

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO III trimestre de 2021

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 datos empleados se recolectan de Urbania y son precios listados (ofertados) por lo que no necesariamente reflejan los precios a los que se ejecutan las transacciones de venta o alquiler de un departamento. 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 tercer trimestre de 2021.

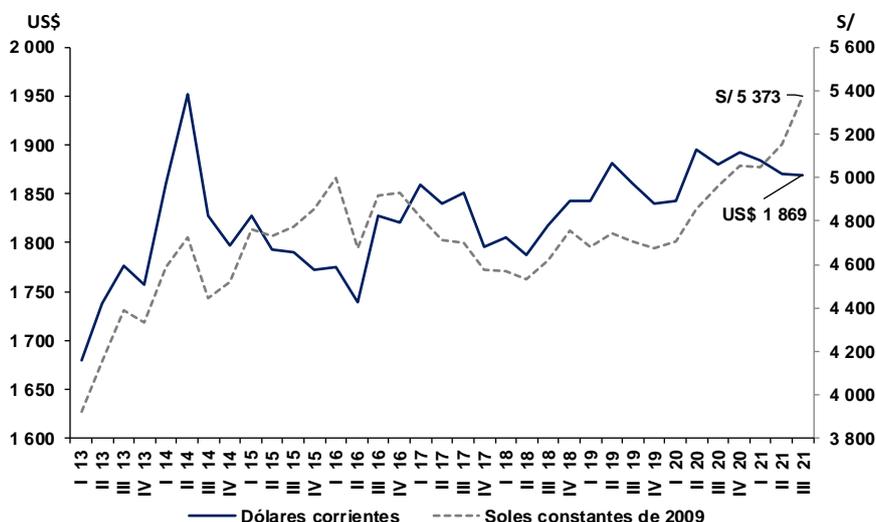
Los precios en dólares de los departamentos registraron en el tercer trimestre una ligera disminución interanual de 0,6 por ciento en los distritos del sector alto y de 0,4 por ciento en los del sector medio. Por el contrario, en soles constantes se registraron incrementos de 8,3 por ciento y 8,5 por ciento, en los sectores alto y medio, respectivamente.

Al tercer trimestre de 2021, el ratio valor de venta respecto al alquiler anual (PER) es de 21,2, mayor al calculado en el trimestre anterior, debido a una disminución de la mediana de los precios de alquiler mayor a la disminución de la mediana del precio de venta.

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

En el tercer trimestre de 2021, el promedio ponderado de medianas de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes de 2009 aumentó 8,3 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y aumentó 4,2 por ciento respecto al trimestre anterior. Por su parte, el promedio ponderado de medianas de precios en dólares corrientes disminuyó en 0,6 por ciento respecto al mismo trimestre de 2020 y se mantuvo constante 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 Surquillillo.

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

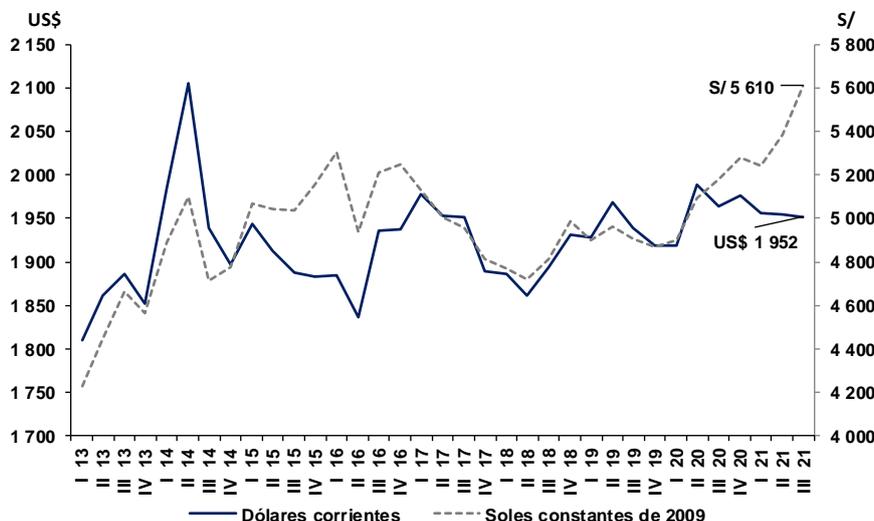
	2018				2019				2020				2021		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 567	4 531	4 620	4 758	4 683	4 743	4 707	4 672	4 709	4 853	4 959	5 053	5 049	5 155	5 373
Var.% trimestre anterior	-0,2	-0,8	2,0	3,0	-1,6	1,3	-0,8	-0,7	0,8	3,1	2,2	1,9	-0,1	2,1	4,2
Var.% últimos 12 meses	-5,2	-3,9	-1,7	4,0	2,5	4,7	1,9	-1,8	0,6	2,3	5,4	8,2	7,2	6,2	8,3
US\$ por m²	1 805	1 787	1 817	1 843	1 842	1 882	1 861	1 841	1 843	1 895	1 881	1 893	1 885	1 870	1 869
Var.% trimestre anterior	0,5	-1,0	1,7	1,4	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4	-0,8	0,0
Var.% últimos 12 meses	-2,9	-2,9	-1,8	2,6	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3	-1,3	-0,6

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

El sector de ingresos altos se encuentra conformado por los distritos de Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco. En el tercer trimestre de 2021, 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 mayor en 8,3 por ciento respecto al tercer trimestre de 2020 y mayor en 4,1 por ciento respecto al segundo trimestre de 2021. En dólares corrientes, el promedio de las medianas de los precios de venta del sector de ingresos altos disminuyó en 0,6 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y disminuyó en 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

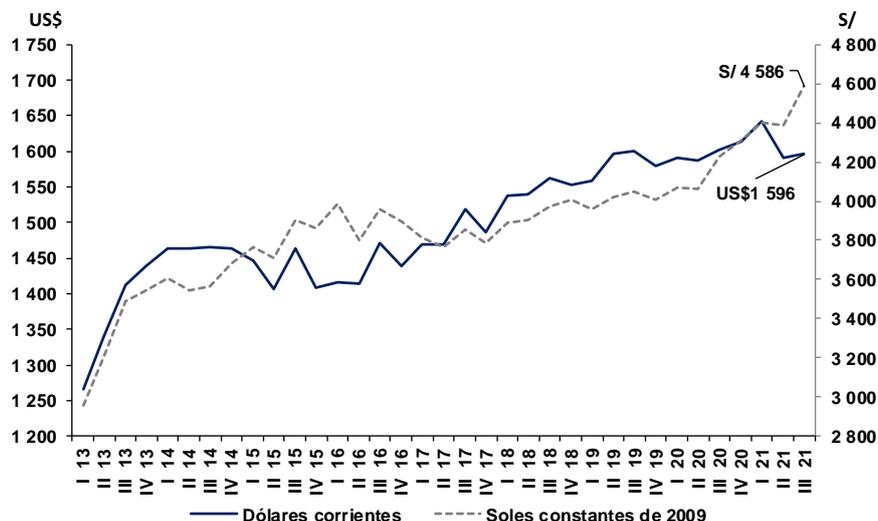
	2018				2019				2020				2021		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 771	4 720	4 814	4 986	4 902	4 960	4 904	4 871	4 901	5 095	5 180	5 278	5 242	5 388	5 610
Var.% trimestre anterior	-0,9	-1,1	2,0	3,6	-1,7	1,2	-1,1	-0,7	0,6	3,9	1,7	1,9	-0,7	2,8	4,1
Var.% últimos 12 meses	-7,0	-5,7	-2,8	3,6	2,8	5,1	1,9	-2,3	0,0	2,7	5,6	8,3	7,0	5,8	8,3
US\$ por m²	1 886	1 862	1 894	1 931	1 929	1 969	1 938	1 919	1 918	1 990	1 965	1 977	1 957	1 954	1 952
Var.% trimestre anterior	-0,1	-1,3	1,7	2,0	-0,1	2,1	-1,5	-1,0	-0,1	3,7	-1,3	0,6	-1,0	-0,1	-0,1
Var.% últimos 12 meses	-4,7	-4,7	-2,9	2,2	2,3	5,7	2,4	-0,6	-0,5	1,1	1,3	3,0	2,0	-1,8	-0,6

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 tercer trimestre de 2021, 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 8,5 por ciento respecto al tercer trimestre de 2020 y aumentó 4,6 por ciento respecto al segundo trimestre de 2021. Por su parte, el promedio de las medianas de los precios de venta de los mismos distritos en dólares corrientes disminuyó en 0,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior y aumentó 0,3 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

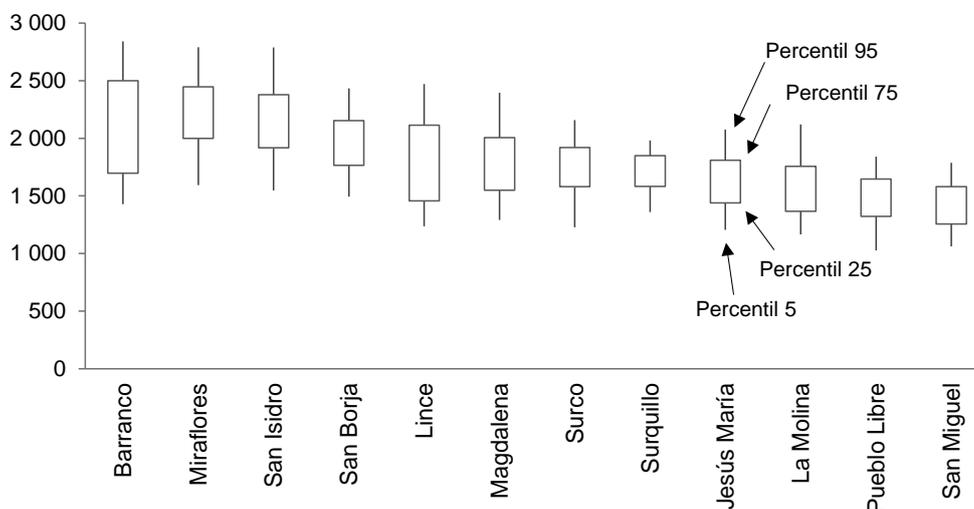
	2018				2019				2020				2021		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m ²	3 892	3 901	3 974	4 010	3 960	4 023	4 050	4 009	4 068	4 063	4 226	4 309	4 399	4 385	4 586
Var.% trimestre anterior	2,8	0,2	1,9	0,9	-1,2	1,6	0,7	-1,0	1,5	-0,1	4,0	2,0	2,1	-0,3	4,6
Var.% últimos 12 meses	2,2	3,6	3,1	5,9	1,7	3,1	1,9	0,0	2,7	1,0	4,4	7,5	8,2	7,9	8,5
US\$ por m ²	1 539	1 539	1 563	1 553	1 558	1 597	1 601	1 579	1 592	1 587	1 603	1 614	1 642	1 591	1 596
Var.% trimestre anterior	3,6	0,0	1,6	-0,7	0,3	2,5	0,3	-1,3	0,8	-0,3	1,0	0,7	1,7	-3,1	0,3
Var.% últimos 12 meses	4,7	4,7	3,0	4,5	1,2	3,8	2,4	1,7	2,2	-0,6	0,1	2,2	3,2	0,2	-0,4

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

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, Lince y San Isidro, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de las muestras de Surquillo, San Miguel y Pueblo Libre son los que presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4

Distribución del precio por metro cuadrado - 2021-III
Dólares corrientes



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

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 2021, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 21,2 años de alquiler, mayor al calculado en el trimestre anterior, debido a una disminución de la mediana de los precios de alquiler mayor a la disminución de la mediana del precio de venta.

Desde el segundo semestre de 2020, el PER ha mostrado una tendencia al alza, principalmente por los menores precios de alquiler afectados por la pandemia del COVID-19.

Cuadro 4

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

	2015 - IIT	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIT	2021 - IIIT
Barranco	16,3	21,7	19,2	14,2	17,1	16,1	17,9	20,3	17,8	16,7	20,0	20,2
Jesús María	16,5	15,1	15,5	16,4	17,6	16,6	17,5	16,4	19,0	17,9	18,9	18,2
La Molina	18,4	19,1	20,8	18,2	19,4	18,5	19,3	19,3	22,3	21,2	20,3	23,5
Lince	15,6	13,7	15,2	13,9	14,6	15,5	15,2	17,4	18,4	17,7	18,3	18,6
Magdalena	16,0	15,4	15,8	17,8	16,8	14,8	16,6	18,0	18,1	20,4	18,6	20,8
Miraflores	16,5	17,6	17,1	17,2	18,7	17,0	17,9	19,9	20,3	20,0	21,1	22,2
Pueblo Libre	16,7	16,2	17,2	15,4	16,0	15,7	15,7	16,1	20,0	19,3	18,9	20,3
San Borja	19,0	19,7	20,4	19,9	19,7	18,4	19,6	20,5	22,9	22,9	22,7	24,4
San Isidro	18,3	17,5	19,1	18,8	19,1	18,3	19,6	20,6	20,1	19,4	22,2	21,2
San Miguel	15,2	16,9	14,4	14,6	16,5	15,1	15,5	17,8	18,3	19,1	17,7	20,2
Surco	17,7	19,2	20,9	18,0	18,7	18,1	19,3	21,8	21,6	21,1	22,7	23,7
Surquillo	16,3	17,0	15,9	16,7	14,5	15,5	14,5	18,2	17,4	18,9	18,9	20,6
Promedio ^{2/}	16,9	17,4	17,6	16,8	17,4	16,6	17,4	18,9	19,7	19,6	20,0	21,2

^{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.

NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 77 - 5 de noviembre de 2021

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2015 - IIT	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIIT	2021 - IIIIT
Barranco	2 188	1 881	2 209	2 047	2 455	2 513	2 655	2 516	2 354	2 236	2 316	2 169
Jesús María	1 552	1 492	1 589	1 651	1 788	1 744	1 685	1 616	1 688	1 709	1 692	1 641
La Molina	1 534	1 373	1 476	1 333	1 478	1 429	1 434	1 448	1 582	1 524	1 465	1 510
Lince	1 333	1 423	1 655	1 567	1 674	1 771	1 701	1 733	1 736	1 715	1 676	1 675
Magdalena	1 495	1 480	1 533	1 654	1 654	1 577	1 761	1 719	1 626	1 846	1 667	1 735
Miraflores	2 097	2 118	2 111	2 143	2 241	2 222	2 246	2 255	2 210	2 200	2 243	2 222
Pueblo Libre	1 362	1 372	1 483	1 492	1 461	1 554	1 544	1 467	1 596	1 573	1 476	1 468
San Borja	1 804	1 895	1 830	1 848	1 853	1 831	1 915	1 782	1 981	1 981	1 949	1 950
San Isidro	2 071	2 000	2 245	2 164	2 232	2 191	2 356	2 208	2 215	2 173	2 093	2 125
San Miguel	1 212	1 235	1 213	1 301	1 386	1 322	1 306	1 400	1 392	1 385	1 382	1 411
Surco	1 801	1 654	1 826	1 667	1 778	1 688	1 750	1 790	1 769	1 764	1 782	1 782
Surquillo	1 534	1 554	1 484	1 646	1 670	1 707	1 652	1 794	1 746	1 737	1 723	1 733
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 665	1 623	1 721	1 709	1 806	1 796	1 834	1 811	1 825	1 820	1 789	1 785

^{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

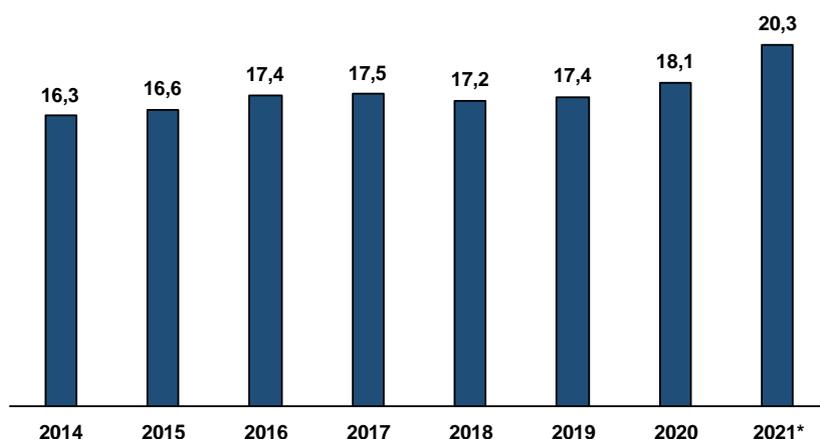
ALQUILER ANUAL EN US\$ por m² ^{1/}

	2015 - IIT	2016 - IIT	2017 - IIT	2018 - IIT	2019 - IIT	2020 - IT	2020 - IIT	2020 - IIIT	2020 - IVT	2021 - IT	2021 - IIIT	2021 - IIIIT
Barranco	135	87	115	144	143	156	148	124	132	134	116	107
Jesús María	94	99	103	100	102	105	96	99	89	96	89	90
La Molina	83	72	71	73	76	77	74	75	71	72	72	64
Lince	86	104	109	112	115	115	112	100	94	97	92	90
Magdalena	94	96	97	93	98	106	106	96	90	91	90	83
Miraflores	127	120	124	124	120	130	126	113	109	110	106	100
Pueblo Libre	81	85	86	97	91	99	98	91	80	81	78	72
San Borja	95	96	90	93	94	99	98	87	87	87	86	80
San Isidro	113	114	117	115	117	120	120	107	110	112	94	100
San Miguel	80	73	84	89	84	88	84	79	76	72	78	70
Surco	102	86	87	93	95	93	91	82	82	83	79	75
Surquillo	94	91	93	98	115	110	114	98	100	92	91	84
<i>Promedio</i> ^{2/}	99	94	98	103	104	108	106	96	93	94	89	85

^{1/} Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características

^{2/} Promedio simple de los 12 distritos.

Gráfico 5 Ratio de Valor al Alquiler Anual



* Al tercer trimestre.

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

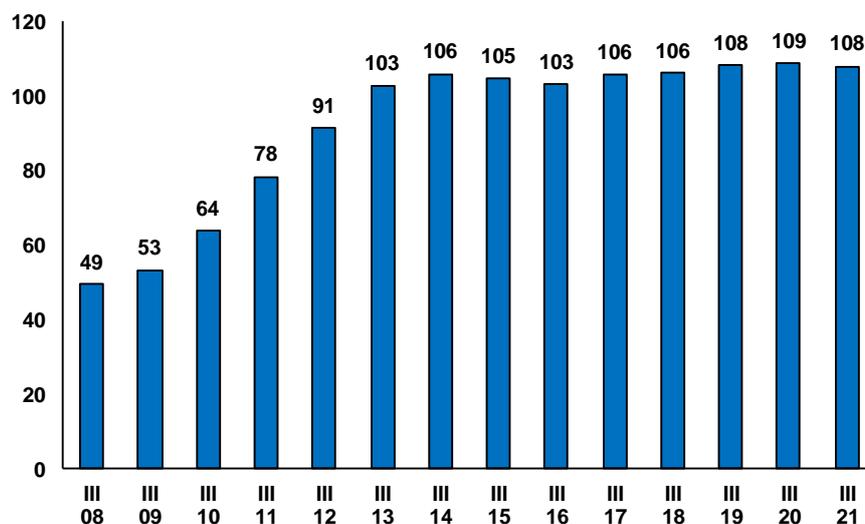
La metodología de precios hedónicos consiste en regresionar el precio de un producto (en este caso de un inmueble) en función de un vector de características del producto con la

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 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*
I 2013 = 100



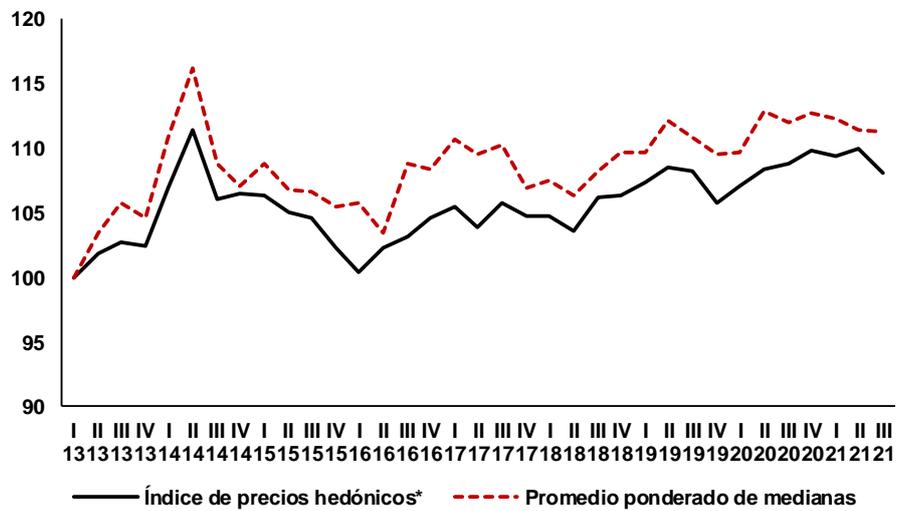
* Basados en precios en dólares corrientes.

Al tercer trimestre de 2021, el índice de precios hedónicos disminuyó en 1,7 por ciento con respecto al trimestre anterior y disminuyó en 0,7 por ciento respecto al mismo trimestre de 2020. En cambio, el índice de promedios de medianas se mantuvo constante respecto al trimestre anterior y disminuyó en 0,6 por ciento respecto al tercer trimestre de 2020.

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



Gráfico 7
Índice de Precios de Departamentos
I 2013 = 100



* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 7
Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2019				2020				2021		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)	107	109	108	106	107	108	109	110	109	110	108
Var.% trimestre anterior	0,9	1,0	-0,2	-2,3	1,3	1,2	0,4	0,9	-0,4	0,5	-1,7
Var.% últimos 12 meses	2,6	4,7	2,0	-0,6	-0,3	-0,2	0,5	3,8	2,1	1,4	-0,7
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)	110	112	111	110	110	113	112	113	112	111	111
Var.% trimestre anterior	0,0	2,2	-1,1	-1,1	0,1	2,8	-0,8	0,7	-0,4	-0,8	0,0
Var.% últimos 12 meses	2,0	5,3	2,4	-0,1	0,0	0,7	1,1	2,8	2,3	-1,3	-0,6

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
Gerencia Central de Estudios Económicos
05 de Noviembre de 2021