

Rentabilidad del arriendo en Lima por distrito: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-alquiler-lima-por-distrito-2026>

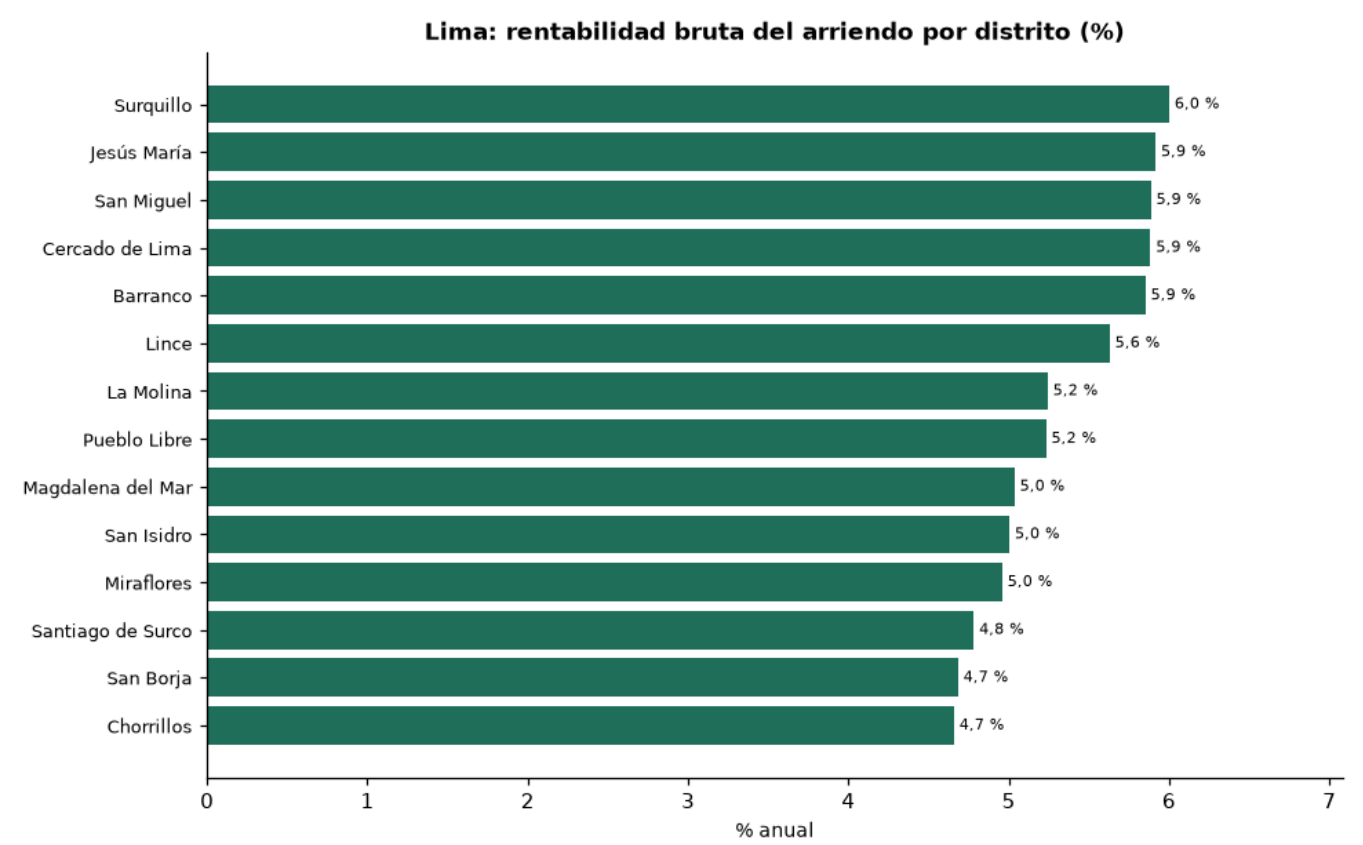
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Rentabilidad del arriendo en Lima por distrito: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)

En Lima, comprar un apartamento para arrendarlo rinde en el distrito típico 5,2 % bruto al año: el precio pedido equivale a 19,1 años de arriendo. El distrito con mayor rentabilidad bruta es Surquillo (6,0 %) y el de menor, Chorrillos (4,7 %). Para toda la ciudad, con las medianas por m², la rentabilidad bruta implícita es 5,4 %.

Resumen: comparamos el precio por m² de 5.640 apartamentos en venta con el canon por m² de 2.709 en arriendo en 14 distritos de Lima.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.



Fuente: Aptología (aptologia.com), avisos vigentes al 18-oct-2026. CC BY 4.0.

Resumen

Indicador	Valor
Mayor rentabilidad	Surquillo: 6,0 %
Menor rentabilidad	Chorrillos: 4,7 %
Distrito típico (mediana)	5,2 %
Ciudad (medianas por m²)	5,4 %
Distritos comparados	14

Rentabilidad bruta por distrito

Distrito	Venta por m ² (soles)	Arriendo por m ² al mes (soles)	Rentabilidad bruta	Años de arriendo	Avisos (venta / arriendo)
Surquillo	7.222	36,11	6,0 %	16,7	346 / 85
Jesús María	7.245	35,71	5,9 %	16,9	272 / 89
San Miguel	6.155	30,19	5,9 %	17,0	399 / 140
Cercado de Lima	6.502	31,88	5,9 %	17,0	315 / 31
Barranco	9.016	43,97	5,9 %	17,1	180 / 155
Lince	7.661	35,94	5,6 %	17,8	211 / 71
La Molina	5.203	22,73	5,2 %	19,1	69 / 63
Pueblo Libre	6.574	28,66	5,2 %	19,1	214 / 56
Magdalena del Mar	7.631	32,02	5,0 %	19,9	286 / 94
San Isidro	8.877	37,01	5,0 %	20,0	685 / 466
Miraflores	8.884	36,71	5,0 %	20,2	1.114 / 919
Santiago de Surco	6.776	27,00	4,8 %	20,9	1.039 / 403
San Borja	7.452	29,08	4,7 %	21,4	268 / 92
Chorrillos	6.083	23,61	4,7 %	21,5	242 / 45

Ordenado de mayor a menor rentabilidad. Antes de administración, impuestos, vacancia y financiación.

Preguntas frecuentes

¿En qué distrito de Lima rinde más comprar para arrendar? En Surquillo, con 6,0 % bruto anual (16,7 años de arriendo), según avisos de octubre de 2026.

¿Dónde rinde menos? En Chorrillos: 4,7 % bruto anual (21,5 años de arriendo).

¿Cuánto renta un apartamento en Lima? En el distrito típico, 5,2 % bruto al año.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del

18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador,cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.

- **Monedas:** en cada ciudad y operación se usa solo la moneda mayoritaria de los avisos (los avisos en otra moneda se excluyen) y la mediana se convierte a dólares con la tasa citada; nunca se promedian avisos de monedas distintas.
- **Años de arriendo para pagar la vivienda:** $\text{precio de venta mediano} \div (\text{canon mensual mediano} \times 12)$, entre avisos del mismo tipo y celda; es la relación precio/arriendo (price-to-rent ratio) y equivale a $100 \div \text{rentabilidad bruta}$. No incluye administración, impuestos, vacancia, financiación ni valorización: es una referencia para comparar comprar con arrendar, no una recomendación de inversión.
- **Rentabilidad por distrito:** $\text{canon mediano por m}^2 \times 12 \div \text{precio de venta mediano por m}^2$ de apartamentos del mismo distrito; solo distritos con 30 avisos o más de venta y 30 o más de arriendo con área declarada. Usar el m² y no el precio total evita que el tamaño típico de cada distrito sesgue la comparación.
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Rentabilidad del arriendo en Lima por distrito: dónde rinde más comprar para arrendar (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com).
<https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/rentabilidad-alquiler-lima-por-distrito-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.