

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

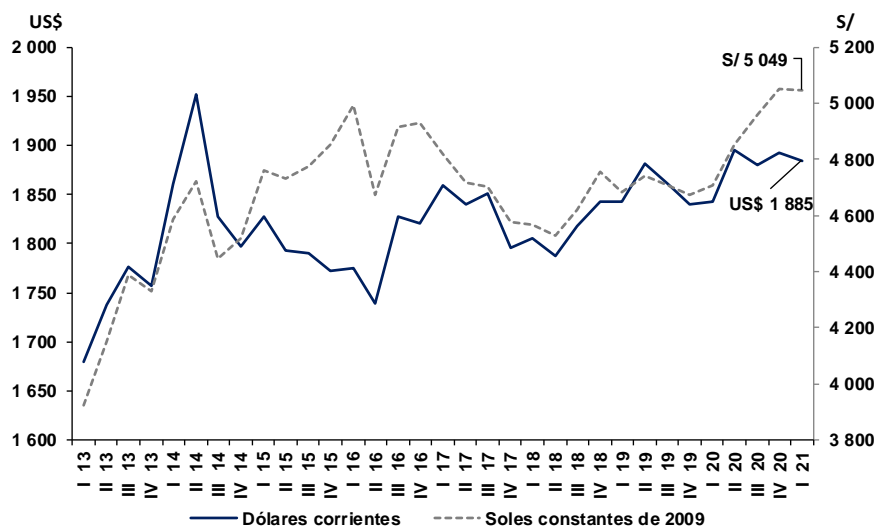
1. Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de ventas y de alquileres de departamentos recopilados semanalmente. Los datos empleados se recolectan de Urbania y son precios listados (ofertados) por lo que no necesariamente reflejan los precios a los que se ejecutan las transacciones de venta o alquiler de un departamento. 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 primer trimestre de 2021.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

2. En el primer trimestre de 2021, el promedio ponderado de medianas de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes de 2009 aumentó 7,2 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó 0,1 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, el promedio ponderado de medianas de precios en dólares corrientes aumentó en 2,3 por ciento respecto al mismo trimestre de 2020 pero disminuyó 0,4 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

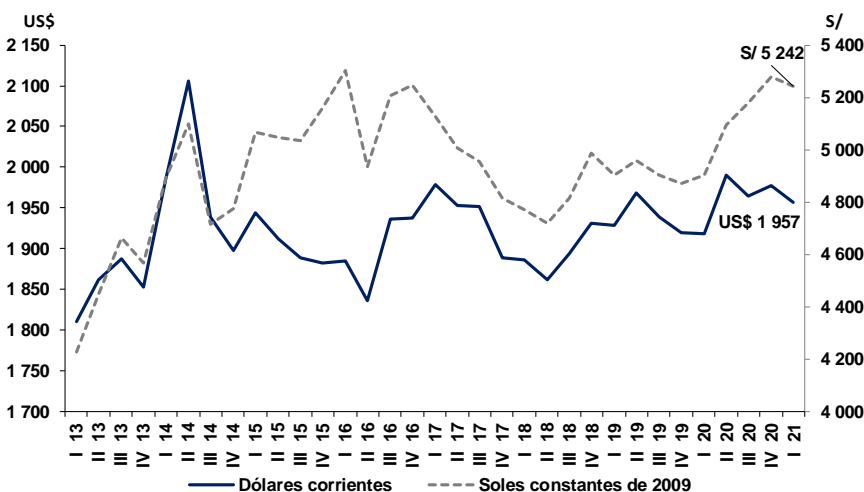
	2018				2019				2020				2021
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m²	4 567	4 531	4 620	4 758	4 683	4 743	4 707	4 672	4 709	4 853	4 959	5 053	5 049
Var.% trimestre anterior	-0,2	-0,8	2,0	3,0	-1,6	1,3	-0,8	-0,7	0,8	3,1	2,2	1,9	-0,1
Var.% últimos 12 meses	-5,2	-3,9	-1,7	4,0	2,5	4,7	1,9	-1,8	0,6	2,3	5,4	8,2	7,2
US\$ por m²	1 805	1 787	1 817	1 843	1 842	1 882	1 861	1 841	1 843	1 895	1 881	1 893	1 885
Var.% trimestre anterior	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4
Var.% últimos 12 meses	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3

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

3. El sector de ingresos altos se encuentra conformado por los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. En el primer trimestre de 2021, 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 fue mayor en 7,0 por ciento respecto al primer trimestre de 2020 pero menor en 0,7 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2020. En dólares corrientes, el promedio de las medianas de los precios de venta del sector de ingresos altos aumentó en 2,0 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior pero disminuyó en 1,0 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.

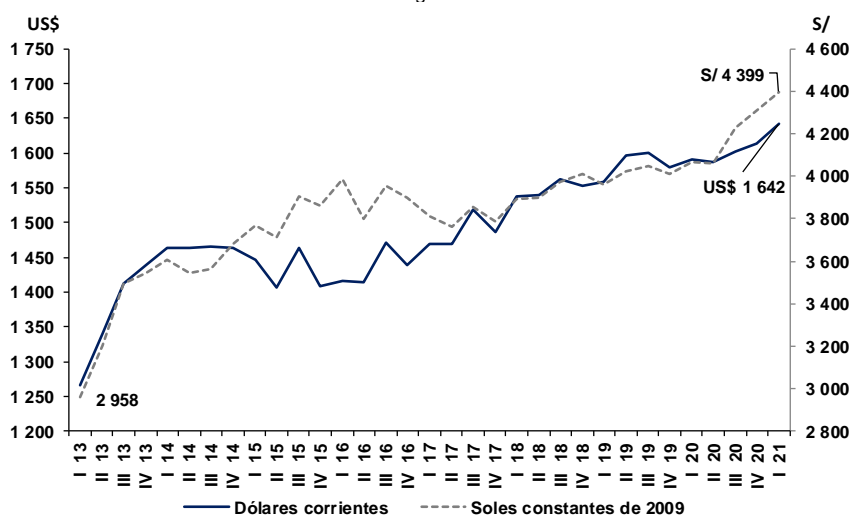
Cuadro 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

	2018				2019				2020				2021
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m²	4 771	4 720	4 814	4 986	4 902	4 960	4 904	4 871	4 901	5 095	5 180	5 278	5 242
Var.% trimestre anterior	-0,9	-1,1	2,0	3,6	-1,7	1,2	-1,1	-0,7	0,6	3,9	1,7	1,9	-0,7
Var.% últimos 12 meses	-7,0	-5,7	-2,8	3,6	2,8	5,1	1,9	-2,3	0,0	2,7	5,6	8,3	7,0
US\$ por m²	1 886	1 862	1 894	1 931	1 929	1 969	1 938	1 919	1 918	1 990	1 965	1 977	1 957
Var.% trimestre anterior	-0,1	-1,3	1,7	2,0	-0,1	2,1	-1,5	-1,0	-0,1	3,7	-1,3	0,6	-1,0
Var.% últimos 12 meses	-4,7	-4,7	-2,9	2,2	2,3	5,7	2,4	-0,6	-0,5	1,1	1,3	3,0	2,0

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

4. El sector de ingresos medios se encuentra conformado por los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. En el primer trimestre de 2021, 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 aumentó 8,2 por ciento respecto al primer trimestre de 2020 y 2,1 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2020. Por su parte, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes aumentó en 3,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 1,7 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.

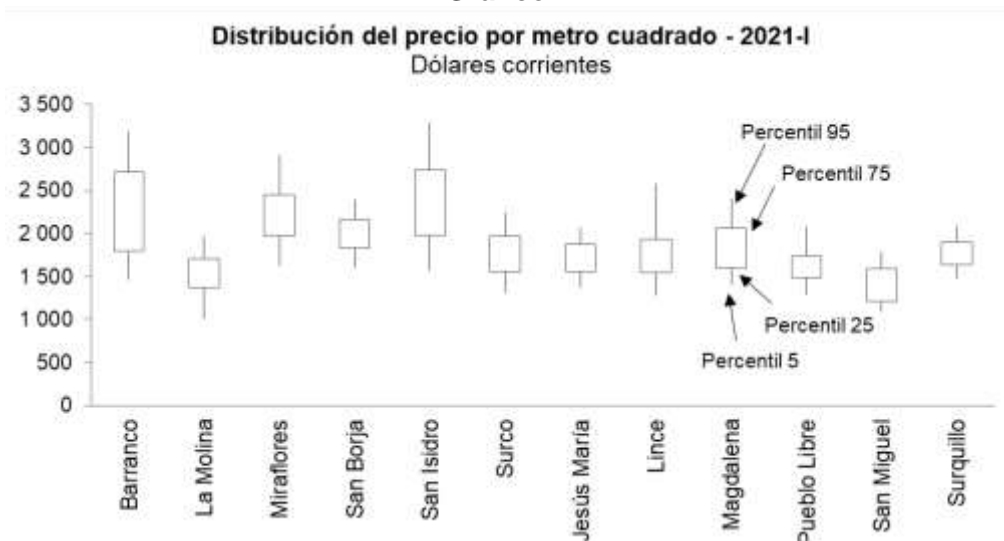
Cuadro 3
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2018				2019				2020				2021
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m²	3 892	3 901	3 974	4 010	3 960	4 023	4 050	4 009	4 068	4 063	4 226	4 309	4 399
Var.% trimestre anterior	2,8	0,2	1,9	0,9	-1,2	1,6	0,7	-1,0	1,5	-0,1	4,0	2,0	2,1
Var.% últimos 12 meses	2,2	3,6	3,1	5,9	1,7	3,1	1,9	0,0	2,7	1,0	4,4	7,5	8,2
US\$ por m²	1 539	1 539	1 563	1 553	1 558	1 597	1 601	1 579	1 592	1 587	1 603	1 614	1 642
Var.% trimestre anterior	3,6	0,0	1,6	-0,7	0,3	2,5	0,3	-1,3	0,8	-0,3	1,0	0,7	1,7
Var.% últimos 12 meses	4,7	4,7	3,0	4,5	1,2	3,8	2,4	1,7	2,2	-0,6	0,1	2,2	3,2

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 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 San Isidro, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de las muestras de Surquillo y Pueblo Libre son los que presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4



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

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 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.

Al primer trimestre de 2021, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 19,6 años de alquiler, menor al calculado en el trimestre anterior, debido a la disminución del precio de venta frente a un aumento de los alquileres.

Cuadro 4

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

	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT
Barranco	16,3	14,3	17,5	17,2	17,8	16,1	17,9	20,3	17,8	16,7
Jesús María	15,7	15,9	16,0	15,3	15,9	16,6	17,5	16,4	19,0	17,9
La Molina	17,2	18,1	18,9	18,9	19,3	18,5	19,3	19,3	22,3	21,2
Lince	14,6	15,4	14,0	14,6	14,5	15,5	15,2	17,4	18,4	17,7
Magdalena	14,7	15,0	15,1	16,8	16,1	14,8	16,6	18,0	18,1	20,8
Miraflores	16,1	17,9	17,3	17,2	17,5	17,0	17,9	19,9	20,3	19,9
Pueblo Libre	16,1	17,5	16,7	15,5	15,5	15,7	15,7	16,1	20,0	19,4
San Borja	18,6	18,7	20,0	19,2	19,4	18,4	19,6	20,5	22,9	22,7
San Isidro	17,4	18,5	19,7	18,1	18,1	18,3	19,6	20,6	20,1	19,4
San Miguel	15,6	16,4	14,8	15,7	14,7	15,1	15,5	17,8	18,3	19,1
Surco	17,8	17,9	19,5	19,1	19,2	18,1	19,3	21,8	21,6	21,1
Surquillo	14,5	14,7	15,7	17,2	16,0	15,5	14,5	18,2	17,4	18,9
<i>Promedio</i> ^{2/}	16,2	16,7	17,1	17,1	17,0	16,6	17,4	18,9	19,7	19,6

^{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/}

	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT
Barranco	2 256	1 868	2 357	2 109	2 259	2 513	2 655	2 516	2 354	2 236
Jesús María	1 515	1 552	1 591	1 644	1 700	1 744	1 685	1 616	1 688	1 709
La Molina	1 398	1 399	1 484	1 387	1 495	1 429	1 434	1 448	1 582	1 524
Lince	1 616	1 441	1 491	1 566	1 638	1 771	1 701	1 733	1 736	1 715
Magdalena	1 524	1 487	1 493	1 661	1 614	1 577	1 761	1 719	1 626	1 846
Miraflores	2 122	2 146	2 157	2 150	2 175	2 222	2 246	2 255	2 210	2 200
Pueblo Libre	1 384	1 467	1 442	1 417	1 471	1 554	1 544	1 467	1 596	1 573
San Borja	1 857	1 815	1 847	1 897	1 800	1 831	1 915	1 782	1 981	1 981
San Isidro	2 188	2 214	2 316	2 169	2 295	2 191	2 356	2 208	2 215	2 173
San Miguel	1 250	1 159	1 294	1 387	1 333	1 322	1 306	1 400	1 392	1 385
Surco	1 822	1 698	1 816	1 686	1 727	1 688	1 750	1 790	1 769	1 764
Surquillo	1 500	1 512	1 571	1 590	1 663	1 707	1 652	1 794	1 746	1 737
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 703	1 646	1 738	1 722	1 764	1 796	1 834	1 811	1 825	1 823

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/}

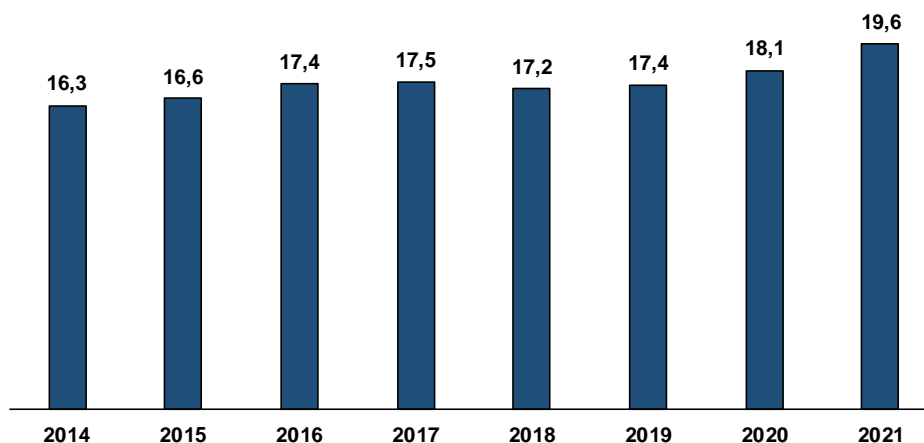
	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT
Barranco	139	131	135	122	127	156	148	124	132	134
Jesús María	97	98	100	107	107	105	96	99	89	96
La Molina	81	77	78	73	78	77	74	75	71	72
Lince	111	93	106	107	113	115	112	100	94	97
Magdalena	104	99	99	99	100	106	106	96	90	91
Miraflores	131	120	125	125	124	130	126	113	109	111
Pueblo Libre	86	84	86	92	95	99	98	91	80	81
San Borja	100	97	92	99	93	99	98	87	87	87
San Isidro	126	120	118	120	127	120	120	107	110	112
San Miguel	80	71	88	88	91	88	84	79	76	72
Surco	102	95	93	88	90	93	91	82	82	83
Surquillo	103	103	100	92	104	110	114	98	100	92
<i>Promedio</i> ^{2/}	105	99	102	101	104	108	106	96	93	94

1/ Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características

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. Durante el año 2020, el PER muestra una tendencia al alza, principalmente por los menores precios de alquiler afectados por la pandemia del Covid-19. Para el primer trimestre del 2021, esta tendencia se mantiene. 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



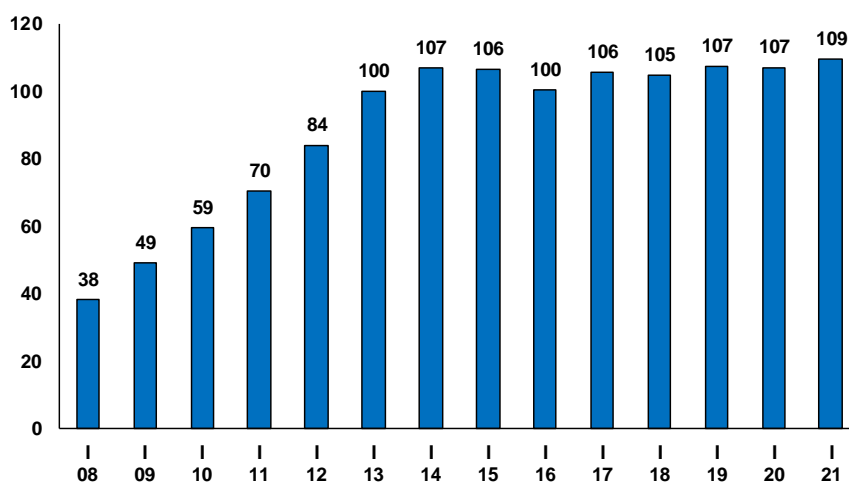
* Al primer trimestre.

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

7. La metodología de precios hedónicos consiste en estimar 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.
8. 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.
9. 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.

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

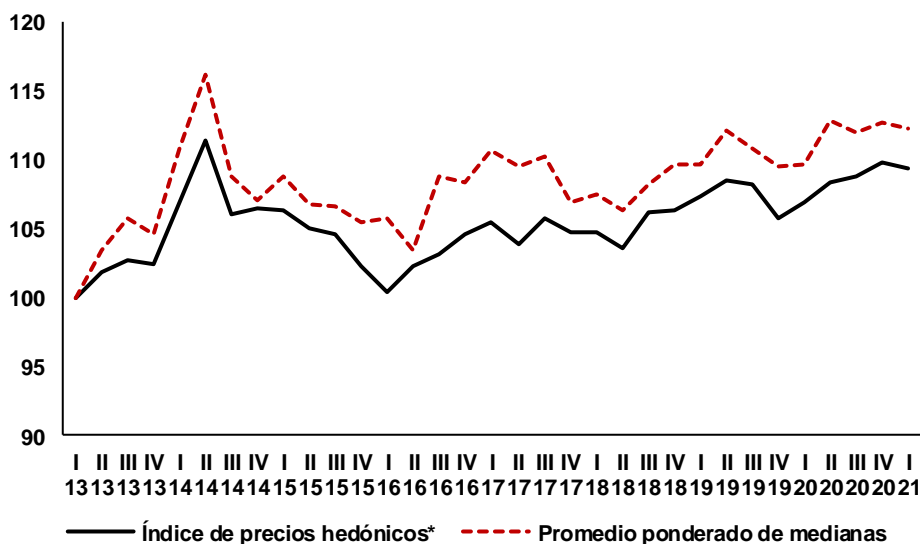
Gráfico 6
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos*
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

10. Al primer trimestre de 2021, el índice de precios hedónicos cayó en 0,3 por ciento con respecto al trimestre anterior y creció 2,3 por ciento respecto al mismo trimestre de 2020. El índice de precios hedónicos se comporta de manera similar al índice del promedio ponderado de medianas, el cual disminuyó en 0,4 por ciento respecto al trimestre anterior pero también se incrementó en 2,3 por ciento respecto al primer trimestre de 2020.

Gráfico 7
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 7
Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2019				2020				2021
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)	107	109	108	106	107	108	109	110	109
Var.% trimestre anterior	0,9	1,0	-0,2	-2,3	1,2	1,3	0,4	0,9	-0,3
Var.% últimos 12 meses	2,6	4,7	2,0	-0,6	-0,4	-0,2	0,5	3,8	2,3
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)	110	112	111	110	110	113	112	113	112
Var.% trimestre anterior	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4
Var.% últimos 12 meses	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Macroeconómico
8 de julio de 2021