

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Lima

 Abril 2025

 **urbania**



Tendencias destacadas

Venta

El precio sube 0.2% en abril y avanza por debajo de la inflación en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.817 S./m², sube 0.2% en abril. En 2025 acumula +1.1%, 0.3 p.p., por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses, el precio también avanza por debajo de la inflación, registrando una caída real de 0.4%.

Un departamento típico con 2 habitaciones y 60m² tiene un precio medio de S./ 423 mil. El departamento típico de tres habitaciones y 100 m², tiene un precio de S./ 658 mil.

Alquiler

El precio sube 0.5% en abril y avanza por arriba de la inflación en 2025

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m² se ubica en S./ 3.208 por mes, sube 0.5% en abril. En 2025 acumula +4.4%, muy por arriba de la inflación (1.4%). En los últimos 12 meses, el precio medio en Lima sube 7.7% nominalmente, lo que implica un incremento real de 5.9%.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.476 por mes. Los Olivos Centro es el más económico, S./ 1.608.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.31% bruto anual

La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 5.31%. Se necesitan 18.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.4% menos que un año atrás.

Chorrillos Este es la mejor zona para los inversores que buscan renta.

Transformando datos en estadísticas confiables



Objetivo

Brindar estadísticas claras, objetivas y confiables sobre el mercado inmobiliario.

Fuente de datos

Todos los anuncios de inmuebles publicados en Urbania.

Periodicidad

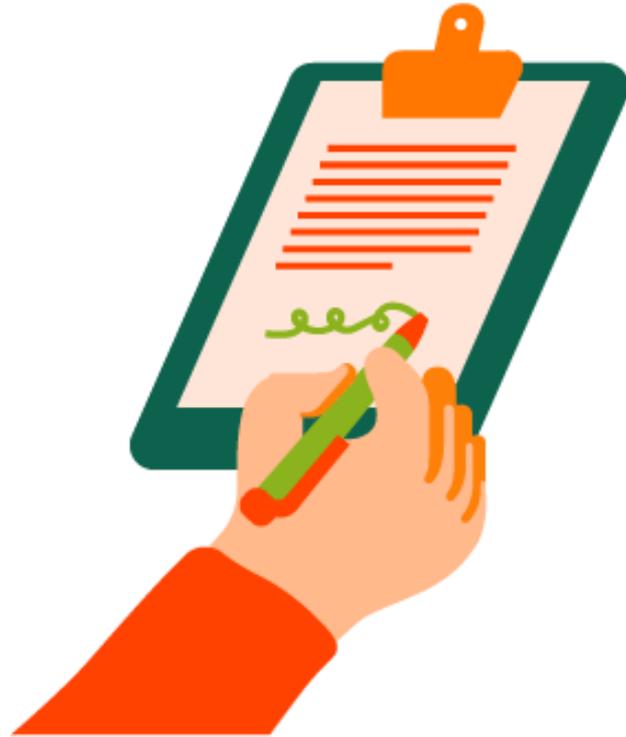
Cálculo y publicación mensual.

Metodología

Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Urbania.

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



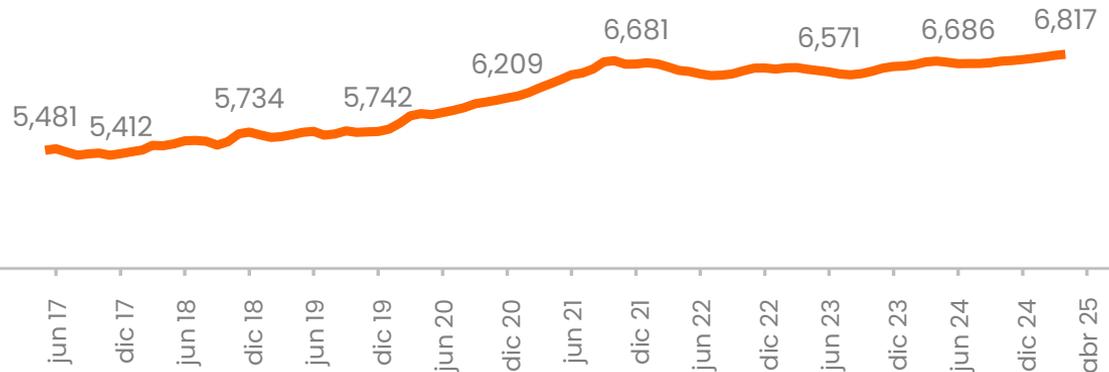
Unidad media. Precio y superficie.



Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m² tiene un precio medio de S./ 423 mil.
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m², tiene un precio de S./ 658 mil.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



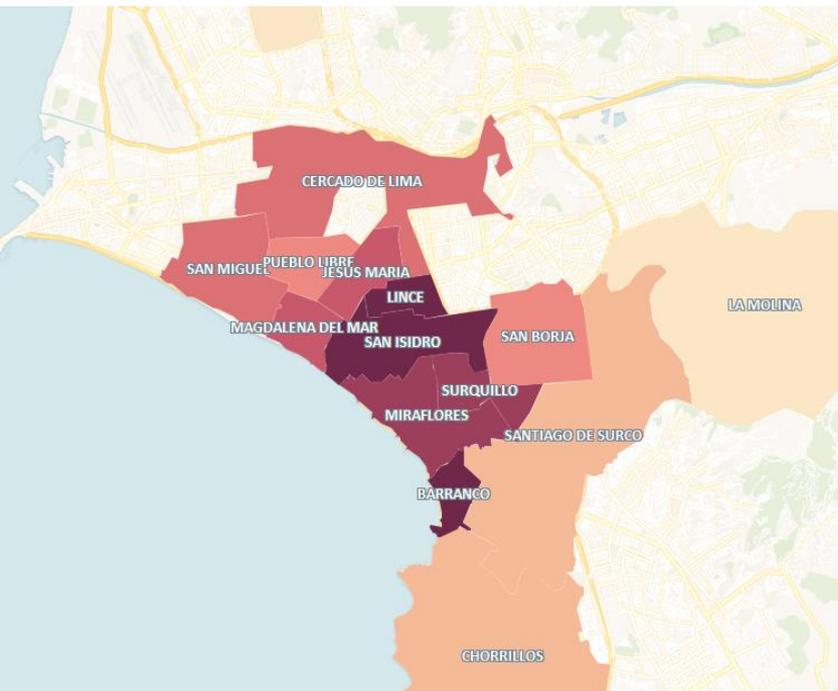
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.5%	1.4%	1.8%
LIMA INDEX	0.2%	1.1%	1.4%
TIPO DE CAMBIO	0.8%	-2.6%	-0.7%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.817 S./m², sube 0.2% en abril. En 2025 acumula +1.1%, 0.3 p.p., por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses, el precio también avanza por debajo de la inflación, registrando una caída real de 0.4%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual.

Precio según distrito de la ciudad



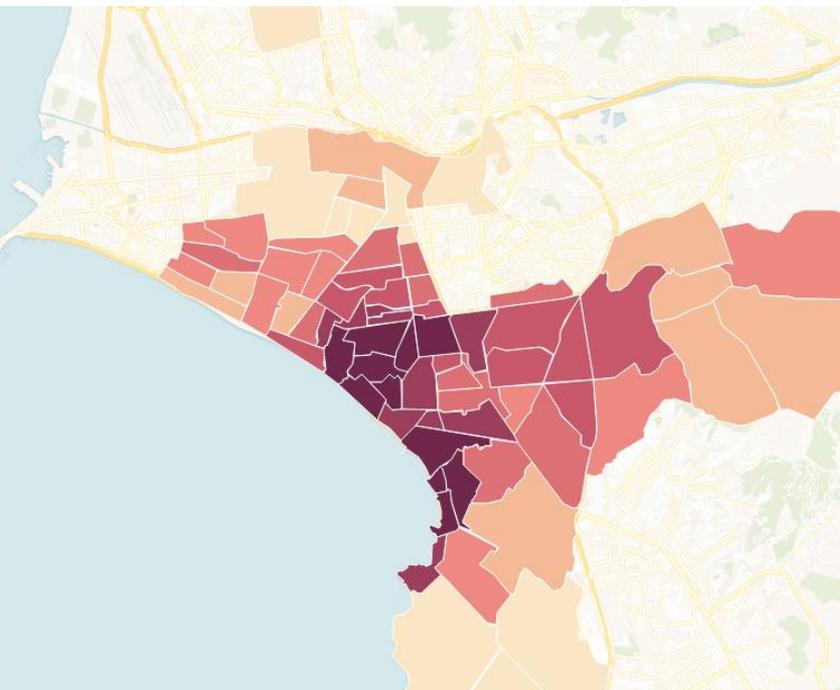
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

DISTRITO	SOLES/M2	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	9,486	0.1%	0.3%
SAN ISIDRO	9,223	0.1%	0.8%
MIRAFLORES	8,735	0.1%	0.2%
SAN BORJA	7,339	-0.1%	0.6%
JESUS MARIA	7,316	1.2%	5.9%
LINCE	7,245	0.6%	0.0%
MAGDALENA DEL MAR	6,890	-0.2%	2.5%
LIMA INDEX	6,817	0.2%	1.4%
SANTIAGO DE SURCO	6,812	0.2%	0.4%
SURQUILLO	6,728	1.0%	2.6%
LA VICTORIA	6,642	-0.3%	9.9%
PUEBLO LIBRE	6,332	0.5%	3.8%
SAN MIGUEL	6,106	0.5%	5.2%
CERCADO DE LIMA	6,081	0.5%	5.4%
CHORRILLOS	5,745	0.3%	-0.5%
LA MOLINA	5,495	-0.4%	2.8%
BREÑA	5,217	0.9%	0.8%
ATE	4,631	-1.7%	-1.3%
BELLAVISTA	4,140	-0.2%	4.2%
LA PERLA	4,106	1.5%	0.8%
LOS OLIVOS	3,641	-0.8%	3.0%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,583	-1.0%	4.9%
CALLAO	3,474	-1.1%	2.5%
SAN MARTIN DE PORRES	3,015	-1.1%	5.0%

Heat map de precios

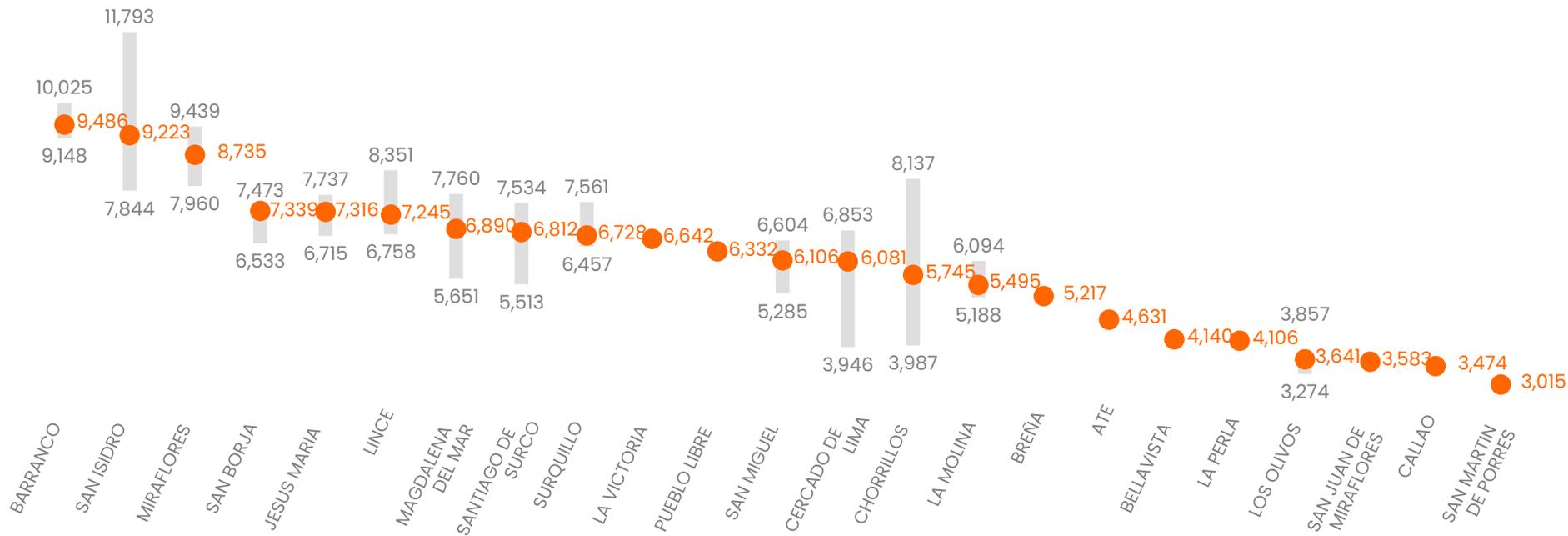


	RANKING	ZONA	SOLES/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	11,793
	●	BARRANCO CULTURAL	10,025
	●	SAN ISIDRO OLIVAR	10,003
ZONA MEDIA	●	MIRAFLORES AURORA	8,075
	●	SURCO MONTERRICO	7,074
	●	SURCO SUR	6,741
	●	PUEBLO LIBRE OESTE	6,423
	●	SURCO ESTE	5,513
	●	LOS OLIVOS SUR	3,826
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,664
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,274

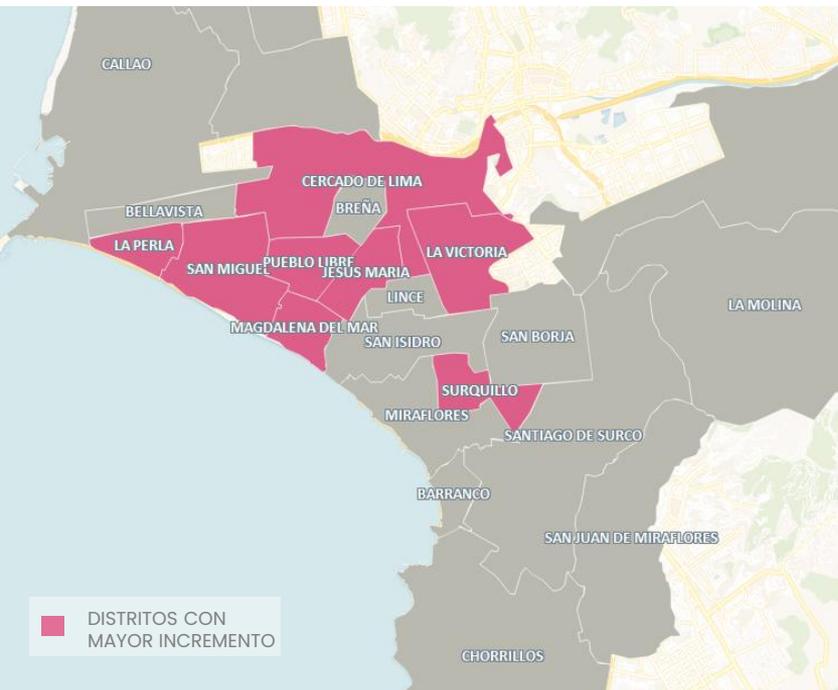
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.793 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.274.

Precio según zonas de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **ZONAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO. PRECIOS EN S./M2



Heat map variación de precios



RANKING	DISTRITO	VARIACIÓN 12 MESES	
MAYOR INCREMENTO	LA VICTORIA	9.9%	
	JESUS MARIA	5.9%	
	CERCADO DE LIMA	5.4%	
	SAN MIGUEL	5.2%	
	PUEBLO LIBRE	3.8%	
	SURQUILLO	2.6%	
	MAGDALENA DEL MAR	2.5%	
	LIMA INDEX	1.4%	
	LA PERLA	0.8%	
	BREÑA	0.8%	
ZONA MEDIA	SAN ISIDRO	0.8%	
	SAN BORJA	0.6%	
	SANTIAGO DE SURCO	0.4%	
	BARRANCO	0.3%	
	MIRAFLORES	0.2%	
	LINCE	0.0%	
	MAYOR DESCENSO	CHORRILLOS	-0.5%
		ATE	-1.3%
		CALLAO	-2.5%
		LA MOLINA	-2.8%
LOS OLIVOS		-3.0%	
BELLAVISTA		-4.2%	
SAN JUAN DE MIRAFLORES		-4.9%	
SAN MARTIN DE PORRES		-5.0%	

El 63% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +9.9%.

Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 3 habitaciones y 100 m² de superficie cubierta



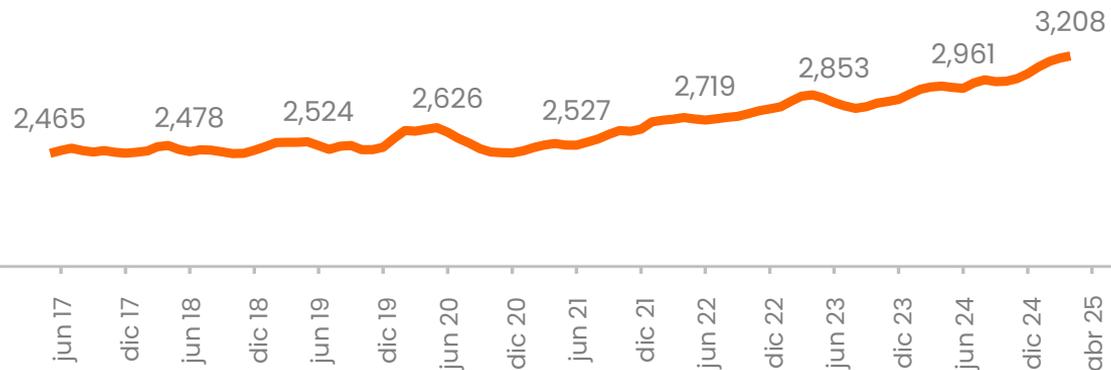
Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.096, o 35 soles por m².
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 3.208.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100 M2)



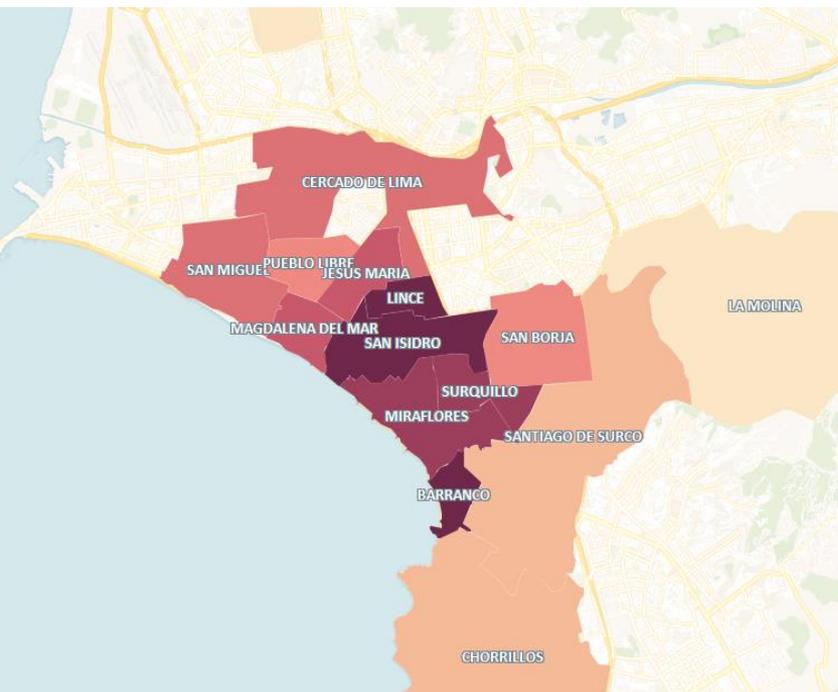
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.5%	1.4%	1.8%
LIMA INDEX	0.5%	4.4%	7.7%
IPC ALQUILER	0.0%	0.0%	0.2%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

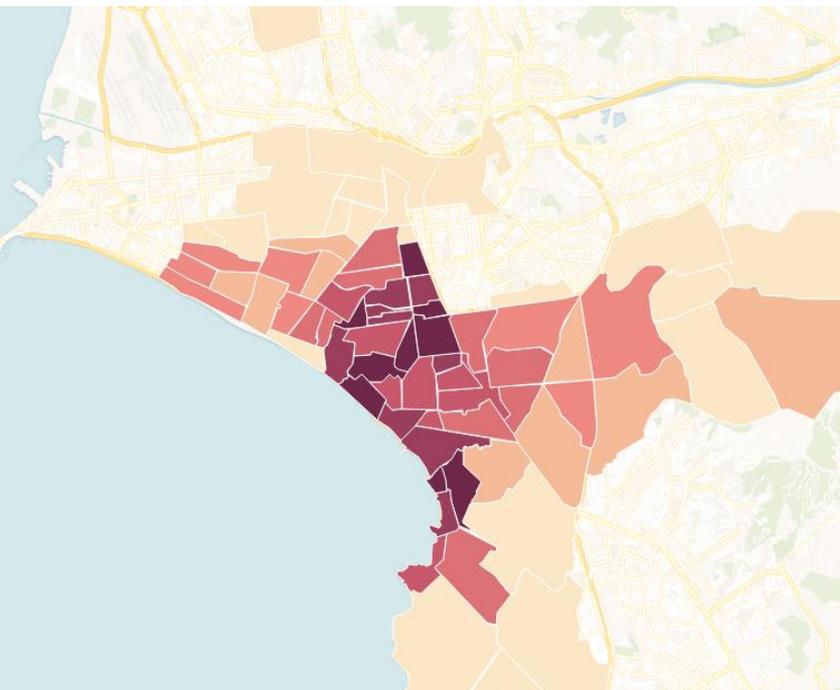
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.208 por mes, sube 0.5% en abril. En 2025 acumula +4.4%, muy por arriba de la inflación (1.4%). En los últimos 12 meses, el precio medio en Lima sube 7.7% nominalmente, lo que implica un incremento real de 5.9%.

Precio según distrito de la ciudad

MAYOR
PRECIOZONA
MEDIAMENOR
PRECIO

DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	4,180	0.2%	6.2%
SAN ISIDRO	3,848	0.5%	8.7%
LINCE	3,776	-1.5%	15.3%
MIRAFLORES	3,622	1.3%	7.5%
SURQUILLO	3,479	-0.4%	11.8%
LIMA INDEX	3,208	0.5%	7.7%
JESUS MARIA	3,189	4.1%	-0.6%
MAGDALENA DEL MAR	3,150	2.1%	3.5%
CERCADO DE LIMA	3,090	1.7%	9.3%
SAN MIGUEL	2,859	-0.5%	8.8%
SAN BORJA	2,852	0.5%	6.3%
PUEBLO LIBRE	2,808	0.3%	7.4%
CHORRILLOS	2,770	5.0%	
SANTIAGO DE SURCO	2,704	-2.6%	5.2%
LA MOLINA	2,364	2.5%	2.0%
LOS OLIVOS	1,595	-0.1%	9.4%

Heat map de precios

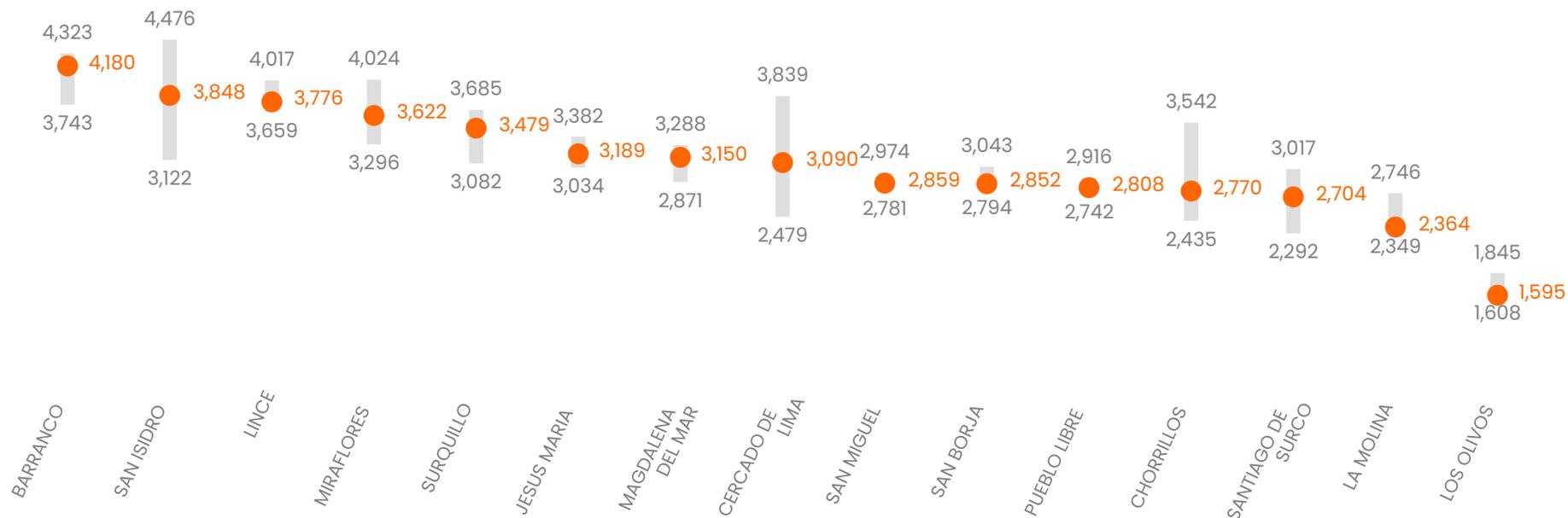


	RANKING	ZONA	SOLES/MES
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,476
	●	BARRANCO TRADICIONAL	4,323
	●	NUEVO BARRANCO	4,179
ZONA MEDIA	●	SURQUILLO NORTE	3,685
	●	SURQUILLO CENTRO	3,428
	●	CORPAC	3,122
	●	SAN MIGUEL SUR	2,974
	●	SAN BORJA CHACARILLA	2,794
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS SUR	1,845
	●	LOS OLIVOS NORTE	1,611
	●	LOS OLIVOS CENTRO	1,608

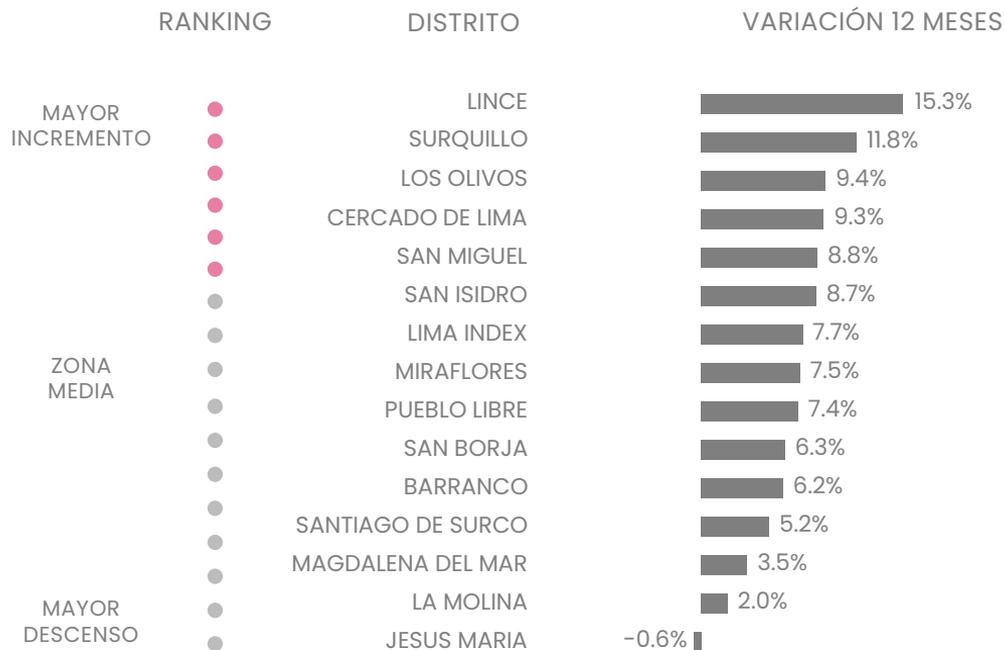
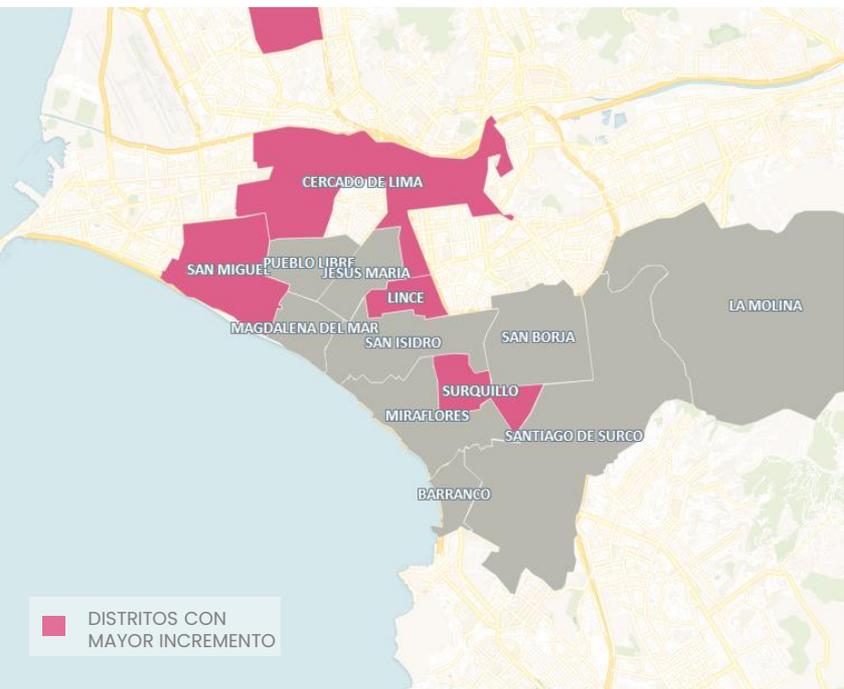
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.476 por mes. Los Olivos Centro es el más económico, S./ 1.608.

Precio según zonas de la ciudad

PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **ZONAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO. PRECIOS EN S./MES



Heat map de variación de precios



El 79% de los distritos registra incremento de precio interanual. Lince es el distrito con mayor incremento: +15.3%

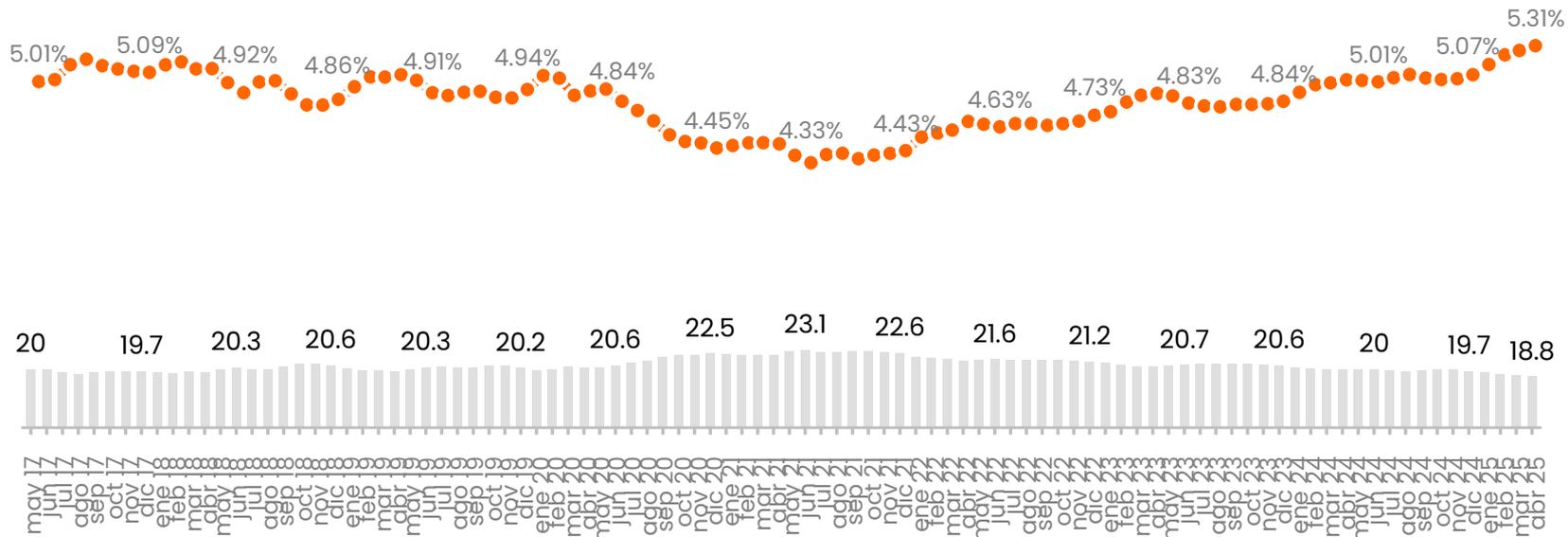
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



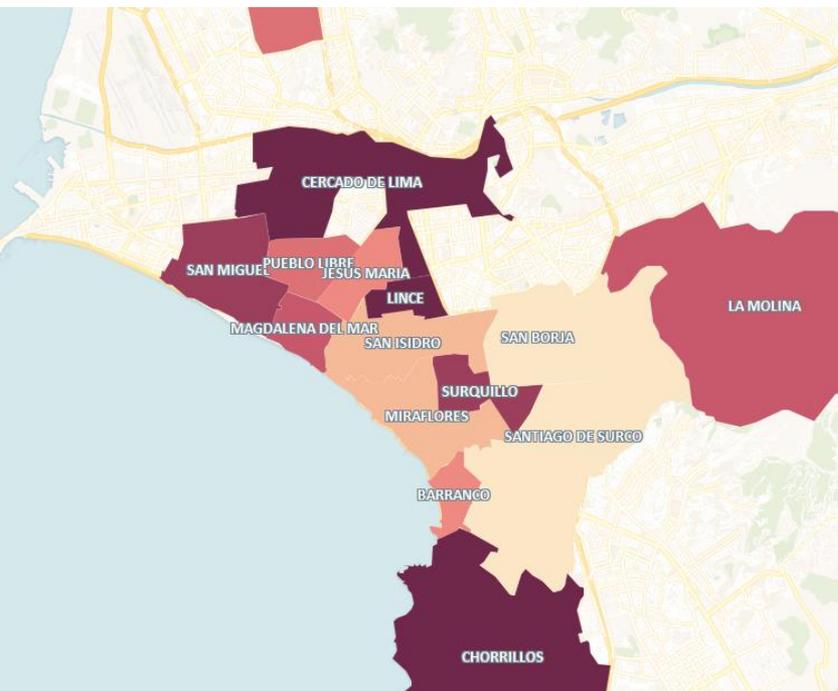
Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 5.31%.
 Se necesitan 18.8 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.4% menos que un año atrás.

Retorno bruto anual según distrito de la ciudad



MAYOR
RETORNO

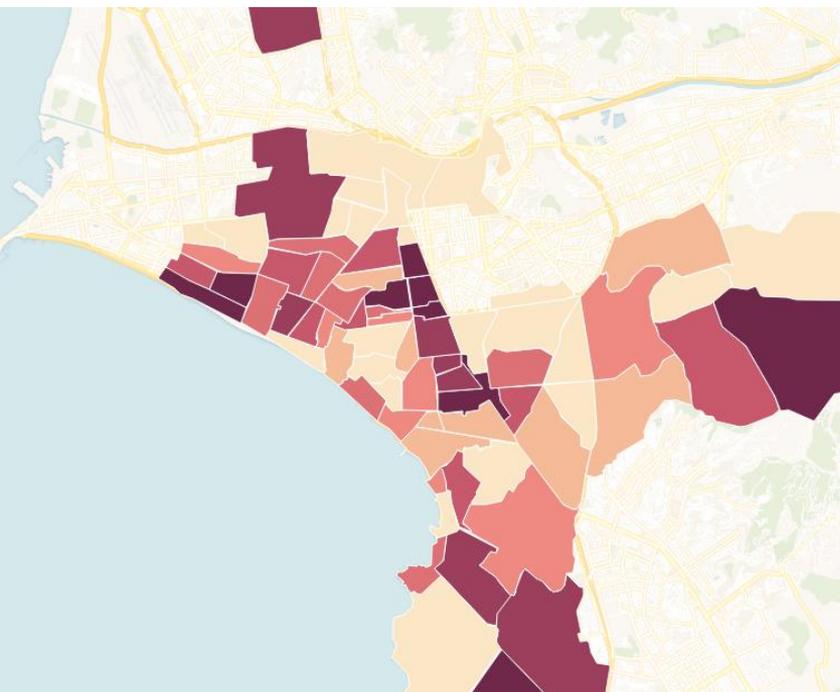
ZONA
MEDIA

MENOR
RETORNO

DISTRITO	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
CERCADO DE LIMA	6.4%	▲	=
LINCE	6.2%	=	▲
CHORRILLOS	6.2%	▲	▲
SURQUILLO	6.0%	▼	▲
SAN MIGUEL	5.8%	▼	▲
MAGDALENA DEL MAR	5.6%	▲	▲
LA MOLINA	5.5%	▲	=
LOS OLIVOS	5.4%	=	▲
PUEBLO LIBRE	5.4%	=	▲
LIMA INDEX	5.3%	=	▲
JESUS MARIA	5.2%	=	▼
BARRANCO	5.1%	=	▲
SAN ISIDRO	5.0%	▲	▲
MIRAFLORES	4.9%	▲	▲
SAN BORJA	4.9%	=	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.9%	▼	▲

Cercado de Lima y Lince son los distritos con mayor retorno.

Retorno según zona



	RANKING	ZONA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	CHORRILLOS ESTE	7.4%
	●	LIMA SUR	6.7%
	●	LINCE COMERCIAL	6.7%
ZONA MEDIA	●	SURQUILLO NORTE	5.8%
	●	SAN ISIDRO NORESTE	5.5%
	●	MIRAFLORES ESTE	5.3%
	●	SAN ISIDRO NORTE	5.2%
	●	SAN ISIDRO ESTE	4.9%
	●	MIRAFLORES NORESTE	4.5%
MENOR PRECIO	●	BARRANCO CULTURAL	4.5%
	●	SAN ISIDRO SUR	4.2%

Chorrillos Este es la mejor zona para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Lima, Perú

**urbania**

urbania.pe

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

