

El mercado inmobiliario de Lima en octubre de 2026

Precios por distrito, variación anual, alquiler y rentabilidad, oferta publicada, arancel, zonificación, crédito y qué buscan los peruanos. Datos del BCRP (T1-2026), MEF, IMP, Ministerio de Vivienda y EximiaHaus.

El metro cuadrado de un departamento en los 12 distritos que sigue el BCRP cuesta en promedio **US\$ 2.042 (S/ 6.916)** en el primer trimestre de 2026, **+10,9 %** en dólares frente a un año antes y **+1,5 %** en soles. San Isidro encabeza la lista (US\$ 2.605) y La Molina la cierra (US\$ 1.510). Comprar para alquilar devuelve el precio en 16,7 años y el crédito hipotecario promedio en soles cuesta 7,47 % TEA.

Las 10 cifras del reporte

Cifra	Dato	Fuente y periodo
Precio promedio por m² (12 distritos)	US\$ 2.042 · S/ 6.916	BCRP, PD37944PQ y PD37946PQ, T1-2026
Variación anual del promedio	+10,9 % en US\$ · +1,5 % en S/	BCRP, T1-2025 → T1-2026
Distrito más caro	San Isidro, US\$ 2.605/m² (S/ 8.821)	BCRP, PD17462PQ, T1-2026
Distrito que más subió en el año	San Isidro +21,5 %; Jesús María +20,2 %	BCRP, T1-2025 → T1-2026
Distrito más accesible de los 12	La Molina, US\$ 1.510/m² (S/ 5.116)	BCRP, PD17459PQ, T1-2026
Años de alquiler que cuesta un departamento (PER)	16,7 años · 6,0 % bruto anual	BCRP, PD41952PQ, T1-2026
Alquiler implícito promedio	US\$ 10,19/m² al mes (S/ 34,5)	EximiaHaus: precio ÷ PER ÷ 12 (BCRP T1-2026)
Tasa hipotecaria promedio en soles	7,47 % TEA	BCRP, PN07848NM, agosto 2026
Mediana del precio pedido por m² en EximiaHaus	US\$ 1.691 (76 departamentos en venta, Lima)	EximiaHaus, avisos activos al 2-oct-2026
Arancel frente a mercado en Miraflores	S/ 708 vs S/ 8.345 por m² (11,8 veces)	MEF R.M. 514-2025-EF/15 · BCRP T1-2026

Cómo citar. Los datos de este reporte pueden citarse indicando como fuente a EximiaHaus y a la entidad oficial correspondiente, con enlace a eximiahaus.pe/blog/reporte-mercado-inmobiliario-lima-octubre-2026. Prensa: contacto@eximiahaus.pe · 923 805 050.

Cierre de datos: 2 de octubre de 2026. El BCRP publica los precios por trimestre y con rezago; el último disponible es el primer trimestre de 2026 (publicado el 31 de julio de 2026). Tasas y tipo de cambio: agosto de 2026. Datos del portal: avisos activos al 2 de octubre de 2026.

Precio del m² por distrito, T1-2026

Departamentos, dólares corrientes por m². Fuente: BCRP, series PD17459PQ a PD17468PQ, PD37957PQ y PD37958PQ. Equivalente en soles al tipo de cambio implícito del BCRP (S/ 3,39).

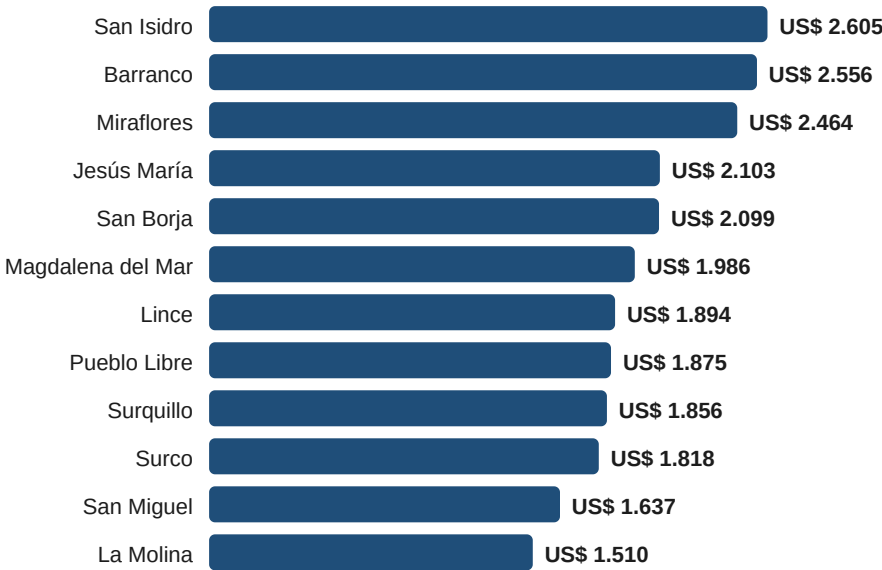


Gráfico 1. Precio promedio por m² de departamentos, US\$, primer trimestre de 2026. Fuente: BCRP.

#	Distrito	US\$/m²	S/ por m²	Var. anual	Var. trimestral	PER (años)
1	San Isidro	2.605	8.821	+21,5 %	+5,9 %	16,7
2	Barranco	2.556	8.655	+7,6 %	+3,8 %	17,0
3	Miraflores	2.464	8.345	+10,5 %	+2,7 %	17,8
4	Jesús María	2.103	7.122	+20,2 %	+0,8 %	17,5
5	San Borja	2.099	7.108	+8,0 %	+5,0 %	17,6
6	Magdalena del Mar	1.986	6.727	+14,8 %	+5,6 %	15,4
7	Lince	1.894	6.414	+3,0 %	-3,9 %	15,1
8	Pueblo Libre	1.875	6.350	+13,4 %	+9,2 %	16,9
9	Surquillo	1.856	6.287	+7,2 %	+0,4 %	15,0
10	Surco	1.818	6.158	+6,6 %	-2,9 %	18,2
11	San Miguel	1.637	5.545	+15,4 %	-3,5 %	17,4
12	La Molina	1.510	5.116	+4,1 %	+8,5 %	15,5
—	Promedio 12 distritos	2.042	6.916	+10,9 %	+1,7 %	16,7

Var. anual: T1-2025 → T1-2026. Var. trimestral: T4-2025 → T1-2026. Cálculo de EximiaHaus sobre los valores sin redondear de la API del BCRP.

Qué distritos subieron más en el último año

Los 12 distritos subieron en dólares entre el primer trimestre de 2025 y el primero de 2026. En soles, el promedio subió solo +1,5 % (de S/ 6.812 a S/ 6.916), porque el sol se apreció frente al dólar.

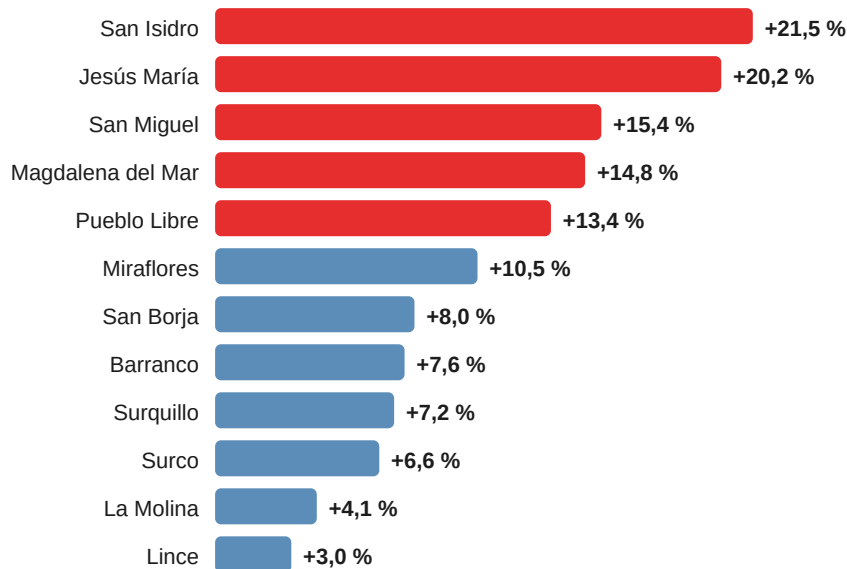


Gráfico 2. Variación anual del precio por m² en US\$, T1-2025 → T1-2026. En rojo, los distritos que superan el promedio (+10,9 %). Fuente: BCRP; cálculo de EximiaHaus.

Último trimestre (T4-2025 → T1-2026)

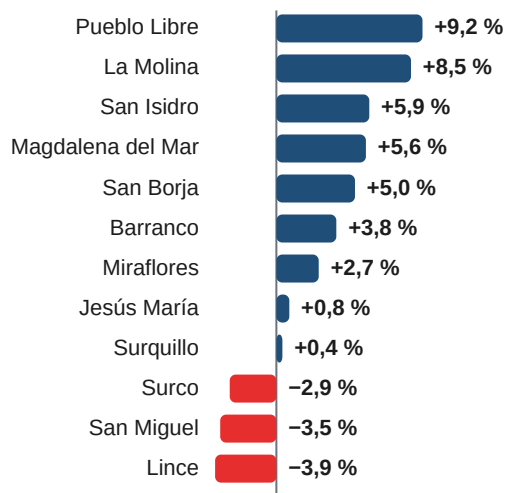


Gráfico 3. Variación trimestral en US\$. Fuente: BCRP; cálculo de EximiaHaus.

Lectura

San Isidro (+21,5 %) y Jesús María (+20,2 %) duplican el promedio; Lince (+3,0 %) y La Molina (+4,1 %) apenas se mueven.

En el último trimestre el mercado fue desigual: Pueblo Libre, La Molina y San Isidro ganaron precio, mientras que Lince, San Miguel y Surco retrocedieron. Las series trimestrales del BCRP son volátiles: un trimestre no hace tendencia.

Jesús María (US\$ 2.103) ya cuesta lo mismo que San Borja (US\$ 2.099); en 2021 San Borja estaba US\$ 272 por encima.

Rentabilidad del alquiler y alquiler implícito

El PER del BCRP (precio de venta ÷ alquiler anual) indica cuántos años de alquiler cuesta un departamento. La rentabilidad bruta es $100 \div \text{PER}$. El BCRP no publica alquiler por m²: el alquiler implícito es $\text{precio} \div \text{PER} \div 12$ (cálculo de EximiaHaus).

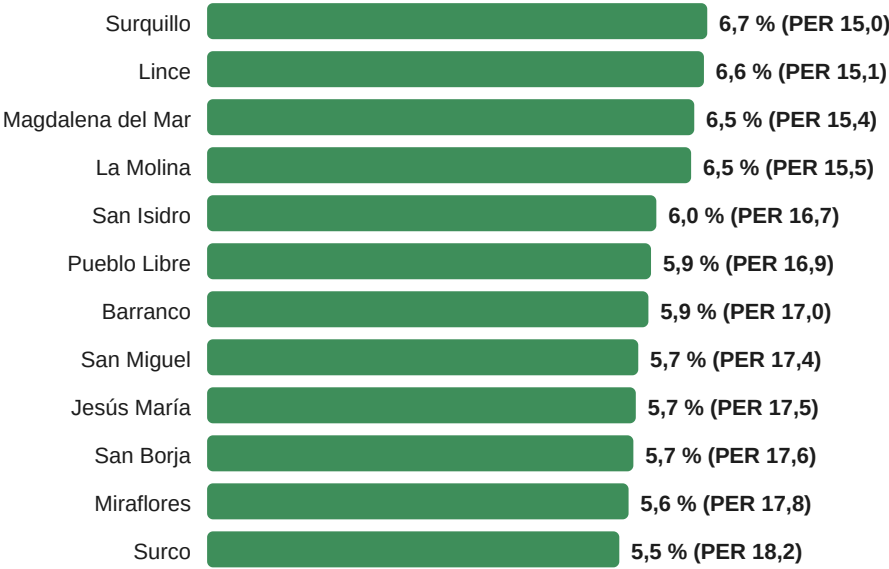


Gráfico 4. Rentabilidad bruta anual del alquiler por distrito, T1-2026. Fuente: BCRP, series PD41940PQ a PD41951PQ; cálculo de EximiaHaus.

#	Distrito	PER T1-2026	PER T1-2025	Rentab. bruta	Alquiler impl. US\$/m²/mes	Alquiler impl. S/ m²/mes	80 m² (S/ al mes)
1	Surquillo	15,0	16,9	6,7 %	10,31	34,9	2.794
2	Lince	15,1	16,2	6,6 %	10,45	35,4	2.832
3	Magdalena del Mar	15,4	16,1	6,5 %	10,75	36,4	2.912
4	La Molina	15,5	17,3	6,5 %	8,12	27,5	2.200
5	San Isidro	16,7	16,1	6,0 %	13,00	44,0	3.521
6	Pueblo Libre	16,9	17,3	5,9 %	9,25	31,3	2.505
7	Barranco	17,0	17,5	5,9 %	12,53	42,4	3.394
8	San Miguel	17,4	15,0	5,7 %	7,84	26,6	2.125
9	Jesús María	17,5	15,7	5,7 %	10,01	33,9	2.713
10	San Borja	17,6	20,8	5,7 %	9,94	33,7	2.692
11	Miraflores	17,8	17,6	5,6 %	11,54	39,1	3.125
12	Surco	18,2	18,6	5,5 %	8,32	28,2	2.256
—	Promedio	16,7	17,1	6,0 %	10,19	34,5	2.761

Rentabilidad bruta: no descuenta vacancia, mantenimiento, predial, arbitrios ni el impuesto a la renta del 5 % sobre el alquiler.

Oferta publicada en EximiaHaus

Mediana del precio pedido por m² en departamentos en venta, en dólares, tras quitar valores atípicos (1,5 × IQR). Por distrito solo con al menos 8 avisos (misma regla del mapa del m²). Avisos activos al 2 de octubre de 2026. Es precio pedido, no precio de cierre.

Ámbito	Avisos	Mediana US\$/m²	Referencia BCRP T1-2026
Lima Metropolitana, departamentos en venta	76	1.691	2.042 (promedio de 12 distritos)
Surco	13	1.707	1.818
Miraflores	10	2.697	2.464

Departamento típico de la oferta: 98 m² por US\$ 167.000. Oferta activa: 227 avisos (190 venta, 35 alquiler, 2 proyectos); 202 en la provincia de Lima y 7 en el Callao. Distritos con más avisos: Surco (31), La Molina (20), San Miguel (15), San Isidro (14), Miraflores (13), San Borja (13). Casas: mediana US\$ 340.000 (39 avisos). Terrenos: US\$ 313/m² (22 avisos). Ningún distrito alcanza 8 avisos de alquiler.

Valor arancelario frente a precio de mercado

El arancel del MEF (R.M. 514-2025-EF/15, 2026) sirve para el autovalúo y el predial, no para tasar. Es S/ por m² de terreno (mediana de las vías del plano del distrito); el precio del BCRP es S/ por m² de departamento: unidades distintas, brecha ilustrativa.

Distrito	Arancel 2026 (S/ por m² de terreno)	Mercado BCRP T1-2026 (S/ por m² de depto.)	Veces
Miraflores	708	8.345	11,8×
San Isidro	704	8.821	12,5×
Jesús María	584	7.122	12,2×
Magdalena del Mar	555	6.727	12,1×
Lince	548	6.414	11,7×
Barranco	388	8.655	22,3×
San Borja	384	7.108	18,5×
Surco	378	6.158	16,3×
Surquillo	327	6.287	19,2×
San Miguel	324	5.545	17,1×
Pueblo Libre	319	6.350	19,9×
La Molina	264	5.116	19,4×

Cómo está zonificado el suelo de los 12 distritos

Porcentaje del suelo por familia de zonificación. Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación (Municipalidad de Lima), capa vigente del 22-07-2026, corte 21-09-2026. Orden: de mayor a menor precio del m².

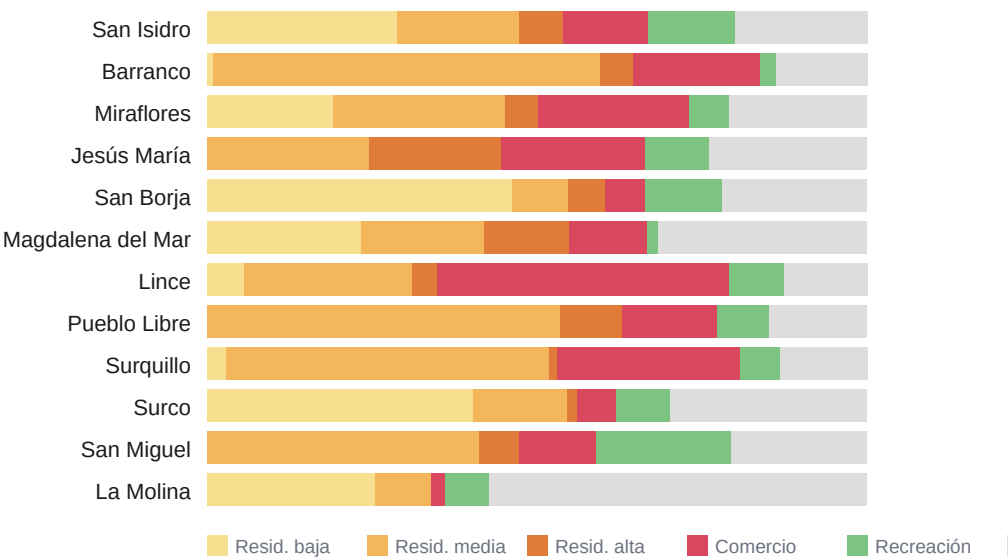


Gráfico 5. Familias de zonificación por distrito. "Otros usos" agrupa equipamiento, usos especiales, protección, industria y reglamentación especial.

Donde predomina la densidad baja (San Borja 46,2 %, Surco 40,4 %, La Molina 25,4 %) hay menos suelo para edificios y menos oferta nueva; donde predominan la densidad media y el comercio (Lince 44,2 % comercial, Surquillo, Pueblo Libre, San Miguel) se concentra la construcción de departamentos y los precios más accesibles de la lista. La Molina tiene además el 42 % de su territorio en protección paisajística.

Crédito hipotecario y vivienda social: valores vigentes

Indicador	Valor vigente	Fuente y periodo
TEA hipotecaria promedio de la banca, soles	7,47 %	BCRP, PN07848NM, agosto 2026
TEA hipotecaria promedio de la banca, dólares	6,31 %	BCRP, PN07857NM, agosto 2026
Tipo de cambio promedio bancario	S/ 3,36 por US\$	BCRP, PN01210PM, agosto 2026
Bono del Buen Pagador (Mivivienda)	S/ 27.800 · 23.200 · 21.200 · 7.900 según el valor de la vivienda	D.S. 011-2026-VIVIENDA, junio 2026
Rango de valor con Crédito Mivivienda	S/ 69.900 a S/ 496.200 (bono hasta S/ 367.600)	Fondo MIVIVIENDA, valores 2026
Bono Familiar Habitacional, Techo Propio	S/ 52.250 (unifamiliar) · S/ 47.850 (multifamiliar)	D.S. 012-2026-VIVIENDA, 23-jun-2026
Valor máximo de la vivienda de interés social	S/ 109.100 (unifamiliar) · S/ 136.100 (multifamiliar)	D.S. 012-2026-VIVIENDA, 23-jun-2026
Viviendas nuevas vendidas, Lima y Callao	15.477 en el 1S2026 (12.308 en el 1S2025)	CODIP, citado por Infobae, 21-jul-2026

El tope de Mivivienda (S/ 496.200) compra unos 72 m² al precio promedio de los 12 distritos y unos 97 m² en La Molina.

Qué buscan los peruanos sobre vivienda

Search Console de eximiahaus.pe, 1 de julio a 29 de setiembre de 2026, sin las consultas de la marca: 5.979 consultas distintas y 42.368 impresiones. Mide el interés que llega a un sitio, no el total de búsquedas del país.

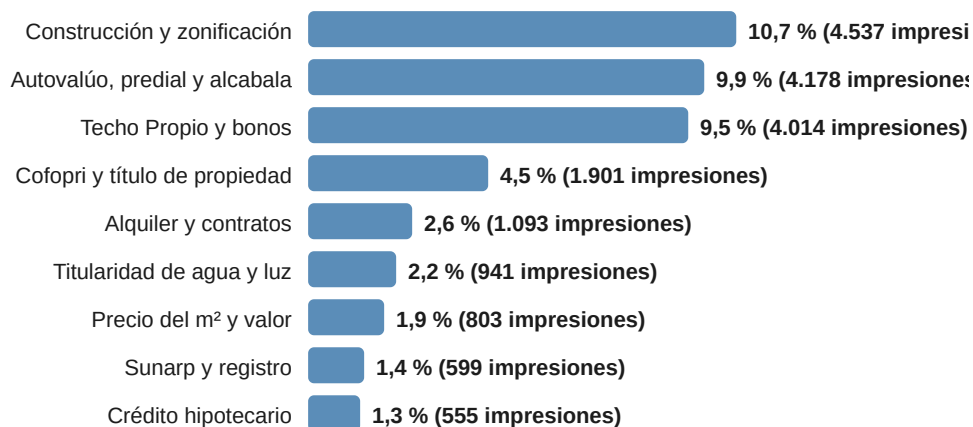


Gráfico 6. Participación de cada tema en las impresiones de 90 días. Fuente: Search Console de EximiaHaus.

Consultas con más impresiones: "casa prefabricada" (912), "material noble" (631), "autovalúo qué es" (583), "techo propio consulta dni" (574), "estado de trámite techo propio" (397), "autovalúo" (387), "cofopri requisitos para sacar título de propiedad 2026" (277), "terreno eriazo" (235), "cambio de titularidad sedapal" (223), "cofopri consulta de predios con dni" (223).

Metodología y límites

- **Precios y PER:** series trimestrales del BCRP (API, consulta del 2-oct-2026); último trimestre disponible T1-2026. Variaciones calculadas por EximiaHaus con los valores sin redondear. Tipo de cambio implícito: S/3,39 = serie en soles ÷ serie en dólares.
- **Alquiler implícito y rentabilidad:** $\text{precio} \div \text{PER} \div 12$ y $100 \div \text{PER}$. Cálculos de EximiaHaus sobre datos del BCRP.
- **Arancel:** MEF, R.M. 514-2025-EF/15; mediana de los valores por vía de los planos arancelarios de cada distrito.
- **Zonificación:** IMP, capa vigente del 22-07-2026 (corte 21-09-2026); superficie de cada familia sobre la del distrito.
- **Oferta del portal:** avisos activos, departamentos en venta en dólares, área > 10 m², mediana tras IQR, mínimo 8 avisos por distrito. Precio pedido, no de cierre.
- **No se calcula:** tiempo medio de venta (la base no registra fecha de cierre), medianas de alquiler por distrito (sin muestra mínima), precios fuera de los 12 distritos del BCRP ni proyecciones.

Los datos de este reporte pueden citarse indicando como fuente a EximiaHaus y a la entidad oficial correspondiente, con enlace a eximiahaus.pe/blog/reporte-mercado-inmobiliario-lima-octubre-2026. El siguiente reporte se publicará cuando el BCRP difunda el segundo trimestre de 2026. Prensa: contacto@eximiahaus.pe · 923 805 050.