

2020

ZONA PORTALES

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA PORTALES

Zona Portales, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona Portales** tuvo un ajuste a la baja de **4 por ciento en el último semestre**. Así, el precio por metro cuadrado pasó de **38,516 pesos en julio de 2019 a 36,978 pesos** al cierre de año.

El caso de las rentas, reportaron una disminución de **2.4 por ciento**. Pasaron de **13,374 pesos a 13,048 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**.

Por su ubicación estratégica, es una opción atractiva para prospectos que buscan inmuebles cercanos a corredores viales como **Avenida de los Insurgentes, Río Churubusco o Río de la Piedad**.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** de la zona disminuyó y al cierre del año se ubicó en **3.8 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 **125.4 días en julio a 106.9 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 **5.7 por ciento**, con una tendencia estable para todos los segmentos. El usado tuvo los mejores rendimientos al ubicarse en **6 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 **Portales** este indicador fue de **4.1 años**. Los usados requieren **4.2** y los nuevos **4.1 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 **Portales**, al cierre de 2019, fue de **17.5**. En el segmento usado se ubicó en **16.7** y en el nuevo en **17.4**, por lo que la recomendación es comprar departamentos nuevos o usados.

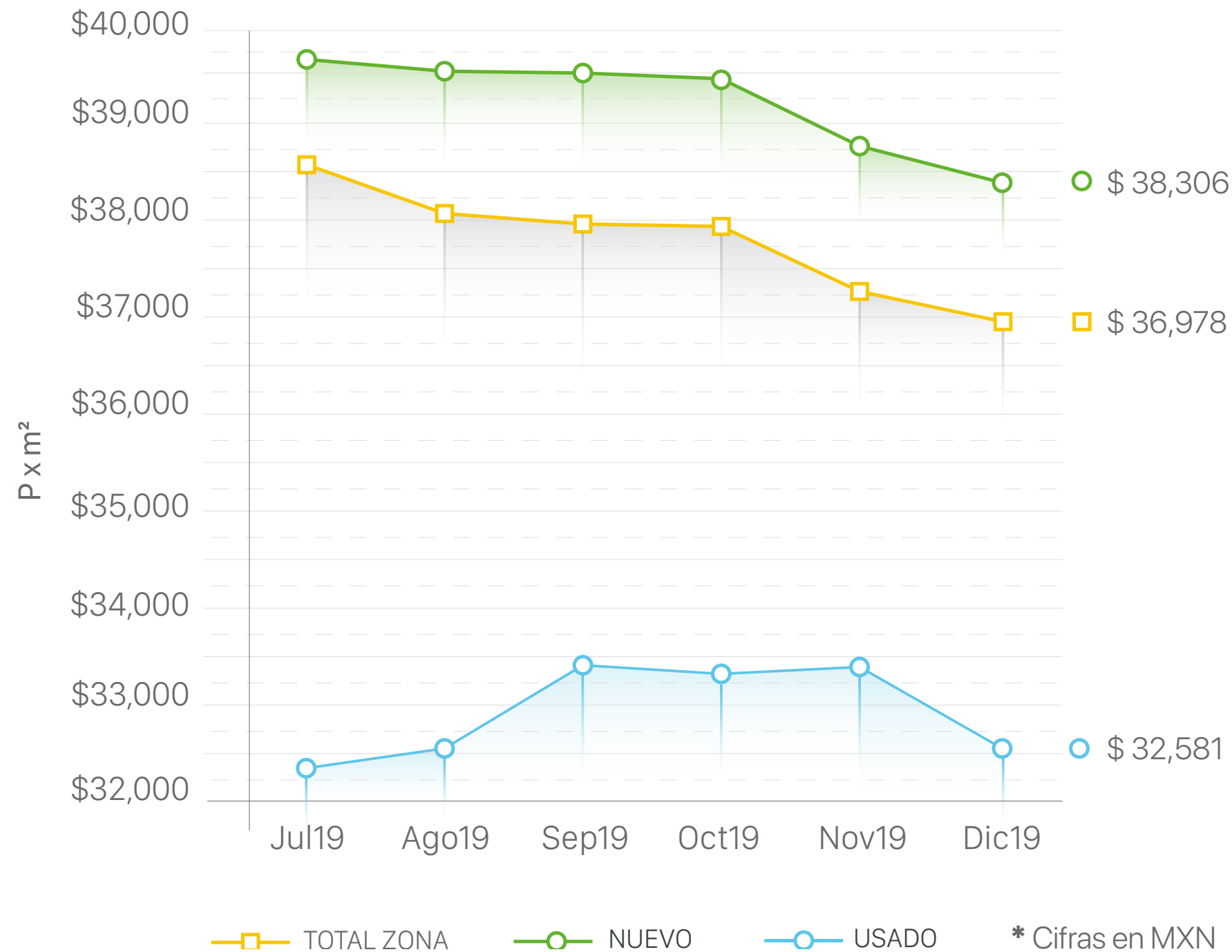
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	17.5	5.7%	4.2	2.3%	125.4
ago-2019	17.4	5.7%	4.2	0.7%	122.1
sep-2019	17.4	5.8%	4.2	0.6%	115.3
oct-2019	17.4	5.7%	4.2	0.4%	110.3
nov-2019	17.3	5.8%	4.1	-2.1%	110.9
dic-2019	17.5	5.7%	4.1	-3.8%	106.9

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,508,049	\$2,790,174	\$4,529,341	\$4,582,130
Nuevo 	\$1,401,898	\$2,856,607	\$4,507,357	\$2,824,390
Usado 	\$1,614,200	\$2,723,742	\$4,551,324	\$6,339,869

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA PORTALES

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO



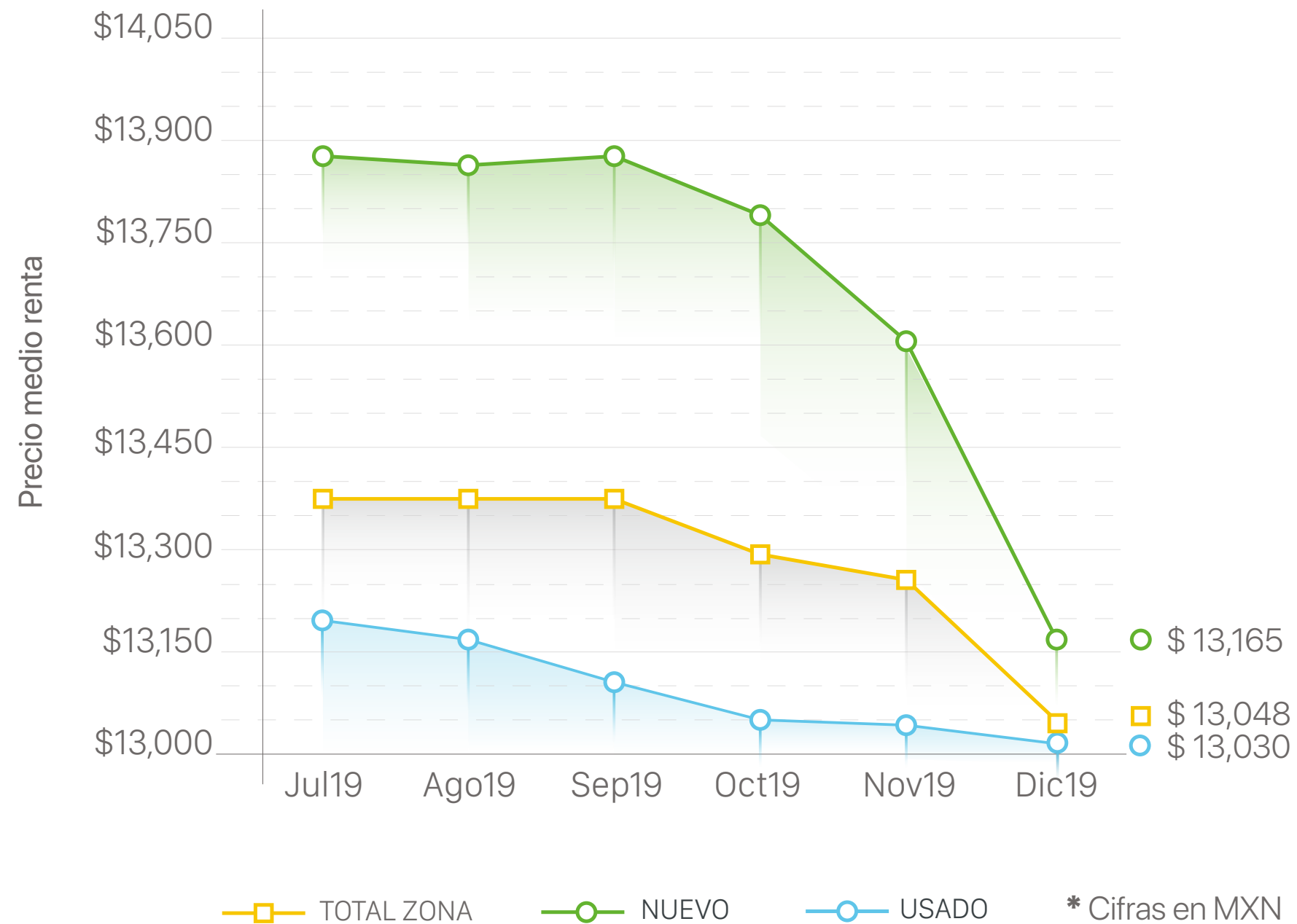
PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, se observará una lenta actividad inmobiliaria y que la plusvalía se ubique en **-1.5 por ciento**.

Por otro lado, un programa que puede beneficiar a **Portales** es Blindar a Benito Juárez, el cual consiste en reforzar estrategias de seguridad a nivel alcaldía. Para esto, en los establecimientos mercantiles se instalarán botones de pánico coordinados con el C2 local, se invertirá en tecnología de punta y aumentará el número de elementos policiales en las calles.

MERCADO EN RENTA | ZONA PORTALES

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



Además, para fortalecer la oferta cultural de la zona y que los vecinos de **Benito Juárez** disfruten de espectáculos de primer nivel, se restaurarán 15 espacios culturales, uno de ellos es la **Casa de Cultura Juan Rulfo**.


Otro proyecto que por cercanía va a impactar a la **Portales** es Mítikah, un complejo de usos mixtos cuya construcción inició en 2008 y se prevé que finalice a mediados del 2021.

Se recomienda a los residentes y a los nuevos prospectos interesados en vivir aquí, que evalúen la funcionalidad metropolitana de **Portales**, su expansión urbana y el precio de sus viviendas en el mediano plazo.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Portales Norte	\$2,739,665	\$39,581	70.0	0	2/2/1
	Portales Oriente	\$2,747,584	\$36,654	74.0	0	2/2/1
	Portales Sur	\$2,820,270	\$39,575	73.0	0	2/2/1
USADO	Portales Norte	\$2,561,943	\$33,250	79.0	4	2/2/1
	Portales Oriente	\$2,637,798	\$35,046	84.0	4	2/2/1
	Portales Sur	\$2,622,456	\$32,881	79.0	5	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	Portales Norte	\$13,845	\$174	75.0	0	2/2/1
	Portales Oriente	\$12,222	\$171	70.0	0	2/2/1
	Portales Sur	\$13,165	\$170	75.0	0	2/2/1
USADO	Portales Norte	\$13,061	\$179	70.0	5	2/2/1
	Portales Oriente	\$12,476	\$171	71.0	5	2/2/1
	Portales Sur	\$12,961	\$162	75.0	4	2/2/1

* CIFRAS EN MXN
* Habitaciones/baños/estacionamientos



NUESTRA METODOLOGÍA

Av. Tlalpan, colonia Portales, Ciudad de México

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.



SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019
ZONA PORTALES

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