

2020

ZONA NARVARTE

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA NARVARTE

Diagonal de San Antonio, colonia Narvarte Poniente, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona Narvarte** ha mostrado una baja durante el último semestre. Así, el precio por metro cuadrado pasó de **42,298 pesos en julio de 2019 a 41,252 pesos** al cierre de año, un decremento de **2.47 por ciento**.

El caso de las rentas, también mostraron una trayectoria a la baja. Pasaron de **16,753 pesos a 16,709 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 una mayor actividad en el segmento nuevo.

Además, gracias a su ubicación estratégica, es una opción atractiva para prospectos, que prefieren vivir cerca de los centros de negocios, también conocidos como **Central Business District** (CBD por sus siglas en inglés) como lo es el **corredor Roma-Condesa**.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** de la zona mostró un decrecimiento de **2.5 por ciento a diciembre de 2019**. El segmento usado tuvo una baja de **9.4 por ciento** y el nuevo de **1.7 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 **116.9 días en julio a 101.4 días en diciembre** y ha venido a la baja durante el último año, lo que muestra que la zona tiene un mejor ritmo de ventas.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **5.4 por ciento**, con una tendencia estable durante el semestre.



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 **Narvarte** este indicador fue de **4.2 años**. Los usados requieren **4.9** y los nuevos **4.2 años**.



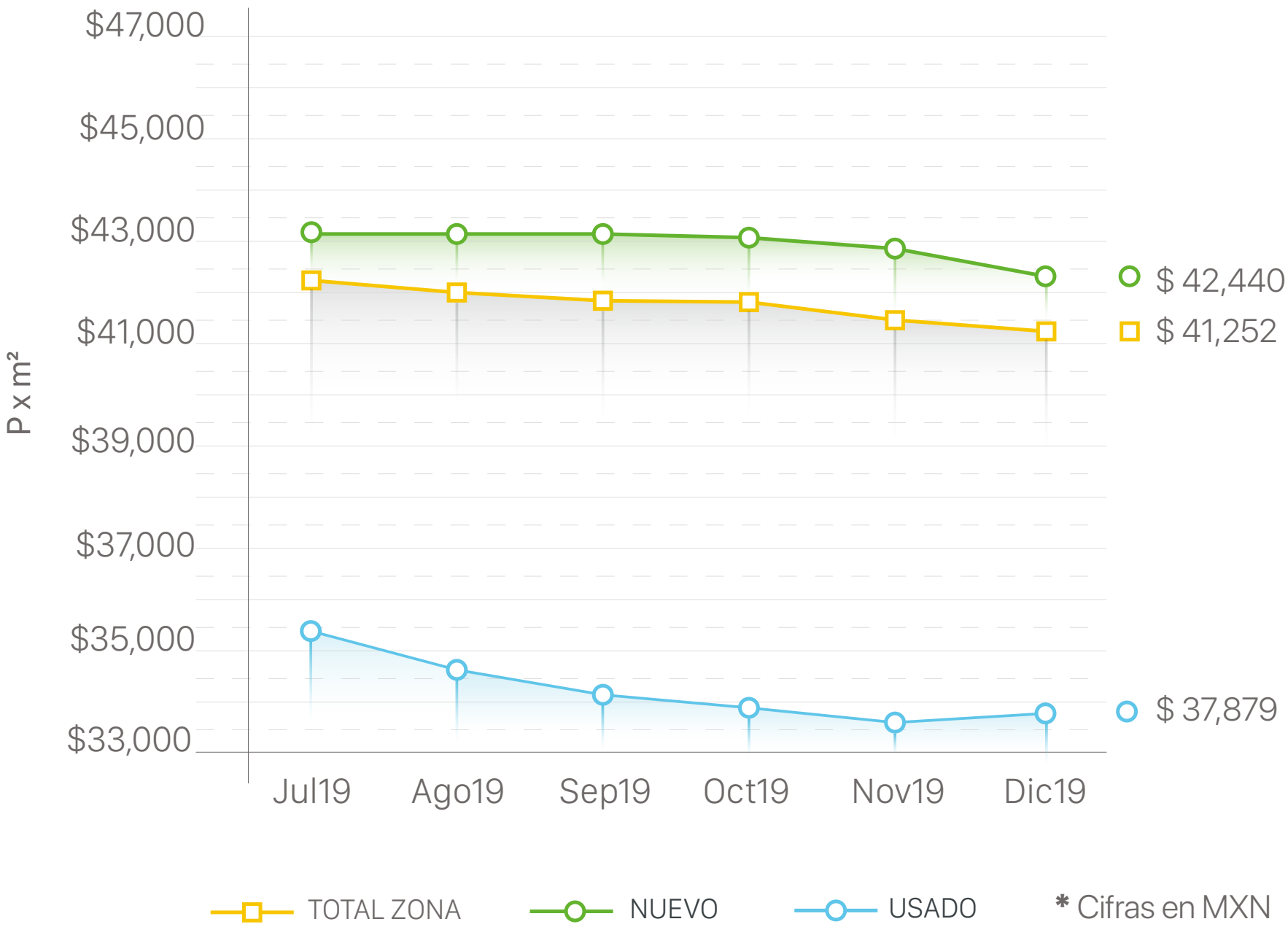
El **Price to Rent (PtoR)** indica si es más conveniente rentar o comprar en una zona determinada. Para la **Ciudad de México**, el valor de referencia es **25**. En esta zona, al **cierre de 2019**, fue de **18.5**. En el segmento usado se ubicó en **16.6** y en el nuevo en **18.9**, por lo que la recomendación es adquirir vivienda nueva o usada.

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	18.8	5.3%	4.3	1.1%	116.9
ago-2019	18.7	5.4%	4.3	-0.4%	111.9
sep-2019	18.5	5.4%	4.3	-0.4%	106.4
oct-2019	18.6	5.4%	4.3	-0.5%	105.2
nov-2019	18.5	5.4%	4.2	-1.5%	105.2
dic-2019	18.5	5.4%	4.2	-2.5%	101.4

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,623,712	\$3,127,395	\$4,926,069	\$5,167,675
Nuevo 	\$1,574,642	\$5,234,160	\$5,234,160	\$4,591,078
Usado 	\$1,672,781	\$4,617,978	\$4,617,978	\$5,744,273

* TOTALES POR ZONA

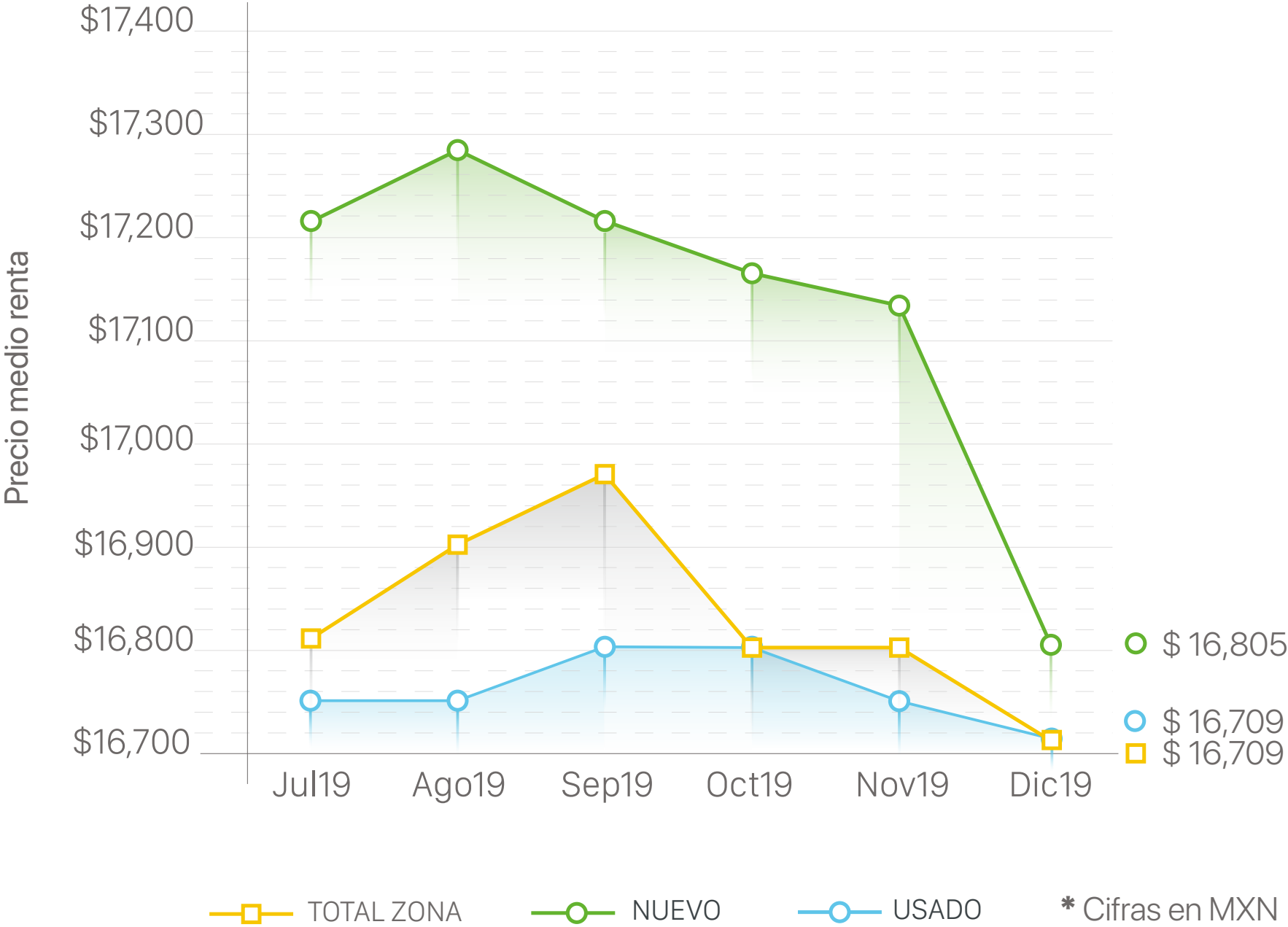
MERCADO EN VENTA | ZONA NARVARTE
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO



PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, en esta zona se observará un ciclo de actividad inmobiliaria a la baja. Para la **plusvalía** se prevé una disminución de **3.0 por ciento**.

MERCADO EN RENTA | ZONA NARVARTE
PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



Sin embargo, un proyecto de movilidad que puede impactar de forma positiva en **Narvarte** es la ampliación de la **Línea 3 del Metrobús**. 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**.

La recomendación para invertir es comprar departamentos usados. Además, al tener potencial para consolidarse como zona emergente, es una opción para millennials (personas nacidas entre 1981 y 1999) que buscan nuevas amenidades.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Narvarte Oriente	\$3,867,797	\$41,324	96.0	0	2/2/2
	Narvarte Poniente	\$4,421,478	\$44,119	104.0	0	2/2/2
	Piedad Narvarte	\$3,451,299	\$49,049	80.0	0	2/2/1
	Unidad Narvarte IMSS	\$4,218,090	\$42,516	96.1	0	2/2/1
	Vértiz Narvarte	\$3,305,551	\$40,146	84.0	0	2/2/1
USADO	Narvarte Oriente	\$3,400,000	\$33,113	98.0	4	3/2/1
	Narvarte Poniente	\$3,604,117	\$36,289	109.0	10	2/2/1
	Piedad Narvarte	\$2,922,951	\$32,473	94.0	39	2/2/1
	Unidad Narvarte IMSS	\$3,630,625	\$38,436	89.0	4	2/2/2
	Vértiz Narvarte	\$3,029,338	\$32,635	90.0	50	2/2/1

* CIFRAS EN MXN
* Habitaciones/baños/estacionamientos

PRECIOS DE RENTA DE DEPARTAMENTOS POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	RENTA (PESOS)	RENTA X M2 (PESOS)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Narvarte Oriente	\$17,365	\$183	95.0	0	2/2/2
	Narvarte Poniente	\$17,282	\$188	90.0	0	2/2/2
	Piedad Narvarte	\$16,728	\$185	85.0	0	2/2/1
	Unidad Narvarte IMSS	\$15,000	\$177	87.5	0	2/2/1
	Vértiz Narvarte	\$16,245	\$179	87.0	0	2/2/1
USADO	Narvarte Oriente	\$16,912	\$186	90.0	4	2/2/2
	Narvarte Poniente	\$17,000	\$179	95.0	4	2/2/1
	Piedad Narvarte	\$15,426	\$179	90.0	19	2/2/1
	Unidad Narvarte IMSS	\$17,000	\$210	80.0	20	3/2/1
	Vértiz Narvarte	\$16,344	\$185	85.0	4	2/2/1

* 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 NARVARTE

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