

2020

ZONA POLANCO

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA POLANCO

Avenida Presidente Masaryk, colonia Polanco II Sección, Ciudad de México



Los precios de los departamentos en venta en la **zona Polanco** han mostrado una tendencia estable, con una variación de **0.32 por ciento**. Así, el precio por metro cuadrado pasó de **94,344 pesos en julio de 2019 a 94,644 pesos** al cierre de año.

En el caso de los departamentos usados, tuvieron un incremento de **3.26 por ciento** durante el **segundo semestre de 2019**.

Las rentas, disminuyeron **2.61 por ciento**. Pasaron de **56,799 pesos a 55,314 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**. Además, por su ubicación estratégica es una opción atractiva para quienes buscan inmuebles cercanos a los centros de negocios, también conocidos como **Central Business District** (CBD por sus siglas en inglés).

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** para la zona, a diciembre de 2019, se ubicó en **0.6 por ciento**. El segmento nuevo tuvo un decremento de **1.7 por ciento** y el usado de **0.6 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 **102.9 días en julio a 90.7 días en diciembre** y ha venido a la baja en el último año, lo que muestra que la zona ha presentado un mayor dinamismo.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **3.7 por ciento**, con una tendencia estable en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento usado con **4.1 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 Polanco este indicador fue de **4.2 años**. Los usados requieren **4.1** y los nuevos **4.3 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 Polanco, al cierre de 2019, fue de **27**. En el segmento usado se ubicó en **24.3** y el nuevo en **25.7**, por lo que la recomendación para los interesados en residir en esta zona es alquilar.

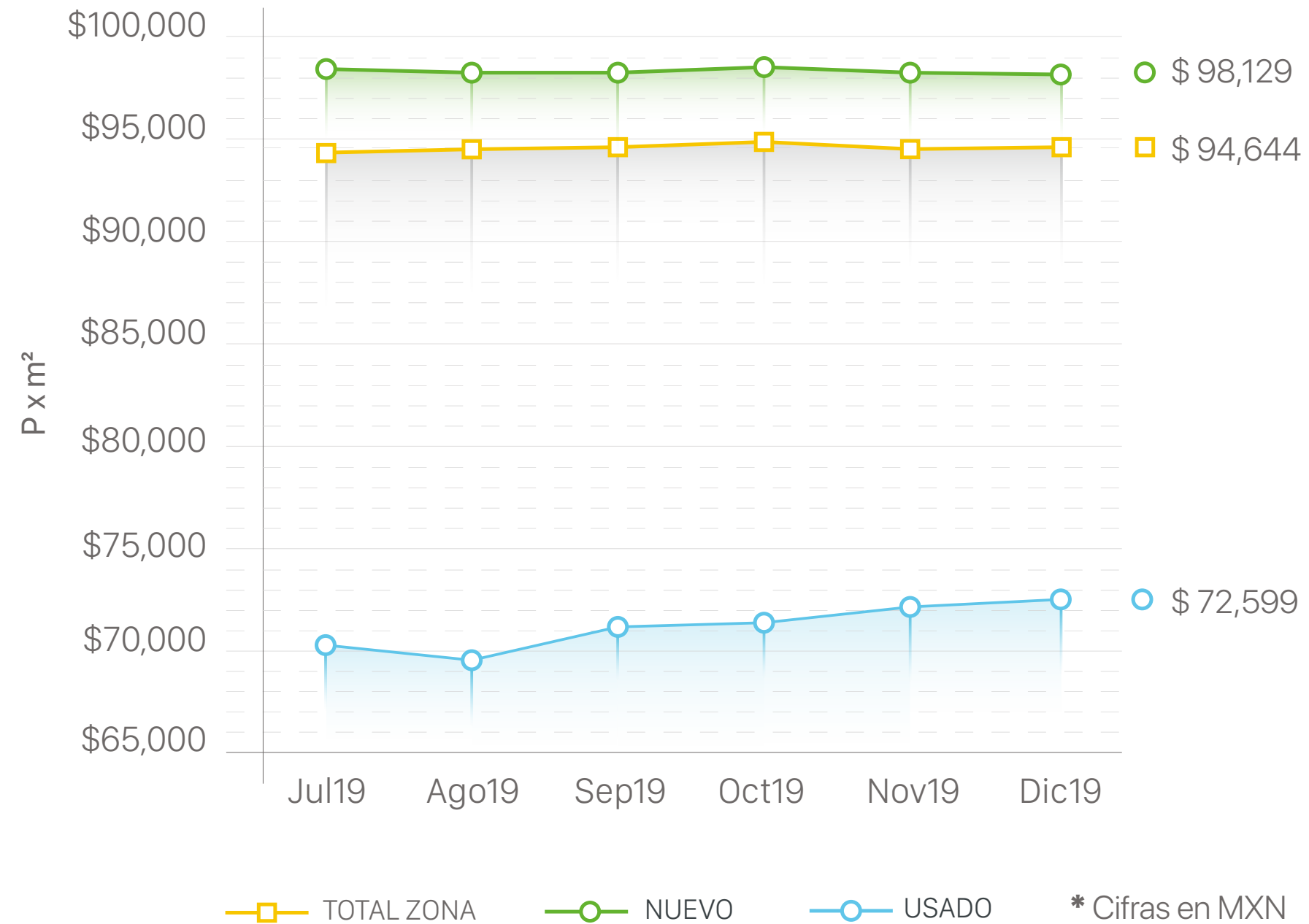
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	26.1	3.8%	4.2	-2.7%	102.9
ago-2019	26.2	3.8%	4.2	-2.6%	96.7
sep-2019	26.5	3.8%	4.2	-1.8%	95.5
oct-2019	26.6	3.8%	4.2	-1.1%	94.5
nov-2019	26.9	3.7%	4.2	-1.0%	92.5
dic-2019	27.0	3.7%	4.2	-0.6%	90.7

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD			
	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$3,357,619	\$17,088,203	\$25,902,250
Nuevo 	\$3,234,078	\$19,112,979	\$34,118,995
Usado 	\$3,512,046	\$15,063,427	\$17,685,504

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA POLANCO

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

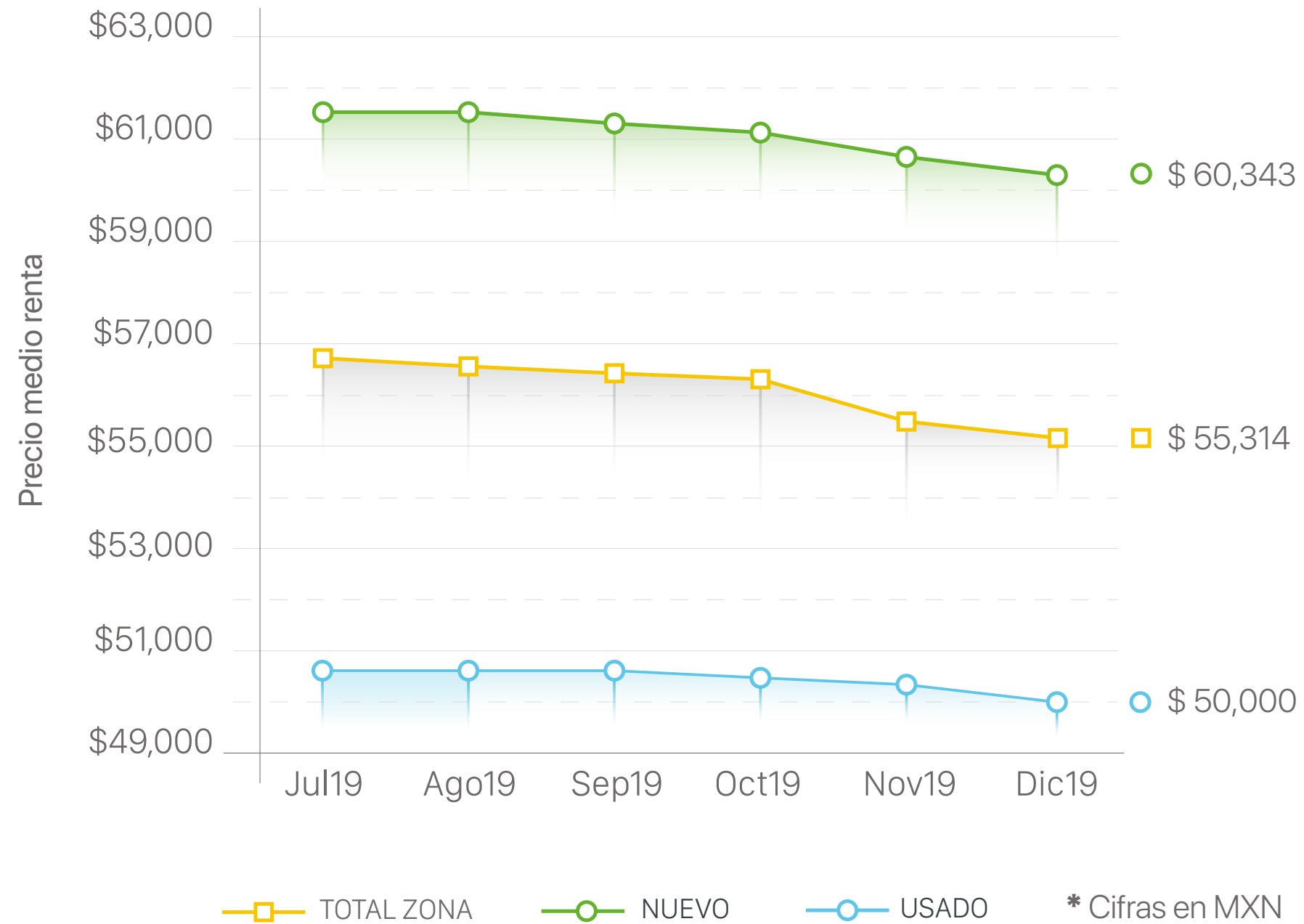


PERSPECTIVAS

Para el primer semestre de 2020, se prevén precios a la baja y consolidación del estilo de vida en los nichos residencial y residencial plus.

MERCADO EN RENTA | ZONA POLANCO

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL




Por otro lado, un proyecto que puede impactar en Polanco es la futura rehabilitación del **Bosque de Chapultepec**, a través del programa Sembrando Parques. El objetivo es interconectar las cuatro secciones del bosque y crear nuevos atractivos culturales. Para la tercera zona se contempla saneamiento hídrico y ambiental.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Polanco I Sección	\$16,901,503	\$90,983	189.0	0	3/2/2
	Polanco II Sección	\$20,485,411	\$99,674	208.0	0	3/2/2
	Polanco III Sección	\$19,591,650	\$103,353	189.0	0	3/3/2
	Polanco IV Sección	\$18,936,846	\$99,032	190.0	0	3/2/2
	Polanco V Sección	\$18,759,558	\$97,339	196.0	0	3/3/2
USADO	Polanco I Sección	\$12,250,905	\$56,850	209.0	40	3/2/2
	Polanco II Sección	\$14,614,358	\$71,391	206.0	10	3/2/2
	Polanco III Sección	\$16,919,467	\$85,774	189.5	19	3/2/2
	Polanco IV Sección	\$15,363,289	\$73,646	207.5	10	3/2/2
	Polanco V Sección	\$14,954,459	\$75,245	206.0	10	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	Polanco I Sección	\$54,290	\$287	198	0	3/2/2
	Polanco II Sección	\$66,299	\$323	200	0	3/2/2
	Polanco III Sección	\$67,860	\$333	180	0	2/2/2
	Polanco IV Sección	\$58,529	\$315	182	0	3/2/2
	Polanco V Sección	\$63,463	\$319	195	0	3/2/2
USADO	Polanco I Sección	\$44,779	\$244	191	30	3/2/2
	Polanco II Sección	\$51,070	\$274	200	10	3/2/2
	Polanco III Sección	\$55,046	\$315	176	5	2/2/2
	Polanco IV Sección	\$48,486	\$273	180	10	3/2/2
	Polanco V Sección	\$50,532	\$278	200	4	3/2/2

* 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 POLANCO

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