

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 cuarto trimestre de 2019.

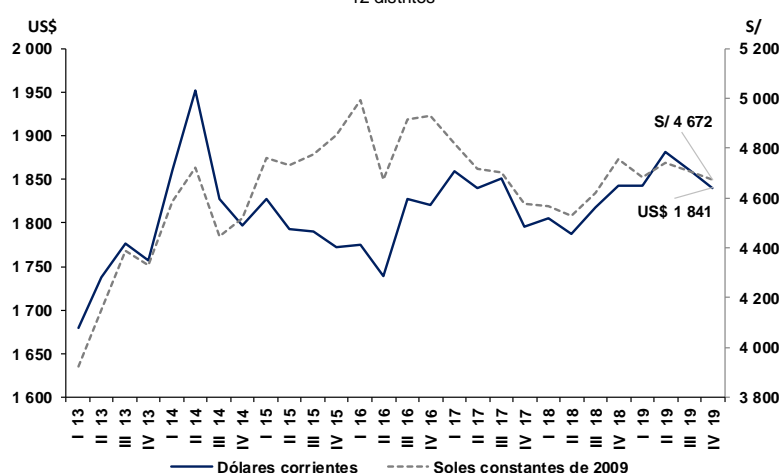
2. En el cuarto trimestre de 2019, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta en soles constantes por metro cuadrado se redujo en 0,7 por ciento respecto al tercer trimestre para el grupo de 12 distritos. En el caso de los distritos del sector de ingresos altos, se registró una disminución de 0,7 por ciento y en el sector de ingresos medios, fue menor en 1,0 por ciento.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

3. En el cuarto trimestre de 2019, el promedio ponderado de medianas de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes de 2009 disminuyó 1,8 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 0,7 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, el promedio ponderado de medianas de precios en dólares corrientes se redujo 0,1 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 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.

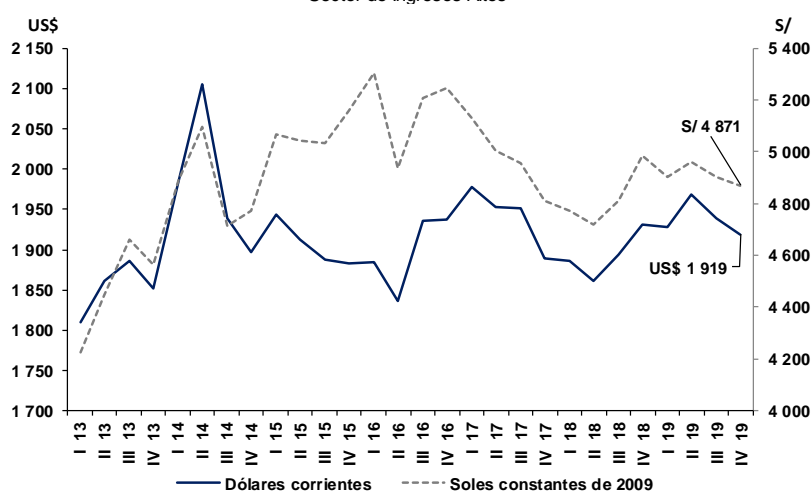
Cuadro 1
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2018				2019			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m²	4 567	4 531	4 620	4 758	4 683	4 743	4 707	4 672
Var.% trimestre anterior	-0,2	-0,8	2,0	3,0	-1,6	1,3	-0,8	-0,7
Var.% últimos 12 meses	-5,2	-3,9	-1,7	4,0	2,5	4,7	1,9	-1,8
US\$ por m²	1 805	1 787	1 817	1 843	1 842	1 882	1 861	1 841
Var.% trimestre anterior	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1	-1,1
Var.% últimos 12 meses	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4	-0,1

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

4. El sector de ingresos altos se encuentra conformado por los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. En el cuarto 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 redujo 2,3 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2018 y 0,7 por ciento respecto al tercer trimestre de 2019. Para el mismo periodo, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes disminuyó 0,6 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 1 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.

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

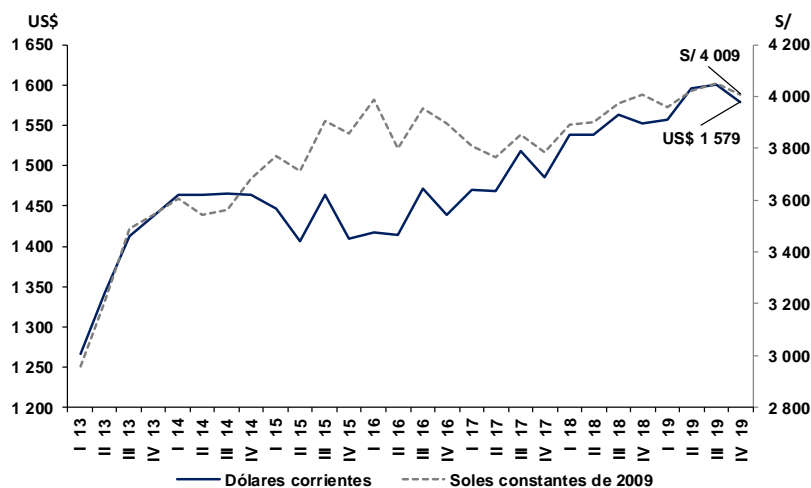
	2018				2019			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m²	4 771	4 720	4 814	4 986	4 902	4 960	4 904	4 871
Var.% trimestre anterior	-0,9	-1,1	2,0	3,6	-1,7	1,2	-1,1	-0,7
Var.% últimos 12 meses	-7,0	-5,7	-2,8	3,6	2,8	5,1	1,9	-2,3
US\$ por m²	1 886	1 862	1 894	1 931	1 929	1 969	1 938	1 919
Var.% trimestre anterior	-0,1	-1,3	1,7	2,0	-0,1	2,1	-1,5	-1,0
Var.% últimos 12 meses	-4,7	-4,7	-2,9	2,2	2,3	5,7	2,4	-0,6

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 cuarto 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 se mantuvo respecto al cuarto trimestre de 2018 y se redujo 1 por ciento respecto al tercer 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 1,7 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó 1,3 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.

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

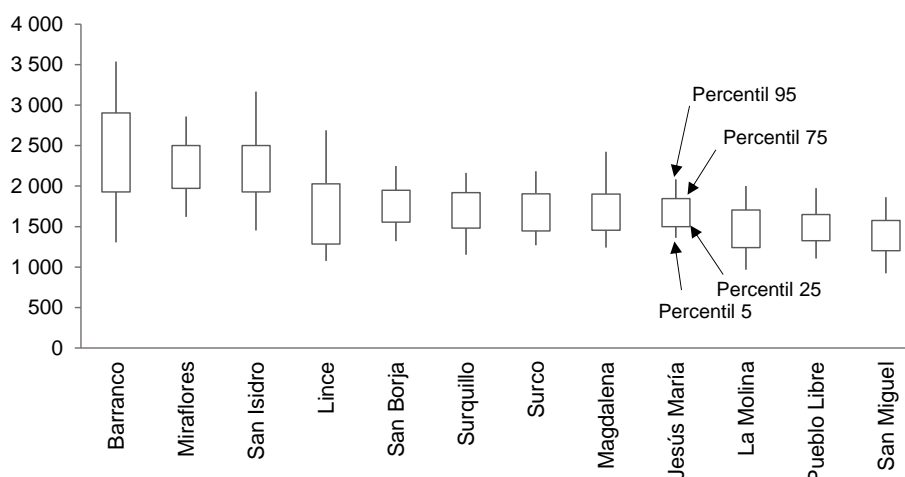
	2018				2019			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	3 892	3 901	3 974	4 010	3 960	4 023	4 050	4 009
Var.% trimestre anterior	2,8	0,2	1,9	0,9	-1,2	1,6	0,7	-1,0
Var.% últimos 12 meses	2,2	3,6	3,1	5,9	1,7	3,1	1,9	0,0
US\$ por m2	1 539	1 539	1 563	1 553	1 558	1 597	1 601	1 579
Var.% trimestre anterior	3,6	0,0	1,6	-0,7	0,3	2,5	0,3	-1,3
Var.% últimos 12 meses	4,7	4,7	3,0	4,5	1,2	3,8	2,4	1,7

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

6. 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 y Lince, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de las muestras de Pueblo Libre y Jesús María son los que presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4

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



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

7. 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. 9 - 6 de febrero de 2020

Al cuarto trimestre de 2019, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,6 años de alquiler, igual número de años al del trimestre anterior y al del cuarto trimestre de 2018.

Cuadro 4

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

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

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT	2019 - IVT
Barranco	1 878	1 834	2 363	2 120	2 637	2 259	2 455	2 273	2 496
Jesús María	1 630	1 491	1 474	1 600	1 656	1 700	1 788	1 781	1 734
La Molina	1 419	1 471	1 500	1 456	1 396	1 495	1 478	1 500	1 419
Lince	1 350	1 435	1 395	1 432	1 571	1 638	1 674	1 729	1 578
Magdalena	1 510	1 467	1 669	1 580	1 667	1 614	1 654	1 588	1 669
Miraflores	2 077	2 078	2 222	2 104	2 136	2 175	2 241	2 202	2 178
Pueblo Libre	1 455	1 367	1 438	1 453	1 531	1 471	1 461	1 486	1 509
San Borja	1 969	1 854	1 876	1 809	1 820	1 800	1 853	1 875	1 777
San Isidro	2 200	2 063	2 278	2 294	2 207	2 295	2 232	2 224	2 217
San Miguel	1 272	1 239	1 232	1 327	1 307	1 333	1 386	1 367	1 354
Surco	1 715	1 767	1 682	1 667	1 755	1 727	1 778	1 735	1 726
Surquillo	1 613	1 519	1 508	1 554	1 669	1 663	1 670	1 734	1 686
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 674	1 632	1 720	1 700	1 779	1 764	1 806	1 791	1 779

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

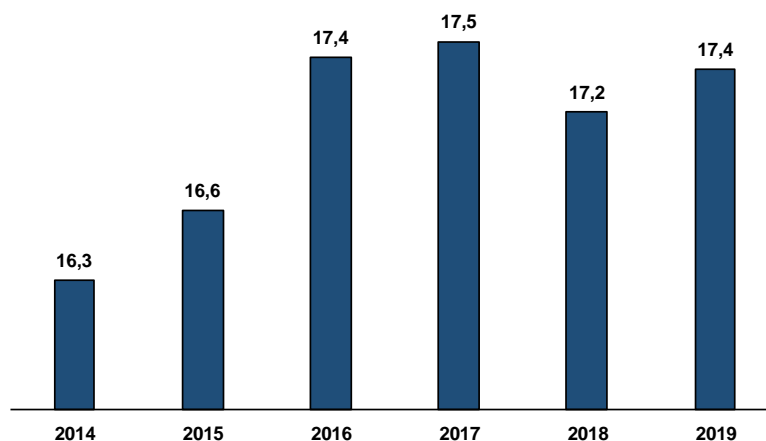
	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT	2019 - IVT
Barranco	130	126	125	117	148	127	143	133	133
Jesús María	109	97	102	104	109	107	102	106	104
La Molina	87	79	69	77	76	78	76	68	73
Lince	90	100	104	106	100	113	115	110	109
Magdalena	100	96	96	98	93	100	98	97	98
Miraflores	134	122	118	120	120	124	120	123	122
Pueblo Libre	89	80	89	92	90	95	91	96	89
San Borja	103	94	91	95	95	93	94	97	95
San Isidro	124	111	120	113	112	127	117	115	113
San Miguel	83	79	74	85	85	91	84	88	81
Surco	101	94	88	91	89	90	95	91	90
Surquillo	97	99	96	94	98	104	115	107	107
<i>Promedio</i> ^{2/}	104	98	98	99	101	104	104	103	101

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.

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 17,4 en 2018 y 2019, respectivamente. En 2018 se observa una disminución del PER por un aumento del precio de alquiler en una magnitud mayor que la del incremento del precio de venta de departamentos. Este comportamiento se revierte en 2019 debido principalmente a una recuperación del ritmo de crecimiento del precio de venta. 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



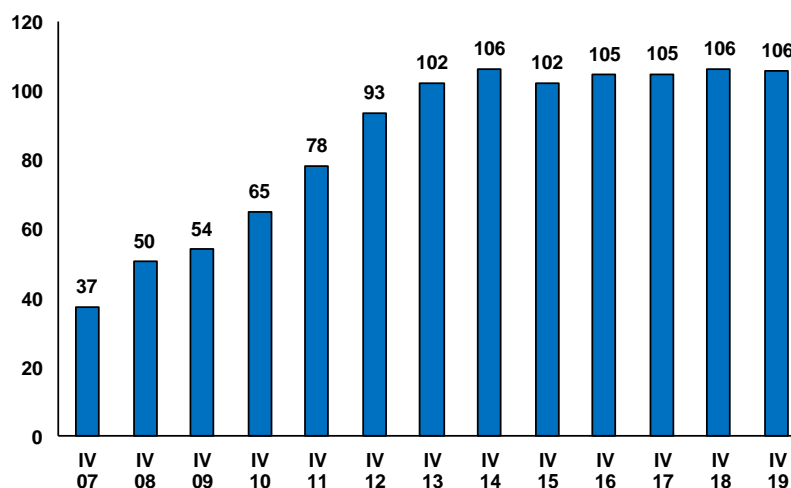
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

- La metodología de precios hedónicos consiste en regresionar el precio de un producto (en este caso de un inmueble) en función de un vector de características del producto 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.
- Se estima el logaritmo del precio de venta del departamento 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.

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

10. 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.

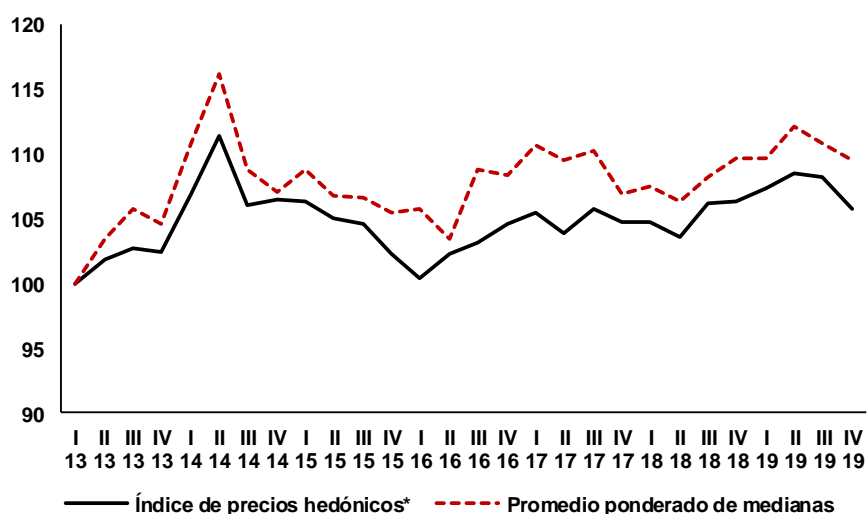
Gráfico 6
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos*
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

11. Al cuarto trimestre de 2019, el índice de precios hedónicos se redujo 2,3 por ciento con respecto al trimestre anterior y 0,6 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior. El índice de precios hedónicos mantiene una menor variabilidad respecto al índice del promedio ponderado de medianas, el cual se redujo 1,1 por ciento con respecto al trimestre anterior y 0,1 por ciento respecto al mismo trimestre de 2018.

Gráfico 7
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 7
Índice de Precios trimestrales de departamentos

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

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
6 de febrero de 2020