

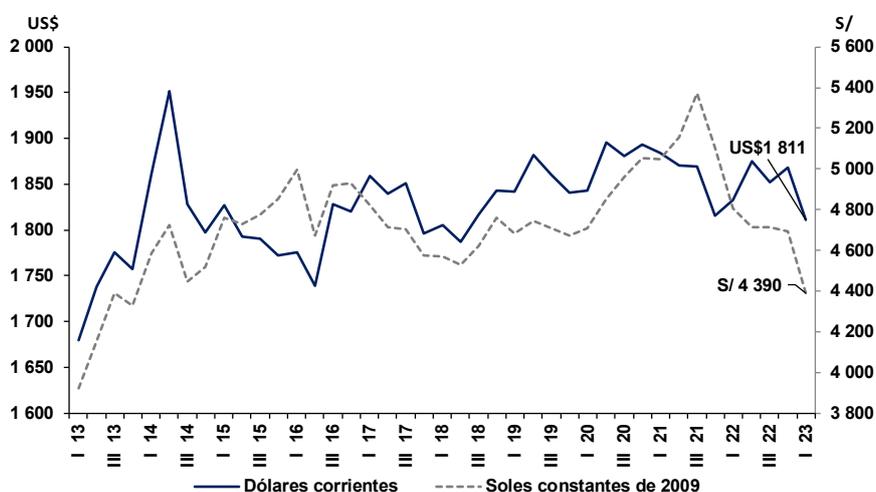
### INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IT DE 2023<sup>1</sup>

#### Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta<sup>2</sup>

- En el primer trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, disminuyó 6,4 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 2022 y 8,7 por ciento respecto al primer trimestre del mismo año. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes disminuyó 3,1 por ciento respecto al trimestre anterior y 1,2 por ciento respecto al mismo trimestre de 2022.

**Gráfico 1**

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos  
12 distritos\*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\* 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

	2021				2022				2023
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	5 049	5 155	5 373	5 104	4 807	4 716	4 716	4 692	4 390
Var.% trimestre anterior	-0,1	2,1	4,2	-5,0	-5,8	-1,9	0,0	-0,5	-6,4
Var.% últimos 12 meses	7,2	6,2	8,3	1,0	-4,8	-8,5	-12,2	-8,1	-8,7
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 885	1 870	1 869	1 815	1 832	1 875	1 852	1 868	1 811
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

<sup>1</sup> Desde 1998, el BCRP realiza el seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario a través de los indicadores de precios de venta y de alquiler de departamentos. 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 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 2023.

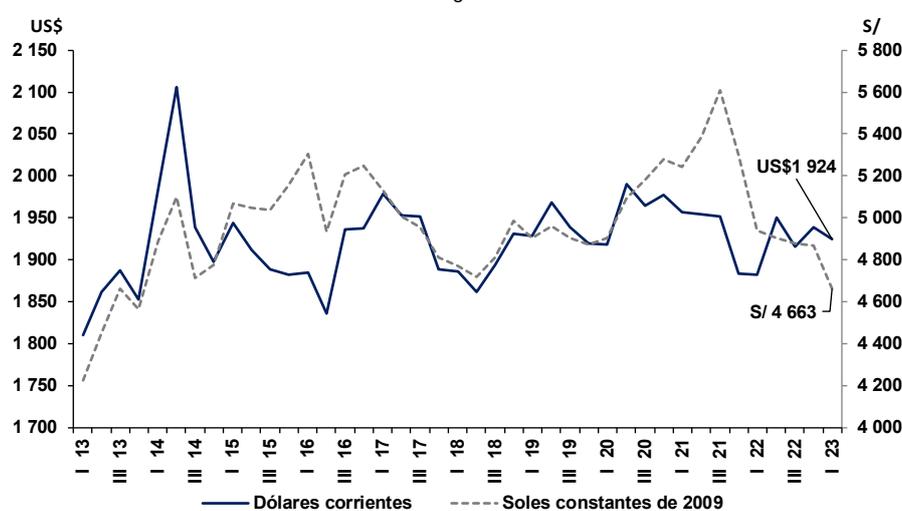
<sup>2</sup> Para el presente informe se actualizaron las ponderaciones para el cálculo de las medianas agregadas correspondientes al periodo 2023-2027. Con los nuevos ponderadores, la participación del sector medio se incrementó, con mayor peso en el distrito de Jesús María. En el sector alto, Surco fue el distrito que perdió mayor ponderación.

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

- En el primer trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, de los seis distritos del sector de ingresos altos fue menor en 4,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022 y en 5,6 por ciento respecto al primer trimestre del mismo año. En dólares corrientes, el promedio disminuyó 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó 2,2 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

**Gráfico 2**

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos Sector de Ingresos Altos\*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\* 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

	2021				2022				2023
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Soles constantes (2009) por m<sup>2</sup></b>	5 242	5 388	5 610	5 297	4 939	4 903	4 880	4 869	4 663
Var.% trimestre anterior	-0,7	2,8	4,1	-5,6	-6,8	-0,7	-0,5	-0,2	-4,2
Var.% últimos 12 meses	7,0	5,8	8,3	0,4	-5,8	-9,0	-13,0	-8,1	-5,6
<b>US\$ por m<sup>2</sup></b>	1 957	1 954	1 952	1 884	1 883	1 950	1 916	1 939	1 924
Var.% trimestre anterior	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5	-0,1	3,6	-1,7	1,2	-0,8
Var.% últimos 12 meses	2,0	-1,8	-0,6	-4,7	-3,8	-0,2	-1,8	2,9	2,2

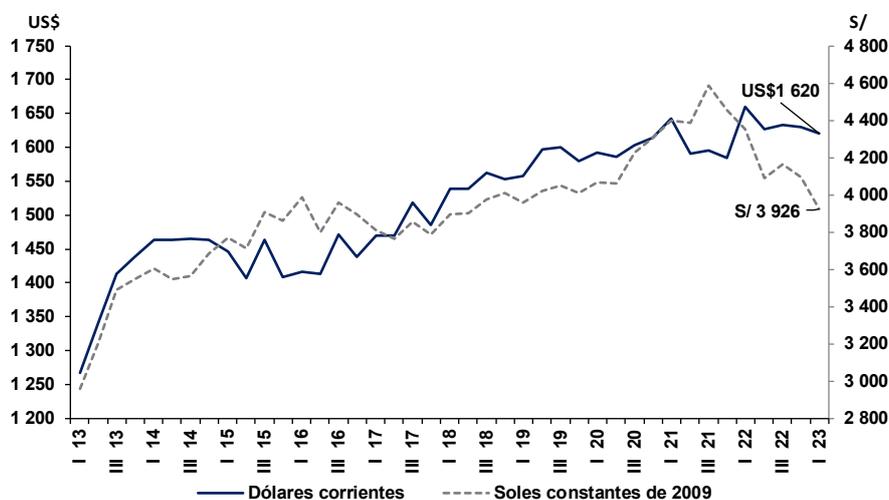
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

- En el primer trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, de los seis distritos del sector de ingresos medios disminuyó 4,1 por ciento respecto al tercer trimestre de 2022 y 9,8 por ciento respecto al primer trimestre del mismo año. En dólares corrientes, se redujo en 0,7 por ciento respecto al trimestre anterior y 2,4 por ciento respecto al mismo trimestre del año anterior.

### Gráfico 3

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m<sup>2</sup> de departamentos  
Sector de Ingresos Medios\*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\* 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

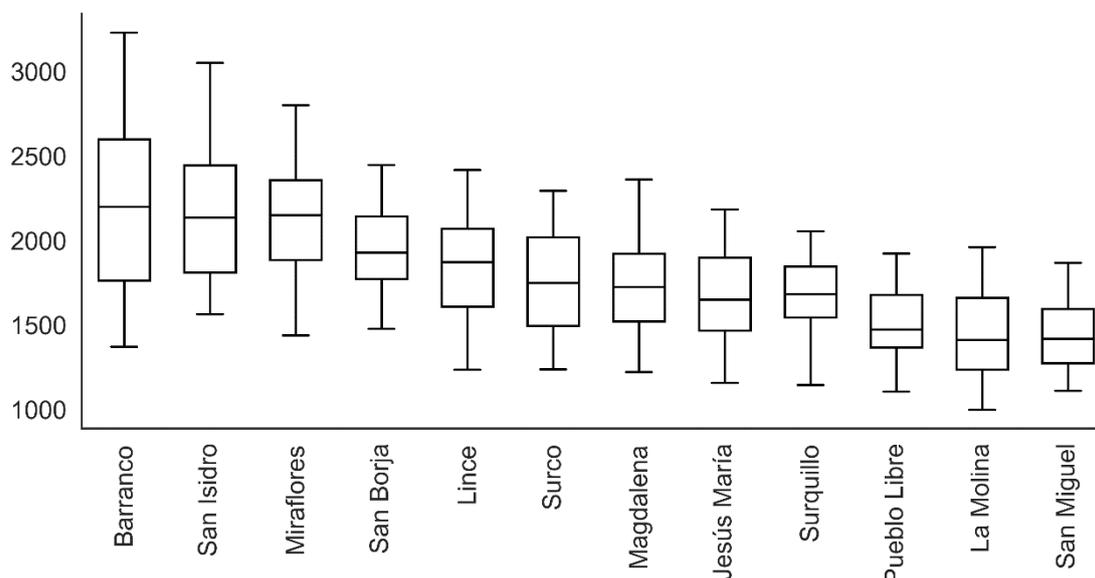
	2021				2022				2023
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 399	4 385	4 586	4 454	4 354	4 090	4 162	4 095	3 926
Var.% trimestre anterior	2,1	-0,3	4,6	-2,9	-2,2	-6,1	1,8	-1,6	-4,1
Var.% últimos 12 meses	8,2	7,9	8,5	3,4	-1,0	-6,7	-9,3	-8,1	-9,8
<b>US\$ por m2</b>	1 642	1 591	1 596	1 584	1 660	1 626	1 634	1 631	1 620
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,1	0,3	-0,7	4,8	-2,0	0,5	-0,2	-0,7
Var.% últimos 12 meses	3,2	0,2	-0,4	-1,9	1,1	2,2	2,4	3,0	-2,4

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

### Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

- La mayor parte de los distritos muestran dispersiones similares a excepción de Barranco, San Isidro y Surco, que muestran una mayor dispersión en sus datos. Los precios de la muestra de San Miguel, Pueblo Libre y Surquillo son los que presentan la menor dispersión.

**Gráfico 4**  
**Distribución del precio por metro cuadrado – 2022 – IV**  
Dólares corrientes



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Nota: los percentiles asociados a las cajas son: 95, 75, 50, 25 y 5.

### Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER – Price to Earnings Ratio)<sup>3</sup>

- 5. Al primer trimestre de 2023, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 18,0 años de alquiler.** Ello es menor al calculado en el trimestre anterior (18,9 años), debido a la reducción de los precios de venta promedio (de 1809 a 1783 US\$ por m<sup>2</sup>) y al incremento del alquiler anual promedio (de 96 a 99 US\$ por m<sup>2</sup>). De este modo, el valor del PER se ha venido reduciendo desde 2022, debido a la recuperación de los precios de los alquileres, cada vez más cercanos a valores pre-pandemia, en un contexto de estabilidad en el precio de venta.

<sup>3</sup> 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. 43 - 6 de junio de 2023

## Cuadro 4

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT
Barranco	17,5	17,2	17,8	16,1	16,7	20,4	18,7	18,5	18,7	17,1
Jesús María	16,0	15,3	15,9	16,6	17,9	18,5	18,1	17,7	17,4	16,7
La Molina	18,9	18,9	19,3	18,5	21,2	23,3	21,1	18,3	19,2	18,6
Lince	14,0	14,6	14,5	15,5	17,7	17,8	17,1	16,9	17,0	17,4
Magdalena	15,1	16,8	16,1	14,8	20,4	17,7	17,3	19,3	18,0	17,0
Miraflores	17,3	17,2	17,5	17,0	20,0	19,3	19,0	19,5	19,9	18,1
Pueblo Libre	16,7	15,5	15,5	15,7	19,3	21,3	19,3	19,4	18,3	17,8
San Borja	20,0	19,2	19,4	18,4	22,9	21,5	20,4	22,1	22,9	21,1
San Isidro	19,7	18,1	18,1	18,3	19,4	15,2	16,1	18,5	18,3	18,0
San Miguel	14,8	15,7	14,7	15,1	19,1	19,1	17,0	18,7	19,8	17,1
Surco	19,5	19,1	19,2	18,1	21,1	20,0	21,3	20,4	20,1	19,8
Surquillo	15,7	17,2	16,0	15,5	18,9	16,9	18,1	18,3	17,4	17,5
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	17,1	17,1	17,0	16,6	19,6	19,2	18,6	19,0	18,9	18,0

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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 m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT
Barranco	2 357	2 109	2 259	2 513	2 236	2 333	2 325	2 439	2 329	2 200
Jesús María	1 591	1 644	1 700	1 744	1 709	1 728	1 680	1 648	1 726	1 651
La Molina	1 484	1 387	1 495	1 429	1 524	1 538	1 579	1 481	1 456	1 411
Lince	1 491	1 566	1 638	1 771	1 715	1 912	1 773	1 793	1 733	1 871
Magdalena	1 493	1 661	1 614	1 577	1 846	1 729	1 731	1 757	1 689	1 726
Miraflores	2 157	2 150	2 175	2 222	2 200	2 083	2 113	2 169	2 200	2 149
Pueblo Libre	1 442	1 417	1 471	1 554	1 573	1 587	1 519	1 554	1 538	1 474
San Borja	1 847	1 897	1 800	1 831	1 981	1 889	1 926	1 924	1 987	1 929
San Isidro	2 316	2 169	2 295	2 191	2 173	1 974	2 164	2 143	2 169	2 136
San Miguel	1 294	1 387	1 333	1 322	1 385	1 439	1 428	1 446	1 457	1 419
Surco	1 816	1 686	1 727	1 688	1 764	1 726	1 792	1 694	1 723	1 750
Surquillo	1 571	1 590	1 663	1 707	1 737	1 696	1 720	1 711	1 700	1 683
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	1 738	1 722	1 764	1 796	1 820	1 803	1 812	1 813	1 809	1 783

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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 m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

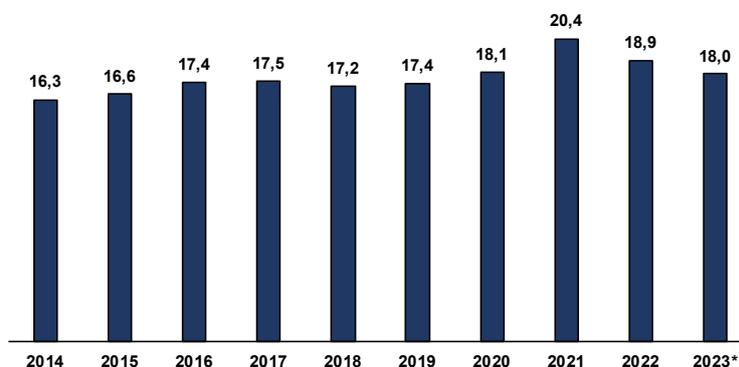
	2017 - IT	2018 - I	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2022 - IIT	2022 - IIIT	2022 - IVT	2023 - IT
Barranco	135	122	127	156	134	115	125	132	125	128
Jesús María	100	107	107	105	96	94	93	93	99	99
La Molina	78	73	78	77	72	66	75	81	76	76
Lince	106	107	113	115	97	108	103	106	102	108
Magdalena	99	99	100	106	91	98	100	91	94	101
Miraflores	125	125	124	130	110	108	111	111	111	119
Pueblo Libre	86	92	95	99	81	74	79	80	84	83
San Borja	92	99	93	99	87	88	94	87	87	91
San Isidro	118	120	127	120	112	130	134	116	118	119
San Miguel	88	88	91	88	72	75	84	77	74	83
Surco	93	88	90	93	83	86	84	83	86	88
Surquillo	100	92	104	110	92	100	95	94	98	96
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	102	101	104	108	94	95	98	96	96	99

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

**Gráfico 5**  
Ratio de Valor al Alquiler Anual



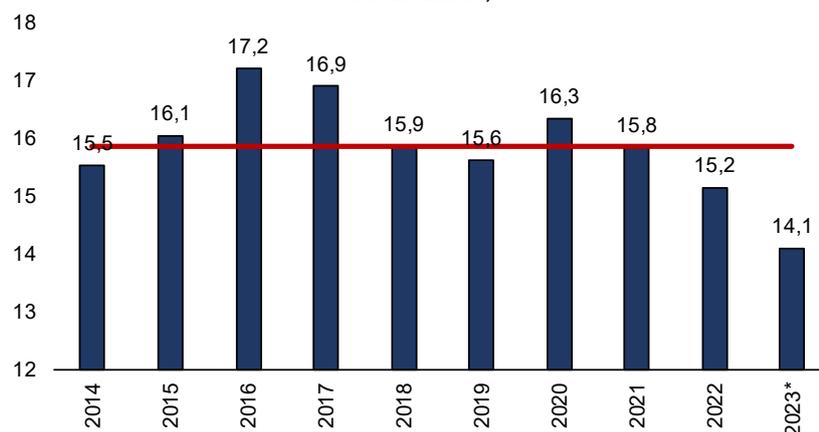
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\* Al primer trimestre.

### Ratio Precio de venta / Ingreso promedio anual formal en Lima (Price to Income Ratio)<sup>4</sup>

6. El ratio de asequibilidad tiene un valor anual de 14,1 años, el menor desde 2014. Ello se debe al incremento trimestral de 6,7 por ciento del ingreso y, por el lado de la oferta, a la caída del valor en dólares de los inmuebles (1,3 por ciento) y del tipo de cambio (1,4 por ciento). Con la recuperación económica luego de la cuarentena, el ratio disminuyó de 17,1 años del segundo trimestre del 2020 a 15,9 del primer trimestre de 2021. Posteriormente el aumento del tipo de cambio en el segundo semestre de 2021 generó un salto en el indicador que se ha ido revirtiendo. A 12 meses, el valor del ratio es menor al de 2022 (15,2 años).

**Gráfico 6**  
Ratio Precio/Ingresos  
(Promedio de precio de departamentos medianos / Ingreso promedio anual)  
Promedio: 15,9



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\*Datos al primer trimestre

<sup>4</sup> El ratio precio de venta respecto al ingreso promedio anual formal en Lima muestra el número de años que un empleado formal debe laborar para pagar el valor del inmueble mediano. Es un indicador de accesibilidad a la compra de una vivienda.

# NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 43 - 6 de junio de 2023

## Cuadro 7

### MEDIANA DE LAS ÁREAS DE DEPARTAMENTOS EN OFERTA POR DISTRITO EN M2

	I 18	I 19	I 20	I 21	I 22	II 22	III 22	IV 22	I 23
Barranco	86,0	97,0	79,5	79,5	83,0	73,0	77,0	78,0	80,0
Jesús María	89,0	89,0	79,0	84,0	82,0	85,0	84,0	80,0	80,0
La Molina	105,0	109,0	100,0	103,0	100,0	108,0	103,0	99,0	105,0
Lince	88,0	85,8	80,0	82,0	82,0	80,0	73,0	76,0	76,5
Magdalena	90,0	81,0	84,0	84,0	84,5	89,0	86,0	87,0	83,0
Miraflores	118,0	120,0	113,5	100,0	103,0	102,5	100,0	100,0	105,0
Pueblo Libre	87,3	80,5	79,0	78,0	76,5	80,0	83,0	80,0	80,0
San Borja	121,0	113,0	117,0	110,0	108,5	112,0	101,5	101,0	98,0
San Isidro	160,0	155,0	150,0	110,0	118,0	114,0	104,0	104,5	112,0
San Miguel	78,4	81,6	78,0	77,5	77,5	75,0	78,0	77,0	78,0
Surco	120,0	120,0	116,0	110,0	110,0	107,5	104,0	100,5	104,0
Surquillo	75,0	79,0	75,0	75,5	72,0	76,0	73,0	74,0	77,0
<i>Promedio</i>	101	101	96	91	91	92	89	88	90

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

## Cuadro 8

### PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	I 18	I 19	I 20	I 21	I 22	II 22	III 22	IV 22	I 23
Barranco	587 244	728 202	679 842	650 596	719 426	636 066	729 188	707 476	671 925
Jesús María	474 142	502 822	468 771	525 412	539 384	535 259	538 782	537 890	504 276
La Molina	471 726	541 674	486 147	574 560	585 468	639 389	593 773	561 410	565 803
Lince	446 197	466 772	482 207	514 733	596 692	531 639	509 306	513 110	546 432
Magdalena	484 040	434 378	450 883	567 431	556 167	577 388	587 891	572 417	546 805
Miraflores	821 584	867 381	858 410	805 053	823 913	811 725	843 881	856 915	861 317
Pueblo Libre	400 394	393 491	417 898	449 027	462 229	455 494	501 826	479 393	450 299
San Borja	743 231	675 968	729 014	797 459	780 053	808 401	759 721	781 545	721 634
San Isidro	1 124 002	1 181 990	1 118 410	874 888	886 536	924 726	867 188	882 812	913 296
San Miguel	351 878	361 580	350 922	392 806	424 535	401 484	438 818	436 979	422 533
Surco	655 397	688 651	666 441	710 172	722 814	721 880	685 358	674 668	694 832
Surquillo	386 200	436 781	435 587	479 774	464 674	489 982	485 892	489 999	494 725
<i>Promedio</i>	578 836	606 641	595 378	611 826	630 158	627 786	628 469	624 551	616 157

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

## Cuadro 9

### PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	I 18	I 19	I 20	I 21	I 22	II 22	III 22	IV 22	I 23
<b>Promedio de precios</b>	578 836	606 641	595 378	611 826	630 158	627 786	628 469	624 551	616 157
Var %. trimestre anterior	1,3	-2,0	2,1	-0,2	0,3	-0,4	0,1	-0,6	-1,3
Var %. últimos 12 meses	-6,6	4,8	-1,9	2,8	3,0	3,1	-3,5	-0,6	-2,2
<b>Ingreso promedio anual</b>	36 062	37 729	38 245	38 532	41 484	42 072	41 160	40 932	43 692
Var %. trimestre anterior	0,5	0,6	0,7	0,9	5,5	1,4	-2,2	-0,6	6,7
Var %. últimos 12 meses	1,8	4,6	1,4	0,7	7,7	3,7	4,4	4,1	5,3
<b>Ratio Precio/Ingreso</b>	16,1	16,1	15,6	15,9	15,2	14,9	15,3	15,3	14,1
Var %. trimestre anterior	0,8	-2,6	1,3	-1,0	-4,9	-1,8	2,3	-0,1	-7,6
Var %. últimos 12 meses	-8,2	0,2	-3,2	2,0	-4,3	-0,6	-7,6	-4,5	-7,2

Fuente: Urbana y BCRP. Elaboración propia.

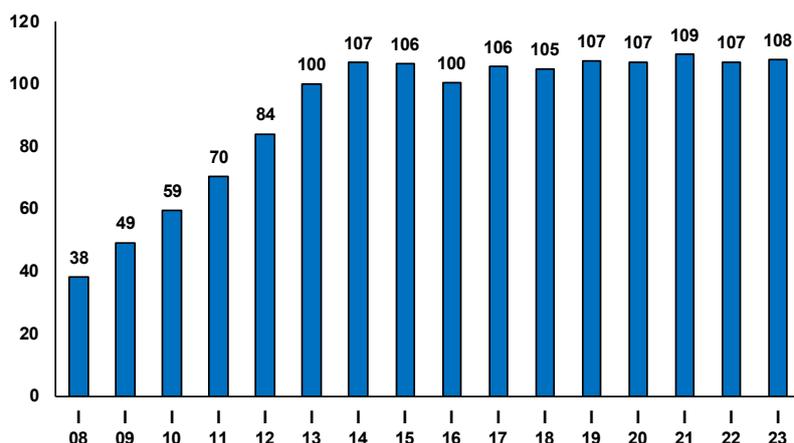
## Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

7. La metodología de precios hedónicos consiste en hacer una regresión entre el precio de un producto (en este caso de un inmueble) y un vector de sus características. Ello permite alcanzar dos objetivos: (i) obtener estimados de las valoraciones de las características en el precio de venta; y, (ii) la construcción de un índice de precios puro, que controle por las variaciones de precios derivados de cambios en las

características (Hill, 2011)<sup>5</sup>. Además, 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.

8. Para el cálculo, se estima una regresión entre 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, las regresiones se realizan por distrito y se obtiene un índice para cada uno. Luego, para construir el índice de precios hedónicos agregado, se realiza un promedio ponderado por el valor del stock de departamentos de cada distrito.
9. De acuerdo con el índice de precios hedónicos, los precios de venta de los departamentos en Lima Metropolitana tuvieron un comportamiento creciente entre 2007 y 2014. En adelante, los precios de departamentos se han mantenido relativamente estables.

**Gráfico 7**  
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos\*  
I 2013 = 100



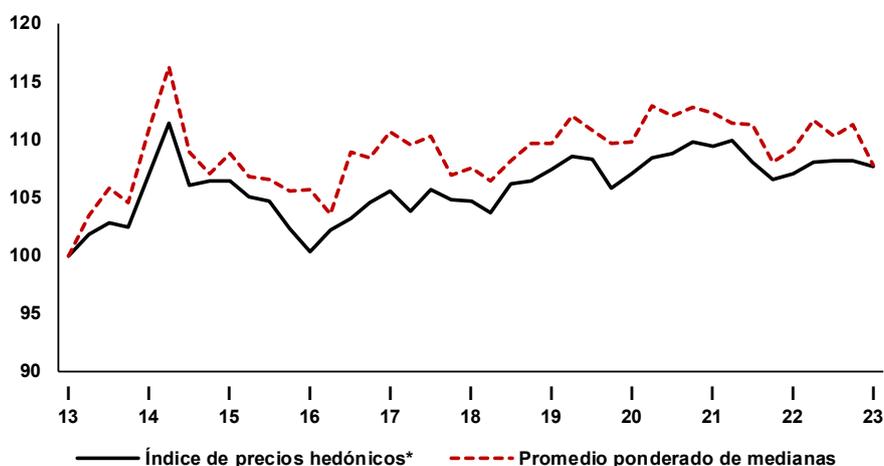
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\* Basados en precios en dólares corrientes.

10. Al primer trimestre de 2023, el índice de precios hedónicos se redujo en 0,5 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 2022 y aumentó en 0,5 por ciento respecto al primer trimestre del mismo año. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas disminuyó 3,1 por ciento respecto al trimestre anterior y 1,2 por ciento respecto al primer trimestre de 2022.

<sup>5</sup> Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.

**Gráfico 8**  
**Índice de Precios de Departamentos**  
I 2013 = 100



Fuente: Urbana. Elaboración propia.

\* Basados en precios en dólares corrientes.

**Cuadro 9**  
**Índice de Precios trimestrales de departamentos**

	2021				2022				2023
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*</b>	109	110	108	107	107	108	108	108	108
Var.% trimestre anterior	-0,4	0,5	-1,7	-1,4	0,5	0,9	0,1	0,0	-0,5
Var.% últimos 12 meses	2,1	1,4	-0,7	-3,0	-2,1	-1,7	0,1	1,5	0,5
<b>Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*</b>	112	111	111	108	109	112	110	111	108
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

\* Basados en precios en dólares corrientes

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
**6 de junio de 2023**