

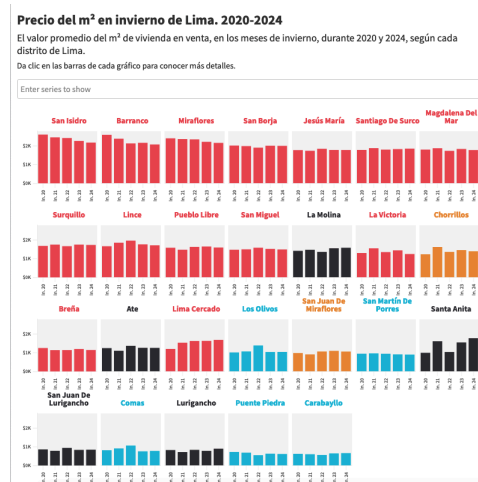
Precio del m² y el invierno en Lima: Caídas y crecimientos clave en 2024

- En Lima Top el valor del m² cayó, mientras que en Lima Moderna, aumentó.
- Visualizaciones: [gráfico interactivo](#) y [tabla con datos](#) incluidos.

[Lima, Perú] 25 de septiembre de 2024. El fin de una temporada sirve como punto de partida para la reactivación en la vida personal y profesional. Desde el punto de vista comercial, en especial desde el mercado inmobiliario, la dinámica en esta época del año reacciona a múltiples factores. [Properati](#), el portal de compra y arriendo de inmuebles en Sudamérica, presenta el análisis con foco en cómo se comportó la industria inmobiliaria durante los meses de invierno de los últimos cinco años y entender hacia dónde se dirige en el fin de 2024.

El análisis considera los datos del precio promedio del metro cuadrado de viviendas en venta por distrito en Lima, en los meses de junio a agosto, de los últimos cinco años. Este análisis se centra en las tendencias observadas en las zonas de Lima Top y Lima Moderna, así como en otras áreas de la capital peruana.

El siguiente gráfico muestra el promedio de cada temporada invernal distribuidos de acuerdo a su ubicación geográfica: norte, centro, este y sur.



[Ver gráfico](#) [Descargar datos](#)

```
<iframe src="https://bit.ly/precios-invierno-venta-lima-properati" title="Invierno y precio del m2 en venta, en Lima" class="flourish-embed-iframe" frameborder="0" scrolling="no" style="width:100%;height:670px;" sandbox="allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation"></iframe>
```

Lima Top: disminución de precios en distritos exclusivos

Los distritos de Miraflores, San Isidro, San Borja y Barranco, conocidos por tener los valores del m² más elevados del mercado, han experimentado una tendencia a la baja en comparación con el año 2020. En particular, Barranco, San Isidro y Miraflores han registrado las mayores caídas en el precio del m², con disminuciones de -19.9%, -16.5% y -10.2%, respectivamente. Esta tendencia refleja un ajuste en el mercado de propiedades de lujo, influenciado por factores económicos y cambios en la demanda. La excepción a la regla en esta zona está en Santiago de Surco, que marca un aumento en la variación de más del 3%.

Lima Moderna: crecimiento en distritos emergentes

En contraste, los distritos de Lima Moderna, como Surquillo, Jesús María, Lince, Pueblo Libre, Lima Cercado y San Miguel, han mostrado variaciones positivas en el precio del m² en comparación con el 2020. Lima Cercado destaca con un crecimiento del 20% en el valor del m² entre 2020 y 2024, mientras que Surquillo y Lince han registrado incrementos del 3%. Este crecimiento puede atribuirse a la revalorización de áreas emergentes y al desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. A diferencia del resto de distritos de la zona, Magdalena del Mar registra la única caída (-1.4%).

Tendencias en el norte, este y sur de lima

En otras zonas de Lima, las tendencias han sido variadas. En el norte, Santa Anita ha mostrado un notable crecimiento del 31%, seguido de Chorrillos con un 12.9% y La Molina con un 11.6%. Sin embargo, Puente Piedra, conocido por sus casas de playa y veraneo, ha registrado una caída del -15.2%. En el norte de Lima, Carabaylo y Los Olivos han presentado aumentos más estables del 6.1% y 2.6%, respectivamente. En el este y sur, San Juan de Miraflores y Lurigancho han superado un crecimiento del 8%.

Factores externos e influencias en el mercado

Entre 2020 y 2024, el comportamiento del precio de los inmuebles en venta se ha visto influenciado por múltiples factores externos, incluyendo la pandemia, la reactivación económica, crisis de comercio exterior, elecciones y cambios de gobierno. Durante el invierno de 2024, el precio promedio del m² se encuentra por debajo del nivel registrado en 2023. Aunque algunos distritos muestran un aumento en el valor de las viviendas, la tendencia general es de disminución de precios en la mayoría de las zonas limeñas.

Perspectivas y conclusiones

El comportamiento actual de la evolución de precios se muestra equilibrado, con una variación anual de apenas -0.3% entre agosto y enero del presente año. Entre 2020 y 2023, solo en 2022 se observó un crecimiento en el nivel de ticket de venta entre agosto y diciembre. Properati se reserva brindar una predicción sobre lo que sucederá a finales de 2024 con el nivel de precio de vivienda en venta en Lima, dado el contexto de incertidumbre y los múltiples factores que influyen en el mercado.

Este análisis proporciona una visión detallada del comportamiento del mercado inmobiliario en Lima durante el invierno de 2024, destacando las variaciones en los precios del m² y los factores que han influido en estas tendencias.

Metodología

- Se utilizaron valores de departamentos de 2 y 3 habitaciones disponibles en venta. Las cifras fueron recopiladas de bases de datos de Properati.
- Se calculó el promedio entre junio y agosto de 2024. Se descartaron distritos sin una muestra mínima significativa.

Sobre Properati y LIFULL Connect

Quienes buscan propiedades, encontrarán en Properati toda la oferta del mercado disponible, además de valiosa información para elegir un nuevo hogar o inversión. El portal fue fundado en 2012 en Argentina para cambiar la forma en que se venden y alquilan inmuebles en Latinoamérica. Está online en Colombia, Ecuador, Perú y Argentina. Desde 2022 forma parte de LIFULL Connect.

Contacto de prensa | **Giselle Martínez**
 **PROPERATI** | Data Journalist
prensa@lifullconnect.com