



 Propiedades.com

Reporte de Mercado

Zona Polanco

Contenido

Introducción.....	3
Hallazgos en la Zona Polanco.....	4
Resumen de precios de lista.....	5
Mercado de Venta	6
Mercado de Renta	11
Entorno urbano	15
Tráfico	16
Seguridad Pública.....	16
Oferta de Entretenimiento.....	17
Indicadores	18
Tendencias.....	19
Capacidad de endeudamiento	19
Plusvalía	20
Razón Precio-Renta (Price-to-Rent).....	21
Actividad inmobiliaria.....	22
Normatividad.....	23
Conclusiones.....	24
Anexo Metodológico	25
Análisis de Precios	26
Indicadores Inmobiliarios.....	26
Aviso Legal.....	27
Colaboradores.....	28

Introducción

Propiedades.com tiene un compromiso con la difusión y análisis de la información del sector inmobiliario en México. Por este motivo, presentamos nuestros Reportes de Mercado donde examinamos las tendencias en los últimos doce meses del segmento habitacional en las zonas más dinámicas del país.

Esta serie de publicaciones tiene el objetivo de dotar de información relevante a nuestros usuarios, especialmente, a los profesionales de la industria para que su proceso de toma de decisiones sea más efectivo y basado en datos confiables sobre la situación actual del mercado inmobiliario.

En este primer Reporte sobre la Zona Polanco nos concentraremos en el segmento de departamentos, ya que la información está compuesta principalmente por este tipo de inmuebles. Se analizó una muestra de 9,706 inmuebles registrados en Propiedades.com dentro de este grupo de colonias desde finales de 2012.

Hallazgos en la Zona Polanco

1. Polanco ha mostrado un alto dinamismo inmobiliario, donde destaca el segmento de departamentos nuevos en venta con un precio medio en torno a los \$17.1 millones de pesos, lo que se traduce en un precio por m² de \$90 mil pesos a febrero de 2016.
2. En el último año, el precio medio de los departamentos nuevos en la zona ha tenido un crecimiento (descontando la inflación) de 18.60%, mientras que el precio por m² aumentó 21.21%. Esto también se puede leer como una tasa efectiva mensual de crecimiento de 1.43% y 1.61%, respectivamente.
3. La renta media de departamentos usados en la zona es de \$40.7 mil pesos mensuales a mayo de 2016, 13.95% de crecimiento respecto de la misma fecha el año pasado. Esto equivale a una tasa efectiva mensual de 1.1%.
4. La plusvalía por m² de departamentos nuevos en esta zona entre junio de 2015 y junio de 2016 estuvo muy por encima de los dividendos pagados por otros activos financieros como Walmart México o Fibra Uno en 2015.



Resumen de precios de lista

Reporte de mercado | **Zona Polanco**

Mercado de Venta

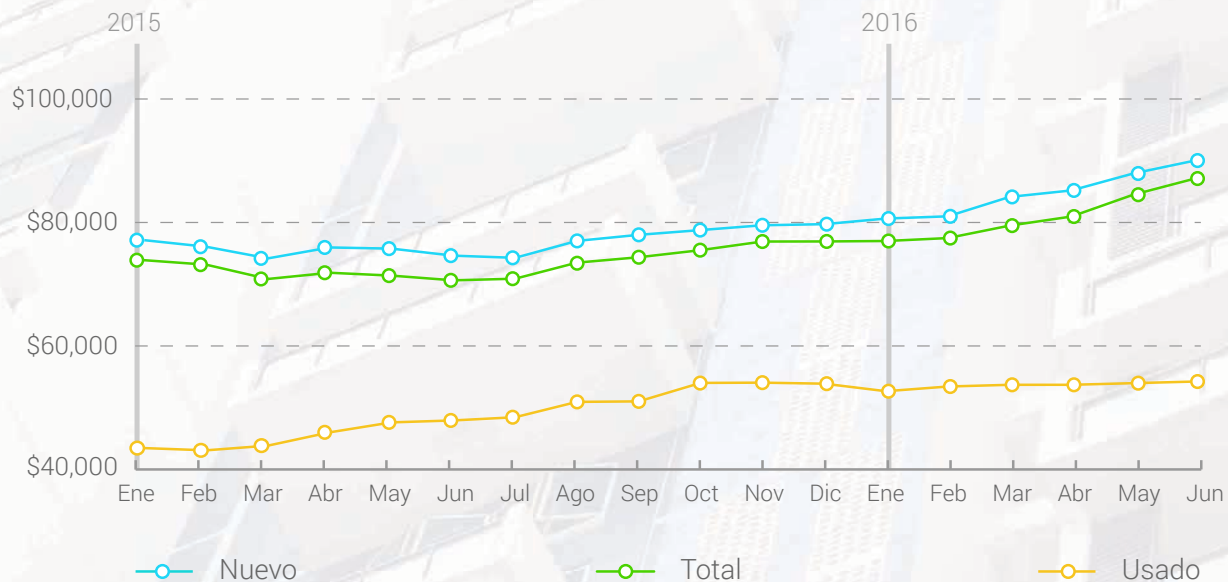
Departamentos

Segmento	Precio Medio	Cambio % anual ¹	Precio/m ²	Cambio % anual
Nuevo	\$17,069,243	18.60%	\$90,031	21.21%
Usado	\$12,432,203	23.1%	\$54,237	11.93%

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com. Precios actualizados de acuerdo con INPC de mayo de 2016.

Los precios de los departamentos nuevos en Polanco siguen teniendo un crecimiento sostenido, como lo indica el siguiente gráfico. Los precios han crecido entre junio de 2015 y junio de 2016 a una tasa real de 1.61% mensual.

Departamentos en venta | Precio por m² (en pesos)

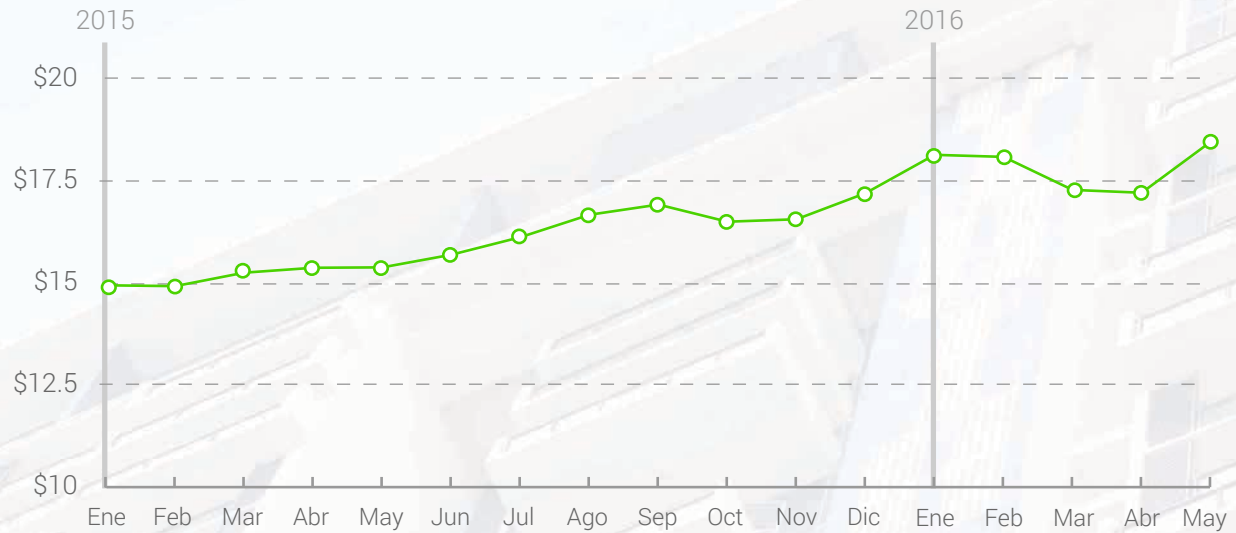


El segmento de inmuebles nuevos (menores a 4 años de construcción) domina la muestra utilizada en el análisis y arrastra la mediana ² del precio en toda la zona. Este fenómeno se explica por el alza en la demanda de vivienda, pero también por un fenómeno que es muy particular del mercado de la zona, y es que buena parte de las edificaciones en Polanco son tasadas en dólares. De acuerdo con datos del Banco de México, el tipo de cambio de depreció, aproximadamente, 17.77% entre junio de 2015 y mayo de 2016.

¹ Cálculo entre junio de 2015 y mayo de 2016.

² Referirse al Anexo Metodológico del documento para conocer más sobre las razones del uso de la mediana en lugar del promedio para el análisis de precios.

Tipo de cambio Peso -Dólar



El mercado de venta de casas en la zona es mucho menos dinámico que el de departamentos, debido a razones tanto de precios como de preferencias de los consumidores. En primer lugar, el valor medio de estos inmuebles ronda los \$34.5 millones de pesos, lo cual pone a estos inmuebles entre los más caros de toda la CDMX, además de que este tipo de edificaciones se han vuelto menos funcionales de acuerdo con las necesidades de los compradores potenciales. Una casa en la zona tiene en promedio 400 m² de construcción, por lo que el costo de mantenimiento es mucho más elevado que el de un departamento, además de que el mercado ha privilegiado la edificación vertical dada la escasez de espacio para la construcción.

Características de las propiedades en Venta

Las características físicas de los departamentos en venta nuevos y usados en la zona de Polanco a mayo de 2016, son las siguientes:

Segmento Nuevo

Colonia	Tamaño de Construcción (m ²)	Años de Construcción	Recámaras	Baños	Estacionamientos
Polanco I Sección	192	< 4 años	3	3	2
Polanco II Sección	199	< 4 años	2	3	2
Polanco III Sección	195	< 4 años	3	3	2
Polanco IV Sección	180	< 4 años	3	3	2
Polanco V Sección	188	< 4 años	3	2	2

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

Segmento Usado

Colonia	 Tamaño de Construcción (m²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Polanco I Sección	220	31 años	3	2	2
Polanco II Sección	224	31 años	3	3	2
Polanco III Sección	209	11 años	3	3	2
Polanco IV Sección	220	31 años	3	3	2
Polanco V Sección	203	30 años	3	2	2

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

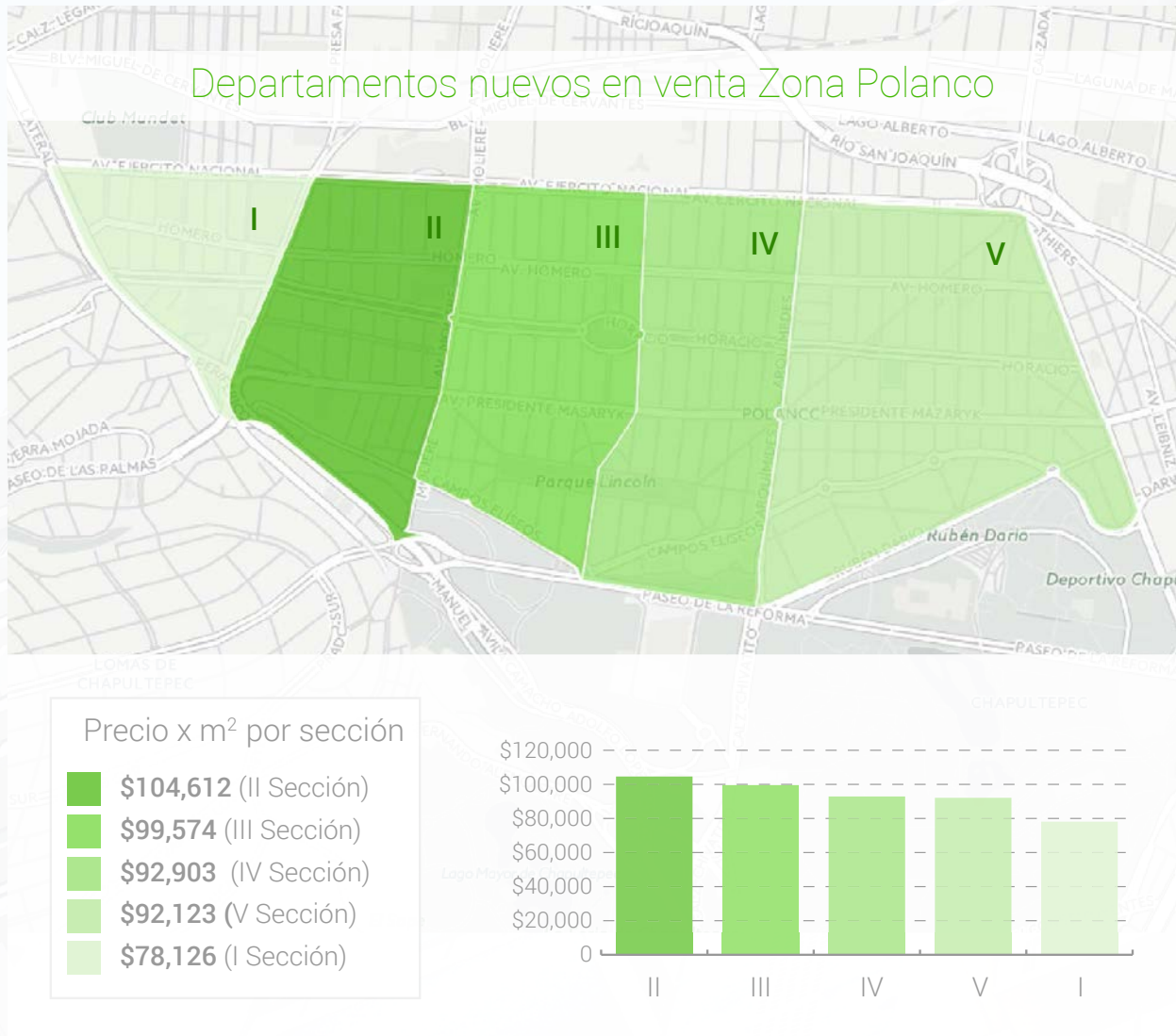
Las características de los departamentos son homogéneas a lo largo de toda la zona: el tamaño de construcción ronda los 200 m². Dada la reglamentación de construcción de la zona no se permiten edificaciones con uso de suelo habitacional menores a 150 m² cuando no hay subdivisiones al interior del predio. Además, como este tamaño rebasa los 120 m², los cajones de estacionamiento que demanda la autoridad para construcciones de este tamaño son dos por cada vivienda.

Cabe decir que en promedio los departamentos usados son mayores en tamaño que los nuevos en cada sección de la zona. Esto responde tanto a los cambios en la reglamentación sobre construcción en la ciudad, como a una mayor demanda del consumidor por espacios libres y áreas comunes dentro de los complejos habitacionales. Ambos factores repercuten en espacios dedicados a la vivienda más reducidos.

Geografía del Mercado de Venta

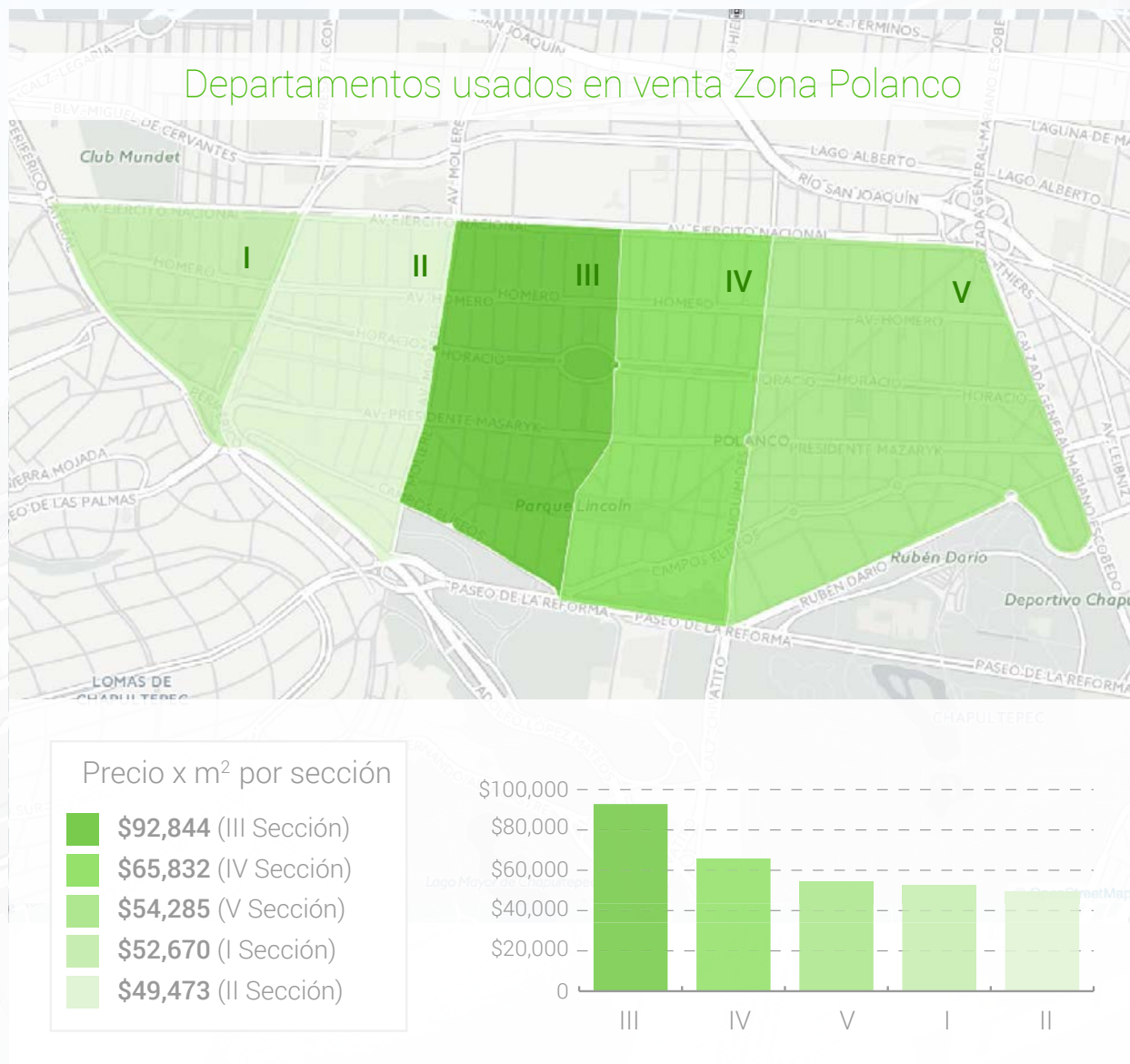
Analizando ahora los valores para cada colonia que compone la Zona Polanco, encontramos que el precio más elevado para el mercado de departamentos nuevos está en el área de Polanco II Sección con \$104 mil pesos por metro cuadrado. Esta Sección se encuentra delimitada entre Av. Ferrocarril de Cuernavaca al Oeste y Moliere al Este, como se ve en el mapa. Por otro lado, en Polanco I Sección, que es toda el área al oeste de la Av. Ferrocarril de Cuernavaca, se observa el menor precio por metro cuadrado de la Zona Polanco en departamentos nuevos, que es \$78 mil pesos.

En términos de la desviación respecto del precio medio en toda la zona, los valores en la III Sección están por encima un 16.19%, mientras que en la Sección I el precio por m² está 13.22% por debajo de la mediana general.



Fuente: Elaboración propia con información de inmuebles activos en la base de datos Propiedades.com.

Sobre el mercado de departamentos usados, hay una mayor dispersión en los precios. La Sección III es también la más costosa, ya que supera el costo por metro cuadrado de los \$92 mil pesos, mientras que los valores en las secciones I están por debajo de los \$50 mil pesos. Esto se traduce en una desviación estándar de los precios en el segmento de usados, mayor a los 40 mil pesos entre las cinco secciones que componen Polanco.



Fuente: Elaboración propia con información de inmuebles activos en la base de datos Propiedades.com.

Estas tendencias responden en buena medida a los patrones de desarrollo del parque habitacional en la zona y cómo esta renovación se lleva a cabo en diferentes escalas en cada sección, por lo que los precios, sobretodo en el mercado de inmuebles usados son menos homogéneos.

Mercado de Renta

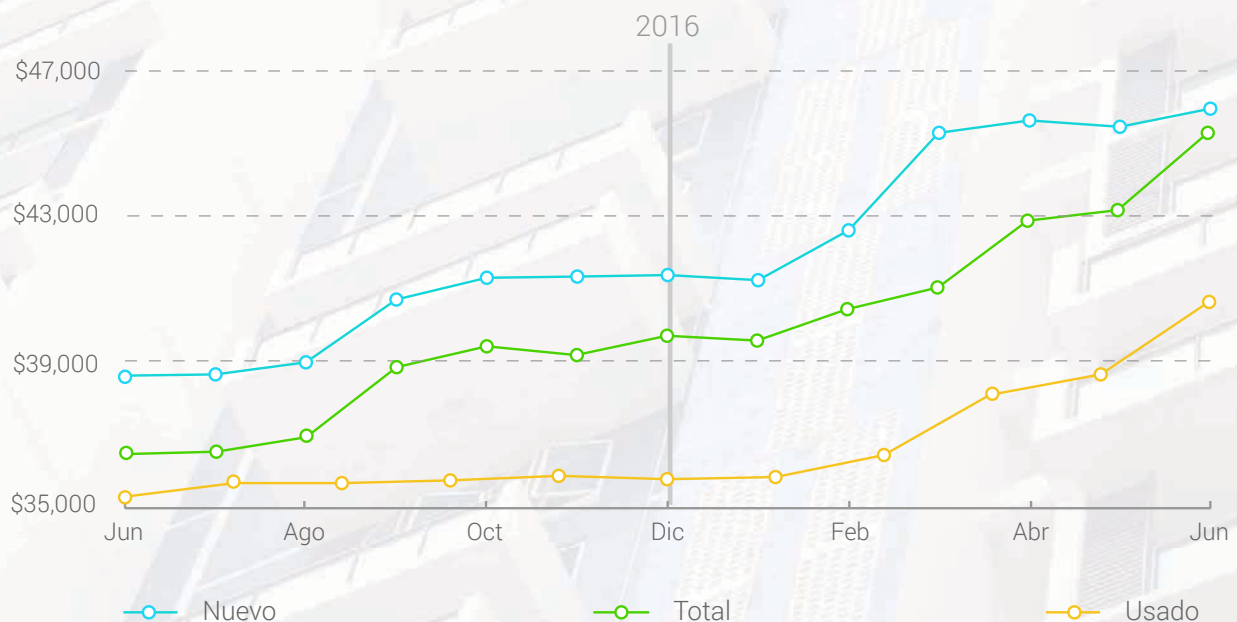
Departamentos

Segmento	Precio Medio	Cambio % anual
Nuevo	\$45,788	18.36%
Usado	\$40,700	13.95%

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com. Precios a actualizados de acuerdo con INPC a mayo de 2016.

Al igual que el mercado de venta, el segmento de departamentos nuevos es el más activo, con un precio medio de \$45,788, pero lo más relevante es que el crecimiento mensual de las rentas en este segmento se incrementó 18.36%, lo que equivale a una tasa efectiva mensual de 1.41%, apenas inferior a la del mercado de venta.

Departamentos en renta | Precio por m² (en pesos)



En ambos segmentos se observan tendencias ascendentes y comportamientos similares. Se observan periodos con niveles estables en las rentas, que puede ser explicado en parte porque durante la duración de los contratos de arrendamiento, los precios no se pueden modificar, lo que estabiliza el valor de la renta por un periodo, pero una vez que llegan a su finalización, los ajustes al precio son rápidos. Además, el mercado de renta, tanto para departamentos usados como nuevos, también se ve afectado por el tipo de cambio, ya que dentro de este mercado muchos inmuebles también están tasados en dólares, lo que refuerza el alza en precios.

Características de las propiedades en Renta

El mercado inmobiliario de la zona está empujando exclusivamente el segmento de departamentos, como ya se ha hecho notar, y realmente las características de este tipo de propiedades en la zona es bastante homogénea dada la normatividad vigente, como se ve en la siguiente tabla:

Segmento Nuevo

Colonia	 Tamaño de Construcción (m ²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Polanco I Sección	200	< 4 años	3	2	2
Polanco II Sección	170	< 4 años	3	2	2
Polanco III Sección	196	< 4 años	3	3	2
Polanco IV Sección	200	< 4 años	2	2	2
Polanco V Sección	190	< 4 años	3	2	2

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

Segmento Usado

Colonia	 Tamaño de Construcción (m ²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Polanco I Sección	200	31 años	3	2	2
Polanco II Sección	216	10 años	2	3	2
Polanco III Sección	190	4 años	3	2	2
Polanco IV Sección	177	11 años	2	2	2
Polanco V Sección	200	30 años	3	2	2

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

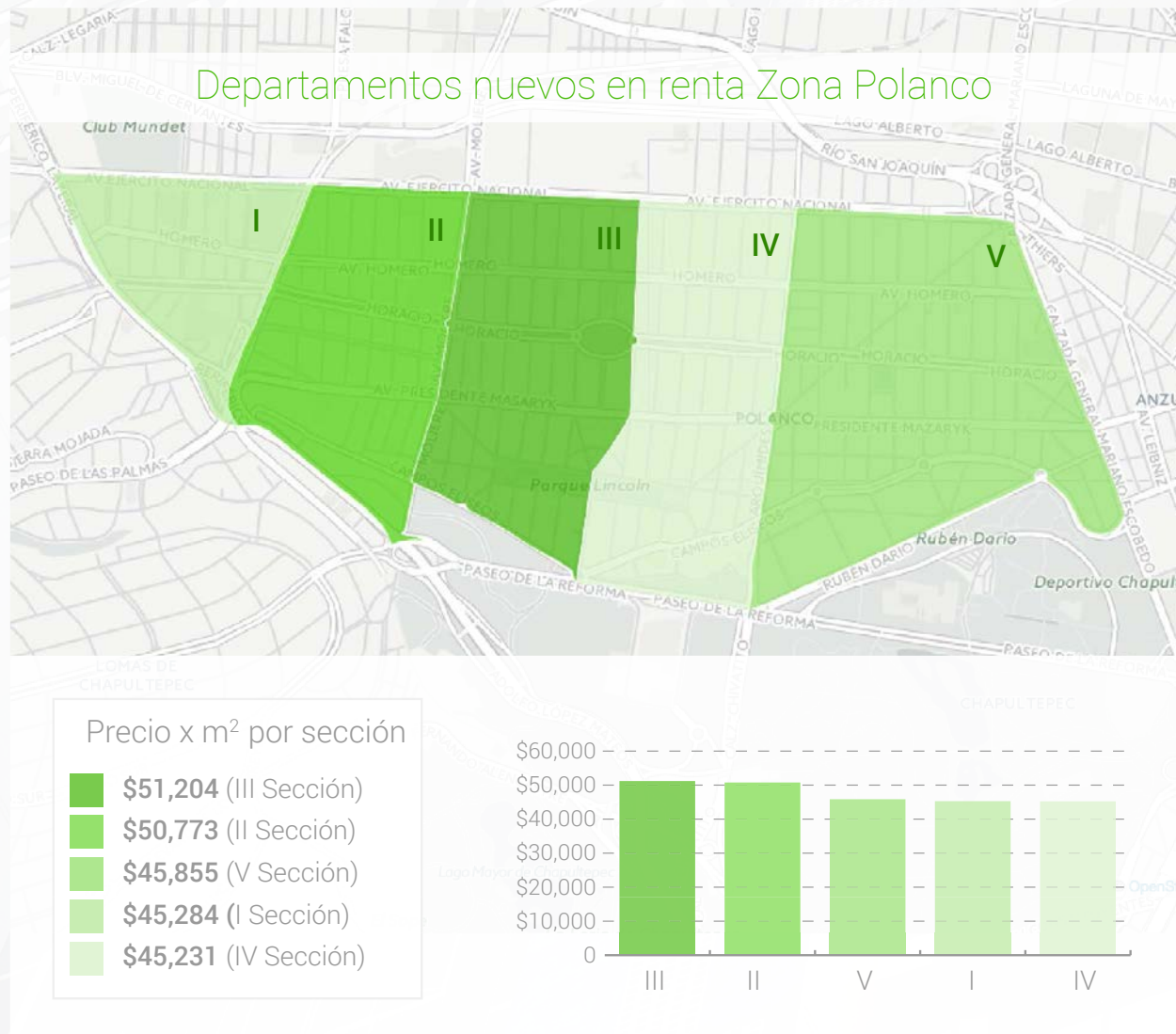
A diferencia del mercado de venta, en el segmento de departamentos usados, las edades de los inmuebles son menores, salvo en la Sección I, al oeste de Ferrocarril de Cuernavaca, donde la edad típica de los inmuebles es de más de 30 años. Todo indica que muchos propietarios de inmuebles relativamente nuevos ven la oportunidad de obtener un flujo financiero estable a través del mercado de renta, en lugar de enajenarlos o habitarlos.

Geografía del Mercado de Renta

En este mercado, la III Sección presenta el precio medio de renta de inmuebles nuevos más alto con \$51.2 mil pesos, a junio de 2016.

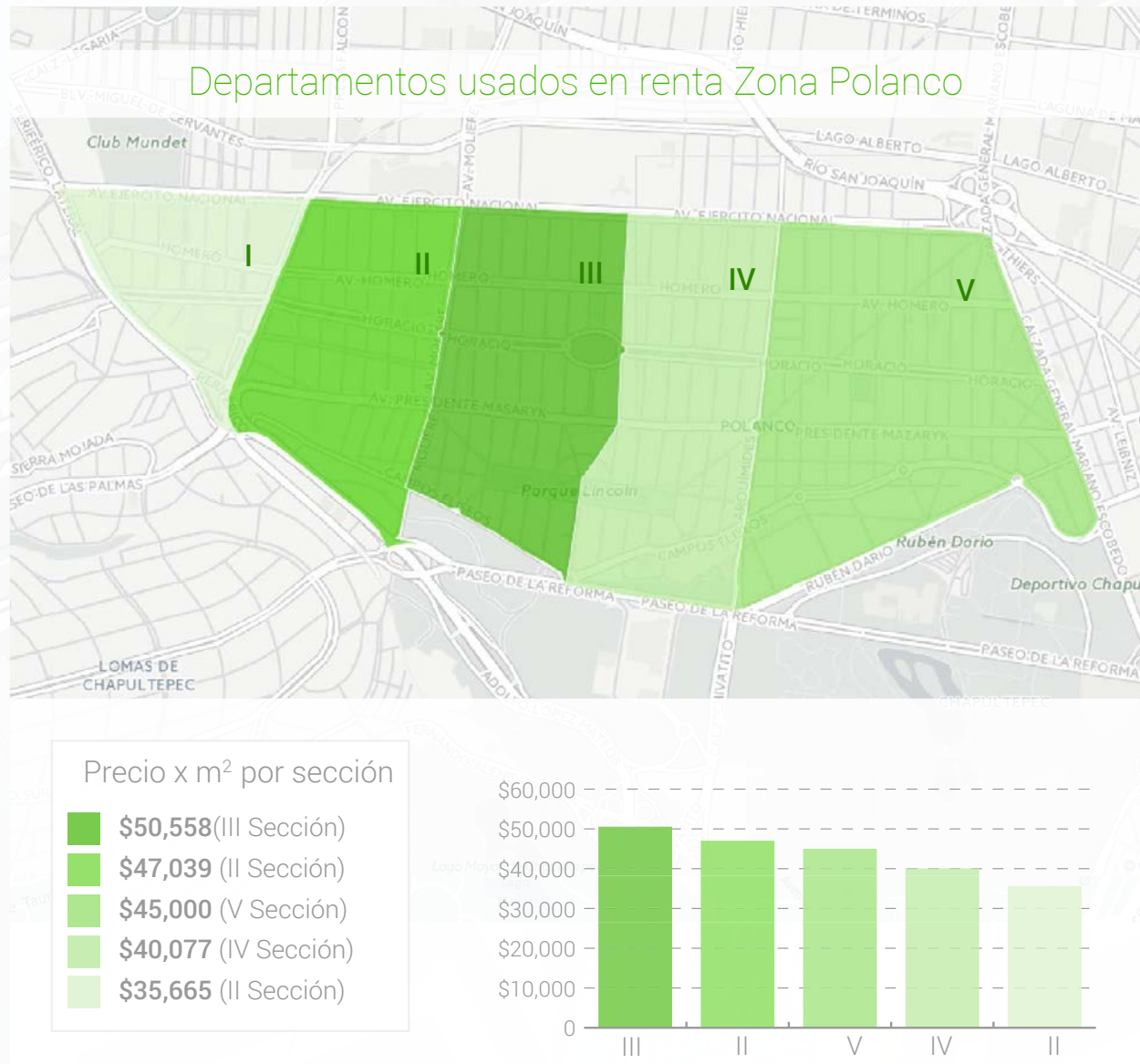
De la información de los precios de las rentas de departamentos nuevos en la zona, se aprecia que los valores se mueven en intervalos más compactos que los precios de venta. La desviación estándar de las rentas de departamentos nuevos es \$3,044 pesos, mientras que para el segmento de usados es de \$4,378 pesos. En este caso, la renta en la II Sección (que comprende el área entre Moliere al Este y Ferrocarril de Cuernavaca al Oeste), la renta de inmuebles nuevos se coloca por encima de la mediana de la zona 10.88%, mientras que las rentas en la IV Sección (entre calles Alejandro Dumas y Arquímedes) están por debajo de la mediana tan solo 1.23%.

Dados los precios de venta de los departamentos en esta zona, se trata de un lugar donde la decisión de renta podría convenir para buena parte de las personas que tengan deseos de habitar en la zona, pero sus ingresos no son suficientes para financiar la adquisición de una propiedad.



Fuente: Elaboración propia con información de inmuebles activos en la base de datos Propiedades.com.

En el mercado de renta de inmuebles usados, también la III Sección se presenta como aquella con los precios más elevados, con una renta media de \$50.5 mil pesos. Ninguna otra sección rebasa los \$48 mil pesos de renta. La zona más barata de renta de inmuebles usados es la I Sección, con \$35.7 mil pesos. La desviación estándar de las rentas para este segmento es de \$4,378 pesos. La renta en la III Sección se coloca por encima de la mediana de la zona 25%, mientras que las rentas en la I Sección están por debajo de la mediana general tan solo 12%.



Fuente: Elaboración propia con información de inmuebles activos en la base de datos Propiedades.com.



Entorno urbano

Reporte de mercado | **Zona Polanco**

Tráfico

Presentamos un resumen de los minutos que emplea un conductor en un día laboral llegar de Polanco a otros 9 Distritos de Negocios en la Ciudad de México, medido en dos momentos del día, a las 8 de la mañana y las 6 de la tarde, con la finalidad de dar una estimación del tiempo de transportación diaria de un habitante en esta zona.

Centro de Trabajo	Hora de Salida 8:00 am	Hora de Salida 6:00 pm
Aeropuerto	22-35 min	40-80 min
Bosques	18-35 min	20-40 min
Centro	20-45 min	26-70 min
Hipódromo Condesa	14-35 min	18-45 min
Insurgentes del Valle	20-40 min	26-55 min
Insurgentes Nápoles	18-35 min	24-50 min
Insurgentes Sur	20-40 min	22-50 min
Reforma	14-28 min	18-50 min
Santa Fe	26-60 min	26-55 min

Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps - Traffic

Seguridad Pública

En cuanto a los temas de inseguridad, la Zona de Polanco, de acuerdo con datos de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal, a enero de 2016, sobre algunos delitos de alto impacto ³, tenemos las siguientes estadísticas expresados como una tasa por cada 100 mil habitantes.

Delito	Tasa por cada 100 mil/hab [Zona Polanco]	Tasa por cada 100 mil/hab [CDMX]
Lesiones por arma de fuego	31.8	15.6
Robo a transeúnte con violencia	74.1	88.2
Robo a casa habitación con violencia	13.2	6.3
Robo a negocio con violencia	87.4	40.1
Robo de vehículo con violencia	21.2	42.5

Fuente: Elaboración propia con información de la SSPDF y hoyodecrimen.com

Como se nota de los datos de la tabla, sobre los delitos seleccionados, los resultados son mixtos, mientras que la tasa por lesiones por arma de fuego duplica al nivel de la ciudad, el robo de vehículos con violencia está a la mitad del nivel general.

³ Son aquellos delitos que por la gravedad de sus efectos y sus altos niveles de violencia son los que más lastiman a las personas y contribuyen a formar una percepción de inseguridad y vulnerabilidad en la ciudadanía.

Oferta de Entretenimiento

En este apartado hacemos un recuento de los 10 puntos de interés en la zona con mejor calificación dentro de la aplicación Foursquare. Sin realizar ninguna categorización adicional sobre la información, la intención es simplemente presentar la información que los usuarios de esa plataforma consideran como lo más destacable en la zona. Y aunque se trata de un usuario muy específico el que utiliza Foursquare, no deja de ser una tendencia.

Punto de interés	Categoría	Rating	Dirección
Parque Lincoln	Parque	9.4	Emilio Castelar 163
Hacienda de Los Morales	Restaurante	9.3	Av. Juan Vázquez de Mella 525
Teppan Grill	Restaurante	9.3	Campos Elíseos 204
Nevería Roxy	Heladería	9.3	Emilio Castelar 107
Sir Winston Churchill's	Restaurante	9.3	Blvd. Manuel Ávila Camacho 67
Puerto Madero	Restaurante	9.2	Av. Presidente Masaryk 110
Harry's Prime Steakhouse & Raw Bar	Restaurante	9.1	Av. Presidente Masaryk 111
Tiffany & Co.	Joyería	9.1	Av. Presidente Masaryk 450
El Japonéz	Restaurante	9	Av. Emilio Castelar 135
Fisher's Polanco	Restaurante	9	Av. Horacio 232

Fuente: Elaboración propia con información de Foursquare.com.

La información de Foursquare indica que entre los 10 lugares mejor evaluados 7 son restaurantes, pero es destacable que el lugar mejor evaluado es un espacio público que es el Parque Lincoln, en la III Sección, lo que de alguna forma indica la estima que las personas le dan a este tipo de lugares y cómo mejoran el espacio urbano y la importancia que tienen para la vida urbana.



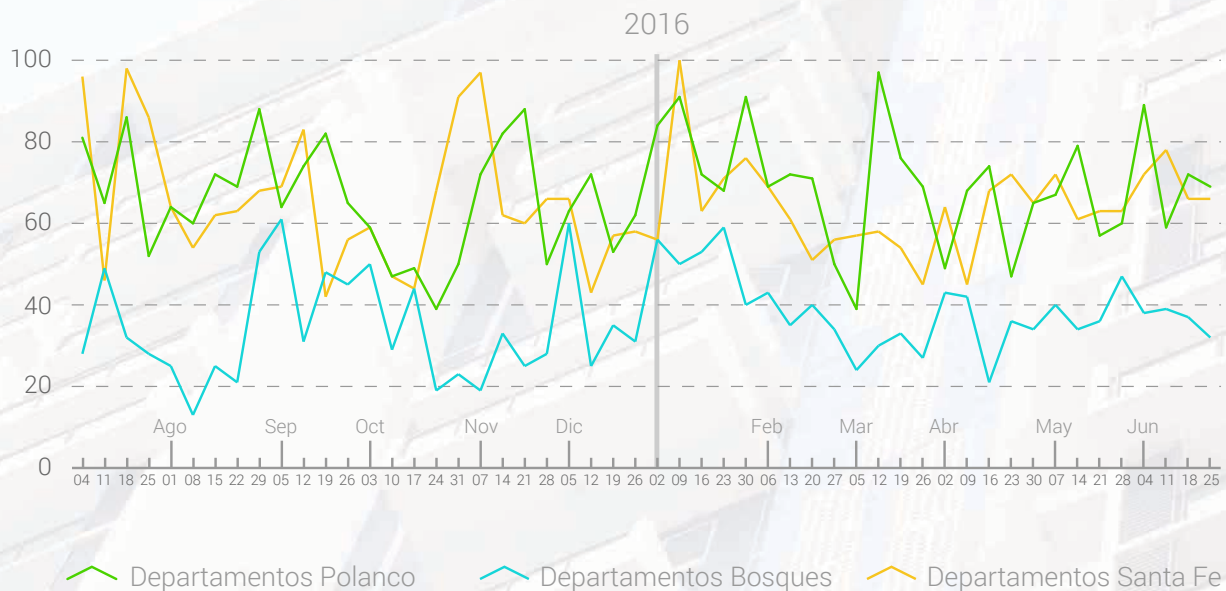
Indicadores

Reporte de mercado | Zona Polanco

Tendencias

En el siguiente gráfico analizamos el comportamiento a lo largo del último año de ciertos términos buscados en la red relacionados con el mercado inmobiliario y en particular con la zona objeto de este Reporte.

Términos buscados en Google | relacionados con Zona Polanco



En la gráfica se realiza una comparación entre la evolución en las búsquedas en Google en la Ciudad de México de los términos "Departamentos Polanco", "Departamentos Bosques" y "Departamentos Santa Fe". Se observa que consistentemente el término más buscado es Departamentos Polanco, lo que habla de que sigue siendo una zona que resulta atractiva y de interés para los consumidores de la CDMX frente a otras zonas de la ciudad con un perfil económico similar.

Capacidad de endeudamiento

Como se ha mencionado, el mercado de departamentos es el más activo en la zona. El precio medio de estas propiedades es mayor a los \$17 millones, pero, ¿cuál sería el ingreso requerido por una familia que piense financiar la adquisición de vivienda en Polanco a través de un crédito otorgado por la banca comercial?

La respuesta es que se necesitan ingresos aproximados de 318 mil pesos mensuales. Y la razón es que, suponiendo que el costo de financiamiento de la propiedad no supera el 40% de los ingresos de una familia, que el Costo Anual Total (CAT) del crédito es de 11%, que el enganche para la adquisición de este inmueble es del 20%, que el plazo de la hipoteca es de 15 años y que las mensualidades son fijas a lo largo de la vida del crédito, los pagos mensuales de una hipoteca con esas características ascienden a \$132 mil pesos.

Pero esto no es todo, si sumamos todos los costos iniciales como enganche, gastos notariales, avalúo, comisiones de apertura con la institución financiera, etc., el desembolso inicial para la compra de un departamento en esta zona es de \$4.32 millones de pesos, y eso es tan sólo para poder recibir el financiamiento hipotecario.

Claramente, el perfil socioeconómico del propietario en esta zona, lo sitúan dentro del percentil con mayores ingresos del país, de acuerdo con la información de CONEVAL e INEGI. Según algunos cálculos ⁴, para encontrarse dentro del 1% de las familias más acaudaladas de México se necesitan ingresos superiores a los \$100,000 pesos mensuales, y en el caso del crédito descrito anteriormente, las percepciones necesarias para financiar la adquisición de un inmueble en la zona son 3 veces más altos que ese umbral.

Plusvalía

La Plusvalía en términos inmobiliarios es simplemente el retorno neto que se obtiene de una propiedad una vez que se descuenta el efecto inflacionario, en otras palabras, es la ganancia efectiva de una inversión tras calcular su Valor Presente Neto.

El segmento más activo del mercado de Polanco es el de departamentos, en especial los nuevos, y si vemos el incremento del valor neto por metro cuadrado entre junio de 2015 y mayo de 2016, éste ha sido de 17.83%, lo que quiere decir que un propietario podría vender una propiedad que adquirió hace un año en la zona y obtener una ganancia real de casi 18%.

Si se compara con otros activos financieros, esta rentabilidad está por encima de algunas inversiones con alto nivel de bursatilización en México:

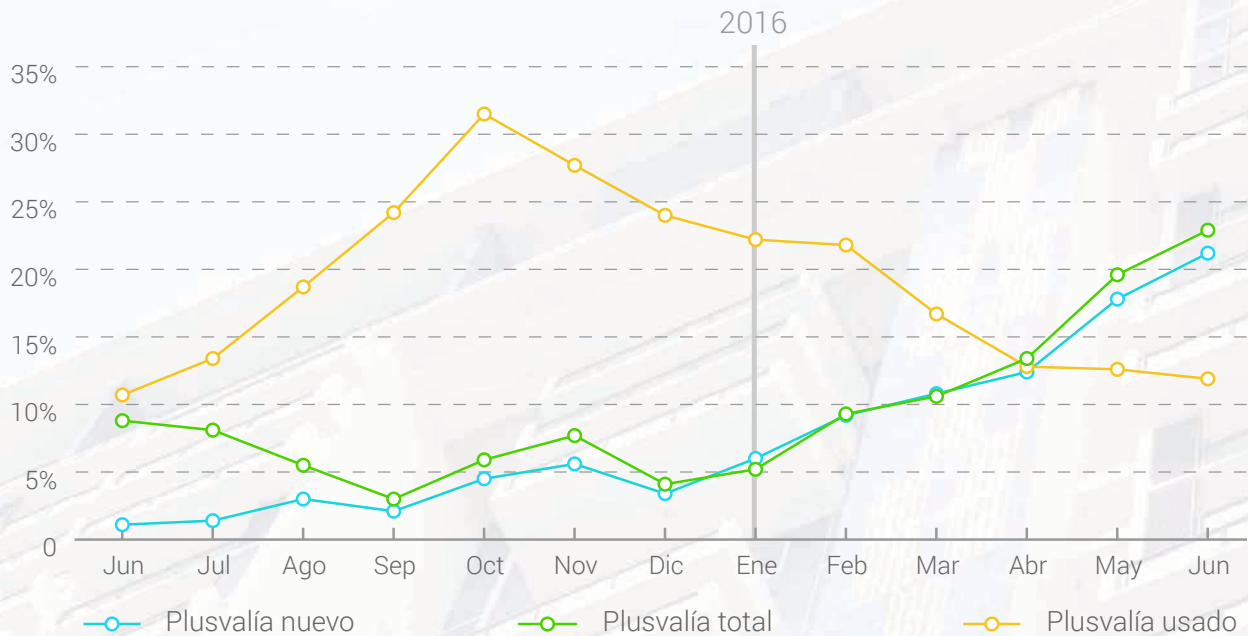
Activo	Retorno anual Jun 15 – May 16
Acciones Walmart México	14.71%
Certificados Fibra Uno	13.51%
Plusvalía por m ² Departamentos Nuevos	17.83%

Fuente: Elaboración propia con información de Yahoo Finance y Propiedades.com

La plusvalía en la zona está claramente empujada por el segmento de propiedades nuevas. No sólo porque la muestra de análisis para este segmento es más grande, sino también porque estas nuevas edificaciones absorben una buena parte de la demanda de vivienda en la zona, lo que va en detrimento de las ganancias de capital para el segmento de propiedades usadas, como se ve en el siguiente gráfico:

⁴ Del Castillo, M. (2012), 'La distribución del ingreso en México', Este País 252, Abril 1, 2012.

Plusvalía en Zona Polanco



Fuente: Elaboración propia con información de Propiedades.com.

De continuar la depreciación del tipo de cambio, los precios del segmento de departamentos nuevos continuarán su trayectoria al alza; sin embargo, de detenerse el ritmo de depreciación del precio del peso frente al dólar, la trayectoria de la curva de rendimiento comenzará a estabilizarse en los siguientes meses.

Razón Precio-Renta (Price-to-Rent)

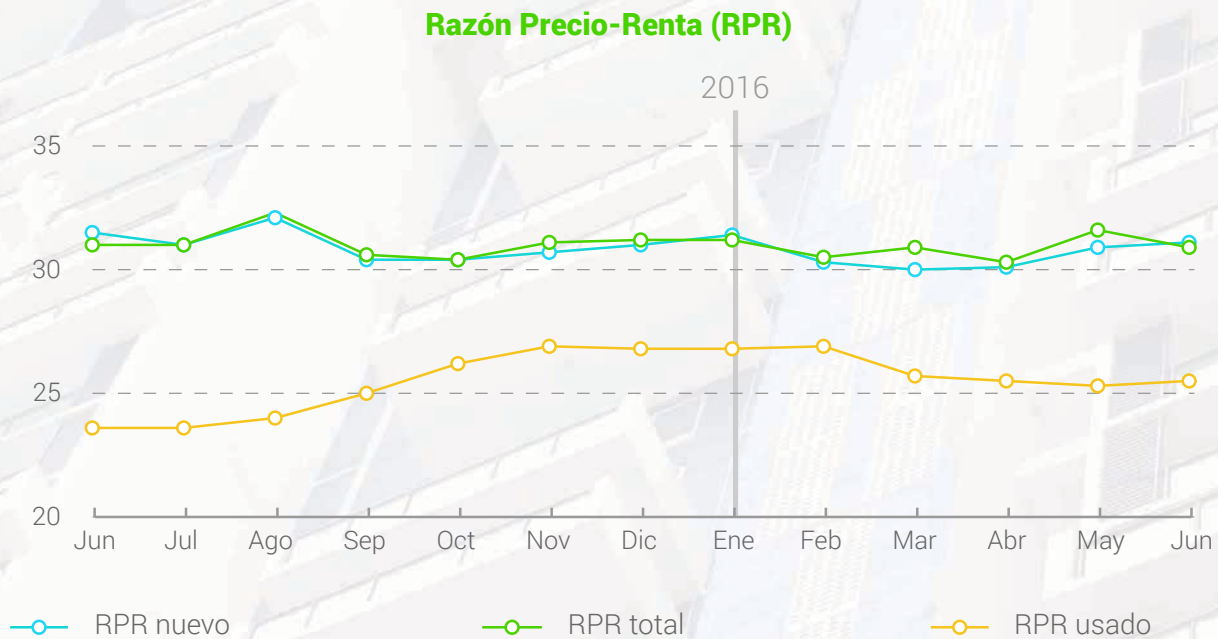
Rápidamente, la razón Precio-Renta nos dice si alquilar o comprar es el mejor trato. Se trata de un cálculo para comparar los costos totales de ser propietario de una vivienda con el costo anual de rentar una propiedad similar.

Si la renta media de la zona para departamentos nuevos es de \$45,788 pesos (lo que equivale a un pago anual por este concepto de \$549,456 pesos) y el de venta es \$17.06 millones, esto la Razón Precio-Renta es igual a 31, es decir, una persona necesitaría 31 años para pagar el costo total de una vivienda si los pagos de la hipoteca fueran equivalentes al monto de la renta mensual.

Si se toma en cuenta que la renta mensual en esta zona equivale únicamente al 40% del costo de financiamiento de adquisición de un departamento en la zona, la conclusión sería que para una persona que busca residir en la zona de Polanco, la mejor forma de hacerlo es a través de rentar una propiedad y no adquiriéndola.

Visto desde el lugar del propietario, la mayor rentabilidad la obtiene de vender la propiedad y no de ponerla en renta. Haciendo matemática muy simple, esto se concluye a partir de que, como se mencionó en el apartado anterior, la rentabilidad anual del metro cuadrado de departamentos actualmente es de 17.83%, que para una propiedad de \$17 millones equivale a una utilidad de venta de \$2.5 millones, que, comparándolo con la entrada por alquiler de \$550 mil pesos anuales, la rentabilidad de la venta equivale a más de cuatro años de flujos por concepto de renta.

En la siguiente gráfica podemos ver que la Razón Precio-Renta en la zona se ha mantenido estable durante el último año para ambos segmentos, lo que habla que los precios tanto de renta como de venta se han movido a la alza en proporciones similares.



Fuente: Elaboración propia con información de Propiedades.com.

Actividad inmobiliaria

Rehabilitación de Av. Presidente Masaryk, cuyo objetivo fue recuperar plusvalía en este espacio público.

- Se estima que se realizó una inversión de \$480 millones de pesos para este proyecto elaborado por el Arq. Bernardo Gómez Pimiento.
- Se intervinieron 135,703 m² (3 km de calles) y se calcula que 178,492 personas se beneficiarían con las obras.

Según la consultora Estudio 7 laboral en los próximos 10 años Polanco pasará de 28 mil habitantes a 40 mil habitantes, mientras que las personas que trabajan en la zona aumentarán de 64,880 a 80,000.

- De acuerdo al plan parcial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) publicado el año 2014, se modificó el uso de suelo habitacional mixto a 4 niveles máximo y 30% de área libre para el 35% de las manzanas. Aunque en las calles de Rubén Darío y Campos Elíseos se permiten edificios de 15 niveles.

La Ley de Movilidad del Distrito Federal considera notificar 48 hrs previas a la realización de una manifestación en la ciudad.

En la avenida Campos Elíseos se cambió el uso de suelo, según Programa Parcial de Desarrollo Urbano la inmobiliaria Garvar construye proyectos de oficinas en los predios 82, 82-B,84 y 36 con una superficie de construcción de más de 6.2 mil m².

Normatividad

De acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de junio de 2014, el 56% de los predios de la zona están destinados al uso exclusivamente habitacional, 22% fungen funciones económicas, mientras que el 20% tienen un uso mixto.

La zonificación y de ordenación de la Zona Polanco según su PPDU, para uso de suelo habitacional, se permite la subdivisión interior de las viviendas actuales en departamentos con un mínimo de 150 m² de superficie, cada uno sin indivisos; excepto para la zona comprendida entre Presidente Masaryk, Spencer, Rubén Darío y Arquímedes en donde la superficie mínima por vivienda deberá ser de 200 m² y 250 m².

La superficie mínima para la subdivisión de precios para uso de suelo habitacional es de 400 m², además que el área libre debe ser al menos del 30% del total del mismo predio.

Conclusiones

La zona sigue en auge, con un alta demanda y la rentabilidad sigue manteniendo un ritmo de crecimiento elevado en el segmento de propiedades nuevas. La plusvalía por metro cuadrado en el segmento de departamentos nuevos está en 17.8% entre junio de 2015 y mayo del presente año, lo que sigue siendo muy atractivo si se compara con otros activos financieros con un nivel de retorno alto y que usualmente se perciben como seguros, como los son las Fibras o las acciones de empresas como Walmart.

Aunque no se puede decir que el tipo de cambio sea el factor único para el aumento de los valores de las propiedades que se ha observado en la zona, éste tiene un impacto real en la determinación de los precios de lista, ya que tras la depreciación del peso durante 2015 y lo que va de 2016, los precios de las propiedades se ajustaron al alza en una proporción casi igual (17.77% frente a 17.83%, respectivamente).

El mercado de rentas es un medio accesible para aquellas personas que no cuentan con recursos financieros suficientes para adquirir una propiedad en la zona. Una Razón Precio-Renta mayor a 25 (como es el caso tanto para el mercado de nuevo como usado), es indicador de que el mercado es poco favorable para compradores, lo cual no es un resultado inesperado, ya que Polanco es uno de los centros de negocios más importantes de la Ciudad.



Anexo Metodológico

Reporte de mercado | **Zona Polanco**

Análisis de Precios

Tras un análisis detallado de la información con la que cuenta Propiedades.com, se ha decidido implementar una metodología distinta a la que tradicionalmente se utiliza para calcular las estadísticas inmobiliarias en el medio mexicano.

Este cambio, aunque pequeño, afecta la estimación de los precios y los metros cuadrados de las propiedades por zona geográfica en nuestra base de datos, dada la heterogeneidad del mercado residencial. Se trata de la utilización de la mediana y no del promedio. Para los que no lo alcanzan a recordar, la mediana es el valor que parte exactamente a la mitad un conjunto de datos ordenados y existen al menos dos razones de peso para utilizar la mediana de los precios o precios medios y no el promedio.

La primera razón es que la mediana es una medida de tendencia central robusta y lo que queremos decir con esto es que ésta no resulta afectada por la presencia de un número pequeño de datos atípicos o extremos, por lo que el cálculo de las tendencias de las variables es más estable.

La otra razón importante para realizar el cambio de estimación de promedios a la mediana del precio y metros cuadrados, es que es una práctica adoptada ampliamente a nivel internacional. Un gran número de plataformas del sector inmobiliario y consultores de bienes raíces alrededor del mundo como Zillow, Trulia, RealEstate.com.au, entre muchas otras, usan este indicador, por lo que consideramos que la industria inmobiliaria mexicana no puede quedar al margen de estas prácticas.

Indicadores Inmobiliarios

Price-to-Rent

$PtoR = \frac{(\text{Precio de Venta})}{(\text{Renta Anual})}$	Se entiende como el número de años de alquiler que serían necesarios para adquirir una propiedad en venta. Se estima sobre la base de la última observación vigente en nuestro sitio. A través de este indicador se obtiene una recomendación financiera respecto a la mejor decisión entre comprar, rentar o invertir en la zona.
--	--

Plusvalía

$\text{Plusvalía} = \frac{(\Delta \text{ Precio} \times m^2)}{\Delta INPC}$	Indica las variaciones reales en los precios de los inmuebles que muestran las ganancias del valor del capital residencial. Se estima a través de la variación anual de los precios por m2 respecto a la inflación anual (INPC). Típicamente, se trata del indicador inmobiliario por excelencia para medir la rentabilidad de una inversión en el mercado de bienes raíces. Existe una idea fuertemente arraigada sobre las inversiones en bienes raíces que es que las propiedades no pierden su valor con el tiempo y que, por lo tanto, existe una expectativa de ganancia futura casi asegurada si se adquiere un inmueble.
---	--

Aviso Legal

® Nos da un gran placer a Propiedades.com hacerles llegar a nuestros muy apreciados lectores, el presente Reporte de Mercado, sujeto a todos los términos, condiciones y obligaciones estipulados a continuación. Para su mayor disfrute, todo lector que acceda a este Reporte de Mercado no sólo reconoce haber leído y comprendido todos los términos, condiciones y obligaciones que regulan el uso permitido del mismo, sino que acepta quedar vinculado legalmente a todos ellos.

I. Este Reporte de Mercado No Implica Responsabilidad Alguna por Daños y Perjuicios.- El objeto de este Reporte de Mercado, es justamente el de presentar conclusiones preliminares; por lo mismo, de antemano, Propiedades.com no hace ninguna declaración con respecto a la suficiencia de este reporte, y aclara que este de Reporte de Mercado y cualquier parte del mismo, no constituye una opinión de Propiedades.com. Por todo lo anterior, Propiedades.com no puede, ni debe, asumir obligación ni responsabilidad alguna con sus muy apreciados lectores respecto a cualquier pérdida, daño o gasto - sin importar su naturaleza - que se origine por el uso que el lector decida darle a este Reporte Preliminar, o que sea consecuencia del acceso que el lector tuvo al mismo.

II. Contenido es Confidencial / Consentimiento de Propiedades.com.- El lector acepta y expresa-mente acuerda que el contenido de este Reporte de Mercado y cualquier discusión, conversación, observación o reflexión que se suscite en relación con el mismo son y serán de carácter confidencial - y que dichas conversaciones, discusiones, observaciones y/o reflexiones no podrán ser usadas, presentadas, proporcionadas, distribuidas, exhibidas o citadas, referidas o de cualquier otra manera reveladas o divulgadas a persona o entidad alguna, en su totalidad o parcialmente, sin el consentimiento previo y por escrito de Propiedades.com; habiendo establecido eso, Propiedades.com con gusto pone a disposición de sus apreciados lectores a sus asesores en la materia, con el entendimiento de que su disponibilidad es simplemente para proveer información, sin aceptar deber, obligación o responsabilidad alguna hacia ellos respecto del Reporte de Mercado, salvo lo requerido por alguna ley, regla o regulación aplicable o por cualquier órgano judicial, supervisor o regulador competente.

III. No Hay Derecho a Utilizar este Reporte de Mercado Salvo con Autorización de Parte de Propiedades.com.- A excepción de lo que sea expresamente aceptado por escrito por Propiedades.com, ninguna persona física o moral o entidad cualquiera tiene derecho de utilizar para ningún fin a éste Reporte Preliminar o cualquier asunto al que éste se refiere.

IV. Reserva de Derechos.- Propiedades.com se reserva el derecho de modificar éstos términos, condiciones y obligaciones a su discreción, sin afectar la requerida adhesión de sus apreciados electores a los mismos.

Colaboradores



David Enrique Lira Baltazares. Director de Información

Economista con posgrado en planificación urbana con experiencia en los sectores público y privado. Ha participado en proyectos de análisis sobre mercado inmobiliario, economía urbana, finanzas públicas, transporte público y seguridad vial.

david.lira@propiedades.com


Leonardo González Tejeda. Real Estate Analyst

Analista del mercado de bienes raíces en México con experiencia en investigación para el sector bancario y académico. Doctor y master en economía aplicada por la Universidad Autónoma de Barcelona y estudios de licenciatura en economía por el ITAM.

leonardo.gonzalez@propiedades.com


Fernando Aguilar Reyes. Data Scientist

Estudió la Maestría en Ciencias en Computación en el ITAM. Tiene experiencia en temas como cómputo en la nube y aprendizaje automático. Entiende el mercado inmobiliario a través de los datos.

fernando.aguilar@propiedades.com


Elsy Ariadna Gómez Galeana. Data Analyst

Licenciada en Sistemas Computacionales. Experiencia en análisis, minería y extracción de datos que permitan interpretarlos de forma más sencilla, a través de tecnologías como Cartod DB, SQL, PostgreSQL, entre otras.

ariadna.gomez@propiedades.com



Propiedades.com

- ✓ Expon tus propiedades a más de 500,000 usuarios mensuales.
- ✓ Obtén inteligencia de mercado de relevancia y actualizada.
- ✓ Únete a la plataforma inmobiliaria con más tráfico orgánico.
- ✓ Ten presencia en el inventario de propiedades más grande de México.

Vende tus propiedades más rápido con nosotros.

Llámanos o escríbenos, estamos listos para ayudarte.

 62.68.60.30

 contacto@propiedades.com