

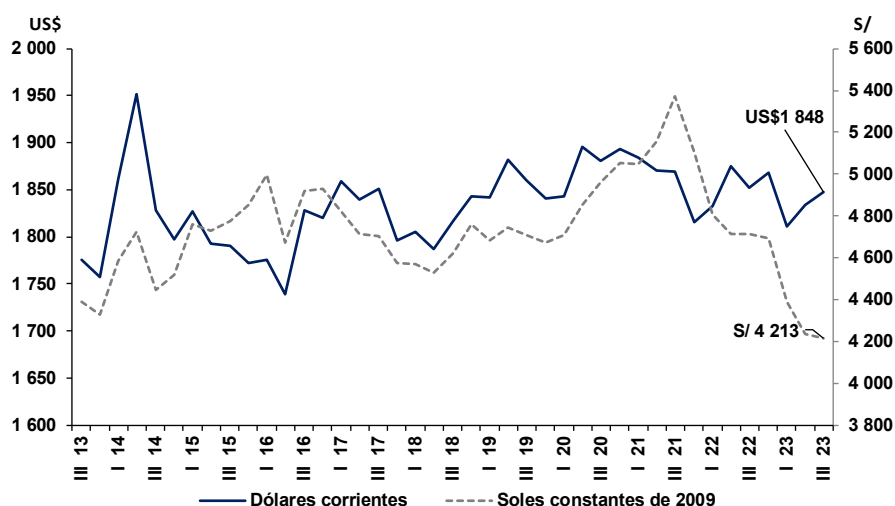
INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IIIT DE 2023¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el tercer 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 0,5 por ciento respecto al segundo trimestre de 2023 y 10,7 por ciento respecto al tercer trimestre de 2022. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes se incrementó 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó 0,2 por ciento respecto al mismo trimestre de 2022.

Gráfico 1

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos
12 distritos*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* 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

	2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	4 213
Var.% trimestre anterior	-0,1	2,1	4,2	-5,0	-5,8	-1,9	0,0	-0,5	-6,4	-3,5	-0,5
Var.% últimos 12 meses	7,2	6,2	8,3	1,0	-4,8	-8,5	-12,2	-8,1	-8,7	-10,2	-10,7
US\$ por m2	1 885	1 870	1 869	1 815	1 832	1 875	1 852	1 868	1 811	1 834	1 848
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,8
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	-0,2

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

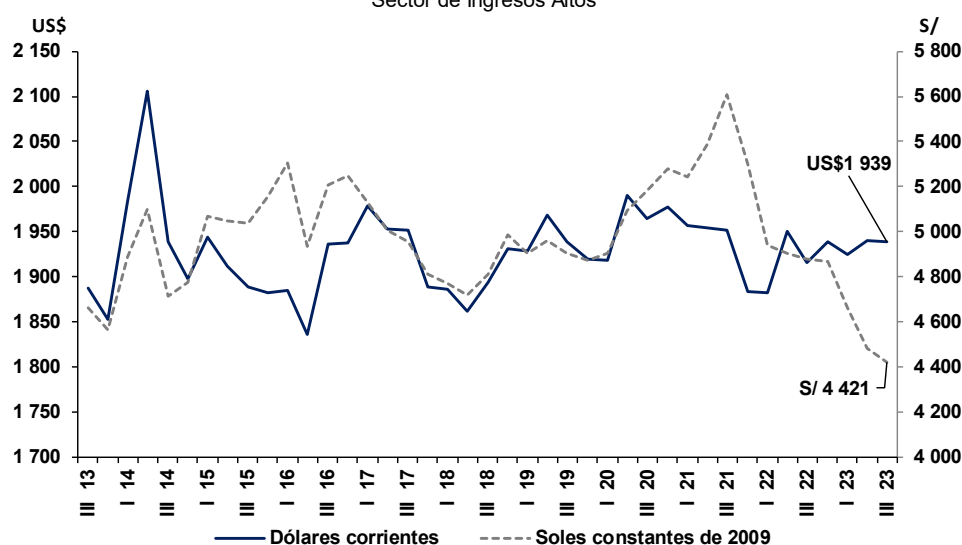
¹ Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de venta y de alquiler de departamentos. Los datos empleados se recolectan de Urbania y son precios listados (ofertados) por lo que no necesariamente reflejan los precios a los 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

- En el tercer 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 1,4 por ciento respecto al segundo trimestre de 2023 y en 9,4 por ciento respecto al tercer trimestre de 2022. En dólares corrientes, el promedio disminuyó 0,1 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó en 1,2 por ciento con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Gráfico 2

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos
Sector de Ingresos Altos*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* 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

	2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	4 421
Var.% trimestre anterior	-0,7	2,8	4,1	-5,6	-6,8	-0,7	-0,5	-0,2	-4,2	-3,9	-1,4
Var.% últimos 12 meses	7,0	5,8	8,3	0,4	-5,8	-9,0	-13,0	-8,1	-5,6	-8,6	-9,4
US\$ por m²	1 957	1 954	1 952	1 884	1 883	1 950	1 916	1 939	1 924	1 940	1 939
Var.% trimestre anterior	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5	-0,1	3,6	-1,7	1,2	-0,8	0,8	-0,1
Var.% últimos 12 meses	2,0	-1,8	-0,6	-4,7	-3,8	-0,2	-1,8	2,9	2,2	-0,5	1,2

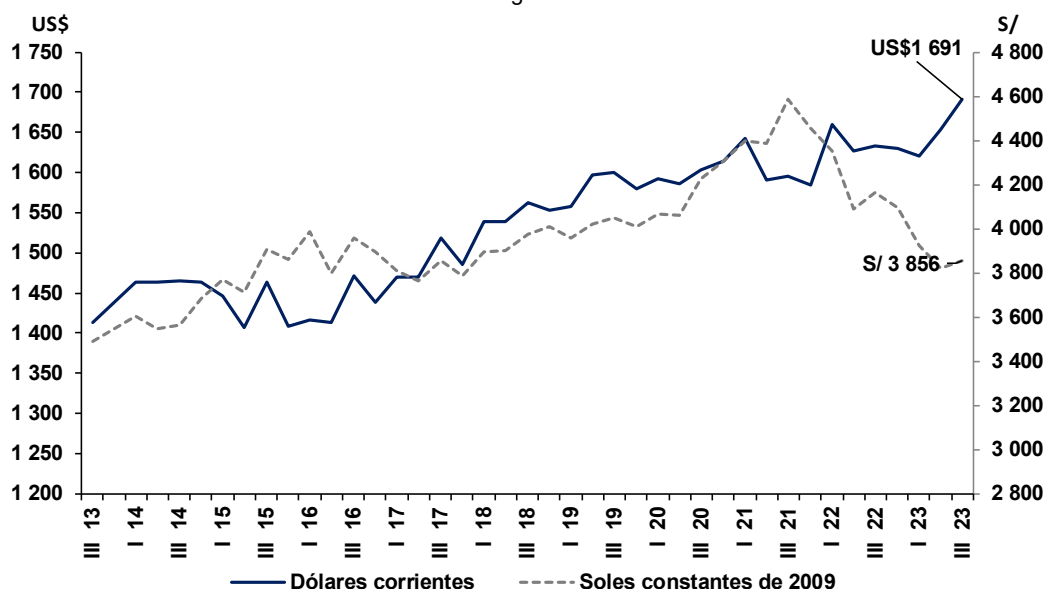
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

- En el tercer 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 aumentó 1,0 por ciento

respecto al trimestre anterior y disminuyó en 7,3 por ciento respecto al tercer trimestre de 2022. En dólares corrientes, aumentó en 2,3 por ciento respecto al trimestre anterior y 3,5 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 m² de departamentos
Sector de Ingresos Medios*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* 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

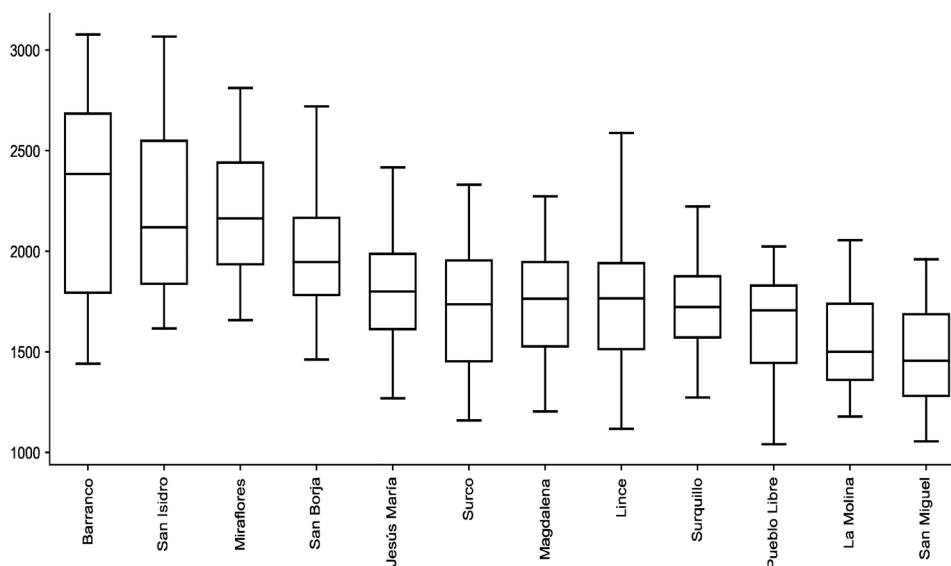
	2021				2022				2023		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m2	4 399	4 385	4 586	4 454	4 354	4 090	4 162	4 095	3 926	3 819	3 856
Var.% trimestre anterior	2,1	-0,3	4,6	-2,9	-2,2	-6,1	1,8	-1,6	-4,1	-2,7	1,0
Var.% últimos 12 meses	8,2	7,9	8,5	3,4	-1,0	-6,7	-9,3	-8,1	-9,8	-6,6	-7,3
US\$ por m2	1 642	1 591	1 596	1 584	1 660	1 626	1 634	1 631	1 620	1 653	1 691
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,1	0,3	-0,7	4,8	-2,0	0,5	-0,2	-0,7	2,0	2,3
Var.% últimos 12 meses	3,2	0,2	-0,4	-1,9	1,1	2,2	2,4	3,0	-2,4	1,7	3,5

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

- La mayor parte de los distritos muestran dispersiones similares a excepción de San Isidro, Barranco y Lince, los cuales, muestran 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
Distribución del precio por metro cuadrado – 2023 – II
Dólares corrientes



Fuente: Urbana. 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 tercer trimestre de 2023, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 18,1 años de alquiler, resultado menor al calculado en el trimestre anterior, debido al incremento de los precios promedio de alquiler por metro cuadrado en dólares de 100 a 102. Asimismo, el PER muestra una tendencia a la baja desde el cuarto trimestre del 2022. Distritos como Pueblo Libre, Barranco, La Molina y Surco han tenido los mayores incrementos en el precio de alquiler.

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. 87 - 7 de diciembre de 2023

Cuadro 4

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

	2017 - IIIT	2018 - IIIT	2019 - IIIT	2020 - IIIT	2021 - IIIT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT
Barranco	21,9	17,2	17,1	20,3	20,2	20,4	18,7	18,5	18,7	17,1	18,8	18,5
Jesús María	15,9	16,2	16,8	16,4	18,2	18,5	18,1	17,7	17,4	16,7	17,0	17,8
La Molina	19,0	19,8	21,9	19,3	23,5	23,3	21,1	18,3	19,2	18,6	19,5	18,3
Lince	15,9	15,7	15,7	17,4	18,6	17,8	17,1	16,9	17,0	17,4	16,9	16,9
Magdalena	16,0	17,5	16,3	18,0	20,8	17,7	17,3	19,3	18,0	17,0	16,7	17,1
Miraflores	18,9	18,2	17,9	19,9	22,2	19,3	19,0	19,5	19,9	18,1	18,9	18,4
Pueblo Libre	17,7	15,1	15,5	16,1	20,3	21,3	19,3	19,4	18,3	17,8	18,2	18,4
San Borja	20,1	19,3	19,4	20,5	24,4	21,5	20,4	22,1	22,9	21,1	20,6	20,8
San Isidro	20,0	19,1	19,3	20,6	21,2	15,2	16,1	18,5	18,3	18,0	17,7	17,9
San Miguel	17,0	16,0	15,6	17,8	20,2	19,1	17,0	18,7	19,8	17,1	17,7	17,0
Surco	20,4	17,8	19,0	21,8	23,7	20,0	21,3	20,4	20,1	19,8	19,9	19,3
Surquillo	16,5	14,9	16,2	18,2	20,6	16,9	18,1	18,3	17,4	17,5	16,4	16,4
<i>Promedio</i> ^{2/}	18,3	17,2	17,6	18,9	21,2	19,2	18,6	19,0	18,9	18,0	18,2	18,1

Fuente: Urbania. 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 - IIIT	2018 - IIIT	2019 - IIIT	2020 - IIIT	2021 - IIIT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT
Barranco	2 385	2063	2273	2 516	2 169	2 333	2 325	2 439	2 329	2 200	2 255	2 384
Jesús María	1 665	1674	1781	1 616	1 641	1 728	1 680	1 648	1 726	1 651	1 783	1 800
La Molina	1 391	1453	1500	1 448	1 510	1 538	1 579	1 481	1 456	1 411	1 521	1 500
Lince	1 598	1589	1729	1 733	1 675	1 912	1 773	1 793	1 733	1 871	1 785	1 765
Magdalena	1 575	1667	1588	1 719	1 735	1 729	1 731	1 757	1 689	1 726	1 700	1 765
Miraflores	2 286	2186	2202	2 255	2 222	2 083	2 113	2 169	2 200	2 149	2 161	2 164
Pueblo Libre	1 500	1569	1486	1 467	1 468	1 587	1 519	1 554	1 538	1 474	1 537	1 706
San Borja	1 850	1843	1875	1 782	1 950	1 889	1 926	1 924	1 987	1 929	2 000	1 946
San Isidro	2 189	2296	2224	2 208	2 125	1 974	2 164	2 143	2 169	2 136	2 171	2 119
San Miguel	1 291	1356	1367	1 400	1 411	1 439	1 428	1 446	1 457	1 419	1 473	1 456
Surco	1 746	1654	1735	1 790	1 782	1 726	1 792	1 694	1 723	1 750	1 714	1 735
Surquillo	1 571	1589	1734	1 794	1 733	1 696	1 720	1 711	1 700	1 683	1 671	1 722
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 754	1745	1791	1 811	1 785	1 803	1 812	1 813	1 809	1 783	1 814	1 838

Fuente: Urbania. 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/}

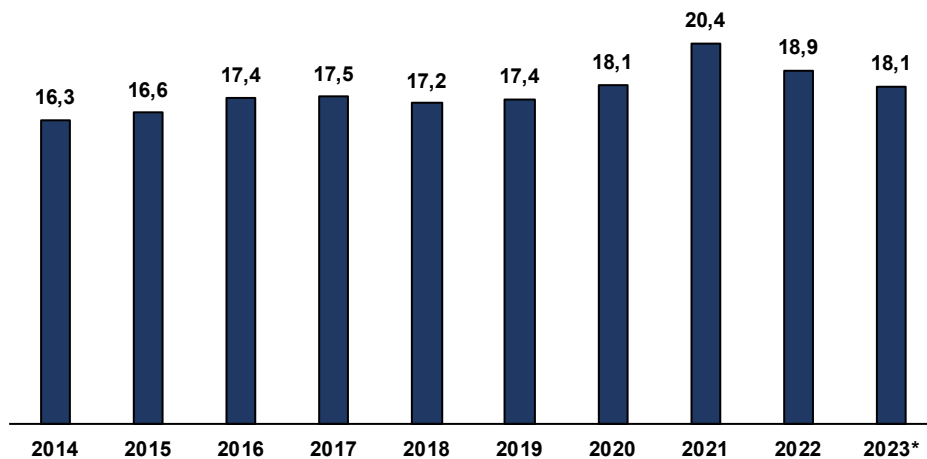
	2017 - IIIT	2018 - IIIT	2019 - IIIT	2020 - IIIT	2021 - IIIT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT
Barranco	109	120	133	124	107	115	125	132	125	128	120	129
Jesús María	105	104	106	99	90	94	93	93	99	99	105	101
La Molina	73	73	68	75	64	66	75	81	76	76	78	82
Lince	100	101	110	100	90	108	103	106	102	108	105	104
Magdalena	98	95	97	96	83	98	100	91	94	101	102	103
Miraflores	121	120	123	113	100	108	111	111	111	119	115	118
Pueblo Libre	85	104	96	91	72	74	79	80	84	83	84	93
San Borja	92	95	97	87	80	88	94	87	87	91	97	94
San Isidro	110	120	115	107	100	130	134	116	118	119	123	118
San Miguel	76	85	88	79	70	75	84	77	74	83	83	86
Surco	86	93	91	82	75	86	84	83	86	88	86	90
Surquillo	95	107	107	98	84	100	95	94	98	96	102	105
<i>Promedio</i> ^{2/}	96	101	103	96	85	95	98	96	96	99	100	102

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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



Fuente: Urbana. Elaboración propia.

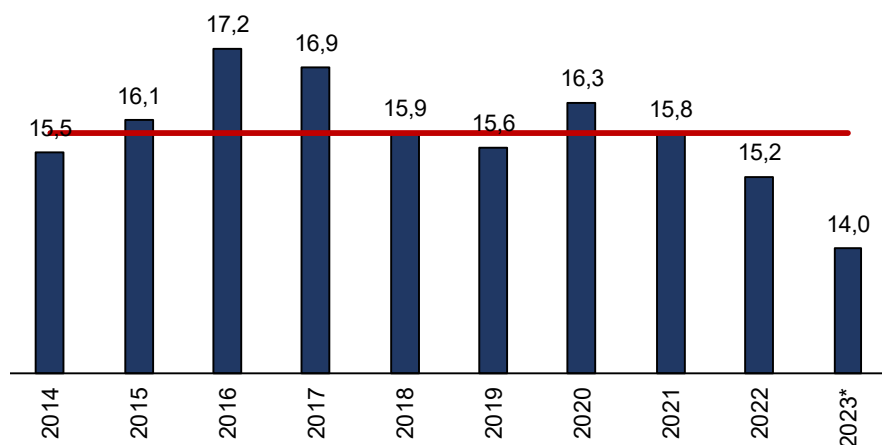
* Al tercer trimestre.

Ratio Precio de venta / Ingreso promedio anual formal en Lima (Price to Income Ratio)³

6. El ratio de asequibilidad tiene un valor anual de 14,0 años, el menor valor desde el 2014. Ello se debió principalmente al aumento del ingreso promedio. El ingreso promedio aumentó en 3,6 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior. El valor del ratio es menor al IIIT del 2022 (15,3 años).

³ 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.

Gráfico 6
Ratio Precio/Ingresos
 (Promedio de precio de departamentos medianos / Ingreso promedio anual)
 Promedio: 15,9



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Datos al tercer trimestre

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

	III 18	III 19	III 20	III 21	I 22	II 22	III 22	IV 22	I 23	II 23	III 23
Barranco	79,0	80,0	85,0	75,0	83,0	73,0	77,0	78,0	80,0	78,0	76,0
Jesús María	86,0	86,0	82,0	80,0	82,0	85,0	84,0	80,0	80,0	80,0	81,0
La Molina	100,0	98,0	102,5	100,0	100,0	108,0	103,0	99,0	105,0	96,0	98,0
Lince	79,5	86,0	76,0	80,0	82,0	80,0	73,0	76,0	76,5	78,0	80,5
Magdalena	92,0	85,0	83,0	84,0	84,5	89,0	86,0	87,0	83,0	87,0	84,0
Miraflores	114,5	114,6	100,0	99,0	103,0	102,5	100,0	100,0	105,0	102,0	101,0
Pueblo Libre	82,6	85,0	77,0	81,0	76,5	80,0	83,0	80,0	80,0	78,5	80,0
San Borja	120,0	105,3	101,0	105,0	108,5	112,0	101,5	101,0	98,0	100,0	108,0
San Isidro	157,0	142,0	151,0	110,0	118,0	114,0	104,0	104,5	112,0	95,0	113,0
San Miguel	78,0	75,3	78,0	76,0	77,5	75,0	78,0	77,0	78,0	75,0	76,0
Surco	120,0	115,9	129,0	110,0	110,0	107,5	104,0	100,5	104,0	100,0	103,0
Surquillo	77,6	75,0	74,5	74,0	72,0	76,0	73,0	74,0	77,0	72,5	72,0
Promedio	99	96	95	90	91	92	89	88	90	87	89

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Cuadro 8

PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	III 18	III 19	III 20	III 21	I 22	II 22	III 22	IV 22	I 23	II 23	III 23
Barranco	536 450	607 584	759 377	658 100	719 426	636 066	729 188	707 476	671 925	650 615	665 730
Jesús María	473 974	511 833	469 854	527 901	539 384	535 259	538 782	537 890	504 276	527 652	535 718
La Molina	478 437	491 231	529 924	610 899	585 468	639 389	593 773	561 410	565 803	540 088	540 127
Lince	415 930	497 011	467 012	541 858	596 692	531 639	509 306	513 110	546 432	515 017	522 103
Magdalena	504 773	451 131	504 370	589 496	556 167	577 388	587 891	572 417	546 805	547 104	544 666
Miraflores	823 829	843 354	801 064	889 806	823 913	811 725	843 881	856 915	861 317	815 380	802 935
Pueblo Libre	426 762	421 998	400 364	480 847	462 229	455 494	501 826	479 393	450 299	446 314	501 362
San Borja	727 897	659 779	637 921	828 004	780 053	808 401	759 721	781 545	721 634	739 829	772 293
San Isidro	1 186 631	1 055 233	1 182 155	945 316	886 536	924 726	867 188	882 812	913 296	762 934	879 660
San Miguel	348 278	344 072	387 129	433 495	424 535	401 484	438 818	436 979	422 533	408 640	406 471
Surco	653 215	671 723	818 698	792 649	722 814	721 880	685 358	674 668	694 832	634 139	656 733
Surquillo	406 000	434 697	473 729	518 784	464 674	489 982	485 892	489 999	494 725	448 239	455 617
<i>Promedio</i>	581 848	582 471	619 300	651 430	630 158	627 786	628 469	624 551	616 157	586 329	606 951

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

Cuadro 9

PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	III 18	III 19	III 20	III 21	I 22	II 22	III 22	IV 22	I 23	II 23	III 23
Promedio de precios	581 848	582 471	619 300	651 430	630 158	627 786	628 469	624 551	616 157	586 329	606 951
Var %. trimestre anterior	2,5	-1,9	0,0	7,0	0,3	-0,4	0,1	-0,6	-1,3	-4,8	3,5
Var %. últimos 12 meses	-3,6	0,1	6,3	5,2	3,0	3,1	-3,5	-0,6	-2,2	-6,6	-3,4
Ingreso promedio anual	37 286	37 887	37 072	39 408	41 484	42 072	41 160	40 932	43 692	42 888	42 636
Var %. trimestre anterior	0,4	0,0	2,4	-2,8	5,5	1,4	-2,2	-0,6	6,7	-1,8	-0,6
Var %. últimos 12 meses	4,3	1,6	-2,2	6,3	7,7	3,7	4,4	4,1	5,3	1,9	3,6
Ratio Precio/Ingreso	15,6	15,4	16,7	16,5	15,2	14,9	15,3	15,3	14,1	13,7	14,2
Var %. trimestre anterior	2,1	-1,9	-2,3	10,1	-4,9	-1,8	2,3	-0,1	-7,6	-3,1	4,1
Var %. últimos 12 meses	-7,5	-1,5	8,7	-1,0	-4,3	-0,6	-7,6	-4,5	-7,2	-8,4	-6,8

Fuente: Urbania y BCRP. Elaboración propia.

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

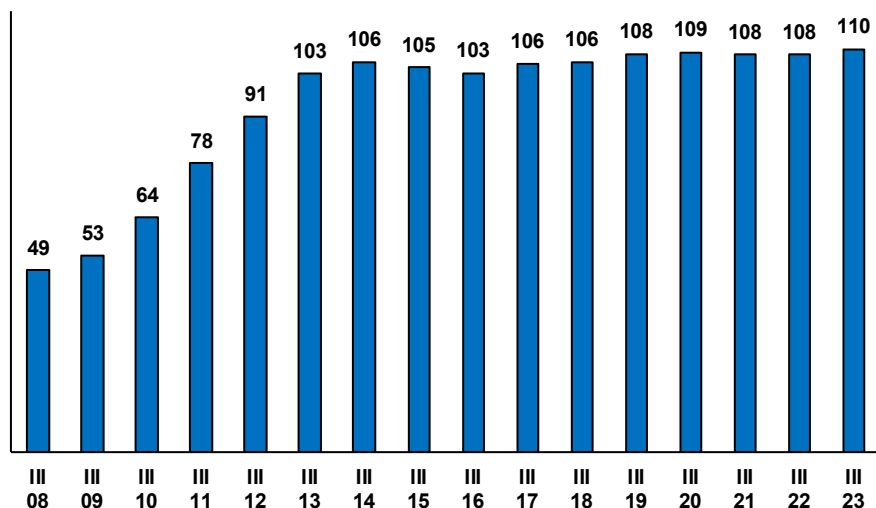
7. La metodología de precios hedónicos consiste en hacer una regresión entre el precio de un producto (en este caso de un inmueble) y un vector de sus características. Ello permite alcanzar dos objetivos: (i) obtener estimados de las valoraciones de las características en el precio de venta; y, (ii) la construcción de un índice de precios puro, que controle por las variaciones de precios derivados de cambios en las características (Hill, 2011)⁴. 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.

8. 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.

⁴ Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.

9. 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



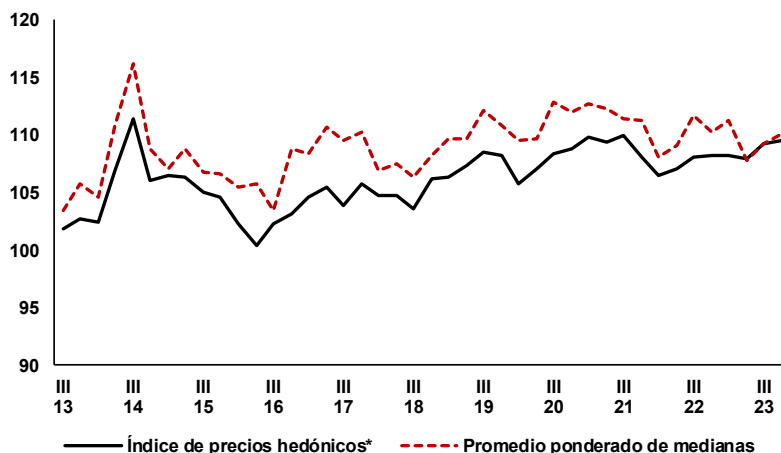
Fuente: Urbana. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

10. Al tercer trimestre de 2023, el índice de precios hedónicos varió en 0,4 por ciento respecto al trimestre anterior y, aumentó en 1,3 por ciento respecto al tercer trimestre de 2022. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas incrementó 0,9 por ciento respecto al trimestre anterior y se mantuvo constante respecto al segundo trimestre del 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	III
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*	109	110	108	107	107	108	108	108	108	109	110
Var.% trimestre anterior	-0,4	0,5	-1,7	-1,4	0,5	0,9	0,1	0,0	-0,3	1,2	0,4
Var.% últimos 12 meses	2,1	1,4	-0,7	-3,0	-2,1	-1,7	0,1	1,5	0,8	1,0	1,3
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*	112	111	111	108	109	112	110	111	108	109	110
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,9
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	0,0

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 diciembre de 2023