

## 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 2016. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

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

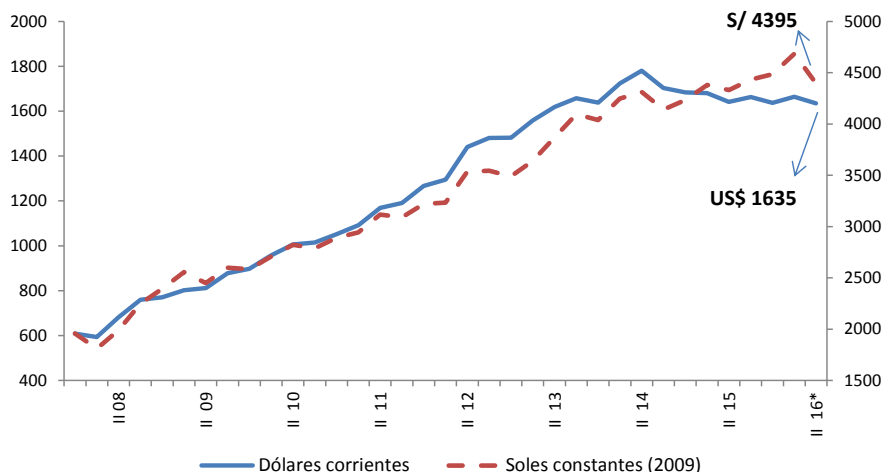
A partir de las medianas de precios de los 10 distritos, se calcula el promedio geométrico. Dicho promedio es ponderado por la oferta total de departamentos en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) publicada por Capeco a mediados de cada año.

Al segundo trimestre de 2016, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por m<sup>2</sup>, en soles constantes, creció 1,5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó 6,2 por ciento respecto al periodo anterior.

Los precios en dólares se redujeron 0,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2015 y 1,8 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1

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



\* Información preliminar.

<sup>1</sup> Este informe fue elaborado por Fernando Mundaca.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 60 - 22 de agosto de 2016

	2014				2015				2016	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 724	1 781	1 703	1 683	1 681	1 641	1 663	1 637	1 665	1 635
Var.% trimestre anterior	5,2	3,3	-4,4	-1,1	-0,2	-2,4	1,3	-1,6	1,7	-1,8
Var.% últimos 12 meses	10,6	10,0	2,7	2,8	-2,5	-7,9	-2,4	-2,8	-1,0	-0,4
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	4 248	4 312	4 141	4 234	4 380	4 331	4 434	4 485	4 684	4 395
Var.% trimestre anterior	5,2	1,5	-4,0	2,2	3,4	-1,1	2,4	1,1	4,4	-6,2
Var.% últimos 12 meses	16,7	11,4	1,1	4,9	3,1	0,4	7,1	5,9	7,0	1,5

\* Información preliminar.

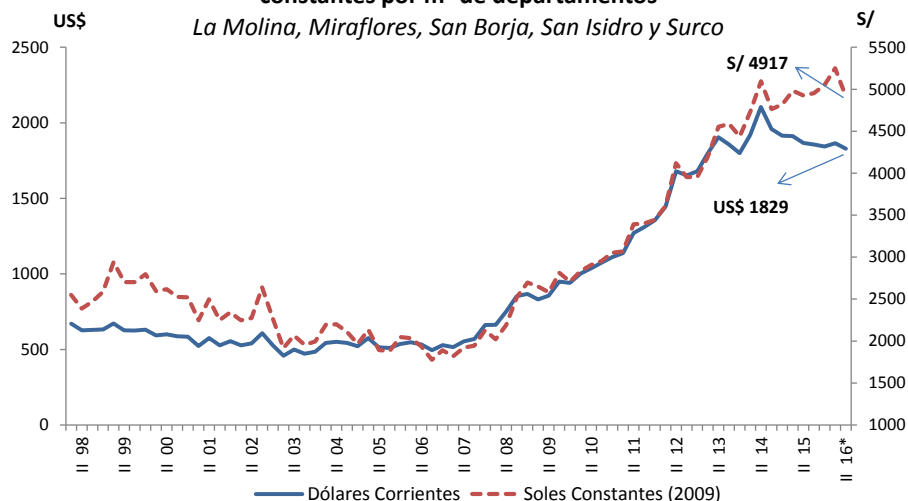
## 2. Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

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, disminuyeron 0,2 por ciento respecto al segundo trimestre de 2015 y 6,3 por ciento respecto al primer trimestre de 2016.

Gráfico 2

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



\* Información preliminar

	2014				2015				2016	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1921	2104	1958	1916	1912	1867	1857	1843	1866	1829
Var.% Trim.	6,7	9,5	-6,9	-2,2	-0,2	-2,4	-0,5	-0,8	1,2	-2,0
Var.% últimos 12 meses	6,8	10,5	5,5	6,4	-0,5	-11,3	-5,2	-3,8	-2,4	-2,0
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	4734	5094	4762	4818	4981	4926	4953	5050	5250	4917
Var.% trimestre anterior	6,7	7,6	-6,5	1,2	3,4	-1,1	0,5	2,0	4,0	-6,3
Var.% últimos 12 meses	12,7	11,9	3,8	8,6	5,2	-3,3	4,0	4,8	5,4	-0,2

\* Información preliminar.

En el segundo trimestre de 2016, los precios en dólares nominales disminuyeron 2,0 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2015 y respecto al trimestre anterior.

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

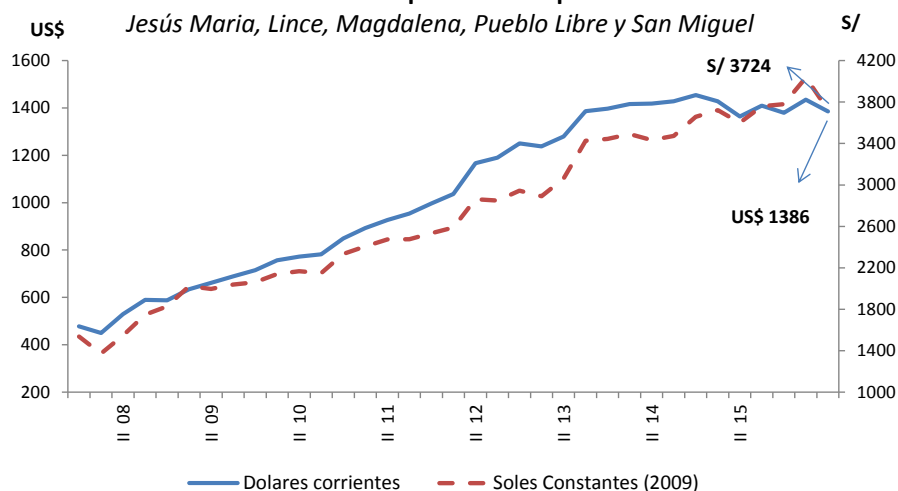
# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 60 - 22 de agosto de 2016

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 3**

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



\* Información preliminar

	2014				2015				2016	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1417	1418	1429	1455	1429	1364	1410	1379	1435	1386
Var.% Trim.	1,4	0,1	0,7	1,8	-1,8	-4,5	3,4	-2,2	4,0	-3,5
Var.% últimos 12 meses	14,5	10,8	3,0	4,1	0,8	-3,8	-1,3	-5,2	0,5	1,6
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	3491	3434	3474	3658	3722	3599	3761	3779	4038	3724
Var.% trimestre anterior	1,3	-1,6	1,2	5,3	1,7	-3,3	4,5	0,5	6,9	-7,8
Var.% últimos 12 meses	20,8	12,2	1,4	6,2	6,6	4,8	8,3	3,3	8,5	3,5

\* Información preliminar.

En el segundo trimestre de 2016 los precios en soles constantes subieron 3,5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyeron 7,8 por ciento con respecto al trimestre anterior. Los precios por m<sup>2</sup> en dólares aumentaron 1,6 por ciento respecto al segundo trimestre de 2015 y disminuyeron 3,5 por ciento con respecto al trimestre anterior.

## 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.

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 2016, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,0 años de alquiler.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 60 - 22 de agosto de 2016

## Cuadro 1

PER: PRECIO DE VENTA/ ALQUILER ANUAL EN US\$ por m <sup>2</sup> <sup>1/</sup>										
	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT*
Jesús María	16,9	16,0	15,5	15,0	15,7	16,5	15,8	15,4	15,9	15,1
La Molina	17,2	16,9	16,2	16,4	17,2	18,4	17,0	18,5	18,1	19,1
Lince	16,2	15,2	15,2	14,9	14,6	15,6	14,4	14,4	15,4	13,7
Magdalena	15,0	15,0	15,3	15,1	14,7	16,0	15,3	15,2	15,0	15,4
Miraflores	16,8	17,4	15,8	15,5	16,1	16,5	15,9	17,0	17,9	17,6
Pueblo Libre	16,3	16,5	15,9	16,3	16,1	16,7	16,6	17,0	17,5	16,2
San Borja	17,2	17,9	18,8	19,1	18,6	19,0	18,4	19,8	18,7	19,7
San Isidro	17,8	18,2	17,5	17,8	17,4	18,3	19,2	18,5	18,5	17,7
San Miguel	15,5	14,7	15,0	15,4	15,6	15,2	15,6	15,8	16,4	16,9
Surco	17,0	17,6	18,5	17,1	17,8	17,7	17,8	18,7	17,9	19,2
<b>Agregado</b>										
Promedio	16,6	16,5	16,4	16,2	16,4	17,0	16,6	17,0	17,1	17,0

<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.

\* Información preliminar.

## Cuadro 2

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m <sup>2</sup> <sup>1/</sup>										
	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT*
Jesús María	1511	1570	1616	1630	1515	1552	1538	1491	1552	1492
La Molina	1604	1500	1424	1419	1398	1534	1333	1471	1399	1373
Lince	1453	1504	1443	1350	1616	1333	1538	1435	1441	1423
Magdalena	1554	1500	1569	1510	1524	1495	1515	1467	1487	1480
Miraflores	2167	2328	2111	2077	2122	2097	2016	2078	2146	2118
Pueblo Libre	1409	1437	1417	1455	1384	1362	1337	1367	1467	1372
San Borja	1828	2017	1937	1969	1857	1804	1844	1854	1815	1895
San Isidro	2344	2357	2101	2200	2188	2071	2188	2063	2214	2000
San Miguel	1330	1268	1235	1272	1250	1212	1313	1239	1159	1235
Surco	1807	1991	1870	1715	1822	1801	1759	1767	1698	1654

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

Fuente: BCRP.

\* Información preliminar.

## Cuadro 3

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m <sup>2</sup> <sup>1/</sup>										
MEDIANAS 1/	2014 - IT	2014 - IIT	2014 - IIIT	2014 - IVT	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT*
Jesús María	89,2	98,2	104,2	109,0	96,6	94,1	97,2	96,8	97,7	98,8
La Molina	93,3	88,9	87,7	86,7	81,2	83,5	78,5	79,3	77,1	72,0
Lince	89,7	99,3	94,8	90,3	110,8	85,7	106,9	99,7	93,4	104,1
Magdalena	103,8	99,9	102,9	100,0	103,8	93,5	99,0	96,4	99,4	96,4
Miraflores	129,2	133,7	133,3	134,4	131,5	127,5	126,9	122,0	120,0	120,0
Pueblo Libre	86,4	87,3	89,2	89,2	85,8	81,4	80,5	80,4	83,7	84,6
San Borja	106,1	112,5	103,1	102,9	100,0	94,7	100,0	93,6	97,1	96,2
San Isidro	131,6	129,2	120,0	123,8	125,8	112,9	113,9	111,3	120,0	113,1
San Miguel	85,7	86,4	82,5	82,8	80,0	80,0	84,0	78,6	70,8	73,2
Surco	106,2	113,2	101,1	100,6	102,3	101,5	99,1	94,3	94,6	86,4

<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.

\* Información preliminar.

Departamento de Estadísticas de Precios  
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas  
Gerencia de Información y Análisis Económico  
22 de agosto de 2016