

INDICADORES DE BURBUJA INMOBILIARIA

Departamento de Estadísticas de
Precios

Noviembre 2010



Esquema

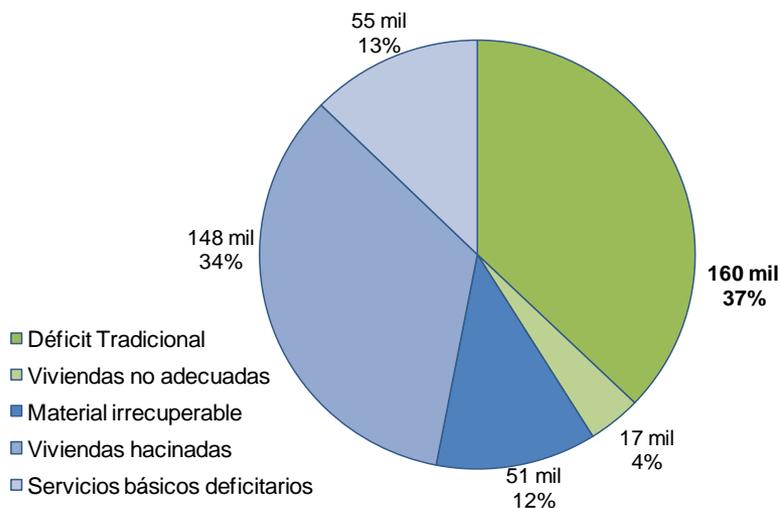
- Características del mercado de viviendas.
- Indicadores de precios.
- Indicadores de burbuja inmobiliaria
 - Ratios precio de venta - alquiler anual.
 - Indicadores de costos de la vivienda.
 - Precios de la vivienda y su tendencia.
 - Indicadores de precios y sus fundamentos.
- ¿ Qué nos dicen los indicadores?
- Agenda pendiente.



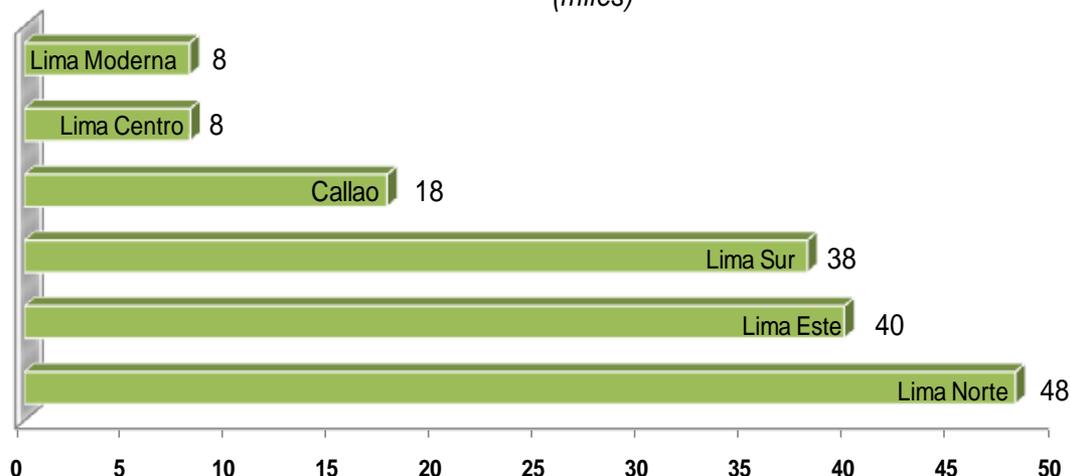
Características del mercado de la vivienda

- De acuerdo a información del INEI del año 2007, en Lima Metropolitana y Callao el déficit cuantitativo es de 177 mil viviendas, 160 mil correspondientes al déficit tradicional y 17 mil a viviendas no adecuadas.

Déficit Habitacional: 430 mil viviendas



Requerimiento de vivienda (miles)



Fuente: INEI.

- De acuerdo a CAPECO, el aumento de la oferta de vivienda en Lima Metropolitana ha pasado de un promedio de 9 mil unidades en el periodo 2002 – 2008 a 13 mil en 2009. Para 2010 se proyecta de 18 mil a 20 mil viviendas nuevas.



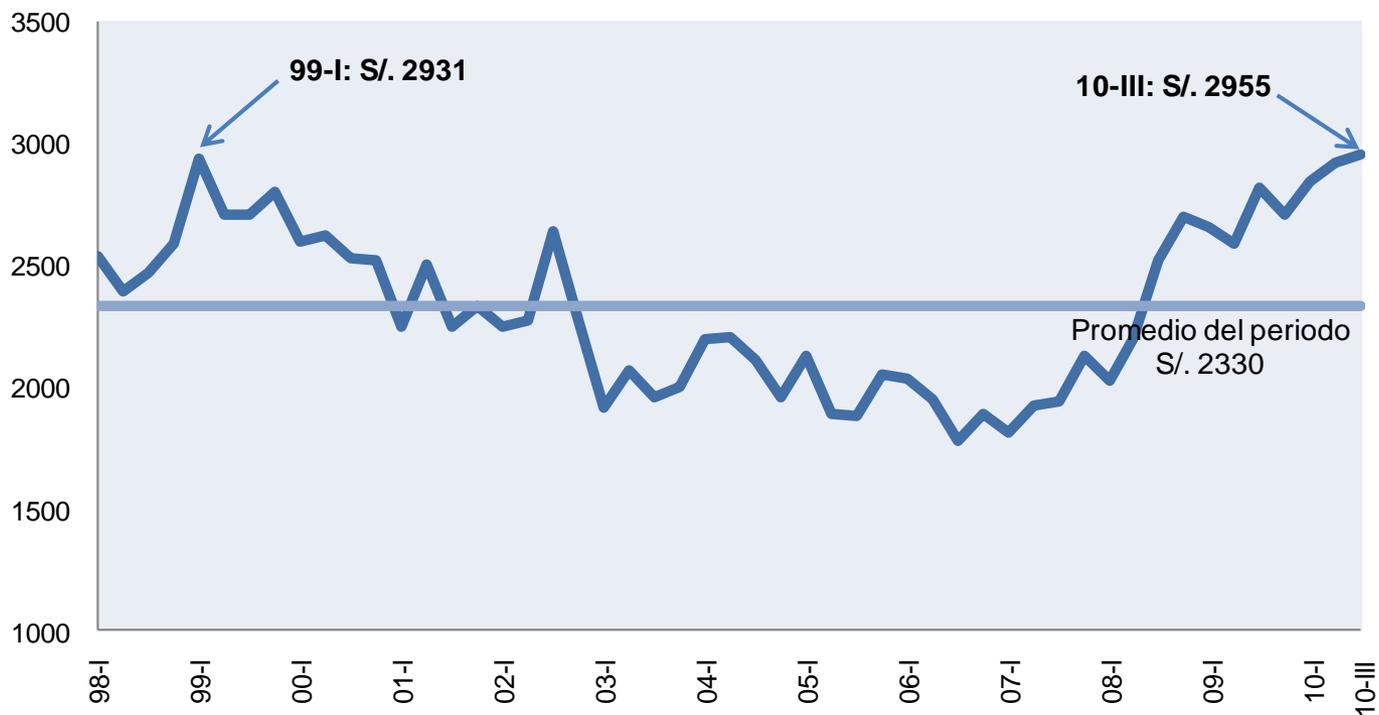
Indicadores de precios

- **Cobertura:** Desde 1998 se recolecta datos de departamentos y casas de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.
- **Fuente de información:** Oferta Inmobiliaria de El Comercio.
- **Recolección de información :**
 - Se cuentan los avisos de departamentos y casas por distrito.
 - Se eligen 40 departamentos y 40 casas distribuidos según la participación de cada distrito en la oferta inmobiliaria de la semana.
 - Se recolecta información de precio de venta, área del inmueble, número de dormitorios, número de baños, número de cocheras y antigüedad. Se confirma la información con una encuesta vía telefónica.
- **Método de la mediana:** Se calculan medianas trimestrales de precios en dólares, soles corrientes y soles constantes. Con la mediana se reduce los posibles sesgos de tener muestras pequeñas y heterogéneas.



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

**Precios de venta por m² de departamentos
(nuevos soles constantes)**
La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco



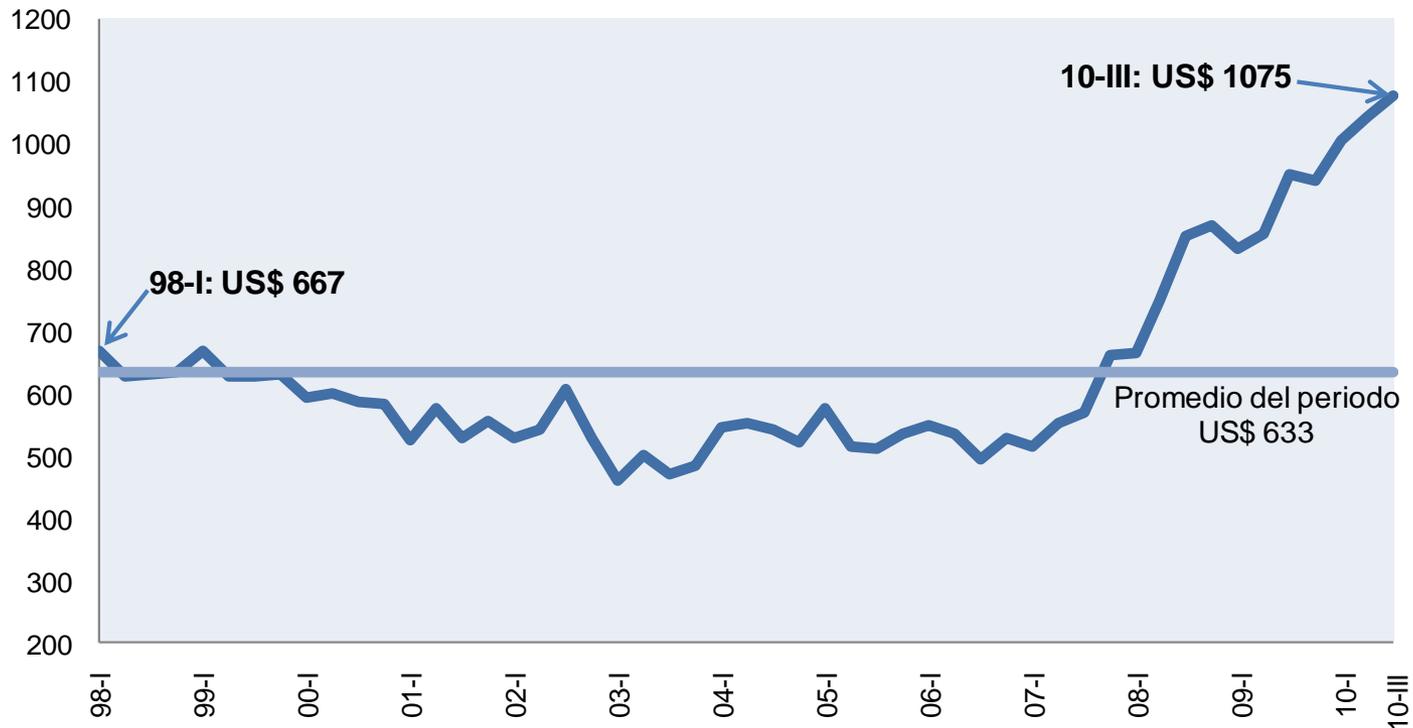
Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.



En el caso de los precios en dólares corrientes, se observa una tendencia creciente de los precios desde 2007.

Precios de venta por m² de departamentos (dólares corrientes)

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



Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.



Ratio precio de venta - alquiler anual (PER)

- El PER (*Price to Earnings Ratio*) es equivalente a la relación precio/ganancias de las acciones. Representa cuántos años se tendría que alquilar la propiedad para recuperar el valor del inmueble.

CRITERIOS DE VALUACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO		
Ratio Precio/ingresos por alquiler	Ganancia por alquiler (%) ^{1/}	Clasificación
5 - 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.

- Se utiliza la información del precio de venta y alquiler de los inmuebles en dólares por metro cuadrado de los siguientes distritos: 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 acuerdo a la clasificación del Global Property Guide, de manera general, los precios de los departamentos se encontraban en el intervalo de precios normales.

Ratio precio de venta - alquiler anual Lima Metropolitana por distritos

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
<u>Agregado</u>			
<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 2010.

- El ratio precio venta - alquiler anual de 13,4 indica que se necesita 13, 4 años para recuperar el valor del inmueble y alquilándolo se recuperaría el 7,4 por ciento (1 / 13,4) del valor de una vivienda.



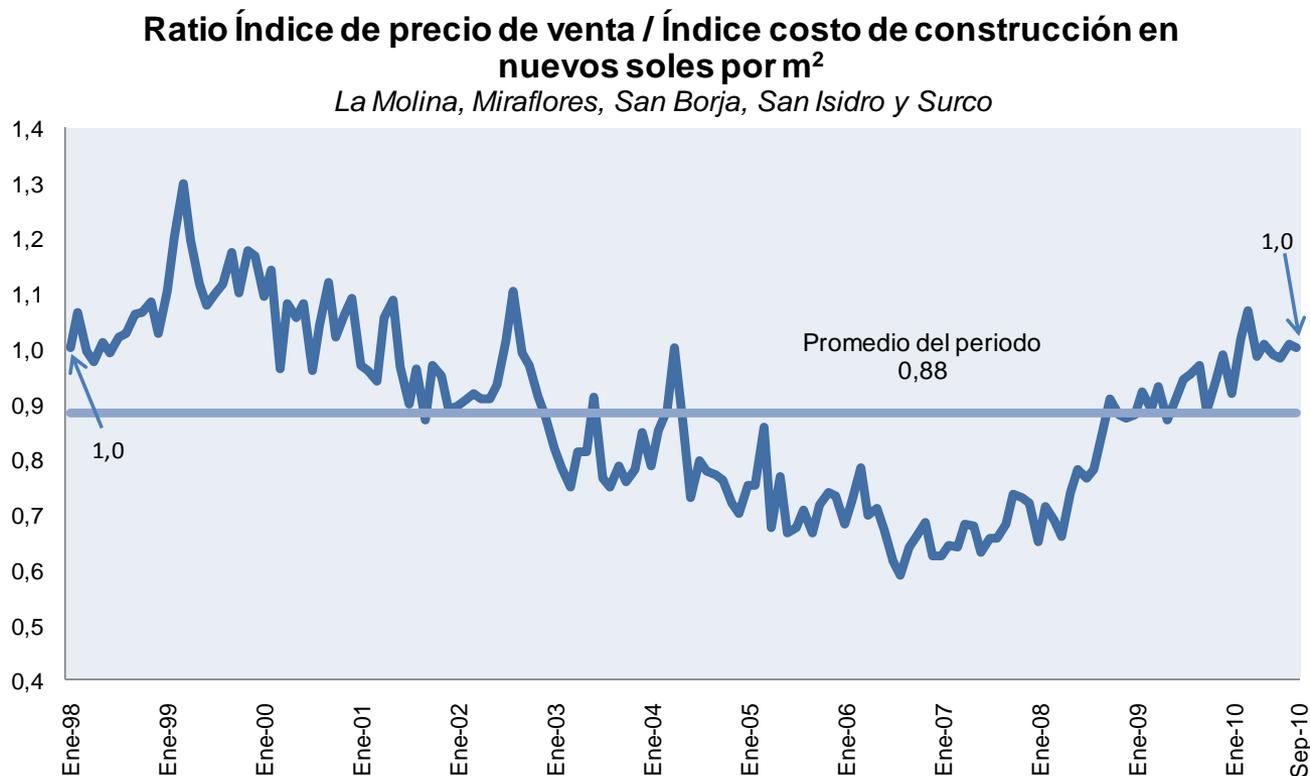
Ratio índice de precio de venta – índice de costo de construcción

- **Indicador de precios:** Serie que incluye lo distritos de La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

- **Indicador de costos:**
 - **Ponderaciones:** Mano de obra 30 por ciento, materiales de construcción 40 por ciento y terrenos 30 por ciento. Situación inmobiliaria Perú, Agosto 2009, BBVA.
 - **Precios:**
 - Índice de materiales de construcción y costo de mano de obra unificado del INEI .
 - Precio de terrenos: Estimación a partir de encuestas propias.



Ratio Índice del precio de venta - Índice del costo de construcción



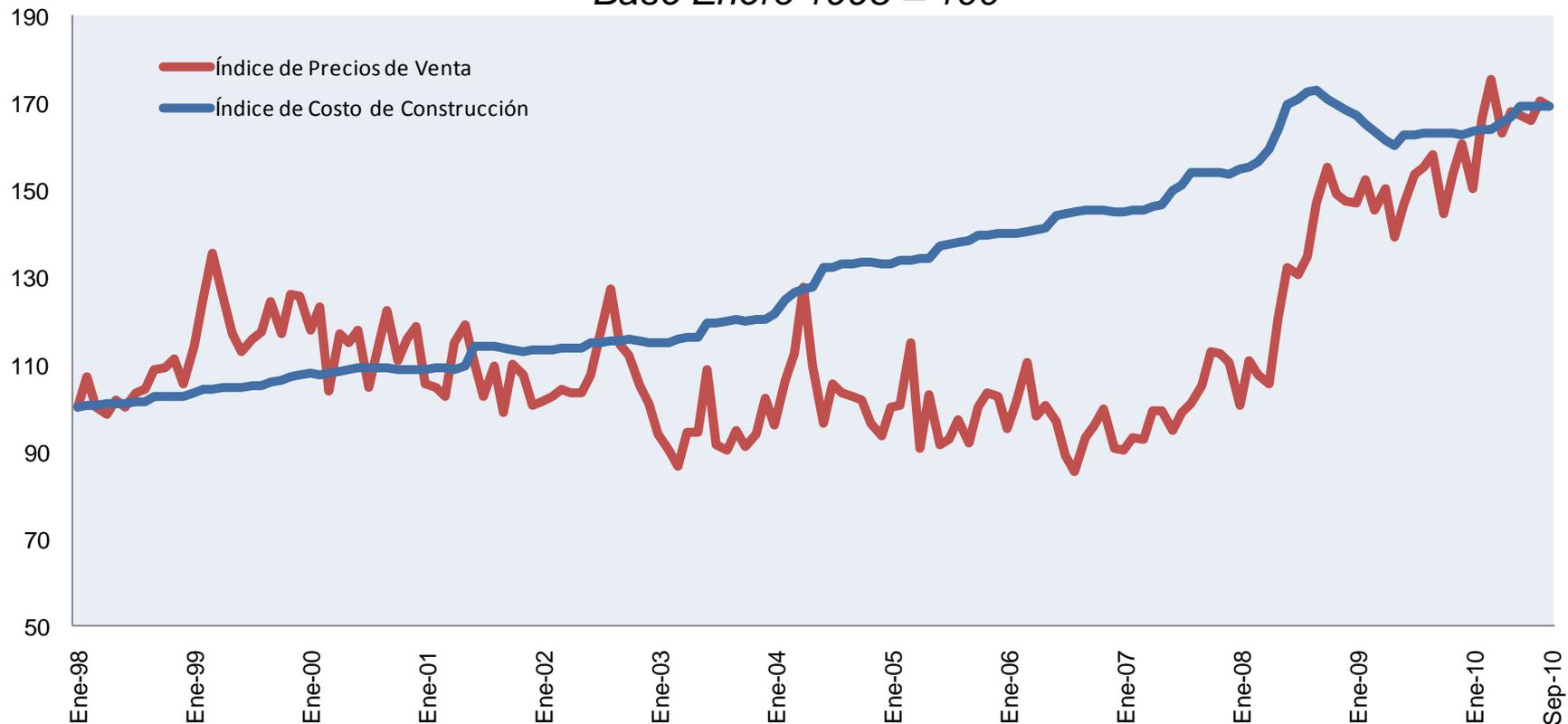
Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

- El ratio disminuyó hasta agosto 2006 debido a que los precios en nuevos soles por metro cuadrado se redujeron mientras que los costos de construcción mostraron una tendencia creciente.
- A partir de ese año, el ratio está aumentando por los mayores precios de venta logrando sobrepasar el nivel promedio del periodo.



Índice de Precio de Venta e Índice de Costo de Construcción en nuevos soles corrientes

Base Enero 1998 = 100



Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.

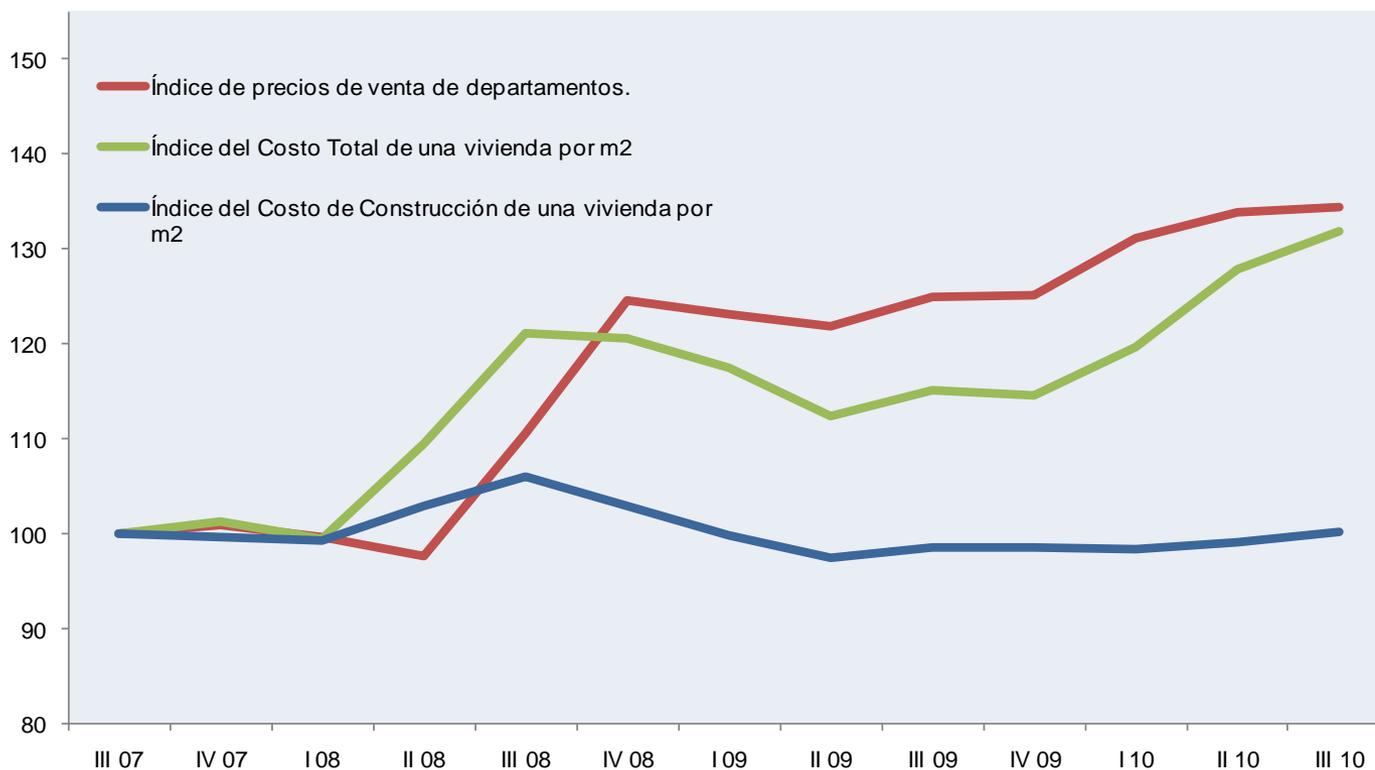
Los costos de construcción están compuestos por el costo de mano de obra (43 por ciento) y los costos de materiales de construcción (57 por ciento) .



El aumento reciente de los precios de la vivienda se explica en parte por el aumento de los precios de los terrenos.

Índice de costo total de una vivienda 1/

Base 2007 III = 100

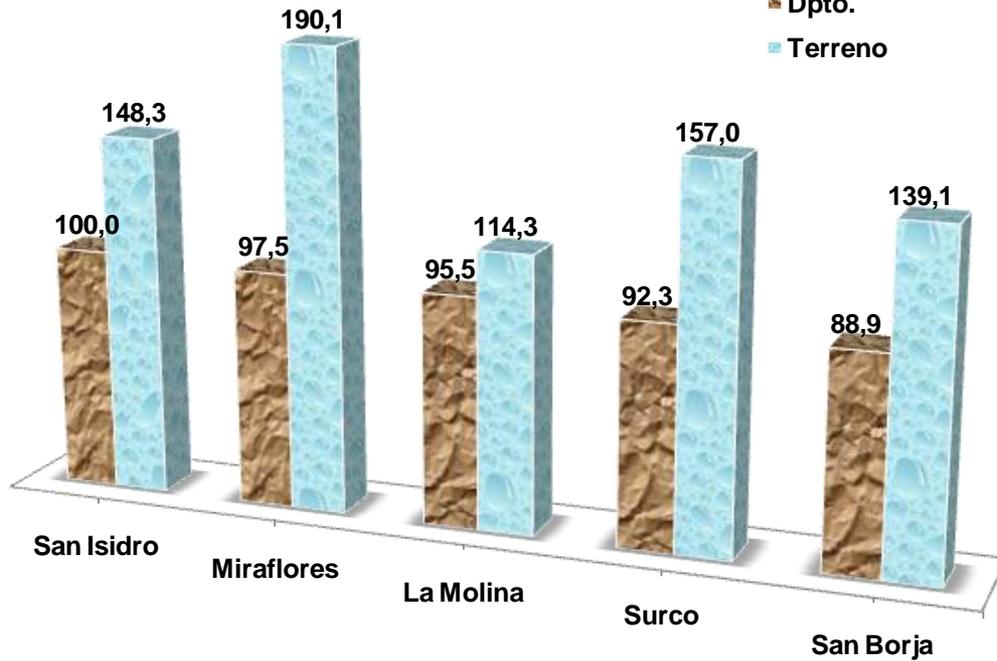
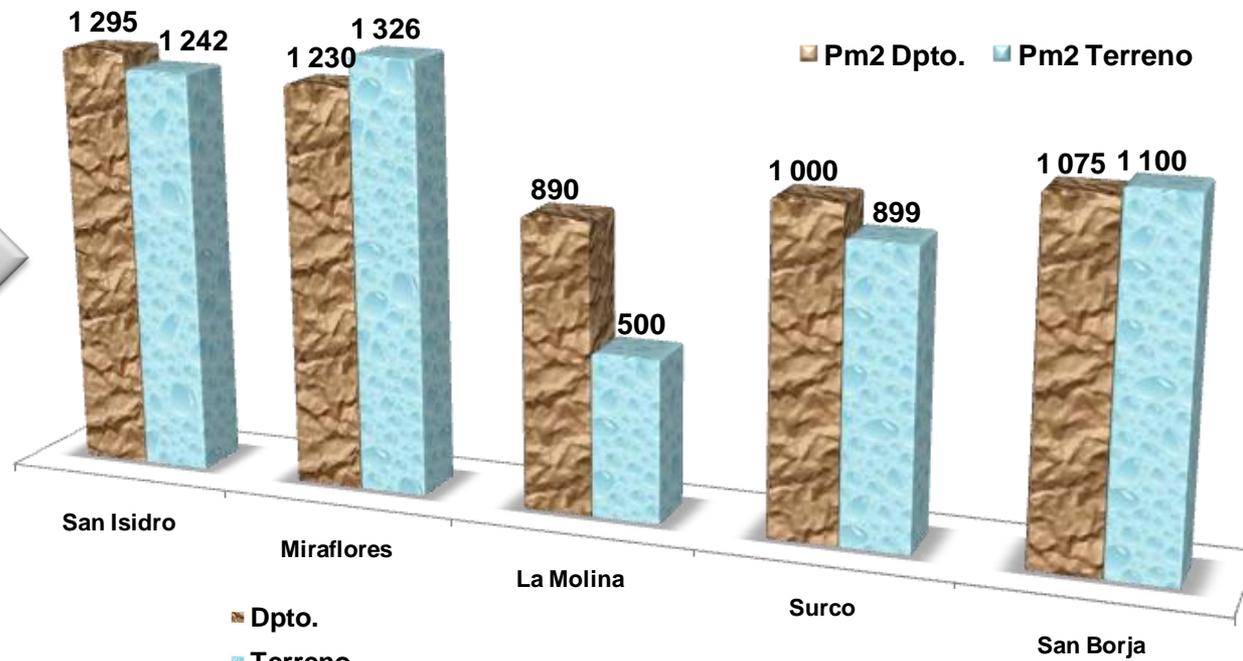


1/ Incluye 10 distritos: Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco.

Fuente: Sector Inmobiliario BCRP, Setiembre 2010.



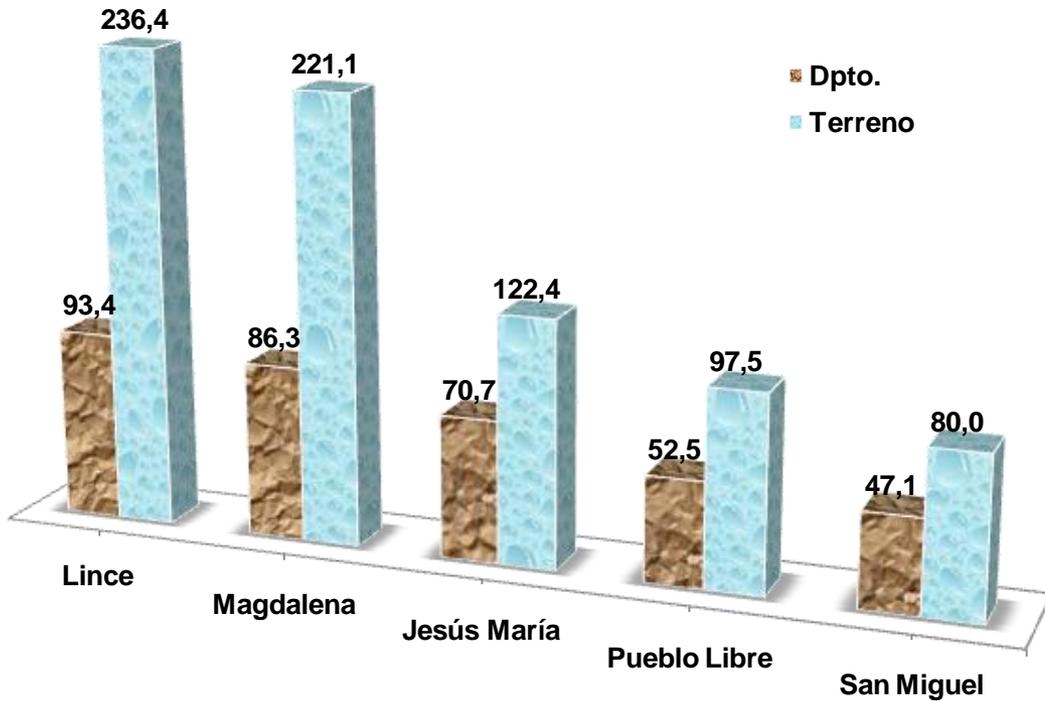
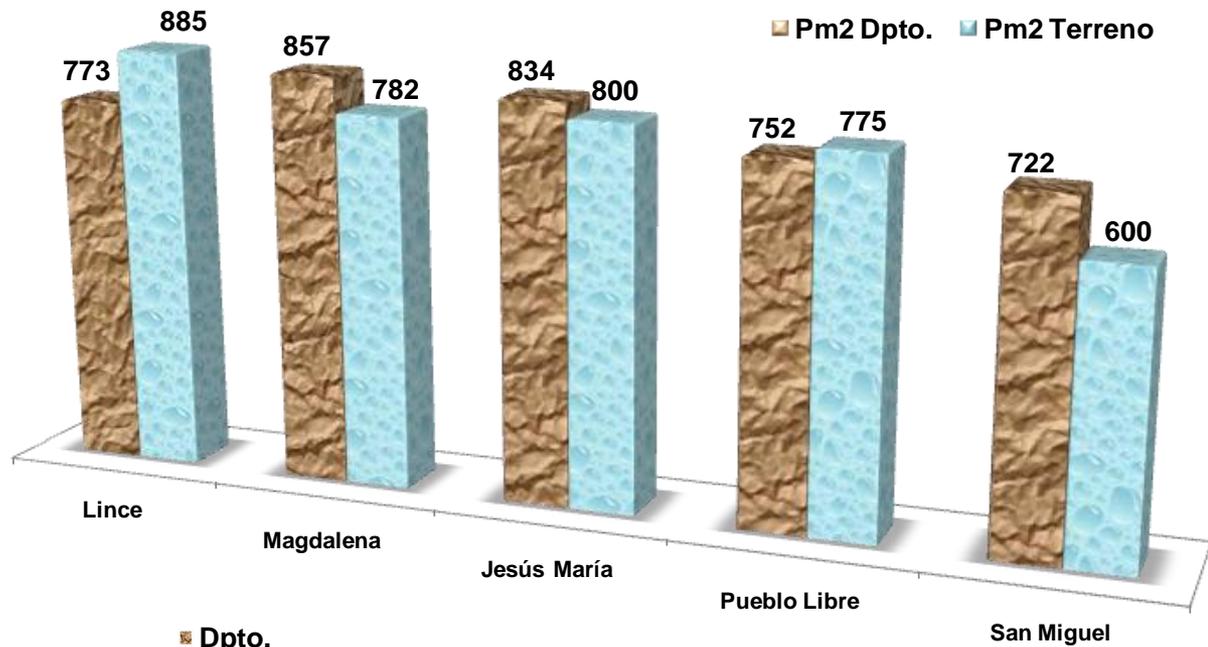
**Precio de Venta
por m² en dólares
III-Trim 2010**



**Variación del precio
por m² en dólares
II Trim 2007-III Trim
2010**



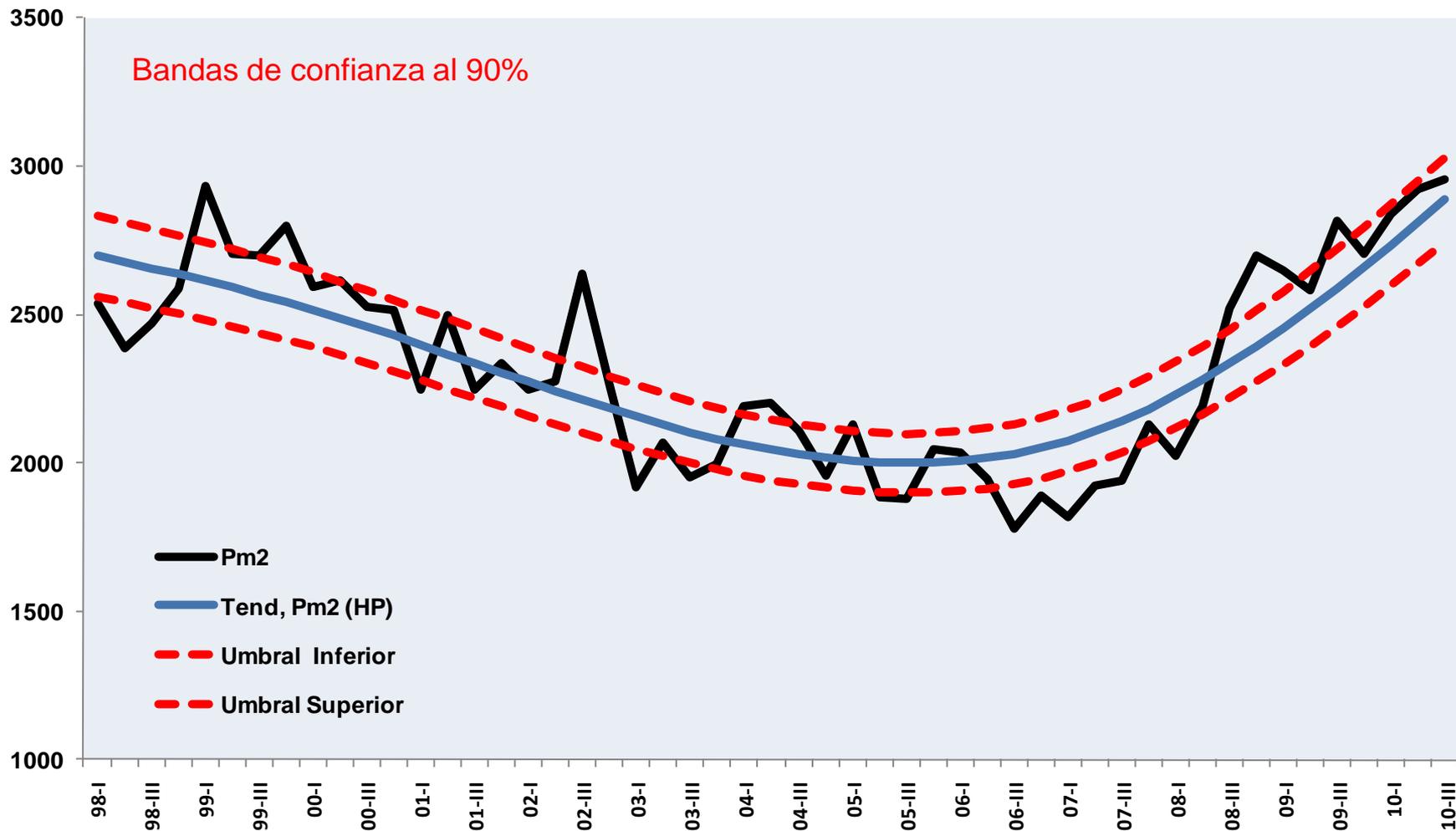
**Precio de Venta
por m² en dólares
III-Trim 2010**



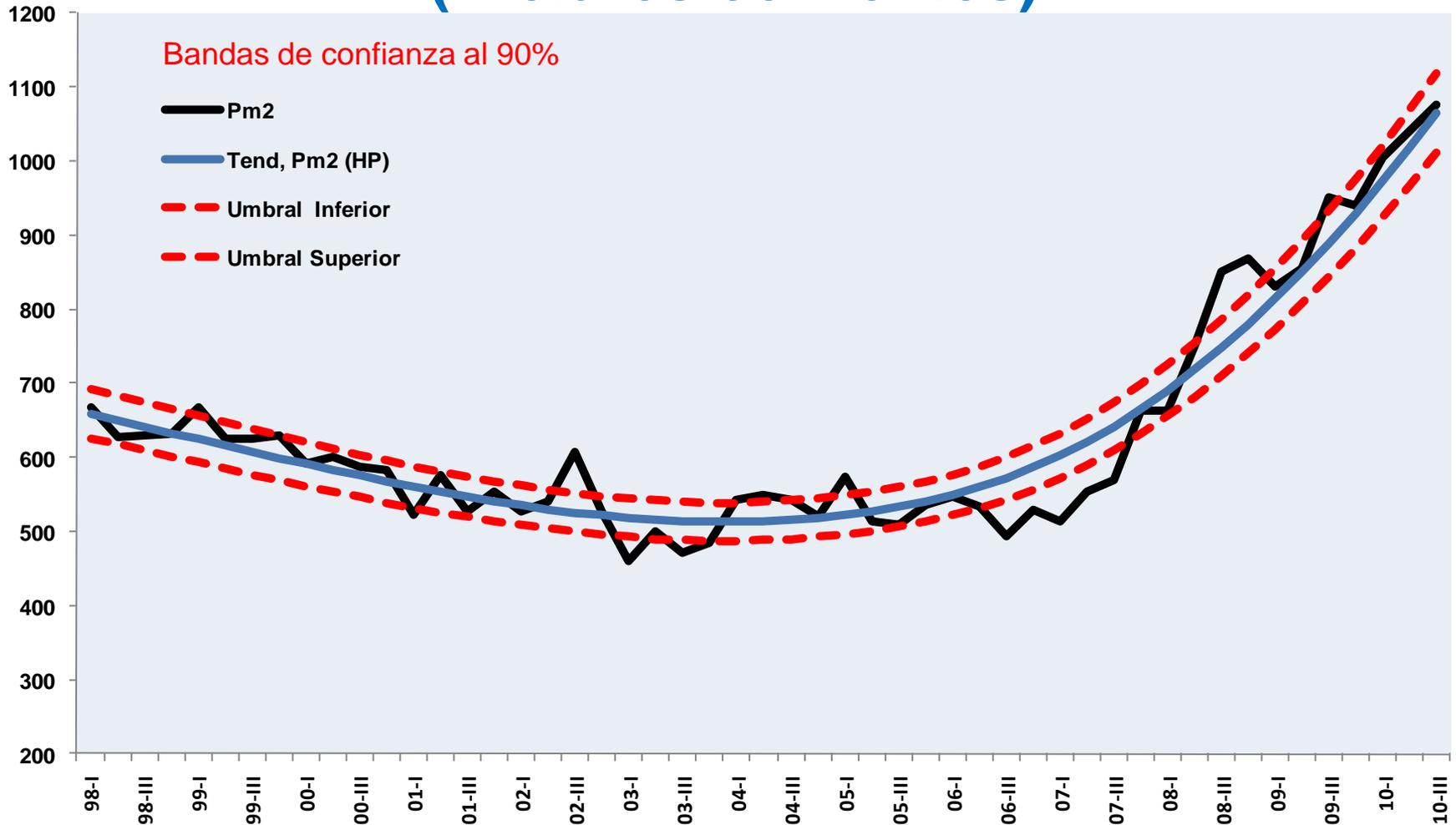
**Variación del precio
por m² en dólares
II Trim 2007-III Trim
2010**



Tendencia de los precios de departamentos (nuevos soles constantes)



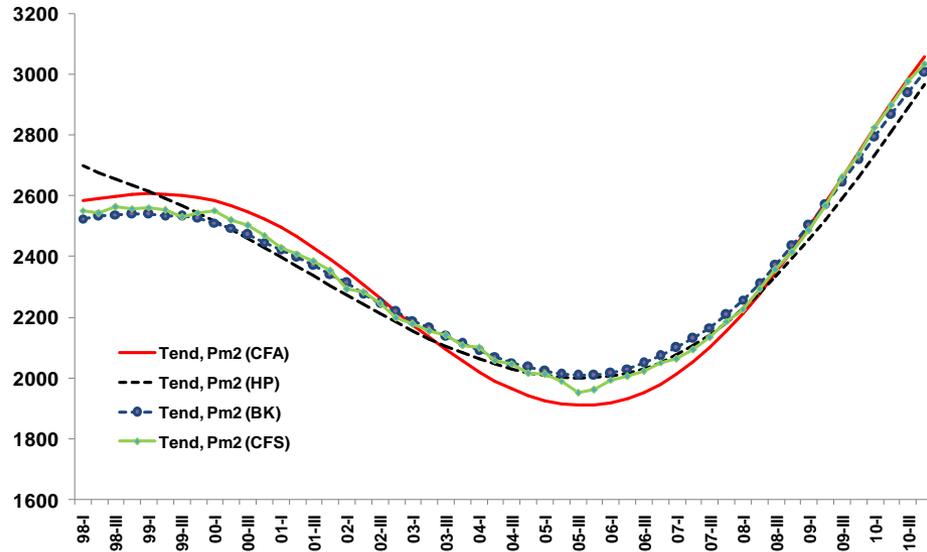
Tendencia de los precios de los departamentos (Dólares corrientes)



Comparación con otros filtros

Tendencias del precio por metro cuadrado

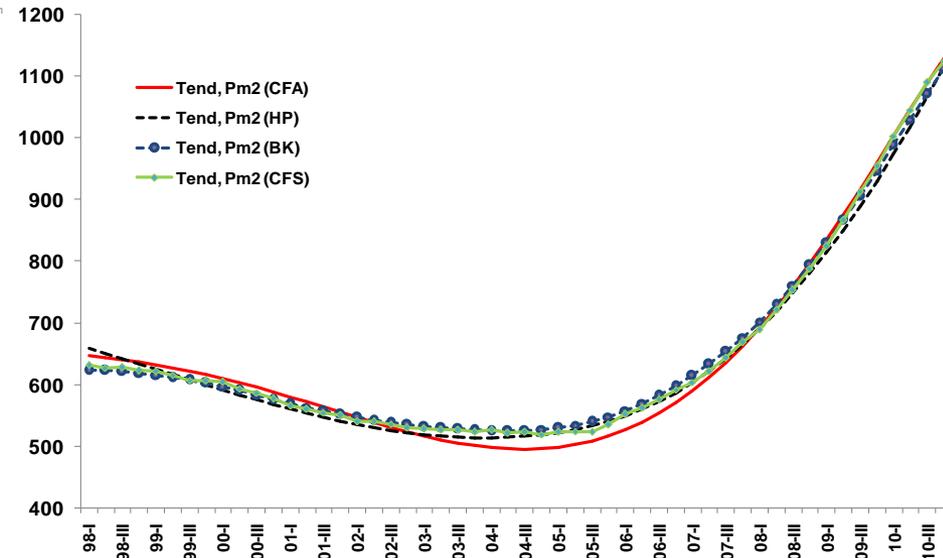
(nuevos soles constantes de 2009)



Las tendencias calculadas del precio por m² son robustas a diferentes filtros estadísticos, muestran un comportamiento similar entre ellos, tanto en soles constantes como en dólares.

Tendencias del precio por metro cuadrado

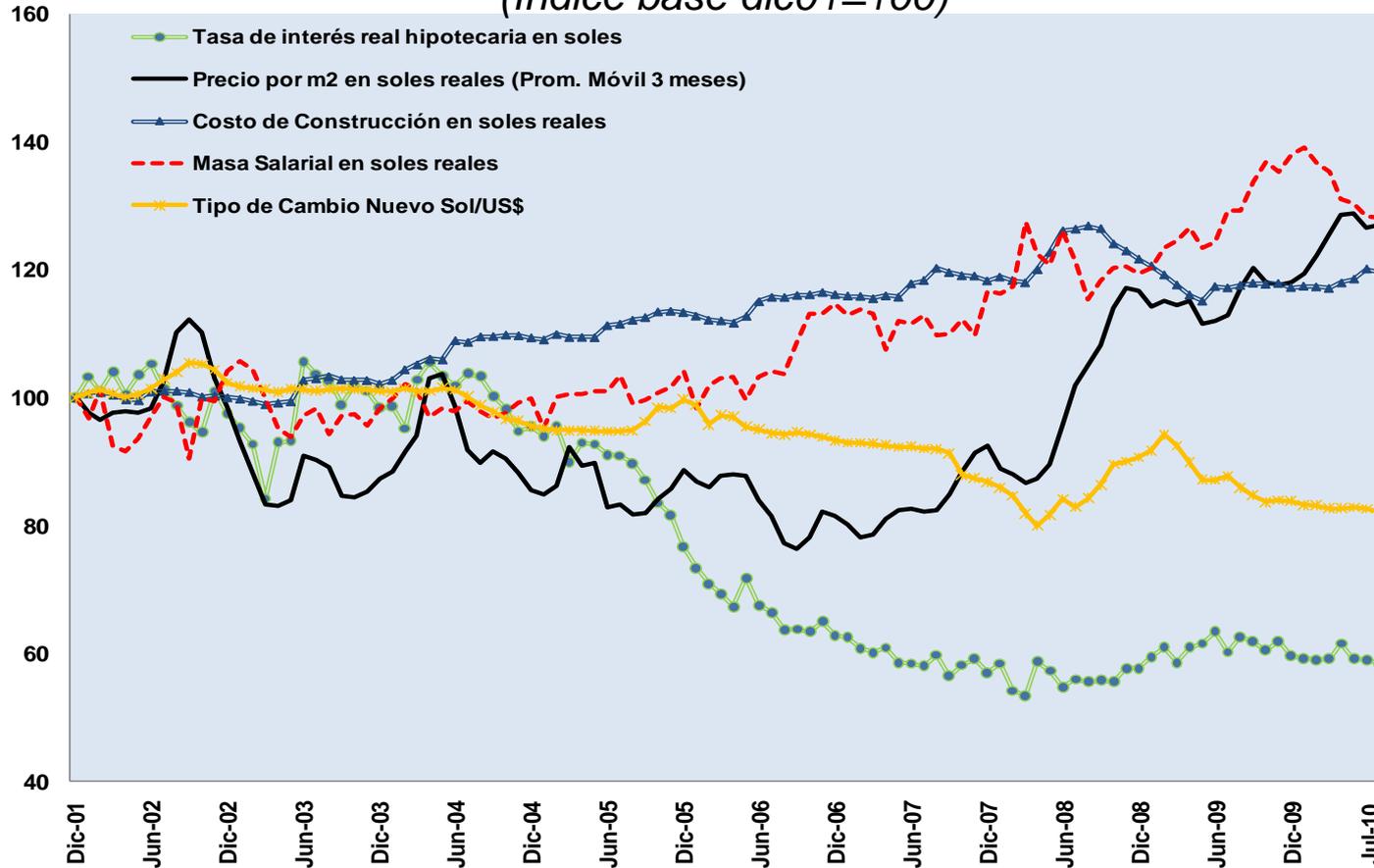
(dólares corrientes)



Indicadores de precios y sus fundamentos

El aumento de precios refleja la evolución de los fundamentos.

Precio de venta en soles reales por m² y sus principales fundamentos
(Índice base dic01=100)



Fuente: BCRP, MTPE, INEI.



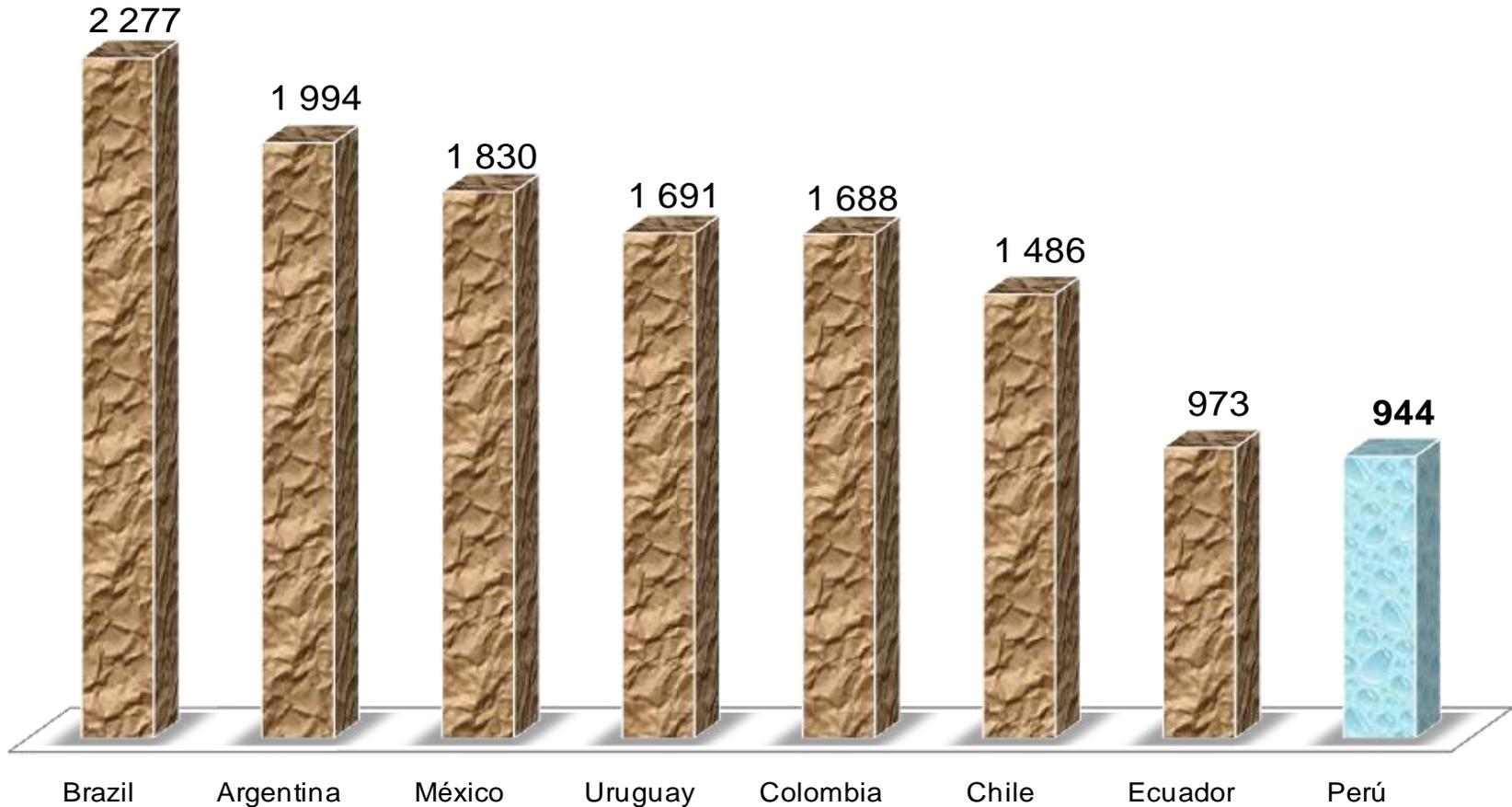
¿ Qué nos dicen los indicadores?

- Los precios actuales se encuentran dentro de su tendencia de largo plazo.
- De acuerdo al PER, los precios de los departamentos se encuentran en un nivel normal.
- Los mayores costos de la vivienda refleja principalmente el aumento en los precios de los terrenos.
- El aumento de precios refleja la evolución de los fundamentos:
 - Crecimiento de la actividad económica y aumento de los ingresos.
 - Reducción de la tasa de interés y aumento del crédito hipotecario.
 - Apreciación del nuevo sol frente al dólar.
 - Crecimiento moderado de los costos de construcción.



Los precios de Lima todavía son menores al resto de países de Latinoamérica.

Precios de departamento por países
(US\$ por m²)

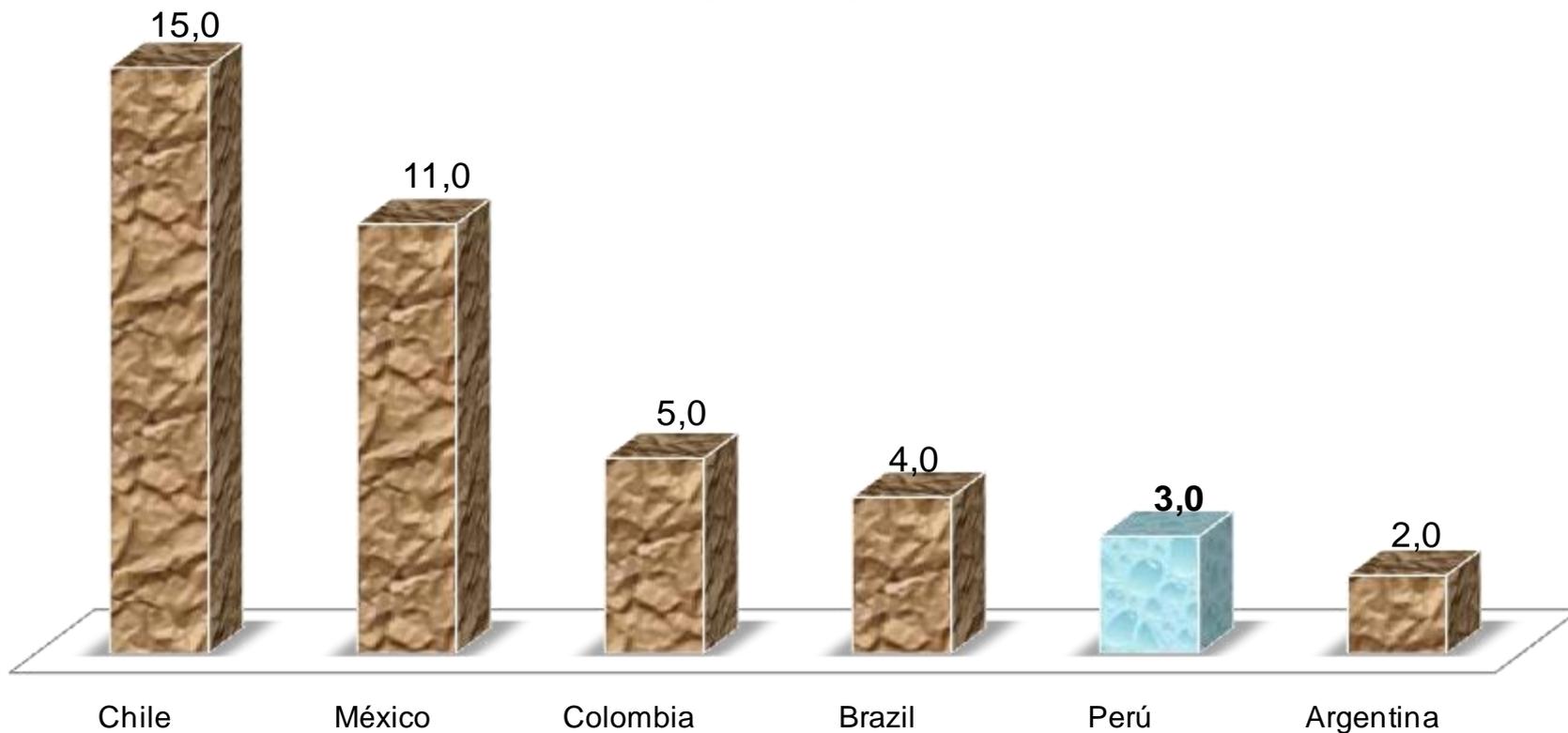


Nota: Incluye los departamentos de 120 m², localizados en el centro de las ciudades más importantes de cada país.
Fuente: Global Property Guide.



En el año 2009 el crédito hipotecario representaba solo el sólo el 3 por ciento del PBI.

Crédito Hipotecario en países seleccionados
(Como porcentaje del PBI)

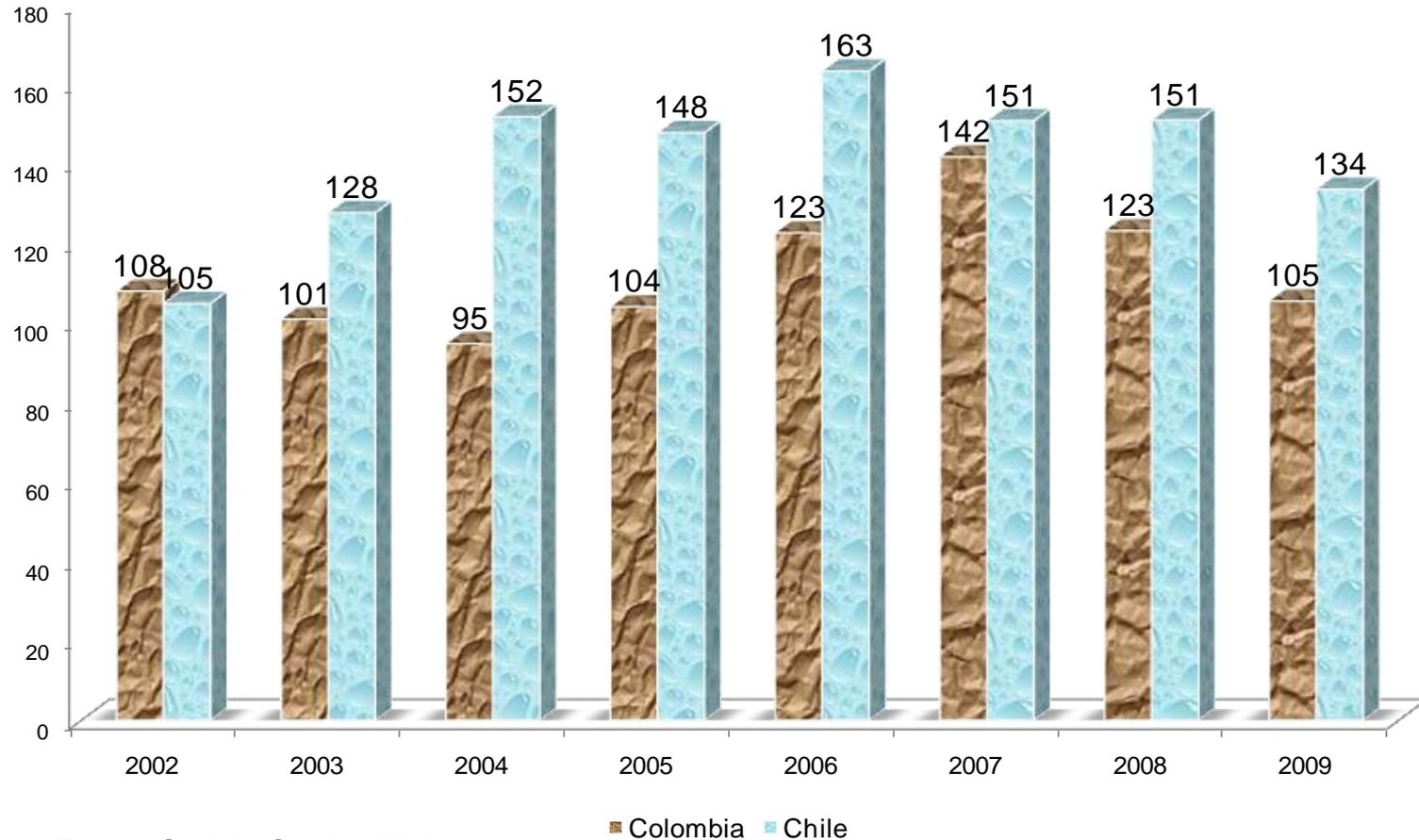


Fuente: Revista Moneda, Año 2009.



Se proyecta un aumento de 42 mil viviendas a nivel nacional este año.

Número de viviendas con licencia de construcción
(En miles)



Fuente: Gavidia, Octubre 2010.



Agenda pendiente

- Mejora continua de los indicadores de precios:
 - Ampliación de cobertura: Lima Norte, Lima Sur y Lima Este y principales ciudades de otras regiones del país.
 - Aplicación de otras metodologías de cálculo: Medianas estratificadas, regresiones hedónicas.
 - Comparación con otras fuentes de información: CAPECO, TINSA, Inmobiliarias, Sunarp.
- Realizar evaluaciones econométricas de los precios en función de sus determinantes.



INDICADORES DE BURBUJA INMOBILIARIA

Departamento de Estadísticas de
Precios

Noviembre 2010

