



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

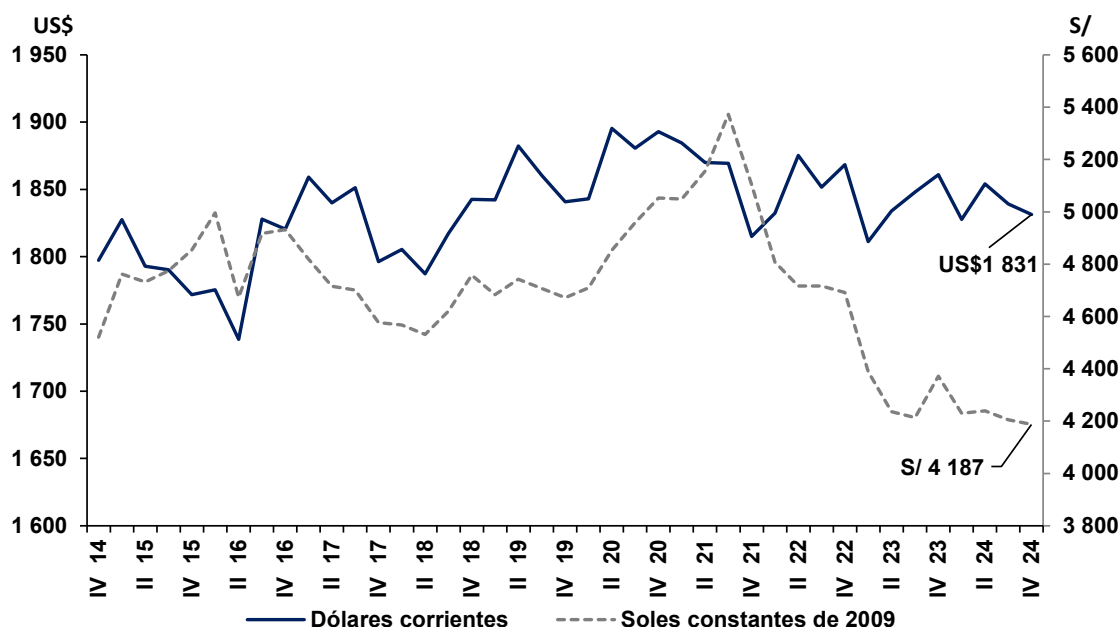
No. 19 -6 de marzo de 2025

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IVT DE 2024¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

1. En el cuarto 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 0,4 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024 y en 4,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2023. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes disminuyó en 0,4 por ciento respecto al trimestre anterior y en 1,6 por ciento respecto al mismo trimestre de 2023.

Gráfico 1



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.



Cuadro 1

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2022	2023				2024			
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	4 692	4 390	4 237	4 213	4 372	4 230	4 239	4 205	4 187
Var.% trimestre anterior	-0,5	-6,4	-3,5	-0,5	3,8	-3,3	0,2	-0,8	-0,4
Var.% últimos 12 meses	-8,1	-8,7	-10,2	-10,7	-6,8	-3,6	0,1	-0,2	-4,2
US\$ por m2	1 868	1 811	1 834	1 848	1 861	1 828	1 854	1 839	1 831
Var.% trimestre anterior	0,9	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8	1,5	-0,8	-0,4
Var.% últimos 12 meses	2,9	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9	1,1	-0,5	-1,6

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

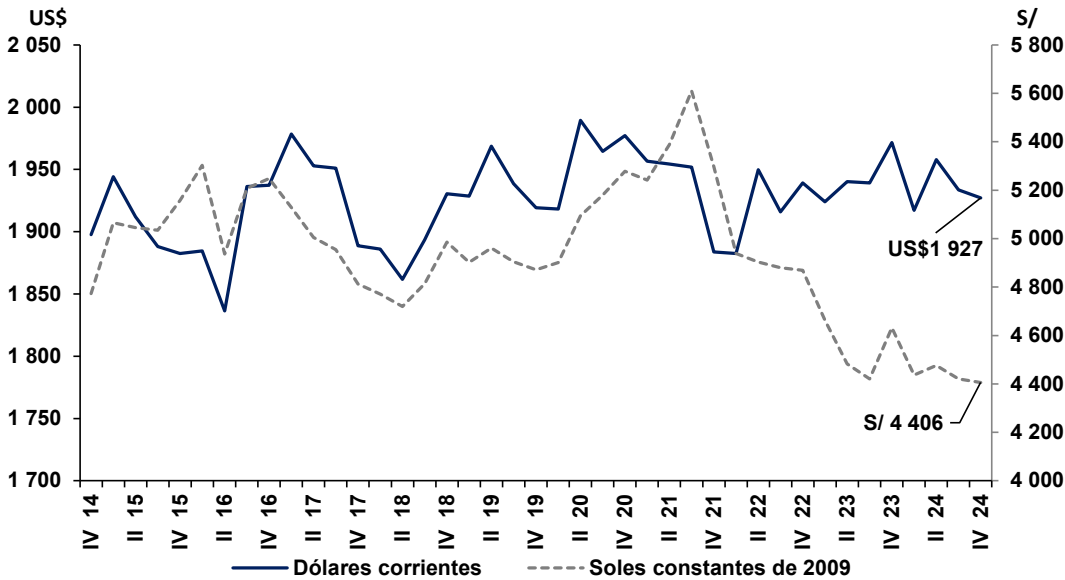
Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta en distritos del Sector de Ingresos Altos

2. En el cuarto 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 0,3 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024, y en 4,9 respecto al cuarto trimestre de 2023. En dólares corrientes, el promedio disminuyó en 0,3 por ciento respecto al trimestre anterior y en 2,3 respecto al cuarto 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			
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	4 869	4 663	4 482	4 421	4 632	4 437	4 477	4 421	4 406
Var.% trimestre anterior	-0,2	-4,2	-3,9	-1,4	4,8	-4,2	0,9	-1,2	-0,3
Var.% últimos 12 meses	-8,1	-5,6	-8,6	-9,4	-4,9	-4,9	-0,1	0,0	-4,9
US\$ por m2	1 939	1 924	1 940	1 939	1 972	1 917	1 958	1 934	1 927
Var.% trimestre anterior	1,2	-0,8	0,8	-0,1	1,7	-2,8	2,1	-1,2	-0,3
Var.% últimos 12 meses	2,9	2,2	-0,5	1,2	1,7	-0,4	0,9	-0,3	-2,3

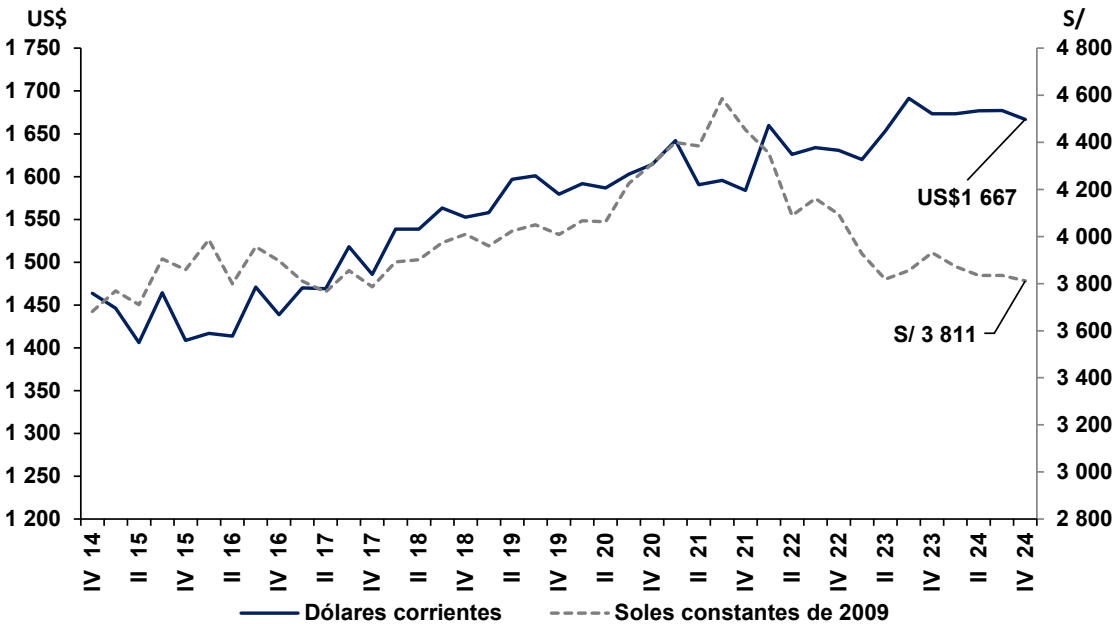
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

3. En el cuarto 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 0,6 respecto al trimestre anterior, y en 3,0 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2023. En dólares corrientes, disminuyó en 0,6 respecto al trimestre anterior, y en 0,4 por ciento respecto al cuarto 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 departamento – Sector Medio

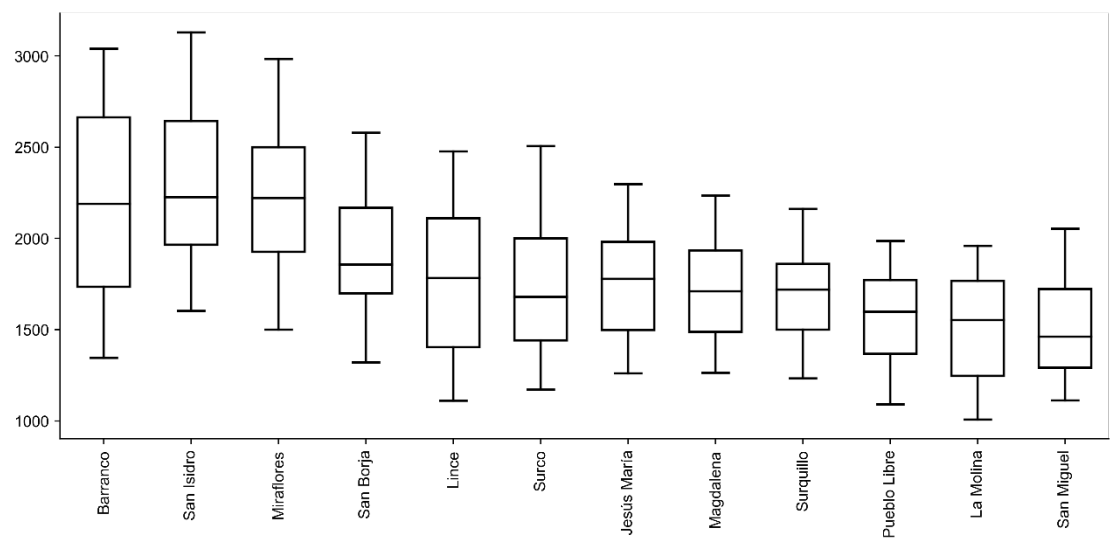
	2022	2023				2024			
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Soles constantes (2009) por m2	4 095	3 926	3 819	3 856	3 931	3 873	3 834	3 835	3 811
Var.% trimestre anterior	-1,6	-4,1	-2,7	1,0	1,9	-1,5	-1,0	0,0	-0,6
Var.% últimos 12 meses	-8,1	-9,8	-6,6	-7,3	-4,0	-1,4	0,4	-0,6	-3,0
US\$ por m2	1 631	1 620	1 653	1 691	1 673	1 674	1 677	1 677	1 667
Var.% trimestre anterior	-0,2	-0,7	2,0	2,3	-1,1	0,0	0,2	0,0	-0,6
Var.% últimos 12 meses	3,0	-2,4	1,7	3,5	2,6	3,3	1,5	-0,8	-0,4

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

4. La mayor parte de los distritos muestran dispersiones similares a excepción de Barranco, San Isidro y Lince 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 IV
Dólares corrientes



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



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 19 -6 de marzo de 2025

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

5. Al cuarto trimestre de 2024, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,5 años de alquiler, resultado igual al calculado en el trimestre anterior (17,5 años), debido al descenso del precio de promedio de venta de 1 825 a 1 815 dólares por metro cuadrado. Distritos como Lince y San Borja presentaron las mayores disminuciones del precio de venta respecto al trimestre anterior. A nivel interanual, el PER disminuyó en 4,2 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2023. Distritos como San Isidro, Surco y San Miguel presentan las mayores disminuciones interanuales del PER.

Cuadro 4

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

	2018 - IVT	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IVT	2022 - IVT	2023 - IVT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT	2024 - IVT
Barranco	17,8	18,7	17,8	17,4	18,7	18,0	16,0	17,1	16,5	17,3
Jesús María	15,2	16,7	19,0	19,0	17,4	17,1	17,1	16,9	16,2	16,6
La Molina	18,5	19,5	22,3	24,0	19,2	18,7	19,3	20,2	18,9	19,5
Lince	15,7	14,5	18,4	20,0	17,0	16,9	16,2	17,6	18,3	17,1
Magdalena	17,9	17,0	18,1	19,9	18,0	17,3	17,0	16,8	16,5	15,8
Miraflores	17,8	17,8	20,3	20,4	19,9	19,1	18,4	18,3	18,2	20,1
Pueblo Libre	17,0	17,0	20,0	21,2	18,3	18,3	18,5	17,3	16,8	18,3
San Borja	19,2	18,7	22,9	25,7	22,9	21,2	19,4	18,1	17,1	20,0
San Isidro	19,7	19,6	20,1	19,0	18,3	18,6	18,2	17,1	16,8	15,6
San Miguel	15,3	16,6	18,3	19,9	19,8	17,6	16,8	17,4	15,2	15,8
Surco	19,8	19,2	21,6	23,6	20,1	19,7	19,0	19,8	18,2	17,5
Surquillo	17,0	15,8	17,4	19,4	17,4	16,5	16,5	17,0	15,1	16,2
Promedio ^{2/}	17,6	17,6	19,7	20,8	18,9	18,3	17,7	17,8	17,0	17,5

Fuente: Urbania. 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 - IVT	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IVT	2022 - IVT	2023 - IVT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT	2024 - IVT
Barranco	2 637	2 496	2 354	1 984	2 329	2 310	2095	2 300	2 232	2 189
Jesús María	1 656	1 734	1 688	1 658	1 726	1 741	1781	1 792	1 768	1 778
La Molina	1 396	1 419	1 582	1 439	1 456	1 509	1538	1 533	1 516	1 552
Lince	1 571	1 578	1 736	1 596	1 733	1 814	1828	1 817	1 856	1 783
Magdalena	1 667	1 669	1 626	1 664	1 689	1 747	1743	1 738	1 733	1 711
Miraflores	2 136	2 178	2 210	2 110	2 200	2 187	2177	2 200	2 188	2 222
Pueblo Libre	1 531	1 509	1 596	1 417	1 538	1 678	1652	1 603	1 630	1 597
San Borja	1 820	1 777	1 981	1 963	1 987	1 958	1845	1 911	1 901	1 857
San Isidro	2 207	2 217	2 215	2 040	2 169	2 307	2300	2 277	2 232	2 226
San Miguel	1 307	1 354	1 392	1 435	1 457	1 438	1417	1 452	1 463	1 462
Surco	1 755	1 726	1 769	1 734	1 723	1 745	1676	1 725	1 700	1 680
Surquillo	1 669	1 686	1 746	1 769	1 700	1 713	1708	1 723	1 687	1 720
Promedio ^{2/}	1 779	1 779	1 825	1 734	1 809	1 846	1813	1 839	1 825	1 815

Fuente: Urbania. 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.

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.



Cuadro 6

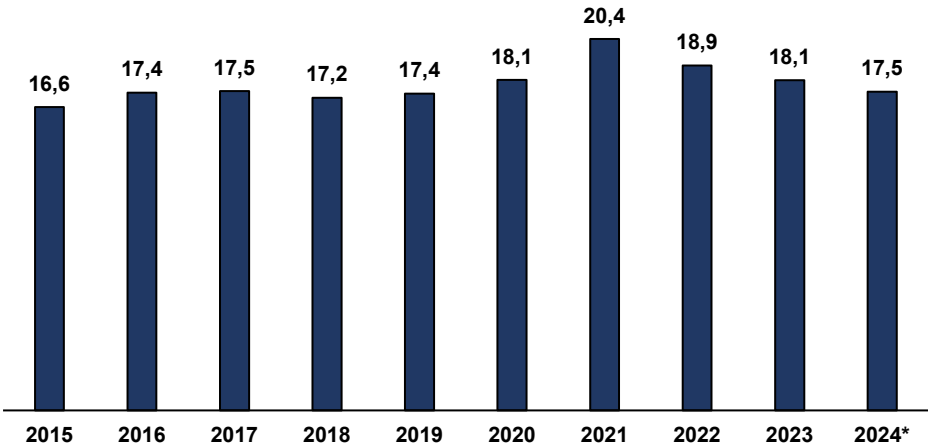
ALQUILER ANUAL EN US\$ por m2 ^{1/}

	2018 - IVT	2019 - IVT	2020 - IVT	2021 - IVT	2022 - IVT	2023 - IVT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT	2024 - IVT
Barranco	148	133	132	114	125	129	131	134	135	127
Jesús María	109	104	89	87	99	102	104	106	109	107
La Molina	76	73	71	60	76	80	80	76	80	80
Lince	100	109	94	80	102	108	113	103	102	104
Magdalena	93	98	90	84	94	101	102	104	105	108
Miraflores	120	122	109	103	111	114	118	120	120	110
Pueblo Libre	90	89	80	67	84	92	89	93	97	87
San Borja	95	95	87	76	87	92	95	106	111	93
San Isidro	112	113	110	107	118	124	127	133	133	143
San Miguel	85	81	76	72	74	82	85	83	96	92
Surco	89	90	82	73	86	88	88	87	93	96
Surquillo	98	107	100	91	98	104	104	101	111	106
Promedio ^{2/}	101	101	93	85	96	101	103	104	108	104

Fuente: Urbania. Elaboración propia.
1/ Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de
2/ Promedio simple de los 12 distritos.

Gráfico 5

Ratio de Valor al Alquiler – Promedio Anual



Fuente: Urbania. Elaboración propia.
*Al cuarto trimestre.

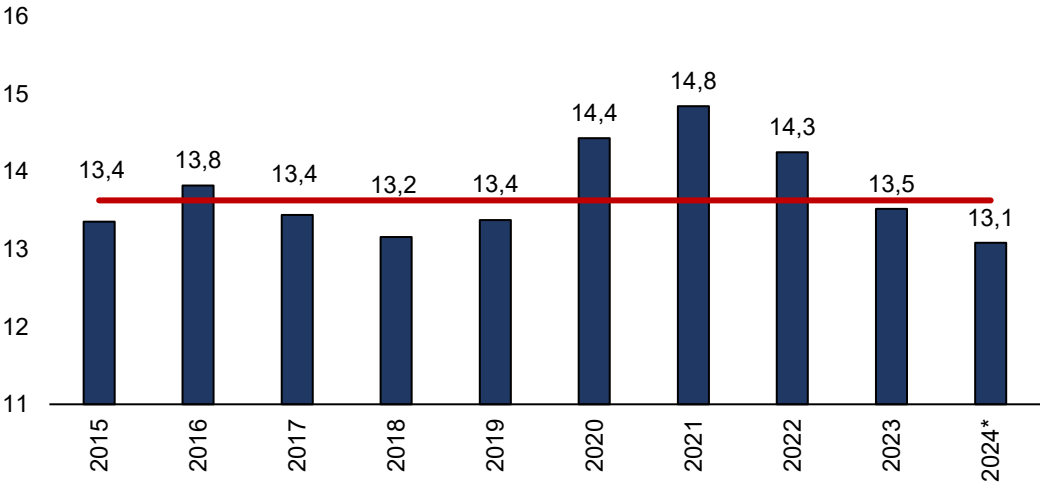
Ratio Precio de venta / Ingreso promedio anual formal en Lima (Price to Income Ratio)³

6. El ratio de asequibilidad tiene un valor anual de 13,1 años, el menor valor desde el 2014. Ello debido a una disminución del precio promedio de venta. El precio promedio de venta disminuyó en 0,6 por ciento en el cuarto trimestre del 2024 respecto al tercer trimestre del 2024, y en 2,3 por ciento respecto al cuarto 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 del inmueble de 85 metros cuadrados. Es un indicador de accesibilidad a la compra de una vivienda.



Gráfico 6
Ratio Precio/Ingresos
(Promedio de precio de departamentos de 85 m2 / Ingreso promedio anual)
Promedio: 13,6



Fuente: Urbania. Elaboración propia.
*Datos al cuarto trimestre

Cuadro 7
PRECIO DE VENTA DE UN INMUEBLE DE 85 M2 EN SOLES CORRIENTES

	IV 18	IV 19	IV 20	IV 21	IV 22	IV 23	I 24	II 24	III 24	IV 24
Barranco	752 665	713 195	721 349	678 667	770 967	742 245	669 383	731 741	712 900	698 938
Jesús María	472 678	495 431	517 308	567 199	571 508	559 469	569 033	570 016	564 786	567 540
La Molina	398 443	405 562	484 629	492 189	482 019	484 746	491 564	487 828	484 278	495 519
Lince	448 471	451 101	531 951	545 791	573 873	582 928	584 148	578 162	592 711	569 241
Magdalena	475 651	477 024	498 147	569 279	559 258	561 240	556 902	552 879	553 676	546 129
Miraflores	609 474	622 510	677 006	721 740	728 377	702 630	695 674	699 927	698 749	709 425
Pueblo Libre	437 004	431 365	488 977	484 542	509 355	539 034	527 926	510 011	520 712	509 899
San Borja	519 355	507 806	607 026	671 233	657 736	629 128	589 432	608 119	607 178	592 710
San Isidro	629 735	633 689	678 604	697 762	718 077	741 389	735 076	724 399	713 010	710 603
San Miguel	372 885	386 920	426 400	490 738	482 379	462 021	452 673	461 828	467 223	466 737
Surco	500 775	493 225	542 099	593 003	570 615	560 669	535 464	548 649	543 028	536 225
Surquillo	476 303	481 877	535 096	605 129	562 837	550 326	545 871	548 104	538 795	549 095
Promedio	507 787	508 309	559 049	593 106	598 917	592 985	579 429	585 139	583 087	579 339

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

Cuadro 8
PRECIO/INGRESO: PRECIO DE VENTA / INGRESO PROMEDIO

	IV 18	IV 19	IV 20	IV 21	IV 22	IV 23	I 24	II 24	III 24	IV 24
Promedio de precios	507 787	508 309	559 049	593 106	598 917	592 985	579 429	585 139	583 087	579 339
Var %. trimestre anterior	4,0	-0,1	2,4	-3,3	-0,1	3,3	-2,3	1,0	-0,4	-0,6
Var %. últimos 12 meses	8,3	0,1	10,0	6,1	1,0	-1,0	0,1	2,6	1,6	-2,3
Ingreso promedio anual	37 476	38 023	38 311	40 195	41 865	43 505	43 242	45 176	44 793	44 629
Var %. trimestre anterior	0,9	0,5	2,8	0,9	0,8	1,2	-0,6	4,5	-0,8	-0,4
Var %. últimos 12 meses	4,4	1,5	0,8	4,9	4,2	3,9	2,3	6,2	4,2	2,6
Ratio Precio/Ingreso	13,5	13,4	14,6	14,8	14,3	13,6	13,4	13,0	13,0	13,0
Var %. trimestre anterior	3,0	-0,6	-0,4	-4,2	-0,9	2,1	-1,7	-3,3	0,5	-0,3
Var %. últimos 12 meses	3,7	-1,3	9,2	1,1	-3,0	-4,7	-2,1	-3,4	-2,5	-4,8

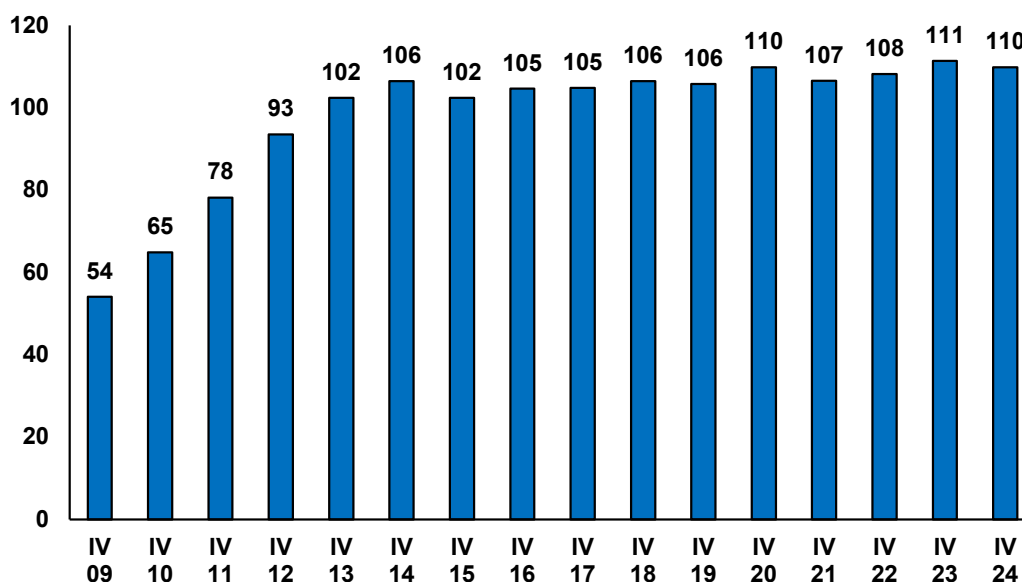
Fuente: Urbania y BCRP. Elaboración propia.



Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

7. La metodología de precios hedónicos consiste en realizar 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 Trim 2013 = 100



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Basados en precios en dólares corrientes.

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

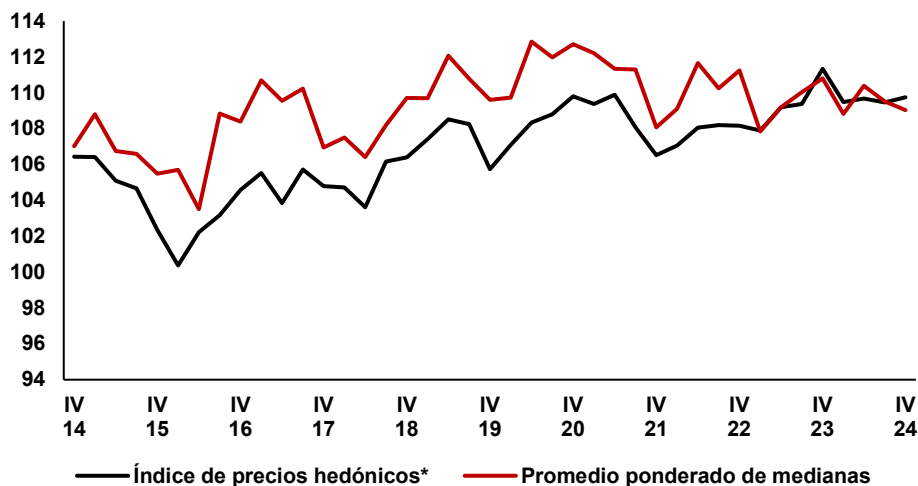


10. Al cuarto trimestre de 2024, el índice de precios hedónicos aumentó en 0,3 por ciento respecto al trimestre anterior y disminuyó en 1,4 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2023. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas disminuyó en 0,4 por ciento respecto al trimestre anterior y en 1,6 por ciento respecto al cuarto trimestre del 2023.

Gráfico 8

Índice de Precios de Departamentos*

I Trim 2013 = 100



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Basados en precios en dólares corrientes.

Cuadro 9

Índice de Precios trimestrales de departamentos

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

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

06 de marzo de 2025