

REPORTES ICP

El Valor del Metro Cuadrado en Lima

ICP firma

Nro.01

ABRIL-MAYO 2025



¿Qué vas a encontrar aquí?

Este reporte revela que el mercado inmobiliario limeño en abril y mayo 2025 sigue mostrando diferencias abismales entre distritos, y esas diferencias son oportunidades esperando ser aprovechadas. Por ejemplo, descubrimos que mientras en distritos como **San Isidro** y **Miraflores** los precios de departamentos superan los US\$2,400/m², hay zonas emergentes donde el valor del metro cuadrado aún está por debajo de los US\$700. **¡Una brecha de más del 240%!**

¿Y qué significa esto para ti? Rentabilidad, valorización futura y una entrada estratégica al mercado inmobiliario. Distritos como **San Juan de Lurigancho**, **El Agustino**, **Puente Piedra** o **Villa María del Triunfo** tienen costos por metro cuadrado **increíblemente bajos**, y con un crecimiento urbano inevitable, estos precios no se mantendrán así por mucho tiempo. **Comprar ahora en estas zonas es como invertir en Miraflores o San Isidro hace 30 años.**

Pero ojo: también hay zonas sobrevaloradas. Por ejemplo, **Jesús María** aparece como el distrito más caro en terrenos (¡superando los US\$3,100/m²!), aunque sus precios en departamentos no acompañan esa tendencia con la misma fuerza. Esto puede ser señal que **en ese Distrito hay un mercado tenso y poco rentable a mediano plazo.**

Además, revelamos que **Ate se posiciona como el nuevo foco de atención para inversionistas informados**. Con precios de departamento alrededor de US\$1,762/m² y casas desde US\$1,507/m², Ate se presenta como una zona en pleno crecimiento urbano y comercial, con excelente conexión vial (Carretera Central, Línea 2 del Metro, Ramiro Prialé) y expansión constante de centros comerciales, universidades

y proyectos residenciales.

¿Y el terreno? ¡Ate todavía es más atractivo! El suelo en **Ate** ronda los US\$956/m², lo que representa una enorme oportunidad de desarrollo para constructoras, desarrolladores y familias visionarias.

No te confundas: **mientras otros distritos ya tocaron techo en sus precios, Ate ofrece el equilibrio perfecto entre accesibilidad, proyección y retorno de inversión**. Es una zona que ya está cambiando, y quienes se adelanten al cambio, serán quienes más ganen.

Lo señalado es solo una parte de lo que descubrimos para este reporte. La data revelada está clara. Ahora depende de ti leer este reporte y tomar decisiones informadas. Ya sea que estés buscando tu primera inversión, un terreno para desarrollo, o tu próximo hogar: analiza, compara y actúa.

Invierte e infórmate con un adecuada asesoría donde el valor va a crecer, no donde ya explotó.

Hasta el próximo mes, y que tenga una feliz y provechosa inversión inmobiliaria!!!

Tatiana Farfan
ICP Firma



El Valor del M2 Resumen

Cada cifra expresa el valor del metro cuadrado (m2) en dólares americanos (US\$).

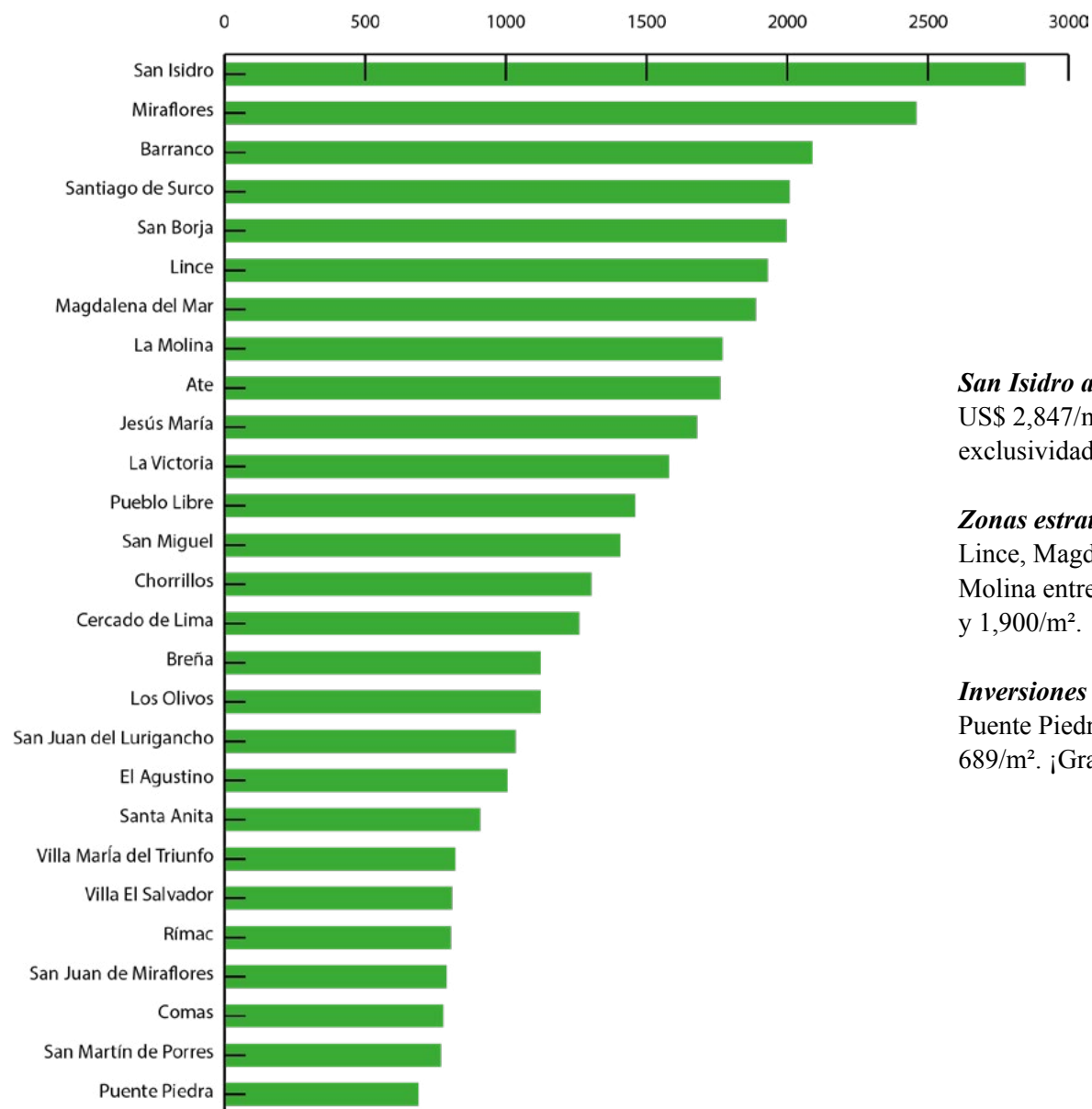
Distritos	Departamentos US\$/m2	Casas US\$/m2	Terrenos US\$/m2
Ate	1762	1507	956
Barranco	2090	2173	1653
Breña	1125	1237	1326
Cercado de Lima	1261	1131	2755
Chorrillos	1304	1141	1175
Comas	778	598	850
El Agustino	1007	1098	1126
Jesús María	1680	2259	3149
La Molina	1771	1067	933
La Victoria	1581	2324	3125
Lince	1932	1536	2107
Los Olivos	1275	1475	967
Magdalena del Mar	1890	1741	1778
Miraflores	2459	2113	2919
Pueblo Libre	1459	1313	1688
Puente Piedra	689	709	1748
Rímac	805	709	582
San Borja	1997	1866	2032
San Isidro	2847	2943	3112
San Juan del Lurigancho	1035	989	966
San Juan de Miraflores	790	733	838
San Martín de Porres	769	820	650
San Miguel	1407	1391	1229
Santa Anita	909	1356	1401
Santiago de Surco	2009	1567	1595
Villa El Salvador	809	673	658
Villa María del Triunfo	821	477	530

Fuentes: Urbana. Adondevivir. Banco Central de Reserva: Notas de Estudio del Mercado Inmobiliario 2023. Estudios propios en campo hechos por ICP Firma.



El Valor del M2
Departamentos

Distrito	Departamentos US\$/m ²
San Isidro	2847
Miraflores	2459
Barranco	2090
Santiago de Surco	2009
San Borja	1997
Lince	1932
Magdalena del Mar	1890
La Molina	1771
Ate	1762
Jesús María	1680
La Victoria	1581
Pueblo Libre	1459
San Miguel	1407
Chorrillos	1304
Cercado de Lima	1261
Breña	1125
Los Olivos	1125
San Juan del Lurigancho	1035
El Agustino	1007
Santa Anita	909
Villa María del Triunfo	821
Villa El Salvador	809
Rímac	805
San Juan de Miraflores	790
Comas	778
San Martín de Porres	769
Puente Piedra	689



San Isidro al tope:
US\$ 2,847/m². Lujo y exclusividad.

Zonas estratégicas:
Lince, Magdalena, La Molina entre US\$ 1,700 y 1,900/m².

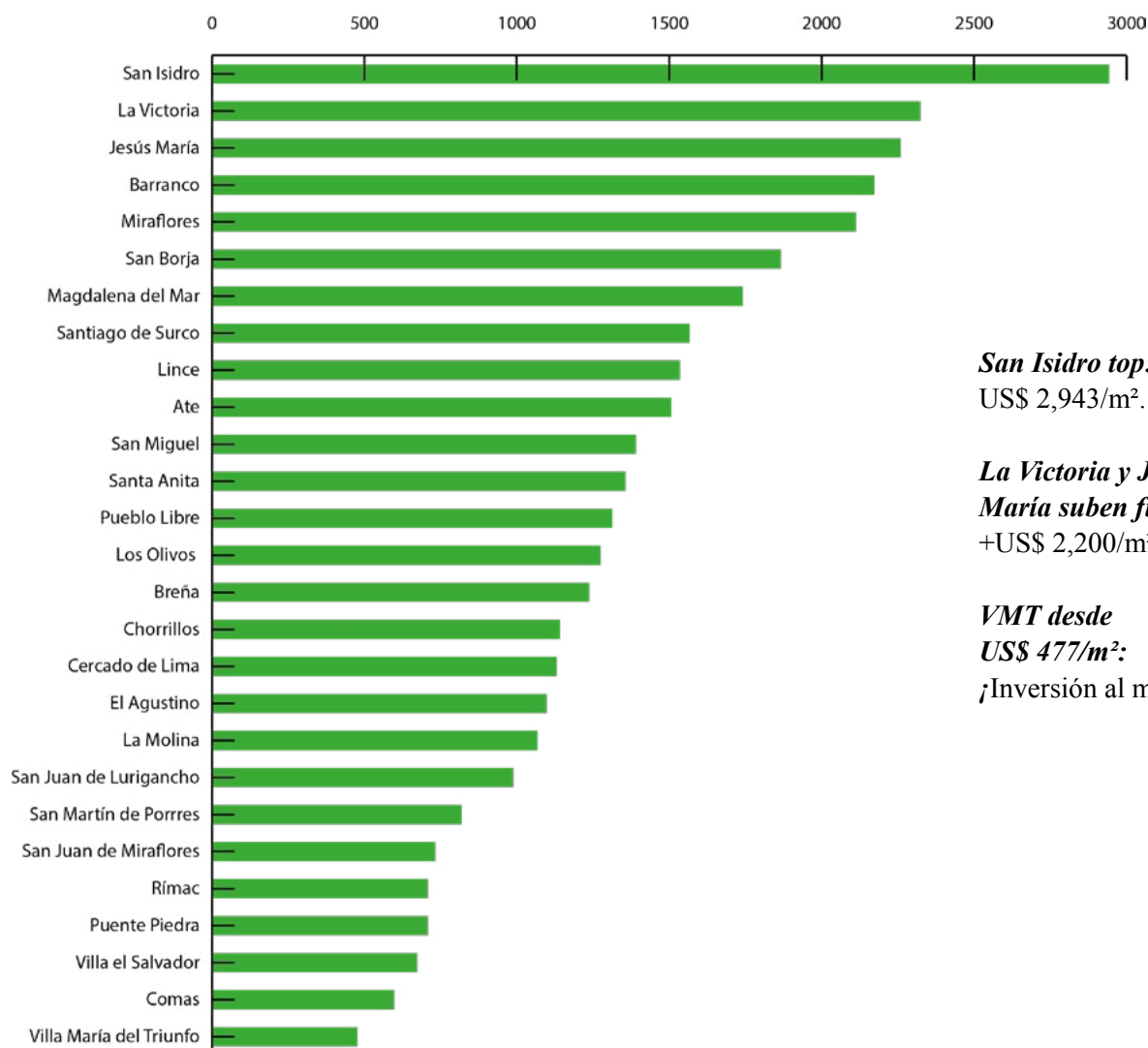
Inversiones low-cost:
Puente Piedra desde US\$ 689/m². ¡Gran potencial!

Fuentes: Urbania. Adondevivir. Banco Central de Reserva: Notas de Estudio del Mercado Inmobiliario 2023. Estudios propios en campo hechos por ICP Firma.



El Valor del M2 Viviendas

Distrito	Casas US\$/m²
San Isidro	2943
La Victoria	2324
Jesús María	2259
Barranco	2173
Miraflores	2113
San Borja	1866
Magdalena del Mar	1741
Santiago de Surco	1567
Lince	1536
Ate	1507
San Miguel	1391
Santa Anita	1356
Pueblo Libre	1313
Los Olivos	1275
Breña	1237
Chorrillos	1141
Cercado de Lima	1131
El Agustino	1098
La Molina	1067
San Juan del Lurigancho	989
San Martín de Porres	820
San Juan de Miraflores	733
Rímac	709
Puente Piedra	709
Villa El Salvador	673
Comas	598
Villa María del Triunfo	477



San Isidro top:
US\$ 2,943/m².

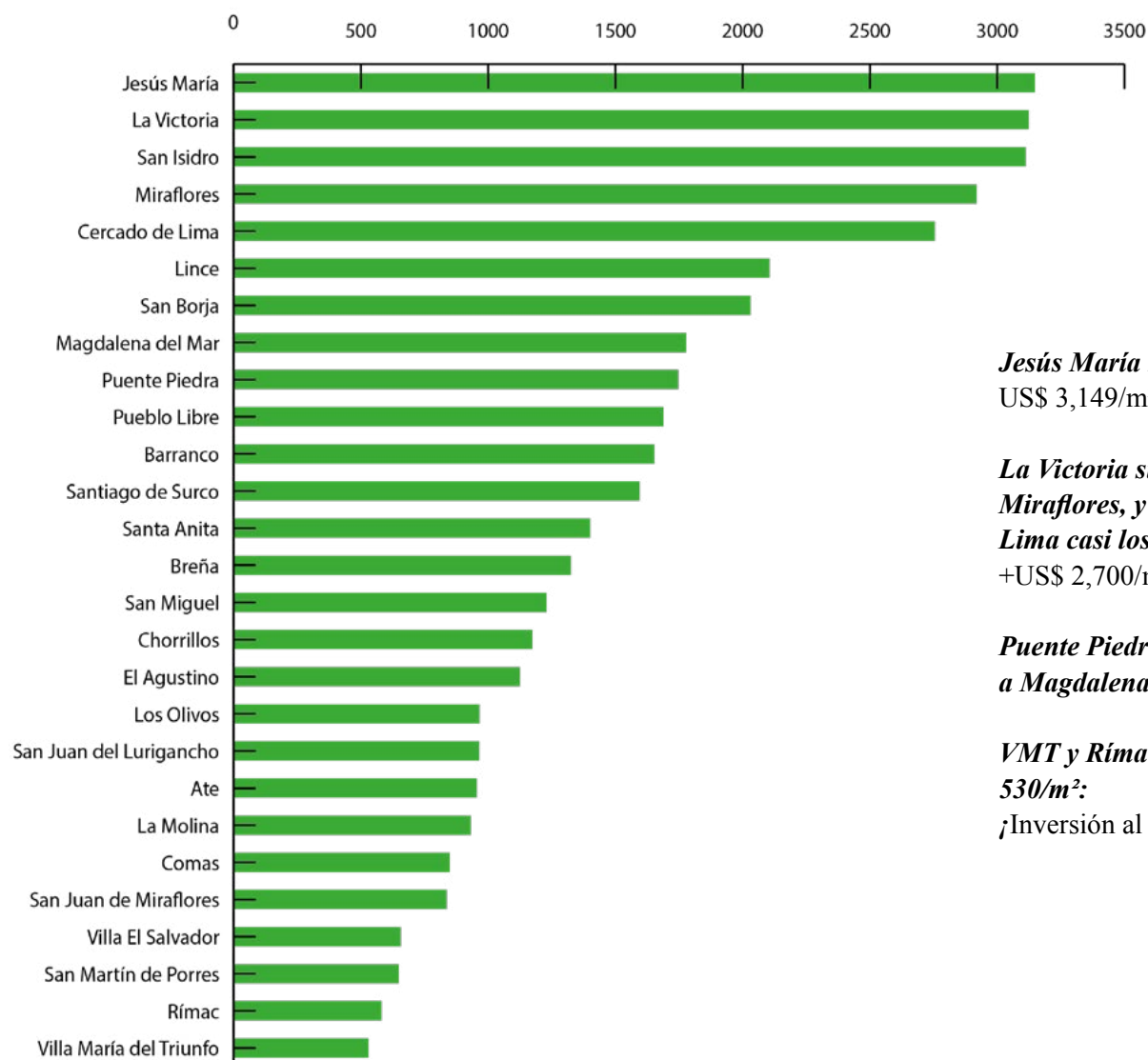
La Victoria y Jesús María suben fuerte:
+US\$ 2,200/m².

VMT desde US\$ 477/m²:
¿Inversión al mínimo!



El Valor del M2
Terrenos

Distrito	Terrenos US\$/m ²
Jesús María	3149
La Victoria	3125
San Isidro	3112
Miraflores	2919
Cercado de Lima	2755
Lince	2107
San Borja	2032
Magdalena del Mar	1778
Puente Piedra	1748
Pueblo Libre	1688
Barranco	1653
Santiago de Surco	1595
Santa Anita	1401
Breña	1326
San Miguel	1229
Chorrillos	1175
El Agustino	1126
Los Olivos	967
San Juan del Lurigancho	966
Ate	956
La Molina	933
Comas	850
San Juan de Miraflores	838
Villa El Salvador	658
San Martín de Porres	650
Rímac	582
Villa María del Triunfo	530



Jesús María muy alto:
US\$ 3,149/m².

**La Victoria supera a
Miraflores, y Cercado de
Lima casi los alcanza:**
+US\$ 2,700/m².

**Puente Piedra casi igual
a Magdalena del Mar!**

**VMT y Rímac desde US\$
530/m²:**
¡Inversión al mínimo!

ICP firma



Te decimos qué
pasa, y te
predecimos qué
va a pasar

Servicios Legales e Inmobiliarios

Negociación y
Representación en la
Compra y Venta
de Propiedades

Solución de Conflictos
entre
Personas y Empresas
Inmobiliarias

Defensa en Litigios
Complejos de Propiedad
Corporativos y Civiles

Negociación
de
Contratos

Pago de Indemnizaciones
por
Responsabilidad

Contacta a ICP firma

Av. Circunvalación del Golf los Incas 206-208, Santiago de Surco,
Lima, Perú

988428379 - 990253002

tatiana@icpfirma.com

www.icpfirma.com

Conecta con Nosotros



www.tiktok.com/@icpfirma



www.facebook.com/icp



www.youtube.com/@icpfirma



<https://x.com/FirmaIcp>

Descargo de responsabilidad legal: El contenido de este informe reporte es solo con fines informativos, y no constituye en algún modo asesoramiento legal. Para orientación específica, consulte con una asesoría calificada. No se establece ninguna relación abogado-cliente o de otra índole profesional por el uso de la información contenida en este documento. ICP firma © 2025. Todos los derechos reservados.