

MERCADO INMOBILIARIO POST-COVID-19

Percepción del impacto de la pandemia
en el sector inmobiliario (América Latina)

Reporte de resultados



ACIMA
DA MÉDIA



PRESENTACIÓN

Estimados profesionales,

El sector inmobiliario es históricamente uno de los más importantes para la economía de un país, pues pone en movimiento la cadena gigante de abastecimiento, producción y comercialización de inmuebles. Y frente a los desafíos que la pandemia de Covid-19 impone al mundo entero, el sector inmobiliario debe asumir su papel protagónico en la recuperación económica.

Por este motivo, desde Portal VGV (Brasil) y Bienes Raíces Ediciones (editorial argentina con presencia en toda América Latina) realizamos de modo conjunto este relevamiento para conocer la percepción de los profesionales del sector en relación al impacto esperado en los negocios. Reunimos datos de los principales países y mercados de América Latina, que compartimos con uds. a continuación.

Esperamos que esta información les permita adecuar expectativas, conocer los posibles escenarios esperados y tomar decisiones.

¡Muchas gracias por su participación!

Bruno Lessa
Lucio Arrillaga



ACIMA
DA MÉDIA



PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

Dado el alcance del relevamiento y cantidad de respuestas obtenidas, a continuación presentaremos los resultados de la siguiente forma:

GENERAL

Datos procesados de la totalidad de respuestas recibidas

NACIONAL

Países con mayor representación + América Central e Caribe

REGIONAL

Ciudades con mayor representación en el relevamiento

GENERAL

Datos procesados de la totalidad de respuestas recibidas

REPORTE DE RESULTADOS

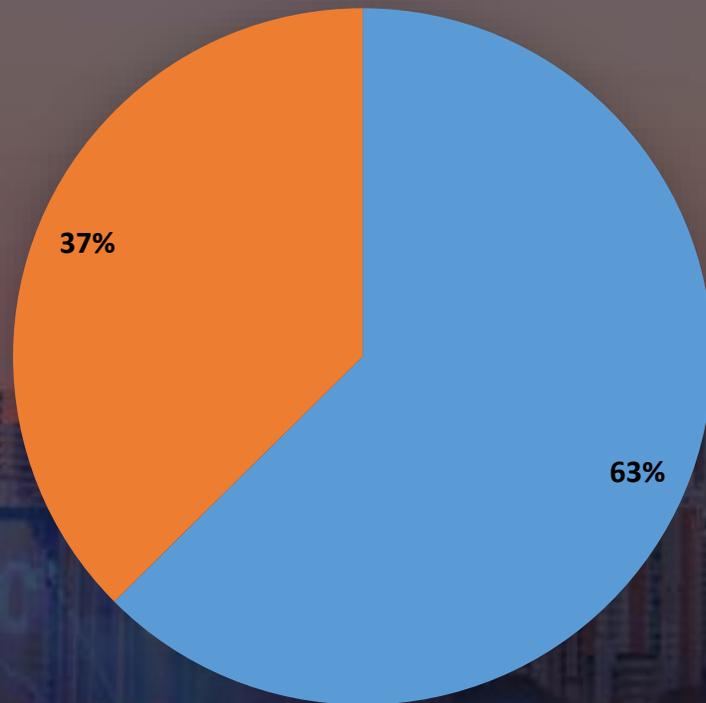
De modo general, encontramos que los profesionales demuestran una visión pesimista en relación al escenario común de la actividad del mercado inmobiliario de América Latina pos-Covid19.

Esta visión sería compartida, con particularidades, tanto para el segmento de ventas como alquileres. Sin embargo, en lo que se refiere específicamente a evolución o variación de precios, existe una división de opiniones, posiblemente debido a lo inédito de la situación y al hecho de que los precios se han comportado de modo diferente en crisis pasadas.

Los resultados se muestran más claros cuando se presentan de modo desagregado por países o ciudades.

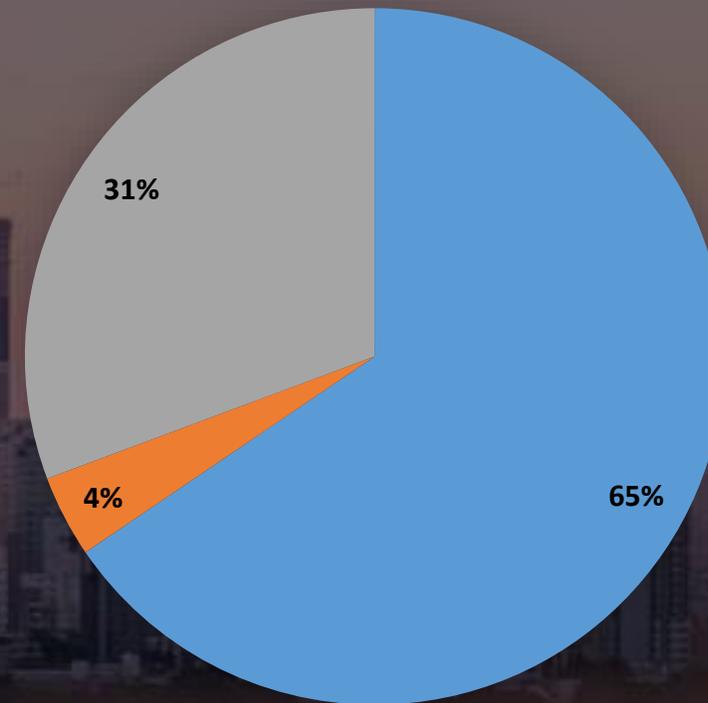
PERCEPCIÓN PREVIA DE LOS PROFESIONALES

Mayor cantidad de operaciones realizadas (últimos 12 meses)



■ Ventas ■ Alquiler / Arrendamientos

¿Qué tipo de operación considera que se verá más afectada y/o tendrá mayores desafíos para retornar a niveles previos?

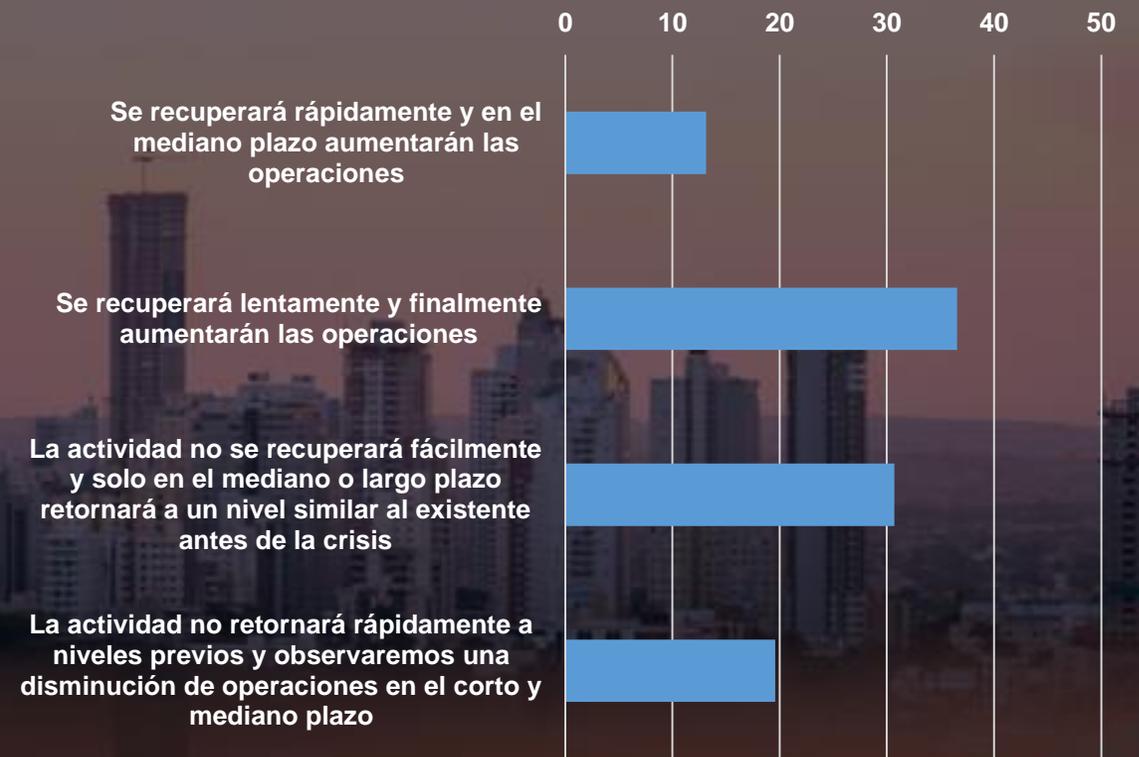


■ Ventas ■ Alquileres / Arrendamientos ■ Ambas por igual

PERCEPCIÓN PREVIA DE LOS PROFESIONALES

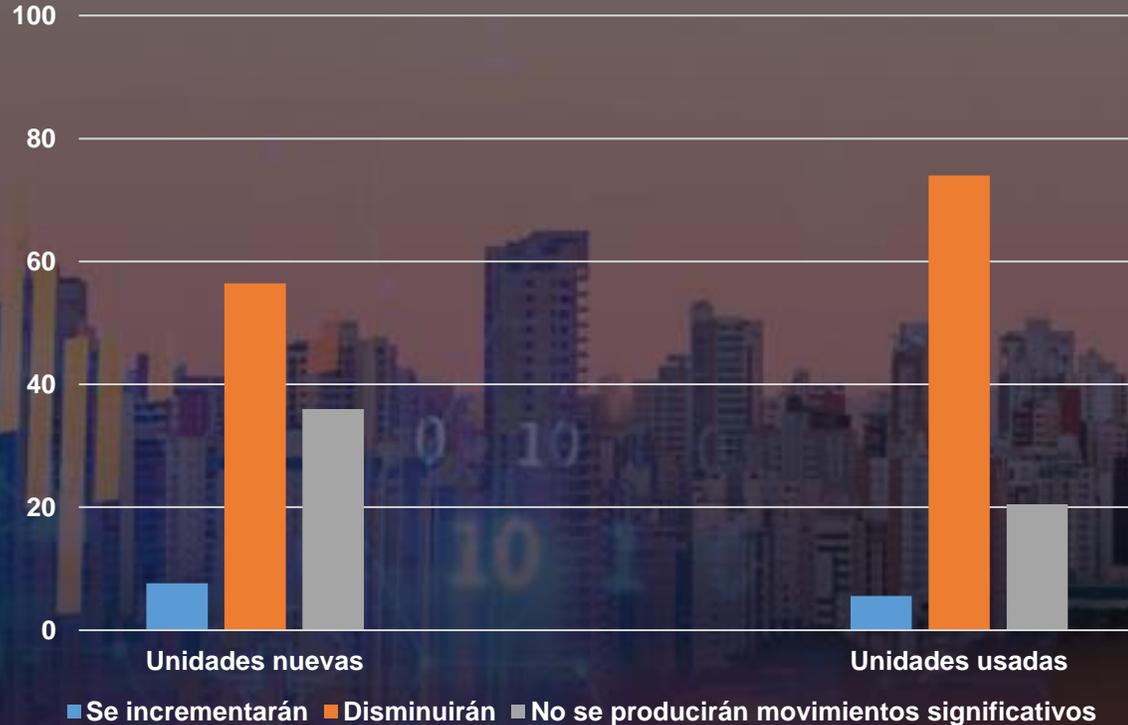
¿Cómo definiría la dinámica de su mercado (o segmento específico de mercado) previa a la crisis generada por la pandemia de COVID-19?

¿Cómo considera que será la reacción del mercado luego de esta crisis?

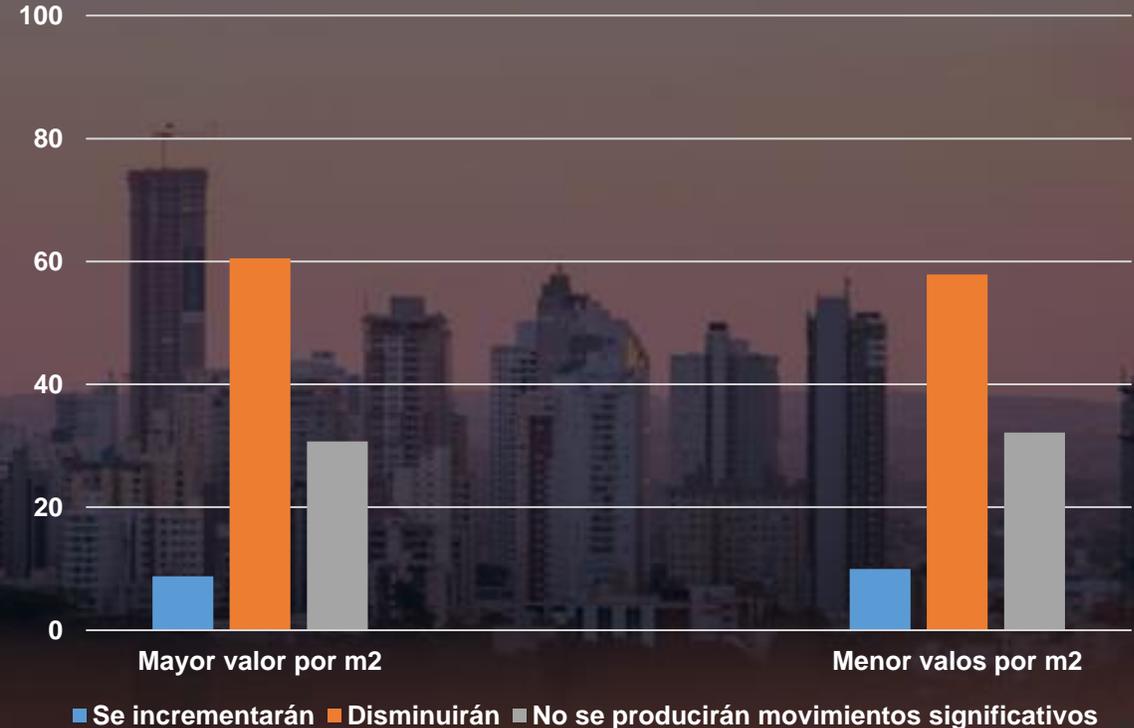


EVOLUCIÓN DE PRECIOS ESPERADA

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con los precios de los inmuebles nuevos y usados en su mercado?



¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con los precios de los inmuebles en zonas de mayor y menor valor por m2 de su mercado?

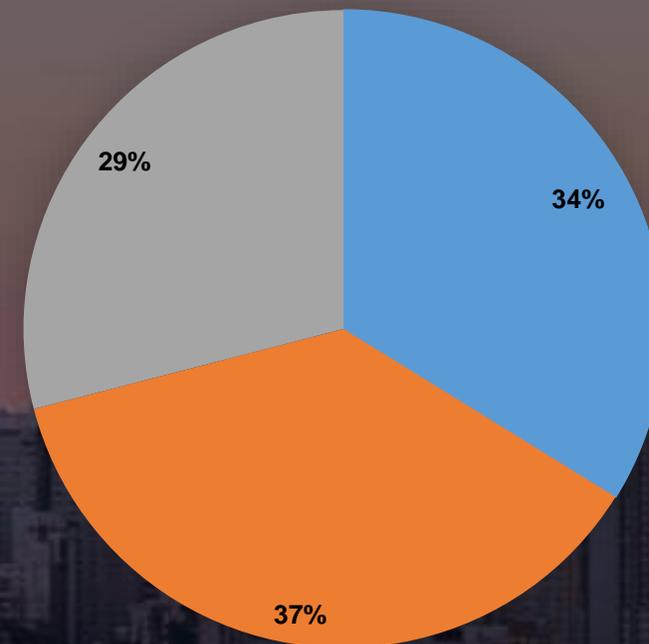


EVOLUCIÓN DE PRECIOS ESPERADA

Dada la naturaleza sin precedentes de la situación y el impacto esperado, existe un equilibrio entre las opiniones de los profesionales con respecto a la variación de precios.

Pero si se observa la información detallada por países, se notará que sería en aquellos mercados que en opinión de los participantes experimentaban un menor dinamismo (mayor cantidad de respuestas considerándolo en caída) donde se esperan mayores variaciones. Por ejemplo, en el caso de México y, especialmente, de Argentina. Todo indicaría que los profesionales esperan un mayor ajuste de precio frente a la caída de operaciones.

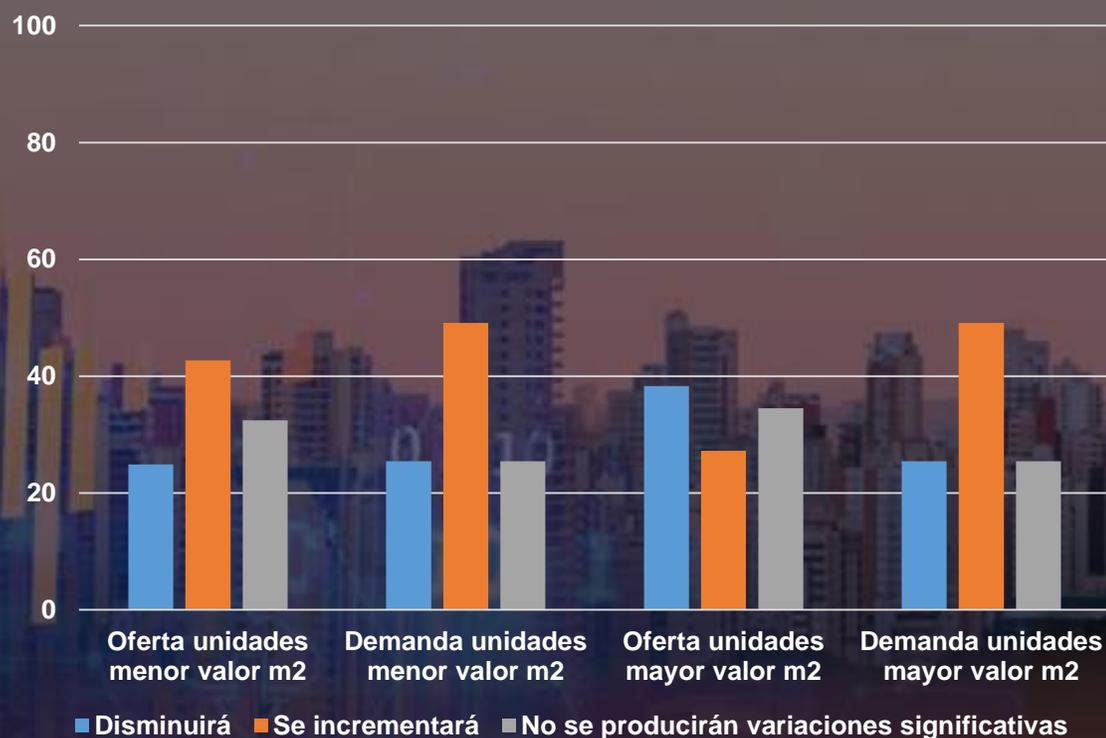
En el caso de considerar posibles variaciones de precios, cree que:



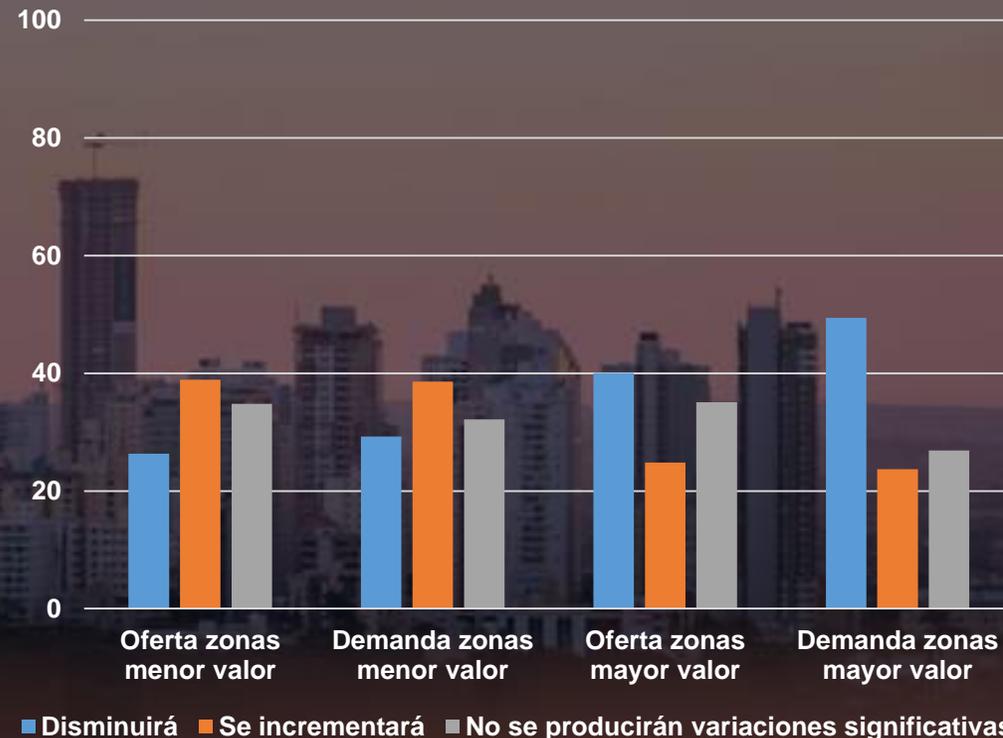
- Las variaciones no superarán el 10% de los valores previos a la crisis
- Las variaciones estarán en el rango de 10-15%
- Las variaciones serán superiores al 15% de los valores previos a la crisis

MERCADO DE ALQUILER DE INMUEBLES

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con oferta y demanda de alquileres de inmuebles de menor y mayor cantidad de m2?



¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres en zonas de mas y menos valorizadas de su mercado?



NACIONAL

Países con mayor representación
+ América Central e Caribe

REPORTE DE RESULTADOS

Cuando observamos los resultados por países, vemos una gran disparidad entre ellos, destacándose Brasil al mostrar un mayor optimismo mientras que Perú aparecería como el más pesimista.

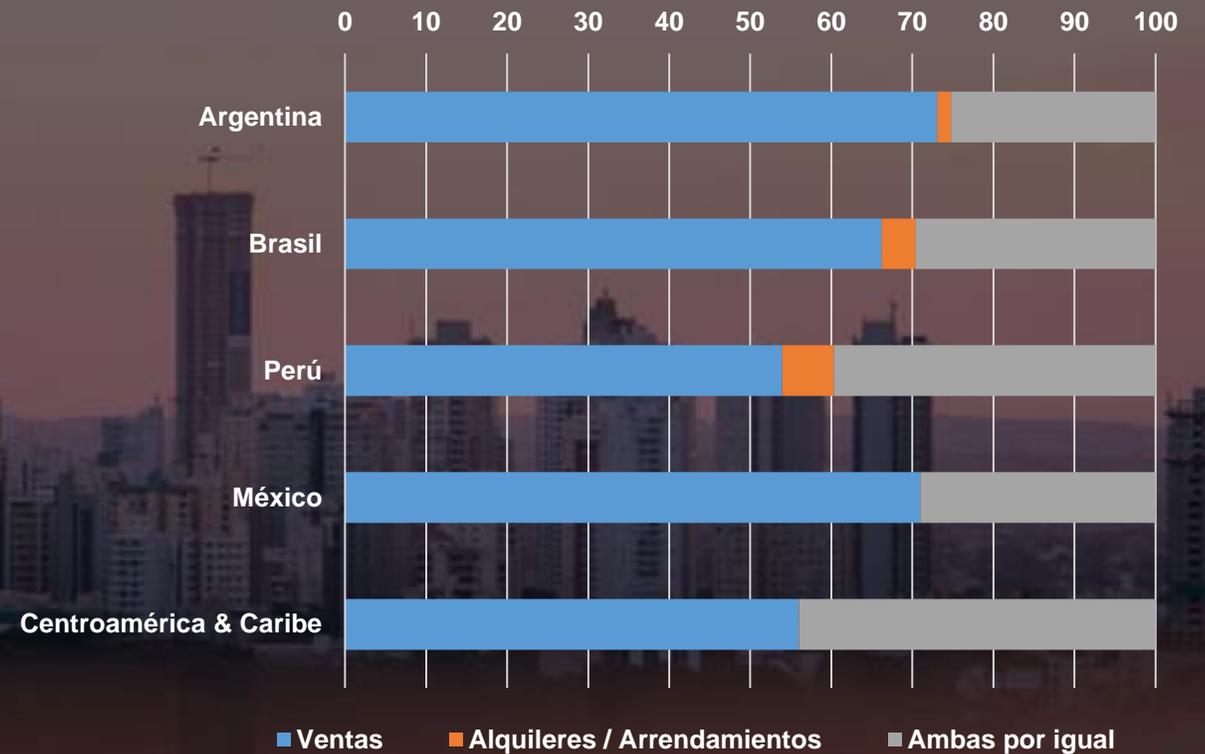
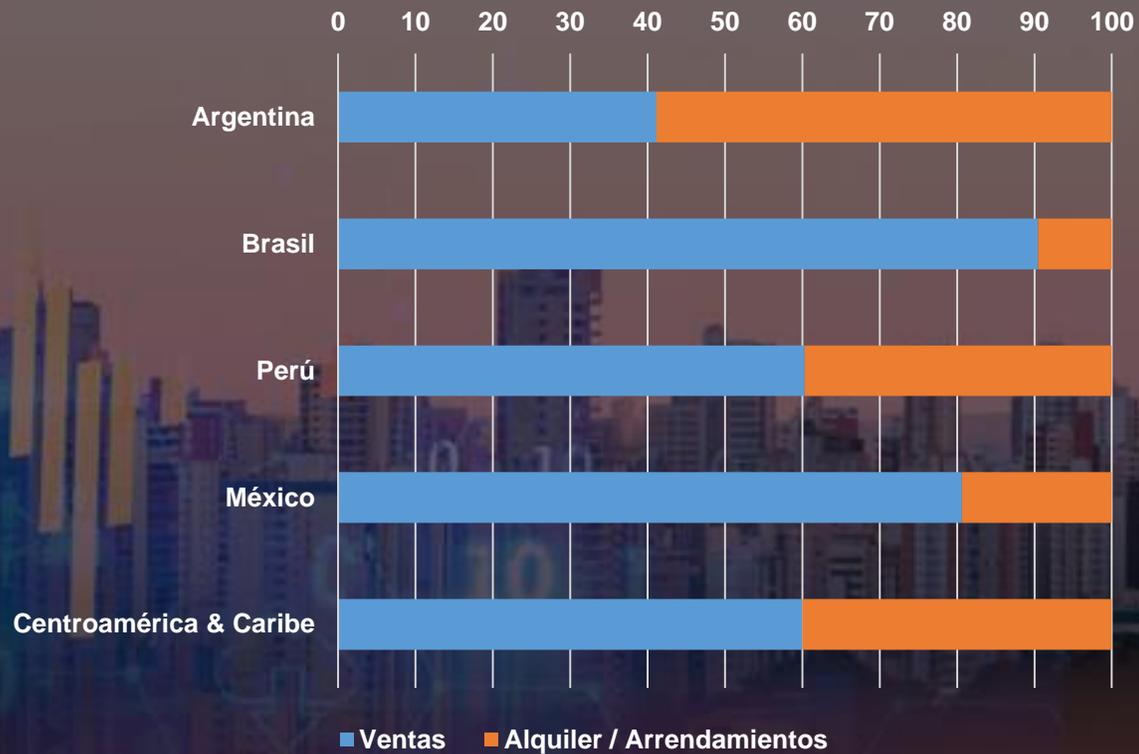
En el caso de Brasil, es comprensible porque, al contrario que en crisis pasadas, en la actualidad existe un buen equilibrio entre demanda y oferta, con pocos inmuebles nuevos en stock. También habría que notar el tamaño del déficit habitacional en el país, que supera los 7 millones de viviendas.

En el caso de Perú consideramos que estaría mostrando la relación más contrastante entre el diagnóstico de la situación previa y la expectativa de posibles escenarios futuros. Si bien son los profesionales de Argentina quienes proyectan escenarios más duros respecto de la posible reactivación de su mercado, claramente parten de una situación previa de profundo estancamiento. En el caso de Perú la proyección negativa estaría vinculada a las expectativas sobre políticas públicas y privadas de acceso al crédito y financiamiento y la evolución de tasas.

PERCEPCIÓN PREVIA - NACIONAL

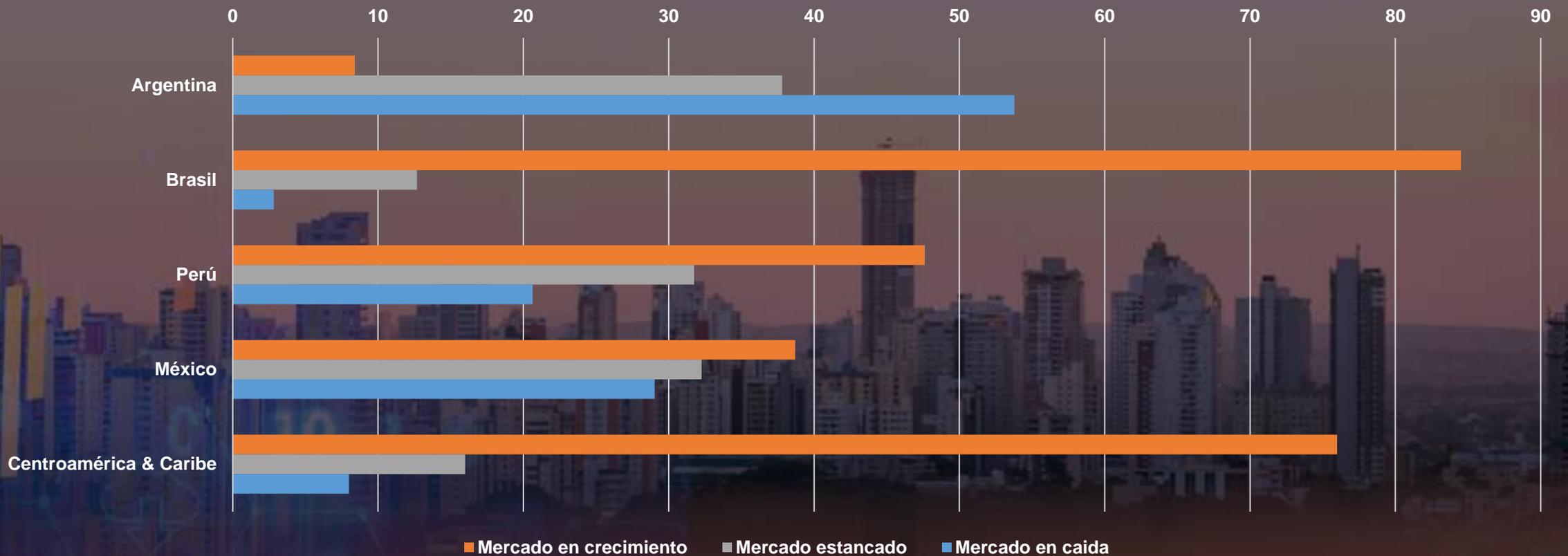
Mayor cantidad de operaciones realizadas (últimos 12 meses)

¿Qué tipo de operación considera que se verá más afectada y/o tendrá mayores desafíos para retornar a niveles previos?



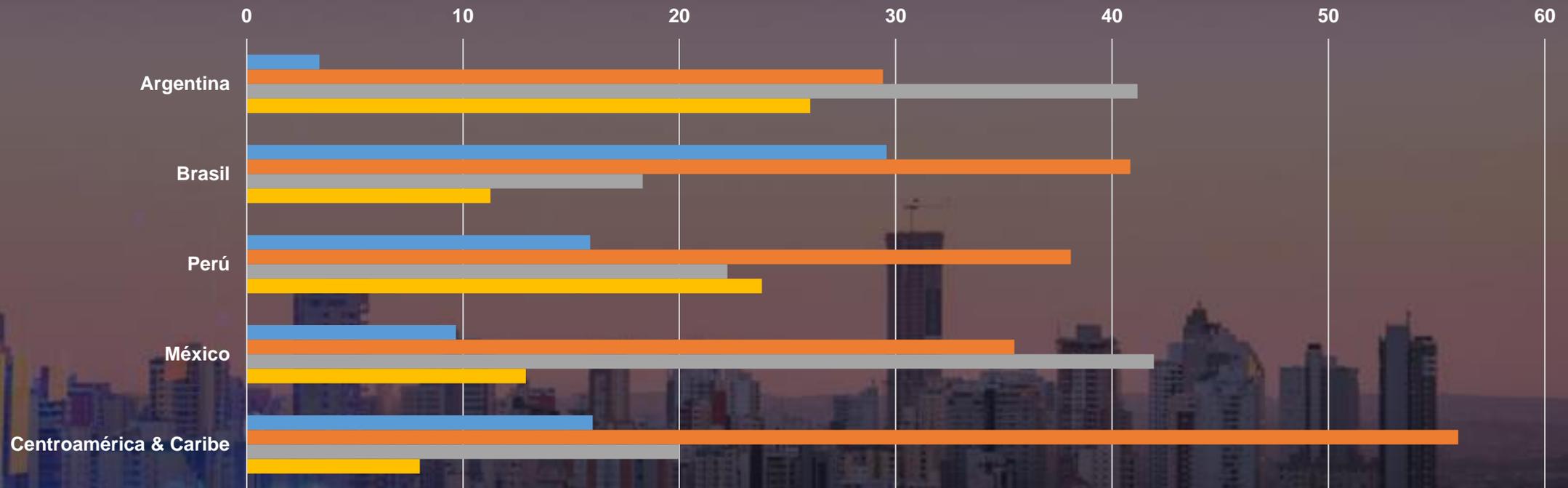
PERCEPCIÓN PREVIA - NACIONAL

¿Cómo definiría la dinámica de su mercado (o segmento específico de mercado) previa a la crisis generada por la pandemia de COVID-19?



PERCEPCIÓN PREVIA – NACIONAL

¿Cómo considera que será la reacción del mercado luego de la crisis?

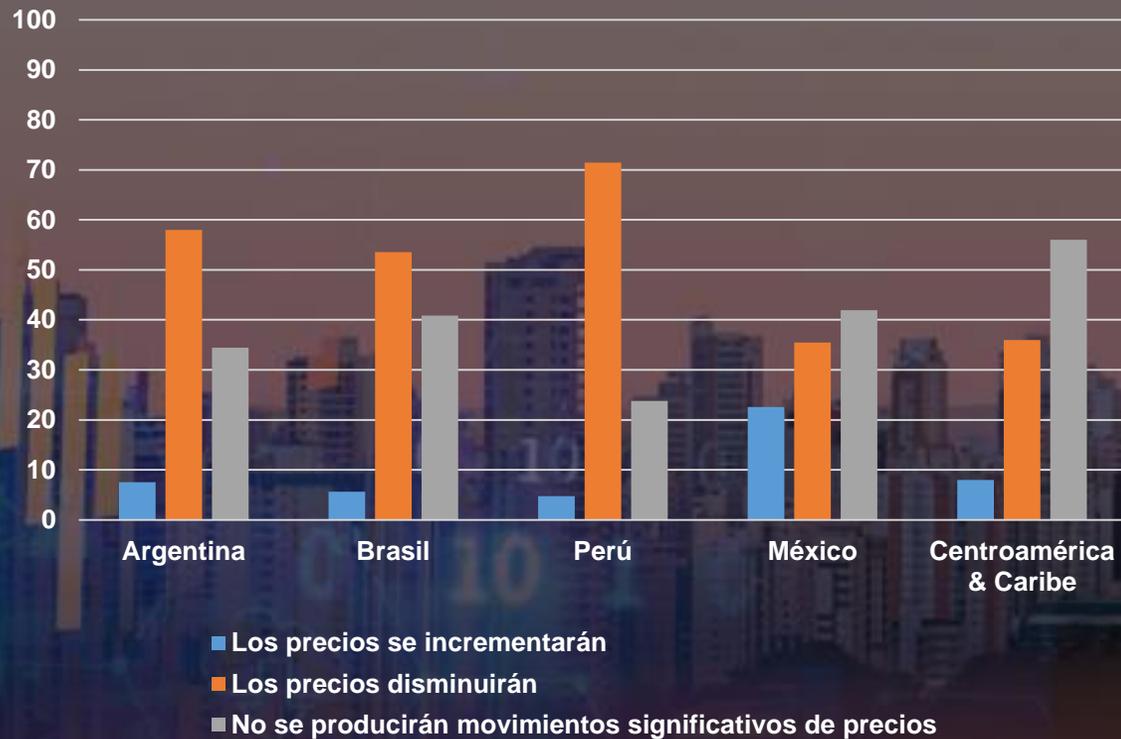


- Se recuperará rápidamente y en el mediano plazo aumentarán las operaciones
- Se recuperará lentamente y finalmente aumentarán las operaciones
- La actividad no se recuperará fácilmente y solo en el mediano o largo plazo retornará a un nivel similar al existente antes de la crisis
- La actividad no retornará rápidamente a niveles previos y observaremos una disminución de operaciones en el corto y mediano plazo

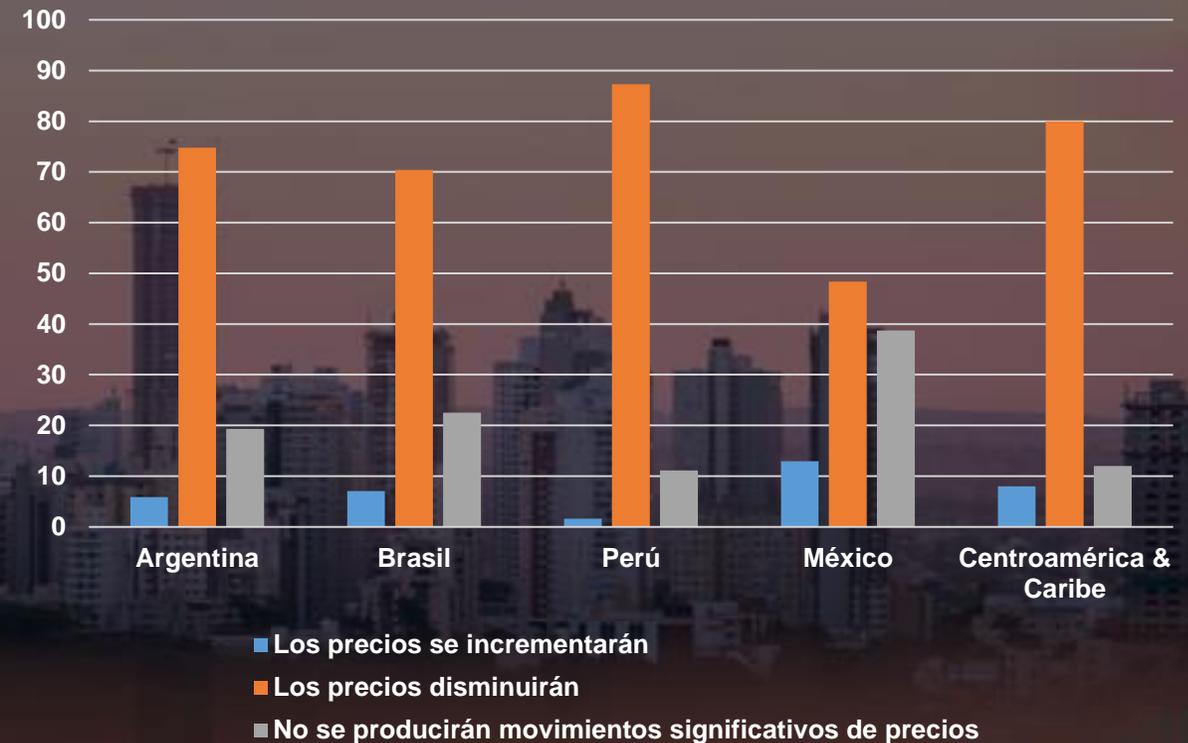
EVOLUCIÓN DE PRECIOS - NACIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con los precios de los inmuebles nuevos y usados en su mercado?

Venta unidades nuevas



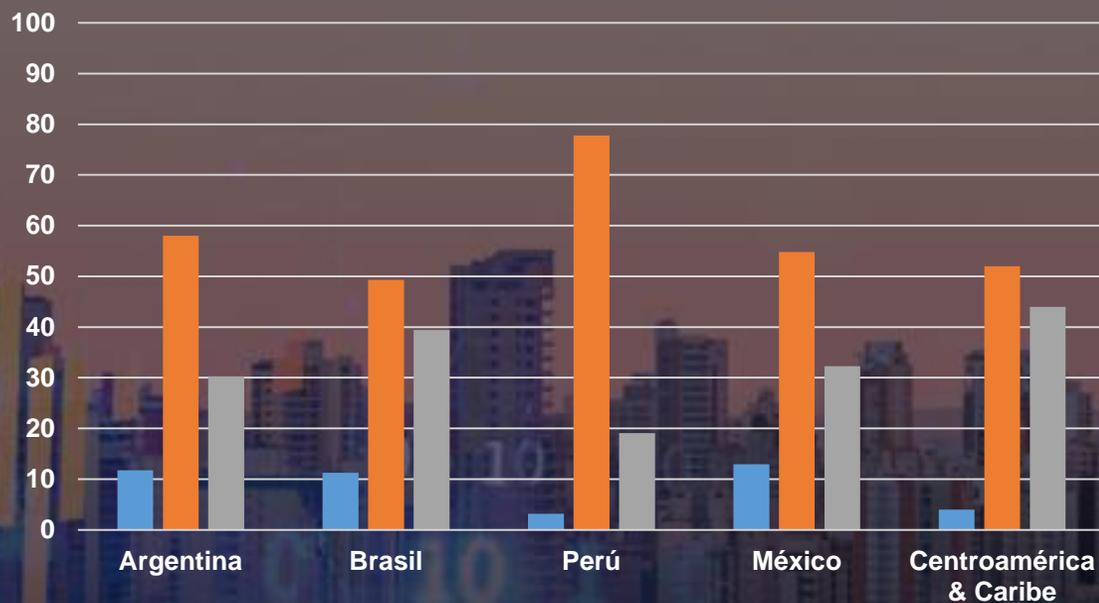
Venta unidades usadas



EVOLUCIÓN DE PRECIOS - NACIONAL

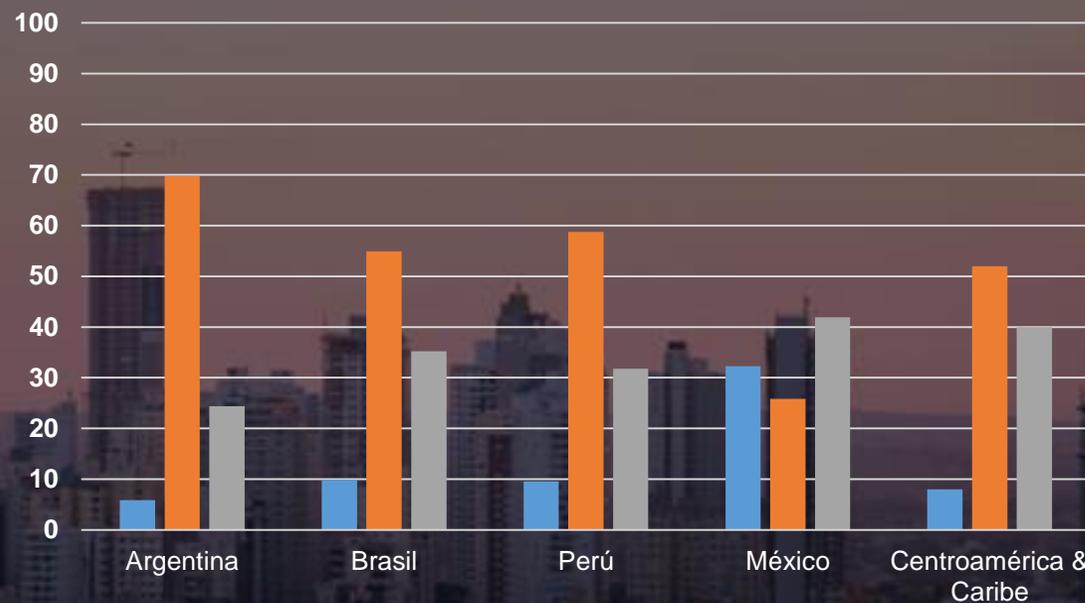
¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con los precios de los inmuebles en zonas de mayor y menor valor por m2 de su mercado?

Venta mayor valor m2



- Los precios se incrementarán
- Los precios disminuirán
- No se producirán movimientos significativos de precios

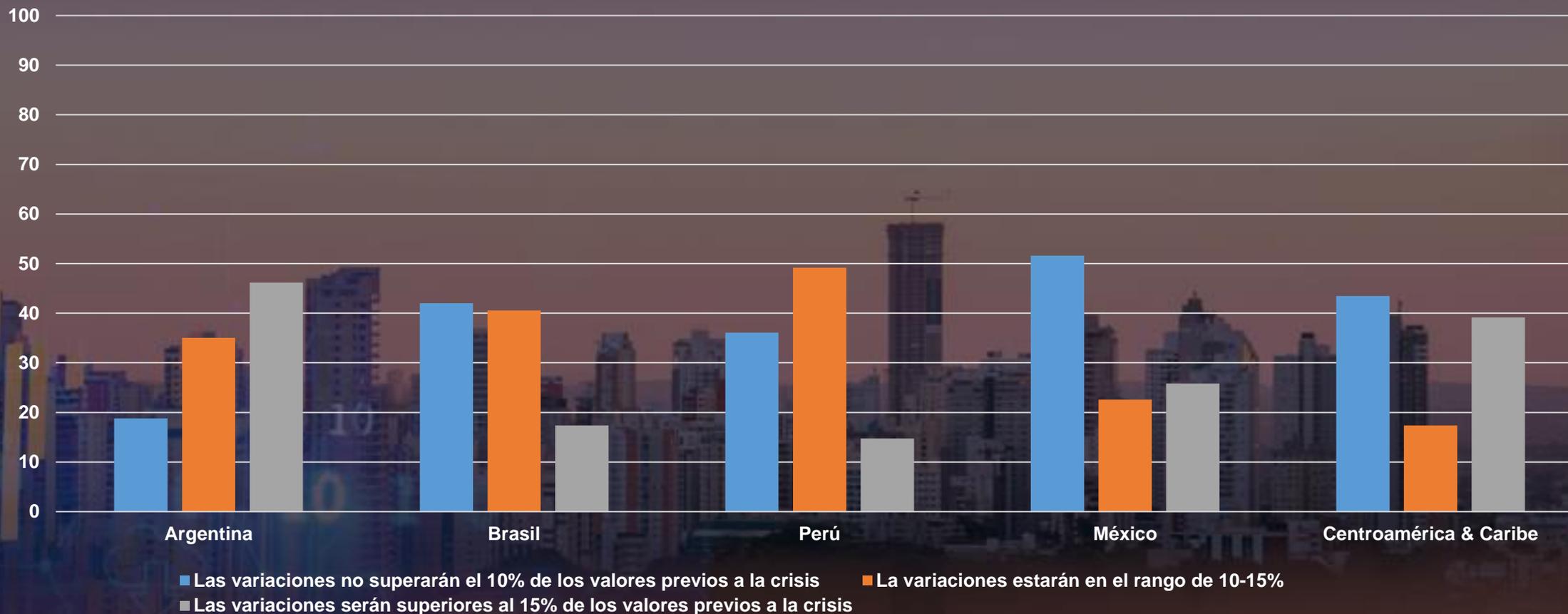
Venta menor valor m2



- Los precios se incrementarán
- Los precios disminuirán
- No se producirán movimientos significativos de precios

EVOLUCIÓN DE PRECIOS - NACIONAL

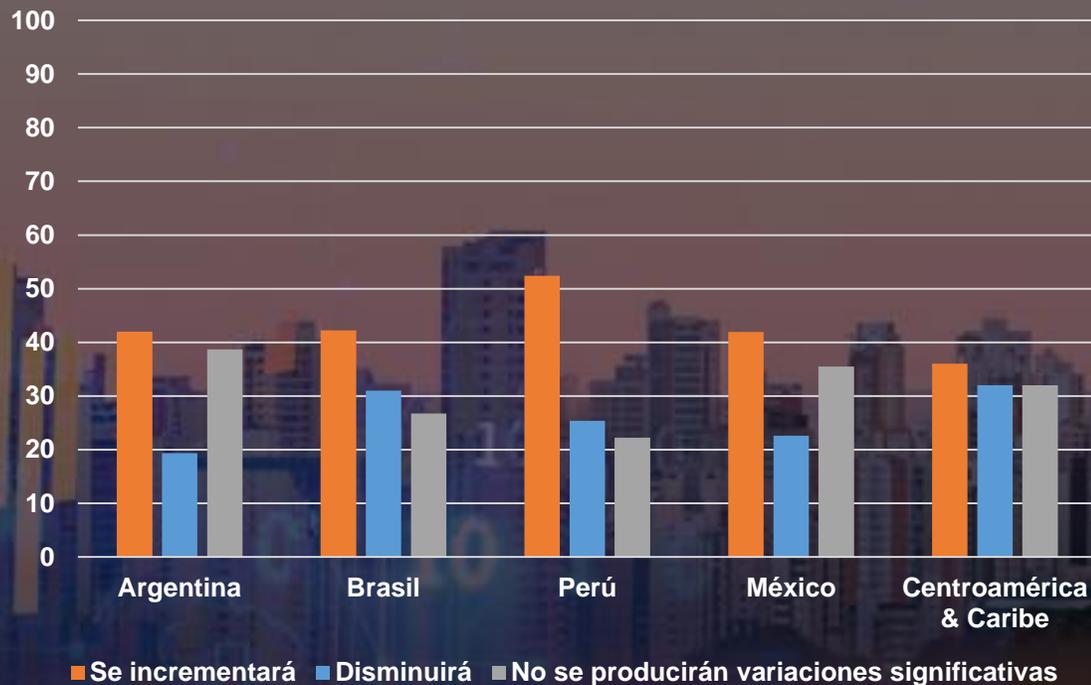
En el caso de considerar posibles variaciones de precios, cree que:



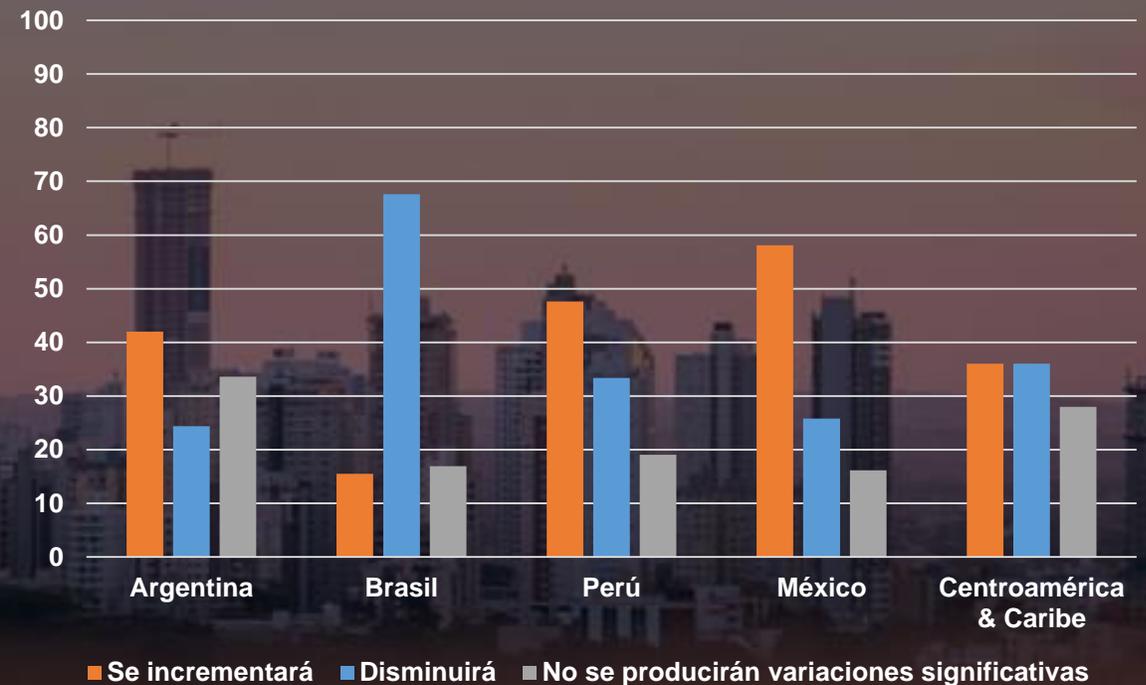
MERCADO DE ALQUILER – NACIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres de inmuebles de menor cantidad de m2?

Alquiler - Oferta unidades menor m2



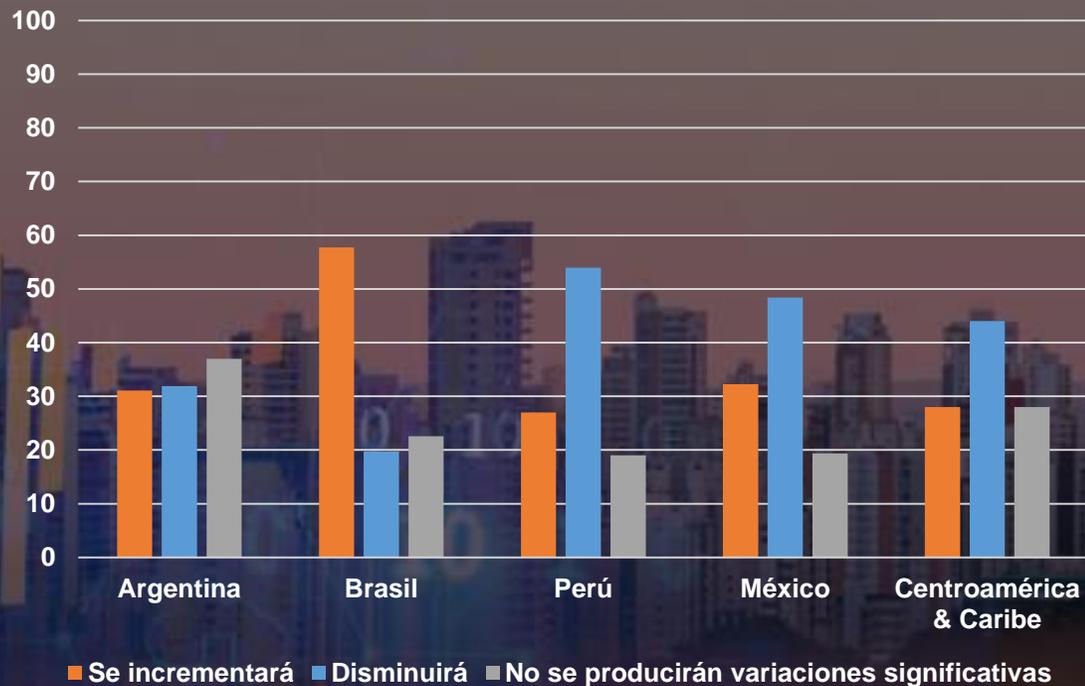
Alquiler - Demanda unidades menor m2



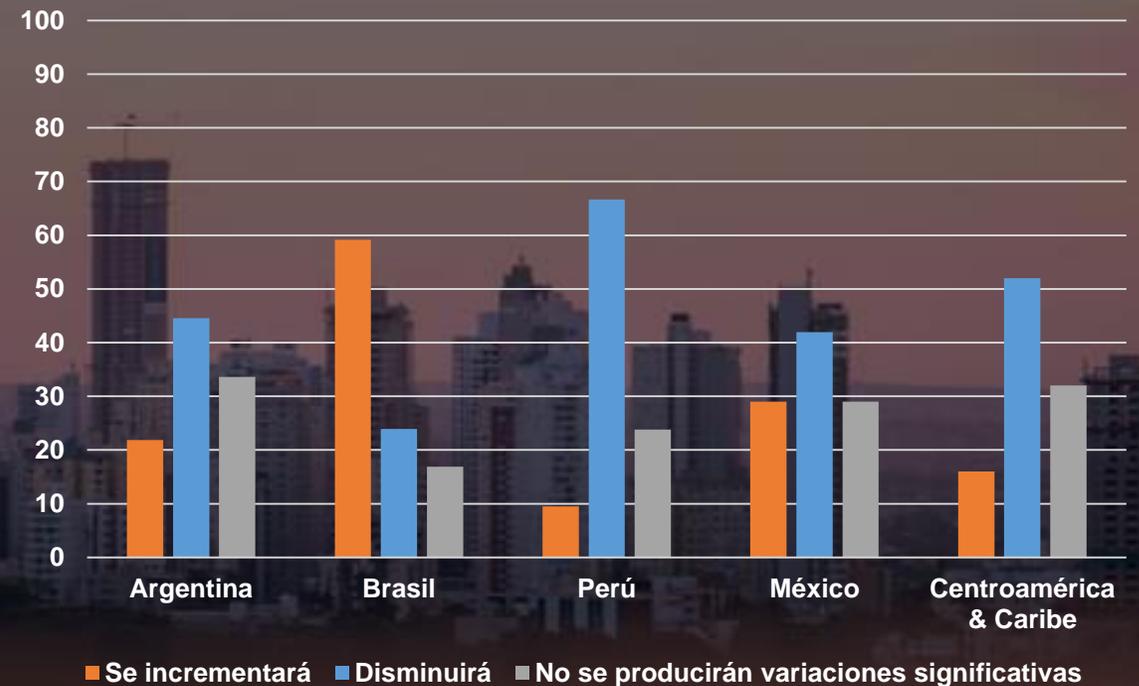
MERCADO DE ALQUILER - NACIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres de inmuebles de mayor cantidad de m2?

Alquiler - Oferta unidades mayor m2



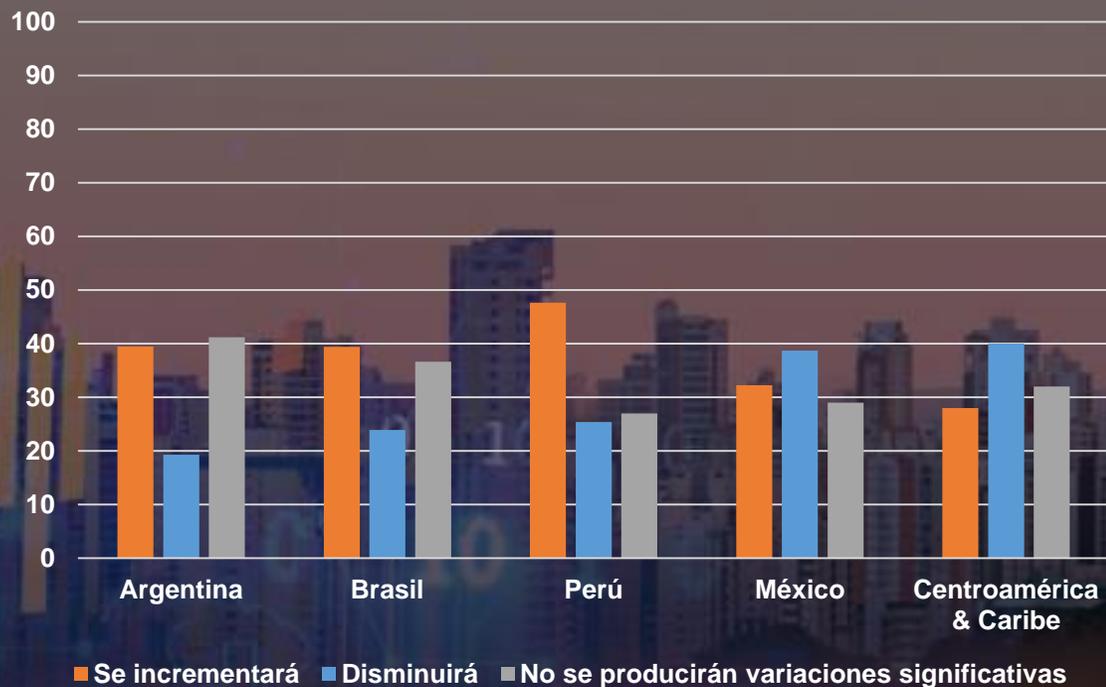
Alquiler - Demanda unidades mayor m2



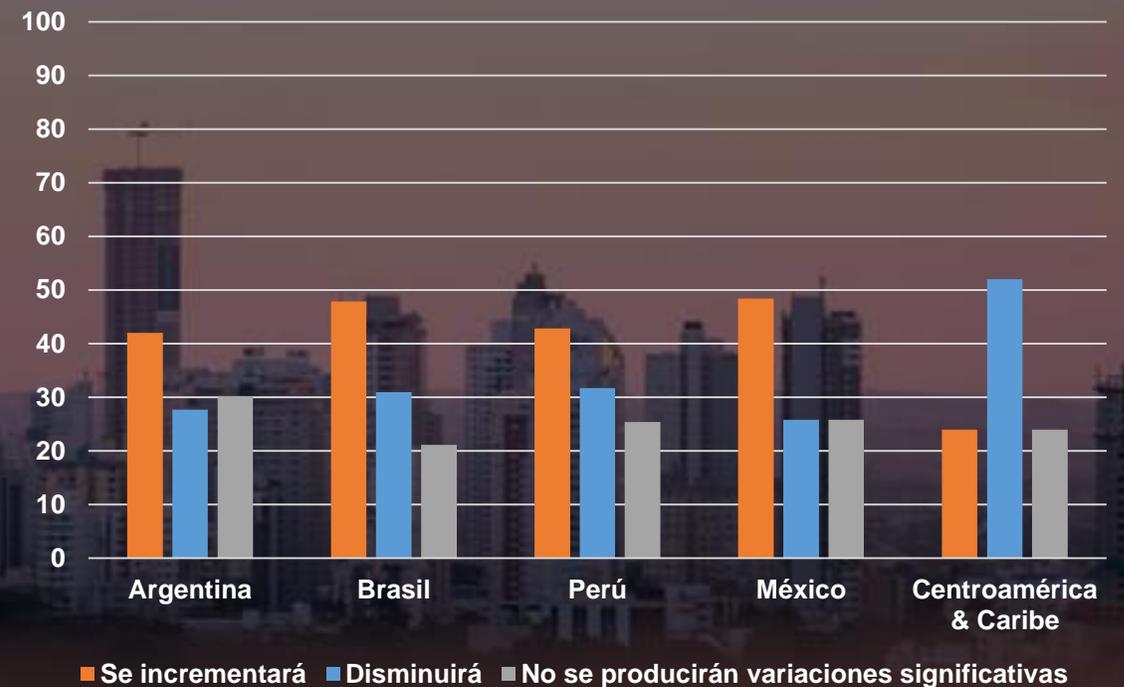
MERCADO DE ALQUILER – NACIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres en zonas menos valorizadas de su mercado?

Alquiler - Oferta zonas menor valor



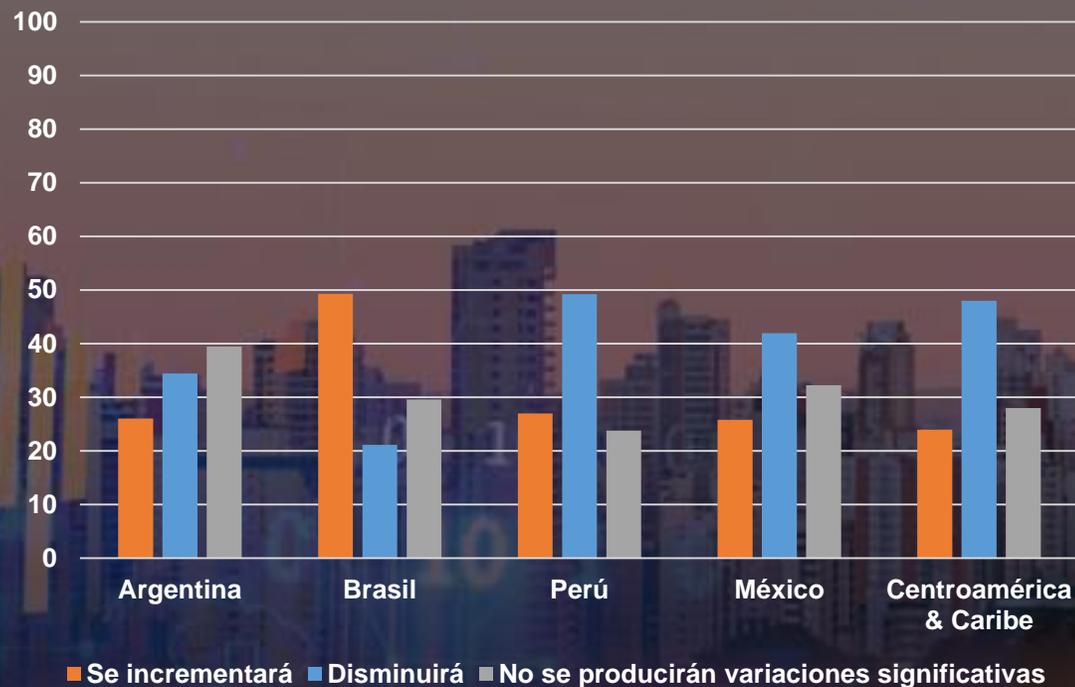
Alquiler - Demanda zonas menor valor



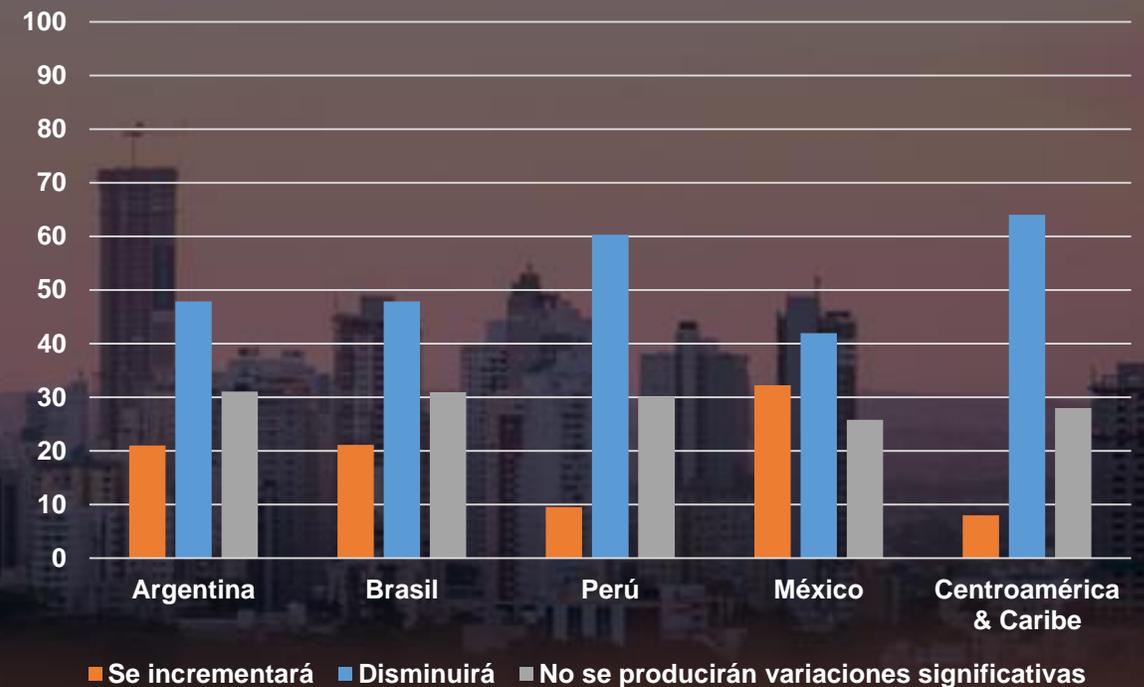
MERCADO DE ALQUILER - NACIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres en zonas más valorizadas de su mercado?

Alquiler Oferta zonas mayor valor



Alquiler Demanda zonas mayor valor



REGIONAL

Ciudades con mayor
representación en el relevamiento

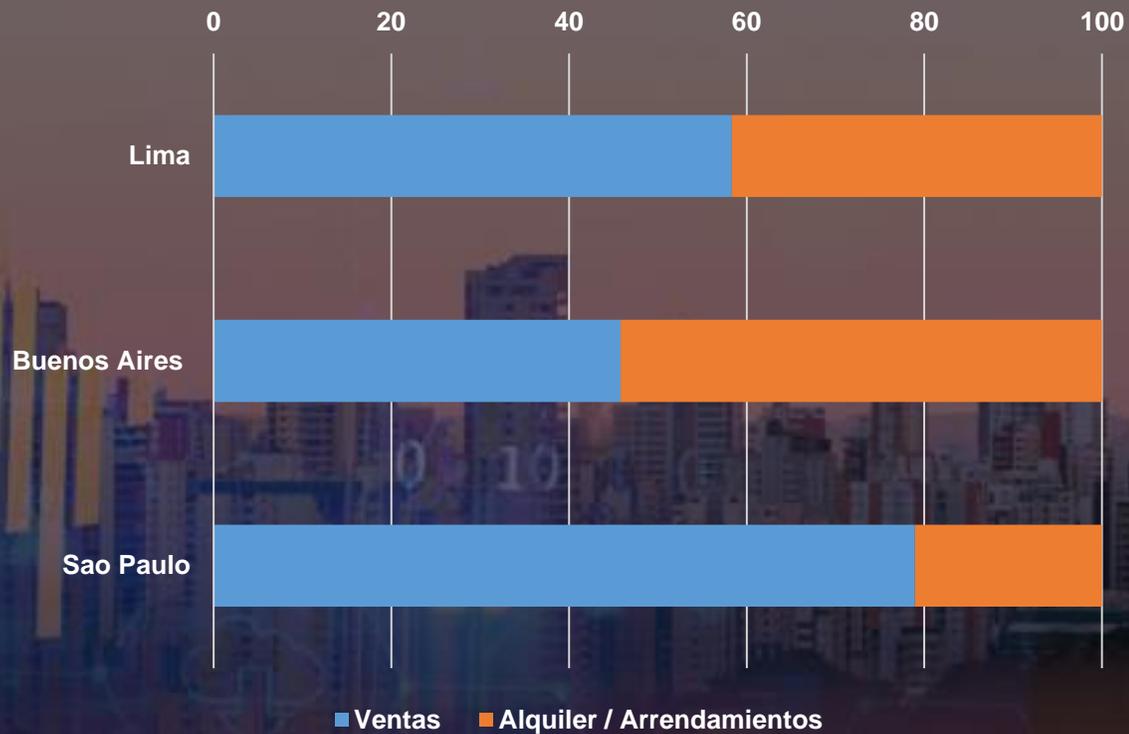
REPORTE DE RESULTADOS

A continuación compartimos los datos de las tres ciudades con mayor representación en el presente relevamiento: Lima, Buenos Aires y Sao Paulo.

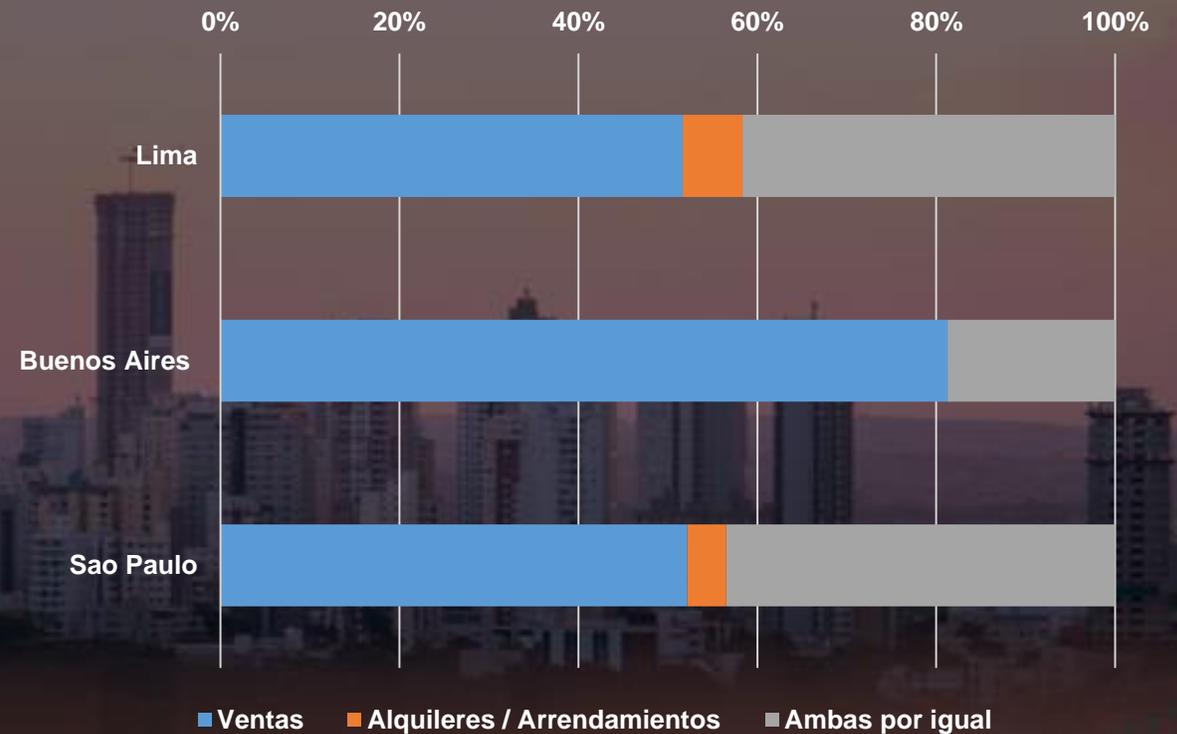
Entendemos que la desagregación de datos por ciudades, en especial por tratarse de grandes metrópolis, permite no sólo abordar con mayor profundidad lo que debemos considerar mercados más dinámicos, sino que también pueden servir de referencia de los resultados por países antes presentados.

PERCEPCIÓN PREVIA - REGIONAL

Mayor cantidad de operaciones realizadas (últimos 12 meses)

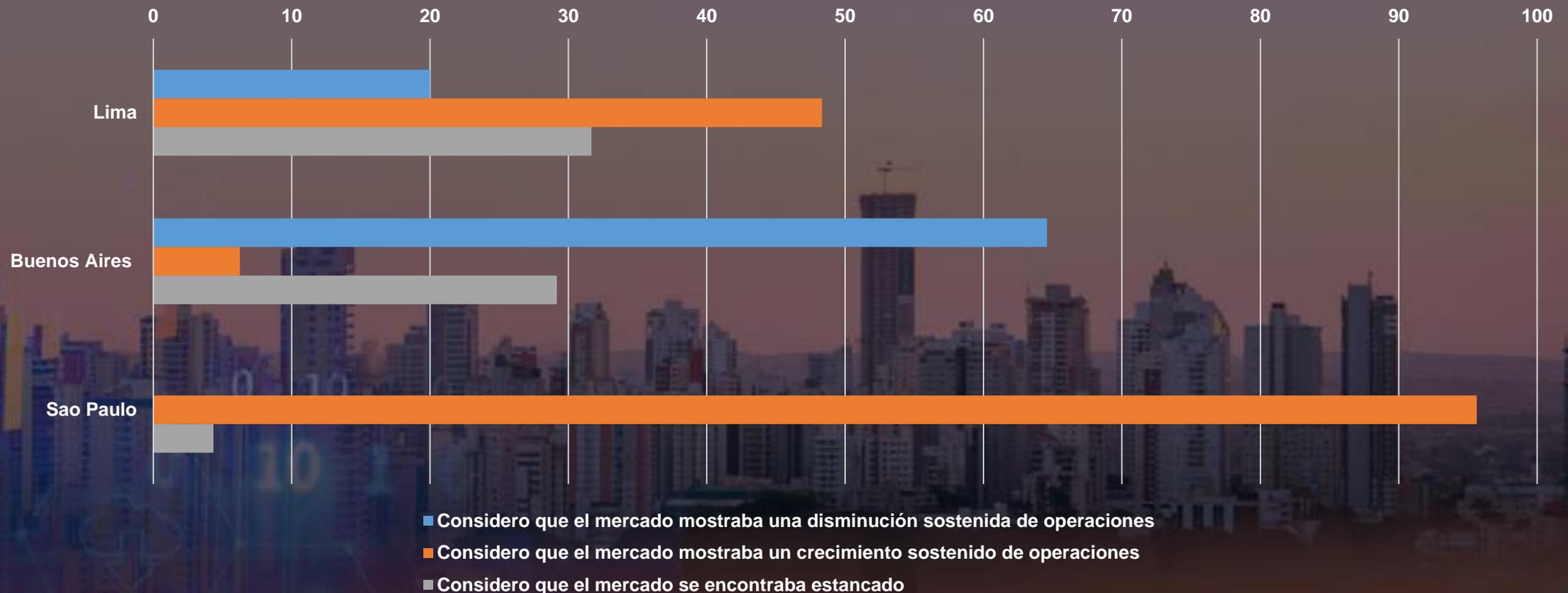


¿Qué tipo de operación considera que se verá más afectada y/o tendrá mayores desafíos para retornar a niveles previos?



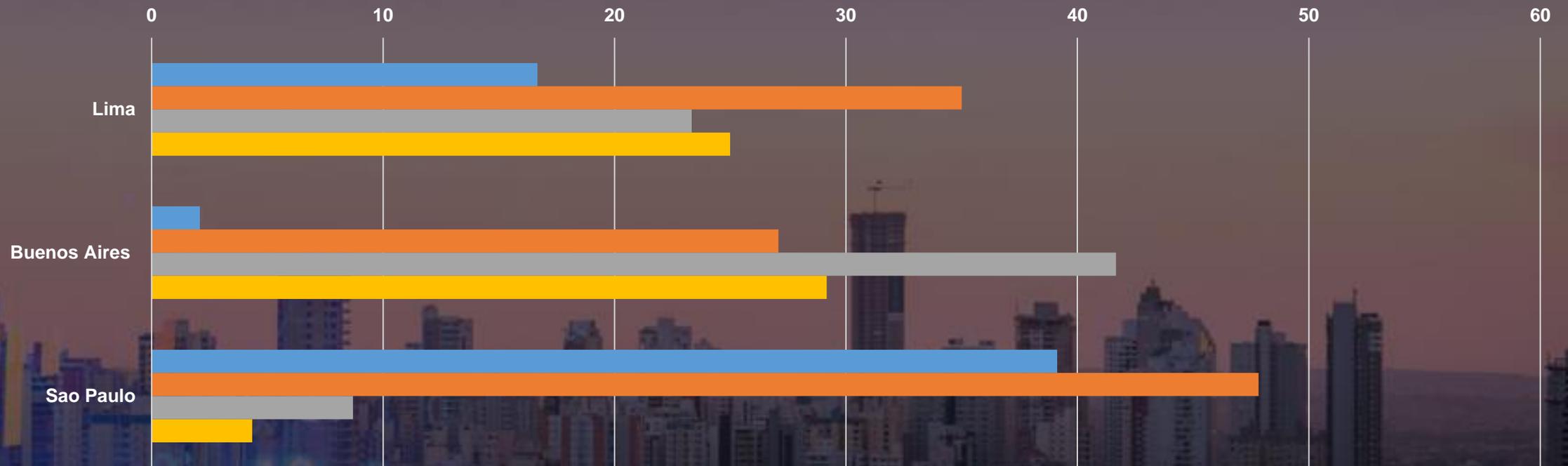
PERCEPCIÓN PREVIA - REGIONAL

¿Cómo definiría la dinámica de su mercado (o segmento específico de mercado) previa a la crisis generada por la pandemia de COVID-19?



PERCEPCIÓN PREVIA - REGIONAL

¿Cómo considera que será la reacción del mercado luego de la crisis?

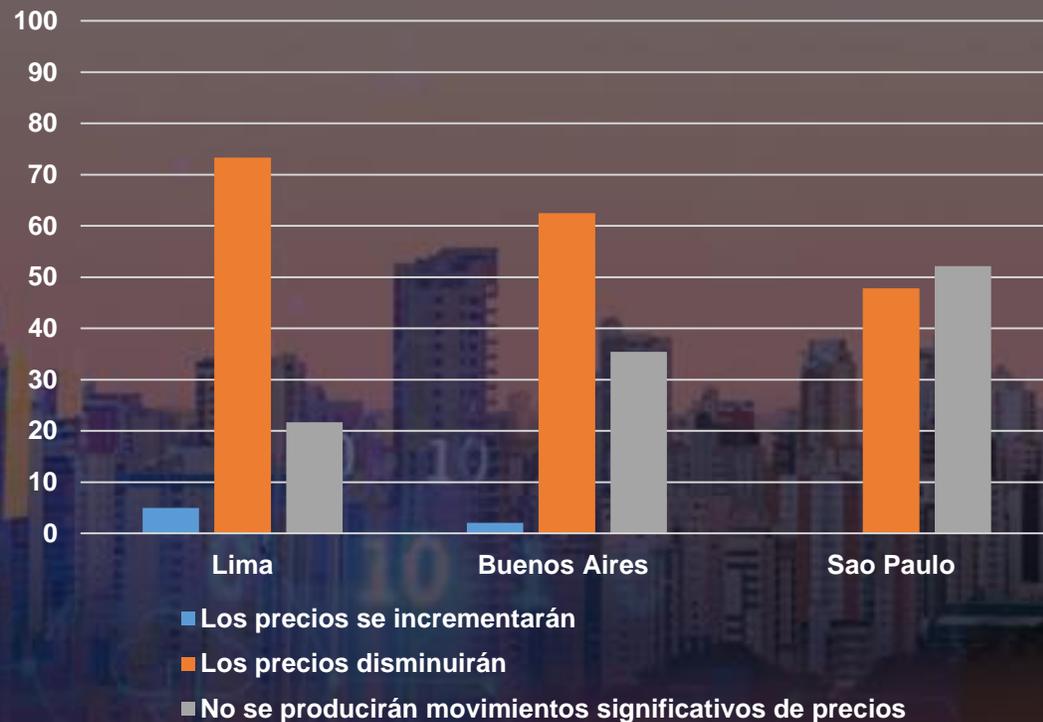


- Se recuperará rápidamente y en el mediano plazo aumentarán las operaciones
- Se recuperará lentamente y finalmente aumentarán las operaciones
- La actividad no se recuperará fácilmente y solo en el mediano o largo plazo retornará a un nivel similar al existente antes de la crisis
- La actividad no retornará rápidamente a niveles previos y observaremos una disminución de operaciones en el corto y mediano plazo

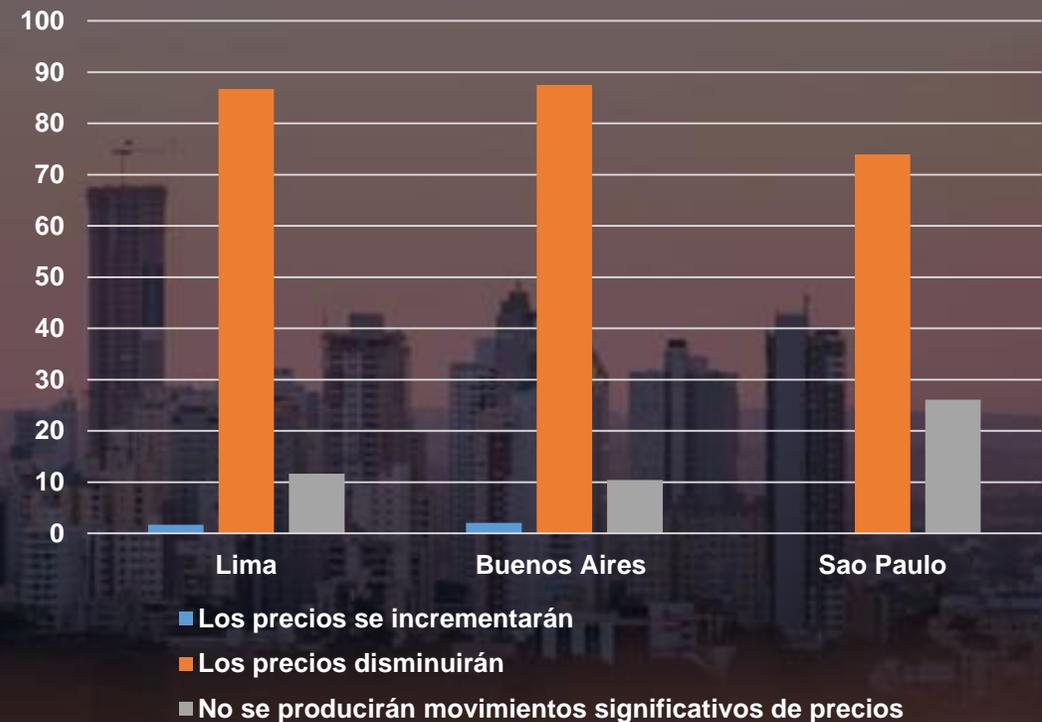
EVOLUCIÓN DE PRECIOS - REGIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con los precios de los inmuebles nuevos y usados en su mercado?

Venta unidades nuevas



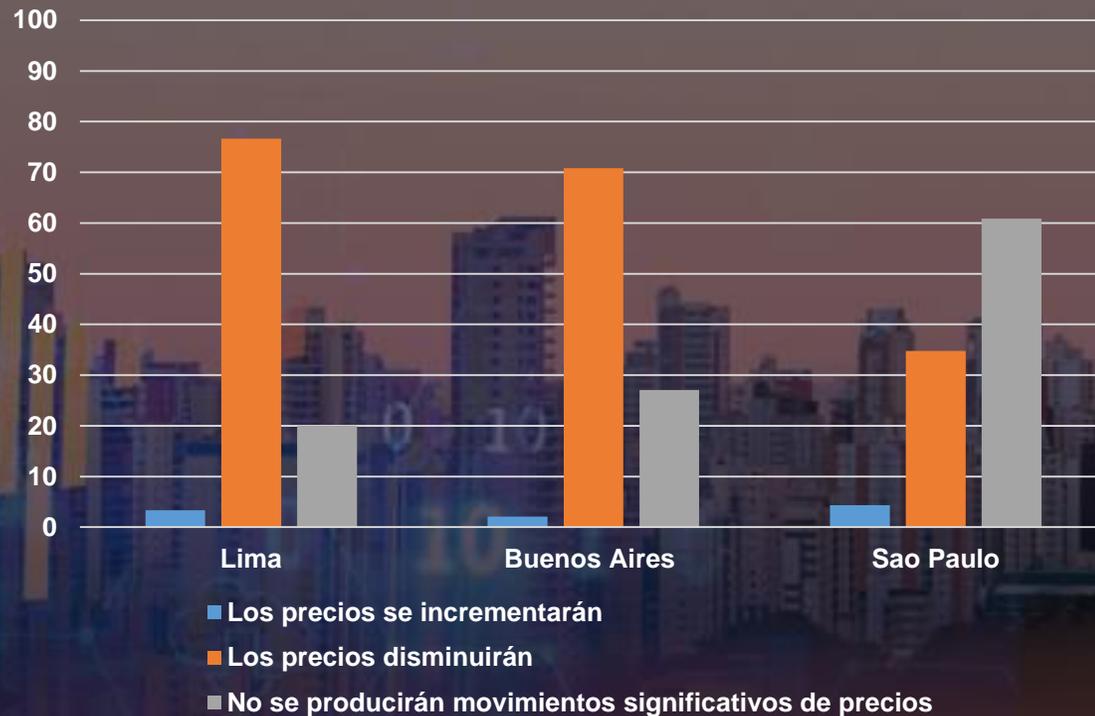
Venta unidades usadas



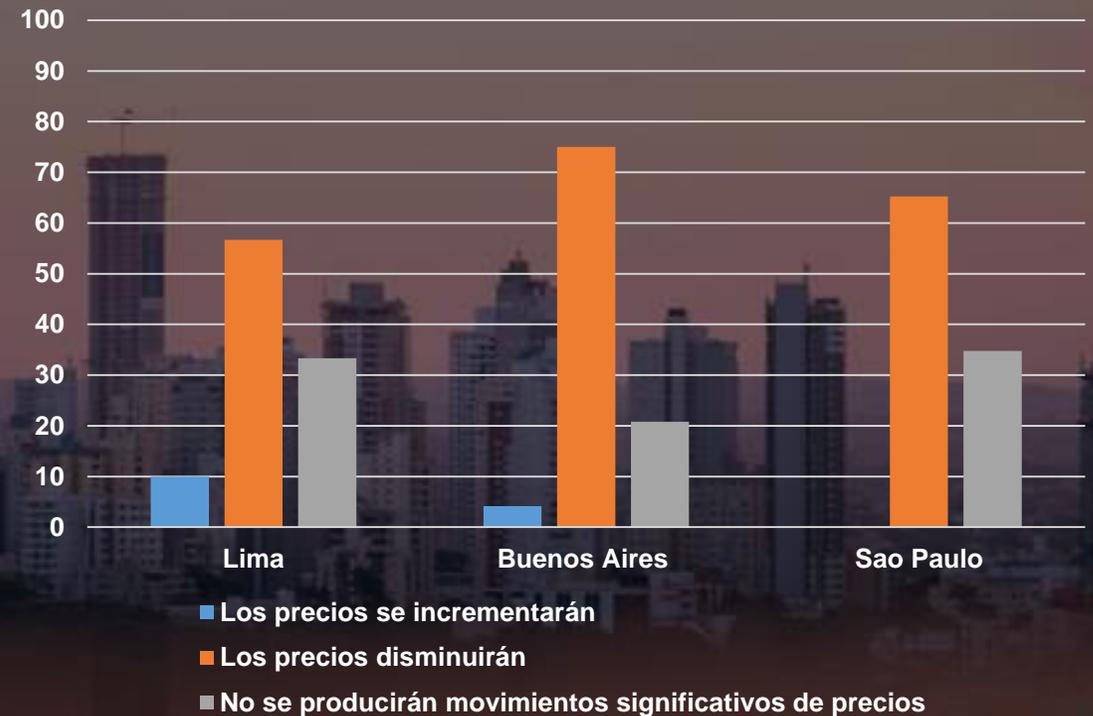
EVOLUCIÓN DE PRECIOS – REGIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con los precios de los inmuebles en zonas de mayor y menor valor por m2 de su mercado?

Venta zonas mayor valor

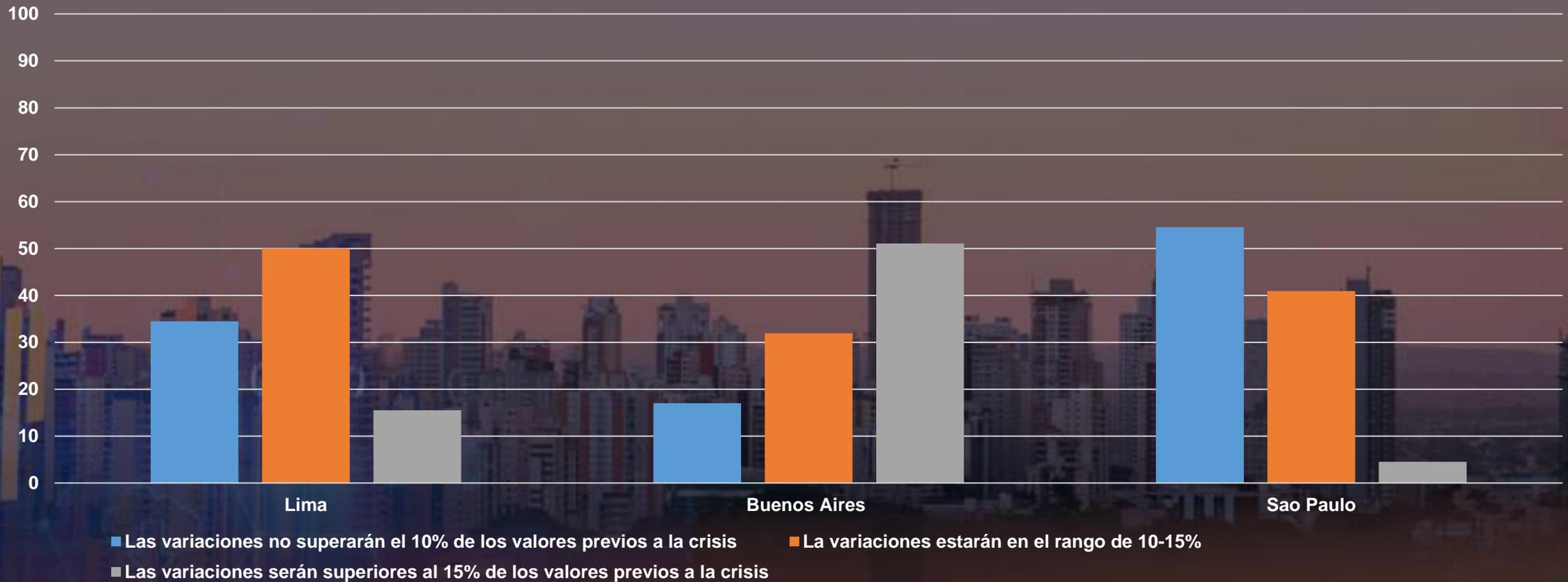


Venta zonas menor valor



EVOLUCIÓN DE PRECIOS – REGIONAL

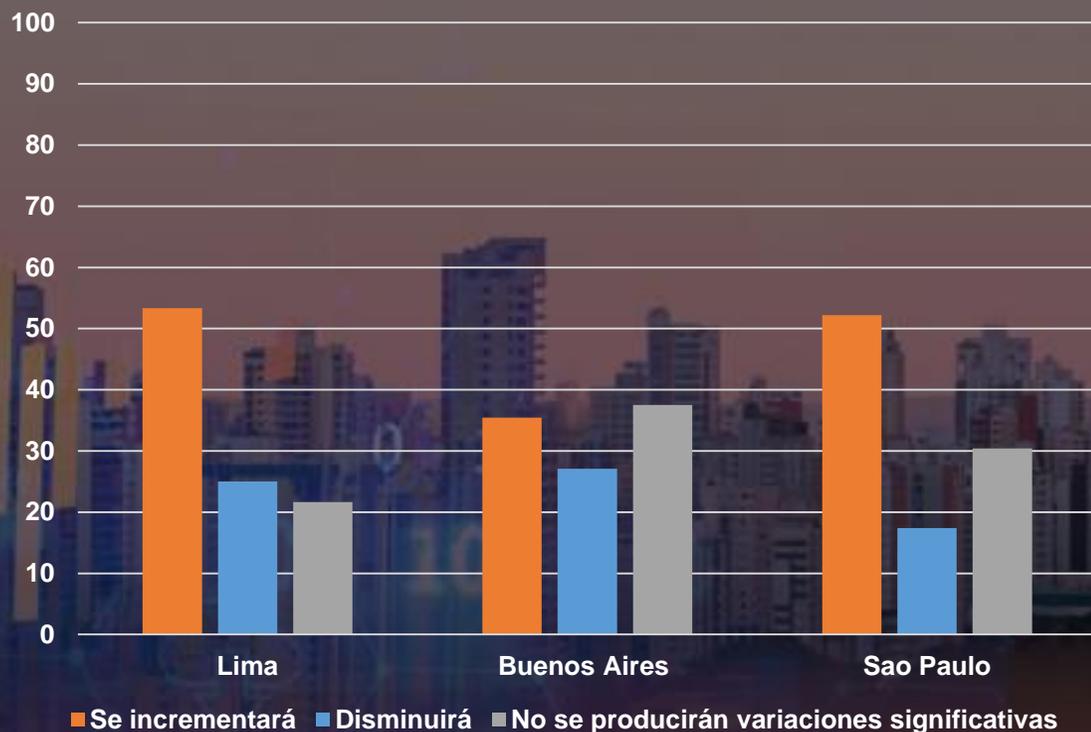
En el caso de considerar posibles variaciones de precios, cree que:



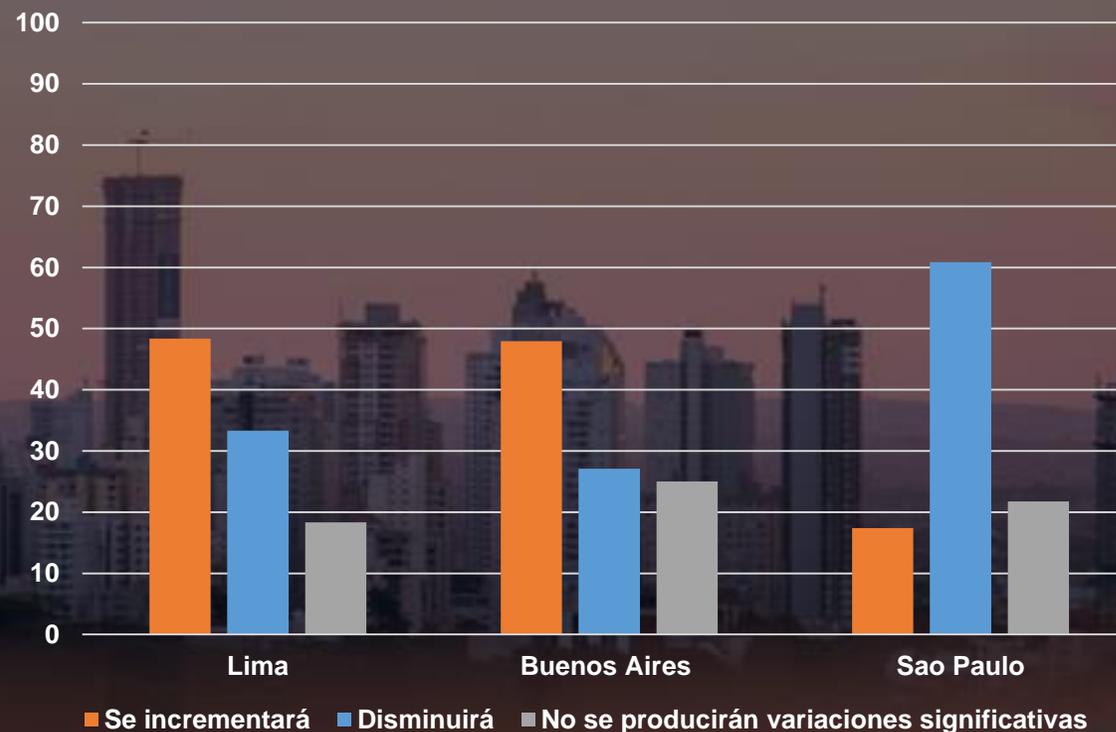
MERCADO DE ALQUILERES - REGIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres de inmuebles de menor cantidad de m2?

Alquiler Oferta unidades menor m2



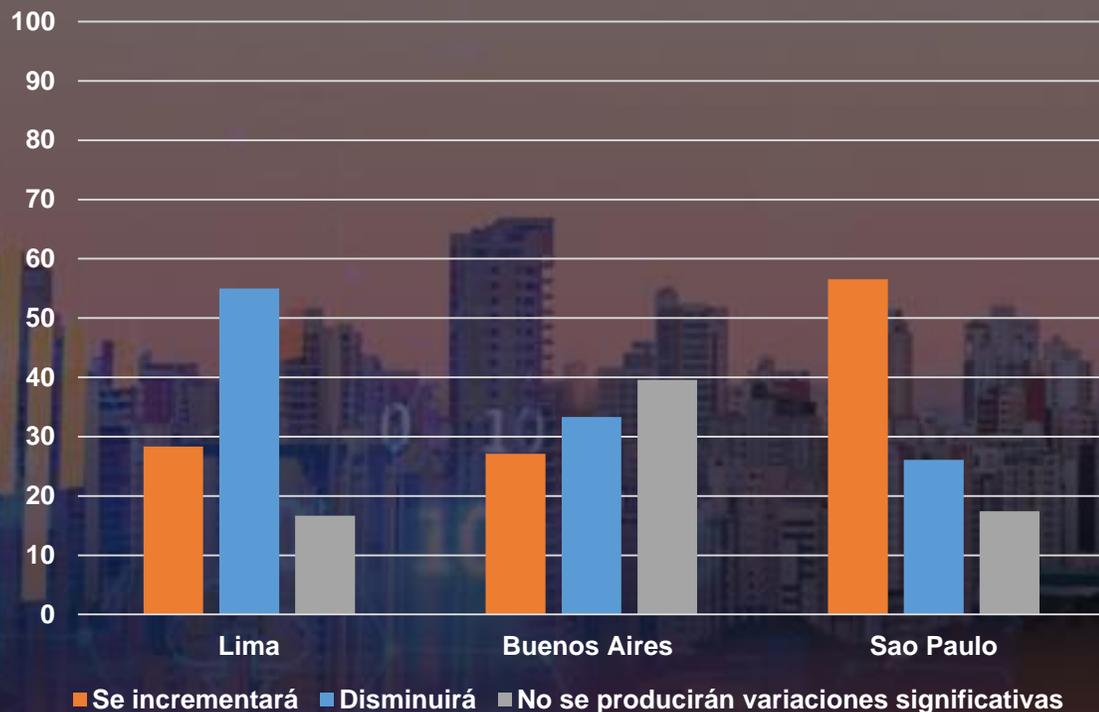
Alquiler Demanda unidades menor m2



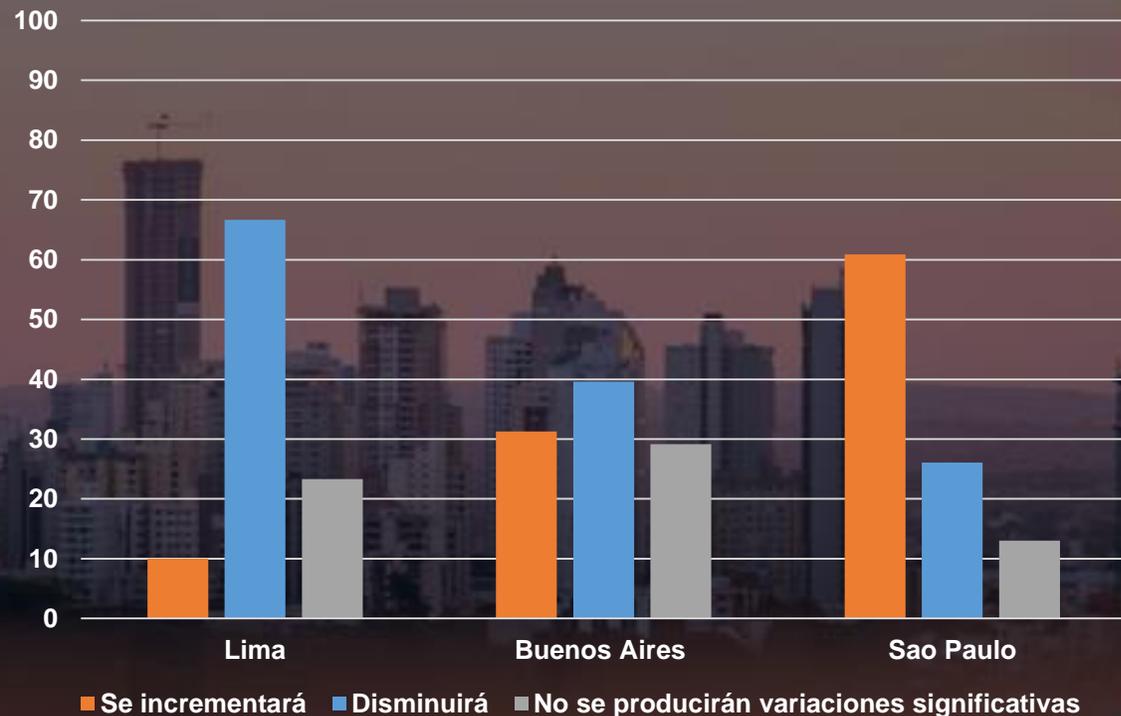
MERCADO DE ALQUILERES - REGIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres de inmuebles de mayor cantidad de m2?

Alquiler Oferta unidades mayor m2



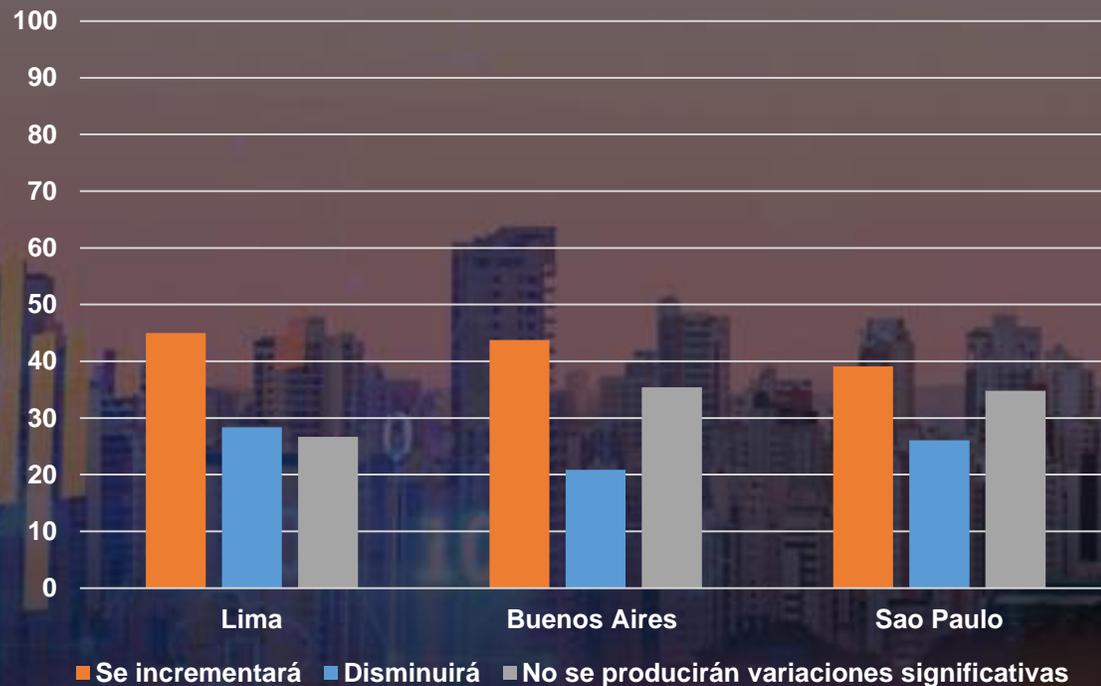
Alquiler Demanda unidades mayor m2



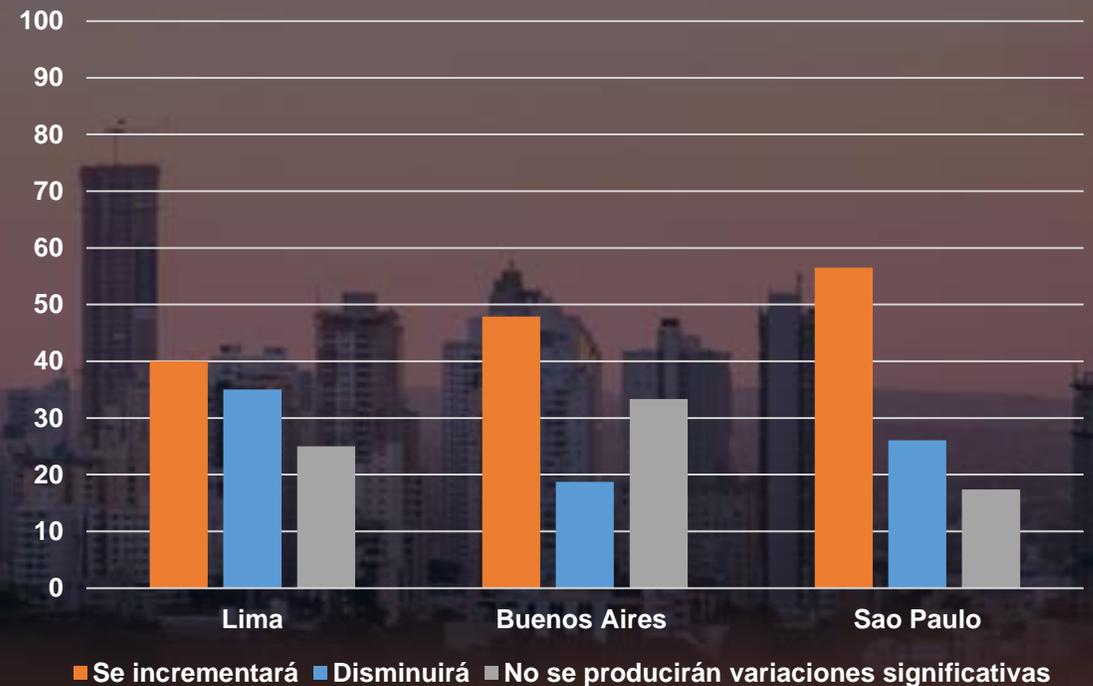
MERCADO DE ALQUILERES - REGIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres en zonas menos valorizadas de su mercado?

Alquiler Oferta zonas menor valor



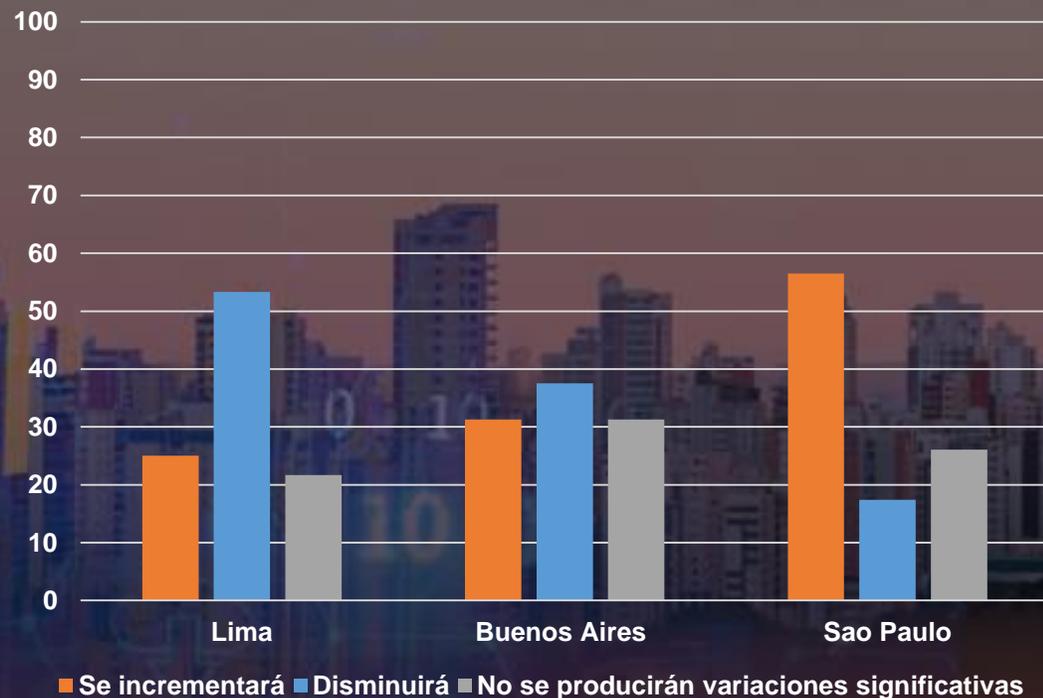
Alquiler Demanda zonas menor valor



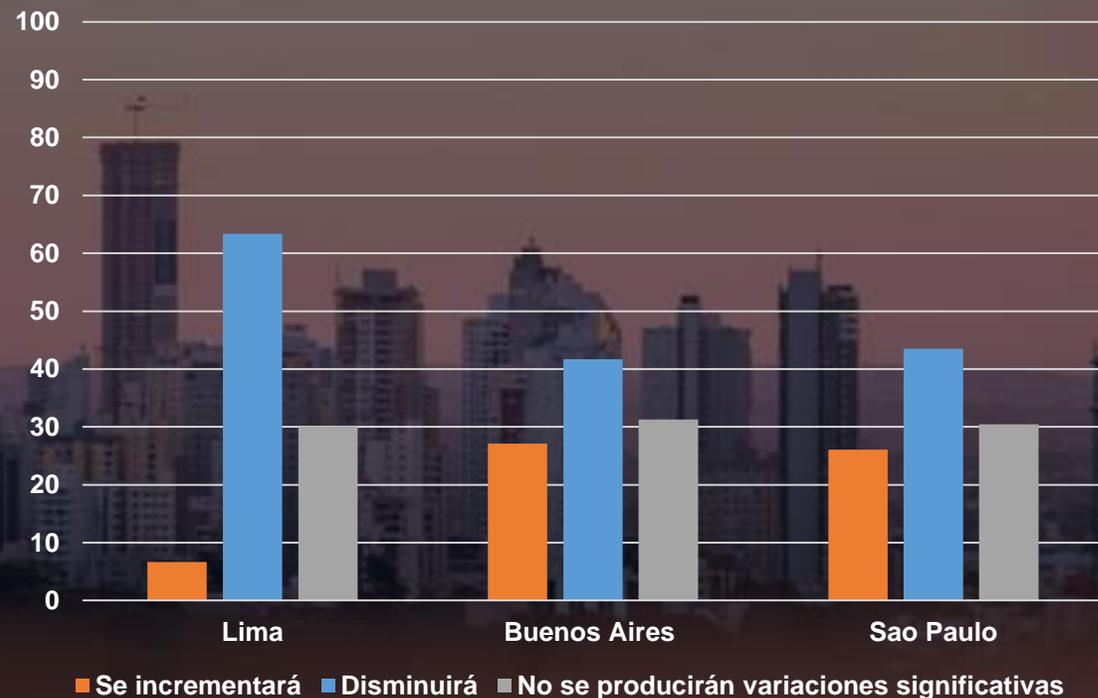
MERCADO DE ALQUILERES - REGIONAL

¿Qué espera que suceda, en el corto plazo, con la oferta y demanda de alquileres en zonas más valorizadas de su mercado?

Alquiler Oferta zonas mayor valor



Alquiler Demanda zonas mayor valor



CONTINUIDAD

Sabemos que el mercado inmobiliario posee una relación directa con la economía de cada país. Por eso, cuanto más favorable la coyuntura, mayores serán las expectativas de crecimiento del mercado inmobiliario local. Y dado que el mercado inmobiliario es un termómetro de la economía, es muy importante que todos los actores implicados (desarrolladores, constructores, empresas inmobiliarias, corredores de inmuebles y también gobiernos y agentes reguladores) entiendan la importancia que el sector posee, pensando ya en el momento pos-Covid19.

Un inmueble es mucho más que un bien de consumo, es un activo. Y es la necesidad más ancestral del ser humano. Esta necesidad siempre existirá, por lo cual el desafío de todos los actores de la industria será adaptarse con responsabilidad y profesionalismo a esta situación global inédita y a sus profundos efectos.

Incluso cuando la salida de esta crisis pueda ser aún incierta, sabemos que cada mercado buscará un nuevo equilibrio. Y en la capacidad misma del sector inmobiliario para volverse protagonista e incluso liderar la recuperación de la actividad general de la economía se encuentra seguramente las mayores oportunidades de regenerar la dinámica que hoy parece perdida.

La información reunida se encuentra disponible, seguimos trabajando juntos.

Bruno Lessa
Lucio Arrillaga



ACIMA
DA MÉDIA





BRUNO LESSA

Bruno Lessa es publicitario graduado en la Universidad Presidente Antônio Carlos y posgraduado en Marketing y Comunicación (ECA – Universidad de Sao Paulo). Es autor de los libros Marketing Inmobiliario de Alto Impacto e Baixo Custo, Marketing de Relacionamento no sector imobiliario y A jornada de compra do imovel.

Actualmente es director de Marketing SIM, agencia radicada en la ciudad de Sao Paulo orientada a brindar servicios al sector inmobiliario, especializándose en campañas de lanzamiento, además de acciones de captación y fidelización de clientes y procesos de implementación de tecnología y automatización de servicios de atención al cliente para desarrolladoras, constructoras e inmobiliarias de todo Brasil.

Es también fundador de Portal VGV, plataforma de información y eventos que se ha convertido rápidamente en una importante central de conocimiento sobre el mercado inmobiliario (www.portalvgv.com.br)

BIENES RAÍCES EDICIONES

Bienes Raíces Ediciones es la única editorial especializada en Real Estate de Latinoamérica. Desde hace más de 13 años nos dedicamos a generar y publicar contenido vinculado con el sector inmobiliario.

Frente a los desafíos y las grandes transformaciones de la práctica y actividades del sector inmobiliario, así como las nuevas necesidades de capacitación profesional, en Bienes Raíces Ediciones creemos en la importancia de la educación y la elaboración y generación de conocimiento sistemático que permita a los profesionales desempeñarse con éxito en el mercado.

Lucio Arrillaga, coordinador de la editorial, es Licenciado en Ciencias de la Comunicación (Universidad de Buenos Aires) y ha realizado especializaciones en Producción Editorial e Inteligencia de Negocios.





**ACIMA
DA MÉDIA**

