

REPORTES ICP

ICP firma

Nro.04

El Valor del Metro Cuadrado en Lima
Compraventa y Alquiler

OCTUBRE 2025

Publicación de octubre 2025, con indicadores procesados y verificados al cierre de agosto 2025



¿Qué vas a encontrar aquí?

BIENVENIDOS a la edición número 4 de nuestro REPORTE: EL VALOR DEL M² EN LIMA. Este informe recoge la evolución de los precios de compraventa y alquiler de propiedades durante agosto de 2025, incorporando además, por primera vez, los valores de oficinas en 39 distritos de la capital. El análisis revela un escenario con contrastes marcados: en algunos distritos se registraron incrementos superiores al 120%, mientras que en otros las caídas superaron el 60% respecto a julio ([Ver REPORTE 3](#)).

En compraventa de departamentos, San Isidro lidera las subidas al pasar de US\$ 2,215/m² (julio) a US\$ 2,782/m² en agosto, consolidando su posición en el segmento alto. Jesús María también avanza de US\$ 1,783/m² a US\$ 1,964/m², mientras que Miraflores, pese a mantenerse en un nivel elevado, retrocede levemente de US\$ 2,382/m² a US\$ 2,170/m². En contraste, distritos intermedios muestran correcciones importantes: La Victoria baja de US\$ 1,907/m² a US\$ 1,430/m², y San Juan de Miraflores cae de US\$ 989/m² a US\$ 906/m².

Siguiendo en compraventa, el mercado de casas refleja variaciones extremas. La Molina protagoniza la mayor alza, duplicando su valor de US\$ 1,484/m² a US\$ 3,521/m², mientras que Surco registra la caída más pronunciada, de US\$ 2,820/m² a US\$ 1,309/m². En los niveles más bajos, distritos periféricos como Puente Piedra (US\$ 383/m²) y Villa María del Triunfo (US\$ 661/m²) marcan la brecha con respecto a los sectores prime de la capital.

En el rubro de terrenos, las oscilaciones son aún más marcadas. Santa Anita cae de US\$ 4,518/m² en julio a US\$ 1,434/m² en agosto, mientras que distritos consolidados como Miraflores (US\$ 2,520/m²) y San Isidro (US\$ 2,428/m²) mantienen valores en el rango alto. En el extremo opuesto, Pachacamac (US\$ 127/m²) y Lurín (US\$ 238/m²) continúan reflejando un perfil de suelo de reserva para futura expansión urbana.

En oficinas, la concentración se mantiene en los polos corporativos tradicionales. Magdalena alcanza US\$ 2,638/m² y Miraflores llega a US\$ 2,332/m², posicionándose como

los distritos más valorizados. Otros, en cambio, todavía carecen de un desarrollo representativo en este segmento.

En el análisis de alquileres, los departamentos muestran un comportamiento heterogéneo. San Isidro sube de US\$ 10/m² a US\$ 12/m², mientras que Miraflores modera su nivel al caer de US\$ 12/m² a US\$ 11/m². Los mayores saltos se observan en zonas periféricas y costeras: Punta Hermosa sube de US\$ 8/m² a US\$ 33/m², mientras Comas asciende de US\$ 4/m² a US\$ 6/m². En paralelo, distritos como Pachacamac (7 a 5 dólares am.) y Chaclacayo (5 a 4 dólares am.) muestran caídas que reflejan ajustes de la demanda en áreas intermedias.

En casas y terrenos en alquiler destacan movimientos que son prioridades de inversión. En casas, Punta Hermosa tuvo un crecimiento explosivo al pasar de US\$ 44/m² a US\$ 93/m², mientras que Los Olivos sube de US\$ 16/m² a US\$ 18/m². En terrenos, San Juan de Lurigancho incrementa su valor de US\$ 22/m² a US\$ 7/m², y Surco sube de US\$ 6/m² a US\$ 10/m². Por el contrario, Ate experimenta una fuerte caída, de US\$ 9/m² a US\$ 4/m².

Finalmente, en oficinas de alquiler, los valores más altos se concentran en polos emergentes y tradicionales. Barranco alcanza US\$ 28/m² y Villa El Salvador sorprende con US\$ 26/m², mientras que distritos consolidados como Miraflores (US\$ 10/m²) y San Juan de Miraflores (US\$ 5/m²) registran menores niveles de renta.

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 | Departamentos Precio/m ² (US\$) | Casas Precio/m ² (US\$) | Terrenos Precio/m ² (US\$) | Oficinas Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---|---------------------------------------|--|--|
| Ate | 1213 | 1101 | 969 | NSI |
| Barranco | 2588 | 2433 | 1213 | 2454 |
| Breña | 1251 | 1185 | 1243 | NSI |
| Carabaylo | 490 | 379 | 368 | NSI |
| Cercado de Lima | 1641 | 1400 | 2126 | 1053 |
| Chaclacayo | 930 | 1338 | 415 | NSI |
| Chorrillos | 1296 | 1462 | 1062 | 1111 |
| CieneguillaAV | NSI | 987 | 322 | NSI |
| Comas | 615 | 780 | 692 | NSI |
| El Agustino | 1291 | 1088 | 1313 | NSI |
| Jesús María | 1964 | 1395 | 2408 | 1180 |
| La Molina | 1443 | 3521 | 804 | 2029 |
| La Victoria | 1430 | 1272 | 2520 | 1493 |
| Lince | 1837 | 2822 | 2059 | 1559 |
| Los Olivos | 993 | 654 | 1355 | NSI |
| Lurín | 1185 | 313 | 162 | NSI |
| Magdalena del Mar | 1587 | 2251 | 1748 | 2638 |
| Miraflores | 2170 | 1991 | 3252 | 2332 |
| Pachacamac | 1274 | 1345 | 177 | NSI |
| Pueblo Libre | 1668 | 1478 | 1972 | 1793 |
| Puente Piedra | 688 | 465 | 302 | NSI |
| Pucusana | 1189 | 1481 | 240 | NSI |
| Punta Hermosa | 2146 | 2324 | 876 | NSI |
| Punta Negra | 1802 | 1637 | 384 | NSI |
| Rímac | 861 | 428 | 771 | NSI |
| San Bartolo | 1662 | 983 | 793 | NSI |
| San Borja | 1879 | 1967 | 1847 | 2415 |
| San Isidro | 2782 | 2266 | 2822 | 1368 |
| San Juan de Lurigancho | 1060 | 746 | 1076 | NSI |
| San Juan de Miraflores | 906 | 1316 | 959 | NSI |
| San Luis | 1385 | 1741 | 1788 | NSI |
| San Martín de Porres | 812 | 835 | 1159 | NSI |
| San Miguel | 1396 | 1400 | 1618 | 1671 |
| Santa Anita | 955 | 900 | 1434 | NSI |
| Santa María del Mar | 1753 | 1597 | 1228 | NSI |
| Surco | 1309 | 2541 | 1070 | 2371 |
| Surquillo | 1762 | 1924 | 2518 | 1457 |
| Villa El Salvador | 867 | 1454 | 871 | NSI |
| Villa María del Triunfo | 606 | 464 | 637 | NSI |

(*) 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.

Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2
Departamentos

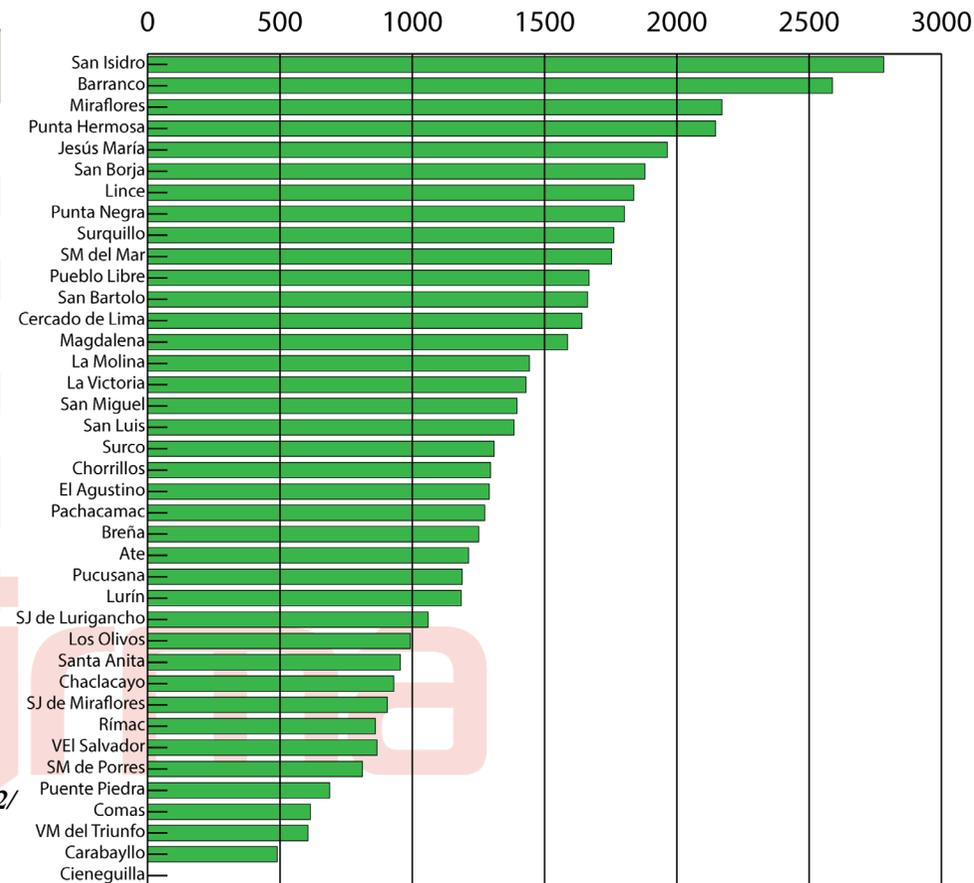
| Distrito | Departamentos Precio/m ² (US\$) |
|---------------------|---|
| San Isidro | 2782 |
| Barranco | 2588 |
| Miraflores | 2170 |
| Punta Hermosa | 2146 |
| Jesús María | 1964 |
| San Borja | 1879 |
| Lince | 1837 |
| Punta Negra | 1802 |
| Surquillo | 1762 |
| Santa María del Mar | 1753 |
| Pueblo Libre | 1668 |
| San Bartolo | 1662 |
| Cercado de Lima | 1641 |
| Magdalena del Mar | 1587 |
| La Molina | 1443 |
| La Victoria | 1430 |
| San Miguel | 1396 |
| San Luis | 1385 |
| Surco | 1309 |
| Chorrillos | 1296 |
| El Agustino | 1291 |
| Pachacamac | 1274 |
| Breña | 1251 |
| Ate | 1213 |
| Pucusana | 1189 |
| Lurín | 1185 |

| Distrito | Departamentos Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---|
| San Juan de Lurigancho | 1060 |
| Los Olivos | 993 |
| Santa Anita | 955 |
| Chaclacayo | 930 |
| San Juan de Miraflores | 906 |
| Rímac | 861 |
| Villa El Salvador | 867 |
| San Martín de Porres | 812 |
| Puente Piedra | 688 |
| Comas | 615 |
| Villa María del Triunfo | 606 |
| Carabayllo | 490 |
| Cieneguilla | NSI |

Mayor valor por m²: San Isidro lidera con **US\$ 2,782/m²**, seguido de **Barranco con US\$ 2,588/m²** y **Miraflores con US\$ 2,170/m²**, consolidándose como los distritos con precios más altos de Lima.

Segmento medio: **Jesús María (US\$ 1,964/m²)** y **San Borja (US\$ 1,879/m²)** se ubican en un rango intermedio, mostrando valores competitivos frente a los tradicionales polos premium.

Menor valor por m²: **Carabayllo (US\$ 490/m²)** y **Villa María del Triunfo (US\$ 606/m²)** presentan los precios más bajos, marcando una brecha de más de 5 veces respecto a los distritos de mayor precio.



(*) 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.

Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2 Casas

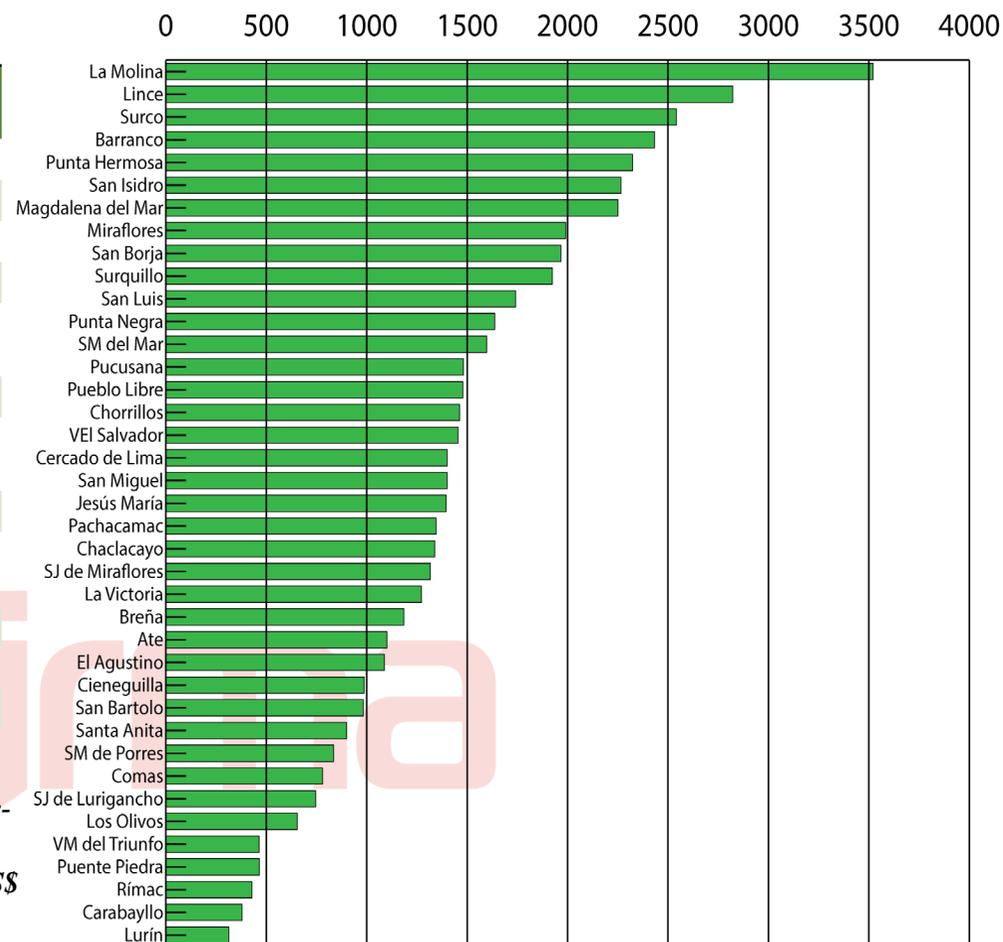
| Distrito | Casas Precio/m ² (US\$) |
|------------------------|---------------------------------------|
| La Molina | 3521 |
| Lince | 2822 |
| Surco | 2541 |
| Barranco | 2433 |
| Punta Hermosa | 2324 |
| San Isidro | 2266 |
| Magdalena del Mar | 2251 |
| Miraflores | 1991 |
| San Borja | 1967 |
| Surquillo | 1924 |
| San Luis | 1741 |
| Punta Negra | 1637 |
| Santa María del Mar | 1597 |
| Pucusana | 1481 |
| Pueblo Libre | 1478 |
| Chorrillos | 1462 |
| Villa El Salvador | 1454 |
| Cercado de Lima | 1400 |
| San Miguel | 1400 |
| Jesús María | 1395 |
| Pachacamac | 1345 |
| Chaclacayo | 1338 |
| San Juan de Miraflores | 1316 |
| La Victoria | 1272 |
| Breña | 1185 |
| Ate | 1101 |

| Distrito | Casas Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---------------------------------------|
| El Agustino | 1088 |
| Cieneguilla | 987 |
| San Bartolo | 983 |
| Santa Anita | 900 |
| San Martín de Porres | 835 |
| Comas | 780 |
| San Juan de Lurigancho | 746 |
| Los Olivos | 654 |
| Villa María del Triunfo | 464 |
| Puente Piedra | 465 |
| Rímac | 428 |
| Carabayllo | 379 |
| Lurín | 313 |

Casas con mayor valor: *La Molina encabeza con US\$ 3,521/m², superando ampliamente a Lince (US\$ 2,822/m²) y Surco (US\$ 2,541/m²).*

Casas más accesibles: *Lurín presenta el precio más bajo con US\$ 313/m², seguido de Carabayllo (US\$ 379/m²) y Rímac (US\$ 428/m²).*

Precios bajos: *Villa María del Triunfo (US\$ 464/m²) o Puente Piedra (US\$ 465/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.

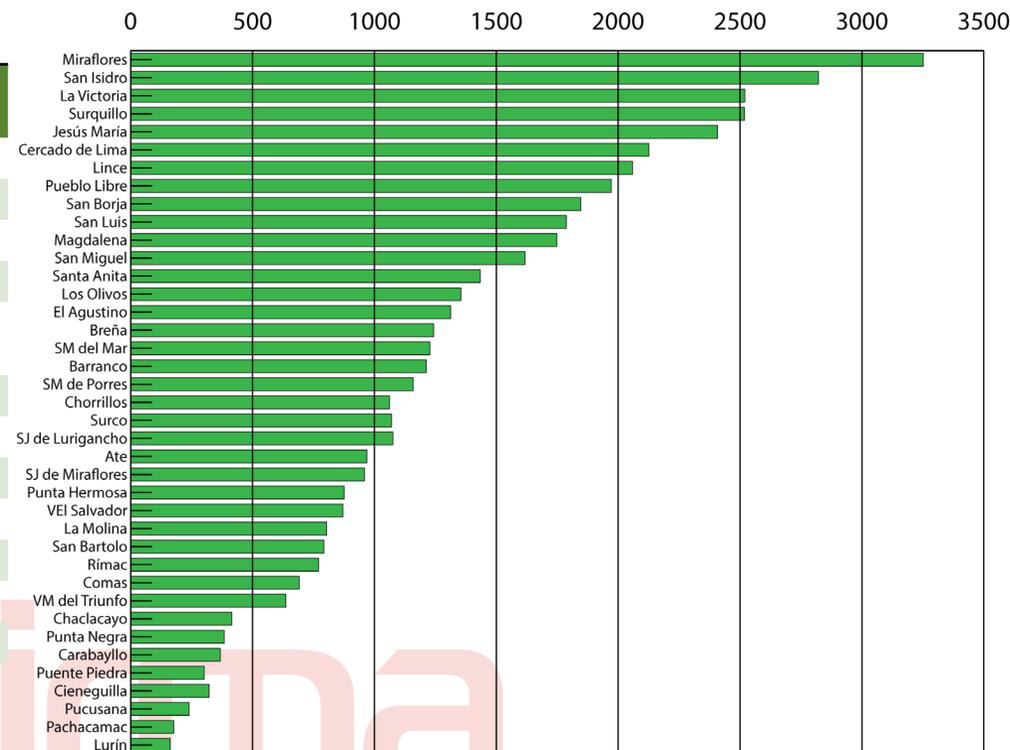
Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2 Terrenos

| Distrito | Terrenos Precio/m ² (US\$) |
|------------------------|---------------------------------------|
| Miraflores | 3252 |
| San Isidro | 2822 |
| La Victoria | 2520 |
| Surquillo | 2518 |
| Jesús María | 2408 |
| Cercado de Lima | 2126 |
| Lince | 2059 |
| Pueblo Libre | 1972 |
| San Borja | 1847 |
| San Luis | 1788 |
| Magdalena del Mar | 1748 |
| San Miguel | 1618 |
| Santa Anita | 1434 |
| Los Olivos | 1355 |
| El Agustino | 1313 |
| Breña | 1243 |
| Santa María del Mar | 1228 |
| Barranco | 1213 |
| San Martín de Porres | 1159 |
| Chorrillos | 1062 |
| Surco | 1070 |
| San Juan de Lurigancho | 1076 |
| Ate | 969 |
| San Juan de Miraflores | 959 |
| Punta Hermosa | 876 |
| Villa El Salvador | 871 |

| Distrito | Terrenos Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---------------------------------------|
| La Molina | 804 |
| San Bartolo | 793 |
| Rímac | 771 |
| Comas | 692 |
| Villa María del Triunfo | 637 |
| Chaclacayo | 415 |
| Punta Negra | 384 |
| Carabayllo | 368 |
| Puente Piedra | 302 |
| Cieneguilla | 322 |
| Pucusana | 240 |
| Pachacamac | 177 |
| Lurín | 162 |



Distritos de mayor valor: Miraflores lidera con US\$ 3,252/m², seguido por San Isidro (US\$ 2,822/m²) y La Victoria (US\$ 2,520/m²), son las zonas más costosas para terrenos.

Distritos intermedios: Jesús María (US\$ 2,408/m²) y Cercado de Lima (US\$ 2,126/m²) muestran precios altos pero más moderados.

Más accesibles: Lurín (US\$ 162/m²) y Pachacamac (US\$ 177/m²) Tienen una diferencia de hasta 20 veces frente a los distritos de mayor precio.

(*) 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.

Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2 Oficinas

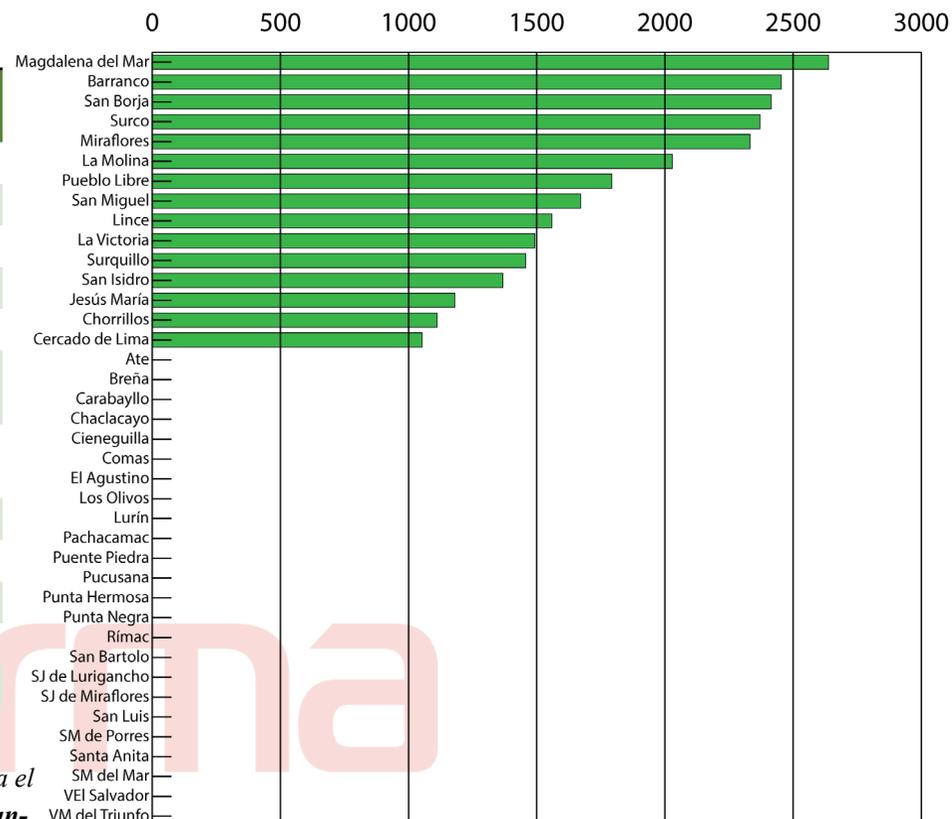
| Distrito | Oficinas Precio/m ² (US\$) |
|-------------------|--|
| Magdalena del Mar | 2638 |
| Barranco | 2454 |
| San Borja | 2415 |
| Surco | 2371 |
| Miraflores | 2332 |
| La Molina | 2029 |
| Pueblo Libre | 1793 |
| San Miguel | 1671 |
| Lince | 1559 |
| La Victoria | 1493 |
| Surquillo | 1457 |
| San Isidro | 1368 |
| Jesús María | 1180 |
| Chorrillos | 1111 |
| Cercado de Lima | 1053 |
| Ate | NSI |
| Breña | NSI |
| Carabayllo | NSI |
| Chaclacayo | NSI |
| Cieneguilla | NSI |
| Comas | NSI |
| El Agustino | NSI |
| Los Olivos | NSI |
| Lurín | NSI |
| Pachacamac | NSI |
| Puente Piedra | NSI |

| Distrito | Oficinas Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|--|
| Pucusana | NSI |
| Punta Hermosa | NSI |
| Punta Negra | NSI |
| Rímac | NSI |
| San Bartolo | NSI |
| San Juan de Lurigancho | NSI |
| San Juan de Miraflores | NSI |
| San Luis | NSI |
| San Martín de Porres | NSI |
| Santa Anita | NSI |
| Santa María del Mar | NSI |
| Villa El Salvador | NSI |
| Villa María del Triunfo | NSI |

Mayor valor en oficinas: Magdalena del Mar alcanza el precio más alto con US\$ 2,638/m², seguido por Barranco (US\$ 2,454/m²) y San Borja (US\$ 2,415/m²).

Segmento intermedio: La Molina (US\$ 2,029/m²) y Pueblo Libre (US\$ 1,793/m²) muestran precios competitivos frente a los principales polos corporativos.

Distritos sin información: No se registran valores disponibles para y oficinas en zonas periféricas como Ate, Comas, Carabayllo o Villa María del Triunfo, lo que refleja la ausencia de datos consolidados en esos mercados.



(*) 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. Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.

Conozca nuestros números anteriores y fortalezca sus decisiones respaldadas con información actual y real del mercado limeño.



REPORTES ICP
El Valor del Metro Cuadrado en Lima
ABRIL-MAYO 2025
Nro.01

¿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 una diferencia que se consolida esperando ser aprovechada. Por ejemplo, departamentos que muestran un distrito 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. ¿A una brecha de más del 240%!

¿Qué significa esto para el Rentabilidad, valoración futura y una estrategia 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. ¿Una brecha de más del 100% por mucho tiempo. Comprar ahora en estas zonas es como invertir en Miraflores o San Isidro hace 30 años.

Pero ¿qué también hay zonas sobrevaloradas. Por ejemplo, Jesús María supera costos de distrito más que en terrenos (superando los US\$3.000/m²), aunque los precios en departamentos no ocupan su tendencia en la misma fuerza. Esto puede ser señal que en ese distrito hay un mercado seso y poco sostenible a mediano plazo.

Además, revelamos que Ate se posiciona como el nuevo foco de atención para inversionistas internacionales. Con precios de departamento abarrotados de US\$1.760/m² y casas donde US\$1.507/m². Ate se presenta como una zona de pleno crecimiento urbano y comercial, con excelente conexión vial (Carretera Central, Lnea 2 del Metro, Ramal Privil) y excelente conexión de centros comerciales, universidades

y proyectos residenciales.

¿Y el terreno? ¿Aún todavía es más atractivo? El suelo en Ate ronda los US\$356/m², lo que representa una enorme oportunidad de desarrollo para construcciones, desarrolladores y familias visionarias.

No te confundas: mientras otros distritos ya tocan sus techos en sus precios. Ate ofrece el equilibrio perfecto entre accesibilidad, proyección y retorno de inversión. Es una zona que ya está cambiando, y pronto se adentrará al corazón, será quizás una gran zona.

La señalada 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 desarrollarlo, o tu próximo hogar, materia, compra y actúa.

Invierte e informa con un adecuado asesoramiento desde el valor y a crecer, no donde ya explotó. Hasta el próximo mes, y que tenga una feliz y provechosa inversión inmobiliario!!!

Tatiana Farfan
ICP Firma

Visítanos en www.icpfirma.com

REPORTES ICP
El Valor del Metro Cuadrado en Lima
Compraventa y Alquiler
JUNIO 2025
Nro.02

¿Qué vas a encontrar aquí?

Presentamos la segunda edición de nuestro REPORTE: el valor del metro cuadrado de compra y alquiler de 29 distritos de Lima Metropolitana. Nuestro estudio revela las diferencias y oportunidades que encontramos al mercado inmobiliario de Lima del mes de Junio, y junto con el dólar a la baja, invertir es inmejorable si vuelve más accesible. Pues se necesitan menos dólares para alcanzar el mismo valor de 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 llamativo es Miraflores, que en junio registró un precio de venta de US\$2.203,55/m², mientras que su valor de alquiler apenas alcanzó US\$8,5/m². Esta relación representa un retorno bruto anual inferior al 10%, muy por debajo del estándar esperado para cualquier inversión.

Pero, ¿el problema no se halla en distritos consolidados? También identificamos zonas con expresivo urbano acelerado, donde el valor de venta se encuentra convenientemente por debajo del valor de venta. Por ejemplo:

- Ate: precio de venta de US\$1.760/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 avenida Ramon Privil

es un ejemplo real de cómo la infraestructura vial va a 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 dólar frente al dólar no puede ser ignorada. En una ventana de oportunidad para compradores y arrendatarios: hay comprar y alquilar en dólares cuenta menos en solo que hace algunos meses. Propiedades abarrotadas en zonas ricas, consolidadas o en crecimiento podrán ser adquiridas y/o alquiladas a precios más accesibles.

Por otro lado, estas oportunidades no van a durar mucho, los precios se van a disparar, y estas ventanas desaparecerán. Por eso, una señalada no solo informa, orienta, alerta y proyecta. Si eres desarrollador, inversionista, comprador o asesor inmobiliario, estos datos son herramientas de decisión.

Y como lo dijimos en nuestro anterior REPORTE: Invierte e informa con un adecuado asesoramiento desde el valor y a crecer, no donde ya explotó. Hasta el próximo mes, y que tengas una feliz y provechosa inversión inmobiliaria!!!

Tatiana Farfan
ICP Firma

Visítanos en www.icpfirma.com

REPORTES ICP
El Valor del Metro Cuadrado en Lima
Compraventa y Alquiler
AGOSTO 2025
Nro.03

¿Qué vas a encontrar aquí?

Resumen a la edición número 3 de nuestro REPORTE: El Valor del M2 en Lima. En esta edición encontramos los valores de compraventa y alquiler de propiedades al mes de Julio de 2025. Como cada mes, nuestro objetivo es mostrar cómo van 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 2.282/m²), Barranco (US 2.089/m²) y San Isidro (US 2.115/m²), mientras que distritos en desarrollo como Villa María del Triunfo (US 668/m²) y Carabayllo (US 599/m²) muestran precios considerablemente menores. Esta brecha refleja la coexistencia de mercados consolidados con alta valoración y áreas emergentes con potencial de crecimiento.

En casas, Surco alcanza US\$ 2.200/m², superando a otros distritos tradicionales como Miraflores o San Borja, en contraste con valores bajos en Puente Piedra (US 383/m²) y Carabayllo (US 349/m²). Los terrenos presentan una mayor dispersión: Santa Anita (US 4518/m²) y San Borja (US 4156/m²) se sitúan entre los más costosos, frente a zonas periféricas como Pachacamac (US 127/m²) o Chorrillos (US 148/m²), donde los precios sugieren expectativas de valorización futura más que demanda inmediata.

El mercado de alquiler presenta el menor de julio tres puntos porcentuales relevantes:

- Los precios por metro cuadrado de departamentos oscilan entre US\$ 3 en distritos como Villa El Salvador y Puente Piedra, hasta los US 13 en zonas de alta demanda como Barranco o San Borja.

Lo que sigue de muy cerca Miraflores y San Isidro con valores de US\$ 12 y US\$ 10 respectivamente, confirmando su posición como polos residenciales consolidados.

En cuanto a casas, la brecha se amplía aún más. Mientras que en distritos periféricos como Carabayllo se registran precios de US\$ 3/m², en áreas consolidadas como Surquillo el valor asciende a US\$ 14/m², el más alto de la tabla. Otros distritos como La Molina (US\$ 9/m²) mantienen precios competitivos, reflejando la apuesta y preferencia de estas zonas en el mercado familiar de clase media y alta.

Respecto a terrenos, se observa una dispersión aún más marcada. En distritos con oferta limitada como San Isidro, el precio alcanza los US\$ 1800/m², mientras que en zonas emergentes como San Olayo llega a US\$ 184/m², el valor más bajo reportado. En contraste, áreas de expansión como Chusquea y Lurín muestran precios mínimos de \$ 87 y 1 US\$00/m² respectivamente, reflejando el potencial de desarrollo a largo plazo en la periferia de la ciudad frente a la saturación del mercado céntrico.

Y como siempre lo decimos: Invierte e informa con un adecuado asesoramiento desde el valor y a crecer, no donde ya explotó.

Hasta el próximo mes. Recordando que este estudio será publicado entre la última y primera semana de cada mes y que tengas una feliz y provechosa inversión inmobiliaria!!!

Tatiana Farfan
ICP Firma

Visítanos en www.icpfirma.com

Para acceder a los informes anteriores sólo haz click en las imágenes.

Sabías que en los últimos **3 meses...**

- En **Punta Hermosa**, el alquiler de departamentos **subió más de 300%**, mientras que en **Miraflores cayó -39%**.
- En compraventa de departamentos, **San Juan de Lurigancho aumentó más de 58%** y **Surco registró la mayor baja**, cercana al **-30%**; y
- **Jesús María, Chorrillos, Lince y Surquillo** sólo han **fluctuado**.

Accede **gratis** a los informes completos sobre la evolución del precio por m² en departamentos, casas, terrenos y oficinas, y aprovecha la información clave para invertir con ventaja.

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 ningún 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 | Departamentos Precio/m ² (US\$) | Casas Precio/m ² (US\$) | Terrenos Precio/m ² (US\$) | Oficinas Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---|---------------------------------------|--|--|
| Ate | 6 | 5 | 4 | 10 |
| Barranco | 13 | 12 | 5 | 28 |
| Breña | 8 | NSI | NSI | 11 |
| Carabaylo | 3 | 3 | NSI | NSI |
| Cercado de Lima | 8 | 10 | 6 | 10 |
| Chaclacayo | 4 | 6 | NSI | NSI |
| Chorrillos | 7 | 8 | 2 | 13 |
| Cieneguilla | NSI | 6 | 0 | NSI |
| Comas | 6 | NSI | NSI | 9 |
| El Agustino | NSI | NSI | NSI | 11 |
| Jesús María | 10 | 8 | 11 | 11 |
| La Molina | 8 | 11 | 8 | 17 |
| La Victoria | 11 | 10 | NSI | 12 |
| Lince | 11 | 12 | NSI | NSI |
| Los Olivos | 4 | 18 | 5 | 5 |
| Lurín | NSI | 2 | 1 | NSI |
| Magdalena del Mar | 9 | 10 | NSI | 16 |
| Miraflores | 11 | 11 | 17 | 10 |
| Pachacamac | 5 | 5 | 1 | NSI |
| Pueblo Libre | 8 | 9 | 9 | 13 |
| Puente Piedra | 3 | NSI | 2 | NSI |
| Pucusana | NSI | NSI | 1 | NSI |
| Punta Hermosa | 33 | 93 | NSI | NSI |
| Punta Negra | NSI | NSI | NSI | NSI |
| Rímac | 6 | NSI | NSI | NSI |
| San Bartolo | 14 | NSI | NSI | NSI |
| San Borja | 7 | 8 | 40 | 16 |
| San Isidro | 12 | 12 | 10 | 14 |
| San Juan de Lurigancho | 5 | NSI | 7 | NSI |
| San Juan de Miraflores | 4 | 5 | NSI | 5 |
| San Luis | 7 | NSI | NSI | 7 |
| San Martín de Porres | 5 | 2 | 2 | 8 |
| San Miguel | 7 | 7 | 7 | 13 |
| Santa Anita | 5 | NSI | NSI | 9 |
| Santa María del Mar | NSI | NSI | NSI | NSI |
| Surco | 9 | 7 | 10 | 16 |
| Surquillo | 10 | 8 | NSI | 10 |
| Villa El Salvador | 4 | NSI | 3 | 26 |
| Villa María del Triunfo | 4 | NSI | NSI | NSI |

(*) 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.

Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2
Departamentos

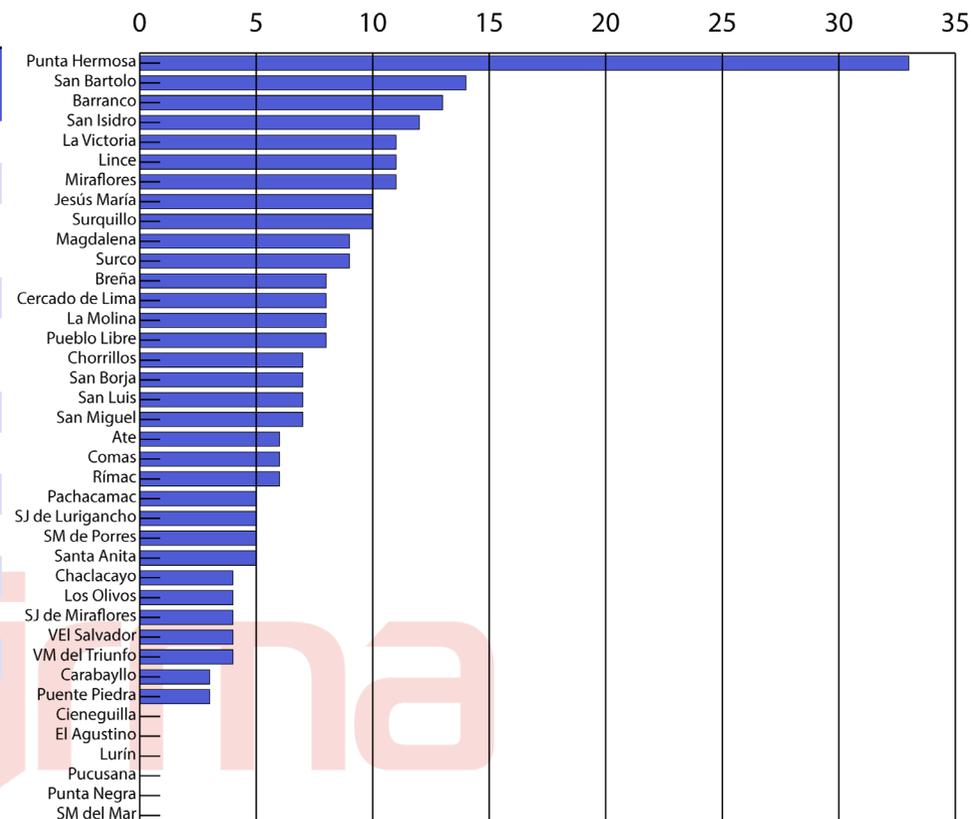
| Distrito | Departamentos Precio/m ² (US\$) |
|------------------------|---|
| Punta Hermosa | 33 |
| San Bartolo | 14 |
| Barranco | 13 |
| San Isidro | 12 |
| La Victoria | 11 |
| Lince | 11 |
| Miraflores | 11 |
| Jesús María | 10 |
| Surquillo | 10 |
| Magdalena del Mar | 9 |
| Surco | 9 |
| Breña | 8 |
| Cercado de Lima | 8 |
| La Molina | 8 |
| Pueblo Libre | 8 |
| Chorrillos | 7 |
| San Borja | 7 |
| San Luis | 7 |
| San Miguel | 7 |
| Ate | 6 |
| Comas | 6 |
| Rímac | 6 |
| Pachacamac | 5 |
| San Juan de Lurigancho | 5 |
| San Martín de Porres | 5 |
| Santa Anita | 5 |

| Distrito | Departamentos Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---|
| Chaclacayo | 4 |
| Los Olivos | 4 |
| San Juan de Miraflores | 4 |
| Villa El Salvador | 4 |
| Villa María del Triunfo | 4 |
| Carabaylo | 3 |
| Puente Piedra | 3 |
| Cieneguilla | NSI |
| El Agustino | NSI |
| Lurín | NSI |
| Pucusana | NSI |
| Punta Negra | NSI |
| Santa María del Mar | NSI |

Punta Hermosa – US\$ 33/m²: precio elevado por la ubicación costera y demanda por próxima temporada.

Barranco – US\$ 13/m²; San Isidro – US\$ 12/m²; Lince y Miraflores – US\$ 11/m²: distritos céntricos con buena conectividad y ofertas.

Carabaylo y Puente Piedra – US\$ 3/m²; San Juan de Lurigancho – US\$ 5/m²; Villa El Salvador – US\$ 4/m²: valores bajos por lejanía del centro de la ciudad y menor infraestructura.



(*) 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. Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2 Casas

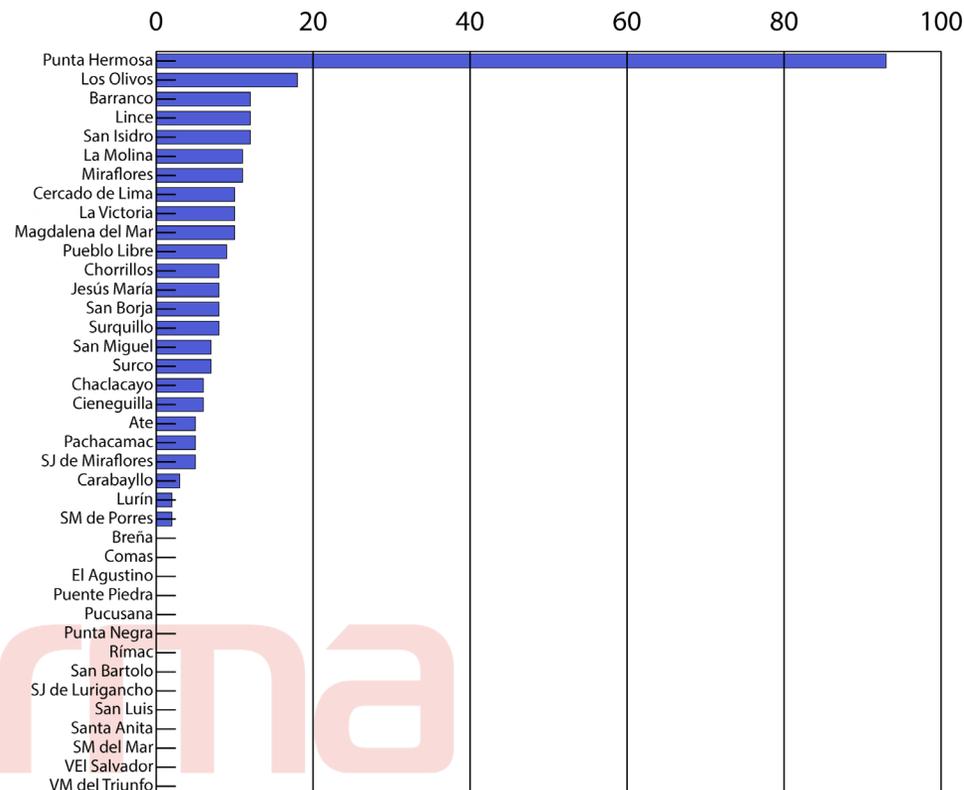
| Distrito | Casas Precio/m ² (US\$) |
|------------------------|---------------------------------------|
| Punta Hermosa | 93 |
| Los Olivos | 18 |
| Barranco | 12 |
| Lince | 12 |
| San Isidro | 12 |
| La Molina | 11 |
| Miraflores | 11 |
| Cercado de Lima | 10 |
| La Victoria | 10 |
| Magdalena del Mar | 10 |
| Pueblo Libre | 9 |
| Chorrillos | 8 |
| Jesús María | 8 |
| San Borja | 8 |
| Surquillo | 8 |
| San Miguel | 7 |
| Surco | 7 |
| Chaclacayo | 6 |
| Cieneguilla | 6 |
| Ate | 5 |
| Pachacamac | 5 |
| San Juan de Miraflores | 5 |
| Carabaylo | 3 |
| Lurín | 2 |
| San Martín de Porres | 2 |
| Breña | NSI |

| Distrito | Casas Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Comas | NSI |
| El Agustino | NSI |
| Puente Piedra | NSI |
| Pucusana | NSI |
| Punta Negra | NSI |
| Rímac | NSI |
| San Bartolo | NSI |
| San Juan de Lurigancho | NSI |
| San Luis | NSI |
| Santa Anita | NSI |
| Santa María del Mar | NSI |
| Villa El Salvador | NSI |
| Villa María del Triunfo | NSI |

Punta Hermosa – US\$ 93/m²: el más alto de todo el mercado, por próxima inicio de temporada.

Los Olivos – US\$ 18/m²; Barranco – US\$ 12/m²; Lince y Miraflores – US\$ 12 y 11/m²: zonas con fuerte consolidación residencial.

San Martín de Porres – US\$ 2/m²; Lurín – US\$ 2/m²; Carabaylo – US\$ 3/m²: precios bajos por menor infraestructura y servicios semiconsolidados.



(*) 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.

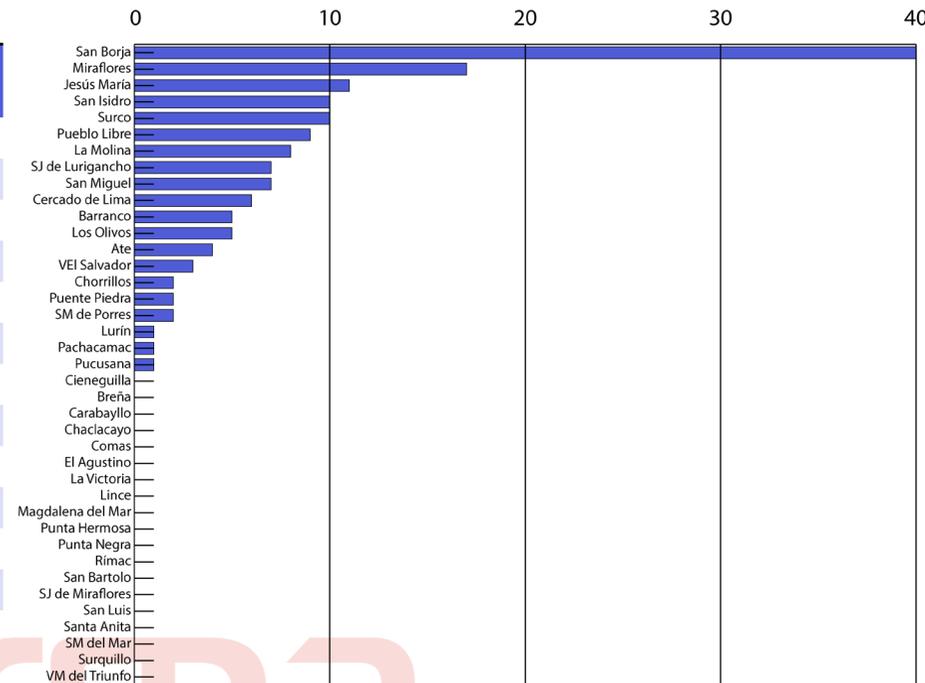
Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2 Terrenos

| Distrito | Terrenos Precio/m ² (US\$) |
|------------------------|---------------------------------------|
| San Borja | 40 |
| Miraflores | 17 |
| Jesús María | 11 |
| San Isidro | 10 |
| Surco | 10 |
| Pueblo Libre | 9 |
| La Molina | 8 |
| San Juan de Lurigancho | 7 |
| San Miguel | 7 |
| Cercado de Lima | 6 |
| Barranco | 5 |
| Los Olivos | 5 |
| Ate | 4 |
| Villa El Salvador | 3 |
| Chorrillos | 2 |
| Puente Piedra | 2 |
| San Martín de Porres | 2 |
| Lurín | 1 |
| Pachacamac | 1 |
| Pucusana | 1 |
| Cieneguilla | NSI |
| Breña | NSI |
| Carabayllo | NSI |
| Chaclacayo | NSI |
| Comas | NSI |
| El Agustino | NSI |

| Distrito | Terrenos Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---------------------------------------|
| La Victoria | NSI |
| Lince | NSI |
| Magdalena del Mar | NSI |
| Punta Hermosa | NSI |
| Punta Negra | NSI |
| Rímac | NSI |
| San Bartolo | NSI |
| San Juan de Miraflores | NSI |
| San Luis | NSI |
| Santa Anita | NSI |
| Santa María del Mar | NSI |
| Surquillo | NSI |
| Villa María del Triunfo | NSI |



San Borja – US\$ 40/m²: el más alto, por su localización estratégica.

Miraflores – US\$ 17/m²; Jesús María – US\$ 11/m²; Pueblo Libre – US\$ 9/m²: valores intermedios en zonas céntricas.

Pachacamac – US\$ 1/m²; Puente Piedra – US\$ 2/m²; San Martín de Porres – US\$ 2/m²: precios bajos por carácter periférico o falta de habilitación urbana.

(*) 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.

Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



El Valor del M2
Oficinas

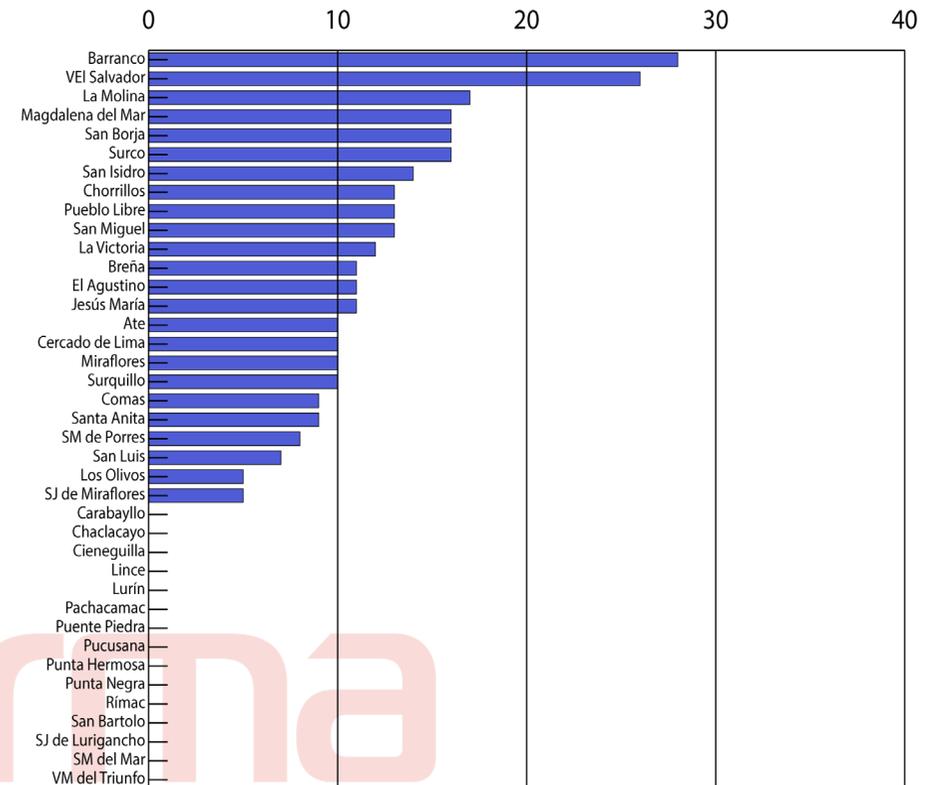
| Distrito | Oficina Precio/m ² (US\$) |
|------------------------|---|
| Barranco | 28 |
| Villa El Salvador | 26 |
| La Molina | 17 |
| Magdalena del Mar | 16 |
| San Borja | 16 |
| Surco | 16 |
| San Isidro | 14 |
| Chorrillos | 13 |
| Pueblo Libre | 13 |
| San Miguel | 13 |
| La Victoria | 12 |
| Breña | 11 |
| El Agustino | 11 |
| Jesús María | 11 |
| Ate | 10 |
| Cercado de Lima | 10 |
| Miraflores | 10 |
| Surquillo | 10 |
| Comas | 9 |
| Santa Anita | 9 |
| San Martín de Porres | 8 |
| San Luis | 7 |
| Los Olivos | 5 |
| San Juan de Miraflores | 5 |
| Carabayllo | NSI |
| Chaclacayo | NSI |

| Distrito | Oficina Precio/m ² (US\$) |
|-------------------------|---|
| Cieneguilla | NSI |
| Lince | NSI |
| Lurín | NSI |
| Pachacamac | NSI |
| Puente Piedra | NSI |
| Pucusana | NSI |
| Punta Hermosa | NSI |
| Punta Negra | NSI |
| Rímac | NSI |
| San Bartolo | NSI |
| San Juan de Lurigancho | NSI |
| Santa María del Mar | NSI |
| Villa María del Triunfo | NSI |

Barranco – US\$ 28/m²; Villa El Salvador – US\$ 26/m²: altos valores por demanda para eventos culturales y artísticos (Barranco) y dinamismo empresarial local (Villa El Salvador).

La Molina – US\$ 17/m²; San Borja – US\$ 16/m²; Surco – US\$ 16/m²: zonas corporativas con demanda estable.

Los Olivos – US\$ 5/m²; San Juan de Miraflores – US\$ 5/m²: los más bajos, por poca demanda de oficinas.



(*) 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.

Metodología: Los valores presentados corresponden a cálculos obtenidos a partir de la técnica de promedio ponderado.



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.