Lima Moderna: ¿por qué experimenta un boom inmobiliario y qué se espera para el 2025?

En los últimos años, **Lima Moderna** (Barranco, Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel, Surco y Surquillo) ha experimentado un crecimiento inmobiliario sin precedentes. El aumento de la demanda de viviendas y espacios comerciales de alta calidad, junto con una fuerte presencia de fondos de inversión, ha fortalecido la confianza en el sector.

Ana Cecilia Gálvez, CEO de la **Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)**, señala que la progresiva reducción de las tasas de interés hipotecarias ha sido un factor determinante. Estas tasas han descendido de cerca del 10 % a inicios del 2023 a cerca de 8,1 % en el 2025. Además, destaca la disminución en los niveles de morosidad en créditos hipotecarios durante el 2024, lo que refleja el compromiso de las familias peruanas con su inversión en vivienda.

Preferencias y distritos más dinámicos

Respecto a la demanda, Gálvez resalta que los departamentos de dos y tres dormitorios concentran alrededor del 75,5 % de las ventas. Los distritos de Magdalena del Mar y Jesús María lideran el crecimiento del valor por metro cuadrado, impulsados por su ubicación estratégica, buena conectividad y variada oferta de servicios, lo que los hace especialmente atractivos tanto para familias como para inversionistas.

LEA TAMBIÉN: “Precios de viviendas en Lima moderna subirían ligeramente en 2025”

“No hemos observado incrementos bruscos en otras economías de la región, lo que permite hablar de un mercado con mayor equilibrio y previsibilidad para los compradores”, destaca Gálvez.

Lima Moderna y el boom inmobiliario.

Precios y tendencias inmobiliarias en 2025

Luciano Barredo, gerente de Marketing de Urbania y Adondevivir, resalta que en el primer trimestre del 2025 los precios de venta acumulan un alza de 0,8 %, mientras

que los alquileres crecen 3,9 %, superando el desempeño registrado en similar periodo del 2024.

“Ello nos permite proyectar un año de crecimiento superior, tanto en venta como en renta”, destaca.

El Índice de Mercado Inmobiliario revela que el distrito de La Victoria encabeza las mayores alzas de precios por metro cuadrado, con un incremento interanual de 9.5 %, seguido por Surquillo, Lince y Cercado de Lima, con incrementos de entre 2 % y 3.9 %. San Miguel y Pueblo Libre presentan alzas moderadas de entre 1 % y 2 %, mientras que Magdalena y Jesús María se mantienen relativamente estables.

Nuevos proyectos y perfiles de compradores

Barredo también destaca que los proyectos mixtos, que combinan viviendas, comercios y oficinas, ganan protagonismo en distritos como Magdalena, San Miguel y Jesús María. Estas propuestas incorporan áreas comunes como gimnasios, espacios de coworking y zonas verdes, respondiendo a las nuevas preferencias del mercado.

“La recuperación de la demanda inmobiliaria, impulsada por la estabilidad económica y tasas competitivas, proyecta un crecimiento sostenido en las ventas de unidades nuevas para el 2025”, sostiene Barredo.

Perfil de los compradores

Respecto al perfil de los compradores, Barredo destaca tres segmentos principales: jóvenes en busca de su primera vivienda; familias que priorizan conectividad, servicios y valorización futura; e inversionistas enfocados en distritos como **Lince, Surquillo y La Victoria**, donde la alta demanda de alquiler asegura un atractivo potencial de rentabilidad.

El dinamismo de **Lima Moderna** en el 2025 confirma que el sector inmobiliario sigue siendo una de las opciones más sólidas y estratégicas para invertir en el país. Con precios en ascenso moderado, tasas hipotecarias competitivas y un entorno económico más estable, los distritos emergentes y consolidados de la capital ofrecen oportunidades reales para quienes buscan rentabilidad, seguridad y valor a largo plazo.

La clave está en identificar las nuevas tendencias, entender el perfil del comprador actual y apostar por proyectos que integren calidad de vida, conectividad y potencial de valorización sostenida.

LEA MÁS:

CCL: El Cuerpo Diplomático es clave en la paz y cooperación entre Estados

Conozca el pago de la CTS por tipo de empresa

MEF anuncia inversión de US$ 261 millones en teleférico de Choquequirao