



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

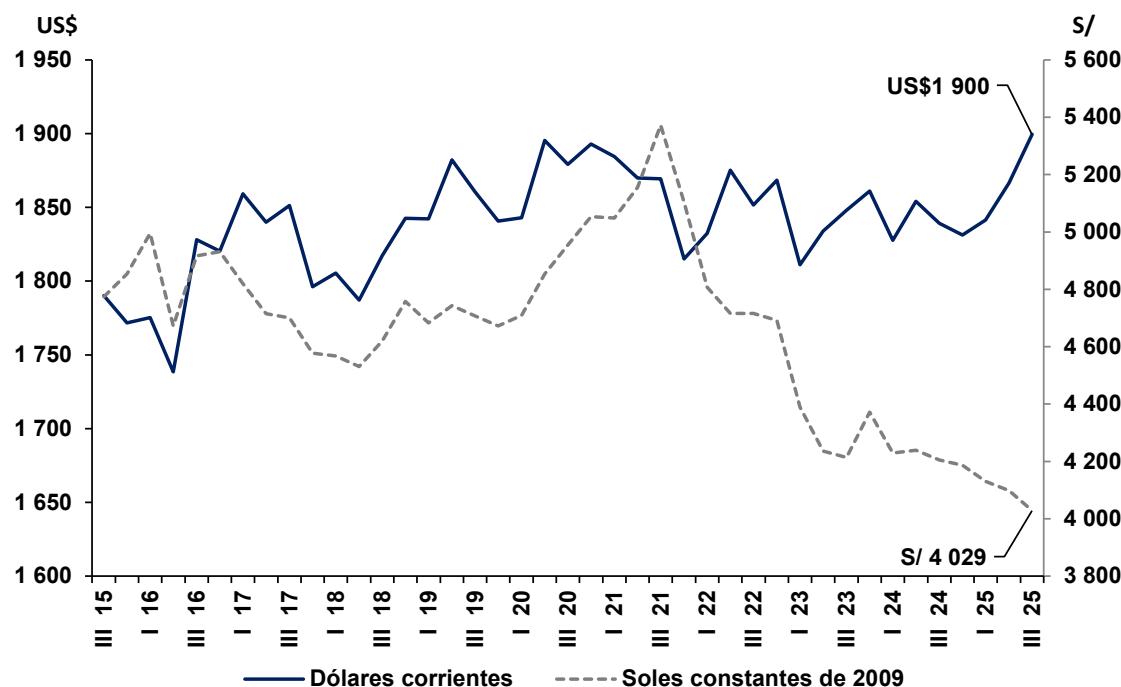
No. 88 - 5 de diciembre de 2025

INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL IIIT DE 2025¹

Promedio de medianas trimestrales de los precios de departamentos en venta

- En el tercer 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 1,7 por ciento respecto al segundo trimestre de 2025 y en 4,2 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024. Por su parte, el promedio ponderado de las medianas de los precios en dólares corrientes aumentó en 1,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 3,3 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: 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/NEINM202509G1](#)

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. 88 - 5 de diciembre de 2025

Promedio ponderado de medianas de precios de ventas trimestrales de departamentos

	2023				2024				2025		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Soles constantes (2009) por m²	4 390	4 237	4 213	4 372	4 230	4 239	4 205	4 187	4 130	4 098	4 029
Var.% trimestre anterior	-6,4	-3,5	-0,5	3,8	-3,3	0,2	-0,8	-0,4	-1,4	-0,8	-1,7
Var.% últimos 12 meses	-8,7	-10,2	-10,7	-6,8	-3,6	0,1	-0,2	-4,2	-2,3	-3,3	-4,2
US\$ por m²	1 811	1 834	1 848	1 861	1 828	1 854	1 839	1 831	1 841	1 867	1 900
Var.% trimestre anterior	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8	1,5	-0,8	-0,4	0,6	1,4	1,8
Var.% últimos 12 meses	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9	1,1	-0,5	-1,6	0,8	0,7	3,3

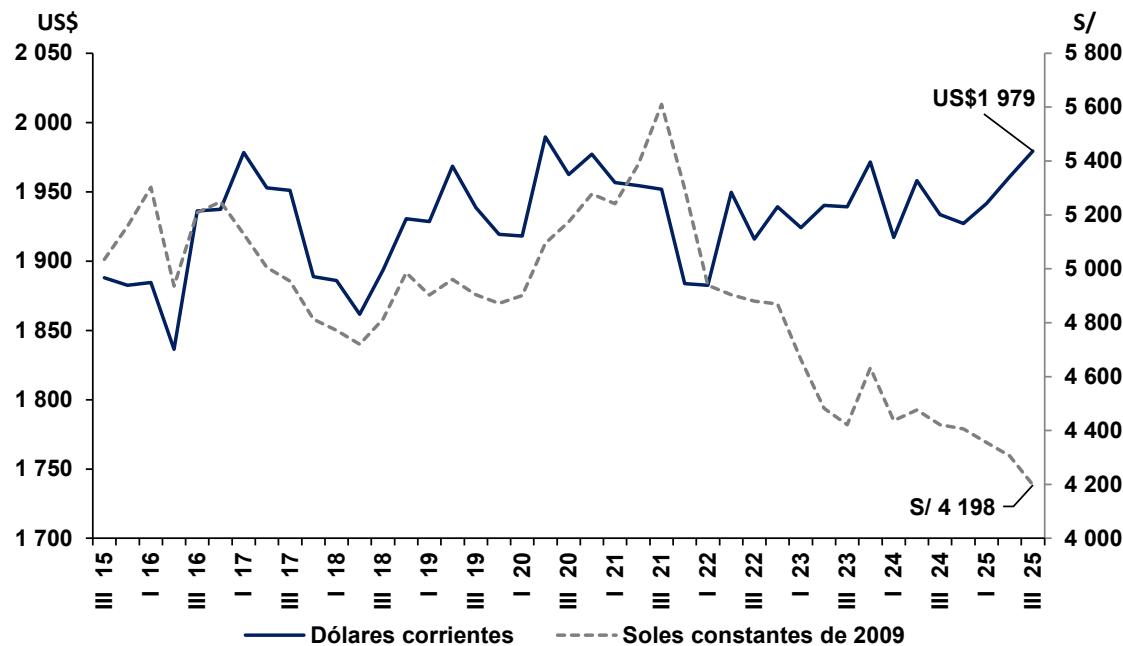
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202509C1](#)

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

2. En el tercer 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 2,5 por ciento respecto al segundo trimestre de 2025, y en 5,0 respecto al tercer trimestre de 2024. En dólares corrientes, el promedio aumentó en 0,9 por ciento respecto al trimestre anterior y en 2,4 respecto al tercer 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/NEINM202509G2](#)



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 88 - 5 de diciembre de 2025

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	II	III
Soles constantes (2009) por m2	4 663	4 482	4 421	4 632	4 437	4 477	4 421	4 406	4 355	4 305	4 198
Var.% trimestre anterior	-4,2	-3,9	-1,4	4,8	-4,2	0,9	-1,2	-0,3	-1,2	-1,1	-2,5
Var.% últimos 12 meses	-5,6	-8,6	-9,4	-4,9	-4,9	-0,1	0,0	-4,9	-1,8	-3,8	-5,0
US\$ por m2	1 924	1 940	1 939	1 972	1 917	1 958	1 934	1 927	1 942	1 961	1 979
Var.% trimestre anterior	-0,8	0,8	-0,1	1,7	-2,8	2,1	-1,2	-0,3	0,8	1,0	0,9
Var.% últimos 12 meses	2,2	-0,5	1,2	1,7	-0,4	0,9	-0,3	-2,3	1,3	0,2	2,4

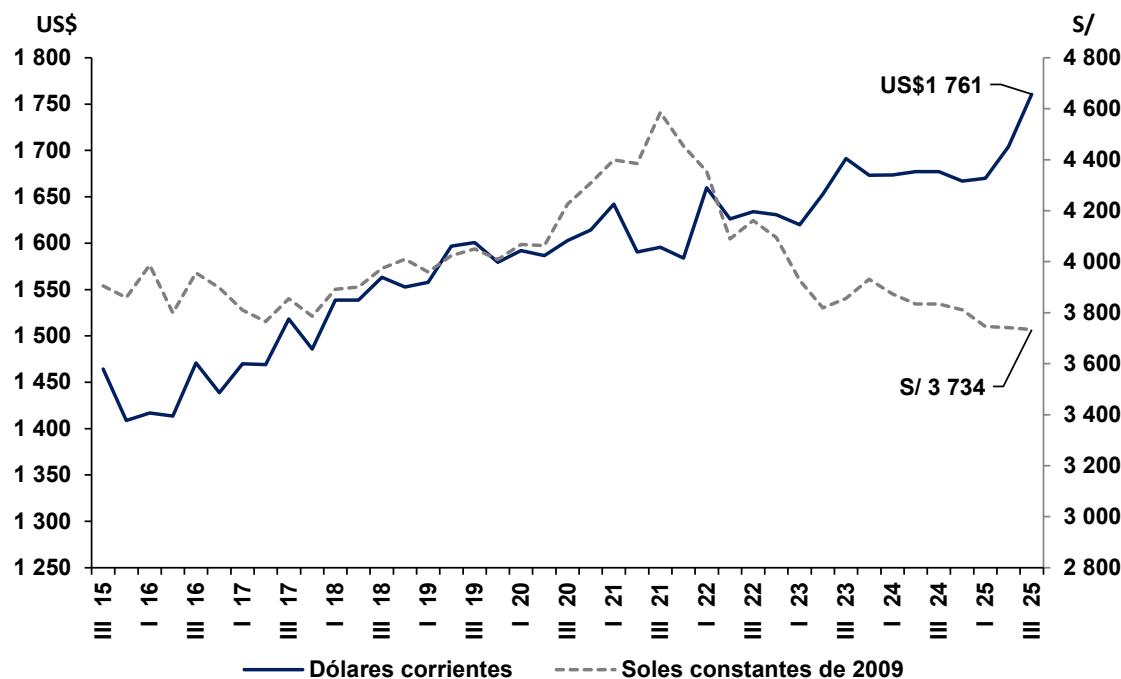
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRData/NEINM202509C2](#)

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

3. En el tercer 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 0,2 por ciento respecto al segundo trimestre de 2025, y en 2,6 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024. En dólares corrientes, aumentó en 3,3 por ciento respecto al trimestre anterior, y en 5,0 por ciento respecto al tercer 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.

[BCRData/NEINM202509G3](#)



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 88 - 5 de diciembre de 2025

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	II	III
Soles constantes (2009) por m²	3 926	3 819	3 856	3 931	3 873	3 834	3 835	3 811	3 746	3 742	3 734
Var.% trimestre anterior	-4,1	-2,7	1,0	1,9	-1,5	-1,0	0,0	-0,6	-1,7	-0,1	-0,2
Var.% últimos 12 meses	-9,8	-6,6	-7,3	-4,0	-1,4	0,4	-0,6	-3,0	-3,3	-2,4	-2,6
US\$ por m²	1 620	1 653	1 691	1 673	1 674	1 677	1 677	1 667	1 670	1 704	1 761
Var.% trimestre anterior	-0,7	2,0	2,3	-1,1	0,0	0,2	0,0	-0,6	0,2	2,0	3,3
Var.% últimos 12 meses	-2,4	1,7	3,5	2,6	3,3	1,5	-0,8	-0,4	-0,2	1,6	5,0

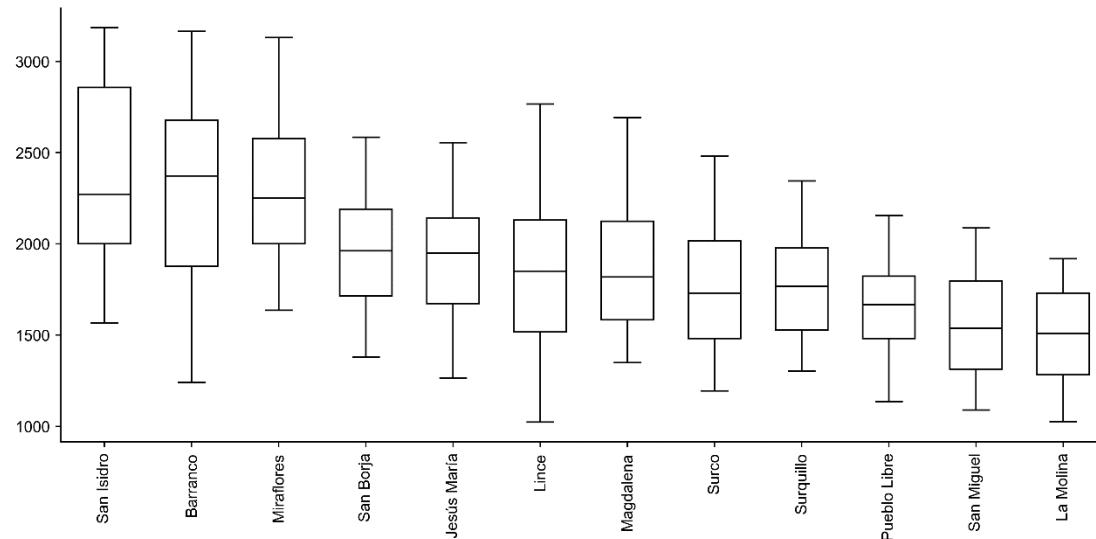
Fuente: Urbania. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202509C3](#)

Distribución de los precios de departamentos en venta en Lima Metropolitana

4. La mayor parte de los distritos muestran dispersiones similares a excepción de San Isidro, Barranco y Miraflores que muestran las mayores dispersiones de sus precios por metro cuadrado. Los precios de San Miguel y La Molina son los que presentan las menores dispersiones.

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



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

[BCRPData/NEINM202509G4](#)

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

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. 88 - 5 de diciembre de 2025

5. Al tercer trimestre de 2025, el precio de adquisición de un departamento equivale en promedio al ingreso proveniente de 16,7 años de alquiler, resultado menor al calculado en el trimestre anterior (16,8 años), debido al aumento del precio promedio de alquiler de 114 a 115 dólares por metro cuadrado. Distritos como San Borja y San Miguel presentaron los mayores aumentos del precio de alquiler respecto al trimestre anterior. A nivel interanual, el PER disminuyó en 2,7 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024. Distritos como Lince, Miraflores y Magdalena presentan las mayores disminuciones interanuales del PER.

Cuadro 4

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

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

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.

[BCRData/NEINM202509C4](#)

Cuadro 5

PRECIO DE VENTA EN US\$ por m²^{1/}

	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - III	2024 - IVT	2025 - IT	2025 - IIT	2025 - III
Barranco	2 259	2 513	2 236	2 333	2 200	2 095	2 300	2 232	2 189	2 376	2 490	2 373
Jesús María	1 700	1 744	1 709	1 728	1 651	1 781	1 792	1 768	1 778	1 749	1 805	1 949
La Molina	1 495	1 429	1 524	1 538	1 411	1 538	1 533	1 516	1 552	1 451	1 500	1 510
Lince	1 638	1 771	1 715	1 912	1 871	1 828	1 817	1 856	1 783	1 838	1 798	1 850
Magdalena	1 614	1 577	1 846	1 729	1 726	1 743	1 738	1 733	1 711	1 730	1 820	1 818
Miraflores	2 175	2 222	2 200	2 083	2 149	2 177	2 200	2 188	2 222	2 230	2 212	2 250
Pueblo Libre	1 471	1 554	1 573	1 587	1 474	1 652	1 603	1 630	1 597	1 653	1 653	1 667
San Borja	1 800	1 831	1 981	1 889	1 929	1 845	1 911	1 901	1 857	1 944	1 912	1 962
San Isidro	2 295	2 191	2 173	1 974	2 136	2 300	2 277	2 232	2 226	2 144	2 300	2 272
San Miguel	1 333	1 322	1 385	1 439	1 419	1 417	1 452	1 463	1 462	1 418	1 464	1 537
Surco	1 727	1 688	1 764	1 726	1 750	1 676	1 725	1 700	1 680	1 706	1 700	1 730
Surquillo	1 663	1 707	1 737	1 696	1 683	1 708	1 723	1 687	1 720	1 732	1 753	1 768
<i>Promedio^{2/}</i>	1 764	1 796	1 820	1 803	1 783	1 813	1 839	1 825	1 815	1 831	1 867	1 890

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.

[BCRData/NEINM202509C5](#)

Cuadro 6

ALQUILER ANUAL EN US\$ por m²^{1/}

	2019 - IT	2020 - IT	2021 - IT	2022 - IT	2023 - IT	2024 - IT	2024 - IIT	2024 - III	2024 - IVT	2025 - IT	2025 - IIT	2025 - III
Barranco	127	156	134	115	128	131	134	135	127	136	144	140
Jesús María	107	105	96	94	99	104	106	109	107	111	113	122
La Molina	78	77	72	66	76	80	76	80	80	84	93	83
Lince	113	115	97	108	108	113	103	102	104	113	128	130
Magdalena	100	106	91	98	101	102	104	105	108	108	116	120
Miraflores	124	130	110	108	119	118	120	120	110	127	131	139
Pueblo Libre	95	99	81	74	83	89	93	97	87	96	94	88
San Borja	93	99	87	88	91	95	106	111	93	94	97	109
San Isidro	127	120	112	130	119	127	133	133	143	133	142	139
San Miguel	91	88	72	75	83	85	83	96	92	95	91	100
Surco	90	93	83	86	88	87	93	96	92	92	102	98
Surquillo	104	110	92	100	96	104	101	111	106	103	116	115
<i>Promedio^{2/}</i>	104	108	94	95	99	103	104	108	104	108	114	115

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

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

2/ Promedio simple de los 12 distritos.

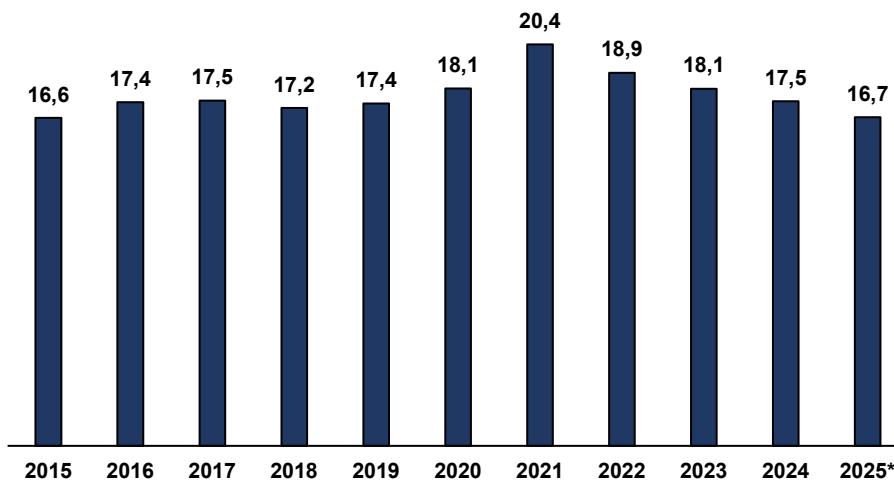
[BCRData/NEINM202509C6](#)



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 88 - 5 de diciembre de 2025

Gráfico 5
Ratio de Valor al Alquiler – Promedio Anual



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Al tercer trimestre.

[BCRPData/NEINM202509G5](#)

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 12,4 años, el menor valor desde el 2014. Ello debido a un incremento del ingreso promedio anual. El ingreso promedio anual aumentó en 1,0 por ciento en el tercer trimestre respecto al segundo trimestre de 2025, y en 5,1 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024.

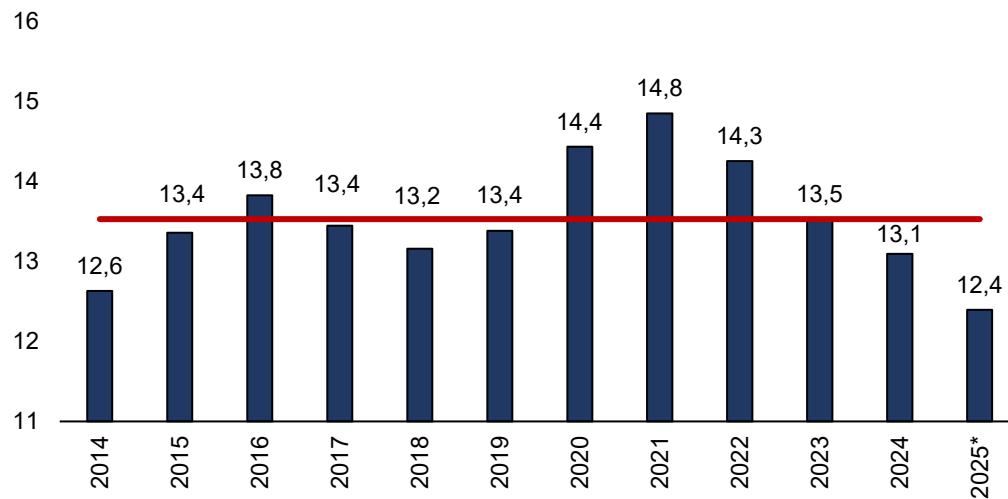
Gráfico 6
Ratio Precio/Ingresos
(Promedio de precio de departamentos de 85 m² / Ingreso promedio anual)
Promedio: 13,5

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. 88 - 5 de diciembre de 2025



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Datos al tercer trimestre

[BCRPData/NEINM202509G6](#)

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

	II 19	II 20	II 21	II 22	II 23	I 24	II 24	III 24	IV 24	I 25	II 25	III 25
Barranco	692.801	774.418	746.905	740.625	709.003	669.383	731.741	712.900	698.938	747.030	773.541	712.905
Jesús María	504.757	491.644	545.716	535.259	560.630	569.033	570.016	564.786	567.540	549.830	560.800	585.518
La Molina	417.242	418.386	472.429	503.223	478.203	491.564	487.828	484.278	495.519	456.381	465.959	453.572
Lince	472.558	496.184	540.670	564.866	561.236	584.148	578.162	592.711	569.241	577.855	558.387	555.733
Magdalena	466.802	513.805	537.545	551.438	534.527	556.902	552.879	553.676	546.129	544.053	565.502	546.175
Miraflores	632.616	655.323	723.282	673.138	679.483	695.674	699.927	698.749	709.425	701.314	687.062	675.882
Pueblo Libre	412.367	450.528	476.170	483.962	483.270	527.926	510.011	520.712	509.899	519.796	513.506	500.660
San Borja	523.140	558.735	628.721	613.519	628.855	589.432	608.119	607.178	592.710	611.420	593.870	589.385
San Isidro	629.954	687.388	674.986	689.488	682.625	735.076	724.399	713.010	710.603	674.080	714.471	682.524
San Miguel	391.306	380.842	445.586	455.015	463.126	452.673	461.828	467.223	466.737	445.854	454.638	461.598
Surco	501.943	510.491	574.617	570.789	539.018	535.464	548.649	543.028	536.225	536.514	528.087	519.663
Surquillo	471.220	482.018	555.739	548.006	525.521	545.871	548.104	538.795	549.095	544.707	544.628	531.135
<i>Promedio</i>	509.725	534.980	576.864	577.444	570.458	579.429	585.139	583.087	579.339	575.736	580.038	567.896

Fuente: BCRP. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202509C7](#)

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

	II 19	II 20	II 21	II 22	II 23	I 24	II 24	III 24	IV 24	I 25	II 25	III 25
Promedio de precios	509.725	534.980	576.864	577.444	570.458	579.429	585.139	583.087	579.339	575.736	580.038	567.896
Var %, trimestre anterior	2,3	3,0	1,9	-0,8	-1,4	-2,3	1,0	-0,4	-0,6	-0,6	0,7	-2,1
Var %, últimos 12 meses	7,7	5,0	7,8	0,1	-1,2	0,1	2,6	1,6	-2,3	-0,6	-0,9	-2,6
Ingreso promedio anual	37.785	35.796	39.497	41.239	42.528	43.206	45.169	44.774	44.597	45.393	46.618	47.076
Var %, trimestre anterior	0,2	-6,4	2,0	1,0	0,6	-0,7	4,5	-0,9	-0,4	1,8	2,7	1,0
Var %, últimos 12 meses	2,7	-5,3	10,3	4,4	3,1	2,2	6,2	4,1	2,5	5,1	3,2	5,1
Ratio Precio/Ingreso	13,5	14,9	14,6	14,0	13,4	13,4	13,0	13,0	13,0	12,7	12,4	12,1
Var %, trimestre anterior	2,1	10,0	-0,1	-1,8	-2,0	-1,6	-3,4	0,5	-0,2	-2,4	-1,9	-3,0
Var %, últimos 12 meses	4,9	10,8	-2,3	-4,1	-4,2	-2,0	-3,4	-2,5	-4,7	-5,4	-4,0	-7,4

Fuente: Urbania y BCRP. Elaboración propia.

[BCRPData/NEINM202509C8](#)

Índice de Precios Hedónicos de Departamentos

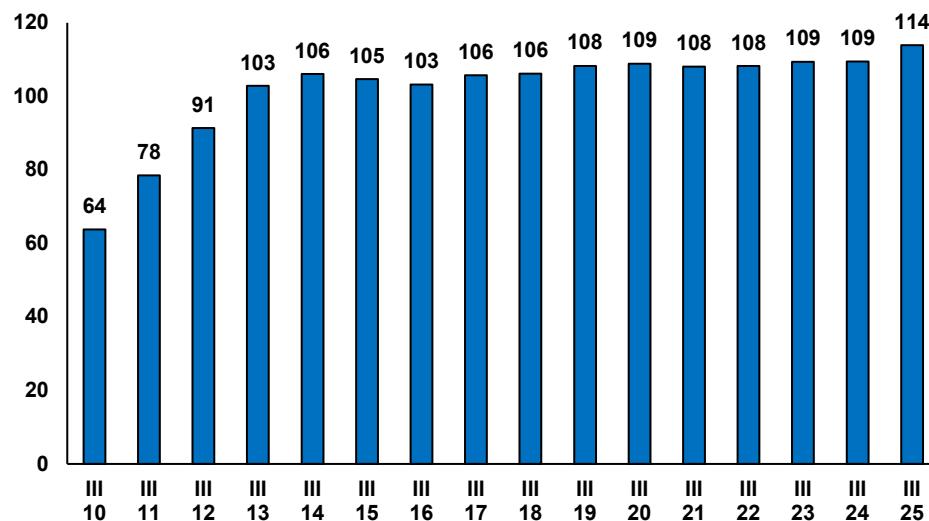


NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 88 - 5 de diciembre 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*
I Trim 2013 = 100



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Basados en precios en dólares corrientes.

[BCRpData/NEINM202509G7](#)

10. Al tercer trimestre de 2025, el índice de precios hedónicos aumentó en 1,6 por ciento respecto al trimestre anterior y en 4,1 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024. Por su parte, el índice del promedio ponderado de medianas aumentó en 1,8 por ciento respecto al trimestre anterior y en 3,3 por ciento respecto al tercer trimestre de 2024.

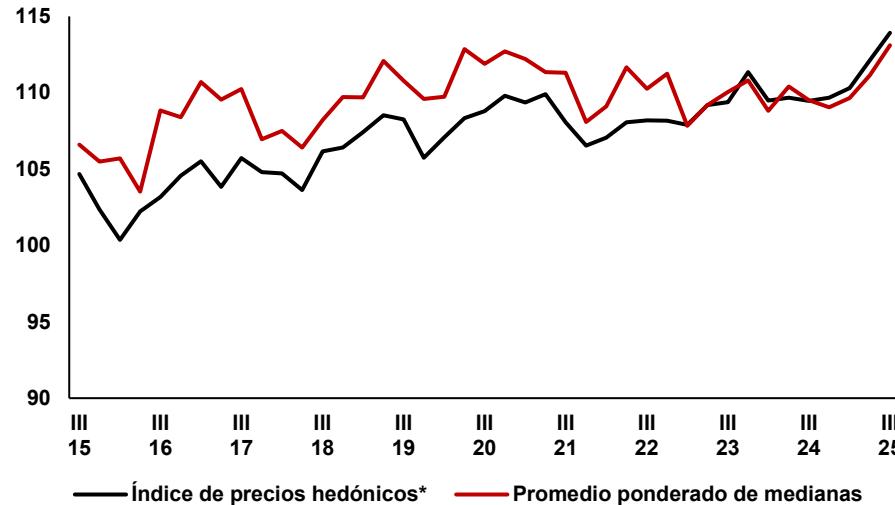
⁴ Hill, R. (2011). Hedonic Price Indexes for Housing. OECD Statistics Working Papers, 2011/01, OECD Publishing, París.



NOTAS DE ESTUDIOS DEL BCRP

No. 88 - 5 de diciembre de 2025

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



Fuente: Urbania. Elaboración propia.

*Basados en precios en dólares corrientes.

[BCRData/NEINM202509G8](#)

Cuadro 9
Índice de Precios trimestrales de departamentos

	2022			2023				2024				2025		
	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Índice de Precios Hedónicos (I 2013 = 100)*	108	108	108	108	109	109	111	109	110	109	110	110	112	114
Var.% trimestre anterior	0,9	0,1	0,0	-0,3	1,2	0,2	1,8	-1,7	0,2	0,2	0,2	0,6	1,7	1,6
Var.% últimos 12 meses	-1,7	0,1	1,5	0,8	1,0	1,1	2,9	1,5	0,4	0,1	-1,5	0,7	2,2	4,1
Índice de promedio ponderado de medianas (I 2013 = 100)*	112	110	111	108	109	110	111	109	110	110	109	110	111	113
Var.% trimestre anterior	2,3	-1,3	0,9	-3,1	1,3	0,8	0,7	-1,8	1,5	-0,8	-0,4	0,6	1,4	1,8
Var.% últimos 12 meses	0,3	-1,0	2,9	-1,2	-2,2	-0,2	-0,4	0,9	1,1	-0,5	-1,6	0,8	0,7	3,3

Fuente: Urbania. Elaboración propia.

* Basados en precios en dólares corrientes

[BCRData/NEINM202509C9](#)

Puede encontrar todos los cuadros y gráficos del presente informe en [BCRData/NEINM202509](#)

Departamento de Estadísticas de Precios
Subgerencia de Estadísticas Macroeconómicas
Gerencia de Información y Análisis Económico
5 de diciembre de 2025