

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.

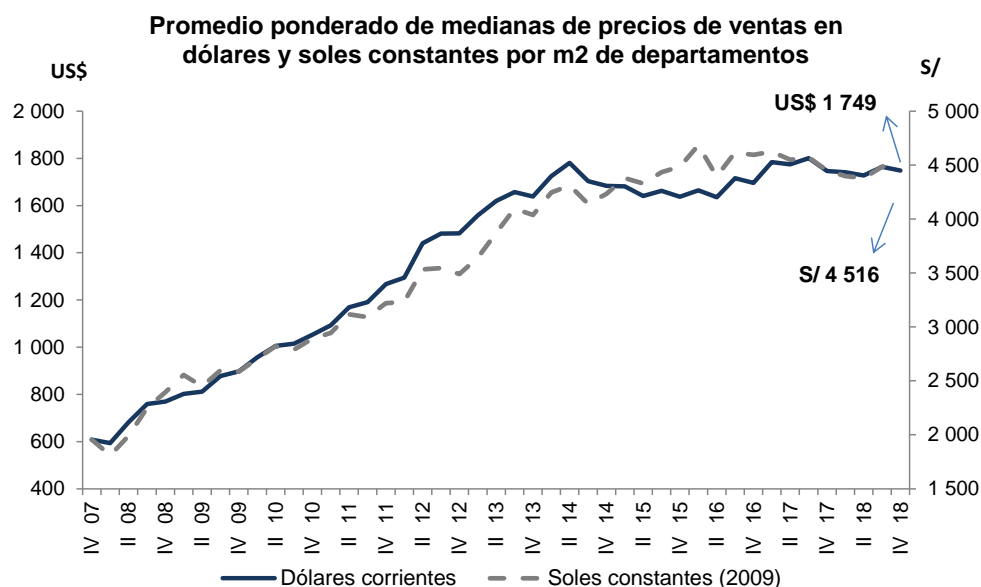
Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al cuarto trimestre de 2018. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

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 cuarto trimestre de 2018, se usaron los datos de oferta reportados a fines de 2017.

Al cuarto trimestre de 2018, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes aumentó 1,5 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 0,7 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, la mediana de los precios en dólares corrientes se incrementó 0,1 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó 0,9 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1



¹ Este informe fue elaborado por Jefferson Martínez.

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	IV
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	4 516
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	0,7
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	1,5
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	1 749
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	-0,9
Var.% últimos 12 meses	-1,0	-0,4	3,2	3,6	7,2	8,5	4,9	2,9	-2,4	-2,6	-2,0	0,1

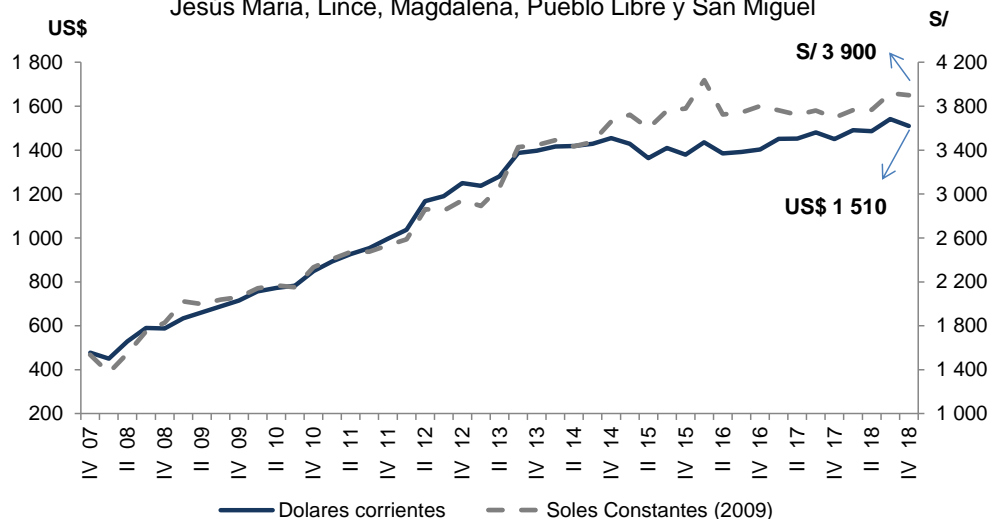
Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Medios

- 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 cuarto trimestre de 2018, la mediana de los precios de venta en los distritos del sector medio en soles constantes aumentó 5,6 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y disminuyó 0,4 por ciento con respecto al tercer trimestre de 2018. Por su parte, la mediana de los precios por metro cuadrado en dólares corrientes se incrementó 4,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2017 y disminuyó 2,0 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 2

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



Cuadro 2

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
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	3 900
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	-0,4
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	5,6
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	1 510
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	-2,0
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	4,2

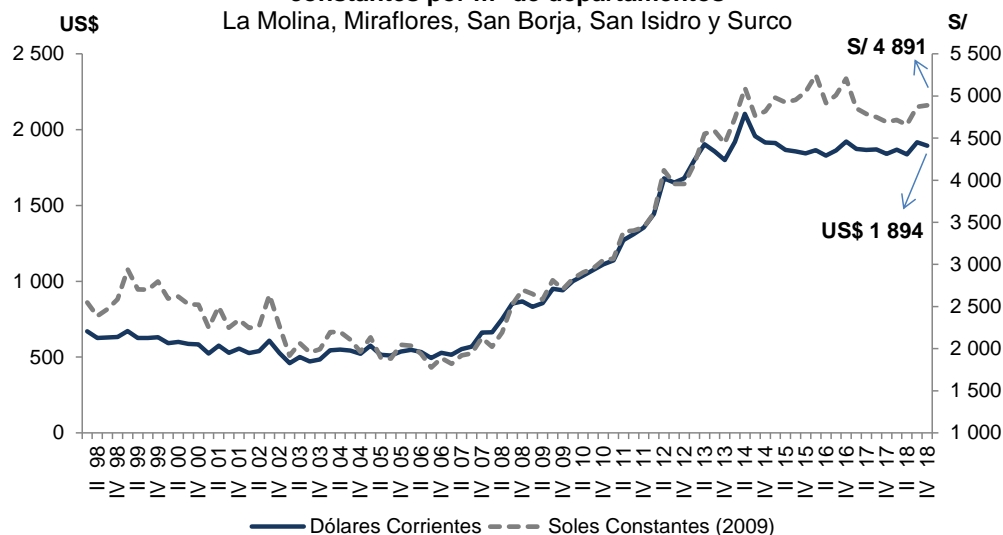
Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Altos

- 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 cuarto trimestre de 2018, la mediana de los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra en soles constantes se incrementó 4,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2017 y 0,4 por ciento respecto al tercer trimestre de 2018. Para el mismo periodo, la mediana de los precios en dólares corrientes aumentó 2,9 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó 1,2 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3

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



Cuadro 3

Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

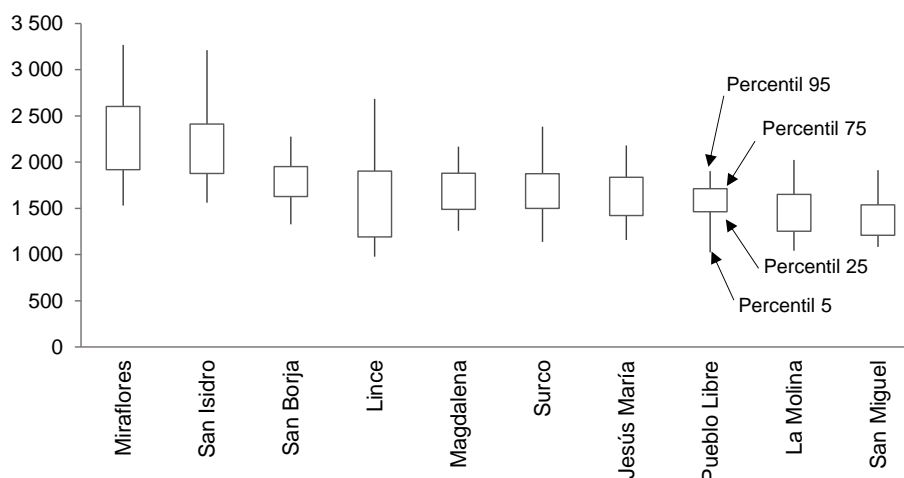
	2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 785	4 750	4 691	4 718	4 659	4 872	4 891
Var.% trimestre anterior	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4	-0,7	-1,2	0,6	-1,3	4,6	0,4
Var.% últimos 12 meses	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7	-5,2	-9,9	-2,8	-2,7	2,6	4,2
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	1 894
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	-1,2
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	2,9

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 a excepción de San Isidro, Miraflores y Lince, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Por otro lado, los datos de las muestras de San Miguel y Pueblo Libre 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.

Es importante destacar que 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.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 09 - 8 de febrero de 2019

Al cuarto trimestre de 2018, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,6 años de alquiler, ligeramente mayor al del trimestre anterior y por encima del cuarto trimestre de hace un año.

Cuadro 4

PER: PRECIO DE VENTA/ ALQUILER ANUAL ^{1/}

	2013 - IVT	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - I	2018 - II	2018 - III	2018 - IV
Jesús María	16,2	15,0	15,4	14,4	15,4	15,3	16,4	16,2	15,2
La Molina	16,4	16,4	18,5	21,6	19,0	18,9	18,2	19,8	18,5
Lince	15,5	14,9	14,4	13,4	13,6	14,6	13,9	15,7	15,7
Magdalena	15,0	15,1	15,2	17,3	16,2	16,8	17,8	17,5	17,9
Miraflores	15,9	15,5	17,0	18,8	17,5	17,2	17,2	18,2	17,8
Pueblo Libre	16,1	16,3	17,0	16,2	15,8	15,5	15,4	15,1	17,0
San Borja	16,7	19,1	19,8	20,7	19,0	19,2	19,9	19,3	19,2
San Isidro	17,7	17,8	18,5	19,0	20,4	18,1	18,8	19,1	19,7
San Miguel	15,0	15,4	15,8	16,6	15,6	15,7	14,6	16,0	15,3
Surco	16,6	17,1	18,7	19,0	18,4	19,1	18,0	17,8	19,8
Agregado									
<i>Promedio</i> ^{2/}	16,1	16,2	17,0	17,7	17,1	17,0	17,0	17,5	17,6

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/}

	2013 - IVT	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - I	2018 - II	2018 - III	2018 - IV
Jesús María	1 558	1 630	1 491	1 474	1 600	1 644	1 651	1 674	1 656
La Molina	1 460	1 419	1 471	1 500	1 456	1 387	1 333	1 453	1 396
Lince	1 469	1 350	1 435	1 395	1 432	1 566	1 567	1 589	1 571
Magdalena	1 422	1 510	1 467	1 669	1 580	1 661	1 654	1 667	1 667
Miraflores	2 081	2 077	2 078	2 222	2 104	2 150	2 143	2 186	2 136
Pueblo Libre	1 407	1 455	1 367	1 438	1 453	1 417	1 492	1 569	1 531
San Borja	1 745	1 969	1 854	1 876	1 809	1 897	1 848	1 843	1 820
San Isidro	2 207	2 200	2 063	2 278	2 294	2 169	2 164	2 296	2 207
San Miguel	1 223	1 272	1 239	1 232	1 327	1 387	1 301	1 356	1 307
Surco	1 654	1 715	1 767	1 682	1 667	1 686	1 667	1 654	1 755
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 623	1 660	1 623	1 676	1 672	1 696	1 682	1 729	1 704

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/	2013 - IVT	2014 - IVT	2015 - IVT	2016 - IVT	2017 - IVT	2018 - I	2018 - II	2018 - III	2018 - IV
Jesús María	96,3	109,0	97	102	104	107	100	104	109
La Molina	88,8	86,7	79	69	77	73	73	73	76
Lince	94,8	90,3	100	104	106	107	112	101	100
Magdalena	94,9	100,0	96	96	98	99	93	95	93
Miraflores	130,6	134,4	122	118	120	125	124	120	120
Pueblo Libre	87,3	89,2	80	89	92	92	97	104	90
San Borja	104,5	102,9	94	91	95	99	93	95	95
San Isidro	124,7	123,8	111	120	113	120	115	120	112
San Miguel	81,6	82,8	79	74	85	88	89	85	85
Surco	99,7	100,6	94	88	91	88	93	93	89
<i>Promedio</i> ^{2/}	100,3	102,0	95,3	95,2	97,9	99,9	99,0	99,1	97,0

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.

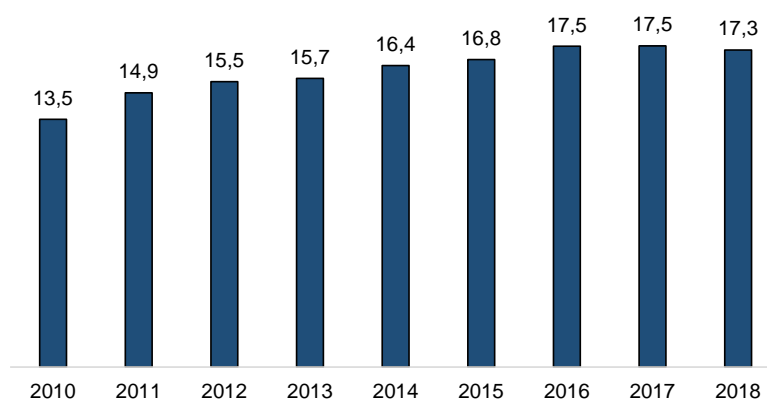
NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 09 - 8 de febrero de 2019

En un periodo más largo, se observa que el promedio anual del PER en Lima ha aumentado continuamente de 13,5 en 2010 a 17,5 en 2017, aunque se redujo ligeramente a 17,3 en 2018. Los precios de venta muestran, en promedio, un comportamiento estable entre 2014 y 2016, por lo que el incremento del PER en esos años se explicaría principalmente por la disminución de los precios de alquiler. De acuerdo al Global Property Guide, un precio de venta adecuado implica un PER entre 12,5 y 20,0; por lo que el indicador para Lima se encuentra dentro del rango normal, a pesar del incremento de los últimos 8 años.

Gráfico 5

Price to Earnings Ratio (PER)



Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
7 de febrero de 2019