



Propiedades.com

Reporte de Mercado
Zona Roma

Contenido

Introducción.....	3
Hallazgos en la Zona Roma.....	4
Resumen de precios de lista.....	5
Mercado de Venta	6
Mercado de Renta	10
Entorno urbano	14
Tráfico	15
Seguridad Pública.....	15
Oferta de Entretenimiento.....	16
Indicadores	17
Tendencias.....	18
Capacidad de endeudamiento	19
Plusvalía	19
Razón Precio-Renta (Price-to-Rent).....	20
Actividad inmobiliaria.....	21
Normatividad.....	22
Conclusiones.....	23
Anexo Metodológico	24
Análisis de Precios	25
Indicadores Inmobiliarios.....	25
Aviso Legal.....	26
Colaboradores.....	27

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 Roma nos concentraremos en el segmento de departamentos, ya que la información está compuesta principalmente por este tipo de inmuebles. Se analizó una muestra de 3 mil 047 inmuebles registrados en Propiedades.com dentro de este grupo de colonias desde finales de 2012.

Hallazgos en la Zona Roma

- 1.** La zona Roma ha mostrado un alto dinamismo inmobiliario, donde destaca el segmento de departamentos nuevos en venta con un precio medio en torno a los 4.5 millones de pesos, lo que se traduce en un precio por m² de 41 mil 100 pesos a pesos de mayo 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 22.54%, mientras que el precio por m² aumentó 18.68%. 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 nuevos en la zona es de 19 mil pesos mensuales a junio de 2016, 8.56% de crecimiento respecto de la misma fecha del año pasado. Esto equivale a una tasa efectiva mensual de 0.8%.
- 4.** La plusvalía por m² de departamentos nuevos en esta zona entre junio de 2015 y junio de 2016 estuvo por encima de los dividendos pagados por otros activos financieros como Walmart México o Fibra Uno en 2015. Aunque en el segmento usado se observa una fase de minusvalías.



Resumen de precios de lista

Reporte de mercado | **Zona Roma**

Mercado de Venta

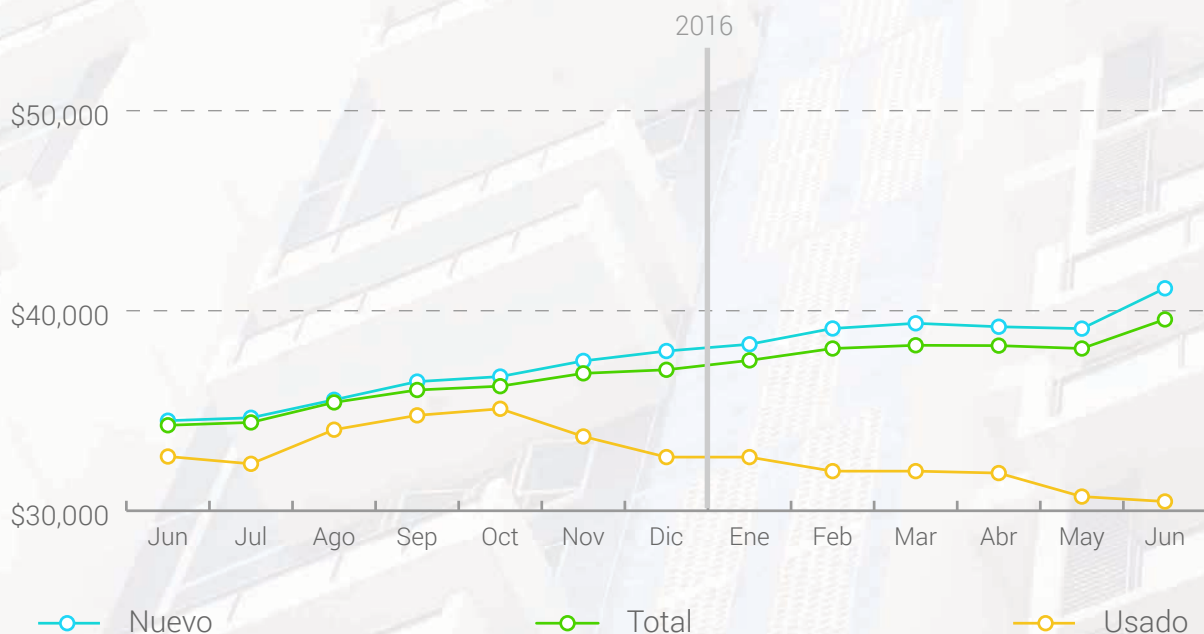
Departamentos

Segmento	Precio Medio	Cambio % anual ¹	Precio/m ²	Cambio % anual
Nuevo	\$4,572,034	22.54%	\$39,105	18.68%
Usado	\$2,849,008	-24.69%	\$30,464	-5.82%

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

Los precios de los departamentos nuevos en la zona Roma 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 1.43% 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 mediana² del precio en toda la zona con el 84% de los anuncios enlistados. Este fenómeno se explica por el alza en la demanda de vivienda y en menor medida por edificaciones en la zona Roma tasadas en dólares con menos del 1%.

¹ Cálculo entre julio de 2015 y junio de 2016.

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 6.6 millones de pesos, lo cual pone a estos inmuebles entre los más caros de toda la CDMX, 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 236 m² de construcción, por lo que el costo de mantenimiento es mucho más elevado que el de un departamento, además 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 Roma a junio de 2016, son las siguientes:

Segmento Nuevo

Colonia	 Tamaño de Construcción (m ²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Roma Norte	116	< 4 años	2	2	1
Roma Sur	110	< 4 años	2	2	2

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

Segmento Usado

Colonia	 Tamaño de Construcción (m ²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Roma Norte	110	5 años	N/D	2	1
Roma Sur	100	35 años	N/D	3	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 115 m².

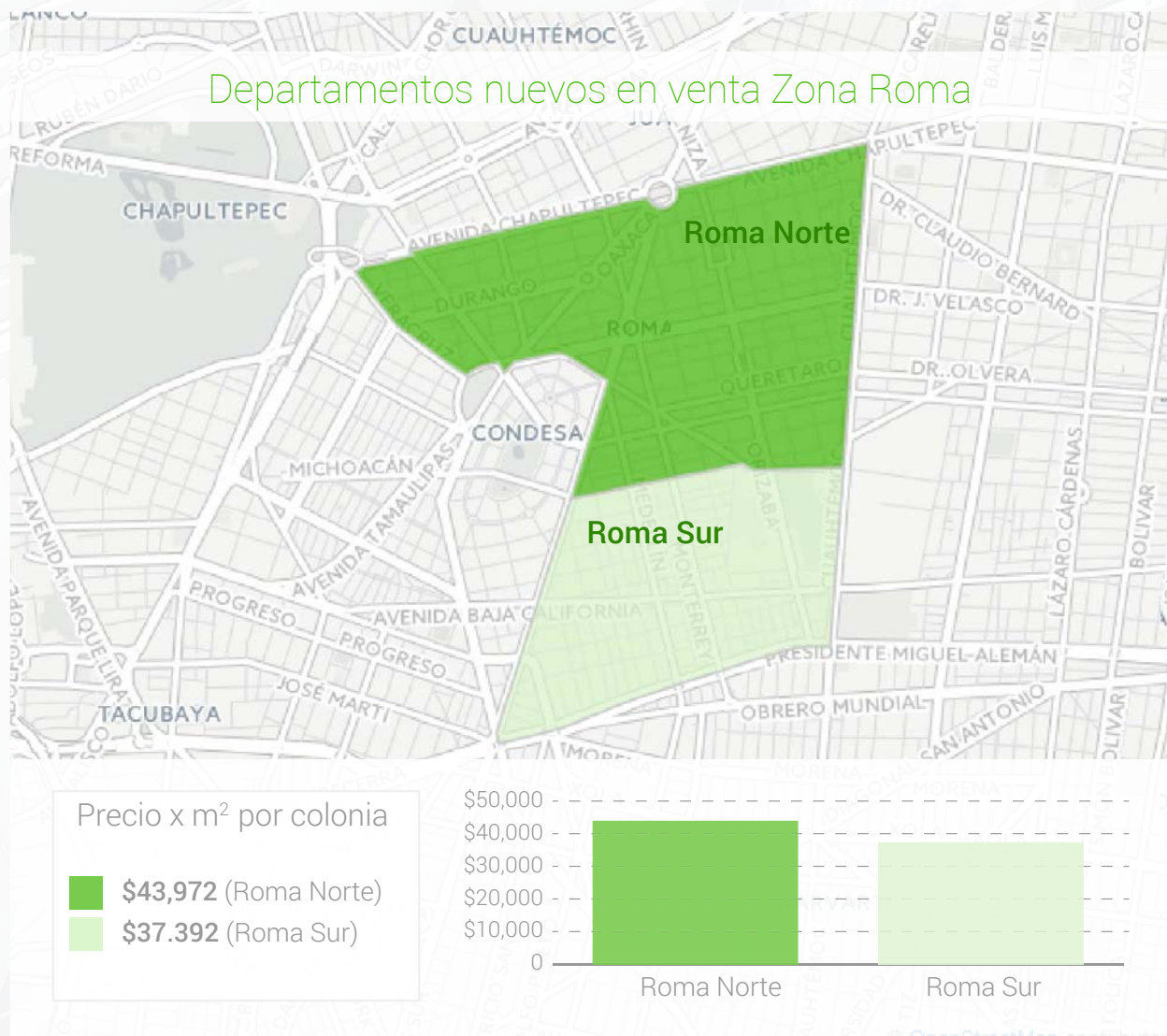
Cabe decir que en promedio los departamentos usados son menores en tamaño que los nuevos en cada sección. Esto responde tanto a los cambios en la reglamentación sobre construcción en la ciudad, como a una mayor demanda del consumidor por espacios libres y áreas comunes dentro de los complejos habitacionales.

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.

Geografía del Mercado de Venta

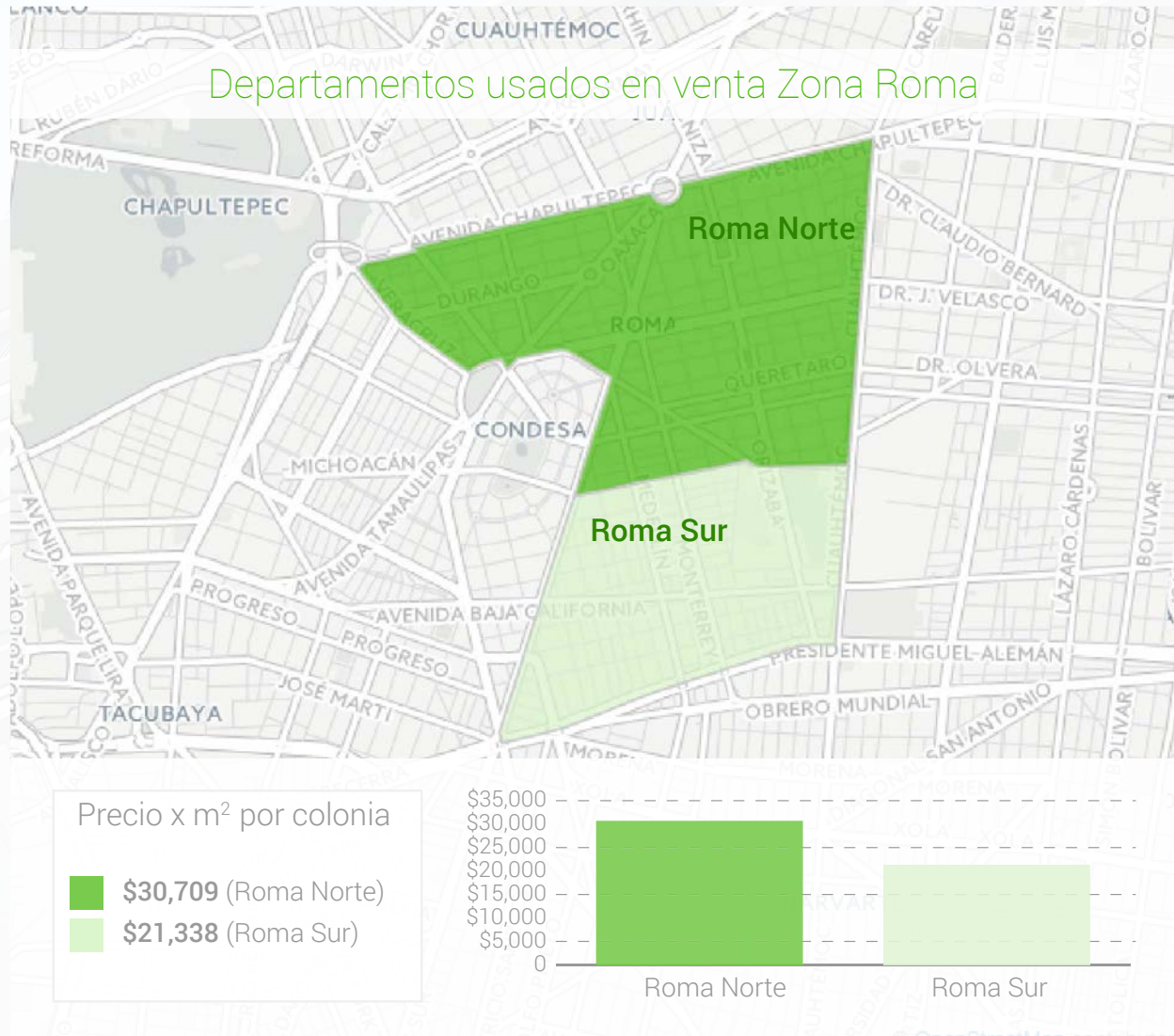
Analizando ahora los valores para cada colonia que compone la Zona Roma, encontramos que el precio más elevado para el mercado de departamentos nuevos está en la colonia Roma Norte con 43 mil 972 pesos por metro cuadrado. Esta zona se encuentra delimitada entre Av. Chapultepec y Viaducto Miguel Alemán, como se ve en el mapa. Por otro lado, en Roma Norte, se observa la mayor concentración de nuestros inmuebles donde el precio por metro cuadrado es mucho más elevado que en la zona de la Roma Sur con un precio de 37 mil 392 pesos por metro cuadrado.

En términos de la desviación respecto del precio medio en toda la zona tenemos que esta equivale a 4 mil 652 pesos. Los valores de Roma Norte son 17.59% mayores que la Roma Sur, donde se observa un -6.8% menos que la mediana general de la zona.



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 posicionándose en 6 mil 591 pesos entre las dos colonias de la zona. En Roma Norte los precios son 43.6% más elevados que Roma Sur. Además, estos han decrecido un -5.28% durante el último año, mientras que los valores en las colonias están por debajo de los 31 mil pesos por metro cuadrado.



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, sobre todo en el mercado de inmuebles usados son menos homogéneos.

Mercado de Renta

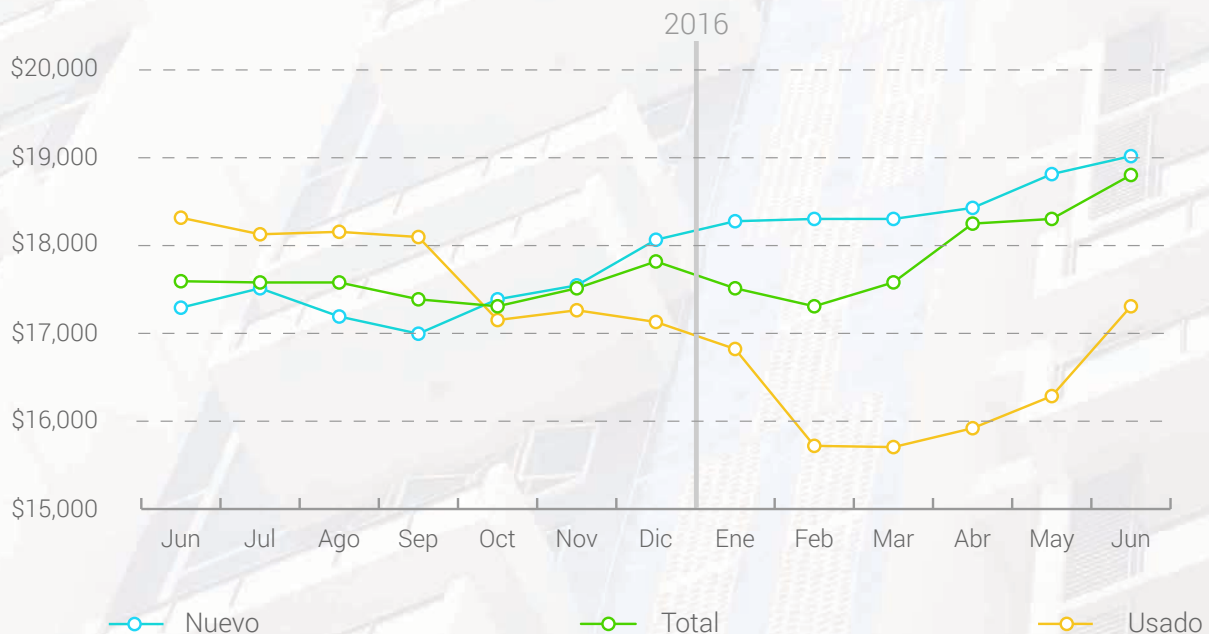
Departamentos

Segmento	Precio Medio	Cambio % anual
Nuevo	\$19,000	8.56%
Usado	\$17,298	-4.51%

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com. Precios 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 19 mil, pero lo más relevante es que el crecimiento mensual de las rentas en este segmento se estableció en 8.56%, lo que equivale a una tasa efectiva mensual de 0.7%, claramente inferior a la del mercado de venta.

Departamentos en renta | Renta mensual (en pesos)



Se observan tendencias ascendentes en el servicio de renta de departamentos nuevos, mientras que el servicio de renta de departamentos usados ha sido descendente hasta febrero de 2016 y a partir de ese punto se ha recuperado, hasta alcanzar casi 17 mil 300 pesos en junio de 2016 que equivale a casi 9% menos que el segmento nuevo.

Esto 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 llega a su finalización, los ajustes al precio son rápidos.

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 (m²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Roma Norte	95	< 4 años	2	2	1
Roma Sur	100	< 4 años	2	2	1

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

Segmento Usado

Colonia	 Tamaño de Construcción (m²)	 Años de Construcción	 Recámaras	 Baños	 Estacionamientos
Roma Norte	100	10 años	2	2	1
Roma Sur	99	5 años	2	2	1

Fuente: Equipo de Información de Propiedades.com.

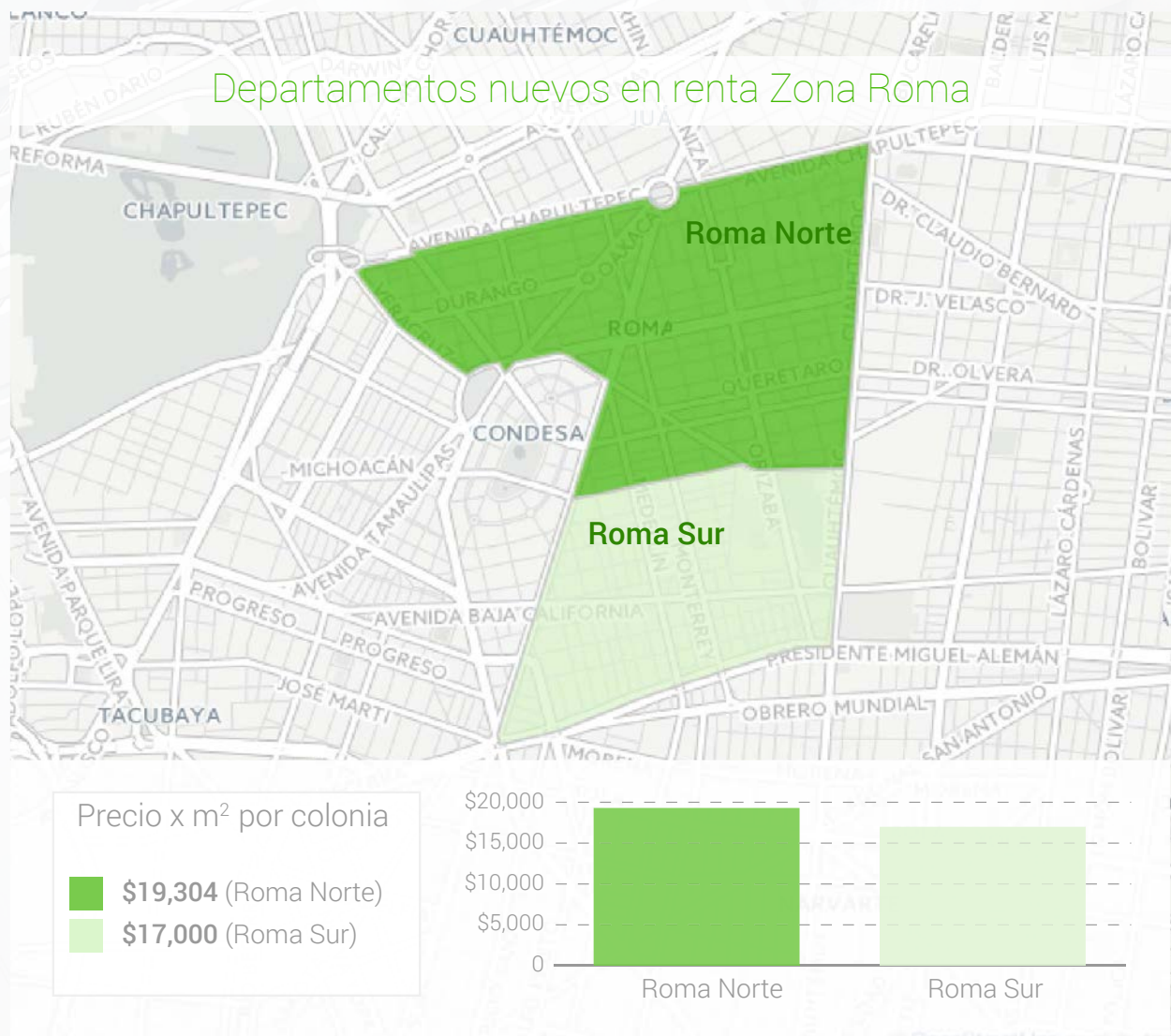
A diferencia del mercado de venta, en el segmento de departamentos usados en Roma Norte es 5 años más antiguo mientras que en Roma Sur son bastante más recientes por 30 años de diferencia. Todo indica que muchos propietarios de inmuebles relativamente nuevos ven la oportunidad de obtener un flujo financiero estable a través del mercado de renta, en lugar de enajenarlos o habitarlos.

Geografía del Mercado de Renta

En este mercado, la Roma Norte presenta el precio medio de renta de inmuebles nuevos más alto con 19 mil 304 pesos, a junio de 2016.

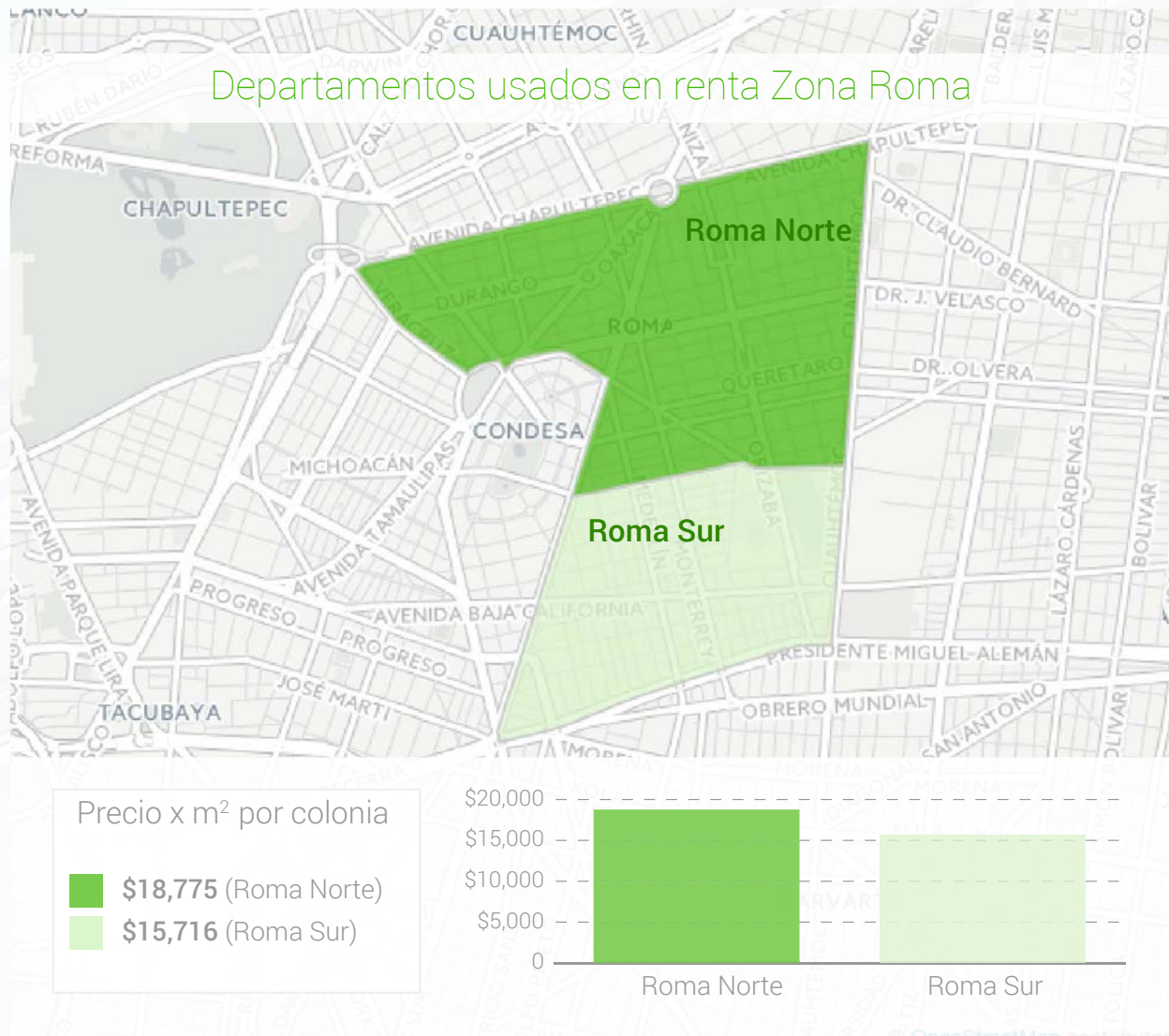
La desviación del mercado inmobiliario en renta de departamentos usados es 2 mil 163 pesos. La colonia Roma Norte es casi 20% más elevado que Roma Sur donde su renta equivale a 17 mil pesos.

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 Roma Norte se presenta como aquella con los precios más elevados, con una renta media de 18 mil 775 pesos. Ninguna colonia integrante de la zona rebasa los 20 mil pesos de renta.



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



Entorno urbano

Reporte de mercado | **Zona Roma**

Tráfico

Presentamos un resumen de los minutos que emplea un conductor en un día laboral para ir de Roma a otros 10 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	20-35 min	24-50 min
Bosques	35-95 min	28-60 min
Centro	12-35 min	14-40 min
Hipódromo Condesa	12-30 min	14-35 min
Insurgentes del Valle	24-55 min	16-35 min
Insurgentes Nápoles	14-35 min	14-35 min
Insurgentes Sur	24-55 min	26-55 min
Reforma	12-50 min	18-40 min
Santa Fe	26-55 min	24-50 min
Polanco	24-55 min	22-50 min

Fuente: Elaboración propia con información de Google Maps - Traffic

Seguridad Pública

En cuanto a los temas de inseguridad, tenemos las siguientes estadísticas en la Zona Roma, de acuerdo con datos de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal, a enero de 2016, sobre algunos delitos de alto impacto³, están expresadas como una tasa por cada 100 mil habitantes.

Delito	Tasa por cada 100 mil/hab [Zona Roma]	Tasa por cada 100 mil/hab [CDMX]
Lesiones por arma de fuego	25.6	15.3
Robo a transeúnte con violencia	232.8	84.8
Robo a casa habitación con violencia	11.4	6.2
Robo a negocio con violencia	92.3	38.9
Robo de vehículo con violencia	65.3	42.1

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

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.

Como se nota en los datos de la tabla, sobre los delitos seleccionados, los resultados son negativos para la zona pues en todos se obtiene una tasa superior a la ciudad. Por ejemplo, el robo a transeúnte con violencia es 3 veces mayor y el robo de vehículo con violencia es 23 puntos superior a CDMX.

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, 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
Mikasa	Supermercado	9.3	Av.San Luis Potosí 173, Cuauhtémoc, Roma Norte
Glorieta de la Cibeles	Jardín escultórico	9.3	Entre el cruce de las calles Oaxaca, Durango, Medellín y el Oro, a 2 cuerdas de la Glorieta de Insurgentes
Centro De Cultura Casa Lamm	Galería de Arte	9.1	Álvaro Obregón 99, Colonia Roma.
Belmondo	Restaurante	9.1	Tabasco 109, Cuauhtemec, Roma Nte
Helado Oscuro	Restaurante	9	Calle Liverpool 158
Cafetería El Péndulo	Librería	9	Calle Hamburgo #126
Cine Tonalá	Entretenimiento	9	Tonalá 261
MiMu	Bar	9	93 B. Entrada por, Calle Córdoba
Huerto Roma Verde	Jardín	9	Calle Jalapa s/n, Cuauhtémoc, Roma Sur
Nueve Nueve	Restaurante	9	Av. Álvaro Obregón 99

Fuente: Elaboración propia con información de Foursquare.com.

La información de Foursquare indica que entre los 10 lugares mejor evaluados cinco son restaurantes, pero es destacable que uno de ellos es un jardín escultórico, la Glorieta de la Cibeles, 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.



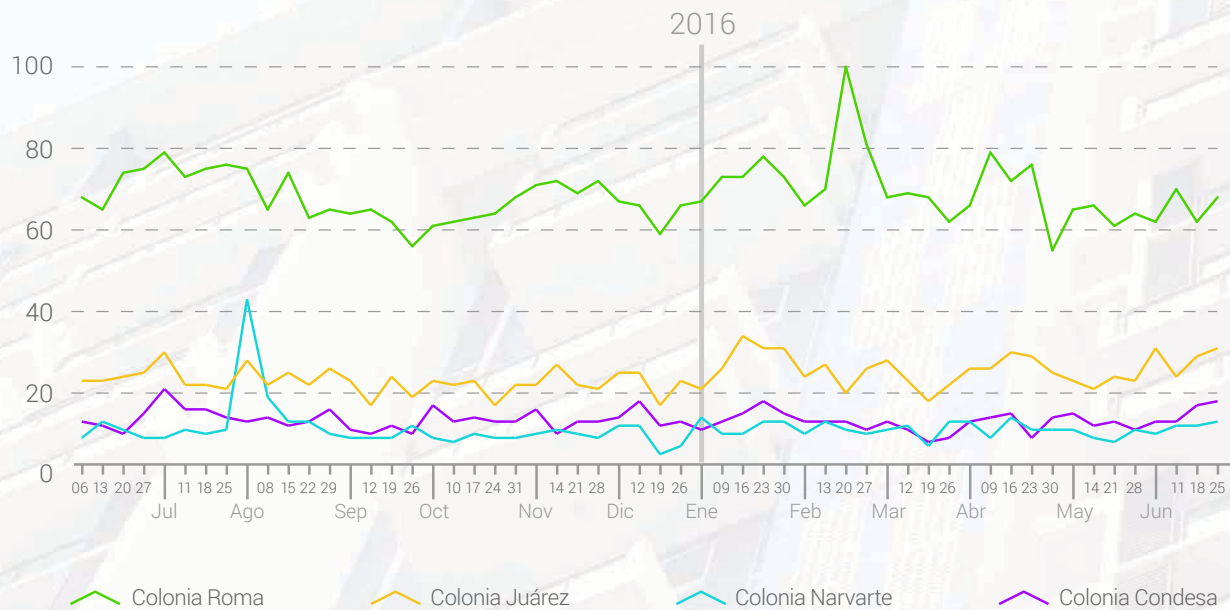
Indicadores

Reporte de mercado | **Zona Roma**

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 Roma



En la gráfica se realiza una comparación entre la evolución en las búsquedas en Google en la Ciudad de México de los términos "Colonia Roma", "Colonia Juárez", "Colonia Narvarte" y "Colonia Condesa".

Se observa que consistentemente el término más buscado es Colonia Roma en junio del 2016, 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 socio-económico similar.

Según la clasificación de las colonias de la zona a través de su Nivel Socio-Económico (NSE Propiedades.com⁴) observamos los siguientes resultados, Roma Norte (172 manzanas): C- y Roma Sur (126 manzanas): C. Lo que nos indica que los habitantes son moderadamente heterogéneos entre colonias pues muestran que al interior de la zona hay perfiles habitacionales que pertenecen a los estratos intermedios.

⁴ NSE-Propiedades.com evalúa las características e infraestructura de la vivienda, el uso de electrodomésticos y durables, el uso de PC y telecomunicaciones y la escolaridad de los hogares. Estos se clasifican en 7 estratos a partir de las manzanas que integran cada colonia de la zona.

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 4.5 millones de pesos, ¿pero cuál sería el ingreso requerido por una familia que piense financiar la adquisición de vivienda en Roma a través de un crédito otorgado por la banca comercial?

La respuesta es que se necesitan ingresos aproximados de 103 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 10.53%, 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 \$42.9 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 365 mil pesos, y eso es tan sólo para poder recibir el financiamiento hipotecario.

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.

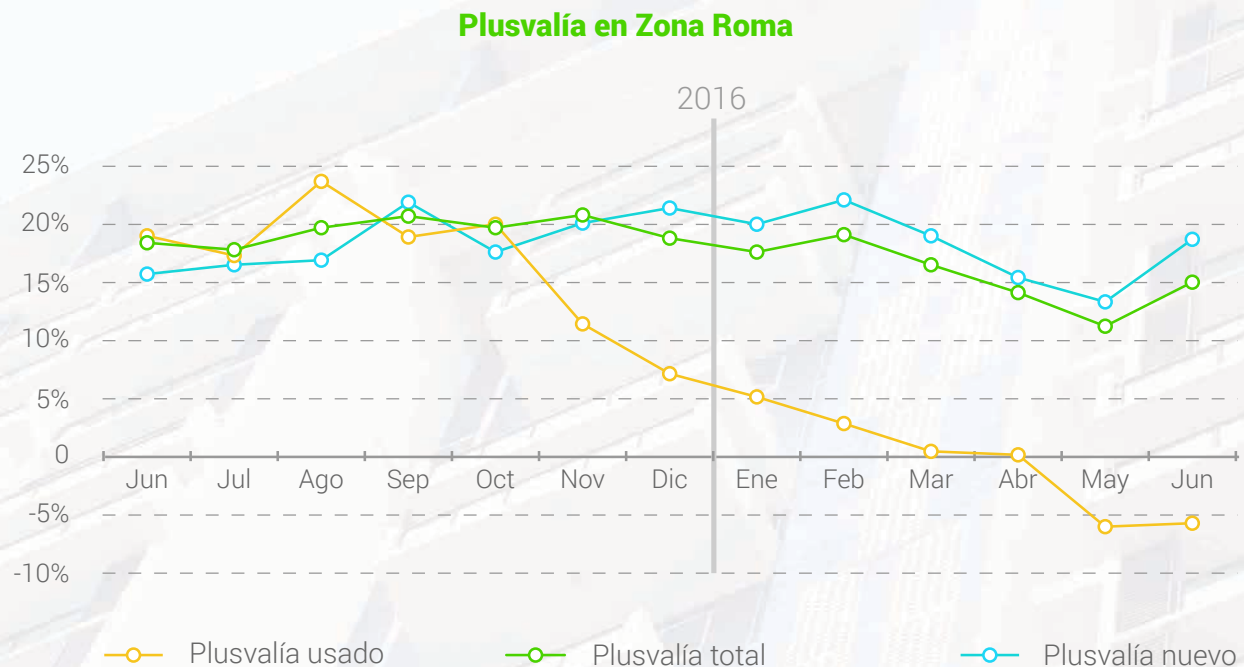
El segmento más activo del mercado de Roma es el de departamentos, en especial los nuevos, y si vemos el incremento del valor neto por metro cuadrado entre junio de 2015 y mayo de 2016, éste ha sido de 18.68%, lo que quiere decir que un propietario podría vender una propiedad que adquirió hace un año en la zona y obtener una ganancia real de casi 19%.

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 – Jun 16
Acciones Walmart México	14.71%
Certificados Fibra Uno	13.51%
Plusvalía por m ² Departamentos Nuevos	18.68%

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, lo que va en detrimento de las ganancias de capital para el segmento de propiedades usadas, como se ve en el siguiente gráfico:



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)

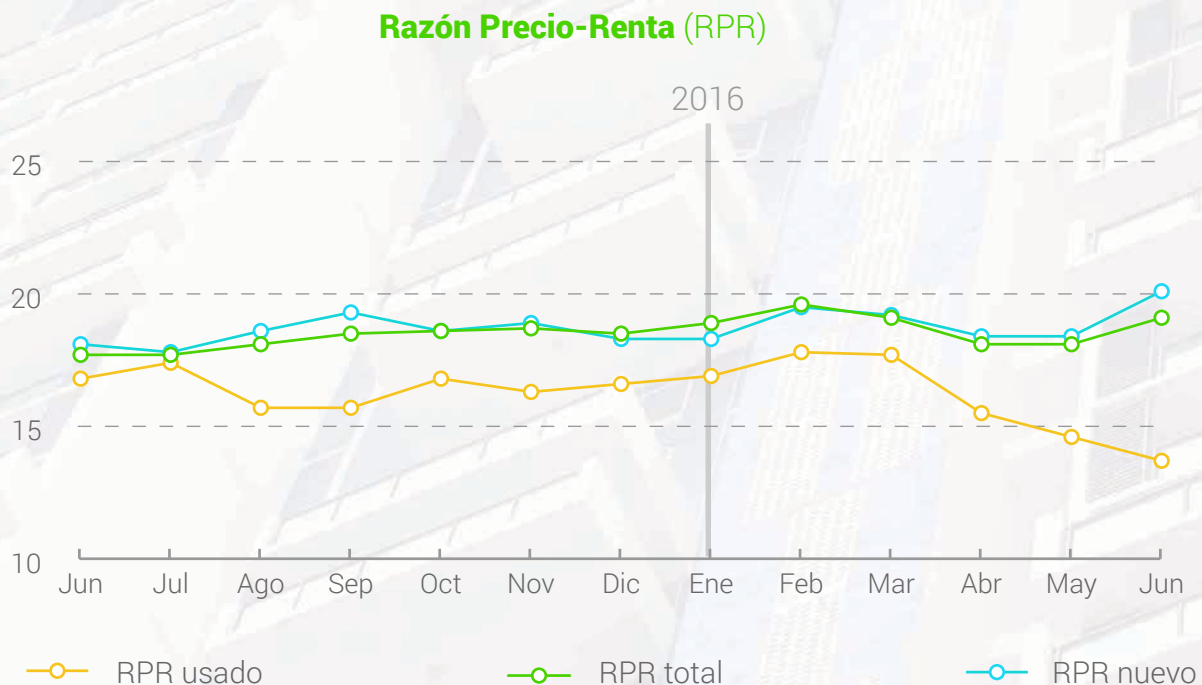
Rápidamente, la razón Precio-Renta nos dice si alquilar o comprar es el mejor trato. Se trata de un cálculo para comparar los costos totales de ser propietario de una vivienda con el costo anual de rentar una propiedad similar.

Si la renta media de la zona para departamentos nuevos es de 19 mil pesos (lo que equivale a un pago anual por este concepto de 228 mil pesos) y el de venta es de 4.572 millones, la razón Precio-Renta es igual a 20.1, es decir, una persona necesitaría 20.1 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 44% del costo de financiamiento de adquisición de un departamento, la conclusión sería que para una persona que busca residir en la zona de Roma, 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 18.68%, que para una propiedad de \$4.5 millones equivale a una utilidad de venta de 854 mil pesos, que, comparándolo con la entrada por alquiler de 228 mil pesos anuales, la rentabilidad de la venta equivale a 3.75 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 el segmento nuevo, lo que habla que los precios tanto de renta como de venta se han movido al alza en proporciones similares. Mientras que el segmento usado muestra una tendencia descendente debido a un menor nivel de precios de venta.



Fuente: Elaboración propia con información de Propiedades.com.

Actividad inmobiliaria

Recientemente, en el marco de las acciones del rescate de espacios públicos, la delegación Cuauhtémoc inauguró la rehabilitación del Jardín Alexander Pushkin con una inversión de 51 millones de pesos

- Éste es punto de reunión importante para la población flotante, por lo que su renovación será un detonador que impulsará la regeneración de la zona Roma-Condessa
- Los trabajos cubren el jardín y los seis cruces viales colindantes, lo que asegurará una adecuada accesibilidad y seguridad en una superficie total de 19,583 m².

- La fuente, el área de juegos infantiles y el exterior de la biblioteca pública se han rehabilitado, al tiempo que se anexó una nueva cancha de usos múltiples, zona de ejercicios y una plaza con acceso a internet de banda ancha.

En la zona existe el proyecto de petición del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) para declarar como zona de monumentos artísticos del país a la colonia Roma Norte

- El proyecto incluye inmuebles de valor estético como Casa Lamm, Edificio Balmori, Plaza Río de Janeiro y de valor artístico como el Salón de la Plástica Mexicana.
- Las poligonales abarcarían el perímetro de Av. Cuauhtémoc, Chapultepec y posiblemente se revisaría con Baja California, llegando a Insurgentes Sur hasta la calle de Veracruz

Normatividad

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, que regula la edificación de esta zona, en Roma Norte la altura máxima de construcción es de 15 niveles y la altura promedio es de 3 niveles; mientras que el lote promedio es de 350 m² con un área libre del 25% con uso habitacional y habitacional mixto.

En Roma Sur la altura máxima es de 14 niveles y la altura promedio es de 4 niveles; mientras que el lote promedio es de 350 m² con un área libre del 25% con uso habitacional y habitacional mixto.

Conclusiones

La zona sigue en auge, con una 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 18.7% entre julio de 2015 y junio 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. En esta zona se observa una razón Precio-Renta de 19 (como es el caso tanto para el mercado nuevo con 20.1 y usado de 13.7), es indicador de que el mercado es más favorable para compradores que otras zonas en la ciudad.



Anexo Metodológico

Reporte de mercado | **Zona Roma**

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 m ² 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 expresamente 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