

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

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 cuarto trimestre 2016. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

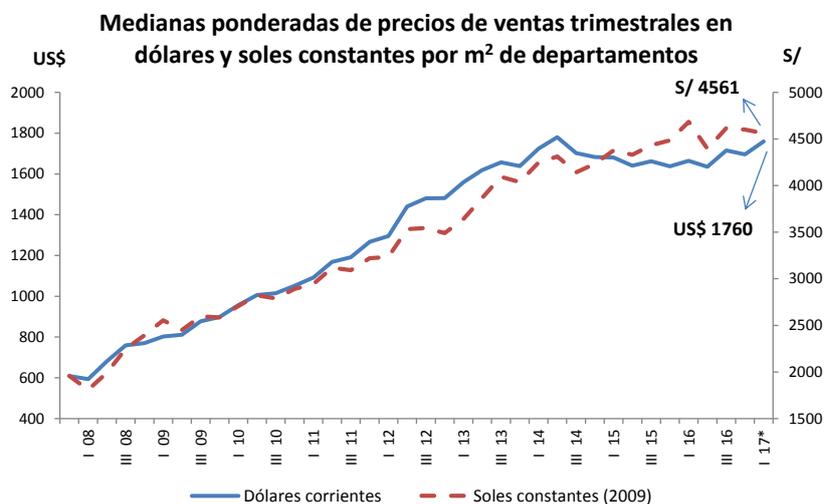
1. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

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 (m²) publicada por la Cámara Peruana de Construcción (Capeco) a mediados de cada año.

Al primer trimestre de 2017, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por m², en soles constantes, cayó 2,6 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 0,9 por ciento respecto al trimestre anterior.

Los precios en dólares aumentaron 5,7 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016 y 3,7 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1



* Información preliminar.

	2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I*
US\$ por m²	1 681	1 641	1 663	1 637	1 665	1 635	1 716	1 696	1 760
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	1,3	-1,6	1,7	-1,8	4,9	-1,1	3,7
Var.% últimos 12 meses	-2,5	-7,9	-2,4	-2,8	-1,0	-0,4	3,2	3,6	5,7
Soles constantes (2009) por m²	4 380	4 331	4 434	4 485	4 684	4 395	4 615	4 603	4 561
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	2,4	1,1	4,4	-6,2	5,0	-0,3	-0,9
Var.% últimos 12 meses	3,1	0,4	7,1	5,9	7,0	1,5	4,1	2,6	-2,6

* Información preliminar.

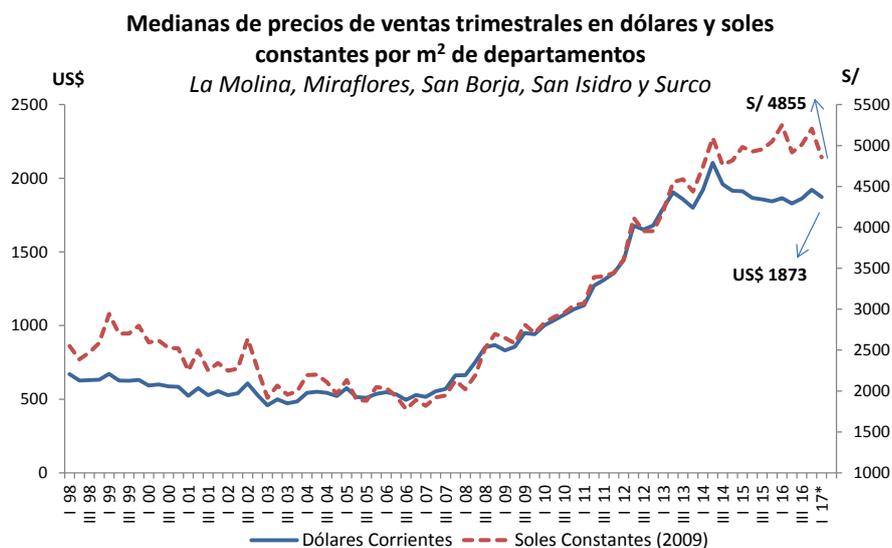
¹ Este informe fue elaborado por Fernando Mundaca.

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 m² de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se redujeron 7,5 por ciento respecto al primer trimestre de 2016 y 6,7 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2016.

Gráfico 2



* Información preliminar.

	2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I*
US\$ por m²	1912	1867	1857	1843	1866	1829	1863	1922	1873
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	-0,5	-0,8	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5
Var.% últimos 12 meses	-0,5	-11,3	-5,2	-3,8	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4
Soles constantes (2009) por m²	4981	4926	4953	5050	5250	4917	5010	5205	4855
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	0,5	2,0	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7
Var.% últimos 12 meses	5,2	-3,3	4,0	4,8	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5

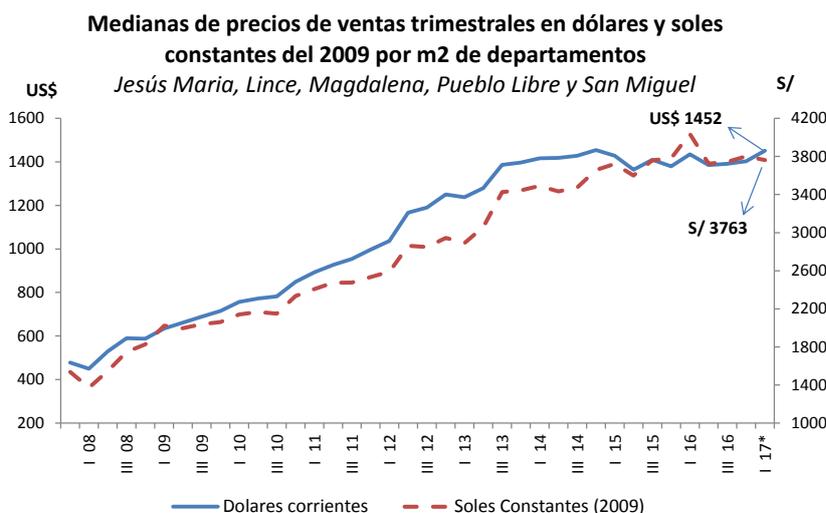
* Información a preliminar.

En el primer trimestre de 2017, los precios en dólares nominales aumentaron 0,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016 y se redujeron 2,5 por ciento 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 3



* Información preliminar.

	2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I*
US\$ por m²	1429	1364	1410	1379	1435	1386	1392	1404	1452
Var.% trimestre anterior	-1,8	-4,5	3,4	-2,2	4,0	-3,5	0,5	0,8	3,4
Var.% últimos 12 meses	0,8	-3,8	-1,3	-5,2	0,5	1,6	-1,3	1,7	1,1
Soles constantes (2009) por m²	3722	3599	3761	3779	4038	3724	3744	3802	3763
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,3	4,5	0,5	6,9	-7,8	0,5	1,6	-1,0
Var.% últimos 12 meses	6,6	4,8	8,3	3,3	8,5	3,5	-0,5	0,6	-6,8

* Información a preliminar.

En el primer trimestre de 2017 los precios en soles constantes disminuyeron 6,8 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 1,0 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 2016. Los precios por m² en dólares aumentaron 1,1 por ciento respecto al primer trimestre de 2016 y 3,4 por ciento con respecto al trimestre anterior.

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 2017, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,2 años de alquiler.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 23 - 6 de abril de 2017

Cuadro 1

PER: PRECIO DE VENTA/ ALQUILER ANUAL EN US\$ por m ² ^{1/}									
	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT*
Jesús María	15,7	16,5	15,8	15,4	15,9	15,1	15,9	14,4	16,0
La Molina	17,2	18,4	17,0	18,5	18,1	19,1	20,5	21,6	18,9
Lince	14,6	15,6	14,4	14,4	15,4	13,7	16,6	13,4	14,0
Magdalena	14,7	16,0	15,3	15,2	15,0	15,4	15,7	17,3	15,1
Miraflores	16,1	16,5	15,9	17,0	17,9	17,6	18,2	18,8	17,3
Pueblo Libre	16,1	16,7	16,6	17,0	17,5	16,2	17,4	16,2	16,7
San Borja	18,6	19,0	18,4	19,8	18,7	19,6	19,9	20,7	20,0
San Isidro	17,4	18,3	19,2	18,5	18,5	17,7	20,8	19,0	19,7
San Miguel	15,6	15,2	15,6	15,8	16,4	16,9	16,5	16,6	14,8
Surco	17,8	17,7	17,8	18,7	17,9	19,2	19,3	19,0	19,5
Agregado									
<i>Promedio</i>	16,4	17,0	16,6	17,0	17,1	17,0	18,1	17,7	17,2

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.

Fuente: BCRP.

* Información preliminar.

Cuadro 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m ² ^{1/}									
	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT*
Jesús María	1515	1552	1538	1491	1552	1492	1506	1474	1591
La Molina	1398	1534	1333	1471	1399	1373	1433	1500	1484
Lince	1616	1333	1538	1435	1441	1423	1789	1395	1491
Magdalena	1524	1495	1515	1467	1487	1480	1544	1669	1493
Miraflores	2122	2097	2016	2078	2146	2118	2184	2222	2157
Pueblo Libre	1384	1362	1337	1367	1467	1372	1398	1438	1442
San Borja	1857	1804	1844	1854	1815	1895	1850	1876	1847
San Isidro	2188	2071	2188	2063	2214	2000	2313	2278	2316
San Miguel	1250	1212	1313	1239	1159	1235	1250	1232	1294
Surco	1822	1801	1759	1767	1698	1654	1719	1682	1816

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

Fuente: BCRP.

* Información preliminar.

Cuadro 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m ² ^{1/}									
MEDIANAS 1/	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT*
Jesús María	96,6	94,1	97,2	96,8	97,7	98,8	94,8	102,0	99,7
La Molina	81,2	83,5	78,5	79,3	77,1	72,0	70,0	69,5	78,4
Lince	110,8	85,7	106,9	99,7	93,4	104,1	108,0	104,3	106,4
Magdalena	103,8	93,5	99,0	96,4	99,4	96,4	98,3	96,2	99,0
Miraflores	131,5	127,5	126,9	122,0	120,0	120,0	120,0	118,4	124,8
Pueblo Libre	85,8	81,4	80,5	80,4	83,7	84,6	80,5	88,7	86,4
San Borja	100,0	94,7	100,0	93,6	97,1	96,4	92,8	90,6	92,3
San Isidro	125,8	112,9	113,9	111,3	120,0	113,1	111,2	120,0	117,5
San Miguel	80,0	80,0	84,0	78,6	70,8	73,2	75,9	74,2	87,5
Surco	102,3	101,5	99,1	94,3	94,6	86,4	89,3	88,4	93,3

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
6 de abril de 2017