

REPORTES ICP

ICP firma

Nro.02

El Valor del Metro Cuadrado en Lima
Compraventa y Alquiler

JUNIO 2025



¿Qué vas a encontrar aquí?

Presentamos la **segunda edición** de nuestro **REPORTE**, en donde incluimos el **valor del metro cuadrado de compra y alquiler de 39 distritos de Lima Metropolitana**. Nuestro estudio revela las diferencias y oportunidades que caracterizan al mercado inmobiliario de Lima del mes de **Junio**; y justo **con el dólar a la baja, invertir en inmuebles se vuelve más accesible**. Pues se necesitan menos soles para alcanzar el mismo valor en dólares.

Un **hallazgo contundente que vas a encontrar en este estudio** es la existencia de distritos en Lima con un **desarrollo urbano e inmobiliario consolidado, pero con un mercado de alquiler claramente subvaluado**. El caso más ilustrativo es **Miraflores**, que en junio registró un precio de venta de US\$2,283.55/m², mientras que su valor de alquiler apenas alcanzó US\$18.15/m². Esta relación representa un retorno bruto anual inferior al **10%**, muy por debajo del estándar esperado para cualquier inversión.

Pero, **el fenómeno no se limita a distritos consolidados**. También identificamos áreas con expansión urbana acelerada, donde el valor de renta se encuentra severamente rezagado frente al valor de venta.

Por ejemplo:

- **Ate**: precio de venta de US\$1,176/m² y alquiler de apenas US\$4.47/m².
- **San Juan de Lurigancho**: venta en US\$1,125/m², con alquiler en US\$3.60/m²

Este desfase se debe a la alta informalidad del mercado inmobiliario y a la escasa profesionalización del sector en estos distritos.

Sin embargo, **estos desequilibrios también revelan zonas de oportunidad latente**. La reciente inauguración de la ampliación de la avenida Ramiro Prialé

es un ejemplo real de cómo la infraestructura vial va actuar como palanca: mejorando la conectividad, atrayendo inversión formal, y aumentando el valor del alquiler y de la propiedad. **Esto es un hecho**.

Todo indica que, **en los próximos 2 a 3 años, estos distritos posicionarán su mercado de alquiler y de propiedad**.

Por otro lado, **la apreciación del sol frente al dólar no puede ser ignorada**. Es una ventana de oportunidad para compradores y arrendatarios: **hoy comprar y alquilar en dólares cuesta menos en soles que hace algunos meses**. Propiedades ubicadas en zonas top, consolidadas o en crecimiento podrían ser adquiridas y/o alquiladas a precios más accesibles.

Pero ojo, **estas oportunidades no van a durar mucho**, los precios se van a disparar, y estas ventajas desaparecerán. Por eso, este estudio no solo informa: **orienta, alerta y proyecta**. Si eres desarrollador, inversionista, constructor o asesor inmobiliario, **estos datos son herramientas de decisión**.

Y como lo dijimos en nuestro anterior REPORTE: **Invierte e infórmate con una adecuada asesoría donde el valor va a crecer, no donde ya explotó**.

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

Tatiana Farfan
ICP Firma



El Valor del M2 Resumen

Distrito	Departamentos US\$/m ²	Casas US\$/m ²	Terrenos US\$/m ²
Ate	1176	1483.52	524.73
Barranco	1629	2458.01	1650
Breña	1405	1525	1318
Carabayllo	594.91	551	184.54
Cercado de Lima	1553.79	1124.29	1794.28
Chaclacayo	828.45	1908	289.72
Chorrillos	1434.8	1845.57	884.45
Cieneguilla	NSI (*)	1624.89	149.36
Comas	765.24	873.93	507.21
El Agustino	958.95	1112.25	1197
Jesús María	2006.42	1180.93	2479.62
La Molina	1563.59	1762.69	1661.65
La Victoria	1633	1402	1572
Lince	1948	2258	3683
Los Olivos	830	1013	711.18
Lurín	934.78	942.6	118.36
Magdalena del Mar	1788	1622.77	3155.11
Miraflores	2283.55	2527.15	3003.63
Pachacamac	1069.92	1160.36	1290.06
Pucusana	1282.46	1607.11	197.09
Pueblo Libre	1605.11	1706.47	1944
Puente Piedra	664.2	503.85	468.9
Punta Hermosa	2162.1	2081.95	984.15
Punta Negra	1466.25	1065	394.23
Rímac	647.64	701.77	474.4
San Bartolo	1432.9	2084	937.13
San Borja	1742.3	2241.03	2179.77
San Isidro	2625.81	1828.89	2214.77
Sn Jn de Lurigancho	645	754	770
Sn Jn de Miraflores	795	1135	1179
San Luis	1326.24	1390.9	1264.77
San Martín de Porres	650.01	563.64	459.76
San Miguel	1413.81	1174.73	1443.55
Santa Anita	862.22	1005.57	1209.33
Santa María del Mar	1930.78	1536.6	966.2
Surco	1866.97	1824.95	1784.94
Surquillo	1648.05	1575.99	2088
Villa El Salvador	676.34	1149.6	765.97
Villa María del Triunfo	622.89	467.33	497.07

(*) NSI: No se encontró información: Se realizó búsqueda pero no se hallaron datos publicados o verificables.
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 Departamentos

Distrito	Departamentos US\$/m ²
San Isidro	2625.81
Miraflores	2283.55
Punta Hermosa	2162.1
Jesús María	2006.42
Lince	1948
Santa María del Mar	1930.78
Surco	1866.97
Magdalena del Mar	1788
San Borja	1742.3
Surquillo	1648.05
La Victoria	1633
Barranco	1629
Pueblo Libre	1605.11
La Molina	1563.59
Cercado de Lima	1553.79
Punta Negra	1466.25
Chorrillos	1434.8
San Bartolo	1432.9
San Miguel	1413.81
Breña	1405
San Luis	1326.24
Pucusana	1282.46
Ate	1176
Pachacamac	1069.92
El Agustino	958.95
Lurín	934.78
Santa Anita	862.22
Los Olivos	830
Chaclacayo	828.45

Distrito	Departamentos US\$/m ²
San Juan de Miraflores	795
Comas	765.24
Villa El Salvador	676.34
Puente Piedra	664.2
San Martín de Porres	650.01
Rímac	647.64
San Juan de Lurigancho	645
Villa María del Triunfo	622.89
Carabayllo	594.91
Cieneguilla	NSI (*)

Zonas de alto valor:

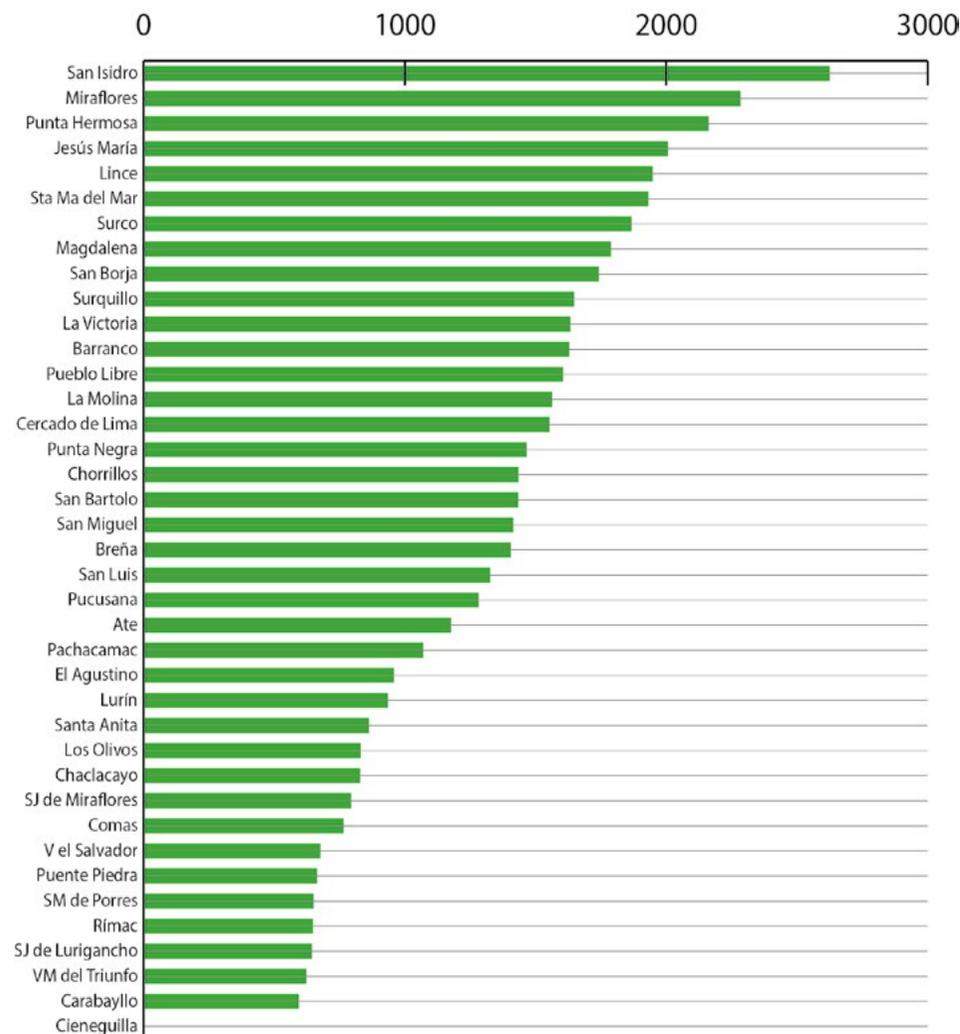
San Isidro, Miraflores, Jesús María y Punta Hermosa con precios superiores a US\$ 2000/m².

Zonas estratégicas:

Surquillo, Pueblo Libre y Magdalena, por menos de US\$ 1,700/m².

Inversiones low-cost:

Comas, S.J. de Miraflores, V. El Salvador y S.J. de Lurigancho desde US\$ 645 a US\$ 750/m². ¡Gran potencial!



(*) NSI: No se encontró información. Se realizó búsqueda pero no se hallaron datos publicados o verificables.

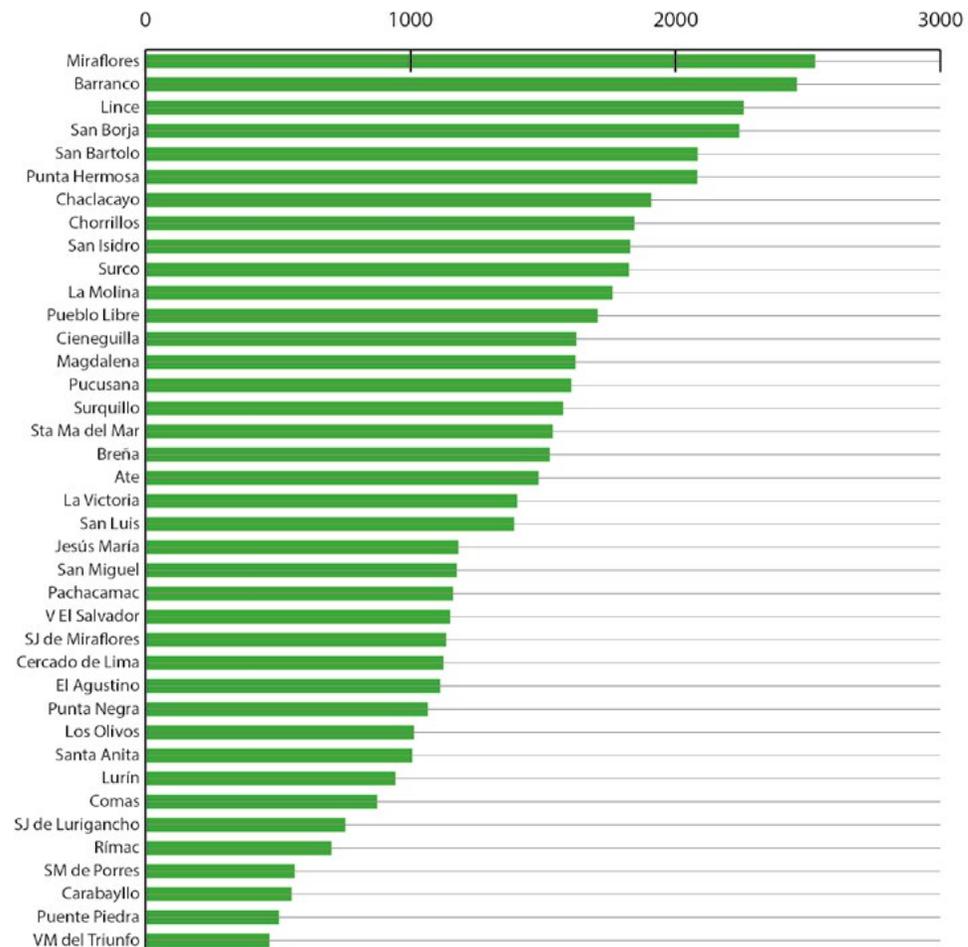
Fuentes: Urbania. Adondevivir. Banco Central de Reserva: Notas de Estudio del Mercado Inmobiliario 2023. Estudios propios en campo hechos por ICP Firma.



El Valor del M2 Casas

Distrito	Casas US\$/m ²
Miraflores	2527.15
Barranco	2458.01
Lince	2258
San Borja	2241.03
San Bartolo	2084
Punta Hermosa	2081.95
Chaclacayo	1908
Chorrillos	1845.57
San Isidro	1828.89
Surco	1824.95
La Molina	1762.69
Pueblo Libre	1706.47
Cieneguilla	1624.89
Magdalena del Mar	1622.77
Pucusana	1607.11
Surquillo	1575.99
Santa María del Mar	1536.6
Breña	1525
Ate	1483.52
La Victoria	1402
San Luis	1390.9
Jesús María	1180.93
San Miguel	1174.73
Pachacamac	1160.36
Villa El Salvador	1149.6
San Juan de Miraflores	1135
Cercado de Lima	1124.29
El Agustino	1112.25
Punta Negra	1065

Distrito	Casas US\$/m ²
Los Olivos	1013
Santa Anita	1005.57
Lurín	942.6
Comas	873.93
San Juan de Lurigancho	754
Rímac	701.77
San Martín de Porres	563.64
Carabayllo	551
Puente Piedra	503.85
Villa María del Triunfo	467.33



Miraflores y Barranco “on the top”:
Arriba de US\$ 2,400/m².

La Victoria y Jesús María bajan fuerte:
Bajan + de US\$ 500/m² con respecto al mes anterior.

Puente Piedra desde US\$ 503/m²:
¡Inversión con 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 Terrenos

Distrito	Terrenos US\$/m ²
Lince	3683
Magdalena del Mar	3155.11
Miraflores	3003.63
Jesús María	2479.62
San Isidro	2214.77
San Borja	2179.77
Surquillo	2088
Pueblo Libre	1944
Cercado de Lima	1794.28
Surco	1784.94
La Molina	1661.65
Barranco	1650
La Victoria	1572
San Miguel	1443.55
Breña	1318
Pachacamac	1290.06
San Luis	1264.77
Santa Anita	1209.33
El Agustino	1197
San Juan de Miraflores	1179
Punta Hermosa	984.15
Santa María del Mar	966.2
San Bartolo	937.13
Chorrillos	884.45
San Juan de Lurigancho	770
Villa El Salvador	765.97
Los Olivos	711.18
Ate	524.73
Comas	507.21

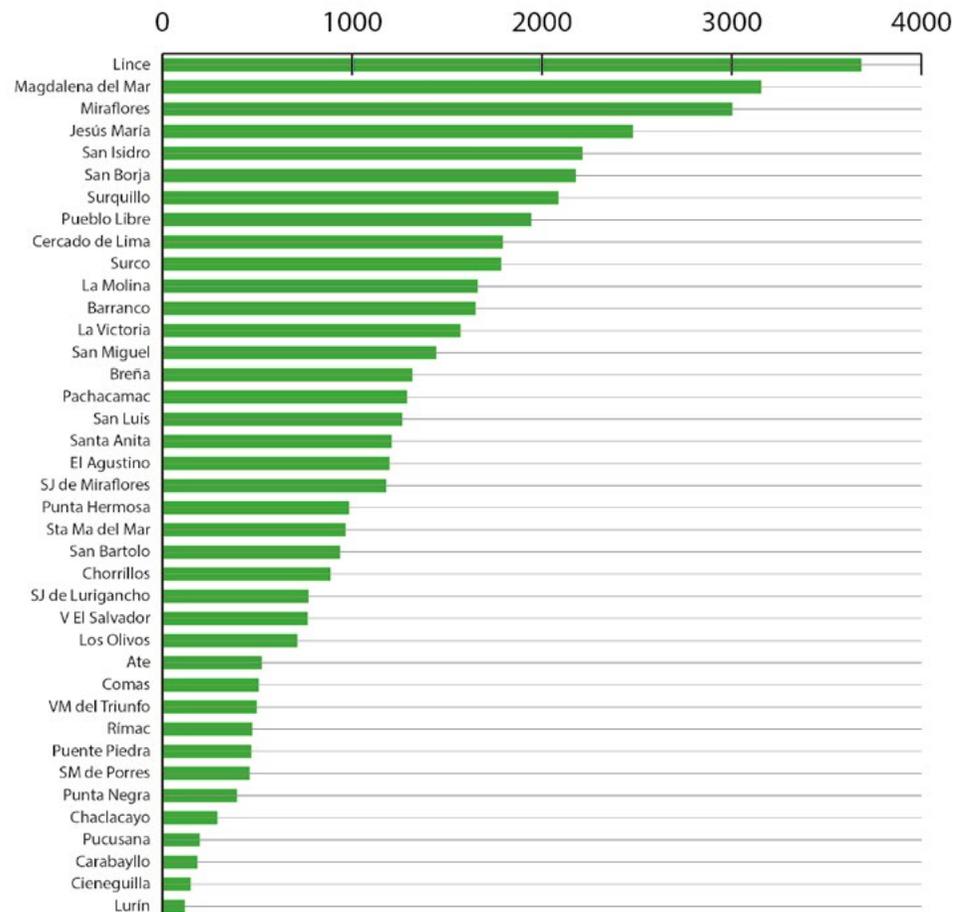
Distrito	Terrenos US\$/m ²
Villa María del Triunfo	497.07
Rímac	474.4
Puente Piedra	468.9
San Martín de Porres	459.76
Punta Negra	394.23
Chaclacayo	289.72
Pucusana	197.09
Carabayllo	184.54
Cieneguilla	149.36
Lurín	118.36

Lince muy alto:
US\$ 3683/m².

Miraflores no baja:
+US\$ 3000 /m²

Cercado de Lima y La Victoria bajan:
+US\$ 800 con respecto al mes anterior.

Cieneguilla y Chaclacayo desde US\$ 149/m²:
!Inversión al mínimo!



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 Resumen

Distrito	Departamentos US\$/m ²	Casas US\$/m ²	Terrenos US\$/m ²
Ate	4.47	6.42	4.6
Barranco	11.49	11.42	5.7
Breña	7.33	9.9	NSI (*)
Carabayllo	2.53	2.75	0.36
Cercado de Lima	7.43	13.97	6.32
Chaclacayo	4.72	8.06	NSI (*)
Chorrillos	7.23	6.12	5.9
Cieneguilla	4.86	0.98	NSI (*)
Comas	4.08	3.73	1.43
El Agustino	5.87	NSI (*)	NSI (*)
Jesús María	10.17	8.87	12.25
La Molina	7.1	9.01	5.04
La Victoria	8.67	8.05	NSI (*)
Lince	10.63	(*) NSI	NSI (*)
Los Olivos	4.13	4.91	NSI (*)
Lurín	3.41	4.14	2.3
Magdalena del Mar	9.3	11.02	NSI (*)
Miraflores	18.15	11.37	25.71
Pachacamac	4.04	5.2	1.44
Pucusana	16.46	18.56	0.98
Pueblo Libre	8.32	7.65	11.36
Puente Piedra	2.95	2.18	1.77
Punta Hermosa	9.87	1,301	NSI (*)
Punta Negra	10.4	NSI (*)	NSI (*)
Rímac	5.25	3.28	3.19
San Bartolo	12.12	5	2
San Borja	8.79	9.09	8.91
San Isidro	10.01	13.39	10.77
Sn Jn de Lurigancho	3.77	6.54	13.18
Sn Jn de Miraflores	4.39	5.22	11.25
San Luis	7.31	6.47	7.22
San Martín de Porres	3.66	3.75	2.14
San Miguel	8.86	8.63	11
Santa Anita	5.7	NSI (*)	NSI (*)
Santa María del Mar	12.1	11.92	NSI (*)
Surco	7.4	7.37	8.61
Surquillo	9.4	7.84	NSI (*)
Villa El Salvador	3.63	NSI (*)	2.59
Villa María del Triunfo	3.37	NSI (*)	3.35

(*) NSI: No se encontró información: Se realizó búsqueda pero no se hallaron datos publicados o verificables.

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

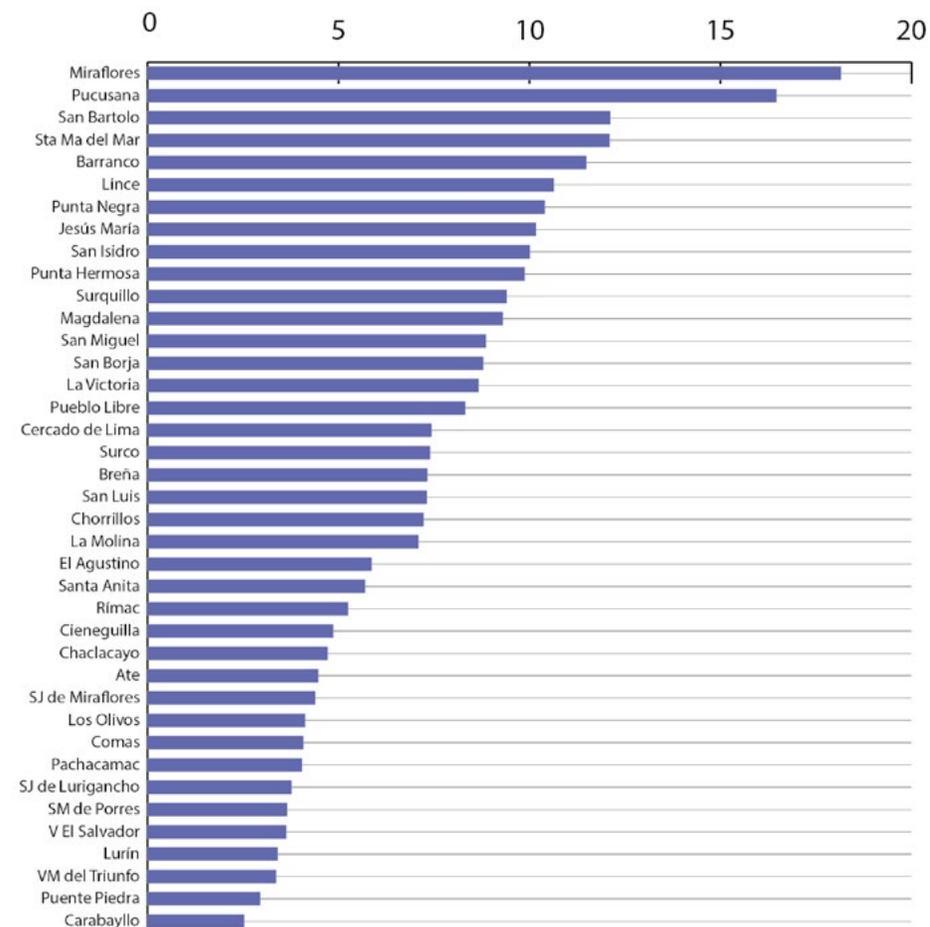
Distrito	Departamentos US\$/m ²
Miraflores	18.15
Pucusana	16.46
San Bartolo	12.12
Santa María del Mar	12.1
Barranco	11.49
Lince	10.63
Punta Negra	10.4
Jesús María	10.17
San Isidro	10.01
Punta Hermosa	9.87
Surquillo	9.4
Magdalena del Mar	9.3
San Miguel	8.86
San Borja	8.79
La Victoria	8.67
Pueblo Libre	8.32
Cercado de Lima	7.43
Surco	7.4
Breña	7.33
San Luis	7.31
Chorrillos	7.23
La Molina	7.1
El Agustino	5.87
Santa Anita	5.7
Rímac	5.25
Cieneguilla	4.86
Chaclacayo	4.72
Ate	4.47
San Juan de Miraflores	4.39

Distrito	Departamentos US\$/m ²
Los Olivos	4.13
Comas	4.08
Pachacamac	4.04
San Juan de Lurigancho	3.77
San Martín de Porres	3.66
Villa El Salvador	3.63
Lurín	3.41
Villa María del Triunfo	3.37
Puente Piedra	2.95
Carabayllo	2.53

Renta a Largo Plazo? ¡Mira los Conos!
 Miraflores es más caro, ¡pero distritos como Carabayllo o Puente Piedra ofrecen precios bajos con potencial de **crecimiento exponencial en la demanda**. Ideal para inversionistas de vivienda económica.

La Molina NO está entre los distritos más caros: La Molina 7.10US/m². Incluso por debajo de distritos como Pueblo Libre 8.32US/m² o Magdalena del Mar 9.30US/m².

La concentración de los distritos más baratos en alquiler en la zona norte y este: Los Olivos, Comas, Pachacamac, San Juan de Lurigancho, San Martín de Porres, Villa El Salvador y Carabayllo.



(*) NSI: No se encontró información: Se realizó búsqueda pero no se hallaron datos publicados o verificables.

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 Casas

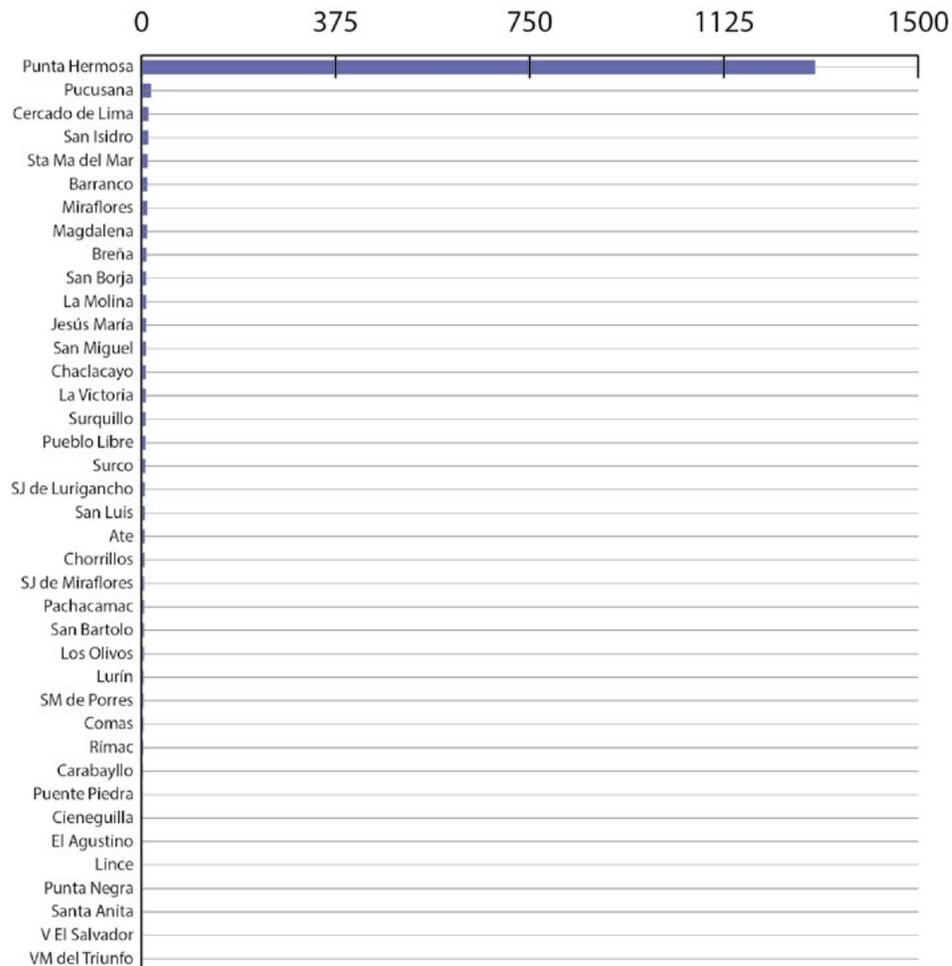
Distrito	Casas US\$/m ²
Punta Hermosa	1,301 (*)
Pucusana	18.56
Cercado de Lima	13.97
San Isidro	13.39
Santa María del Mar	11.92
Barranco	11.42
Miraflores	11.37
Magdalena del Mar	11.02
Breña	9.9
San Borja	9.09
La Molina	9.01
Jesús María	8.87
San Miguel	8.63
Chaclacayo	8.06
La Victoria	8.05
Surquillo	7.84
Pueblo Libre	7.65
Surco	7.37
San Juan de Lurigancho	6.54
San Luis	6.47
Ate	6.42
Chorrillos	6.12
San Juan de Miraflores	5.22
Pachacamac	5.2
San Bartolo	5
Los Olivos	4.91
Lurín	4.14
San Martín de Porres	3.75
Comas	3.73

Distrito	Casas US\$/m ²
Rímac	3.28
Carabayllo	2.75
Puente Piedra	2.18
Cieneguilla	0.98
El Agustino	NSI (*)
Lince	NSI (*)
Punta Negra	NSI (*)
Santa Anita	NSI (*)
Villa El Salvador	NSI (*)
Villa María del Triunfo	NSI (*)

(*) Se comprobó en campo que el valor corresponde a dos propiedades de alta gama.

Punta Hermosa: Inmuebles de lujo, por encima de los distritos más exclusivos de Lima.

Escasez o especulación y precios de oportunidad: Comas 3.73US/m² o San Martín de Porres 3.75US/m² y los "NSI" de Lince y V.E.S., probable especulación por caída del dólar.



(*) NSI: No se encontró información: Se realizó búsqueda pero no se hallaron datos publicados o verificables.

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

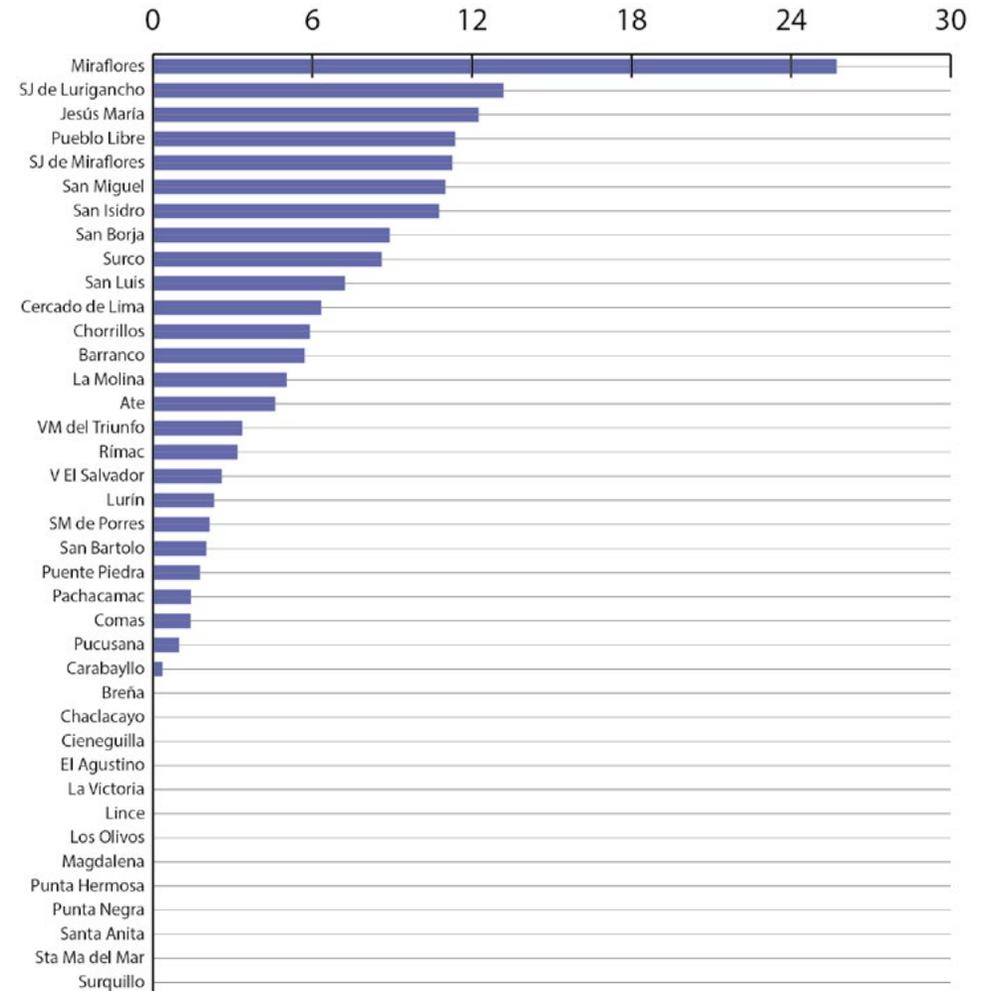


El Valor del M2 Terrenos

Distrito	Terrenos US\$/m ²
Miraflores	25.71
San Juan de Lurigancho	13.18
Jesús María	12.25
Pueblo Libre	11.36
San Juan de Miraflores	11.25
San Miguel	11
San Isidro	10.77
San Borja	8.91
Surco	8.61
San Luis	7.22
Cercado de Lima	6.32
Chorrillos	5.9
Barranco	5.7
La Molina	5.04
Ate	4.6
Villa María del Triunfo	3.35
Rímac	3.19
Villa El Salvador	2.59
Lurín	2.3
San Martín de Porres	2.14
San Bartolo	2
Puente Piedra	1.77
Pachacamac	1.44
Comas	1.43
Pucusana	0.98
Carabayllo	0.36
Breña	NSI (*)
Chaclacayo	NSI (*)
Cieneguilla	NSI (*)

Distrito	Terrenos US\$/m ²
El Agustino	NSI (*)
La Victoria	NSI (*)
Lince	NSI (*)
Los Olivos	NSI (*)
Magdalena del Mar	NSI (*)
Punta Hermosa	NSI (*)
Punta Negra	NSI (*)
Santa Anita	NSI (*)
Santa María del Mar	NSI (*)
Surquillo	NSI (*)

VES, Lurín, Puente Piedra y Pachacamac:
Buenas opciones para alquiler de depósitos comerciales e industriales.



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

ICP firma



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

Servicios Legales e Inmobiliarios

Negociación y
Representación en la
Compraventa
de Propiedades

Solución de Conflictos
entre
Personas y Empresas
Inmobiliarias

Defensa en Litigios
Complejos
Corporativos,
Constitucionales 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.