



INFORME INFOCASAS:

LA RENTABILIDAD EN PARAGUAY: LAS ZONAS MÁS RENTABLES DE ASUNCIÓN Y COMPARACIÓN CON OTRAS CIUDADES DE LA REGIÓN

INTRODUCCIÓN

El sector de Bienes Raíces es uno de los ámbitos de inversión más importantes a nivel global. En Real Estate la herramienta más útil es la información, un poderoso GPS que orienta mejor que ninguna otra cosa nuestra inversión. Es por eso que desde InfoCasas decidimos analizar con detenimiento cada aspecto del mercado inmobiliario, basados en la Data que disponemos en nuestro portal. Como ya hicimos al sumergirnos en el precio del metro cuadrado a nivel regional y mundial, en este informe hoy apuntamos al **factor rentabilidad en los alquileres de propiedades** para aportar información concisa al sector inversionista.

¿Cuál es la rentabilidad promedio que podemos encontrar hoy en Asunción? ¿Hay en la capital zonas más rentables que otras? Y en la región: **¿cuál es la ciudad más rentable?** En este informe comparamos los parámetros que influyen en la rentabilidad de varias ciudades y sus distintas zonas cuando pensamos en alquileres, que hoy es un factor decisivo al momento de invertir en inmuebles.

METODOLOGÍA

El informe realizado toma muestras significativas en Paraguay y América del Sur, enfocándose en ciudades representativas del desarrollo inmobiliario regional. El foco está en las **propiedades con fines de vivienda de los barrios con mayor demanda**. Se compararon los **precios de venta y alquiler para extraer la rentabilidad media de la ciudad**, resaltando 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 Asunción, Montevideo y Santa Cruz de la Sierra, tomamos los datos de las publicaciones en **www.infocasas.com.py**, **www.infocasas.com.bo** 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, que implican los gastos asociados) 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**



11 MESES



USD **7.095**

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

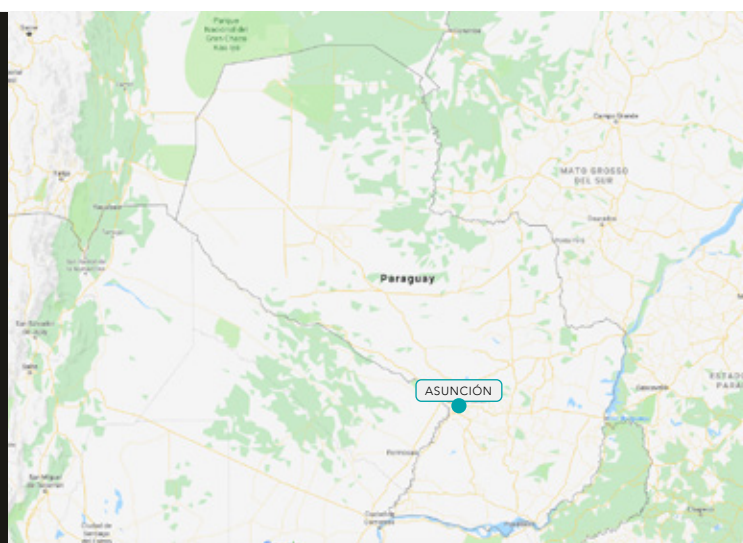
PRECIO DE VENTA

7%

RENTABILIDAD PROMEDIO ANUAL DE LA PROPIEDAD

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.



PARAGUAY - RENTABILIDAD POR CIUDADES

1. ASUNCIÓN



Rentabilidad promedio anual:

Entre 4% y 7%

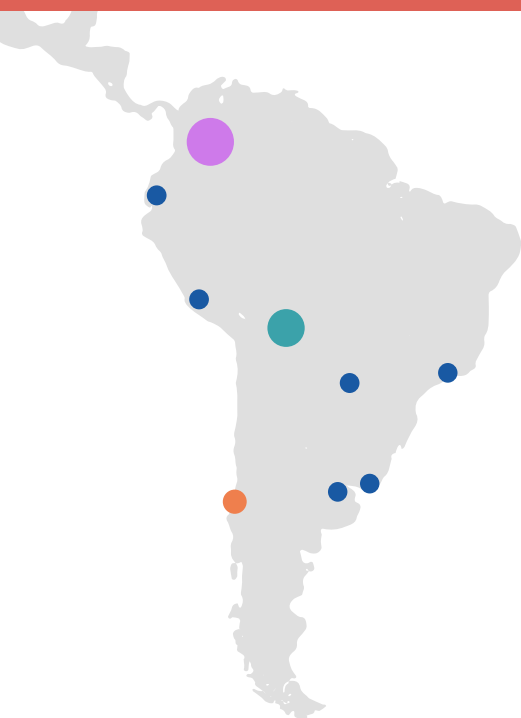
ZONAS MEJOR POSICIONADAS

- LAMBARÉ: 6,2% Y 6,9%
- BARRIO HERRERA: 6,3%
- YCUÁ SATÍ: 6,16%
- VILLA MORRA: 6,03%
- MBURUCUYÁ: 5,77%
- FERNANDO DE LA MORA: 5,43%

FACTORES INFLUYENTES:

Las inversiones en estas zonas mantienen un constante crecimiento. Lambaré es una de las áreas más pobladas de Paraguay, con un importante desarrollo comercial. Barrio Herrera, Ycuá Satí, y Villa Morra cuentan con todos los servicios cerca, están bien conectados, tienen bancos, municipalidad y son zonas muy activas a nivel empresarial y comercial. Mburucuyá es un barrio residencial distinguido, cuenta con espacios verdes, conectividad, buenos servicios e importantes centros de estudio como la Facultad de Derecho. Fernando de la Mora es un centro urbano muy poblado, con importantes lugares de esparcimiento como un Estadio y el Teatro Municipal, además cuenta con una destacada actividad comercial, así como pequeñas y medianas empresas.

RANKING DE CIUDADES



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

1 Entre **7% y 11%**
Bogotá

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

3 Entre **5% y 7%**
Santiago de Chile

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 **7% 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)

Rentabilidad promedio anual

Entre **6% y 8%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS

EQUIPETROL: 8,27%
ZONA NORTE: 7,13%

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. La Zona Norte tiene como ventaja una muy buena conectividad, con un carácter más tranquilo y residencial que el corazón de Santa Cruz.



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.



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)

VER EN SECCIÓN ANTERIOR - PÁGINA 5

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%



MADRID

Rentabilidad promedio anual:

Entre **4% y 7%**

ZONAS MEJOR POSICIONADAS



VILLAVERDE: 8,64%



PUENTE DE VALLECAS: 8,22%

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.

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

✓ **Diversos mercados, rentabilidad estable**

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

✓ **Oportunidades en la estabilidad**

Esta estabilidad se produce porque oferta y demanda tienden a nivelarse. Aún así, en momentos puntuales nos encontramos con ventanas de oportunidades de inversión en zonas donde la rentabilidad esté en alza. ¿Cómo aprovechar ese momento? Con información, detectando los factores comunes en las zonas con rentabilidad por encima 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

✓ La excepción que confirma la regla

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.

✓ Locales comerciales y para oficinas: rentabilidad más alta que las viviendas en cualquier zona

Para reducir el conjunto de muestras, simplificarlo 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.

Desventaja: 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-impresa/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.py

Somos una empresa de tecnología aplicada al sector inmobiliario presentes con operaciones en Uruguay, Paraguay y Bolivia. Brindamos soluciones integrales a quienes buscan comprar o alquilar y publican propiedades para venta o alquiler. Nuestro foco está en desarrollar herramientas con gran usabilidad para la industria inmobiliaria.



www.InfoCasas.com.py

info@infocasas.com.py | T. (+595) 986 901 267

