



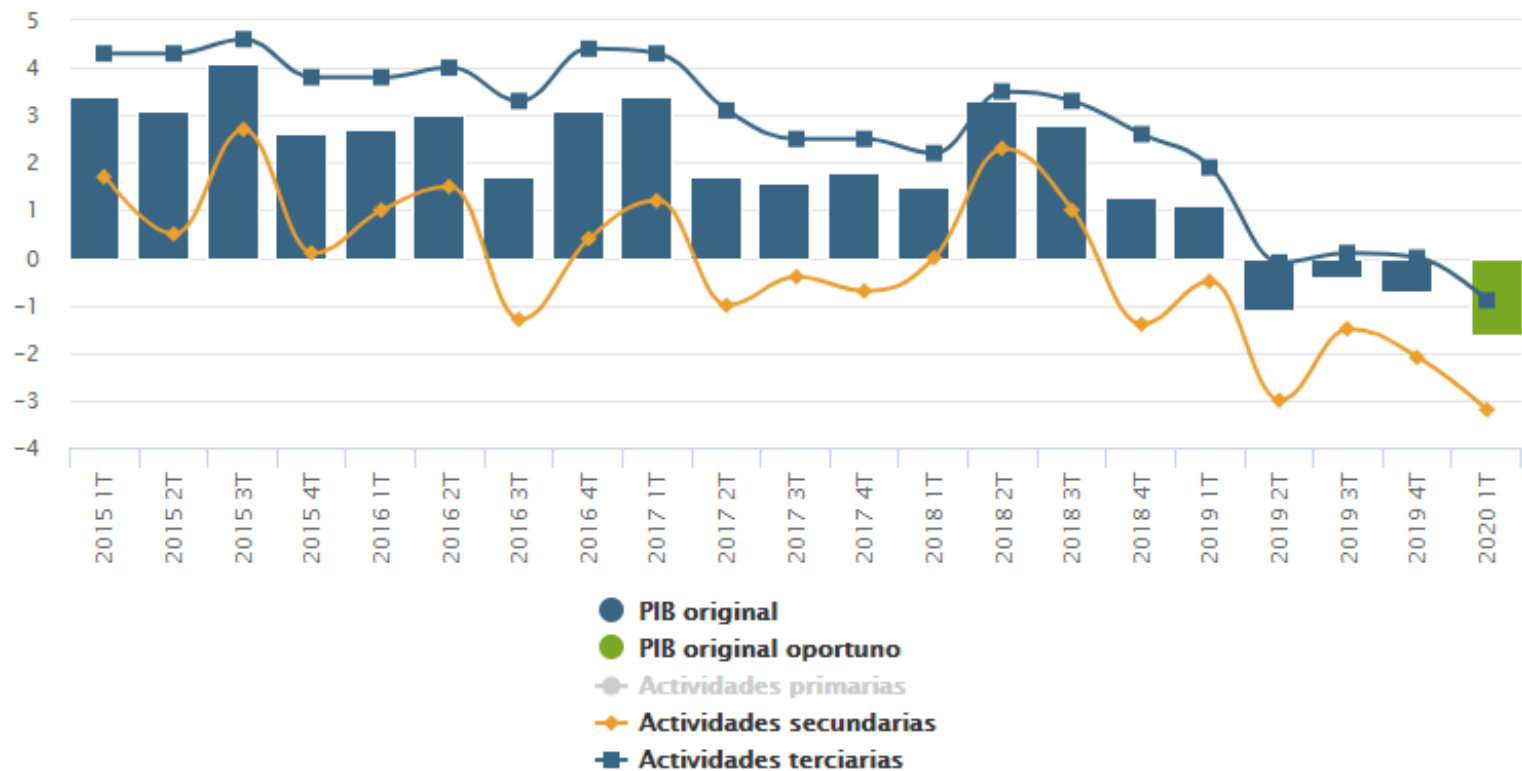
Contenido

1. Contexto económico y de la vivienda
2. Características del reporte de mercado : **Partida Inmobiliaria**
3. Perspectivas del mercado de cara a los próximos meses

Un día más...

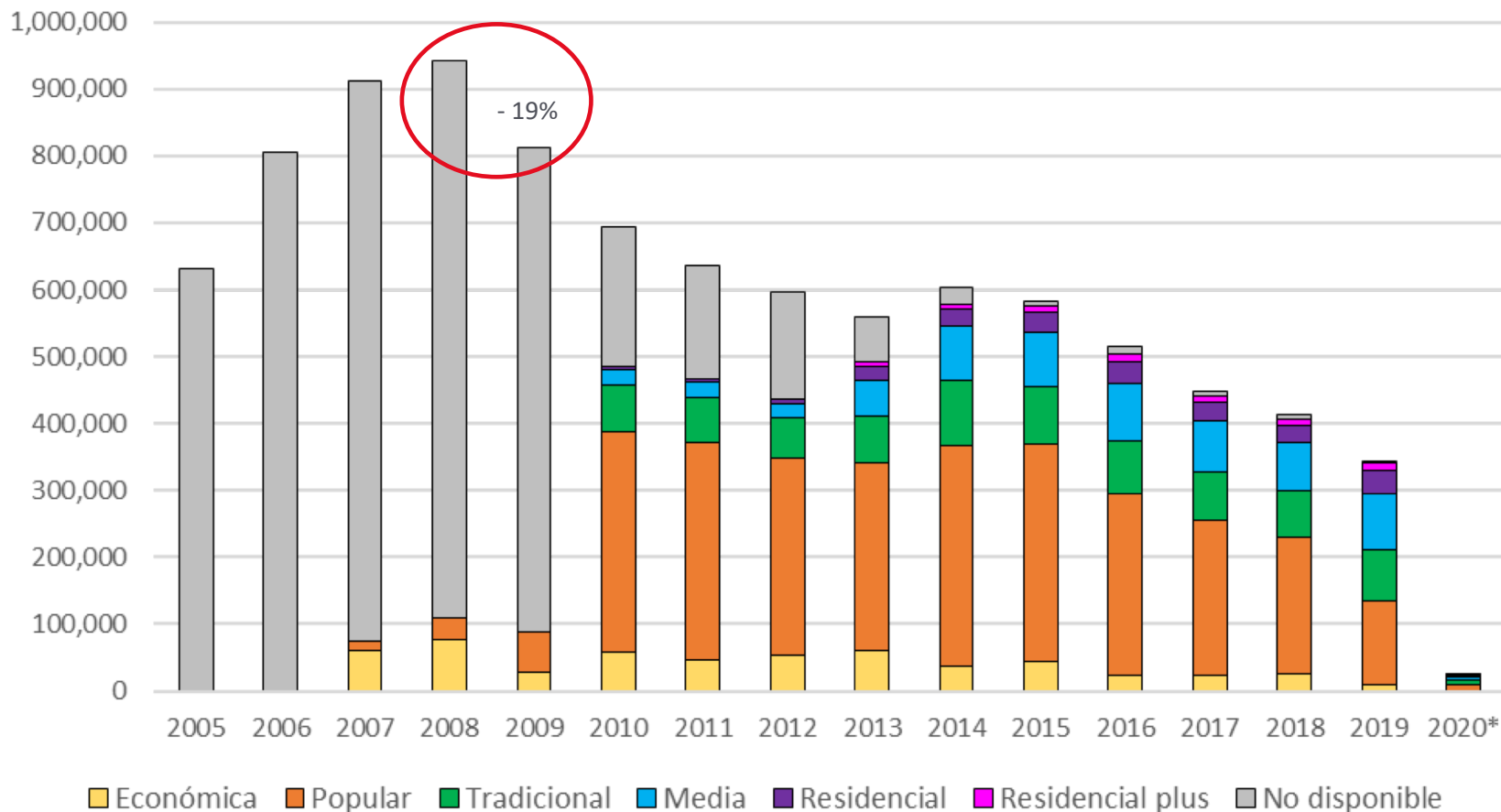
Crecimiento histórico, por Actividad

Variación porcentual anual
2020 1T



¿Cuántas viviendas hemos demandado?

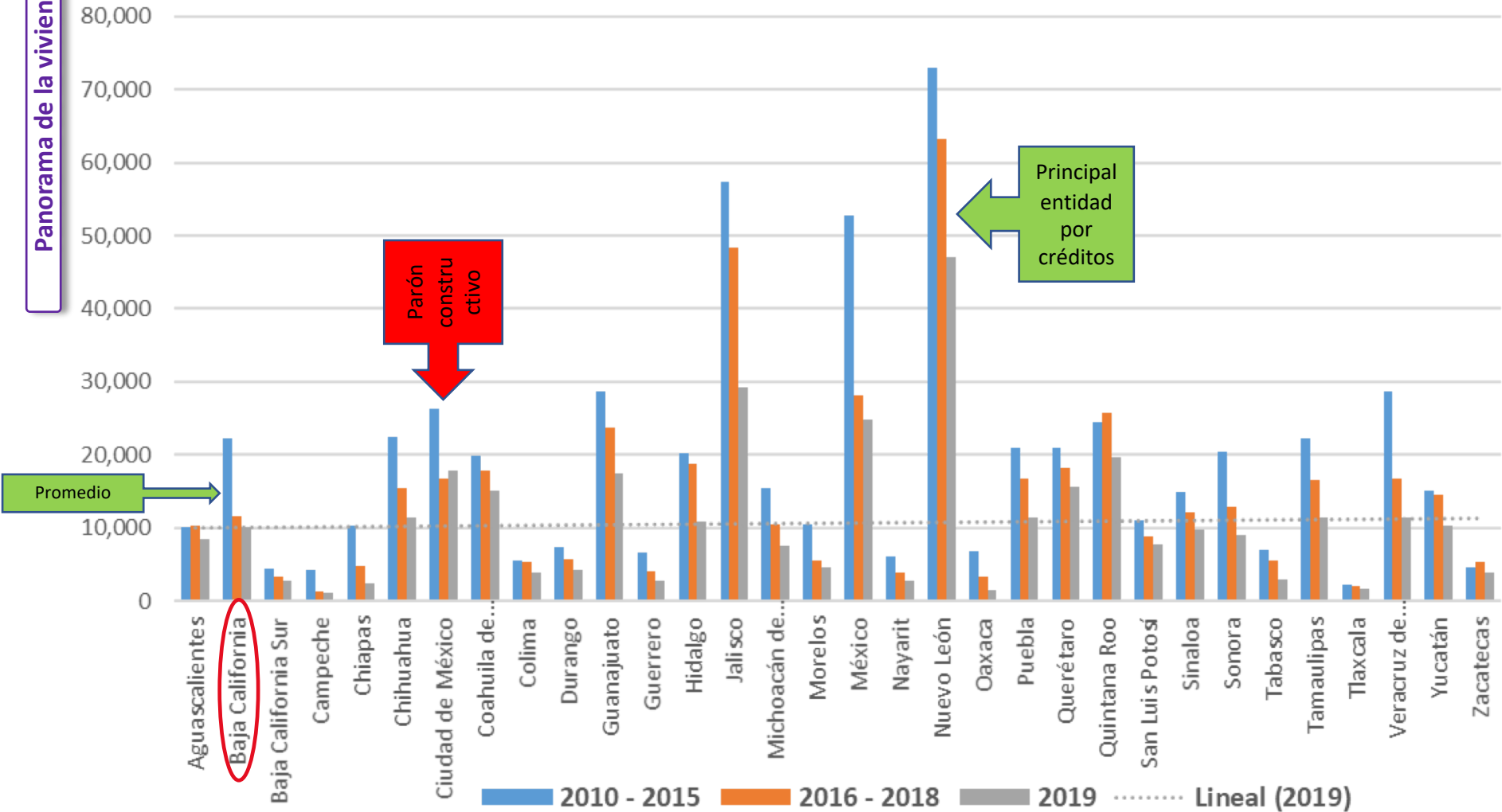
Evolución de viviendas nuevas financiadas



¿Cuántas viviendas hemos demandado?

Viviendas nuevas financiadas por estado

Panorama de la vivienda



¿Y cuanto valen las viviendas?

Tabla 1. Distribución de los precios en el ámbito nacional, 2020.

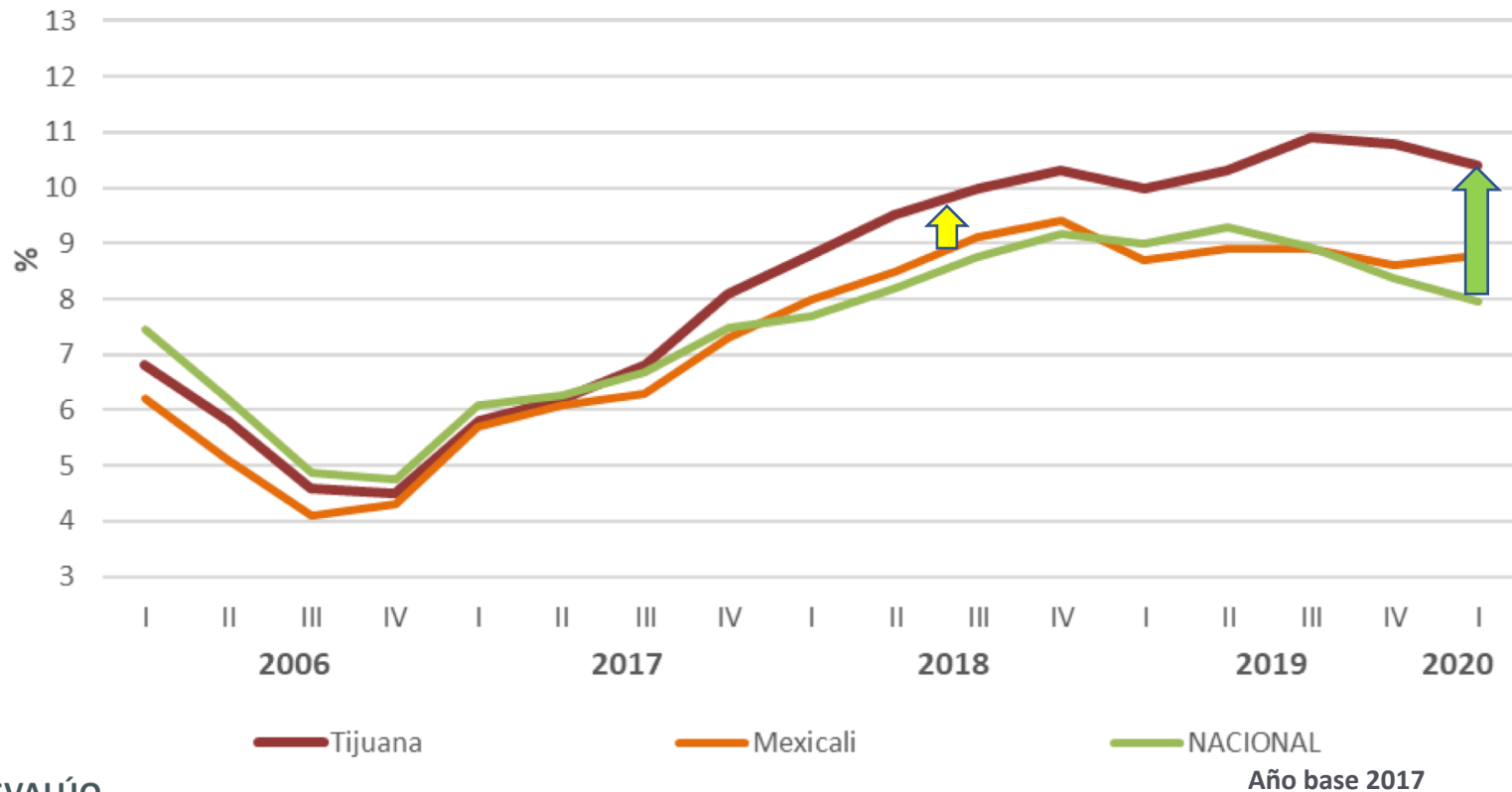
(Pesos)

	Precio medio (pesos)	25%	50%	75%
Nacional	1,140,346	468,910	660,000	1,252,877

Elaborada por SHF con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda.

¿Cómo ha cambiado el precio de las viviendas en la región ?

INPV (SHF) - Variación (%) respecto al mismo período del año anterior, municipios seleccionados



¿Y por municipio?

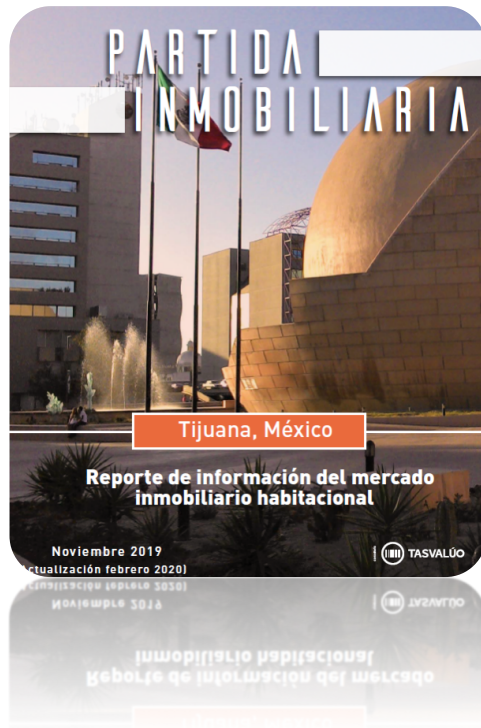


- Tijuana se ubica como el 3 municipio con mejor variación porcentual respecto a su precio según el trimestre del año anterior.

Variación anual municipal del índice SHF, 2020 (% de variación)

ID	Municipio	2018				2019				2020
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
1	Zapopan	11.9	12.3	12.1	12.3	12.0	12.1	11.6	10.8	9.8
2	Tlajomulco de Zúñiga	10.4	11.0	11.1	11.3	11.0	11.1	10.8	9.9	9.1
3	Tijuana	9.1	9.6	9.9	9.9	9.4	9.5	9.8	9.6	9.0
4	Mazatlán	8.8	9.0	9.4	9.6	9.6	10.3	10.0	9.7	8.9
5	San Pedro Tlaquepaque	10.8	11.2	11.2	11.5	11.1	11.2	10.7	9.6	8.8
6	Culiacán	8.5	9.0	9.4	9.6	9.6	10.0	9.8	9.5	8.7
7	La Paz	7.6	8.2	9.2	10.1	9.5	9.5	9.3	8.7	8.6
8	Benito Juárez (Q.Roo)	6.6	6.9	8.5	10.8	11.0	11.8	11.3	9.5	8.6
9	Los Cabos	7.9	8.3	9.2	10.1	9.6	9.8	9.6	8.7	8.5
10	Hermosillo	6.4	6.7	7.1	7.5	7.3	7.9	8.0	8.1	8.3
. . .										
67	Tlaxcala	7.1	7.0	6.9	7.2	6.9	6.7	6.3	5.1	4.7
68	Gustavo A. Madero	9.7	8.9	9.0	10.0	10.6	11.1	8.9	6.1	4.6
69	Iztapalapa	9.1	8.6	8.5	9.4	10.2	10.5	8.7	6.1	4.4

Partida Inmobiliaria

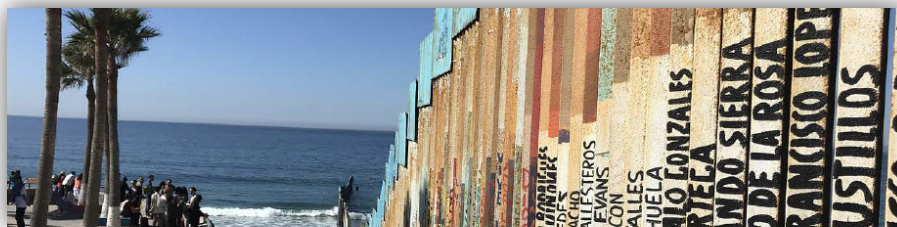


- A Introducción
- B Metodología y clasificación
 1. Contexto socioeconómico y urbano
 2. Análisis del mercado de vivienda nueva vigente
 - Resumen de la oferta inmobiliaria
 - Comportamiento de áreas y precios
 - Unidades totales y en inventario
 - Absorción y éxito comercial
 - Desempeño del mercado
 - Participación de mercado
 - Amenidades
 - Formas de financiamiento
 - Situación del mercado
 3. Diagnóstico de vivienda usada
 - Estimación de tamaño de mercado y unidades
 - Zonificación de precios por m²
 - Comparativa de vivienda nueva, nueva en reventa y usada
 4. Tendencias del mercado valuado
- C Indicadores de competitividad urbana
- D Glosario
- E Anexo: Fichas de proyectos

Partida Inmobiliaria

Es un **reporte de información estratégica**, cuyo objetivo es ofrecer un panorama general de la situación del mercado inmobiliario, tanto de vivienda nueva, como usada, de las principales ciudades del país. Su emisión por ciudad es semestral y analiza las zonas metropolitanas seleccionadas por su dinámica habitacional (según el Sistema Urbano Nacional).

Dicho reporte presenta información sobre los principales indicadores del mercado según tipología y clasificación de la vivienda, así como el detalle de los proyectos vigentes que se encuentran en venta al momento del muestreo. Adicionalmente, incluye información estratégica sobre las características del mercado demandante e indicadores de competitividad urbana.



¿Como clasificamos la vivienda?

Base metodológica y fuente de información

Fuentes de información

Partida Inmobiliaria tiene como fundamento la investigación de proyectos comparables a partir de la **metodología *mystery shopper***, realizada tanto en gabinete, como en campo. Por otra parte, se emplea **información inmobiliaria de la base de datos de avalúos** propiedad de Tasvalúo, cuya cobertura es nacional y contiene parámetros clave sobre distintos giros inmobiliarios, la cual ha sido recopilada y alimentada por peritos valuadores a través de una docena de años; a partir de ésta información se definen zonas de valor y se calibra la información externa.

En cuanto a los parámetros demográficos, poblacionales y socioeconómicos, éstos provienen de los Censos Económicos de Población y Vivienda, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); los modelos de procesamiento y representación cartográfica elaborados a partir de esta información son uno de nuestros principales diferenciales.

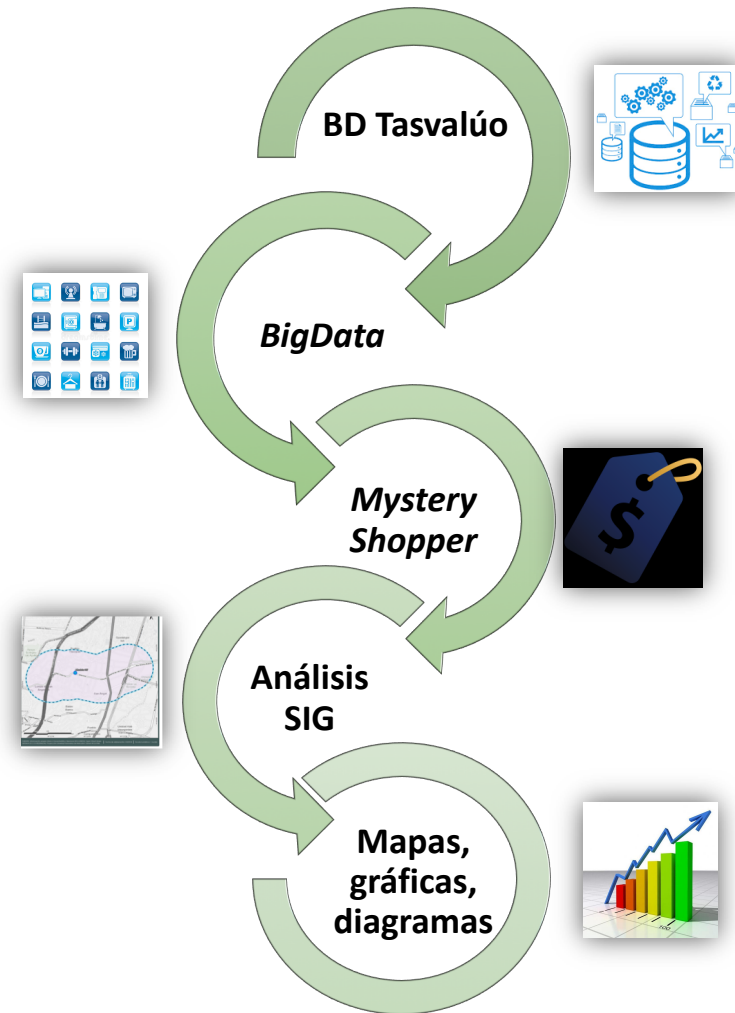
En este orden de ideas, también se emplean definiciones de niveles socioeconómicos emitidas por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado (AMAI) para clasificar a la población y sus hogares.



¿Como clasificamos la vivienda?

Bases metodológicas

El procedimiento de investigación inmobiliaria se efectúa mediante una búsqueda sistemática en medios especializados y a través de entrevistas con actores claves del proceso comercial vía remota en los principales portales inmobiliarios, así como en las propias páginas de los desarrolladores. Cabe señalar que la recopilación de información consiste en un muestreo metódico; aunque no es un censo universal del mercado, permite una lectura certera de su comportamiento. En el caso de la vivienda usada, se utilizan herramientas informáticas como *big data*, para la consulta masiva de información en portales donde se comercializa la vivienda.



¿Como clasificamos la vivienda?

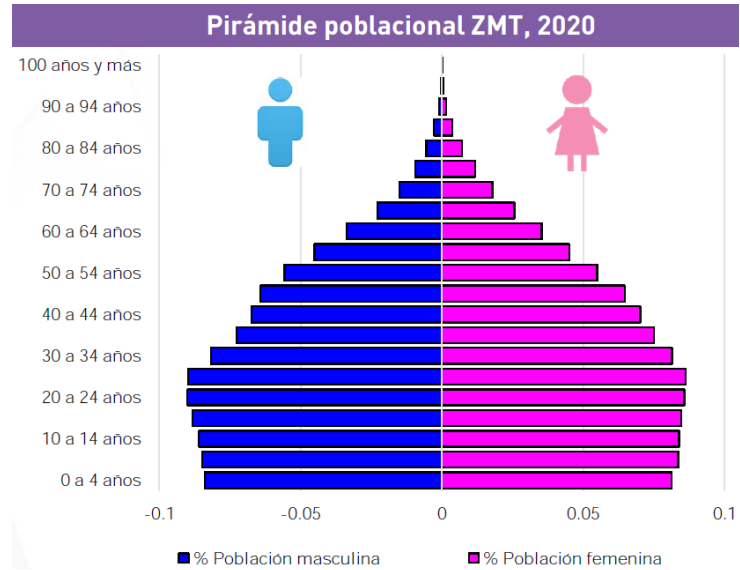
Abreviatura y color	Clasificación	UMA	En pesos hasta	Generalidades
E	Económica	118	< \$311,656	1 baño, cocina, área de usos múltiples.
P	Popular	200	\$311,657 - \$528,230	1 baño, cocina, estancia-comedor, 1-2 recámaras, 1 cajón de estacionamiento.
T	Tradicional	350	\$528,231 - \$924,403	1.5 baños, cocina, estancia-comedor, 2-3 recámaras, 1 cajon de estacionamiento.
M	Media	883	\$924,404 - \$2,331,062	2 baños, cocina, sala-comedor, 2-3 recámaras, 2 cajones de estacionamiento.
R	Residencial	1,717	\$2,331,063 - \$4,533,995	2.5-3.5 baños, cocina, sala-comedor, 3-4 recámaras, estudio, 2 o 3 cajones de estacionamiento
RP	Residencial Plus	5,755	\$4,533,995 - \$15,200,000	3-5 baños, cocina, sala-comedor, 3 o más recámaras, cuarto de servicio, estudio, sala familiar, más de 3 cajones de estacionamiento, gimnasio, vigilancia, jardín.
PM	Prime	>5,756	> \$15,200,001	Más de 3 recámaras, cuarto de servicio, acabados de lujo, gimnasio, spa, vigilancia, localizados en zonas exclusivas.

Clasificación homologada

Clasificación Tasvalúo

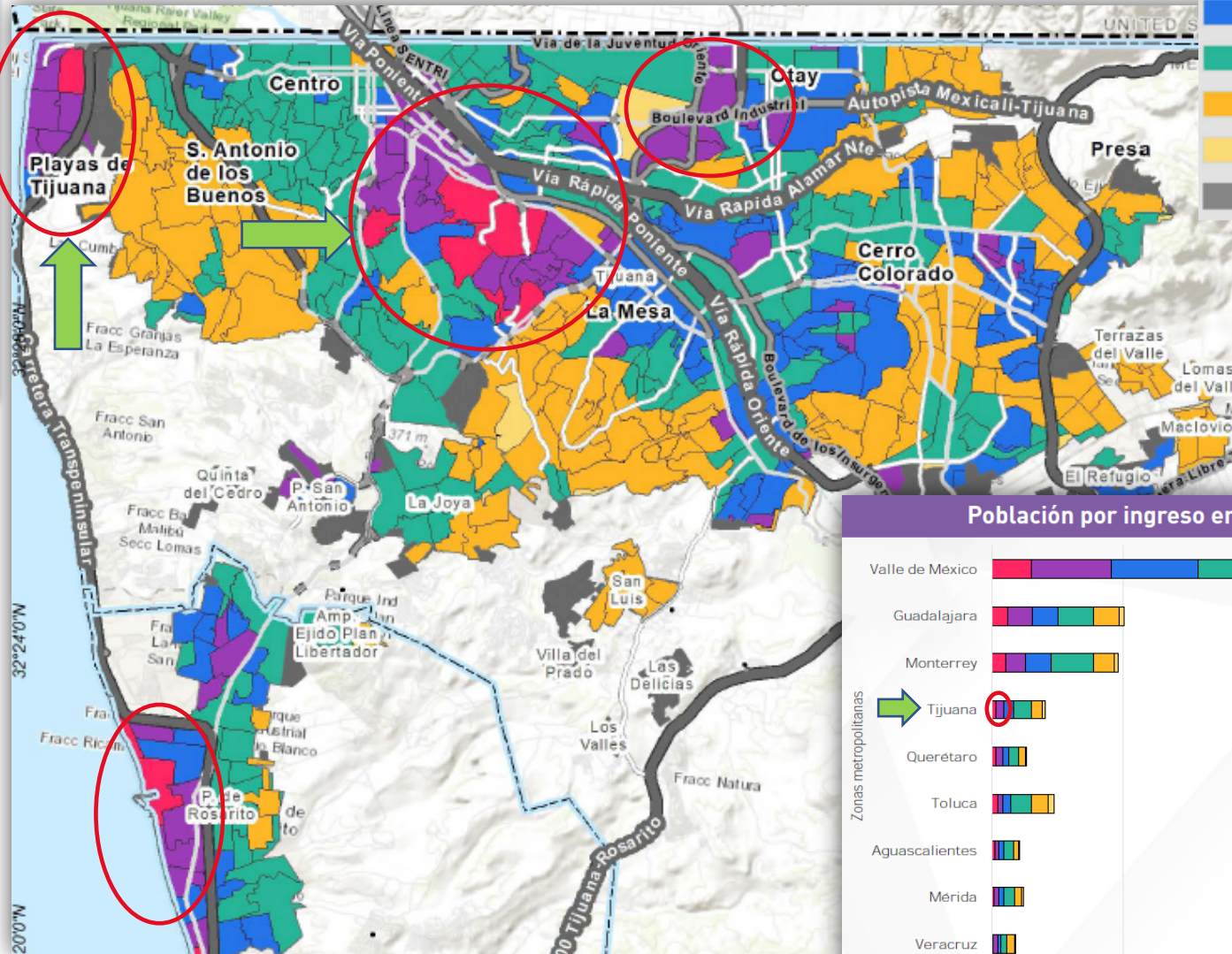


Ámbito	Característica
Demografía	2.1 millones en 2020
	6ta ciudad más poblada
	Tasa media de crecimiento 1.02%
Vivienda	600 mil en 2020
Economía	Maquila, agroindustria, logística y transporte, servicios (turismo) e inmobiliario



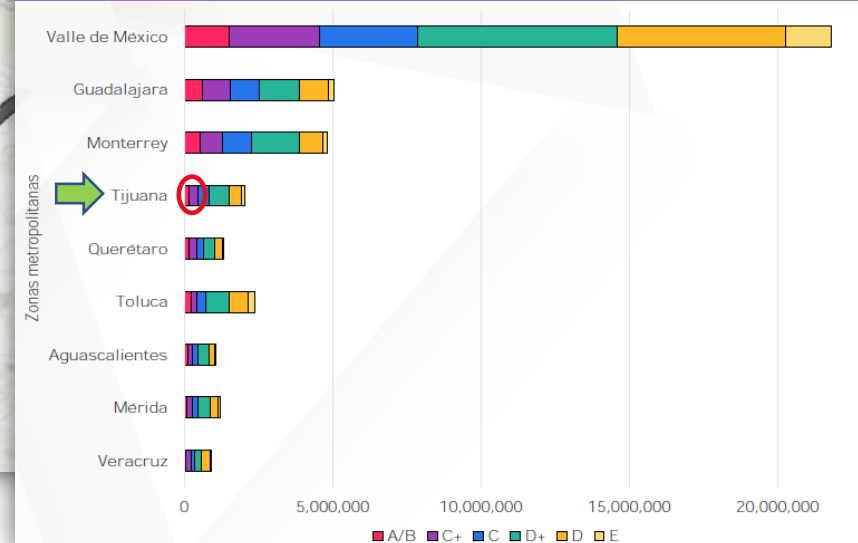
Contexto general de la ciudad

Partida Inmobiliaria



Nivel Socioeconómico e ingresos	
■	A/B Más de \$141,786
■	C+ \$58,125 - \$141,786
■	C \$26,093 - \$58,125
■	D+ \$10,668 - \$26,093
■	D \$3,985 - \$10,668
■	E Menos de \$3,985
■	ND

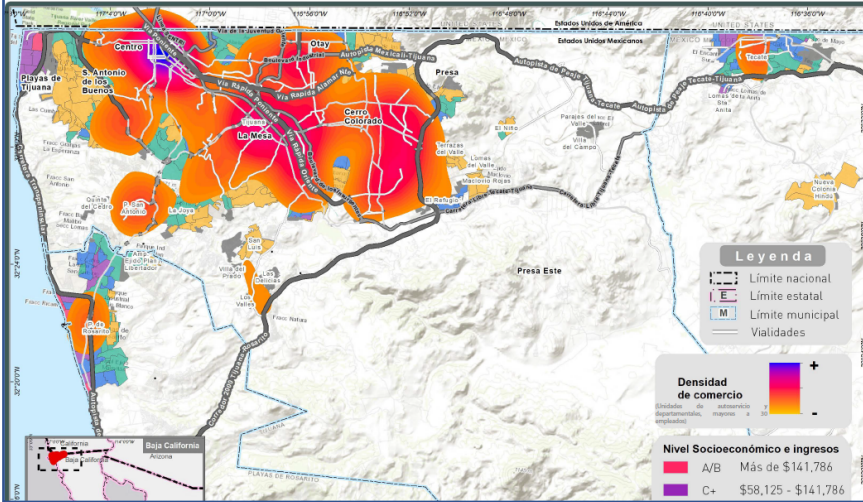
Población por ingreso en principales zonas metropolitanas



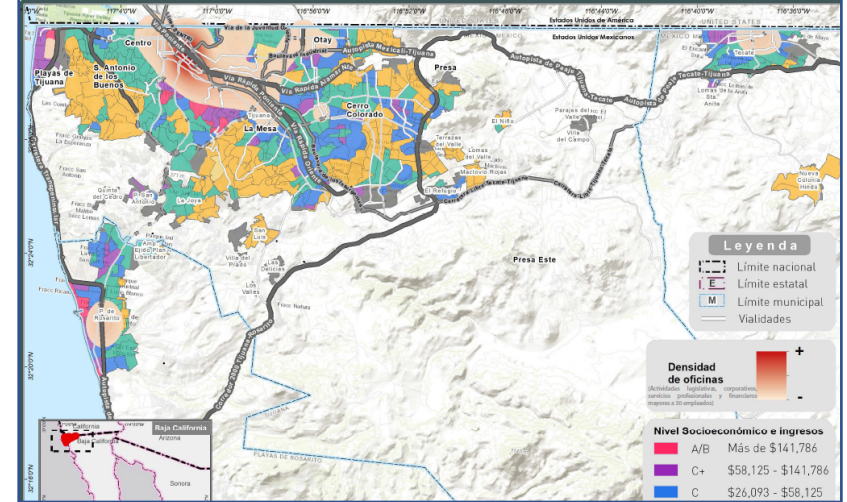
Corredores inmobiliarios

Partida Inmobiliaria

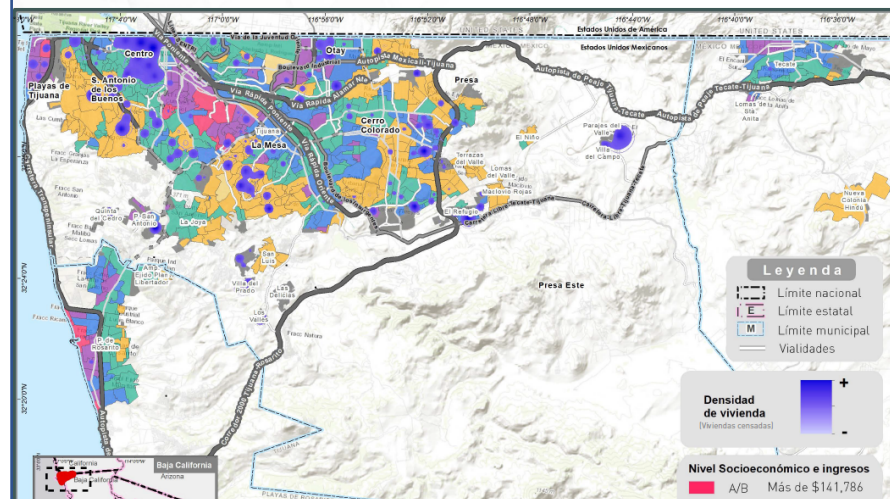
Corredores de comercio



Corredores de oficinas

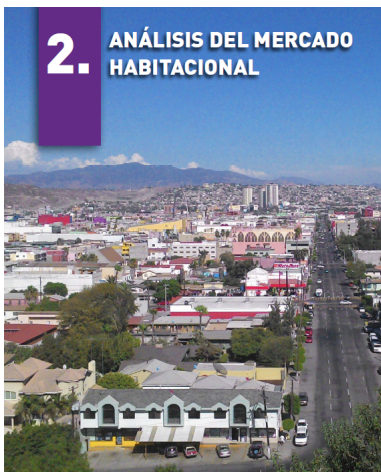


Corredores de vivienda



Oferta de vivienda nueva total (vertical + horizontal)

2. ANÁLISIS DEL MERCADO HABITACIONAL



Resumen por clasificación comercial de vivienda					
Variables	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
No. de proyectos	7	13	30	23	73
Porcentaje de proyectos por segmento	10%	18%	41%	32%	100%
Unidades totales	2,714	4,069	1,836	1,349	9,968
Porcentaje de unidades por segmento	27%	41%	18%	14%	100%
Unidades promedio por proyecto	388	313	61	59	137
Inventario total de mercado	1,263	2,434	896	578	5,171
Unidades vendidas	1,451	1,635	940	771	4,797
Relación inventario/Unidades totales	47%	60%	49%	43%	52%
Absorción de mercado	52.9	50.6	42.1	30.7	176.5
Absorción mínima	1.2	0.2	0.0	0.0	0.0
Absorción promedio	7.6	3.9	1.4	1.3	2.4
Absorción máxima	24.6	11.8	3.5	3.5	24.6
Meses de venta promedio	23	23	19	31	24
Meses de inventario promedio	9	23	27	23	23
Éxito comercial promedio	6.2%	3.6%	3.6%	2.5%	3.5%
Prototipo tipo					
Área mínima	41 m2	39 m2	49 m2	85 m2	39 m2
Área promedio	52 m2	78 m2	98 m2	186 m2	118 m2
Área ponderada	52 m2	93 m2	94 m2	150 m2	90 m2
Área máxima	72 m2	106 m2	173 m2	371 m2	371 m2
Precio mínimo	\$538,000	\$974,000	\$2,433,119	\$4,650,000	\$538,000
Precio promedio	\$662,500	\$1,600,064	\$3,369,611	\$7,049,331	\$3,954,264
Precio ponderado	\$577,261	\$1,254,681	\$3,489,524	\$6,042,376	\$2,129,807
Precio máximo	\$899,000	\$2,300,000	\$4,500,000	\$14,170,530	\$14,170,530
Precio mínimo por m2	\$9,492	\$10,146	\$21,667	\$26,335	\$9,492
Precio promedio por m2	\$12,941	\$21,340	\$37,032	\$39,434	\$32,684
Precio ponderado por m2	\$11,223	\$13,732	\$40,014	\$41,410	\$21,635
Precio máximo por m2	\$16,346	\$35,003	\$53,750	\$60,403	\$60,403
No. de recámaras promedio	2	2	2	3	2
Número de baños promedio	1	2	2	3	2
Número de cajones promedio por unidad	1	2	2	2	2

Oferta de vivienda nueva vertical

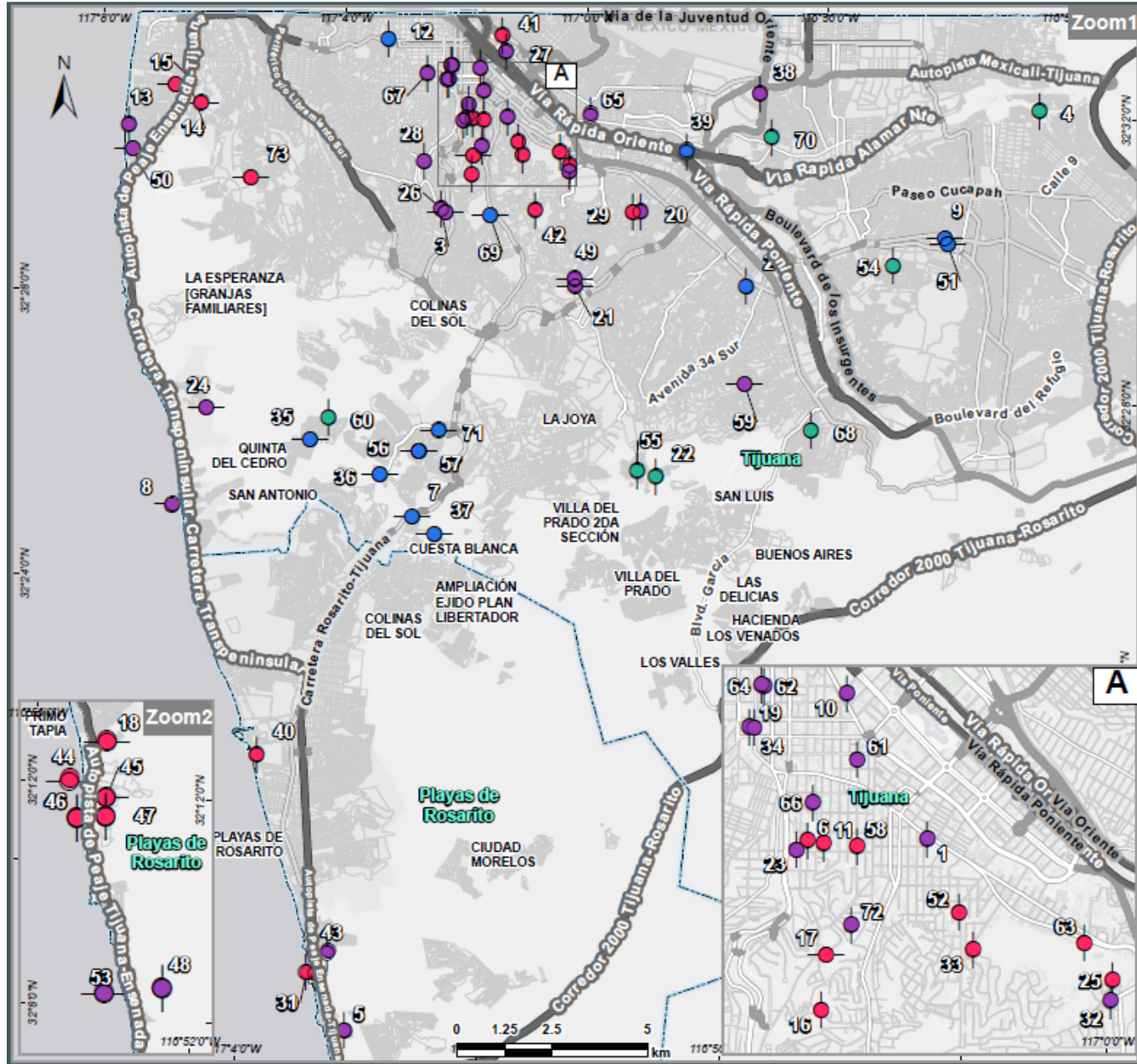
Resumen por clasificación homologada de vivienda vertical					
Variables	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
No. de proyectos	7	3	22	16	48
Porcentaje de proyectos por segmento	15%	6%	46%	33%	100%
Unidades totales	2,714	208	1,405	1,150	5,477
Porcentaje de unidades por segmento	50%	4%	26%	21%	100%
Unidades promedio por proyecto	388	69	64	72	114
Inventario total de mercado	1,263	88	689	420	2,460
Unidades vendidas	1,451	120	716	730	3,017
Absorción de mercado	52.9	7.1	34.5	27.9	122.5
Absorción promedio	7.6	2.4	1.6	1.7	2.6
Meses de venta promedio	23	17	18	31	23
Meses de inventario promedio	9	10	29	15	20
Éxito comercial promedio	6.2%	3.9%	3.1%	2.6%	3.4%
Prototipo tipo					
Área promedio	52 m2	67 m2	84 m2	144 m2	98 m2
Precio unitario promedio	\$662,500	\$1,946,255	\$3,299,310	\$5,938,716	\$3,710,011
Precio promedio por m2	\$12,941	\$30,113	\$40,851	\$41,891	\$36,456
No. de recámaras promedio	2	2	2	2	2
Número de baños promedio	1	2	2	2	2
Cajones promedio por unidad	1	2	2	2	2
Número de niveles promedio de proyecto	4	6	11	15	11

Oferta de vivienda nueva horizontal

Resumen por clasificación homologada de vivienda horizontal				
Variables	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
No. de proyectos	10	8	7	25
Porcentaje de proyectos por segmento	40%	32%	28%	100%
Unidades totales	3,861	431	199	4,491
Porcentaje de unidades por segmento	86%	10%	4%	100%
Unidades promedio por proyecto	386	54	28	180
Inventario total de mercado	2,346	207	158	2,711
Unidades vendidas	1,515	224	41	1,780
Absorción de mercado	43.6	7.6	2.8	54.0
Absorción promedio	4.4	0.9	0.4	2.2
Meses de venta promedio	25	21	29	25
Meses de inventario promedio	27	24	42	30
Éxito comercial promedio	3.6%	5.1%	2.2%	3.7%
Prototipo tipo				
Área promedio	81 m2	135 m2	284 m2	155 m2
Precio unitario promedio	\$1,496,207	\$3,562,938	\$9,587,880	\$4,423,229
Precio promedio por m2	\$18,707	\$26,532	\$33,818	\$25,442
No. de recámaras promedio	3	3	3	3
Número de baños promedio	2	3	3	2
Cajones promedio por unidad	2	2	2	2
Número de niveles promedio de proyecto	2	2	6	3

Oferta de vivienda nueva

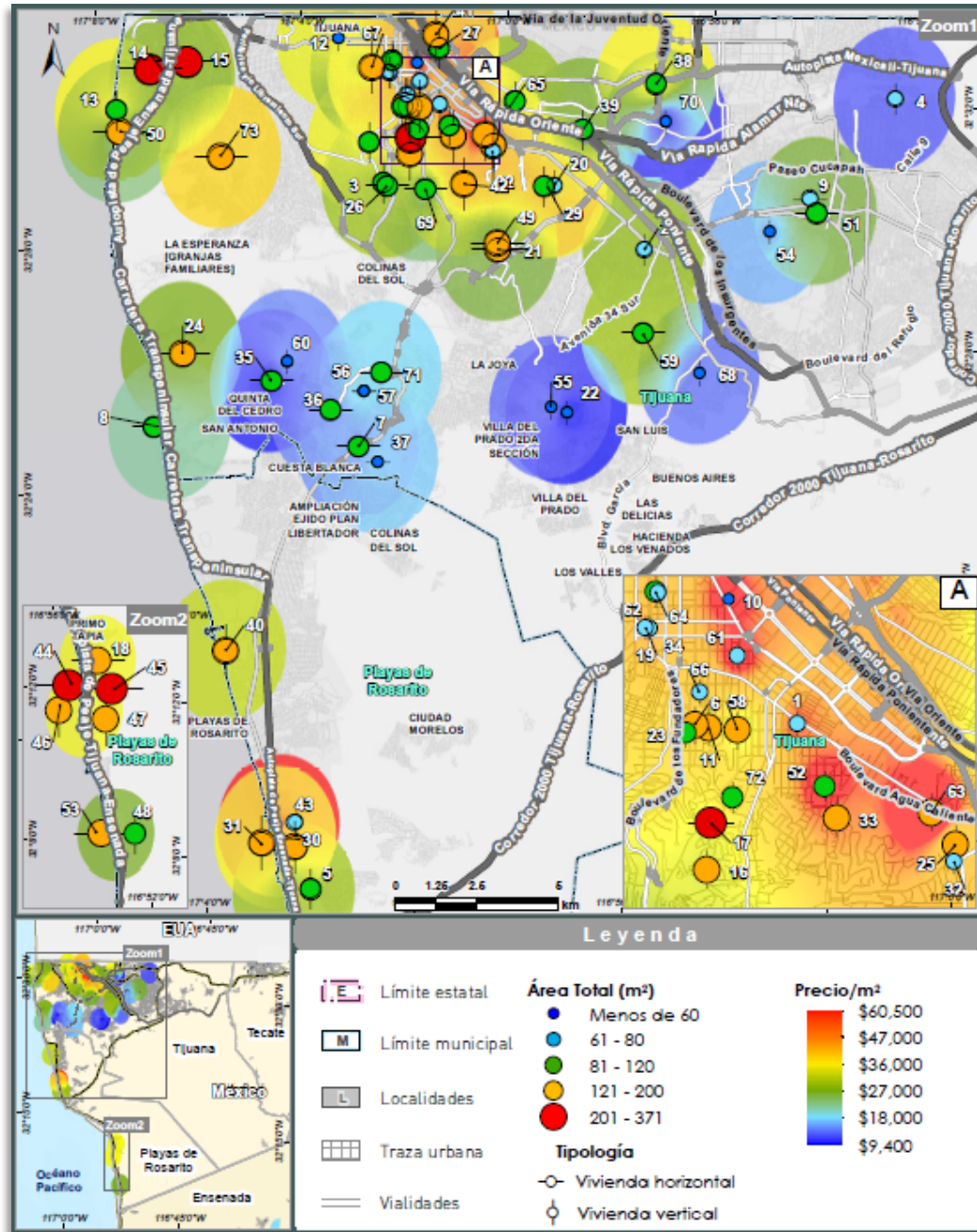
Partida Inmobiliaria



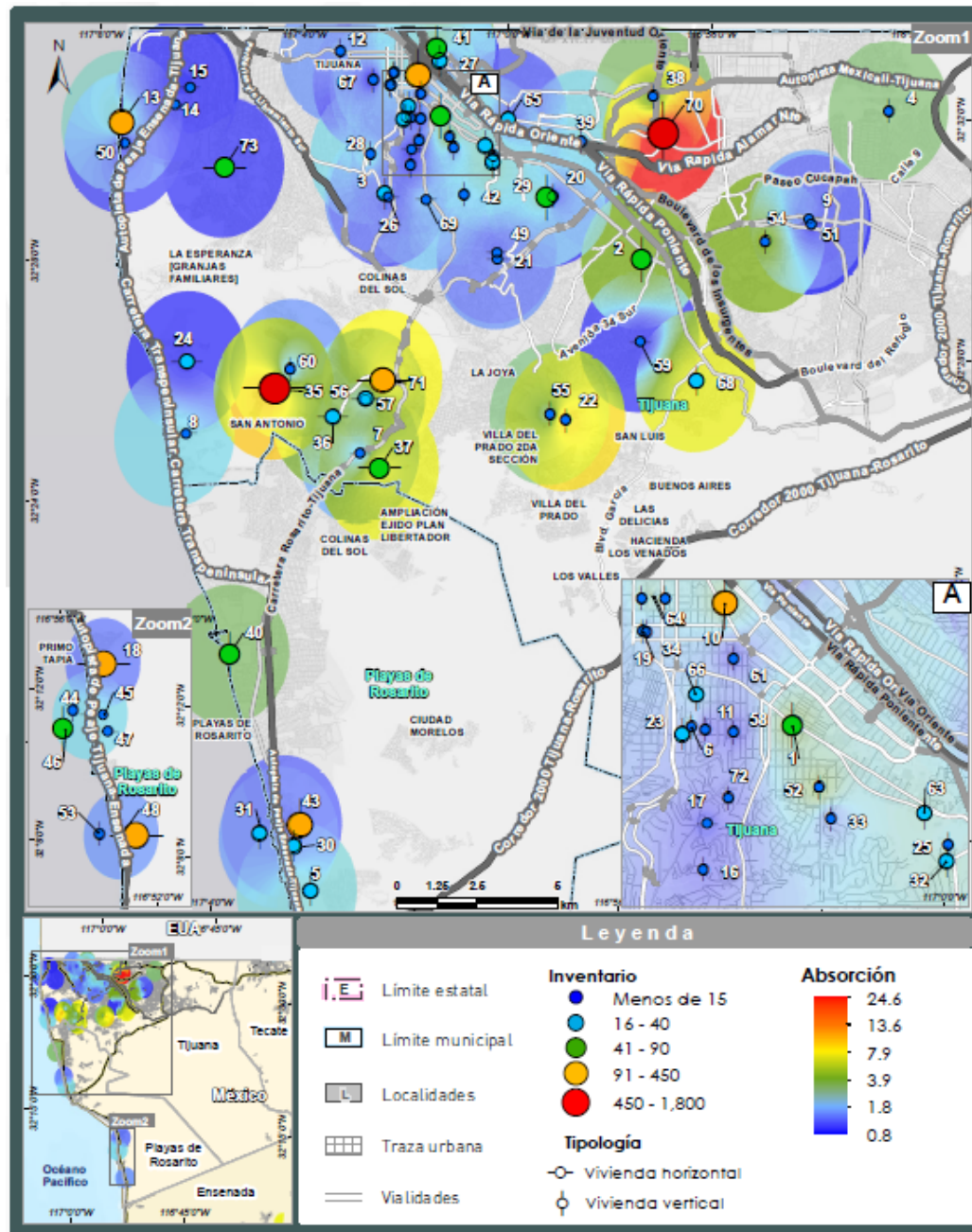
Oferta de vivienda nueva

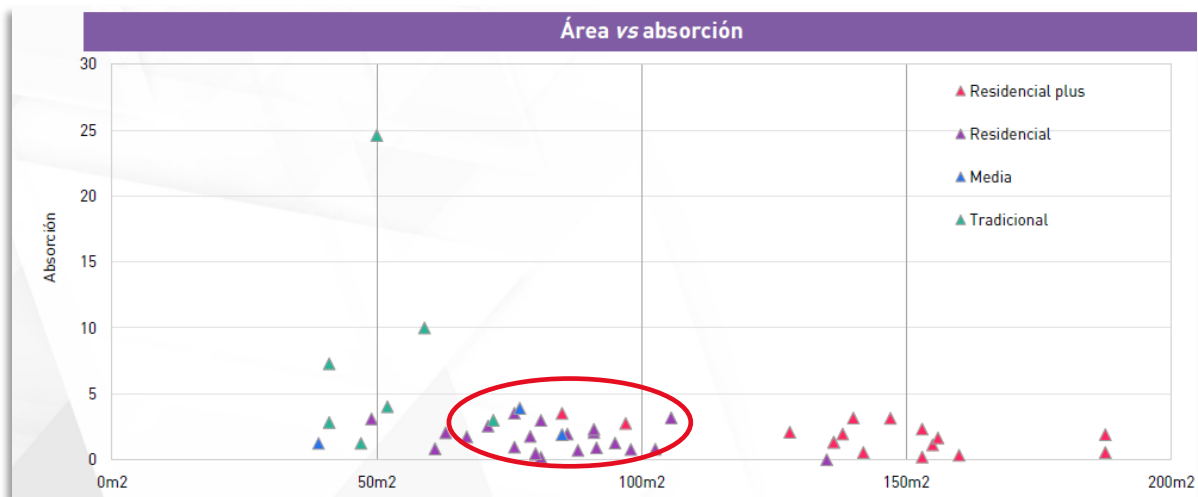
Nombre	ID	Nombre	ID
Adamant Toreo	1	Madeira Residencial	37
Albana	2	Magnitud Otay	38
Alborada Residencial	3	Magnolias	39
Altavista Norte	4	Mar y Sol	40
Amaralta Residencial (Departamentos)	5	New City Torre Rubí	41
Arboleda Residencial	6	Nivel Diez	42
Bonanza Residencial	7	Onix Luxury Condos	43
Brisas del Mar	8	Palacio del Mar (D. E1)	44
Casa Blanca Residencial	9	Palacio del Mar (D. E2)	45
City Center	10	Palacio del Mar (V. E1)	46
Colima la Cacho	11	Palacio del Mar (V. E2)	47
Commuter	12	Plaza del Mar	48
Costa by Frasa	13	Privada las Plazas	49
Costa Coronado	14	Privada Las Redes	50
Costa Pacífico	15	Privada San Ignacio	51
Cumbres Skyview	16	Quinta Astoria	52
Cumbres Tarahumara	17	Quinta Misión	53
Descanso Sunset	18	Quinto Sol	54
Distrito Revolución	19	Renacimiento San Martin - T. San Ismael	55
Ermita Sur	20	Residencial 333 E.1	56
Fincas de Agua Caliente	21	Residencial 333 E.2	57
Hacienda los Laureles	22	Residencial la Cacho	58
Highpoint La Cacho	23	Residencial México	59
Hir Residencial Riviera	24	Residencial Viñas del Mar	60
Horizonte Luxury Condos	25	Rosales 2023	61
Isola 12	26	Ruelle	62
iTower	27	Sayan Campestre	63
Kyo Altalia II	28	Siete	64
Kyo Hpdrm	29	Tamayo Residencial	65
La Jolla Real Excellence	30	Torre Batopilas	66
La Jolla Real Excellence	31	Torre bravo	67
Levant	32	Torres Reyes	68
Liv la Recta	33	Valle del Pedregal	69
Loft Revolución	34	Valle del Sol	70
Lomas de Santa Fe	35	Valparaíso	71
Los Sauces Residencial	36	Villagran	72
		Vistamar	73

Área vs Precio m2

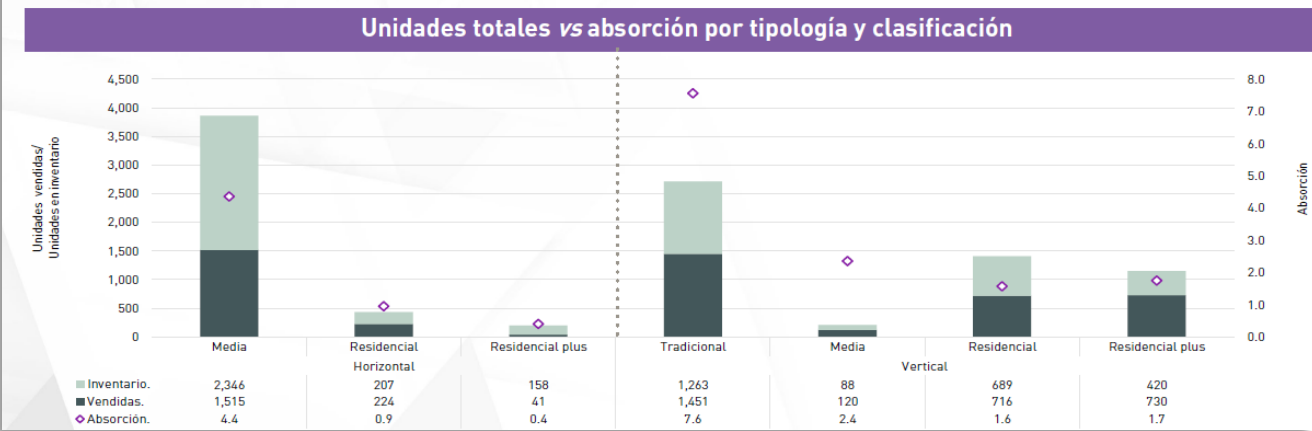


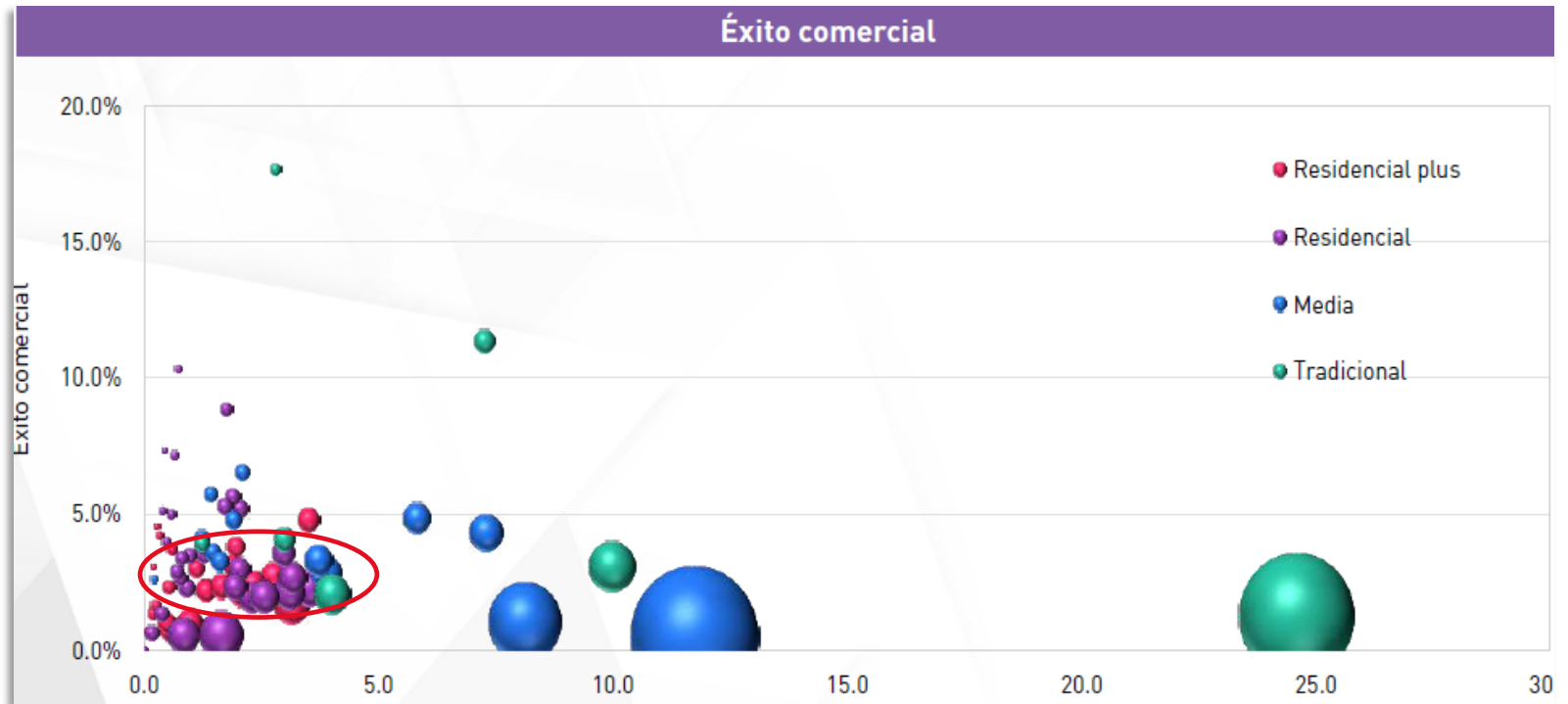
Inventario vs Absorción



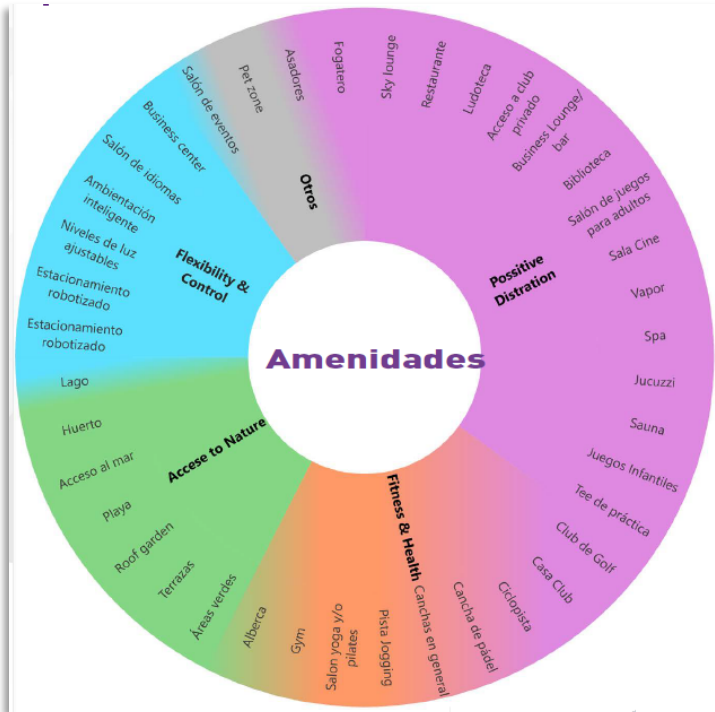


Desempeño del mercado

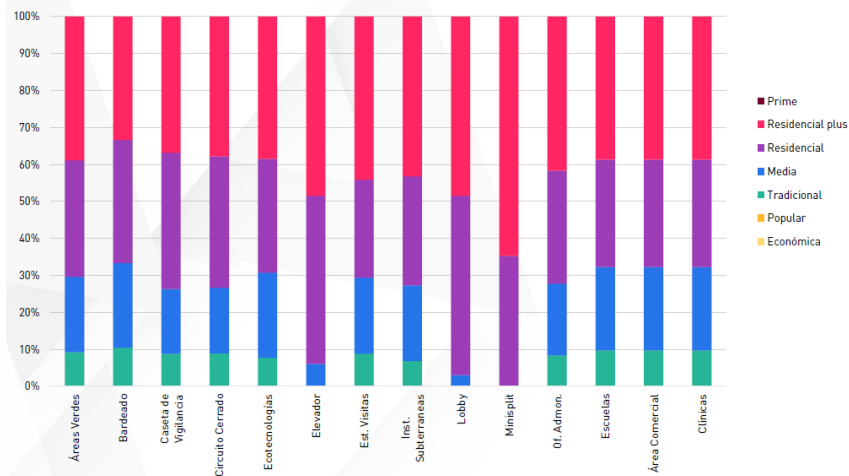




Oferta de vivienda nueva y usada



Equipamiento, infraestructura y entorno



Vivienda usada (ejemplo vertical)

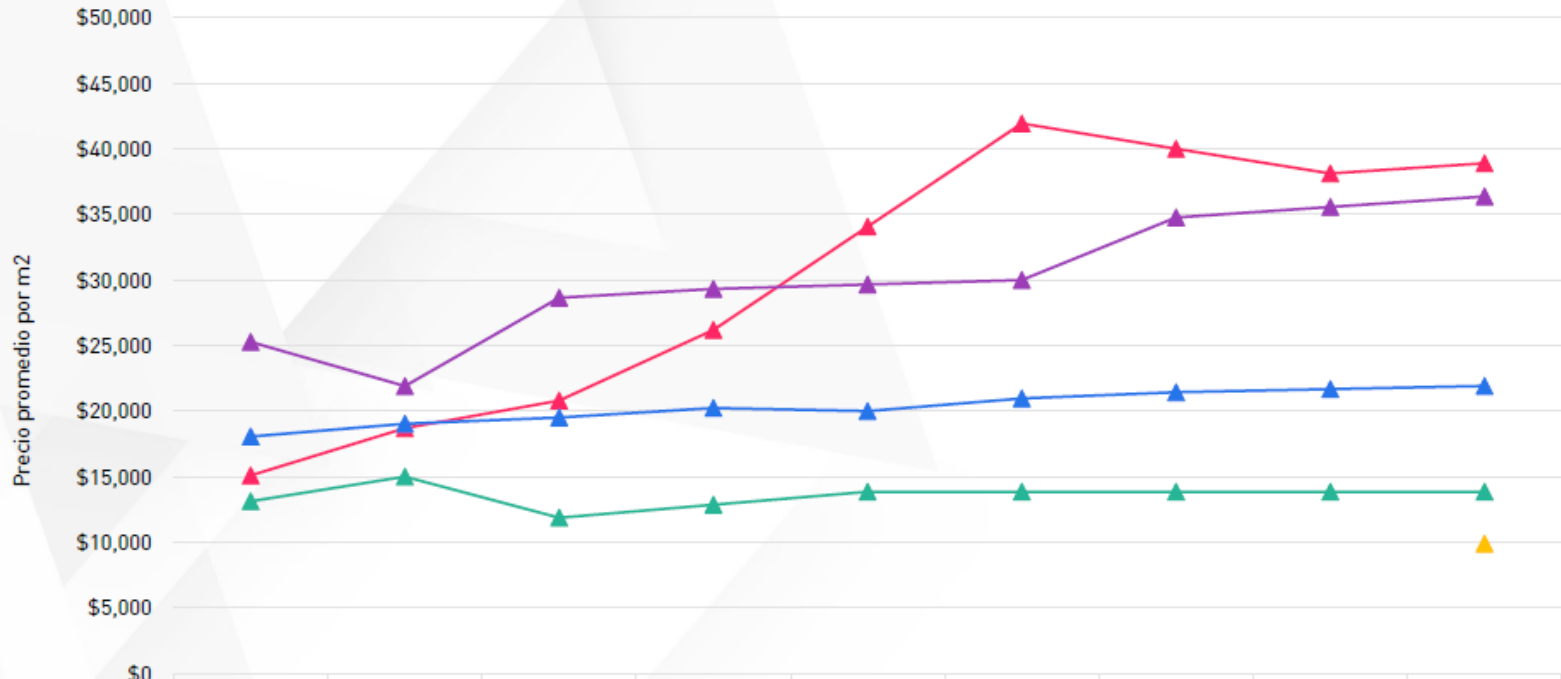


Resumen por clasificación de vivienda usada vertical

Variables	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime
No. de proyectos	11	18	35	134	128	1
Porcentaje de proyectos por segmento	3.4%	5.5%	10.7%	41.0%	39.1%	0.3%
Área mínima	42 m ²	42 m ²	39 m ²	48 m ²	75 m ²	360 m ²
Área promedio	80 m ²	120 m ²	177 m ²	215 m ²	500 m ²	360 m ²
Área máxima	58 m ²	63 m ²	79 m ²	101 m ²	172 m ²	360 m ²
Precio unitario mínimo	\$365,000	\$530,000	\$1,050,000	\$2,342,049	\$4,603,709	\$24,141,248
Precio unitario promedio	\$523,000	\$885,000	\$2,300,000	\$4,449,715	\$15,064,138	\$24,141,248
Precio unitario máximo	\$445,043	\$705,703	\$1,733,329	\$3,406,314	\$6,051,778	\$24,141,248
Precio mínimo por m ²	\$6,225	\$7,167	\$7,092	\$11,033	\$12,360	\$67,059
Precio promedio por m ²	\$12,143	\$17,700	\$45,250	\$54,167	\$75,106	\$67,059
Precio máximo por m ²	\$7,966	\$11,832	\$24,214	\$35,585	\$36,921	\$67,059
N° de habitaciones promedio	2	2	2	2	3	3
N° de baños promedio	1	1	2	2	2	3
Antigüedad promedio	9 años	5 años	13 años	4 años	7 años	31 años

Vivienda usada por antigüedad

Precio promedio de vivienda usada según su antigüedad (Vertical)



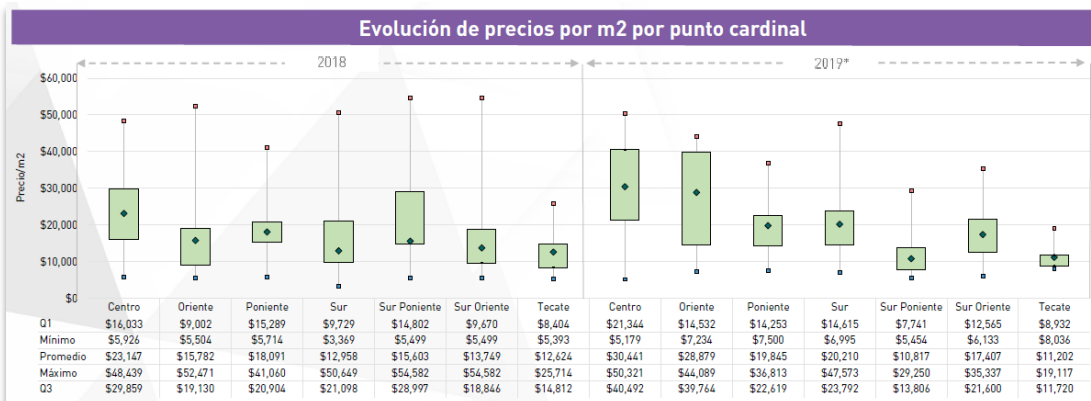
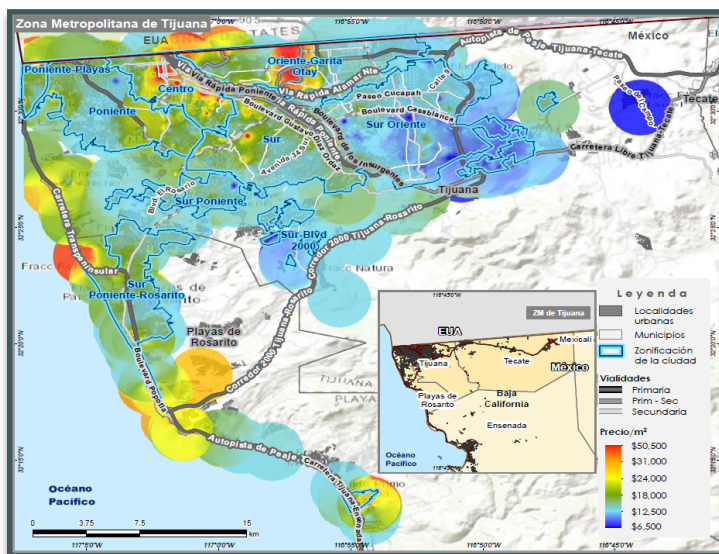
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prime									
Residencial plus	\$15,088	\$18,700	\$20,800	\$26,190	\$34,063	\$41,936	\$40,000	\$38,128	\$38,900
Residencial	\$25,276	\$21,905	\$28,648	\$29,324	\$29,662	\$30,000	\$34,772	\$35,570	\$36,368
Media	\$18,056	\$19,028	\$19,514	\$20,236	\$20,000	\$20,958	\$21,437	\$21,677	\$21,916
Tradicional	\$13,114	\$15,000	\$11,864	\$12,855	\$13,846	\$13,846	\$13,846	\$13,846	\$13,846
Popular									\$9,883

4. TENDENCIAS DEL MERCADO VALUADO



Comparativo nueva vs usada valuada

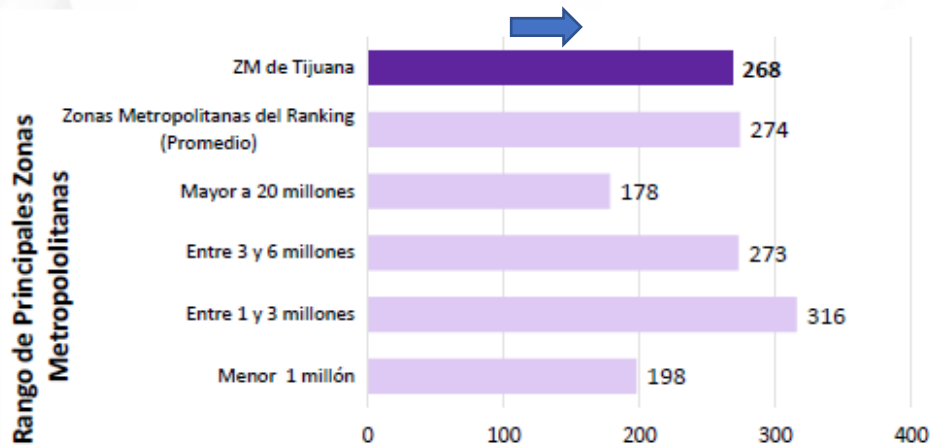
Variables	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime
Precio m2 vertical						
Nueva en comercialización	ND	\$12,941	\$30,113	\$40,851	\$41,891	ND
Nueva en reventa (1 año)	\$7,101	\$8,688	\$10,556	\$23,769	\$33,991	ND



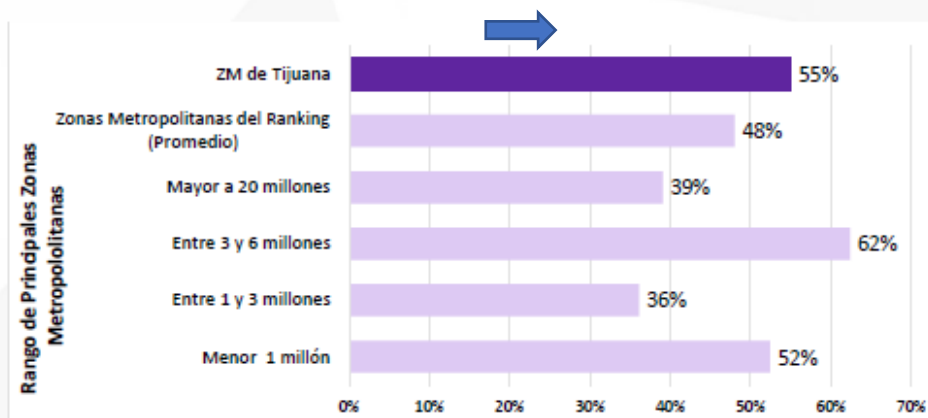
C. INDICADORES DE COMPETITIVIDAD



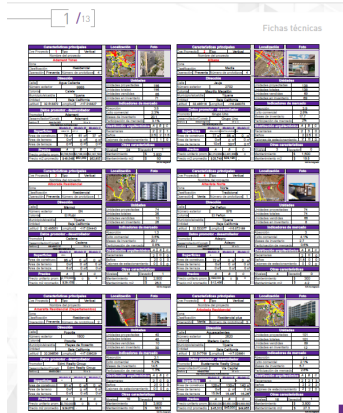
Medioambientales
Sustentabilidad urbana



Sociales
Participación ciudadana



Fichas de mercado



Características principales			
Cve Proyecto	1	Tipo	Vertical
Nombre del proyecto			
Adamant Toreo			
Zona			
Clasificación		Residencial	
Operación	Preventa	Número de prototipos	4
Dirección			
Calle	Agua Caliente		
Número exterior	9955		
Colonia	Calete		
Municipio/alcaldía	Tijuana		
Entidad	Baja California		
Latitud	32.518872	Longitud	-117.018827
Datos promotor - desarrollador			
Promotor	Adamant		
Desarrollador/Constr.	Adamant		
Telefono	6641041352	W e b	
https://adamant.mx/tijuana-toreo/			
<i>Modelo A Modelo B Modelo C</i>			
Superficies	status 123	Loft 1,2	suite
Área de construcc.	76 m ²	61 m ²	37 m ²
Área de terreno	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Área de terraza	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Precios	A	B	C
Precio unitario prom.	\$3,788,500	\$3,188,000	\$2,327,500
Precio m2 promedio	\$49,849	\$52,262	\$62,905

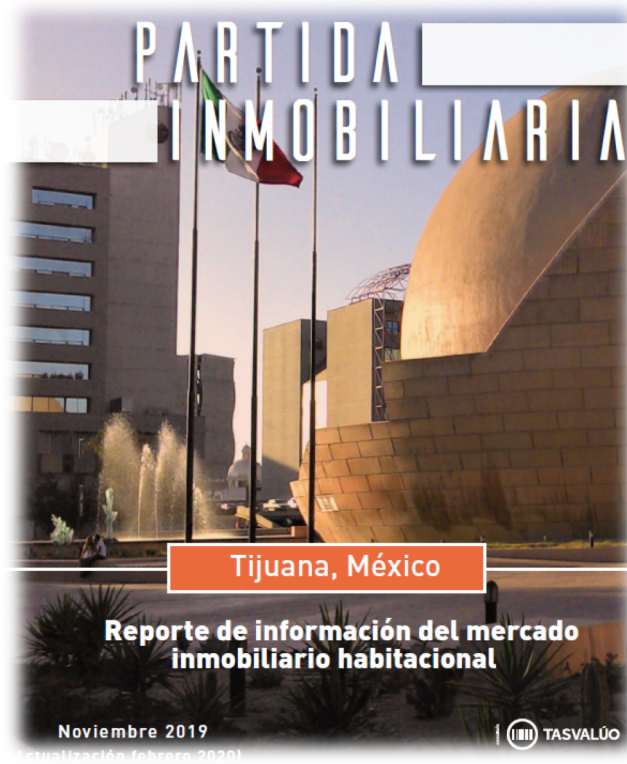
Localización		Foto		
Unidades				
Unidades proyectadas		156		
Unidades totales		156		
Unidades vendidas		85		
Unidades en inventario		71		
Indicadores de mercado				
Absorción		3.5		
Éxito comercial		2.3%		
Meses de inventario		20.1		
Participación de mercado		3.1%		
Distribución arquitectónica		A	B	C
Recamaras		2	2	1
Baños		2.5	2	1.5
Cajones de estacionamiento		1	1	0
Otras características				
Niveles		24	Elevador	1
Mantenimiento		\$ 3,800		
Mantenimiento m2		\$ 50		

N/A No Asignado

En Conclusión

1. Infórmate del contexto económico e inmobiliario general: nos tocará transmitir tranquilidad y explicar las ventajas de invertir en el mercado.
2. Conoce tu mercado (competencia): consulta herramientas para conocer las características de la competencia y resaltar las ventajas de tu desarrollo de manera ordenada y eficiente.

Recuerda, tenemos cada vez clientes mas informados!



G R A C I A S !