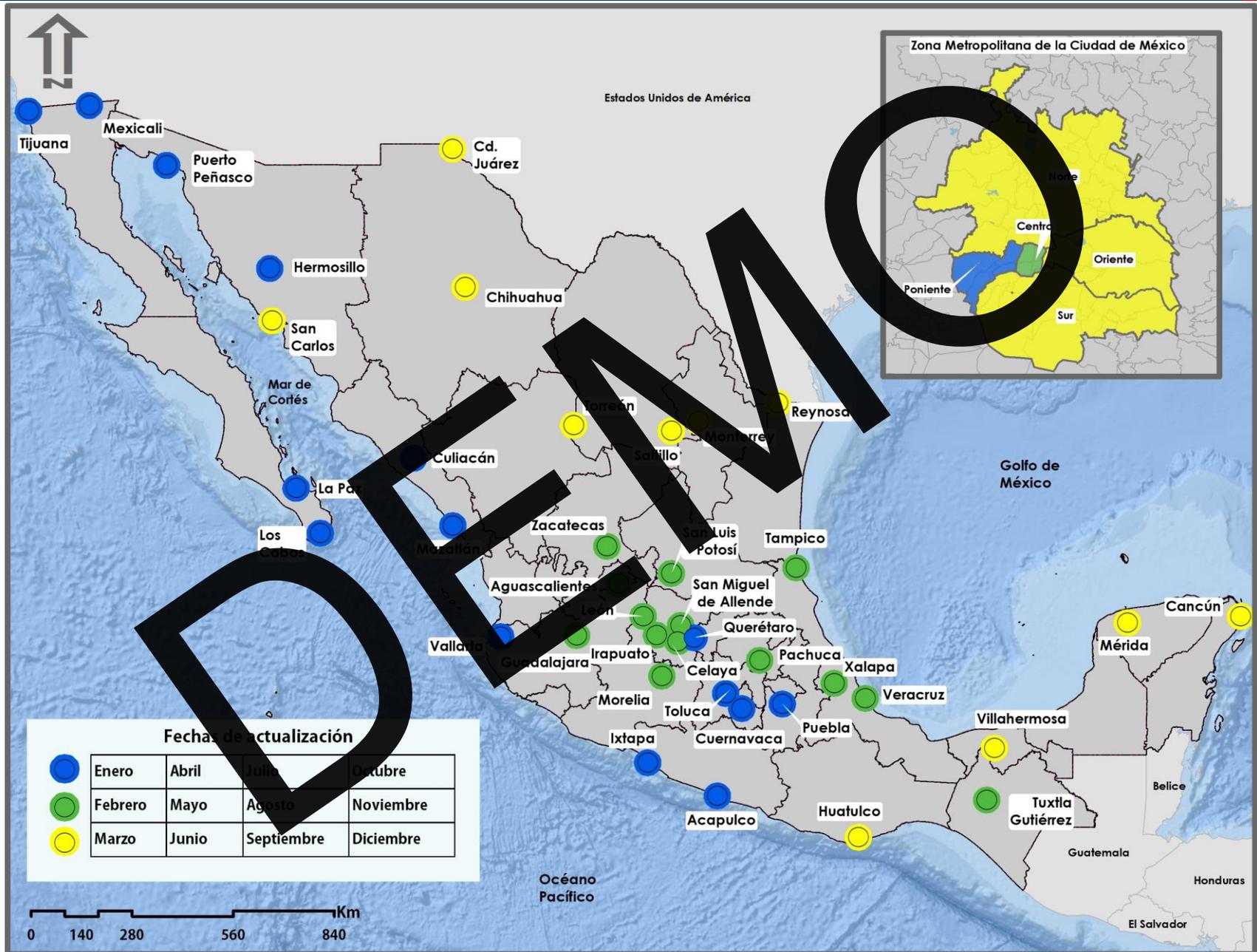
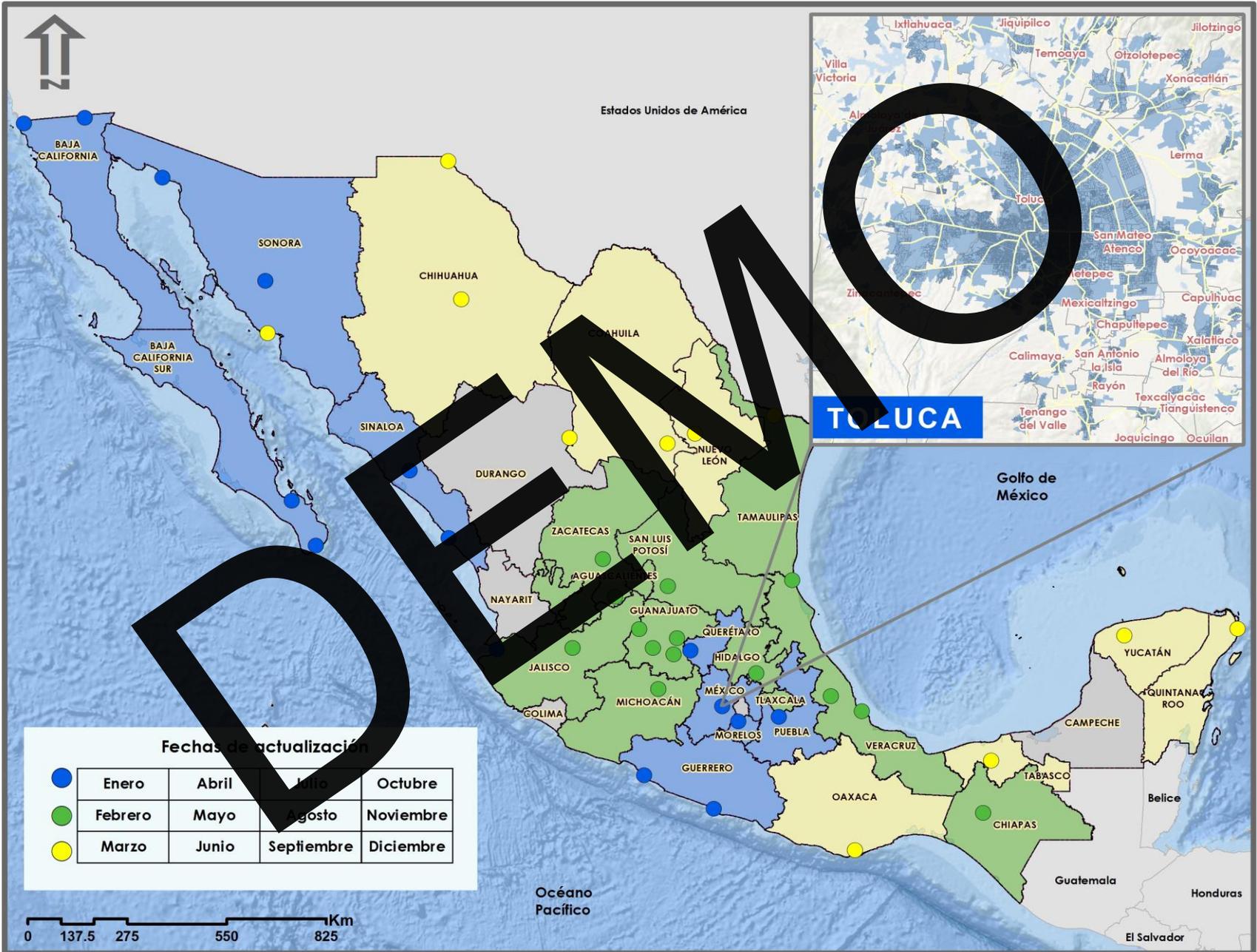


Mapa Mercadológico Toluca



Sistema de Información
Georreferenciada **Softec**®





MAPA MERCADOLÓGICO

El mapa mercadológico constituye una herramienta para visualizar las principales variables del mercado habitacional, a partir de la localización de proyectos de vivienda nueva terminada.

Se trata de un instrumento estratégico para la toma de decisiones, ya que brinda un panorama general del mercado de vivienda nueva terminada.

La información con la cual se realiza el mapa proviene de un muestreo estructurado y periódico del mercado habitacional que Softec realiza de manera programada en las ciudades más importantes de México.

Este muestreo no pretende ser un censo, sino una lectura tendencial del mercado inmobiliario.

La información fuente para este informe georreferenciado se obtiene mediante encuestas a desarrolladores, visitas a proyectos inmobiliarios, revisión de los principales medios publicitarios y consultas con autoridades municipales.

METODOLOGÍA

La metodología utilizada para la elaboración de un mapa mercadológico se basa en la representación gráfica de las variables inmobiliarias más importantes. Para ello se emplean un círculo "buffer" a partir de la localización de cada proyecto, los cuales se representan mediante una gama de colores en la que el Rojo simboliza los valores más altos (zona caliente) y Azul muestra los valores más bajos (zona fría).



**Área:**

Metros cuadrados de construcción habitable que tiene el inmueble.

Fecha de Inicio:

Fecha en la que inició la venta o pre-venta del conjunto habitacional.

Clasificación:

Clasificación del conjunto habitacional de acuerdo al precio del inmueble.

Inventario:

Número de unidades disponibles del conjunto habitacional que existen a la venta.

Nombre Desarrollo:

Nombre del conjunto habitacional.

ID Inmueble:

Código que se asigna para identificar el conjunto habitacional dentro de la plaza. Se genera ordenando descendientemente el precio actual.

Precio Actual:

Precio de venta del inmueble en la última actualización.

Unidades Totales:

Número de inmuebles que conforman el conjunto habitacional.

Valor m²:

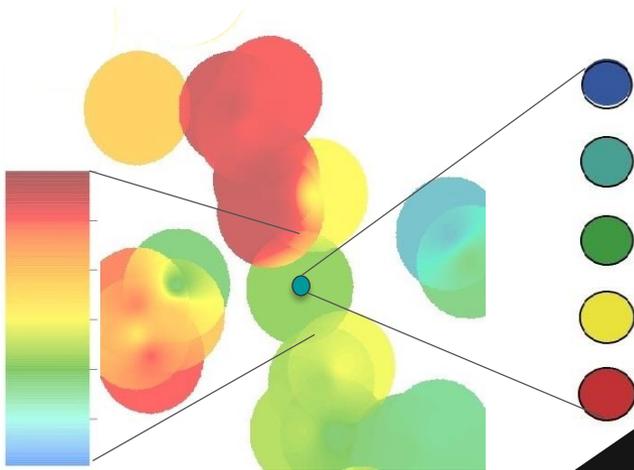
Precio por metro cuadrado del inmueble.

Éxito Comercial:

Porcentaje medido con base al número de unidades vendidas mensualmente entre el total de unidades del conjunto habitacional.

Meses de Inventario:

Número de meses promedio estimado para la venta del inventario.



Clasificación Softec	Nombre	Veces UMA mensual		Valor en pesos (MXN)	
		Desde	Hasta	Desde	Hasta
		Min.	Minima	Hasta	\$147,014
S	Social	61	160	\$147,015	\$392,038
E	Económica	161	300	\$392,039	\$735,072
M	Media	301	750	\$735,073	\$1,837,680
R	Residencial	751	1,670	\$1,837,681	\$4,091,901
RP	Residencial Plus	1,671	o más	\$4,091,902	o más

Valor de la Unidad de Medida y Actualización al día \$80.60

Rangos:

Segmentación cuantitativa de las variables expresadas en los mapas temáticos. Dependiendo de la intensidad de color y mayor tamaño los puntos son indicadores de menor a mayor valor.

Buffers:

Indica el valor de una variable mediante un radio de influencia a partir de la ubicación de un proyecto de vivienda nueva terminada. De acuerdo a una gama de colores que las zonas se representa de la siguiente manera: Rojo (zona caliente) representa mayor valor y siendo Azul (zona fría) representa menor valor.

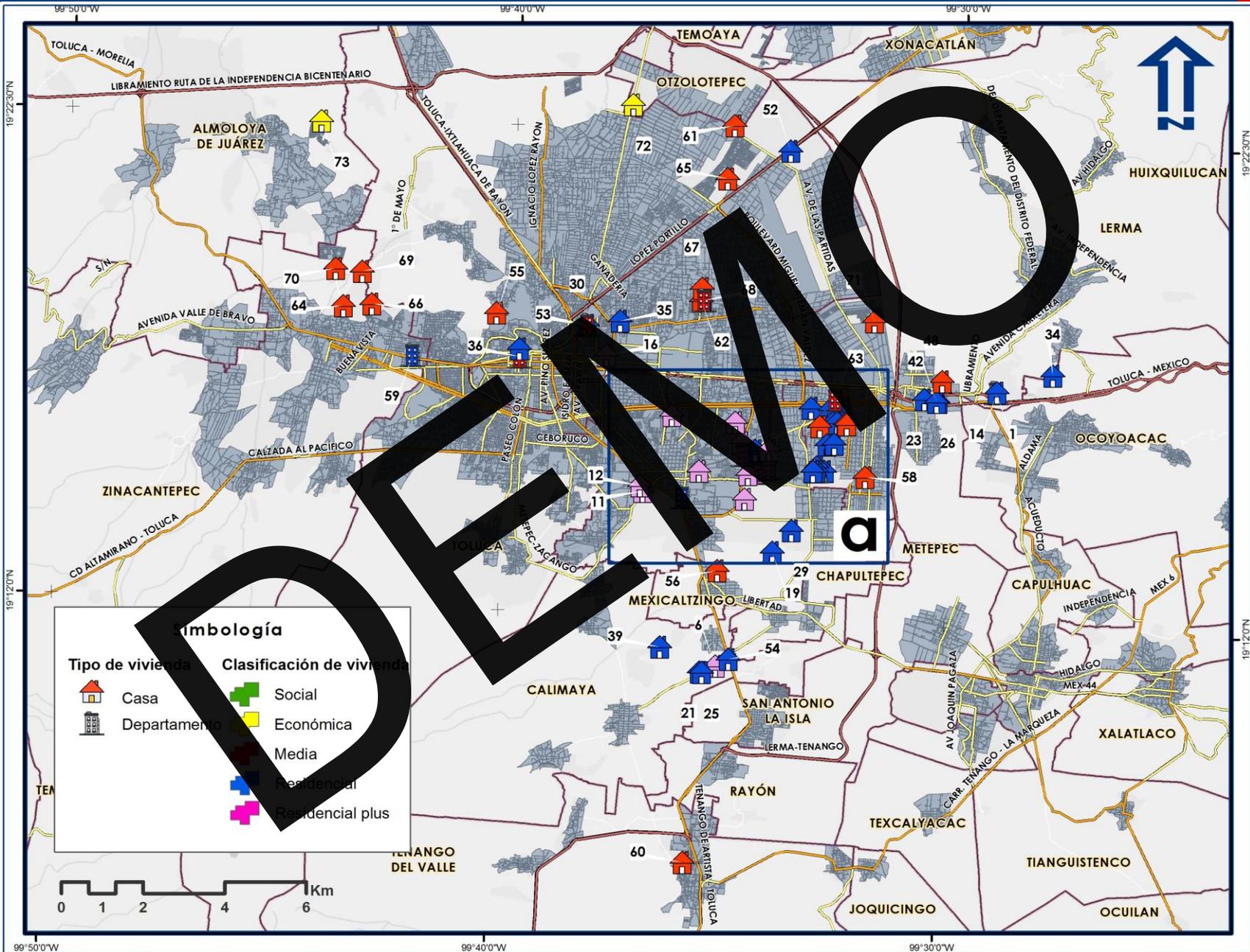
Clasificación de vivienda:

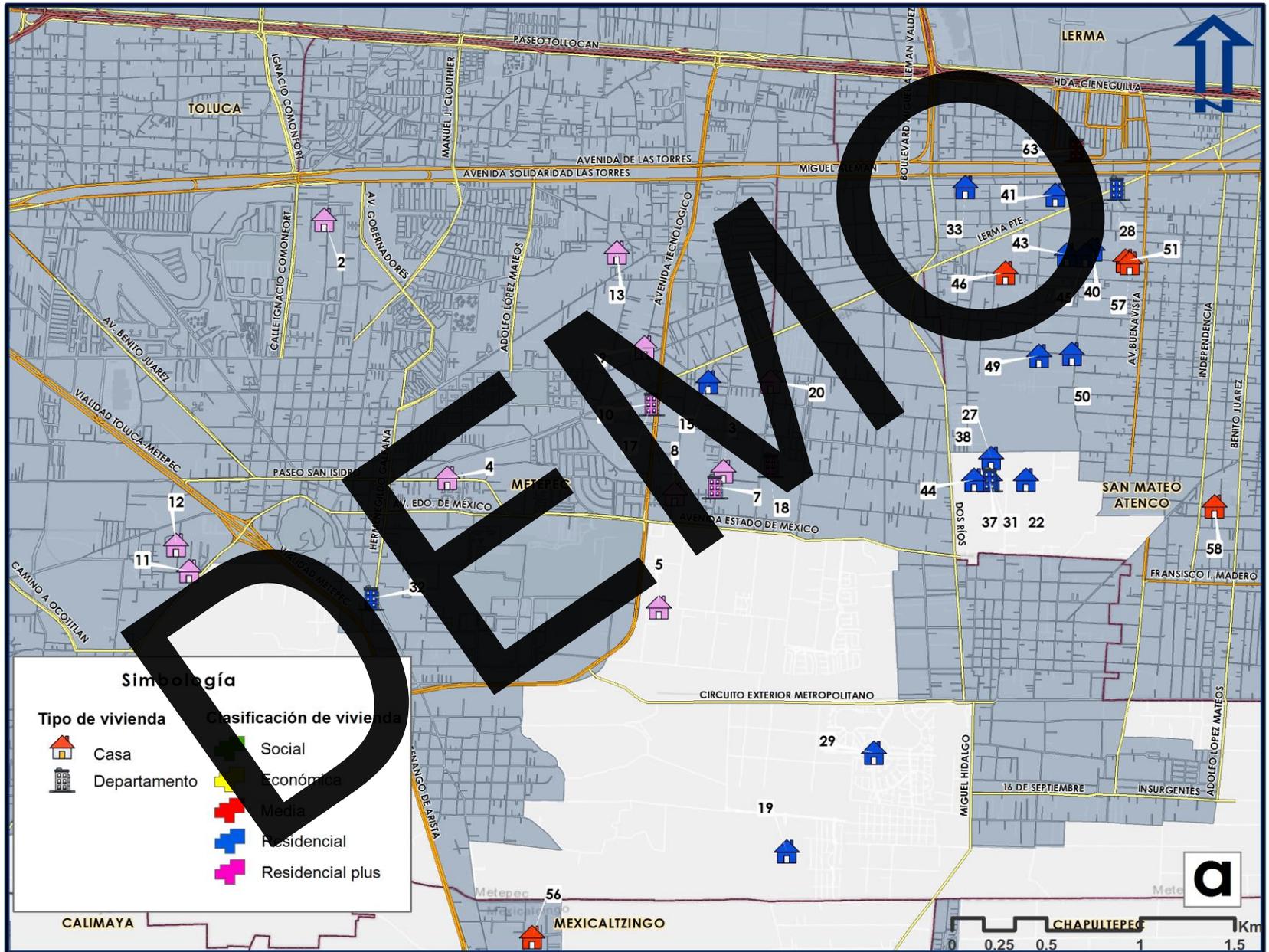
Desde 1990 Softec emplea una segmentación de la vivienda nueva terminada basada en el precio de venta de los productos habitacionales. Los rangos de cada segmento están establecidos de acuerdo al valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y el valor nominal en pesos, los límites superior e inferior varían conforme cambia el valor de la UMA.

Los segmentos en los que Softec realiza su monitoreo de vivienda se ubican desde el segmento Social, ya que a partir de este segmento los desarrolladores ofrecen vivienda en el mercado mexicano..

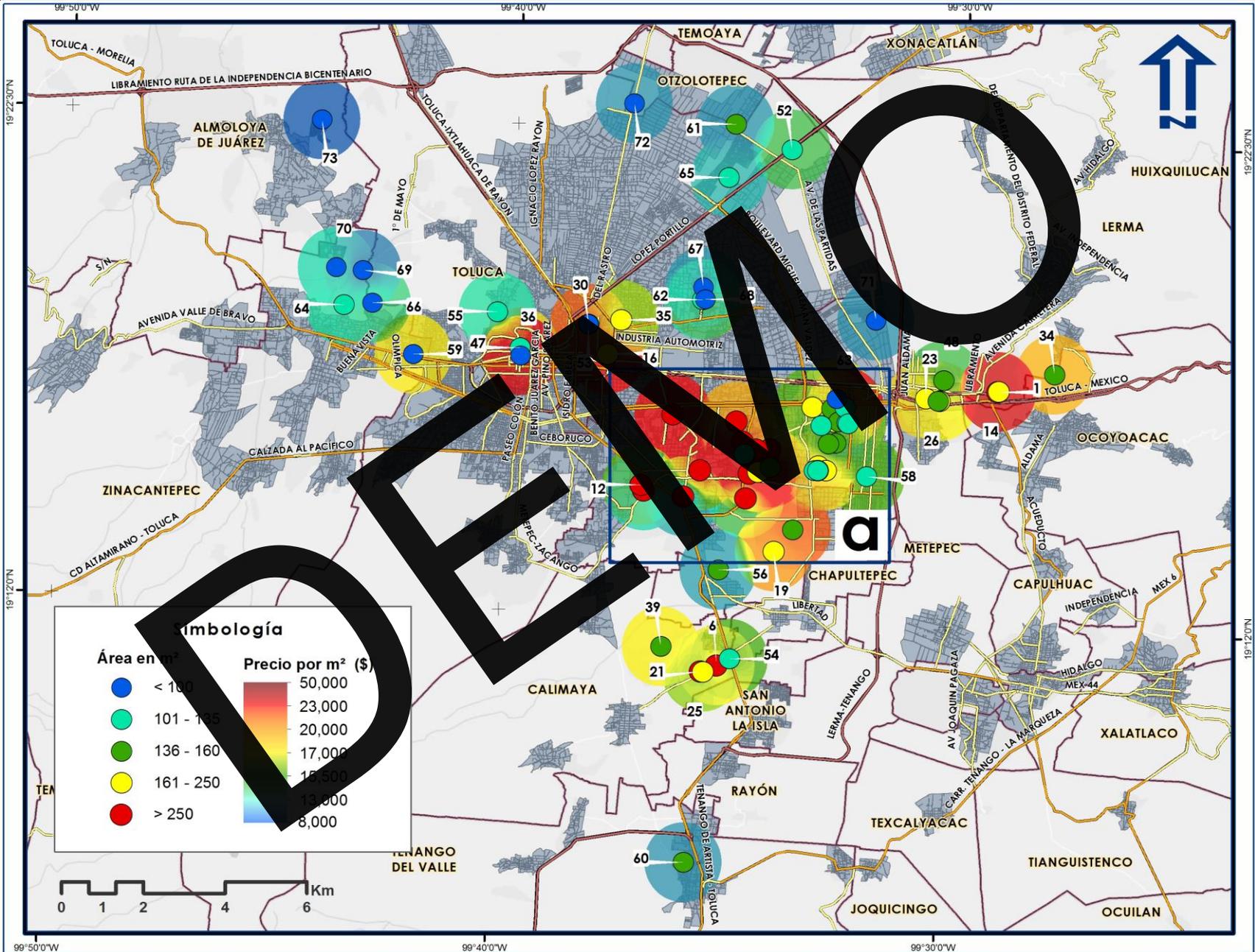
Nota:

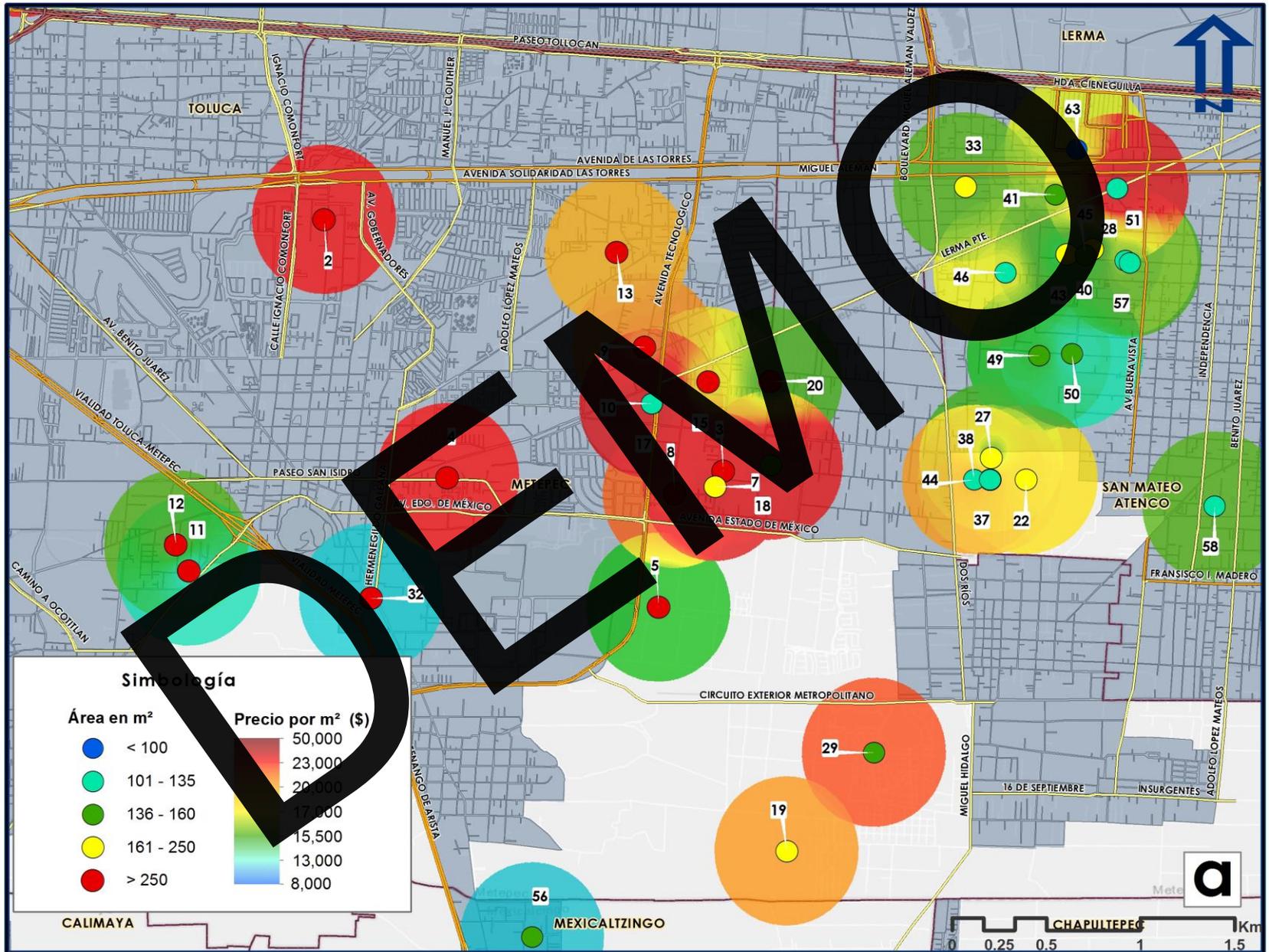
Los nombres, trazos y jerarquías de las vialidades utilizadas en los mapas fueron extraídos de Open Street Maps. Responden a una jerarquía de vialidades que va de menor a mayor en función del aforo vehicular y velocidad de desplazamiento dentro de las mismas.

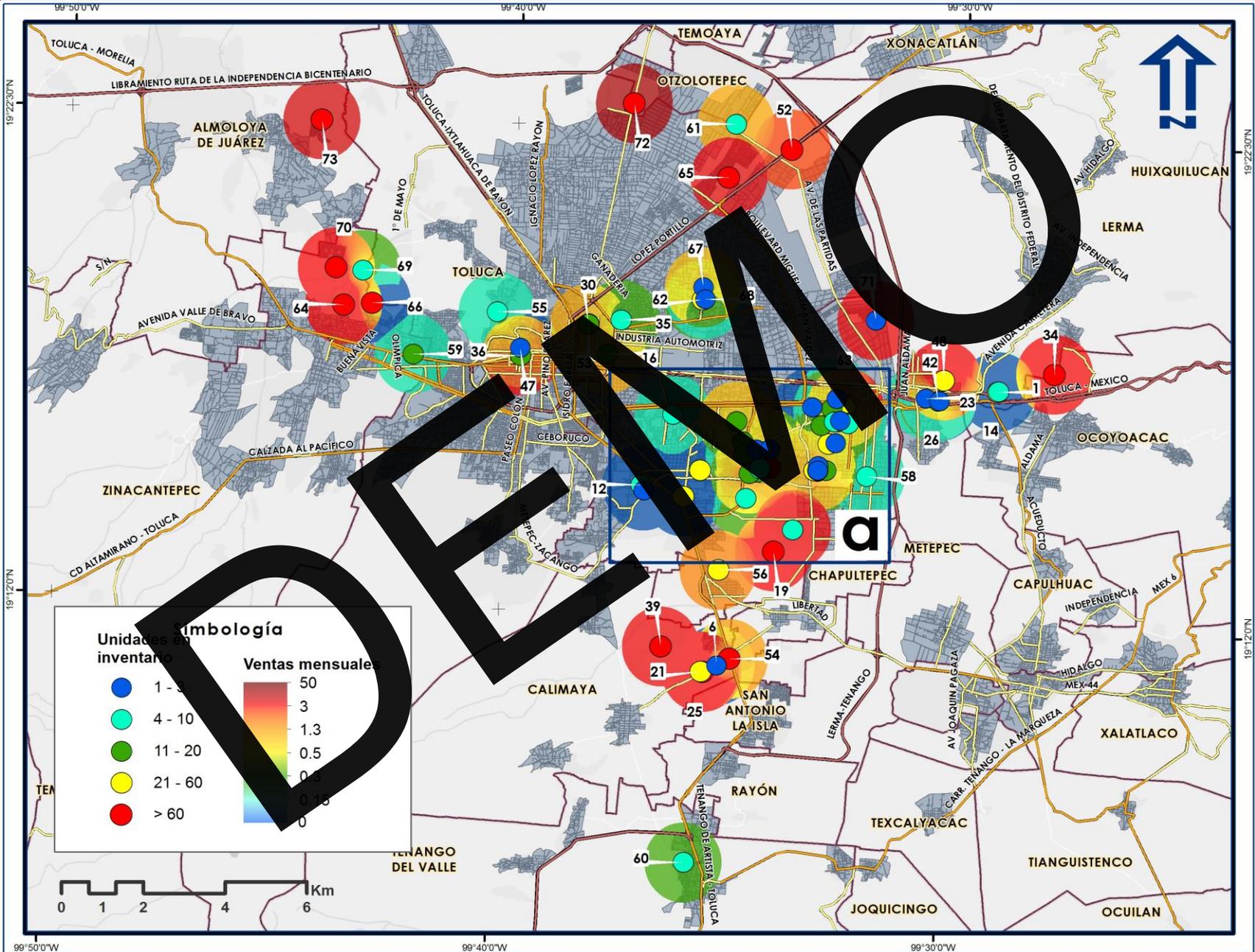


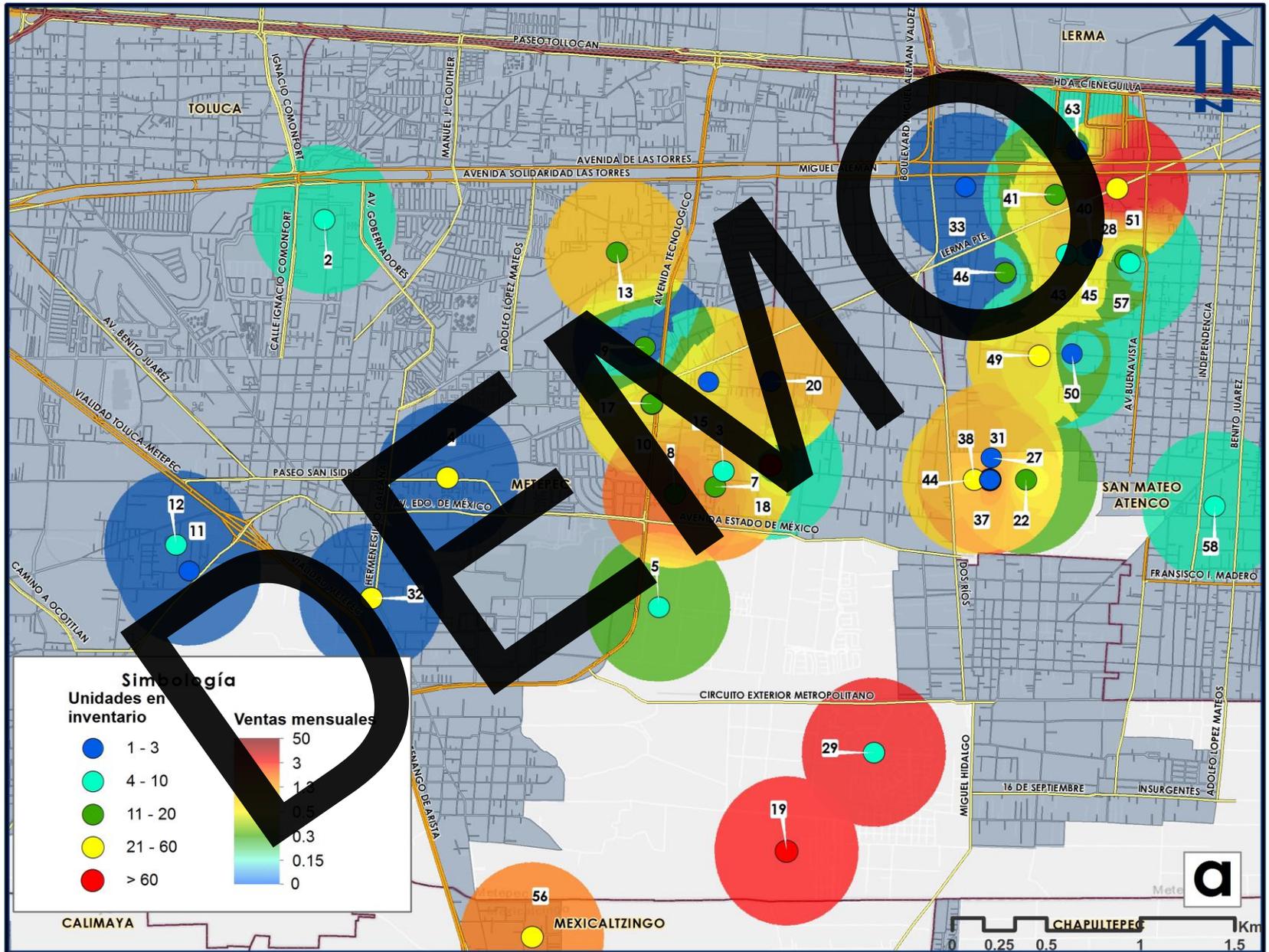


Área vs. Valor M2









ID Mapa	Clasificación	Tipo	Nombre	Área	Precio	Precio/m²	ventas mensuales	Éxito comercial	Unidades totales	Inventario
1	RP	CH	La Jolla Excellence (CS) Etapa I-V	270 m²	\$14,220,400	\$52,668	0.59	0%	154	135
2	RP	CS	Cumbres Tarahumara	305 m²	\$8,779,200	\$28,784	0.00	0%	6	6
3	RP	CS	Cumbres Cantabria	281 m²	\$7,508,045	\$26,719	0.00	0%	4	4
4	RP	CH	Residencial San Matteo	309 m²	\$7,821,781	\$25,376	0.00	0%	8	8
5	RP	Depto	Entremar Condominio Residencial (Deptos)	170 m²	\$6,921,910	\$40,776	0.44	1%	58	1
6	RP	CH	Real Mediterraneo	260 m²	\$6,670,000	\$25,657	0.35	0%	78	25
7	RP	Depto	Liv Residencias	149 m²	\$6,100,993	\$40,948	0.00	0%	38	38
8	RP	Depto	Horizonte Luxury Condos Torre B	127 m²	\$6,320,650	\$49,762	0.59	2%	30	7
9	RP	Depto	New City Residencial Torre Onix	175 m²	\$3,907,670	\$33,758	2.65	3%	84	7
10	RP	Depto	Palacio del Mar (Deptos.)	187 m²	\$3,808,750	\$31,544	0.46	1%	76	7
11	RP	Depto	Viento Torre B	122 m²	\$5,500,000	\$45,164	0.00	0%	58	58
12	RP	Depto	Cosmopolitan Residences	135 m²	\$5,300,700	\$39,887	0.17	0%	42	36
13	RP	Depto	Cumbres Skyview Torre B	107 m²	\$5,320,226	\$49,657	1.40	7%	20	16
14	RP	Town House	Villagrán Etapa I (Town houses)	160 m²	\$5,290,260	\$33,065	0.00	0%	5	5
15	RP	Depto	La Jolla Excellence (Deptos) III	180 m²	\$5,110,000	\$28,385	2.33	2%	141	66
16	RP	CS	Villa Bonita	296 m²	\$5,029,050	\$16,992	0.18	3%	6	5
17	R	Depto	Angular	192 m²	\$4,060,000	\$35,183	1.40	3%	48	2
18	RP	CS	Costa Coronado Costa San Remo	270 m²	\$4,977,000	\$17,799	1.69	3%	62	18
19	R	Depto	Arbolea Residencial	120 m²	\$4,355,000	\$38,886	2.09	2%	90	10
20	R	Depto	Villagrán Etapa I (Deptos)	90 m²	\$4,091,107	\$42,176	0.51	17%	3	2
21	R	CS	Privadas Vista del Rio Etapa II	170 m²	\$3,993,400	\$23,491	1.54	1%	200	12
22	R	Depto	Life by Cosmopolitan	81 m²	\$3,840,900	\$47,419	5.21	11%	46	8
23	R	Depto	Nirvana Skyline 1016	130 m²	\$3,689,190	\$28,378	0.03	0%	9	8
24	R	CS	Vistas del Sol	180 m²	\$3,565,000	\$19,806	0.41	8%	5	1
25	R	CH	La Mesa Vista del Cielo	157 m²	\$3,483,550	\$22,188	0.37	2%	15	3
26	R	Depto	Icon By Cosmopolitan	76 m²	\$3,473,271	\$45,701	8.50	11%	77	32
27	R	Depto	New City Residencial Torre Madrid	85 m²	\$3,310,490	\$38,947	5.26	4%	120	88
28	R	Depto	Levant Campestre Torre I	70 m²	\$3,200,000	\$45,714	2.58	4%	60	21
29	M	CS	San Agustín Residencial I, II y III	202 m²	\$3,017,850	\$14,940	1.70	1%	300	7
30	R	CH	Isla Sicilia Residencial	161 m²	\$3,000,000	\$18,634	5.19	6%	90	55
31	R	Depto	Zona Victoria	85 m²	\$2,980,440	\$35,064	0.00	0%	15	15
32	R	Depto	Espacio Chapultepec	116 m²	\$2,841,150	\$24,493	2.09	3%	62	20
33	R	Depto	Sie7e by Cosmopolitan	70 m²	\$2,833,121	\$40,473	9.82	12%	84	32
34	R	Depto	Torre Soler	92 m²	\$2,607,000	\$28,337	1.04	6%	18	13
35	R	Depto	Mar Azul Residencial	104 m²	\$2,600,000	\$25,000	2.68	3%	88	4
36	R	Depto	Distrito Resolución	63 m²	\$2,542,310	\$40,354	2.94	4%	66	4
37	R	Depto	Viento Torre A	42 m²	\$2,472,000	\$58,857	2.46	4%	69	19
38	R	Depto	Acceso 1	94 m²	\$2,350,000	\$25,000	3.73	4%	92	61
39	R	CH	Solana Selec	165 m²	\$2,320,000	\$14,085	0.44	1%	47	43
40	R	Depto	Torre UNO	97 m²	\$2,304,540	\$23,758	0.00	0%	20	20

*Nota: Los valores presentados en esta tabla son ilustrativos, no representan al mercado de la plaza.

ID Mapa	Clasificación	Tipo	Nombre	Área	Precio	Precio m ²	Ventas mensuales	Éxito comercial	Unidades totales	Inventario
41	R	CH	Valle del Pedregal	99 m ²	\$2,200,000	\$22,225	17.37	5%	370	56
42	R	CS	Terrazas Residencial Etapa IV	126 m ²	\$2,210,000	\$17,540	1.00	1%	94	87
43	M	CH	Baja Country Club Etapa II	128 m ²	\$2,194,000	\$17,141	1.19	0%	260	205
44	M	CS	Colinas del Sauzal	91 m ²	\$2,120,000	\$23,304	3.02	3%	270	24
45	M	Depto	Entorno 4	80 m ²	\$2,068,000	\$25,850	5.51	6%	96	2
46	M	CH	Quetzal Residencial	117 m ²	\$1,905,000	\$17,650	0.84	2%	54	43
47	M	Depto	KYOHPRDM II	72 m ²	\$2,000,000	\$28,472	4.20	5%	80	8
48	R	CH	Andarez Residencial Etapa I	141 m ²	\$2,050,000	\$14,539	6.71	7%	100	70
49	R	CS	Siena de Onnie (Privada Turín)	180 m ²	\$2,000,000	\$11,385	0.33	4%	8	3
50	M	CH	Residencial San Marino Etapa IV (Privada Amanu)	148 m ²	\$2,000,000	\$13,514	3.56	2%	220	13
51	M	CS	Coto 84 Etapa I,II,III	117 m ²	\$1,950,000	\$16,666	1.31	2%	84	58
52	M	Depto	Kyo Altalia Torre I y II	75 m ²	\$1,800,000	\$24,000	3.32	2%	152	52
53	M	CH	Estancia Residencial	91 m ²	\$1,755,000	\$19,295	1.02	1%	81	32
54	M	CS	Siena de Onnie (Privada Florencia)	120 m ²	\$1,750,000	\$14,344	1.32	4%	34	6
55	M	CS	Residencial Verona Etapa IV a la XII	111 m ²	\$1,730,000	\$15,586	21.09	1%	1769	15
56	M	Depto	Garden Haus (Deptos)	80 m ²	\$1,699,000	\$19,307	0.19	2%	12	5
57	M	CS	La Rioja Residencial (CS)	90 m ²	\$1,682,000	\$18,689	1.74	2%	111	60
58	R	CS	Casas Amapolas	99 m ²	\$1,680,000	\$16,970	0.09	2%	4	3
59	M	CH	Cordoba Residencial	94 m ²	\$1,500,000	\$15,957	0.10	0%	24	18
60	M	CH	Ciprés Residencial	58 m ²	\$1,110,000	\$19,138	0.00	0%	85	85
61	M	CH	Acapulco 99	74 m ²	\$1,100,000	\$17,188	4.50	9%	48	7
62	E	CH	Madeira Residencial	74 m ²	\$1,053,000	\$14,230	0.59	1%	60	40
63	M	Depto	La Rioja Residencial (Depto)	50 m ²	\$1,030,000	\$20,600	18.46	3%	571	29
64	M	CH	Privada Aguila Americana	87 m ²	\$995,000	\$11,437	0.40	2%	24	12
65	M	CS	Los Sauces Residencial Privada	83 m ²	\$995,000	\$11,988	2.13	3%	62	15
66	E	CS	Colinas de la Pradera	70 m ²	\$850,000	\$12,143	35.82	1%	3500	120
67	E	CS	Ventto Living (CS)	61 m ²	\$750,000	\$12,295	1.48	0%	450	340
68	M	CS	Barcelona Residencial (Privada Ramblas) IV	60 m ²	\$720,000	\$12,000	4.06	4%	104	50
69	E	CS	Praderas de la Gloria	74 m ²	\$650,000	\$8,784	1.14	1%	147	1
70	E	CH	Viñas del Mar (CH)	47 m ²	\$580,000	\$12,340	2.14	1%	289	269
71	E	CS	Desarrollos Natura Etapa II Secc. Arboledas Etapa I	86 m ²	\$570,000	\$6,628	75.25	2%	4882	1332
72	E	Depto	Viñas del Mar (Deptos)	47 m ²	\$485,000	\$10,319	2.14	1%	192	172
73	S	Depto	Plaza Blanca Etapa I (Torre I -XIV)	50 m ²	\$445,000	\$8,900	1.22	1%	112	40

*Nota: Los valores presentados en esta tabla son ilustrativos, no representan al mercado de la plaza.



DEMONO

 @softechmex  /softecconsultoria  Softec Consultoría  Softec SC

Lateral Carretera Picacho Ajusco Núm. 4249 Piso 1 Col.
Jardines en la Montaña, Tlalpan. 14210 Ciudad de México