OLX GROUP

Entorno post-covid en el sector inmobiliario

Análisis de a fondo de los mercados emergentes Q1-Q4 2020

Ricardo Meneses Flores, Jairo Sarmiento, Emilia - Ioana Munteanu, Michal Szczudlak

Hemos recopilado datos de varios países, principalmente de mercados emergentes en todo el mundo.

3
continentes

13
países

+900
Millones de personas

11%
de la población mundial

8%
del PBI mundial

Ejes del análisis

Precio

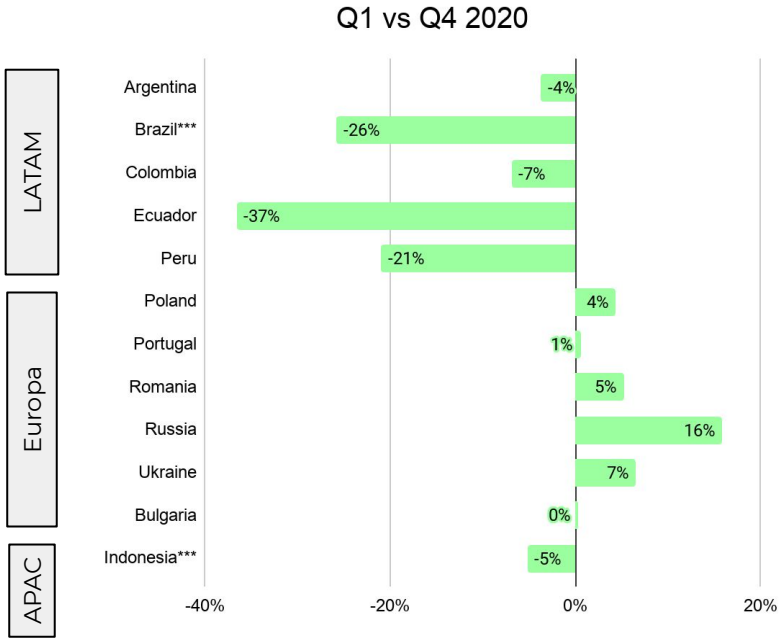
Oferta

Demanda

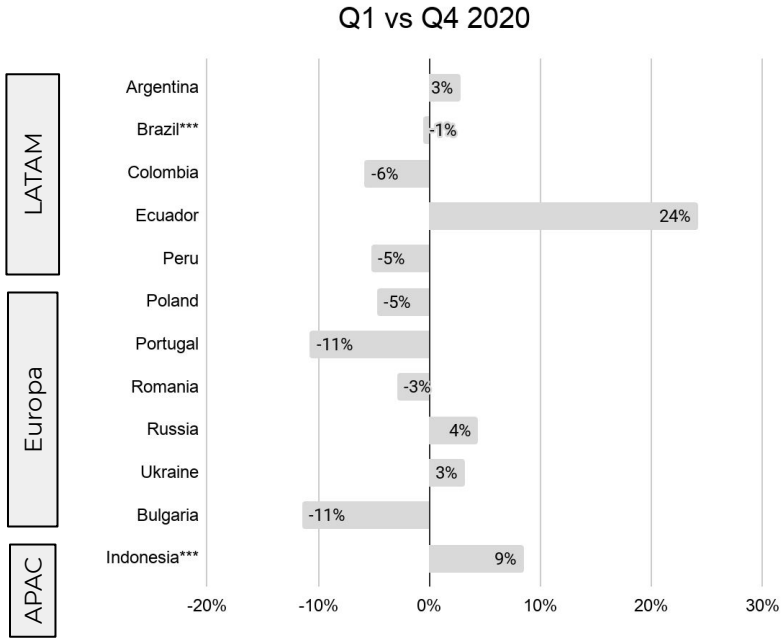
Precio

Apartamentos: Las ventas aumentaron, los alquileres bajaron en casi todas las regiones.

Apartamentos en venta



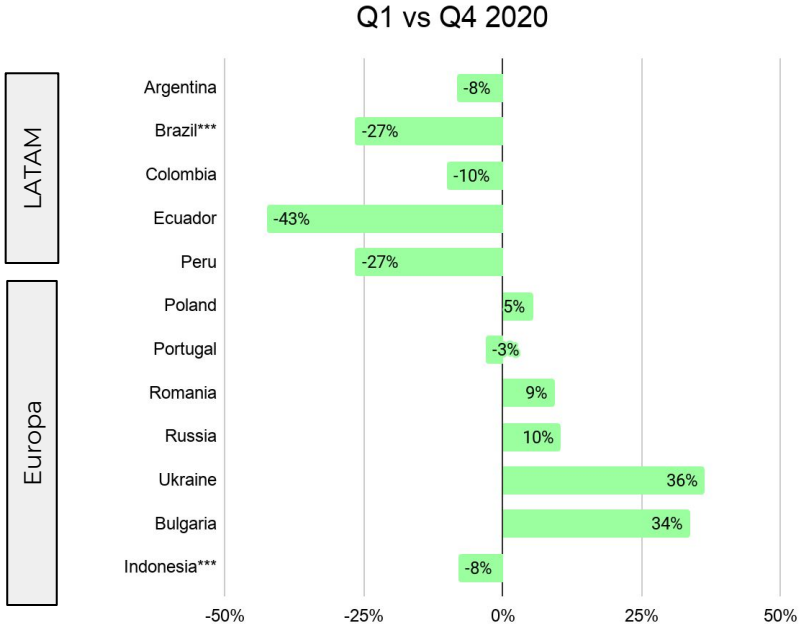
Apartamentos en alquiler



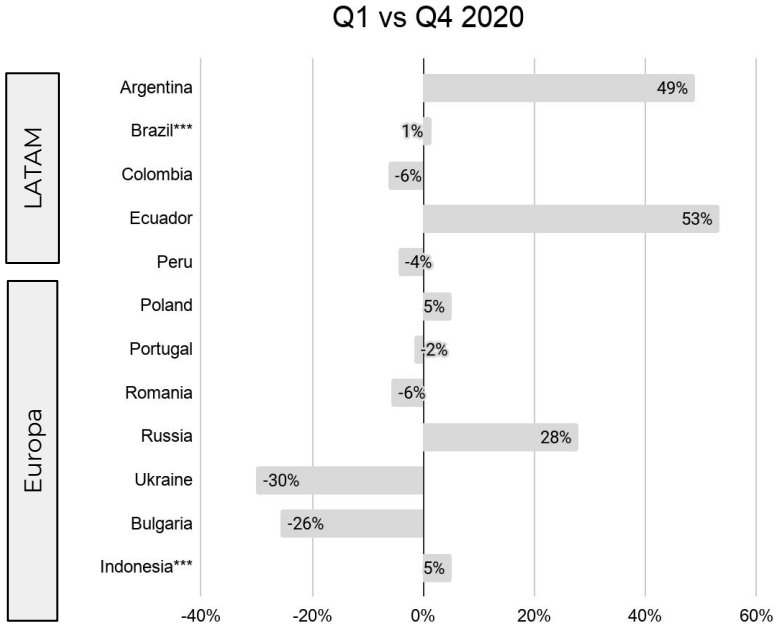
Diferencia porcentual de los precios generales.
** Brasil, Ecuador y Argentina pasaron por situaciones extremas durante el Covid-19. Para Brasil no hubo cuarentena generalizada. Ecuador y Argentina tenían períodos de encierro estrictos y largos.
***Comparación de Brasil e Indonesia se hizo con el tercer trimestre debido a la falta de datos

Casas: Incremento en las propiedades en venta en casi todos los países.

Casas en venta



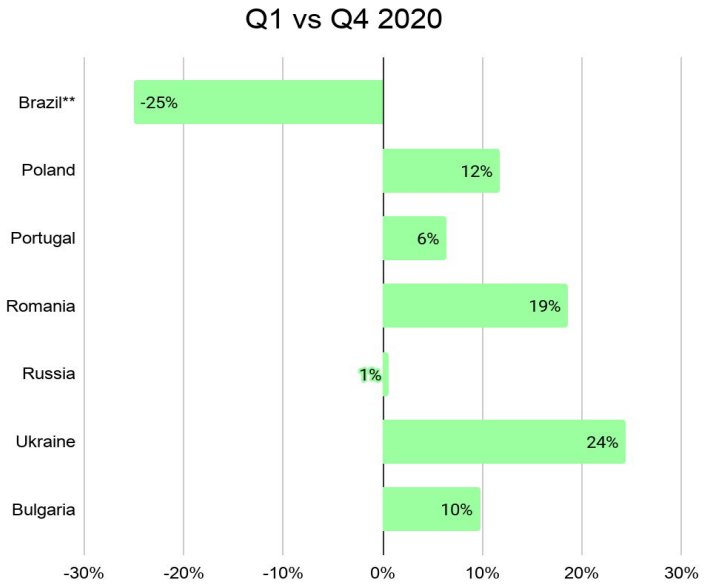
Casas en alquiler



Diferencia porcentual de los precios generales.
** Brasil, Ecuador y Argentina pasaron por situaciones extremas durante el Covid-19. Para Brasil no hubo cuarentena generalizada. Ecuador y Argentina tenían períodos de encierro estrictos y largos.
***Comparación de Brasil e Indonesia se hizo con el tercer trimestre debido a la falta de datos

Terrenos: Cambios significativos durante el año.

Terrenos en venta

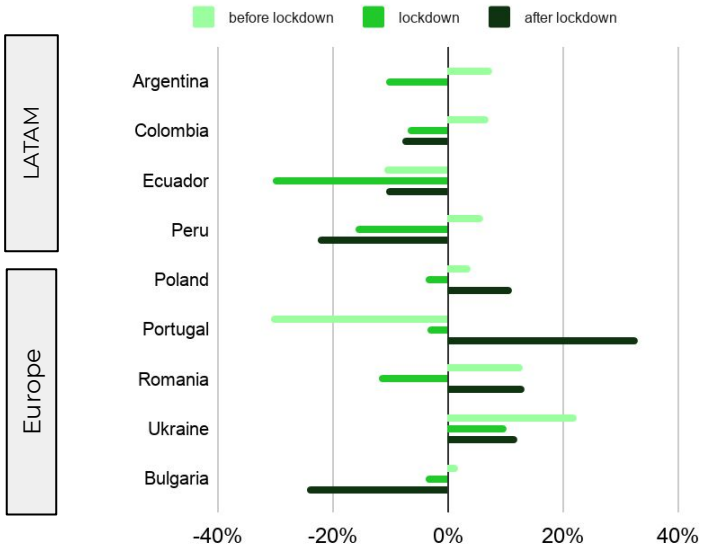


La pandemia influyó en el interés de los compradores y esto provocó cambios significativos en los precios durante el año. Las tendencias difieren de una región a otra.

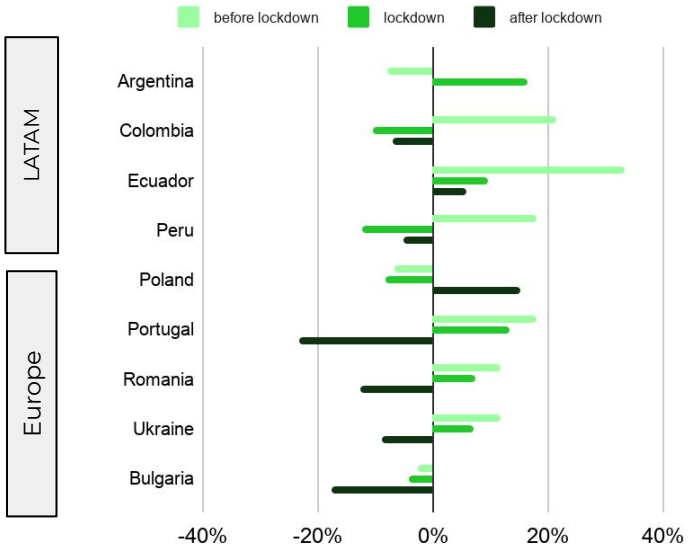
* Diferencia porcentual de precios.
** Comparación de Brasil con el tercer trimestre debido a la falta de datos.

Dinámicas de precios**:** Los precios de las propiedades en venta están creciendo a un ritmo mayor tras el cierre.

Apartamentos en venta



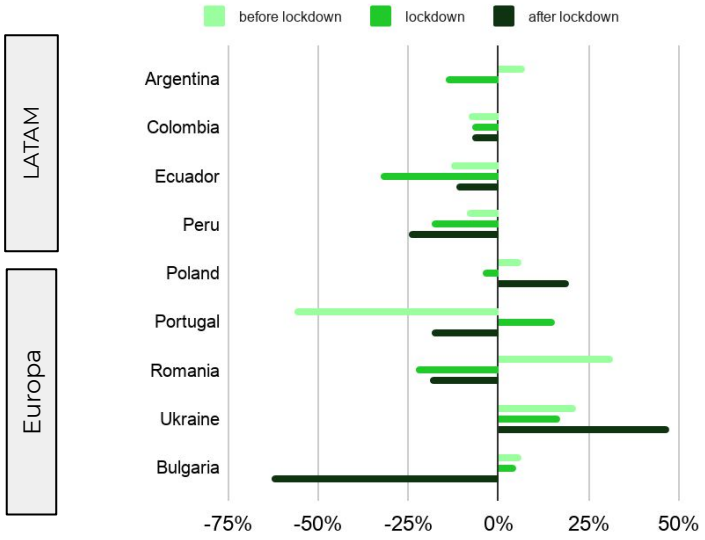
Apartamentos en alquiler



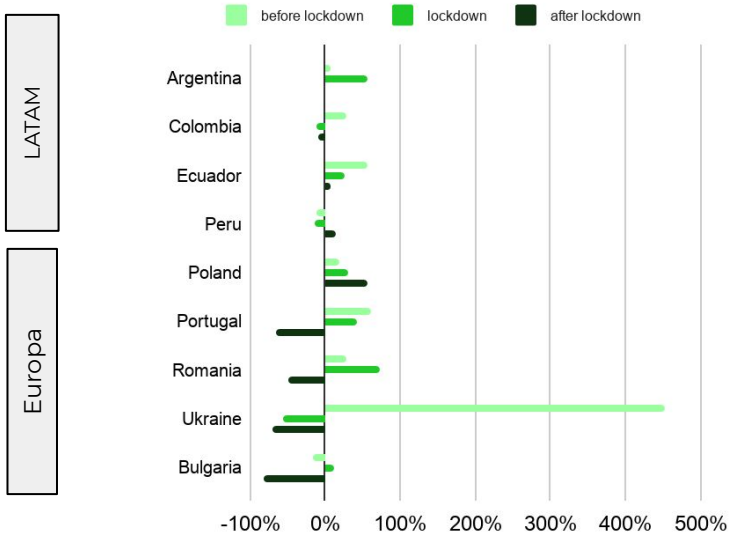
* Antes de la cuarentena: a partir de la primera semana del año.
** Semanas de la cuarentena aquí.
*** Después de la cuarentena: fin del bloqueo hasta la semana 53
****% de cambio a lo largo del tiempo entre el precio mínimo y máximo en los períodos mencionados anteriormente. Un cambio positivo debe leerse como un aumento de precio durante el período. Todos los precios están en Euros.

Dinámicas de precios**:** Los precios de las casas en alquiler siguen bajando.

Casas en venta



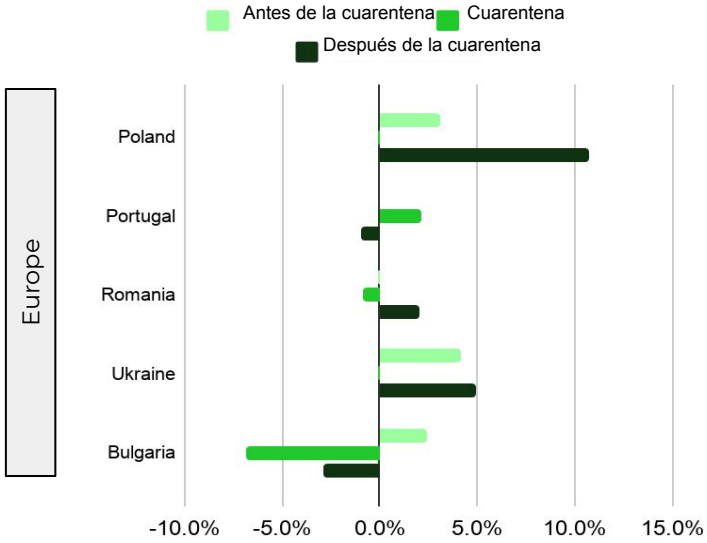
Casas en alquiler



* Antes de la cuarentena: a partir de la primera semana del año.
** Semanas de la cuarentena aquí.
*** Después de la cuarentena: fin del bloqueo hasta la semana 53
****% de cambio a lo largo del tiempo entre el precio mínimo y máximo en los períodos mencionados anteriormente. Un cambio positivo debe leerse como un aumento de precio durante el período. Todos los precios están en Euros.

Dinámicas de precios**:** el valor de los terrenos siguen subiendo más rápido tras el cierre, excepto en Bulgaria y Portugal.

Terrenos en venta

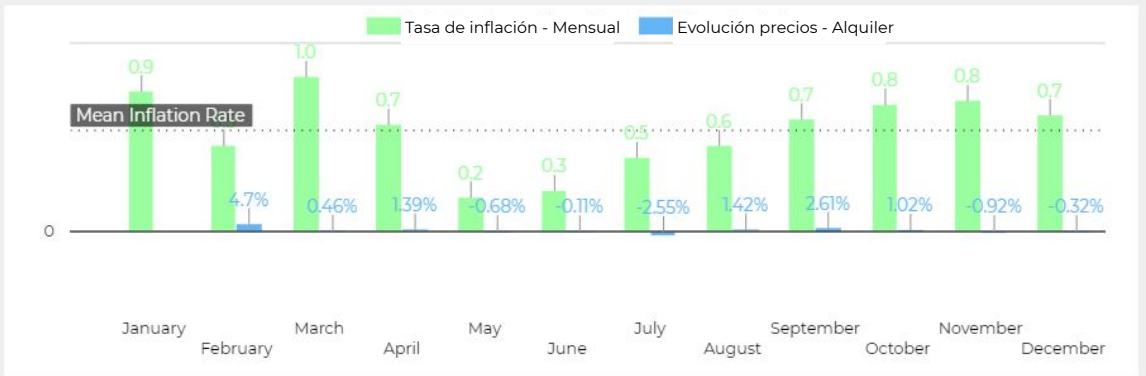


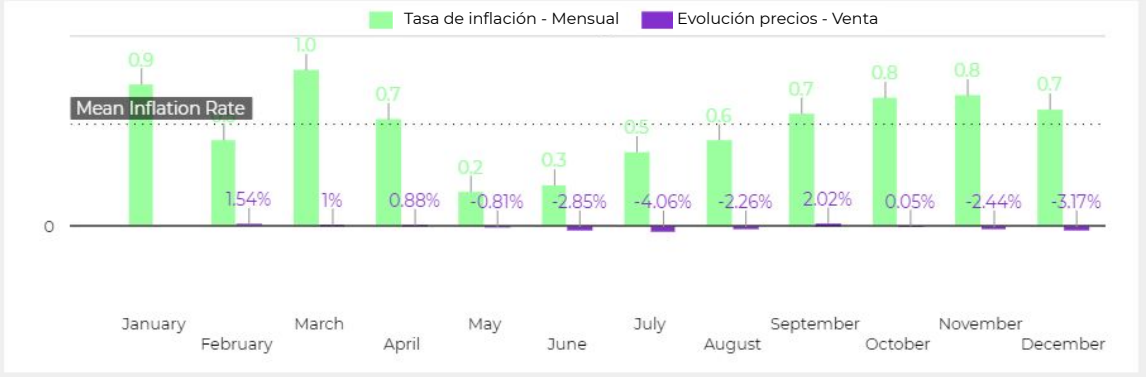
En conclusión, los precios no bajaron en los países europeos. “Apartamentos en alquiler” es la única categoría que tiene una tendencia a la baja, mientras que las propiedades en venta están en los mismos niveles o incluso más altos que antes.

* Antes de la cuarentena: a partir de la primera semana del año.
** Semanas de la cuarentena aquí.
*** Después de la cuarentena: fin del bloqueo hasta la semana 53
****% de cambio a lo largo del tiempo entre el precio mínimo y máximo en los períodos mencionados anteriormente. Un cambio positivo debe leerse como un aumento de precio durante el período. Todos los precios están en Euros.

Correlación: Países de LATAM mostraron una visiblemente paralela entre los precios de alquiler y la tasa de inflación mensual.

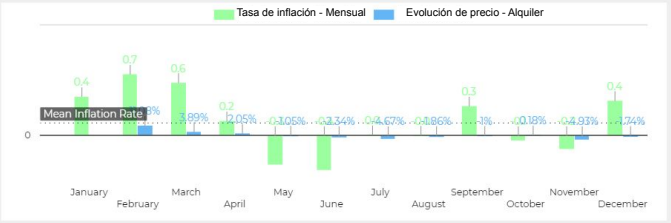
La tasa de inflación promedio de los países de **LATAM** analizados no muestra un índice de correlación significativa con los precios. Sin embargo, la tendencia de la Tasa de Inflación se comporta, en alguna parte, de manera similar a la métrica de Evolución de Alquiler, que a la métrica de Evolución de Ventas.



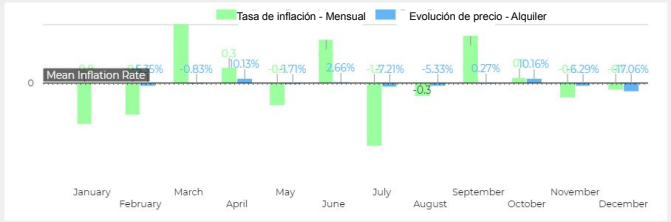


Correlación de Pearson: países con la correlación más alta entre el índice de inflación y las métricas de precios.

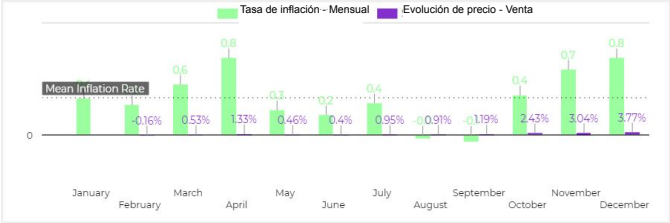
Colombia es el país con mayor índice de correlación (0,70) entre la Inflación y la Evolución de los precios de alquiler.



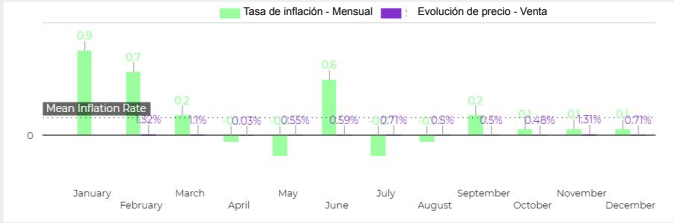
Portugal (0,41) presentó una situación similar a Colombia. La Inflación se comporta de manera similar a la Evolución de los precios de alquiler.



Rusia mostró el coeficiente de correlación más alto (0,56) entre la Inflación y Evolución de los precios de venta.



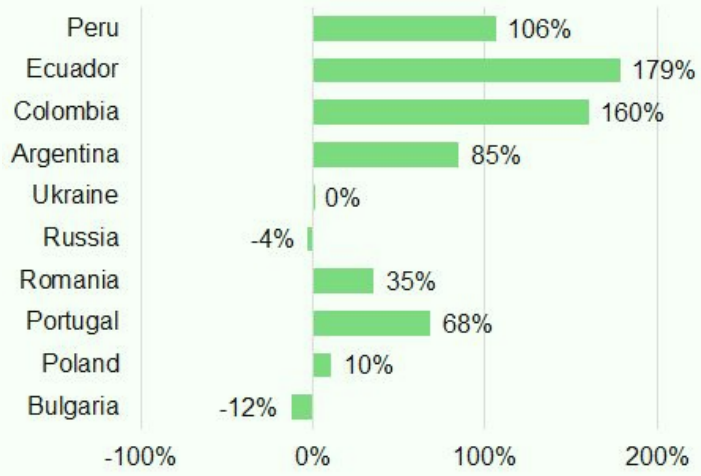
En **Polonia**, la relación más fuerte se encuentra entre la Inflación y la Evolución de los precios de venta (0,44).



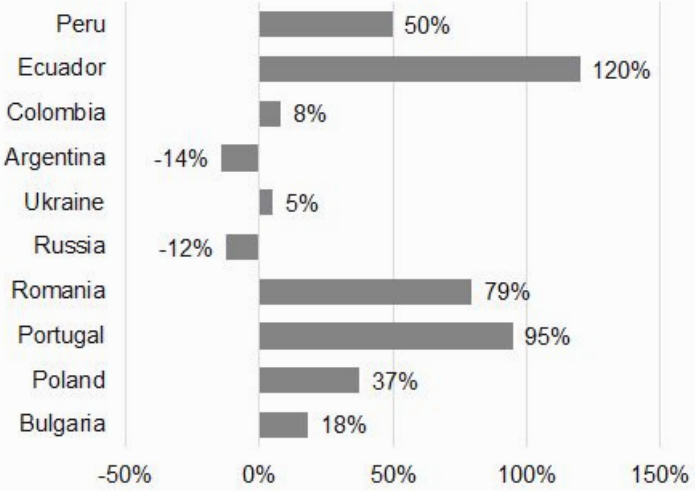
Oferta

Apartamentos en alquiler: fuerte crecimiento visible de la oferta de alquileres en Europa.

Anuncios nuevos: variación entre Q4/Q1 de 2020*



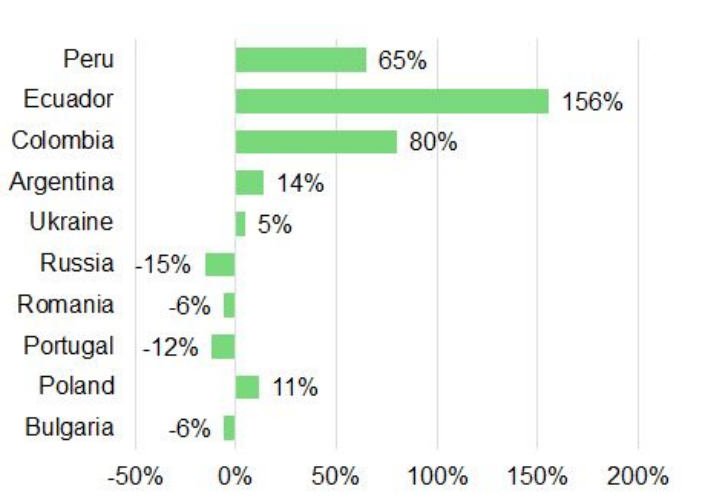
Anuncios activos: variación entre Q4/Q1 de 2020*



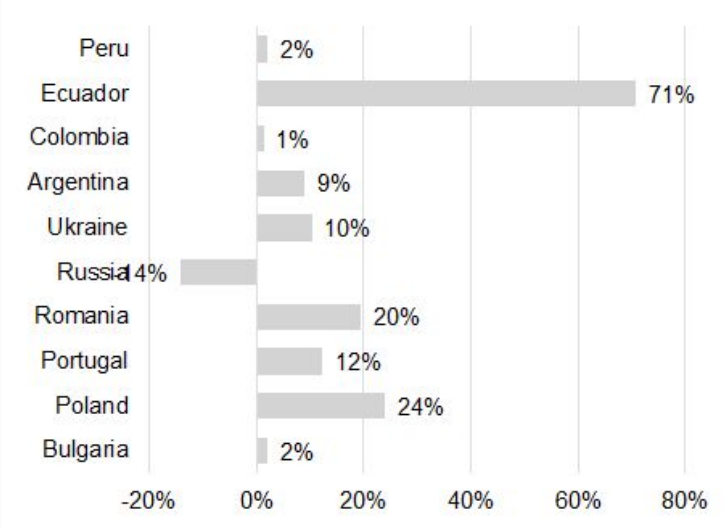
* Diferencia porcentual de todos los nuevos anuncios / anuncios activos, calculada como promedio semanal durante el primer y cuarto trimestre de 2020.

Apartamentos en venta: en la mayoría de países, los anuncios permanecieron más tiempo en el sitio web.

Anuncios nuevos: variación entre Q4/Q1 de 2020*



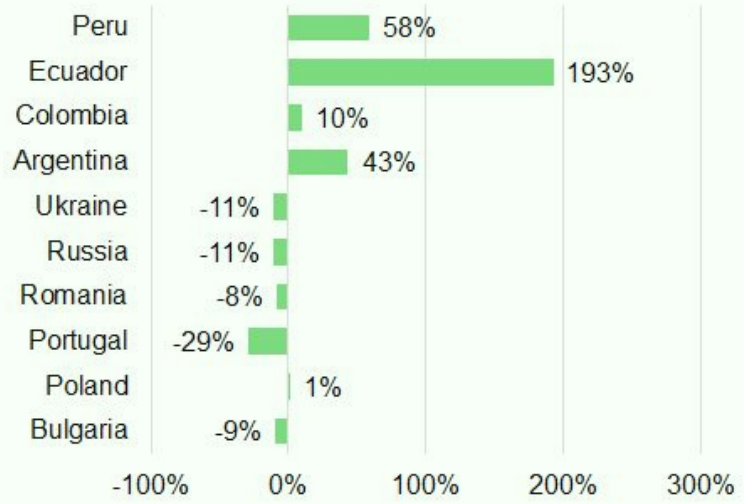
Anuncios activos: variación entre Q4/Q1 de2020*



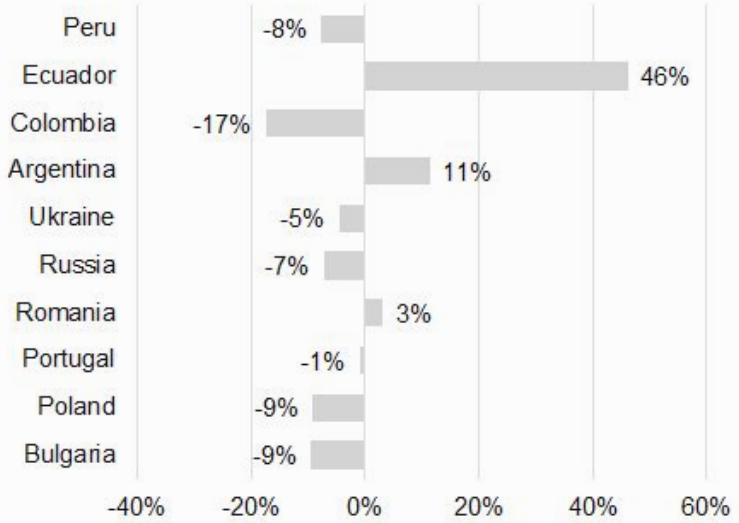
* Diferencia porcentual de todos los anuncios nuevos / anuncios activos, calculada como promedio semanal durante el primer y cuarto trimestre de 2020.

Casas en venta: caídas significativas en Europa de anuncios nuevos; sin tendencia visible en LATAM.

Anuncios nuevos: variación entre Q4/Q1 de 2020*



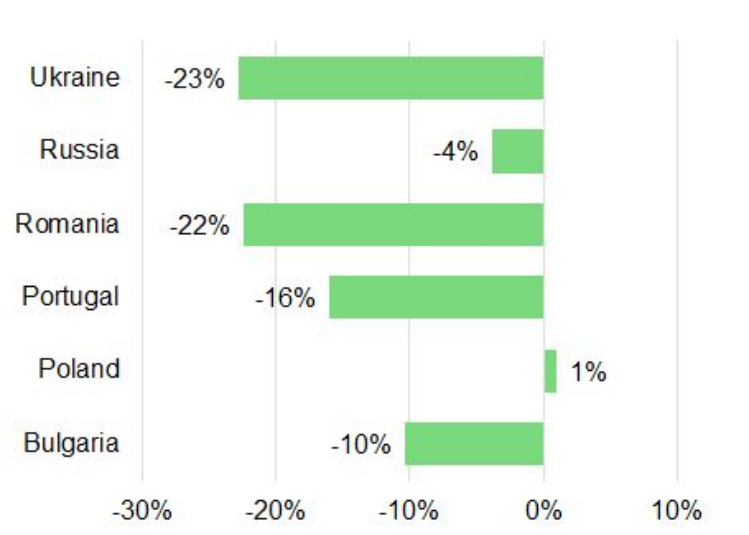
Anuncios activos: variación entre Q4/Q1 de 2020*



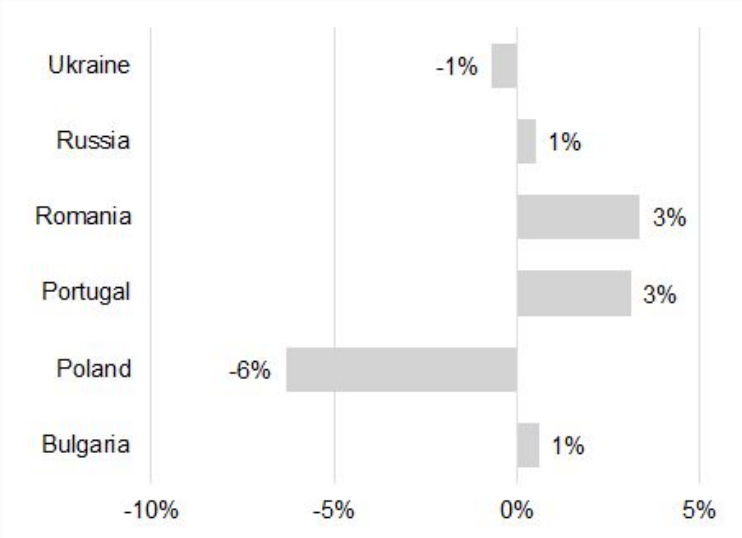
* Diferencia porcentual de todos los anuncios nuevos / anuncios activos, calculada como promedio semanal durante el primer y cuarto trimestre de 2020.

Terrenos de venta: visible caída en anuncios nuevos en muchos de los países europeos.

Anuncios nuevos: variación entre Q4/Q1 de 2020*



Anuncios activos: variación entre Q4/Q1 de 2020*

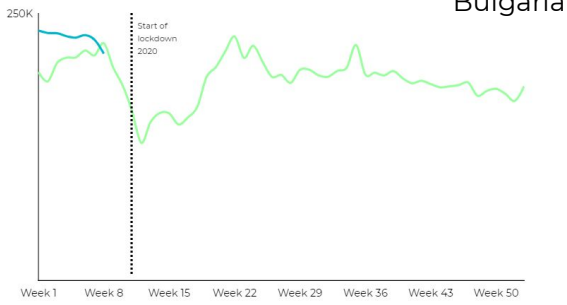


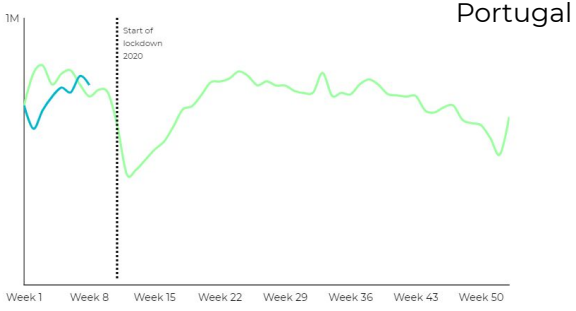
* Diferencia porcentual de todos los anuncios nuevos / anuncios activos, calculada como promedio semanal durante el primer y cuarto trimestre de 2020.

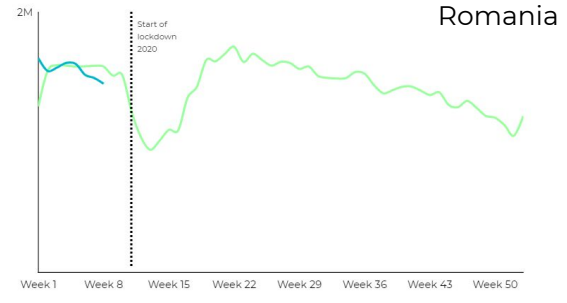
Demanda

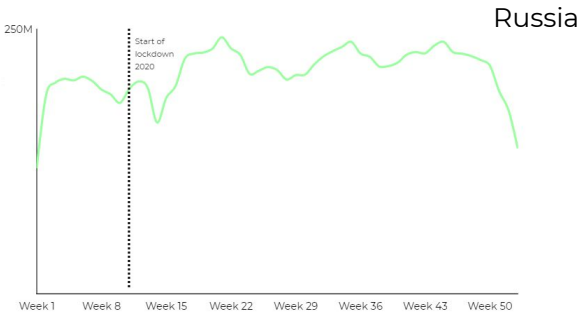
Europa: Todos los países recuperaron sus niveles de tráfico (antes de la pandemia) después de la semana 22 (finales de mayo).

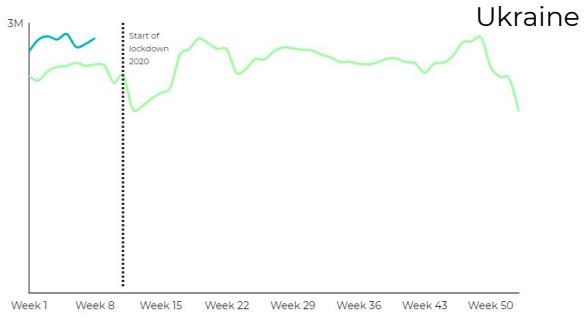
2020 2021



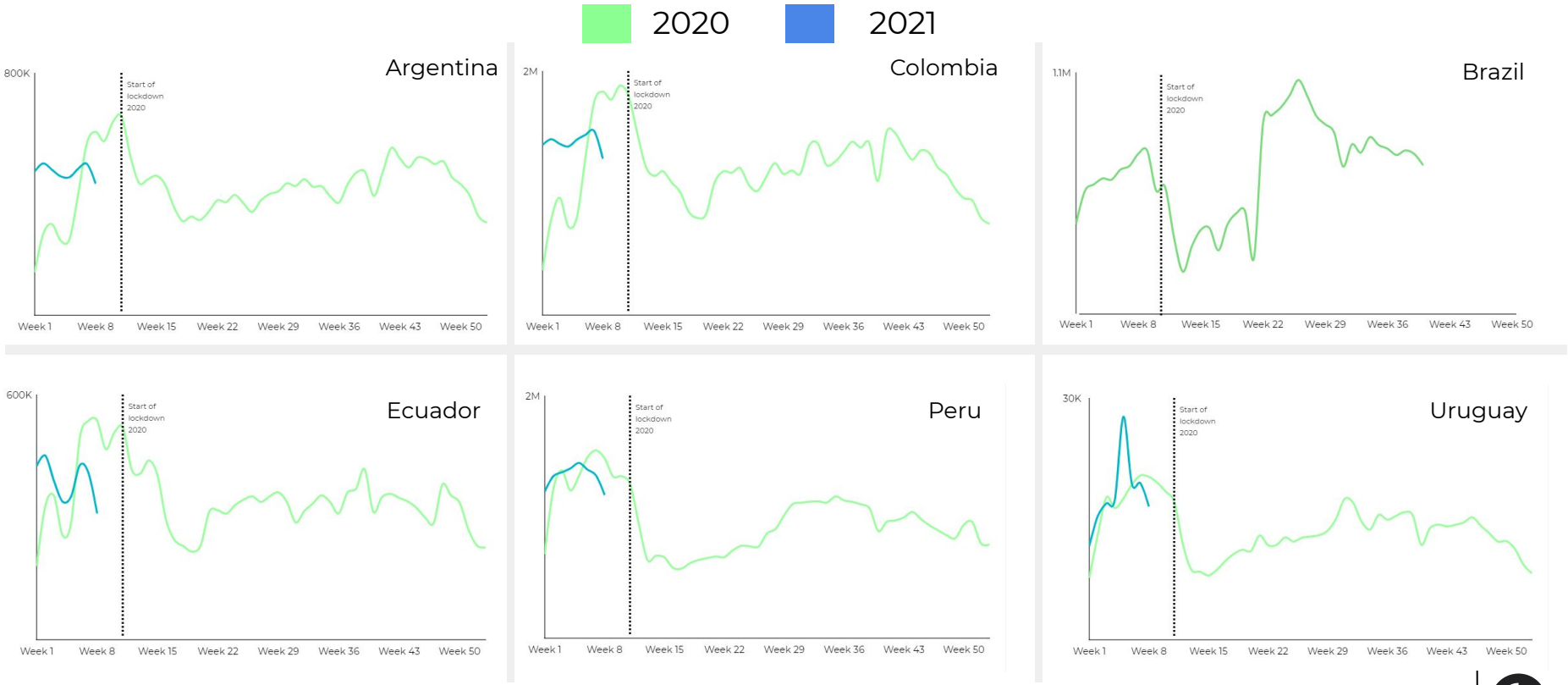








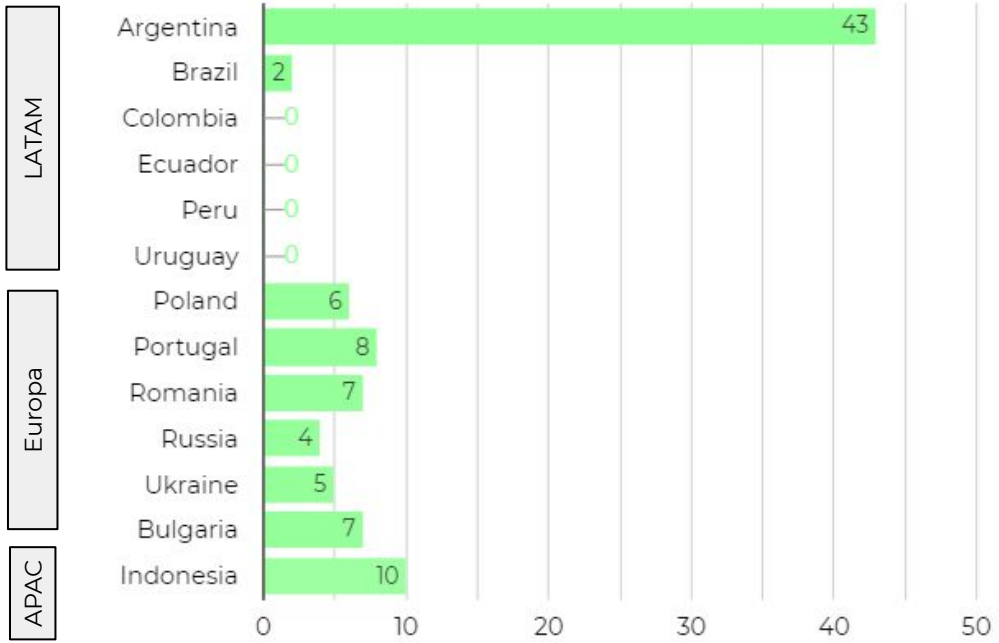
Latam: Desde el inicio de la cuarentena, los países vieron una caída severa en el tráfico, seguida de una recuperación moderada (excepto en Brasil).



Los datos de Brasil fueron recolectados hasta la semana 40.

Recuperación del tráfico: Europa recuperó el tráfico en un máximo de 8 semanas. En LATAM, todavía luchan por recuperarse por completo.

Número de semanas que tardó en recuperar el tráfico semanal (usuarios) desde que comenzó la cuarentena

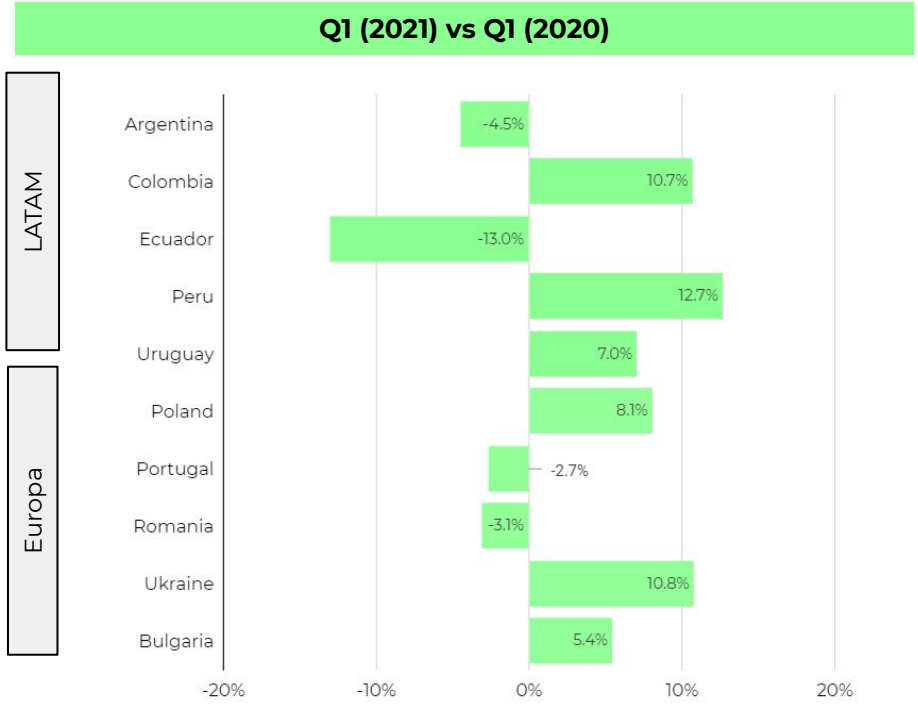


¿Cuánto tiempo necesitó cada país para ver un **nivel de tráfico** más alto o similar al de las semanas previas a la pandemia?

Los países europeos alcanzaron cifras de tráfico más altas que la era pre-covid en al menos en 4 semanas. Mientras tanto, los países de Latam no se recuperaron totalmente (a excepción de Brasil y Argentina).

Una demanda estable se define cuando la métrica de "Usuarios Activos en Sitio Semanal" supera al promedio entre las semanas 6 y 12 durante, al menos, tres semanas seguidas. Tomamos en cuenta que la cuarentena comenzó en todo el mundo alrededor de la semana 12.
Los datos de Rusia y Brasil se calcularon a partir del "total de páginas vistas" en categorías específicas, una métrica diferente a la que se utilizó en los otros países.

Usuarios activos semanales: la mayoría de países se ven completamente recuperados en 2021.



Durante el inicio del 2021, muchos países presentan **mayores cifras** de "usuarios activos semanales" que en el mismo periodo del año pasado.

Este gráfico muestra el crecimiento del promedio de "usuarios activos semanales" entre el primer trimestre de 2020 (semanas 4-8) y el primer trimestre de 2021 (semanas 4-8). Los datos de Brasil, Rusia e Indonesia no se calcularon en este gráfico debido a que no se contaba con datos suficientes.

OLX GROUP