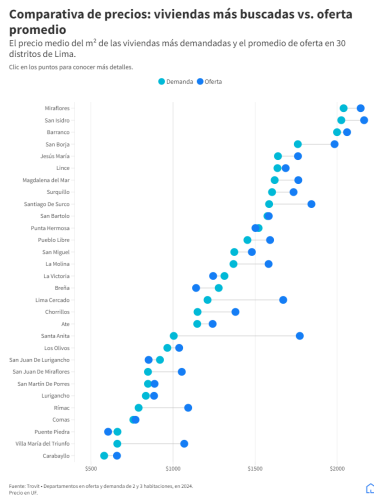


¿Mercado (des)ajustado? La diferencia entre el precio medio de demanda y oferta

18 de julio de 2024. Lima, Perú. ¿Existe alineación entre lo que se dispone en la oferta y lo que se demanda? El mercado inmobiliario de Lima no es ajeno a esta pregunta. De acuerdo con el último estudio de [Properati](#), el portal inmobiliario de Sudamérica, en 25 distritos de la ciudad los inmuebles en venta más buscados tienen un precio medio más bajo que el promedio de cada zona.

El análisis presenta la diferencia que hay entre los valores del m² en venta de los departamentos más buscados y el promedio del mercado disponible. El siguiente gráfico muestra la comparación entre ambas cifras:



[VER GRÁFICO](#)

INSERTAR EL GRÁFICO EN TU NOTA (EMBED CODE) :

```
<iframe src="https://bit.ly/precios-demanda-oferta-lima" title="Diferencias entre precio de demanda y oferta" class="flourish-embed-iframe" frameborder="0" scrolling="no" style="width:100%;height:600px;" sandbox="allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation"></iframe>
```

Lo que la gente quiere: pagar menos

La comparación deja una tendencia clara: en 25 de 30 distritos analizados, los departamentos en venta más visitados en el canal online son más baratos que la media general de cada distrito. Esto se traduce en que las personas están buscando siempre opciones más económicas, sin importar el presupuesto que tengan o el distrito de interés.

El estudio muestra que hay un grupo de distritos donde el desajuste entre ambos lados del mercado es más marcado.

- **La diferencia más amplia:** Las personas que buscan en Santa Anita se fijan en departamentos que llegan a ser 43% más baratos (\$1004) que el valor medio del metro cuadrado (\$1772). Esta es la mayor diferencia entre precios de demanda y oferta en un distrito.
- **Lima Top:** Surco y San Borja atraen a personas que quieren pagar un -14% y un -11% (respectivamente) que el promedio registrado. Por su parte, Barranco, San Isidro y Miraflores tienen una demanda que busca viviendas entre un -3% a -6,4% por debajo de la media disponible.
- **Lima Moderna:** Los nichos de mercado interesados en adquirir vivienda en cualquier distrito de esta zona también priorizan buenas oportunidades. Cercado de Lima llega a registrar una diferencia de -27% entre los inmuebles más buscados (\$1210) y la cifra promedio de oferta (\$1671). En cambio, quién está interesado en vivir en Lince busca departamentos -3% más baratos.

Cuando la demanda quiere pagar más

La demanda en Breña se focaliza en inmuebles un 12% más caros que el promedio de la oferta (\$1140). Además de este distrito, hay cuatro más que rompen con la lógica de buscar un precio más bajo: Punta Hermosa, Puente Piedra, San Juan de Lurigancho y La Victoria.

Este escenario se puede deber a varios factores. Primero, que propiedades con un valor más alto que el promedio tengan un presupuesto de publicidad y promoción que atraiga a más personas. Segundo, la revalorización de algunas manzanas o sectores debido a la cercanía de puntos urbanos estratégicos podría atraer más atención del mercado. Y por último, que el interesado tenga un presupuesto de ingresos medio más alto que el promedio del distrito.

Metodología

- Las propiedades más buscadas se definieron como los anuncios que recibieron más de la mitad de las visitas del promedio general. Se calculó la media solo de los anuncios que cumplían con este requisito.
- El precio de la oferta proviene del último reporte mensual de precios de Properati por distrito (Junio 2024).
- La variación entre la demanda y la oferta se calculó tomando como base el precio promedio de oferta.
- No se incluyeron datos de distritos en los que no se cumplía una mínima significativa de anuncios.

Contacto de prensa



Ricardo Meneses

Data Journalist
prensa@lifullconnect.com