



SIMÓN

Inteligencia Inmobiliaria

Tu copiloto inmobiliario en Santa Cruz

**El 70% de los inversores en Equipetrol
están perdiendo dinero.**

Este reporte te muestra dónde SÍ invertir.

Reporte Diciembre 2025

PANORAMA ACTUAL

19.69%

Inflación

3.9%

Mora Hipotecaria

11.3%

Mejor Cap Rate

30%

Vacancia Equipetrol

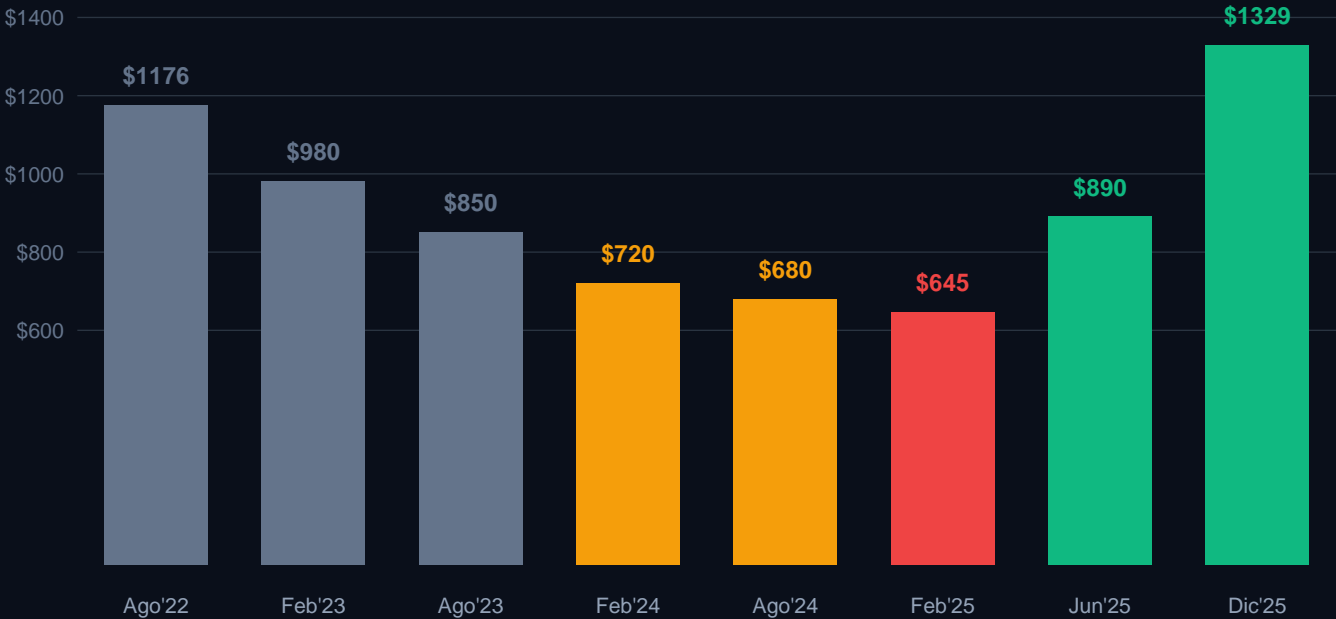
Dato clave: Quien compró en Feb 2025 duplicó

Precio real tocó piso en \$645/m² (Feb 2025).

Hoy está en \$1,329/m². Recuperación del +106% en 10 meses.

EVOLUCIÓN PRECIO REAL \$/m²

Precio nominal ajustado por tipo de cambio paralelo



↑ PISO

Piso (Feb'25)

\$645

Recuperación

+106%

Actual (Dic'25)

\$1,329

* Precio real = Precio nominal ÷ Tipo de cambio paralelo. Refleja el valor en USD reales.

RANKING POR RENTABILIDAD

Zona	Precio/m²	Alquiler	Cap Rate	Veredicto
■ Este	\$552	\$5.2	11.3%	● INVERTIR
■ Norte Suburbano	\$705	\$6.3	10.7%	● INVERTIR
■ Sur	\$720	\$5.9	9.8%	● INVERTIR
Oeste	\$1,111	\$6.0	6.5%	● INVERTIR
Norte 2do-5to	\$1,657	\$8.5	6.2%	● PRECAUCIÓN
Norte 5to-8vo	\$1,454	\$7.1	5.9%	● PRECAUCIÓN
Equipetrol	\$2,036	\$10.7	6.3%	● EVITAR



INVERTIR



PRECAUCIÓN



EVITAR

RIESGO HIPOTECARIO POR ZONA



Interpretación:

- >10% — Alta probabilidad de remates
- 7-10% — Riesgo moderado
- <7% — Mercado estable

Oportunidad Contrarian

Zonas con alta mora + alto Cap Rate (Sur, Este) = oportunidades de compra de adjudicados a descuento. Stock actual: \$183M

MATRIZ ZONA x TIPOLOGÍA

Zona	Mono	1D	2D	3D+
Este	INVERTIR	INVERTIR	INVERTIR	PRECAUCIÓN
Norte Sub	INVERTIR	INVERTIR	INVERTIR	PRECAUCIÓN
Sur	INVERTIR	INVERTIR	INVERTIR	PRECAUCIÓN
Oeste	INVERTIR	INVERTIR	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN
Norte 2-5	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN
Norte 5-8	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN	PRECAUCIÓN
Equipetrol	EVITAR	EVITAR	EVITAR	EVITAR
<div><div>INVERTIR</div><div>PRECAUCIÓN</div><div>EVITAR</div></div>				

PREDICCIONES 2026

"Nos jugamos el cuello"



Stock adjudicados superará \$200M

Actual: \$183M | Verificar: Q2'26

Mora hipotecaria > 4.5%

Actual: 3.9% | Verificar: Q2'26

Precio estabiliza \$1,300-\$1,400/m²

Actual: \$1,329 | Verificar: Q1'26

Proyectos de casas < 10

Actual: 8 | Verificar: Dic'26

Vacancia Equipetrol > 35%

Actual: ~30% | Verificar: Q2'26



Estamos construyendo Simón

para aportar claridad y valor al mercado
inmobiliario en Bolivia.

Si querés aportar o ayudar con data,
te lo agradecemos.

WhatsApp: 76308808