



INSIGHTS & MARKETS

30 de marzo, 2026

“El verdadero negocio no está en la compraventa, sino en la espera”

- CHARLY MUNGER

Los inversionistas siempre están en búsqueda de nuevas oportunidades, y el mercado inmobiliario destaca como una opción atractiva. Dentro de este sector, que abarca distintos submercados, nos enfocaremos en el residencial de viviendas en Lima Metropolitana, como inversión. Específicamente, evaluaremos la estrategia de comprar para alquilar y, potencialmente, revender en el futuro. ¿Sigue siendo una oportunidad en el entorno actual? Las respuestas serán el centro del presente *Insights & Markets*.

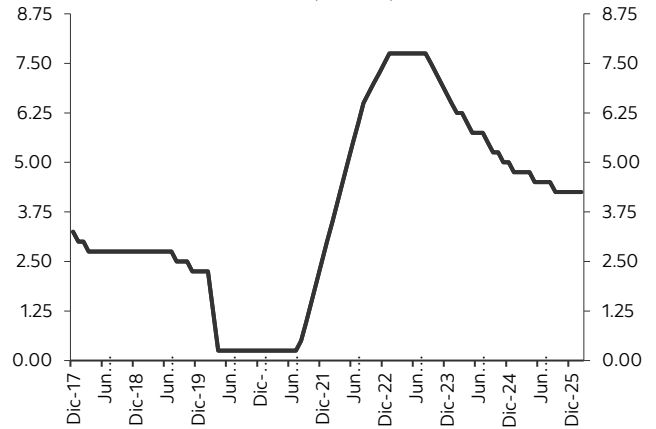
INVERSIÓN EN VIVIENDAS DE LIMA METROPOLITANA

Las reducciones acumuladas de la tasa de referencia por parte del Banco Central de Reserva del Perú han contribuido a una normalización gradual de las condiciones financieras durante el 2025 y el 2026 (ver Gráfico 1). Al abaratar el costo del fondeo para las entidades financieras, estos recortes han ayudado a contener presiones alcistas sobre las tasas activas, reforzando la transmisión de la política monetaria hacia la economía real, especialmente en un entorno de mayor volatilidad internacional. Como resultado, las tasas de los créditos hipotecarios en los bancos peruanos han mostrado una notable estabilidad (ver Gráfico 2), que ha sido clave para sostener la confianza de los hogares y evitar un deterioro en la accesibilidad al financiamiento para vivienda, especialmente en plazos largos donde los cambios de tasas tienen un impacto significativo sobre las cuotas mensuales.

Paralelamente, el mercado hipotecario ha mostrado una recuperación significativa desde finales del 2024 con tendencia ascendente (ver Gráfico 3). Este repunte responde no solo a la estabilidad en las tasas de interés, sino también a una mejora en la liquidez de los hogares, impulsada por la liberación de fondos de CTS, retiros de AFP y el reparto de utilidades. Estos recursos han fortalecido la capacidad de pago inicial, reducido el monto financiado y mejorado los perfiles de riesgo crediticio, facilitando el acceso al crédito hipotecario y dinamizando la demanda de vivienda formal.

Tasa de referencia de la política monetaria

(Gráfico 1)

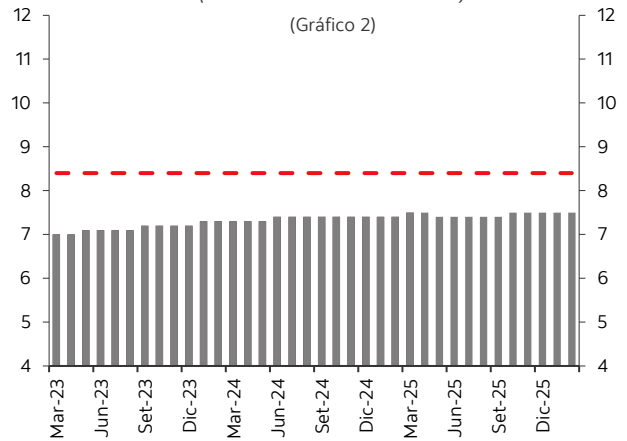


Fuente: BCRP, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú.

Tasa de crédito hipotecario moneda nacional

(% el sistema bancario)

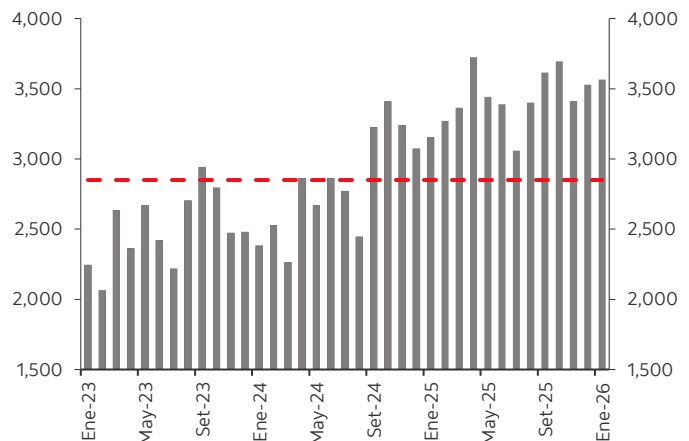
(Gráfico 2)



Fuente: BCRP, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú.

Número de hipotecas

(Gráfico 3)



Fuente: SBS, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú.

El mercado de alquiler de departamentos mantiene una dinámica favorable, con el precio promedio por m² alcanzando US\$121/m² en el 4T25, frente a US\$115/m² en el 3T25 (ver Gráfico 4). Distritos como Barranco, San Isidro y Miraflores continúan liderando en niveles de precio; mientras que Pueblo Libre y Barranco destacan por los mayores incrementos interanuales, reflejando una mayor presión de demanda por alquiler en zonas consolidadas e intermedias. Por su parte, los precios promedio de venta por m² en dólares corrientes alcanzaron máximos hacia el 4T25; no obstante, el incremento es más moderado al analizarse en soles constantes, debido principalmente a la apreciación del sol frente al dólar en el último año (ver Gráfico 5). Esto indica que la evolución reciente no responde solo a efectos cambiarios, sino también a una demanda más firme y a una mayor capacidad de pago efectiva.

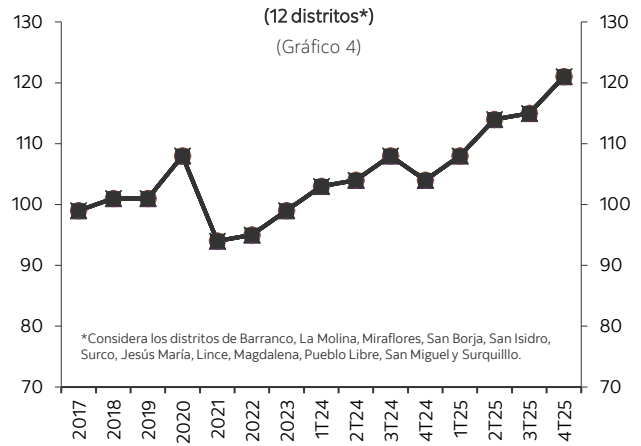
Desde la óptica de inversión, el ratio precio/alquiler (PER), que mide cuántos años de alquiler se requieren para recuperar el valor del inmueble, se redujo a 16.3 años en el 4T25, alcanzando uno de sus niveles más bajos desde la normalización post-pandemia, impulsado por el mayor crecimiento de los alquileres frente a los precios de venta. Esta dinámica se traduce en una **mejora de la tasa de capitalización** y del flujo esperado para inversiones orientadas al alquiler (ver Gráfico 6), evidenciando que **el valor del activo ha crecido principalmente vía ingresos más que por expansión de múltiplos**.

¿SIGUE SIENDO UNA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN?

El mercado inmobiliario residencial sigue siendo una alternativa de inversión relevante desde un enfoque defensivo, con tasas de capitalización de 6% (ver Gráfico 6). Sin embargo, portafolios financieros diversificados, como estructurados por nuestro equipo de Estrategia de Inversiones, que combinan renta fija, renta variable y exposición a fondos mutuos, tienden a ofrecer mayores retornos esperados en el largo plazo (≈ 4%–20% anual*, dependiendo del perfil de riesgo del inversionista), además de una mayor liquidez y flexibilidad táctica para adaptarse a distintos escenarios de mercado.

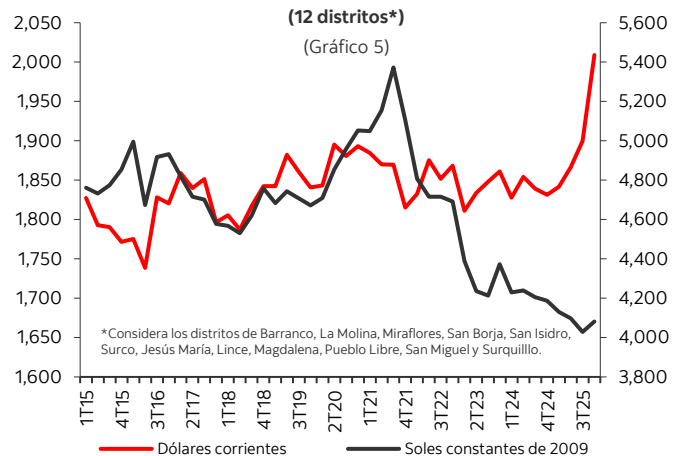
*Rentabilidades correspondientes a 2025. Resultados pasados no garantizan retornos futuros.

Precio promedio alquiler anual en US\$ por m² de departamentos



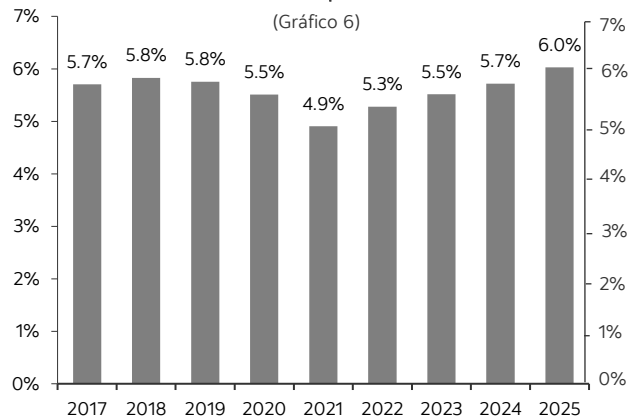
Fuente: BCRP, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú.

Precio promedio venta en US\$ y S/ por m² de departamentos



Fuente: BCRP, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú.

Tasa de capitalización de departamentos Lima Metropolitana



Fuente: BCRP, Estrategia de Inversiones Scotiabank Perú.

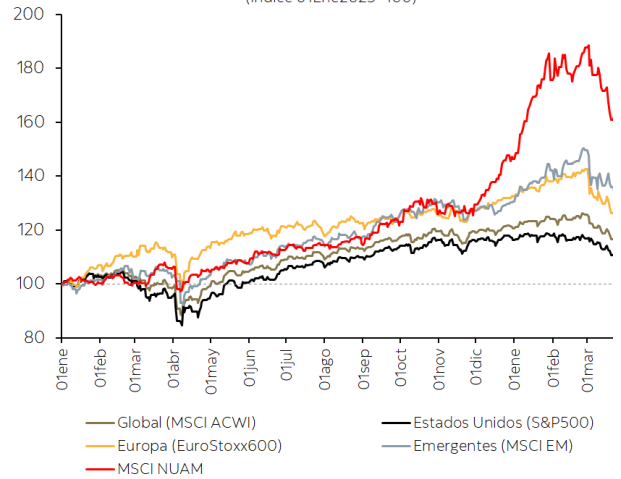
Estados Unidos

- Las acciones repuntaron al inicio de la semana en medio del optimismo de que el conflicto en Oriente Medio podría reducirse. Sin embargo, el sentimiento se deterioró hacia el final de la semana, ya que las noticias contradictorias parecieron minar la confianza en una resolución a corto plazo.
- Los datos preliminares de S&P Global indicaron que el crecimiento de la actividad empresarial se moderó en marzo, con el PMI cayendo a su nivel más bajo en 11 meses, a 51.4pts, frente a los 51.9pts de febrero. Esta desaceleración se debió principalmente a la menor actividad del sector servicios; mientras que la producción manufacturera se fortaleció modestamente. Asimismo, un repunte significativo de la inflación, impulsado por un fuerte aumento en los costos de los insumos.

Europa y Emergentes

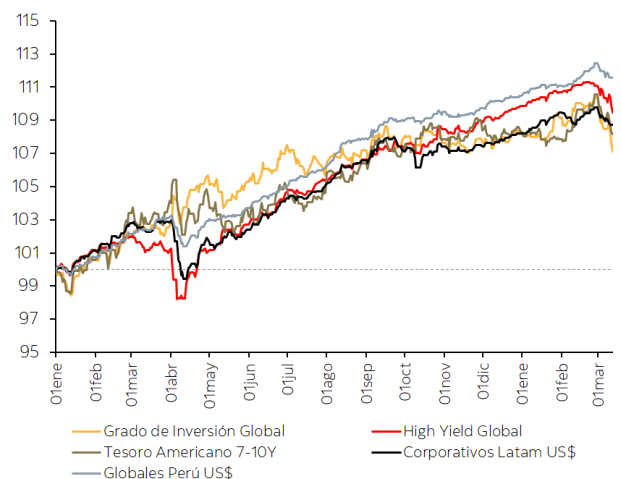
- Las bolsas europeas y asiáticas cerraron mixtas ante la prolongación del conflicto en Medio Oriente.
- En un contexto de precios energéticos elevados, el Banco Central Europeo (BCE) indicó que está dispuesto a modificar su política monetaria «en cualquier reunión» si fuera necesario.
- El crecimiento de la actividad empresarial de la eurozona se desaceleró en marzo, según el índice PMI de S&P Global, que cayó a 50.5pts desde la lectura de febrero de 51.9pts debido a menores pedidos e interrupciones en las cadenas de suministro.
- La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) rebajó sus previsiones de crecimiento para Europa en 2026, en 0.8% frente a su anterior estimación del 1.2%. Su previsión de crecimiento para el Reino Unido en 2026 se redujo del 1.2% al 0.7%.
- El gobierno Chino anunció que los precios de la gasolina y el diésel a nivel nacional aumentarían aproximadamente un 10%, cerca de la mitad del incremento previsto. China es un importador neto de petróleo, y alrededor del 45% de sus envíos transitan por el estrecho de Ormuz.

Evolución de los Principales Indicadores de Renta Variable
(Índice 01Ene2025=100)



Índice	Ult. 5 días	MTD	YTD	2025
Global (MSCI ACWI)	-2.8 %	-6.8 %	-2.9 %	20.2 %
Estados Unidos (S&P 500)	-2.0 %	-4.3 %	-3.9 %	15.9 %
Europa (EuroStoxx600)	-3.7 %	-10.7 %	-3.7 %	32.4 %
Emergentes (MSCI EM)	-5.9 %	-8.3 %	1.8 %	24.1 %
Perú (S&P/BVL Nuam)	-4.4 %	-11.9 %	12.9 %	45.8 %

Evolución de los Principales Indicadores de Renta Fija
(Índice 01Ene2025=100)



Índice	Ult. 5 días	MTD	YTD	2025
Grado de Inversión Global	-0.3 %	-2.9 %	-0.8 %	8.3 %
High Yield Global	-0.5 %	-1.8 %	-0.7 %	10.0 %
Tesoro Americano 7-10Y	-0.8 %	-2.5 %	-0.5 %	8.2 %
Corporativos Latam US\$	-0.8 %	-1.6 %	-0.2 %	8.2 %
Soberanos Perú US\$	-1.2 %	-1.9 %	-0.2 %	10.5 %

Retornos al 27.03.26

PRINCIPALES INDICADORES DE RENTA VARIABLE

Mercados Globales ^{2/}	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Mundo (MSCI ACWI)	985	▼ -2.8%	-6.8%	-2.9%	20.2%
Estados Unidos (S&P500)	6,581	▼ -2.0%	-4.3%	-3.9%	15.9%
Estados Unidos (Nasdaq)	21,947	▼ -2.4%	-3.2%	-5.6%	19.3%
Estados Unidos (Dow Jones)	46,208	▼ -1.7%	-5.7%	-3.9%	12.9%
Estados Unidos (Russell 2000)	2,494	▼ -1.0%	-5.2%	0.5%	11.4%
Europa (EuroStoxx 600)	669	▼ -3.7%	-10.7%	-3.7%	32.4%
Alemania (DAX)	26,283	▼ -4.0%	-12.0%	-8.7%	39.1%
Francia (CAC 40)	8,964	▼ -2.6%	-11.6%	-6.3%	25.8%
Reino Unido (FTSE 100)	13,282	▼ -4.4%	-9.6%	-0.6%	31.1%
Japón (Topix)	22	▼ -3.6%	-12.8%	0.9%	23.0%
China (Hang Seng)	3,112	▼ -5.7%	-8.6%	-5.5%	27.6%

Mercados Emergentes ^{2/}	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Emergentes (MSCI EM)	1,544	▼ -5.9%	-8.3%	1.8%	24.1%
Brasil (Bovespa)	34,808	▼ -0.1%	-5.3%	18.5%	50.9%
Argentina (Merval)	1,997	▲ 4.7%	5.6%	-4.9%	-14.6%
México (Mexbol)	3,621	▼ -3.4%	-12.7%	1.5%	50.5%
Colombia (COLCAP)	1	▲ 1.8%	1.7%	10.0%	74.8%
Chile (IPSA)	11	▼ -4.2%	-9.9%	-3.6%	72.0%
Perú (Nuam)	1,283	▼ -4.4%	-11.9%	12.9%	45.8%

Sectores Estados Unidos ^{2/}	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Technology	5,279	▼ -1.8%	-1.6%	-7.1%	20.7%
Financial	820	▲ 0.4%	-3.9%	-10.0%	12.3%
Healthcare	1,689	▼ -3.7%	-9.4%	-6.5%	11.4%
Utilities	455	▼ -4.6%	-5.7%	4.9%	12.1%
Energy	916	▲ 3.5%	7.1%	33.3%	6.3%
Industrials	1,381	▼ -1.5%	-7.8%	5.2%	16.4%

Global Equity Factors ^{5/}	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Momentum	8,964	▼ -1.7%	-11.6%	-6.3%	30.0%
Value	13,282	▼ -3.2%	-9.6%	-0.6%	63.9%
Defensive	23,225	▼ -3.4%	-7.8%	0.5%	-6.8%

PRINCIPALES MONEDAS^{4/}

(+) Apreciación y (-) Depreciación	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Euro (EUR)	1.16	▲ 0.9%	-1.7%	-1.1%	12.7%
Libra (GBP)	1.34	▲ 0.8%	-0.4%	-0.3%	7.1%
Yen (JPY)	158.5	▲ 0.4%	-1.5%	-1.1%	0.7%
Yuan (CNY)	6.88	▲ 0.1%	-0.3%	1.5%	4.4%
Sol (PEN)	3.46	▼ -1.2%	-3.1%	-2.8%	11.5%
Índice del Dólar (DXY)	0.08	▼ -0.3%	1.5%	0.2%	-7.6%
Índice de Monedas Emergentes (EMCI)	2.15	▼ -0.1%	-2.5%	0.0%	7.2%

^{2/}Bloomberg y diarios varios.

^{3/}Retornos expresados en dólares estadounidenses.

^{4/}Variación en puntos básicos (100 pbs = 1%).

^{5/}Variación respecto al dólar americano.

^{6/}Índices Globales de MSCI.

PRINCIPALES INDICADORES DE RENTA FIJA

Tasas ^{3/}	Nivel	Var. 5d pbs.	MTD	YTD	2025
Tesoro Americano 2Y	3.85%	▲ 18	48	38	-85
Tesoro Americano 5Y	3.97%	▲ 17	46	24	-74
Tesoro Americano 10Y	4.34%	▲ 13	40	18	-46
Soberanos Peru 5Y	4.98%	▲ 5	39	36	-103
Soberanos Peru 10Y	6.54%	▲ 4	47	58	-91
Globales Peru 5Y	4.62%	▲ 13	22	15	-67
Corporativos Latam US\$	6.25%	▲ 21	59	54	-101

Índices ^{2/}	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Tesoro Americano 0-3M	270	▲ 0.1%	0.2%	0.8%	4.3%
Tesoro Americano 1-3Y	305	▼ -0.3%	-0.6%	0.1%	5.4%
Grado de Inversión Global	497	▼ -0.3%	-2.9%	-0.8%	8.3%
High Yield Global	685	▼ -0.5%	-1.8%	-0.7%	10.0%
Tesoro Americano 7-10Y	500	▼ -0.8%	-2.5%	-0.5%	8.2%
Corporativos Latam US\$	493	▼ -0.8%	-1.6%	-0.2%	8.2%
Soberanos Perú US\$	393	▼ -1.2%	-1.9%	-0.2%	10.5%

ALTERNATIVOS

Activos	Nivel	Últ. 5 días	MTD	YTD	2025
Oro \$/oz.	4,407.3	▼ -11.9%	-16.0%	1.5%	65.9%
Cobre \$/TM.	5.44	▼ -6.1%	-9.4%	-4.3%	39.9%
Petróleo \$/barril	88.1	▼ -5.7%	31.5%	53.5%	-18.7%
Real State	4,695	▲ 0.0%	0.0%	0.0%	4.6%
TIPS	255.20	▼ -0.7%	-1.8%	-0.3%	7.5%
Bitcoin	70,899	▼ -4.5%	8.2%	-19.1%	-6.0%
Ethereum	2,162	▼ -7.9%	12.5%	-27.4%	-11.0%

CIERRE DEL 2025 Y PROYECCIÓN PARA EL 2026

País	2025	Nivel Actual	Proyección Scotiabank 2026
Perú			
Tipo de cambio	3.36	3.46	3.45
Producto Bruto Interno	3.66%*	3.38%*	3.20%
Tasa de Referencia	4.25%	4.25%	4.25%
Inflación	1.51%	2.21%**	2.40%

Estados Unidos			
S&P 500	6,858	6,581	-
Producto Bruto Interno	4.03%	0.7%***	1.90%
Tasa de Referencia - Fed	3.75%	3.75%	3.50%
Inflación	2.70%	2.4%****	2.90%
Oro \$/oz.	4,330	4,407	4,500
Petróleo \$/barril	57.3	88.1	85.0

*Dato de enero 2026 (A/A)

**Dato de febrero 2026 (A/A) (Inflación de Lima Metropolitana)

***Dato del 4T 2025 (anualizado)

****Dato de enero 2026 (A/A) Fuente: Bloomberg, PIP, SBS, Scotiabank

MTD: Retorno en lo que va del mes

YTD: Retorno en lo que va del año

Estrategia de Inversiones Wealth Management

Guerrero Corzo, Mario Alberto | Gerente de Estrategia de Inversiones
mario.guerrero@scotiabank.com.pe

Hawkins Granda, Anthony Thomas | Estratega Senior de Inversiones
anthony.hawkins@scotiabank.com.pe

Rosales Cardenas, Daniel | Analista Senior de Estrategia de Inversiones
daniel1.rosales@scotiabank.com.pe

Ortiz Herbert, Aegina Kassandra | Analista de Estrategia de Inversiones
aegina.ortiz@scotiabank.com.pe

Villegas Mejia, Milagros | Analista de Estrategia de Inversiones
milagros.villegas@scotiabank.com.pe



Disclaimer

Este reporte ha sido preparado por Scotiabank Peru S.A.A. (el “Banco”) solo para propósitos informativos. La información contenida en el presente documento ha sido recolectada u obtenida de fuentes reconocidas como confiables, incluyendo y no limitado a fuentes públicas de información, pero no se brinda ninguna declaración o garantía, expresa o tácita, respecto a su veracidad o precisión y la información no debería ser tomada como una representación por medio de la cual el Banco o cualquiera de sus afiliadas o trabajadores asumen responsabilidad alguna. El Banco o sus afiliadas no aceptan ninguna responsabilidad por pérdidas generadas por el uso de este reporte o su contenido. Usted deberá analizar la manera en que se utiliza la información de este reporte, ya que podría estar expuesto a riesgos significativos y debería de considerar cautelosamente su habilidad para soportar cualquier riesgo a través de consultas con sus propios asesores legales, contables, tributarios y otros especialistas. Este reporte no puede ser reproducido enteramente o de forma parcial, o referido de ninguna manera, así como la información contenida en él no puede ser referida sin el consentimiento expreso de Scotiabank Peru S.A.A.™ marca de The Bank of Nova Scotia usada bajo la licencia, donde sea aplicable. Scotia Wealth Management® marca registrada de The Bank of Nova Scotia utilizada bajo licencia ™ marca de The Bank of Nova Scotia utilizada bajo licencia, Scotia Wealth Management ™ integra los servicios de banca privada internacional ofrecidos en el Perú por Scotiabank Perú S.A.A. una entidad supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de la República del Perú.