

# Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Lima

 Mayo 2025

 **urbania**



# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio de venta se mantiene estable en mayo: 6.816 S./m<sup>2</sup>**

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.816 S./m<sup>2</sup>, se mantiene estable en mayo. En los últimos 12 meses, el precio sube por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 0.7%. Los apartamentos nuevos son los de mayor incremento de precio interanual.

Un departamento típico con 2 habitaciones y 60m<sup>2</sup> tiene un precio medio de S./ 422 mil. El departamento típico de tres habitaciones y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de S./ 659 mil.

## Alquiler

**El precio se mantiene estable en mayo y acumula + 4.4% en 2025**

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m<sup>2</sup> se ubica en S./ 3.208 por mes, se mantiene sin cambios en mayo. En 2025 acumula +4.4%, muy por arriba de la inflación (1.8%), derivando en un incremento real de 2.6%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.507 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.610.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 5.31% bruto anual**

La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.31%. Se necesitan 18.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.4% menos que un año atrás.

Lince Comercial 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



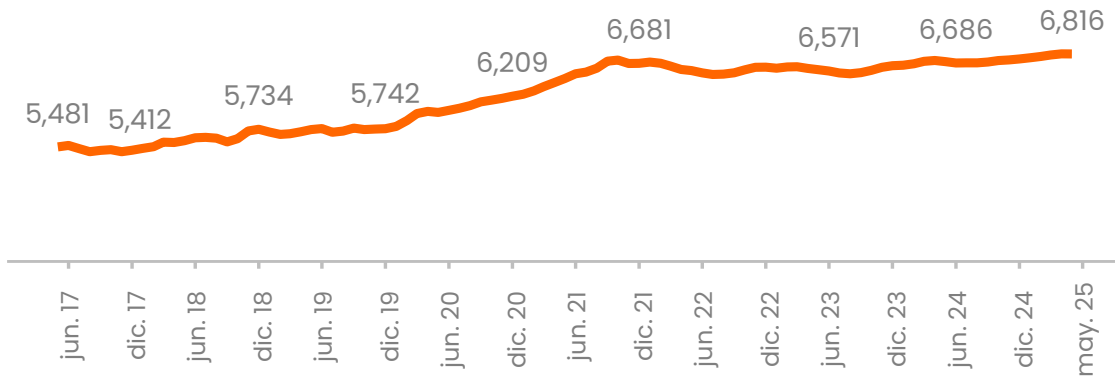
## Unidad media. Precio y superficie.



Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m<sup>2</sup> tiene un precio medio de S./ 422 mil.  
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de S./ 659 mil.

## Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



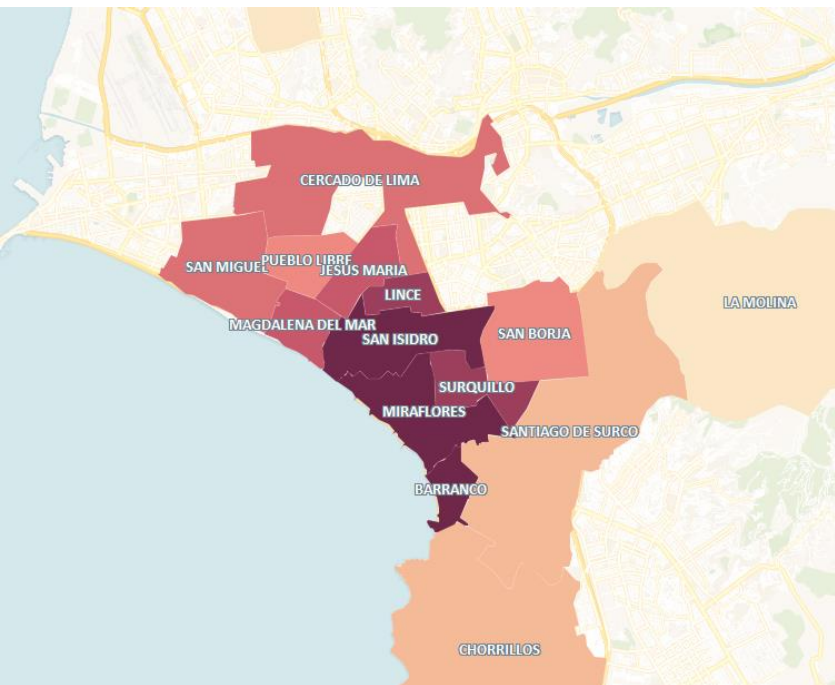
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.6%	1.8%	2.3%
LIMA INDEX	0.0%	1.1%	1.6%
TIPO DE CAMBIO	-0.2%	-2.8%	-2.1%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.816 S./m2, se mantiene estable en mayo. En los últimos 12 meses, el precio sube por debajo de la inflación, derivando en una caída real de 0.7%. Los apartamentos nuevos son los de mayor incremento de precio interanual.

# Precio según distrito de la ciudad



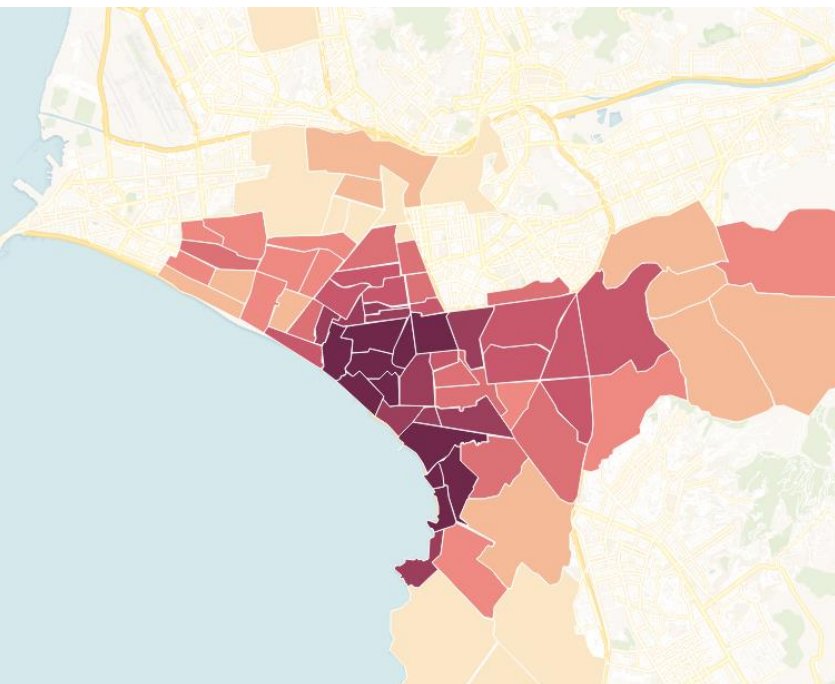
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

DISTRITO	SOLES/M2	VARIACIÓN MES ANUAL
BARRANCO	9,435	-0.5% 0.5%
SAN ISIDRO	9,232	0.1% 0.8%
MIRAFLORES	8,759	0.3% 0.7%
SAN BORJA	7,340	0.0% 0.6%
JESUS MARIA	7,301	-0.2% 5.1%
LINCE	7,227	-0.2% 0.1%
MAGDALENA DEL MAR	6,922	0.5% 2.8%
LIMA INDEX	<b>6,816</b>	<b>0.0% 1.6%</b>
SURQUILLO	6,805	1.2% 4.3%
SANTIAGO DE SURCO	6,787	-0.4% 0.4%
LA VICTORIA	6,671	0.4% 10.7%
PUEBLO LIBRE	6,315	-0.3% 3.7%
SAN MIGUEL	6,108	0.0% 4.9%
CERCADO DE LIMA	6,073	-0.1% 7.2%
CHORRILLOS	5,714	-0.5% -0.9%
LA MOLINA	5,487	-0.2% -3.0%
BREÑA	5,191	-0.5% 1.5%
ATE	4,604	-0.6% -1.6%
LA PERLA	4,243	3.3% 4.2%
BELLAVISTA	4,158	0.4% -2.9%
LOS OLIVOS	3,659	0.5% -2.5%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,585	0.1% -4.2%
CALLAO	3,416	-1.7% -3.4%
SAN MARTIN DE PORRES	3,015	0.0% -4.1%

# Heat map de precios

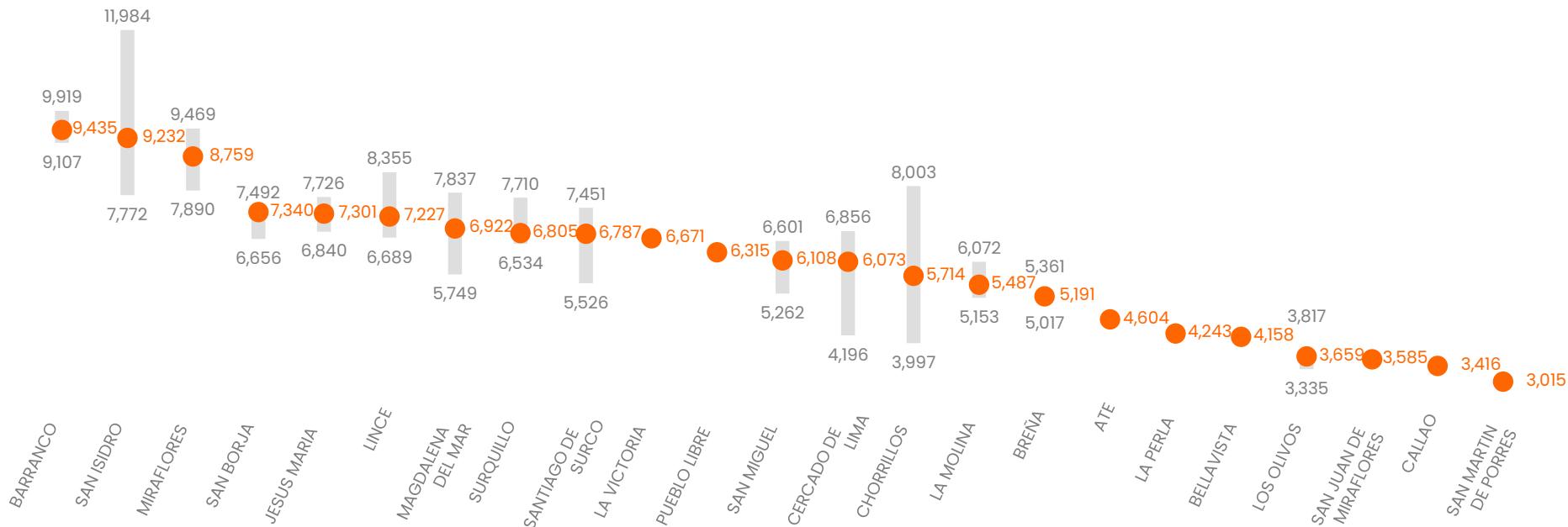


	RANKING	ZONA	SOLES/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	11,984
	●	SAN ISIDRO OLIVAR	10,050
	●	BARRANCO CULTURAL	9,919
ZONA MEDIA	●	CHORRILLOS NORTE Y SUR	8,003
	●	SURCO MONTERRICO	7,060
	●	SURCO VIEJO	6,756
	●	SAN MIGUEL OESTE:	6,421
	●	LA MOLINA RINCONADA	5,567
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS OESTE	3,756
	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,709
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,335

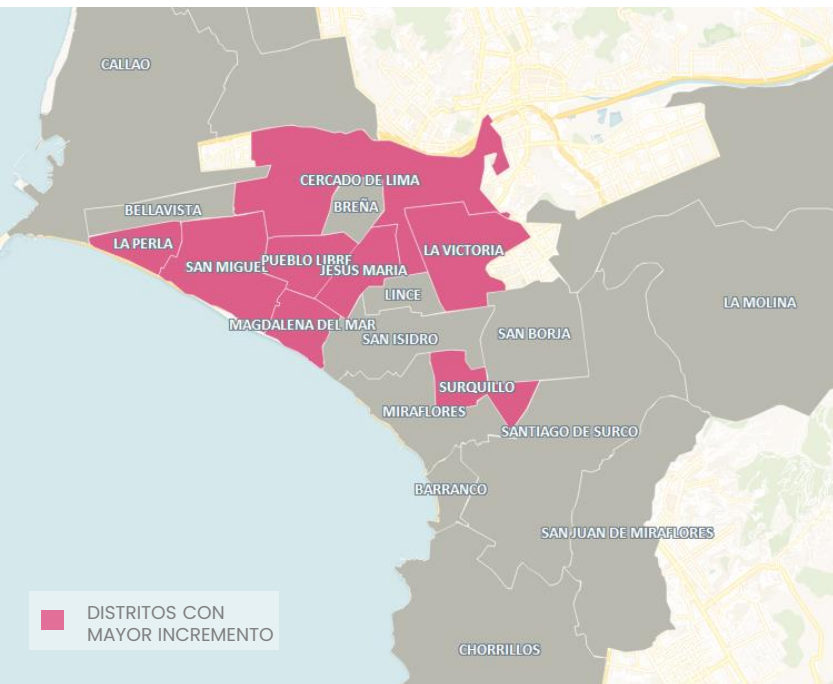
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.984 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.335.

# 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	10.7%	
	CERCADO DE LIMA	7.2%	
	JESUS MARIA	5.1%	
	SAN MIGUEL	4.9%	
	SURQUILLO	4.3%	
	LA PERLA	4.2%	
	PUEBLO LIBRE	3.7%	
	MAGDALENA DEL MAR	2.8%	
	LIMA INDEX	1.6%	
	BREÑA	1.5%	
ZONA MEDIA	SAN ISIDRO	0.8%	
	MIRAFLORES	0.7%	
	SAN BORJA	0.6%	
	BARRANCO	0.5%	
	SANTIAGO DE SURCO	0.4%	
	LINCE	0.1%	
	MAYOR DESCENSO	CHORRILLOS	-0.9%
		ATE	-1.6%
		LOS OLIVOS	-2.5%
		BELLAVISTA	-2.9%
LA MOLINA		-3.0%	
CALLAO		-3.4%	
SAN MARTIN DE PORRES		-4.1%	
SAN JUAN DE MIRAFLORES		-4.2%	

El 66% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +10.7%.

# Precios de alquiler

Precio de alquiler mensual de un departamento de 3 habitaciones y 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta



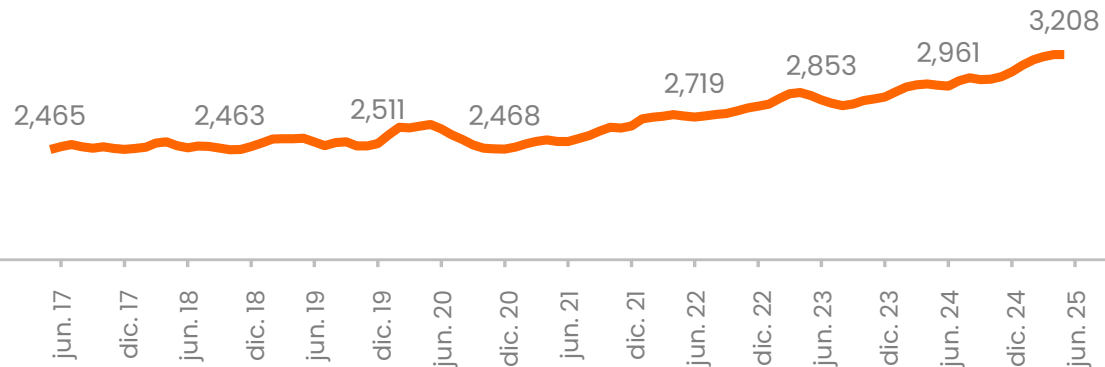
## Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.101, o 35 soles por m<sup>2</sup>.  
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)



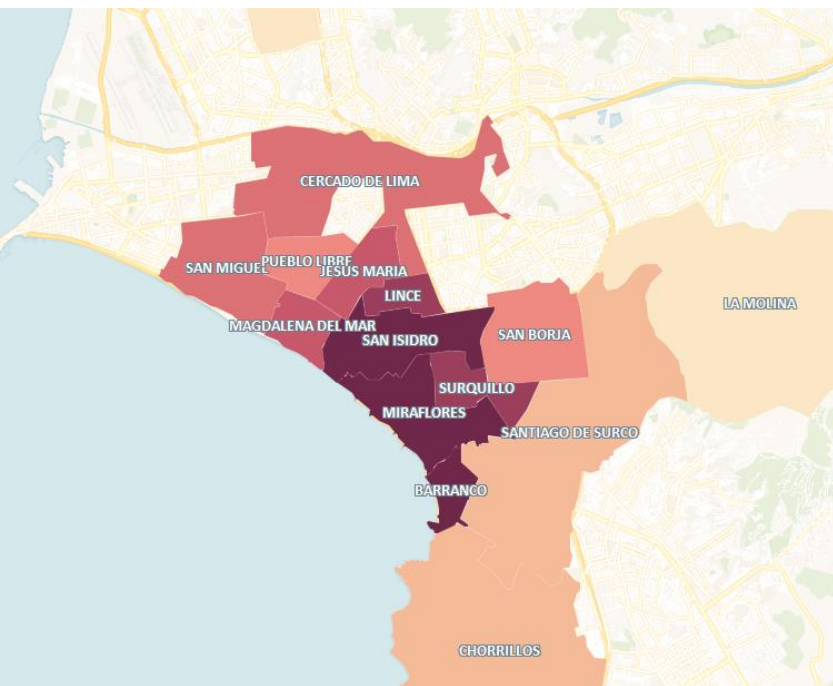
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.6%	1.8%	2.3%
LIMA INDEX	0.0%	4.4%	8.1%
IPC ALQUILER	0.0%	0.0%	0.2%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

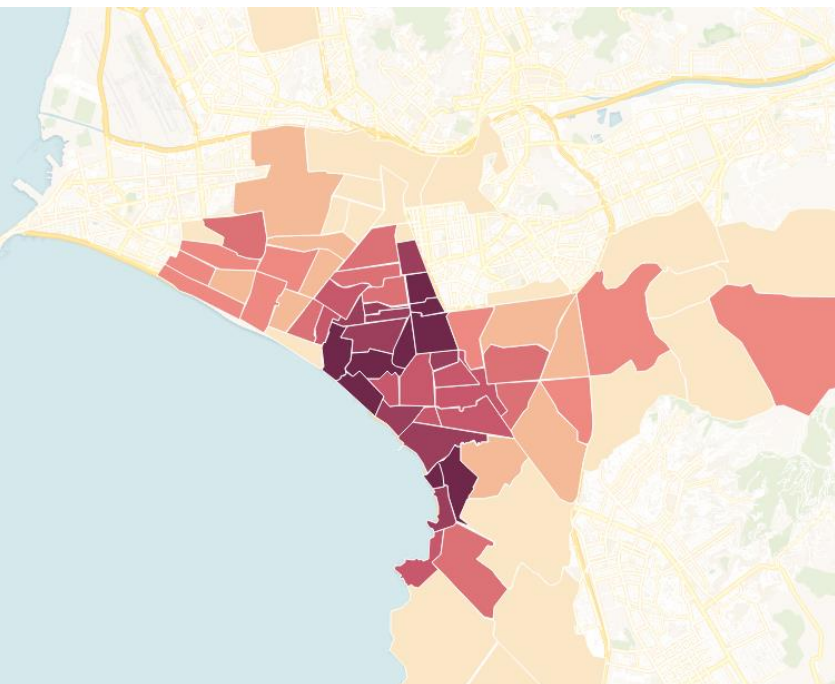
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.208 por mes, se mantiene sin cambios en mayo. En 2025 acumula +4.4%, muy por arriba de la inflación (1.8%), derivando en un incremento real de 2.6%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

## Precio según distrito de la ciudad



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	4,223	1.0%	6.4%
SAN ISIDRO	3,907	1.5%	10.8%
MIRAFLORES	3,642	0.6%	8.1%
LINCE	3,608	-4.5%	11.6%
SURQUILLO	3,426	-1.5%	11.8%
JESUS MARIA	3,343	4.8%	7.4%
LIMA INDEX	<b>3,208</b>	<b>0.0%</b>	<b>8.1%</b>
MAGDALENA DEL MAR	3,159	0.3%	4.6%
CERCADO DE LIMA	2,999	-3.0%	5.6%
SAN MIGUEL	2,906	1.6%	13.0%
PUEBLO LIBRE	2,797	-0.4%	2.8%
SAN BORJA	2,787	-2.3%	4.1%
CHORRILLOS	2,733	-1.3%	
SANTIAGO DE SURCO	2,681	-0.8%	5.1%
LA MOLINA	2,418	2.3%	4.8%
LOS OLIVOS	1,644	3.1%	12.8%

## Heat map de precios

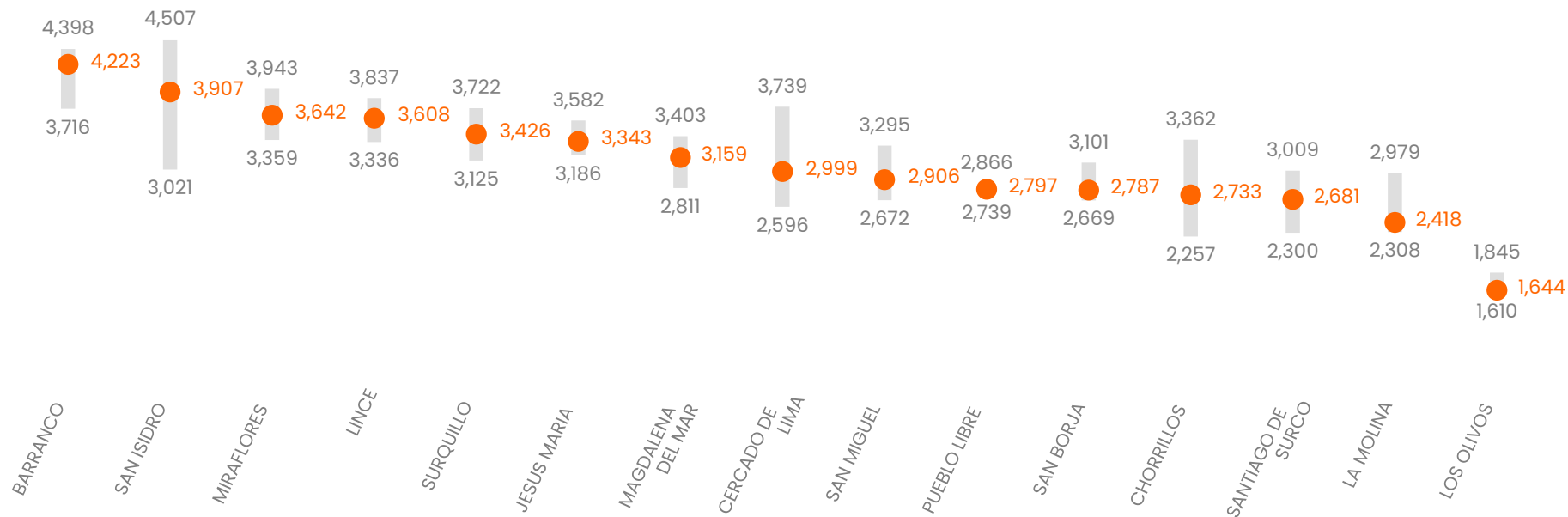


	RANKING	ZONA	SOLES/MES
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,507
	●	BARRANCO TRADICIONAL	4,398
	●	NUEVO BARRANCO	4,185
ZONA MEDIA	●	MIRAFLORES SUR	3,683
	●	MAGDALENA MODERNO	3,403
	●	JESUS MARIA CENTRO	3,186
	●	CORPAC	3,021
	●	PUEBLO LIBRE ESTE	2,786
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS SUR	1,845
	●	LOS OLIVOS CENTRO	1,640
	●	LOS OLIVOS NORTE	1,610

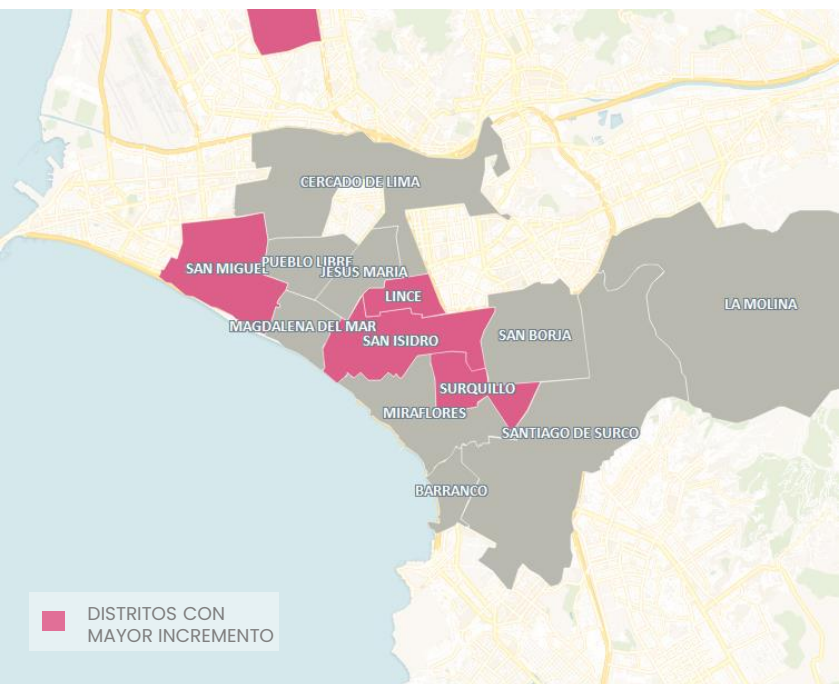
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.507 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.610.

# 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



RANKING	DISTRITO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR INCREMENTO	SAN MIGUEL	13.0%
	LOS OLIVOS	12.8%
	SURQUILLO	11.8%
	LINCE	11.6%
	SAN ISIDRO	10.8%
	LIMA INDEX	8.1%
	MIRAFLORES	8.1%
ZONA MEDIA	JESUS MARIA	7.4%
	BARRANCO	6.4%
	CERCADO DE LIMA	5.6%
	SANTIAGO DE SURCO	5.1%
	LA MOLINA	4.8%
	MAGDALENA DEL MAR	4.6%
	SAN BORJA	4.1%
MAYOR DESCENSO	PUEBLO LIBRE	2.8%

Todos los distritos registran incremento de precio interanual. San Miguel es el distrito con mayor incremento: +13.0%

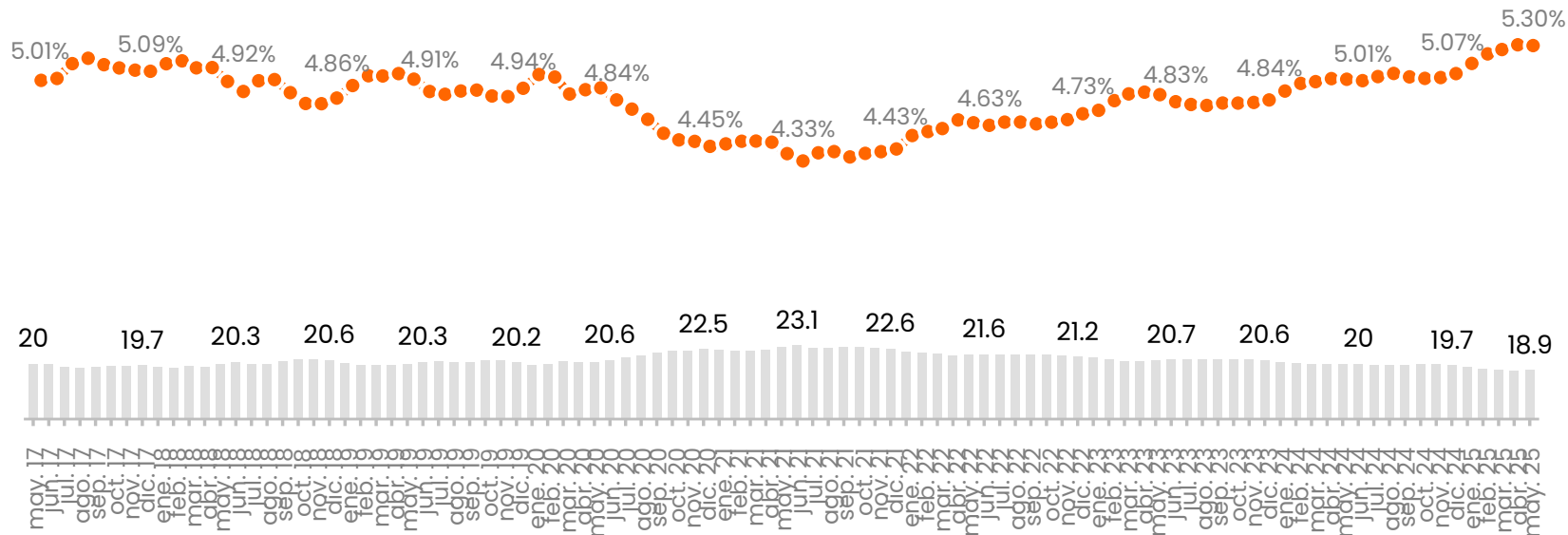
# Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión



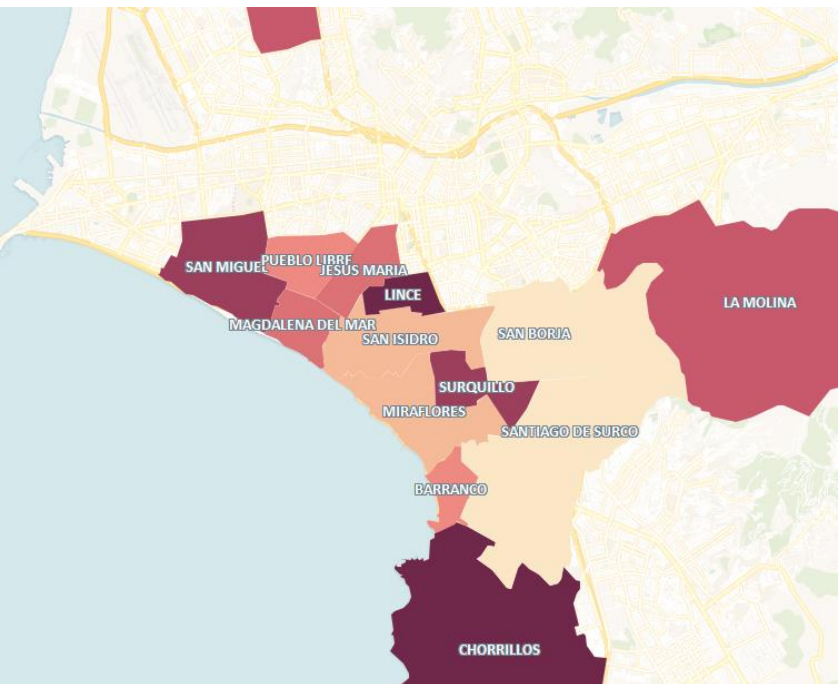
# Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.31%.  
 Se necesitan 18.9 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

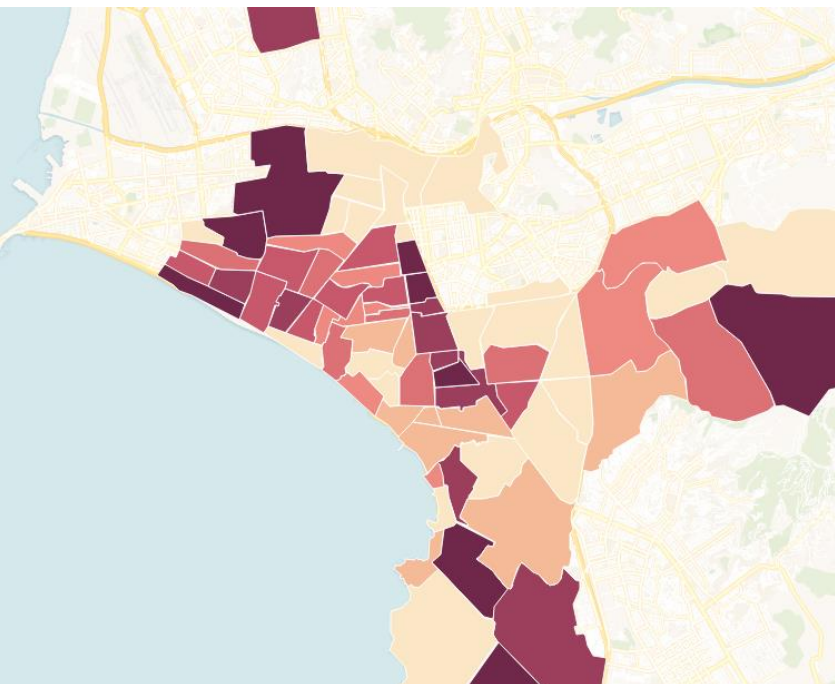
ZONA  
MEDIA

MENOR  
RETORNO

DISTRITO	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
CHORRILLOS	6.0%	▼	▲
LINCE	6.0%	▼	▲
SURQUILLO	6.0%	▼	▲
SAN MIGUEL	5.8%	=	▲
LA MOLINA	5.6%	▲	▲
LOS OLIVOS	5.5%	▲	▲
JESUS MARIA	5.5%	▲	▲
MAGDALENA DEL MAR	5.5%	▼	=
PUEBLO LIBRE	5.3%	=	=
LIMA INDEX	5.3%	=	▲
BARRANCO	5.1%	=	▲
SAN ISIDRO	5.0%	=	▲
MIRAFLORES	5.0%	=	▲
SAN BORJA	4.9%	=	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.8%	▼	▲

Chorrillos y Lince son los distritos con mayor retorno.

## Retorno según zona



	RANKING	ZONA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	LINCE COMERCIAL	6.9%
	●	CHORRILLOS ESTE	6.8%
	●	SAN MIGUEL NOROESTE	6.6%
ZONA MEDIA	●	LOS OLIVOS SUR	5.8%
	●	JESUS MARIA SUR	5.6%
	●	SAN ISIDRO NORTE	5.4%
	●	MAGDALENA MODERNO	5.2%
	●	MIRAFLORES SURESTE	5.0%
	●	SAN BORJA CENTRO	4.4%
MENOR PRECIO	●	SAN BORJA CHACARILLA	4.3%
	●	SAN ISIDRO SUR	4.1%

Lince Comercial es la mejor zona para los inversores que buscan renta.

# Informe de mercado

*Lima, Perú*

**urbania**

[urbania.pe](http://urbania.pe)

**Grupo  
QuintoAndar**

[grupoquintoandar.com](http://grupoquintoandar.com)

