

## INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO<sup>1</sup>

El BCRP elabora diferentes indicadores que permiten realizar un seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a partir de información que el Banco recopila semanalmente sobre precios de venta y alquileres de departamentos, entre otros. Considerando que se cuenta con muestras pequeñas y heterogéneas, se utiliza la mediana.

Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al segundo trimestre 2014.

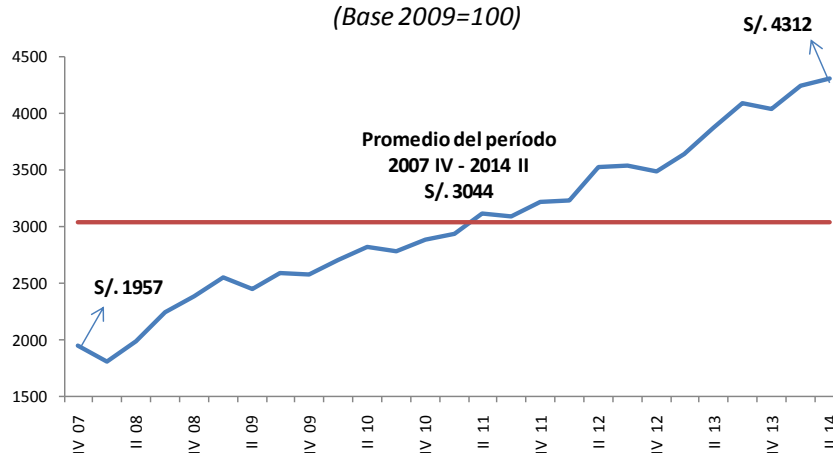
### 1. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

A partir de las medianas de precios de los 10 distritos, se calcula el promedio geométrico. Dicho promedio es ponderado por la oferta total de departamentos en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) publicada por Capeco a mediados de cada año.

Al segundo trimestre de 2014, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por m<sup>2</sup>, en soles constantes, creció 11,4 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y aumentó 1,5 por ciento respecto al periodo anterior.

**Gráfico 1**

**Medianas ponderadas de precios de ventas trimestrales en soles constantes del 2009 por m<sup>2</sup> de departamentos**  
(Base 2009=100)



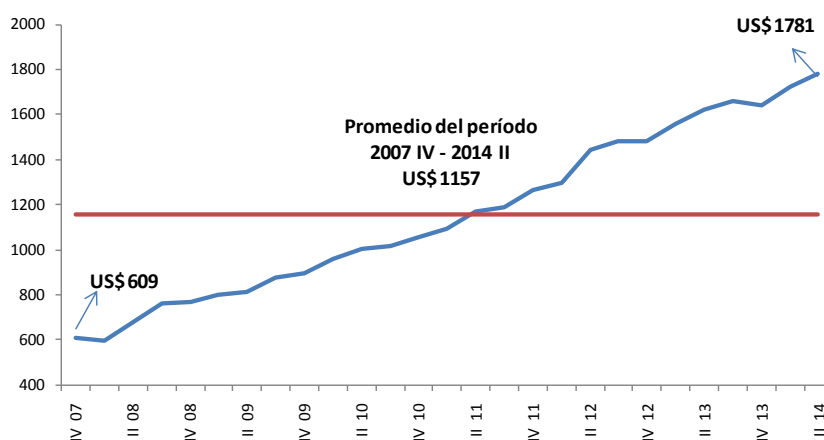
Los precios en dólares crecieron 10,0 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2013 y 3,3 respecto al trimestre anterior.

<sup>1</sup> Este informe fue elaborado por Luigui Suclupe.



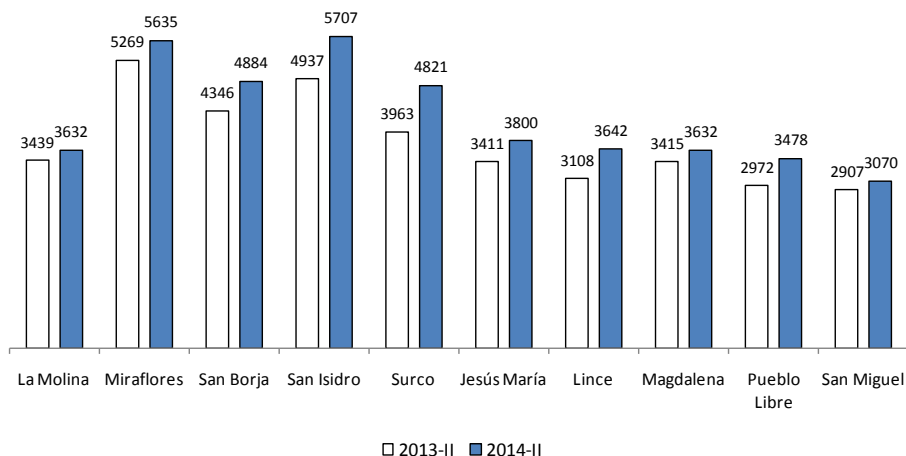
### Gráfico 2

Medianas ponderadas de precios de ventas trimestrales en dólares por m<sup>2</sup> de departamentos



### Gráfico 3

Medianas de precios de ventas trimestrales en soles constantes del 2009 por m<sup>2</sup> de departamentos



## 2. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

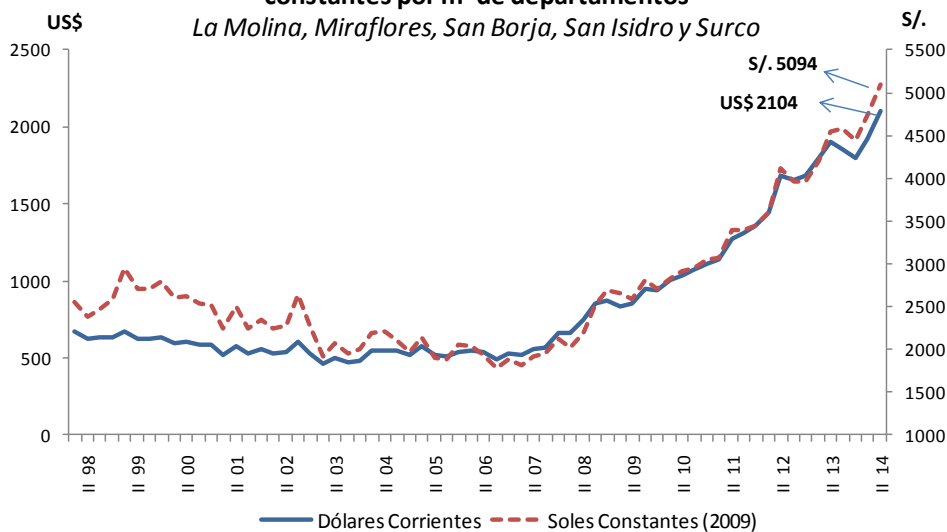
Incluye los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

Los precios por m<sup>2</sup> de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, aumentaron 11,9 por ciento respecto al segundo trimestre de 2013 y 7,6 por ciento respecto al primer trimestre de 2014.

### Gráfico 4

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos

*La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco*



En el segundo trimestre de 2014, los precios en dólares nominales crecieron 10,5 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2013 y 9,5 respecto al trimestre anterior.

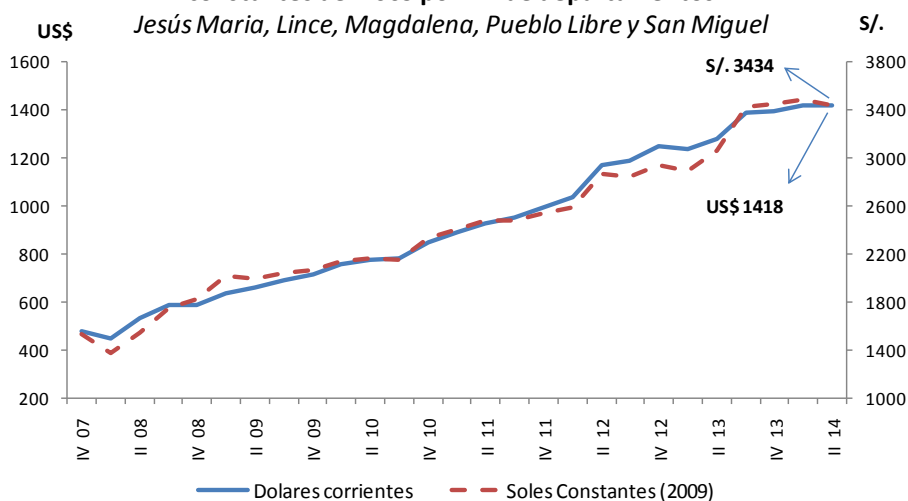
### 3. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con observaciones de precios de departamentos en venta en los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel, los que conforman el Sector Medio. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios en dólares y en nuevos soles constantes de 2009.

### Gráfico 5

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes del 2009 por m<sup>2</sup> de departamentos

*Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel*



# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 52 - 29 de agosto de 2014

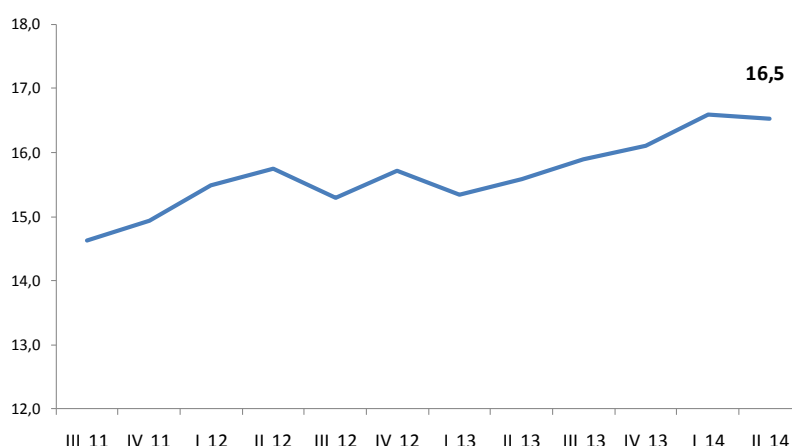
En el segundo trimestre del presente año los precios en soles constantes subieron 12,2 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior. Los precios por m<sup>2</sup> en dólares aumentaron 10,8 por ciento respecto al segundo trimestre de 2013.

## 4. Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER)

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.

Gráfico 6

Ratio PER: Precio de Venta / Alquiler Anual



Es importante destacar que para construir los ratios precio / alquiler 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 de los ratios de los distritos.

Al segundo trimestre de 2014, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 16,5 años de alquiler.

Cuadro 1

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

	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT
Jesús María	13,0	15,7	15,5	14,9	15,0	15,6	15,7	16,2	16,9	16,0
La Molina	12,7	10,7	12,4	11,6	13,7	14,7	15,5	16,4	17,2	16,9
Lince	13,9	14,2	14,2	16,4	14,1	14,6	15,4	15,5	16,2	15,2
Magdalena	14,5	14,1	13,1	16,0	14,0	14,5	15,1	15,0	15,0	15,0
Miraflores	19,0	17,0	15,3	15,0	14,8	16,5	16,3	15,9	16,8	17,4
Pueblo Libre	15,4	16,5	15,2	16,0	14,1	14,3	15,3	16,1	16,3	16,5
San Borja	15,3	19,5	16,8	18,2	18,6	17,5	17,1	16,7	17,2	17,9
San Isidro	19,7	17,7	17,2	18,4	18,0	17,2	17,3	17,7	17,8	18,2
San Miguel	14,8	15,3	16,1	15,6	14,4	14,8	14,7	15,0	15,5	14,7
Surco	16,6	16,7	17,1	15,0	16,8	16,3	16,5	16,6	17,0	17,6
<b>Agregado</b>										
Promedio	15,5	15,7	15,3	15,7	15,3	15,6	15,9	16,1	16,6	16,5

<sup>1/</sup> 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.

Fuente: BCRP.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 52 - 29 de agosto de 2014

## Cuadro 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2012 - IT	2012 - II T	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT
Jesús María	1095	1317	1320	1343	1382	1427	1500	1558	1511	1570
La Molina	1154	1160	1188	1252	1313	1438	1487	1460	1604	1500
Lince	1006	1076	1228	1251	1161	1300	1453	1469	1453	1504
Magdalena	1135	1233	1261	1374	1380	1429	1461	1422	1554	1500
Miraflores	1695	1895	1835	1875	2000	2204	2154	2081	2167	2328
Pueblo Libre	1037	1131	1096	1204	1188	1243	1302	1407	1409	1437
San Borja	1412	1543	1511	1667	1766	1818	1838	1745	1828	2017
San Isidro	1769	1946	1865	2083	1999	2065	2210	2207	2344	2357
San Miguel	1000	1064	1147	1158	1160	1216	1270	1223	1330	1268
Surco	1286	1471	1588	1408	1591	1658	1667	1654	1807	1991

<sup>1/</sup> Los valores han sido calculados en base a las medianas de los precios de cada distrito.

Fuente: BCRP.

## Cuadro 3

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

MEDIANAS <sup>1/</sup>	2012 - IT	2012 - IIT	2012 - IIIT	2012 - IVT	2013 - IT	2013 - IIT	2013 - IIIT	2013 - IVT	2014 - IT	2014 - IIT
Jesús María	84,0	84,0	85,0	90,0	92,2	91,6	95,5	96,3	89,2	98,2
La Molina	90,6	108,0	96,0	108,0	96,0	97,8	95,9	88,8	93,3	88,9
Lince	72,4	75,6	86,7	76,3	82,2	89,1	94,3	94,8	89,7	99,3
Magdalena	78,4	87,7	96,0	85,7	98,9	98,7	97,0	94,9	103,8	99,9
Miraflores	89,1	111,4	120,0	125,0	134,8	133,4	132,0	130,6	129,2	133,7
Pueblo Libre	67,4	68,4	71,9	75,1	84,2	86,8	85,2	87,3	86,4	87,3
San Borja	92,3	79,3	90,0	91,7	95,0	104,1	107,4	104,5	106,1	112,5
San Isidro	90,0	110,1	108,6	113,0	111,1	120,0	128,0	124,7	131,6	129,2
San Miguel	67,5	69,6	71,2	74,2	80,6	82,2	86,3	81,6	85,7	86,4
Surco	77,6	87,9	92,9	93,6	94,7	102,0	101,0	99,7	106,2	113,2

<sup>1/</sup> Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas de los precios de venta.

Fuente: BCRP.

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
**29 de agosto de 2014**