

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

1. 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, el indicador estadístico que se utiliza es la mediana.

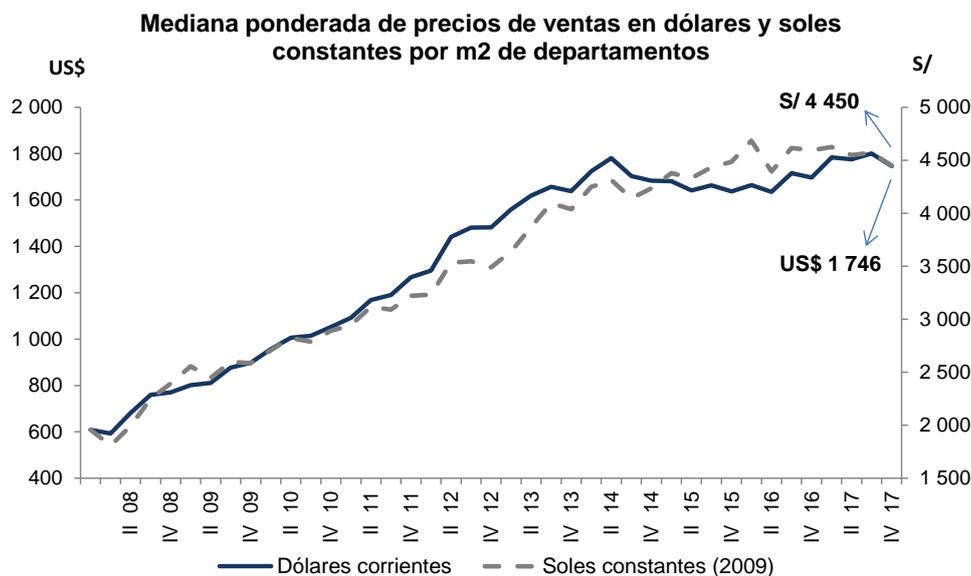
Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al cuarto trimestre de 2017. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

2. A partir de las medianas de precios de los 10 distritos de la muestra, se calcula el promedio geométrico, el cual 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 cuarto trimestre de 2017, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes disminuyó 3,2 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 2,7 por ciento respecto al trimestre anterior. Los precios en dólares corrientes aumentaron 2,9 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016, pero se redujeron 3,0 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1



¹ Este informe fue elaborado por Fernando Mundaca.

Cuadro 1

Mediana ponderada de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2015				2016				2017			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
US\$ por m2	1 681	1 641	1 663	1 637	1 665	1 635	1 716	1 696	1 784	1 775	1 801	1 746
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	aps	-1,6	1,7	-1,8	4,9	-1,1	5,2	-0,5	1,4	-3,0
Var.% últimos 12 meses	-2,5	-7,9	-2,4	-2,8	-1,0	-0,4	3,2	3,6	7,2	8,5	4,9	2,9
Soles constantes (2009) por m2	4 380	4 331	4 434	4 485	4 684	4 395	4 615	4 596	4 624	4 549	4 572	4 450
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	2,4	1,1	4,4	-6,2	5,0	-0,4	0,6	-1,6	0,5	-2,7
Var.% últimos 12 meses	3,1	0,4	7,1	5,9	7,0	1,5	4,1	2,5	-1,3	3,5	-0,9	-3,2

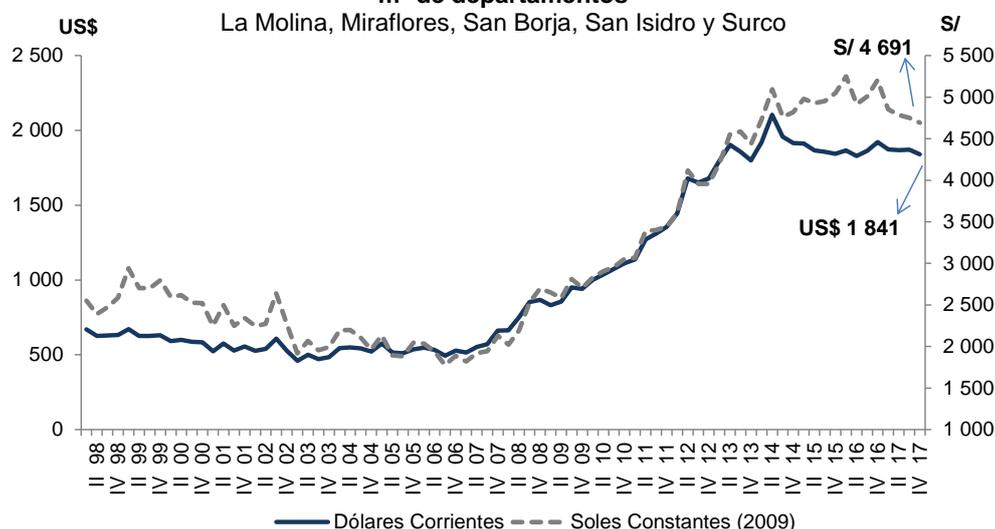
Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

- El BCRP recolecta información de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco desde 1998. Estos forman parte del llamado sector Alto. Utilizando la información de estos distritos, se calculan las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en nuevos soles constantes de 2009.

En el cuarto trimestre de 2017, los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se redujeron 9,9 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2016 y 1,2 por ciento respecto al tercer trimestre de 2017. Para el mismo periodo, los precios en dólares nominales disminuyeron 4,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016 y 1,6 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 2

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



Cuadro 2

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

	2015				2016				2017			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
US\$ por m2	1 912	1 867	1 857	1 843	1 866	1 829	1 863	1 922	1 873	1 867	1 871	1 841
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	-0,5	-0,8	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5	-0,3	0,2	-1,6
Var.% últimos 12 meses	-0,5	-11,3	-5,2	-3,8	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4	2,1	0,4	-4,2
Soles constantes (2009) por m2	4 981	4 926	4 953	5 050	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 785	4 750	4 691
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	0,5	2,0	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4	-0,7	-1,2
Var.% últimos 12 meses	5,2	-3,3	4,0	4,8	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7	-5,2	-9,9

Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

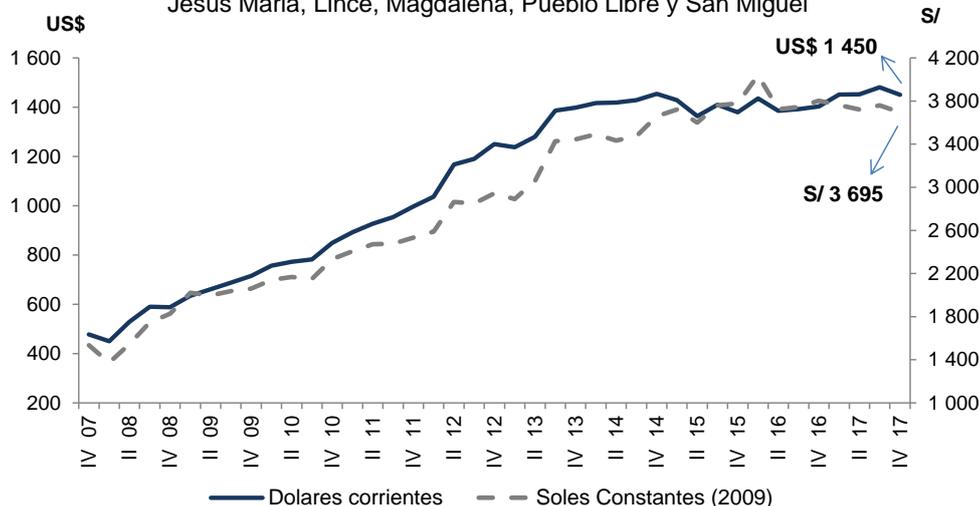
4. A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con los precios de departamentos en venta en los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel, que conforman el Sector Medio. Se calculan las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en nuevos soles constantes de 2009.

En el cuarto trimestre de 2017, los precios en soles constantes se redujeron 2,8 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 1,8 por ciento con respecto al tercer trimestre de 2017. Los precios por metro cuadrado en dólares aumentaron 3,3 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2016, pero disminuyeron 2,1 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3

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

Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel



Cuadro 3

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

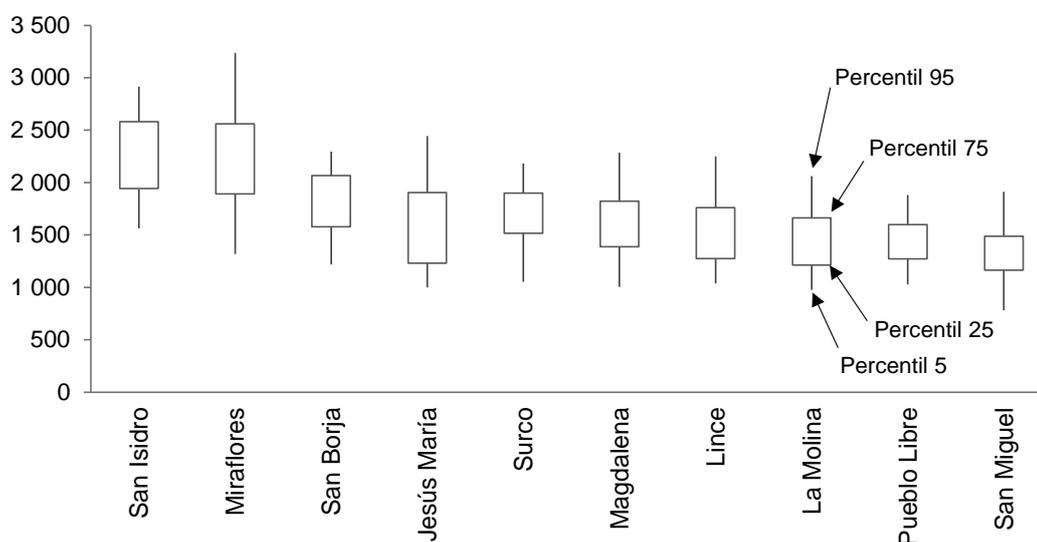
	2015				2016				2017			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
US\$ por m2	1 429	1 364	1 410	1 379	1 435	1 386	1 392	1 404	1 452	1 452	1 481	1 450
Var.% trimestre anterior	-1,8	-4,5	3,4	-2,2	4,0	-3,5	0,5	0,8	3,4	0,0	2,0	-2,1
Var.% últimos 12 meses	0,8	-3,8	-1,3	-5,2	0,5	1,6	-1,3	1,7	1,1	4,8	6,4	3,3
Soles constantes (2009) por m2	3 722	3 599	3 761	3 779	4 038	3 724	3 744	3 802	3 763	3 722	3 761	3 695
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,3	4,5	0,5	6,9	-7,8	0,5	1,6	-1,0	-1,1	1,1	-1,8
Var.% últimos 12 meses	6,6	4,8	8,3	3,3	8,5	3,5	-0,5	0,6	-6,8	-0,1	0,5	-2,8

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 10 distritos de los segmentos Alto y Medio, 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 en el cuarto trimestre de 2017 a excepción de Miraflores, que muestra una gran dispersión en sus datos. Por otro lado, los datos de las muestras de Pueblo Libre y San Miguel presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4

Distribución del precio por metro cuadrado - 2017-IV
Dólares corrientes



Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER)

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 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 simple de los ratios de cada distrito.

Al cuarto trimestre de 2017, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,1 años de alquiler.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 10 - 8 de febrero de 2018

Cuadro 4

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

	2010 - IVT	2011 - IVT	2012 - IVT	2013 - IVT	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT	2017 - IVT
Jesús María	11,9	13,0	14,9	16,2	15,0	15,4	14,4	16,0	15,5	15,9	15,4
La Molina	16,1	15,8	11,6	16,4	16,4	18,5	21,6	18,9	20,8	18,9	19,0
Lince	14,8	14,1	16,4	15,5	14,9	14,4	13,4	14,0	15,2	15,9	13,6
Magdalena	10,9	12,5	16,0	15,0	15,1	15,2	17,3	15,1	15,8	16,0	16,2
Miraflores	13,3	15,7	15,0	15,9	15,5	17,0	18,8	17,3	17,1	18,9	17,5
Pueblo Libre	14,1	15,3	16,0	16,1	16,3	17,0	16,2	16,7	17,2	17,7	15,8
San Borja	14,7	17,2	18,2	16,7	19,1	19,8	20,7	20,0	20,4	20,1	19,0
San Isidro	13,8	16,7	18,4	17,7	17,8	18,5	19,0	19,7	19,1	20,0	20,4
San Miguel	14,8	12,8	15,6	15,0	15,4	15,8	16,6	14,8	14,4	17,0	15,6
Surco	14,7	16,3	15,0	16,6	17,1	18,7	19,0	19,5	20,9	20,4	18,4
Agregado											
<i>Promedio</i> ^{2/}	13,9	14,9	15,7	16,1	16,2	17,0	17,7	17,2	17,6	18,1	17,1

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 10 distritos.

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2010 - IVT	2011 - IVT	2012 - IVT	2013 - IVT	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT	2017 - IVT
Jesús María	853	1 054	1 343	1 558	1 630	1 491	1 474	1 591	1 589	1 665	1 600
La Molina	908	1 017	1 252	1 460	1 419	1 471	1 500	1 484	1 476	1 391	1 456
Lince	890	958	1 251	1 469	1 350	1 435	1 395	1 491	1 655	1 598	1 432
Magdalena	825	1 051	1 374	1 422	1 510	1 467	1 669	1 493	1 533	1 575	1 580
Miraflores	1 311	1 550	1 875	2 081	2 077	2 078	2 222	2 157	2 111	2 286	2 104
Pueblo Libre	861	1 014	1 204	1 407	1 455	1 367	1 438	1 442	1 483	1 500	1 453
San Borja	1 014	1 339	1 667	1 745	1 969	1 854	1 876	1 847	1 830	1 850	1 809
San Isidro	1 269	1 667	2 083	2 207	2 200	2 063	2 278	2 316	2 245	2 189	2 294
San Miguel	797	961	1 158	1 223	1 272	1 239	1 232	1 294	1 213	1 291	1 327
Surco	1 043	1 233	1 408	1 654	1 715	1 767	1 682	1 816	1 826	1 746	1 667
<i>Promedio</i> ^{2/}	977	1 184	1 462	1 623	1 660	1 623	1 676	1 693	1 696	1 709	1 672

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

2/ Promedio simple de los 10 distritos.

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

MEDIANAS 1/	2010 - IVT	2011 - IVT	2012 - IVT	2013 - IVT	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT	2017 - IVT
Jesús María	71,5	81,4	90,0	96,3	109,0	97	102	100	103	105	104
La Molina	56,3	64,5	108,0	88,8	86,7	79	69	78	71	74	77
Lince	60,0	67,9	76,3	94,8	90,3	100	104	106	109	100	106
Magdalena	75,8	84,4	85,7	94,9	100,0	96	96	99	97	98	98
Miraflores	98,2	98,5	125,0	130,6	134,4	122	118	125	124	121	120
Pueblo Libre	60,9	66,1	75,1	87,3	89,2	80	89	86	86	85	92
San Borja	69,0	77,7	91,7	104,5	102,9	94	91	92	90	92	95
San Isidro	92,0	100,0	113,0	124,7	123,8	111	120	118	117	110	113
San Miguel	53,8	74,9	74,2	81,6	82,8	79	74	88	84	76	85
Surco	71,0	75,6	93,6	99,7	100,6	94	88	93	87	86	91
<i>Promedio</i> ^{2/}	70,8	79,1	93,3	100,3	102,0	95,3	95,2	98,5	96,8	94,6	97,9

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

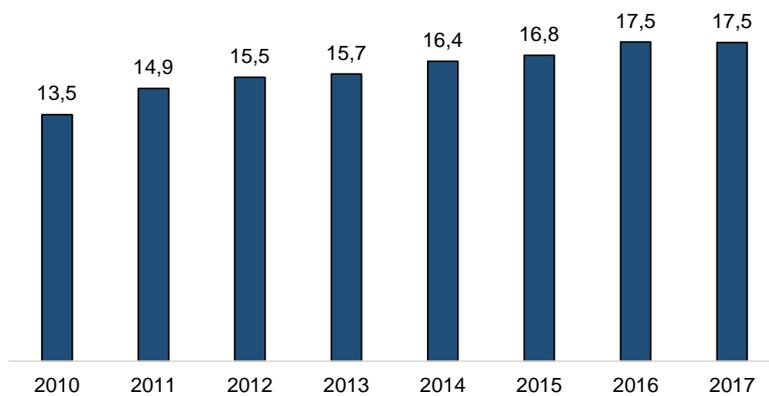
2/ Promedio simple de los 10 distritos.

En un periodo más largo, se observa que el promedio anual del Price to Earnings Ratio (PER), en Lima, ha aumentado de 13,5 en 2010 a 17,5 en 2017. Desde 2014, los precios de venta muestran, en promedio, un comportamiento estable, por lo que el incremento del PER se debe a la disminución de los precios de alquiler. De acuerdo al Global Property Guide, un precio de venta normal implica un PER entre 12,5 y 25,0; por lo que el indicador para Lima se encuentra dentro del rango normal, a pesar del incremento.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 10 - 8 de febrero de 2018

Gráfico 5
Price to Earnings Ratio (PER)



Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
8 de febrero de 2018