

INFORMACIÓN INMOBILIARIA

¿Cuál es la oferta, inventario y tipos de vivienda en México?

Consejos de profesionales
para entregar tus llaves
en tiempo récord



Propiedades.com

Créditos

- Daniela Saldaña | Redactora SEO
- Gabriela García | Redactora SEO
- Leonardo González | Analista Real Estate
- Elisa Villa | Editora SEO

¿Cuál es la oferta, inventario y tipos de vivienda?

Entender cómo se distribuye el inventario de propiedades residenciales en el portal Propiedades.com es crucial para identificar cuáles son las plazas, ubicaciones o lugares donde se puede encontrar la oferta comercial de compra-venta o alquiler.

Para conseguirlo, es necesario tener una visión precisa sobre la intención de compra-venta de propiedades, así como del alquiler y las tendencias habitacionales. Esto hace necesario el uso de datos duros que permitan tomar mejores decisiones inmobiliarias.

Con esto en mente, queremos hablarte sobre la oferta residencial, el inventario y los tipos de vivienda disponibles en el país.

México es una plaza inmobiliaria que se caracteriza por tener un déficit habitacional persistente. Esto crea severas distorsiones entre la cantidad de viviendas que se requieren y la oferta disponible en el mercado.

A esta situación se le suman los ajustes sostenidos de mayores precios de las casas y departamentos; tanto nuevos como usados. Así que cabría esperar un mayor encarecimiento de la vivienda en el corto y mediano plazo, a pesar de ser una necesidad básica para la mayoría de los hogares y usuarios del sector vivienda.

La vivienda es una de las principales decisiones e inversiones de los hogares durante su ciclo de vida. Por este motivo es de gran importancia conocer cómo se distribuye el parque habitacional, cuáles son los tipos de vivienda que están dispo-

nibles en las distintas plazas del mercado, qué diferencias existen entre los segmentos de vivienda o dónde están ubicadas las opciones residenciales.

Los usuarios residenciales, actualmente, valoran y hacen un mejor uso de la información para realizar mejores elecciones de tenencia a largo plazo. Por ello, deben ejecutar su proceso de adquisición de vivienda a través de información actualizada.

¿Cómo se clasifican las viviendas en México?

Las viviendas en el mercado local pueden ser de distinto tipo; según su ubicación, calidad o valor. En la industria nacional se tiende a utilizar un tabulador estándar que clasifica a las viviendas de acuerdo a su segmento de valor. Estas pueden ser:

Interés Social, que se subdivide en:

- Económica
- Popular
- Tradicional

Media

Residencial

Residencial Plus

Esta tabulación de segmentos de vivienda tiene una importante utilidad para usuarios, desarrolladores inmobiliarios, instituciones financieras, autoridades gubernamentales y comercializadores de bienes raíces; entre otros.

El tabulador permite establecer precios, desarrollar prototipos de vivienda, establecer costos unitarios, segmentar el tráfico de los portales inmobiliarios, edificar en las distintas plazas comerciales o el uso de amenidades por segmento de valor.

El ejercicio de fijación de precios de las viviendas o cotización de valor de los inmuebles no es un proceso sencillo e inmediato. Esto implica definir ciertos supuestos y contar con información que no siempre es de fácil acceso en la industria inmobiliaria.

Así, un precio dado de una vivienda equivale al costo total del inmueble como unidad; mientras que no existe un valor de mercado para sus atributos, amenidades o características. Es decir, un usuario no puede pagar solamente por una habitación, un baño o un estacionamiento, sino por toda la vivienda.

Por lo que se paga al adquirir una casa se tiene el derecho de uso de una vivienda en su totalidad, y no por espacios o fracciones.

Mientras las viviendas de interés social están compuestas de una tipología básica: habitaciones/baño/estacionamiento.

Aquellas de mayor nivel incluyen otras características, como: más metraje de construcción, amenidades adicionales o mejores acabados de edificación de las viviendas.

Adicionalmente, estos valores miden de manera implícita la ubicación, proximidad y qué tan céntrica está localizada cada vivienda.

Por lo que cabría esperar que aquellas unidades Residencial Plus cuenten con una mejor “localización” que otras viviendas de menor segmento de valor de venta.

	Tabulador de Venta		
	Segmentos	Precio min	Precio max
Interés Social	Económica		\$372,137
	Popular	\$372,137	\$630,740
	Tradicional	\$630,740	\$1,103,795
	Media	\$1,103,795	\$2,365,275
	Residencial	\$2,365,275	\$4,730,550
	Residencial Plus	\$4,730,550	

El uso del tabulador de vivienda

Este tabulador de segmentos de valor de la vivienda es de suma utilidad para impulsar la actividad comercial y desarrollar nuevas zonas habitacionales en el país.

En México se debe ofertar en torno a 200 días antes de cerrar una transacción de compra-venta. Mientras que si se planea vender acciones bursátiles o liquidar, por ejemplo, Cetes esto se puede realizar en un plazo de 24 horas.

Así tenemos que existen plazas en el mercado inmobiliario nacional donde casi no existe oferta, ni actividad comercial de bienes raíces u oferta de venta de vivienda.

En estas plazas específicas, fijar qué precio de salida deben tener las propiedades que se ofertan para venta o evaluar si una transacción de compra-venta ha sido justa o correcta son un reto enorme para todos los involucrados en estas transacciones comerciales.

Por lo que el tabulador de valor de la vivienda es un instrumento muy oportuno para establecer un “punto de partida” comercial. Por ejemplo, al ubicar a cada propiedad en el segmento que pertenecen también se conoce su valor aproximado.

También es posible comparar con mayor precisión entre zonas o tipos de inmuebles, evaluar los ciclos de plusvalía o cotejar los costos ante mejoras, remodelaciones o adecuaciones a los inmuebles.

La oferta de vivienda de Propiedades.com

La oferta de inmuebles anunciada en Propiedades.com, desde su inicio hasta la fecha actual, ha venido mostrando un constante crecimiento de inventario y opciones de consulta en las distintas plazas del país.

El inventario de vivienda (casas/departamentos) está concentrado entre las diversas ubicaciones del mercado. Es importante diferenciar entre las modalidades de vivienda horizontal y vertical; para lograr un mejor conocimiento de las opciones locales y comerciales en el país.

Propiedades.com cuenta con inventario disponible en las 32 entidades del mercado inmobiliario nacional. Donde destaca la posición de oferta competitiva en ciertas plazas, lo que potencia la posibilidad de encontrar el inmueble que buscan los usuarios.

- Las principales plazas de la plataforma son: CDMX, Edomex, Yucatán, Quintana Roo, Jalisco, Nuevo León y Querétaro.
- CDMX representa el 50% del inventario total de departamentos
- Edomex ofrece tanto casas como departamentos
- Yucatán muestra una mayor oferta de casas
- Quintana Roo oferta un volumen considerable de departamentos
- Jalisco tiene más oferta de casas que departamentos
- Nuevo León también tiene más oferta de casas que departamentos

Intención de compra y búsquedas de vivienda

Propiedades.com ha alcanzado un volumen récord de inmuebles anunciados de más de 1 millón de propiedades. Este hito nos ha permitido brindar un mejor servicio, continuar innovando y alcanzar nuevos segmentos de usuarios con algún interés en la vivienda.

En 2023 la plataforma supera los 1.5 millones de usuarios mensuales que visitan el sitio para buscar alguna vivienda.

Al comercializar una vivienda nueva o usada es de suma relevancia monitorear el tráfico, visitas y número de usuarios que consultan información de los anuncios de los inmuebles.

La distribución del tráfico de la plataforma nos permite identificar, que:

1. CDMX concentra casi el 30% del tráfico total
2. Edomex supera el 10% del tráfico de visitantes al portal, ocupando la segunda posición en el ranking nacional
3. En tercera posición encontramos a Nuevo León con el 8% de usuarios que visitan la plataforma
4. Jalisco se ubica en la cuarta posición alcanzando un nivel de visitantes similar a los de N.L.
5. Querétaro tiene el 5% de usuarios totales, plaza que muestra un elevado potencial de crecimiento

Estas tendencias aportan una visión genérica sobre cuál es el estado actual de la “intención de compra” en el mercado inmobiliario habitacional en México.

Ante esta situación de déficit persistente en el mercado. Propiedades.com contribuye con poner a disposición de los consumidores y usuarios del sector inmobiliario la información sobre la oferta y la evolución de la demanda potencial a través del tiempo.



Este Ebook es resultado de la coordinación entre diferentes equipos dentro de **Propiedades.com**, del trabajo del área editorial y de expertos en el sector inmobiliario mexicano.

Contacto



propiedades.com



propiedades.com



propiedades.com



Propiedades.com

