



INFORME INFOCASAS:

LA RENTABILIDAD EN BOLIVIA: LAS CIUDADES MÁS RENTABLES PARA INVERTIR Y CÓMO SE POSICIONAN EN LA REGIÓN

INTRODUCCIÓN

Para invertir bien, hay que conocer a fondo los datos del mercado y saber detectar las oportunidades. Analizar las zonas más rentables es clave para una inversión exitosa.

¿Cuál es el estado actual de la rentabilidad en los alquileres de propiedades? ¿Cuál es la rentabilidad promedio hoy en Santa Cruz, La Paz y Cochabamba? ¿Cómo se compara la rentabilidad de las principales ciudades de Bolivia con las de la región? Desde InfoCasas indagamos en los datos de nuestro portal (y los de otros países) para responder estas preguntas y trazar un mapa de rentabilidad en Bolivia y América del Sur.

METODOLOGÍA

El informe realizado toma muestras significativas en Bolivia y América del Sur, enfocándose en ciudades representativas del desarrollo inmobiliario regional.

Nos enfocamos en las **propiedades con fines de vivienda de los barrios con mayor demanda** y se compararon los **precios de venta y alquiler para extraer la rentabilidad media de la ciudad**. Se resaltan las zonas con rentabilidad más favorable y los factores más influyentes, según los datos de los portales líderes de cada país. Para reducir las variables, dentro de los alquileres se descartaron los alquileres temporales.

Para el análisis de Santa Cruz de la Sierra, La Paz y Cochabamba, así como los datos analizados para Asunción y Montevideo, tomamos los datos de las publicaciones en **www.infocasas.com.bo**, **www.infocasas.com.py** y **www.infocasas.com.uy**, respectivamente.

Se analizaron todos los rangos de precios en bruto, tanto de alquileres como de venta. Se cotejaron las conclusiones con otras realizadas localmente en las ciudades y países contemplados para validar los resultados obtenidos.

¿QUÉ ENTENDEMOS POR RENTABILIDAD?



LA RENTABILIDAD SE DEFINE COMO LA **RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LOS BENEFICIOS FINANCIEROS QUE PROPORCIONA EL ALQUILER DE UN INMUEBLE**, COMPARADO CON LA INVERSIÓN INICIAL VOLCADA EN LA PROPIEDAD.

CÁLCULO DE LA RENTABILIDAD

Para calcular la rentabilidad anual, se tomaron propiedades de diversos precios en las ciudades seleccionadas y sus zonas, tanto el precio de venta como el precio de alquiler.

Se multiplicó el precio de alquiler por 11 (todos los meses de un año -1, restando los costos asociados la renta) y el resultado fue dividido por el precio de venta del inmueble.

Luego se multiplicó la cifra por 100 para obtener el porcentaje en rentabilidad anual.

EJEMPLO ILUSTRATIVO:

Precio de venta de una propiedad: **USD 100.000**

Precio de alquiler mensual de la misma propiedad o similar (en zona y características): **USD 645**



ALQUILER: **USD 645**



11 MESES



USD **7.095**

7%

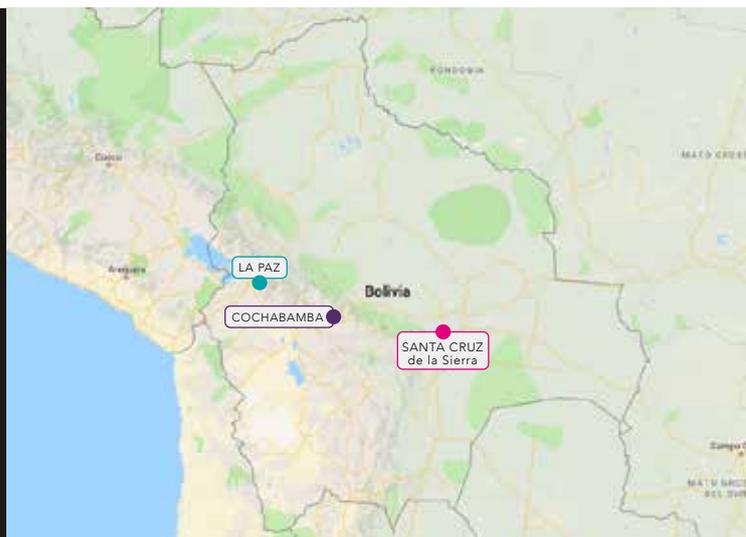
RENTABILIDAD PROMEDIO ANUAL DE LA PROPIEDAD

$$\text{USD } 7.095 \div \text{USD } 100.000 = 0,07095$$

PRECIO DE VENTA

RENTABILIDAD: PROMEDIO VS POR ZONAS

Al tomar en cuenta la rentabilidad promedio, se utilizan porcentajes con cifras enteras, ya que es estimado dentro de un margen. Al enfocar los datos obtenidos en zonas puntuales de cada ciudad, algunos porcentajes suman decimales ya que los resultados son más específicos al reducir el campo de investigación, lo que arroja incluso porcentajes por encima del promedio.



BOLIVIA

1. SANTA CRUZ DE LA SIERRA



Rentabilidad promedio anual:

Entre **6% y 8%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

- EQUIPETROL:** 8,27%
- URBARÍ:** 8%
- ZONA NORTE:** 7,13%
- HAMACAS:** 7%
- CENTRO:** 6%

FACTORES INFLUYENTES:

Las inversiones en estas zonas no paran de crecer. Equipetrol está cerca del Centro, cuenta con una intensa actividad empresarial y goza de todos los servicios. Urbarí es una zona residencial con cómodo acceso al Centro, y la Zona Norte (incluyendo Hamacas) tiene como ventaja una muy buena conectividad, con un carácter más tranquilo y residencial que el corazón de Santa Cruz.

2. LA PAZ



Rentabilidad promedio anual:

Entre **5% y 6%**

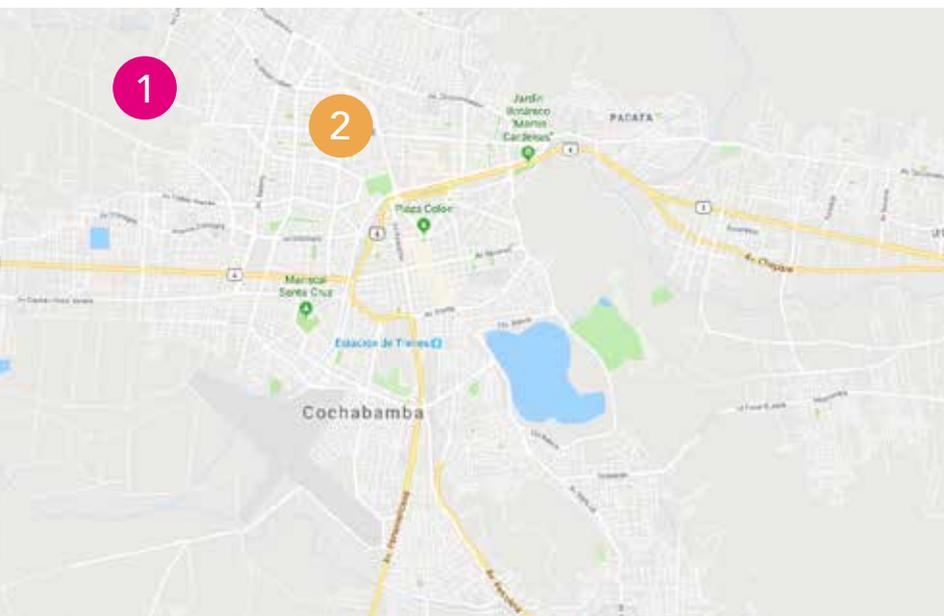
ZONAS MEJOR POSICIONADAS

- CALACOTO: 6,1%**
- ACHUMANI: 4,9%**

FACTORES INFLUYENTES:

Achumani y Calacoto tienen buena conectividad, con grandes avenidas y zona comercial activa, además de todos los servicios.

3. COCHABAMBA



Rentabilidad promedio anual:

Entre **5% y 6%**

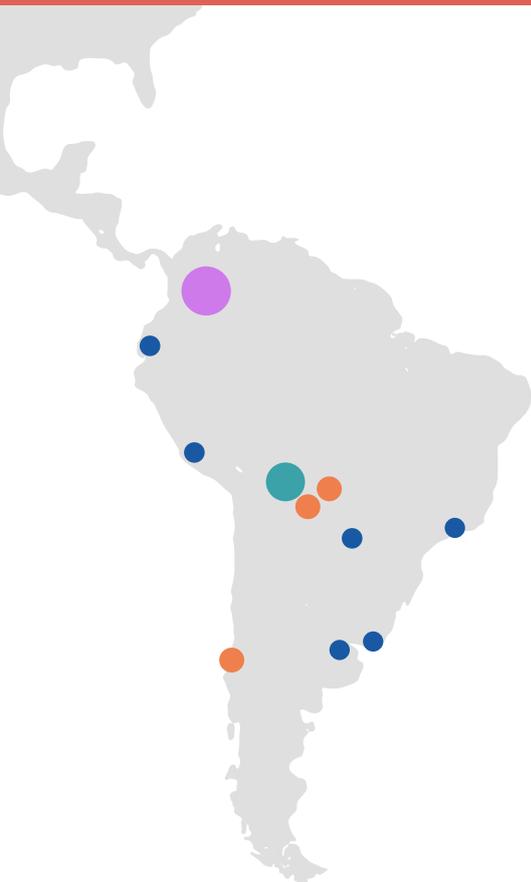
ZONAS MEJOR POSICIONADAS

- SARCO: 5,9%**
- CALA CALA: 5,9%**

FACTORES INFLUYENTES:

Sarco cuenta con varios condominios y se encuentra a pocos minutos del Centro. Mientras que Cala Cala, también cerca del Centro, es una atractiva zona residencial con espacios verdes.

RANKING DE CIUDADES



Lista comparativa de la rentabilidad en ciudades de Bolivia con las principales ciudades del continente.

1 Entre **9% y 11%**
Bogotá

3 Entre **5% y 7%**
Santiago de Chile, La Paz y Cochabamba

2 Entre **6% y 8%**
Santa Cruz de la Sierra

4 Entre **4% y 7%**
Montevideo, Buenos Aires, Río de Janeiro, Asunción, Lima y Quito

Criterio: Para elaborar este ranking se tomó en cuenta, además de la media general de cada ciudad, la rentabilidad específica de las zonas más demandadas, que es donde se marca cierto diferencial.

BOGOTÁ (COLOMBIA)

Rentabilidad promedio anual

Entre **9% y 11%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

SANTA BÁRBARA: 11%
CHICO: 10%

FACTORES INFLUYENTES:

En el caso de Santa Bárbara, cuenta con gran oferta de centros comerciales, restaurantes, hoteles y corredores corporativos entre los que se encuentra el Complejo Empresarial Santa Bárbara, un conglomerado de consultorios médicos, embajadas, sedes de multinacionales, empresas nacionales, librerías, cafés, entre otros. Por su lado, Chico es una clara zona residencial y comercial.

SANTA CRUZ DE LA SIERRA (BOLIVIA)

VER EN SECCIÓN ANTERIOR - PÁGINA 5

SANTIAGO (CHILE)

Rentabilidad promedio anual

Entre **5% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

LA CISTERNA Y
RECOLETA: HASTA 8%

FACTORES INFLUYENTES:

La rentabilidad de Recoleta ha crecido de forma sostenida en los últimos 12 meses. Es una zona densamente poblada, bien conectada y con patrimonio histórico. La Cisterna cuenta además de la conectividad, con todos los servicios al alcance de la mano.

LA PAZ Y COCHABAMBA (BOLIVIA)

VER EN SECCIÓN ANTERIOR - PÁGINA 6

MONTEVIDEO (URUGUAY)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

BUCEO: 7,8%
POCITOS Y PARQUE RODÓ:
ENTRE 5,9% Y 7,2%

FACTORES INFLUYENTES:

El atractivo de vivir cerca de la costa está vigente, y son zonas que mantienen plena actividad con amplitud de servicios y excelente conectividad.

BUENOS AIRES (ARGENTINA)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

MONTSERRAT: 7,1%
SAN TELMO: 6,7%

FACTORES INFLUYENTES:

Montserrat es un antiguo barrio, de los más interesantes a nivel turístico, donde se encuentran la Plaza de Mayo, el Cabildo, la Casa Rosada, la Catedral y la Plaza del Congreso. San Telmo es a su vez uno de los barrios mejor conservados de la ciudad; se encuentra cerca del puerto, tiene una intensa actividad cultural y comercial y está conectado con la Avenida 9 de Julio.

RÍO DE JANEIRO (BRASIL)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **LEBLON E IPANEMA: 6,6%**

FACTORES INFLUYENTES:

Leblon tiene la ventaja paisajística de estar volcado a la costa, pero mucho más tranquilo que sus vecinos Copacabana e Ipanema. Tiene gran belleza natural, restaurantes distinguidos, tiendas de diseño, mansiones y el encanto de la playa. Ipanema, además de ser conocido como un barrio balneario de prestigio mundial por su playa, sus clubes nocturnos y una importante cultura del café, cuenta con universidades, galerías de arte y restaurantes de categoría que valorizan mucho la zona.

ASUNCIÓN (PARAGUAY)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **BARRIO HERRERA: 6,3%**
■ **YCUÁ SATÍ: 6,16%**

FACTORES INFLUYENTES:

Tanto Barrio Herrera como Ycuá Satí cuentan con todos los servicios cerca, están bien conectados, tienen bancos, municipalidad y son zonas muy activas, administrativa y comercialmente.

LIMA (PERÚ)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **SAN MIGUEL Y MIRAFLORES: 6%**

FACTORES INFLUYENTES:

Ambas zonas detentan una desarrollada actividad comercial, y en el caso de Miraflores se suma el factor de ser un barrio residencial sobre la costa del Pacífico.

QUITO (ECUADOR)

Rentabilidad promedio anual

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

■ **SAN JUAN: 6%**

FACTORES INFLUYENTES:

Es una de las zonas más emblemáticas de la ciudad por su historia y arquitectura. Se encuentra cerca del Centro y destaca como balcón natural de la ciudad.

COMPARACIÓN CON MIAMI Y MADRID

Para tener una referencia de cómo se regula la rentabilidad en mercados diferentes al de LatAm, tomamos como muestra dos ciudades del hemisferio norte, con alto nivel de desarrollo: Miami y Madrid.



MIAMI

Rentabilidad promedio anual:

Entre **7% y 10%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS



MIDTOWN MIAMI Y MIAMI BEACH: ENTRE 8,5 Y 10%

FACTORES INFLUYENTES:

Midtown cuenta con todos los servicios cerca, una zona comercial muy activa, proyectos en construcción y residencias de lujo. Miami Beach es la cara más conocida de la ciudad, con grandes rascacielos, zona comercial, destino vacacional y zona residencial.



MADRID

Rentabilidad promedio anual:

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS



VILLAVERDE: 8,64%



PUENTE DE VALLECAS: 8,22%

FACTORES INFLUYENTES:

Villaverde es una zona comercial densamente poblada. Puente de Vallecas, sin ser barrio residencial, cuenta con centros educativos como la Universidad Politécnica de Madrid, y está bien conectada.

CONCLUSIONES

✓ Rentabilidad estable en mercados plurales

La rentabilidad tiene una tendencia a mantenerse estable en los distintos mercados de América del Sur, entre un 4% y un 8%. Incluso se registra una rentabilidad similar a la de mercados del hemisferio norte, con mayor índice de desarrollo.

✓ Oportunidades

La estabilidad mencionada se produce porque oferta y demanda tienden a nivelarse. De todas formas nos encontramos con picos de oportunidades de inversión en zonas donde la rentabilidad esté en alza. Para detectar esos momentos, hay que estar atentos a los flujos de información, para reconocer los factores comunes en las zonas más altas de la media.

Estos factores pueden ser:

- nuevas construcciones
- nuevos proyectos de vivienda
- colegios o universidades
- un nuevo puente
- urbanizaciones nuevas o condominios
- desarrollo comercial
- empresas instalando oficinas en la zona

Para obtener una mayor rentabilidad, los inversores deben apuntar a barrios donde la demanda de alquileres es más alta, para asegurar un arrendamiento rápido.

CONCLUSIONES

✓ Puntos por encima de la media

Específicamente es posible en algunas zonas alcanzar un pico de 10% o hasta 12% de rentabilidad (o superior). Son casos puntuales que pueden encontrarse en los sectores que mencionamos en este informe o zonas de similares características en cada ciudad, sobre todo en propiedades a estrenar. Son excepcionales porque si bien existen, su presencia en el mercado no pesa de manera significativa como para elevar la media del promedio.

✓ Rentabilidad superior: locales comerciales y para oficinas

Para simplificar el conjunto de muestras y arrojar datos concisos, este informe solo tomó en cuenta la rentabilidad de inmuebles destinados a vivienda. Por los datos que pudimos consultar, la rentabilidad de oficinas es más elevada en todas las zonas, debido al flujo de inversiones de empresas extranjeras que se instalan en los países del sur, así como un marcado auge de las pequeñas y medianas empresas regionales que buscan un local para su comercio u oficina.

Desventajas: cuando se desocupan, suelen demorar más en volverse a alquilar comparado con propiedades destinadas a vivienda, que cuentan con un flujo ocupacional mucho más fluido.

FUENTES CONSULTADAS

-www.infocasas.com.uy

-www.infocasas.com.bo

-www.infocasas.com.py

-<https://www.elpais.com.uy/informacion/politica/cayo-inversion-vivienda-social.html>

-<https://www.fincaraiz.com.co/>

-<https://www.dinero.com/edicion-impres/caratula/articulo/en-que-invertir-en-finca-raiz-en-colombia-2017/249236>

-Herramienta: Índice de Precios Zoominmobiliario (IPZ)

<http://www.zoominmobiliario.com/ipz/>

-<https://www.zonaprop.com.ar/>

-<https://www.lanacion.com.ar/2101117-en-2017-los-alquileres-aumentaron-por-encima-de-la-inflacion>

-IPA (Índice Precio Alquileres de la ciudad de Buenos Aires), elaborado por el sitio de búsqueda de inmuebles Properati y la consultora económica Oikos Buenos Aires.

-<https://www.vivareal.com.br/>

-<https://www.lamudi.com.pe/>

-<https://www.plusvalia.com/>

-Gobierno de Ecuador (datos de población y demografía)

http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Proyecciones_Poblacionales/presentacion.pdf

-<https://www.lanacion.com.ar/2111724-claves-para-invertir-en-la-otra-miami-lejos-de-la-playa>

-<https://www.solvía.es/es/solvialocation>

-<https://www.idealista.com/>

-<http://proptech.es/informe-tendencias-sector-inmobiliario-abril-2018/>

-https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

-https://www.pisos.com/salaprensa/la_rentabilidad_bruta_del_alquiler_en_madrid_capital_es_del_525.pdf

Sobre InfoCasas.com.bo

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.



www.InfoCasas.com.bo

info@infocasas.com.bo | T. (+591) 77 311 199

