

# ¡PONTE LAS PILAS!

Agosto 2022

Carr Picacho Ajusco 4249-1  
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

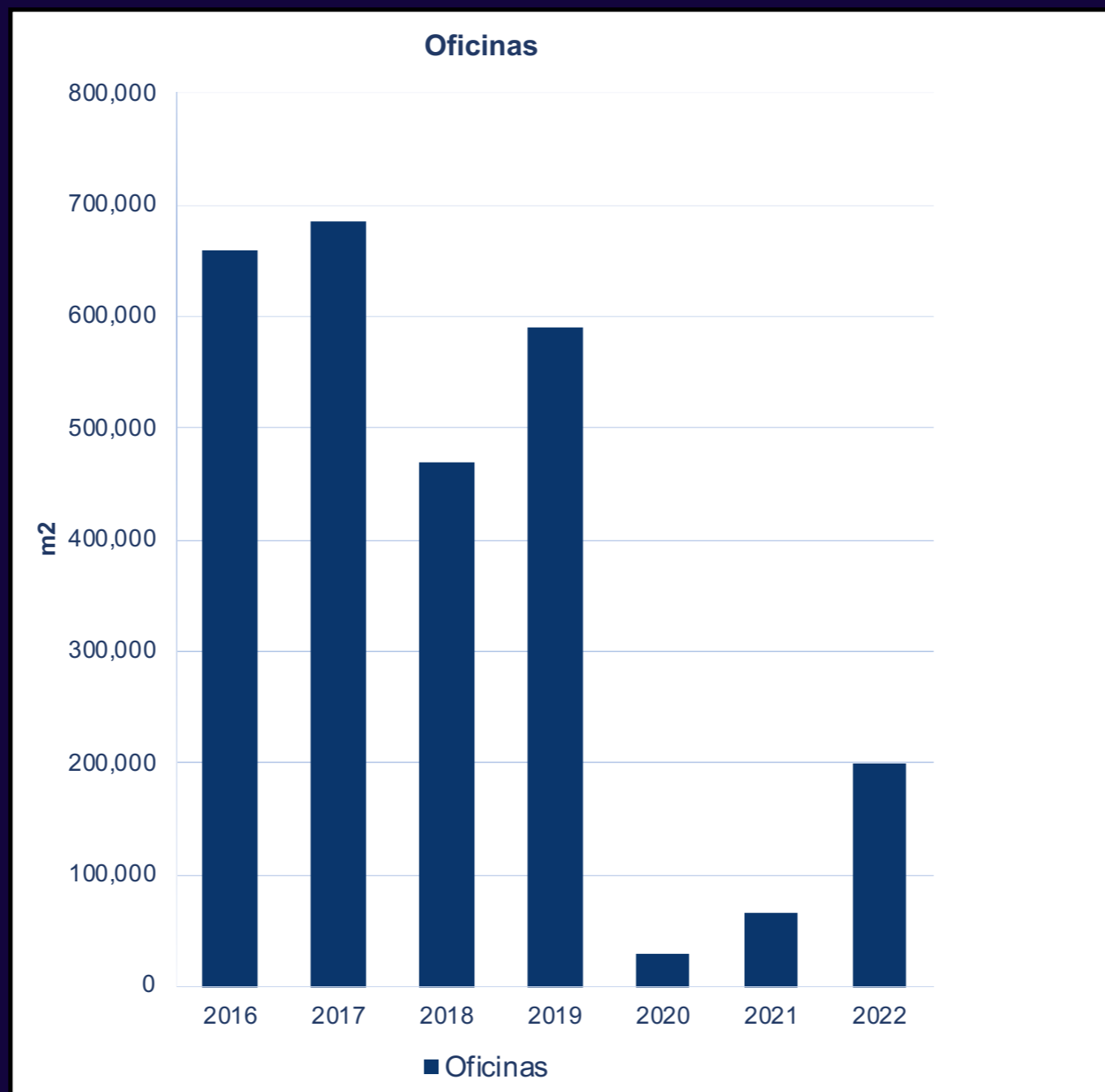
Banca de  
inversión y capital  
inmobiliario

# Servicios Softtec

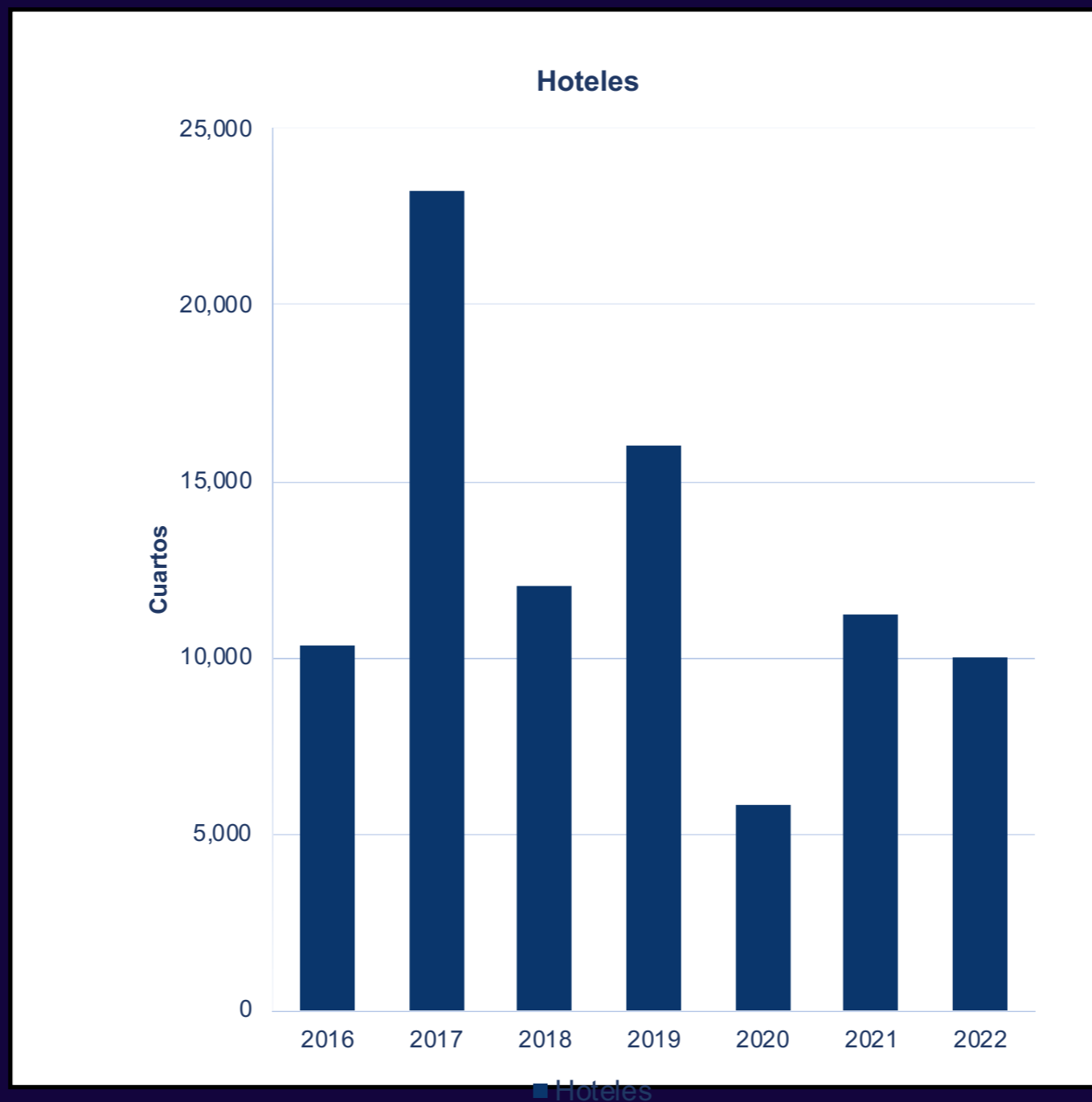
**¿Que me preguntaría si les dijera  
que hay un mercado con cada vez  
más clientes con ganas de comprar  
cada vez menos competidores?**



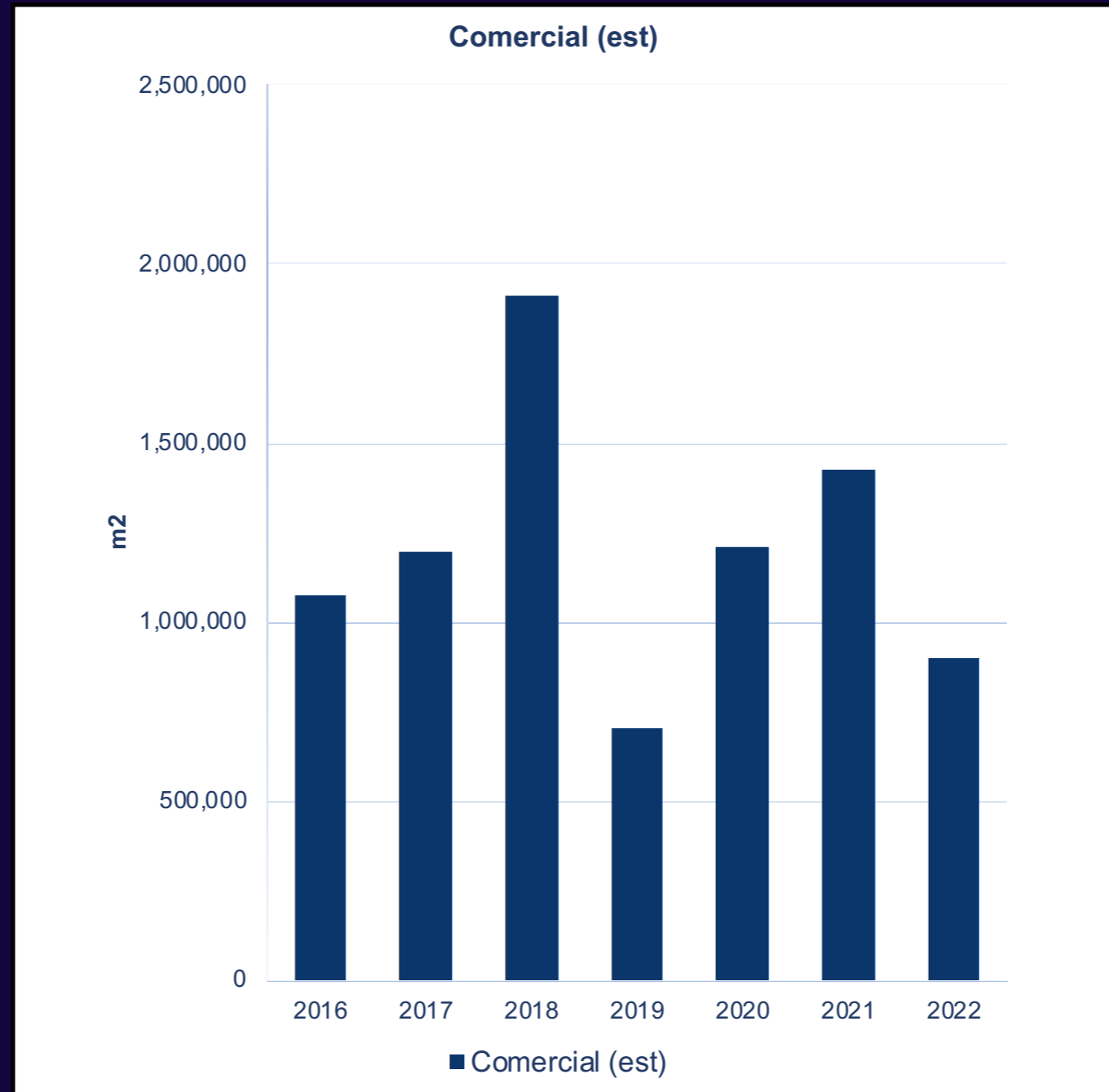
¿Que realmente está pasando?



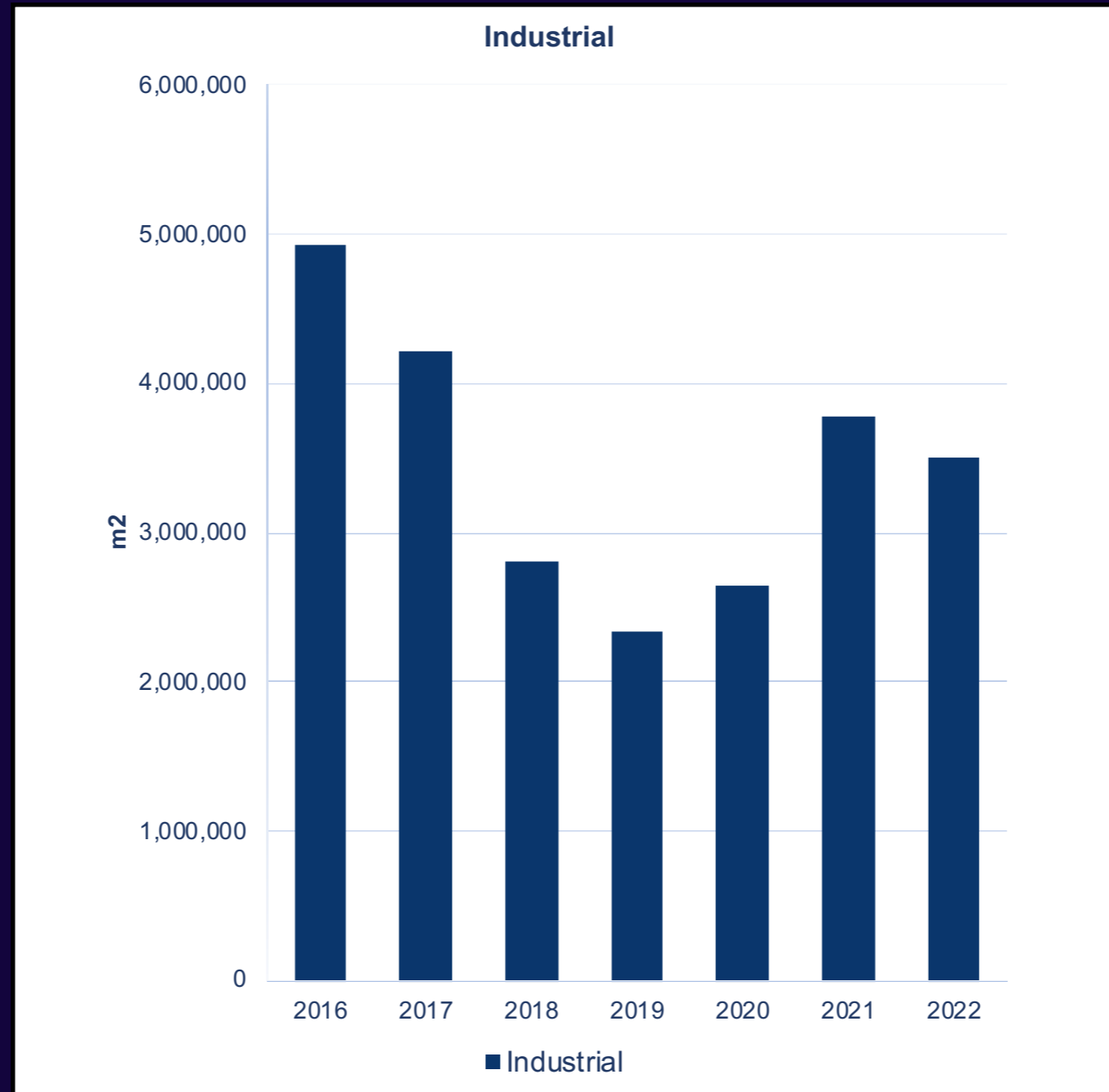
# Oficinas



# Hoteles



# Comercio

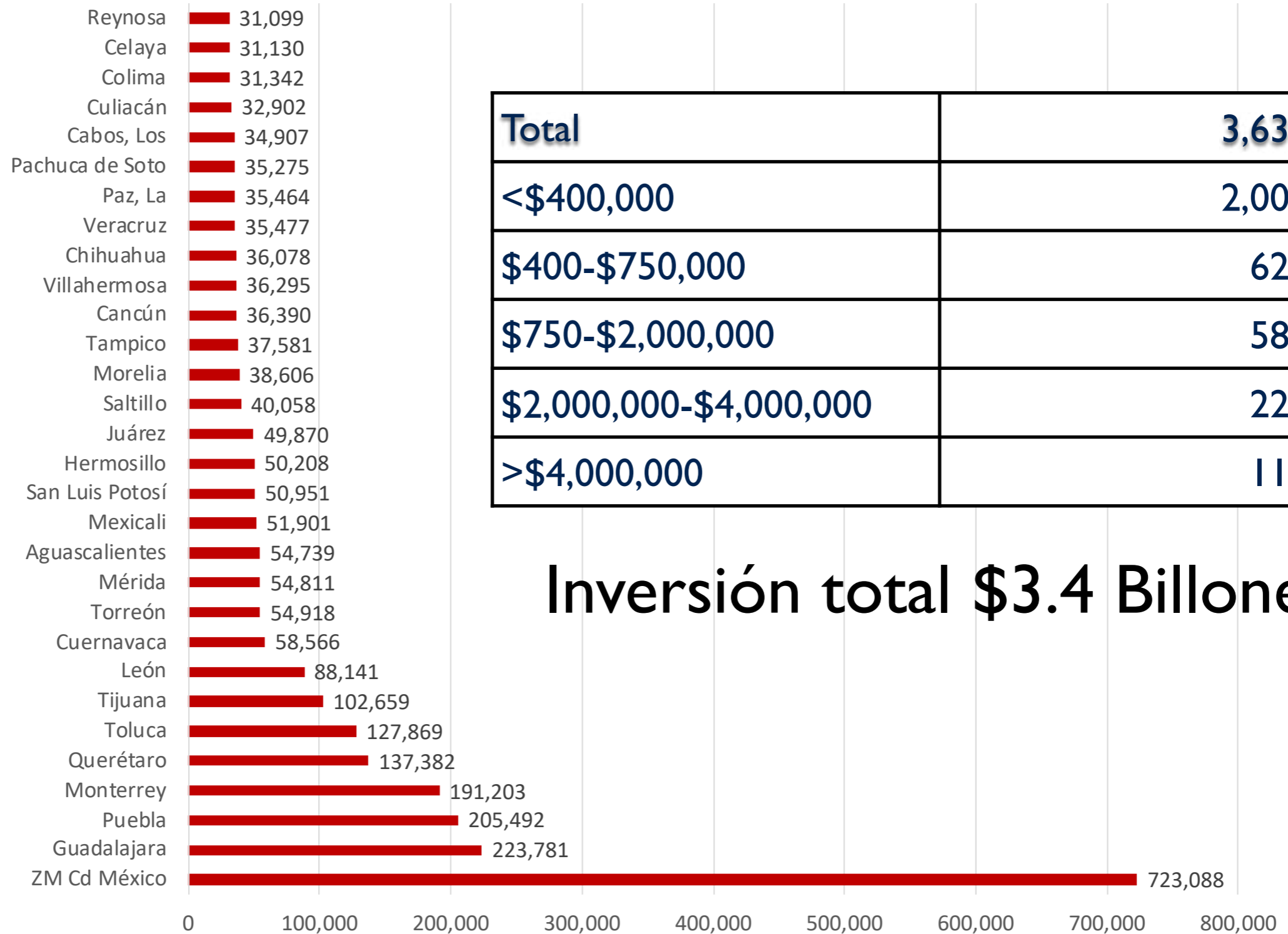


# Industria



# Demanda vivienda 2022-2028

Vivienda 2022-2028

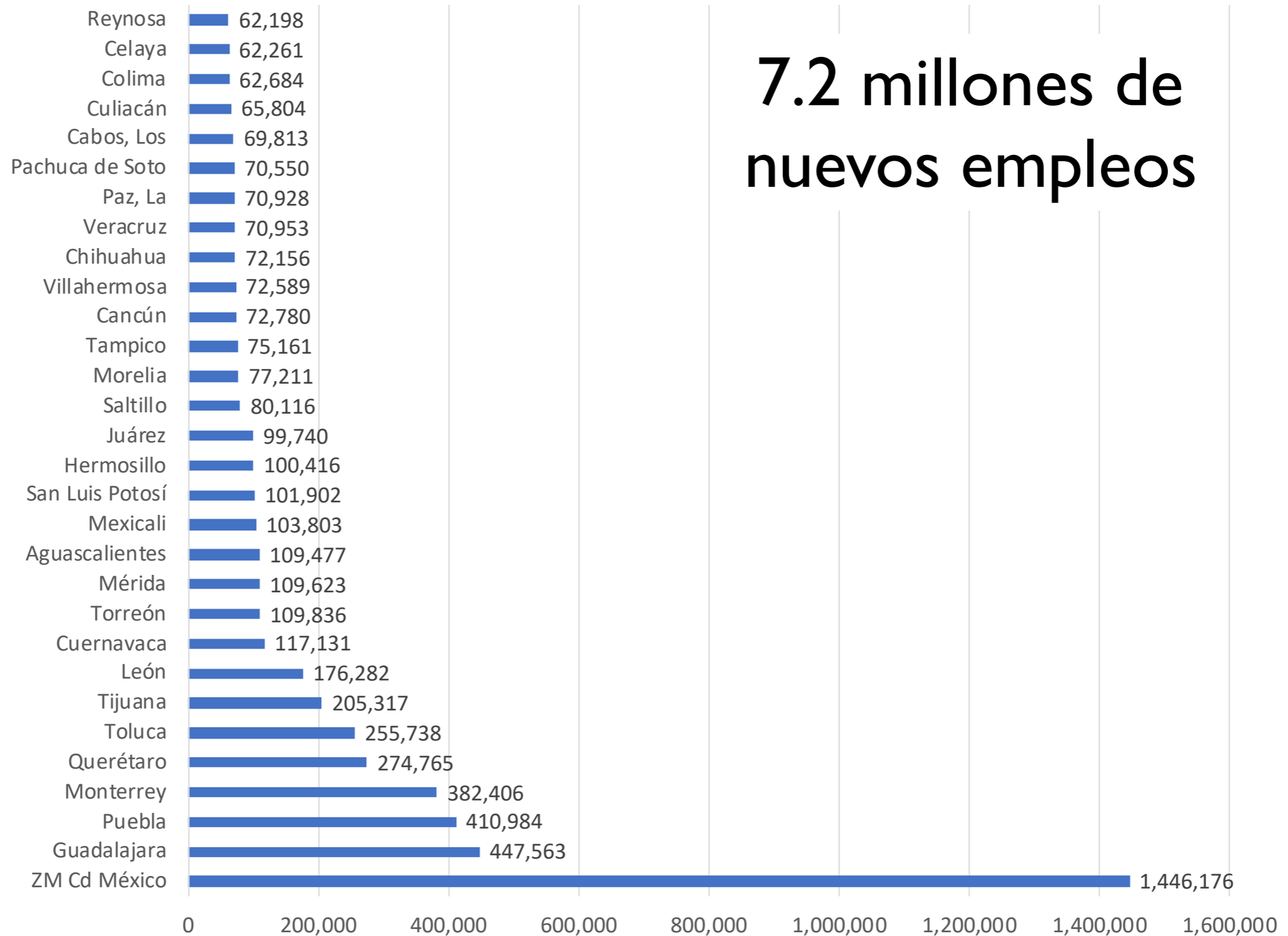


<b>Total</b>	<b>3,630,000</b>
<b>&lt;\$400,000</b>	<b>2,000,000</b>
<b>\$400-\$750,000</b>	<b>620,000</b>
<b>\$750-\$2,000,000</b>	<b>580,000</b>
<b>\$2,000,000-\$4,000,000</b>	<b>220,000</b>
<b>&gt;\$4,000,000</b>	<b>110,000</b>

**Inversión total \$3.4 Billones**

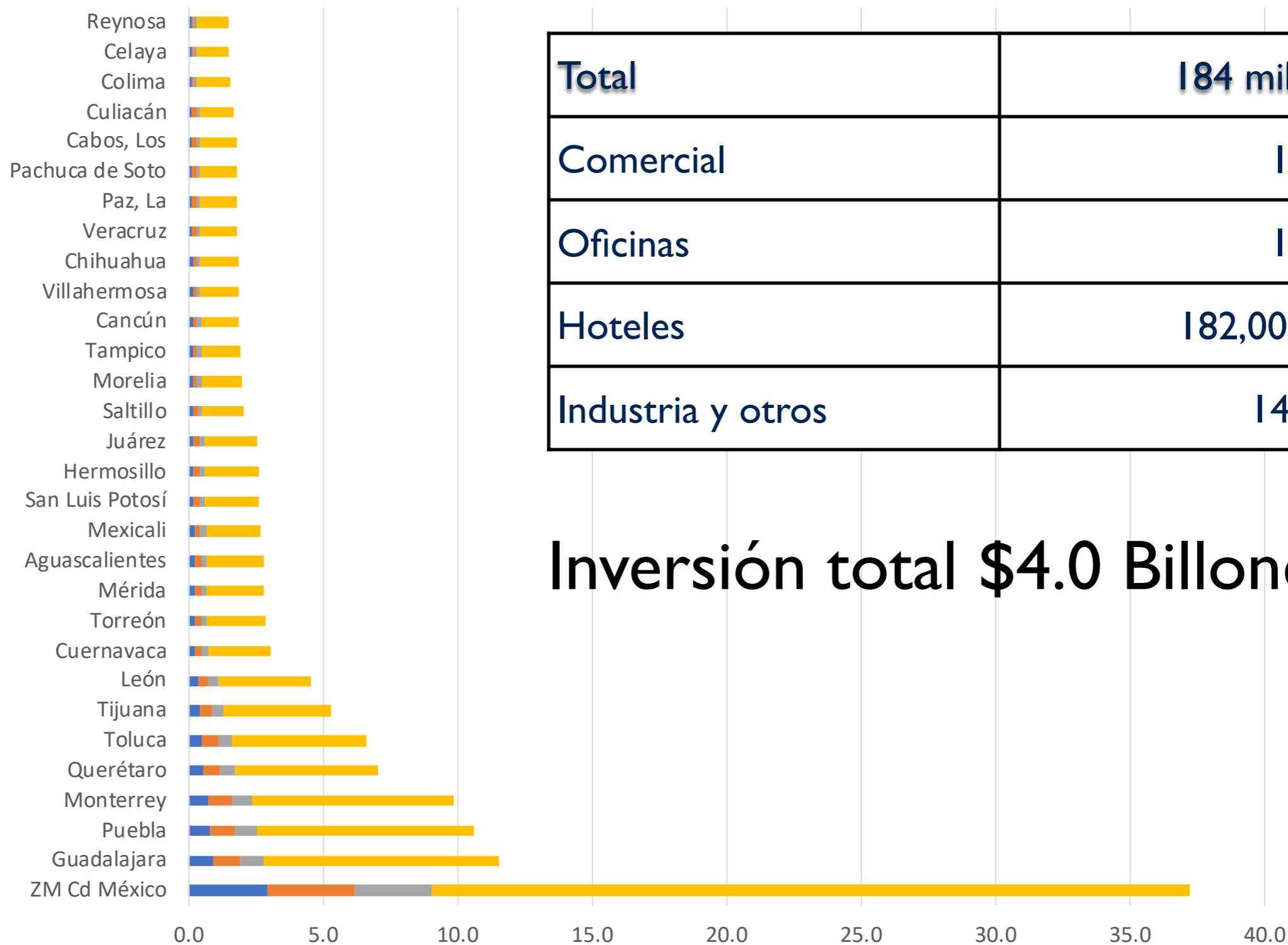
# Empleos Nuevos 2022-2028

NUEVOS EMPLEOS 2022-2028



# Espacio Productivo 2022-2028

Workspace millones de m2 2022-2028

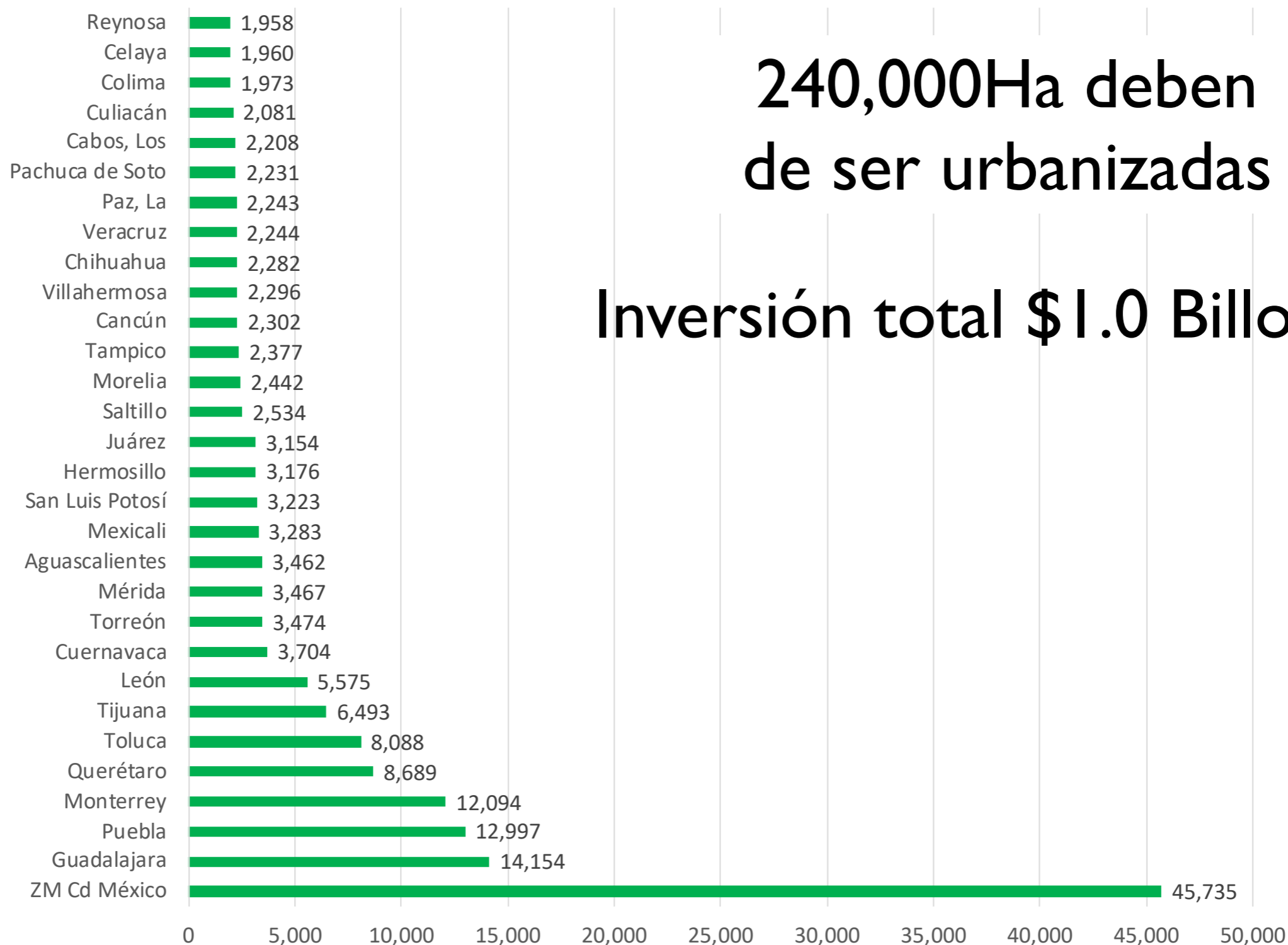


<b>Total</b>	<b>184 millones m2</b>
<b>Comercial</b>	<b>15 mill m2</b>
<b>Oficinas</b>	<b>13 mill m2</b>
<b>Hoteles</b>	<b>182,000 cuartos</b>
<b>Industria y otros</b>	<b>142 mill m2</b>

**Inversión total \$4.0 Billones**

# Expansion Urbana 2022-2028

Expansion Urbana Ha 2022-2028

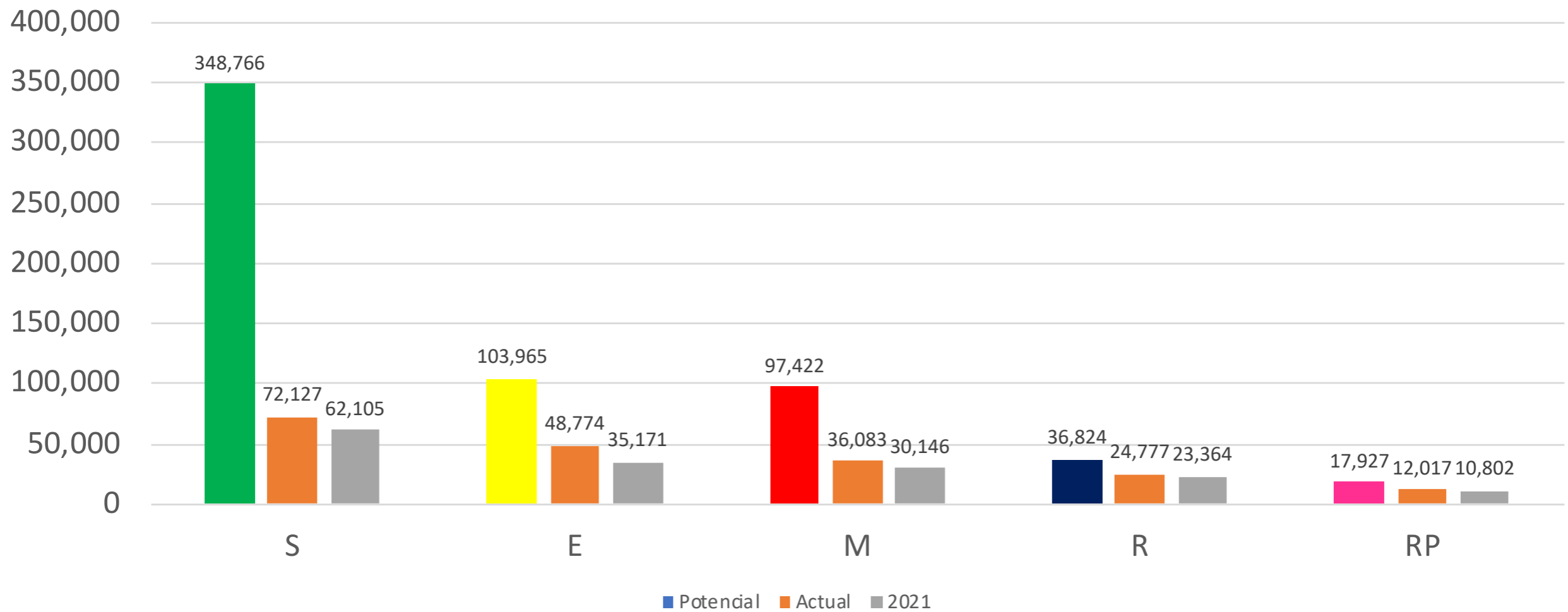


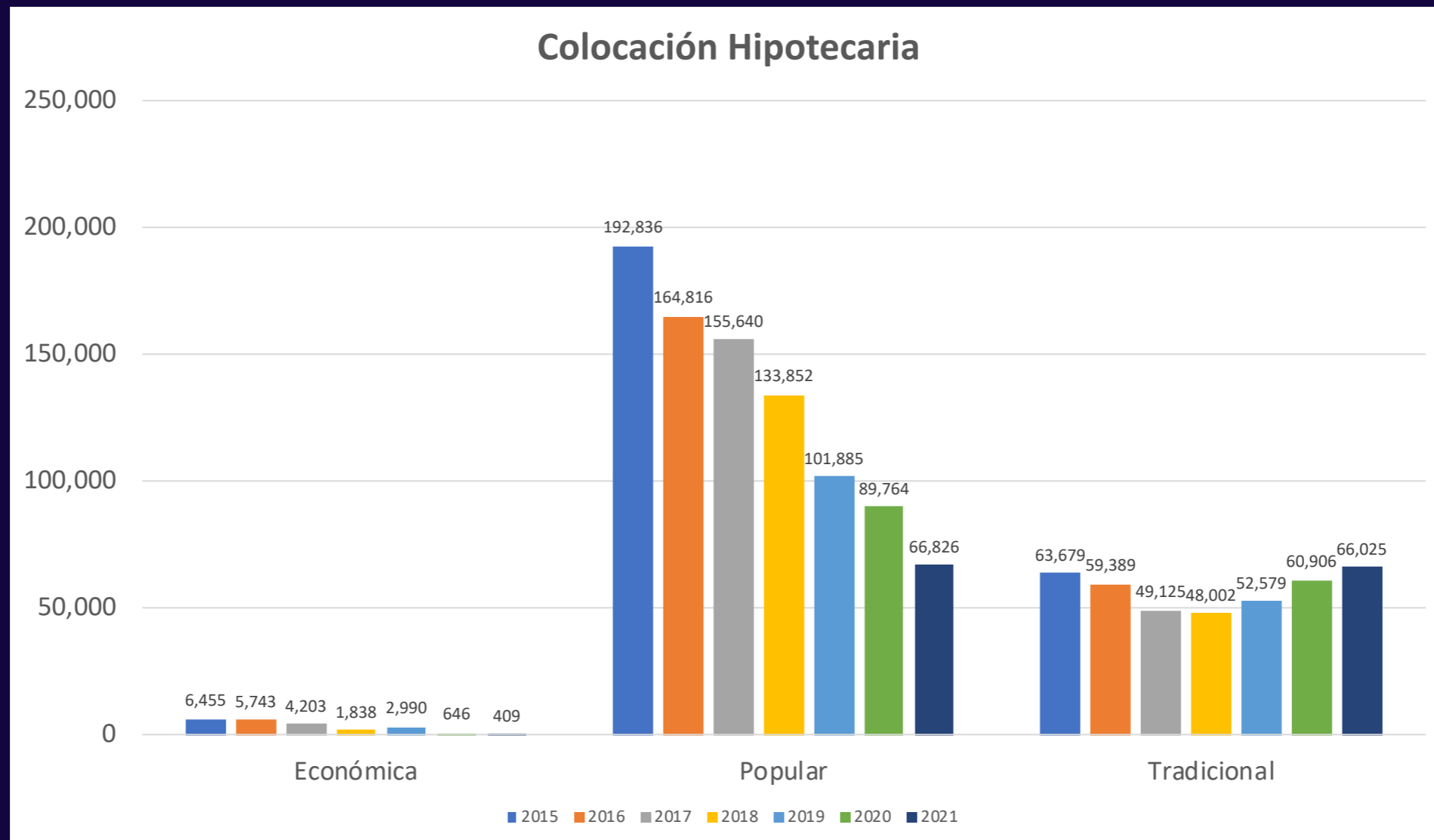
**240,000Ha deben de ser urbanizadas**

**Inversión total \$1.0 Billones**

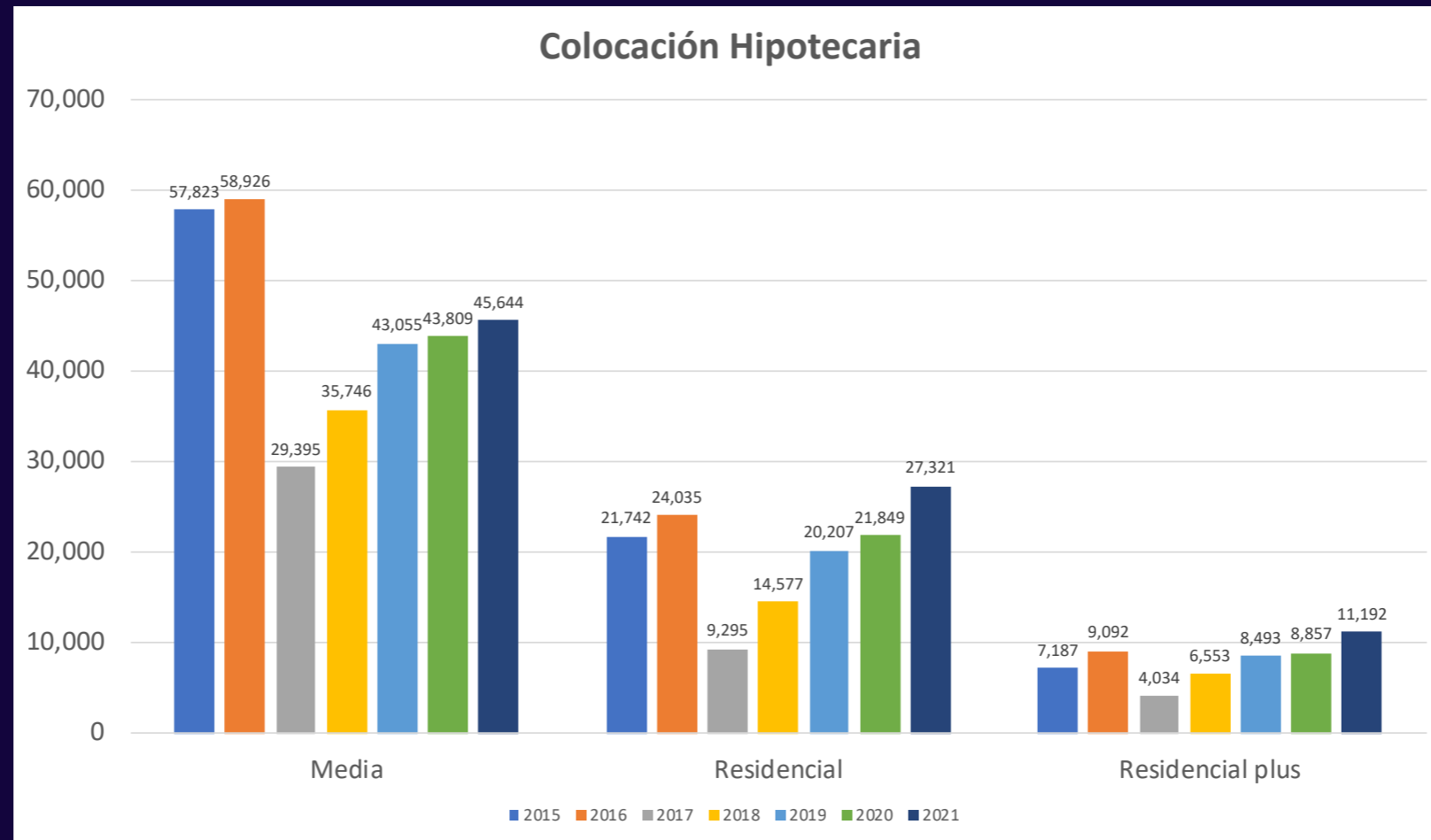
# Mercado potencial y actual

Mercado Potencial vs Actual Nacional





Colocación hipotecaria decreciente en  
mercados de interés social  
peero...



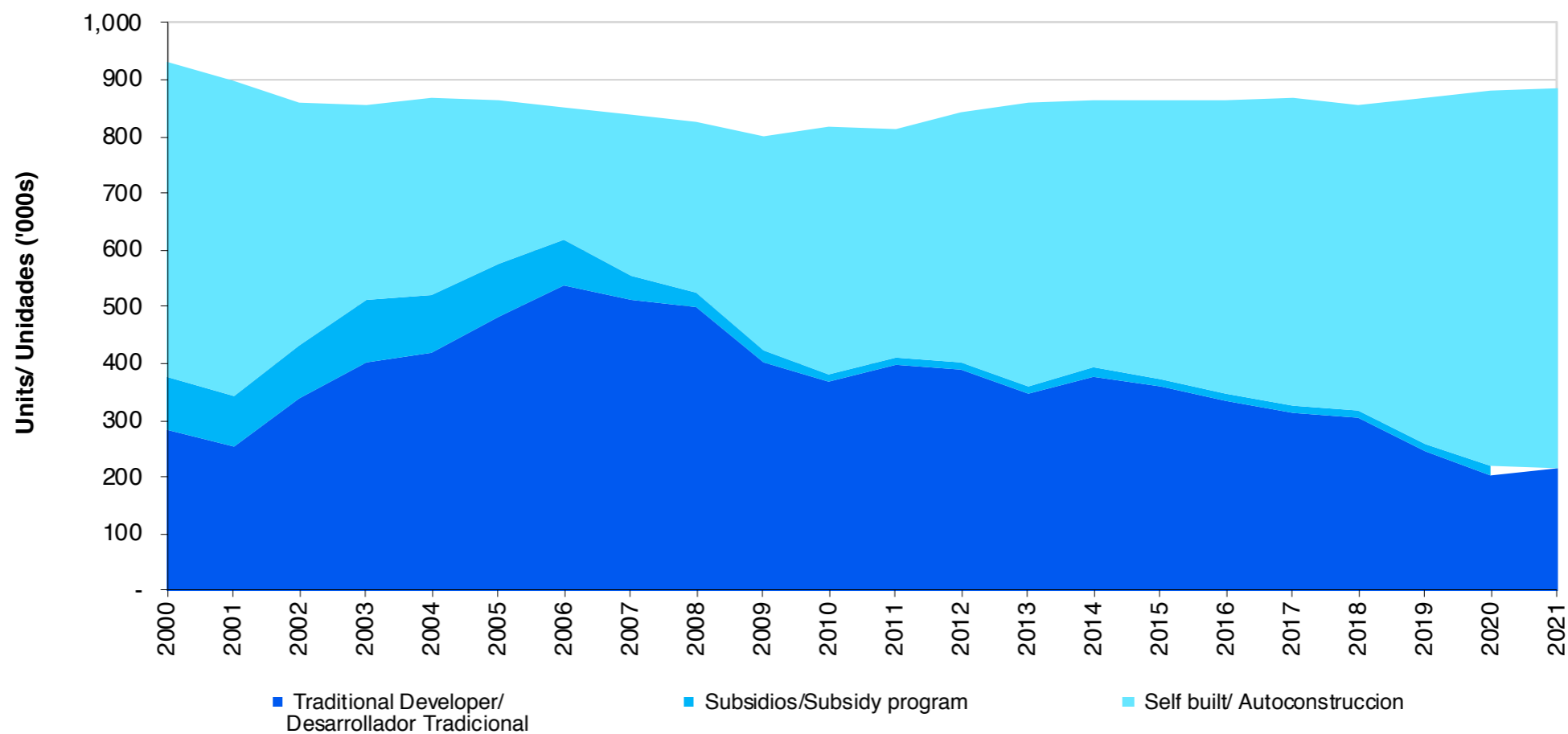
**Colocación hipotecaria creciente  
en mercados M, R y RP**



¿y qué estamos haciendo?



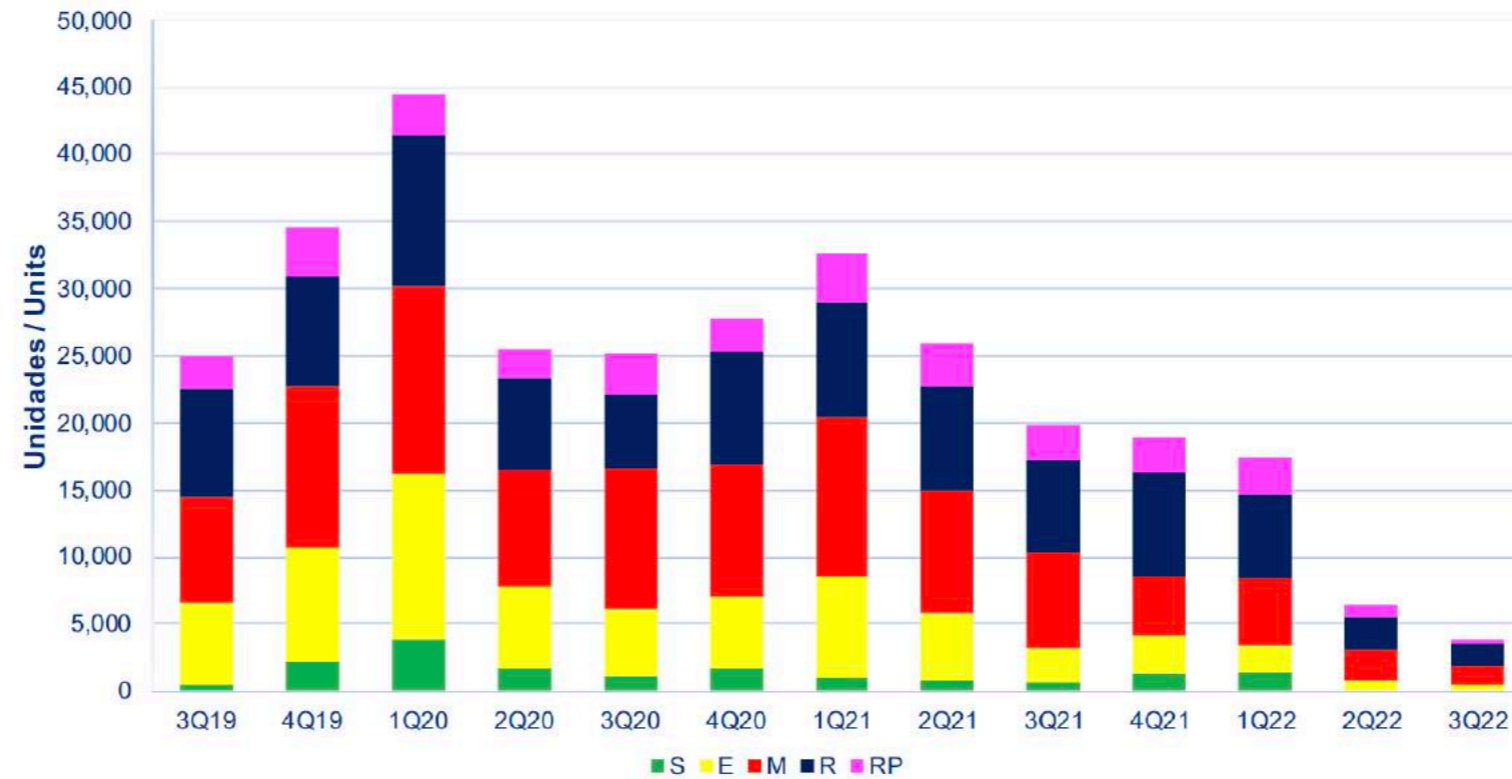
Mercado anual de vivienda Mexico



Mercado general	Mercado	Proyecto Evaluado
Proyectos Activos	4,235	
Unidades en Proceso	502,057	
Inventario	181,204	
Absorción total	10,249	
Ventas mensuales	\$ 26,964,080,898	
Promedio por proyecto	Mercado	Proyecto Evaluado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	119	157
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,630,999	\$ 2,000,000
Valor proyecto	\$ 300,703,634	\$ 314,000,000
Superficie promedio por unidad	116.1	100.0
Precio por m2 Ponderado	\$ 28,863	\$ 20,000
Absorción promedio proyecto	2.42	2.6
Éxito comercial prom proyecto	2.9%	1.7%
Recámaras	2	2
Meses inventario	28.9	
Duración promedio proyecto	58.5	60.5
Ventas promedio por mes	\$ 6,366,961	\$ 5,190,400
Proyectos <= de 30% inv	1,798	
% inf al prom Éxito Com	2,815	

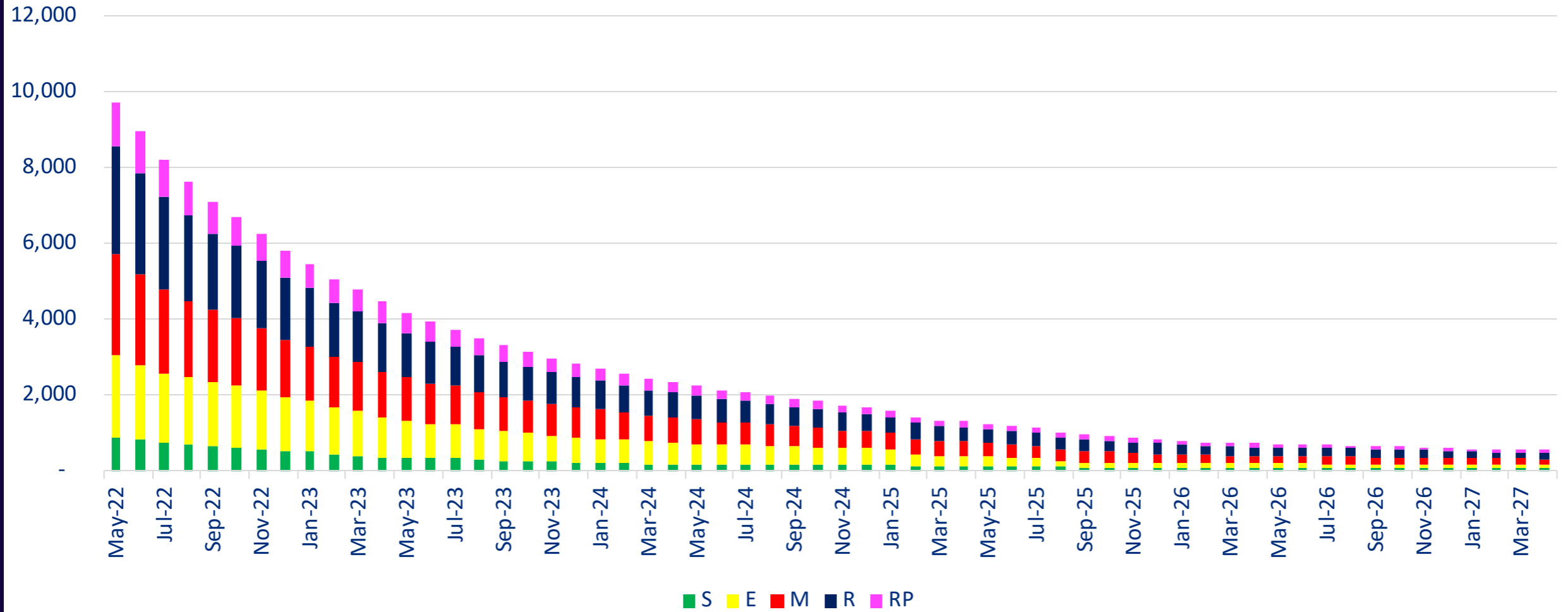
# Mercado en movimiento

Unidades iniciadas



**Inicios severamente a la  
baja**

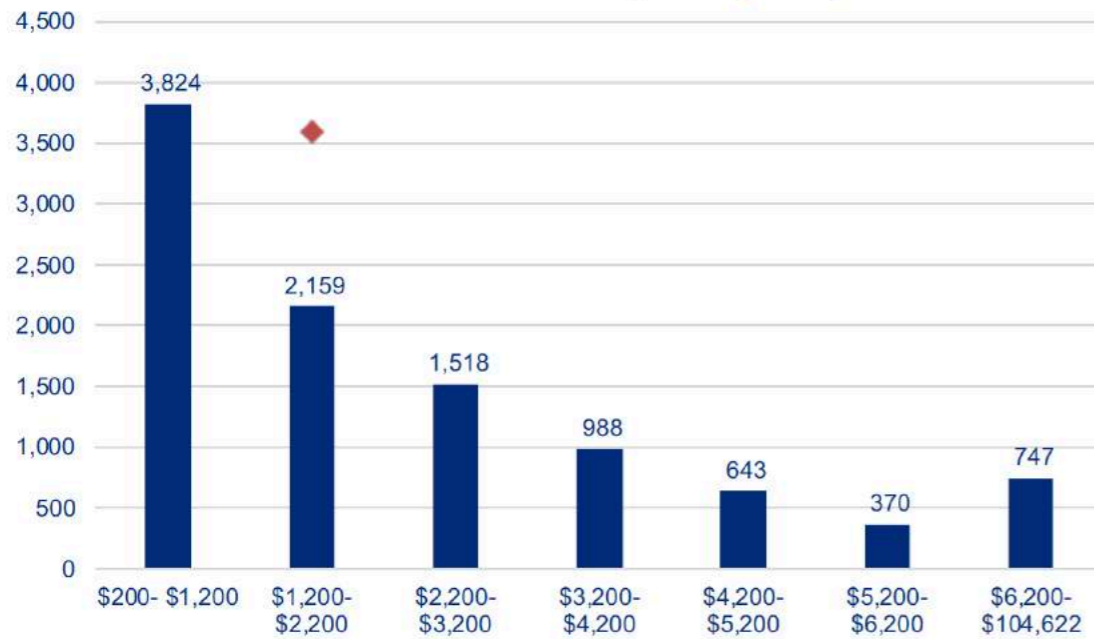
Agotamiento Inventarios Segmentada



¿Se están agotando los inventarios!

### Ventas mensuales en rango de precio

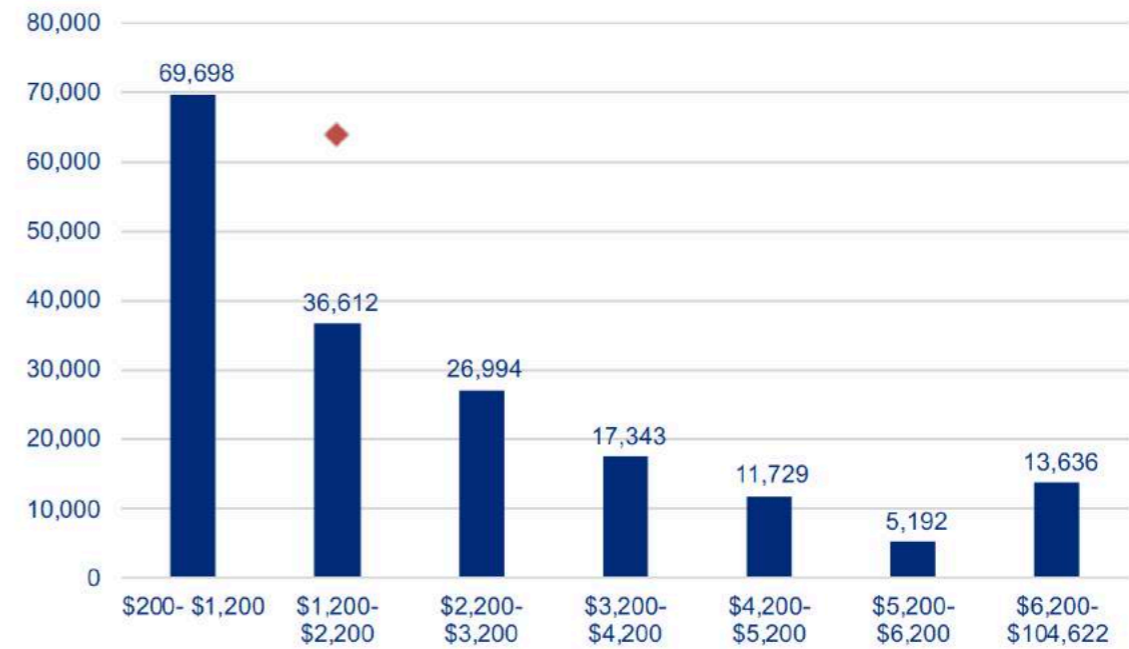
Ventas mensuales totales por rango de precio



Precio	\$200- \$1,200	\$1,200- \$2,200	\$2,200- \$3,200	\$3,200- \$4,200	\$4,200- \$5,200	\$5,200- \$6,200	\$6,200- \$104,622	TOTAL
Proyecto	2,000,000							
Vtas por mes	3,824	2,159	1,518	988	643	370	747	10,249
Mes Inv	18.2	17.0	17.8	17.5	18.2	14.0	18.3	
Mínimo	\$ 200,000	\$ 1,200,000	\$ 2,200,000	\$ 3,200,000	\$ 4,200,000	\$ 5,200,000	\$ 6,200,000	
Máximo	\$ 1,200,000	\$ 2,200,000	\$ 3,200,000	\$ 4,200,000	\$ 5,200,000	\$ 6,200,000	\$104,622,000	

### Inventario en rango de precio

Inventario vs. precio

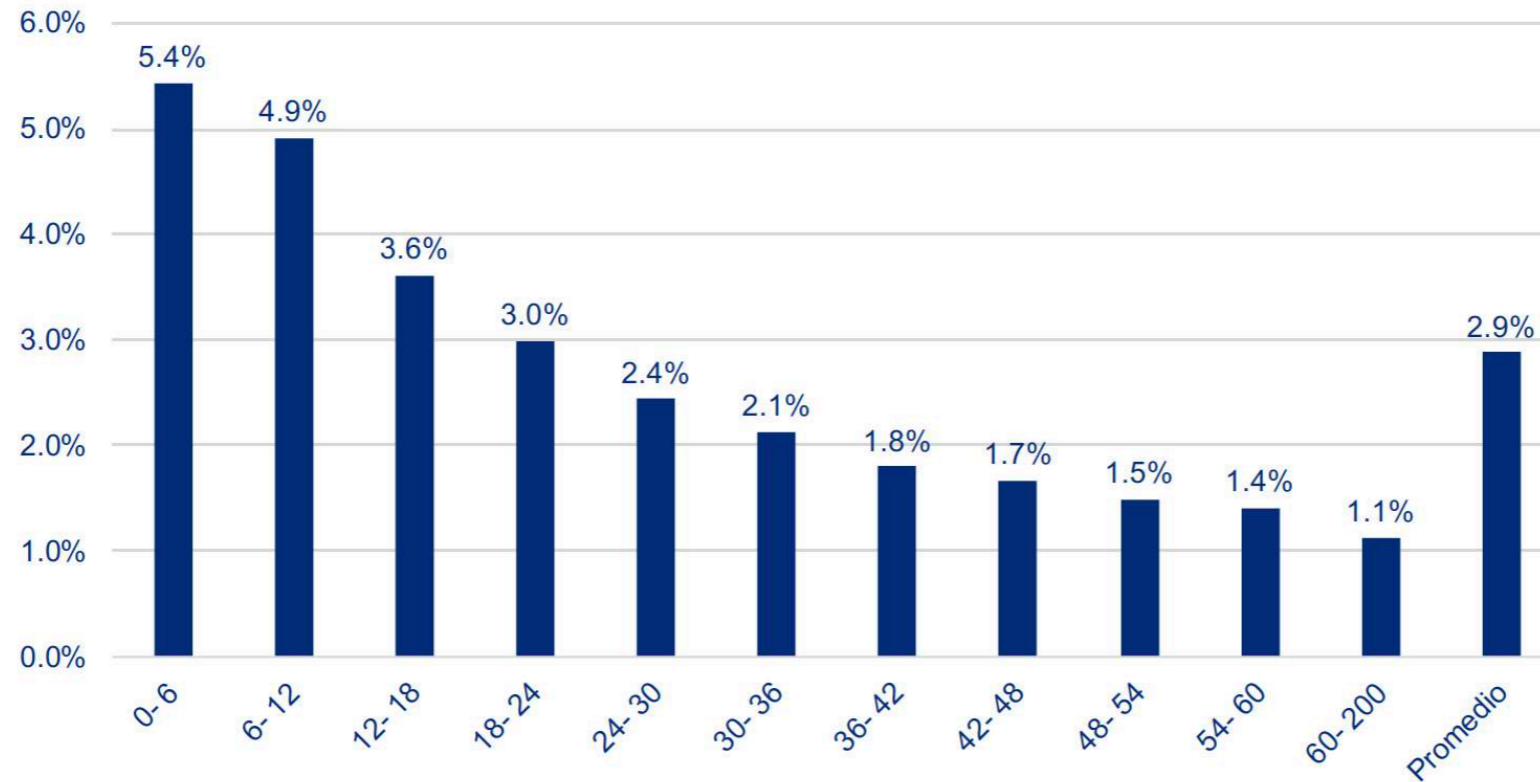


Precio	\$200- \$1,200	\$1,200- \$2,200	\$2,200- \$3,200	\$3,200- \$4,200	\$4,200- \$5,200	\$5,200- \$6,200	\$6,200- \$104,622	TOTAL
Proyecto	2000000							
Inventario	69,698	36,612	26,994	17,343	11,729	5,192	13,636	181,204
Mínimo	\$ 200,000	\$ 1,200,000	\$ 2,200,000	\$ 3,200,000	\$ 4,200,000	\$ 5,200,000	\$ 6,200,000	
Máximo	\$ 1,200,000	\$ 2,200,000	\$ 3,200,000	\$ 4,200,000	\$ 5,200,000	\$ 6,200,000	\$104,622,000	

Hay menos meses de inventario que el tiempo para armar proyectos

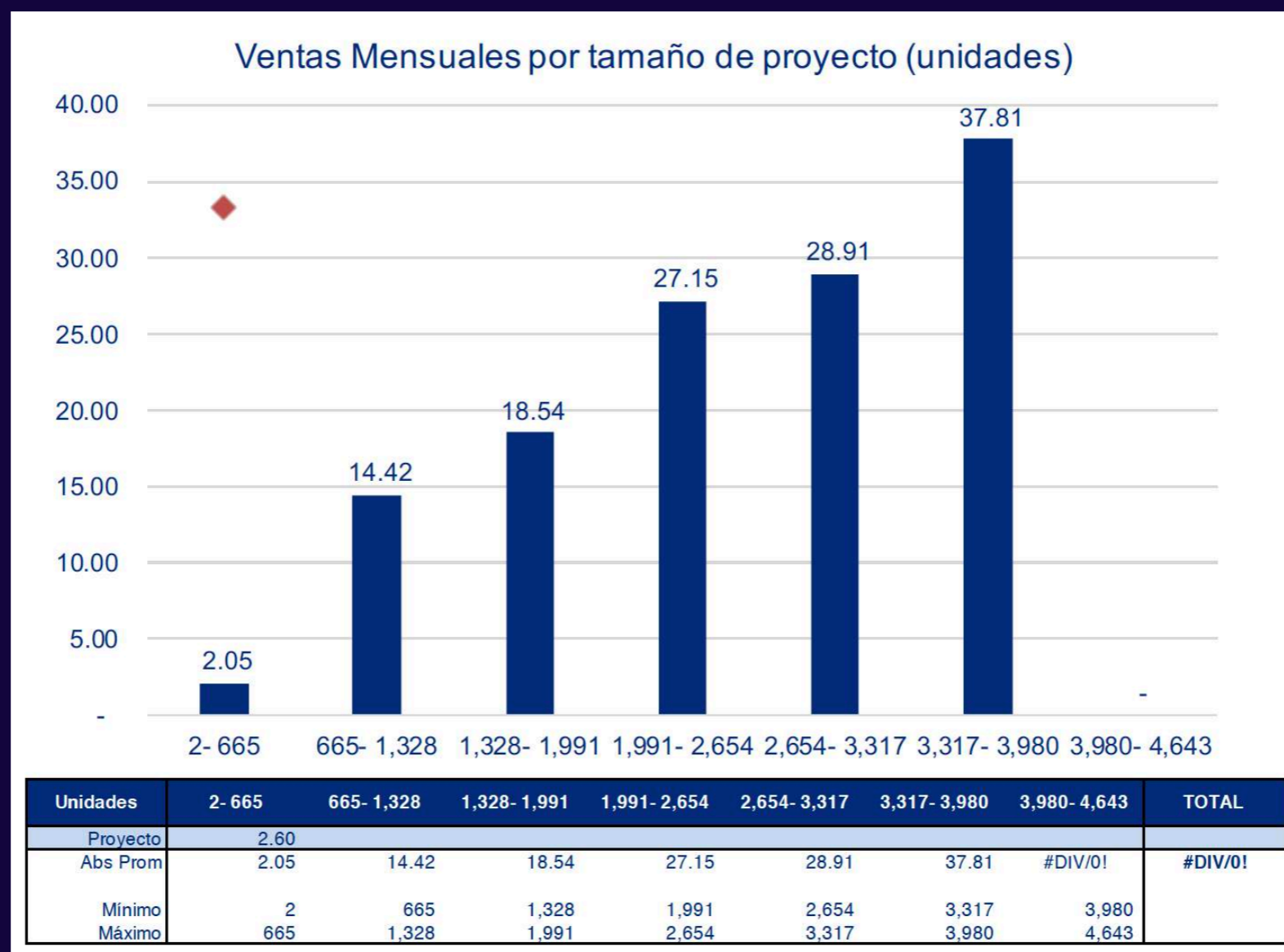
## Éxito Comercial por meses en venta

Exito comercial por meses en venta

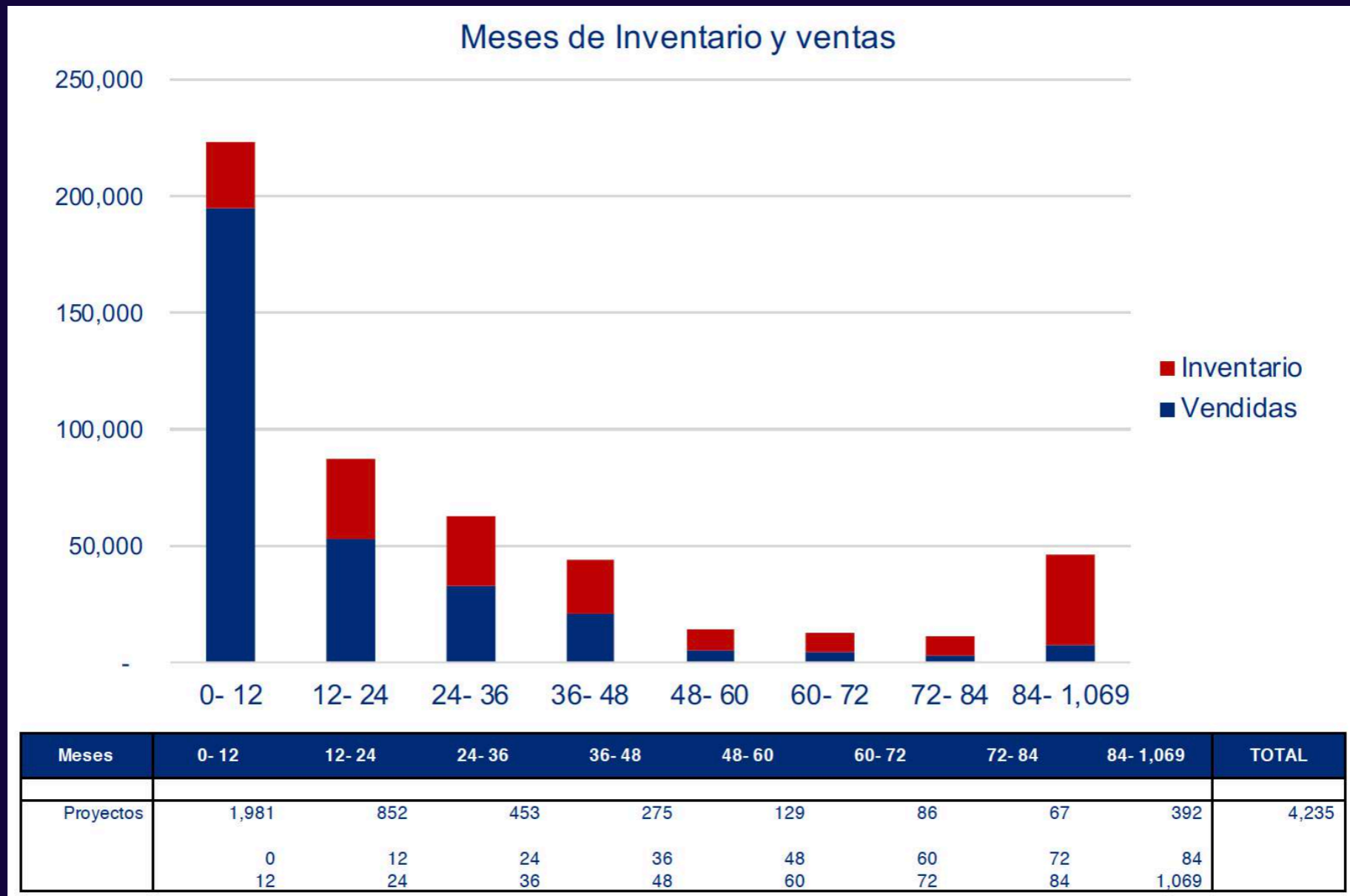


Meses Op	0-6	6-12	12-18	18-24	24-30	30-36	36-42	42-48	48-54	54-60	60-200	Promedio
Éxito Com.	5.4%	4.9%	3.6%	3.0%	2.4%	2.1%	1.8%	1.7%	1.5%	1.4%	1.1%	2.9%
Min	-	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	
Max	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	200	

**Los proyectos pospandemia se venden más rápido que los prepandemia.**



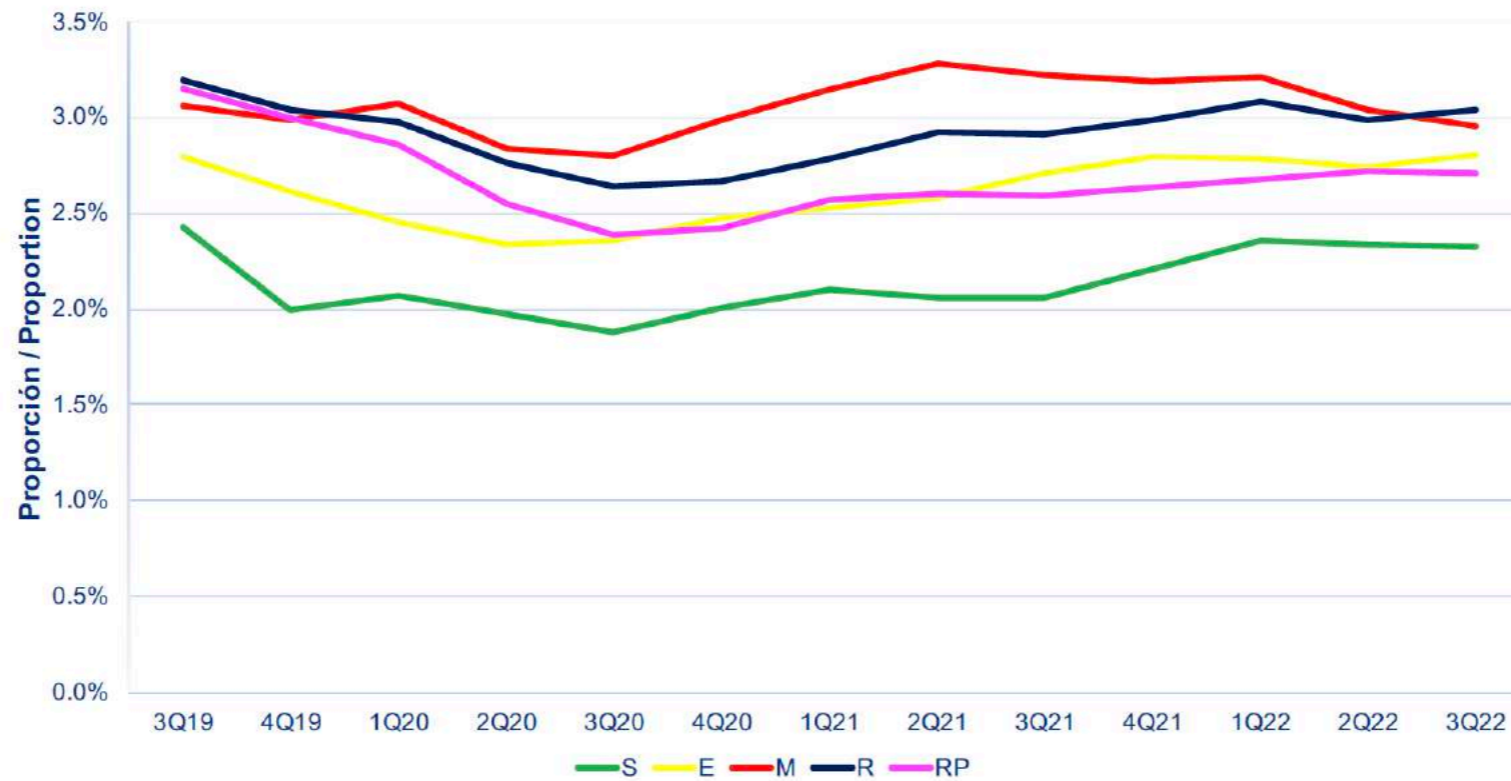
Los proyectos con más unidades venden más rápido



**1981 proyectos terminarán de vender en 12 meses**



Evolución trimestral del éxito comercial promedio por proyecto



Clasif	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
S	2.4%	2.0%	2.1%	2.0%	1.9%	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.4%	2.3%	2.3%
E	2.8%	2.6%	2.5%	2.3%	2.4%	2.5%	2.5%	2.6%	2.7%	2.8%	2.8%	2.7%	2.8%
M	3.1%	3.0%	3.1%	2.8%	2.8%	3.0%	3.1%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%
R	3.2%	3.0%	3.0%	2.8%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%	2.9%	3.0%	3.1%	3.0%	3.0%
RP	3.1%	3.0%	2.9%	2.6%	2.4%	2.4%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.7%	2.7%	2.7%
<b>Total general</b>	<b>3.1%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.7%</b>	<b>2.6%</b>	<b>2.7%</b>	<b>2.8%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.9%</b>	<b>3.0%</b>	<b>2.9%</b>	<b>2.9%</b>

Conforme bajan los inventarios aceleran las ventas

Variación real de los precios 1Q07 = 0



Clasif	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
S	-0.2%	-0.4%	-2.0%	-0.3%	-0.5%	-0.4%	-0.5%	0.9%	-0.4%	-2.8%	-1.6%	-1.3%	-2.1%
E	11.0%	10.0%	10.2%	12.4%	12.5%	11.7%	12.0%	12.0%	11.5%	10.0%	10.4%	10.5%	10.4%
M	18.2%	19.3%	21.3%	23.1%	21.9%	22.5%	23.8%	25.0%	25.1%	23.3%	24.6%	25.2%	24.2%
R	38.6%	36.2%	35.8%	38.4%	37.0%	34.7%	35.9%	34.9%	36.7%	35.1%	36.2%	37.8%	38.4%
RP	47.4%	46.0%	48.2%	52.1%	48.7%	45.0%	43.7%	43.3%	43.5%	41.3%	41.5%	41.0%	39.9%
<b>Total general</b>	<b>42.1%</b>	<b>42.3%</b>	<b>45.3%</b>	<b>48.3%</b>	<b>47.0%</b>	<b>45.8%</b>	<b>48.6%</b>	<b>51.7%</b>	<b>55.9%</b>	<b>56.7%</b>	<b>58.7%</b>	<b>62.4%</b>	<b>61.8%</b>

Los precios se estabilizan

Nacional

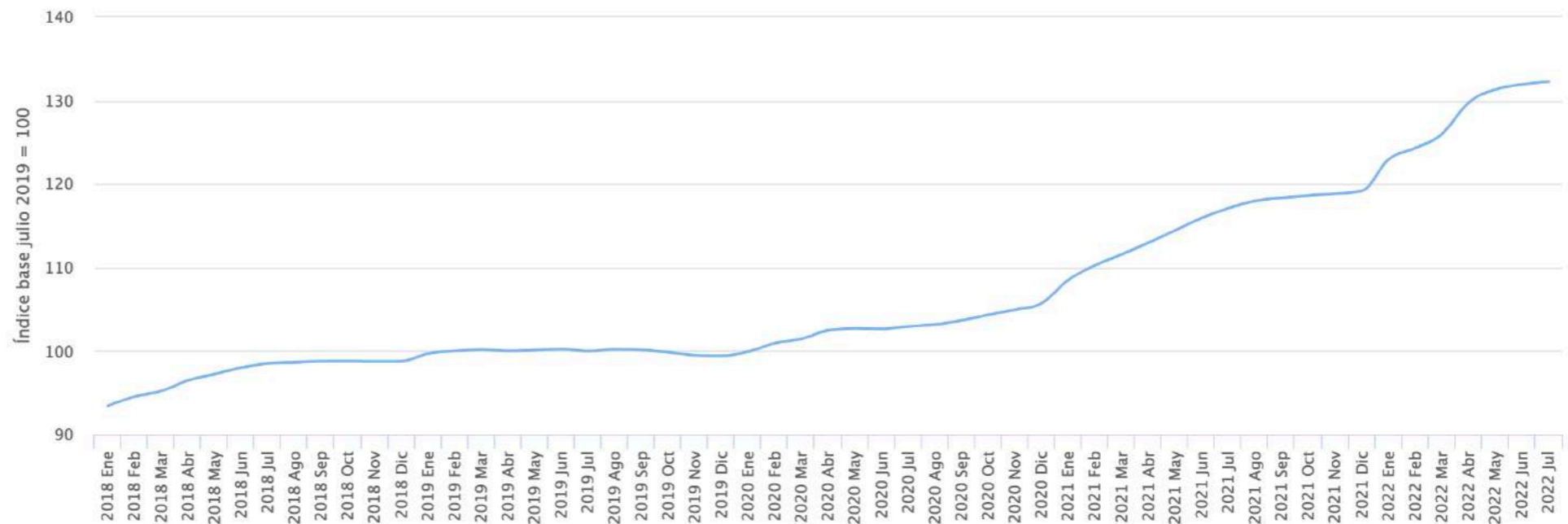


Desde:

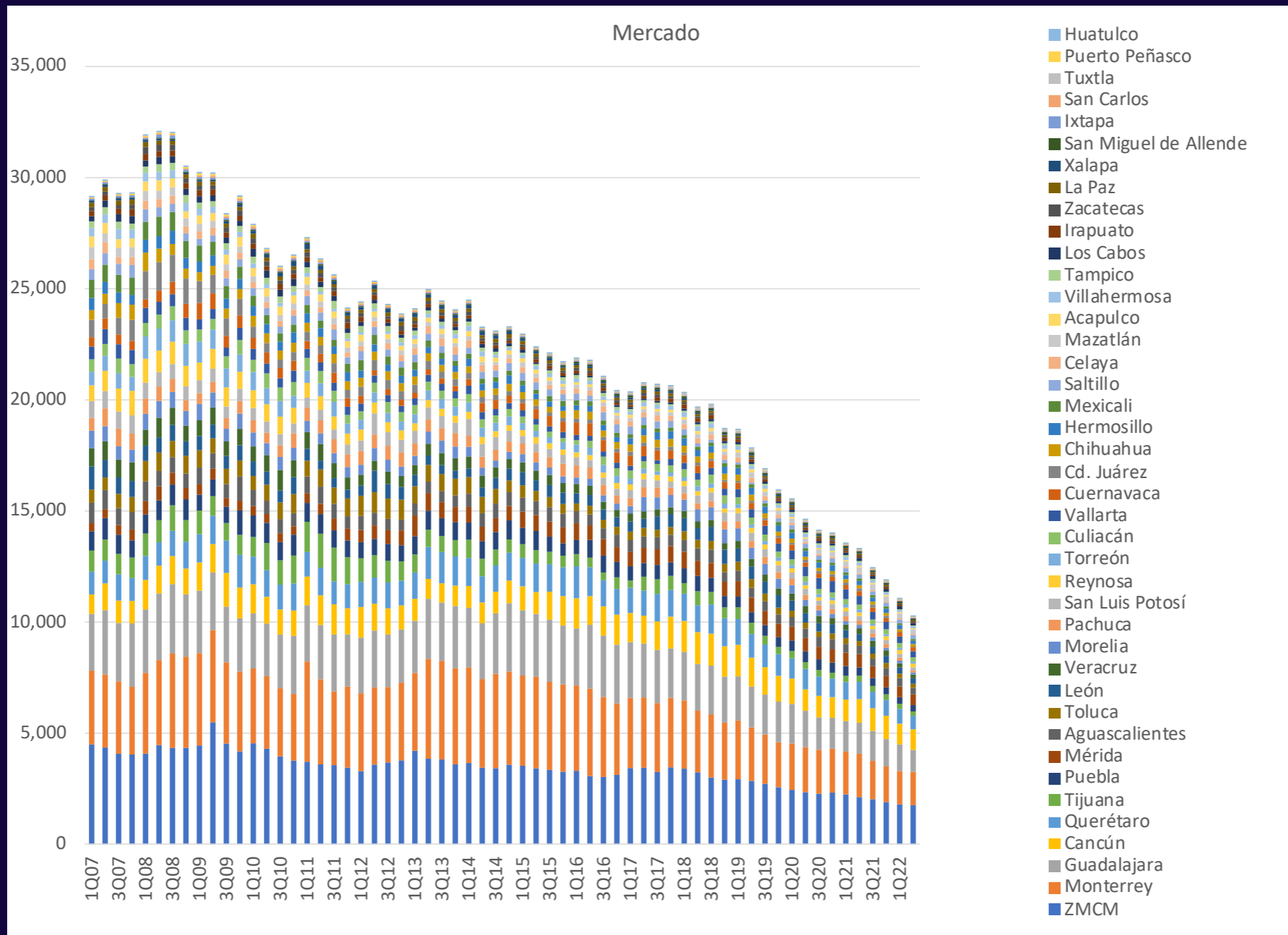
Hasta:

2018

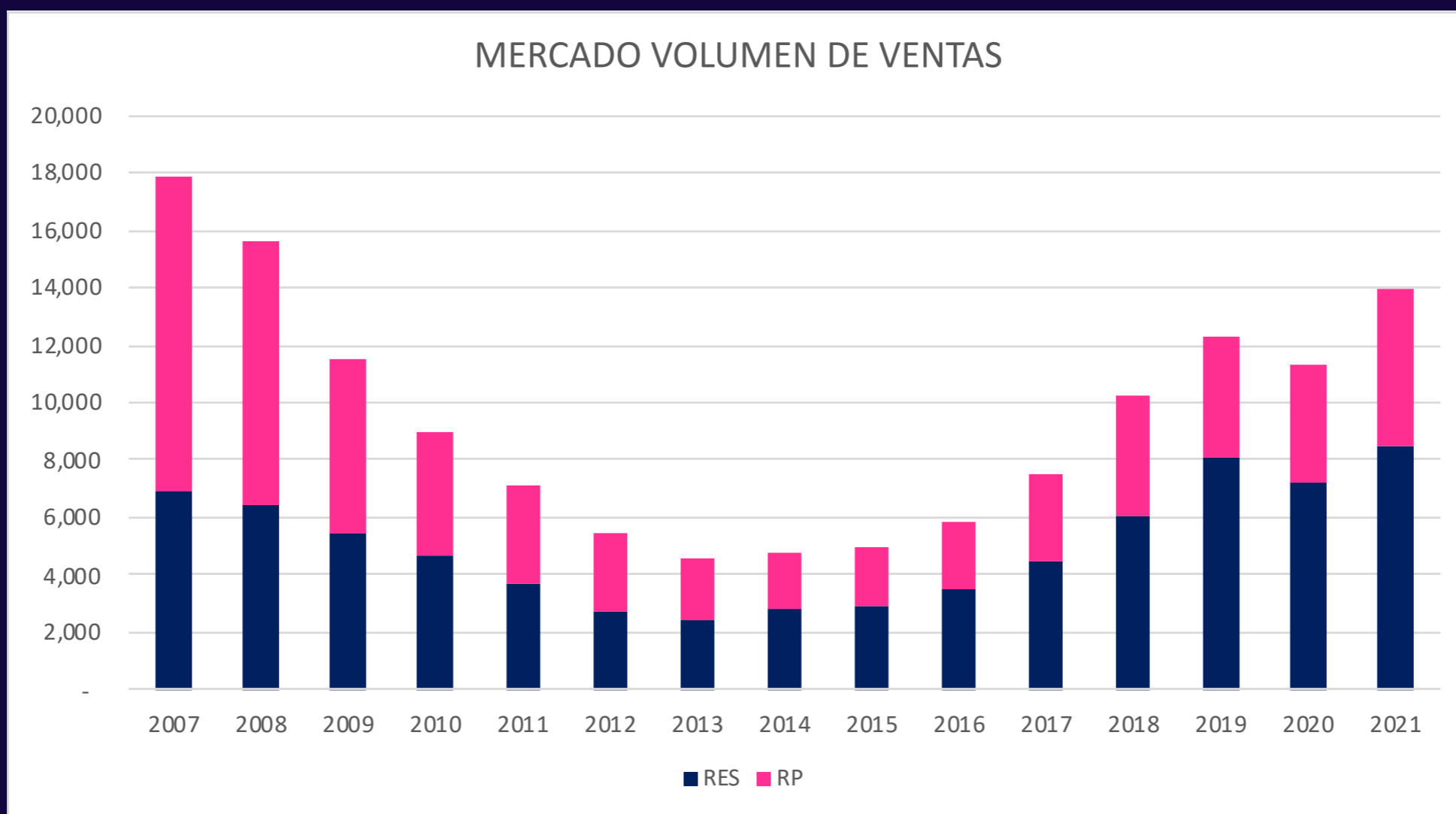
2022



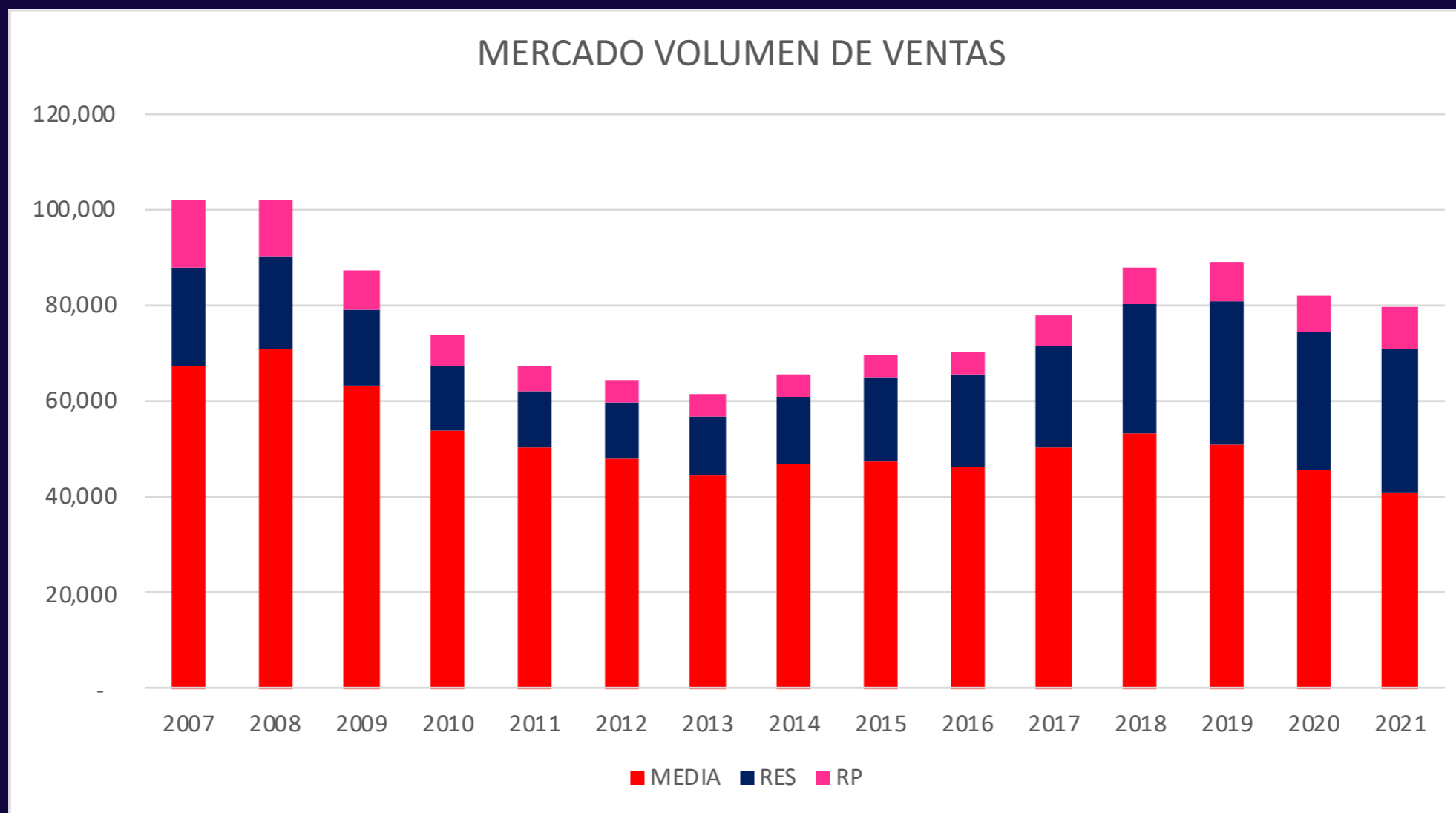
Los costos de edificación se estabilizan



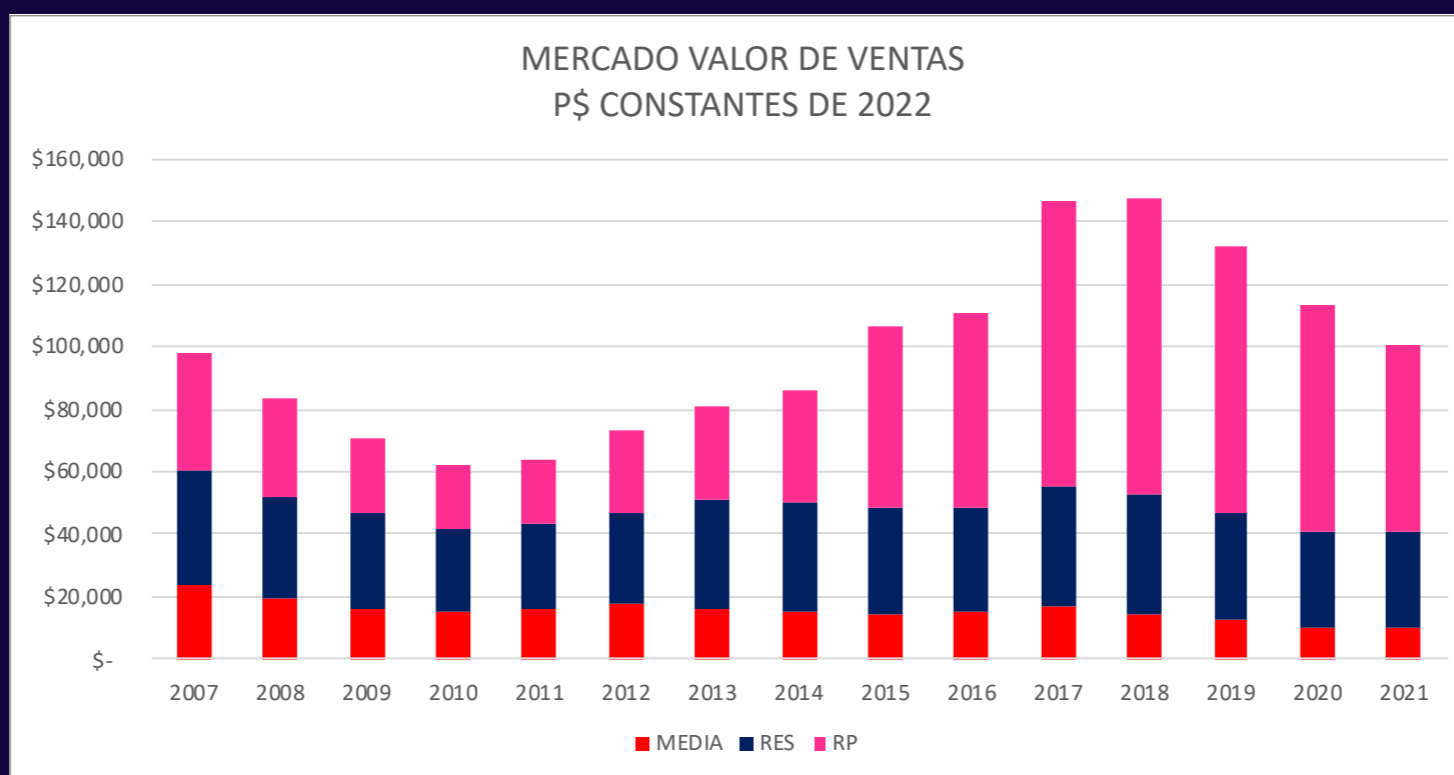
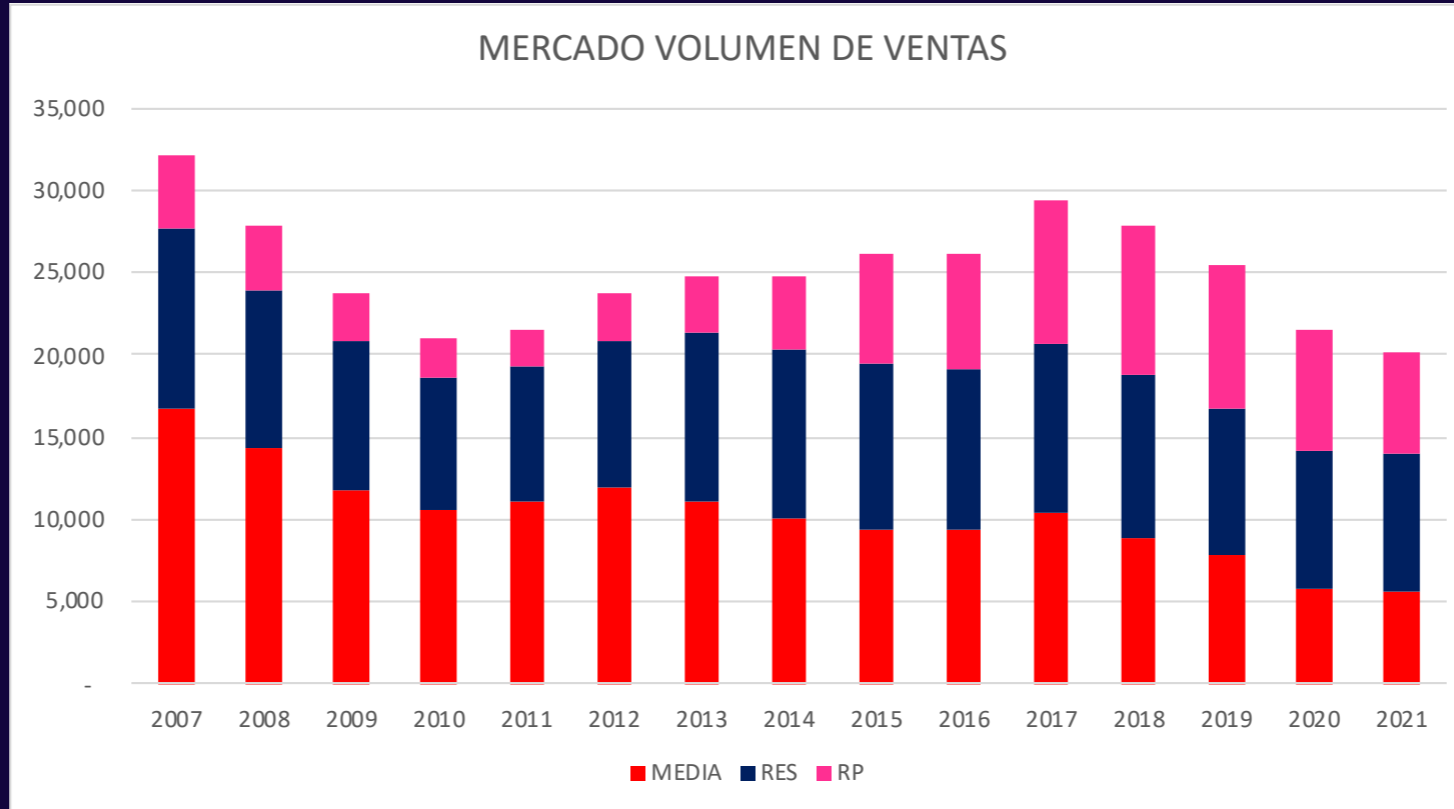
Ventas de la industria,  
pero...



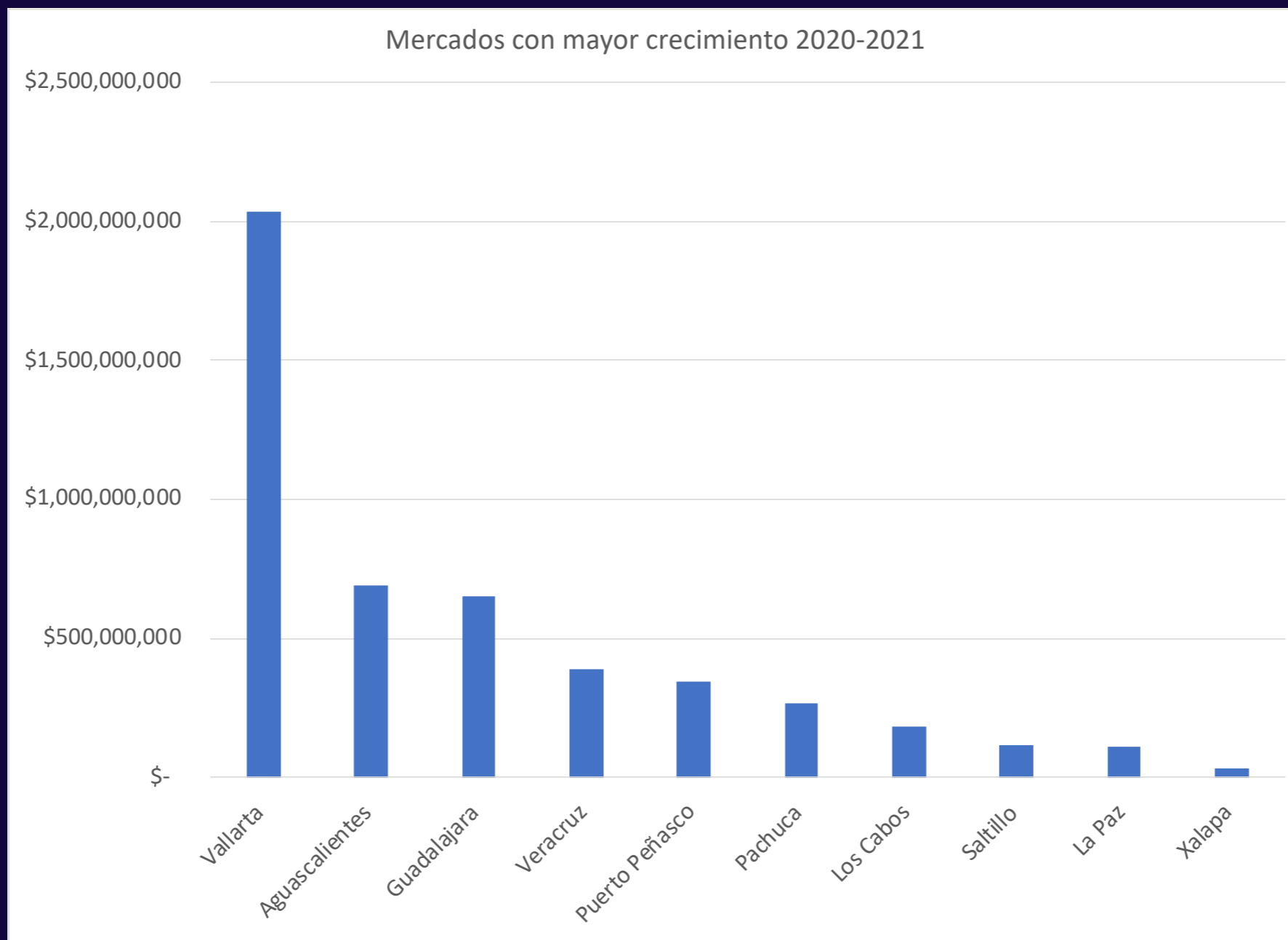
# Mercados Vacacionales



Mercado M, R y RP sin  
CDMX

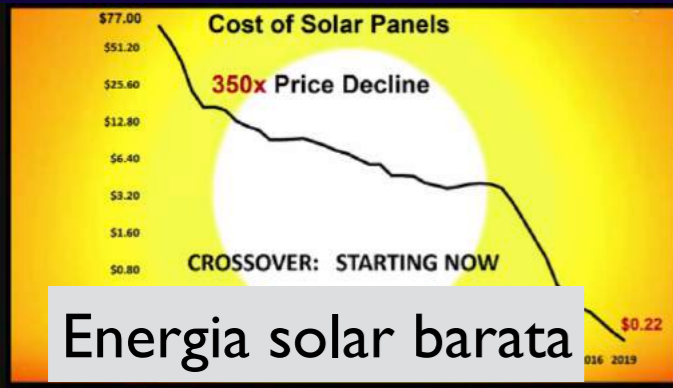
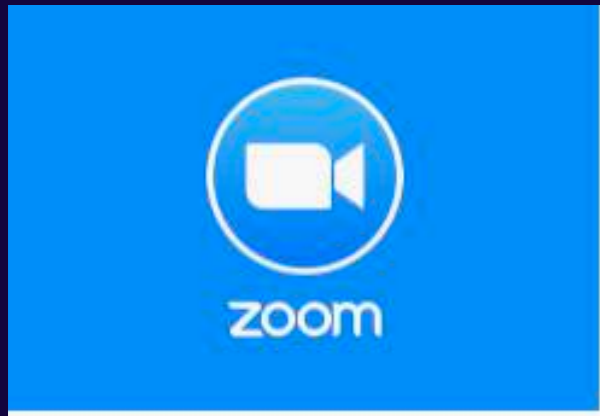


# Mercado ZMCM



**Mercados con mayor  
crecimiento 2020-2021**





Energía solar barata



Internet de las cosas



Inteligencia artificial



Autos electricos

**Conversational Computers**  
 Powered by AI, smart speakers answered 100 billion voice commands in 2020, 75% more than in 2019.

**Self-Driving Cars**  
 Waymo's autonomous vehicles have collected more than 20 million real world driving miles across 25 cities, including San Francisco, Detroit, and Phoenix.

**Consumer Apps**  
 TikTok, which uses deep learning for video recommendations, has outgrown Snapchat and Pinterest combined.

Aprendizaje profundo



Mundos virtuales



Drone delivery



Wellness

### Satélites orbita baja

**Global Connectivity**  
 Roughly 50% of the global population lacks internet connectivity, but with more satellites, cloud computing will go global.

**Hypersonic Point-to-Point Travel**  
 As long-haul flight times collapse from 10+ hours to 2-3 hours, the global economy could transform.

**Multiplanetary Species**  
 Humans have been living on the International Space Station for 20 years. Within a decade, humans could inhabit the moon and Mars.



Digital wallets



Impresión 3D Viv



Gracias Urb

# Lo que viene



# Fraccionamientos

Mercado

Gestión

Capital

Fiscal y  
Legal

Edificación

Laboral

Ventas

Financiero

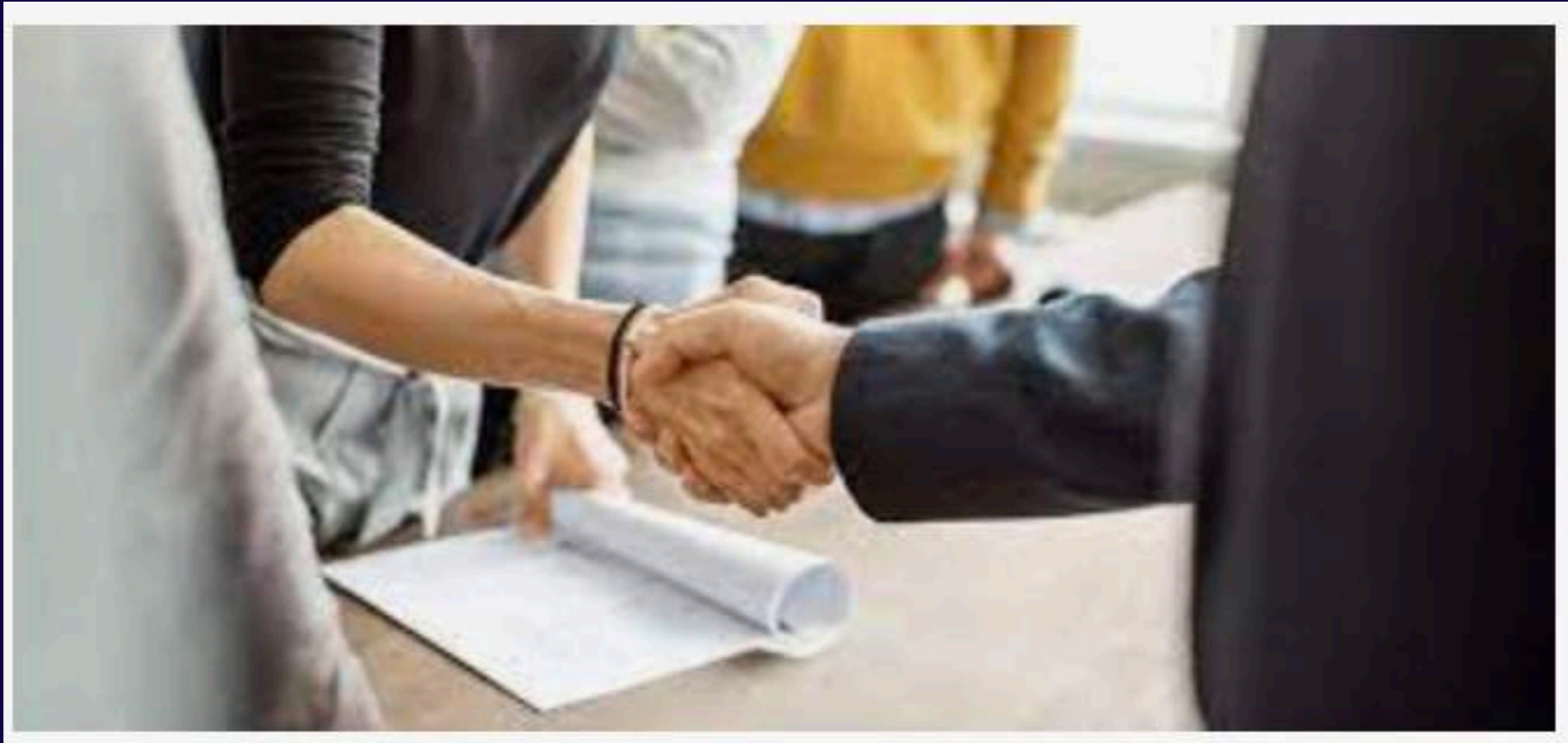
Hipotecario

Postventa

Aviso  
terminación

# Elementos operativos





**Hay que ver menos la  
mañana y más a los clientes**

**Lo grandioso del futuro  
es que depende de uno**

**¡ Muchas Gracias !**

The logo for Softtec, featuring the word "Softtec" in a stylized white font on a red rectangular background. The background of the slide also features a faint, purple-toned illustration of a city skyline with various buildings and houses.

**Gene Towle  
Socio Director**

**[gene@softtec.com.mx](mailto:gene@softtec.com.mx)**