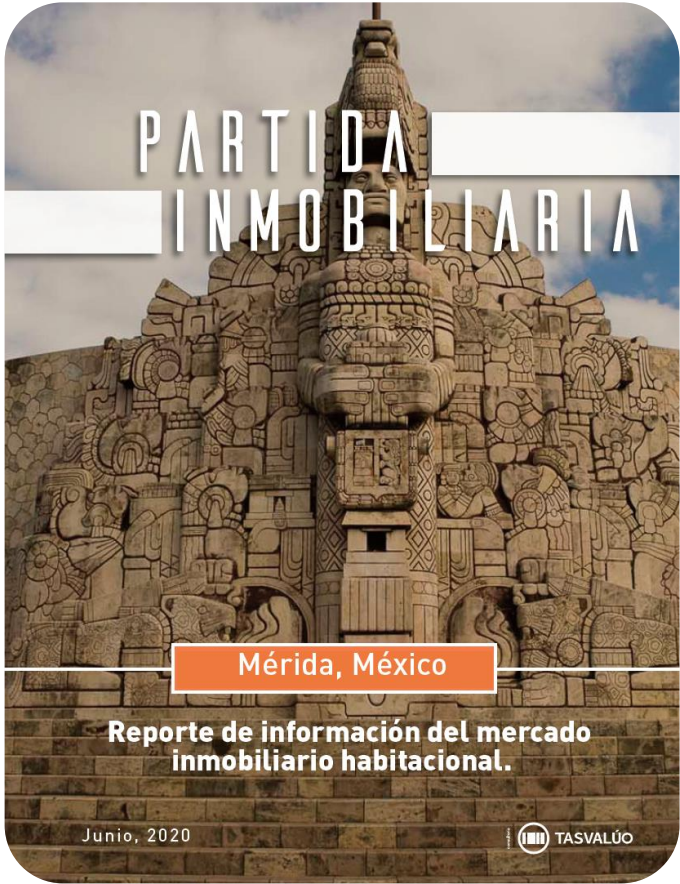


Perspectivas del mercado de Vivienda

consultoría



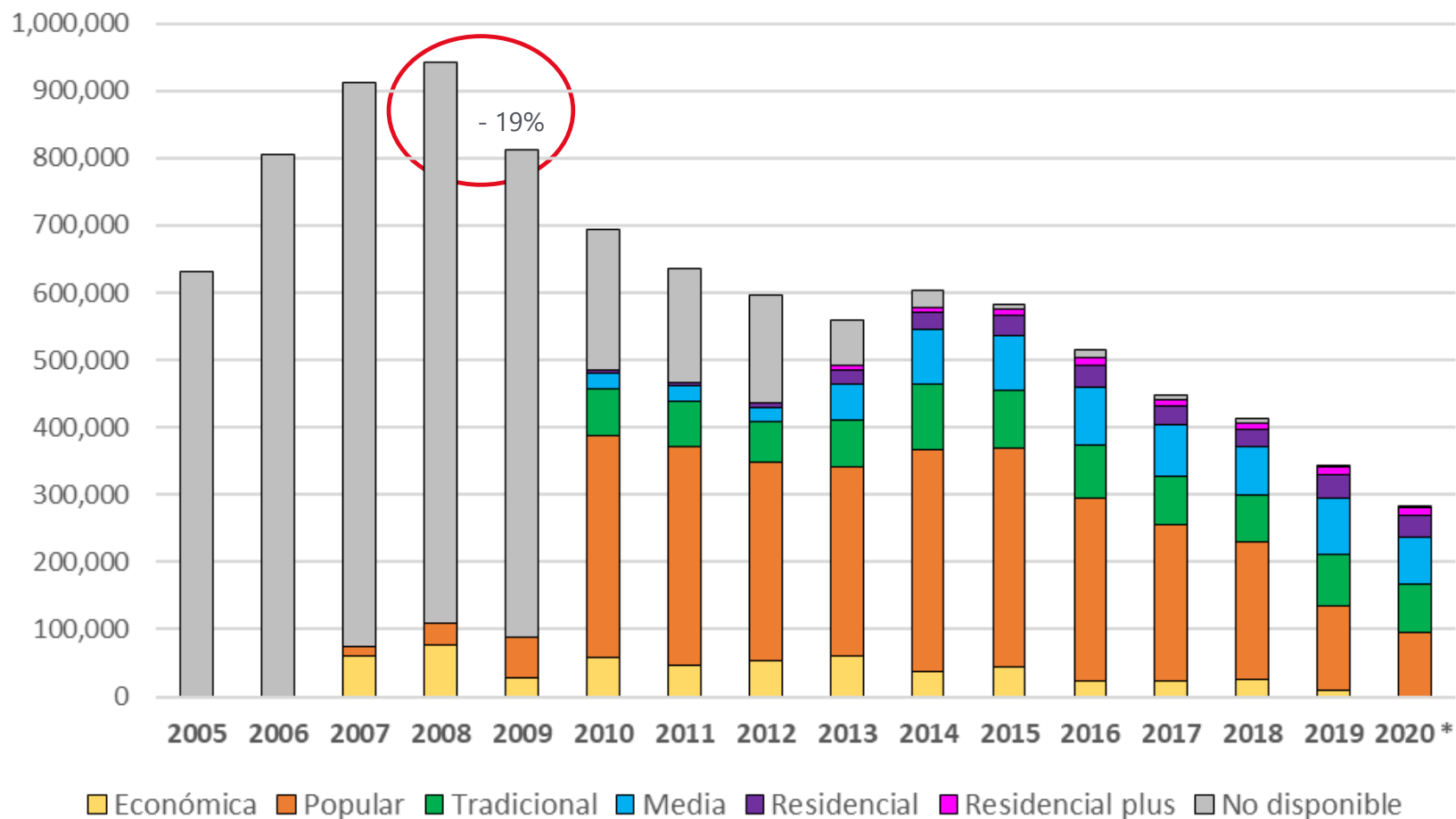
Noviembre, 2020

Contenido

1. Demanda de vivienda
2. Contexto general de la vivienda y en Yucatán
2. Características del reporte de mercado : **Partida Inmobiliaria**
3. Perspectivas del mercado en tiempos de COVID19

¿Cuántas viviendas hemos demandado?

Evolución de viviendas nuevas financiadas



Fuente: CONAVI, 2020

*Estimación anual según cifras hasta 2º Trimestre 2020

En China, país donde surgió el brote, **disminuyeron 90 por ciento** las transacciones inmobiliarias en el primer trimestre

¿Cuáles son las previsiones para el cierre de 2020?

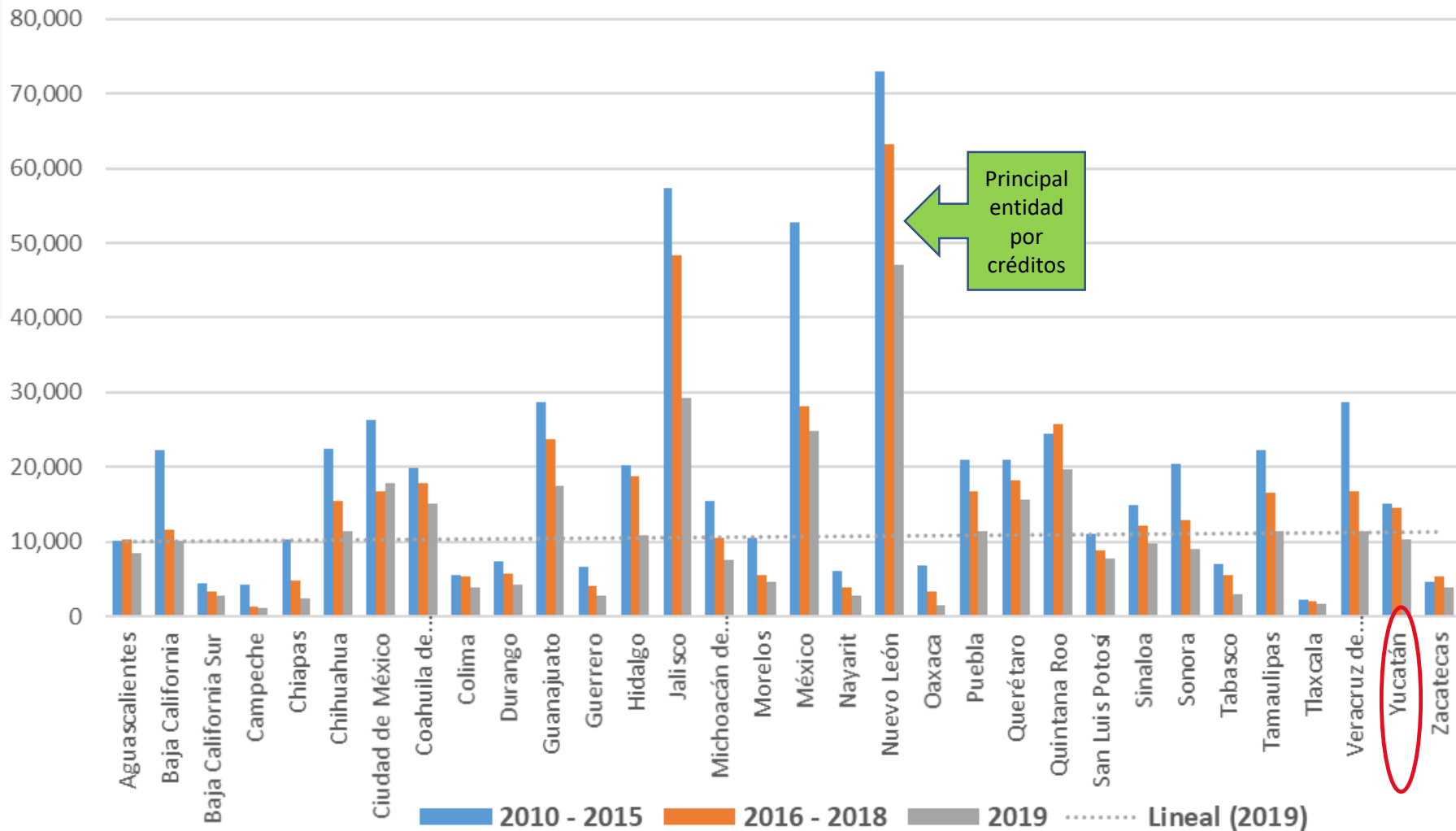
Escenarios de demanda de vivienda nueva financiada en 2020



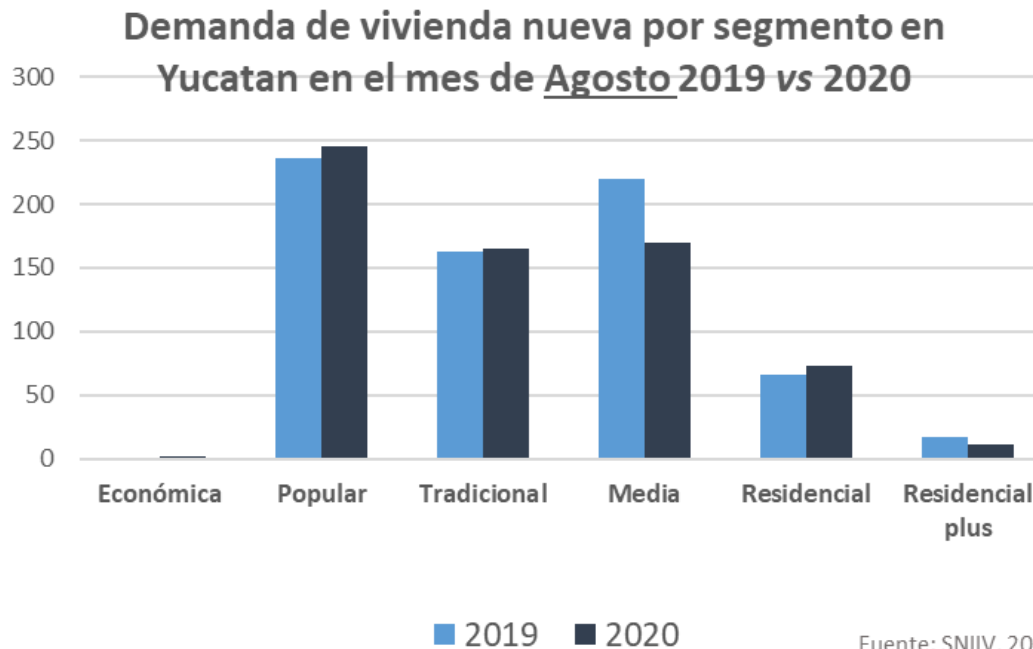
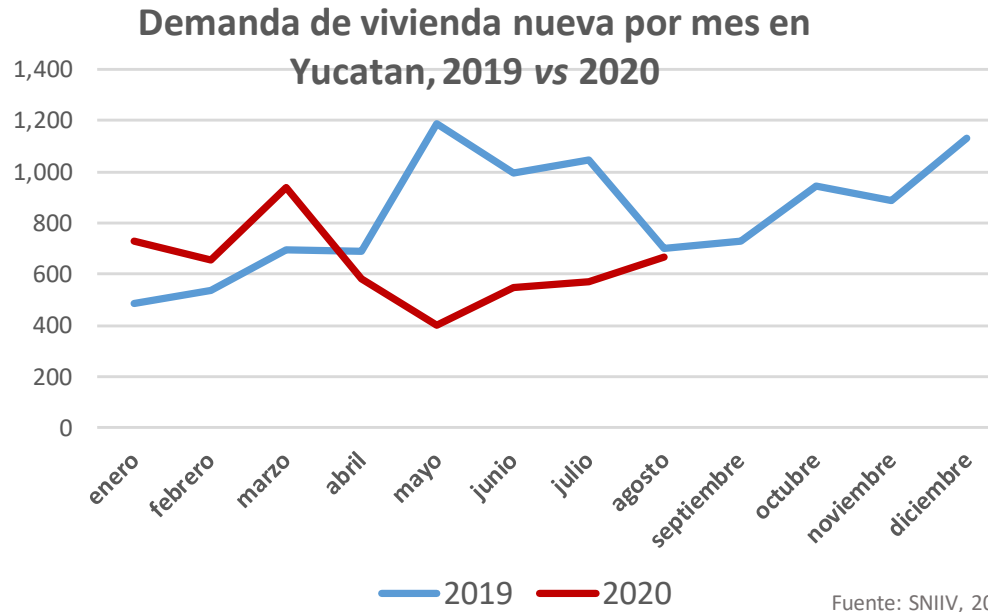
¿Cuántas viviendas hemos demandado?

Viviendas nuevas financiadas por estado

Panorama de la vivienda



¿Cómo se ha transformado la demanda?



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.

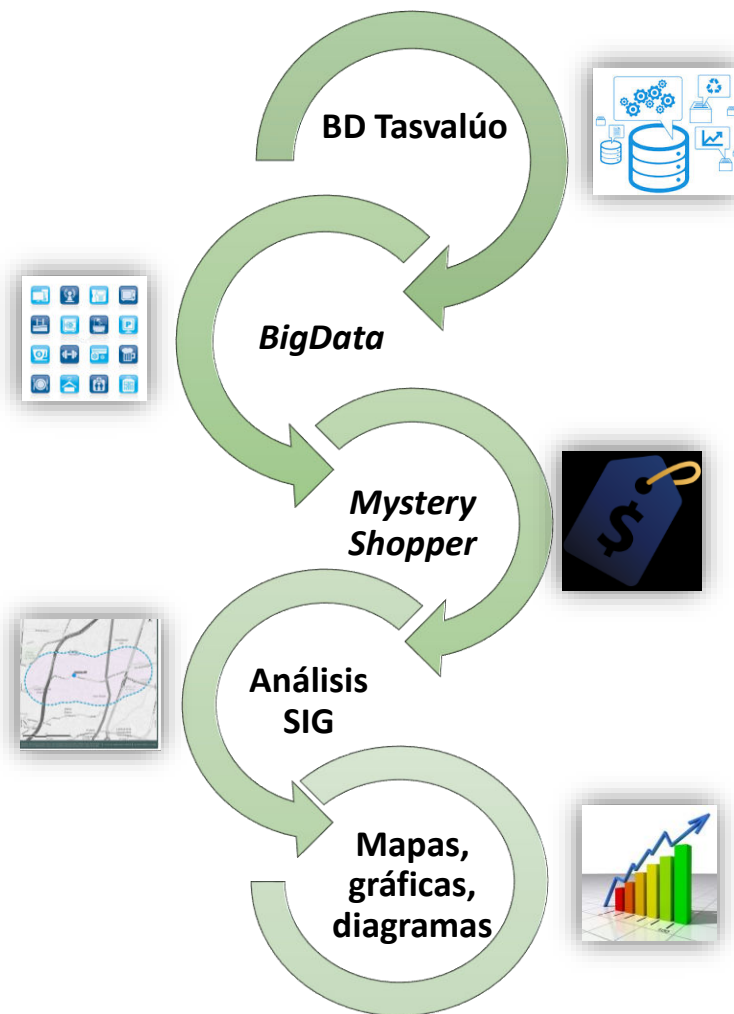
En este orden de ideas, también se emplean definiciones de niveles socioeconómicos emitidas por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado (AMAI) para clasificar a la población y sus hogares.



¿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.

* Recordemos que el valor de la vivienda se estima en 3% el ingreso familiar.

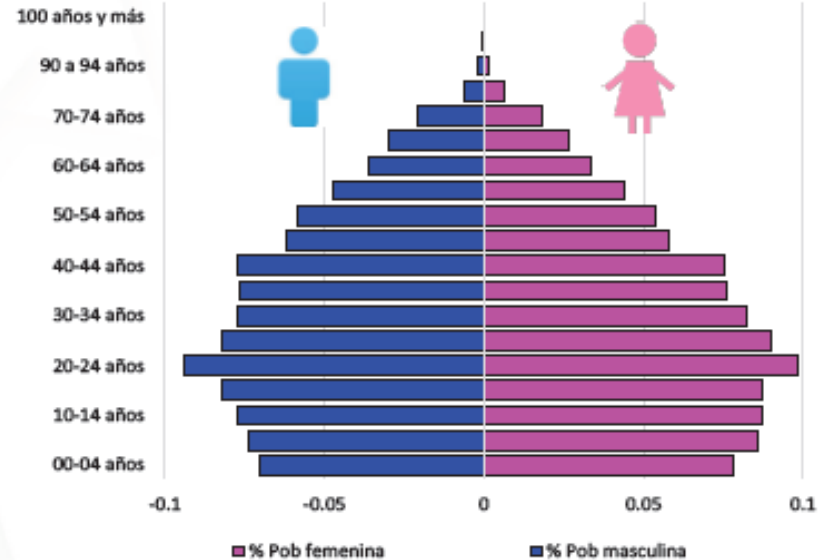
Contexto general

Ámbito	Característica
Demografía	1.1 millones en 2020
	12va zona metropolitana más poblada
Vivienda	320 mil en 2020
Economía	Agroindustria, infraestructura, logística y transporte, servicios urbanos y turismo

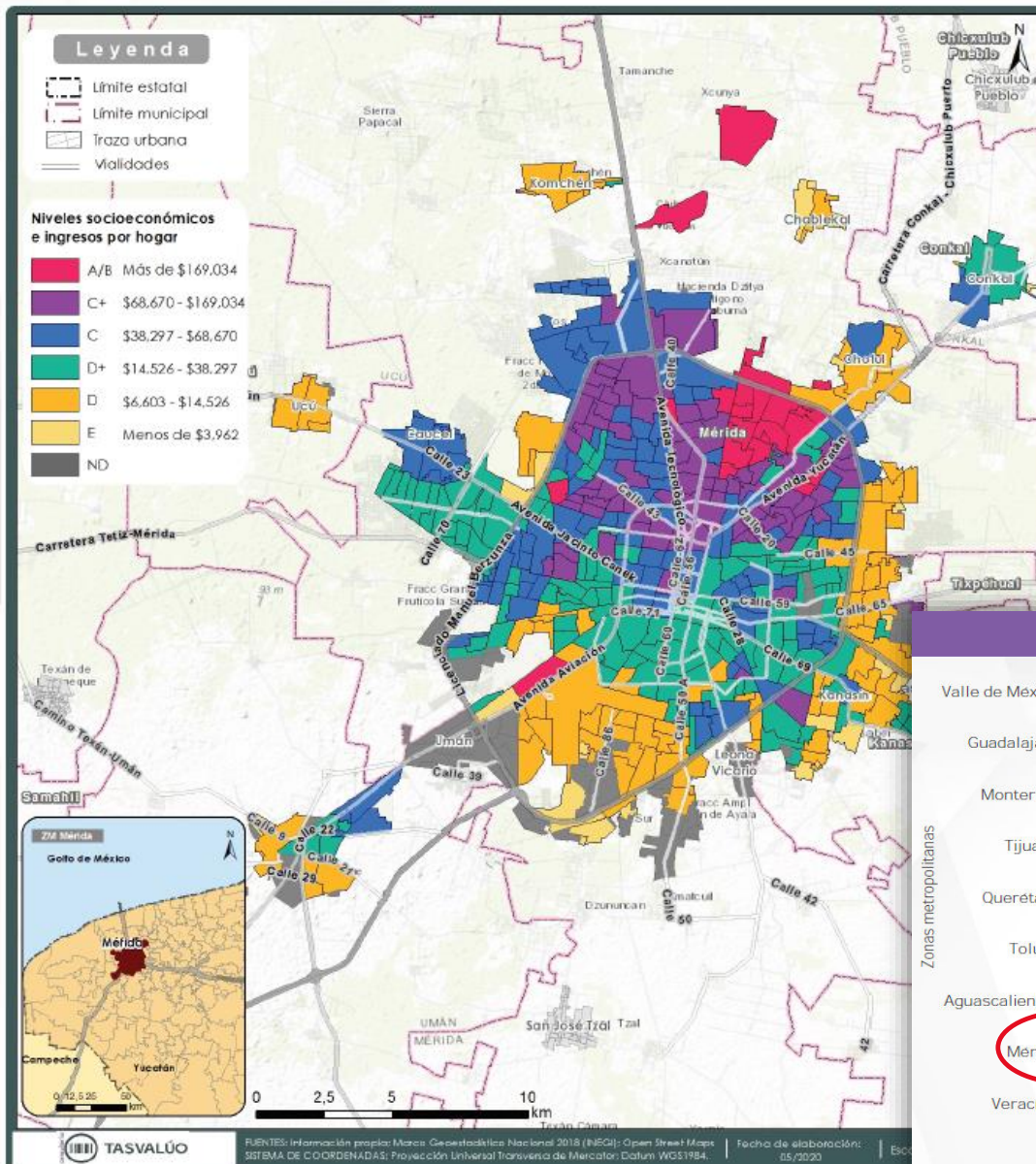
Zona Metropolitana de Mérida



Pirámide poblacional Mérida, 2020



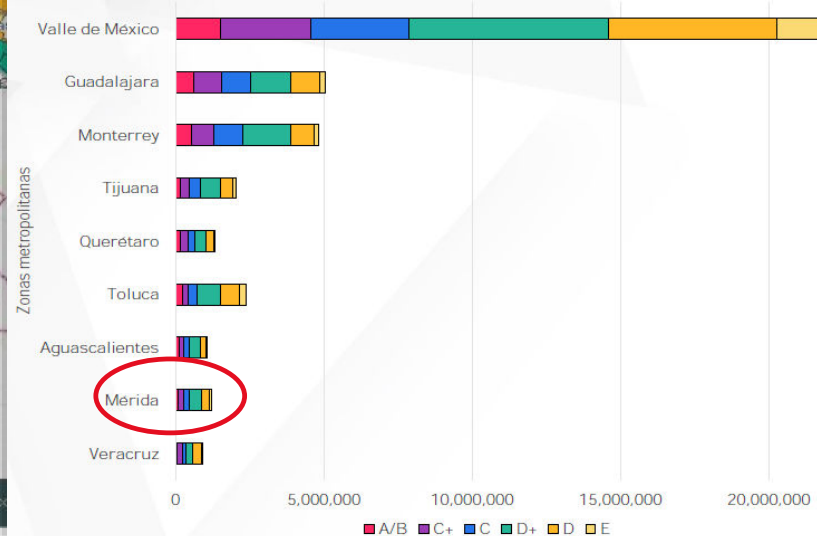
Nivel socioeconómico



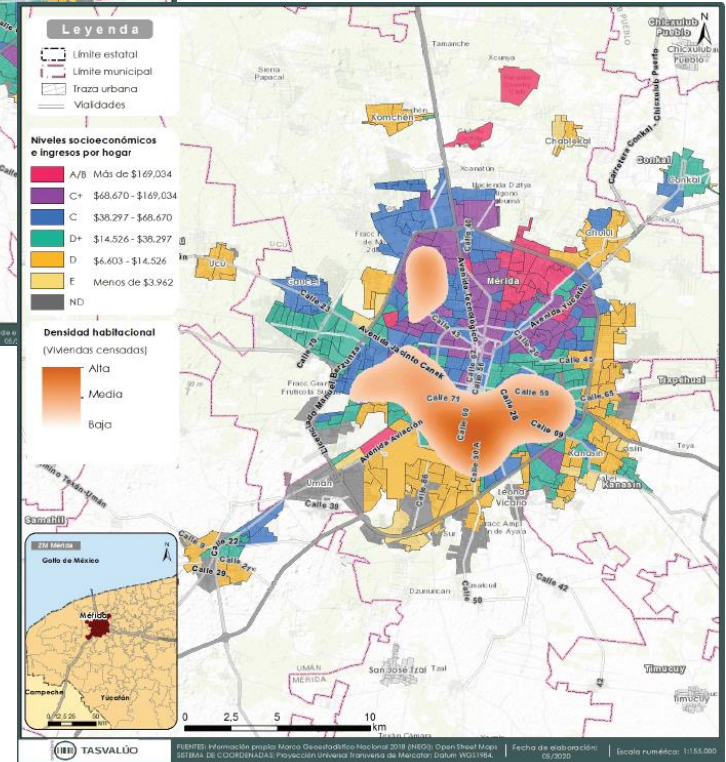
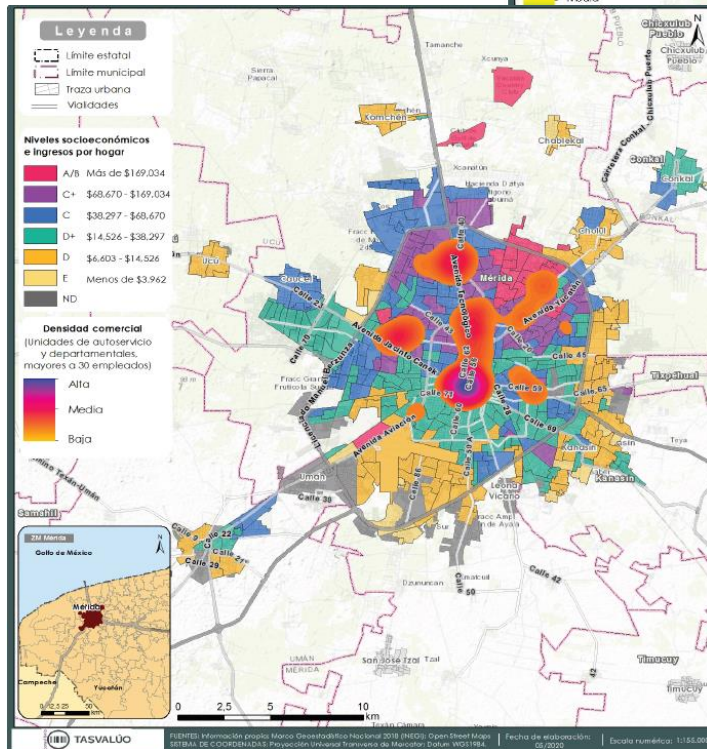
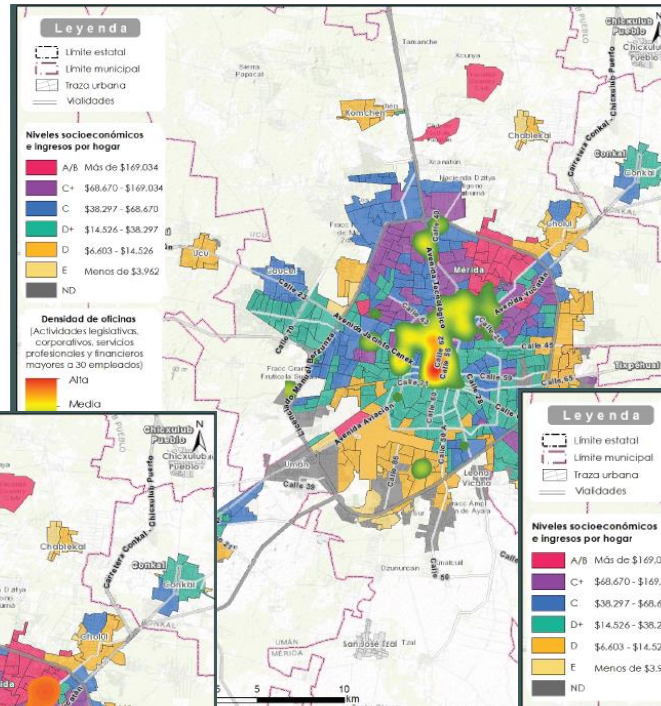
Nivel Socioeconómico e ingresos

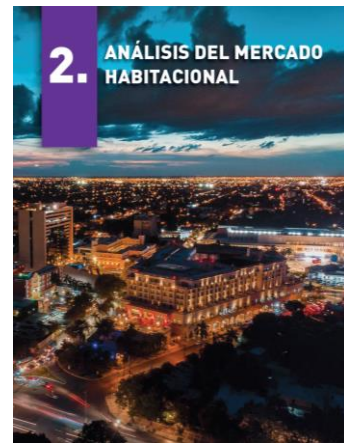
A/B	Más de \$141,786
C+	\$58,125 - \$141,786
C	\$26,093 - \$58,125
D+	\$10,668 - \$26,093
D	\$3,985 - \$10,668
E	Menos de \$3,985
ND	

Población por ingreso en principales zonas metropolitanas



Corredores inmobiliarios (oficinas, comercio, vivienda)





Oferta de vivienda nueva total

Resumen por clasificación comercial de vivienda

Variables	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Total general*
No. de proyectos	2	49	68	13	133
Porcentaje de proyectos por segmento	1.5%	36.8%	51.1%	9.8%	100%
Unidades totales	1,431	3,651	2,797	673	8,552
Porcentaje de unidades por segmento	16.7%	42.7%	32.7%	7.9%	100%
Unidades promedio por proyecto	716	75	41	52	64
Inventario total de mercado	991	2,012	1,306	267	4,576
Unidades vendidas	440	1,639	1,491	406	3,976
Relación inventario/Unidades totales	69%	55%	47%	40%	54%
Absorción de mercado	20.8	94.6	89.8	13.3	218.5
Absorción promedio	10.4	1.9	1.3	1.0	1.7
Meses de inventario promedio	38	18	16	27	18
Precio promedio	\$713,000	\$1,671,117	\$2,884,788	\$6,239,754	\$2,731,766
Precio promedio por m2	\$9,696	\$18,246	\$20,564	\$32,039	\$20,669

Oferta de vivienda nueva vertical

Resumen por clasificación comercial de vivienda vertical

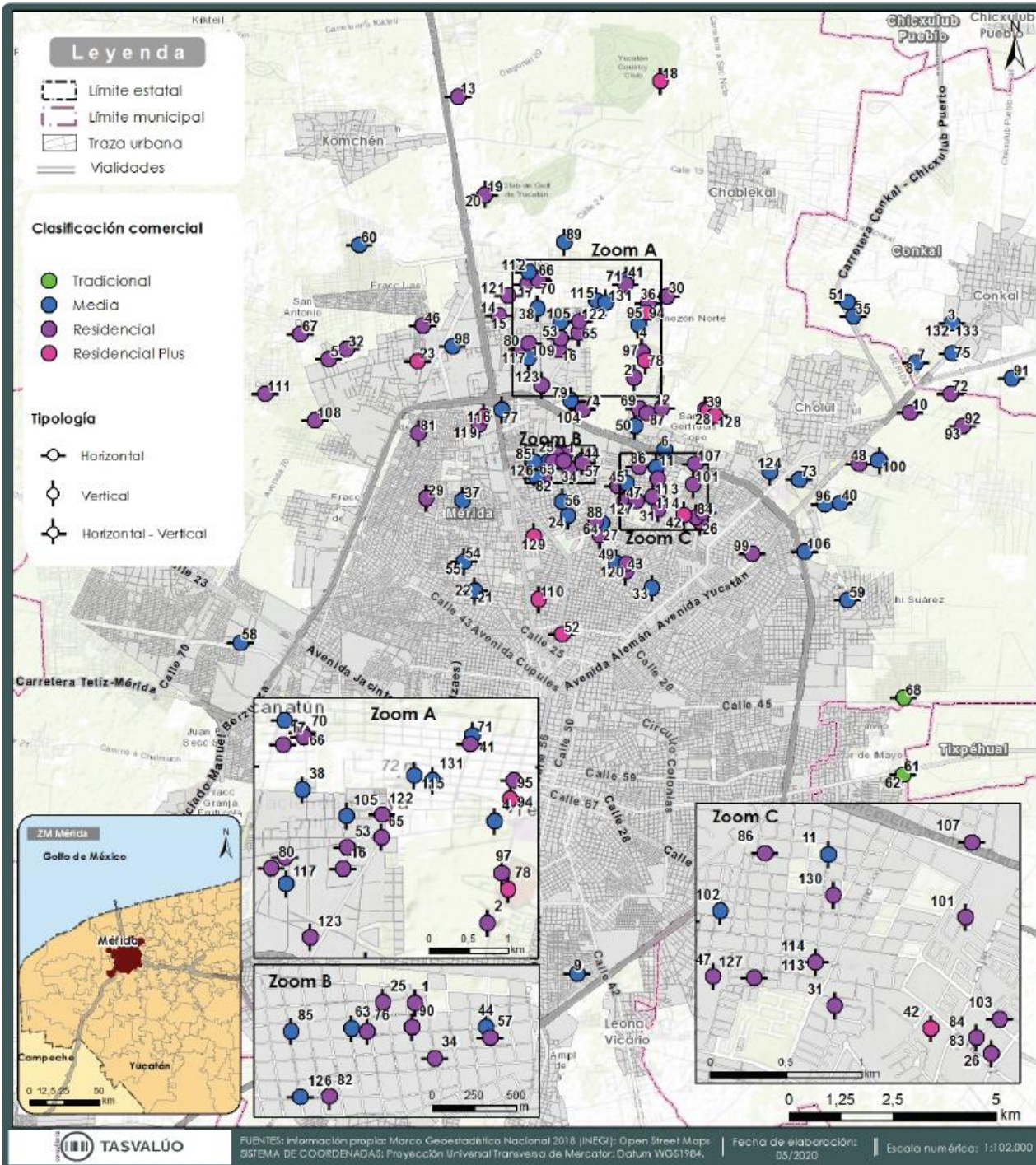
Variables	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
No. de proyectos	29	24	10	63
Porcentaje de proyectos por segmento	46.0%	38.1%	15.9%	100%
Unidades totales	619	1,529	570	2,718
Porcentaje de unidades por segmento	22.8%	56.3%	21.0%	100%
Unidades promedio por proyecto	21	64	57	43
Inventario total de mercado	258	849	212	1,319
Unidades vendidas	361	680	358	1,399
Relación inventario/Unidades totales	42%	56%	37%	49%
Absorción de mercado	36.1	43.2	10.7	89.9
Absorción mínima	0.0	0.5	0.2	0.0
Absorción promedio	1.2	1.8	1.1	1.4
Absorción máxima	3.5	5.3	2.2	5.3
Meses de venta promedio	11	13	30	15
Meses de inventario promedio	11	17	30	17
Éxito comercial promedio	6.5%	4.8%	2.0%	5.2%
Prototipo tipo				
Área mínima	46 m2	58 m2	104 m2	46 m2
Área promedio	78 m2	102 m2	183 m2	104 m2
Área ponderada	82 m2	85 m2	168 m2	102 m2
Área máxima	126 m2	250 m2	259 m2	259 m2
Precio mínimo	\$1,130,000	\$2,150,000	\$4,340,000	\$1,130,000
Precio promedio	\$1,704,424	\$2,935,142	\$6,473,680	\$2,930,294
Precio ponderado	\$1,731,672	\$2,947,374	\$6,225,099	\$3,357,890
Precio máximo	\$2,100,000	\$4,222,500	\$11,000,000	\$11,000,000
Precio mínimo por m2	\$15,988	\$12,000	\$25,849	\$12,000
Precio promedio por m2	\$22,194	\$31,715	\$36,370	\$28,071
Precio ponderado por m2	\$21,584	\$37,162	\$38,047	\$33,800
Precio máximo por m2	\$29,202	\$49,153	\$61,111	\$61,111
No. de recámaras promedio	2	2	2	2
Número de baños promedio	2	2	3	2
Número de cajones promedio por unidad	1	1	2	1

Resumen por clasificación comercial de vivienda horizontal

Variables	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
No. de proyectos	2	20	44	3	70
Porcentaje de proyectos por segmento	2.9%	28.6%	62.9%	4.3%	100%
Unidades totales	1,431	3,032	1,268	103	5,834
Porcentaje de unidades por segmento	24.5%	52.0%	21.7%	1.8%	100%
Unidades promedio por proyecto	716	152	29	34	83
Inventario total de mercado	991	1,754	457	55	3,257
Unidades vendidas	440	1,278	811	48	2,577
Relación inventario/Unidades totales	69%	58%	36%	53%	56%
Absorción de mercado	20.8	58.6	46.6	2.6	128.5
Absorción mínima	4.5	0.1	0.0	0.4	0.0
Absorción promedio	10.4	2.9	1.1	0.9	1.9
Absorción máxima	16.3	12.8	4.7	1.6	16.3
Meses de venta promedio	17	18	17	18	17
Meses de inventario promedio	38	27	16	15	20
Éxito comercial promedio	2.4%	3.6%	4.7%	3.2%	4.3%
Prototipo tipo					
Área mínima	65 m2	75 m2	147 m2	282 m2	65 m2
Área promedio	74 m2	130 m2	204 m2	319 m2	184 m2
Área ponderada	67 m2	118 m2	213 m2	318 m2	129 m2
Área máxima	82 m2	187 m2	488 m2	359 m2	488 m2
Precio mínimo	\$629,000	\$930,000	\$2,150,000	\$4,390,000	\$629,000
Precio promedio	\$713,000	\$1,622,821	\$2,857,323	\$5,460,000	\$2,550,502
Precio ponderado	\$644,379	\$1,354,777	\$2,960,745	\$5,212,039	\$1,597,679
Precio máximo	\$797,000	\$2,100,000	\$4,280,000	\$6,890,000	\$6,890,000
Precio mínimo por m2	\$9,672	\$9,362	\$7,127	\$12,228	\$7,127
Precio promedio por m2	\$9,696	\$12,522	\$14,481	\$17,600	\$13,910
Precio ponderado por m2	\$9,677	\$11,724	\$14,357	\$16,574	\$11,880
Precio máximo por m2	\$9,720	\$17,466	\$23,129	\$24,433	\$24,433
No. de recámaras promedio	2	2	3	3	3
Número de baños promedio	1	2	3	3	3
Número de cajones promedio por unidad	2	2	2	2	2

Oferta de vivienda nueva horizontal

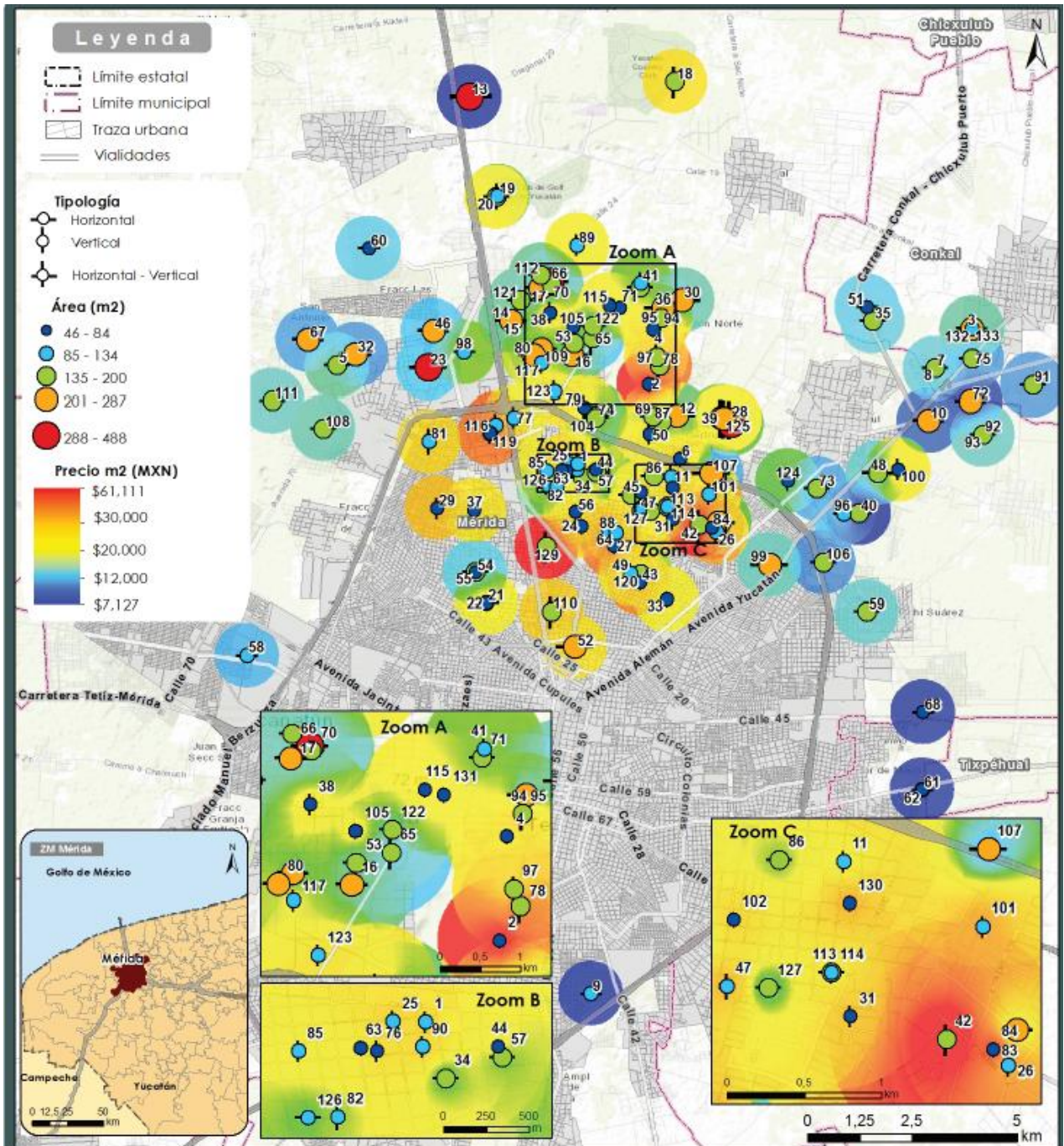
Oferta de vivienda nueva



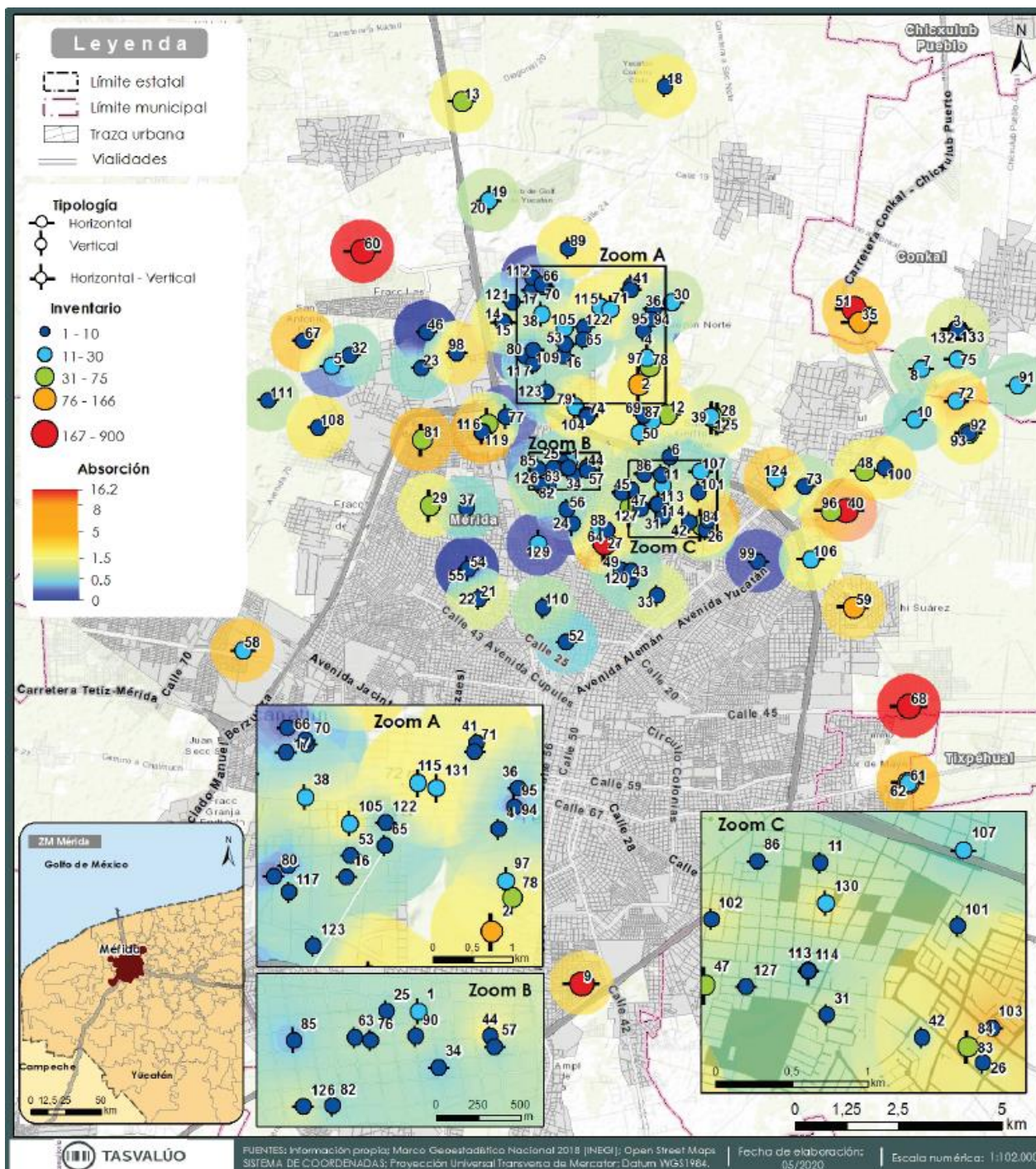
Proyectos

Nombre	ID	Nombre	ID
3lite Departamentos	1	Bruma	36
Adamant Mérida	2	Bugambilias	37
Alba Residencial	3	Carmina	38
Aldea Temozon	4	Carola Ciudadella	39
Alera	5	Circuito Maya San Pedro	40
Alevo	6	Corazón de Tierra	41
Aleza (etapa 1)	7	Country Towers - T. Terra	42
Aleza (etapa 2)	8	Cumbres Montecristo (Executive Aparments)	43
Almasur	9	Cyan	44
Altamira	10	Diade Montebello	45
Aluma	11	Dzitya	46
Amara Residencial	12	Enso	47
Amaranto	13	Gran Valle Residencial	48
Amidanah - Et. 2	14	Häuz Apartment Complex	49
Amidanah - Et. 3	15	Helia Condos	50
Ananda	16	Idilia	51
Anona	17	Itziminá 28	52
Anthea	18	Kahuna	53
Arcadia (departamentos)	19	Kanahil - H (Casas)	54
Arcadia (Townhouses)	20	Kanahil - H (Depto)	55
Arkía departamentos	21	Kentia Apartments	56
Arkía Townhouses	22	Kentro	57
Arteva - Alanna	23	La Ciudadela	58
Arvum	24	Las Acacias	59
Asoluta	25	Las Americas IV	60
Attrio Mérida	26	Las Palmas Celestun	61
Aura Smart Luxury Living	27	Las Palmas Chichen Itza	62
Aurora Ciudadella	28	Latitud 21	63
Baltia	29	Loften (Departamentos)	64
Barlovento residencial	30	Lofts Temozon	65
Belia Montebello	31	Lomas de Temozón	66
Bella Vista Plus	32	Lomas San Antonio Residencial Etapa IV	67
Bilans	33	Los Héroes Mérida	68
Boara townhouse	34	Luana	69
Botánico Residencial Conkal	35	Lucera Townhouses	70

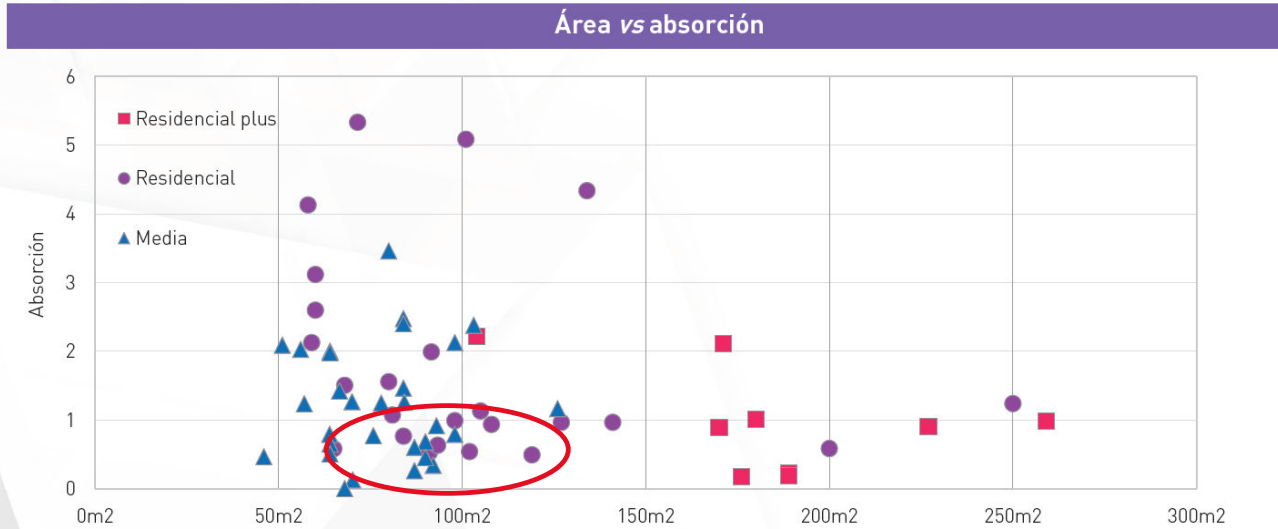
Área vs Precio m2



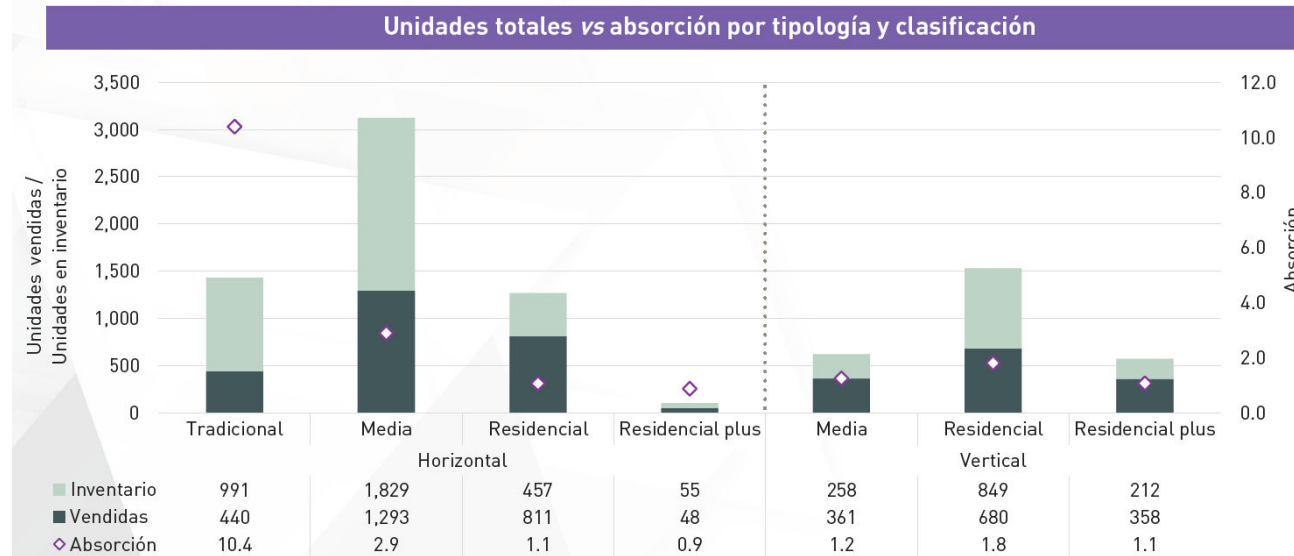
Inventario VS Absorción



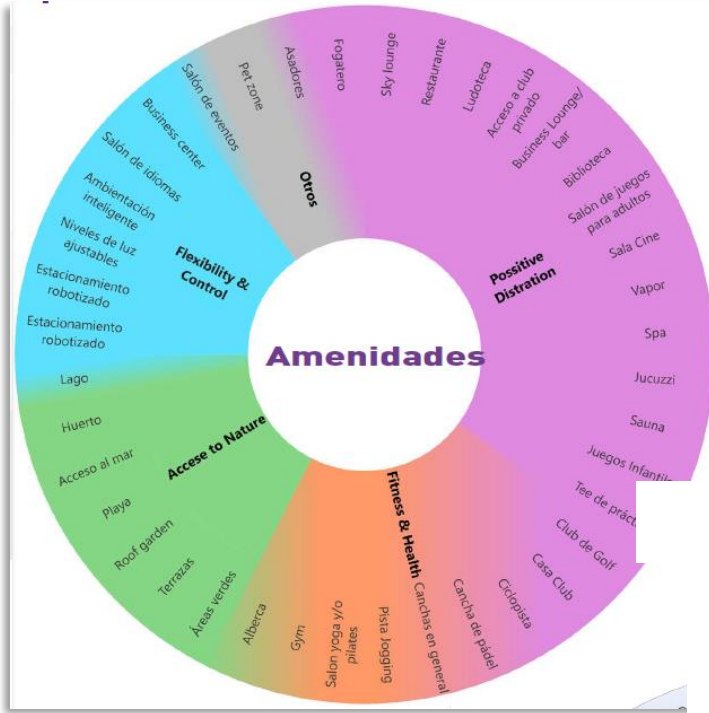
Absorción y éxito comercial vivienda vertical



Desempeño del mercado



Oferta de vivienda nueva y usada

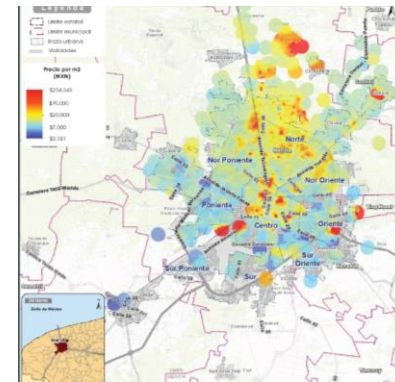


Vivienda usada (ejemplo vertical)



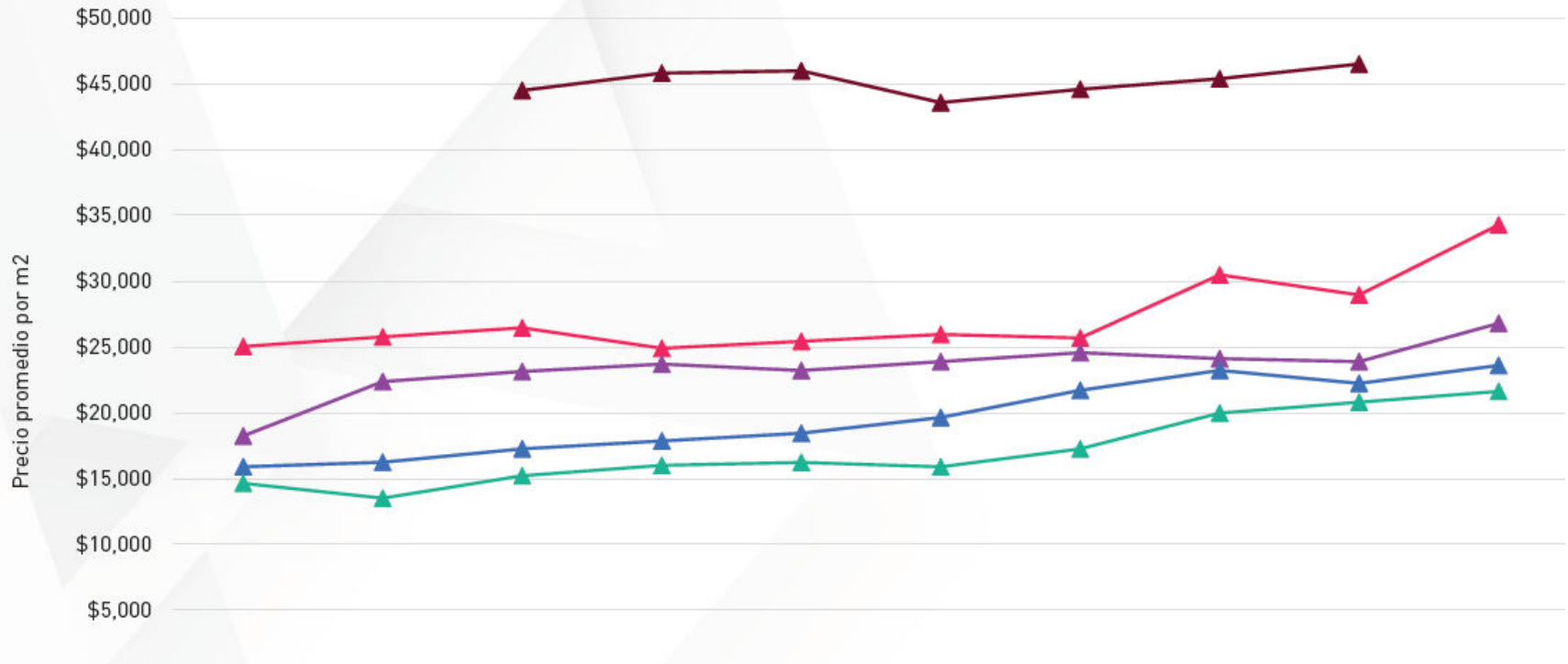
Resumen por clasificación de vivienda usada general							
Variables	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
No. de unidades	20	197	2,717	3,849	1,893	144	8,820
Porcentaje de proyectos por segmento	0.2%	2.2%	30.8%	43.6%	21.5%	1.6%	100%

Resumen por clasificación de vivienda usada vertical						
Variables	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
No. de unidades	15	1,367	1,353	596	14	3,345
Porcentaje de proyectos por segmento	0.4%	40.9%	40.4%	17.8%	0.4%	100%
Área mínima	35 m2	36 m2	46 m2	71 m2	363 m2	35 m2
Área promedio	62 m2	90 m2	140 m2	235 m2	552 m2	138 m2
Área máxima	90 m2	323 m2	500 m2	726 m2	882 m2	882 m2
Precio unitario promedio 1 a 5 años	\$799,667	\$1,676,256	\$2,826,031	\$6,475,182	\$20,102,200	\$3,788,852
Precio unitario promedio 6 a 10 años	\$726,017	\$1,567,857	\$3,286,667	\$7,043,182	\$16,500,000	\$5,207,931
Precio unitario promedio 11 a 20 años	SD	\$1,566,667	\$3,369,741	\$6,355,415	SD	\$1,566,667
Precio unitario promedio mayor a 20 años	SD	SD	\$2,395,000	\$5,986,223	SD	\$2,395,000
Precio por m2 promedio 1 a 5 años	\$18,626	\$19,970	\$23,373	\$29,495	\$45,475	\$24,529
Precio por m2 promedio 6 a 10 años	\$15,248	\$17,553	\$18,810	\$25,465	\$44,474	\$24,388
Precio por m2 promedio 11 a 20 años	SD	\$16,617	\$19,865	\$22,789	SD	\$19,617
Precio por m2 promedio mayor a 20 años	SD	SD	\$22,533	\$23,412	SD	\$22,933
Nº de habitaciones promedio	2	2	2	3	3	2
Nº de baños promedio	1	2	2	3	4	2
Antigüedad promedio	3 años	6 años	3 años	3 años	6 años	3 años

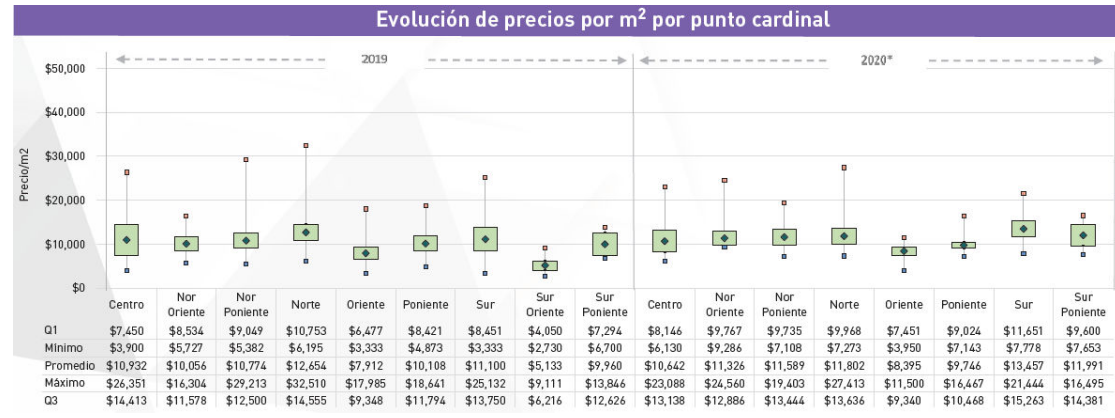
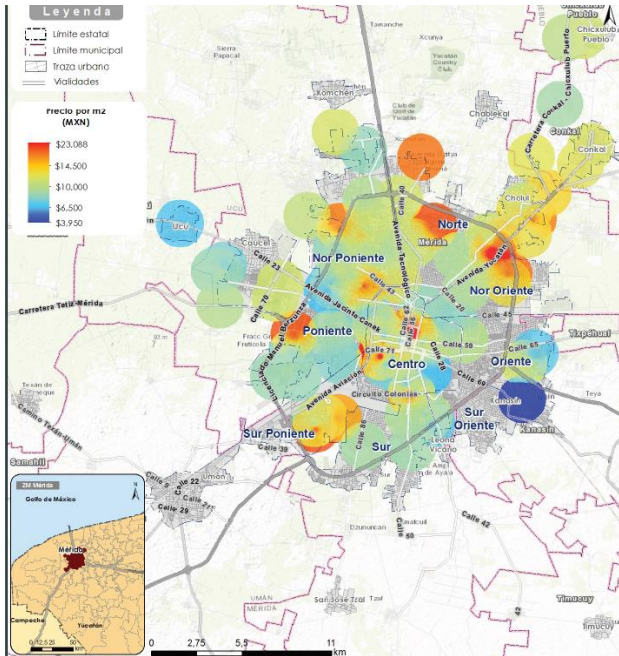
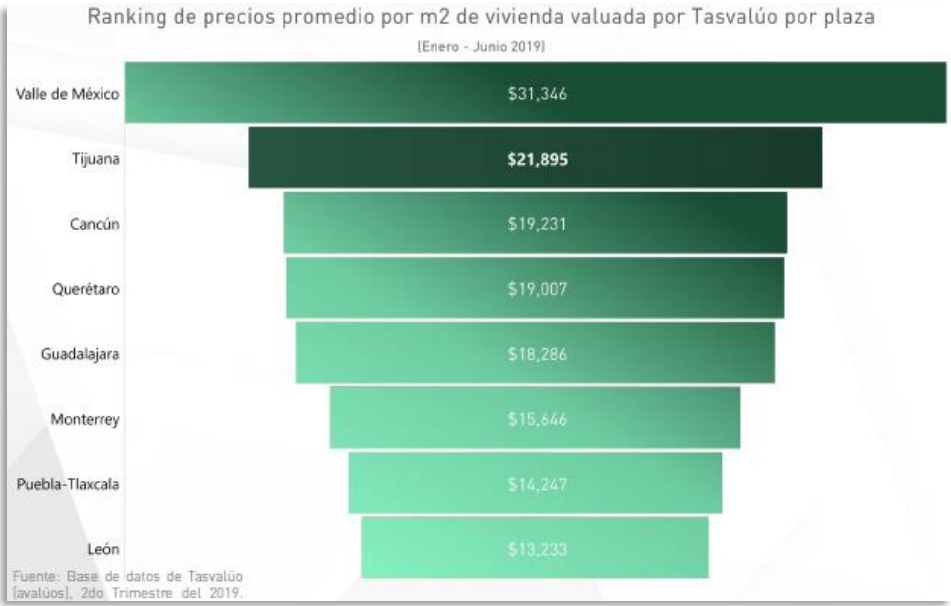


Vivienda usada por antigüedad

Precio promedio de vivienda usada según su antigüedad (Vertical)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prime			\$44,474	\$45,789	\$45,967	\$43,555	\$44,568	\$45,369	\$46,487	
Residencial plus	\$25,036	\$25,755	\$26,452	\$24,895	\$25,421	\$25,946	\$25,678	\$30,469	\$28,942	\$34,267
Residencial	\$18,236	\$22,362	\$23,125	\$23,695	\$23,201	\$23,877	\$24,554	\$24,107	\$23,883	\$26,785
Media	\$15,894	\$16,242	\$17,256	\$17,850	\$18,444	\$19,631	\$21,703	\$23,217	\$22,230	\$23,589
Tradicional	\$14,641	\$13,508	\$15,211	\$16,006	\$16,225	\$15,894	\$17,256	\$19,971	\$20,797	\$21,622



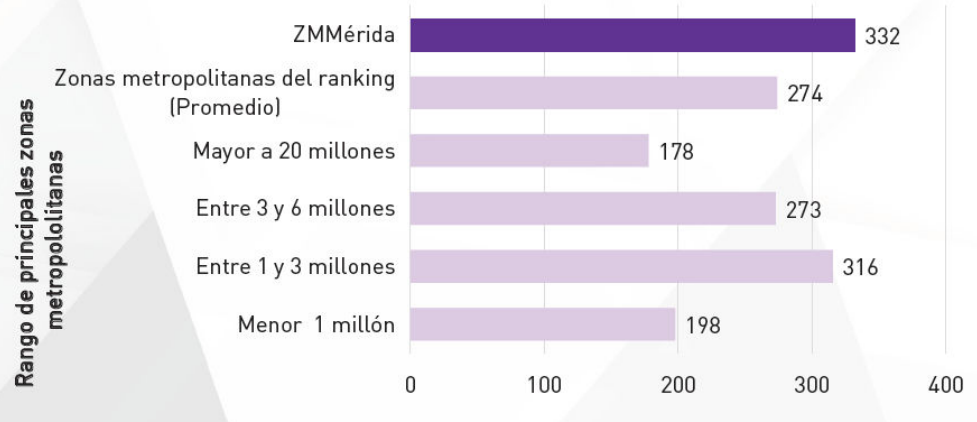


C. INDICADORES DE COMPETITIVIDAD

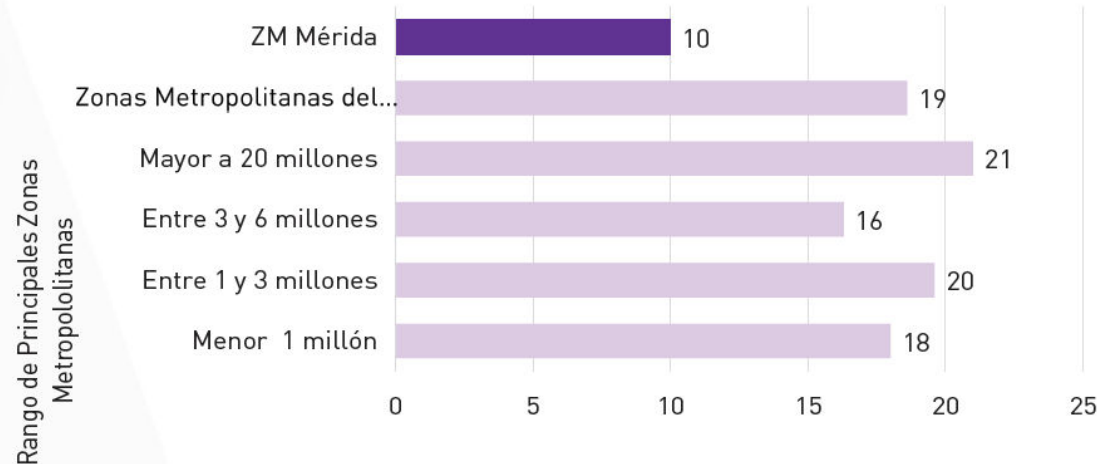


Medioambientales

Sustentabilidad urbana



Índice delictivo



Fichas de mercado



Características principales			
Cve Proyecto	2	Tipo	Vertical
Nombre del proyecto			
Adamant Mérida			
Zona			
Clasificación		Residencial	
Operación	Preventa	Número de prototipos	10
Dirección			
Calle	24		
Número exterior	S/N		
Colonia	Cabo Norte		
Municipio/alcaldía	Mérida		
Entidad	Yucatán		
Latitud	21.052849	Longitud	-89.599548
Datos promotor - desarrollador			
Promotor	Adamant		
Desarrollador/Constr.	Adamant		
Telefono	9999504510	W e b	
http://adamant.mx/			
Superficies			
	Modelo A	Modelo B	Modelo C
	Loft 3	Status 2	
Área de construcc.	59 m ²	80 m ²	0 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.	\$2,900,000	\$3,850,000	\$ 0
Precio m2 promedio	\$49,153	\$48,125	\$ 0

Localización	Foto

Unidades	
Unidades proyectadas	196
Unidades totales	196
Unidades vendidas	30
Unidades en inventario	166

Indicadores de mercado	
Absorción	2.13
Éxito comercial	1.1%
Meses de inventario	78.1
Participación de mercado	1.2%

Distribución arquitectónica	A	B	C
Recamaras	1	2	0
Baños	1	2	0
Cajones de estacionamiento	1	2	0

Otras características			
Niveles	21	Elevador	Sí
Mantenimiento	\$ 0		
Mantenimiento m2	\$ 0		

Perspectiva en el corto y mediano plazo

Cambios y tendencias post-pandemia

1920 - 1950 Ciudad multi-transporte



1. Paradigma de urbanización

2000 -> Transit oriented development (TOD)



2020 -> Distanciamiento?

shift Adequate parking fees and a reduction in the overall supply of parking create incentives for the use of public transport, walking, and cycling.

- Reduce the space for vehicle traffic by more than 12 per cent.
- Replace minimum off-street parking requirements with parking maximums.
- Price on-street parking to manage demand.
- Use space previously used for motor parking to no more than 10% of the total land area.

densify Intensification of residential and commercial uses around high capacity rapid transit stations helps ensure that all residents and workers have access to high quality public transport.

- Create the highest densities within 1/4 mile around stops at high capacity rapid transit stations.
- Plan developments with a plot level density of at least 100 dwelling units per hectare.

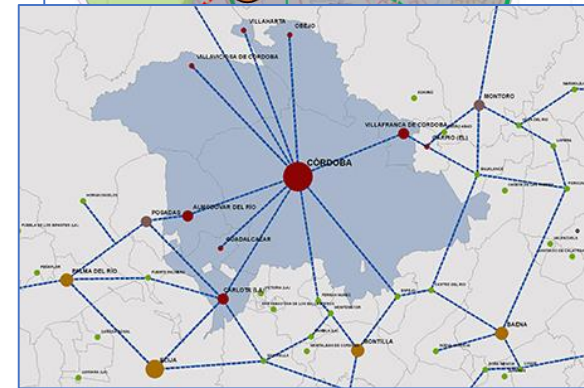
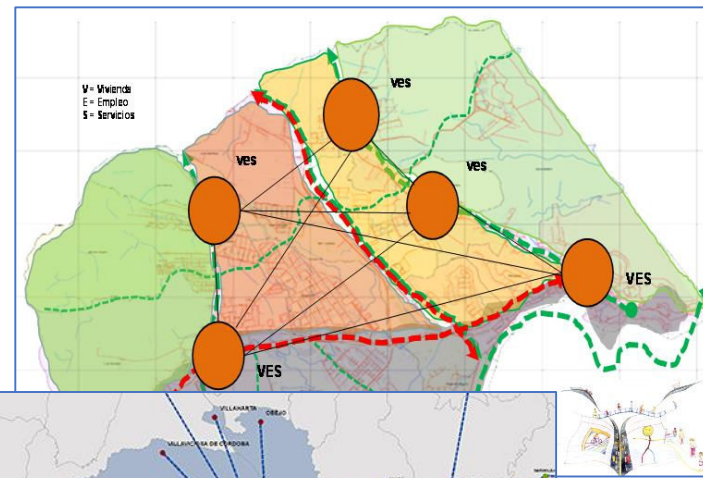
mix A diverse mix of residential and non-residential land uses reduces the need to travel and ensures activation of public spaces at all hours.

- Encourage diversity through a variety of built forms.
- Provide a horizontal and vertical mix of uses.
- Reserve at least 30 per cent of residential floor area for affordable units.

Ciudades policéntricas

Satisfactores básicos dispersos mas y mas pequeños centros urbanos que concentran:

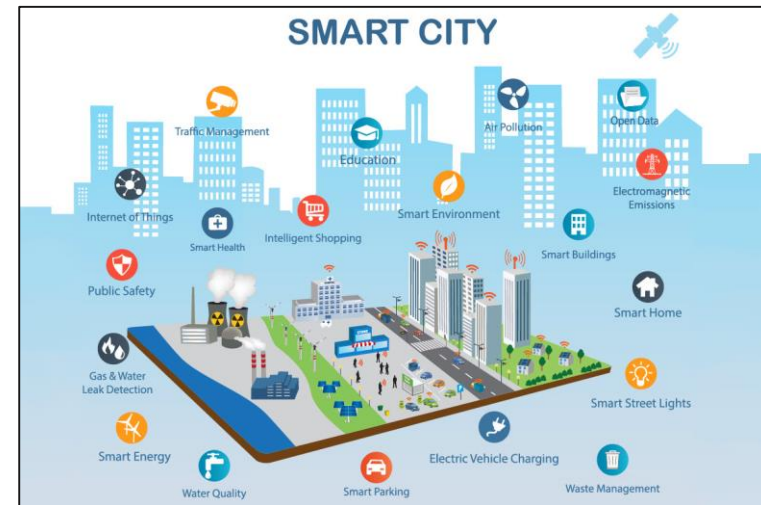
- Vivienda
- Empleo
- Servicios



Smart cities

Consumo inteligente y racionales

- Sostenibilidad: mayor enfoque medio ambiente (agua, energía, contaminación)
- Calidad de vida: potencialización tecnológica en hogar y comunidad (internet de las cosas)
- Participación ciudadana activa: redes comunitarias y entornos sociales inteligentes



Cambios y tendencias post-pandemia

2. Diseño arquitectónico



- + espacios abiertos y de alivio al hacinamiento (terrazas, balcones, jardines y ventanas).
- + importancia a espacios para home office (estudios, cuartos multipropósito).
- + tecnología en áreas comunes y materiales higiénicos.

Cambios y tendencias post-pandemia

3. Cambios en la demanda

(back to basics)

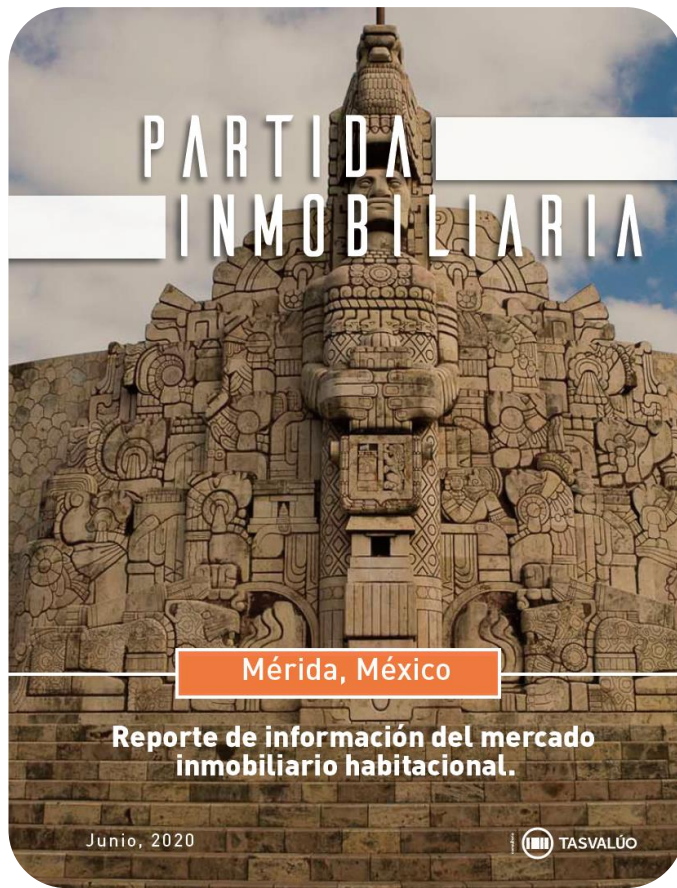


- Hábitos de consumo:
(+) necesidades básicas y bienes duradero (-) lujos
- Formas de invertir tiempo libre:
(+) familiar y local (-) experiencias individuales
- Ventas:
Aunque *e - commerce* no sustituirá al presencial
- - - > (+) *e-commerce* y *marketing* virtual ya no es opcional.

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!

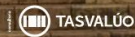


PARTIDA INMOBILIARIA

Mérida, México

Reporte de información del mercado
inmobiliario habitacional.

Junio, 2020



GRACIAS!