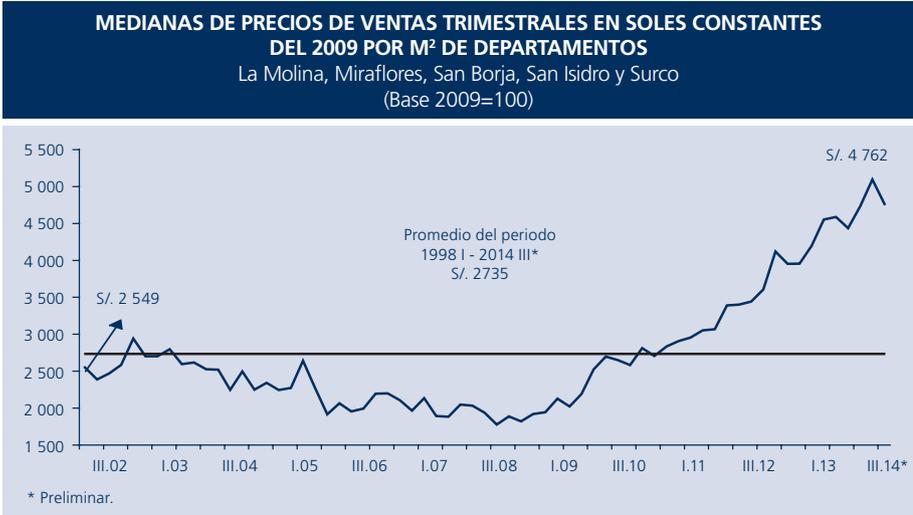




Recuadro 5
PRECIOS DE VIVIENDA EN EL PERÚ Y EL RESTO DEL MUNDO

Un análisis del precio de los inmuebles en el Perú desde finales de la década de los 90's muestra que el crecimiento de los precios en este sector ha sido consistente con la evolución de sus fundamentos económicos.

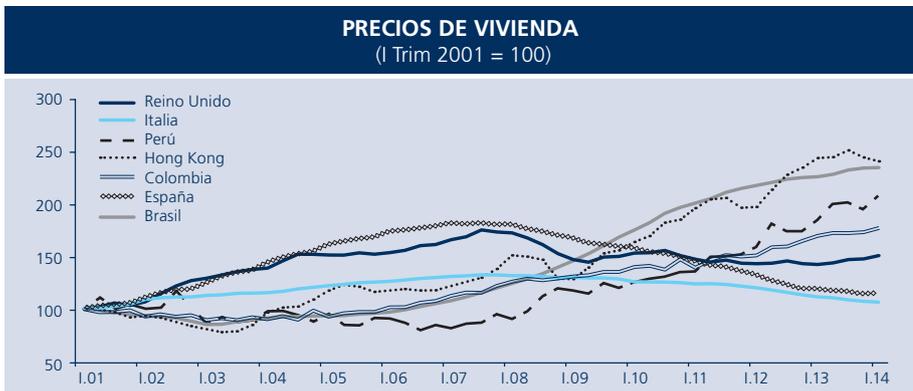
Hasta mediados de la década pasada los precios de viviendas en el Perú mostraron una tendencia decreciente en un contexto caracterizado por un lento aumento del crédito hipotecario, un bajo nivel de términos de intercambio y escaso financiamiento externo.



A partir de 2006 se observa un ciclo expansivo en la economía mundial que conlleva a una mejora importante en los términos de intercambio y a un mayor flujo de capitales hacia economías emergentes. Durante este período se observa un mercado de crédito más activo en línea con el mayor dinamismo de la actividad económica.

Además de estos factores, la evolución de los precios de inmuebles en el Perú ha estado asociado al crecimiento demográfico caracterizado por una mayor proporción de la población entre 20 y 40 años que está buscando viviendas en un contexto con restricciones en la oferta de terrenos para construcción de inmuebles.

El incremento de precios de viviendas en el Perú se ha observado también en otras economías. Por ejemplo, mientras que los precios crecieron en 110 por ciento en el Perú desde 2001 y el primer trimestre de este año, en Brasil crecieron 137 por ciento y en Hong Kong 142 por ciento en el mismo período. Otro caso fue el de España, que tras experimentar un aumento de 121 por ciento entre 1997 y 2007, le siguió un período de una importante corrección de precios.



Una herramienta útil para evaluar los precios del mercado inmobiliario es el ratio PER (Price to Earnings Ratio), el cual representa la relación que existe entre el costo de adquirir y alquilar una vivienda. De acuerdo al *Global Property*





Guide, el PER debería ubicarse en un ratio normal de entre 12,5 y 25,0 y representa un indicador referencial, pues en países donde el mercado inmobiliario aún no está muy desarrollado se tendrían niveles más bajos del PER.

