

2020

ZONA SANTA MARÍA LA RIBERA

**REPORTE
DE MERCADO**

SEGUNDO SEMESTRE
JULIO - DICIEMBRE 2019

RESUMEN EJECUTIVO

ZONA SANTA MARÍA LA RIBERA

Kiosko Morisco, colonia Santa María la Ribera, Ciudad de México



El precio de los departamentos en venta en la zona de **Santa María la Ribera** ha tenido un ajuste 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 **32,703 pesos** en julio de 2019 a **32,849 pesos** al cierre de año, un incremento marginal de **0.44 por ciento**.

Lo mismo ocurrió en el caso de las rentas, que se mantuvieron casi sin variación. Pasaron de **12,013 pesos a 12,020 pesos** en el mismo periodo (**julio a diciembre de 2019**).

Esta zona se ha consolidado como un nodo inmobiliario de segmento medio y residencial con un mayor dinamismo por nuevos proyectos de vivienda, así como la rehabilitación del parque de viviendas usadas.

La reconversión de la zona y precios más atractivos han incrementado la demanda de personas que buscan inmuebles cercanos a los centros de negocios de Reforma y Polanco.

Además, gracias a su **ubicación estratégica**, es una opción atractiva para millennials (personas nacidas entre los años 1981 y 1999), 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 **29.3 por ciento** para la zona, impulsado sobre todo por los desarrollos nuevos. Este segmento alcanzó **34.9 por ciento**, mientras que la plusvalía del usado fue de **4.6 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 **109.9 días en julio a 98.8 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 **6.7 por ciento**, con una tendencia estable en el semestre. Los mejores rendimientos se presentaron en el segmento usado con un **8.8 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 **Santa María la Ribera** este indicador fue de **5.9 años**. Los usados requieren **4.0 y los nuevos 5.4 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 María la Ribera**, al cierre de 2019, fue de **14.8**. En el segmento usado se ubicó en **11.4** y en el nuevo en **16.0**, por lo que la recomendación es adquirir.

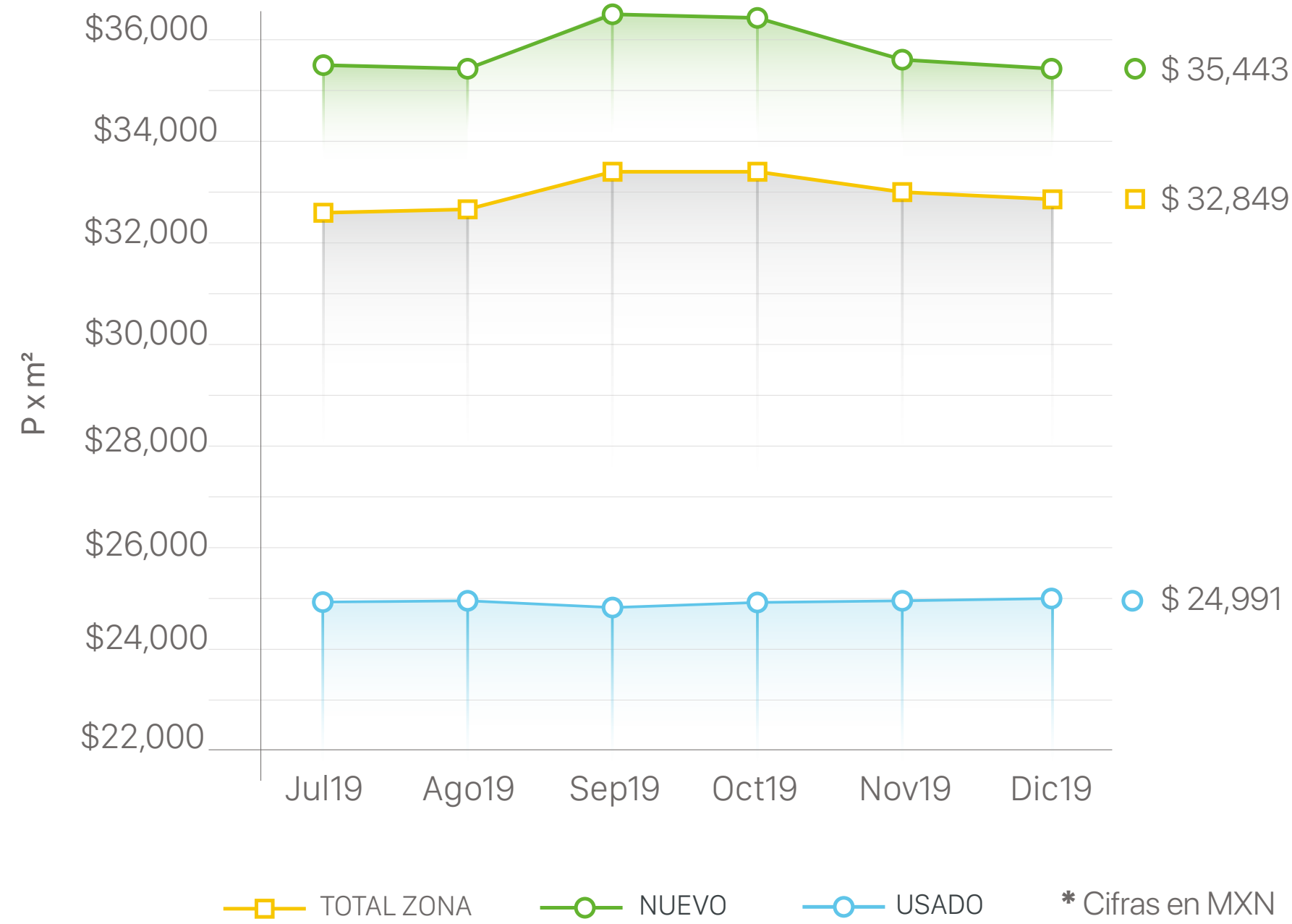
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES INMOBILIARIOS					
PERIODO	PRICE TO RENT	RBA	PRICE TO INCOME (AÑOS)	PLUSVALÍA	TIME ON MARKET (DÍAS)
jul-2019	14.7	6.8%	5.9	42.3%	109.9
ago-2019	14.7	6.8%	5.9	35.9%	108.4
sep-2019	15.2	6.6%	6.1	39.9%	104.2
oct-2019	15.2	6.6%	6.1	38.1%	101.6
nov-2019	14.9	6.7%	6.0	31.2%	102.3
dic-2019	14.8	6.7%	5.9	29.3%	98.8

PRECIOS POR ZONA Y ANTIGÜEDAD				
	Medio*	Residencial*	Residencial Plus*	Promedio
Zona 	\$1,367,738	\$2,855,823	\$7,214,545	\$2,639,750
Nuevo 	\$1,375,639	\$2,958,809	\$7,396,644	\$2,714,828
Usado 	\$1,369,276	\$2,824,512	\$7,907,947	\$2,570,928

* TOTALES POR ZONA

MERCADO EN VENTA | ZONA SANTA MARÍA LA RIBERA

PRECIO MEDIO POR METRO CUADRADO

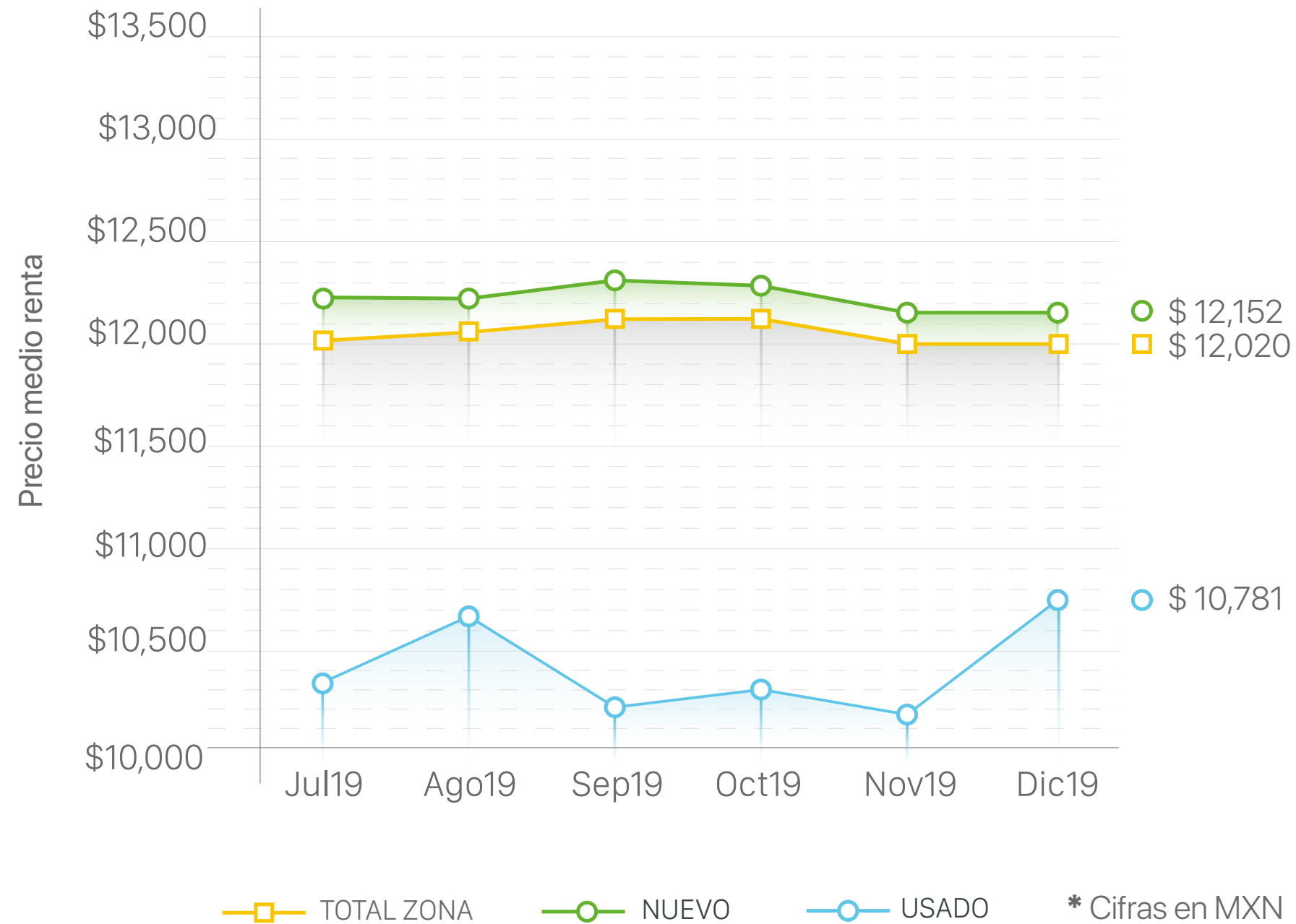


PERSPECTIVAS

Para el **primer semestre de 2020**, esta zona observará más actividad inmobiliaria detonada por su atractivo perfil de rendimientos, bajo costo y alto potencial de habitabilidad. También se espera una **plusvalía de al menos 20 por ciento** impulsada por el segmento nuevo y la reconversión de viviendas usadas.

MERCADO EN RENTA | ZONA SANTA MARÍA LA RIBERA

PRECIO MEDIO DE RENTA MENSUAL



De acuerdo con el [Programa Anual de Obra Pública](#) para el ejercicio fiscal 2020, un proyecto de movilidad que beneficiará a [Santa María la Ribera](#) es la construcción de una ciclopista en Rivera de San Cosme, la cual irá de Circuito Interior hasta Av. de los Insurgentes.


La recomendación para invertir en esta zona es saber si esta adquisición será para alquilar o vender. Si lo que se busca es un inmueble para habitar, es necesario identificar las características y amenidades que más se ajusten a las necesidades las personas que van a comprar. Además, es importante considerar la disponibilidad de inventario.

PRECIOS DE VENTA DE DEPARTAMENTO POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	VALOR DE VENTA	PRECIO POR M2	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Agricultura	\$ 773,856	\$ 11,812	70.0	0	2/1/1
	Atlampa	\$ 715,000	\$ 11,315	60.0	0	2/1/1
	Del Gas	\$ 2,559,144	\$ 39,319	65.0	0	2/2/1
	Santa María Insurgentes	\$ 2,345,650	\$ 36,964	70.0	0	2/2/1
	Santa María La Ribera	\$ 2,548,425	\$ 35,559	66.8	0	2/1/1
	Tlatilco	\$ 1,916,946	\$ 31,561	57.5	0	2/1/2
USADO	Agricultura	\$ 1,450,447	\$ 17,064	70.0	19	2/1/1
	Atlampa	\$ 1,108,675	\$ 18,478	56.0	27	2/1/1
	Del Gas	\$ 2,003,364	\$ 30,882	65.0	4	2/1/1
	Santa María Insurgentes	\$ 1,476,935	\$ 21,720	68.0	30	2/1/1
	Santa María La Ribera	\$ 1,690,130	\$ 25,706	66.0	13	2/1/1
	Tlatilco	\$ 1,117,509	\$ 22,303	54.0	24	2/1/1

* CIFRAS EN MXN
 * Habitaciones/baños/estacionamientos

PRECIO DE RENTA DE DEPARTAMENTOS POR COLONIA						
SEGMENTO	COLONIA	RENTA (PESOS)	RENTA X M2 (PESOS)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)	EDAD (AÑOS)	CARACTERÍSTICAS*
NUEVO	Agricultura	\$ 12,152	\$ 118	94.0	0	2/2/1
	Atlampa	\$ 8,264	\$ 132	110.0	0	2/1/1
	Del Gas	\$ 11,591	\$ 182	65.0	0	2/2/1
	Santa María Insurgentes	\$ 18,500	\$ 171	90.0	0	2/1/1
	Santa María La Ribera	\$ 13,637	\$ 212	65.0	0	2/2/1
	Tlatilco	\$ 12,000	\$ 185	65.0	0	2/1/1
USADO	Agricultura	\$ 6,010	\$ 112	63.0	15	2/1/1
	Atlampa	\$ 6,323	\$ 113	60.0	18	2/1/1
	Del Gas	\$ 11,616	\$ 181	65.0	5	2/2/1
	Santa María Insurgentes	\$ 10,544	\$ 135	82.0	40	1/1/1
	Santa María La Ribera	\$ 10,606	\$ 163	65.0	5	2/1/1
	Tlatilco	\$ 8,111	\$ 108	76.5	35	3/1/1

* CIFRAS EN MXN
 * Habitaciones/baños/estacionamientos

A black and white photograph of a large, multi-story brick building with several windows and a door. A green semi-transparent rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the text 'NUESTRA METODOLOGÍA'.

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 SANTA MARÍA LA RIBERA

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