

Indicadores del Mercado Inmobiliario^{1/}

Resumen

1. El presente informe tiene como objetivo presentar distintos indicadores del mercado en Lima Metropolitana. Se presenta tres indicadores:

(a) Ratio Precio de venta/Ingreso por alquiler anual (*Price to Earnings Ratio - PER*): El PER es equivalente a la relación precio/ganancias de las acciones. Representa cuántos años se tendría que alquilar la propiedad para recuperar el valor del inmueble.

(b) Ratio índice del precio de venta / Índice del costo de construcción: Este ratio es un indicador de la evolución conjunta de estas dos variables. Este ratio mostró en setiembre del 2010 el mismo nivel que en enero de 1998, sin embargo viene incrementándose desde agosto del 2006, indicando que los precios de venta de las viviendas han aumentado más que sus costos desde ese periodo.

(c) Índice trimestral de los precios de venta en soles constantes y en dólares corrientes por metro cuadrado: Este indicador, que incluye los departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco, ha sido calculado sobre la base de las medianas de los precios de venta en soles constantes del 2009 y en dólares para que las observaciones atípicas no afecten el análisis.

Los precios trimestrales en soles constantes del 2009 de departamentos se han venido recuperando desde el tercer trimestre del 2006, periodo en el que alcanzaron su nivel más bajo desde 1998.

A) Ratio Precio de venta /Ingreso por alquiler anual (PER)

2. Se trabajó con una muestra que contiene información de precios de venta y alquileres de departamentos. Los datos han sido obtenidos mediante encuestas telefónicas. La serie de precios de venta de los departamentos se inicia en 1998, y los precios de alquileres, a partir de mayo del presente año. La frecuencia de estas encuestas es semanal. La fuente de información es la sección de la oferta inmobiliaria del diario El Comercio. El tipo de muestreo es aleatorio simple.

3. Para este indicador se utiliza la información del precio de venta y alquiler de los inmuebles en dólares por metro cuadrado de los distritos de Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco. Para cada distrito se calcula la mediana de los precios de venta y la mediana de los alquileres de los periodos mayo –junio, julio – agosto y del mes de setiembre. Con la utilización de la mediana se reducen los posibles sesgos de tener muestras pequeñas y heterogéneas. A partir de los ratios por distrito se calcula promedios para cada periodo y se presentan como indicadores agregados para Lima Metropolitana. Las medianas y el número de observaciones para cada distrito se presentan en el Cuadro N° 1.

1/ En este informe participaron Marcos Cerón, Mónica Medina, Peter Paz, Elmer Sanchez y Lucy Vallejos.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 55 28 de Octubre de 2010

Cuadro N°1

	ALQUILERES Y PRECIOS DE VENTA EN US\$ por m ²					
	Prom. mayo-junio		Prom. Julio - agosto		Setiembre	
	Alquiler mensual	Precio de venta	Alquiler mensual	Precio de venta	Alquiler mensual	Precio de venta
<u>Jesús María</u>						
Mediana	5,8	818,2	6,6	836,3	6,8	814,9
N° obs.	30	52	16	33	30	30
<u>La Molina</u>						
Mediana	5,3	825,0	5,6	873,8	5,5	872,6
N° obs.	29	43	20	25	50	30
<u>Lince</u>						
Mediana	3,8	729,2	4,3	761,7	4,6	746,2
N° obs.	27	32	15	20	22	24
<u>Magdalena</u>						
Mediana	6,2	792,9	6,6	839,7	6,8	904,8
N° obs.	43	50	26	33	38	33
<u>Miraflores</u>						
Mediana	9,2	1200,0	9,2	1301,5	7,7	1192,0
N° obs.	144	77	90	54	88	52
<u>Pueblo Libre</u>						
Mediana	4,2	733,3	4,3	747,1	4,7	765,6
N° obs.	47	46	32	25	36	26
<u>San Borja</u>						
Mediana	5,4	1023,1	5,4	1075,5	5,9	1078,2
N° obs.	29	50	22	34	50	38
<u>San Isidro</u>						
Mediana	8,8	1530,5	7,7	1213,3	7,4	1411,4
N° obs.	68	54	36	31	50	26
<u>San Miguel</u>						
Mediana	4,3	701,8	4,3	740,3	4,8	767,3
N° obs.	64	53	50	30	48	31
<u>Surco</u>						
Mediana	6,4	984,6	6,8	1016,6	6,4	998,8
N° obs.	50	96	32	54	50	54

Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

4. Cabe destacar que para construir los ratios precio / alquiler por distrito se asegura que los inmuebles considerados en este cálculo sean comparables. En el caso de que la observación en la que cae la mediana del precio no sea comparable con la del alquiler, se sustituye esta última por la observación comparable más cercana, tal como se muestra en el Cuadro N° 2.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 55 28 de Octubre de 2010

Cuadro N° 2

Distrito	Direcciones correspondientes a las medianas de cada distrito para cada periodo		
	Mayo - Junio	Julio - Agosto	Setiembre
Jesús María			
Precio de Venta	Jr. Huáscar cdra 7 Av. San Felipe cdra 5	Av. Talara cdra 6	Altura de la Av. Brasil cdra 19 Av. San Felipe cdra 15
Alquiler	Av. Máximo Abril cdra 1 Altura de la Av. EE.UU. cdra 6	Av. Salaverry cdra 10 Altura de la Av. Brasil cdra 22	Urb. San Felipe Calle General Córdova cdra 10
La Molina			
Precio de Venta	Urb. Las Praderas	Urb. Ensenada	Urb. Los Robles Urb. Sol de la Molina
Alquiler	Parque Manuel Scorza	Pasaje Barcelona Mz. X Jr. Río Nilo Mz. K	Altura de la Av. Lomas de la Molina cdra 6 Calle Centenario cdra 1
Lince			
Precio de Venta	Altura de la Av. Arenales cdra 16 Jr. Rizo Patrón cdra 4	Av. Rivera Navarrete cdra 6 Av. Merino cdra 20	José Pezet y Monet cdra 21 Altura de la Av. Arequipa cdra 15
Alquiler	Pasaje Chasqui cdra 18	Jr. León Velarde cdra 8	Av. Canevaro cdra 6 Altura de la Av. Juan Pardo de Zela cdra 4
Magdalena			
Precio de Venta	Calle Tacna cdra 5 Altura Av. Sucre cdra 19	Jr. Tacna cdra 3	Altura de la Av. Brasil cdra 33
Alquiler	Malecón Grau	Av. Salaverry cdra 4 Av. Salaverry cdra 4	Altura de la Av. Javier Prado Este cdra 6 Altura de la Av. Brasil cdra 39
Miraflores			
Precio de Venta	Calle Borgoño cdra 4	Calle Recavarren Altura Calle Tovar cdra 5	Av. José Pardo cdra 8 Jr. Grimaldo del Solar cdra 5
Alquiler	Malecón Armendáriz Av. Aviación cdra 3	Av. José A. Larco cdra 10 Calle Bolognesi cdra 4	Altura de la Av. Casimiro Ulloa cdra 3 Malecón Armendáriz
Pueblo Libre			
Precio de Venta	Altura de la Av. Brasil cdra 12	Av. Mariano Cornejo cdra 14	Av. Bolívar cdra 17 Urb. Suta cerca Av. Cueva
Alquiler	Av. Brasil cdra 17	Av. Mariano Cornejo cdra 17	Av. Brasil cdra 19 Av. Brasil cdra 20
San Miguel			
Precio de Venta	Altura de la Av. Faucett cdra 2	Urb. Maranga Av. Federico Gallese cdra 6	Urb. Las Leyendas
Alquiler	Altura de la Av. La Marina cdra 20 Altura del cruce de Av. Colonial y Av. Faucett	Calle Lautaro cdra 10	Calle Nicolás de Piérola cdra 1 Altura de la Av. La Marina cdra 25
San Borja			
Precio de Venta	Av. San Borja Sur cdra 1 Calle Domínguez cdra 2	Altura Av. Del Parque Sur cdra 5 Altura Calle Domínguez cdra 2	Altura de la Av. Del Parque Sur cdra 5 Altura de la Av. Las Artes cdra 7
Alquiler	Calle Reni cdra 2	Calle Reni cdra 2 Calle Mariano Iberico cdra 8	Altura de la Calle John Neper cdra 1 Altura de la Av. Aviación cdra 33
San Isidro			
Precio de Venta	Calle Miguel Dasso cdra 2 Altura de la Av. Gálvez Barrenechea cdra 2	Altura de la Av. Javier Prado Oeste cdra 12	Av. Alberto del Campo cdra 4 Golf de San Isidro cdra 12
Alquiler	Av. Javier Prado cdra 10 Av. Javier Prado cdra 10	Av. Javier Prado Oeste cdra 11 Calle Los Pinos cdra 11	Altura de la Av. Libertadores cdra 6 Altura de la Av. 2 de Mayo cdra 12
Surco			
Precio de Venta	Calle César Moro 260 (Urb. Prolongación Benavides) Calle Eduardo Astete cdra 2	Altura de la Av. Ayacucho cdra 1 Urb. La Castellana	Urb. San Ignacio de Monterrico Óvalo Higuiereta
Alquiler	Urb. Prolongación Benavides José María de la Jara y Ureta cdra 3	Av. Valle Hermoso cdra 9 Av. Valle Hermoso cdra 7	Altura de la Av. Benavides cdra 37 Av. Ayacucho cdra 16

Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

5. Los ratios construidos para cada distrito y el indicador agregado construido sobre la base de los promedios de estos se muestran en el Cuadro N° 3.

Cuadro N°3

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m ²			
MEDIANAS 1/	Prom. Mayo-Junio	Prom. Julio-Agosto	Setiembre
Jesús María	11,8	10,6	10,1
La Molina	13,0	13,1	13,2
Lince	15,9	14,7	13,4
Magdalena	10,6	10,7	11,0
Miraflores	10,9	11,8	12,9
Pueblo Libre	14,5	14,6	13,7
San Borja	15,8	16,7	15,3
San Isidro	14,4	13,1	15,9
San Miguel	13,6	14,2	13,4
Surco	12,8	12,4	13,0
Agregado			
<i>Promedio</i>	13,3	13,2	13,2

1/ Los ratios han sido calculados en base a las medianas de los precios de venta y alquileres de cada distrito.

Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

6. De acuerdo a la clasificación del Global Property Guide² (que se muestra en el Cuadro N° 4), de manera general, los precios de los departamentos se encontraban en el intervalo de precios normales en los tres periodos (12,5 – 25,0).

Cuadro N° 4

CRITERIOS DE VALUACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO		
Ratio Precio/ingresos por alquiler	Ganancia por alquiler (%) ^{1/}	Clasificación
5 - 12,5	20,0 - 8,0	Precio subvaluado
12,5 -25,0	8,0 - 4,0	Precio normal
25,0 - 50,0	4,0 - 2,0	Precio sobrevaluado

1/ Definida como el alquiler anual entre el precio de venta. Es la inversa del PER.

Fuente: Global Property Guide.

B) Ratio Índice del precio de venta / Índice del costo de construcción

7. Se cuenta con el Índice de Materiales de Construcción y el Costo Unificado de Mano de Obra, ambos elaborados y publicados por el INEI. El costo de construcción se obtuvo ponderando la mano de obra (43%) y los materiales de construcción (57%). Esta estructura ha sido estimada sobre la base del Reporte de Situación Inmobiliaria del BBVA correspondiente al costo total de una vivienda, el cual incluye además del costo de construcción el costo del terreno.

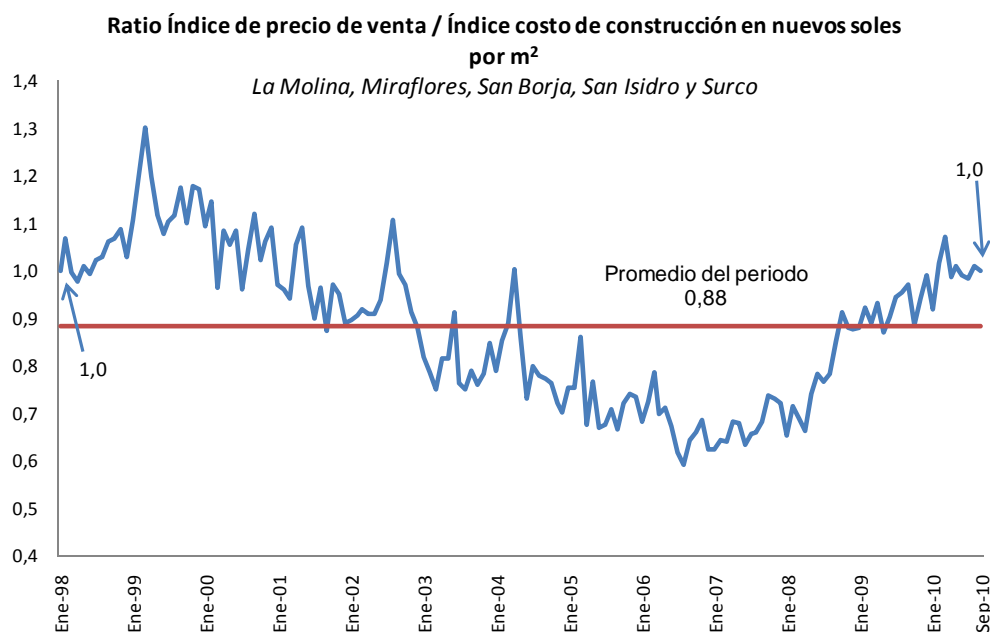
² El Global Property Guide anualmente publica recomendaciones sobre dónde invertir en bienes inmuebles alrededor del mundo en su documento Property Recommendations, el cual está disponible en la página web www.globalpropertyguide.com

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 55 28 de Octubre de 2010

8. Usando las medianas mensuales de los precios de venta en nuevos soles por metro cuadrado de departamentos de los distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco, y un índice de costo de construcción de una vivienda se construyó un ratio entre estos dos índices con base enero 1998.

Gráfico N° 1

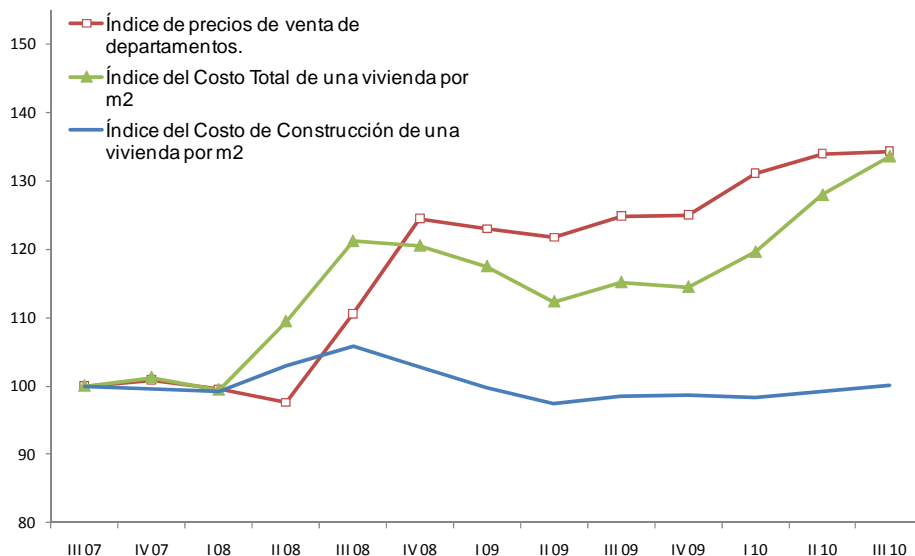


Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

Desde el inicio del periodo, el ratio se redujo hasta agosto del 2006 debido a que los precios en nuevos soles por metro cuadrado se mantuvieron estables, mientras que los costos de construcción mostraron una tendencia creciente. A partir de ese año, el ratio se ha incrementado hasta la actualidad por el aumento de los precios de venta logrando sobrepasar el nivel promedio del periodo.

En el Gráfico N° 2 se observa que el aumento reciente de los precios de la vivienda se explica en parte por el aumento de los precios de los terrenos, para los cuales se dispone de información desde octubre del 2007. Como se aprecia, el costo de construcción ha seguido un comportamiento estable, a diferencia del costo total de una vivienda que incluye el costo de terreno. El aumento acumulado del costo total ha sido similar al incremento de los precios de venta.

Gráfico N° 2



Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

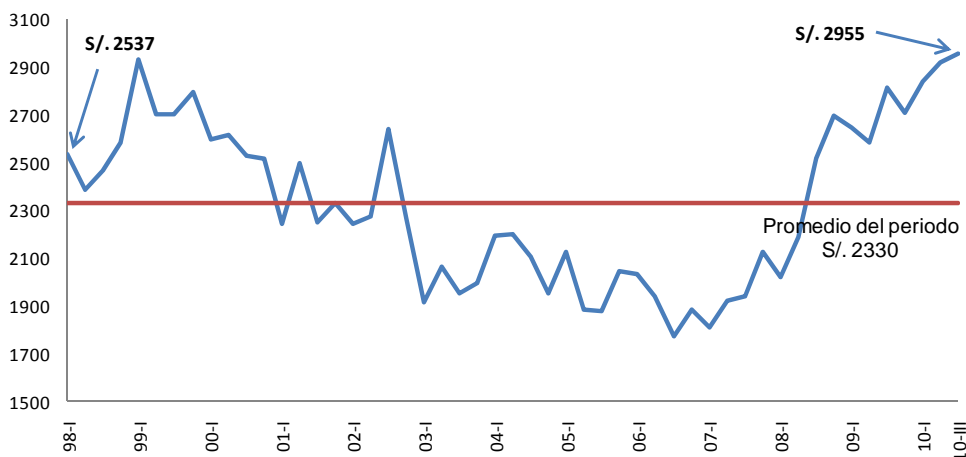
C) Medianas trimestrales de los precios de venta en soles constantes y dólares corrientes.

El Gráfico N° 3 muestra la evolución de las medianas de los precios de venta trimestrales en soles constantes del 2009 por metro cuadrado de departamentos de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

Gráfico N° 3

Medianas de precios de ventas trimestrales en soles constantes del 2009 por m² de departamentos

La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco



Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

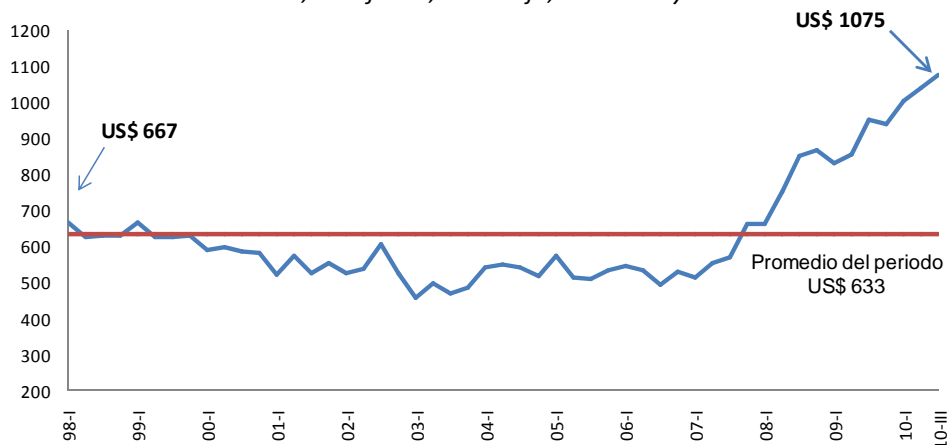
Los precios de estos distritos han acumulado una variación de 16,5 por ciento durante todo el periodo 1998 I-T a 2010 III-T. Se puede apreciar que estos precios tuvieron una tendencia decreciente hasta mediados del 2006; a partir de ese periodo comenzaron a recuperarse, alcanzándose precios mayores a los del inicio del periodo recién en el cuarto trimestre del 2008.

- D) Los precios de venta de departamentos en dólares por metro cuadrado presentan un incremento acumulado de 61,3 por ciento en todo el periodo. A diferencia de los precios en nuevos soles constantes, los precios en dólares se mantuvieron estables hasta el tercer trimestre del 2006, a partir de ese periodo se han incrementado al igual que los expresados en soles constantes.

Gráfico N°4

Medianas de precios trimestrales en dolares corrientes por m² de departamentos

La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco



Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

Precios de la vivienda e ingresos

El Cuadro N° 5 muestra las tasas de crecimiento de los promedios anuales de los precios de venta por metro cuadrado de los departamentos de los cinco distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco, y de la masa salarial promedio anual de Lima Metropolitana. Estas variables han sido expresadas en soles constantes del 2009.

La caída en los precios de la vivienda en el periodo 2002 – 2006 a pesar del aumento del crédito hipotecario estaría explicado por un menor crecimiento de los ingresos mientras que el aumento de precios en el periodo 2007 – 2009 estaría asociado a la aceleración del crecimiento en ambas variables.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 55 28 de Octubre de 2010



Cuadro N°5
Tasas de crecimiento porcentuales

Año	Precios de venta de departamentos ^{1/} <i>Promedios anuales</i>	Masa Salarial ^{2/} <i>Promedios anuales</i>
2003	-14,9	1,0
2004	6,7	0,8
2005	-6,5	1,7
2006	-4,7	4,9
2007	2,8	6,0
2008	20,3	7,7
2009	14,1	6,9
2002 - 2006	-19,0	8,6
2007 - 2009	41,1	22,0

1/ Medianas de precios de venta de departamentos en soles constantes de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

2/ Masa salarial en soles constantes desestacionalizada. Fuente: Encuesta EPE- INEI.

Departamento de Estadísticas de Precios.
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas.
Gerencia de Información y Análisis Económico.
28 de octubre de 2010.