

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

1. 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, el indicador estadístico que se utiliza es 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 de 2017. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

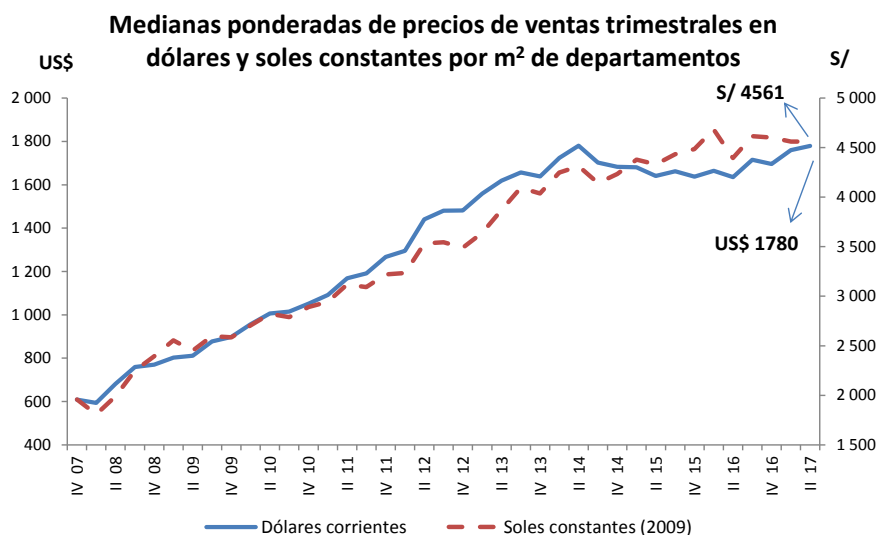
### **Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta**

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

Al segundo trimestre de 2017, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes aumentó 3,8 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y no tuvo variación respecto al trimestre anterior.

Los precios en dólares aumentaron 8,8 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016 y 1,1 por ciento respecto al trimestre anterior.

**Gráfico 1**



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

### Cuadro 1

#### Mediana ponderada de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2015				2016				2017	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>US\$ por m2</b>	1 681	1 641	1 663	1 637	1 665	1 635	1 716	1 696	1 760	1 780
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	aps	-1,6	1,7	-1,8	4,9	-1,1	3,7	1,1
Var.% últimos 12 meses	-2,5	-7,9	-2,4	-2,8	-1,0	-0,4	3,2	3,6	5,7	8,8
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 380	4 331	4 434	4 485	4 684	4 395	4 615	4 603	4 561	4 561
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	2,4	1,1	4,4	-6,2	5,0	-0,3	-0,9	0,0
Var.% últimos 12 meses	3,1	0,4	7,1	5,9	7,0	1,5	4,1	2,6	-2,6	3,8

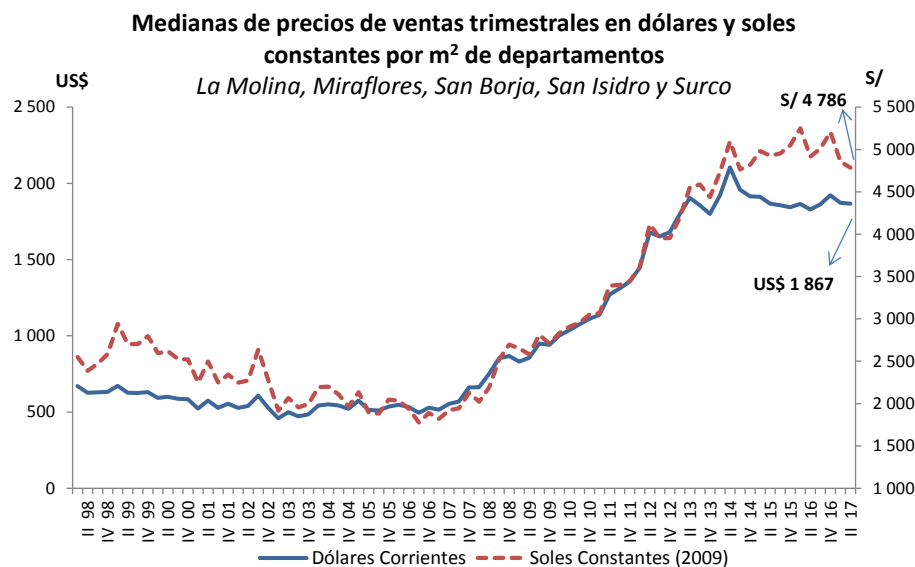
#### Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

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

En el segundo trimestre de 2017, los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se redujeron 2,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2016 y 1,4 por ciento respecto al primer trimestre de 2017.

Para el mismo periodo, los precios en dólares nominales aumentaron 2,1 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016 y se redujeron 0,3 por ciento respecto al trimestre anterior.

### Gráfico 2



### Cuadro 2

#### Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

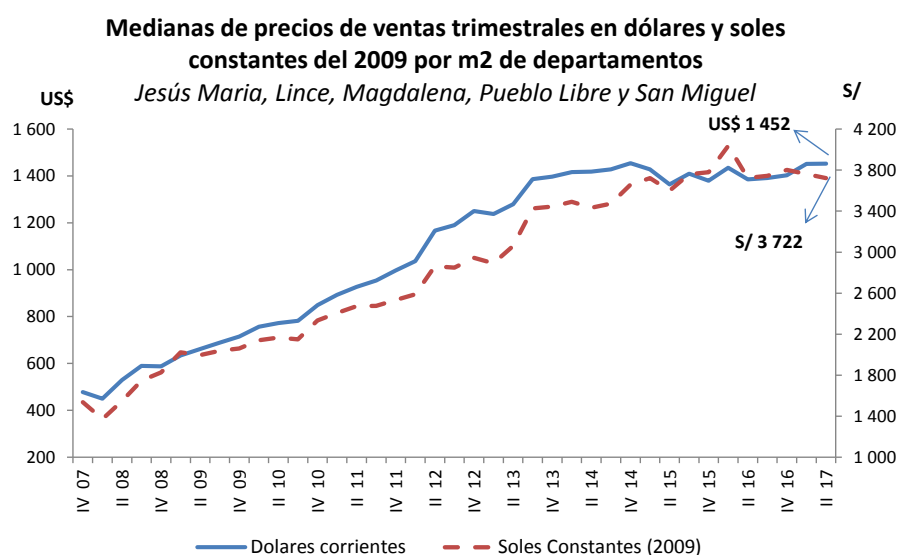
	2015				2016				2017	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>US\$ por m2</b>	1 912	1 867	1 857	1 843	1 866	1 829	1 863	1 922	1 873	1 867
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	-0,5	-0,8	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5	-0,3
Var.% últimos 12 meses	-0,5	-11,3	-5,2	-3,8	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4	2,1
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 981	4 926	4 953	5 050	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 786
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	0,5	2,0	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4
Var.% últimos 12 meses	5,2	-3,3	4,0	4,8	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7

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

4. A partir del último trimestre de 2007 se cuenta con los 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.

En el segundo trimestre de 2017, los precios en soles constantes disminuyeron 0,1 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 1,1 por ciento con respecto al primer trimestre de 2017. Los precios por metro cuadrado en dólares aumentaron 4,8 por ciento respecto al segundo trimestre de 2016 y no tuvieron variación con respecto al trimestre anterior.

**Gráfico 3**



**Cuadro 3**

### Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2015				2016				2017	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 429	1 364	1 410	1 379	1 435	1 386	1 392	1 404	1 452	1 452
Var.% trimestre anterior	-1,8	-4,5	3,4	-2,2	4,0	-3,5	0,5	0,8	3,4	0,0
Var.% últimos 12 meses	0,8	-3,8	-1,3	-5,2	0,5	1,6	-1,3	1,7	1,1	4,8
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	3 722	3 599	3 761	3 779	4 038	3 724	3 744	3 802	3 763	3 722
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,3	4,5	0,5	6,9	-7,8	0,5	1,6	-1,0	-1,1
Var.% últimos 12 meses	6,6	4,8	8,3	3,3	8,5	3,5	-0,5	0,6	-6,8	-0,1

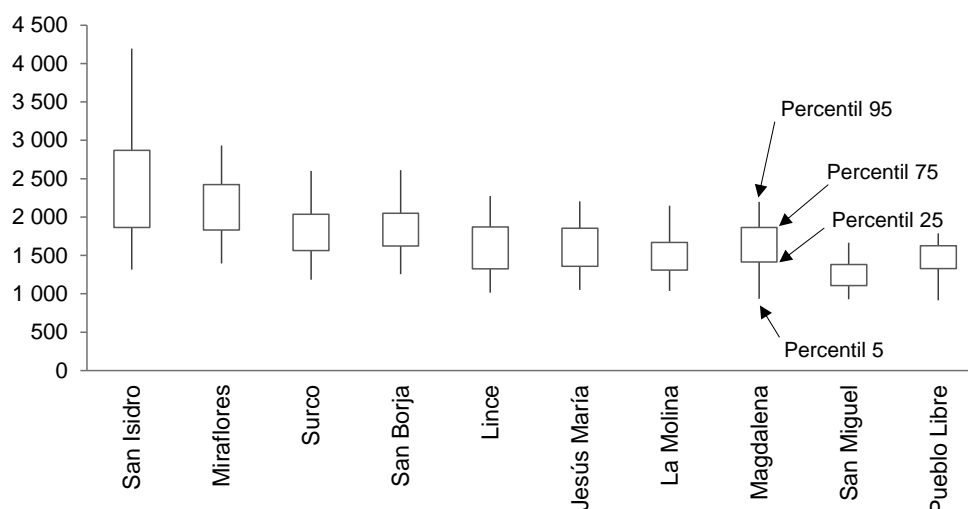
### Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

5. El siguiente gráfico muestra una aproximación de las distribuciones de los precios por metro cuadrado de los 10 distritos de los segmentos Alto y Medio, 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 en el segundo trimestre de 2017 a excepción de San Isidro, que muestra una gran dispersión en sus datos y el promedio más alto. Por otro lado, los datos de las muestras de Pueblo Libre y San Miguel presentan las menores dispersiones. Los distritos del

sector Alto tienen mayor dispersión que los del sector Medio, a excepción de La Molina.

**Gráfico 4**

**Distribución del precio por metro cuadrado - 2017-II**  
Dólares corrientes



### 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 2017, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,6 años de alquiler. Este indicador es calculado como el promedio simple de los PER de cada distrito.

**Cuadro 4**

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

	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT
Jesús María	15,7	16,5	15,8	15,4	15,9	15,1	15,9	14,4	16,0	15,5
La Molina	17,2	18,4	17,0	18,5	18,1	19,1	20,5	21,6	18,9	20,8
Lince	14,6	15,6	14,4	14,4	15,4	13,7	16,6	13,4	14,0	15,2
Magdalena	14,7	16,0	15,3	15,2	15,0	15,4	15,7	17,3	15,1	15,8
Miraflores	16,1	16,5	15,9	17,0	17,9	17,6	18,2	18,8	17,3	17,1
Pueblo Libre	16,1	16,7	16,6	17,0	17,5	16,2	17,4	16,2	16,7	17,2
San Borja	18,6	19,0	18,4	19,8	18,7	19,6	19,9	20,7	20,0	20,4
San Isidro	17,4	18,3	19,2	18,5	18,5	17,7	20,8	19,0	19,7	19,1
San Miguel	15,6	15,2	15,6	15,8	16,4	16,9	16,5	16,6	14,8	14,4
Surco	17,8	17,7	17,8	18,7	17,9	19,2	19,3	19,0	19,5	20,9
<b>Agregado</b>										
Promedio	16,4	17,0	16,6	17,0	17,1	17,0	18,1	17,7	17,2	17,6

<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.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 62 - 4 de setiembre de 2017

**Cuadro 5**

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

	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT
Jesús María	1 515	1 552	1 538	1 491	1 552	1 492	1 506	1 474	1 591	1 589
La Molina	1 398	1 534	1 333	1 471	1 399	1 373	1 433	1 500	1 484	1 476
Lince	1 616	1 333	1 538	1 435	1 441	1 423	1 789	1 395	1 491	1 655
Magdalena	1 524	1 495	1 515	1 467	1 487	1 480	1 544	1 669	1 493	1 533
Miraflores	2 122	2 097	2 016	2 078	2 146	2 118	2 184	2 222	2 157	2 111
Pueblo Libre	1 384	1 362	1 337	1 367	1 467	1 372	1 398	1 438	1 442	1 483
San Borja	1 857	1 804	1 844	1 854	1 815	1 895	1 850	1 876	1 847	1 830
San Isidro	2 188	2 071	2 188	2 063	2 214	2 000	2 313	2 278	2 316	2 245
San Miguel	1 250	1 212	1 313	1 239	1 159	1 235	1 250	1 232	1 294	1 213
Surco	1 822	1 801	1 759	1 767	1 698	1 654	1 719	1 682	1 816	1 826

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

**Cuadro 6**

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

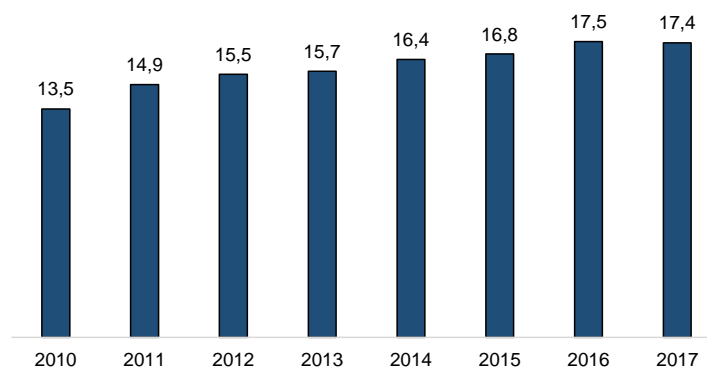
MEDIANAS 1/	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT
Jesús María	96,6	94,1	97,2	96,8	97,7	98,8	94,8	102,0	99,7	102,7
La Molina	81,2	83,5	78,5	79,3	77,1	72,0	70,0	69,5	78,4	71,0
Lince	110,8	85,7	106,9	99,7	93,4	104,1	108,0	104,3	106,4	108,9
Magdalena	103,8	93,5	99,0	96,4	99,4	96,4	98,3	96,2	99,0	96,8
Miraflores	131,5	127,5	126,9	122,0	120,0	120,0	120,0	118,4	124,8	123,6
Pueblo Libre	85,8	81,4	80,5	80,4	83,7	84,6	80,5	88,7	86,4	86,2
San Borja	100,0	94,7	100,0	93,6	97,1	96,4	92,8	90,6	92,3	89,8
San Isidro	125,8	112,9	113,9	111,3	120,0	113,1	111,2	120,0	117,5	117,4
San Miguel	80,0	80,0	84,0	78,6	70,8	73,2	75,9	74,2	87,5	84,0
Surco	102,3	101,5	99,1	94,3	94,6	86,4	89,3	88,4	93,3	87,3

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

En un periodo más largo, se observa que el Price to Earnings Ratio (PER), en Lima, ha aumentado de 13,5 en 2010 a 17,6 en 2017, pero se observa una moderación en lo que va de 2017. De acuerdo al Global Property Guide, un precio de venta normal implica un PER entre 12,5 y 25,0; por lo que el indicador para Lima se encuentra dentro del rango normal, a pesar del incremento.

**Gráfico 5**

**Price to Earnings Ratio (PER)**



## Otros indicadores

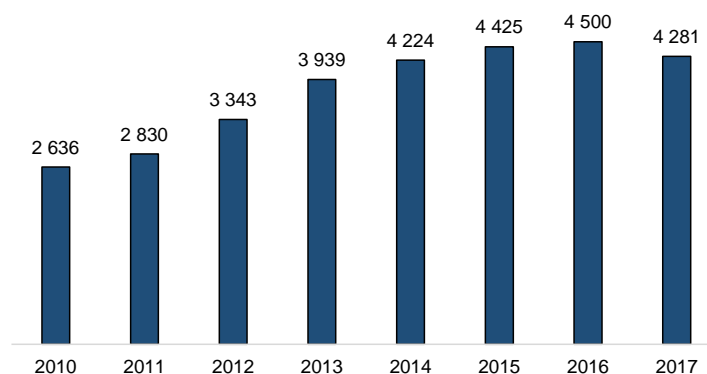
7. Se presenta a continuación la evolución de dos indicadores alternativos de precios del mercado inmobiliario para el caso de Lima.

a) La serie de **precio de venta en soles constantes** (precio de vivienda ajustado por inflación) muestra cómo se desarrollan los precios en relación con la

inflación. Este precio en Lima ha aumentado 62,8 por ciento desde 2010, lo que quiere decir que se ha incrementado más que la inflación (25,1 por ciento). Sin embargo, al igual que con el PER, a partir de 2017 se viene mostrando una caída.

### Gráfico 6

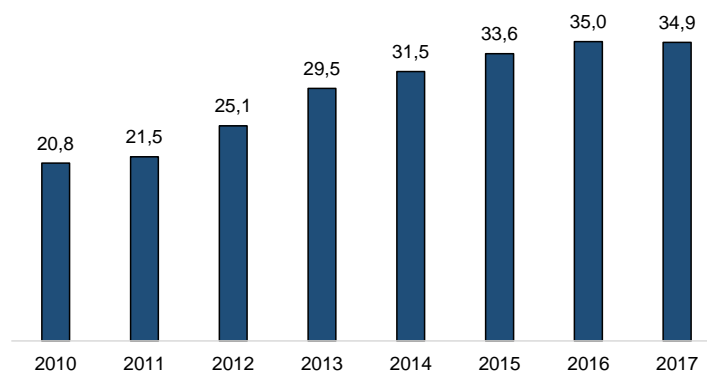
Precio en soles constantes



- b) El **Price to Income Ratio** (Ratio de asequibilidad) muestra cómo han evolucionado los precios de venta con respecto a los ingresos anuales de los hogares. Este indicador representa cuántos años necesitaría un hogar para comprar una vivienda con sus ingresos; desde 2010 ha aumentado 33,8 por ciento. Al igual que los otros indicadores, este ratio ha venido moderándose recientemente.

### Gráfico 7

Ratio Precio/Ingresos

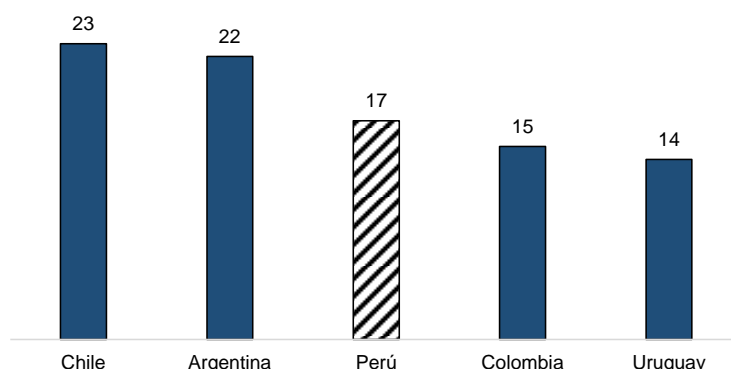


## Comparación Internacional

8. En una comparación regional, con la última información disponible de Global Property Guide, se observa que Perú tiene un valor mediano del **ratio precio-alquiler (PER)**. En la comparación, se encuentra detrás de Chile y Argentina, pero por delante de Colombia y Uruguay. Un precio de venta normal implicaría un PER entre 12,5 y 25,0, por lo que todos los países de la región se encuentran dentro del rango normal.

### Gráfico 8

Price to Earnings Ratio (PER)  
Países de Latinoamérica

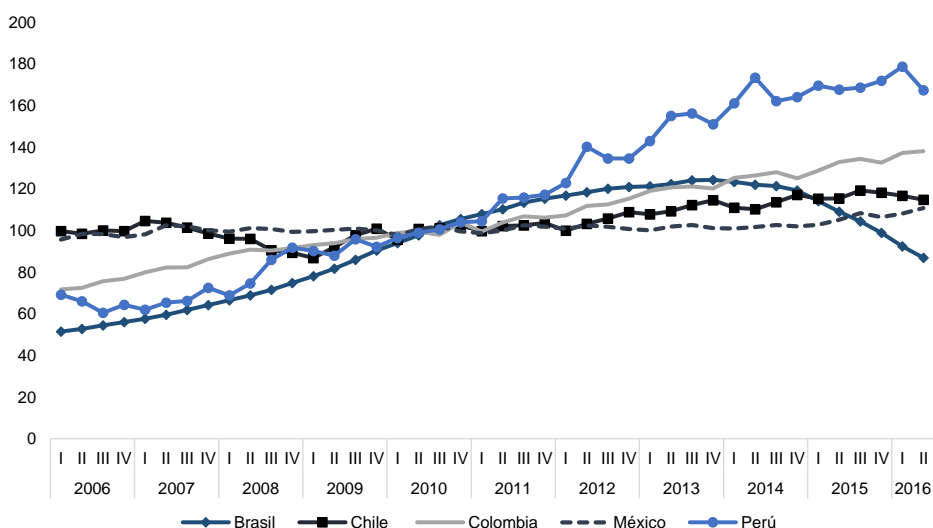


Fuente: Global Property Guide.

9. Se comparó **precios de inmuebles en moneda constante** con otros países de la región como Brasil, Chile, Colombia y México, utilizando información del Bank for International Settlements (BIS). Se observa que el índice del precio de venta en moneda constante para el caso de Perú es el que más ha crecido en la región, pero muestra cierta moderación en los últimos años. Colombia también ha tenido un crecimiento sostenido, pero menor al peruano. Otros países como Chile y México han tenido precios relativamente estables; mientras que Brasil tuvo un aumento en el precio hasta fines de 2013 que luego disminuyó a niveles de 2009.

### Gráfico 9

Comparación Precio de Venta (Real)  
Índice Base 2010=100

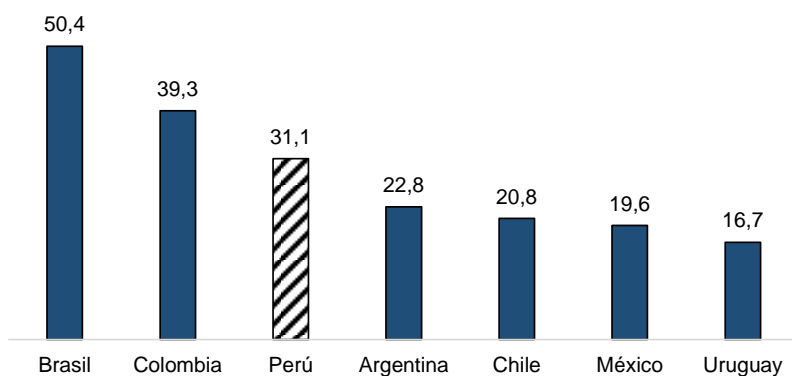


Fuente: BIS

10. El Perú es el tercer país con el **ratio de asequibilidad** más alto de los países comparados, por detrás de Brasil y Colombia. Por detrás de Perú se encuentran Argentina, Chile, México y Uruguay. Toda la información, incluyendo la de Perú, proviene de Global Property Guide. El ratio es calculado como el precio por metro cuadrado entre el PBI per cápita, multiplicado por 100.

**Gráfico 10**

**Price to Earnings Ratio (PER)**  
Países de Latinoamérica



Fuente: Global Property Guide.

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
4 de setiembre de 2017