

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO¹

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.

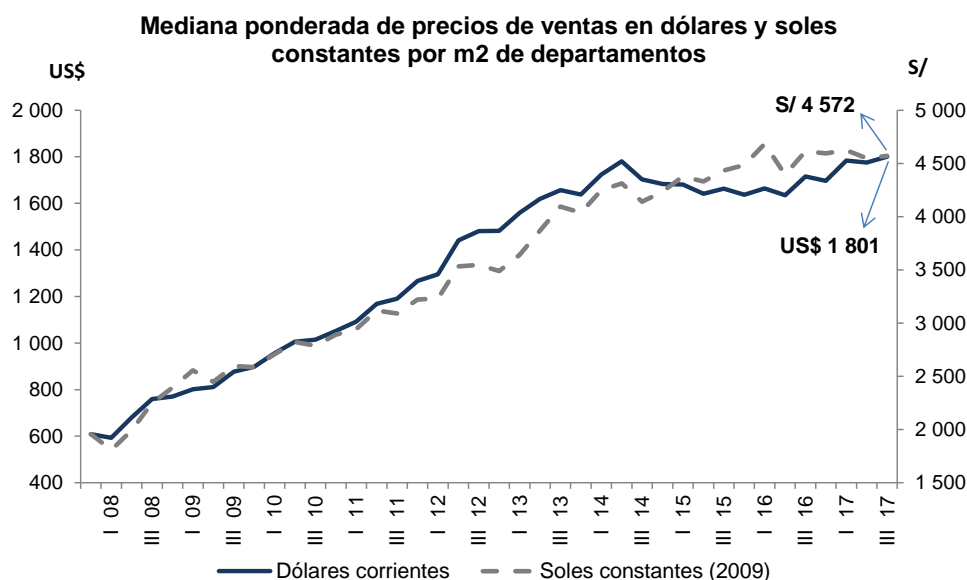
Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al tercer trimestre de 2017. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

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 (m²) publicada por la Cámara Peruana de Construcción (Capeco) a mediados de cada año.

Al tercer trimestre de 2017, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes disminuyó 0,9 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y aumentó 0,5 por ciento respecto al trimestre anterior. Los precios en dólares corrientes aumentaron 4,9 por ciento respecto al tercer trimestre del año 2016 y 1,4 por ciento respecto al segundo trimestre de 2017.

Gráfico 1



¹ 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	III
US\$ por m2	1 681	1 641	1 663	1 637	1 665	1 635	1 716	1 696	1 784	1 775	1 801
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	aps	-1,6	1,7	-1,8	4,9	-1,1	5,2	-0,5	1,4
Var.% últimos 12 meses	-2,5	-7,9	-2,4	-2,8	-1,0	-0,4	3,2	3,6	7,2	8,5	4,9
Soles constantes (2009) por m2	4 380	4 331	4 434	4 485	4 684	4 395	4 615	4 596	4 624	4 549	4 572
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	2,4	1,1	4,4	-6,2	5,0	-0,4	0,6	-1,6	0,5
Var.% últimos 12 meses	3,1	0,4	7,1	5,9	7,0	1,5	4,1	2,5	-1,3	3,5	-0,9

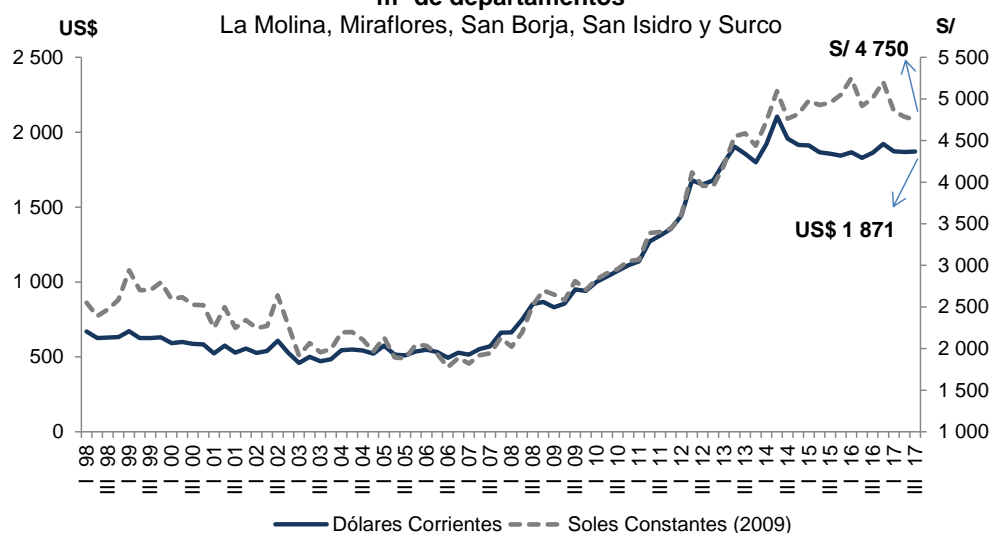
Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

- El Sector Alto incluye, desde 1998, los precios de departamentos en venta de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en soles constantes de 2009.

En el segundo trimestre de 2017, los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se redujeron 5,2 por ciento respecto al tercer trimestre de 2016 y 0,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2017. Para el mismo periodo, los precios en dólares nominales aumentaron 0,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2016 y 0,2 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 2

Medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos



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	III
US\$ por m2	1 912	1 867	1 857	1 843	1 866	1 829	1 863	1 922	1 873	1 867	1 871
Var.% trimestre anterior	-0,2	-2,4	-0,5	-0,8	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5	-0,3	0,2
Var.% últimos 12 meses	-0,5	-11,3	-5,2	-3,8	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4	2,1	0,4
Soles constantes (2009) por m2	4 981	4 926	4 953	5 050	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 785	4 750
Var.% trimestre anterior	3,4	-1,1	0,5	2,0	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4	-0,7
Var.% últimos 12 meses	5,2	-3,3	4,0	4,8	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7	-5,2

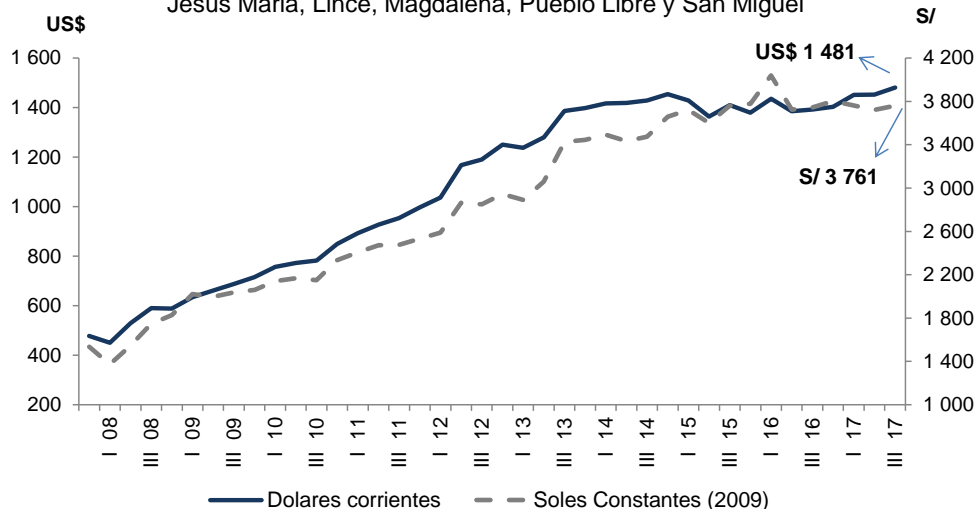
Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

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, que conforman el Sector Medio. Se calcularon las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en soles constantes de 2009.

En el tercer trimestre de 2017, los precios en soles constantes se incrementaron 0,5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 1,1 por ciento con respecto al segundo trimestre de 2017. Los precios por metro cuadrado en dólares aumentaron 6,4 por ciento respecto al tercer trimestre de 2016 y 2,0 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes del 2009 por m² de departamentos Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel



Cuadro 3

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

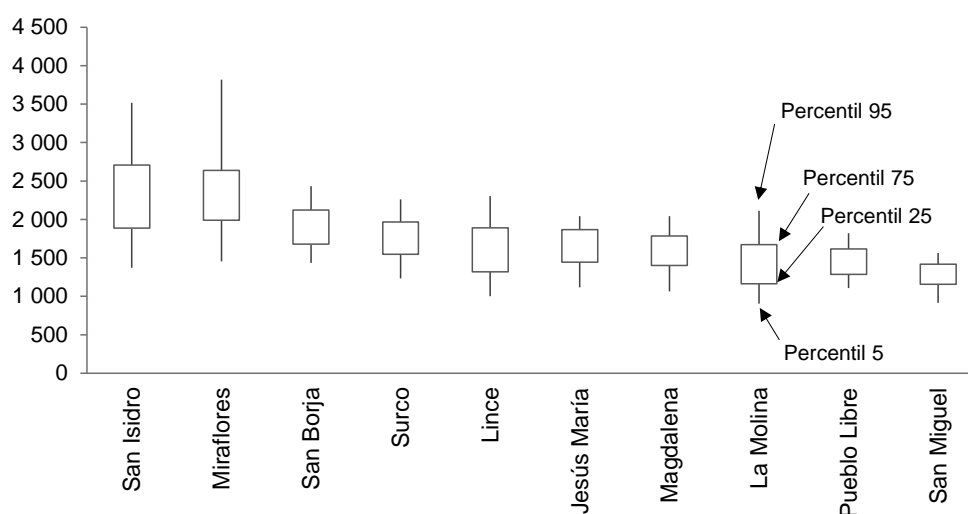
	2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
US\$ por m2	1 429	1 364	1 410	1 379	1 435	1 386	1 392	1 404	1 452	1 452	1 481
Var.% trimestre anterior	-1,8	-4,5	3,4	-2,2	4,0	-3,5	0,5	0,8	3,4	0,0	2,0
Var.% últimos 12 meses	0,8	-3,8	-1,3	-5,2	0,5	1,6	-1,3	1,7	1,1	4,8	6,4
Soles constantes (2009) por m2	3 722	3 599	3 761	3 779	4 038	3 724	3 744	3 802	3 763	3 722	3 761
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,3	4,5	0,5	6,9	-7,8	0,5	1,6	-1,0	-1,1	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	0,5

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

5. El siguiente gráfico muestra una aproximación de las distribuciones de los precios de venta 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 tercer trimestre de 2017 a excepción de San Isidro y Miraflores, que muestran una gran dispersión en sus datos y los promedios más altos. Por otro lado, los datos de las muestras de Pueblo Libre y San Miguel presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4

Distribución del precio por metro cuadrado - 2017-III
Dólares corrientes



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

6. 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 simple de los ratios de cada distrito.

Al tercer trimestre de 2017, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 18,1 años de alquiler.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 77 - 9 de noviembre de 2017

Cuadro 4

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

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

^{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.

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT
Jesús María	1 515	1 552	1 538	1 491	1 552	1 492	1 506	1 474	1 591	1 589	1 665
La Molina	1 398	1 534	1 333	1 471	1 399	1 373	1 433	1 500	1 484	1 476	1 391
Lince	1 616	1 333	1 538	1 435	1 441	1 423	1 789	1 395	1 491	1 655	1 598
Magdalena	1 524	1 495	1 515	1 467	1 487	1 480	1 544	1 669	1 493	1 533	1 575
Miraflores	2 122	2 097	2 016	2 078	2 146	2 118	2 184	2 222	2 157	2 111	2 286
Pueblo Libre	1 384	1 362	1 337	1 367	1 467	1 372	1 398	1 438	1 442	1 483	1 500
San Borja	1 857	1 804	1 844	1 854	1 815	1 895	1 850	1 876	1 847	1 830	1 850
San Isidro	2 188	2 071	2 188	2 063	2 214	2 000	2 313	2 278	2 316	2 245	2 189
San Miguel	1 250	1 212	1 313	1 239	1 159	1 235	1 250	1 232	1 294	1 213	1 291
Surco	1 822	1 801	1 759	1 767	1 698	1 654	1 719	1 682	1 816	1 826	1 746

^{1/} Los valores han sido calculados en base a las medianas de los precios de cada distrito.

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

MEDIANAS ^{1/}	2015 - IT	2015 - IIT	2015 - IIIT	2015 - IVT	2016 - IT	2016 - IIT	2016 - IIIT	2016 - IVT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT
Jesús María	97	94	97	97	98	99	95	102	100	103	105
La Molina	81	83	78	79	77	72	70	69	78	71	74
Lince	111	86	107	100	93	104	108	104	106	109	100
Magdalena	104	94	99	96	99	96	98	96	99	97	98
Miraflores	131	127	127	122	120	120	120	118	125	124	121
Pueblo Libre	86	81	80	80	84	85	80	89	86	86	85
San Borja	100	95	100	94	97	96	93	91	92	90	92
San Isidro	126	113	114	111	120	113	111	120	118	117	110
San Miguel	80	80	84	79	71	73	76	74	88	84	76
Surco	102	102	99	94	95	86	89	88	93	87	86

^{1/} Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas de los precios de venta.

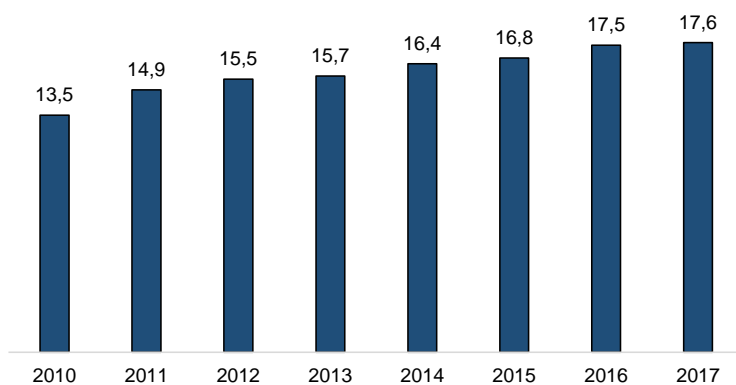
Fuente: BCRP.

En un periodo más largo, se observa que el promedio anual del Price to Earnings Ratio (PER), en Lima, aumentó de 13,5 en 2010 a 17,6 en 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)



Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
9 de noviembre de 2017