

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

1. Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de ventas y de alquileres de departamentos recopilados semanalmente. Los indicadores estadísticos utilizados son el promedio ponderado de las medianas de precios de venta y el índice de precios hedónicos.

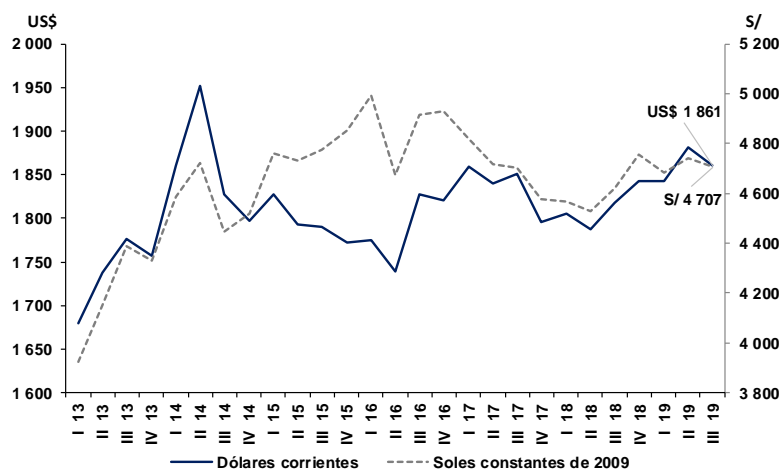
Los distritos de donde se recaba la información son: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. Los seis primeros distritos conforman el Sector de Ingresos Altos, mientras que los seis últimos el Sector de Ingresos Medios. Esta nota abarca la información al tercer trimestre de 2019.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

2. En el tercer trimestre de 2019, el promedio ponderado de medianas de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes de 2009 aumentó 1,9 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, el promedio ponderado de medianas de precios en dólares corrientes se incrementó 2,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó 1,1 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos
12 distritos*



* Considera los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G010219Q3>

Cuadro 1
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

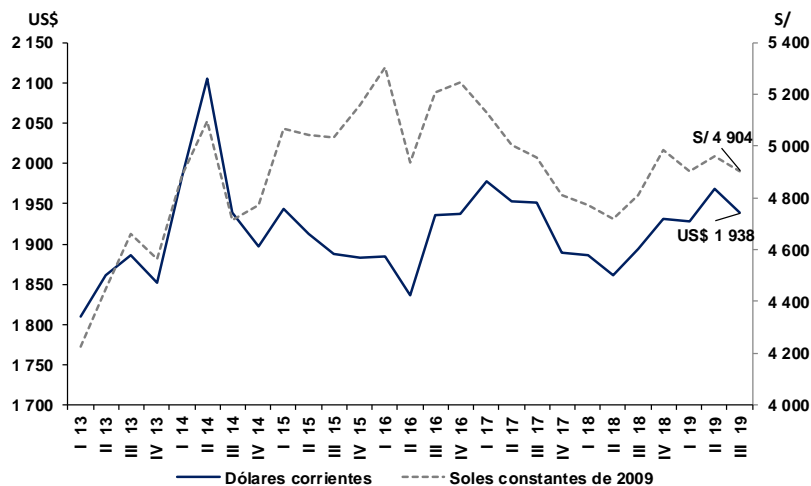
	2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 819	4 715	4 701	4 577	4 567	4 531	4 620	4 758	4 683	4 743	4 707
Var.% trimestre anterior	-2,3	-2,2	-0,3	-2,6	-0,2	-0,8	2,0	3,0	-1,6	1,3	-0,8
Var.% últimos 12 meses	-3,5	0,9	-4,4	-7,2	-5,2	-3,9	-1,7	4,0	2,5	4,7	1,9
US\$ por m²	1 859	1 840	1 851	1 796	1 805	1 787	1 817	1 843	1 842	1 882	1 861
Var.% trimestre anterior	2,1	-1,0	0,6	-3,0	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1
Var.% últimos 12 meses	4,7	5,8	1,3	-1,3	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C010219Q3>

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Altos

- El sector de ingresos altos se encuentra conformado por los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. En el tercer trimestre de 2019, el promedio de las medianas de los precios de venta por metro cuadrado de los seis distritos del sector de ingresos altos en soles constantes de 2009 se incrementó 1,9 por ciento respecto al tercer trimestre de 2018 y disminuyó 1,1 por ciento respecto al segundo trimestre de 2019. Para el mismo periodo, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes aumentó 2,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó 1,5 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos Sector de Ingresos Altos*



* Considera los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G020219Q3>

Cuadro 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

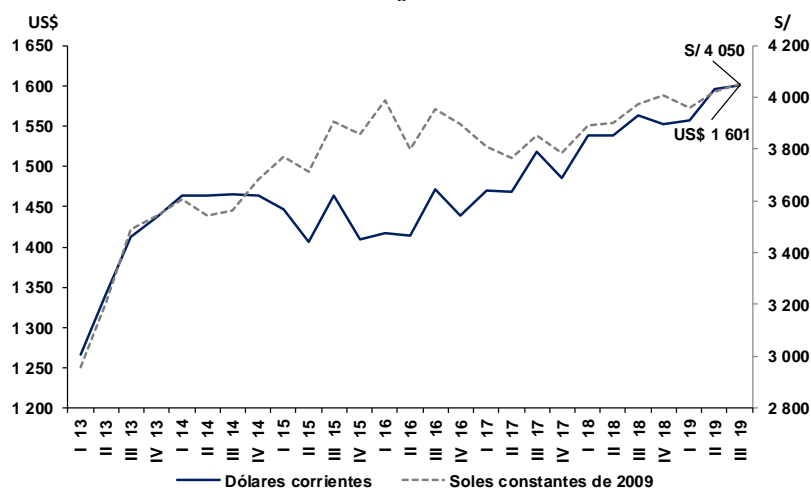
	2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	5 128	5 005	4 954	4 813	4 771	4 720	4 814	4 986	4 902	4 960	4 904
Var.% trimestre anterior	-2,3	-2,4	-1,0	-2,9	-0,9	-1,1	2,0	3,6	-1,7	1,2	-1,1
Var.% últimos 12 meses	-3,3	1,4	-4,9	-8,3	-7,0	-5,7	-2,8	3,6	2,8	5,1	1,9
US\$ por m²	1 978	1 953	1 951	1 889	1 886	1 862	1 894	1 931	1 929	1 969	1 938
Var.% trimestre anterior	2,1	-1,3	-0,1	-3,2	-0,1	-1,3	1,7	2,0	-0,1	2,1	-1,5
Var.% últimos 12 meses	5,0	6,3	0,8	-2,5	-4,7	-4,7	-2,9	2,2	2,3	5,7	2,4

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C020219Q3>

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Medios

- El sector de ingresos medios se encuentra conformado por los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. En el tercer trimestre de 2019, el promedio de las medianas de los precios de venta por metro cuadrado de los seis distritos del sector de ingresos medios en soles constantes de 2009 aumentó 1,9 por ciento respecto al tercer trimestre de 2018 y 0,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2019. Por su parte, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes se incrementó 2,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 0,3 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos Sector de Ingresos Medios*



* Considera los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G030219Q3>

Cuadro 3
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	3 810	3 765	3 855	3 786	3 892	3 901	3 974	4 010	3 960	4 023	4 050
Var.% trimestre anterior	-2,2	-1,2	2,4	-1,8	2,8	0,2	1,9	0,9	-1,2	1,6	0,7
Var.% últimos 12 meses	-4,4	-0,9	-2,6	-2,9	2,2	3,6	3,1	5,9	1,7	3,1	1,9
US\$ por m²	1 470	1 469	1 518	1 486	1 539	1 539	1 563	1 553	1 558	1 597	1 601
Var.% trimestre anterior	2,2	-0,1	3,3	-2,1	3,6	0,0	1,6	-0,7	0,3	2,5	0,3
Var.% últimos 12 meses	3,8	3,9	3,2	3,3	4,7	4,7	3,0	4,5	1,2	3,8	2,4

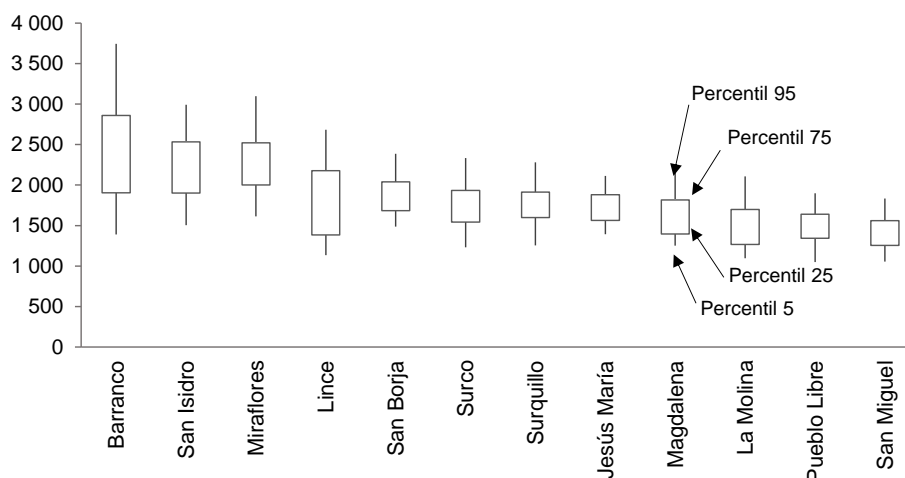
BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C030219Q3>

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

5. El siguiente gráfico muestra una aproximación de las distribuciones de los precios de venta por metro cuadrado de los 12 distritos de los segmentos de ingresos altos y medios, donde se puede observar cuántos datos se encuentran entre los percentiles 5, 25, 75 y 95. La mayor parte de los distritos muestran dispersiones similares a excepción de Barranco, Lince y San Isidro, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de las muestras de San Miguel y Pueblo Libre son los que presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4

Distribución del precio por metro cuadrado - 2019-III
Dólares corrientes



BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G040219Q3>

Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER – Price to Earnings Ratio)

6. 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 este ratio 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 simple de los ratios de cada distrito.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 76 - 8 de noviembre de 2019

Al tercer trimestre de 2019, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,6 años de alquiler, por encima al del trimestre anterior (17,4 años) y del tercer trimestre del año anterior (17,2 años).

Cuadro 4

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

	2014 - IIIT	2015 - IIIT	2016 - IIIT	2017 - IIIT	2018 - IIIT	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT
Barranco	13,2	16,7	18,3	21,9	17,2	17,8	17,1	17,1
Jesús María	15,5	15,8	15,9	15,9	16,2	15,9	17,6	16,8
La Molina	16,2	17,0	20,6	19,0	19,8	19,3	19,4	21,9
Lince	15,2	14,4	16,6	15,9	15,7	14,5	14,6	15,7
Magdalena	15,3	15,3	15,7	16,0	17,5	16,1	16,8	16,3
Miraflores	15,8	15,9	18,2	18,9	18,2	17,5	18,7	17,9
Pueblo Libre	15,9	16,6	17,4	17,7	15,1	15,5	16,0	15,5
San Borja	18,8	18,4	19,9	20,1	19,3	19,4	19,7	19,4
San Isidro	17,5	19,2	20,8	20,0	19,1	18,1	19,1	19,3
San Miguel	15,0	15,6	16,5	17,0	16,0	14,7	16,5	15,6
Surco	18,5	17,8	19,3	20,4	17,8	19,2	18,7	19,0
Surquillo	15,6	18,8	17,0	16,5	14,9	16,0	14,5	16,2
<i>Promedio</i> ^{2/}	16,0	16,8	18,0	18,3	17,2	17,0	17,4	17,6

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C040219Q3>

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2014 - IIIT	2015 - IIIT	2016 - IIIT	2017 - IIIT	2018 - IIIT	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT
Barranco	1 752	2 176	2 199	2 385	2 063	2 259	2 455	2 273
Jesús María	1 616	1 538	1 506	1 665	1 674	1 700	1 788	1 781
La Molina	1 424	1 333	1 433	1 391	1 453	1 495	1 478	1 500
Lince	1 443	1 538	1 789	1 598	1 589	1 638	1 674	1 729
Magdalena	1 569	1 515	1 544	1 575	1 667	1 614	1 654	1 588
Miraflores	2 111	2 016	2 184	2 286	2 186	2 175	2 241	2 202
Pueblo Libre	1 417	1 337	1 398	1 500	1 569	1 471	1 461	1 486
San Borja	1 937	1 844	1 850	1 850	1 843	1 800	1 853	1 875
San Isidro	2 101	2 188	2 313	2 189	2 296	2 295	2 232	2 224
San Miguel	1 235	1 313	1 250	1 291	1 356	1 333	1 386	1 367
Surco	1 870	1 759	1 719	1 746	1 654	1 727	1 778	1 735
Surquillo	1 587	1 616	1 516	1 571	1 589	1 663	1 670	1 734
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 672	1 681	1 725	1 754	1 745	1 764	1 806	1 791

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C050219Q3>

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

	2014 - IIIT	2015 - IIIT	2016 - IIIT	2017 - IIIT	2018 - IIIT	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT
Barranco	133	130	120	109	120	127	143	133
Jesús María	104	97	95	105	104	107	102	106
La Molina	88	78	69	73	73	78	76	68
Lince	95	107	108	100	101	113	115	110
Magdalena	103	99	98	98	95	100	98	97
Miraflores	133	127	120	121	120	124	120	123
Pueblo Libre	89	80	80	85	104	95	91	96
San Borja	103	100	93	92	95	93	94	97
San Isidro	120	114	111	110	120	127	117	115
San Miguel	82	84	76	76	85	91	84	88
Surco	101	99	89	86	93	90	95	91
Surquillo	101	86	89	95	107	104	115	107
<i>Promedio</i> ^{2/}	104	100	96	96	101	104	104	103

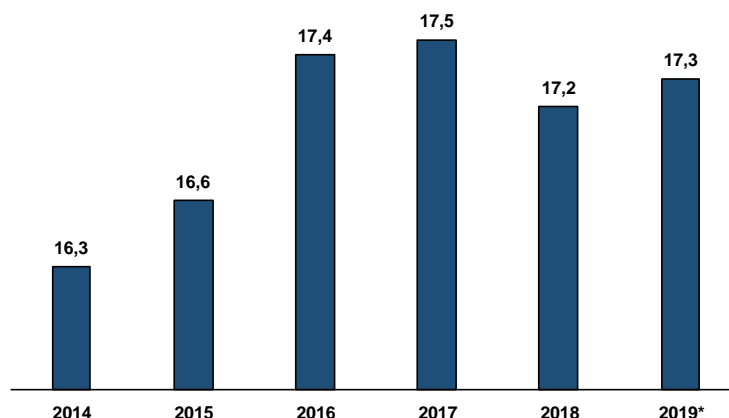
1/ Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas de los precios de venta.

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C060219Q3>

Entre 2014 y 2017, el promedio anual del PER en Lima aumentó continuamente de 16,3 en 2014 a 17,5 en 2017, y se redujo a 17,2 y 17,3 en 2018 y 2019 (al tercer trimestre en este último), respectivamente. Los precios de venta muestran, en promedio, un comportamiento estable desde 2014 hasta 2017, por lo que el incremento del PER en este periodo se debe a la disminución de los precios de alquiler. En los dos últimos años, sin embargo, se observa una disminución del PER principalmente a causa de un aumento del precio de alquiler en una magnitud mayor que la del incremento del precio de venta de departamentos. De acuerdo al *Global Property Guide*, un precio de venta adecuado implica un PER entre 12,5 y 20,0.

Gráfico 5 Ratio de Valor al Alquiler Anual



* Al tercer trimestre.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G050219Q3>

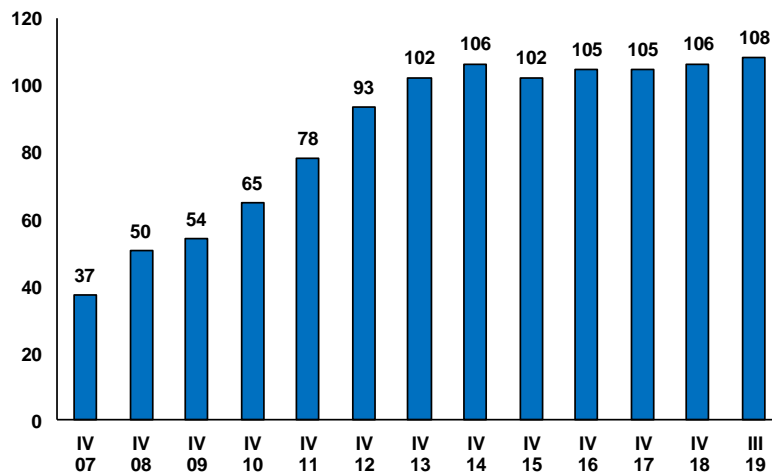
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

- La metodología de precios hedónicos consiste en regresionar el precio de un producto (en este caso un inmueble) en función de un vector de características del inmueble con la finalidad de alcanzar dos objetivos. El primero es obtener

estimados de las valoraciones de las características en el precio de venta del departamento y el segundo es la construcción de un índice de precios que controle las variaciones de precios derivados de cambios en las características (Hill, 2011)¹. El índice de precios hedónicos presenta la ventaja de poder incorporar nuevos distritos en el cálculo del índice agregado sin generar saltos en el nivel del indicador.

8. Se estima el logaritmo del precio con respecto a sus principales características: superficie, número de habitaciones, número de baños, si incluye cochera o no, y los años de antigüedad. Para capturar el efecto de la localización del departamento, se realizan las regresiones por distrito y se obtiene un índice para cada uno. Luego se construye el índice de precios hedónicos agregados a través de un promedio ponderado de los índices obtenidos para cada distrito. Las ponderaciones son las mismas que se utilizan para el indicador agregado basado en medianas de precios de venta de los doce distritos, y están dadas por el valor del stock de departamentos de cada distrito.
9. De acuerdo al índice de precios hedónicos, los precios de venta de los departamentos en Lima Metropolitana tuvieron un comportamiento creciente entre fines de 2007 y mediados de 2014. En adelante, los precios de departamentos se han mantenido relativamente estables.

Gráfico 6
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos*
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

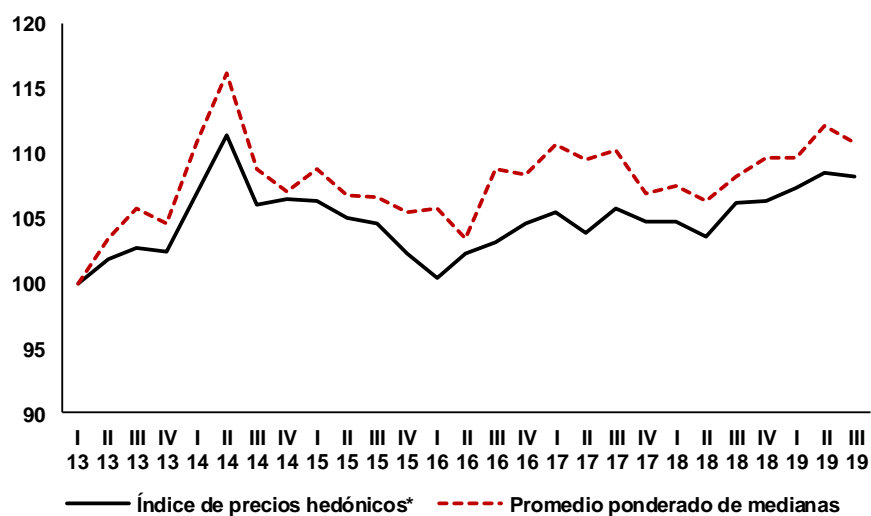
BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G060219Q3>

10. Al tercer trimestre de 2019, el índice de precios hedónicos se redujo 0,2 por ciento con respecto al trimestre anterior y se incrementó 2,0 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior. El índice de precios hedónicos muestra un comportamiento más estable frente al índice del promedio ponderado de medianas, que se redujo 1,1 por ciento con respecto al trimestre anterior y se incrementó 2,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

1 Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.



Gráfico 7
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105G070219Q3>

Cuadro 7
Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)	106	104	106	105	105	104	106	106	107	109	108
Var.% trimestre anterior	0,9	-1,6	1,8	-0,9	-0,1	-1,1	2,5	0,2	0,9	1,0	-0,2
Var.% últimos 12 meses	5,1	1,6	2,5	0,2	-0,8	-0,2	0,4	1,5	2,6	4,7	2,0
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)	111	110	110	107	108	106	108	110	110	112	111
Var.% trimestre anterior	2,1	-1,0	0,6	-3,0	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1
Var.% últimos 12 meses	4,7	5,8	1,3	-1,3	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4

BCRPData <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/10105C070219Q3>

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
07 de noviembre de 2019