

2020

ZONA ESCANDÓN

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA ESCANDÓN

Hotel Courtyard, colonia Escandón, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la zona de **Escandón** ha tenido un ajuste a la baja en el último semestre. Así, el precio por metro cuadrado pasó de **44,103 pesos** en julio de 2019 a **42,143 pesos** al cierre de año, lo cual significó una disminución de **4.44 por ciento**.

Lo mismo ocurrió en el caso de las rentas, que cayeron **8.19 por ciento** al pasar de **17,528 pesos a 16,091 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**. Han destacado los desarrollos de departamentos nuevos en venta, con una **plusvalía de 7.6 por ciento**.

Por su ubicación estratégica, es una opción atractiva para millennials (personas nacidas entre los años 1981 y 1999) y para quienes buscan inmuebles cercanos a los centros de trabajo como el **corredor Roma-Condesa**.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** mantiene un ritmo de crecimiento mixto, a **diciembre de 2019** fue de **1.0 por ciento** para la zona. Los desarrollos nuevos crecieron **7.6 por ciento** y las unidades usadas disminuyeron **11.7 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 **115.7 días en julio a 94.1 días en diciembre**, lo que muestra que la zona ha presentado un mejor ritmo transaccional.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **5.4 por ciento**, con una tendencia al alza en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento usado con un **6.1 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 **Escandón** este indicador fue de **3.5 años**. Los usados requieren **4.6** y los nuevos **5.5 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 **Escandón**, al cierre de 2019, fue de **18.5**. En el segmento usado se ubicó en **16.3** y en el nuevo en **21.1**, por lo que la recomendación es adquirir.

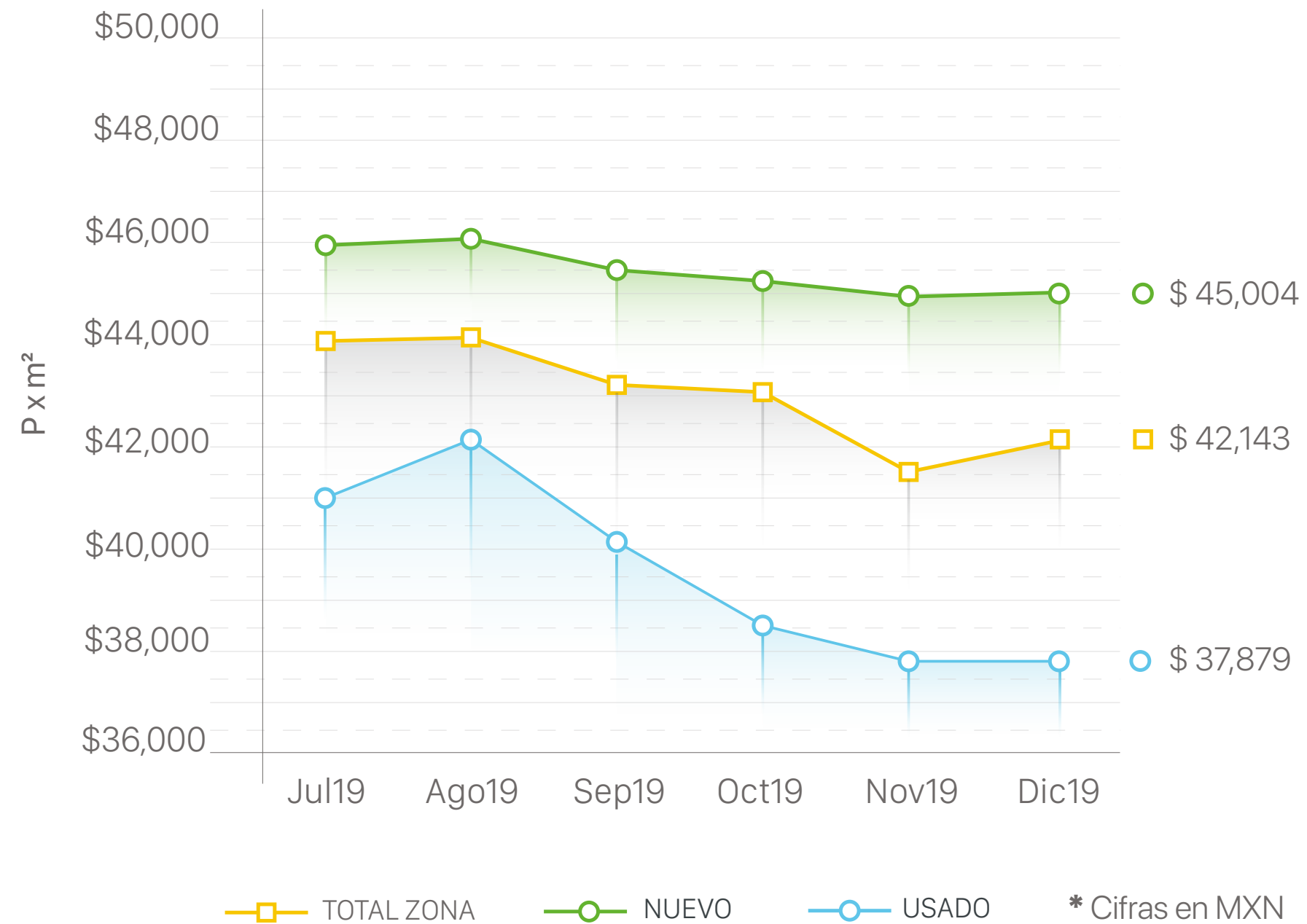
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	21.2	4.7%	4.3	8.8%	115.7
ago-2019	20.7	4.8%	4.3	9.1%	110.3
sep-2019	20.9	4.8%	4.2	7.4%	109.0
oct-2019	20.8	4.8%	4.1	7.0%	105.6
nov-2019	18.9	5.3%	3.6	-0.0%	100.0
dic-2019	18.5	5.4%	3.5	1.0%	94.1

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,486,448	\$2,978,916	\$5,928,355	\$2,637,874
Nuevo 	\$1,512,848	\$2,978,916	\$5,935,709	\$5,723,930
Usado 	\$1,422,084	\$2,888,636	\$6,005,332	\$5,431,022

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA ESCANDÓN

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

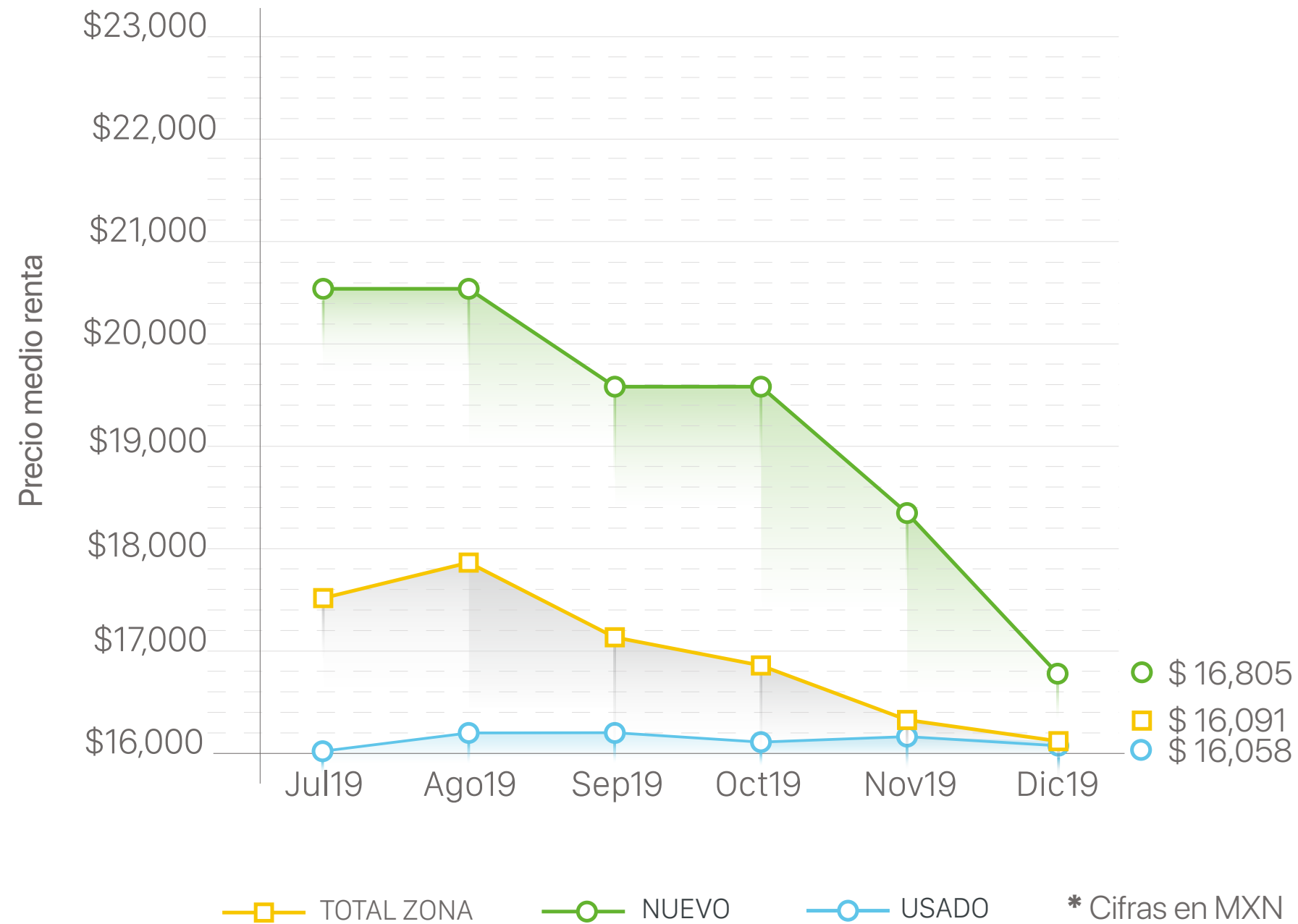


PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, esta zona observará más actividad inmobiliaria derivada de la alta calidad de vida que ofrece. También se espera una **plusvalía de 3.7 por ciento** impulsada por el segmento nuevo y por la reconversión de viviendas usadas.

MERCADO EN RENTA | ZONA ESCANDÓN

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL




Además, un proyecto que puede impactar en Escandón es la reactivación del **Sistema de Actuación por Cooperación (SAC) Tacubaya**, el cual consiste en recuperar el espacio público, ordenar el transporte y el comercio. De acuerdo con **Víctor Hugo Romo, alcalde de Miguel Hidalgo**, con esta rehabilitación se pretende convertir a Tacubaya en un nuevo polo de desarrollo.

La recomendación para invertir en esta zona es identificar si se busca el inmueble para habitar o para invertir. Si es el primer caso hay que determinar qué características y amenidades se ajustan a las necesidades de las personas que van a comprar. Y si es la segunda, saber qué opciones ofrecen beneficios potenciales a mediano y largo plazo.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Escandón I Sección	\$2,187,424	\$29,183	80.0	0	2/2/1
	Escandón II Sección	\$4,733,949	\$48,734	102.0	0	2/2/1
USADO	Escandón I Sección	\$2,550,000	\$33,481	79.5	9	2/1/1
	Escandón II Sección	\$3,187,717	\$37,711	80.0	10	2/2/1

PRECIOS DE RENTA DE DEPARTAMENTOS POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	RENTA (PESOS)	RENTA X M2 (PESOS)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Escandón I Sección	\$15,055	\$209	80.0	0	2/2/1
	Escandón II Sección	\$15,055	\$211	80.0	0	2/2/1
USADO	Escandón I Sección	\$15,322	\$206	74.0	10	2/1/1
	Escandón II Sección	\$15,784	\$200	80.0	10	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.



 Propiedades.com

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019
ZONA ESCANDÓN

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