

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

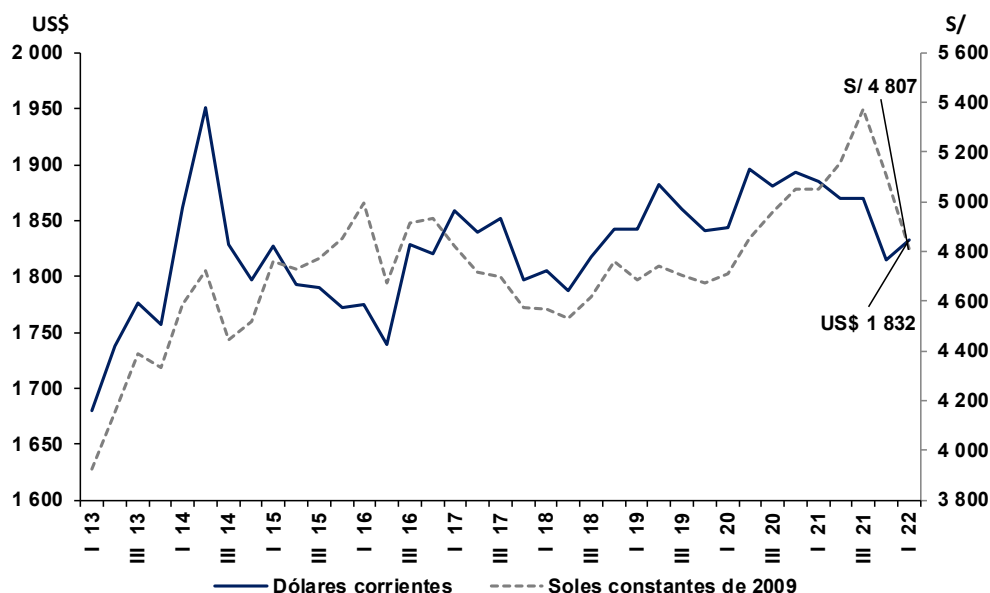
- Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de venta y de alquiler de departamentos, recopilados semanalmente. Los datos empleados se recolectan de Urbania y son precios listados (ofertados) por lo que no necesariamente 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 2022.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el primer trimestre de 2022, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, disminuyó en 4,8 por ciento respecto al primer trimestre de 2021 y 5,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2021. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes disminuyó 2,8 por ciento respecto al mismo trimestre de 2021 y se incrementó 1,0 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.

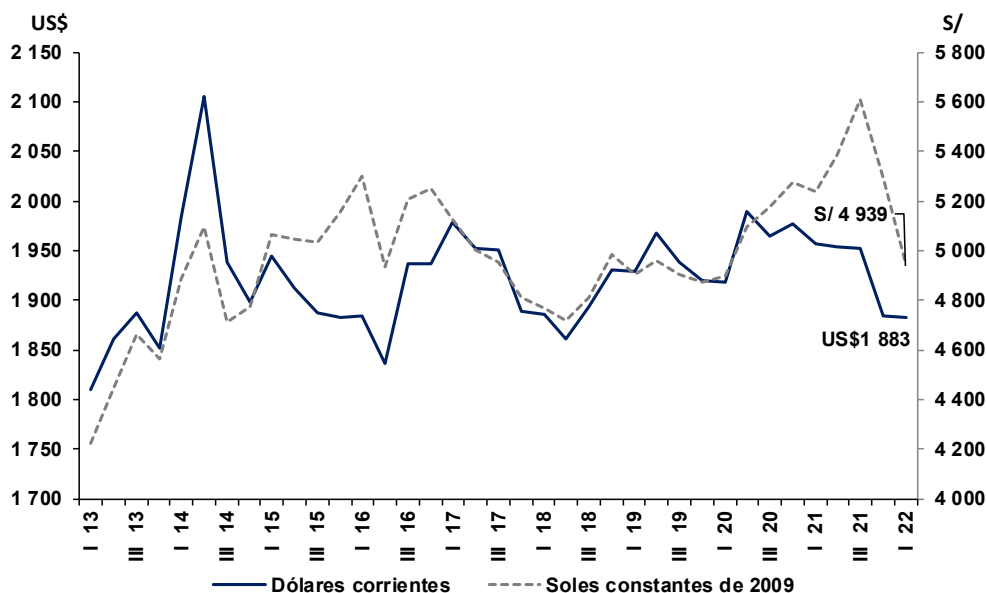
Cuadro 1
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2020				2021				2022
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m²	4 709	4 853	4 959	5 053	5 049	5 155	5 373	5 104	4 807
Var.% trimestre anterior	0,8	3,1	2,2	1,9	-0,1	2,1	4,2	-5,0	-5,8
Var.% últimos 12 meses	0,6	2,3	5,4	8,2	7,2	6,2	8,3	1,0	-4,8
US\$ por m²	1 843	1 895	1 881	1 893	1 885	1 870	1 869	1 815	1 832
Var.% trimestre anterior	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0
Var.% últimos 12 meses	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8

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

- 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 2022, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, de los seis distritos del sector de ingresos altos fue menor en 5,8 por ciento respecto al primer trimestre de 2021 y menor en 6,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2021. En dólares corrientes, el promedio disminuyó 3,8 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 0,1 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.

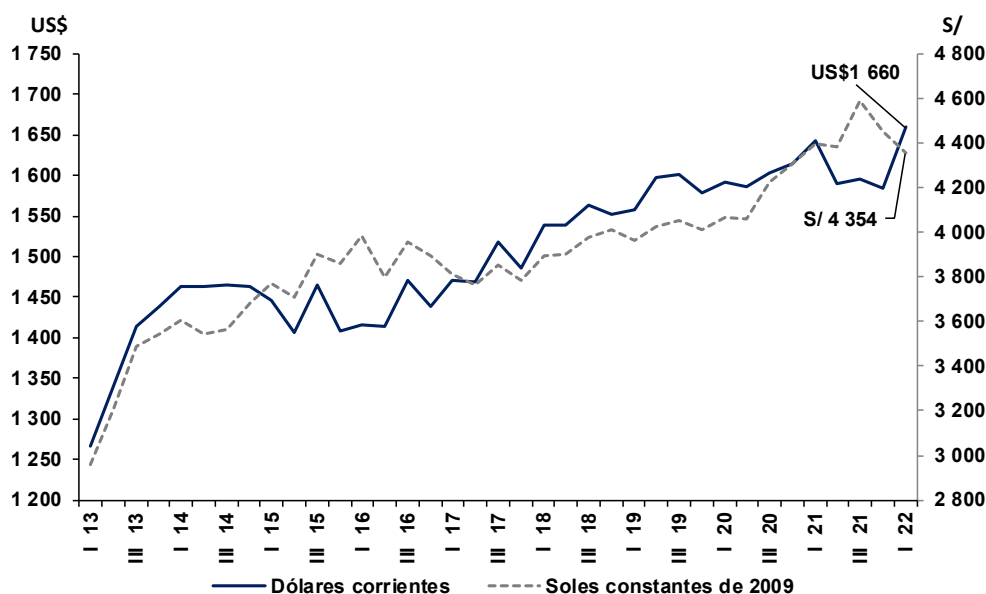
Cuadro 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

	2020				2021				2022
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m²	4 901	5 095	5 180	5 278	5 242	5 388	5 610	5 297	4 939
Var.% trimestre anterior	0,6	3,9	1,7	1,9	-0,7	2,8	4,1	-5,6	-6,8
Var.% últimos 12 meses	0,0	2,7	5,6	8,3	7,0	5,8	8,3	0,4	-5,8
US\$ por m²	1 918	1 990	1 965	1 977	1 957	1 954	1 952	1 884	1 883
Var.% trimestre anterior	-0,1	3,7	-1,3	0,6	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5	-0,1
Var.% últimos 12 meses	-0,5	1,1	1,3	3,0	2,0	-1,8	-0,6	-4,7	-3,8

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 2022, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, de los seis distritos del sector de ingresos medios disminuyó 1,0 por ciento respecto al primer trimestre de 2021 y 2,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2021. En dólares corrientes, aumentó 1,1 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 4,8 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.

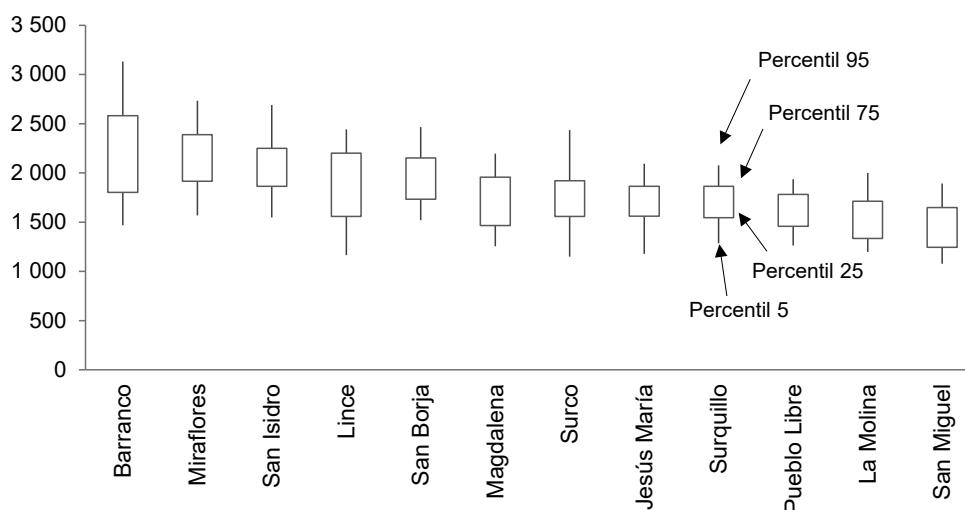
Cuadro 3
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2020				2021				2022
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m2	4 068	4 063	4 226	4 309	4 399	4 385	4 586	4 454	4 354
Var.% trimestre anterior	1,5	-0,1	4,0	2,0	2,1	-0,3	4,6	-2,9	-2,2
Var.% últimos 12 meses	2,7	1,0	4,4	7,5	8,2	7,9	8,5	3,4	-1,0
US\$ por m2	1 592	1 587	1 603	1 614	1 642	1 591	1 596	1 584	1 660
Var.% trimestre anterior	0,8	-0,3	1,0	0,7	1,7	-3,1	0,3	-0,7	4,8
Var.% últimos 12 meses	2,2	-0,6	0,1	2,2	3,2	0,2	-0,4	-1,9	1,1

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

- 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 Pueblo Libre, Surquillo y Jesús María son los que presentan la menor dispersión.

Gráfico 4
Distribución del precio por metro cuadrado - 2022-I
 Dólares corrientes



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

- 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 2022, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 19,2 años de alquiler, menor al calculado en el trimestre anterior, debido a un incremento de los precios de alquiler que más que compensan el aumento de los precios de venta. Entre el tercer trimestre de 2020 y el tercer trimestre de 2021 el PER mostró una tendencia al alza, principalmente por los menores precios de alquiler afectados por la pandemia del COVID-19, esta tendencia ha comenzado a revertirse desde el último trimestre de 2021.

Cuadro 4

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

	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT	2022 - IT
Barranco	18,9	18,1	17,8	18,7	17,8	16,7	20,0	20,2	17,4	20,4
Jesús María	14,4	15,4	15,2	16,7	19,0	17,9	18,9	18,2	19,0	18,5
La Molina	21,6	19,0	18,5	19,5	22,3	21,2	20,3	23,5	24,0	23,3
Lince	13,4	13,6	15,7	14,5	18,4	17,7	18,3	18,6	20,0	17,8
Magdalena	17,3	16,2	17,9	17,0	18,1	20,4	18,6	20,8	19,9	17,7
Miraflores	18,8	17,5	17,8	17,8	20,3	20,0	21,1	22,2	20,4	19,3
Pueblo Libre	16,2	15,8	17,0	17,0	20,0	19,3	18,9	20,3	21,2	21,3
San Borja	20,7	19,0	19,2	18,7	22,9	22,9	22,7	24,4	25,7	21,5
San Isidro	19,0	20,4	19,7	19,6	20,1	19,4	22,2	21,2	19,0	15,2
San Miguel	16,6	15,6	15,3	16,6	18,3	19,1	17,7	20,2	19,9	19,1
Surco	19,0	18,4	19,8	19,2	21,6	21,1	22,7	23,7	23,6	20,0
Surquillo	15,7	16,5	17,0	15,8	17,4	18,9	18,9	20,6	19,4	16,9
<i>Promedio</i> ^{2/}	17,6	17,1	17,6	17,6	19,7	19,6	20,0	21,2	20,8	19,2

^{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 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT	2022 - IT
Barranco	2 363	2 120	2 637	2 496	2 354	2 236	2 316	2 169	1 984	2 333
Jesús María	1 474	1 600	1 656	1 734	1 688	1 709	1 692	1 641	1 658	1 728
La Molina	1 500	1 456	1 396	1 419	1 582	1 524	1 465	1 510	1 439	1 538
Lince	1 395	1 432	1 571	1 578	1 736	1 715	1 676	1 675	1 596	1 912
Magdalena	1 669	1 580	1 667	1 669	1 626	1 846	1 667	1 735	1 664	1 729
Miraflores	2 222	2 104	2 136	2 178	2 210	2 200	2 243	2 222	2 110	2 083
Pueblo Libre	1 438	1 453	1 531	1 509	1 596	1 573	1 476	1 468	1 417	1 587
San Borja	1 876	1 809	1 820	1 777	1 981	1 981	1 949	1 950	1 963	1 889
San Isidro	2 278	2 294	2 207	2 217	2 215	2 173	2 093	2 125	2 040	1 974
San Miguel	1 232	1 327	1 307	1 354	1 392	1 385	1 382	1 411	1 435	1 439
Surco	1 682	1 667	1 755	1 726	1 769	1 764	1 782	1 782	1 734	1 726
Surquillo	1 508	1 554	1 669	1 686	1 746	1 737	1 723	1 733	1 769	1 696
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 720	1 700	1 779	1 779	1 825	1 820	1 789	1 785	1 734	1 803

^{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/}

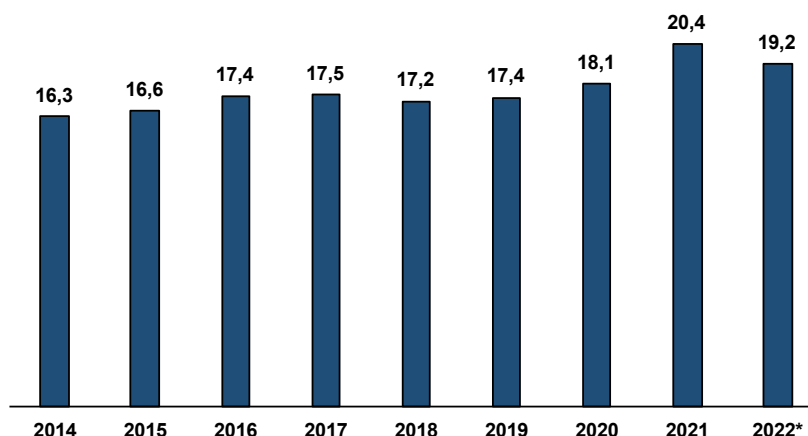
	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - IV	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT	2022 - IT
Barranco	125	117	148	133	132	134	116	107	114	115
Jesús María	102	104	109	104	89	96	89	90	87	94
La Molina	69	77	76	73	71	72	72	64	60	66
Lince	104	106	100	109	94	97	92	90	80	108
Magdalena	96	98	93	98	90	91	90	83	84	98
Miraflores	118	120	120	122	109	110	106	100	103	108
Pueblo Libre	89	92	90	89	80	81	78	72	67	74
San Borja	91	95	95	95	87	87	86	80	76	88
San Isidro	120	113	112	113	110	112	94	100	107	130
San Miguel	74	85	85	81	76	72	78	70	72	75
Surco	88	91	89	90	82	83	79	75	73	86
Surquillo	96	94	98	107	100	92	91	84	91	100
<i>Promedio</i> ^{2/}	98	99	101	101	93	94	89	85	85	95

^{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



* Al primer trimestre.

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

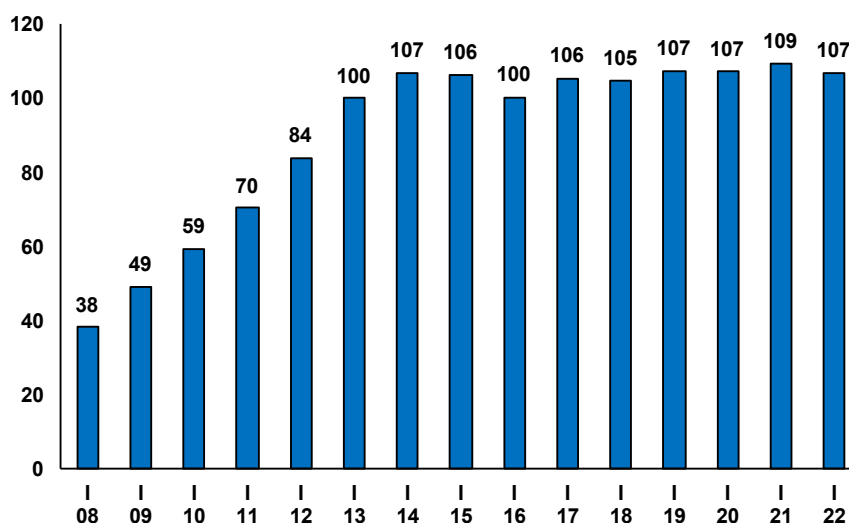
¹ Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.



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 con el índice de precios hedónicos, los precios de venta de los departamentos en Lima Metropolitana tuvieron un comportamiento creciente entre 2007 y 2014. En adelante, los precios de departamentos se han mantenido relativamente estables.

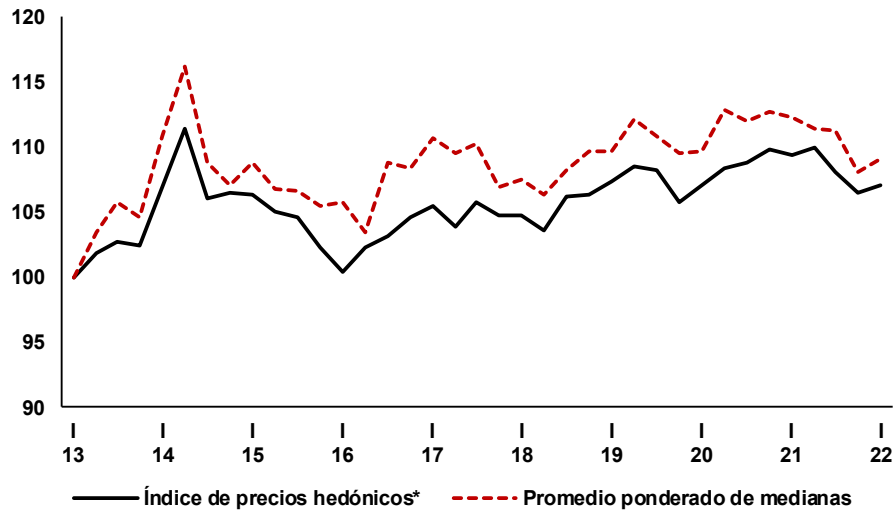
Gráfico 7
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos*
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Al primer trimestre de 2022, el índice de precios hedónicos aumentó 0,5 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 2021 y disminuyó 2,1 por ciento respecto al primer trimestre de 2021. El índice del promedio ponderado de medianas también se incrementó respecto al trimestre anterior (1,0 por ciento) y disminuyó respecto al cuarto trimestre de 2020 (-2,8 por ciento).

Gráfico 8
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 9
Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2020				2021				2022
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*	107	108	109	110	109	110	108	107	107
Var. % trimestre anterior	1,3	1,2	0,4	0,9	-0,4	0,5	-1,7	-1,4	0,5
Var. % últimos 12 meses	-0,3	-0,2	0,5	3,8	2,1	1,4	-0,7	-3,0	-2,1
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*	110	113	112	113	112	111	111	108	109
Var. % trimestre anterior	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0
Var. % últimos 12 meses	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8

* Basados en precios en dólares corrientes

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Macroeconómico
4 de mayo de 2022