

Santa Rita: economía productiva, oportunidad inmobiliaria

Una lectura para inversores internacionales sobre uno de los polos empresariales más dinámicos del este paraguayo y el potencial de renta de Residencial Tropical.

Invest in Paraguay with Strategy

Real Estate · Business · Legal Structure · Relocation

For international investors



Direct contact



EXECUTIVE THESIS

Santa Rita no debe medirse sólo por su población.

Debe medirse por la escala de la economía que gravita alrededor de ella.

27.249

habitantes censados en Santa Rita (Censo 2022)

5.356

MIPYMES registradas en el distrito (MIC, 2023)

15,6%

del PIB paraguayo generado por Alto Paraná (2024)

La tesis inmobiliaria nace de una combinación poco habitual: una ciudad relativamente pequeña, rodeada por una plataforma agroindustrial de escala nacional, con intensa circulación empresarial, fuerte vínculo con Brasil y una oferta todavía limitada de vivienda vertical moderna.

Un país que está cambiando de escala

Antes de analizar Santa Rita, el inversor necesita entender el contexto macro que sostiene la oportunidad.

6,6%

Crecimiento económico en 2025

Paraguay se consolidó entre las economías de mayor dinamismo de Sudamérica.

BBB-

Grado de inversión

S&P elevó la calificación soberana a BBB- con perspectiva estable; Moody's mantiene Baa3.

Fundamentos estructurales

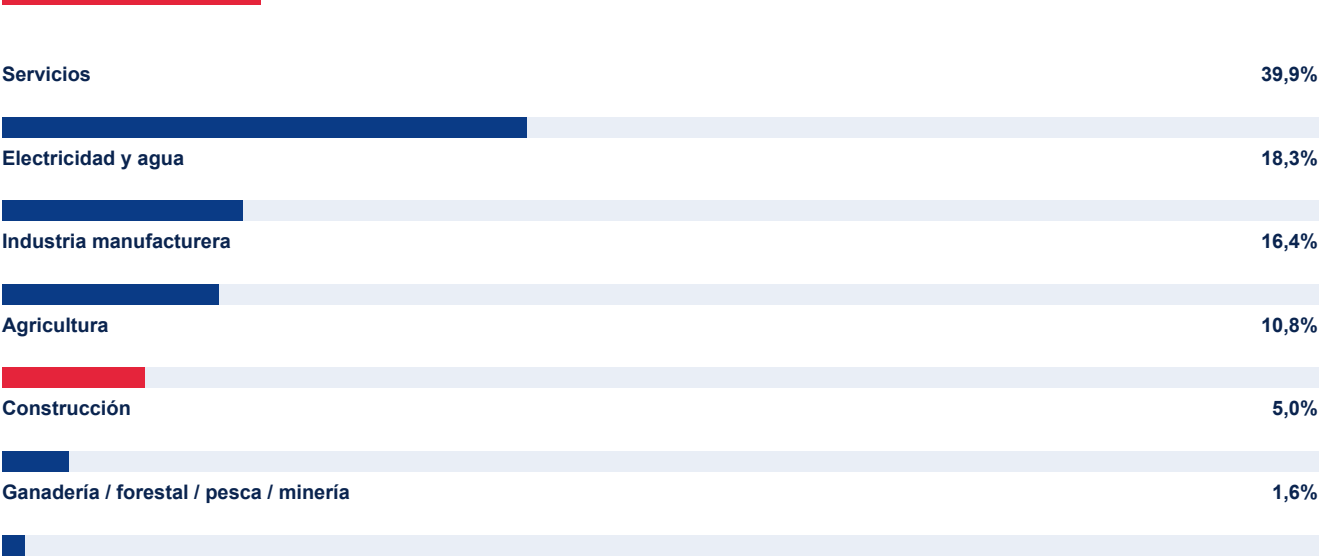
- abundante energía hidroeléctrica
- fuerte base agroexportadora
- crecimiento industrial
- deuda pública moderada

Entorno para capital extranjero

- estabilidad macro relativa
- régimen tributario competitivo
- creciente inversión productiva
- integración comercial regional

Uno de los motores económicos del Paraguay

Alto Paraná es la tercera mayor economía territorial del país y posee una estructura mucho más diversificada de lo que suele imaginar un inversor extranjero.



Lectura clave: el agro origina buena parte del capital regional, pero el mayor componente de la economía departamental ya es servicios, acompañado por industria, energía y construcción.

Del agro a la agroindustria

Alto Paraná aporta aproximadamente **24,4% del valor agregado agrícola nacional**. Soja, maíz y cultivos de rotación movilizan una red empresarial que trasciende la producción primaria.

24,4%
del valor agregado agrícola del país

Cadena de valor

Semillas · fertilizantes · agroquímicos ·
maquinaria · silos · repuestos · talleres ·
transporte · seguros · financiación · tecnología ·
servicios profesionales

12,1%
crecimiento de la industria manufacturera de Alto
Paraná en 2024

La ciudad no vive sólo de cosechas: vive de servir a toda la economía que las hace posibles.

Pequeña en población. Grande en intensidad empresarial.

4.210
microempresas

937
pequeñas empresas

209
medianas empresas

Total: 5.356 MIPYMES registradas.

No debe convertirse mecánicamente en una relación “empresas por habitante”, porque los universos estadísticos son diferentes. Pero sí evidencia una actividad económica extraordinariamente intensa para una ciudad de 27.249 habitantes censados.

La escala demográfica de Santa Rita es pequeña. Su escala económica es mucho mayor.

Brasil, logística y una población económica flotante

Santa Rita está integrada al corredor PY06, vinculada con Ciudad del Este, la Triple Frontera, el Aeropuerto Internacional Guaraní y el sur productivo del país.

Demanda que no siempre aparece en el censo

- gerentes de agroindustrias
- ingenieros y técnicos
- representantes comerciales brasileños
- productores binacionales
- contratistas temporarios
- familias trasladadas por proyectos

~70 km

hacia el área de Ciudad del Este / Triple Frontera

~44 km

hacia el Aeropuerto Internacional Guaraní

Brasil es parte estructural de la historia económica local

Expo Santa Rita: un termómetro económico

380

empresas expositoras

Maquinaria, tecnología, automotores, ganadería, financiación, industria, comercio y servicios.

~100.000

visitantes esperados

Una cifra que ayuda a dimensionar el área económica de influencia de la ciudad.

Una ciudad de 27.249 habitantes puede concentrar durante su principal evento económico un volumen de visitantes varias veces superior a su población censada.

Para el inversor inmobiliario, esto importa porque la demanda de alojamiento y vivienda está ligada no sólo a residentes permanentes sino también a actividad empresarial, exposiciones, proyectos temporales y movilidad regional.

La paradoja inmobiliaria

Una economía productiva de gran escala convive con una oferta todavía reducida de apartamentos modernos, especialmente para el segmento corporativo y familiar de mayores ingresos.

Demanda observable

Ejecutivos, empresarios, técnicos y familias — muchas vinculadas a Brasil— necesitan unidades listas para habitar por meses o años.

Oferta limitada

Los portales muestran poca profundidad de apartamentos frente a mercados como Asunción. No existe un censo oficial que permita cuantificar el déficit, pero sí señales convergentes de escasez.

Población permanente ≠ demanda habitacional efectiva.

Este fenómeno puede describirse como “**población económica flotante**”: personas que generan demanda residencial aunque no sean residentes censados permanentes.

Residencial Tropical

120 m²

Departamento a estrenar

3 dormitorios · balcón con parrilla/churrasquera · estacionamiento · tipología familiar amplia.

USD 130.000

Valor final de referencia

Equivale a aproximadamente **USD 1.083/m²**.

Posicionamiento objetivo

No compite con vivienda económica. Apunta a ejecutivos, productores, profesionales y familias que valoran amplitud, seguridad, equipamiento y disponibilidad inmediata.

Dos estrategias de renta

Sin amoblar: contratos largos, menor gestión.

Amoblado / corporate housing: ticket potencial mayor, ideal para traslados y estadías temporarias.

El diferencial está en la relación renta / precio de entrada

Alquiler mensual	Ingreso anual	Yield bruto	Recuperación bruta
USD 1.200	USD 14.400	11,08%	9,0 años
USD 1.400	USD 16.800	12,92%	7,7 años
USD 1.500	USD 18.000	13,85%	7,2 años

Stress test: 1 mes anual de vacancia

Renta mensual	11 meses cobrados	Yield sobre USD 130.000
USD 1.200	USD 13.200	10,15%
USD 1.400	USD 15.400	11,85%
USD 1.500	USD 16.500	12,69%

Importante: son rendimientos brutos potenciales, no garantizados. Deben descontarse vacancia, administración, mantenimiento, impuestos y, cuando corresponda, el costo del amoblamiento.

Santa Rita vs. Asunción: la ineficiencia que buscamos capturar

Santa Rita · ejemplo Residencial Tropical

USD 130.000

120 m² · 3 dormitorios

Renta objetivo indicativa:

USD 1.200–1.500/mes

Yield bruto potencial:

11,08%–13,85%

Asunción · 3 dormitorios, mercado premium

~USD 333.821

precio mediano de referencia

Renta mediana indicativa:

~USD 1.495/mes

Yield bruto de referencia:

~5,4%

Un alquiler mensual similar puede requerir en Asunción un capital de adquisición muy superior.

La tesis no es que Santa Rita “sea más cara” que Asunción, sino que puede ofrecer una **relación alquiler/precio de adquisición excepcional** en un mercado todavía poco arbitrado.

Rentabilidad atractiva, con riesgos que deben entenderse

Riesgos principales

- menor liquidez de reventa que Asunción
- mercado con menos información pública
- exposición indirecta al ciclo agropecuario
- mayor relevancia de una administración local eficiente
- rentas futuras no garantizadas

Por qué sigue siendo interesante

- precio de entrada competitivo
- baja oferta vertical de calidad
- demanda corporativa y familiar
- fuerte actividad empresarial regional
- posibilidad de elevar renta con unidad amoblada

“En los mercados inmobiliarios maduros, la rentabilidad tiende a comprimirse. Santa Rita presenta el fenómeno inverso: una economía productiva de gran escala, demanda corporativa y una oferta todavía limitada de vivienda vertical de calidad.”

Conclusión: Residencial Tropical permite exponerse a esa diferencia con un activo tangible, terminado y orientado a flujo de caja.

BRIDGE TRADE



BRIDGE TRADE PARAGUAY

Invertir en Paraguay con estrategia.

Real Estate · Business · Legal Structure · Relocation

Este documento es informativo y no constituye garantía de rentabilidad ni asesoramiento financiero personalizado. Toda inversión debe analizarse considerando situación jurídica, fiscal, operativa y de mercado.

Invest in Paraguay with Strategy

Real Estate · Business · Legal Structure · Relocation

For international investors



Direct contact