

Informe Observatorio Inmobiliario

Primera Etapa

Resultados hasta el IV Bimestre 2017

Informe Trimestral del Observatorio

Residencial

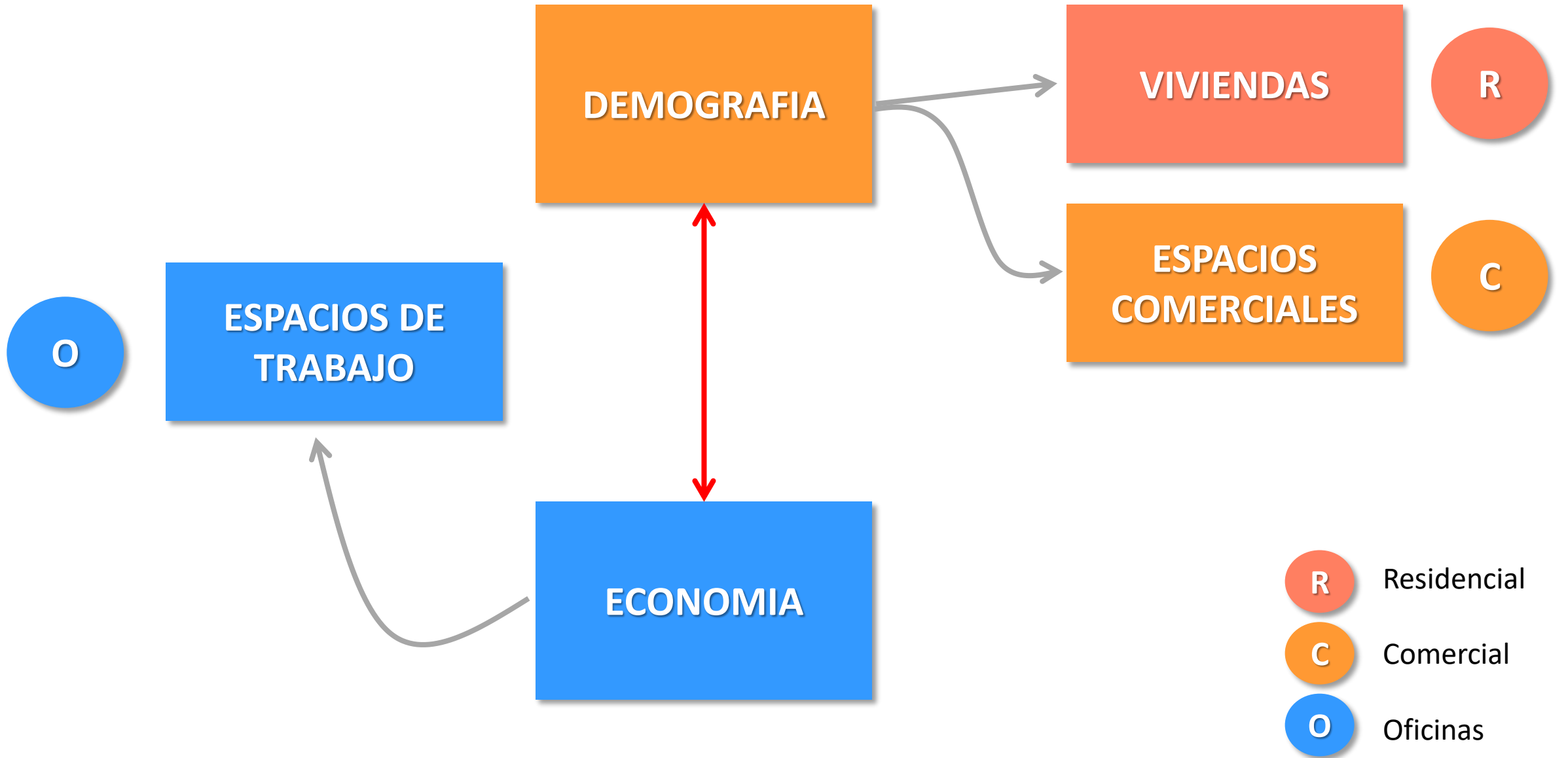
1. Estimación de la demanda residencial por segmento.
2. Proyección a partir del cambio de tipologías y llegada del crédito.
3. Evolución de la oferta por tipología y barrio de los últimos 36 meses.
4. Balance entre oferta y demanda por zona.
5. Precios pedidos.

Oficinas

1. Stock por zonas para usados, nuevos y en construcción.
2. Evolución de la oferta por barrio de los últimos 36 meses.
3. Absorción y vacancia por zona.
4. Precios pedidos de venta y renta.

Comercial

1. Evolución de la oferta por barrio de los últimos 56 meses



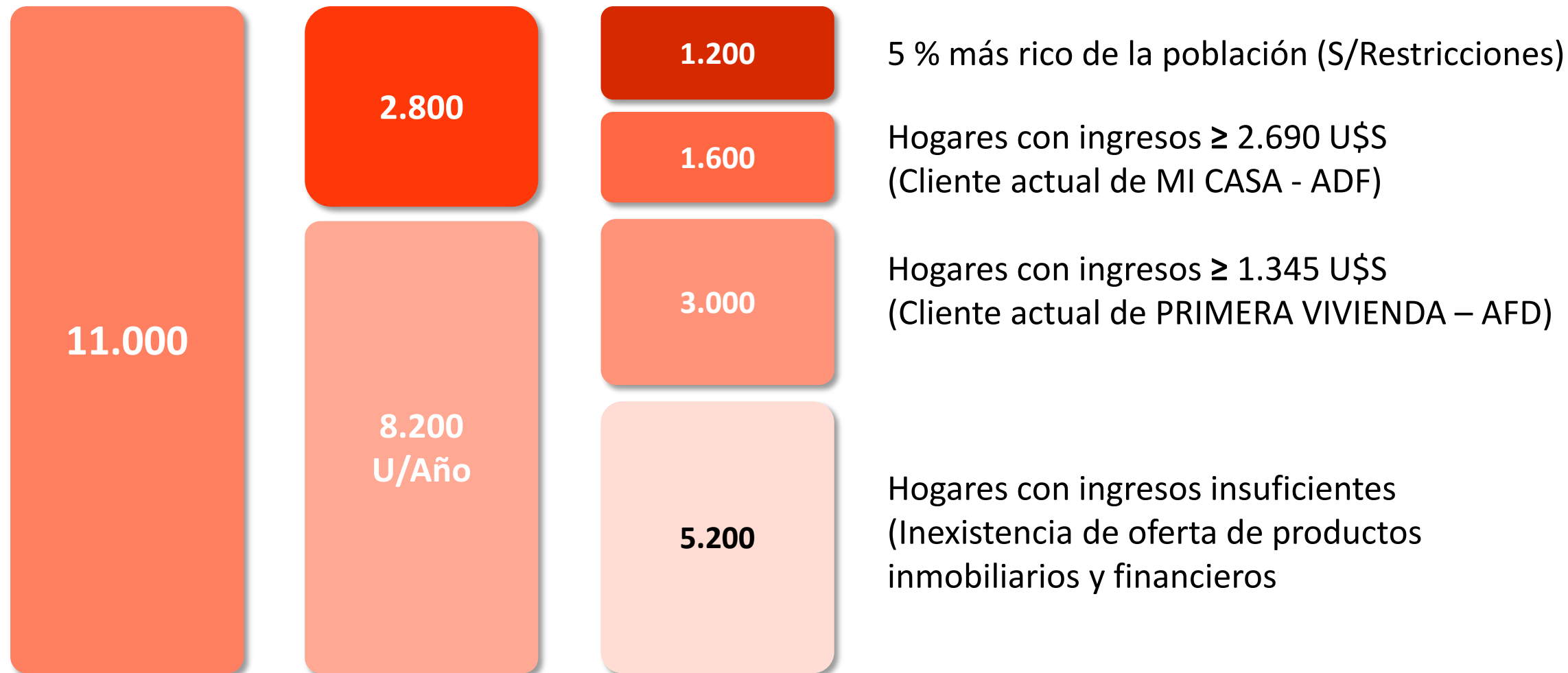
Residencial

1. Estimación de la demanda residencial por segmento (1).
2. Proyección a partir del cambio de tipologías y llegada del crédito.
3. Evolución de la oferta residencial por tipología y barrio de los últimos 36 meses.
4. Balance entre oferta y demanda por zona (1).
5. Precios pedidos.

(1) Demanda entendida como necesidad y No posibilidad de entrar al mercado, básicamente por la ausencia de financiación y por ende, de productos orientados a los segmentos medios, medios bajos y bajos

R.1. Estimación de la demanda residencial por segmento

1. Demanda Anual Gran Asunción (U/A)



Fuente: OUGA C/Datos de DGEEC y SET

R.1. Estimación de la demanda residencial por segmento

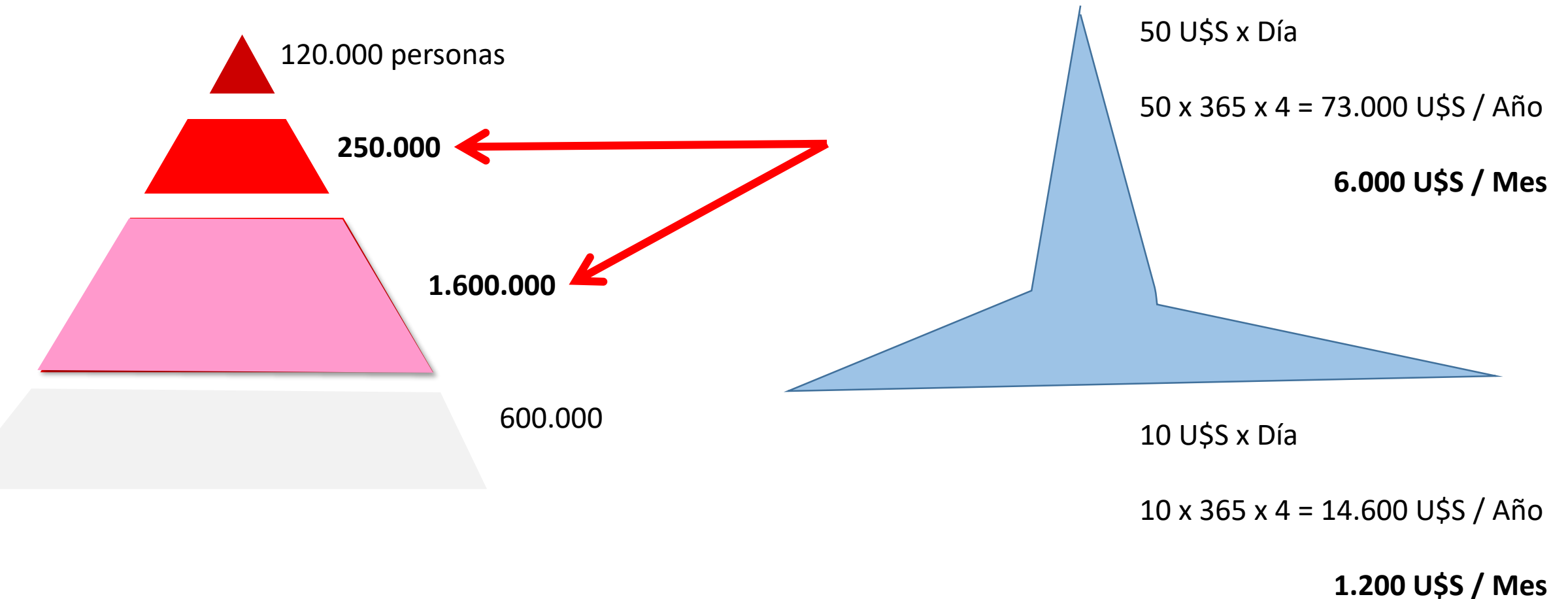
2. Distribución Geográfica de la Demanda Potencial por Tipología (U/A)

	MA y D	DD	DDD	4D/DX/C		
1.200	Distritos Centro	120	130	60	10	320
	San Roque	140	150	70	10	370
1.600	Recoleta	230	300	150	20	700
	Santísima Trinidad	150	230	110	20	510
	Municipios del GA	200	350	310	40	900

Fuente: OUGA C/Datos de la Municipalidad y Consultas Internet y recorridas

R.1. Estimación de la demanda residencial por segmento

3. Tamaño de la Clase Media en el Gran Asunción



R.2. Proyección a partir del cambio de tipologías y llegada del crédito

1. Credito Otorgado por AFD

MI CASA

PRIMERA VIVIENDA

Ingresos MU\$S	Ingreso Prom.	% Cartera	Ingresos MU\$S	Ingreso Prom.	% Cartera
Arriba de 10	15.770	7,34	Arriba de 2	2.224	3,23 %
5 a 10	6.403	18,62			
3,3 a 5	3.950	24,09			
2,5 a 3,3	2.875	16,16			
2 a 2,5	2.217	8,58			
1,35 a 2	1.679	8,20	1,6 a 2	1.808	3,61 %
Debajo de 1,35	1.099	2,30	1,35 a 1,6	1.461	2,34 %
			1 a 1,35	1.159	3,52 %
PROMEDIO	3.870		Debajo de 1	796	1,99 %
			PROMDIO	1.422	

Fuente: OUGA
C/Datos de la AFD

R.2. Proyección a partir del cambio de tipologías y llegada del crédito

2. Operatoria MI CASA - AFD

Ingresos Mes MU\$S	Ing. Promedio	Precio Vda.	% Cartera
Arriba de 10	15.770	147.265	8,61 %
5 a 10	6.403	177.347	21,83 %
3,3 a 5	3.950	104.531	28,24 %
2,5 a 3,3	2.875	82.158	18,95 %
2 a 2,5	2.217	68.667	10,06 %
1,35 a 2	1.679	54.231	9,61 %
Debajo de 1,35	1.099	39.797	2,70 %
PROMEDIO	3.870	94.182	

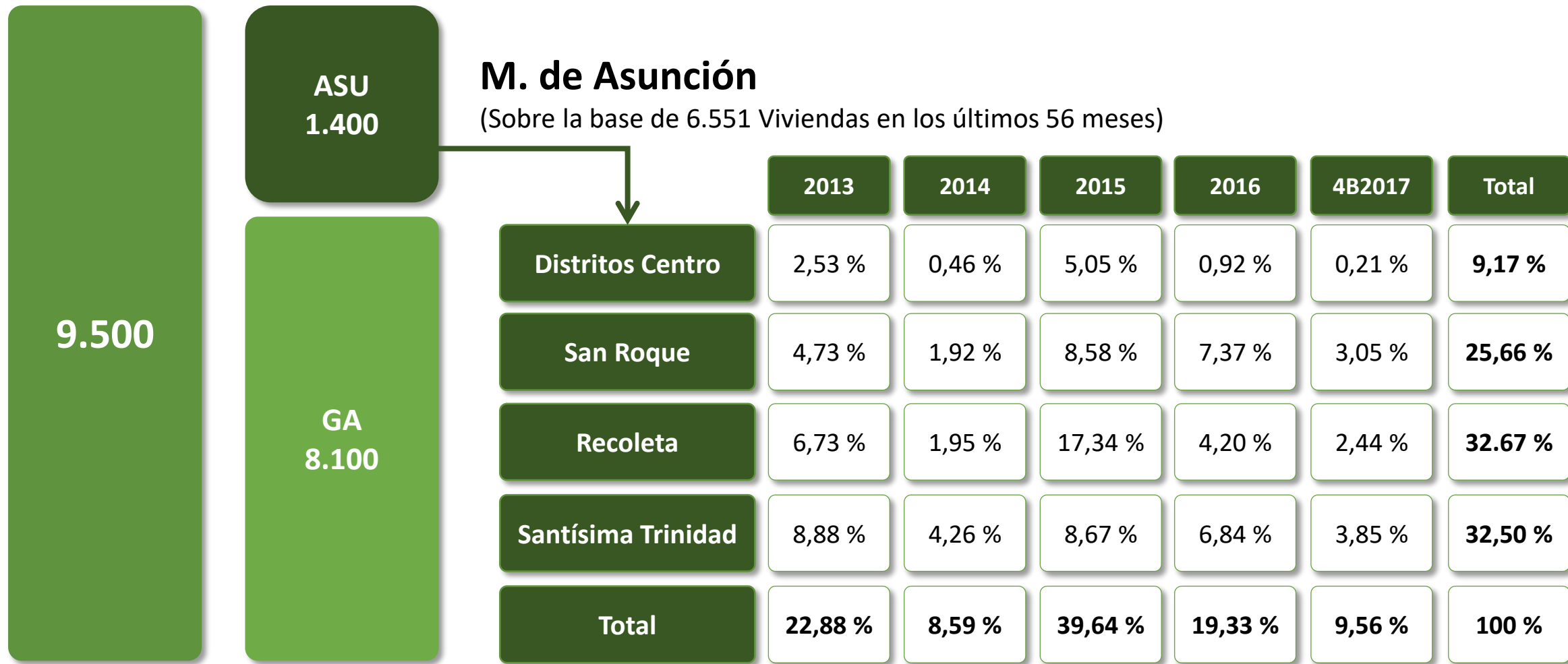
2. Proyección a partir del cambio de tipologías y llegada del crédito

3. Operatoria PRIMERA VIVIENDA - AFD

Ingresos M U\$S	Ing. Promedio	Precio Vda.	Superficie	Precio/m2	% Cartera
Arriba de 2	2.224	66.702	107	621	22,00 %
1,6 a 2	1.808	52.327	118	442	24,56 %
1,35 a 1,6	1.461	49.886	120	417	15,95 %
1 a 1,35	1.159	36.783	96	382	23,93 %
Debajo de 1	796	29.273	95	309	13,55 %
PROMEDIO	1.422	44.904	106	424	

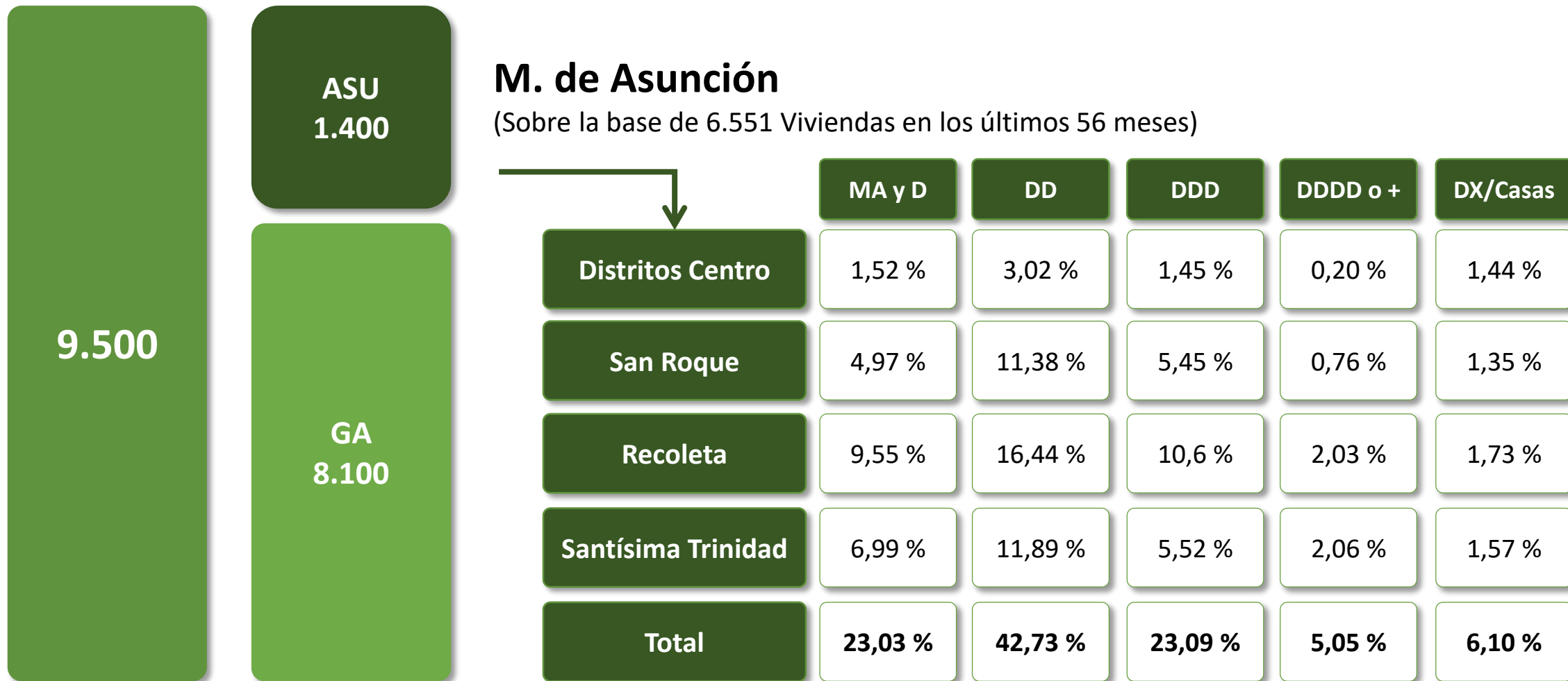
R. 3. Evolución de la oferta por tipología y barrio de los últimos 5 años

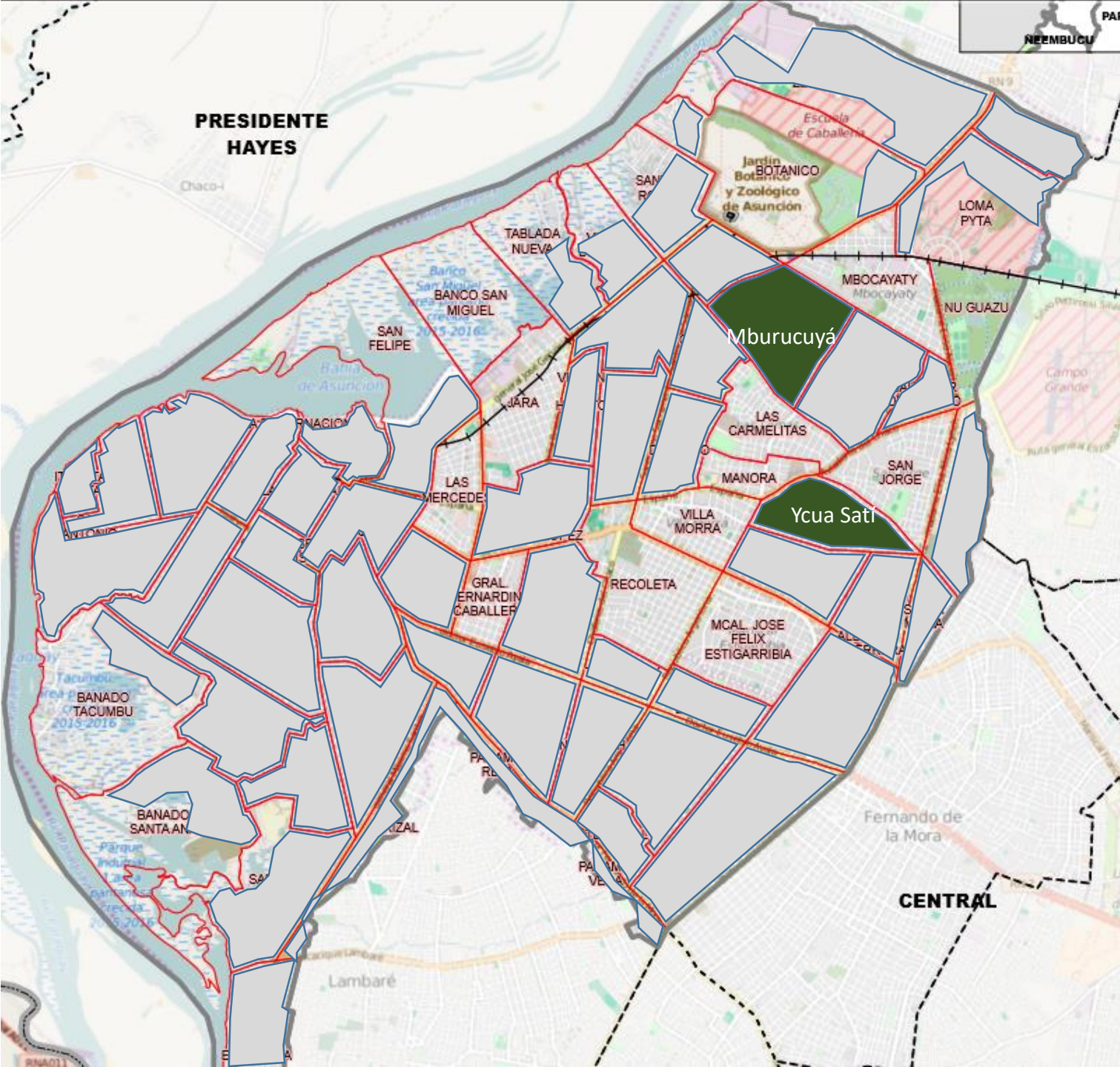
1. Oferta por Año durante los últimos 56 meses por Distrito del Municipio de Asunción



R.3. Evolución de la oferta por tipología y barrio de los últimos 5 años

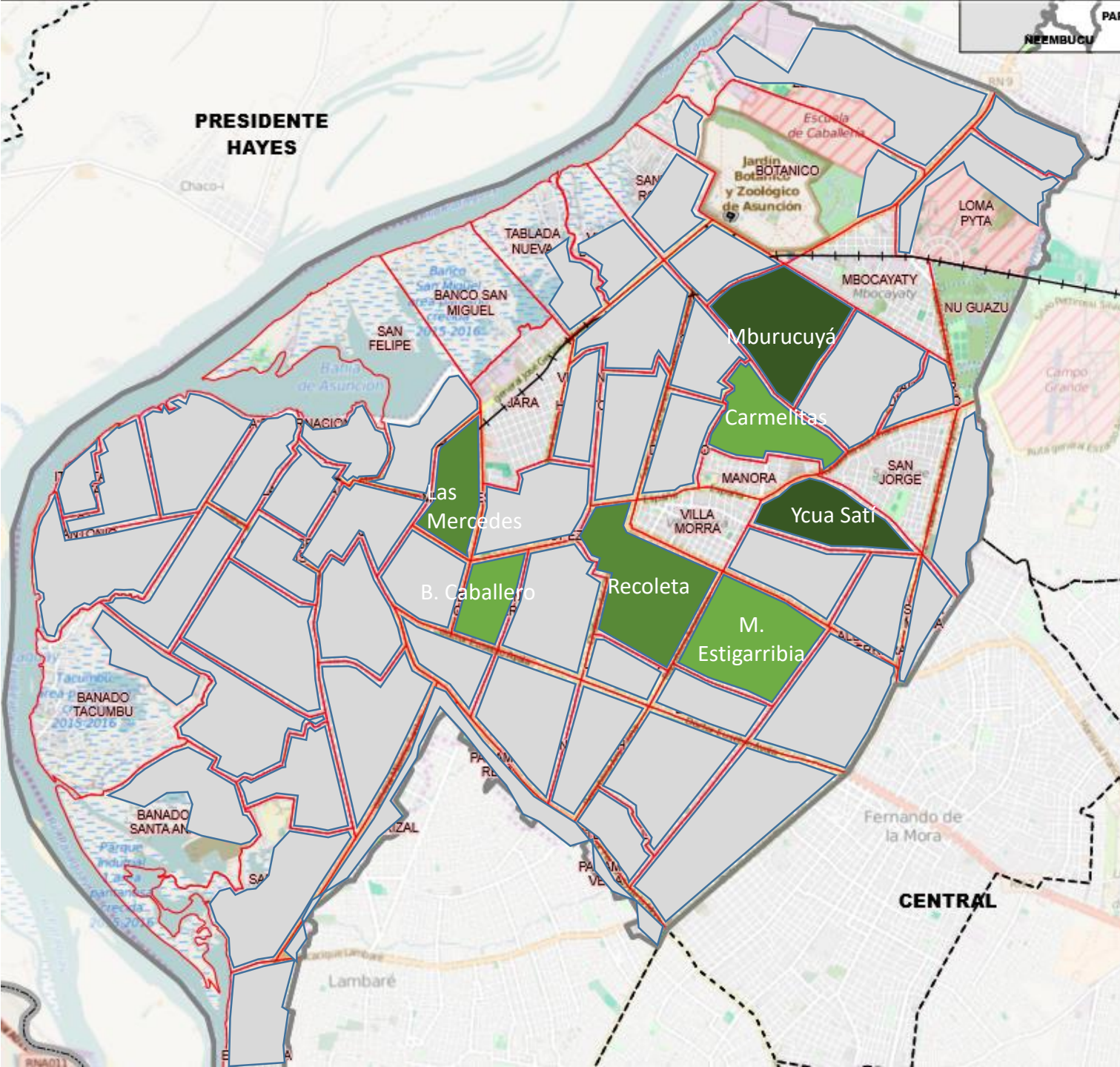
2. Oferta de los últimos 56 meses por Tipología y Distrito del Municipio de Asunción





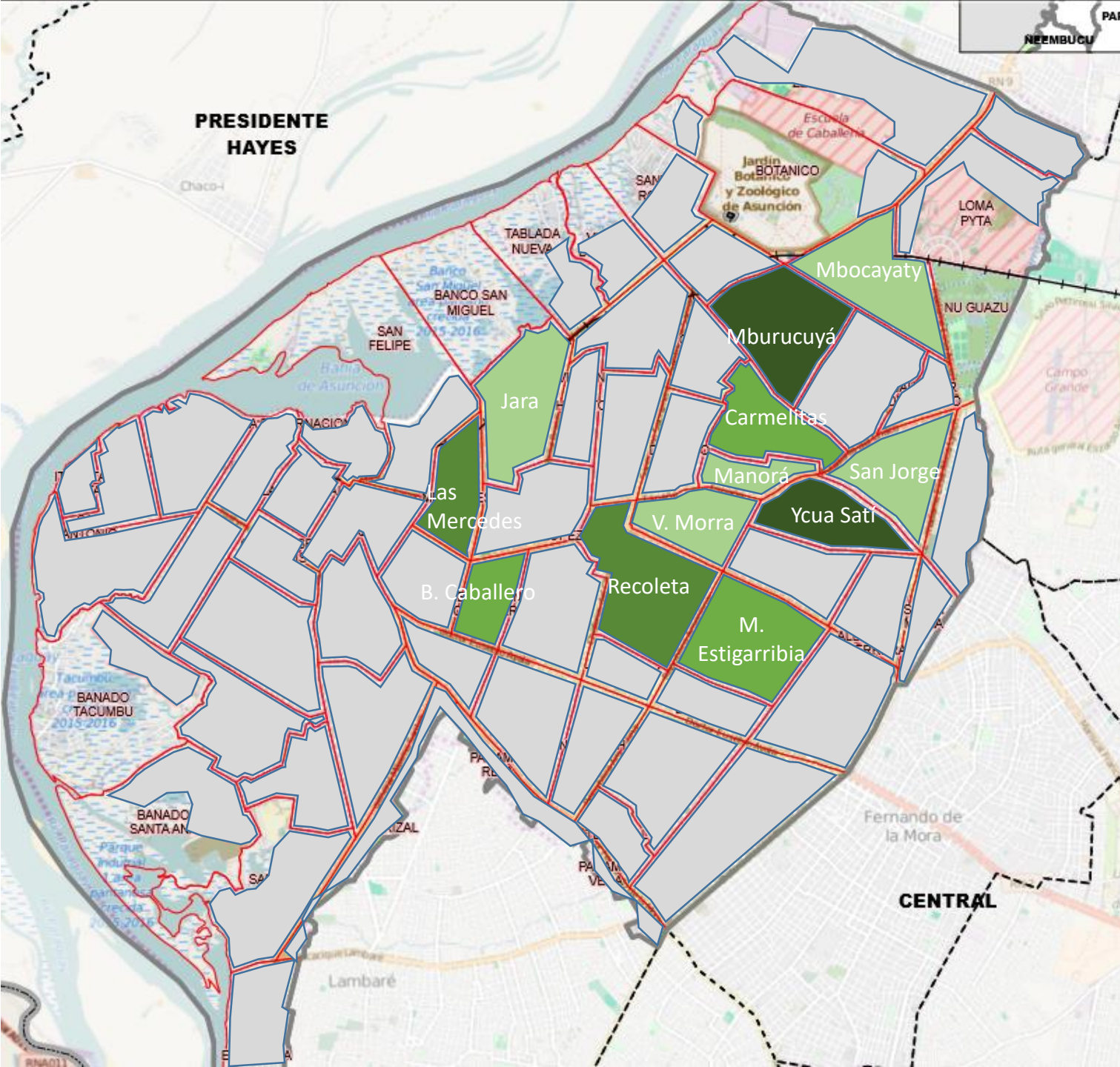
20 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



46 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



62 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción

R.4. Balance entre oferta y demanda por zona

	Oferta	Demanda	Def./Sup.
Distritos Centro	462	1.360	- 898
San Roque	1.448	1.573	- 125
Recoleta	2.447	2.975	- 528
Santísima Trinidad	1.697	2.168	- 471

	MA y D	DD	DDD	4D/D/C
Oferta	1.394	2.587	1.398	675
Demanda	2.720	3.443	1.658	255
Deficit / Superavit	- 1.326	- 856	- 260	+ 420

Fuente: OUGA

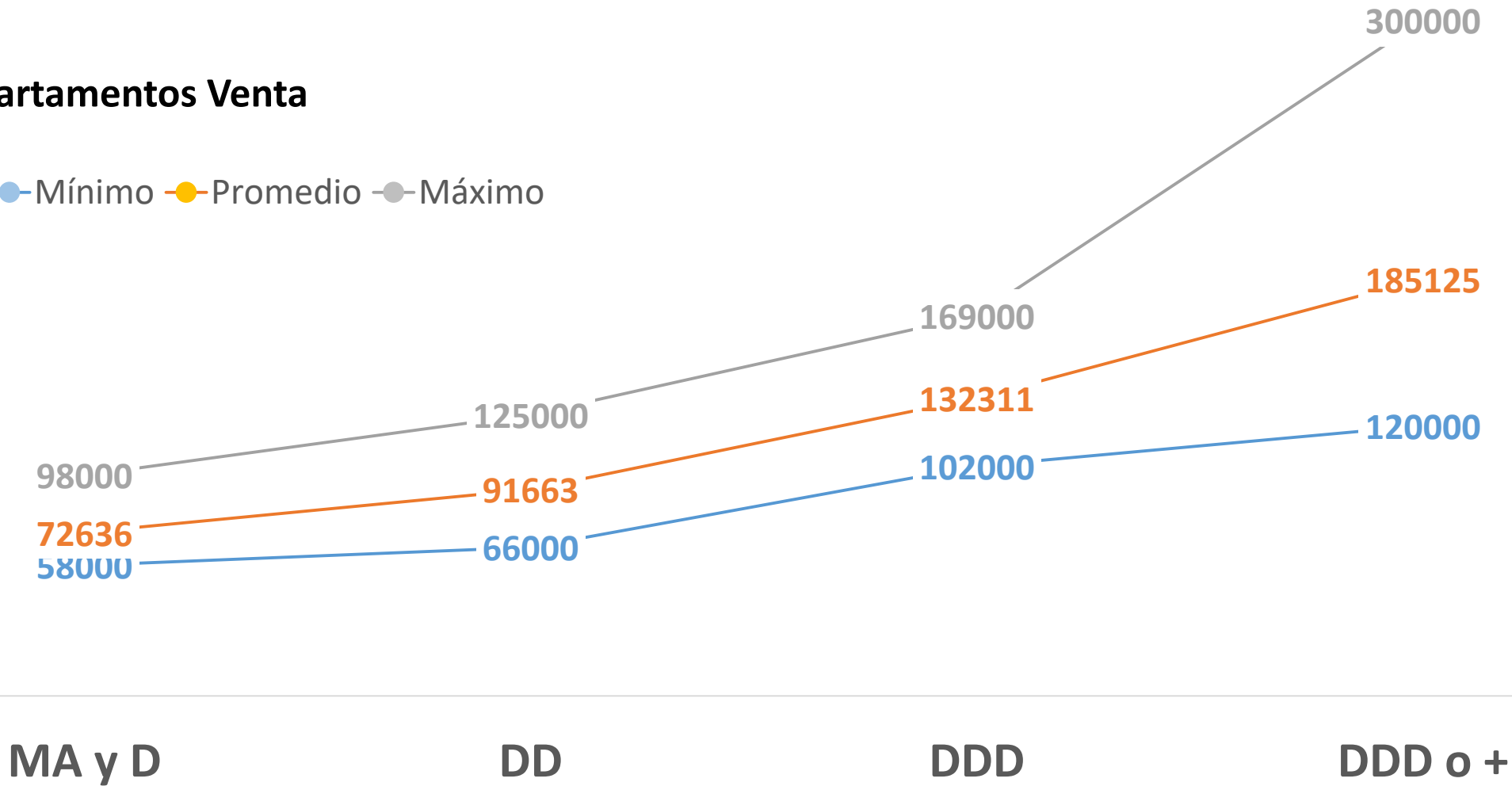
C/Datos de Municipalidad de Asunción y Portales de Internet y consultas a brokers

Fuente: Municipalidad de Asunción
Relevamiento propio

R. 5. Precios Pedidos por la Oferta

1. Departamentos Venta

—●— Mínimo —●— Promedio —●— Máximo



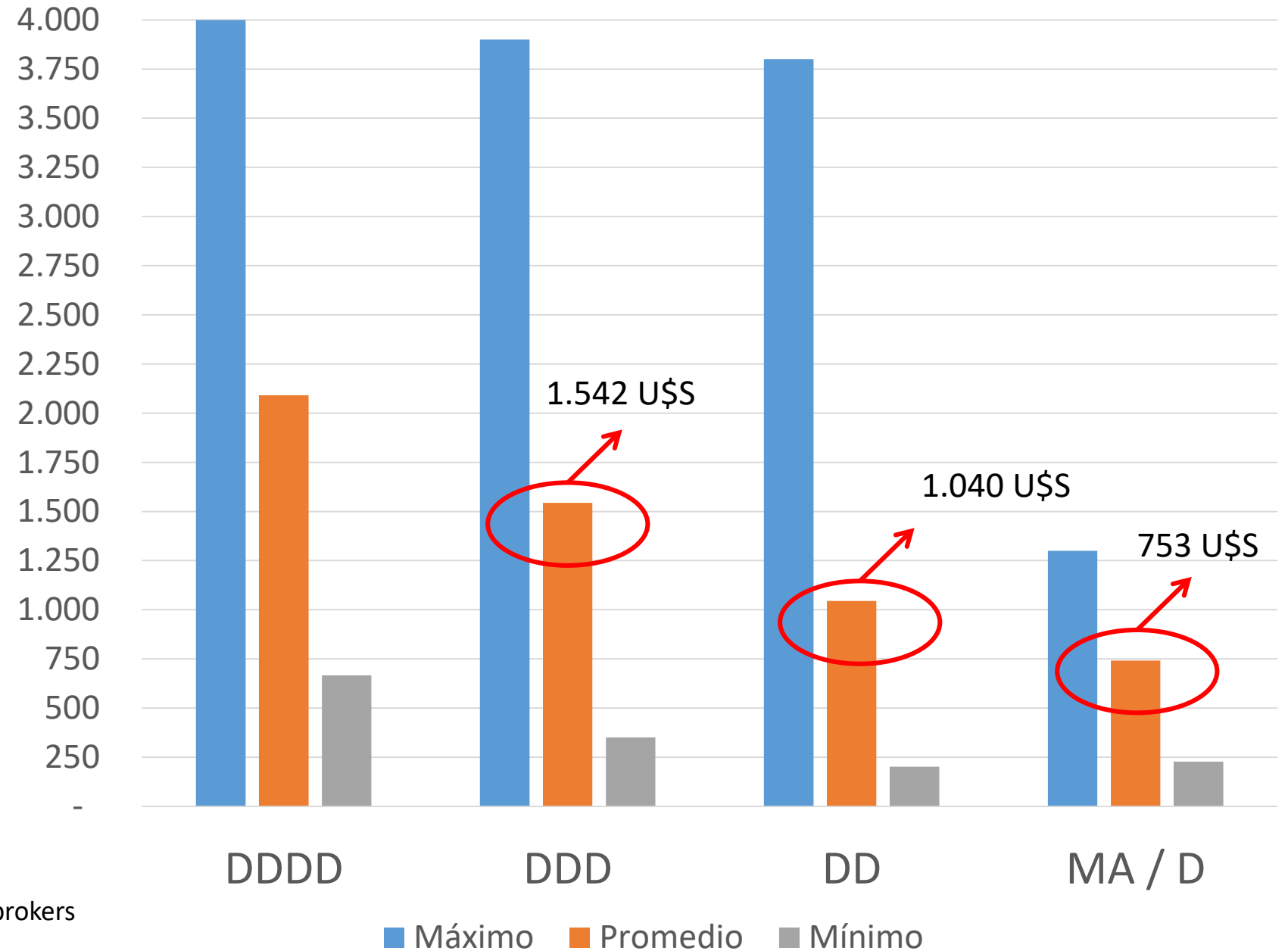
Fuente: OUGA

C/Datos de Portales de Internet y consultas a brokers

R.5. Precios

Pedidos x la Oferta

2. Departamentos Alquiler



Fuente: OUGA

C/Datos de Portales de Internet y consultas a brokers

Oficinas

1. Estimación de la demanda por sector de la economía. (2)
2. Stock por zonas para usados, nuevos y en construcción.
3. Evolución de la oferta por barrio de los últimos 36 meses.
4. Absorción y vacancia por zona.
5. Precios pedidos de venta y renta.

(2) Demanda entendida como necesidad de buenas oficinas en una economía que evoluciona hacia esquemas más eficientes en toda la cadena de valor.

O.1. Estimación de la demanda de oficinas por sector de la economía

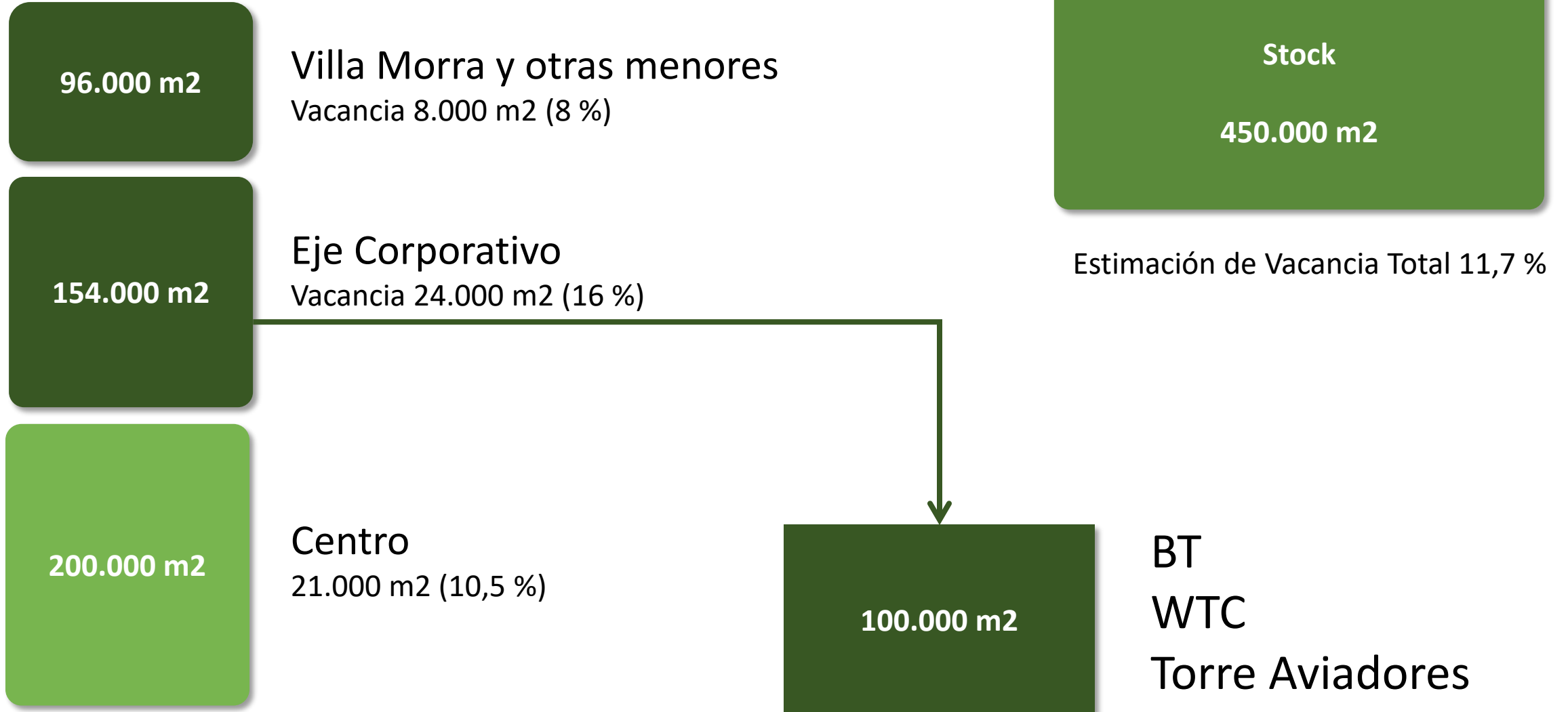
1. Tamaño que podría tener el mercado del Gran Asunción (U/A)

	(PT) Puestos de Trabajo en Oficina	PT en Oficinas de Uso Exclusivo	M2 x Puesto de Trabajo	M2 de Oficina de Uso Exclusivo
Alta Dirección	35.000	17.500	20,00	350.000
Gerencia y Profesionales	40.000	28.000	15,00	420.000
Administrativos	70.000	63.000	7,93	500.000
Total	145.000	108.500	11,70	1.270.000
P/Oficinas no corporativas	70.000	30.000	2,00	600.000

Fuente: OUGA
C/Datos de la DGEEC, MTSS y SET

O.2. Inventario por zonas y vacancia

1. Edificios terminados



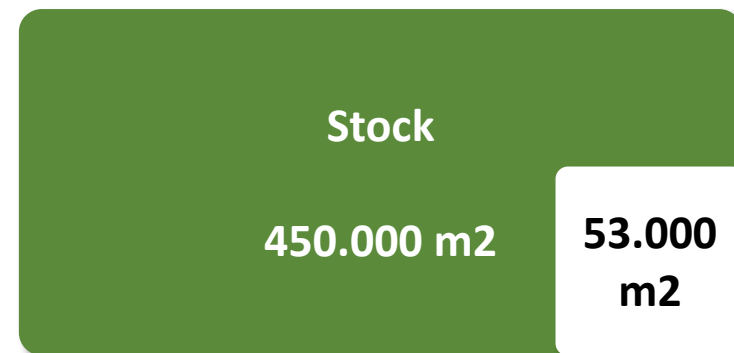
O.2. Inventario por zonas y vacancia

2. Principales Edificios de Uso Exclusivo

AMAMBAY
AMITOUR
ATLANTIS
AURA
AUSTRALIA
AYFRA
AYMAC
AYMAC II
BANCO DO BRASIL
BANCO ITAÚ
BANCO REAL
BANCO SUDAMERIS
BETON
BLUE TOWER 1
BLUE TOWER 2
CAJA MUTUAL COOP.
CENTRO INTERCAMBIO PARAGUAYO HOKKAIDO
CITICENTER
CONTINENTAL
COOPERATIVA PERSONAL
CORPORATIVO GLORIA
CORPORATIVO MONTE ALEGRE
EDIFICIO BANCARD
EDIFICIO DALE CARNEGIE
EDIFICIO ITASA
EDIFICIO SUR

EDIFICIO VISION
ELLIS OFFICE
ESTANISLAO
EX AHORROS PARAGUAYOS
GANADERA SAN HUMBERTO
INTER EXPRESS
ITAIPÚ
JACARANDÁ
JUAN XXIII
LIDER IV
LÍDER V
MERCURIO
PERSONAL DATA
PLANETA 1
PLAZA CENTER MOLAS LÓPEZ
PLAZA CENTER SANTA TERESA
PLAZA CENTER VICTORIA
ROYAL TOWER
SABE
SAN RAFAEL
SKY CENTER
TORRES AVIADORES
WTC ASUNCION 1
WTC ASUNCION 2
WTC ASUNCION 3
WTC ASUNCION 4

Identificación de edificios de oficinas de gran tamaño



Estimación de Vacancia Total 11,7 %



Fuente: OUGA

C/Datos de Portales de Internet y consultas a brokers

O.3. Evolución de la Oferta en los últimos 56 meses

1. Flujo de proyectos

	2013	2014	2015	2016	4B 2017	
Distritos Centro	2.220	1.026	3.971	----	1.300	8.517
San Roque	1.186	13.769	9.190	2.487	----	26.632
Recoleta	55.181	2.909	21.052	14.272	1.500	94.914
Santísima Trinidad	20.776	11.100	23.448	2.274	----	57.598
	79.363	28.804	57.661	19.033	-----	187.661

Stock de 200.000 m2
en la zona (+ 4 %)

Fuente: OUGA

C/Datos de la Municipalidad de Asunción

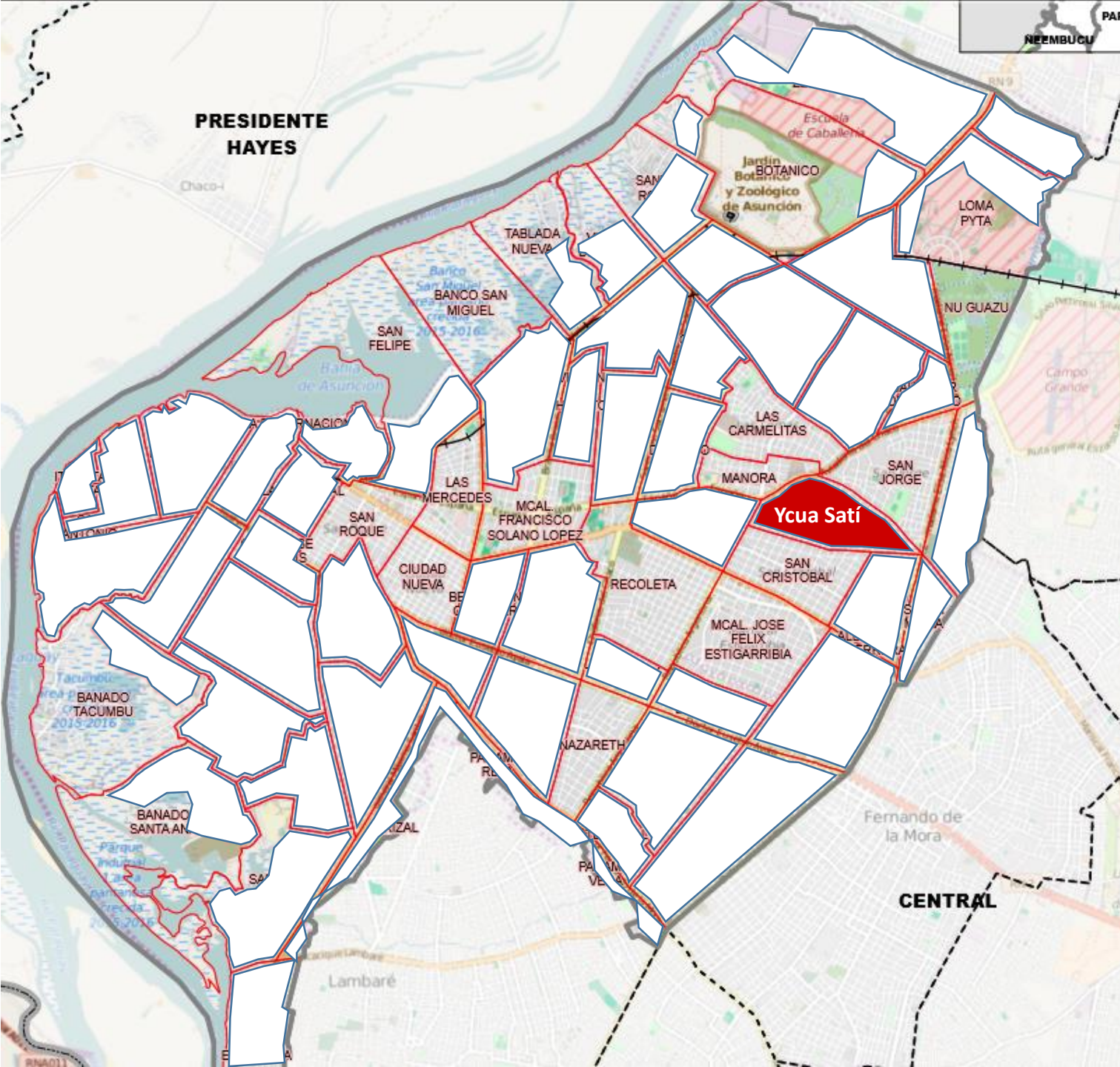
O.3. Evolución de la oferta por barrio de los últimos 5 años

2. Oferta de los últimos 56 meses por Barrio del Municipio de Asunción

	2013	2014	2015	2016	4B2017	
Ycua Sati	50.000	---	---	---	---	50.000
Manorá	7.151	---	23.448	---	---	30.599
Carmelitas	12.340	9.600	---	---	---	21.940
Recoleta	3.284	---	18.187	---	1.500	22.571
M. López	---	4.480	4.240	---	---	8.720
San Roque	---	8.007	---	---	---	8.007
San Cristobal	---	---	---	6.420	---	6.420
Ciudad Nueva	---	---	4.950	929	---	5.879
Nazareth	---	---	---	5.252	---	5.252
San Jorge	---	2.909	---	---	---	2.909
Las Mercedes	1.186	---	---	1.558	---	2.744
M. Estigarribia		---	---	2.600	---	2.600

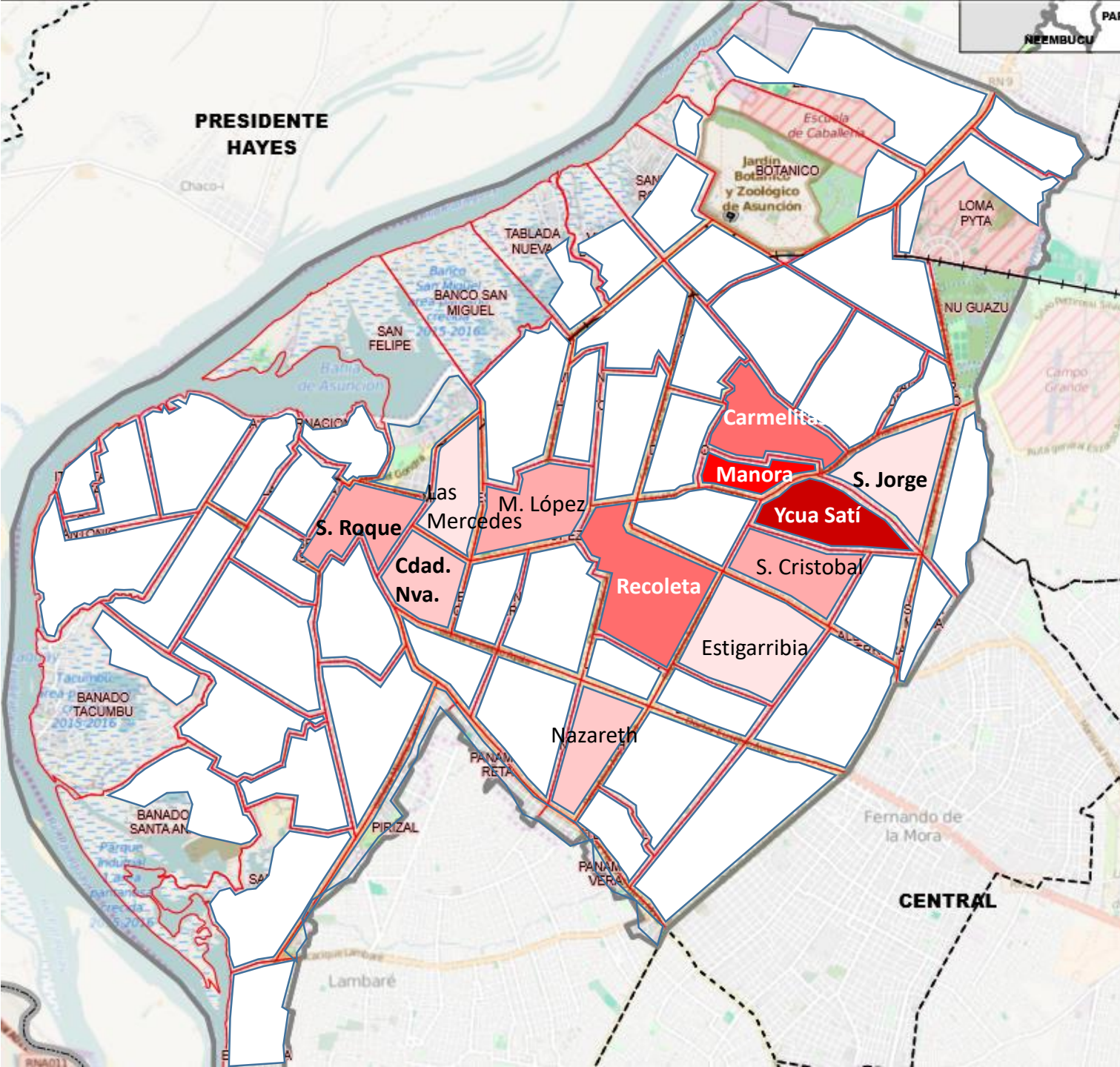
**Representan el 90,10 %
del Total**

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



27,05 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



90,10 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción

C.1. Comercial

1. Evolución de la oferta en los últimos 56 meses

	2013	2014	2015	2016	4B2017	
Distritos Centro	9.173	11.995	6.326	4.230	1.000	32.724
San Roque	27.181	3.601	8.220	14.570	11.415	64.037
Recoleta	108.334	39.110	21.111	23.378	1.128	194.012
Santísima Trinidad	1.188	13.972	11.790	3.020	4.100	34.070
	145.876	68.679	47.447	45.198	17.643	324.843

Fuente: OUGA

C/Datos de la Municipalidad de Asunción

C.2. Comercial

1. Evolución de la oferta por tipología en los últimos 56 meses

	2013	2014	2015	2016	4B2017	
Locales a la Calle	15.903	11.995	---	2.371	6.229	36.498
Centros Comerciales	93.116	40.187	---	---	950	134.253
Supermercados	36.857	15.897	47.447	42.827	10.465	153.493
	145.876	68.679	47.447	45.198	11.415	324.843

Fuente: OUGA

C/Datos de la Municipalidad de Asunción

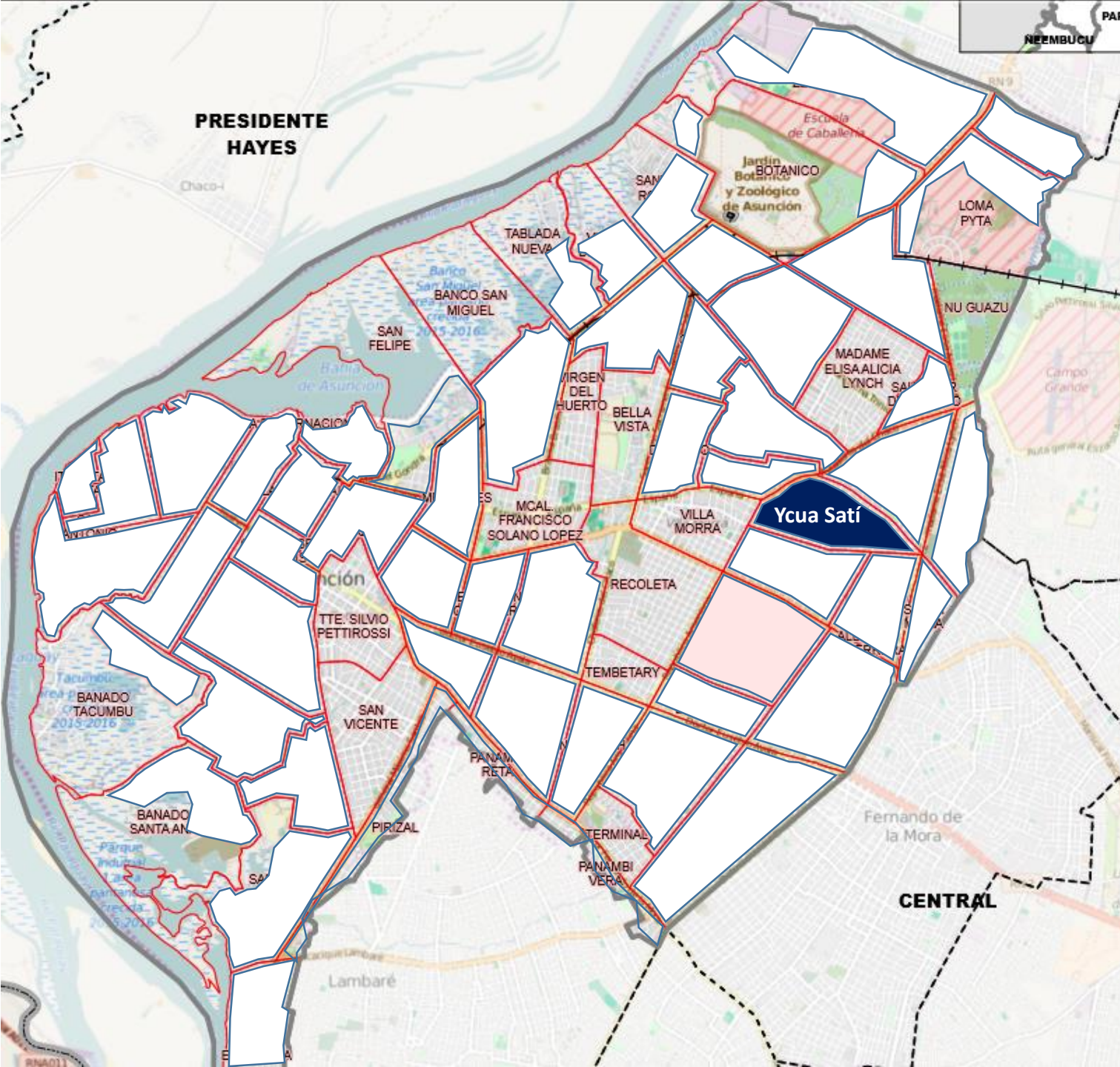
C.3. Evolución de la oferta por barrio en los últimos 5 años

1. Oferta de los últimos 56 meses por Barrio del Municipio de Asunción

	2013	2014	2015	2016	4B2017	
Ycua Sati	96.691	---	7.102	---	924	104.717
Recoleta	---	37.910	---	---	---	37.919
Villa Morra	5.995	---	---	16.781	---	22.776
Jara	20.581	---	---	---	---	20.581
M. López	2.395	---	---	12.741	---	15.136
Carlos A. López	---	11.995	---	---	---	11.995
M. Lynch	---	10.495	---	---	---	10.495
San Vicente	---	---	---	---	10.465	10.465
S. Pettrossi	6.575	---	2.520	---	---	9.095
Tembetary	---	---	5.872	1.460	---	7.332
Terminal	---	---	6.326	---	---	6.326
Bella Vista	1.188	1.200	3.602	---	---	5.990

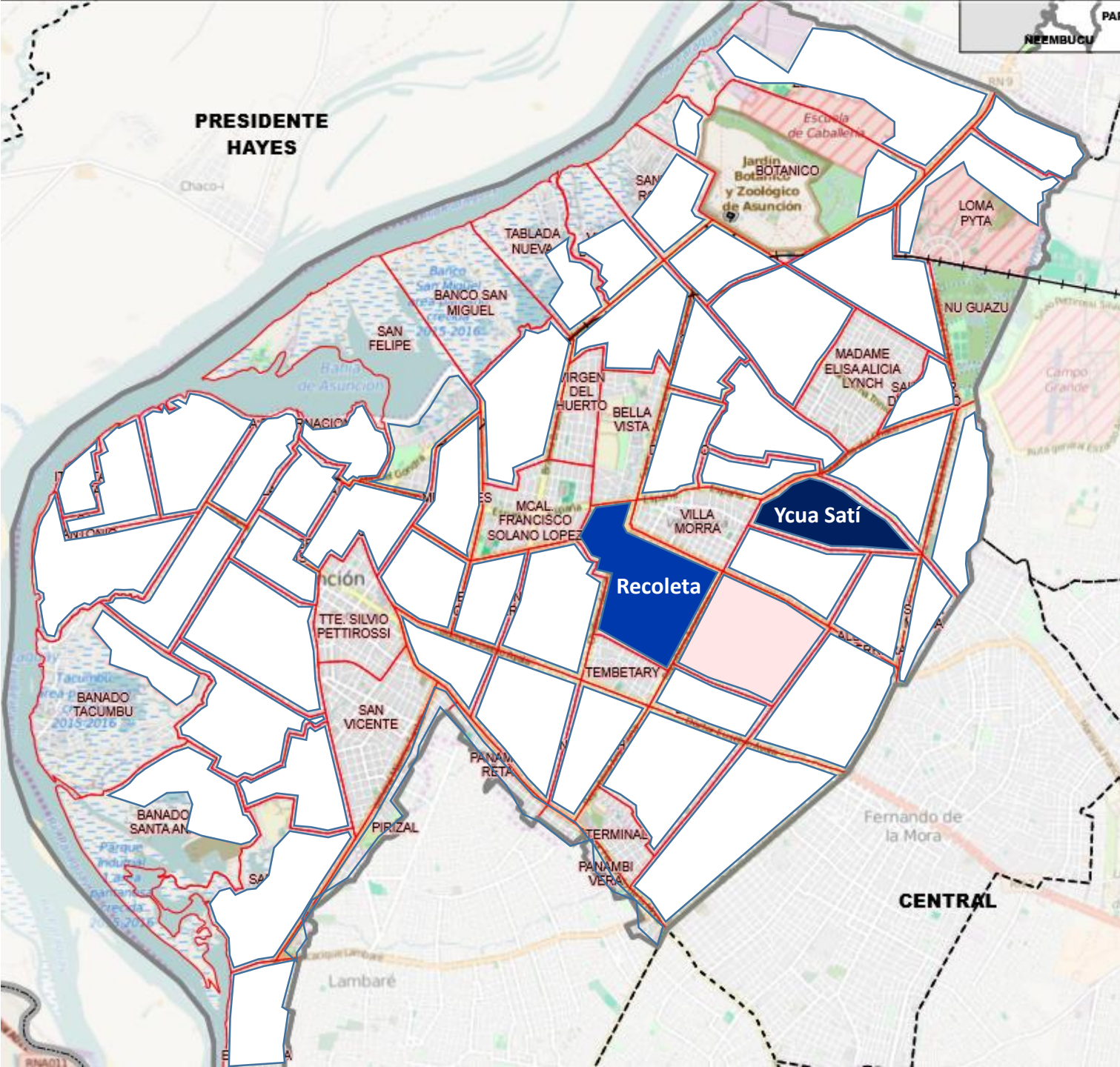
**Representan el 82,20 %
del Total**

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



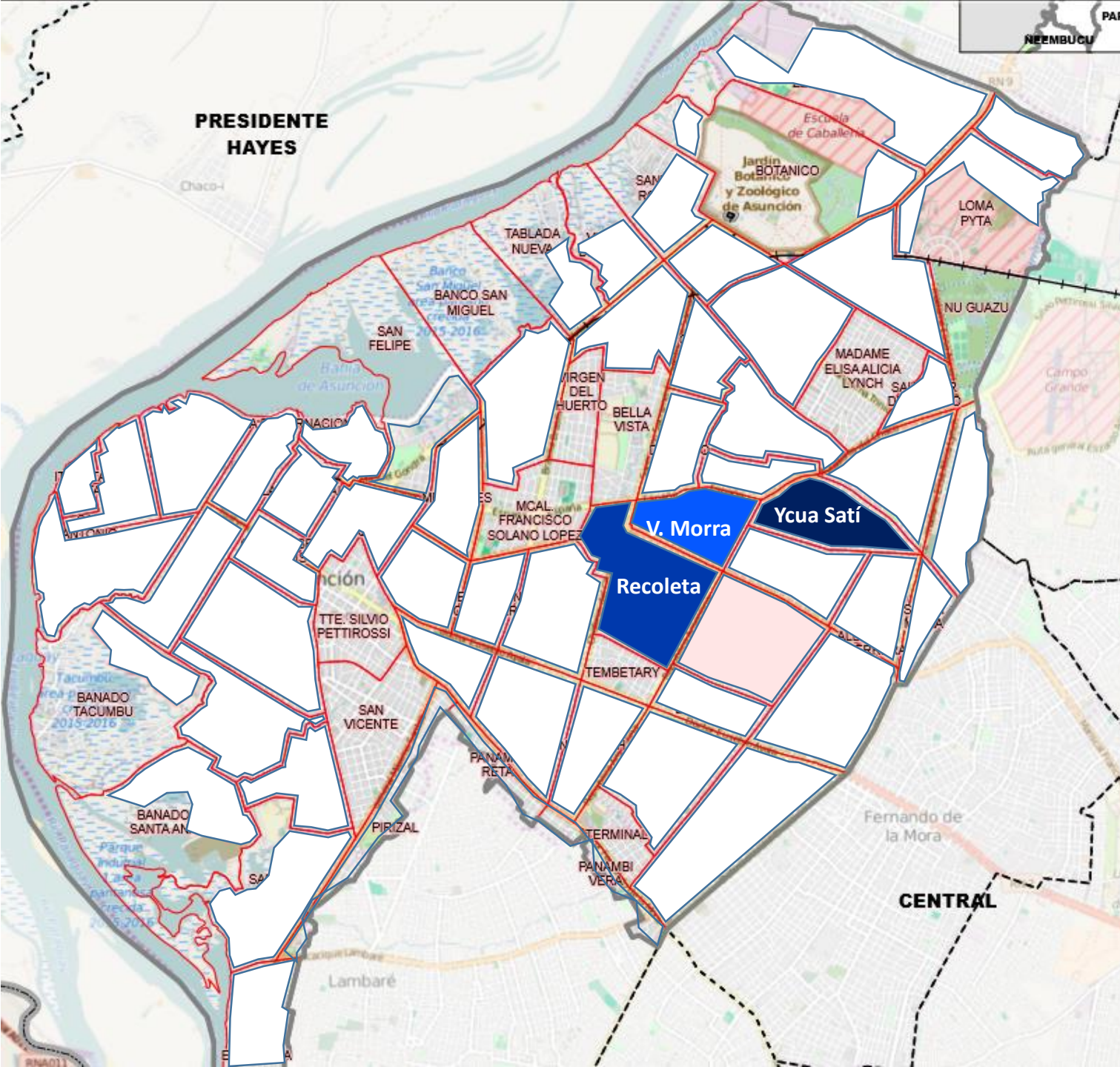
33 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



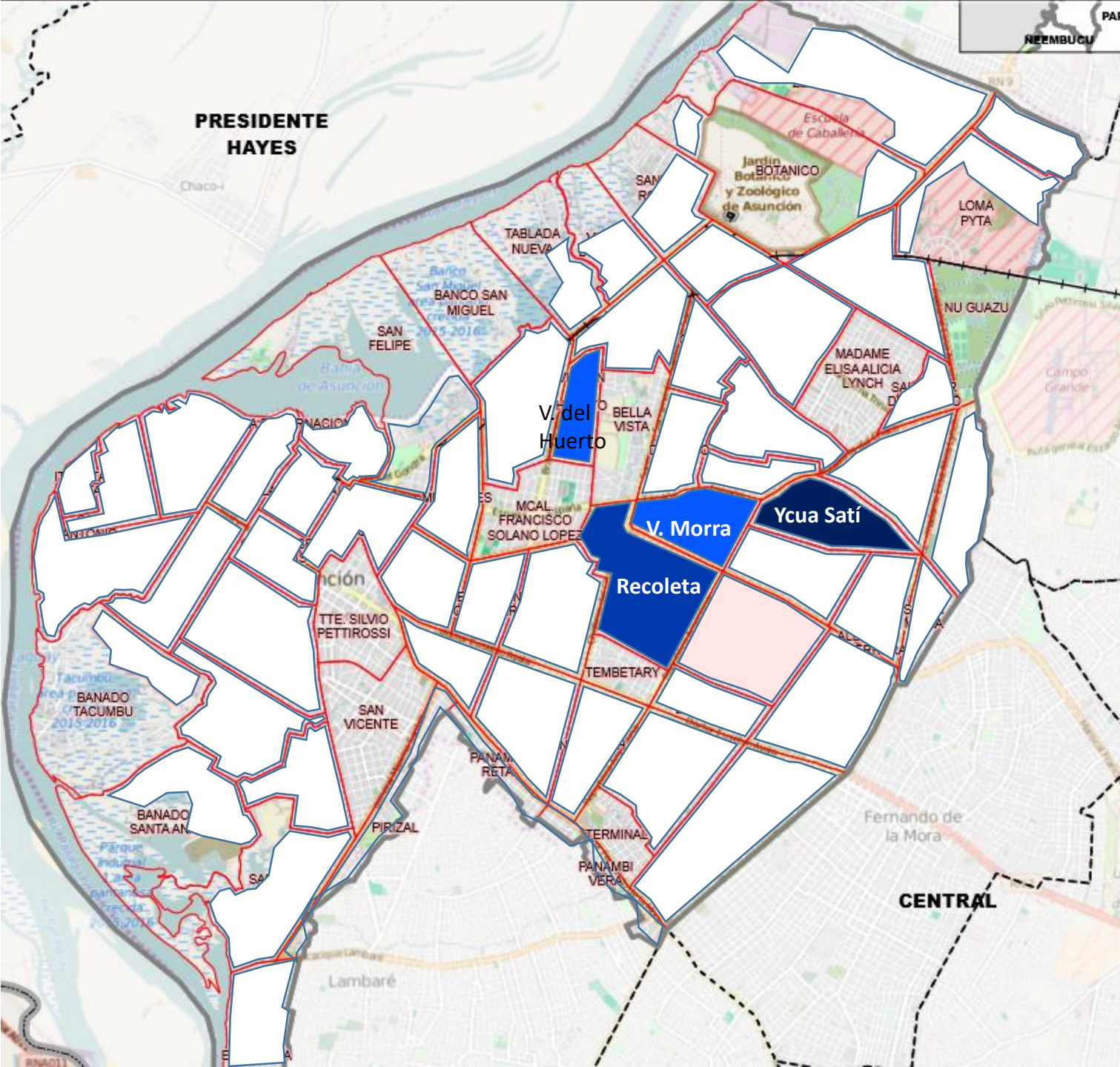
45 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



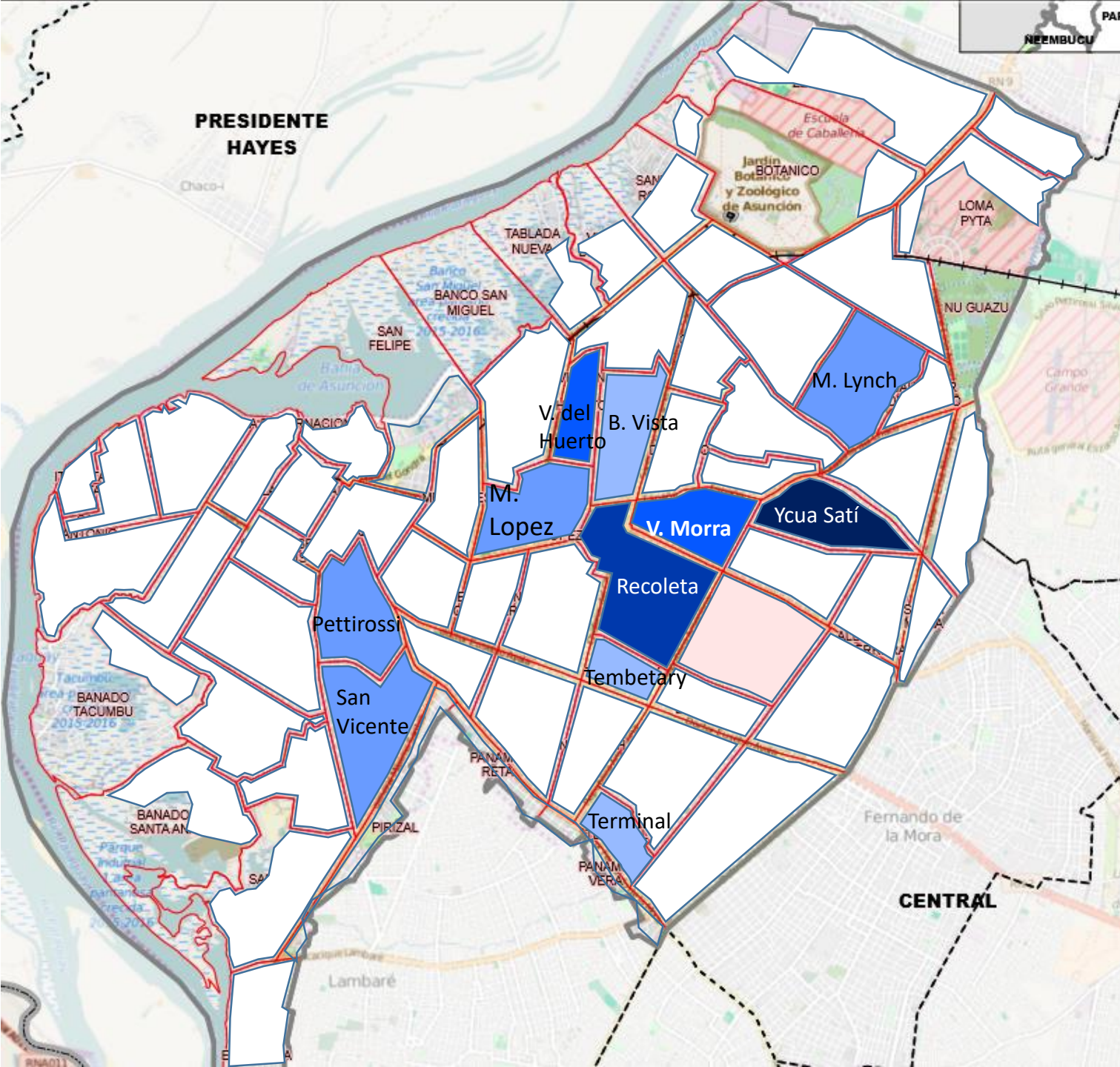
52 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



58 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción



82,20 % de la nueva oferta

Fuente: OUGA
C/Datos de la Municipalidad de Asunción

Construcción

Gestión

- Formación Profesional
- Alianzas

Mano de Obra

- Legislación Laboral
- Capacitación

Materiales

- Tecnología
- Estandarización

Territorio

Densificación

Infraestructura

Planes Maestros

Desarrollo

Tierra

Construcción

Crédito Puente



Comercialización

Hipotecas

Fondeo

Vehículos de Inversión

Garantías

Leyes Específicas

Financiación

Subsidios

Seguros

Originación

No hay crédito para la clase media y eso genera un círculo vicioso, ya que desalienta el desarrollo de viviendas para este segmento, lo que hace que el escaso crédito se enfrente a la falta de producto y por lo tanto su desaprovechamiento.