



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

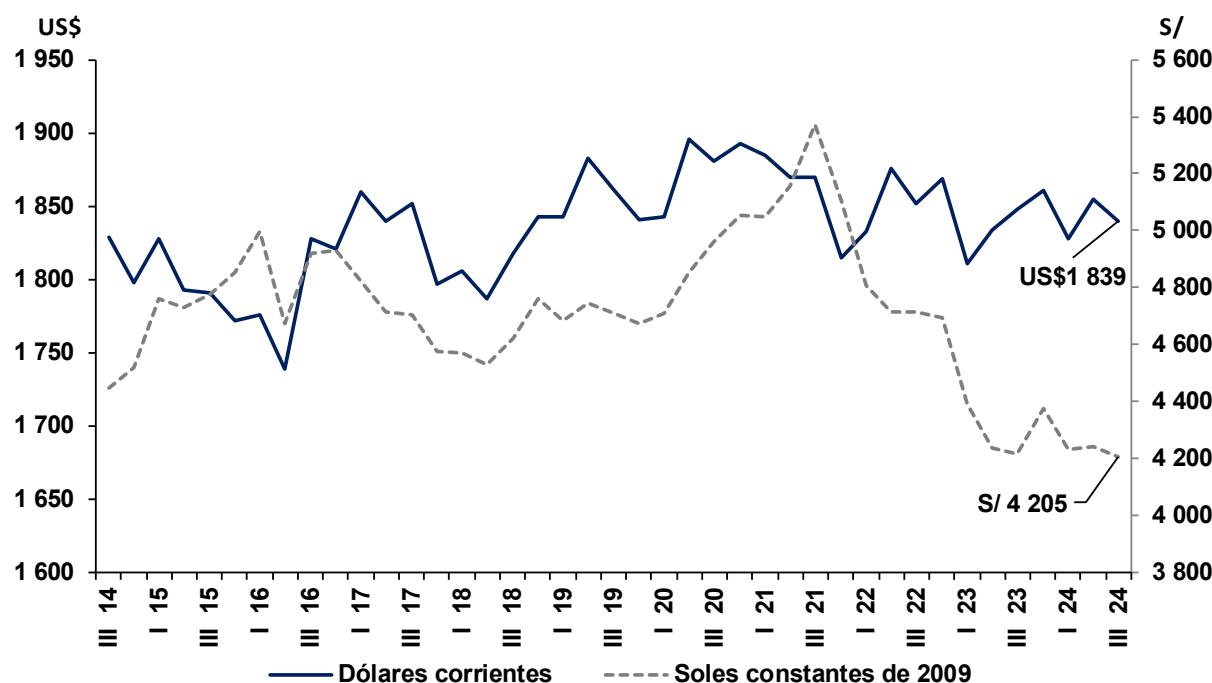
INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IIIT DE 2024¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el tercer 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 0,8 por ciento respecto al segundo trimestre de 2024 y en 0,2 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes disminuyó en 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 0,5 por ciento respecto al mismo trimestre de 2023.

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.

[BCRPData/NEINM202409G1](#)

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.



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

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

	2022		2023				2024		
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 716	4 692	4 390	4 237	4 213	4 372	4 230	4 239	4 205
Var.% trimestre anterior	0,0	-0,5	-6,4	-3,5	-0,5	3,8	-3,3	0,2	-0,8
Var.% últimos 12 meses	-12,2	-8,1	-8,7	-10,2	-10,7	-6,8	-3,6	0,1	-0,2
US\$ por m²	1 852	1 868	1 811	1 834	1 848	1 861	1 828	1 854	1 839
Var.% trimestre anterior	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8	1,5	-0,8
Var.% últimos 12 meses	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9	1,1	-0,5

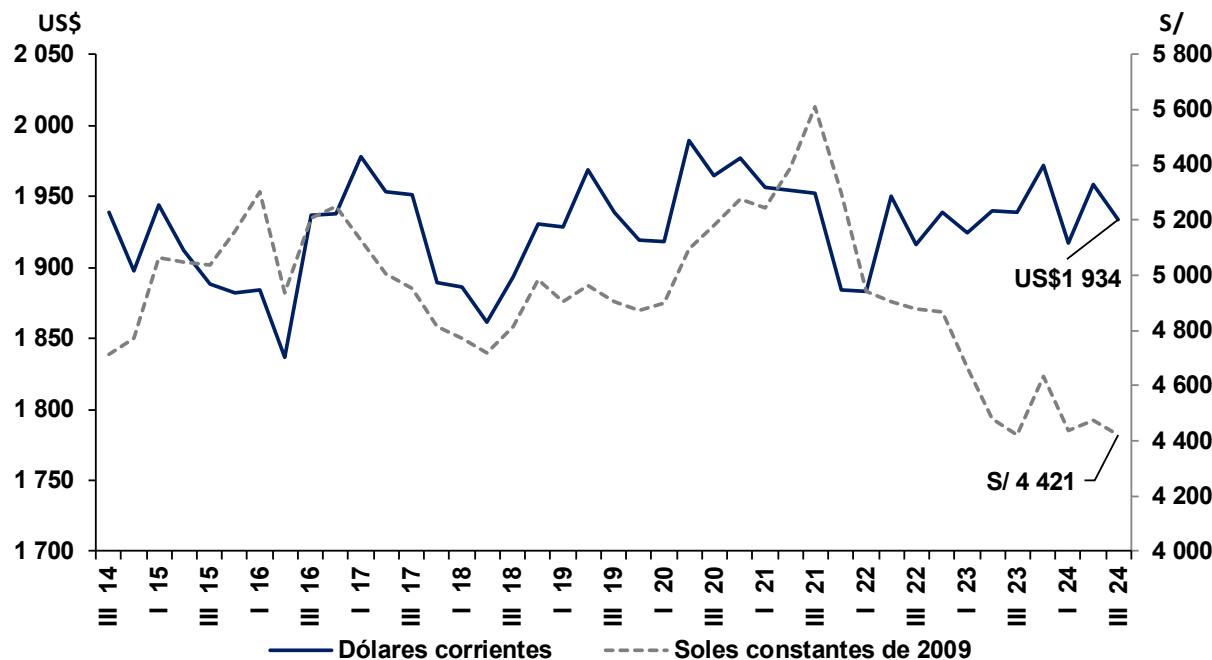
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202409C1](#)

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

2. En el tercer 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 1,2 por ciento respecto al segundo trimestre de 2024, y, no varió respecto al tercer trimestre de anterior y en 0,3 respecto al tercer 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.

[BCRPData/NEINM202409G2](#)



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

Cuadro 2
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Alto

	2022		2023				2024		
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 880	4 869	4 663	4 482	4 421	4 632	4 437	4 477	4 421
Var.% trimestre anterior	-0,5	-0,2	-4,2	-3,9	-1,4	4,8	-4,2	0,9	-1,2
Var.% últimos 12 meses	-13,0	-8,1	-5,6	-8,6	-9,4	-4,9	-4,9	-0,1	0,0
US\$ por m²	1 916	1 939	1 924	1 940	1 939	1 972	1 917	1 958	1 934
Var.% trimestre anterior	-1,7	1,2	-0,8	0,8	-0,1	1,7	-2,8	2,1	-1,2
Var.% últimos 12 meses	-1,8	2,9	2,2	-0,5	1,2	1,7	-0,4	0,9	-0,3

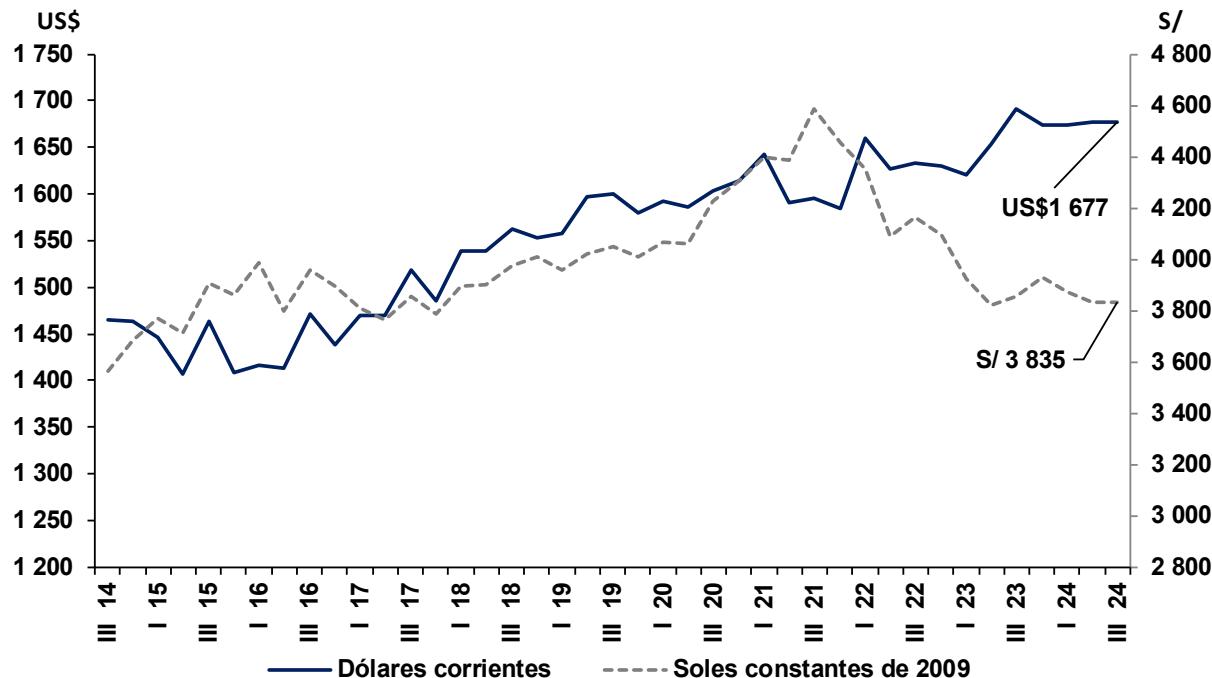
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202409C2](#)

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

3. En el tercer 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 no varió respecto al trimestre anterior y disminuyó en 0,6 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023. En dólares corrientes, no varió respecto al trimestre anterior y disminuyó en 0,8 por ciento respecto al tercer 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.

[BCRPData/NEINM202409G3](#)



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

Cuadro 3
Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos – Sector Medio

	2022		2023				2024		
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 162	4 095	3 926	3 819	3 856	3 931	3 873	3 834	3 835
Var.% trimestre anterior	1,8	-1,6	-4,1	-2,7	1,0	1,9	-1,5	-1,0	0,0
Var.% últimos 12 meses	-9,3	-8,1	-9,8	-6,6	-7,3	-4,0	-1,4	0,4	-0,6
US\$ por m²	1 634	1 631	1 620	1 653	1 691	1 673	1 674	1 677	1 677
Var.% trimestre anterior	0,5	-0,2	-0,7	2,0	2,3	-1,1	0,0	0,2	0,0
Var.% últimos 12 meses	2,4	3,0	-2,4	1,7	3,5	2,6	3,3	1,5	-0,8

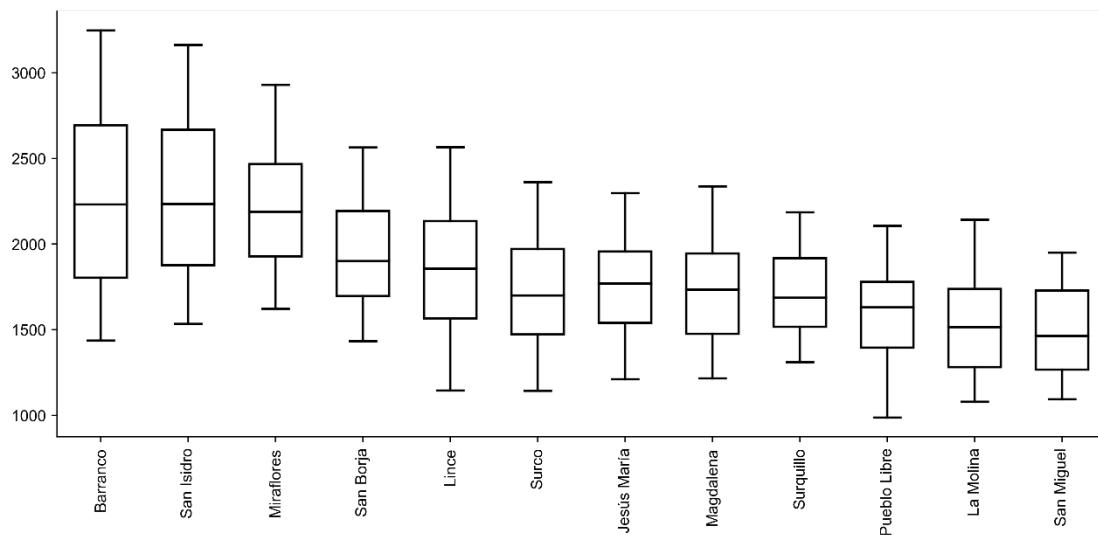
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202409C3](#)

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

4. La mayor parte de los distritos muestran dispersiones de precios por metro cuadrado similares a excepción de San Isidro y Barranco que registran las mayores dispersiones.

Gráfico 4
Distribución del precio por metro cuadrado – 2024 III
Dólares corrientes



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

[BCRPData/NEINM202409G4](#)



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

Ratio Precio de venta / Ingreso por alquiler anual (PER – Price to Earnings Ratio)²

5. Al tercer trimestre de 2024, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,5 años de alquiler, resultado menor al calculado en el trimestre anterior (17,8 años), debido al incremento del precio promedio de alquiler de 104 a 108 dólares por metro cuadrado. Distritos como Surco, Surquillo y San Miguel presentaron los mayores aumentos del precio de alquiler respecto al trimestre anterior. A nivel interanual, el PER disminuyó en 6,0 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023. Distritos como San Miguel, Barranco y San Borja presentan las mayores disminuciones interanuales del PER.

Cuadro 4

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

	2018 - IIIT	2019 - IIIT	2020 - IIIT	2021 - IIIT	2022 - IIIT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT
Barranco	17,2	17,1	20,3	20,2	18,5	17,1	18,8	18,5	18,0	16,0	17,1	16,5
Jesús María	16,2	16,8	16,4	18,2	17,7	16,7	17,0	17,8	17,1	17,1	16,9	16,2
La Molina	19,8	21,9	19,3	23,5	18,3	18,6	19,5	18,3	18,7	19,3	20,2	18,9
Lince	15,7	15,7	17,4	18,6	16,9	17,4	16,9	16,9	16,9	16,2	17,6	18,3
Magdalena	17,5	16,3	18,0	20,8	19,3	17,0	16,7	17,1	17,3	17,0	16,8	16,5
Miraflores	18,2	17,9	19,9	22,2	19,5	18,1	18,9	18,4	19,1	18,4	18,3	18,2
Pueblo Libre	15,1	15,5	16,1	20,3	19,4	17,8	18,2	18,4	18,3	18,5	17,3	16,8
San Borja	19,3	19,4	20,5	24,4	22,1	21,1	20,6	20,8	21,2	19,4	18,1	17,1
San Isidro	19,1	19,3	20,6	21,2	18,5	18,0	17,7	17,9	18,6	18,2	17,1	16,8
San Miguel	16,0	15,6	17,8	20,2	18,7	17,1	17,7	17,0	17,6	16,8	17,4	15,2
Surco	17,8	19,0	21,8	23,7	20,4	19,8	19,9	19,3	19,7	19,0	19,8	18,2
Surquillo	14,9	16,2	18,2	20,6	18,3	17,5	16,4	16,4	16,5	16,5	17,0	15,1
Promedio ^{2/}	17,2	17,6	18,9	21,2	19,0	18,0	18,2	18,1	18,3	17,7	17,8	17,0

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.

[BCRPData/NEINM202409C4](#)

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m² ^{1/}

	2018 - IIIT	2019 - IIIT	2020 - IIIT	2021 - IIIT	2022 - IIIT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT
Barranco	2 063	2 273	2 516	2 169	2 439	2 200	2 255	2 384	2 310	2 095	2 300	2 232
Jesús María	1 674	1 781	1 616	1 641	1 648	1 651	1 783	1 800	1 741	1 781	1 792	1 768
La Molina	1 453	1 500	1 448	1 510	1 481	1 411	1 521	1 500	1 509	1 538	1 533	1 516
Lince	1 589	1 729	1 733	1 675	1 793	1 871	1 785	1 765	1 814	1 828	1 817	1 856
Magdalena	1 667	1 588	1 719	1 735	1 757	1 726	1 700	1 765	1 747	1 743	1 738	1 733
Miraflores	2 186	2 202	2 255	2 222	2 169	2 149	2 161	2 164	2 187	2 177	2 200	2 188
Pueblo Libre	1 569	1 486	1 467	1 468	1 554	1 474	1 537	1 706	1 678	1 652	1 603	1 630
San Borja	1 843	1 875	1 782	1 950	1 924	1 929	2 000	1 946	1 958	1 845	1 911	1 901
San Isidro	2 296	2 224	2 208	2 125	2 143	2 136	2 171	2 119	2 307	2 300	2 277	2 232
San Miguel	1 356	1 367	1 400	1 411	1 446	1 419	1 473	1 456	1 438	1 417	1 452	1 463
Surco	1 654	1 735	1 790	1 782	1 694	1 750	1 714	1 735	1 745	1 676	1 725	1 700
Surquillo	1 589	1 734	1 794	1 733	1 711	1 683	1 671	1 722	1 713	1 708	1 723	1 687
Promedio ^{2/}	1 745	1 791	1 811	1 785	1 813	1 783	1 814	1 838	1 846	1 813	1 839	1 825

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.

[BCRPData/NEINM202409C5](#)

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. 4 - 10 de enero de 2025

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m²^{1/}

	2018 - IIIT	2019 - IIIT	2020 - IIIT	2021 - IIIT	2022 - IIIT	2023 - IT	2023 - IIT	2023 - IIIT	2023 - IVT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT
Barranco	120	133	124	107	132	128	120	129	129	131	134	135
Jesús María	104	106	99	90	93	99	105	101	102	104	106	109
La Molina	73	68	75	64	81	76	78	82	80	80	76	80
Lince	101	110	100	90	106	108	105	104	108	113	103	102
Magdalena	95	97	96	83	91	101	102	103	101	102	104	105
Miraflores	120	123	113	100	111	119	115	118	114	118	120	120
Pueblo Libre	104	96	91	72	80	83	84	93	92	89	93	97
San Borja	95	97	87	80	87	91	97	94	92	95	106	111
San Isidro	120	115	107	100	116	119	123	118	124	127	133	133
San Miguel	85	88	79	70	77	83	83	86	82	85	83	96
Surco	93	91	82	75	83	88	86	90	88	88	87	93
Surquillo	107	107	98	84	94	96	102	105	104	104	101	111
Promedio ^{2/}	101	103	96	85	96	99	100	102	101	103	104	108

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

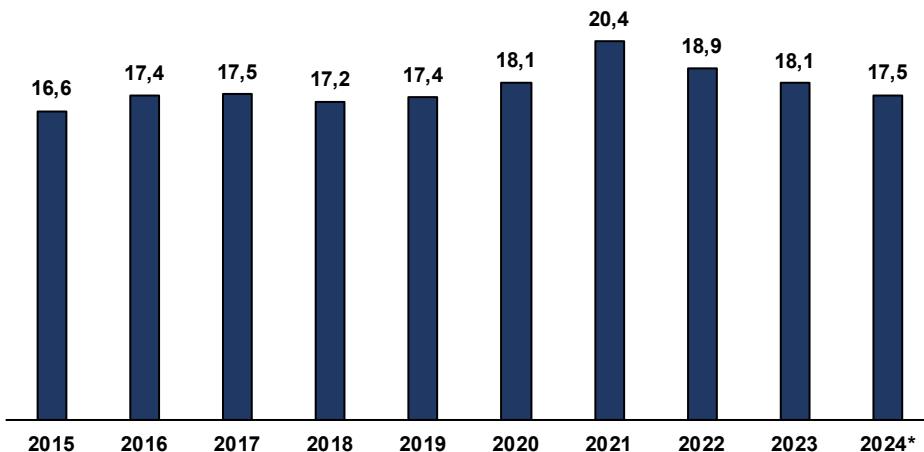
1/ Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las medianas

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

[BCRPData/NEINM202409C6](#)

Gráfico 5

Ratio de Valor al Alquiler - Promedio Anual



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Al tercer trimestre.

[BCRPData/NEINM202409G5](#)

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 12,8 años, el menor valor desde el año 2014. Ello debido a un incremento del ingreso promedio anual. El ingreso promedio anual disminuyó en 0,2 por ciento en el tercer trimestre del 2024 respecto al segundo trimestre del 2024 y se elevó en 5,7 por ciento respecto al tercer trimestre del 2023.

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 de un inmueble de 85 metros cuadrados. Es un indicador de accesibilidad a la compra de una vivienda.



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

Gráfico 6

Ratio Precio/Ingresos

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

Promedio: 13,6



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Datos al tercer trimestre

[BCRPData/NEINM202409G6](#)

Cuadro 7

PRECIO DE VENTA DE UN INMUEBLE DE 85 M² EN SOLES CORRIENTES

	III 18	III 19	III 20	III 21	III 22	I 23	II 23	III 23	IV 23	I 24	II 24	III 24
Barranco	577 194	645 558	759 377	745 847	804 948	713 920	709 003	744 567	742 245	669 383	731 741	712 900
Jesús María	468 462	505 881	487 044	560 895	545 196	535 793	560 630	562 173	559 469	569 033	570 016	564 786
La Molina	406 671	426 068	439 449	519 264	490 006	458 031	478 203	468 478	484 746	491 564	487 828	484 278
Lince	444 705	491 231	522 317	575 724	593 028	607 146	561 236	551 289	582 928	584 148	578 162	592 711
Magdalena	466 366	451 131	516 523	596 514	581 055	559 981	534 527	551 150	561 240	556 902	552 879	553 676
Miraflores	611 603	625 443	680 905	763 975	717 299	697 256	679 483	675 737	702 630	695 674	699 927	698 749
Pueblo Libre	439 162	421 998	441 960	504 593	513 918	478 443	483 270	532 697	539 034	527 926	510 011	520 712
San Borja	515 594	532 585	536 864	670 289	636 220	625 907	628 855	607 824	629 128	589 432	608 119	607 178
San Isidro	642 443	631 654	665 451	730 472	708 759	693 127	682 625	661 691	741 389	735 076	724 399	713 010
San Miguel	379 533	388 343	421 871	484 830	478 199	460 452	463 126	454 606	462 021	452 673	461 828	467 223
Surco	462 694	492 805	539 452	612 501	560 149	567 891	539 018	541 964	560 669	535 464	548 649	543 028
Surquillo	444 545	492 657	540 496	595 900	565 764	546 125	525 521	537 882	550 326	545 871	548 104	538 795
<i>Promedio</i>	488 248	508 780	545 976	613 400	599 545	578 673	570 458	574 171	592 985	579 429	585 139	583 087

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202409C7](#)

Cuadro 8

PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	III 18	III 19	III 20	III 21	III 22	I 23	II 23	III 23	IV 23	I 24	II 24	III 24
Promedio de precios	488 248	508 780	545 976	613 400	599 545	578 673	570 458	574 171	592 985	579 429	585 139	583 087
Var %, trimestre anterior	3,1	-0,2	2,1	6,3	3,8	-3,4	-1,4	0,7	3,3	-2,3	1,0	-0,4
Var %, últimos 12 meses	0,9	4,2	7,3	12,3	-2,3	-0,6	-1,2	-4,2	-1,0	0,1	2,6	1,6
Ingreso promedio anual	37 130	37 844	37 257	39 843	41 536	42 276	42 528	43 004	43 505	45 582	45 517	45 439
Var %, trimestre anterior	0,9	0,2	4,1	0,9	0,7	1,0	0,6	1,1	1,2	4,8	-0,1	-0,2
Var %, últimos 12 meses	3,9	1,9	-1,6	6,9	4,2	3,6	3,1	3,5	3,9	7,8	7,0	5,7
Ratio Precio/Ingreso	13,1	13,4	14,7	15,4	14,4	13,7	13,4	13,4	13,6	12,7	12,9	12,8
Var %, trimestre anterior	2,2	-0,3	-1,9	5,4	3,1	-4,3	-2,0	-0,5	2,1	-6,7	1,1	-0,2
Var %, últimos 12 meses	-2,9	2,2	9,0	5,1	-6,2	-4,0	-4,2	-7,5	-4,7	-7,1	-4,2	-3,9

Fuente: Urbania y BCRP. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202409C8](#)

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos



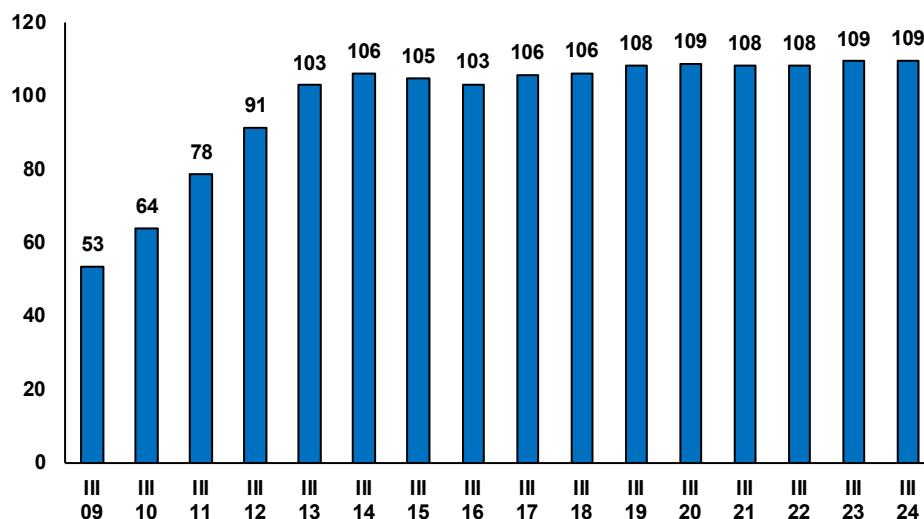
NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 4 - 10 de enero de 2025

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*
/ 2013 = 100



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

[BCRPData/NEINM202409G7](#)

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



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

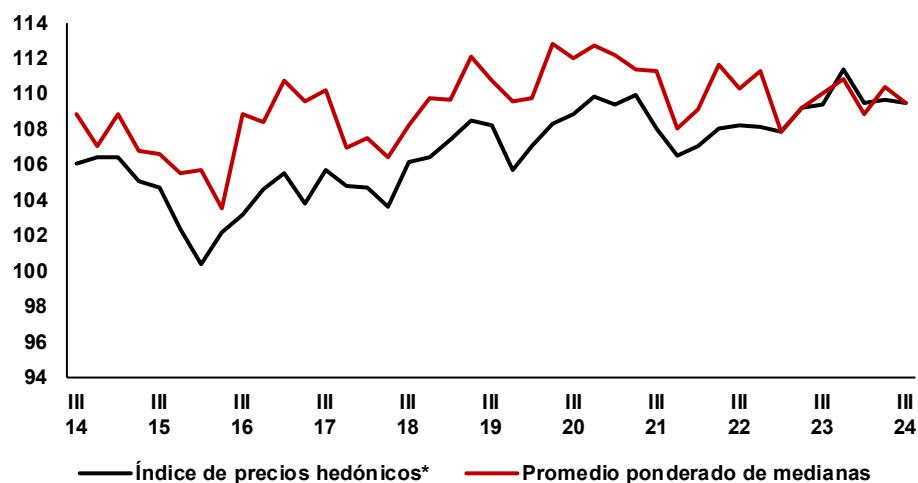
No. 4 - 10 de enero de 2025

10. Al tercer trimestre de 2024, el índice de precios hedónicos disminuyó en 0,2 por ciento respecto al trimestre anterior y aumentó en 0,1 por ciento respecto al tercer trimestre de 2023. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas disminuyó en 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 0,5 por ciento respecto al tercer trimestre del 2023.

Gráfico 8

Índice de Precios de Departamentos

I Trim 2013 = 100



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes.

[BCRPData/NEINM202409G8](#)

Cuadro 9 Índice de Precios trimestrales de departamentos

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

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes

[BCRPData/NEINM202409C9](#)

Puede encontrar todos los cuadros y gráficos del presente informe en [BCRPData/NEINM202409](#)

**Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
9 de enero de 2025**