



Villa Morra — Dossier de Inversión

VISIÓN GENERAL: EL CORAZÓN DE ASUNCIÓN

Villa Morra no es solo un barrio: es el epicentro económico, social y aspiracional de Paraguay.

Posicionamiento

- Principal hub financiero y comercial
- Zona más reconocida y consolidada
- Centro neurálgico de negocios y lifestyle

Estilo de vida


- Shoppings premium a minutos (Mariscal, Villa Morra, del Sol)
- Gastronomía y nightlife de alto nivel (Carmelitas, La Cuadrita)
- Ecosistema internacional: hoteles, clínicas, servicios globales

Perfil del residente

- Ejecutivos
- Expatriados
- Nómadas digitales
- Inversores internacionales

Conectividad

- Movilidad rápida y económica
- Todo a walking distance o a minutos

 **Insight clave:** Villa Morra es el equivalente a "zona prime" en cualquier capital global. Aquí no se apuesta: se consolida capital.

Fundamentos de Inversión

Fortalezas clave



Mayor concentración de:

- Oficinas corporativas
- Restaurantes premium
- Vivienda de alto nivel
- Demanda constante (local + internacional)
- Alta liquidez inmobiliaria
- Zona segura y consolidada

Tipo de demanda

- Ejecutivos corporativos
- Diplomáticos
- Turistas de alto poder adquisitivo
- Usuarios Airbnb

Indicadores de mercado

\$2.200

Precio m²

USD 1.900 – 2.500

12%

Rentabilidad
estimada

10% – 15% anual

6%

Crecimiento
sostenido

5% – 8% anual



⚠️ Factores a considerar

- Ticket de entrada elevado
- Alta competencia de proyectos
- Tráfico y ruido en zonas específicas

📄 👉 **Insight estratégico:** Villa Morra no maximiza la especulación — maximiza la **certeza**.

Producto Inmobiliario

Tipologías principales

1

Monoambientes y estudios

- 25–45 m²
- Máxima rentabilidad en Airbnb
- Público: nómadas digitales

2

Departamentos 1 dormitorio

- Producto estrella del mercado
- Alta rotación + liquidez

3

Departamentos 2 dormitorios

- Demanda corporativa y residencial
- Ideal para alquiler tradicional

4

Apart-Office (innovación)


- Vivienda + oficina
- Adaptado al nuevo estilo de trabajo híbrido

5

Casas y terrenos

- Alto valor para reconversión
- Potencial para desarrollo vertical



 **Insight producto:** Villa Morra es el laboratorio inmobiliario donde nacen los formatos híbridos del futuro.

Oportunidad de Inversión

💰 Estrategias de retorno



1. Alquiler tradicional

- USD 500 – 900 / mes
- Ocupación constante
- Bajo riesgo



2. Alquiler corto plazo (Airbnb)

- Alta rotación
- Tarifas premium
- Zona preferida por turistas



3. Proyectos en pozo

- Alta valorización durante obra
- Entrada anticipada = mayor margen

Conclusión Estratégica

Perfil del inversor ideal

- Conservador a moderado
- Capital medio-alto
- Enfoque en estabilidad y liquidez

Villa Morra es el activo más sólido del mercado inmobiliario paraguayo.

- Demanda constante
- Alta liquidez
- Seguridad jurídica y urbana
- Rentabilidad estable

👉 **Traducción clara:** Si Las Lomas es lujo y el eje corporativo es crecimiento, **Villa Morra es el equilibrio perfecto entre ambos.**