

INFORME TÉCNICO

CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS DE LA CLASE MEDIA EN ASUNCIÓN Y SU ÁREA METROPOLITANA

PROYECTO PINV-547 – TRANSFORMACIONES TERRITORIALES URBANAS,
PRECIOS HEDÓNICOS EN LA DEMANDA DE VIVIENDAS Y NECESIDADES
DE INFRAESTRUCTURA EN ASUNCIÓN Y SU ZONA METROPOLITANA

MF ECONOMIA

Contenido

1. Introducción.....	3
2. La cuestión urbana, demográfica y económica del Paraguay contemporáneo	4
3. Evolución y conformación urbana de Asunción y su área metropolitana	8
4. La tenencia de la vivienda en América latina.....	12
5. La vivienda en Paraguay.....	17
A. Los dúplex.....	19
B. Los departamentos	20
6. Los Planes Reguladores de la ciudad de Asunción	21
7. Seis aspectos principales que explican la demanda de vivienda	22
I. Nueva estructura demográfica.	23
II. La vivienda propia ya está en el radar de la población.	23
III. Esquema tradicional de acceso a la vivienda vía lote.	24
IV. El departamento.....	26
V. La demanda de viviendas de las Parejas jóvenes.	32
VI. Pareja con hijos.	33
8. Conclusiones y recomendaciones	35
9. Bibliografía.....	38

1. Introducción

La última década y media ha sido intensa y profunda en transformaciones demográficas, económicas y urbanas a escala nacional. En gran parte, estas fuerzas han actuado de forma interdependiente, influyendo unas sobre otras, con intensidades distintas. El funcionamiento de la sociedad en su conjunto puede ser entendido como un sistema de vasos comunicantes entre las distintas fuerzas. Así, una estructura poblacional nacional con mayor cantidad de personas en edad de trabajar, que menor cantidad de personas en situación de dependencia, que se traduce en la disponibilidad de trabajar, satisfizo la demanda de mano de obra de un sistema económico que comenzó a expandirse, intensificarse y sofisticarse, principalmente en los sectores de comercio y servicios, siendo las ciudades, y específicamente Asunción y su zona metropolitana, los espacios donde estos fenómenos se manifestaron con mayor intensidad.

En este contexto, la demanda de viviendas emergió con dos orientaciones específicas: la primera consistió en la construcción de departamentos orientados a la clase media alta, pero contruidos por financistas privados para extraer una renta mediante el alquiler, es decir bajo el formato de una inversión inmobiliaria. La segunda, menos concentrada y con escasa visibilidad, fue la demanda de viviendas de la clase media emergente, especialmente de parejas con y sin hijos, así como jóvenes emancipados. La modificación mayor del patrón habitacional es sin duda la aparición del departamento como tipo de vivienda preferido y adaptado a la nueva demanda, aunque con una serie de aspectos asociados a los servicios que se discutirán en el presente estudio.

Desde esta perspectiva, además del costo de la vivienda, sus materiales y, sobre todo, los esquemas de financiación importan otros aspectos que no suelen formar parte de las preocupaciones iniciales, como por ejemplo el tipo de vivienda, el tamaño, la significación de las áreas comunes, la localización en función a los diferentes atributos, es decir aquellas características que se encuentran más allá del precio. La pregunta que pretende responder este trabajo es: ¿Cuáles son los aspectos de orden cultural y social que preconfiguran la demanda de viviendas en Asunción y su Área Metropolitana? ¿Qué especificidades existen en términos de tamaño, ubicación, usos, funcionalidades y significación? Desde esta perspectiva se asume que la demanda de viviendas no se reduce solo al bien sí, ni a su costo financiero, ni a la ingeniería de financiación, sino también a la calidad, diseño y funcionalidad de este, al acceso a servicios básicos, áreas verdes y otras prestaciones urbanas que deben ser proveídas en su conjunto.

Este trabajo se orienta a comprender las particularidades demográficas, sociales y culturales de la demanda de viviendas en Asunción y su Área Metropolitana, y de los grupos sociales que la habitan, sobre todo a la luz de los cambios demográficos y de nuevas prácticas espaciales, habitacionales, de movilidad social y de preferencias sobre los tipos de viviendas, así como sobre las diferentes zonas/barrios/ciudades.

La metodología consistió en la realización de una decena de grupos focales con participantes de diferentes edades, ciclos de vida, estratos económicos y de orígenes geográficos, de forma a relevar la mayor diversidad de prácticas sociales y espaciales, así como de tipos de vivienda deseada. Esta técnica de investigación permitió conocer y comprender las lógicas espaciales y sobre todo las aspiraciones de viviendas según el estrato económico y la etapa de vida de los participantes.

2. La cuestión urbana, demográfica y económica del Paraguay contemporáneo

Varios fenómenos se han combinado para generar modificar las condiciones tradicionales de demanda y viviendas en las zonas urbanas. El crecimiento económico experimentado por Paraguay en la última década, asociado a una estructura demográfica predominantemente joven ha generado un dinamismo en el sector inmobiliario, con un incremento de la demanda y también en la oferta, pero concentrada esta última en los sectores de ingresos altos. Según estimaciones de la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat, la demanda de viviendas para la población joven adulta se mantendrá creciente hasta el año 2026¹.

El déficit habitacional de Paraguay calculado en 2015 fue de 1,3 millones de viviendas², es decir casi el 75 % de las viviendas del país. Del total, el 13 % corresponde a nuevas viviendas y el 87 % restante se trata del tipo cualitativo de las mismas, entendido como ampliación y mejoramiento. Esta situación ha generado una serie de reportes técnicos y estudios para estimar el tamaño de la demanda y la capacidad de pago de la población, sobre todo a partir del periodo de crecimiento económico que coincidió con el incremento de población en edad de constituir nuevos hogares.

Un estudio reciente de la CEPAL muestra la viabilidad económica y financiera para la construcción de 75.000 viviendas en Paraguay³, insistiendo en todos los detalles de costos, ingresos de las familias, capacidad de pago, flujos, análisis de sensibilidad y análisis de riesgo. En este y otros informes técnicos el único dato sobre las viviendas es su costo, mas no sus características ni su ubicación, ni ningún atributo físico, de diseño, social, cultural o geográfico.

La vivienda suele ser presentada como un bien de alta valoración social, pero sin mayores detalles de sus características, ni siquiera de los metros cuadrados, siendo este otro indicador de la escasa tradición inmobiliaria y urbana en Paraguay, al menos entendida como proceso de densificación y concentración.

Un déficit en los estudios sobre la problemática de la vivienda en la región ha sido la comprensión de los aspectos cualitativos y específicos de cada una de las sociedades. Si bien los aspectos económicos y financieros son los más importantes para las políticas públicas y para atender las demandas sociales, existen otros abordajes que pueden aportar y complementar los aspectos antes indicados. Como lo indica el estudio del BID, *“Estas mediciones ignoran numerosos factores que, más allá de las características físicas de la vivienda, contribuyen a la calidad de vida en las zonas urbanas. La vivienda es mucho más que un techo y cuatro paredes; comprende su dotación de servicios, su ubicación, la seguridad del barrio y muchos otros factores que contribuyen a la calidad de vida de las personas”*⁴.

¹ Fuente: SENAVITAT. 2016. Informe Nacional del Paraguay. Tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible. Hábitat III. Disponible en línea: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/National-Report-LAC-Paraguay-Spanish.pdf>

² Según el Plan Nacional Nacional de Habitat y Vivienda (PLANHAVI).

<https://www.muvh.gov.py/publicaciones/plan-nacional-de-habitat-y-vivienda-planhavi/>

³ Paraguay: una propuesta de financiamiento de viviendas para los segmentos de ingresos medios-bajos J. Vicente Fruet Cardozo y Guzmán A. Muñoz Fernández. Revista CEPAL 117, diciembre 2015.

⁴ Un Espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. BID, 2012.

Igualmente, Cadena, Ramos, Pazmiño y Mendoza señalan que, *“es imprescindible analizar el tema de la demanda de vivienda y sus determinantes debido a su repercusión en el desarrollo integral de la familia y a su enorme impacto económico a corto plazo en la generación de empleo e inversión sino también porque el bien Vivienda requiere de bienes y servicios complementarios que se van adquiriendo a lo largo de la vida del usuario sin restarle la importancia de las implicaciones sociales y culturales que este bien genera”*⁵.

Por su parte, Mejía-Escalante introduce el concepto de adecuación cultural en el marco del acceso a la vivienda. En su estudio indica que *“Las políticas de acceso a la vivienda en cuanto a la identidad cultural de sus habitantes, tal y como este aspecto es planteado por el Pidesc⁶, no remiten solo a un estado de un momento presente. De hecho, así como la identidad cultural —o, más bien, las prácticas del habitar venidas del hábitat origen— son espacializadas, en el sentido de que los residentes adaptan el espacio a esa identidad cultural o bien lo abandonan, las prácticas del habitar perduran y no cambian en cuanto se entrega una vivienda nueva con una tenencia segura, con materiales durables, sin plagas y localizada en suelo estable. La “adecuación cultural” busca que la materialidad de la vivienda adecuada sea consistente con las prácticas del habitar evidenciadas en lo cotidiano.”*⁷

El ejemplo de la construcción del barrio San Francisco en Asunción, resultado de un cambio residencial de familias que se encontraban en los bañados, resulta sumamente ilustrativa. Estos edificios de departamentos, con las mismas características de operaciones similares, como los HLM franceses (vivienda para población de bajos ingresos), presentaban muchas mejores condiciones de habitabilidad residencial que las precarias viviendas de origen, sin embargo, las prácticas sociales habituales: sentarse en la vereda, jugar en la calle, entre otras, no pudo ser reproducida de la misma forma en el nuevo barrio. La verticalidad de las residencias exige la incorporación de una serie de modificaciones del comportamiento que no siempre se producen de forma automática, generando nuevas problemáticas sociales, muy similares a las que se producían en el lugar de residencia original de las familias⁸.

Durante la última década el mercado de viviendas urbanas ha experimentado un impulso renovado que se explica a partir del crecimiento de la población, especialmente la urbana y sobre todo en el Área Metropolitana de Asunción. La estructura de la población presenta una cantidad creciente del estrato joven, en etapa de conformación de nuevos hogares. La población joven representa poco más del 30 % del total, es decir más de 2.150.000 personas.

⁵ Los Determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un análisis multinominal. Félix Cadena, Mónica Ramos Chalén, Marcela Pazmiño, Oscar Mendoza. 2010. Disponible en línea: <https://pdfs.semanticscholar.org/d153/df808724b4050a11ddeeae47cf6f65000faa.pdf>

⁶ Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ver en: <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cescr.aspx>

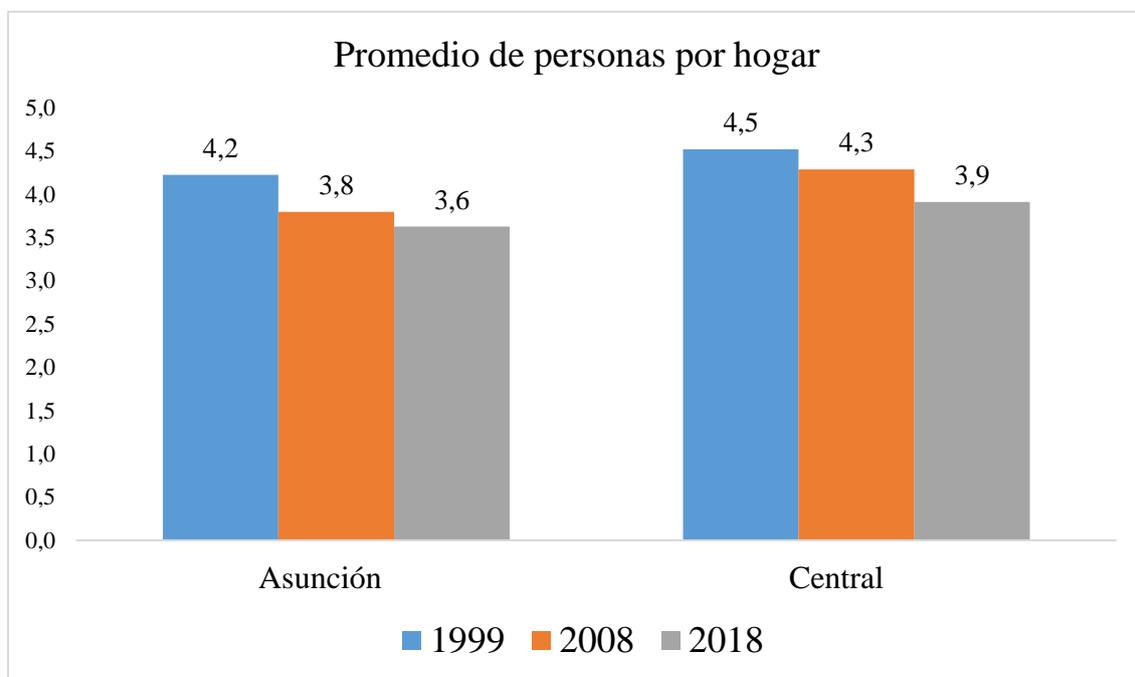
⁷ Mejía-Escalante, M. Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia. EURE, vol 38 | n 114 | mayo 2012 | pp. 203-227

⁸ El barrio San Francisco consta de 1.000 viviendas, destinadas a igual cantidad de familias, beneficiando a más de 6.000 personas. Fue construido en 2015 y para el 2017 ya estaba ocupado. Los edificios son de tres niveles.

Las proyecciones demográficas indican que en los próximos 6 años más de 1,1 millones de paraguayos se incorporarán a las zonas urbanas, cuando Paraguay llegue a alrededor de 5 millones de urbanos contra solo 2,7 millones de rurales.

Otro aspecto fundamental para comprender la nueva demanda de viviendas es la cantidad de miembros por hogar. Este indicador ha experimentado una reducción sensible, especialmente en el departamento Central. En este sentido también se observa una transición demográfica, expresada por el descenso de los niveles de nupcialidad y fecundidad, llevando así a una disminución de la cantidad de personas por vivienda. También puede apreciarse la aparición de formatos de vida más urbanos, bastante diferentes a los rurales, caracterizados tradicionalmente por disponer de viviendas con miembros numerosos, caracterizados no solo por una mayor cantidad de hijos, sino también por la presencia de otros parientes. Este esquema de funcionamiento rural no se ha exportado necesariamente a las zonas urbanas o, mejor dicho, los ritmos urbanos han tendido a construir hogares con una menor cantidad de miembros.

Gráfico 1. Cantidad promedio de personas que habitan las viviendas



Fuente: DGEEC, Encuesta Permanente de Hogares, 2018

El BID en un estudio sobre el mercado hipotecario en Paraguay, indica que en la última década el mercado de viviendas ha experimentado una demanda sostenida en todos los estratos.

El déficit habitacional aumenta como consecuencia del crecimiento demográfico a una tasa que se estima en alrededor de 2% anual. Sin embargo, a pesar de demanda creciente, la población en general y la de estratos socioeconómicos menores, en particular, incluyendo a la nueva clase media, aún no pueden acceder a la vivienda propia. Algunas de las razones que explican esta situación es la baja capacidad de ahorro de la población, que parece estar aún en una etapa de consumo y equipamiento básico luego de largos

periodos de situación de pobreza y, por otra parte, la oferta todavía inadecuada de créditos para el acceso a la vivienda⁹.

El motor macroeconómico de la demanda de vivienda ha sido el aumento del ingreso per cápita en toda América Latina¹⁰. En Paraguay en los últimos veinte años, el PIB per cápita en valores corrientes pasó de USD 1.312 a USD 5.869, lo que implica un crecimiento anualizado de 28,4%. Si se calcula en valores constantes, el PIB pasó de USD 4.388 a USD 6.638, o un crecimiento de 10,1% acumulado anual¹¹. En otras palabras, el ingreso promedio de la población se multiplicó 4,5 veces en las dos últimas décadas.

A pesar del incremento promedio de los ingresos, aún no se han producido las condiciones necesarias ni suficiente para que se generen los incentivos a la adquisición de viviendas de forma significativa. Se reconoce que la compra de una vivienda es una decisión muy importante en la vida de las personas y por lo tanto debe estar respaldada si no por el ahorro, al menos por algún esquema crediticio, actualmente inadecuado y muy poco accesible para una porción amplia de la población. Atendiendo el alto grado de informalidad del empleo, existe una proporción importante de las familias que disponen de ingresos mensuales provenientes de actividades no formalizadas, pero estables. Esta situación conspira contra el acceso al crédito y constituye una barrera burocrática que limitan de forma artificial la demanda de viviendas.

De igual forma, la estabilidad económica, social e incluso personal, ya que el mayor porcentaje de personas se encuentra en la etapa inicial de conformar familia, constituyen aspectos complementarios de relevancia. Tampoco se ha aprovechado la capacidad de generar crecimiento económico a partir de la dinamización del sector construcción y de sus respectivas cadenas de provisionamiento, así como la capacidad de empleo de la mano de obra.

Las extremadamente débiles políticas públicas orientadas a administrar y gestionar la ocupación del espacio urbano no han generado los lineamientos ni incentivos necesarios para un desarrollo urbano mejor organizado. Por el contrario, la inercia histórica en la forma de la expansión horizontal urbana, que durante varias décadas no supuso mayores problemas urbanos, se afirmó como modelo urbano.

A inicios del siglo XX, Teodosio González, en su obra *Infortunios del Paraguay*¹², ya planteaba la extrema necesidad de disponer de un sistema cloacal que libere a la capital de las inmundicias y excrementos que se vertían directamente a las calles, incluso en aquellas céntricas y de las familias más pudientes. Esta situación afectaba la salud pública y, según González, había impedido el festejo del primer centenario de la independencia patria, en 1911, puesto que no había hoteles en la capital con las condiciones mínimas de salubridad para recibir a las delegaciones extranjeras. Así, hace más de un siglo, la capital del país arrastra serias deficiencias de infraestructura que, Teodosio González las analizaba principalmente desde la faceta sanitaria, pero que hoy son limitantes de la urbanización concentrada, es decir que, sin un sistema de tratamiento de aguas grises,

⁹ Fernandini, Gonzalez y Aquino. *Desarrollo del Mercado Hipotecario en Paraguay. El caso de la Agencia Financiera de Desarrollo*. BID, Asunción, 2019.

¹⁰ *Un Espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. BID, 2012.

¹¹ Banco Central del Paraguay.

¹² *Infortunios del Paraguay*, González T. El Lector, Asunción, 1997

desagües cloacales y pluviales, reduce, limita y muchas veces impide el crecimiento urbano vertical, es decir impide la densificación de las ciudades y refuerza el esquema de expansión horizontal.

Este esquema tradicional de ocupación del espacio, horizontal y sin equipamiento, ya no es coherente con el funcionamiento del Área Metropolitana de Asunción y, por lo tanto, es generadora de nuevas deseconomías urbanas (congestión del tráfico vehicular, inexistencia de servicios sanitarios como el desagüe cloacal, sobrecostos en la instalación de infraestructura, entre otros).

Se conoce o se estima la cantidad de viviendas nuevas necesarias para cada una de las regiones, departamentos y distritos, así como las que deben mejorarse, pero todavía resta por ajustar los aspectos cualitativos de las mismas, de forma tal a que las nuevas inversiones respondan a las necesidades verdaderas de la demanda y no solamente a una oportunidad desde la oferta.

Antes de profundizar las reflexiones en torno a la vivienda, resulta necesario comprender el fenómeno urbano asunceno como contexto, dentro del cual se desenvuelven los individuos, las familias y las empresas, configurando de esta forma tal o cual forma de residir y moverse en las ciudades.

3. Evolución y conformación urbana de Asunción y su área metropolitana

Las formas de construcción y de expansión del espacio metropolitano han sido diversas en las diferentes regiones del mundo, según las condiciones demográficas, económicas y sociales de los respectivos países, así como de las tendencias urbanísticas que primaron en los diferentes periodos históricos.

La evolución de la conformación urbana de Asunción y luego de su área metropolitana no ha seguido el patrón de las grandes urbes del continente que, en su mayoría, se reconfiguraron a partir de procesos de poblamiento y urbanización favorecida por la industrialización. Ciudades como Buenos Aires, Córdoba, Sao Paulo y Ciudad de México, entre otras, han experimentado un marcado crecimiento urbano desde la década de 1970 cuando se puso en marcha el modelo de sustitución de importaciones.

La producción del espacio urbano asunceno puede ser leída como un correlato a la historia política y económica del país, sobre todo a partir de post guerra de 1870. La ciudad-puerto de Asunción tuvo históricamente serias dificultades para afirmarse demográficamente, por sus limitaciones estructurales (pobreza, inestabilidad política), específicamente la capacidad de instalar servicios urbanos (agua corriente, alcantarillado sanitario y desagüe pluvial) han sido muy significativas y adversas a un crecimiento con mayor funcionalidad.

Durante la mitad del siglo XX, más allá de organizar e intervenir en la ciudad de Asunción, el mandato primario de la sociedad ha sido la subsistencia, con instituciones extremadamente frágiles¹³, como uno de los factores restrictivos de mayor peso. Por lo

¹³ El periodo de posguerra de 1870, incluida la ocupación de la ciudad de Asunción por las tropas brasileñas durante siete años, a lo que debe sumarse el periodo de inestabilidad política previo a la guerra del Chaco

tanto, el poblamiento y organización del espacio urbano de Asunción hasta la década de 1970 se caracterizó por:

- a. Una lenta expansión más allá del área del puerto y la zona riverense al río Paraguay, que, por acumulación de capas sucesivas de poblamiento terminó por concentrar las instituciones de comando económico, político y religioso (Palacio de Gobierno, Congreso, Ministerios, Catedral, Policía, incluso sede de empresas privadas).
- b. Una muy baja presión demográfica por limitada inmigración.
- c. Alta disponibilidad de lotes urbanos, donde los mismos eran concebidos como bienes de familia y, muchas veces, esperando una valorización a través del tiempo¹⁴.
- d. Una heterogeneidad social del espacio: inexistencia de segmentación socioeconómica, salvo barrios populares, como Barrio Obrero. En gran medida favorecida por el tamaño reducido de la población y de una capacidad muy limitada de generar y construir riqueza. Como resultado de la diversidad social en el espacio, hasta 1980 no surgieron barrios nítidamente acomodados.
- e. Un surgimiento temprano (fines del siglo XIX e inicios del XX) de una segregación social en la periferia contigua mediante la construcción de casonas sobre las actuales avenidas Mariscal López y España. Primera diferenciación social del espacio, aunque en cierta forma periférico para ese periodo histórico.
- f. Una muy difícil gestión de las infraestructuras urbanas necesarias para generar confort, como, por ejemplo, provisión de agua corriente, desagüe pluvial y alcantarillado sanitario. Asunción fue una de las últimas capitales del continente en disponer de agua corriente por cañerías, en 1954. Los pozos y aljibes eran las fuentes de abastecimiento de agua en la capital Paraguay hasta la primera mitad del siglo XX, lo que indica que prácticamente no existían diferencias con respecto a este servicio entre las zonas rurales y las urbanas, asemejándose mucho más las segundas a las primeras.
- g. Una topografía que complicaba la gestión del espacio urbano: las colinas, así como las escasas calles revestidas de piedras (empedradas), convertían a las frecuentes lluvias torrenciales en vectores de destrozos tanto domiciliarios como de las incipientes infraestructuras urbanas¹⁵.

A partir del encarecimiento del suelo asunceno, así como a su agotamiento para fines inmobiliarios, la urbanización cruzó la frontera asuncena administrativa (avenida Madame Lynch)¹⁶ y comenzó a integrar a centros urbanos ya consolidados, pero de menor

(1932-1935). Posteriormente, las revoluciones de 1936 y de 1947 tampoco aportaron tranquilidad ni condiciones favorables para la planificación y ejecución de obras urbanas, sin contar la pérdida de población por los conflictos armados internos y externos y, sobre todo, por la emigración por causas políticas.

¹⁴ No debe olvidarse que el acceso a la tierra, principalmente rural, consistió en uno de los mecanismos más expandidos a la hora de realizar inversiones. La inestabilidad política y muchas veces económicas, limitaba la utilización de figuras financieras tradicionales, por lo que la tierra se convirtió en el principal refugio de los ahorros y de la riqueza.

¹⁵ Durante la primera mitad del siglo XX, Asunción solo tenía algunas calles empedradas, las céntricas y algunos ejes o avenidas de relevancia, el resto era de tierra. Las lluvias erosionaban las calles y avenidas de tierra de forma sistemática.

¹⁶ Nótese que esta avenida es más conocida por su función fronteriza: Calle Ultima. ¿La última calle contando desde Asunción? ¿Mas allá no había nada? ¿O se iniciaba la zona rural?

peso demográfico, como San Lorenzo, Fernando de la Mora, Lambaré y Luque. Durante las décadas de 1980 y 1990, las empresas loteadoras abrieron el espacio periférico a la urbanización y crearon las condiciones para el poblamiento que, en su gran mayoría provenía de otras regiones del país, especialmente rurales. Así, en un muy alto porcentaje, la migración desde zonas rurales y urbanas de otros departamentos encontró lugar en los distritos vecinos de Asunción. La venta de lotes no se tradujo necesariamente en edificaciones de viviendas, ya que la captura del espacio urbano, la compra del lote también sirvió, y lo siguen siendo hasta hoy, una forma de inversión, quizás muy básica pero también extremadamente segura. La compra de lotes para una utilización futura puede considerarse una de las pocas prácticas económicas prospectivas de la población de ingresos bajos y medios.

El surgimiento y consolidación de la primera corona de Asunción se nutrió entonces de tres fuentes de poblamiento: la migración interna proveniente de otros departamentos, la reproducción local, es decir los habitantes originarios que compraban terrenos para sus hijos y parientes y, una pequeña proporción de “asuncenos” que debían salir de la capital en la búsqueda de lotes más baratos. Lambaré, Fernando de la Mora, San Lorenzo y Luque, se consolidaron como zonas residenciales para una población que trabajaba casi exclusivamente en Asunción, al menos hasta la década de 1990.

Posteriormente, y de forma concomitante con el agotamiento del espacio urbano en la primera corona, el desarrollo urbano, pilotado por las empresas loteadoras se extendió a lo que podría denominarse la segunda corona, es decir el espacio situado al exterior de la primera corona. Los distritos de Capiatá, Villa Elisa, Ñemby, San Antonio y Limpio experimentaron un crecimiento urbano acelerado a partir de la década del 2000. Al igual que en el caso de la primera corona, el incremento del costo de la tierra (los lotes) impulsó la expansión hacia zonas de menor valor. La construcción de rutas y avenidas, como la de los Acceso Sur y Acceso Norte, favorecieron la apertura de nuevos loteamientos, así como la construcción de viviendas, puesto que estas infraestructuras facilitan el acceso y el poblamiento.

Por principio general el valor de la tierra urbana se define por la variedad y calidad de servicios que dispone, es decir de su ubicación absoluta y relativa. La absoluta es su ubicación real en algún punto de la ciudad y la relativa hace referencia al conjunto de servicios e infraestructuras disponible a proximidad. De esta forma un lote o vivienda que se cuente con una configuración específica, por ejemplo, una avenida o calle pavimentada, con acceso a energía eléctrica, acceso red de agua potable, alcantarillado sanitario y, la cercanía a escuelas, colegios, hospitales, parques, comercios y comercios es mejor valorada en términos económicos que otra que no disponga de estos atributos.

Se recuerda que la expansión urbana de Asunción y su zona metropolitana, es decir, al menos con las dos primeras coronas externas, no ha sido el resultado de un proceso de planificación ni de ejecución directa de planes de desarrollo urbano o metropolitano. Por esta razón, la expansión casi siempre horizontal, con viviendas de una sola planta, exigió una serie de inversiones caras pero necesarias para la construcción del tejido urbano, como la instalación de nuevas vías de comunicación, extensión de los servicios de energía eléctrica y de agua potable. El factor que favoreció la expansión horizontal es la automovilización, que facilitó el desplazamiento entre las zonas residenciales, cada vez

más alejadas de las de empleo, de la población de ingresos medios. Ante la inexistencia de oferta adecuada a este segmento, las decisiones residenciales se tomaron principalmente en función al costo del terreno, donde las zonas más alejadas del centro de Asunción eran las más baratas, pero también las de menor equipamiento en términos de infraestructuras y servicios.

La creación de las coronas alrededor de Asunción se sostuvo y alimentó por el crecimiento de la economía urbana, generado por el propio incremento de la población que requería mayor cantidad de servicios y comercios. El efecto del crecimiento demográfico, combinado con el crecimiento económico, sobre todo a partir de mediados de la década del 2000, se tradujo en un dinamismo urbano movilizado en gran parte por el propio peso poblacional. En parte, tal como lo indican Duhau y Giglia¹⁷, se produjo un proceso parcial de relocalización de la población asuncena de menores ingresos hacia la periferia, entendida esta como periferia de Asunción y, sobre todo, los distritos de la primera corona: Lambaré, Fernando de la Mora, Luque y más tardíamente Mariano Roque Alonso, en loteamientos realizados por las empresas del sector y sin mayores condicionamientos de políticas públicas específicas.

Tabla 1. Temporalidad aproximada de la expansión urbana de Asunción por décadas

	1980	1990	2000	2010
Lambaré	X	X		
Fernando de la Mora-San Lorenzo		X	X	
Luque			X	X
Mariano R. Alonso				X

Fuente: elaboración propia.

Independientemente de la expansión urbana desde Asunción hacia las coronas externas, la primera y la segunda, aún persisten lotes sin edificaciones en todas las zonas y ciudades. La ocupación del espacio urbano no ha sido total. Todavía se existían a inicios de la presente década más de 10.000 lotes vacíos en Asunción. Igualmente, en Lambaré, Fernando de la Mora y sobre todo en Luque, todavía disponen de lotes urbanos vacíos, pero en franca y rápida disminución, por conversión en construcciones.

Otros dos esquemas de urbanización que completan esta breve descripción del proceso de urbanización histórica reciente de Asunción y su zona metropolitana son las urbanizaciones informales y los barrios cerrados. Las primeras hacen referencia a la ocupación de terrenos disponibles, generalmente fiscales situados en el lecho del río Paraguay. El ejemplo de la Chacarita, en la parte baja de Asunción (por debajo de la cota inundable) y de toda la porción costera de Asunción, conocida como Bañados, han sido poblados bajo esta modalidad. Debido a que se trata de terrenos fiscales o de instituciones públicas y no pueden ser urbanizados porque son inundables, se habían mantenido vacíos. Estas zonas sufren periódicamente las inundaciones naturales, debiendo trasladar sus muebles y enseres domésticos casi siempre a áreas verdes públicas, como paseos centrales de avenidas, deformando significativamente el contrato urbano.

¹⁷ Duhau, E. y Giglia, A. *Metrópolis, espacio público y consumo*. Fondo de Cultura Económica, México, 2016.

Fuera de Asunción, las urbanizaciones informales se producen mediante la invasión y ocupación de una propiedad urbana vacía que se suponía fiscal o de algún propietario ausente que no demostraba interés, dando lugar a asentamientos. Por lo general, se trata de población de muy bajos ingresos que no encuentra otra puerta de entrada a las ciudades. El más conocido de todos es el asentamiento Marquetalia, en la ciudad de San Lorenzo. Otra modalidad de urbanización informal han sido la instalación de viviendas en los cursos de los arroyos que, al disminuir el cauce de estos, dejaban espacio para instalaciones precarias en las ciudades de la primera y segunda corona.

El segundo esquema de urbanización es el de los barrios cerrados, situados fuera de la ciudad de Asunción y orientada a la demanda de una clase media y media alta que deseaba ambientes naturales amplios y tranquilidad, pero al precio de la distancia de los lugares de trabajo, comercio y servicios. Una vez más, las inversiones viales en los Accesos Norte y Sur lograron acompañar este proceso no masivo. Los barrios cerrados de Surubi'i, San Diego y Pilar del Este, son los ejemplos principales de este modelo de urbanización.

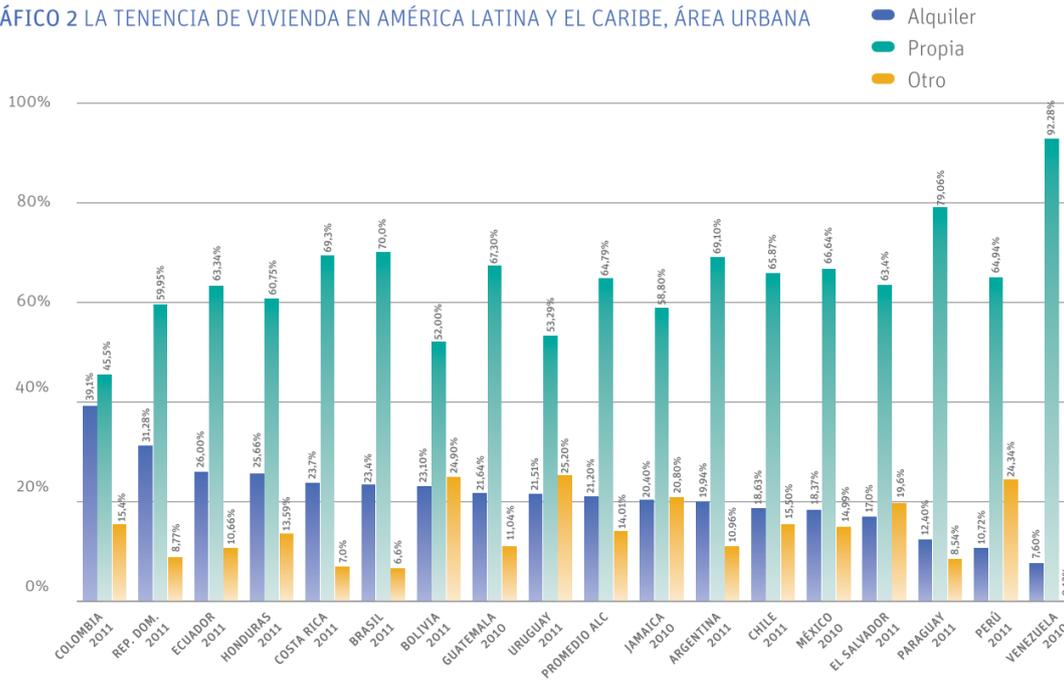
4. La tenencia de la vivienda en América latina

Estudios comparativos regionales señalan que, en promedio, el 64,7 % de la población latinoamericana reside en viviendas propias, y el 21,2 % lo hace en viviendas de alquiler. Paraguay, junto con Perú y Venezuela, se encuentra en el grupo de países con mayor proporción de viviendas propias. Las viviendas propias en Paraguay llegaban al 79 % del total, mientras que solo un 12 % es alquilada, con datos del año 2011¹⁸.

Gráfico 2. La tenencia de vivienda en América Latina y el Caribe, área urbana

¹⁸ Alquiler en números: la tendencia de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. 2015

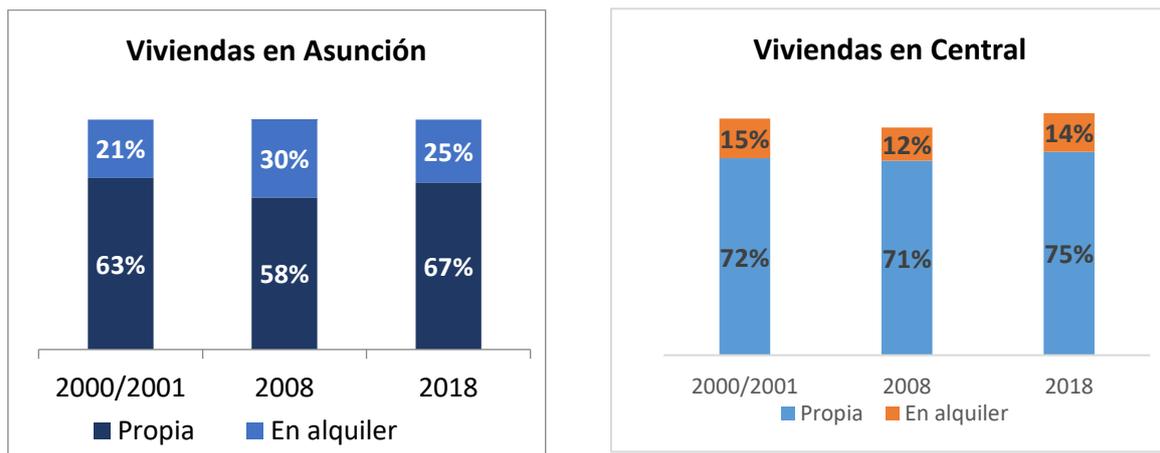
GRÁFICO 2 LA TENENCIA DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE, ÁREA URBANA



Fuente: Alquiler en números: la tendencia de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. 2015

Sin embargo, al actualizar los datos para Asunción y el Área Metropolitana de Asunción se observan algunas variaciones. Asunción mostró un aumento de viviendas propias en las dos últimas décadas y, por lo tanto, una disminución de las viviendas en alquiler. Por su parte, el departamento Central se mantuvo en niveles relativamente constantes, pero por encima del promedio país.

Gráfico 3. Situación de la vivienda en Asunción y el departamento Central



Fuente: DGEEC, Encuesta Permanente de Hogares

A partir del crecimiento económico de la última década, Paraguay ha tendido a acercarse al nivel promedio de América Latina en relación con las viviendas propias y alquiladas. Con datos de 2011, el estudio del BID con datos de la CEPAL indicaba que Paraguay no seguía la tendencia de la región, es decir tenía un mayor nivel de viviendas propias. Estos

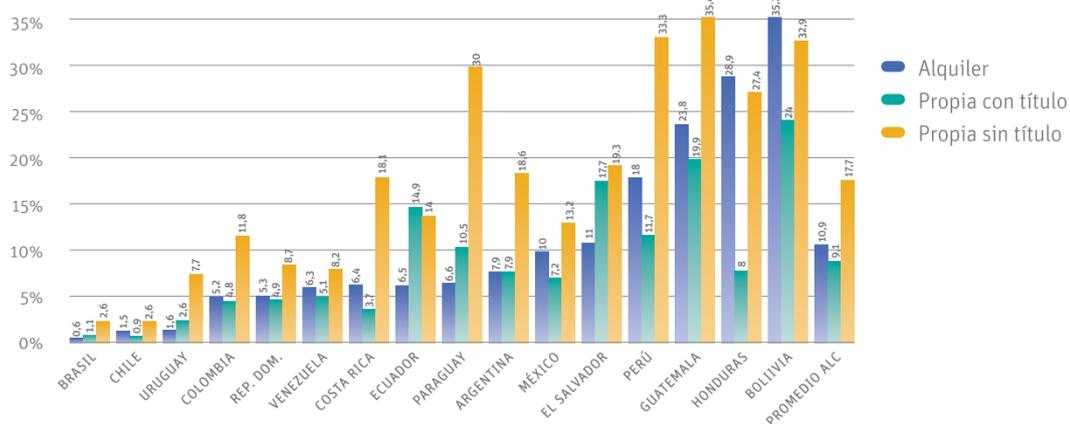
niveles sin embargo se modificaron y, al menos en el caso de Asunción, se aproximaron a los niveles regionales, específicamente con el porcentaje de viviendas en alquiler.

La relación entre viviendas propias y los alquileres es compleja y refleja no solamente la capacidad de compra de un inmueble, o la existencia de créditos hipotecarios, sino también las aspiraciones de la población. En este sentido, la envergadura de la decisión de la vivienda propia, que suele ser una de las decisiones más relevantes en la vida de las personas, y por lo tanto sopesada seriamente, se contraponen a la ligereza relativa del alquiler.

Así, según el ciclo de vida, las personas y especialmente los jóvenes prefieren una vivienda alquilada, pues estas presentan mejores condiciones de calidad y ubicación que una vivienda propia. Es decir, que, debido al costo mucho menor, el alquiler ofrece una capacidad de elección mucho mayor y adaptada a los cambios que se suceden durante esta etapa de la vida. En las decisiones de las personas que alquilan viviendas, principalmente en los jóvenes, intervienen un conjunto de factores que influyen en la decisión de alquilar: la expectativa de moverse hacia otras ciudades o zonas por motivos laborales o educativos; la inseguridad frente a la disponibilidad, en el largo plazo, de recursos suficientes para comprar una vivienda; la posibilidad de compartir vivienda con otras personas, además del costo muy alto de la vivienda propia. También, el alquiler se adapta mucho mejor a la inseguridad laboral, sobre todo en los grupos de jóvenes y solteros¹⁹.

El estudio del BID sobre las viviendas muestra que, en la región, las viviendas en alquiler se encuentran en mejor estado que las viviendas propias, incluso mejor que aquellas propias sin título.

Gráfico 4. Déficit de materiales por tenencia, área urbana

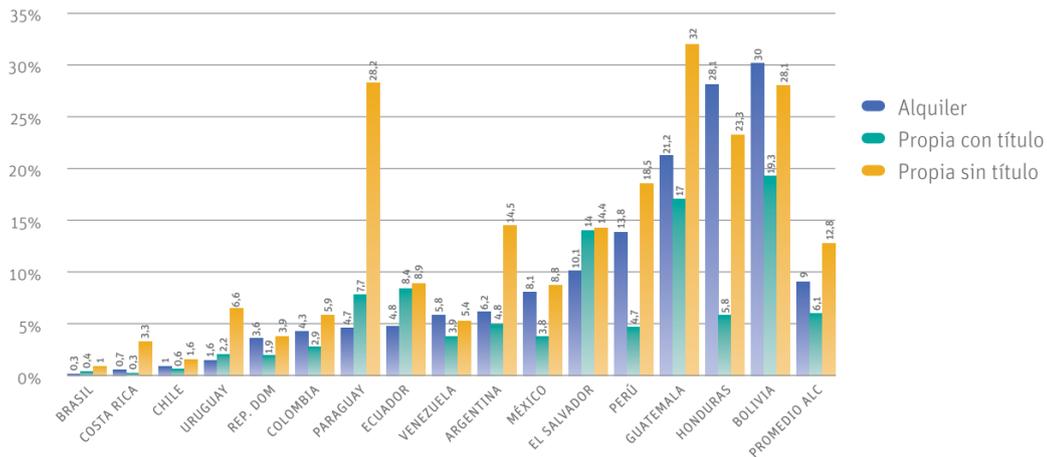


Fuente: Alquiler en números: la tendencia de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. 2015

¹⁹ En España la Sociedad de Tasación señala que el principal obstáculo para que los jóvenes accedan a la vivienda no es el precio, sino la inestabilidad del mercado laboral. En 2017 los ocupados menores de 30 años solo representaban el 14% del total nacional y un 22% había tardado más de 2 años en encontrar empleo; además, 57% tenía un trabajo temporal. Ver <https://oij.org/precariedad-vivienda-y-emancipacion-juvenil/>

Al analizar el hacinamiento por situación de la vivienda en la región, se aprecia que el hacinamiento en las viviendas propias sin título es mucho mayor. En América Latina, y especialmente en el cono sur, Paraguay tiene el mayor nivel de hacinamiento, aunque el nivel de este indicador negativo se reduce abruptamente en las viviendas de alquiler, puesto que las viviendas en alquiler tienen menos miembros. El mismo fenómeno se aprecia en calidad de la infraestructura para cada tipo de vivienda en toda la región y en Paraguay.

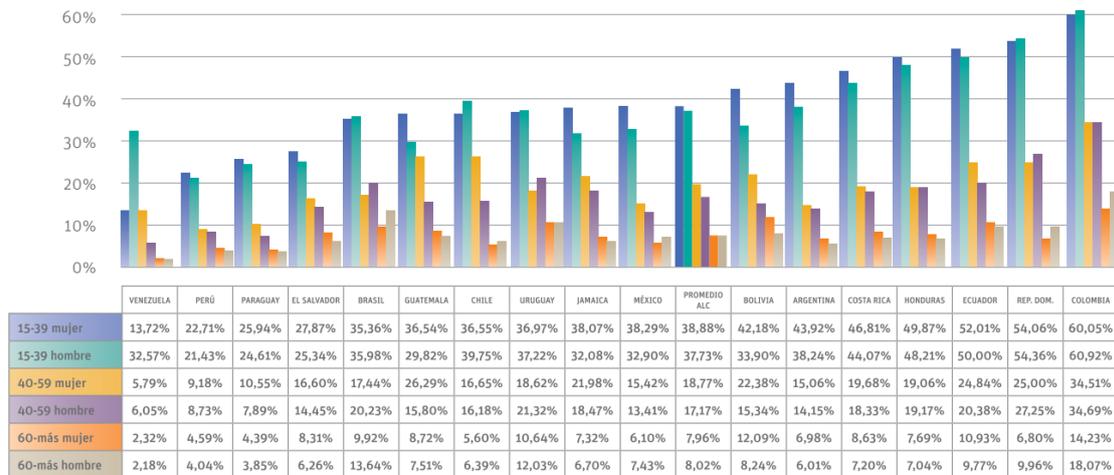
Gráfico 5. Déficit de hacinamiento por tenencia, área urbana



Fuente: Alquiler en números: la tendencia de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. 2015

Otro aspecto clave para comprender el fenómeno de la demanda de viviendas es el perfil de edades que demandan viviendas en alquiler. En toda la región, y siguiendo el informe del BID, se aprecia que, por lo general, las personas que alquilan son jóvenes y principalmente mujeres. Así, en Paraguay, más de la mitad del mercado de alquileres es demandado por mujeres y hombres de entre 15 a 39 años, es decir en una de las etapas económicas más activas.

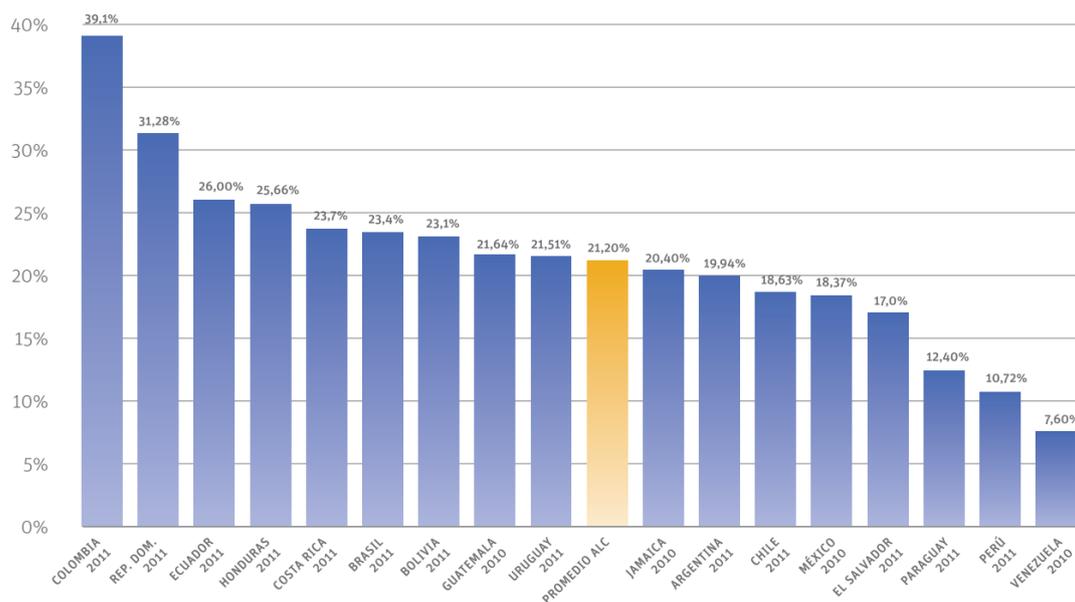
Gráfico 6. Alquiler por edad en América Latina, área urbana



Fuente: Alquiler en números: la tendencia de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. 2015

En términos comparativos con la región, Paraguay se encuentra bastante por debajo del promedio latinoamericano en viviendas de alquiler. Esto se explicaría por el nivel menor de maduración de su mercado inmobiliario y, especialmente, su estructura de edades, que es un poco más joven que la del resto de los países latinoamericanos, con repercusiones directas sobre la organización del parque de viviendas. Atendiendo los procesos demográficos, tanto de crecimiento de la población como de distribución geográfica, se espera que la demanda de viviendas de Paraguay, especialmente en las zonas urbanas, continúe creciendo, lo que indica una serie de oportunidades para el desarrollo del sector inmobiliario como para las políticas públicas.

Gráfico 7. Alquiler en América Latina y el Caribe, área urbana



Fuente: Alquiler en números: la tendencia de vivienda en América Latina y el Caribe. BID. 2015

5. La vivienda en Paraguay

Se observan varios elementos específicos que han influenciado en el tipo de vivienda, así como en la forma de conformar aglomeraciones urbanas en Paraguay.

La vivienda urbana en Paraguay ha seguido un patrón de diseño, construcción y expansión horizontal, un tanto atípica al resto de los países de la región, que han privilegiado el crecimiento vertical, mediante un esquema de planificación y optimización del espacio urbano por la vía de la concentración y la densificación. En Paraguay, sin embargo, no se han realizado las inversiones en infraestructura ni intervenciones de políticas públicas para generar concentración ni densificación urbana.

Por el contrario, debido a una demanda de lotes urbanos extremadamente baja en los últimos 30 años, y sobre todo a la disponibilidad de espacio, especialmente en Asunción y su Área Metropolitana, la expansión urbana se realizó casi exclusivamente mediante una extensión horizontal. Así, las ciudades en Paraguay han tenido un crecimiento muy lento, explicado en parte por el retraso estructural que experimentó el país a la salida de la guerra en 1870, a lo que debe agregarse largos periodos de conflictos sociales, políticos y económicos, con guerras civiles incluidas. Estos fenómenos no han favorecido el poblamiento urbano organizado ni la planificación espacial, ni la instalación de las infraestructuras urbanas necesarias.

El principal factor que caracteriza a las viviendas urbanas de Asunción es el tamaño de los predios o lotes. Al analizar el espacio urbano de Asunción, pero que también se observa en casi todas las ciudades del país, las viviendas tradicionales suelen presentar un jardín y un patio amplio, favorecido por el tamaño de los lotes convencionales de 360 metros cuadrados, con 12 metros de frente y 30 metros de fondo. La ley 1.909 del año

2002, en su artículo 9 establece que “*Los solares urbanos no deberán tener menos de doce metros de frente ni una superficie menor de trescientos sesenta metros cuadrados*”.

Así, el patio privado, que combina tanto la amplitud como el componente vegetal, representa un espacio muy valorado hasta la actualidad. Esta vivienda tradicional, con patio y jardín, aparece repetidas veces en el discurso e imaginario colectivo como la vivienda ideal, con directas reminiscencias al espacio rural. Pero, no debe olvidarse que las viviendas rurales tenían un tamaño relativamente pequeño, generalmente no más de dos habitaciones y un espacio abierto entre ambas (modelo de “*culata jovai*”), puesto que el resto de las actividades familiares se realizaba fuera, generalmente bajo la sombra de algún árbol que aseguraba sombra y por lo tanto frescura.

Nótese, además, que incluso hasta la década de 1970, durante el verano, era común dormir fuera de las habitaciones, incluso en Asunción²⁰. Además, aun en el siglo XXI se pueden encontrar viviendas urbanas en la capital y los distritos de la corona metropolitana, que aún tienen gallinas, vacas y cerdos, es decir actividades productivas propias del mundo rural, pero en zonas rurales, favorecidas en gran parte por la disponibilidad de espacio en los lotes urbanos.

Como resultado de esta configuración urbana, la demanda de espacios verdes públicos, como plazas y parques fue muy baja, ya que las familias podían elegir el contacto con la naturaleza (árboles, pasto, tierra, plantas y animales) entre el patio, el jardín e incluso la vereda. Posiblemente, por esta razón la utilización de las plazas y parques, lugares emblemáticos de socialización urbana, no tienen la misma significación para los habitantes de las ciudades de Asunción y sus coronas metropolitanas. En ciudades más densas, donde priman las viviendas verticales, con departamentos, las plazas y parques son unos de los lugares centrales de ocio y recreación.

Se recuerda que el fenómeno urbano es aún reciente en la sociedad paraguaya, por lo que el poblamiento de las ciudades se ha producido por medio de la migración de origen rural. Este detalle no es menor, puesto que las familias intentan reproducir el marco natural (patio y jardín) de sus comunidades de origen, que se tradujo en parte en la consecución de las actividades económicas rurales (cría de animales como gallinas y cerdos). Desde esta perspectiva, el proceso de urbanización paraguaya no ha recibido presiones significativas para densificarse y, en su expresión arquitectónica, los edificios en altura no han sido el esquema principal de oferta inmobiliaria. En términos de estilos de desarrollo económico, Paraguay no había seguido el modelo de sustitución de importaciones que habría impulsado una urbanización más acelerada. Sin este fenómeno, la presión demográfica urbana fue relativamente baja y se consolidó el modelo de expansión horizontal tradicional.

De esta forma, en la ciudad de Asunción, la presión urbana hubiese sido bastante más intensa si emergían sectores económicos vinculados a la industria y a los servicios. De igual manera, la débil presión demográfica urbana nunca fue significativa en ninguna

²⁰ La expresión “*dormir con las ventanas abiertas*” también es de este periodo (década de 1970) y hace referencia a un periodo de tranquilidad y de seguridad, propio de los pueblos chicos con niveles de criminalidad muy reducido. También coincide el periodo con el gobierno de Alfredo Stroessner que, mediante un férreo poder, controlaba los delitos menores.

ciudad del país, lo que hizo que tampoco existieran presiones ni incentivos para diversificar el patrón de asentamientos urbanos tradicionales.

La tímida aparición de los edificios de departamentos se concentró históricamente en el centro histórico de Asunción, donde la demanda principal era de oficinas corporativas y, en mucho menor medida, de uso residencial.

La presión demográfica fue tan baja que durante varias décadas la legislación municipal capitalina no había incorporado directrices ni lineamientos para organizar ni anticipar el crecimiento urbano que implosionaría y se volvería más visible después, a inicios de la década del 2010.

A. Los dúplex

Recién a finales de la década de 1990 aparece una nueva modalidad de vivienda, el dúplex, consistente en una residencia de dos niveles y de patio y jardín reducido, debido a que justamente el tamaño del terreno también se había reducido. Los dúplex aportaron modernidad y practicidad a la oferta de inmuebles tradicionales. En efecto, las construcciones eran nuevas, de dos niveles, de al menos tres habitaciones, una o dos cocheras y un patio reducido pero que permitía disponer de un pequeño quincho e incluso de una piscina y área de servicio.

Los dúplex representan la primera operación de densificación, puesto que un lote de 360 metros cuadrados puede convertirse en dos lotes de 180 metros cuadrados y, por lo tanto, multiplican por dos la potencial cantidad de habitantes. Las principales zonas de construcción de dúplex han sido Fernando de la Mora zona Norte, Lambaré y Luque. En menor medida en algunas zonas de Asunción, también vieron aparecer esta categoría de vivienda.

La principal limitación de los dúplex eran los espacios reducidos, especialmente de las habitaciones, mientras que en las zonas de sala, cocina y comedor se disponían, en varios casos, de áreas integradas que generaban la sensación de amplitud.

Un factor relevante e innovador de los dúplex fue la incorporación de las aberturas de vidrio templado, donde la transparencia representaba una nueva imagen a las viviendas. Este material fue muy bien recibido por la demanda, ya que solo se objetaron tímidamente algunas cuestiones de seguridad de las ventanas y puertas.

El auge de este tipo de viviendas se basó en la reducción del espacio doméstico, entendido por la disminución de tamaño del patio y del jardín, que exigen tiempo y recursos para el mantenimiento respectivo. Esta reducción del espacio utilizado se ajusta además a las prácticas espaciales de la demanda y no es necesariamente negativa²¹. De forma suplementaria, los dúplex limitaban los riesgos de robos al reducir la superficie expuesta a la calle.

Desde la perspectiva de los desarrolladores, el perfil del constructor de dúplex puede ser resumido como una persona o grupo que disponía de recursos financieros para adquirir

²¹ Sin embargo, para un muy alto porcentaje de la población asuncena mayor a 30 años, la reducción de los espacios es considerada como negativa, puesto que provienen de viviendas con dormitorios y demás ambientes más extensos que los actuales, además de disponer casi siempre de patio y jardín. Aun no existe una generación urbana en Asunción que haya nacido y crecido en departamentos.

un terreno y para realizar las obras. Por lo general se trataba de recursos propios de los desarrolladores. El menor desempeño de la economía a finales de la década del 2010, donde además de la crisis financiera internacional se sumó una sequía que afectó a toda la economía, redujo sustancialmente la expansión de los dúplex.

B. Los departamentos

A finales de la década del 2000 y sobre todo a inicios de la década de 2010 se aprecian algunas modificaciones en el mercado inmobiliario de Asunción principalmente. De forma paralela al crecimiento económico experimentado en la década del 2010, el sector inmobiliario experimentó una expansión considerable, tanto en el segmento de construcción de viviendas, como en el de edificios corporativos y centros de compras, no solo en Asunción sino también en las ciudades del Área Metropolitana.

La recuperación de la economía y la llegada de inversores extranjeros favoreció la aparición de los primeros proyectos de edificios corporativos y de viviendas en altura. El apalancamiento del sector financiero a estos emprendimientos incidió en su desarrollo y un declive lento del esquema de los dúplex. En efecto, la posibilidad de obtener una mayor renta por unidad de superficie, asociado a la disponibilidad de recursos financieros y de una nueva clase media emergente, más significativa que cuando surgieron los dúplex, crearon las condiciones para que este tipo de viviendas se expanda y se constituya lentamente como un nuevo modelo.

En la década de 2010 aparecen los edificios de departamentos en diferentes zonas de la ciudad de Asunción. La oferta de este tipo de residencias se orienta a una doble demanda: la de la clase media que requiere de una vivienda unipersonal o para la familia y, por otro lado, inversores que adquieren las viviendas para alquilar, es decir como inversión. De esta forma, se desarrollaron múltiples proyectos inmobiliarios, esencialmente edificios de departamento que fueron aceptados y valorados positivamente por los segmentos más jóvenes de la población como opción de vivienda, incluso si se contraponían con el esquema ideal de vivienda, la casa tradicional con patio y jardín.

La preminencia tradicional de residencias horizontales con patio y jardín, es decir con áreas verdes privadas, hizo que durante los últimos 30 años los departamentos no tengan una demanda significativa. Sin embargo, el agotamiento del espacio y sobre todo el alto valor de las viviendas tradicionales, así como el cambio de preferencias en la demanda, convirtió a los departamentos en bienes inmobiliarios innovadores, modernos y atractivos. Sin embargo, los escasos servicios e infraestructuras urbanas sociales, como las plazas y los parques, terminarían limitando y restringiendo el desarrollo en altura, ya que este tipo de viviendas (los departamentos) no disponen de patio ni jardín, por lo que se requieren de mayores y mejores ofertas públicas de áreas verdes y recreativas²². En términos comparativos, los departamentos terminaron compitiendo con los dúplex en precio y principalmente en ubicación. Por el precio de un dúplex situado en las afueras

²² El uso intensivo que hace la población de Asunción y del Área Metropolitana de la Costanera de Asunción, durante los días hábiles y sobre todo los fines de semana, indican que la población urbana tiene nuevas prácticas, con una mayor utilización de este tipo de espacios abiertos.

de Asunción se podía adquirir un departamento en alguno de los nuevos ejes comerciales y residenciales de Asunción.

Dos poderosos motores que impulsaron la construcción de edificios de departamentos en Asunción fueron la llegada de capitales extranjeros, principalmente de origen argentino y la inyección de dinero provocada por el boom de los commodities (soja y carne principalmente).

6. Los Planes Reguladores de la ciudad de Asunción

La Municipalidad de Asunción, mediante los progresivos Planes Reguladores, ha sido la autoridad de aplicación de las cuestiones que se asocian al crecimiento urbano. La Ordenanza 163/18 establece los diferentes usos de suelo (residencial, comercial y de servicios, depósitos, industrial y equipamiento comunitario) mediante zonificaciones específicas, las sucesivas adaptaciones de los Planes Reguladores establecen usos permitidos, condicionados y no permitidos, así como la tipología de vivienda que puede ser familiar, bi familiar, multifamiliar y conjunto habitacional.

Esta misma disposición se establecen los distintos coeficientes de edificabilidad, que se define como el número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la cantidad máxima de superficie cubierta construible, incluyendo las proyecciones de semicubiertos y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares. Este coeficiente es muy importante porque establece la cantidad de pisos de las edificaciones y, por lo tanto, la cantidad de viviendas y/u oficinas que pueden construirse.

La capacidad de densificación urbana es definida entonces en gran parte por el coeficiente de edificabilidad. Cuanto mas alto es, mayor es la capacidad de densificación. Sin embargo, una de las limitaciones a la concentración urbana y ala crecimiento vertical es que los coeficientes de edificabilidad son aplicados no a zonas, sino solo a líneas, es decir a avenidas y calles específicas, por lo tanto, su efecto concentrador se limita significativamente. Las avenidas principales de la capital, como Santa Teresa, Primer Presidente y Santísima Trinidad, que disponían de terrenos libres (sin edificar), fueron las que mas se desarrollaron, puesto que disponían de mejores condiciones de construir en altura y por lo tanto entrar en economías de escala.

Las legislaciones urbanas específicas tampoco han sido favorables para incentivar o acompañar las transformaciones de forma a convertir a las ciudades en espacios más planificados. Los planes reguladores de las municipalidades, principalmente la de Asunción, aún no responden al nuevo contexto de demanda, oferta, financiamiento ni inversiones. Al no ajustarse a los nuevos desafíos, se pierden oportunidades de revitalización del centro histórico, así como el incentivo al incremento de la densidad por la construcción. En resumen, el Plan Regulador de Asunción, específicamente a través de la Ordenanza 43/94, debe adaptarse a las nuevas necesidades urbanas y no solo limitarse a cuestiones administrativas ni impositivas.

Además del Plan Regulador, que incluye a Asunción y su Área Metropolitana, se requiere de una serie de decisiones que permitan repensar el desarrollo urbano, gestionando el

espacio y tendiendo a la densificación urbana y al crecimiento vertical, mediante niveles incrementales del Coeficiente de Edificabilidad.

En varias zonas de la ciudad de Asunción con claro potencial inmobiliario, los requerimientos disfuncionales del Plan Regulador terminan desincentivando las inversiones y de esta forma expulsando población hacia el Área Metropolitana, cuya población crece principalmente con los expulsados de la capital, por su incapacidad de reconvertir el espacio urbano. El contrasentido es mayor en Asunción, ya que varias de sus zonas o barrios disponen de alcantarillado sanitario, y por lo tanto tienen la vocación de crecimiento vertical y de densificación.

7. Seis aspectos principales que explican la demanda de vivienda

¿Cuáles son otros aspectos que ayudan a explicar la demanda de viviendas en Asunción y su Área Metropolitana? ¿Quién es la demanda, cuáles son las particularidades socioeconómicas de la población que demanda viviendas? ¿De qué tipos y con qué prestaciones? Estos y otros cuestionamientos fueron abordados a través de grupos focales realizados a grupos de diferentes etapas del ciclo de vida, segmentado en dos grupos, de clase media baja y de clase media alta. Los primeros son considerados como aquellos que disponen de ingresos familiares mensuales de entre 2,5 a 5 millones de guaraníes, mientras que los segundos, con ingresos superiores a los 5 millones hasta un límite de 12 millones de guaraníes.

A efectos de la investigación, la *Vivienda* es una denominación genérica del hábitat compuesto por uno o más dormitorios y baños, así como de espacios domésticos destinados al uso familiar. Por su parte la *Casa* es una vivienda que dispone generalmente de un terreno de 12 por 30 metros, con área verde en las partes delantera y trasera, siendo esta última de mayor dimensión que la primera. La construcción, de uno, dos o tres dormitorios y baños, se sitúa generalmente entre el jardín y el patio. El *Dúplex* es también una vivienda que dispone de una superficie significativamente menor, con un frente de solo 6 metros y fondo generalmente entre los 20 y 30 metros, cuenta además con dos o tres dormitorios y baños, situados estos generalmente en planta alta, pequeño jardín o entrada para autos mínima y, eventualmente, un patio reducido. Por su parte, el *Departamento* es otro tipo de vivienda situada en edificio vertical que dispone de uno más dormitorios y baños, además de sala, cocina y lavadero y no cuenta con área verde propia exclusiva.

En términos geográficos, Asunción es entendida como la ciudad administrativa con sus límites específicos y delimitados, mientras que Gran Asunción es la capital del país más distritos vecinos a la esta. No existe una definición específica de sus límites, pero se estima que incluyen a distritos de la primera, segunda y hasta una tercera corona.

A continuación, se presentan los aspectos cualitativos más resaltantes para comprender las particularidades de la demanda de viviendas:

I. Nueva estructura demográfica.

La estadística disponible permite conocer los nuevos patrones de habitabilidad de la vivienda. En el caso de Paraguay, por su historia demográfica, presenta un alto porcentaje de población en edad de emanciparse, casarse, separarse e invertir, por lo tanto, genera una demanda mayor que en otros periodos. Además, las prácticas sociales provocan la tendencia a un achicamiento del número de miembros de las familias, como se ha indicado antes. A esta nueva estructura demográfica debe agregarse el periodo de crecimiento económico que inyectó nuevos recursos financieros al conjunto de la economía y que se tradujo, en una mayor capacidad de consumo.

II. La vivienda propia ya está en el radar de la población.

Los grupos focales han permitido observar que los jóvenes, incluso aquellos que todavía no conforman el grupo principal de la potencial demanda directa de viviendas propias, ya han realizado búsquedas de viviendas mediante portales digitales.

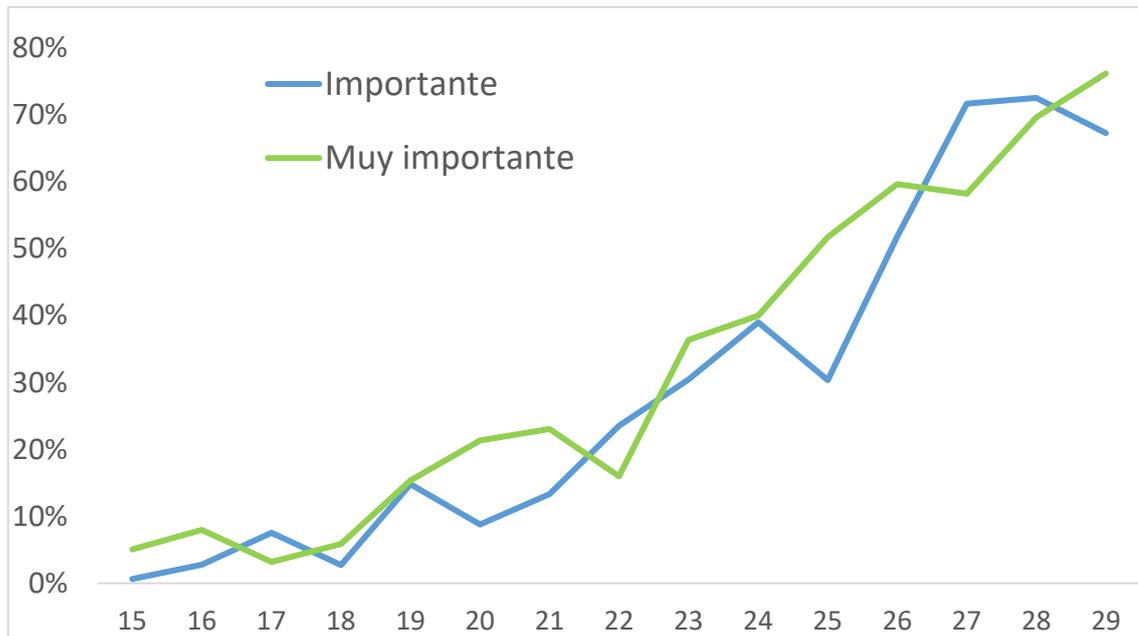
Según el Diagnóstico del Perfil Socioeconómico y Expectativas de la Juventud Paraguaya, realizada por la Secretaria Nacional de la Juventud en 2018, el 93,4% de los jóvenes encuestados cree “importante” y “muy importante” el acceso a una vivienda propia, pero 6 de cada 10 jóvenes encuestados, de entre 15 a 29 años, manifiestan que residen en la vivienda de sus padres. El mismo informe revela que *“existe preocupación y desesperanza entre los jóvenes que buscan adquirir una vivienda propia, particularmente a la hora de comparar el costo promedio de las viviendas localizadas en zonas céntricas, con los ingresos económicos que poseen. Para atenuar tal situación, 5 de cada 10 jóvenes encuestados consideran “importante” y “muy importante” la posibilidad de acceder a créditos para la vivienda, dato que sugiere la necesidad de fortalecer las políticas públicas de inclusión financiera y acceso a la vivienda propia por parte del sector juvenil²³”*.

Uno de los principales hallazgos es que los jóvenes llegados del interior del país para estudiar y trabajar conocen las ofertas, los esquemas y las posibilidades de financiación. En este caso se percibe que la vivienda es un bien deseado y relativamente próximo, incluso para aquellas personas que aún están relativamente lejos del periodo del ciclo de vida donde se demandan viviendas. En el esquema tradicional urbano paraguayo, la vivienda propia no aparecía en el radar ni en las preocupaciones principales. Probablemente, la obtención de bienes históricamente muy valorados, como el automóvil, hoy con un acceso facilitado, haya corrido la lista de objetos y bienes deseados, haciendo que la vivienda se sitúe más próxima que antes en dicha lista.

Además, tal como lo muestran los resultados del Perfil Socioeconómico de la Juventud Paraguaya, a medida que los jóvenes se vuelven adultos, se incrementa la percepción de relevancia de la vivienda propia.

²³ Diagnóstico del Perfil Socioeconómico y Expectativas de la Juventud Paraguaya. Secretaria Nacional de la Juventud, 2018.

Gráfico 8. Percepción sobre la importancia de adquirir una vivienda propia, por edades



Fuente: Diagnóstico del Perfil Socioeconómico y Expectativas de la Juventud Paraguaya, 2018.

La creciente oferta existente en los medios de comunicación y las construcciones observadas en las distintas ciudades también puede ser un movilizador indirecto en las personas. Independientemente del nivel socioeconómico, las personas han incorporado la idea de la vivienda como un bien o inversión de relevancia. Los cambios culturales producidos en las zonas urbanas, con mayor acceso a fuentes de información y a patrones de vida y consumo regionales, posiblemente han modificado la forma de percibir el futuro y como posicionarse ante este. En tal sentido, la vivienda, en cualquiera de sus tipos, representa un bien o inversión relevante en el mediano y largo plazo.

III. Esquema tradicional de acceso a la vivienda vía lote.

En los grupos focales aplicados a personas de la clase media baja, se notó que aún persiste el formato de la adquisición de un lote en cuotas, generalmente situados en las ciudades del Área Metropolitana. La creación de urbanizaciones con lotes para su venta no seguía ningún patrón de desarrollo urbano, sino que estaba definido por la existencia de alguna superficie, lejana o cercana al centro de la ciudad, que las empresas privadas loteaban. Los loteamientos no siempre se situaban en las zonas con mejor acceso a bienes y servicios urbanos, con lo cual cada barrio se equipaba con servicios públicos según la velocidad del poblamiento, generando gastos suplementarios de transporte. A escala regional, esta es la razón por la cual la mancha urbana se ha expandido considerablemente, sin más límites que la oferta de loteamientos.

Una vez asegurado el lote mediante el pago de las cuotas, generalmente a un plazo de diez años, las familias iniciaban la construcción de las primeras habitaciones, al menos un baño y demás dependencias mínimas. Debido a la inexistencia de créditos para las tareas de edificación, esta era financiada con ahorros y, por lo tanto, se regía por la capacidad de generar ingresos de cada familia. El sistema de lote y posterior construcción que correspondía a un momento de la historia urbana de Asunción y su Área Metropolitana es también un indicador de la inexistencia de políticas de créditos para la vivienda. Bajo este esquema era común encontrar construcciones sin terminar, denotando la incapacidad de las familias en concluir las edificaciones. Por último, los problemas de salud suelen ser poderosos inhibidores de los proyectos inmobiliarios, pues consumen una parte importante de los ahorros, al exigir destinarlos a enfermedades propias o de algún familiar. La fragilidad de la salud de la familia se convierte en un factor limitante para el desarrollo del sector, independientemente del estrato económico.

Esta situación se planteaba de forma idéntica en Perú, donde la disponibilidad de ahorros marcaba el ritmo de la construcción de la vivienda. No obstante, con una pequeña diferencia consistente en que los peruanos tradicionalmente construyen sus casas ellos mismos, por tanto, los ahorros obtenidos se destinan a la compra de materiales. En este contexto, se dio una situación interesante en la que los sujetos de la oferta atendieron a estas características y adaptaron sus sistemas de financiación para facilitar la adquisición de materiales, mediante tarjetas de crédito.

Existe incluso un caso en el que una empresa privada se alió con el Estado para responder a las necesidades de un público que no era tradicionalmente el suyo. Es el caso de la empresa Los Portales, que construía complejos apartamentos solo para los sectores de ingresos altos y luego grandes complejos de unidades pequeñas y relativamente simples. Así mismo, Hatun S.A. es otra empresa privada cuyo principal producto es el financiamiento de autoconstrucción y mejoramiento de viviendas.

De esta manera se puede observar que es posible impulsar el crecimiento de este sector mediante la adaptación de la oferta a las características de la demanda, que no siempre son las formas convencionales de intervenir. Sin embargo, conviene prestar atención a los riesgos que implica el crédito en exceso, endeudamiento excesivo y un desfase entre el crecimiento del crédito y el de la renta.

Diez, Hazen, Ivanova y Simpson, resumen la situación de los estratos medios y bajos de Perú, que presenta similitudes al caso paraguayo. Estos autores indican que *“Los peruanos de los segmentos de renta inferior y media siempre han construido sus casas. Esto, en general, requería un proceso gradual de muchos años, dada la falta de acceso al crédito, en la medida en que las familias ahorraban para adquirir materiales de construcción. Según un artículo de mayo de 2013 del periódico La República, un 60% de las casas del país están construidas por los propietarios, lo que representa cerca de un 3,6% del PIB, o US\$ 2.000 millones al año. Incluso en la región metropolitana de Lima, cerca de un 60% de los terrenos ocupados son fruto de "invasiones" o comunidades informales, lo que llevó a un estado de construcción permanente en sintonía con la progresión de las obras. A pesar del aumento de la renta, la mayor parte de los peruanos de las clases inferior y media aún construyen sus casas. Esa tendencia persistente de*

construcción, junto con el aumento de la renta de la clase media, creó un mercado pujante para los materiales de construcción”²⁴.

IV. El departamento.

Finalmente, y con varias décadas de retraso con respecto a la región, el desarrollo urbano comienza a pensarse bajo el formato de vivienda en altura. La actual oferta creciente de departamentos representa una innovación mayor dentro del esquema tradicional de la vivienda, la casa. En efecto, el departamento ofrece nuevas prestaciones y ventajas con respecto a la casa, al menos desde las prácticas de los actores, especialmente de aquellos pertenecientes a la clase media y de la clase media alta en particular.

Los departamentos son valorados como viviendas seguras ante eventos de robos y asaltos, sobre todo para mujeres; prácticas porque no requieren cuidados de patio ni jardín, además son más pequeñas que las casas y facilitan la limpieza y el mantenimiento; modernas, con materiales traslucidos y funcionales, es decir con espacios apreciados para cada una de las actividades domésticas y ajustadas a las nuevas prácticas sociales.

Un hallazgo relevante ha sido la demanda de departamentos de un solo dormitorio por jóvenes en proceso de emancipación, así como por parejas jóvenes que viven juntos. De igual forma, se ha identificado nuevas prácticas de vivienda compartida, conocido también como *roommate*, consistente en el alquiler de una vivienda, generalmente departamento, entre dos o más personas que no son parientes ni tienen lazos especiales, pero que comparten las áreas comunes del departamento y cada uno dispone de un dormitorio. Estas nuevas prácticas sociales y habitacionales generan una demanda para un estrato que antes no existía o era muy marginal. Aunque no se dispone de datos precisos sobre la emancipación, según reportes²⁵, en Estados Unidos los jóvenes se independizan a los 24 años, en Brasil a los 25, Colombia y Chile a los 27 y en Argentina y México a los 28. Por su parte, Perú, con emancipación a los 29 años, es el país de la región con la salida más tardía de los jóvenes.

En Europa, el promedio de edad de emancipación es de 26 años, pero con diferencias entre los países. En Suecia lo hacen a los 19,6 años, mientras que en Croacia a casi 32 años. En todos los países, las mujeres son las que se independizan antes.

Los factores que inciden en la salida del hogar paterno son el empleo y el costo de los departamentos, así como también la existencia de políticas públicas que incentiven la independencia.

²⁴ Bienes inmuebles, crédito y clase media emergente en Perú. Univesia Knowledge@Wharton. Recuperado de: <https://www.knowledgeatwharton.com/es/article/bienes-inmuebles-credito-y-clase-media-emergente-en-peru/>

²⁵ Dadarom. Citado por <https://aldianews.com/es/articles/culture/que-edad-se-independizan-los-jovenes-en-cada-parte-del-mundo/47167>

En relación con los tipos de vivienda, los grupos focales mostraron una preferencia muy pronunciada sobre la casa por sobre otro tipo de vivienda. Sin embargo, ante la imposibilidad de adquirir la casa deseada tanto por el precio como por el tamaño excesivo de esta, la opción siguiente es el departamento, tanto para la clase media baja como para la clase media alta. El departamento permite acceder a los atributos urbanos de comercios y servicios, así como una mayor proximidad a los lugares de empleo y viviendas de familiares y amigos. Además, debido a que la oferta de edificios residenciales se localiza en la ciudad de Asunción, generalmente sobre arterias centrales, se asegura una conectividad y proximidad muy valorada. La construcción de la costanera de Asunción ha posibilitado una suerte de reconciliación de la ciudad con el río Paraguay y es utilizada como área verde recreativa, aunque el gris del cemento prime sobre el verde de la flora. Los nuevos edificios de departamentos aprovechan este escenario y ofertan, como un producto suplementario simbólico, la vista al río. Esto puede parecer anodino, pero para una ciudad que hasta ahora solo se expandió horizontalmente, el cambio de sentido en la urbanización resulta auspicioso.

Siguiendo a Cáceres Seguel, *“El acceso a áreas verdes y espacios públicos de calidad aparece como una de las conquistas más importantes señaladas por el/la habitante. Explorando en esta nueva relación entre habitante y su entorno, surge el atributo de la tranquilidad como un valor que explica sustancialmente su evaluación del proyecto. La conquista de tranquilidad se asocia a tres ámbitos. (1) Asociada a una vida en entornos semi-rurales, (2) un diseño urbano que brinda mayor espacio entre viviendas, disminuyendo así episodios de contaminación acústica. Y (3) una tranquilidad asociada al escape de eventos violentos existentes (robos) en la ciudad”*.

En cierta forma, el departamento se ha convertido en un bien muy valorado por su función residencial para aquellos que precisan de una vivienda propia o para alquilar. También para los inversionistas la compra de departamentos para posteriormente alquilarlos se ha convertido en una de las opciones de inversión. Los edificios de departamentos del segmento *premium* han ayudado a generar una imagen positiva hacia los departamentos, además de disponer de *amenities*.

Sin embargo, en los grupos focales realizados con participantes pertenecientes a la clase media baja, indicaban que, sí preferían un departamento a una casa como vivienda propia, pero que la oferta existente no se adaptaba a los precios que ellos podían pagar. Además, rechazaban el lujo, presente en los edificios del segmento *premium* pero no así en los otros. Por esta y otras consideraciones de imagen, se consideran a los departamentos como opciones deseables, valoradas, pero extremadamente costosas y por lo tanto fuera de las posibilidades. En su gran mayoría, los participantes de este grupo socioeconómico ya vivían en departamentos en el centro de Asunción, pero de prestaciones muy precarias.

Los departamentos introducen una institucionalidad poco conocida en Paraguay: el consejo de propietarios. La vida en los departamentos exige además nuevas prácticas que surgen de la proximidad extrema entre las viviendas, con lo cual podría existir problemas de ruidos molestos y demás aspectos de la convivencia que requerirán de adaptaciones paulatinas.

Por su parte, los participantes de los grupos focales de clase media alta indicaban que preferían también los departamentos como vivienda propia futura e incluso como inversión. Sin embargo, también argumentaron que no existían créditos ajustados a sus posibilidades para adquirir un departamento.

El tamaño promedio deseado de los departamentos es de dos dormitorios y dos baños. Algunos participantes de clase media alta preferían tres dormitorios, en el caso de que tuvieran más de dos hijos o si los hijos eran de sexo diferente, se justificaría un tercer dormitorio. Casi la totalidad de los participantes de los grupos focales, indicaron que no valoraban de área de servicio, ni de piscinas ni gimnasios. Por el contrario, la luminosidad, aportada por las aberturas de vidrio templado, aparece como un aspecto valorizador de los departamentos.

Con respecto a la ubicación de los departamentos se aprecian diferencias significativas entre los grupos de clase media baja y clase media alta. Mientras los primeros prefieren departamentos priorizan la proximidad a las oficinas, a los lugares de estudio y a las viviendas de los familiares, mientras que para la clase media alta priorizan la proximidad a las oficinas, el colegio de los niños, los amigos y la familia. Se nota el peso estructurante que tienen las oficinas y los colegios de los hijos sobre los demás factores a la hora de tomar una decisión de adquirir una vivienda propia o una para alquilar.

El poli centrismo de Asunción ha generado mayor complejidad a la hora de tomar decisiones inmobiliarias, debido principalmente al surgimiento de nuevos centros. Las oficinas públicas, la sede de los principales bancos y sobre todo los colegios más renombrados se localizaban casi todos en el centro histórico o en sus proximidades, hasta finales de la década de 1990.

Posteriormente, el surgimiento del nuevo polo en torno al shopping Mariscal López, que atrajo luego al sector corporativo, de servicios, a la cooperación internacional y, posteriormente a hoteles *boutique*. La construcción de al menos cuatro edificios corporativos, dos de ellos exclusivamente de instituciones financieras (BBVA y Continental), marcaron la primera salida de los bancos del centro histórico de Asunción, logrando una consolidación lenta del nuevo polo además de generar incentivos para que otras empresas tomen una decisión similar. Las oficinas de los diferentes programas de Naciones Unidas se habían localizado tradicionalmente en el centro histórico, ya que trabajaban juntamente con las distintas oficinas públicas y debían estar próximos a estas.

Finalmente, la aparición del tercer polo, el ubicado sobre la avenida Aviadores del Chaco, entre las avenidas San Martín y Santa Teresa, y sus alrededores, a inicios de la presente década, generó profundos cambios en el uso del suelo y en las dinámicas inmobiliarias y urbanas. En comparación con el centro histórico y la zona de Mariscal López, este nuevo polo disponía de espacio, entendido como existencia de lotes vacíos, siendo esta una de las razones por la cual la construcción de edificios, tanto corporativos como residenciales, se ha desarrollado tan rápidamente. Así, la oferta de viviendas nuevas, especialmente departamentos y eventualmente algún dúplex, se

expandió bastante atrayendo a habitantes de ingresos medios y altos, generalmente jóvenes, pero ya casados y con hijos. En pocos años se erigieron al menos ocho torres de oficinas corporativas y a generaron los incentivos para vivir cerca de estas. Sin embargo, solo el colegio Goethe se encuentra en esta zona, exigiendo a las familias una serie de desplazamientos cotidianos para llevar y traer a sus hijos. La residencia de los familiares, en el caso de la clase media alta y alta, suelen situarse no muy alejadas de los dos últimos centros.

Fuera de Asunción también existe poli centrismo, uno generado en la última década y caracterizado por el desarrollo del sector comercial y de servicios en cada una de las ciudades del Área Metropolitana. Una primera corona vecina a Asunción está conformada por Lambaré, Fernando de la Mora, Luque y Mariano Roque Alonso. Mientras que Villa Elisa, San Lorenzo, Limpio, Capiatá e Ita, formarían una segunda corona. Cada una de estas ciudades del departamento Central ha experimentado una diversificación urbana muy significativa. Gracias a ella, los pobladores pueden cubrir un amplio margen de necesidades comerciales y de servicios, desde supermercado hasta clínicas privadas, pasando por peluquerías, comercio de electrodomésticos, servicios gastronómicos varios, venta de automóviles y motocicletas, entre otros. Lo importante es que estos centros logran contener a sus respectivas poblaciones, reduciendo paulatinamente una dependencia histórica de los comercios y los servicios de Asunción.

En gran medida, los centros de compras situados en estas ciudades han fortalecido el poli centrismo. En efecto, los centros de compras, de porte más pequeños que los shoppings de Asunción, pero que movilizan el mismo mensaje modernizador y la misma oferta, posibilitan y fortalecen el poli centrismo. Sin embargo, estos centros tienen todo menos los empleos suficientes para satisfacer la oferta de mano de obra. El fenómeno contrario se produce en Asunción. Por la escasa, algunas veces muy cara y poco diversa oferta inmobiliaria, los habitantes de Asunción son los que realizan inversiones inmobiliarias en las coronas externas, es decir en las diferentes ciudades del departamento Central. Esta suerte de expulsión de asuncenos agrega más usuarios al tránsito cotidiano, porque los empleos se siguen concentrando en la ciudad de Asunción.

De esta forma, una proporción aún alta de trabajadores debe indefectiblemente movilizarse hasta Asunción para trabajar, especialmente en la clase media baja. En este caso la disyuntiva inmobiliaria es adquirir una vivienda cerca del trabajo, y a veces lejos de los familiares, o adquirir una vivienda en alguno de los centros y asumir los costos y tiempos de traslados cotidianos. Esta última opción sigue siendo la más viable para las familias, debido principalmente al costo del suelo en las ciudades de las coronas externas de Asunción. Además, al disponer de vehículos propios, tanto automóviles como motocicletas, se facilita el traslado de la vivienda a los lugares de empleo.

Desde esta perspectiva, el hecho de no hacer los traslados utilizando el servicio de transporte público, representa un progreso en la calidad de vida de la población, que no tiene problema en “estar en el tránsito” unas dos o tres horas por día, siempre y

cuando lo haga en sus vehículos particulares. En este caso, la inexistencia de una oferta inmobiliaria adaptada y accesible en Asunción o al menos en la primera corona, termina por favorecer la expansión horizontal, es decir la búsqueda de lotes en las coronas subsiguientes. En cierta forma, el automóvil y la motocicleta funcionan como extensores de la urbanización tradicional y horizontal.

Esta misma situación es planteada por Cáceres Seguel en Chile, refiriéndose a los atributos residenciales y al capital físico-simbólico del poblador de clase media que *“no solo busca el sueño de la casa propia, sino que significa el éxodo como la búsqueda de valores residenciales como seguridad, oferta de áreas verdes, más espacio. El salto periurbano no se representa desde el deseo de huida de la ciudad, por el contrario, como búsqueda de atributos residenciales negados en sus barrios de origen. Si para algunas familias de estrato medio comprar un departamento en comunas centrales del Gran Santiago se explica por la revalorización de la proximidad como valor central de calidad de vida. Para estas familias el bienestar urbano radica en acceder a barrios habitables. Hay en esta representación del cambio al hogar periurbano un siguiente factor asociado con el acceso a “otro nivel de vecinos”. En estos proyectos el/la periurbanita de grupo medio reivindica su derecho a redefinir su hábitat exaltando sus nuevas identidades y diferencias. La ciudad satélite es significada tanto como oportunidad de acceder a atributos residenciales superiores, como un capital físico-simbólico que permite expresar territorialmente su desplazamiento y diferenciación social”*²⁶. Así, la vivienda es más que un bien inmobiliario para convertirse en un bien complejo, ya que se agregan valores y significaciones simbólicas sobre su uso, forma y sobre todo localización.

En el caso de Perú, según *“Pascó-Font, gerente general de Enfoca Inversiones, división de inversiones de la empresa de private equity peruana ENFOCA, los peruanos que ingresan en la clase media tienden a concentrar sus gastos opcionales en tres áreas principales: vivienda, salud y educación. De esas, la mayor parte 1/6 está destinada a la mejora del inmueble y a la adquisición, en una indicación de que esos consumidores quieren invertir en su futuro para consolidar, a largo plazo, el estatus de miembros de la clase media”*²⁷.

La oferta actual de departamentos en Asunción es percibida como excesivamente cara para la clase media baja e incluso para la clase media alta, en parte por las finas terminaciones de baños y de áreas comunes (piscinas, quinchos, gimnasios). La mayoría de los edificios construidos en Asunción en los últimos cinco años no se orientan necesariamente hacia el segmento de ingresos medios. Peor aún, la oferta actual y el esquema de créditos no está adaptada ni responde a las necesidades ni posibilidades de un amplio margen de la clase media. Por lo general, los nuevos

²⁶ Cáceres Seguel, Cesar. Ciudades satélite periurbanas en Santiago de Chile: paradojas entre la satisfacción residencial y precariedad económica del periurbanita de clase media. Revista Invi° 85 / Noviembre 2015 / Volumen N° 30, disponible en línea: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/invi/v30n85/art03.pdf>

²⁷ Bienes inmuebles, crédito y clase media emergente en Perú. Universia Knowledge@Wharton. Recuperado de: <https://www.knowledgeatwharton.com/es/article/bienes-inmuebles-credito-y-clase-media-emergente-en-peru/>

edificios se sitúan en zonas o barrios de la ciudad de Asunción que tienen un alto costo de la tierra, que se transfiere luego al valor de los departamentos. Tampoco se han diseñado programas públicos de fomento a la vivienda.

Los créditos de la AFD, basados exclusivamente en una tasa de interés inferior a los demás tipos de créditos ofertados en el mercado, a pesar de sus logros, no ha logrado satisfacer la demanda de viviendas propias. Bajo este mismo esquema, podría esperarse que los departamentos situados fuera de Asunción, en cualquiera de las ciudades de la primera o segunda corona serían significativamente más baratos, sin embargo, los desarrolladores siguen prefiriendo ofertar en Asunción, y específicamente en las zonas de mayor cotización.

Son muy escasas las iniciativas de edificaciones verticales fuera de Asunción. El modelo de edificios de tres a cuatro pisos, sin ascensor para reducir costos, podría ser una de las estrategias de reducción de costos de construcción que podrían trasladarse al cliente, así como la adaptación en los detalles y terminaciones, por ejemplo, en los baños y en la cocina que podrían reducir significativamente el costo final y, por lo tanto, volverse mucho más atractivo para el segmento más demandante, el de la clase media.

Un aspecto emergente relacionado a los departamentos es la necesidad de disponer de algún espacio verde público cerca del departamento, para reemplazar el patio, el jardín e incluso la vereda que se utilizaban en las casas. Ni Asunción ni las demás ciudades de las respectivas coronas disponen de plazas en cantidad, calidad ni distribución suficiente para satisfacer esta nueva demanda de espacios verdes públicos. Las parejas con hijos manifiestan una mayor necesidad de disponer de estos espacios recreativos.

En resumen, la ecuación de las decisiones residenciales incluye la movilidad cotidiana, las distancias, la existencia de vías fluidas, la localización de los centros educativos y, eventualmente la distancia al club social, específicamente el Centenario.

Tabla 2. Caracterización de polos de empleo, comercio y servicios de Asunción

Centro Histórico	Mariscal López y San Martín	Aviadores del Chaco y Santa Teresa
Oficinas sector público	Oficinas sector corporativo	Oficinas sector corporativo
Hoteles	Hoteles	Hoteles
Bancos Públicos	Bancos Privados	Bancos Privados
Oferta gastronómica limitada	Oferta gastronómica diversa	Oferta gastronómica diversa
Colegios tradicionales: San José, Internacional, Cristo Rey, Monseñor Lasagna, María Auxiliadora, La Providencia, Corazón de María	Colegios: Santa Clara, Las Almenas	Colegios: Goethe
Centros de compras: Unicentro y Nueva Americana	Centros de compra: Shopping Mariscal, Shopping Villa Morra	Centros de compra: Shopping del Sol, Paseo La Galería
Muy baja oferta de viviendas	Nueva oferta de viviendas	Nueva oferta de viviendas
		Cooperación internacional
Escasas embajadas	Número creciente de Embajadas	Número creciente de Embajadas

Fuente: Elaboración propia.

V. La demanda de viviendas de las Parejas jóvenes.

Las jóvenes de las clases media baja y media alta presentan niveles educativos más altos, lo que les permite acceder a empleos mejor remunerados. A su vez, se incrementa el consumo y aparecen los proyectos nutridos en gran parte por factores aspiracionales.

Como se indicó antes, la vivienda aparece, especialmente en los jóvenes, como un bien y una inversión futura, rompiendo el esquema tradicional de la casa eterna, es decir una vivienda que una vez obtenida no era vendida, sino que pasaba de generación en generación. En los grupos focales se ha podido observar una perspectiva más funcional con respecto a la vivienda, con demandas específicas según el ciclo de vida, con periodos para comprar y otros para alquilar, incluso la adquisición de una vivienda propia pero solo para alquilarla, es decir como inversión.

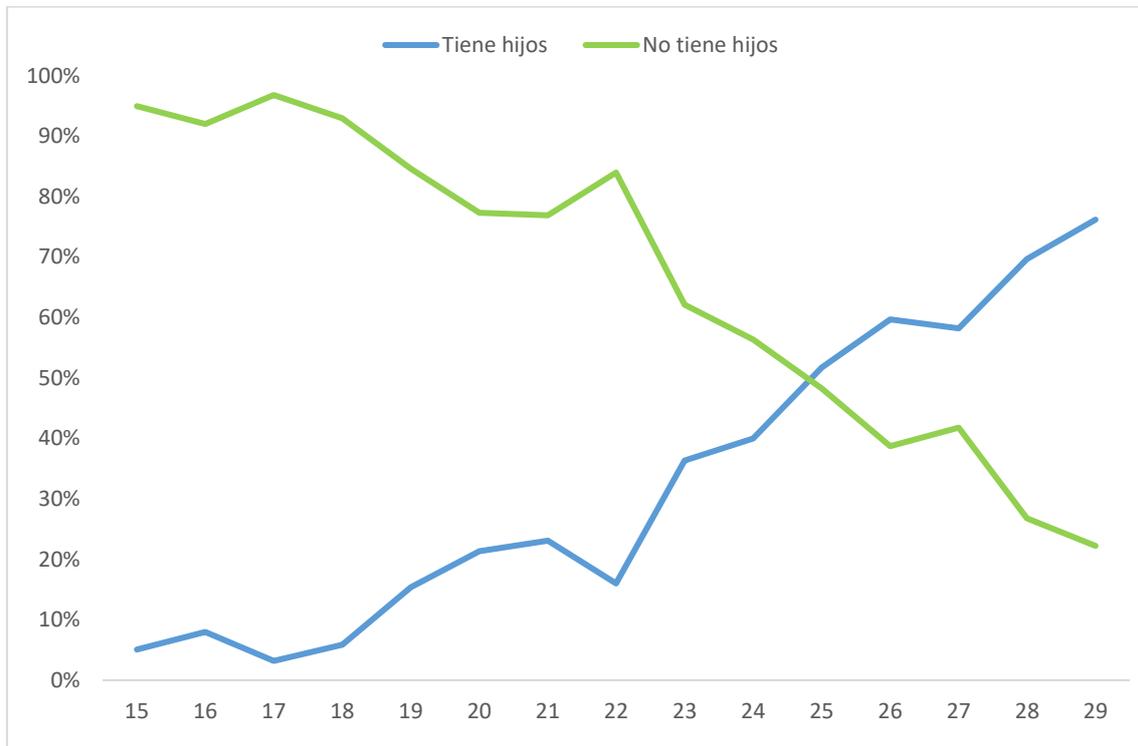
Las parejas que viven juntos sean casadas o no, todavía no tienen presiones para adquirir una vivienda, especialmente aquellas parejas que no se encuentran casadas, ya que las mismas indicaban que el vínculo aún no era suficientemente sólido como para hacer inversiones a largo plazo, en el caso de algún crédito hipotecario para comprar una vivienda. Desde esta perspectiva, el crédito hipotecario exigiría un casamiento o compromiso más estable.

VI. Pareja con hijos.

El nacimiento del primer hijo gatilla la búsqueda decidida y consciente de la necesidad de adquirir una vivienda. El primer elemento que emerge en los grupos focales hace relación al bien que los padres pueden dejar a los hijos. Esta suerte de vinculación hereditaria se aleja de la mirada pragmática de los estudios y perspectivas urbanas, donde la vivienda propia debe cumplir otros objetivos a corto plazo. Sin embargo, esta perspectiva de vivienda heredable, además de indicar una estrategia de marketing para los desarrolladores, expresa una relación particular con la vida familiar. No se trata entonces necesariamente de casarse o formalizar alguna unión para tomar la decisión de adquirir una vivienda, sino la llegada del primer hijo.

El cambio en la vida cotidiana del primer hijo agrega nuevas demandas a la vivienda. En los grupos focales de parejas con hijos se aprecia la necesidad de disponer de áreas verdes, especialmente en el caso de departamentos. Los participantes que residían en departamentos indicaron que exploraban la posibilidad de adquirir una vivienda con patio y jardín, o en su defecto alquilarla. Otro aspecto recurrente fue la posibilidad de residir no muy lejos de los familiares, para que estos puedan ayudar con el cuidado de los hijos menores, atendiendo que tanto el hombre como la mujer trabajan fuera de la casa. Atendiendo la movilidad urbana actual, caracterizada por asuncenos expulsados a las coronas externas de Asunción, la selección de la vivienda con el criterio de proximidad a los parientes termina siendo bastante complicada.

Gráfico 9. Cruce no racional: baja relevancia de adquirir una vivienda propia, teniendo hijos a una edad temprana o baja relevancia de adquirir una vivienda propia cuando NO se tiene hijos o viceversa



Fuente: Diagnóstico del Perfil Socioeconómico y Expectativas de la Juventud Paraguaya, 2018.

8. Conclusiones y recomendaciones

La demanda de viviendas en Asunción y su Área Metropolitana se ha incrementado por factores demográficos, sociales y económicos. El esquema tradicional de adquisición mediante la construcción de la vivienda propia fue expandiendo la mancha urbana de forma horizontal mediante la adquisición de lotes, generando a su vez serios problemas y limitaciones de infraestructuras.

La vivienda tradicional, la casa, viene perdiendo fuerza como modelo futuro, al menos para la clase media, especialmente por la reducción de miembros de la familia, y por las nuevas prácticas económicas. Se observa una decidida transición hacia el departamento como modelo de vivienda, atendiendo que este presenta, en la mayoría de los casos, una localización mucho más central y funcional para la vida cotidiana, lo que incluye mayores opciones de accesibilidad a comercios y servicios. Los dúplex fueron un modelo alternativo de vivienda que solo logró consolidarse en algunos segmentos de clase media alta y alta, pero sin llegar a difundirse significativamente.

La demanda actual de viviendas en el formato de departamentos se localiza principalmente en Asunción, pero también en las ciudades de la primera corona: Lambaré, Fernando de la Mora, Luque y Mariano Roque Alonso. Sin embargo, la oferta se concentra casi exclusivamente en la capital y, dentro de esta, en limitadas zonas. Una prueba de la apropiación de este modelo es el surgimiento de múltiples edificios de departamentos de tres y cuatro pisos²⁸ ubicados en barrios tradicionales, de viviendas de una sola planta y de perfil de ingresos medios, es decir fuera de los ejes corporativos. Por lo general estas viviendas solo están disponibles para su alquiler.

Además de los ajustes en la legislación municipal, para crear incentivos a la edificación en altura y tender a la densificación, los créditos para la vivienda deben ser replanteados, ya que no permiten responder ni aprovechar la demanda sobre estos bienes.

El ciclo de vida de las personas pertenecientes a la clase media es particular: principalmente joven y con nuevos patrones de consumo, proyección y aspiraciones. De igual forma, los ingresos familiares han crecido, sus prácticas sociales específicas también se han modificado (visita a familiares, parientes, apego a tal ciudad o barrio), pero estos aspectos no suelen ser incorporados en la toma de decisiones para generar oferta.

La economía paraguaya, especialmente los sectores de la construcción, inmobiliario y financiero, pierden oportunidades favorables para generar una oferta adaptada para una demanda que no para de crecer, pero que requiere de una mayor comprensión de aquellos aspectos menos visibles y por lo tanto menos evidentes, pero de relevancia. De lo contrario es muy probable que los negocios inmobiliarios se saturen o crezcan muy poco, porque atienden casi exclusivamente a segmentos de ingresos altos, sin esquemas de financiación adecuados.

Uno de los principales hallazgos del estudio ha sido la identificación de las nuevas formas sociales de habitar, como por ejemplo el caso de los emancipados o independientes, así

²⁸ Además de las limitaciones de altura del Plan Regulador, los edificios de dos y tres pisos pueden prescindir de ascensores, reduciendo el costo de construcción y de operación.

como los que comparten una vivienda sin tener ningún vínculo familiar ni de amistad (roommate). Estos grupos alimentan la demanda de viviendas en varias zonas de la ciudad, principalmente en el centro histórico de Asunción.

Otro aspecto crucial revelado en los grupos focales es la tradicional preferencia hacia las viviendas del tipo casa con patio y jardín, pero ante su elevado costo, los problemas de inseguridad y de los requerimientos de mantenimiento, la opción concreta de vivienda futura es el departamento. En efecto, con un costo menor, mayor nivel de seguridad y practicidad, el departamento aparece como el bien inmobiliario mejor adaptado a la demanda. Se pudo corroborar que este formato de vivienda es el preferido por diferentes grupos etarios en las distintas etapas del ciclo de vida de las personas.

El departamento, con un tamaño reducido con respecto a la casa tradicional es una innovación mayor con respecto a la estructura urbana tradicional. En cierta forma, Asunción y las ciudades de las coronas metropolitanas comienzan a mostrar una densificación mayor a la de otras décadas. Definitivamente el censo de población y viviendas del año 2022, mostraría un incremento de población en la ciudad de Asunción, fundado en gran parte en el crecimiento vertical.

Para la clase media, una buena parte de la oferta de departamentos es percibida como muy cara, mientras que para los desarrolladores el problema no está en el precio, sino en la financiación. Se observa una concentración de la lógica del desarrollo inmobiliario en la venta de un bien para inversionistas, y no el consumidor final, es decir para mercado del alquiler. Si bien esta lógica de económica es normal, las mayores oportunidades se sitúan en el segmento de ingresos medio bajo y medio, es decir para aquella población situada en la clase media emergente, con necesidades de viviendas para usuarios finales (casa o departamento propio) así como para alquilar.

Este estudio demostró que también existe una demanda de departamentos y de otras soluciones habitacionales en las ciudades de la primera y segunda corona de Asunción, es decir en el espacio metropolitano. Este no es un detalle menor pues se observa que las ciudades de Lambaré, Luque, Fernando de la Mora, Limpio, Mariano Roque Alonso, San Lorenzo, Ñemby y Villa Elisa disponen de un dinamismo económico, demográfico e inmobiliario de relevancia y, por lo tanto, dejaron de ser meras “ciudades dormitorio” para constituirse en ciudades diversas en términos sociodemográficos y económicos.

Los desarrolladores inmobiliarios de mayor envergadura seguirían concentrando sus intervenciones en los ejes de Asunción, respondiendo a una demanda de departamentos y de oficinas corporativas.

Varios desarrolladores inmobiliarios de menor porte ya están ofreciendo opciones innovadoras fuera de Asunción, especialmente en las ciudades de la primera corona de Asunción, bajo el formato de departamentos para la venta y también para alquilar, pero en cantidad insuficiente para responder a la demanda existente en estas ciudades.

La densificación y el crecimiento vertical de las ciudades no podrá profundizarse sin que se ajusten los Planes Reguladores ni que se expandan los servicios de alcantarillado sanitario en la región metropolitana.

Finalmente, más allá de Asunción también existen oportunidades para los negocios inmobiliarios, pero exigirá por parte de los generadores de la oferta, una comprensión precisa y profunda de las características y aspiraciones de las sociedades urbanas locales, sobre todo de la clase media.

9. Bibliografía

- Fernandini, M; González, W; y Aquino, R. 2019 Desarrollo del Mercado Hipotecario en Paraguay. El caso de la Agencia Financiera de Desarrollo. BID, Asunción.
- Cadena, F; Ramos Chalén, M; Pazmiño, M; Mendoza, O. 2010. Los Determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un análisis multinomial. Disponible en línea: <https://pdfs.semanticscholar.org/d153/df808724b4050a11ddeeae47cf6f65000faa.pdf>
- Mejia-Escalante, M. 2012. Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia. EURE, vol 38, n 114, pp. 203-227
- SENA VITAT. 2016. Informe Nacional del Paraguay. Tercera conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible. Hábitat III. Disponible en línea: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/National-Report-LAC-Paraguay-Spanish.pdf>
- Plan Nacional de Habitat y Vivienda (PLANHAVI). <https://www.muvh.gov.py/publicaciones/plan-nacional-de-habitat-y-vivienda-planhavi/>
- Fruet Cardozo, Muñoz Fernández. 2015. Paraguay: una propuesta de financiamiento de viviendas para los segmentos de ingresos medios-bajos. Revista CEPAL.
- Secretaria Nacional de la Juventud. 2018. Diagnóstico del Perfil Socioeconómico y Expectativas de la Juventud Paraguaya. Asunción.
- Causarano, M. 2006, Dinámicas Metropolitanas en Asunción, Ciudad del Este y Encarnación, ADEPO, Asunción.
- Gaignard, R. 1972. Les villes du sous-développement : le cas du Paraguay, In : Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest, Vol. 43, Nr 4, páginas 399-426.
- Gaignard, R. 1972. Sous-développement et déséquilibres régionaux au Paraguay, In: Revista Geográfica, n° 69, páginas 29-73.
- Gillespie, F.1983. Comprehending the slow pace of urbanization in Paraguay between 1950 and 1972, In : Economic Development and Cultural Change, Janvier, Vol. 31 n° 2, 20 páginas 355-375.
- Goetz, K., Vazquez, F. 2014. La intensificación de la urbanización en el Paraguay profundo: el despertar de las ciudades del interior, *Revista de Ciencias Sociales*, Número 1, vol. 1, s/i.

- Cáceres Seguel, C. 2015. Ciudades satélite periurbanas en Santiago de Chile: paradojas entre la satisfacción residencial y precariedad económica del periurbanita de clase media. Revista Invi° 85 / Noviembre 2015 / Volumen N° 30, disponible en línea: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/invi/v30n85/art03.pdf>
- Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos, 2019. Censo de población y Viviendas 2012.
- Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos, 2018. Encuesta Permanente de Hogares.

1. Anexos

Grupos focales

Principales Resultados

Identificación: Grupo 2

INDEPENDIENTES CLASE MEDIA BAJA

Cantidad: **8 (4 hombres y 4 mujeres)**

Categorías

Descripción

Contexto social /
hábitos cotidianos

En su mayoría son trabajadores independientes y empleados. Cuenta con ingresos propios. El trabajo, y el estudio son las actividades que insumen la mayor parte del tiempo.
Viven en Asunción, Lambaré y Fernando de la Mora. Todos trabajan o estudian en la ciudad de Asunción. Los que viven en el centro mismo de Asunción se trasladan caminando, -situación altamente valorada-. Los demás utilizan la moto y transporte público para trasladarse.
Señalan a las actividades culturales del centro de Asunción y a los shoppings de las ciudades aledañas como las opciones más estimadas para el ocio y el entretenimiento.
El consumo, y la compra de bienes y servicios básicos lo hacen zonas aledañas al domicilio o el trabajo
Señalan que la mayor inversión, ha sido la compra de electrodomésticos y mobiliarios.
Y el endeudamiento principal señalado está asociada a gastos ante eventos e imprevistos de salud.

Características de la vivienda actual

La mayoría alquila departamentos monoambiente con:
1 dormitorio, 1 baño, sala/comedor, cocina y en algunos casos, con balcón y terraza. Las construcciones son antiguas, y las instalaciones están gastadas o estropeadas.

Razón de la
elección

Contar con una mayor privacidad constituye el principal motivo de independencia y salida de la casa de los padres. Según lo expresado, es mas importante mantener la autonomía que la calidad de la vivienda.
Valoración positiva a la disponibilidad de Balcones y terrazas en los departamentos. Multifuncionalidad de los balcones: es el lugar es utilizado para el esparcimiento, secado de ropas, sitio mascotas, luminosidad etc.

Tipo y
Valoración de los
Espacios

Frases Ilustrativas

“vivo acá en el Centro, trabajo en una radio y en mis ratos libres más que nada es salir por acá no más, recorrer por el Centro. (Hombre, GF2)
“Ahora es diferente, tienes bares, tienes lugares, plazas, costanera (Mujer, GF2)
“Yo uso el Centro como espacio de dispersión en Asunción y en Fernando y San Lorenzo los Shopping” (Hombre, GF2)
“Uno de los puntos interesantes de vivir ahora en el Centro es la movida cultural. ahora como ya vivo en el Centro hago todo caminando (MujerGF2)
Lo Cotidiana sería supermercado, supermercado cerca. Salir a caminar a una Plaza” (MGF2)
El alquiler Ahí se va casi todo y después tenemos que ver cómo hacemos con el resto. En mi caso 60% de mi sueldo se va al alquiler. (MGF2)
Y es el primer corte de torta. Vos trabajas pensando en si vas a llegar a pagar el alquiler. Es tu primera preocupación. Cuando cubrís eso, el resto del mes vos ya estás... chuleando “Ya pagué mi alquiler. Ya está ya” (HGF2)
“enfermarte es crédito, endeudarte es no podés pensar en tener un auto una casa” (HGF2)
C: ¿cuál fue la mayor inversión?
Respuesta colectiva
-Los electrodomésticos, muebles
“mi mayor inversión fue la moto” (HGF)
“Lo que se puede alquilar ahora es una cocinita chiquitita, una piecita, un bañito y una sala y las dependencias.” (GM2)
“El mío también es monoambiente con baño, tiene una terraza, porque está al final de la casa” (GM2)
“Una habitación, una sala, un comedor, un baño y una cocina. (HG2)
Yo un monoambiente largo... (Inaudible), el baño está al final y solamente tiene mampara, y eso divide lo que es la salita, la cocina, y enfrente a la salita hay una especie de balcón, es como una ventanita” (MG2)

Vivir cerca del lugar trabajo o estudio constituye el principal factor para la elección de la zona de residencia.

En cuanto a la funcionalidad de los espacios las mujeres consideran insuficiente el espacio disponible para lavar o secarla ropa; e incómoda la integración de la cocina a los demás espacios.

Expectativas /
Proyecciones
Futuras
Razón de la
elección
Tipo
Valoración de los
Espacios

La principal aspiración es acceder a la vivienda propia. (Propietarios en pareja)
A corto plazo, (cinco años), desean alquilar un departamento o casa con mejores condiciones. (mayor amplitud y funcionalidad de los espacios)
A mediano plazo (10 años), proyectan adquirir, la casa propia; construirla o comprarla mediante la obtención de un crédito hipotecario. Perciben que el pago actual por el alquiler del departamento debería orientarse a la financiación de la vivienda propia. Reiterada mención, en el relato, de la frase “pagar por algo propio”.

Acceder a una casa tipo chalet, ubicada en las afueras de Asunción sería el aspiracional prioritario.

Una casa o chalet con dos dormitorios, cocina comedora/ 2 baños, patio y mayor espacio para el lavado y secado de las ropas y cochera al menos para un vehículo. Prefieren una planta, consideran que las viviendas de 2 plantas son más costosas

Perciben innecesario que la casa futura disponga de habitación de servicio.

“Y yo donde estoy, estoy muy bien, tengo una pieza grande, una sala, cocina, comedor, un baño y un balcón bien grande. Y una terraza, es muy importante. Yo, al menos, tengo perrita (MG2)

“Para mí también es importante tener patio por el tema de extender la ropa, por favor, porque ¿dónde se seca esa ropa? A lo que... es la centrifugadora. En serio, yo en mi sala tengo que centrifugar” (MG2)

“No tienen lugar para poner tu lavarropas, vos tenés que romper la pared, te cobran otra vez porque tenés que romper la pared, te cobran al salir” (MG2)

Y yo al menos no estaba luego en casa y siempre mi mamá “este no es un hotel, vos los fines de semana nomás estás, tenés que mudarte, no estás luego”, entonces, un día, enojada, salí nomás. (MG2)

viví mi vida de independiente porque, si bien vos estas con pareja, ya tenés cierta autonomía, tenés tus horarios, tenés tu dinámica. (HG2)

es muy difícil no hacer tus cosas propias porque convivís con muchas personas donde todos tienen su tiempo: hay gente que quiere escuchar radio o que quiere leer tranquilo. O vos querés escuchar música y la gente quiere dormir (G2)

“Yo más bien porque queda cerca del trabajo para no pagar pasaje (MG2)

“Yo también, la misma cosa, cerca del trabajo, y del estudio no te pudrís en el tránsito” (HG2)”

“Pero la idea sería, de acá a 10 años, de ver un lugar propio, porque ahora si bien nos gusta el lugar, aunque yo prefería que tenga un patio. Pero me gustaría pagar por algo propio alguna vez”. (MG2)

Que sea habitable es importante para en el Centro no hay nada habitable. Un día es oficina tu departamento, al otro día alguien está viviendo en esa oficina, un lugar donde puedas instalar, el lavarropas, ventanas y lo básico

C: ¿Qué es lo básico?

Dos dormitorios, cocina/ comedor, 2 baños, y patio y parte para lavar y secar la ropa. (MHG2)

Y bagaje (HG2)

“Si ya va se tuyo no importa me mudo hacia afuera de asunción, lo ideal sería que la cuota de tu alquiler se la de tu casa ya” (HG2)

¿Habitación de servicio?

No hace falta

Casa o departamento

Casa (todos)

Casa chica un chalet (HMG2)

<p>Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda</p>	<p>Las mujeres proyectan de manera más concreta los espacios deseados a partir de la funcionalidad futura de los mismos. (cochera, patio, cocinas separada, lavandería, tipo de piso, etc.) Alta valoración a disponer de patio con árboles y el espacio para recibir visitas. (galerías y baño para las visitas)</p> <p>Los elevados e inaccesibles precios de las ofertas inmobiliarias constituyen la principal barrera.</p> <p>Una limitación señalada para el acceso a planes de financiación son los excesivos tramites y documentaciones requeridas por los entes crediticios. Inviabile consideran el periodo de “transición o espera”, si se opta por el sistema de financiación vía pozo para la adjudicación o construcción futura.</p> <p>Realizando una entrega y abonado la primera cuota desea ingresar a la vivienda, o sino dicha transición implicaría volver a las casas de los padres.</p> <p>Consideran que tanto a nivel estado (SENAVITAT) como del mercado no existe una política para ofertar viviendas a jóvenes trabajadores con ingreso mínimo o medio.</p>	<p>C: Lo más importante (decían) es tener patio. ¿Qué tipo de patio? Si patio Árbol, patio... (todos)</p> <p>C: Entonces balcón o patio ¿Pagarían más por el patio? Grupo: Patio. Propio (no compartis) Precios imposibles, Pero si de pronto comprarte algo en Trinidad te cuesta lo mismo que en Inglaterra. (GH2) Lo que pasa ahora es que hay millón de inmobiliarias que te ofrecen todas las posibilidades. Hace poco hablé con él, esa gente te dice: vas a pagar 850 mil guaraníes para entrar, pero... o sea, mientras yo pago una casa, un departamento mío, cómo vivo yo todo este tiempo en la casa de mi abuela, en la casa de mi papá... Vos tenés que ir a vivir a ese lugar donde estás pagando. (MG2) Yo tuve 3 ofertas interesantes: la primera es BNF, me fui a ver en Zeballos Fue por 250 millones una casita chiquitita con un gran patio, El banco no me va a dar, por mi sueldo y por u montón de cosas más antigüedad, Pero pronto yo de acá me voy a liberar de mis cuentas, en mi imaginario, y voy a poder acceder a ese crédito (GH2) La inmobiliaria que te da ese tipo de facilidades también, pero eso tenés que pagar, pero primero pagas y después te vas a vivir. te agarra por otro lado: vos te vas y pagas 800 mil, yo te agarro y te digo mira, este es tuyo hasta que yo construya. Cuando se construye es un millón 400. Eso tarda dos años por ahí en construirse. Al 4to año ya está todo tu departamento y pagas dos setecientos y vos a partir del cuarto año podés entrar ya a vivir ahí. Si vivís con tus padres, con una persona o podés ahorrar, espectacular porque son de la gran flauta. (MG2) No hay tipo SENAVITAT o hay algunas opciones, pero sí son más prioridades para familias ya establecidas. Entonces, creo que, en ese sentido, como jóvenes independientes, hay muchas barreras para poder tener algo. Incluso tener acceso a mucho tipo de créditos, justamente Hay, por ejemplo, en SENAVITAT, hay créditos que son pagables y que inclusive vos podés pagar las cuotas como... (Inaudible) de alquiler, pero está dirigida para familias, y de una clase social determinada. O sea, vos, joven, que tenés sueldo mínimo, independiente, no vas a poder acceder.</p>
<p>Concept test Aceptación y Rechazo de las muestras</p>	<p>Rechazo Imagen 1 e imagen 3 hombres 4 es caro, el estilo y modelo como signo de costoso y por lo tanto inaccesible Imagen 11 dúplex. Frio, sin plantas remite a oficina no a vivienda</p> <p>Aceptación</p>	<p>Imagen 1 H: Si por el estilo ya te das cuenta</p> <p>Imagen 5 La casa tradicional, ¿chalet? Grupo: Si. Puede ser</p>

Imagen 5 y más 6 casa chalet tradicional. Valoración patria/plantas y cochera.

Más para la gente que vivimos aquí en zonas populosas, este es el prototipo de casas que nos gustaría vivir.

Imagen 6 ¿Esta? **Grupo:** Todos si, de manera enfática

Grupo: Si. luego Esta incluso yo me animaría a irme un poquito más hacia San Lorenzo si es que va a ser ésta mi casa.

Principales Resultados

Identificación:

Grupo: 3 INDEPENDIENTES CLASE MEDIA ALTA Cantidad: 5 participantes (3 hombres y 2 mujeres)

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	Estudian y trabajan, cuentan con ingresos propios, en algunos reciben aportes de los padres. Viven cerca de la universidad y el trabajo, en el centro de Asunción, barrio las mercedes, jara y seminario. Y en un caso en la ciudad de Luque. Las actividades la realizan en la ciudad de asunción El alquiler y el pago de la cuota del vehículo constituyen los principales gastos. Actividades de ocio, y entrenamiento, están asociadas a actividades realizadas con amigos y familiares. Mayor valor para las actividades de ocio y entretenimiento con el entorno social inmediato (amigos y familiares)	s/r
Características de la vivienda actual	En su mayoría prefieren alquilar departamentos.	“me agarró la calentura de querer salir de mi casa y me animé y justo encontré un departamento que me cerraba bien los números y decidí mudarme. Y sí tuve, una resistencia de mis padres a que no me mude” (MG3)
Razón de la elección	En un caso, la factibilidad de tener mascotas, motivaron el alquiler de un dúplex; a pesar de preferir un departamento.	“Mis padres me decían que "te falta acá, necesitas... y vas a ir a gastar al pedo". Mis padres eran así. "Quédate nomas acá", pero ya voy a cumplir cerca de los 30 (HG3)
Tipo	Las viviendas a cuentan 1 a 2 dormitorios, sala, comedor, cochera, balcón terraza, 1 a 2 baños. Son Construcciones semi- nuevas, Interés y estimación a los espacios amplios y luminosos.	“conseguí trabajo y con el primer sueldo dio justo así para para comprar la heladera, la cocina, la tele, eso fue paulatino o guardar, cuidar el sueldo. Ese colchón se usa para eso también montar tu departamento” (HG3)
Valoración de los Espacios	Factores asociados a la elección: relación costo y espacio y ubicación (cercanía de comercios).	“yo tenía un pequeño ahorro y con eso cama, una cómoda, pago de garantía y me mude” (MG3) “Yo, cuando estuve buscando dónde mudarme, sí tuve en cuenta la seguridad. Vi un apartamento que estaba en el barrio Las Mercedes, pero quedaba muy cerca del Parque

Las mujeres señalaron sentirse mas seguras en departamentos.

Expectativas /
Proyecciones Futuras
Razón de la elección
Tipo
Valoración de los
Espacios

En un futuro, mas lejano (10 años o más), accederían a la vivienda propia. Esa decisión, está relacionada a la planificación de tener hijos y establecer pareja.

Indistintamente prefieren casas, dúplex o departamento.

Eludir el tránsito sería, unos de los factores que influirían en la opción de la ubicación de la vivienda futura.

Todos expresaron que lo importante, es poder “mantener la vivienda”, es decir espacios pequeños para la limpieza e instalaciones sencillas.

Vivienda con espacios amplios, dos dormitorios, dos baños, garaje para dos vehículos, patio y balcón.

Caballero, entonces no me convenció porque decían que había muchos robos, y preferí ver otra zona” (MG3)

“Si bien no es muy nuevo, es amplio, es luminoso, tiene de los dos lados ventana corrediza, está relativamente bien ubicado y es seguro” (GH3)

“tiene un dormitorio, pero el dormitorio solo es grande como esta sala, y la sala es un poco más grande. Aparte de la cocina, los baños y dos balcones. Uno (de los balcones) es chiquitito que casi no uso, que está en la pieza. Pero el otro es bastante para las visitas (GH3)

“Tiene luminosidad, y sí, dentro de todo, por más que se caigan a pedazos la parte interna del edificio, está bien, bastante lindo” (MG)

“Tiene dos dormitorios sala, comedor, tiene un balconcito, asado ahí, es importante el asado, esa es la ventaja, para nosotros, con mi novio, él tiene sus amigos y son también mis amigos, entonces sí o sí vienen los domingos” (MG3)

“dos dormitorios y un baño; sala-comedor, cocina y un lavadero (GH3)

“anteriormente yo había buscado un departamento, pero yo tengo un perrito y ese era mi mayor problema, no en todos los lugares (aceptan perros). Entonces un dúplex, Después también buscar la facultad cerca. Entonces me mudé como a 6, 7 cuadras de la católica, en Santa Librada. Me gustó, por el precio, tenía una sala-comedor-cocina, después tenía una habitación con vestidor, un balcón y un baño. Y para mí lo más importante era eso, que le acepten a mi perro, que no sea muy caro y que sea cerca de la facultad. Tenía un balconcito, eso también, por el tema de la ropa, no tenía dónde colgar la ropa.” (MG3)

“la verdad que sí necesito (casa) porque con mi pareja queremos tener hijos, no planeamos ahora mismo, pero de acá a 5 años por ahí” (MG3)

“yo, si llegaba a tener hijos, o sea, cuando sea más grande, con más ingresos, me gustaría vivir afuera de Asunción, siempre y cuando tenga comodidad de transporte y todo”. (MG:3)

“cuando estaba en el Colegio y tenía la idea de mudarme pensaba, quiero ir a vivir hacia el Yatch, una zona más arbolada, más tranquila, para mí no es demasiado lejos de lo que es la zona del centro) pero hoy no me convence todavía la idea de comprar una casa por ahora, pero te hablo en 10 años cuando termine la maestría” (HG3)

“a mí me gustaría eso de, popular, te vas compras la casa y te vas pagando tu cuota a 20, 40, 50 años. Es tu alquiler nomas lo que estás pagando, pero es tu casa” (HG3) Bueno, yo había visto departamentos las mercedes, Barrio Jara, zonas que a mí me convencían para comprar. Después, buscando por precio había visto que por el mismo precio ya había una casa hacia Luque, Villa Elisa, Ñemby y esas zonas donde, yo dije,

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

Expresaron cierta desconfianza hacia el sistema de crédito inmobiliario, consideran que los costos superan ampliamente la posibilidad de pago.

Los requisitos para acceder al prestamos son mayores siendo solteros.

Concept test
Aceptación y Rechazo de las muestras

Rechazo

Imagen 1, y 3 asocian la fachada a lo lujoso e inaccesible
Imagen 10 no muy antigua, grupo 11 por la ostentación

Aceptación

Imagen 4, se ve accesible a partir de la valoración de la fachada
Imagen 6 en un futuro, podría ser
imagen 8 quincho y piscina.

ni en pedo, prefiero pagar más y estar cómoda por el tráfico que hay. Si yo voy a estar otra vez una hora, una hora y media manejando, una ida, otra vuelta, ya me altera. Entonces prefiero mi comodidad de estar más cerca de mi trabajo, de la zona donde me muevo a estar más lejos. (Mg3)

Puede ser departamento o duplex, lo que sea fácil mantener (HG3)

Que sea de calidad, más que lujo. Particularmente, vi muchos, porque trabajo más o menos con constructoras que usan el piso de porcelanato. Más o menos, todos son en serie y más o menos la misma cosa y tampoco no se interiorizan de qué es lo que le gusta más a la gente. Vos tenés el piso de porcelanato y se ensucia demasiado rápido. Y hay gente que dice prefiero mil veces un piso más barato y que me sea más fácil mantener (MG·3)

“sí vamos a comprar, vamos a comprar algo ya que se parezca a... algo que tenga dos dormitorios, dos baños, cierta amplitud; si tenés un vehículo tenés que tener garaje, probablemente vas a tener dos autos, otro garaje. (MG3)

“el crédito inmobiliario es una burbuja tan grande incomparable “(HG3)

“Lo que yo vi, lo que a mí me atraía para comprar estaba alrededor de eso. La cuota de esos departamentos que ya te dan con la opción a compra a cuotas hasta 5 millones, pero entre dos, porque también Tenes que vivir, ahí mas o menos dudas, si es que vas a sacar con tu novio actual una deuda de 20 años (risas) “(MG3”)

“AFD. Y escuché varias veces que les pedían detalles estúpidos, documentos imposibles, pero eso es todo lo que sé”. (HG3·)

“Con lo que hoy gano jamás, A mí jamás me van a hacer un préstamo tan grande para comprar un departamento” (MG3)

Imagen 1

Todo Grupo: Caro, Carísimo Un lujo prácticamente

Imagen 3

lo mismo, caro, sería hacia Santa Teresa por ahí, de algún jugador de fútbol. Lavado de dinero. Caro

Demasiado caro

Hombre: 400 mil dólares

fácil, si no, es más

a mí me parece exagerado endeudarte la vida por un departamento

Imagen 4

Pasable

Por la estética, no parece tan caro, (es) amplio, tiene dos ventanales que (¿no?) parece ser muy ostentoso, tipo, está bien

Es una estándar
un balcón
parece tener un balcón, un garaje

Imagen 9

Mujer: ese sí

Mujer: a mí me usta el balcón que tiene

Principales Resultados

Identificación: GRUPO 4

Grupo: CASADOS CLASE MEDIA ALTA Cantidad: 8 (4 mujeres y 4 hombres)

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	<p>La mitad de los participantes son propietarios (casa heredada u compra de dúplex) Los demás alquilan dúplex. Empleados, microempresarios con hijos pequeños. Viven en Asunción, y en Luque desarrollan las actividades laborales, educativas de los hijos, familiares en Asunción. La principal inversión realizada constituye la compra o refacción de la vivienda donde residen y los automóviles. Rehuir del tráfico vehicular influyeron en las decisiones tanto de la vivienda, y como del lugar de las actividades familiares y de ocio. Alta valoración al arraigo familiar y a la dinámica de los barrios tradicionales de Asunción (Sajonia, Jara, Seminario); sin embargo, consideran que, en la actualidad estos, crecen de una manera desordenada, ya no son residenciales y las nuevas construcciones no ofrecen comodidades (por ejemplo, el generador eléctrico). En términos generacionales; consideran que las elecciones de vivienda, barrios y zonas, realizadas por amigos, compañeros de están influenciadas por la moda, por tendencias, y que muchas de las ofertas inmobiliarias excluyen a los jóvenes recién casados. Las mujeres mostraron menos inconvenientes de residir en las afueras de Asunción.</p>	<p>“Yo nací en Sajonia y a mí me gustaría quedarme siempre en Sajonia, pero todos mis conocidos y amigos se están yendo hacia lugares de moda, Villa Morra, esa zona de Santa Teresa ... toda nuestra generación se está yendo hacia donde se está ofreciendo una oportunidad. Porque en el centro de Asunción nadie te ofrece una alquilar un departamento que esté bien equipado; en el sentido de tener una estructura buena, nueva o renovada. La mayoría de los edificios hacia las zonas nuevas no tienen generador, en Asunción Te quedas sin luz y te quedas sin luz” (HG4)</p> <p>“No creo que hoy exista un barrio definido, que sea una zona urbana exclusiva porque mi zona del Seminario, hoy están algunas casas que eran de otra que otra familia que quedó, vivía el abuelo, qué sé yo, falleció o se fue a un departamento... Hoy la mayoría se alquila para oficinas o alguna empresa que pueda pagar un alto alquiler”. (MG4)</p> <p>“Al final, hablando con todo el mundo, hoy te vas donde te quede cerca del laburo y donde no tengas que lidiar tanto con el tráfico.”</p> <p>A mí me tocó la oportunidad, dentro de esta vida matrimonial, digamos, de decir, bueno, me voy a vivir a Surubí í y voy a lidiar con el tráfico, me voy, pero tanto nos frecuentamos con el entorno familiar, que llegamos a tener un problema real. Esa espontaneidad que todos tenemos por una estructura familiar se iba a perder” (HG4)</p> <p>“hay un déficit de vivienda para la clase media que somos nosotros, que estamos empezando una vida de casados. Vos, hoy en día, no podés ir a pagar un apartamento a Santa Teresa. Hoy el eje corporativo de la ciudad se mueve en ese lugar, hay oficinas etcétera, y hoy en día, si compras como es mi caso prácticamente te pasas más tiempo en el vehículo que estando en tu casa, con tu pareja, con tu hijo, con todas esas cosas. Cada día es más difícil el tema del tráfico, de la longitud y todo, pero yo prefiero ir a las afueras y tener un dúplex” (MG4)</p>

<p>Características de la vivienda actual</p>	<p>Alquilan o son propietarios de dúplex y casas. En su mayoría fueron adquiridas ya concluidas, a través de préstamos hipotecarios o de capital proveniente de herencias.</p>	<p>“Mi barrio está creciendo terriblemente, de una manera desordenada. Sargento Gauto, en todas las casas hay una oficina, una casa, un comedor; una casa, una oficina, una funeraria... Está creciendo de cualquier manera, más tirando a parte comercial. (HG4)</p>
<p>Razón de la elección Tipo</p>	<p>Una de las participantes expresó haber construido su vivienda (casa/chalet)</p>	<p>Pero hoy, veo que hay en los alrededores, entrando en Barrio Jara, en la calle Siria, muchos edificios nuevos y son todos de viviendas; los departamentos tenían un área para el servicio doméstico, por nombrar un edificio, Coomecipar, edificio primavera, (hoy) todos los edificios no tienen más eso, o tienen un lavadero chiquitito, nada más, un baño” (HG4)</p>
<p>Valoración de los Espacios</p>	<p>Los dúplex y casas cuentan con 2 dos a 3 tres habitaciones, living, comedor, cocina, galerías, cochera, patio pequeño, quincho y en algunos disponen de piscina.</p> <p>Las actividades y necesidades de los hijos influyen en los tipos de espacios de las viviendas y en su ubicación. Es decir, estas se encuentran tanto cerca del trabajo y de los familiares, como de la escuela los hijos.</p> <p>Mujeres valoran el hecho de disponer de un espacio para el servicio doméstico.</p> <p>La contratación de servicios de seguridad privada para las viviendas es considerada una necesidad básica y está incluida en el gasto familiar.</p>	<p>“elegimos además del tráfico y el trabajo, que son dos puntos importantes, es por el colegio de los chicos. Porque una vez que los chicos entran al colegio, tengo un hijo con 14 años ya en el colegio, y si vos vivís en Lambaré y tu hijo entra en el Colegio San José, imposible. Y todas las actividades que tiene el chico... Entonces, ese es un tema importante, de acuerdo a dónde van a entrar los chicos se elige mucho la zona donde vivir” (GH4)</p> <p>“Si porque, como vivo en Sajonia y al hablar con mi señora (sobre) qué Colegio le voy a meter a mi hijo, hicimos un radio,. Y llegamos hasta Venezuela, hasta Kubicheck hicimos nuestro radio. No quiero un Colegio que me tome 40 minutos para llevarle” (MG4)</p> <p>“Mira el Lumen, por ejemplo. No vas a cruzar todo Asunción y después tenés que buscarle al chico y tenés miles de actividades extracurriculares, intercolegiales... Es un tema muy importante saber dónde va a ser el Colegio en el cual se vayan tus hijos, para que vos elijas la zona donde estar. (MG4)</p> <p>“es importante tener la habitación de servicio, porque famoso llueve, el colectivo y no vienen, mejor cama adentro, pagas más, pero también no se tiene que trasladar mucho” (MG4)</p> <p>“el tema de seguridad ya es un servicio, gasto mas si o si, como pagar el cable, teléfono ya Tenes Protek, si o si, no importa el barrio donde estés (HG4)</p>
<p>Expectativas / Proyecciones Futuras Razón de la elección Tipo</p>	<p>Prefieren casas o dúplex a departamentos porque necesitan disponer de mayor espacio para los hijos. Valoran las actividades de ocio que se realicen en la casa; atribuyen esta</p>	<p>“cualquier paraguayo sale afuera y se mete en cualquier cuchitril en España, en Nueva York, en Londres, en Buenos Aires mismo, donde la costumbre es distinta. Acá nosotros estamos acostumbrados, ya seas del nivel que seas, a tener una casa amplia, no importa si duermen todos en la misma pieza, pero la casa es amplia, había patio y si no había patio estaba el</p>

<p>Valoración de los Espacios</p>	<p>práctica a una cuestión cultural de los paraguayos (Asados con los familiares y amigos).</p> <p>Vivienda con 2 a 3 habitaciones, dos plantas, galerías/quincho/parrilla, patio, cocina/ comedor, garaje para 2 vehículos, y espacio para lavandería. Y sistema de seguridad</p>	<p>terreno de al lado, el yuyal, la plaza, o sea, había espacio para relajarse y no vivir estresado como si fuese gallina de galpón (HG4)</p> <p>Hombre: Yo casa. Mujer: casa o dúplex. Mujer: Casa. Mujer: Casa. C: ¿Y por qué casa y no departamento? La gente quiere que se venga a su casa, quiere hacer su asado, su parrilla, su quincho. Hombre: Inicialmente, cuando se construyeron los primeros edificios de Santa Teresa y otros, se dijo: el paraguayo no está acostumbrado a vivir en departamento, como el palacio de los patos, no habitó nadie... Entonces, hacemos un departamento para que se muden a las comodidades de una casa, pero departamento. Y la gente que podía, yo conozco mucha gente bien posicionada económicamente, que dejó la casa y se fue a un apartamento grande. (HG4) Hombre: Mínimamente necesitas una cochera Mujer: Que sea práctico, si bien es cierto ya no tienen área para servicios, por lo menos que permitan meter una pileta de lavar ropa. No puede ser que yo tenga que lavar ropa en el mismo lugar donde se lavan los cubiertos y estás pagando relativamente caro el lugar. Yo entendería, si vos compras por (inaudible). C: ¿Cuántas habitaciones serían para vivir dignamente? Mujer: dos. C: ¿Y baño? Mujer: Y realmente dos, porque, en realidad yo pregunto mucho y todo el mundo dice dos baños porque vos también querés recibir visitas y te da pues cosa que te entre en tu baño todo quilombo y tenés que tratar de guardar todo antes que venga la gente. Es un drama. Hombre: Nosotros tenemos pegada una costumbre de querer recibir gente en nuestra casa. Yo siempre analizo mirando para afuera y la costumbre de los extranjeros... Se encuentran en algún lugar, algún bar... Hay infraestructura pública, hay plazas, parques. El encuentro es afuera y el departamento es sólo para dormir.</p>
<p>Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda</p>	<p>Los planes financieros ofrecidos por la agencia AFD, no corresponden a las expectativas, ni a la capacidad de pago de los matrimonios recientes.</p> <p>Consideran exagerados los precios en de la oferta inmobiliaria actual.</p>	<p>Hombre: Yo estoy en la misma situación de ella. Yo empecé con una búsqueda real y ahora es más un hobby porque es imposible acceder a lo que se ofrece. Haciendo mi análisis AFD jamás en la vida pagaría un departamento 1000 millones de guaraníes y terminaría pagando al banco 3.500 millones. Hombre: Espera, al revés vos hablas, un lote no te va a dar jamás más de 300 millones. Doscientos para la (inaudible).500 no sé qué te dan.</p>

Aunque no lo emplearían, consideran al sistema de adjudicación conjunta, a través de pozos, una oportunidad para el acceso a la vivienda, sobre todo para las parejas jóvenes.

Concept test
Aceptación y
Rechazo de las
muestras

Rechazo,
Imagen 1 ostentoso y 13 es para otro nivel económico.
Aceptación
Imagen 3 más accesible, imagen 5 ,6 7, y 8.

Hombre: hay un desfase terrible el afán de lucro de los emprendedores inmobiliarios y la realidad de los pagadores que podamos llegar a tener, incluso en las altas esferas:

Hombre: fijate una cosa, para tener una idea de valor. En teoría, vos no tenés que pagar más del 25 % de tu ingreso en concepto de alquiler. Eso te va a decir cualquier economista. O sea que, si vos ganas 10 millones de guaraníes, yo considero que es un buen sueldo., y no existe una propuesta para este sector.

Mujer: Yo encontré departamentos, si bien es cierto (que en) Santa Teresa vos tenés departamentos que son de 300 m2, o sea, imagináte invertir en una casa, que son imposibles para mí. 500 mil Dos en Martinica y después tenés los otros que, sinceramente, yo no pagaría ese precio por los m2 que me están ofreciendo.

Hombre: en Fortaleza vos realmente haces tú ahorro programado, te toca que, pagaste todo, y ahí tenés que ver por cuál juga, ves el de primera proyectada y Chile: genial, ganaste, y mueve el bolillero más o menos así, y te toca el primer piso, vos no sabes ni dónde estás comprando.

Hombre: El negocio es bueno, está bien, y da una oportunidad a gente que, de otra manera no va a tener la oportunidad poder acceder a un departamento.

Hombre: Pero es un buen gancho que a vos te digan “paga el alquiler, 1 millón y medio y vos mientras tanto, págame acá el 800 mil y en 5 años de por ahí te toca ganar uno”. 500 millones son 80 mil dólares. Hay departamentos chicos, pero hay

Imagen 1

Miami Vice dice de la primera imagen.

Hombre: Los cuatro (inaudible) de arriba deben valer un palo y medio.

Costosísimo

Imagen 3

C: ¿Y esta?

Mujer: Esa parece que es acá en Las Mercedes.

Hombre: ese es un perfil menos caro.

: Menos caro, más accesible.

Hombre: Si, de un millón, bajaste a 300 mil por ahí.

Imagen 8

Si, Quincho parrilla,

Principales Resultados

Identificación: 5

Grupo: CASADOS CLASE MEDIA BAJA

Cantidad: 8 (4 hombres y 4 mujeres) **Consigna:** los que se casaron recientemente, hace un año o dos

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos relacionados con la vivienda	Trabajadores del sector público y privado con ingresos con mayor al salario mínimo. Viven en barrios de Asunción, Fernando de la Mora y Lambaré. Optaron por vivir cerca de los padres y del trabajo- Todos cuentan con vehículo propio, automóvil. El principal gasto del ingreso constituye el pago del alquiler, y la mayor inversión la adquisición del automóvil y electrodomésticos. Cuentan con la experiencia de alquilar y vivir de manera independiente, ya de varios años Algunos expresaron haber heredado o estar pagando cuotas de terrenos en la afuera de Asunción en las ciudades de Luque, Limpio y Mariano Roque Alonso.	“Nosotros vivimos en un departamento ahí por la seguridad de estar en la casa de mis suegros, ya son adultos mayores y estamos por ahí cerca “(HG5) “Vine a vivir a ese barrio por cerca del trabajo, en mi caso también mi bebé, tomarle mi... lactante, poder estar con él, ir a ver si le pasa algo, si está enfermito, vivo prácticamente a un 1 km del trabajo” (MG5) “En mi caso un automóvil porque hoy en día es difícil moverse en el colectivo por el tránsito, a veces no te paran”. (MG5) Mi inversión el auto y los electrodomésticos, lavarropa y secarropa, heladera, lo mas costoso. (HG5)
Características de la vivienda actual	Prefieren alquilar departamentos con espacio amplios. Con 2 dormitorios, cocina sala comedor, balcón y lavadero. Algunos disponen de cocheras y patio compartido.	“no sentiría esa seguridad que tengo porque está en un departamento, es más seguro que la casa (MG5) “estoy cerca de la casa de mi mamá, o sea, todo cerca, y el trabajo, está a 3 km, 10 minutos... o sea al trabajo generalmente. Busqué un apartamento que se adecue a las necesidades de espacio, que serían dos dormitorios, baño amplio, que incluya el acceso a la zona relativamente fácil acceso, pero no había cerca del trabajo” (MG5)
Razón de la elección	Manifiestan que los departamentos son mas seguros.	“2 dormitorios, cocina comedora, sala 1 a 2 baños, balcón, lavadero eso es lo básico”
Tipo	El uso y la reglamentación de los espacios comunes como patios, quinchos y otros resultan conflictivos.	<i>C: ¿comparten lo que dijo ella? ¿así son sus dptos.?</i> Si (todos), en mi caso cochera y patio compartido
Valoración de los Espacios	Quienes tienen hijos mayores de 5 años se mudaron recientemente a una casa. El motivo es la de acceder a un patio. Consideran que los departamentos antiguos o semi nuevos presentan espacios más amplios y funcionales, a diferencia de los nuevos que sólo tienen mejor fachada.	“Nosotros tenemos el patio compartido. Y ahí se arma el problema. Un problema eso porque nosotros tenemos reglas se pueden recibir visitas, hasta tal hora. Nuestros amigos tienen sus hijos de la edad de mi hijo y vienen y dejan cierto desastre, entonces. Y hay quejas es todo un tema eso” (GH5) “Lo que yo buscaba un lugar para extender las 800 ropas que ensucia mi hijo. El lavarropa tiene que funcionar toda la noche. Y hay departamentos que no tienen donde extender la ropa. Y vos ves todo súper lindo, de afuera pero adentro, pequeño por eso los departamentos más viejos tienen más espacios” (GM5)

Expectativas /
Proyecciones Futuras
Razón de la elección
Tipo
Valoración de los Espacios

En un futuro próximo, (5años), según lo expresado iniciarían los trámites y planes para acceder a la vivienda propia. Proyectan construir o adquirir una casa tipo chalet o dúplex. Disponer de espacios más amplios para los hijos se constituye una las principales aspiraciones para la vivienda futura. El patio es el espacio más apreciado y proyectado. Las mujeres están dispuestas a adquirir una vivienda ya concluida a diferencia de los hombres que prefieren construir. La casa o dúplex debería contar con 2 habitaciones sala/comedor/cocina, cochera al menos para un vehículo, y patio. Debido a los costos, manifestaron que sólo podrían acceder a construir o adquirir la vivienda en las afueras de Asunción.

Barreras y limitaciones
para el acceso a la vivienda

La falta de regulación del régimen de alquileres constituye una barrera para el ahorro. (suba inesperada de los precios de alquiler, garantías y mantenimientos no reconocidos por los propietarios.)
Perciben que el acceso al crédito inmobiliario está orientando principalmente a las clases más altas o más baja. La clase media no accede a la oferta crediticia actual ya sea esta privada o pública.
El costo destinado al pago del alquiler actual debería constituirse en las cuotas del prestamos hipotecario, pero consideran que no existe en la oferta actual una transición

Mujer: mi hijo está empezando a caminar, y donde estamos bastante chico, no tiene mucho espacio. Dos habitaciones, área común que es sala-comedor, una cocina... Es que (el niño) está empezando a caminar. Su espacio es relativamente pequeño porque ve la calle y se desespera y se pone a la puerta y quiere salir, y voy a tener que ver una casa o comprar o un alquiler. **Si compro voy a tener que comprar en Villa Elisa**

Mujer: Yo también tengo un bebé de dos años que le encanta jugar y tenerle encerrado luego para él es lo peor. En cuatro paredes no le podés tener mucho tiempo entonces quiero por un dúplex que tenga un patiecito ahí atrás con plantas verdes, pasto.

C: Entonces, casa o dúplex, pero qué tendría que tener, proyectando ese lugar. ¿Qué tendría que tener sí o sí?

Hombre x: ...amplio, cómodo y seguro...

Mujer: **quincho**, mínimo 2 habitaciones, sala, comedor, cocina medianamente equipada si es que me van a vender ya algo empaquetado.

Hombre: prefiero, ya comprar un terreno y ya construir. O sea, una casa nueva. Pero el terreno te costó 100, construir te cuesta el triple. Y hay mil constructoras que te dan mil facilidades, pero, así como te dan facilidades, te dan la vuelta para dilatarte y de repente vos ya te estás perdiendo plata.

Hombre x: En el caso de las constructoras corres riesgo de que usen materiales que a veces no son nuevos y vos le entregas tu dinero por el monto total y ellos te construyen la casa. Después ya no le podés reclamar

Mujer x: Villa Elisa, yo estuve revisando Villa Elisa, toda la zona de Villa Elisa, Lambaré... (Inaudible) porque ya es Puerto Pabla más o menos porque ya está ahí entre el límite, ahí lo que hay todavía algo medio accesible, yo estuve averiguando de 60 millones más o menos, llegué a conseguir... averiguando.

Mujer x: Los costos son elevadísimos.

Hombre x: el pagar el interés de un préstamo es el doble de un alquiler, eso es lo que todo el mundo sabe. Un alquiler o un préstamo por 20 años. Obviamente voy a elegir el alquiler, es más bajo y no me va a afectar tanto.

Hombre: las deudas de salud me llevaron al maso, en ahorro y deudas, pago mucho

Hombre x: La realidad es que una casa hoy en día es incomparable: o tenés que ser extremadamente pobre y que el Estado te dé o sino demasiada plata- te piden tantos papeles, tanto protocolo que te desmotiva y se te diluye el sueño de la casa propia. Entonces, contar con un crédito anterior es muy accesible, a partir de ahí compras un lote de 12, 30 interior.

Hombre: el banco te compra y es hipotecario... y son créditos a 20 años, 10 años. Y te pasa algo por el camino, no pagaste 5 años si dejaste de pagar eso, chau tu casa. ¿A quién

inmediata del alquiler a la vivienda bajo el régimen hipotecario.

Significativa fue la mención de gastos no planificado por eventos de salud que frustraron las posibilidades de ahorro.

Las documentaciones solicitadas, trámites burocráticos y el plan de financiación (intereses/año) poco flexibles de las instituciones públicas y privadas son las principales limitaciones señaladas. Los hombres consideran acceder a créditos según planes parciales. Por ejemplo: Iniciar con un crédito para adquirir el terreno y los siguientes para financiar las construcciones de la vivienda.

Desconfían del régimen de acceso a la vivienda, a través adjudicaciones, y sorteos y pozos comunes.

te vas a ir a llorarle? Lo ideal sería que se hagan créditos adaptados al alquiler que vos estás pagando.

Mujer: están las constructoras que te dicen luego: yo no quiero trabajar con BNF, yo no quiero trabajar con la Universitaria, yo no quiero trabajar con esto porque son muy burocráticos al tener que desembolsar el segundo o la tercera parte porque en 3 partes te hacen los créditos para construcción, entonces, yo que estuve averiguando, me encontré con ese problema. Y entonces vos tenés que pagar ya a tu crédito, la construcción te lleva 3 meses mínimo, y tenés que pagar tu crédito y tenés que pagar tu alquiler.

Si hoy puedo sacar 100 millones y quiero pagarlo en dos o tres años, tengo esas posibilidades con mis ingresos y después, al cuarto año, otro proyecto, otro plan, mi piletta... Mejor nomás no me endeudo todo de una y hago.

Mujer: Es demasiada burocracia Tener 3, 4 salarios mínimos con tu pareja ya, para acceder al crédito con mínimos requisitos. Yo coincido mucho con él, que dice: si vos podés pagar un alquiler de 3 millones ya estás pagando eso y todos los días pagaste esto, yo de los 17 años pago alquiler, ¿Porque tipo un inforconf hay, con el tema de alquileres no se ve tanto eso, que vos tengas un antecedente de buen pago-

Mujer x: Crédito a 8 años, a diez si es crédito hipotecario, me daba para pagar la cuota, pero terminaba devolviendo 400 y a diez años por una casita chiquita que no me daba proyección, no sé. Cuando eso tenía un porcentaje menos de endeudamiento ahora mismo, tengo tarjetas de crédito,

Hombre: esas construcciones que de repente vos entras en un sistema de pozos tipo adjudicación en donde vos tenés que pagar por 7 años y a partir de 7 años recién vos podés habitar, que son las constructoras que hacen los departamentos con tu plata, pero hacen los departamentos para otro grupo de personas. Ese sistema es un gran robo, es una estafa escalonada porque vos te ilusiones con eso y después te dice no, no saliste adjudicado, pero si te volvéis a meter en la ronda ya vas a tener más chances porque ya tenés todo este aporte, hasta que seguís. y te dejan en bolas....

Imagen 1 Mujer x: encierro.

Hombre x: oficina

Imagen2

Mujer x: O sea, vos vas a extender la ropa ahí y el asado en... (Inaudible, risas).

General: (inaudible)...Si, se puede

C: ¿Por qué comprarían? ¿Qué es lo que les gusta?

Mujer x: El patio.

Hombre x: mucho más económico que el anterior, tiene las condiciones básicas como la

Concept test

Aceptación y Rechazo de las muestras

Rechazo

Imagen 1. Y 3: Las imágenes remiten a una idea de encierro y las fachadas están asociadas a oficinas más que viviendas.

Imagen 2: mucha densidad hacinamiento Imagen 4: costo impagable

Imagen 9 y 11 duplex, muy calurosos y fríos en sus fachadas.

Aceptación

Imagen 5 Imagen 6: patio, garaje, arboles. Representan el aspiracional

que mencionaba... barrio así... podés salir en la vereda a sentarte... Al lado hay una despensa parece.

Imagen 9

Mujer x: No hay patio, no hay árboles... (Inaudible)

Principales Resultados

Identificación: GRUPO 6

Grupo: **CONCUBINADOS CLASE MEDIA ALTA**. Cantidad: 6 participantes (3 hombres y 3 mujeres)

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	Profesionales, trabajan en empresas privadas. Viven en Asunción, y Fernando de la Mora. Cuentan con vehículo propio (automóvil). La mayoría alquila departamentos nuevos o seminuevos en Asunción en los barrios Villa Morra, Murucuyá, Ita enramada y una casa más antigua, en Barrio jara, para combinar vivienda con lugar de trabajo. Eligieron vivir cerca del trabajo o lugar de estudio de uno de los miembros de la Pareja. Los gastos compartidos posibilitan mejorar la calidad de la vivienda alquilada.	“soy psicóloga laboral, trabajo en la sesión de recursos humanos de la empresa XXX, vivo en Asunción, en el barrio la recoleta, cerca del colegio XX, y vivo con mi pareja hace 2 años” (MG6) “tengo 30 años, vivo con mi pareja, en Fernando de la Mora, trabajo en una empresa de agro veterinaria (HG6)
Características de la vivienda actual	Alquilan departamentos, nuevos o seminuevos, con 2 dormitorios, 2 baños, sala /comedor, cocina, terraza/ balcón con parrilla, y algunos disponen de áreas comunes. (patio, quincho, piscina).	“vivo en un departamento en Sajonia en el edificio XX, que no es muy nuevo está a cuadras del parque CAL, y vivo con mi novia, y elegí ahí primero por el precio, y segundo porque nos quedaba cerca del trabajo de ella y el mío, los trabajamos en el centro, y el alquiler es 2.100 00 con expensas” (HG6)
Razón de la elección	Una participante explico que se mudó recientemente de un departamento a una casa para combinar en mismo el espacio la vivienda y el trabajo.	“tiene 2 habitaciones, está en el piso 5, tiene cochera, tiene dos baños, sala comedor y balcón en una esquina, y con el dueño directo, y fue como continuar sin garantías, pero arreglamos la cañería de la cocina” (HG5)
Tipo	Juntarse/ concubinarsé posibilita compartir gastos y acceder a una vivienda con más comodidades que las que se tenían cuando solteros.	“yo me mude al barrio jara, el año pasado, alquilo una casa un poco más amplia que me permite tener un espacio para montar una semi cocina industrial, como te dije me dedico a hacer servicio de catering” (MG5)
Valoración de los Espacios	Alta valoración positiva a los departamentos que disponen en sus terrazas de un pequeño quincho /parrilla. Espacio de reunión con amigos.	“yo vivo en un departamento, en Fernando de la Mora, es bastante amplio, siempre digo eso, porque tiene 2 dormitorios es nuevo y tiene 2 baños y un balcón, y una terraza con quincho común” (HG6) “es unos dos ambientes, alquilamos por 3 500.000, 2 habitaciones 2 baños, tiene una cochera, y alquilamos una más de una casa enfrente, terraza y quincho propio, porque es el último piso es el tercero, comedor, cocina, no tiene ascensor (risas) subir y bajar con super y todo, pero vale la pena por la vista y la terraza”. (MG6)

Expectativas / Proyecciones
Futuras
Razón de la elección
Tipo
Valoración de los Espacios

Sin bien todos aspiran a acceder a una vivienda propia, actualmente no tienen planes inmediatos. Las proyecciones se centran en seguir estudiando, formalizar la pareja o ampliar los ingresos.

De manera más incierta, en un futuro les gustaría adquirir indistintamente un dúplex o un departamento. De preferencia ubicado en la ciudad de Asunción, aunque son conscientes que los que los elevados precios de las ofertas actuales probablemente imposibiliten dicho plan. Esperan que un futuro que la oferta sea más accesible.

Los que ya poseen terrenos, en las afueras de la ciudad, optarían por construir un dúplex.

En dos casos, la compra futura estaría más orientada a la inversión que a la vivienda. "Comprar para alquilar, y valorar una propiedad"

Se mantienen informados de las ofertas inmobiliarias a través de la red, están actualizados en los precios y costos de mts2

En el caso de quienes optarían por un dúplex, los mismos deberían tener espacios bien diferenciado, 2 dormitorios, 2

"bueno yo también me muda hace poco, a un departamento es un condominio cerrado, Parque Perón, alquilo un departamento con mi novia tiene espacios no tan grandes, pero bien aprovechados, y balcón con parrilla, y es seguro también y tiene área común; pileta, gimnasio en el bloque b, y un patio con jardines. Pago 4 000 000, con expensas (HG5)
"sí es mejor si ya compartís el alquiler y los gastos y en mi caso no hay problema con la familia de mi novia, y entonces compartir gastos y se puede vivir mejor, que cuando estas soltero, ahí ya el dpto. es cualquiera (HG6) (risas)

M2: yo le digo, los dos trabajamos, los pagamos así que también a cocinar, lavar, limpiar, y con mi novio no tengo problemas (MG6)

C: ¿es importante el patio? ¿después hablemos del futuro?

Si (todos)

Siiii, por eso yo tengo una terraza independiente

si yo también un patio compartido

H3: yo decía eso, pero la verdad que a la pileta y al patio del condominio si me fui 2 veces es mucho, (risas), pero si asadito full en mi terraza

H1: yo por ejemplo ya compre un terreno en villa Elisa, ya hace 5 años, hice una entrega y pague en cuotas, está cerca de la plaza, me costó cerca de 40 y ahora vale el doble o casi 10 millones, y la verdad que tengo un amigo que es constructor, y ya le pedí que me haga un plano, y un anteproyecto, pero por hacer nomas, no decidí, por ahí me conviene vender, no sé por ahora estoy viviendo bien el departamento.

C: ¿una casa? ¿querés construir ahí?

H1: si una casa, sencilla con dos dormitorios, corredores, patio, sala comedor, una casa sencilla y pensé que 400 millones por ahí debe costar, si es que querés pedir un préstamo.

M1: puede ser si bajan más los precios, y por ahí un departamento comprar y alquilar que departamento que tenga dos dormitorios, seguro, no caluroso, con cochera y que no tengas que reparar al año en que estas, porque eso pasa también.

C: ¿sí?

M1: si las instalaciones son chinas o con materiales de baja calidad

H2: ese es un tema se construye con materiales como ladrillo hueco, y eso te filtra calor humedad

C: y los demás como se ven el futuro ¿también miran las ofertas? ¿donde?

H2: y las ofertas, pero más por curiosidad, no está en mis planes aun comprar una casa, más por redes, está el famoso enfocadas, que a veces miramos con mi novia, pero te dicen tanto y parece un precio razonable y luego te van sumando, muchísimas ofertas hay de departamentos, es como dice ella, todos están vacíos, los precios no dan para nuestra realidad. Y te muestran dibujos que no sabe sin son así.

baños, sala, comedor cocina, cochera, quincho y parrilla y patio pequeño. Optarían por practicidad, tanto de limpieza y mantenimiento

Las mujeres prefieren la cocina separada de la sala y el comedor.

En el caso de los departamentos, los mismos deberían tener espacios, amplios, 2 dormitorios, 2 baños, balcón, cochera, sistemas de seguridad, generador propio de electricidad. Prefieren calidad y resistencia en los materiales antes que apariencia estética.

Consideran a las amenidades actuales como el gym, laundry, prescindibles; así como la habitación de servicio.

Valoran positivamente que los departamentos cuenten con espacios comunes amplios, patio y quinchos y parilla

C: retomando lo que les había preguntado, a ustedes que les gustaría en futuro, adquirir vivienda propia

Si, todos

C: ¿qué tipo, departamento o dúplex?

H1: dúplex o departamento me da igual que sea un buen precio

H2: por ahí dúplex, si por ahí ya pensás que la familia va a crecer

M1: yo departamento

H3: yo casa, pero en un futuro más de 10 años

M3: yo pienso construir en donde estoy, y reformar o tirar la casa de mis padres y donde estoy para que sea más cómodo, más moderno y con más espacios, teniendo en cuenta la valoración que tiene el terreno ahí, y por ahora me queda cerca de mi casa (inaudible, hablan todos)

M2: para mí que sea amplio e integrado, y un solo espacio cocina comedor, galería, así el patio que casi siempre es pequeño, entonces más integrados, como mucha luz, y cochera 2 dormitorios y 2 baños

C: ¿Quincho y parrilla?

Si (todos)

: ¿habitación de servicio?

No sé, Para mí que no

C: ¿y si es departamento?

M2: balcón, 2 habitaciones 2 baños, cochera, con portero, o sistema de seguridad, buena refrigeración, yo tengo ese problema con mi departamento, las habitaciones que dan al oeste son un horno, terraza y nada de piso acrílico, se rayan, es lindo, pero cuesta limpiar.

H3: dos habitaciones y balcón, y cocina no tan chica, y por lo menos una parrillita (risas)

C: ¿coinciden los demás? ¿Y en qué zona?

M2: lo ideal asunción, pero creo que es difícil

M3: ahora hay ofertas en barrio ciudad nueva, Sajonia o sea no es villa morra, y parece que los precios son mejores, pero la verdad que no vi mucho

H2: sabes que es importante también que tenga generador, es todo un tema los cortes de luz, por lo menos para iluminar cierto sector o sino el calor es insoportable en el verano y no tenés un corredor o patio para salir

M1: si eso fuera lo básico, también

C: ¿qué más debe tener? ¿cochera? ¿Gimnasio?

Cochera, si, a (todos)

H2: gimnasio para mí no hace falta

M2: la verdad que no

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

En cuanto al acceso al préstamo o crédito hipotecario, consideran limitantes: la burocracia de los tramites, los cronogramas desembolso de los préstamos, la dolarización de la financiación y que solo las parejas constituidas tengan mayores posibilidades una línea de crédito mayor.

Concept test

Aceptación y Rechazo de las muestras

Rechazo

Imagen 2 y 4: las construcciones no son buenas y la fachada remite a oficinas corporativas.

Imagen 10: construcción muy vieja

Aceptación 2

Imagen 1 y 12 valoración positiva pero fuera del poder adquisitivo

Imagen 3: remite a la practicidad y costo accesible

Imagen 5: dúplex, valoración de fachada moderna

Imagen 8: la distribución del espacio Imagen 11 la sencillez.

H3: si yo averigüe, y para AFD con ingreso de 8 a10 millones, vos solo máximo, 450 millones, en guaraníes, pro ahí en pareja más...pero uno no sabe cuál es el futuro de tu pareja a nos que ya planifiques la familia (risas)

M3: yo por ejemplo para construir si o si fuera un préstamo, por lo menos para iniciar, y vimos en BBVA, el tema que el banco es super estricto, como le paso a mi compañera pidió 300 millones con planos aprobados, y te desembolsa con un cronograma de construcción, que los constructores no respetan, es más muchas de las veces se pasan del presupuesto y tenés que ver otro préstamo

H2: ese es el tema de construir, por ahí buscar y buscar una oferta, el tema que cuando encontrás, los tramites son muchos para el préstamo y ya se vende

M1: los tramites principal

M2: las cuotas en dólares de los préstamos,

M1: y las ofertas de departamentos, sobre todo con mi hermana que vimos uno nuevo Habitalis por Félix bogado, y le decía solo una luz se prende, o sea que está ocupado solo un espacio, nadie compra seguro va bajar precio...(inaudible) aunque podes ver departamento con una habitación y con 60 más cuadrados por, no sé por 80 mil dólares, con una habitación, un departamento chiquito, si Tenes plata al contado, si puede ser, porque todas las cuotas están en dólares, y te dicen 2500 dólares, mensuales y hoy no parece mucho, pero con la suba del dólar, fuiste, yo sé porque mi papa compro un okm con cuotas dolarizadas y es muy imprevisible, y no podes planificar

Imagen 2: Gym

H1: Para mí no es necesario

M2: no es tan importante, por ahí si una peluquería abajo (risas)

M1: ya dije antes esos departamentos que también ya todo es como un club no me gusta

Imagen 5

M1: es dúplex que se ve mucho, moderno, se ve espacioso

H2: Se ve bien., mínimo 3 habitaciones, no es un dúplex es una casa ya

¿Comprarían?

Si no es muy caro

Principales Resultados

Identificación: GRUPO 7

Grupo: **CONCUBINADOS CLASE MEDIA BAJA** Cantidad: 8 participantes (4 hombres y 4 mujeres)

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	<p>Empleados, comerciantes, vendedores a domicilio. Algunos con hijos pequeños. Viven en Asunción (Barrio Obrero), Lambaré, Luque, San Lorenzo Trabajan en su mayoría en asunción.</p> <p>Optaron vivir en Asunción por arraigo y por el menor costo del alquiler ofrecidos en las ciudades vecinas a la capital. Algunos realizan actividades laborales en sus residencias. Cuentan con vehículo propio y es el principal medio de transporte utilizado para trabajar. Expresaron movilizarse mucho, en términos de tiempo y distancia. Las compras y las actividades de ocio NO la realizan en sus ciudades de residencia. Prefieren realizarlas Asunción El principal gasto es el pago del alquiler Algunas están pagando a cuotas terrenos ubicados en localidades del gran Asunción.</p>	<p>“vengo mucho por Asunción, en el centro, y acá es muy ajustada la vida por eso alquilo que Luque por ejemplo, comer acá es más caro, alquilar ni hablar, me traslado en vehículo” (HGF7)</p> <p>“yo vivo en Barrio Obrero, es por el cariño de la ciudad, la gente y el acostumbamiento, me da más seguridad (muchas veces me vi tentado a salir, pero nunca me animé. MGF7)</p> <p>“San Lorenzo, no hay nada, solo vivienda, si tengo alguna actividad, Fernando o Asunción, allá no tengo nada, salvo la ciclovía (HGF7) .</p> <p>“Invertí en el auto yo por motivo de trabajo, y porque creo que también ya es una necesidad por los niños más que nada”</p> <p>Alquiler, siempre, uno lo primero que hace es para el alquiler, y lo que sobra para el super. (HG7)</p>
Características de la vivienda actual	<p>En la actualidad la mayoría alquilan departamentos, y casas pequeñas. La relación costos y calidad de la vivienda ofrecidas en las fuera de asunción influyó en la elección de la vivienda actual</p>	<p>“Alquilo en Fernando de la Mora Zona Norte, q me llevó el precio del alquiler, o ver lo que a uno le conviene sube cada mes 200 mil el alquiler, entonces te mudas lejos, vas a pagar menos, un poco más de pasaje y ya y estar más cómodo en mi bolsillo, que es lo que busco ahora. Pagar algo accesible” (GH7)</p>
Razón de la elección	<p>Las necesidades propias de la convivencia en pareja y en algunos casos los hijos hicieron que la mayoría pase de un departamento monoambiente a uno más amplio.</p>	<p>“yo pago dos millones por una casa independiente, venía pagando menos, en un departamento, pero mi hija enfermó de una pulmonía grave y necesitábamos de una casa aireada con ventanas y demás cosas, y terminamos alquilando o Capiatá, lejos pero mejor”. (GH7)</p>
Tipo	<p>Valoración positiva al hecho de independizarse de la casa de los padres.</p>	<p>“en un departamento monoambiente allí es cuestión de distribución, por cuestiones que iban subiendo el alquiler, nos mudamos, y ahora vivimos en lugar donde ya tienen dos habitaciones, una cocina, por cuestión de salubridad. Porque en un monoambiente está todo junto, y al cocinar si vamos a hacer frito, genera aceite, olor, no podés ir a trabajar con ese olor. Tu frazada, etc. una mezcla de olores, aguantas el olor o el tránsito (risas) Tenes que elegir donde sufrir” (GH7)</p>
Valoración de los Espacios	<p>Viven en departamentos con 1 o 2 habitaciones, sala, comedor, cocina, 1 baño. Algunos cuentan con balcones y cocheras. Consideran una frustración, no disponer en la actualidad de patio, ya se propio o común</p>	<p>“yo salí de la casa de mis padres por un problema familiar, eso me hizo rajar, me bien al centro y en mi primer día, estaba en una pieza de 5x5, ni ahí estaba y ahora con mi novia nos da un mejor lugar” (GH7)</p>

Expectativas / Proyecciones Futuras
Razón de la elección
Tipo
Valoración de los Espacios

En un futuro próximo, (5 años) aquellas parejas que ya tienen hijos proyectan acceder a la vivienda propia, de preferencia una casa con más espacios.
La mayoría prefiere construir una casa, en las afueras de la ciudad de Asunción, solo en un caso se optaría por adquirir un departamento.
Prefieren casas, antes que dúplex, con 2 o 3 habitaciones, 2 baños, sala comedora, cocina aparte, garaje y patio.
Consideran a la habitación de servicio prescindible.

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

La principal barrera para acceder al préstamo hipotecario es la imposibilidad de pagar simultáneamente las cuotas del crédito, y el alquiler. En la oferta actual no existe la posibilidad de habitar inmediatamente la vivienda financiada.
Las variaciones de ingresos de los trabajadores independientes constituyen una limitación para el acceso al crédito.

Yo valoro la seguridad del departamento, porque me quedo sola con los niños y eso es lo que me agrada. Pero lo que extraño es el espacio de un patio, caminar al aire libre, quiero eso en algún momento. (GM7)

M1: pero por sobre todo, cuando uno tiene hijos, cuando crecen, vos quieres privacidad, y el niño su espacio. Yo vivo en un departamento con dos habitaciones en donde ya empiezan los problemas porque tengo un hijo adolescente y otro bebé, por eso vemos que vamos a tener que mudarnos, entonces, necesitamos espacios más grandes, tres habitaciones. **Tengo un solo baño y siempre es un problema en la mañana.**

M Yo hace 8 años que pago mi terreno, quiero construir una casa familiar. A dos cuadras del asfaltado.

M: yo quiero vivir en Lambaré, en una casa. El dúplex no me gusta tanto, pero si en una casa con dos habitaciones y patio, cocina, sala aparte. Dos baños y garaje.

Habitación de servicio no, prefiero una más para mi hijo.

H4: en mi caso particular, no tengo nada definido, podría ser un departamento o una casa.

C: entonces, casa, construyendo o adquirir.

Respuesta Colectiva: construir,

H1: yo veo ahora que departamentos salen lo mismo que una casa.

M1: Nosotros vimos, hicimos un como estudio de mercado, y definimos que si alguna vez vamos a comprar una casa con nuestras posibilidades, sería en Capiatá, San Antonio, si teníamos otra opción en su momento lo íbamos a hacer.

H: Yo hace 7 años dije que en 5 años iba a comprar una casa, mi problema fue el pagar un alquiler, el terreno y algo para construir y ya no alcanzaba.

M: yo tengo un amigo que trabaja en esto de construir la casa, estábamos justamente hablando con mi pareja y él, y me dijo, vean el terreno y le construimos. el sistema es, si tienes el terreno, te construyen la casa, es una constructora, Rc. Hay muchos planes, pero entonces debes hacer prestamos, terrenos y luego para construir

H: Antes creo que era del banco, ahora las constructoras ya tienen financiación, pero tu pareja tiene que ganar 20 millones, vos 10 millones, allí te da el crédito.

H2: yo creo que el paraguay tiene mucho miedo de la financiación bancaria, porque los que trabajamos independientes no tenemos el mismo ingreso todos los meses, y una cuota te mata, no podés pagar y te mete en inforcom.

H3: yo tengo también un amigo que por visión le hicieron su casa, pero el material que usaron en tres semanas ya terminó la casa. Prefabricadas. Es una casa de un monoambiente, y pagan 2. 700.000 por eso.

Concept test

Aceptación y Rechazo de las
muestras

Rechazo

Imagen 1: costoso y no gusta la fachada

Imagen 2: sensación de hacinamiento

Imagen 4, y 7 y 8: el tamaño de la vivienda es muy grande, no
es práctico.

Imagen: 9 muy costoso, y el diseño remite a oficinas
cooperativas, muy caluroso

Aceptación

Imagen 5 y 6: valoración del corredor en la entrada, arboles y
pati, fresco

M: lo que nosotros siempre vemos es que te dicen que la casa se terina en tres o cuatro
meses, en esos tres cuatro meses, para el alquiler, el terreno y la construcción, no va
alcanzar

Imagen 1

es caro, carísimo.

Nunca ni preguntaría algo así.

Imagen 5

Respuesta Colectiva:

Sí, porque tiene corredor

Parece confortable.

Yo cualquiera de las dos.

Parece más cálido.

: Imagen 6

Respuesta Colectiva:

Parece fresco.

La sombra es genial.

El patio tiene la medida justa.

Se parece a la casa de mi mamá, yo cambiaría, la haría más moderna.

Es una opción, para mí

Imagen 9.

Respuesta Colectiva:

Para mí no.

En Lambaré, hay muchas similares, si tenía la plata, sí.

No tiene árbol, parece mucho cemento, calor, el diseño no me gusta, no que esté
pegado, pero el diseño, no.

A mí sí me gusta, pero con la opción de patio trasero

Principales Resultados

Identificación:

Grupo 8: SEPARADOS CLASE MEDIA ALTA

Cantidad: 4 participantes (2 hombres y 2 mujeres) **Consigna:** los que se separaron/divorciaron recientemente, hace un año o máximo 2 años

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	Trabajan en empresas privadas cuentan con ingreso estable. Algunos tienen hijos pequeños. En su mayoría volvieron a vivir en la casa de los padres o algún familiar, esta situación es presentada como transitoria post separación o divorcio. Algunos viven en la casa adquirida durante el matrimonio o por herencia. En algunos casos viven en departamentos solos. Cuentan con vehículo propio.	“bueno, en mi caso volví al barrio jara, en la casa de mis padres, por dos cuestiones, inicié los trámites de divorcio, y la casa me queda cerca de mi trabajo (HGF8) soltero por muchooooo tiempo, si hay alguien cada uno a su casa (risas) volver a ahorrar y planificar, empezar de nuevo (HGF8) la casa que compramos ahora alquilamos, y cuando se pague todo el préstamo, falta 10 años, acordamos vender” (MGF8)
Características de la vivienda actual	Viven en departamentos y dúplex; algunos ya son propietarios de las viviendas. Los que construyeron la vivienda durante el matrimonio, actualmente la alquilan y lo seguirán haciendo hasta pagar el crédito hipotecario y posteriormente venderla.	por ahí lo malo son las instalaciones de los baños y humedad, el baño de arriba tuvimos que reparar varias veces, era muy linda la bacha, pero no funcionaba, y la presión del agua no era buena... Lo demás a ver... un pequeño balcón que da al dormitorio es importante se airea la pieza... Lo malo así, puede ser también el tema de seguridad, que si o si tenés que pagar un guardia, viene los vecinos a prácticamente obligarte.
Razón de la elección Tipo	En otro caso el departamento es habitado por uno de los excónyuges, post divorcio.	C: ¿Cochera, quincho?
Valoración de los Espacios	En general los dúplex y departamentos disponen de 2 dormitorios, 2 baños, cocheras para dos vehículos, balcones, sistema de seguridad, espacios climatizados, patio y quincho con parrilla. Estos últimos en el caso de los departamentos corresponden a las áreas comunes. Valoran positivamente que los espacios sean luminosos, y muchos expresaron que a pesar de que las instalaciones (eléctricas y sanitarias) son nuevas, muchas no son resistentes, y ya tuvieron que ser reparadas. Baja valoración a la amenities que ofrecen algunos departamentos.	H3: quincho fundamental (risas) o sea no es quincho, es una parrilla integrada, pero si re bien, y cochera también, si o si teníamos 2 vehículos M: tiene 2 dormitorios, 1 baño en suite, otro de servicio el living comedor está integrado pero la cocina aparte, tiene cochera para un vehículo y balcón pero que da hacia atrás al patio, y un área común en la terraza... que más un quincho ... y buena vista. M: No te voy a mentir en un principio pensé en una casa y en un dúplex. pero luego me decidí por un departamento, es más barato que construir y comprarte una casa, sobre todo si es en Asunción todavía, y yo compre por 106 mil dólares hace 3 años, al contado, tenía 70 mil y lo demás con un préstamo en el banco, que me dieron a 10 años... casi como un alquiler pago 2.500.000.- y mi ex pareja salió de codeudor, como dice mi amiga lo único que tenés con él es deuda (risas todos).. y yo me siento bien ahí, es seguro, no es caluroso. M2: en mi caso, yo ahora vivo con mi hermana en un dúplex, me separe hace poco, y vivo con ella en hacia el barrio san Vicente, por un tiempo, tengo un casa en Luque, que construí con mi ex marido, hace 6 años, tenemos un préstamo conjunto AFD, que ahora se paga con el alquiler... y en el 2024 se paga todo... Vivo en lo de mi hermana,

Expectativas / Proyecciones
Futuras
Razón de la elección
Tipo
Valoración de los Espacios

Las proyecciones futuras inmediatas son la de continuar alquilando departamentos o dúplex. No descartan adquirir posteriormente un inmueble ya sea como inversión o vivienda. Señalan que de manera básica la vivienda debe tener 2 a 3 dormitorios, 2 baños patio quincho, sala, garaje y estar en zona segura. Valorán los espacios pequeños y funcionales. (limpieza y mantenimiento).

Consideran caóticos, los hábitos y la utilización que hacen los vecinos de las amenities y espacios comunes de los departamentos o condominios.

porque ella trabaja bien, prácticamente no está en la casa, y yo quería que mi hija no viva encerrada en un departamento... hace 1 año que estoy ahí.

M2: el préstamo salió a nombre del el, es ingeniero eléctrico y trabaja en la ANDE, y no salió el préstamo AFD, por el BNF, sacamos 400 millones de guaraníes, y el terreno, nada nos no cree, compramos de un tío de mi marido a 60 millones, hoy vale 200 millones,

H: en mi caso, la separación no fue tan bien (risas), pásame tu abogado (risas), pasa que yo me estoy divorciando en el Brasil, todavía no hace un año que estoy en Paraguay, vivo en un edificio nuevo, sobre la avenida primer presidente, alquile todo amoblado, todos me dicen que es muy caro, 1200 \$, lo que pago, pero no es así, y la misma empresa en la que yo trabaja en Sao Paulo, está aquí, y me facilito el lugar, porque yo estaba ya casi 5 años ya y un poco desconectado Tiene 2 dormitorios, una terraza amplia, 2 baños, aire acondicionado en todas las habitaciones, y todo amoblado, con electrodomésticos

H4: tiene ventanales, es muy luminoso, garaje, ahí y gimnasio, pileta en el patio y como un salón común en el último piso, pero jamás use

C: ¿importa el gym y eso?

H4: para mí no, por ahí prefiero ir a caminar a veces, y la pileta tampoco, por ahí faltaría más patio, pasto ya que tenés.

M: por ahora en alquiler, luego vender el dúplex y por ahí ir ya un departamento.

M2: un dúplex como ahora, pensando en mi hija, y que sea por Asunción, esta zona de san Vicente es accesible, porque barrio jaro, que ahora le dicen el Soho como buenos aires (risas) carísimo, antes era accesible, ahora podés tener un mono ambiente en un departamento de cartón, por 90 mil dólares ponelé, y si pagas cuotas todas dolarizadas, que es todo un tema

H: en este momento no pienso en comprar, pero probablemente vería un crédito

C: Construir o comprar

M: y mira yo que pase por la construcción de la casa, fue un karma, porque presupuestas una cosa y te salen con cada cosa, que a veces es caro, y desgasta, que en un futuro pagada la deuda, yo compraría algo más pequeño

M: Pero una cosa, y puedo decir de mi experiencia... que tampoco es imposible construir y que podés ver como una inversión futura, no es que tenga que comprar o construir donde si o si vas a vivir podés invertir. Eso hacia un amigo de mi marido, re joven compro un dúplex, y literal una vez un extranjero vino y le pregunto si quería vender, le dijo que si... y luego ahí empezó, y ahora alquila o vende un dúplex... gano plata y es una inversión,

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

Expresaron que en comparación con otros países los créditos hipotecarios son menos accesibles en Paraguay.

La financiación dolarizada es señalada como la principal barrera para sostener el crédito.

Observan como una limitación la baja calidad de los materiales de las viviendas ofertadas. Esto supone invertir muy pronto en refacciones.

Concept test

Aceptación

M2: si lo mismo puedo decir en mi caso, yo compre el departamento, y cuando estaba casada teníamos planes de por ahí vender, y construir o comprar una casa, evidente a las afueras de Asunción, por los precios, una vez vimos en internet una casa en Fernando de la Mora de 170 más construida, garaje, linda por 430 000 000, y nos pareció interesante

C: *¿y en un futuro?*

M2: y puede ser más adelante, ver eso lo de la casa en la zona de central. puede ser, pero cuando ya trabajé menos

H1: el tema es que luego de estar casado, es como eso de la casita, el swett home ya desaparece (risas), yo por ejemplo si me preguntas en un futuro, no descarto departamento, uno pequeño lindo, pero eso creo que depende de si pensás en pareja más estables, hijos

M2: eso que ahora vos ves, y todo tiene gimnasio y por eso el precio es mayor piscina no y ni gimnasio, sauna, pero todo hay que compartir, y después parece balneario, acá se pelean por la reserva del quincho, es como que no sabemos tener los espacios comunes falta mucho

H4: y si en un futuro quiero hijo, (inaudible), patio, 2 dormitorios, quincho, sala, garaje y zona segura,

C: *¿en qué sentido?*

H4: En Brasil, prestamos, y prácticamente pagas del alquiler, más una entrega te habilita, la hipoteca, y sino terminas, se quedan con las cuotas y el departamento y algunos hasta te llegan a rembolsar la entrega en algunos casos... además los precios de compra son iguales o incluso más barato de lo que pude ver.... 200 mil dólares ya tenés un buen departamento en Brasil

C: *¿Como qué?*

.... Eso es fundamental que la Cuota no esté dolarizada porque fuiste con las subas, miren no más el dólar no para de subir.

C *¿Que son los departamentos de cartón?*

M2: le digo departamento de cartón, porque se nota por la construcción, es no sé cómo te voy a decir...de plástico o chino

H3: es ladrillo hueco, y aglomerado nada ya de madera verdad

M2: si así es, pura pinta, pero antes de terminar de pagar todo estoy seguro de que se te viene abajo

H1: y de 80 mil hasta 110 dólares, que es lo que más o menos te pueden dar de préstamo los bancos

Imagen 1

Aceptación y Rechazo de las
muestras

Imagen 3
Imagen 6
Imagen 8
Imagen 11
Rechazo
Imagen 1, no
Imagen 4
Imagen 7
Imagen 10

H1: de verdad a veces no sabes si son oficinas o departamentos
M2: si eso mismo muy corporativo
Imagen 2
Pero ni aporta ni resta, igual, pero seguro te suben el precio
Imagen 3
H4: Y que se puede adquirir, ya desde 110 mil,
M2. Me gusta los balcones y parece luminoso, y tiene cochera
Imagen 4
M2: Se nota que la construcción no es buena las barandas, el blindex
Imagen 5
M2: Si es una casa linda, calidad, pero te conviene construir
H4: Este si es un dúplex, cochera, y habitación y balcón
¿Comprarían?
Si Compraría
Por ahora no, pero si vale igual que el departamento puede ser hasta como inversión
Imagen 8
H2: Y es un clásico, dúplex, tiene lo que querés a mí me gusta
M2: Si me gusta, solo que no si blindex, la separación de la galería
M4: Quincho parrilla,
M2 Lo del fondo es habitación de servicio? Eso sacaría y más patio
¿Comprarían?
Si
Imagen 10
M1: No, ni ahí, mira el solo le re pega
H2: No y ha negocios abajo
M2 Es más viejo
Compararía
No, mucho se va a invertir en arreglos, e imagínate una bodega abajo no,

Principales Resultados

Identificación: 9

Grupo: **SEPARADOS CLASE MEDIA BAJA** Cantidad: 8 (4 hombres y 4 mujeres)

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	Trabajadores independientes y empleados. Optaron mudarse a Asunción para estar mas cerca de sus trabajos. Anteriormente vivían con sus parejas en las afueras de Asunción. Pasan de vivir en casas a departamentos. Cuentan con movilidad propia (motos/ automóvil) Alta valoración al hecho de no perder mas el tiempo en el tránsito. El alquiler representa el principal gasto, casi el 50 % de los ingresos. Solo las mujeres expresaron en la actualidad estar viviendo de manera transitoria con un familiar.	“Yo vivía en Limpio y por el tema que mi trabajo está en Trinidad tuve que buscar un alquiler cercano a ese lugar” (HG8) “No había tiempo para nada. Era llegar a tu casa y te tirabas a dormir y te ibas a trabajar todo el tiempo. Yo vivía en Luque. Tuve que mudarme hacia acá porque mi trabajo es en el Poder judicial, que no mencioné, por cierto. Es demasiado difícil, son dos horas perdidas de vida todos los días, de ida y venida”. (MG8) “Y el tiempo, salir de tu trabajo y, todo el tráfico al llegar, porque es un estrés estar en el colectivo una hora hasta llegar, en la moto una hora hasta llegar y que vos estás nomás ahí a cuadras, en las cercanías, 15 minutos de tu casa...Es algo que llegas y te sentís más relajado, como que es menos cansador tu día”. (GH8) “Tener una vivienda cerca de tu trabajo, o que puedas solventar también vos ese tiempito agradable que conseguís tener” (MG8) “Por ahora vivo con mi hermana, hasta conseguir un lugar cerca de mi trabajo o la escuela de mi hija” (MG8)
Características de la vivienda actual	Optan, luego de separados por alquilar departamentos que dispongan de espacios pequeños, con 1 dormitorio, 1 baño, sala comedor y cocina integrados. Lo principal es la ubicación de la vivienda, próxima al trabajo o la escuela de los hijos.	Hombre: Es un ambiente con un baño. Mujer: El mío es dos dormitorios, pero valdría por uno nada más, porque son muy chiquititos, apenas entra una cama y un roperito, no entra absolutamente más nada. No es espacioso. Súper chicos los dos dormitorios. Ambos tienen sala-comedor, un micro baño y... Un baño chiquito, para tener un espacio para lavar la ropa nada más.
Razón de la elección	La mayoría pasó de una casa o departamentos más amplios a departamentos monoambientes. Quienes tienen propiedades con la expareja, alquilan provisoriamente hasta finalizar el préstamo o los tramites de divorcio.	Mujer: Yo vivía en Luque con mi pareja en la casa de matrimonio, pero como demasiado lejos quedaba, entonces, yo opté por venir a vivir acá. Porque era transportarle a mi hija de allá para acá todos los días y perder todo este tiempo, y ya tendría que estudiar otra vez. Mujer: En mi caso, por ejemplo, yo vivía con el papá de mi hija en Sajonia. Después nos separamos, tuve que volver acá en Barrio Obrero y alquilar con mi mamá. Entonces ella paga una mitad y yo la otra mitad y así entonces nos dividimos.
Tipo		Hombre: Yo vivía con la mamá de mi hijo en la casa de una tía de ella, que era a dos cuadras de la casa de su mamá. Llegué a tener una ruptura con ella y a mí me pidieron que busque un alquiler también y tuve que alquilar.
Valoración de los Espacios		

Expectativas / Proyecciones
Futuras
Razón de la elección
Tipo
Valoración de los Espacios

Anhelan en un futuro próximo acceder a la vivienda propia.
Perciben como una pérdida destinar su ingreso al pago de alquiler.
Prefieren comprar o construir una casa tipo chalet en las afueras de Asunción.
Están dispuestos sortear la distancia de los traslados a cambio de pagar por la casa propia.

La casa proyectada debería de disponer de 2 dormitorios, 2 baños, lavadero, cocina, quincho comedor, cochera.
Alta valoración al patio propio y jardín.

C: Cercanía, ubicación, independencia, economía ¿Qué más?

Mujer: Yo trabajo acá en Asunción y vivo en Asunción y ese tiempo no tengo, pero sí el tiempo de llevarle a mi hija a la guardería, volver del trabajo y llevarle otra vez a casa. Tiene que estar cerca.

Mujer: Lo mío no porque el terreno y la casa nos regalaron, o sea, no fue esfuerzo de nadie, o sea, esa casa era nuestra. Creo que por eso nomás no nos proyectamos a comprar ni nada porque ya teníamos algo, y ahora alquilamos.

Mujer: Más cuando tenés niños, esa es la idea. Por lo menos algo le tenés que dejar. Porque yo nunca tuve casa propia, entonces por lo menos dejarle eso.

Hombre: Es una garra pagar un millón mensual y es algo que no es tuyo, porque vos al mes siguiente no vas a tener. Te enfermaste, se enferma tu mamá, tu hijo, una urgencia.

Mujer: Yo hice un cálculo de más o menos 350 millones para una casa simple, porque es terreno y construcción.?

Mujer: Si vos compras, al menos la casa que yo veo, entonces vas a tener que hacer una reforma, entonces, la casa igual va a tener un factor construcción.

Hombre: Si a mí me dicen, mañana tenés aprobado un terreno y va a ser en Limpio, yo, por ejemplo, bueno, voy a ir hasta Limpio, pero voy a pagar todos los meses algo que va a ser mío. Ese mi viaje de ida y vuelta a Limpio va a tener una recompensa el día de mañana, en el futuro, y no voy a tener algo que estoy pagando cerca de mi trabajo

Mujer: Si voy a pagar algo para irme lejos otra vez, yo no pagaría. Yo prefiero pagar por algo más chico...

C: ¿El patio es importante para ustedes?

Grupo: Si.

Mujer: Para mí es súper importante porque tengo un hijo, por lo menos un espacio para correr y eso.

Hombre: Es un espacio, por lo menos, donde vos te puedas sentar y un árbol...

: ¿Cuántos dormitorios?

Grupo: Mínimo dos.

C: ¿Y baños?

Grupo: Dos.

Mujer: Por lo menos (un lugar) donde se puedan colocar los electrodomésticos, sea lavarropas, para las conexiones y eso. Porque hay lugares donde vos tenés la máquina, pero no tenés conexiones. No tenés donde tender la ropa y no tenés la conexión de la cañería.

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

Los excesivos trámites requeridos para la aprobación del crédito hipotecario constituyen la principal barrera.

Los montos asignados como línea de crédito para una sola persona son mínimos. Lo cual obliga a realizar planes parciales o endeudarse en pareja.

Están informados sobre las ofertas inmobiliarias a través de redes o experiencias cercanas de compras de un familiar o conocido. Opinan que en la actualidad ha crecido el sistema de adjudicación de viviendas a través de sorteos y pozos comunes. Algunos se mostraron favorables a participar de dicho sistema.

Mujer: Para mí cochera es más por seguridad, para no dejar tu auto afuera.
Hombre: 250 millones de préstamo, que es lo máximo que te dan, con lo que tengo de antigüedad, con lo que ganas y todo, y eso termino de pagar en el 2020 y empiezo con otro más grande que me puedan dar.

Mujer: Pero esos departamentos son carísimos.

Hombre: Algo de un dormitorio te sale 60 mil dólares y a ese crédito nadie accede, una persona común.

Mujer: Es una estafa, tenés que tener una idea, acá en Paraguay el salario mínimo es el salario máximo de muchas personas. Es porque les obligan nomás a pagar ese mínimo y las horas extras.

Mujer: Lo que yo escucho mucho, vos das una pequeña cuota mientras que se construye, tardan dos, tres años en construir los edificios y cuando están todos, ahí vos das la entrega inicial. Las pequeñas cuotas que diste son la entrega inicial. Conseguiste en estos dos, tres años juntar 8 millones, 10 millones, pero cuando esté todo y te den la llave tenés que haber dado 50, 60 millones. Vos su más eso y después recién pagas la cuota, otros veinte años de cuota de dos millones, como mínimo.

Mujer: Vos compras en el plano antes de que se construya. Y mas o menos me interesa.

Mujer: Fortaleza hace eso. Yo pregunté cómo es en Fortaleza. Vos das dependiendo de lo que vos querés: 4 dormitorios, 400, si querés dos, doscientos. Primero (trámites para acceder) el crédito. El crédito es poco, y si vos ves el tema de la Senavitat y todo eso, con todo lo que piden, me decepcioné.

Hombre: Protocolo, eso es lo que le c. mucho a la gente porque hay gente que no está tan limpia en la parte de inforconf, en las cuentas y (inaudible) al final le están dando todos los privilegios de la casa propia a gente pudiente, que está bien, que tiene un sueldo de 3 y medio, que tiene luego su mamá y que le puede ayudar y qué sé yo, su tío, que es fulano. Y la gente esforzándose todos los días, batallando el verdadero sudor del trabajo no tiene opciones.

, porque (inaudible) y ella es mi novia de hace años (risas)

M: Un requisito es estar casados para acceder al crédito. Porque son dos salarios mínimos juntos.

Mujer: La casa de mi hermano se está cayendo y no tiene ni 3 años. Porque se hizo con yeso con el modelo minimalista, creo que es, y se está cayendo. Llueve fuerte y llueve adentro, cataratas, por los (malos) materiales que utilizaron.

Concept test

Aceptación y Rechazo de las
muestras

Rechazo:

Imagen 1 y 8: inaccesible, el costo muy elevado

Imagen 2 falta de privacidad

Imagene3: muy caluroso

Imágenes 9 y 10: costoso y muy grande

Aceptación

Imagen 5 y 6 espacio de cochera, y patio, calidez, arboles.

Mujer: Yo creo que la nueva opción para que vos pagues en cuotas es muy chiquito, y como dicen, es una estafa. Vos pagas por algo que ellos construyen todo con mala calidad...

Imagen 2

Mujer: (inaudible) del departamento es que no hay tanta privacidad. Parece que estamos muy pegados uno al otro, vos sabes que tu vecino se está peleando.

Hombre: No podés gritar, ni podés “sexar” tranquilo

Imagen 5

La siguiente: Entre las dos vamos a ver qué posibilidades de compra.

¿Comprarían o no?

Grupo: Si.

Hombre: Tiene espacio, tiene patio.

Mujer: Tiene cochera. (inaudible) Es bien separado de su vecino y parece una casa.

Mujer: Y parece que está de acuerdo a la realidad de casi todos.

C: Si hay alguna posibilidad, comprarían... Perfecto.

Imagen 6.

Mujer: Yo me quedo luego ya ahí, porque tiene árbol.

Hombre: La casa propia siempre... Seguridad.

Mujer: Es muy acogedor.

Hombre. La sombra, porque viste que en Paraguay es muy caluroso...

Imagen 7.

Grupo: Si, también.

Hombre: Parece también un alquiler de piezas, la vecindad del Chavo.

Mujer: Si tiene un patio hacia atrás, sí.

Principales Resultados

Identificación: 10

Grupo: ORIGINARIOS DEL INTERIOR CLASE MEDIA BAJA

Cantidad: 7 (4 hombres y 3 mujeres) los que alquilan una vivienda, generalmente departamento

Categorías

Contexto social / hábitos
cotidianos

Descripción

Provenientes de las ciudades de coronel Oviedo, Caazapá y caraguatai
Sub - alquilan espacios contiguos a residencias familiares; generalmente próximos al campus universitario de la universidad nacional u otras universidades.

Se dedican exclusivamente a estudiar y perciben ingresos de sus padres o becas. Algunos estudian y trabajan. Comparten la vivienda con compañeros o familiares que también estudian.

Manifestaron haber experimentado un cambio en sus hábitos debido las diferencias en el ritmo de vida en la ciudad. (Mas costoso, otras formas de relacionamiento, mayor tránsito inseguridad.)

La decisión principal de salir de sus localidades se debe a la posibilidad de realizar estudios universitarios en Asunción y Gran Asunción

Señalan que la experiencia de salir de sus localidades de origen cambia las proyecciones futuras. Consideran que la ciudad actual brinda más oportunidades laborales y de crecimiento personal

Sus padres accedieron a la vivienda propia tempranamente, siendo aún jóvenes.

Frases Ilustrativa

H1: Yo me llamo Guillermo, soy estudiante del noveno semestre de Ing. Mecánica de la FIUNA, este año termino la carrera, tengo 29 años, soy de coronel Oviedo.

M 3: Soy Marie, terminé la carrera de (Economía o Agronomía), trabajo en una casa de ventas, vengo de Caaguazú

M2: mi nombre es Rossana Otazo, tengo 24 años estoy en último año de la carrera de Comunicación en la, vengo de la ciudad de Caazapa, Tava'i

M3: Luzmila Duarte, de General Aquino, departamento de San Pedro, estudiante de la carrera de Ingeniera Comercial, estoy en el último semestre, en la Universidad Americana, 21 años.

H: la verdad que la diferencia entre coronel Oviedo y San Lorenzo es el tema de la cantidad de gente, la movilidad no es tan ágil acá, allá sí, acá la vida es más cara que allá, acá es más inseguro allá más seguro. Y, tenemos más oportunidades laborales más hacia acá

M: para mí, tiene su pro y contra. Es más cara acá. Tienes más posibilidades de crecer, para nosotros el estudio allá sale más abarato, pero no es tan bueno como acá, se valora más acá, te da estatus, credibilidad si estudias acá, allá son universidades de garaje. O que no son universidad

M: En mi caso, si quieres estudiar, tienes que salir de la ciudad, porque en San Juan solo tienes, docencia o enfermería, en Caazapá veterinaria y más, pero al que no le gustaba, tenía que buscar

M: Yo creo que cuando sales de tu casa, se abren muchos más caminos, ya piensas diferente, tu perspectiva ya cambia, ves otra realidad, cosas que no te imaginabas. Al final, uno tiene que valerse por uno mismo para progresar,

H: Yo vivo en Alquiler, en San Miguel, estoy de martes a viernes, porque sábado, domingo y lunes no tengo nada que hacer y voy a mi casa, 8 horas de viaje, en auto 5. Viajo casi todos los fines Con mi compañero que también es becado de Piribebuy, pagamos la mitad d alquiler, 750 mil por mes.

M: En mi caso vivo en un departamento sola. Pago más por el lugar, que por el alquiler. De mi facultad estoy a 10 cuadras

<p>Características de la vivienda actual</p> <p>Razón de la elección</p> <p>Tipo</p> <p>Valoración de los Espacios</p>	<p>Alquilan espacios, que disponen 1 o 2 habitaciones y comparten espacios comunes. Sala comedora, cocina, 1 baño y balcón.</p> <p>Valoran el hecho de alquilar espacios en viviendas familiares.</p>	<p>H: Yo me siento cómodo, una señora me alquila como un quincho con dos piezas y un baño compartido, tenemos un pequeño espacio para cocina, y hay otro compañero que alquila. Estamos cómodos porque la señora vive en frente y ella nunca sale</p> <p>H: Yo por ejemplo el primer año que me mudé, á, estaban una pareja de ancianos, ellos tenían su casa, y yo arriba tenía mi espacio</p> <p>M: conocí a un compañero que estaba empezando en periodismo UNA y alquilamos una pieza que tiene una pieza, sala, cocina, luego a lado se mudó mi tía y prima,</p> <p>H: Pero en época de estudiante se aguanta todo. El control de la señora de cuando llego. Siempre me habla cuando llego temprano o tarde, y yo odio que me hablen, y sus perritos</p>
<p>Expectativas / Proyecciones Futuras</p> <p>Razón de la elección</p> <p>Tipo</p> <p>Valoración de los Espacios</p>	<p>En un futuro, el acceso a una vivienda constituye una meta bien determinada Proyectan realizar la inversión por etapas: compra de terreno, construcción parcial básica y luego ampliación y comodidades.</p> <p>La mayoría prefiere casas o dúplex ubicadas en el Gran Asunción, y no en sus localidades de origen. Consideran que el costo del pago del alquiler debe estar orientado al pago del crédito hipotecario</p> <p>Alta valoración a que la vivienda futura disponga de espacios más amplio y posea patio. Anhelan una Casa con patio, 2 dormitorios, 2 baños, cocina, comedor, corredores, garaje.</p> <p>A 5 años, aspiran concluir los estudios, realizar un posgrado y buscar trabajo. Desean conformar una familia y explorar la opción para el acceso a la vivienda propia.</p>	<p>M. La mayoría piensa y dice que va a salir de su ciudad y volverá al terminar la carrera, pero luego ve y dice: esta ciudad no crece, qué voy a hacer acá. El pensamiento cambia, tienes una idea diferente de tu futuro, a mí me gustaría volver, pero acá ya tengo otra vida otro ritmo que allá no podré tener, podré salir adelante y ser más exitosa acá que allá.</p> <p>H: Yo busco más adelante comprar una casa, hoy pagas el alquiler y ese monto podría ser para tu casa.</p> <p>M: Comprar un terreno y eso por acá, no. Por Itá y eso.</p> <p>Y luego construí la casa.</p> <p>H: Ahora hay opciones de comprar dúplex, haces una entrega y luego pagas las cuotas de corrida</p> <p>H. Tres años después de terminar la facultad</p> <p>C: Quiero que me digan, prefieren terreno y construir o mejor que esté ya construido. Y en qué lugar.</p> <p>Respuesta Colectiva:</p> <p>Depende del costo.</p> <p>Lo que conviene más.</p> <p>En san Lorenzo.</p> <p>Luque.</p> <p>Fernando de la Mora, en el centro mismo de todo.</p> <p>Yo sobre todo en un lugar seguro.</p> <p>C: ¿Casa, dúplex o departamento? ¿Qué tiene que tener?</p> <p>Respuesta Colectiva:</p> <p>Casa, patio.</p>

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

Consideran que los costos actuales de las viviendas ofertadas superan ampliamente al poder adquisitivo de los trabajadores.

Los tramites y documentaciones requeridos para el acceso al crédito constituyen una barrera.

Concept test
Aceptación y Rechazo de las muestras

Rechazo:
Imagen 1 y 2 encierro sin patio,
Imagen 3 sin pasto sin estacionamiento
imagen 8 sin patio

Aceptación:
Imagen 5 y 6: fresco,
Se parece a la casa de mi papá. Viviría allí.

Casa patio, dos piezas, 2 baños, y una cocina, sala y garaje
M. Yo trabajo y gano 4 millones, si trabajo sábado gano 4 y medio a veces. Pero si no, saco solo 3,5 millones. Y la mensualidad de la casa es elevada.

H: Altos precios.

El ingreso que uno tiene no da para financiar una casa.

H: La documentación, antigüedad, ingreso, experiencia, etc.

Es un requisito que siempre te pide, pero es para la seguridad de la entidad. El problema es la alta tasa, y el ingreso que uno tiene. El alquiler mismo es muy alto. Es demasiado, todo está sobrevalorado. Un departamento con habitación sólo, te piden mucho, se abusa, se pasa, y como dijo ella, por la zona, un departamento en San Lorenzo no es lo mismo que en el Centro.

Imagen 2.

Respuesta Colectiva:

Este no tiene patio.

No.

No viviría allí.

Es muy cerrado, pero si va a haber criatura, no

Imagen 5.

Respuesta Colectiva:

Esta es muy sencilla.

Esta sí.

El espacio.

El estacionamiento.

Entrevistador: Imagen 6.

Respuesta Colectiva:

Sí, porque tiene mango.

No, la suciedad.

(Inaudible)

Es importante pero no indispensable el quincho.

Principales Resultados

Identificación: 11

Grupo: VIVEN EN UNA MISMAS CASA MEDIA BAJA Cantidad: 8 (4 hombres y 4 mujeres)

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	<p>Trabajan y estudian, viven en Asunción, Lambaré, Fernando de la Mora. Las actividades laborales, académicas y de ocio en su mayoría las realizan en Asunción.</p> <p>Solo algunos cuenta con movilidad propia (motocicleta), se trasladan preferentemente en transporte público.</p> <p>Valoración a la oportunidad de ocio y de cultura nocturna que ofrece la ciudad de Asunción.</p> <p>Todos viven el alquiler y comparten los gastos. El motivo de vivir con otras personas (familiares y amigos) es reducir costos, de alquiler, y gastos en servicios. Manifiestan enfrentar algunas diferencias u dificultades cotidiana en la convivencia.</p> <p>Se observa una mayor valoración al estudio y al ocio, en relación al trabajo y a planes futuros (pareja, adquirir auto o vivienda).</p> <p>Alta valoración al proyecto autónómico e independencia de los padres.</p>	<p>“Yo duermo en Lambaré y en Asunción a diario por mi trabajo, porque me dedico a la instalación hospitalaria, en un Sanatorio. Todo hago en Asunción, voy a dormir nada más a Asunción, llego a eso de las 9 a mi casa”. (HG11)</p> <p>“soy de Fernando, para mí es un bodrio, aburrido vivir hacia allí, de la ruta tengo que caminar 15 cuadras, si salgo, tengo que planificar en casa de quien quedarme, porque me quedo sin colectivo. Yo tengo muchos amigos en el centro de Asunción” (HG 11)</p> <p>“vivo en un departamento en Fernando, con mi amiga, estudio y trabajo. En Asunción, los fines de semana voy a bares, si tengo mis amigos, me tienen que buscar” (MG11)</p> <p>Trabajo Solo para sobrevivir, pagar el alquiler, vivo con amigos (GH1 1) De mañana trabaja yo y ellos de tarde. Entonces, no nos encontrábamos, pero cuando si lo hacíamos era todo el tiempo: baja tu música, no lavaste tu taza, ¿por qué hacen tanto ruido?.. Por ahora pago cada uno 600 mil y de un 1 millón que pagaba</p> <p>M: digo que no, yo vivo con mi amiga desde que nos mudamos a vivir juntas y la verdad que es una lucha, pero ahora nos plagueamos por los papelitos pegados, lavar los cubiertos, limpiar la mesa, cerrar la puerta, tirar basura. A veces le digo algo y se enoja más.</p> <p>H: a vivir con los padres es retroceder, yo tengo 29 años, el 1 de marzo cumplí años, cuando cumplí 18 años, el 2 de marzo ya dije que no quería ir a vivir en esa casa, había veces que yo me quedaba a vivir solo, o durmiendo el colchón y lavando ropa para el pago de alquiler, yo decía que tenía que valer la pena</p> <p>M: Yo por ejemplo no podría volver a vivir con mis padres, estoy tan acostumbrada a mi libertad, ellos van a querer convertirme en lo que era cuando tenía 15 años, y yo ya soy muy liberal, no podría volver a sus reglas, y si vuelvo sería aceptar sus bases y condiciones</p>

Características de la vivienda actual	Alquilan departamentos con espacios reducidos, y dividen gastos, entre 2 o mas personas. Prefieren compartir departamentos con amigos o parientes	M: Yo no tenía opción, mi familia se estaba mudando y mi amiga estaba alquilando un departamento recientemente, y estaba buscando con quien compartir gastos, y no me quería ir a Lambaré, toda la vida viví en Asunción, pero en vez de irme a Ñemby, vine a Lambaré que es más cerca, porque allí no creo que mis amigos irían a buscarme, ese fue el motivo, lo primero que salió y tenía a mano
Razón de la elección Tipo Valoración de los Espacios	Optaron por departamentos seguros, con 2 habitaciones, balcón, cocina sala comedor, con 1 baño, y estacionamiento en algunos casos. . Expresaron cierta incomodidad diaria en el uso de los espacios comunes. Alta valoración a los departamentos que permiten la tenencia de mascotas.	M: Que acepten mascotas H: Estacionamiento. M: La zona, porque hay unas que no son seguras, mi casa está en Que esté bien posicionado y seguro. Cuando vi uno, vi y me quedé luego, era construcción nueva, garaje, y era cerca del campus de la católica. H: Yo tengo 2 dormitorios, pero con mi amiga no tenemos luego problemas, las dos somos mujeres, balcón, cocina, comedor y lavadero. Yo en la, vivimos 3, y es relativamente grande, tiene garaje, sala, una cocina adentro, quincho, patio, y arriba dos piezas independientes, y la mía, con balcón y año independiente, abajo solo vamos a comer. H: En mi caso el Hall, la cocina, el patio, son lugares comunes. M: Yo tengo dos dormitorios, uno que es mío y de mi pareja y el otro de su hermana, una sala amplia, balcón y terraza grande, la cocina es pequeña.
Expectativas / Proyecciones Futuras Razón de la elección Tipo Valoración de los Espacios	En 10 años todos quieren acceder a la vivienda propia, proyectan realizar préstamos hipotecarios La mayoría prefiere casas, que dúplex o departamentos, ubicadas en las afueras de asunción. Anhelan poder ingresar a las mismas a partir del pago de la primera cuota hipotecaria. Alta valoración a que la vivienda disponga de patio, quincho, parilla, Así también de dos habitaciones, 2 baños, cocina separada de la sala y comedor, garaje. No es necesaria la habitación o espacio de servicio Los Hombre prefieren construir y las mujeres adquirir la vivienda ya construida.	H: El espacio de la cocina es pequeño y el baño compartido es todo un tema. H: Yo quiero patio, tengo balcón, pero es chico, con mis amigos tenemos que hacer fila, me gustaría patio o balcón más amplio. M: Mi casa, pero quiero quincho, aire libre, parrilla Que tenga dos dormitorios, sí o sí. Dos baños., Sala y comedor, aparte. H: Con préstamo a 15 años por lo menos, AFD. H: Construir. M: Depende de la oferta, si encuentro algo bueno, no me quiero estresar por la construcción M: Yo veo esos programas tipo vívala o véndala, y está bueno porque te muestra a las casas, su situación, te busca una casa por 300 millones, y pagas y ya, pero hay demasiados requisitos y pasos para un préstamo, y mientras juntas los requisitos la casa ya se vendió. Por eso, si viene alguien y diga, nosotros construimos 40 condominios con cuotas a 2 millones, con requisitos que puedas cumplir, las cuotas. Y, cuando pagas el cuarto importe, ya pueden ingresar y habitar, eso es más rentable, lo mismo pasa con el alquiler vos vas porque ya quieres habitar H: Comprar el terreno y construir, pienso a cinco años eso, comprar terreno y luego al tener más capital y construir.

Barreras y limitaciones para el acceso a la vivienda

La principal barrera para acceder al préstamo hipotecario es la imposibilidad de pagar simultáneamente las cuotas del crédito, y el alquiler- En la oferta actual no existe la posibilidad de habitar inmediatamente la vivienda financiada.

Concept test
Aceptación y Rechazo de las muestras

Rechazo
Imagen 1: costoso y es departamento, prefieren casas.
Imagen 2: poco espacio y hacinamiento
Imagen 9 10: (dúplex) sin patio estética fría, muy cuadrada
Aceptación:
Imagen 5 y 6: sencillo, amplio, fresco accesible

C: Casa, dúplex o departamento.

Respuesta Colectiva:

Casa. (todos)

Yo recorrí mucho, vi montones de casas y dúplex, y los dúplex no me gustaron, eran muy reducidos.

Vos estas almorzando en el dúplex, y te levantas y chocas con el baño. Toda la vida patio.

Sala de servicio no es tan importante.

M: O, por ejemplo, si hay una entidad que dice hacemos casa propia pagando 1 millón de cuota, se firma el contrato por cinco años, y allí recién, podes entrar como hacen Fortaleza. Donde al mes paga una cuota por cinco años, y al quinto año podes, luego de pagar un porcentaje, mientras está en construcción, luego de 10 años podés ocupar. ¿Pero dónde vivís mientras?

H: Hay una entidad que se llama Coral (?), en Lambaré donde tenemos la opción de 120 m2, con todo lo que quieras, pagas 1.800.000, de acá a dos años vamos a darte el departamento, luego vos podés pagar lo mismo por 10 años.

H: Hay cooperativas que por ejemplo tienen terrenos, empiezan a construir y son departamentos, condominios, y las primeras cuotas pagas 1500.000 un año, luego el siguiente 1 millón, y cuando tengas más compromiso se reduce más. Yo trabajo en una cooperativa por eso comprendo y conozco.

: ¿Y ésta? Imagen 2.

Respuesta Colectiva:

No.

No.

Parece la vecindad (risas).

O hay privacidad.

Vas a escuchar lo que hacen todos.

Salís al balcón y ves que tu vecina le garrotea a su marido.

Yo cuando vivía sobre Rodríguez de Francia, sobre mi departamento vivía una pareja que hacían películas porno. Todos los días.

Se cae un vaso y escuchas.

C: Imagen 5.

Respuesta Colectiva:

Este es el sueño del pibe,

Yo solo los dos pilares esos que están allí, el sueldo de toda mi vida alcanzaría apenas a pagar.

Yo la palmera.

Carísimo, pero genial.

600 millones o más.

Muchísimo más, pero sí compraría.

Es más cálida, tiene buena estructura, frente, patio trasero, tiene corredor, garaje, hay espacio, es una casa.

Es más cómoda.

Me recuerda a mi casa.

Entrevistador: Imagen 6

Respuesta Colectiva:

Sí.

Ésta sí.

Toda la vida.

Sombra, puedes sentarte a tomar terere

C: la 9.

Respuesta Colectiva:

Ni jamás.

No.

No.

No tiene patio.

Entre departamento y dúplex, prefiero dúplex por el patio.

Es muy chico.

Me recuerda al trabajo y es cuadrado.

Me deprime su forma. Es como que vas a entrar en una casa, eso se siente. Es una caja de zapatos.

Nada accesible.

Ni nunca.

Principales Resultados

Identificación: 12

Grupo: VIVEN EN UNA MISMA CASA CLASE MEDIA ALTA

Cantidad: 6 (3 hombres y 3 mujeres) los que alquilan una vivienda, generalmente departamento

Categorías	Descripción	Frases Ilustrativa
Contexto social / hábitos cotidianos	Estudiantes y trabajadores independientes. Los padres contribuyen con los ingresos. Deciden vivir con otras personas para ahorrar gastos. En algunos casos, la búsqueda de rommate se dio a través de las redes, consideran que cuando no es un conocido el conviviente, se puede establecer una mejor relación. Consideran a la experiencia ARBN modélica. Prefieren casas antiguas en el centro de Asunción. Valoración al estudio y a las actividades de grupalización, ocio y entretenimiento. No cuentan con vehículo, utilizan transporte público o a veces bicicletas	“por ahora full estudio, me falta poco, mis padres me dan una mensualidad, pero también trabajo free lance, en eventos y con eso cubro mis gastos, comparto una casa departamento con una compañera de facultad (GM12)” “hoy en Asunción la noche ya es mas de ciudad, hay bares, pub, buena comida, y más opciones para todos los gustos, no es solo carmelitas” (HG12) “mira yo publique en 3 paginas que conozco un aviso, busco rommate para tal espacio y cuesta tanto, y luego entrevistas y negocias ya las reglas como contrato” es un riesgo... te dicen, pero a mí me funciona, porque si compartís con una amiga ahí puede terminar mal (risas) (GM12)
Características de la vivienda actual	Optan por compartir departamentos, para reducir gastos y alquilar espacios mas amplios y nuevos.	H. “con lo complicado que es compartir departamento prefiero mil veces, aguantar eso que volver a la casa de mis padres” M: “yo decidí tener rommate, para compartir gastos, y tener un departamento un poco mas pasable, y no se qué tenga un balcón por lo menos, y que tu dormitorio sea amplio, donde puedes tener un escritorio, la tele no se”
Razón de la elección Tipo Valoración de los Espacios	Prefieren convivir con un rommate que volver a las casas de los padres. Alta valoración al proyecto autonómico. Departamentos con 2 o tres habitaciones, 1 baño, sala, comedor, cocina balcón. De preferencia en el centro de asunción, antiguos restaurados o nuevos.	M: “todo es cuestión de establecer reglas de convivencia, por escrito si querés, así impreso en la cocina” (risas) M: “yo viví casi un año en buenos aires, en un departamento que conseguí Airbnb, ya es re normal, y sin drama compartís espacios, aunque no le conozcas, y a veces cada mes cambiaba, pero como que las reglas son claras” M” yo ni ahí aun pensé en comprar una casa, quiero ir a estudiar afuera. H: no sé por ahí en 10 años puede ser, que vea C: dúplex, casa o departamento M: depende del precio, a hora es imposible una casa, por ahí un departamento y de verdad yo re haría Airbnb, ya es un ingreso. H: dúplex puede ser, es mas manejable. ¿y que tiene que tener? M: y 2 habitaciones, sala, comedor, cocina aparte, ascensor, balcón y que no sea caluroso, que circule el aire.
Expectativas / Proyecciones Futuras Razón de la elección Tipo Valoración de los Espacios	En un futuro próximo no proyectan acceder a las viviendas propias., prefieren seguir estudiando y postergan conformación de la familia propia. No consultan y conocen muy poco las ofertas inmobiliarias actuales.	

Barreras y limitaciones para el
acceso a la vivienda
Concept test
Aceptación y Rechazo de las
muestras

Más adelante, (15 años) podrían optar por dúplex o departamentos, preferentemente nuevos ya construidos, con 2 habitaciones, sala, comedor, 2 baños, balcones y garaje. Prefieren vivir en asunción o en sus cercanías. (Lambaré, Luque)

Los hombres valoran que las viviendas dispongan de quincho y parrilla y las mujeres de cocina separada de los demás espacios.

La principal barrera percibida para el acceso a la vivienda son los elevados costos de la oferta inmobiliaria.

Rechazo

Imagen 1, y 3 asocian la fachada a lo lujoso e inaccesible y corporativa

Imagen 10: muy antigua,

Aceptación

Imagen 4, se ve accesible a partir de la valoración de la fachada

imagen 8 quincho y piscina, valorados

H: y lo básico 2 habitaciones, sala comedor, patio pequeño

C: ¿quincho parrilla?

M: puede ser

H: si

M: lo principal son los precios no son de Paraguay

H: si no tenés una herencia, difícil con un préstamo solo puedas comprar

Principales Resultados

Identificación: GRUPO 13

Grupo: NIDO VACIO

Cantidad: (5 mujeres) los que viven en casas grandes sin sus hijos que ya son mayores

Categorías

Descripción

Frases Ilustrativa

Contexto social / hábitos
cotidianos

Mujeres adultas que viven preferentemente con sus maridos,
algunas jubiladas y otras amas de casa.
Observan cambios en la dinámica barrial a partir de las nuevas
construcciones y consideran que a aumentado la inseguridad en la
ciudad.

M: claro; con orgullo puedo decir que tengo 61 años bien vividos; soy Elena;
trabajo en la escribanía si hace 30 años; ya me debí jubilar; pero sigo porque me
Gusta tener mí platita. tengo 2 hijos y 3 nietos; mis hijos casados; uno vive en
encarnación con; uno de mis nietos

M: vivo en mí casa propia; enviude ya hace 10 años tengo 3 hijos; 2 ya tienen
familia y se fueron uno está cerca de mí casa a 2 cuadras; y el otro más lejos en
villa Elisa y mi hija menor vive conmigo; trabaja y a la noche va a la facultad.
Ahí y tengo un nieto de 4 años; Matías que se queda conmigo por las tardes
M. lo principal es el tema de la seguridad; ahora tenés que tener cámaras; o
guardia por los motochorros como le dicen; y ves muchos jóvenes; jovencitos
perdidos en los vicios en la esquina; eso uno no veía podías caminar tranquila de
noche; oscuro era, pero seguro.

ya no puedes; estar tranquilo; te enrejas vos y no los bandidos; hasta tu negocio
tiene que estar tras de rejas

la verdad que Asunción cambio mucho; más edificios; súper mercados shopping;
no solo hacia villa morra en todas partes ves; construcción;

M: más que acostumbrada La verdad que a veces pienso que es muy grande;
sobre todo el tema de limpieza; y yo ya no quiero tener chica adentro; mejor con
retiro o por días; a esta edad ya te cansa andar detrás de las empleadas...; aunque
mi sobrina vive conmigo, pero trabaja y estudia. solo a la noche le veo y a veces
en la mañana;

Características de la vivienda actual	Todas viven en casas amplias, con más de 3 dormitorios, patio amplio, 2 baños, corredor y garaje. Algunas de 2 plantas y con un local comercial enfrente	M: si en una casa amplia que eran ya de mis padres; ya en vida mí papá nos dio; y pagué su parte a mis hermanos. Es así como 2 casas en una
Razón de la elección Tipo	Los espacios ociosos son ocupados ocasionalmente por familiares.	M: yo vivo en una casa; que tiene 3 dormitorios; planta baja; y 1 dormitorio con baño arriba; en planta alta; era una casa antigua que ya eras de mis padres; y se unieron la parte de atrás que es más nueva que construyó mí marido; con una cocina y estar y Living; y arriba vive mí hermano; son dos terrenos; patio también grande y galería. y quincho en el fondo.
Valoración de los Espacios	Las casas fueron construidas por etapas, o refaccionadas en el caso de las que fueron heredadas.	C: ¿baños? tiene 2 baños. Pozo ciego yo vivió en una casa; 2 plantas; tiene 2 dormitorios arriba y uno abajo; cocina comedora; patio enfrente y atrás con galería; y también construimos de a poco; primero vivíamos todos abajo; no había planta alta con criatura, recuerdo que nos mudamos; sin aberturas y vidrio y con ese plástico transparente con una terciada igual nos mudamos y así hicimos de a poco... M2: es una casa; chalet; el terreno era de mí marido; compro a cuotas; se le decía vakapara; jaja puro baldíos; eso hace 30 años; y yo estoy ahora en una zona centro de villa Elisa y ahora los terrenos mínimo 132 millones; C: ¿y cómo es? M2: es una casa; con 3 dormitorios; uno estoy yo; otro para mí nieto y otro está mi hija; tiene 2 baños; quincho; patio en la parte atrás y terraza ... y hace poco amurallamos una parte de adelante... y por suerte mis dos hijos que se fueron me ayudan y cobro un alquiler de un salón en el centro. y por las tardes con mi nieto; y él está en el patio...
Expectativas / Proyecciones Futuras	Resistencia mudarse de la vivienda y barrio actual. Venderían la casa en el caso de que se presente una necesidad extrema.	: ¿y díganme ustedes no vivirían en esos departamentos?
Razón de la elección Tipo	Algunas les gustaría construir un departamento contiguo a la vivienda para alquilar-	M2 nooo
Valoración de los Espacios	Solo en un caso, una mujer, expresó que le gustaría vivir en lugar más pequeño por la practicidad del mantenimiento y la vivienda.	M3 jamás
		M4: carísimo (risas).
		M1: puede ser; porque no
		C: ¿ya te parece muy grande?
		M1: si prácticamente usa el dormitorio; p y la galería...y el patio cuando hay asado...pero grande y tiene que venir el jardinero; la flor y la fruta de mango. Ni hablar; un akarasy (dolor de cabeza).
		C: ¿vivirías en otro lugar?
		M1: y por ahí si algo más chico; práctico
		C: ¿y las demás?
		M2: yo no me mudaría; mi casa es mi casa. Yo cuando vamos a Hernandarias por las fiestas a veces; 2 días ya no me halló; extraño mí pieza ...baño todos

: y porque no te mudaría?

M2: por ahora no necesito. Y me gusta mi casa; conozco el barrio; prácticamente yo le crie a los hijos de mí vecinas; porque todos se juntaban acá. porque mi casa está en una esquina y tenía alumbrado. Era otra época más tranquila.

C: ¿y las demás?

.C: ¿y porque no te mudarías?

M5 y tengo ni vida hecha ahí; algunas vecinas; el súper y en la parroquia que se hacemos pastoral; cerca del seminario. Y de verdad me asfixiarías; jukuaapa un departamento eso que parecen cajas de fósforos y te chocas todo

M3: para mí corredor es sagrado tomó mate; y a la tarde terere; viene se visita mi hermano. Eso en un departamento o los famosos dúplex no existe; mí marido y mi hijo en la

M2: En caso de mí hijo posiblemente venga a vivir con su señora; quieren ahorra y construir una casa que le va a hacer su cuñado en Luque. y yo le dije que sí. Sin problemas Es mucho más difícil la plata no alcanza; y los precios de los materiales carísimo

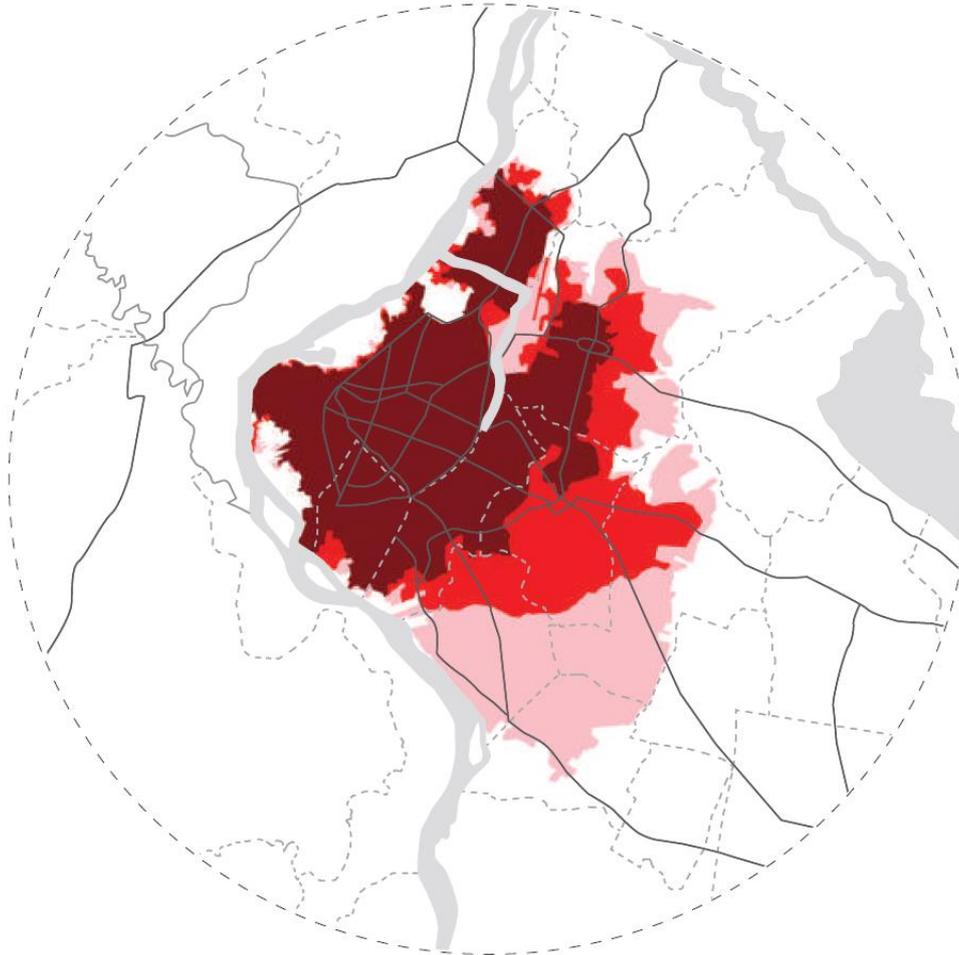
M2: yo por ejemplo vendería mi casa por necesidad ultima si alguien de mi familia se enferma, y que vas a hacer, pones en venta, si te pagan poco, pero igual es la salud, y sabemos que en Paraguay si no tenés plata te Moris

M3: yo lo que siempre quise es construir como un departamento atrás, mi patio es muy amplio, y podés tener un ingreso, pero vender mi casa no

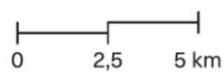
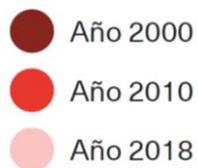
Fuente: Vivienda ¿Qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad. Banco Interamericano de Desarrollo. 2018. Consultado el Ma. 26 de Nov. De 2019. Disponible en línea:

https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Vivienda_Qu%C3%A9_viene_de_pensar_la_unidad_a_construir_la_ciudad.pdf

1. Crecimiento Área Urbana Consolidada Años 2000 – 2018 (140)
GRAN CIUDAD DE ASUNCIÓN
Paraguay, 427 km²

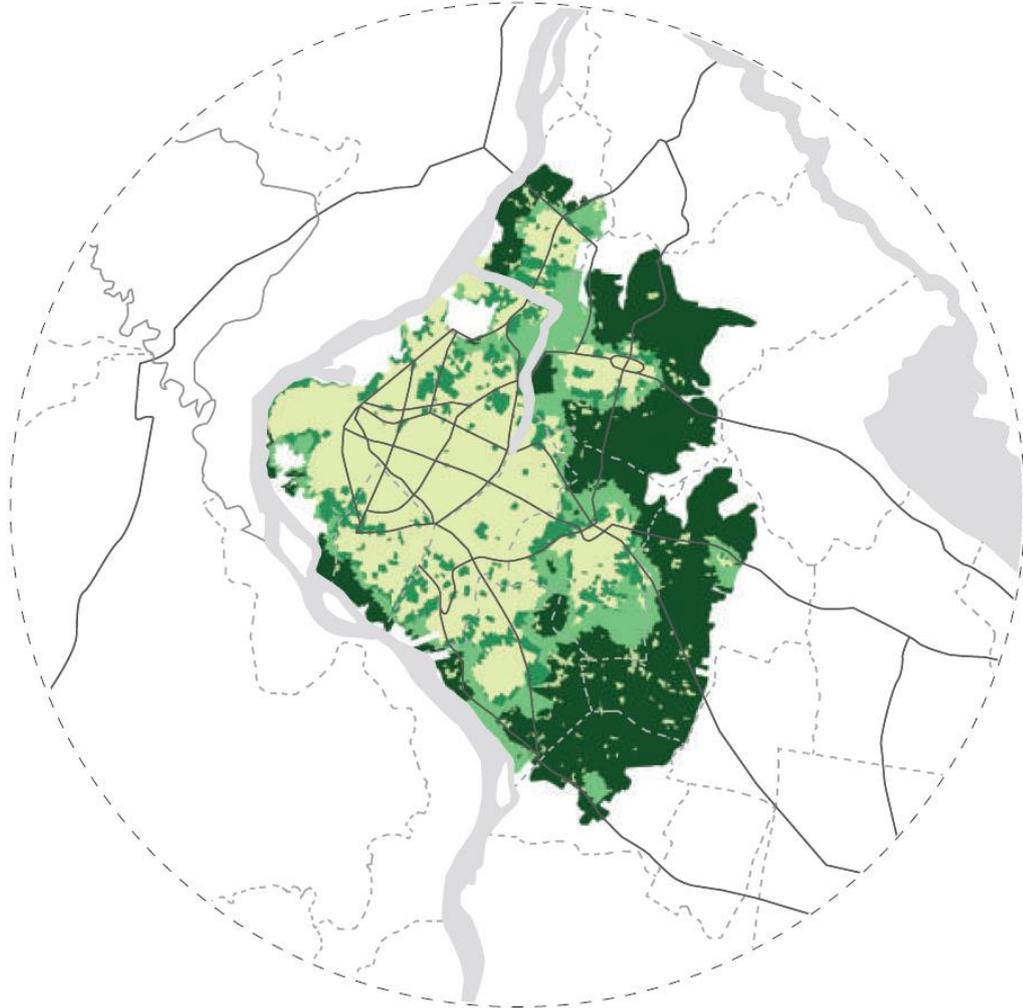


Crecimiento Área
Urbana Consolidada
Años 2000 - 2018



2. Índice de Confort Ambiental Año 2018 (160)

GRAN CIUDAD DE ASUNCIÓN
Paraguay, 427 km²

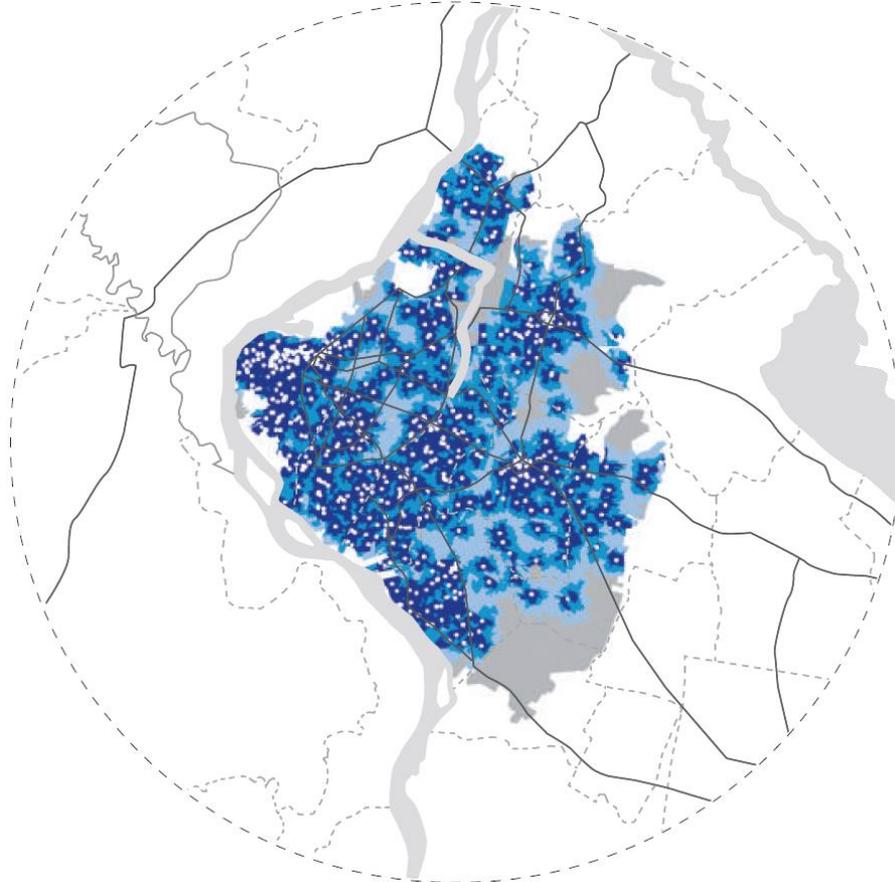


Índice de Confort
Ambiental
Año 2018



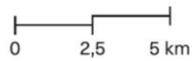
3. Tiempo promedio de desplazamiento a establecimientos educativos (caminando)
Año 2018 (180)

GRAN CIUDAD DE ASUNCIÓN
Paraguay, 427 km²



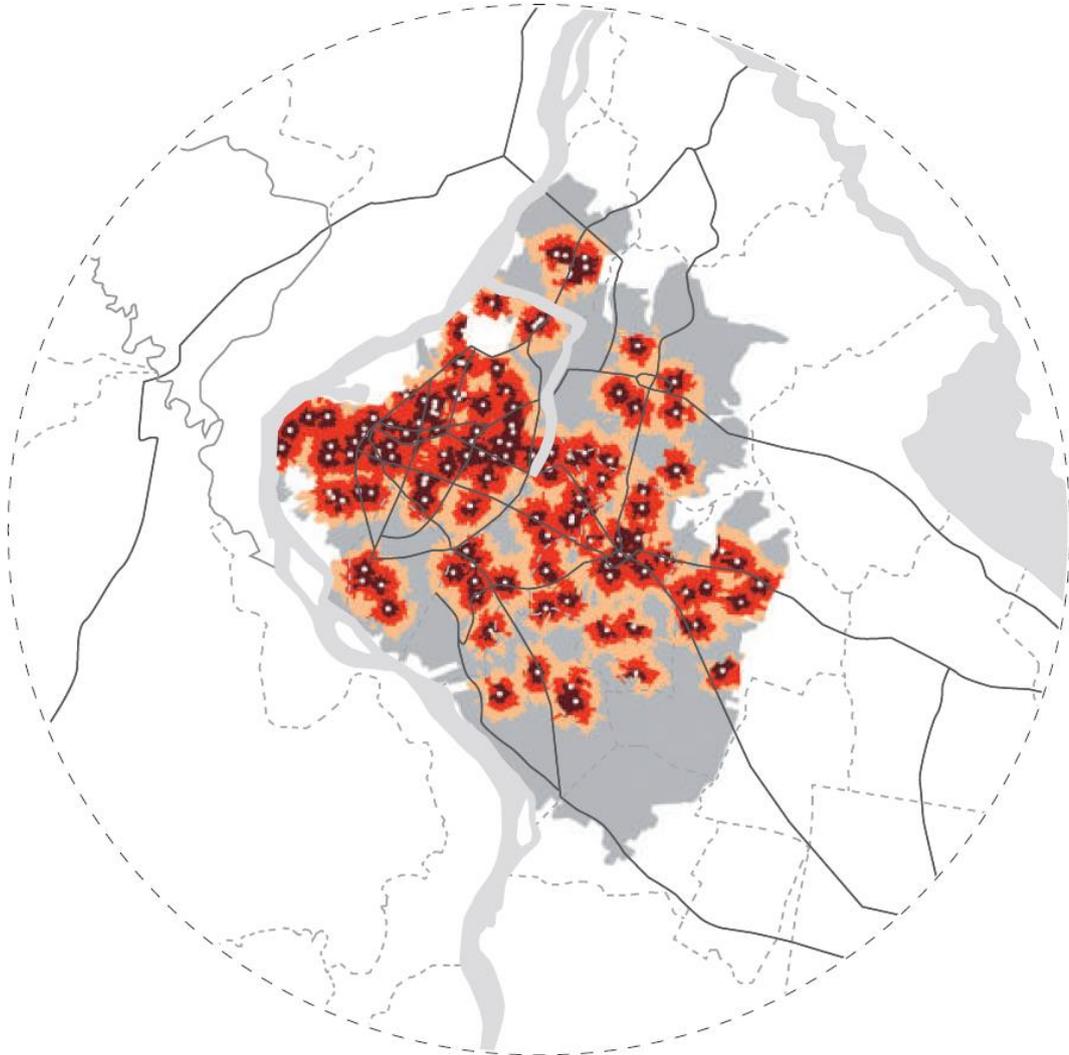
Tiempo promedio
de desplazamiento
a establecimientos
educativos (caminando)
Año 2018

- < 10 min
- 10 - 20 min
- 21 - 30 min
- > 30 min

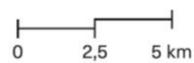


4. Tiempo promedio de desplazamiento a establecimientos de salud (caminando)
Año 2018 (200)

GRAN CIUDAD DE ASUNCIÓN
Paraguay, 427 km²

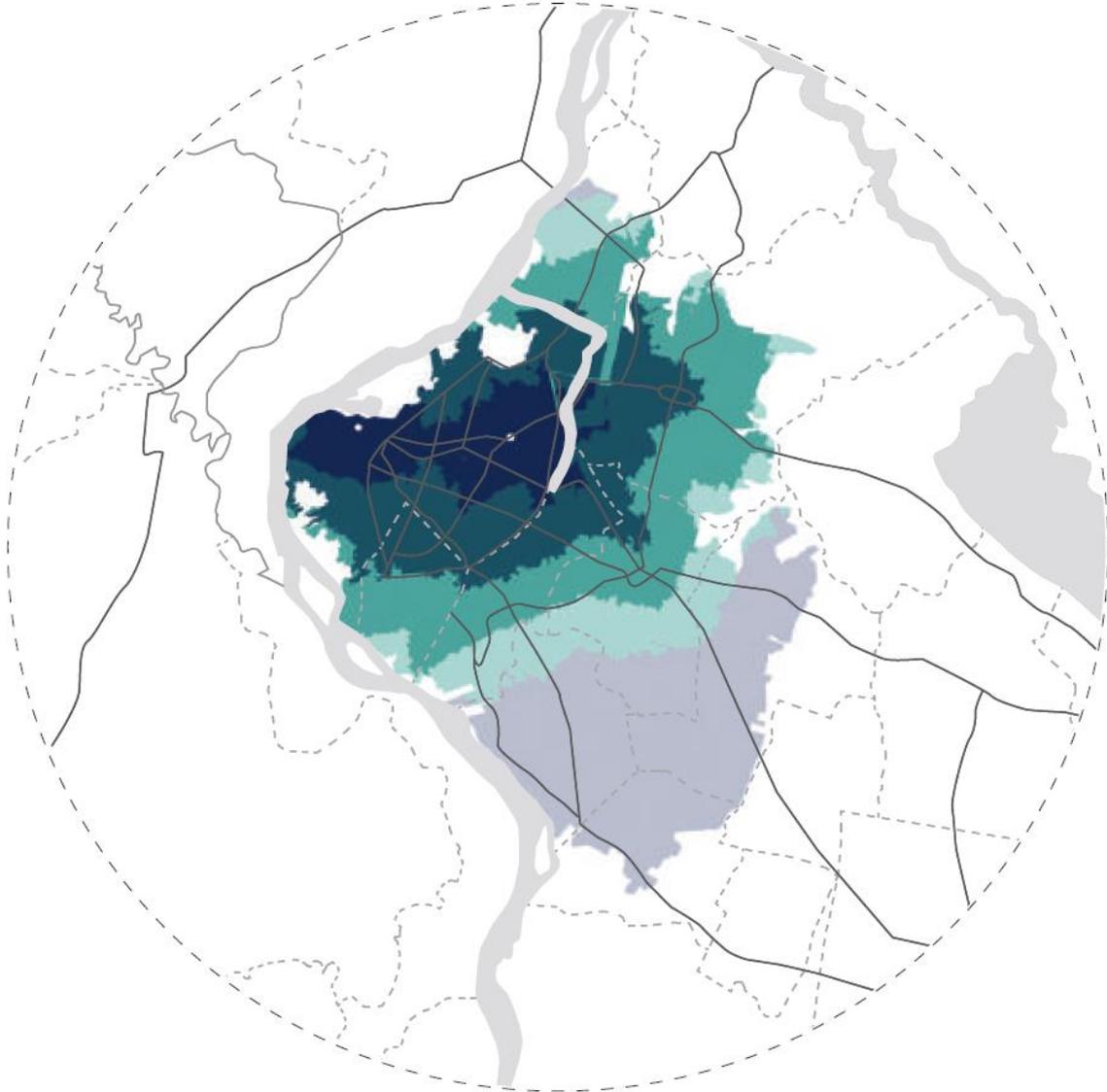


Tiempo promedio
de desplazamiento a
establecimientos de
salud (caminando)
Año 2018



5. Tiempo de desplazamiento a centros de empleo (en auto particular) Año 2018
(220)

GRAN CIUDAD DE ASUNCIÓN
Paraguay, 427 km²



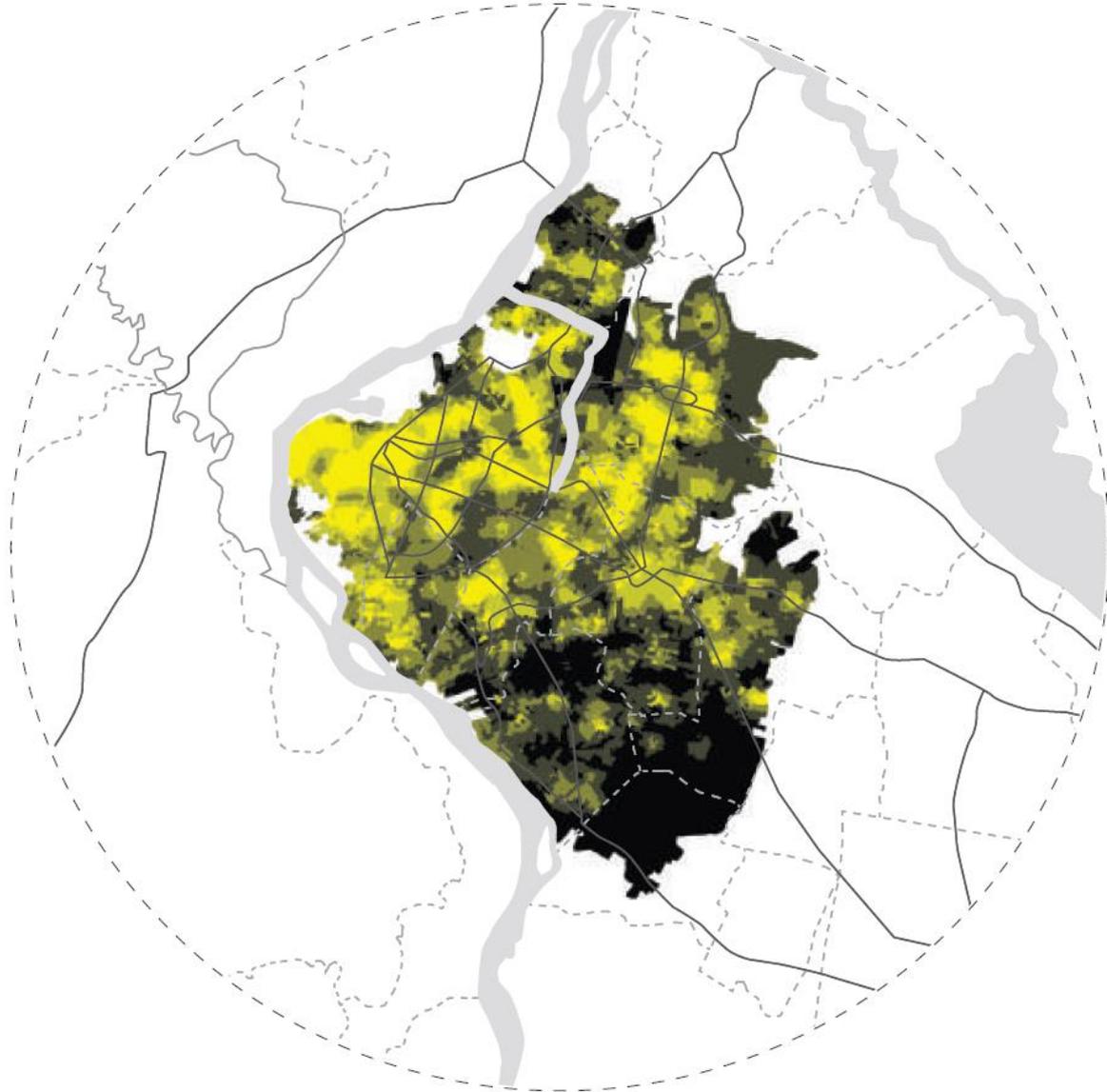
Tiempo de
desplazamiento a
centros de empleo
(en auto particular)
Año 2018

- < 10 min
- 10 - 20 min
- 20 - 30 min
- 30 - 40 min
- > 40 min

0 2,5 5 km

6. Indicador Sintético de Calidad Urbana Año 2018 (240)

GRAN CIUDAD DE ASUNCIÓN
Paraguay, 427 km²



Indicador Sintético
de Calidad Urbana
Año 2018

