

# Índice de Venta & Alquiler

## Informe de mercado



Lima



Julio 2025



# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio de venta sube 0.1% en julio y acumula +1.1% en 2025**

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.821 S./m<sup>2</sup>, sube 0.1% en julio. En 2025 el precio acumula +1.1%, levemente por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.2%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Un departamento típico con 2 habitaciones y 60m<sup>2</sup> tiene un precio medio de S./ 424 mil. El departamento típico de tres habitaciones y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de S./ 657 mil.

## Alquiler

**El precio medio de alquiler se mantiene estable en julio**

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m<sup>2</sup> se ubica en S./ 3.206 por mes, sin cambios en julio. En 2025, el precio acumula +4.3%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 5.3%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio interanual.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.510 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.401.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 5.29% bruto anual**

La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.29%. Se necesitan 18.9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.7% 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**

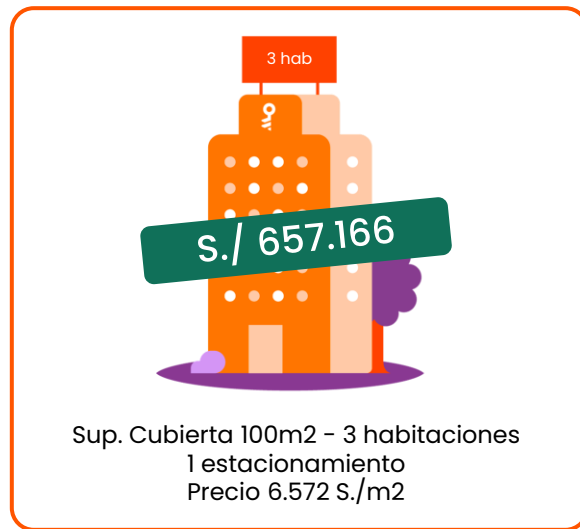
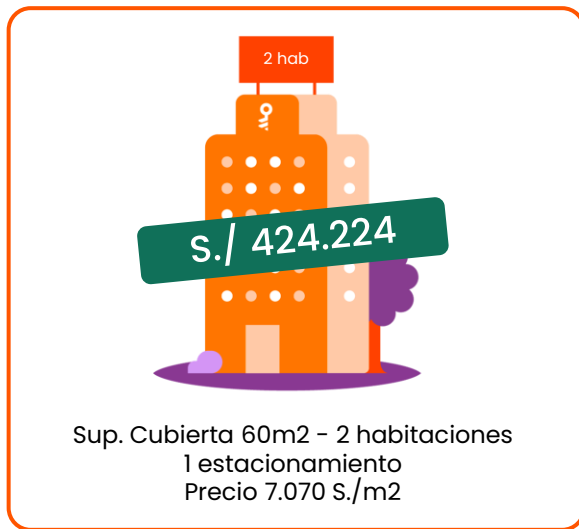
Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Urbania.

# Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



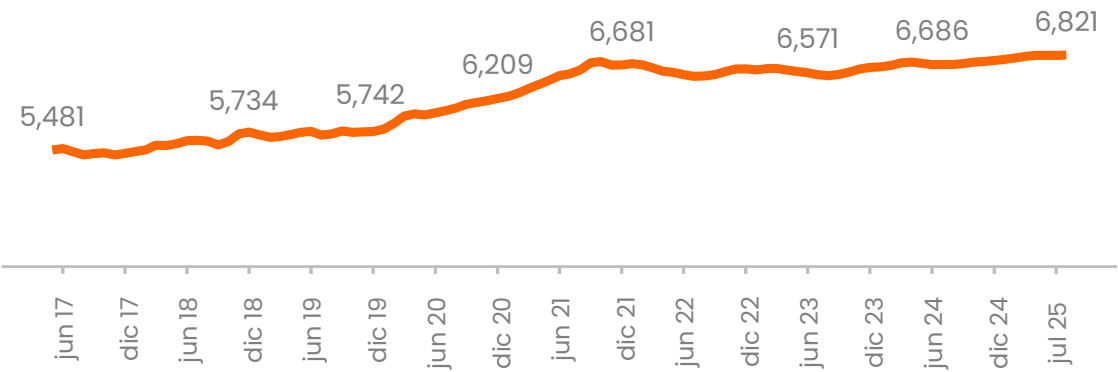
## Unidad media. Precio y superficie.



Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m<sup>2</sup> tiene un precio medio de S./ 424 mil.  
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m<sup>2</sup>, tiene un precio de S./ 657 mil.

# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



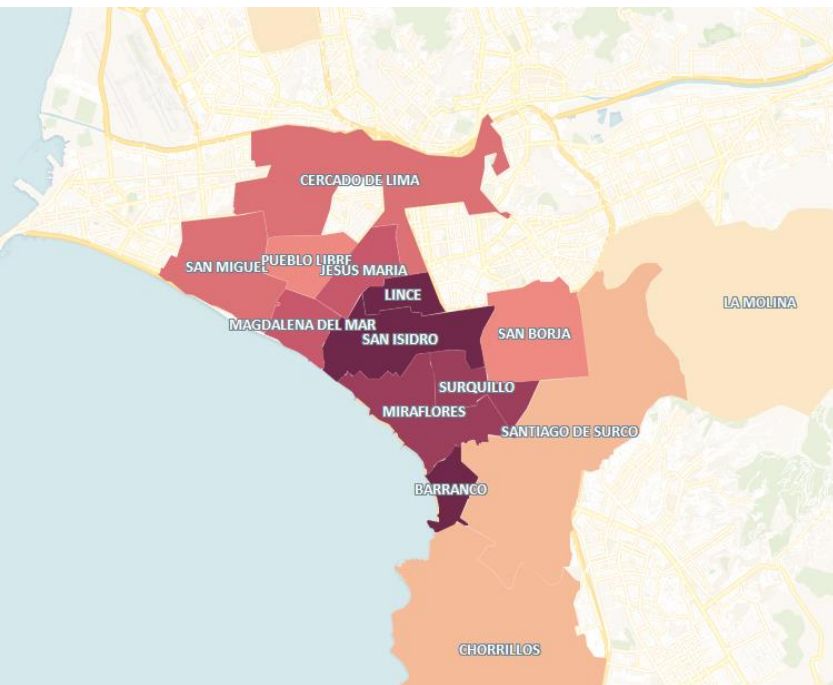
VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE          | MES   | 2025  | ANUAL |
|----------------|-------|-------|-------|
| INFLACION      | 0.0%  | 1.3%  | 1.5%  |
| LIMA INDEX     | 0.1%  | 1.1%  | 2.0%  |
| TIPO DE CAMBIO | -0.3% | -5.5% | -5.7% |

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.821 S./m2, sube 0.1% en julio. En 2025 el precio acumula +1.1%, levemente por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.2%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

## Precio según distrito de la ciudad



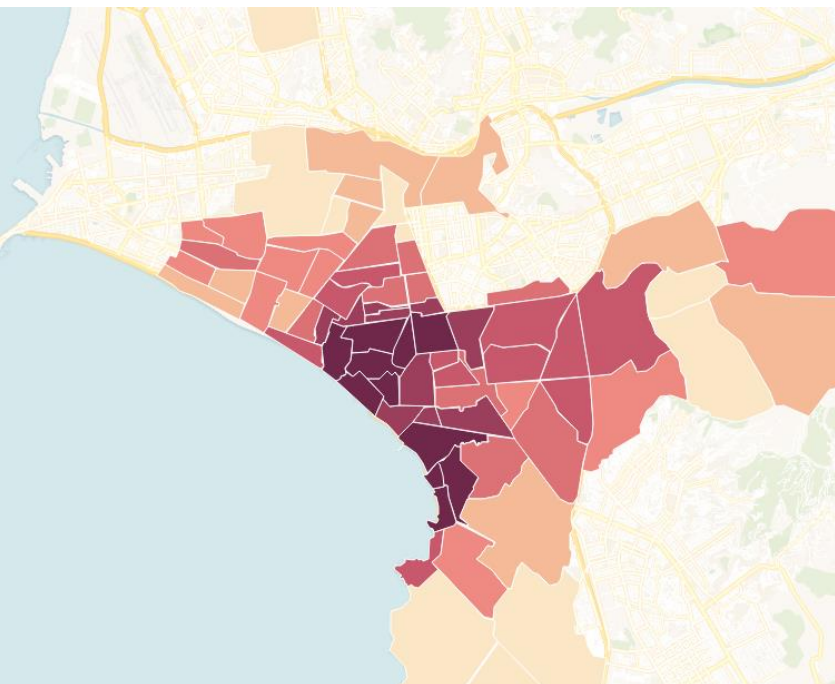
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

| DISTRITO               | SOLES/M2 | VARIACIÓN<br>MES ANUAL |       |
|------------------------|----------|------------------------|-------|
| BARRANCO               | 9,395    | 0.1%                   | 0.2%  |
| SAN ISIDRO             | 9,285    | 0.2%                   | 1.2%  |
| MIRAFLORES             | 8,768    | 0.0%                   | 0.7%  |
| JESUS MARIA            | 7,384    | 1.1%                   | 6.4%  |
| SAN BORJA              | 7,221    | -1.1%                  | -0.9% |
| LINCE                  | 7,173    | 0.1%                   | -0.2% |
| MAGDALENA DEL MAR      | 6,985    | 0.5%                   | 3.9%  |
| SURQUILLO              | 6,845    | -0.1%                  | 5.0%  |
| LIMA INDEX             | 6,821    | 0.1%                   | 2.0%  |
| SANTIAGO DE SURCO      | 6,780    | 0.2%                   | 0.5%  |
| LA VICTORIA            | 6,752    | 0.5%                   | 13.5% |
| PUEBLO LIBRE           | 6,323    | 0.1%                   | 2.3%  |
| CERCADO DE LIMA        | 6,120    | 0.3%                   | 8.9%  |
| SAN MIGUEL             | 6,084    | -0.1%                  | 4.2%  |
| CHORRILLOS             | 5,637    | -0.3%                  | -2.5% |
| LA MOLINA              | 5,466    | -0.4%                  | -2.1% |
| BREÑA                  | 5,309    | 0.7%                   | 8.7%  |
| ATE                    | 4,517    | -1.3%                  | -1.7% |
| LA PERLA               | 4,279    | -1.2%                  | 7.7%  |
| BELLAVISTA             | 4,138    | -1.1%                  | 0.1%  |
| SAN JUAN DE MIRAFLORES | 3,692    | 0.9%                   | 2.7%  |
| LOS OLIVOS             | 3,643    | -0.2%                  | -2.8% |
| CALLAO                 | 3,374    | -0.8%                  | -5.8% |
| SAN MARTIN DE PORRES   | 2,934    | -1.7%                  | -6.0% |

## Heat map de precios

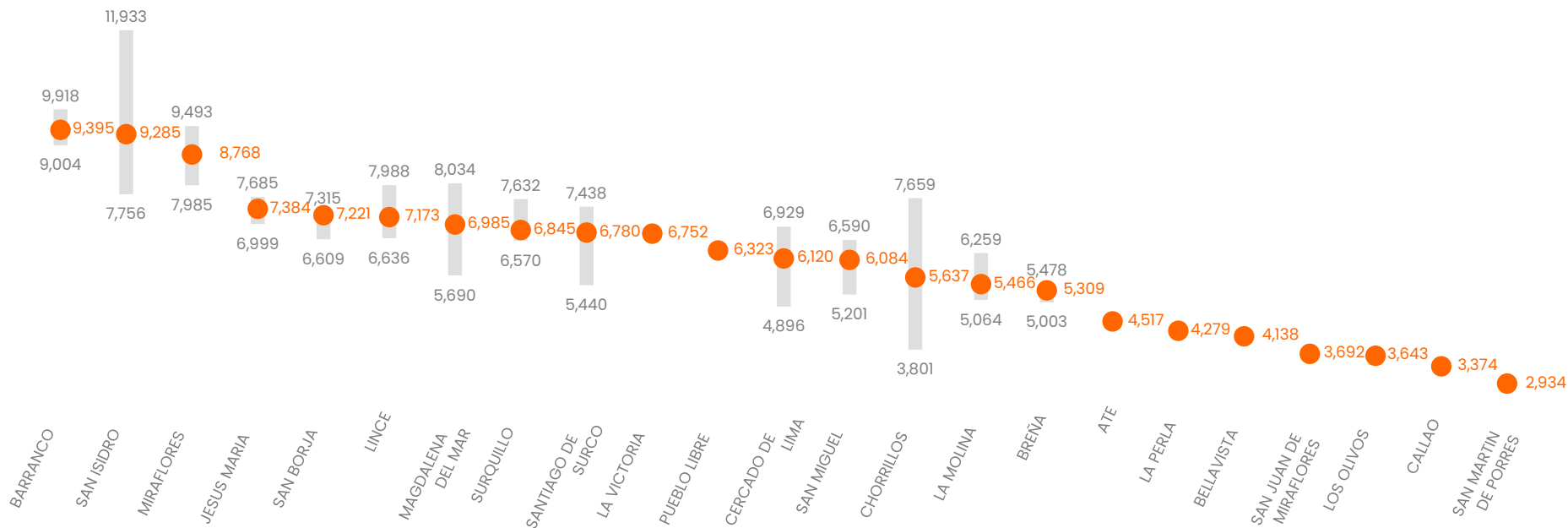


|                 | RANKING | ZONA               | SOLES/M2 |
|-----------------|---------|--------------------|----------|
| MAYOR<br>PRECIO | ●       | SAN ISIDRO SUR     | 11,933   |
|                 | ●       | SAN ISIDRO OLIVAR  | 10,029   |
|                 | ●       | BARRANCO CULTURAL  | 9,918    |
| ZONA<br>MEDIA   | ●       | LINSIDRO           | 7,988    |
|                 | ●       | SURQUILLO CENTRO   | 7,163    |
|                 | ●       | SURCO VIEJO        | 6,791    |
|                 | ●       | PUEBLO LIBRE OESTE | 6,489    |
|                 | ●       | LIMA OESTE         | 5,536    |
|                 | ●       | LOS OLIVOS CENTRO  | 3,696    |
| MENOR<br>PRECIO | ●       | LOS OLIVOS OESTE   | 3,563    |
|                 | ●       | LOS OLIVOS NORTE   | 3,409    |

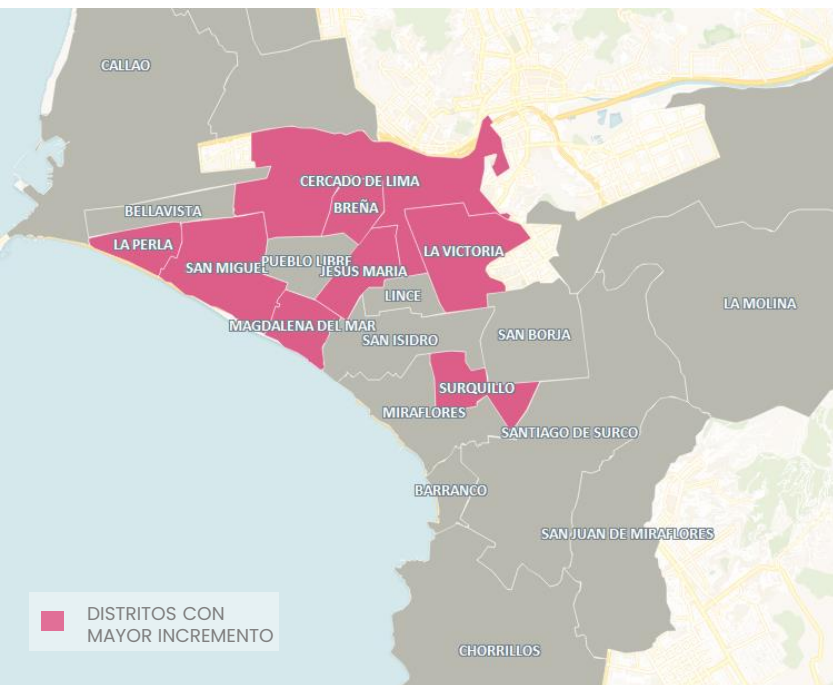
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.933 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.409.

# 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            | 13.5%              |
|                  | CERCADO DE LIMA        | 8.9%               |
|                  | BREÑA                  | 8.7%               |
|                  | LA PERLA               | 7.7%               |
|                  | JESUS MARIA            | 6.4%               |
|                  | SURQUILLO              | 5.0%               |
|                  | SAN MIGUEL             | 4.2%               |
|                  | MAGDALENA DEL MAR      | 3.9%               |
|                  | SAN JUAN DE MIRAFLORES | 2.7%               |
|                  | PUEBLO LIBRE           | 2.3%               |
|                  | LIMA INDEX             | 2.0%               |
| ZONA MEDIA       | SAN ISIDRO             | 1.2%               |
|                  | MIRAFLORES             | 0.7%               |
|                  | SANTIAGO DE SURCO      | 0.5%               |
|                  | BARRANCO               | 0.2%               |
|                  | BELLAVISTA             | 0.1%               |
|                  | LINCE                  | -0.2%              |
|                  | SAN BORJA              | -0.9%              |
|                  | ATE                    | -1.7%              |
|                  | LA MOLINA              | -2.1%              |
|                  | CHORRILLOS             | -2.5%              |
|                  | LOS OLIVOS             | -2.8%              |
| MAYOR DESCENSO   | CALLAO                 | -5.8%              |
|                  | SAN MARTIN DE PORRES   | -6.0%              |

El 66% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +13.5%.

# Precios de alquiler

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



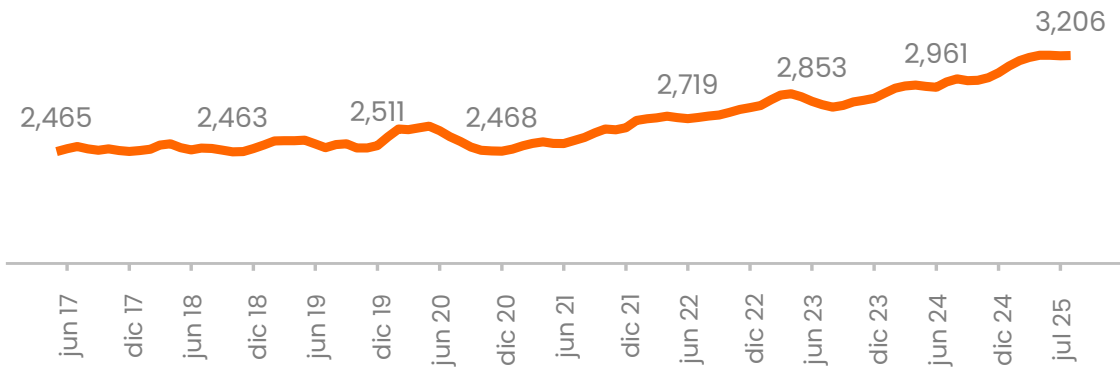
## Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.100, o 35 soles por m<sup>2</sup>.  
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 3.206.

# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100 M2)



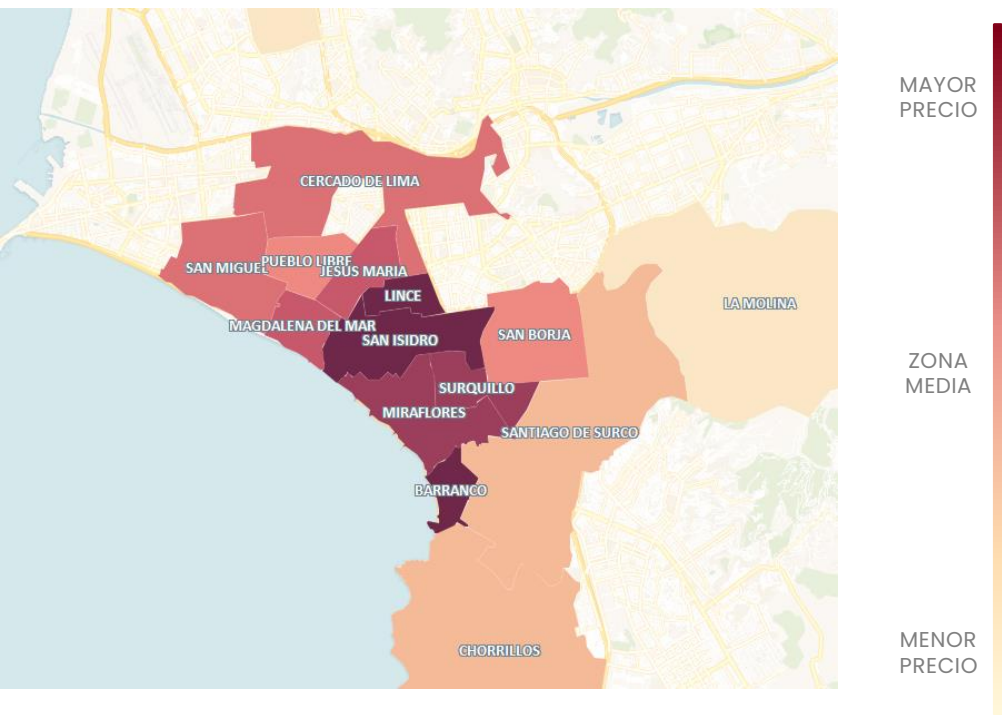
VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE        | MES  | 2025 | ANUAL |
|--------------|------|------|-------|
| INFLACION    | 0.0% | 1.3% | 1.5%  |
| LIMA INDEX   | 0.0% | 4.3% | 6.8%  |
| IPC ALQUILER | 0.0% | 0.1% | 0.1%  |

Fuente: INE y Banco Central de Perú

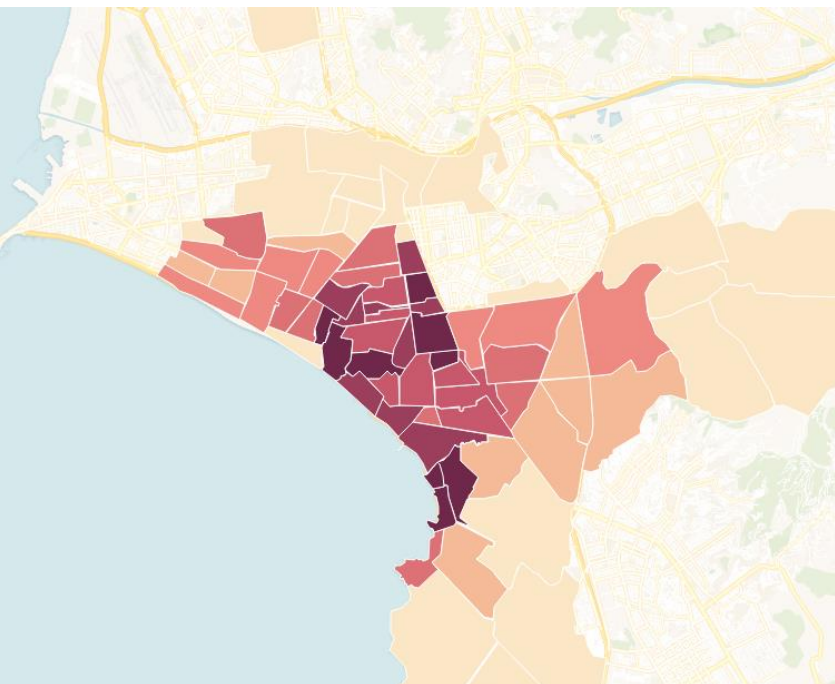
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.206 por mes, sin cambios en julio. En 2025, el precio acumula +4.3%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 5.3%. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio interanual.

# Precio según distrito de la ciudad



| DISTRITO          | SOLES/MES | VARIACIÓN<br>MES ANUAL |       |
|-------------------|-----------|------------------------|-------|
| BARRANCO          | 4,181     | -1.0%                  | 4.8%  |
| SAN ISIDRO        | 3,806     | -2.1%                  | 4.1%  |
| LINCE             | 3,618     | 1.1%                   | 10.0% |
| MIRAFLORES        | 3,602     | -0.4%                  | 6.4%  |
| SURQUILLO         | 3,497     | 2.3%                   | 8.1%  |
| MAGDALENA DEL MAR | 3,449     | 2.7%                   | 16.0% |
| JESUS MARIA       | 3,398     | 0.2%                   | 10.1% |
| LIMA INDEX        | 3,206     | 0.0%                   | 6.8%  |
| CERCADO DE LIMA   | 3,063     | 1.0%                   | 5.0%  |
| SAN MIGUEL        | 2,887     | 0.2%                   | 11.2% |
| SAN BORJA         | 2,875     | 3.8%                   | 5.9%  |
| PUEBLO LIBRE      | 2,786     | -0.5%                  | 6.1%  |
| SANTIAGO DE SURCO | 2,675     | 0.0%                   | 4.1%  |
| CHORRILLOS        | 2,473     | -3.5%                  | 8.5%  |
| LA MOLINA         | 2,370     | -0.7%                  | 2.3%  |
| LOS OLIVOS        | 1,595     | -3.5%                  | 8.7%  |

## Heat map de precios

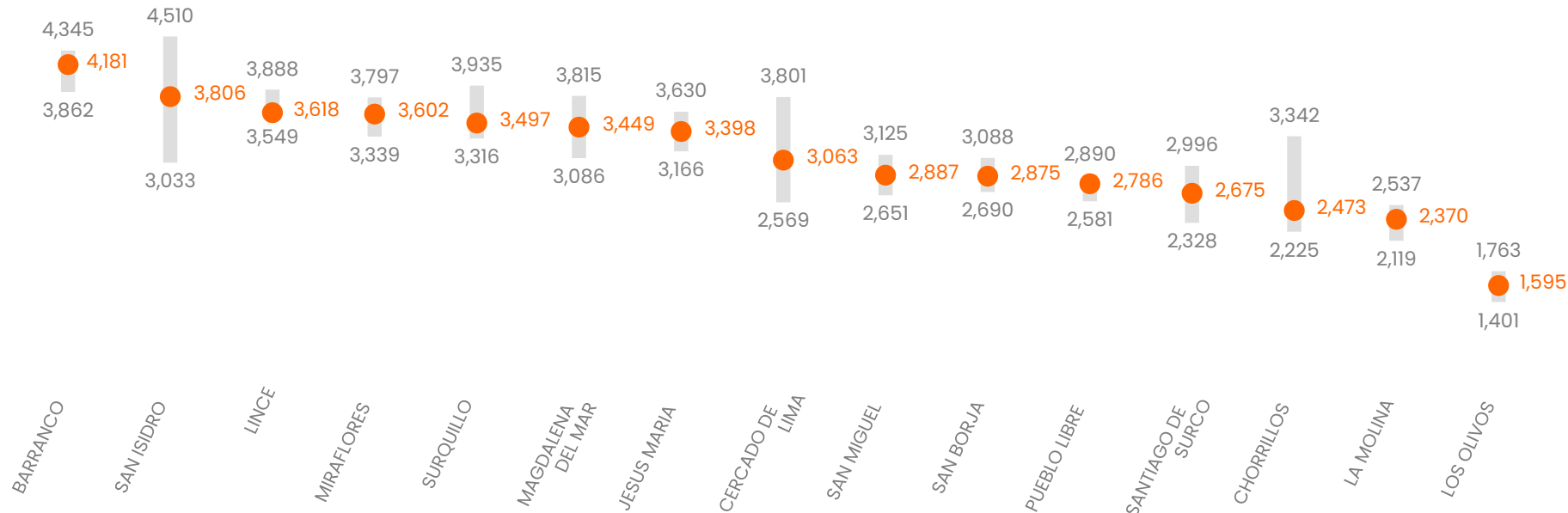


|                 | RANKING | ZONA                  | SOLES/MES |
|-----------------|---------|-----------------------|-----------|
| MAYOR<br>PRECIO | ●       | SAN ISIDRO FINANCIERO | 4,510     |
|                 | ●       | NUEVO BARRANCO        | 4,345     |
|                 | ●       | BARRANCO TRADICIONAL  | 4,224     |
| ZONA<br>MEDIA   | ●       | MIRAFLORES SUR        | 3,674     |
|                 | ●       | SAN ISIDRO NORTE      | 3,444     |
|                 | ●       | JESUS MARIA NORTE     | 3,297     |
|                 | ●       | SAN MIGUEL OESTE:     | 3,022     |
|                 | ●       | SAN BORJA CHACARILLA  | 2,690     |
| MENOR<br>PRECIO | ●       | LOS OLIVOS SUR        | 1,763     |
|                 | ●       | LOS OLIVOS CENTRO     | 1,579     |
|                 | ●       | LOS OLIVOS NORTE      | 1,401     |

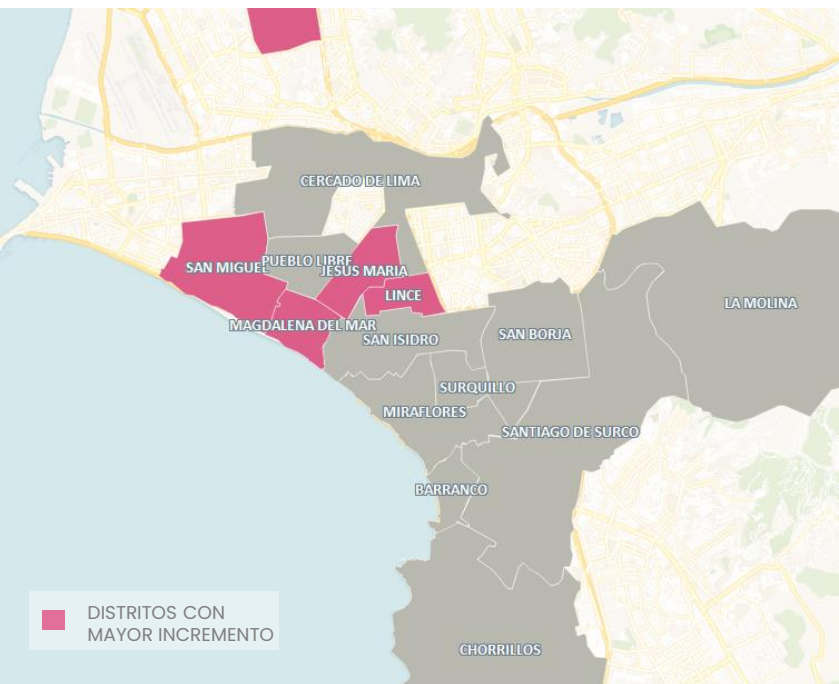
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.510 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.401.

# 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 | ●       | MAGDALENA DEL MAR | 16.0%              |
|                  | ●       | SAN MIGUEL        | 11.2%              |
|                  | ●       | JESUS MARIA       | 10.1%              |
|                  | ●       | LINCE             | 10.0%              |
|                  | ●       | LOS OLIVOS        | 8.7%               |
| ZONA MEDIA       | ●       | CHORRILLOS        | 8.5%               |
|                  | ●       | SURQUILLO         | 8.1%               |
|                  | ●       | LIMA INDEX        | 6.8%               |
|                  | ●       | MIRAFLORES        | 6.4%               |
|                  | ●       | PUEBLO LIBRE      | 6.1%               |
|                  | ●       | SAN BORJA         | 5.9%               |
|                  | ●       | CERCADO DE LIMA   | 5.0%               |
|                  | ●       | BARRANCO          | 4.8%               |
|                  | ●       | SANTIAGO DE SURCO | 4.1%               |
|                  | ●       | SAN ISIDRO        | 4.1%               |
| MAYOR DESCENSO   | ●       | LA MOLINA         | 2.3%               |

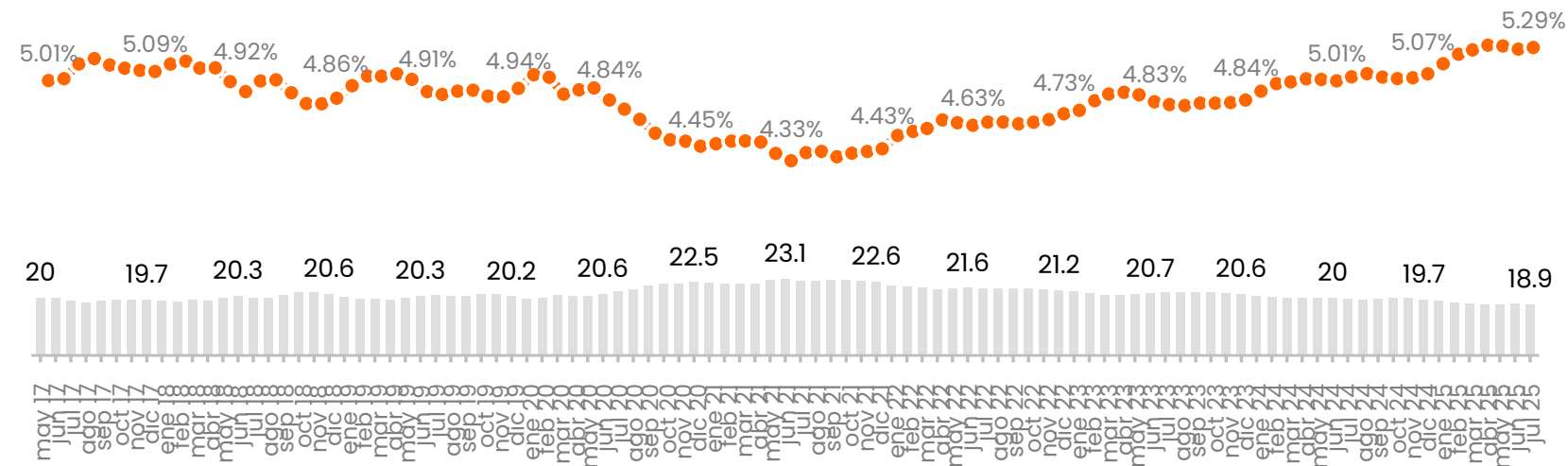
Todos los distritos registran incremento de precio interanual. Magdalena del Mar es el distrito con mayor incremento: +16.0%

# Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión

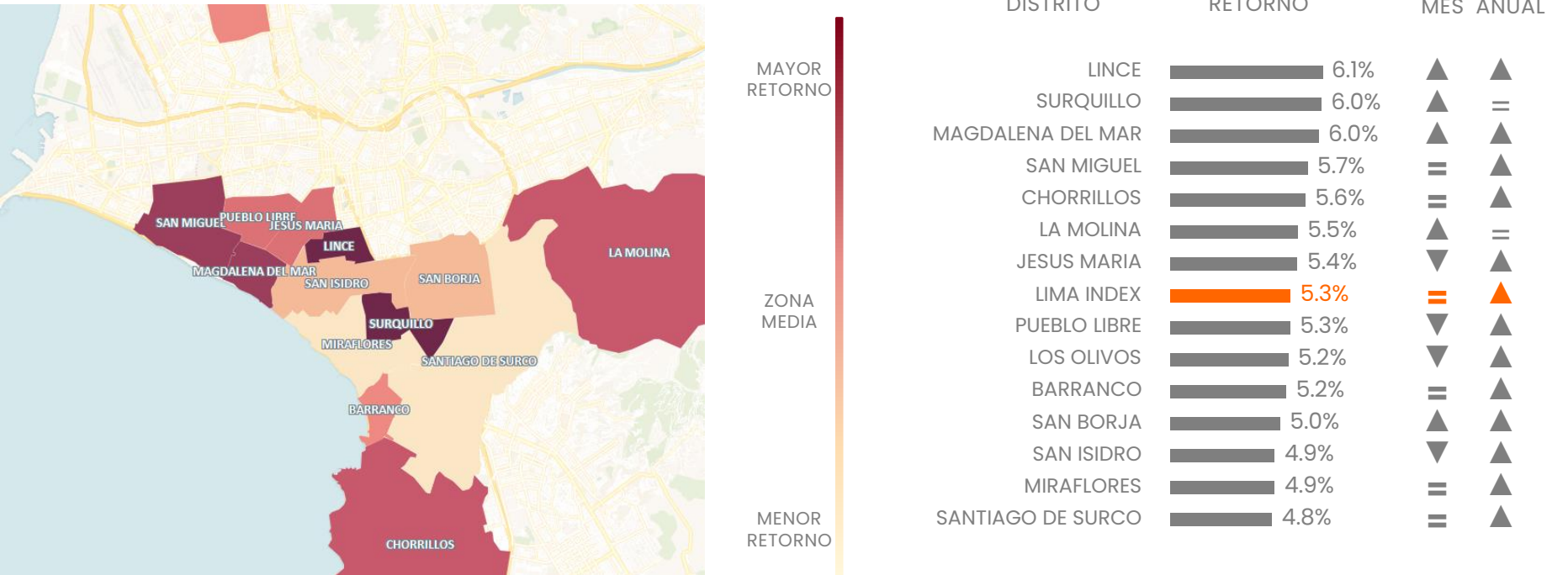


### RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



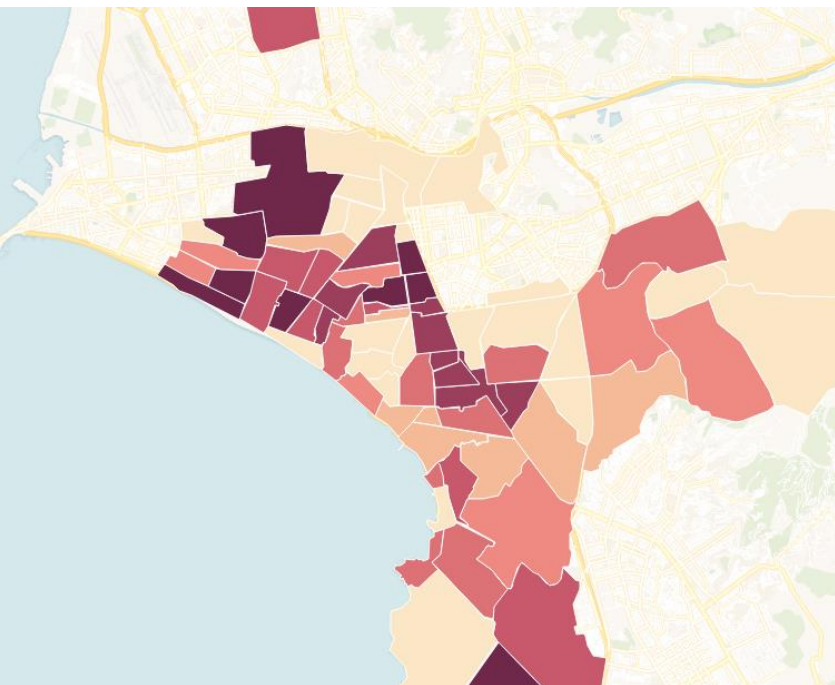
La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.29%.

# Retorno bruto anual según distrito de la ciudad



Lince y Surquillo son los distritos con mayor retorno.

## Retorno según zona



|                 | RANKING | ZONA                        | RETORNO BRUTO |
|-----------------|---------|-----------------------------|---------------|
| MAYOR<br>PRECIO | ●       | LINCE COMERCIAL             | 7.0%          |
|                 | ●       | SAN MIGUEL COSTANERA        | 6.6%          |
|                 | ●       | LIMA SUR                    | 6.6%          |
| ZONA<br>MEDIA   | ●       | MAGDALENA MODERNO           | 5.7%          |
|                 | ●       | CHORRILLOS CENTRO Y<br>ESTE | 5.5%          |
|                 | ●       | CHORRILLOS NORTE Y<br>SUR   | 5.2%          |
|                 | ●       | LOS OLIVOS CENTRO           | 5.1%          |
|                 | ●       | PUEBLO LIBRE NORTE          | 4.9%          |
|                 | ●       | MIRAFLORES NORESTE          | 4.3%          |
| MENOR<br>PRECIO | ●       | SURCO CHACARILLA            | 4.2%          |
|                 | ●       | 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](https://urbania.pe)

**Grupo  
QuintoAndar**

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

