

Índice

- 1. Principales indicadores de Lima Metropolitana y Callao al 2T2026.
- 2. Avance de obra de los proyectos por agrupación distrital.
- 3. Participación de las unidades según número de dormitorios.
- 4. Unidades disponibles y vendidas según NSE por agrupación distrital.

TINSA by Accumin es un grupo internacional con más de 35 años de experiencia en el sector inmobiliario, líder en consultoría, análisis y valuación inmobiliaria. Actualmente, la compañía tiene presencia en diversas regiones del mundo.

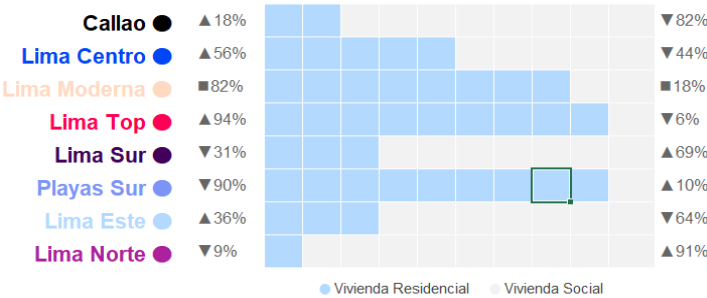
En cada país TINSA by Accumin cuenta con un importante conocimiento como experto dentro del mercado inmobiliario, producto de la relación de confianza, experiencia y buen servicio que mantiene con sus clientes.

El presente reporte es un recopilado con la información que se analiza en la ciudad de Lima, la data se obtuvo del Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN, el cual considera un tracking trimestral únicamente de la oferta de vivienda nueva.

En TINSA by Accumin te ofrecemos: Analytics INCOIN, Pulso Inmobiliario, Benchmarking; Estudios de mercado, Estudios de Oferta y demanda Inmobiliaria; Estudios AD-HOC, Valuación de proyectos, Tasaciones para el Mercado Financiero, Empresas y Personas Naturales.

1. Principales Indicadores de Lima Metropolitana y Callao (Al 2do trimestre del 2026)

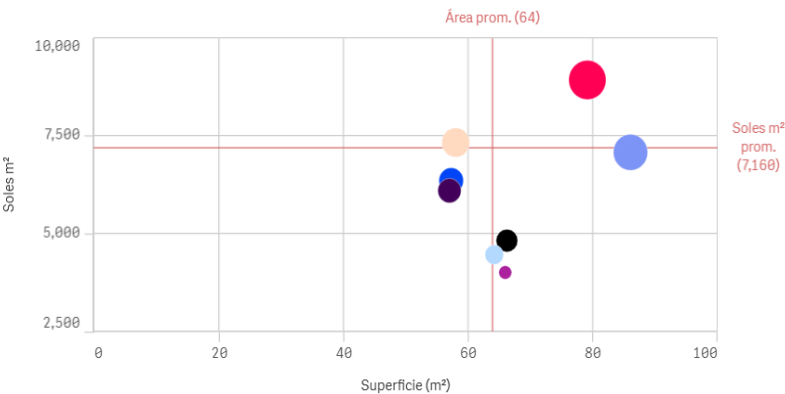
Participación de viviendas residencial / social Según agrupación distrital



Cuadro comparativo indicadores principales Según agrupación distrital

	Área (m²)	Val.P. (S/m²)	Val.P. (S)
Lima Top	▲ 79	▼ 8,931	▲ 679,446
Lima Moderna	▼ 58	▼ 7,331	▼ 415,694
Lima Centro	▼ 57	▲ 6,357	▲ 354,843
Playas Sur	▲ 86	▲ 7,081	▲ 582,707
Lima Sur	▼ 57	▼ 6,101	▼ 336,042
Lima Este	▼ 64	▲ 4,464	▲ 282,589
Callao	▲ 66	▼ 4,823	▼ 315,614
Lima Norte	▼ 66	▲ 4,010	▼ 262,083

Relación superficie ocupada y valor de m²



El valor de m² promedio en Lima Top es de S/8,931, 0.7% inferior al trimestre anterior, y 21.8% por encima de Lima Moderna con 7,331 soles por m².

El área promedio de la vivienda primaria en Playas del Sur es de 86 m², resultando 8.9% más amplias que las ofertadas en Lima Top con 79 m².

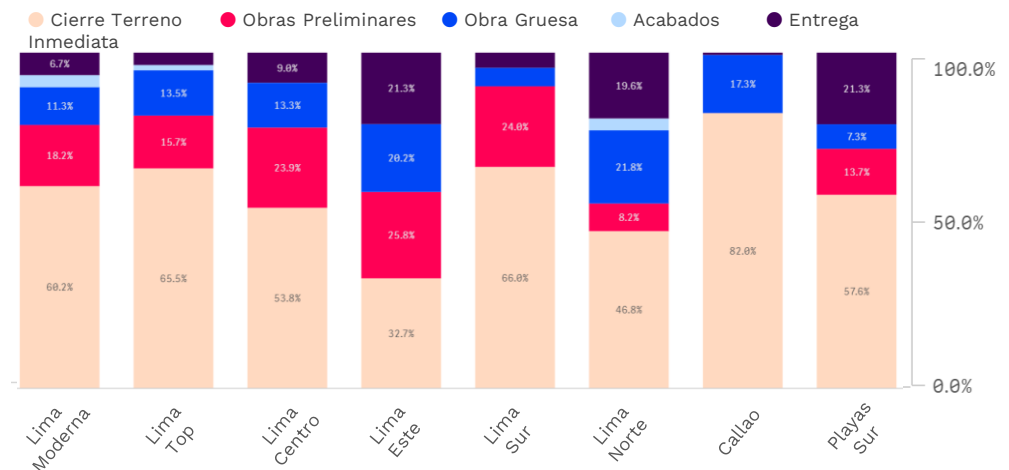
En Lima Top se encuentran las unidades inmobiliarias con los precios más altos en relación al resto de agrupaciones con S/ 679,446, cifra 1.6% por encima del trimestre inmediato anterior.

2. Avance de obra de los proyectos por agrupación distrital

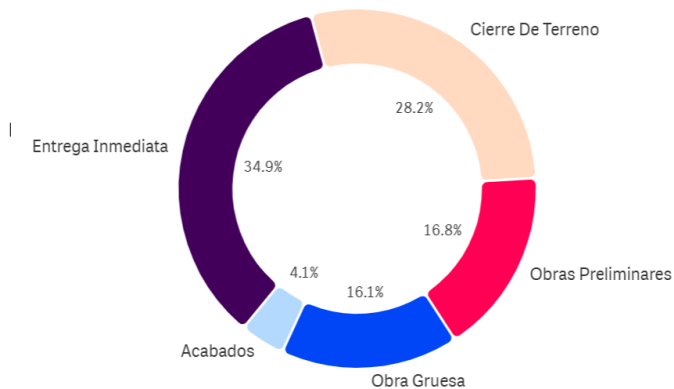
(Al 2do trimestre del 2026)

En Lima Metropolitana y Callao, el **28.2%** de proyectos activos se encuentra en **cierre de terreno**, mientras que un **34.9%** está en **entrega inmediata**.

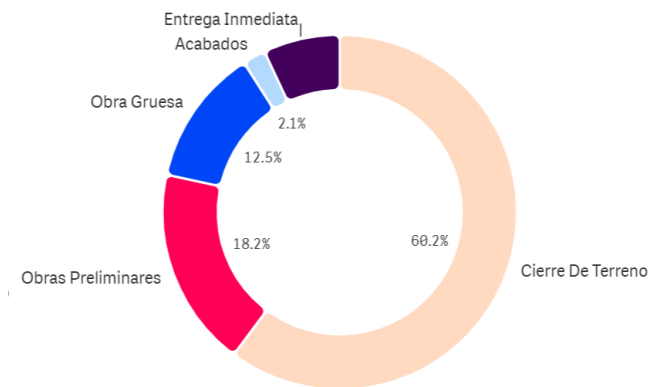
Desde la perspectiva de unidades inmobiliarias disponibles, el **60.2%** de todo el inventario en Lima Metropolitana y Callao, **aún no inicia su construcción**, mientras que sólo el **7%** de las unidades se encuentran **listas para ser habitadas**.



Proyectos activos
Según avance de obra



Unidades disponibles
Según avance de obra

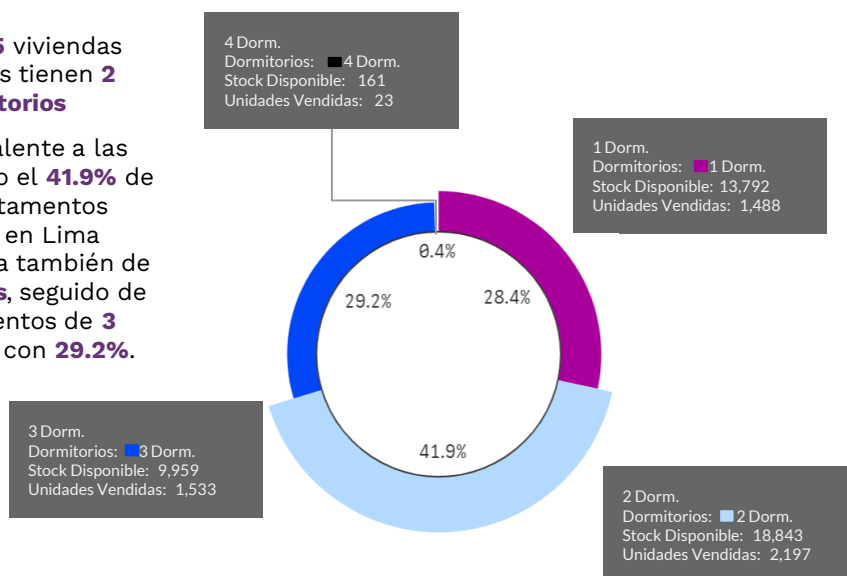


3. Participación de las unidades según número de dormitorios

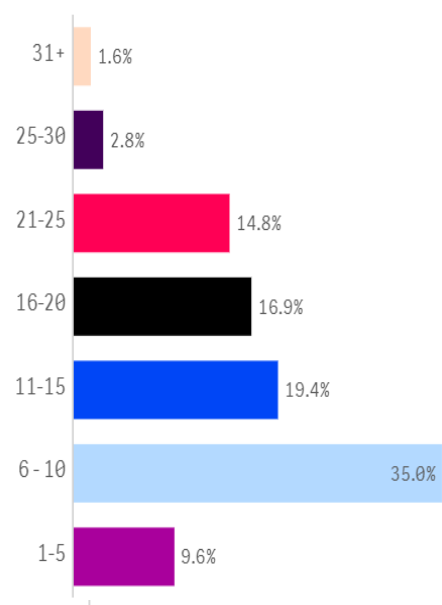
(Al 2do trimestre del 2026)

2 de cada 5 viviendas disponibles tienen **2 dormitorios**

Cifra equivalente a las ventas, siendo el **41.9%** de los departamentos vendidos en Lima Metropolitana también de **2 dormitorios**, seguido de departamentos de **3 dormitorios** con **29.2%**.



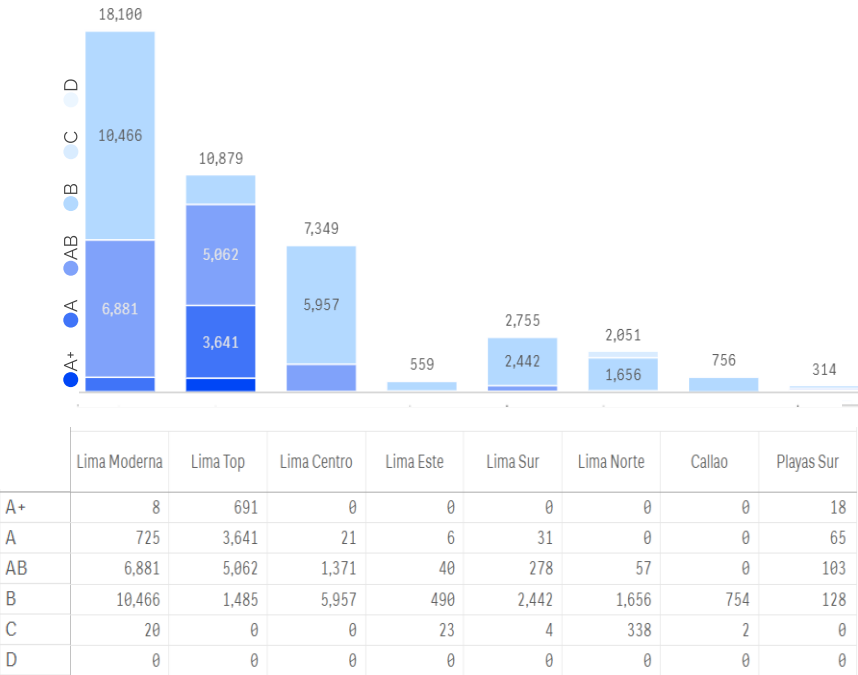
Proyectos activos según altura
(rangos de pisos)



En Lima Metropolitana y el Callao, **1 de cada 5** edificios multifamiliares **no superan los 5 pisos** de altura. En general, predominan los edificios multifamiliares de **6 a 10 pisos** los cuales representan un **36.07%** del total de proyectos ofertados, mientras que **3 de cada 10** proyectos **superan los 15 pisos** de altura.

4. Unidades disponibles y ventas según NSE por agrupación distrital

(Al 2do trimestre del 2026)



Unidades disponibles

Al cierre del **segundo trimestre del 2026**, Lima reportó **42.763 unidades disponibles**.

El stock disponible está dirigido mayormente al **NSE B** con el **54.7%** del inventario actual (23,378 unidades inmobiliarias), seguido por el **NSE AB** con un **32.3%** sobre el total de las unidades disponibles a la venta (13,792 unidades inmobiliarias).

La oferta de los **NSE A+ y A** concentra 5,206 unidades (**12.2%**), dejando un 0.9% dirigido al NSE C con 387 unidades inmobiliarias.

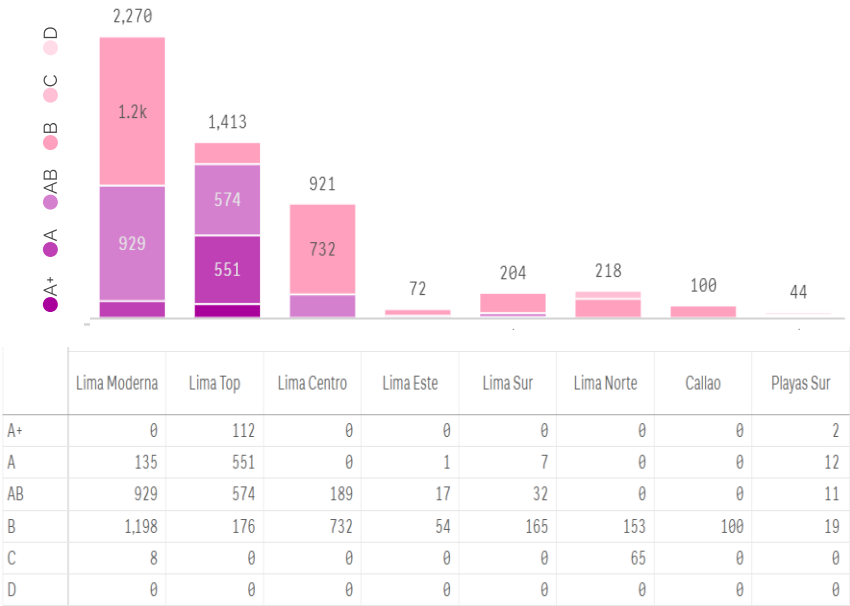
Lima Moderna y Lima Top concentran el **67.8%** de la disponibilidad total de Lima; seguido por Lima Centro (17.2%) y Lima Sur (4.8%).

Unidades vendidas

Durante el **primer trimestre del 2026**, se vendieron **5,242 unidades**.

Las unidades vendidas en Lima están dirigidas principalmente al **NSE B** con 2,597 unidades (**49.5% del total de ventas**), seguido por los **NSE AB** con 1,752 unidades (**33.4%**).

Lima Moderna y Lima Top concentran el **70.3%** de las ventas totales de Lima; seguido por Lima Centro (17.6%) y Lima Sur (4.2%).



Segmentos económicos considerados para este reporte

* NSE: Referencialmente, entre otras variables, se considera lo siguiente.:

- NSE A+: unidades con un valor de S/ 1'250,000 a más
- NSE A: unidades con un valor de S/ 670,000 a S/ 1'250,000
- NSE AB: unidades con un valor de S/ 420,000 a S/ 670,000
- NSE B; unidades con un valor de S/ 165,000 a S/ 420,000
- NSE C: unidades con un valor de S/ 57,000 a S/ 165,000
- NSE D: unidades con un valor de hasta S/ 57,000

Glosario de términos:

Proyecto:

Cualquier conjunto o etapa de una obra que pueda ser evaluable económicamente de forma independiente.

Clasificación de vivienda:

Social: Viviendas hasta S/ 366,000

Residencial: Viviendas superiores a S/ 366,00

Área libre:

Área de la vivienda que, por no presentar un cerramiento completo, se encuentra expuesto al exterior. Interpretétese como: Patio, Jardín, Balcón, Terraza o Aires, según se oferte la tipología.

Área útil:

Área de la vivienda que representa la superficie construida, techada o interior.

Área o superficie ocupada:

Es la sumatoria del área libre y el área útil.

Soles/m²:

Es la abreviación asignada al valor unitario del metro cuadrado. Se debe leer como "Nuevos Soles por metro cuadrado".

Estados de Obra:

Cierre de terreno: Cuando el terreno está despejado, se ha demolido la edificación preexistente y/o se ha encontrado cercado.

Obras preliminares: Etapa en la cual se realizan las labores necesarias para iniciar la obra, incluyendo las excavaciones.

Obra gruesa: Etapa en la cual se levanta la edificación desde el suelo y a partir del desarrollo de su estructura portante.

Acabados: Etapa en la cual se realiza la colocación e instalación de todos los elementos funcionales y/o decorativos del inmueble una vez realizadas todas las divisiones verticales.

Entrega inmediata: Obra concluida en un 100% o en trámites de hacerlo.

Stock disponible (o Unidades disponibles):

Corresponde al total de unidades disponibles para venta en el trimestre actual.

Tipología de departamentos:

Es la denominación de producto inmobiliario según la cantidad de dormitorios contenidos en este (sin contar dormitorio de servicio); independiente de la cantidad de baños u otros atributos que estos tengan.

Nivel socioeconómico:

NSE A+: Mayor a S/. 1,250,000

NSE A: desde S/. 670,000

NSE AB: desde S/. 420,000

NSE B: desde S/. 165,000

NSE C: desde S/. 57,000

NSE D: Menor a S/. 57,000

Stock total o Stock inicial:

Corresponde al total de unidades disponibles para venta al inicio del proyecto.

Velocidad de Ventas Acumulada:

Relación entre unidades vendidas y el total de meses en venta del proyecto (se expresa en unidades por mes).

En el Ranking Inmobiliario, se considera el total de unidades vendidas de los proyectos activos del Promotor y el total de meses en venta de cada uno de ellos.

Absorción Promedio Mensual (%):

Es el porcentaje promedio que representan las unidades vendidas en un mes con respecto al Stock Total del proyecto.

Meses para agotar stock:

Es la cantidad de meses que se estima que un proyecto agotará su Stock disponible, según la Velocidad de Ventas Acumulada.

Unidades ofertadas:

Corresponde al total de unidades ofertadas al inicio del trimestre, por lo que considera las unidades que se vendieron durante el trimestre más las unidades disponibles al cierre del mismo.

UI:

Unidad inmobiliaria



Av. Víctor Andrés Belaúnde N°147, Vía Principal N° 140
Edificio Real Seis, Of. 403, Centro Empresarial Real
San Isidro, Lima - Perú

T: (51-1) 222-3166

F: (51-1) 222-3164

Elaborado con:

analytics incoin