

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

En este informe se actualizan los indicadores del mercado inmobiliario que se dieron a conocer en la Nota de Estudios N° 71 publicada en diciembre de 2011.

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

El PER es equivalente a la relación precio/ganancias de las acciones. Representa el número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de la propiedad. En esta oportunidad, dado que se dispone de mayor información se construye un PER trimestral².

La metodología empleada consiste en: (i) los precios se obtienen mediante encuestas telefónicas semanales; (ii) la fuente de información es la sección de la oferta inmobiliaria del diario El Comercio; (iii) el tipo de muestreo es aleatorio simple; (iv) se calculan las medianas distritales de los precios de venta y alquiler; y (v) se calcula el PER agregado.

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.

Los ratios calculados se muestran en el Cuadro N° 1. De acuerdo a la clasificación del Global Property Guide³ (Cuadro N° 2), los precios de los departamentos se mantienen en el intervalo de precios normales considerados en esta publicación (12,5 – 25,0), aunque con una tendencia creciente desde el tercer trimestre de 2011.

Cuadro N° 1

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m²

MEDIANAS 1/	2010 - IIT	2010 - IIIT	2010 - IVT	2011 - IT	2011 - IIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT
Jesús María	11,8	10,5	11,9	12,6	13,1	12,9	13,0	13,0
La Molina	13,0	15,7	16,1	16,5	17,2	15,2	15,8	15,9
Lince	15,9	14,2	14,8	14,3	15,6	16,5	14,1	13,9
Magdalena	10,6	11,7	10,9	11,6	13,7	12,7	12,5	14,5
Miraflores	10,9	12,1	13,3	12,9	14,0	15,6	15,7	17,4
Pueblo Libre	14,5	13,6	14,1	15,6	15,6	15,0	15,3	15,4
San Borja	15,8	15,5	14,7	15,3	17,2	16,6	17,2	17,6
San Isidro	14,4	13,6	13,8	15,6	15,9	14,9	16,7	18,4
San Miguel	13,6	12,0	14,8	17,7	15,9	13,7	12,8	14,8
Surco	12,8	13,8	14,7	15,9	15,8	13,3	16,3	16,6
Agregado								
<i>Promedio</i>	13,3	13,3	13,9	14,8	15,4	14,6	14,9	15,8

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

Fuente: Mercado Inmobiliario BCRP, Mayo 2012.

1 En este informe participaron Lucy Vallejos y Diego Vílchez.

2 La metodología seguida en la recolección de datos para la elaboración de estos indicadores se puede encontrar en la nota de estudios publicada en octubre del 2010, en <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2010/Nota-Estudios-55-2010.pdf>

3 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

Cuadro N° 2

CRITERIOS DE VALUACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO ^{1/}		
Ratio Precio/Ingresos por alquiler	Ganancia por alquiler (%) ^{2/}	Clasificación
5,0 - 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/ De acuerdo al Global Property Guide

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

2. Ratio índice de precio de venta / índice de costo de construcción.

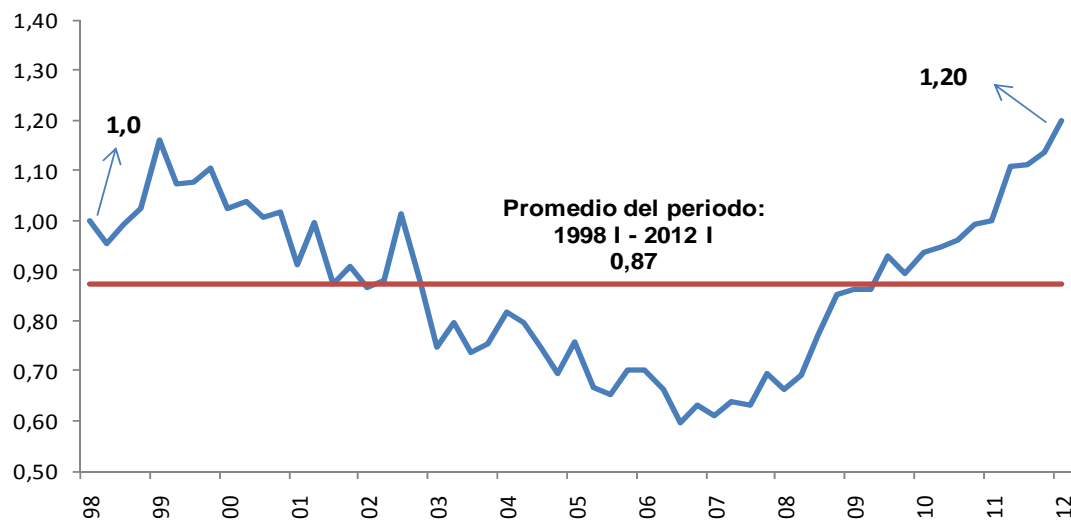
Este ratio se elabora a partir del índice de precios de venta en nuevos soles por metro cuadrado de departamentos ubicados en los distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco y un índice estimado de costo de construcción de una vivienda.

El índice de costo de construcción de una vivienda se estima ponderando el Índice de Materiales de Construcción (57 por ciento) y el Índice de Costo Unificado de Mano de Obra (43 por ciento), ambos elaborados y publicados por el INEI. Esta estructura ha sido estimada sobre la base del Reporte de Situación Inmobiliaria de agosto de 2009 del BBVA correspondiente al costo total de una vivienda, el cual incluye además del costo de construcción el costo del terreno.

En el primer trimestre de 2012, el ratio siguió acorde a la tendencia al alza observada en los últimos años. El incremento de este ratio indica que los precios de venta de las viviendas estarían aumentado más que los costos.

Gráfico N° 1

Ratio Índice de precio de venta / Índice de costo de construcción en nuevos soles por m² La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco



Fuente: Mercado Inmobiliario BCRP, Mayo 2012.

3. Ratio índice de precio de venta / índice de costo total de vivienda.

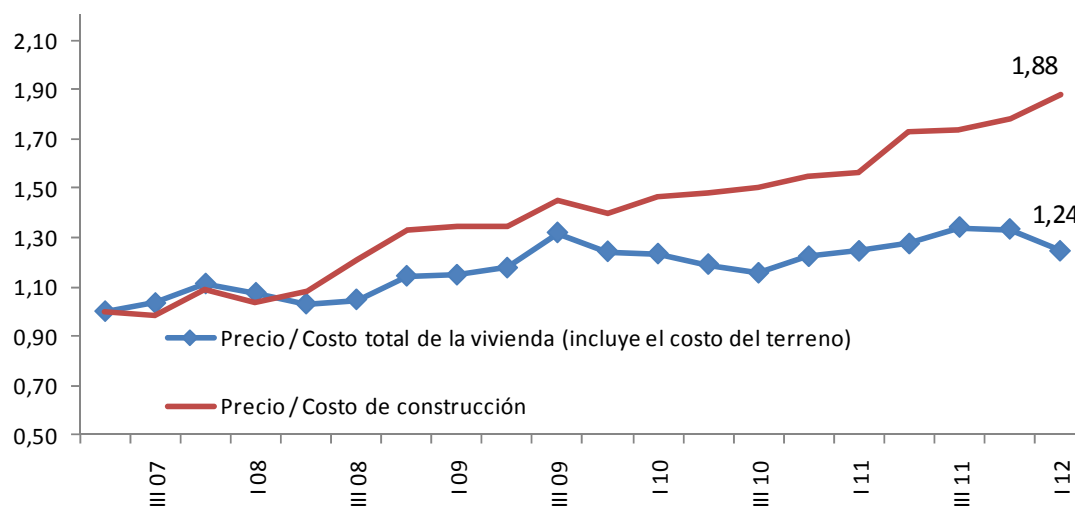
Según el Reporte de Situación Inmobiliaria de agosto de 2009 del BBVA, el costo total de una vivienda es la suma del costo de materiales de construcción (40 por ciento), de la mano de obra (30 por ciento) y del precio de terreno (30 por ciento).

A partir del segundo trimestre de 2007 se cuenta con información de precios de terrenos de los cinco distritos mencionados. Estos precios se utilizan para estimar el índice de costo total de vivienda. Usando este último indicador, se calcula el ratio índice de precio de venta / índice del costo total de vivienda, el cual se muestra en el Gráfico N° 2.

Gráfico N° 2

Ratio Índice de Precios / Índice de costo total de vivienda en nuevos soles por m²

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



Fuente: Mercado Inmobiliario BCRP, Mayo 2012.

En el primer trimestre de 2012, el ratio construido con el índice de costo de vivienda, que incluye el costo del terreno, es menor al construido únicamente sobre la base del índice de costo de construcción. Sin embargo, los precios de inmuebles se han incrementado más rápidamente que el costo total, desde el segundo trimestre del 2007 al primer trimestre del 2012.

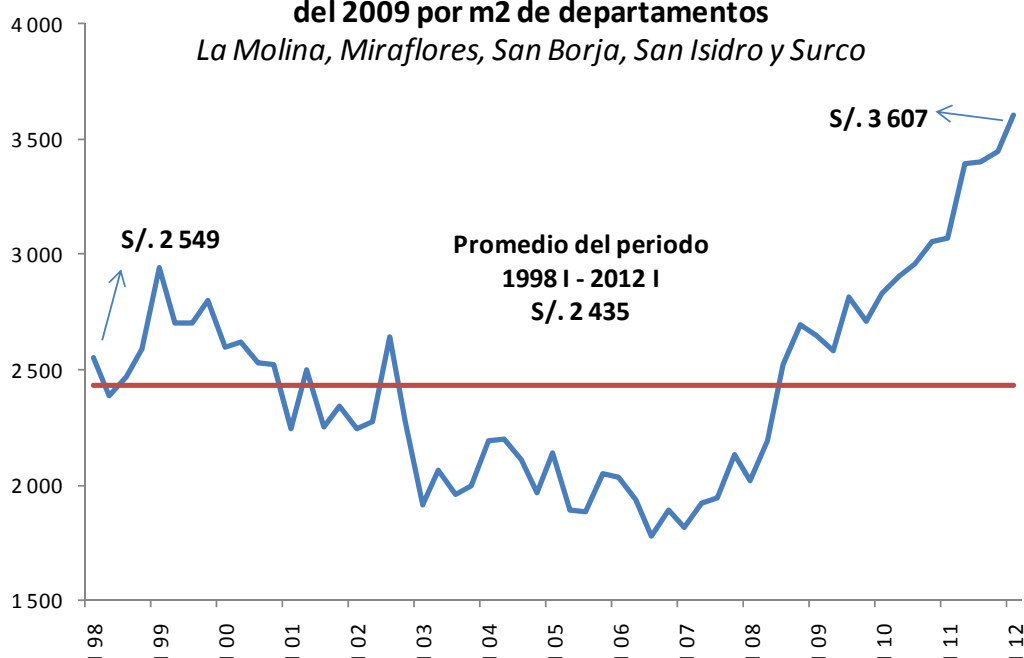
4. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en soles constantes y dólares corrientes.

En la Nota de Estudios N° 55 se presentó las medianas de los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco, los que a partir de esta publicación conformarán el Sector 1. Se usó la mediana para que las observaciones atípicas no afecten el análisis. El Gráfico N° 3 muestra la evolución de las medianas de los precios de venta trimestrales en soles constantes de 2009 por metro cuadrado de departamentos.

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: Mercado Inmobiliario BCRP, Mayo 2012.

Los precios por metro cuadrado de estos distritos en soles constantes han acumulado una variación de 41,5 por ciento en el periodo del primer trimestre de 1998 al primer trimestre de 2012. Se puede apreciar que estos precios tuvieron una tendencia decreciente hasta mediados de 2006; a partir de ese periodo comenzaron a recuperarse, alcanzándose precios mayores a los del inicio del periodo recién en el cuarto trimestre de 2008. Los precios en el primer trimestre de 2012 subieron 17,6 por ciento respecto al primer trimestre de 2011.

Los precios en dólares nominales presentan un incremento acumulado de 115,6 por ciento en todo el periodo. Estos precios también muestran una tendencia creciente desde el tercer trimestre de 2006 (Gráfico N° 4). En el primer trimestre de 2012, los precios en dólares se han incrementado 6,6 por ciento respecto al trimestre anterior y 26,9 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2011.

Gráfico N° 4

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

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



Fuente: Mercado Inmobiliario BCRP, Mayo 2012.

5. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en soles constantes y dólares corrientes de otros distritos.

A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con observaciones de precios de departamentos en venta de los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel, los que conformarían el Sector 2. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios tanto en dólares, como en nuevos soles constantes de 2009 de los inmuebles de estos distritos. El Gráfico N° 5 muestra la evolución de los precios tanto en dólares nominales como en soles constantes.

Las dos series muestran una tendencia al alza, con una ligera aceleración desde el tercer trimestre del año 2009. Los precios de venta en dólares se han incrementado 117 por ciento desde el primer trimestre de 2008. Por su parte, los precios en soles constantes de 2009 acumularon una variación del 68,5 por ciento

En el primer trimestre del presente año, los precios por metro cuadrado en dólares han aumentado 16,1 por ciento respecto al primer trimestre de 2011. Los precios en soles subieron 7,5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. La diferencia en la evolución se explica por la apreciación del nuevo sol y la inflación.

Grafico N° 5

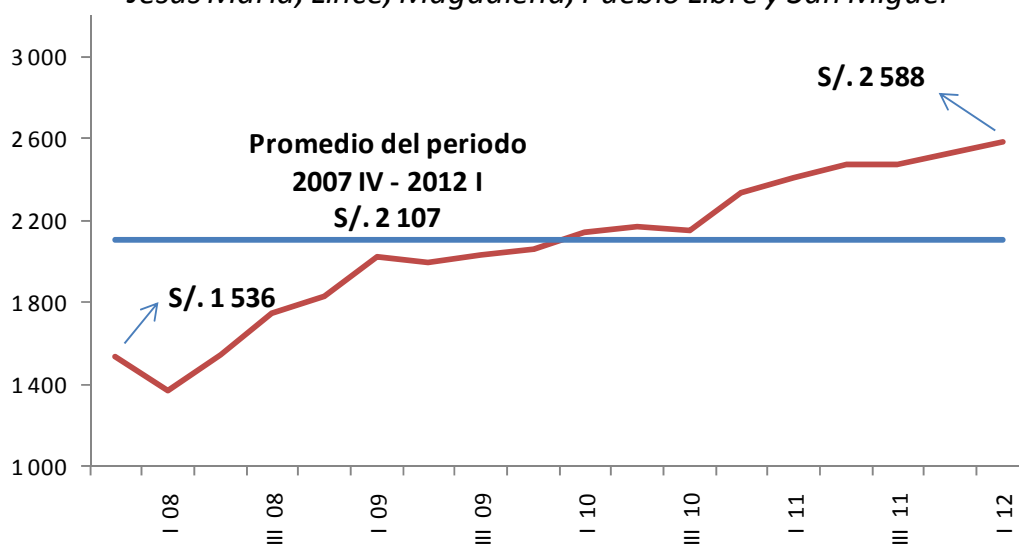
Medianas de precios de venta trimestrales en dólares por m2 de departamentos

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



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

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



Fuente: Mercado Inmobiliario BCRP, Mayo 2012.

Departamento de Estadísticas de Precios
 Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
 Gerencia de Información y Análisis Económico
 21 de Mayo de 2012