

Comportamiento del **Mercado Inmobiliario** en República Dominicana

1er Semestre 2024

Corotos

Para el 2024, el sector inmobiliario en la República Dominicana presenta varios puntos clave que están marcando su desarrollo y evolución:

Crecimiento de la construcción de apartamentos: La construcción de apartamentos sigue siendo una tendencia dominante, con un crecimiento significativo previsto para 2024. Esta tendencia se debe a la demanda de propiedades tanto para residencia como para inversión, especialmente en zonas urbanas y turísticas.

Preferencia por rentas cortas: La demanda por alquileres a corto plazo, facilitados por plataformas como Airbnb, continúa en aumento. Esto se ha convertido en una opción popular tanto para turistas como para inversionistas que buscan ingresos recurrentes a partir de sus propiedades.

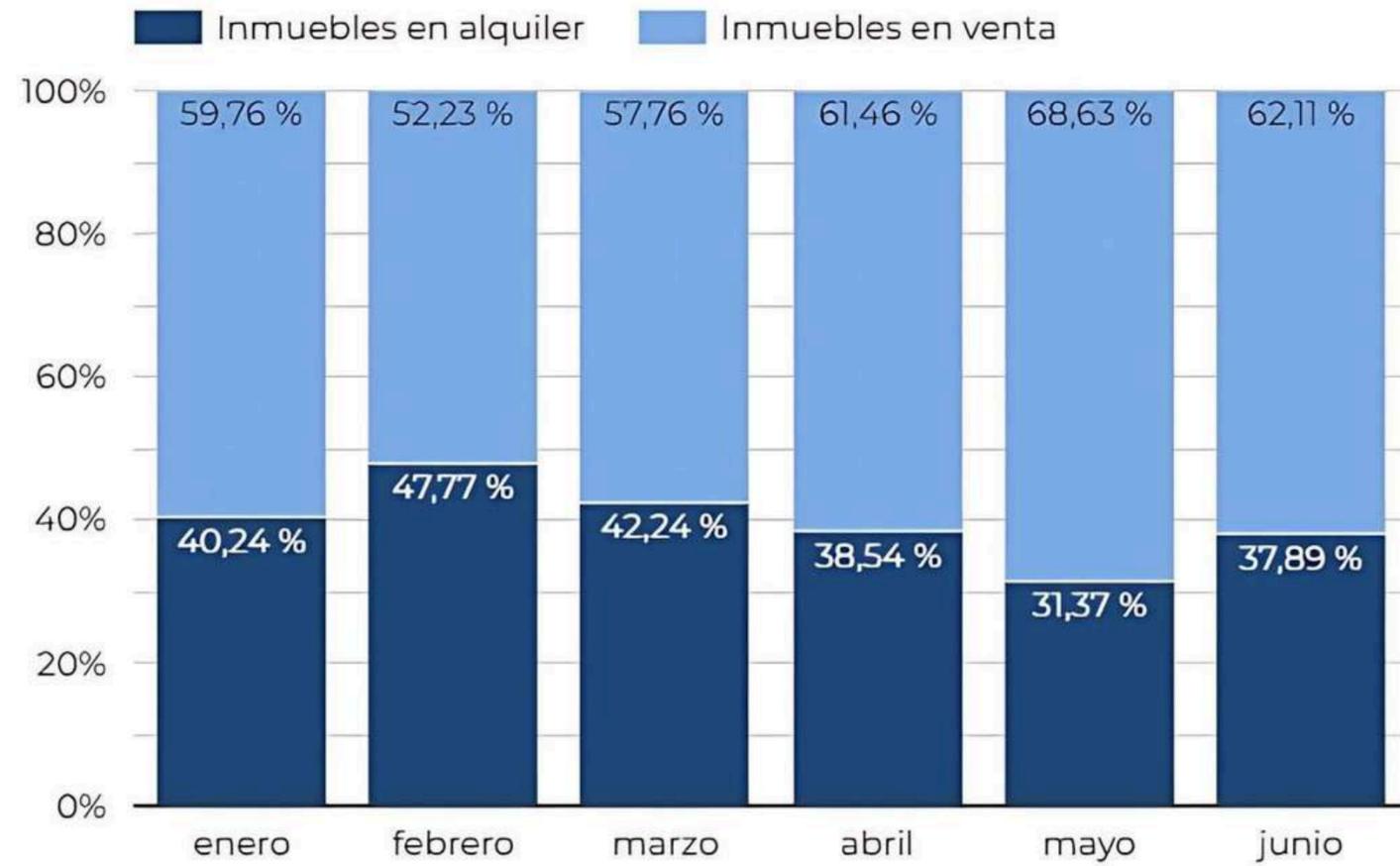
Aumento de la inversión extranjera: La inversión extranjera sigue siendo un pilar fundamental para el sector. Inversionistas de países como Estados Unidos, Canadá y Europa están cada vez más interesados en el mercado inmobiliario dominicano debido a su atractivo turístico y a la estabilidad económica del país.

Desarrollo de infraestructura: El gobierno dominicano está impulsando mejoras en la infraestructura, incluyendo nuevas carreteras y aeropuertos, lo que facilita el acceso a zonas turísticas y hace que el país sea más atractivo para los inversionistas inmobiliarios.

En **Corotos** podemos resaltar algunas de estas tendencias con la recopilación de datos relevantes de nuestra categoría de inmuebles, donde pudimos confirmar los siguientes resultados:

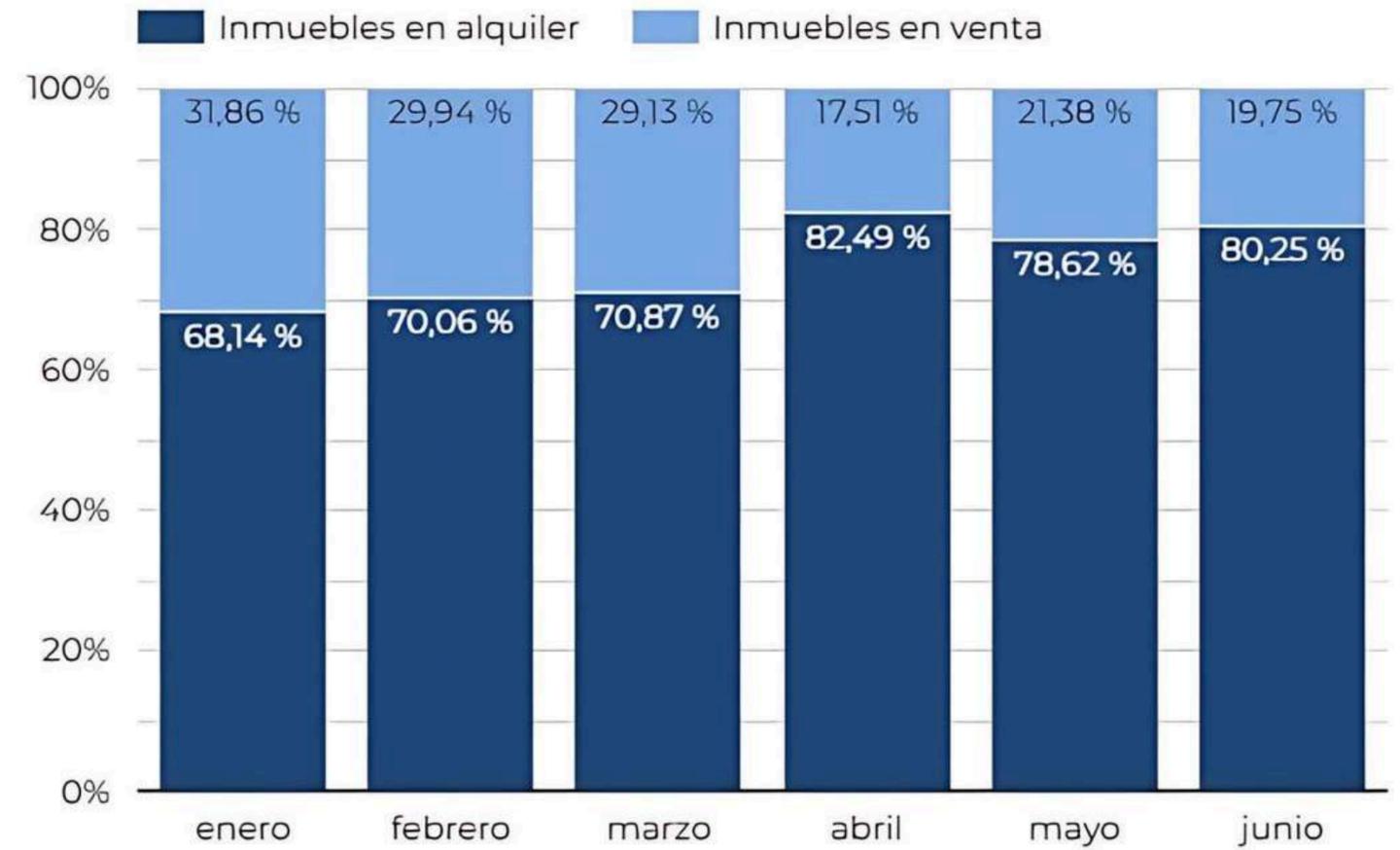
Al analizar el interés de los usuarios en anuncios de inmuebles, hemos observado un incremento en la demanda de apartamentos en alquiler. En el segundo semestre de 2023, el 70% de los anuncios vistos eran de alquiler y el 30% de venta. Para el primer semestre de 2024, el porcentaje de anuncios de alquiler aumentó al 75%. Este aumento indica una mayor demanda de alquileres, que podría estar relacionada con factores como la migración urbana, un aumento en la movilidad laboral, o una preferencia por la flexibilidad que ofrece el alquiler. Además, el crecimiento de las rentas cortas y el aumento de las tasas hipotecarias, que han elevado el costo de adquisición de propiedades, también podrían estar contribuyendo a esta tendencia.

Distribución de anuncios publicados de apartamentos por tipo de operación



Total de anuncios publicados cada mes en la categoría inmuebles. Año 2024

Distribución de anuncios vistos de apartamentos por tipo de operación



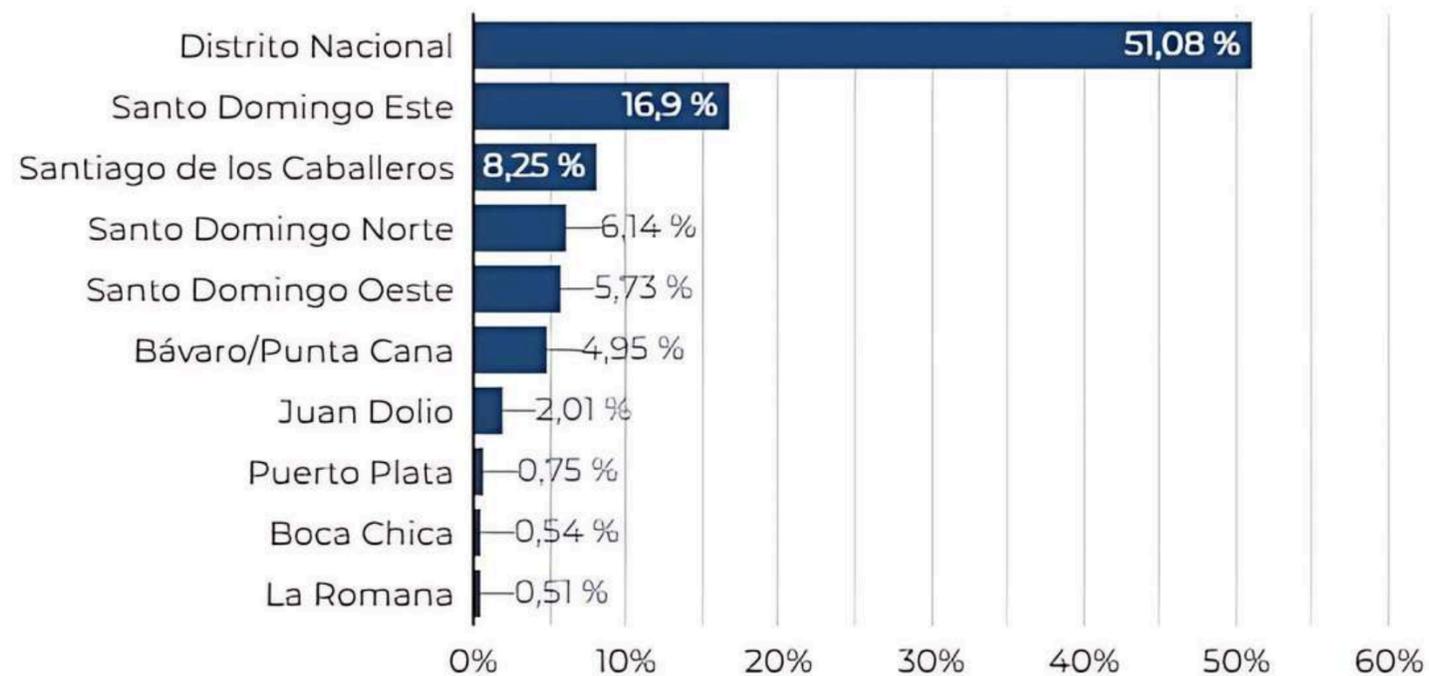
Total de anuncios vistos por usuarios cada mes en la categoría inmuebles. Año 2024

Las áreas metropolitanas y turísticas son el mayor foco de desarrollo inmobiliario:

El Distrito Nacional se consolida como el área con mayor oferta y demanda, comprendiendo más del 50% de la demanda de los usuarios tanto en venta como alquiler. Y del top 10 de los sectores más demandados de anuncios en venta, 8 pertenecen al Distrito Nacional (Bella Vista, El Millón, Evaristo Morales, Ensanche Naco, Gazcue, Renacimiento, Piantini y La Esperilla). Por otro lado, las áreas turísticas más destacadas encontramos Bávaro/Punta Cana, Juan Dolio, Puerto Plata, Boca Chica y La Romana. Tendencia natural ya que son áreas que han demostrado tener el mayor desarrollo inmobiliario en los últimos 4 años.

Top 10 de provincias y sectores con mayor porcentaje de anuncios vistos de apartamentos en venta

Provincias Anuncios vistos de:



Distribución resumida de áreas a las que pertenecen los anuncios más vistos en la subcategoría apartamentos en venta en 2024.

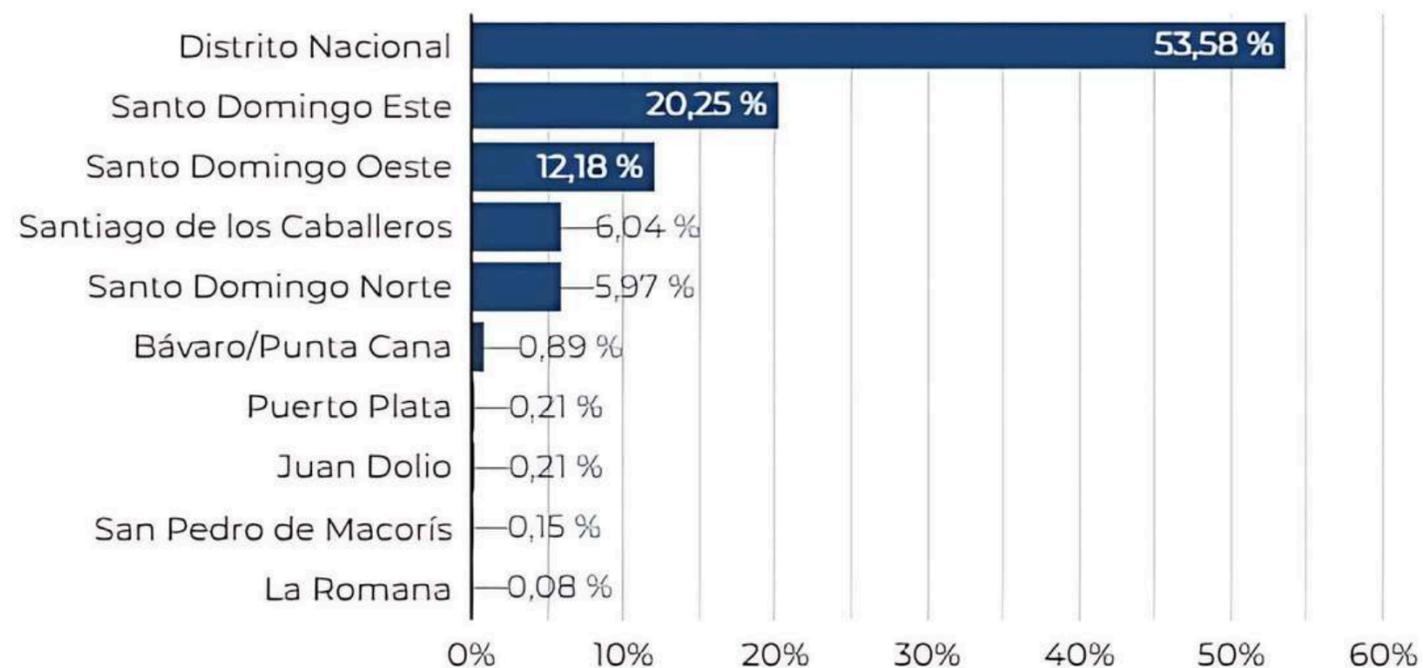
Sectores Anuncios vistos de:



Distribución resumida de sectores a los que pertenecen los anuncios más vistos en la subcategoría apartamentos en venta en 2024.

Top 10 de provincias y sectores con mayor porcentaje de anuncios vistos de apartamentos en alquiler

Provincias Anuncios vistos de:



Distribución resumida de áreas a las que pertenecen los anuncios más vistos en la subcategoría apartamentos en alquiler en 2024.

Sectores Anuncios vistos de:

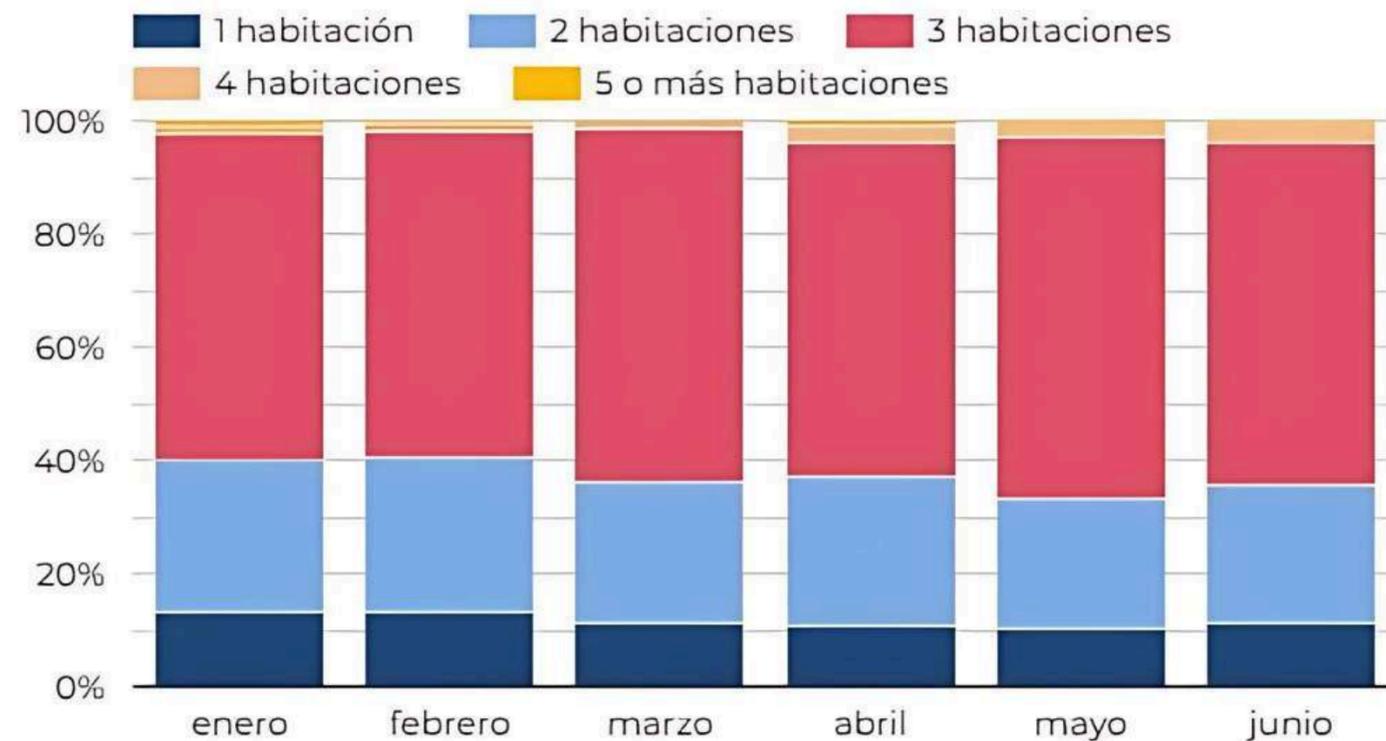


Distribución resumida de sectores a los que pertenecen los anuncios más vistos en la subcategoría apartamentos en alquiler en 2024.

La demanda de apartamentos varía dependiendo de su tipo de operación y distribución de espacio:

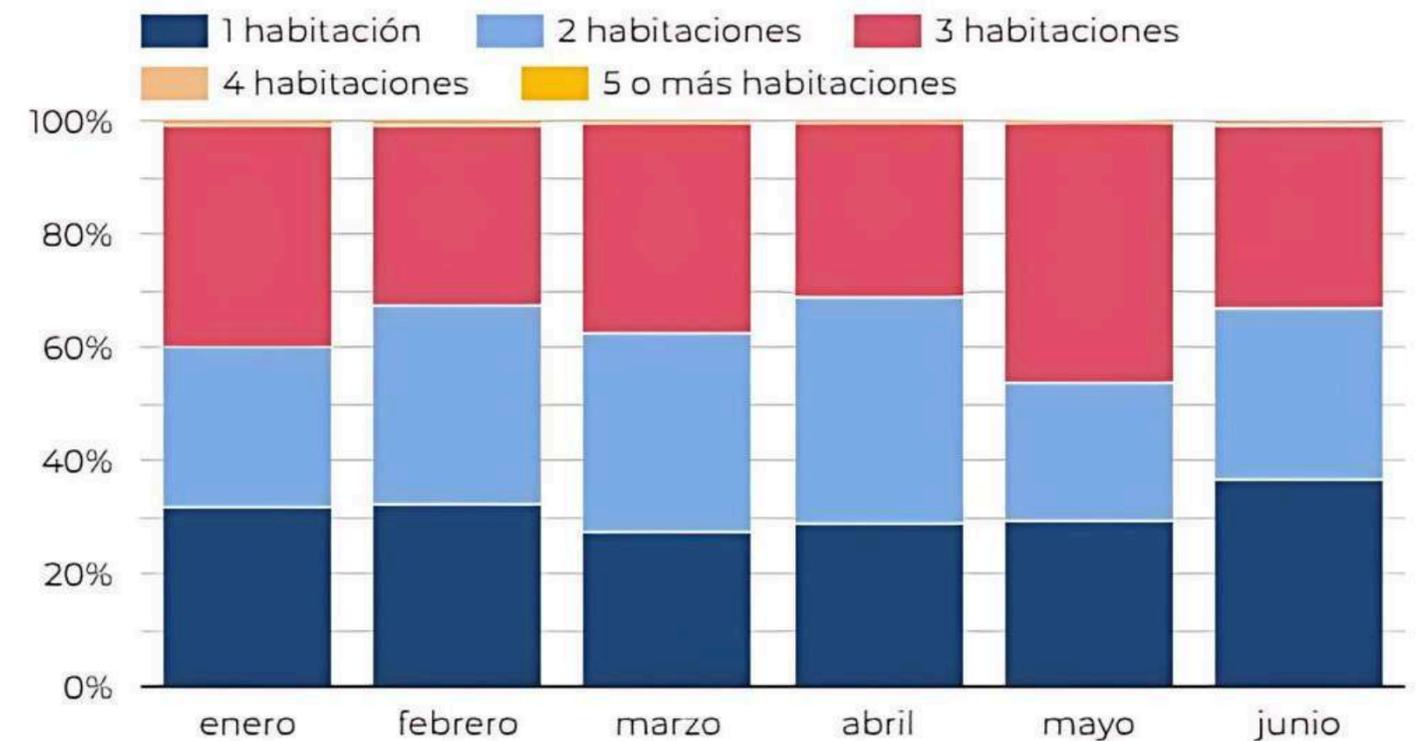
En el caso de los apartamentos en venta, la demanda se distribuye de la siguiente manera: el 60% corresponde a apartamentos de 3 habitaciones, el 30% a apartamentos de 2 habitaciones, y el 10% restante a otras distribuciones. Sin embargo, para los apartamentos en alquiler, la demanda está más equilibrada entre las distintas opciones: 31% para apartamentos de 1 habitación, 32% para los de 2 habitaciones y 36% para los de 3 habitaciones.

Distribución de anuncios vistos por # de habitaciones para apartamentos en venta



Distribución de anuncios de apartamentos en venta por número de habitaciones publicados por mes en 2024

Distribución de anuncios vistos por # de habitaciones para apartamentos en alquiler



Distribución de anuncios de apartamentos en alquiler por número de habitaciones publicados por mes en 2024

Superficies y precios en áreas de mayor demanda

Los precios de venta han aumentado en todas las áreas de mayor desarrollo inmobiliario, **Punta Cana y Puerto Plata** presentan aumentos considerables en los precios de venta. Los precios de apartamentos en alquiler en **Santo Domingo** también presentan un aumento vs 2023, comportamiento contrario en **Santiago, Bávaro / Punta Cana y Puerto Plata**.

La tendencia hacia apartamentos más pequeños, especialmente en áreas turísticas como **Punta Cana**, podría indicar un cambio en las preferencias del mercado o una estrategia de las desarrolladoras para atraer a un **mayor número de compradores**.

El aumento de precio por metro cuadrado principalmente en **apartamentos en venta** sugiere que las propiedades en estas áreas se están valorando más alto por metro cuadrado, posiblemente debido a una **mayor demanda** o mejoras en la infraestructura y servicios en la cercanía de estos.

Apartamentos en alquiler

2024

Área	Precio promedio	M ² promedio	Precio / m ²
Distrito Nacional	RD\$59,000.00	100	RD\$590.00
Santo Domingo Este	RD\$20,000.00	88	RD\$227.27
Santo Domingo Norte	RD\$19,000.00	83	RD\$228.92
Santo Domingo Oeste	RD\$20,000.00	82	RD\$243.90
Santiago	RD\$28,000.00	104	RD\$269.23
Punta Cana	RD\$41,300.00	74	RD\$558.11
Puerto Plata	RD\$35,200.00	120	RD\$293.33

Apartamentos en alquiler

2023

Área	Precio promedio	M ² promedio	Precio / m ²
Distrito Nacional	RD\$56,700.00	96	RD\$590.63
Santo Domingo Este	RD\$20,000.00	90	RD\$222.22
Santo Domingo Norte	RD\$18,000.00	87	RD\$206.90
Santo Domingo Oeste	RD\$19,000.00	80	RD\$237.50
Santiago	RD\$29,000.00	115	RD\$252.17
Punta Cana	RD\$43,800.00	75	RD\$584.00
Puerto Plata	RD\$50,300.00	130	RD\$386.92

Comparativa de apartamentos en alquiler

2024 vs 2023

Cambios 2024 vs 2023	Precio promedio	M ² promedio	Precio / m ²
Distrito Nacional	4%	4%	0%
Santo Domingo Este	0%	-2%	2%
Santo Domingo Norte	6%	-5%	11%
Santo Domingo Oeste	5%	2%	3%
Santiago	-3%	-10%	7%
Punta Cana	-6%	-1%	-4%
Puerto Plata	-30%	-8%	-24%

Apartamentos en venta

2024

Área	Precio promedio	M ² promedio	Precio / m ²
Distrito Nacional	RD\$11,150,000.00	126	RD\$88,492.06
Santo Domingo Este	RD\$5,600,000.00	99	RD\$56,565.66
Santo Domingo Norte	RD\$4,550,000.00	89	RD\$51,123.60
Santo Domingo Oeste	RD\$5,500,000.00	90	RD\$61,111.11
Santiago	RD\$8,200,000.00	114	RD\$71,929.82
Punta Cana	RD\$9,300,000.00	76	RD\$122,368.42
Puerto Plata	RD\$9,700,000.00	100	RD\$97,000.00

Apartamentos en venta

2023

Área	Precio promedio	M ² promedio	Precio / m ²
Distrito Nacional	RD\$10,500,000.00	130	RD\$80,769.23
Santo Domingo Este	RD\$5,400,000.00	97	RD\$55,670.10
Santo Domingo Norte	RD\$4,400,000.00	90	RD\$48,888.89
Santo Domingo Oeste	RD\$5,000,000.00	94	RD\$53,191.49
Santiago	RD\$7,600,000.00	110	RD\$69,090.91
Punta Cana	RD\$7,200,000.00	76	RD\$94,736.84
Puerto Plata	RD\$8,000,000.00	104	RD\$76,923.08

Comparativa de apartamentos en venta

2024 vs 2023

Cambios 2024 vs 2023	Precio promedio	M ² promedio	Precio / m ²
Distrito Nacional	6%	-3%	10%
Santo Domingo Este	4%	2%	2%
Santo Domingo Norte	3%	-1%	5%
Santo Domingo Oeste	10%	-4%	15%
Santiago	8%	4%	4%
Punta Cana	29%	0%	29%
Puerto Plata	21%	-4%	26%

Conclusiones generales

Incremento general de precios: Hay un incremento general en los precios tanto de alquiler como de venta en la mayoría de las áreas, reflejando una posible alza en la demanda o cambios en la economía que afectan el mercado inmobiliario.

Preferencia por apartamentos más pequeños: La tendencia hacia apartamentos más pequeños, especialmente en áreas turísticas como Punta Cana, podría indicar un cambio en las preferencias del mercado o una estrategia de las desarrolladoras para atraer a un mayor número de compradores.

Variaciones regionales: Las variaciones en los precios y tamaños promedio muestran cómo cada área tiene su propia dinámica de mercado, con factores locales que influyen en los precios y la oferta de propiedades.