
RECUADRO 8
INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

El BCRP hace un seguimiento del precio de las viviendas así como de diferentes indicadores y variables que ayudan a analizar la formación y presencia de burbujas en el mercado inmobiliario. En este contexto, se presenta los principales indicadores inmobiliarios al segundo trimestre de 2012.

1. Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (Price to Earnings Ratio - PER):

El valor de este ratio indica el número de años de alquiler necesarios para recuperar el valor de compra del inmueble. Este ratio, que es de periodicidad trimestral, se construye con información del precio de venta y alquiler de departamentos por metro cuadrado de los distritos de Jesús María,





La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco. Esta información es recolectada por el Banco Central a partir de encuestas. Los ratios para cada distrito y el indicador agregado promedio, construido sobre la base de estos, se muestran en el cuadro siguiente.

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL									
MEDIANAS 1/	2010 - IIT	2010 - IIIT	2010 - IVT	2011 - IT	2011 - IIIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - IIT
Jesús María	11,8	10,5	11,9	12,6	13,1	12,9	13,0	13,0	15,3
La Molina	13,0	15,7	16,1	16,5	17,2	15,2	15,8	12,7	10,7
Lince	15,9	14,2	14,8	14,3	15,6	16,5	14,1	13,9	14,2
Magdalena	10,6	11,7	10,9	11,6	13,7	12,7	12,5	14,5	14,1
Miraflores	10,9	12,1	13,3	12,9	14,0	15,6	15,7	19,0	17,1
Pueblo Libre	14,5	13,6	14,1	15,6	15,6	15,0	15,3	15,4	16,5
San Borja	15,8	15,5	14,7	15,3	17,2	16,6	17,2	15,3	18,8
San Isidro	14,4	13,6	13,8	15,6	15,9	14,9	16,7	19,7	17,7
San Miguel	13,6	12,0	14,8	17,7	15,9	13,7	12,8	14,8	15,3
Surco	12,8	13,8	14,7	15,9	15,8	13,3	16,3	16,6	16,7
Agregado Promedio	13,3	13,3	13,9	14,8	15,4	14,6	14,9	15,5	15,7

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.

Si bien el indicador agregado promedio ha presentado una tendencia creciente en los últimos trimestres, sus niveles muestran que los precios de los departamentos se han mantenido en el rango de 12,5 – 25, considerado normal por la Global Property Guide.

2. Precios de venta en nuevos soles constantes y en dólares corrientes por metro cuadrado:

Los precios se calculan sobre la base de las medianas de los precios de venta en nuevos soles constantes de 2009 y en dólares de los departamentos ubicados en los distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

Tanto en nuevos soles constantes, como en dólares, se mantiene la tendencia creciente a partir del último trimestre de 2006. En el segundo trimestre de 2012 los precios en soles constantes se incrementaron 21,4 por ciento respecto al segundo trimestre anterior; en el caso de los precios en dólares, la variación fue de 32 por ciento.



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

En el gráfico siguiente se muestra el ratio entre el índice de precio de venta sobre el índice del costo de construcción y el costo total de un 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). El costo de construcción incluye los dos primeros componentes.



En el segundo trimestre de 2012, el ratio calculado 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. El primer ratio presenta una senda creciente menos pronunciada debido a que los precios de terrenos han acelerado su crecimiento en los últimos años de manera significativa.

4. Fundamentos de los precios de departamentos

En términos generales, se dice que existe burbuja inmobiliaria cuando los precios de los inmuebles crecen por encima de sus fundamentos. Dentro del conjunto de variables cuya evolución explican el comportamiento de los precios de departamentos se encuentran la masa salarial real, el crédito hipotecario (montos y tasa de interés).

La masa salarial real (empleando el ingreso principal de la PEA ocupada) ha venido creciendo en términos reales, dándoles mayores posibilidades a las familias de ser sujetos de créditos hipotecarios. En la misma línea, la reducción significativa de las tasas de interés reales hipotecarias ha contribuido a mejorar la accesibilidad de las familias a este tipo de préstamos pues abarata el costo de financiamiento. En concordancia con el aumento de los precios de los de inmuebles también se encuentran los costos de construcción que vienen incrementándose en términos reales.

De esta forma, los precios de venta de departamentos estarían, hasta cierto grado, reflejando la evolución de sus fundamentos. Otros factores que explican el aumento de los precios de la vivienda son los mayores precios de los terrenos, la creciente demanda potencial y el factor demográfico.





5. Escenario Internacional

A pesar de que los precios de venta de departamentos se han incrementado rápidamente en los últimos años, los precios se encuentran aún por debajo del mismo para otras ciudades de Latinoamérica. En el cuadro líneas abajo se muestran los precios reportados para otros países por el Global Property Guide; cabe señalar que según las estadísticas recolectadas por el BCRP, el precio de venta de departamentos al segundo trimestre de 2012 se ubica en 1 678 dólares y se encontraba en 1 355 dólares en el último trimestre de 2011.

INDICADORES INTERNACIONALES 2011 1/	
	Precio de venta por m2
Reino Unido	15 187
Japón	13 855
Estados Unidos	13 428
Canadá	6 179
Argentina	3 144
Brasil	3 836
Uruguay	1 959
México	2 085
Chile	1 794
Costa Rica	1 642
Colombia	2 102
Panamá	2 128
El Salvador	1 189
Perú	1 306
Ecuador	958

1/ De acuerdo al Global Property Guide.

En conclusión, si bien se observa que los precios de los inmuebles mantienen una tendencia al alza, no se puede afirmar que exista una burbuja en este mercado. No obstante, es importante vigilar el comportamiento del precio de estos activos así como su financiamiento para mitigar riesgos potenciales que puedan afectar la estabilidad de otros sectores de la economía.