

BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ

BCRP PRESENTA INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO AL TERCER TRIMESTRE DE 2011

El Banco Central de Reserva del Perú, siguiendo estándares internacionales, presenta la actualización de los indicadores del mercado inmobiliario al tercer trimestre de 2011.

Los principales indicadores son: la mediana de los precios en soles constantes, el ratio precio de venta / ingreso anual por alquiler (PER), el ratio precio de venta / ingreso (indicador de asequibilidad) y la relación precio de venta/ costo total de la vivienda. Estos indicadores muestran aumento importantes en los últimos años, en parte explicado por la recuperación desde el año 2007, alcanzando actualmente niveles similares a algunos promedios internacionales. Sin embargo, estos indicadores muestran la evolución promedio del mercado inmobiliario en Lima por lo que la situación entre distritos podría ser diferente. Además, estos indicadores deben ser complementados con el análisis de otros factores, tales como las condiciones del crédito hipotecario y factores de oferta del propio mercado.

Un primer indicador es la mediana trimestral de los precios de venta en soles constantes. La metodología empleada consiste en obtener información mediante encuestas telefónicas semanales. La fuente de información es la sección de la oferta inmobiliaria del diario El Comercio para Lima Metropolitana, y el tipo de muestreo es aleatorio simple.

De acuerdo a este indicador, luego de que los precios tuvieron una tendencia decreciente hasta mediados de 2006, éstos se recuperaron alcanzando niveles superiores a los máximos alcanzados desde 1998. En el tercer trimestre de 2011 hay una moderación en esta tendencia.

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

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

Un segundo indicador es el ratio entre el precio de venta y el alquiler anual (PER). Este indicador mide el número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de la propiedad. Este ratio alcanza un nivel de 14,6 en el tercer trimestre de 2011. De acuerdo a la clasificación del Global Property Guide los precios de los departamentos en Lima Metropolitana se mantienen en el intervalo de precios normales (12,5 – 25,0).

Un tercer indicador es el ratio entre el precio de venta y el ingreso. Este indicador mide la capacidad de pago de las familias. Como medida de ingreso se utiliza el PBI per cápita. Para el tercer trimestre de 2011, este ratio es 21, similar al registrado para Perú por el

BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ

Global Property Guide para 2010 y al nivel promedio de Latinoamérica.

Un último indicador es el ratio entre el índice de precio de venta y el índice de costo total de la vivienda. El índice de costo de la vivienda incluye el costo del terreno y el costo de construcción. De acuerdo a este ratio, los precios de los inmuebles habrían aumentado más rápidamente que el costo total entre el segundo trimestre de 2007 y el tercer trimestre de 2011.

Lima, 1 de enero de 2012