

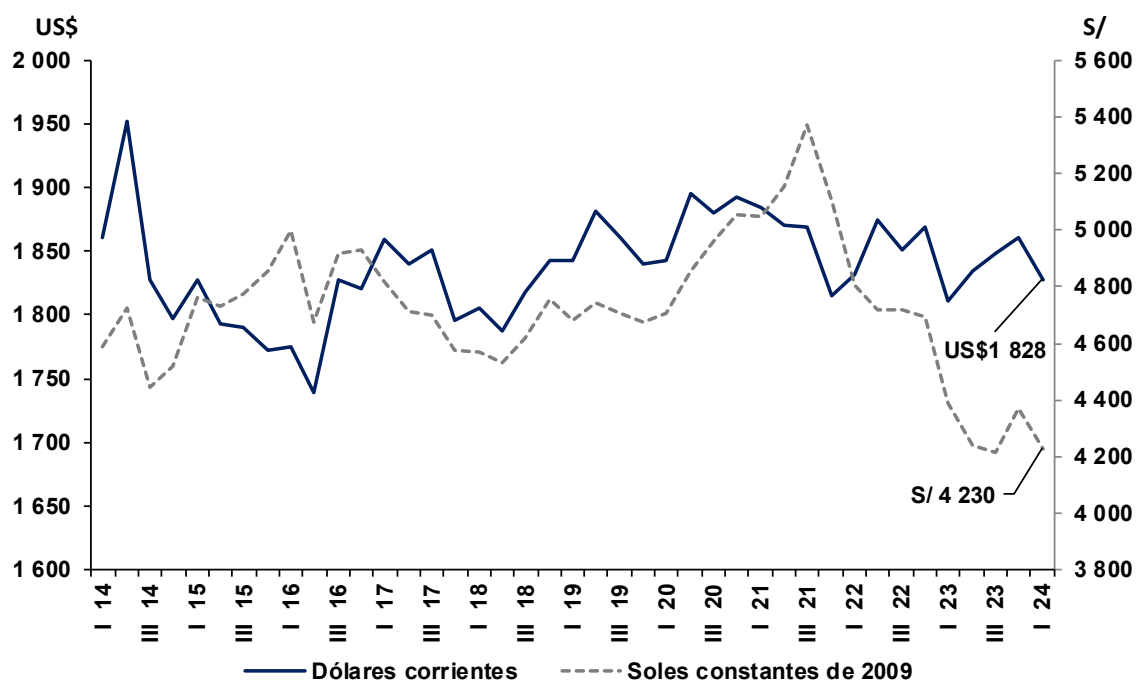
INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IT DE 2024¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el primer trimestre de 2024, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, disminuyó en 3,3 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2023 y disminuyó en 3,6 por ciento respecto al primer trimestre de 2023. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes disminuyó en 1,8 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó en 0,9 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: 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.

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 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.

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

	2022				2023				2024
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m²	4 807	4 716	4 716	4 692	4 390	4 237	4 213	4 372	4 230
Var.% trimestre anterior	-5,8	-1,9	0,0	-0,5	-6,4	-3,5	-0,5	3,8	-3,3
Var.% últimos 12 meses	-4,8	-8,5	-12,2	-8,1	-8,7	-10,2	-10,7	-6,8	-3,6
US\$ por m²	1 832	1 875	1 852	1 868	1 811	1 834	1 848	1 861	1 828
Var.% trimestre anterior	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8
Var.% últimos 12 meses	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9

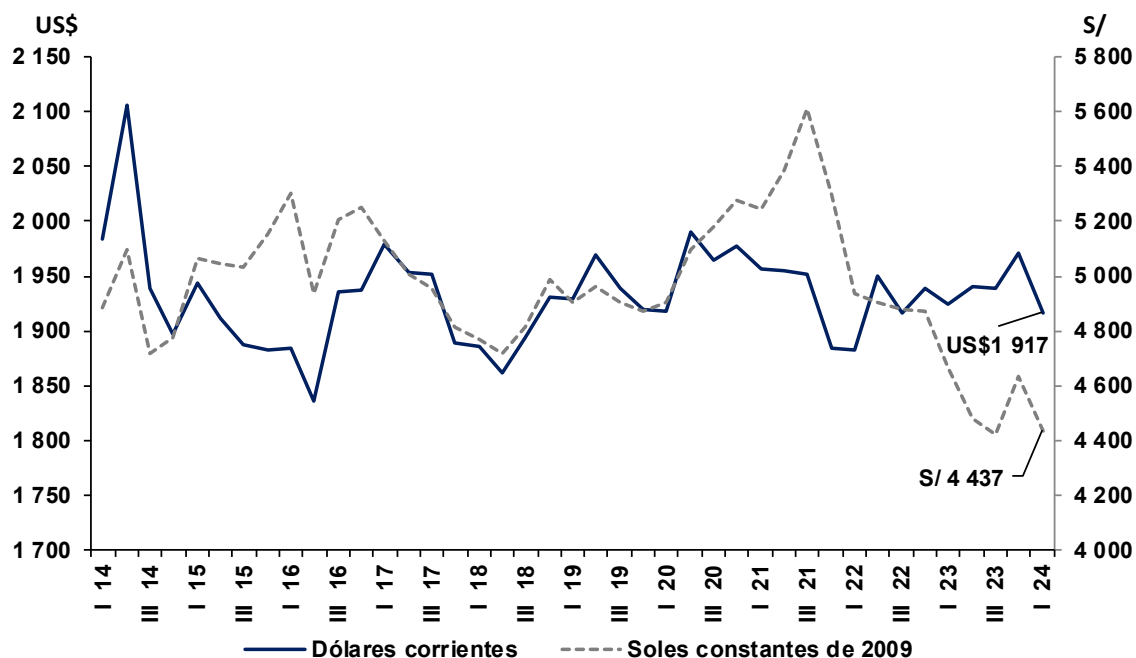
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

- En el primer trimestre de 2024, 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 disminuyó en 4,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2023 y, disminuyó en 4,9 por ciento respecto al primer trimestre de 2023. En dólares corrientes, el promedio disminuyó en 2,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 0,4 respecto al primer trimestre del 2023.

Gráfico 2

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² 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

	2022				2023				2024
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m2	4 939	4 903	4 880	4 869	4 663	4 482	4 421	4 632	4 437
Var.% trimestre anterior	-6,8	-0,7	-0,5	-0,2	-4,2	-3,9	-1,4	4,8	-4,2
Var.% últimos 12 meses	-5,8	-9,0	-13,0	-8,1	-5,6	-8,6	-9,4	-4,9	-4,9
US\$ por m2	1 883	1 950	1 916	1 939	1 924	1 940	1 939	1 972	1 917
Var.% trimestre anterior	-0,1	3,6	-1,7	1,2	-0,8	0,8	-0,1	1,7	-2,8
Var.% últimos 12 meses	-3,8	-0,2	-1,8	2,9	2,2	-0,5	1,2	1,7	-0,4

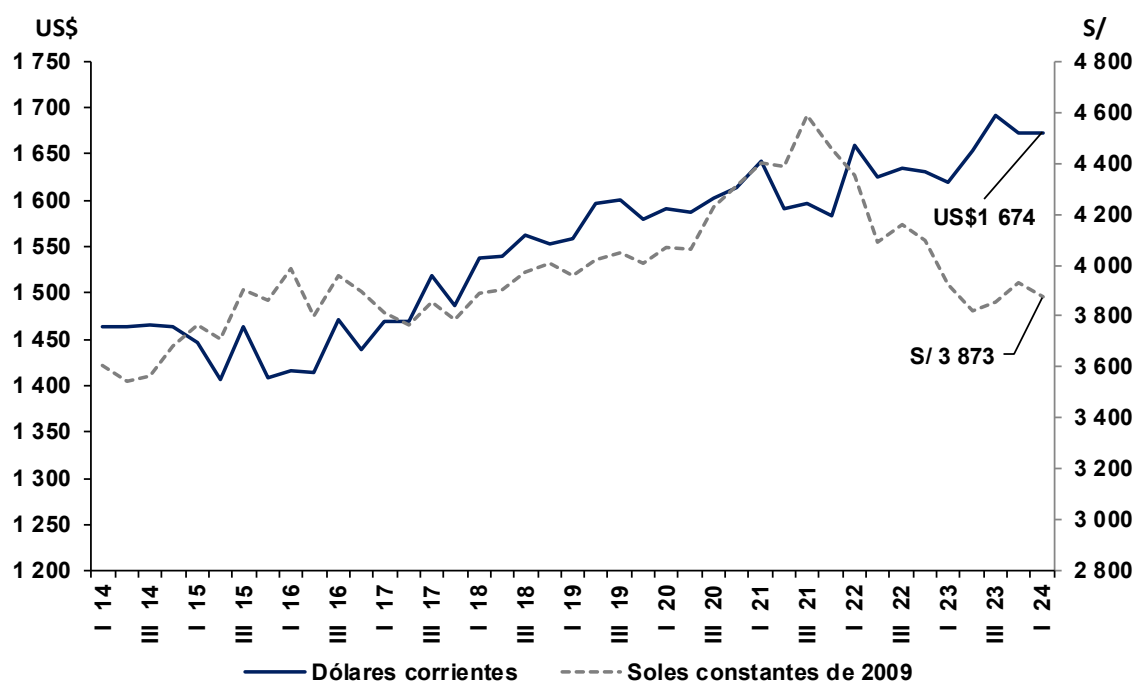
Fuente: Urbanaia. Elaboración propia.

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

- En el primer trimestre de 2024, 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 en 1,5 por ciento respecto al trimestre anterior y en 1,4 por ciento respecto al primer trimestre de 2023. En dólares corrientes, no varió respecto al trimestre anterior, pero aumentó en 3,3 por ciento respecto al primer trimestre del 2023.

Gráfico 3

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas en dólares y soles constantes por m² 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

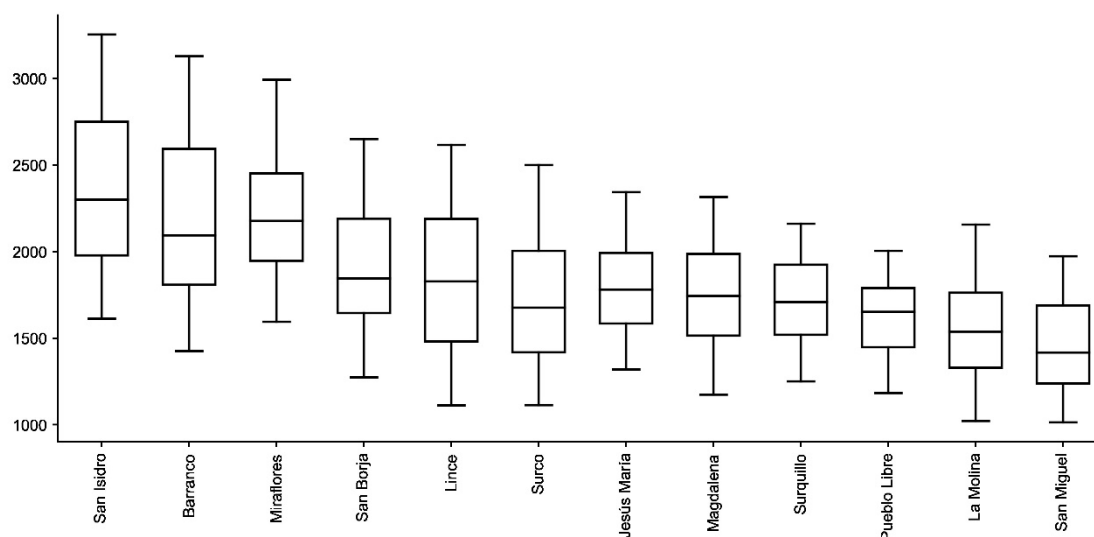
	2022				2023				2024
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Soles constantes (2009) por m2	4 354	4 090	4 162	4 095	3 926	3 819	3 856	3 931	3 873
Var.% trimestre anterior	-2,2	-6,1	1,8	-1,6	-4,1	-2,7	1,0	1,9	-1,5
Var.% últimos 12 meses	-1,0	-6,7	-9,3	-8,1	-9,8	-6,6	-7,3	-4,0	-1,4
US\$ por m2	1 660	1 626	1 634	1 631	1 620	1 653	1 691	1 673	1 674
Var.% trimestre anterior	4,8	-2,0	0,5	-0,2	-0,7	2,0	2,3	-1,1	0,0
Var.% últimos 12 meses	1,1	2,2	2,4	3,0	-2,4	1,7	3,5	2,6	3,3

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 San Isidro y Barranco que muestran las mayores dispersiones de sus precios por metro cuadrado. Los precios de Pueblo Libre y Surquillo son los que presentan las menores dispersiones.

Gráfico 4
Distribución del precio por metro cuadrado – 2024 I
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)²

5. Al primer trimestre de 2024, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,7 años de alquiler, resultado menor al calculado en el trimestre anterior (18,3 años), debido a la reducción del precio promedio de venta de 1846 a 1813 dólares por metro cuadrado. Distritos como Barranco, San Borja y Surco presentaron las mayores disminuciones del precio de venta respecto al trimestre anterior. A nivel interanual, el PER disminuyó en 1,8 por ciento respecto al primer trimestre de 2023. Distritos como San Borja, Barranco y Lince presentan las mayores disminuciones interanuales del PER.

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. 38 - 6 de junio de 2024

Cuadro 4

PER: PRECIO DE VENTA / ALQUILER ANUAL EN US\$ por m2 ^{1/}										
	2018 - IT	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT	2024 - IT
Barranco	17,2	17,8	16,1	16,7	20,4	17,1	18,8	18,5	18,0	16,0
Jesús María	15,3	15,9	16,6	17,9	18,5	16,7	17,0	17,8	17,1	17,1
La Molina	18,9	19,3	18,5	21,2	23,3	18,6	19,5	18,3	18,7	19,3
Lince	14,6	14,5	15,5	17,7	17,8	17,4	16,9	16,9	16,9	16,2
Magdalena	16,8	16,1	14,8	20,4	17,7	17,0	16,7	17,1	17,3	17,0
Miraflores	17,2	17,5	17,0	20,0	19,3	18,1	18,9	18,4	19,1	18,4
Pueblo Libre	15,5	15,5	15,7	19,3	21,3	17,8	18,2	18,4	18,3	18,5
San Borja	19,2	19,4	18,4	22,9	21,5	21,1	20,6	20,8	21,2	19,4
San Isidro	18,1	18,1	18,3	19,4	15,2	18,0	17,7	17,9	18,6	18,2
San Miguel	15,7	14,7	15,1	19,1	19,1	17,1	17,7	17,0	17,6	16,8
Surco	19,1	19,2	18,1	21,1	20,0	19,8	19,9	19,3	19,7	19,0
Surquillo	17,2	16,0	15,5	18,9	16,9	17,5	16,4	16,4	16,5	16,5
Promedio ^{2/}	17,1	17,0	16,6	19,6	19,2	18,0	18,2	18,1	18,3	17,7

Fuente: Urbanía. 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/}										
	2018 - IT	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT	2024 - IT
Barranco	2 109	2 259	2 513	2 236	2 333	2200	2 255	2 384	2 310	2 095
Jesús María	1 644	1 700	1 744	1 709	1 728	1651	1 783	1 800	1 741	1 781
La Molina	1 387	1 495	1 429	1 524	1 538	1411	1 521	1 500	1 509	1 538
Lince	1 566	1 638	1 771	1 715	1 912	1871	1 785	1 765	1 814	1 828
Magdalena	1 661	1 614	1 577	1 846	1 729	1726	1 700	1 765	1 747	1 743
Miraflores	2 150	2 175	2 222	2 200	2 083	2149	2 161	2 164	2 187	2 177
Pueblo Libre	1 417	1 471	1 554	1 573	1 587	1474	1 537	1 706	1 678	1 652
San Borja	1 897	1 800	1 831	1 981	1 889	1929	2 000	1 946	1 958	1 845
San Isidro	2 169	2 295	2 191	2 173	1 974	2136	2 171	2 119	2 307	2 300
San Miguel	1 387	1 333	1 322	1 385	1 439	1419	1 473	1 456	1 438	1 417
Surco	1 686	1 727	1 688	1 764	1 726	1750	1 714	1 735	1 745	1 676
Surquillo	1 590	1 663	1 707	1 737	1 696	1683	1 671	1 722	1 713	1 708
Promedio ^{2/}	1 722	1 764	1 796	1 820	1 803	1783	1 814	1 838	1 846	1 813

Fuente: Urbanía. 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.

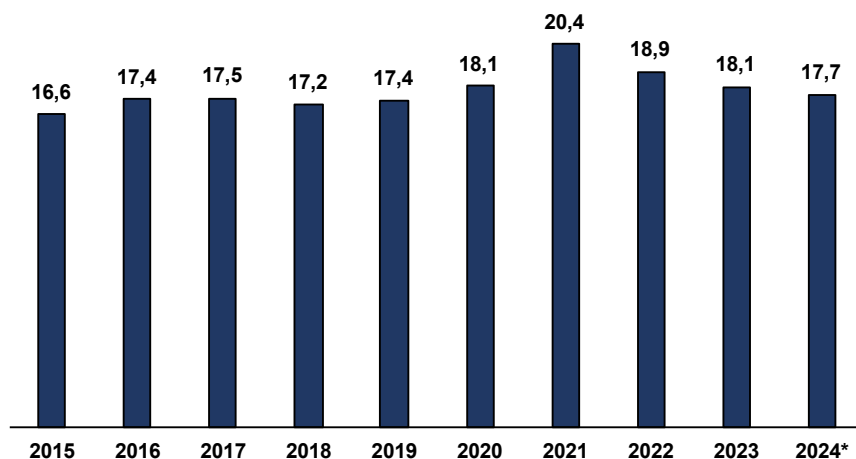
Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m2 ^{1/}										
	2018 - IT	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT	2024 - IT
Barranco	122	127	156	134	115	128	120	129	129	131
Jesús María	107	107	105	96	94	99	105	101	102	104
La Molina	73	78	77	72	66	76	78	82	80	80
Lince	107	113	115	97	108	108	105	104	108	113
Magdalena	99	100	106	91	98	101	102	103	101	102
Miraflores	125	124	130	110	108	119	115	118	114	118
Pueblo Libre	92	95	99	81	74	83	84	93	92	89
San Borja	99	93	99	87	88	91	97	94	92	95
San Isidro	120	127	120	112	130	119	123	118	124	127
San Miguel	88	91	88	72	75	83	83	86	82	85
Surco	88	90	93	83	86	88	86	90	88	88
Surquillo	92	104	110	92	100	96	102	105	104	104
Promedio ^{2/}	101	104	108	94	95	99	100	102	101	103

Fuente: Urbanía. 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 - Promedio Anual



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Al primer trimestre.

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

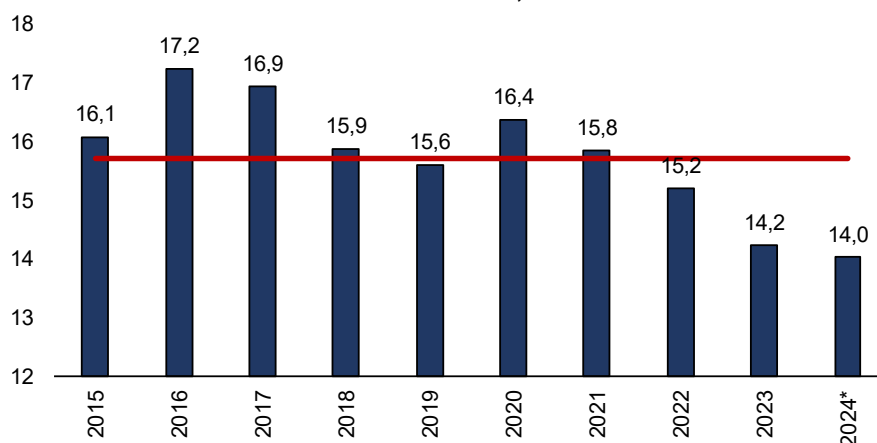
6. El ratio de asequibilidad tiene un valor anual de 14,0 años, el menor valor desde el 2014. Ello debido a la reducción del precio de venta en soles de los inmuebles. El precio promedio de venta disminuyó en 3,8 por ciento en el primer trimestre del 2024 respecto al cuarto trimestre del 2023 y en 1,6 por ciento respecto al primer trimestre del 2023.

Gráfico 6

Ratio Precio/Ingresos

(Promedio de precio de departamentos medianos / Ingreso promedio anual)

Promedio: 15,7



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Datos al primer 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. 38 - 6 de junio de 2024

Cuadro 7

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

	I 18	I 19	I 20	I 21	I 23	II 23	III 23	IV 23	I 24
Barranco	86,0	97,0	79,5	79,5	80,0	78,0	76,0	80,0	79,5
Jesús María	89,0	89,0	79,0	84,0	80,0	80,0	81,0	83,0	80,0
La Molina	105,0	109,0	100,0	103,0	105,0	96,0	98,0	98,0	101,5
Lince	88,0	85,8	80,0	82,0	76,5	78,0	80,5	76,0	74,0
Magdalena	90,0	81,0	84,0	84,0	83,0	87,0	84,0	81,5	84,0
Miraflores	118,0	120,0	113,5	100,0	105,0	102,0	101,0	100,0	100,0
Pueblo Libre	87,3	80,5	79,0	78,0	80,0	78,5	80,0	79,0	78,0
San Borja	121,0	113,0	117,0	110,0	98,0	100,0	108,0	107,5	109,0
San Isidro	160,0	155,0	150,0	110,0	112,0	95,0	113,0	111,0	100,0
San Miguel	78,4	81,6	78,0	77,5	78,0	75,0	76,0	77,0	78,0
Surco	120,0	120,0	116,0	110,0	104,0	100,0	103,0	105,0	103,5
Surquillo	75,0	79,0	75,0	75,5	77,0	72,5	72,0	76,0	74,0
<i>Promedio</i>	101	101	96	91	90	87	89	90	88

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Cuadro 8

PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE MEDIANO EN SOLES CORRIENTES

	I 18	I 19	I 20	I 21	I 23	II 23	III 23	IV 23	I 24
Barranco	587 244	728 202	679 842	650 596	671 925	650 615	665 730	698 584	626 070
Jesús María	474 142	502 822	468 771	525 412	504 276	527 652	535 718	546 305	535 561
La Molina	471 726	541 674	486 147	574 560	565 803	540 088	540 127	558 883	586 985
Lince	446 197	466 772	482 207	514 733	546 432	515 017	522 103	521 206	508 552
Magdalena	484 040	434 378	450 883	567 431	546 805	547 104	544 666	538 130	550 350
Miraflores	821 584	867 381	858 410	805 053	861 317	815 380	802 935	826 624	818 441
Pueblo Libre	400 394	393 491	417 898	449 027	450 299	446 314	501 362	500 984	484 449
San Borja	743 231	675 968	729 014	797 459	721 634	739 829	772 293	795 661	755 859
San Isidro	1 124 002	1 181 990	1 118 410	874 888	913 296	762 934	879 660	968 166	864 795
San Miguel	351 878	361 580	350 922	392 806	422 533	408 640	406 471	418 537	415 394
Surco	655 397	688 651	666 441	710 172	694 832	634 139	656 733	692 591	652 007
Surquillo	386 200	436 781	435 587	479 774	494 725	448 239	455 617	492 056	475 229
<i>Promedio</i>	578 836	606 641	595 378	611 826	616 157	586 329	606 951	629 811	606 141

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

Cuadro 9

PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	I 18	I 19	I 20	I 21	I 23	II 23	III 23	IV 23	I 24
Promedio de precios	578 836	606 641	595 378	611 826	616 157	586 329	606 951	629 811	606 141
Var %. trimestre anterior	1,3	-2,0	2,1	-0,2	-1,3	-4,8	3,5	3,8	-3,8
Var %. últimos 12 meses	-6,6	4,8	-1,9	2,8	-2,2	-6,6	-3,4	0,8	-1,6
Ingreso promedio anual	36 360	37 680	37 752	38 064	42 336	42 540	43 032	43 572	43 212
Var %. trimestre anterior	1,2	0,3	-1,2	-1,7	1,1	0,5	1,2	1,3	-0,8
Var %. últimos 12 meses	2,8	3,6	0,2	0,8	4,0	3,2	3,6	4,0	2,1
Ratio Precio/Ingreso	15,9	16,1	15,8	16,1	14,6	13,8	14,1	14,5	14,0
Var %. trimestre anterior	0,1	-2,2	3,3	1,6	-2,4	-5,3	2,3	2,5	-3,0
Var %. últimos 12 meses	-9,2	1,1	-2,0	1,9	-6,0	-9,5	-6,8	-3,0	-3,6

Fuente: Urbania y BCRP. Elaboración propia.

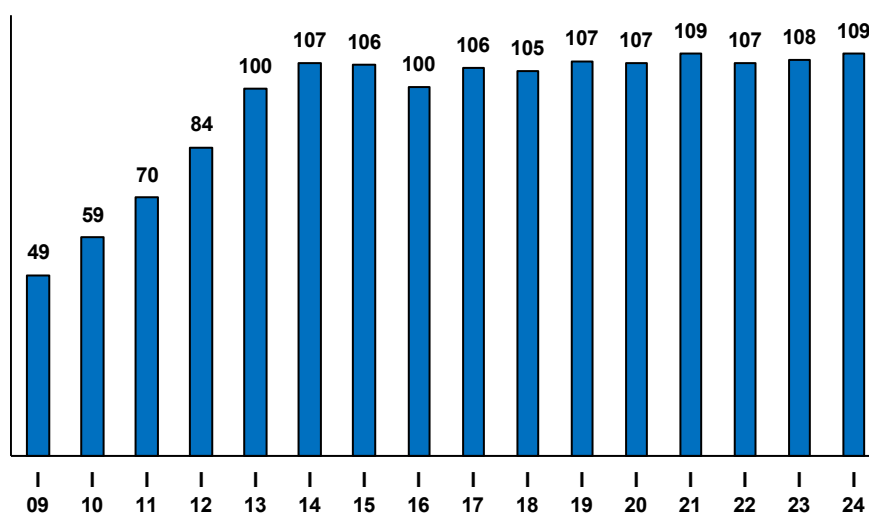
Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

- 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 primer trimestre de 2024, el índice de precios hedónicos disminuyó en 1,7 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó en 1,5 por ciento respecto al primer trimestre de 2023. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas disminuyó en 2,1 por ciento respecto al trimestre anterior y aumento en 0,9 por ciento respecto al primer trimestre del 2023.

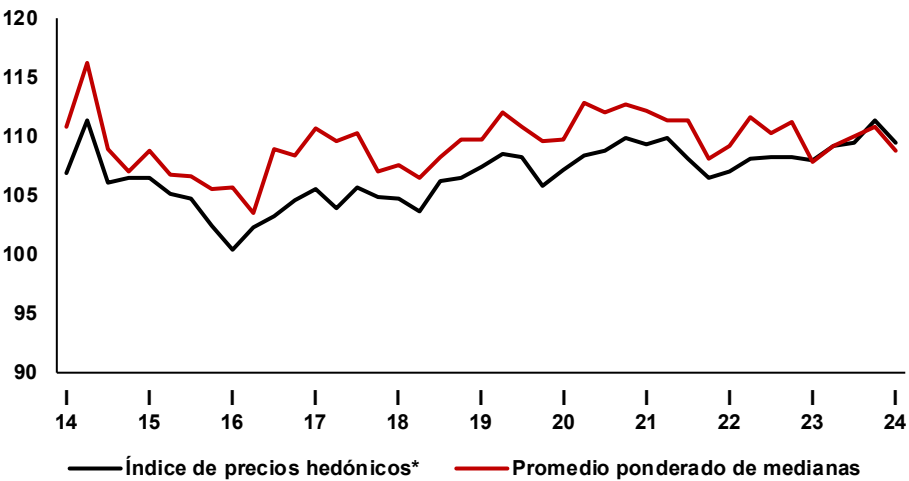
⁴ Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.



Gráfico 8

Índice de Precios de Departamentos

I Trim 2013 = 100



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 10

Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2021			2022				2023				2024
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*	110	108	107	107	108	108	108	108	109	109	111	109
Var.% trimestre anterior	0,5	-1,7	-1,4	0,5	0,9	0,1	0,0	-0,3	1,2	0,2	1,8	-1,7
Var.% últimos 12 meses	1,4	-0,7	-3,0	-2,1	-1,7	0,1	1,5	0,8	1,0	1,1	2,9	1,5
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*	111	111	108	109	112	110	111	108	109	110	111	109
Var.% trimestre anterior	-0,8	0,0	-2,9	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,9	0,9	-2,1
Var.% últimos 12 meses	-1,3	-0,6	-4,1	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	0,0	0,0	0,9

Fuente: Urbania. 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 2024