
RECUADRO 6
INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹⁴

Con la finalidad de analizar la evolución del mercado inmobiliario en Lima Metropolitana se presentan tres indicadores a partir de información captada directamente por el Banco Central de la oferta de departamentos.

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

¹⁴ Para mayor detalle consultar Nota de Estudios N055, BCRP.





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 setiembre-octubre. A partir de los ratios por distrito se calcula promedios para cada periodo y se presentan como indicadores agregados para Lima Metropolitana.

Los ratios para cada distrito y el indicador agregado promedio se muestran en el Cuadro.

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

* 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, Octubre de 2010.

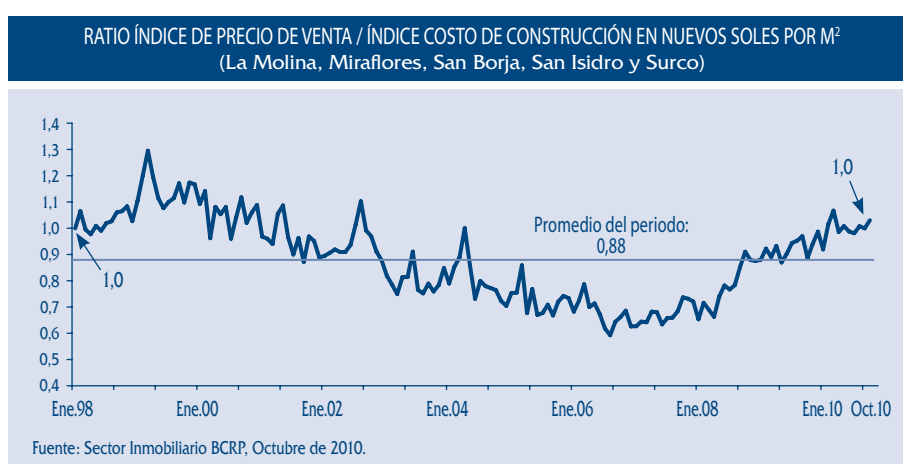
De acuerdo a la clasificación del Global Property Guide¹⁵ que se muestra en el siguiente cuadro, los precios de los departamentos se encuentran en el intervalo de 12,5 a 25, el cual es considerado como un nivel normal de precios.

CRITERIOS DE VALUACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO		
Ratio Precio/Ingresos por alquiler	Ganancia por alquiler (%) 1/	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/ Definida como el alquiler anual entre el precio de venta. Es la inversa del PER.
Fuente: Global Property Guide.

15. 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

2. **Ratio índice del precio de venta / índice del costo de construcción:** Este ratio es un indicador de la evolución conjunta de estas dos variables. Se cuenta con el Índice de Materiales de Construcción y el Costo Unificado de Mano de Obra, ambos elaborados y publicados por el INEI, y 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.



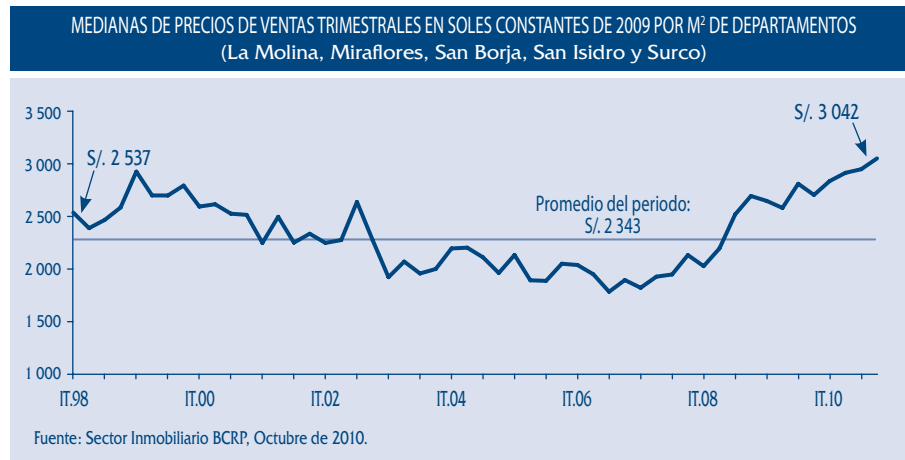
Desde el inicio del periodo, el ratio se redujo hasta agosto de 2006 debido a que los precios en nuevos soles por metro cuadrado se mantuvieron estables, mientras que los costos de construcción mostraron una tendencia creciente. A partir de ese año, el ratio se ha incrementado hasta la actualidad por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

3. **Índice trimestral de los precios de venta en nuevos 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 nuevos soles constantes de 2009 y en dólares.

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

Los precios de estos distritos han acumulado una variación de 19,5 por ciento durante todo el periodo IT-1998 a IVT-2010. Se observa 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 de venta de departamentos en dólares por metro cuadrado presentan un incremento acumulado de 66,7 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 de 2006, a partir de ese periodo se han incrementado al igual que los expresados en nuevos soles constantes.

