

# ¿Ahora como produzco?

Febrero 2022

Carr Picacho Ajusco 4249-I  
Jardines en la Montaña, Tlalpan  
14210, México, D.F., México



[www.softec.com.mx](http://www.softec.com.mx)  
+52 (55) 5063 8800

# Lecciones aprendidas en pandemia



1. Cuida a los que quieres y aprecia lo que tienes



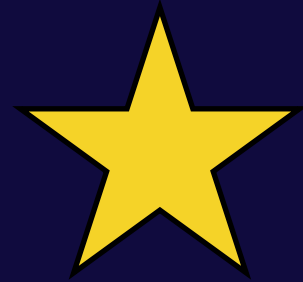
2. Supón que la crisis es permanente



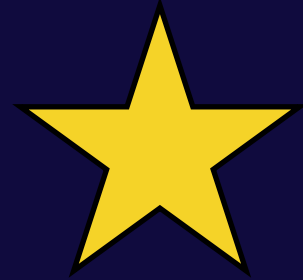
3. Ten sistemas para venta y entrega en línea.



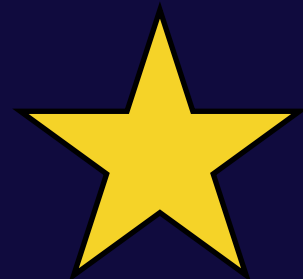
4. Cash is king



5. Deja que la adversidad saque lo mejor de ti



6. Juega a ganar.  
Ataca no te retires.



7. Pausa cuando debas, afila el hacha, haz ejercicio.  
Cuídate, cuida a los demás



8. Ten enfoque, disciplina y sentido del humor

# 2021



**El parabrisas es 50 veces más grande que el espejo retrovisor, para que veas más para adelante que para atrás**

Fernando Romero

# 2022



**Hay que tener información y conocimiento  
¿Te bajarías de un coche sin saber a que  
velocidad va?**

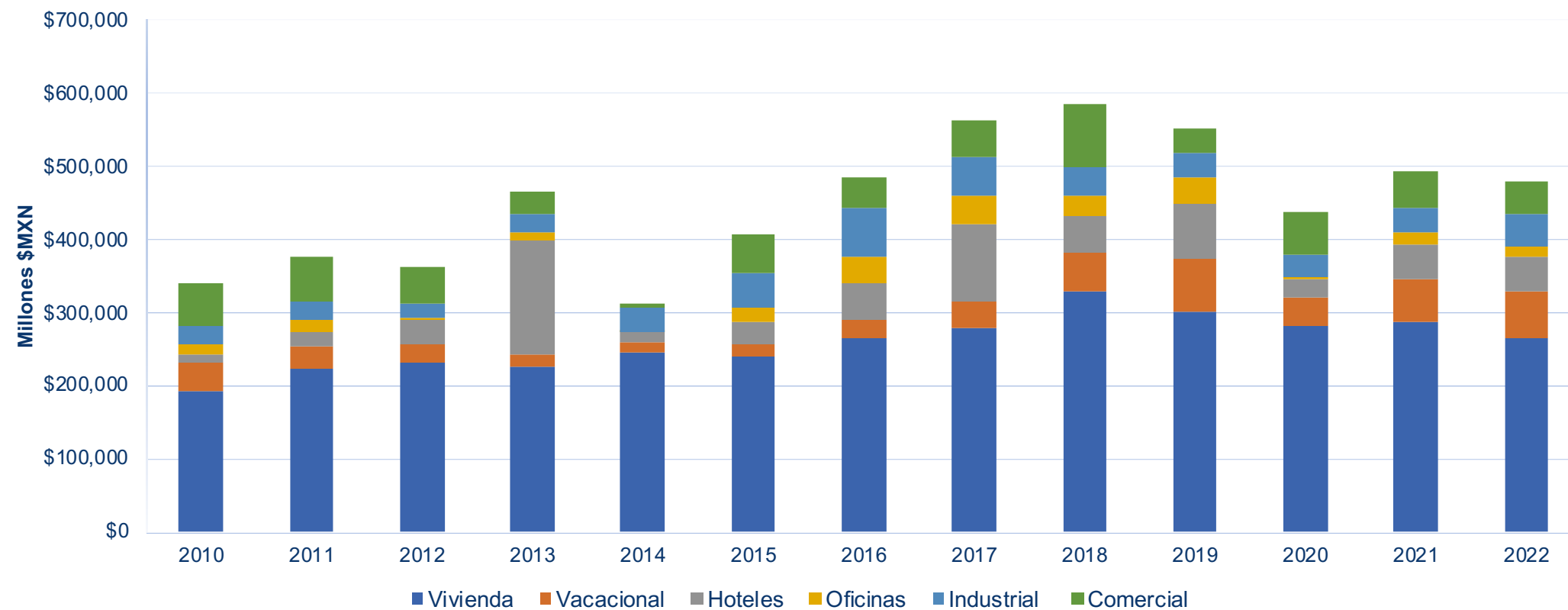




¿Cómo pinta el mercado?

# Tamaño estimado de la inversión inmobiliaria

## Inversión inmobiliaria Mexico



- Softec estima que en 2021 la industria tendrá una inversión en \$492 mil millones de pesos y de \$481 mil millones en 2022.



# Inversión inmobiliaria estimada 2022

	Unidad	Crecimiento	Valor Unit (\$MXN)	Total (Millones \$MXN)
Vivienda	unit	178,290	\$1,486,856	\$265,092
Vacacional	unit	12,000	5,347,317	\$64,168
Hoteles	Cuarto	10,000	\$4,807,478	\$48,075
Oficinas	m2	200,000	\$72,086	\$14,417
Industrial	m2	3,500,000	\$12,141	\$42,494
Comercial (est)	m2	900,000	\$51,747	\$46,572
<b>Total</b>				<b>\$480,817</b>

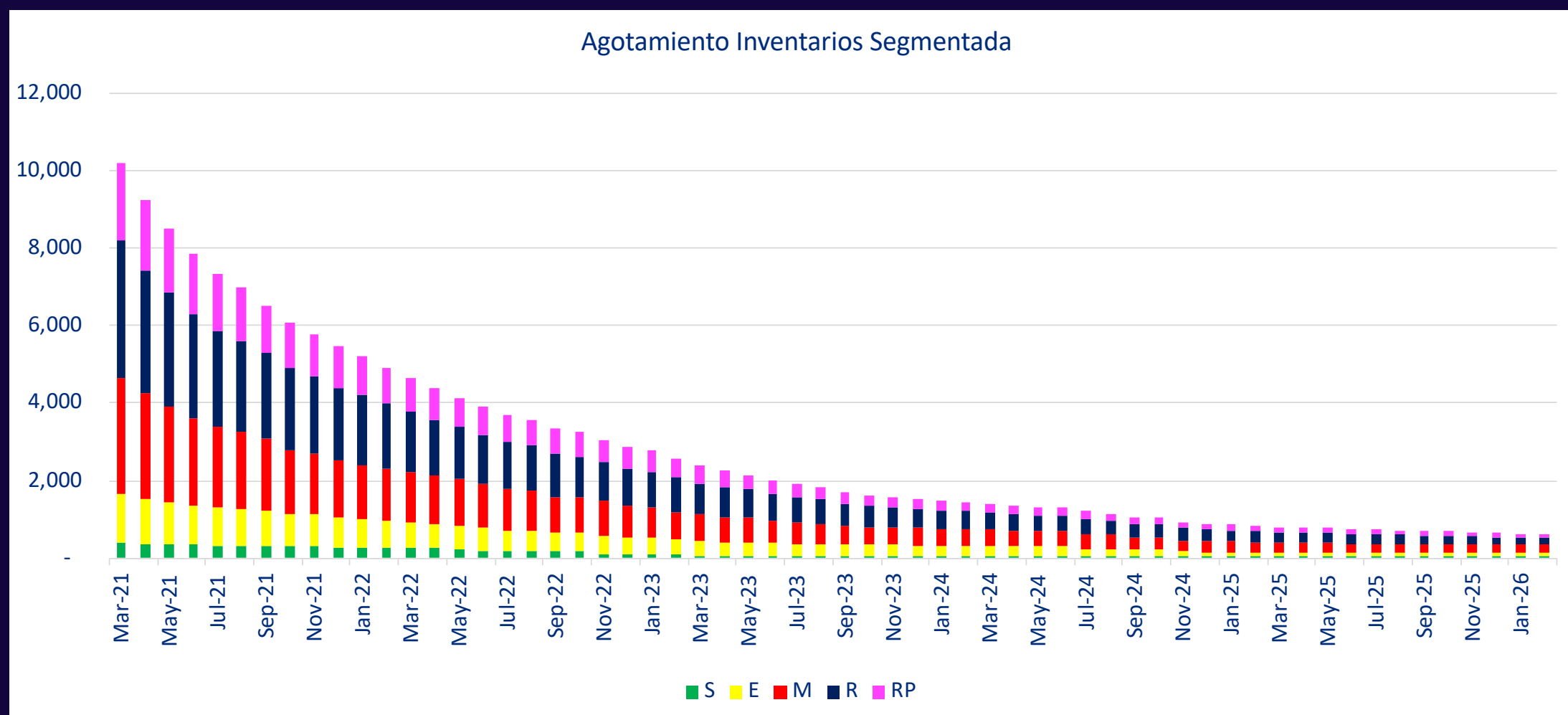
- Softec estima la inversión total en el sector inmobiliario (a valor venta en vivienda y a valor inversión en los sectores comerciales) de México será de \$481 mil millones de pesos en 2022.

# Proyección de ventas 2020-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>E</b>	10,235	4,485	3,951	665	1,188	1,146
<b>P</b>	157,867	145,262	100,336	89,839	64,142	40,747
<b>T</b>	54,642	59,665	45,504	58,289	58,033	66,213
<b>M</b>	51,604	50,978	46,350	44,708	45,420	38,709
<b>R</b>	24,009	25,142	24,737	21,012	25,051	18,336
<b>RP</b>	10,074	12,106	11,328	10,236	8,545	9,168
<b>Vac</b>	6,927	8,986	12,270	10,773	11,815	12,000
<b>Total</b>	<b>315,358</b>	<b>306,624</b>	<b>244,476</b>	<b>235,522</b>	<b>214,194</b>	<b>186,319</b>

Antes de la crisis generada por el COVID, la industria tenía perspectivas de contracción como consecuencia de los pocos inicios de proyectos y la reducida inversión de los últimos 5 años, en particular en los segmentos de vivienda Económica, Tradicional y Popular (precio inferior a \$850,000). Esta es una oportunidad para detonar la inversión en el sector y acelerar la recuperación.





**Si no inician nuevos proyectos  
las ventas continuarán a la baja**



# Tres tipos de proyectos



**Tres tipos de proyectos:**  
**1. Las que venden de más**





**Tres tipos de proyectos:**  
**2. Las que venden de menos**



**Tres tipos de proyectos:**  
**3. Las que casi no tienen que vender**

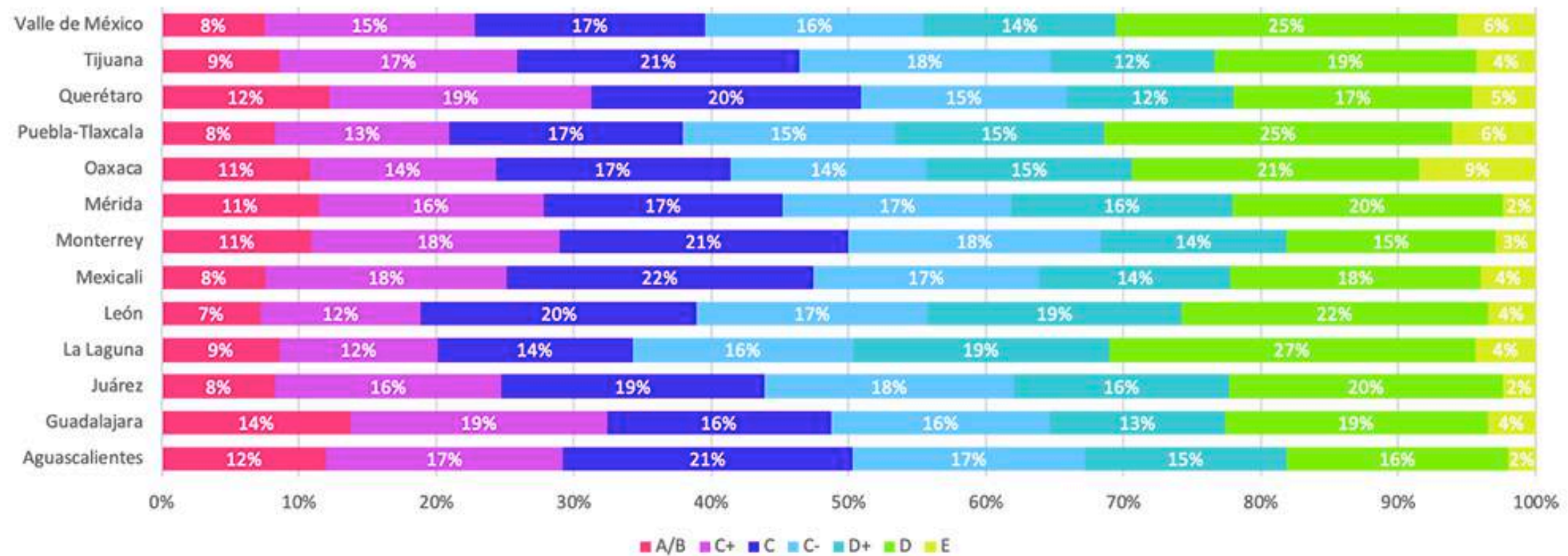
# Criterios a evaluar

Producto  
Precio  
Promoción  
Punto de Venta



Canal de ventas  
Costos  
Competencia  
Cliente





Fuente: Cálculos propios de la AMAI a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018.

Rangos de ingresos (miles de pesos)

A/B >\$170 C+ \$85-\$170 C \$45-\$85 C- \$26-\$45 D+ \$9-\$15 D \$3-\$9 E <\$3

<https://amai.org/NSE/index.php?queVeo=2018>

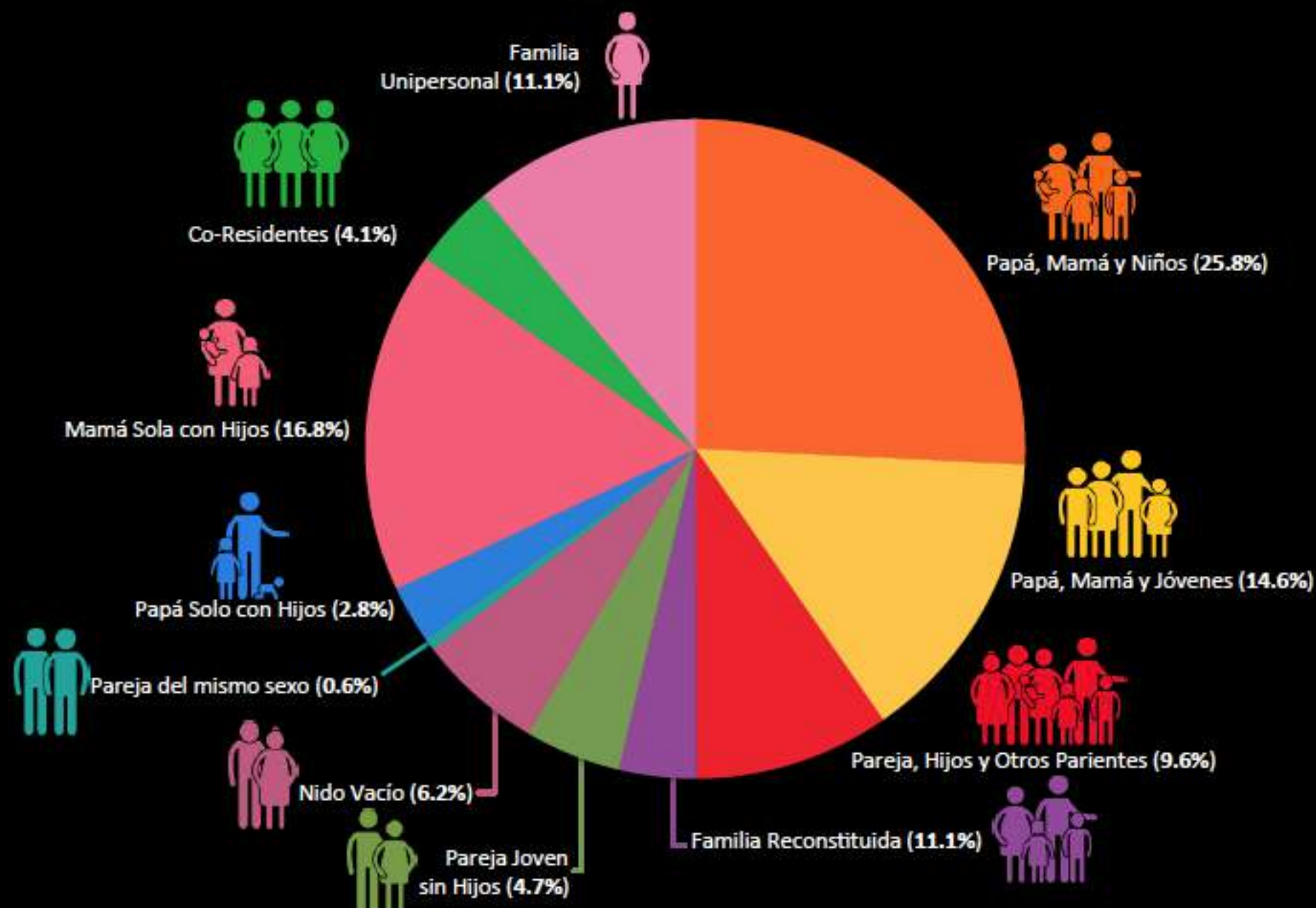
# ¿Cuántos clientes hay?

Valor casa	Enganche	Enganche	Crédito	Pago Mensual	Ingreso	NSE	Ing/Casa
\$1,000,000	10%	\$100,000	\$900,000	\$9,500	\$28,000	C-	2.8%
\$1,500,000	10%	\$150,000	\$1,350,000	\$14,000	\$35,000	C	2.3%
\$2,000,000	10%	\$200,000	\$1,800,000	\$19,000	\$45,000	C	2.3%
\$2,500,000	10%	\$250,000	\$2,250,000	\$23,000	\$60,000	C+	2.4%
\$3,000,000	10%	\$300,000	\$2,700,000	\$27,000	\$81,000	C+	2.7%
\$4,000,000	10%	\$400,000	\$3,600,000	\$36,000	\$108,000	C+	2.7%
\$4,500,000	10%	\$450,000	\$4,050,000	\$40,500	\$121,500	C+	2.7%
\$5,000,000	10%	\$500,000	\$4,500,000	\$45,000	\$135,000	C+	2.7%
\$6,000,000	10%	\$600,000	\$5,400,000	\$54,000	\$162,000	A/B	2.7%
\$7,000,000	10%	\$700,000	\$6,300,000	\$63,000	\$189,000	A/B	2.7%

# ¿Cuánto puede pagar?

# ¿Para quien diseñas?

## Los 11 tipos de Familias en México *El Instituto de Investigaciones*





Planeación y  
Estudios

Información  
de mercado CDI,  
App

Buenas  
decisiones

Sofland  
Terrenos para  
desarrollo

Banca de  
inversión y capital  
inmobiliario

# Servicios Softtec

# Proyectos inmobiliarios exitosos

Planeación

Producción

Entrega

# Elementos operativos



Mercado

Gestión

Capital

Fiscal y  
Legal

Edificación

Laboral

Ventas

Financiero

Hipotecario

Postventa

Aviso  
terminación

# Elementos operativos

Mercado

Gestión

Capital

Fiscal y  
Legal

Edificación

Laboral

Ventas

Financiero

Hipotecario

Postventa

Aviso  
terminación

# Elementos operativos

# Efectos de la Reforma Laboral en los desarrollos inmobiliarios