

### INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO<sup>1</sup>

El BCRP elabora diferentes indicadores que permiten realizar un seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario. A partir de información que el Banco recopila semanalmente sobre precios de venta y alquileres de departamentos, entre otros. Considerando que se cuenta con muestras pequeñas y heterogéneas, se utiliza la mediana.

Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al segundo trimestre de 2015.

#### 1. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

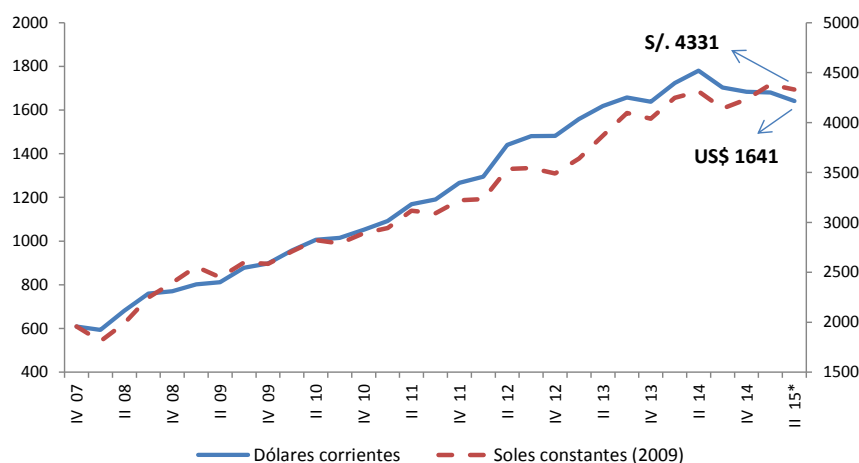
A partir de las medianas de precios de los 10 distritos, se calcula el promedio geométrico. Dicho promedio es ponderado por la oferta total de departamentos en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) publicada por Capeco a mediados de cada año.

Al segundo trimestre de 2015, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por m<sup>2</sup>, en soles constantes, creció 0,4 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó -1,1 por ciento respecto al periodo anterior.

Los precios en dólares se redujeron -7,9 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2014 y -2,4 respecto al trimestre anterior.

**Gráfico 1**

**Medianas ponderadas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos**



\* Información preliminar.

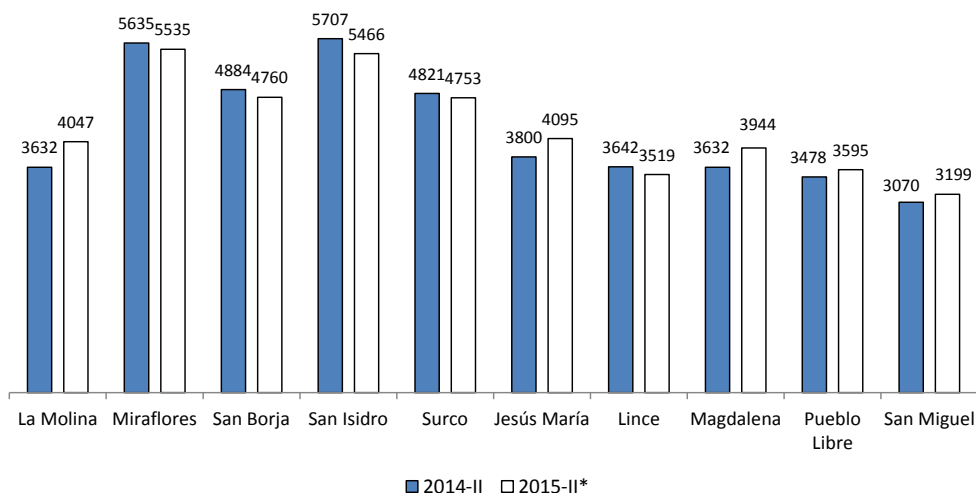
	2013				2014				2015	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
<b>US\$ por m2</b>	1 559	1 619	1 657	1 638	1 724	1 781	1 703	1 683	1 681	1 641
Var.% trimestre anterior	5,2	3,9	2,4	-1,2	5,2	3,3	-4,4	-1,1	-0,2	-2,4
Var.% últimos 12 meses	20,4	12,4	11,9	10,6	10,6	10,0	2,7	2,8	-2,5	-7,9
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	3 641	3 870	4 096	4 038	4 248	4 312	4 141	4 234	4 380	4 331
Var.% trimestre anterior	4,3	6,3	5,8	-1,4	5,2	1,5	-4,0	2,2	3,4	-1,1
Var.% últimos 12 meses	12,6	9,5	15,5	15,7	16,7	11,4	1,1	4,9	3,1	0,4

\* Información preliminar.

<sup>1</sup> Este informe fue elaborado por Luigui Suclupe.

### Gráfico 2

Medianas de precios de ventas trimestrales en soles constantes del 2009 por m2 de departamentos



\* Información preliminar.

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

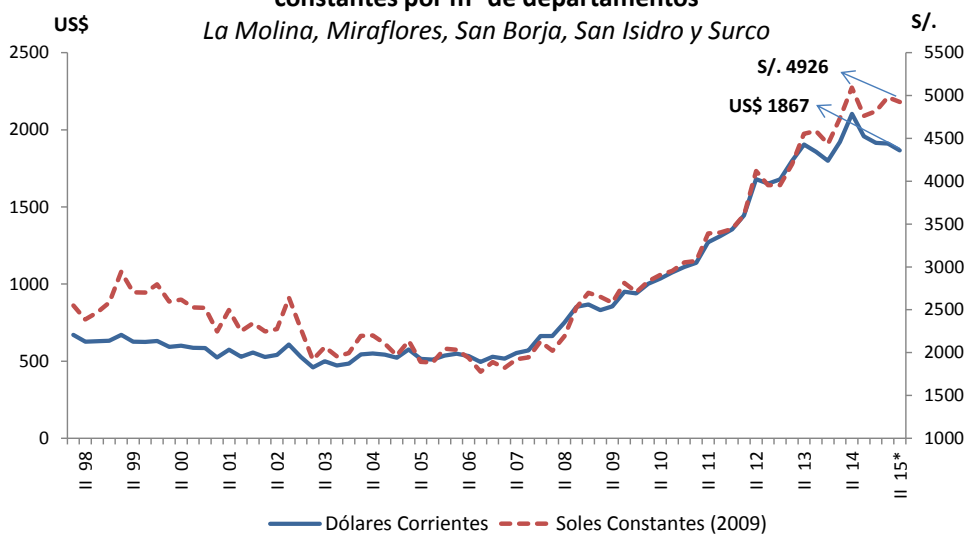
Incluye los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

Los precios por m<sup>2</sup> de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, disminuyeron -3,3 por ciento respecto al segundo trimestre de 2014 y -1,1 por ciento respecto al primer trimestre de 2015.

### Gráfico 3

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos

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



\* Información preliminar.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 45 - 17 de Julio de 2015

	2013				2014				2015	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
<b>US\$ por m2</b>	1798	1905	1857	1800	1921	2104	1958	1916	1912	1867
Var.% Trim.	7,1	5,9	-2,5	-3,1	6,7	9,5	-6,9	-2,2	-0,2	-2,4
Var.% últimos 12 meses	24,5	13,4	12,4	7,2	6,8	10,5	5,5	6,4	-0,5	-11,3
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4198	4553	4588	4437	4734	5094	4762	4818	4981	4926
Var.% trimestre anterior	6,2	8,5	0,8	-3,3	6,7	7,6	-6,5	1,2	3,4	-1,1
Var.% últimos 12 meses	16,4	10,5	16,0	12,2	12,7	11,9	3,8	8,6	5,2	-3,3

\* Información preliminar.

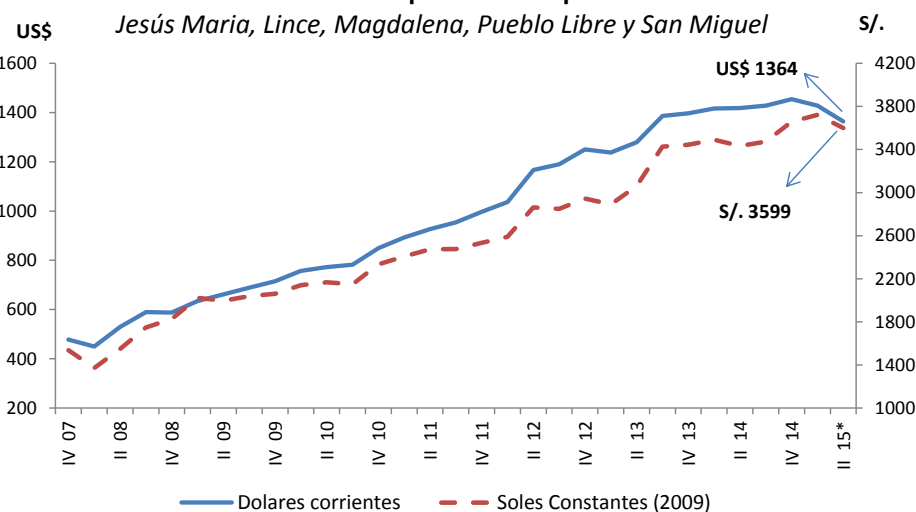
En el segundo trimestre de 2015, los precios en dólares nominales disminuyeron -11,3 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2014 y -2,4 respecto al trimestre anterior.

### 3. 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.

Gráfico 4

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes del 2009 por m2 de departamentos



\* Información preliminar.

	2013				2014				2015	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
<b>US\$ por m2</b>	1238	1280	1387	1398	1417	1418	1429	1455	1429	1364
Var.% Trim.	-1,0	3,4	8,4	0,8	1,4	0,1	0,7	1,8	-1,8	-4,5
Var.% últimos 12 meses	19,4	9,7	16,6	11,8	14,5	10,8	3,0	4,1	0,8	-3,8
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	2891	3060	3427	3445	3491	3434	3474	3658	3722	3599
Var.% trimestre anterior	-1,8	5,8	12,0	0,5	1,3	-1,6	1,2	5,3	1,7	-3,3
Var.% últimos 12 meses	11,7	6,9	20,3	17,0	20,8	12,2	1,4	6,2	6,6	4,8

\* Información preliminar.

En el segundo trimestre del presente año los precios en soles constantes subieron 4,8 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. Los precios por m<sup>2</sup> en dólares disminuyeron -3,8 por ciento respecto al segundo trimestre de 2014.

### 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 segundo trimestre de 2015, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,0 años de alquiler.

#### Cuadro 1

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT*
Jesús María	15,0	15,6	15,7	16,2	16,9	16,0	15,5	15,0	15,7	16,5
La Molina	13,7	14,7	15,5	16,4	17,2	16,9	16,2	16,4	17,2	18,4
Lince	14,1	14,6	15,4	15,5	16,2	15,2	15,2	14,9	14,6	15,6
Magdalena	14,0	14,5	15,1	15,0	15,0	15,0	15,3	15,1	14,7	16,0
Miraflores	14,8	16,5	16,3	15,9	16,8	17,4	15,8	15,5	16,1	16,5
Pueblo Libre	14,1	14,3	15,3	16,1	16,3	16,5	15,9	16,3	16,1	16,7
San Borja	18,6	17,5	17,1	16,7	17,2	17,9	18,8	19,1	18,6	19,0
San Isidro	18,0	17,2	17,3	17,7	17,8	18,2	17,5	17,8	17,4	18,3
San Miguel	14,4	14,8	14,7	15,0	15,5	14,7	15,0	15,4	15,6	15,2
Surco	16,8	16,3	16,5	16,6	17,0	17,6	18,5	17,1	17,8	17,7
<b>Agregado</b>										
<i>Promedio</i>	15,3	15,6	15,9	16,1	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	17,0

<sup>1/</sup> 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.

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

#### Cuadro 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT*
Jesús María	1382	1427	1500	1558	1511	1570	1616	1630	1515	1552
La Molina	1313	1438	1487	1460	1604	1500	1424	1419	1398	1534
Lince	1161	1300	1453	1469	1453	1504	1443	1350	1616	1333
Magdalena	1380	1429	1461	1422	1554	1500	1569	1510	1524	1495
Miraflores	2000	2204	2154	2081	2167	2328	2111	2077	2122	2097
Pueblo Libre	1188	1243	1302	1407	1409	1437	1417	1455	1384	1362
San Borja	1766	1818	1838	1745	1828	2017	1937	1969	1857	1804
San Isidro	1999	2065	2210	2207	2344	2357	2101	2200	2188	2071
San Miguel	1160	1216	1270	1223	1330	1268	1235	1272	1250	1212
Surco	1591	1658	1667	1654	1807	1991	1870	1715	1822	1801

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

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 45 - 17 de Julio de 2015

## Cuadro 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

MEDIANAS 1/	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT*
Jesús María	92,2	91,6	95,5	96,3	89,2	98,2	104,2	109,0	96,6	94,1
La Molina	96,0	97,8	95,9	88,8	93,3	88,9	87,7	86,7	81,2	83,5
Lince	82,2	89,1	94,3	94,8	89,7	99,3	94,8	90,3	110,8	85,7
Magdalena	98,9	98,7	97,0	94,9	103,8	99,9	102,9	100,0	103,8	93,5
Miraflores	134,8	133,4	132,0	130,6	129,2	133,7	133,3	134,4	131,5	127,5
Pueblo Libre	84,2	86,8	85,2	87,3	86,4	87,3	89,2	89,2	85,8	81,4
San Borja	95,0	104,1	107,4	104,5	106,1	112,5	103,1	102,9	100,0	94,7
San Isidro	111,1	120,0	128,0	124,7	131,6	129,2	120,0	123,8	125,8	112,9
San Miguel	80,6	82,2	86,3	81,6	85,7	86,4	82,5	82,8	80,0	80,0
Surco	94,7	102,0	101,0	99,7	106,2	113,2	101,1	100,6	102,3	101,5

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

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
**17 de julio de 2015**