

2020

ZONA MIXCOAC

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA MIXCOAC

Fuente Víboras Mixcoac, colonia Mixcoac, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona Mixcoac** ha tenido un ajuste marginal al alza en el último año, sin embargo, en el último semestre la tendencia fue más estable. Así, el precio por metro cuadrado pasó de **44,051 pesos** en julio de 2019 a **44,261 pesos** al cierre de año, un incremento marginal de **0.48 por ciento**.

El caso de las rentas, pasaron de **19,252 pesos a 19,109 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** con un mayor dinamismo por nuevos proyectos residenciales.

Además, gracias a su ubicación estratégica, es una opción atractiva para prospectos que prefieren alquilar en lugar de adquirir una nueva vivienda.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** mantiene un ritmo de crecimiento, a **diciembre de 2019** fue de **4.6 por ciento** para la zona, impulsado por los desarrollos nuevos. Este segmento alcanzó **11.2 por ciento**, mientras que la plusvalía del usado disminuyó **5.4 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 **118 días en julio a 83.6 días en diciembre** y ha venido a la baja durante el último año, lo que muestra que la zona ha presentado un mayor dinamismo.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **5.4 por ciento**, con una tendencia estable durante el semestre.






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 **Mixcoac** este indicador fue de **3.4 años**. Los usados requieren **3.5** y los nuevos **3.3 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 **Mixcoac**, al cierre de 2019, fue de **18.6**. En el segmento usado se ubicó en **19.2** y en el nuevo en **20.2**, por lo que la recomendación es adquirir vivienda.

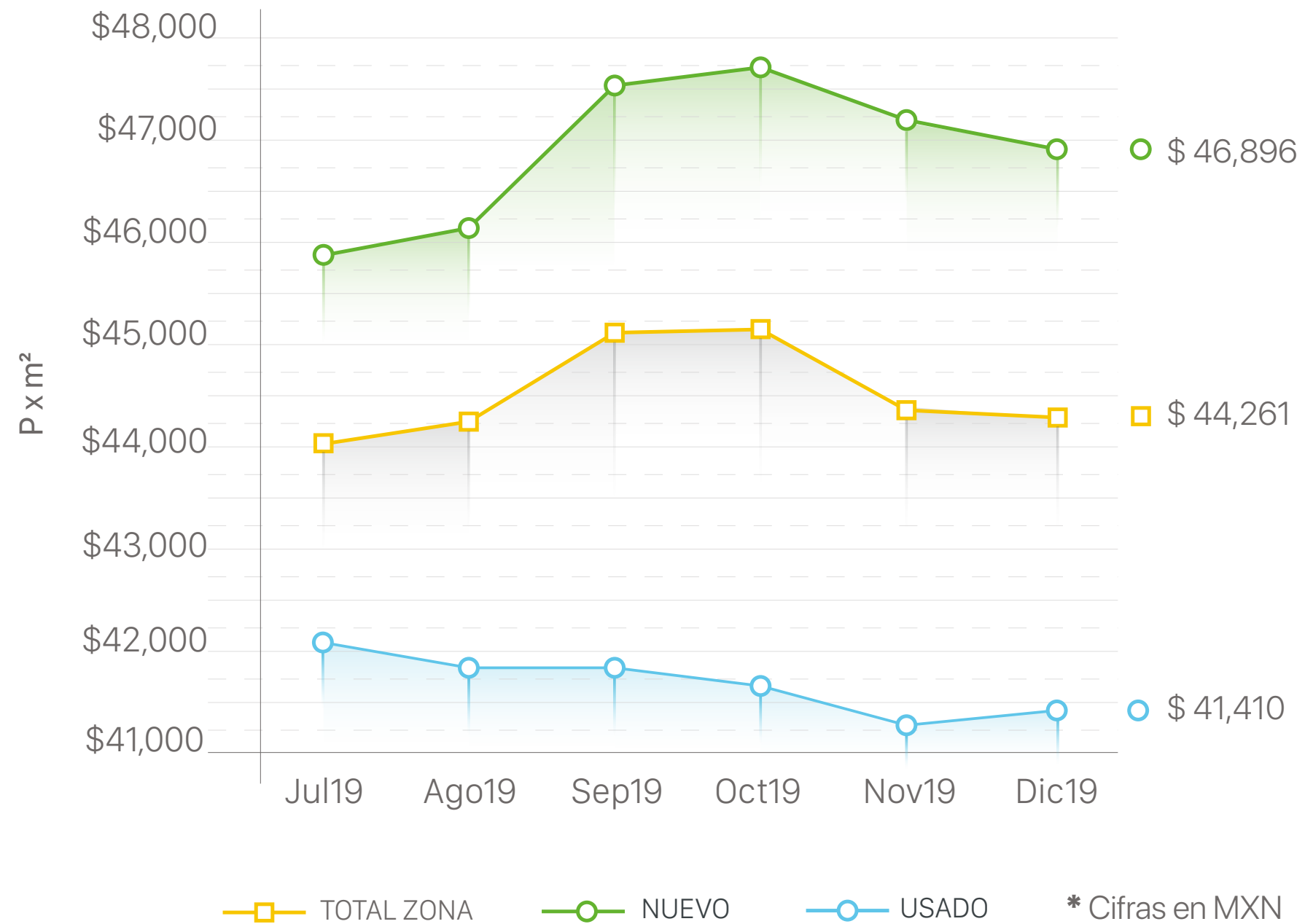
| EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS | | | | | |
|--|---------------|------|------------------------|-----------|-----------------------|
| PERIODO | PRICE TO RENT | RBA | PRICE TO INCOME (AÑOS) | PLUSVALÍA | TIME ON MARKET (DÍAS) |
| jul-2019 | 18.8 | 5.3% | 3.1 | 12.6% | 118.0 |
| ago-2019 | 18.6 | 5.4% | 3.1 | 11.6% | 107.1 |
| sep-2019 | 18.7 | 5.3% | 3.1 | 13.5% | 106.5 |
| oct-2019 | 18.5 | 5.4% | 3.3 | 12.1% | 103.2 |
| nov-2019 | 18.6 | 5.4% | 3.4 | 7.5% | 98.4 |
| dic-2019 | 18.6 | 5.4% | 3.4 | 4.6% | 83.6 |

| PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD | | | | |
|--|-------------|--------------|-------------------|-------------|
| | Medio* | Residencial* | Residencial Plus* | Promedio |
| Zona  | \$1,508,762 | \$3,159,794 | \$6,387,297 | \$6,212,429 |
| Nuevo  | \$1,485,834 | \$3,229,620 | \$6,833,987 | \$5,484,111 |
| Usado  | \$1,540,862 | \$3,081,240 | \$5,700,139 | \$6,940,748 |

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA MIXCOAC

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO



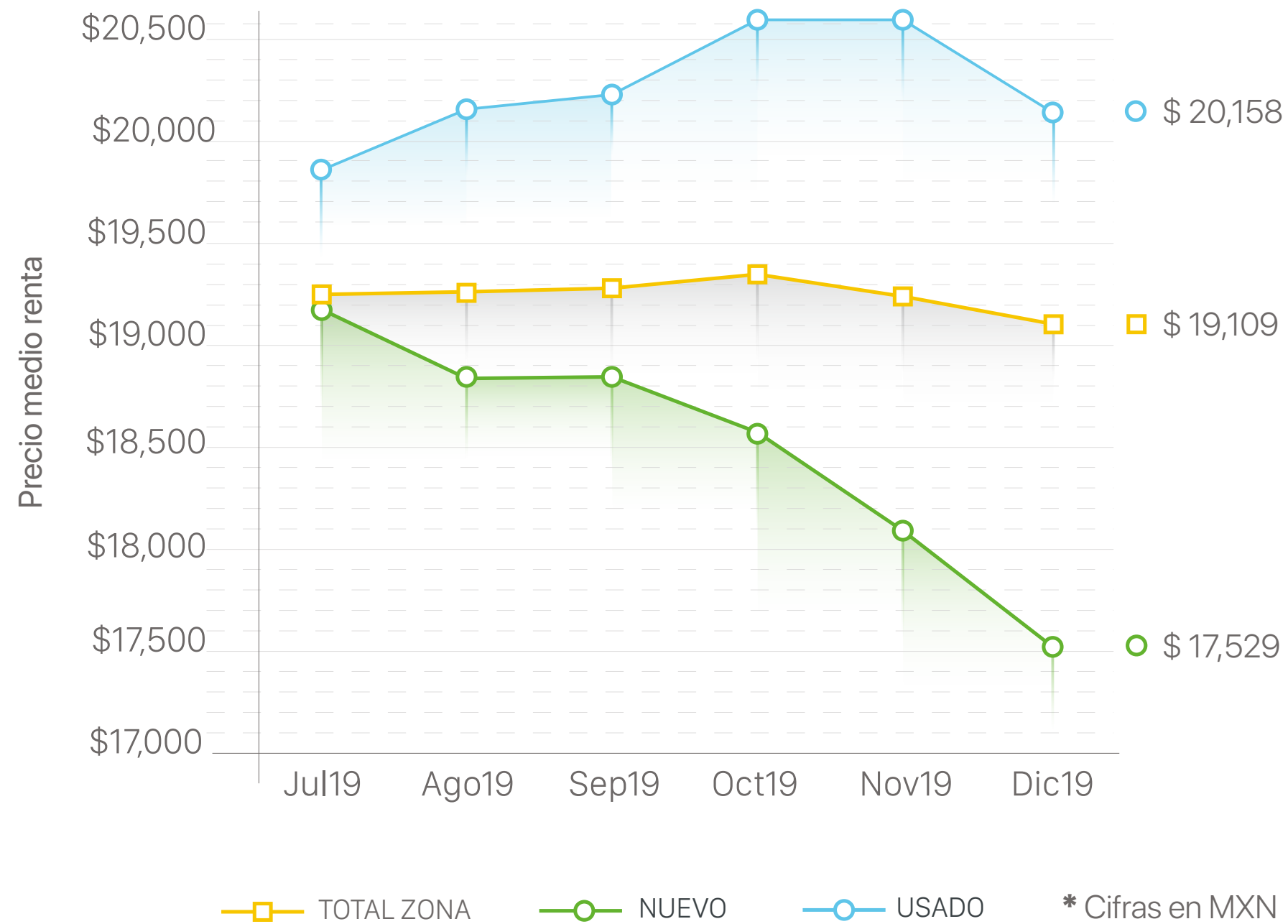
PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, esta zona observará más actividad inmobiliaria. Se espera una **plusvalía entre 10 y 12 por ciento**.

Además, un proyecto que puede impactar en **Mixcoac** es la ampliación de la Línea 12 del Sistema de Transporte. De acuerdo con Secretaría de Obras y Servicios se construirá un túnel de 4.6 kilómetros por el que se conectará a **Mixcoac** con Observatorio

MERCADO EN RENTA | ZONA MIXCOAC

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL




Jesús Esteva, titular de la secretaría, informó que con esta ampliación se generarán 3,600 empleos directos y 7,200 empleos indirectos.

Dado que esta zona ha mejorado su posición metropolitana, se espera que las viviendas que se construyan adopten nuevas amenidades y modelos de edificación.

| PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA | | | | | | |
|--|-------------------------|----------------|---------------|---------------------------|-------------|------------------|
| SEGMENTO | COLONIA | VALOR DE VENTA | PRECIO POR M2 | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2) | EDAD (AÑOS) | CARACTERÍSTICAS* |
| NUEVO | Acacias | \$4,990,482 | \$47,364 | 111.0 | 1 | 2/2/2 |
| | Alfonso XIII | \$1,541,315 | \$20,048 | 76.0 | 1 | 2/1/1 |
| | Crédito Constructor | \$15,793,109 | \$55,486 | 252.0 | 1 | 3/3/3 |
| | Extremadura Insurgentes | \$5,332,955 | \$40,492 | 123.0 | 1 | 3/2/2 |
| | Merced Gómez | \$4,156,398 | \$42,000 | 100.0 | 1 | 2/2/2 |
| | Mixcoac | \$3,327,842 | \$42,994 | 84.0 | 1 | 2/2/1 |
| | Molino de Rosas | \$2,518,023 | \$27,330 | 95.0 | 1 | 3/2/1 |
| | San José Insurgentes | \$5,546,827 | \$63,259 | 90.0 | 1 | 2/2/2 |
| | San Juan | \$5,614,937 | \$50,269 | 115.0 | 1 | 2/2/2 |
| USADO | Acacias | \$4,950,000 | \$39,552 | 116.0 | 13 | 3/2/2 |
| | Alfonso XIII | \$1,444,840 | \$23,771 | 75.0 | 6 | 2/1/1 |
| | Crédito Constructor | \$6,349,687 | \$58,927 | 117.0 | 20 | 3/2/2 |
| | Extremadura Insurgentes | \$5,543,377 | \$42,003 | 122.0 | 11 | 3/2/2 |
| | Merced Gómez | \$3,871,992 | \$43,212 | 94.0 | 20 | 2/2/2 |
| | Mixcoac | \$3,050,000 | \$34,556 | 86.0 | 11 | 2/2/1 |
| | Molino de Rosas | \$2,800,781 | \$24,107 | 107.0 | 19 | 3/2/1 |
| | San José Insurgentes | \$6,656,664 | \$47,381 | 146.0 | 20 | 3/2/2 |
| | San Juan | \$4,650,000 | \$38,942 | 108.0 | 26 | 3/2/1 |

| PRECIOS DE RENTA DE DEPARTAMENTOS POR COLONIA | | | | | | |
|---|-------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|-------------|------------------|
| SEGMENTO | COLONIA | RENTA (PESOS) | RENTA X M2 (PESOS) | ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2) | EDAD (AÑOS) | CARACTERÍSTICAS* |
| NUEVO | Acacias | \$20,202 | \$201 | 95.0 | 1 | 2/2/1 |
| | Alfonso XIII | \$10,398 | \$145 | 60.0 | 1 | 2/1/1 |
| | Crédito Constructor | \$27,145 | \$175 | 152.5 | 1 | 3/2/1 |
| | Extremadura Insurgentes | \$19,500 | \$217 | 82.5 | 1 | 2/1/1 |
| | Merced Gómez | \$16,594 | \$190 | 96.0 | 1 | 2/2/2 |
| | Mixcoac | \$15,055 | \$201 | 77.0 | 1 | 2/2/1 |
| | Molino de Rosas | \$13,617 | \$191 | 65.0 | 1 | 2/1/1 |
| | San José Insurgentes | \$20,202 | \$173 | 118.0 | 1 | 2/2/2 |
| | San Juan | \$13,900 | \$194 | 93.0 | 1 | 2/2/2 |
| USADO | Acacias | \$20,158 | 172 | 110.0 | 11 | 2/2/2 |
| | Alfonso XIII | \$10,500 | 163 | 72.0 | 6 | 2/1/2 |
| | Crédito Constructor | \$24,000 | 176 | 150.0 | 8 | 2/2/1 |
| | Extremadura Insurgentes | \$21,500 | 172 | 120.0 | 16 | 2/2/2 |
| | Merced Gómez | \$17,565 | 203 | 92.0 | 20 | 2/2/2 |
| | Mixcoac | \$15,557 | 201 | 78.0 | 5 | 2/2/1 |
| | Molino de Rosas | \$13,629 | 156 | 87.0 | 11 | 3/2/2 |
| | San José Insurgentes | \$23,540 | 186 | 120.0 | 20 | 3/2/2 |
| | San Juan | \$16,027 | 194 | 85.0 | 5 | 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 MIXCOAC

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