



Reporte N°05
Ed. Febrero 2026



Reporte Trimestral

EL VALOR DEL METRO CUADRADO EN LIMA

¿CUÁNTO CUESTA COMPRAR Y ALQUILAR EN LIMA? ·

SETIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE 2025 · CASAS, DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y TERRENOS

Escrito por:
Tatiana Farfan
Ivan Caverio (colaborador)

Mercado Inmobiliario
Venta y Alquiler

Propósito

Esta es la quinta edición del **Reporte: el valor del metro cuadrado en Lima**. Presentada en un *formato renovado*, más visual, comprensible y accesible para el análisis y la consulta. Este estudio es un análisis visual y comparativo del mercado inmobiliario de venta y alquiler en Lima durante el trimestre de setiembre-noviembre de 2025.

En 10 infografías, se exponen datos estadísticos sobre casas, oficinas, terrenos y departamentos de Lima. Estas infografías muestran la evolución de precios, las variaciones entre distritos y los niveles de oferta y escasez de cada tipo de inmueble, entre otros indicadores relevantes.

Importancia

Este estudio es una herramienta de consulta para comprender tendencias, identificar cambios relevantes y detectar oportunidades del mercado inmobiliario limeño.



Tatiana Farfan

Acerca de Nosotros

ICP Firma es un despacho de abogados especializado en el mercado inmobiliario y en la actividad empresarial. Acompaña a sus clientes en la toma de decisiones, ayudándolos a prevenir contingencias, gestionar riesgos y contar con protección jurídica en el derecho inmobiliario, implantación de inversión extranjera, responsabilidad civil, derecho constitucional y el litigio.

Índice

02 Acerca de nosotros

04 Resumen ejecutivo

Mercado Inmobiliario · Venta

06 Infografía 01
¿Cuánto cuesta comprar en Lima?
Panorama general

07 Infografía 02
¿Cuánto cuesta comprar casas?
Top 10 distritos de Lima

08 Infografía 03
¿Cuánto cuesta comprar departamentos?
Top 10 distritos de Lima

09 Infografía 04
¿Cuánto cuesta comprar oficinas?
Top 10 distritos de Lima

10 Infografía 05
¿Cuánto cuesta comprar terrenos?
Top 10 distritos de Lima

Propiedades en Venta

11 Avisos infográficos contratados

Mercado Inmobiliario · Alquiler

15 Infografía 06
¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?
Panorama general

16 Infografía 07
¿Cuánto cuesta alquilar casas?
Top 10 distritos de Lima

17 Infografía 08
¿Cuánto cuesta alquilar departamentos?
Top 10 distritos de Lima

18 Infografía 09
¿Cuánto cuesta alquilar oficinas?
Top 10 distritos de Lima

19 Infografía 10
¿Cuánto cuesta alquilar terrenos?
Top 10 distritos de Lima

Metodología y notas finales

20 Ficha técnica

21 Enlaces

Resumen Ejecutivo

Entre septiembre y noviembre de 2025, el precio promedio del metro cuadrado en Lima fue de **US\$ 8.50 en alquiler** y **US\$ 1,575 en venta**. Durante este periodo se registraron variaciones en los precios, desde ajustes menores al **20%** hasta aumentos que superaron el **100%**. Mientras distritos como San Isidro y Miraflores mantuvieron cierta estabilidad o leves caídas, las zonas periféricas y los balnearios mostraron incrementos notables. Destacan el alza del **672%** en el precio de venta de terrenos en San Martín de Porres y el aumento del **450%** en el alquiler de casas en Punta Hermosa.

El estudio realizó un seguimiento mensual del precio por metro cuadrado en **43** distritos de Lima, y se seleccionó a **10** de ellos por su regularidad en ventas y alquileres. Se elaboraron rankings según la tendencia de los precios (subida, recuperación, estabilidad o caída) y se compararon los valores de venta y alquiler para entender el ritmo de cada zona.

Los resultados se presentan en **10 infografías** que muestran la evolución del precio por metro cuadrado en Lima y permiten observar cómo se comportó el mercado inmobiliario en este periodo.

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

Infografías

05

Se presenta una infografía del panorama general, y cuatro infografías de los distritos Top 10 del mercado de casas, departamentos, oficinas y terrenos.

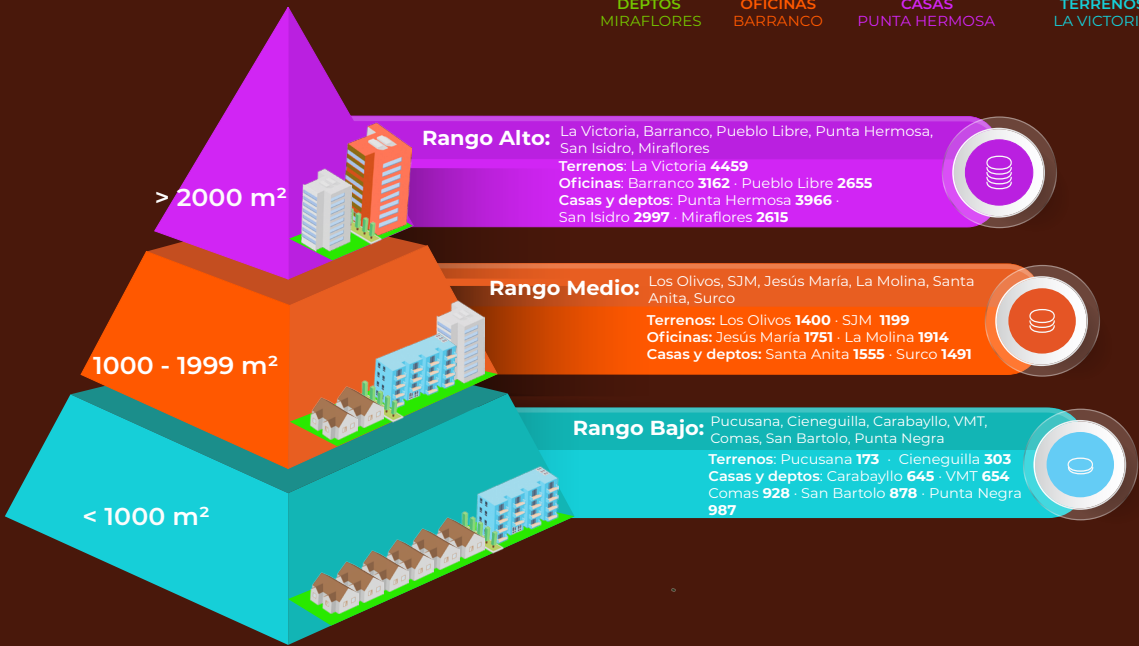
¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

Panorama general del precio de venta por m²
Casas · Departamentos · Terrenos · Oficinas
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m²

Precio Promedio del m² en Lima

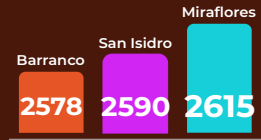


Comparación por tipo de inmueble

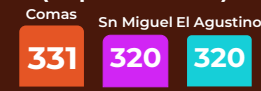


Los extremos del trimestre

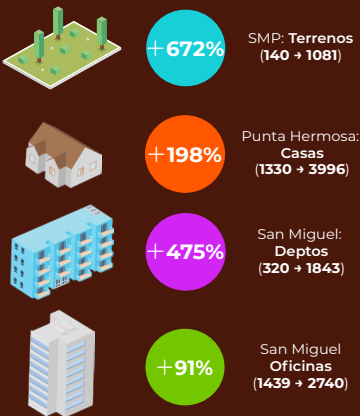
Los 3 distritos mas caros (Departamentos)



Los 3 distritos mas económicos (Departamentos)



Cambios bruscos



Tendencias y conclusiones

Las 3 velocidades de Lima

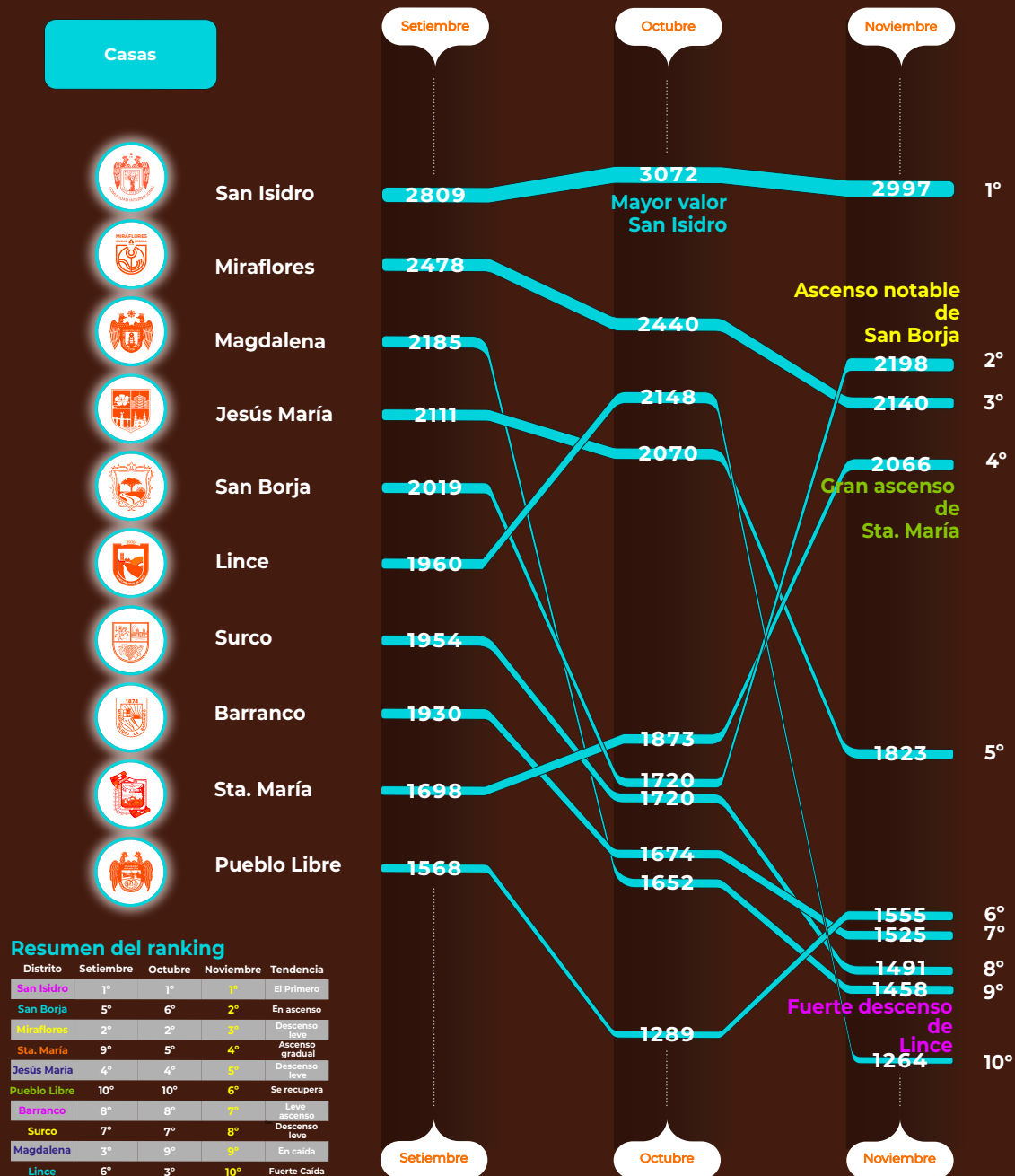


Nota del editor: cifras referenciales del periodo.

Infografía 1

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

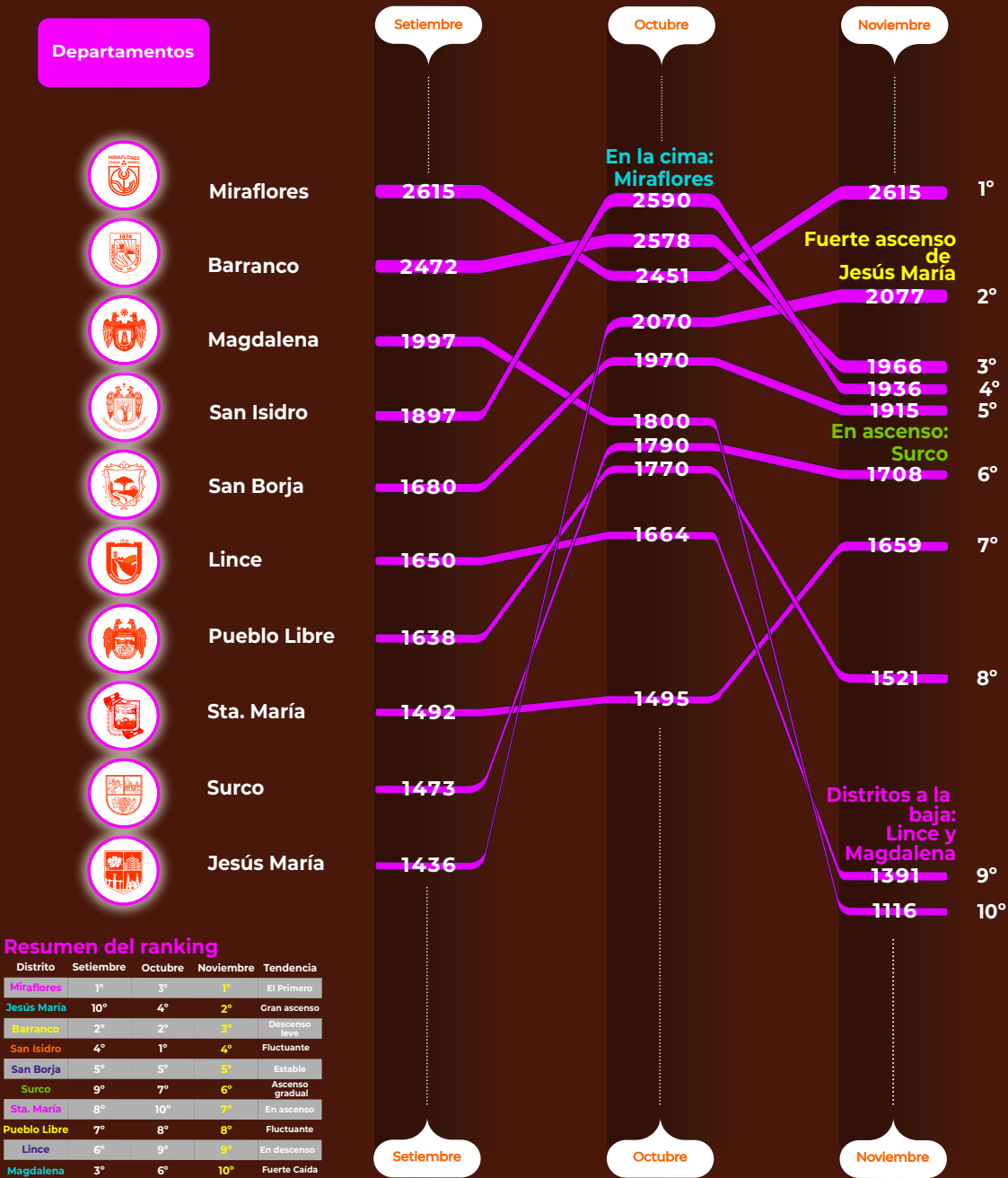
Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos ·
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Infografía 2

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

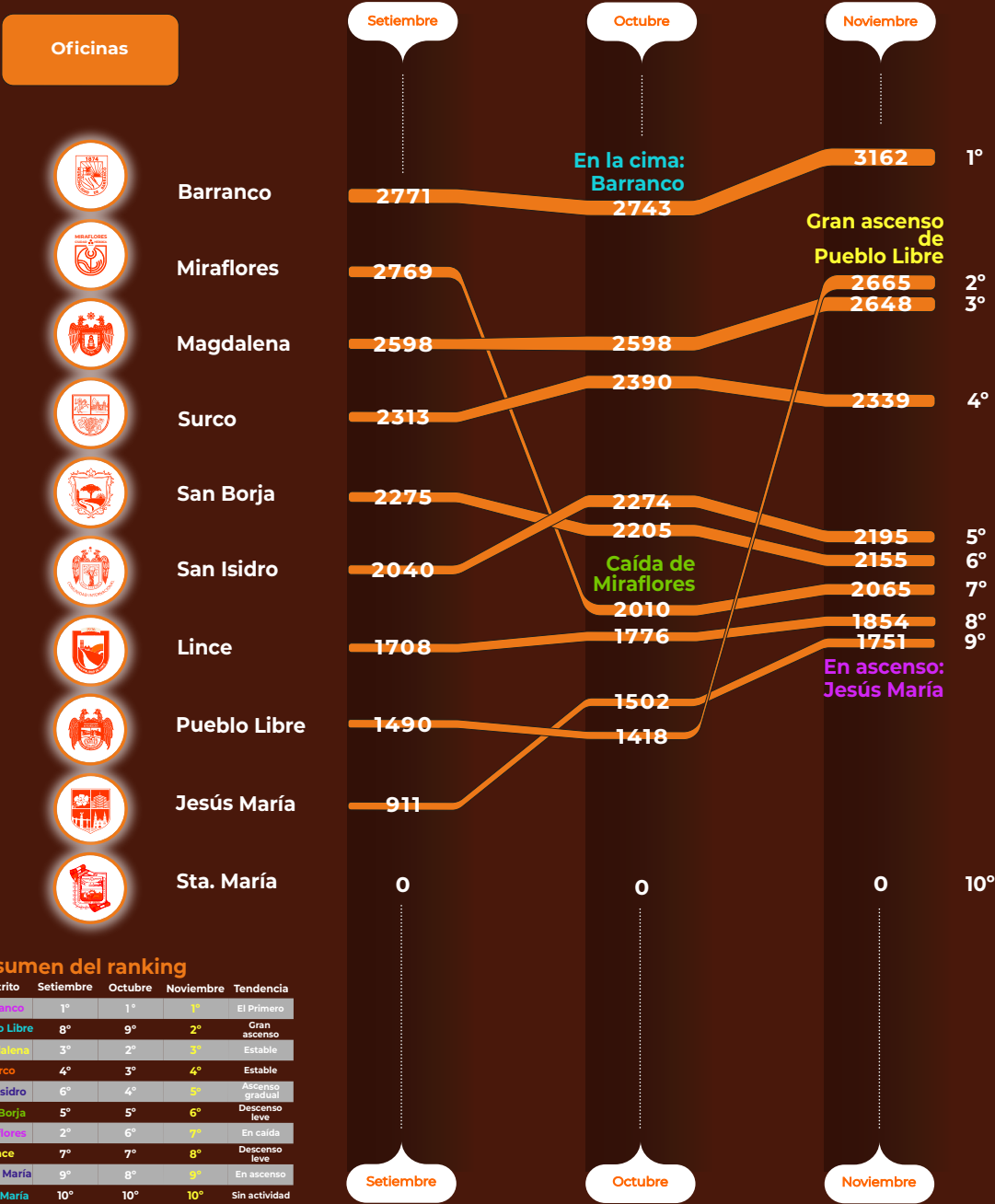
Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos ·
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Infografía 3

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

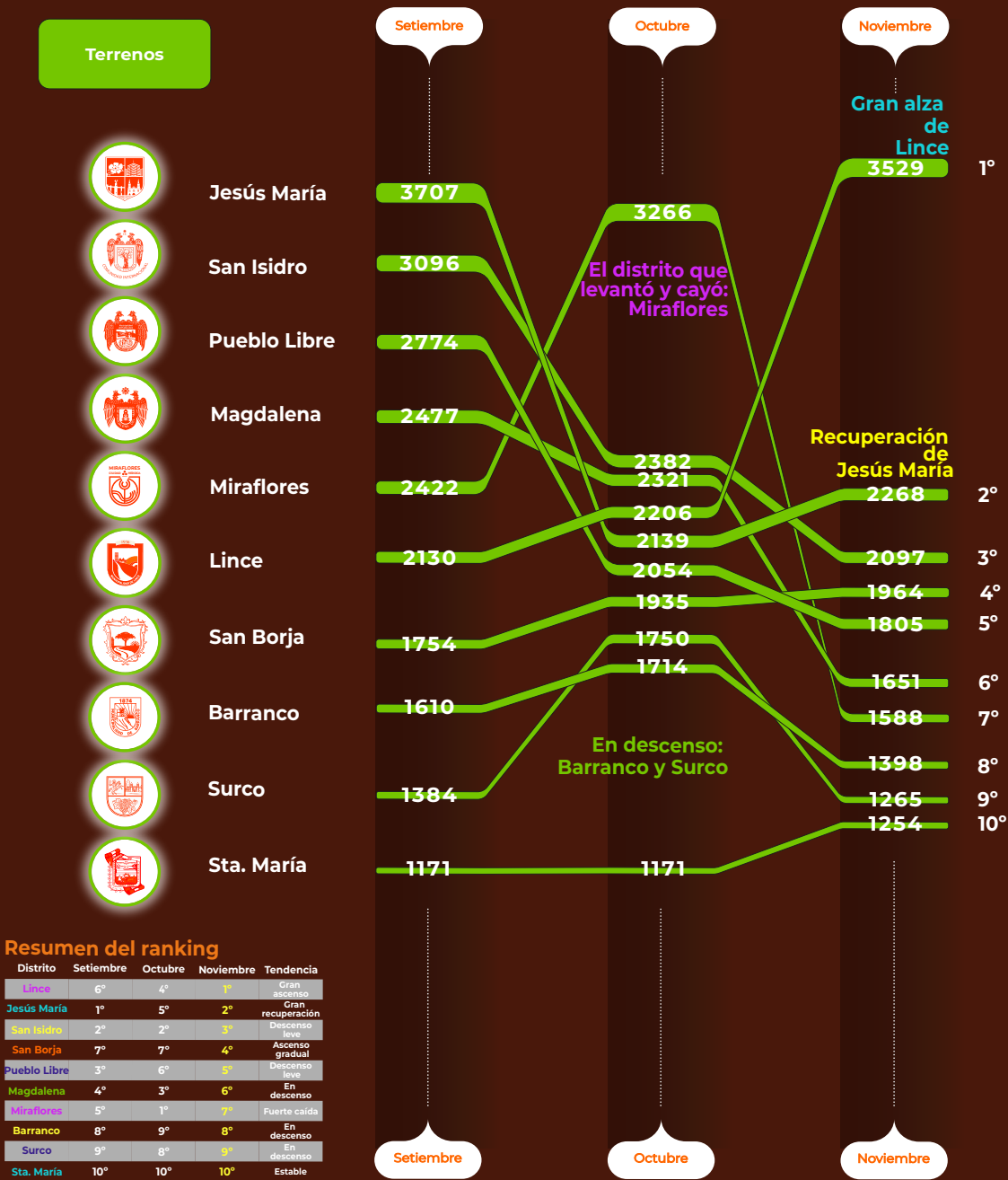
Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos ·
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Infografía 4

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos ·
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Infografía 5

Propiedades en Venta

Avisos infográficos contratados

02

Se presentan dos infografías de propiedades disponibles para la venta: un terreno de gran extensión en la selva y un departamento en zona urbana de Lima.



Centro Industrial Fernando Lores

Precio	Área	Zonificación y Usos
US\$ 2000 por hectárea	6137 hectáreas	Aptos para cultivo, reforestación y créditos de carbono (REDD+).

Ubicación	Situación legal
Centro Industrial, provincia de Maynas, distrito de Fernando Lores región de Loreto. A una hora de la ciudad de Iquitos por vía fluvial (río Amazonas).	212 predios independizados con títulos inscritos ante la SUNARP.

Contacto
Sr. Jorge Luis Pérez 943 844 189
jlperezlopez1955@gmail.com

RESUMEN EJECUTIVO

Ubicación	Distrito de Fernando Lores Provincia de Maynas, Loreto
Área	6137 hectáreas
Tipo de propiedad	Parcelas con título, Predios independizados
Nro. de propietarios	212
Precio referencial	US\$ 2000 por hectárea



Departamento de estreno en Chorrillos

Precio

Precio oferta: US\$ 128000
 Precio regular: US\$ 133752
 Valor m² Chorrillos (feb 26): US\$ 1147 (*)

Área

116.61 m²

Conectividad

A solo 10 minutos de:

- Universidades y colegios (UPC, UPN, San Juan Bautista, Innova y Aleph)
- Parques recreativos (Granja Villa)
- Centros comerciales y supermercados (Plaza Lima Sur, Real Plaza Guardia Civil, Plaza Veá, Metro, Tottus y Santa Rosa)

Ubicación y servicios

Jirón Tres Marías 467, tercer piso, Chorrillos

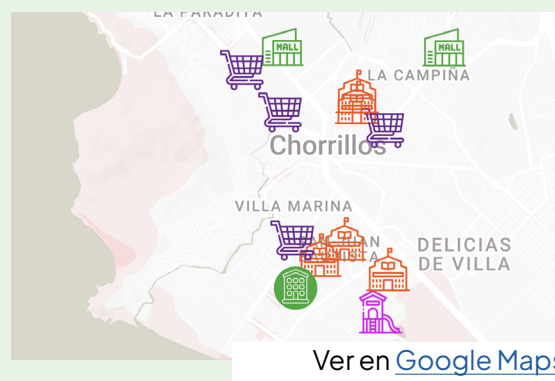
- 4 dormitorios, 3 baños
- Sala y comedor
- Cocina cerrada y lavandería independiente

Situación legal

Libre de gravámenes y cargas, tributación municipal al día, desocupado y listo para entregar.

Contacto

Sra. Tatiana Farfan 988 428379
 tatiana@icpfirma.com



(*) Valor ponderado según estudio en curso de ICP Firma para la Edición 6.

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

Infografías

05

Se presenta una infografía del panorama general, y cuatro infografías de los distritos Top 10 del mercado de casas, departamentos, oficinas y terrenos.

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

Panorama general del precio de alquiler por m²

Casas · Departamentos · Terrenos · Oficinas

setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m²

Precio Promedio del m² en Lima

US\$ **8.50**

Comparación por tipo de inmueble

4

TERRENOS
SMP

20

OFICINAS
LA MOLINA

32

CASAS
PUNTA HERMOSA

36

DEPARTAMENTOS
PUNTA NEGRA

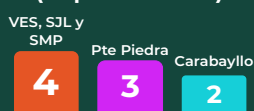


Los extremos del trimestre

Los 3 distritos más caros (Departamentos)



Los 3 distritos más económicos (Departamentos)



Cambios bruscos



-81%

SMP:
Terrenos
(22 → 4)



+450%

Lurín:
Casas
(4 → 22)



+300%

Punta Negra:
Deptos
(9 → 36)



-40%

La Molina:
Oficinas
(20 → 12)

Tendencias y conclusiones

Las 3 velocidades de Lima



Lurín: Casas
+450% (4 → 22)
SMP: Terrenos
+475% (4 → 22)
Pta Negra: Dptos
+300% (9 → 36)



San Borja: Oficinas
+89% (9 → 17)
Surco: Terrenos
+86% (7 → 13)
Cercado: Oficinas
+71% (7 → 12)



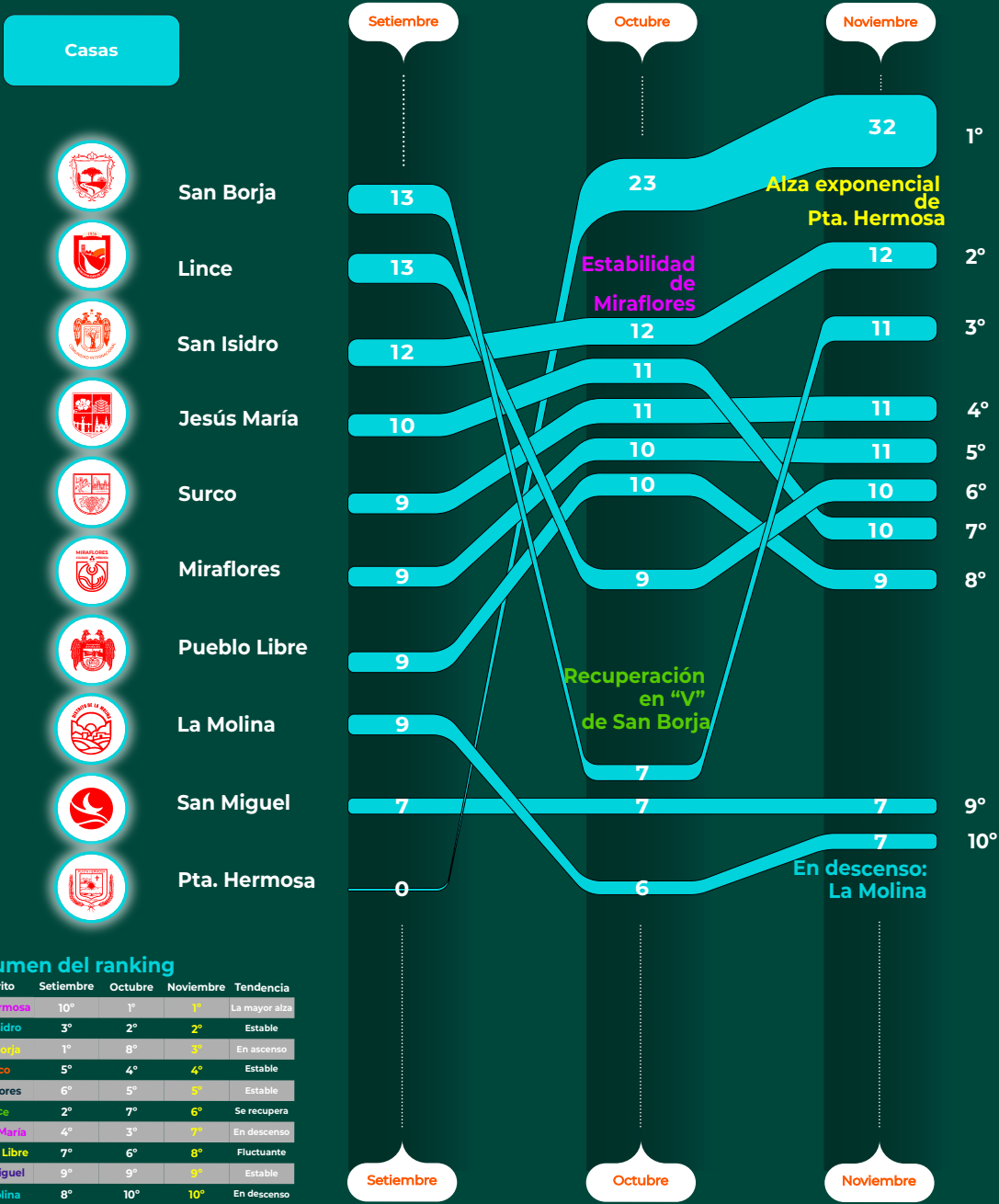
Miraflores: Dptos
-9% (11 → 10)
San Luis: Oficinas
0% (7)
Pachacamac:
Terrenos
0% (1)

Nota del editor: cifras referenciales del periodo.

Infografía 6

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos · setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Infografía 7

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

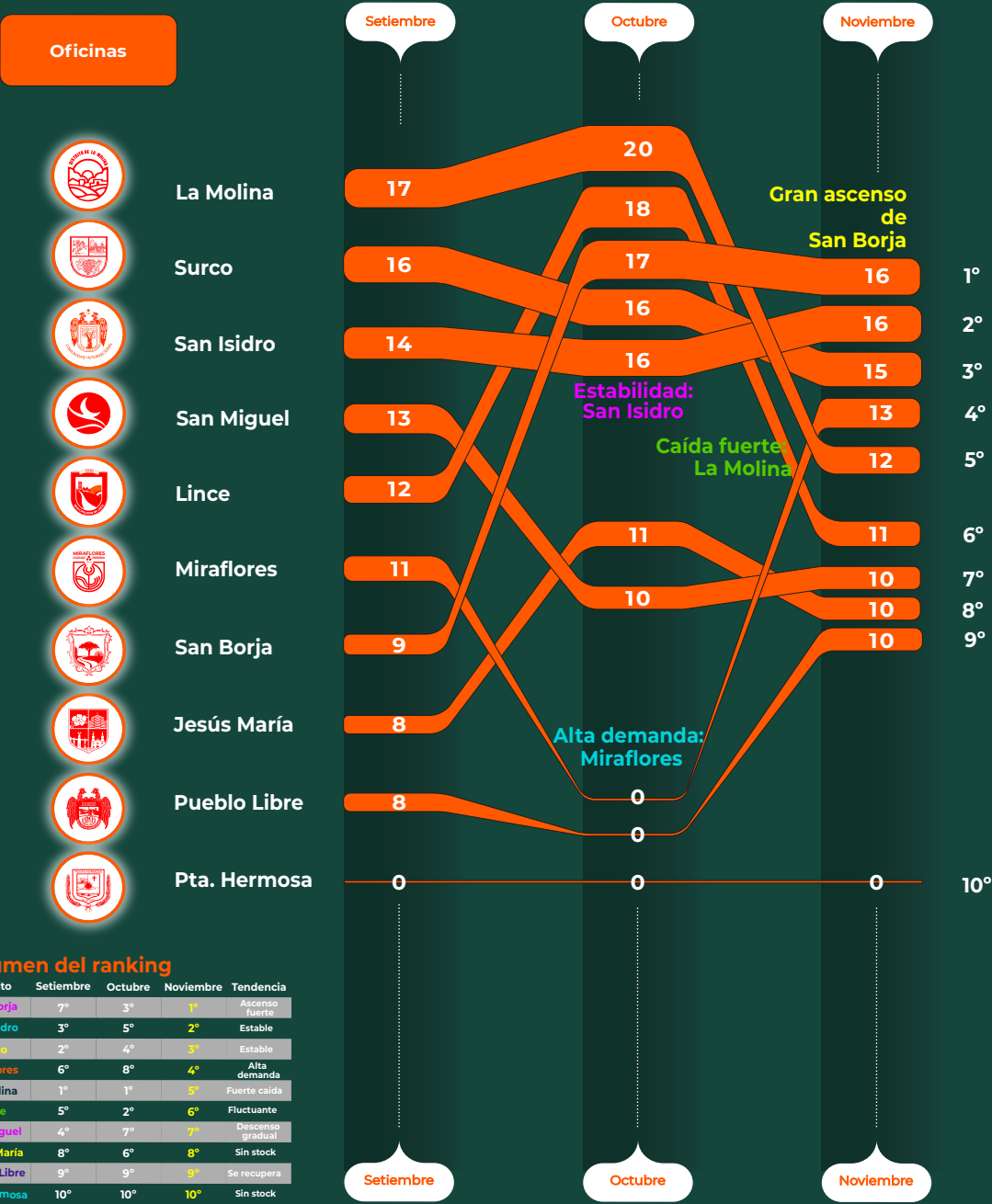
Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos ·
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por °v².



Infografía 8

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

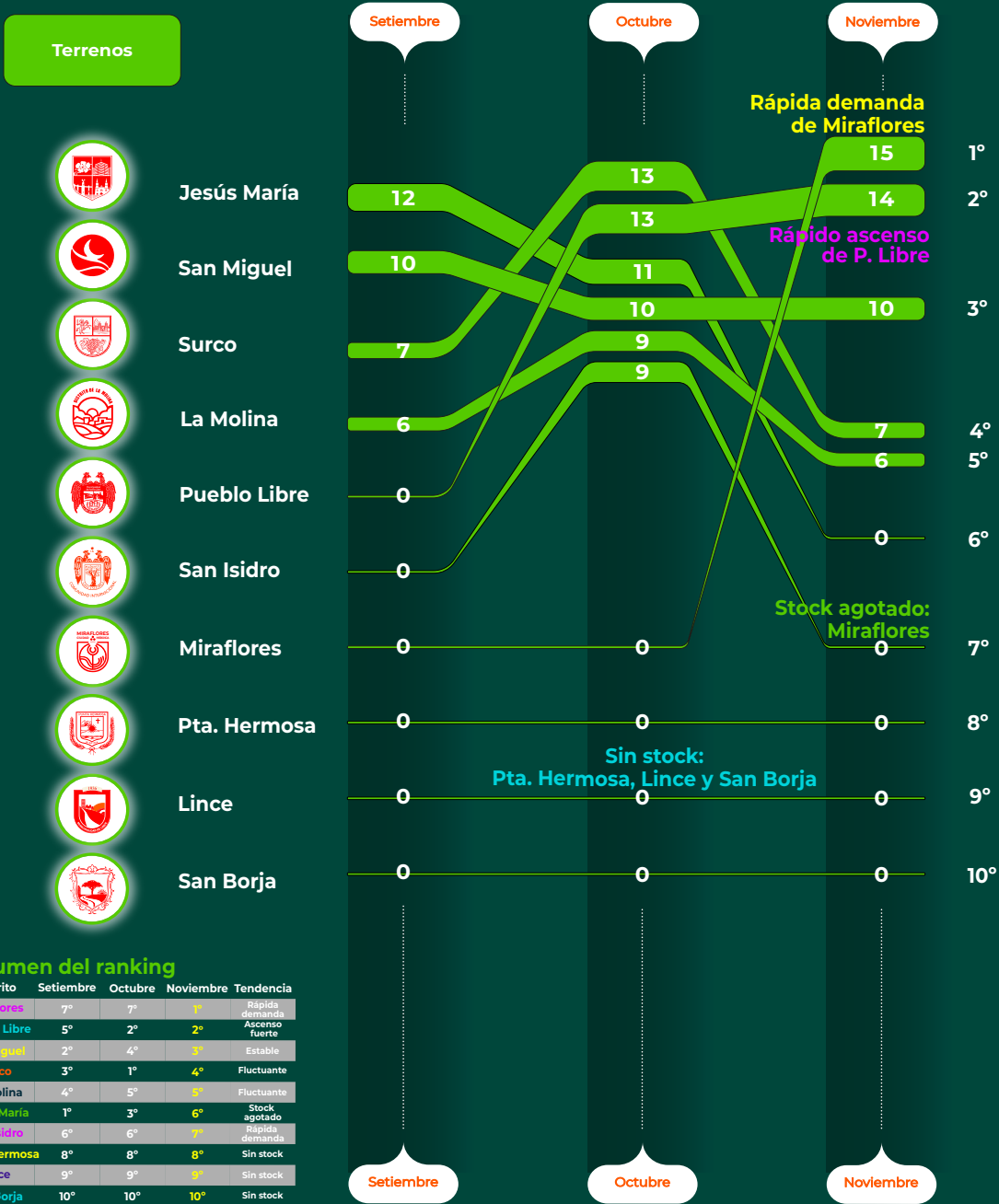
Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos · setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Infografía 9

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos ·
setiembre, octubre y noviembre 2025 · Valores en US\$ por m².



Ficha Técnica

1. Periodo de análisis

Setiembre, octubre y noviembre de 2025.

2. Ámbito geográfico

43 distritos de Lima Metropolitana, con énfasis en los 10 distritos con mayor actividad y representatividad por categoría.

3. Tipología de inmuebles analizados

Departamentos, casas, oficinas y terrenos.

4. Unidad de medida

Valores expresados en dólares americanos por metro cuadrado (US\$ por m²).

5. Variables y métricas clave

Infografías: conjunto de 10 infografías que presentan información sobre la venta y el alquiler de inmuebles en Lima.

Precio promedio del m²: US\$ 8.50 para el mercado de alquiler y US\$ 1575 para el mercado de venta. Ranking de posicionamiento: clasificación mensual (del 1° al 10° lugar) de los distritos según su costo por m².

Tendencias de crecimiento (las tres velocidades):

Alta: variaciones superiores al 100 %.

Media: variaciones entre el 20 % y el 100 %.

Baja: variaciones menores al 20 % o tasas negativas

Segmentación por presupuesto: clasificación de distritos en rangos alto, medio y bajo según su valor de mercado.

Estado del inventario: identificación de distritos con stock agotado o sin actividad registrada en el periodo.

6. Metodología de monitoreo

Seguimiento comparativo de la fluctuación mensual de precios y demanda, cuyos resultados se presentan mediante infografías como representaciones visuales de las variables, métricas y tendencias analizadas.

7. Fuente de datos

Cifras referenciales recopiladas de 43 distritos de Lima Metropolitana durante el trimestre setiembre–noviembre de 2025, obtenidas a partir de portales inmobiliarios especializados y publicaciones web del sector. La información fue contrastada y validada mediante trabajos de campo realizados entre octubre de 2025 y enero de 2026.

Enlaces

Base de datos de precios de **venta** por metro cuadrado de inmuebles en 43 distritos de Lima Metropolitana. Tipos de inmuebles:

Casas
Departamentos
Oficinas
Terrenos

Descargar base de datos: [aquí](#)

Base de datos de precios de **alquiler** por metro cuadrado de inmuebles en 43 distritos de Lima Metropolitana. Tipos de inmuebles:

Casas
Departamentos
Oficinas
Terrenos

Descargar base de datos: [aquí](#)

Mapa del aviso de venta del departamento de estreno en Jirón Tres Marías 467, Chorrillos.

Ver en Google Maps: [aquí](#)

Diseño y maquetación:



Mía CONTENIDOS

Espacios publicitarios disponibles para la próxima edición - abril 2026

Para información comercial o aceptación de colaboraciones, puede tomar contacto a:

tatiana@icpfirma.com

988 428379

Descargo de responsabilidad

ICP FIRMA no garantiza ni valida la información contenida en los avisos infográficos publicados. El contenido es responsabilidad exclusiva de los anunciantes, así como cualquier negociación o transacción que se derive de su publicación.

Muchas Gracias

988 428379 / 990253002

tatiana@icpfirma.com

www.icpfirma.com

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

ICP firma