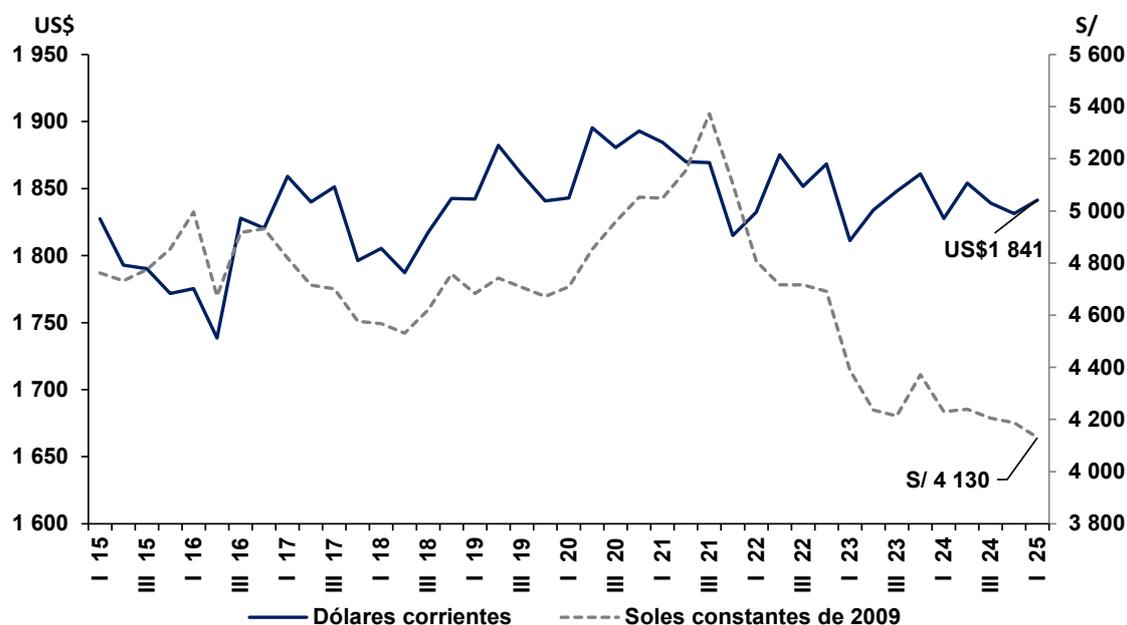


### INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IT DE 2025<sup>1</sup>

#### Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

1. En el primer trimestre de 2025, el promedio ponderado de las medianas de los precios de venta de departamentos, por metro cuadrado en soles constantes de 2009, disminuyó en 1,4 por ciento respecto al cuarto trimestre de 2024 y en 2,3 por ciento respecto al primer trimestre de 2024. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes aumentó en 0,6 por ciento respecto al trimestre anterior y en 0,8 por ciento respecto al mismo trimestre de 2024.

**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.

[BCRPData/NEINM202503G1](https://www.bcrp.gob.pe/BCRPData/NEINM202503G1)

<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 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.

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

	2023				2024				2025
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 390	4 237	4 213	4 372	4 230	4 239	4 205	4 187	4 130
Var.% trimestre anterior	-6,4	-3,5	-0,5	3,8	-3,3	0,2	-0,8	-0,4	-1,4
Var.% últimos 12 meses	-8,7	-10,2	-10,7	-6,8	-3,6	0,1	-0,2	-4,2	-2,3
<b>US\$ por m2</b>	1 811	1 834	1 848	1 861	1 828	1 854	1 839	1 831	1 841
Var.% trimestre anterior	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8	1,5	-0,8	-0,4	0,6
Var.% últimos 12 meses	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9	1,1	-0,5	-1,6	0,8

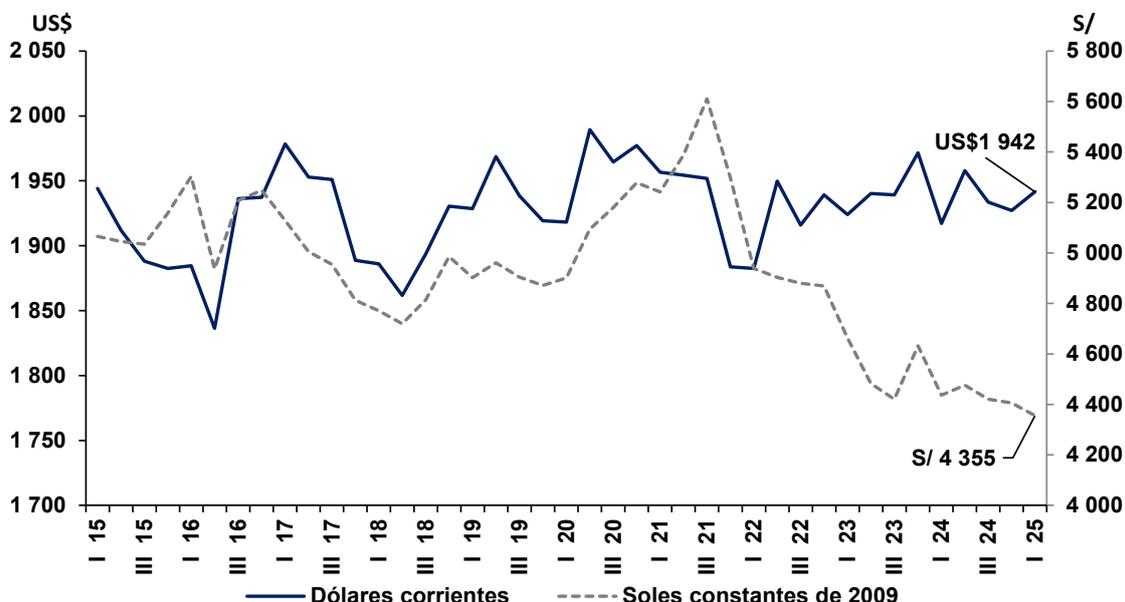
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202503C1](https://bcprdata.net/neinm202503C1)

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

- En el primer trimestre de 2025, 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 cuarto trimestre de 2024, y en 1,8 respecto al primer trimestre de 2024. En dólares corrientes, el promedio aumentó en 0,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 1,3 respecto al primer trimestre de 2024.

**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/NEINM202503G2](https://bcprdata.net/neinm202503G2)

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

	2023				2024				2025
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	4 663	4 482	4 421	4 632	4 437	4 477	4 421	4 406	4 355
Var.% trimestre anterior	-4,2	-3,9	-1,4	4,8	-4,2	0,9	-1,2	-0,3	-1,2
Var.% últimos 12 meses	-5,6	-8,6	-9,4	-4,9	-4,9	-0,1	0,0	-4,9	-1,8
<b>US\$ por m2</b>	1 924	1 940	1 939	1 972	1 917	1 958	1 934	1 927	1 942
Var.% trimestre anterior	-0,8	0,8	-0,1	1,7	-2,8	2,1	-1,2	-0,3	0,8
Var.% últimos 12 meses	2,2	-0,5	1,2	1,7	-0,4	0,9	-0,3	-2,3	1,3

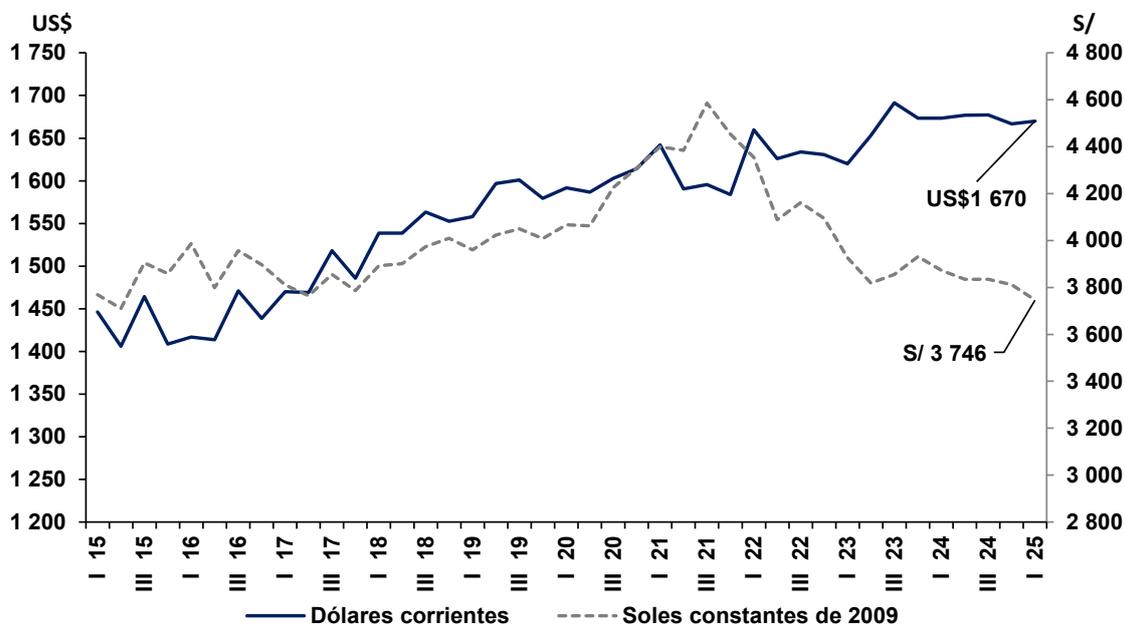
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202503C2](https://bcprdata.net/neinm202503C2)

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

- En el primer trimestre de 2025, 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 1,7 respecto al trimestre anterior, y en 3,3 por ciento respecto al primer trimestre de 2024. En dólares corrientes, aumentó en 0,2 respecto al trimestre anterior, y disminuyó en 0,2 por ciento respecto al primer trimestre de 2024.

**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/NEINM202503G3](https://bcprdata.net/neinm202503G3)

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

	2023				2024				2025
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Soles constantes (2009) por m2</b>	3 926	3 819	3 856	3 931	3 873	3 834	3 835	3 811	3 746
Var.% trimestre anterior	-4,1	-2,7	1,0	1,9	-1,5	-1,0	0,0	-0,6	-1,7
Var.% últimos 12 meses	-9,8	-6,6	-7,3	-4,0	-1,4	0,4	-0,6	-3,0	-3,3
<b>US\$ por m2</b>	1 620	1 653	1 691	1 673	1 674	1 677	1 677	1 667	1 670
Var.% trimestre anterior	-0,7	2,0	2,3	-1,1	0,0	0,2	0,0	-0,6	0,2
Var.% últimos 12 meses	-2,4	1,7	3,5	2,6	3,3	1,5	-0,8	-0,4	-0,2

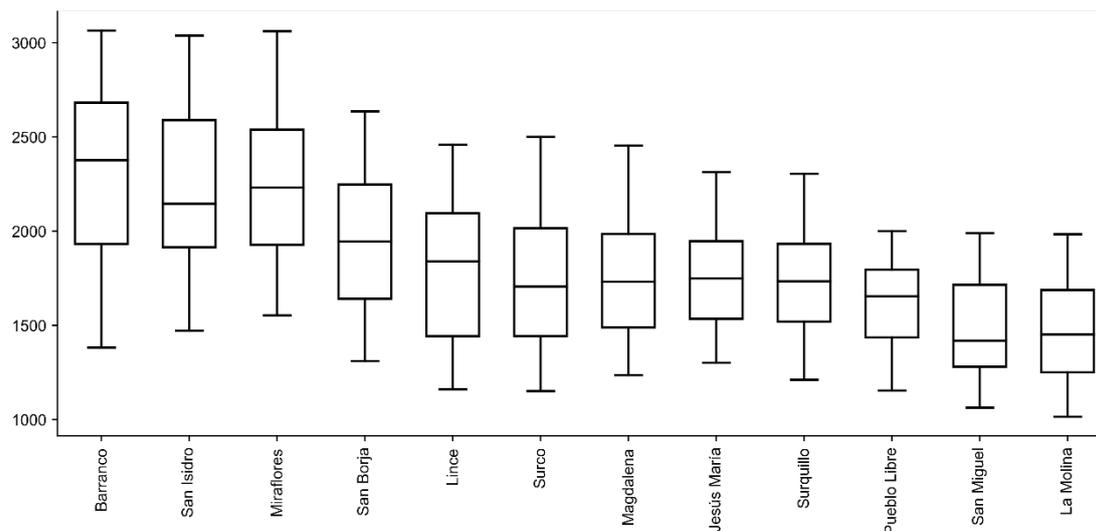
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202503C3](https://bcprdata.net/neinm202503C3)

### 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 Jesús María son los que presentan las menores dispersiones.

**Gráfico 4**  
**Distribución del precio por metro cuadrado – 2025 I**  
 Dólares corrientes



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

[BCRPData/NEINM202503G4](https://bcprdata.net/neinm202503G4)

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

5. Al primer trimestre de 2025, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 17,1 años de alquiler, resultado menor al

<sup>2</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. 42 - 6 de junio de 2025

calculado en el trimestre anterior (17,5 años), debido al aumento del precio promedio de alquiler de 104 a 108 dólares por metro cuadrado. Distritos como Miraflores y Pueblo Libre presentaron los mayores aumentos del precio de alquiler respecto al trimestre anterior. A nivel interanual, el PER disminuyó en 3,5 por ciento respecto al primer trimestre de 2024. Distritos como San Isidro, San Miguel y La Molina presentan las mayores disminuciones interanuales del PER.

## Cuadro 4

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

	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT	2024 - IVT	2025 - IT
Barranco	17,8	16,1	16,7	20,4	17,1	16,0	17,1	16,5	17,3	17,5
Jesús María	15,9	16,6	17,9	18,5	16,7	17,1	16,9	16,2	16,6	15,7
La Molina	19,3	18,5	21,2	23,3	18,6	19,3	20,2	18,9	19,5	17,3
Lince	14,5	15,5	17,7	17,8	17,4	16,2	17,6	18,3	17,1	16,2
Magdalena	16,1	14,8	20,4	17,7	17,0	17,0	16,8	16,5	15,8	16,1
Miraflores	17,5	17,0	20,0	19,3	18,1	18,4	18,3	18,2	20,1	17,6
Pueblo Libre	15,5	15,7	19,3	21,3	17,8	18,5	17,3	16,8	18,3	17,3
San Borja	19,4	18,4	22,9	21,5	21,1	19,4	18,1	17,1	20,0	20,8
San Isidro	18,1	18,3	19,4	15,2	18,0	18,2	17,1	16,8	15,6	16,1
San Miguel	14,7	15,1	19,1	19,1	17,1	16,8	17,4	15,2	15,8	15,0
Surco	19,2	18,1	21,1	20,0	19,8	19,0	19,8	18,2	17,5	18,6
Surquillo	16,0	15,5	18,9	16,9	17,5	16,5	17,0	15,1	16,2	16,9
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	17,0	16,6	19,6	19,2	18,0	17,7	17,8	17,0	17,5	17,1

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

<sup>1/</sup> 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.

<sup>2/</sup> Promedio simple de los 12 distritos.

[BCRPData/NEINM202503C4](https://www.bcrp.gob.pe/BCRPData/NEINM202503C4)

## Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT	2024 - IVT	2025 - IT
Barranco	2 259	2 513	2 236	2 333	2 200	2 095	2 300	2 232	2 189	2376
Jesús María	1 700	1 744	1 709	1 728	1 651	1 781	1 792	1 768	1 778	1749
La Molina	1 495	1 429	1 524	1 538	1 411	1 538	1 533	1 516	1 552	1451
Lince	1 638	1 771	1 715	1 912	1 871	1 828	1 817	1 856	1 783	1838
Magdalena	1 614	1 577	1 846	1 729	1 726	1 743	1 738	1 733	1 711	1730
Miraflores	2 175	2 222	2 200	2 083	2 149	2 177	2 200	2 188	2 222	2230
Pueblo Libre	1 471	1 554	1 573	1 587	1 474	1 652	1 603	1 630	1 597	1653
San Borja	1 800	1 831	1 981	1 889	1 929	1 845	1 911	1 901	1 857	1944
San Isidro	2 295	2 191	2 173	1 974	2 136	2 300	2 277	2 232	2 222	2144
San Miguel	1 333	1 322	1 385	1 439	1 419	1 417	1 452	1 463	1 462	1418
Surco	1 727	1 688	1 764	1 726	1 750	1 676	1 725	1 700	1 680	1706
Surquillo	1 663	1 707	1 737	1 696	1 683	1 708	1 723	1 687	1 720	1732
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	1 764	1 796	1 820	1 803	1 783	1 813	1 839	1 825	1 815	1831

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

<sup>1/</sup> Los valores han sido calculados en base a las medianas de los precios de cada distrito.

<sup>2/</sup> Promedio simple de los 12 distritos.

[BCRPData/NEINM202503C5](https://www.bcrp.gob.pe/BCRPData/NEINM202503C5)

## Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m<sup>2</sup> <sup>1/</sup>

	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - IIIT	2024 - IVT	2025 - IT
Barranco	127	156	134	115	128	131	134	135	127	136
Jesús María	107	105	96	94	99	104	106	109	107	111
La Molina	78	77	72	66	76	80	76	80	80	84
Lince	113	115	97	108	108	113	103	102	104	113
Magdalena	100	106	91	98	101	102	104	105	108	108
Miraflores	124	130	110	108	119	118	120	120	110	127
Pueblo Libre	95	99	81	74	83	89	93	97	87	96
San Borja	93	99	87	88	91	95	106	111	93	94
San Isidro	127	120	112	130	119	127	133	133	143	133
San Miguel	91	88	72	75	83	85	83	96	92	95
Surco	90	93	83	86	88	88	87	93	96	92
Surquillo	104	110	92	100	96	104	101	111	106	103
<i>Promedio</i> <sup>2/</sup>	104	108	94	95	99	103	104	108	104	108

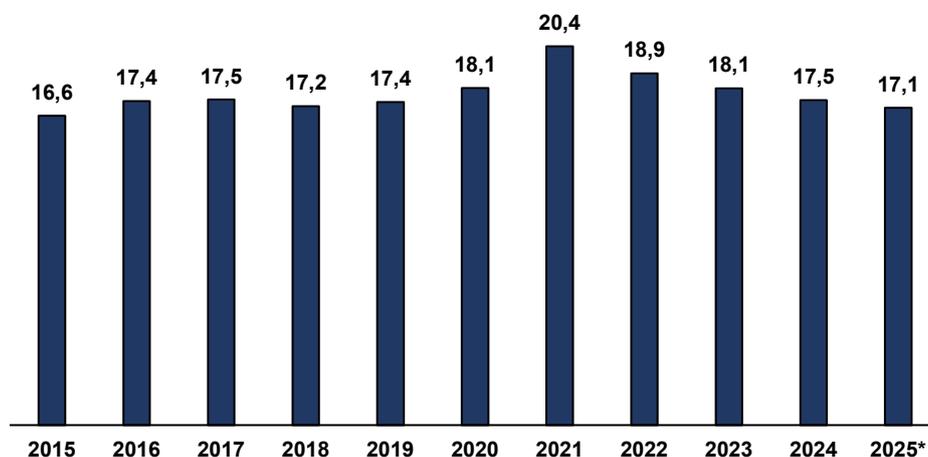
Fuente: Urbana. Elaboración propia.

<sup>1/</sup> Los valores han sido calculados tomando en cuenta las direcciones y características de las

<sup>2/</sup> Promedio simple de los 12 distritos.

[BCRPData/NEINM202503C6](https://www.bcrp.gob.pe/BCRPData/NEINM202503C6)

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



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\*Al primer trimestre.

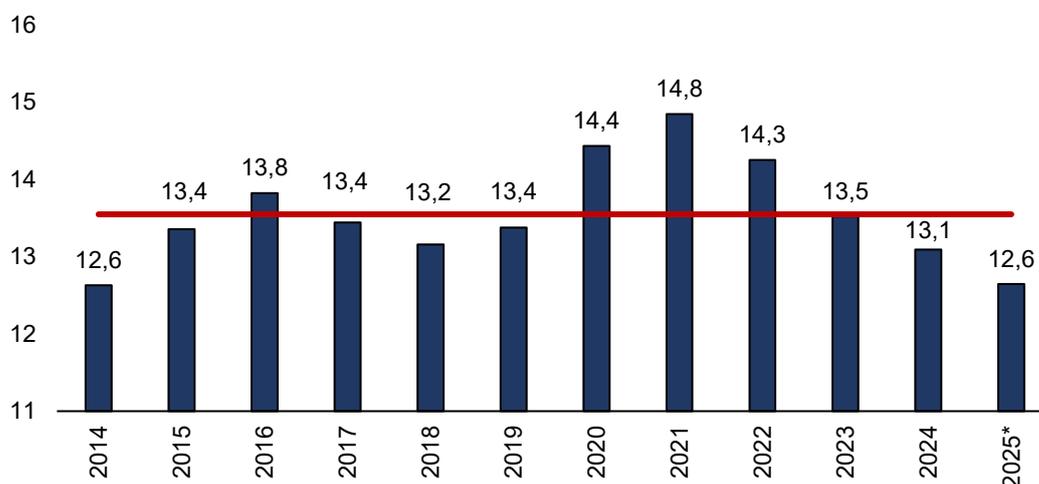
[BCRPData/NEINM202503G5](https://bcrpdata.com/neinm202503g5)

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

- 6. El ratio de asequibilidad tiene un valor anual de 12,6 años, el menor valor desde el 2014.** Ello debido a un incremento del ingreso promedio anual. El ingreso promedio anual aumentó en 2,1 por ciento en el primer trimestre del 2025 respecto al cuarto trimestre del 2024, y en 5,4 por ciento respecto al primer trimestre del 2024.

<sup>3</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 de un 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 m<sup>2</sup> / Ingreso promedio anual)**  
**Promedio: 13,5**



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

\*Datos al primer trimestre

[BCRPData/NEINM202503G6](https://bcrpdata.com/NEINM202503G6)

**Cuadro 7**  
**PRECIO DE VENTA DE UN INMUEBLE DE 85 M<sup>2</sup> EN SOLES CORRIENTES**

	I 19	I 20	I 21	I 22	I 23	I 24	II 24	III 24	IV 24	I 25
Barranco	638 116	726 875	695 606	736 762	713 920	669 383	731 741	712 900	698 938	747 030
Jesús María	480 223	504 374	531 667	559 118	535 793	569 033	570 016	564 786	567 540	549 830
La Molina	422 406	413 225	474 152	497 648	458 031	491 564	487 828	484 278	495 519	456 381
Lince	462 690	512 344	533 565	618 522	607 146	584 148	578 162	592 711	569 241	577 855
Magdalena	455 829	456 251	574 186	559 458	559 981	556 902	552 879	553 676	546 129	544 053
Miraflores	614 395	642 862	684 295	679 928	697 256	695 674	699 927	698 749	709 425	701 314
Pueblo Libre	415 487	449 637	489 324	513 587	478 443	527 926	510 011	520 712	509 899	519 796
San Borja	508 471	529 626	616 218	611 102	625 907	589 432	608 119	607 178	592 710	611 420
San Isidro	648 188	633 766	676 049	638 607	693 127	735 076	724 399	713 010	710 603	674 080
San Miguel	376 646	382 415	430 820	465 619	460 452	452 673	461 828	467 223	466 737	445 854
Surco	487 795	488 340	548 769	558 538	567 891	535 464	548 649	543 028	536 225	536 514
Surquillo	469 865	493 666	540 143	548 573	546 125	545 871	548 104	538 795	549 095	544 707
<b>Promedio</b>	<b>498 342</b>	<b>519 448</b>	<b>566 233</b>	<b>582 289</b>	<b>578 673</b>	<b>579 429</b>	<b>585 139</b>	<b>583 087</b>	<b>579 339</b>	<b>575 736</b>

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202503C7](https://bcrpdata.com/NEINM202503C7)

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

	I 19	I 20	I 21	I 22	I 23	I 24	II 24	III 24	IV 24	I 25
<b>Promedio de precios</b>	498 342	519 448	566 233	582 289	578 673	579 429	585 139	583 087	579 339	575 736
Var %. trimestre anterior	-1,9	2,2	1,3	-1,8	-3,4	-2,3	1,0	-0,4	-0,6	-0,6
Var %. últimos 12 meses	5,1	4,2	9,0	2,8	-0,6	0,1	2,6	1,6	-2,3	-0,6
<b>Ingreso promedio anual</b>	37 711	38 248	38 728	40 824	42 276	43 206	45 169	44 774	44 597	45 528
Var %. trimestre anterior	0,6	0,6	1,1	1,6	1,0	-0,7	4,5	-0,9	-0,4	2,1
Var %. últimos 12 meses	3,9	1,4	1,3	5,4	3,6	2,2	6,2	4,1	2,5	5,4
<b>Ratio Precio/Ingreso</b>	13,2	13,6	14,6	14,3	13,7	13,4	13,0	13,0	13,0	12,6
Var %. trimestre anterior	-2,5	1,6	0,2	-3,3	-4,3	-1,6	-3,4	0,5	-0,2	-2,7
Var %. últimos 12 meses	1,2	2,8	7,7	-2,4	-4,0	-2,0	-3,4	-2,5	-4,7	-5,7

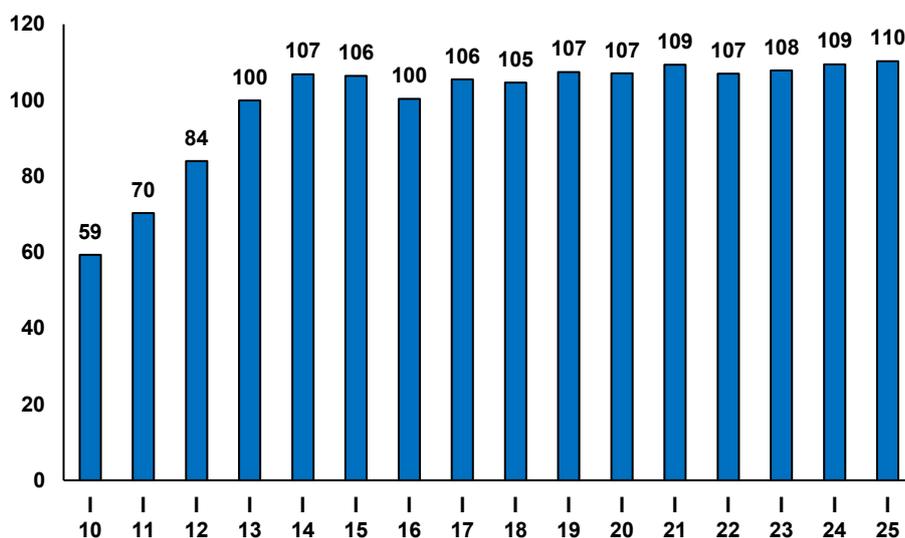
Fuente: Urbania y BCRP. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202503C8](https://bcrpdata.com/NEINM202503C8)

### 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>4</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 Trim 2013 = 100*



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

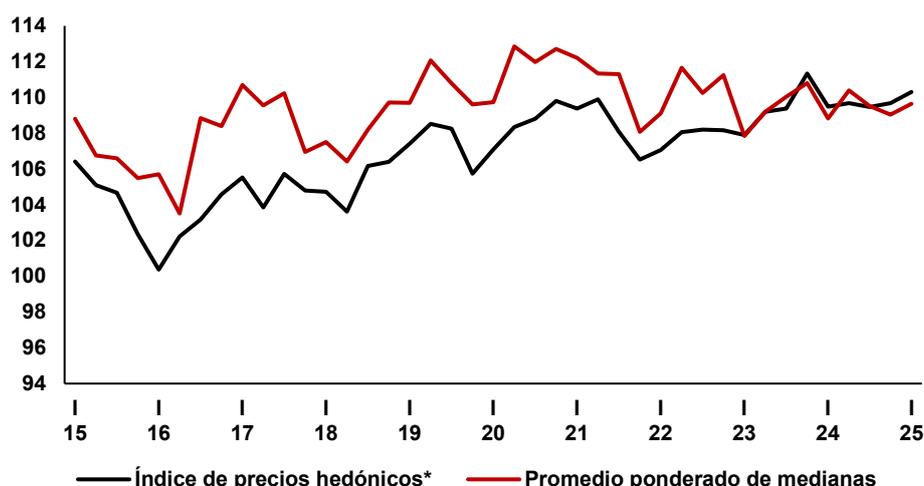
\*Basados en precios en dólares corrientes.

[BCRPData/NEINM202503G7](https://www.bcrp.gob.pe/BCRPData/NEINM202503G7)

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

10. Al primer trimestre de 2025, el índice de precios hedónicos aumentó en 0,6 por ciento respecto al trimestre anterior y en 0,7 por ciento respecto al primer trimestre de 2024. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas aumentó en 0,6 por ciento respecto al trimestre anterior y en 0,8 por ciento respecto al primer trimestre del 2024.

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



Fuente: Urbana. Elaboración propia.

\*Basados en precios en dólares corrientes.

[BCRPData/NEINM202503G8](https://bcprpdata/bcrp/neinm202503g8)

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

	2022				2023				2024				2025
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
<b>Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*</b>	107	108	108	108	108	109	109	111	109	110	109	110	110
Var. % trimestre anterior	0,5	0,9	0,1	0,0	-0,3	1,2	0,2	1,8	-1,7	0,2	-0,2	0,2	0,6
Var. % últimos 12 meses	-2,1	-1,7	0,1	1,5	0,8	1,0	1,1	2,9	1,5	0,4	0,1	-1,5	0,7
<b>Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*</b>	109	112	110	111	108	109	110	111	109	110	110	109	110
Var. % trimestre anterior	1,0	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8	1,5	-0,8	-0,4	0,6
Var. % últimos 12 meses	-2,8	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9	1,1	-0,5	-1,6	0,8

Fuente: Urbana. Elaboración propia.

\* Basados en precios en dólares corrientes

[BCRPData/NEINM202503C9](https://bcprpdata/bcrp/neinm202503c9)

Puede encontrar todos los cuadros y gráficos del presente informe en [BCRPData/NEINM202503](https://bcprpdata/bcrp/neinm202503)

**Departamento de Estadísticas de Precios**  
**Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas**  
**Gerencia de Información y Análisis Económico**  
6 de junio de 2025