ICP firma

Reporte Trimestral
Nº07
Ed. agosto 2026

El valor del metro² en Lima

¿CUÁNTO CUESTA COMPRAR Y ALQUILAR UNA PROPIEDAD EN LIMA?

CASAS · DEPARTAMENTOS · OFICINAS · TERRENOS · LOCALES COMERCIALES

ANALIZAMOS ABRIL · MAYO · JUNIO

Escrito por:
Tatiana Farfan
Ivan Cavero (colaborador)

Mercado Inmobiliario
Venta y Alquiler

Presentación

En su séptima edición, el reporte "El valor del metro cuadrado en Lima" analiza el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana durante el segundo trimestre de 2026 (abril, mayo y junio). A través de **12 infografías** renovadas y un **artículo destacado**, buscamos:

- Mostrar cómo evolucionan los precios y las tendencias en la compra y alquiler de casas, departamentos, oficinas, terrenos y locales comerciales en los principales distritos de la ciudad.
- Ayudar a reconocer las principales señales de alerta para prevenir un fraude inmobiliario.

El objetivo es que cualquier persona interesada en el sector, propietarios, compradores e inversionistas puedan comprender rápidamente los cambios más relevantes y las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario limeño durante este periodo, así como contar con información que le permita tomar decisiones más informadas y protegerse frente a posibles riesgos en sus operaciones inmobiliarias.

Tatiana Farfan
Especialista inmobiliaria y autora del Reporte Inmobiliario ICP

Acerca de Nosotros

ICP Firma es un despacho de abogados especializado en **Derecho y práctica inmobiliaria**, que asesora a personas, empresas e inversionistas inmobiliarios. Su práctica comprende el **Derecho y la actividad empresarial enfocados en el sector inmobiliario**, tales como: la compraventa y el arrendamiento de inmuebles, la estructuración y negociación de contratos, el due diligence inmobiliario, la asesoría y acompañamiento jurídico de proyectos de construcción y la inversión extranjera aplicada al sector inmobiliario.

Asimismo, brinda asesoría en responsabilidad civil, Derecho Constitucional y litigio, aplicados al ámbito inmobiliario, con un enfoque orientado a la prevención de contingencias, la gestión de riesgos y la protección jurídica de sus clientes.

Ivan Cavero
Abogado y colaborador del Reporte Inmobiliario ICP

Índice

02 Presentación y Acerca de nosotros

04 Resumen ejecutivo

Mercado Inmobiliario · Venta

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

Top 10 distritos de Lima: ¿Cuáles son los distritos de Lima más caros para ...

07 ...comprar una casa?
Infografía 02

08 ...comprar un departamento?
Infografía 03

09 ...comprar una oficina?
Infografía 04

10 ... comprar un terreno?
Infografía 05

11 ... comprar un local comercial?
Infografía 06

Propiedades en venta

13 Depósito industrial en Chincha Alta

14 Terreno 1. Cerca al megapuerto de Chancay

15 Terreno 2. Cerca al megapuerto de Chancay

Mercado Inmobiliario · Alquiler

17 ¿Cuánto cuesta alquilar una propiedad en Lima?
Panorama general
Infografía 07

Top 10 distritos de Lima: ¿Cuáles son los distritos de Lima más caros para ...

18 ...alquilar una casa?
Infografía 08

19 ...alquilar un departamento?
Infografía 09

20 ... alquilar una oficina?
Infografía 10

21 ... alquilar un local comercial?
Infografía 11

Artículo destacado

23 Cinco alertas para evitar un fraude inmobiliario
Infografía 12

24 Texto extendido
Cinco alertas para evitar un fraude inmobiliario

Metodología y notas finales

27 Ficha técnica

28 Enlaces

Resumen Ejecutivo

Durante el segundo trimestre de 2026, el mercado inmobiliario limeño presentó comportamientos diferentes entre los distintos tipos de inmuebles y distritos analizados. El precio promedio del metro cuadrado fue de **US$ 2,155** en el mercado de venta y **US$ 13** en el mercado de alquiler. El análisis comprende 39 distritos de Lima Metropolitana, con énfasis en los 10 distritos con mayor actividad y representatividad por categoría.

En el mercado de **venta**, los valores más elevados del trimestre se concentraron principalmente en San Isidro, Miraflores y Barranco. Los precios máximos alcanzaron US$ 3,295 por m² en casas en San Isidro, US$ 3,245 por m² en terrenos en Miraflores, US$ 3,207 por m² en oficinas en Barranco y US$ 3,037 por m² en locales comerciales en San Isidro.

Las variaciones más pronunciadas en venta se registraron en terrenos y casas. Lurín, a pesar de no encontrarse en ranking de top 10, presentó un incremento de 241% en terrenos, al pasar de US$ 131 a US$ 447 por m², mientras que La Molina aumentó 101%, de US$ 737 a US$ 1,483 por m². También destacaron Lurín, con un aumento de 97% en casas, y Chorrillos, con 67%. En contraste, La Victoria registró una disminución de 35% en locales comerciales, pasando de US$ 2,510 a US$ 1,626 por m².

En el mercado de **alquiler**, los mayores precios máximos correspondieron a los locales comerciales, con US$ 31 por m² en San Borja y Pueblo Libre; seguidos por las oficinas, con US$ 23 en Barranco; los departamentos, con US$ 18 en San Borja; las casas, con US$ 13 en Magdalena; y los terrenos, con US$ 10 en Surco.

Además, el alquiler también mostró variaciones importantes en otros distritos. Los mayores incrementos correspondieron a locales comerciales en Puente Piedra, con 133%, Breña, con 100%, departamentos en Ate, con 75% y locales comerciales en Villa María del Triunfo, con 67%. Entre las variaciones de menor magnitud se encuentran el aumento de 10% en departamentos de Lince y La Victoria. Asimismo, el reporte registra una disminución de 66% en locales comerciales de Magdalena, de US$ 27 a US$ 9 por m².

En conclusión, los resultados evidencian un mercado con diferencias significativas entre distritos y categorías de inmuebles, tanto en niveles de precios como en su evolución mensual. El seguimiento del trimestre identifica los segmentos con mayores incrementos, aquellos que presentan estabilidad o variaciones moderadas y los que registran descensos. Esto proporciona una referencia para compradores, interesados, investigadores, inversionistas, entre otros.

¿Cuánto cuesta comprar una propiedad en Lima?

06 Infografías

Se presentan **seis** infografías: una de panorama general y cinco que muestran el comportamiento de los precios en casas, departamentos, oficinas, terrenos y locales comerciales. Estas infografías permiten comparar valores, identificar los distritos con precios más altos y observar las principales variaciones del trimestre.

¿Cuánto cuesta comprar una propiedad en Lima?

Panorama general del precio de compraventa de una propiedad por m²

Precio promedio del m²

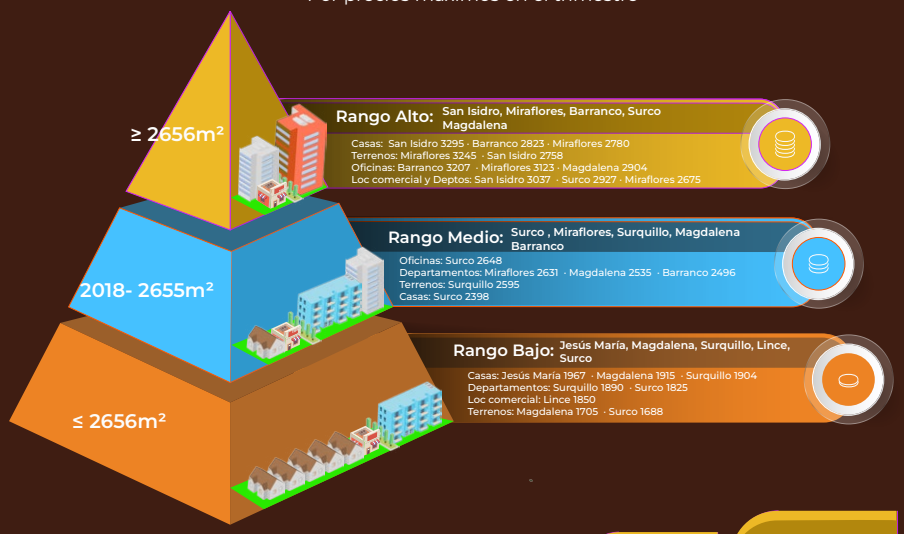
US$2155

Casas · Departamentos · Terrenos · Oficinas · Locales comerciales

Valores en US$ por m2 de abril, mayo y junio 2026

Pirámide de valores inmobiliarios

Por precios máximos en el trimestre



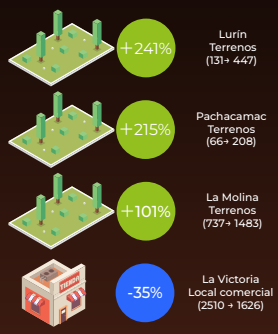
Precios máximos por tipos de inmueble

Los extremos del trimestre

(Por precios promedios del trimestre)

Cambios bruscos

(Por precios máximos y mínimos)



Las 3 velocidades del precio del compraventa

(Por variación de precios)

Alta >100% — Lurín Terrenos +241% (131 → 447) La Molina: Terrenos +101% (737 → 1483)

Media 20% 99% — Lurín: Casas +97% (775 → 1530) Chorrillos: Casas +67% (752→ 1253)

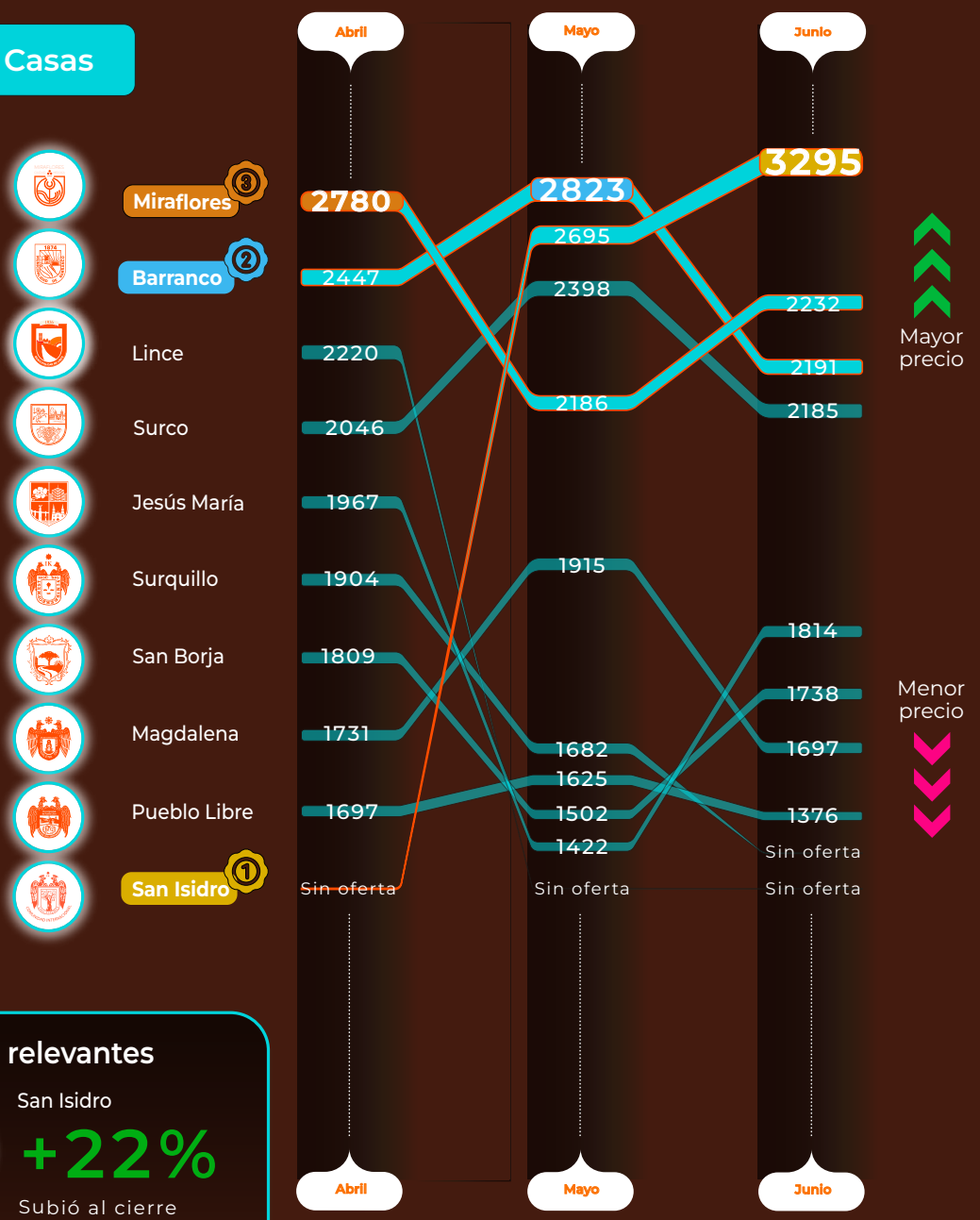
Baja <19% — Miraflores: Loc comer 1.45% (2625→ 2663) Barranco: Oficinas +7% (2985 → 3207)

Nota del editor: cifras referenciales del periodo.

Infografía 1

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para comprar una casa?

Ranking del precio de venta del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

San Isidro

+22%

Subió al cierre

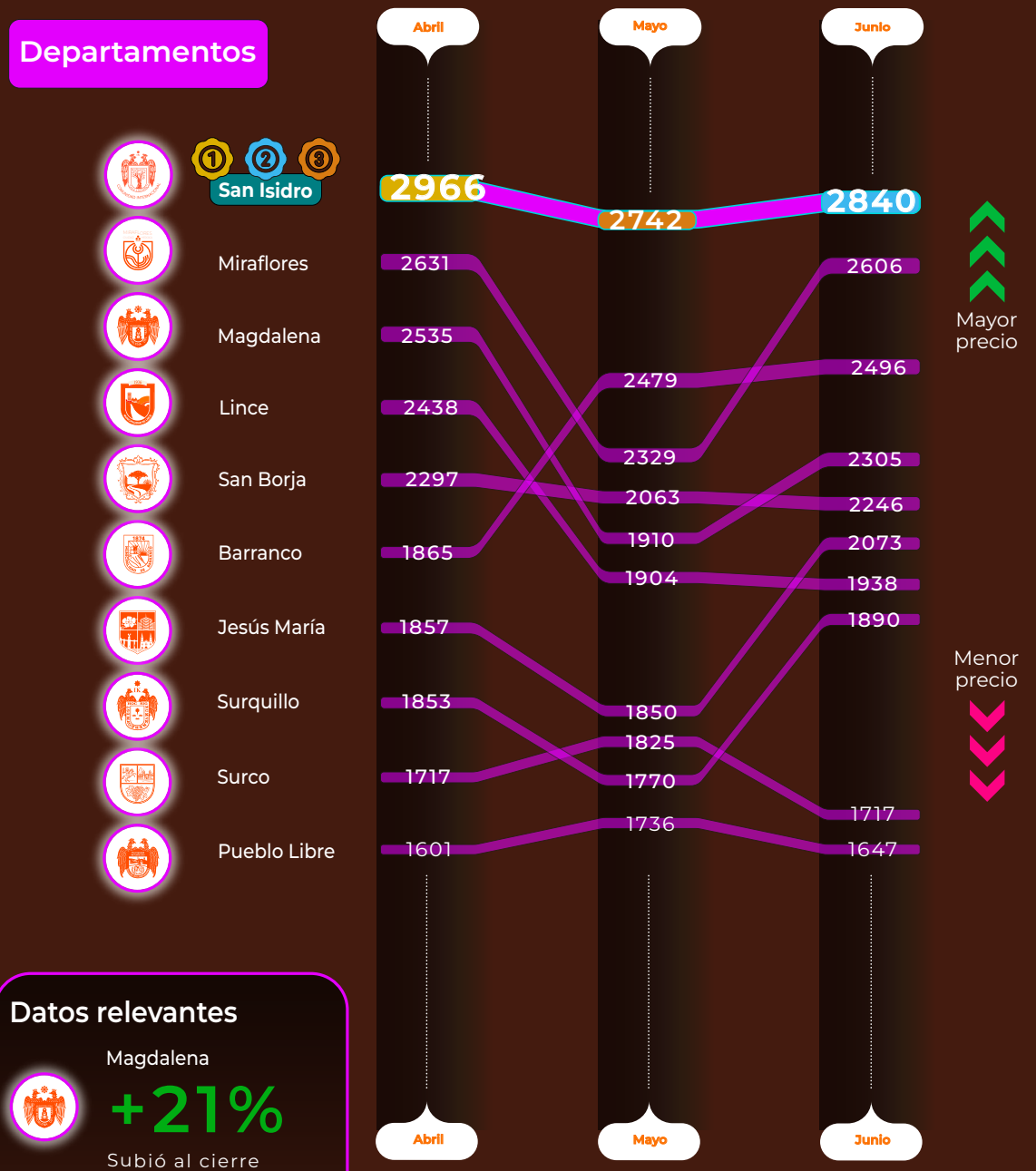
Subió en junio: Miraflores +2%
Bajó en junio: Barranco -22%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 2

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para comprar un departamento?

Ranking del precio de venta del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

Magdalena

+21%

Subió al cierre

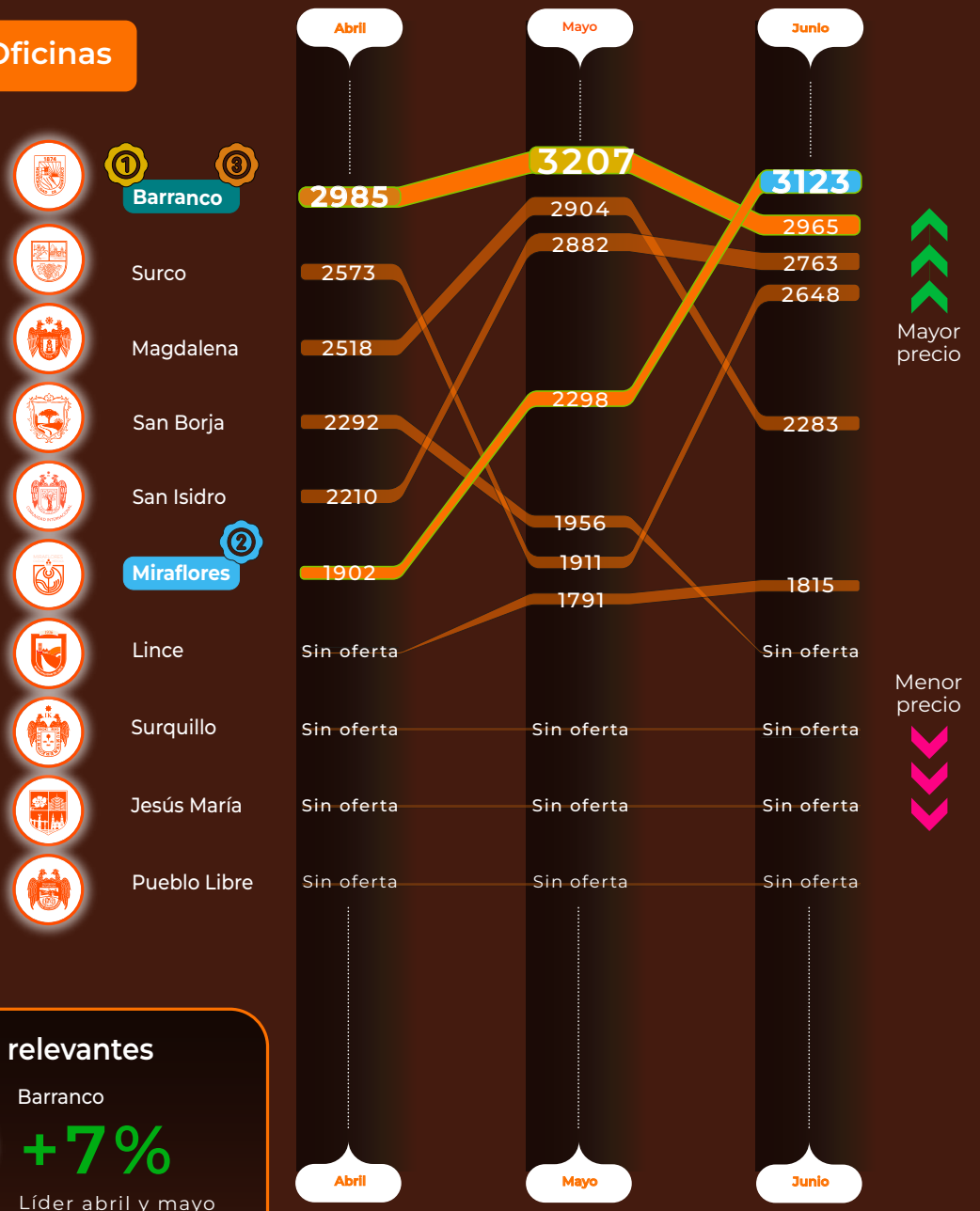
Líder del trimestre: San Isidro
Bajó en junio: Surco -6%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 3

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para comprar una oficina?

Ranking del precio de venta del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

Barranco

+7%

Líder abril y mayo

Subió en junio: Miraflores +36%

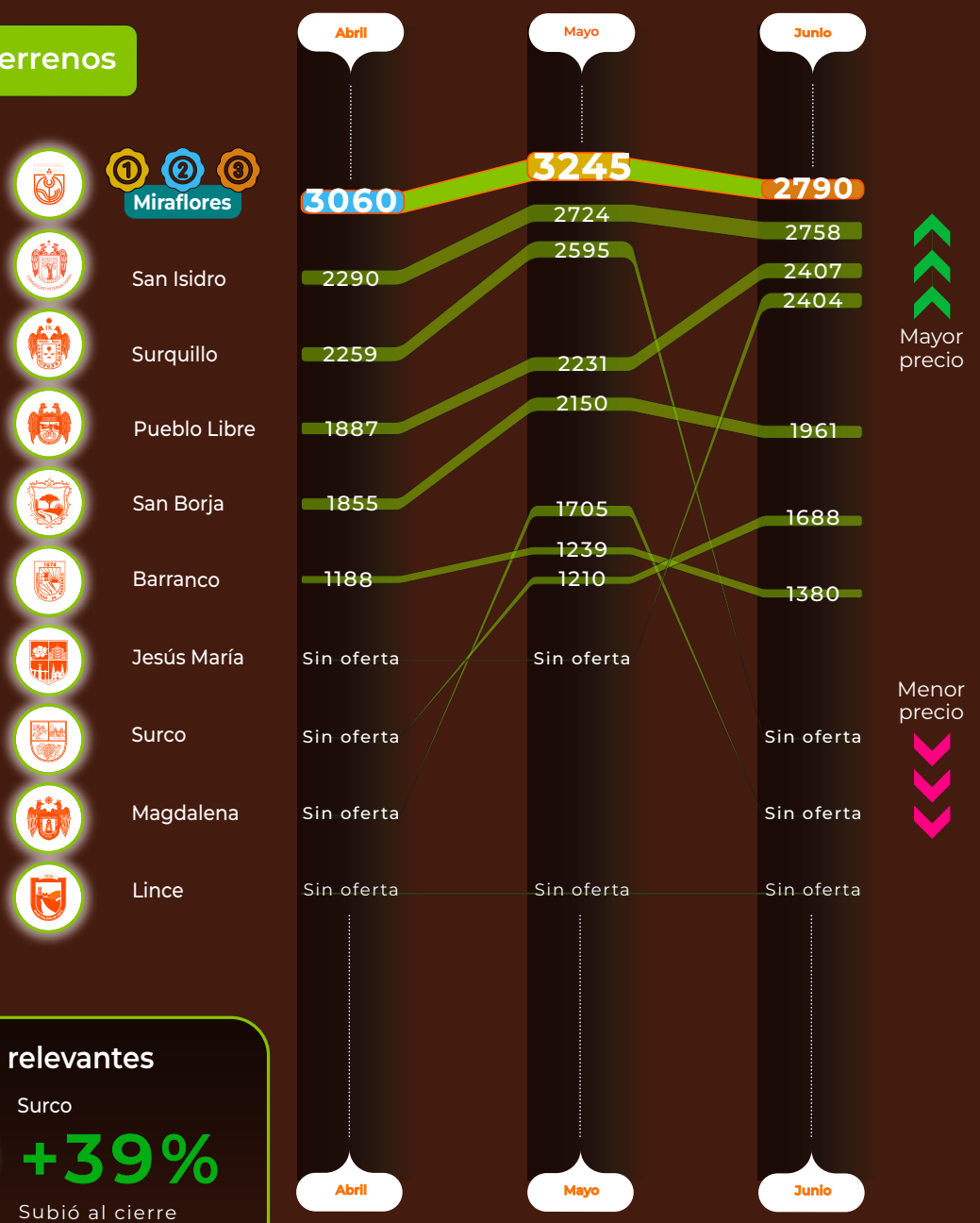
Bajó en junio: Magdalena -21%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 4

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para comprar un terreno?

Ranking del precio de venta del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

Surco

+39%

Subió al cierre

Subió en mayo: San Isidro +19%
Bajó en junio: Miraflores -14%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 5

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para comprar un local comercial?

Ranking del precio de venta del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²

Datos relevantes

San Isidro

+34%

Subió al cierre

Subió en junio: Barranco +40%

Bajó en junio: Surco -31%

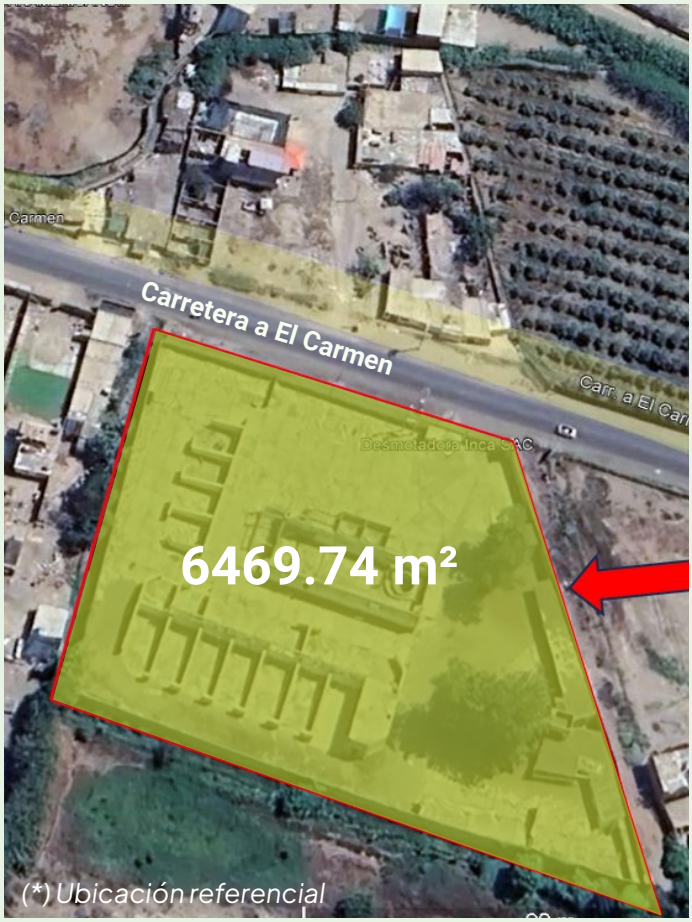
Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 6

Propiedades en Venta

03 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

Ubicación

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

RESUMEN EJECUTIVO

Ubicación	Carretera a El Carmen Km. 121 Chincha, Ica
Área	6469 m²
Tipo de propiedad	Industrial
Nro. de propietarios	Único
Precio referencial	US$ 580 375.50

Zonificación y Usos

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

Situación legal

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

Contacto

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

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 m²
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 m²
Tipo de propiedad	Agrícola
Nro. de propietarios	Único
Precio referencial	US$ 1 488 000

¿Cuánto cuesta alquilar una propiedad en Lima?

05 Infografías

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

¿Cuánto cuesta alquilar una propiedad en Lima?

Panorama general del precio de alquiler por m²

Precio promedio del m²

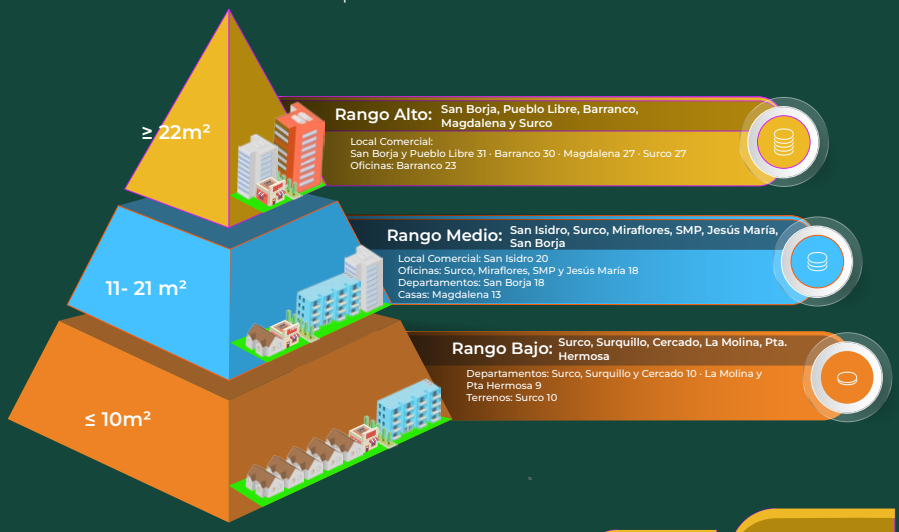
US$ 13.00

Casas · Departamentos · Terrenos · Oficinas · Locales comerciales

Valores en US$ por m2 de abril, mayo y junio 2026

Pirámide de valores inmobiliarios

Por precios máximos en el trimestre



Precios máximos por tipos de inmueble

10	13	18	23	31
TERRENOS SURCO	CASAS MAGDALENA MIRAFLORES	DEPARTAMENTOS SAN BORJA	OFICINAS BARRANCO	LOCALES COMERCIALES PUEBLO LIBRE SAN BORJA

Los extremos del trimestre

(Por precios promedios del trimestre)

Oficinas

Los 3 distritos más caros: Barranco 15, Miraflores 16, Surco 17

Los 3 distritos más económicos: Cercado 10, Pblo Libre 9, Santa Anita 9

Cambios bruscos

(Por precios máximos y mínimos)

- +133% — Puente Piedra: Local comercial (3 → 7)
- +100% — Breña Local comercial (8 → 16)
- +75% — Ate: Deptos (4 → 7)
- -66% — Magdalena Local comercial (27 → 9)

Las 3 velocidades del precio del alquiler

(Por variación de precios)

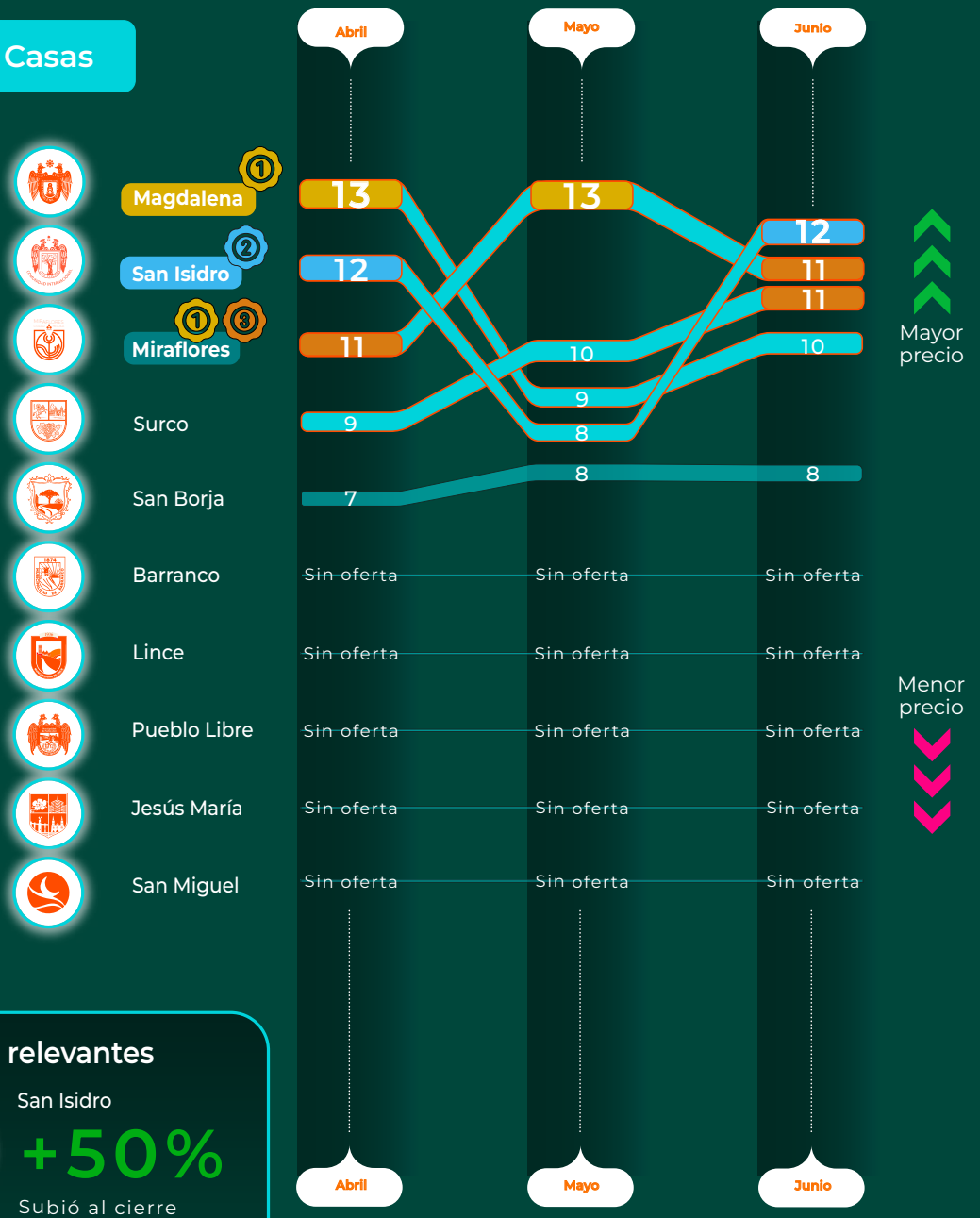
- Alta >100% — Pte Piedra Loc. comercial +133% (3 → 7); Breña: Loc. comercial +100% (8 → 16)
- Media 20% 99% — Ate: Departamentos +75% (4 → 7); VMT: Loc. comercial +67% (6 → 10)
- Baja <19% — La Victoria: Deptos 10% (10 → 11); Lince: Deptos. +10% (10 → 11)

Nota del editor: cifras referenciales del periodo.

Infografía 7

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para alquilar una casa?

Ranking del precio de alquiler del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

San Isidro

+50%

Subió al cierre

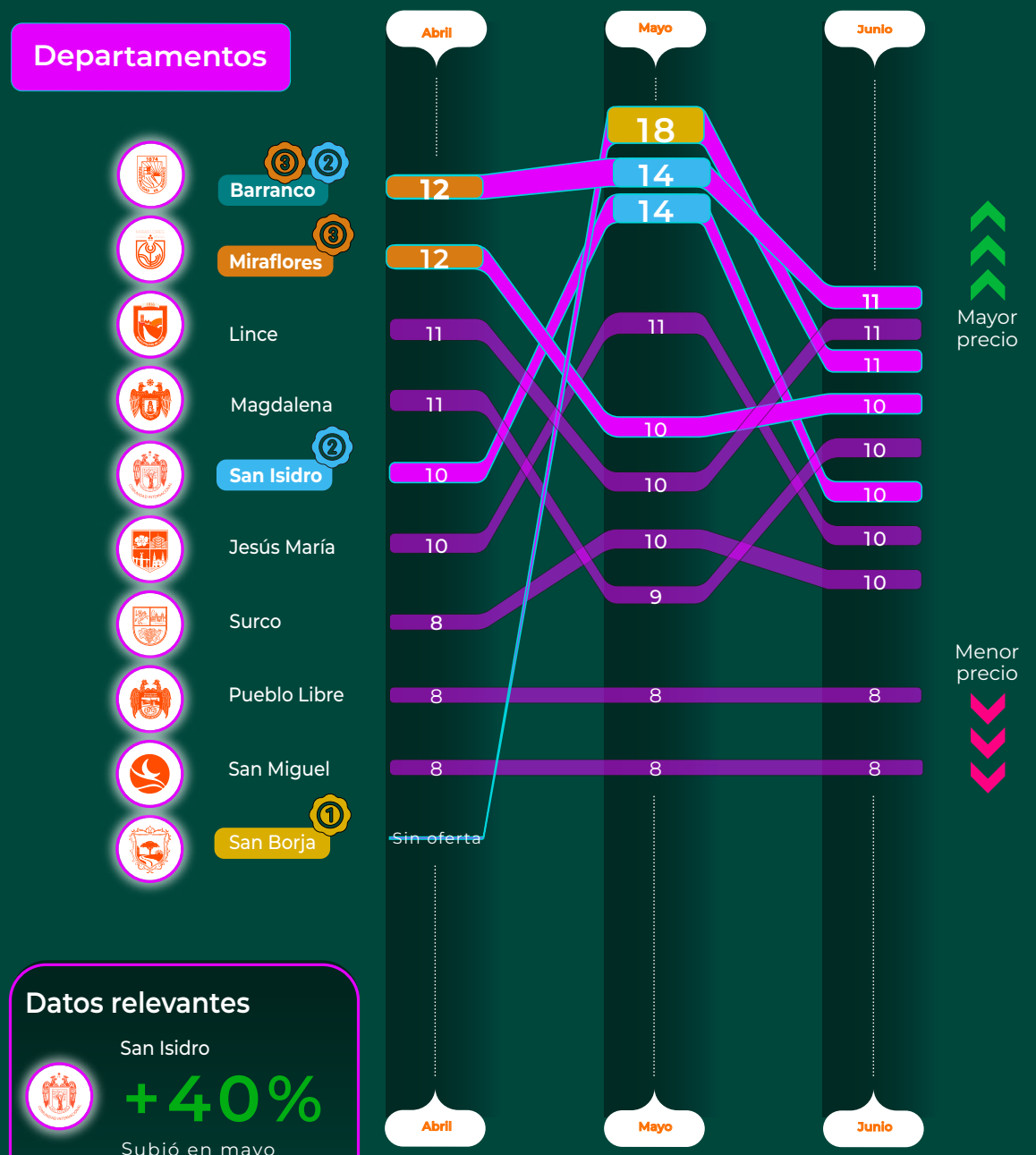
Subió en mayo: Surco +11%
Bajó en junio: Miraflores -15%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 8

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para alquilar un departamento?

Ranking del precio de alquiler del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

San Isidro

+40%

Subió en mayo

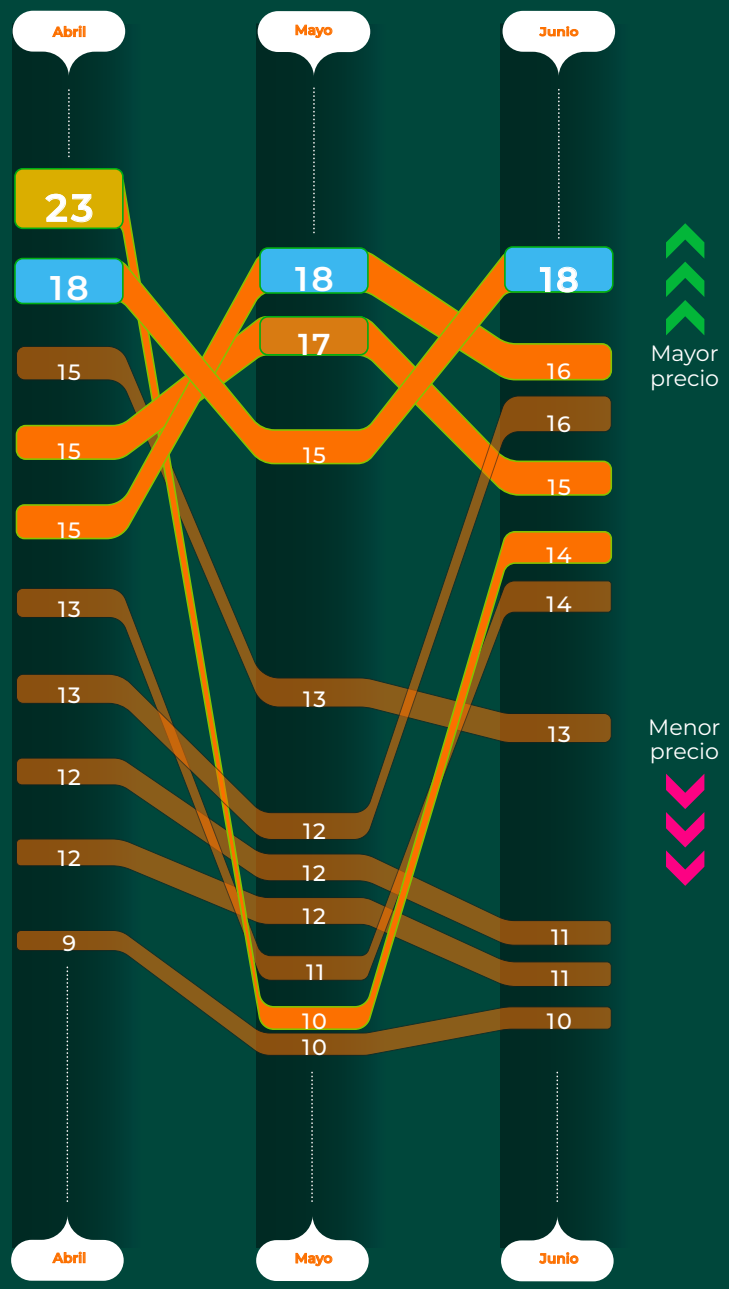
Subió en mayo: Surco +25%
Bajó en junio: Barranco -21%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 9

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para alquilar una oficina?

Ranking del precio de alquiler del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

Barranco

+40%

Subió en junio

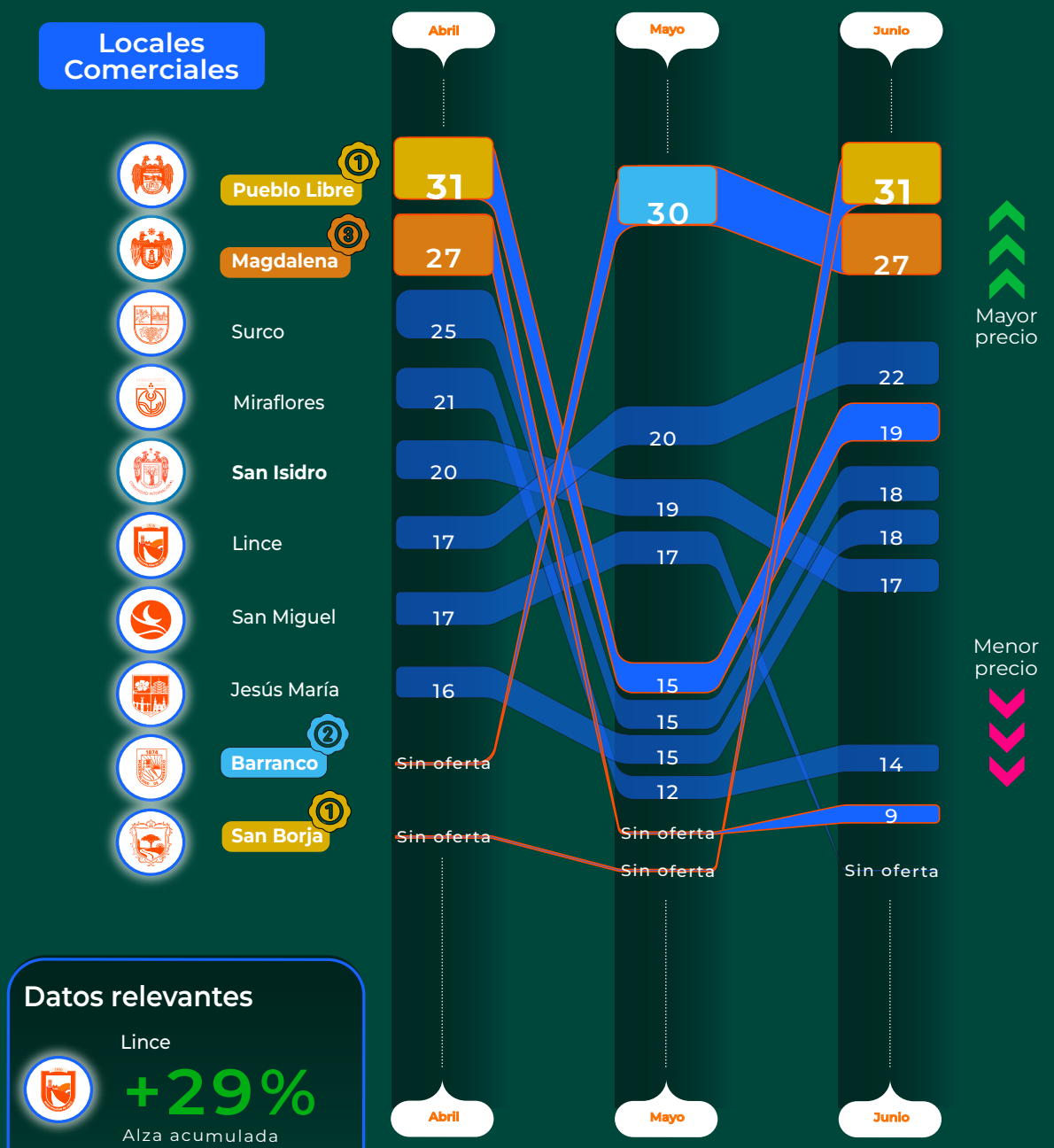
Subió en junio: Magdalena +33%
Bajó en mayo: Surco -17%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 10

¿Cuáles son los distritos más caros de Lima para alquilar un local comercial?

Ranking del precio de alquiler del m²· Top 10 Distritos ·
abril, mayo y junio 2026 · Valores en US$ por m²



Datos relevantes

Lince

+29%

Alza acumulada en el trimestre

Subió en junio: Pueblo Libre +27%

Bajó en el periodo: Magdalena -67%

Ranking: 1er lugar · 2do lugar · 3er lugar

Infografía 11

Artículo Destacado

01 Infografía
01 Texto extendido

Se presenta un artículo infográfico con su versión de texto extendido que explican **cinco alertas para evitar un fraude inmobiliario**.

Cinco alertas para evitar un fraude inmobiliario

Analizando un caso real

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

Una **empresa española** ofrecía a **adultos mayores** gestionar la venta de sus propiedades con la **promesa de una vejez económicamente segura**. Al revisar el contrato, **encontramos varias alertas**. Seleccionamos **cinco** y las compartimos aquí para que sepas **detectarlas y qué hacer** ante una situación similar.

1 Conoce con quién contratas

Qué pasó: La empresa dijo tener un delegado en Perú, pero nunca entregó la información registral de la sociedad ni de sus representantes.

Cómo debe ser: El proveedor inmobiliario debe entregar estos documentos antes de firmar. (Resolución N.° 0637-2023/SPC-INDECOPI)

Alerta: Si no puedes conocer a la empresa y sus representantes, no firmes.

2 No firmes sin entender

Qué pasó: La propietaria no entendía que no solo encargaba la venta, sino que vendía la nuda propiedad y conservaba el usufructo (podía vivir en el inmueble, pero al fallecer, el comprador obtenía el pleno dominio).

Cómo debe ser: Solo debes firmar si entiendes exactamente qué derechos cedes y cuáles conservas. (Casación N.° 2334-2013, Arequipa)

Alerta: No firmes si no comprendes el contrato y sus figuras legales.

3 Entiende cómo se fijó el precio

Qué pasó: El contrato fijaba un precio (US$227,000) pero no explicaba cómo se calculó. No se precisó cómo se llegaba al valor comercial, al valor del usufructo ni el descuento aplicado por la nuda propiedad.

Cómo debe ser: El proveedor debe explicar claramente cómo se determina el precio y los gastos. (Resolución N.° 0838-2023/SPC-INDECOPI y art. 77.2.e C.P.D.C.)

Alerta: Si no sabes cómo se llegó al precio, pide explicaciones y verifica antes de firmar.

4 Cuidado con la exclusividad

Qué pasó: El contrato imponía exclusividad por seis meses, prorrogables automáticamente, sin oferta concreta. Si la propietaria vendía por otro medio, debía pagar toda la comisión como penalización.

Cómo debe ser: La exclusividad solo se justifica si hay una oferta real y debe estar bien explicada en el contrato.

Alerta: No aceptes exclusividad sin justificación clara y plazos definidos y penalizaciones razonables.

5 No entregues el control del dinero

Qué pasó: El contrato permitía a la empresa recibir depósitos y arras como "señales".

Cómo debe ser: El corredor inmobiliario solo debe intermediar, no custodiar el dinero, salvo garantías claras. (Resolución N.° 0996-2021/SPC-INDECOPI)

Alerta: Si la empresa va a recibir dinero, exige saber dónde estará, quién lo controla y cuándo te lo devolverán.

Para recordar: antes de firmar...

1° Conoce con quien contratas

2° No firmes sin entender

3° Entiende cómo se fijó el precio

4° Cuidado con la exclusividad

5° No entregues el control del dinero

Infografía 12

5 alertas para evitar un fraude inmobiliario

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

Recientemente, la propietaria de un inmueble nos consultó sobre su interés en vender su propiedad a través de una empresa española que se dedicaba a contactar a personas mayores para gestionar la venta de sus inmuebles con la promesa de que iban a tener una vejez segura económicamente.

A primera vista, la propuesta podía parecer una buena alternativa. Sin embargo, al revisar el contrato que se pretendía firmar, encontramos muchas alertas que llevaron a preguntarnos si estábamos frente a un potencial fraude inmobiliario.

No se trata aquí de explicar el fraude inmobiliario desde la teoría, sino de mostrar, a partir de un caso real, qué hechos y condiciones deberían despertar sospechas antes de entregar o comprometer una propiedad.

Seleccionamos cinco alertas de las muchas que encontramos, y a continuación, las analizaremos para demostrar el riesgo que comprometía este contrato.

1. Conocer con quién se contrata
El proveedor inmobiliario está obligado a entregar la información registral de su sociedad y la de sus representantes antes que el comprador firme el contrato (Resolución Nº 0637–2023/SPC-INDECOPI)

La empresa española dijo tener un delegado comercial en Perú. Pero nunca entregó la información registral de su sociedad ni la de sus representantes.
Primera alerta: Se impedía que conociéramos a la sociedad y a sus representantes.

2. Entender los alcances del contrato
Si el contrato contiene figuras jurídicas o esquemas que no se comprenden, no se debe firmar hasta entenderlas.

En este caso, la propietaria no había comprendido el alcance del contrato. No solo estaba encargando la venta de su inmueble: estaba vendiendo su propiedad bajo la forma de nuda con usufructo. Esto significa que, mientras estuviera viva, podía seguir usando y disfrutando del inmueble; pero al extinguirse el usufructo, es decir, cuando fallezca la propietaria, una persona adulta mayor, el comprador de la nuda propiedad se consolidaría con el pleno dominio

Un contrato es un acuerdo de voluntades. Y no se puede aceptar aquello que no se comprende. La Corte Suprema ha señalado que el contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes y que este supone un acuerdo de voluntades. (Casación N.º 2334–2013, Arequipa)
Segunda alerta: no se debe firmar un contrato si no entiende exactamente qué derecho se transmite y qué derecho se conserva.

3. Entender cómo se fijó el precio
El contrato fijaba en US$227,000 el precio de la nuda propiedad, pero no explicaba cómo se había determinado ese valor. Sin embargo, todo proveedor inmobiliario está obligado a informar el precio de venta y los gastos antes de firmar un contrato (Resolución N.º 0838–2023/SPC-INDECOPI y artículo 77.2.e del C.P.D.C.)

Por las condiciones de este contrato, la propietaria, al ser una persona adulta mayor, debía conocer mínimamente 3 valores:
» El valor comercial del inmueble,
» El valor económico del usufructo que iba a conservar, y
» El porcentaje de descuento utilizado para determinar el valor de la nuda propiedad.

Ninguno de estos valores se indicaba en el contrato. El deber de información en materia inmobiliaria exige que el consumidor cuente con información suficiente y relevante antes de contratar. Por ello, no basta indicar cuánto se ofrece: Se debe saber cómo se llegó a ese valor.
Tercera alerta: Si no puedes entender cómo se llegó al precio, no firmes hasta que te lo expliquen y puedas verificarlo.

4. Cuidado con la exclusividad
La exclusividad implica un período durante el cual el propietario no va a colocar su propiedad en el mercado. Es decir, durante ese período él asumirá el costo de las oportunidades que podría dejar de recibir al mantener la venta de su propiedad en manos de un solo proveedor inmobiliario. Por eso, cuando se pacta exclusividad, el contrato debe explicar qué justifica asumir ese costo de oportunidad.

Una forma de justificarlo es cuando existe una oferta de compra concreta, real y verificable, porque así el propietario sabe qué operación está respaldando y por qué está restringiendo la disposición de su inmueble.

En este caso, se pactaba una exclusividad por seis meses, prorrogable automáticamente, sin que existiera una oferta concreta de compra. La propietaria quedaba impedida de vender directamente o a través de terceros.

Y había algo más: si vendía directamente o mediante otro intermediario, la empresa podía exigirle la totalidad de su comisión como penalización.
Cuarta alerta: no entregues exclusividad sin una explicación del costo de oportunidad. Esa explicación debe precisar la oferta de compra, los plazos y debe ser comprobable.

5. No otorgar el control del dinero
Una cosa es intermediar en la venta de un inmueble y otra muy distinta es recibir y custodiar el dinero de la operación. En este caso, el contrato autorizaba expresamente a la empresa española a recibir señales, arras o reservas en calidad de depósito.

Indecopi ha establecido que el proveedor inmobiliario interviene en la intermediación de la compraventa del inmueble, aunque no sea el propietario vendedor. (Resolución Nº 0996–2021/SPC-INDECOPI). Ese es su trabajo.

Si se contrata a un corredor para vender un inmueble, ¿por qué convertirlo, además, en depositario del dinero? En contratación cada parte cumple una función, generar adicionales producirá nuevos riesgos, costos y eventuales conflictos que alguien los debe de asumir.
Quinta alerta: si un proveedor inmobiliario también va a recibir y custodiar el dinero, se debe saber exactamente dónde lo depositará, quién podrá disponerlo y cuándo debe devolverlo.

Una alerta aislada no demuestra un fraude. Pero cuando varias aparecen juntas, el riesgo exige revisar el negocio.

Antes de firmar, hay que saber **mínimamente** con quién se contrata, qué se transmite, cómo se fija el precio y quién controlará el dinero. Si eso no está claro, no se firma.

SERVICIOS

Asesoría legal para
cada decisión
inmobiliaria

Acompañamos a propietarios, compradores e inversionistas en todas las etapas de sus operaciones inmobiliarias

01

ASESORÍA LEGAL INMOBILIARIA

Estructuración de contratos, compraventa, arrendamiento, due-diligence inmobiliario, defensa de propiedad y posesión.

02

OPERACIONES INMOBILIARIAS

Búsqueda de inmuebles para compraventa, arrendamiento y otras operaciones inmobiliarias.

03

CONSULTORÍA INMOBILIARIA

Análisis del mercado, precios y tendencias. Evaluación de proyectos inmobiliarios para decidir mejor.

04

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Representación y defensa de conflictos derivados de contratos y operaciones inmobiliarias

ICP firma
DERECHO Y PRÁCTICA INMOBILIARIA

990 253002 / 988 428379
tatiana@icpfirma.com
www.icpfirma.com
Av. Circunvalación del Golf los Incas 206-208, Surco, Lima, Perú

Ficha Técnica

1. Periodo de análisis

Abril, mayo y junio de 2026.

Segundo trimestre 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

Casas, departamentos, oficinas, terrenos y locales comerciales.

4. Unidad de medida

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

5. Variables y métricas clave

Infografías:

12 piezas que presentan información sobre la evolución de los precios de venta y alquiler en Lima.

Precio promedio del m²:

Mercado de venta: US$ 2,155.

Mercado de alquiler: US$ 13.

Rankings Top 10:

Clasificación de los 10 distritos con mayor precio por m² en cada categoría de inmueble. Los valores asignados a los distritos corresponden a su promedio ponderado del trimestre abril–mayo–junio de 2026, determinando el orden del 1.º al 10.º lugar.

Panorama general:

Presenta los precios máximos y mínimos registrados individualmente durante el trimestre para cada distrito y categoría de inmueble. En estas infografías, el precio promedio del m² es el único valor determinado mediante promedio ponderado del trimestre.

Tendencias de crecimiento — tres velocidades:

Alta: variaciones superiores al 100 %.

Media: variaciones entre 20 % y 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.

Disponibilidad de oferta:

Se identifica mediante la categoría “Sin oferta”, utilizada cuando no existe disponibilidad de oferta o esta resulta insuficiente por escasez.

6. Metodología de monitoreo

Seguimiento comparativo de la fluctuación mensual de precios durante abril, mayo y junio de 2026, mediante la recopilación y comparación de valores de venta y alquiler por m² para las distintas categorías de inmuebles y distritos analizados.

7. Fuente de datos

Cifras referenciales recopiladas de 39 distritos de Lima Metropolitana durante abril, mayo y junio 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 durante el periodo de análisis

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
Locales comerciales

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
Locales comerciales

Descargar base de datos: aquí

Diseño y maquetación:

Mía Contenidos

Espacios publicitarios disponibles para la próxima edición-noviembre 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

© 2026 ICP Firma. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento, sin autorización previa y expresa de ICP Firma.