

2020

ZONA SAN ÁNGEL

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA SAN ÁNGEL

Cerrada de Amargura, colonia San Ángel, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona San Ángel** incrementó durante el último año, sin embargo, en el semestre pasado la tendencia fue gradual. El precio por metro cuadrado pasó de **56,988 pesos en julio de 2019 a 57,318 pesos** al cierre de año, un aumento marginal de **0.58 por ciento**.

Lo mismo ocurrió en el caso de las rentas, que reportaron un alza de **3.09 por ciento**. Pasaron de **20,487 pesos a 21,120 pesos** en el mismo periodo (**julio a diciembre de 2019**).

Esta zona se ha consolidado como un nodo inmobiliario de segmento residencial y residencial plus.

San Ángel es una opción si se buscan inmuebles con alto valor arquitectónico o localizados cerca de centros de negocios, también conocidos como **Central Business District** (CBD por sus siglas en inglés), como lo es Avenida Insurgentes Sur.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** de la zona se ubicó en **9.1 por ciento, a diciembre de 2019**. El segmento usado se situó en **10.6 por ciento y del nuevo en 7.7 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 **97.2 días en julio a 79.9 días en diciembre**, lo cual muestra que la zona es más dinámica.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **4.4 por ciento**, con una tendencia al alza en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento usado con un **5.5 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 **San Ángel** este indicador fue de **4.3 años**. Los usados requieren **4.1** y los nuevos aproximadamente **4 años**.



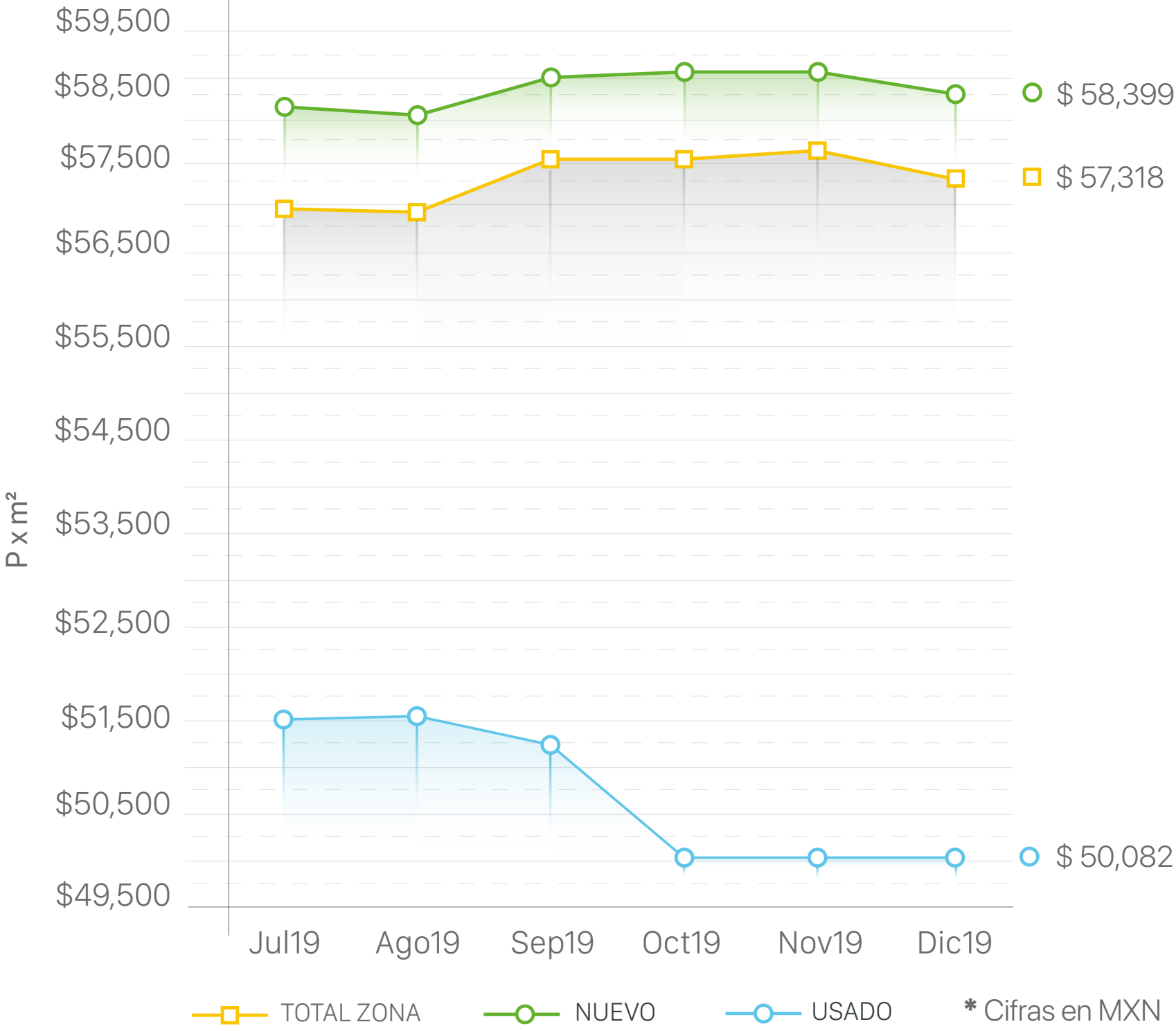
El **Price to Rent (PtoR)** indica si es más conveniente rentar o comprar en una zona determinada. Para la **Ciudad de México**, el valor de referencia es **25**. En **San Ángel**, al cierre de 2019, fue de **22.7**. El segmento usado se ubicó en **18.1** y el nuevo en **24.2**, por lo que la recomendación es adquirir una vivienda nueva.

EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	23.8	4.2%	4.3	24.1%	97.2
ago-2019	22.7	4.4%	4.4	23.7%	97.2
sep-2019	23.9	4.2%	4.4	16.1%	93.3
oct-2019	23.1	4.3%	4.3	11.5%	91.1
nov-2019	22.7	4.4%	4.3	10.6%	91.1
dic-2019	22.7	4.4%	4.3	9.1%	79.9

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD			
	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$3,176,995	\$13,243,638	\$11,058,624
Nuevo 	\$3,191,945	\$14,949,019	\$11,466,494
Usado 	\$3,068,700	\$11,782,608	\$9,801,055

* TOTALES POR ZONA

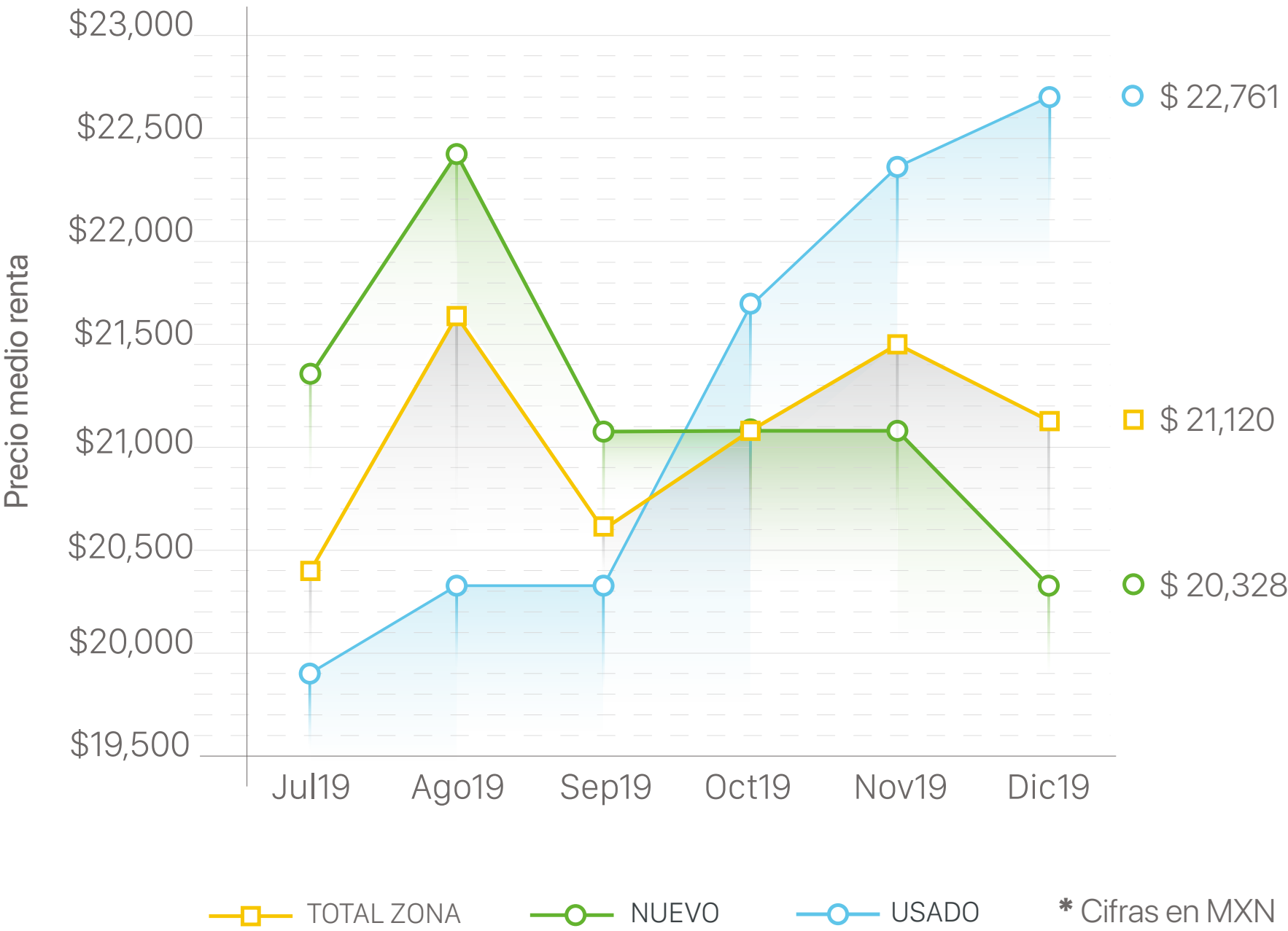
MERCADO EN VENTA | ZONA SAN ÁNGEL
PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO



PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020** en esta zona se observará mayor reconversión de vivienda usada y se espera una **plusvalía de al menos 12 por ciento.**

MERCADO EN RENTA | ZONA SAN ÁNGEL
PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



Por otro lado, un proyecto que puede impactar positivamente a **San Ángel** es el acuerdo que las autoridades de la alcaldía Álvaro Obregón y la empresa **Google** firmaron para hacer de la demarcación la primera en América Latina que impulsa el proyecto de **Digitalización del Espacio Público**.

Con este programa se brindará **internet gratuito a 39 inmuebles** y se beneficia a más de 20,000 personas que laboran y asisten diariamente a la zona.

San Ángel es una zona que tiene casas y departamentos del **segmento Residencial Plus y Premium**, por lo cual es recomendable comparar ambas opciones antes de tomar una decisión.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Insurgentes San Ángel	\$2,954,554	\$32,545	79.5	0	2/1/2
	Lomas de San Ángel Inn	\$5,080,531	\$46,805	105.0	0	2/2/2
	San Ángel	\$6,230,677	\$59,123	105.0	0	2/2/2
	San Ángel Inn	\$5,520,102	\$49,649	114.0	0	2/2/2
USADO	Lomas de San Ángel Inn	\$4,046,117	\$46,861	85.0	19	2/2/1
	San Ángel	\$7,861,517	\$52,136	145.0	4	3/3/2
	San Ángel Inn	\$5,801,543	\$50,082	114.5	20	3/2/2

* 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	Insurgentes San Ángel	\$33,000	\$260	127.0	0	2/2/2
	Lomas de San Ángel Inn	\$16,295	\$178	88.0	0	2/2/1
	San Ángel	\$22,915	\$239	97.0	0	2/2/2
USADO	San Ángel Inn	\$16,500	\$190	81.0	0	2/2/2
	Lomas de San Ángel Inn	\$17,926	\$175	130.0	19	2/2/2
	San Ángel	\$30,237	\$195	142.5	20	3/2/2
	San Ángel Inn	\$26,411	\$214	137.0	5	3/2/2

FUENTE: © PROPIEDADES.COM

* 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 SAN ÁNGEL

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