

2020

ZONA COYOACÁN

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA COYOACÁN

Fuente de los Coyotes, Coyoacán, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona de Coyoacán** tuvo un ajuste al alza en el último año, sin embargo, en el semestre la tendencia inició un ciclo a la baja.

Así, el precio por metro cuadrado pasó de **38,676 pesos** en julio de 2019 a **33,468 pesos** al cierre de año, un decremento de **13.47 por ciento**.

En el caso de las rentas, aumentaron **8.28 por ciento**, al pasar de **15,757 pesos a 17,314 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**. Además, por la reconversión que ha tenido y por sus precios atractivos, ha incrementado la demanda por personas que buscan inmuebles vinculados al corredor Tlalpan, Canal de Miramontes e Insurgentes Sur.

Actualmente, **zona Coyoacán**, es una opción atractiva para adquirir en lugar de alquilar una vivienda nueva.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** mantiene una trayectoria de crecimiento, a **diciembre de 2019** fue de **13.7 por ciento** para la zona. El segmento usado se ubicó en **16 por ciento** y el nuevo en **3.3 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 **150.8 días en julio a 165.3 días en diciembre de 2019**.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **6.4 por ciento**, con una tendencia ascendente durante el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento nuevo con **9 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 **Coyoacán** este indicador fue de **5.3 años**. Los usados requieren **5.1** y los nuevos **3.7 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 Coyoacán, al **cierre de 2019**, fue de **15.5**. En el segmento usado se ubicó en **18** y en el nuevo en **11.1**, por lo que la recomendación es adquirir en cualquiera de los dos segmentos.

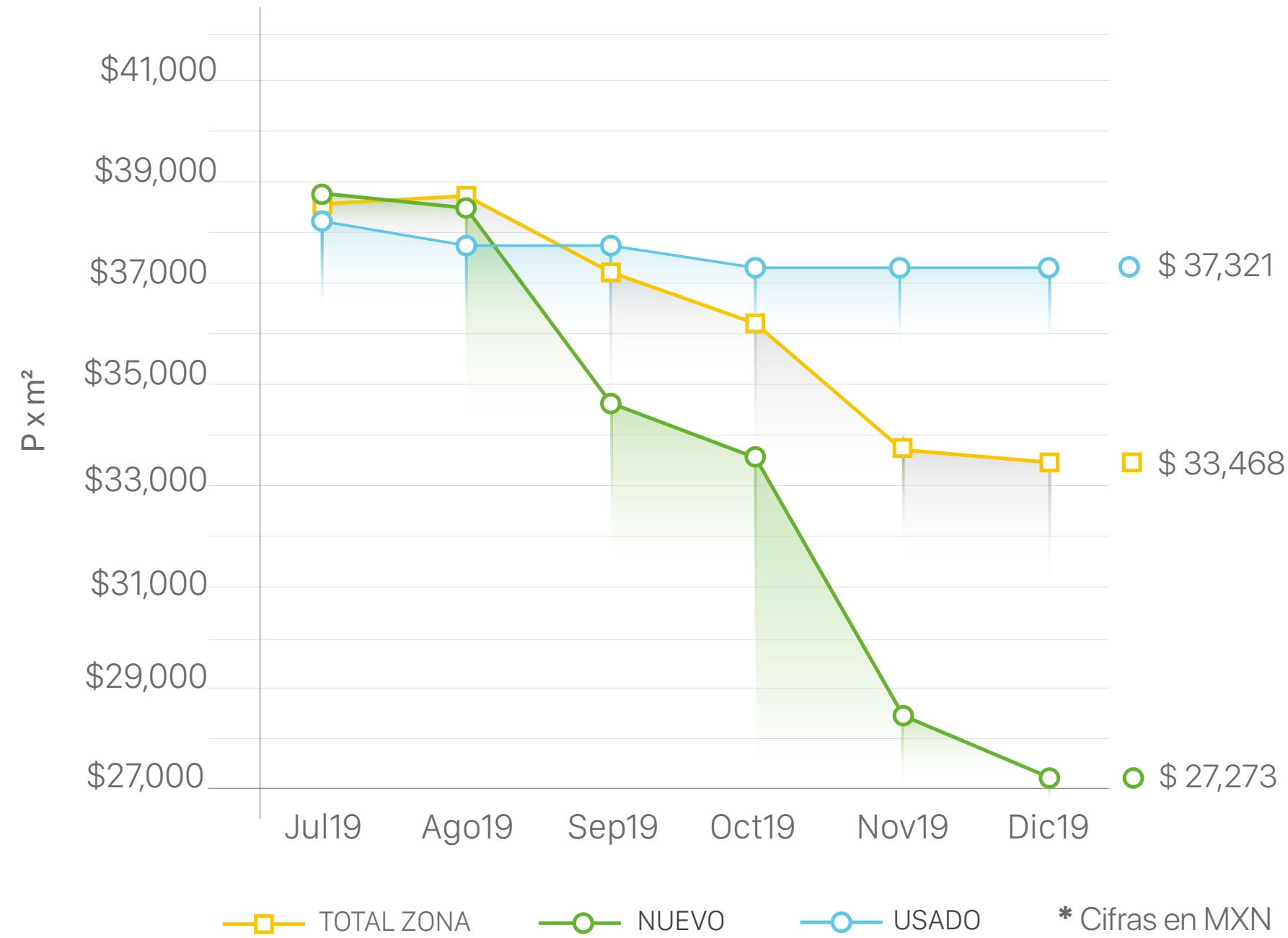
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	19.7	5.1%	6.2	24.1%	150.8
ago-2019	19.7	5.1%	6.2	23.8%	150.8
sep-2019	18.7	5.4%	6.1	29.8%	150.8
oct-2019	18.4	5.4%	6.1	26.2%	157.1
nov-2019	16.4	6.1%	5.5	18.3%	157.1
dic-2019	15.5	6.4%	5.3	13.7%	165.3

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,480,882	\$2,882,717	\$15,014,733	\$5,443,200
Nuevo 	\$1,576,381	\$2,855,676	\$7,639,338	\$3,022,629
Usado 	\$1,503,121	\$3,475,085	\$14,256,504	\$5,644,373

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA COYOACÁN

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

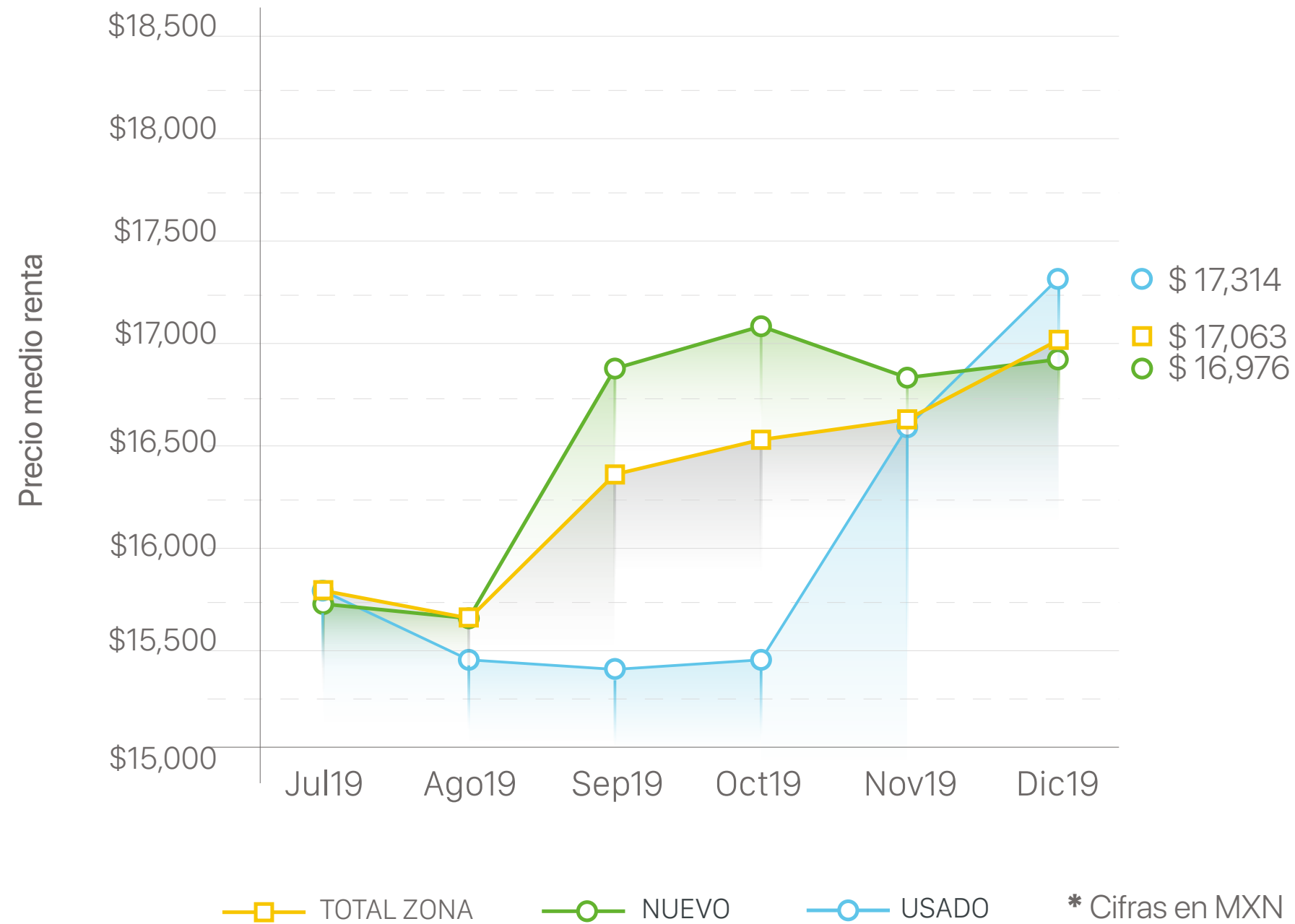


PERSPECTIVAS

Para el primer semestre de 2020, esta zona observará más actividad inmobiliaria detonada por mejoras en su habitabilidad y elevado potencial en el segmento usado. Se espera una plusvalía de 20 por ciento.

MERCADO EN RENTA | ZONA COYOACÁN

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



Por otro lado, un proyecto que puede beneficiar a **Coyoacán** es la transformación del **Parque Imán**. De acuerdo con el programa **Sembrando Parques**, se planea recuperar 31,000 metros cuadrados para destinarlos a áreas verdes y construir un deportivo.

También, la conversión del **Canal Nacional** en un parque lineal, puede impactar en la zona. De acuerdo con autoridades capitalinas, el objetivo es generar actividad económica en este lugar e instalar microempresas enfocadas en el turismo.

La recomendación es evaluar si la adquisición es para alquilar o para vender ya que el indicador **Time on Market** ha venido al alza y eso genera un menor ritmo de ventas.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Barrio La Concepción	\$1,669,482	\$18,550	75.0	0	2/2/1
	Barrio San Lucas	\$1,249,870	\$9,905	90.0	0	3/2/1
	Barrio Santa Catarina	\$3,212,543	\$23,117	177.5	0	3/2/1
	Del Carmen	\$1,688,210	\$26,101	93.5	0	3/2/1
	Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac	\$1,719,074	\$21,764	80.0	0	3/1/1
	Villa Coyoacán	\$2,775,000	\$30,030	90.0	0	2/2/1
USADO	Barrio La Concepción	\$1,669,482	\$15,177	110.0	29	2/2/1
	Barrio San Lucas	\$3,380,545	\$32,866	103.0	52	2/1/1
	Barrio Santa Catarina	\$7,250,000	\$35,891	202.0	30	3/2/1
	Del Carmen	\$4,000,007	\$41,139	115.0	12	2/2/1
	Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac	\$1,465,319	\$14,090	104.0	19	3/3/1
	Villa Coyoacán	\$1,262,645	\$15,086	85.0	38	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	Barrio La Concepción	\$13,199	\$183	72.0	0	2/1/1
	Barrio San Lucas	\$14,382	\$156	65.0	0	2/1/1
	Barrio Santa Catarina	\$18,387	\$200	100.0	0	2/1/1
	Del Carmen	\$15,233	\$174	81.0	0	2/1/2
	Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac	\$20,073	\$164	129.0	0	3/1/1
	Villa Coyoacán	\$15,055	\$153	85.0	0	3/2/1
USADO	Barrio La Concepción	\$11,624	\$173	67.0	49	2/1/1
	Barrio San Lucas	\$22,037	\$196	116.0	9	2/2/2
	Barrio Santa Catarina	\$17,509	\$228	88.0	12	2/2/1
	Del Carmen	\$16,402	\$176	86.0	50	2/2/1
	Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac	\$18,030	\$172	105.0	60	3/2/1
	Villa Coyoacán	\$25,556	\$195	122.0	40	3/2/1

* 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.



 Propiedades.com

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019
ZONA COYOACÁN

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,
siéntase libre de enviarlo al

correo: editorial@propiedades.com | Tel: 6391 3040