

# Índice de Venta & Alquiler

## Informe de mercado

 Lima

 Agosto 2025

 **urbania**



# Tendencias destacadas

## Venta

**El precio medio se mantiene estable en agosto y acumula +1.1% en 2025**

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.820 S./m<sup>2</sup>, se mantiene estable en agosto. En 2025 el precio acumula +1.1%, levemente por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.6%. 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./ 656 mil.

## Alquiler

**El precio medio de alquiler cae 0.3% en agosto**

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m<sup>2</sup> cae 0.3% en agosto y se ubica en S./ 3.198 por mes. En 2025, el precio acumula +4.1%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 4.1%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.458 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.331.

## Rentabilidad

**La rentabilidad se ubica en 5.26% bruto anual**

La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.26%. Se necesitan 19.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 3.8% 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



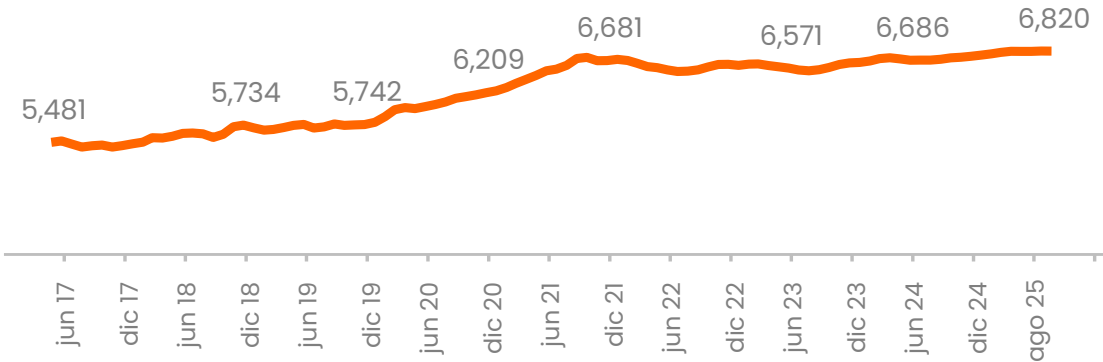
## Unidad media. Precio y superficie.



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./ 656 mil.

# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



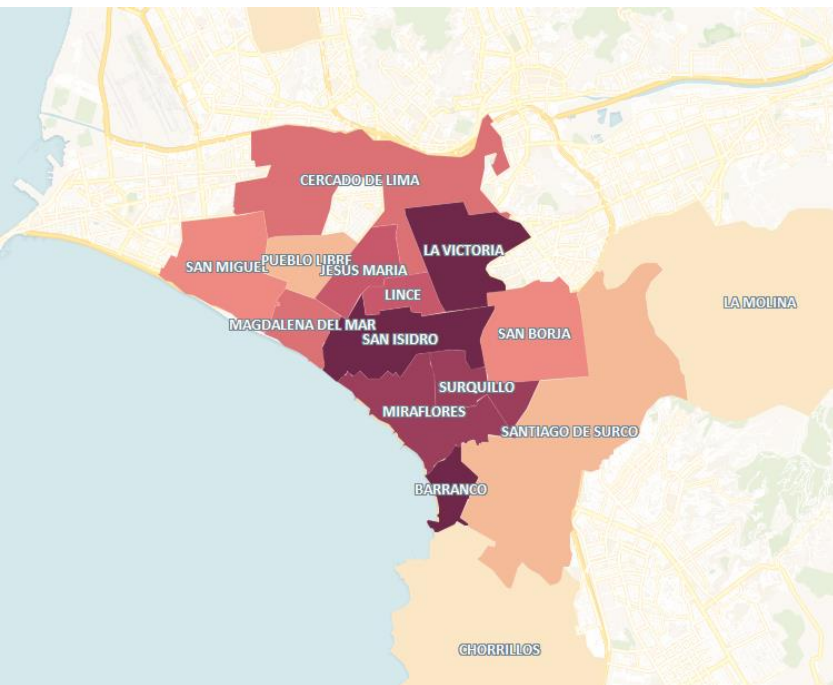
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.2%	1.7%	1.6%
LIMA INDEX	0.0%	1.1%	2.0%
TIPO DE CAMBIO	-0.9%	-6.3%	-5.6%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.820 S./m2, se mantiene estable en agosto. En 2025 el precio acumula +1.1%, levemente por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.6%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

## Precio según distrito de la ciudad



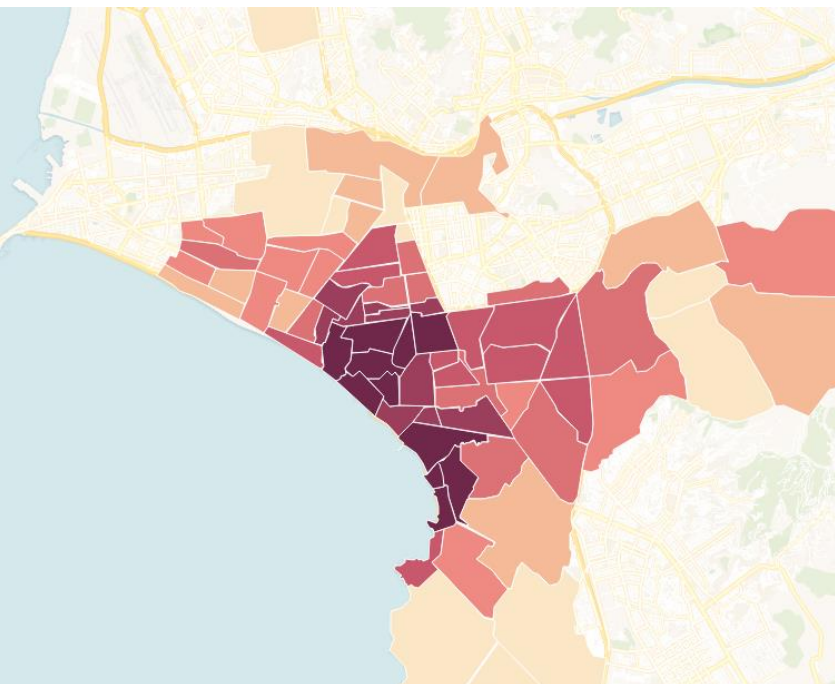
MAYOR  
PRECIO

ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

DISTRITO	SOLES/M2	VARIACIÓN MES ANUAL
BARRANCO	9,376	-0.2% 0.1%
SAN ISIDRO	9,257	-0.3% 0.9%
MIRAFLORES	8,767	0.0% 0.6%
JESUS MARIA	7,465	1.1% 6.5%
SAN BORJA	7,210	-0.2% 0.8%
LINCE	7,162	-0.2% 0.4%
MAGDALENA DEL MAR	7,016	0.5% 5.0%
SURQUILLO	6,840	-0.1% 5.5%
LIMA INDEX	6,820	0.0% 2.0%
SANTIAGO DE SURCO	6,779	0.0% 0.6%
LA VICTORIA	6,772	0.3% 14.9%
PUEBLO LIBRE	6,286	-0.6% 1.0%
CERCADO DE LIMA	6,224	1.7% 10.1%
SAN MIGUEL	6,102	0.3% 4.4%
CHORRILLOS	5,640	0.1% -2.8%
LA MOLINA	5,422	-0.8% 2.4%
BREÑA	5,228	-1.5% 7.6%
ATE	4,511	-0.1% -1.9%
LA PERLA	4,245	-0.8% 7.2%
BELLAVISTA	4,088	-1.2% -1.3%
LOS OLIVOS	3,662	0.5% -1.4%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,602	-2.4% 1.9%
CALLAO	3,369	-0.2% 5.9%
SAN MARTIN DE PORRES	2,912	-0.8% 5.9%

## Heat map de precios



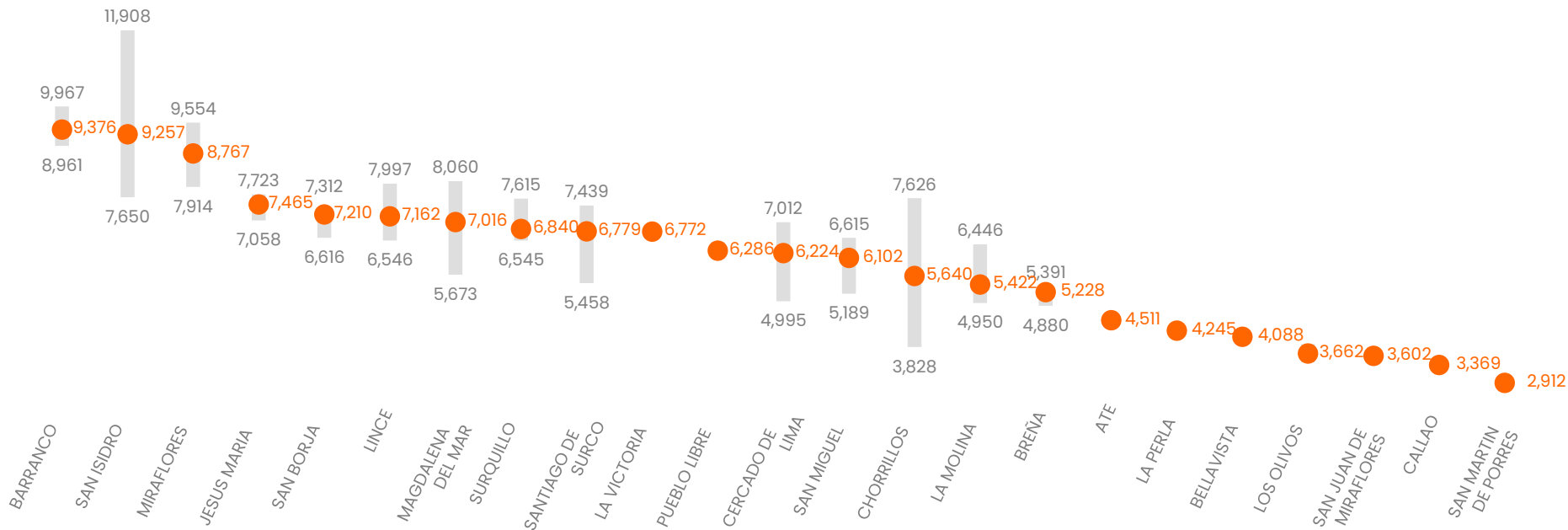
	RANKING	ZONA	SOLES/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	11,908
	●	SAN ISIDRO OLIVAR	9,974
	●	NUEVO BARRANCO	9,967
ZONA MEDIA	●	LINSIDRO	7,997
	●	SAN BORJA SUR	7,204
	●	SURQUILLO COMERCIAL	6,784
	●	PUEBLO LIBRE OESTE	6,505
	●	MAGDALENA TRADICIONAL	5,673
	●	LOS OLIVOS OESTE	3,637
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,610
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,437

San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.908 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.437.

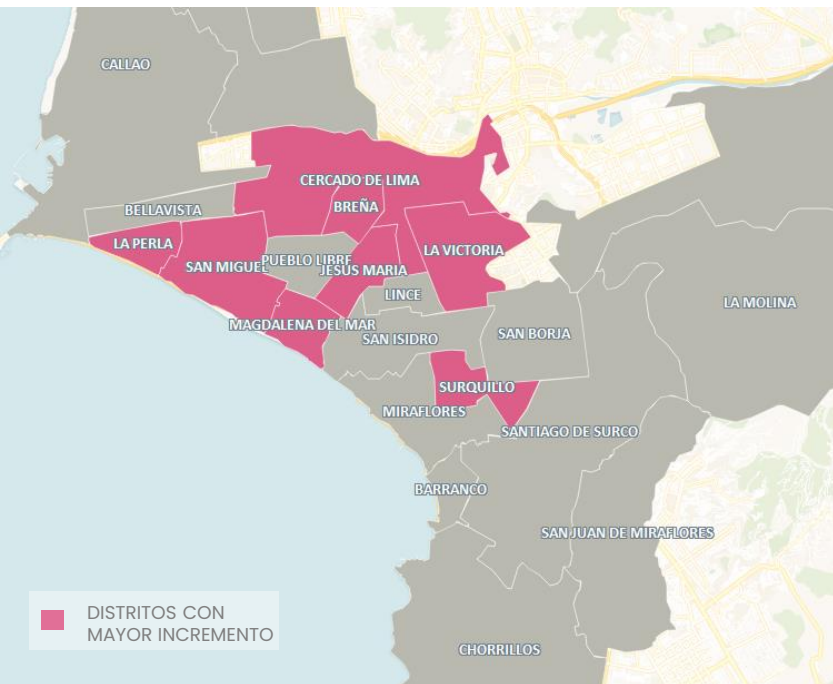


# Precio según zonas de la ciudad

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	14.9%
	CERCADO DE LIMA	10.1%
	BREÑA	7.6%
	LA PERLA	7.2%
	JESUS MARIA	6.5%
	SURQUILLO	5.5%
	MAGDALENA DEL MAR	5.0%
	SAN MIGUEL	4.4%
	LIMA INDEX	2.0%
ZONA MEDIA	SAN JUAN DE MIRAFLORES	1.9%
	PUEBLO LIBRE	1.0%
	SAN ISIDRO	0.9%
	MIRAFLORES	0.6%
	SANTIAGO DE SURCO	0.6%
	BARRANCO	0.1%
	LINCE	-0.4%
	SAN BORJA	-0.8%
	BELLAVISTA	-1.3%
	LOS OLIVOS	-1.4%
	ATE	-1.9%
	LA MOLINA	-2.4%
	CHORRILLOS	-2.8%
MAYOR DESCENSO	CALLAO	-5.9%
	SAN MARTIN DE PORRES	-5.9%

El 68% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +14.9%.

# Precios de alquiler

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



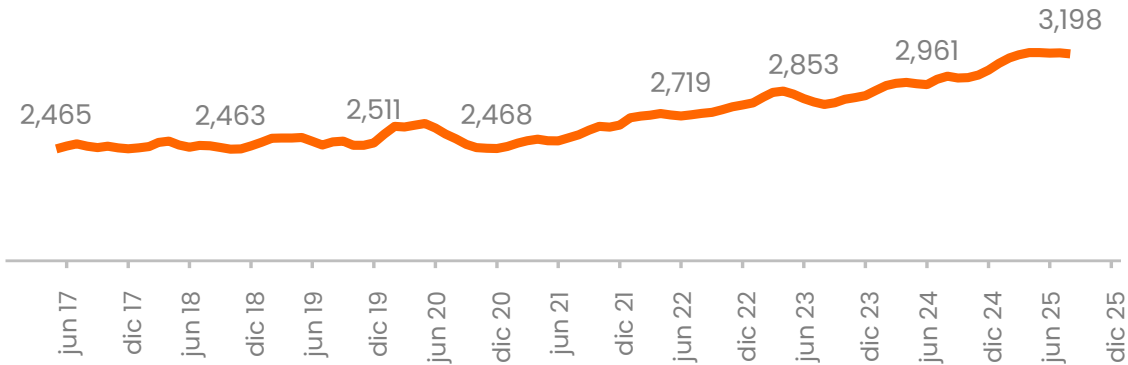
## Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.104, o 35 soles por m<sup>2</sup>.  
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 3.198.

# Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100 M2)



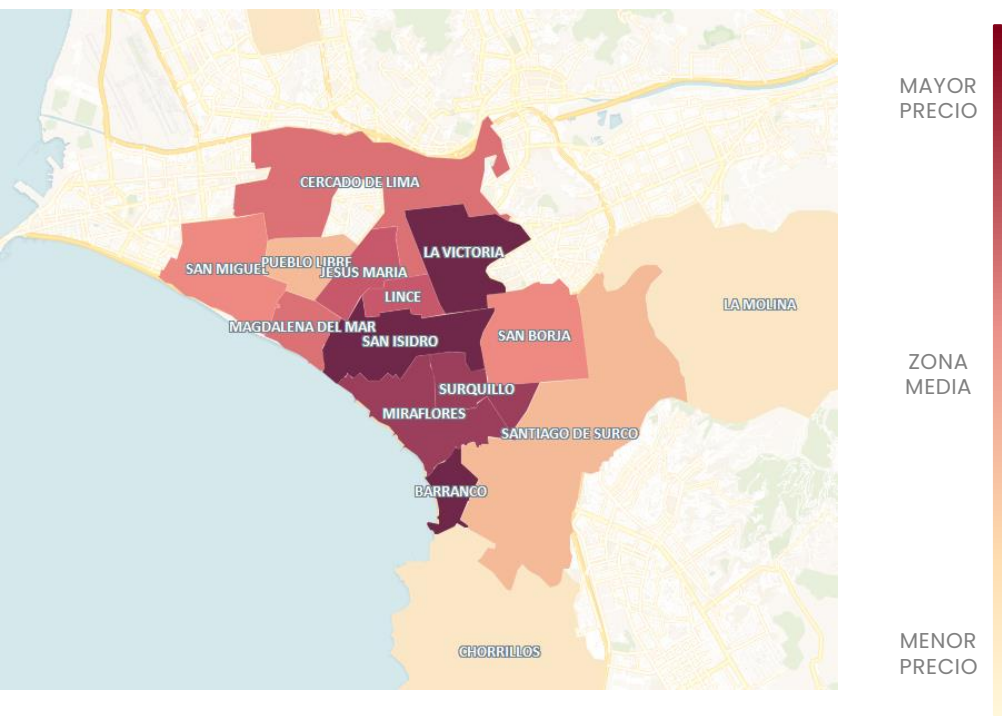
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.2%	1.7%	1.6%
LIMA INDEX	-0.3%	4.1%	5.7%
IPC ALQUILER	-0.1%	0.0%	0.0%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

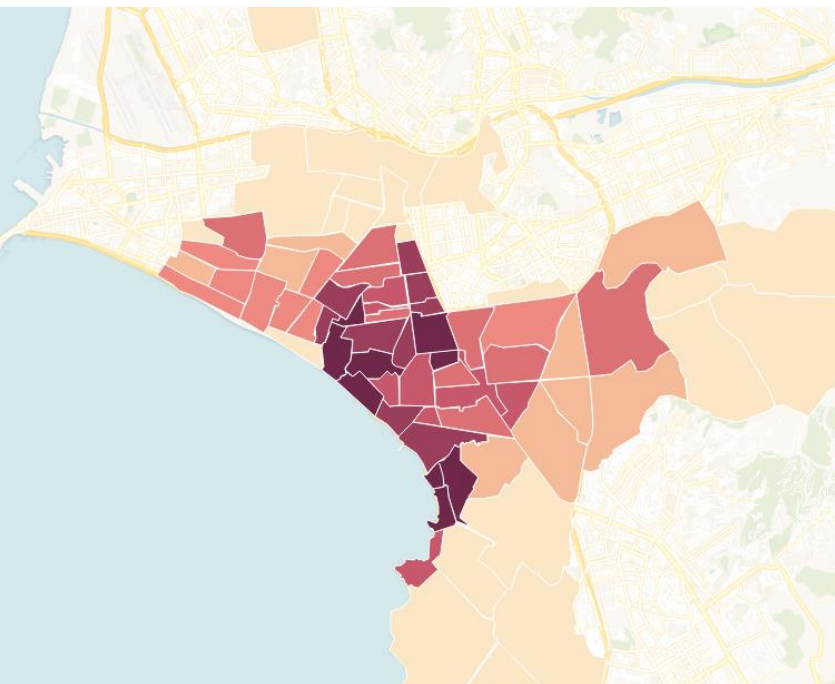
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 cae 0.3% en agosto y se ubica en S./ 3.198 por mes. En 2025, el precio acumula +4.1%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 4.1%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual.

# Precio según distrito de la ciudad



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	4,187	0.1%	5.5%
SAN ISIDRO	3,820	0.4%	3.7%
LA VICTORIA	3,766	4.7%	12.0%
MIRAFLORES	3,610	0.2%	6.2%
SURQUILLO	3,558	1.8%	8.0%
LINCE	3,555	-1.7%	6.9%
JESUS MARIA	3,414	0.5%	5.2%
MAGDALENA DEL MAR	3,326	-3.6%	12.9%
LIMA INDEX	3,198	-0.3%	5.7%
CERCADO DE LIMA	3,041	-0.7%	0.3%
SAN BORJA	2,885	0.4%	6.9%
SAN MIGUEL	2,878	-0.3%	10.3%
PUEBLO LIBRE	2,731	-2.0%	6.0%
SANTIAGO DE SURCO	2,688	0.5%	4.1%
CHORRILLOS	2,410	-2.6%	1.1%
LA MOLINA	2,403	1.4%	4.3%
LOS OLIVOS	1,507	-5.5%	1.6%

## Heat map de precios

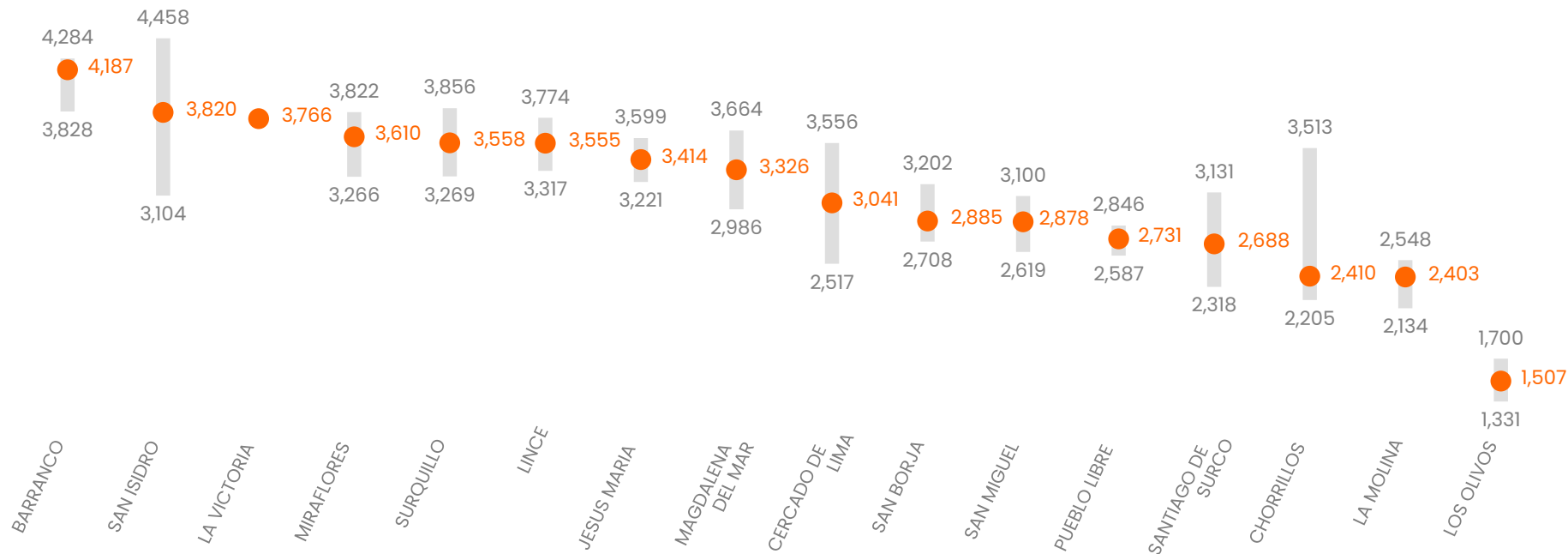


	RANKING	ZONA	SOLES/MES
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,458
	●	NUEVO BARRANCO	4,284
	●	BARRANCO TRADICIONAL	4,254
ZONA MEDIA	●	SAN ISIDRO OLIVAR	3,634
	●	BARRIO MEDICO	3,477
	●	MIRAFLORES AURORA	3,266
	●	SAN MIGUEL OESTE:	2,990
	●	SURCO SUR	2,652
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS SUR	1,700
	●	LOS OLIVOS CENTRO	1,505
	●	LOS OLIVOS NORTE	1,331

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.458 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.331.

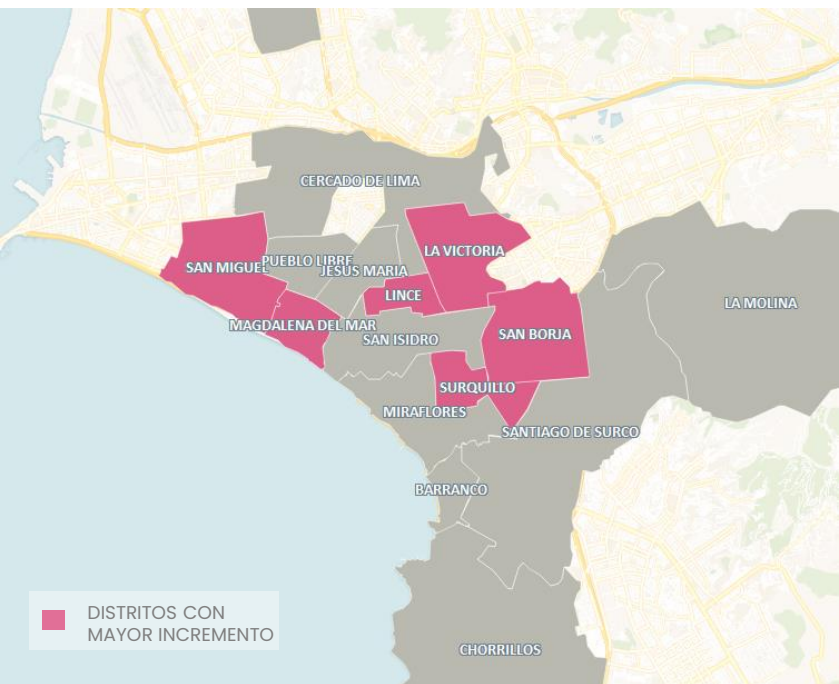
## Precio según zonas de la ciudad

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	12.9%
	●	LA VICTORIA	12.0%
	●	SAN MIGUEL	10.3%
	●	SURQUILLO	8.0%
	●	SAN BORJA	6.9%
	●	LINCE	6.9%
ZONA MEDIA	●	MIRAFLORES	6.2%
	●	PUEBLO LIBRE	6.0%
	●	LIMA INDEX	5.7%
	●	BARRANCO	5.5%
	●	JESUS MARIA	5.2%
	●	LA MOLINA	4.3%
	●	SANTIAGO DE SURCO	4.1%
	●	SAN ISIDRO	3.7%
	●	LOS OLIVOS	1.6%
	●	CHORRILLOS	1.1%
MAYOR DESCENSO	●	CERCADO DE LIMA	0.3%

Todos los distritos registran incremento de precio interanual. Magdalena del Mar es el distrito con mayor incremento: +12.9%

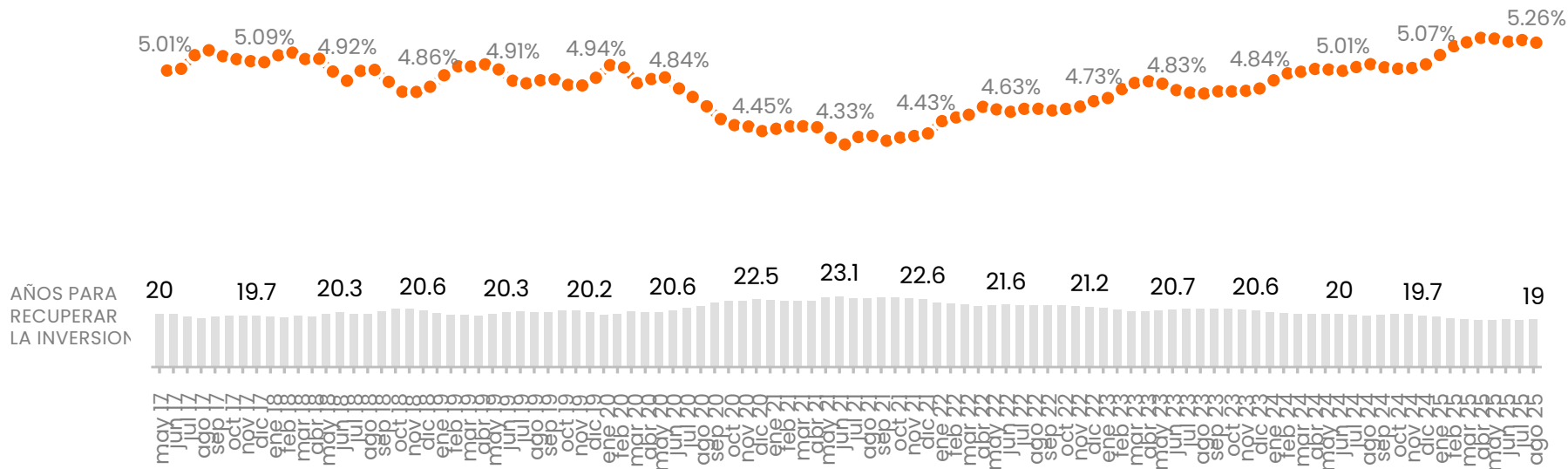
# Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,  
porcentaje de la inversión

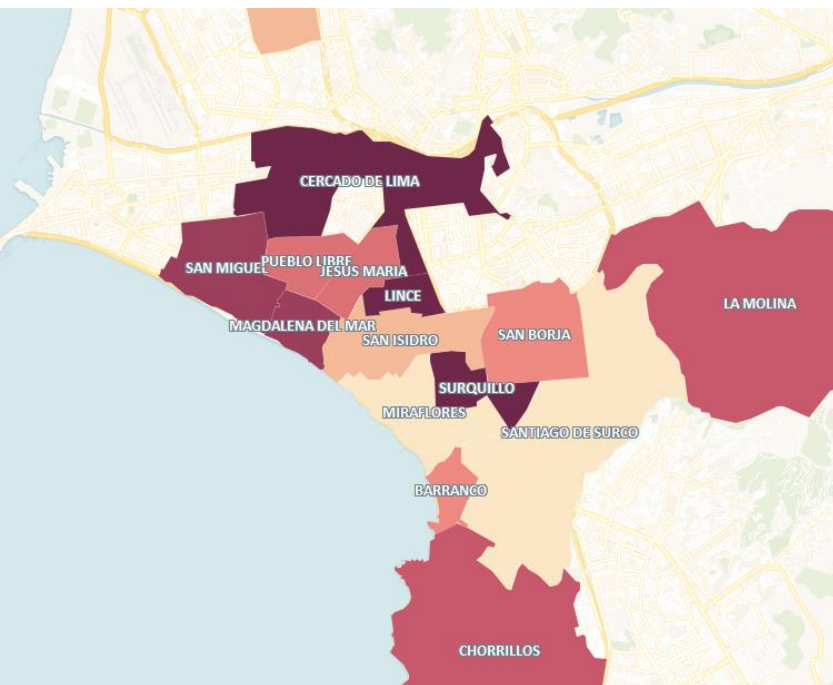


# Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



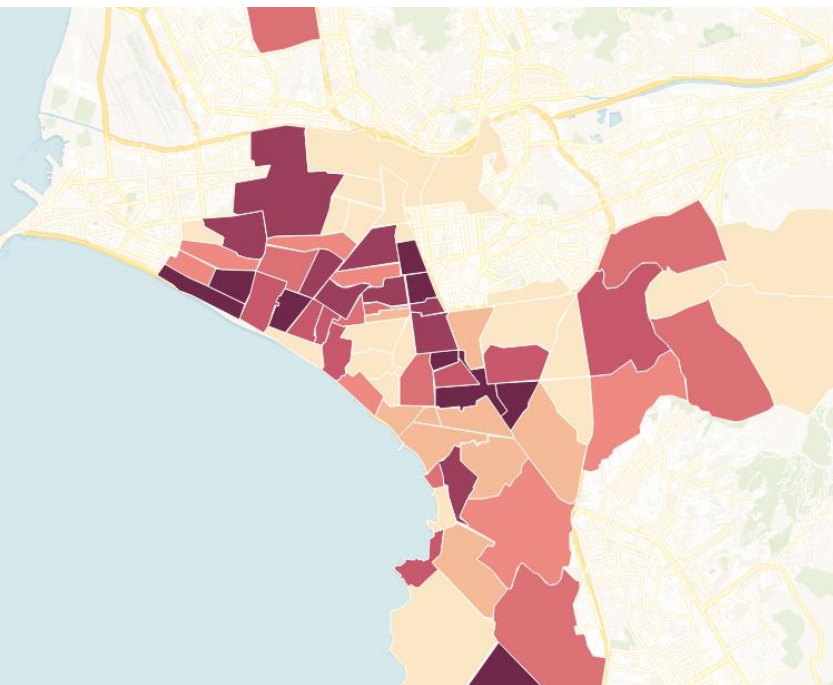
## Retorno bruto anual según distrito de la ciudad

MAYOR  
RETORNOZONA  
MEDIAMENOR  
RETORNO

DISTRITO	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
CERCADO DE LIMA	6.2%	▼	▼
SURQUILLO	6.0%	=	▼
LINCE	5.9%	▼	▲
MAGDALENA DEL MAR	5.7%	▼	▲
SAN MIGUEL	5.7%	=	▲
CHORRILLOS	5.6%	=	=
LA MOLINA	5.5%	=	=
JESUS MARIA	5.4%	=	▼
LIMA INDEX	5.3%	=	▲
PUEBLO LIBRE	5.2%	▼	▲
BARRANCO	5.2%	=	▲
SAN BORJA	5.2%	▲	▲
SAN ISIDRO	4.9%	=	▲
LOS OLIVOS	4.9%	▼	=
MIRAFLORES	4.9%	=	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.8%	=	▲

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

## Retorno según zona



	RANKING	ZONA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	LINCE COMERCIAL	6.9%
	●	CHORRILLOS ESTE	6.9%
	●	SAN MIGUEL COSTANERA	6.6%
ZONA MEDIA	●	BARRANCO TRADICIONAL	5.7%
	●	SURQUILLO CENTRO	5.4%
	●	CHORRILLOS CENTRO Y ESTE	5.3%
	●	MIRAFLORES ESTE	5.1%
	●	MIRAFLORES SURESTE	4.9%
	●	SAN ISIDRO OLIVAR	4.4%
MENOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	4.2%
	●	SURCO CHACARILLA	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)

