2 Hipótesis Secundarias	35
CAPITULO V: DISCUSIÓN.....	37
CAPITULO VI: CONCLUSIONES	41
CAPITULO VII: RECOMENDACIONES	43
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	44
ANEXOS	47

RESUMEN

Se planteó el objetivo de establecer la correlación de demanda con la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú.

Se empleó data de la Encuesta Nacional de Hogares, las variables de demanda fueron transformadas a variables dicotómicas, politómicas y las numéricas se usaron sin transformación. Se usó el modelo logit para explicar la relación entre las variables y la tenencia de vivienda.

Estudio de enfoque cuantitativo, el alcance relacional y diseño longitudinal en el que no se manipularon variables; los datos fueron recogidos directamente en una ficha de registro y luego llevados al SPSS para después transformarlas recodificar los datos y luego realizar el análisis correspondiente.

Los resultados señalan que existe en algunos casos una relación positiva y en otros negativa entre las variables de demanda y la tenencia de vivienda, los mismos que inciden incrementando o disminuyendo las posibilidades de tenencia de viviendas, el modelo explica el comportamiento de las tenencias a un nivel bajo, pero estadísticamente significativo.

Palabras Clave: vivienda, necesidad de vivienda, vivienda alquilada, casa.

ABSTRACT

The objective was set to establish the correlation of demand with housing ownership of young people in Peru.

Data from the National Household Survey was used, the demand variables were transformed into dichotomous, polytomous variables and the numerical variables were used without transformation. The logit model was used to explain the relationship between the variables and housing ownership.

Study with a quantitative approach, relational scope and longitudinal design in which variables were not manipulated; The data were collected directly on a record sheet and then taken to SPSS to later transform, recode the data and then carry out the corresponding analysis.

The results indicate that in some cases there is a positive relationship and in others a negative relationship between the demand variables and housing ownership, which influence increasing or decreasing the possibilities of housing ownership. The model explains the behavior of housing ownership at a low level, but statistically significant.

Keywords: Housing, need for housing, rented housing, house.

CAPITULO I: INTRODUCCION

1.1 Planteamiento y formulación del problema.

De acuerdo con (Dusansky, Koc, & Onur, 2012) la vivienda satisface una necesidad básica y su función es la de brindar un lugar agradable y seguro en el que las personas puedan protegerse del ambiente exterior, el factor climático influye en el material usado en la construcción de las viviendas, el tipo de estas y la distribución realizada de sus componentes internos o habitaciones.

A nivel de familias las viviendas son consideradas como uno de sus activos principales y su gasto relacionado con el pago de alquiler, hipoteca, mantenimiento, mejora y construcción representa un alto porcentaje de su renta disponible; su participación en el sector construcción es alta y constituye parte importante de la demanda agregada. A nivel de política económica la vivienda tiene un papel relevante en el bienestar de los individuos y la población. A nivel de América Latina, el crecimiento demográfico, el fenómeno migratorio y la expansión urbana han generado un déficit de viviendas, equivalente a más del 50% de las viviendas existentes. Cada país tiene sus particularidades y estas varían a nivel de regiones, ciudades, barrios y de acuerdo con el desarrollo económico alcanzado por el país; así encontramos que las características de la demanda y la tenencia de viviendas varían en relación con el déficit de viviendas y al déficit de servicios.

En el Perú el 75% de la población es urbana y el 25% rural, el Instituto Nacional de Estadística - INEI (2017) señala que al 2017 existieron 10 102 849 viviendas y respecto al año 2007, hubo un incremento de alrededor de 2 536 707 viviendas, lo cual significa un crecimiento intercensal de más del 33 % a un porcentaje promedio de incremento por año de cerca del 3 % en el mencionado lapso. De acuerdo con el INEI (2017) en el período 2007 – 2017 el número de viviendas del sector urbano sufrió un incremento del 46,3% y las viviendas rurales en 8,4%. “A nivel departamental, es importante destacar que el mayor número de viviendas particulares se encuentran en Provincia de Lima (2 millones 607 mil 366), Puno (605 mil 503), Arequipa (565 mil 799), Piura (558 mil 102), La Libertad (549 mil 365), Cajamarca (503 mil 426), Cusco (444 mil 986), Junín (439 mil 270) y Áncash (412 mil 339)” INEI (2017). A nivel de déficit habitacional en el Perú, Carlos Bruce indica “el déficit habitacional es de 1’100,000 viviendas de los cuales 260,000 tienen déficit cualitativo y 860,000 déficit cuantitativo” Bruce (2017). El déficit cualitativo se refiere a viviendas hacinadas, con servicios públicos deficitarios y construidos con material irrecuperable y el déficit cuantitativo se refiere a hogares sin viviendas. En relación con los regímenes de propiedad o tenencia hace mención de las condiciones de propiedad sobre los inmuebles que habitan los pobladores empadronados. El INEI (2017) señala que en el periodo intercensal 2007 -2017 las viviendas alquiladas equivalen al 2.5%, las viviendas vendidas a 9.4% y las denominada “otra forma” de tenencia disminuyeron su participación en (-28,8%).

En relación al tema, la literatura existente a nivel mundial estudia conjuntamente la demanda de vivienda y la tenencia de la misma, desde el punto de vista de datos agregados tenemos el trabajo de Rosen y Rosen & Shilling (1991) que estudian los determinantes de la tenencia de la vivienda considerando las variables comprar o alquilar y las expectativas de precios al momento de decidir la tenencia. A nivel de la Microeconomía los trabajos analizan en forma integrada la decisión o la manera en la que se elige los tipos de tenencias y demandas de viviendas, así en España Jaen & Agustin, (2000) usan un modelo probit mediante el cual analizan las opciones de tenencia compra o alquiler.

Considerando que en el Perú existe déficit de oferta y exceso de demanda en lo que a viviendas se refiere es necesario estudiar por el lado de la demanda a aquellos componentes que inciden en la tenencia de viviendas distintos al precio ya que en este tema factores como edad, condición civil, el ingreso, el número de habitaciones, los tipos de materiales con los que se han edificado las viviendas entre otros influyen en la tenencia de la vivienda, son factores que componen y se incluyen en los precios de las viviendas que, sin embargo, no son analizados separadamente a pesar de ser variables que explican la tenencia de la vivienda y considerando que la vivienda es un bien que genera bienestar en la familia y su construcción impacta enormemente en el sector inmobiliario y en el PBI y considerando que existen muy pocos estudios o investigaciones en el Perú relacionadas a las variables de demanda por tenencia de la vivienda, es necesario estudiar el comportamiento de dichas variables a partir de los informes de la ENAHO. Se utilizaron las variables

propuestas por Colom, Martinez, & Moles (2002) que son ingreso disponible, precio de alquiler de vivienda, precio que se paga por la vivienda (mensualidades) y variables sociodemográficas; se usó un modelo econométrico logit con el propósito de conocer la incidencia de cada una de las variables a nivel de probabilidades, se formuló la siguiente pregunta de investigación:

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Problema Principal

¿Cómo incide las variables de demanda en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010-2018?

1.2.2 Problemas Secundarios

1. ¿Cómo incide el ingreso disponible en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010- 2018?
2. ¿Cómo influye el precio del alquiler y la cuota mensual de pago por vivienda propia en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010- 2018?
3. ¿Cómo influye el tipo de material con el que están construidas las viviendas en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018?
4. ¿Cómo influyen las variables demográficas en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010 -2018?

5. ¿Cómo influyen las variables infraestructura en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010-2018?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo General

Establecer la influencia de las variables de demanda en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010-2018

1.3.2. Objetivos Secundarios

1. Establecer la influencia del ingreso disponible en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.
2. Determinar la influencia del precio del alquiler y la cuota mensual de pago por vivienda propia en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.
3. Determinar la influencia del tipo de material con el que está construido la vivienda en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 -2018
4. Determinar la incidencia de las variables demográficas en la tenencia de vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018
5. Determinar la incidencia de la variable de infraestructura en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010-2018

1.4. Justificación

Metodológicamente el uso del modelo de regresión logit se justifica porque permite identificar la incidencia probabilística de una variable sobre otra a partir de datos dicotómicos, en el caso de la investigación permitió conocer el valor probabilístico de las variables de la demanda por tenencia de viviendas es decir permite identificar a las variables que inciden mayormente al momento de decidir la tenencia de una vivienda.

Los resultados podrán ser utilizados en el diseño de políticas públicas de vivienda y en la toma de decisión empresarial.

A nivel económico la investigación permitirá conocer las características relevantes de la demanda que influyen en la tenencia de la vivienda, a partir de las cuales se inferirán factores para la decisión empresarial y personal.

Socialmente la investigación contribuirá a explicar el comportamiento de la tenencia de viviendas.

A nivel práctico servirá para orientar la toma de decisiones de inversión privada y pública.

1.5. Delimitación de la investigación

Espacial: A nivel del Perú.

Temporal: el periodo analizado corresponde al año 2010-2018.

Base de datos: base de datos de la Encuesta Nacional de Hogares

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes del estudio

En el Perú Reategui (2015) explica que el consumidor de viviendas, no solo tiene en cuenta el precio, también influye el diseño y la ubicación de la vivienda. Al respecto (Vahid, Mahmud Bin, Payam, & Jamaledin, 2017; Cuervo & Aragonés, 1988), indican que en las preferencias para adquirir viviendas, influyen: elementos cognitivos, el entorno y la satisfacción del sujeto con su entorno, aspectos sociodemográficos y personales y conductas del individuo dentro de su entorno residencial, no sólo se trata de un problema relacionado al diseño de la vivienda.

Por su parte Opoku & Abdul-Muhmin (2010) resaltan otros atributos como la tenencia de la vivienda, precios, cantidad de habitaciones, tamaño de la sala, del patio, del baño, características de los edificios en el barrio, áreas verdes y tipo de estacionamiento. En otro enfoque (Goodman, 1978; Kutty, 1998) indican que la característica de la familia (existencia de niños) influye en la tenencia de la vivienda; al respecto (Kutty, 1998) indica que la edad del jefe de familia esta relacionado con la tenencia; (Goodman, 1978; Kutty, 1998 y Yilmazer, Adaman, & Kaytaz, 2009) señalan que los ingresos y la educación del jefe de familia es determinante en la tenencia de una vivienda; además (Yilmazer, Adaman, & Kaytaz, 2009) indica que el financiamiento también influye en la tenencia; (Rindfuss, Piotrowski, Thongthai, & Prasartkul, 2007) caracterizan al empleo como un factor para la tenencia de la vivienda.

En el tema de las políticas estatales y los programas de ayuda habitacional, Schaeffer destaca que la decisión de compra de una vivienda depende de varios factores y cada persona valora estos factores de diferente manera por lo que definir una vivienda adecuada es difícil (Schaeffer, 2007). Así mismo Schmidt y Budinich indican que la vivienda está ligada a la identidad de la persona porque en cierta forma refleja sus aspiraciones, logros y sostenibilidad (Schmidt & Budinich, 2006). Para Rodríguez & Sugranyes (2005) la tenencia de su vivienda está muy relacionada con el diseño arquitectónico y la ubicación geográfica. Sin embargo, si la vivienda es de un programa social la calidad debe de ser analizada teniendo en cuenta las propiedades físicas del inmueble, la ubicación y su costo Goodman (1978). Sin embargo, un bajo costo puede deberse al tamaño de la edificación y no precisamente a su calidad Kutty (1998). Para (Reategui, 2015) son tres las variables que influyen en la tenencia de la vivienda: sus características físicas, costumbres y hábitos de vida de sus habitantes y el entorno de la vivienda.

En el mercado de la vivienda peruano operan tres segmentos de mercado: el sector formal financiado y construido por el sector privado y que concentra la mayor proporción del stock residencial; el segundo mercado es a través de la intervención pública y el tercer mercado es el mercado informal basado en la adquisición ilegal del suelo donde se construye. El mercado peruano opera en un exceso de demanda, impulsa a la construcción de viviendas sociales y precios altos.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Factores influyentes en la decisión de compra de una vivienda

a) Factores demográficos

Se considera a todos aquellos que afectan las decisiones para adquirir viviendas (Hurtubia et al, 2010). La edad, el estado civil y el monto de los ingresos de los individuos inciden al momento de realizar la compra de un inmueble, Jayantha y Lau (2016). De acuerdo a Lutfi (2010) las personas de 29 años o menos tienen menores posibilidades de comprar una propiedad porque aún no son estables financieramente. Así mismo Kahn identificó al país como un factor socioeconómico al momento de decidir la compra. Las diversas culturas existentes en un país podrían influenciar en la compra de una vivienda (San, 2016). Para (Barlow y Ozaki, 2003) el nivel académico es un factor importante de decisión de compra de una propiedad. La diversidad de grados académicos contribuiría a la demanda de diferentes tipos de vivienda y diferentes precios (Hurtubia et al, 2010). La cercanía de la vivienda al lugar de trabajo es uno de los factores que influyen al decidir la compra porque se ahorra tiempo en el traslado (Jun y Jones, 2013). El nivel salarial también influye en el mercado de viviendas (García y Hernández, 2008).

La evidencia empírica mostrada relaciona a los factores demográficos con la tenencia de vivienda.

b) Factor financiero

El factor financiero incluye el nivel de ingresos, capacidad de pago, acceso al crédito y una adecuada posición financiera; factores que contribuyen a la

tenencia de vivienda. (Chia, et al, 2016; Jamil, 2015; inter alia). señalan el precio del inmueble, las condiciones de la hipoteca, el valor de la tasación de la propiedad, posibilidades de acceso rápido al inmueble inciden en la demanda y al decidir una compra. El precio de las viviendas y poder acceder a s es un elemento relevante en la decisión de compra (Chia, 2016; Razak, 2013).

c) Factor de ubicación

La ubicación se refiere a que la vivienda sea accesible a lugares considerados importantes por el comprador. (Khan et al., 2017) señala que los factores de ubicación son cercanía a las vías de transporte, centros comerciales, instituciones, casa de amigos y familiares. (Oloke et al., 2013) señalan que las viviendas bien ubicadas generan mejores oportunidades de alquiler contribuyendo a la decisión de compra. Zrobek et al., 2015 indica que la ubicación se refiere a la interacción entre los compradores y la ubicación de la propiedad que permita cubrir las expectativas del cliente.

d) Factor de características de la vivienda

Musa et al, 2016 señala que las particularidades de las viviendas incluyen la distribución de la vivienda, el diseño, el tamaño de los ambientes, el espacio libre, el diseño estructural, el jardín. Adair et al., 2016; Chia et al., 2015; Hong, 2012 indican que las características incluyen el tamaño de la sala y el comedor, la cantidad de habitaciones y el número de baños. Jayantha y Lau (2016) señalan que las casas del vecindario y las instalaciones existentes en la urbanización inciden al momento de comprar propiedades. Si la propiedad que

se va a vender es en propiedad absoluta o en condición de alquiler influyen en la decisión de compra.

e) Factor de vecindario

Jayantha y Lau (2016) afirman que en el barrio se dan interacciones entre los residentes y los que viven valoran la tranquilidad del barrio, el apoyo mutuo al momento de decidir la compra. Existe un grupo de familias que valoran mucho en buen vecindario al momento de la toma de decisiones de compras de viviendas. Thaker y Sakaran 2016. Los barrios que tienen el servicio de vigilancia afectan el statu quo del vecindario, por lo tanto, contribuyen a influenciar en la decisión de compra. Carolina (2013) señala que los compradores con altos niveles de ingreso prefieren un vecindario caro porque hay un menor número de inquilinos.

f) Factor de instalaciones de infraestructura

Khan et al., (2017) señala que el acceso a infraestructura de transporte público, agua, desagüe, energía eléctrica, instalaciones deportivas, instituciones sociales son elementos que inciden en la compra. La efectividad de las instalaciones con que cuentan las viviendas son factores que contribuyen a la compra de una propiedad (Almatarneh, 2013). Espacios planificados para vivienda con espacios recreativos, espacios públicos y parques son factores influyentes en la compra de viviendas, Yakob et al, (2012)

g) Factor ambiental

Khan et al. (2017) señala que el entorno físico incluye el exterior de la vivienda, la proximidad a espacios naturales, el ruido, la contaminación, el

mantenimiento y el entorno social comprende la seguridad, estilo de vida, tranquilidad.

h) Factores de calidad del servicio del urbanizador

Si el complejo habitacional es construido por una inmobiliaria reconocida existen muchas posibilidades de compra. Cheng y Cheok (2008) y Razak (2013) señalan que la razón social de la inmobiliaria incide al momento de adquirir las viviendas, destacando la marca, la profesionalidad, el nivel de inversión y las facilidades para el pago.

i) Factor de creencia y superstición

En algunos países las supersticiones inciden también al momento de comprar viviendas. Fortín, Hill y Huang señalan que en China se presenta frecuentemente estas situaciones. Las supersticiones afectan las decisiones de los jóvenes porque se transmiten de generación en generación, entre las supersticiones tenemos que la vivienda este lejos del basurero, se reemplace el número 4 en las direcciones, que no se use las letras del alfabeto. (Hui, Wai y Mei, 2019)

2.2.2 Demanda

En opinión de Cortés y Perez (2010), la demanda se respalda en ciertos aspectos contemplados en la “Teoría neoclásica del consumidor”, que parte explicando que todo consumidor tiene preferencia por una “canasta de bienes y servicios” que maximice su utilidad sujeta a una recta de presupuesto y a la intervención del precio del bien y del servicio que demanda y la evidencia empírica existente es consistente con los postulados de la teoría clásica.

Al respecto Ignacio Pace indica sobre esta teoría que brinda el instrumental adecuado para efectuar análisis de los cambios en los comportamientos de los consumidores, la ecuación de demanda estimada y la elasticidad permite la comprensión y explicación de ciertos cambios (Pace, 2014, p. 12). Varian indica la demanda indica las cantidades de bienes y servicios que pueden demandar las personas en función a los precios del bien y/o servicio y teniendo en cuenta su renta personal (Varian H. , 1990)

Plan y curva de demanda.

Krugman y Wells, (2010), señalan que una curva de demanda indica el quantum de un determinado bien que estaría dispuesto a adquirir un individuo con relación a distintos niveles de precio, asimismo, la cantidad demandada se refiere a la cantidad obtenida por los consumidores a determinados precios.

En opinión de (Krugman & Wells, 2010) al variar algún determinante de la demanda exceptuando el precio que es constante “Ceteris paribus” la curva se va a desplazar a la izquierda o derecha; si se desplaza a la derecha entonces hay un incremento de la demanda, caso contrario existe una merma o decremento de la demanda, en los dos casos se da una variación de las cantidades demandadas.

2.2.3. Determinantes de la demanda.

a) El precio

En opinión de varios autores, entre ellos (Ferguson; R. Pindyck; (Krugman & Wells, 2010) el precio es un factor relevante para explicar la demanda, si se

considera la Ley de demanda: “la cantidad demandada varia inversamente con el precio; los cambios en el precio de un bien producen cambios en la cantidad demandada, mientras que la curva de demanda no se mueve”.

b) El ingreso

Ferguson, (1971), menciona que para casi todas las personas sus ingresos constituyen un factor determinante en la cantidad demandada tanto para un bien como para un servicio, cuando el ingreso es mayor la demanda en la mayor parte de los casos aumenta. A mayor ingreso la demanda se va a desplazar a la derecha producto de incrementos en los ingresos y obviamente las cantidades demandadas aumentan a un precio constante.

c) Gustos y preferencias

(Pindyck & Rubinfeld, 2009, p. 23), mencionan “que los patrones de gustos y preferencias de los individuos cambian a lo largo del tiempo, un aumento de la intensidad de los deseos sobre un bien hace que aumente la demanda de ese bien y viceversa. Bajo este rubro se encuentran la moda, las creencias, cambios culturales”

d) Precio de los bienes relacionados.

Krugman y Wells (2010), mencionan “los precios de los bienes relacionados, llamados complementarios y bienes sustitutos, influyen en la demanda de un determinado bien”

e) Cambio en las expectativas

Krugman y Wells (2010), mencionan al respecto “cambios en las expectativas puede aumentar o disminuir la demanda de un bien, dentro de este rubro se encuentran los cambios de expectativas sobre los ingresos futuros, la caída de precios, las decisiones políticas, los mismos que van a incidir en la cantidad demandada de los bienes”

f) La población

La cantidad de personas que intervienen en el mercado, influye en la cantidad demandada del bien y/o servicio.

2.2.4. Estimación de la demanda

“La teoría de la demanda nos permite explicar la conducta de los consumidores, es decir, explica la reacción de los consumidores ante cambios en el precio del bien, en su ingreso, y en los precios de otros bienes relacionados por sus consumos (complementarios o sustitutos), el concepto que permite predecir estas reacciones, es el concepto de elasticidad.” (Caraballo, 2003, p. 6). Marshall (1963) define a la elasticidad precio (e), es “el cambio relativo en la cantidad demandada, debido a un cambio relativo en su precio, Ceteris paribus. Si $e > 1$, se dice que la demanda es elástica. Si $e = 1$, se dice que la demanda es unitaria. Si $e < 1$, se dice que la demanda es inelástica. Si $e = 0$, se dice que la demanda es perfectamente inelástica. Si $e = \infty$, se dice que la demanda es perfectamente elástica”

Asimismo, conforme a (Koutsoyiannis, 1973) en investigaciones econométricas se pueden distinguir 04 etapas:

1. Especificar el modelo, en el que se incluye, variables independientes del modelo, signos y magnitudes de cada parámetro a ser estimado, la relación funcional (Koutsoyiannis, 1973).
2. Estimar el modelo, (fase previa que demanda de conocimientos de las diversas metodologías para estimar, cada supuesto y la implicancia de carácter económico de cada parámetro estimado) (Koutsoyiannis, 1973)
3. Evaluar cada parámetro estimado “Criterios económicos a priori, criterios estadísticos y criterios econométricos” (Koutsoyiannis, 1973).
4. Evaluar las predicciones teniendo en cuenta la bondad de ajuste y la variación estándar” (Koutsoyiannis, 1973)

2.2.5. Formulación del modelo para la vivienda.

Se construye un modelo, con sustento en la “Teoría del consumidor”, que explica los comportamientos con relación a tenencias de viviendas. En el modelo se ha asumido que las viviendas brindan una serie de servicios implícitos y que, conjuntamente al consumir algunos bienes afines, los individuos derivan utilidad. No obstante, se debe considerar que los consumidores no son indiferentes en relación con la manera en que realizan el consumo de los servicios de viviendas. El servicio de viviendas obtenido a partir de comprar o alquilar la vivienda se deben entender como algo diferente, porque sus peculiaridades podrían no ser iguales. Además, considerando que comprar viviendas implica a la vez invertir en activos, esto podría desanimar a algún individuo con aversión a tomar riesgos, o contrariamente podría atraer a quienes estimen que es una opción rentable.

En la decisión de elegir los servicios de viviendas, los individuos, primeramente, van a querer maximizar su utilidad evaluando las opciones disponibles: compra o alquiler. Luego, comparar el nivel máximo asociado a las opciones y elegir la que le va a reportar una mayor utilidad.

En el sustento o enfoque de maximizar la utilidad de forma aleatoria orientado a un modelo de elección prudente que plantea McFadden un individuo, i , tendría niveles de utilidad máximos asociados a la compra, (VP_i) y (VA_i) si alquila la vivienda. (Colom, Martinez, & Moles, 2002). Estos niveles de utilidad vendrán dados por:

$$T_{propia} = f(Z_i, \gamma)$$

$$T_{alquilada} = f(Z_i, \gamma)$$

Donde:

T propia = función indirecta de utilidad de tenencia propia

T alquilada = función indirecta de utilidad de tenencia alquilada

Z_i = características observables (precio, ingreso disponible, costo de servicio de vivienda, indicadores sociodemográficos)

γ = características no observables

2.2.5.1. Variables consideradas

En el modelo logit, la variable dependiente representada, a través de valores discretos, las distintas opciones de tenencia de viviendas. Las alternativas proceden de datos disponibles en la ENAHO, BCRP y Ministerio de Vivienda

y están compuestas por elegir simultáneamente el régimen de tenencia (comprar o alquilar, una variable dicotómica).

En la línea de demanda de tenencia, actúan tres variables explicativas: las particularidades sociodemográficas del jefe familia, los aspectos económicos y otras peculiaridades. Como variable sociodemográfica, sexo, edad, niveles educativos y condición civil, también la cantidad de integrantes del hogar. En lo que respecta a los componentes económicos se incluye: ingresos disponibles, como elemento importante de renta para evaluar la opción elegido por los consumidores respecto a la forma de tenencia de las viviendas, el precio de la vivienda en soles por metro cuadrado, conjuntamente de valorar el costo de usar las viviendas.

a) Tenencia de la vivienda

El modelo considera dos opciones de tenencia determinadas en relación a los regímenes de tenencia (comprar o alquilar). (Colom, Martinez, & Moles, 2002)

b) Ingreso disponible

Representa el ingreso disponible por actividad dependiente e independiente expresado en soles anuales.

c) Precio de la vivienda

El precio constituye un factor en las opciones que considera el precio para los individuos en diferentes regímenes de tenencias establecidos. Para tal fin se usaron los precios promedio por metro cuadrado calculados por el Banco Central de Reserva del Perú -BCRP en sus reportes inmobiliarios.

d) Servicios de vivienda demandados

En relación a los servicios de vivienda (H_{ij}) consumidos representa la variable dependiente al momento de estimar la ecuación de demanda, y es igual al cociente entre el precio anual de alquiler que corresponde al individuo i (alquiler imputado para el propietario o alquiler contratado para el arrendatario) y el precio aceptado de viviendas estándar (anti transformado el logaritmo), calculados para el individuo i en la alternativa j .

e) Variables sociodemográficas

Las variables para considerar se componen de peculiaridades de los jefes de familia: sexo, edad, grado de formación académica y condición civil, así como cantidad de integrantes en el hogar.

Sexo: Valor: 0= Mujer; 1= Varón.

Estudios: recopilados con 03 variables dummies en referencia al máximo grado de estudios logrado por el principal: Estud1= Sin estudios o estudios primarios (referencia), Estud2= Estudios secundarios, Estud3= Estudio superior o universitario.

Estado Civil: Variable dummy que señala si el sustentador principal es casado.

Edad: Se considera la edad del sustentador principal.

Número de miembros: con relación a la cantidad de integrantes del hogar, incluye al jefe de familia.

2.3 Definición de términos

a) Vivienda

“La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas. Otras denominaciones de vivienda son: apartamento, aposento, casa, domicilio, estancia, hogar, lar, mansión, morada, piso, etc.”

(Arquitectura, 2010, p.6)

b) Tenencia

Se refiere a la relación que existe entre los residentes y la propiedad de la vivienda, sin referencia al terreno en el cual está ubicada la misma.

(Arquitectura, 2010, p.8)

c) Tenencia propia

Cuando el régimen de la vivienda es propiedad se entiende que el propietario de la vivienda es uno de los residentes en ella. (Arquitectura, 2010, p.8)

d) Tenencia alquilada

Se entiende que el que vive en la vivienda es el inquilino, el propietario de la vivienda es otro que no vive en la vivienda. (Arquitectura, 2010, p.8)

e) Ingreso disponible

El Ingreso Disponible corresponde a los ingresos que la totalidad de las familias de una determinada economía tienen disponible para su uso en productos de

consumo para satisfacer sus necesidades y ahorros. (Banco Central de Reserva del Perú, 2012, s.p.)

f) Precio de la vivienda

El valor de un inmueble, precio de la vivienda o coste medio de una vivienda hace referencia al precio de compra o venta de la vivienda en una localidad o territorio. También se refiere al precio de alquiler o renta. (Arquitectura, 2010, p.5)

g) Coste de uso de la vivienda

Coste de oportunidad de la vivienda. (Arquitectura, 2010, p.3)

h) Variables sociodemográficas

“Indicadores sociales, económicos y demográficos que permiten segmentar la población en grupos homogéneos y así definir al público objetivo de una campaña de comunicación” (INEI, 2017)

i) Demanda de vivienda.

Función de demanda que indica la posibilidad de adquirir viviendas por los consumidores frente a diferentes precios alternativos. (Arquitectura, 2010, p.3)

2.4 Hipótesis

2.4.1. Hipótesis general

Las variables de demanda inciden positivamente en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.

2.4.2. Hipótesis Secundarias

1. El ingreso disponible incide positivamente en la tenencia de la vivienda en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.
2. El precio de alquiler y la cuota de pago por la tenencia de la vivienda inciden positivamente en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú., 2010 - 2018.
3. El tipo de material con el que está construido la vivienda inciden positivamente en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.
4. Las variables demográficas inciden positivamente en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.
5. Las variables de infraestructura consideradas en el estudio inciden positivamente en la tenencia de la s en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.

2.5 Operacionalización de las variables

- **Variable Dependiente: Tenencia de la vivienda**

Definición conceptual de tenencia de la vivienda

Se refiere a la relación que existe entre los residentes y la propiedad de la vivienda, sin referencia al terreno en el cual está ubicada la misma. La tenencia puede ser propia (dueño de la vivienda) o alquilada (inquilino).

Definición operacional

Operacionalmente la tenencia de la vivienda será medida a través de una variable dicotómica dummy la cual se construirá a partir de los datos de la ENAHO, si es propia será igual a 1 y si es alquilada será igual a 0.

- **Variable independiente: Factores de demanda**

Definición conceptual de las variables de demanda

Se refiere a los factores que influyen y determinan la demanda de tenencia de la vivienda.

Definición operacional de los factores de demanda

Operacionalmente los factores de demanda están constituidos por el ingreso disponible que será medido como variable numérica convertida a logaritmo natural, el valor de pago de alquiler y de la cuota de pago por compra de la vivienda es una variable numérica expresada en logaritmos, las variables socio demográficas medidas a través de variables dicotómicas o polinómicas como el sexo, estudio, estado civil. Las variables de infraestructura y tipo de material de construcción serán mediadas como variables dicotómicas o polinómicas entre ellas tenemos material del techo, material de la pared, material del piso, si la vivienda está cerca de una pista asfaltada, piso afirmado, si tiene veredas y si tiene energía eléctrica.

Tabla 1. Operacionalización de las variables

Variables	Dimensión	Indicadores	Índice
Variable dependiente: Tenencia de la vivienda	Acceso a vivienda	Propia o alquilada	Nominal dicotómica Propia = 1 Alquilada = 0
		Ingreso Total	Soles mensuales V. numérica



Variable independiente	Financiera	Precio por alquiler o compra de vivienda	Soles mensuales V. numérica	
	Factores socioeconómicos y demográficos	Sexo	Hombre Mujer V. Nominal dicotómica	
		Factores demográficos	Estudios	Sin educación Educación inicial Primaria incompleta Primaria completa Secundaria incompleta Secundaria completa Superior no universitaria Incompleta Superior no universitaria completa Superior universitaria incompleta Superior universitaria completa Maestría/Doctorado V. politómica
			Estado civil	Casado conviviente soltero Variable categórica
			Edad	En años
			Factor característico de la vivienda	Material de las paredes
		Material de los pisos		Nominal politómica
	Material de los techos	Nominal politómica		
	Número de habitaciones	Nominal politómica		
	Factor ubicación vivienda	Ubicación	Cerca de la pista asfaltada Cerca de pista afirmada Cerca de la vereda Cerca de la electricidad	

2.6. Formalización matemática de la hipótesis

2.6.1 Planteamiento del modelo económico

a) Modelo matemático

$$Y = f(X)$$

Donde:

Y = tenencia de vivienda

X = factores de demanda

b) Modelo econométrico logit

$$Y_t = X_i^t \beta + \epsilon$$

con

$$\epsilon_j = E\left(\frac{Y_j}{x_j}\right) - F(X_j^t \beta)$$

$$P(Y = 1) = \frac{1}{1 + e^{(\alpha - \beta_1 X_1 - \beta_2 X_2 - \beta_3 X_3 - \beta_4 X_4 - \dots - \beta_{13} X_{13})}}$$

Donde:

Y_t = propiedad de la vivienda: propia o alquilada, dicotómica

$$F(X_j^t \beta) =$$

Y_t = tenencia de la vivienda dicotómica: alquilada o propia

$$z = (\alpha - \beta_1 X_1 - \beta_2 X_2 - \beta_3 X_3 - \beta_4 X_4 - \dots - \beta_{15} X_{15})$$

$x_1 \beta_1$ = sexo (variables dicotómico)

$x_2 \beta_2$ = edad (variable numérica)

$x_3 \beta_3$ = préstamo para comprar casa (variable dicotómica)

$x_4\beta_4$ = estado civil (variable dicotómica)

$x_5\beta_5$ = nivel de estudios (variable politómica)

$x_6\beta_6$ = precio por alquiler o compra vivienda (variable numérica)

$x_7\beta_7$ = material de la pared exterior (variable politómica)

$x_8\beta_8$ = material de los pisos (variable politómica)

$x_9\beta_9$ = material de los techos (variable politómica)

$x_{10}\beta_{10}$ = número de habitaciones (variable numérica)

$x_{11}\beta_{11}$ = vivienda cerca de pista asfaltada (variable dicotómica)

$x_{12}\beta_{12}$ = vivienda cerca de pista afirmada (variable dicotómica)

$x_{13}\beta_{13}$ = vivienda cerca de instalaciones eléctricas (variable dicotómica)

$x_{14}\beta_{14}$ = vivienda cerca de la vereda (variable dicotómica)

$x_{15}\beta_{15}$ = Ingreso

c) Contrastación de hipótesis

En un modelo econométrico se tiene que contrastar el valor de las constantes o parámetros tanto de posición como de inclinación, en términos económicos la constante autónoma y las constantes que acompañan a las variables (mide la variación de la variable dependiente cuando varían las independientes), por lo tanto, se va a contrastar el valor de las betas de la ecuación (Bi)

$$H_0: B_0 = 0; B_j = 0$$

$$H_1: B_0 \neq 0; B_j \neq 0$$

Se rechazará la hipótesis nula si esta es diferente de cero

El cálculo se realizará usando la prueba de coeficientes de Wald que proporciona la regresión logit.

CAPITULO III: METODOLOGIA

3.1. Enfoque de la investigación

Estudio de paradigma cuantitativo.

3.2. Diseño de investigación

Corresponde a un estudio de nivel relacional, de diseño no experimental, de corte longitudinal.

3.3. Población y muestra

La población está conformada por los datos estadísticos referidos a las variables usadas en la investigación, existentes en la ENAHO desde 1997 al 2018. La muestra corresponde a los datos estadísticos de las variables usadas en la investigación, para el período 2010 – 2018.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica para la recolección de datos que se empleará es la observación documental, el instrumento es la guía de observación documental.

La información a utilizarse está basada en los reportes inmobiliarios del Banco Central de Reserva del Perú, en los resultados de la Encuesta Nacional de Hogares 2010-2018 y en los reportes del Ministerio de Vivienda y Construcción.

3.5. Metodología de la investigación

a) Datos y variables

Los datos se obtuvieron de la ENAHO elaborada por el INEI, se usaron varios módulos en los que las variables predictoras están relacionadas. La variable tenencia fue recodificada a partir de la pregunta ¿la vivienda que ocupa es: alquilada, propia, etc.?, y luego dicotomizado por tanto alquiler = 0 y vivienda propia = 1. Las variables independientes o explicativas son: la variable ingreso expresada numéricamente y representa el ingreso total mensual de los encuestados, esta expresada en términos logarítmicos, ésta refleja el poder adquisitivo de la familia y afecta positivamente la probabilidad de adquirir una vivienda. La variable educación está referida a la educación de los jefes de hogar y refleja el nivel educativo alcanzado se relaciona con la tenencia en el sentido de que a mayor nivel educativo mayores probabilidades de tener mejores ingresos. La variable edad del jefe del hogar está relacionada con la probabilidad de tener vivienda, es decir, a mayor edad mayores probabilidades de tener vivienda. La variable estado civil está relacionada con una probabilidad mayor para el casado de tener casa en relación al soltero, las variables han sido dicotomizadas. Las variables cercanía a la pista asfaltada, pista afirmada, cercanía a las instalaciones eléctricas, materiales con los que están contruidos las paredes, techos y pisos son factores que explican la tenencia de vivienda porque influyen en la decisión de adquirir, algunas de ellas son dicotómicas y otras politómicas. La variable número de habitaciones es un factor muy influyente al momento de adquirir una vivienda.

El modelo empleado para explicar la tenencia de la vivienda es el modelo de regresión logit, de regresión no lineal cuyos resultados o coeficientes están entre 0 y 1 el modelo logit estima las probabilidades de que la variable

dependiente sea 1 ($Y=1$) lo que se explica en las probabilidades de ocurrencia del evento. El modelo logit regresiona una variable dependiente dicotómica (dummy) con otras variables que pueden ser dicotómica, politómica y numéricas. El modelo logístico explica sus resultados a través de los ODD ratios o probabilidades, es decir nos indica cual es la probabilidad de tener vivienda si se posee ciertos factores considerados en el modelo.

Los datos han sido corridos con el SPSS para un modelo de regresión binario.

CAPITULO IV: RESULTADOS

Tabla 1. Prueba estadística del modelo

Prueba estadística del modelo		
Logaritmo de la verosimilitud -2	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
4217,035	,081	,201

Fuente: ENAHO

En la tabla 1 se muestra la prueba estadística del modelo logit medida a través del R cuadrado de Cox y Snell = 0.081 y el R cuadrado de Nagelkerke igual a 0.20. Los valores ideales de Cox y Snell y de Nagelkerke deben de aproximarse a 1 para que cada variable independiente tenga un elevado nivel de explicación del comportamiento de la variable dependiente, los valores obtenidos señalan que las variables consideradas explican la tenencia de la vivienda propia a un nivel bajo pero significativo dado que los valores de los R cuadrado de ambos estadísticos están entre 0 y 1.

Tabla 2. Prueba de Hosmer y Lemeshow

Prueba de Hosmer y Lemeshow		
Chi cuadrado	gl	Sig.
11,93	8	0,154
Porcentaje Global	92.2%	

Fuente: ENAHO

En la tabla 2 la prueba de Hosmer y Lemeshow tiene una significancia de 0,154 superior a 0.05 lo que significa que el modelo es confiable y muy bien ajustado dado que el 92.2% de los datos fueron considerados y ajustados en el modelo.

Variables en la ecuación	B	Error Standar	Wald	gl	Sig.	Exp (B)
Edad	-0.003	0.002	2.92	1	0.037	0.997
Conviviente	0.266	0.121	4.85	1	0.028	1.305
Número de habitaciones	0.597	0.035	294.09	1	0.000	1.817
Paja, hojas de palmera como material de techo de la vivienda	2.283	0.837	7.44	1	0.006	9.810
Planchas de calaminas, fibras de cemento como material de techo de la vivienda	1.338	0.662	4.086	1	0.043	3.810
Ladrillo o bloques como materiales predominantes de las paredes exteriores de las viviendas	-0.983	0.475	4.284	1	0.038	0.374
La vivienda está ubicada al lado de una pista afirmada	-0.553	0.172	10.329	1	0.001	0.575
La vivienda está ubicada al lado de una pista asfaltada	-0.330	0.169	3.836	1	0.049	0.719
La vivienda está ubicada al lado de veredas	-0.536	0.124	19.62	1	0.000	0.585
La vivienda está ubicada al lado de una red eléctrica	-0.448	0.169	7.017	1	0.008	0.639
Ingreso	-0.022	0.032	0.482	1	0.047	0.978
Constante	19.801	13744	0.000	1	0.999	397502625

Tabla 3. Variables significativas de la Ecuación
Fuente: ENAHO

En la tabla 3 se muestran las variables independientes o predictoras significativas del modelo de regresión logístico, son 11 variables que explican la tenencia de la vivienda. Podemos observar que la variable edad es significativa y tiene un coeficiente $B = -0.003$ y un exponente (B) o ODD ratio = 0.997, nos muestra una relación negativa entre la tenencia de la vivienda y la edad significa que conforme se incrementa en una unidad la edad de la persona disminuye la probabilidad de tenencia propia en una vez ($0.99 = 1$). En el caso

de la variable conviviente la relación es positiva y significativa, el exponente (B) nos indica que cada vez que se incrementa el estado conviviente en una unidad la probabilidad de tener casa propia es 1.30 veces. El número de habitaciones de la vivienda tiene una relación positiva con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su exponente $B = 1.81$ nos indica que por cada unidad en que se incremente el número de habitaciones de una casa las probabilidades de comprarla se incrementan en 1.81 veces. La variable paja, hojas de palmera como material de techo de la vivienda guardan una relación positiva con la tenencia propia de la vivienda su valor es significativo y su exponente $B = 9.81$ nos indica que por cada unidad en que se incremente el techo de la vivienda construida por paja o palmera las probabilidades de tenencia propia se incrementan en 9.81 veces. La variable plancha de calamina, fibra de cemento, como material de techo de la vivienda guardan una relación positiva con la tenencia propia de la vivienda su valor es significativo y su exponente $B = 3.81$ nos indica que por cada unidad en que se incremente el techo de la vivienda construida por calamina o fibra de cemento las probabilidades de tenencia propia se incrementan en 3.81 veces. Las viviendas construidas con ladrillo en las paredes exteriores de la vivienda guardan relación negativa con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su ratio exponente $B = 0.374$ nos indica que por cada unidad en que se incremente la vivienda y no tenga paredes de ladrillo las probabilidades de tenencia propia disminuyen en 0.37 veces. Las viviendas ubicadas cerca de una pista afirmada guardan relación negativa con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su ratio exponente $B = 0.575$ nos indica que por cada

unidad en que se incremente la vivienda que no esté ubicada cerca de una pista afirmada las probabilidades de tenencia propia disminuyen en 0.57 veces. Las viviendas que cuentan con veredas guardan relación negativa con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su ratio exponente $B = 0.719$ nos indica que por cada unidad en que se incremente la vivienda que no esté ubicada cerca de una pista asfaltada las probabilidades de tenencia propia disminuyen en 0.71 veces. Las viviendas que tienen veredas guardan relación negativa con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su ratio exponente $B = 0.585$ nos indica que por cada unidad en que se incremente la vivienda y no tenga veredas las probabilidades de tenencia propia disminuyen en 0.58 veces. Las viviendas que cuenten con energía eléctrica guardan relación negativa con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su ratio exponente $B = 0.639$ nos indica que por cada unidad en que se incremente la vivienda y no tenga energía eléctrica las probabilidades de tenencia propia disminuyen en 0.63 veces.

Los ingresos de la persona guardan relación negativa con la tenencia propia de la vivienda, su valor es significativo y su ratio exponente $B = 0.978$ nos indica que por cada unidad en que disminuya el ingreso las probabilidades de tenencia propia disminuyen en 0.978 veces. La constante no es significativa

Ecuación del modelo

$$P(Y = 1) = \frac{1}{1 + e^{(z)}}$$

$$z = -0.003 x_1 + 0.266 x_2 + 0.597 x_3 + 2.283 x_4 + 1.338 x_5 - 0.983 x_6 - 0.553 x_7 - 0.33 x_8 - 0.536 x_9 - 0.448 x_{10} - 0.022 x_{11}$$

4.1 Contratación de las hipótesis

Hipótesis de investigación

4.1.1 Hipótesis general

Las variables de demanda inciden positivamente en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.

Las variables consideradas en el estudio, como factores de la demanda que explican la tenencia de la vivienda a nivel de probabilidades muestran resultados positivos y negativos, así por ejemplo la variable ingresos muestra una relación negativa dado que, si disminuye, las probabilidades de tener vivienda también disminuyen, la variable con vivienda incrementa las posibilidades de tener vivienda; por lo que la hipótesis de investigación general es validada parcialmente.

4.1.2 Hipótesis Secundarias

- a) El ingreso disponible incide positivamente en la tenencia de viviendas en los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.

Los resultados muestran que los ingresos disponibles y la tenencia de viviendas tiene una relación negativa, a nivel de probabilidades indica que si el ingreso disminuye las probabilidades de tenencia disminuyen, por lo que la hipótesis es rechazada. A nivel estadístico la hipótesis es validada dado que su probabilidad es menor a 0.05

b) El precio pagado por alquilar una vivienda y por la cuota mensual de una vivienda propia no son significativos en el modelo, por lo que la hipótesis es rechazada.

c) El tipo de material con el que está edificada la vivienda incide positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.

Algunos materiales usados en la construcción de los techos o paredes inciden positivamente en la tenencia de la vivienda, pero otros materiales inciden negativamente por lo que la hipótesis es aceptada parcialmente. A nivel estadístico los resultados tienen validez dado que, su probabilidad es menor a 0.05

d) Las variables demográficas inciden positivamente en la tenencia de vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 – 2018.

No todas las variables demográficas consideradas en el estudio, han sido validadas por lo que la hipótesis es aceptada parcialmente. A nivel estadístico aquellas variables validadas, son significativas.

Las variables de ubicación consideradas en el estudio inciden positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 – 2018.

e) Las variables de infraestructura consideradas en el modelo, inciden negativamente en la tenencia de viviendas por lo que la hipótesis es rechazada. A nivel estadístico los resultados son significativos.

CAPITULO V: DISCUSIÓN

Con relación al objetivo determinar la influencia de los factores de demanda en la tenencia de la vivienda en el Perú, analizando los datos de la ENAHO, usando para ello el modelo logit. A partir de los resultados reforzamos la hipótesis planteada dado que los factores significativos de demanda (edad, ingreso, conviviente, pared de ladrillo, techo de calamina y fibrocemento entre otros) muestran una relación positiva y negativa con la variable tenencia, así mismo la teoría empleada refuerzan las hipótesis planteadas, a partir de la demanda y de la interpretación de la regresión logística. En el caso de la edad, a medida que se incrementa las posibilidades de tener casa propia disminuyen dado que el Perú la edad para empezar un trabajo formal y tener ingresos empieza a los 23 años y se consolida alrededor de los 28 años, sin embargo, la edad en la que se consolidan los ingresos sobre todo en el personal dependiente es a partir de 40 años, haciendo que las posibilidades de tener vivienda se trasladen a partir de esa edad. En el caso del estado civil conviviente se hace notar que un gran grupo poblacional tiene este estado y su tendencia es creciente por lo tanto una gran parte de las decisiones para tener casa propia radica en este grupo. El número de habitaciones de una vivienda es factor determinante para decidir su tenencia teniendo en consideración que el tamaño de las familias peruanas es de 4 a 5 miembros en promedio, pese a que las tasas de crecimiento demográfico están descendiendo, el sujeto económico busca comprar casas con varias habitaciones por el tamaño de su familia. El material con el que esta techado la vivienda es otro factor determinante que incide en la decisión de tenencia, destaca el techo de paja, palmera, calamina y fibrocemento explicado por la diversidad geográfica del Perú, sin embargo, la incidencia del techo de calamina o

fibrocemento es determinante en la sierra urbana y el techo de paja y palmera en la sierra con estratos pobres y la palmera en la selva. El tipo de materiales con el que están construidas las viviendas, sobre todo con ladrillo, guarda una relación negativa con la tenencia en el sentido de costos, dado que una vivienda con paredes de ladrillo incrementa su costo haciendo disminuir sus probabilidades de compra dado que los ingresos de un gran porcentaje de hogares son limitados y escasos para pagar los costos de una vivienda. La relación de cercanía de una vivienda a una pista asfaltada, afirmada, a energía eléctrica y a veredas es negativa con la tenencia de la vivienda porque estos factores incrementan el precio de la vivienda haciendo disminuir las posibilidades de compra si se considera que los ingresos son escasos, razón por la cual las viviendas de interés social son muy demandados por la clase media. Los ingresos que dispone la familia son muy importantes para decidir la tenencia de la vivienda, si no se genera empleo las posibilidades de comprar una vivienda disminuyen, actualmente los ingresos de la mayoría de las personas no superan los 3 mil soles cantidad insuficiente para financiar una vivienda en el mercado a excepción de la casa de interés social cuyos costos también se han incrementado debido al proceso inflacionario que viene experimentando el Perú.

Estos resultados guardan relación con lo que sostiene Reategui (2015) que señala que las preferencias del consumidor de viviendas, no solo están en el precio, también influye otras variables como el entorno de la vivienda. Al respecto (Vahid, Mahmud Bin, Payam, & Jamaledin, 2017; Cuervo & Aragonés, 1988), indican que en las preferencias para adquirir viviendas, influyen: satisfacción de los individuos con el entorno, y peculiaridades personales de relevancia no sólo se trata de un problema relacionado al diseño de la vivienda. Por su parte Opoku & Abdul-

Muhmin (2010) resaltan otros atributos como el número de habitaciones, y otros factores no considerados en la investigación como tamaños de: la sala de estar, del patio trasero, tipo de edificaciones en el barrio, áreas verdes y disponibilidad de espacios para estacionar sus vehículos. En otro enfoque (Goodman, 1978; Kutty, 1998) indican que la característica de la familia (existencia de niños) influye en la tenencia de la vivienda; (Kutty, 1998) indica que la edad del jefe de familia esta relacionad con la tenencia; (Goodman, 1978; Kutty, 1998 y Yilmazer, Adaman, & Kaytaz, 2009) señalan que los ingresos y el nivel educativo del jefe de familia es determinante en la tenencia de una vivienda; además (Yilmazer, Adaman, & Kaytaz, 2009) indica que el financiamiento también influye en la tenencia sin embargo en el estudio a pesar de haber sido considerada la variable su influencia no es significativa posiblemente por el bajo nivel de apalancamiento de los sueldos y salarios que tiene la población en relación al precio de la vivienda ; (Rindfuss, Piotrowski, Thongthai, & Prasartkul, 2007) caracterizan al empleo como un factor para la tenencia de la vivienda sin embargo el empleo tiene que ser un empleo decente en el caso peruano un gran porcentaje de empleos son informales y no son decentes razón por la cual su contribución a la tenencia de la vivienda no es significativa.

Así mismo hay que tener en cuenta que la decisión de tenencia de vivienda no es estandar en la población tiene un alto rango de variabilidad en cuanto a las características deseadas por lo que existen otras variables que determinan la tenencia (Reategui, 2015) señala que existen tres variables que tienen influencia en la tenencia de viviendas: las particularidades físicas de las mismas, las peculiaridades de sus habitantes y las particularidades del entorno, el estudio

incluyo las tipologías de los habitantes y del entorno. No se tuvo en cuenta las variables de calidad, seguridad y durabilidad de la vivienda, tal como lo señala (Schmidt & Budinich, 2006). En cuanto a la calidad y su bajo costo en especial en las viviendas sociales hay que analizar que posiblemente el bajo costo esté relacionado con el tamaño de la vivienda. El mercado de viviendas peruano opera tres segmentos de mercado: el sector formal en el que empresas privadas financian y construyen las viviendas, este sector agrupa el mayor stock de residencias; el segundo mercado es a través de la intervención pública y el tercer mercado es el mercado informal basado en la posesión ilegal del terreno en el que se construye. El mercado peruano opera en un exceso de demanda, el mismo que la construcción de viviendas a precios altos, frente a lo cual la alternativa del Estado es construir viviendas de interés social.

Los resultados refuerzan las hipótesis de investigación, en ciertos casos los signos de los coeficientes no son los esperados, sin embargo, las características de las variables consideradas son fácilmente entendibles en el entorno del mercado peruano de viviendas. Las variables consideradas explican parcialmente la tenencia de viviendas, a nivel estadístico los resultados son reforzados por el R cuadrado de Nakelkerge y Cox y Snell son significativos, pero denotan una relación baja, el modelo es confiable tal como lo confirma la prueba de Hosmer y Lemeshow.

CAPITULO VI: CONCLUSIONES

1. El ingreso influye en la tenencia de la vivienda al propiciar capacidad financiera para adquirir una vivienda, sin embargo, en la investigación la relación entre el ingreso y la tenencia es negativa ya que explica si el ingreso disminuye en una unidad la probabilidad de tenencia disminuye en 0.97 veces situación que es comprensible en el mercado laboral actual peruano.
2. El precio pagado por el alquiler de una vivienda y por la cuota mensual de una vivienda propia no son significativos en el modelo, el alquiler no asegura la tenencia propia de la vivienda y son muy pocos los peruanos que acceden a una compra financiada de viviendas.
3. El tipo de materiales con el que se construyen las viviendas influyen en la tenencia de la vivienda porque contribuye a la formación de su precio, en la investigación la relación entre materiales y tenencia es negativa, situación que se explica por el incremento de los precios de las viviendas debido al tipo de material con el que está construido (paredes de ladrillo, techo de calamina o fibrocemento) el mismo que disminuye el poder adquisitivo de los individuos dados sus ingresos bajos.
4. Las variables demográficas que tienen influencia en la tenencia de la vivienda son la edad, el estado civil convivencia

5. Las variables de infraestructura como pista asfaltada, pista afirmada, energía eléctrica, veredas guardan relación negativa con la tenencia de la vivienda si se considera que la infraestructura incrementa el precio de la vivienda sin embargo la existencia de infraestructura disminuye en escasas veces la posibilidad de tenencia de vivienda.

CAPITULO VII: RECOMENDACIONES

1. Dado que una de las variables que contribuye a la tenencia de la vivienda es el ingreso de las personas recomendamos al gobierno impulsar la creación de empleo formal y disminuir el informal a través de políticas económicas con el propósito de que el sector privado cree producción y absorba empleo a fin de generar ingresos permanentes con el cual impulsar la tenencia de vivienda en el Perú.
2. Al ser los ingresos en un gran porcentaje de peruanos muy bajos como para financiar el precio de una vivienda en el mercado privado recomendamos al estado impulsar la construcción de viviendas de interés social a nivel nacional o en su defecto su financiamiento a tasas sociales.
3. La edad es un factor que contribuye a la tenencia de la vivienda, esta se relacionada con la edad en que la persona empieza a ser productiva, por lo que se recomienda al Estado impulsar los estudios superiores no universitarios técnicos a fin de que la población inicie sus labores productivas a temprana edad y tenga mayores posibilidades para adquirir viviendas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco Central de Reserva del Perú. (2012). *Glosario de Terminos*. Lima.
- Arquitectura. (2010). *Boletin de Arquitectura*. Mexico D.F.
- Bruce, C. (2017). *Diagnostico y perspectivas del sector vivienda* . Lima: MVCS.
- Caraballo, L. (2003). Estimar una función de demanda: Caso demanda de res en Colombia. *Geoenseñanza*, 95-104.
- Colom, C., Martinez, R., & Moles, M. (2002). *Un analisis de las decisiones de formación de hogar, tenencia y demanda de servicios de vivienda de los jovenes españoles*. Valencia, España: Univeritat de Valencia.
- Cortés, D., & Perez, J. (2010). *El consumo de los hogares colombianos 2006-2007. Estimación de sistemas de demanda*. Rosario: Universidad de Rosario.
- Dusansky, R., Koc, C., & Onur, I. (2012). Household Housing Demand Empirical Analysis and Theoretical Reconciliation. *The Journal of Real State Finance and Economics*, 44(4), 429-445.
- Ferguson, C. (1971). *Teoría Miocroeconomía*. Mexico: Fondo de Cultura Económica.
- Frank, R. (2007). *Microeconomía y conducta*. Dallas: Loney Graphics Editors.
- Gonzales, T. L. (2006). *Economía y Política de la vivienda en Mexico*. Mexico: Universidad Autonoma de Barcelona.

- Goodman, J. (1978). Causes and indicators of housing quality. *Social indicators Research*, 195-210.
- INEI. (2017). *Características de la infraestructura de viviendas particulares en el Perú*. Lima: INEI.
- Jaen, G. M., & Agustin, M. M. (2000). *Modelos econométricos de tenencia y demanda de viviendas*. Almería: Universidad de Almería.
- Kafka, F. (1997). *Teoría Económica*. Lima: Universidad del Pacífico.
- Koutsoyiannis, A. (1973). *Theory of econometrics. An introductory exposition of econometric methods*. Great Britain.
- Krugman, P., & Wells, R. (2010). *Microeconomía*. Madrid: Prentice Hall.
- Kutty, N. (1998). U.S. housing determinants of structural adequacy and crowding. *Working papers series*, 97.
- Nicholson, W. (2001). *Microeconomía Intermedia y sus aplicaciones*. Bogota: McGrawHill.
- Opoku, R., & Abdul-Muhmin, A. (2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia. *Habitat International*, 34(2), 219-227.
- Ortíz, A. (2005). *Microeconomía*. Lima: Fondo Editorial UNA.
- Pace, I. (2014). *Estimación de sistemas de demanda para carnes. Argentina 1996/1997, 2012/2013*. Mar de Plata: NULAN. Obtenido de <http://nulan.mdp.edu.ar>
- Pindyck, R., & Rubinfeld, D. (2009). *Microeconomía*. Madrid: Prentice Hall.

- Reategui, A. I. (2015). *Determinantes de la satisfacción familiar con la vivienda en segmentos de bajos ingresos: El rol del subsidio del estado*. Lima: ESAN.
- Rindfuss, R., Piotrowski, M., Thongthai, V., & Prasartkul, P. (2007). 2007. *Population Studies*, 35 - 52.
- Rodriguez, A., & Sugranyes, A. (2005). *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile.: Ediciones Sur.
- Rosen y Rosen, H., & Shilling. (1991). *Housing markets in the United States and Japan*. Chicago: University Chicago Press.
- Schaeffer, E. (2007). The hosing voucher choice program; more than just a lagniappe for New Orleans. *Mercatus Policy Series*.
- Schmidt, S., & Budinich, V. (2006). Housing solutions serving low incomew populations. *Ashoka's Full Economic Citizenship Initiative*.
- Vahid, M., Mahmud Bin, M. J., Payam, I., & Jamaledin, M. (2017). Incorporating user values into hosing design through indirect user participación using MEC-QFD model. *Journal of Building Engineering*, 76 - 83.
- Varian, H. (1990). *Microeconomía Intermedia*. Madrid: Antoni Bosh.
- Varian, H. (2001). *Microeconomia Intermedia*. Barcelona: Antony Bosch Editor S.A.
- Yilmazer, T., Adaman, F., & Kaytaz, M. (2009). The impact of financial development on homeownership and hosing quality evidence from Turkey. *Review of Middle East Economics and Finance*, 2, 1 -29.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLE	INDICADORES	UNIDAD DE MEDIDA	METODOLOGÍA
<p>Problema principal</p> <p>¿Cómo inciden las variables de demanda en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010-2018?</p> <p>Problemas Secundarios</p> <p>¿Cómo influye el ingreso disponible en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010- 2018?</p> <p>¿Cómo influye el precio del alquiler y la cuota mensual de pago por vivienda propia en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018?</p> <p>¿Cómo influye el tipo de material con el que está construido la vivienda en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018?</p> <p>¿Cómo influyen las variables demográficas en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 -2018?</p> <p>¿Cómo influyen las variables de infraestructura en la tenencia</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar la incidencia de las variables de demanda en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010-2018</p> <p>Objetivos Secundarios</p> <p>Determinar la influencia del ingreso disponible en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.</p> <p>Determinar la influencia del precio del alquiler y la cuota mensual de pago por vivienda propia en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 - 2018.</p> <p>Determinar la influencia del tipo de material con el que está construido la vivienda en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010 -2018</p> <p>Determinar la influencia de las variables demográficas en la tenencia de vivienda de los jóvenes en el Perú 2010-2018</p> <p>Determinar la influencia de las variables de infraestructura en la</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>Las variables de demanda inciden positivamente en la tenencia de viviendas de los jóvenes en el Perú, 2010-2018.</p> <p>Hipótesis Secundarias</p> <p>El ingreso disponible incide positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018.</p> <p>El precio de alquiler y la cuota de pago por vivienda propia inciden positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018.</p> <p>El tipo de material con el que está construido la vivienda inciden positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018.</p> <p>Las variables demográficas inciden positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018.</p>	<p>Variable Dependiente</p> <p>Tenencia de la vivienda</p>	Vivienda	Propia Alquilada	<p>El estudio es de tipo cuantitativo</p> <p>El diseño de la investigación es no experimental longitudinal y correlacional</p> <p>La técnica para recolectar es la observación documental y el instrumento es la guía de observación documental</p>
			<p>Variables Independientes</p>	Ingreso Total	Soles Mensuales	
			<p>Factores de Demanda</p>	Precio que se paga mensualmente por tener vivienda propia Precio que se paga mensualmente por tener vivienda alquilada	Precio Mensual	
				Sexo	Hombre Mujer	
				Estudios	Sin nivel Educación inicial Primaria incompleta Primaria completa Secundaria incompleta Secundaria completa Superior no universitaria Incompleta Superior no universitaria completa Superior universitaria incompleta Superior universitaria completa Maestría/Doctorado	
				Material de las Paredes		
				Material del piso		
				Material del Techo		

de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018?	tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú 2010-2018	Las variables de infraestructura consideradas en el estudio inciden positivamente en la tenencia de la vivienda de los jóvenes en el Perú, 2010-2018.			
			Habitaciones	Número de Habitaciones	
			Ubicación de la Vivienda	Cerca de la pista asfaltada Cerca de la pista afirmada Cerca de la vereda Cerca de la electricidad	
			Estado Civil	Casado/conviviente Soltero	
			Edad	Años	



Bloque 0: Bloque de inicio

Tabla de clasificación^{a,b}

Paso 0	Observado	RECODIFICADATENENCIA	Pronosticado		Porcentaje correcto
			Alquilada	Propia	
	RECODIFICADATENENCIA	Alquilada	0	700	,0
		Propia	0	9109	100,0
Porcentaje global					92,9

a. La constante se incluye en el modelo.

b. El valor de corte es .500

Variables en la ecuación

	B	Error estándar	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 0 Constante	2,566	,039	4279,926	1	,000	13,013

Las variables no están en la ecuación^a

Paso 0	Variables	Puntuación	gl	Sig.
	¿Ud. o algún miembro del hogar ha obtenido algún crédito o préstamo destinado a: Comprar casa, departamento?	,138	1	,710
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel	16,195	11	,134
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(1)	,357	1	,550
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(2)	1,258	1	,262
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(3)	2,922	1	,087
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(4)	1,643	1	,200
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(5)	,331	1	,565
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(6)	,235	1	,628
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(7)	2,669	1	,102
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(8)	2,472	1	,116
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(9)	5,056	1	,025
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(10)	,075	1	,784
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(11)	,043	1	,835
	¿Qué edad tiene en años cumplidos ? (En años)	1,438	1	,230
	logingtotal	,680	1	,410

RECODIFICADOSEXO	2,331	1	,127
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Pista afirmas/tierra	213,409	1	,000
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Pista afaltada	25,076	1	,000
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Veredas	224,830	1	,000
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Poste alumbrado público	132,190	1	,000
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Ninguno	106,093	1	,000
El material predominante en las paredes exteriores es:	181,822	8	,000
El material predominante en las paredes exteriores es:(1)	171,772	1	,000
El material predominante en las paredes exteriores es:(2)	1,794	1	,180
El material predominante en las paredes exteriores es:(3)	63,002	1	,000
El material predominante en las paredes exteriores es:(4)	19,777	1	,000
El material predominante en las paredes exteriores es:(5)	2,261	1	,133
El material predominante en las paredes exteriores es:(6)	4,216	1	,040
El material predominante en las paredes exteriores es:(7)	5,787	1	,016
El material predominante en las paredes exteriores es:(8)	2,782	1	,095
El material predominante	192,528	1	,000

El material predominante en los pisos es:	192,528	1	,000
El material predominante en los techos es:	255,280	7	,000
El material predominante en los techos es:(1)	170,590	1	,000
El material predominante en los techos es:(2)	58,177	1	,000
El material predominante en los techos es:(3)	13,027	1	,000
El material predominante en los techos es:(4)	95,928	1	,000
El material predominante en los techos es:(5)	,090	1	,764
El material predominante en los techos es:(6)	,098	1	,754
El material predominante en los techos es:(7)	19,753	1	,000
¿Cuántas habitaciones en total tiene la vivienda?	122,146	1	,000
CONVIVIENTE	6,583	1	,010
CASADO	6,583	1	,010
SOLTERO	,614	1	,433

a. Los chi-cuadrados residuales no se calculan debido a redundancias.

Bloque 1: Método = Entrar

Pruebas ómnibus de coeficientes de modelo

		Chi-cuadrado	gl	Sig.
Paso 1	Paso	827,743	39	,000
	Bloque	827,743	39	,000
	Modelo	827,743	39	,000

Resumen del modelo

Paso	Logaritmo de la verosimilitud -2	R cuadrado de Cox y Snell	R cuadrado de Nagelkerke
1	4217,035 ^a	,081	,201

Prueba de Hosmer y Lemeshow

Paso	Chi-cuadrado	gl	Sig.
1	11,937	8	,154

Tabla de contingencia para la prueba de Hosmer y Lemeshow

		RECODIFICADATENENCIA = Alquilada		RECODIFICADATENENCIA = Propia		Total
		Observado	Esperado	Observado	Esperado	
Paso 1	1	268	265,784	713	715,216	981
	2	132	137,956	849	843,044	981
	3	110	94,016	871	886,984	981
	4	69	67,975	912	913,025	981
	5	43	49,404	938	931,596	981
	6	22	35,399	959	945,601	981
	7	30	23,997	951	957,003	981
	8	13	14,825	968	966,175	981
	9	9	7,843	972	973,157	981
	10	4	2,801	976	977,199	980

Tabla de clasificación^a

	Observado	RECODIFICADATENENCIA	Pronosticado		Porcentaje correcto
			Alquilada	Propia	
Paso 1	RECODIFICADATENENCIA	Alquilada	17	683	2,4
		Propia	15	9094	99,8
Porcentaje global					92,9

a. El valor de corte es .500

Variables en la ecuación

		B	Error estándar	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 1 ^a	¿Ud. o algún miembro del hogar ha obtenido algún crédito o préstamo destinado a: Comprar casa, departamento?	-,389	1,052	,136	1	,712	,678
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel			11,905	11	,371	
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(1)	-18,522	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(2)	-18,273	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(3)	-18,674	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(4)	-18,705	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(5)	-18,522	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(6)	-18,650	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(7)	-18,850	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(8)	-18,317	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(9)	-18,237	13744,511	,000	1	,999	,000
	¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(10)	-18,594	13744,511	,000	1	,999	,000
¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel(11)	-18,758	13744,511	,000	1	,999	,000	
¿Qué edad tiene en años cumplidos ? (En años)	-,003	,002	2,922	1	,037	,997	

RECODIFICADOSEXO	-,141	,083	2,875	1	,090	,868
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Pista afirmas/tierra	-,553	,172	10,329	1	,001	,575
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Pista afaltada	-,330	,169	3,836	1	,049	,719
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Veredas	-,536	,124	18,628	1	,000	,585
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Poste alumbrado público	-,448	,169	7,017	1	,008	,639
La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Ninguno	1,181	,389	9,220	1	,002	3,258
El material predominante en las paredes exteriores es:			18,585	8	,017	
El material predominante en las paredes exteriores es:(1)	-,983	,475	4,284	1	,038	,374
El material predominante en las paredes exteriores es:(2)	-1,087	,650	2,797	1	,094	,337
El material predominante en las paredes exteriores es:(3)	-,525	,475	1,222	1	,269	,591
El material predominante en las paredes exteriores es:(4)	-,363	,506	,516	1	,473	,695
El material predominante en las paredes exteriores es:(5)	-,371	,635	,341	1	,559	,690
El material predominante en las paredes exteriores es:(6)	-,370	,754	,240	1	,624	,691
El material predominante en las paredes exteriores es:(7)	-,823	,481	2,928	1	,087	,439
El material predominante en las paredes exteriores es:(8)	-,042	,660	,004	1	,949	,959

El material predominante en los techos es:			40,628	7	,000	
El material predominante en los techos es:(1)	1,041	,669	2,421	1	,120	2,832
El material predominante en los techos es:(2)	-,052	,703	,005	1	,941	,949
El material predominante en los techos es:(3)	1,092	,687	2,529	1	,112	2,979
El material predominante en los techos es:(4)	1,338	,662	4,086	1	,043	3,810
El material predominante en los techos es:(5)	1,012	,695	2,124	1	,145	2,752
El material predominante en los techos es:(6)	1,059	,906	1,368	1	,242	2,884
El material predominante en los techos es:(7)	2,283	,837	7,449	1	,006	9,810
¿Cuántas habitaciones en total tiene la vivienda?	,597	,035	294,094	1	,000	1,817
CONVIVIENTE	,266	,121	4,851	1	,028	1,305
SOLTERO	-,065	,099	,424	1	,515	,937
Constante	19,801	13744,511	,000	1	,999	397502625,7

a. Variables especificadas en el paso 1: ¿Ud. o algún miembro del hogar ha obtenido algún crédito o préstamo destinado a: Comprar casa, departamento?, ¿Cuál es el último año o grado de estudios y nivel que aprobó? - Nivel, ¿Qué edad tiene en años cumplidos? (En años), logintotal, RECODIFICADOSEXO, La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Pista afirmas/tierra, La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Pista afaltada, La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Veredas, La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Poste alumbrado público, La calle, av., jr., carretera, donde se ubica la vivienda tiene: Ninguno, El material predominante en las paredes exteriores es:, El material predominante en los pisos es:, El material predominante en los techos es:, ¿Cuántas habitaciones en total tiene la vivienda?, CONVIVIENTE, SOLTERO.



AUTORIZACIÓN DE EMPASTADO

Los miembros del jurado evaluador de la Tesis: **"DEMANDA DE VIVIENDAS DE LOS JOVENES PERUANOS Y SU RELACION CON SU TENENCIA 2010 - 2018"**, presentado por las bachilleres **GARRO FERNANDEZ, MERCY MADELEYNE** y **ROMERO JIRALDO, ANA PAOLA** *el cual observa las características y esquemas establecidos por la Facultad de Economía y Contabilidad de la UNASAM, por lo que se encuentra en condiciones para proceder con el EMPASTADO correspondiente.*

Huaraz, Noviembre del 2022

Dr. EDGAR BRITO GONZALES
PRESIDENTE

Dr. JORGE MARCEL CASTILLO PICON
SECRETARIO

Mg. EDGAR BARZOLA LA CRUZ
VOCAL