

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Lima

 Septiembre 2025

 **urbania**



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio retrocede 0.2% en septiembre y acumula +0.9% en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.804 S./m², retrocede 0.2% en septiembre. En 2025 el precio acumula +0.9%, levemente por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.4%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Un departamento típico con 2 habitaciones y 60m² tiene un precio medio de S./ 424 mil. El departamento típico de tres habitaciones y 100 m², tiene un precio de S./ 653 mil.

Alquiler

El precio medio de alquiler se mantiene estable en septiembre

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m² se ubica en S./ 3.198 por mes, se mantiene estable en septiembre. Sin embargo en 2025 el precio medio acumula +4.1%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 4.8%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.718 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.306.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.27% bruto anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.27%. Se necesitan 19.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.5% 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



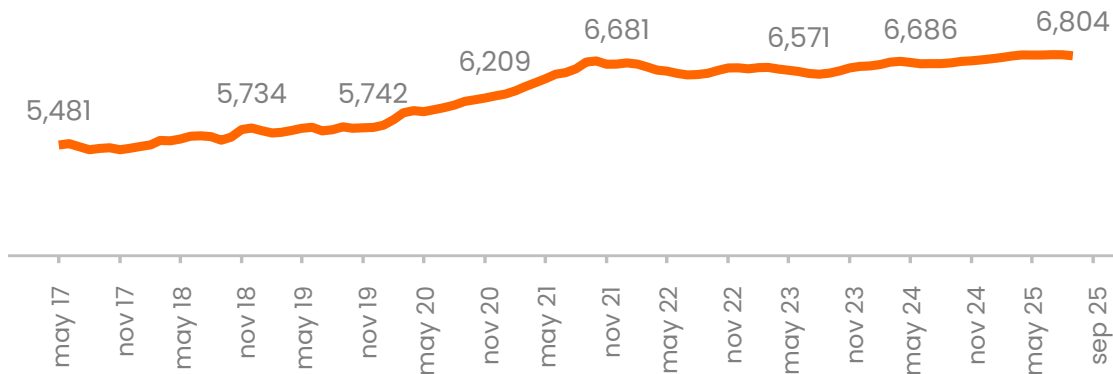
Unidad media. Precio y superficie.



Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m² tiene un precio medio de S./ 424 mil.
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m², tiene un precio de S./ 653 mil.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



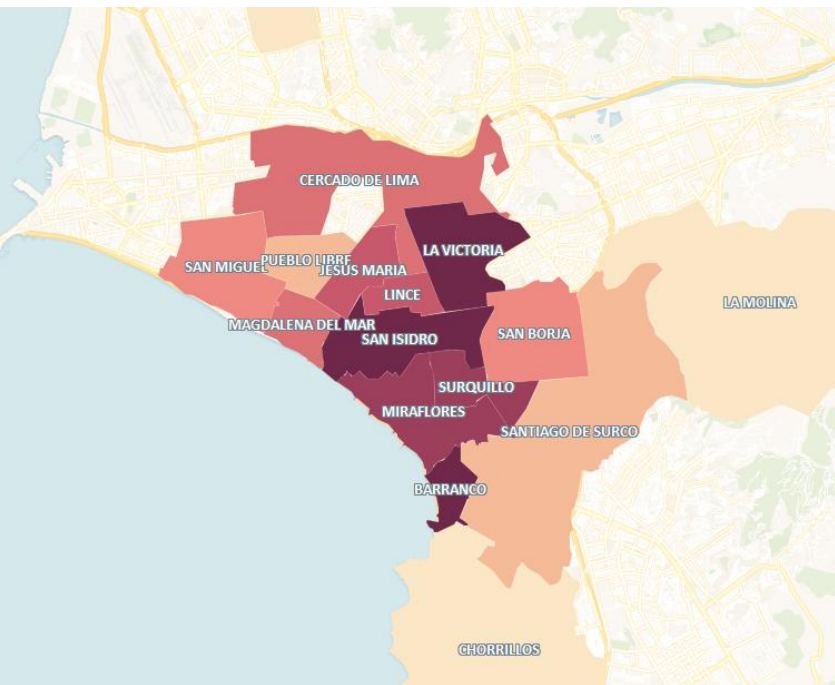
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.0%	1.3%	1.4%
LIMA INDEX	-0.2%	0.9%	1.5%
TIPO DE CAMBIO	-0.7%	-7.0%	-6.8%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.804 S./m2, retrocede 0.2% en septiembre. En 2025 el precio acumula +0.9%, levemente por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.4%. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Precio según distrito de la ciudad



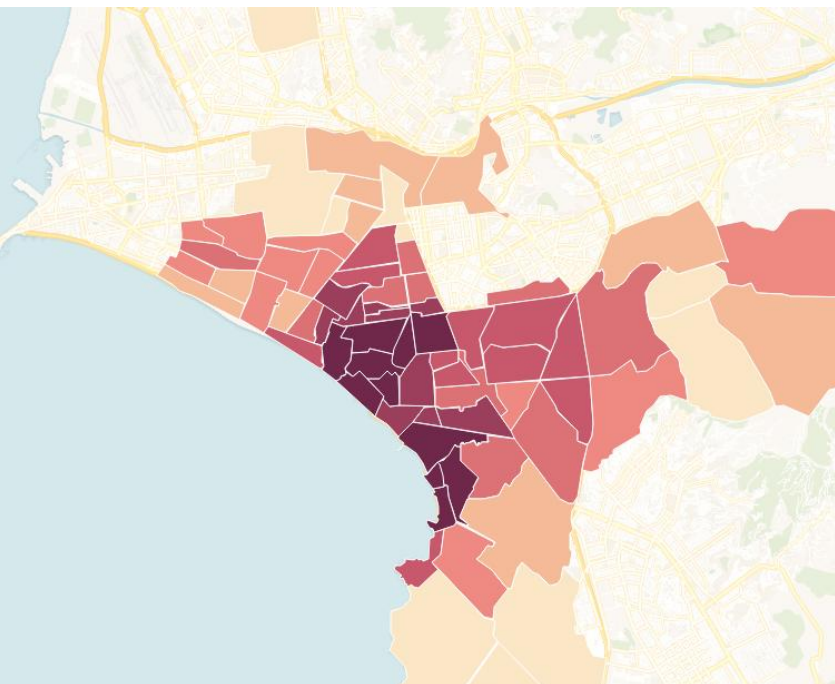
MAYOR PRECIO

ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

DISTRITO	SOLES/M2	VARIACIÓN MES ANUAL
BARRANCO	9,236	-1.5% -1.6%
SAN ISIDRO	9,232	-0.3% 0.7%
MIRAFLORES	8,713	-0.6% 0.0%
JESUS MARIA	7,447	-0.2% 5.4%
SAN BORJA	7,193	-0.2% -1.1%
LINCE	7,169	0.1% -1.3%
MAGDALENA DEL MAR	6,957	-0.8% 4.5%
SURQUILLO	6,826	-0.2% 4.9%
LA VICTORIA	6,813	0.6% 16.3%
LIMA INDEX	6,804	-0.2% 1.5%
SANTIAGO DE SURCO	6,743	-0.5% 0.0%
CERCADO DE LIMA	6,289	1.0% 10.5%
PUEBLO LIBRE	6,249	-0.6% 0.2%
SAN MIGUEL	6,116	0.2% 3.9%
CHORRILLOS	5,698	1.0% -2.7%
LA MOLINA	5,388	-0.6% 2.7%
BREÑA	5,172	-1.1% 7.5%
ATE	4,543	0.7% 0.0%
LA PERLA	4,303	1.4% 7.8%
BELLAVISTA	4,232	3.5% 0.9%
LOS OLIVOS	3,651	-0.3% -1.2%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,544	-1.6% -0.3%
CALLAO	3,353	-0.5% 5.6%
SAN MARTIN DE PORRES	2,953	1.4% -4.8%

Heat map de precios

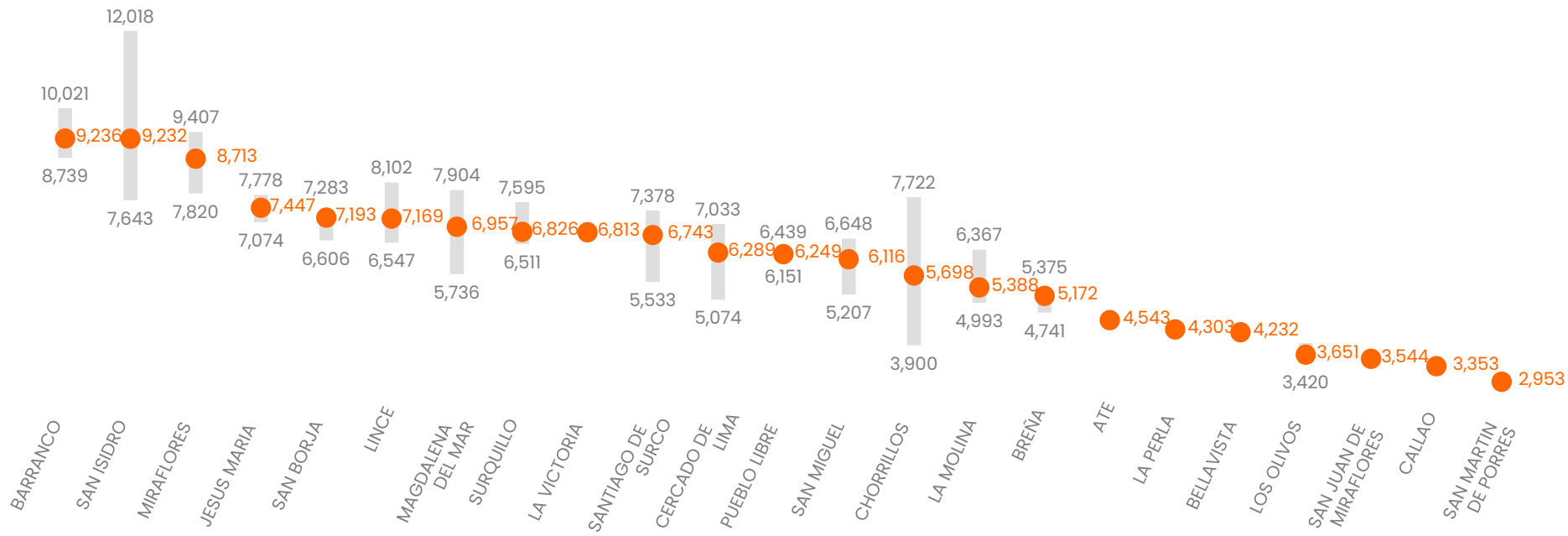


	RANKING	ZONA	SOLES/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	12,018
	●	NUEVO BARRANCO	10,021
	●	BARRANCO CULTURAL	9,989
ZONA MEDIA	●	MAGDALENA MODERNO	7,904
	●	SAN BORJA SUR	7,212
	●	MAGDALENA CENTRO	6,711
	●	SAN MIGUEL OESTE:	6,460
	●	MAGDALENA TRADICIONAL	5,736
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS OESTE	3,563
	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,551
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,420

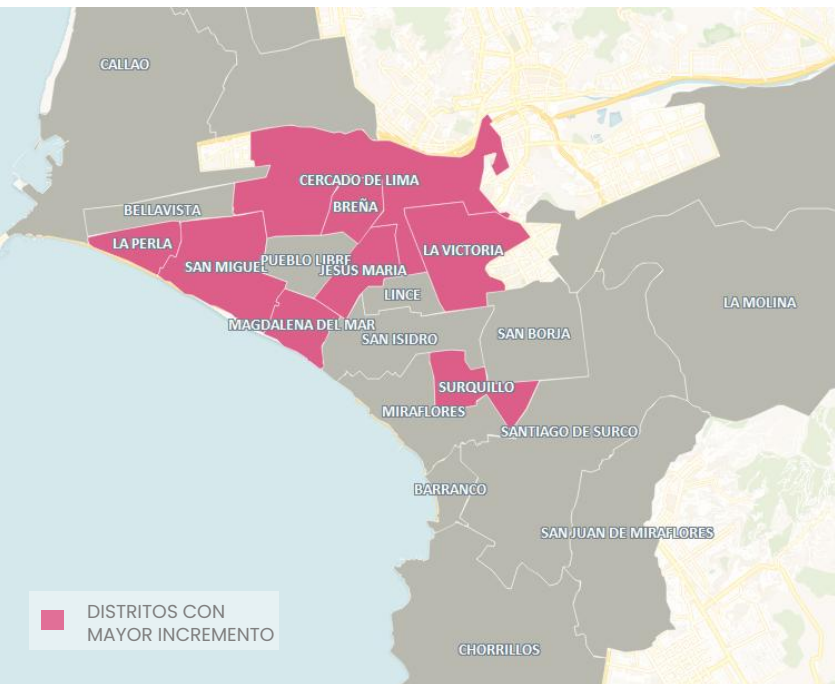
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 12.018 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.420.

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	16.3%
	CERCADO DE LIMA	10.5%
	LA PERLA	7.8%
	BREÑA	7.5%
	JESUS MARIA	5.4%
	SURQUILLO	4.9%
	MAGDALENA DEL MAR	4.5%
	SAN MIGUEL	3.9%
	LIMA INDEX	1.5%
	BELLAVISTA	0.9%
ZONA MEDIA	SAN ISIDRO	0.7%
	PUEBLO LIBRE	0.2%
	MIRAFLORES	0.0%
	ATE	0.0%
	SANTIAGO DE SURCO	0.0%
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	-0.3%
	SAN BORJA	-1.1%
	LOS OLIVOS	-1.2%
	LINCE	-1.3%
	BARRANCO	-1.6%
MAYOR DESCENSO	LA MOLINA	-2.7%
	CHORRILLOS	-2.7%
	SAN MARTIN DE PORRES	-4.8%
	CALLAO	-5.6%

El 50% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +16.3%.

Precios de alquiler

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



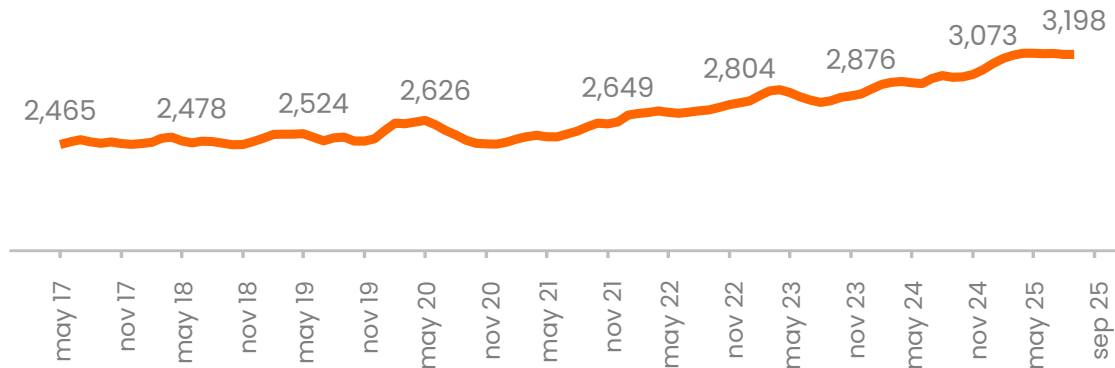
Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.107, o 35 soles por m².
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)



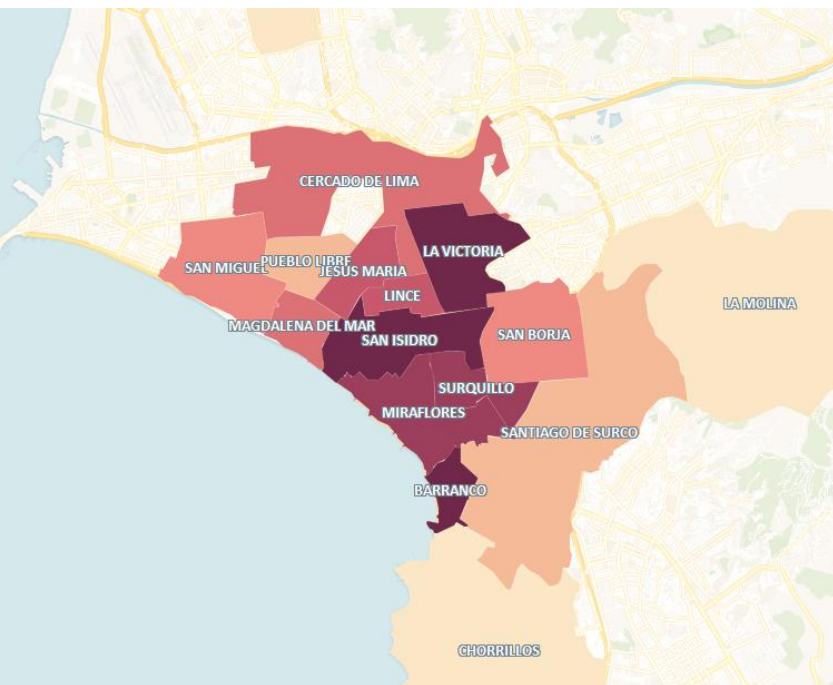
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.0%	1.3%	1.4%
LIMA INDEX	0.0%	4.1%	6.2%
IPC ALQUILER	-0.1%	-0.1%	-0.1%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

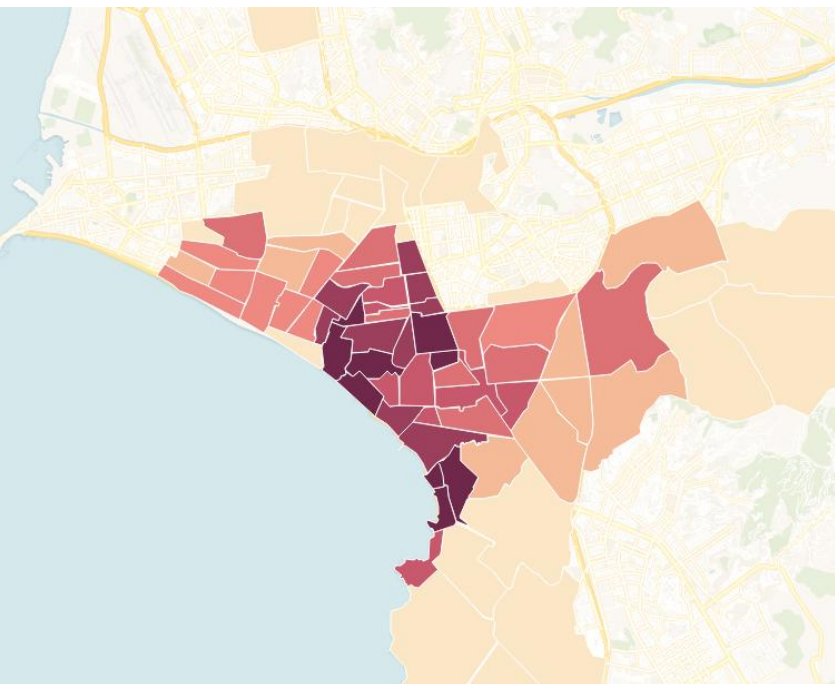
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.198 por mes, se mantiene estable en septiembre. Sin embargo en 2025 el precio medio acumula +4.1%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 4.8%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio interanual.

Precio según distrito de la ciudad

MAYOR
PRECIOZONA
MEDIAMENOR
PRECIO

DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	4,152	-0.8%	5.2%
SAN ISIDRO	3,834	0.4%	4.3%
LA VICTORIA	3,756	-0.3%	14.8%
MIRAFLORES	3,622	0.3%	6.5%
LINCE	3,487	-1.9%	5.1%
SURQUILLO	3,476	-2.3%	5.7%
JESUS MARIA	3,409	-0.1%	5.8%
MAGDALENA DEL MAR	3,293	-1.0%	12.9%
LIMA INDEX	3,198	0.0%	6.2%
CERCADO DE LIMA	3,119	2.6%	5.6%
SAN BORJA	2,857	-1.0%	7.9%
SAN MIGUEL	2,854	-0.9%	9.4%
PUEBLO LIBRE	2,759	1.0%	6.5%
SANTIAGO DE SURCO	2,717	1.1%	5.0%
LA MOLINA	2,442	1.6%	5.1%
CHORRILLOS	2,435	1.0%	4.4%
LOS OLIVOS	1,500	-0.5%	1.3%

Heat map de precios

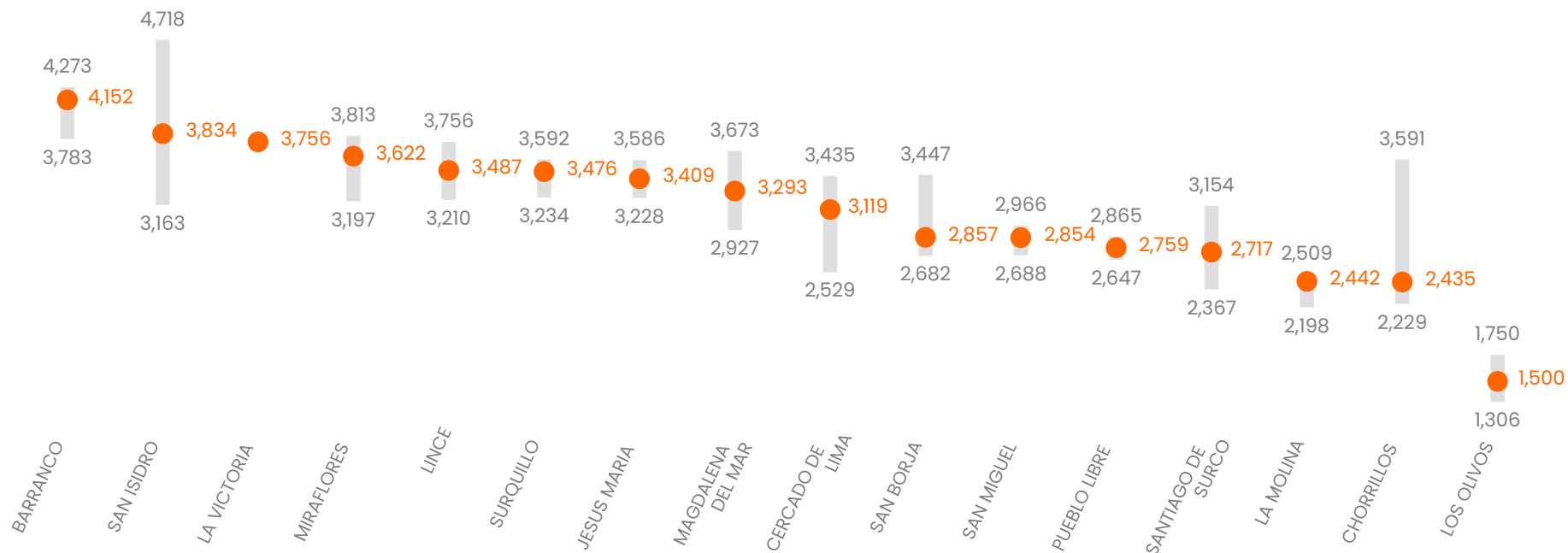


	RANKING	ZONA	SOLES/MES
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,718
	●	BARRANCO TRADICIONAL	4,273
	●	SAN ISIDRO ESTE	4,126
ZONA MEDIA	●	SURQUILLO NORTE	3,592
	●	LINSIDRO	3,394
	●	LINCE ESTE	3,210
	●	MAGDALENA TRADICIONAL	2,936
	●	SURCO CASUARINAS	2,707
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS SUR	1,750
	●	LOS OLIVOS CENTRO	1,483
	●	LOS OLIVOS NORTE	1,306

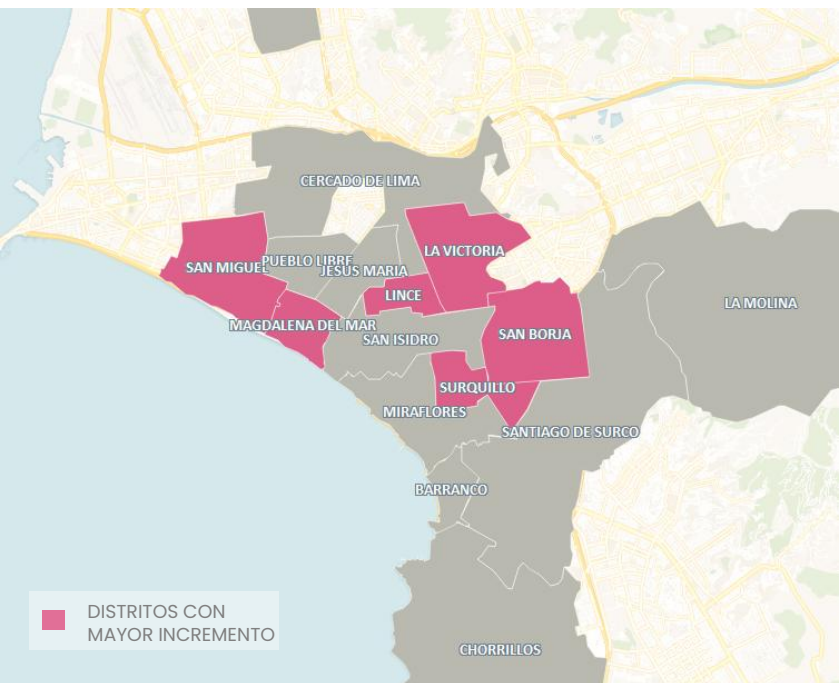
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.718 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.306.

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	●	LA VICTORIA	14.8%
	●	MAGDALENA DEL MAR	12.9%
	●	SAN MIGUEL	9.4%
	●	SAN BORJA	7.9%
	●	PUEBLO LIBRE	6.5%
ZONA MEDIA	●	MIRAFLORES	6.5%
	●	LIMA INDEX	6.2%
	●	JESUS MARIA	5.8%
	●	SURQUILLO	5.7%
	●	CERCADO DE LIMA	5.6%
	●	BARRANCO	5.2%
	●	LINCE	5.1%
	●	LA MOLINA	5.1%
	●	SANTIAGO DE SURCO	5.0%
	●	CHORRILLOS	4.4%
MAYOR DESCENSO	●	SAN ISIDRO	4.3%
	●	LOS OLIVOS	1.3%

Todos los distritos registran incremento de precio interanual. La Victoria es el distrito con mayor incremento: +14.8%

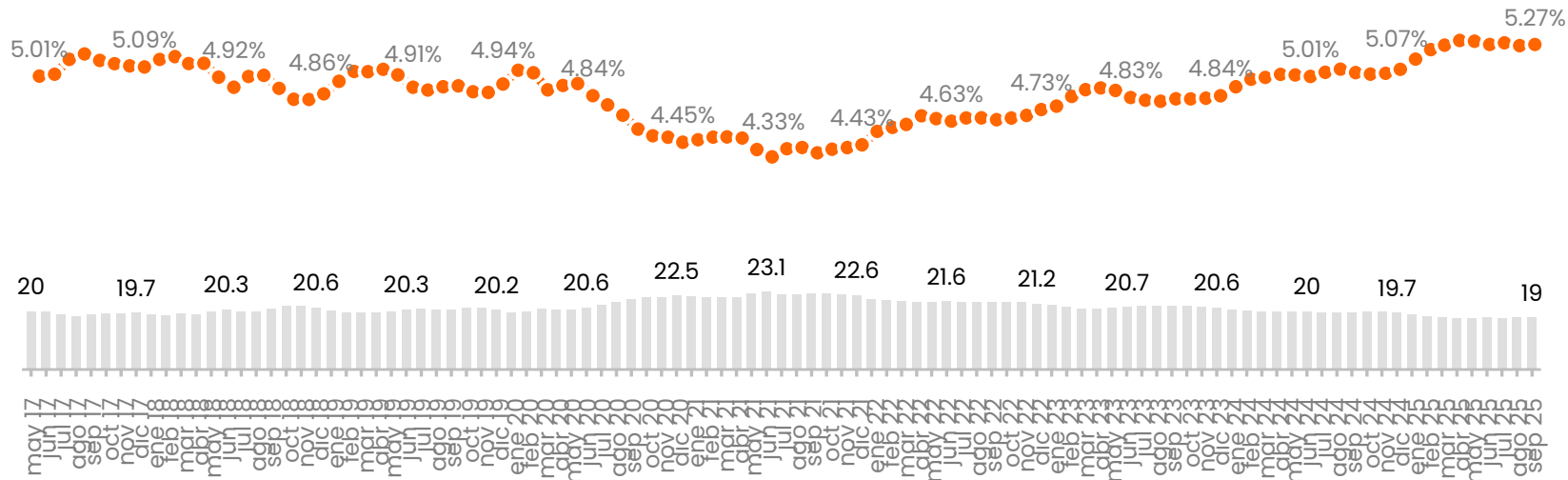
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

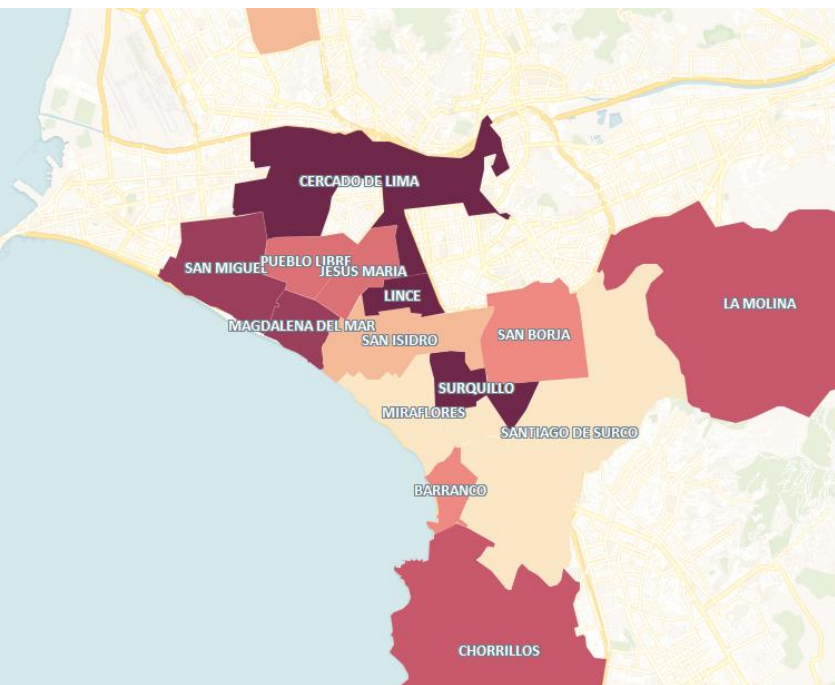


AÑOS PARA
RECUPERAR
LA INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.27%.

Se necesitan 19.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.5% menos que un año atrás.

Retorno bruto anual según distrito de la ciudad



MAYOR
RETORNO

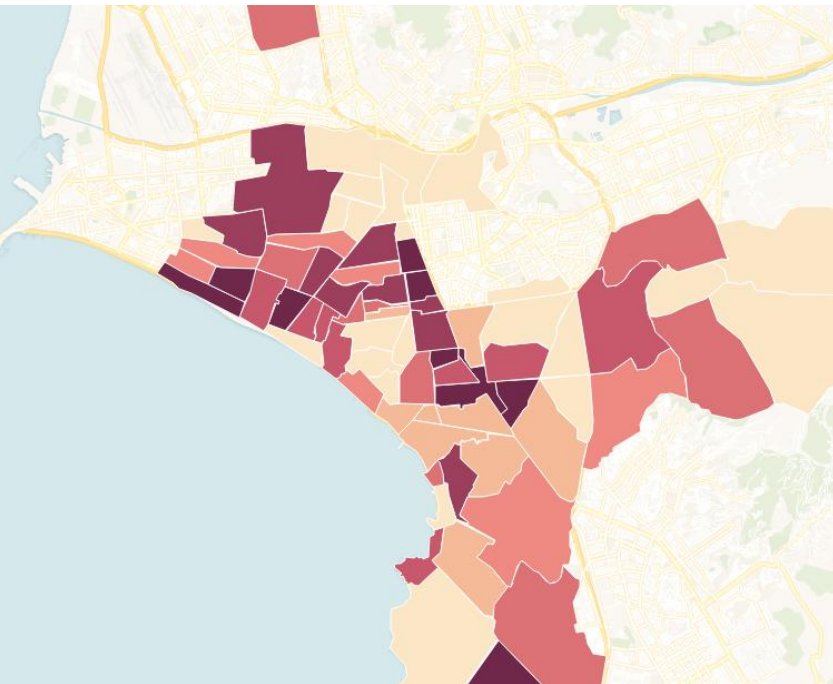
ZONA
MEDIA

MENOR
RETORNO

DISTRITO	RETORNO	VARIACIÓN MES ANUAL	
CERCADO DE LIMA	6.4%	▲	▲
SURQUILLO	5.9%	▼	▼
LINCE	5.8%	▼	▲
SAN MIGUEL	5.7%	=	▲
CHORRILLOS	5.6%	=	=
LA MOLINA	5.5%	=	▲
MAGDALENA DEL MAR	5.5%	▼	▲
JESUS MARIA	5.4%	=	=
PUEBLO LIBRE	5.3%	▲	▲
LIMA INDEX	5.3%	=	▲
SAN BORJA	5.2%	=	▲
BARRANCO	5.1%	▼	▲
LOS OLIVOS	5.1%	▲	▲
MIRAFLORES	5.0%	▲	▲
SAN ISIDRO	5.0%	=	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.9%	▲	▲

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

Retorno según zona



	RANKING	ZONA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	LINCE COMERCIAL	6.8%
	●	CHORRILLOS ESTE	6.7%
	●	SAN MIGUEL CENTRO	6.6%
ZONA MEDIA	●	LINCE ESTE	5.6%
	●	SURCO MONTEERRICO	5.4%
	●	LA MOLINA VINAS	5.3%
	●	SAN MIGUEL COMERCIAL	5.1%
	●	PUEBLO LIBRE OESTE	4.9%
	●	SAN BORJA CHACARILLA	4.4%
MENOR 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

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

