

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

El BCRP elabora diferentes indicadores que permiten realizar un seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario. Estos indicadores se construyen a partir de información que el Banco recopila semanalmente sobre precios de venta y alquileres de departamentos, entre otros. Dado que se cuenta con muestras heterogéneas, se utiliza la mediana.

Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al cuarto trimestre 2013.

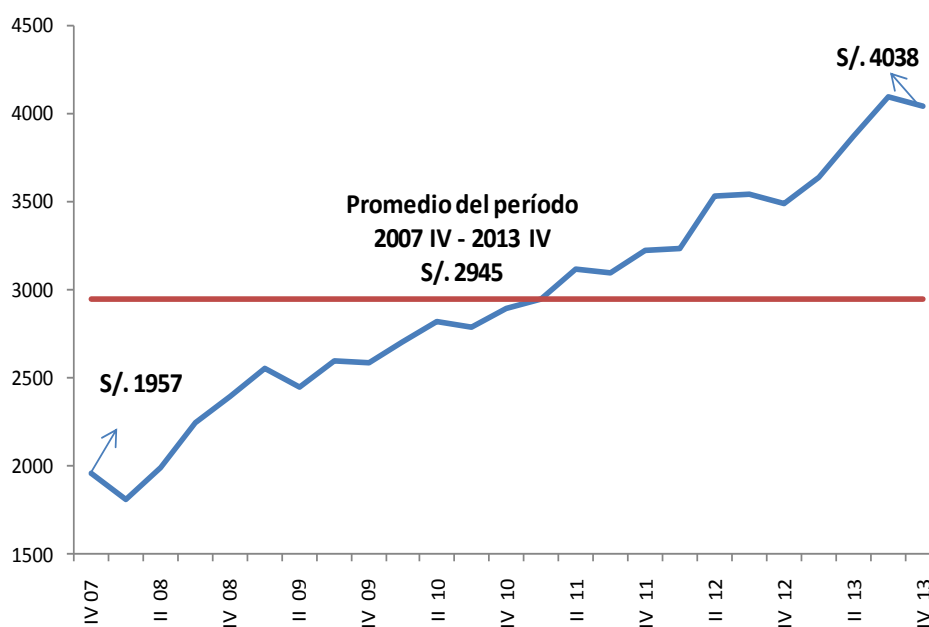
1. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

A partir de las medianas de precios de los 10 distritos, se calcula el promedio geométrico. Dicho promedio es ponderado por la oferta total de departamentos en metros cuadrados (m²) publicada por Capeco a mediados de cada año.

Al cuarto trimestre de 2013, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por m², en soles constantes, creció 15,7 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó 1,4 por ciento respecto al periodo anterior.

Gráfico 1

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



¹ Este informe fue elaborado por Luigui Suclupe.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 5 - 27 de enero de 2014

Los precios en dólares nominales crecieron 10,6 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2012 y disminuyeron 1,2 respecto al trimestre anterior.

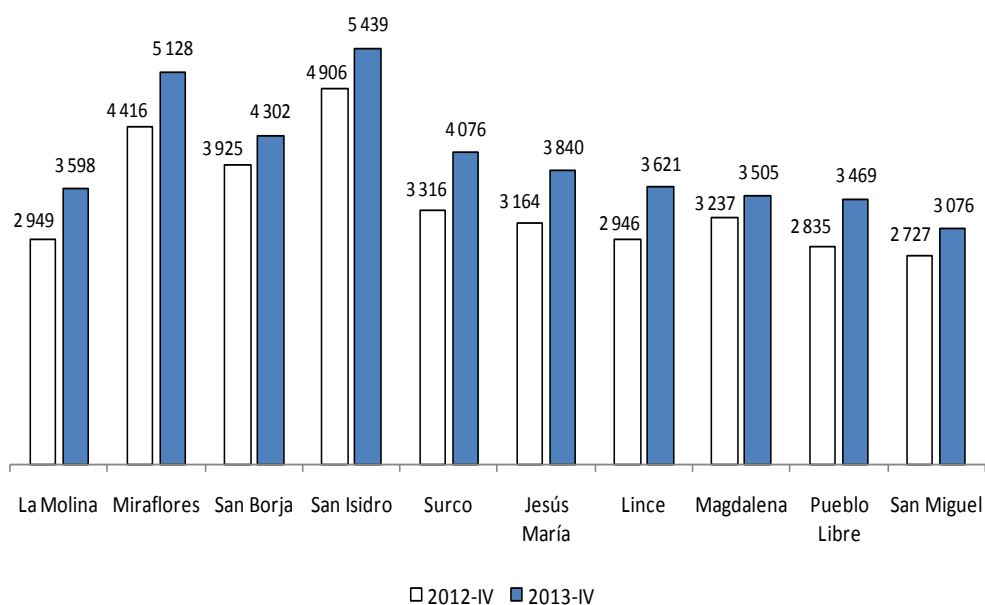
Gráfico 2

Medianas ponderadas de precios de ventas trimestrales en dólares por m² de departamentos



Gráfico 3

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

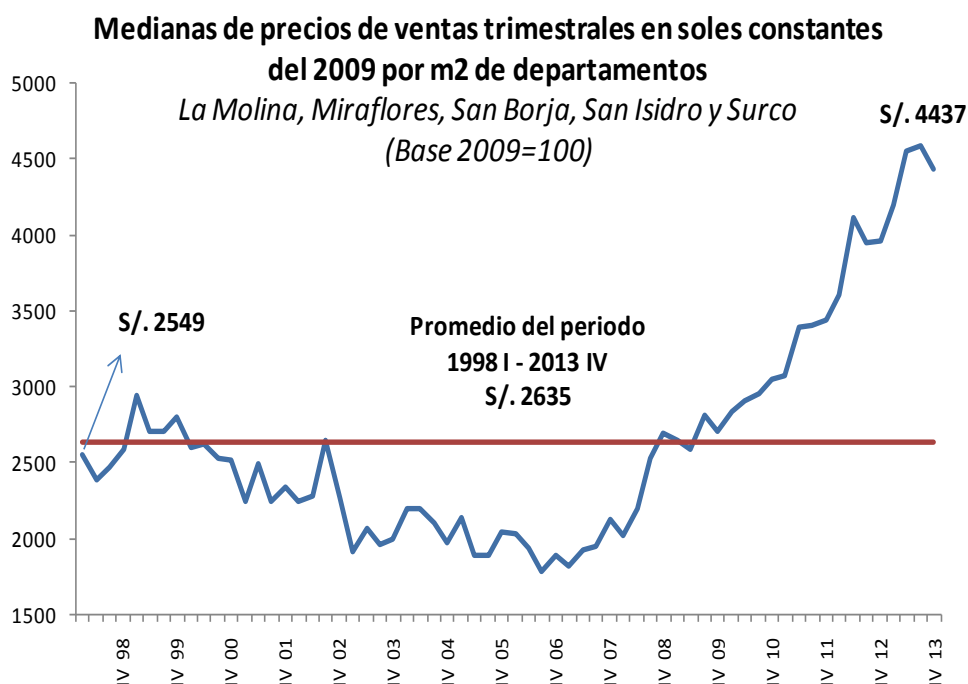


2. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

Incluye los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

Los precios por m² de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, aumentaron 12,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2012 y disminuyeron 3,3 por ciento respecto al tercer trimestre de 2013.

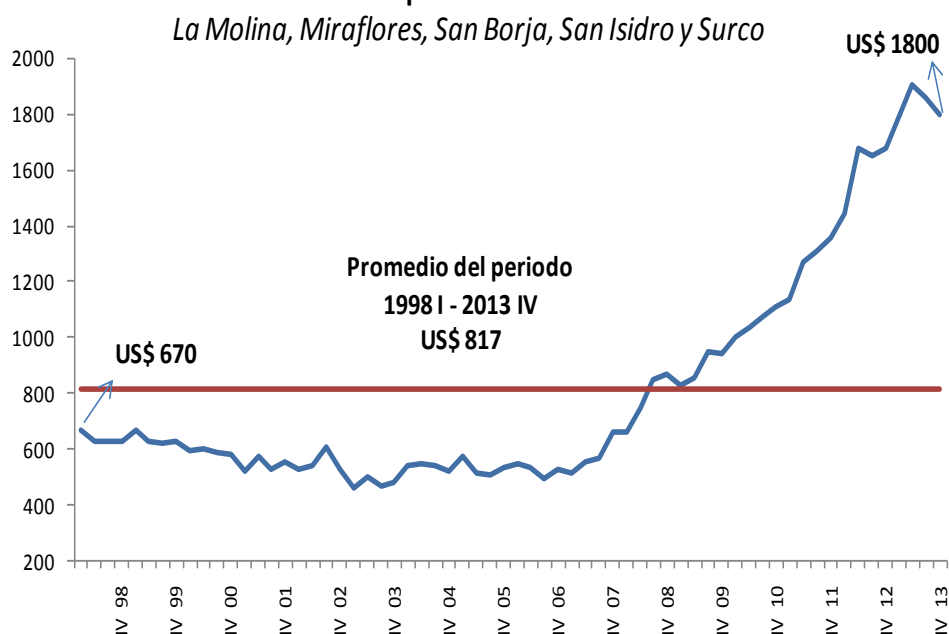
Gráfico 4



En el cuarto trimestre de 2013, los precios en dólares nominales crecieron 7,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2012 y disminuyeron 3,1 respecto al trimestre anterior.



Gráfico 5
Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares por m² de departamentos



3. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con observaciones de precios de departamentos en venta en los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel, los que conforman el Sector Medio. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios en dólares y en nuevos soles constantes de 2009.

En el cuarto trimestre del presente año los precios en soles constantes subieron 17,0 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. Los precios por m² en dólares aumentaron 11,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2012.



Gráfico 6
Medianas de precios de ventas trimestrales en soles constantes
del 2009 por m2 de departamentos

Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel
 (Base 2009=100)

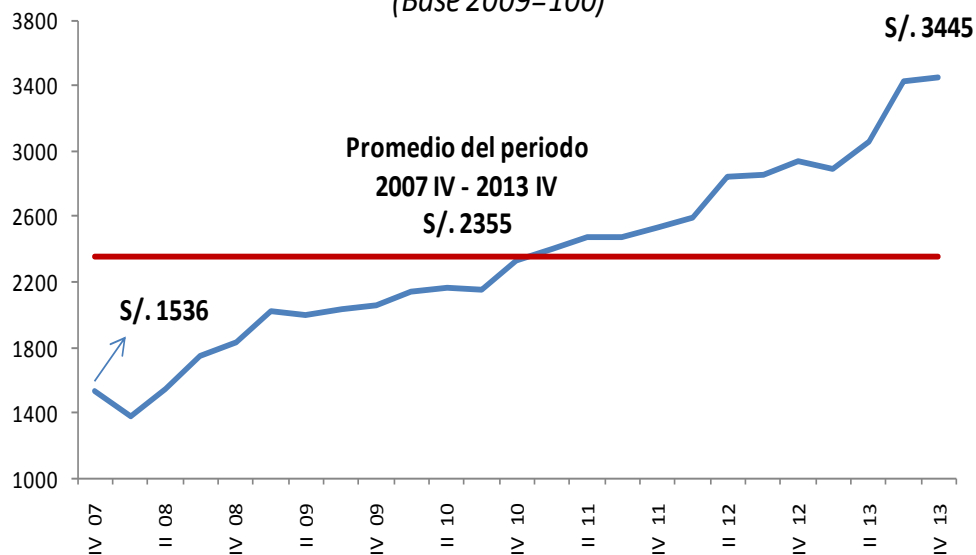
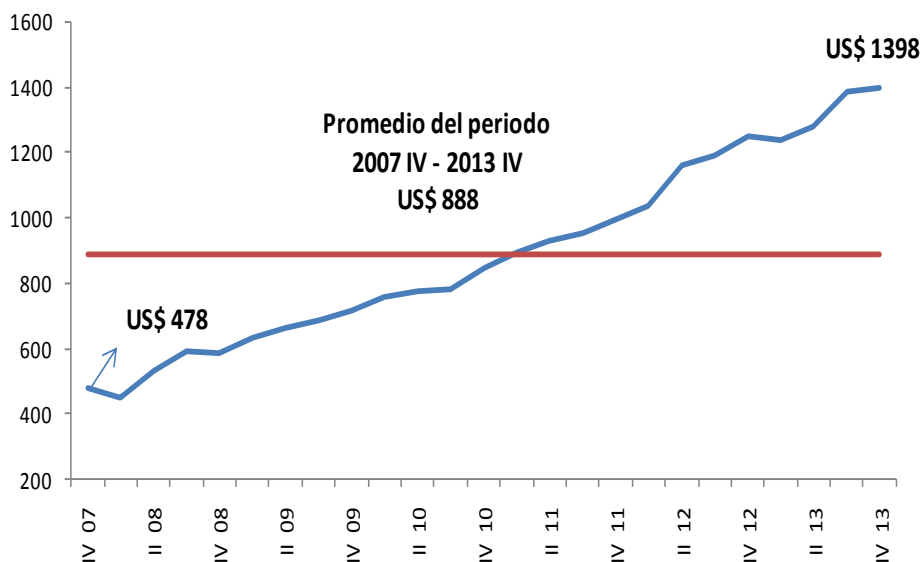


Gráfico 7

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares por m2
de departamentos

Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel

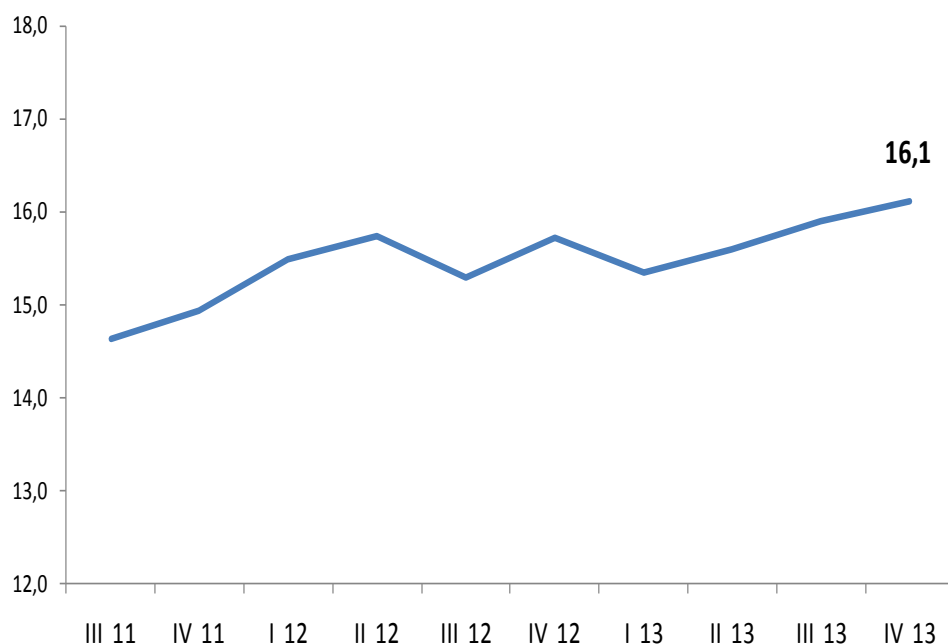


4. Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER)

El ratio precio de venta respecto al ingreso por alquiler anual (PER por sus siglas en inglés) muestra el número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de compra.

Gráfico 8

Ratio PER: Precio de Venta / Alquiler Anual



Es importante destacar que para construir los ratios precio / alquiler por distrito se constata que los inmuebles considerados en el cálculo sean comparables en términos de su ubicación y extensión. El ratio agregado para Lima Metropolitana se estima tomando el promedio de los ratios de los distritos.

Al cuarto trimestre de 2013, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 16,1 años de alquiler.

Cuadro 1

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - II T	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT	2013 - IIIT	2013 - IIIT	2013 - IVT
Jesús María	12,9	13,0	13,0	15,7	15,5	14,9	15,0	15,6	15,7	16,2
La Molina	15,2	15,8	12,7	10,7	12,4	11,6	13,7	14,7	15,5	16,4
Lince	16,5	14,1	13,9	14,2	14,2	16,4	14,1	14,6	15,4	15,5
Magdalena	12,7	12,5	14,5	14,1	13,1	16,0	14,0	14,5	15,1	15,0
Miraflores	15,6	15,7	19,0	17,0	15,3	15,0	14,8	16,5	16,3	15,9
Pueblo Libre	15,0	15,3	15,4	16,5	15,2	16,0	14,1	14,3	15,3	16,1
San Borja	16,6	17,2	15,3	19,5	16,8	18,2	18,6	17,5	17,1	16,7
San Isidro	14,9	16,7	19,7	17,7	17,2	18,4	18,0	17,2	17,3	17,7
San Miguel	13,7	12,8	14,8	15,3	16,1	15,6	14,4	14,8	14,7	15,0
Surco	13,3	16,3	16,6	16,7	17,1	15,0	16,8	16,3	16,5	16,6
Agregado										
<i>Promedio</i>	14,6	14,9	15,5	15,7	15,3	15,7	15,3	15,6	15,9	16,1

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

Fuente: BCRP.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 5 - 27 de enero de 2014

Cuadro 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - II T	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT
Jesús María	938	1054	1095	1317	1320	1343	1382	1427	1500	1558
La Molina	1006	1017	1154	1160	1188	1252	1313	1438	1487	1460
Lince	990	958	1006	1076	1228	1251	1161	1300	1453	1469
Magdalena	960	1051	1135	1233	1261	1374	1380	1429	1461	1422
Miraflores	1494	1550	1695	1895	1835	1875	2000	2204	2154	2081
Pueblo Libre	951	1014	1037	1131	1096	1204	1188	1243	1302	1407
San Borja	1267	1339	1412	1543	1511	1667	1766	1818	1838	1745
San Isidro	1528	1667	1769	1946	1865	2083	1999	2065	2210	2207
San Miguel	946	961	1000	1064	1147	1158	1160	1216	1270	1223
Surco	1128	1233	1286	1471	1588	1408	1591	1658	1667	1654

^{1/} Los valores han sido calculados en base a las medianas de los precios de cada distrito.

Fuente: BCRP.

Cuadro 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

MEDIANAS ^{1/}	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - II T	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT
Jesús María	72,9	81,4	84,0	84,0	85,0	90,0	92,2	91,6	95,5	96,3
La Molina	66,0	64,5	90,6	108,0	96,0	108,0	96,0	97,8	95,9	88,8
Lince	60,1	67,9	72,4	75,6	86,7	76,3	82,2	89,1	94,3	94,8
Magdalena	75,8	84,4	78,4	87,7	96,0	85,7	98,9	98,7	97,0	94,9
Miraflores	96,0	98,5	89,1	111,4	120,0	125,0	134,8	133,4	132,0	130,6
Pueblo Libre	63,3	66,1	67,4	68,4	71,9	75,1	84,2	86,8	85,2	87,3
San Borja	76,4	77,7	92,3	79,3	90,0	91,7	95,0	104,1	107,4	104,5
San Isidro	102,9	100,0	90,0	110,1	108,6	113,0	111,1	120,0	128,0	124,7
San Miguel	68,9	74,9	67,5	69,6	71,2	74,2	80,6	82,2	86,3	81,6
Surco	84,7	75,6	77,6	87,9	92,9	93,6	94,7	102,0	101,0	99,7

^{1/} Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas de los precios de venta.

Fuente: BCRP.

5. Ratio de Asequibilidad

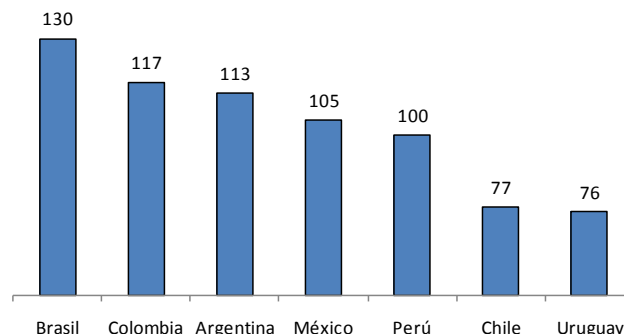
El ratio de asequibilidad mide la relación entre el nivel de precios de las viviendas y el nivel de ingresos. Como indicador del ingreso generalmente se usa el PBI per cápita y el ratio resulta de dividir el precio de un inmueble con un área de 100 metros cuadrados entre el PBI per cápita. Comparando algunos países de la región, el Perú se encuentra en el promedio.

Gráfico N° 11

Ratio de Asequibilidad

Países de Latinoamérica

(Perú=100)



Fuente: Global Property Guide

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
27 de enero de 2014