

Radiografía del mercado inmobiliario



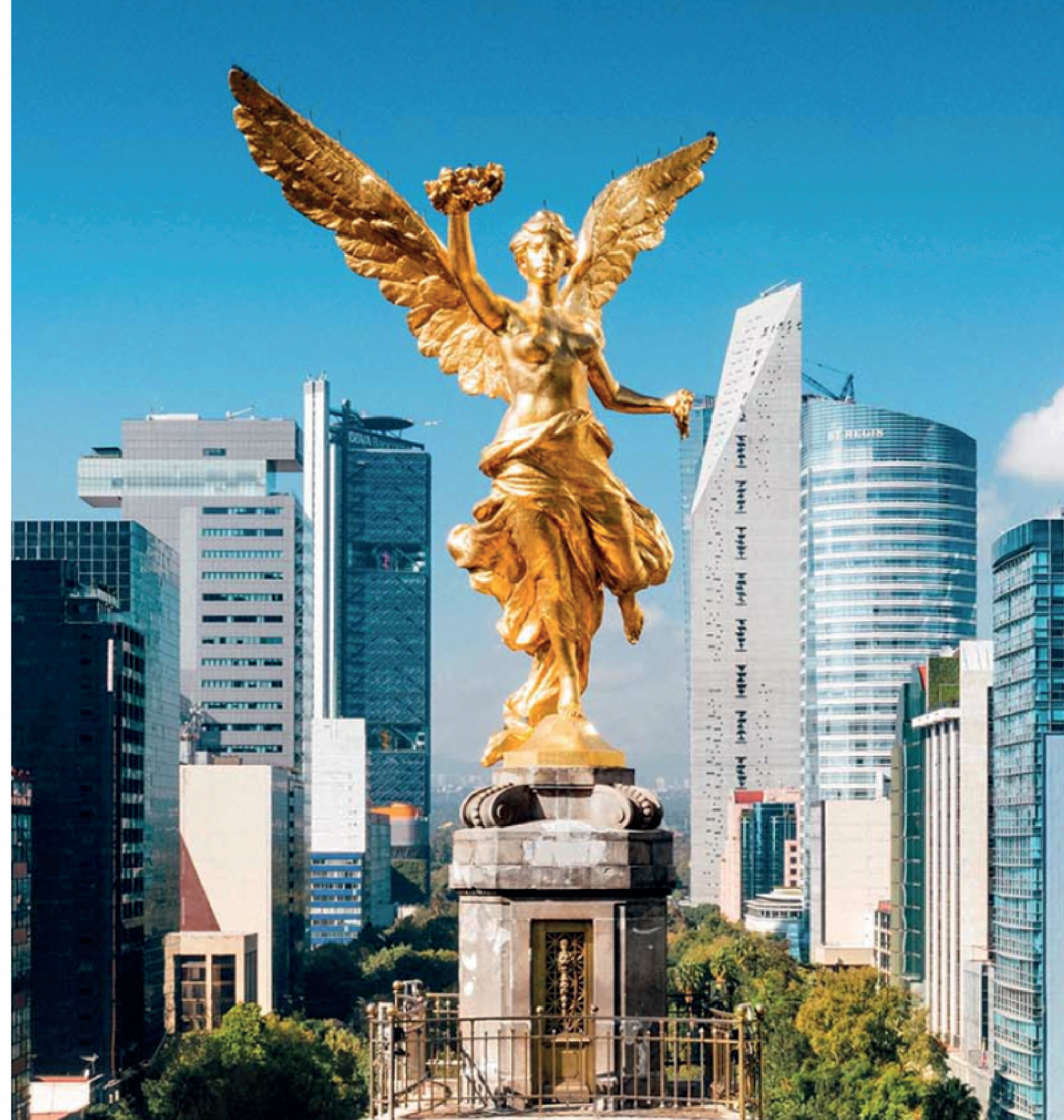
Introducción

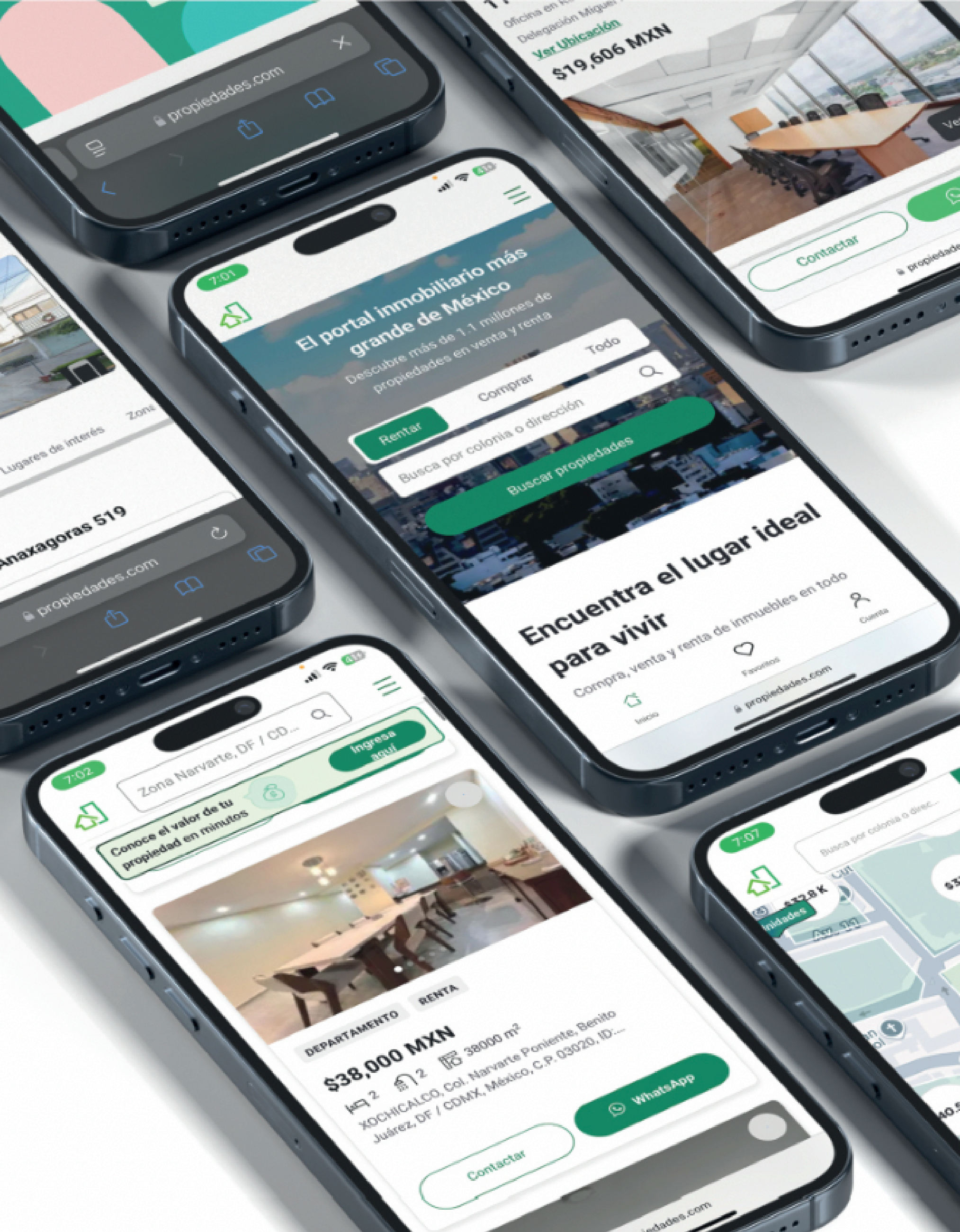
El mercado inmobiliario en México está evolucionando con la digitalización y cambios en la oferta y demanda. Esta radiografía, basada en datos de Propiedades.com, analiza inventario, rotación, transacciones y precios reflejando una representación precisa y cercana al comportamiento real del mercado. Sus tres objetivos principales son:

Brindar información confiable para una mejor toma de decisiones.

Impulsar la transparencia en un sector fragmentado y de baja formalidad.

Detectar oportunidades estratégicas para anunciantes, compradores e inversionistas.





1 Inventario

- **Participación del inventario por categoría**

Muestra cómo se distribuye la oferta por segmento y sus tendencias en el tiempo.

2 Anunciantes

- **Participación de anunciantes por categoría**

Indica cuántos activos hay por segmento, mostrando su distribución en el mercado.

- **Frecuencia de publicación por anunciante**

Mide los días que tardan en subir nuevas propiedades, evaluando su eficiencia.

- **Distribución del inventario por tipo de anunciante**

Analiza la participación de distintos anunciantes en la creación de inventario y su impacto en la oferta de propiedades.

3 Transacciones

- **Rotación del inventario**

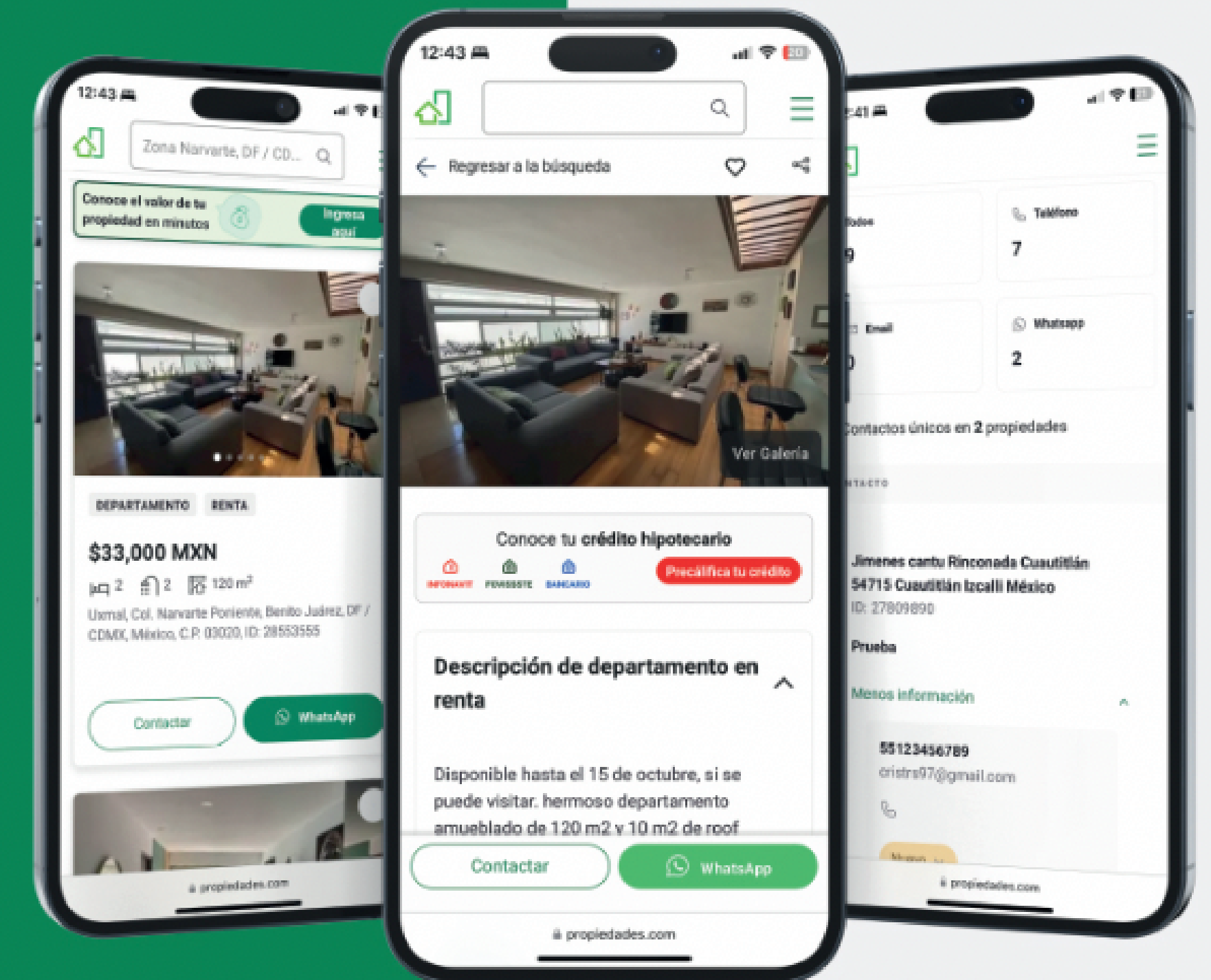
Mide la cantidad de propiedades que salen del inventario en comparación con las nuevas que se crean, reflejando el dinamismo del mercado.

- **Propiedades transaccionadas**

Analiza ventas y rentas cerradas con leads verificados de Propiedades.com.

- **Tiempo en el mercado (TOM)**

Muestra cuántos días tardan las propiedades en venderse o rentarse, comparando 2023 vs. 2024



4 Oferta

- **Análisis de la oferta residencial (Venta y Renta)**

Compara la evolución mensual de propiedades en venta y renta entre, detectando tendencias y cambios.

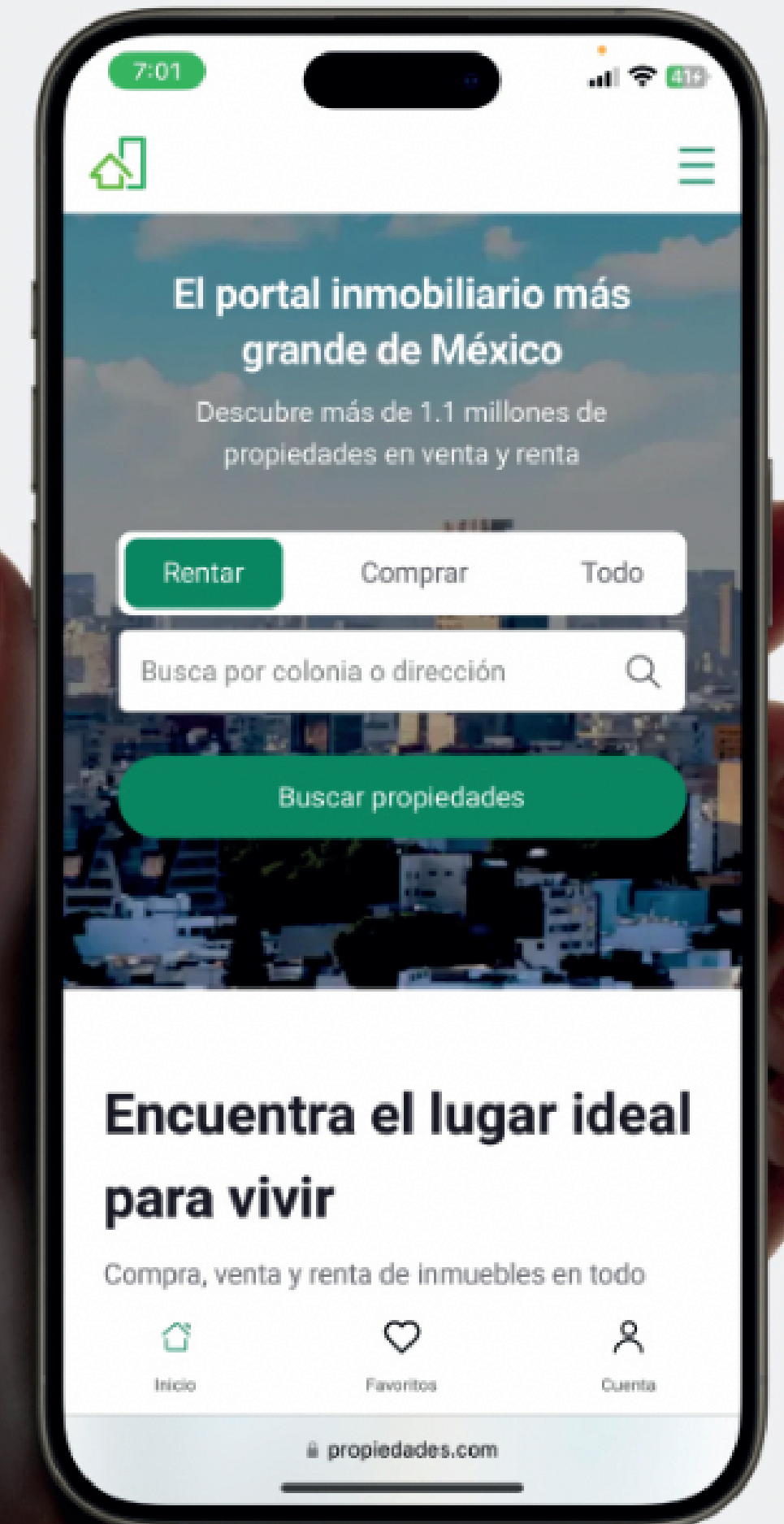
5 Precios

- **Valorización de propiedades en ciudades clave (casas y departamentos)**

Evalúa las ciudades con mayor crecimiento en el valor de las propiedades (casas y departamentos), destacando las zonas de mayor rentabilidad y dinamismo.

- **Top medianas de renta**

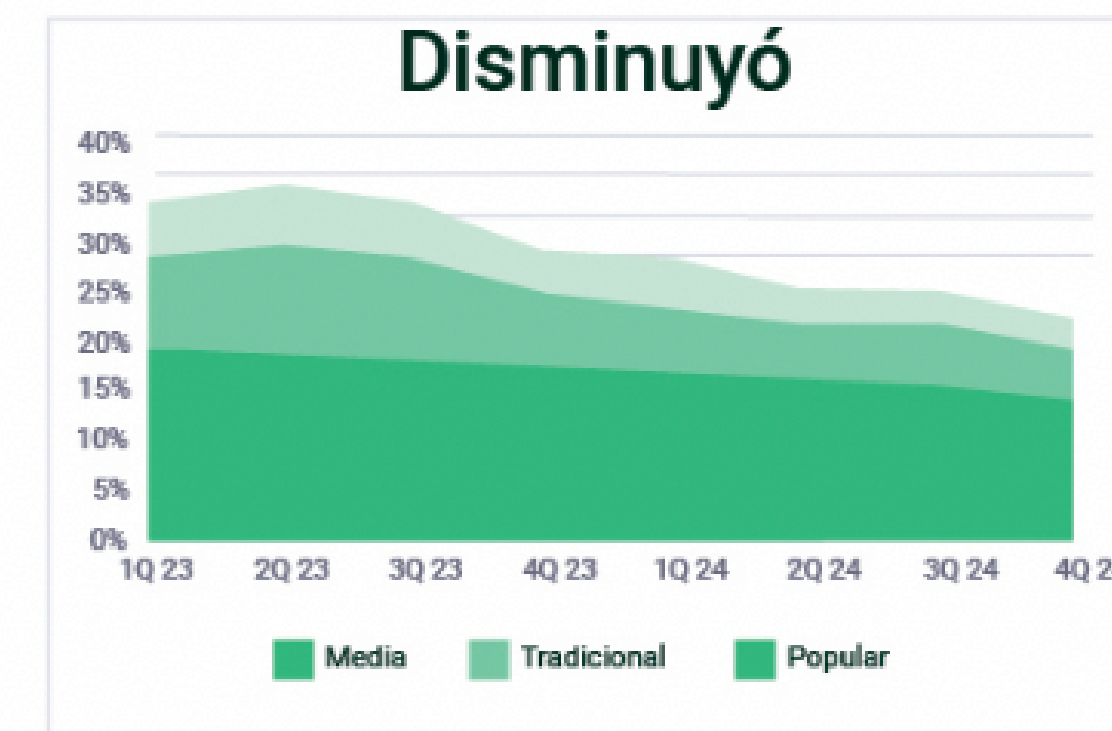
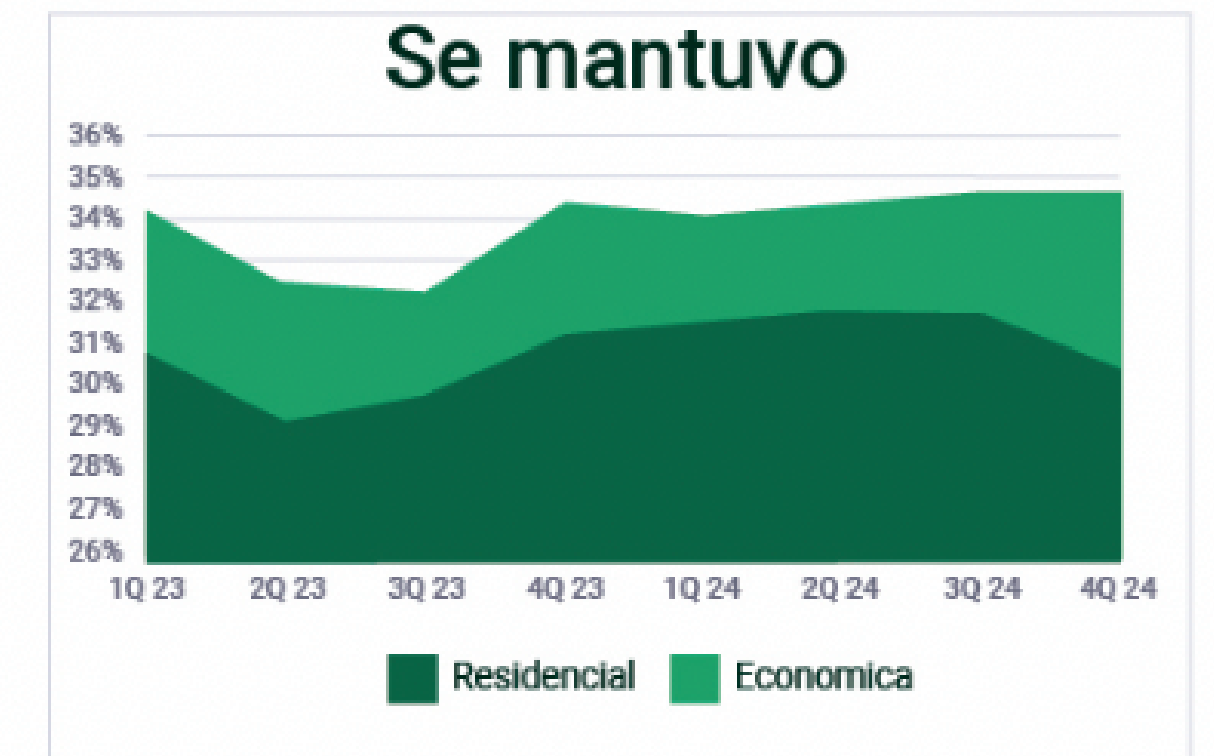
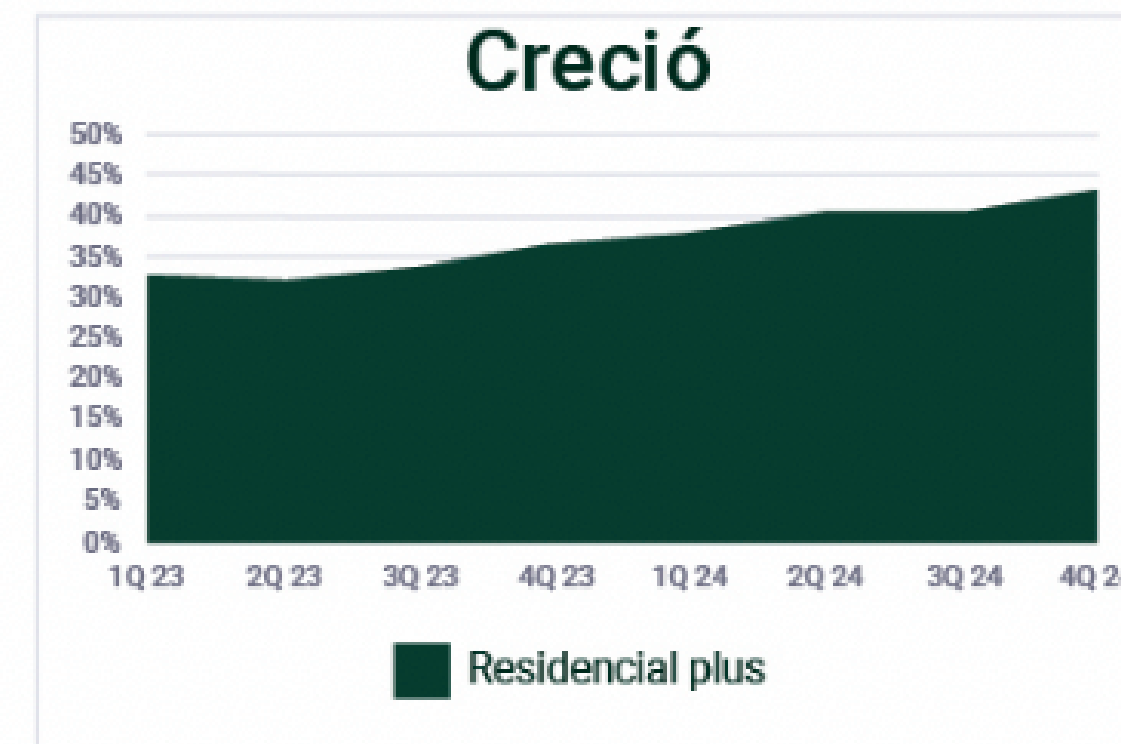
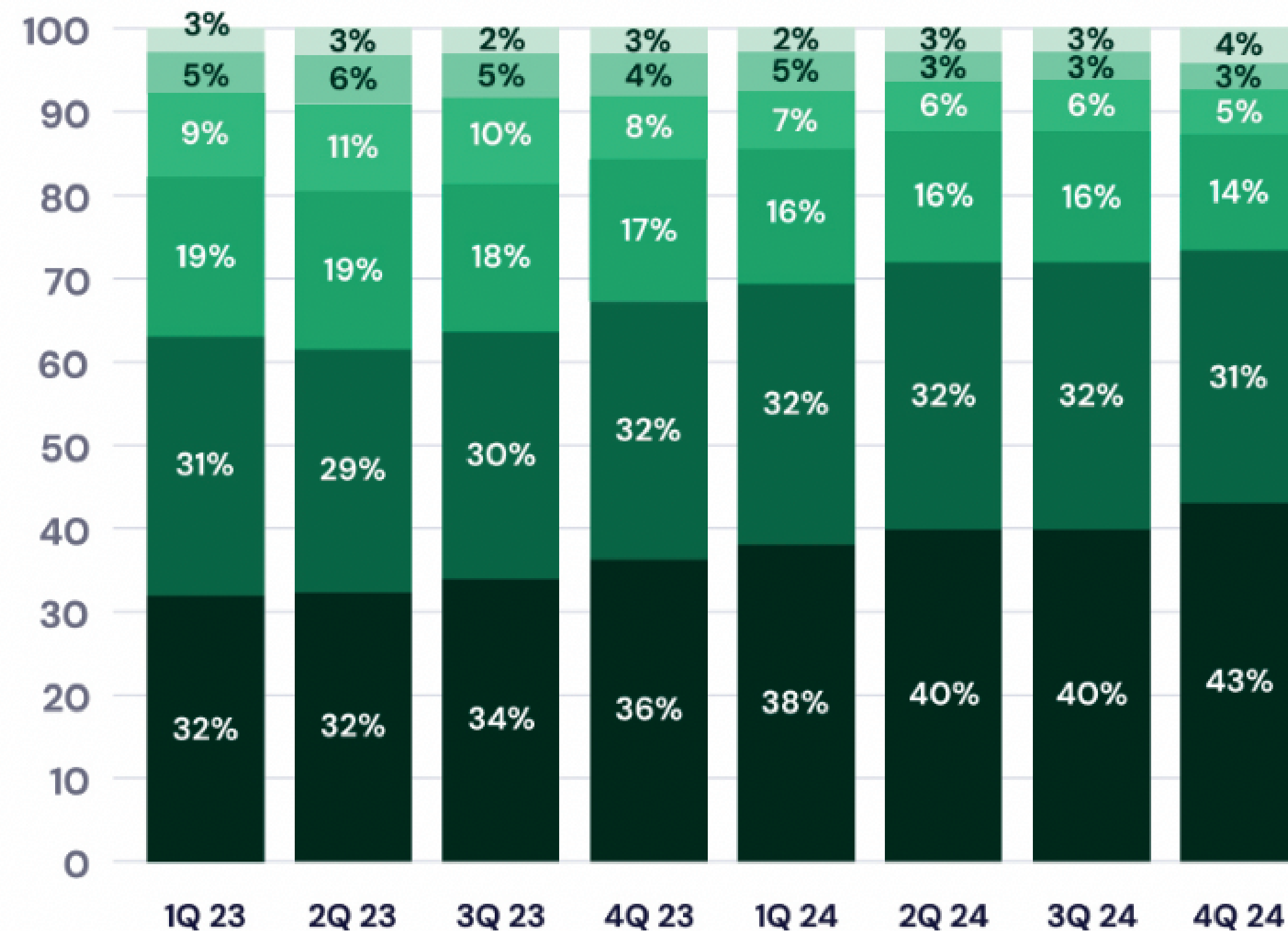
Destaca las zonas con las rentas medianas más altas por tipo de propiedad, identificando los mercados más costosos.



1. Inventario

Total nacional por categoría

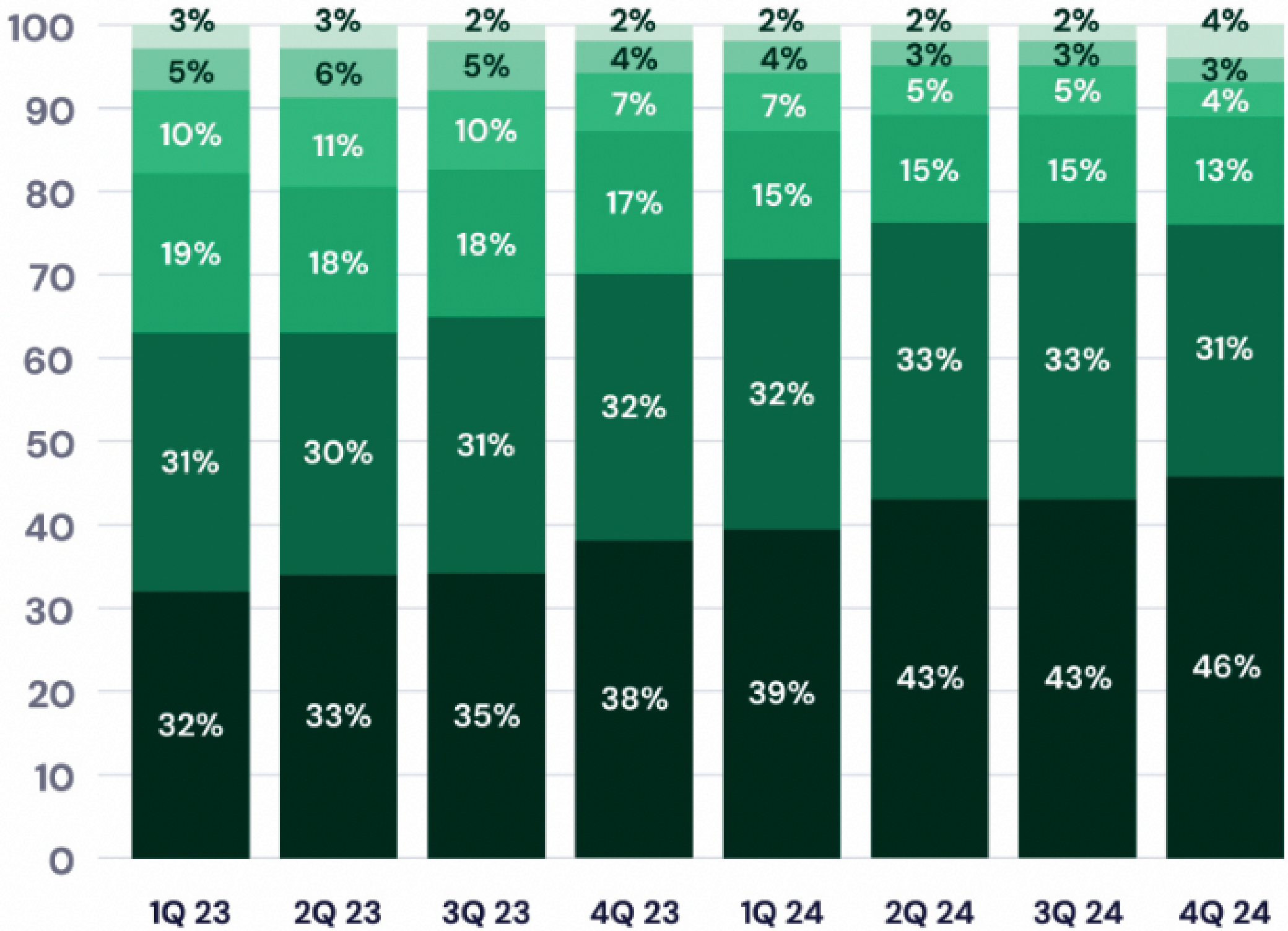
Económica Popular Tradicional Media Residencial Residencial plus



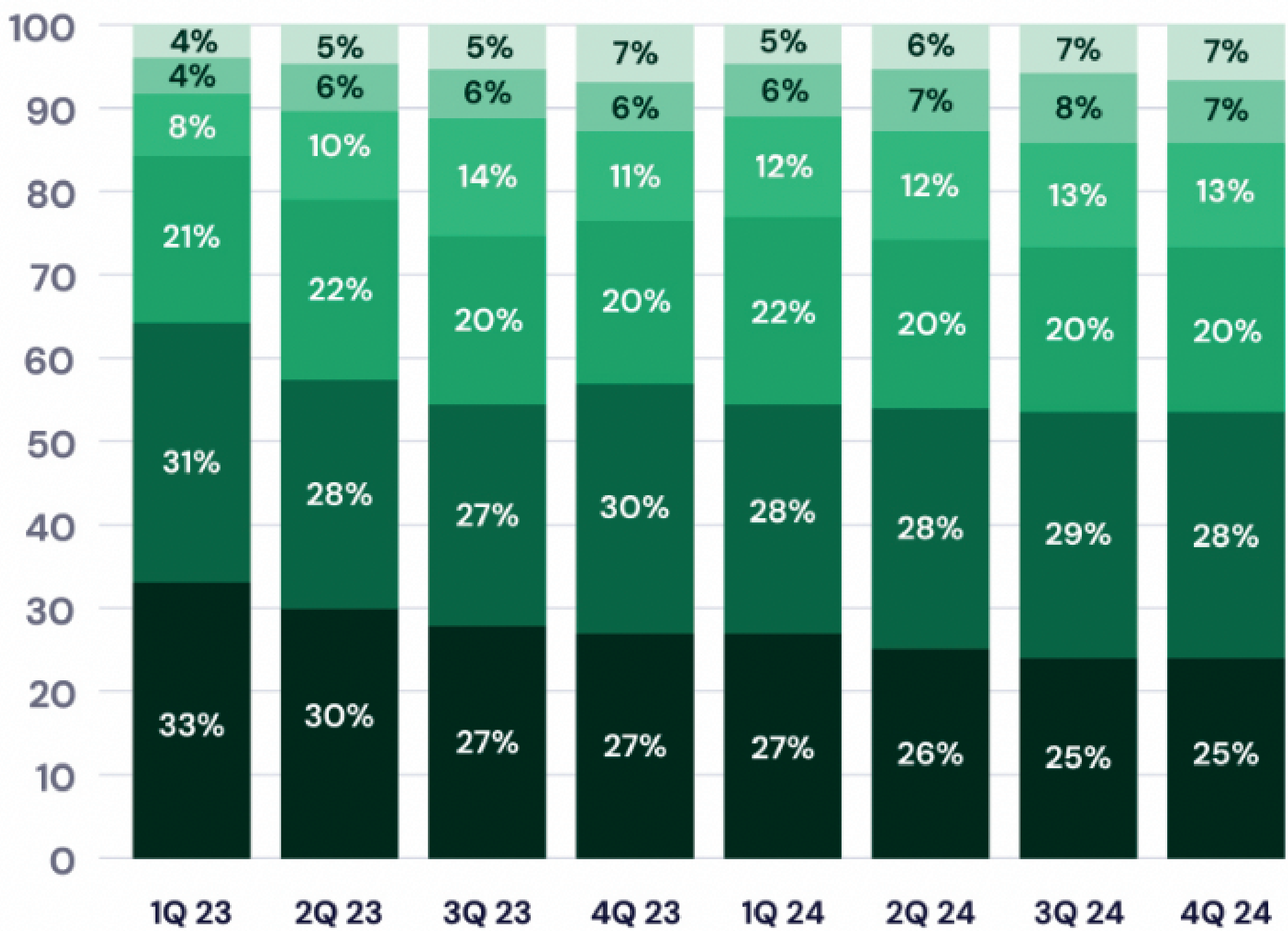
Comparativa de inventario por fuente

Economica Popular Tradicional Media Residencial Residencial plus

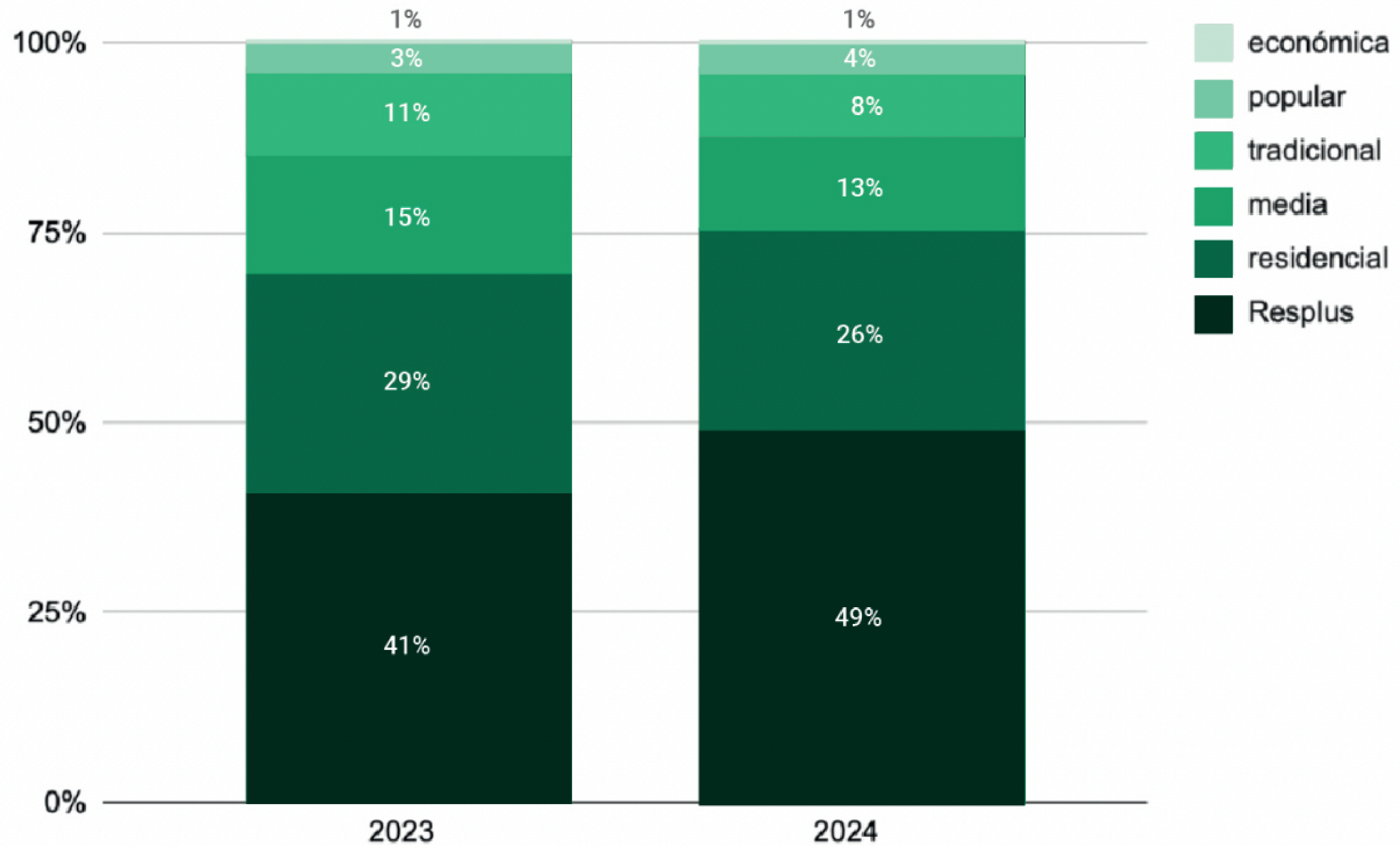
Feed



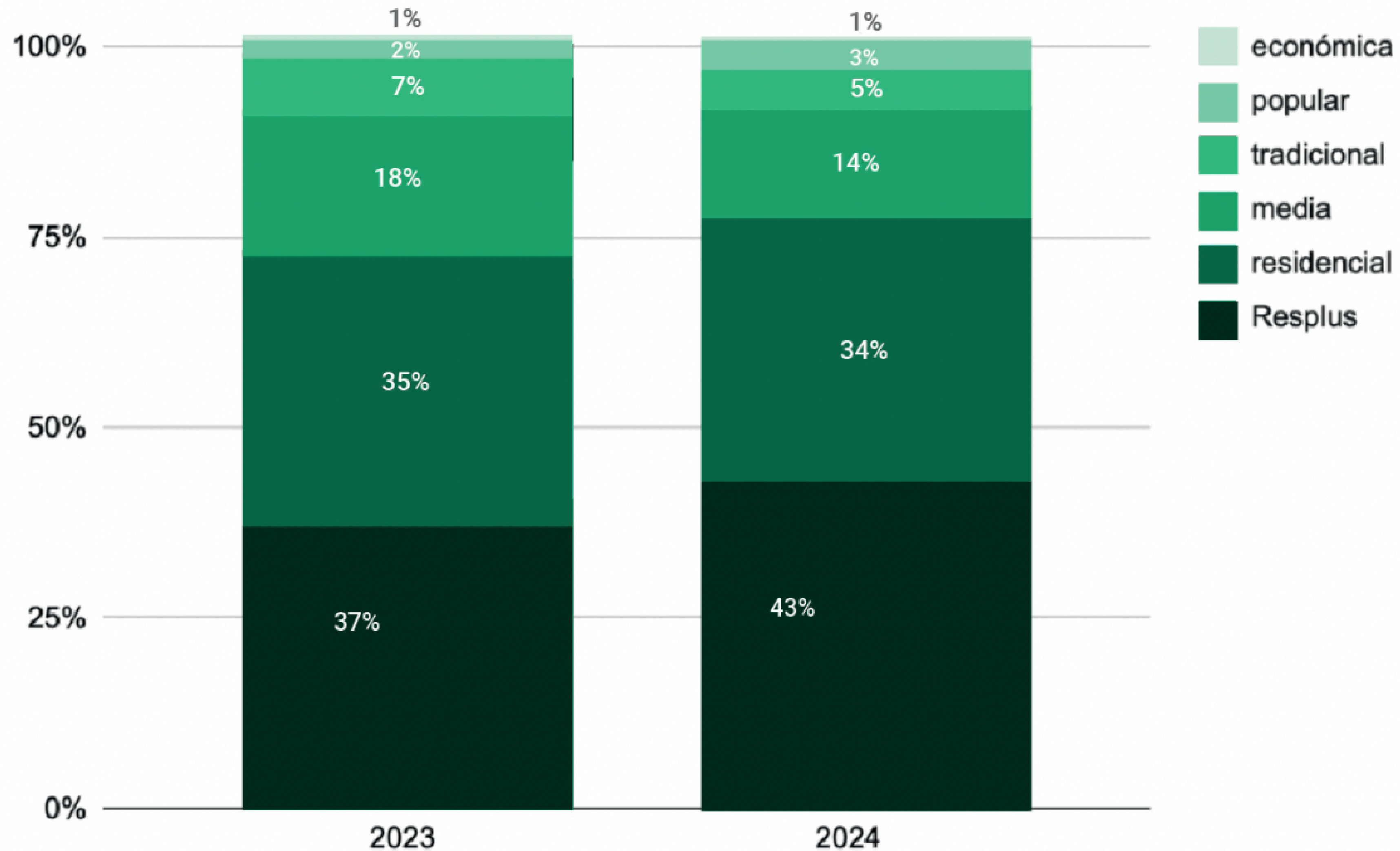
Directo



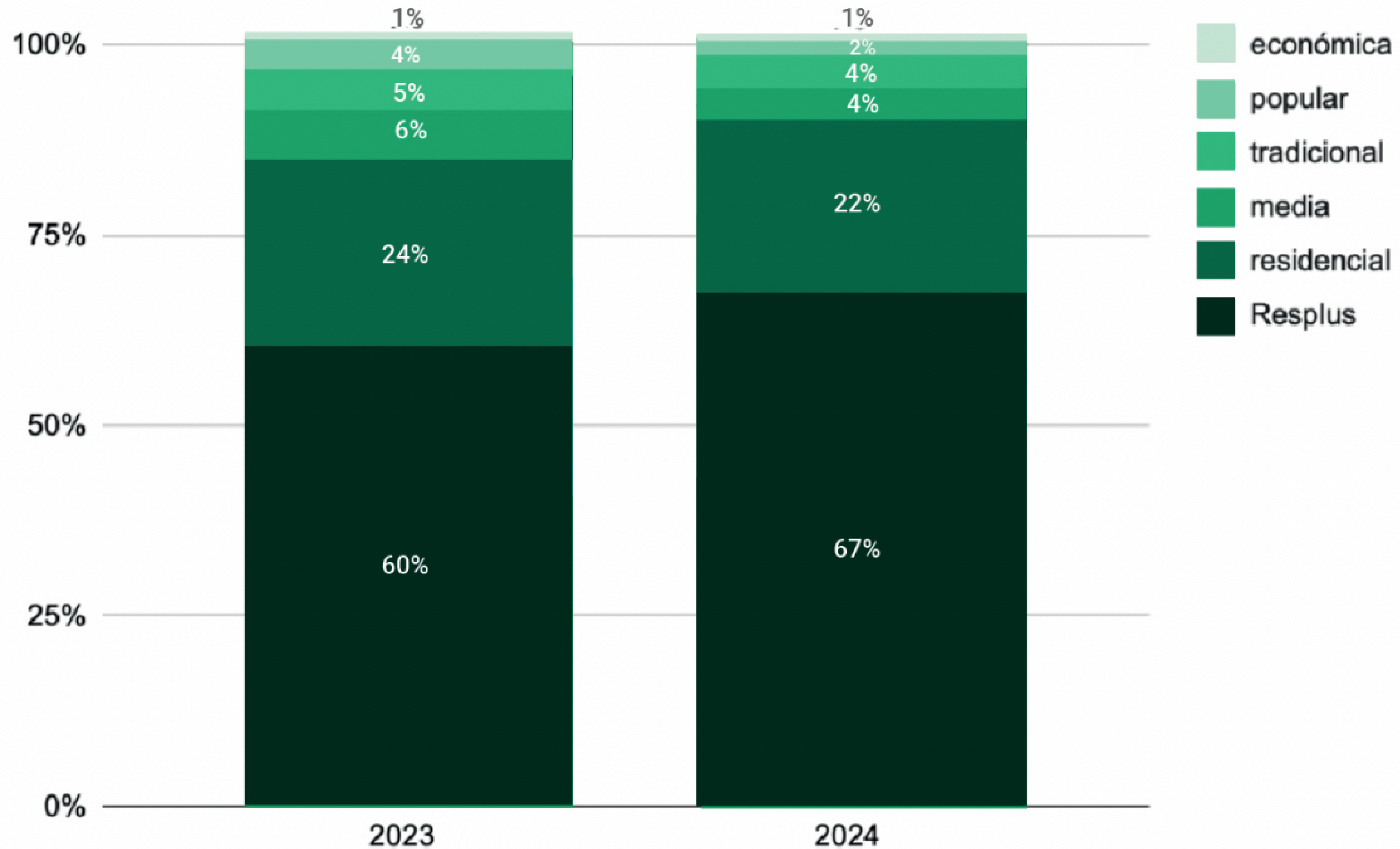
Viviendas residenciales por categoría CDMX



Viviendas residenciales por categoría Guadalajara



Viviendas residenciales por categoría Monterrey



2. Anunciantes

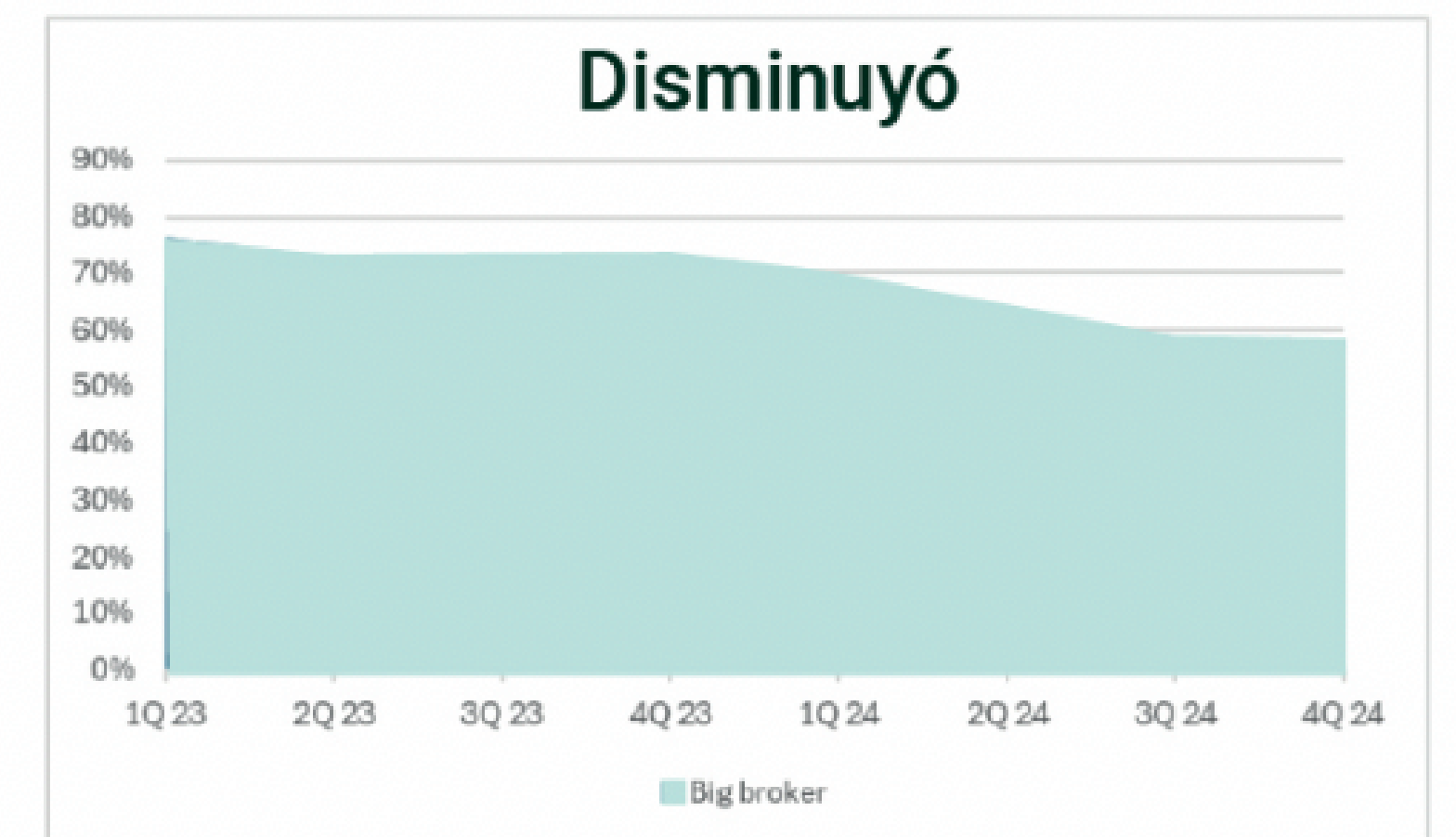
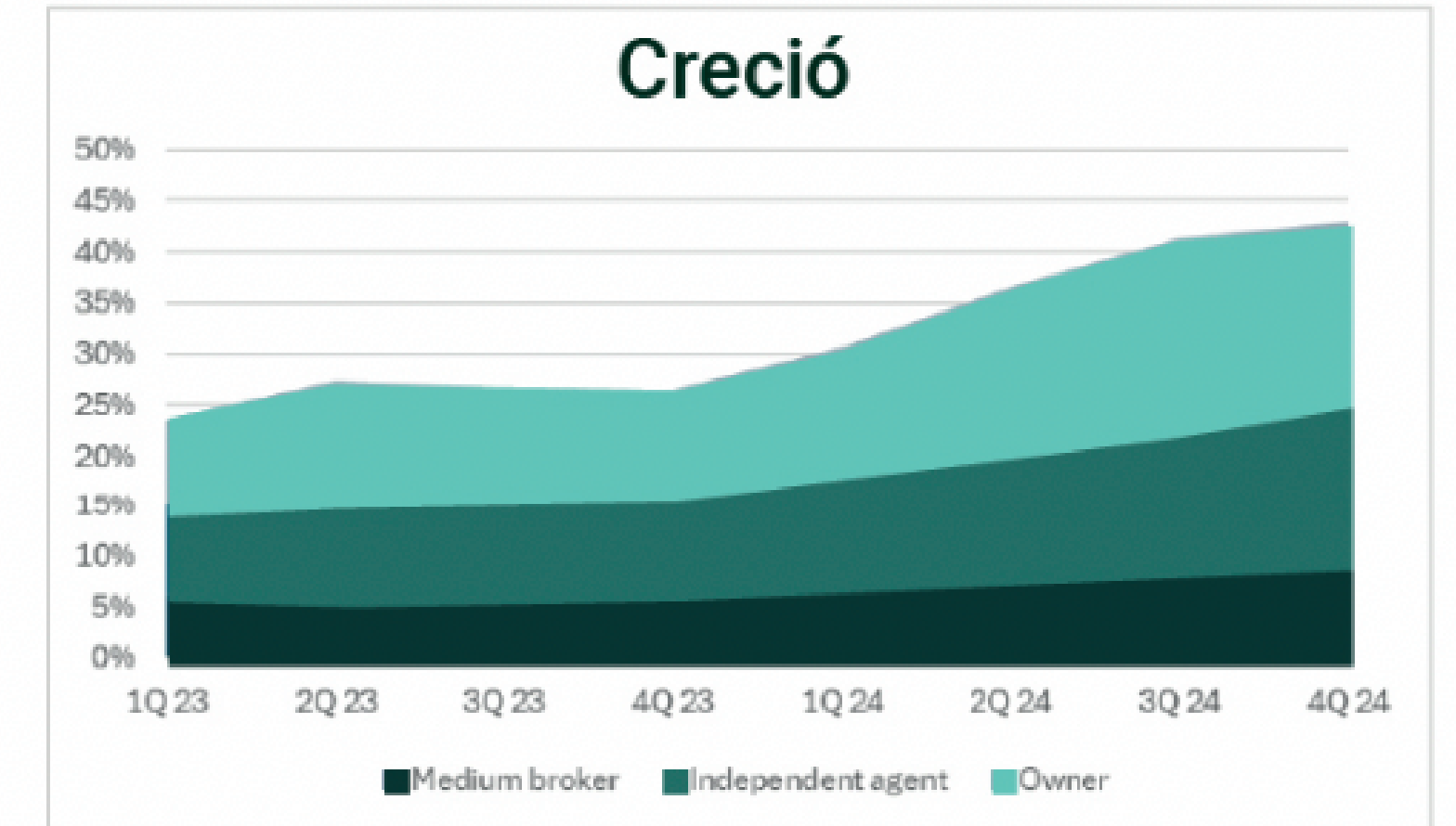
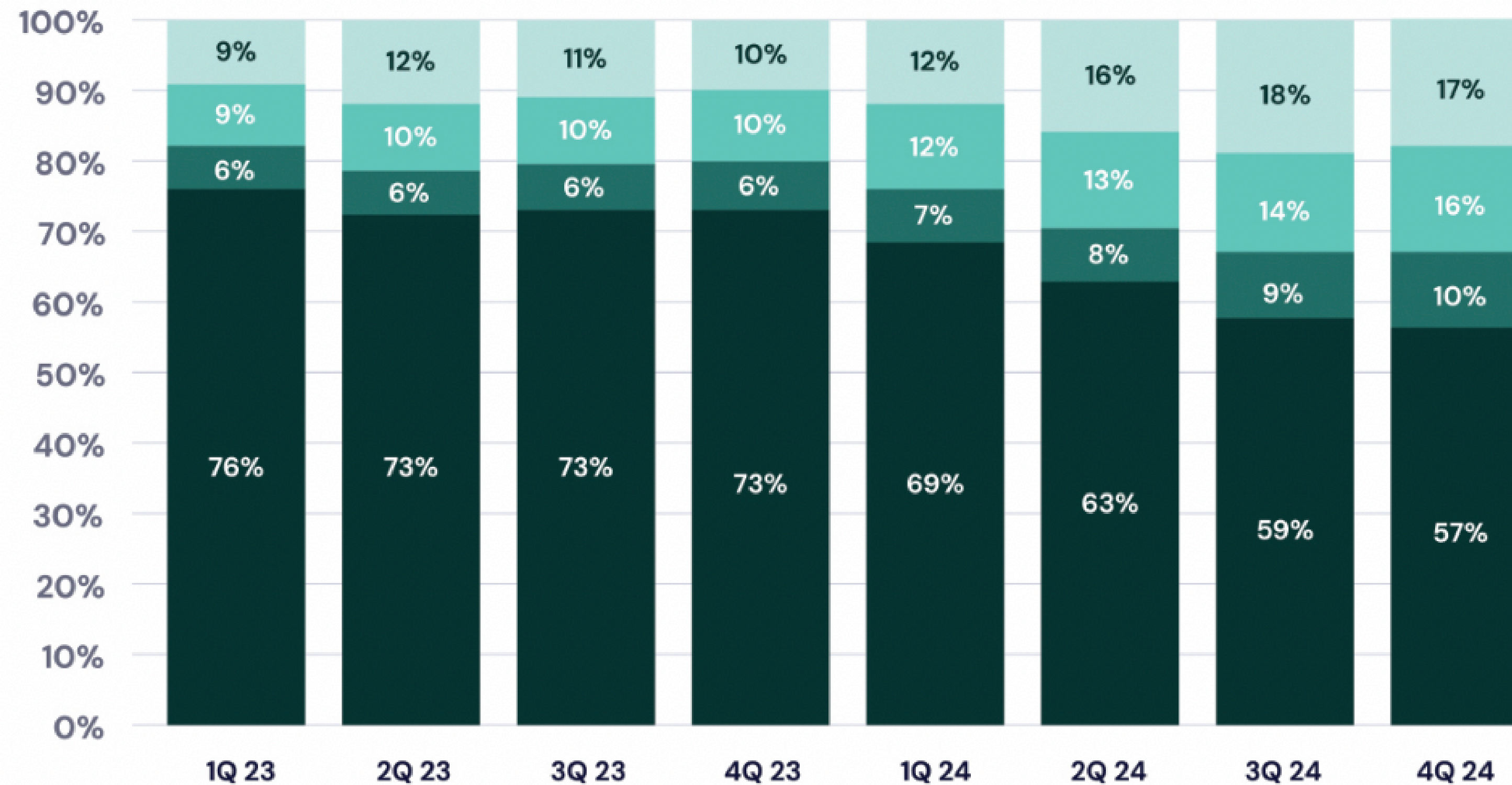
Frecuencia de publicación del inventario



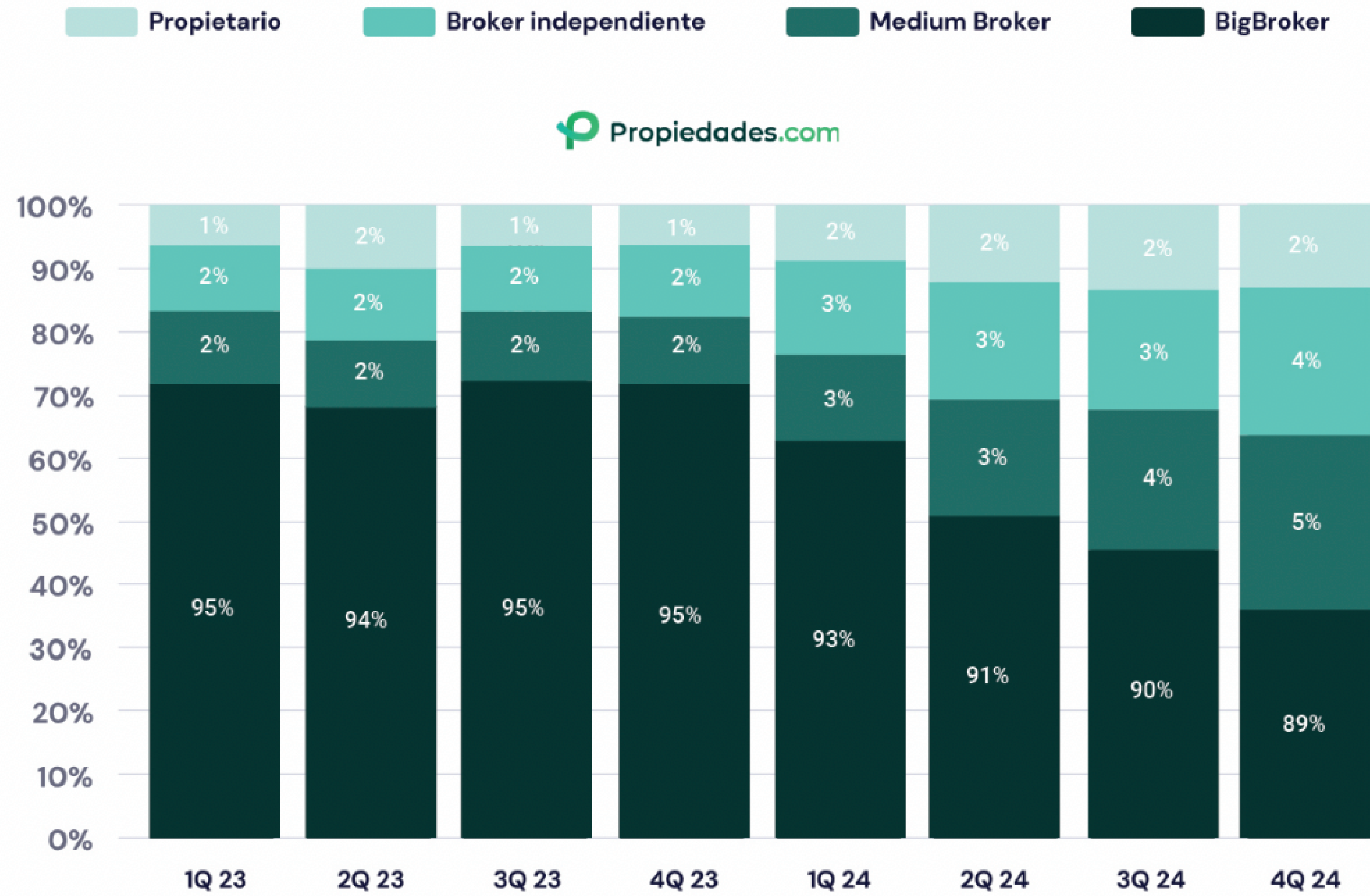
	2023	2024
Owner	NA	NA
Medium Broker	44	43
Big Broker	32	30
Independent agent	43	45

Participación de anunciantes por categoría

Propietario Broker independiente Medium Broker BigBroker

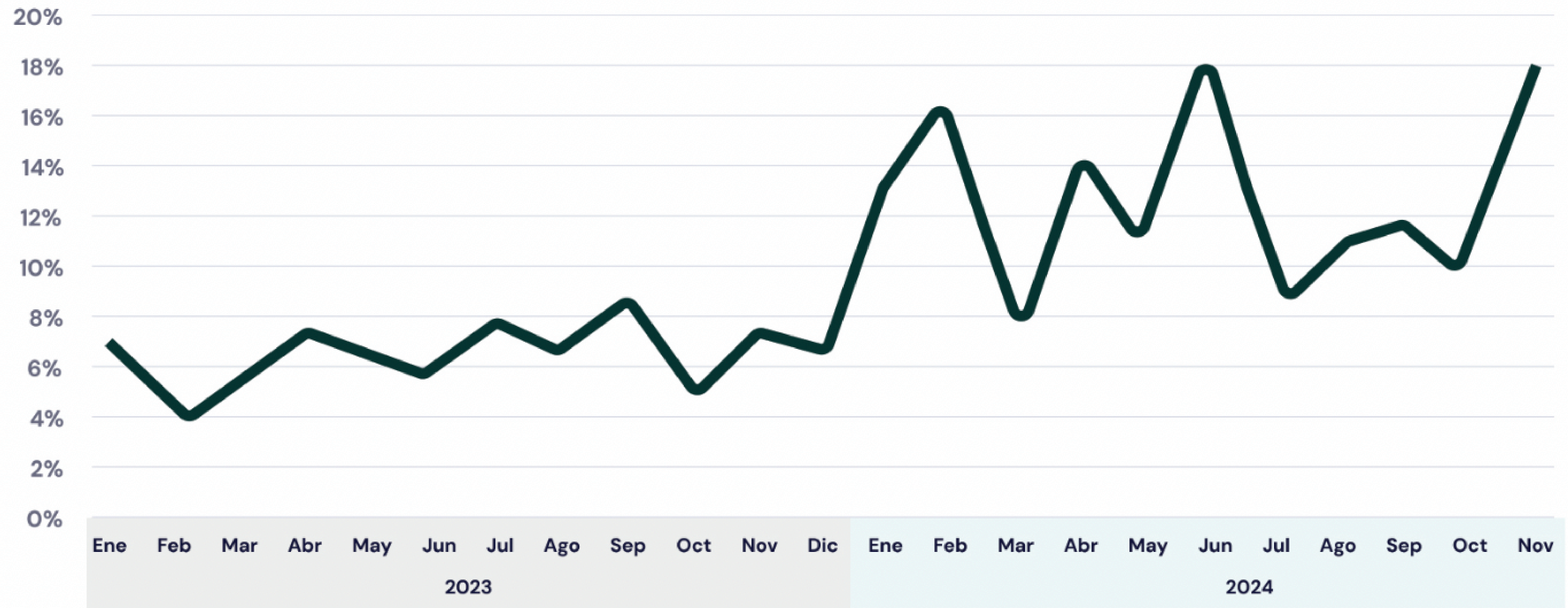


Distribución del inventario según el tamaño del anunciante



3. Transacciones

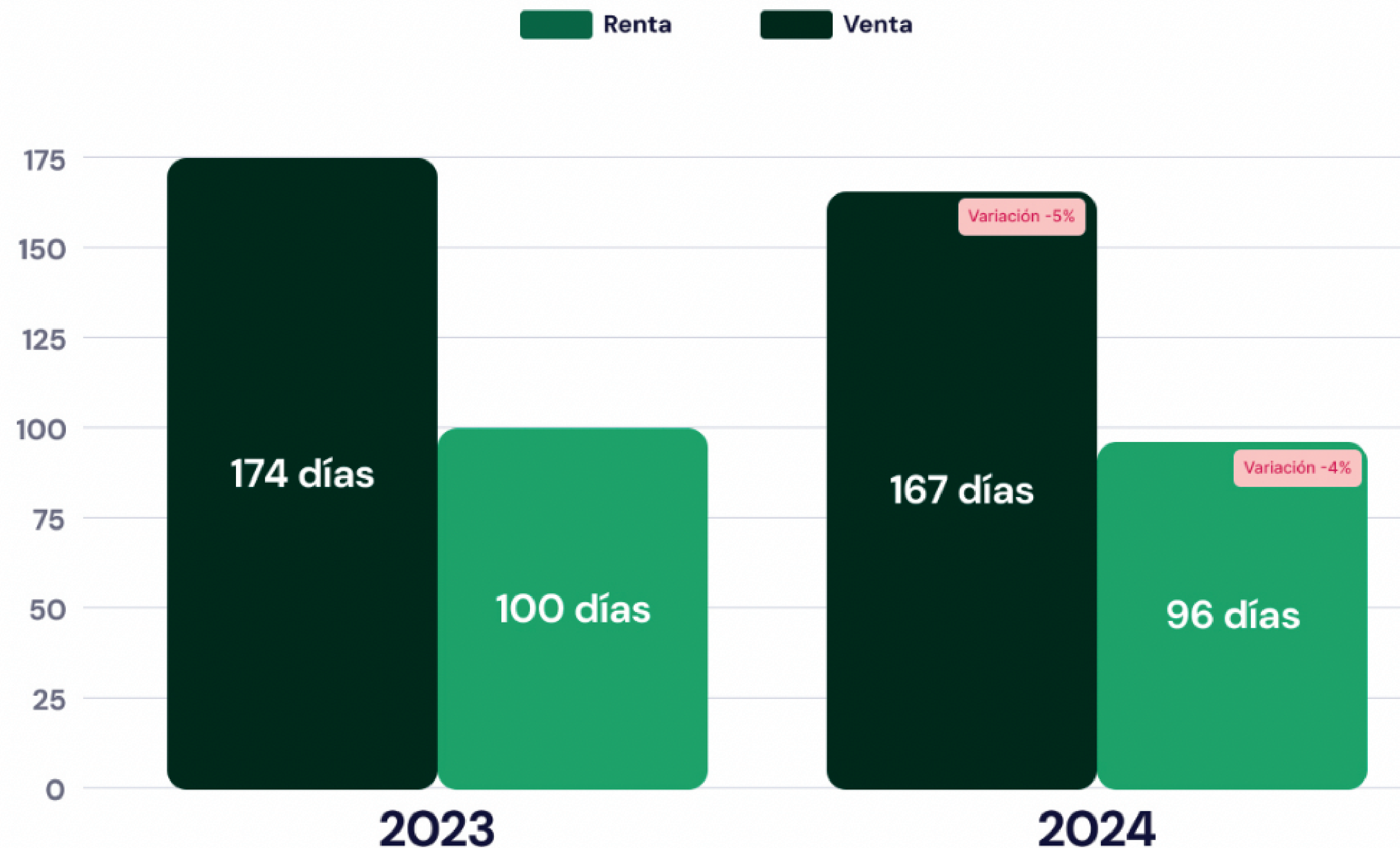
Rotación del inventario



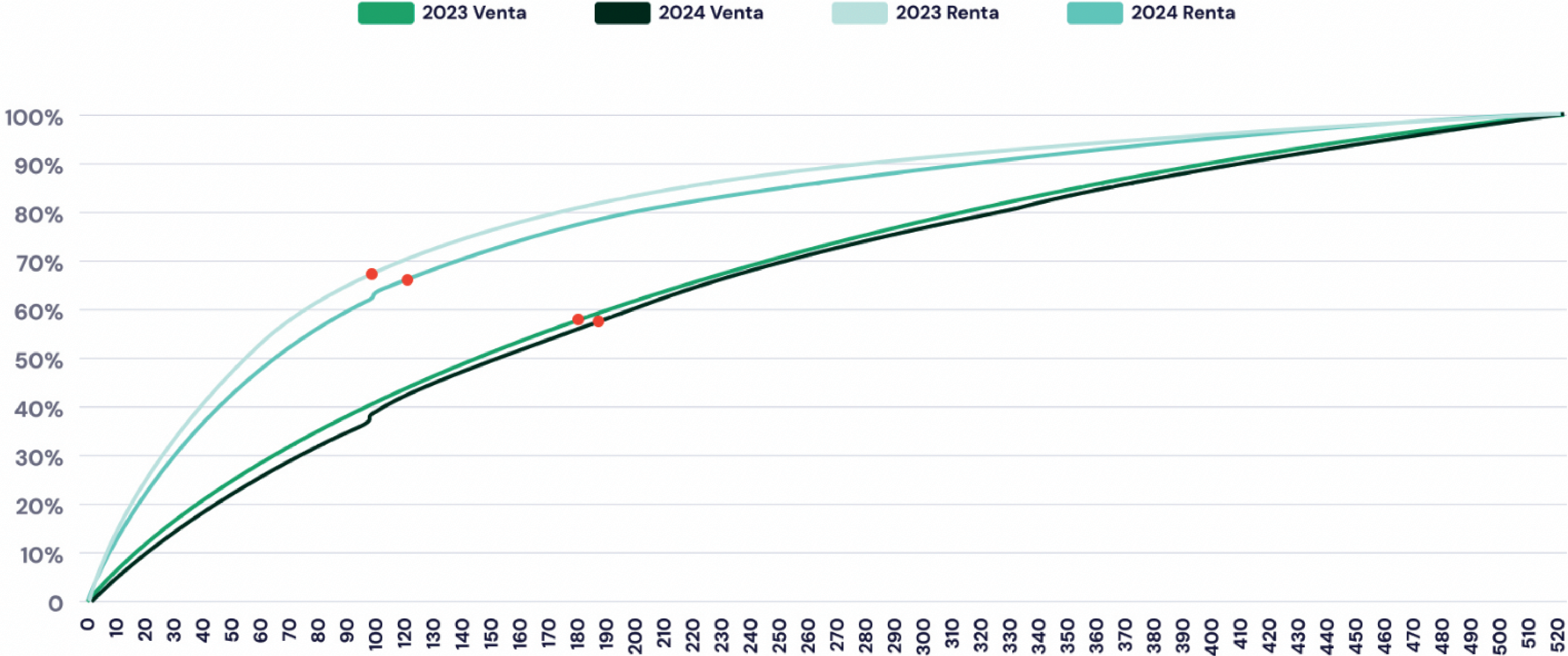
Leads transaccionados en venta



TOM: Tiempo en el mercado

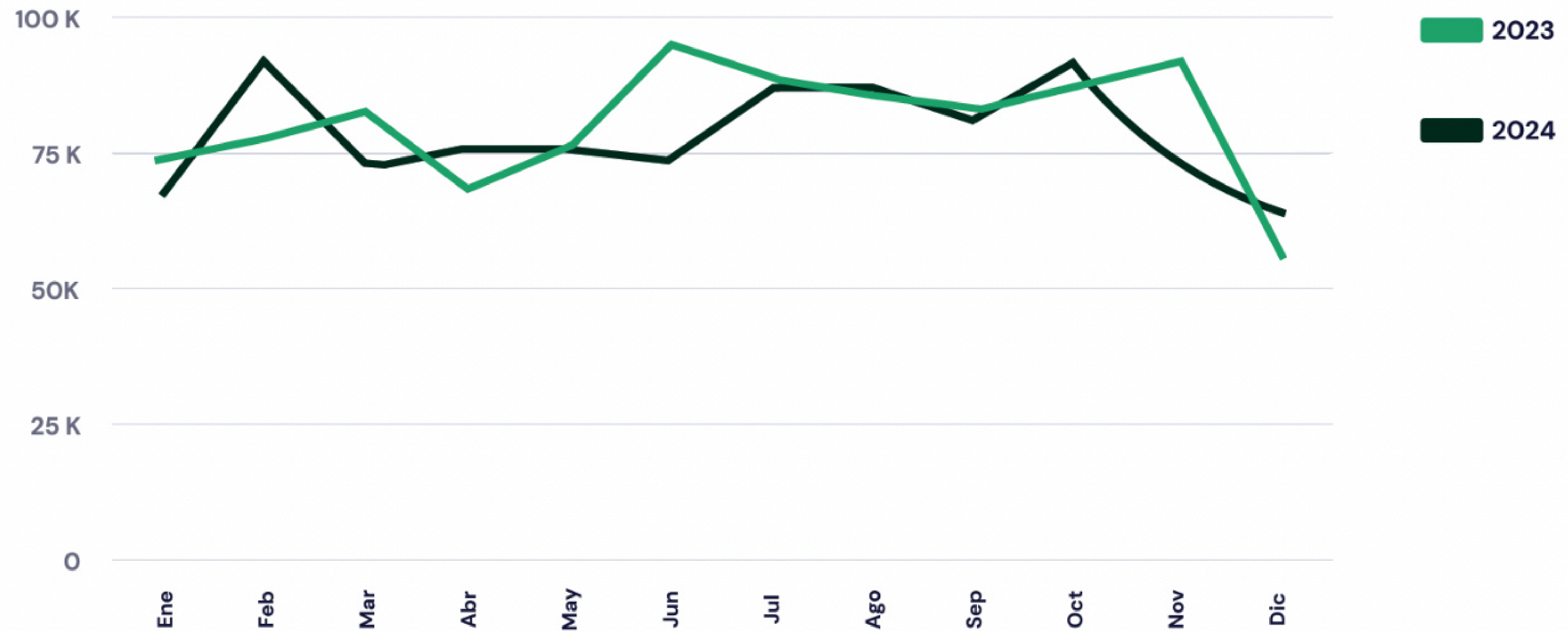


TOM: Tiempo en el mercado

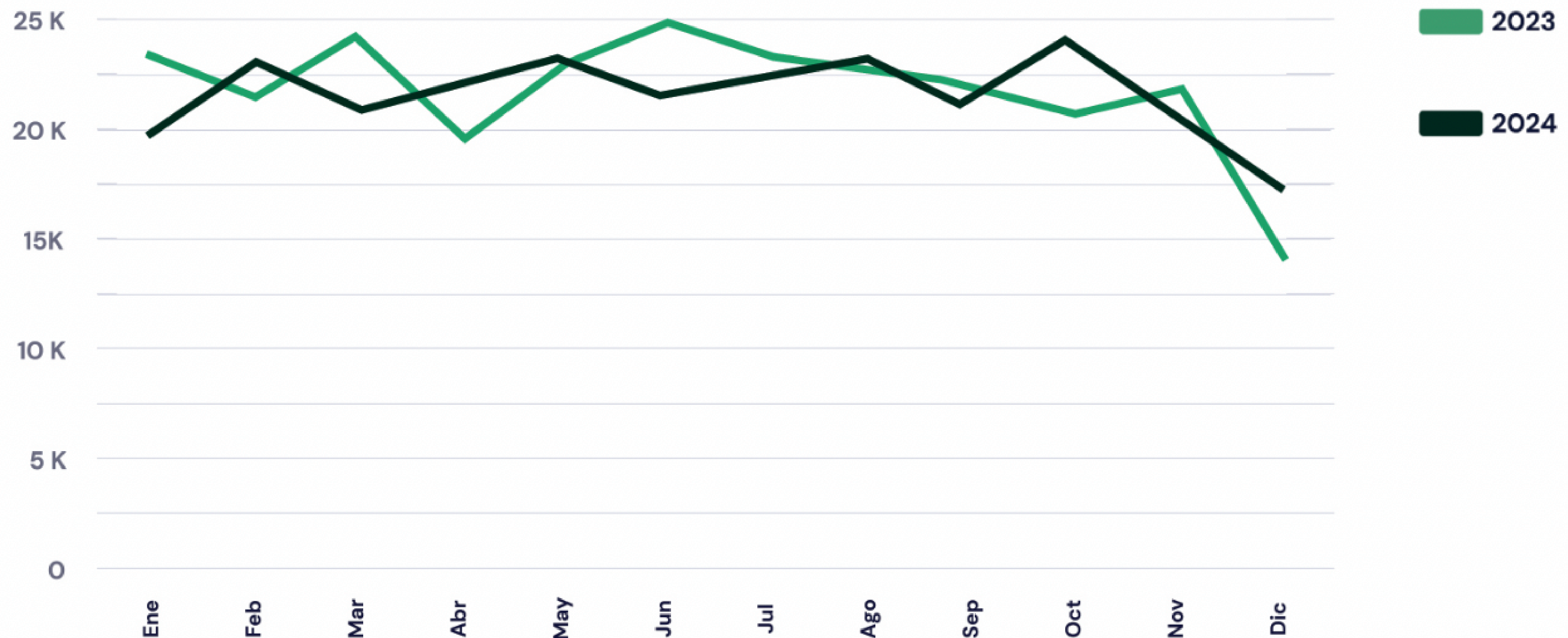


4. Oferta

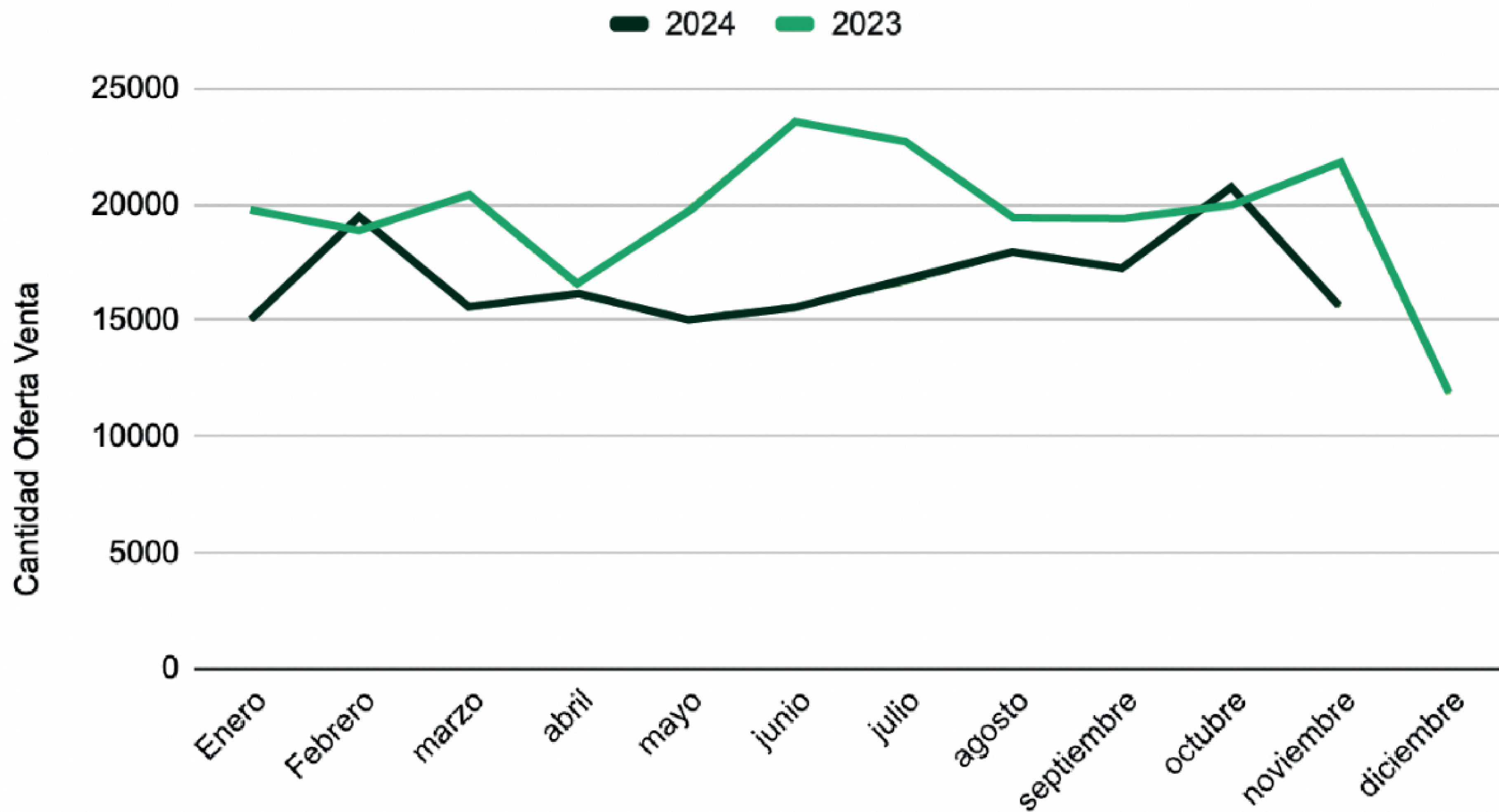
Número de **publicaciones nuevas en venta** creadas cada mes



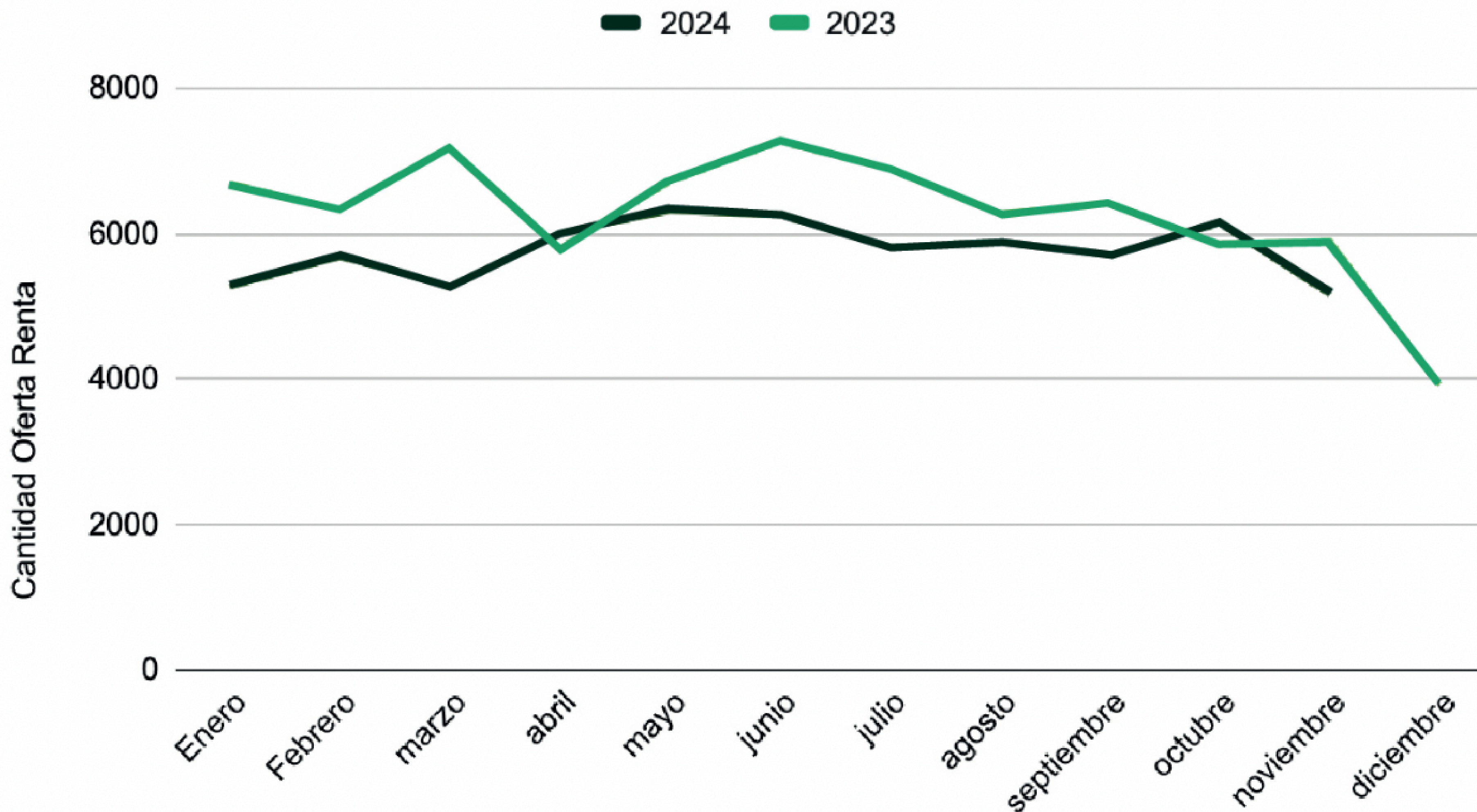
Número de **publicaciones nuevas en renta** creadas cada mes



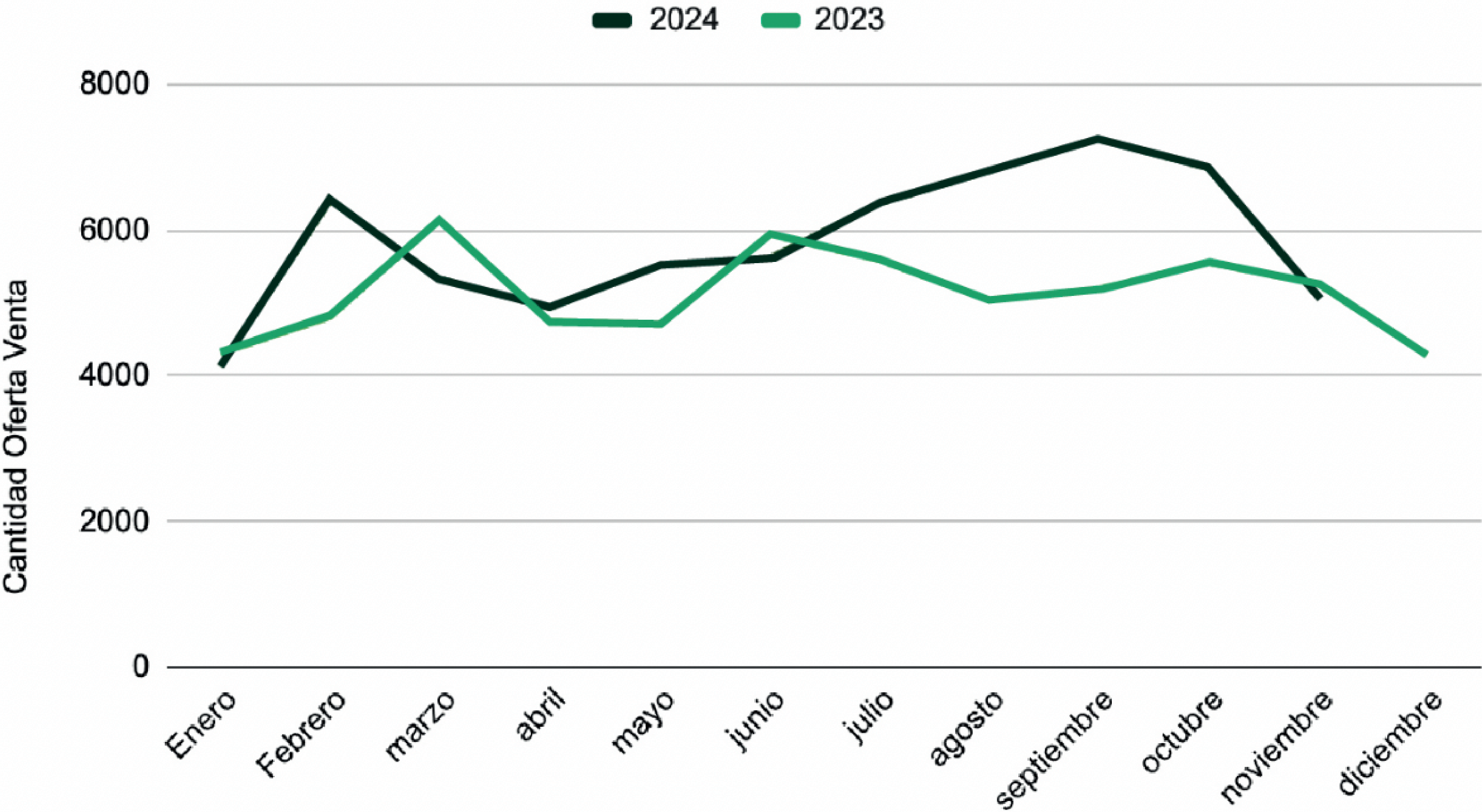
Número de publicaciones **nuevas en venta** creadas cada mes CDMX



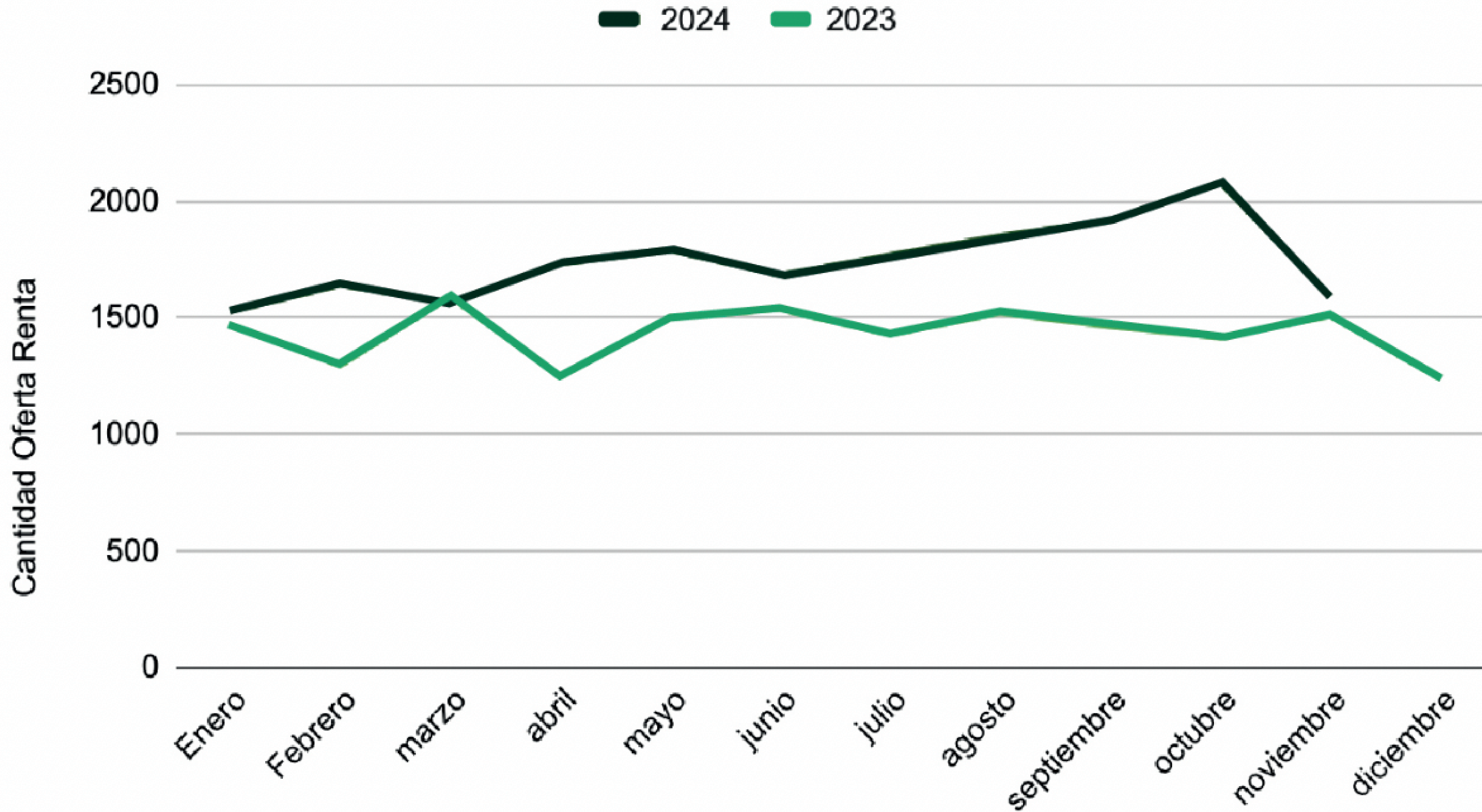
Número de publicaciones **nuevas en renta** creadas cada mes CDMX



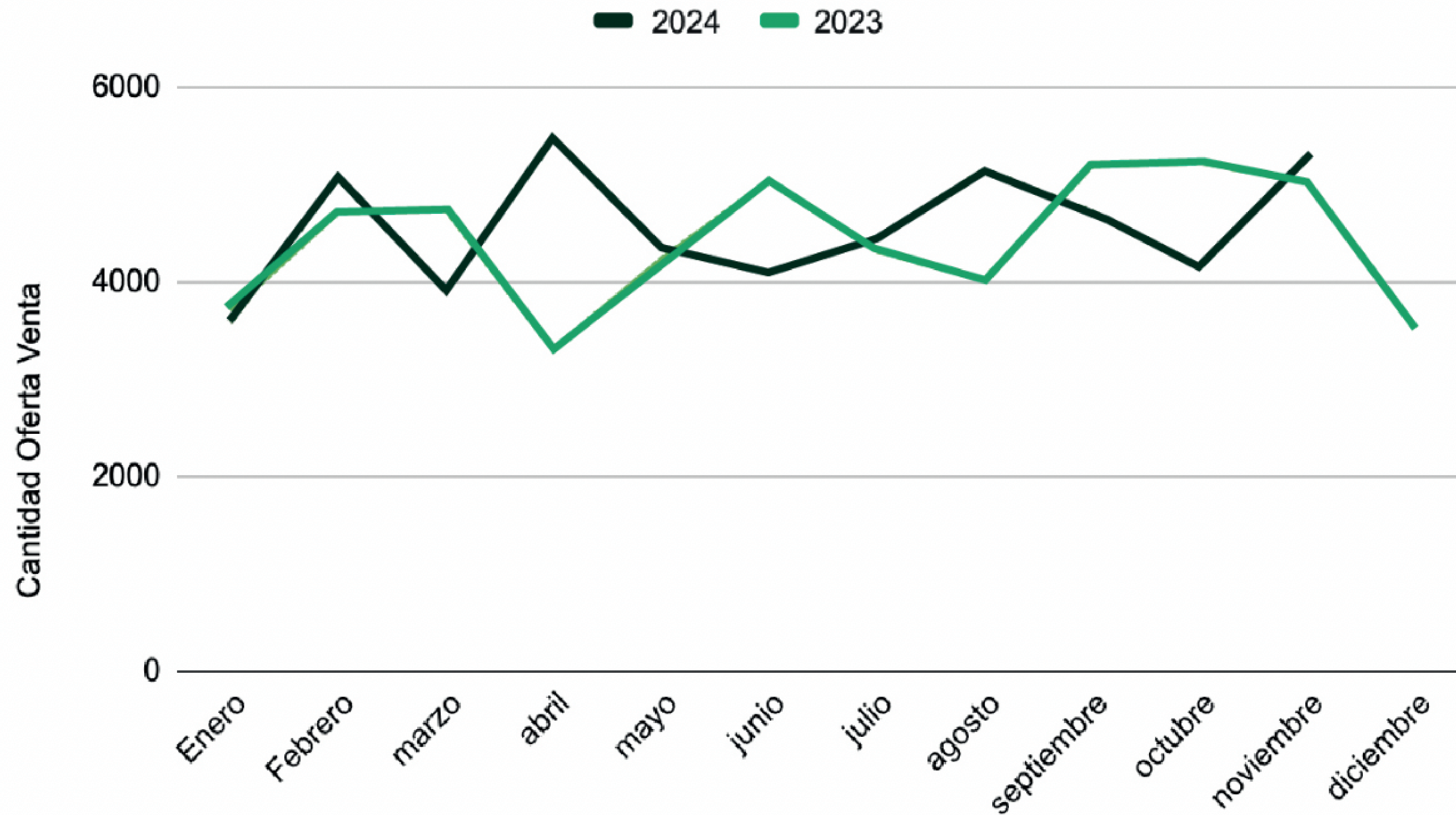
Número de publicaciones **nuevas en venta** creadas cada mes **GUADALAJARA**



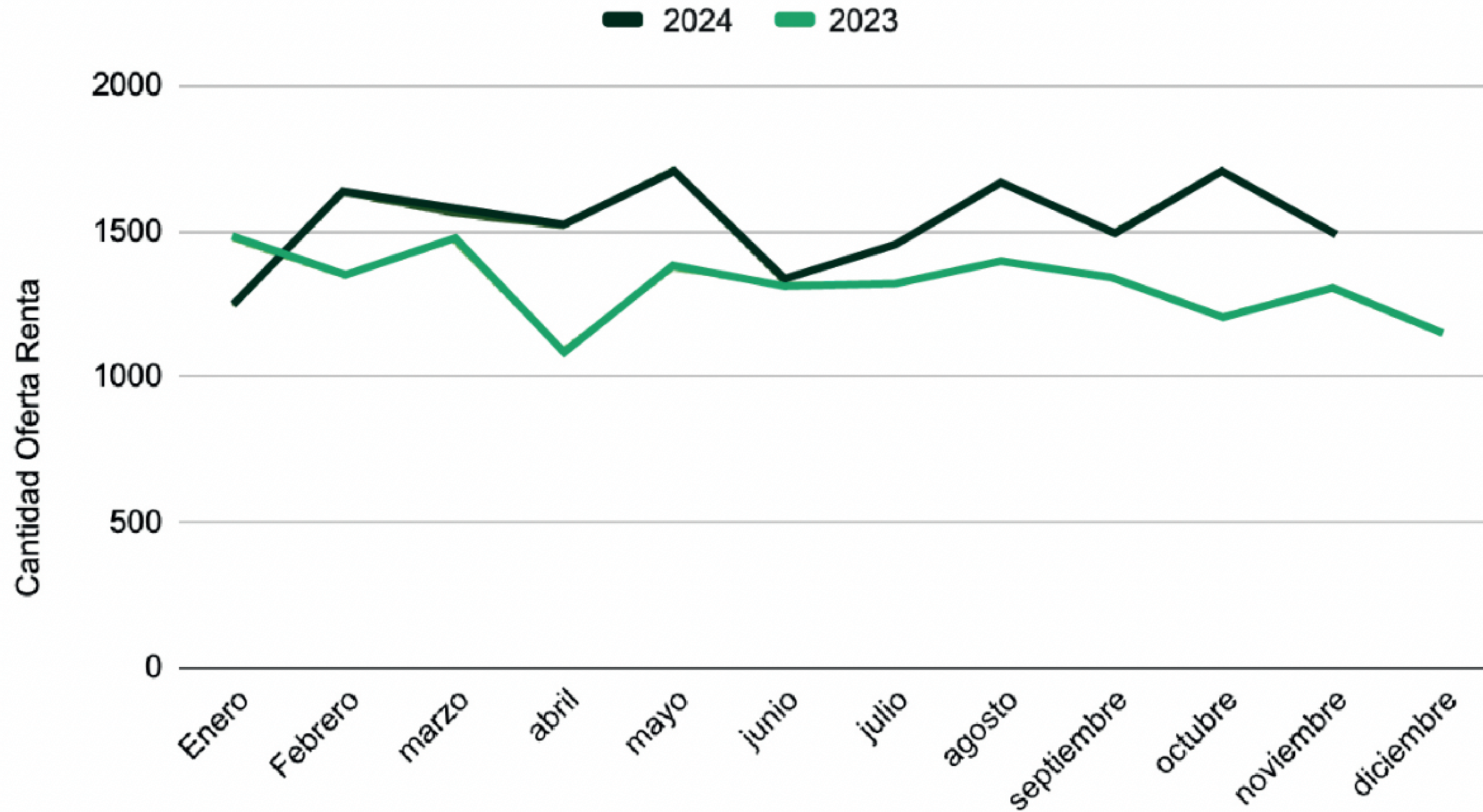
Número de publicaciones **nuevas en renta** creadas cada mes **GUADALAJARA**



Número de publicaciones **nuevas en venta creadas cada mes MONTERREY**

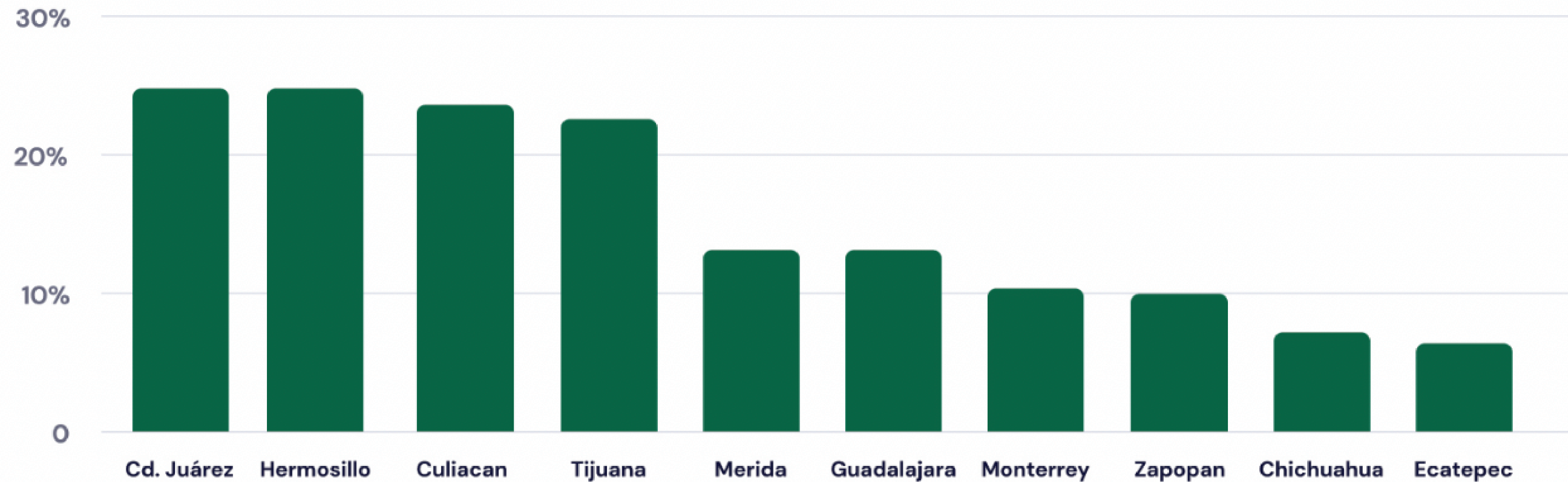


Número de publicaciones **nuevas en renta creadas cada mes MONTERREY**

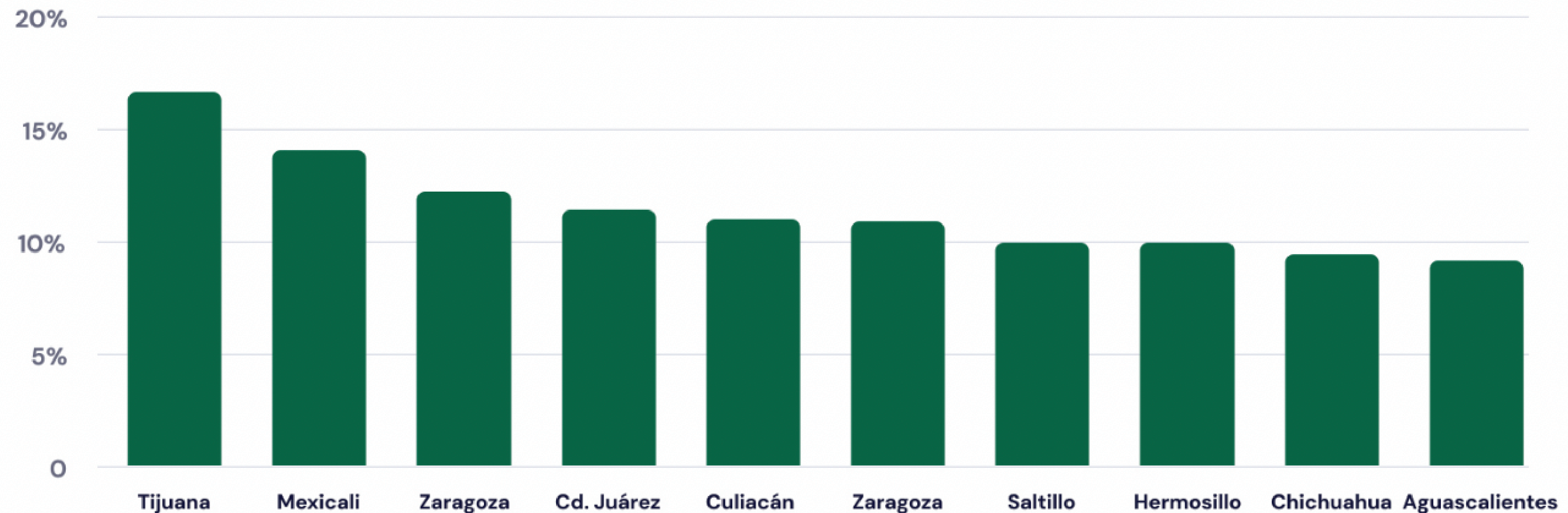


5. Precio

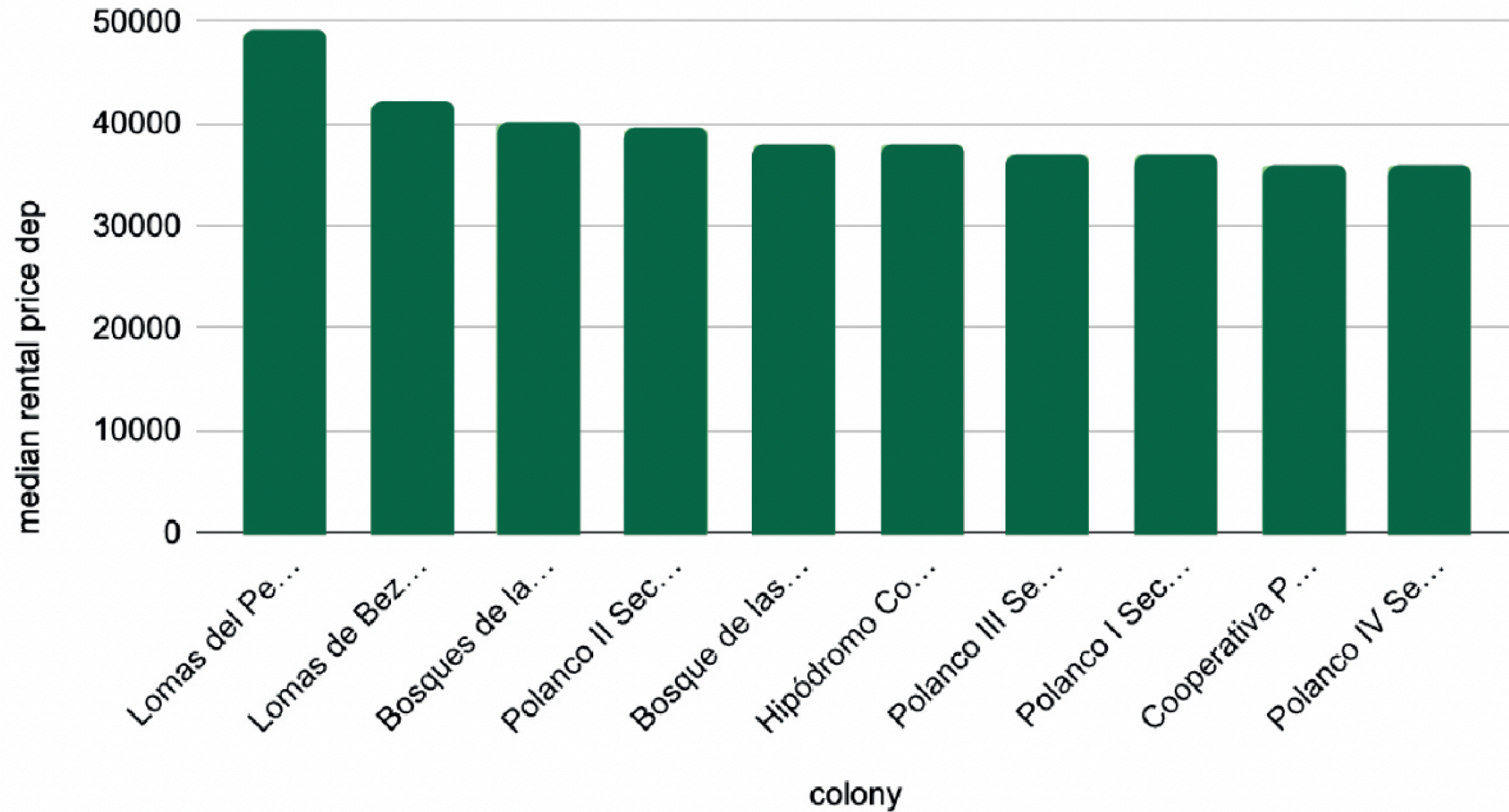
Top 10 ciudades en valorización de depas en los últimos 5 años



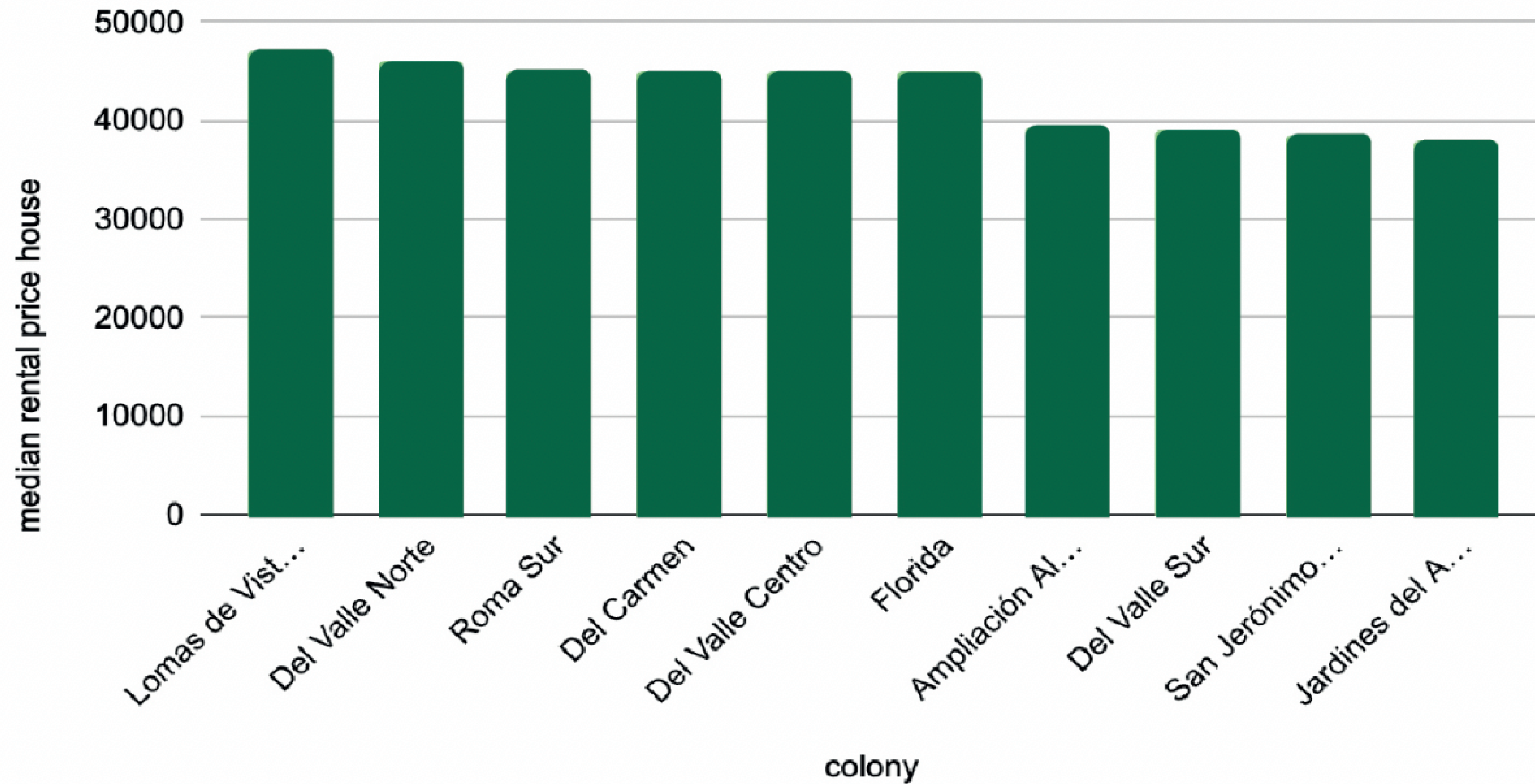
Top 10 ciudades en valorización de **casas** en los últimos 5 años



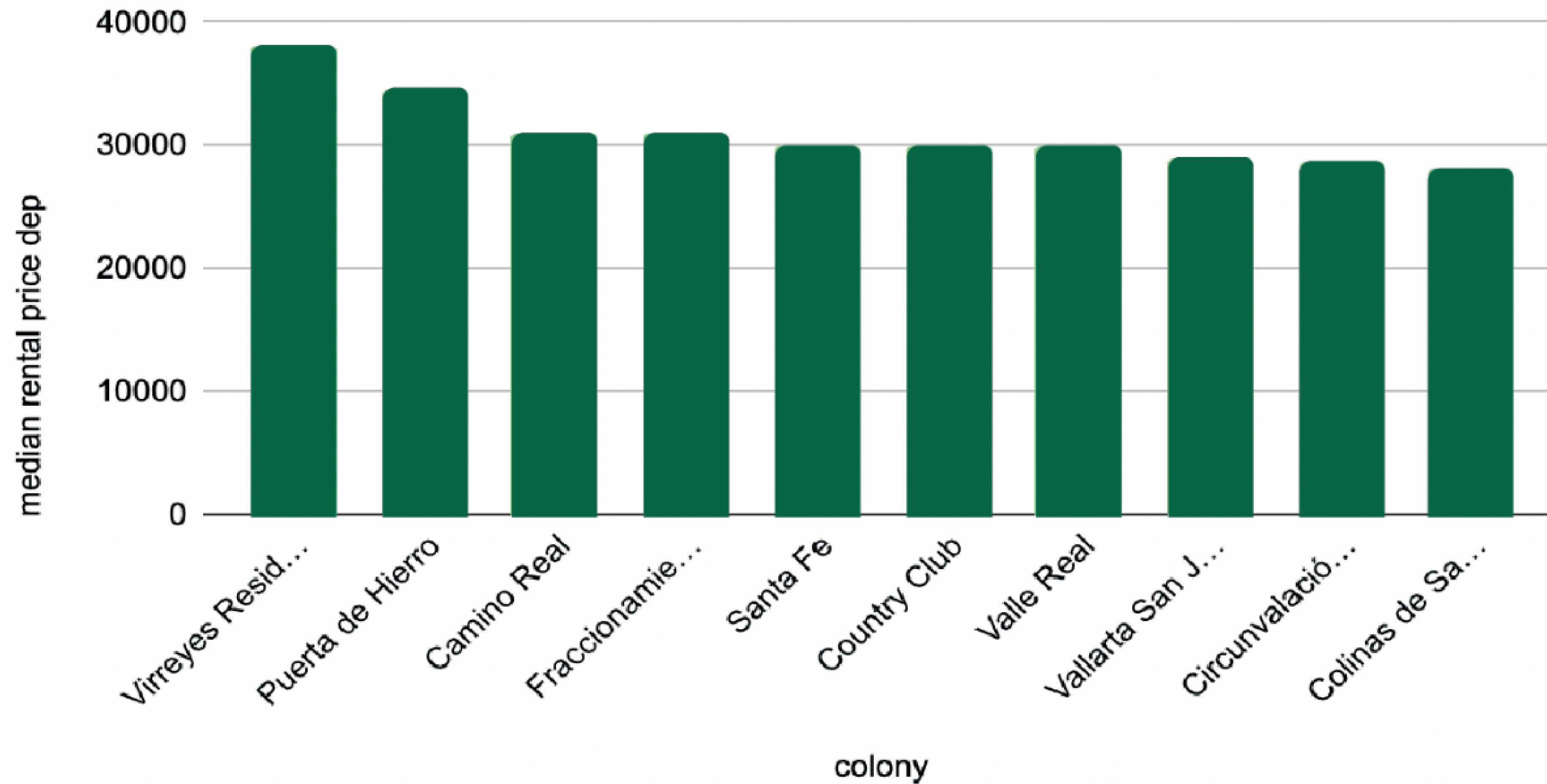
Mediana de **Renta Depas CDMX**



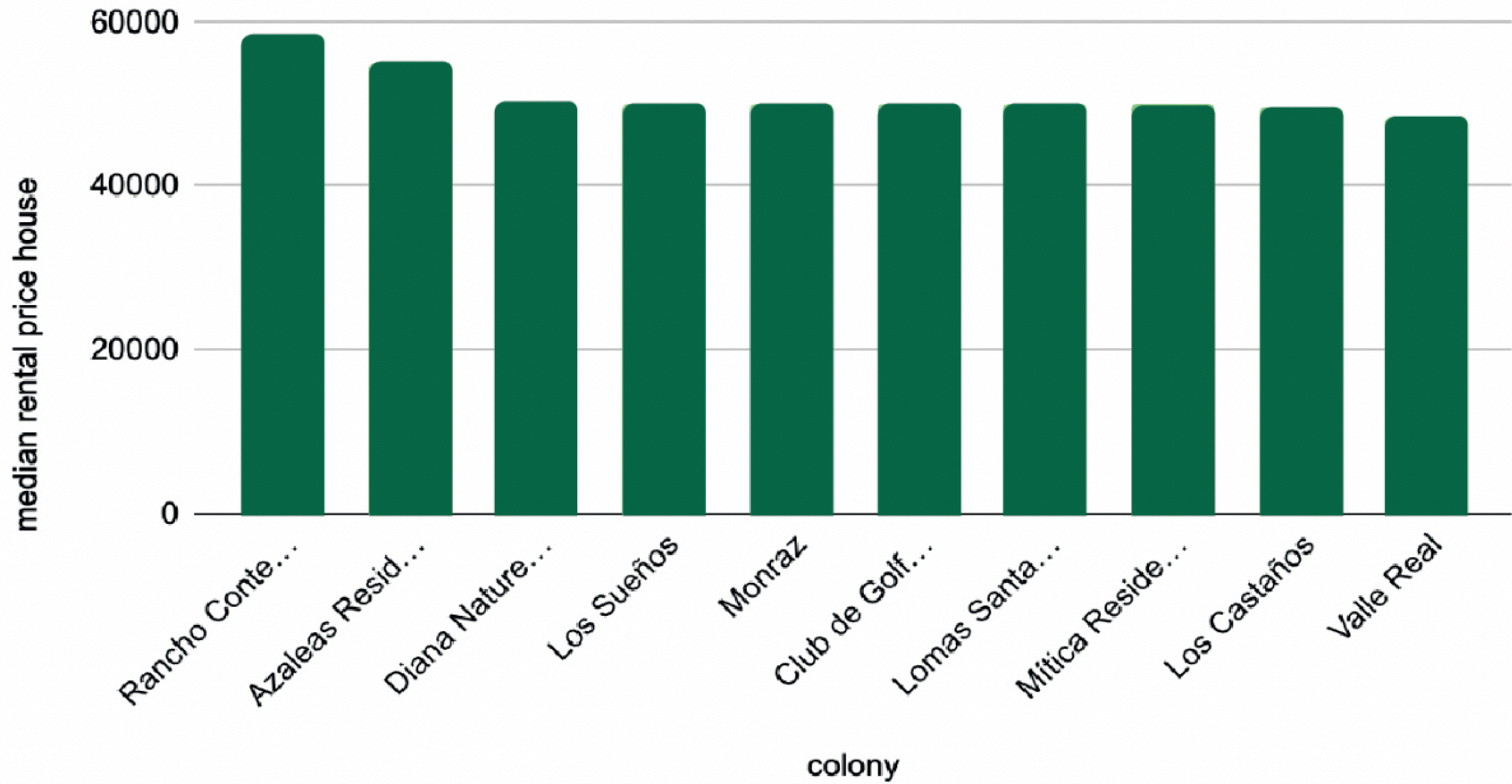
Mediana de **Renta Casas CDMX**



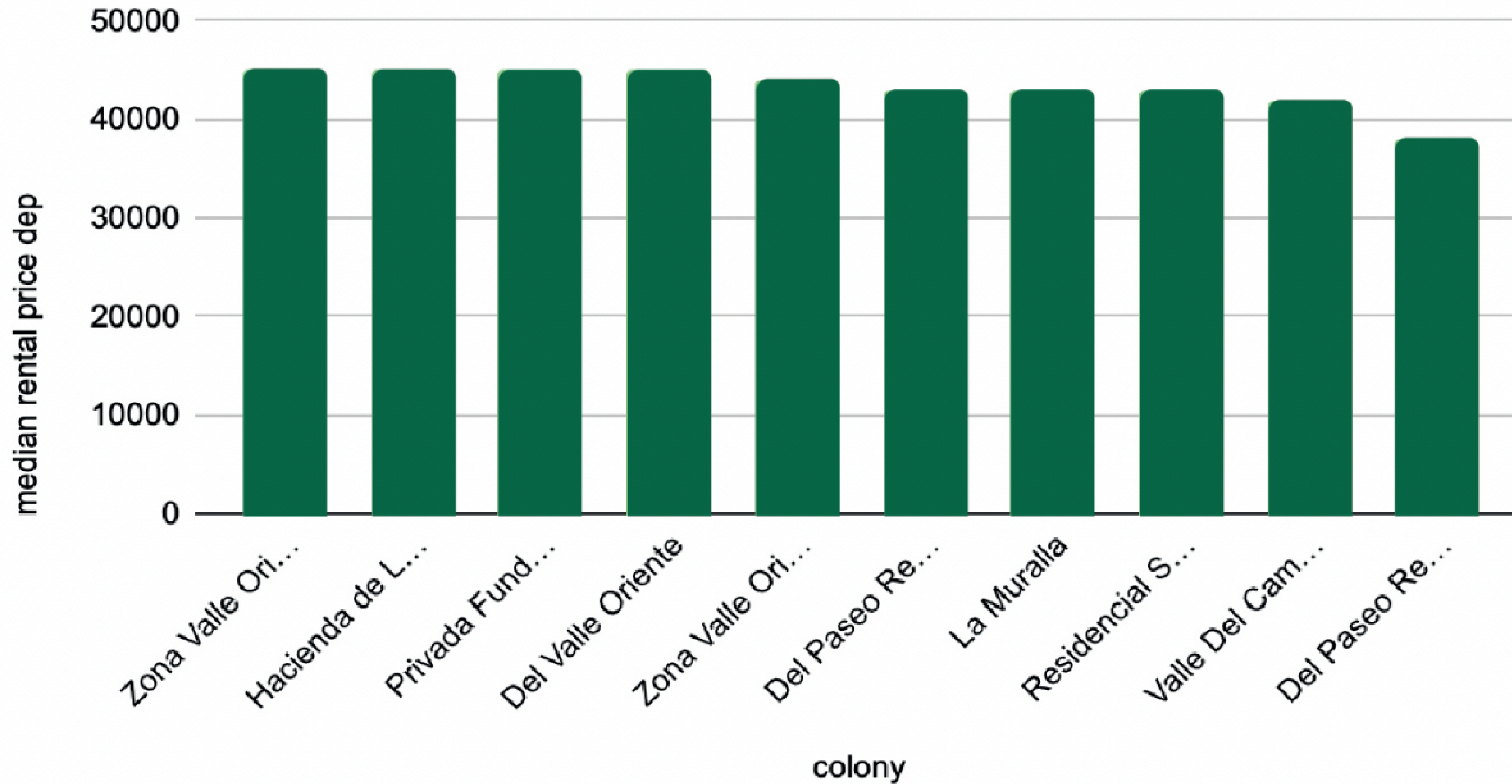
Mediana de **Renta Depas** Guadalajara



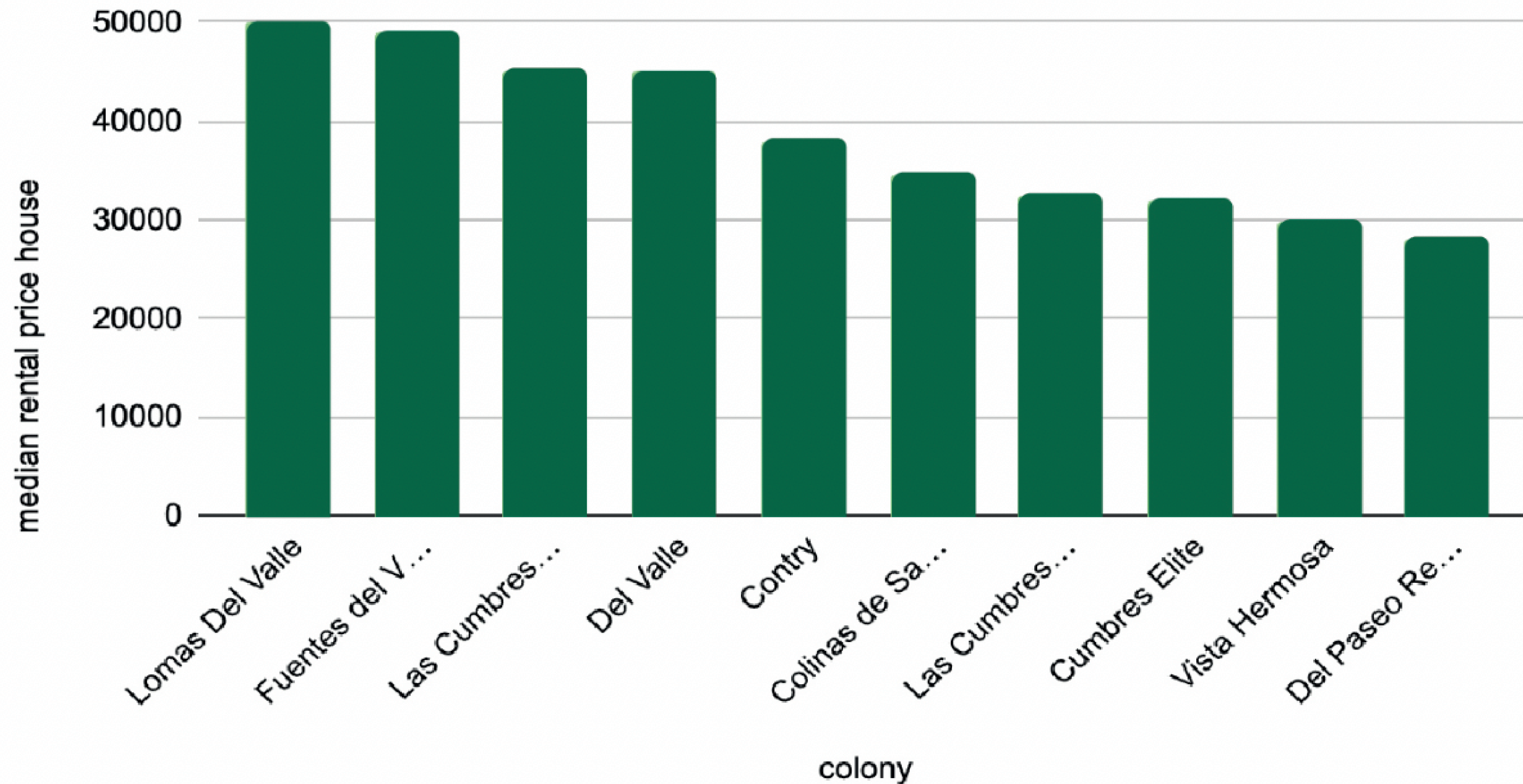
Mediana de **Renta Casas** Guadalajara



Mediana de **Renta Depas** Monterrey



Mediana de **Renta Casas Monterrey**





Highlights

- La oferta de vivienda nueva en los segmentos económicos es más baja, mientras que en **la oferta de vivienda disponible creció un 11%** y con una clara tendencia hacia la digitalización de estas categorías.
- Los **brokers independientes y medianos pasaron de tener una participación del 15% al 26%** en el total del inventario de la vivienda usada, mostrando una tendencia hacia la tecnología y una oportunidad para la formalización del sector.
- **Ciudad Juárez, Culiacán, Hermosillo y Tijuana muestran una fuerte valorización en la vivienda usada, tanto en casas como en departamentos**, impulsado posiblemente por su proximidad a Estados Unidos y el efecto del nearshoring, que está atrayendo inversión y generando mayor demanda de vivienda en estas regiones.
- En las **transacciones de vivienda disponible** en el mercado se refleja un dinamismo importante, con un **crecimiento del 69% en propiedades transaccionadas** y un aumento de aproximadamente **10 puntos porcentuales en la rotación del inventario**, mientras que el tiempo en el mercado (**TOM**) **disminuyó un 5% y 4%** tanto en venta como en renta respectivamente.

