



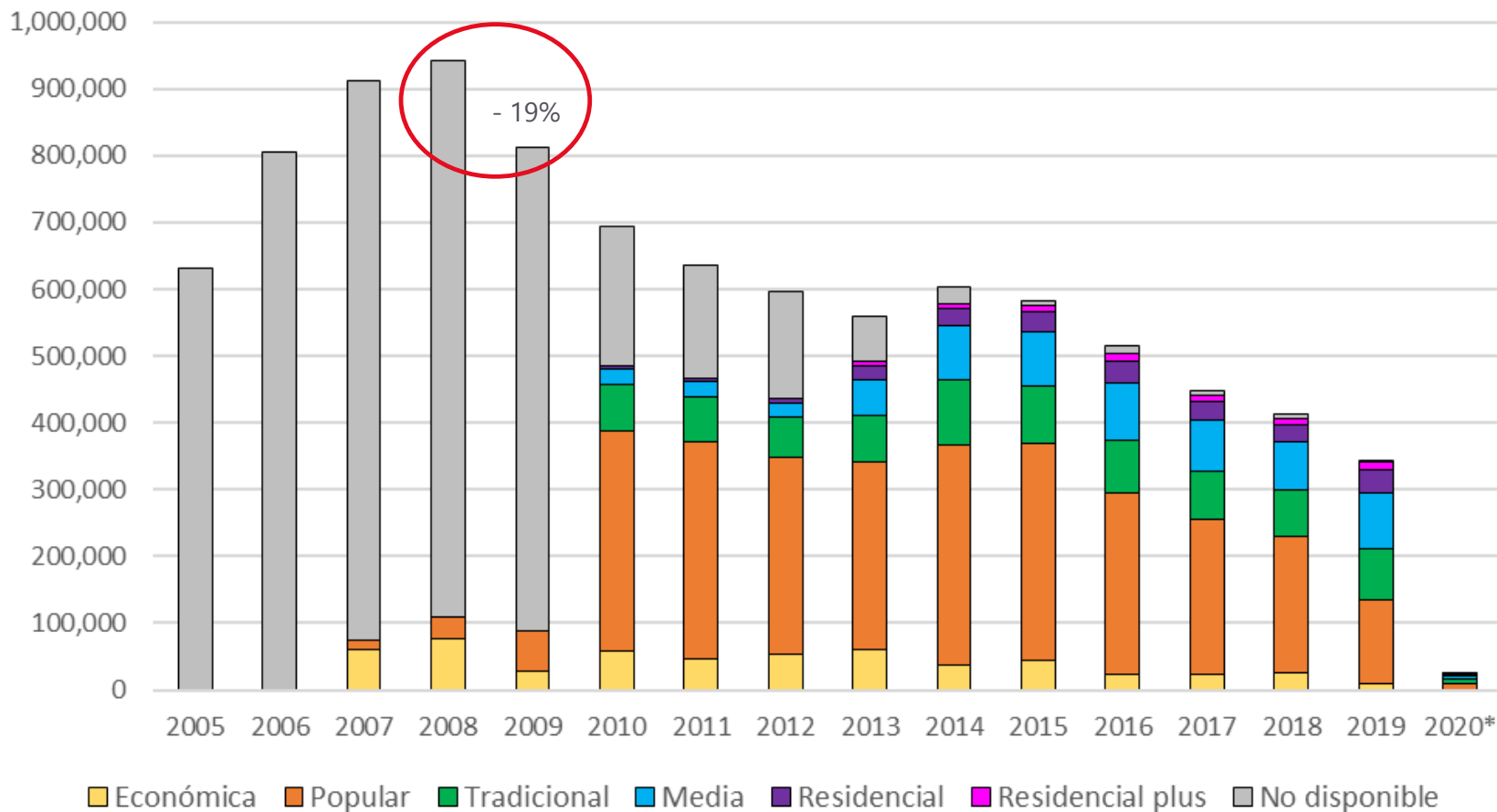
# Dinámica de mercado de vivienda en Monterrey



Septiembre, 2020

# ¿Cuántas viviendas hemos demandado?

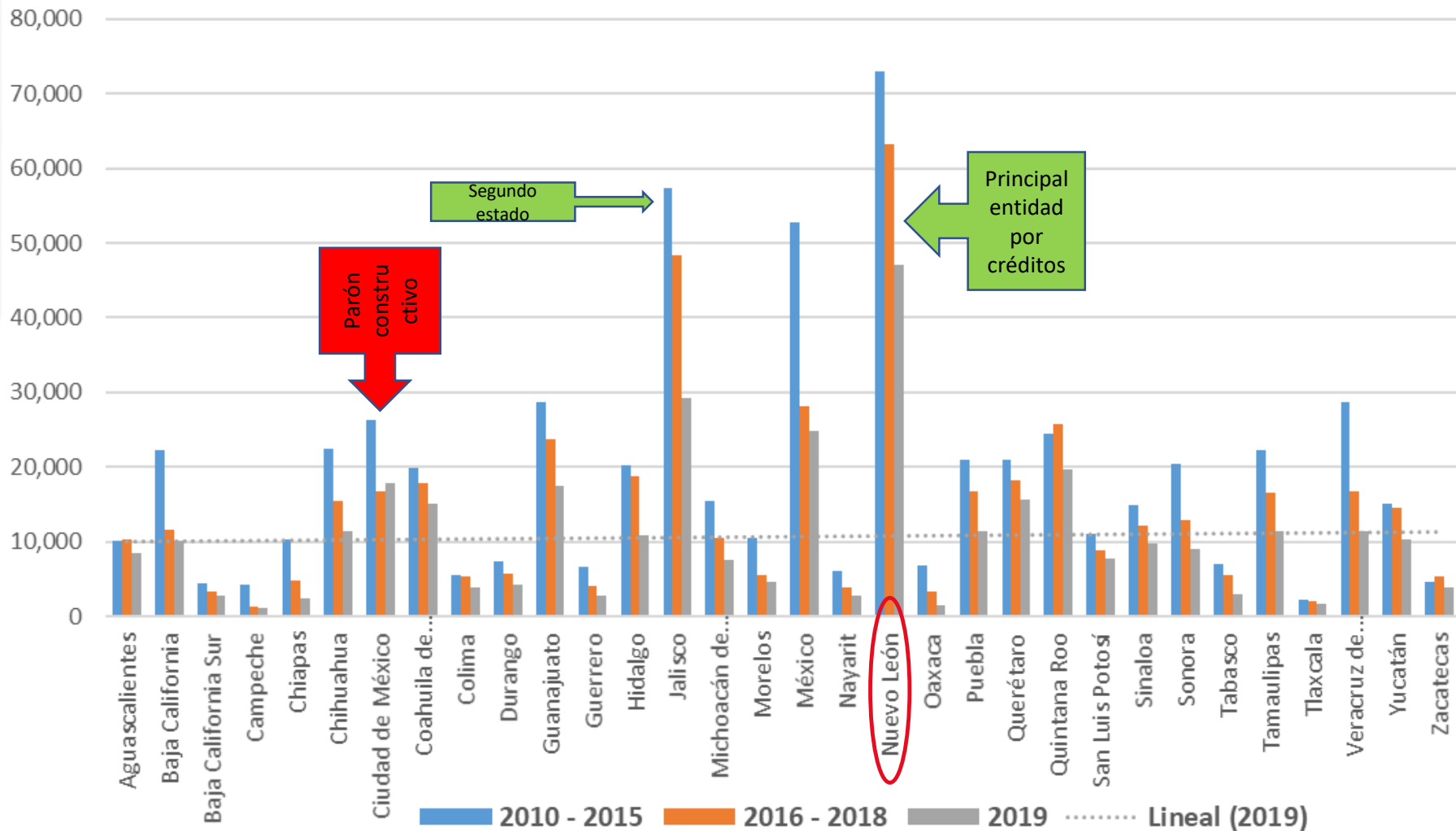
## Evolución de viviendas nuevas financiadas



# ¿Cuántas viviendas hemos demandado?

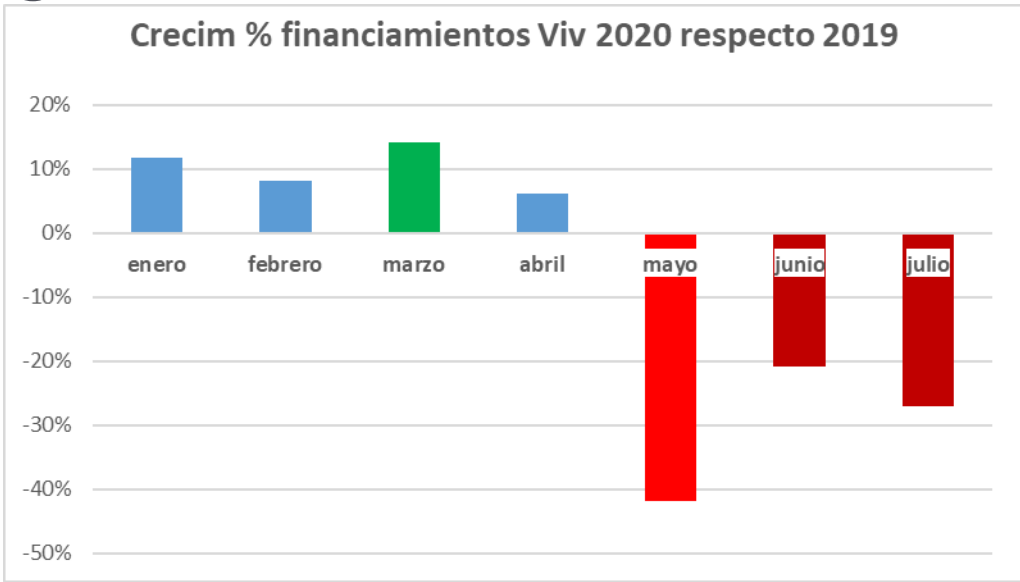
## Viviendas nuevas financiadas por estado

Panorama de la vivienda



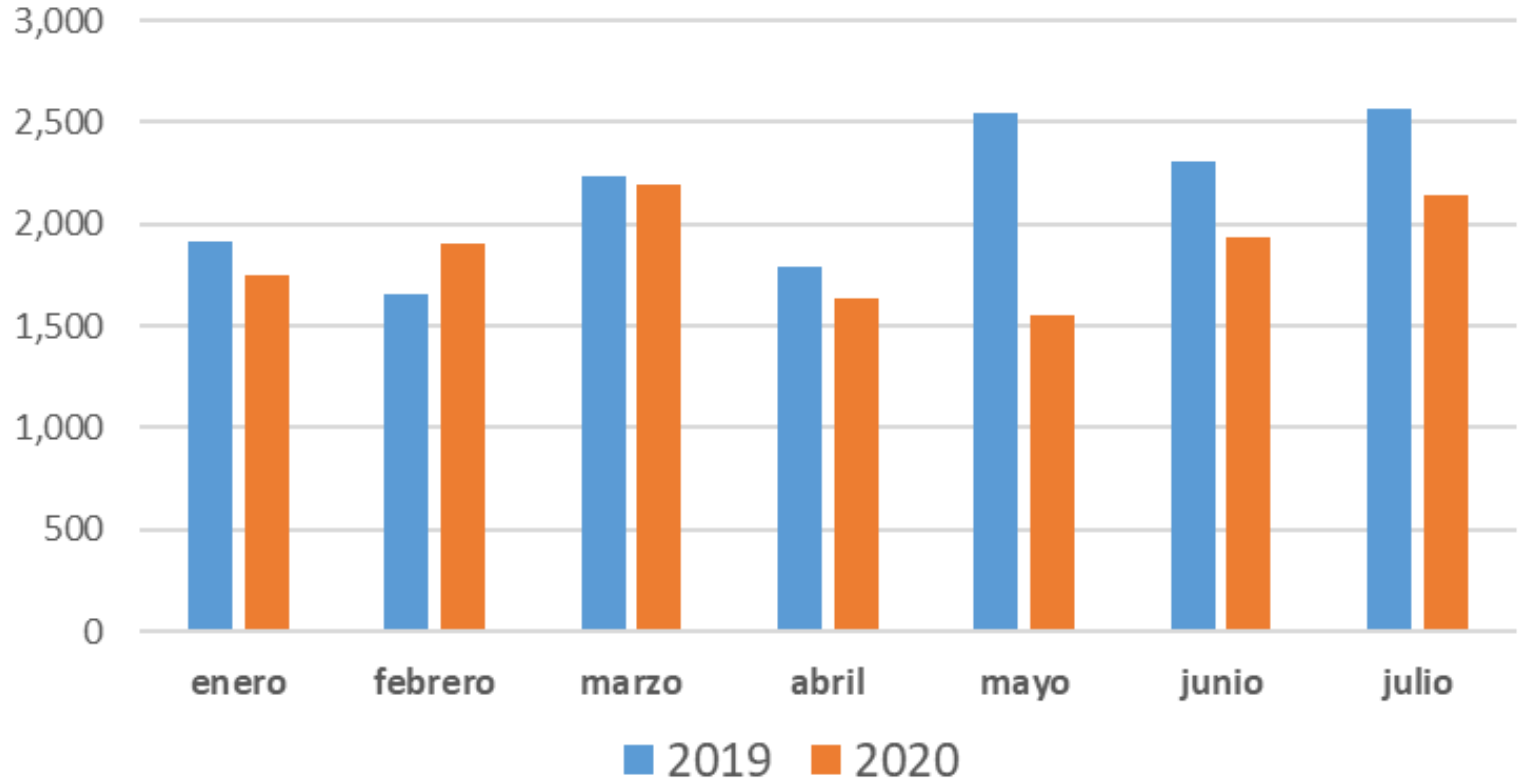
# Por mes y segmento...

Panorama de la vivienda



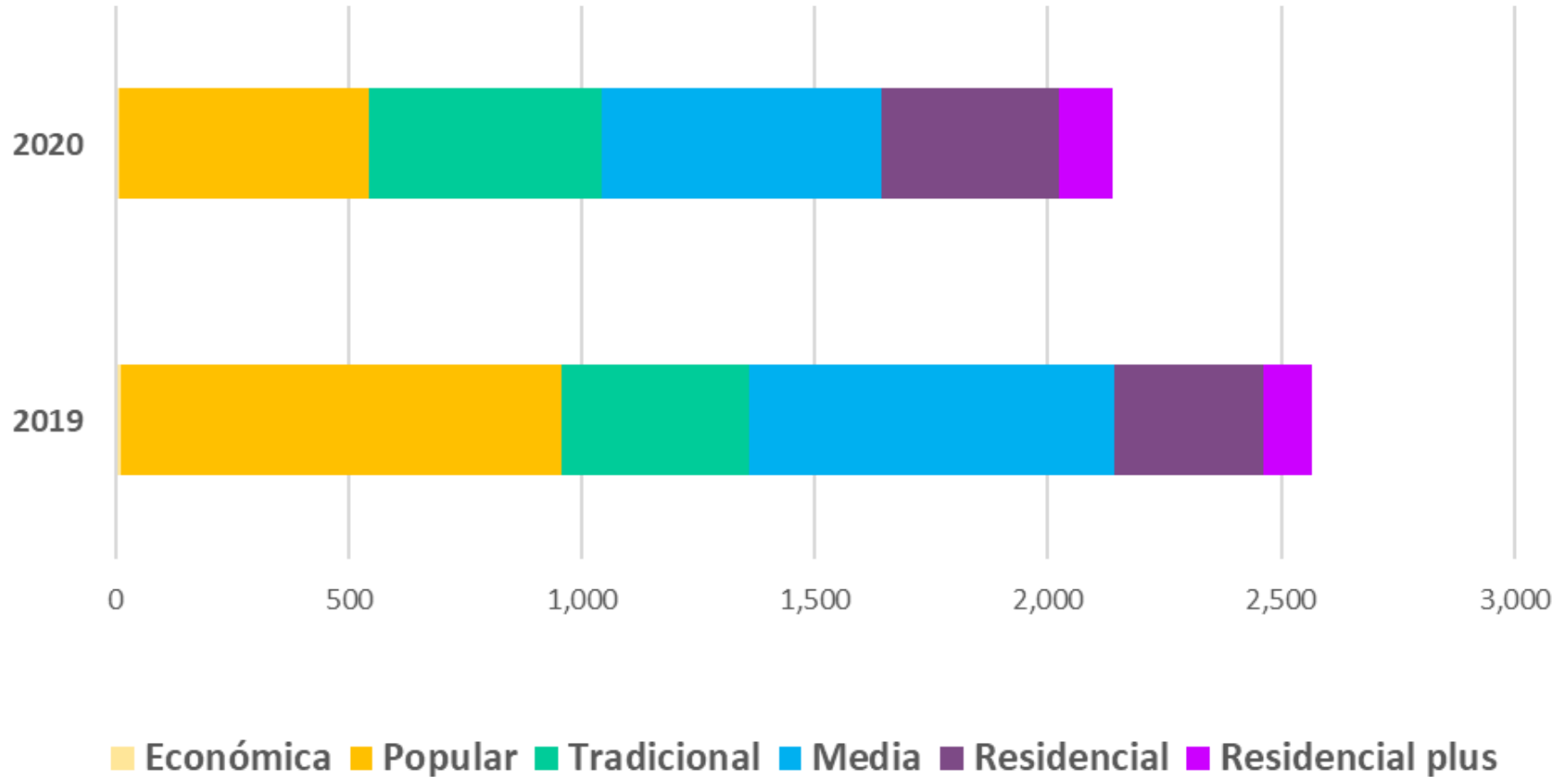
# Y Monterrey...

## Demanda de vivienda financiada en Monterrey



# Y Monterrey...

## Segmentos de vivienda en Julio 2019 vs 2020



# 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 m<sup>2</sup>
    - 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

# ¿Como clasificamos la vivienda?

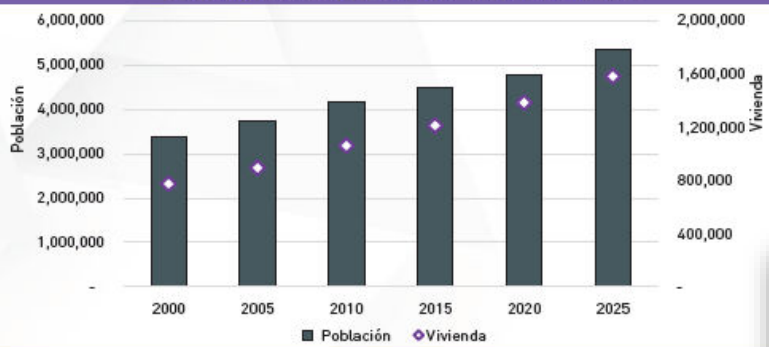
Abreviatura y color	Clasificación	UMA	En pesos hasta	Generalidades
E	Económica	118	< \$311,656	1 baño, cocina, área de usos múltiples.
P	Popular	200	\$311,657 - \$528,230	1 baño, cocina, estancia-comedor, 1-2 recámaras, 1 cajón de estacionamiento.
T	Tradicional	350	\$528,231 - \$924,403	1.5 baños, cocina, 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.



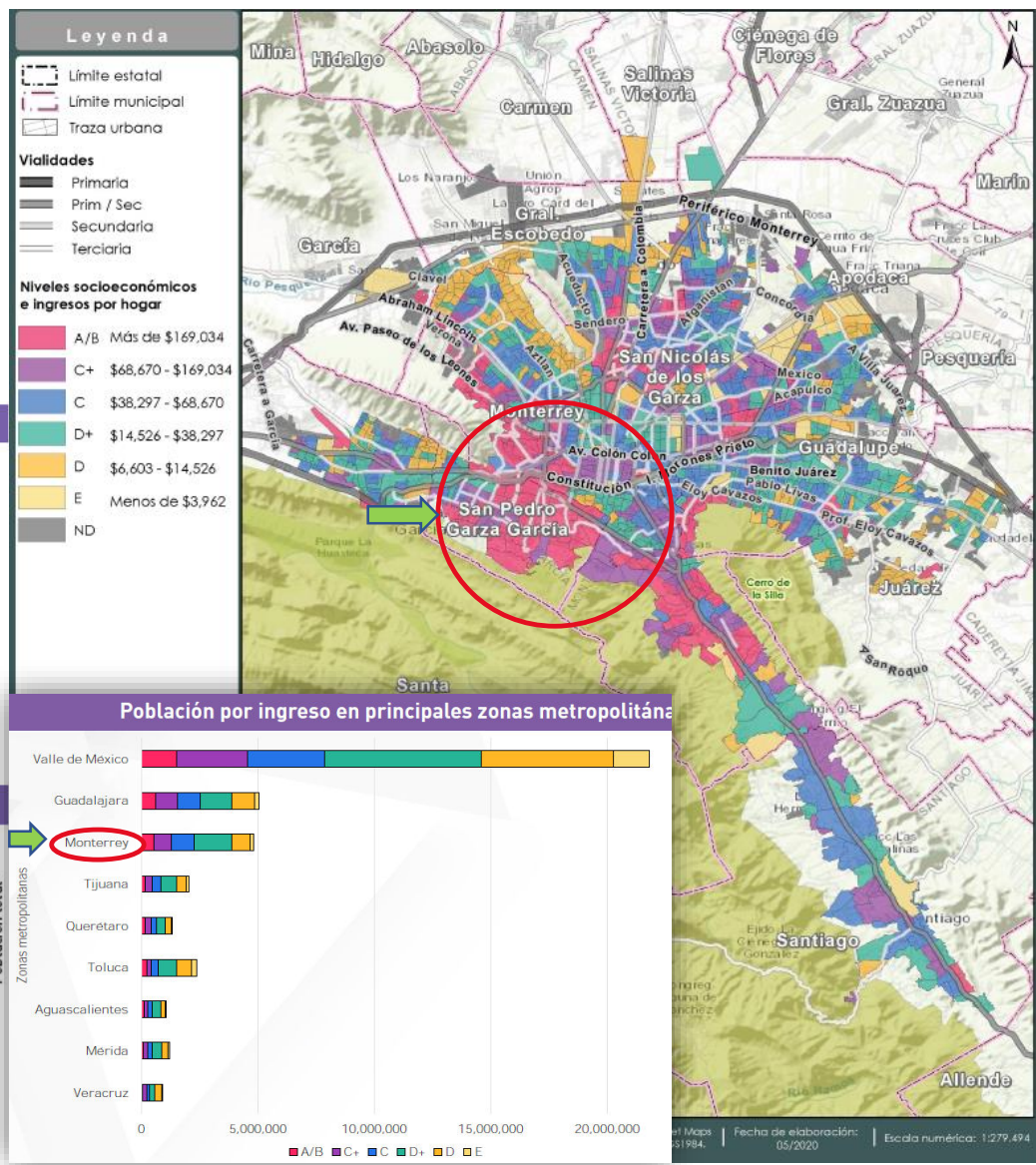
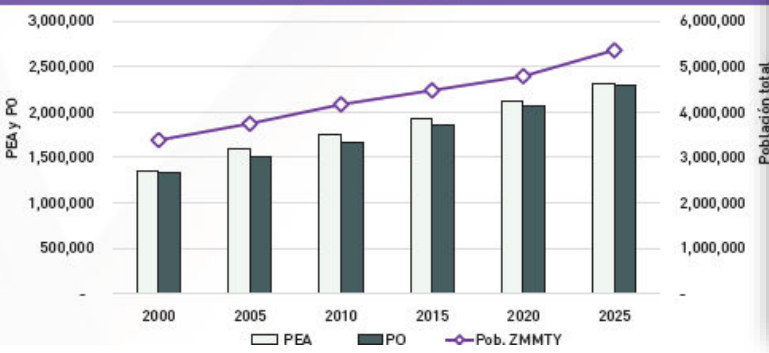


# 1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y URBANO

Evolución de la población y vivienda ZMMTY



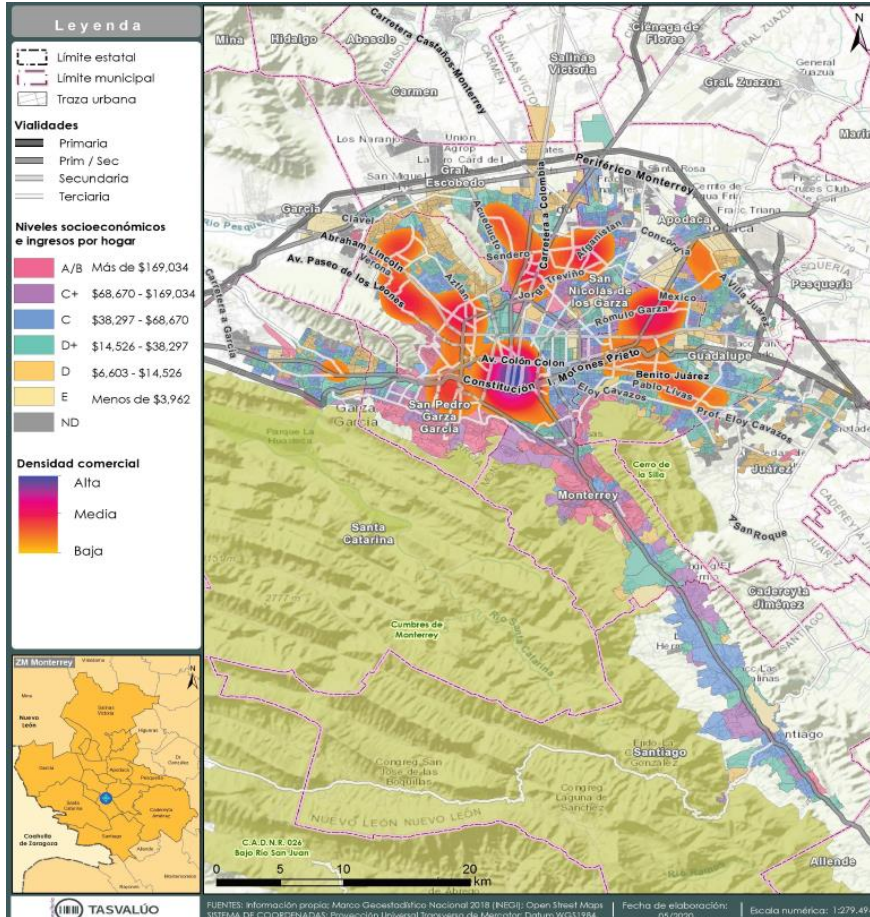
Población económica ZMMTY



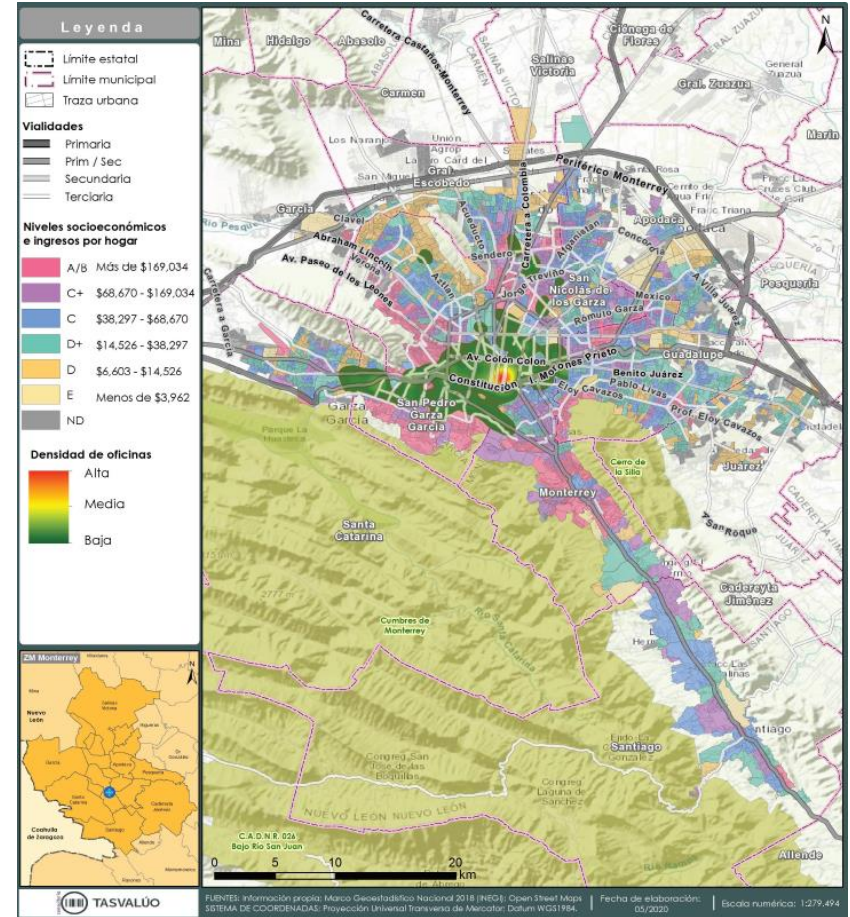


# Corredores inmobiliarios

Partida Inmobiliaria



Comercio



Oficinas

## 2. ANÁLISIS DEL MERCADO HABITACIONAL



Resumen por clasificación comercial de vivienda							
Variables	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general*
No. de proyectos	19	22	61	62	32	7	203
Porcentaje de proyectos por segmento	9%	11%	30%	31%	16%	3%	100%
Unidades totales	19,938	8,912	13,401	11,076	3,682	580	57,589
Porcentaje de unidades por segmento	35%	16%	23%	19%	6%	1%	100%
Unidades promedio por proyecto	1,049	405	220	179	115	83	284
Inventario total de mercado	11,496	3,417	6,605	6,182	1,969	189	29,858
Unidades vendidas	8,442	5,495	6,796	4,894	1,713	391	27,731
Absorción de mercado	293.6	213.7	266.0	187.3	53.9	10.2	1,024.7
Absorción promedio	15.5	9.7	4.4	3.0	1.7	1.5	5.0
Meses de venta promedio	33	29	30	27	32	44	30
Meses de inventario promedio	41	22.0	28.6	42.6	39.3	15.9	35
Éxito comercial promedio	3.3%	3.0%	2.5%	2.1%	2.1%	1.6%	2.4%

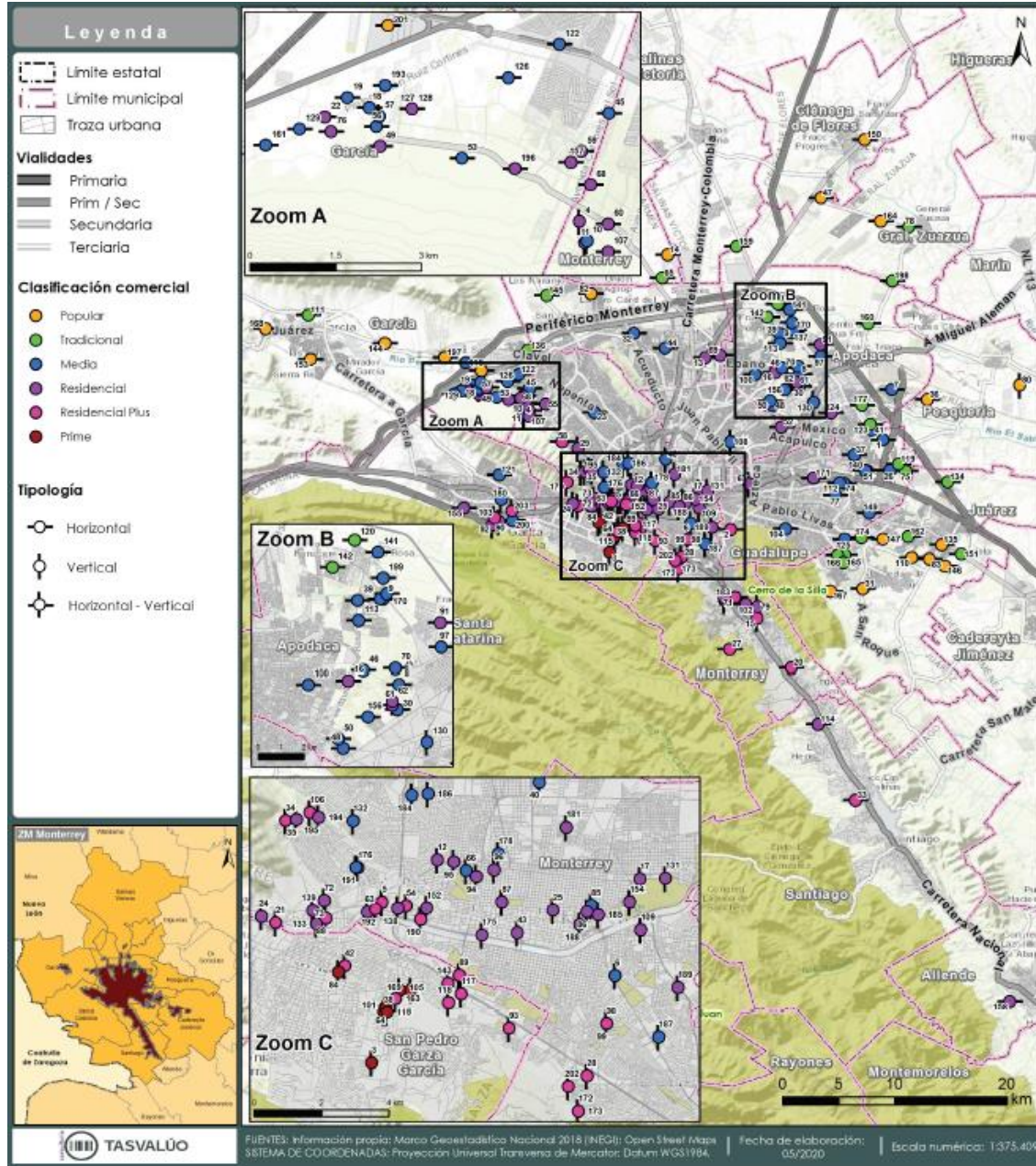
Resumen por clasificación comercial de vivienda vertical						
Variables	Popular	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
No. de proyectos	1	16	38	26	7	88
Porcentaje de proyectos por segmento	1%	18%	43%	30%	8%	100%
Unidades totales	560	1,934	5,734	3,021	580	11,829
Porcentaje de unidades por segmento	5%	16%	48%	26%	5%	100%
Unidades promedio por proyecto	560	121	151	116	83	134
Inventario total de mercado	360	1,150	3,205	1,646	189	6,550
Unidades vendidas	200	784	2,529	1,375	391	5,279
Relación inventario/Unidades totales	64%	59%	56%	54%	33%	55%
Absorción de mercado	6.7	53.4	107.1	45.4	10.2	222.8
Absorción mínima	6.7	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0
Absorción promedio	6.7	3.3	2.8	1.7	1.5	2.5
Absorción máxima	6.7	10.7	7.4	4.9	3.3	10.7
Meses de venta promedio	31	23	25	30	44	28
Meses de inventario promedio	55	20	37	34	16	32
Éxito comercial promedio	1.2%	3.1%	2.2%	2.3%	1.6%	2.3%
Prototipo tipo						
Área mínima	50 m2	37 m2	52 m2	71 m2	122 m2	37 m2
Área promedio	50 m2	53 m2	77 m2	125 m2	334 m2	107 m2
Área ponderada	50 m2	51 m2	78 m2	112 m2	255 m2	90 m2
Área máxima	50 m2	90 m2	137 m2	204 m2	560 m2	560 m2
Precio mínimo	\$418,000	\$1,360,988	\$2,120,874	\$4,400,595	\$15,396,526	\$418,000
Precio promedio	\$418,000	\$1,799,758	\$3,055,210	\$6,799,987	\$21,530,484	\$5,373,013
Precio ponderado	\$418,000	\$1,713,684	\$2,951,925	\$6,555,222	\$18,846,413	\$4,329,100
Precio máximo	\$418,000	\$2,074,050	\$4,287,000	\$14,896,917	\$37,014,500	\$37,014,500
Precio mínimo por m2	\$8,360	\$21,778	\$17,518	\$32,843	\$45,000	\$8,360
Precio promedio por m2	\$8,360	\$35,627	\$40,558	\$55,154	\$72,221	\$46,126
Precio ponderado por m2	\$8,360	\$34,936	\$40,044	\$59,055	\$84,587	\$44,748
Precio máximo por m2	\$8,360	\$45,414	\$56,731	\$107,915	\$126,201	\$126,201



# Oferta de vivienda nueva vertical

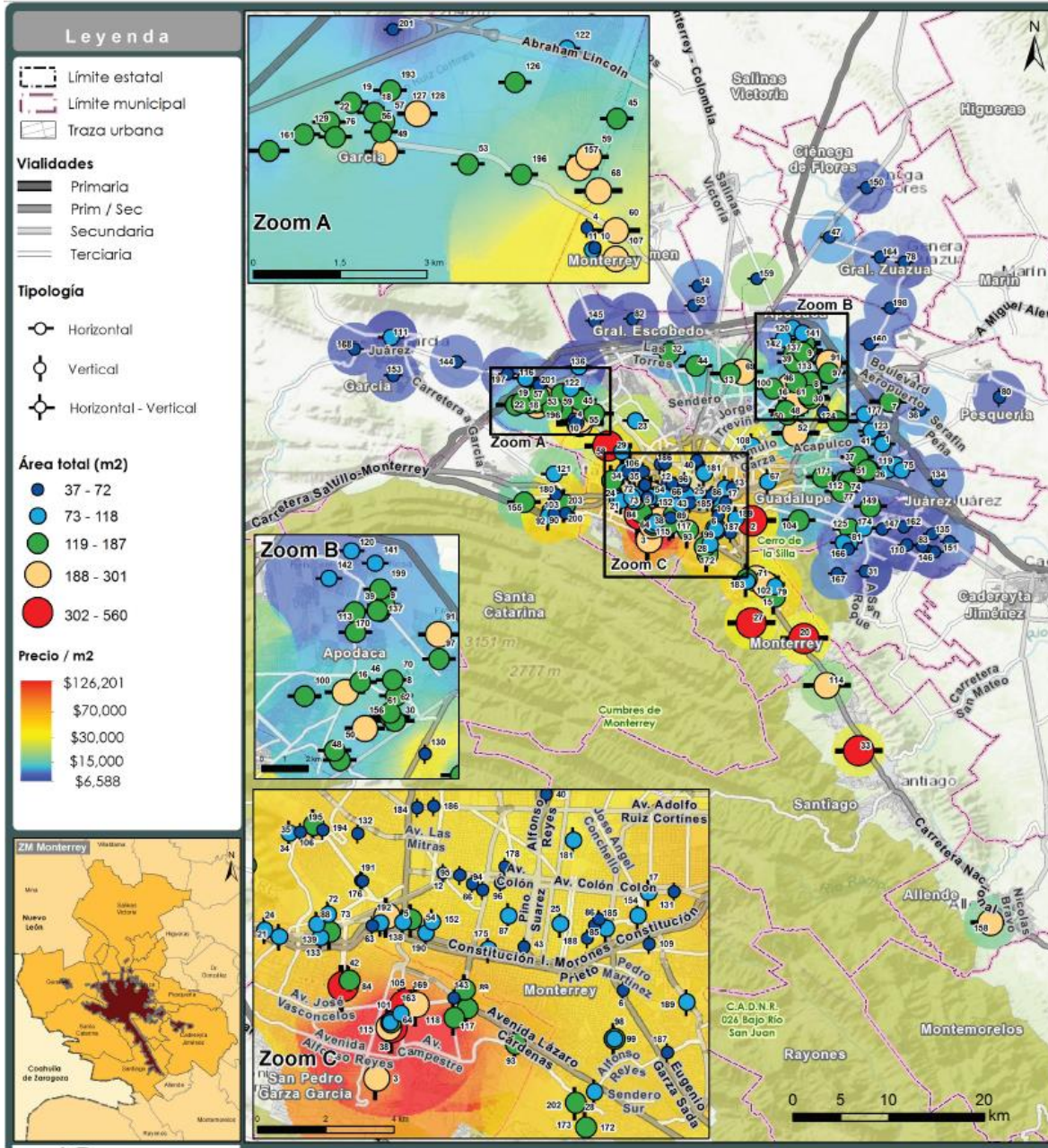
Resumen por clasificación comercial de vivienda horizontal						
Variables	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
No. de proyectos	18	22	45	24	6	115
Porcentaje de proyectos por segmento	16%	19%	39%	21%	5%	100%
Unidades totales	19,378	8,912	11,467	5,342	661	45,760
Porcentaje de unidades por segmento	43%	19%	25%	12%	1%	100%
Unidades promedio por proyecto	1,077	405	255	223	110	398
Inventario total de mercado	11,136	3,417	5,455	2,977	323	23,308
Unidades vendidas	8,242	5,495	6,012	2,365	338	22,452
Relación inventario/Unidades totales	57%	38%	48%	56%	49%	51%
Absorción de mercado	286.9	213.7	212.6	80.2	8.5	801.9
Absorción mínima	1.0	1.8	0.5	0.7	0.4	0.4
Absorción promedio	15.9	9.7	4.7	3.3	1.4	7.0
Absorción máxima	25.1	25.7	13.0	9.0	2.9	25.7
Meses de venta promedio	33	29	33	30	39	32
Meses de inventario promedio	41	22	32	52	61	37
Éxito comercial promedio	3.5%	3.0%	2.3%	1.8%	1.4%	2.5%
Prototipo tipo						
Área mínima	42 m2	52 m2	89 m2	136 m2	281 m2	42 m2
Área promedio	54 m2	74 m2	141 m2	206 m2	335 m2	138 m2
Área ponderada	50 m2	71 m2	139 m2	194 m2	338 m2	97 m2
Área máxima	69 m2	118 m2	203 m2	301 m2	380 m2	380 m2
Precio mínimo	\$380,000	\$530,000	\$960,100	\$2,134,000	\$5,676,000	\$380,000
Precio promedio	\$449,111	\$680,136	\$1,580,245	\$2,789,866	\$7,449,500	\$1,789,668
Precio ponderado	\$433,648	\$681,700	\$1,546,475	\$2,552,103	\$8,260,331	\$1,121,184
Precio máximo	\$510,000	\$900,000	\$2,080,000	\$4,200,000	\$11,500,000	\$11,500,000
Precio mínimo por m2	\$6,588	\$7,179	\$8,519	\$10,575	\$18,541	\$6,588
Precio promedio por m2	\$8,515	\$9,306	\$11,316	\$13,587	\$22,131	\$11,531
Precio ponderado por m2	\$8,867	\$9,895	\$11,181	\$13,230	\$24,261	\$10,379
Precio máximo por m2	\$10,857	\$16,346	\$18,376	\$17,556	\$32,857	\$32,857
No. de recámaras promedio	2	2	3	3	3	3
Número de baños promedio	1	2	2	3	4	2
Número de cajones promedio por unidad	1	1	2	2	3	2

# Oferta de vivienda nueva





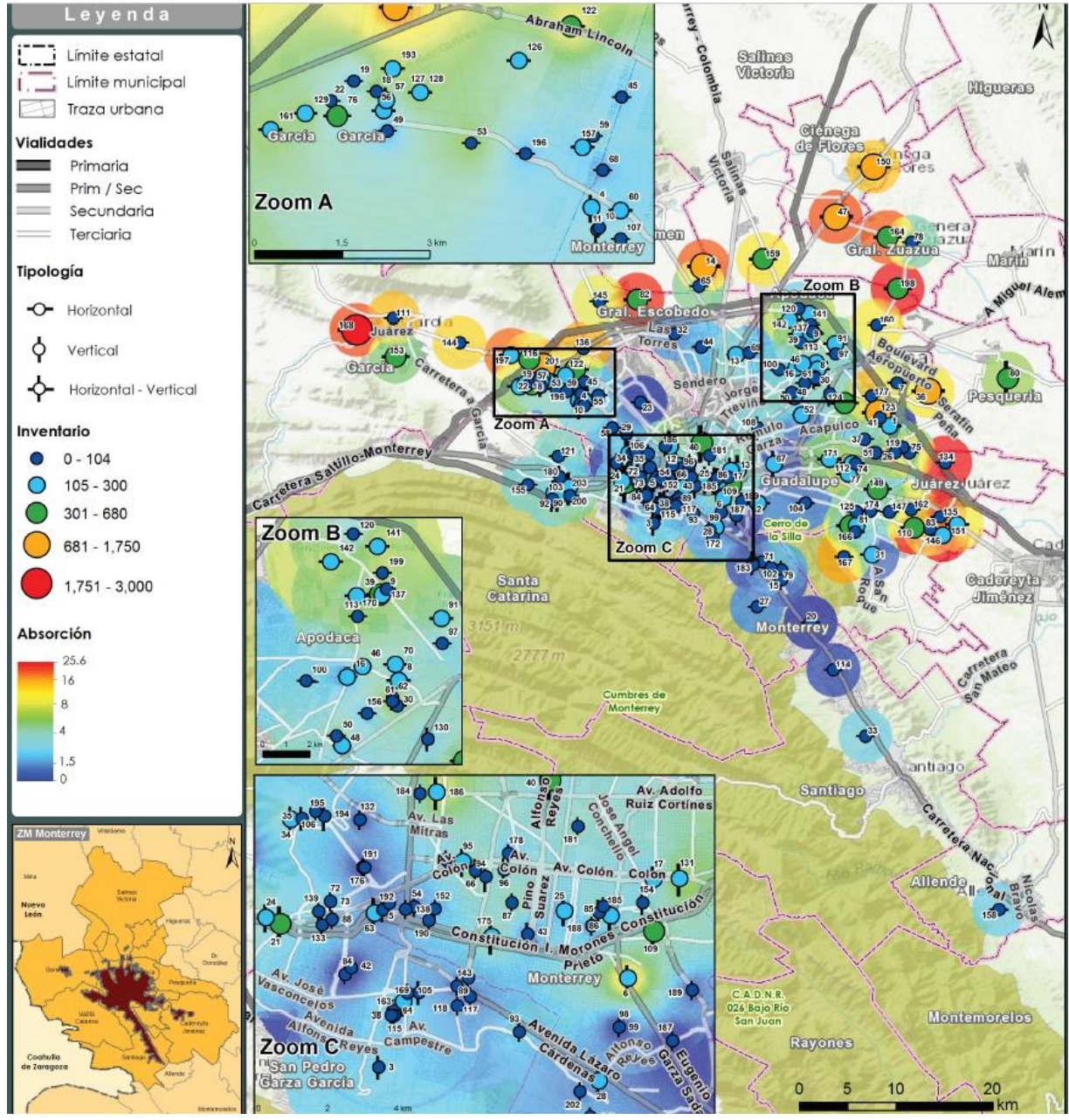
# Área vs Precio m2

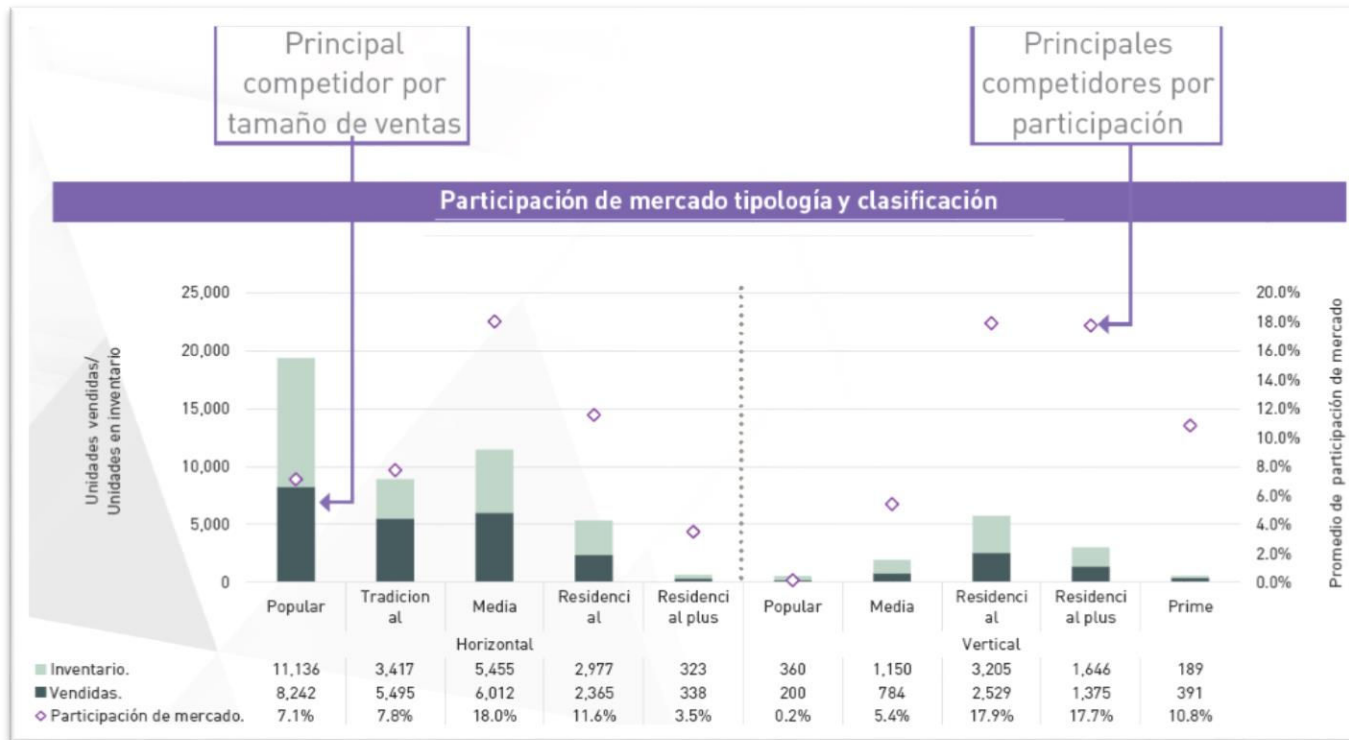
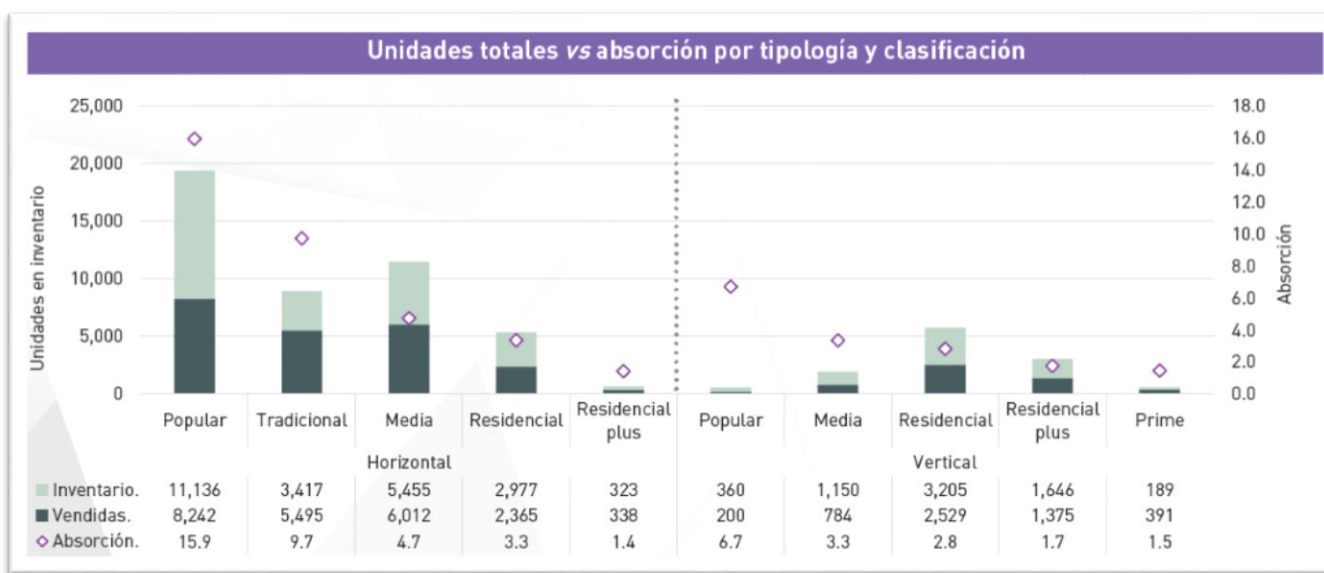




# Inventario vs Absorción

Partida Inmobiliaria







# Vivienda usada



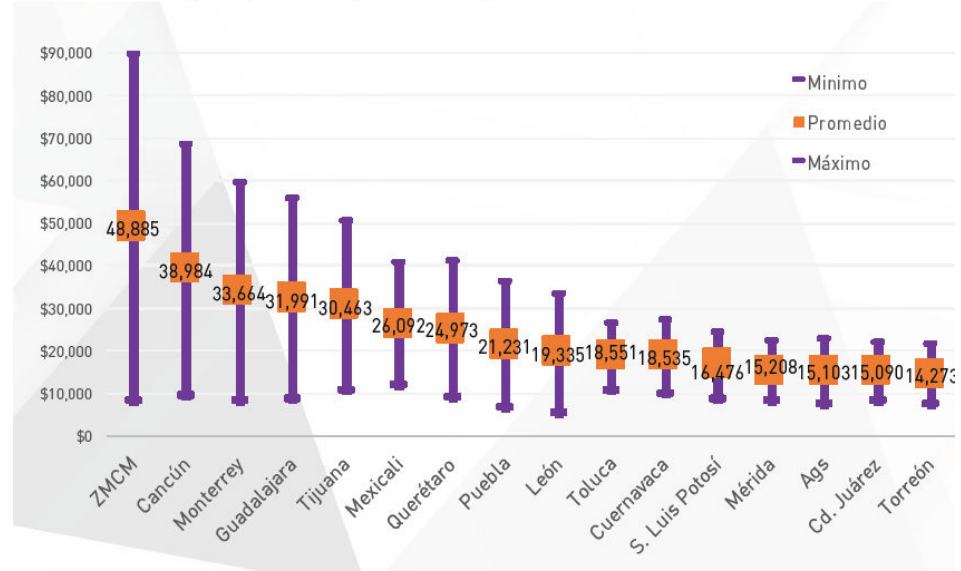
Resumen por clasificación de vivienda usada general								
Variables	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
No. de proyectos	64	373	1,014	3,161	5,547	9,398	3,535	23,092
Porcentaje de proyectos por segmento	0.3%	1.6%	4.4%	13.7%	24.0%	40.7%	15.3%	100%

Resumen por clasificación de vivienda usada horizontal								
Variables	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
No. de proyectos	51	351	997	2,654	3,387	6,736	2,743	16,919
Porcentaje de proyectos por segmento	0.3%	2.1%	5.9%	15.7%	20.0%	39.8%	16.2%	100%
Área mínima	34 m2	34 m2	36 m2	45 m2	40 m2	68 m2	120 m2	34 m2
Área promedio	55 m2	66 m2	104 m2	157 m2	229 m2	386 m2	622 m2	333 m2
Área máxima	119 m2	180 m2	270 m2	518 m2	1,050 m2	1,091 m2	1,095 m2	1,095 m2
Precio unitario promedio 1 a 5 años	\$250,000	\$440,680	\$759,114	\$1,508,607	\$3,046,480	\$8,082,285	\$23,969,296	\$7,326,811
Precio unitario promedio 6 a 10 años	\$265,600	\$441,152	\$743,577	\$1,421,209	\$3,061,535	\$7,983,252	\$26,027,295	\$5,654,181
Precio unitario promedio 11 a 20 años	\$267,500	\$406,174	\$729,185	\$1,379,621	\$3,160,972	\$8,089,669	\$23,895,876	\$6,014,675
Precio unitario promedio mayor a 20 años	\$295,000	\$489,180	\$773,412	\$1,457,263	\$3,130,406	\$7,992,709	\$23,459,246	\$6,617,361
Precio por m2 promedio 1 a 5 años	\$7,353	\$7,147	\$8,810	\$11,004	\$15,253	\$21,872	\$40,819	\$20,075
Precio por m2 promedio 6 a 10 años	\$5,131	\$6,957	\$8,035	\$10,220	\$15,040	\$22,709	\$39,039	\$16,954
Precio por m2 promedio 11 a 20 años	\$4,511	\$7,434	\$8,363	\$10,279	\$15,889	\$22,489	\$38,362	\$17,870
Precio por m2 promedio mayor a 20 años	\$2,479	\$4,673	\$7,465	\$9,326	\$14,234	\$23,026	\$42,266	\$18,860
N° de habitaciones promedio	2	3	2	4	3	4	3	3
N° de baños promedio	1	2	1	4	3	4	2	3
Antigüedad promedio	13 años	17 años	9 años	13 años	19 años	15 años	15 años	16 años

Resumen por clasificación de vivienda usada vertical								
Variables	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
No. de proyectos	13	22	17	507	2,160	2,662	792	6,173
Porcentaje de proyectos por segmento	0.2%	0.4%	0.3%	8.2%	35.0%	43.1%	12.8%	100%
Área mínima	40 m2	39 m2	40 m2	34 m2	35 m2	57 m2	111 m2	34 m2
Área promedio	55 m2	54 m2	68 m2	68 m2	92 m2	172 m2	390 m2	163 m2
Área máxima	87 m2	90 m2	103 m2	560 m2	1,088 m2	1,062 m2	1,095 m2	1,095 m2
Precio unitario promedio 1 a 5 años	\$284,000	SD	SD	\$1,659,196	\$3,212,089	\$7,319,439	\$24,765,633	\$7,874,686
Precio unitario promedio 6 a 10 años	SD	SD	SD	\$1,533,333	\$3,140,006	\$7,572,999	\$23,946,289	\$6,322,752
Precio unitario promedio 11 a 20 años	\$275,000	\$419,000	\$650,000	\$1,718,500	\$3,192,321	\$8,099,797	\$20,460,463	\$6,809,792
Precio unitario promedio mayor a 20 años	SD	\$455,000	\$793,333	\$1,444,412	\$2,690,750	\$7,996,429	\$24,141,248	\$4,528,921
Precio por m2 promedio 1 a 5 años	\$5,545	SD	SD	\$22,942	\$27,576	\$48,321	\$69,469	\$46,335
Precio por m2 promedio 6 a 10 años	SD	SD	SD	\$15,037	\$27,217	\$37,236	\$59,369	\$32,543
Precio por m2 promedio 11 a 20 años	\$5,978	\$9,311	\$6,500	\$19,942	\$32,171	\$42,850	\$57,707	\$38,296
Precio por m2 promedio mayor a 20 años		\$7,462	\$14,115	\$15,292	\$20,594	\$32,548	\$53,647	\$23,411
N° de habitaciones promedio	2	2	2	3	2	3	2	2
N° de baños promedio	1	2	1	3	2	2	1	2
Antigüedad promedio	4 años	5 años	20 años	3 años	7 años	5 años	23 años	6 años



### Ranking de precios promedio por m<sup>2</sup> de vivienda nueva valuada



### Evolución de precios por m<sup>2</sup> por punto cardinal





# 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	
<a href="https://adamant.mx/tijuana-toreo/">https://adamant.mx/tijuana-toreo/</a>			
<i>Modelo A   Modelo B   Modelo C</i>			
Superficies	status 123	Loft 1,2	suite
Área de construcc.	76 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>
Área de terreno	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Área de terraza	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
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!



GRACIAS!