

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

El BCRP hace un seguimiento del precio y del alquiler de viviendas con los que se elaboran diferentes indicadores que permiten realizar una evaluación del mercado inmobiliario.

Con la información que el Banco recopila semanalmente se elaboran las medianas trimestrales de precios de venta así como de los alquileres de departamentos. Dado que se cuenta con muestras pequeñas y heterogéneas, se utiliza el método de la mediana consistente en encontrar el dato ubicado en la posición media de cada muestra, luego de haber ordenado de menor a mayor la misma.

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

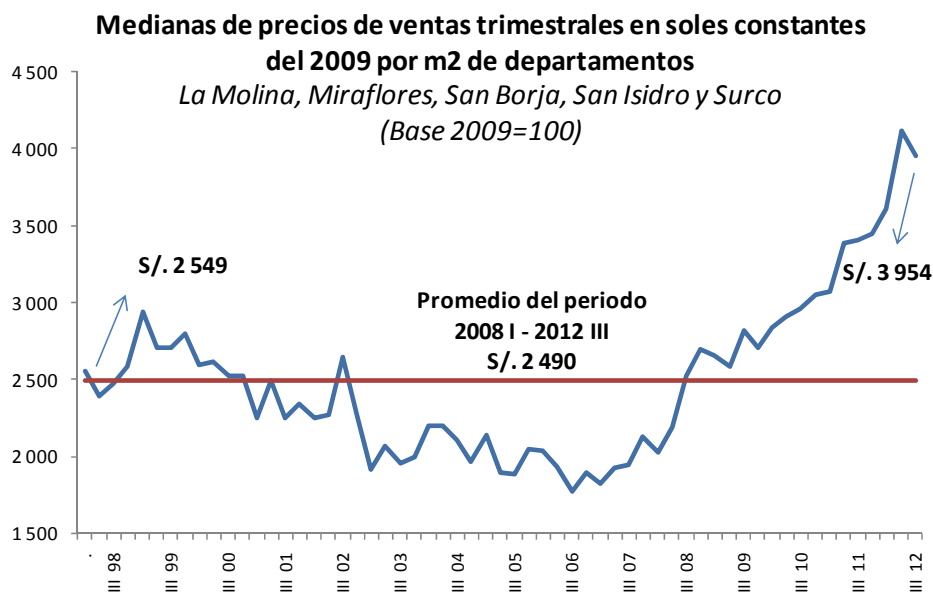
Sector Alto

Comprende la información de los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. El Gráfico N° 1 muestra la evolución de las medianas de los precios de venta trimestrales en soles constantes de 2009 por metro cuadrado de departamentos.

Los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, han acumulado una variación de 55,1 por ciento entre el primer trimestre de 1998 y el tercer trimestre de 2012.

Se aprecia que estos precios tuvieron una tendencia decreciente hasta mediados de 2006; a partir de ese periodo comenzaron a recuperarse, alcanzando precios mayores a los del inicio del periodo en el cuarto trimestre de 2008. Los precios en el tercer trimestre de 2012 aumentaron 16,2 por ciento respecto al tercer trimestre de 2011 y disminuyeron 4,0 por ciento respecto al segundo trimestre de este año.

Gráfico No. 1



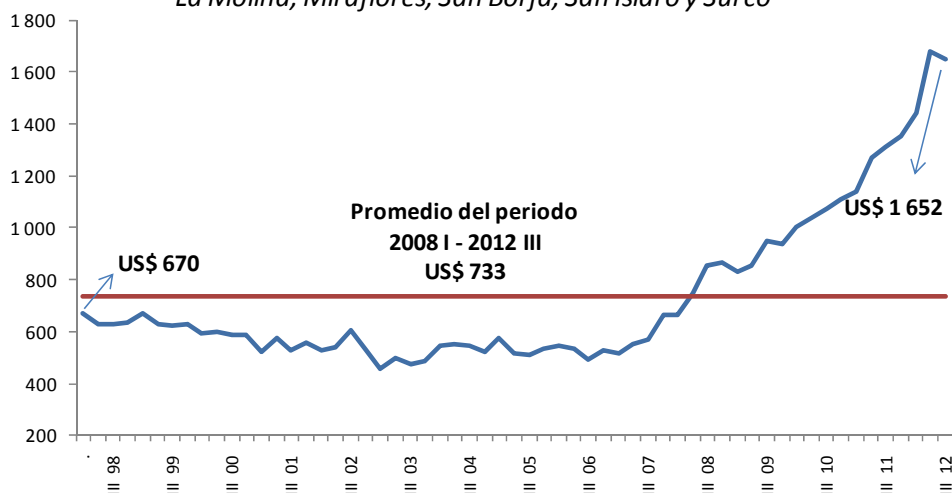
1. En este informe participaron Mónica Medina, Luigui Suclupe, Lucy Vallejos y Diego Vélchez.

Los precios en dólares nominales presentan un incremento acumulado de 146,5 por ciento en todo el periodo. Estos precios también muestran una tendencia creciente desde el tercer trimestre de 2006 (Gráfico N° 2). En el tercer trimestre de 2012, los precios en dólares se han reducido 1,7 por ciento respecto al trimestre anterior y se han incrementado 26,0 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2011.

Gráfico N° 2

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

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



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

Sector Medio

A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con observaciones de precios de departamentos en venta en los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel, los que conforman el Sector Medio. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios en dólares y en nuevos soles constantes de 2009 de los inmuebles de estos distritos. Los Gráfico N° 3 y N° 4 muestran la evolución de ambas medianas.

Las dos series muestran una tendencia al alza, con una ligera aceleración desde el tercer trimestre del año 2009. Los precios en soles constantes de 2009 acumularon una variación del 85,4 por ciento, similar a la variación de precios en el sector alto para el mismo periodo. Los precios de venta en dólares se han incrementado 149,1 por ciento desde el cuarto trimestre de 2007.

En el tercer trimestre del presente año los precios en soles subieron 15,1 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. Los precios por metro cuadrado en dólares han aumentado 24,7 por ciento respecto al tercer trimestre de 2011.



Gráfico No. 3

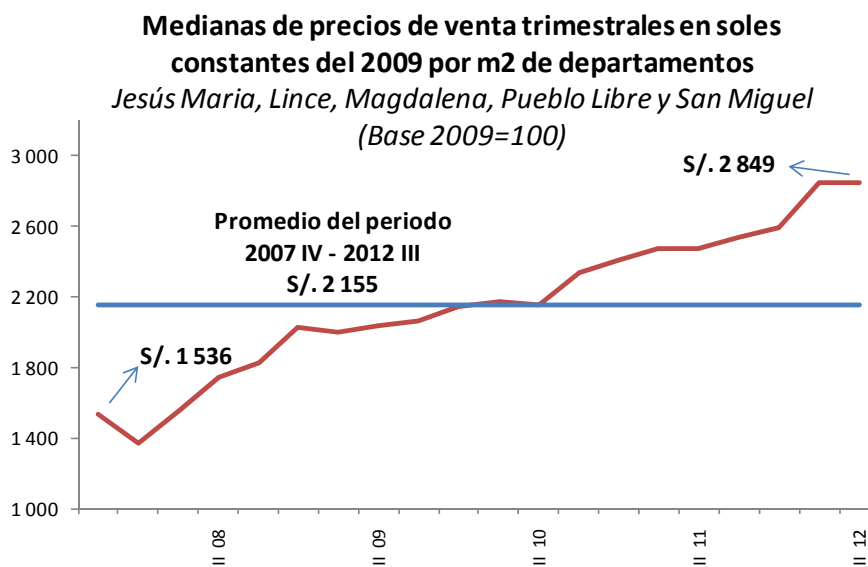
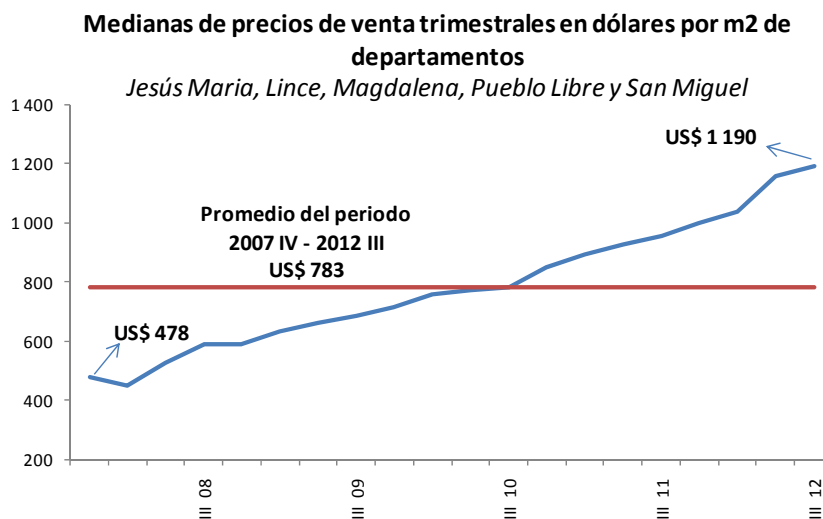


Gráfico N° 4



3. Indicador de Alquileres de Inmuebles

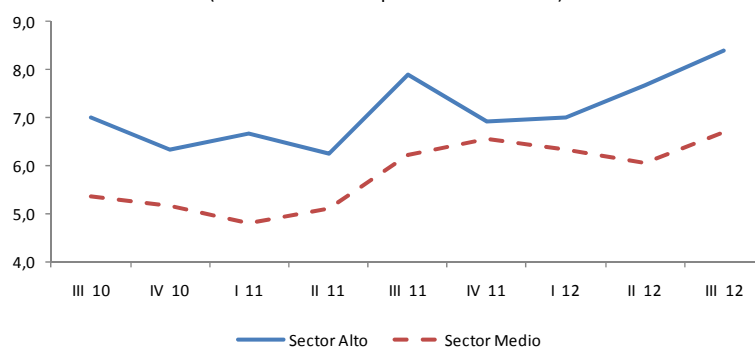
Desde el año 2010 se elabora un indicador de alquileres en base a los precios de oferta de departamentos de 10 distritos con mayor dinamismo inmobiliario. Estos distritos se agrupan en dos sectores: Alto (La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco) y Medio (Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel).

En el siguiente gráfico se muestra la evolución trimestral del alquiler por metro cuadrado de las medianas al tercer trimestre de 2012. En el Sector Alto se alcanza un precio de US\$ 8,4 por m2 en el tercer trimestre de 2012, superior en 6,3 por ciento respecto al del tercer trimestre de 2011; en cambio, el alquiler en el Sector Medio asciende a US\$ 6,7 por m2 en el tercer trimestre de 2012, mayor en 7,4 por ciento al correspondiente al tercer trimestre de 2011.

En el caso del Sector Alto, se observa una evolución similar a nivel de distrito en el último año. Luego de alcanzar un pico en el tercer trimestre de 2011, se dio una desaceleración hasta el primer trimestre de 2012 para luego acelerarse en el segundo trimestre de este año.

Gráfico No.5

Alquiler de Departamentos
(Dólares Corrientes por Metro Cuadrado)



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

El ratio precio de venta respecto al ingreso por alquiler anual (PER por sus siglas en inglés) muestra el número de años que se tendría que alquilar un inmueble para recuperar el valor de la adquisición. Este ratio es equivalente a la relación precio/ganancia de las acciones.

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 los resultados, al tercer trimestre de 2012, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 15,3 años de alquiler.

Cuadro No. 1

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

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

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

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 76 - 19 de diciembre de 2012

Entre el tercer trimestre de 2012 y el mismo trimestre de 2010, el PER se ha incrementado 15 por ciento, reflejando el incremento de 49 por ciento en el precio de los departamentos atenuado por el incremento de 28 por ciento en los alquileres.

Cuadro No. 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m²

MEDIANAS 1/	2010 - IIIT	2010 - IVT	2011 - IT	2011 - IIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT
Jesús María	832	853	932	944	938	1054	1095	1317	1320
La Molina	890	908	911	1033	1006	1017	1154	1160	1188
Lince	750	890	820	909	990	958	1006	1076	1228
Magdalena	877	825	838	938	960	1051	1135	1233	1261
Miraflores	1232	1311	1316	1427	1494	1550	1695	1895	1835
Pueblo Libre	752	861	890	939	951	1014	1037	1131	1096
San Borja	1075	1014	1122	1279	1267	1339	1412	1543	1511
San Isidro	1306	1269	1406	1500	1528	1667	1769	1946	1865
San Miguel	721	797	845	908	946	961	1000	1064	1147
Surco	1000	1043	1061	1138	1128	1233	1286	1471	1588
Agregado									
<i>Promedio</i>	944	977	1014	1102	1121	1184	1259	1384	1404

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

Fuente: BCRP.

Cuadro No. 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m²

MEDIANAS 1/	2010 - IIIT	2010 - IVT	2011 - IT	2011 - IIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT
Jesús María	79,4	71,5	73,9	72,0	72,9	81,4	84,0	84,0	85,0
La Molina	56,8	56,3	55,4	60,0	66,0	64,5	90,6	108,0	96,0
Lince	52,9	60,0	57,4	58,4	60,1	67,9	72,4	75,6	86,7
Magdalena	74,9	75,8	72,4	68,4	75,8	84,4	78,4	87,7	96,0
Miraflores	102,1	98,2	102,0	102,0	96,0	98,5	89,1	111,4	120,0
Pueblo Libre	55,4	60,9	56,9	60,3	63,3	66,1	67,4	68,4	71,9
San Borja	69,4	69,0	73,3	74,2	76,4	77,7	92,3	79,3	90,0
San Isidro	96,0	92,0	90,0	94,3	102,9	100,0	90,0	110,1	108,6
San Miguel	60,2	53,8	47,8	56,9	68,9	74,9	67,5	69,6	71,2
Surco	72,7	71,0	66,7	72,0	84,7	75,6	77,6	87,9	92,9
Agregado									
<i>Promedio</i>	72,0	70,8	69,6	71,9	76,7	79,1	80,9	88,2	91,8

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

Fuente: BCRP.

De acuerdo a la clasificación del *Global Property Guide*² (Cuadro N° 4), 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 en los últimos años.

Cuadro No. 4

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

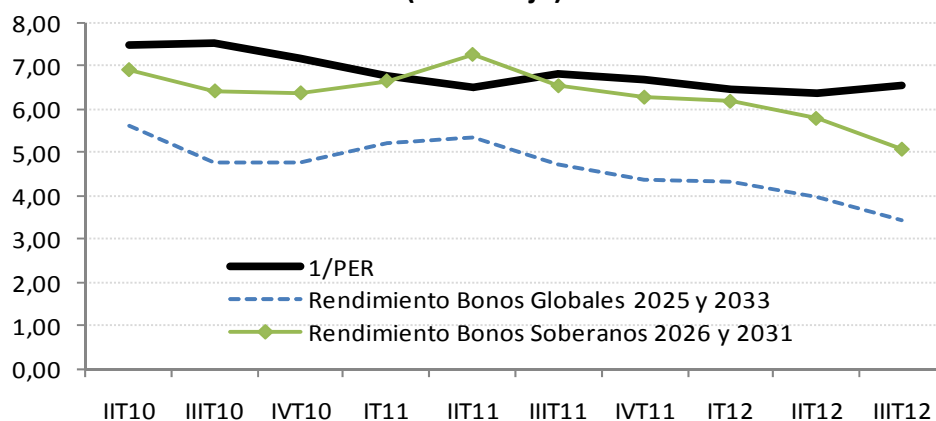
1/ De acuerdo al Global Property Guide

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

2 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

El retorno de una inversión en vivienda, calculado como la inversa del PER, debe también responder a la tendencia de las tasas de interés de la economía. Un activo de referencia son los bonos públicos con plazos residuales entre 15 y 20 años. Entre el tercer trimestre de 2006 y el tercer trimestre de 2012 el rendimiento promedio anual de una inversión inmobiliaria habría sido 6,76 por ciento en promedio, mientras que el rendimiento de los bonos globales fue de 4,56 por ciento y el de los soberanos de 6,30 por ciento.

Gráfico No. 6
Rendimientos de Bonos Públicos y de inversiones inmobiliarias
(Porcentaje)



Rendimientos			
	Inmuebles	Bonos Soberanos 2026 y 2031	Bonos Globales 2025 y 2033
2011 IV	6,7	6,2	4,3
2012 I	6,5	6,2	4,2
2012 II	6,4	5,7	4,1
2012 III	6,5	5,1	3,7

5. Precios de los departamentos y algunos de sus fundamentos

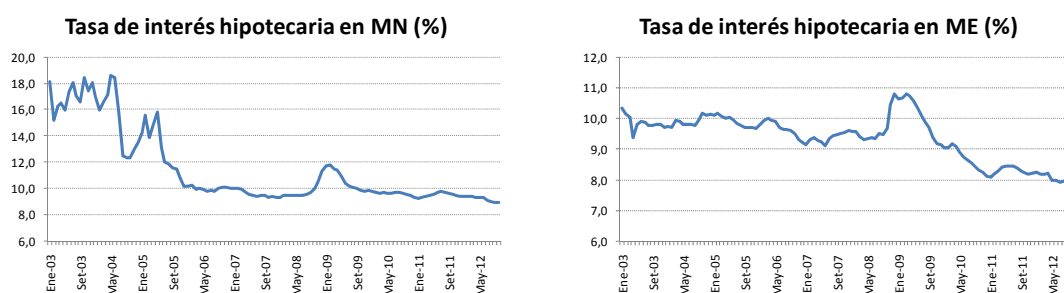
Existe un conjunto de variables cuyos comportamientos podrían explicar la evolución de los precios de departamentos, los cuales suelen ser referidos como fundamentos. El incremento en empleo de los últimos años y en consecuencia mayores niveles de ingreso de las familias; la disminución en las tasas de interés reales; aumento en los créditos hipotecarios; el incremento poblacional; entre otros, son los indicadores habitualmente definidos como las variables fundamentales que determinan el precio en el mercado inmobiliario.

El ingreso real de las personas ha venido incrementándose en años recientes, en particular desde 2006, incrementado los ahorros de las familias, aumentando las posibilidades de ser sujetos de mayores créditos hipotecarios. Los créditos hipotecarios han venido creciendo en los últimos años a tasas promedio de 24 por ciento; así en el último año, entre agosto de 2011 y agosto de 2012, se desembolsaron casi 40 mil nuevos créditos.

En los últimos dos años las tasas de interés nominal de créditos hipotecarios en moneda nacional se ha mantenido alrededor de 9,4 por ciento, después de la importante disminución registrada en segundo trimestre de 2005. Similarmente la tasa de interés nominal de créditos hipotecarios en moneda extranjera también se ha mantenido estable alrededor de 8,2 por ciento.

Hay que mencionar además la reducción en la dolarización del crédito hipotecario que a setiembre de 2012 es de 47 por ciento (49,2 por ciento a diciembre de 2011), aunque el monto prestado es más elevado. La morosidad de créditos hipotecarios también se ha mantenido por debajo del resto de colocaciones, no obstante hay que considerar que estos créditos son de largo plazo y que las condiciones económicas actualmente son favorables.

Gráfico No. 7



6. Venta de viviendas

De acuerdo a la información de la consultora Tinsa respecto al sector inmobiliario en Lima Metropolitana y Callao, al tercer trimestre de 2012 se observa que las ventas totales de viviendas cayeron en 9,8 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior. Este menor dinamismo estaría siendo explicado por menores ventas en el segmento A y AB. Al parecer la rentabilidad de proyectos de altos ingresos se habría reducido por la escasez de terrenos en esas zonas y la tendencia alcista en precios de los mismos, lo cual que afectaría negativamente la estructura de costos. Mientras que las ventas en los sectores B y C muestran un importante dinamismo. Estos resultados estarían en línea con la corrección de precios observada en los precios calculados mediante la metodología de las medianas para el tercer trimestre del año para el sector alto.

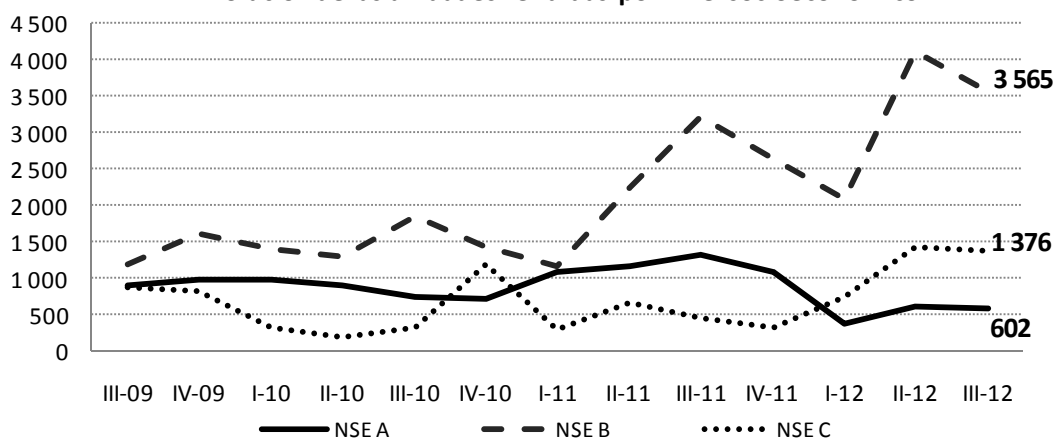
A nivel de unidades vendidas destaca las destinadas al NSE B, las cuales alcanzan 3 565 unidades en el tercer trimestre del año, lo que representa un incremento de 10,8 por ciento con respecto el mismo periodo del año anterior (3 224 unidades). El NSE representa el 56,5 por ciento de las ventas totales. En contraste, las ventas destinadas al NSE A/AB pasaron de 3 099 unidades en el tercer trimestre del año anterior a 1 365 unidades en el mismo periodo de 2012.

Entre los factores que podrían estar explicando esta mayor demanda de viviendas en los sectores medios encontramos la mejora en sus niveles de ingresos, así como el mayor acceso a financiamiento.



Gráfico No.8

Evolución de las unidades vendidas por nivel socioeconómico



Fuente: TINSA.

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