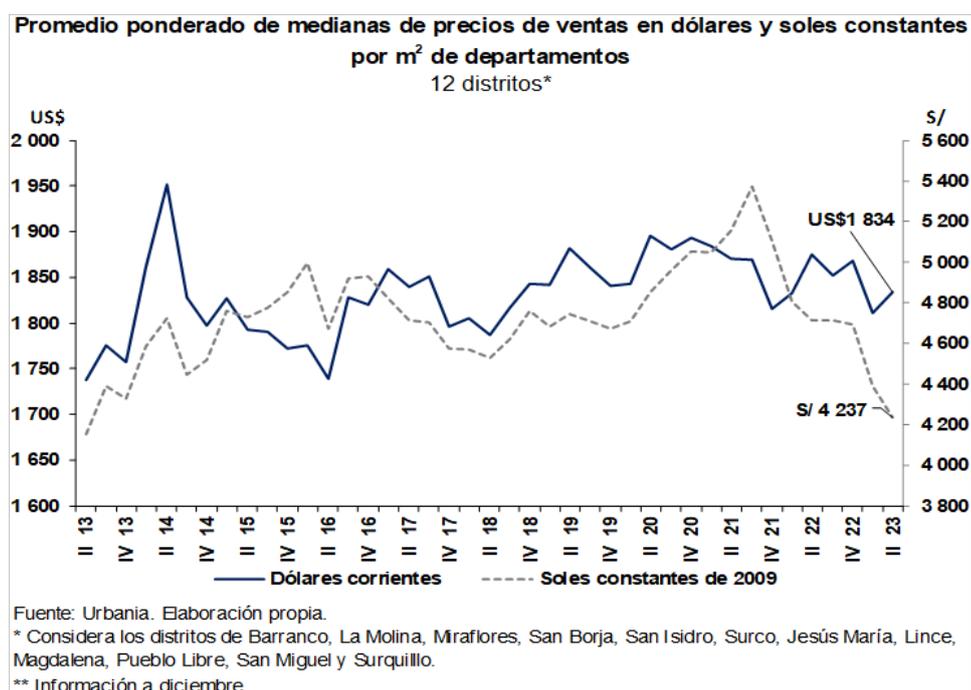


INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IIT DE 2023¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el segundo trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, disminuyó 3,5 por ciento respecto al primer trimestre de 2023 y 10,2 por ciento respecto al segundo trimestre de 2022. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes se incrementó 1,3 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó 2,2 por ciento respecto al mismo trimestre de 2022.

Gráfico 1



Cuadro 1

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2021				2022				2023	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Soles constantes (2009) por m2	5 049	5 155	5 373	5 104	4 807	4 716	4 716	4 692	4 390	4 237
Var.% trimestre anterior	-0,1	2,1	4,2	-5,0	-5,8	-1,9	0,0	-0,5	-6,4	-3,5
Var.% últimos 12 meses	7,2	6,2	8,3	1,0	-4,8	-8,5	-12,2	-8,1	-8,7	-10,2
US\$ por m2	1 885	1 870	1 869	1 815	1 832	1 875	1 852	1 868	1 811	1 834
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2

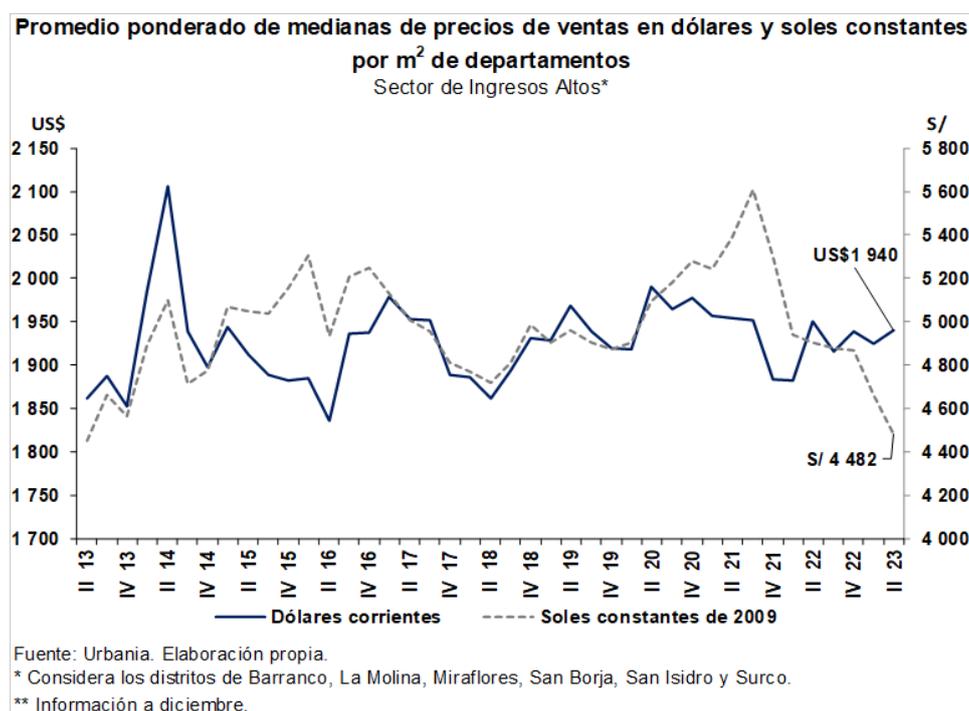
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

¹ 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 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 2023.

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

2. En el segundo trimestre de 2023, 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 3,9 por ciento respecto al primer trimestre de 2023 y en 8,6 por ciento respecto al segundo trimestre de 2022. En dólares corrientes, el promedio aumentó 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó 0,5 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

Gráfico 2



Cuadro 2

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

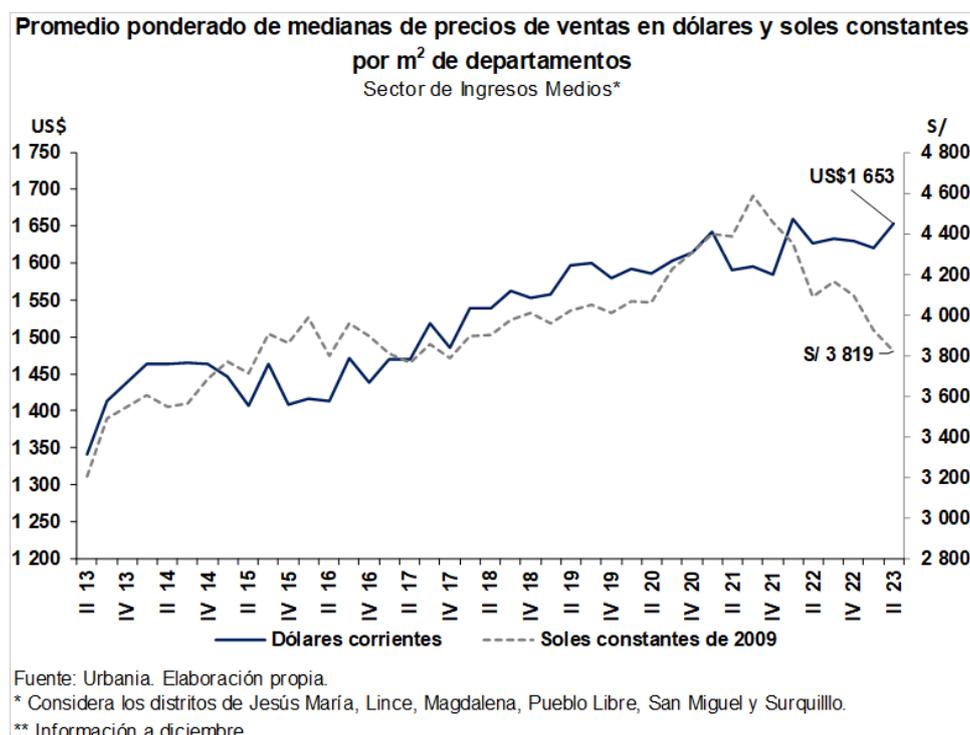
	2021				2022				2023	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Soles constantes (2009) por m²	5 242	5 388	5 610	5 297	4 939	4 903	4 880	4 869	4 663	4 482
Var.% trimestre anterior	-0,7	2,8	4,1	-5,6	-6,8	-0,7	-0,5	-0,2	-4,2	-3,9
Var.% últimos 12 meses	7,0	5,8	8,3	0,4	-5,8	-9,0	-13,0	-8,1	-5,6	-8,6
US\$ por m²	1 957	1 954	1 952	1 884	1 883	1 950	1 916	1 939	1 924	1 940
Var.% trimestre anterior	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5	-0,1	3,6	-1,7	1,2	-0,8	0,8
Var.% últimos 12 meses	2,0	-1,8	-0,6	-4,7	-3,8	-0,2	-1,8	2,9	2,2	-0,5

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

3. En el segundo trimestre de 2023, 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 2,7 por ciento respecto al trimestre anterior y 6,6 por ciento respecto al segundo trimestre de 2022. En dólares corrientes, aumentó 2,0 por ciento respecto al trimestre anterior y 1,7 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

Gráfico 3



Cuadro 3

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

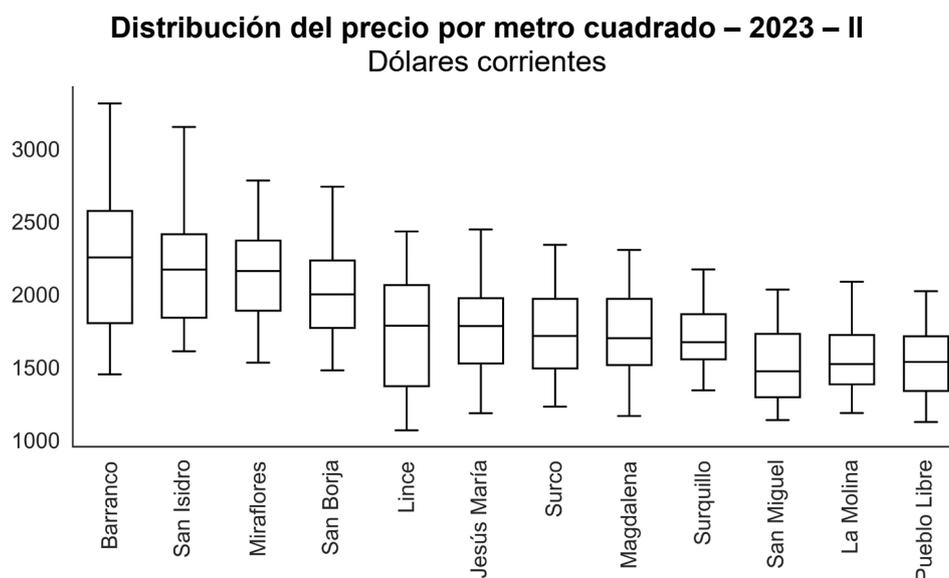
	2021				2022				2023	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Soles constantes (2009) por m²	4 399	4 385	4 586	4 454	4 354	4 090	4 162	4 095	3 926	3 819
Var.% trimestre anterior	2,1	-0,3	4,6	-2,9	-2,2	-6,1	1,8	-1,6	-4,1	-2,7
Var.% últimos 12 meses	8,2	7,9	8,5	3,4	-1,0	-6,7	-9,3	-8,1	-9,8	-6,6
US\$ por m²	1 642	1 591	1 596	1 584	1 660	1 626	1 634	1 631	1 620	1 653
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,1	0,3	-0,7	4,8	-2,0	0,5	-0,2	-0,7	2,0
Var.% últimos 12 meses	3,2	0,2	-0,4	-1,9	1,1	2,2	2,4	3,0	-2,4	1,7

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

4. La mayor parte de los distritos muestran dispersiones similares a excepción de Barranco y Lince, que registran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de la muestra de La Molina y Surquillo son los que presentan la menor dispersión.

Gráfico 4



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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)²

5. Al segundo trimestre de 2023, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 18,2 años de alquiler, mayor al calculado en el trimestre anterior (18,0 años), debido al incremento de los precios de venta promedio de US\$1 783 a US\$1 814 por metro cuadrado. Así, el PER muestra una reversión en la tendencia a la baja que venía presentado desde el tercer trimestre de 2022, debido a la recuperación de los precios de venta, cada vez más cercanos a valores prepandemia. Distritos como Jesús María, La Molina, Pueblo Libre y San Miguel han tenido los mayores incrementos en el precio de venta.

² 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. 63 - 7 de setiembre de 2023

Cuadro 4

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

	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IIT	2021 - IIT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT
Barranco	19,2	14,2	17,1	17,9	20,0	20,4	18,7	18,5	18,7	17,1	18,8
Jesús María	15,5	16,4	17,6	17,5	18,9	18,5	18,1	17,7	17,4	16,7	17,0
La Molina	20,8	18,2	19,4	19,3	20,3	23,3	21,1	18,3	19,2	18,6	19,5
Lince	15,2	13,9	14,6	15,2	18,3	17,8	17,1	16,9	17,0	17,4	16,9
Magdalena	15,8	17,8	16,8	16,6	18,6	17,7	17,3	19,3	18,0	17,0	16,7
Miraflores	17,1	17,2	18,7	17,9	21,1	19,3	19,0	19,5	19,9	18,1	18,9
Pueblo Libre	17,2	15,4	16,0	15,7	18,9	21,3	19,3	19,4	18,3	17,8	18,2
San Borja	20,4	19,9	19,7	19,6	22,7	21,5	20,4	22,1	22,9	21,1	20,6
San Isidro	19,1	18,8	19,1	19,6	22,2	15,2	16,1	18,5	18,3	18,0	17,7
San Miguel	14,4	14,6	16,5	15,5	17,7	19,1	17,0	18,7	19,8	17,1	17,7
Surco	20,9	18,0	18,7	19,3	22,7	20,0	21,3	20,4	20,1	19,8	19,9
Surquillo	15,9	16,7	14,5	14,5	18,9	16,9	18,1	18,3	17,4	17,5	16,4
<i>Promedio</i> ^{2/}	17,6	16,8	17,4	17,4	20,0	19,2	18,6	19,0	18,9	18,0	18,2

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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/}

	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IIT	2021 - IIT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT
Barranco	2 209	2 047	2 455	2 655	2 316	2 333	2 325	2 439	2 329	2 200	2 255
Jesús María	1 589	1 651	1 788	1 685	1 692	1 728	1 680	1 648	1 726	1 651	1 783
La Molina	1 476	1 333	1 478	1 434	1 465	1 538	1 579	1 481	1 456	1 411	1 521
Lince	1 655	1 567	1 674	1 701	1 676	1 912	1 773	1 793	1 733	1 871	1 785
Magdalena	1 533	1 654	1 654	1 761	1 667	1 729	1 731	1 757	1 689	1 726	1 700
Miraflores	2 111	2 143	2 241	2 246	2 243	2 083	2 113	2 169	2 200	2 149	2 161
Pueblo Libre	1 483	1 492	1 461	1 544	1 476	1 587	1 519	1 554	1 538	1 474	1 537
San Borja	1 830	1 848	1 853	1 915	1 949	1 889	1 926	1 924	1 987	1 929	2 000
San Isidro	2 245	2 164	2 232	2 356	2 093	1 974	2 164	2 143	2 169	2 136	2 171
San Miguel	1 213	1 301	1 386	1 306	1 382	1 439	1 428	1 446	1 457	1 419	1 473
Surco	1 826	1 667	1 778	1 750	1 782	1 726	1 792	1 694	1 723	1 750	1 714
Surquillo	1 484	1 646	1 670	1 652	1 723	1 696	1 720	1 711	1 700	1 683	1 671
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 721	1 709	1 806	1 834	1 789	1 803	1 812	1 813	1 809	1 783	1 814

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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/}

	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IIT	2021 - IIT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT
Barranco	115	144	143	148	116	115	125	132	125	128	120
Jesús María	103	100	102	96	89	94	93	93	99	99	105
La Molina	71	73	76	74	72	66	75	81	76	76	78
Lince	109	112	115	112	92	108	103	106	102	108	105
Magdalena	97	93	98	106	90	98	100	91	94	101	102
Miraflores	124	124	120	126	106	108	111	111	111	119	115
Pueblo Libre	86	97	91	98	78	74	79	80	84	83	84
San Borja	90	93	94	98	86	88	94	87	87	91	97
San Isidro	117	115	117	120	94	130	134	116	118	119	123
San Miguel	84	89	84	84	78	75	84	77	74	83	83
Surco	87	93	95	91	79	86	84	83	86	88	86
Surquillo	93	98	115	114	91	100	95	94	98	96	102
<i>Promedio</i> ^{2/}	98	103	104	106	89	95	98	96	96	99	100

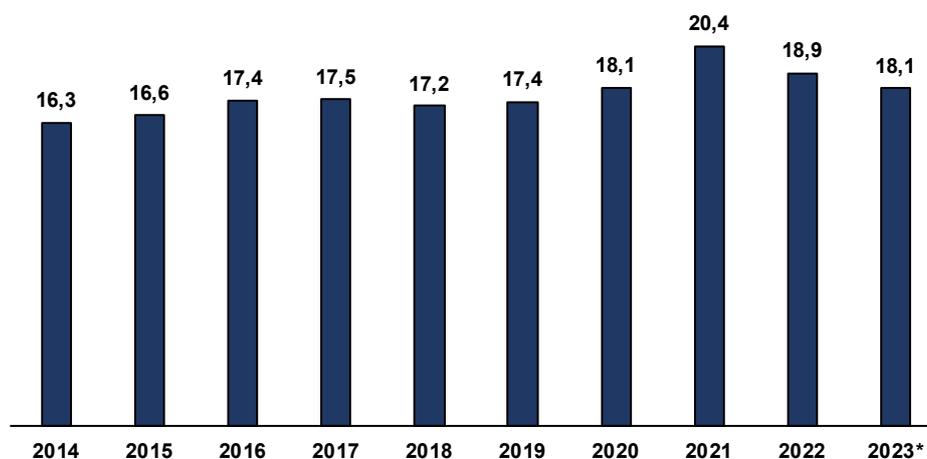
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

Gráfico 5

Ratio de Valor al Alquiler Anual



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Al segundo trimestre.

Cuadro 7

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

	I 18	I 19	I 20	II 20	II 21	II 22	III 22	IV 22	I 23	II 23
Barranco	86,0	97,0	79,5	84,0	76,0	73,0	77,0	78,0	80,0	78,0
Jesús María	89,0	89,0	79,0	83,0	80,0	85,0	84,0	80,0	80,0	80,0
La Molina	105,0	109,0	100,0	109,0	98,0	108,0	103,0	99,0	105,0	96,0
Lince	88,0	85,8	80,0	83,0	82,0	80,0	73,0	76,0	76,5	78,0
Magdalena	90,0	81,0	84,0	84,0	81,5	89,0	86,0	87,0	83,0	87,0
Miraflores	118,0	120,0	113,5	115,0	100,0	102,5	100,0	100,0	105,0	102,0
Pueblo Libre	87,3	80,5	79,0	84,0	81,0	80,0	83,0	80,0	80,0	78,5
San Borja	121,0	113,0	117,0	110,0	105,0	112,0	101,5	101,0	98,0	100,0
San Isidro	160,0	155,0	150,0	146,5	106,5	114,0	104,0	104,5	112,0	95,0
San Miguel	78,4	81,6	78,0	83,0	78,0	75,0	78,0	77,0	78,0	75,0
Surco	120,0	120,0	116,0	105,0	105,0	107,5	104,0	100,5	104,0	100,0
Surquillo	75,0	79,0	75,0	73,5	76,0	76,0	73,0	74,0	77,0	72,5
<i>Promedio</i>	101	101	96	97	89	92	89	88	90	87

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

Cuadro 8

PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	I 18	I 19	I 20	II 20	II 21	II 22	III 22	IV 22	I 23	II 23
Barranco	587 244	728 202	679 842	765 307	667 821	636 066	729 188	707 476	671 925	650 615
Jesús María	474 142	502 822	468 771	480 076	513 615	535 259	538 782	537 890	504 276	527 652
La Molina	471 726	541 674	486 147	536 518	544 683	639 389	593 773	561 410	565 803	540 088
Lince	446 197	466 772	482 207	484 510	521 588	531 639	509 306	513 110	546 432	515 017
Magdalena	484 040	434 378	450 883	507 761	515 411	577 388	587 891	572 417	546 805	547 104
Miraflores	821 584	867 381	858 410	886 613	850 920	811 725	843 881	856 915	861 317	815 380
Pueblo Libre	400 394	393 491	417 898	445 228	453 762	455 494	501 826	479 393	450 299	446 314
San Borja	743 231	675 968	729 014	723 068	776 655	808 401	759 721	781 545	721 634	739 829
San Isidro	1 124 002	1 181 990	1 118 410	1 184 734	845 717	924 726	867 188	882 812	913 296	762 934
San Miguel	351 878	361 580	350 922	371 881	408 891	401 484	438 818	436 979	422 533	408 640
Surco	655 397	688 651	666 441	630 606	709 821	721 880	685 358	674 668	694 832	634 139
Surquillo	386 200	436 781	435 587	416 804	496 896	489 982	485 892	489 999	494 725	448 239
<i>Promedio</i>	578 836	606 641	595 378	619 425	608 815	627 786	628 469	624 551	616 157	586 329

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

Cuadro 9

PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

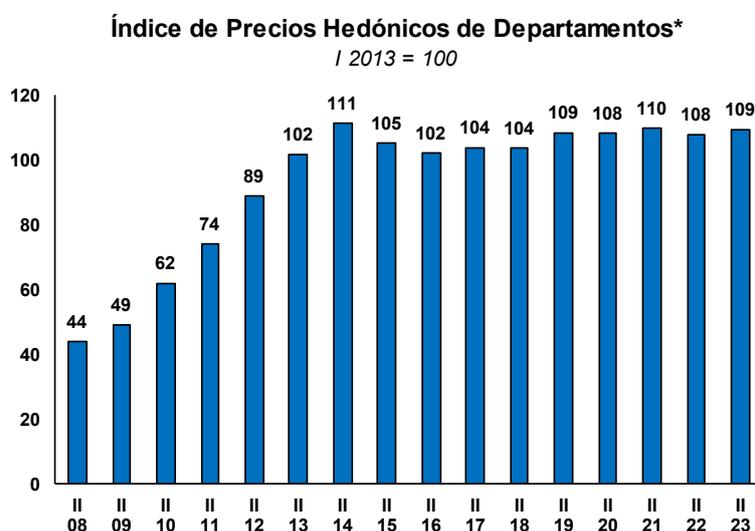
	I 18	I 19	I 20	II 20	II 21	II 22	III 22	IV 22	I 23	II 23
Promedio de precios	578 836	606 641	595 378	619 425	608 815	627 786	628 469	624 551	616 157	586 329
Var %. trimestre anterior	1,3	-2,0	2,1	4,0	-0,5	-0,4	0,1	-0,6	-1,3	-4,8
Var %. últimos 12 meses	-6,6	4,8	-1,9	4,3	-1,7	3,1	-3,5	-0,6	-2,2	-6,6
Ingreso promedio anual	36 062	37 729	38 245	36 209	40 560	42 072	41 160	40 932	43 513	42 956
Var %. trimestre anterior	0,5	0,6	0,7	-5,3	5,3	1,4	-2,2	-0,6	6,3	-1,3
Var %. últimos 12 meses	1,8	4,6	1,4	-4,5	12,0	3,7	4,4	4,1	4,9	2,1
Ratio Precio/Ingreso	16,1	16,1	15,6	17,1	15,0	14,9	15,3	15,3	14,2	13,6
Var %. trimestre anterior	0,8	-2,6	1,3	9,9	-5,5	-1,8	2,3	-0,1	-7,2	-3,6
Var %. últimos 12 meses	-8,2	0,2	-3,2	9,1	-12,3	-0,6	-7,6	-4,5	-6,8	-8,5

Fuente: Urbana y BCRP. Elaboración propia.

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

6. La metodología de precios hedónicos consiste en hacer una regresión entre el precio de un producto (en este caso de un inmueble) y un vector de sus características. Ello permite 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)³. 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.
7. 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.
8. 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



Fuente: Urbana. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

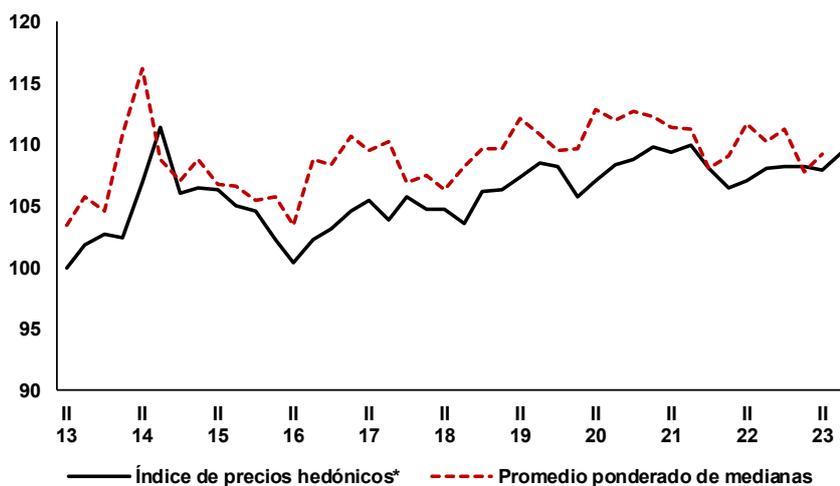
³ Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.

9. Al segundo trimestre de 2023, el índice de precios hedónicos aumentó 1,4 por ciento con respecto al primer trimestre de 2023 y 1,3 por ciento respecto al segundo trimestre de 2022. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas incrementó 1,3 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó 2,2 por ciento respecto al segundo trimestre de 2022.

Gráfico 8

Índice de Precios de Departamentos

I 2013 = 100



Fuente: Urbana. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 9

Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2021				2022				2023	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*	109	110	108	107	107	108	108	108	108	109
Var.% trimestre anterior	-0,4	0,5	-1,7	-1,4	0,5	0,9	0,1	0,0	-0,3	1,4
Var.% últimos 12 meses	2,1	1,4	-0,7	-3,0	-2,1	-1,7	0,1	1,5	0,8	1,3
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*	112	111	111	108	109	112	110	111	108	109
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
7 de setiembre de 2023