



INFORME EXCLUSIVO INFOCASAS:

ASUNCIÓN

EL VALOR DEL METRO CUADRADO

ASUNCIÓN Y LA REGIÓN

PRÓLOGO

*El mercado inmobiliario es cambiante y dinámico, pero puede ser previsible si contamos con datos precisos acerca de las tendencias históricas y actuales. Por eso, **analizar las estadísticas es fundamental para saber dónde estamos parados quienes trabajamos en el sector.** A partir de los datos podemos planificar cambios y trazar estrategias en todos los ámbitos, desde la proyección arquitectónica hasta la comercialización de los inmuebles.*

***El precio de los inmuebles es uno de los factores más determinantes** entre los que mueven toda la cadena de la industria inmobiliaria, tanto para los desarrolladores de proyectos como para los compradores finales.*

¿Qué sucede con los precios de propiedades a la venta en Paraguay?

¿Cómo se compara Asunción con otras ciudades de la región en el valor del metro cuadrado? ¿Cuál es el poder de compra de propiedades de la población paraguaya?

*Este informe de InfoCasas.com.py tiene el objetivo de **aportar datos sobre el mercado en Paraguay y la región**, cotejando los precios para dar un panorama objetivo del valor de los inmuebles a la venta en América del Sur.*

Solo partiendo de los datos y el análisis es que podemos entender realmente en qué situación se encuentra el mercado inmobiliario, con el fin de mejorar día a día para hacer crecer esta industria que tanto trabajo y movimiento genera en el país, y al mismo tiempo mejorar el acceso a la vivienda.



Ricardo Frechou
CEO InfoCasas

INFOCASAS
com.py

METODOLOGÍA

Para elaborar este informe seleccionamos las ciudades que consideramos más relevantes en la región por el desarrollo de su mercado inmobiliario, la disponibilidad de datos y su comparabilidad con Asunción: Buenos Aires (Argentina), Montevideo (Uruguay), Santiago (Chile), Santa Cruz de la Sierra (Bolivia), Río de Janeiro (Brasil), Bogotá (Colombia) y Lima (Perú).

En cada ciudad tomamos los datos de las zonas más demandadas en la búsqueda de inmuebles para comprar, según los datos de los portales líderes de cada país durante julio de 2017.

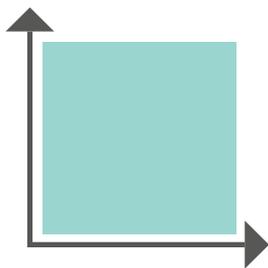
Los promedios se obtuvieron de los precios de publicación de los listados de propiedades en dichos portales.

Los precios promedio del metro cuadrado no corresponden al valor promedio general de la ciudad sino al promedio del valor de venta en las zonas más demandadas.



1

EL VALOR DEL METRO CUADRADO A LA VENTA EN ASUNCIÓN



Valor promedio:
1 metro cuadrado =
1.328 dólares

Analizando el tráfico de InfoCasas.com.py, la mayor cantidad de búsquedas corresponde a Asunción a nivel genérico, sin separación de barrios. Por eso tomamos el promedio de propiedades en Asunción para establecer el valor del metro cuadrado en la zona más demandada.

Si analizamos en detalle los barrios que reciben más búsquedas individuales, los valores son los siguientes:



Detalle por barrio:

| | |
|------------------------|-------------------|
| ● Manorá | U\$S 1.784 |
| ● Villa Morra | U\$S 1.472 |
| ● Barrio Jara | U\$S 987 |
| ● Departamento Central | U\$S 851 |

Promedio del valor de las propiedades en los listados de InfoCasas.

ASUNCIÓN VS. LA REGIÓN

COMPARACIÓN VALOR METRO CUADRADO A LA VENTA ENTRE ASUNCIÓN Y CIUDADES EMBLEMÁTICAS DE LA REGIÓN



RANKING CRECIENTE DE PRECIOS ENTRE LAS CIUDADES DE LA REGIÓN

| | | |
|---|-------------------|------------|
| ● | 1. Santa Cruz | U\$S 1.021 |
| ● | 2. Asunción | U\$S 1.328 |
| ● | 3. Bogotá | U\$S 1.459 |
| ● | 4. Lima | U\$S 1.883 |
| ● | 5. Río de Janeiro | U\$S 2.356 |
| ● | 6. Buenos Aires | U\$S 2.602 |
| ● | 7. Montevideo | U\$S 2.670 |
| ● | 8. Santiago | U\$S 3.087 |

Tomando netamente el promedio del valor de venta del metro cuadrado en las zonas más demandadas de cada ciudad, **el precio a la venta del metro cuadrado en Asunción es el segundo más bajo de la región**, después de Santa Cruz de la Sierra. Las ciudades de América del Sur con el precio de metro cuadrado más alto son Montevideo y Santiago.

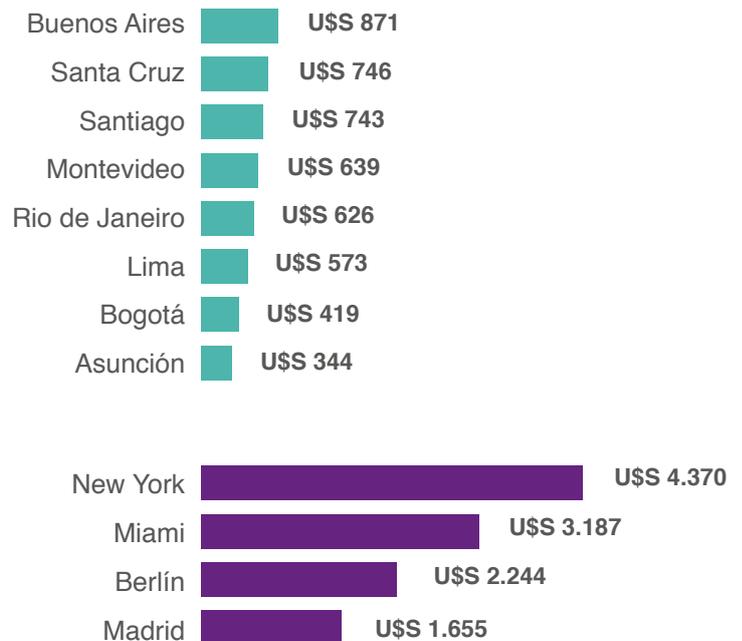
(*) Cabe aclarar que el reciente informe Rial di Tella-Navent: relevamiento inmobiliario de América Latina del Centro de Investigación en Finanzas (Marzo de 2017) sitúa a Río de Janeiro como la ciudad con el metro cuadrado más costoso de la región, basándose en los valores de los barrios Botafogo, Copacabana e Ipanema. Nuestro análisis usa como criterio comparativo las zonas más demandadas de cada ciudad, por lo cual difieren los barrios analizados y por ende los resultados. Para este informe se calcula el promedio de los barrios Barra da Tijuca, Copacabana y Recreio dos Bandeirantes, que según el portal Viva Real son los barrios más demandados de Río de Janeiro para comprar.

EL PODER DE COMPRA DE INMUEBLES EN ASUNCIÓN

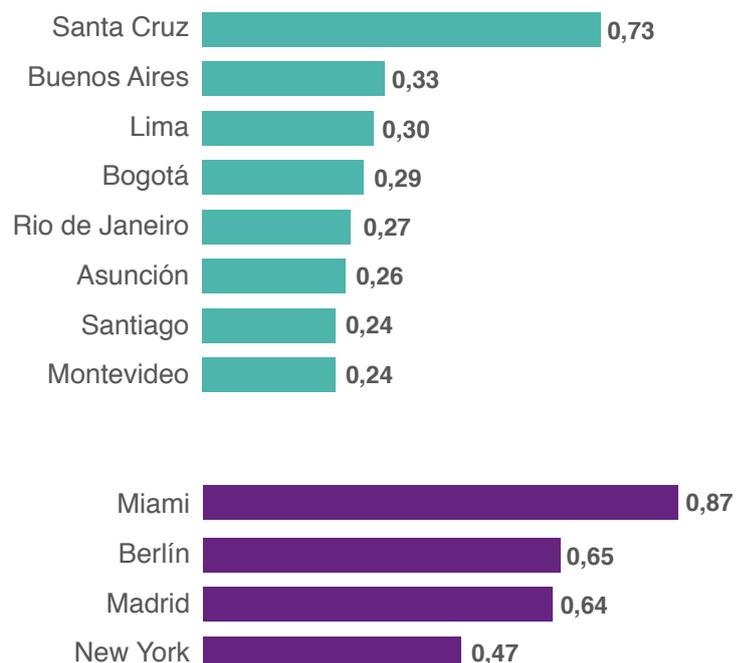
Para evaluar si la vivienda es más “cara” o “barata” entre distintas ciudades no podemos contemplar solamente el valor neto del metro cuadrado en dólares. Es necesario analizar cuánto cuesta comprar un metro cuadrado según el nivel de ingresos de la población.

Para calcular el poder de compra en cada ciudad, analizamos la relación, entre el salario promedio de los paraguayos y el valor del metro cuadrado. A la luz de este análisis, el acceso a la compra del inmueble en Paraguay es el tercero más costoso de la región, en tanto el salario promedio más bajo.

SALARIO PROMEDIO



¿Cuántos m² se compran por salario promedio?



PODER DE COMPRA DE UN METRO CUADRADO SEGÚN SALARIO PROMEDIO

| | MVD | SCL | ASU | RIO | BOG | LIM | BA | SCRZ |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Valor m ² (U\$S) | 2.670 | 3.087 | 1.328 | 2.356 | 1.459 | 1.883 | 2.602 | 1.021 |
| Salario promedio (U\$S) | 639 | 743 | 344 | 626 | 419 | 573 | 871 | 746 |
| m ² por salario promedio | 0,24 | 0,24 | 0,26 | 0,27 | 0,29 | 0,30 | 0,33 | 0,73 |

CIUDADES EXTRA - REGIONALES

| | MAD | BER | NY | MIA |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Valor m ² (U\$S) | 2.582 | 3.440 | 9.201 | 3.661 |
| Salario promedio (U\$S) | 1.655 | 2.244 | 4.370 | 3.187 |
| m ² por salario promedio | 0,64 | 0,65 | 0,47 | 0,87 |

En Asunción, con un salario promedio se pueden comprar 0.26 metros cuadrados. Como se ve en el cuadro, cuando cotejamos el salario de la población, la capital paraguaya es la tercera ciudad con menor poder de compra de vivienda. Solo Montevideo y Santiago de Chile resultan más caras que Asunción dentro de la región.

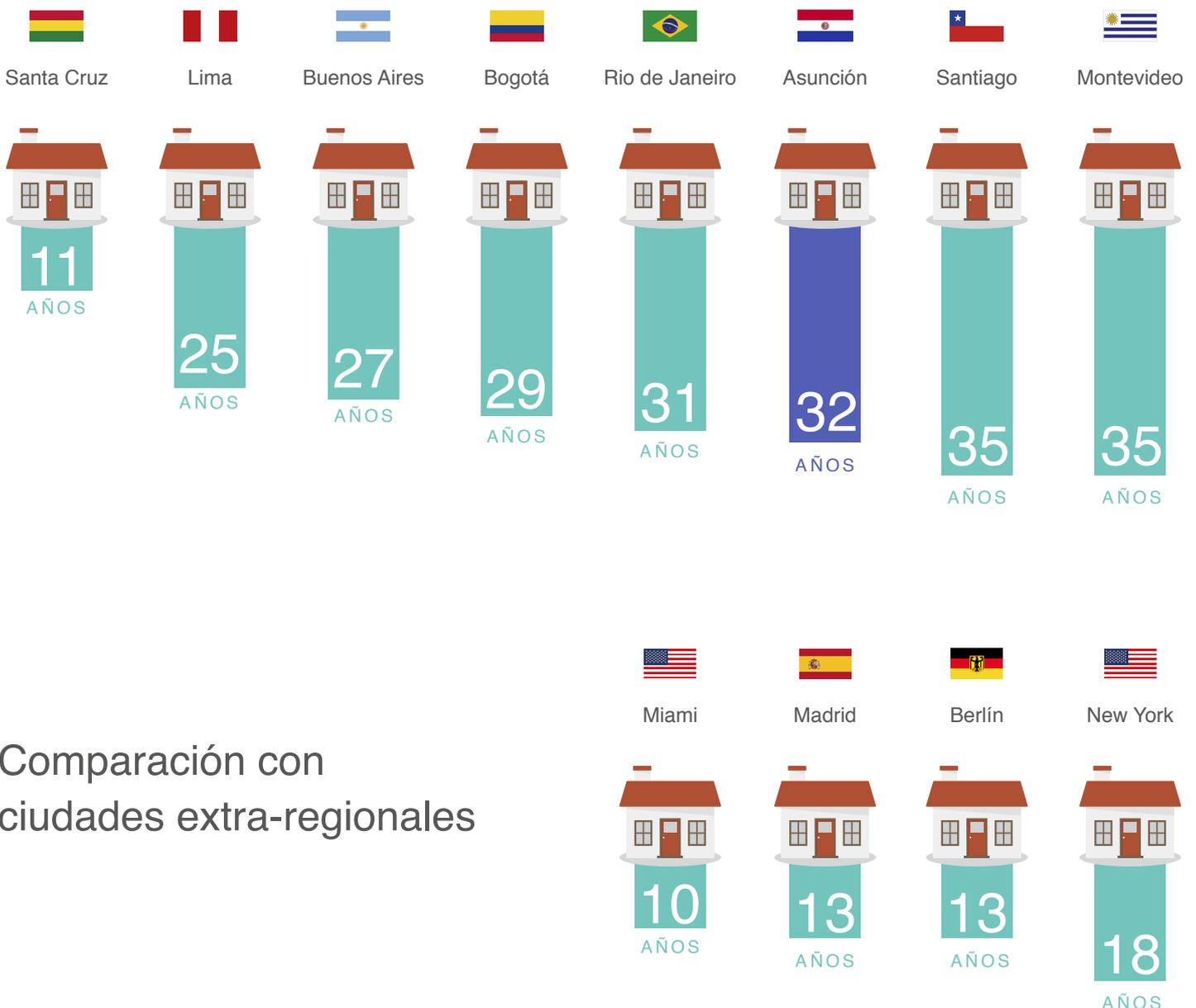
*Distintos reportes apuntan a que Venezuela es el país con el metro cuadrado más barato de la región, pero dada la situación económica irregular en que se encuentra, no es posible comparar los datos fehacientemente.

SIMULANDO UNA SITUACIÓN REAL:

¿CUÁNTO DEMORA UNA PAREJA EN COMPRAR UNA VIVIENDA EN ASUNCIÓN Y LAS DEMÁS CIUDADES?

Para ilustrar la capacidad de compra de inmuebles a través de una situación más concreta, calculamos el valor total de una vivienda de 60 metros cuadrados y cuanto tiempo debería ahorrar el núcleo familiar (2 personas con salario promedio) para acceder a ella. Tomamos como ahorro mensual el 30% de los ingresos, ya que es el ingreso promedio requerido para los créditos hipotecarios en los países estudiados.

¿Cuántos años se tarda en comprar la misma vivienda?



Comparación con ciudades extra-regionales

EN DETALLE: ¿CUÁNTOS AÑOS SE TARDA EN COMPRAR LA MISMA VIVIENDA?

| | MVD | SCL | ASU | RIO | BOG | LIM | BA | SCRZ |
|---|---------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|--------|
| Valor m ² (U\$S) | 2.670 | 3.087 | 1.328 | 2.356 | 1.459 | 1.883 | 2.602 | 1.021 |
| Valor promedio vivienda 60m ² (U\$S) | 160.200 | 185.220 | 79.680 | 141.000 | 87.540 | 112.980 | 156.120 | 61.260 |
| Salario promedio (U\$S) | 639 | 743 | 344 | 626 | 419 | 573 | 871 | 746 |
| Años | 35 | 35 | 32 | 31 | 29 | 27 | 25 | 11 |

CIUDADES EXTRA - REGIONALES

| | NY | MAD | BER | MIA |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Valor m ² (U\$S) | 9.201 | 2.582 | 3.440 | 3.661 |
| Valor promedio vivienda 60m ² (U\$S) | 552.060 | 154.920 | 206.400 | 219.660 |
| Salario promedio (U\$S) | 4.370 | 1.655 | 2.244 | 3.187 |
| Años | 18 | 13 | 13 | 10 |

Al realizar este cálculo, **en Asunción a un núcleo familiar con ingreso promedio le llevaría 32 años ahorrar para comprar una vivienda**, de nuevo en tercer lugar tras Montevideo y Santiago (donde llevaría 35 años ahorrar para una vivienda de la misma superficie).

A Asunción le siguen Río de Janeiro (31 años), Bogotá (29 años), Lima (27 años) y Buenos Aires (25 años). Santa Cruz es la que requiere menos tiempo de ahorro: 11 años.

CONCLUSIONES

Si bien el valor neto del metro cuadrado a la venta en Asunción es el segundo más bajo de la región, es al mismo tiempo uno de los menos accesible, debido al bajo salario promedio de la población. Esto se puede ilustrar mediante dos análisis:

1. ■ **Asunción es la tercera ciudad de la región con menor poder de compra de metros cuadrados (0,26 metros cuadrados por salario promedio)**

2. ■ **Es la tercera ciudad donde el núcleo familiar demoraría más en acumular el valor total de una vivienda de 60 metros cuadrados, si ahorrara el 30% de su ingreso cada mes (32 años).**

La contraparte de la dificultad de acceso general a la compra de vivienda es que el bajo precio del metro cuadrado resulta muy atractivo para inversionistas locales y extranjeros que encuentran en Asunción oportunidades atractivas de inversión con buenos prospectos de rentabilidad.

FUENTES CONSULTADAS

Zonas más demandadas y valor del metro cuadrado en las ciudades:

Asunción:

www.infocasas.com.py

Montevideo:

www.infocasas.com.uy

www.sau.org.uy

Buenos Aires:

www.arquimaster.com.ar

www.reporteinmobiliario.com.ar

Santiago:

www.minvu.cl

www.chilearq.com

Santa Cruz:

www.infocasas.com.bo

www.paginasiete.bo

Rio de Janeiro:

www.zapimoveis.com.br

www.vivareal.com.br

Sobre InfoCasas.com.py

InfoCasas es una empresa joven e innovadora que brinda soluciones integrales a quienes buscan y publican propiedades para venta, compra o alquiler. Nuestro foco está en desarrollar herramientas con gran usabilidad y aplicabilidad para la industria inmobiliaria, dirigidas a propietarios particulares, inmobiliarias, desarrolladores y usuarios que buscan vivienda. Contamos con oficinas instaladas en Uruguay, Paraguay y Bolivia, posicionándonos como referentes en el sector en los tres países. También tenemos presencia remota en Colombia y Perú.



www.InfoCasas.com.py

info@infocasas.com.py | T. +595 981 377 112

