

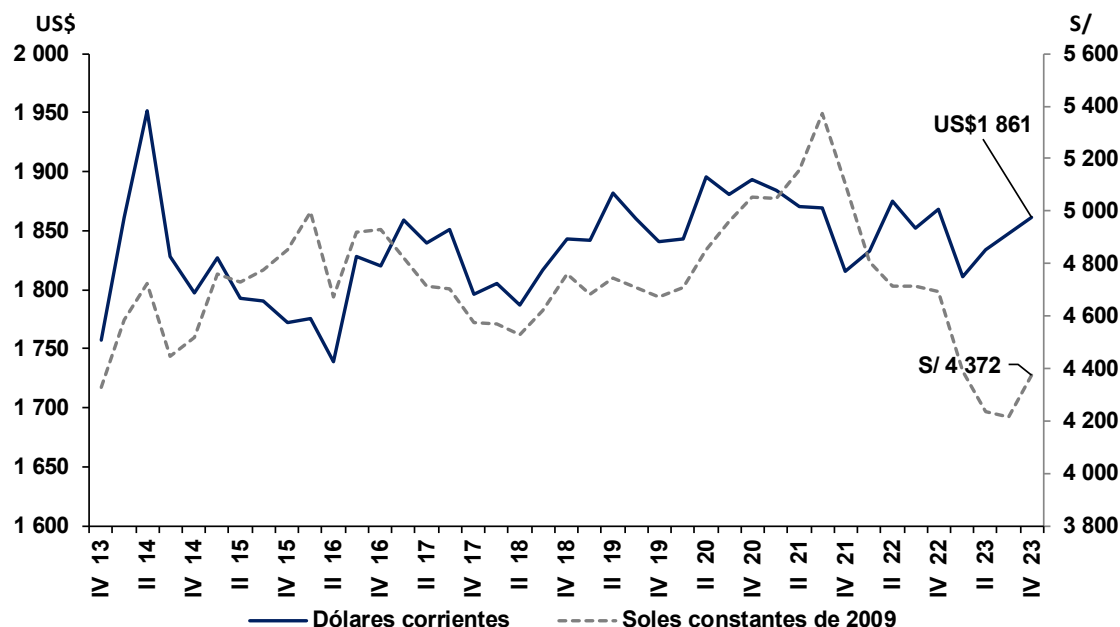
INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IVT DE 2023¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

1. En el cuarto trimestre de 2023, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, aumentó en 3,8 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023 y disminuyó en 6,8 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes se incrementó 0,7 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó en 0,4 por ciento respecto al mismo trimestre de 2022.

Gráfico 1

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



Fuente: Urbana. 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.

¹ 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 Urbana 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.

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	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m²	5 049	5 155	5 373	5 104	4 807	4 716	4 716	4 692	4 390	4 237	4 213	4 372
Var.% trimestre anterior	-0,1	2,1	4,2	-5,0	-5,8	-1,9	0,0	-0,5	-6,4	-3,5	-0,5	3,8
Var.% últimos 12 meses	7,2	6,2	8,3	1,0	-4,8	-8,5	-12,2	-8,1	-8,7	-10,2	-10,7	-6,8
US\$ por m²	1 885	1 870	1 869	1 815	1 832	1 875	1 852	1 868	1 811	1 834	1 848	1 861
Var.% trimestre anterior	-0,4	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,8	0,7
Var.% últimos 12 meses	2,3	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4

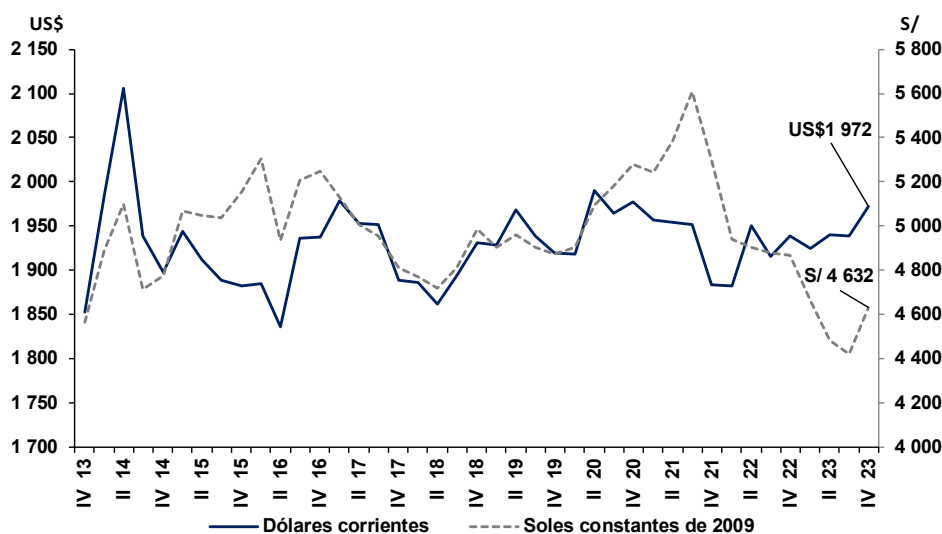
Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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

- En el cuarto 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 aumentó en 4,8 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023 y disminuyó en 4,9 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022. En dólares corrientes, el promedio aumentó en 1,7 por ciento respecto al trimestre anterior y respecto al cuarto trimestre del 2022.

Gráfico 2

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



Fuente: Urbana. 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	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	5 242	5 388	5 610	5 297	4 939	4 903	4 880	4 869	4 663	4 482	4 421	4 632
Var.% trimestre anterior	-0,7	2,8	4,1	-5,6	-6,8	-0,7	-0,5	-0,2	-4,2	-3,9	-1,4	4,8
Var.% últimos 12 meses	7,0	5,8	8,3	0,4	-5,8	-9,0	-13,0	-8,1	-5,6	-8,6	-9,4	-4,9
US\$ por m2	1 957	1 954	1 952	1 884	1 883	1 950	1 916	1 939	1 924	1 940	1 939	1 972
Var.% trimestre anterior	-1,0	-0,1	-0,1	-3,5	-0,1	3,6	-1,7	1,2	-0,8	0,8	-0,1	1,7
Var.% últimos 12 meses	2,0	-1,8	-0,6	-4,7	-3,8	-0,2	-1,8	2,9	2,2	-0,5	1,2	1,7

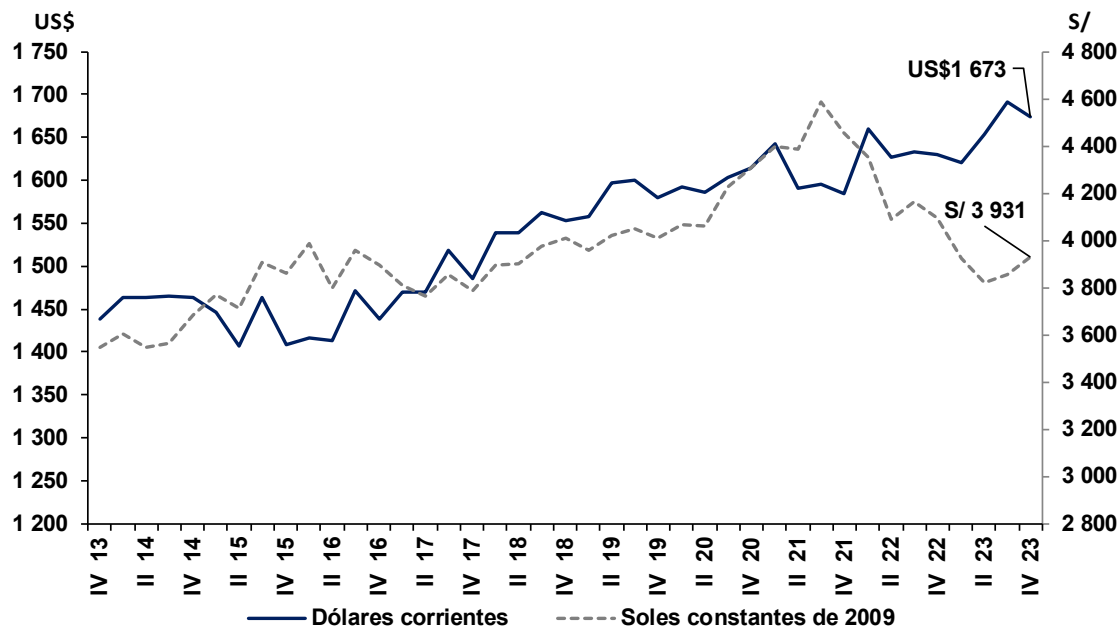
Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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

- En el cuarto 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 aumentó 1,9 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó en 4,0 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022. En dólares corrientes, disminuyó en 1,1 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó en 2,6 por ciento respecto al cuarto trimestre del año anterior.

Gráfico 3

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



Fuente: Urbana. 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

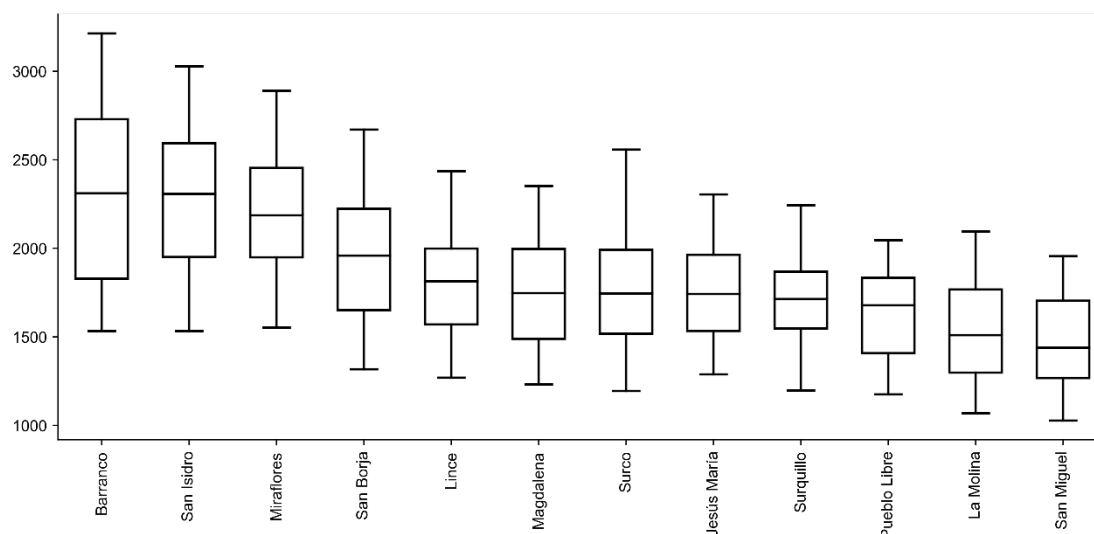
	2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	4 399	4 385	4 586	4 454	4 354	4 090	4 162	4 095	3 926	3 819	3 856	3 931
Var.% trimestre anterior	2,1	-0,3	4,6	-2,9	-2,2	-6,1	1,8	-1,6	-4,1	-2,7	1,0	1,9
Var.% últimos 12 meses	8,2	7,9	8,5	3,4	-1,0	-6,7	-9,3	-8,1	-9,8	-6,6	-7,3	-4,0
US\$ por m2	1 642	1 591	1 596	1 584	1 660	1 626	1 634	1 631	1 620	1 653	1 691	1 673
Var.% trimestre anterior	1,7	-3,1	0,3	-0,7	4,8	-2,0	0,5	-0,2	-0,7	2,0	2,3	-1,1
Var.% últimos 12 meses	3,2	0,2	-0,4	-1,9	1,1	2,2	2,4	3,0	-2,4	1,7	3,5	2,6

Fuente: Urbana. 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 San Isidro y Barranco, los cuales, muestran una mayor dispersión de sus datos. Los precios de Lince y Surquillo son los que presentan la menor dispersión.

Gráfico 4
Distribución del precio por metro cuadrado – 2023 – IV
Dólares corrientes



Fuente: Urbana. 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)²

5. Al cuarto trimestre de 2023, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 18,3 años de alquiler, resultado mayor al calculado en el trimestre anterior (18,1 años), debido al incremento de los precios promedio de venta por metro cuadrado en dólares de 1838 a 1846. Distritos como San Isidro tuvieron el mayor incremento en el precio de venta. A nivel interanual, los mayores alquileres determinaron una disminución del PER respecto al nivel del cuarto trimestre de 2022 (18,9 años).

² 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. 17 - 7 de marzo de 2024

Cuadro 4

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

	2017 - IVT	2018 - IVT	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IVT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT
Barranco	18,1	17,8	18,7	17,8	17,4	18,7	17,1	18,8	18,5	18,0
Jesús María	15,4	15,2	16,7	19,0	19,0	17,4	16,7	17,0	17,8	17,1
La Molina	19,0	18,5	19,5	22,3	24,0	19,2	18,6	19,5	18,3	18,7
Lince	13,6	15,7	14,5	18,4	20,0	17,0	17,4	16,9	16,9	16,9
Magdalena	16,2	17,9	17,0	18,1	19,9	18,0	17,0	16,7	17,1	17,3
Miraflores	17,5	17,8	17,8	20,3	20,4	19,9	18,1	18,9	18,4	19,1
Pueblo Libre	15,8	17,0	17,0	20,0	21,2	18,3	17,8	18,2	18,4	18,3
San Borja	19,0	19,2	18,7	22,9	25,7	22,9	21,1	20,6	20,8	21,2
San Isidro	20,4	19,7	19,6	20,1	19,0	18,3	18,0	17,7	17,9	18,6
San Miguel	15,6	15,3	16,6	18,3	19,9	19,8	17,1	17,7	17,0	17,6
Surco	18,4	19,8	19,2	21,6	23,6	20,1	19,8	19,9	19,3	19,7
Surquillo	16,5	17,0	15,8	17,4	19,4	17,4	17,5	16,4	16,4	16,5
<i>Promedio</i> ^{2/}	17,1	17,6	17,6	19,7	20,8	18,9	18,0	18,2	18,1	18,3

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 m² ^{1/}

	2017 - IVT	2018 - IVT	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IVT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT
Barranco	2 120	2 637	2 496	2 354	1984	2329	2 200	2 255	2 384	2 310
Jesús María	1 600	1 656	1 734	1 688	1658	1726	1 651	1 783	1 800	1 741
La Molina	1 456	1 396	1 419	1 582	1439	1456	1 411	1 521	1 500	1 509
Lince	1 432	1 571	1 578	1 736	1596	1733	1 871	1 785	1 765	1 814
Magdalena	1 580	1 667	1 669	1 626	1664	1689	1 726	1 700	1 765	1 747
Miraflores	2 104	2 136	2 178	2 210	2110	2200	2 149	2 161	2 164	2 187
Pueblo Libre	1 453	1 531	1 509	1 596	1417	1538	1 474	1 537	1 706	1 678
San Borja	1 809	1 820	1 777	1 981	1963	1987	1 929	2 000	1 946	1 958
San Isidro	2 294	2 207	2 217	2 215	2040	2169	2 136	2 171	2 119	2 307
San Miguel	1 327	1 307	1 354	1 392	1435	1457	1 419	1 473	1 456	1 438
Surco	1 667	1 755	1 726	1 769	1734	1723	1 750	1 714	1 735	1 745
Surquillo	1 554	1 669	1 686	1 746	1769	1700	1 683	1 671	1 722	1 713
<i>Promedio</i> ^{2/}	1 700	1 779	1 779	1 825	1734	1809	1 783	1 814	1 838	1 846

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 m² ^{1/}

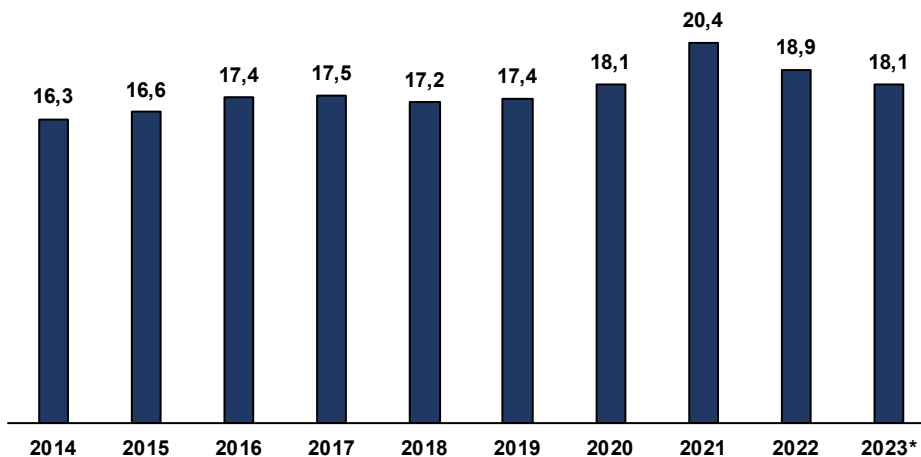
	2017 - IVT	2018 - IVT	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IVT	2022 - IVT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT
Barranco	117	148	133	132	114	125	128	120	129	129
Jesús María	104	109	104	89	87	99	99	105	101	102
La Molina	77	76	73	71	60	76	76	78	82	80
Lince	106	100	109	94	80	102	108	105	104	108
Magdalena	98	93	98	90	84	94	101	102	103	101
Miraflores	120	120	122	109	103	111	119	115	118	114
Pueblo Libre	92	90	89	80	67	84	83	84	93	92
San Borja	95	95	95	87	76	87	91	97	94	92
San Isidro	113	112	113	110	107	118	119	123	118	124
San Miguel	85	85	81	76	72	74	83	83	86	82
Surco	91	89	90	82	73	86	88	86	90	88
Surquillo	94	98	107	100	91	98	96	102	105	104
<i>Promedio</i> ^{2/}	99	101	101	93	85	96	99	100	102	101

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

Gráfico 5
Ratio de Valor al Alquiler Anual



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

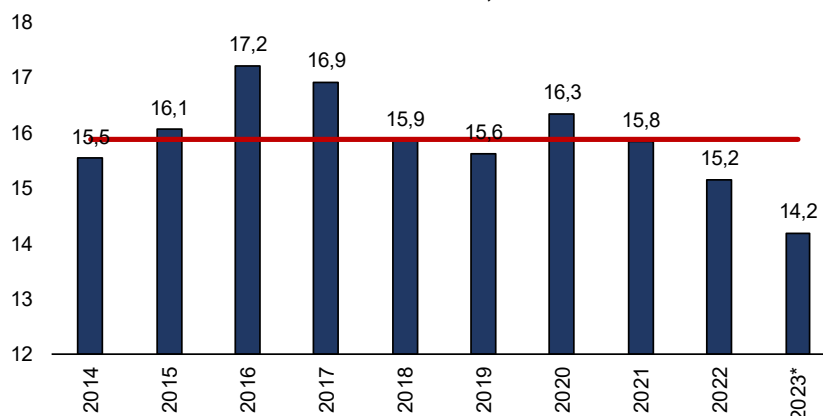
* Al cuarto trimestre.

Ratio Precio de venta / Ingreso promedio anual formal en Lima (Price to Income Ratio)³

6. El ratio de asequibilidad tiene un valor anual de 14,2 años, el menor valor desde el 2014. Ello debido principalmente al aumento del ingreso promedio. El ingreso promedio aumentó en 3,4 por ciento respecto al tercer trimestre del 2023 y en 4,5 por ciento respecto al cuarto trimestre del 2022.

Gráfico 6

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



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Datos al cuarto trimestre

³ 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. 17 - 7 de marzo de 2024

Cuadro 7

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

	IV 18	IV 19	IV 20	IV 21	IV 22	I 23	II 23	III 23	IV 23
Barranco	94,7	81,9	80,5	76,5	78,0	80,0	78,0	76,0	80,0
Jesús María	85,0	82,0	82,5	80,0	80,0	80,0	80,0	81,0	83,0
La Molina	105,2	105,0	101,0	98,0	99,0	105,0	96,0	98,0	98,0
Lince	84,0	80,0	79,0	75,0	76,0	76,5	78,0	80,5	76,0
Magdalena	86,6	90,0	84,5	82,0	87,0	83,0	87,0	84,0	81,5
Miraflores	120,0	108,0	107,0	101,0	100,0	105,0	102,0	101,0	100,0
Pueblo Libre	80,0	80,0	79,0	80,0	80,0	80,0	78,5	80,0	79,0
San Borja	120,0	112,0	110,0	104,0	101,0	98,0	100,0	108,0	107,5
San Isidro	155,0	140,0	120,5	112,5	104,5	112,0	95,0	113,0	111,0
San Miguel	79,5	79,1	77,5	77,0	77,0	78,0	75,0	76,0	77,0
Surco	129,0	120,0	107,0	108,0	100,5	104,0	100,0	103,0	105,0
Surquillo	77,5	77,0	76,0	76,0	74,0	77,0	72,5	72,0	76,0
<i>Promedio</i>	101	96	92	89	88	90	87	89	90

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

Cuadro 8

PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	IV 18	IV 19	IV 20	IV 21	IV 22	I 23	II 23	III 23	IV 23
Barranco	838 114	687 311	683 160	610 800	707 476	671 925	650 615	665 730	698 584
Jesús María	472 678	477 945	502 093	533 834	537 890	504 276	527 652	535 718	546 305
La Molina	492 967	500 989	575 853	567 464	561 410	565 803	540 088	540 127	558 883
Lince	443 195	424 566	494 401	481 581	513 110	546 432	515 017	522 103	521 206
Magdalena	484 604	505 084	495 217	549 186	572 417	546 805	547 104	544 666	538 130
Miraflores	860 433	791 100	852 231	857 597	856 915	861 317	815 380	802 935	826 624
Pueblo Libre	411 298	405 990	454 461	456 039	479 393	450 299	446 314	501 362	500 984
San Borja	733 208	669 109	785 563	821 273	781 545	721 634	739 829	772 293	795 661
San Isidro	1 148 341	1 043 722	962 021	923 508	882 812	913 296	762 934	879 660	968 166
San Miguel	348 758	360 063	388 776	444 551	436 979	422 533	408 640	406 471	418 537
Surco	760 000	696 317	682 407	753 463	674 668	694 832	634 139	656 733	692 591
Surquillo	434 276	436 524	478 439	541 056	489 999	494 725	448 239	455 617	492 056
<i>Promedio</i>	618 989	583 227	612 885	628 363	624 551	616 157	586 329	606 951	629 811

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

Cuadro 9

PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	IV 18	IV 19	IV 20	IV 21	IV 22	I 23	II 23	III 23	IV 23
Promedio de precios	618 989	583 227	612 885	628 363	624 551	616 157	586 329	606 951	629 811
Var %. trimestre anterior	6,4	0,1	-1,0	-3,5	-0,6	-1,3	-4,8	3,5	3,8
Var %. últimos 12 meses	8,4	-5,8	5,1	2,5	-0,6	-2,2	-6,6	-3,4	0,8
Ingreso promedio anual	37 513	37 962	38 194	39 324	40 932	43 692	42 863	42 580	42 788
Var %. trimestre anterior	0,6	0,2	3,0	-0,2	-0,6	6,7	-1,9	-0,7	0,5
Var %. últimos 12 meses	4,5	1,2	0,6	3,0	4,1	5,3	1,9	3,4	4,5
Ratio Precio/Ingreso	16,5	15,4	16,0	16,0	15,3	14,1	13,7	14,3	14,7
Var %. trimestre anterior	5,7	-0,1	-3,9	-3,3	-0,1	-7,6	-3,0	4,2	3,3
Var %. últimos 12 meses	3,7	-6,9	4,4	-0,4	-4,5	-7,2	-8,3	-6,6	-3,5

Fuente: Urbana y BCRP. Elaboración propia.

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

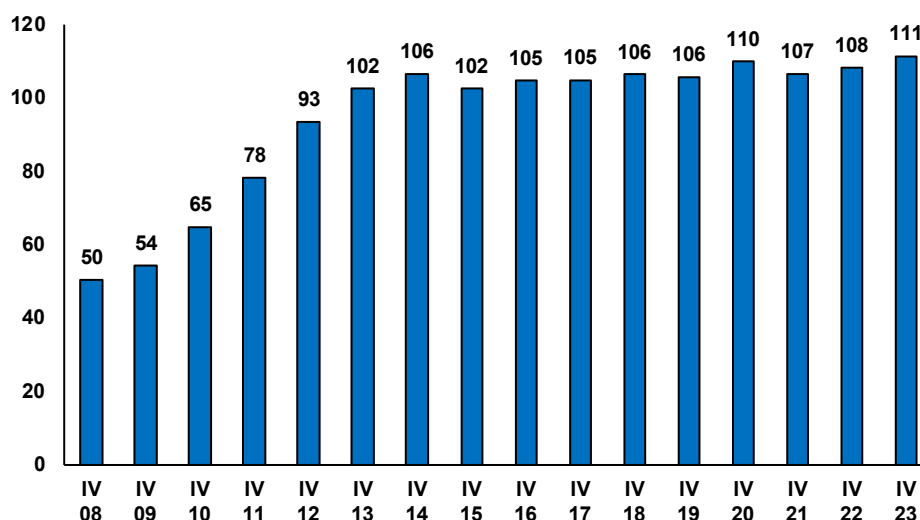
7. La metodología de precios hedónicos consiste en hacer una regresión entre el precio de un producto (en este caso de un inmueble) y un vector de sus características. Ello permite alcanzar dos objetivos: (i) obtener estimados de las valoraciones de las características en el precio de venta; y, (ii)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

características (Hill, 2011)⁴. 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.

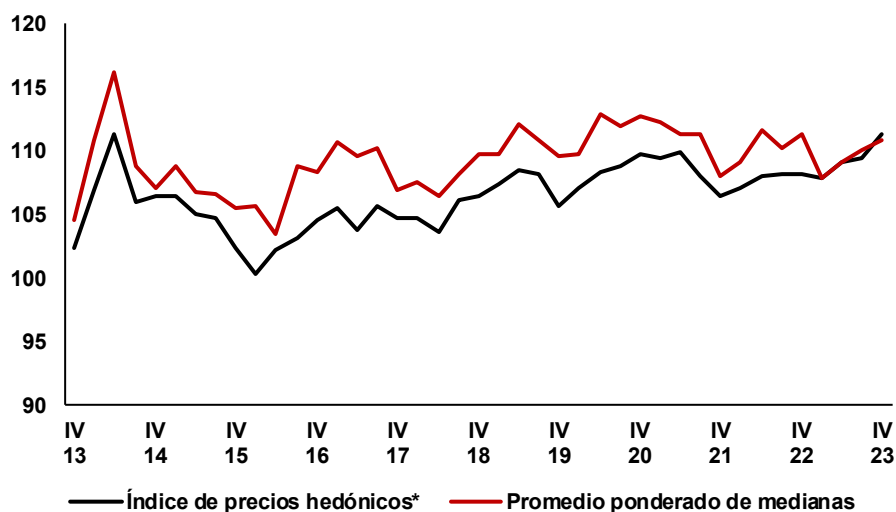
10. Al cuarto trimestre de 2023, el índice de precios hedónicos aumentó en 1,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 2,9 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2022. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas incrementó 0,9 por ciento respecto al trimestre anterior y se mantuvo constante respecto al cuarto trimestre del 2022.

⁴ 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 Trim 2013 = 100



Fuente: Urbana. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 10

Índice de Precios trimestrales de departamentos

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

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
 7 de marzo de 2024