

Índice de Venta & Alquiler

Informe de mercado

📍 Lima

📅 Noviembre 2025

 **urbania**



Tendencias destacadas

Venta

El precio medio sube 0.2% en noviembre y acumula +0.9% en 2025

El precio medio de la ciudad sube 0.2% en noviembre y se ubica en 6.806 S./m². En 2025, acumula +0.9%, por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.4%. En los últimos 12 meses, el precio medio cae 0.3% en términos reales.

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.

Alquiler

El precio medio de alquiler cae 0.1% en noviembre y acumula +3.7% en 2025

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m² se ubica en S./ 3.185 por mes, cae 0.1% en noviembre. 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 3.6%. 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./ 4.734 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.444.

Rentabilidad

La rentabilidad se ubica en 5.25% bruto anual

La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.25%. Se necesitan 19.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.1% menos que un año atrás.

La Molina y Surquillo son los distritos con mayor retorno.

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

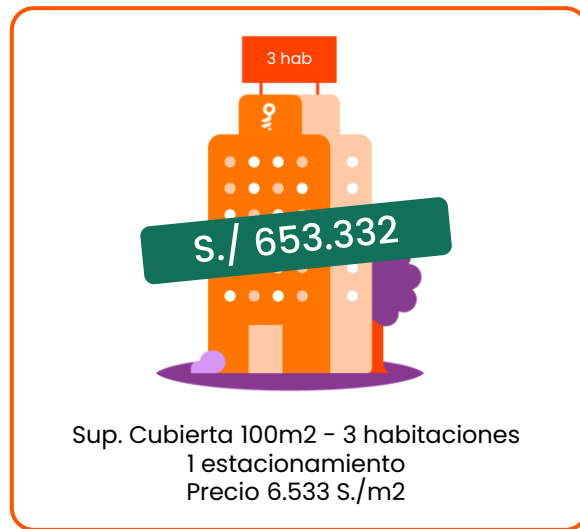
Utilizamos las mejores prácticas estadísticas internacionales. Documento metodológico disponible en Urbania.

Precios de venta

Tendencias de precios en el mercado



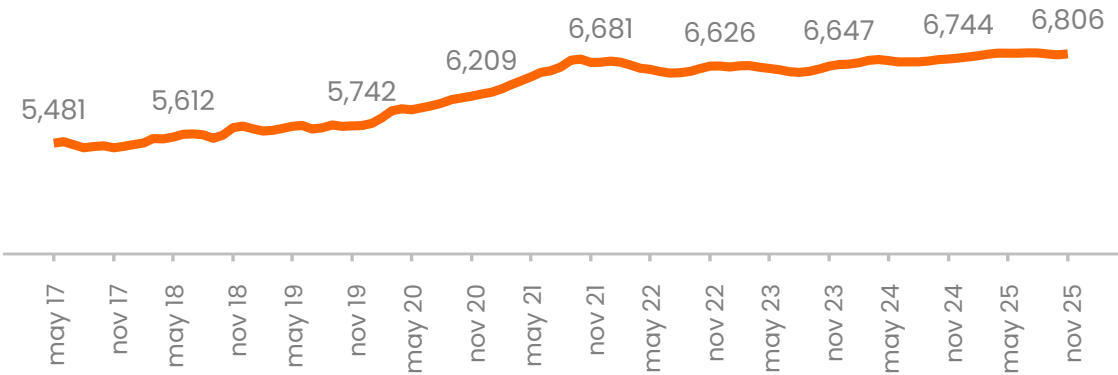
Unidad media. Precio y superficie.



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



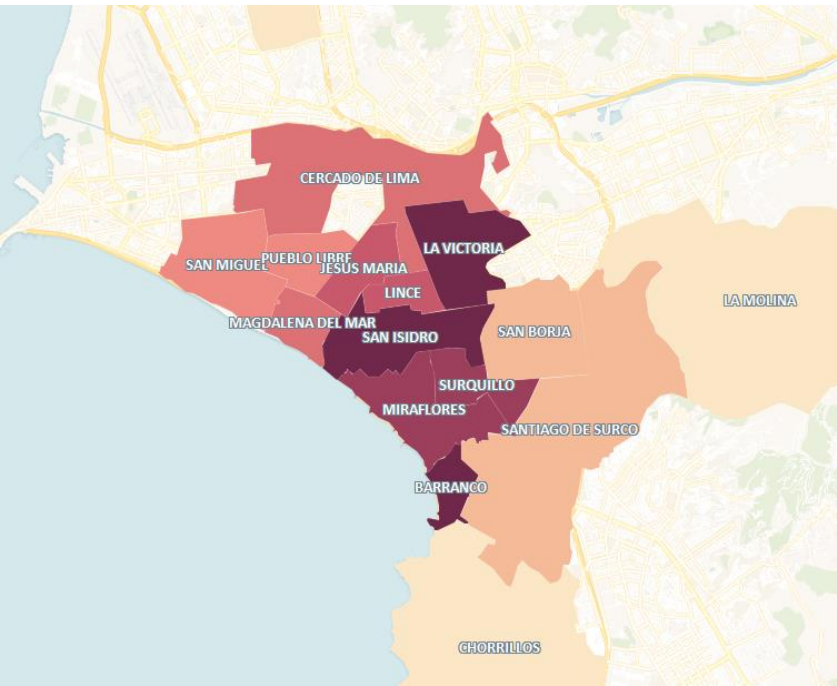
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.1%	1.3%	1.4%
LIMA INDEX	0.2%	0.9%	1.1%
TIPO DE CAMBIO	-0.8%	-10.7%	-10.9%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

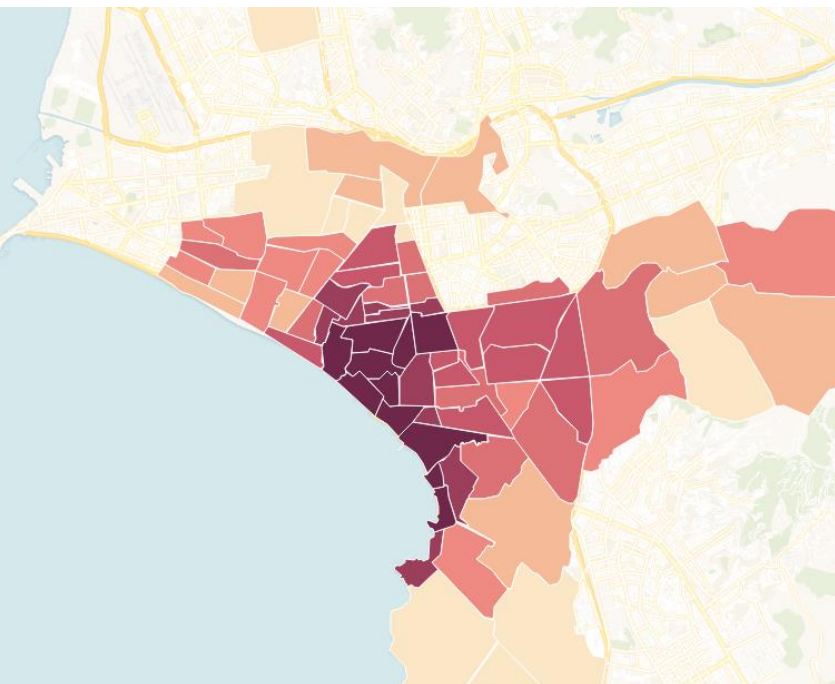
El precio medio de la ciudad sube 0.2% en noviembre y se ubica en 6.806 S./m2. En 2025, acumula +0.9%, por debajo de la inflación derivando en una caída real de 0.4%. En los últimos 12 meses, el precio medio cae 0.3% en términos reales. Los apartamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Precio según distrito de la ciudad



DISTRITO	SOLES/M2	VARIACIÓN MES ANUAL	
SAN ISIDRO	9,231	0.2%	0.7%
BARRANCO	9,161	0.1%	-2.5%
MIRAFLORES	8,670	0.2%	-0.5%
JESUS MARIA	7,574	1.6%	7.4%
LINCE	7,318	1.1%	-1.4%
SAN BORJA	7,147	-0.3%	-2.1%
MAGDALENA DEL MAR	6,908	0.3%	3.4%
LA VICTORIA	6,882	0.0%	14.9%
SURQUILLO	6,807	-0.1%	3.1%
LIMA INDEX	6,806	0.2%	1.1%
SANTIAGO DE SURCO	6,690	0.0%	-1.1%
PUEBLO LIBRE	6,279	0.2%	1.3%
CERCADO DE LIMA	6,253	0.0%	9.8%
SAN MIGUEL	6,147	0.5%	2.8%
CHORRILLOS	5,718	-0.3%	-1.7%
LA MOLINA	5,337	-0.7%	-3.6%
BREÑA	5,222	0.6%	2.8%
ATE	4,531	-0.5%	-1.6%
LA PERLA	4,393	-0.2%	9.8%
BELLAVISTA	4,312	-0.9%	3.6%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,684	1.9%	-1.1%
LOS OLIVOS	3,557	-0.7%	-3.1%
CALLAO	3,239	-2.3%	-9.1%
SAN MARTIN DE PORRES	3,002	0.5%	-1.8%

Heat map de precios

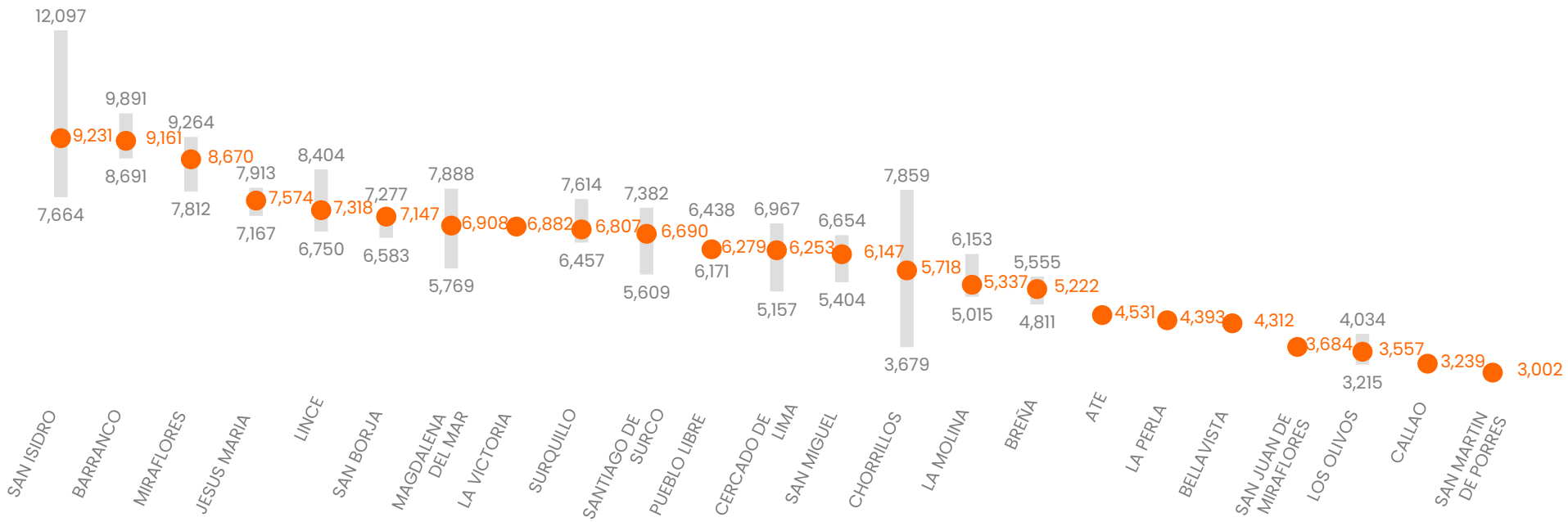


	RANKING	ZONA	SOLES/M2
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	12,097
	●	NUEVO BARRANCO	9,891
	●	SAN ISIDRO OLIVAR	9,868
ZONA MEDIA	●	JESUS MARIA SUR	7,913
	●	MAGDALENA SUR	7,069
	●	LINCE COMERCIAL	6,750
	●	BARRIO MEDICO	6,457
	●	LIMA CENTRO	5,706
	●	LOS OLIVOS OESTE	3,511
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,491
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,215

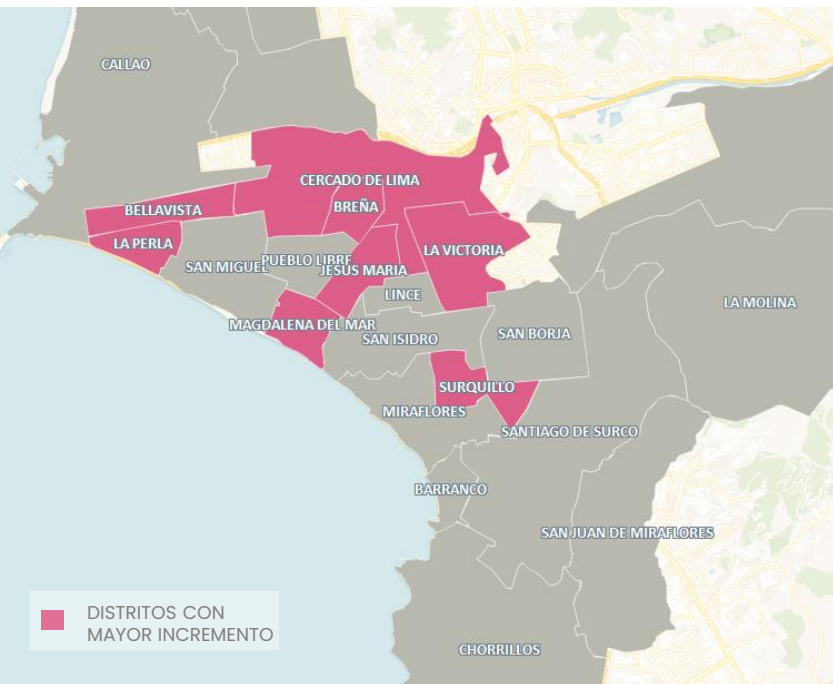
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 12.097 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.215.

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%
	LA PERLA	9.8%
	CERCADO DE LIMA	9.8%
	JESUS MARIA	7.4%
	BELLAVISTA	3.6%
	MAGDALENA DEL MAR	3.4%
	SURQUILLO	3.1%
	BREÑA	2.8%
	SAN MIGUEL	2.8%
	PUEBLO LIBRE	1.3%
	LIMA INDEX	1.1%
ZONA MEDIA	SAN ISIDRO	0.7%
	MIRAFLORES	-0.5%
	SANTIAGO DE SURCO	-1.1%
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	-1.1%
	LINCE	-1.4%
	ATE	-1.6%
	CHORRILLOS	-1.7%
	SAN MARTIN DE PORRES	-1.8%
	SAN BORJA	-2.1%
	BARRANCO	-2.5%
	LOS OLIVOS	-3.1%
MAYOR DESCENSO	LA MOLINA	-3.6%
	CALLAO	-9.1%

El 42% 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 m²
de superficie cubierta



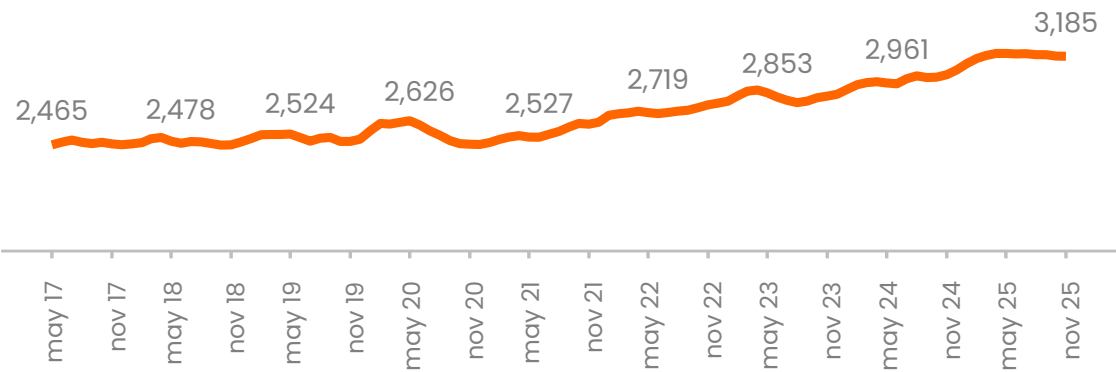
Unidad media. Precio y superficie.



El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 2.087, o 35 soles por m².
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 3.185.

Precio medio de la ciudad. Evolución.

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100 M2)



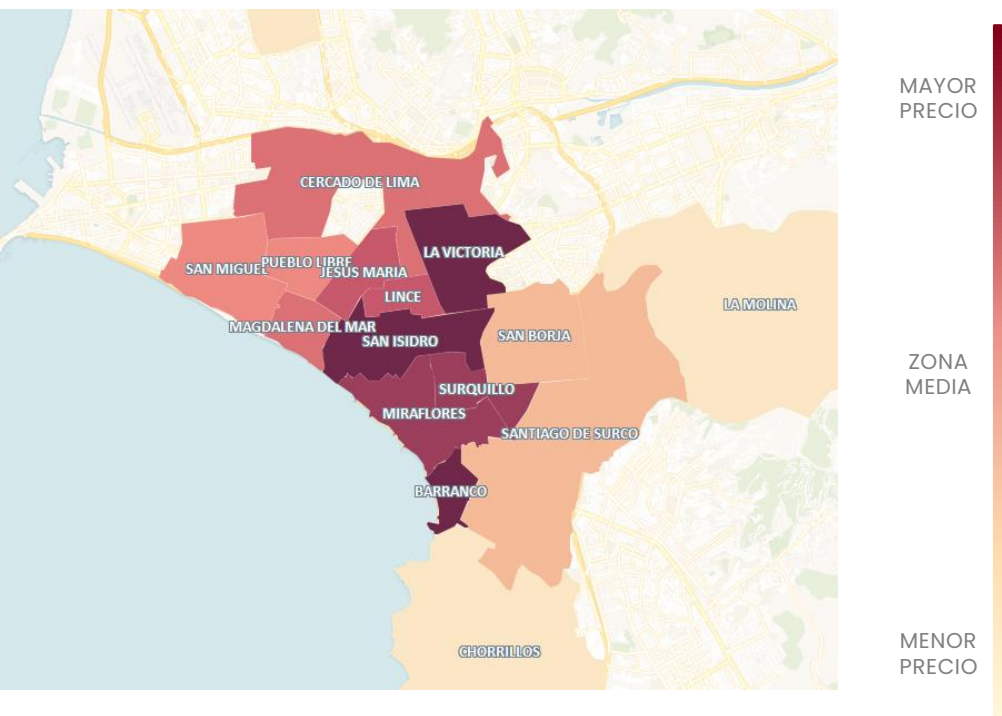
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2025	ANUAL
INFLACION	0.1%	1.3%	1.4%
LIMA INDEX	-0.1%	3.7%	5.0%
IPC ALQUILER	-0.1%	-0.2%	-0.3%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

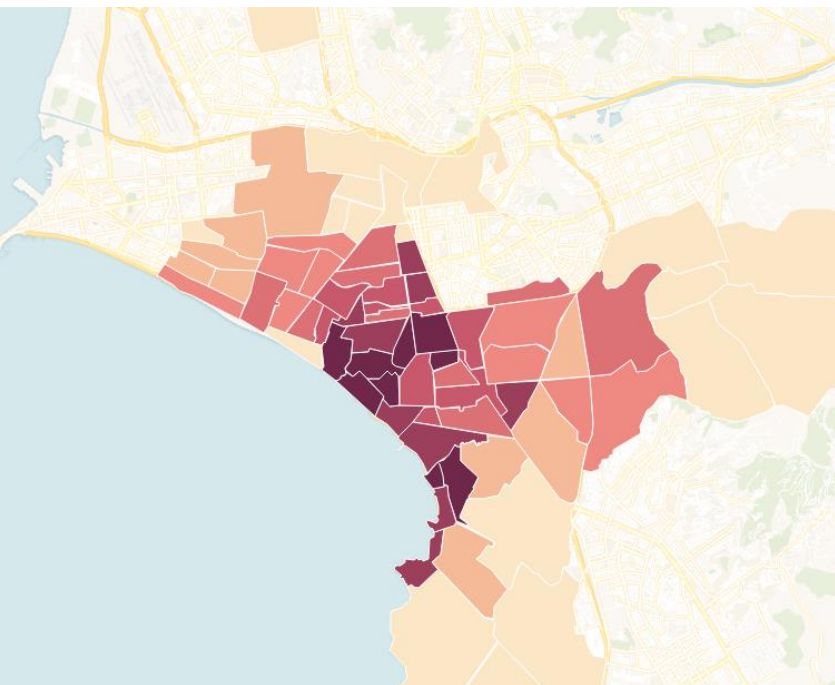
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.185 por mes, cae 0.1% en noviembre. Sin embargo, en 2025 el precio acumula +3.7%. En los últimos 12 meses sube muy por arriba de la inflación, derivando en un incremento real de 3.6%. Los departamentos pequeños son los de mayor incremento de precio en el año.

Precio según distrito de la ciudad



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES ANUAL	
BARRANCO	4,098	0.2%	3.3%
SAN ISIDRO	3,847	0.8%	3.6%
LA VICTORIA	3,625	-0.3%	17.5%
MIRAFLORES	3,587	-0.8%	3.5%
SURQUILLO	3,522	1.9%	11.2%
LINCE	3,424	-0.3%	1.9%
JESUS MARIA	3,283	-2.2%	2.0%
LIMA INDEX	3,185	-0.1%	5.0%
MAGDALENA DEL MAR	3,123	-2.8%	4.9%
CERCADO DE LIMA	3,073	0.0%	10.1%
PUEBLO LIBRE	2,964	3.1%	8.1%
SAN MIGUEL	2,779	-1.0%	1.2%
SAN BORJA	2,757	-2.5%	5.8%
SANTIAGO DE SURCO	2,732	-0.2%	4.7%
LA MOLINA	2,566	1.5%	13.2%
CHORRILLOS	2,550	4.4%	6.7%
LOS OLIVOS	1,558	1.5%	3.8%

Heat map de precios

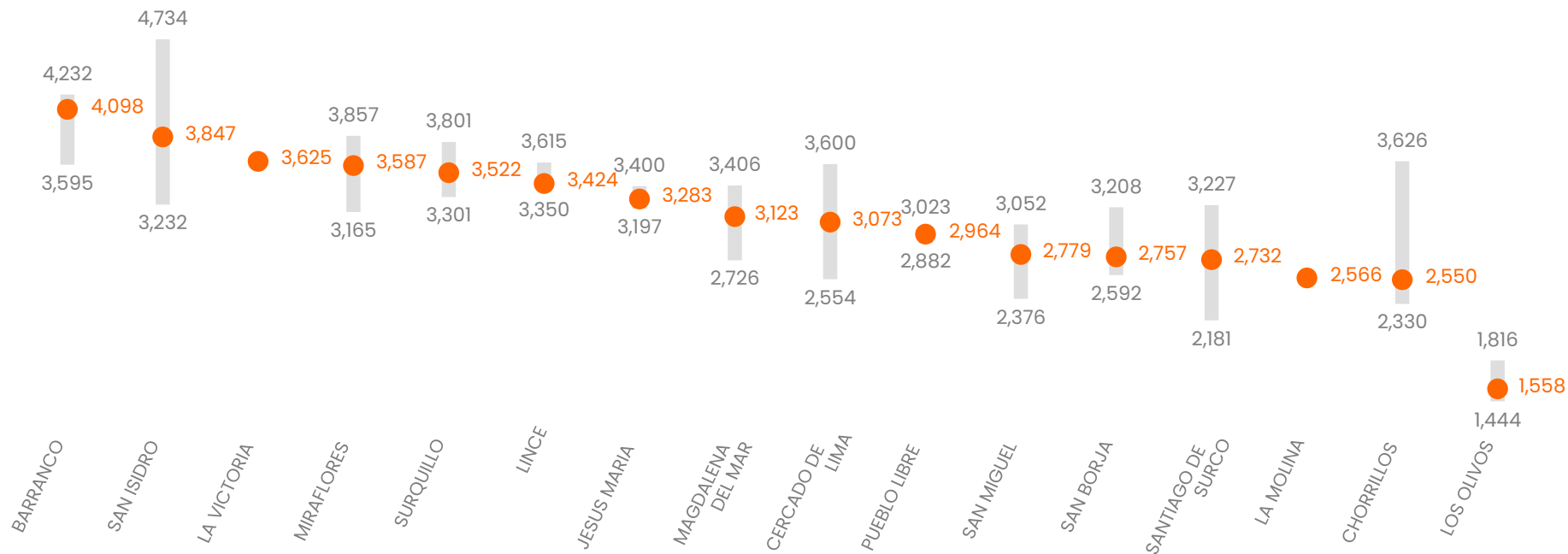


	RANKING	ZONA	SOLES/MES
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,734
	●	BARRANCO TRADICIONAL	4,232
	●	NUEVO BARRANCO	4,088
ZONA MEDIA	●	BARRANCO CULTURAL	3,595
	●	MAGDALENA MODERNO	3,406
	●	SAN BORJA NORTE	3,208
	●	PUEBLO LIBRE OESTE	2,978
	●	SAN MIGUEL COMERCIAL	2,697
	●	LOS OLIVOS SUR	1,816
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS CENTRO	1,490
	●	LOS OLIVOS NORTE	1,444

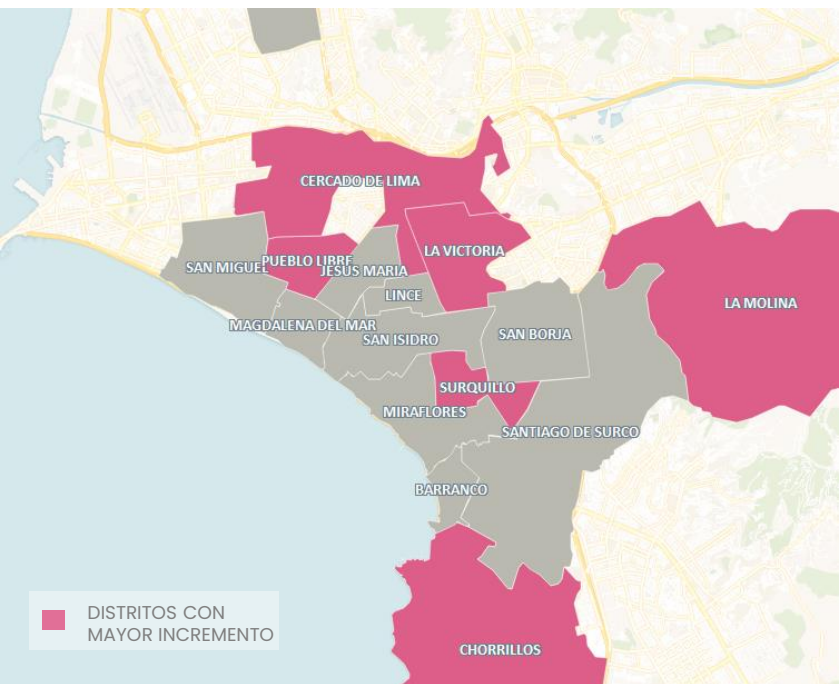
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.734 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.444.

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	17.5%
	●	LA MOLINA	13.2%
	●	SURQUILLO	11.2%
	●	CERCADO DE LIMA	10.1%
	●	PUEBLO LIBRE	8.1%
ZONA MEDIA	●	CHORRILLOS	6.7%
	●	SAN BORJA	5.8%
	●	LIMA INDEX	5.0%
	●	MAGDALENA DEL MAR	4.9%
	●	SANTIAGO DE SURCO	4.7%
	●	LOS OLIVOS	3.8%
	●	SAN ISIDRO	3.6%
	●	MIRAFLORES	3.5%
	●	BARRANCO	3.3%
	●	JESUS MARIA	2.0%
MAYOR DESCENSO	●	LINCE	1.9%
	●	SAN MIGUEL	1.2%

Todos los distritos registran incremento de precio interanual. La Victoria es el distrito con mayor incremento: +17.5%

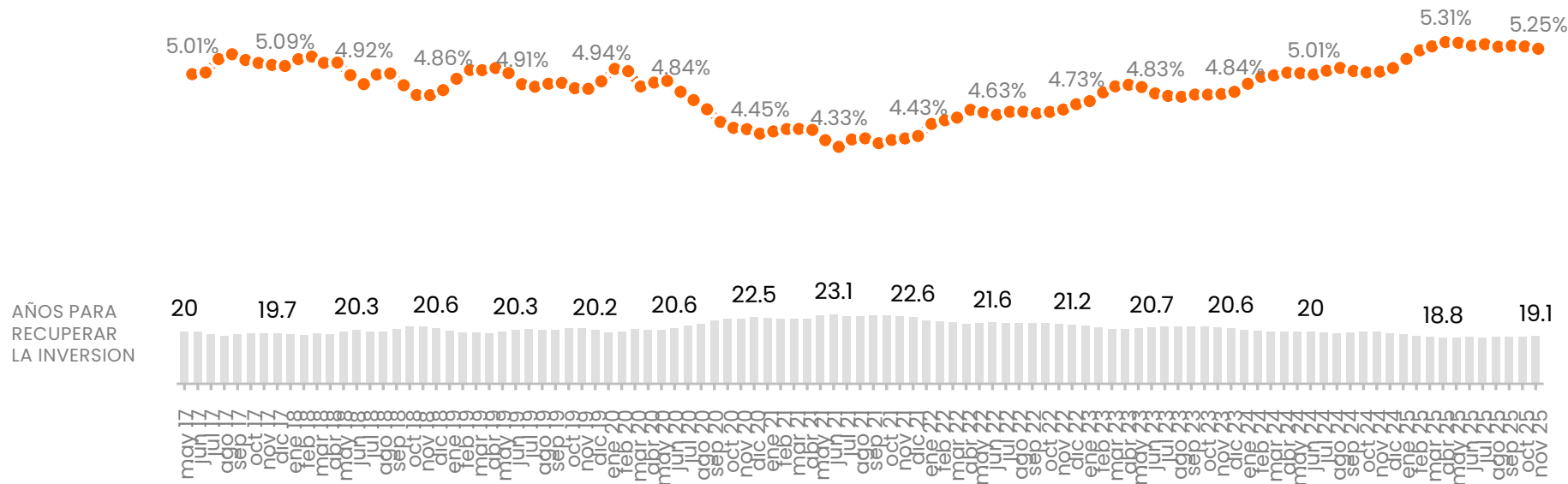
Rentabilidad inmobiliaria

Retorno bruto anual,
porcentaje de la inversión



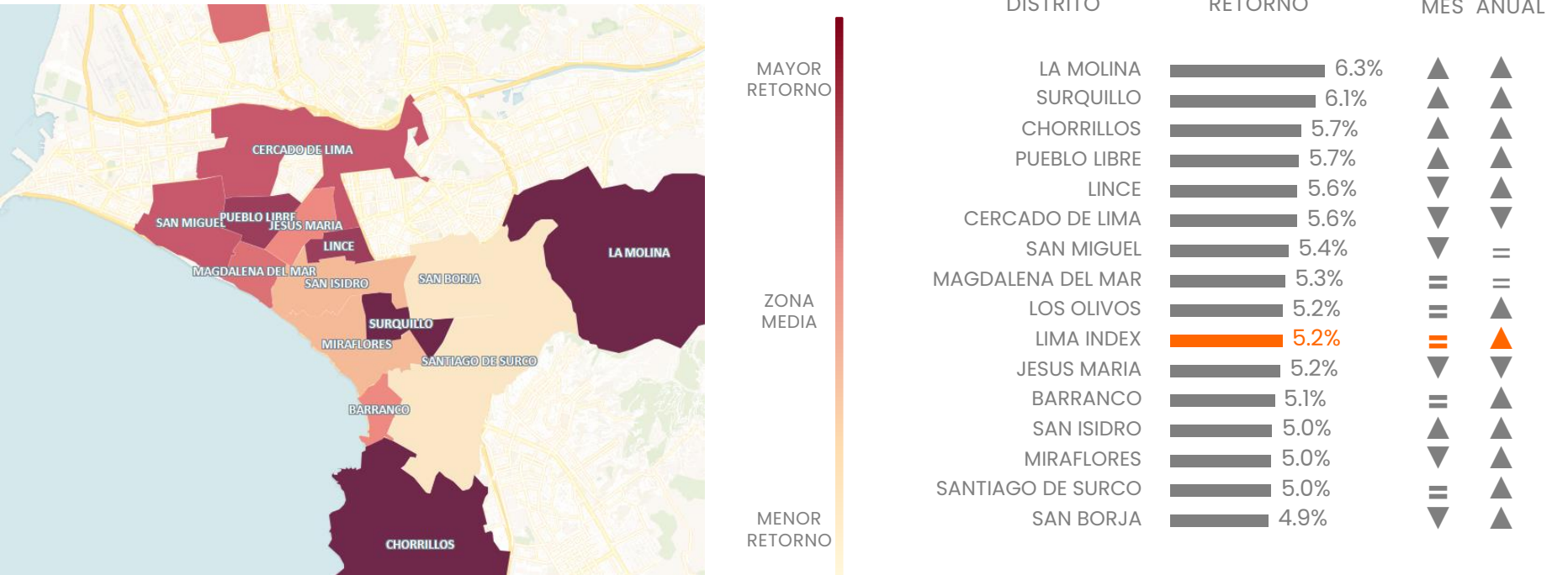
Retorno bruto anual del alquiler.

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



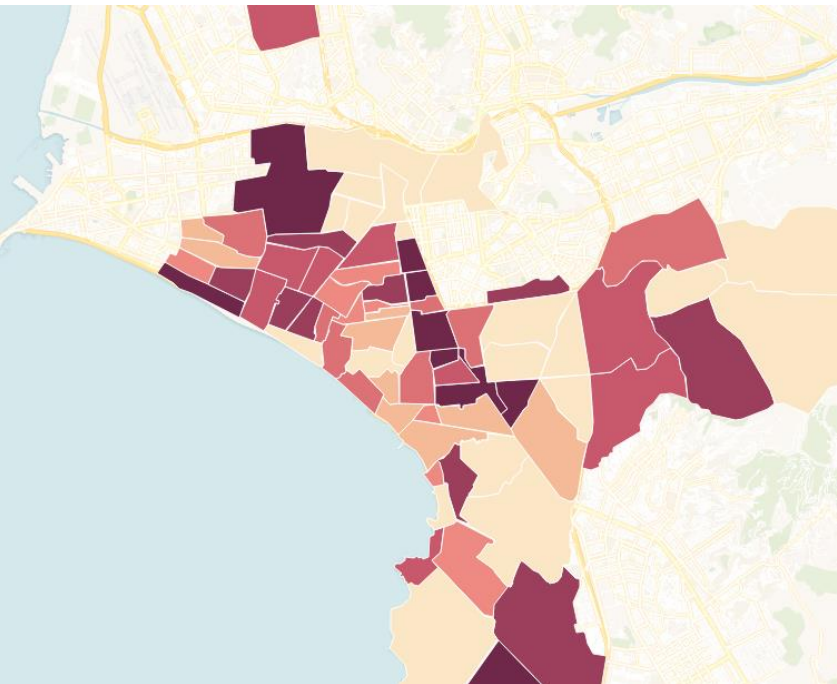
La relación alquiler anual / precio se ubica en 5.25%.
Se necesitan 19.1 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 4.1% menos que un año atrás.

Retorno bruto anual según distrito de la ciudad



La Molina y Surquillo son los distritos con mayor retorno.

Retorno según zona



	RANKING	ZONA	RETORNO BRUTO
MAYOR PRECIO		CHORRILLOS ESTE	 7.6%
		BARRIO MEDICO	 6.7%
		LINCE COMERCIAL	 6.4%
ZONA MEDIA		MAGDALENA CENTRO	 5.8%
		SURCO CASUARINAS	 5.4%
		CONSTRUCTORES	 5.3%
		LOS OLIVOS CENTRO	 5.1%
		MIRAFLORES AURORA	 4.9%
		BARRANCO CULTURAL	 4.4%
MENOR PRECIO		SAN BORJA CHACARILLA	 4.3%
		SAN ISIDRO SUR	 4.0%

Chorrillos Este es la mejor zona para los inversores que buscan renta.

Informe de mercado

Lima, Perú

 **urbania**

urbania.pe

**Grupo
QuintoAndar**

grupoquintoandar.com

