

Reporte Trimestral

EL VALOR DEL METRO CUADRADO EN LIMA

¿CUÁNTO CUESTA COMPRAR Y ALQUILAR EN LIMA? ·

ENERO, FEBRERO Y MARZO 2026 · CASAS, DEPARTAMENTOS, OFICINAS Y TERRENOS

Escrito por:
Tatiana Farfan
Ivan Cavero (colaborador)

Mercado Inmobiliario
Venta y Alquiler

Propósito

Esta es la sexta edición del **Reporte El valor del metro cuadrado en Lima**, un análisis visual del mercado inmobiliario que examina el comportamiento del precio por metro cuadrado de alquiler y venta durante el primer trimestre de 2026.

En 9 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
Especialista inmobiliaria

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, la compraventa y alquiler de inmuebles, 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

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

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

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

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

Artículo infográfico destacado

22 Infografía 10
Seis controles mínimos antes de comprar o alquilar un inmueble

Metodología y notas finales

23 Ficha técnica

24 Enlaces

Resumen Ejecutivo

Entre enero y marzo de 2026, el precio promedio del metro cuadrado en Lima fue de **US\$ 9.32** en alquiler y **US\$ 1,383** en venta. Durante este periodo se registraron variaciones en los precios, desde ajustes negativos **-42%** hasta aumentos que superaron el **149%**.

Distritos como San Isidro, San Borja y Barranco mantienen protagonismo en alquiler y venta, pero aparecen nuevos protagonistas con crecimientos acelerados, como Lince en venta de casas y Punta Hermosa en alquiler de departamentos. En oficinas, el liderazgo rota constantemente entre San Borja, San Isidro, Magdalena y Barranco.

En venta, destacan incrementos de **149%** en terrenos en Lurín y **128%** en casas en Chaclacayo. En alquiler, las oficinas en Chorrillos registraron un alza de **75%**, reflejando preferencia en este lugar. En contraste, se observaron caídas significativas como **60%** en terrenos en Ate y **42%** en casas en San Isidro

El estudio realizó un seguimiento mensual del precio por metro cuadrado en **39** 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 escasez) y se compararon los valores máximos de precio por m² de venta y alquiler para entender el ritmo de cada zona.

Los resultados se presentan en **9** 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?

05

Infografías

Se presentan **cinco** infografías: Una 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
enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m²

Precio Promedio del m² en Lima

US\$ **1383**

Comparación de precios máximos por tipo de inmueble

2876

DEPTOS
BARRANCO

3395

OFICINAS
BARRANCO

4436

CASAS
SAN ISIDRO

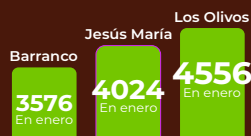
4556

TERRENOS
LOS OLIVOS



Los extremos del trimestre

Los 3 distritos más caros (Terrenos)



Los 3 distritos más económicos (Terrenos)

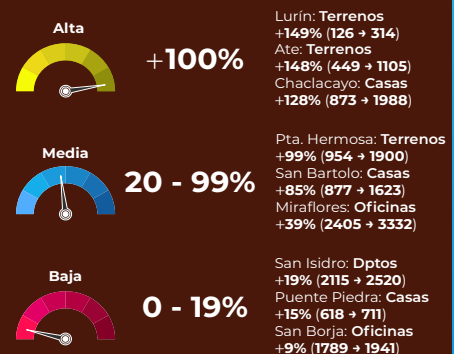


Cambios bruscos



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 · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Casas

San Isidro lideró gran parte del trimestre, pero Lince cerró primero



San Isidro



Jesús María



Magdalena



San Borja



Barranco



Miraflores



Sta. María



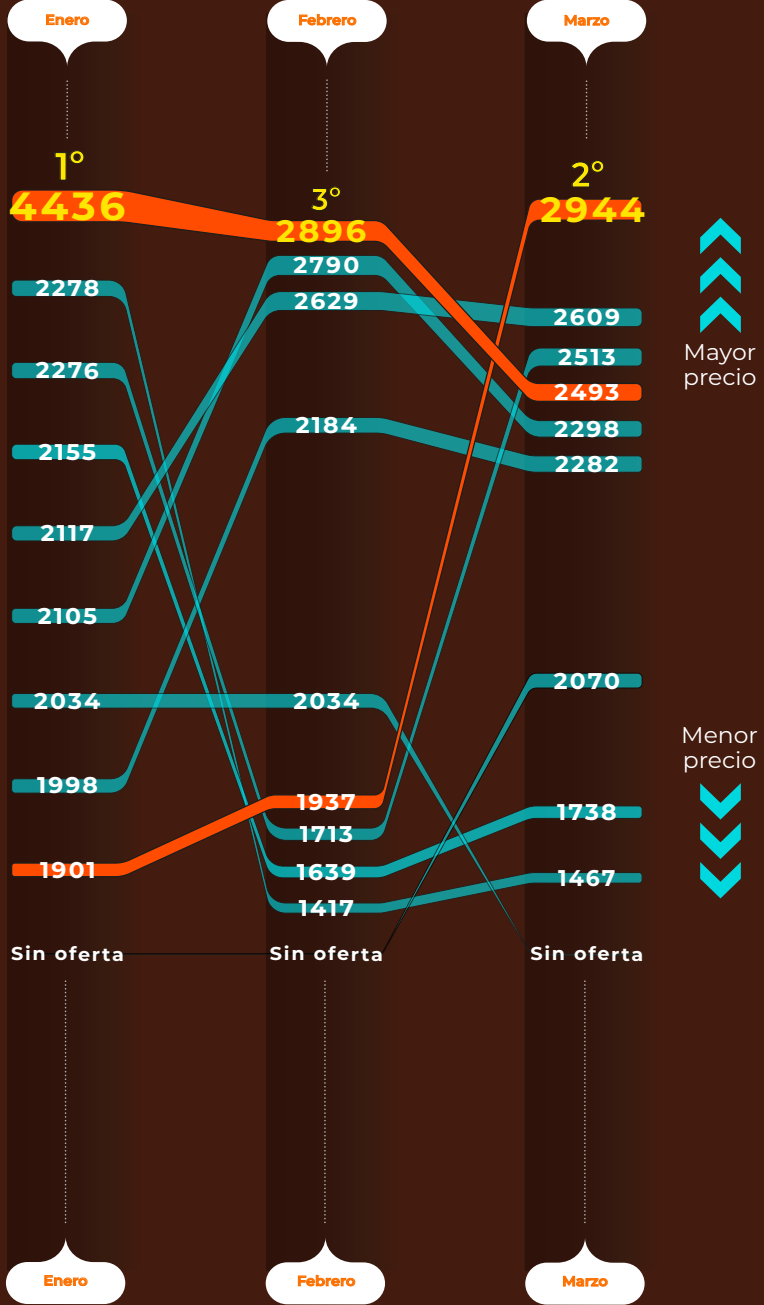
Surco



Lince



San Luis



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
Lince	9°	6°	1°	Gran salto
Barranco	5°	3°	2°	En ascenso
Magdalena	3°	7°	3°	Se recupera
San Isidro	1°	1°	4°	En caída
Miraflores	6°	2°	5°	Se recupera
Surco	8°	4°	6°	Se recupera
San Luis	10°	10°	7°	Leve ascenso
San Borja	4°	8°	8°	En caída
Jesús María	2°	9°	9°	En caída
Sta. María	7°	5°	10°	Fuerte Caída

Infografía 2

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Departamentos

Barranco lideró gran parte del trimestre, y San Isidro cerró tercero



Barranco



Miraflores



San Borja



Sta. María



San Isidro



Jesús María



Magdalena



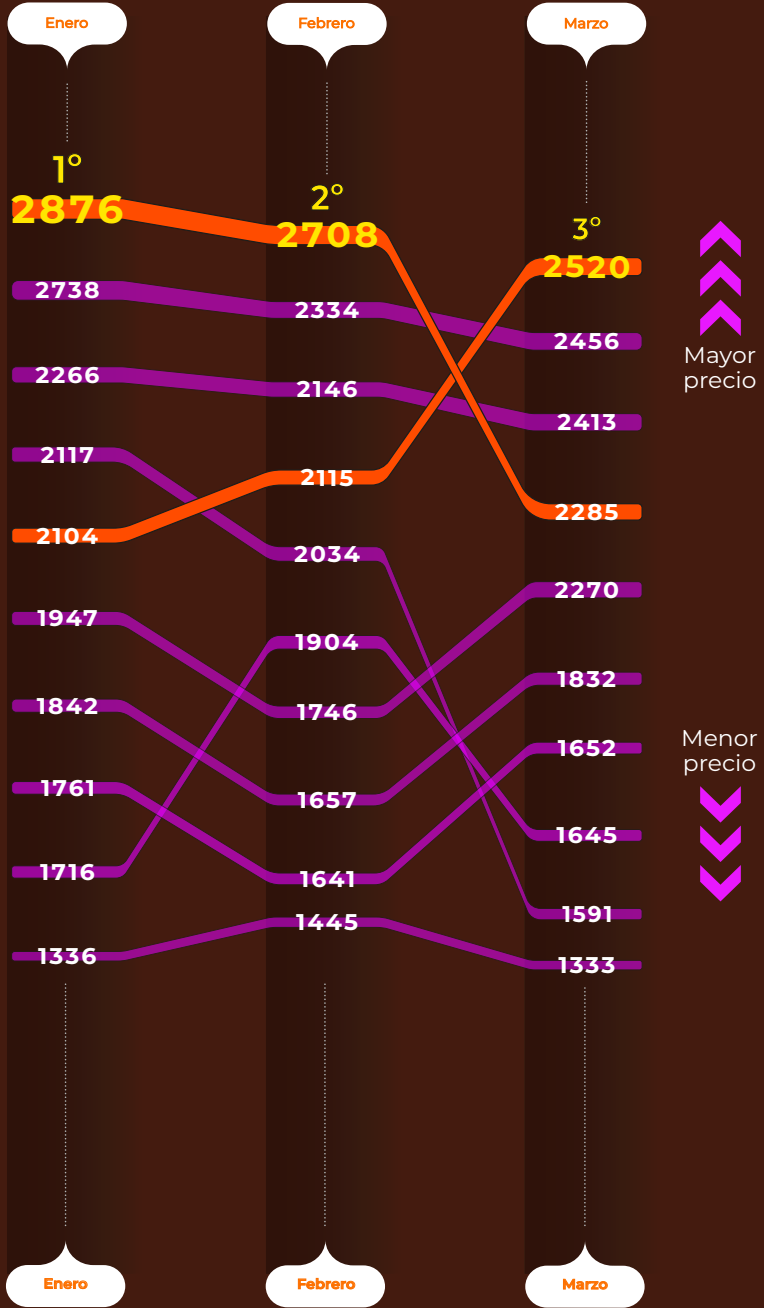
Surco



Lince



San Luis



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
San Isidro	5°	4°	1°	Ascenso final
Miraflores	2°	2°	2°	Estable
San Borja	3°	3°	3°	Estable
Barranco	1°	1°	4°	Caída final
Jesús María	6°	7°	5°	Se recupera
Magdalena	7°	8°	6°	Se recupera
Surco	8°	9°	7°	Leve ascenso
Lince	9°	6°	8°	En caída
Sta. María	4°	5°	9°	En caída
San Luis	10°	10°	10°	Estable

Infografía 3

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Oficinas

Barranco lideró gran parte del trimestre, y Miraflores cerró segundo



Barranco



Magdalena



Miraflores



Surco



San Isidro



Jesús María



San Borja



Lince



San Luis



Sta. María



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
Barranco	1°	1°	2°	Dominio estable
Miraflores	3°	4°	1°	En ascenso
Magdalena	2°	2°	3°	Estable
Surco	4°	3°	4°	Estable
San Isidro	5°	7°	5°	Se recupera
San Borja	7°	6°	6°	Estable
Lince	8°	7°	7°	Estable
Jesús María	9°	10°	10°	Escasez
San Luis	10°	10°	10°	Escasez
Sta. María	10°	10°	10°	Sin oferta

Infografía 4

¿Cuánto cuesta comprar en Lima?

Ranking del precio de venta del m². Top 10 Distritos · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Terrenos

Jesús María lideró gran parte del trimestre, y Miraflores cerró segundo



Jesús María



Miraflores



San Isidro



San Luis



Lince



Magdalena



San Borja



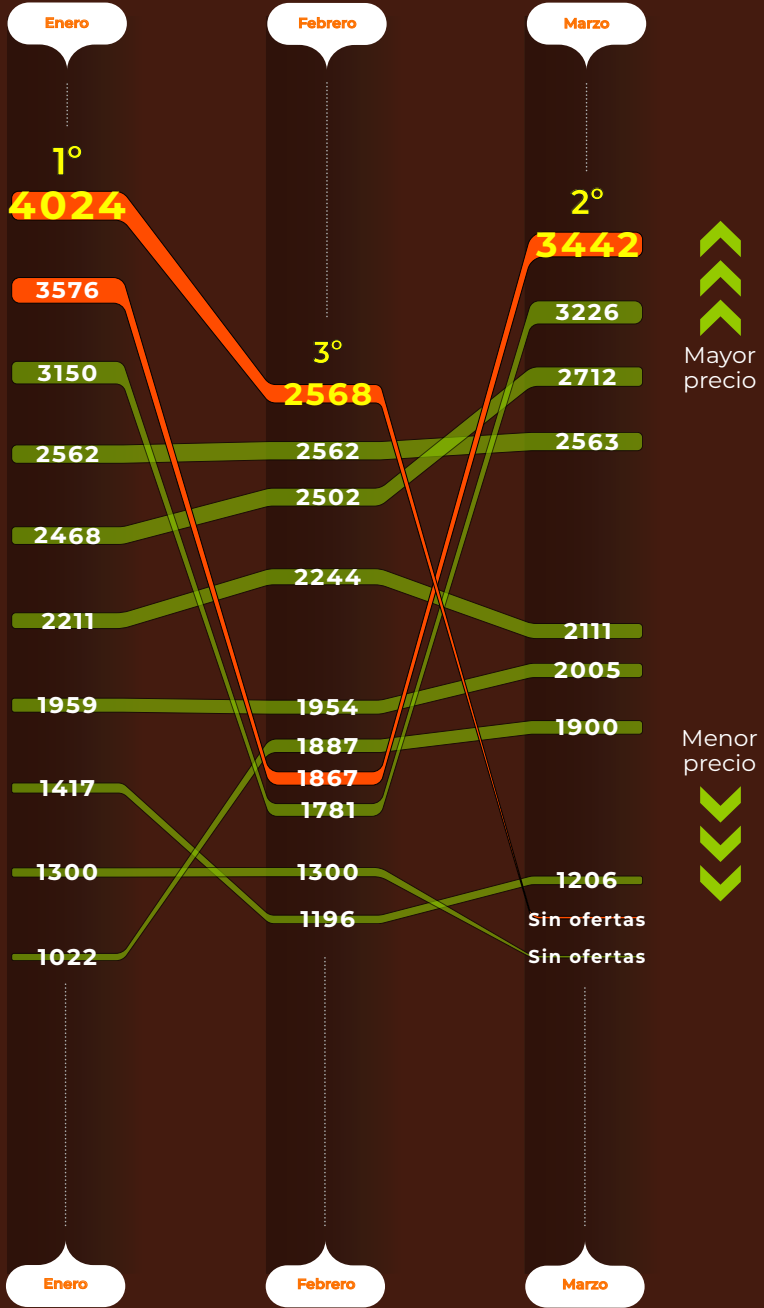
Barranco



Sta. María



Surco



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
Miraflores	2°	7°	1°	Gran recuperación
San Isidro	3°	8°	2°	Gran recuperación
Lince	5°	3°	3°	Se recupera
San Luis	4°	2°	4°	Estable
Magdalena	6°	4°	5°	Estable
San Borja	7°	5°	6°	Estable
Surco	10°	6°	7°	Se recupera
Barranco	8°	10°	8°	Estable
Jesús María	1°	1°	9°	Escasez
Sta. María	9°	9°	10°	Escasez

Infografía 5

Propiedades en Venta

04

Avisos infográficos contratados

Esta sección reúne cuatro avisos infográficos para una lectura rápida y clara: un depósito industrial en Chincha, Ica; un departamento de estreno en Lima **ya vendido**; y dos terrenos de gran extensión ubicados cerca del megapuerto de Chancay.



Depósito Industrial en Chincha Alta

Precio

US\$ 580 375.50

Área

6469,74 m²

Zonificación y Usos

Industrial. Cercano a zona urbana. Con servicios de agua, desagüe y luz.

Ubicación

Carretera a El Carmen Km. 121, Pago de Litargo, Tomás Palacios, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, Ica.

Situación legal

Remate Judicial. El inmueble está desocupado, inscrito en RRPP. y será próximamente subastado por remate judicial.

RESUMEN EJECUTIVO

Ubicación	Carretera a El Carmen Km. 121 Chincha, Ica
Área	6469 m ²
Tipo de propiedad	Industrial
Nro. de propietarios	Único
Precio referencial	US\$ 580 375.50

Contacto

Sra. Tatiana Farfan 943 844 189
tatiana@icpfirma.com



Departamento de estudio en Chorrillos

Precio

Precio oferta: US\$ 128000
 Precio regular: US\$ 133752
 Valor m² Chorrillos (feb 26): US\$ 11000

Área

77,61 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

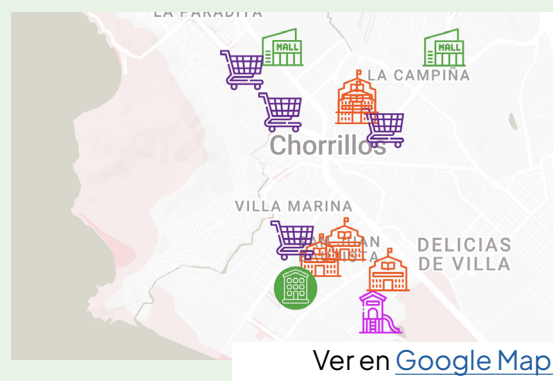
- 4 dormitorios y 7 baños
- Sala y comedor
- Cocina cerrada y lavandería independiente

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 ICPFirma para la Edición 6.



Terreno nro.1 cerca al megapuerto de Chancay

Precio

US\$ 4 980 000

Área

41500 m²

Zonificación y Usos

Agrícola.

Ubicación

Km 85.5 de la Panamericana Norte. Coordenadas en Google Maps: -11.530403, -77.286845. A 10 minutos del megapuerto de Chancay.

Situación legal

Propietario único con inscripción registral en SUNARP. La propiedad está libre de gravámenes y cargas.

RESUMEN EJECUTIVO

Ubicación	Km 85.5 de la Panamericana Norte
Área	41500 m ²
Tipo de propiedad	Agrícola
Nro. de propietarios	Único
Precio referencial	US\$ 4 980 000

Contacto

Sra. Tatiana Farfan 943 844 189
tatiana@icpfirma.com



Terreno nro.2 cerca al megapuerto de Chancay

Precio

US\$ 1 488 000

Área

12400 m²

Zonificación y Usos

Agrícola.

Ubicación

Km 85.5 de la Panamericana Norte. Coordenadas en Google Maps: -11.530403, -77.286845. A 10 minutos del megapuerto de Chancay.

Situación legal

Pendiente de ser independizado del terreno nro.1

Contacto

Sra. Tatiana Farfan 943 844 189
tatiana@icpfirma.com

RESUMEN EJECUTIVO

Ubicación	Km 85.5 de la Panamericana Norte
Área	12400 m ²
Tipo de propiedad	Agrícola
Nro. de propietarios	Único
Precio referencial	US\$ 1 488 000

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

04

Infografías

Se presentan **cuatro** infografías: una del panorama general, y tres de los distritos Top 10 del mercado de casas, departamentos y oficinas. No se incluye terrenos por la limitada oferta disponible en el mercado entre enero-marzo 2026.

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

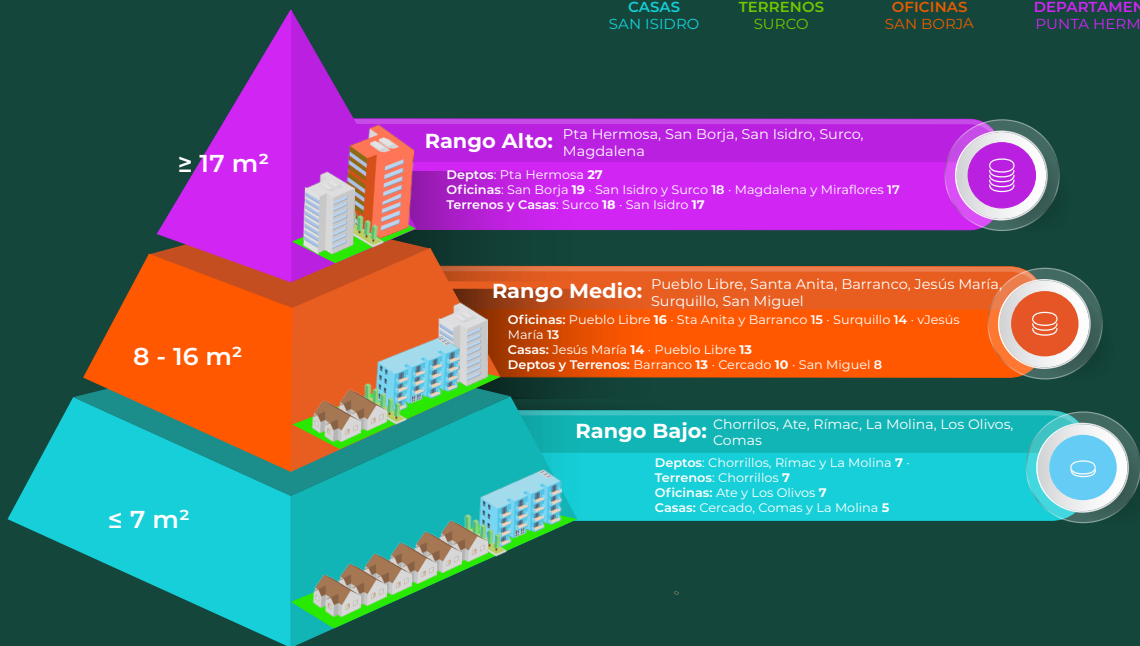
Panorama general del precio de alquiler por m²

Casas · Departamentos · Terrenos · Oficinas
enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m²

Precio Promedio del m² en Lima



Comparación de precios máximos por tipo de inmueble

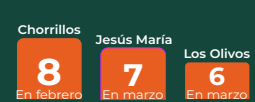


Los extremos del trimestre

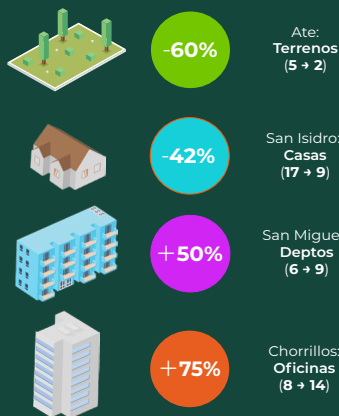
Los 3 distritos más caros (Oficinas)



Los 3 distritos más económicos (Oficinas)

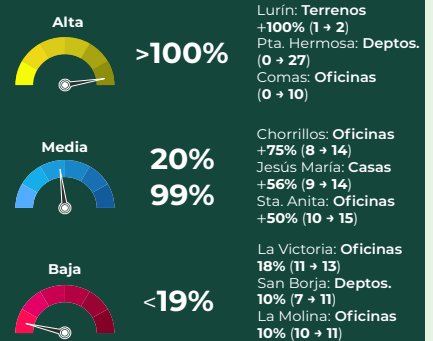


Cambios bruscos



Tendencias y conclusiones

Las 3 velocidades de Lima



Nota del editor: cifras referenciales del periodo.

Infografía 6

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Casas

San Borja lidera marzo. Surco, mayor crecimiento



Miraflores



Pueblo Libre



San Borja



Magdalena



San Isidro



Barranco



Surco



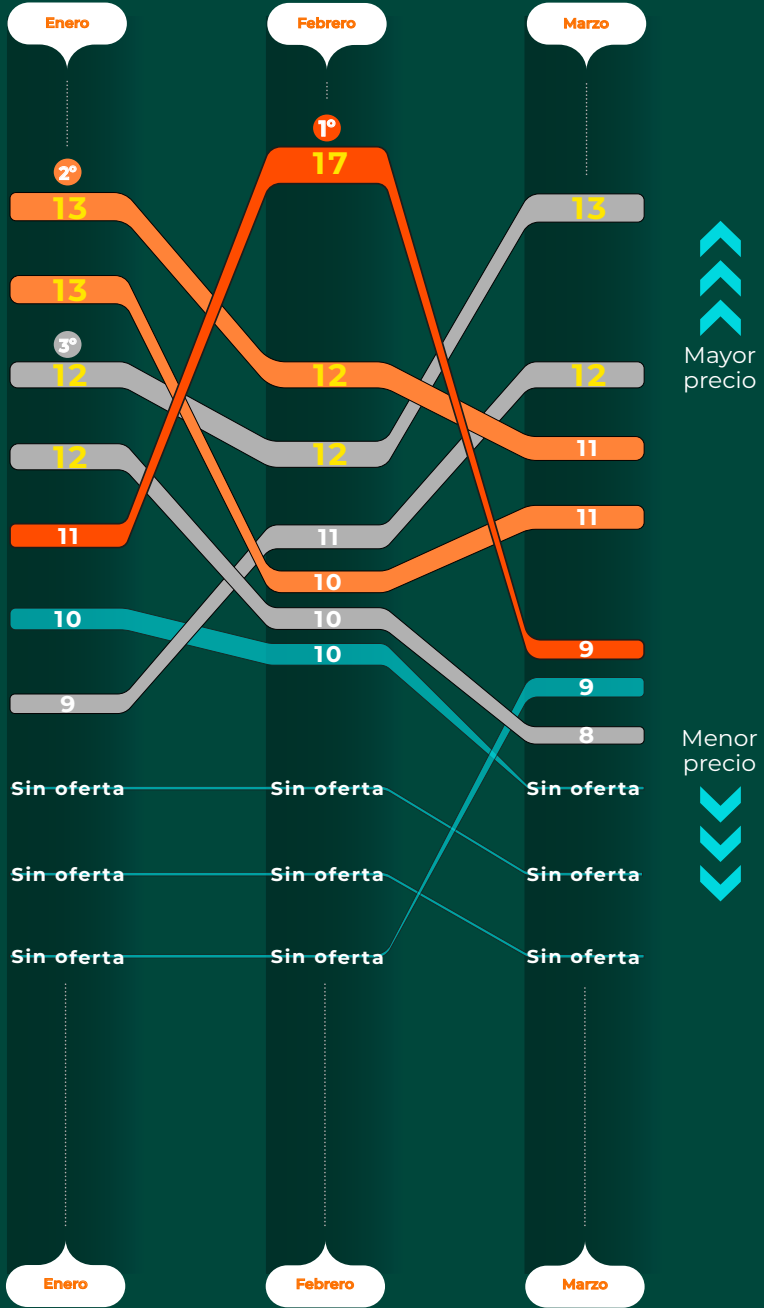
Pta. Hermosa



Surquillo



La Victoria



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
San Borja	3°	3°	1°	Lider
Surco	7°	4°	2°	En ascenso
Miraflores	1°	2°	3°	Estable
Pueblo Libre	2°	5°	4°	En ascenso
San Isidro	5°	1°	5°	En caída
La Victoria	10°	10°	6°	Se recupera
Magdalena	4°	6°	7°	En caída
Pta. Herm.	8°	8°	9°	Sin oferta
Barranco	6°	7°	8°	Escasez
Surquillo	9°	9°	10°	Sin oferta

San Isidro lidera en febrero, pero San Borja toma el primer lugar en marzo, mientras Surco destaca como el distrito con mayor crecimiento en el trimestre. La categoría Sin oferta en algunos distritos sugiere escasez de inmuebles por probable alta demanda.

Infografía 7

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

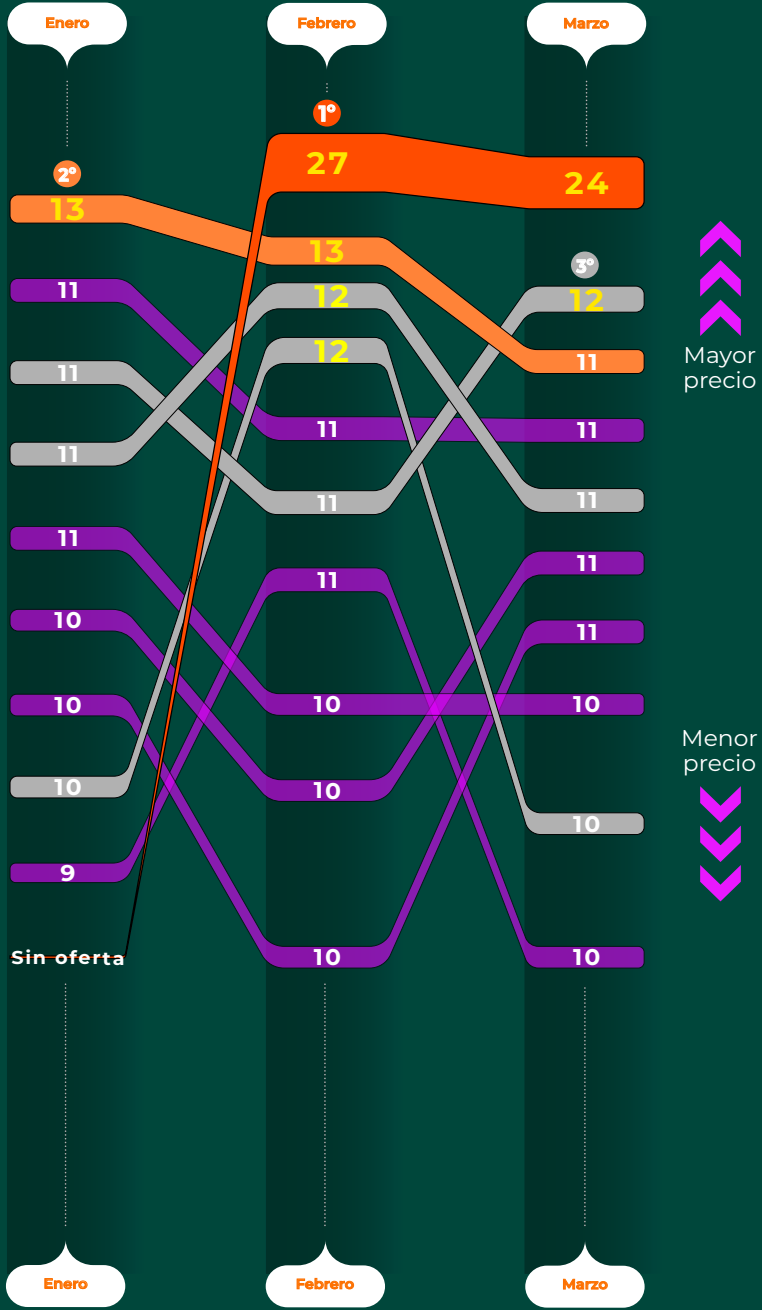
Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Departamentos

Pta. Hermosa de no tener oferta a liderar el trimestre



- Barranco
- San Isidro
- Miraflores
- Pueblo Libre
- Magdalena
- San Borja
- Surquillo
- La Victoria
- Surco
- Pta. Hermosa



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
Pta. Herm.	10°	1°	1°	Lider
Miraflores	3°	6°	2°	Asciende
Barranco	1°	2°	3°	En descenso
San Isidro	2°	5°	4°	Estable
Pueblo Libre	4°	3°	5°	En descenso
San Borja	6°	9°	6°	Asciende
Surquillo	7°	10°	7°	Asciende
Magdalena	5°	8°	8°	Estable
La Victoria	8°	4°	9°	En descenso
Surco	9°	7°	10°	En descenso

Punta Hermosa irrumpe en febrero desde niveles nulos y se posiciona con el valor más alto del trimestre. Lejos de ser un pico aislado, mantiene su liderazgo en marzo mientras el resto del mercado mantiene precios estables.

Infografía 8

¿Cuánto cuesta alquilar en Lima?

Ranking del precio de alquiler del m². Top 10 Distritos · enero, febrero y marzo 2026 · Valores en US\$ por m².

Oficinas

San Isidro, Surco y San Borja rotaron el liderazgo en el trimestre



San Isidro



Magdalena



San Borja



Surco



Pueblo Libre



Barranco



Miraflores



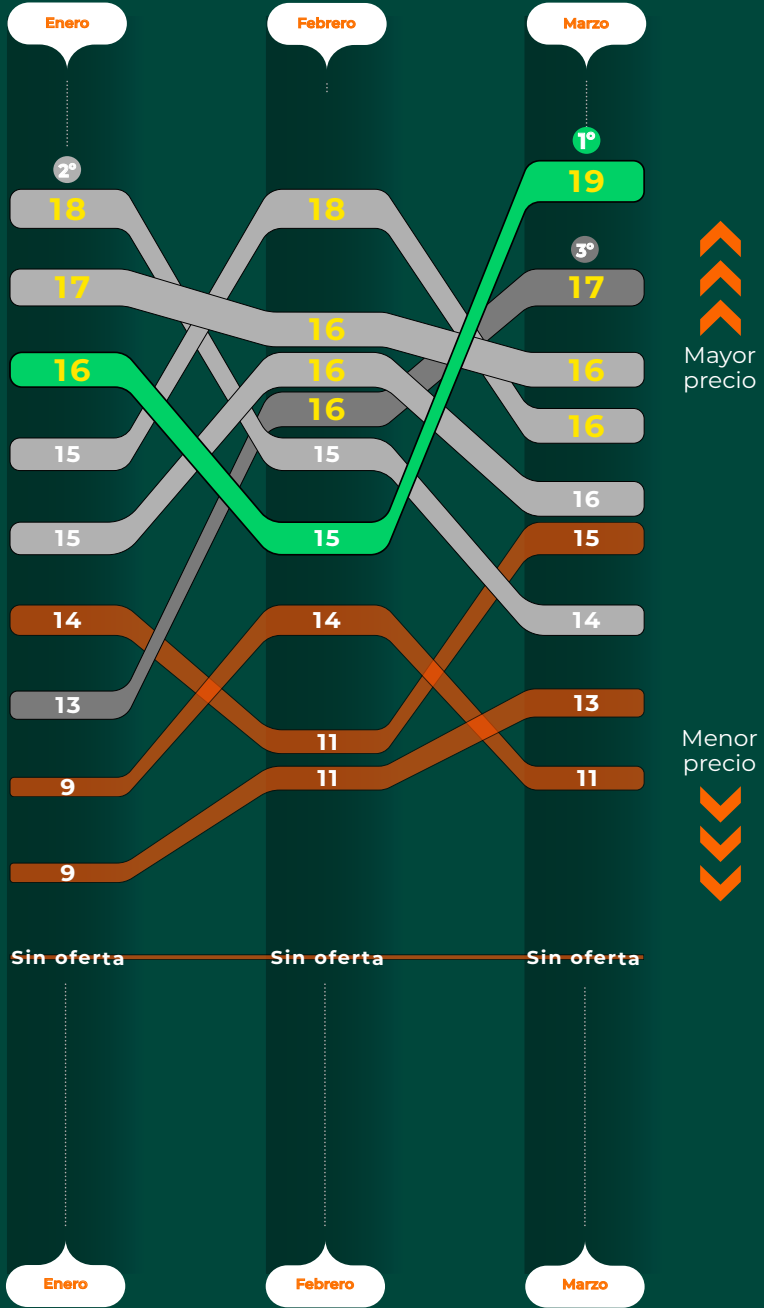
Surquillo



La Victoria



Pta. Hermosa



Ranking mensual por distrito

Distrito	Enero	Febrero	Marzo	Tendencia
San Borja	3°	6°	1°	Lider
Miraflores	7°	4°	2°	Asciende
Magdalena	2°	2°	3°	Estable
Surco	4°	1°	4°	En descenso
Pueblo Libre	5°	3°	5°	En descenso
Barranco	6°	8°	6°	Asciende
San Isidro	1°	5°	7°	En descenso
La Victoria	9°	9°	8°	Estable
Surquillo	8°	7°	9°	Estable
Pta. Herm.	10°	10°	10°	Sin oferta

A lo largo del trimestre no se consolida un distrito líder dominante. Esto refleja un mercado dinámico donde **San Borja**, **San Isidro** y **Magdalena** alternan posiciones de liderazgo. Las variaciones de los otros distritos son moderadas, pero suficientes para cambiar sus posiciones en el ranking mes a mes.

Infografía 9

Artículo infográfico Destacado

01

Infografía

Se presenta un artículo infográfico que explica **seis controles mínimos** que conviene revisar **antes de comprar o alquilar** una propiedad. Una guía práctica orientada a reducir riesgos, prevenir contingencias y tomar decisiones seguras.

Seis controles mínimos

Antes de comprar o alquilar una propiedad

En el mercado inmobiliario peruano, el error más caro suele ocurrir antes de firmar el contrato.

Dr. Ivan Cavero de la Peña
Fundador de ICP firma
Abogado - USMP
Maestría en Derecho Civil - PUCP
PG Derecho de la Construcción - UPC



Marcar cada punto
antes de alquilar o comprar



1

Visita la propiedad

Ninguna propiedad es igual a otra. La visita permite revisar aspectos que no siempre aparecen en fotografías, videos o anuncios: estado real del inmueble, distribución de ambientes, iluminación, ventilación, ruido, seguridad del vecindario, accesos, vecinos y ocupación efectiva del predio. Visita la zona en distintos horarios. Desconfía de cualquier oferta que busque cerrar la operación sin una visita previa.



2

Revisa la historia registral de la propiedad

Antes de comprar o alquilar, **verifica en SUNARP** que quien ofrece la propiedad tenga la capacidad para hacerlo y que el inmueble no tenga o arrastre contingencias: Embargos, hipotecas, u otras anotaciones. Es práctica usual que los bancos revisen hasta 10 años de antecedentes de una propiedad antes de otorgar un crédito, ¿por qué un comprador no debería hacer lo mismo?



3

Entiende tu contrato

El **contrato debe reflejar cómo se satisfacen tus intereses.** Es decir, entender con precisión el precio, plazos, entregas, forma de pago, garantías, penalidades, modificaciones, entre otros. Por eso, evita las plantillas o modelos, pues suelen generar conflictos al no reflejar esa precisión.



4

Establece un calendario de actividades

Toda operación inmobiliaria necesita fechas claras. ¿Cuándo se paga? ¿Dónde se paga? ¿Cuándo se entrega la propiedad? ¿Cuándo se devuelve, si es alquiler? ¿Qué ocurre si una parte se retrasa? Un calendario contractual ordena la operación, reduce incertidumbre y permite exigir cumplimiento con mayor claridad.



5

Fija un presupuesto

El **precio publicado es solo una parte del costo total.** En una compra pueden sumarse impuestos, gastos notariales, trámites, mudanza, remodelaciones o asesoría especializada. En un alquiler deben considerarse la garantía, mantenimiento, servicios y eventuales adecuaciones. Mirar solo el precio inicial suele llevar a cálculos incompletos.



6

Negocia y cierra el contrato presencialmente

Cuando se decida comprar o alquilar, la negociación y el cierre deben hacerse presencialmente, no por internet, emails o mensajes. Aun con el avance de la tecnología, **el estándar de contratación inmobiliaria en el Perú todavía requiere conocer la propiedad y a las partes.** En varios países desarrollados se mantiene este mismo estándar. Este criterio no aplica a plataformas como Airbnb, que funcionan bajo alquileres de corta duración.



En el Perú, cada inmueble tiene una historia. Ignorarla antes de firmar suele ser uno de los errores más costosos. Revisar estos seis puntos para evitar riesgos y contingencias.

Infografía 10

Ficha Técnica

1. Periodo de análisis

Enero, febrero y marzo de 2026.

2. Ámbito geográfico

39 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 9 infografías que presentan información sobre la venta y el alquiler de inmuebles en Lima.

Precio promedio del m²: US\$9.32 para el mercado de alquiler y US\$ 1383 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 99 %.

Baja: variaciones menores al 19 % o tasas negativas

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

Estado del inventario: Se define según la disponibilidad y comportamiento mensual de la oferta, categorizado en las fuentes como: Sin oferta, Escasez, Se recupera, Estable, En ascenso y En caída, entre otras. (ver infografías)

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 39 distritos de Lima Metropolitana durante el trimestre enero-marzo de 2026, obtenidas a partir de portales inmobiliarios especializados y publicaciones web del sector. La información fue contrastada y validada mediante trabajos de campo realizados entre enero y marzo de 2026.

Enlaces

Base de datos de precios de **venta** por metro cuadrado de inmuebles en 39 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 39 distritos de Lima Metropolitana. Tipos de inmuebles:

Casas
Departamentos
Oficinas
Terrenos

Descargar base de datos: [aquí](#)

Diseño y maquetación:



Espacios publicitarios disponibles para la próxima edición-agosto 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 / 990 253002

tatiana@icpfirma.com

www.icpfirma.com

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

ICP firma