

## INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO<sup>1</sup>

1. El BCRP elabora diferentes indicadores que permiten realizar un seguimiento 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.

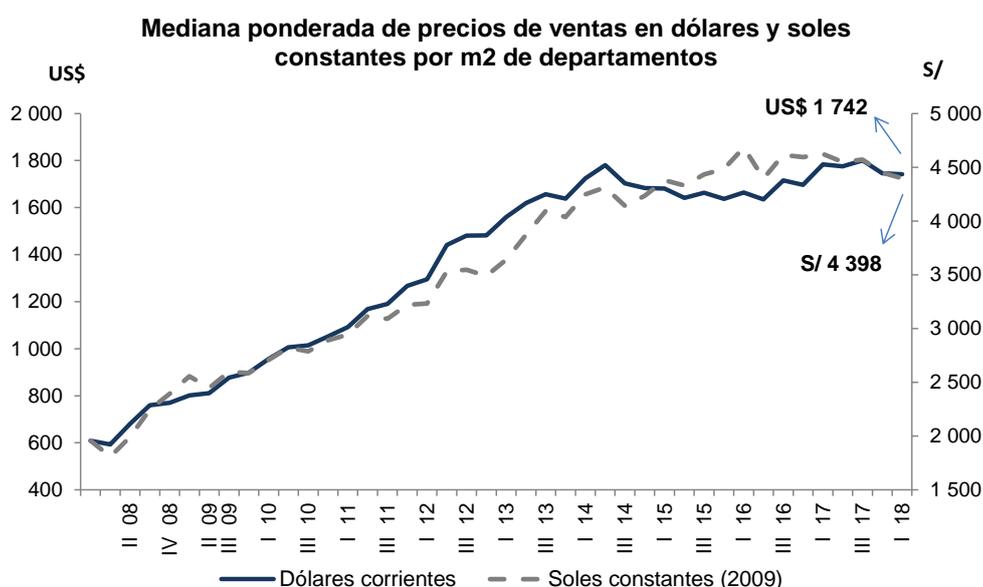
Los distritos de donde se recaba la información son: La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco, Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel. Esta nota abarca la información al primer trimestre de 2018. La base de datos se encuentra disponible en el sitio web del BCRP.

### 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 de departamentos en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) publicada por la Cámara Peruana de Construcción (Capeco) a mediados de cada año. Para el primer trimestre de este año, se usaron los datos de oferta reportados a mediados del año pasado.

Luego de mostrar una tendencia creciente hasta 2014, a partir de ese año este indicador muestra una moderación, registrando un comportamiento estable. Al primer trimestre de 2018, la mediana ponderada de precios de venta de departamentos por metro cuadrado en soles constantes disminuyó 4,9 por ciento respecto al mismo periodo del año anterior y 1,2 por ciento respecto al trimestre anterior. Los precios en dólares corrientes disminuyeron 2,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2017 y 0,3 por ciento respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1



<sup>1</sup> Este informe fue elaborado por Fernando Mundaca.

### Cuadro 1

#### Mediana ponderada de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2016				2017				2018
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>US\$ por m2</b>	1 665	1 635	1 716	1 696	1 784	1 775	1 801	1 746	1 742
Var.% trimestre anterior	1,7	-1,8	4,9	-1,1	5,2	-0,5	1,4	-3,0	-0,3
Var.% últimos 12 meses	-1,0	-0,4	3,2	3,6	7,2	8,5	4,9	2,9	-2,4
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 684	4 395	4 615	4 596	4 624	4 549	4 572	4 450	4 398
Var.% trimestre anterior	4,4	-6,2	5,0	-0,4	0,6	-1,6	0,5	-2,7	-1,2
Var.% últimos 12 meses	7,0	1,5	4,1	2,5	-1,3	3,5	-0,9	-3,2	-4,9

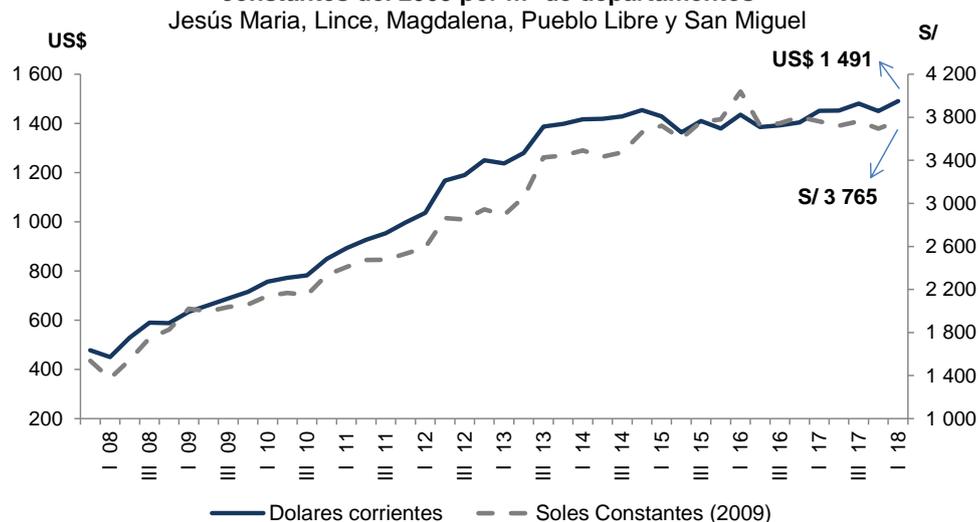
### Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Medio

3. 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 calculan las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en nuevos soles constantes de 2009.

En el último año, el Sector Medio ha registrado un mayor dinamismo en términos de área construida. En el primer trimestre de 2018, los precios en soles constantes no tuvieron variación respecto al mismo periodo del año anterior y aumentaron 1,9 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 2017. Los precios por metro cuadrado en dólares aumentaron 2,7 por ciento respecto al primer trimestre de 2017 y 2,8 por ciento respecto al trimestre anterior.

### Gráfico 2

#### Medianas de precios de ventas trimestrales en dólares y soles constantes del 2009 por m<sup>2</sup> de departamentos



### Cuadro 2

#### Medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

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

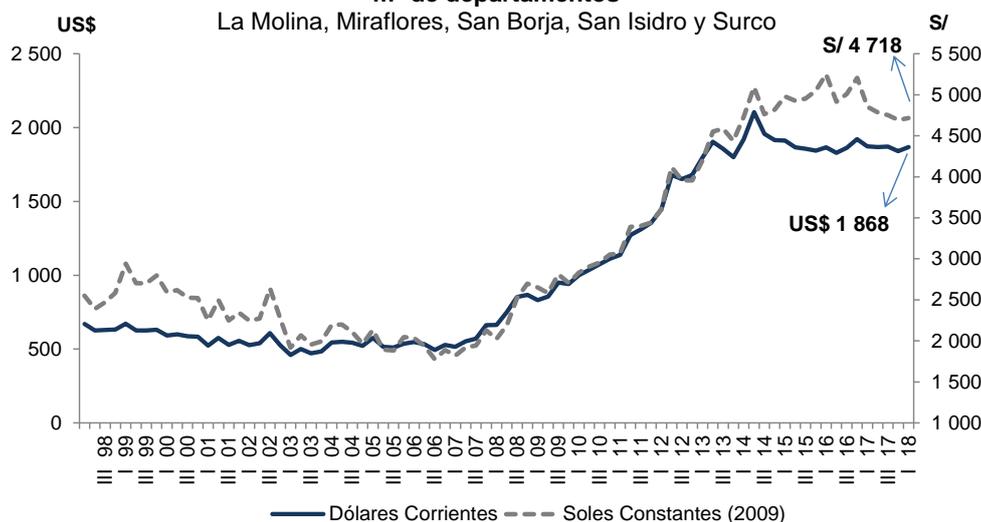
#### Medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector Alto

- Desde 1998 se recolecta información de los distritos de La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco, que conforman el sector alto. Utilizando la información de estos distritos, se calculan las medianas trimestrales de los precios en dólares corrientes y en nuevos soles constantes de 2009.

Los precios de este sector registran un comportamiento estable en los últimos años. En el primer trimestre de 2018, los precios por metro cuadrado de los cinco distritos de la muestra, en soles constantes, se redujeron 2,8 por ciento respecto al primer trimestre de 2017, pero aumentaron 0,6 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2017. Para el mismo periodo, los precios en dólares nominales disminuyeron 0,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año 2017, pero se incrementaron en 1,5 por ciento respecto al trimestre anterior.

### Gráfico 3

#### Medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> 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
<b>US\$ por m2</b>	1 866	1 829	1 863	1 922	1 873	1 867	1 871	1 841	1 868
Var.% trimestre anterior	1,2	-2,0	1,8	3,2	-2,5	-0,3	0,2	-1,6	1,5
Var.% últimos 12 meses	-2,4	-2,0	0,3	4,3	0,4	2,1	0,4	-4,2	-0,2
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	5 250	4 917	5 010	5 205	4 855	4 785	4 750	4 691	4 718
Var.% trimestre anterior	4,0	-6,3	1,9	3,9	-6,7	-1,4	-0,7	-1,2	0,6
Var.% últimos 12 meses	5,4	-0,2	1,2	3,1	-7,5	-2,7	-5,2	-9,9	-2,8

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

5. 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 primer trimestre de 2018, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,0 años de alquiler.

### Cuadro 4

#### PER: PRECIO DE VENTA/ ALQUILER ANUAL EN US\$ por m2<sup>1/</sup>

	2011 - IT	2012 - IT	2013 - IT	2014 - IT	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT	2017 - IVT	2018 - I
Jesús María	12,6	13,0	15,0	16,9	15,7	15,9	16,0	15,5	15,9	15,4	15,3
La Molina	16,5	12,7	13,7	17,2	17,2	18,1	18,9	20,8	18,9	19,0	18,9
Lince	14,3	13,9	14,1	16,2	14,6	15,4	14,0	15,2	15,9	13,6	14,6
Magdalena	11,6	14,5	14,0	15,0	14,7	15,0	15,1	15,8	16,0	16,2	16,8
Miraflores	12,9	19,0	14,8	16,8	16,1	17,9	17,3	17,1	18,9	17,5	17,2
Pueblo Libre	15,6	15,4	14,1	16,3	16,1	17,5	16,7	17,2	17,7	15,8	15,5
San Borja	15,3	15,3	18,6	17,2	18,6	18,7	20,0	20,4	20,1	19,0	19,2
San Isidro	15,6	19,7	18,0	17,8	17,4	18,5	19,7	19,1	20,0	20,4	18,1
San Miguel	17,7	14,8	14,4	15,5	15,6	16,4	14,8	14,4	17,0	15,6	15,7
Surco	15,9	16,6	16,8	17,0	17,8	17,9	19,5	20,9	20,4	18,4	19,1
<b>Agregado</b>											
Promedio <sup>2/</sup>	14,8	15,5	15,3	16,6	16,4	17,1	17,2	17,6	18,1	17,1	17,0

<sup>1/</sup> 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.

<sup>2/</sup> Promedio simple de los 10 distritos.

### Cuadro 5

#### PRECIO DE VENTA EN US\$ por m2<sup>1/</sup>

	2011 - IT	2012 - IT	2013 - IT	2014 - IT	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT	2017 - IVT	2018 - I
Jesús María	932	1 095	1 382	1 511	1 515	1 552	1 591	1 589	1 665	1 600	1 644
La Molina	911	1 154	1 313	1 604	1 398	1 399	1 484	1 476	1 391	1 456	1 387
Lince	820	1 006	1 161	1 453	1 616	1 441	1 491	1 655	1 598	1 432	1 566
Magdalena	838	1 135	1 380	1 554	1 524	1 487	1 493	1 533	1 575	1 580	1 661
Miraflores	1 316	1 695	2 000	2 167	2 122	2 146	2 157	2 111	2 286	2 104	2 150
Pueblo Libre	890	1 037	1 188	1 409	1 384	1 467	1 442	1 483	1 500	1 453	1 417
San Borja	1 122	1 412	1 766	1 828	1 857	1 815	1 847	1 830	1 850	1 809	1 897
San Isidro	1 406	1 769	1 999	2 344	2 188	2 214	2 316	2 245	2 189	2 294	2 169
San Miguel	845	1 000	1 160	1 330	1 250	1 159	1 294	1 213	1 291	1 327	1 387
Surco	1 061	1 286	1 591	1 807	1 822	1 698	1 816	1 826	1 746	1 667	1 686
<b>Promedio<sup>2/</sup></b>	1 014	1 259	1 494	1 701	1 667	1 638	1 693	1 696	1 709	1 672	1 696

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

<sup>2/</sup> Promedio simple de los 10 distritos.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 39 - 7 de Junio de 2018

### Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

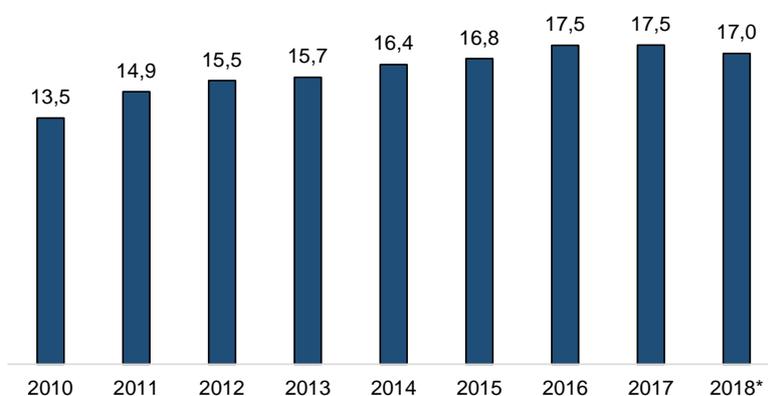
MEDIANAS 1/	2011 - IT	2012 - IT	2013 - IT	2014 - IT	2015 - IT	2016 - IT	2017 - IT	2017 - IIT	2017 - IIIT	2017 - IVT	2018 - I
Jesús María	73,9	84,0	92,2	89,2	97	98	100	103	105	104	107
La Molina	55,4	90,6	96,0	93,3	81	77	78	71	74	77	73
Lince	57,4	72,4	82,2	89,7	111	93	106	109	100	106	107
Magdalena	72,4	78,4	98,9	103,8	104	99	99	97	98	98	99
Miraflores	102,0	89,1	134,8	129,2	131	120	125	124	121	120	125
Pueblo Libre	56,9	67,4	84,2	86,4	86	84	86	86	85	92	92
San Borja	73,3	92,3	95,0	106,1	100	97	92	90	92	95	99
San Isidro	90,0	90,0	111,1	131,6	126	120	118	117	110	113	120
San Miguel	47,8	67,5	80,6	85,7	80	71	88	84	76	85	88
Surco	66,7	77,6	94,7	106,2	102	95	93	87	86	91	88
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	69,6	80,9	97,0	102,1	101,8	95,4	98,5	96,8	94,6	97,9	99,9

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

<sup>2/</sup> Promedio simple de los 10 distritos.

### Gráfico 4

Price to Earnings Ratio (PER)



\*Primer trimestre.

Departamento de Estadísticas de Precios  
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas  
Gerencia de Información y Análisis Económico  
7 de junio de 2018