URBANIA INDEX

INFORME DE MERCADO LIMA

MARZO 2024

RESUMEN EJECUTIVO
TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio en Lima sube 1.0% en Q1 2024

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.710 S./m2, sube 0.5% en marzo. En Q1 2024 acumula un incremento de 1.0%, 0.6 p.p. por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses el precio medio cae 1.8% en términos reales. El precio en Lima se mantiene en rango de entre 6.500 S./m2 y 6.730 S./m2 desde junio 2021.

San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.623 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.521.

ALQUILER

El precio medio sube 3.3% en Q1 2024, por arriba de la inflación

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 2.971 por mes, sube 0.6% en marzo. En Q1 2024 el precio acumula incremento de 3.3%, mayor al registrado en el trimestre previo (1.9%). En la comparación interanual retrocede 0.6% en términos reales. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.434 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.375.

RENTABILIDAD

El retorno bruto sube y se ubica en 5.0% anual

La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 5.0%. Se necesitan 20.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 2.1% menos que un año atrás.

Los distritos del norte de la ciudad son los que ofrecen los mayores retornos. Cercado de Lima es el distrito más atractivo.

Lima Sur y Chorrillos Este son las mejores zonas para los inversores que buscan renta.

URBANIA INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO

FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN URBANIA.PE

PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL

METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORAS PRÁCTICAS ESTADISTICAS INTERNACIONALES.

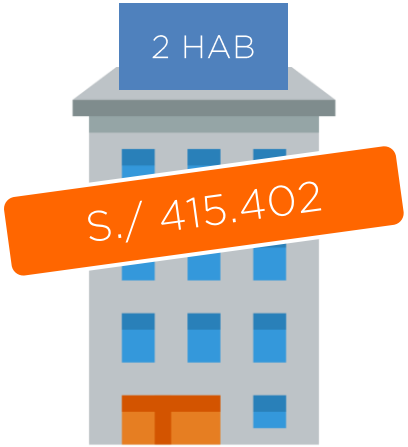
01

PRECIOS DE VENTA

EN S./M2

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 60 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.923 S./M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

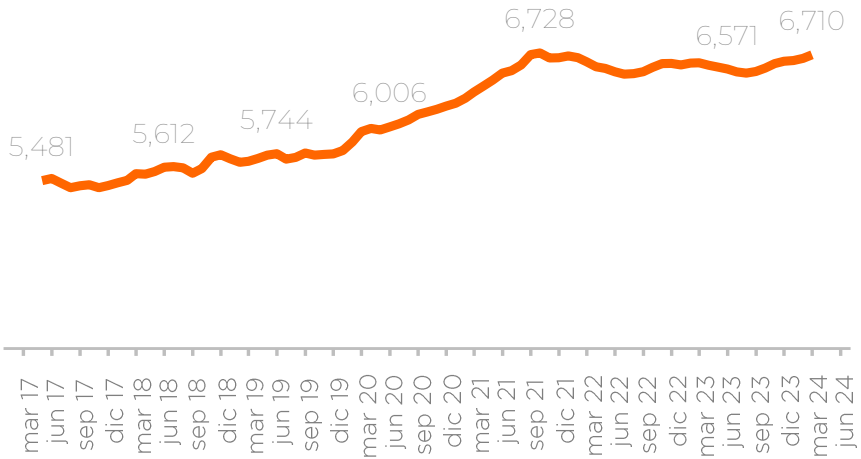
PRECIO 6.498 S./M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m2 tiene un precio medio de S./ 415 mil.

El departamento típico de tres habitaciones y 100 m2, tiene un precio de S./ 649 mil.

VENTA
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



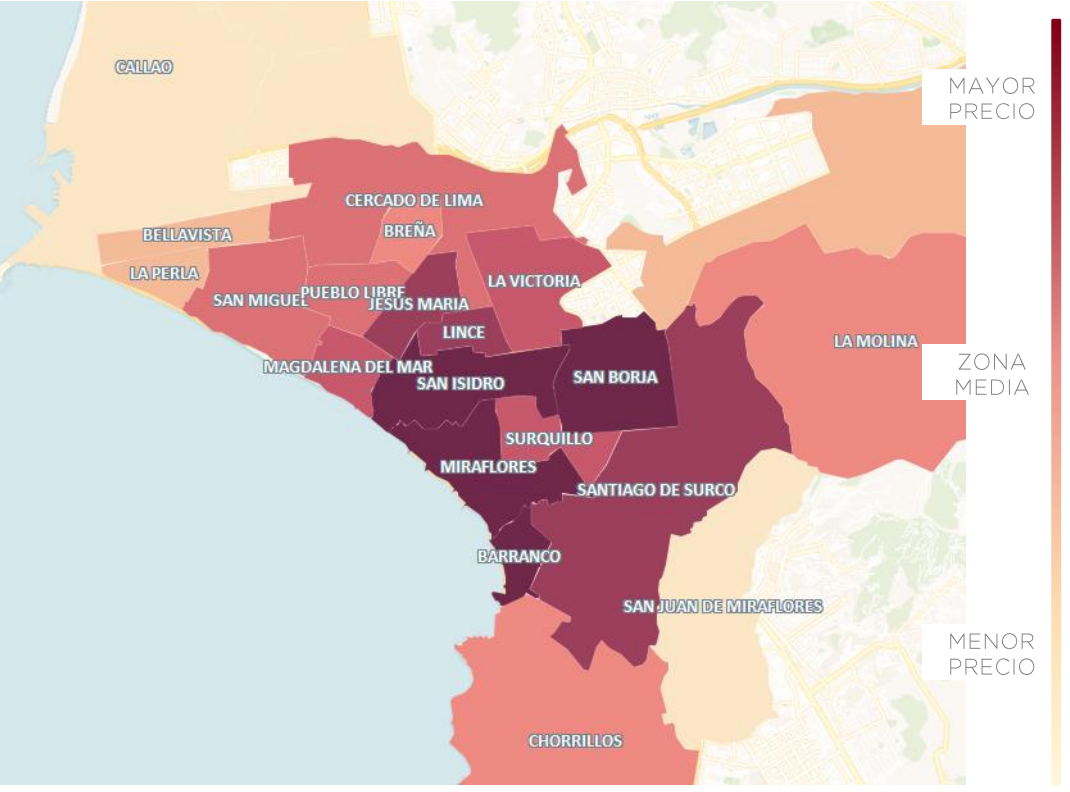
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	1.0%	1.6%	3.0%
LIMA INDEX	0.5%	1.0%	1.2%
TIPO DE CAMBIO	-2.1%	0.3%	-1.4%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

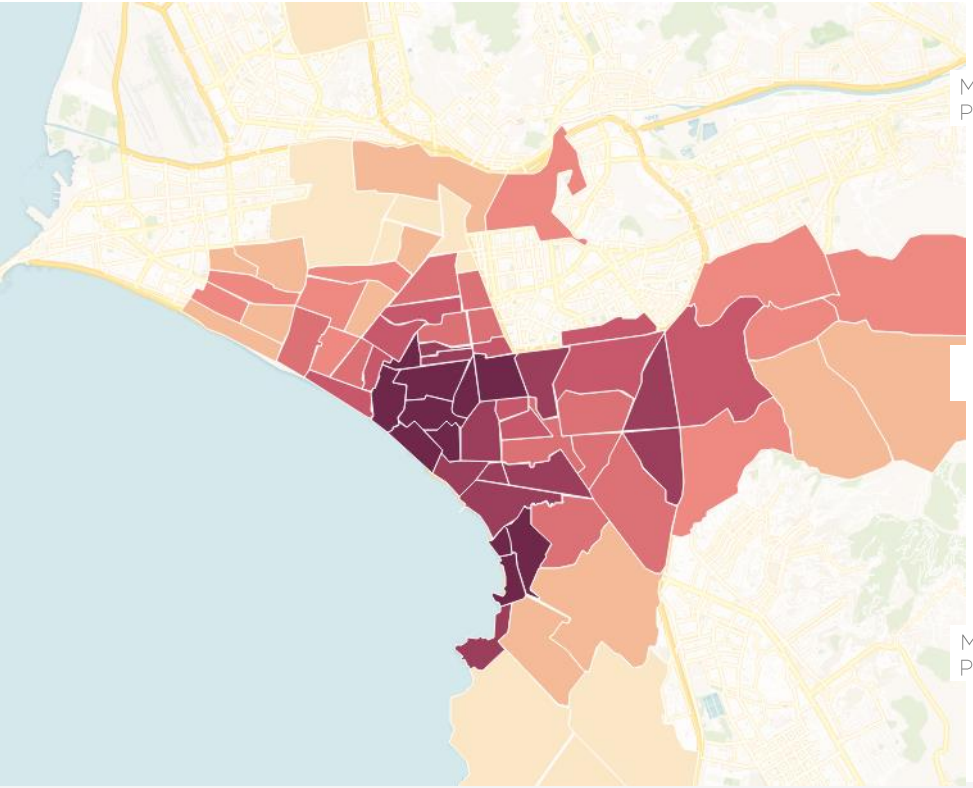
El precio medio de la ciudad se ubica en 6.710 S./m2, sube 0.5% en marzo. En Q1 2024 acumula un incremento de 1.0%, 0.6 p.p. por debajo de la inflación. En los últimos 12 meses el precio medio cae 1.8% en términos reales.
El precio en Lima se mantiene en rango de entre 6.500 S./m2 y 6.730 S./m2 desde junio 2021.

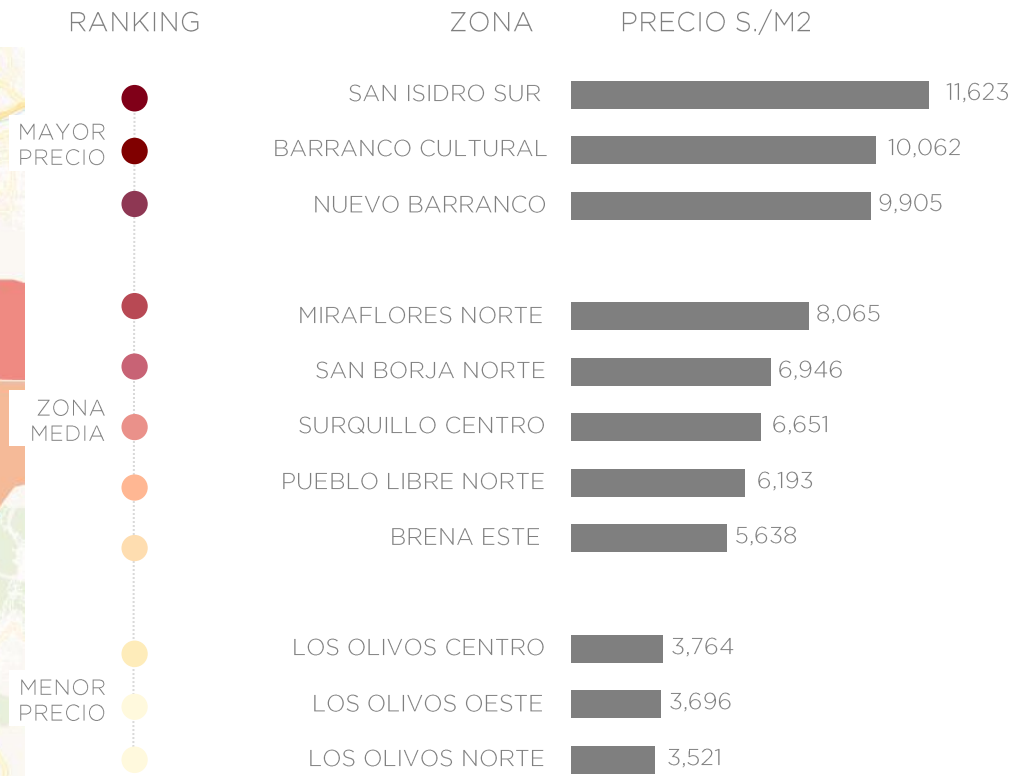
VENTA
PRECIO SEGÚN DISTRITO DE LA CIUDAD



DISTRITO	PRECIO S./ M2	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
BARRANCO	9,476	0.9%	0.7%
SAN ISIDRO	9,107	0.0%	-0.3%
MIRAFLORES	8,686	0.5%	-0.4%
SAN BORJA	7,315	-0.1%	-2.5%
LINCE	7,209	1.9%	5.7%
JESUS MARIA	6,866	-0.2%	3.0%
SANTIAGO DE SURCO	6,805	0.3%	-0.5%
MAGDALENA DEL MAR	6,743	1.1%	-1.5%
LIMA INDEX	6,710	0.5%	1.2%
SURQUILLO	6,529	-0.3%	-1.0%
LA VICTORIA	6,084	0.4%	14.4%
PUEBLO LIBRE	6,083	0.7%	-0.1%
SAN MIGUEL	5,793	0.0%	0.5%
CERCADO DE LIMA	5,759	0.7%	5.9%
CHORRILLOS	5,751	1.5%	11.1%
LA MOLINA	5,676	1.0%	0.2%
BREÑA	5,162	2.5%	8.5%
ATE	4,667	1.1%	-1.3%
BELLAVISTA	4,288	1.9%	8.4%
LA PERLA	4,084	0.0%	-3.3%
LOS OLIVOS	3,789	0.1%	-4.2%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,682	3.2%	1.5%
CALLAO	3,568	0.3%	-2.2%
SAN MARTIN DE PORRES	3,196	0.8%	-2.6%

VENTA
HEAT MAP DE PRECIOS

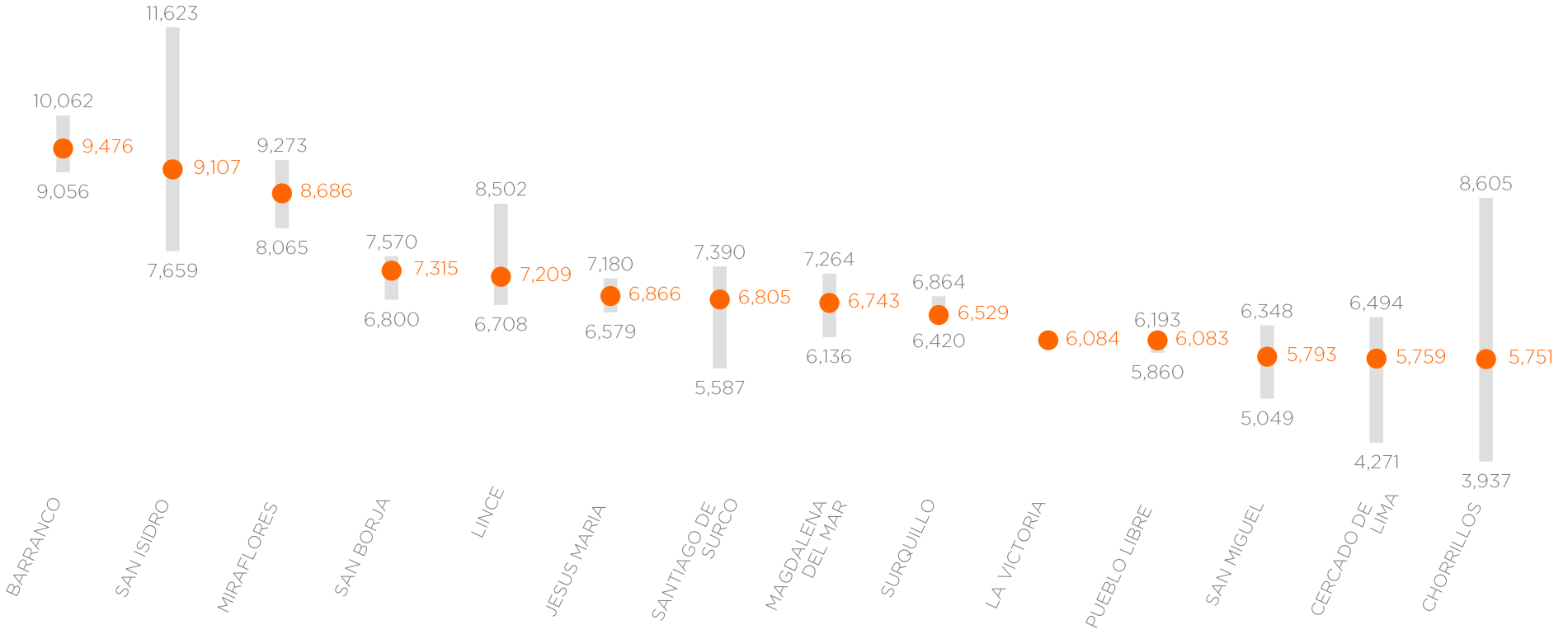




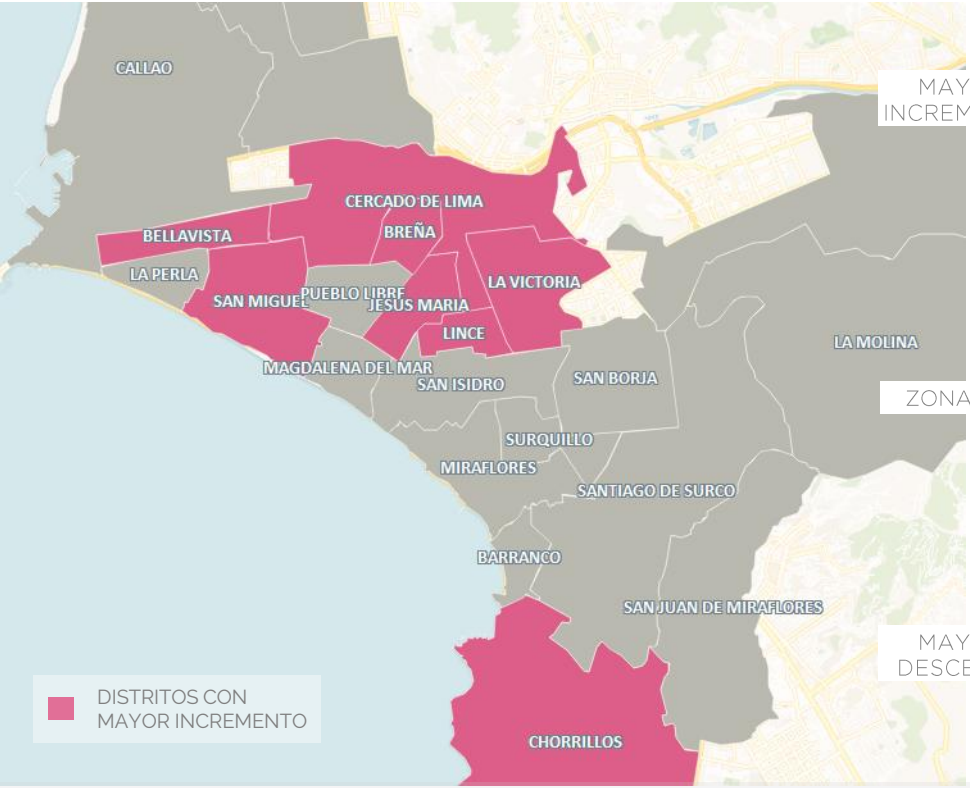
San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.623 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.521.

VENTA
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

PRECIOS MEDIOS DE LOS **DISTRITOS**. PRECIOS MEDIOS DE **ZONAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO. PRECIOS EN S./M2



VENTA
HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	DISTRITO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR INCREMENTO	LA VICTORIA	14.4%
	CHORRILLOS	11.1%
	BREÑA	8.5%
	BELLAVISTA	8.4%
	CERCADO DE LIMA	5.9%
	LINCE	5.7%
	JESUS MARIA	3.0%
	SAN JUAN DE MIRAFLORES	1.5%
	LIMA INDEX	1.2%
	BARRANCO	0.7%
	SAN MIGUEL	0.5%
	LA MOLINA	0.2%
ZONA MEDIA	PUEBLO LIBRE	-0.1%
	SAN ISIDRO	-0.3%
	MIRAFLORES	-0.4%
	SANTIAGO DE SURCO	-0.5%
	SURQUILLO	-1.0%
	ATE	-1.3%
	MAGDALENA DEL MAR	-1.5%
	CALLAO	-2.2%
	SAN BORJA	-2.5%
	SAN MARTIN DE PORRES	-2.6%
MAYOR DESCENSO	LA PERLA	-3.3%
	LOS OLIVOS	-4.2%

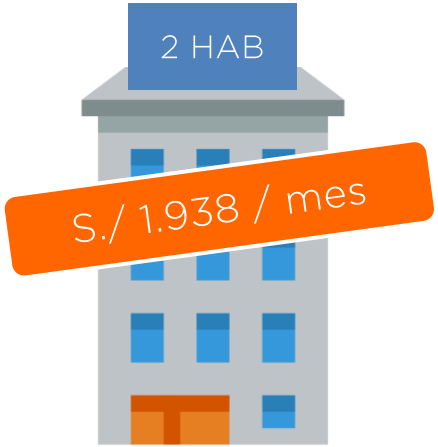
El 53% de los distritos registra incremento de precio interanual. La Victoria es el de mayor incremento: +14.4%. Los Olivos es el de mayor descenso: -4.2%.



PRECIOS DE ALQUILER

EN SOLES POR MES.
Alquiler mensual de un departamento de
3 dormitorios y 100 m2 de superficie cubierta

ALQUILER
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 60 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 32 S./M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

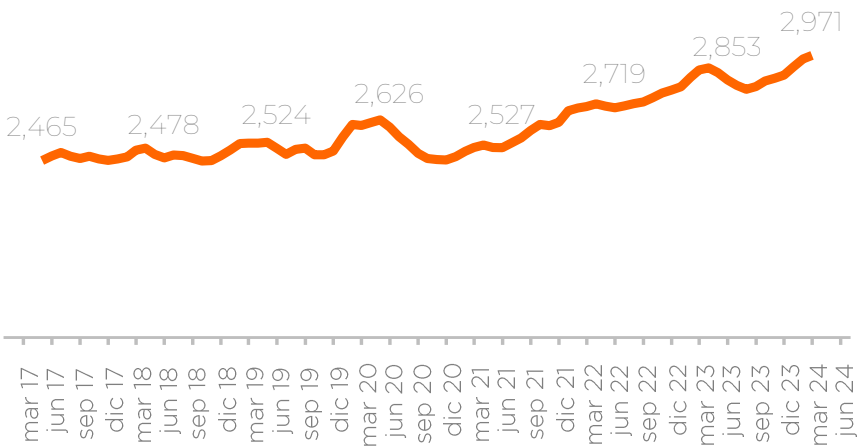
PRECIO 29 S./M2

El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 1.938, o 32 soles por m2.

El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 2.971.

ALQUILER
PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100M2)



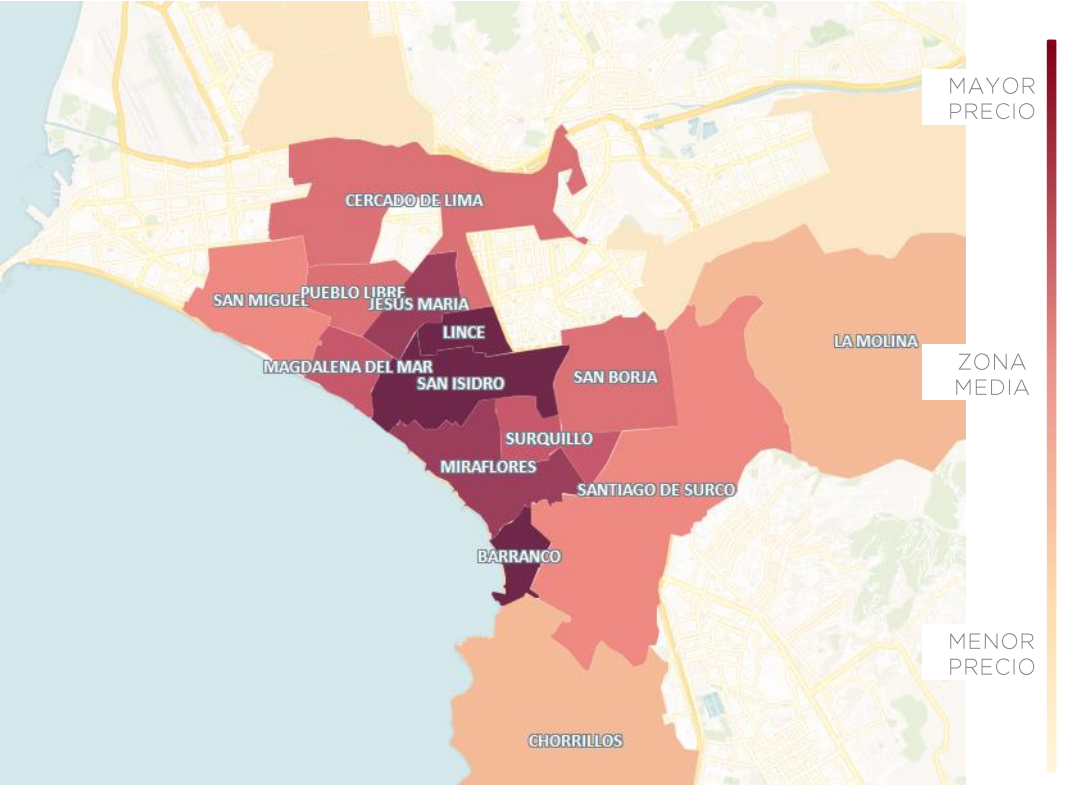
VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	1.0%	1.6%	3.0%
LIMA INDEX	0.6%	3.3%	2.4%
IPC ALQUILER	0.2%	0.4%	0.2%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

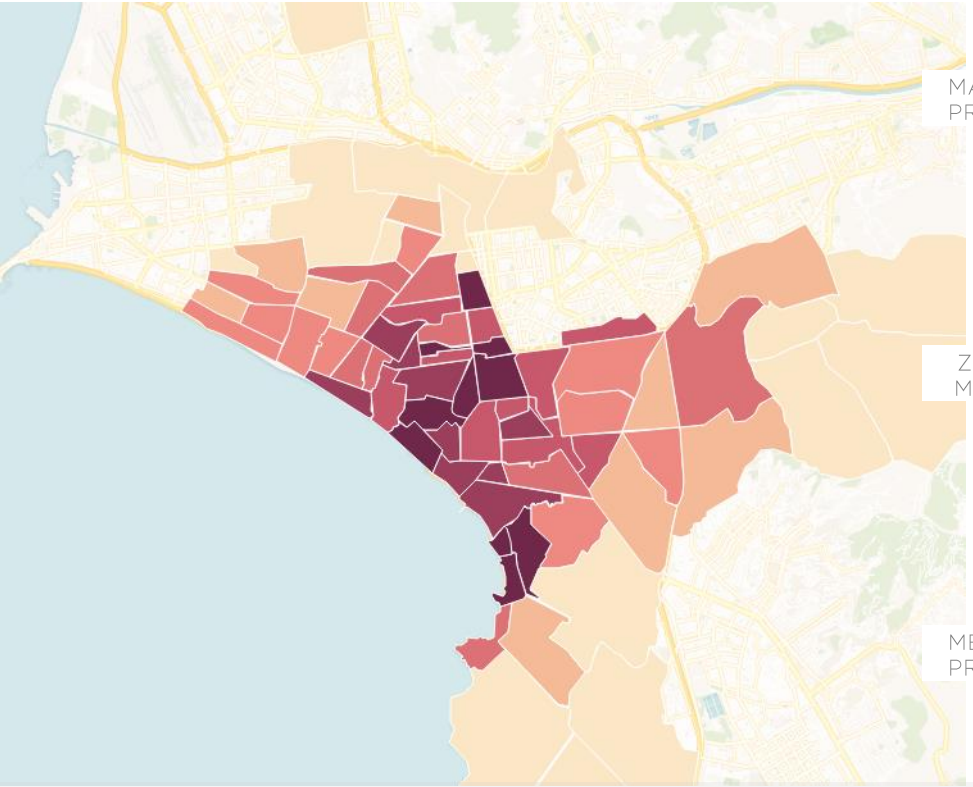
El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 2.971 por mes, sube 0.6% en marzo. En Q1 2024 el precio acumula incremento de 3.3%, mayor al registrado en el trimestre previo (1.9%). En la comparación interanual retrocede 0.6% en términos reales. Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio.

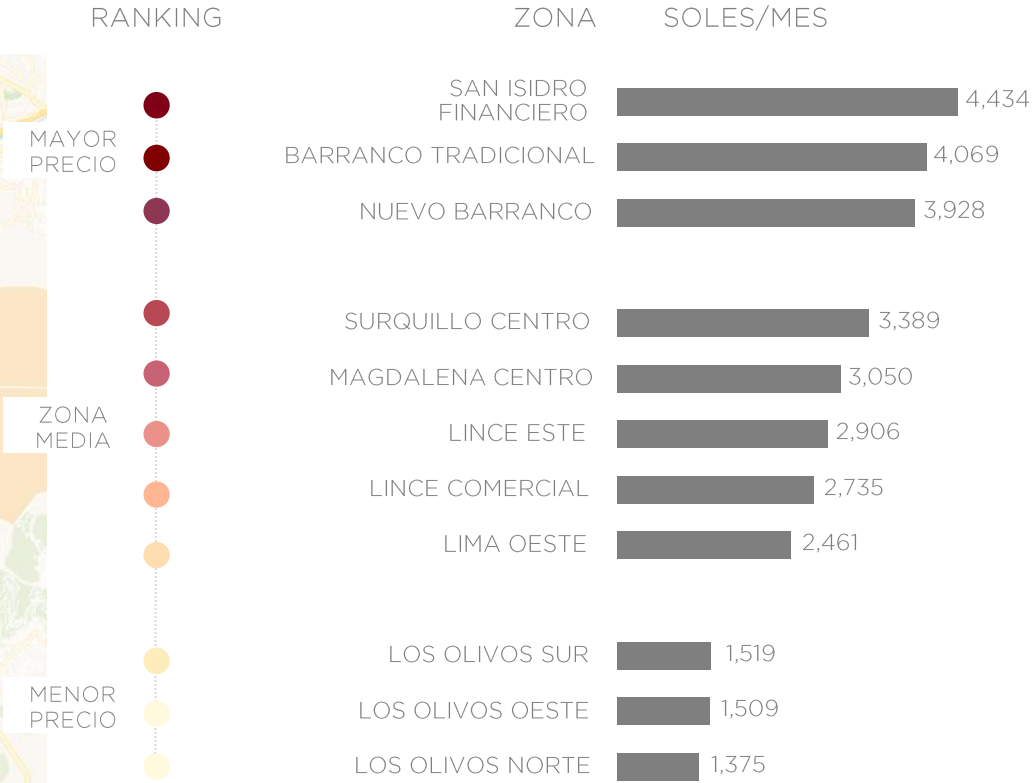
ALQUILER
PRECIO SEGÚN DISTRITOS DE LA CIUDAD



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
BARRANCO	3,917	-0.1%	-1.9%
SAN ISIDRO	3,535	0.2%	3.5%
MIRAFLORES	3,353	1.3%	2.9%
LINCE	3,262	-3.1%	3.0%
JESUS MARIA	3,199	2.3%	9.2%
SURQUILLO	3,130	1.2%	1.1%
LIMA INDEX	2,971	0.6%	2.4%
CERCADO DE LIMA	2,928	2.9%	7.5%
MAGDALENA DEL MAR	2,905	1.7%	-2.9%
SAN BORJA	2,640	-0.9%	3.0%
SAN MIGUEL	2,631	1.4%	0.1%
SANTIAGO DE SURCO	2,624	1.2%	6.4%
PUEBLO LIBRE	2,592	-4.3%	0.7%
LA MOLINA	2,292	0.3%	1.2%
CHORRILLOS	2,216	3.5%	-4.8%
ATE	1,900	-3.0%	9.2%
LOS OLIVOS	1,474	0.0%	-3.2%
SAN MARTIN DE PORRES	1,337	-1.0%	-2.5%

ALQUILER
HEAT MAP DE PRECIOS

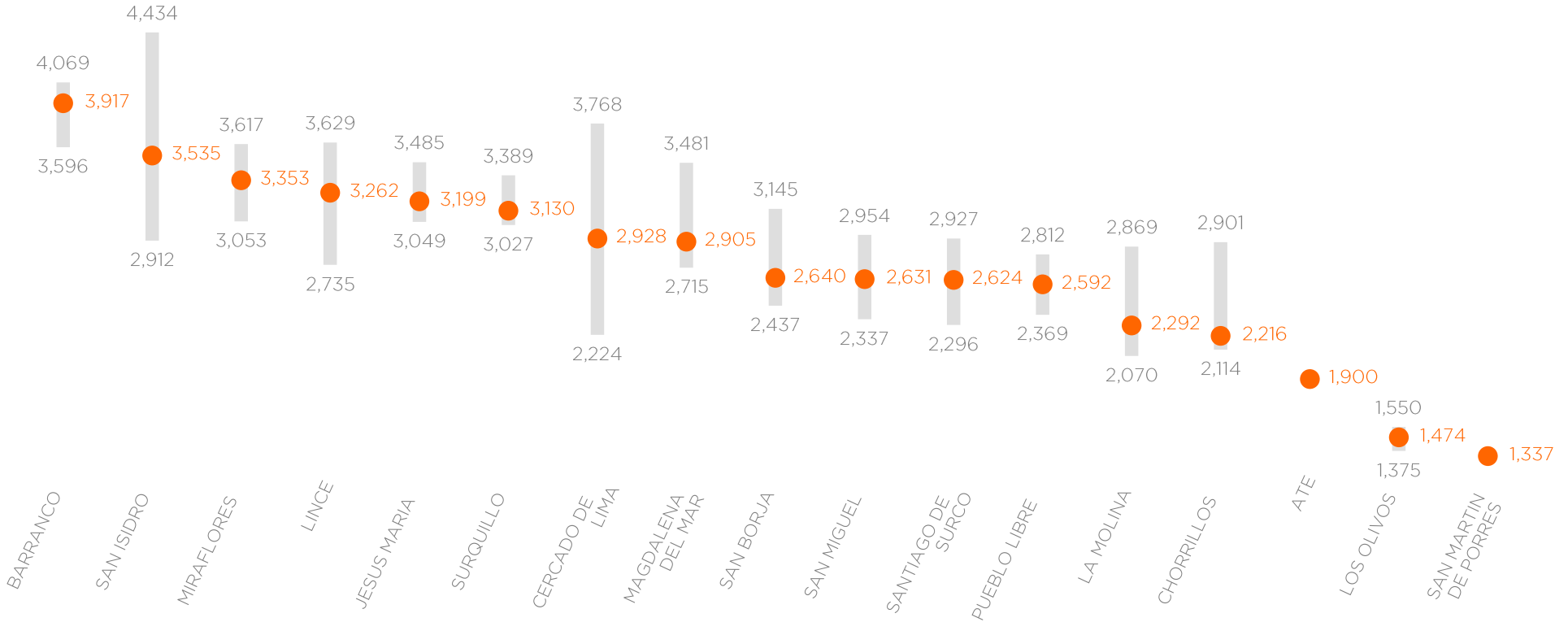




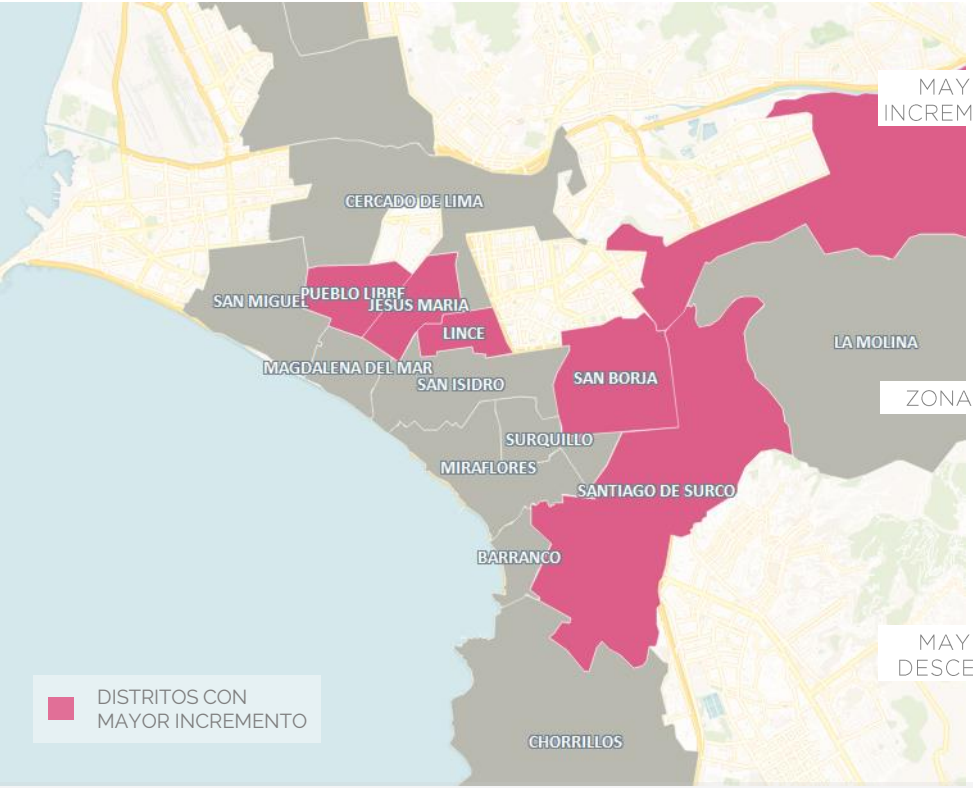
San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.434 por mes. Los Olivos Norte es el más económico, S./ 1.375.

ALQUILER
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

PRECIOS MEDIOS DE LOS DISTRITOS. PRECIOS MEDIOS DE ZONAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO. PRECIOS EN SOLES/MES



ALQUILER
HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	DISTRITO	VARIACIÓN 12 MESES
MAYOR INCREMENTO	ATE	9.2%
	JESUS MARIA	9.2%
	CERCADO DE LIMA	7.5%
	SANTIAGO DE SURCO	6.4%
	SAN ISIDRO	3.5%
	SAN BORJA	3.0%
	LINCE	3.0%
	MIRAFLORES	2.9%
	LIMA INDEX	2.4%
ZONA MEDIA	LA MOLINA	1.2%
	SURQUILLO	1.1%
	PUEBLO LIBRE	0.7%
	SAN MIGUEL	0.1%
	BARRANCO	-1.9%
	SAN MARTIN DE PORRES	-2.5%
	MAGDALENA DEL MAR	-2.9%
	LOS OLIVOS	-3.2%
MAYOR DESCENSO	CHORRILLOS	-4.8%

La mayoría de los distritos registra incremento de precio interanual. Ate es el distrito con mayor incremento: +9.2%

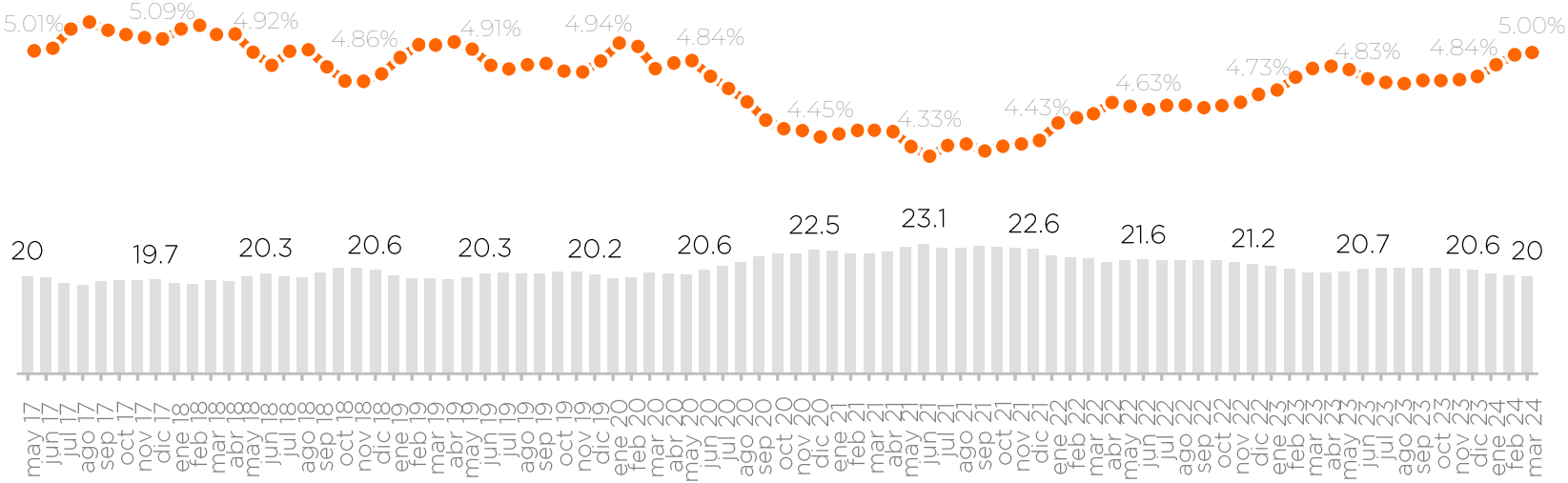


RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación alquiler anual precio de venta y rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD
RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

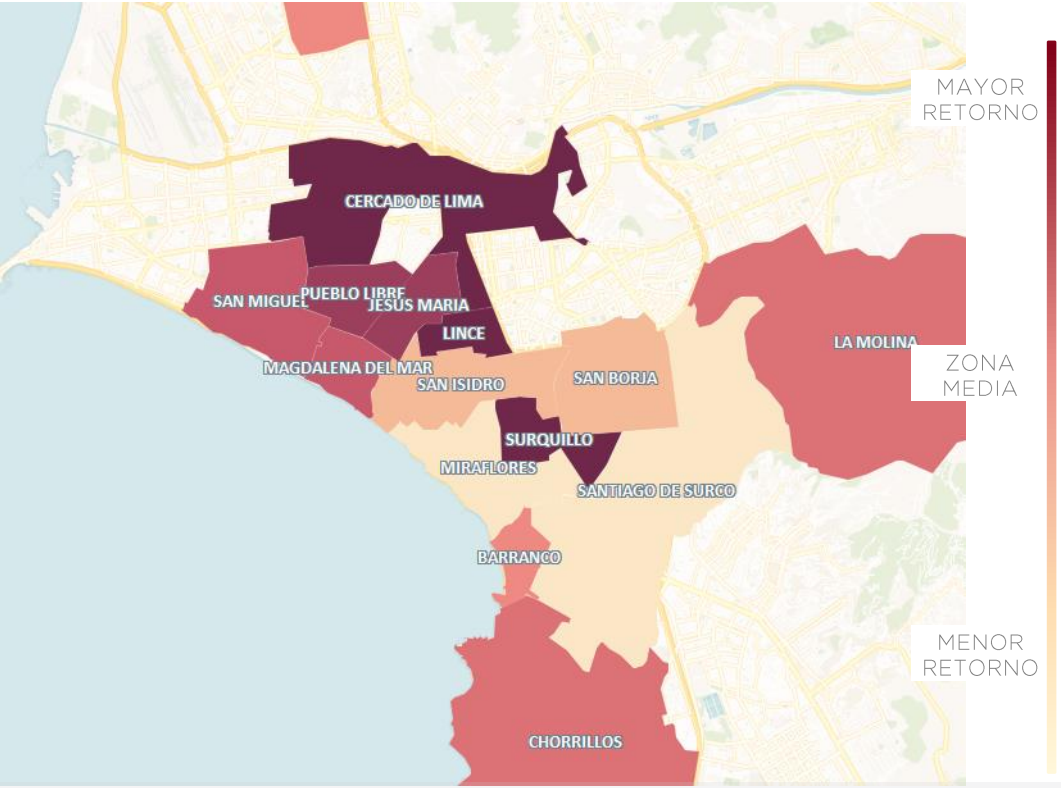


La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 5.0%.

Se necesitan 20.0 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 2.1% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN DISTRITO DE LA CIUDAD

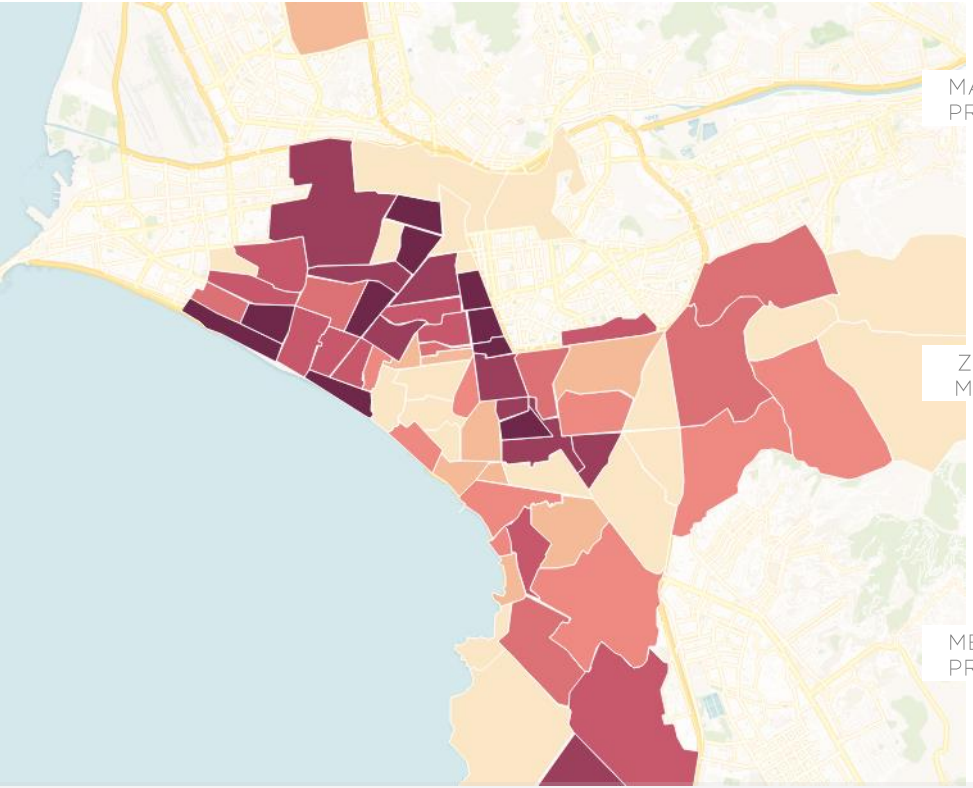


DISTRITO	% DE PRECIO	VARIACIÓN MES	VARIACIÓN ANUAL
CERCADO DE LIMA	6.4%	=	▼
SURQUILLO	5.9%	▲	=
JESUS MARIA	5.6%	▲	▲
SAN MIGUEL	5.5%	▲	=
MAGDALENA DEL MAR	5.3%	▲	▲
LINCE	5.3%	▼	▼
LA MOLINA	5.2%	=	▲
PUEBLO LIBRE	5.2%	▼	=
CHORRILLOS	5.1%	▲	▼
LIMA INDEX	5.0%	=	▲
BARRANCO	4.8%	▼	=
LOS OLIVOS	4.8%	=	▲
SAN BORJA	4.7%	=	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.7%	▲	▲
SAN ISIDRO	4.6%	=	▲
MIRAFLORES	4.6%	▲	▲

Los distritos del norte de la ciudad son los que ofrecen los mayores retornos. Cercado de Lima es el distrito más atractivo.

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN ZONA



RANKING

MAYOR PRECIO

ZONA MEDIA

MENOR PRECIO

ZONA	RETORNO BRUTO
LIMA SUR	7.0%
CHORRILLOS ESTE	6.4%
LA MOLINA RINCONADA	6.4%
LIMA OESTE	5.7%
LINCE ESTE	5.2%
LOS OLIVOS CENTRO	4.9%
NUEVO BARRANCO	4.8%
MIRAFLORES SUR	4.6%
SAN ISIDRO SUR	4.0%
CHORRILLOS NORTE Y SUR	4.0%
SAN BORJA CHACARILLA	3.9%

Lima Sur y Chorrillos Este son las mejores zonas para los inversores que buscan renta.

URBANIA
urbania.pe

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO