



### INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

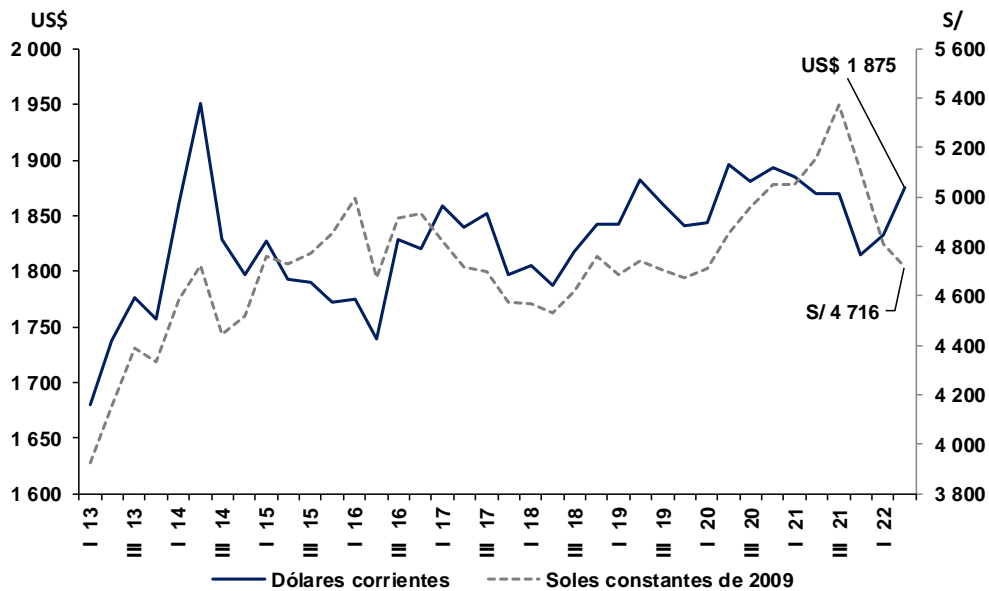
- Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de venta y de alquiler de departamentos. Los datos empleados se recolectan de Urbania y son precios listados (ofertados) por lo que no necesariamente reflejan los precios a los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

### Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el segundo 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 1,9 por ciento respecto al primer trimestre de 2022 y 8,5 por ciento respecto al segundo trimestre de 2021. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes se incrementó 2,3 por ciento respecto al trimestre anterior y 0,3 por ciento respecto al mismo trimestre de 2021.

**Gráfico 1**  
**Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles**  
**constantes por m<sup>2</sup> 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.

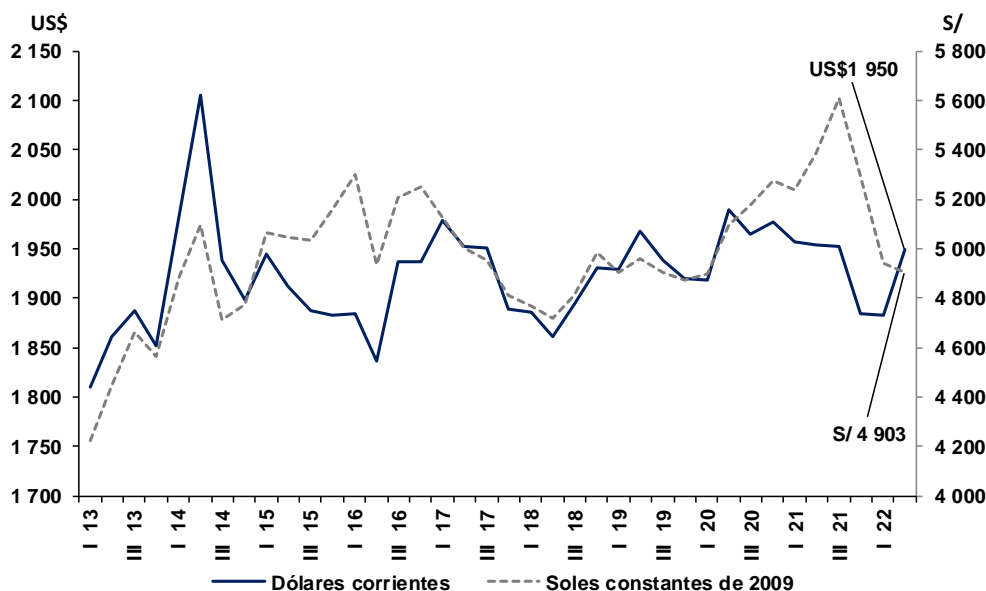
**Cuadro 1**  
**Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos**

	2020				2021				2022	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	4 709	4 853	4 959	5 053	5 049	5 155	5 373	5 104	4 807	4 716
Var.% trimestre anterior	0,8	3,1	2,2	1,9	-0,1	2,1	4,2	-5,0	-5,8	-1,9
Var.% últimos 12 meses	0,6	2,3	5,4	8,2	7,2	6,2	8,3	1,0	-4,8	-8,5
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 843	1 895	1 881	1 893	1 885	1 870	1 869	1 815	1 832	1 875
Var.% trimestre anterior	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3
Var.% últimos 12 meses	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3

**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 segundo 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 0,7 por ciento respecto al primer trimestre de 2022 y en 9,0 por ciento respecto al segundo trimestre de 2021. En dólares corrientes, el promedio aumentó 3,6 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó 0,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

**Gráfico 2**  
**Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos**  
 Sector de Ingresos Altos\*



\* Considera los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

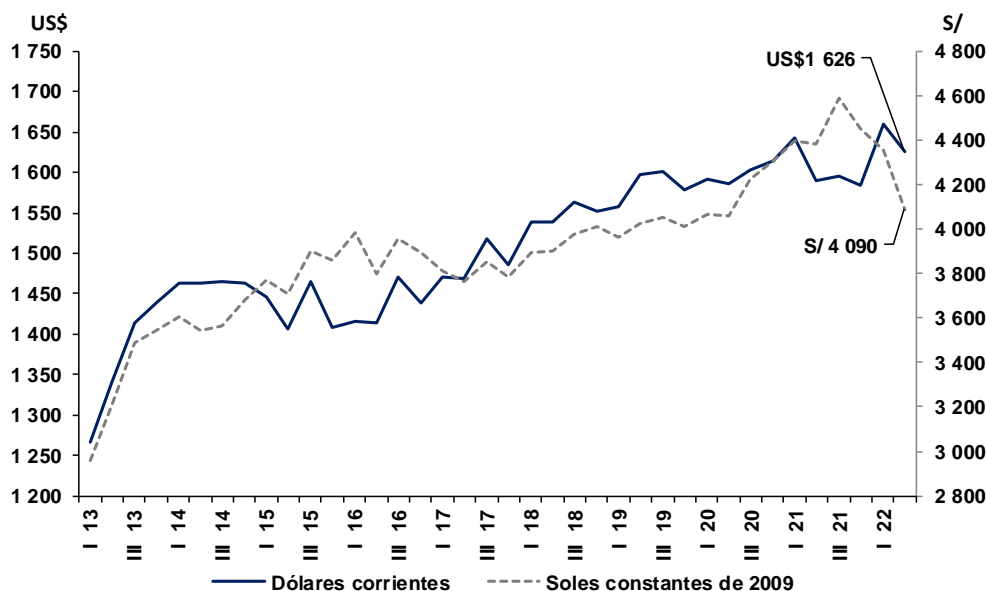
**Cuadro 2**  
**Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto**

	2020				2021				2022	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	4 901	5 095	5 180	5 278	5 242	5 388	5 610	5 297	4 939	4 903
Var.% trimestre anterior	0,6	3,9	1,7	1,9	-0,7	2,8	4,1	-5,6	-6,8	-0,7
Var.% últimos 12 meses	0,0	2,7	5,6	8,3	7,0	5,8	8,3	0,4	-5,8	-9,0
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 918	1 990	1 965	1 977	1 957	1 954	1 952	1 884	1 883	1 950
Var.% trimestre anterior	-0,1	3,7	-1,3	0,6	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5	-0,1	3,6
Var.% últimos 12 meses	-0,5	1,1	1,3	3,0	2,0	-1,8	-0,6	-4,7	-3,8	-0,2

**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 segundo 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 6,1 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2021 y 6,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2021. En dólares corrientes, disminuyó 2,0 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó 2,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

**Gráfico 3**  
**Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos**  
Sector de Ingresos Medios\*



\* Considera los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

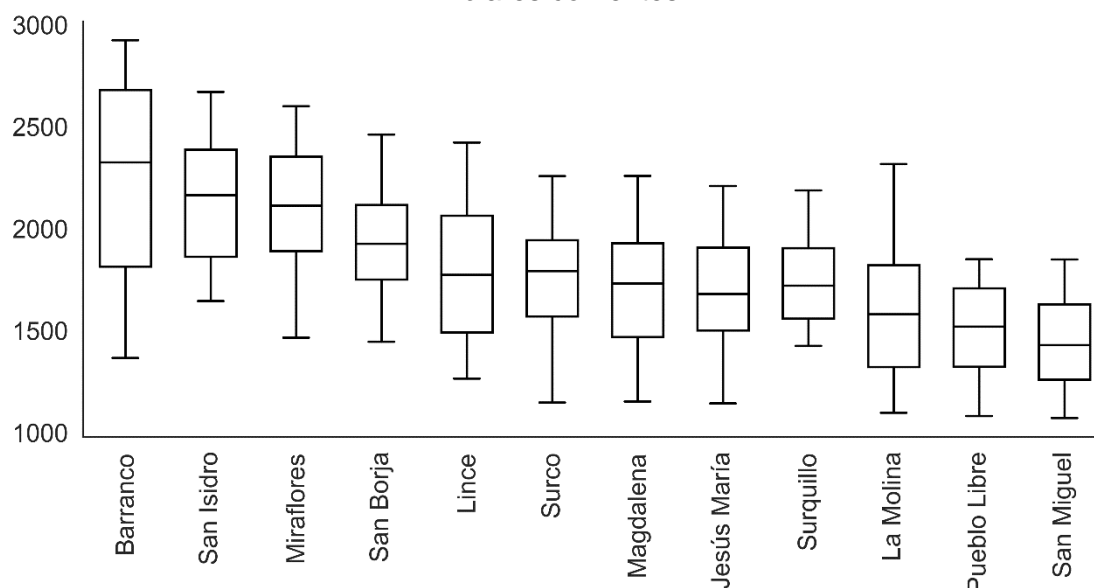
**Cuadro 3**  
**Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio**

	2020				2021				2022	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 068	4 063	4 226	4 309	4 399	4 385	4 586	4 454	4 354	4 090
Var.% trimestre anterior	1,5	-0,1	4,0	2,0	2,1	-0,3	4,6	-2,9	-2,2	-6,1
Var.% últimos 12 meses	2,7	1,0	4,4	7,5	8,2	7,9	8,5	3,4	-1,0	-6,7
<b>US\$ por m2</b>	1 592	1 587	1 603	1 614	1 642	1 591	1 596	1 584	1 660	1 626
Var.% trimestre anterior	0,8	-0,3	1,0	0,7	1,7	-3,1	0,3	-0,7	4,8	-2,0
Var.% últimos 12 meses	2,2	-0,6	0,1	2,2	3,2	0,2	-0,4	-1,9	1,1	2,2

**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 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 – II**  
 Dólares corrientes



Nota: los percentiles asociados a las cajas son: 95, 75, 50, 25 y 5.

**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 segundo trimestre de 2022, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 18,6 años de alquiler, menor al calculado en el trimestre anterior, debido al incremento de los precios de alquiler. El PER viene mostrando una tendencia a la baja desde el cuarto trimestre de 2021, debido a la recuperación de los precios de alquiler, que se vieron afectados entre 2020 y 2021 por la pandemia del COVID-19. Así, desde el primer trimestre de 2022 el promedio del precio de alquiler por metro cuadrado viene mostrando una tendencia al alza. Distritos como La Molina, Magdalena, San Borja y San Miguel han recuperado un nivel de precios de alquiler similar al periodo prepandemia; mientras que el precio de los alquileres en San Isidro ha superado el nivel prepandemia.

### Cuadro 4

PER: PRECIO DE VENTA/ ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

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

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 m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IIT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT	2022 - IT	2022 - IIT
Barranco	1 881	2 209	2 047	2 455	2 655	2 236	2 316	2 169	1 984	2 333	2 325
Jesús María	1 492	1 589	1 651	1 788	1 685	1 709	1 692	1 641	1 658	1 728	1 680
La Molina	1 373	1 476	1 333	1 478	1 434	1 524	1 465	1 510	1 439	1 538	1 579
Lince	1 423	1 655	1 567	1 674	1 701	1 715	1 676	1 675	1 596	1 912	1 773
Magdalena	1 480	1 533	1 654	1 654	1 761	1 846	1 667	1 735	1 664	1 729	1 731
Miraflores	2 118	2 111	2 143	2 241	2 246	2 200	2 243	2 222	2 110	2 083	2 113
Pueblo Libre	1 372	1 483	1 492	1 461	1 544	1 573	1 476	1 468	1 417	1 587	1 519
San Borja	1 895	1 830	1 848	1 853	1 915	1 981	1 949	1 950	1 963	1 889	1 926
San Isidro	2 000	2 245	2 164	2 232	2 356	2 173	2 093	2 125	2 040	1 974	2 164
San Miguel	1 235	1 213	1 301	1 386	1 306	1 385	1 382	1 411	1 435	1 439	1 428
Surco	1 654	1 826	1 667	1 778	1 750	1 764	1 782	1 782	1 734	1 726	1 792
Surquillo	1 554	1 484	1 646	1 670	1 652	1 737	1 723	1 733	1 769	1 696	1 720
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	1 623	1 721	1 709	1 806	1 834	1 820	1 789	1 785	1 734	1 803	1 812

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**

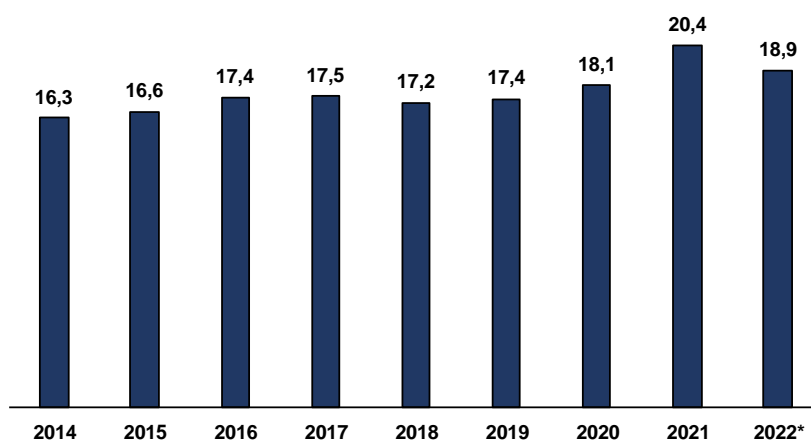
ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IIT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT	2021 - IVT	2022 - IT	2022 - IIT
Barranco	87	115	144	143	148	134	116	107	114	115	125
Jesús María	99	103	100	102	96	96	89	90	87	94	93
La Molina	72	71	73	76	74	72	72	64	60	66	75
Lince	104	109	112	115	112	97	92	90	80	108	103
Magdalena	96	97	93	98	106	91	90	83	84	98	100
Miraflores	120	124	124	120	126	110	106	100	103	108	111
Pueblo Libre	85	86	97	91	98	81	78	72	67	74	79
San Borja	96	90	93	94	98	87	86	80	76	88	94
San Isidro	114	117	115	117	120	112	94	100	107	130	134
San Miguel	73	84	89	84	84	72	78	70	72	75	84
Surco	86	87	93	95	91	83	79	75	73	86	84
Surquillo	91	93	98	115	114	92	91	84	91	100	95
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	94	98	103	104	106	94	89	85	85	95	98

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.

**Gráfico 5**  
Ratio de Valor al Alquiler Anual



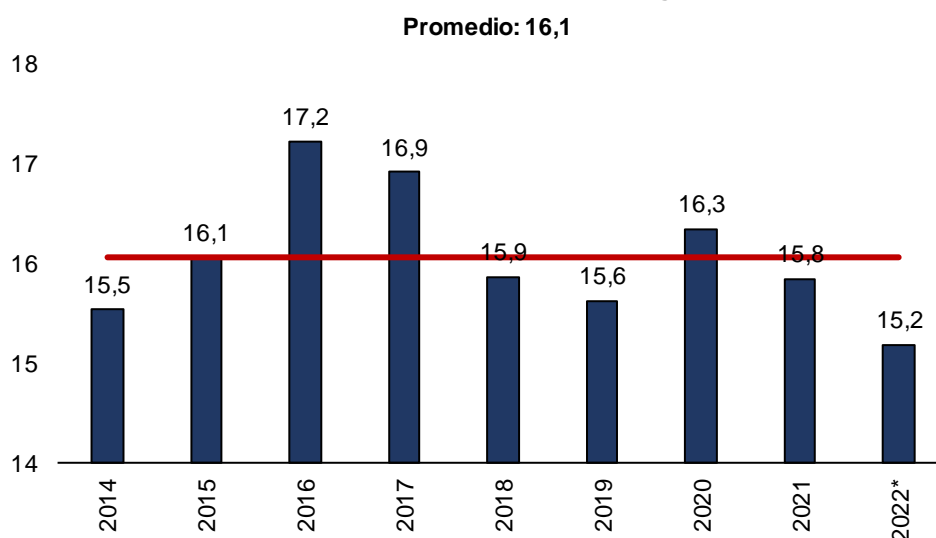
\* Al segundo trimestre.

### 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 bruscamente 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 rápida recuperación del ingreso formal ante el reinicio de actividades económicas el ratio se ha recuperado. Así, al primer trimestre de 2022 el valor promedio del inmueble mediano es equivalente a 15,2 años de ingreso laboral anual formal en Lima.

**Gráfico 6**  
**Ratio Precio/Ingresos**  
(Promedio de precio de departamentos medianos / Ingreso promedio anual)



\*Datos al primer trimestre

**Cuadro 7**  
MEDIANA DE LAS ÁREAS DE DEPARTAMENTOS EN OFERTA POR DISTRITO EN M2

	I 16	I 17	I 18	I 19	I 20	I 21	II 21	III 21	IV 21	I 22
Barranco	86,0	111,0	85,0	80,0	84,0	76,0	75,0	76,5	83,0	73,0
Jesús María	87,0	86,0	87,3	86,0	83,0	80,0	80,0	80,0	82,0	85,0
La Molina	107,0	111,0	108,0	100,0	109,0	98,0	100,0	98,0	100,0	108,0
Lince	83,0	85,0	82,6	85,4	83,0	82,0	80,0	75,0	82,0	80,0
Magdalena	86,5	86,5	85,7	86,0	84,0	81,5	84,0	82,0	84,5	89,0
Miraflores	119,5	128,7	114,2	110,5	115,0	100,0	99,0	101,0	103,0	102,5
Pueblo Libre	80,0	84,0	82,0	80,8	84,0	81,0	81,0	80,0	76,5	80,0
San Borja	114,0	120,0	123,2	112,0	110,0	105,0	105,0	104,0	108,5	112,0
San Isidro	160,0	166,5	150,0	152,0	146,5	106,5	110,0	112,5	118,0	114,0
San Miguel	80,0	80,0	79,0	76,0	83,0	78,0	76,0	77,0	77,5	75,0
Surco	131,0	134,0	126,5	123,0	105,0	105,0	110,0	108,0	110,0	107,5
Surquillo	79,0	83,0	75,8	76,0	73,5	76,0	74,0	76,0	72,0	76,0
<i>Promedio</i>	101	106	100	97	97	89	90	89	91	92

**Cuadro 8**  
PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	I 16	I 17	I 18	I 19	I 20	I 21	II 21	III 21	IV 21	I 22
Barranco	596 125	647 093	587 244	728 202	679 842	650 596	667 821	658 100	610 800	719 426
Jesús María	465 795	483 788	474 142	502 822	468 771	525 412	513 615	527 901	533 834	539 384
La Molina	530 801	536 725	471 726	541 674	486 147	574 560	544 683	610 899	567 464	585 468
Lince	422 536	443 761	446 197	466 772	482 207	514 733	521 588	541 858	481 581	596 692
Magdalena	456 211	432 926	484 040	434 378	450 883	567 431	515 411	589 496	549 186	556 167
Miraflores	814 618	851 080	821 584	867 381	858 410	805 053	850 920	889 806	857 597	823 913
Pueblo Libre	404 824	426 614	400 394	393 491	417 898	449 027	453 762	480 847	456 039	462 229
San Borja	751 254	765 664	743 231	675 968	729 014	797 459	776 655	828 004	821 273	780 053
San Isidro	1 199 439	1 252 616	1 124 002	1 181 990	1 118 410	874 888	845 717	945 316	923 508	886 536
San Miguel	320 019	340 390	351 878	361 580	350 922	392 806	408 891	433 495	444 551	424 535
Surco	758 580	842 342	655 397	688 651	666 441	710 172	709 821	792 649	753 463	722 814
Surquillo	458 213	415 798	386 200	436 781	435 587	479 774	496 896	518 784	541 056	464 674
<i>Promedio</i>	598 201	619 900	578 836	606 641	595 378	611 826	608 815	651 430	628 363	630 158

**Cuadro 9**  
PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	I 16	I 17	I 18	I 19	I 20	I 21	II 21	III 21	IV 21	I 22
<b>Promedio de precios</b>	598 201	619 900	578 836	606 641	595 378	611 826	608 815	651 430	628 363	630 158
Var %. trimestre anterior	8,8	-1,1	1,3	-2,0	2,1	-0,2	-0,5	7,0	-3,5	0,3
Var %. últimos 12 meses	11,7	3,6	-6,6	4,8	-1,9	2,8	-1,7	5,2	2,5	3,0
<b>Ingreso promedio anual</b>	34 539	35 434	36 062	37 729	38 245	38 532	40 557	39 407	39 322	41 495
Var %. trimestre anterior	1,0	0,5	0,5	0,6	0,7	0,9	5,3	-2,8	-0,2	5,5
Var %. últimos 12 meses	3,1	2,6	1,8	4,6	1,4	0,7	12,0	6,3	3,0	7,7
<b>Ratio Precio/Ingreso</b>	17,3	17,5	16,1	16,1	15,6	15,9	15,0	16,5	16,0	15,2
Var %. trimestre anterior	7,7	-1,6	0,8	-2,6	1,3	-1,0	-5,5	10,1	-3,3	-5,0
Var %. últimos 12 meses	8,3	1,0	-8,2	0,2	-3,2	2,0	-12,2	-1,0	-0,4	-4,4

### Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

8. 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 sus características con la finalidad de alcanzar dos objetivos: (i) obtener estimados de las valoraciones de las características en el precio de venta; y, (ii) la construcción de un índice de precios puro, que controle por las variaciones de precios derivados de cambios en las características (Hill, 2011)<sup>1</sup>. Además, 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.

Para el cálculo, se estima una regresión entre 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, las regresiones se realizan por distrito y se obtiene un índice para cada uno. Luego, para construir el índice de precios hedónicos agregado, se realiza un promedio ponderado por el valor del stock de departamentos de cada distrito.

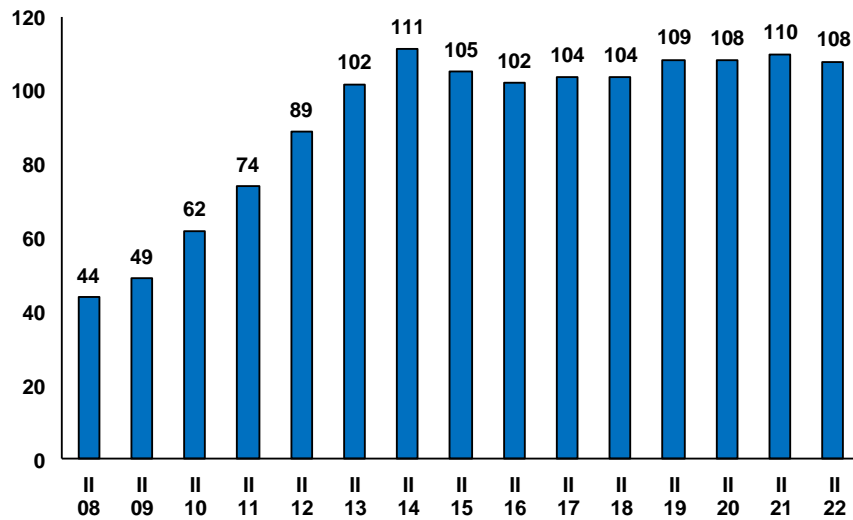
De acuerdo con el índice de precios hedónicos, los precios de venta de los departamentos en Lima Metropolitana tuvieron un comportamiento creciente entre 2007 y 2014. En adelante, los precios de departamentos se han mantenido relativamente estables.

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





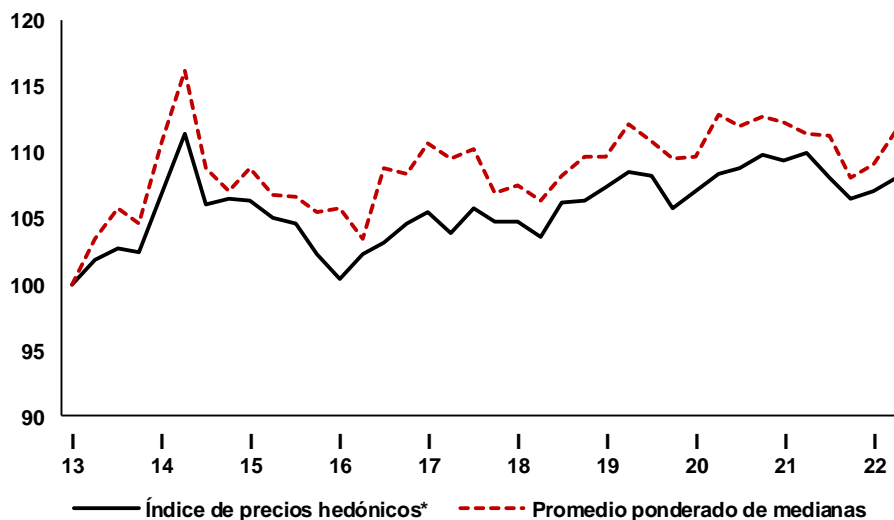
**Gráfico 7**  
**Índice de Precios Hedónicos de Departamentos\***  
I 2013 = 100



\* Basados en precios en dólares corrientes.

Al segundo trimestre de 2022, el índice de precios hedónicos aumentó 0,9 por ciento con respecto al primer trimestre de 2022 y disminuyó 1,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2021. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas se incrementó 2,3 por ciento respecto al trimestre anterior y 0,3 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**

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

\* Basados en precios en dólares corrientes

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
**9 de setiembre de 2022**