

2020

ZONA NUEVO POLANCO

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA NUEVO POLANCO



El precio de los departamentos en venta en la **zona de Nuevo Polanco** ha tenido un ajuste al alza en el último año. El precio por metro cuadrado pasó de **67,266 pesos en julio de 2019** a **69,606 pesos** al cierre de año, un incremento marginal de **3.4 por ciento**.

Al cierre del semestre, las rentas de la zona se mostraron estables, al ubicarse en **28,354 pesos**. Los departamentos nuevos reportaron un valor de **28,221 pesos** y los usados de **28,500 pesos**.

Esta zona se ha consolidado como un nodo inmobiliario de **segmento medio, residencial y residencial plus**. Además, se ha caracterizado por nuevos proyectos de vivienda y por su funcionalidad.

Gracias a su ubicación estratégica, **Nuevo Polanco** es una opción atractiva para quienes prefieren vivir cerca de los centros de negocios, también conocidos como **Central Business District** (CBD por sus siglas en inglés).

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** mantiene un ritmo de crecimiento, a **diciembre de 2019** fue de **3.6 por ciento** para la zona. El segmento nuevo se ubicó en **3.7 por ciento**, mientras que la plusvalía del usado fue de **0.7 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 **122.3 días en julio a 92.8 días** en diciembre y ha venido a la baja, lo que muestra que la zona ha presentado un mayor dinamismo.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **5.3 por ciento**, con una tendencia estable en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento usado con un **5.6 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 comprar un departamento. En **Nuevo Polanco** este indicador fue de **3.8 años**. Los usados requieren **4.2** y los nuevos **4.7 años**.



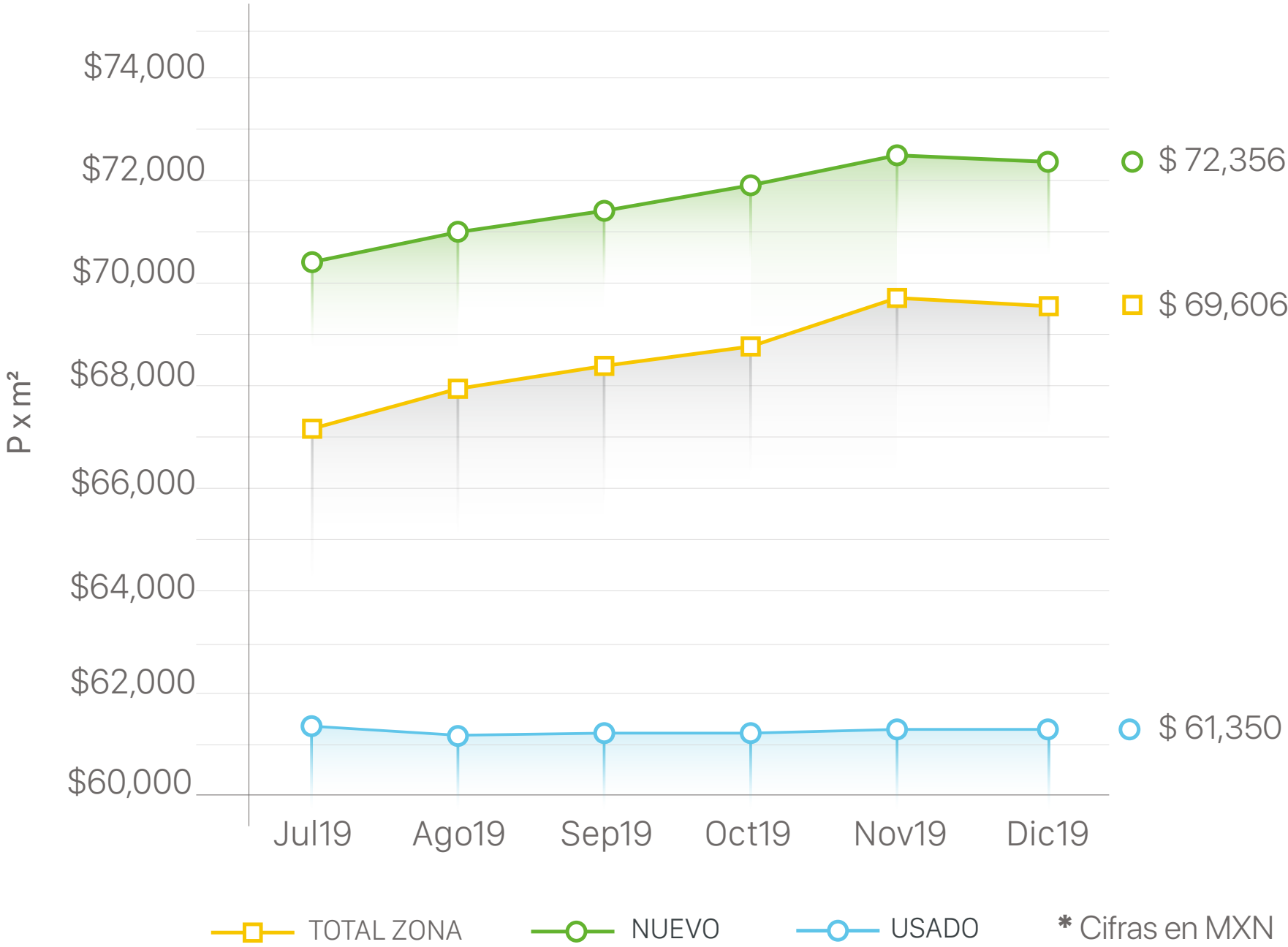
El **Price to Rent (PtoR)** indica si es más conveniente rentar o comprar en una zona determinada. Para la **Ciudad de México**, el valor de referencia es **25**. En **Nuevo Polanco**, al **cierre de 2019**, fue de **18.9** y el segmento usado se ubicó en **18.0** y en el nuevo en **19.4**.

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	18.7	5.3%	3.7	1.4%	122.3
ago-2019	18.6	5.4%	3.7	2.3%	114.0
sep-2019	18.5	5.4%	3.7	3.6%	111.1
oct-2019	18.6	5.4%	3.7	4.2%	102.9
nov-2019	19.0	5.3%	3.8	4.8%	100.3
dic-2019	18.9	5.3%	3.8	3.6%	92.8

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,506,963	\$3,282,743	\$6,869,260	\$6,458,676
Nuevo 	\$1,496,725	\$3,332,301	\$7,252,283	\$6,978,747
Usado 	\$1,517,201	\$3,216,667	\$6,486,237	\$5,938,605

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA NUEVO POLANCO
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

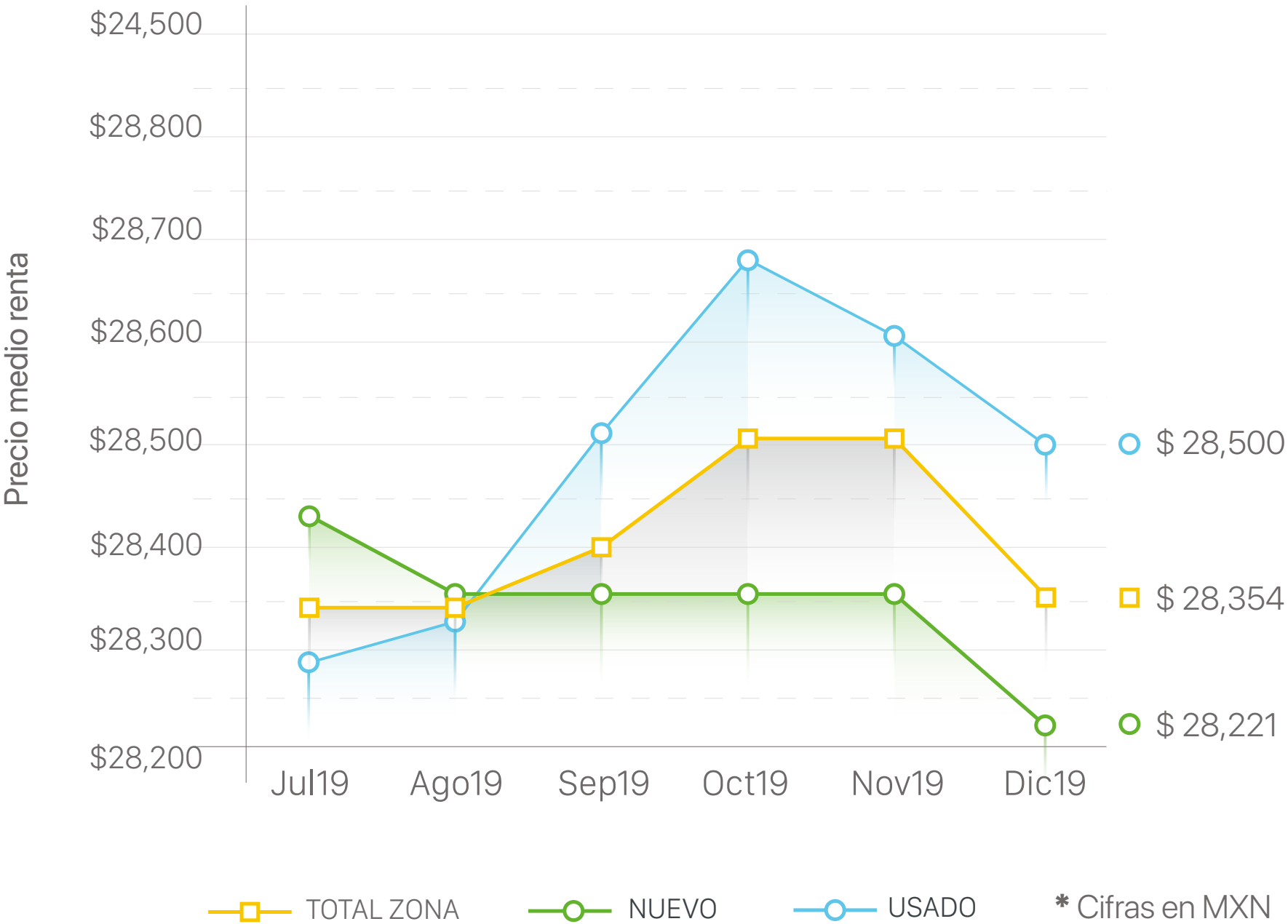


PERSPECTIVAS

Para el primer semestre de 2020, esta zona observará más actividad inmobiliaria detonada por su atractivo perfil inmobiliario y habitabilidad. Además, se espera una plusvalía en torno a 4 por ciento impulsada por nuevos proyectos residenciales.

MERCADO EN RENTA | ZONA NUEVO POLANCO

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



En **Nuevo Polanco** (ubicado en la **alcaldía Miguel Hidalgo**), un tema al que desde 2018 se le ha dado prioridad y que seguirá durante 2020, es a la seguridad a través del programa Seguro Contigo, impulsado por autoridades locales y el Gabinete de Seguridad y Gestión de Barrio. Consiste en combatir la incidencia delictiva, entregar alarmas vecinales e instalar luminarias.

La recomendación para la zona es adquirir o comprar para alquilar. Para esto es importante considerar la disponibilidad de inventario y opciones de preventa.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Ampliación Granada	\$7,940,110	\$80,960	96.0	0	2/2/2
	Granada	\$5,909,178	\$70,000	94.9	0	2/2/2
	Irrigación	\$8,194,668	\$70,000	120.0	0	2/2/2
	Mariano Escobedo	\$3,300,000	\$45,043	76.0	0	2/1/1
USADO	Ampliación Granada	\$6,729,084	\$64,108	107.5	5	2/2/2
	Granada	\$5,787,111	\$60,782	105.0	10	2/2/2
	Irrigación	\$8,080,928	\$65,673	120.0	9	2/2/2
	Mariano Escobedo	\$1,430,876	\$25,310	70.0	15	2/1/1

* 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	Ampliación Granada	\$29,536	\$340	90.0	0	2/2/2
	Granada	\$27,456	\$309	90.0	0	2/2/2
	Irrigación	\$32,117	\$272	115.0	0	2/2/2
	Mariano Escobedo	\$14,426	\$248	56.0	0	2/1/1
USADO	Ampliación Granada	\$28,735	\$299	100.0	5	2/2/2
	Granada	\$27,961	\$282	100.0	10	2/2/2
	Irrigación	\$33,028	\$257	110.0	8	2/2/2
	Mariano Escobedo	\$13,637	\$198	75.0	10	2/2/1

* CIFRAS EN MXN
* Habitaciones/baños/estacionamientos

An aerial photograph of a city, likely Mexico City, showing a mix of modern high-rise buildings and older structures. A large green semi-transparent rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the text 'NUESTRA METODOLOGÍA'.

NUESTRA METODOLOGÍA

Ampliación Granada, Ciudad de México

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 NUEVO POLANCO

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