

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

El BCRP elabora diferentes indicadores que permiten realizar un seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario. Estos indicadores se construyen a partir de información que el Banco recopila semanalmente sobre precios de venta y alquileres de departamentos, así como de precios de terrenos, entre otros. Dado que se cuenta con muestras heterogéneas, se utiliza la mediana.

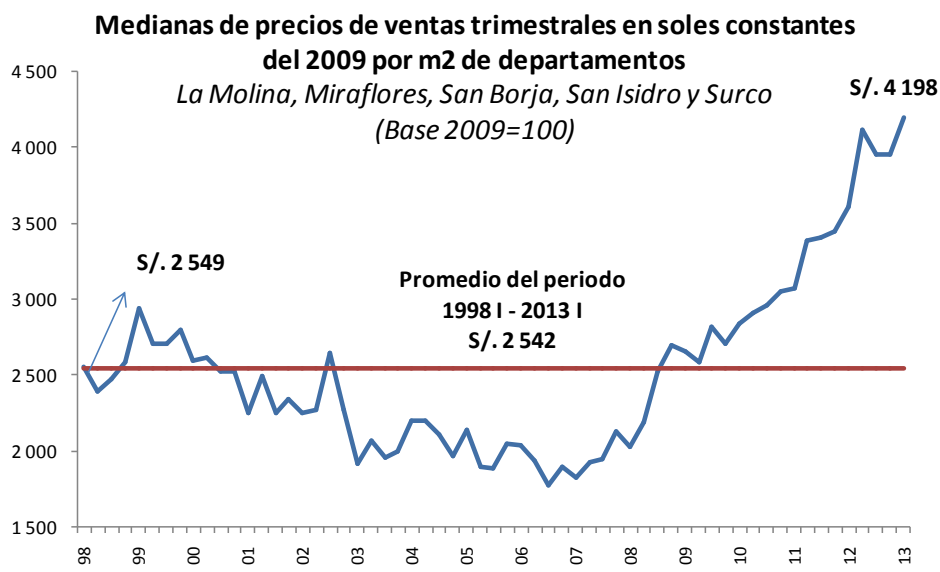
Los distritos de donde se recaba la información se agrupan en dos sectores de acuerdo a los ingresos promedios: Alto (La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco) y Medio (Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel).

1. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

Incluye los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

Los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, han acumulado una variación de 64,7 por ciento entre el primer trimestre de 1998 y el primer trimestre de 2013. Los precios en el primer trimestre de 2013 aumentaron 16,4 por ciento respecto al primer trimestre de 2012 y 6,1 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2012.

Gráfico No. 1



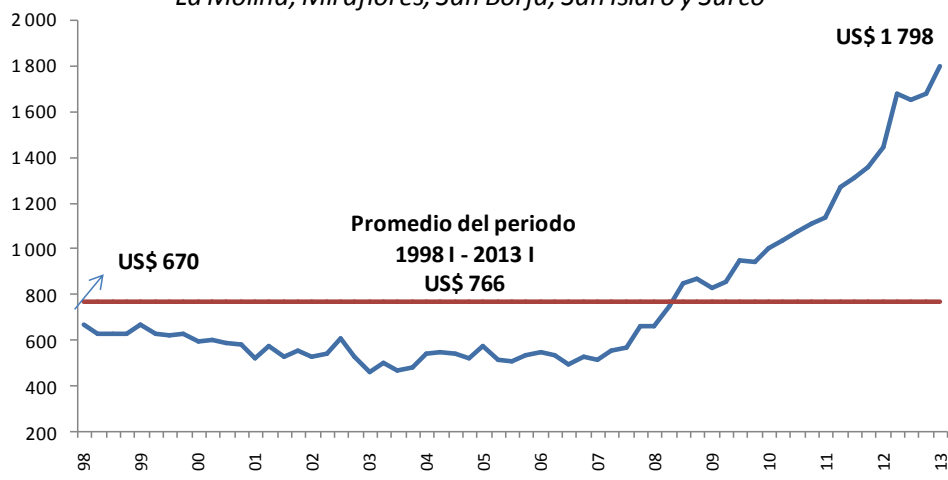
Los precios en dólares nominales presentan un incremento acumulado de 168,3 por ciento en todo el periodo. En el primer trimestre de 2013, los precios en dólares crecieron 7,0 por ciento respecto al trimestre anterior y 24,5 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2012.

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

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 distritos del 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.

Entre el cuarto trimestre de 2007 y primer trimestre de 2013, los precios en soles constantes acumularon una variación del 88,2 por ciento, mientras que los precios en dólares se han incrementado 159,1 por ciento.

En el primer trimestre del presente año los precios en soles constantes subieron 11,7 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. Los precios por metro cuadrado en dólares aumentaron 19,4 por ciento respecto al primer trimestre de 2012.

Gráfico No. 3

Medianas de precios de venta trimestrales en soles constantes del 2009 por m2 de departamentos
Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel
(Base 2009=100)

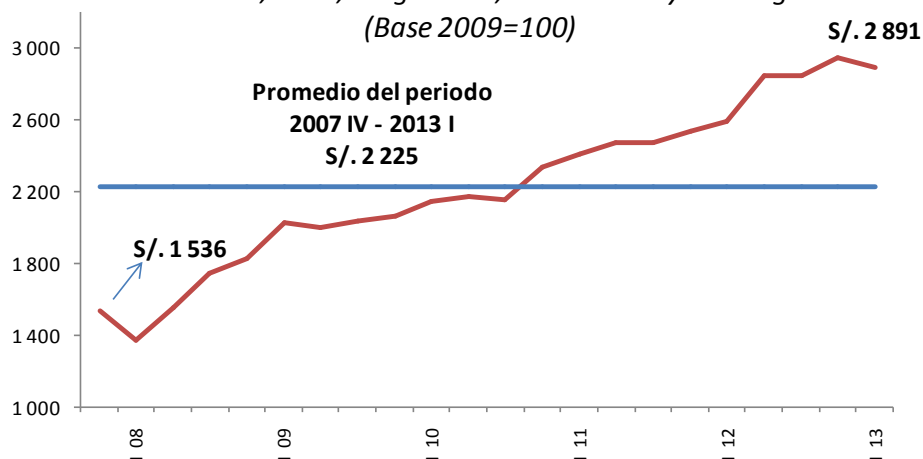
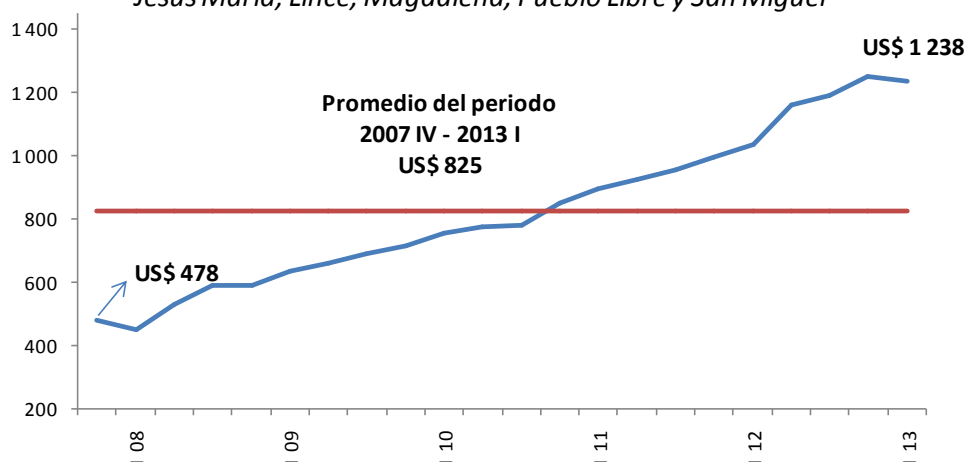


Gráfico N° 4

Medianas de precios de venta trimestrales en dólares por m2 de departamentos
Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel



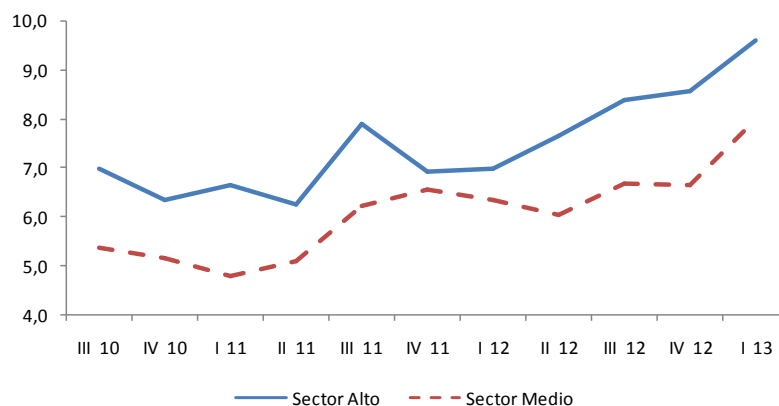
3. Indicador de Alquileres de Inmuebles

Desde el año 2010 se elabora un indicador de alquileres de departamentos para los 10 distritos con mayor dinamismo inmobiliario de los sectores alto y medio.

En el Sector Alto se alcanza un precio de US\$ 9,6 por m2 en el primer trimestre de 2013, superior en 37,4 por ciento respecto al del primer trimestre de 2012. En el Sector Medio, el alquiler asciende a US\$ 8,0 por metro cuadrado (m2) en el primer trimestre de 2013, mayor en 26,1 por ciento al correspondiente al primer trimestre de 2012.

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 compra.

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.

Al primer trimestre de 2013, 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/	2011 - IT	2011 - IIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT
Jesús María	12,6	13,1	12,9	13,0	13,0	15,7	15,5	14,9	15,0
La Molina	16,5	17,2	15,2	15,8	12,7	10,7	12,4	11,6	13,7
Lince	14,3	15,6	16,5	14,1	13,9	14,2	14,2	16,4	14,1
Magdalena	11,6	13,7	12,7	12,5	14,5	14,1	13,1	16,0	14,0
Miraflores	12,9	14,0	15,6	15,7	19,0	17,0	15,3	15,0	14,8
Pueblo Libre	15,6	15,6	15,0	15,3	15,4	16,5	15,2	16,0	14,1
San Borja	15,3	17,2	16,6	17,2	15,3	19,5	16,8	18,2	18,6
San Isidro	15,6	15,9	14,9	16,7	19,7	17,7	17,2	18,4	18,0
San Miguel	17,7	15,9	13,7	12,8	14,8	15,3	16,1	15,6	14,4
Surco	15,9	15,8	13,3	16,3	16,6	16,7	17,1	15,0	16,8
Agregado									
<i>Promedio</i>	14,8	15,4	14,6	14,9	15,5	15,7	15,3	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. 29 - 22 de mayo de 2013

Cuadro No. 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m²

MEDIANAS 1/	2011 - IT	2011 - IIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT
Jesús María	932	944	938	1 054	1 095	1 317	1 320	1 343	1 382
La Molina	911	1 033	1 006	1 017	1 154	1 160	1 188	1 252	1 313
Lince	820	909	990	958	1 006	1 076	1 228	1 251	1 161
Magdalena	838	938	960	1 051	1 135	1 233	1 261	1 374	1 380
Miraflores	1 316	1 427	1 494	1 550	1 695	1 895	1 835	1 875	2 000
Pueblo Libre	890	939	951	1 014	1 037	1 131	1 096	1 204	1 188
San Borja	1 122	1 279	1 267	1 339	1 412	1 543	1 511	1 667	1 766
San Isidro	1 406	1 500	1 528	1 667	1 769	1 946	1 865	2 083	1 999
San Miguel	845	908	946	961	1 000	1 064	1 147	1 158	1 160
Surco	1 061	1 138	1 128	1 233	1 286	1 471	1 588	1 408	1 591
Agregado									
<i>Promedio</i>	1 014	1 102	1 121	1 184	1 259	1 384	1 404	1 462	1 494

1/ Los valores han sido calculados en base a las medianas de los precios de cada distrito.

Fuente: BCRP.

Cuadro No. 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m²

MEDIANAS 1/	2011 - IT	2011 - IIT	2011 - IIIT	2011 - IVT	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT
Jesús María	73,9	72,0	72,9	81,4	84,0	84,0	85,0	90,0	92,2
La Molina	55,4	60,0	66,0	64,5	90,6	108,0	96,0	108,0	96,0
Lince	57,4	58,4	60,1	67,9	72,4	75,6	86,7	76,3	82,2
Magdalena	72,4	68,4	75,8	84,4	78,4	87,7	96,0	85,7	98,9
Miraflores	102,0	102,0	96,0	98,5	89,1	111,4	120,0	125,0	134,8
Pueblo Libre	56,9	60,3	63,3	66,1	67,4	68,4	71,9	75,1	84,2
San Borja	73,3	74,2	76,4	77,7	92,3	79,3	90,0	91,7	95,0
San Isidro	90,0	94,3	102,9	100,0	90,0	110,1	108,6	113,0	111,1
San Miguel	47,8	56,9	68,9	74,9	67,5	69,6	71,2	74,2	80,6
Surco	66,7	72,0	84,7	75,6	77,6	87,9	92,9	93,6	94,7
Agregado									
<i>Promedio</i>	69,6	71,9	76,7	79,1	80,9	88,2	91,8	93,3	97,0

1/ Los valores han sido calculados en base a las medianas de los alquileres de cada distrito.

Fuente: BCRP.

5. Ratio índice de precio de venta / índice de costo de construcción.

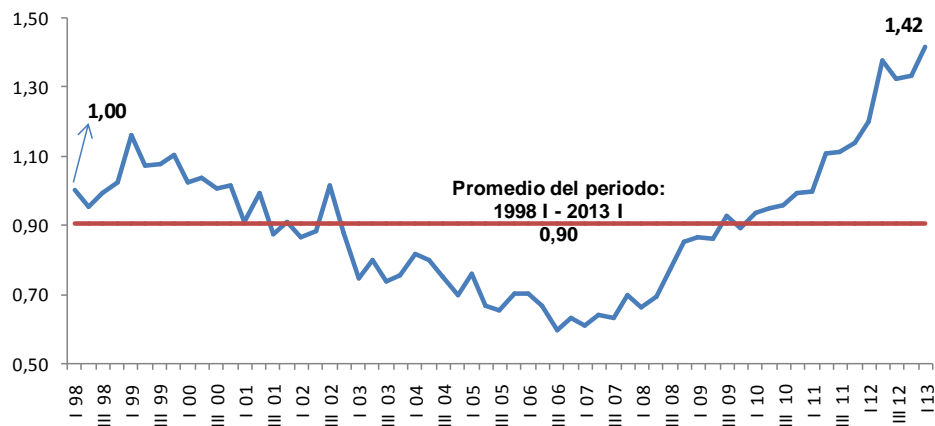
Este ratio se elabora a partir del índice de precios de venta en nuevos soles por metro cuadrado de departamentos ubicados en los distritos del Sector Alto y un índice estimado de costo de construcción² de una vivienda. En el primer trimestre de 2013, el ratio tuvo un incremento de 6,29 por ciento con respecto al periodo anterior, alcanzado un nivel de 1,42 lo que implicaría que los precios de venta aumentaron más rápidamente que los costos de construcción.

2 /El índice de costo de construcción de una vivienda se estima ponderando el Índice de Materiales de Construcción (57 por ciento) y el Índice de Costo Unificado de Mano de Obra (43 por ciento), ambos elaborados y publicados por el INEI. Esta estructura se basa en el Reporte de Situación Inmobiliaria de agosto de 2009 del BBVA correspondiente al costo total de una vivienda, el cual incluye además del costo de construcción el costo del terreno.

Gráfico N° 6

Ratio Índice de precio de venta / Índice de costo de construcción^{1/} en nuevos soles por m²

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



1/ El índice de costo de construcción no incluye el costo del terreno.

6. Medianas trimestrales de precios de terrenos en dólares corrientes.

Desde el último trimestre de 2007 también se cuenta con información de precios de terrenos en venta, tanto del Sector Alto como del Sector Medio. En los siguientes gráficos se compara los precios de venta por m² de los departamentos y el de los terrenos para los distritos de cada sector, al primer trimestre del año.

Gráfico N° 7

Precio por m² de terrenos y departamentos en 2013 - I
(En dólares corrientes)

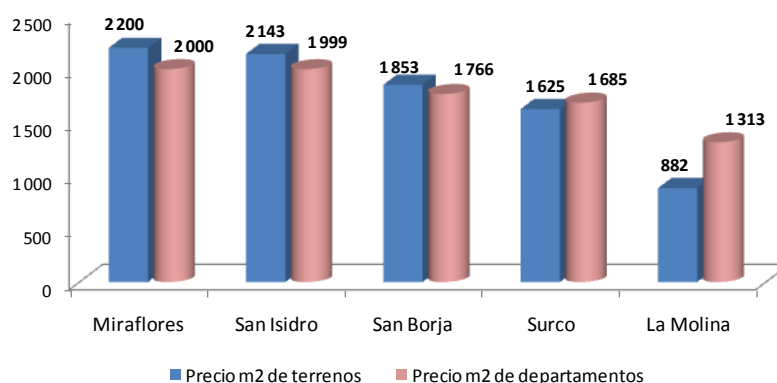
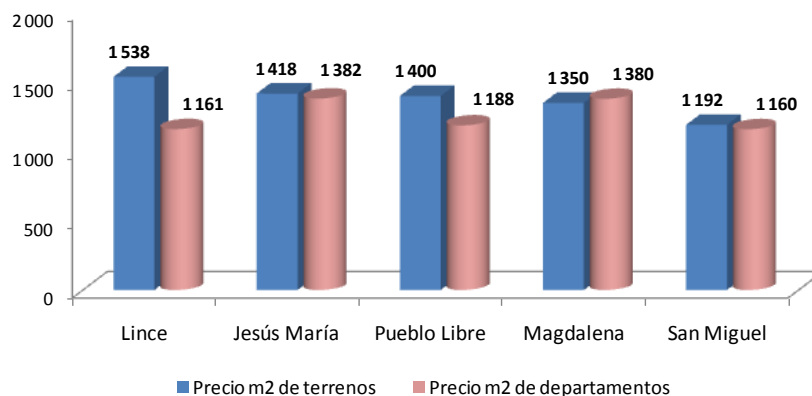


Gráfico N° 8

Precio por m2 de terrenos y departamentos en 2013 - I
(En dólares corrientes)

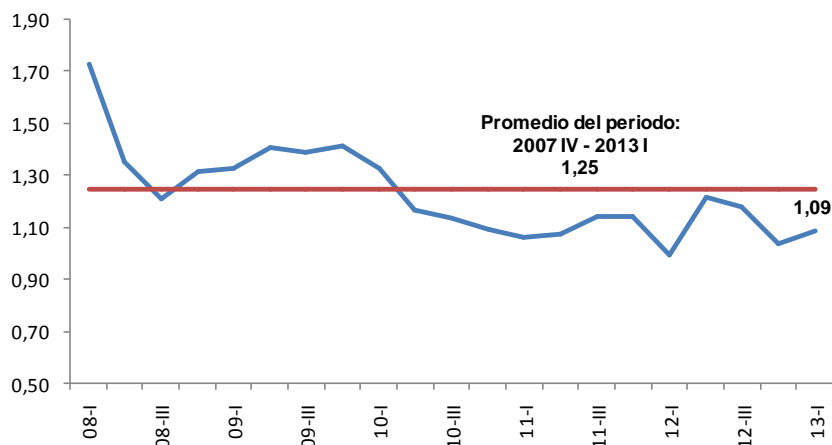


El ratio que compara el precio por m2 de los departamentos con el precio por m2 de los terrenos tiene una tendencia decreciente, reflejando el mayor aumento en el precio de los terrenos.

Gráfico N° 9

Ratio Precio de venta / Precio Terreno

Sector Alto y Sector Medio



7. Venta de viviendas

De acuerdo a la información de la consultora Tinsa respecto al sector inmobiliario en Lima Metropolitana y Callao, al primer trimestre de 2013 se observa que las ventas totales de viviendas subieron en 21,9 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior. Este dinamismo se debería a las mayores ventas en todos los niveles socioeconómicos – NSE.

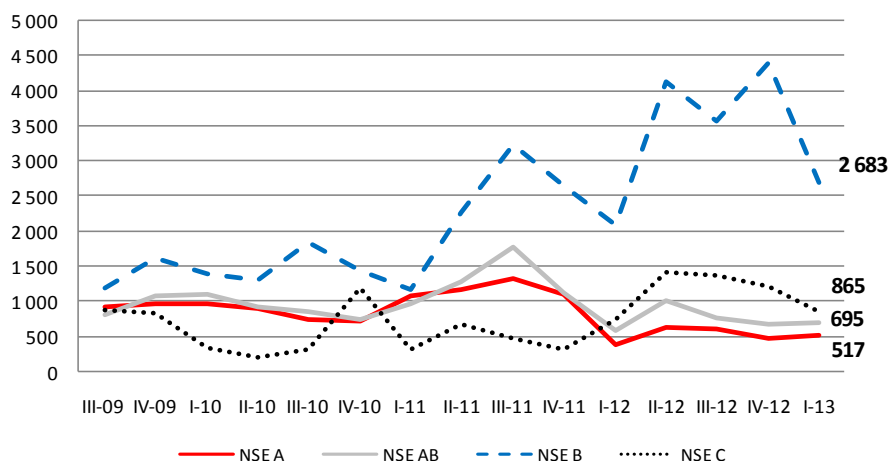
NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 29 - 22 de mayo de 2013

A nivel de unidades vendidas destaca las destinadas al NSE B, las cuales alcanzan 2 683 unidades en el primer trimestre del año, representando un incremento de 28,1 por ciento con respecto al mismo periodo del año anterior (2 095 unidades). El NSE B representa el 56,4 por ciento de las ventas totales. Asimismo las ventas en los NSE A, AB y C pasaron de 388, 589 y 751 unidades en el primer trimestre del año anterior a 517, 695 y 865 unidades en el mismo periodo de 2013, respectivamente.

Gráfico No 10

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
22 de mayo de 2013