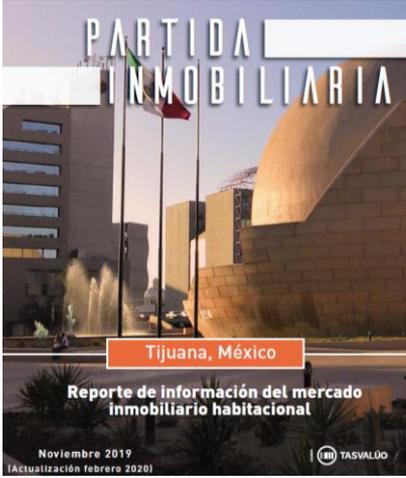


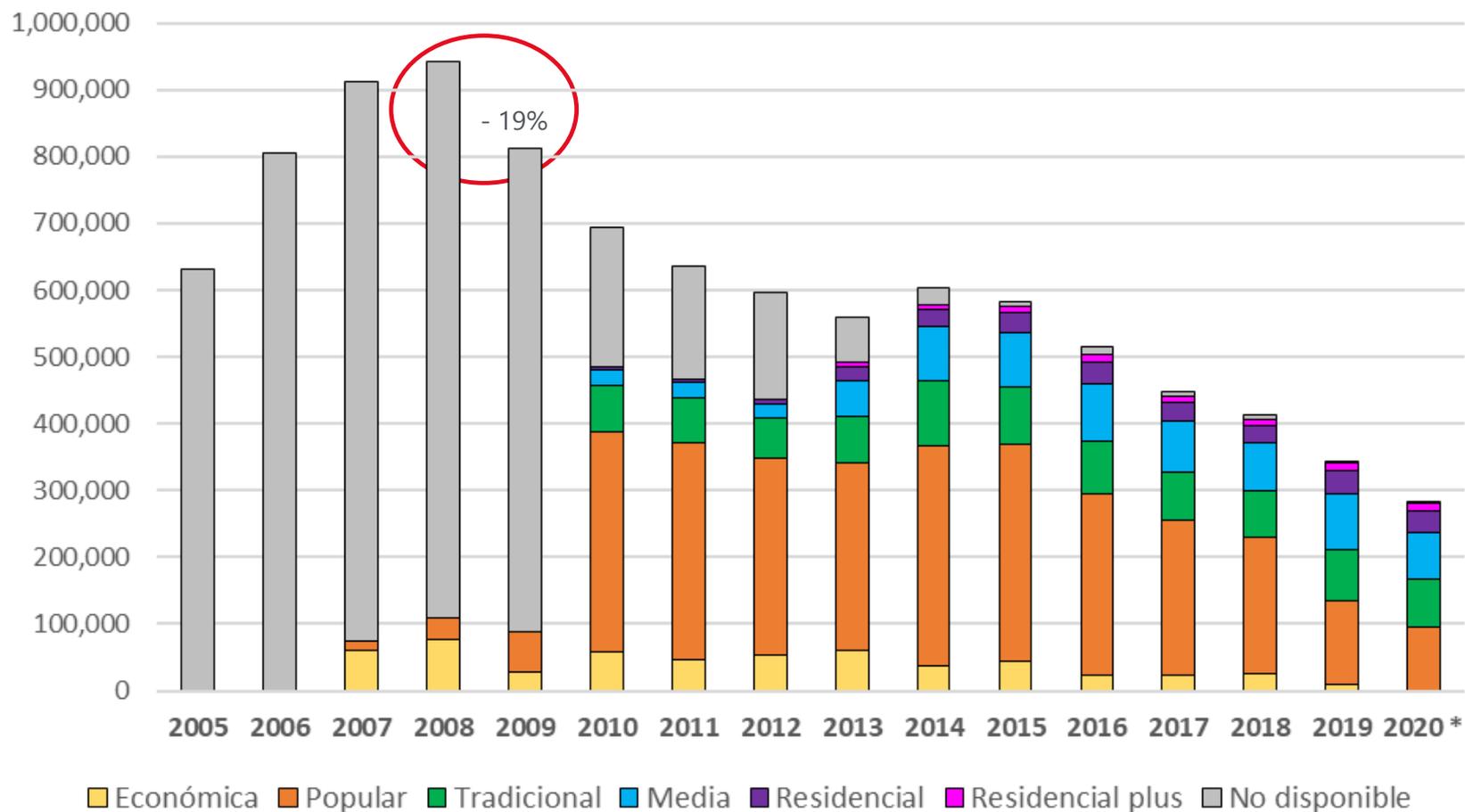


# Perspectivas del sector habitacional en Tijuana



# ¿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

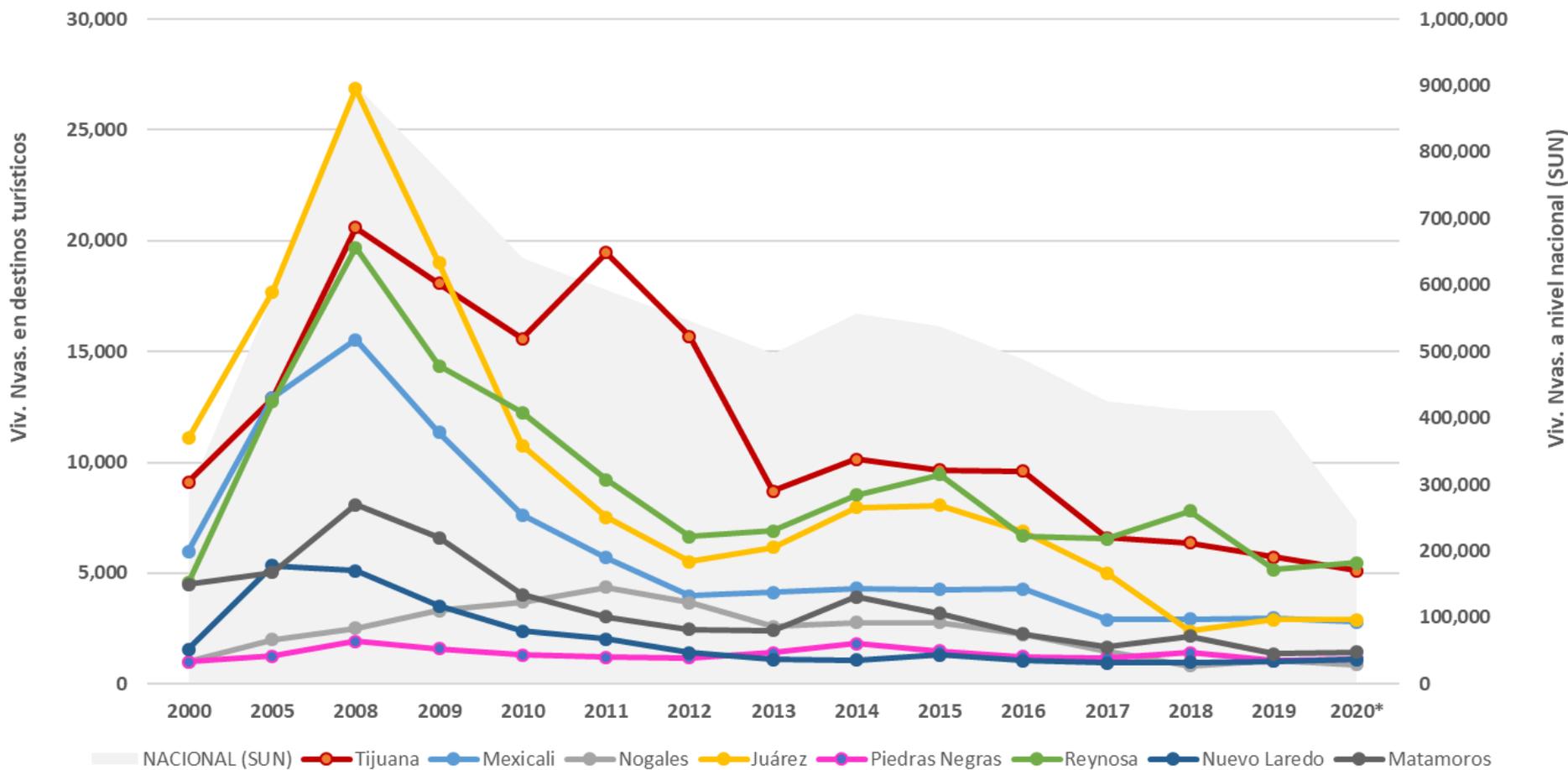
# ¿Cuáles son las previsiones para el cierre de 2020?

## Escenarios de demanda de vivienda nueva financiada en 2020

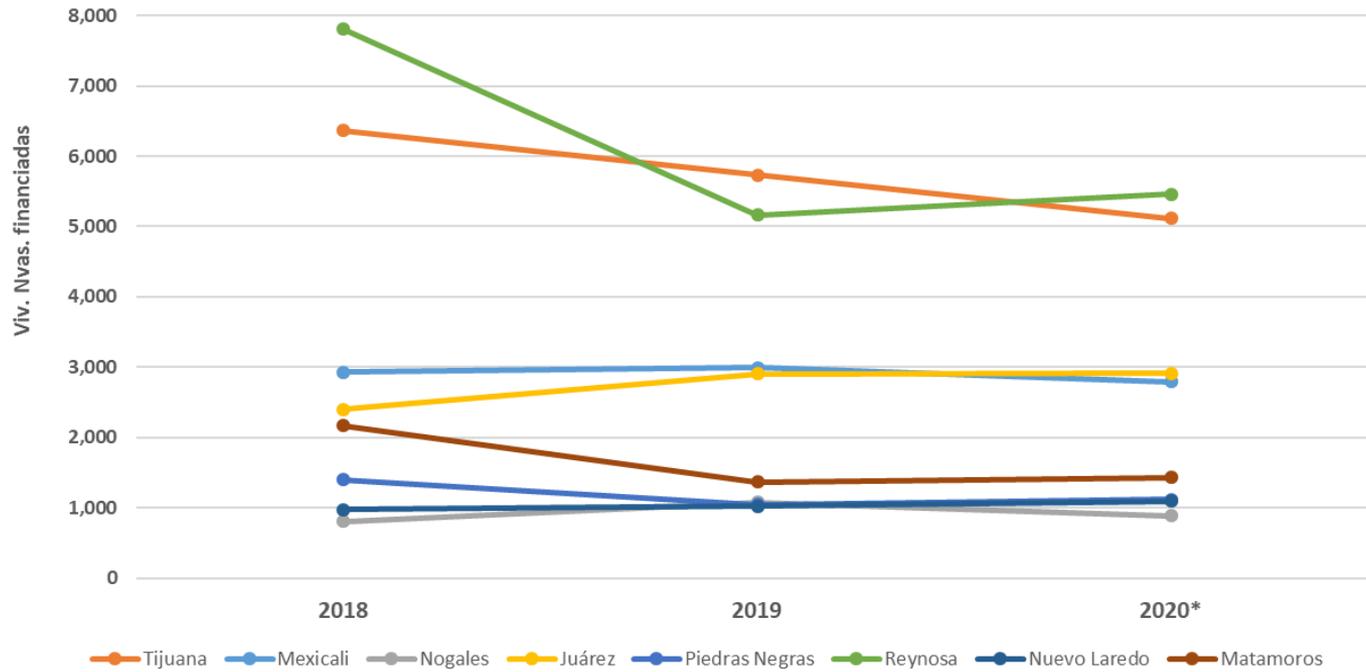


# ¿Y que pasa en la frontera norte?

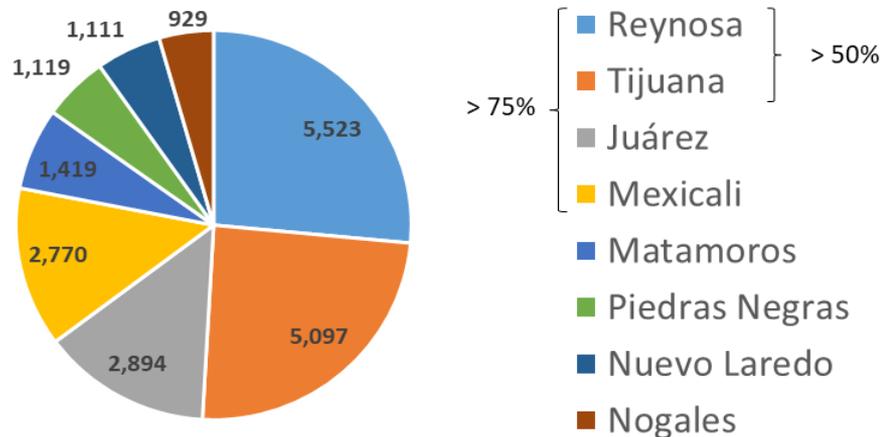
Evolución del financiamiento a viviendas nuevas en principales ciudades de la frontera norte vs Nacional

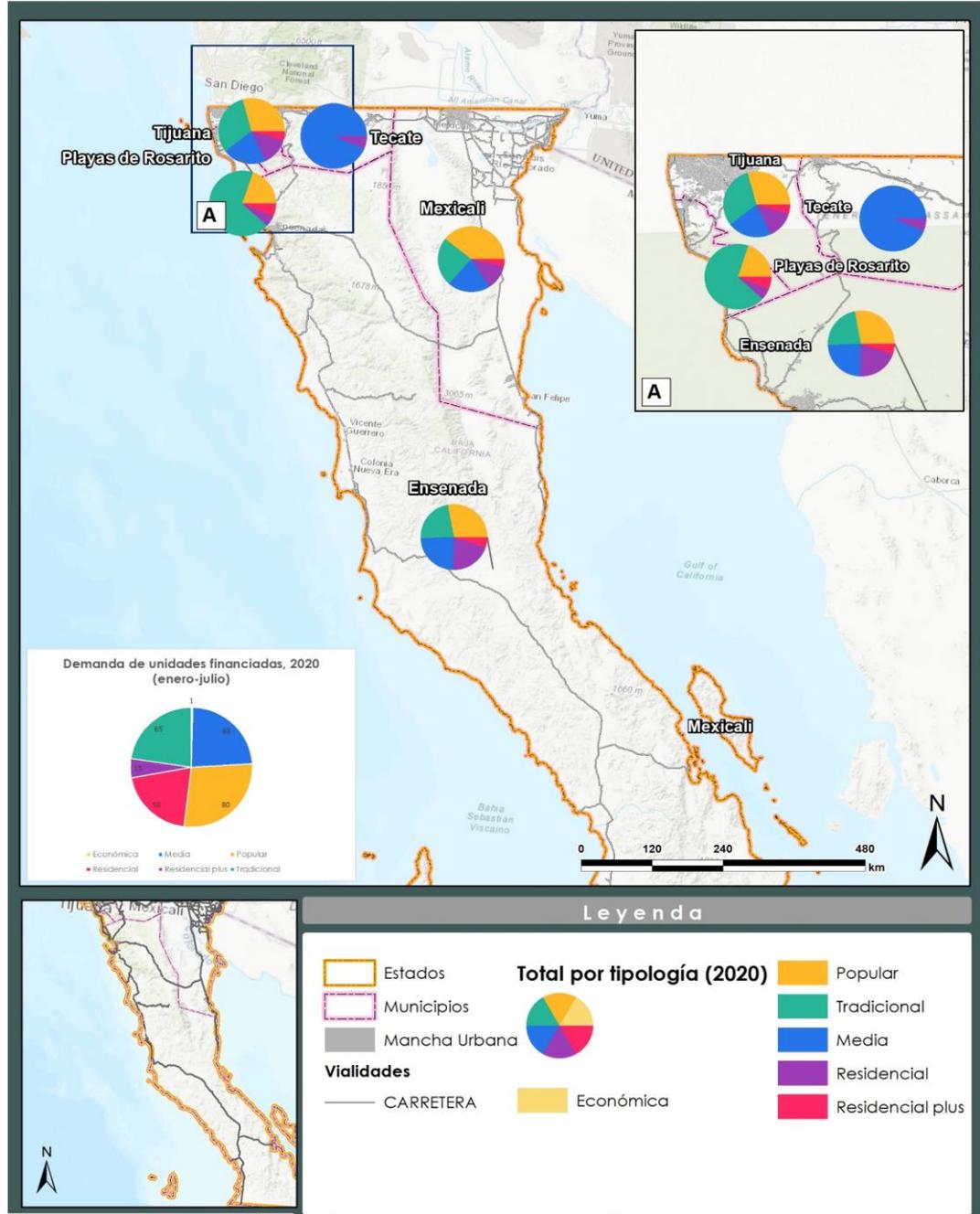


### Evolución del financiamiento a vivienda durante los últimos tres años en ciudades principales de la frontera norte



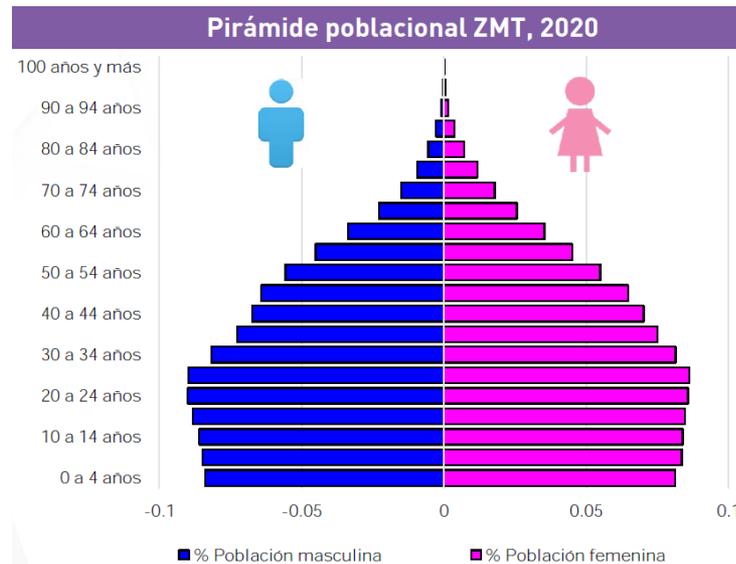
### Demanda de vivienda nueva financiada estimada en ciudades de la frontera norte, 2020





# Contexto general de Tijuana

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

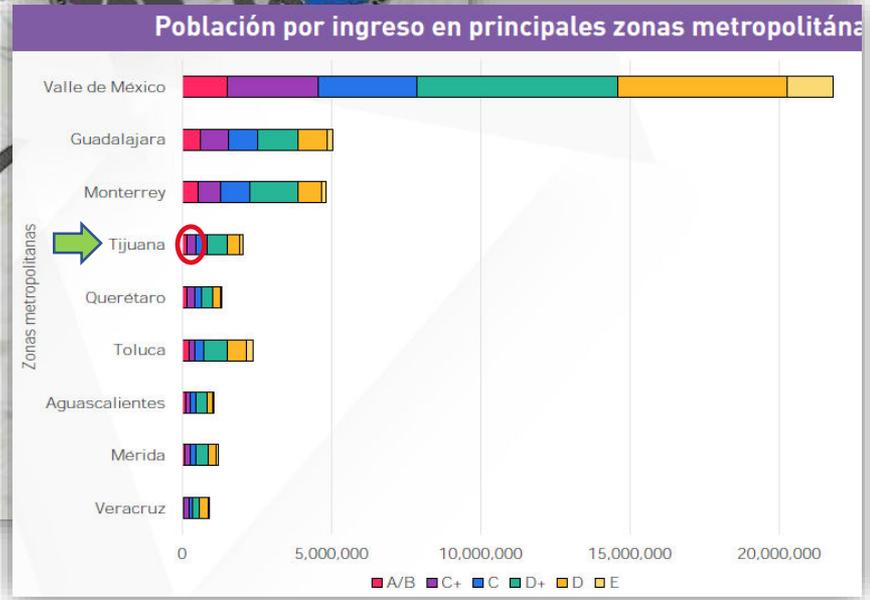
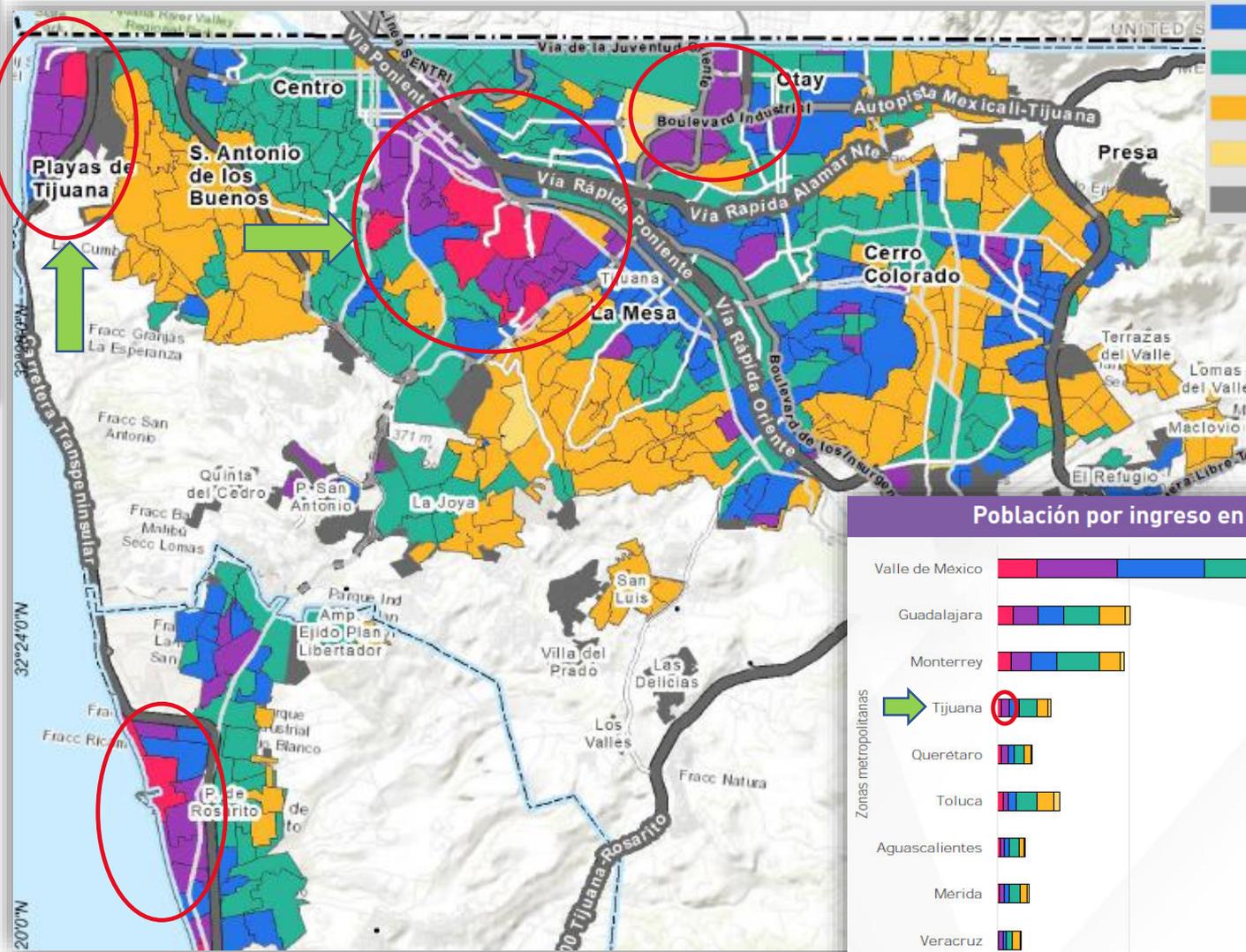


# Contexto general de la ciudad

Partida Inmobiliaria

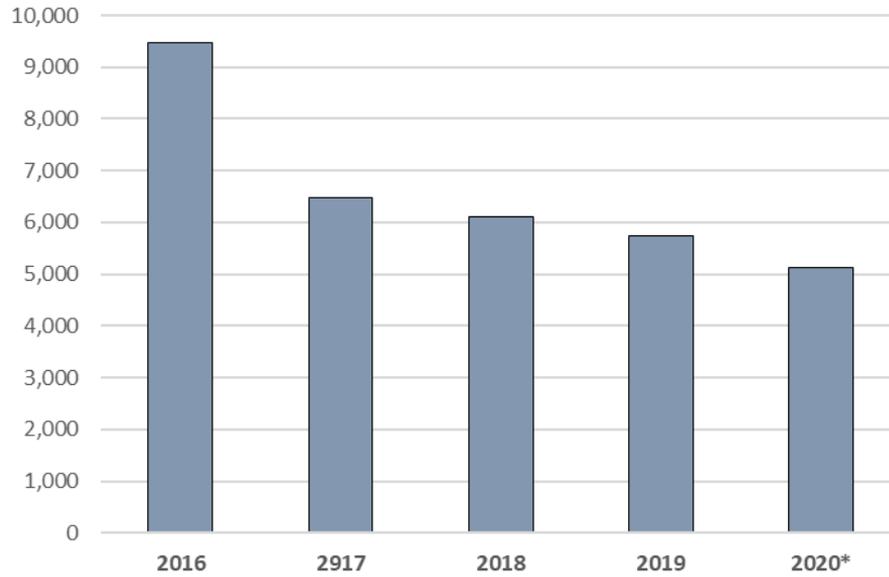
**Nivel Socioeconómico e ingresos**

<span style="color: red;">■</span>	A/B	Más de \$141,786
<span style="color: purple;">■</span>	C+	\$58,125 - \$141,786
<span style="color: blue;">■</span>	C	\$26,093 - \$58,125
<span style="color: green;">■</span>	D+	\$10,668 - \$26,093
<span style="color: orange;">■</span>	D	\$3,985 - \$10,668
<span style="color: yellow;">■</span>	E	Menos de \$3,985
<span style="color: gray;">■</span>	ND	

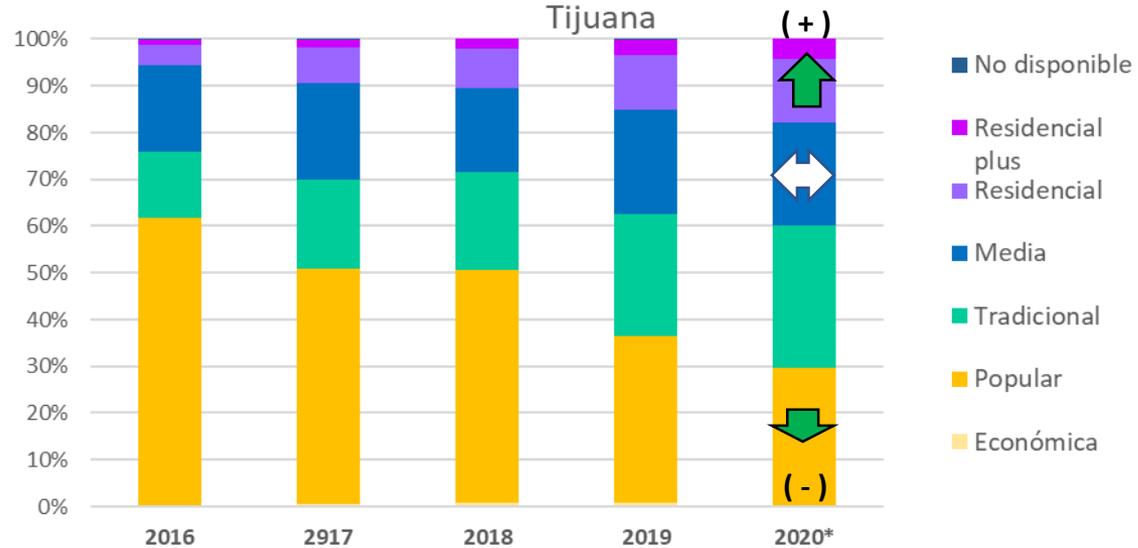


# ¿Y Tijuana?

### Demanda de vivienda nueva en Tijuana



### Demanda porcentual de vivienda nueva por clasificación en Tijuana



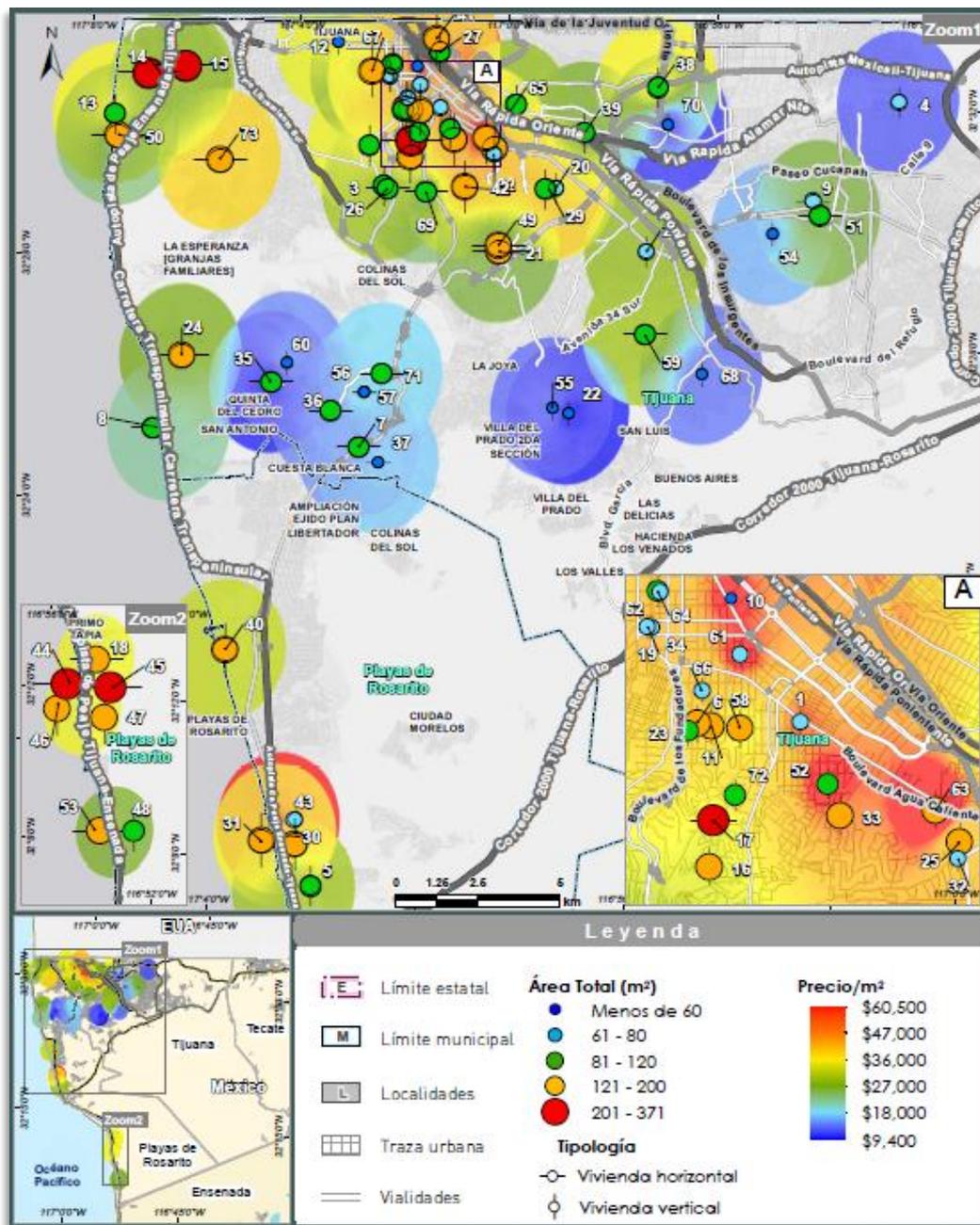
# Oferta de vivienda nueva vertical

Resumen por clasificación homologada de vivienda vertical					
Variables	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Total general
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	\$41,890	\$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
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



# Vivienda usada

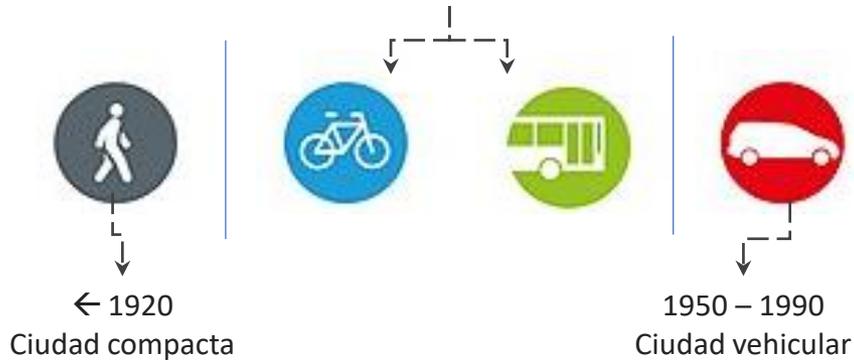
Resumen por clasificación de vivienda usada vertical

Variables	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus	Prime	Total general
<b>No. de proyectos</b>	11	18	35	134	128	1	327
Porcentaje de proyectos por segmento	3.4%	5.5%	10.7%	41.0%	39.1%	0.3%	100%
Área mínima	42 m2	42 m2	39 m2	48 m2	75 m2	360 m2	39 m2
Área promedio	80 m2	120 m2	177 m2	215 m2	500 m2	360 m2	500 m2
Área máxima	58 m2	63 m2	79 m2	101 m2	172 m2	360 m2	123 m2
Precio unitario mínimo	\$365,000	\$530,000	\$1,050,000	\$2,342,049	\$4,603,709	\$24,141,248	\$365,000
Precio unitario promedio	\$523,000	\$885,000	\$2,300,000	\$4,449,715	\$15,064,138	\$24,141,248	\$24,141,248
Precio unitario máximo	\$445,043	\$705,703	\$1,733,329	\$3,406,314	\$6,051,778	\$24,141,248	\$4,077,919
Precio mínimo por m2	\$6,225	\$7,167	\$7,092	\$11,033	\$12,360	\$67,059	\$6,225
Precio promedio por m2	\$12,143	\$17,700	\$45,250	\$54,167	\$75,106	\$67,059	\$75,106
Precio máximo por m2	\$7,966	\$11,832	\$24,214	\$35,585	\$36,921	\$67,059	\$32,751
N° de habitaciones promedio	2	2	2	2	3	3	2
N° de baños promedio	1	1	2	2	2	3	2
Antigüedad promedio	9 años	5 años	13 años	4 años	7 años	31 años	7 años

# Perspectiva en el corto y mediano plazo

# Cambios y tendencias post-pandemia

1920 - 1950 Ciudad multi-transporte



2020 -> Distanciamiento?

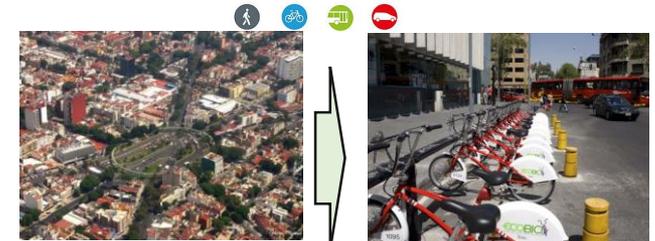
**shift** Adequate parking fees and a reduction in the overall supply of parking create incentives for the use of public transport, walking, and cycling.

- 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.

used for motor parking to no more than 10% of the total land area.

## 1. Paradigma de urbanización

2000 -> Transit oriented development (TOD)



**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.

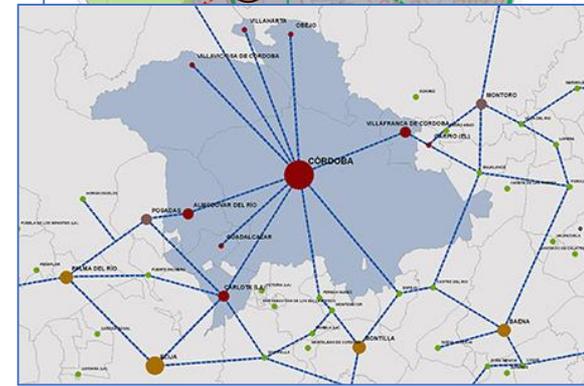
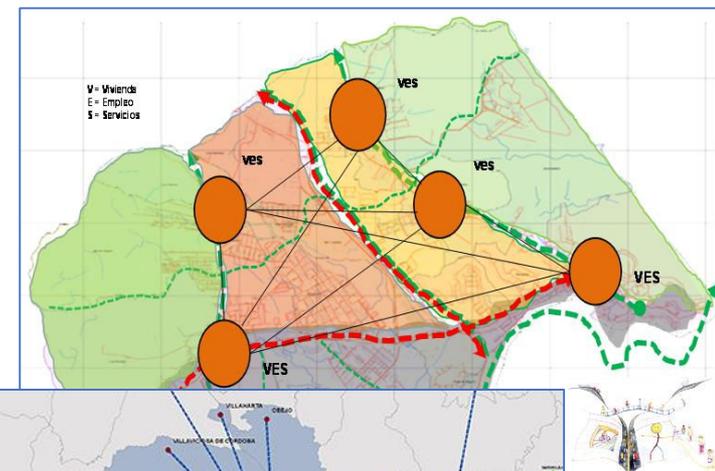
**mix** A diverse mix of residential and non-residential land uses reduces the need to travel and ensures activation of public spaces at all hours.

- 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:

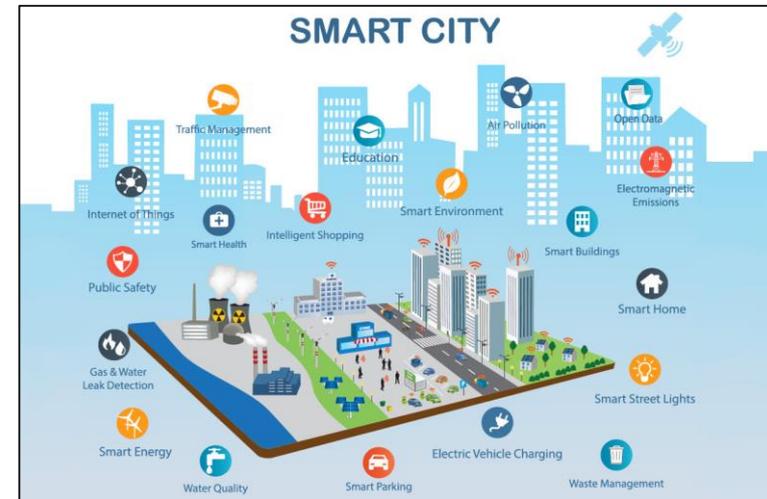
- Vivienda
- Empleo
- Servicios



## 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)

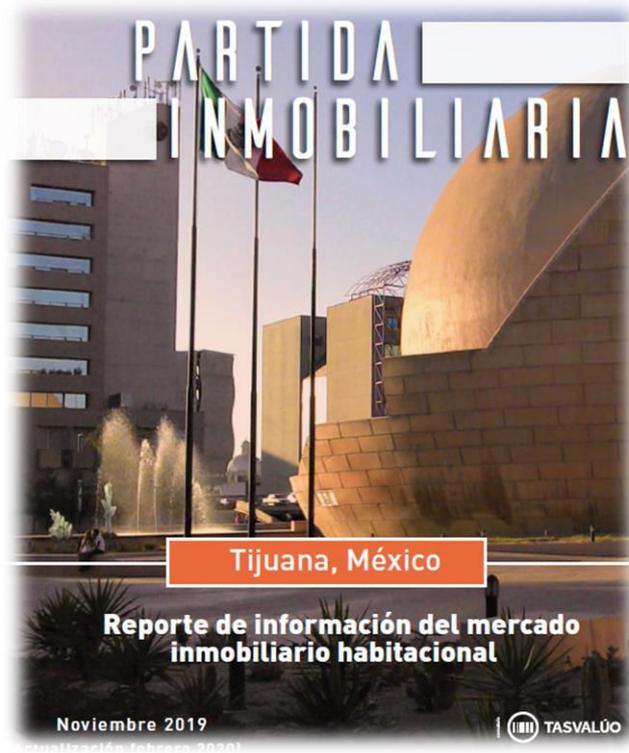


- Hábitos de consumo:  
(+) necesidades básicas y bienes duradero (-) lujos
- Formas de invertir tiempo libre:  
(+) familiar y local (-) experiencias individuales
- Ventas:  
Aunque *e - commerce* no sustituirá al presencial  
- - - > (+) *e-commerce* y *marketing* virtual ya no es opcional.

# 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!



**G R A C I A S !**