

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

1. Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de ventas y de alquileres de departamentos recopilados semanalmente. Los indicadores estadísticos utilizados son el promedio ponderado de las medianas de precios de venta y el índice de precios hedónicos.

Los distritos de donde se recaba la información son: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. Los seis primeros distritos conforman el Sector de Ingresos Altos, mientras que los seis últimos el Sector de Ingresos Medios. Esta nota abarca la información al primer trimestre de 2020.

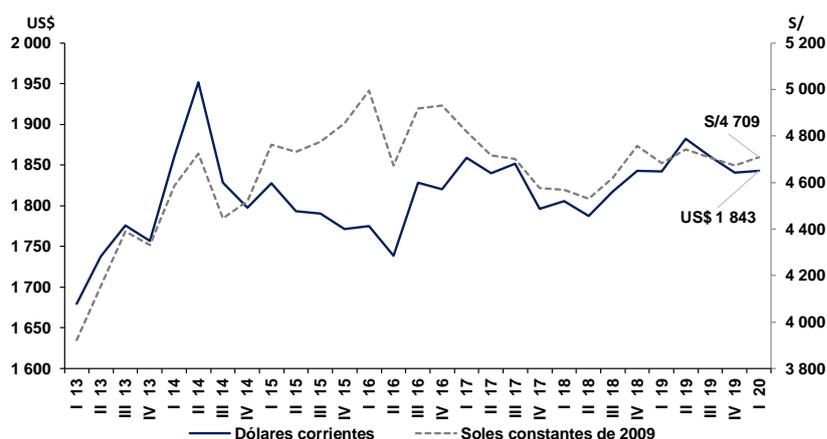
2. En el primer trimestre de 2020, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta en soles constantes por metro cuadrado se incrementó en 0,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2019 para el grupo de 12 distritos. En el caso de los distritos del sector de ingresos altos, se registró un aumento de 0,6 por ciento y en el sector de ingresos medios, fue mayor en 1,5 por ciento.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

3. En el primer trimestre de 2020, el promedio ponderado de medianas de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes de 2009 aumentó 0,6 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, el promedio ponderado de medianas de precios en dólares corrientes se mantuvo en un nivel similar respecto al mismo trimestre de 2019 y aumentó 0,1 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos
12 distritos*



* Considera los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

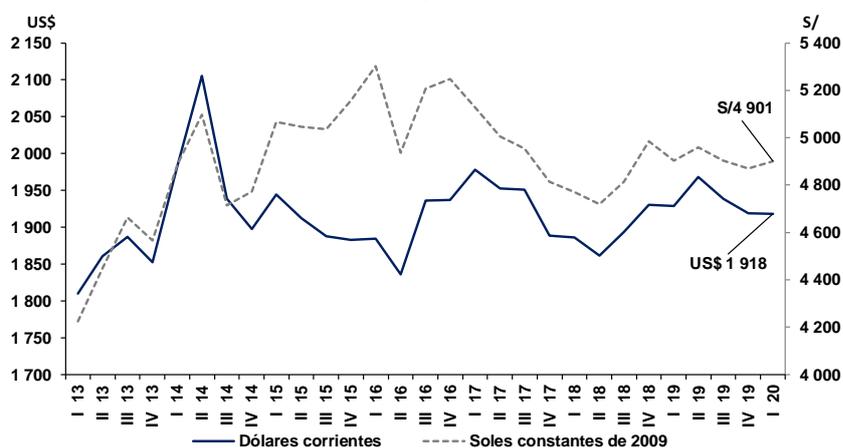
Cuadro 1
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2018				2019				2020
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m2	4 567	4 531	4 620	4 758	4 683	4 743	4 707	4 672	4 709
Var.% trimestre anterior	-0,2	-0,8	2,0	3,0	-1,6	1,3	-0,8	-0,7	0,8
Var.% últimos 12 meses	-5,2	-3,9	-1,7	4,0	2,5	4,7	1,9	-1,8	0,6
US\$ por m2	1 805	1 787	1 817	1 843	1 842	1 882	1 861	1 841	1 843
Var.% trimestre anterior	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1
Var.% últimos 12 meses	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0

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

4. El sector de ingresos altos se encuentra conformado por los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. En el primer trimestre de 2020, el promedio de las medianas de los precios de venta por metro cuadrado de los seis distritos del sector de ingresos altos en soles constantes de 2009 fue similar al del primer trimestre de 2019 y mayor en 0,6 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2019. Para el mismo periodo, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes disminuyó 0,5 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 0,1 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos Sector de Ingresos Altos*



* Considera los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

Cuadro 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

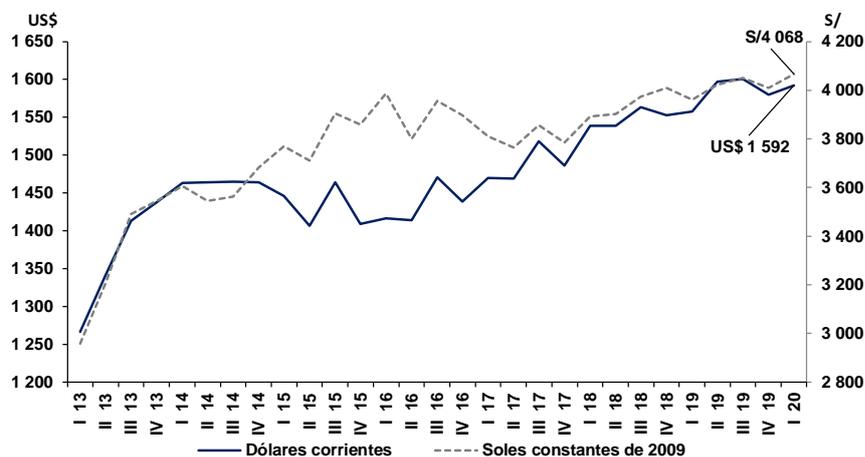
	2018				2019				2020
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m2	4 771	4 720	4 814	4 986	4 902	4 960	4 904	4 871	4 901
Var.% trimestre anterior	-0,9	-1,1	2,0	3,6	-1,7	1,2	-1,1	-0,7	0,6
Var.% últimos 12 meses	-7,0	-5,7	-2,8	3,6	2,8	5,1	1,9	-2,3	0,0
US\$ por m2	1 886	1 862	1 894	1 931	1 929	1 969	1 938	1 919	1 918
Var.% trimestre anterior	-0,1	-1,3	1,7	2,0	-0,1	2,1	-1,5	-1,0	-0,1
Var.% últimos 12 meses	-4,7	-4,7	-2,9	2,2	2,3	5,7	2,4	-0,6	-0,5

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

- El sector de ingresos medios se encuentra conformado por los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo. En el primer trimestre de 2020, el promedio de las medianas de los precios de venta por metro cuadrado de los seis distritos del sector de ingresos medios en soles constantes de 2009 aumentó 2,7 por ciento respecto al primer trimestre de 2019 y 1,5 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2019. Por su parte, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes se incrementó 2,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 3

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² de departamentos Sector de Ingresos Medios*



* Considera los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

Cuadro 3
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

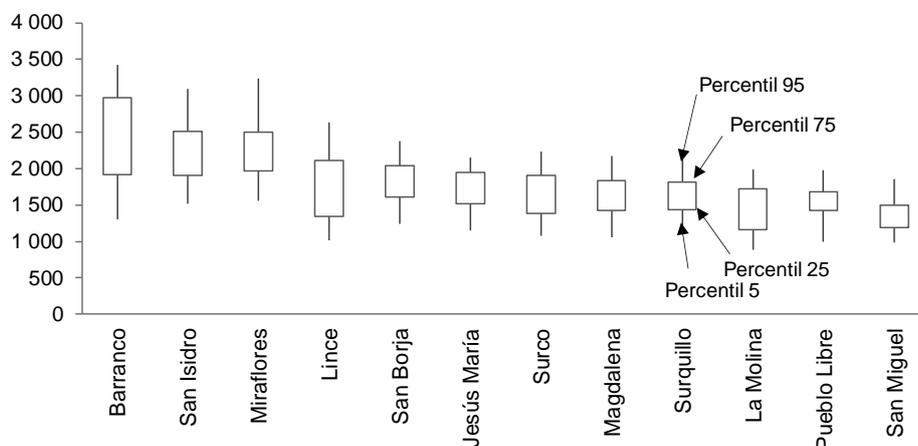
	2018				2019				2020
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m2	3 892	3 901	3 974	4 010	3 960	4 023	4 050	4 009	4 068
Var.% trimestre anterior	2,8	0,2	1,9	0,9	-1,2	1,6	0,7	-1,0	1,5
Var.% últimos 12 meses	2,2	3,6	3,1	5,9	1,7	3,1	1,9	0,0	2,7
US\$ por m2	1 539	1 539	1 563	1 553	1 558	1 597	1 601	1 579	1 592
Var.% trimestre anterior	3,6	0,0	1,6	-0,7	0,3	2,5	0,3	-1,3	0,8
Var.% últimos 12 meses	4,7	4,7	3,0	4,5	1,2	3,8	2,4	1,7	2,2

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

6. El siguiente gráfico muestra una aproximación de las distribuciones de los precios de venta por metro cuadrado de los 12 distritos de los segmentos de ingresos altos y medios, 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 Barranco y Lince, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de las muestras de Pueblo Libre y San Miguel son los que presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4

Distribución del precio por metro cuadrado - 2020-I
Dólares corrientes



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

7. 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

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 30 - 7 de mayo de 2020

ubicación y extensión. El ratio agregado para Lima Metropolitana se estima tomando el promedio simple de los ratios de cada distrito.

Al primer trimestre de 2020, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 16,6 años de alquiler, menor al número de años calculado en el trimestre anterior y al del primer trimestre de 2019.

Cuadro 4

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

	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT	2019 - IVT	2020 - IT
Barranco	16,3	14,3	17,5	17,2	17,8	17,1	17,1	18,7	16,1
Jesús María	15,7	15,9	16,0	15,3	15,9	17,6	16,8	16,7	16,6
La Molina	17,2	18,1	18,9	18,9	19,3	19,4	21,9	19,5	18,5
Lince	14,6	15,4	14,0	14,6	14,5	14,6	15,7	14,5	15,5
Magdalena	14,7	15,0	15,1	16,8	16,1	16,8	16,3	17,0	14,8
Miraflores	16,1	17,9	17,3	17,2	17,5	18,7	17,9	17,8	17,0
Pueblo Libre	16,1	17,5	16,7	15,5	15,5	16,0	15,5	17,0	15,7
San Borja	18,6	18,7	20,0	19,2	19,4	19,7	19,4	18,7	18,4
San Isidro	17,4	18,5	19,7	18,1	18,1	19,1	19,3	19,6	18,3
San Miguel	15,6	16,4	14,8	15,7	14,7	16,5	15,6	16,6	15,1
Surco	17,8	17,9	19,5	19,1	19,2	18,7	19,0	19,2	18,1
Surquillo	14,5	14,7	15,7	17,2	16,0	14,5	16,2	15,8	15,5
<i>Promedio</i> ^{2/}	16,2	16,7	17,1	17,1	17,0	17,4	17,6	17,6	16,6

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 12 distritos.

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT	2019 - IVT	2020 - IT
Barranco	2 256	1 868	2 357	2 109	2 259	2 455	2 273	2 496	2 513
Jesús María	1 515	1 552	1 591	1 644	1 700	1 788	1 781	1 734	1 744
La Molina	1 398	1 399	1 484	1 387	1 495	1 478	1 500	1 419	1 429
Lince	1 616	1 441	1 491	1 566	1 638	1 674	1 729	1 578	1 771
Magdalena	1 524	1 487	1 493	1 661	1 614	1 654	1 588	1 669	1 577
Miraflores	2 122	2 146	2 157	2 150	2 175	2 241	2 202	2 178	2 222
Pueblo Libre	1 384	1 467	1 442	1 417	1 471	1 461	1 486	1 509	1 554
San Borja	1 857	1 815	1 847	1 897	1 800	1 853	1 875	1 777	1 831
San Isidro	2 188	2 214	2 316	2 169	2 295	2 232	2 224	2 217	2 191
San Miguel	1 250	1 159	1 294	1 387	1 333	1 386	1 367	1 354	1 322
Surco	1 822	1 698	1 816	1 686	1 727	1 778	1 735	1 726	1 688
Surquillo	1 500	1 512	1 571	1 590	1 663	1 670	1 734	1 686	1 707
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 703	1 646	1 738	1 722	1 764	1 806	1 791	1 779	1 796

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2019 - IIT	2019 - IIIT	2019 - IVT	2020 - IT
Barranco	139	131	135	122	127	143	133	133	156
Jesús María	97	98	100	107	107	102	106	104	105
La Molina	81	77	78	73	78	76	68	73	77
Lince	111	93	106	107	113	115	110	109	115
Magdalena	104	99	99	99	100	98	97	98	106
Miraflores	131	120	125	125	124	120	123	122	130
Pueblo Libre	86	84	86	92	95	91	96	89	99
San Borja	100	97	92	99	93	94	97	95	99
San Isidro	126	120	118	120	127	117	115	113	120
San Miguel	80	71	88	88	91	84	88	81	88
Surco	102	95	93	88	90	95	91	90	93
Surquillo	103	103	100	92	104	115	107	107	110
<i>Promedio^{2/}</i>	105	99	102	101	104	104	103	101	108

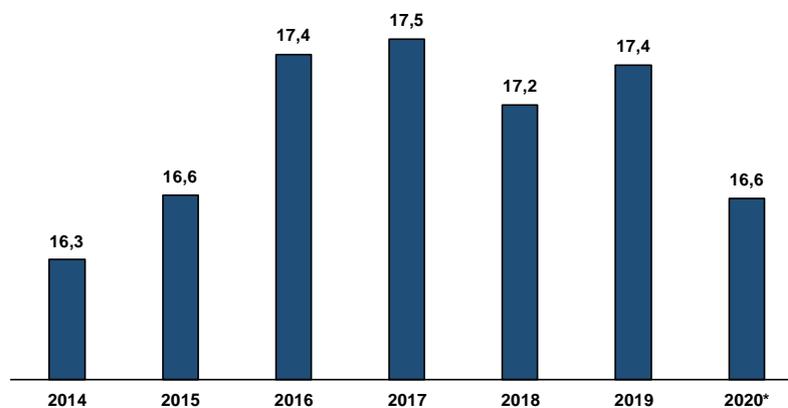
1/ Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas de los precios de venta.

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

Entre 2014 y 2017, el promedio anual del PER en Lima aumentó continuamente de 16,3 en 2014 a 17,5 en 2017, y se redujo a 17,2 y 17,4 en 2018 y 2019, respectivamente. Durante el primer trimestre de 2020 se registró un incremento del precio de alquiler mayor al correspondiente aumento del precio de venta. Esto propició una caída del PER a 16,6. De acuerdo al *Global Property Guide*, un precio de venta adecuado implica un PER entre 12,5 y 20,0.

Gráfico 5

Ratio de Valor al Alquiler Anual



* Al primer trimestre.

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

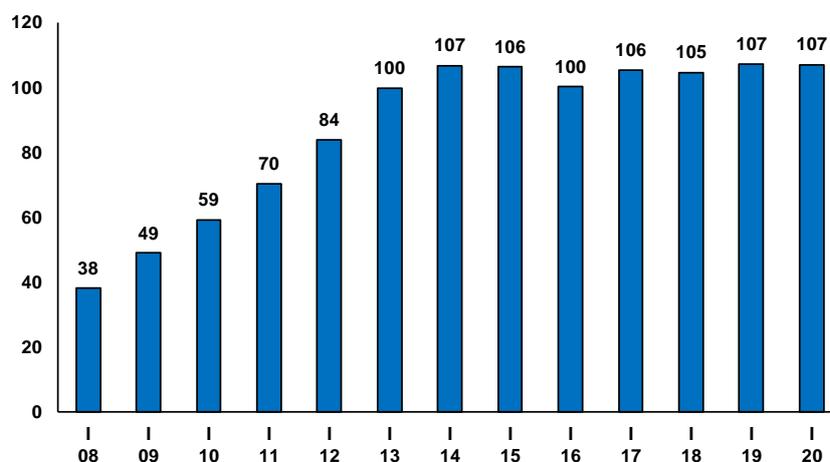
- La metodología de precios hedónicos consiste en regresionar el precio de un producto (en este caso de un inmueble) en función de un vector de características del producto con la finalidad de alcanzar dos objetivos. El primero es obtener estimados de las valoraciones de las características en el precio de venta del departamento y el segundo es la construcción de un índice de precios que controle las variaciones de precios derivados de cambios en las características (Hill, 2011)¹. El índice de precios hedónicos presenta la ventaja de poder incorporar nuevos

1 Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.

distritos en el cálculo del índice agregado sin generar saltos en el nivel del indicador.

- Se estima el logaritmo del precio de venta del departamento con respecto a sus principales características: superficie, número de habitaciones, número de baños, si incluye cochera o no, y los años de antigüedad. Para capturar el efecto de la localización del departamento, se realizan las regresiones por distrito y se obtiene un índice para cada uno. Luego se construye el índice de precios hedónicos agregados a través de un promedio ponderado de los índices obtenidos para cada distrito. Las ponderaciones son las mismas que se utilizan para el indicador agregado basado en medianas de precios de venta de los doce distritos, y están dadas por el valor del stock de departamentos de cada distrito.
- De acuerdo al índice de precios hedónicos, los precios de venta de los departamentos en Lima Metropolitana tuvieron un comportamiento creciente entre fines de 2007 y mediados de 2014. En adelante, los precios de departamentos se han mantenido relativamente estables.

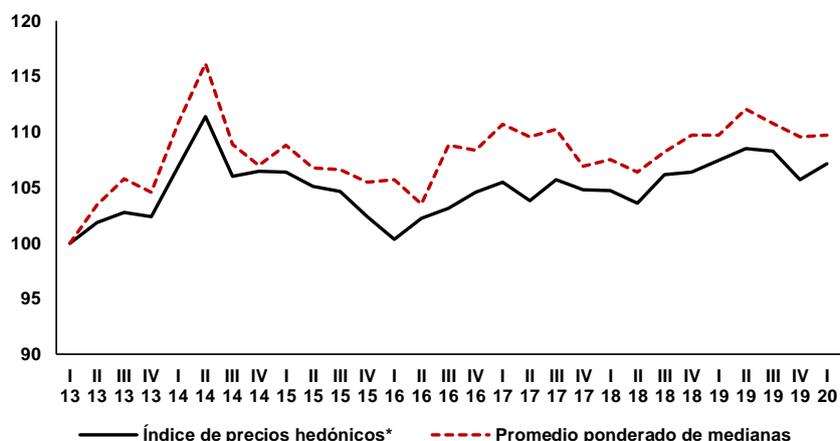
Gráfico 6
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos*
/ 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

- Al primer trimestre de 2020, el índice de precios hedónicos se incrementó en 1,6 por ciento con respecto al trimestre anterior y registró un nivel similar al del mismo trimestre de 2019.

Gráfico 7
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 7
Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2018				2019				2020
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)	105	104	106	106	107	109	108	106	107
Var.% trimestre anterior	-0,1	-1,1	2,5	0,2	0,9	1,0	-0,2	-2,3	1,3
Var.% últimos 12 meses	-0,8	-0,2	0,4	1,5	2,6	4,7	2,0	-0,6	-0,2
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)	108	106	108	110	110	112	111	110	110
Var.% trimestre anterior	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1
Var.% últimos 12 meses	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
07 de mayo de 2020