

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.

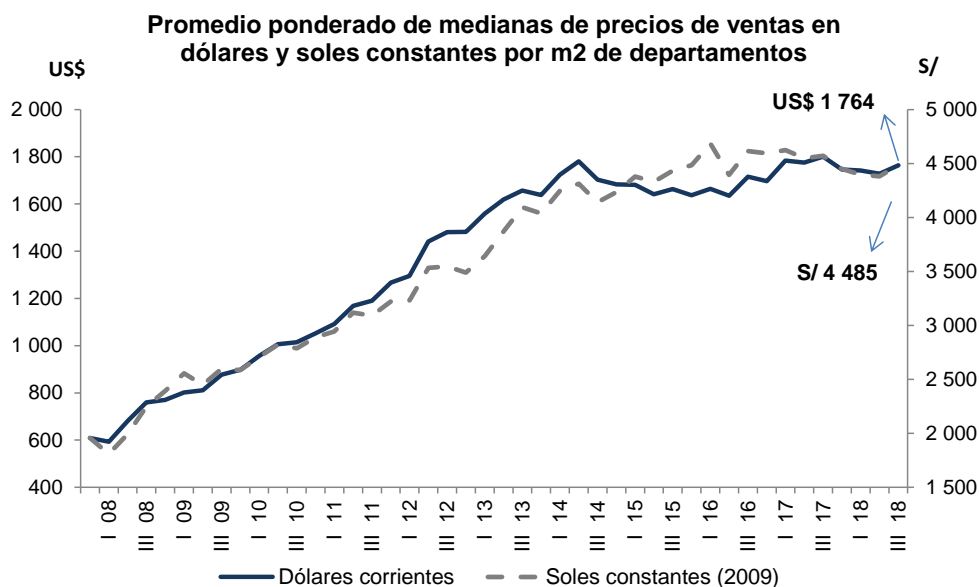
Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al tercer trimestre de 2018. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

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 por distrito de departamentos en metros cuadrados (m²) publicada por la Cámara Peruana de Construcción (Capeco) a mediados de cada año. Para el tercer trimestre de este año, se usaron los datos de oferta reportados a mediados del año pasado.

Al tercer trimestre de 2018, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes disminuyó 1,9 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y aumentó 2,4 por ciento respecto al trimestre anterior. Los precios en dólares corrientes disminuyeron 2,0 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2017 y aumentaron 2,1 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1



¹ Este informe fue elaborado por Fernando Mundaca.

Cuadro 1

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos por distritos

	2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
US\$ por m²	1 665	1 635	1 716	1 696	1 784	1 775	1 801	1 746	1 741	1 728	1 764
Var.% trimestre anterior	1,7	-1,8	4,9	-1,1	5,2	-0,5	1,4	-3,0	-0,3	-0,8	2,1
Var.% últimos 12 meses	-1,0	-0,4	3,2	3,6	7,2	8,5	4,9	2,9	-2,4	-2,7	-2,0
Soles constantes (2009) por m²	4 684	4 395	4 615	4 596	4 624	4 549	4 572	4 450	4 397	4 381	4 485
Var.% trimestre anterior	4,4	-6,2	5,0	-0,4	0,6	-1,6	0,5	-2,7	-1,2	-0,4	2,4
Var.% últimos 12 meses	7,0	1,5	4,1	2,5	-1,3	3,5	-0,9	-3,2	-4,9	-3,7	-1,9

Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Altos

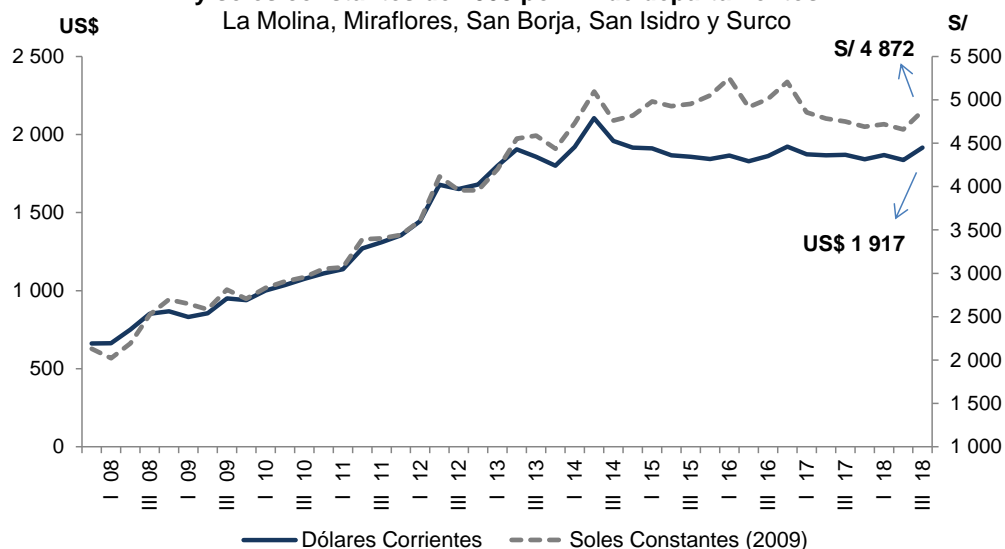
- El BCRP recolecta información de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco desde 1998. Estos forman parte del llamado Sector de Ingresos Altos. Utilizando la información de estos distritos, se calculan las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en soles constantes de 2009.

En el tercer trimestre de 2018, los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se incrementaron 2,6 por ciento respecto al tercer trimestre de 2017 y 4,6 por ciento respecto al segundo trimestre de 2018. Para el mismo periodo, los precios en dólares nominales aumentaron 2,5 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2017 y 4,3 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 2

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares corrientes y soles constantes de 2009 por m² de departamentos

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



Cuadro 2

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

	2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
US\$ por m²	1 866	1 829	1 863	1 922	1 873	1 867	1 871	1 841	1 868	1 837	1 917
Var.% trimestre anterior	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5	-0,3	0,2	-1,6	1,5	-1,6	4,3
Var.% últimos 12 meses	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4	2,1	0,4	-4,2	-0,2	-1,6	2,5
Soles constantes (2009) por m²	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 785	4 750	4 691	4 718	4 659	4 872
Var.% trimestre anterior	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4	-0,7	-1,2	0,6	-1,3	4,6
Var.% últimos 12 meses	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7	-5,2	-9,9	-2,8	-2,7	2,6

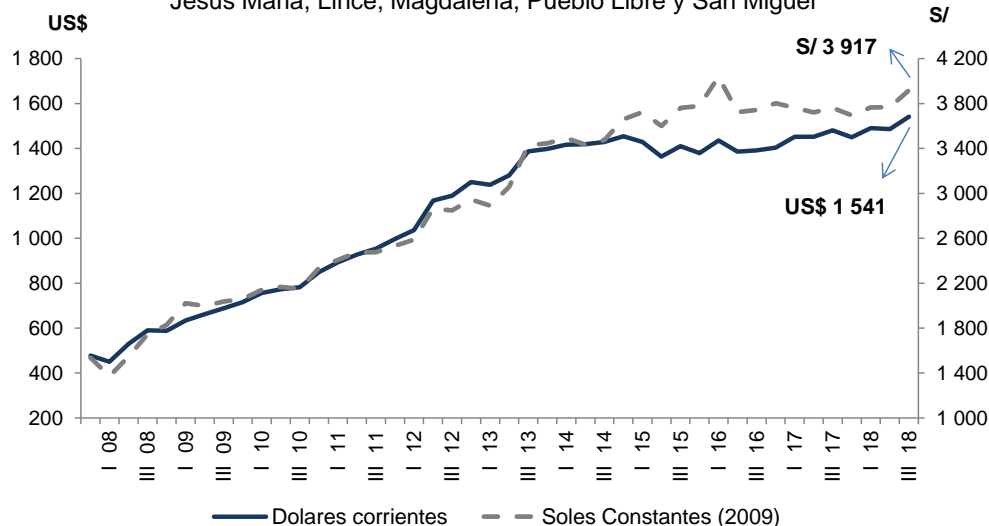
Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Medios

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 de Ingresos Medios. Se calculan las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en soles constantes de 2009.

En el tercer trimestre de 2018, los precios en soles constantes aumentaron 4,2 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 4,0 por ciento con respecto al segundo trimestre de 2018. Los precios por metro cuadrado en dólares corrientes aumentaron 4,0 por ciento respecto al tercer trimestre de 2017 y 3,7 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3

Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares corrientes 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

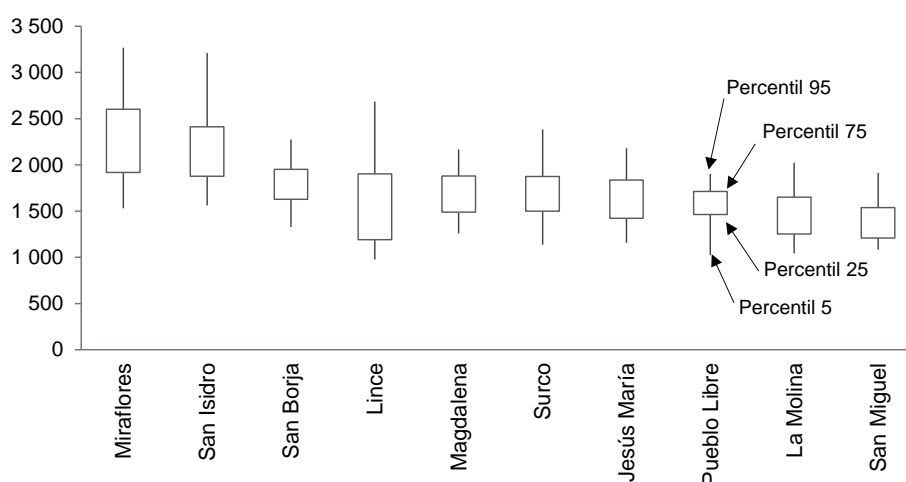
	2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
US\$ por m²	1 435	1 386	1 392	1 404	1 452	1 452	1 481	1 450	1 491	1 486	1 541
Var.% trimestre anterior	4,0	-3,5	0,5	0,8	3,4	0,0	2,0	-2,1	2,8	-0,3	3,7
Var.% últimos 12 meses	0,5	1,6	-1,3	1,7	1,1	4,8	6,4	3,3	2,7	2,3	4,0
Soles constantes (2009) por m²	4 038	3 724	3 744	3 802	3 763	3 722	3 761	3 695	3 765	3 768	3 917
Var.% trimestre anterior	6,9	-7,8	0,5	1,6	-1,0	-1,1	1,1	-1,8	1,9	0,1	4,0
Var.% últimos 12 meses	8,5	3,5	-0,5	0,6	-6,8	-0,1	0,5	-2,8	0,0	1,2	4,2

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 de ingresos 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 a excepción de Miraflores, San Isidro y Lince, que muestran una mayor dispersión en sus datos. 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 - 2018-III
Dólares corrientes



Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER – Price to Earnings Ratio)

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.

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.

Al tercer trimestre de 2018, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,5 años de alquiler, mayor al del trimestre anterior, pero se mantiene por debajo del tercer trimestre de hace un año.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 79 - 8 de noviembre de 2018

Cuadro 4

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

	2010 - IIIT	2011 - IIIT	2012 - IIIT	2013 - IIIT	2014 - IIIT	2015 - IIIT	2016 - IIIT	2017 - IIIT	2018 - I	2018 - II	2018 - III
Jesús María	10,5	12,9	15,5	15,7	15,5	15,8	15,9	15,9	15,3	16,4	16,2
La Molina	15,7	15,2	12,4	15,5	16,2	17,0	20,5	18,9	18,9	18,2	19,8
Lince	14,2	16,5	14,2	15,4	15,2	14,4	16,6	15,9	14,6	13,9	15,7
Magdalena	11,7	12,7	13,1	15,1	15,3	15,3	15,7	16,0	16,8	17,8	17,5
Miraflores	12,1	15,6	15,3	16,3	15,8	15,9	18,2	18,9	17,2	17,2	18,2
Pueblo Libre	13,6	15,0	15,2	15,3	15,9	16,6	17,4	17,7	15,5	15,4	15,1
San Borja	15,5	16,6	16,8	17,1	18,8	18,4	19,9	20,1	19,2	19,9	19,3
San Isidro	13,6	14,9	17,2	17,3	17,5	19,2	20,8	20,0	18,1	18,8	19,1
San Miguel	12,0	13,7	16,1	14,7	15,0	15,6	16,5	17,0	15,7	14,6	16,0
Surco	13,8	13,3	17,1	16,5	18,5	17,8	19,3	20,4	19,1	18,0	17,8
Agregado											
<i>Promedio</i> ^{2/}	13,3	14,6	15,3	15,9	16,4	16,6	18,1	18,1	17,0	17,0	17,5

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 10 distritos.

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2010 - IIIT	2011 - IIIT	2012 - IIIT	2013 - IIIT	2014 - IIIT	2015 - IIIT	2016 - IIIT	2017 - IIIT	2018 - I	2018 - II	2018 - III
Jesús María	832	938	1 320	1 500	1 616	1 538	1 506	1 665	1 644	1 651	1 674
La Molina	890	1 006	1 188	1 487	1 424	1 333	1 433	1 391	1 387	1 333	1 453
Lince	750	990	1 228	1 453	1 443	1 538	1 789	1 598	1 566	1 567	1 589
Magdalena	877	960	1 261	1 461	1 569	1 515	1 544	1 575	1 661	1 654	1 667
Miraflores	1 232	1 494	1 835	2 154	2 111	2 016	2 184	2 286	2 150	2 143	2 186
Pueblo Libre	752	951	1 096	1 302	1 417	1 337	1 398	1 500	1 417	1 492	1 569
San Borja	1 075	1 267	1 511	1 838	1 937	1 844	1 850	1 850	1 897	1 848	1 843
San Isidro	1 306	1 528	1 865	2 210	2 101	2 188	2 313	2 189	2 169	2 164	2 296
San Miguel	721	946	1 147	1 270	1 235	1 313	1 250	1 291	1 387	1 301	1 356
Surco	1 000	1 128	1 588	1 667	1 870	1 759	1 719	1 746	1 686	1 667	1 654
<i>Promedio</i> ^{2/}	944	1 121	1 404	1 634	1 672	1 638	1 699	1 709	1 696	1 682	1 729

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

2/ Promedio simple de los 10 distritos.

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

MEDIANAS ^{1/}	2010 - IIIT	2011 - IIIT	2012 - IIIT	2013 - IIIT	2014 - IIIT	2015 - IIIT	2016 - IIIT	2017 - IIIT	2018 - I	2018 - II	2018 - III
Jesús María	79,4	72,9	85,0	95,5	104,2	97	95	105	107	100	104
La Molina	56,8	66,0	96,0	95,9	87,7	78	70	74	73	73	73
Lince	52,9	60,1	86,7	94,3	94,8	107	108	100	107	112	101
Magdalena	74,9	75,8	96,0	97,0	102,9	99	98	98	99	93	95
Miraflores	102,1	96,0	120,0	132,0	133,3	127	120	121	125	124	120
Pueblo Libre	55,4	63,3	71,9	85,2	89,2	80	80	85	92	97	104
San Borja	69,4	76,4	90,0	107,4	103,1	100	93	92	99	93	95
San Isidro	96,0	102,9	108,6	128,0	120,0	114	111	110	120	115	120
San Miguel	60,2	68,9	71,2	86,3	82,5	84	76	76	88	89	85
Surco	72,7	84,7	92,9	101,0	101,1	99	89	86	88	93	93
<i>Promedio</i> ^{2/}	72,0	76,7	91,8	102,2	101,9	98,6	94,1	94,6	99,9	99,0	99,1

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

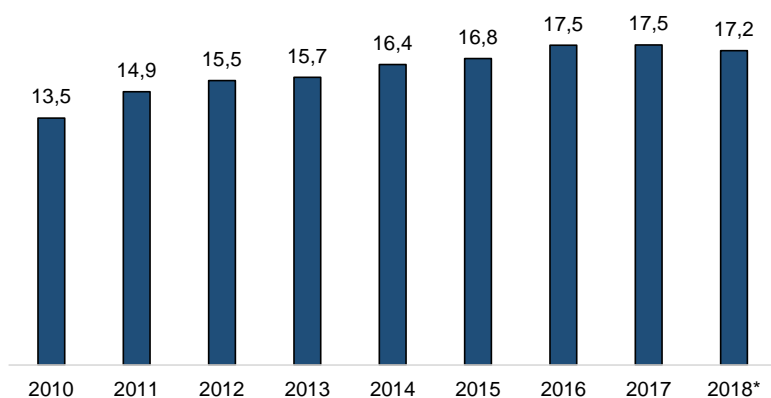
2/ Promedio simple de los 10 distritos.

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 de este incremento.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 79 - 8 de noviembre de 2018

Price to Earnings Ratio (PER)



*Tercer trimestre.

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
8 de noviembre de 2018