

2020

ZONA SAN RAFAEL
AZCAPOTZALCO

REPORTE DE MERCADO

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019



RESUMEN EJECUTIVO

ZONA SAN RAFAEL AZCAPOTZALCO

Privada Roja, colonia San Rafael, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona de San Rafael-Azcapotzalco** ha tenido un ajuste a la baja. El precio por metro cuadrado pasó de **29,544 pesos en julio de 2019 a 25,177 pesos** al cierre de año, un decremento de **14.78 por ciento**.

En el caso de las rentas tuvieron un incremento de **7.9 por ciento al pasar de 13,942 pesos a 15,055 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 de vivienda, así como la rehabilitación de viviendas usadas.

INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** de la zona ha mostrado un decremento de **11 por ciento**. El segmento nuevo tuvo una baja de **12.4 por ciento y el usado de 7.7 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 **125.7 días en julio a 105 días en diciembre** y ha venido a la baja en el último año.



La **Rentabilidad Bruta de Alquiler (RBA)** cierra el año en **10.4 por ciento**, con una tendencia estable en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento nuevo con un **11.3 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 esta zona este indicador es de **2.1 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 **San Rafael-Azcapotzalco**, al cierre de 2019, fue de **9.6**. En el segmento usado se ubicó en **10.9 y en el nuevo en 8.8**, por lo que la recomendación es comprar una vivienda nueva o usada.

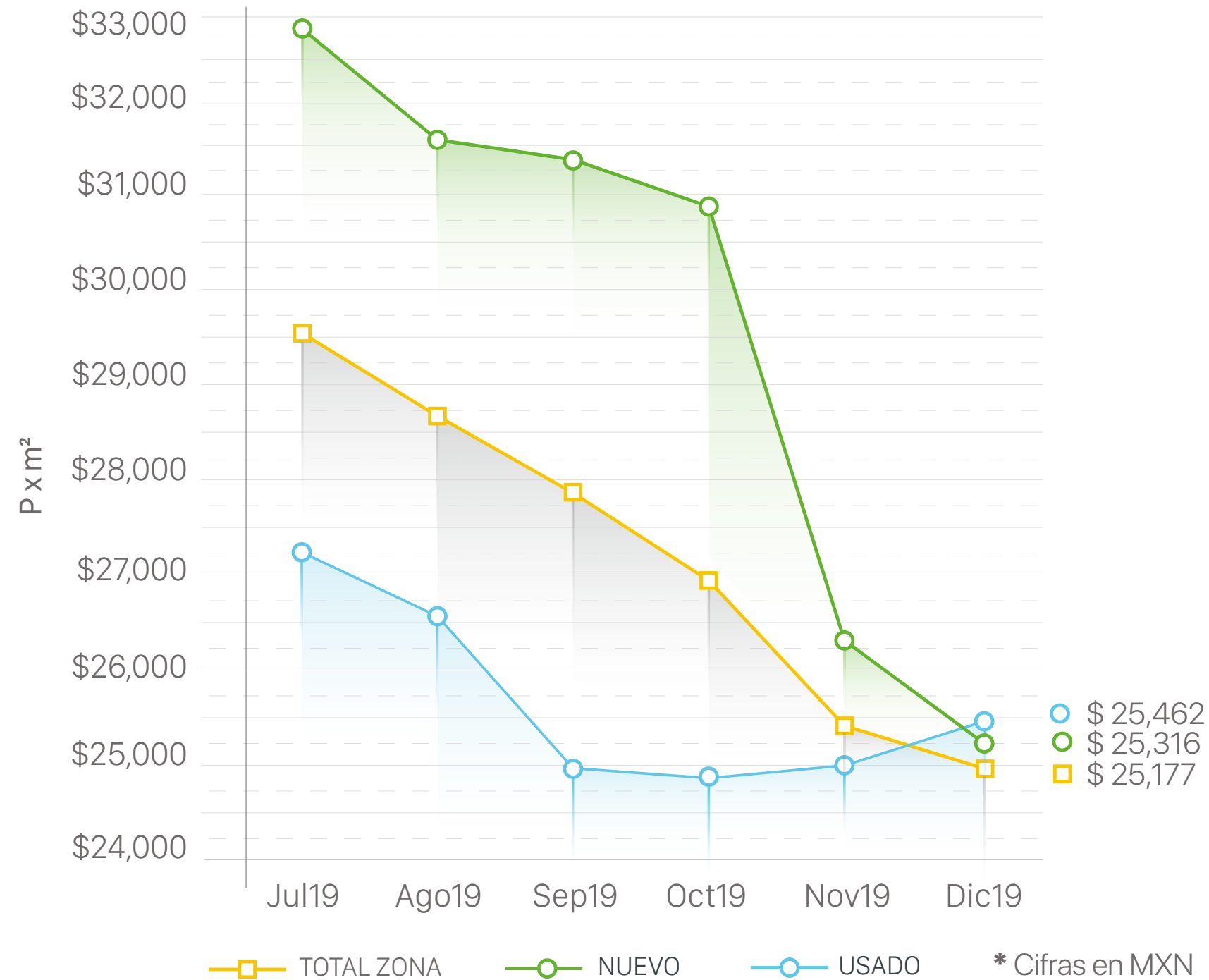
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	12.6	7.9%	2.6	8.4%	125.7
ago-2019	11.6	8.6%	2.4	5.7%	114.9
sep-2019	11.0	9.1%	2.3	5.1%	114.0
oct-2019	10.0	10.0%	2.2	-0.3%	109.7
nov-2019	9.6	10.5%	2.2	-11.2%	108.5
dic-2019	9.6	10.4%	2.1	-11.0%	105.0

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,366,503	\$2,923,597	\$6,430,827	\$3,925,800
Nuevo 	\$1,364,446	\$3,059,511	\$6,777,222	\$3,940,921
Usado 	\$1,335,070	\$2,833,511	\$6,943,372	\$3,519,109

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA SAN RAFAEL-AZCAPOTZALCO

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

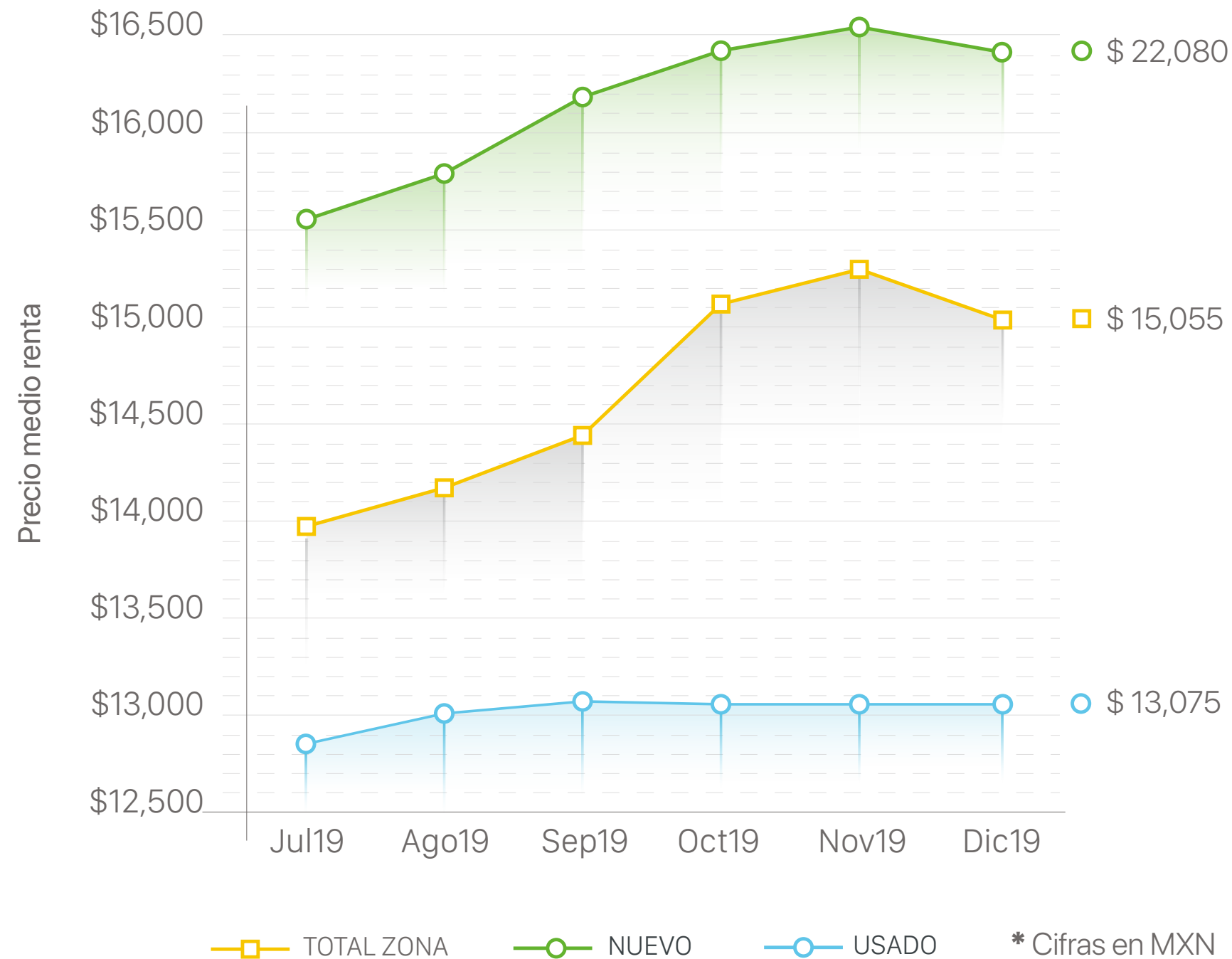


PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, esta zona observará más actividad inmobiliaria. Además, se espera una **plusvalía** en torno a **10 por ciento** impulsada por la venta de viviendas usadas.

MERCADO EN RENTA | ZONA SAN RAFAEL-AZCAPOTZALCO

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



Un programa que puede beneficiar a **San Rafael-Azcapotzalco** es Tacuba Vive, el cual consiste en rehabilitar diversos espacios como el cine Cosmos, el parque Cañitas, la explanada y el mercado Tacuba. Además, este plan busca reordenar el ambulante de la zona y para ello la inversión contemplada es de **85 millones de pesos**.

Si lo que se desea es alquilar, en esta zona se recomienda hacerlo ya que es atractiva para desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios de vivienda en renta.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Nextitla	\$1,068,360	\$16,693	64.0	0	2/1/1
	Popotla	\$1,578,968	\$25,316	70.0	0	2/1/1
	San Rafael	\$2,192,640	\$30,456	70.0	0	2/2/1
	Un Hogar Para Nosotros	\$984,304	\$18,622	67.0	0	2/1/1
USADO	Nextitla	\$1,066,055	\$19,742	54.0	12	2/1/1
	Popotla	\$1,650,000	\$27,850	65.0	13	2/1/1
	San Rafael	\$2,143,850	\$26,361	77.5	19	2/2/1
	Un Hogar Para Nosotros	\$1,184,812	\$24,180	49.0	49	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	Nextitla	\$7,527	\$151	50.0	0	1/1/1
	Popotla	\$11,767	\$156	77.0	0	2/1/1
	San Rafael	\$17,564	\$252	69.0	0	2/2/1
USADO	Nextitla	\$10,312	\$172	60.0	9	1/1/1
	Popotla	\$12,056	\$164	65.0	10	2/1/1
	San Rafael	\$14,000	\$186	70.0	5	2/2/1
	Un Hogar Para Nosotros	\$9,899	\$124	80.0	44	3/1/1

* 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 SAN RAFAEL-AZCAPOTZALCO

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