

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

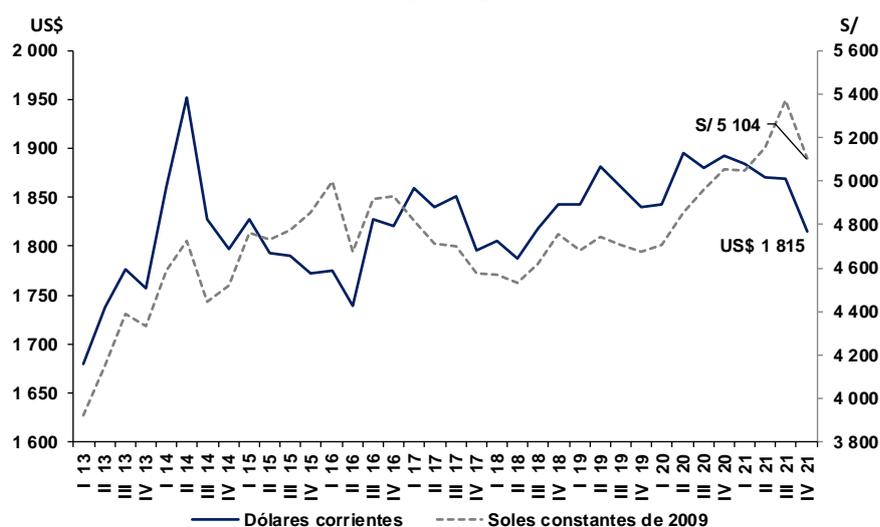
1. Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de ventas y de alquileres de departamentos recopilados semanalmente. Los datos empleados se recolectan de Urbania y son precios listados (ofertados) por lo que no necesariamente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

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

2. En el cuarto trimestre de 2021, el promedio ponderado de medianas de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes de 2009 aumentó 1,0 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó 5,0 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, el promedio ponderado de medianas de precios en dólares corrientes disminuyó 4,1 por ciento respecto al mismo trimestre de 2020 y 2,9 respecto al tercer trimestre de 2021.

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.

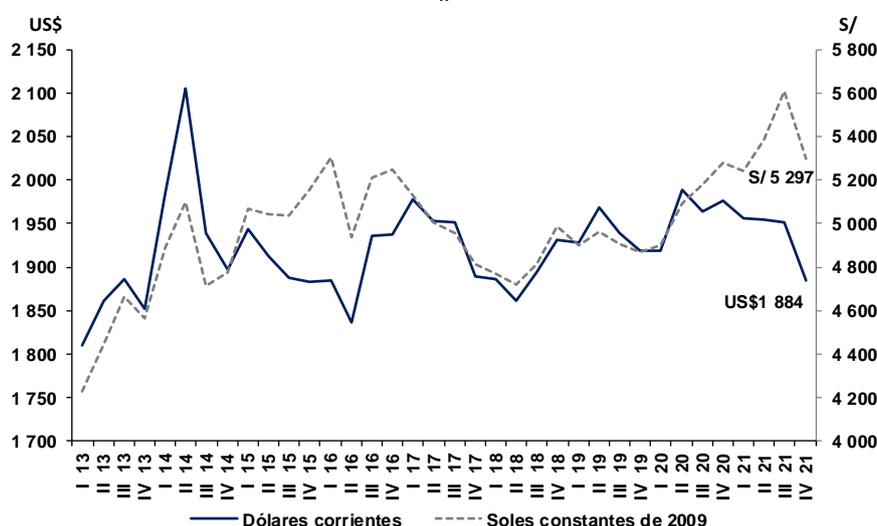
Cuadro 1
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2019				2020				2021			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m²	4 683	4 743	4 707	4 672	4 709	4 853	4 959	5 053	5 049	5 155	5 373	5 104
Var.% trimestre anterior	-1,6	1,3	-0,8	-0,7	0,8	3,1	2,2	1,9	-0,1	2,1	4,2	-5,0
Var.% últimos 12 meses	2,5	4,7	1,9	-1,8	0,6	2,3	5,4	8,2	7,2	6,2	8,3	1,0
US\$ por m²	1 842	1 882	1 861	1 841	1 843	1 895	1 881	1 893	1 885	1 870	1 869	1 815
Var.% trimestre anterior	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4	-0,8	0,0	-2,9
Var.% últimos 12 meses	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3	-1,3	-0,6	-4,1

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 cuarto 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 0,4 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2020 y menor en 5,6 por ciento respecto al tercer trimestre de 2021. En dólares corrientes, el promedio de las medianas de los precios de venta del sector de ingresos altos disminuyó 4,7 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó en 3,5 por ciento respecto al tercer trimestre de 2021.

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.

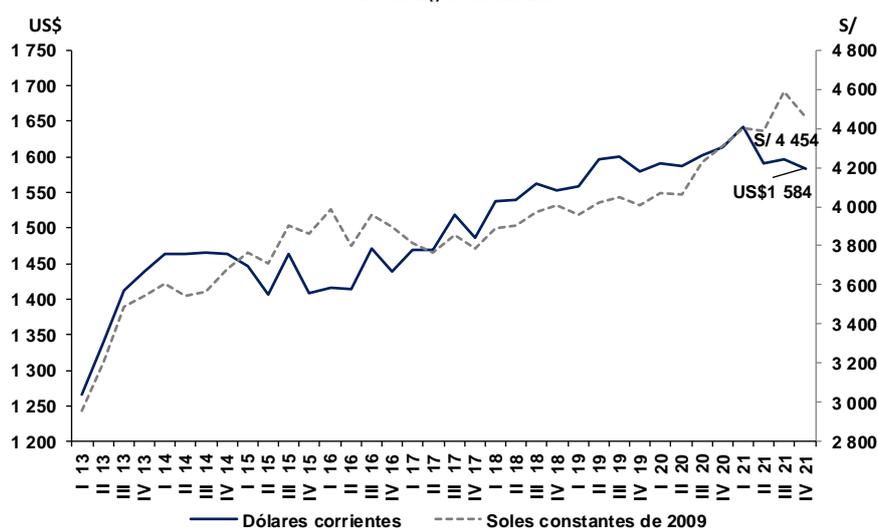
Cuadro 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

	2019				2020				2021			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m²	4 902	4 960	4 904	4 871	4 901	5 095	5 180	5 278	5 242	5 388	5 610	5 297
Var.% trimestre anterior	-1,7	1,2	-1,1	-0,7	0,6	3,9	1,7	1,9	-0,7	2,8	4,1	-5,6
Var.% últimos 12 meses	2,8	5,1	1,9	-2,3	0,0	2,7	5,6	8,3	7,0	5,8	8,3	0,4
US\$ por m²	1 929	1 969	1 938	1 919	1 918	1 990	1 965	1 977	1 957	1 954	1 952	1 884
Var.% trimestre anterior	-0,1	2,1	-1,5	-1,0	-0,1	3,7	-1,3	0,6	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5
Var.% últimos 12 meses	2,3	5,7	2,4	-0,6	-0,5	1,1	1,3	3,0	2,0	-1,8	-0,6	-4,7

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 cuarto 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 3,4 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2020 y disminuyó 2,9 por ciento respecto al tercer trimestre de 2021. Por su parte, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes disminuyó 1,9 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 0,7 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

	2019				2020				2021			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m²	3 960	4 023	4 050	4 009	4 068	4 063	4 226	4 309	4 399	4 385	4 586	4 454
Var.% trimestre anterior	-1,2	1,6	0,7	-1,0	1,5	-0,1	4,0	2,0	2,1	-0,3	4,6	-2,9
Var.% últimos 12 meses	1,7	3,1	1,9	0,0	2,7	1,0	4,4	7,5	8,2	7,9	8,5	3,4
US\$ por m²	1 558	1 597	1 601	1 579	1 592	1 587	1 603	1 614	1 642	1 591	1 596	1 584
Var.% trimestre anterior	0,3	2,5	0,3	-1,3	0,8	-0,3	1,0	0,7	1,7	-3,1	0,3	-0,7
Var.% últimos 12 meses	1,2	3,8	2,4	1,7	2,2	-0,6	0,1	2,2	3,2	0,2	-0,4	-1,9

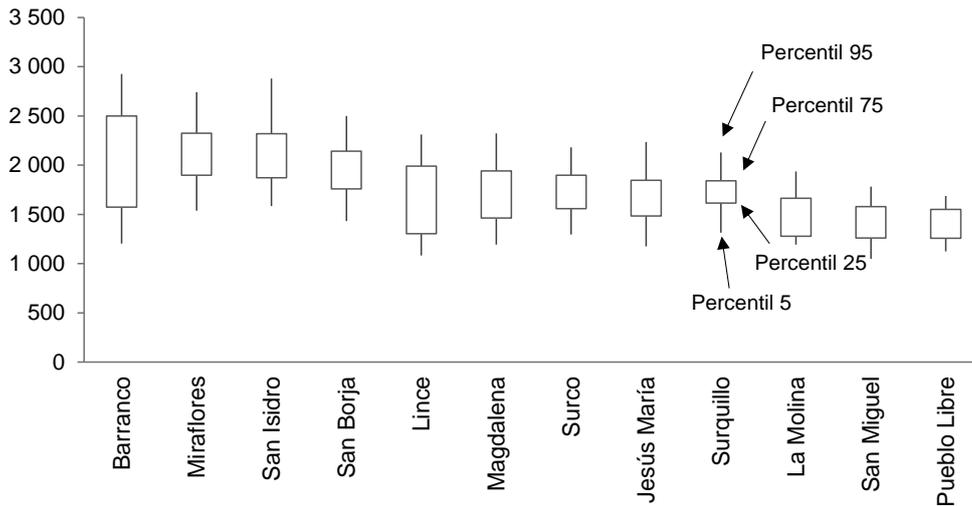
Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

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 Lince, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de la muestra de Surquillo son los que presentan la menor dispersión.

Gráfico 4
Distribución del precio por metro cuadrado - 2021-IV
Dólares corrientes



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 cuarto trimestre de 2021, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 20,4 años de alquiler, menor al calculado en el trimestre anterior, debido a una disminución de la mediana de los precios de venta y una variación casi nula en los precios de alquiler.

Desde el segundo semestre de 2020, el PER ha mostrado una tendencia al alza, principalmente por los menores precios de alquiler afectados por la pandemia del COVID-19.

Cuadro 4

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

	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IVT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT
Barranco	18,9	18,1	17,8	18,7	16,1	17,9	20,3	17,8	16,7	20,0	20,2	17,4
Jesús María	14,4	15,4	15,2	16,7	16,6	17,5	16,4	19,0	17,9	18,9	18,2	19,0
La Molina	21,6	19,0	18,5	19,5	18,5	19,3	19,3	22,3	21,2	20,3	23,5	24,0
Lince	13,4	13,6	15,7	14,5	15,5	15,2	17,4	18,4	17,7	18,3	18,6	20,0
Magdalena	17,3	16,2	17,9	17,0	14,8	16,6	18,0	18,1	20,4	18,6	20,8	19,9
Miraflores	18,8	17,5	17,8	17,8	17,0	17,9	19,9	20,3	20,0	21,1	22,2	20,4
Pueblo Libre	16,2	15,8	17,0	17,0	15,7	15,7	16,1	20,0	19,3	18,9	20,3	21,2
San Borja	20,7	19,0	19,2	18,7	18,4	19,6	20,5	22,9	22,9	22,7	24,4	25,7
San Isidro	19,0	20,4	19,7	19,6	18,3	19,6	20,6	20,1	19,4	22,2	21,2	19,0
San Miguel	16,6	15,6	15,3	16,6	15,1	15,5	17,8	18,3	19,1	17,7	20,2	19,9
Surco	19,0	18,4	19,8	19,2	18,1	19,3	21,8	21,6	21,1	22,7	23,7	23,6
Surquillo	15,7	16,5	17,0	15,8	15,5	14,5	18,2	17,4	18,9	18,9	20,6	19,4
<i>Promedio</i> ^{2/}	17,6	17,1	17,6	17,6	16,6	17,4	18,9	19,7	19,6	20,0	21,2	20,8

^{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/}

	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IVT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT
Barranco	2 363	2 120	2 637	2 496	2 513	2 655	2 516	2 354	2 236	2 316	2 169	1 984
Jesús María	1 474	1 600	1 656	1 734	1 744	1 685	1 616	1 688	1 709	1 692	1 641	1 658
La Molina	1 500	1 456	1 396	1 419	1 429	1 434	1 448	1 582	1 524	1 465	1 510	1 439
Lince	1 395	1 432	1 571	1 578	1 771	1 701	1 733	1 736	1 715	1 676	1 675	1 596
Magdalena	1 669	1 580	1 667	1 669	1 577	1 761	1 719	1 626	1 846	1 667	1 735	1 664
Miraflores	2 222	2 104	2 136	2 178	2 222	2 246	2 255	2 210	2 200	2 243	2 222	2 110
Pueblo Libre	1 438	1 453	1 531	1 509	1 554	1 544	1 467	1 596	1 573	1 476	1 468	1 417
San Borja	1 876	1 809	1 820	1 777	1 831	1 915	1 782	1 981	1 981	1 949	1 950	1 963
San Isidro	2 278	2 294	2 207	2 217	2 191	2 356	2 208	2 215	2 173	2 093	2 125	2 040
San Miguel	1 232	1 327	1 307	1 354	1 322	1 306	1 400	1 392	1 385	1 382	1 411	1 435
Surco	1 682	1 667	1 755	1 726	1 688	1 750	1 790	1 769	1 764	1 782	1 782	1 734
Surquillo	1 508	1 554	1 669	1 686	1 707	1 652	1 794	1 746	1 737	1 723	1 733	1 769
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 720	1 700	1 779	1 779	1 796	1 834	1 811	1 825	1 820	1 789	1 785	1 734

^{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

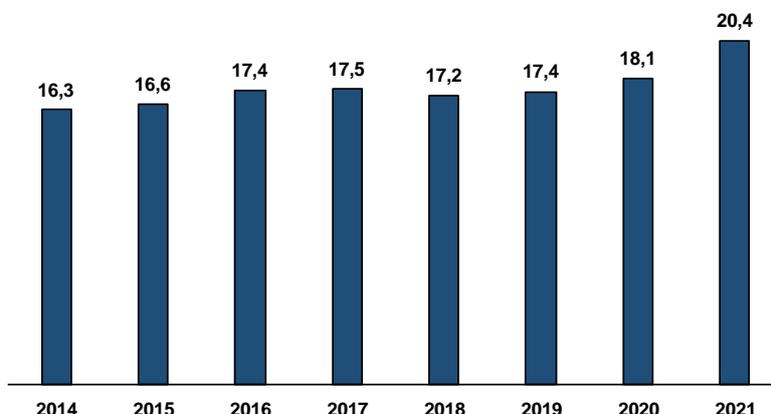
ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IVT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT
Barranco	125	117	148	133	156	148	124	132	134	116	107	114
Jesús María	102	104	109	104	105	96	99	89	96	89	90	87
La Molina	69	77	76	73	77	74	75	71	72	72	64	60
Lince	104	106	100	109	115	112	100	94	97	92	90	80
Magdalena	96	98	93	98	106	106	96	90	91	90	83	84
Miraflores	118	120	120	122	130	126	113	109	110	106	100	103
Pueblo Libre	89	92	90	89	99	98	91	80	81	78	72	67
San Borja	91	95	95	95	99	98	87	87	87	86	80	76
San Isidro	120	113	112	113	120	120	107	110	112	94	100	107
San Miguel	74	85	85	81	88	84	79	76	72	78	70	72
Surco	88	91	89	90	93	91	82	82	83	79	75	73
Surquillo	96	94	98	107	110	114	98	100	92	91	84	91
<i>Promedio</i> ^{2/}	98	99	101	101	108	106	96	93	94	89	85	85

^{1/} Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y

^{2/} Promedio simple de los 12 distritos.

Gráfico 5
Ratio de Valor al Alquiler Anual

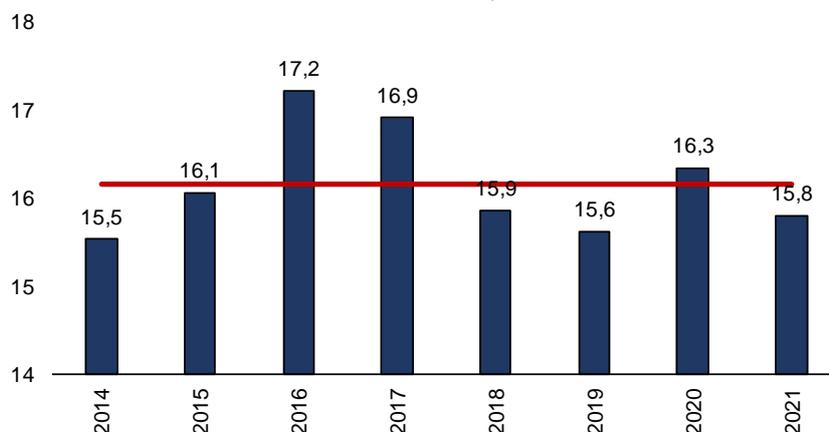


Ratio Precio de venta / Ingreso promedio anual formal en Lima (Price to Income Ratio)

7. El ratio precio de venta respecto al ingreso promedio anual formal en Lima muestra el número de años que un empleado formal debe laborar para pagar el valor del inmueble mediano. Es un indicador de accesibilidad a la compra de una vivienda.

Con la pandemia del Covid-19, el ratio de asequibilidad se incrementó pasando de 15,6 años en 2019 a 16,3 años en 2020. Ello se debió principalmente a la caída del ingreso promedio debido a la paralización de actividades por la cuarentena; sin embargo, con la recuperación del ingreso formal ante el reinicio de actividades económicas el ratio se ha recuperado. Así, en 2021 el valor promedio del inmueble mediano es equivalente a 15,9 años de ingreso laboral anual formal en Lima.

Gráfico 6
Ratio Precio/Ingresos
(Promedio de precio de departamentos medianos / Ingreso promedio anual)
Promedio: 16,2



Cuadro 7

MEDIANA DE LAS ÁREAS DE DEPARTAMENTOS EN OFERTA POR DISTRITO EN M2

	IV 16	IV 17	IV 18	IV 19	I 20	II 20	III 20	IV 20	I 21	II 21	III 21	IV 21
Barranco	100,0	85,0	94,7	81,9	79,5	84,0	85,0	80,5	79,5	76,0	75,0	76,5
Jesús María	94,0	84,8	85,0	82,0	79,0	83,0	82,0	82,5	84,0	80,0	80,0	80,0
La Molina	110,0	107,2	105,2	105,0	100,0	109,0	102,5	101,0	103,0	98,0	100,0	98,0
Lince	83,0	83,5	84,0	80,0	80,0	83,0	76,0	79,0	82,0	82,0	80,0	75,0
Magdalena	100,0	84,0	86,6	90,0	84,0	84,0	83,0	84,5	84,0	81,5	84,0	82,0
Miraflores	117,0	124,1	120,0	108,0	113,5	115,0	100,0	107,0	100,0	100,0	99,0	101,0
Pueblo Libre	88,0	80,0	80,0	80,0	79,0	84,0	77,0	79,0	78,0	81,0	81,0	80,0
San Borja	124,5	121,1	120,0	112,0	117,0	110,0	101,0	110,0	110,0	105,0	105,0	104,0
San Isidro	150,5	155,0	155,0	140,0	150,0	146,5	151,0	120,5	110,0	106,5	110,0	112,5
San Miguel	85,0	80,0	79,5	79,1	78,0	83,0	78,0	77,5	77,5	78,0	76,0	77,0
Surco	122,3	123,0	129,0	120,0	116,0	105,0	129,0	107,0	110,0	105,0	110,0	108,0
Surquillo	80,0	80,0	77,5	77,0	75,0	73,5	74,5	76,0	75,5	76,0	74,0	76,0
<i>Promedio</i>	105	101	101	96	96	97	95	92	91	89	90	89

Cuadro 8

PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	IV 16	IV 17	IV 18	IV 19	I 20	II 20	III 20	IV 20	I 21	II 21	III 21	IV 21
Barranco	802 053	585 003	838 114	687 311	679 842	765 307	759 377	683 160	650 596	667 821	658 100	610 800
Jesús María	470 377	440 458	472 678	477 945	468 771	480 076	469 854	502 093	525 412	513 615	527 901	533 834
La Molina	560 131	506 636	492 967	500 989	486 147	536 518	529 924	575 853	574 560	544 683	610 899	567 464
Lince	393 014	388 094	443 195	424 566	482 207	484 510	467 012	494 401	514 733	521 588	541 858	481 581
Magdalena	566 160	430 702	484 604	505 084	450 883	507 761	504 370	495 217	567 431	515 411	589 496	549 186
Miraflores	882 631	847 407	860 433	791 100	858 410	886 613	801 064	852 231	805 053	850 920	889 806	857 597
Pueblo Libre	429 434	377 432	411 298	405 990	417 898	445 228	400 364	454 461	449 027	453 762	480 847	456 039
San Borja	792 962	710 779	733 208	669 109	729 014	723 068	637 921	785 563	797 459	776 655	828 004	821 273
San Isidro	1 163 801	1 154 210	1 148 341	1 043 722	1 118 410	1 184 734	1 182 155	962 021	874 888	845 717	945 316	923 508
San Miguel	355 463	344 473	348 758	360 063	350 922	371 881	387 129	388 776	392 806	408 891	433 495	444 551
Surco	698 028	665 413	760 000	696 317	666 441	630 606	818 698	682 407	710 172	709 821	792 649	753 463
Surquillo	409 670	403 547	434 276	436 524	435 587	416 804	473 729	478 439	479 774	496 896	518 784	541 056
<i>Promedio</i>	626 977	571 180	618 989	583 227	595 378	619 425	619 300	612 885	611 826	608 815	651 430	628 363

Cuadro 9

PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA/INGRESO PROMEDIO

	IV 16	IV 17	IV 18	IV 19	I 20	II 20	III 20	IV 20	I 21	II 21	III 21	IV 21
Promedio de precios	626 977	571 180	618 989	583 227	595 378	619 425	619 300	612 885	611 826	608 815	651 430	628 363
Var % trimestre anterior	1,6	-5,3	6,4	0,1	2,1	4,0	0,0	-1,0	-0,2	-0,5	7,0	-3,5
Var % últimos 12 meses	14,0	-8,9	8,4	-5,8	-1,9	4,3	6,3	5,1	2,8	-1,7	5,2	2,5
Ingreso promedio anual	35 257	35 886	37 513	37 962	38 245	36 209	37 072	38 194	38 547	40 577	39 660	39 461
Var % trimestre anterior	0,8	0,4	0,6	0,2	0,7	-5,3	2,4	3,0	0,9	5,3	-2,3	-0,5
Var % últimos 12 meses	3,1	1,8	4,5	1,2	1,4	-4,5	-2,2	0,6	0,8	12,1	7,0	3,3
Ratio Precio/Ingreso	17,8	15,9	16,5	15,4	15,6	17,1	16,7	16,0	15,9	15,0	16,4	15,9
Var % trimestre anterior	0,8	-5,7	5,7	-0,1	1,3	9,9	-2,3	-3,9	-1,1	-5,5	9,5	-3,1
Var % últimos 12 meses	10,6	-10,5	3,7	-6,9	-3,2	9,1	8,7	4,4	2,0	-12,3	-1,7	-0,8

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

8. La metodología de precios hedónicos consiste en regresionar el precio de un producto (en 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

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

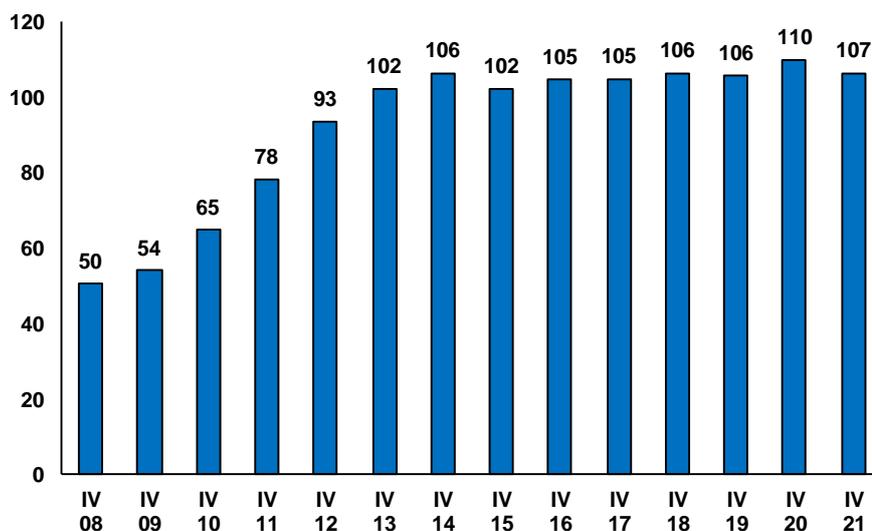


distritos en el cálculo del índice agregado sin generar saltos en el nivel del indicador.

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.

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.

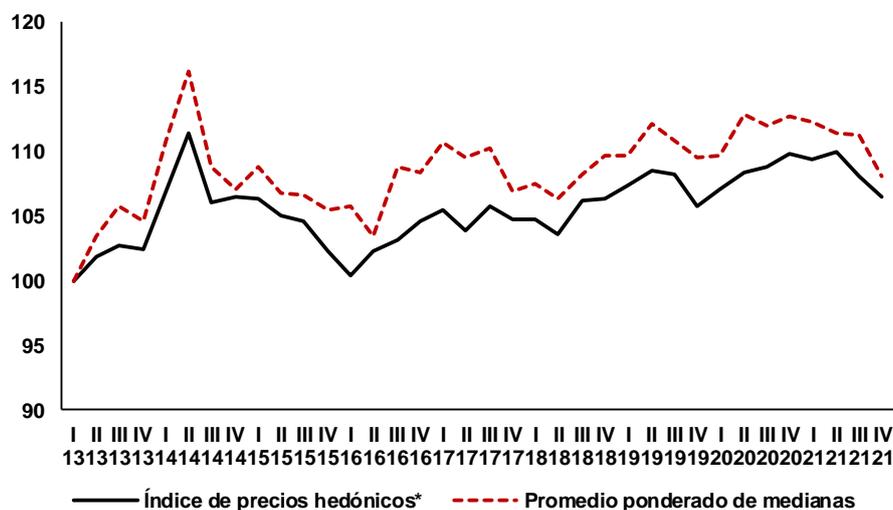
Gráfico 7
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos*
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Al cuarto trimestre de 2021, el índice de precios hedónicos disminuyó 1,4 por ciento con respecto al trimestre anterior y 3,0 por ciento respecto al mismo trimestre de 2020. El índice de promedios de medianas también disminuyó respecto al trimestre anterior, en 2,9 por ciento y 4,1 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2020.

Gráfico 8
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 9
Índice de Precios trimestrales de departamentos

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

Comparación internacional

9. Los precios mundiales de viviendas aumentaron durante la primera mitad de 2021. Según información del Bank for International Settlements (BIS) para 61 países, los precios mundiales de viviendas aumentaron en términos reales entre enero y junio de 2021, con un mayor ritmo de expansión entre las economías avanzadas (6,1 por ciento) en comparación con las economías emergentes (1,7 por ciento).

En el caso de Perú, los precios promedio de viviendas, en dólares constantes, disminuyeron en lo que va del 2021. El precio promedio de enero a setiembre de 2021 cayó 2,4 por ciento en términos reales, el único registro negativo en la muestra de 13 países avanzados y emergentes (cuadro inferior). En la región, el mayor aumento se registró en Chile (7,3 por ciento), seguido de lejos por Brasil, Colombia y México.

Cuadro 10
Índices de precios de inmuebles

(Índice real en dólares constantes: 2010 = 100)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	Var % 2021/2020
Brasil	111,6	118,4	121,8	122,5	113,0	101,1	95,8	92,8	92,3	96,1	97,8	1,7
Chile	108,3	115,0	123,8	133,1	146,5	150,7	160,1	171,1	179,7	187,2	200,9	7,3
Colombia	104,5	111,7	119,9	126,0	130,8	134,6	137,9	140,9	144,0	144,3	148,5	2,9
México	102,3	101,4	102,7	102,9	108,3	113,1	115,0	119,3	125,0	127,9	129,6	1,4
Perú	116,5	133,6	147,9	151,6	142,3	134,6	134,0	132,6	132,6	131,4	128,3	-2,4
Canadá	100,5	103,0	105,1	108,2	112,6	123,3	137,2	138,8	137,0	144,6	156,2	8,0
USA	94,3	96,7	104,6	109,4	115,0	119,6	124,0	127,7	130,4	136,9	149,8	9,5
Alemania	100,3	101,3	102,8	104,9	109,2	116,9	122,2	128,1	133,5	143,2	152,2	6,3
España	89,5	74,5	66,7	67,0	69,8	73,1	76,2	80,0	83,5	85,7	86,3	0,7
Francia	103,5	101,0	98,2	96,3	94,9	95,7	97,8	98,8	101,0	105,7	110,0	4,1
Italia	98,6	93,3	86,2	81,9	78,8	79,0	77,2	76,0	75,4	77,0	77,6	0,8
Reino Unido	94,3	92,1	92,1	98,1	103,9	110,4	112,5	113,2	112,3	114,5	122,0	6,5
Rusia	73,0	79,9	77,5	73,1	64,1	56,6	52,6	52,4	53,8	57,1	60,2	5,5
Mercados Emergentes	100,0	102,6	106,1	108,1	107,0	108,3	110,9	112,7	114,6	115,9	117,8	1,7
Economías Avanzadas	96,8	96,4	99,0	101,6	105,4	109,8	113,6	116,2	118,2	123,3	130,9	6,1
Zona Euro	98,2	94,1	91,1	91,3	92,7	96,2	99,0	102,0	105,0	110,4	115,5	4,6

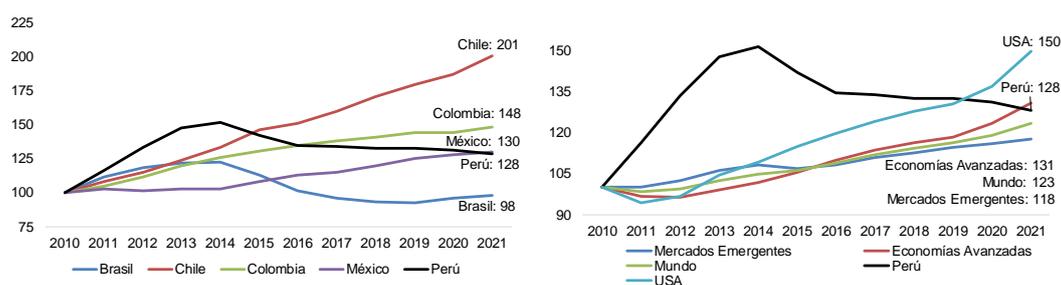
* Información al tercer trimestre de 2021, salvo Chile y los agregados de mercados emergentes y economías avanzadas al segundo trimestre de 2021.

Fuente: BIS

10. Considerando una perspectiva de mediano plazo, los precios mundiales mostraron una tendencia al alza. Entre 2010 y 2021, la mayoría de los 13 países de la muestra registraron un aumento real de precios en dólares de viviendas, destacando Chile, Canadá, Alemania y EUA. Por el contrario, los precios en Rusia, Italia y España registraron las mayores caídas en términos reales.

En el caso de Perú, los precios reales aumentaron 28,3 por ciento, el registro más bajo dentro las principales economías de la región, excepto Brasil que registró una caída real de 2,2 por ciento.

Gráfico 9
Índices de Inmuebles entre países y regiones
 (Índice real en dólares constantes: 2010 = 100)



Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Macroeconómico
02 de marzo de 2022