

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.

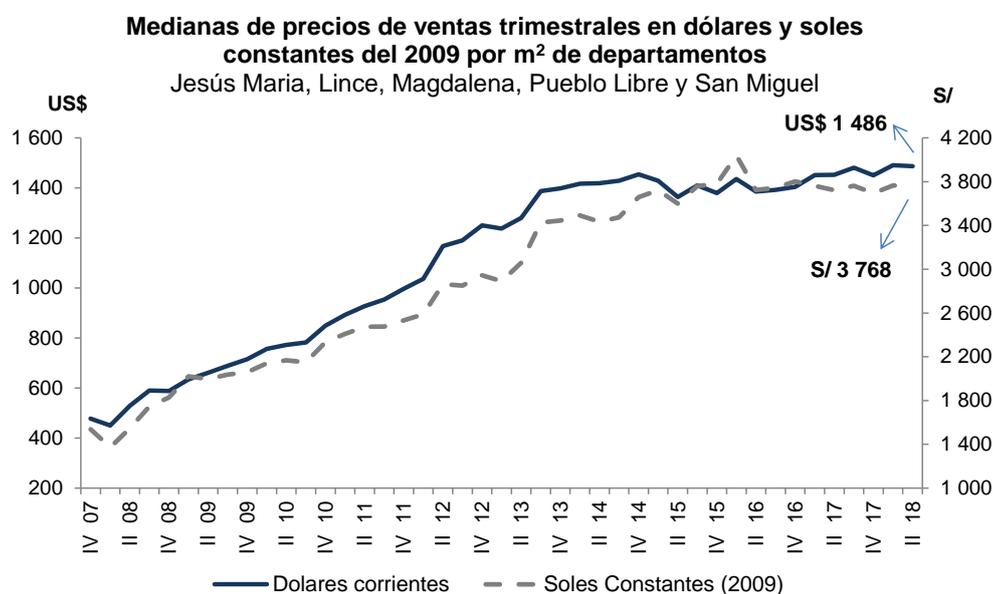
Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al segundo trimestre de 2018. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

Precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

2. 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 segundo trimestre de 2018, los precios en soles constantes aumentaron 1,2 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y aumentaron 0,1 por ciento con respecto al primer trimestre de 2018. Los precios por metro cuadrado en dólares aumentaron 2,3 por ciento respecto al segundo trimestre de 2017, pero disminuyeron 0,3 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1



¹ Este informe fue elaborado por Fernando Mundaca.

Cuadro 1

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
US\$ por m2	1 435	1 386	1 392	1 404	1 452	1 452	1 481	1 450	1 491	1 486
Var.% trimestre anterior	4,0	-3,5	0,5	0,8	3,4	0,0	2,0	-2,1	2,8	-0,3
Var.% últimos 12 meses	0,5	1,6	-1,3	1,7	1,1	4,8	6,4	3,3	2,7	2,3
Soles constantes (2009) por m2	4 038	3 724	3 744	3 802	3 763	3 722	3 761	3 695	3 765	3 768
Var.% trimestre anterior	6,9	-7,8	0,5	1,6	-1,0	-1,1	1,1	-1,8	1,9	0,1
Var.% últimos 12 meses	8,5	3,5	-0,5	0,6	-6,8	-0,1	0,5	-2,8	0,0	1,2

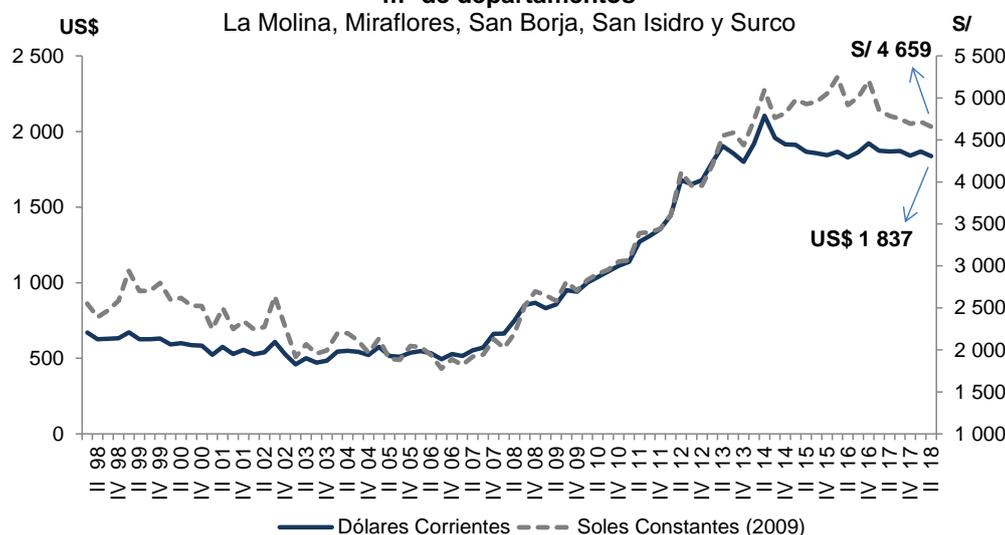
Precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

- 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 segundo trimestre de 2018, los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se redujeron 2,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2017 y 1,3 por ciento respecto al primer trimestre de 2018. Para el mismo periodo, los precios en dólares nominales disminuyeron 1,6 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2017 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

	2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
US\$ por m2	1 866	1 829	1 863	1 922	1 873	1 867	1 871	1 841	1 868	1 837
Var.% trimestre anterior	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5	-0,3	0,2	-1,6	1,5	-1,6
Var.% últimos 12 meses	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4	2,1	0,4	-4,2	-0,2	-1,6
Soles constantes (2009) por m2	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 785	4 750	4 691	4 718	4 659
Var.% trimestre anterior	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4	-0,7	-1,2	0,6	-1,3
Var.% últimos 12 meses	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7	-5,2	-9,9	-2,8	-2,7

Precios de departamentos en venta para toda la muestra

- 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 segundo trimestre de 2018, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes disminuyó 3,7 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 0,4 por ciento respecto al trimestre anterior. Los precios en dólares corrientes disminuyeron 2,7 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2017 y 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3

Mediana ponderada de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos



Cuadro 3

Mediana ponderada de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2016				2017				2018	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
US\$ por m²	1 665	1 635	1 716	1 696	1 784	1 775	1 801	1 746	1 741	1 728
Var.% trimestre anterior	1,7	-1,8	4,9	-1,1	5,2	-0,5	1,4	-3,0	-0,3	-0,8
Var.% últimos 12 meses	-1,0	-0,4	3,2	3,6	7,2	8,5	4,9	2,9	-2,4	-2,7
Soles constantes (2009) por m²	4 684	4 395	4 615	4 596	4 624	4 549	4 572	4 450	4 397	4 381
Var.% trimestre anterior	4,4	-6,2	5,0	-0,4	0,6	-1,6	0,5	-2,7	-1,2	-0,4
Var.% últimos 12 meses	7,0	1,5	4,1	2,5	-1,3	3,5	-0,9	-3,2	-4,9	-3,7

Ratio: Precio de venta / 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

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 56 - 9 de agosto de 2018

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 segundo trimestre de 2018, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,0 años de alquiler, similar al del trimestre anterior

Cuadro 4

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

	2010 - IIT	2011 - IIT	2012 - II T	2013 - IIT	2014 - IIT	2015 - IIT	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - I	2018 - II
Jesús María	11,8	13,1	15,7	15,6	16,0	16,5	15,1	15,5	15,3	16,4
La Molina	13,0	17,2	10,7	14,7	16,9	18,4	19,1	20,8	18,9	18,2
Lince	15,9	15,6	14,2	14,6	15,2	15,6	13,7	15,2	14,6	13,9
Magdalena	10,6	13,7	14,1	14,5	15,0	16,0	15,4	15,8	16,8	17,8
Miraflores	10,9	14,0	17,1	16,5	17,4	16,5	17,6	17,1	17,2	17,2
Pueblo Libre	14,5	15,6	16,5	14,3	16,5	16,7	16,2	17,2	15,5	15,4
San Borja	15,8	17,2	18,8	17,5	17,9	19,0	19,6	20,4	19,2	19,9
San Isidro	14,4	15,9	17,7	17,2	18,2	18,3	17,7	19,1	18,1	18,8
San Miguel	13,6	15,9	15,3	14,8	14,7	15,2	16,9	14,4	15,7	14,6
Surco	12,8	15,8	16,7	16,3	17,6	17,7	19,2	20,9	19,1	18,0
Agregado										
<i>Promedio</i> ^{2/}	13,3	15,4	15,7	15,6	16,5	17,0	17,0	17,6	17,0	17,0

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 - IIT	2011 - IIT	2012 - II T	2013 - IIT	2014 - IIT	2015 - IIT	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - I	2018 - II
Jesús María	818	944	1 317	1 427	1 570	1 552	1 492	1 589	1 644	1 651
La Molina	825	1 033	1 160	1 438	1 500	1 534	1 373	1 476	1 387	1 333
Lince	729	909	1 076	1 300	1 504	1 333	1 423	1 655	1 566	1 567
Magdalena	793	938	1 233	1 429	1 500	1 495	1 480	1 533	1 661	1 654
Miraflores	1200	1 427	1 905	2 204	2 328	2 097	2 118	2 111	2 150	2 143
Pueblo Libre	733	939	1 131	1 243	1 437	1 362	1 372	1 483	1 417	1 492
San Borja	1023	1 279	1 493	1 818	2 017	1 804	1 895	1 830	1 897	1 848
San Isidro	1531	1 500	1 946	2 065	2 357	2 071	2 000	2 245	2 169	2 164
San Miguel	702	908	1 064	1 216	1 268	1 212	1 235	1 213	1 387	1 301
Surco	985	1 138	1 471	1 658	1 991	1 801	1 654	1 826	1 686	1 667
<i>Promedio</i> ^{2/}		1 102	1 380	1 580	1 747	1 626	1 604	1 696	1 696	1 682

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 - IIT	2011 - IIT	2012 - IIT	2013 - IIT	2014 - IIT	2015 - IIT	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - I	2018 - II
Jesús María	69,2	72,0	84,0	91,6	98,2	94	99	103	107	100
La Molina	63,3	60,0	108,0	97,8	88,9	83	72	71	73	73
Lince	45,8	58,4	75,6	89,1	99,3	86	104	109	107	112
Magdalena	74,8	68,4	87,7	98,7	99,9	94	96	97	99	93
Miraflores	110,1	102,0	111,4	133,4	133,7	127	120	124	125	124
Pueblo Libre	50,6	60,3	68,4	86,8	87,3	81	85	86	92	97
San Borja	64,6	74,2	79,3	104,1	112,5	95	96	90	99	93
San Isidro	106,1	94,3	110,1	120,0	129,2	113	113	117	120	115
San Miguel	51,7	56,9	69,6	82,2	86,4	80	73	84	88	89
Surco	76,8	72,0	87,9	102,0	113,2	102	86	87	88	93
<i>Promedio</i> ^{2/}		71,9	88,2	100,6	104,9	95,5	94,5	96,8	99,9	99,0

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

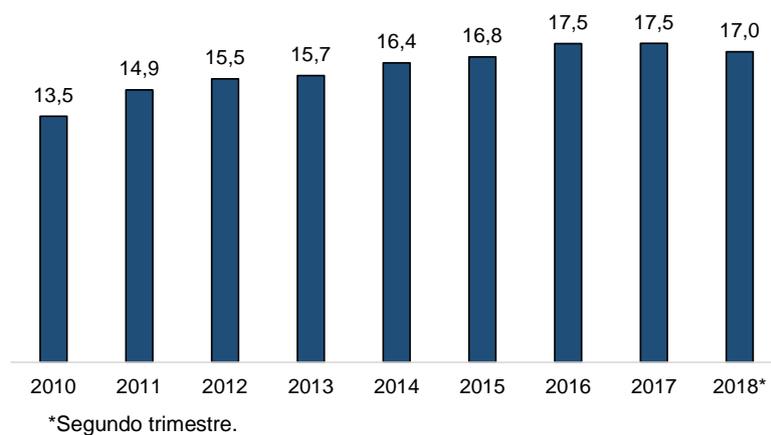
2/ Promedio simple de los 10 distritos.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 56 - 9 de agosto de 2018

En un periodo más largo, se observa que el promedio anual del precio de venta respecto al ingreso por alquiler anual (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.

Gráfico 4
Precio de venta / Alquiler anual (PER)



Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
9 de agosto de 2018