

2020

ZONA SANTA FE

# REPORTE DE MERCADO

**SEGUNDO SEMESTRE**  
JULIO - DICIEMBRE 2019



# RESUMEN EJECUTIVO

## ZONA SANTA FE

Parque La Mexicana, colonia Lomas de Santa Fe, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la **zona Santa Fe** disminuyó en el último semestre.

El precio por metro cuadrado pasó de **57,857 pesos en julio de 2019 a 57,072 pesos** al cierre de año, lo cual significó una baja de 1.36 por ciento.

Lo mismo ocurrió en el caso de las rentas, que bajaron **2.03 por ciento** al pasar de **32,993 pesos a 32,324 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 y como un centro de negocios de talla internacional. Además, destaca el impacto del parque La Mexicana, un espacio que ha mejorado su calidad de vida de los residentes y visitantes.

## INDICADORES DE INVERSIÓN



La **Plusvalía** mantiene un ritmo de crecimiento tendencial, a **diciembre de 2019 fue de 1.8 por ciento** para la zona. Los desarrollos nuevos crecieron **0.8 por ciento** y las unidades usadas aumentaron **1 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 **120.5 días en julio a 97.5 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 **4.4 por ciento**, con una tendencia al alza en 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 **Santa Fe** este indicador fue de **4.1 años**. Los usados requieren **3.6** y los nuevos **5.7 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 **Santa Fe**, al **cierre de 2019**, fue de **22.8**. En el segmento usado se ubicó en **23.9** y en el nuevo en **22.4**, por lo que la recomendación es adquirir departamentos nuevos o usados.

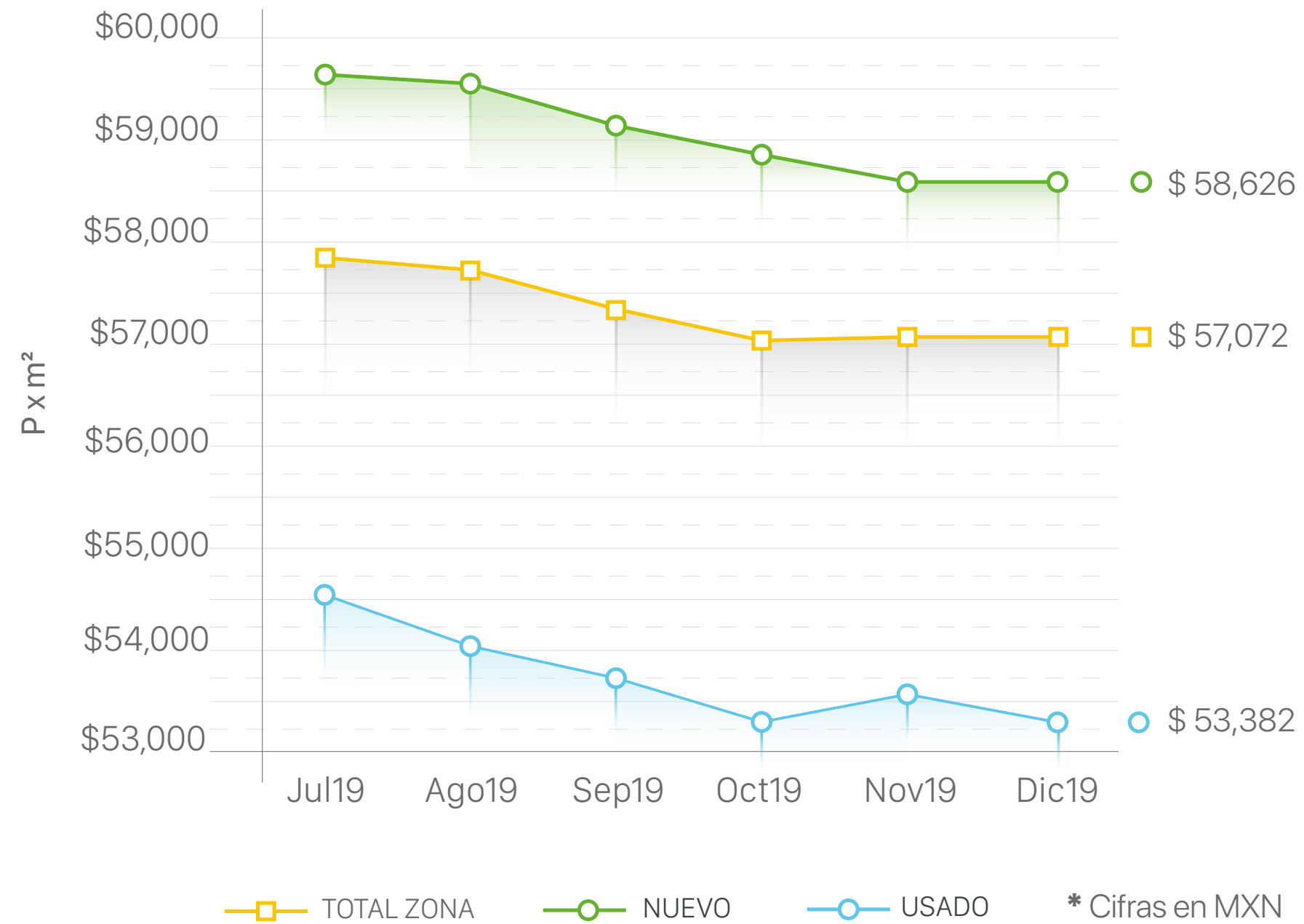
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	23.3	4.3%	4.3	2.2%	120.5
ago-2019	23.0	4.3%	4.2	2.0%	113.5
sep-2019	22.8	4.4%	4.1	1.1%	112.7
oct-2019	22.7	4.4%	4.1	0.8%	110.1
nov-2019	22.8	4.4%	4.1	1.4%	100.6
dic-2019	22.8	4.4%	4.1	1.8%	97.5

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
<b>Zona</b> 	\$1,278,085	\$3,488,179	\$8,756,165	\$5,167,675
<b>Nuevo</b> 	\$1,332,729	\$3,545,923	\$8,783,305	\$4,591,078
<b>Usado</b> 	\$1,114,152	\$3,420,812	\$8,725,149	\$5,744,273

\* TOTALES POR ZONA

## MERCADO EN VENTA | ZONA SANTA FE

### PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

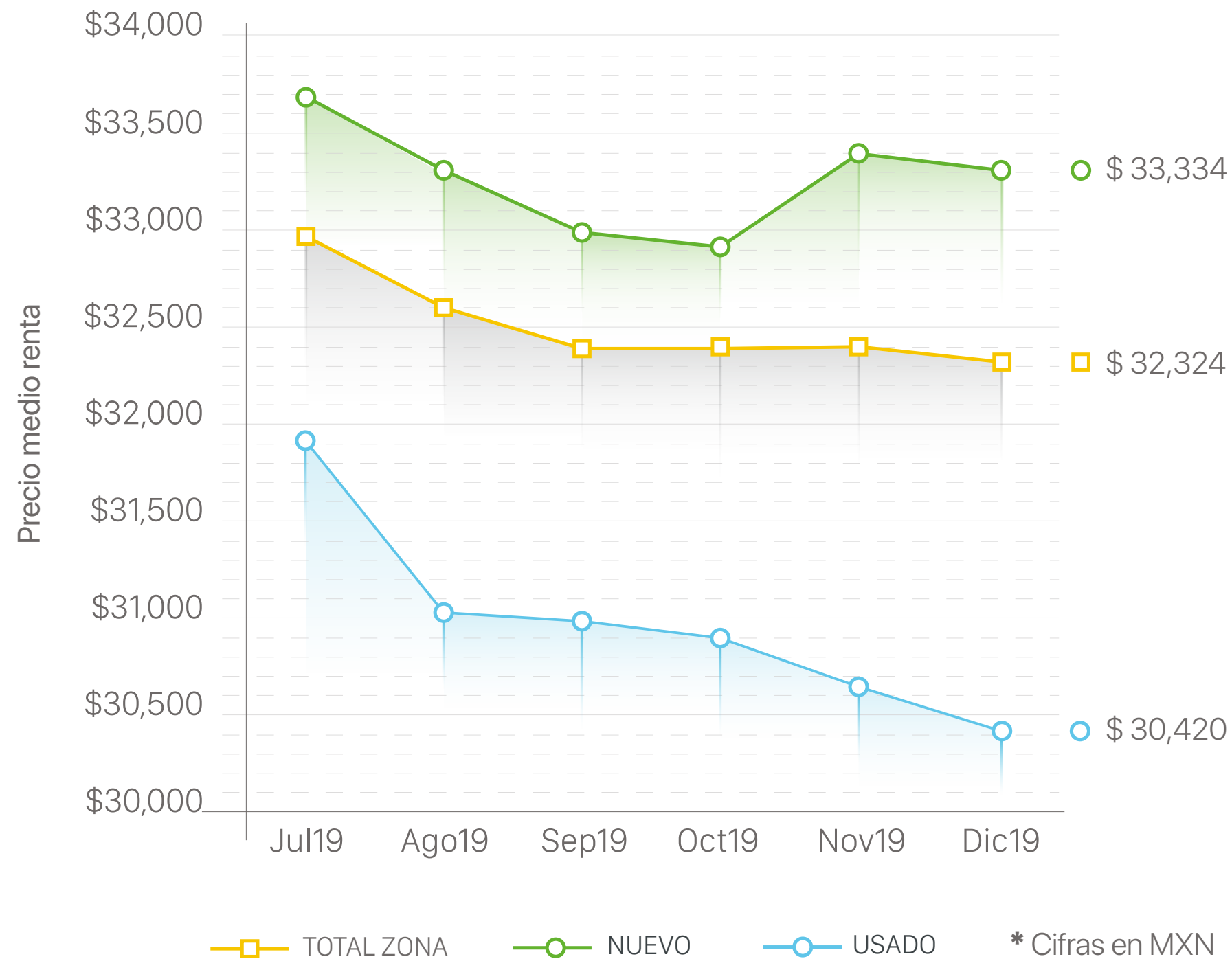


## PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, esta zona observará una **plusvalía de 1.5 por ciento** impulsada por el segmento nuevo.

## MERCADO EN RENTA | ZONA SANTA FE

### PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



Por otro lado, un proyecto que impactará de forma positiva es el **Tren Interurbano México-Toluca**, el cual tiene un avance de **85 por ciento**, según informa la **Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)**.

Con el objetivo de hacerlo eficiente, Manuel Gómez Parra, director general de Desarrollo Ferroviario Multimodal de la secretaría, informó que habrá un viaducto elevado y una estación adicional en la colonia Pólvora y Bandera, en Santa Fe.

Además, se planea que este medio de transporte esté interconectado con las **líneas 1, 9 y 12 del Metro**.

La recomendación para la zona es identificar si se quiere vivir cerca de los centros de negocios, **Central Business District (CBD)** por sus siglas en inglés) o como inversión residencial.


PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	El Yaqui	\$4,717,178	\$47,741	130.0	0	3/2/2
	Paseo de las Lomas	\$6,864,993	\$52,307	132.5	0	3/2/2
	San Gabriel	\$4,217,502	\$55,842	79.0	0	2/2/1
	Santa Fe Centro Ciudad	\$6,650,424	\$56,915	119.0	0	2/2/2
	Santa Fe Cuajimalpa	\$10,700,560	\$63,003	164.0	0	3/3/2
	Santa Fe La Loma	\$16,169,510	\$57,071	275.0	0	3/3/3
	Santa Fe Peña Blanca	\$3,724,243	\$33,783	110.0	0	3/2/2
	Santa Fe Tlayapaca	\$8,911,408	\$52,730	169.0	0	2/2/3
USADO	El Yaqui	\$7,186,417	\$44,381	165.0	4	3/3/3
	Paseo de las Lomas	\$7,032,786	\$48,641	148.5	4	3/2/2
	San Gabriel	\$4,010,561	\$57,288	70.0	4	1/1/1
	Santa Fe Centro Ciudad	\$8,129,814	\$55,298	147.0	11	3/2/2
	Santa Fe Cuajimalpa	\$9,200,000	\$56,427	164.0	10	3/3/2
	Santa Fe La Loma	\$13,749,287	\$55,502	251.0	15	3/3/3
	Santa Fe Peña Blanca	\$9,863,156	\$49,647	210.5	25	2/2/2

\* 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	El Yaqui	\$26,432	\$241	112.5	0	1/1/1
	Paseo de las Lomas	\$27,072	\$218	128.5	0	3/2/2
	San Gabriel	\$23,181	\$256	90.0	0	2/2/2
	Santa Fe Centro Ciudad	\$33,189	\$279	110.0	0	2/2/2
	Santa Fe Cuajimalpa	\$34,194	\$247	138.0	0	3/2/2
	Santa Fe La Loma	\$54,999	\$203	266.0	0	3/3/3
	Santa Fe Peña Blanca	\$25,383	\$259	125.0	0	3/2/1
	Santa Fe Tlayapaca	\$25,143	\$239	105.0	0	2/2/2
USADO	El Yaqui	\$27,500	\$195	144.0	4	3/2/2
	Paseo de las Lomas	\$28,283	\$216	135.0	4	3/2/2
	San Gabriel	\$18,438	\$263	75.0	6	1/1/1
	Santa Fe Centro Ciudad	\$31,308	\$226	147.0	9	3/2/2
	Santa Fe Cuajimalpa	\$30,045	\$236	138.0	10	3/2/2
	Santa Fe La Loma	\$55,856	\$198	271.0	9	3/3/3
	Santa Fe Peña Blanca	\$26,582	\$216	127.5	9	2/3/2
	Santa Fe Tlayapaca	\$60,000	\$221	272.0	9	3/4/3

\* 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 m<sup>2</sup> 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 SANTA FE

## 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](mailto:editorial@propiedades.com) | Tel: 6391 3040**