

REPORTES ICP

ICP firma

Nro.03

El Valor del Metro Cuadrado en Lima

Compraventa y Alquiler

JULIO 2025



¿Qué vas a encontrar aquí?

Bienvenido a la **edición número 3 de nuestro REPORTE: El Valor del M2 en Lima**. En esta edición encontrarás los valores de **compraventa y alquiler** de propiedades al mes de **julio de 2025**. Como cada mes, nuestro objetivo es mostrar cómo varían los precios y la demanda según el tipo de inmueble y el distrito, ofreciendo una lectura precisa de las oportunidades y riesgos actuales del mercado.

El **mercado de venta de departamentos**, los valores más altos por metro cuadrado se concentran en zonas consolidadas como **Miraflores (US\$ 2382/m²)**, **Barranco (US\$ 2309/m²)** y **San Isidro (US\$ 2215/m²)**, mientras que distritos en desarrollo como **Villa María del Triunfo (US\$ 668/m²)** y **Carabaylo (US\$ 559/m²)** mantienen precios considerablemente menores. Esta brecha refleja la coexistencia de mercados consolidados con alta valorización y áreas emergentes con potencial de crecimiento.

En **casas**, **Surco** alcanza **US\$ 2820/m²**, superando a otros distritos residenciales tradicionales como **Miraflores** o **San Borja**, en contraste con valores bajos en **Puente Piedra (US\$ 383/m²)** y **Carabaylo (US\$ 540/m²)**. Los **terrenos** presentan aún mayor dispersión: **Santa Anita (US\$ 4518/m²)** y **San Borja (US\$ 4195/m²)** se ubican entre los más costosos, frente a zonas periféricas como **Pachacamac (US\$ 127/m²)** o **Chorrillos (US\$ 140/m²)**, donde los precios sugieren expectativas de valorización futura más que demanda inmediata.

El **mercado de alquiler** presenta este mes tres puntos especialmente relevantes:

Primero, el liderazgo absoluto de **Santiago de Surco** en casas: mientras el promedio de alquiler de una casa en **Lima** bordea los **US\$ 1,500 por m²**, en **Surco** esta cifra asciende hasta **US\$ 2,820 por m²**,

muy por encima de otros distritos de alto valor como **Miraflores (US\$ 2,511)** y **San Isidro (US\$ 2,171)**. Este diferencial lo posiciona como el distrito más costoso para quienes buscan una vivienda unifamiliar en alquiler.

Las **brechas en terrenos destinados a alquiler**: Este mes **Santa Anita** con **US\$ 4,518 por m²** supera con holgura a los distritos tradicionalmente más caros, lo que indica un mercado de terrenos con un comportamiento muy particular en alquiler.

Distritos con alquileres accesibles: Puente Piedra y San Juan de Lurigancho presentan valores significativamente bajos, con casas en **US\$ 383** y **US\$ 651 por m²** respectivamente. Esto supone una diferencia de hasta 7 veces menos respecto a Surco o Miraflores.

Y como siempre lo decimos: **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

Cada cifra expresa el valor del metro cuadrado (m²) en dólares americanos (US\$), y determinada en promedio ponderado.

Distrito	Departamento (US\$/m ²)	Casa (US\$/m ²)	Terreno (US\$/m ²)
Ate	1559	1227	526
Barranco	2309	1509	656
Breña	1119	1348	1803
Carabaylo	559	540	428
Cercado de Lima	1587	1461	1881
Chaclacayo	868	956	284
Chorrillos	1410	1547	140
Cieneguilla	NSI (*)	1249	89
Comas	711	841	587
El Agustino	980	1201	1312
Jesús María	1783	1855	2633
La Molina	1281	1484	1371
La Victoria	1907	1023	1874
Lince	1767	1760	1789
Los Olivos	999	1243	804
Lurín	1086	1019	238
Magdalena del Mar	1755	1698	2004
Miraflores	2382	2511	2520
Pachacámac	1251	1117	127
Pucusana	1242	1681	348
Pueblo Libre	1813	1501	1434
Puente Piedra	744	383	411
Punta Hermosa	1748	1530	1356
Punta Negra	1423	2341	572
Rímac	682	1339	526
San Bartolo	1715	1049	960
San Borja	2036	1971	4195
San Isidro	2215	2171	2428
San Juan de Lurigancho	692	651	332
San Juan de Miraflores	989	1368	1184
San Luis	1335	1226	1478
San Martín de Porres	744	989	1746
San Miguel	1060	1553	2272
Santa Anita	934	994	4518
Santa María del Mar	1472	1597	1299
Santiago de Surco	1756	2820	1221
Surquillo	2109	1862	1888
Villa El Salvador	802	1090	652
Villa María del Triunfo	668	661	704

(*) 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	Departamento (US\$/m²)	Distrito	Departamento (US\$/m²)
Miraflores	2382	El Agustino	980
Barranco	2309	Santa Anita	934
San Isidro	2215	Chaclacayo	868
Surquillo	2109	Villa El Salvador	802
San Borja	2036	Puente Piedra	744
La Victoria	1907	San Martín de Porres	744
Jesús María	1783	Comas	711
Pueblo Libre	1813	San Juan de Lurigancho	692
Lince	1767	Rímac	682
Santiago de Surco (Surco)	1756	Villa María del Triunfo	668
Magdalena del Mar	1755	Carabaylo	559
Punta Hermosa	1748	Cieneguilla	NSI
San Bartolo	1715		
Santa María del Mar	1472		
Punta Negra	1423		
Chorrillos	1410		
Cercado de Lima	1587		
Ate	1559		
San Luis	1335		
La Molina	1281		
Pachacámac	1251		
Pucusana	1242		
Breña	1119		
Lurín	1086		
San Miguel	1060		
Los Olivos	999		
San Juan de Miraflores	989		

Zonas de alto valor:

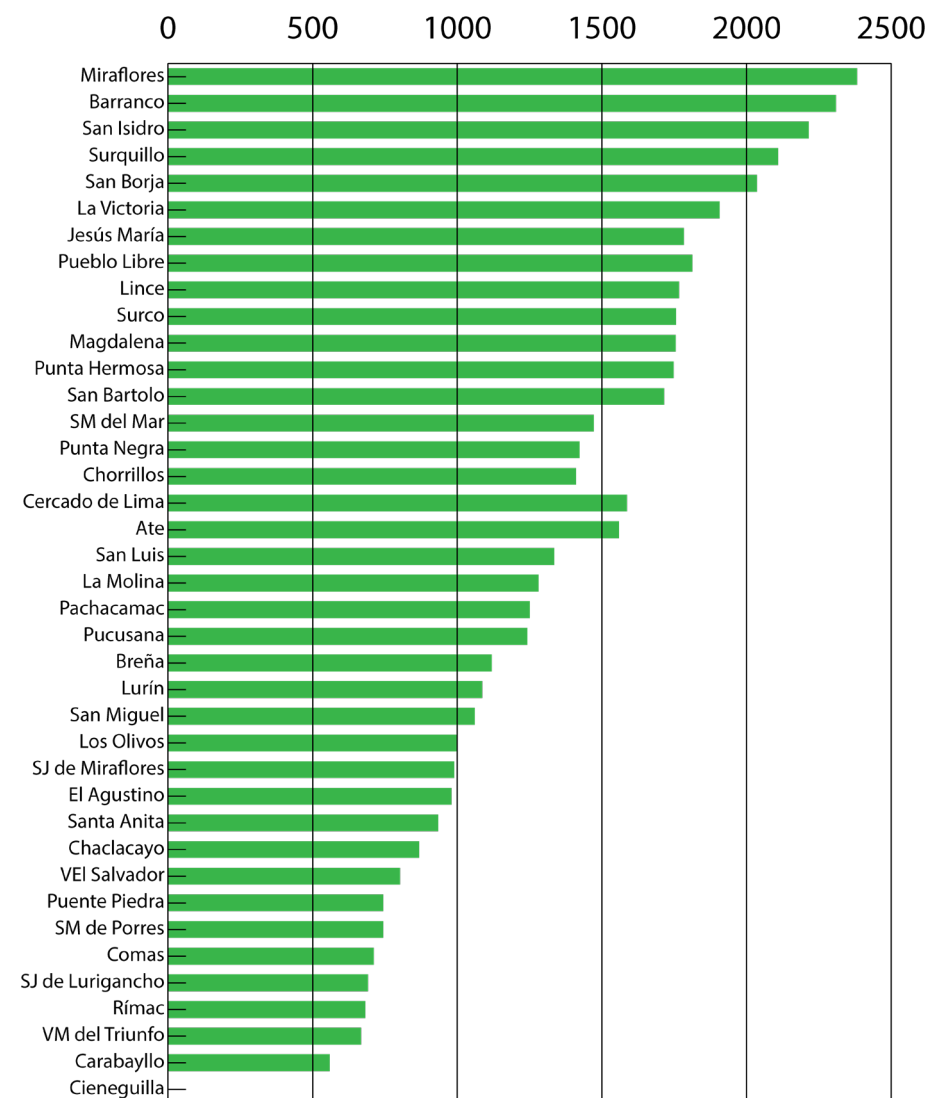
Miraflores US\$ 2382/m², Barranco US\$ 2309/m², San Isidro US\$ 2215/m².

Zonas estratégicas:

Pueblo Libre US\$1813/m², Jesús María US\$ 1783 /m², Magdalena US\$1755 m², Surco US\$1756/m².

Inversiones low-cost:

Villa María del Triunfo US\$ 668m², Carabaylo US\$ 559m².



(*) 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

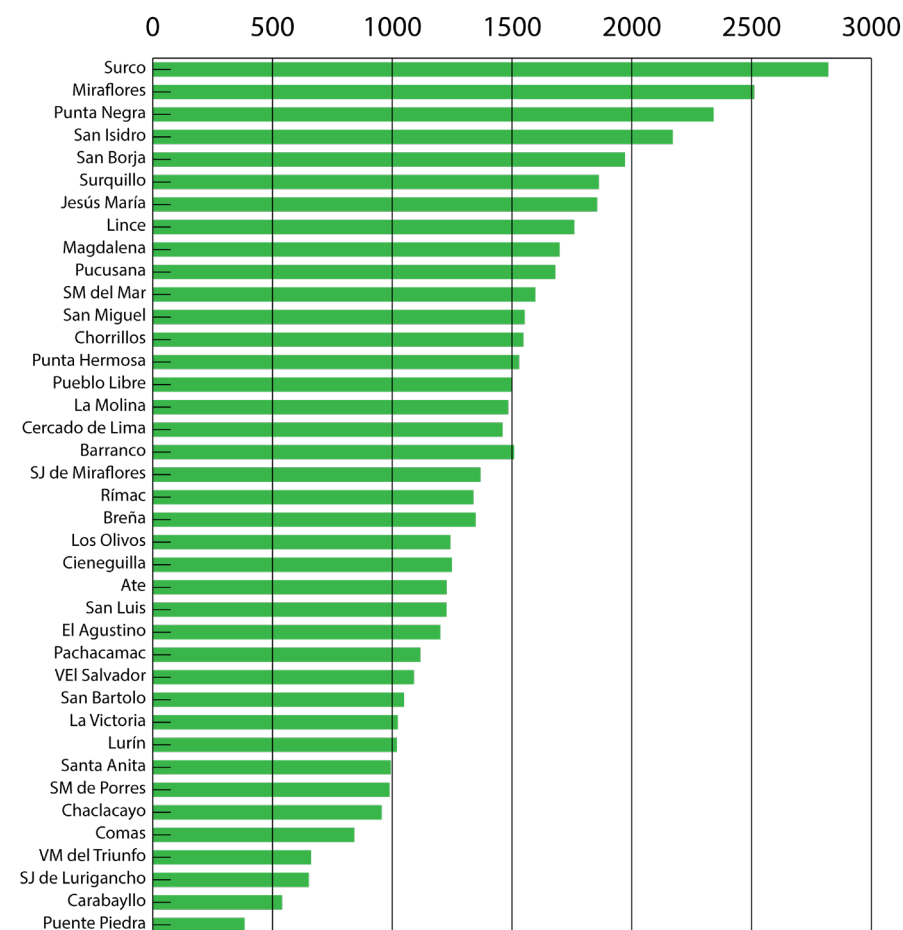
Distrito	Casa (US\$/m²)
Santiago de Surco (Surco)	2820
Miraflores	2511
Punta Negra	2341
San Isidro	2171
San Borja	1971
Surquillo	1862
Jesús María	1855
Lince	1760
Magdalena del Mar	1698
Pucusana	1681
Santa María del Mar	1597
San Miguel	1553
Chorrillos	1547
Punta Hermosa	1530
Pueblo Libre	1501
La Molina	1484
Cercado de Lima	1461
Barranco	1509
San Juan de Miraflores	1368
Rímac	1339
Breña	1348
Los Olivos	1243
Cieneguilla	1249
Ate	1227
San Luis	1226
El Agustino	1201
Pachacámac	1117

Distrito	Casa (US\$/m²)
Villa El Salvador	1090
San Bartolo	1049
La Victoria	1023
Lurín	1019
Santa Anita	994
San Martín de Porres	989
Chaclacayo	956
Comas	841
Villa María del Triunfo	661
San Juan de Lurigancho	651
Carabaylo	540
Puente Piedra	383

Precios más alto: Surco US\$ 2820/m², Miraflores US\$ 2511/m², Punta Negra US\$ 2341/m², San Borja US\$ 1971/m².

Intermedios: Jesús María US\$ 1855/m², Lince US\$ 1760/m², Magdalena del Mar US\$ 1698/m², Pucusana US\$ 1681/m².

Emergentes: Puente Piedra US\$ 383m². Carabaylo (US\$ 540m²).





El Valor del M2
Terrenos

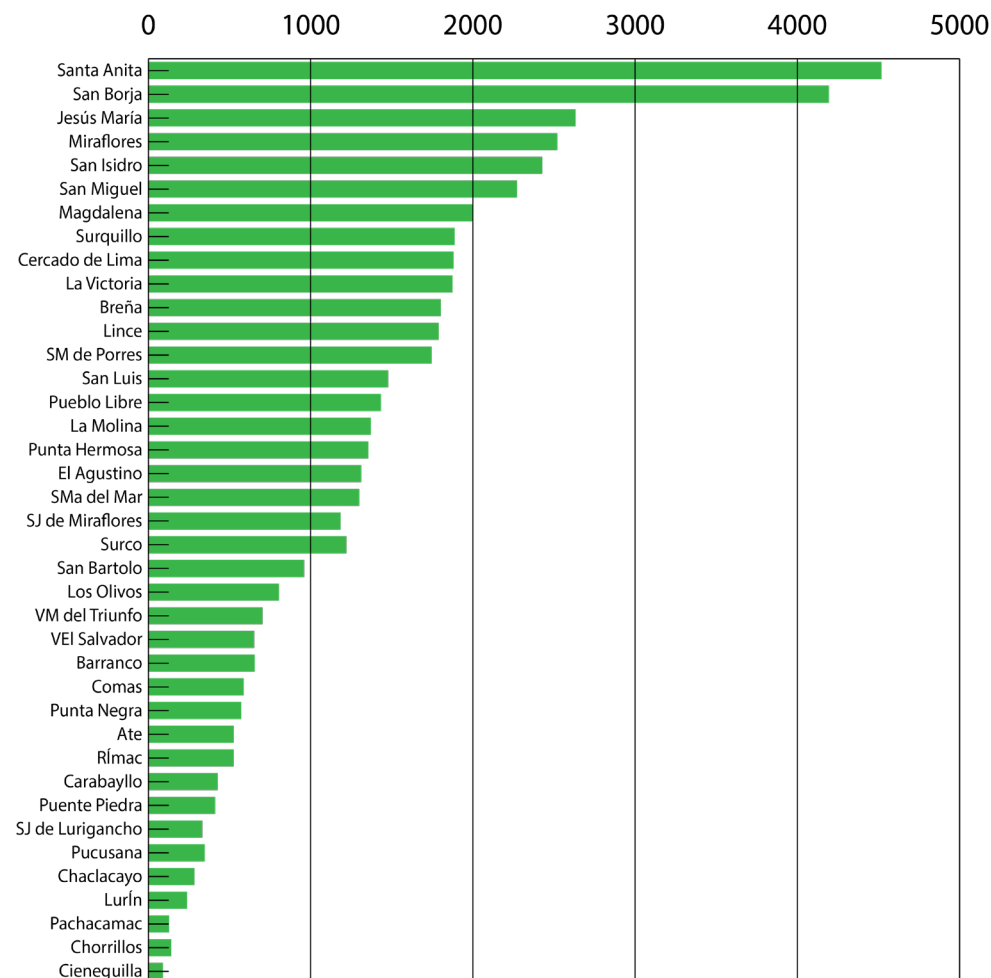
Distrito	Terreno (US\$/m²)
Santa Anita	4518
San Borja	4195
Jesús María	2633
Miraflores	2520
San Isidro	2428
San Miguel	2272
Magdalena del Mar	2004
Surquillo	1888
Cercado de Lima	1881
La Victoria	1874
Breña	1803
Lince	1789
San Martín de Porres	1746
San Luis	1478
Pueblo Libre	1434
La Molina	1371
Punta Hermosa	1356
El Agustino	1312
Santa María del Mar	1299
San Juan de Miraflores	1184
Santiago de Surco (Surco)	1221
San Bartolo	960
Los Olivos	804
Villa María del Triunfo	704
Villa El Salvador	652
Barranco	656
Comas	587

Distrito	Casa (US\$/m²)
Punta Negra	572
Ate	526
Rímac	526
Carabaylo	428
Puente Piedra	411
San Juan de Lurigancho	332
Pucusana	348
Chaclacayo	284
Lurín	238
Pachacámac	127
Chorrillos	140
Cieneguilla	89

Valor más alto: Santa Anita US\$ 4518/m², San Borja US\$ 4195/m², Jesús María US\$ 2633m².

Zonas medias: San Martín US\$ 1746/m², El Agustino US\$ 1312/m², La Molina US\$ 1371/m², Lurín US\$ 238/m².

Zonas bajas: Pachacamac US\$ 127m², Chorrillos US\$ 140m², Carabaylo US\$ 428m².



Mantente informado con nuestros video-informes legales que son tendencia en las redes sociales.



Para acceder a los videos, sólo haz click en las imágenes

**Visita,
Comenta, y
Comparte**

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.



El Valor del M2 Resumen

Distrito	Departamento (US\$/m ²)	Casa (US\$/m ²)	Terreno (US\$/m ²)
Ate	1559	1227	526
Barranco	2309	1509	656
Breña	1119	1348	1803
Carabaylo	559	540	428
Cercado de Lima	1587	1461	1881
Chaclacayo	868	956	284
Chorrillos	1410	1547	140
Cieneguilla	NSI (*)	1249	89
Comas	711	841	587
El Agustino	980	1201	1312
Jesús María	1783	1855	2633
La Molina	1281	1484	1371
La Victoria	1907	1023	1874
Lince	1767	1760	1789
Los Olivos	999	1243	804
Lurín	1086	1019	238
Magdalena del Mar	1755	1698	2004
Miraflores	2382	2511	2520
Pachacámac	1251	1117	127
Pucusana	1242	1681	348
Pueblo Libre	1813	1501	1434
Puente Piedra	744	383	411
Punta Hermosa	1748	1530	1356
Punta Negra	1423	2341	572
Rímac	682	1339	526
San Bartolo	1715	1049	960
San Borja	2036	1971	4195
San Isidro	2215	2171	2428
San Juan de Lurigancho	692	651	332
San Juan de Miraflores	989	1368	1184
San Luis	1335	1226	1478
San Martín de Porres	744	989	1746
San Miguel	1060	1553	2272
Santa Anita	934	994	4518
Santa María del Mar	1472	1597	1299
Santiago de Surco (Surco)	1756	2820	1221
Surquillo	2109	1862	1888
Villa El Salvador	802	1090	652
Villa María del Triunfo	668	661	704

(*) 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

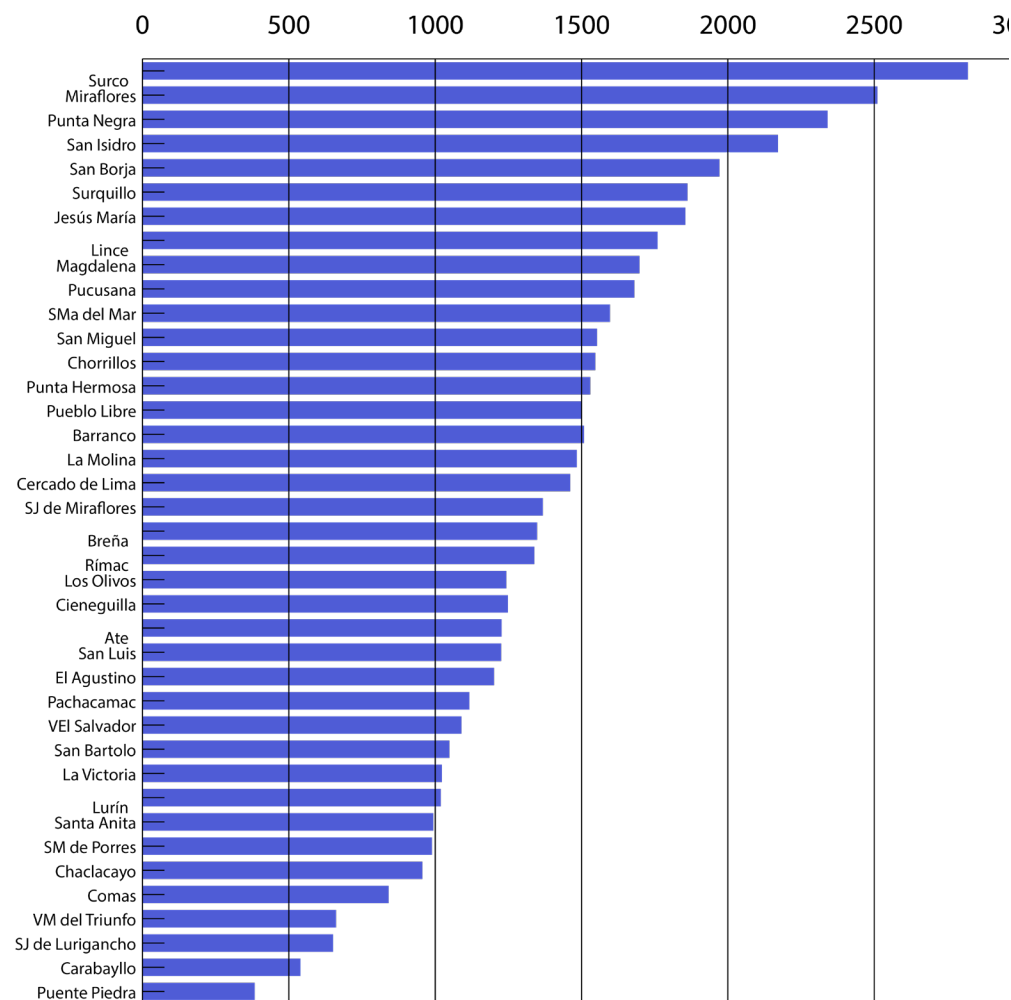
Distrito	Departamento (US\$/m²)
Miraflores	2382
Barranco	2309
San Isidro	2215
Surquillo	2109
San Borja	2036
La Victoria	1907
Pueblo Libre	1813
Jesús María	1783
Lince	1767
Santiago de Surco (Surco)	1756
Magdalena del Mar	1755
Punta Hermosa	1748
San Bartolo	1715
Cercado de Lima	1587
Ate	1559
Santa María del Mar	1472
Punta Negra	1423
Chorrillos	1410
San Luis	1335
La Molina	1281
Pachacámac	1251
Pucusana	1242
Breña	1119
Lurín	1086
San Miguel	1060
Los Olivos	999
San Juan de Miraflores	989

Distrito	Departamento (US\$/m²)
El Agustino	980
Santa Anita	934
Chaclacayo	868
Villa El Salvador	802
Puente Piedra	744
San Martín de Porres	744
Comas	711
San Juan de Lurigancho	692
Rímac	682
Villa María del Triunfo	668
Carabayllo	559
Cieneguilla	NSI

Muy altos: Miraflores US\$ 2382/m², Surco US\$ 1756/m², San Borja US\$ 2036/m²

Equilibrio entre precio y rentabilidad: Magdalena del Mar US\$ 1755/m², Jesús María US\$ 1783/m².

Oportunidades a largo plazo por bajo costo: Carabayllo US\$ 559/m², Puente Piedra US\$ 744/m².



(*) 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.



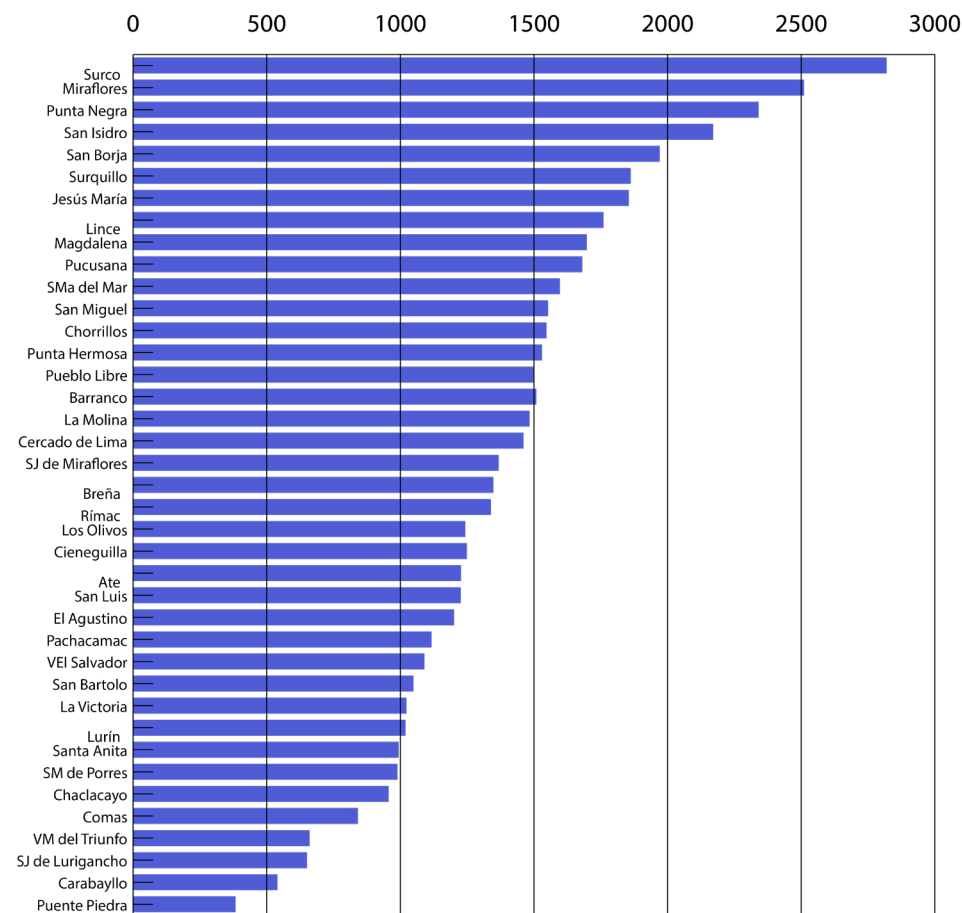
El Valor del M2 Casas

Distrito	Casa (US\$/m ²)
Santiago de Surco (Surco)	2820
Miraflores	2511
Punta Negra	2341
San Isidro	2171
San Borja	1971
Surquillo	1862
Jesús María	1855
Lince	1760
Magdalena del Mar	1698
Pucusana	1681
Santa María del Mar	1597
San Miguel	1553
Chorrillos	1547
Punta Hermosa	1530
Pueblo Libre	1501
Barranco	1509
La Molina	1484
Cercado de Lima	1461
San Juan de Miraflores	1368
Breña	1348
Rímac	1339
Los Olivos	1243
Cieneguilla	1249
Ate	1227
San Luis	1226
El Agustino	1201
Pachacámac	1117

Distrito	Casa (US\$/m ²)
Villa El Salvador	1090
San Bartolo	1049
La Victoria	1023
Lurín	1019
Santa Anita	994
San Martín de Porres	989
Chaclacayo	956
Comas	841
Villa María del Triunfo	661
San Juan de Lurigancho	651
Carabaylo	540
Puente Piedra	383

Precios muy altos: Surco US\$ 2820/m², Miraflores US\$ 2511/m², Punta Negra US\$ 2341/m², Magdalena del Mar US\$ 1698/m², Pucusana US\$ 1681/m².

Precios económicos: Carabaylo US\$ 540/m², Puente Piedra US\$ 383/m².



(*) 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.

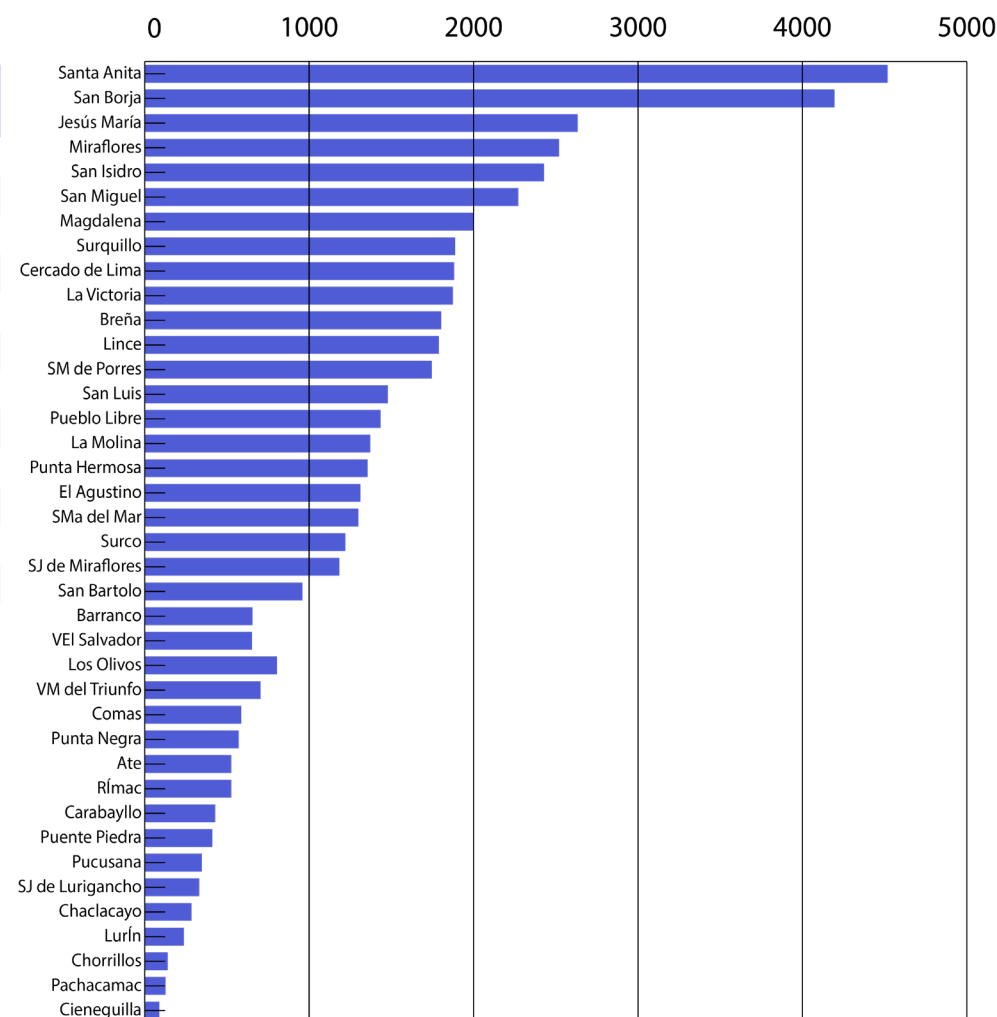


El Valor del M2
Terrenos

Distrito	Terreno (US\$/m ²)
Santa Anita	4518
San Borja	4195
Jesús María	2633
Miraflores	2520
San Isidro	2428
San Miguel	2272
Magdalena del Mar	2004
Surquillo	1888
Cercado de Lima	1881
La Victoria	1874
Breña	1803
Lince	1789
San Martín de Porres	1746
San Luis	1478
Pueblo Libre	1434
La Molina	1371
Punta Hermosa	1356
El Agustino	1312
Santa María del Mar	1299
Santiago de Surco (Surco)	1221
San Juan de Miraflores	1184
San Bartolo	960
Barranco	656
Villa El Salvador	652
Los Olivos	804
Villa María del Triunfo	704
Comas	587

Distrito	Terreno (US\$/m ²)
Punta Negra	572
Ate	526
Rímac	526
Carabaylo	428
Puente Piedra	411
Pucusana	348
San Juan de Lurigancho	332
Chaclacayo	284
Lurín	238
Chorrillos	140
Pachacámac	127
Cieneguilla	89

*Distritos como **Santa Anita** y **San Borja** alcanzan hasta US\$ 4 500/m², mientras que **Cieneguilla** y **Pachacámac** apenas superan US\$ 100/m². Esto indica que la valorización depende de proyectos urbanísticos y la expansión de infraestructura.*



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.