



**ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Ciclo de Conferencias Virtuales

Septiembre 2020 - Viernes 18/09



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



“Situación del Mercado de Alquileres ante la Pandemia del COVID-19”

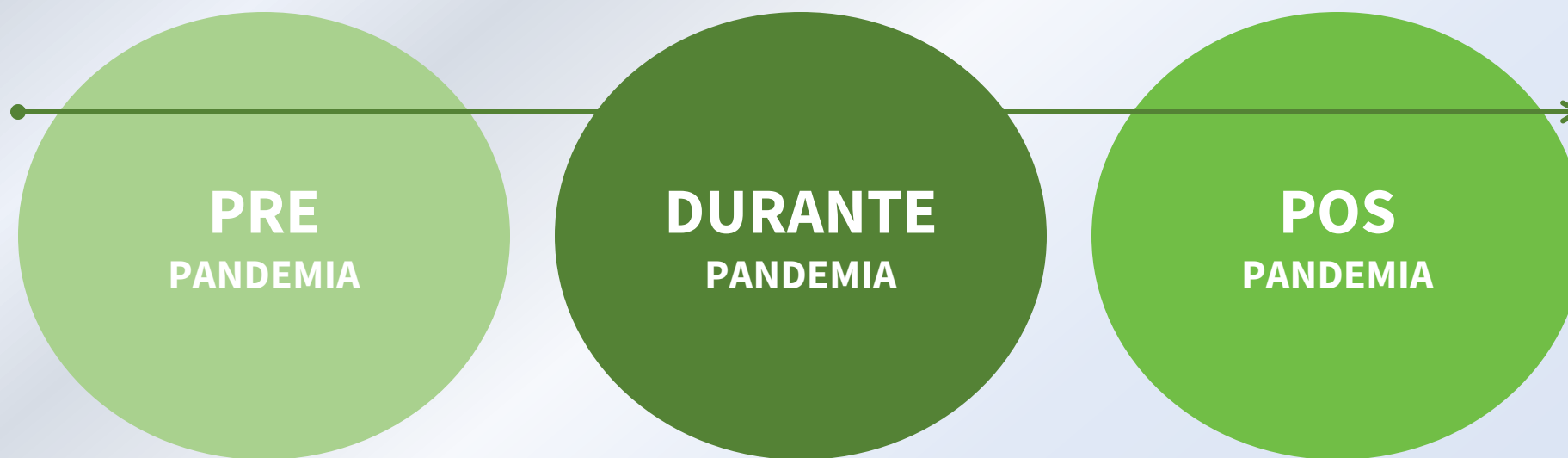
Abog. Luis A. Leguizamón P.



OBJETIVO

- ✓ **COMPARTIR LAS DIFERENTES SITUACIONES QUE SUBYACEN EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO DE ALQUILERES, A PARTIR DEL DESARROLLO DE DIVERSOS TIPOS DE INVERSIONES, EN ESTE TIEMPO DE PANDEMIA.**
- ✓ **COMPARTIR MI EXPERIENCIA, VIENDO ALGUNOS EJEMPLOS, ANALIZÁNDOLO.**
- ✓ **COMPARTIR ALGUNOS TIPS AL MOMENTO DE REALIZAR UNA VALORACIÓN DURANTE LA PANDEMIA.**

¿Cuál fue el proceso evolutivo de los alquileres con la pandemia?



**OFERTA
INMOBILIARIA**

**REALIDAD Y
CONSECUENCIA**

**PREVISIÓN Y
EXPECTATIVA**

PRE PANDEMIA

La oferta inmobiliaria crece en Paraguay atrayendo inversores de la región

- ✓ **Atractiva, estable y segura**
- ✓ **Baja tasa de inflación, moneda estable, baja presión tributaria**
- ✓ **Potencial mercado inmobiliario**

PARAGUAY UN POTENCIAL EN DESARROLLO

- **Optimismo en el crecimiento para el 2021**
- **Mejor posición económica regional**

PERSPECTIVAS EN PARAGUAY

**Importantes obras de gobierno en Asunción,
como:**

- **El moderno Edificio Gubernamental**
- **Las nuevas Avenidas de Acceso a la Ciudad**
- **La Costanera**
- **El Puente Asunción-Chaco'í**

PERSPECTIVA EN PARAGUAY

- ✓ **Proyectos de inversión en Asunción**
Blue Tower Ventures
- ✓ **Desarrollo de proyecto en Luque**
Strip Mall



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



BOOM INMOBILIARIO SAN BERNARDINO

- ✓ **Ciudad Veraniega**
- ✓ **Atractivo del Lago Ypacaraí y rodeado de Cordilleras**
- ✓ **Cercana a Asunción**
- ✓ **Proyectos desarrollados y en desarrollo de Condominios cerrados y abiertos, residencias, casas**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Condominio Cerrado Aqua Village





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Condominio Cerrado Aqua Village





ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

Residencias Veraniegas



Casas a orillas del lago



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



SAN BERNARDINO

- **¿Realidad que durará o es una burbuja ?**
- **¿Es una opción para los inversores actualmente?**
 - **¿Es una burbuja ?**

PARAGUAY EN LA POS PANDEMIA

- ✓ **El mercado inmobiliario refugio frente a la crisis**
 - ✓ **Cambios en la Sociedad**
 - ✓ **Posturas frente a la crisis**

PARAGUAY EN LA POS PANDEMIA

- ✓ **¿Cuál es la situación de los alquileres?**
 - ✓ **¿Es una opción viable la renegociación o baja de precios?**
 - ✓ **Locales comerciales -situación**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



PARAGUAY EN LA POS PANDEMIA

- ✓ ¿ Qué va pasar con el eje corporativo ?
- ✓ ¿ Cuáles son las pérdidas que se pueden pronosticar para el país ?

COMPARATIVO CON OTROS PAÍSES

Situación de los Alquileres en el Cono Sur (Baker Mackenzie)

- ✓ **Así avanza el impacto de la pandemia (BID)**
- ✓ **Cambio en los contratos**
- ✓ **Medidas gubernamentales**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

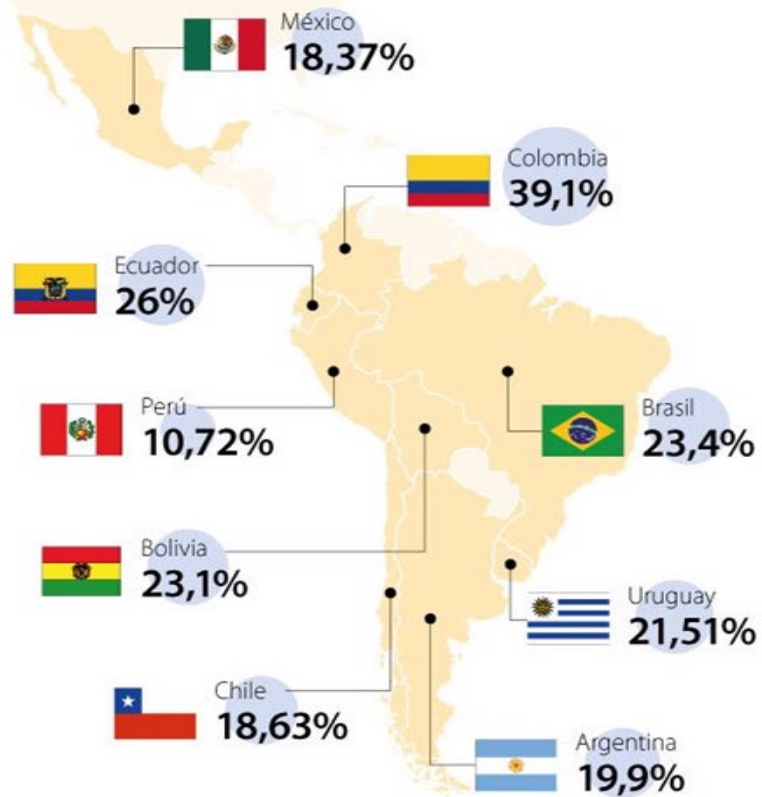


ASÍ AVANZA EL IMPACTO DE LA PANDEMIA EN EL MERCADO ARRENDATARIO

PROMEDIO DE LA TASA DE ARRIENDO PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE

Promedio regional

21,2%



Fuente: BID / Baker McKenzie / Gráfico: LR-ER

ALGUNAS MEDIDAS QUE HAN ADOPTADO LOS PAÍSES DE LA REGIÓN PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

País	Si el arrendatario no puede hacer uso de la propiedad arrendada, ¿debe continuar pagando la renta?	Por lo general, ¿deben obtener las partes un seguro contra la interrupción del negocio?
Argentina	No, el arrendatario puede liberarse del pago si puede probar un caso de covid-19 como hecho de fuerza mayor	No. Contar con un seguro contra la interrupción de negocio no es una práctica común para los contratos de arrendamiento
Brasil	Sí, en la medida que ese uso evitado no sea atribuido al problema en el inmueble mismo, el inquilino podría tener que continuar con el pago	No. No es una práctica habitual en Brasil, aunque sea legal
Chile	No, es posible que el arrendatario no deba continuar el pago, pero esto dependerá de los términos y condiciones del contrato	No. No es habitual que los arrendatarios o los arrendadores cuenten con dicho seguro
Colombia	Sí, puede que el arrendatario deba continuar el pago	No. Este tipo de seguro no existe en Colombia. En Colombia, existen seguros entre las partes como la garantía de cumplimiento, en la cual el arrendatario le garantiza al arrendador que cumplirá con sus obligaciones, lo que incluye el pago de la renta
México	Sí, es posible que el arrendatario deba continuar el pago de la renta, sujeto a las excepciones mencionadas a continuación	Sí. Es común el seguro contra la interrupción del negocio en arrendamientos netos triples y en una porción relevante de los arrendamientos comerciales más sofisticados
Perú	No, es posible que el arrendatario no deba continuar el pago, pero, esto dependerá de los términos del contrato	No. En general, el contrato de arrendamiento no establece disposiciones que requieran que las partes contraten un seguro contra la interrupción del negocio

COMPARATIVO CON OTROS PAÍSES

- ✓ **Casi todas la medidas y acuerdos son similares en cada país**
- ✓ **La posibilidad de pago parcial**
- ✓ **No desalojo**
- ✓ **Imposibilidad de ejecución hipotecaria**
- ✓ **No cobro de moratoria**
- ✓ **Renegociación o reducción del alquiler**

COMPARATIVO CON OTROS PAÍSES

ARGENTINA

- ✓ **1° Julio Nueva Ley de Alquileres**
- ✓ **Buenos Aires primera ciudad Sudamérica en contar con una WeWork**
- ✓ **Lo novedoso de los Wework y su aplicación en tiempos de crisis**

COMPARATIVO CON OTROS PAÍSES

ESPAÑA Y PORTUGAL

- ✓ **Impacto de la pandemia**
- ✓ **Inversiones en activos alternativos**
- ✓ **La aplicación de medidas similares en la pandemia**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

ESPAÑA



MERCADO INMOBILIARIO
**¿CUÁL VA A SER EL PAPEL DE LAS SOCIMIS
EN EL FUTURO PRÓXIMO?**



Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria

- ✓ **Marcan el ritmo del mercado inmobiliario**
- ✓ **Pensadas para bienes inmobiliarios sujetos a arrendamiento urbano**
- ✓ **Juegan un papel importante en la recuperación del sector inmobiliario español**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)

PORTUGAL



MERCADO INMOBILIARIO
MERCADO RESIDENCIAL EN PORTUGAL
TRAS LA PANDEMIA



PORTUGAL

¿ Por qué el mercado residencial portugués se recuperará antes que el español ?

Factores

- ✓ **Mayor estabilidad política y mejores resultados sanitarios**
- ✓ **Solo dos semanas se detuvieron las obras**

¿ Qué activos son los favoritos para el inversor en Portugal?

- ✓ **Built to rent en el sector residencial**

- ✓ **Activos alternativos:**
 - **Co-living ;**
 - **Co-working; y**
 - **Residencias de ancianos**

Fuente: Gesvalt

El mercado inmobiliario Paraguayo necesitará reinventarse y será motor de la reactivación económica

¿Cuál será la evolución del sector inmobiliario en los próximos meses?

- Las inversiones en ladrillos cuentan con buenos fundamentos para reactivar al mercado**
- Las obras continuarán seguramente a otro ritmo a la espera de que se controle la pandemia**

- **Las empresas deberán buscar estrategias financieras para aguantar unos meses hasta la estabilidad**
- **Las desarrolladoras deberán buscar estrategias y estar listos para el momento de la reactivación**
- **Los precios de los alquileres y ventas seguramente se ajustarán acorde a la ley de la oferta y a la demanda**

- **Otros efectos que puede tener el COVID-19**
- **Oportunidades y obstáculos**
- **Era digital en el sector**
- **Replanteamiento de proyectos conforme a las medidas sanitarias**

Valoración de activos en tiempos del COVID-19

- **Elección del método de valoración**
- **Prudencia valorativa**
- **Interiorizarse sobre la evolución de los micro mercados**



ASOCIACIÓN DE VALUADORES Y PERITOS
DE INGENIERÍA DEL PARAGUAY
(AVPIP)



Muchas gracias por su atención

lleguizamon@terrasofia.com.py