

¿CÓMO INFLUYEN LOS PARQUES EN LA VALORIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN LIMA?

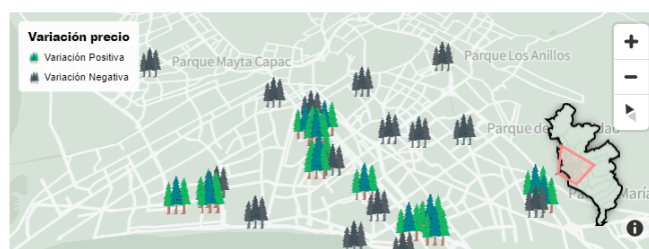
En la búsqueda de vivienda, aquellas zonas que cuentan con una mayor presencia de áreas verdes comunes o de uso público tienen un atractivo adicional versus aquellas que no. Esto se acentuó en los últimos años con el teletrabajo y por el protagonismo de los espacios abiertos para paseos al aire libre con la familia, las mascotas y momentos de esparcimiento. [Properati](#), la plataforma experta en [asesoría inmobiliaria](#) de Latinoamérica, analizó la valorización de viviendas en venta cercanas a los parques más emblemáticos de Lima Metropolitana, a respecto de viviendas lejanas.

El análisis evidenció diversas tendencias: Las propiedades en distritos de Lima Top y Lima Moderna que se encuentran cercanas a un parque emblemático, muestran una variación positiva en su ticket de venta promedio (los inmuebles ganan en valor comercial) comparadas con inmuebles similares pero lejanas. Sin embargo, existen algunos casos dónde los inmuebles cerca de un parque presentan una variación negativa en su ticket promedio (el precio disminuye), comparadas con las viviendas distanciadas a estos puntos de referencia

¿Cómo influyen los parques de Lima en el precio de los inmuebles?

La variación en el precio de las viviendas cercanas esta representada por árboles frondosos (incremento en el precio) y secos (disminución en el precio).

Da clic en los árboles para obtener más información.



Viviendas cercanas radio de 750m y viviendas lejanas radio de 1500m

P PROPERATI

LINK DIRECTO AL MAPA:

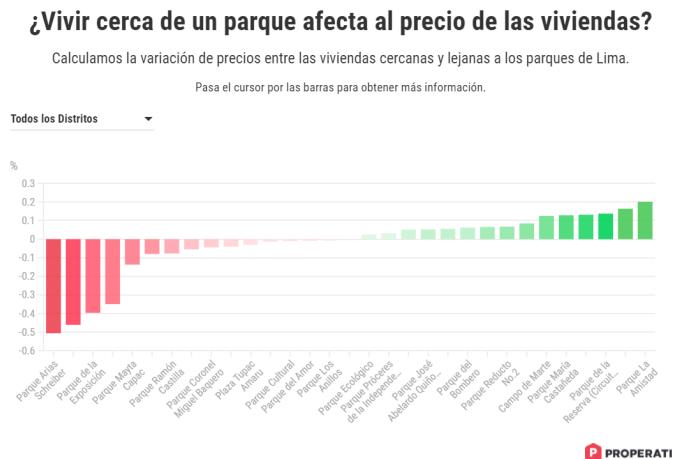
<https://www.properati.com.pe/p/parques-lima-viviendas-cercanas-precio-mapa-2021.html>

INSERTA EL MAPA EN TU NOTA:

```
<div style="position: relative; overflow: hidden; padding-top: 120%;"><iframe style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0;" src="https://www.properati.com.pe/p/parques-lima-viviendas-cercanas-precio-mapa-2021.html" width="300" height="150"></iframe><div><p style="margin:0"><a href="https://www.properati.com.pe" style="color: #a4a1a1;text-decoration:none;font-size:10px; float:right">Fuente: Properati</a></p></div></div>
```

INFLUENCIA EN VIVIENDAS CERCA A UN PARQUE

Para el estudio, Properati, geo-localizó inmuebles dentro de dos radios de 750m a 1500m., calculó el precio promedio en cada uno y finalmente, calculó la variación entre viviendas cercanas y lejanas. El portal consideró propiedades en venta disponibles entre enero y septiembre de 2021 con superficie entre 60 y 120 metros cuadrados. Los primeros hallazgos se puede observar en el siguiente gráfico:



LINK DIRECTO AL GRÁFICO:

<https://www.properati.com.pe/p/parques-lima-viviendas-cercanas-precio-variacion-grafico.html>

INSERTA EL GRÁFICO EN TU NOTA:

```
<div style="position: relative; overflow: hidden; padding-top: 120px;"><iframe style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; border: 0;" src="https://www.properati.com.pe/p/parques-lima-viviendas-cercanas-precio-variacion-grafico.html" width="300" height="150"></iframe><div><p style="margin:0"><a href="https://www.properati.com.pe" style="color: #a4a1a1;text-decoration:none;font-size:10px; float:right">Fuente: Properati</a></p></div></div>
```

La tendencia muestra que las zonas de Lima Top y Lima Moderna contienen a la mayoría de parques que influyen en el incremento del precio. Las propiedades alrededor del parque Habich en Jesús María, tienen una variación de +16% sobre sus viviendas similares ubicadas a mayor distancia. El Parque de la Reserva, en Cercado de Lima, presenta la segunda variación más alta del estudio con +14%. También marcan una influencia positiva los parques de El Olivar en San Isidro y el Parque María Castañeda con +13% donde las viviendas aledañas a estos parques tienen un precio promedio de \$2,349 y \$1,796 el m² respectivamente. Para complementar el top, está Campo de Marte en Jesús María con +12% de variación respecto a los inmuebles lejanos.

Para Carlos Vourakis, Director Comercial de Properati en Perú, “El costo elevado de las viviendas ubicadas cerca a estos parques se explica a que se encuentran en distritos de Lima Top y Lima Moderna (zonas cuyo precio del m² es más alto al promedio de Lima

Metropolitana). A ello se agrega que las propiedades próximas a un parque, se consideran privilegiadas, tanto por las vistas verdes y la facilidad de acceso que tienen a este para realizar diversas actividades al aire libre”.

CUANDO EL FACTOR PARQUE NO SUMA

Existen viviendas que se encuentran a corta distancia de algunos parques y su valorización es más baja que otras ubicadas a una distancia mayor, es decir estar cerca a estas áreas verdes no valoriza el ticket promedio. “Esta tendencia se explica a que en muchas zonas la densidad de áreas verdes por habitante es menor; por tanto, los parques suelen ser focos de reunión y de un alto tráfico de personas. Lo que genera ruido y percepción de inseguridad”, detalló Vourakis de Properati en Perú.

Esto puede describir el caso del Parque Alameda Salvador Allende en San Juan de Miraflores, el Parque Universitario y Parque La Muralla, ambos en Cercado de Lima, dónde su variación es de -1%, teniendo tickets promedios de venta por debajo de los \$2,000. Luego se encuentran el Parque Arias Schreiber, en Cercado de Lima con una variación de -5%, y Parque El Encuentro, con un -35% en La Victoria.

Vale poner en contexto que una variación negativa en esta métrica no significa tener un precio bajo del metro cuadrado. Esta es una muestra de lo diverso y multifacético que puede ser el mercado inmobiliario, ya que hay varios factores que pueden influenciar en el precio de una vivienda en venta.

Sobre Properati

Properati es la plataforma digital de bienes raíces experta en ayudarte a encontrar tu nuevo hogar. Quienes busquen un nuevo hogar o quieran invertir en propiedades, encontrarán en Properati asesoría inmobiliaria gratuita 100% personalizada, toda la oferta del mercado disponible y valiosa información para tomar las mejores decisiones. Su objetivo es conectar a compradores y vendedores para formar un círculo virtuoso de generación de oportunidades de manera rápida y efectiva. Nació hace 8 años en Argentina para cambiar la forma en que se venden y alquilan inmuebles en Latinoamérica y desde 2018 forma parte del Grupo OLX. Está online en Colombia, Ecuador, Perú y Argentina. Properati es más que un portal inmobiliario, es experto en conseguir tu nuevo hogar.

Contacto

Este comunicado fue realizado en conjunto con la agencia OS Comunicaciones Perú. Si quieres ampliar esta información, entrevistar a algún vocero de Properati o recibir nuestros informes exclusiva, puedes escribirnos un mail a prensa@properati.com o al Whatsapp +593994722408. También estamos activos en [Twitter](#) e [Instagram](#).