

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

 Lima

 Octubre 2025

 **urbania**



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio retrocede 0.2% en octubre y acumula +0.7% en 2025

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.792 S./m², retrocede 0.2% en octubre. En 2025 el precio acumula +0.7%, por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.3%. En los últimos 12 meses, el precio medio cae 0.4% en términos reales.

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./ 652 mil.

Alquiler

El precio medio de alquiler cae 0.3% en octubre y acumula +3.7% en 2025

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m² se ubica en S./ 3.187 por mes, cae 0.3% en octubre. Sin embargo en 2025 el precio acumula +3.7%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 4.3%. 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./ 4.869 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.373.

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, 4.6% 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



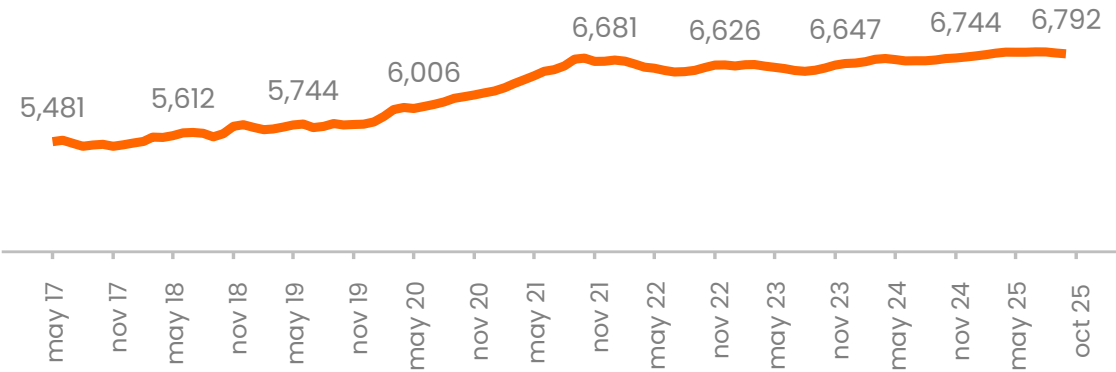
Unidad media. Precio y superficie.



Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m² tiene un precio medio de S./ 423 mil.
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m², tiene un precio de S./ 652 mil.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



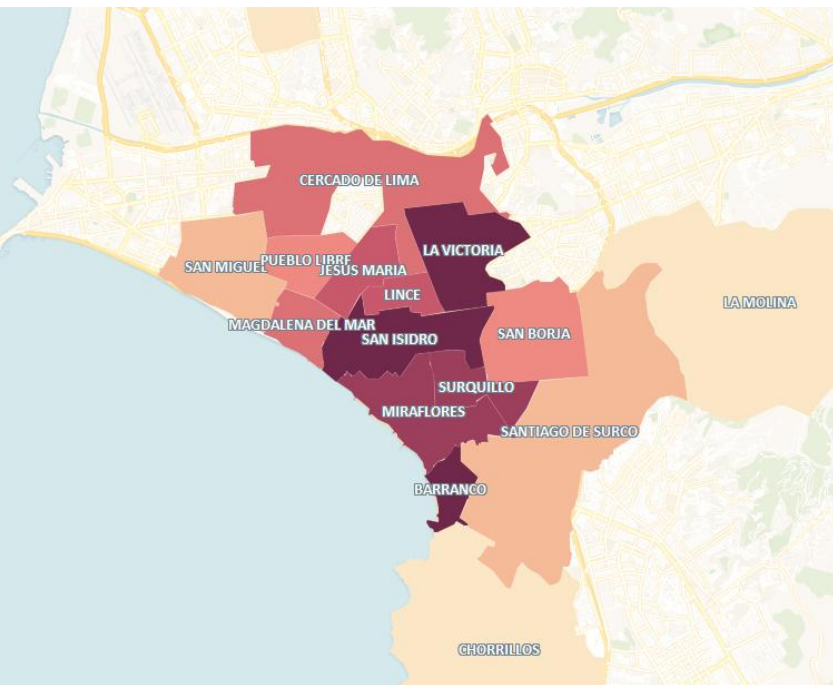
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	-0.1%	1.1%	1.4%
LIMA INDEX	-0.2%	0.7%	1.0%
TIPO DE CAMBIO	-3.3%	-10.0%	-10.2%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.792 S./m2, retrocede 0.2% en octubre. En 2025 el precio acumula +0.7%, por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.3%. En los últimos 12 meses, el precio medio cae 0.4% en términos reales. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Precio según distrito de la ciudad



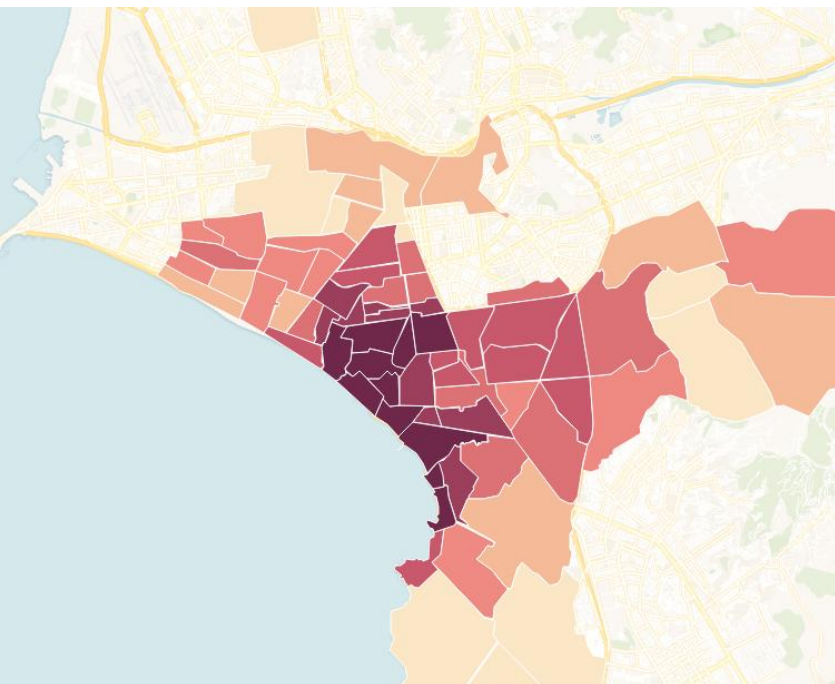
MAYOR
PRECIO

ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

DISTRITO	SOLES/M2	VARIACIÓN MES ANUAL
SAN ISIDRO	9,217	-0.2% 0.8%
BARRANCO	9,151	-0.9% 2.7%
MIRAFLORES	8,652	-0.7% 0.7%
JESUS MARIA	7,454	0.1% 5.3%
LINCE	7,235	0.9% -1.8%
SAN BORJA	7,169	-0.3% -1.7%
MAGDALENA DEL MAR	6,886	-1.0% 2.9%
LA VICTORIA	6,882	1.0% 17.6%
SURQUILLO	6,817	-0.1% 3.8%
LIMA INDEX	6,792	-0.2% 1.0%
SANTIAGO DE SURCO	6,690	-0.8% -1.0%
PUEBLO LIBRE	6,270	0.3% 0.7%
CERCADO DE LIMA	6,253	-0.6% 0.5%
SAN MIGUEL	6,115	0.0% 3.0%
CHORRILLOS	5,734	0.6% -3.1%
LA MOLINA	5,374	-0.3% 2.6%
BREÑA	5,190	0.3% 4.9%
ATE	4,554	0.2% -0.1%
LA PERLA	4,402	2.3% 10.1%
BELLAVISTA	4,352	2.8% 2.5%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,614	2.0% -1.1%
LOS OLIVOS	3,584	-1.8% -3.2%
CALLAO	3,316	-1.1% -7.3%
SAN MARTIN DE PORRES	2,986	1.1% -3.3%

Heat map de precios

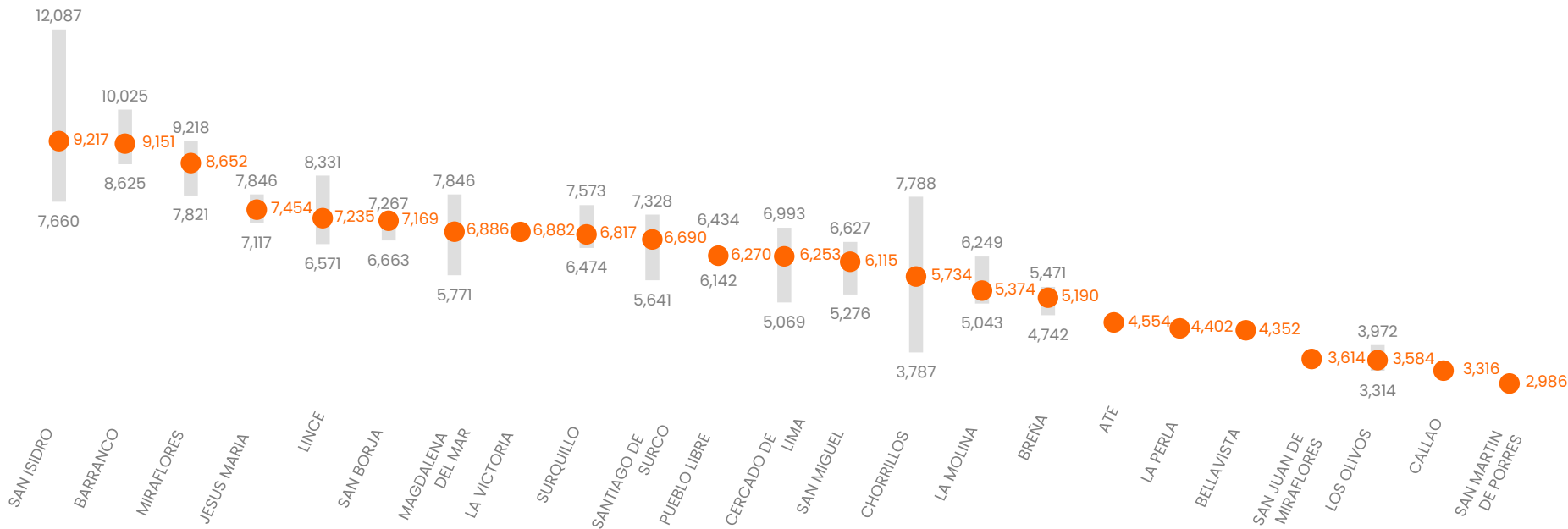


	RANKING	ZONA	SOLES/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	12,087
	●	NUEVO BARRANCO	10,025
	●	BARRANCO CULTURAL	9,984
ZONA MEDIA	●	MAGDALENA MODERNO	7,846
	●	JESUS MARIA NORTE	7,117
	●	SURCO SUR	6,716
	●	PUEBLO LIBRE OESTE	6,434
	●	LIMA OESTE	5,729
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS OESTE	3,494
	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,451
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,314

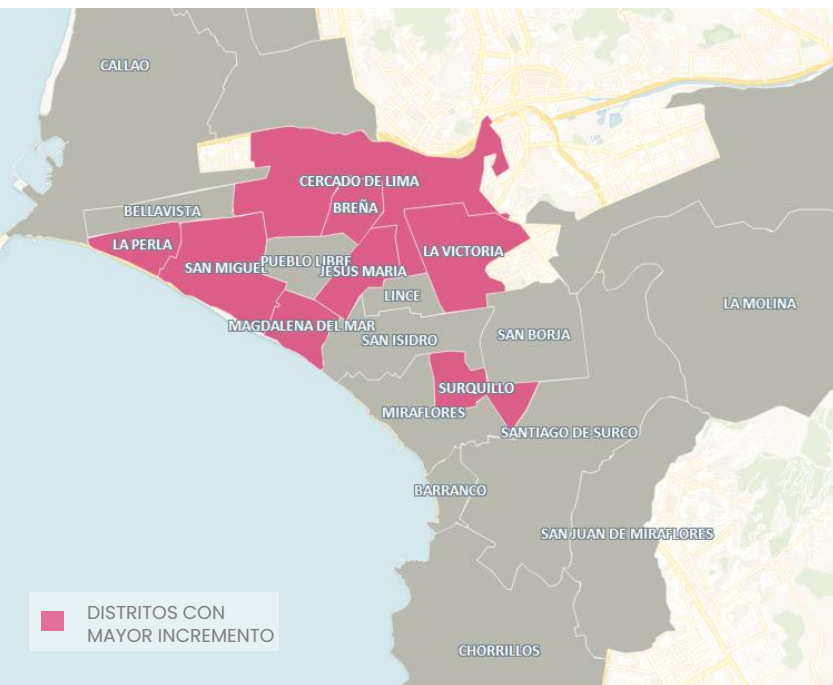
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 12.087 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.314.

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	17.6%
	CERCADO DE LIMA	10.5%
	LA PERLA	10.1%
	JESUS MARIA	5.3%
	BREÑA	4.9%
	SURQUILLO	3.8%
	SAN MIGUEL	3.0%
	MAGDALENA DEL MAR	2.9%
	BELLAVISTA	2.5%
	LIMA INDEX	1.0%
	SAN ISIDRO	0.8%
	PUEBLO LIBRE	0.7%
ZONA MEDIA	ATE	-0.1%
	MIRAFLORES	-0.7%
	SANTIAGO DE SURCO	-1.0%
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	-1.1%
	SAN BORJA	-1.7%
	LINCE	-1.8%
	LA MOLINA	-2.6%
	BARRANCO	-2.7%
	CHORRILLOS	-3.1%
	LOS OLIVOS	-3.2%
MAYOR DESCENSO	SAN MARTIN DE PORRES	-3.3%
	CALLAO	-7.3%

El 49% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +17.6%.

Precios de alquiler

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



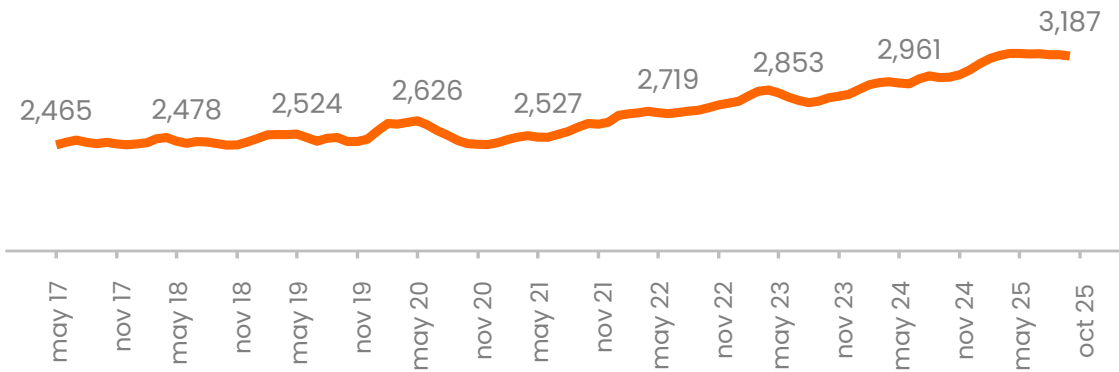
Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.089, o 35 soles por m².
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 3.187.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100 M2)



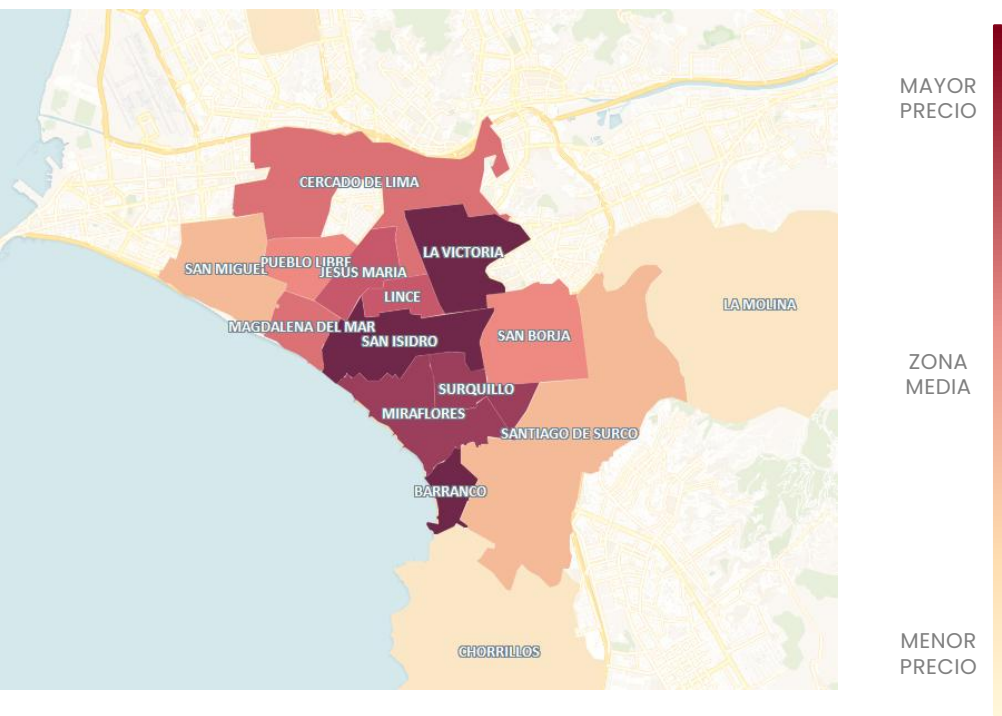
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	-0.1%	1.1%	1.4%
LIMA INDEX	-0.3%	3.7%	5.7%
IPC ALQUILER	-0.1%	-0.1%	-0.1%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

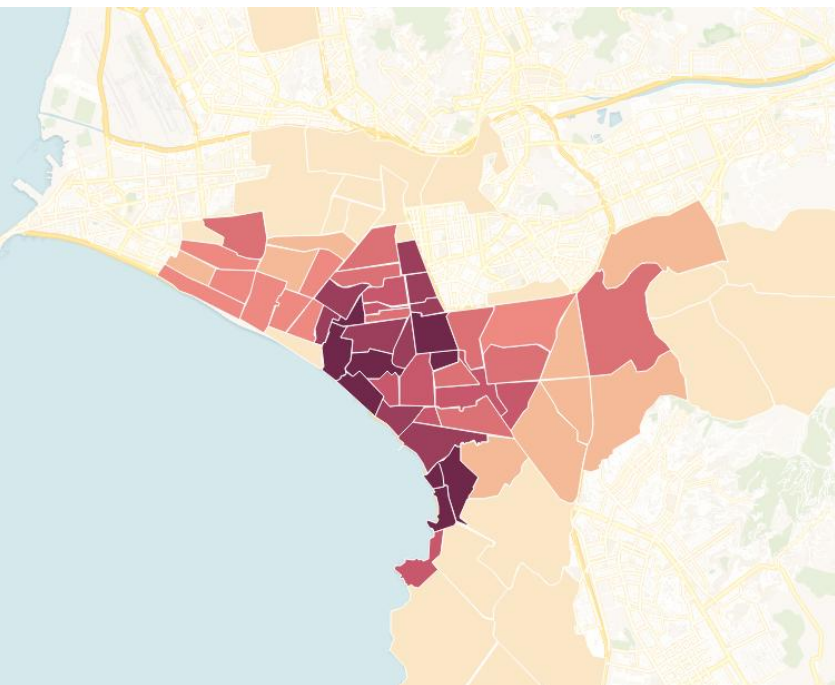
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.187 por mes, cae 0.3% en octubre. Sin embargo en 2025 el precio acumula +3.7%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 4.3%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Precio según distrito de la ciudad



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	4,091	-1.5%	3.5%
SAN ISIDRO	3,816	-0.5%	3.7%
LA VICTORIA	3,637	-3.2%	17.7%
MIRAFLORES	3,616	-0.1%	5.6%
SURQUILLO	3,457	-0.5%	7.4%
LINCE	3,434	-1.5%	3.5%
JESUS MARIA	3,357	-1.5%	6.6%
MAGDALENA DEL MAR	3,211	-2.5%	8.4%
LIMA INDEX	3,187	-0.3%	5.7%
CERCADO DE LIMA	3,073	-1.4%	8.0%
PUEBLO LIBRE	2,874	4.2%	6.9%
SAN BORJA	2,829	-1.0%	7.9%
SAN MIGUEL	2,807	-1.6%	4.2%
SANTIAGO DE SURCO	2,737	0.7%	5.4%
LA MOLINA	2,529	3.6%	10.6%
CHORRILLOS	2,442	0.3%	3.8%
LOS OLIVOS	1,535	2.3%	3.1%

Heat map de precios

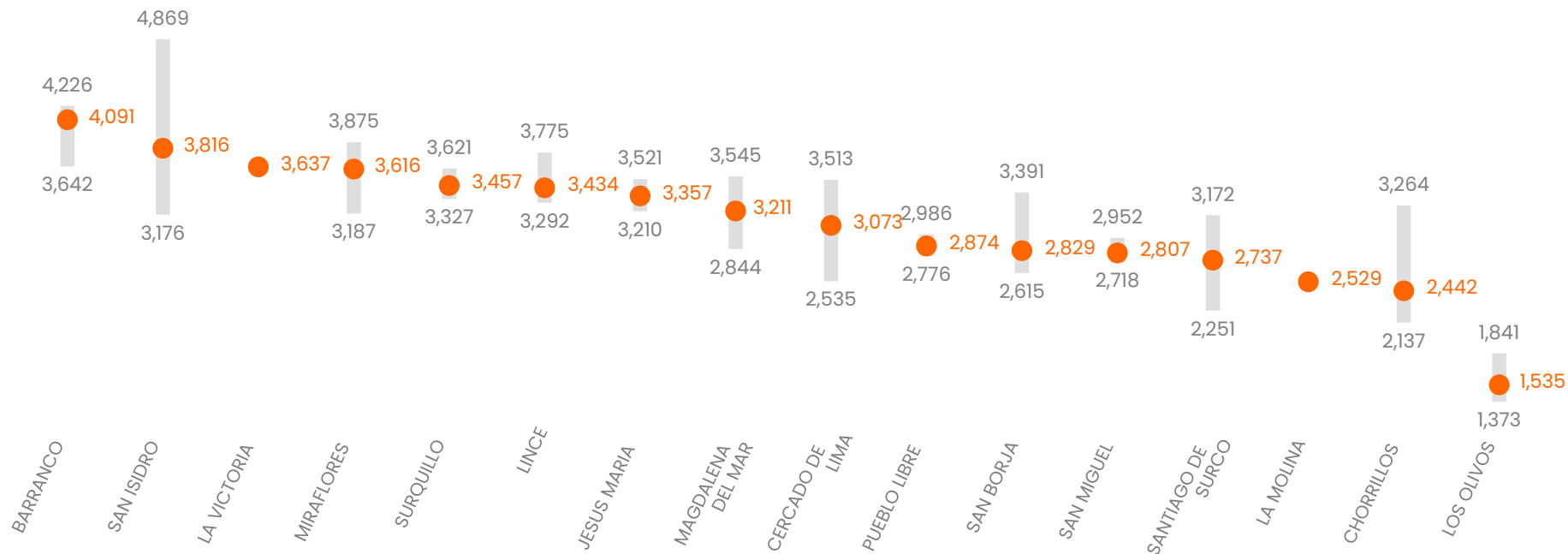


	RANKING	ZONA	SOLES/MES
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,869
	●	BARRANCO TRADICIONAL	4,226
	●	NUEVO BARRANCO	4,087
ZONA MEDIA	●	SAN ISIDRO NORESTE	3,549
	●	SURQUILLO CENTRO	3,368
	●	JESUS MARIA CENTRO	3,210
	●	PUEBLO LIBRE NORTE	2,986
	●	SAN MIGUEL NOROESTE	2,726
	●	LOS OLIVOS SUR	1,841
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS CENTRO	1,469
	●	LOS OLIVOS NORTE	1,373

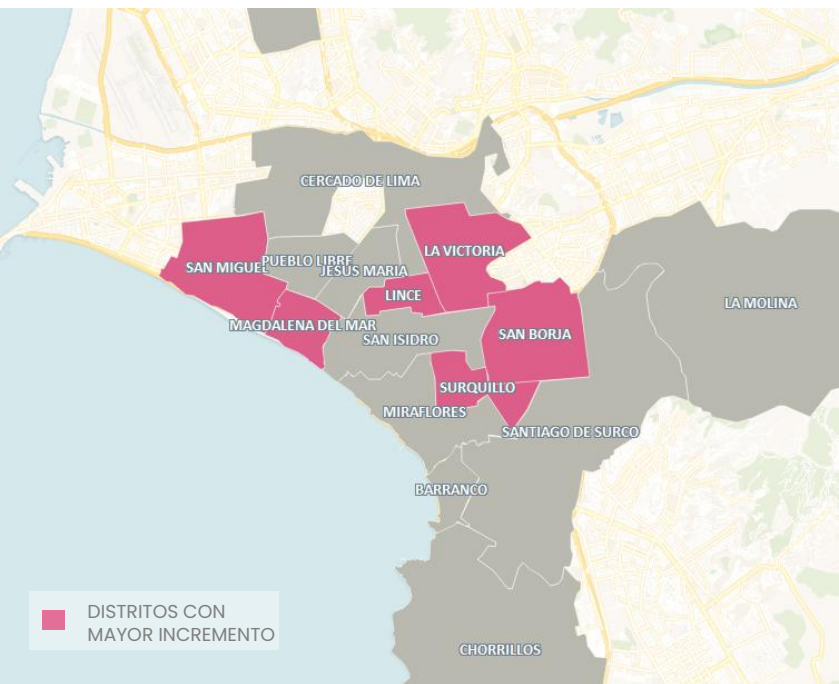
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.869 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.373.

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	17.7%
	●	LA MOLINA	10.6%
	●	MAGDALENA DEL MAR	8.4%
	●	CERCADO DE LIMA	8.0%
	●	SAN BORJA	7.9%
ZONA MEDIA	●	SURQUILLO	7.4%
	●	PUEBLO LIBRE	6.9%
	●	JESUS MARIA	6.6%
	●	LIMA INDEX	5.7%
	●	MIRAFLORES	5.6%
	●	SANTIAGO DE SURCO	5.4%
	●	SAN MIGUEL	4.2%
	●	CHORRILLOS	3.8%
	●	SAN ISIDRO	3.7%
	●	LINCE	3.5%
MAYOR DESCENSO	●	BARRANCO	3.5%
	●	LOS OLIVOS	3.1%

Todos los distritos registran incremento de precio interanual. La Victoria es el distrito con mayor incremento: +17.7%

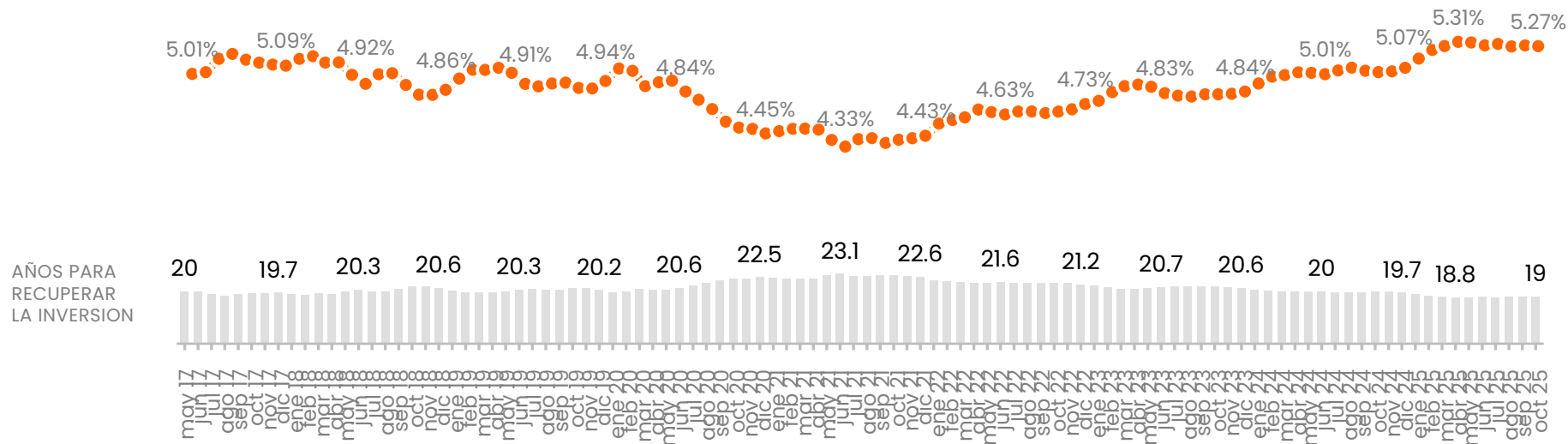
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



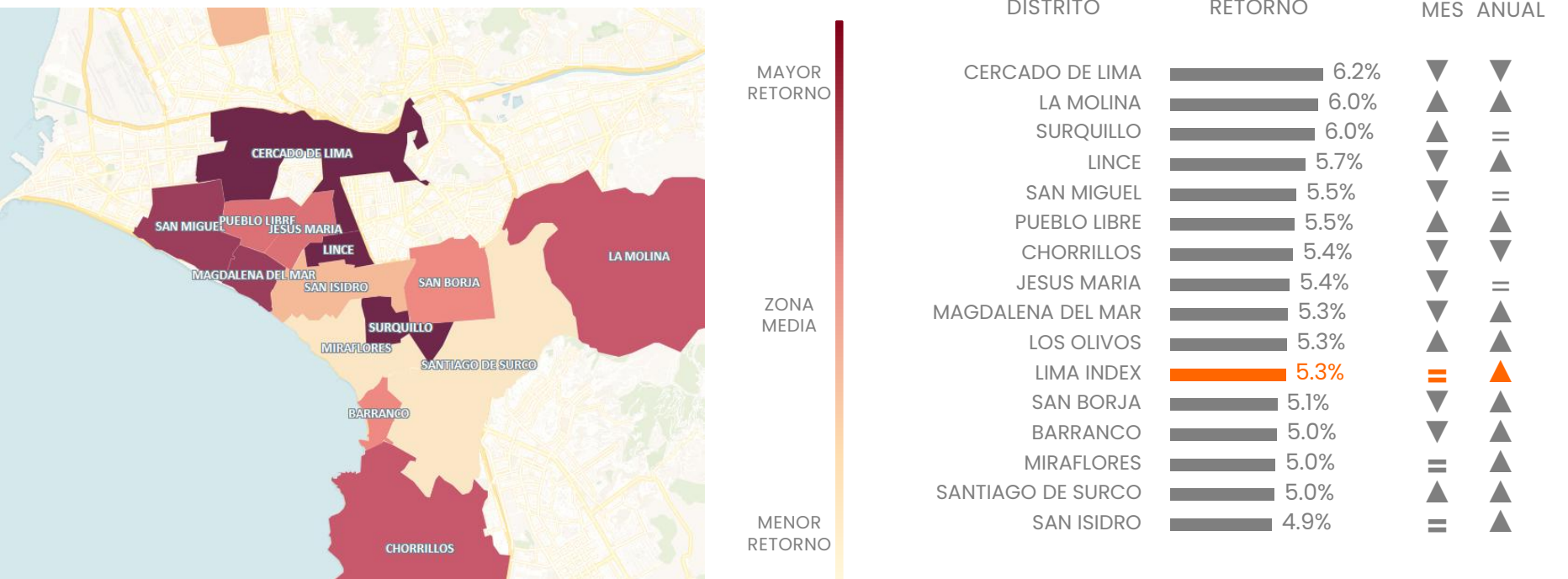
Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



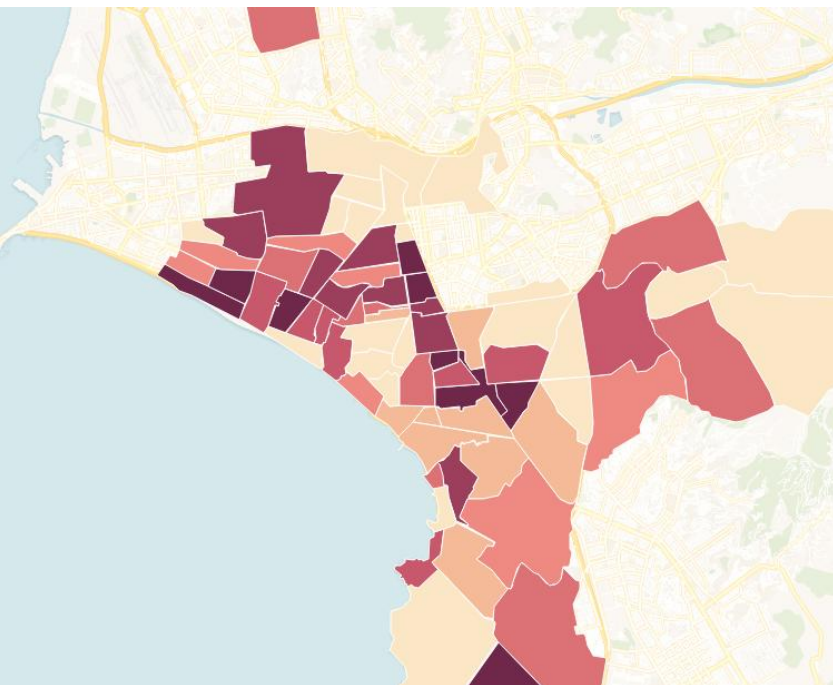
La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.27%.
Se necesitan 19.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.6% menos que un año atrás.

Retorno bruto anual según distrito de la ciudad



Cercado de Lima y La Molina son los distritos con mayor retorno.

Retorno según zona



	RANKING	ZONA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO	●	LINCE COMERCIAL	6.9%
	●	CHORRILLOS ESTE	6.8%
	●	BARRIO MEDICO	6.5%
ZONA MEDIA	●	PUEBLO LIBRE NORTE	5.7%
	●	SAN MIGUEL NOROESTE	5.5%
	●	CONSTRUCTORES	5.3%
	●	SAN MIGUEL SUR	5.1%
	●	MIRAFLORES AURORA	4.9%
	●	BARRANCO CULTURAL	4.4%
MENOR PRECIO	●	SAN BORJA CHACARILLA	4.3%
	●	SAN ISIDRO SUR	3.9%

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

Informe de mercado

Lima, Perú

 **urbania**

urbania.pe

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

