



URBANIA INDEX

INFORME DE MERCADO LIMA
AGOSTO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

El precio medio se mantiene estable en agosto y acumula +0.6% en 2024

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.688 S./m², se mantiene sin cambios en el mes. En 2024 acumula +0.6%, 1.4 p.p. por debajo de la inflación. Sin embargo, en la comparación interanual el precio sube 2.4%, derivando en un incremento real de 0.5%, y en un incremento de 1.8% de los precios medidos en dólares. El precio medio en Lima se mantiene en rango de entre 6.500 S./m² y 6.730 S./m² desde jun'21.

San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./ 11.568 por m². Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.412.

ALQUILER

El precio medio avanza por arriba de la inflación: acumula +5.2% en 2024

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m² se ubica en S./ 3.026 por mes, sube 0.8% en agosto. El precio en Lima avanza por arriba de la inflación: registra un incremento real de 3.2% en 2024 y de 5.8% en los últimos 12 meses. Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.762 por mes. Los Olivos Oeste es el más económico, S./ 1.371.

RENTABILIDAD

El retorno bruto sube levemente y se ubica en 5.07% anual

La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 5.07%. Se necesitan 19.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.3% 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.

La Molina Rinconada y Lima Oeste 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 6.924 S./M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 6.453 S./M2

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

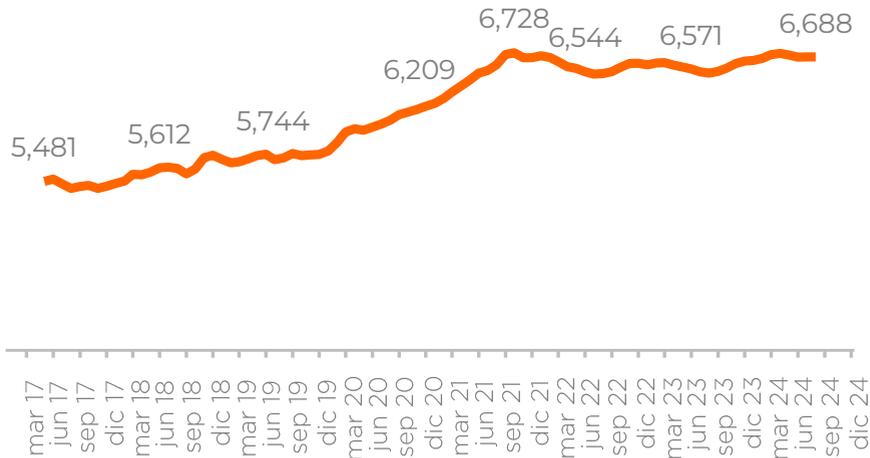
El departamento típico de tres habitaciones y 100 m2, tiene un precio de S./ 645 mil.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION



EVOLUCIÓN MENSUAL. S./M2



VARIACIONES ACUMULADAS

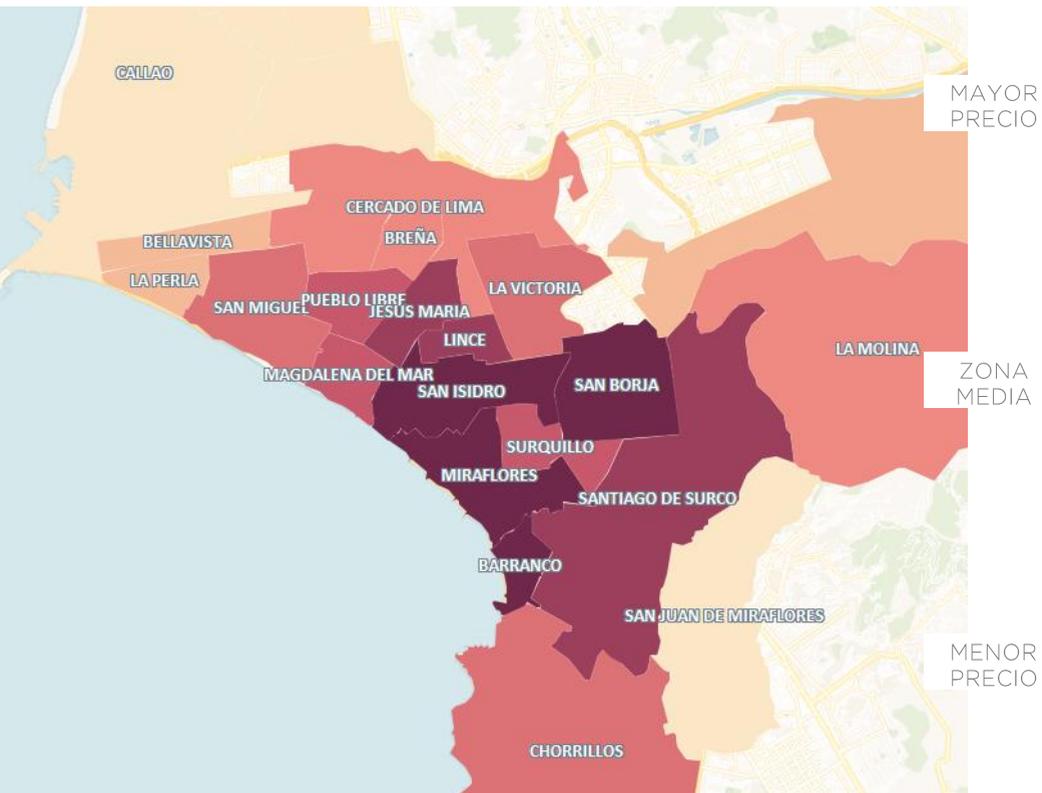
SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.2%	2.0%	1.9%
LIMA INDEX	0.0%	0.6%	2.4%
TIPO DE CAMBIO	-1.0%	0.9%	0.6%

Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de la ciudad se ubica en 6.688 S./m2, se mantiene sin cambios en el mes. En 2024 acumula +0.6%, 1.4 p.p. por debajo de la inflación. Sin embargo, en la comparación interanual el precio sube 2.4%, derivando en un incremento real de 0.5%, y en un incremento de 1.8% de los precios medidos en dólares. El precio medio en Lima se mantiene en rango de entre 6.500 S./m2 y 6.730 S./m2 desde jun'21.

VENTA

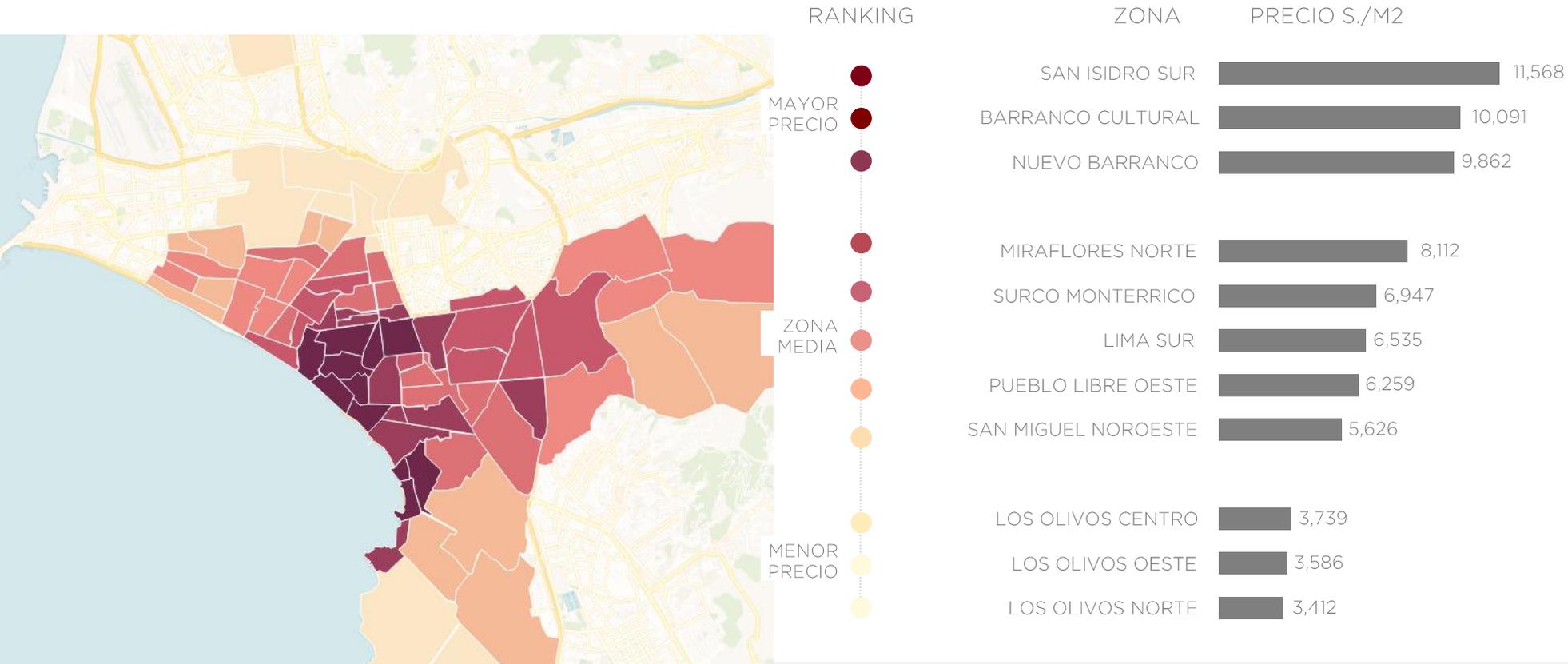
PRECIO SEGÚN DISTRITO DE LA CIUDAD



DISTRITO	PRECIO S./ M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
BARRANCO	9,366	-0.1%	0.4%
SAN ISIDRO	9,179	0.0%	1.5%
MIRAFLORES	8,715	0.1%	2.1%
SAN BORJA	7,269	-0.2%	-1.0%
LINCE	7,191	0.0%	4.1%
JESUS MARIA	7,011	1.0%	4.4%
SANTIAGO DE SURCO	6,742	-0.1%	1.7%
LIMA INDEX	6,688	0.0%	2.4%
MAGDALENA DEL MAR	6,680	-0.6%	2.7%
SURQUILLO	6,485	-0.5%	0.3%
PUEBLO LIBRE	6,221	0.7%	2.9%
LA VICTORIA	5,893	-1.0%	6.0%
SAN MIGUEL	5,846	0.1%	2.2%
CHORRILLOS	5,803	0.4%	12.6%
CERCADO DE LIMA	5,653	0.6%	6.4%
LA MOLINA	5,556	-0.5%	1.7%
BREÑA	4,857	-0.6%	-1.1%
ATE	4,599	0.1%	-0.9%
BELLAVISTA	4,142	0.2%	10.4%
LA PERLA	3,958	-0.4%	-3.7%
LOS OLIVOS	3,714	-0.9%	-2.5%
CALLAO	3,578	-0.1%	3.6%
SAN JUAN DE MIRAFLORES	3,536	-1.7%	2.8%
SAN MARTIN DE PORRES	3,096	-0.9%	-4.7%

VENTA

HEAT MAP DE PRECIOS

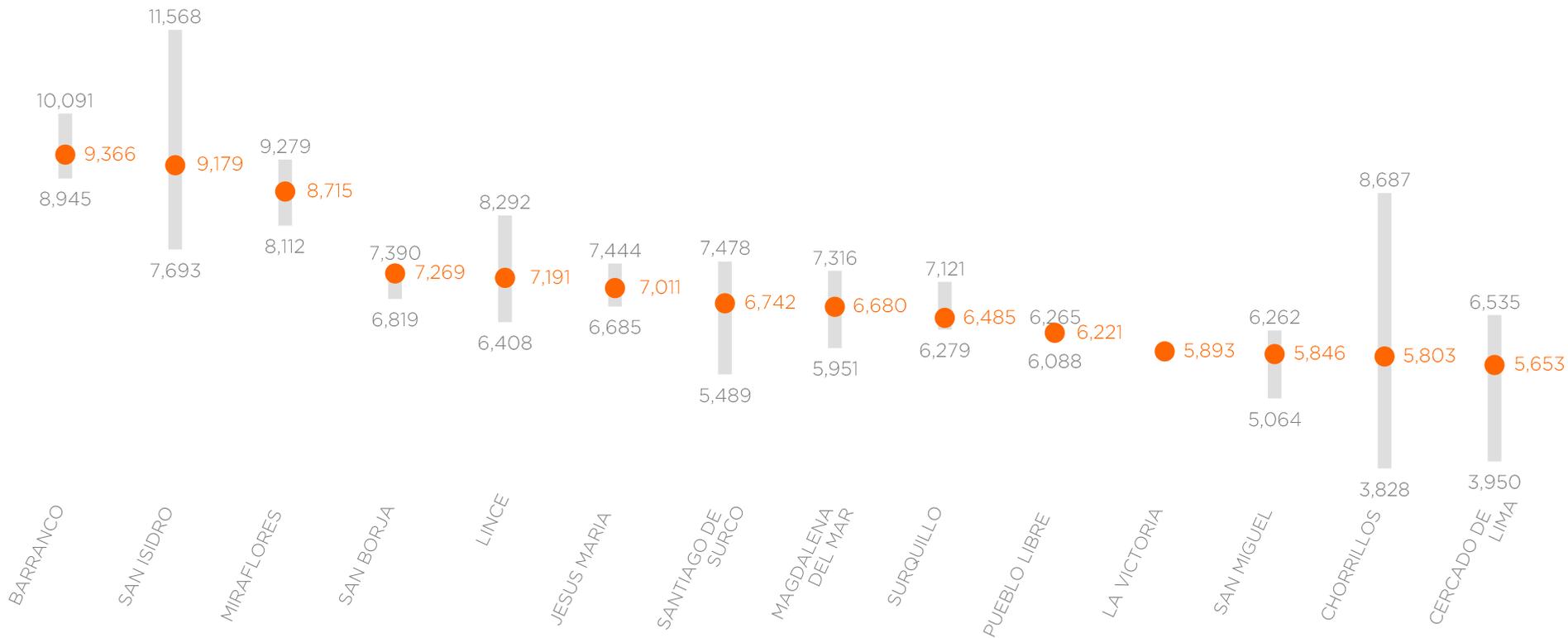


San Isidro Sur es la zona más cara de la ciudad, S./11.568 por m2. Los Olivos Norte es la más económica, S./ 3.412.

VENTA

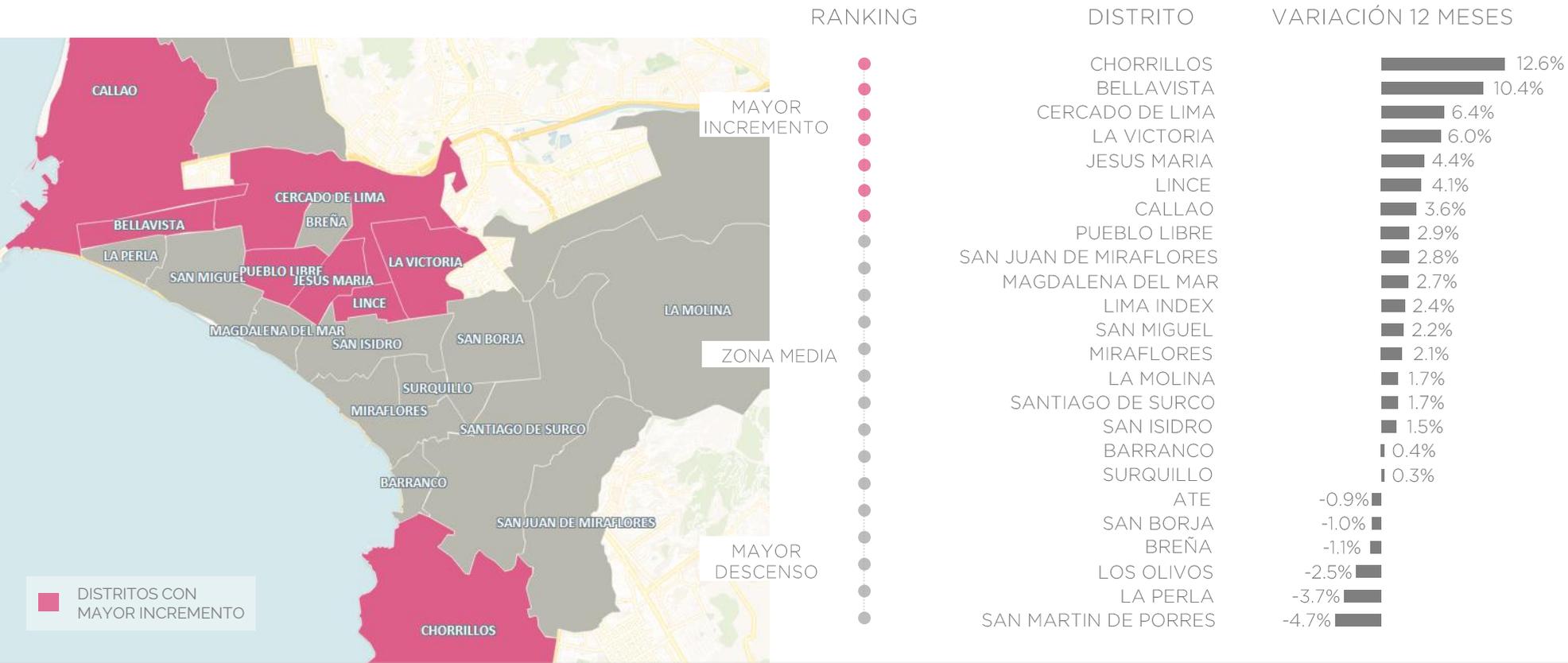
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

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



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



El 62% de los distritos registra incremento de precio interanual. Chorrillos es el de mayor incremento: +12.6%.

02

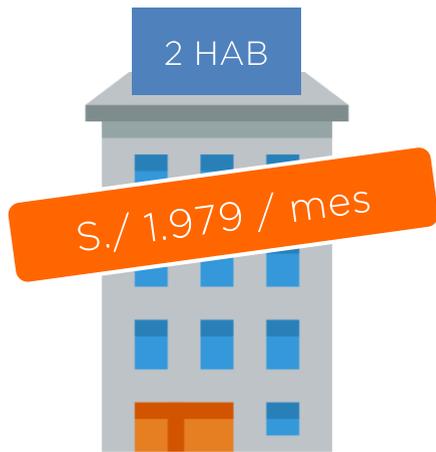
PRECIOS DE ALQUILER

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 33 S./M2



SUPERFICIE 100 M2

1 ESTACIONAMIENTO

PRECIO 30 S./M2

El alquiler medio de un departamento de dos habitaciones se ubica en S./ 1.979, o 33 soles por m2.

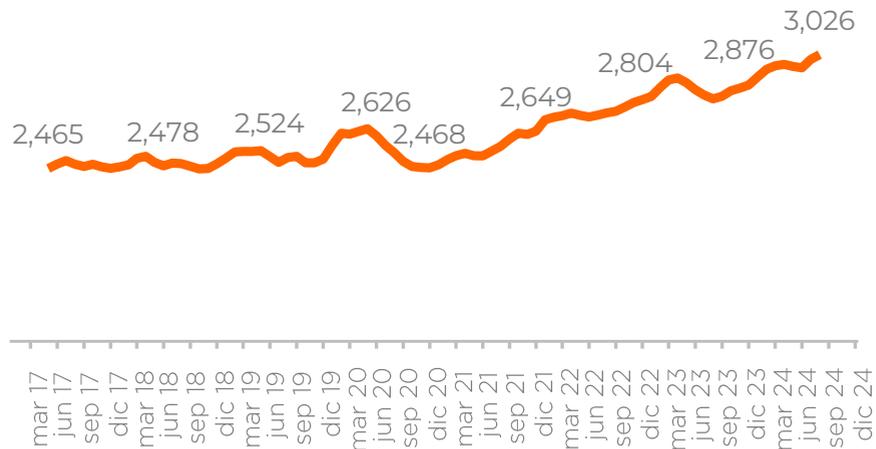
El alquiler de un departamento de tres habitaciones se ubica en S./ 3.026.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN



EVOLUCIÓN MENSUAL. S./MES (100M2)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2024	ANUAL
INFLACION	0.2%	2.0%	1.9%
LIMA INDEX	0.8%	5.2%	7.7%
IPC ALQUILER	0.1%	0.7%	0.9%

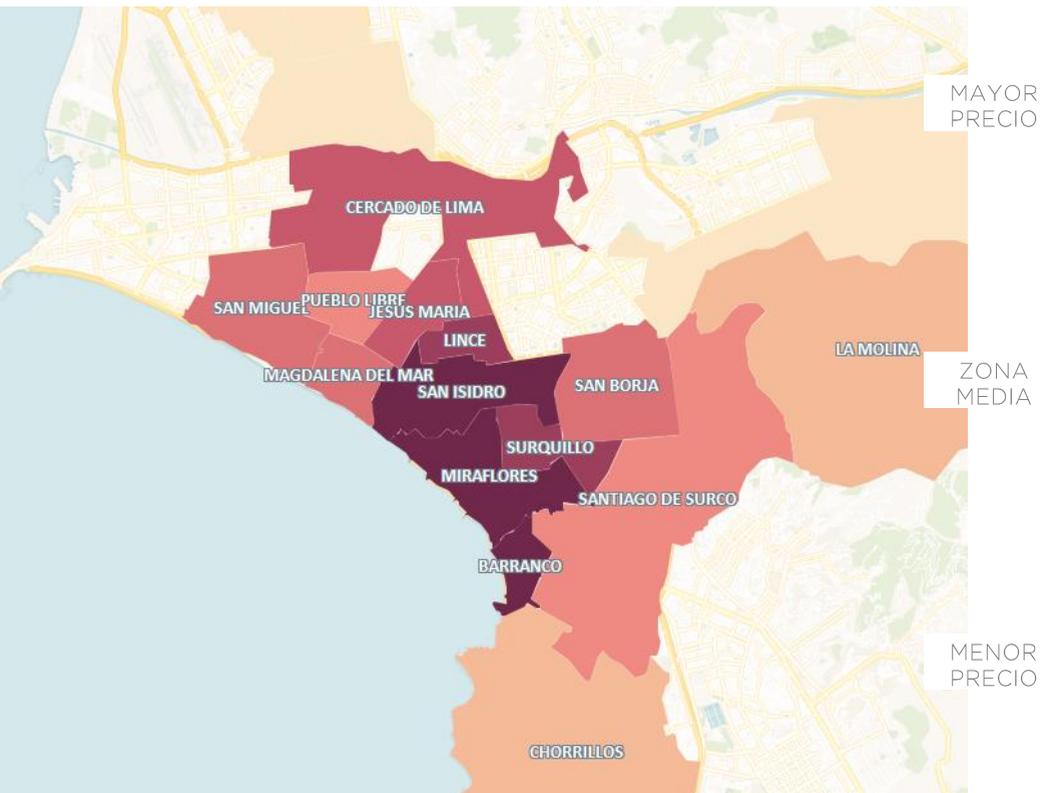
Fuente: INE y Banco Central de Perú

El precio medio de alquiler de un departamento de 100m2 se ubica en S./ 3.026 por mes, sube 0.8% en agosto. El precio en Lima avanza por arriba de la inflación: registra un incremento real de 3.2% en 2024 y de 5.8% en los últimos 12 meses.

Los departamentos grandes son los de mayor incremento de precio en el año.

ALQUILER

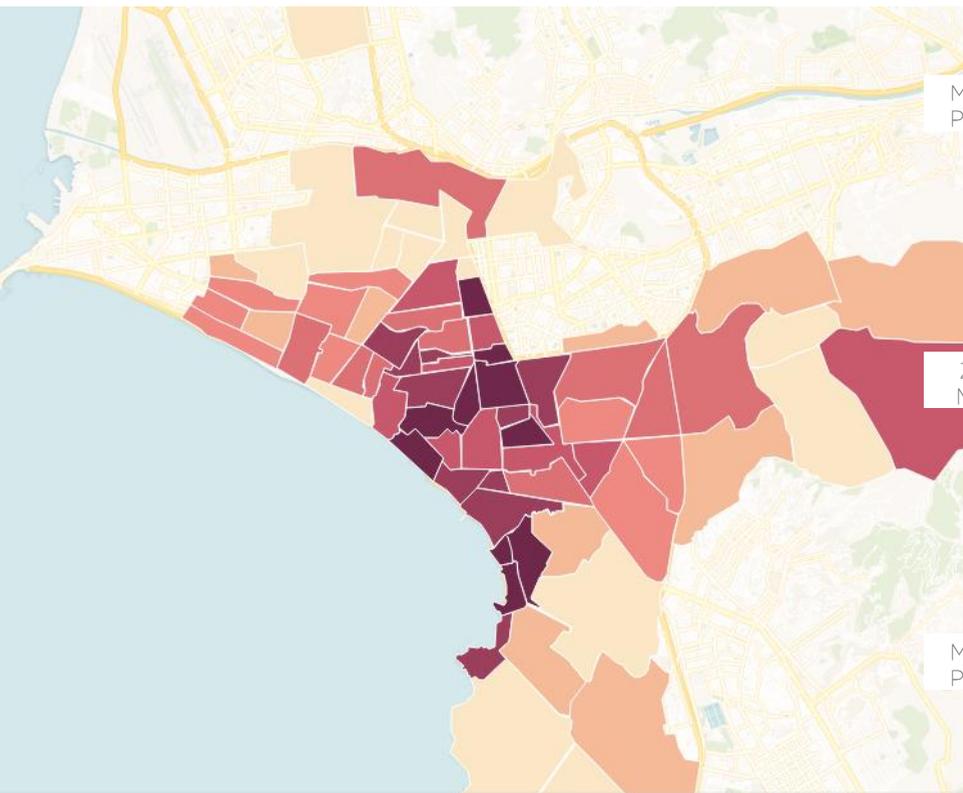
PRECIO SEGÚN DISTRITOS DE LA CIUDAD



DISTRITO	SOLES/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
BARRANCO	3,970	-0.5%	3.7%
SAN ISIDRO	3,683	0.7%	13.5%
MIRAFLORES	3,401	0.4%	8.1%
LINCE	3,327	1.2%	4.8%
SURQUILLO	3,293	1.8%	14.0%
JESUS MARIA	3,246	5.2%	7.8%
CERCADO DE LIMA	3,032	3.9%	12.1%
LIMA INDEX	3,026	0.8%	7.7%
MAGDALENA DEL MAR	2,947	-0.9%	-1.0%
SAN BORJA	2,698	-0.6%	13.0%
SAN MIGUEL	2,608	0.4%	2.1%
SANTIAGO DE SURCO	2,582	0.5%	6.3%
PUEBLO LIBRE	2,575	-1.9%	4.7%
CHORRILLOS	2,384	4.6%	11.3%
LA MOLINA	2,305	-0.5%	5.5%
ATE	1,978	0.7%	10.1%
LOS OLIVOS	1,483	1.0%	-2.7%
SAN MARTIN DE PORRES	1,303	0.9%	1.5%

ALQUILER

HEAT MAP DE PRECIOS



RANKING

ZONA

SOLES/MES

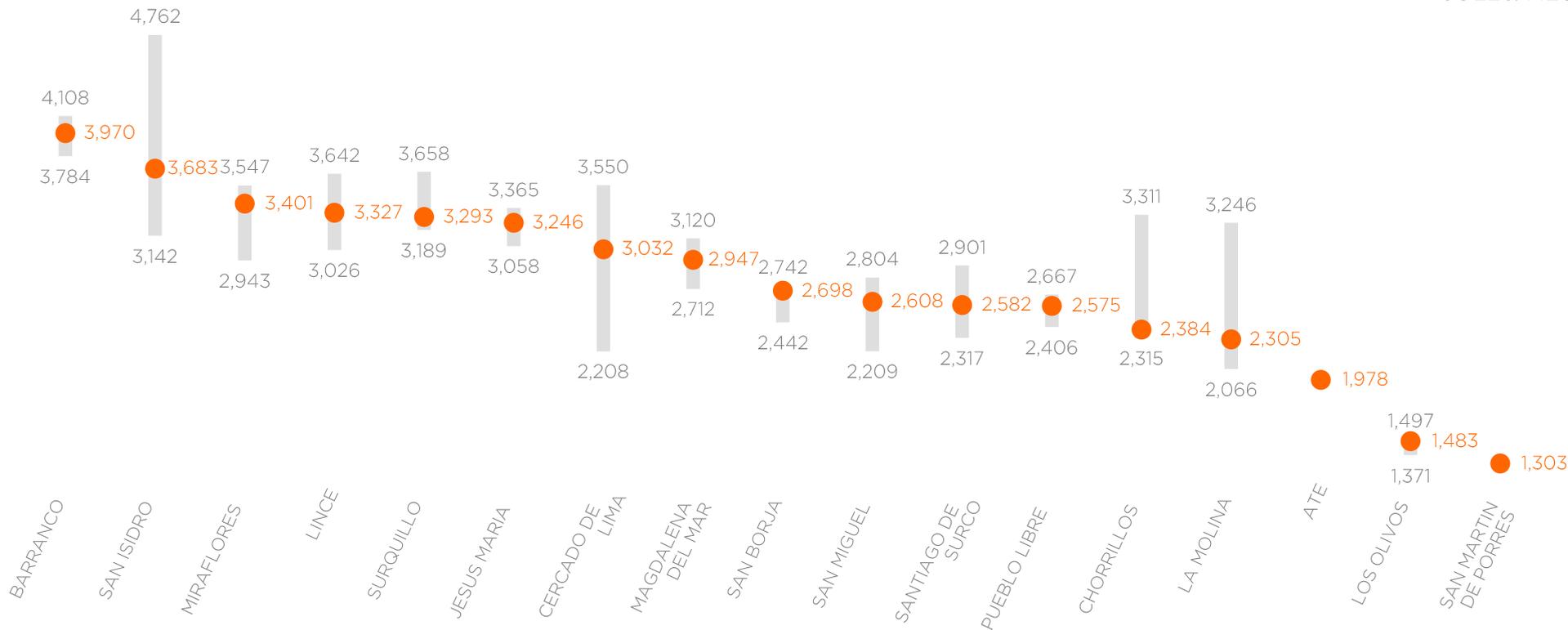
●	SAN ISIDRO FINANCIERO	4,762
●	SAN ISIDRO SUR	4,116
●	BARRANCO TRADICIONAL	4,108
●	CORPAC	3,423
●	BARRIO MEDICO	3,205
●	MIRAFLORES AURORA	2,943
●	PUEBLO LIBRE NORTE	2,667
●	SAN BORJA NORTE	2,442
●	LOS OLIVOS SUR	1,487
●	LOS OLIVOS NORTE	1,464
●	LOS OLIVOS OESTE	1,371

San Isidro Financiero registra el alquiler más caro de la ciudad, S./ 4.762 por mes. Los Olivos Oeste es el más económico, S./ 1.371.

ALQUILER

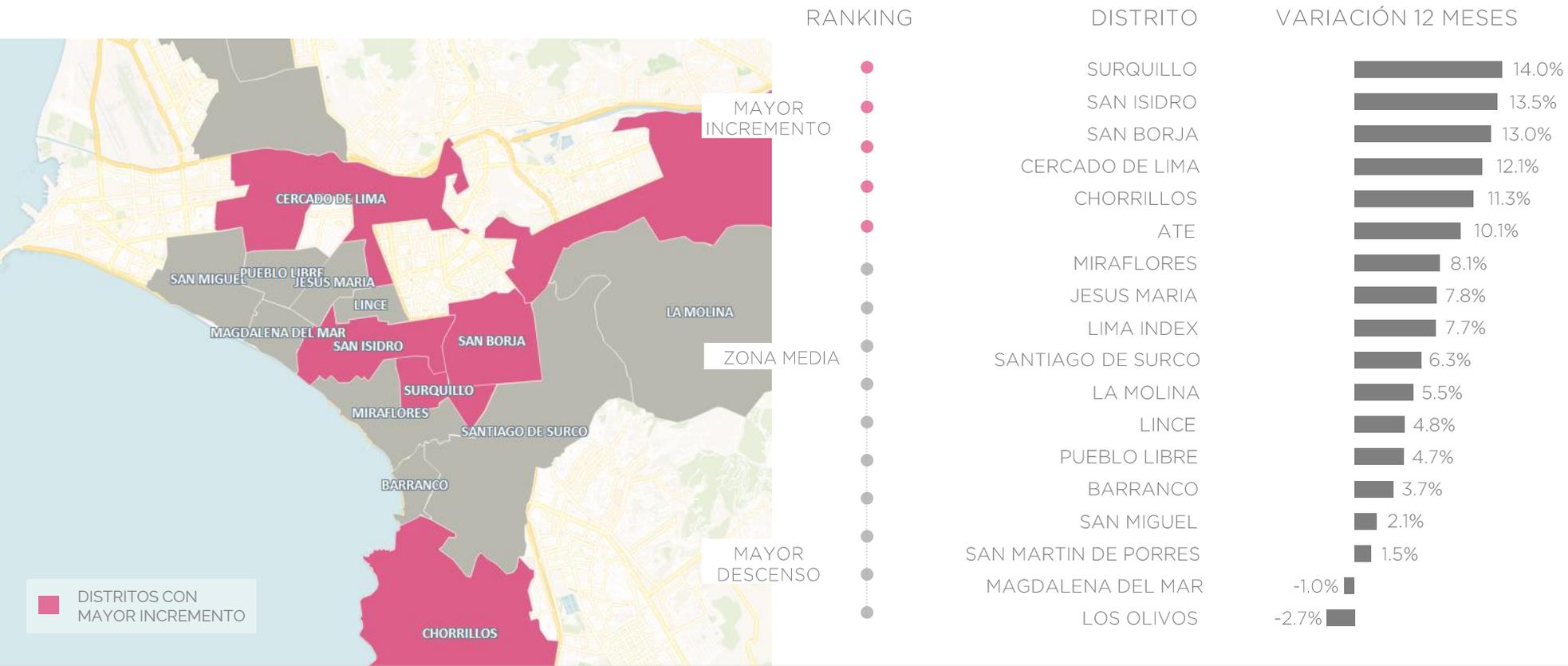
PRECIO SEGÚN ZONAS DE LA CIUDAD

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



El 77% de los distritos registra incremento de precio interanual. Surquillo es el distrito con mayor incremento: +14.0%



03

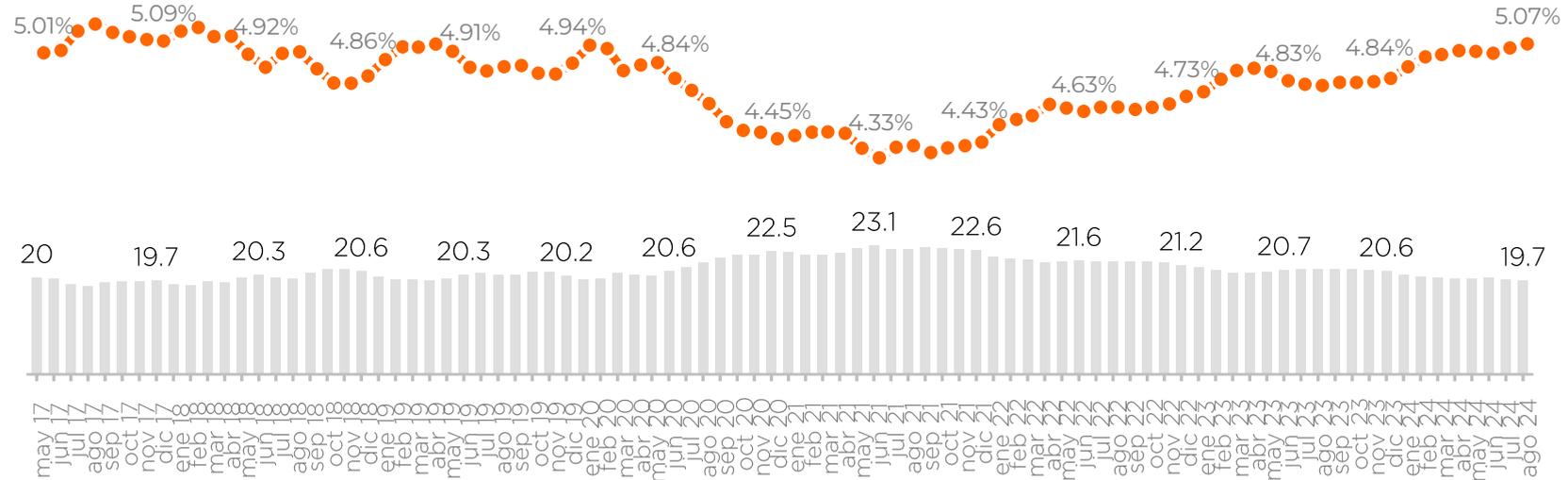
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DEL ALQUILER

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

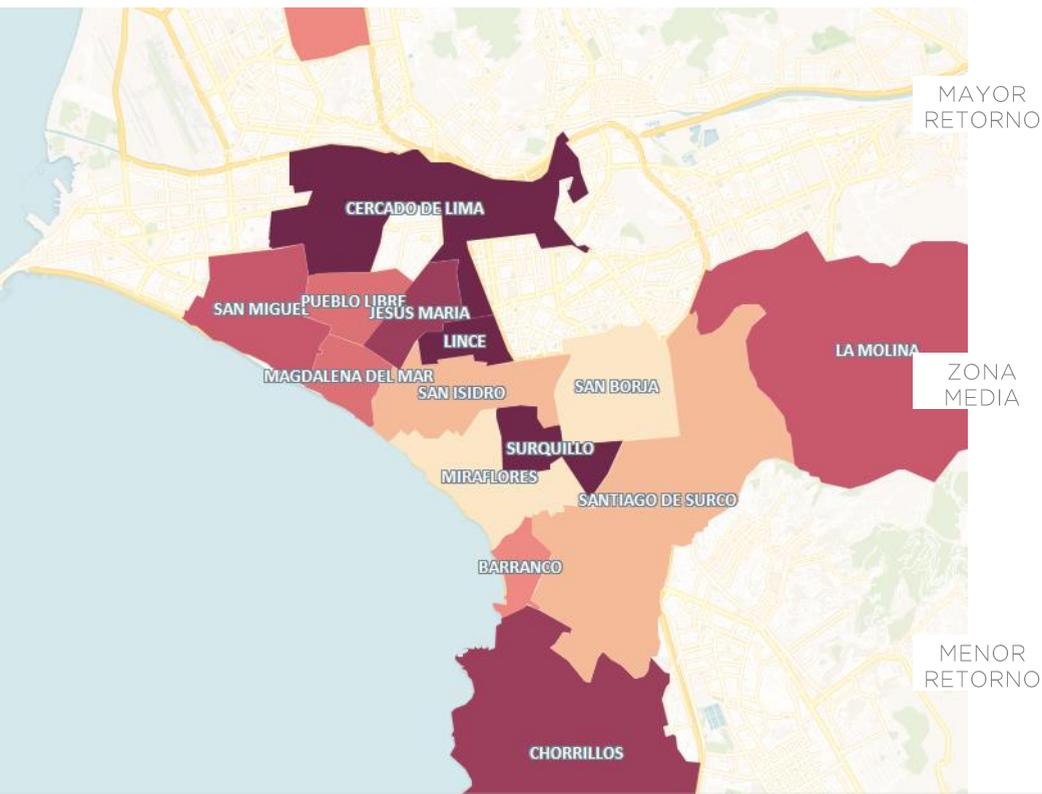


La relación alquiler anual / precio sube levemente y se ubica en 5.07%.

Se necesitan 19.7 años de alquiler para repagar la inversión de compra, 5.3% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN DISTRITO DE LA CIUDAD

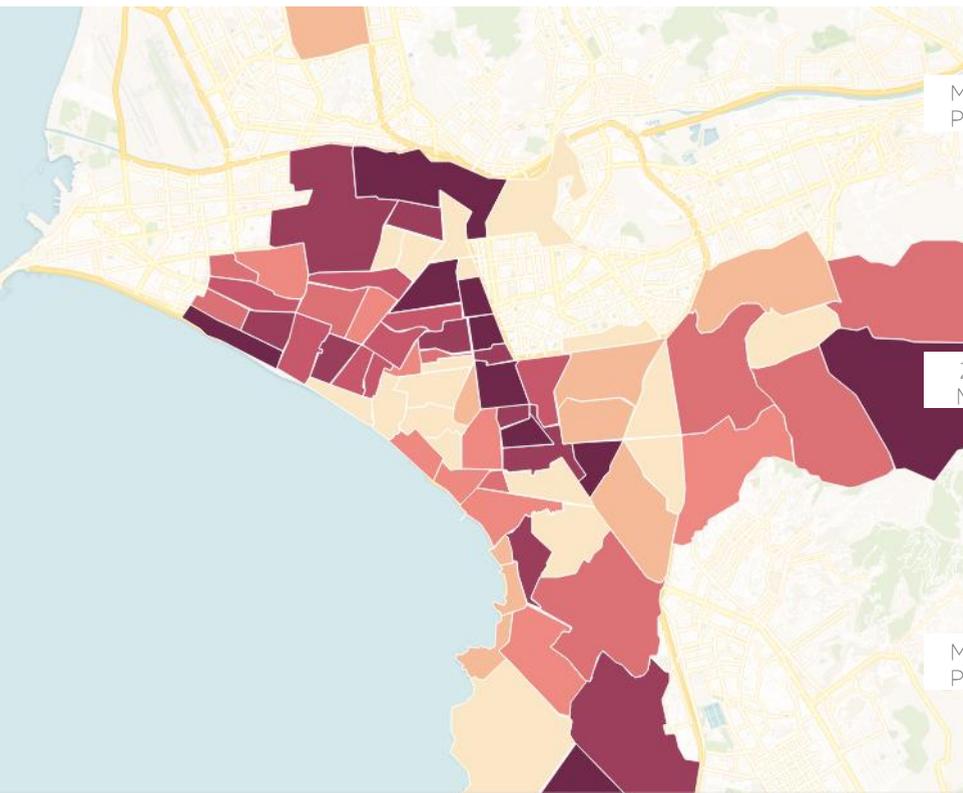


DISTRITO	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
CERCADO DE LIMA	6.5%	=	▲
SURQUILLO	6.2%	▲	▲
LINCE	5.6%	▲	▲
CHORRILLOS	5.6%	▲	▲
JESUS MARIA	5.5%	▲	▲
LA MOLINA	5.5%	▲	▲
SAN MIGUEL	5.3%	=	▼
MAGDALENA DEL MAR	5.3%	▼	▼
LIMA INDEX	5.1%	=	▲
PUEBLO LIBRE	5.0%	▼	=
BARRANCO	4.9%	=	▲
LOS OLIVOS	4.9%	▲	=
SAN ISIDRO	4.8%	=	▲
SANTIAGO DE SURCO	4.7%	=	▲
MIRAFLORES	4.6%	=	▲
SAN BORJA	4.5%	▼	▲

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

1	LA MOLINA RINCONADA	7.6%
2	LIMA OESTE	7.3%
3	CHORRILLOS ESTE	7.3%
4	LIMA OESTE 2	5.5%
5	LOS OLIVOS NORTE	5.1%
6	SAN MIGUEL NORTE	5.0%
7	PUEBLO LIBRE ESTE	4.7%
8	LOS OLIVOS SUR	4.6%
9	SAN ISIDRO ESTE	4.3%
10	MIRAFLORES NORESTE	4.2%
11	SURCO CHACARILLA	4.1%

La Molina Rinconada y Lima Oeste son las mejores zonas para los inversores que buscan renta.



URBANIA
urbania.pe

GRUPO QUINTOANDAR
grupoquintoandar.com

INFORME DE MERCADO