

# El mercado y la NOM 247

Abril 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

Planeación y  
Estudios

Información  
de mercado CDI,  
App

Mejores  
Decisiones

Sofland  
Terrenos para  
desarrollo

Banca de  
inversión y capital  
inmobiliario

# Servicios Softtec

# 2021



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

Fernando Romero

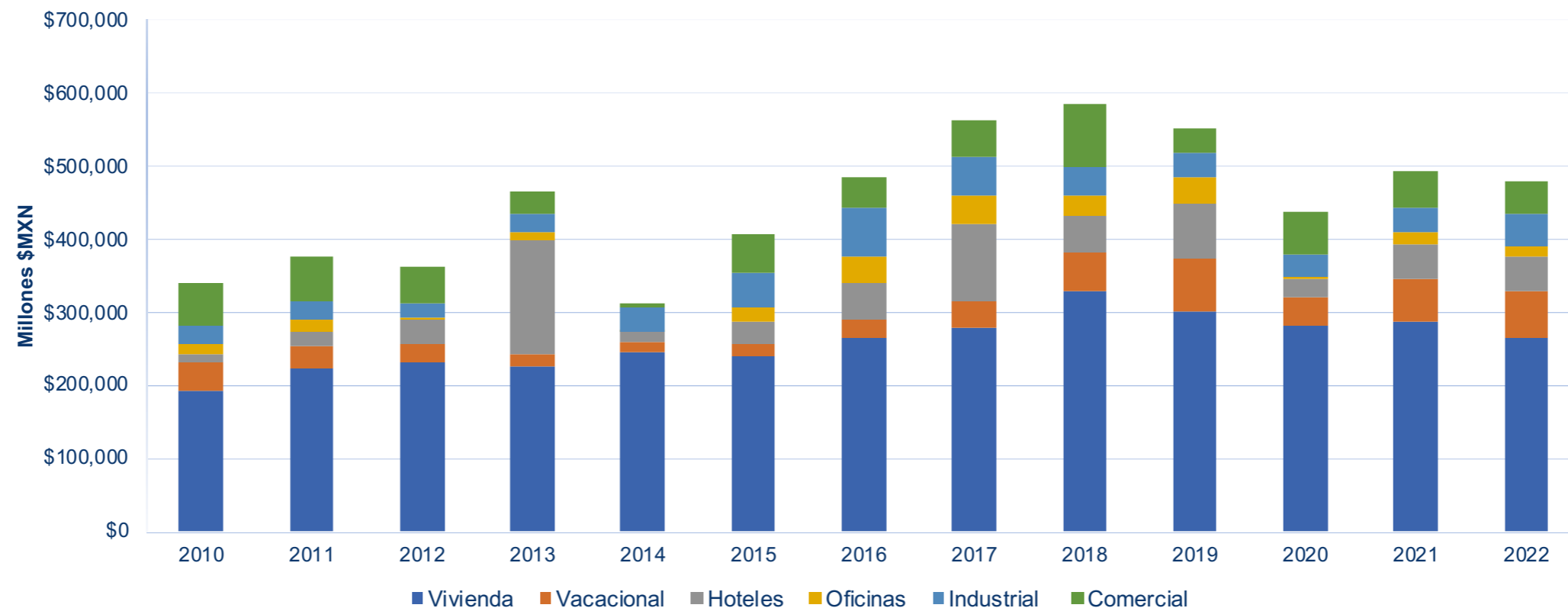
# 2022



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

# Tamaño estimado de la inversión inmobiliaria

## Inversión inmobiliaria Mexico



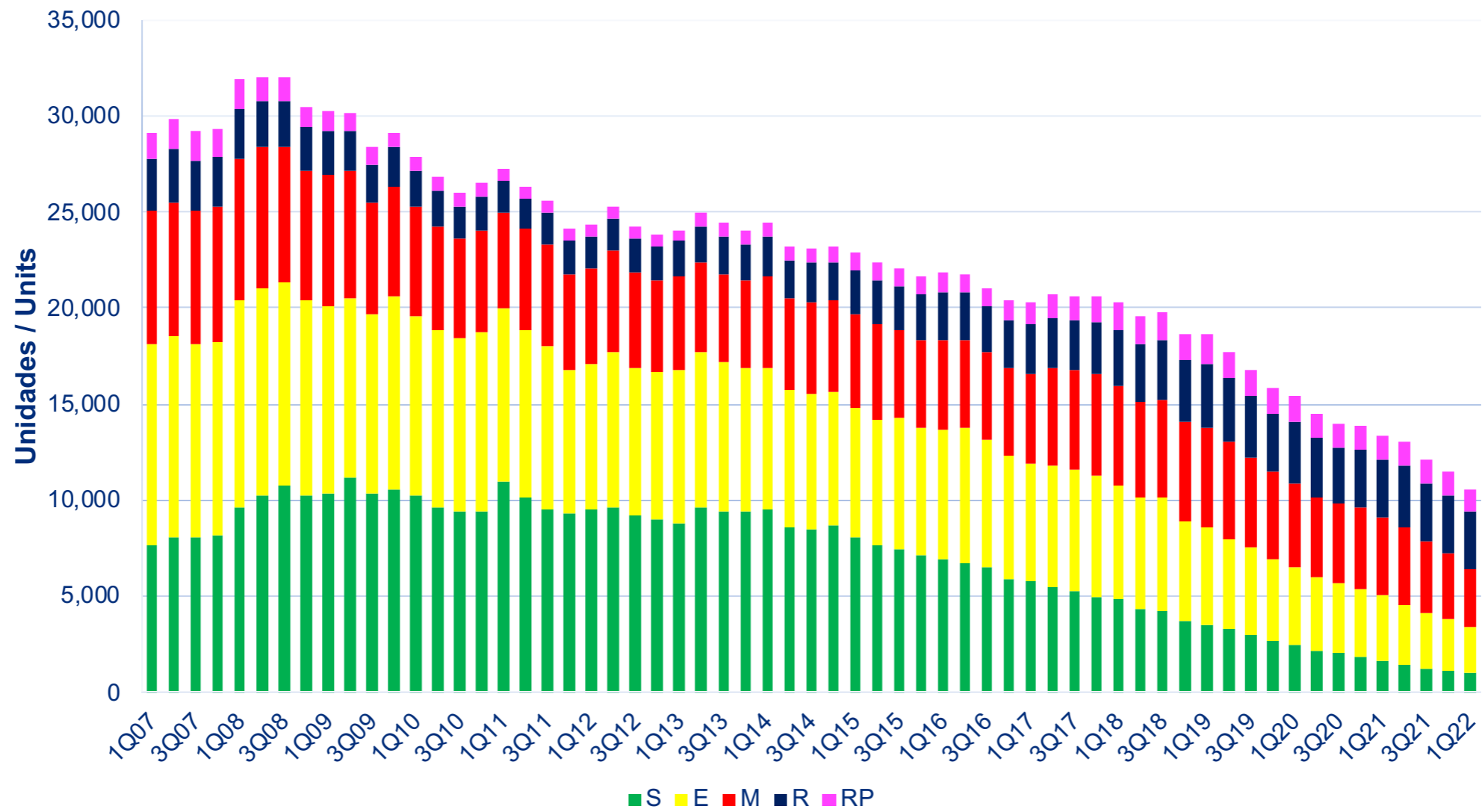
- Softec estima que en 2021 la industria tendrá una inversión en \$492 mil millones de pesos y de \$481 mil millones en 2022.

# Inversión inmobiliaria estimada 2022

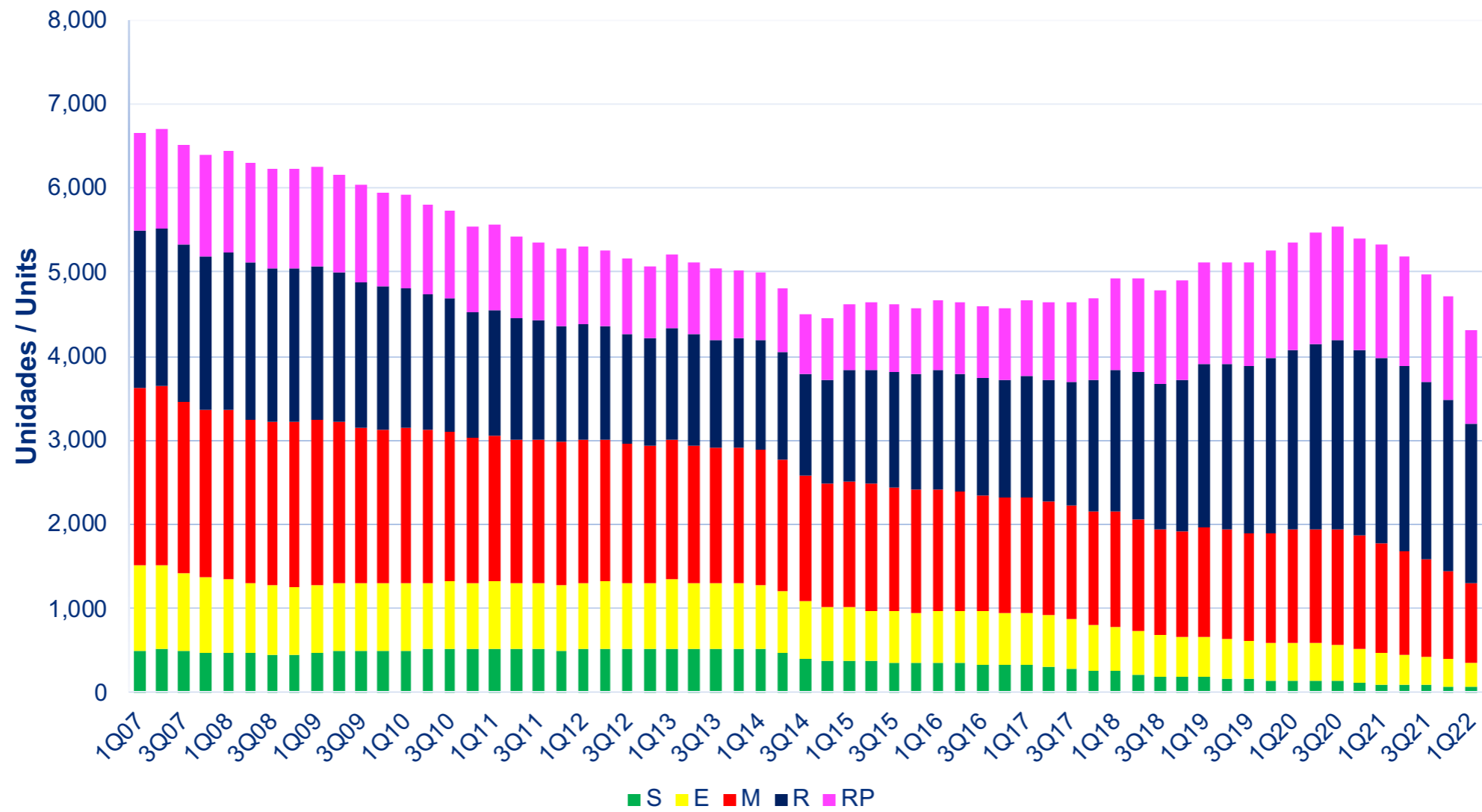
	Unidad	Crecimiento	Valor Unit (\$MXN)	Total (Millones \$MXN)
Vivienda	unit	178,290	\$1,486,856	\$265,092
Vacacional	unit	12,000	5,347,317	\$64,168
Hoteles	Cuarto	10,000	\$4,807,478	\$48,075
Oficinas	m2	200,000	\$72,086	\$14,417
Industrial	m2	3,500,000	\$12,141	\$42,494
Comercial (est)	m2	900,000	\$51,747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

# Ventas totales por mes

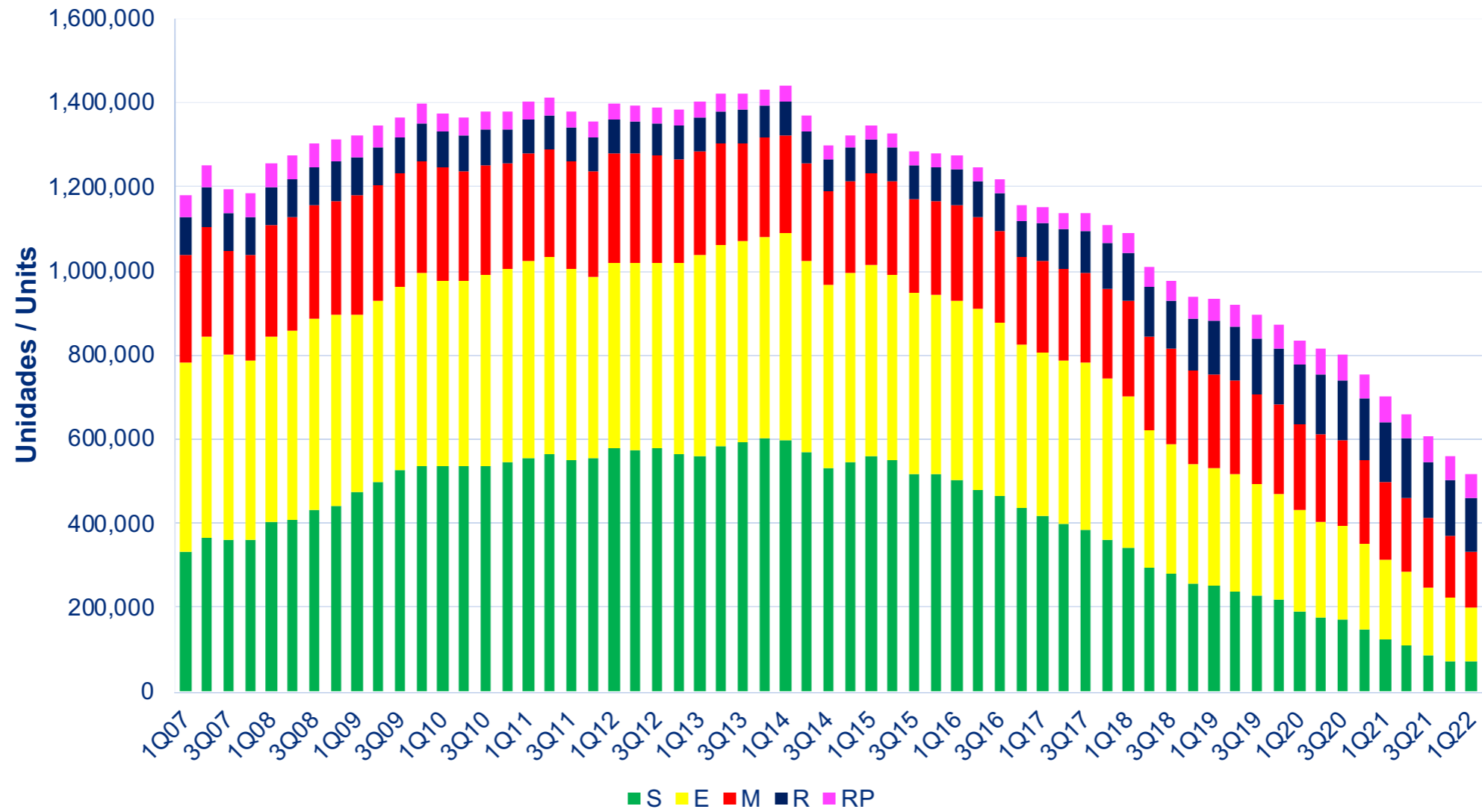


# Proyectos Vigentes

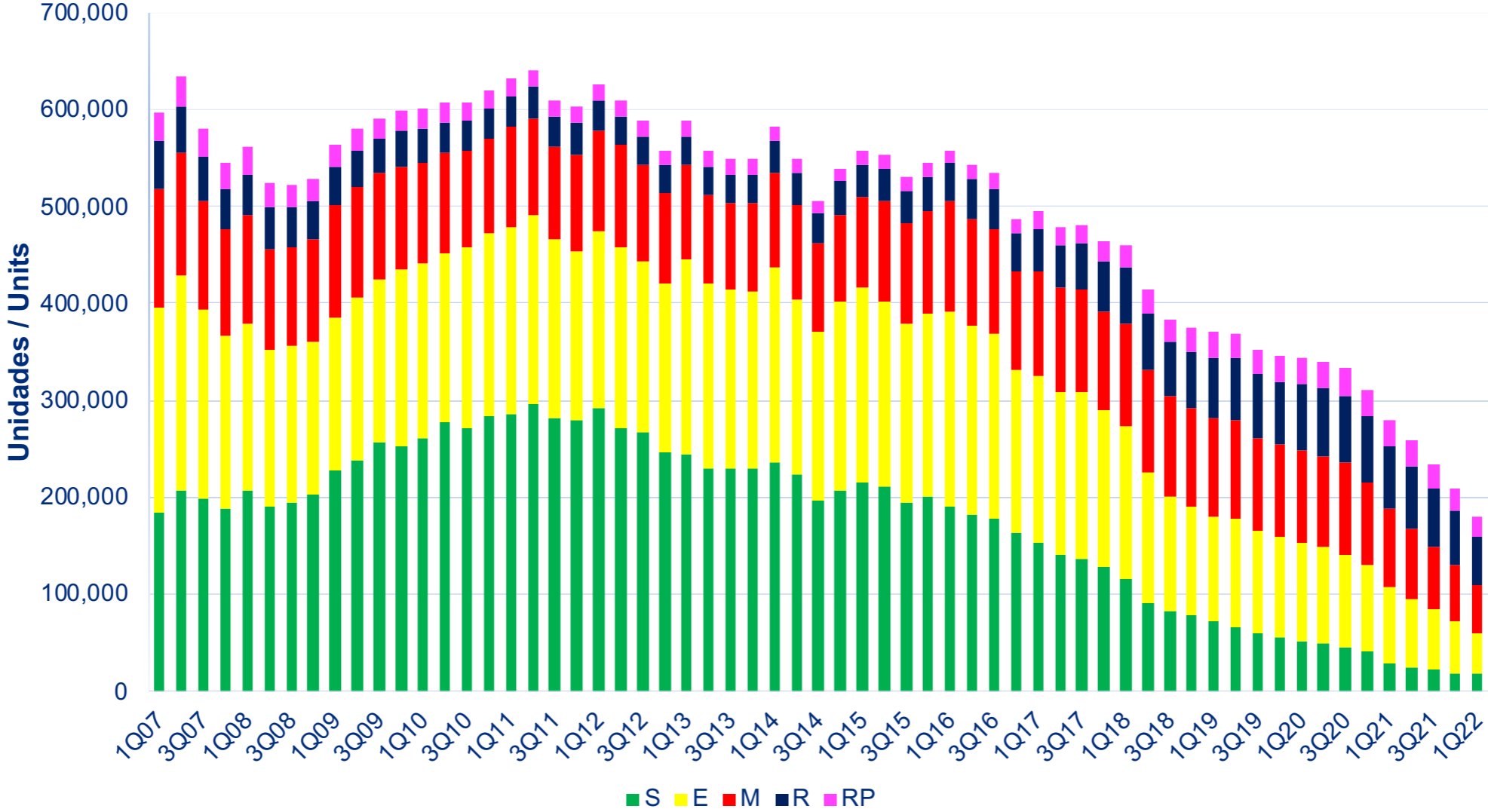




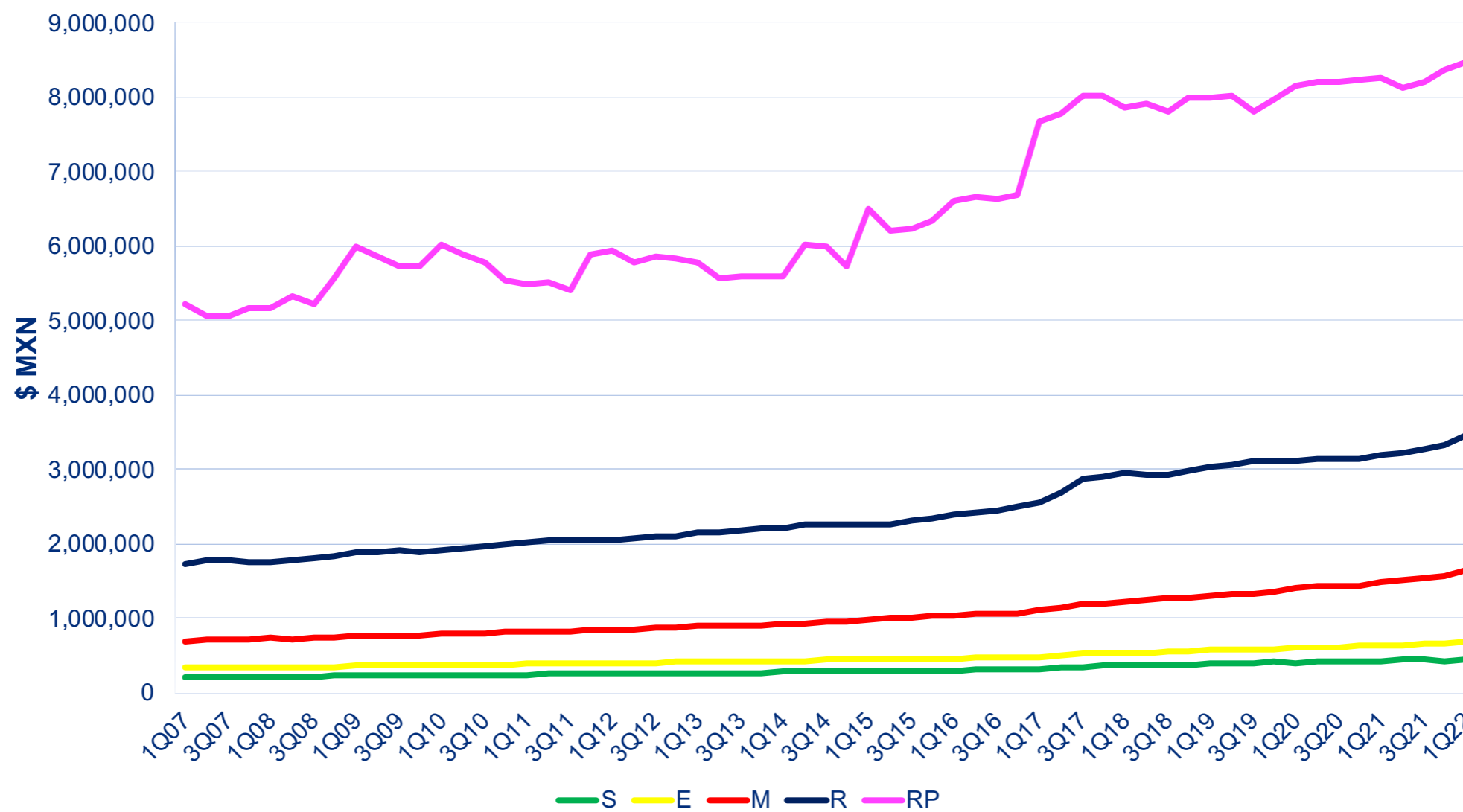
# Unidades en proceso



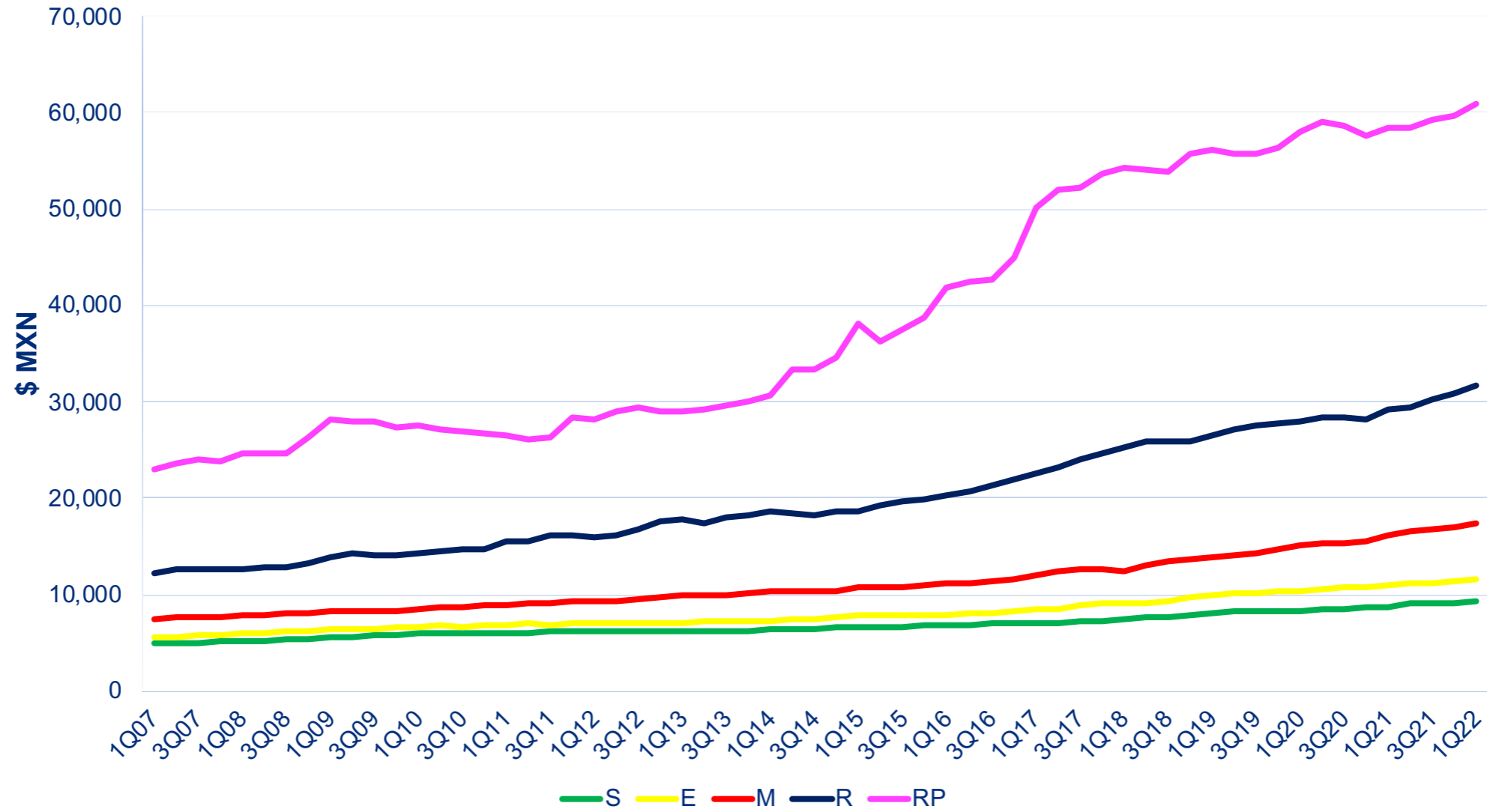
# Inventarios



# Precio Unitario



# Precio por m2



# Indice de precios

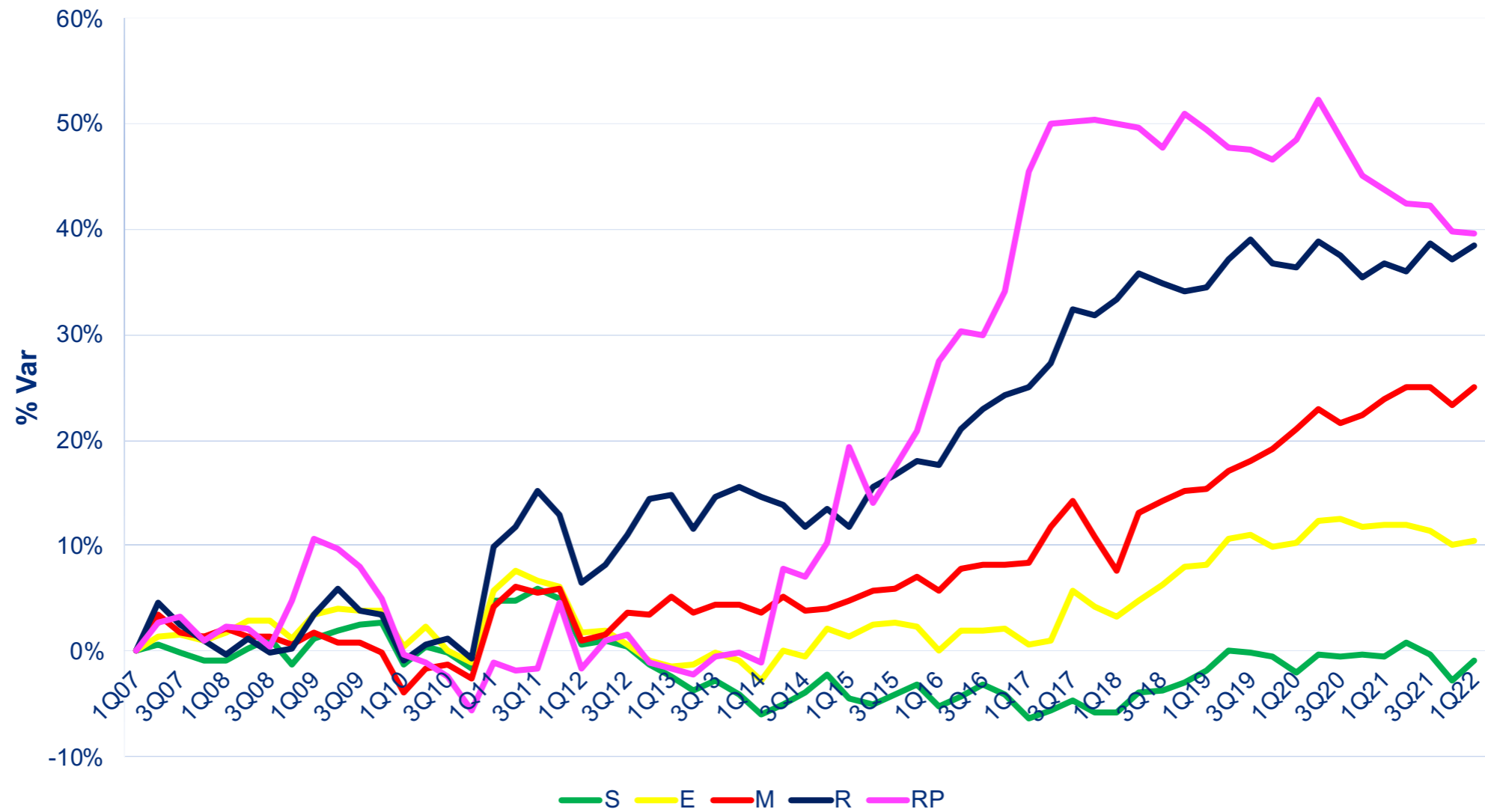


Tabla. Escenario resultante  
(promedio E1 y E3)

	Economía	Consumo	Empleo	Inversión
2000-2018	2.0%	2.2%	1.0%*	1.9%
2018-2021	-1.4%	-1.2%	-1.1%	-4.9%
2021	4.9%	7.6%	0.7%	10.1%
2022	0.9%	1.8%	-0.3%	2.5%
2023	1.3%	0.6%	2.1%	4.5%
2024	1.6%	3.6%	2.8%	5.4%
2025	2.5%	3.7%	3.5%	5.5%

\*El empleo es 2008-2018

Las tasas para los dos primeros renglones son promedio anual.

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Estimaciones propias.

Macario Schettino

# Economía



# Tres tipos de empresas



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



# Criterios de éxito

- ¿Qué causa ventas arriba del mercado?
- ¿Qué estás haciendo mejor que tus competidores?
- ¿Lo podrías hacer mejor?
- ¿Es una ventaja sostenible?
- Lo que no se mide no se administra



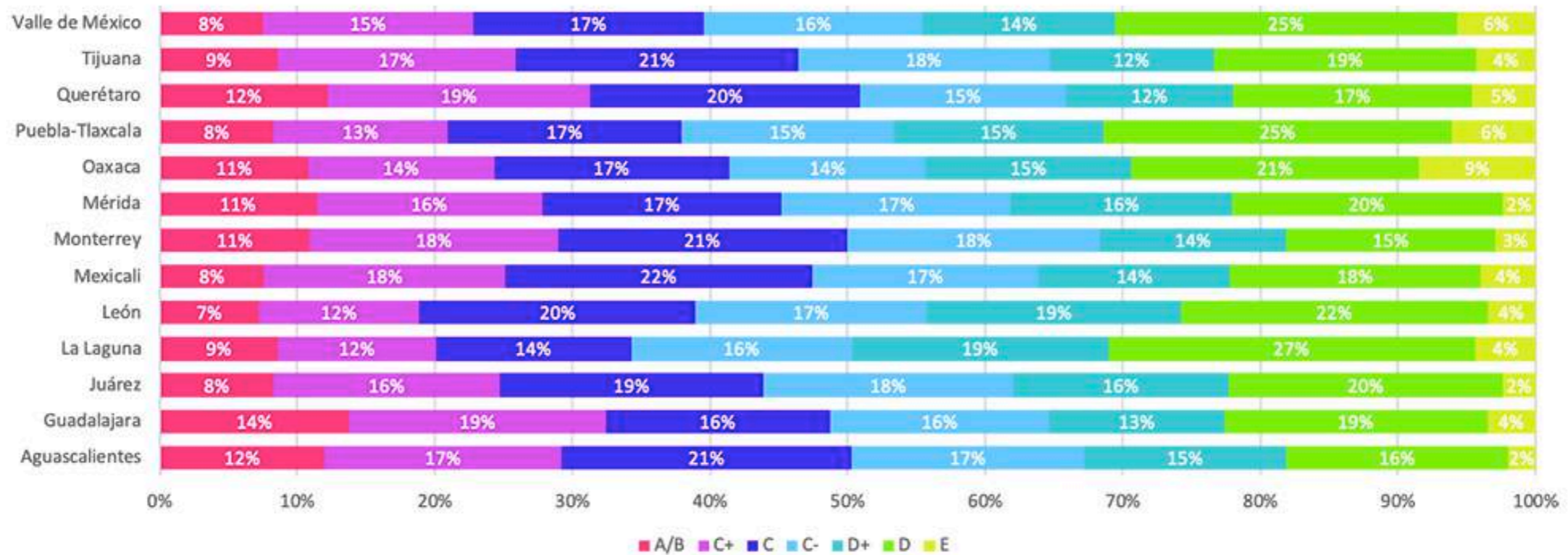
**Tres tipos de empresas:**  
**2. Las que venden de menos**

# 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)

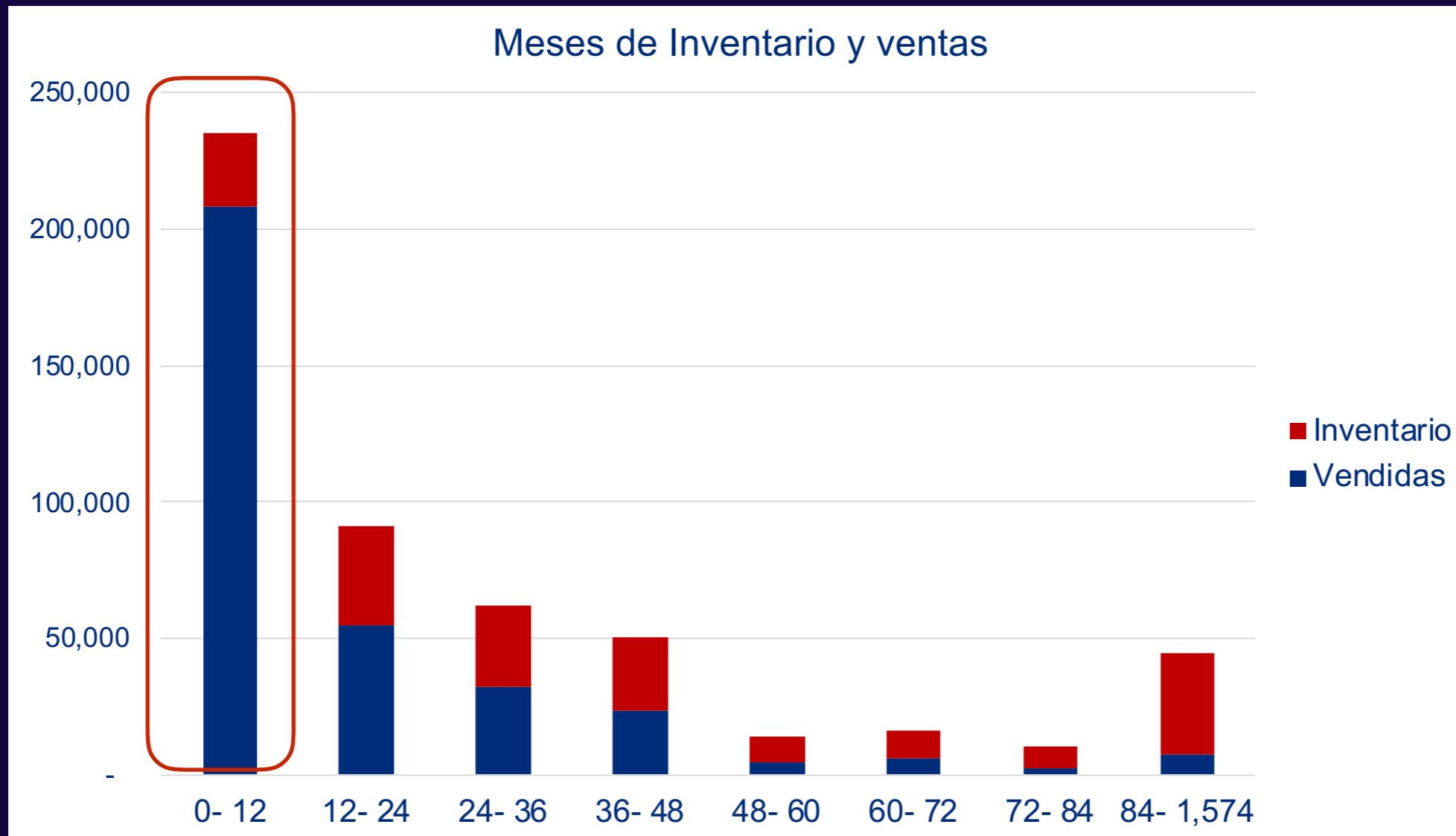
A/B >\$170 C+ \$85-\$170 C \$45-\$85 C- \$26-\$45 D+ \$9-\$15 D \$3-\$9 E <\$3

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

# ¿Cuántos clientes hay?



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



**1,925 proyectos tienen menos de 12 meses de inventario**  
**¿Van a cerrar la tienda?**

# Planeación

- ¿A dónde quieren llegar?
- ¿Hay reserva de suelo?
- ¿Quieren seguir en esta industria?
- ¿Quieren cambiar de giro inmobiliario?
- ¿Con que recursos materiales, económicos, humanos, cuentan?

Planeación

Producción

Entrega

# Elementos operativos



Mercado

Gestión

Capital

Fiscal y  
Legal

Edificación

Laboral

Ventas

Financiero

Hipotecario

Postventa

Aviso  
terminación

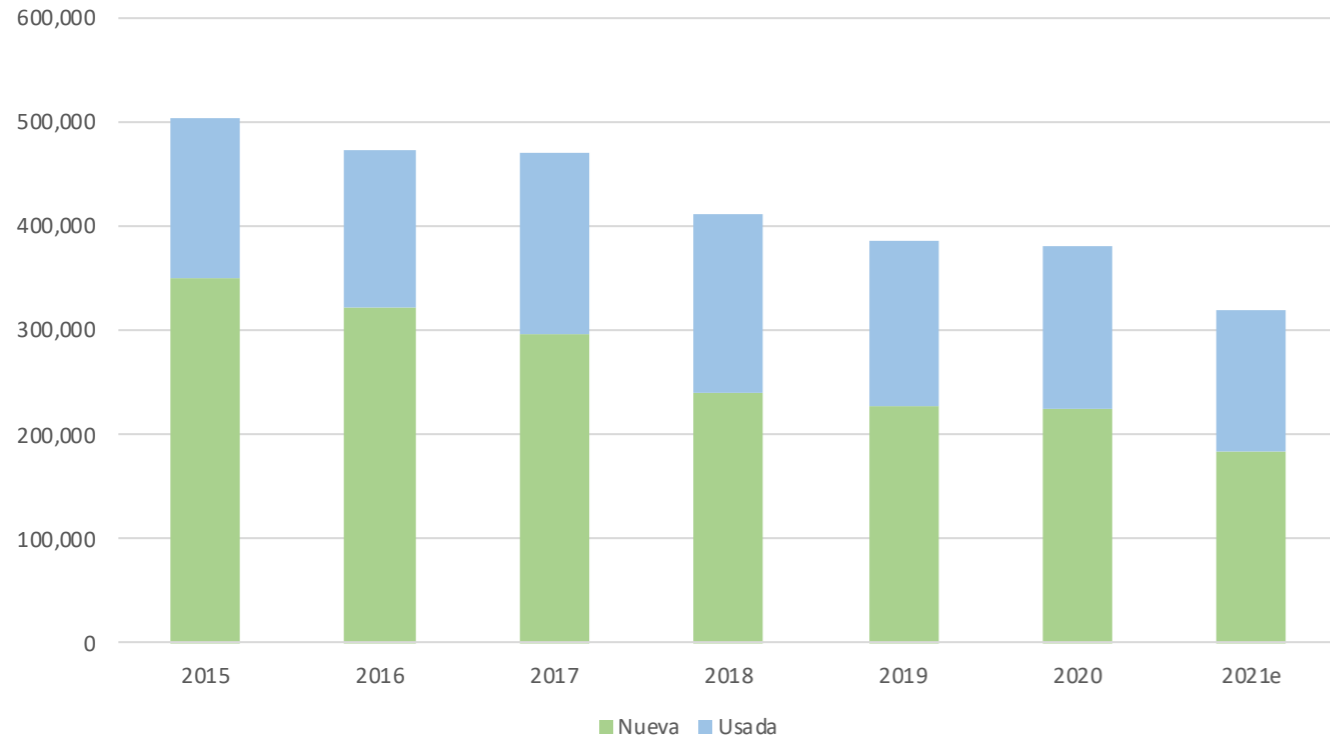
# Elementos operativos



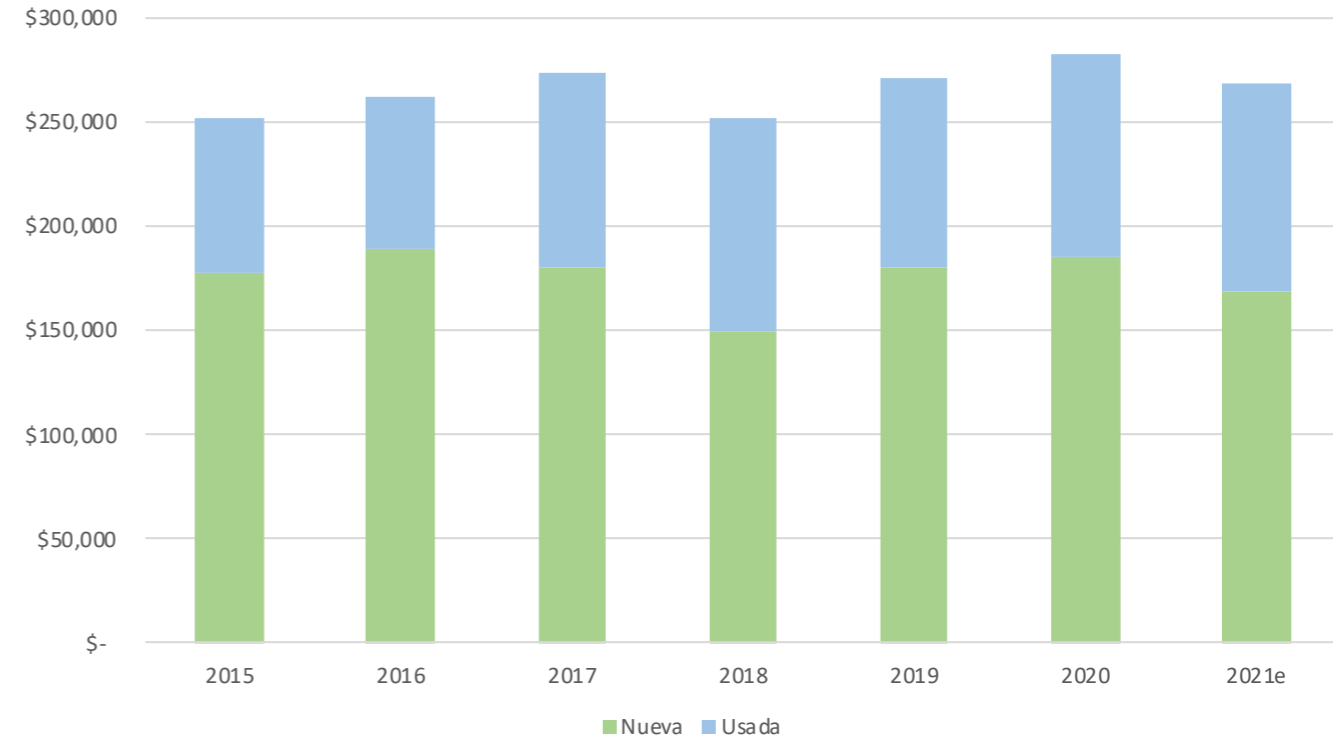
# El cliente

# Evolución Crédito Compra Vivienda

Colocación Hipotecaria (unidades)



Colocación Hipotecaria (millonesP\$)



	Económica			Popular			Tradicional			Media			Residencial			Residencial plus			Total		Total
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	
2015	\$ 1,230	\$ 1,780	\$ 3,009	\$ 51,110	\$ 18,801	\$ 69,912	\$ 27,836	\$ 19,842	\$ 47,677	\$ 44,064	\$ 18,923	\$ 62,986	\$ 30,999	\$ 7,675	\$ 38,674	\$ 22,548	\$ 7,515	\$ 30,063	\$ 177,786	\$ 74,536	\$ 252,322
2016	\$ 1,145	\$ 2,376	\$ 3,521	\$ 45,916	\$ 19,259	\$ 65,175	\$ 27,430	\$ 20,982	\$ 48,413	\$ 48,253	\$ 19,151	\$ 67,403	\$ 36,647	\$ 5,672	\$ 42,319	\$ 30,062	\$ 5,485	\$ 35,547	\$ 189,453	\$ 72,925	\$ 262,378
2017	\$ 986	\$ 2,603	\$ 3,590	\$ 48,284	\$ 23,451	\$ 71,736	\$ 28,299	\$ 24,521	\$ 52,821	\$ 46,120	\$ 23,720	\$ 69,840	\$ 32,289	\$ 9,803	\$ 42,092	\$ 24,417	\$ 9,689	\$ 34,106	\$ 180,396	\$ 93,788	\$ 274,184
2018	\$ 407	\$ 2,166	\$ 2,573	\$ 44,562	\$ 26,416	\$ 70,978	\$ 24,173	\$ 27,109	\$ 51,282	\$ 31,360	\$ 25,872	\$ 57,232	\$ 23,976	\$ 11,621	\$ 35,598	\$ 25,604	\$ 8,860	\$ 34,465	\$ 150,083	\$ 102,044	\$ 252,128
2019	\$ 391	\$ 1,887	\$ 2,278	\$ 39,936	\$ 28,799	\$ 68,735	\$ 27,711	\$ 27,729	\$ 55,439	\$ 39,957	\$ 20,484	\$ 60,441	\$ 36,184	\$ 6,395	\$ 42,579	\$ 35,793	\$ 6,394	\$ 42,187	\$ 179,971	\$ 91,689	\$ 271,661
2020	\$ 179	\$ 930	\$ 1,108	\$ 35,803	\$ 25,853	\$ 61,656	\$ 30,176	\$ 29,607	\$ 59,782	\$ 41,714	\$ 21,171	\$ 62,886	\$ 39,764	\$ 8,683	\$ 48,446	\$ 37,850	\$ 11,550	\$ 49,400	\$ 185,485	\$ 97,794	\$ 283,279
2021	\$ 91	\$ 619	\$ 710	\$ 26,516	\$ 19,916	\$ 46,432	\$ 29,022	\$ 28,844	\$ 57,866	\$ 39,124	\$ 23,129	\$ 62,253	\$ 39,217	\$ 11,847	\$ 51,064	\$ 35,436	\$ 15,347	\$ 50,783	\$ 169,407	\$ 99,702	\$ 269,109

	Económica			Popular			Tradicional			Media			Residencial			Residencial plus			Total		Total
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	
2015	6,455	8,842	15,297	192,836	65,379	258,215	63,679	47,107	110,786	57,823	26,139	83,962	21,742	5,771	27,513	7,187	2,289	9,476	349,722	155,527	505,249
2016	5,743	11,098	16,841	164,816	63,014	227,830	59,389	46,995	106,384	58,926	24,903	83,829	24,035	4,231	28,266	9,092	1,497	10,589	322,001	151,738	473,739
2017	4,619	11,434	16,053	157,834	70,790	228,624	58,594	52,353	110,947	51,065	29,243	80,308	18,917	6,570	25,487	6,458	2,570	9,028	297,487	172,960	470,447
2018	1,845	8,950	10,795	133,866	73,802	207,668	48,108	52,923	101,031	35,640	28,009	63,649	14,598	6,687	21,285	6,601	2,094	8,695	240,658	172,465	413,123
2019	2,974	6,973	9,947	101,814	72,612	174,426	52,577	51,072	103,649	42,614	22,198	64,812	20,250	3,755	24,005	8,680	1,311	9,991	228,909	157,921	386,830
2020	642	3,304	3,946	89,806	63,648	153,454	60,957	57,912	118,869	43,763	23,010	66,773	21,654	4,889	26,543	9,004	2,322	11,326	225,826	155,085	380,911
	410	2,018	2,428	61,746	47,712	109,458	55,388	54,621	110,009	37,728	24,053	61,781	19,655	6,164	25,820	8,114	2,941	11,055	183,041	137,510	320,550

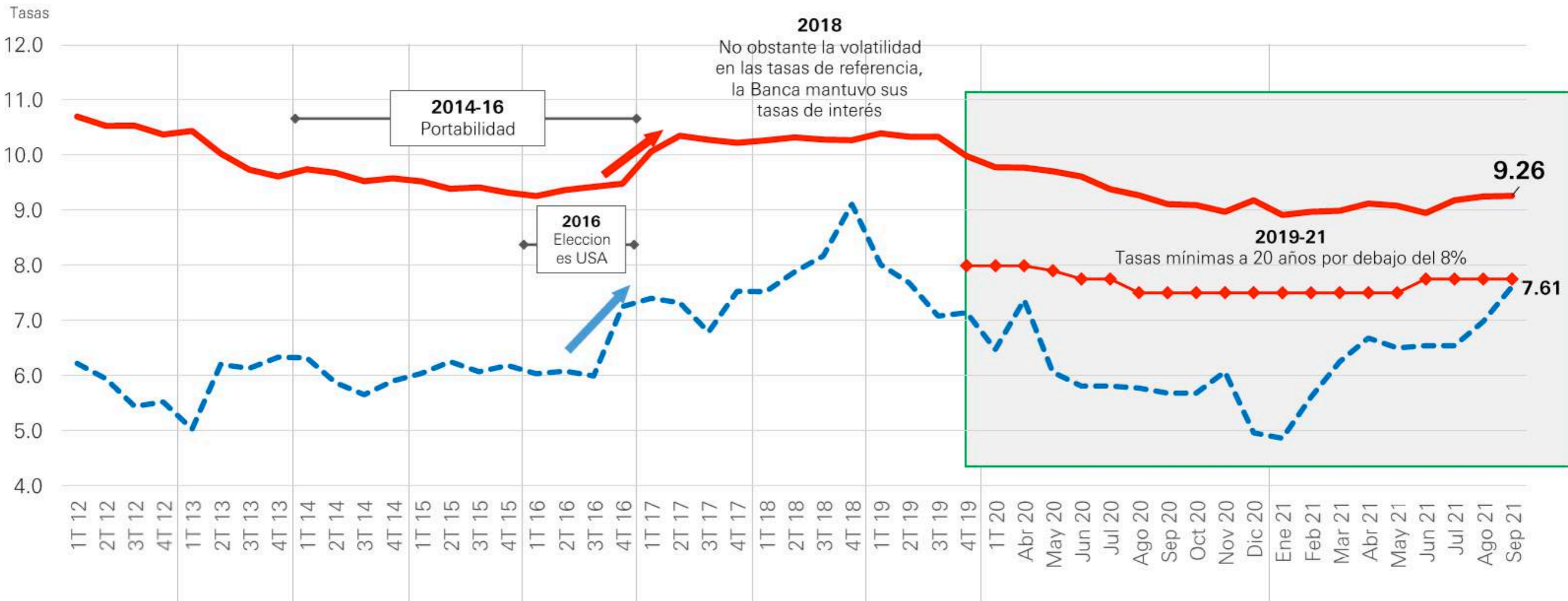
# Tasas de interés

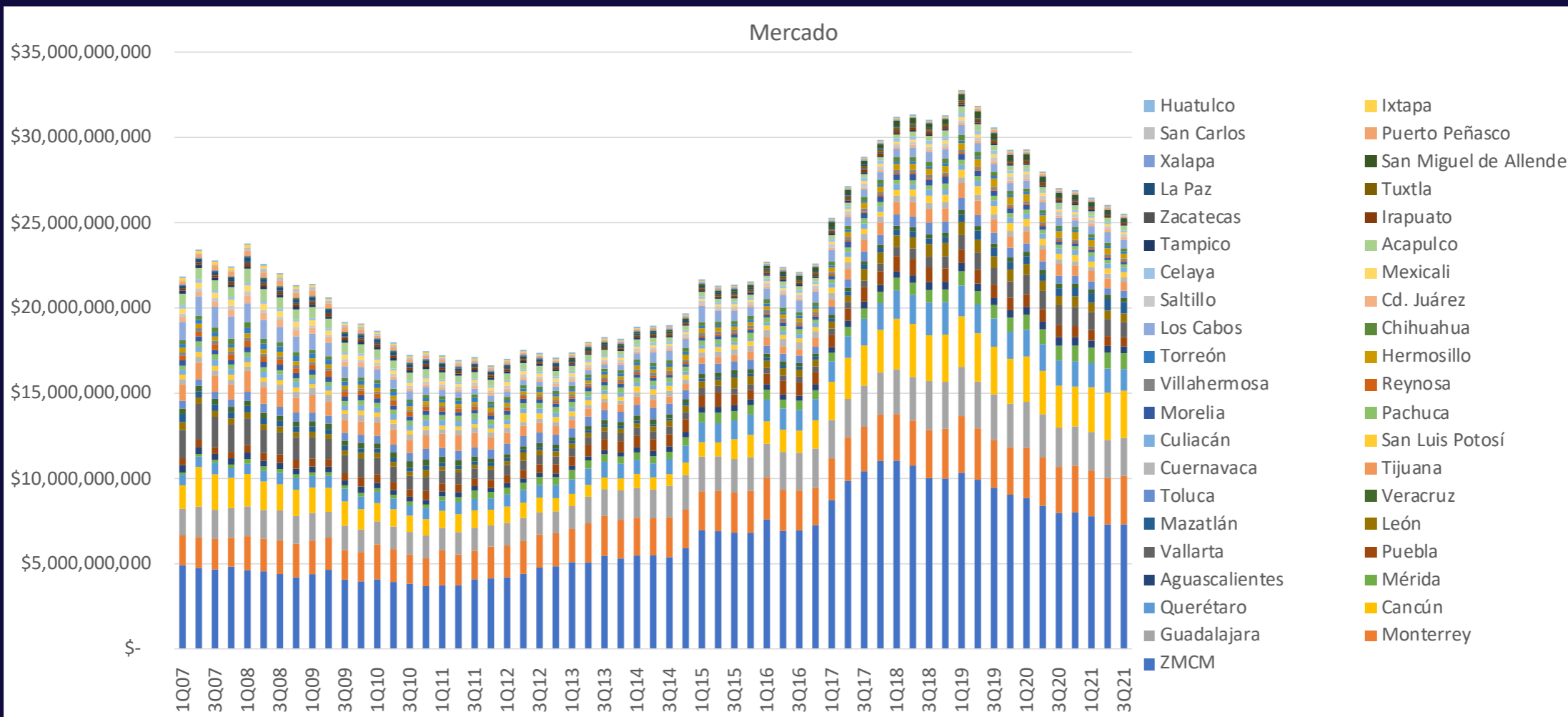
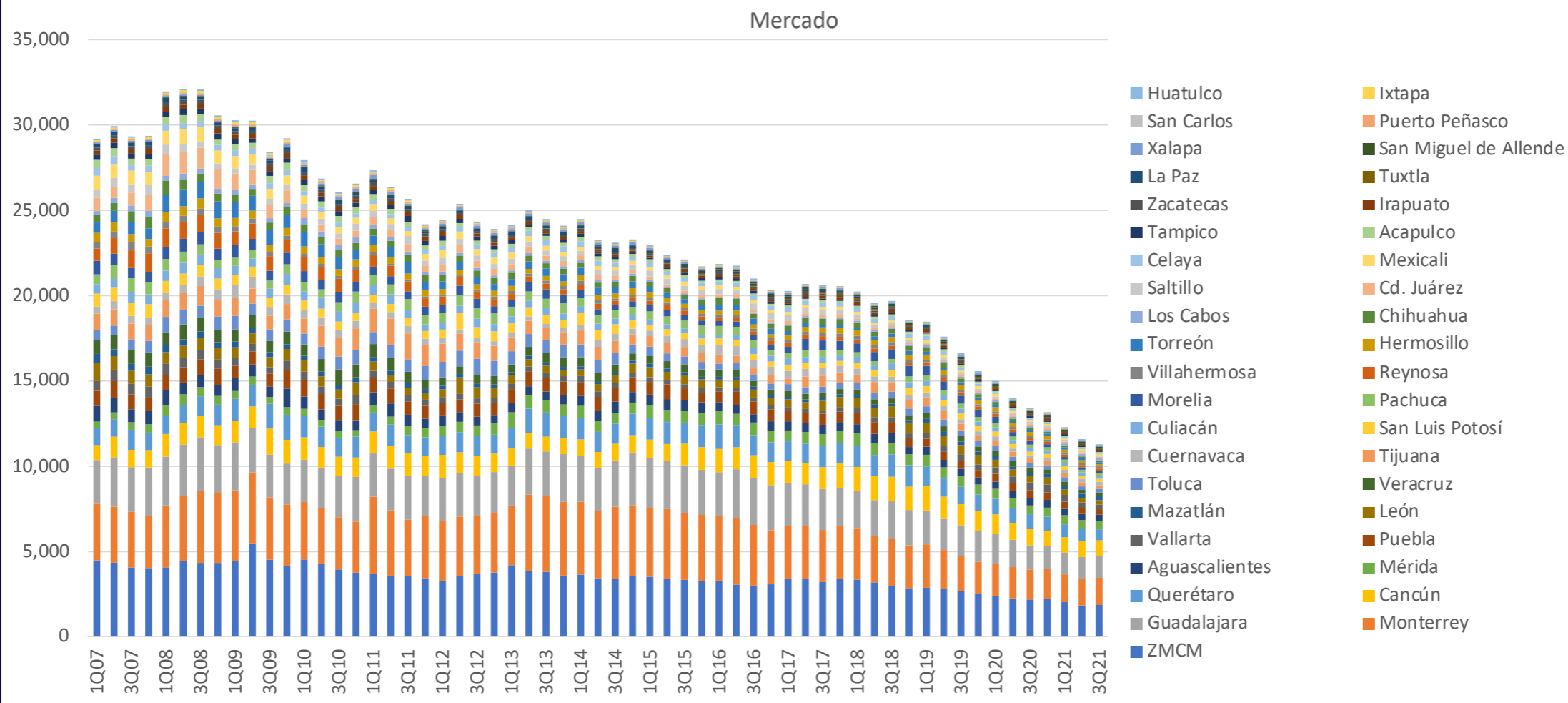
## Evolución de las tasas bancarias

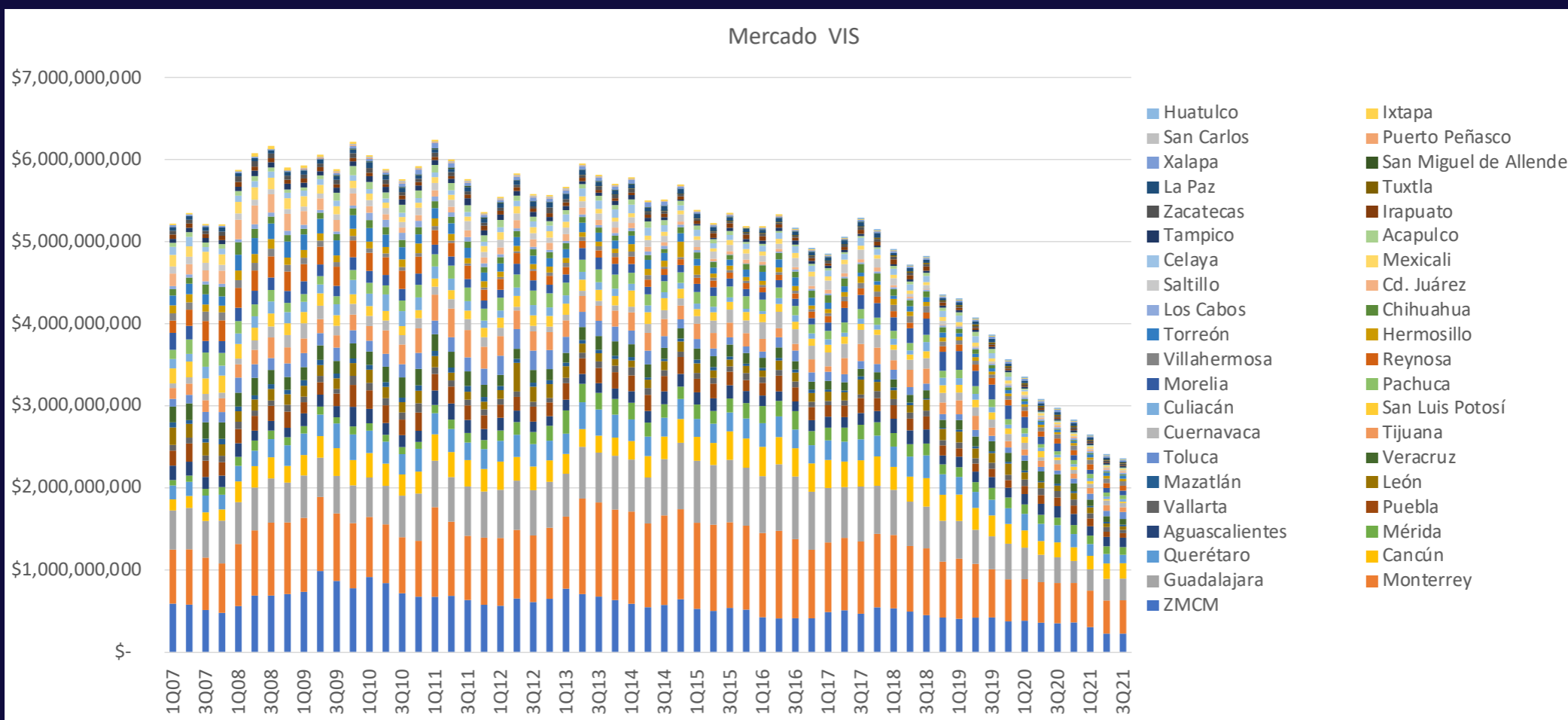
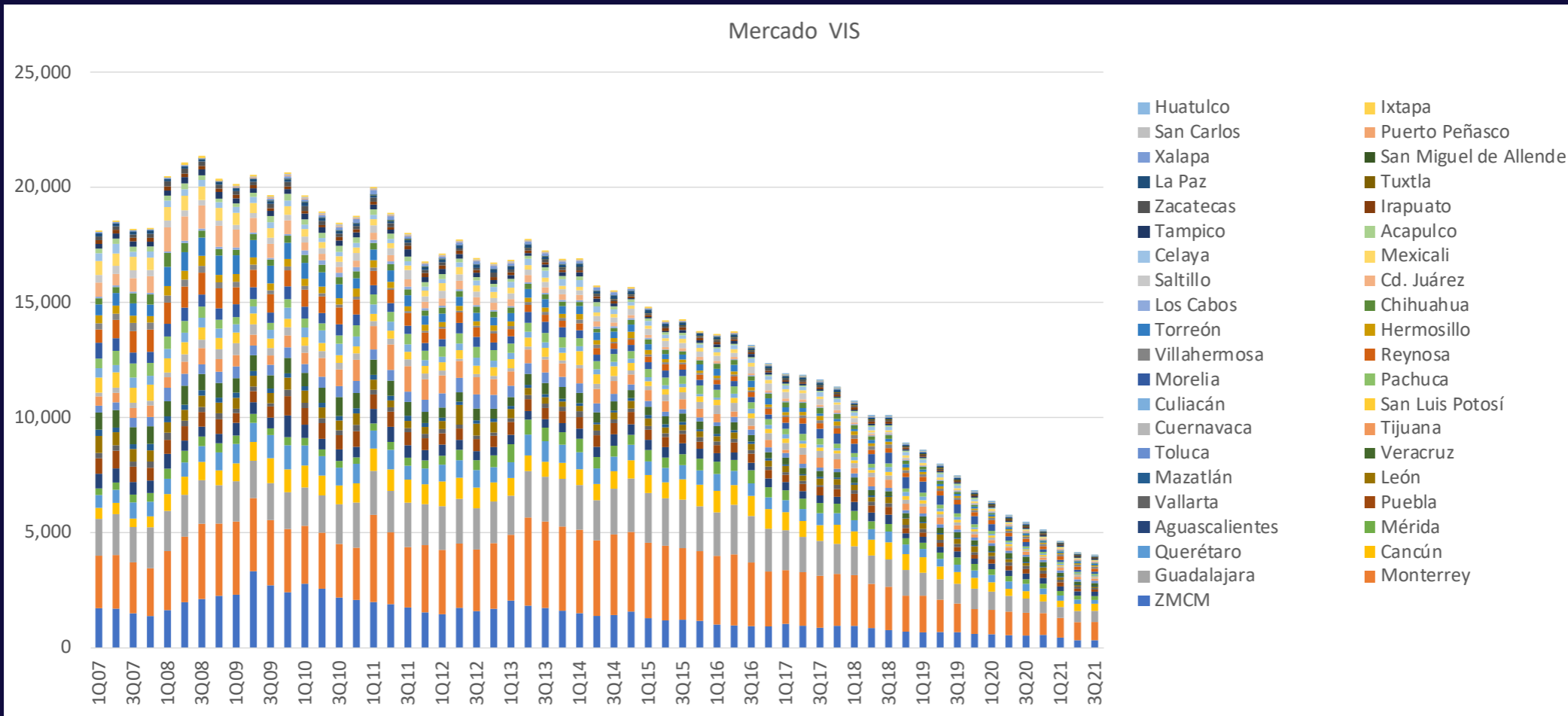
Fuente: ABM con cifras CNBV y Banxico  
Todos los bancos

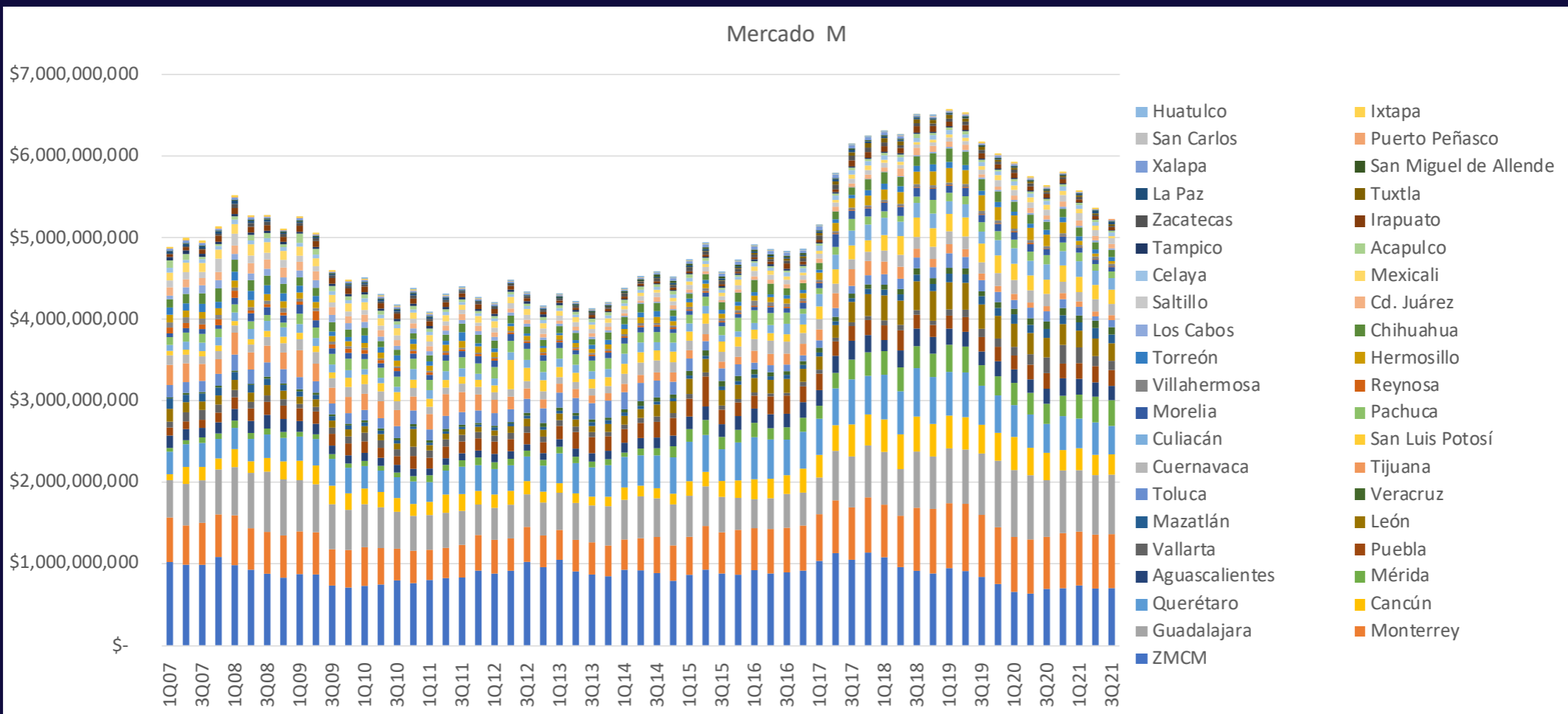
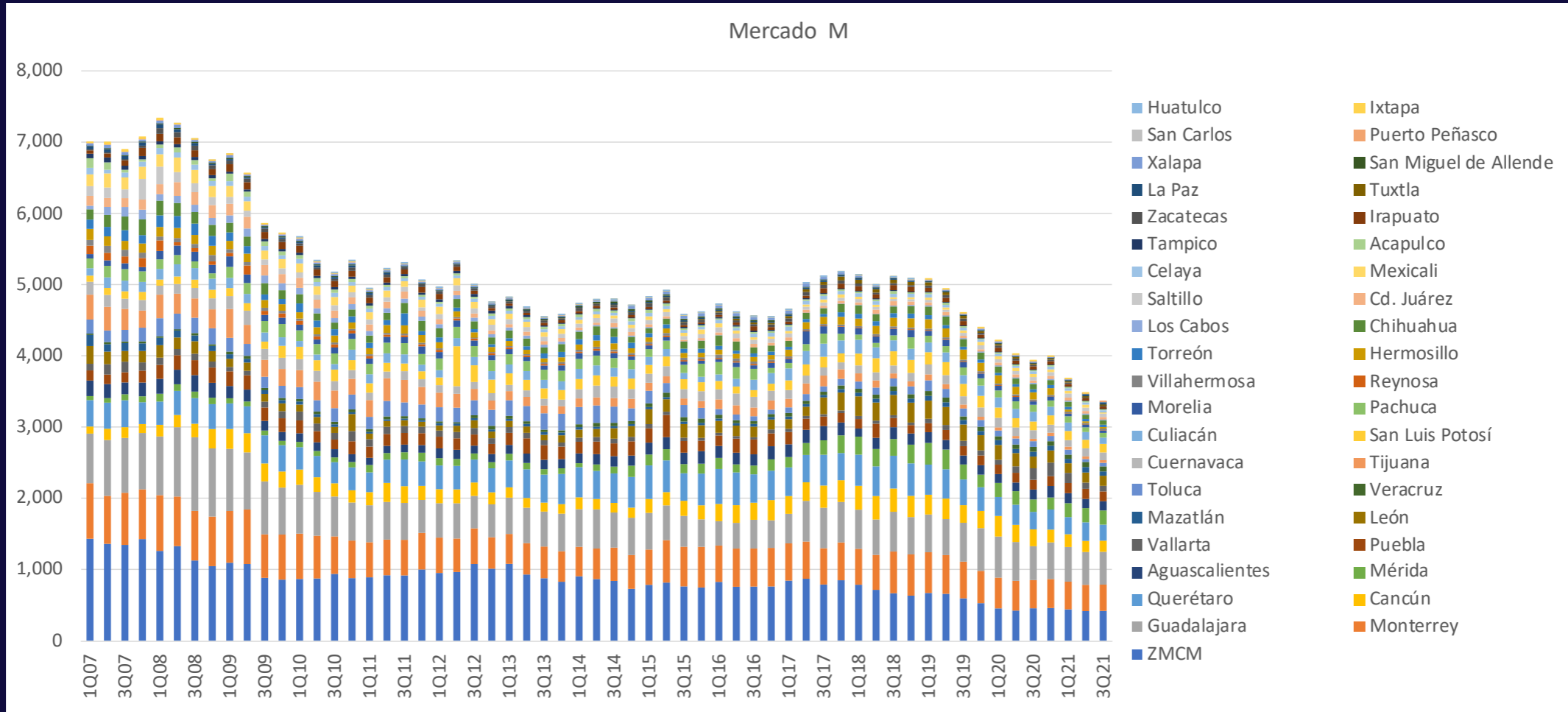


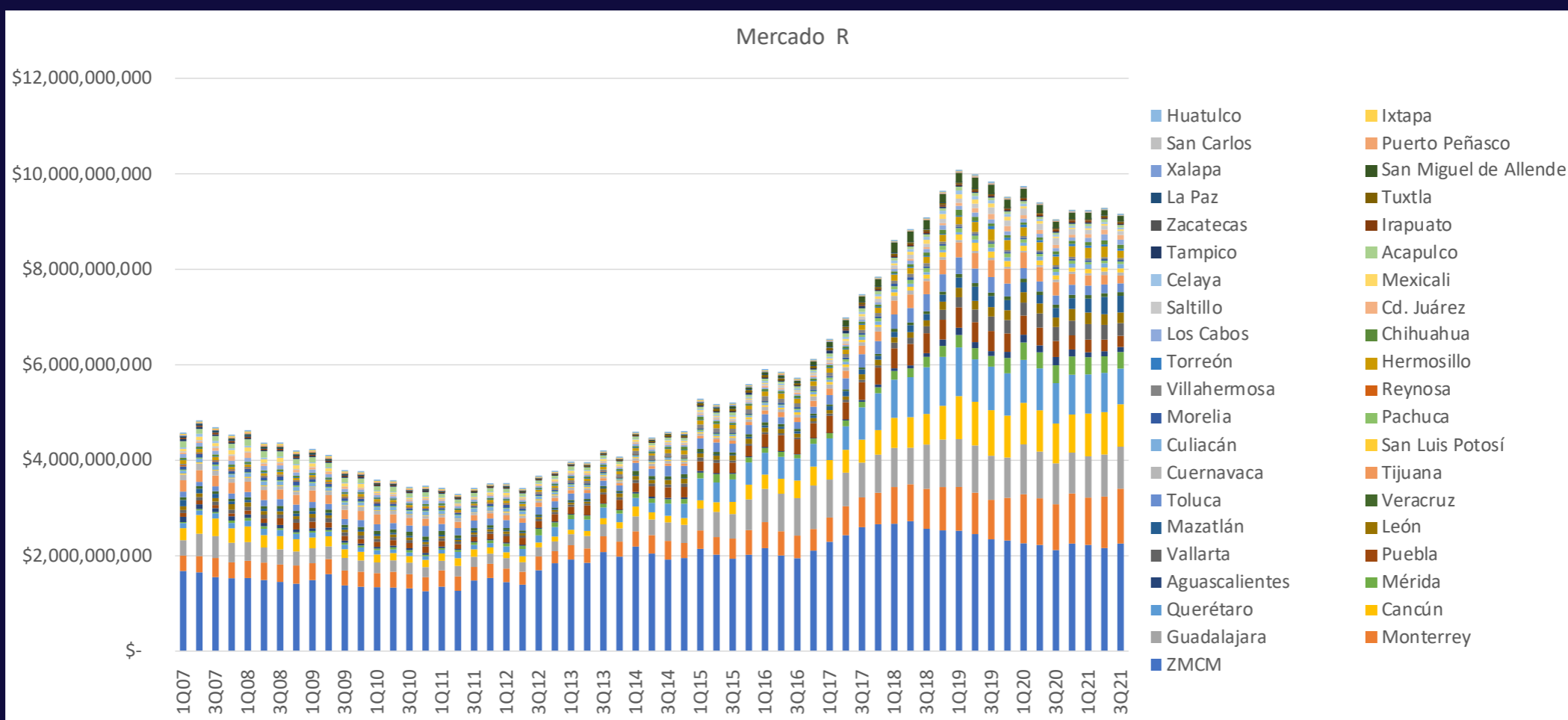
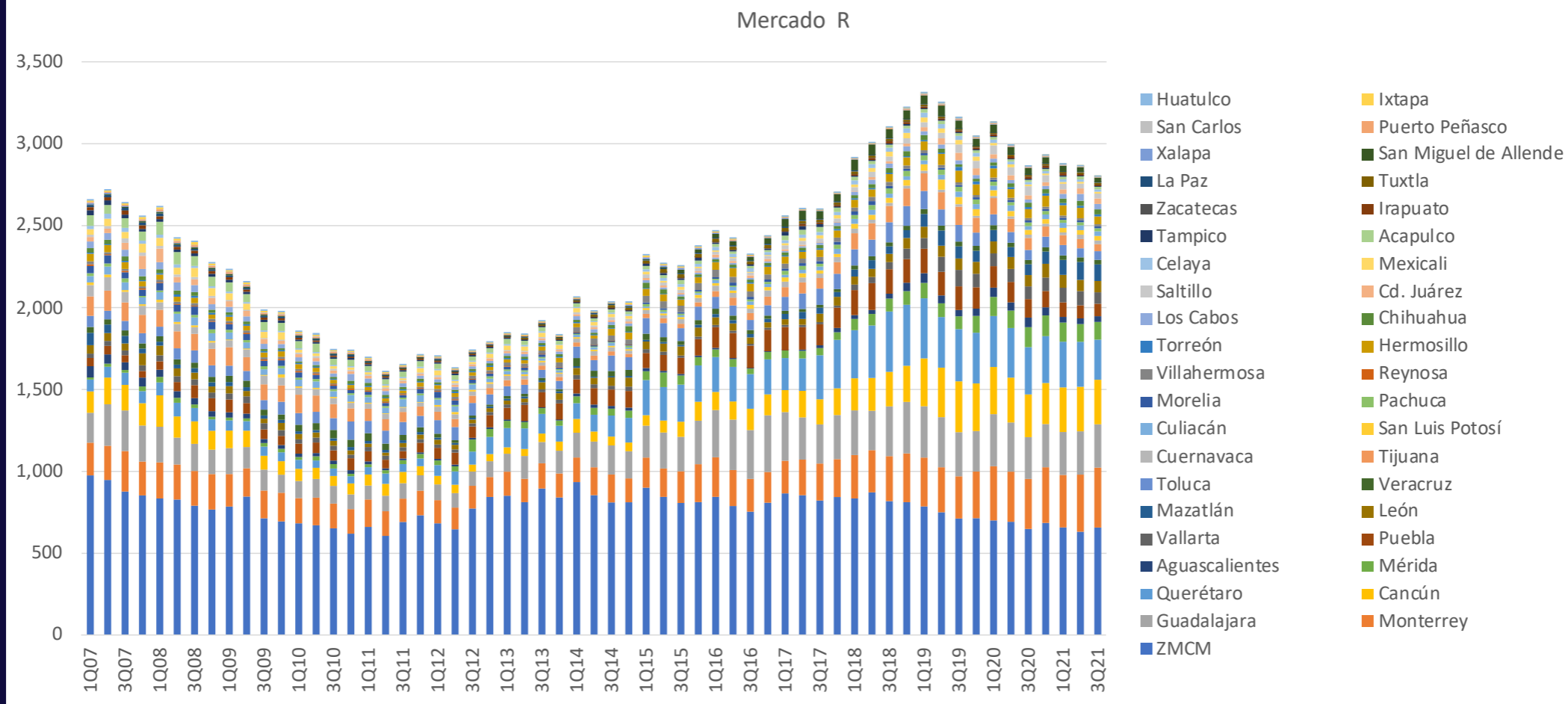
— Tasa de Adquisición Promedio Ponderado    
 - - - Tasa Bono M10 (referencia, cierre de mes)    
 ◆ Tasa más baja del mercado a 20 años





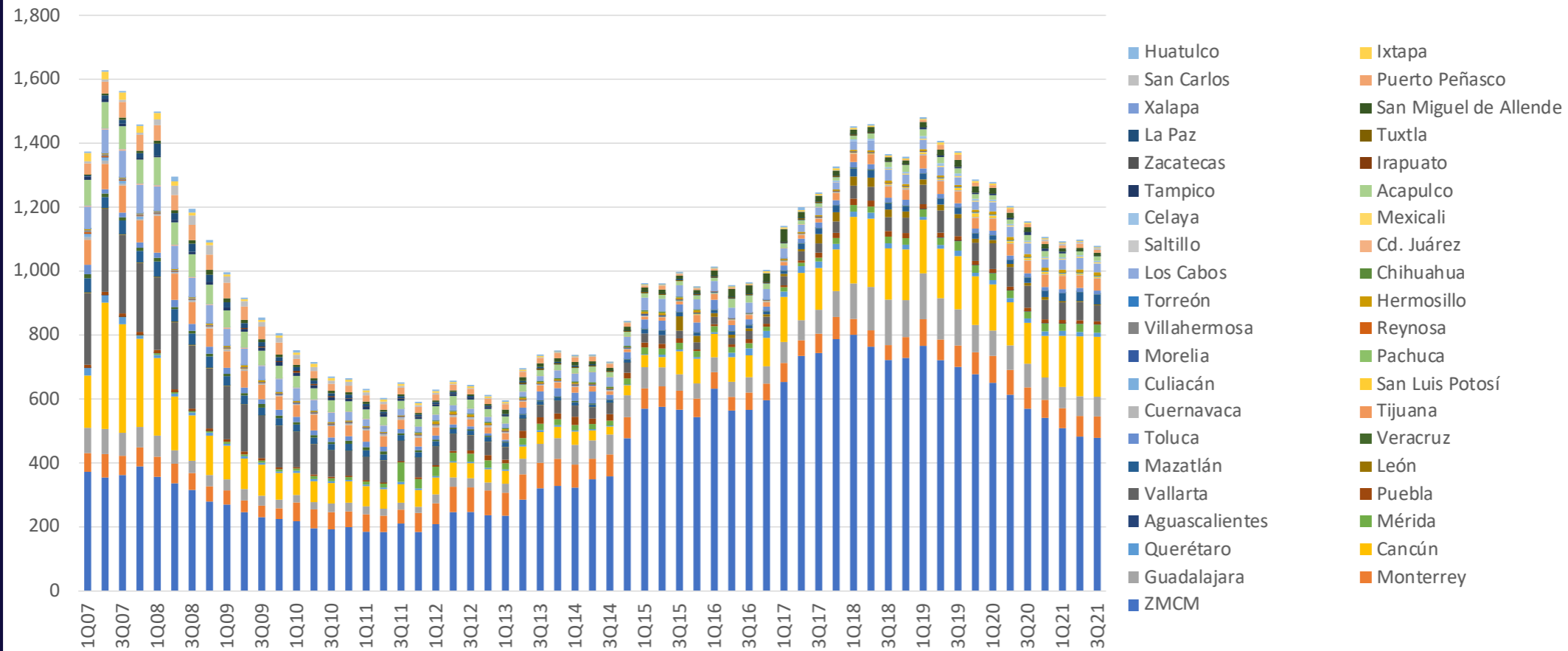




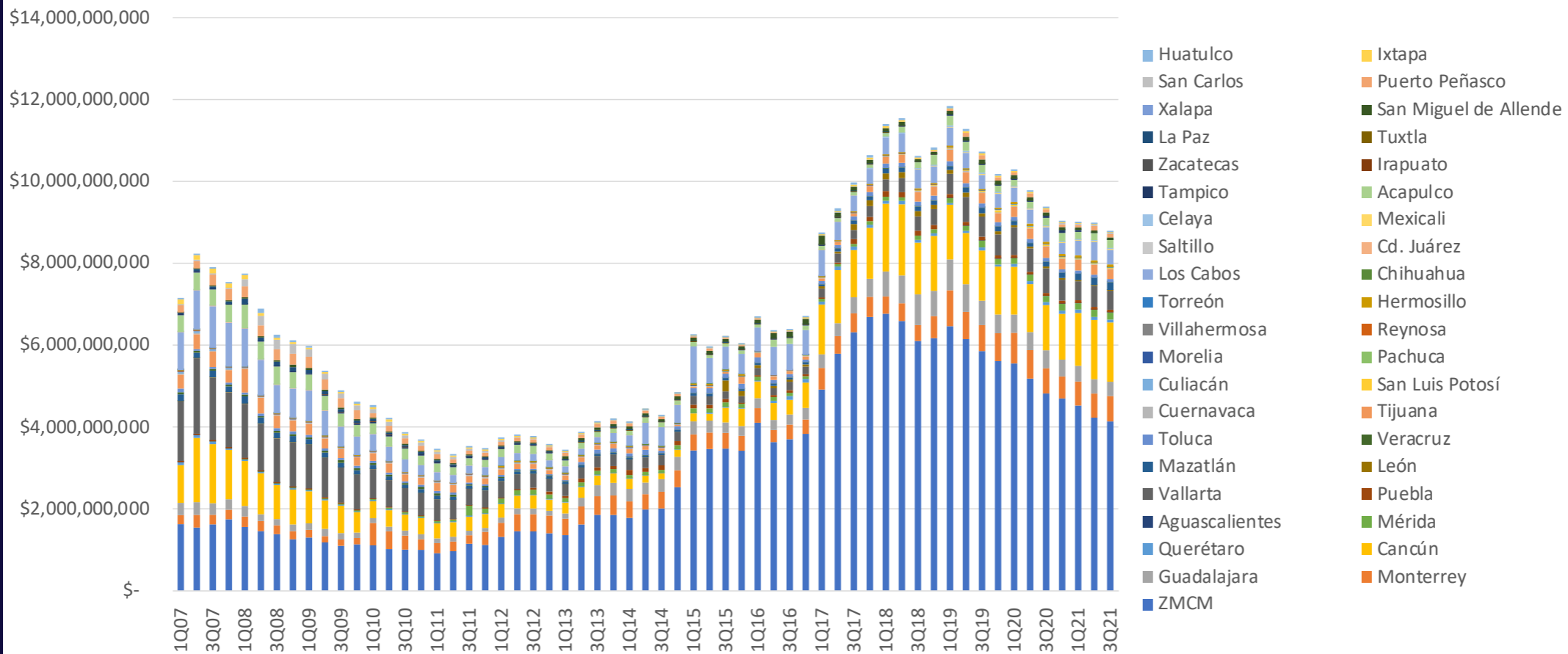




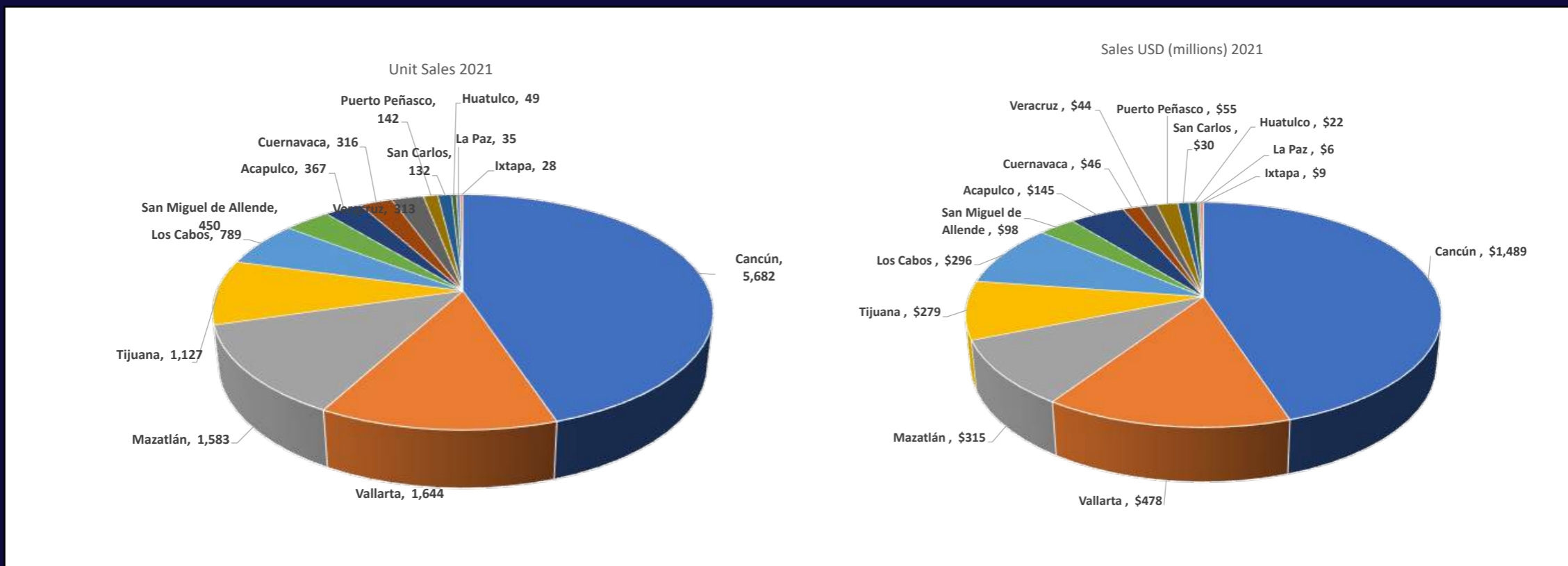
Mercado RP



Mercado RP



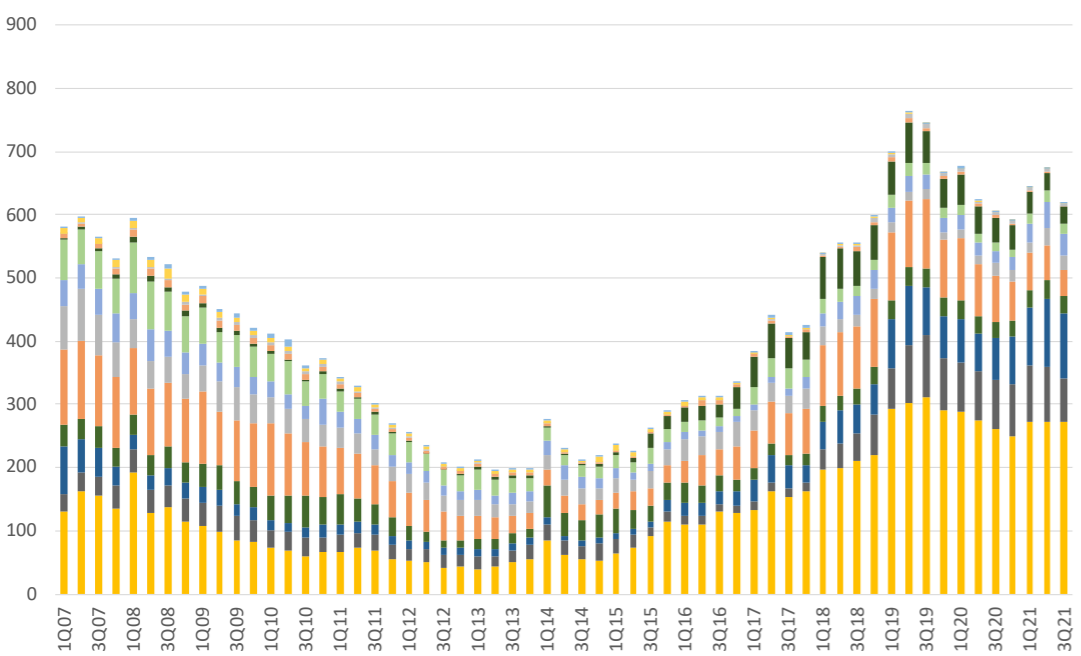
# Mercado vacacional



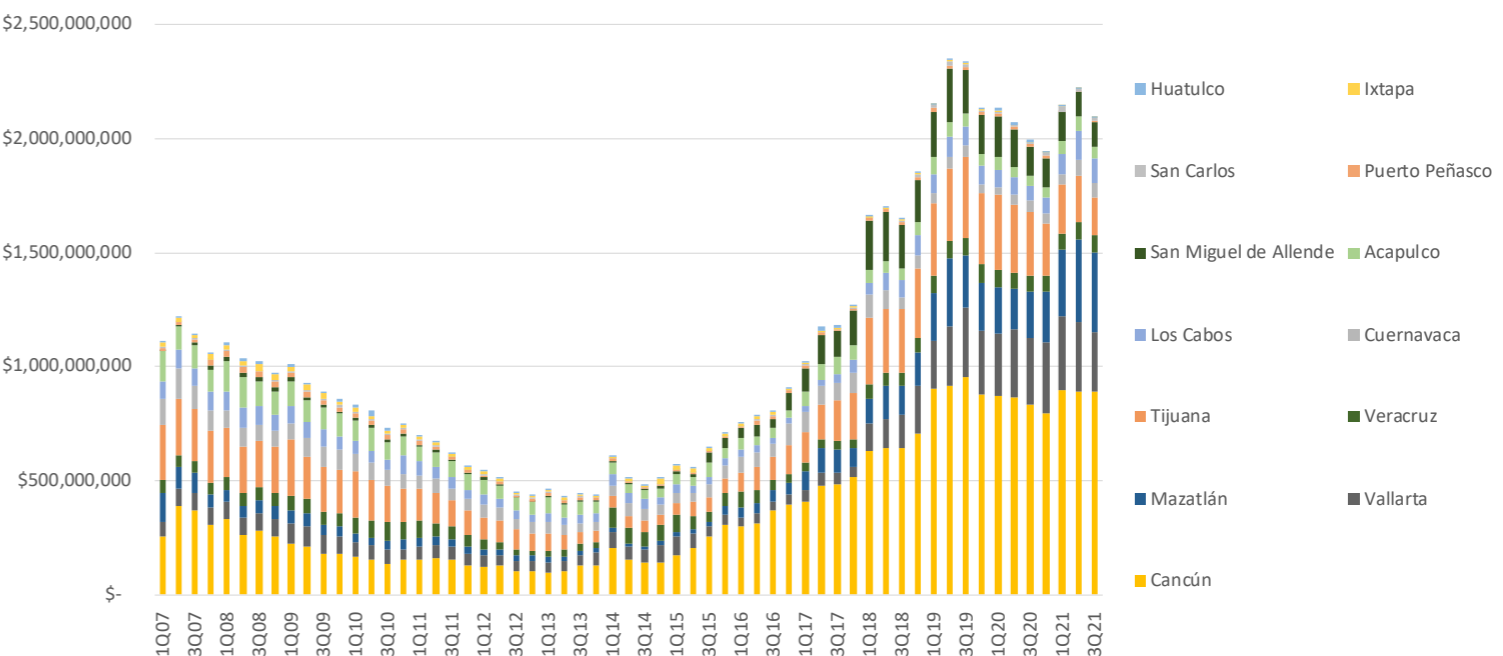
En 2021 se vendieron 12,657 unidades nuevas con un valor de US\$3,300 millones. El precio promedio fue de US\$262,000

El mercado más grande fue Cancún- Riviera Maya con 5,682 unidades y un valor de ventas de US\$1.5 miles de millones.

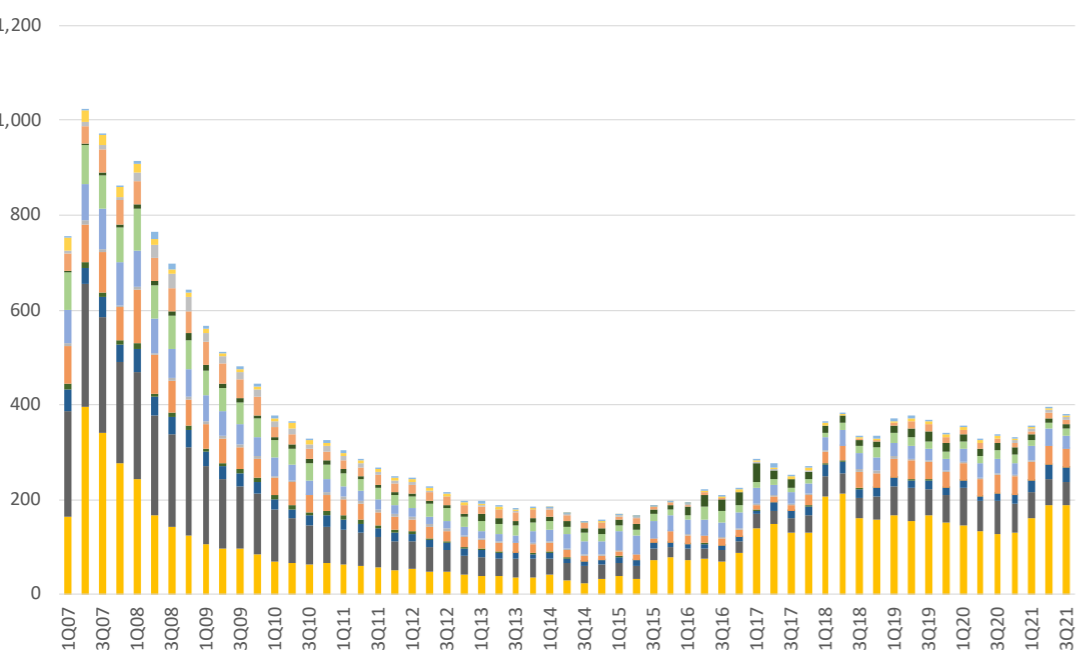
Mercado R



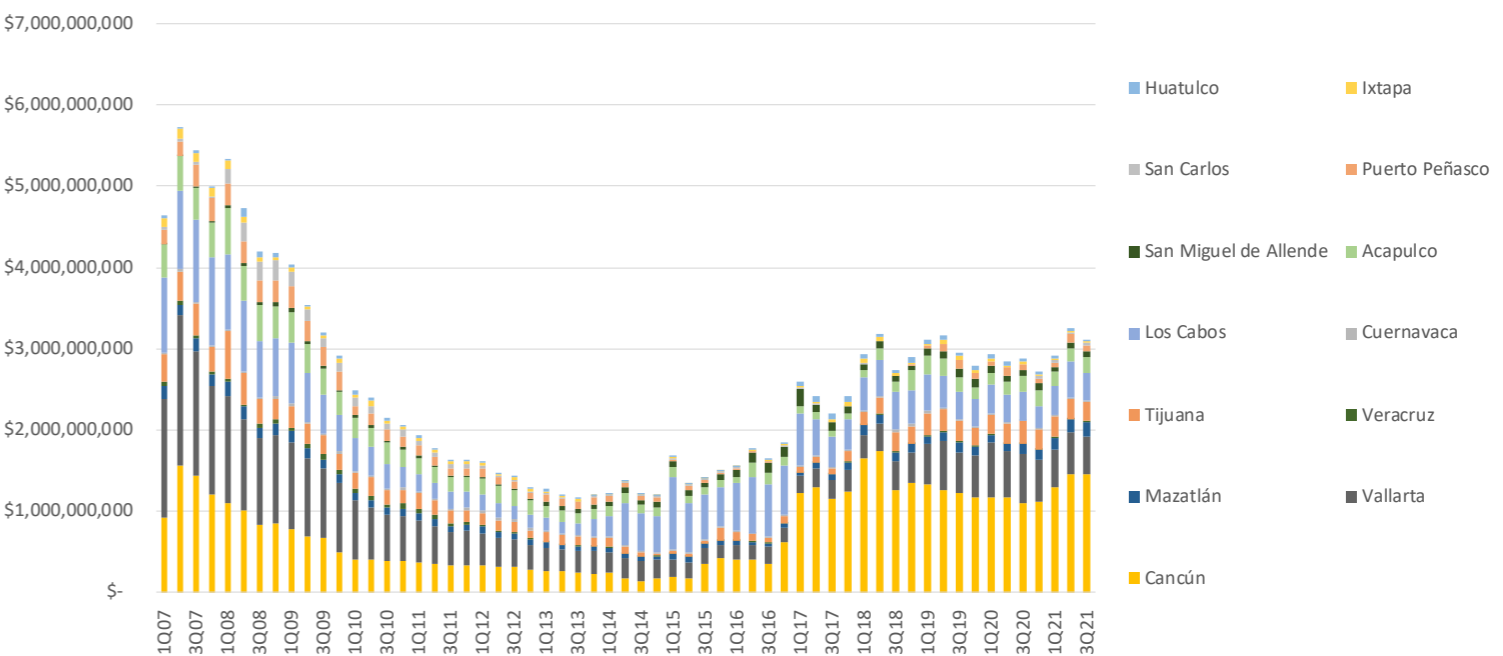
Mercado R



Mercado RP



Mercado RP



# Mercado Vacacional

**Y ahora con ustedes, la  
NOM 247...**