



# URBANIA INDEX

**INFORME DE MERCADO LIMA**  
ENERO 2024

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

El precio medio en Lima sube 0.1% en enero

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.654 S./m<sup>2</sup>, sube 0.1% en el mes. Los departamentos a estrenar fueron los de mayor incremento de precio en enero. En los últimos 12 meses el precio medio sube 0.7%, 2.4 p.p. por debajo de la inflación. El precio en Lima se mantiene en rango de entre 6.500 S./m<sup>2</sup> y 6.730 S./m<sup>2</sup> desde junio 2021.

San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 12.163 por m<sup>2</sup>. Los Olivos Oeste es la más económica, S./ 3.489.

### ALQUILER

El precio medio de alquiler en Lima sube 1.4% en enero

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m<sup>2</sup> en Lima se ubica en S./ 2.916 por mes, sube 1.4% en enero y registra el mayor incremento mensual de los últimos 11 meses. En la comparación interanual el precio medio de Lima sube 0.3% 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./ 4.151 por mes. Los Olivos Oeste es el más económico, S./ 1.384.

### RENTABILIDAD

El retorno bruto sube y se ubica en 4.92% anual

La relación alquiler anual / precio sube y se ubica en 4.92%. Se necesitan 20.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 3.3% 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.

Lince Financiero y San Miguel Costanera 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



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



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



METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

# PRECIOS DE VENTA

EN S./M2

# VENTA

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 60 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.858 S./M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.450 S./M2

Un departamento medio de la Ciudad, con 2 habitaciones y 60m2 tiene un precio medio de S./ 411 mil.

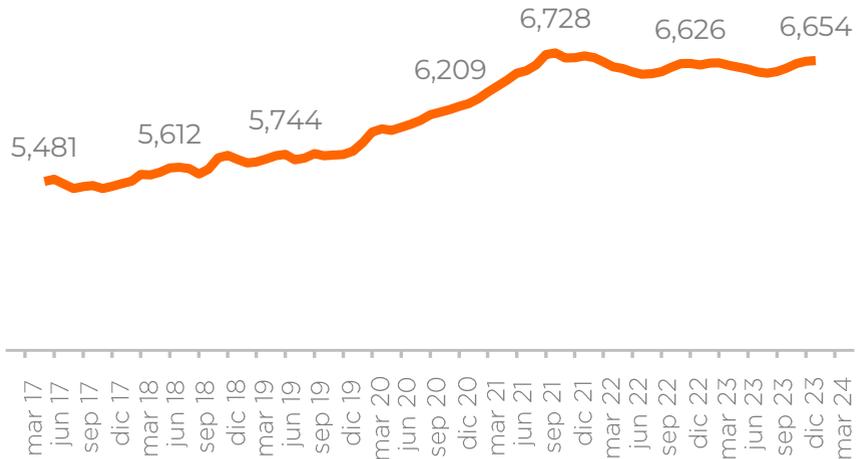
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m2, tiene un precio de S./ 645 mil.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



### EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.1%	3.1%
LIMA INDEX	0.1%	0.1%	0.7%
TIPO DE CAMBIO	0.9%	0.9%	-3.0%

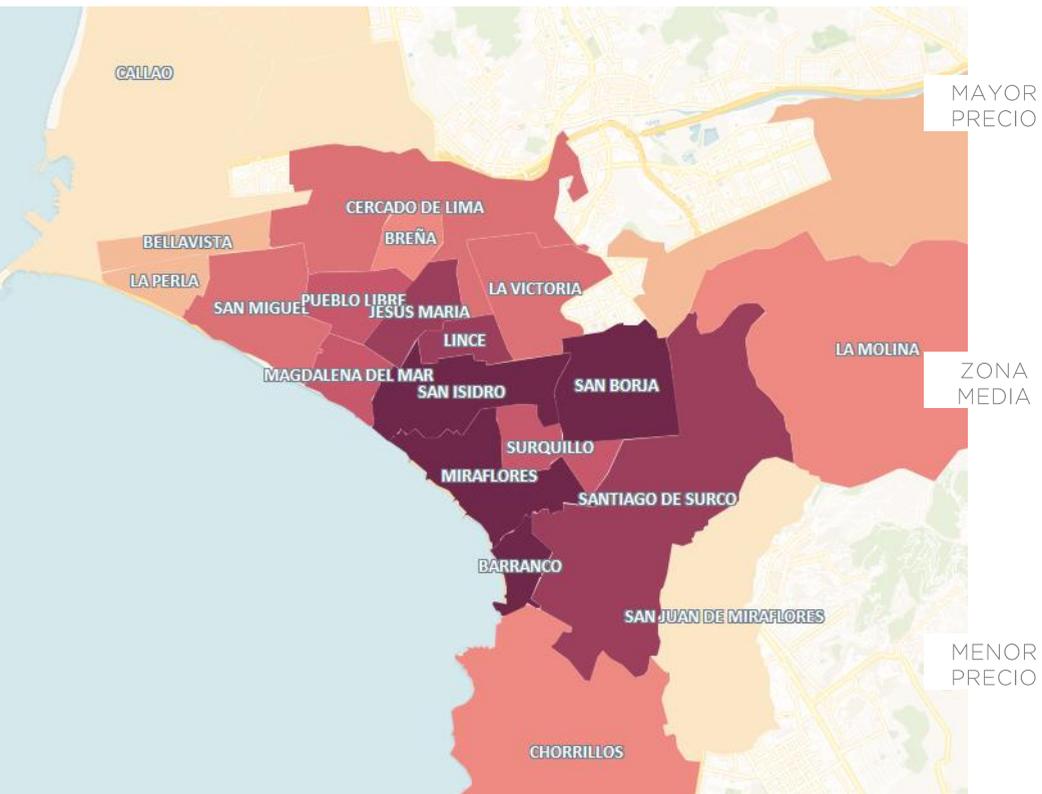
Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.654 S./m2, sube 0.1% en el mes. Los departamentos a estrenar fueron los de mayor incremento de precio en enero. En los últimos 12 meses el precio medio sube 0.7%, 2.4 p.p. por debajo de la inflación.

El precio en Lima se mantiene en rango de entre 6.500 S./m2 y 6.730 S./m2 desde junio 2021.

# VENTA

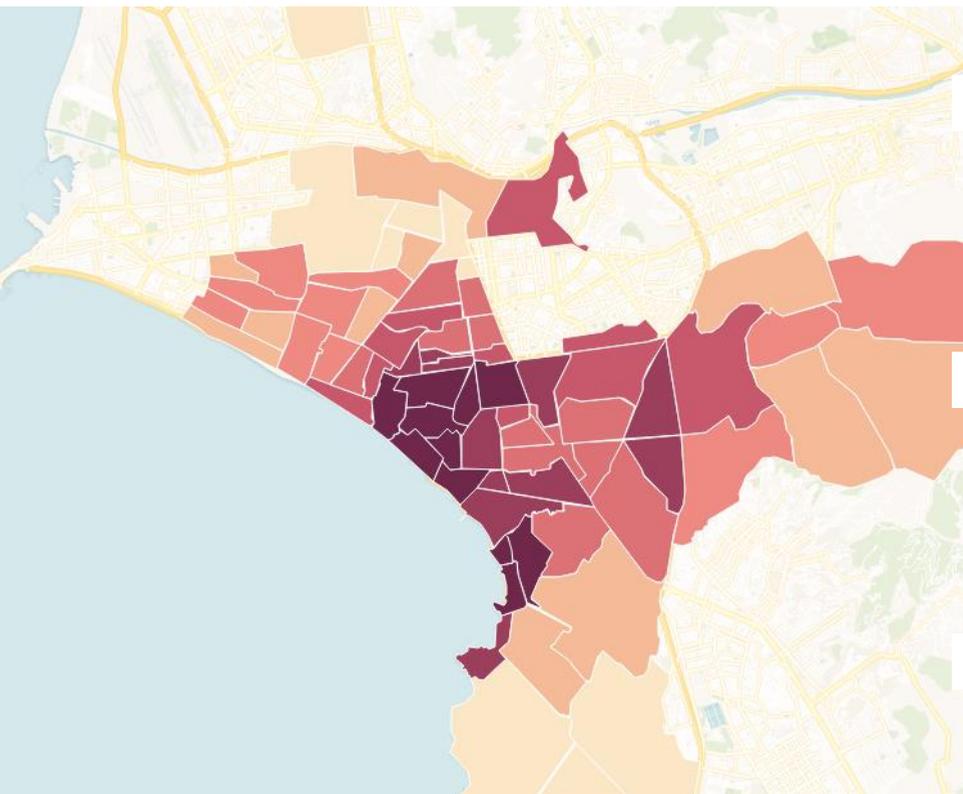
## PRECIO SEGÚN DISTRITO DE LA CIUDAD



DISTRITO	PRECIO S./ M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
BARRANCO	9,407	-0.6%	-0.5%
SAN ISIDRO	9,147	0.2%	0.2%
MIRAFLORES	8,601	0.2%	-1.4%
SAN BORJA	7,323	-0.5%	-4.2%
LINCE	7,021	0.5%	2.9%
JESUS MARIA	6,880	0.1%	4.7%
SANTIAGO DE SURCO	6,761	0.3%	-1.5%
LIMA INDEX	6,654	0.1%	0.7%
SURQUILLO	6,605	-0.2%	0.5%
MAGDALENA DEL MAR	6,564	-0.1%	-1.7%
PUEBLO LIBRE	6,065	-1.0%	-0.6%
LA VICTORIA	6,030	2.0%	13.2%
SAN MIGUEL	5,827	-0.4%	2.2%
CERCADO DE LIMA	5,642	2.4%	6.7%
LA MOLINA	5,567	0.1%	-1.7%
CHORRILLOS	5,545	0.3%	10.0%
BREÑA	4,954	0.0%	4.7%
ATE	4,524	-0.5%	-2.6%
BELLAVISTA	4,202	1.9%	6.5%
LA PERLA	4,100	-1.5%	0.7%
LOS OLIVOS	3,774	-0.4%	-5.5%
CALLAO	3,524	-0.3%	-4.9%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,518	-0.6%	-3.5%
SAN MARTIN DE PORRES	3,160	-0.5%	-2.9%

# VENTA

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

ZONA

PRECIO S./M2

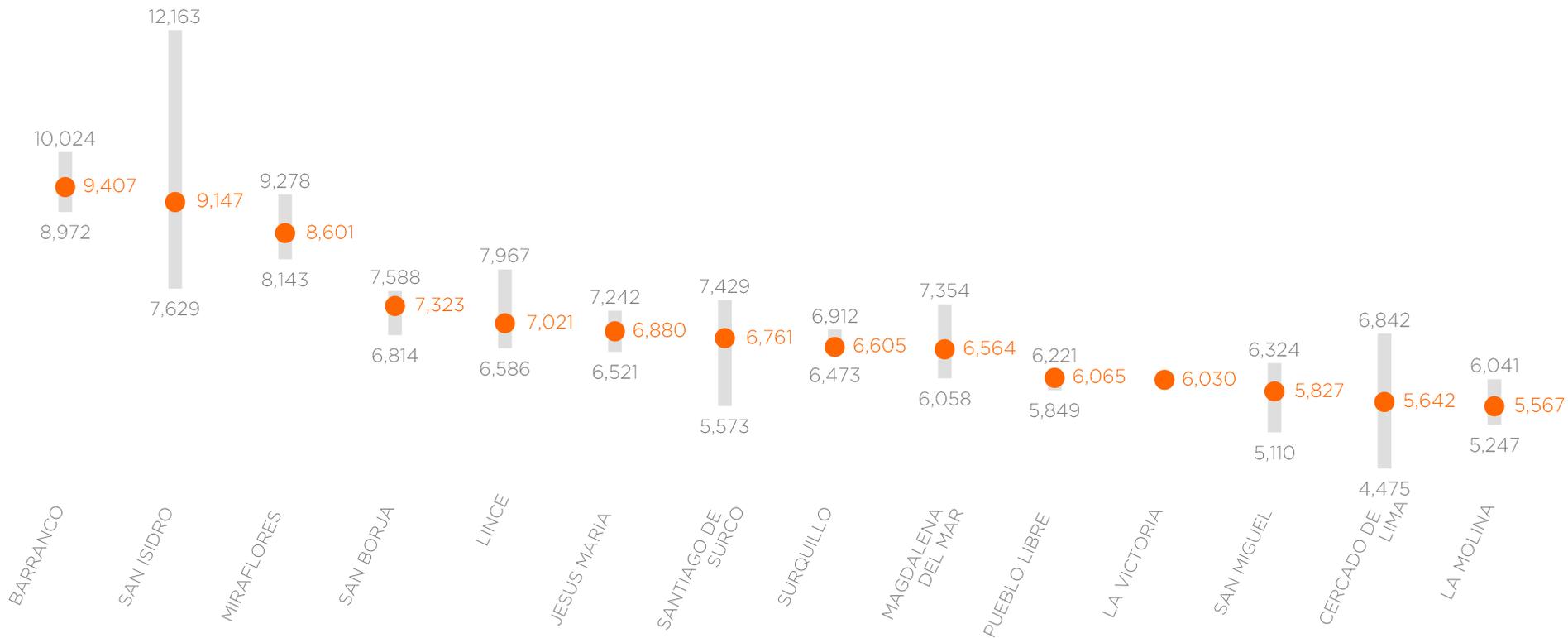
MAYOR PRECIO	●	SAN ISIDRO SUR	12,163
	●	BARRANCO CULTURAL	10,024
	●	NUEVO BARRANCO	9,998
	●		
	●	LINSIDRO	7,967
	●	SURQUILLO NORTE	6,912
ZONA MEDIA	●	SURQUILLO COMERCIAL	6,685
	●	PUEBLO LIBRE NORTE	6,221
	●	CHORRILLOS CENTRO Y NORTE	5,715
	●		
	●	LOS OLIVOS CENTRO	3,643
	●	LOS OLIVOS NORTE	3,539
MENOR PRECIO	●	LOS OLIVOS OESTE	3,489

San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 12.163 por m2. Los Olivos Oeste es la más económica, S./ 3.489.

# VENTA

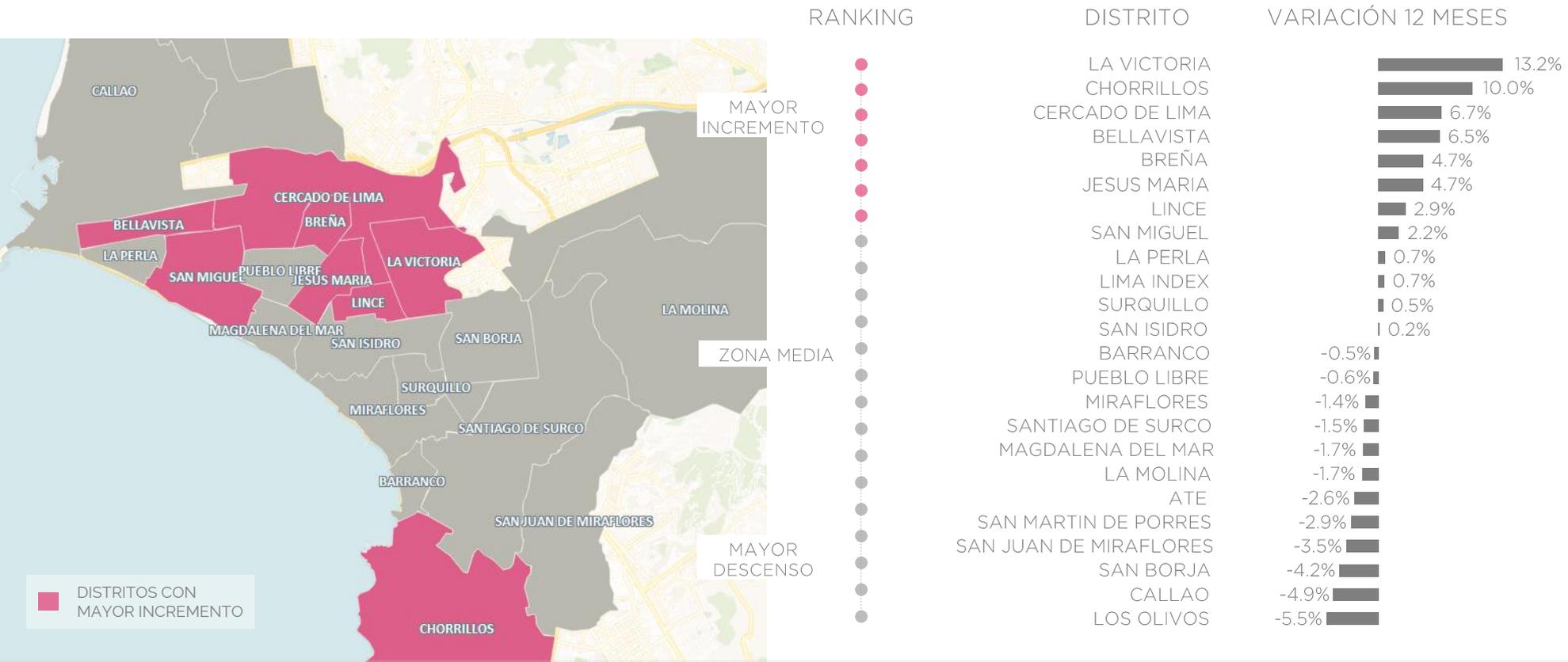
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

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



# VENTA

## HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



La Victoria es el distrito de mayor incremento de precio: +13.2%. Los Olivos es el de mayor descenso: -5.5%.



02

# PRECIOS DE ALQUILER

EN SOLES POR MES.

Alquiler mensual de un departamento de  
3 dormitorios y 100 m<sup>2</sup> 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./ 1.889, o 31 soles por m2.

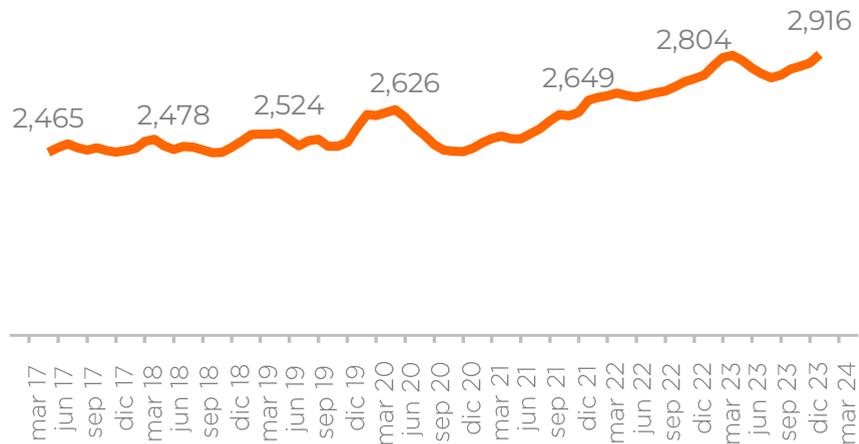
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 2.876.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



### EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100M2)



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.1%	0.1%	3.1%
LIMA INDEX	1.4%	1.4%	3.4%
IPC ALQUILER	-0.1%	-0.1%	-0.2%

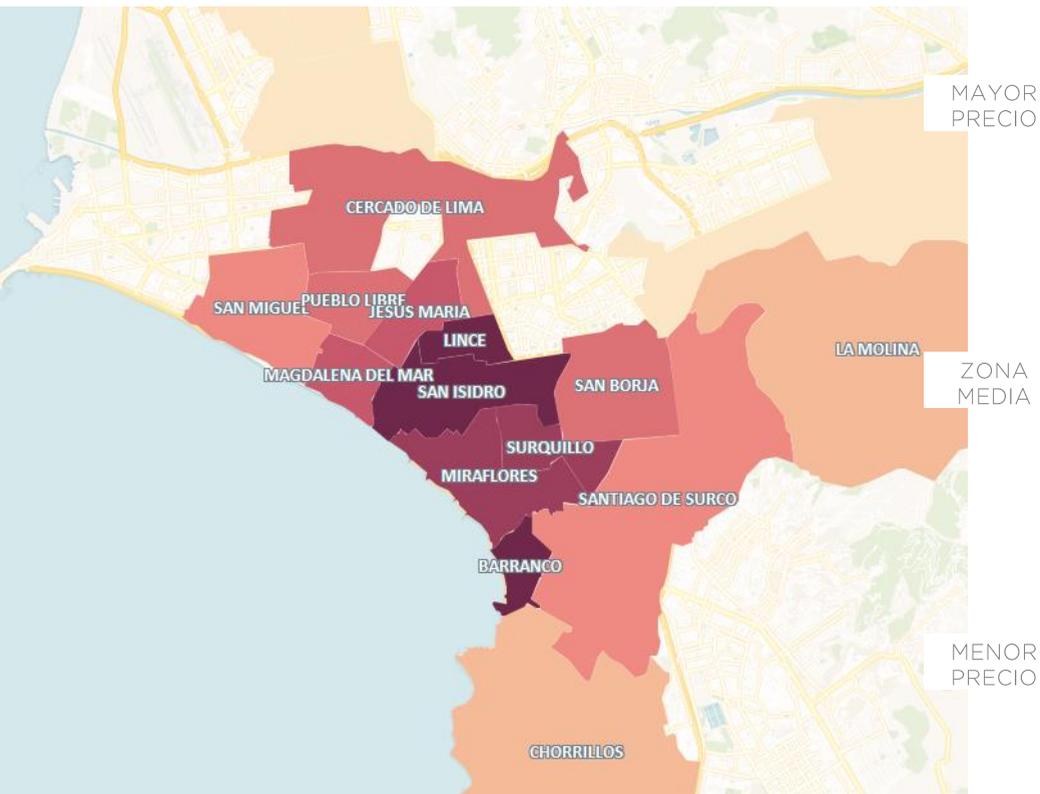
Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 en Lima se ubica en S./ 2.916 por mes, sube 1.4% en enero y registra el mayor incremento mensual de los últimos 11 meses. En la comparación interanual el precio medio de Lima sube 0.3% en términos reales.

Los departamentos chicos son los de mayor incremento de precio.

# ALQUILER

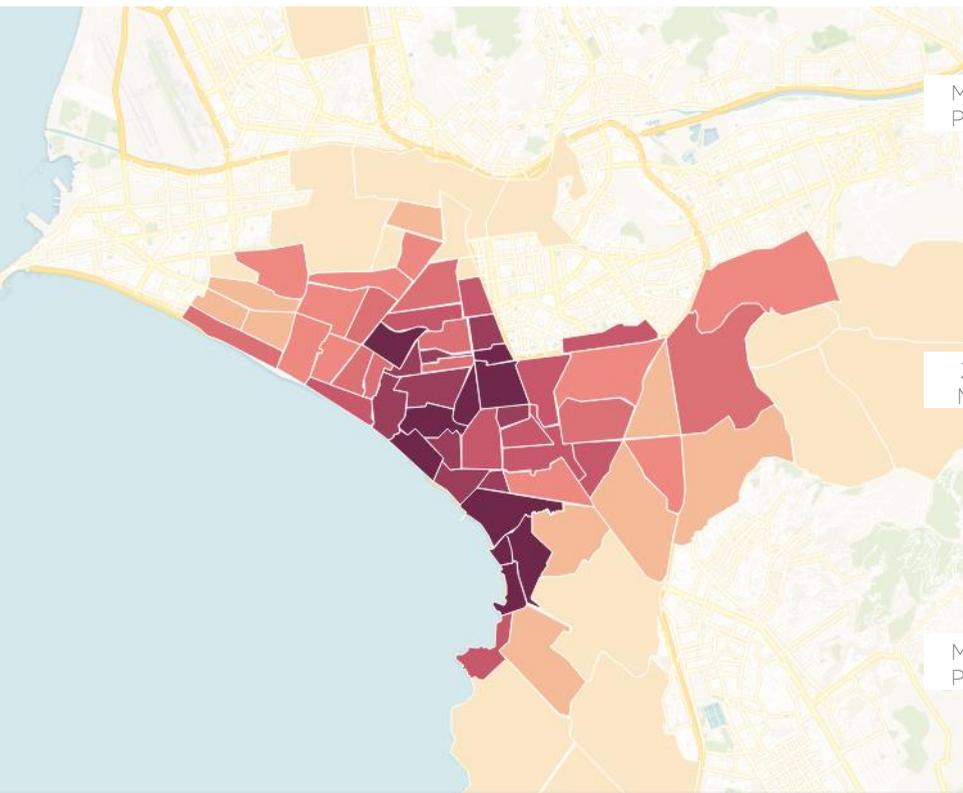
## PRECIO SEGÚN DISTRITOS DE LA CIUDAD



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
BARRANCO	3,893	0.9%	2.2%
SAN ISIDRO	3,487	1.1%	6.0%
LINCE	3,345	7.0%	3.6%
MIRAFLORES	3,270	1.0%	1.6%
SURQUILLO	3,101	1.7%	4.9%
JESUS MARIA	3,063	2.0%	10.7%
LIMA INDEX	2,916	1.4%	3.4%
MAGDALENA DEL MAR	2,809	-0.4%	2.6%
PUEBLO LIBRE	2,758	4.7%	6.9%
SAN BORJA	2,650	3.0%	11.6%
CERCADO DE LIMA	2,650	-0.2%	-0.4%
SAN MIGUEL	2,563	0.1%	-1.5%
SANTIAGO DE SURCO	2,533	1.5%	1.7%
LA MOLINA	2,320	-1.2%	3.9%
CHORRILLOS	2,051	-1.5%	-5.2%
ATE	1,961	2.4%	15.7%
LOS OLIVOS	1,475	-1.0%	-4.8%
SAN MARTIN DE PORRES	1,325	0.9%	-1.2%

# ALQUILER

## HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

ZONA

SOLES/MES

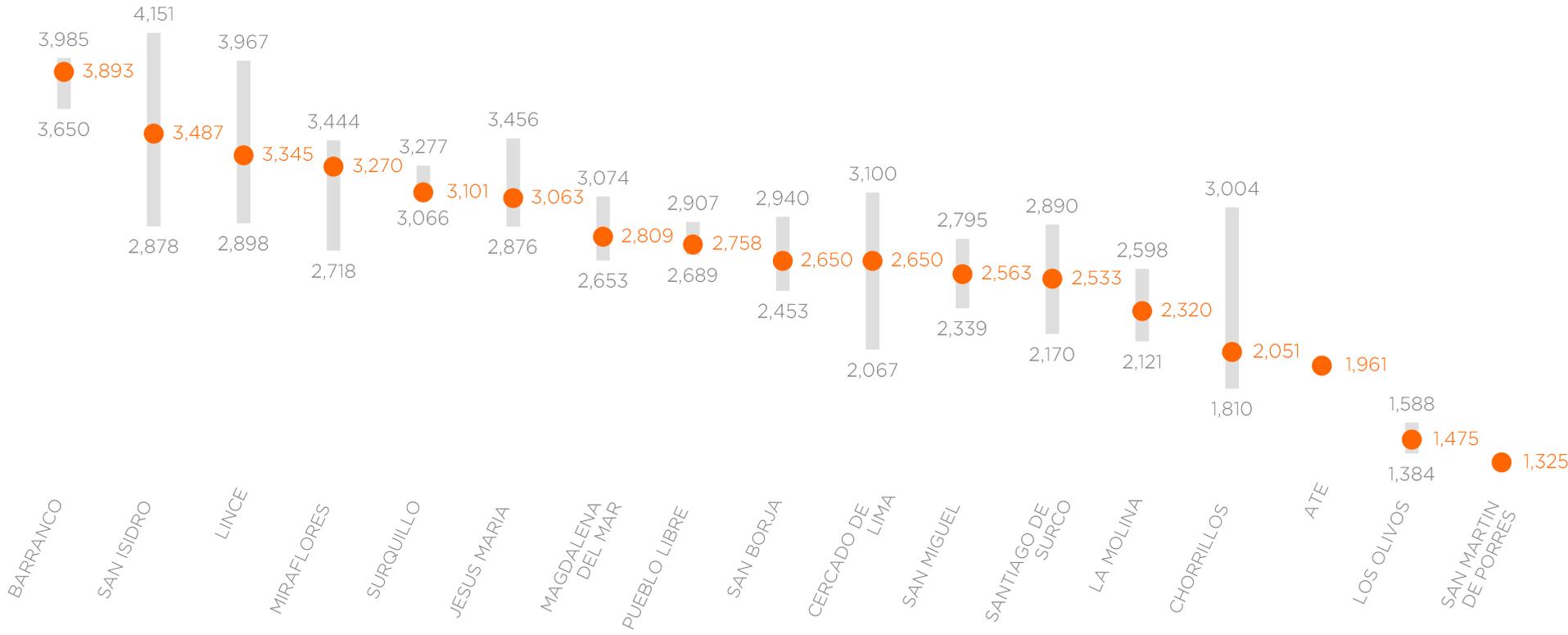
1	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,151
2	SAN ISIDRO SUR	4,098
3	NUEVO BARRANCO	3,985
4	MIRAFLORES NORESTE	3,234
5	JESUS MARIA CENTRO	3,053
6	SAN ISIDRO NORTE	2,878
7	SAN MIGUEL OESTE:	2,723
8	SAN MIGUEL CENTRO	2,454
9	LOS OLIVOS SUR	1,474
10	LOS OLIVOS NORTE	1,416
11	LOS OLIVOS OESTE	1,384

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.151 por mes. Los Olivos Oeste es el más económico, S./ 1.384.

# ALQUILER

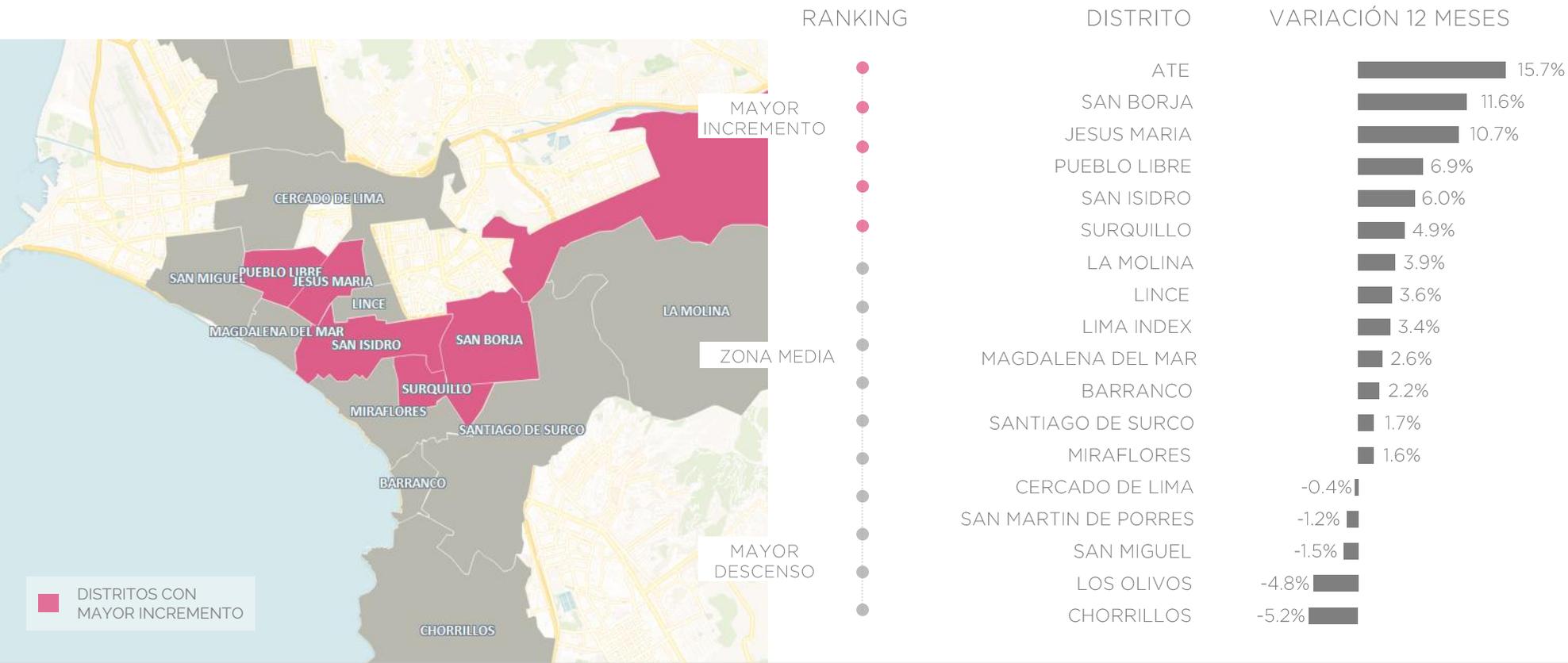
## PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

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



La mayoría de los distritos registra incremento de precio interanual. Ate es el distrito con mayor incremento: +15.7%

03

# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

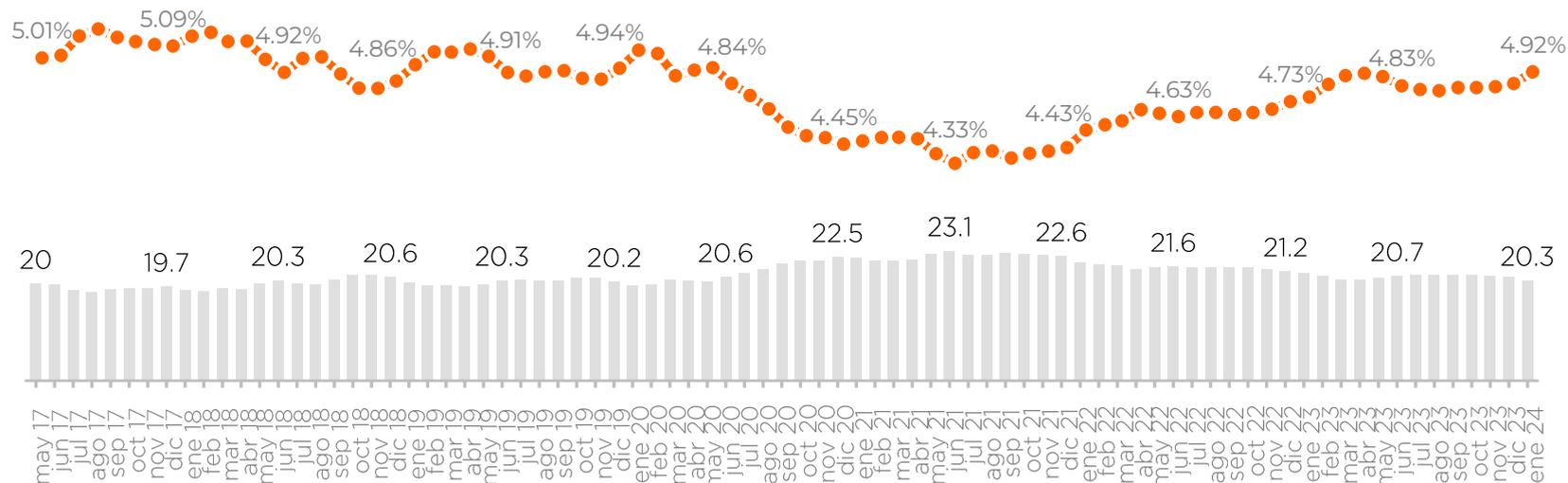
Relación alquiler anual precio de venta y  
rentabilidad bruta últimos 12 meses

# RENTABILIDAD

## RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER



RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



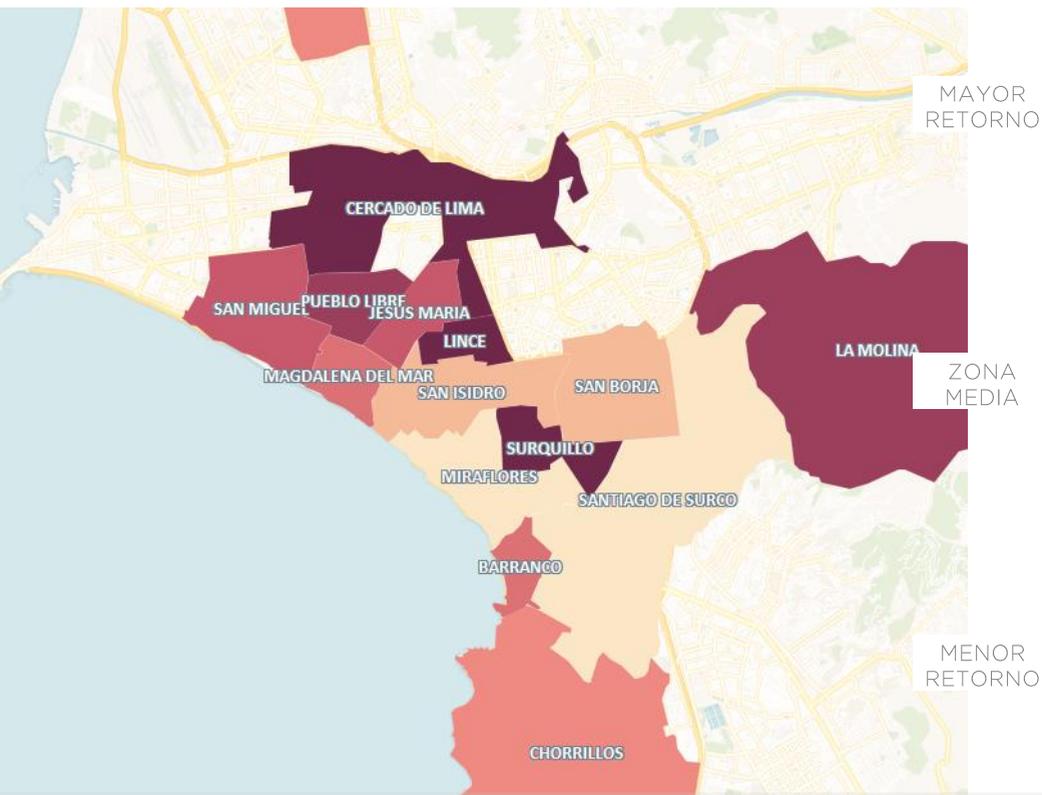
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio sube y se ubica en 4.92%.

Se necesitan 20.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 3.3% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN DISTRITO DE LA CIUDAD

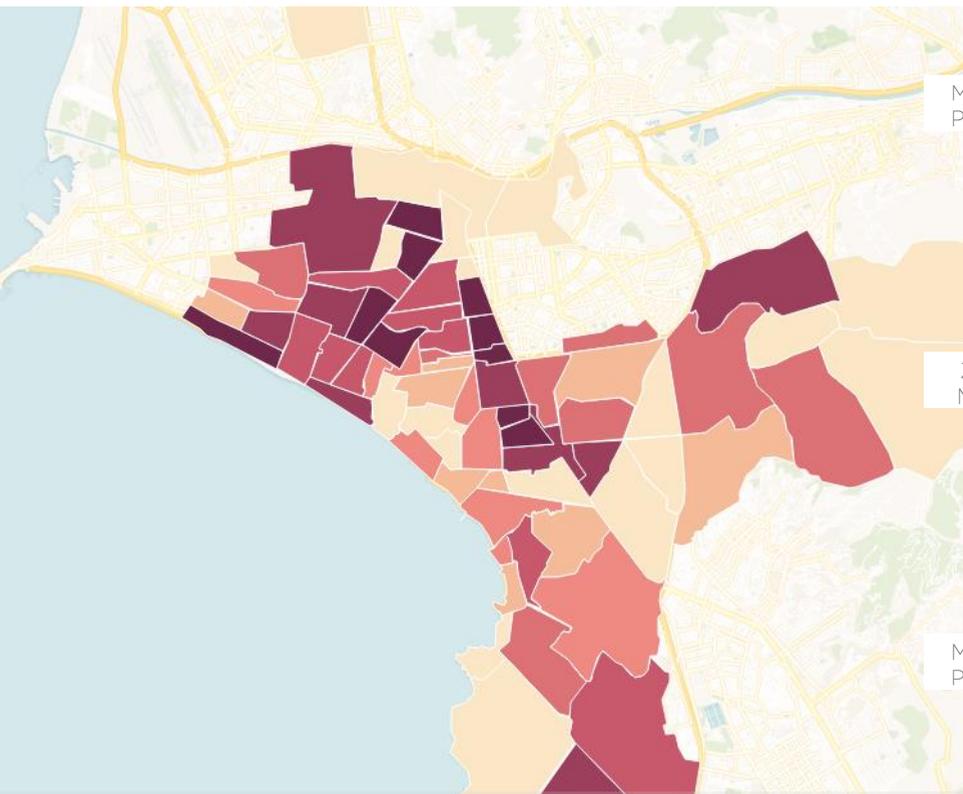


DISTRITO	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CERCADO DE LIMA	5.9%	▲	=
LINCE	5.7%	▲	▲
SURQUILLO	5.7%	=	=
PUEBLO LIBRE	5.5%	▲	▲
LA MOLINA	5.5%	▼	▲
JESUS MARIA	5.4%	▲	▲
SAN MIGUEL	5.3%	=	▼
MAGDALENA DEL MAR	5.2%	=	▲
LIMA INDEX	4.9%	▲	▲
BARRANCO	4.8%	▲	▲
LOS OLIVOS	4.8%	=	▼
CHORRILLOS	4.8%	▼	▼
SAN ISIDRO	4.6%	▲	▲
SAN BORJA	4.6%	▲	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.5%	▲	▲
MIRAFLORES	4.4%	=	=

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

ZONA

RETORNO BRUTO

●	LINCE FINANCIERO	6.6%
●	SAN MIGUEL COSTANERA	6.3%
●	BRENA ESTE	6.2%
●	MAGDALENA SUR	5.4%
●	SAN MIGUEL OESTE:	5.2%
●	CHORRILLOS CENTRO Y NORTE	4.9%
●	MAGDALENA MODERNO	4.8%
●	SAN MIGUEL SUR	4.5%
●	SAN ISIDRO SUR	4.0%
●	MIRAFLORES AURORA	4.0%
●	SAN BORJA CHACARILLA	3.9%

Lince Financiero y San Miguel Costanera son las mejores zonas para los inversores que buscan renta.



URBANIA  
[urbania.pe](http://urbania.pe)

GRUPO QUINTOANDAR  
[grupoquintoandar.com](http://grupoquintoandar.com)

# INFORME DE MERCADO