

Vivienda en Perú por ciudad: precio por m², arriendo de 2 habitaciones y años de arriendo en 3 ciudades (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/vivienda-peru-por-ciudad-2026>

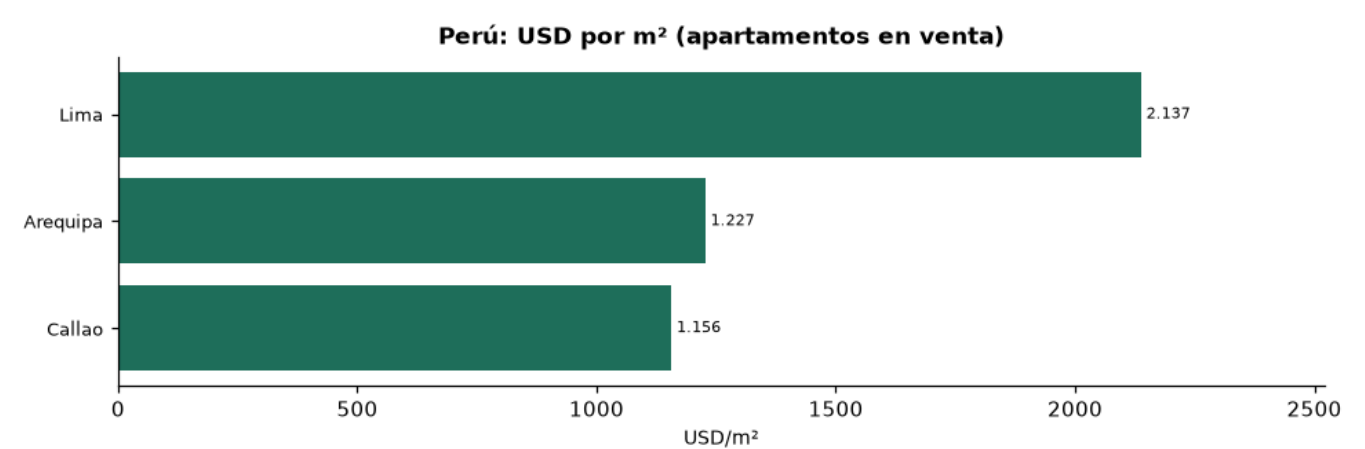
Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Vivienda en Perú por ciudad: precio por m², arriendo de 2 habitaciones y años de arriendo en 3 ciudades (octubre 2026)

El metro cuadrado de apartamento más caro de Perú está en Lima, con USD 2.137 en la mediana de avisos en venta; el más barato de las 3 ciudades medidas, en Callao, con USD 1.156. En Lima, un apartamento de 2 habitaciones se arrienda por USD 838 al mes y se vende por USD 156.324: 15,5 años de arriendo.

Resumen: analizamos 9.974 avisos de apartamentos en 3 ciudades de Perú.

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
Más caro (m²)	Lima: USD 2.137
Más barato (m²)	Callao: USD 1.156
Lima: arriendo 2 hab.	USD 838
Avisos	9.974

Ciudades de Perú

Ciudad	Venta USD/m²	Apto. 2 hab. en venta	Arriendo 2 hab. al mes	Años de arriendo	Moneda (venta / arriendo)	Avisos (venta / arriendo)
Lima	USD 2.137	USD 156.324	USD 838	15,5	PEN / PEN	6.265 / 3.020
Arequipa	USD 1.227	USD 112.699	—	—	PEN / PEN	524 / 46
Callao	USD 1.156	—	—	—	PEN / PEN	87 / 32

Medianas de apartamentos; — indica menos de 30 avisos. Años de arriendo = precio de 2 habitaciones ÷ (arriendo de 2 habitaciones × 12); no se calcula en destinos de temporada.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la ciudad más cara de Perú para comprar? Lima: USD 2.137 por m² en la mediana (octubre de 2026).

¿Cuánto cuesta arrendar en Lima? Un apartamento de 2 habitaciones, USD 838 al mes en la mediana.

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.
- **Destinos de temporada:** Punta del Este, Maldonado y Punta Cana se excluyen de las comparaciones de años de arriendo porque muchos avisos de alquiler son de temporada (precio mensual de verano), lo que infla el canon y daría una relación artificialmente baja.
- **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). *Vivienda en Perú por ciudad: precio por m², arriendo de 2 habitaciones y años de arriendo en 3 ciudades (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/vivienda-peru-por-ciudad-2026>. Datos: datos.csv, licencia CC BY 4.0.