

2020

ZONA DEL VALLE

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA DEL VALLE

Colonia Del Valle, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la zona de **Del Valle** ha tenido un ajuste al alza tendencial en el último año, sin embargo, en el último semestre se observaron variaciones marginales. Así, el **precio por metro cuadrado** pasó de **44,361 pesos** en julio de 2019 a **43,401 pesos** al cierre del año, un decremento marginal de **2.16 por ciento**.

Las rentas se mantuvieron casi sin variación. Pasaron de **19,706 pesos** a **19,408 pesos** en el mismo periodo (**julio a diciembre de 2019**).

Esta zona se ha consolidado como un nodo inmobiliario de segmento medio, residencial y residencial plus con un mayor dinamismo por nuevos proyectos de vivienda.

El dinamismo de la zona y los precios más atractivos han incrementado la demanda de personas que buscan inmuebles con alta habitabilidad y mejor conectividad a la red transporte de la ciudad.

Además, gracias a su **ubicación estratégica**, es una opción atractiva para millennials (personas nacidas entre 1981 y 1999) y para prospectos con mayor capacidad hipotecaria que quieren adquirir una casa nueva en esta zona.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** de la zona fue de **3.3 por ciento** a **diciembre de 2019**, impulsada sobre todo por los desarrollos nuevos. Este segmento alcanzó **1.9 por ciento**, mientras que la plusvalía del usado fue de **3.2 por ciento**.



El **Time on Market (ToM)** nos dice cuánto tiempo permaneció un anuncio publicado en el portal. Los departamentos en venta en la zona pasaron de **117.7 días en julio** a **98.5 días en diciembre** y ha venido a la baja en el último año, lo que muestra que la zona ha presentado un mayor dinamismo.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **4.9 por ciento**, con una tendencia estable en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento nuevo y usado con un **5 por ciento** a **diciembre de 2019**.



El **Price to Income (PtoI)** hace referencia al número de años de ingreso requerido para comprar un inmueble, si se destina el **100 por ciento** de lo que se percibe para adquirir un departamento. En **Del Valle** este indicador fue de **4.2 años**. Los usados requieren **4.3** y los nuevos **4.1 años**.



El **Price to Rent (PtoR)** indica si es más conveniente rentar o comprar en una zona determinada. Para la Ciudad de México, el valor de referencia es **25**. En **Del Valle**, al cierre de 2019, fue de **20.5**. En el segmento usado se ubicó en **19.9** y en el nuevo en **20.1**, por lo que la recomendación es adquirir.

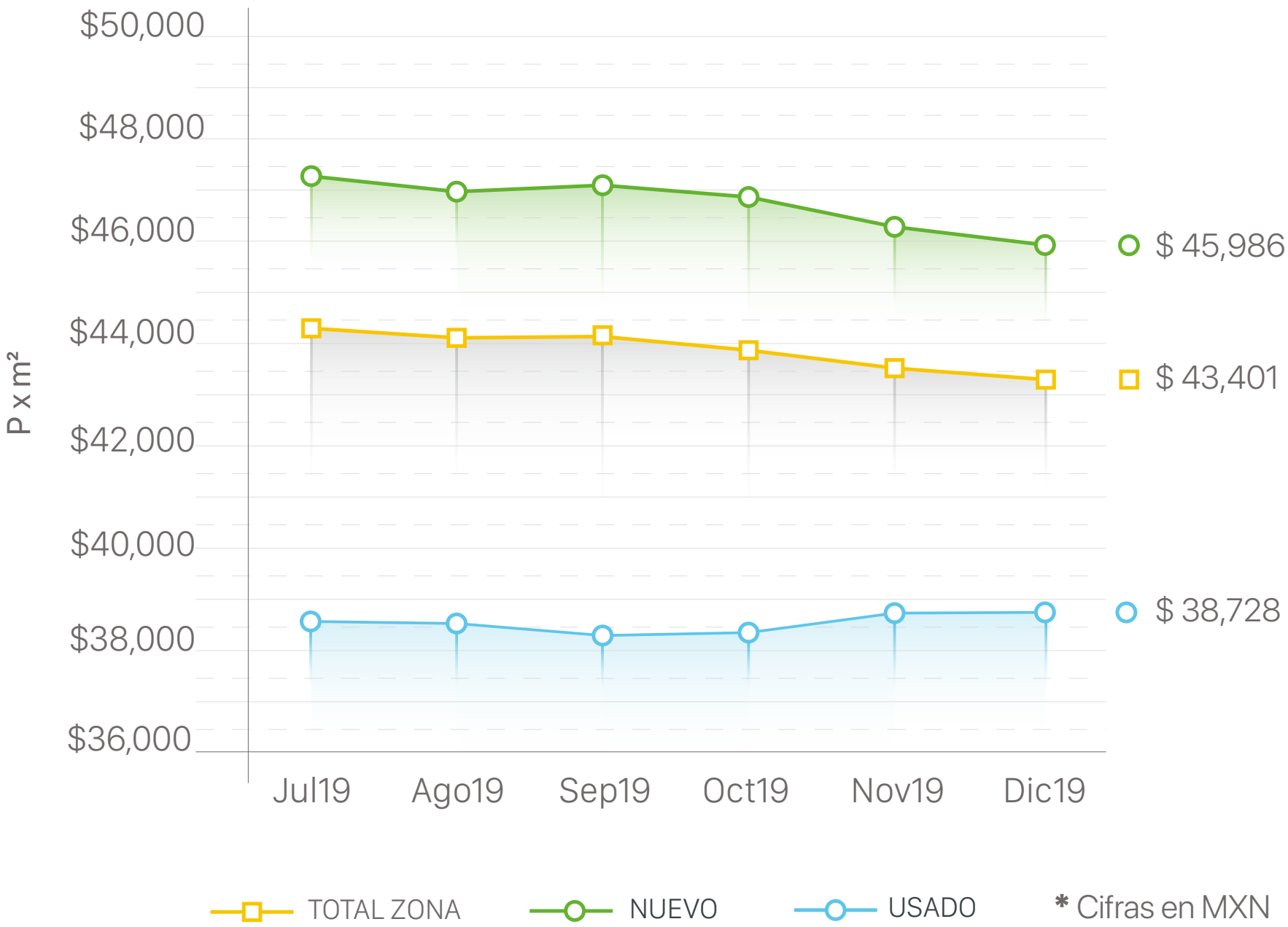
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	20.9	4.8%	4.3	7.5%	117.7
ago-2019	20.7	4.8%	4.3	5.5%	110.9
sep-2019	20.6	4.8%	4.2	5.8%	108.5
oct-2019	20.6	4.9%	4.2	5.1%	107.8
nov-2019	20.4	4.9%	4.2	3.5%	102.4
dic-2019	20.5	4.9%	4.2	3.3%	98.5

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,568,994	\$3,171,986	\$5,800,187	\$6,123,328
Nuevo 	\$1,508,446	\$3,027,707	\$6,134,546	\$9,524,671
Usado 	\$1,629,542	\$3,316,265	\$5,465,828	\$15,606,564

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA DEL VALLE

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

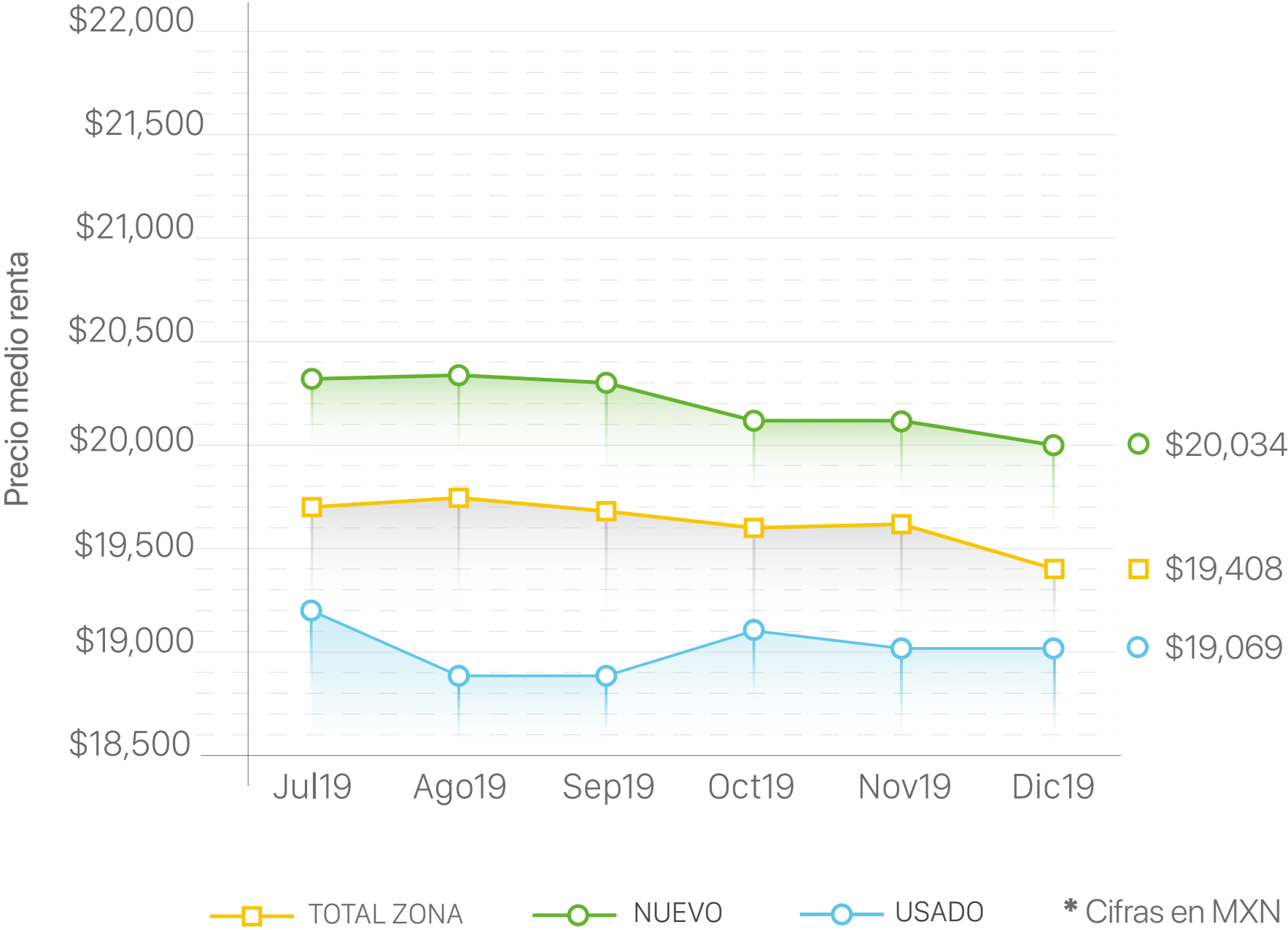


PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, esta zona observará más actividad inmobiliaria detonada por su atractivo perfil de rendimientos, accesibilidad y alto potencial de habitabilidad. Se espera una plusvalía entorno a **4 por ciento** impulsada por el segmento usado y por nuevos desarrollos.

Un proyecto de movilidad que va a impactar en **Del Valle Centro** y **Del Valle Sur** es la ampliación de la Línea 3 del Metrobús.

MERCADO EN RENTA | ZONA DEL VALLE
PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



De acuerdo con la Secretaría de Obras y Servicios, se incorporarán seis estaciones: **Luz Saviñón, Eugenia, División del Norte, Miguel Laurent, Zapata, Popocatepetl** y la terminal será Hospital Xoco.

Otro proyecto que tendrá efecto en **Del Valle** es Mítikah, un complejo de usos mixtos cuya construcción inició en 2008 y se prevé que finalice a mediados del 2021.

La recomendación para invertir en esta zona es saber si esta adquisición será para alquilar o vender. Si lo que se busca es un inmueble para habitar, es necesario identificar las características y amenidades que más se ajusten a las necesidades las personas que van a comprar. Además, es importante considerar la disponibilidad de inventario.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Del Valle Centro	\$5,662,939	\$49,886	114.0	0	2/2/2
	Del Valle Norte	\$4,848,557	\$44,756	108.0	0	3/2/2
	Del Valle Sur	\$4,031,547	\$38,870	100.0	0	2/2/2
USADO	Del Valle Centro	\$4,850,000	\$39,288	122.0	19	3/2/2
	Del Valle Norte	\$4,392,428	\$38,564	115.0	5	3/2/2
	Del Valle Sur	\$4,527,603	\$39,200	120.0	10	3/2/2

PRECIO DE RENTA DE DEPARTAMENTOS POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	RENTA (PESOS)	RENTA X M2 (PESOS)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Del Valle Centro	\$20,073	\$183	111.0	0	2/2/2
	Del Valle Norte	\$18,030	\$166	111.0	0	2/2/2
	Del Valle Sur	\$20,114	\$180	111.0	0	2/2/2
USADO	Del Valle Centro	\$19,000	\$166	112.0	10	2/2/2
	Del Valle Norte	\$17,926	\$176	100.0	5	2/2/2
	Del Valle Sur	\$20,034	\$180	110.0	10	2/2/2

* CIFRAS EN MXN
* Habitaciones/baños/estacionamientos



NUESTRA METODOLOGÍA

Propiedades.com implementa una metodología distinta a la que tradicionalmente se emplea para obtener estadísticas de la industria inmobiliaria mexicana. Se utiliza la mediana y no del promedio, un cambio que impacta en la estimación del precio por metro cuadrado de los inmuebles por zona geográfica en nuestra base de datos, debido a la heterogeneidad del mercado residencial. Esto, porque la mediana es una medida de tendencia central robusta que no se ve afectada por datos atípicos o extremos, y así el cálculo de las variables es más estable.

Nuestra base de datos es la plataforma para estimar indicadores oportunos y precisos que midan las tendencias de las zonas.

INDICADORES INMOBILIARIOS

Plusvalía (P)

$((\Delta \text{ Precio} \times \text{m}^2)) / \Delta \text{INPC}$

P

Variación real 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 reales. Es el indicador inmobiliario por excelencia para medir la rentabilidad de una inversión.

Price to Rent (PtoR)

$(\text{Precio de Venta}) / (\text{Renta Anual})$

PtoR

Número de años que serían necesarios para adquirir una propiedad pagando el monto del alquiler. A través de este se obtiene una recomendación financiera respecto a la mejor decisión entre comprar, rentar o invertir en la zona.

Price to Income (PtoI)

$(\text{Precio de Venta}) / (\text{Ingreso Anual})$

PtoI

Número de años que serían necesarios para adquirir una propiedad relativa al ingreso esperado. A través de este indicador se obtiene una recomendación financiera sobre la mejor decisión de ahorro o tiempo de espera.

Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)

$(\text{Renta Anual}) / (\text{Precio de Venta})$

RBA

Tasa de rendimiento de alquiler del inmueble. A través de este se obtiene una estimación de la rentabilidad derivada de invertir para alquilar en la zona.

Time on Market (ToM)

$\text{Oferta } t_0 - \text{Oferta } t_f$

ToM

Tiempo en el que el anuncio de una propiedad se encuentra activo dentro del inventario de oferta de Propiedades.com.

AVISO LEGAL PROPIEDADES.COM

® En **Propiedades.com** nos complace hacer llegar a nuestros lectores el presente Reporte de Mercado, el cual se encuentra sujeto a todos los términos, condiciones y obligaciones estipulados a continuación. El usuario que acceda a este documento reconoce haber leído y comprendido todos los términos, condiciones y obligaciones que regulan el uso permitido del mismo, y además acepta quedar vinculado legalmente a ellos.

I. Este Reporte de Mercado No Implica Responsabilidad alguna por Daños y Perjuicios.- El objeto de este documento consiste en presentar conclusiones preliminares; por ello Propiedades.com no hace ninguna declaración respecto a la suficiencia de éste, y aclara que éste no constituye una opinión de Propiedades.com. Por lo anterior, Propiedades.com no puede, ni debe asumir obligación ni responsabilidad alguna con sus 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 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; por lo cual 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, total 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 este Reporte Preliminar o cualquier asunto al que éste se refiere.

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



SEGUNDO SEMESTRE
JULIO – DICIEMBRE 2019
ZONA DEL VALLE

CONTACTO

Este **Reporte de Mercado** es resultado de la coordinación entre diferentes equipos dentro de **Propiedades.com**, del trabajo de expertos en análisis de la información y procesamiento de datos enfocados al sector inmobiliario.

Si tiene algún comentario, duda o sugerencia,
síntase libre de enviarlo al
correo: editorial@propiedades.com | Tel: 6391 3040