

# ¡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 Softec

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

¿A dónde quiero ir?

¿Dónde estoy?

¿A dónde voy ahora?

¿Cómo llego a dónde quiero ir?

# Planeación Estratégica



¿Que realmente está pasando?

# Estudio McKinsey 2012 Crecimiento Ciudades Mercados, energía e infraestructura

- Entre 2010 y 2025  
Se va a techar  
espacio laboral  
equivalente al  
tamaño de Austria
- Habrá un  
crecimiento  
exponencial en  
infraestructura

## ... and their rising consumer demand

**60%** of the new urban  
consumers will be in the  
Emerging 440 cities

Annual consumption in Emerging 440  
cities is set to rise by

**\$10 trillion** by 2025

Cities are expected to need to  
build floor space<sup>3</sup> equivalent to

**85%** of today's building stock—  
an area the size of Austria

Nearly

**80 billion**

cubic meter increase in municipal water demand  
expected in the world's cities by 2025

Over

**2.5 times**

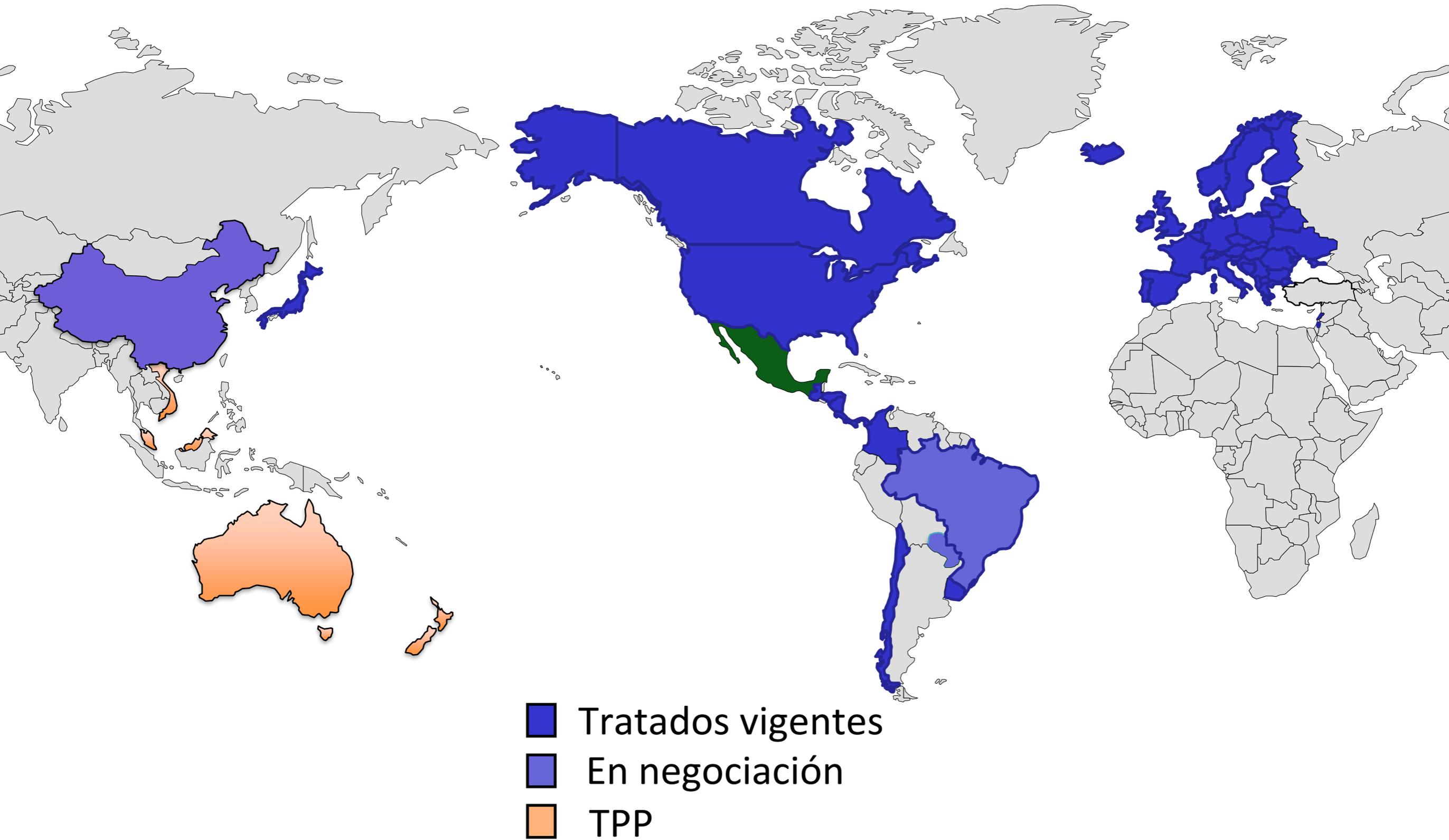
today's level of port infrastructure needed  
to meet rising container-shipping demand

# Crecimiento Ciudades Mercados en Desarrollo

- La economía de las 440 ciudades en países en desarrollo va a crecer US\$23 Trillones
- Agregaremos Mil millones de nuevos consumidores urbanos
- Las ciudades mexicanas crecerán agresivamente su economía local si tienen condiciones para hacerlo

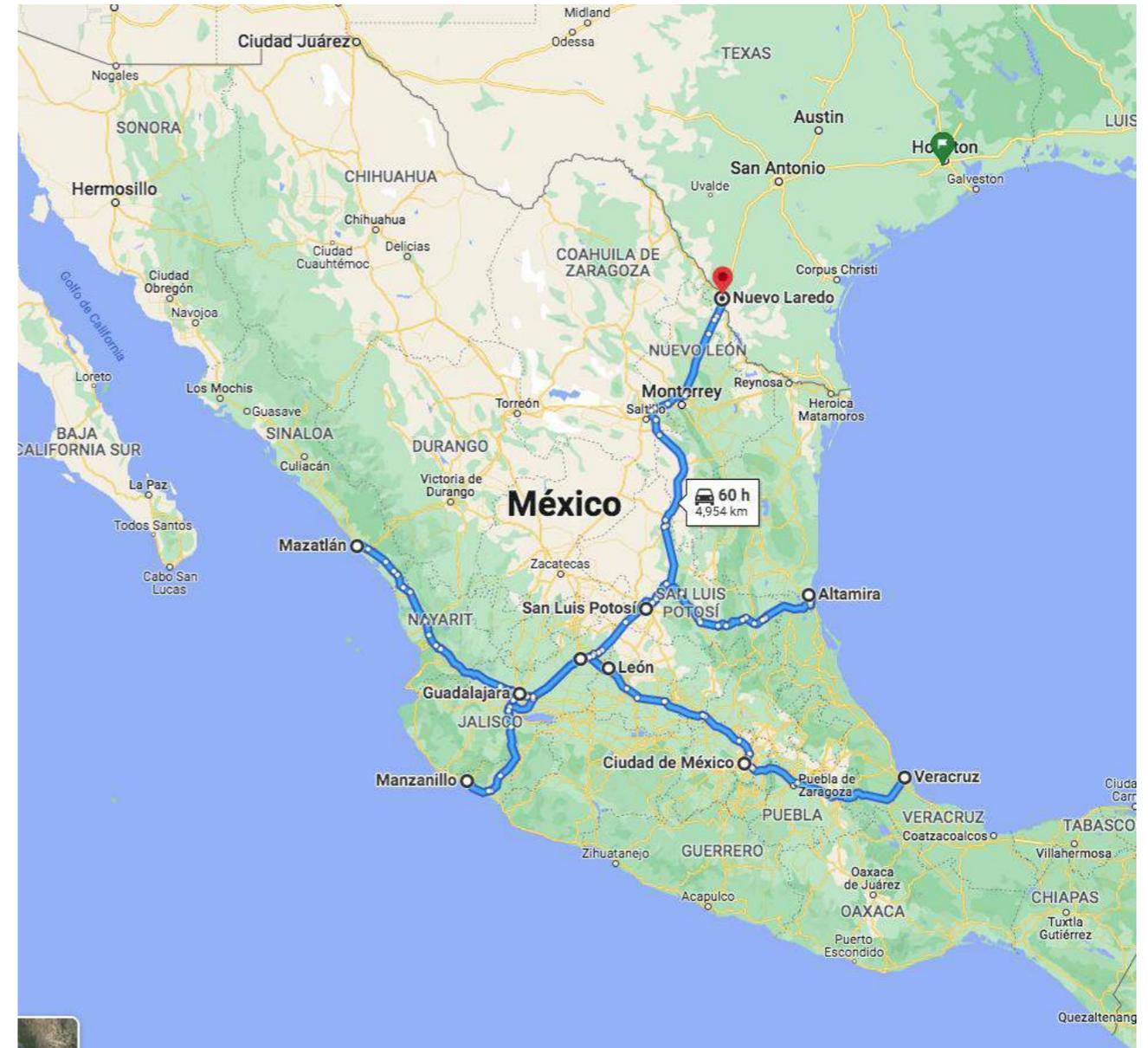


# México tendrá tratados y acuerdos comerciales con 50% de la población del planeta...



# Corredores Logísticos

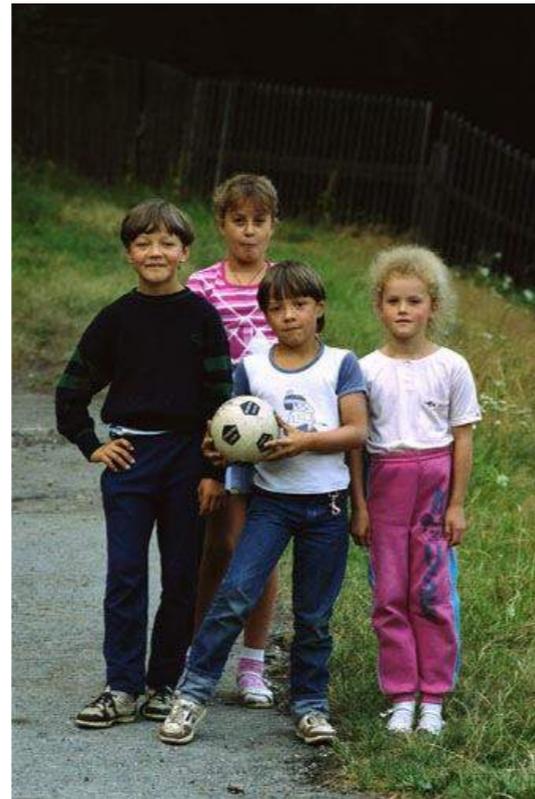
- Mercancía pasa de un puerto a otro y se transforma en los centros industriales
- Se necesitan:
  - Conexiones carreteras
  - Trabajadores
  - Industria



# La demografía no es opcional



2006



2015



2024



2028



2032

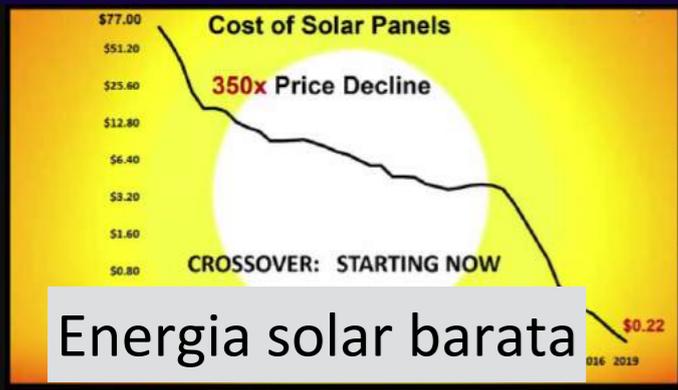
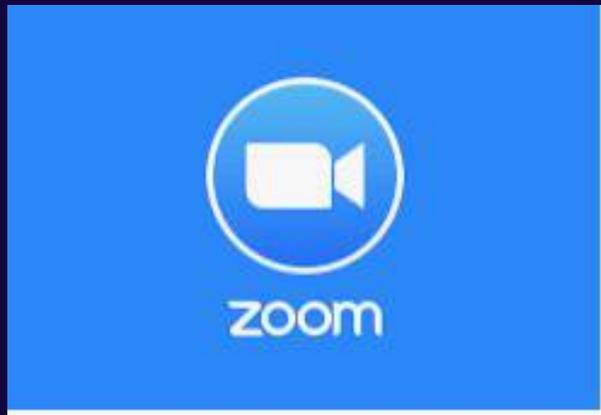


2040

# Empleos

Tipo	Sup/Emplead o	Precio/m2 USD	Costo US/emplead o
Oficina	10m2	\$2,000	\$20,000
Comercio	40m2	\$1,500	\$60,000
Industria	30m2	\$700	\$21,000
Hotel	40m2	\$3,000	\$120,000

- Para crear nuevos empleos formales, tiene que haber inversión inmobiliaria
- Cada 1,000 empleos nuevos requieren US\$20-40 millones de inversión inmobiliaria



Energia 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.

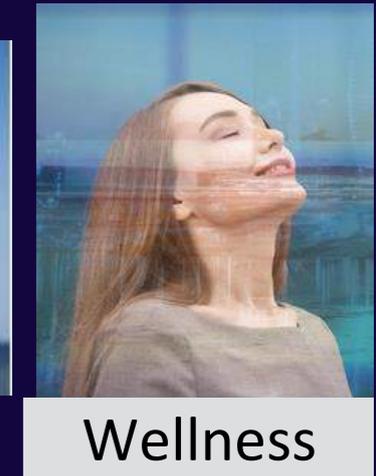
Aprendizaje profundo



Mundos virtuales



Drone delivery



Wellness

**Orbital Aerospace Is A Big Idea**  
 Satelites 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.

Satelites orbita baja



Digital wallets



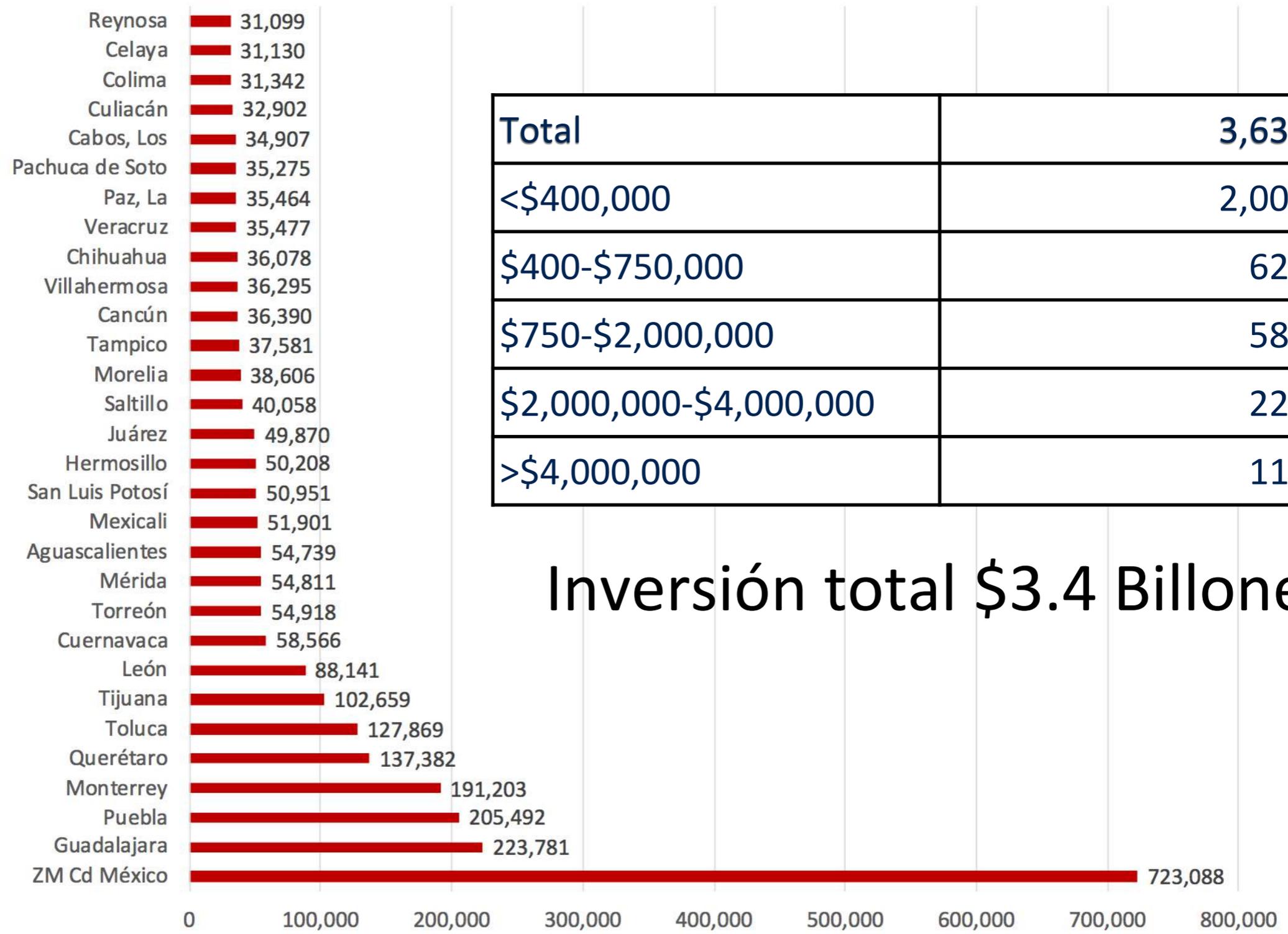
Impresión 3D Viv



Granjas Urb

# Lo que viene

# Demanda vivienda 2022-2028

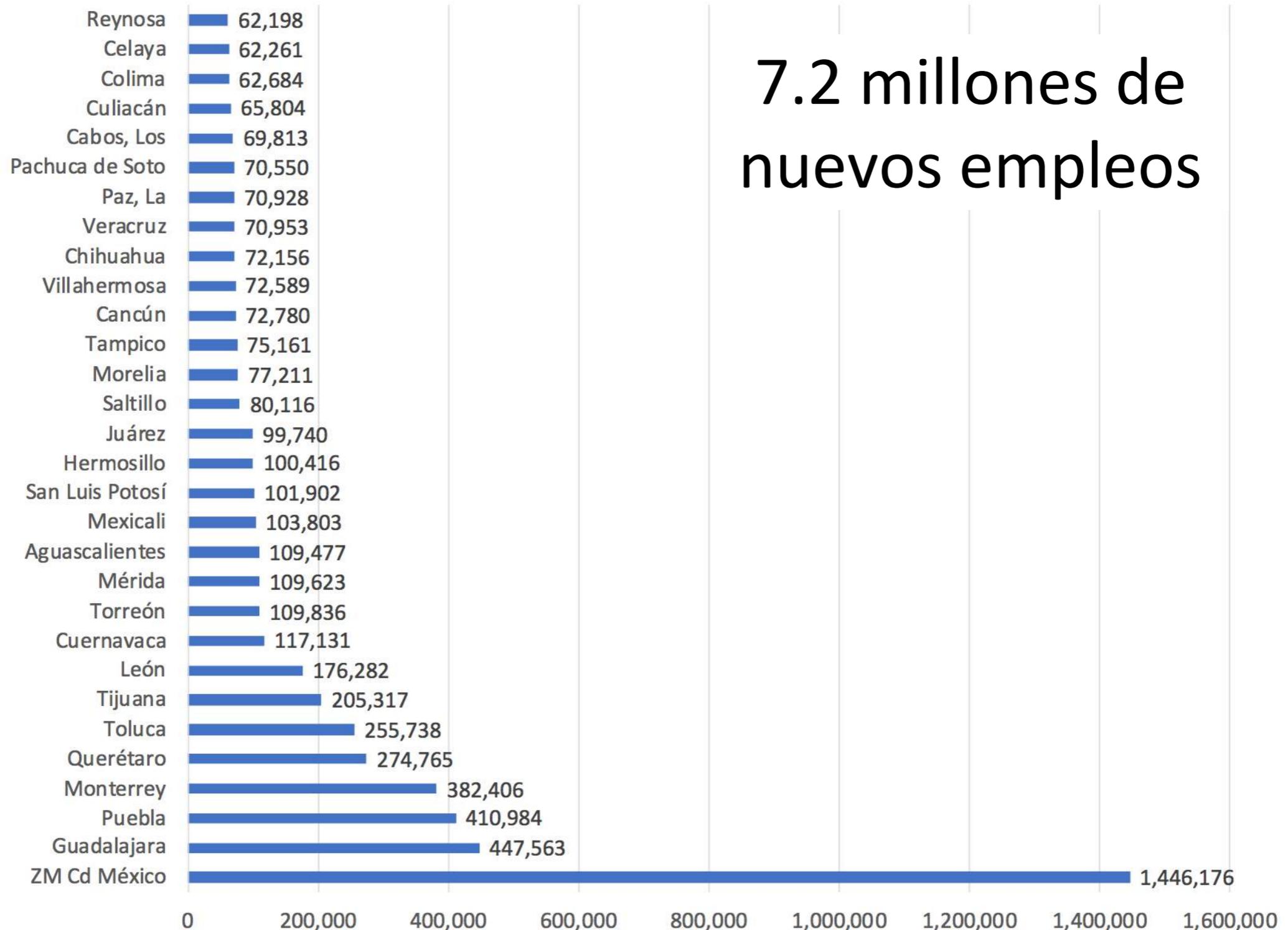


Total	3,630,000
<\$400,000	2,000,000
\$400-\$750,000	620,000
\$750-\$2,000,000	580,000
\$2,000,000-\$4,000,000	220,000
>\$4,000,000	110,000

Inversión total \$3.4 Billones

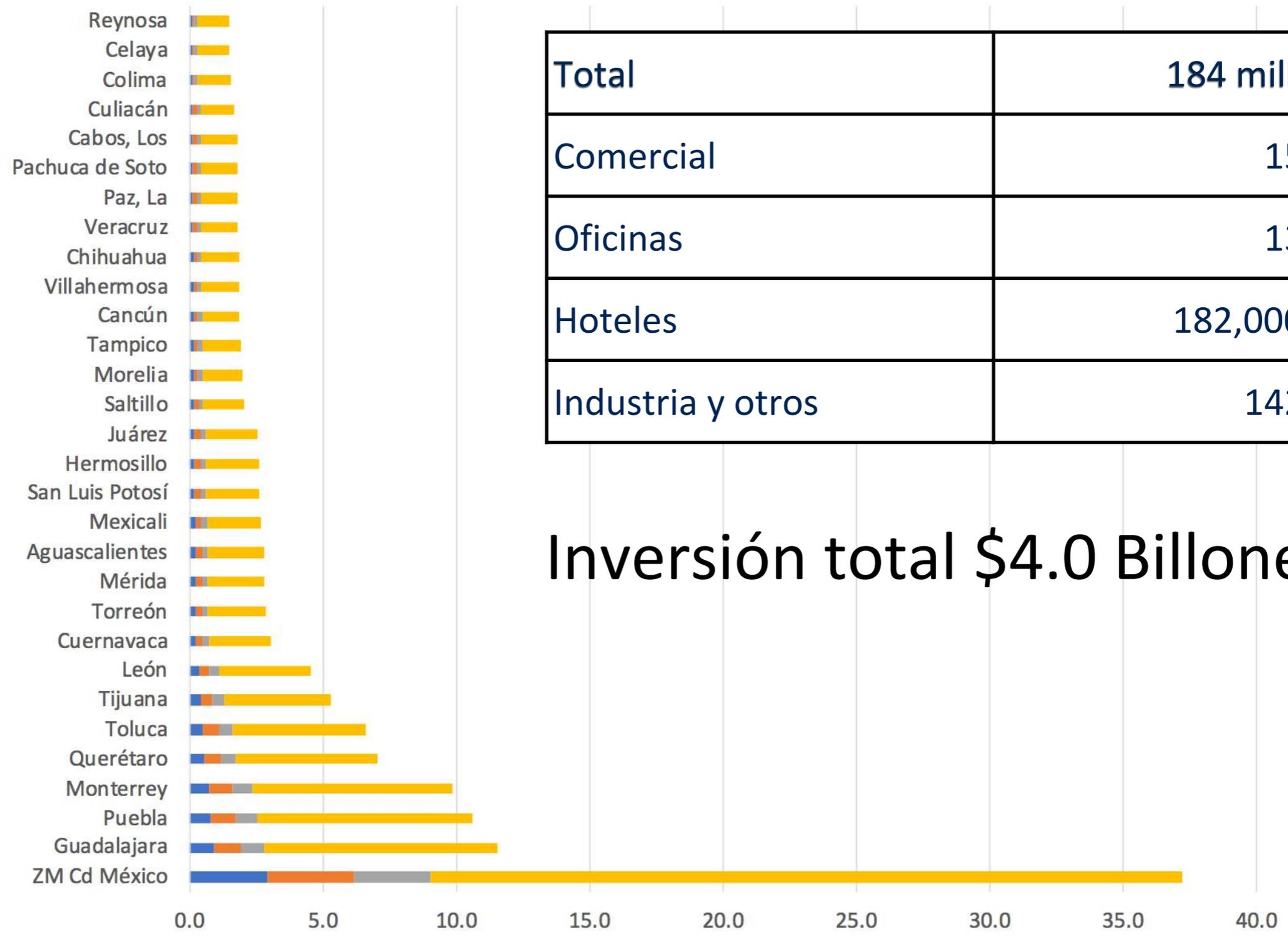
# Empleos Nuevos 2022-2028

NUEVOS EMPLEOS 2022-2028



# Espacio Productivo 2022-2028

Workspace millones de m2 2022-2028

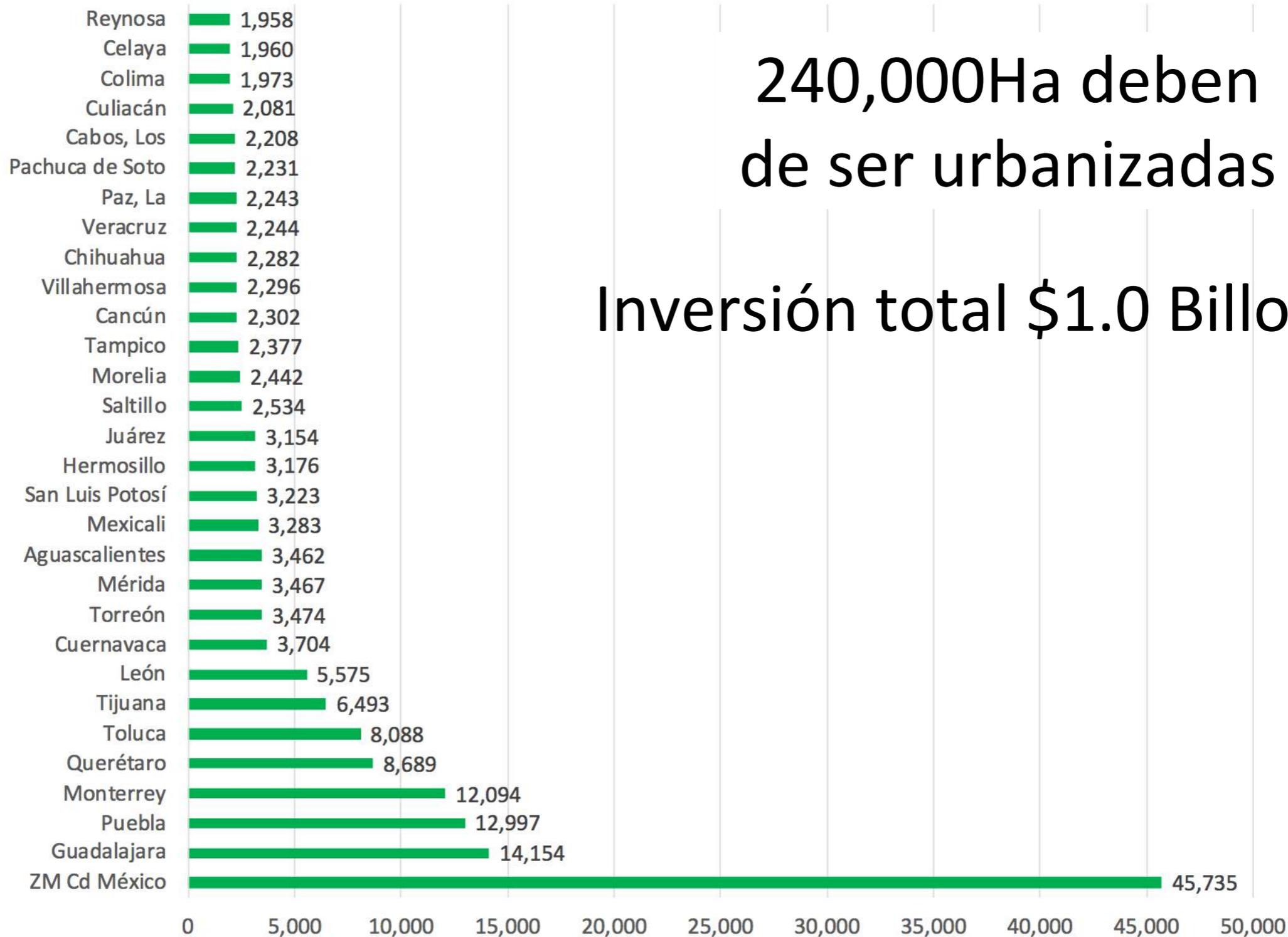


Total	184 millones m2
Comercial	15 mill m2
Oficinas	13 mill m2
Hoteles	182,000 cuartos
Industria y otros	142 mill m2

Inversión total \$4.0 Billones

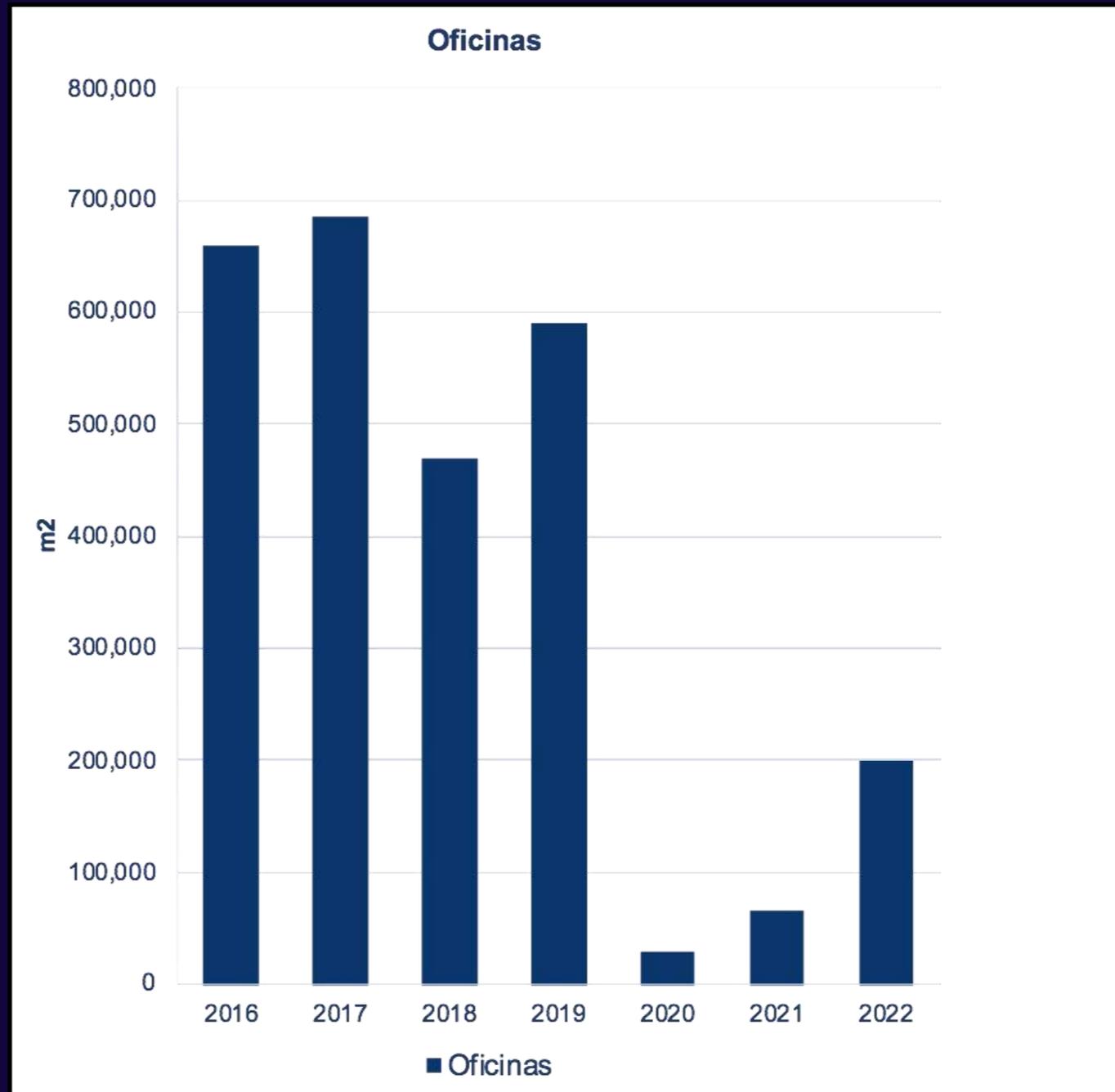
# Expansion Urbana 2022-2028

Expansion Urbana Ha 2022-2028

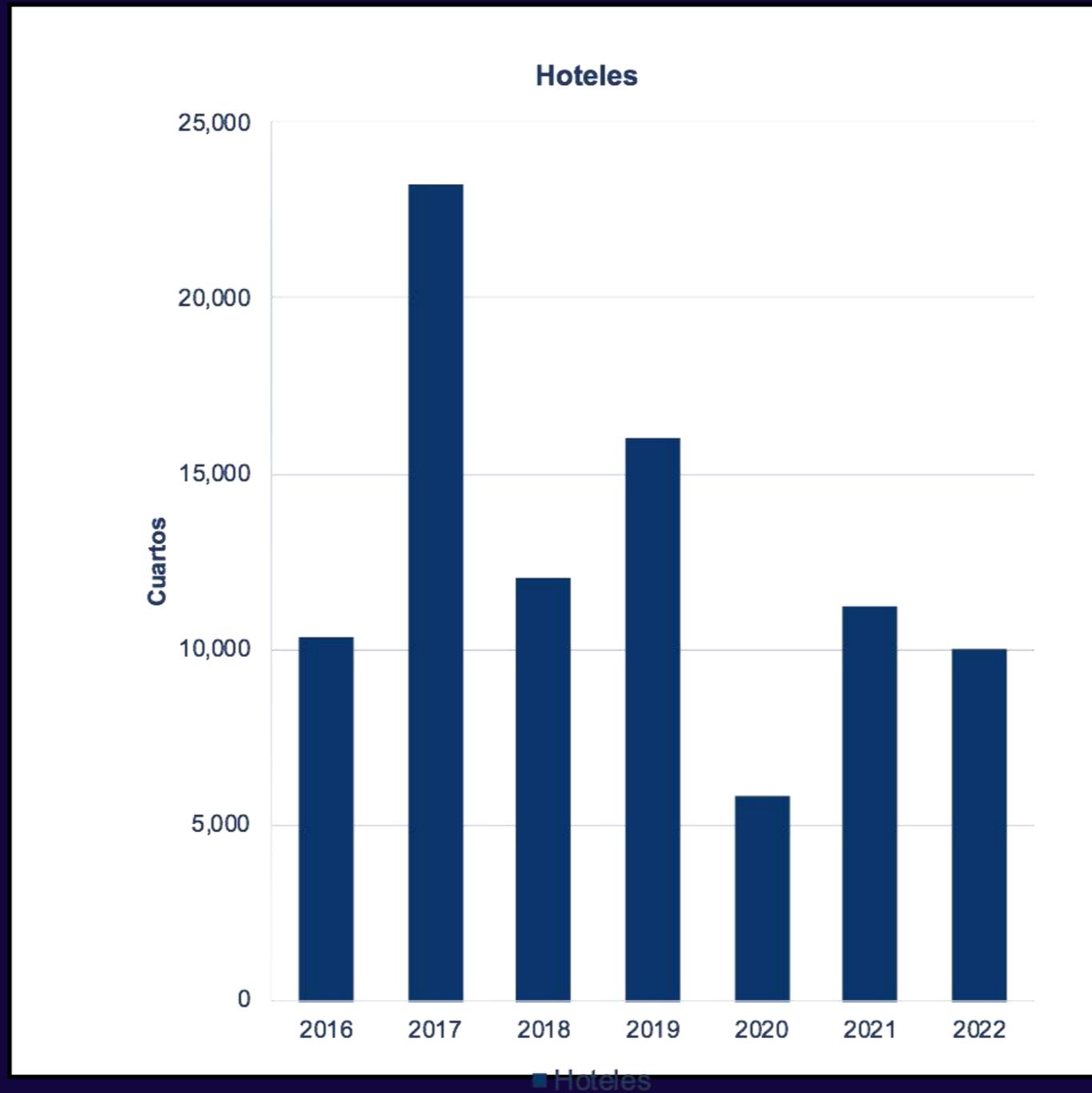


240,000Ha deben de ser urbanizadas

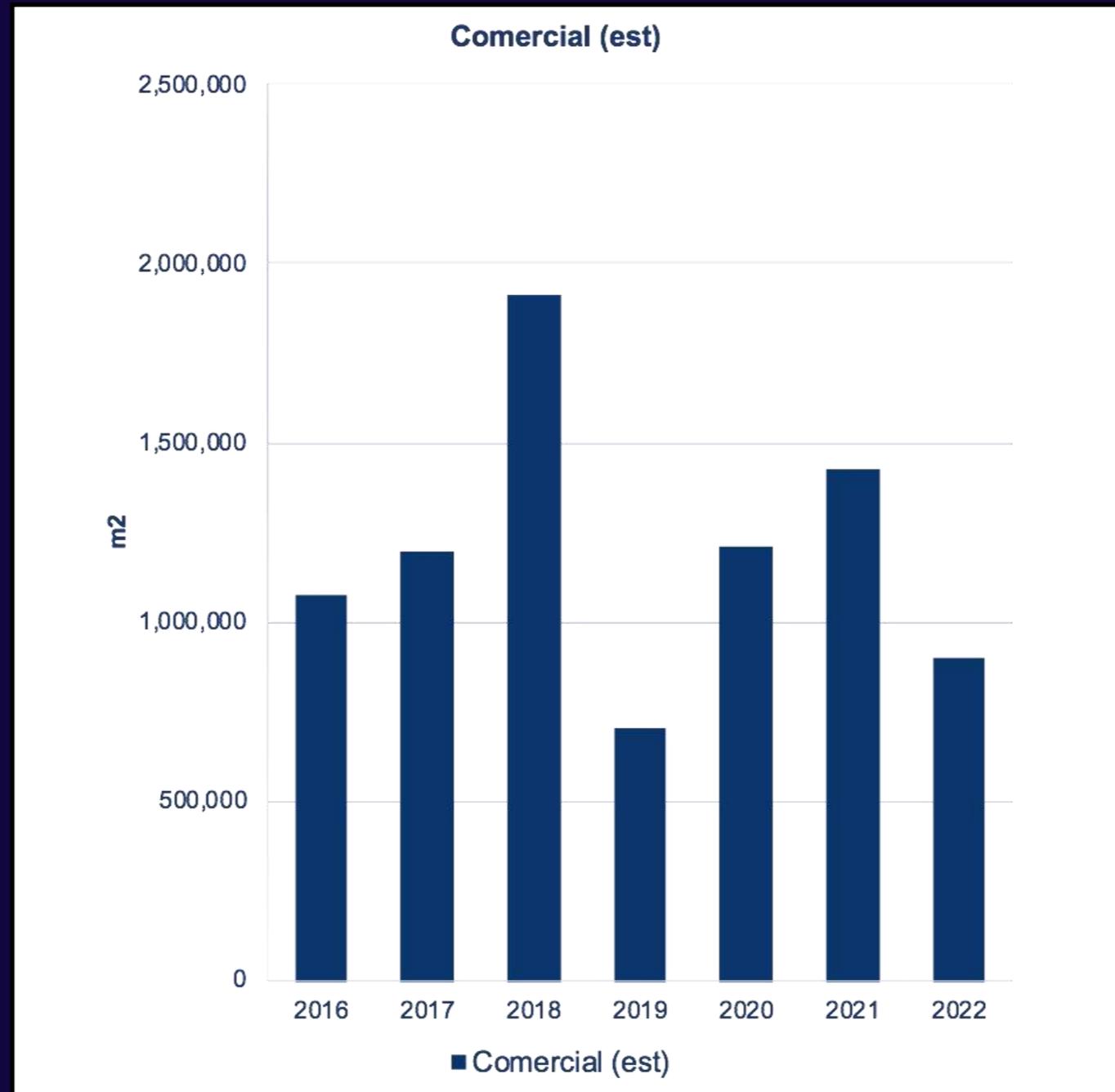
Inversión total \$1.0 Billones



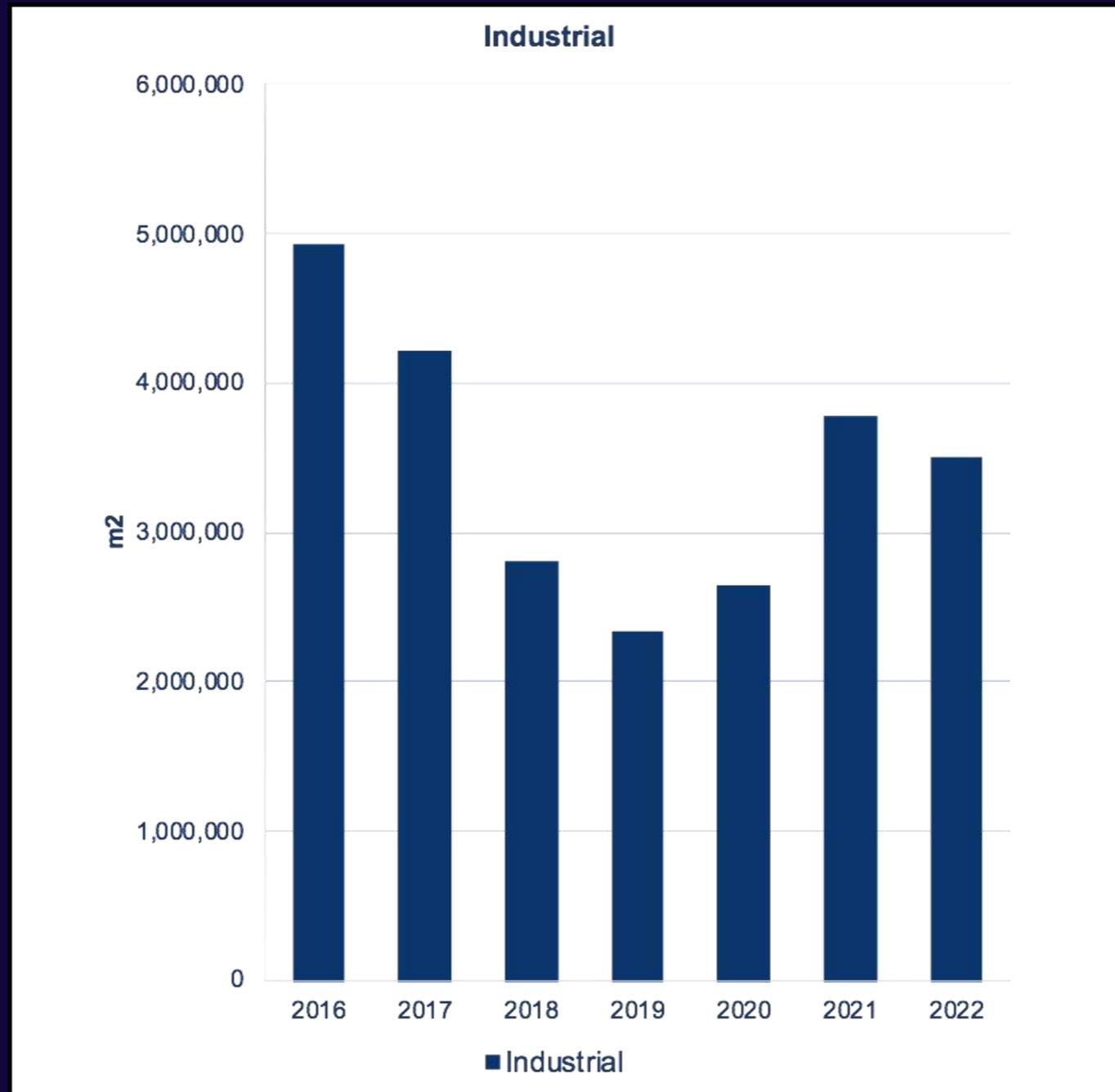
# Oficinas



# Hoteles



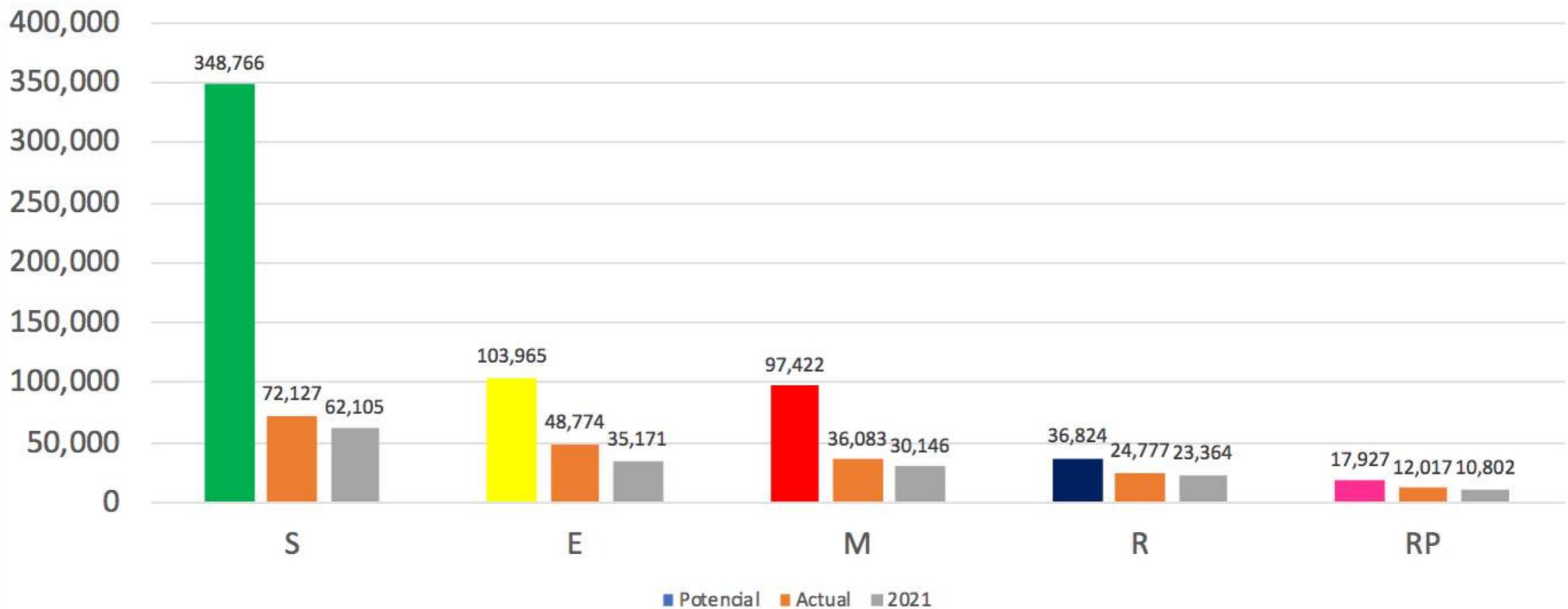
# Comercio

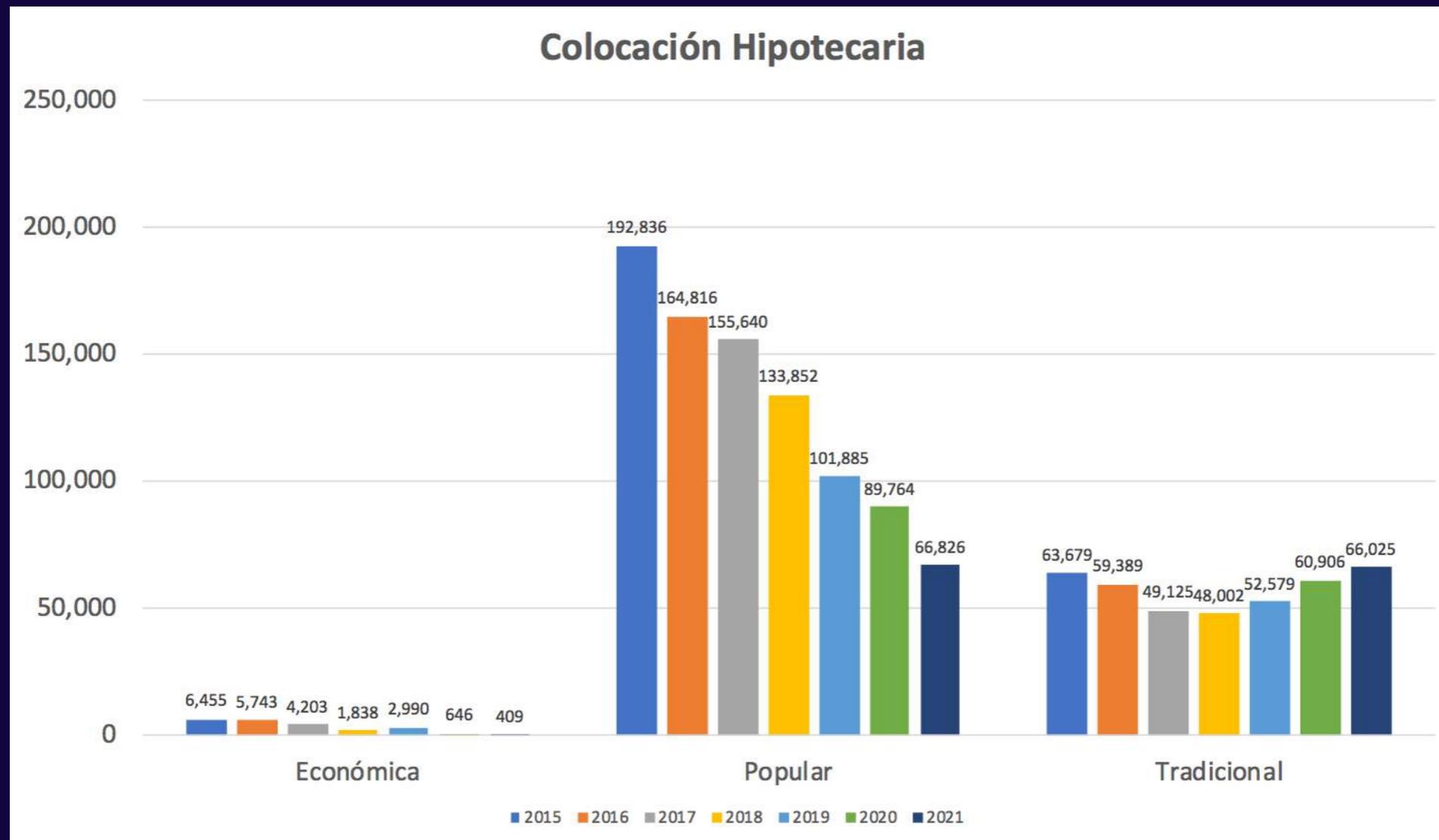


# Industria

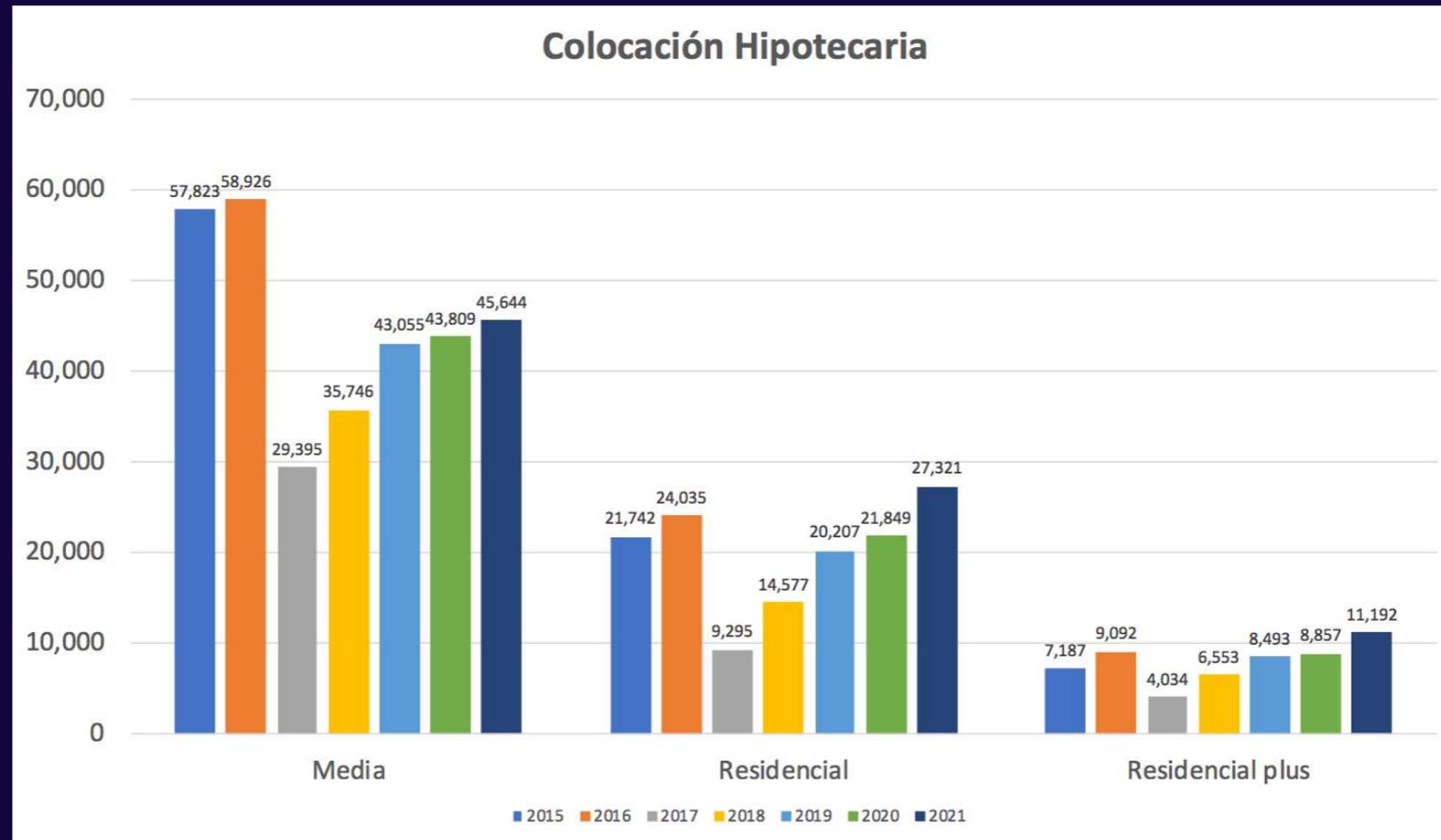
# Mercado potencial y actual

Mercado Potencial vs Actual Nacional





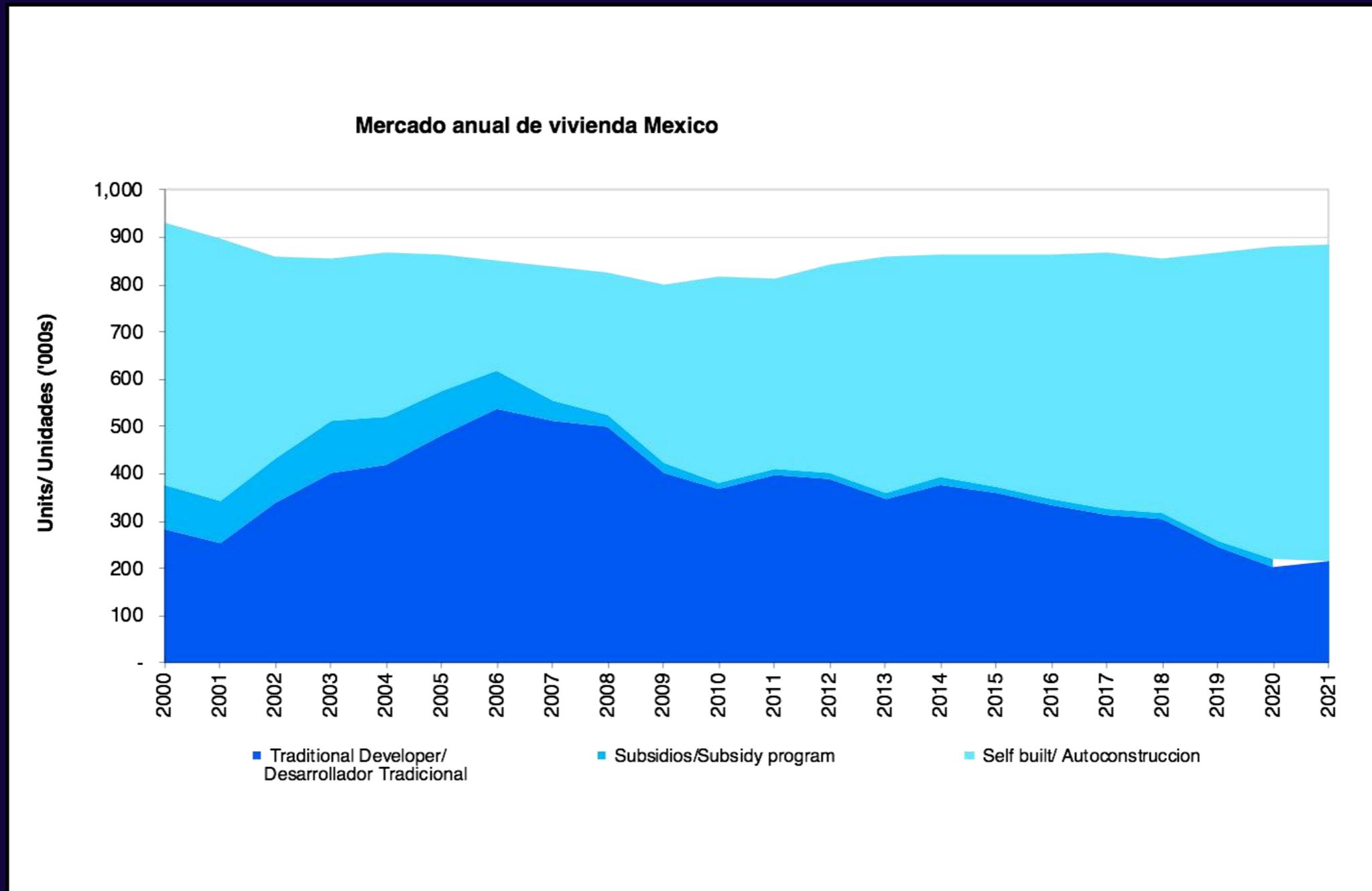
Colocación hipotecaria decreciente en  
mercados de interés social  
peero...



Colocación hipotecaria creciente  
en mercados M, R y RP



¿y qué estamos haciendo?

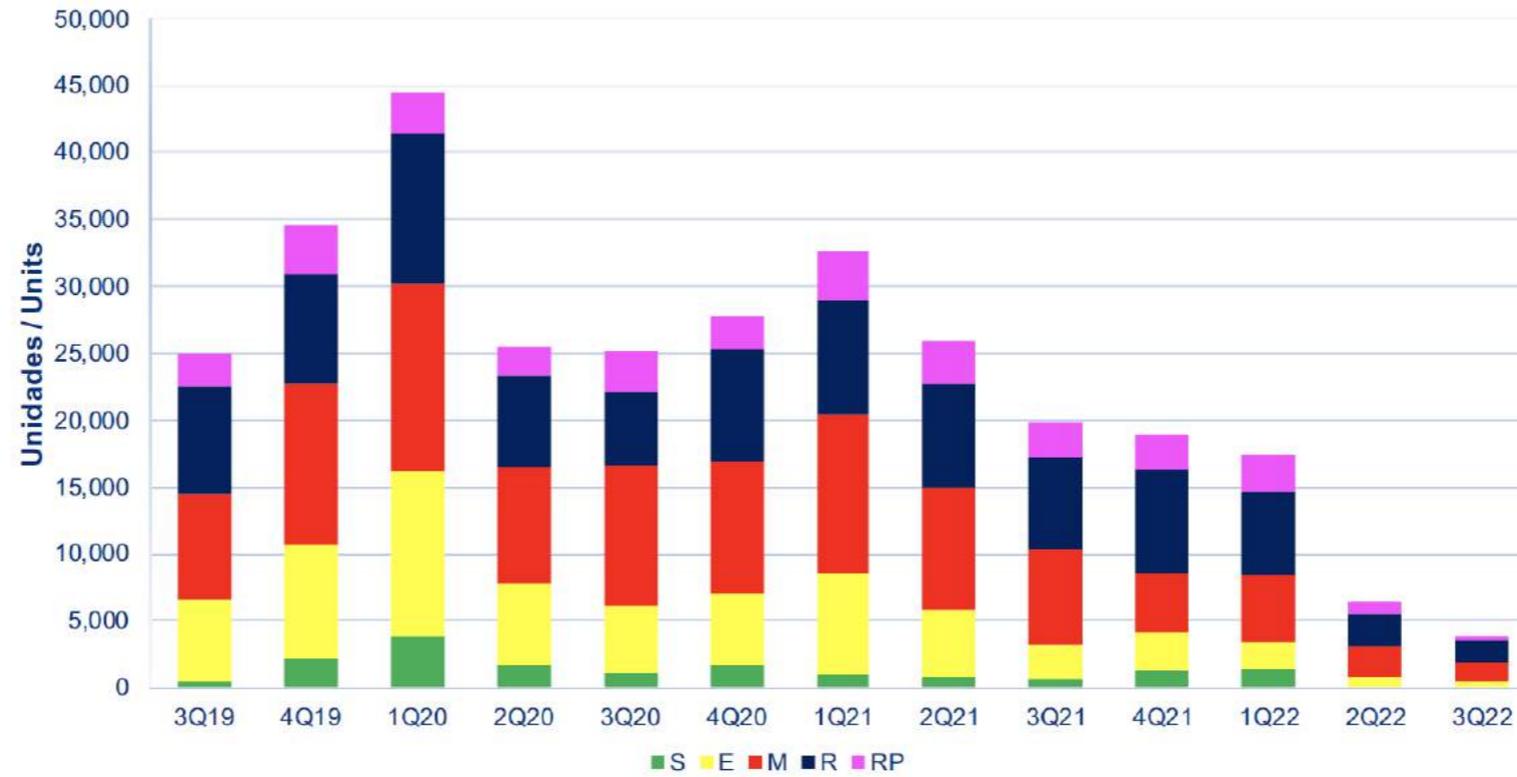


Ante un mercado creciente  
producimos menos...

Mercado general	Mercado
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
Tamaño promedio por proyecto Unidades	119
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,630,999
Valor proyecto	\$ 300,703,634
Superficie promedio por unidad	116.1
Precio por m2 Ponderado	\$ 28,863
Absorción promedio proyecto	2.42
Éxito comercial prom proyecto	2.9%
Recámaras	2
Meses inventario	28.9
Duración promedio proyecto	58.5
Ventas promedio por mes	\$ 6,366,961
Proyectos <= de 30% inv	1,798
% inf al prom Éxito Com	2,815

# Mercado en movimiento

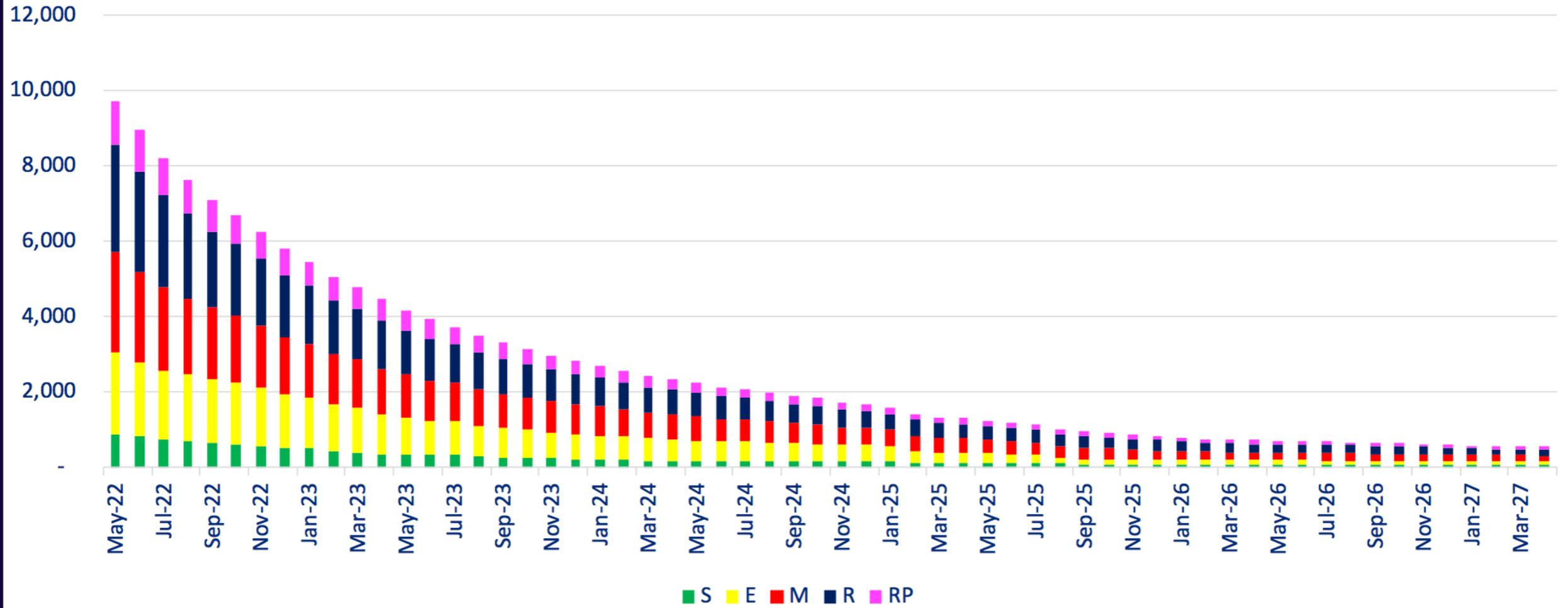
Unidades iniciadas



Clasif	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
S	527	2,177	3,823	1,683	1,070	1,740	932	742	680	1,250	1,404	0	0
E	6,043	8,539	12,396	6,151	4,997	5,335	7,556	5,107	2,560	2,848	1,991	774	562
M	7,979	11,996	14,025	8,680	10,580	9,902	11,894	9,141	7,161	4,414	5,012	2,296	1,348
R	7,977	8,182	11,224	6,850	5,510	8,255	8,622	7,657	6,782	7,831	6,249	2,442	1,567
RP	2,400	3,711	3,076	2,158	2,940	2,540	3,551	3,302	2,647	2,530	2,762	969	438
<b>Total general</b>	<b>24,926</b>	<b>34,605</b>	<b>44,544</b>	<b>25,522</b>	<b>25,097</b>	<b>27,772</b>	<b>32,555</b>	<b>25,949</b>	<b>19,830</b>	<b>18,873</b>	<b>17,418</b>	<b>6,481</b>	<b>3,915</b>

Inicios severamente a la baja

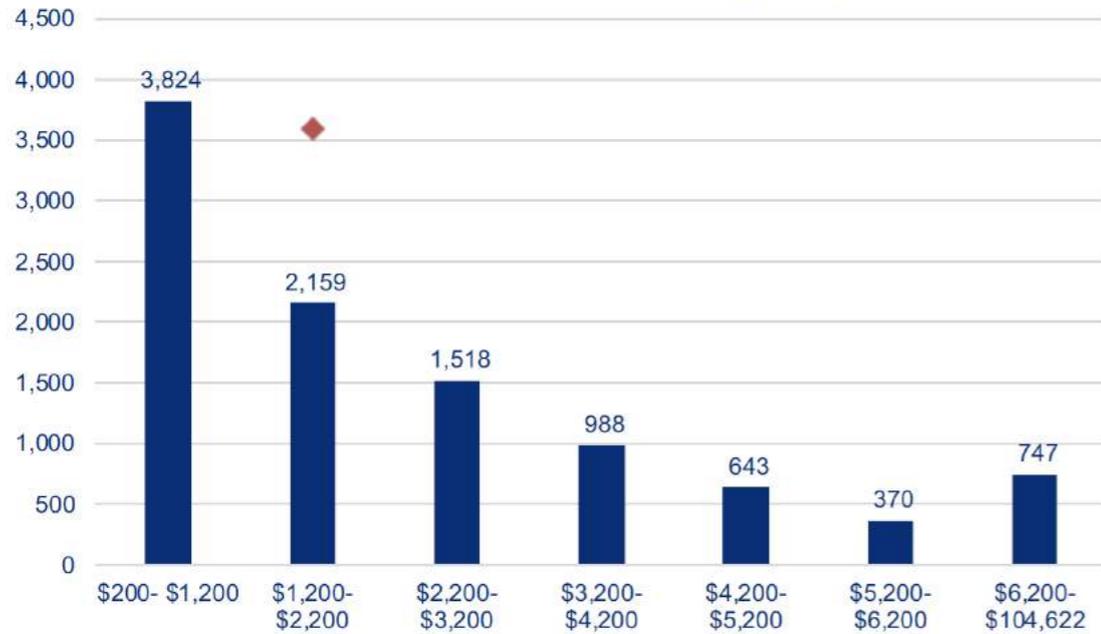
Agotamiento Inventarios Segmentada



¡Se están agotando los inventarios!

### Ventas mensuales en rango de precio

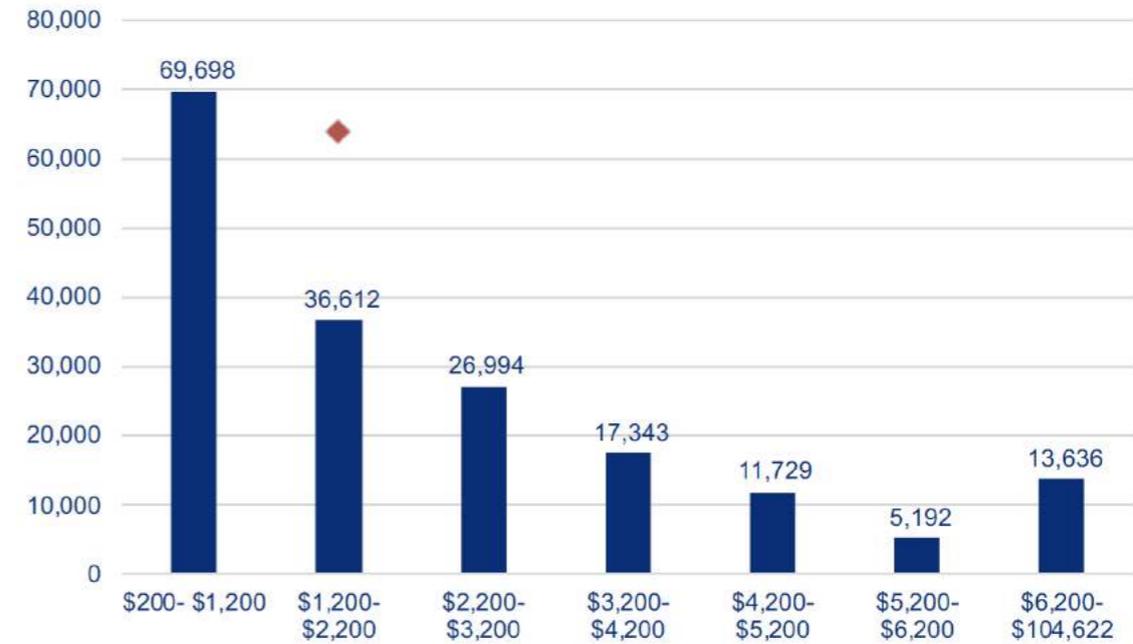
Ventas mensuales totales por rango de precio



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

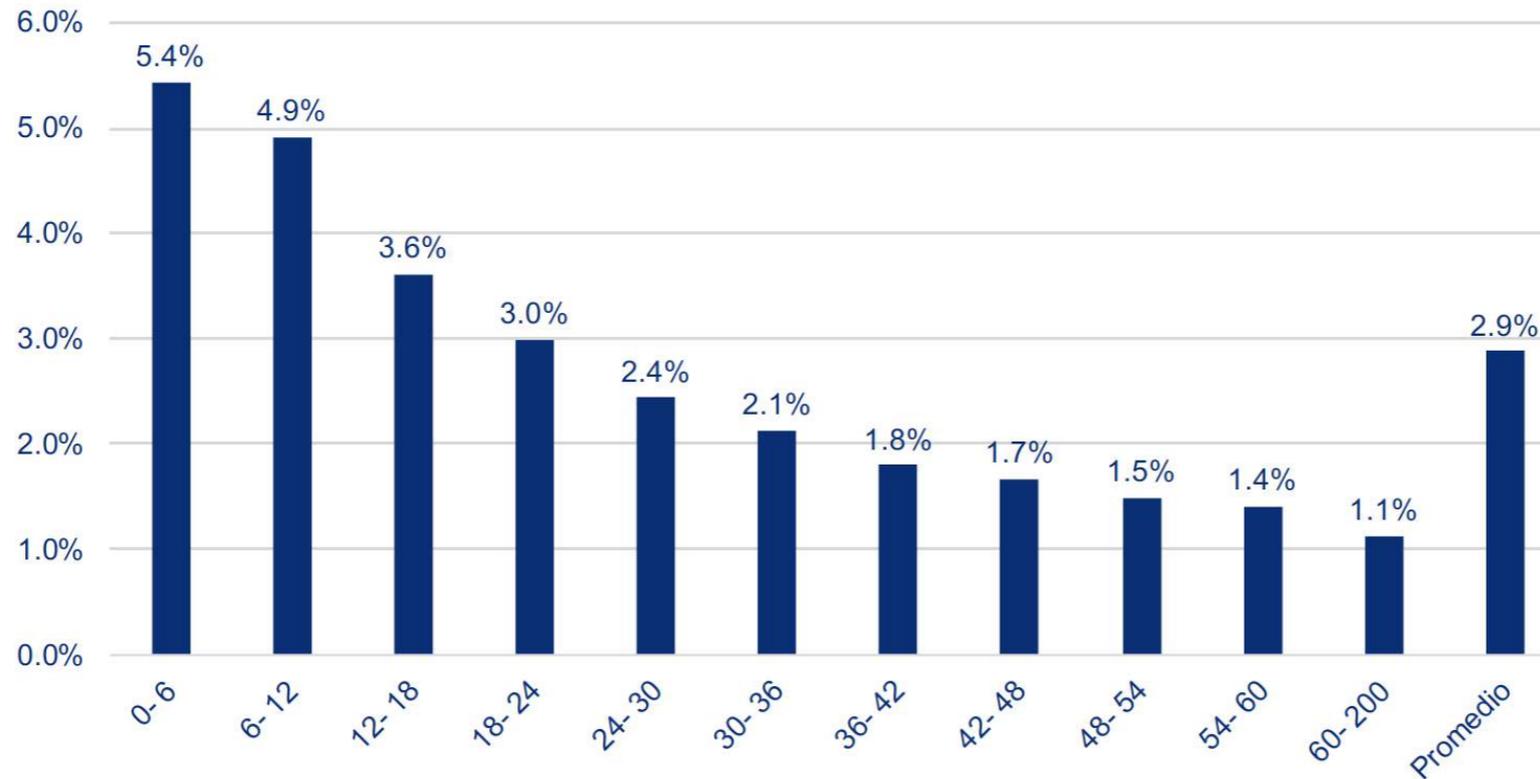


Precio	\$200- \$1,200	\$1,200- \$2,200	\$2,200- \$3,200	\$3,200- \$4,200	\$4,200- \$5,200	\$5,200- \$6,200	\$6,200- \$104,622	TOTAL
Proyecto	2000000							
Inventario	69,698	36,612	26,994	17,343	11,729	5,192	13,636	181,204
Mínimo	\$ 200,000	\$ 1,200,000	\$ 2,200,000	\$ 3,200,000	\$ 4,200,000	\$ 5,200,000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

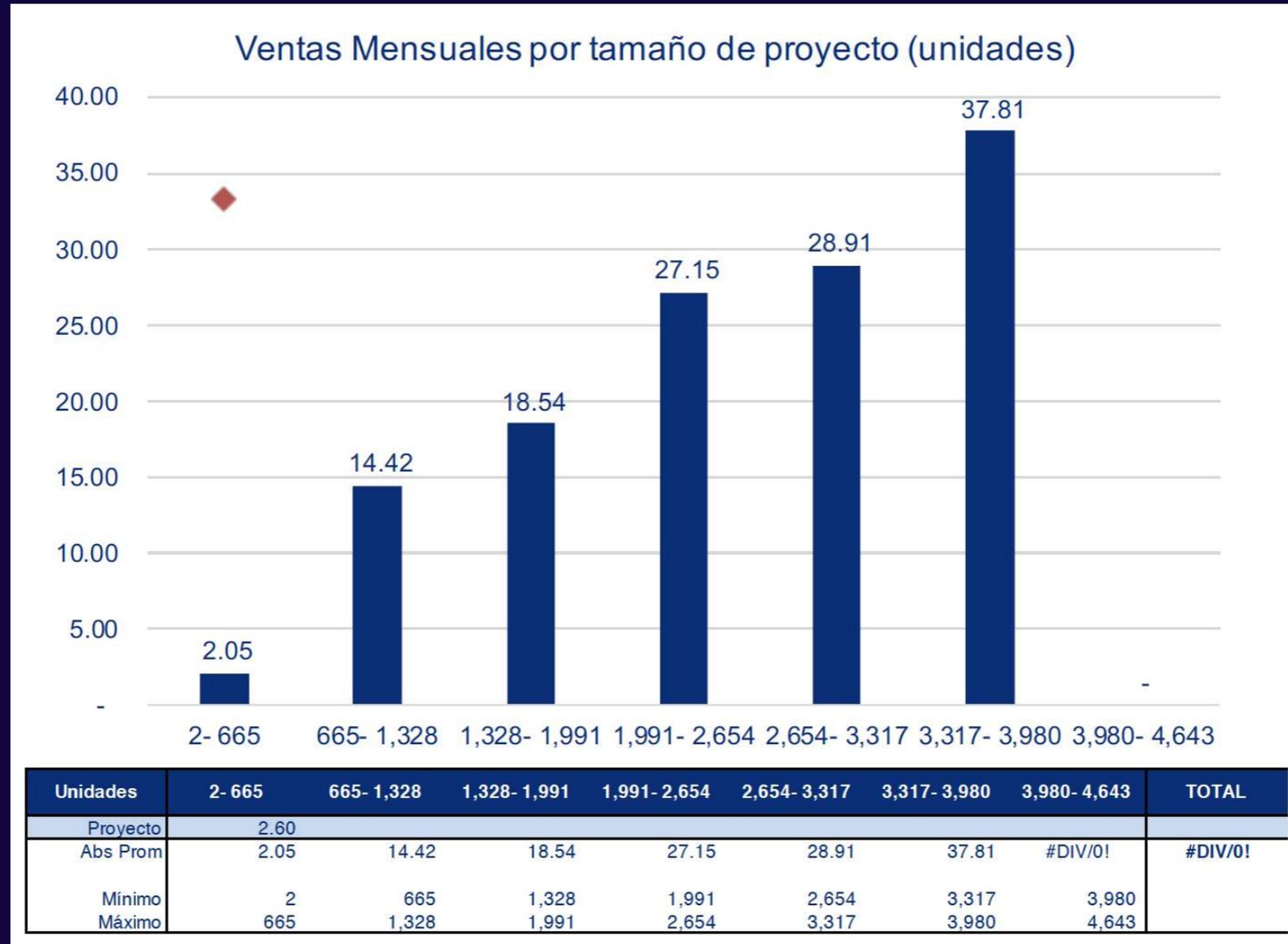
### Éxito Comercial por meses en venta

Exito comercial por meses en venta

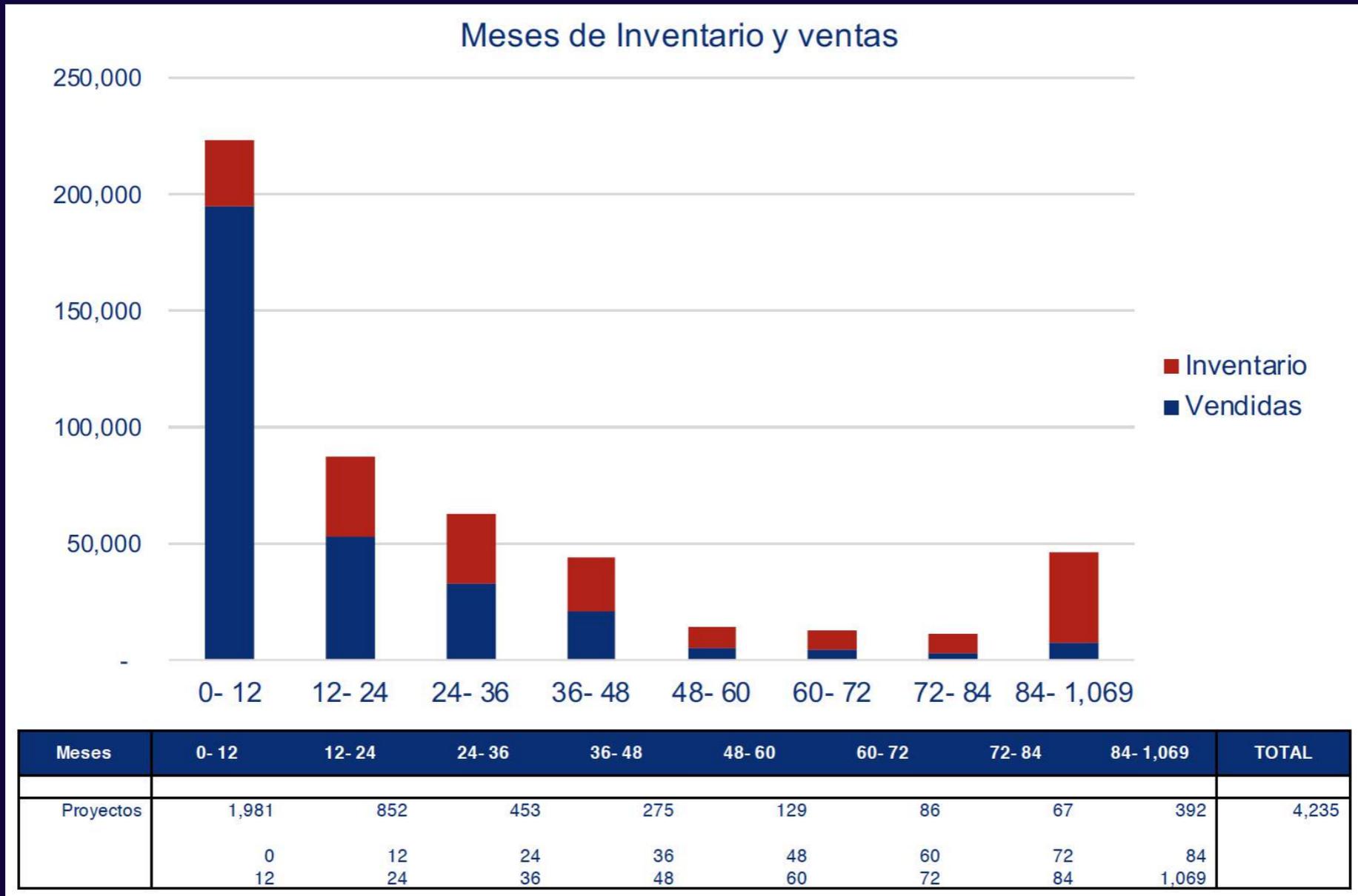


Meses Op	0-6	6-12	12-18	18-24	24-30	30-36	36-42	42-48	48-54	54-60	60-200	Promedio
Éxito Com.	5.4%	4.9%	3.6%	3.0%	2.4%	2.1%	1.8%	1.7%	1.5%	1.4%	1.1%	2.9%
Min	-	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	
Max	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	200	

Los proyectos pospandemia se venden más rápido que los prepandemia.

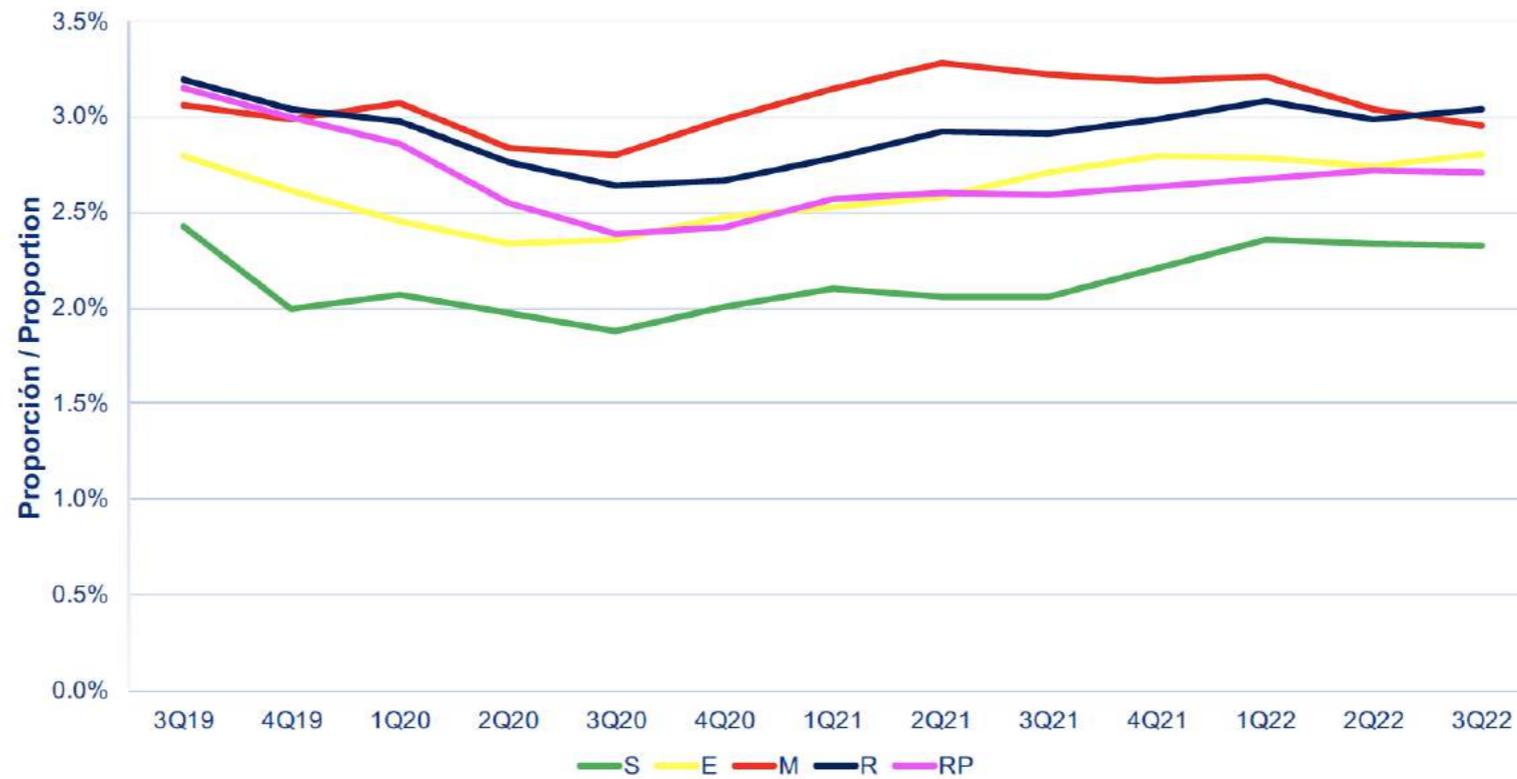


**Los proyectos con más unidades venden más rápido**



1981 proyectos terminarán de vender en 12 meses

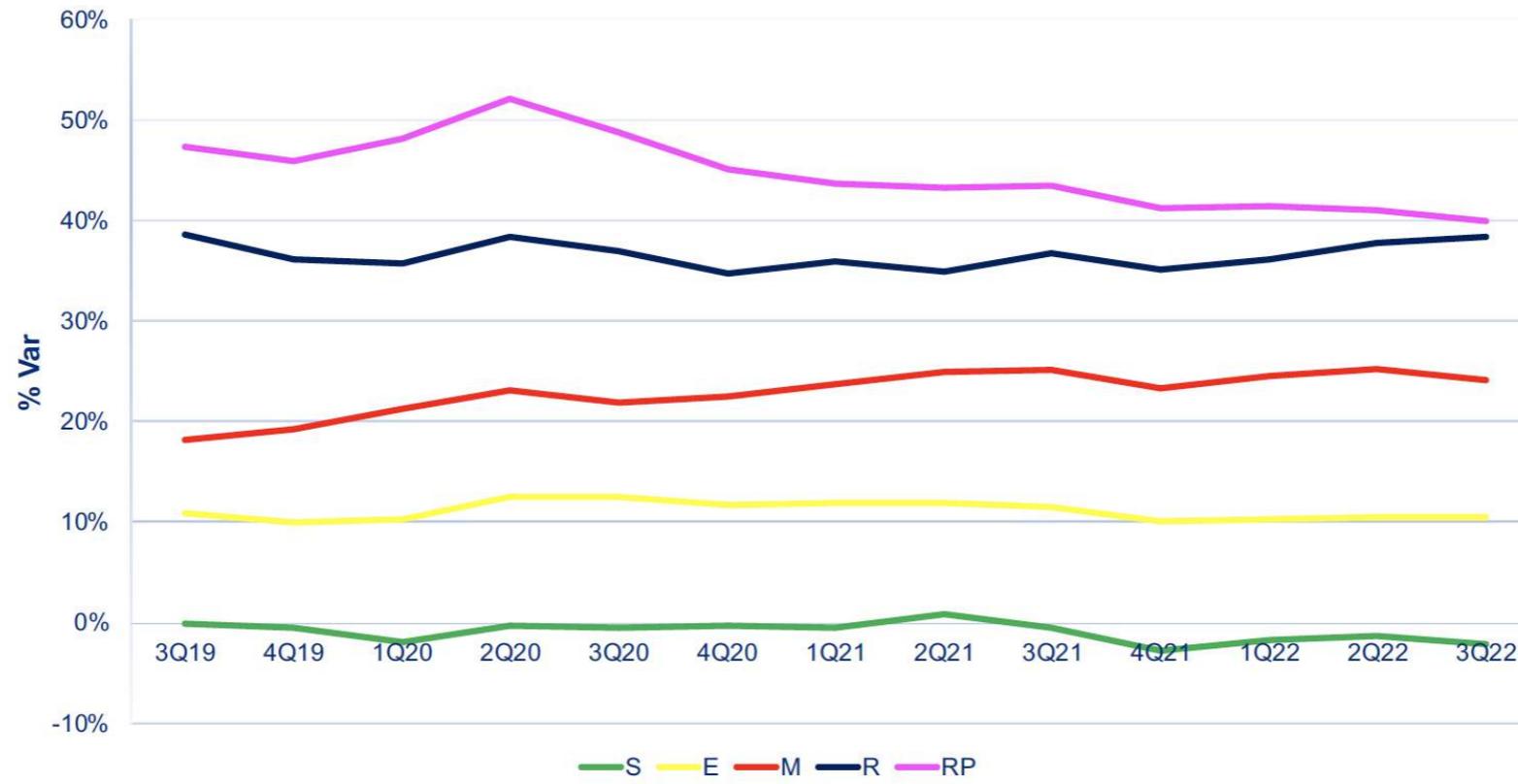
Evolución trimestral del éxito comercial promedio por proyecto



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

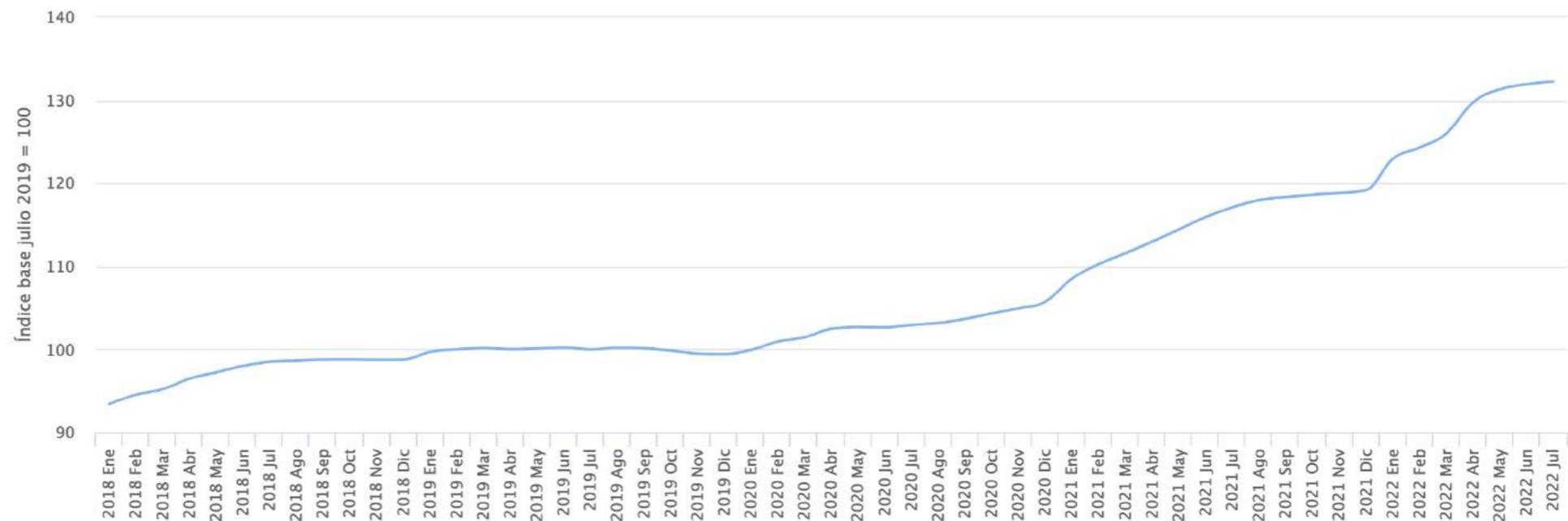


Desde:

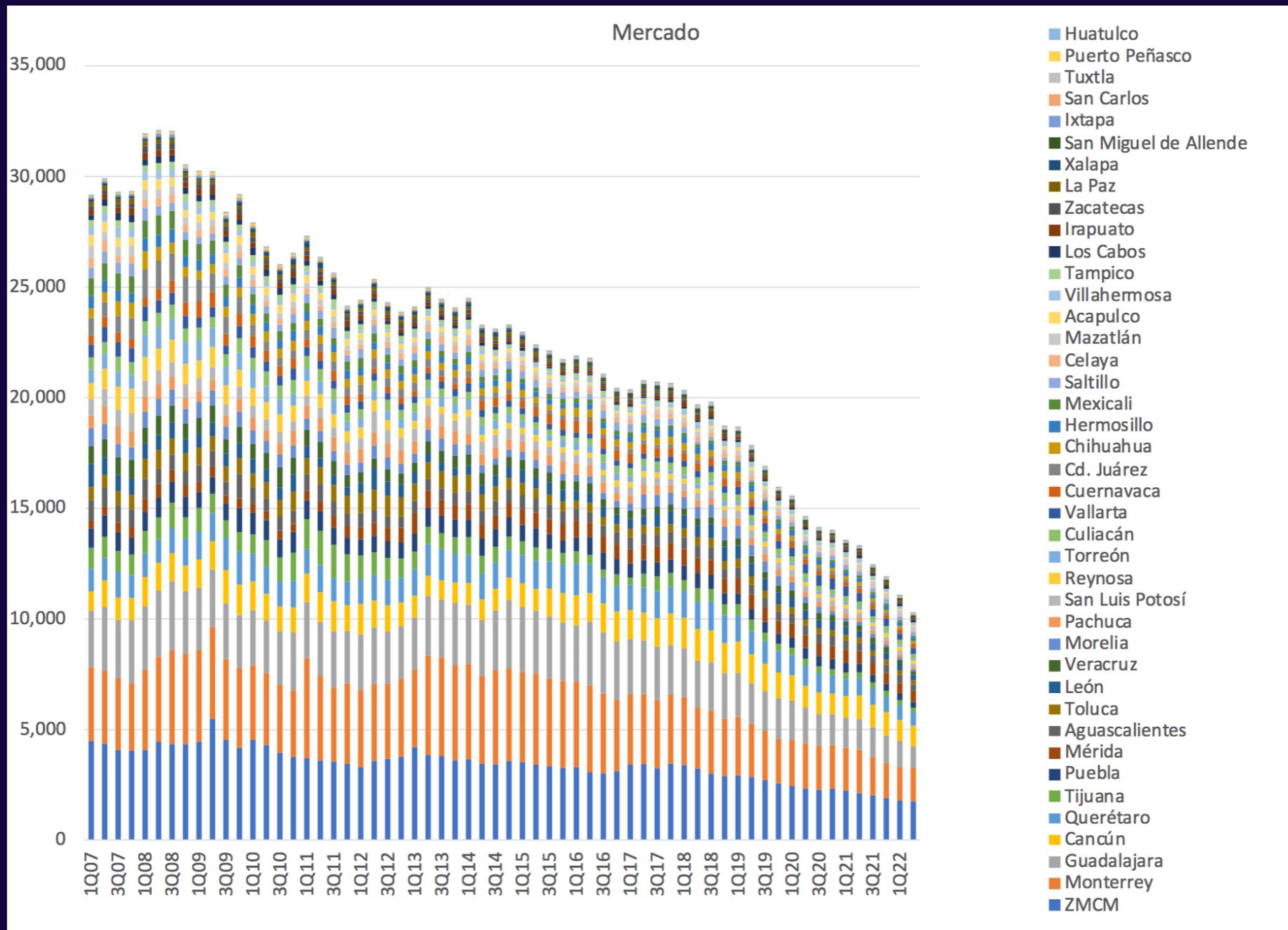
Hasta:

2018

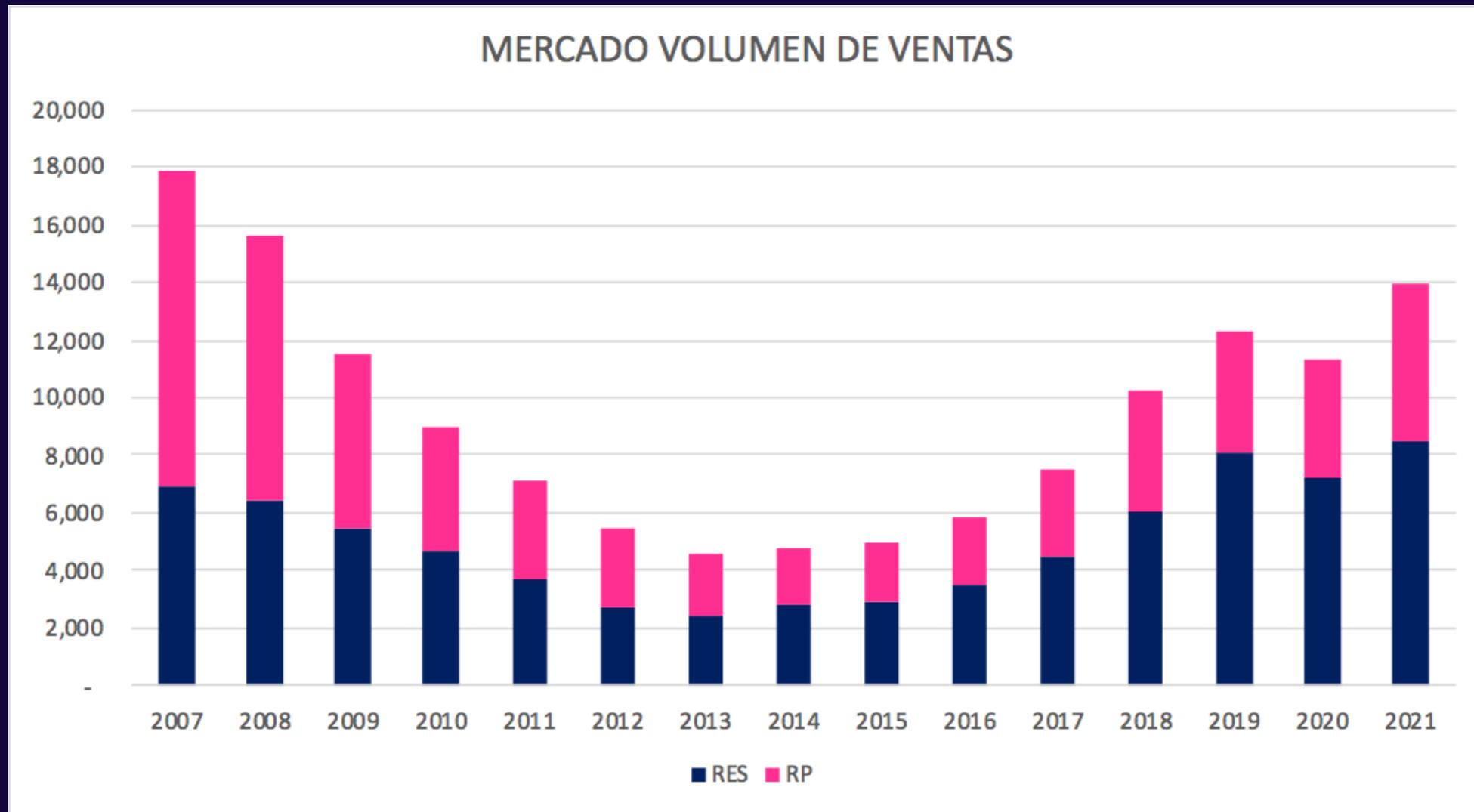
2022



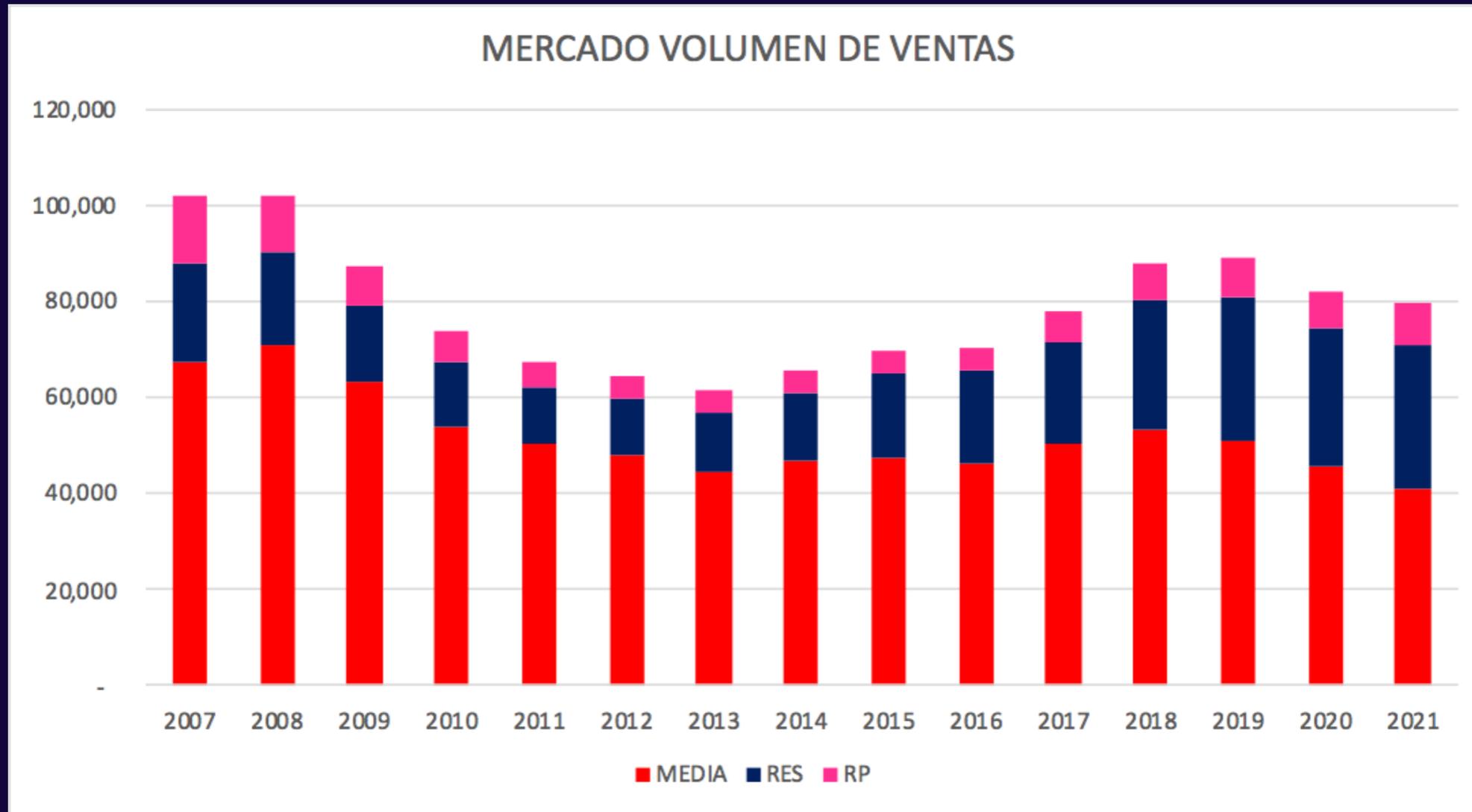
Los costos de edificación se estabilizan



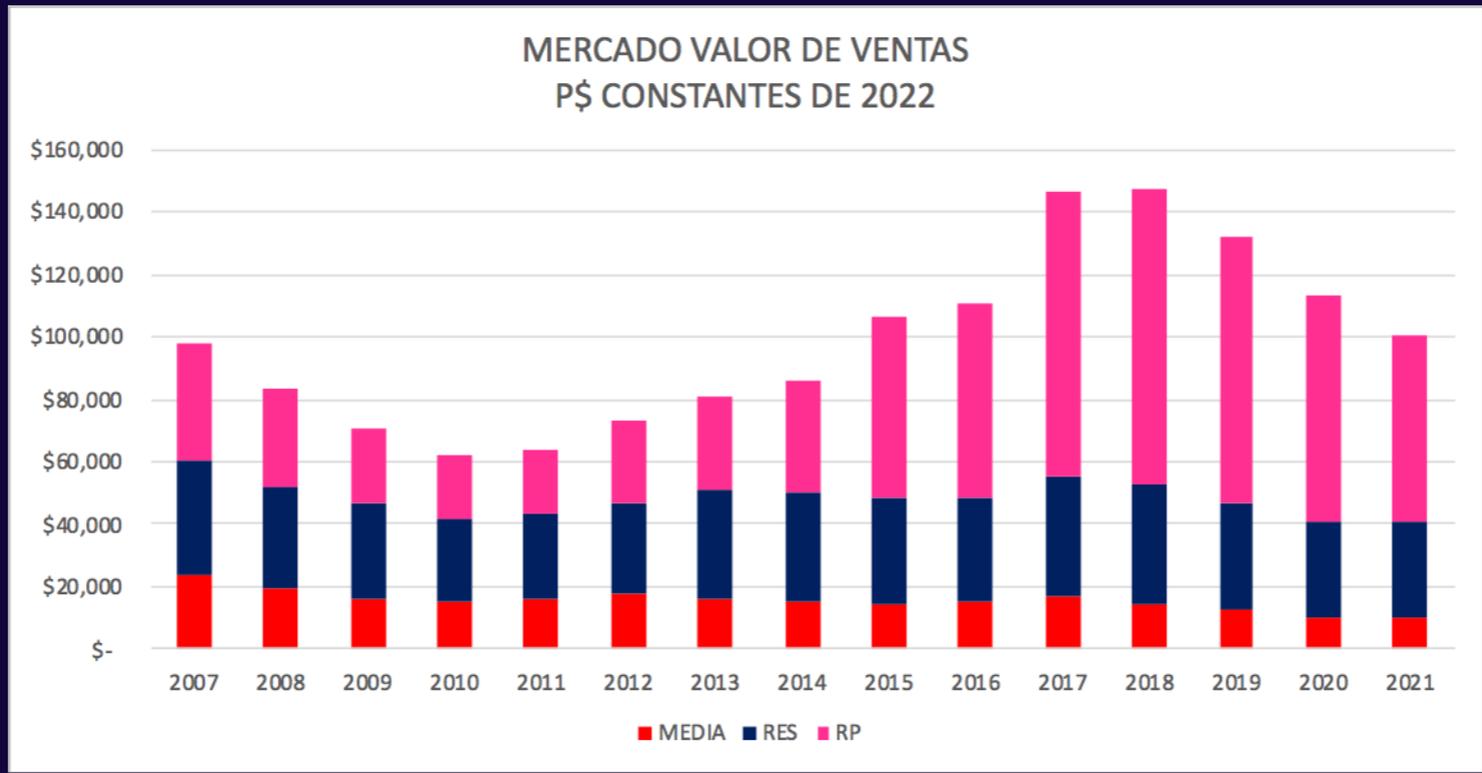
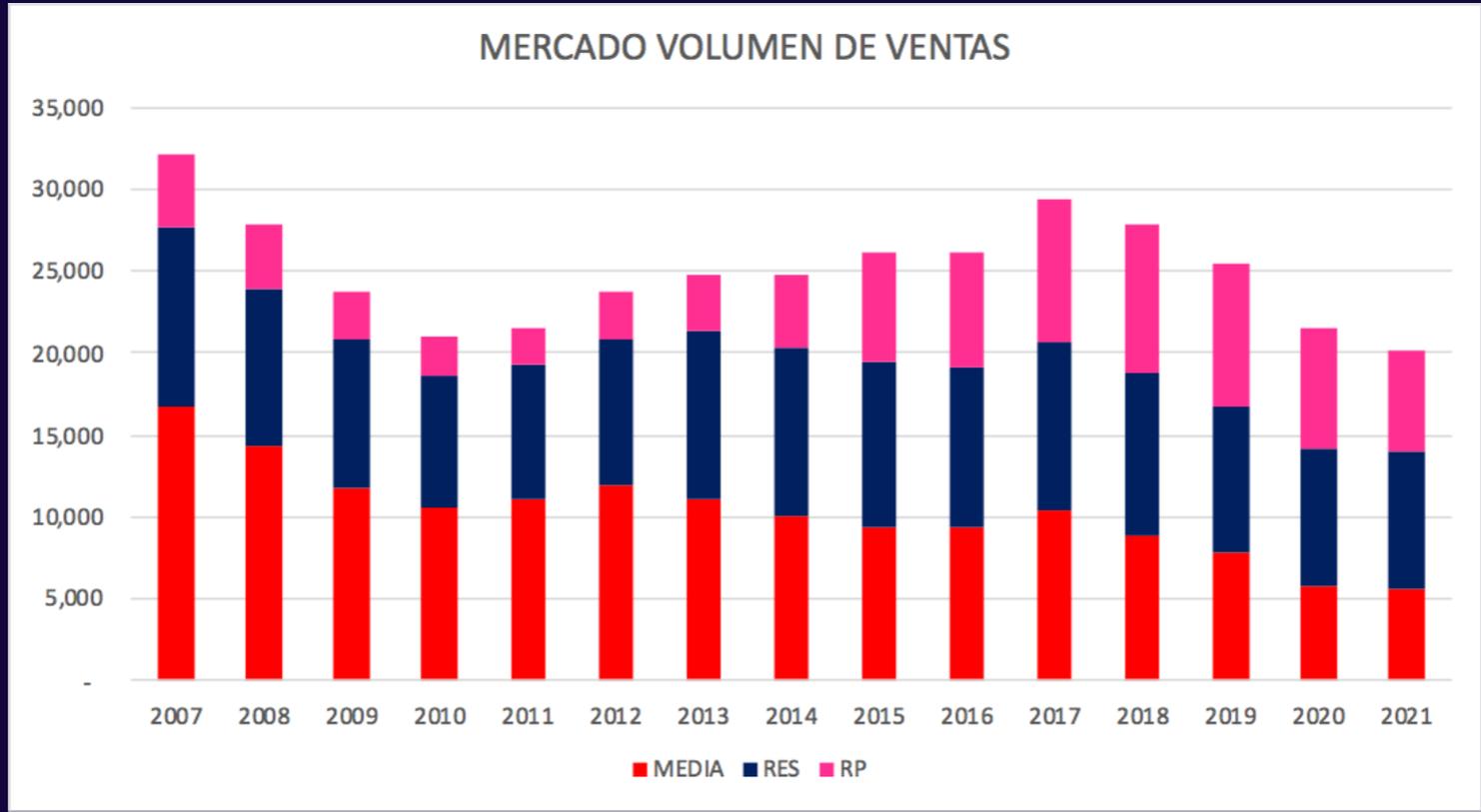
Ventas de la industria,  
pero...



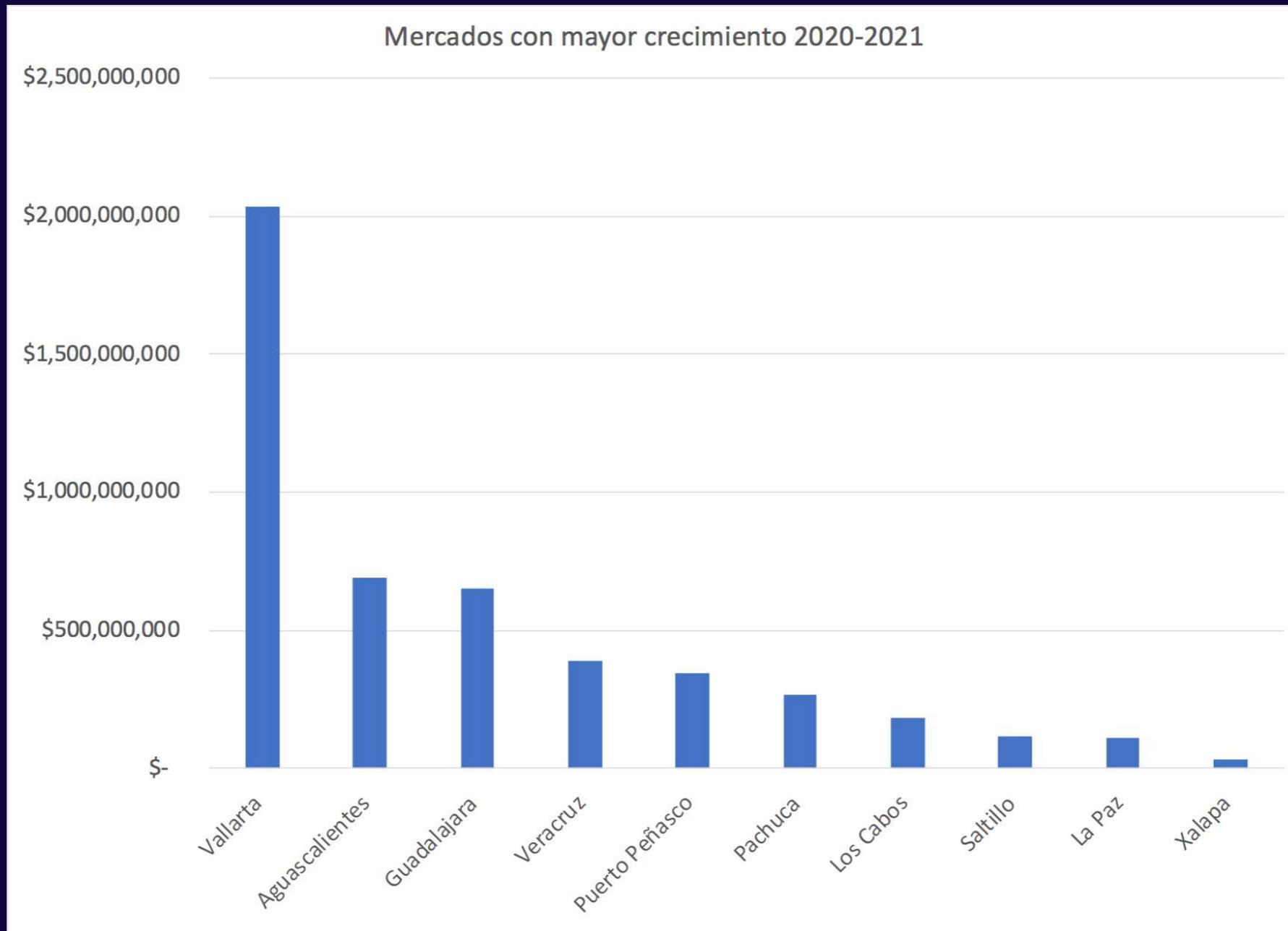
# Mercados Vacacionales



Mercado M, R y RP sin  
CDMX



# Mercado ZMCM



Mercados con mayor  
crecimiento 2020-2021



# Fraccionamientos

# Mejores Ciudades del Mundo

Según The Economist estas son las mejores ciudades del mundo para vivir.

¿Qué hacemos para poner a las ciudades de Guanajuato en la lista?

<u>Melbourne</u>	<u>Australia</u> 	97.5
<u>Vienna</u>	<u>Austria</u> 	97.4
<u>Vancouver</u>	<u>Canada</u> 	97.3
<u>Toronto</u>	<u>Canada</u> 	97.2
<u>Calgary</u>	<u>Canada</u> 	96.6
<u>Adelaide</u>	<u>Australia</u> 	96.6
<u>Sydney</u>	<u>Australia</u> 	96.1
<u>Helsinki</u>	<u>Finland</u> 	96
<u>Perth</u>	<u>Australia</u> 	95.9
<u>Auckland</u>	<u>New Zealand</u> 	95.7

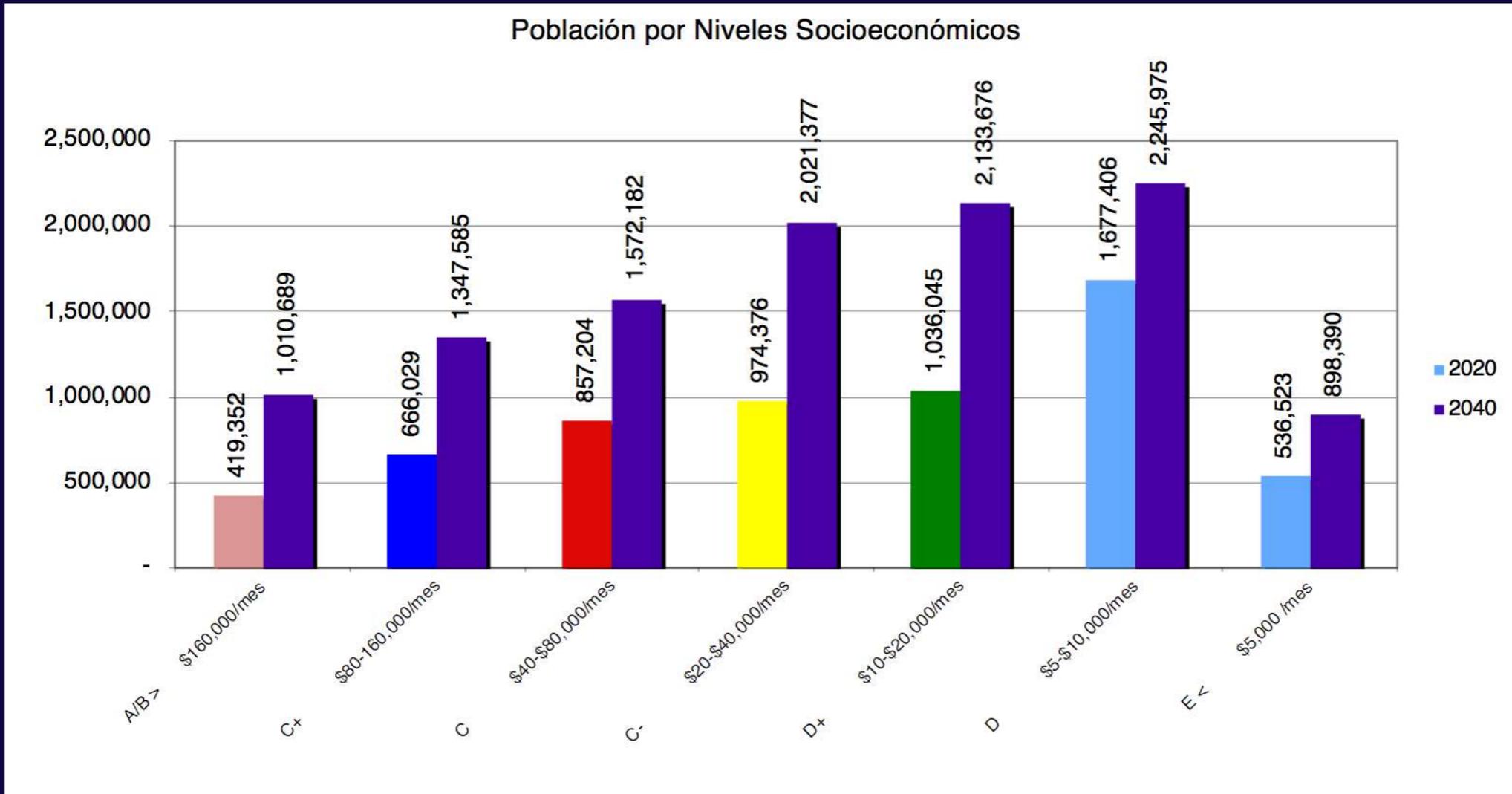
Rango basado en:

- Estabilidad (ley,orden)
- Salud
- Cultura
- Medio Ambiente
- Educación
- Infraestructura

- 1.Sostenibilidad
- 2.Eficiencia Energética
- 3.Accesibilidad
- 4.Espacios Naturales
- 5.Tecnología en instalaciones
- 6.Estacionamientos eficientes
- 7.Asistencia telemédica
- 8.Tránsito computarizado
- 9.Energía Regulada
- 10.Publicidad personalizada
- 11.Edificios y mobiliario inteligente
- 12.Establecimientos adaptables a demanda
- 13.Resistencia a inclemencias

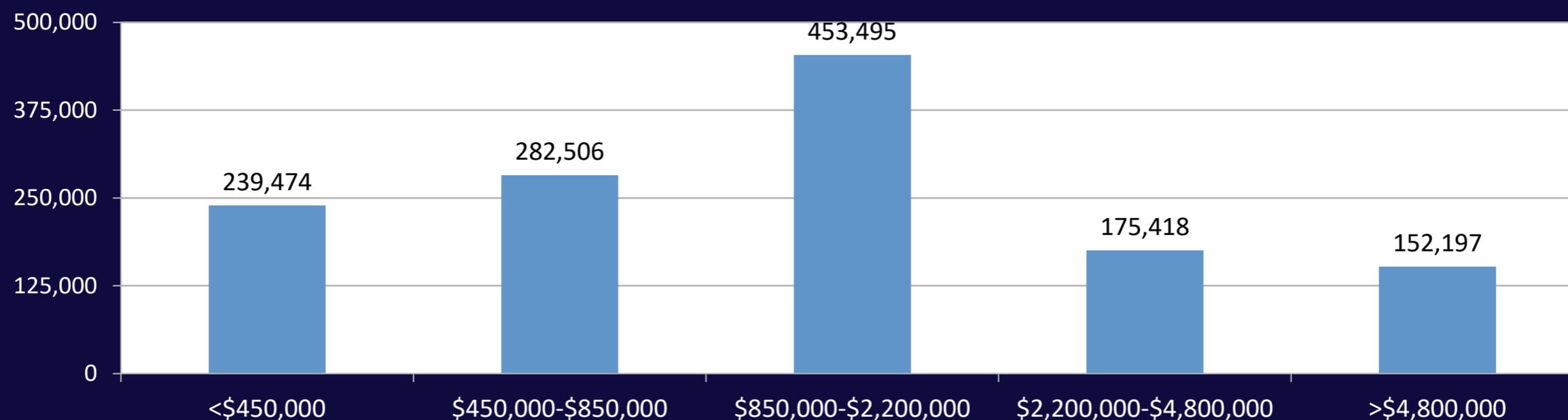
# 13 características de ciudades del futuro

¿Dónde estoy?



# Guanajuato

# Vivienda Gto (Estado) 2020-2040



		2020		2040	Variación
Viviendas		1,587,234		2,890,324	1,303,090
<\$450,000	36%	569,817	28%	809,291	239,474
\$450,000-\$850,000	17%	266,655	19%	549,162	282,506
\$850,000-\$2,200,000	30%	471,408	32%	924,904	453,495
\$2,200,000-\$4,800,000	11%	171,421	12%	346,839	175,418
>\$4,800,000	7%	107,932	9%	260,129	152,197

Al crecer el ingreso, crece la movilidad y la ciudad requiere más viviendas de mayor valor.

# Empleos y empresas 2010-2020

		2020		2040	Variación
Empleos totales (est)	1.7	2,698,298	1.5	4,335,486	1,637,188
Razon formales/totales		54%		70%	
Empleos afiliados		1,457,081		3,034,840	1,577,759
Empleos no afiliados		1,241,217		1,300,646	59,429
	m2/e mpleo		m2/e mpleo		
m2 Para empleos Total	27 m2	72,854,041	27 m2	117,058,122	44,204,081
m2 empleos Afiliados	27 m2	39,341,182	27 m2	81,940,685	42,599,503
m2 Comercio Cadena	5	7,936,170	5	14,451,620	6,515,450
m2 Comercio Independiente	8	12,697,872	8	23,122,592	10,424,720
m2 Oficinas	30%	4,371,242	30%	9,104,521	4,733,278
m2 manufacturas (est)	35%	25,498,914	35%	40,970,343	15,471,428
m2 otros (Financieros, Salud, Servicios )		22,349,842		29,409,047	7,059,205
Empleados prom/empresa		12		14	
Empresas		224,858		309,678	84,819

Para hacer frente a sus necesidades, Guanajuato debe propiciar la creación de 1,637,188 nuevos empleos y 84,819 empresas al 2040.

Urge atraer inversión inmobiliaria por US\$210,000MM y urbanizar 60,000 Ha.

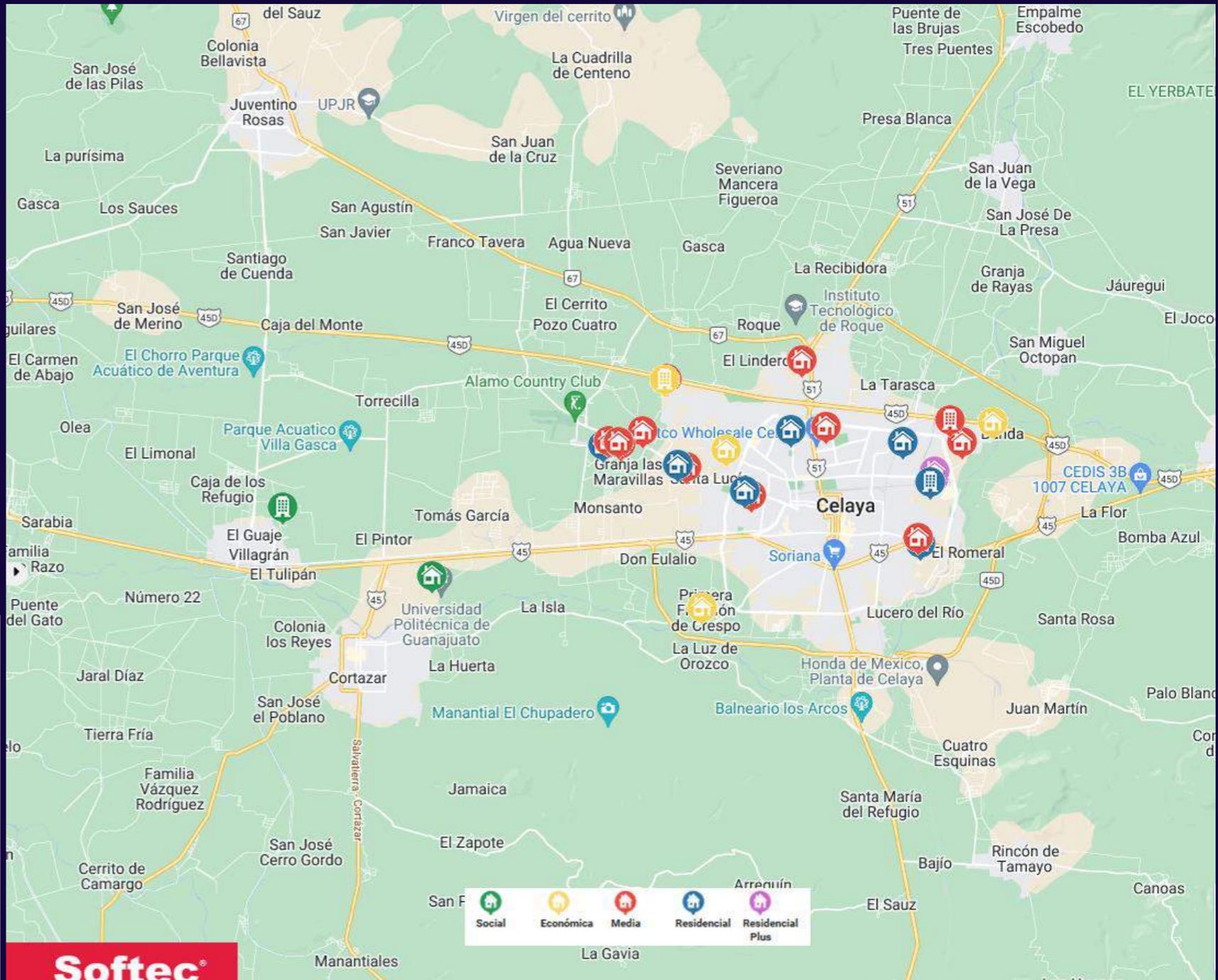
# Guanajuato 2020-2040

Unidad/Densidad	Unidades		Expansión Ha
Crecimiento Urbano			60,000 Ha
Vivienda	144,814 viviendas		30,500 Ha
	Unidades	Locales 80 m2	
Comercial	785,000 m2	11,000	2,000 Ha
	Unidades	Edif 10,000m2	
Oficinas	380,000 m2	35 Edif.	500 Ha
	Unidades	Bodegas 5,000m2	
Industrial	2,440,000 m2	263 Bodegas	4,000 Ha
Otros	2,380,000 m2		3,000 Ha
Servicios			20,000 Ha

Guanajuato crecerá con estrategia y plusvalía o sin ella, pero crecerá.

# Ciudades

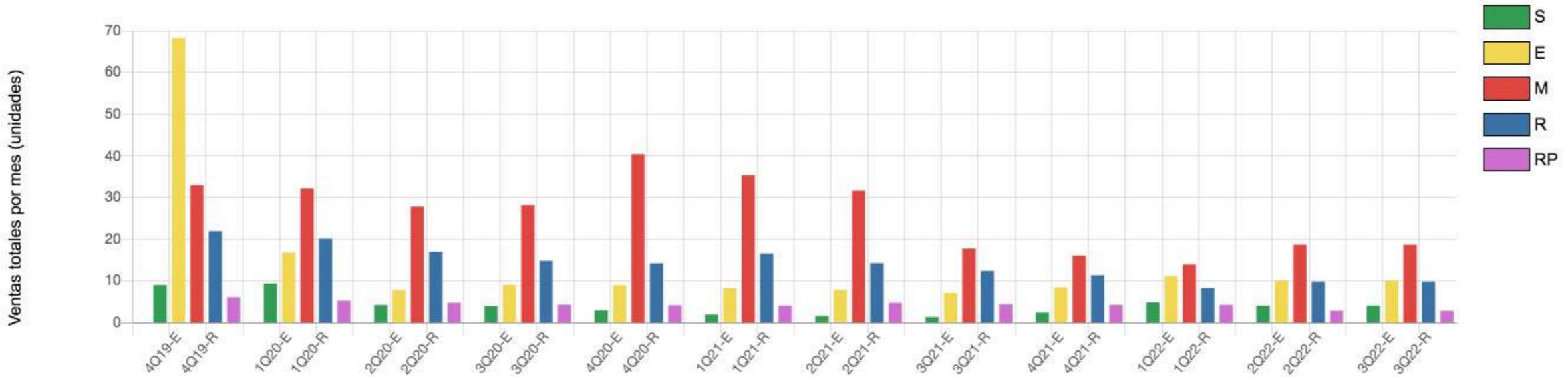
Mercado general	
Proyectos Activos	27
Unidades en Proceso	2,668
Inventario	1,355
Absorción total	46
Ventas mensuales	\$ 83,112,340
Promedio por proyecto	
Tamaño promedio por proyecto Unidades	99
Superficie promedio por unidad	128.4
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,818,823
Precio por m2 Ponderado	\$ 15,170
Absorción promedio proyecto	1.69
Éxito comercial prom proyecto	2.8%
Meses inventario	32.0
Duración promedio proyecto	64.2
Ventas promedio por mes	\$ 3,078,235
Proyectos <= de 30% inv	9
% inf al prom Éxito Com	21



# Celaya



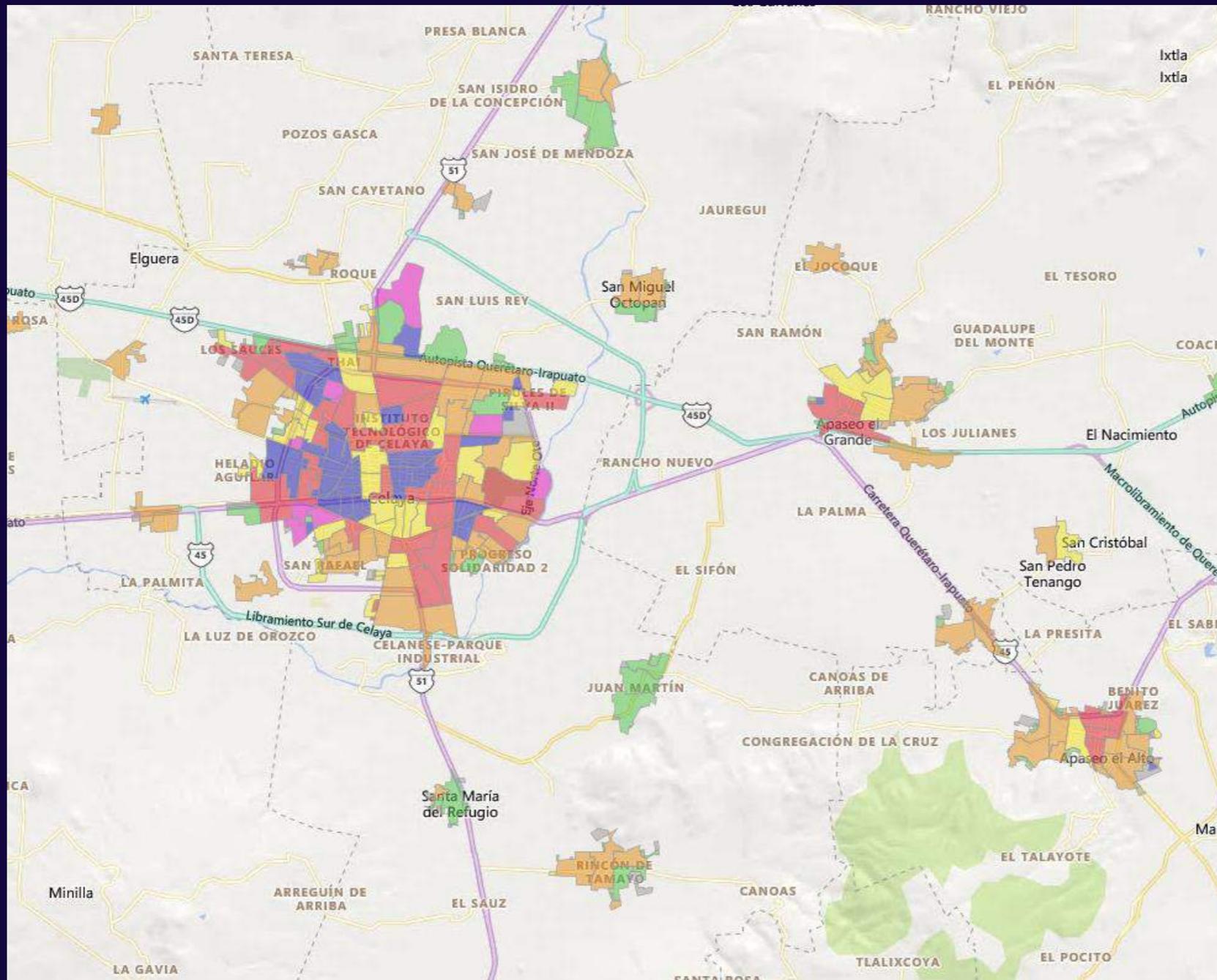
Gráfica Vocación y tamaño del mercado (ventas por mes)



Segmento	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
S	9.1	9.4	4.3	4.0	3.0	2.0	1.7	1.4	2.5	4.9	4.1	4.1
E	68.2	16.8	7.9	9.1	9.0	8.3	7.9	7.2	8.5	11.2	10.1	10.1
M	33.0	32.2	27.8	28.2	40.4	35.4	31.7	17.8	16.1	14.0	18.7	18.7
R	21.9	20.2	17.0	14.9	14.3	16.6	14.3	12.4	11.4	8.3	9.9	9.9
RP	6.2	5.3	4.8	4.4	4.2	4.1	4.8	4.5	4.3	4.3	2.9	2.9
<b>Total general</b>	<b>138.4</b>	<b>84.0</b>	<b>61.8</b>	<b>60.6</b>	<b>71.0</b>	<b>66.5</b>	<b>60.3</b>	<b>43.3</b>	<b>42.8</b>	<b>42.7</b>	<b>45.7</b>	<b>45.7</b>

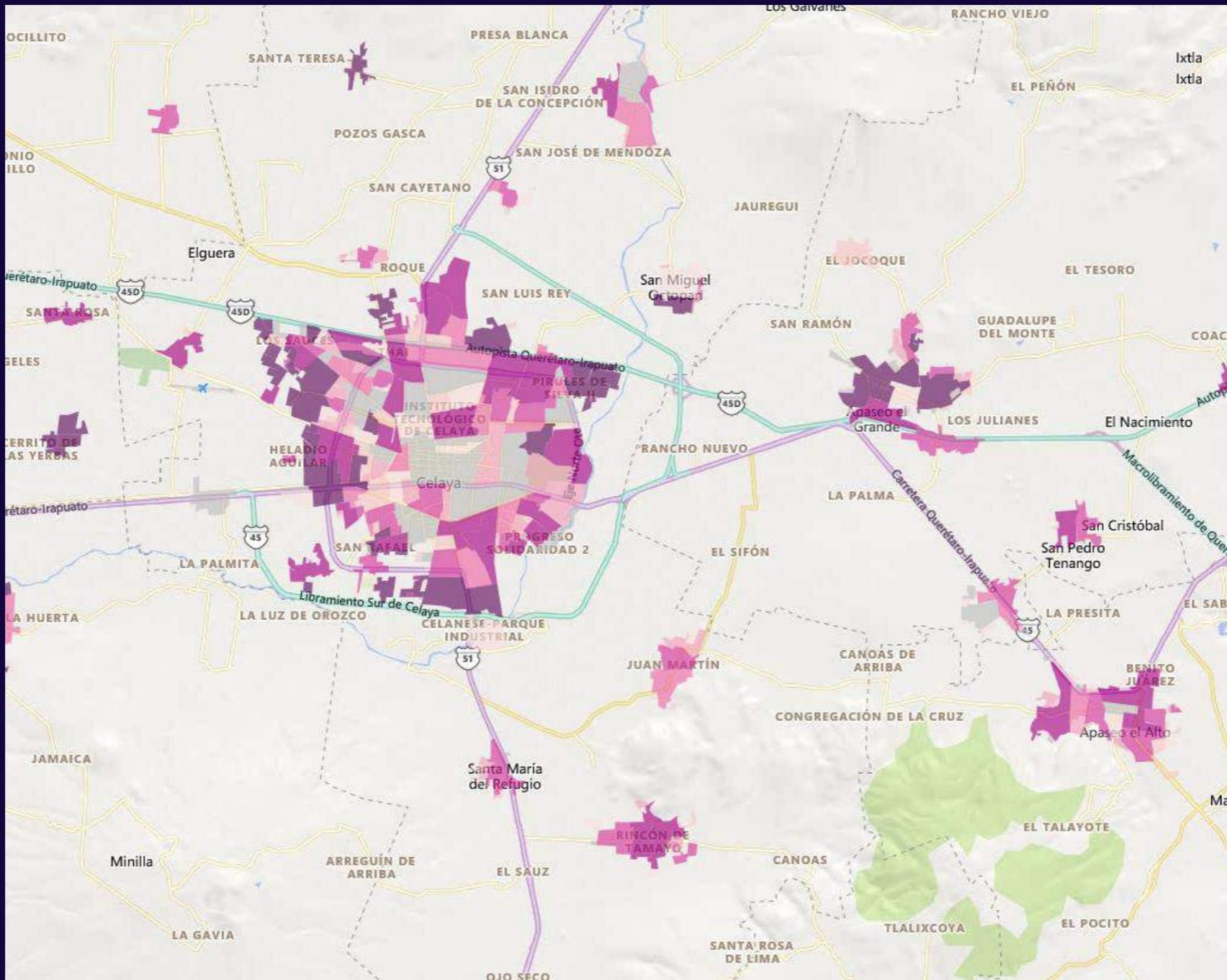
Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

# Ventas



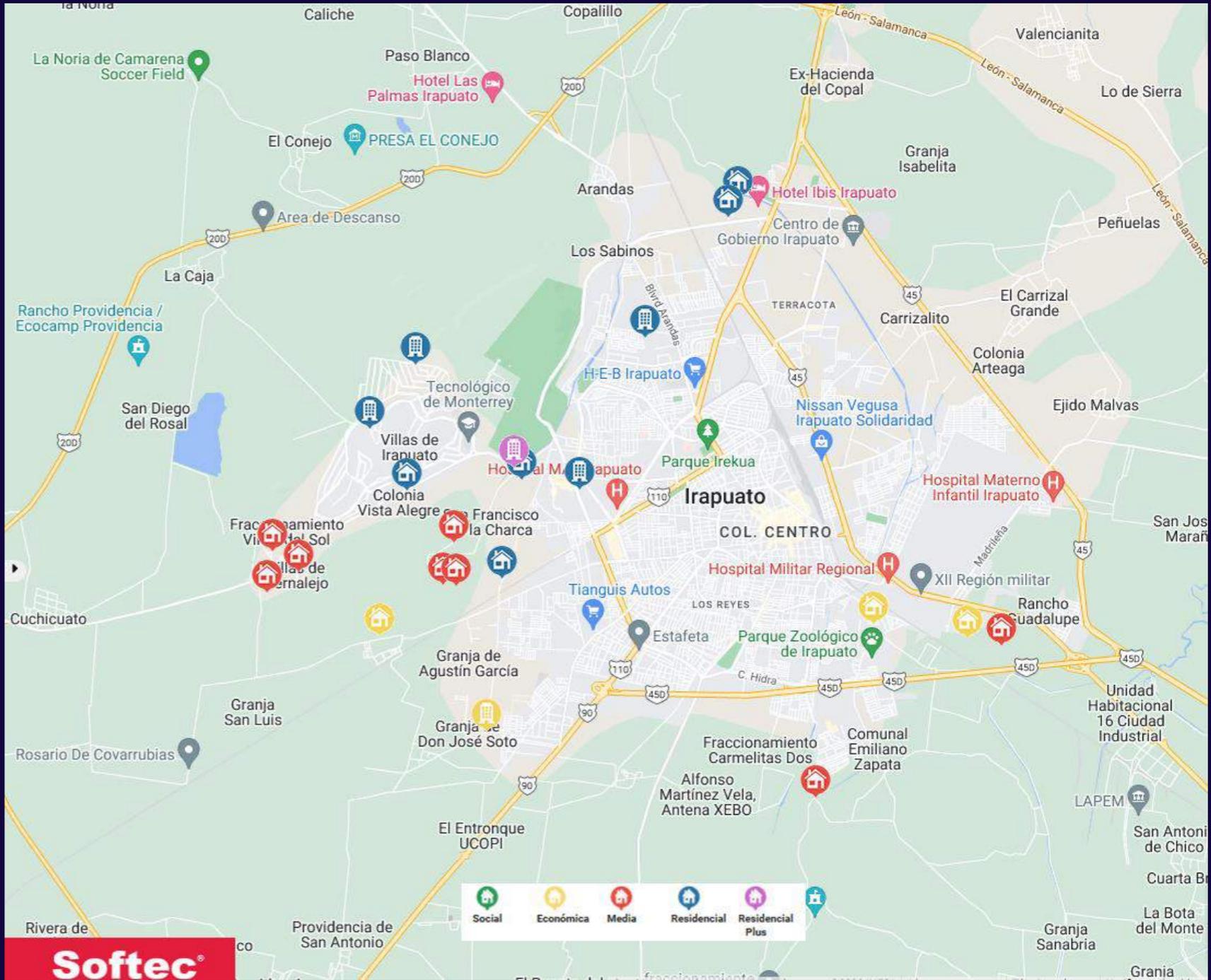
Nivel Socioeconómico	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black;"></span> A/B	>\$170,000
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #8000FF; border: 1px solid black;"></span> C+	\$85-\$170,000
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> C	\$26-\$85,000
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> D+	\$9-\$26,000
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black;"></span> D	\$3-\$9,000
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> E	<\$3,000
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></span> N.A	

# Distribución NSE



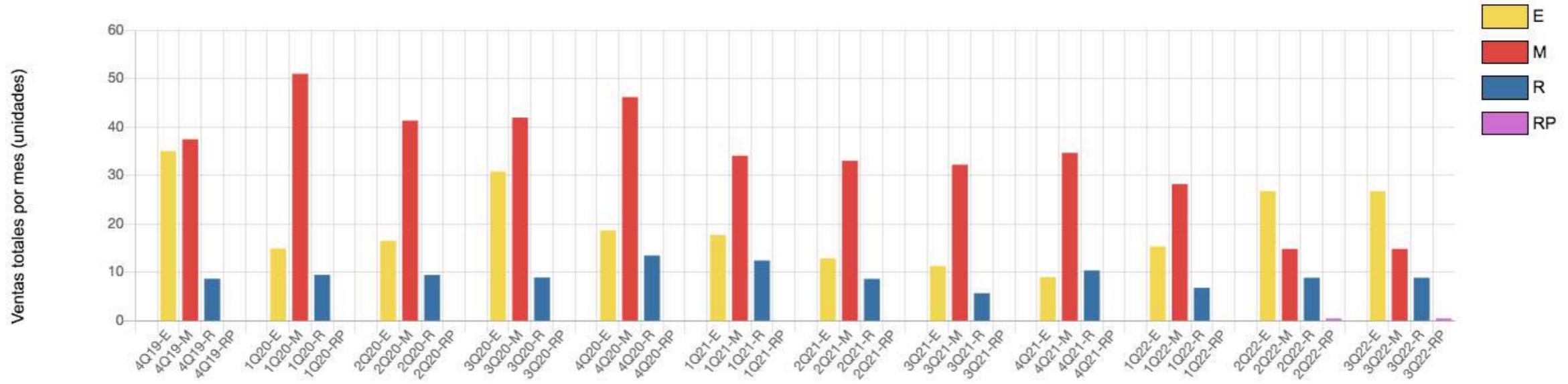
# Crecimiento 2010-2020

Mercado general	
Proyectos Activos	22
Unidades en Proceso	1,547
Inventario	572
Absorción total	51
Ventas mensuales	\$ 75,763,136
Promedio por proyecto	
Tamaño promedio por proyecto Unidades	70
Superficie promedio por unidad	121.9
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,484,339
Precio por m2 Ponderado	\$ 15,280
Absorción promedio proyecto	2.32
Éxito comercial prom proyecto	3.0%
Meses inventario	26.8
Duración promedio proyecto	49.8
Ventas promedio por mes	\$ 3,443,779
Proyectos <= de 30% inv	8
% inf al prom Éxito Com	13



# Irapuato

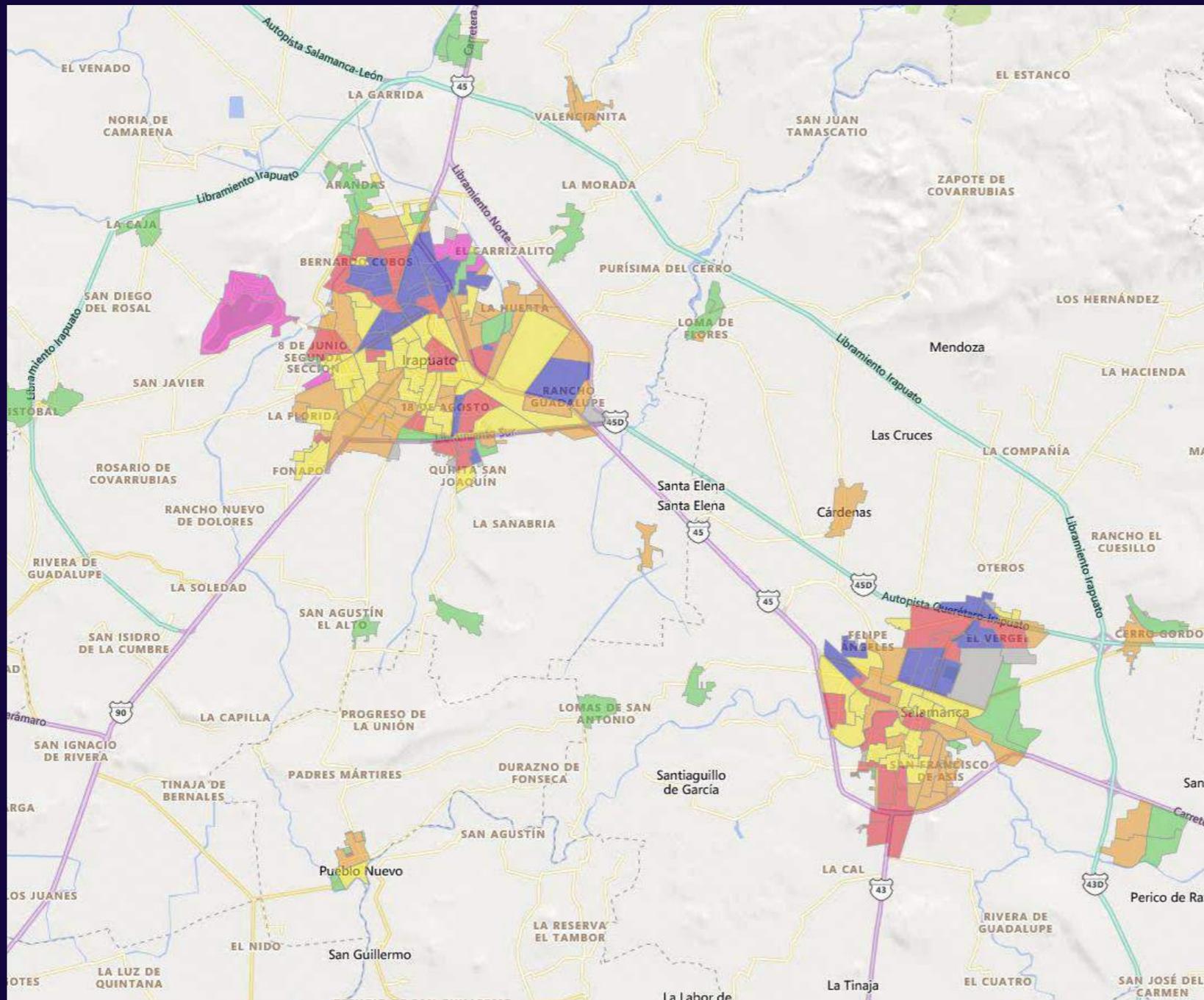
Gráfica Vocación y tamaño del mercado (ventas por mes)



Segmento	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
E	35.1	14.9	16.6	30.8	18.7	17.7	12.9	11.3	9.0	15.4	26.8	26.8
M	37.5	51.0	41.3	41.9	46.2	34.1	33.0	32.2	34.7	28.2	14.9	14.9
R	8.7	9.5	9.5	9.0	13.5	12.5	8.7	5.7	10.4	6.8	8.9	8.9
RP	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	0.5
<b>Total general</b>	<b>81.2</b>	<b>75.4</b>	<b>67.4</b>	<b>81.7</b>	<b>78.3</b>	<b>64.3</b>	<b>54.6</b>	<b>49.3</b>	<b>54.1</b>	<b>50.4</b>	<b>51.0</b>	<b>51.0</b>

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

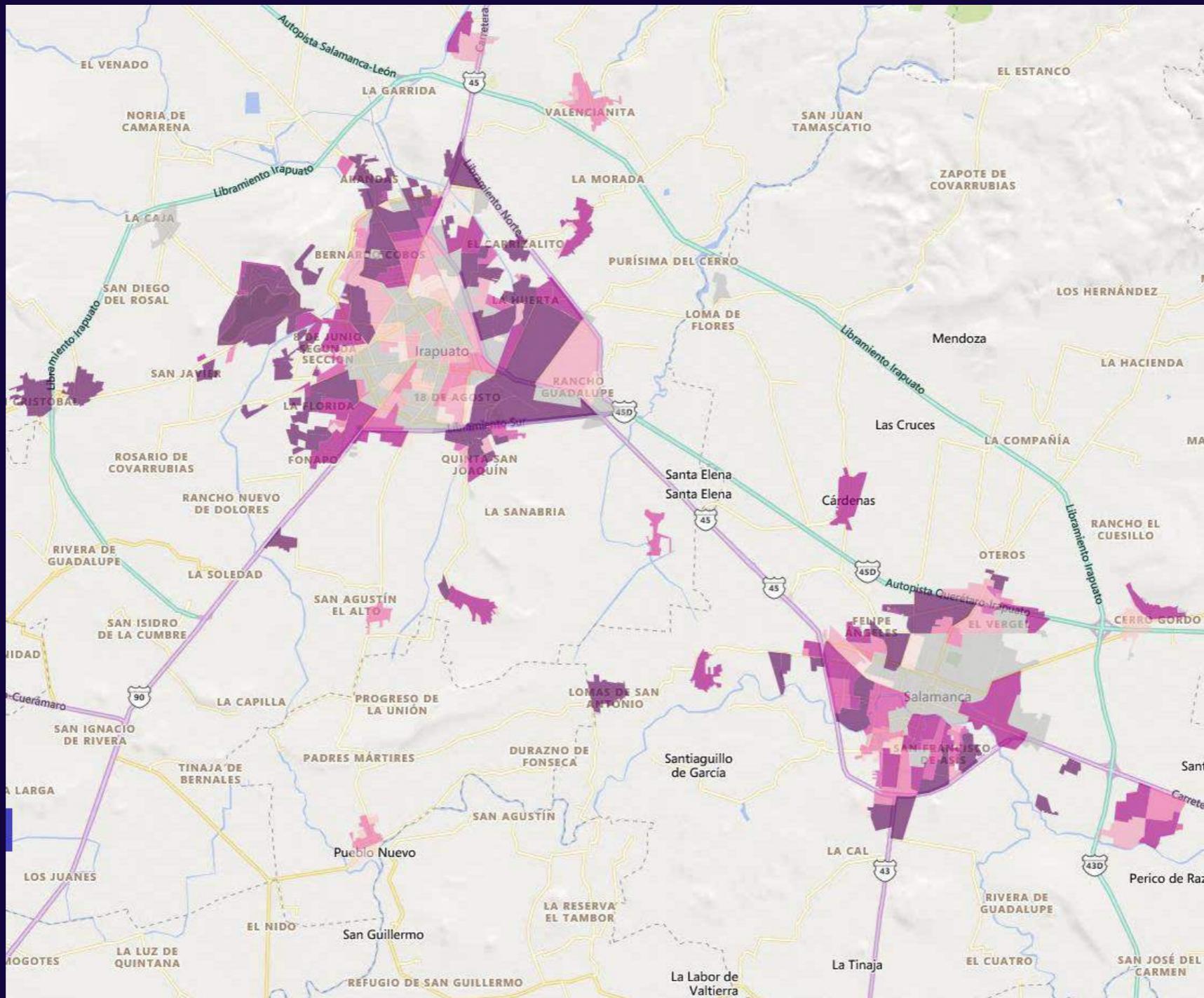
# Ventas



**Nivel Socioeconómico**

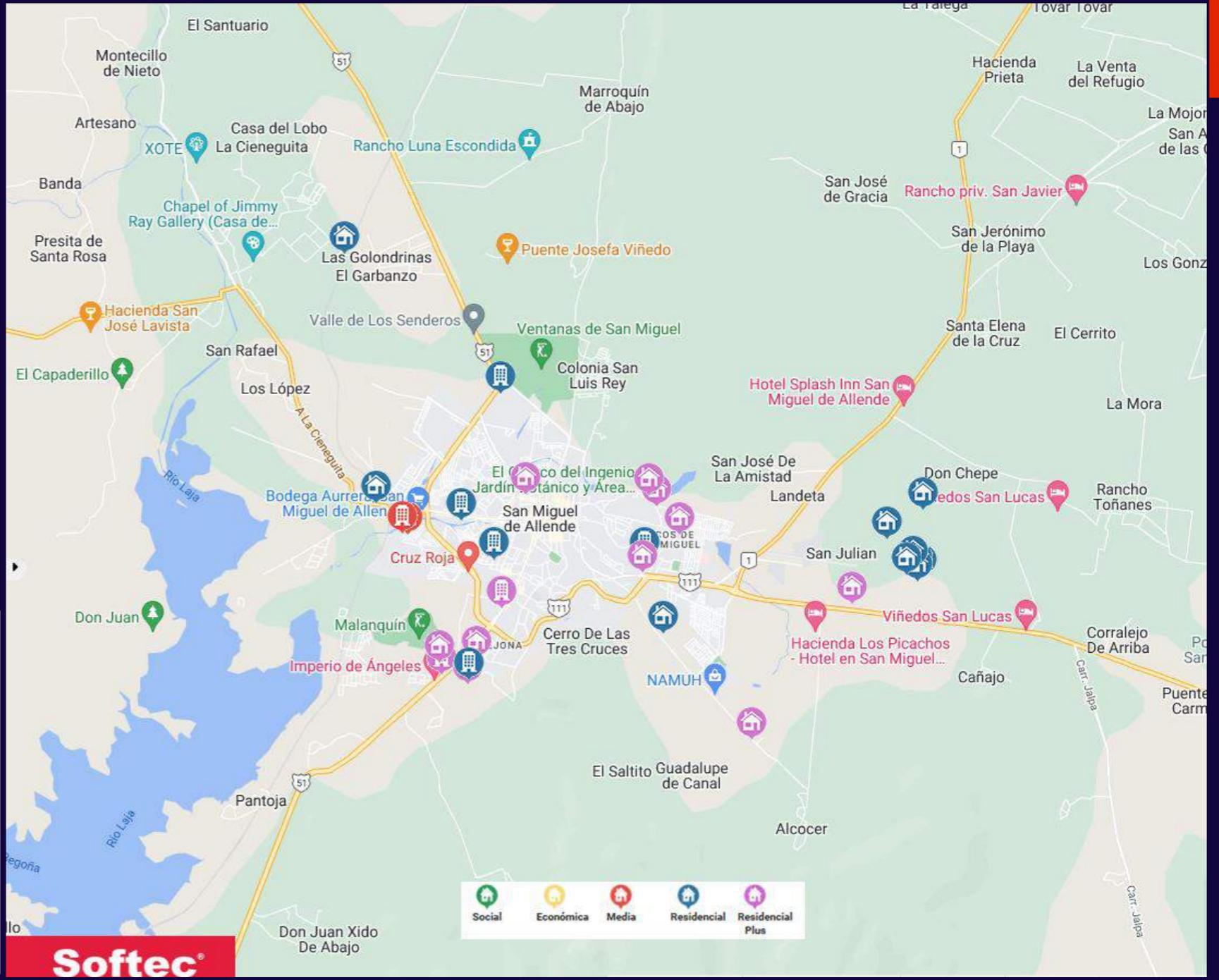
<span style="color: magenta;">■</span>	A/B	>\$170,000
<span style="color: blue;">■</span>	C+	\$85-\$170,000
<span style="color: red;">■</span>	C	\$26-\$85,000
<span style="color: yellow;">■</span>	D+	\$9-\$26,000
<span style="color: orange;">■</span>	D	\$3-\$9,000
<span style="color: green;">■</span>	E	<\$3,000
<span style="color: gray;">■</span>	N.A	

# Distribución NSE



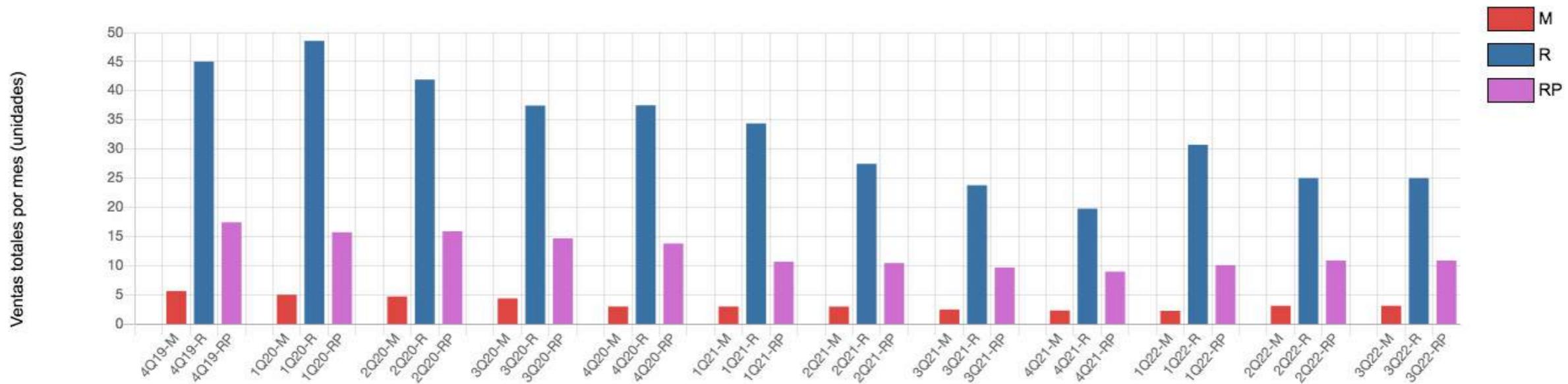
# Crecimiento 2010-2020

Mercado general	
Proyectos Activos	30
Unidades en Proceso	2,411
Inventario	1,018
Absorción total	39
Ventas mensuales	\$ 173,085,461
Promedio por proyecto	
Tamaño promedio por proyecto Unidades	80
Superficie promedio por unidad	152.1
Precio Promedio Ponderado	\$ 4,422,625
Precio por m2 Ponderado	\$ 36,543
Absorción promedio proyecto	1.30
Éxito comercial prom proyecto	2.1%
Meses inventario	45.2
Duración promedio proyecto	78.7
Ventas promedio por mes	\$ 5,769,515
Proyectos <= de 30% inv	10
% inf al prom Éxito Com	23



# San Miguel de Allende

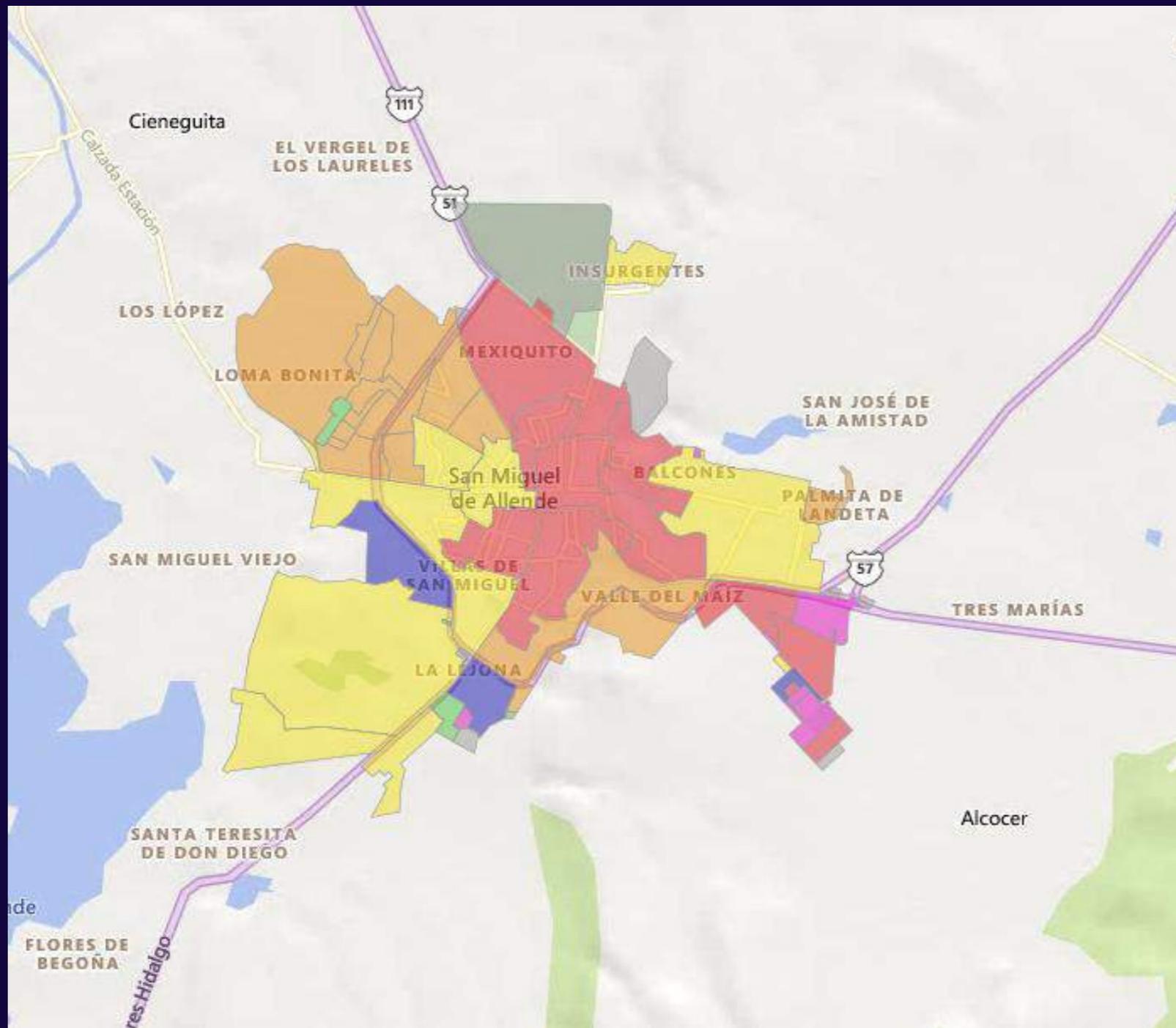
Gráfica Vocación y tamaño del mercado (ventas por mes)



Segmento	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
M	5.7	5.1	4.8	4.4	3.0	3.0	3.0	2.5	2.4	2.3	3.2	3.2
R	45.0	48.6	41.9	37.5	37.5	34.4	27.5	23.8	19.8	30.8	25.0	25.0
RP	17.5	15.8	15.9	14.7	13.8	10.7	10.5	9.7	9.0	10.1	10.9	10.9
<b>Total general</b>	<b>68.2</b>	<b>69.4</b>	<b>62.6</b>	<b>56.6</b>	<b>54.4</b>	<b>48.2</b>	<b>41.0</b>	<b>36.1</b>	<b>31.2</b>	<b>43.2</b>	<b>39.1</b>	<b>39.1</b>

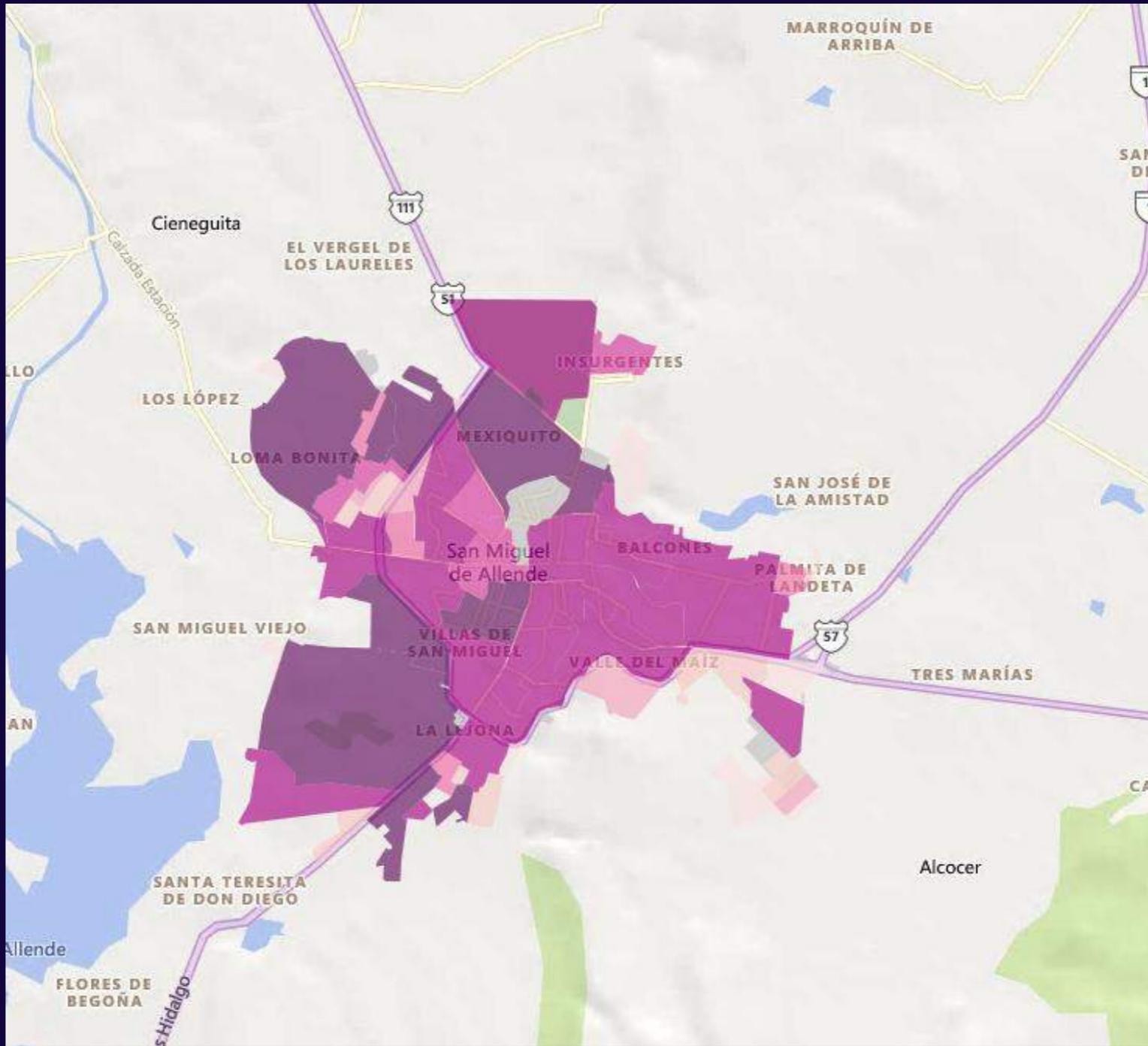
Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

# Ventas



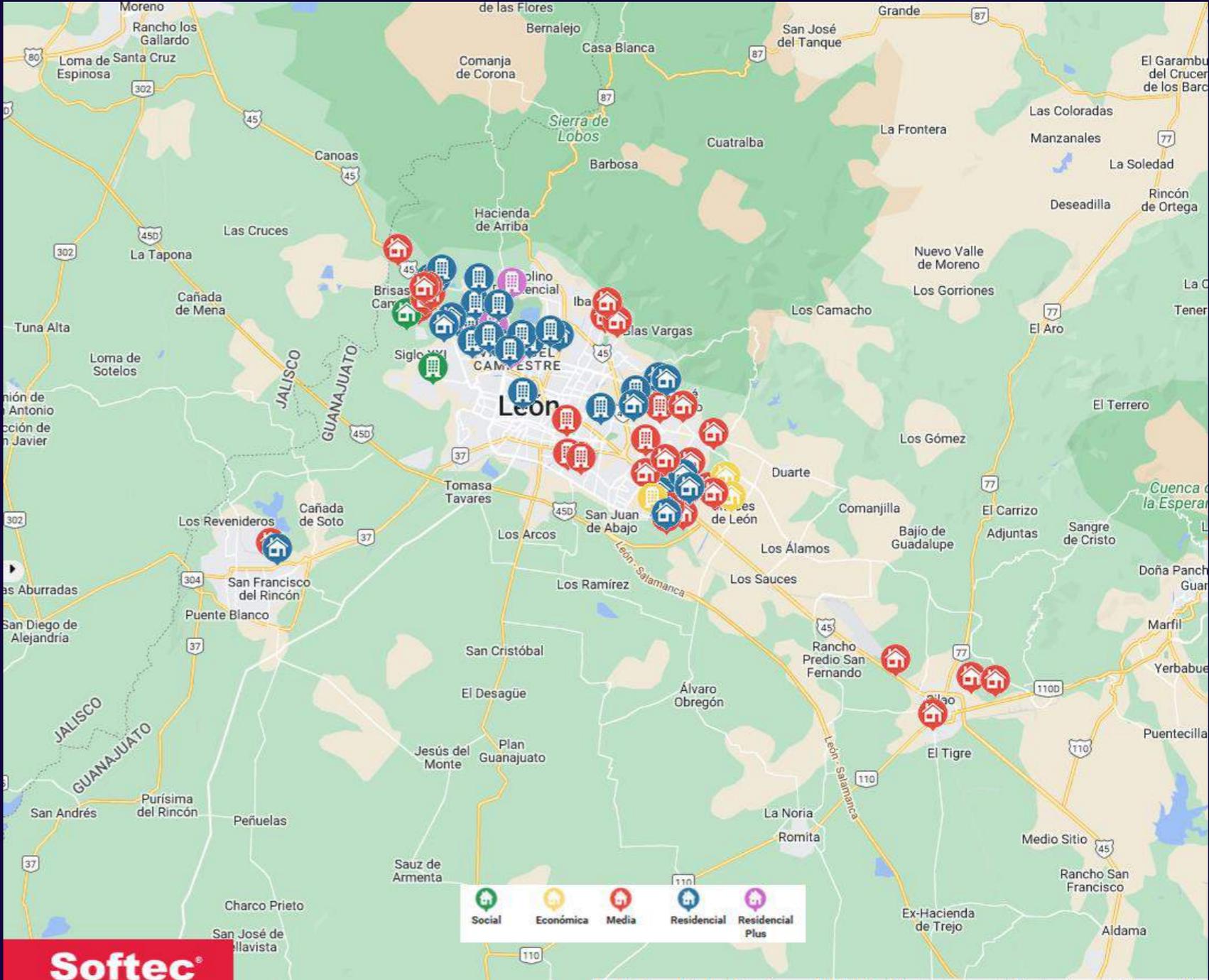
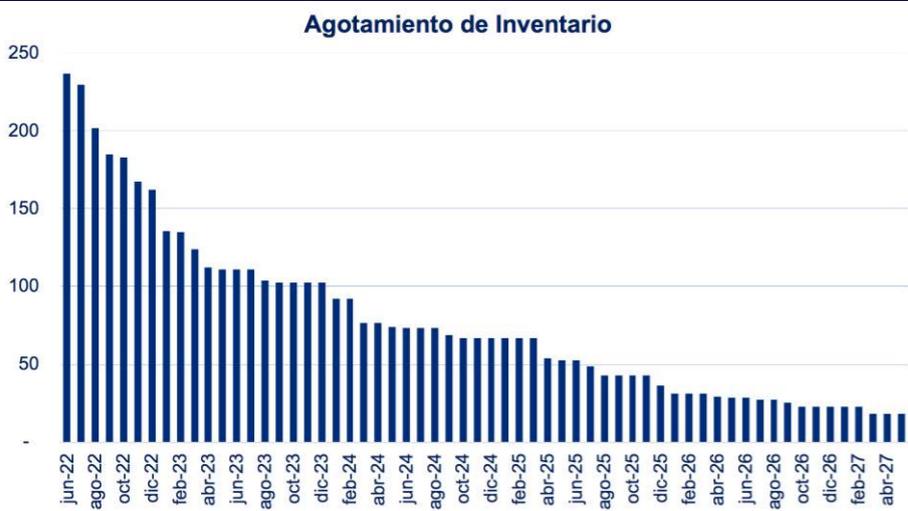
Nivel Socioeconómico	
<span style="color: magenta;">■</span> A/B	>\$170,000
<span style="color: blue;">■</span> C+	\$85-\$170-000
<span style="color: red;">■</span> C	\$26-\$85,000
<span style="color: yellow;">■</span> D+	\$9-\$26,000
<span style="color: orange;">■</span> D	\$3-\$9,000
<span style="color: green;">■</span> E	<\$3,000
<span style="color: gray;">■</span> N.A	

# Distribución NSE



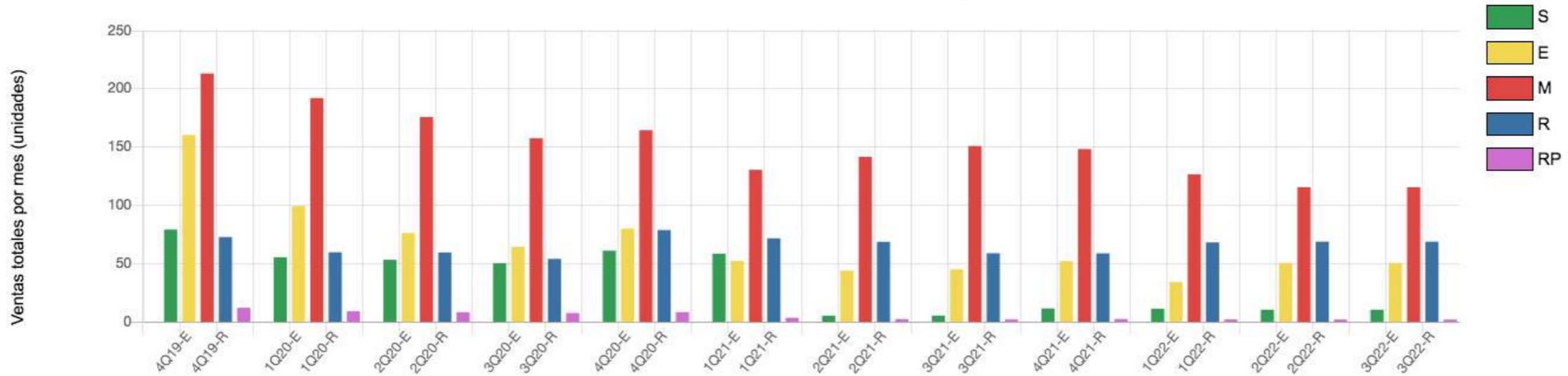
# Crecimiento 2010-2020

Mercado general	
Proyectos Activos	81
Unidades en Proceso	11,599
Inventario	5,641
Absorción total	248
Ventas mensuales	\$ 462,076,986
Promedio por proyecto	
Tamaño promedio por proyecto Unidades	143
Superficie promedio por unidad	113.4
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,859,780
Precio por m2 Ponderado	\$ 18,832
Absorción promedio proyecto	3.07
Éxito comercial prom proyecto	2.7%
Meses inventario	28.2
Duración promedio proyecto	56.0
Ventas promedio por mes	\$ 5,704,654
Proyectos <= de 30% inv	35
% inf al prom Éxito Com	56



# León

Gráfica Vocación y tamaño del mercado (ventas por mes)

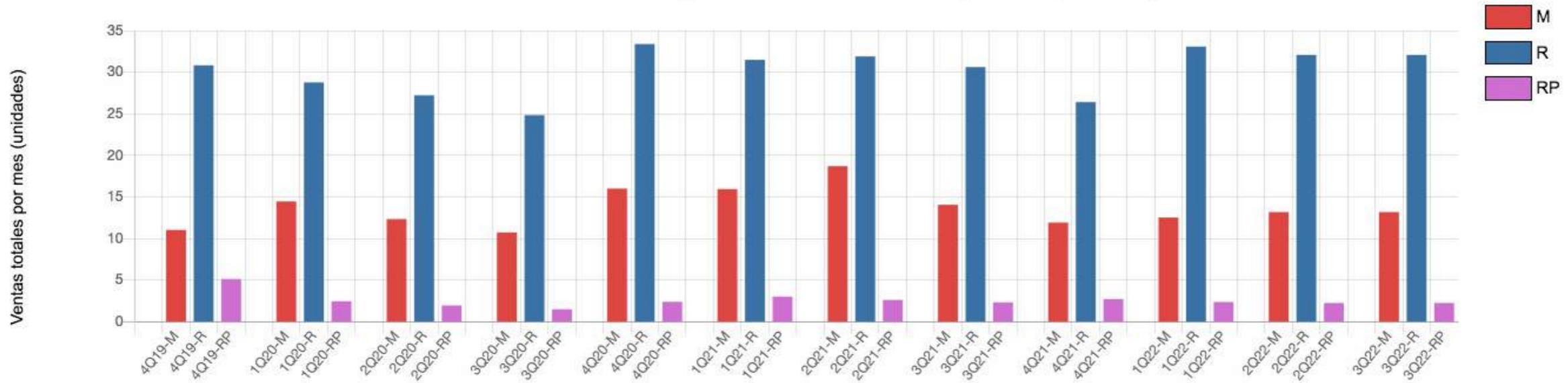


Segmento	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
S	79.4	55.7	53.5	50.5	61.3	58.7	5.5	5.6	11.7	11.6	10.7	10.7
E	160.5	99.5	76.4	64.6	80.2	52.6	44.3	45.3	52.3	34.3	50.7	50.7
M	213.2	192.2	175.9	157.7	164.6	130.6	141.8	151.0	148.5	126.7	115.8	115.8
R	73.0	59.9	59.8	54.3	79.0	71.9	68.9	59.1	59.0	68.4	69.0	69.0
RP	12.4	9.3	8.5	7.8	8.6	3.8	2.6	2.4	2.7	2.4	2.3	2.3
<b>Total general</b>	<b>538.5</b>	<b>416.7</b>	<b>374.1</b>	<b>334.9</b>	<b>393.8</b>	<b>317.6</b>	<b>263.1</b>	<b>263.4</b>	<b>274.3</b>	<b>243.4</b>	<b>248.5</b>	<b>248.5</b>

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

# Leon

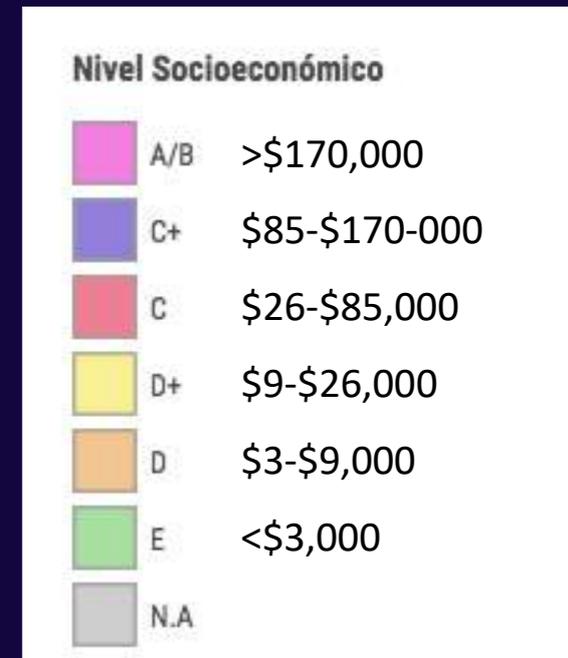
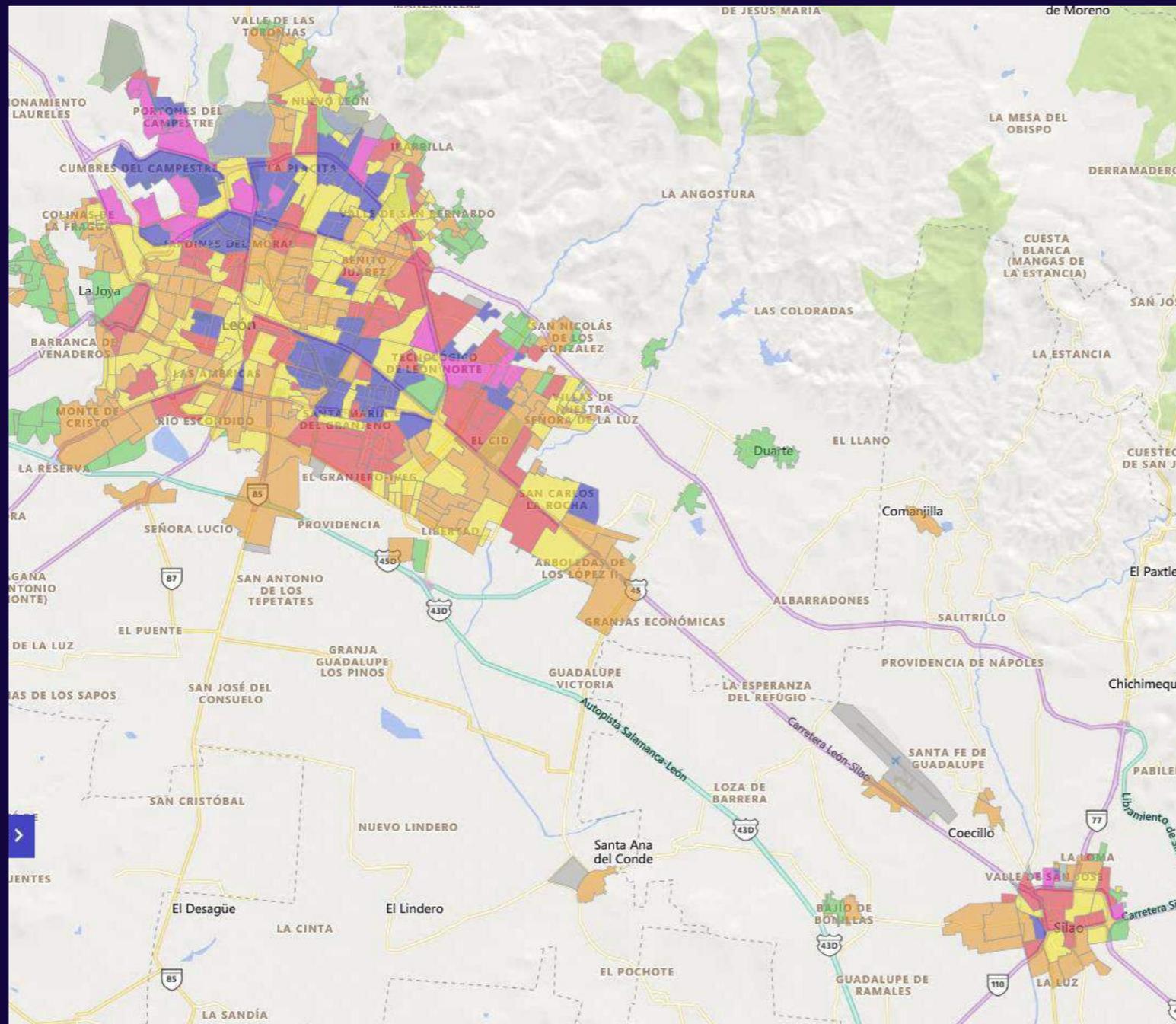
Gráfica Vocación y tamaño del mercado (ventas por mes)



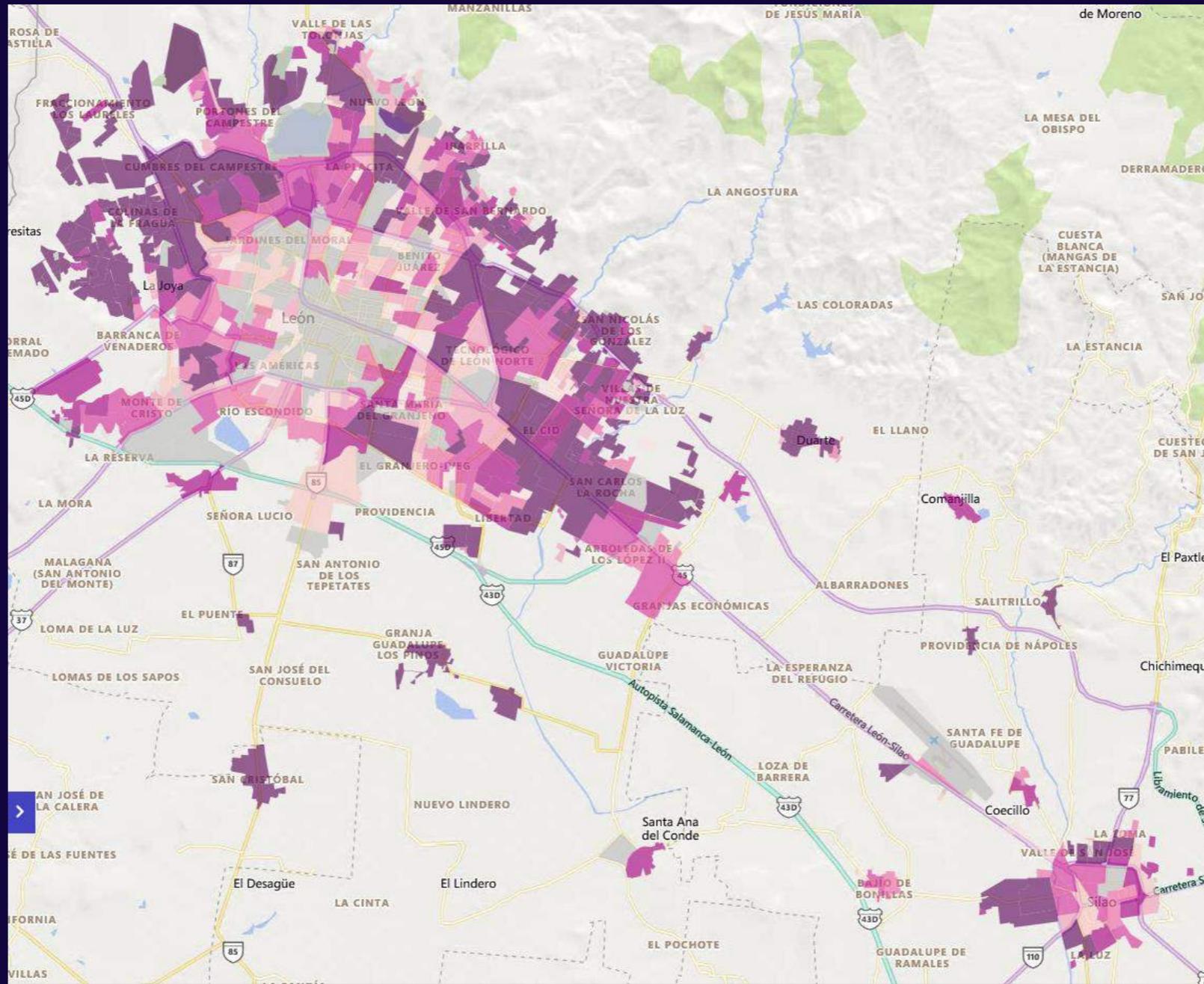
Segmento	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22
M	11.1	14.5	12.4	10.8	16.0	16.0	18.7	14.1	11.9	12.5	13.2	13.2
R	30.8	28.8	27.2	24.8	33.4	31.5	31.9	30.6	26.4	33.1	32.1	32.1
RP	5.2	2.5	2.0	1.5	2.4	3.1	2.6	2.4	2.7	2.4	2.3	2.3
<b>Total general</b>	<b>47.0</b>	<b>45.7</b>	<b>41.6</b>	<b>37.1</b>	<b>51.8</b>	<b>50.5</b>	<b>53.2</b>	<b>47.0</b>	<b>41.1</b>	<b>48.0</b>	<b>47.5</b>	<b>47.5</b>

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

# Vertical



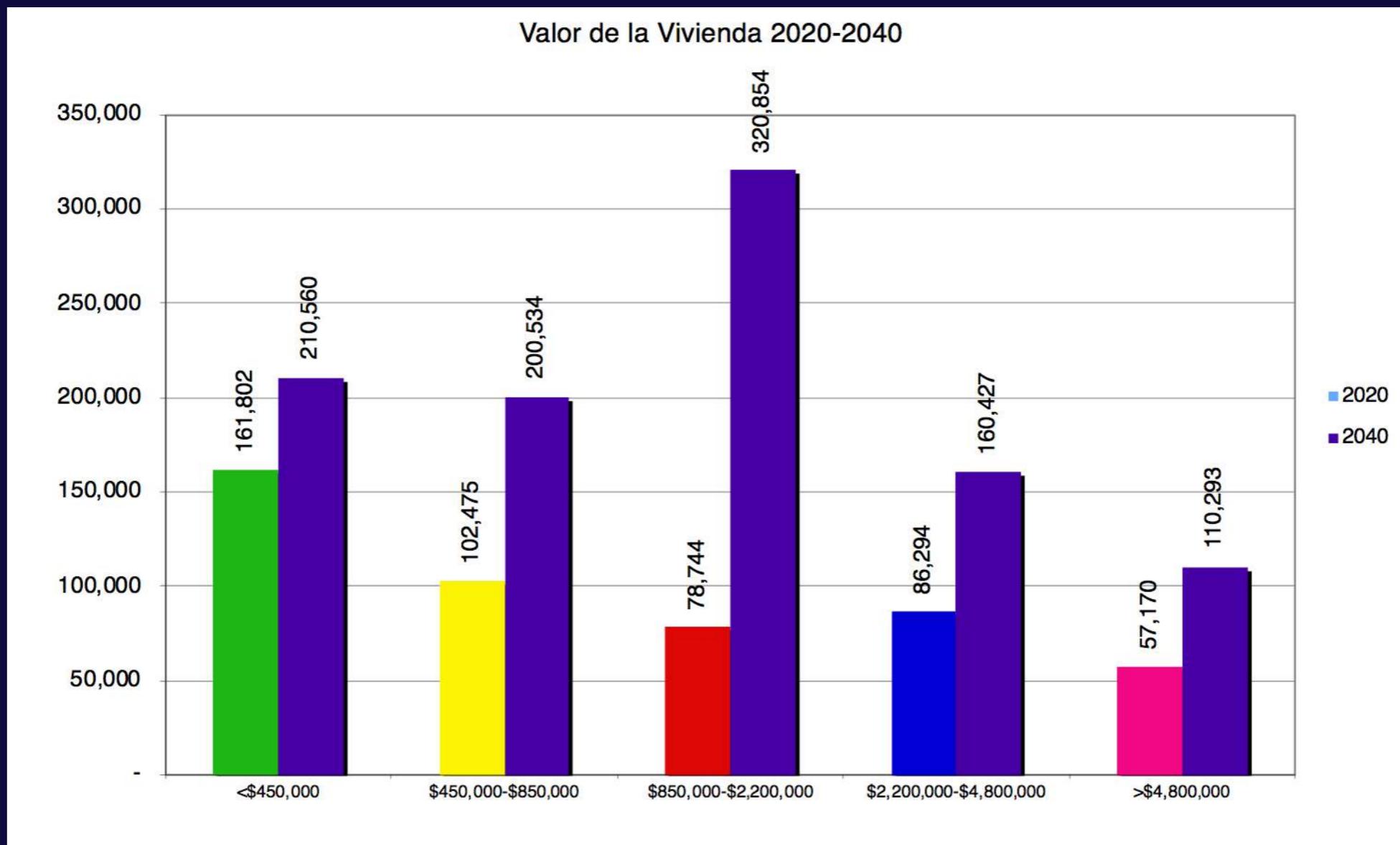
# Distribución NSE



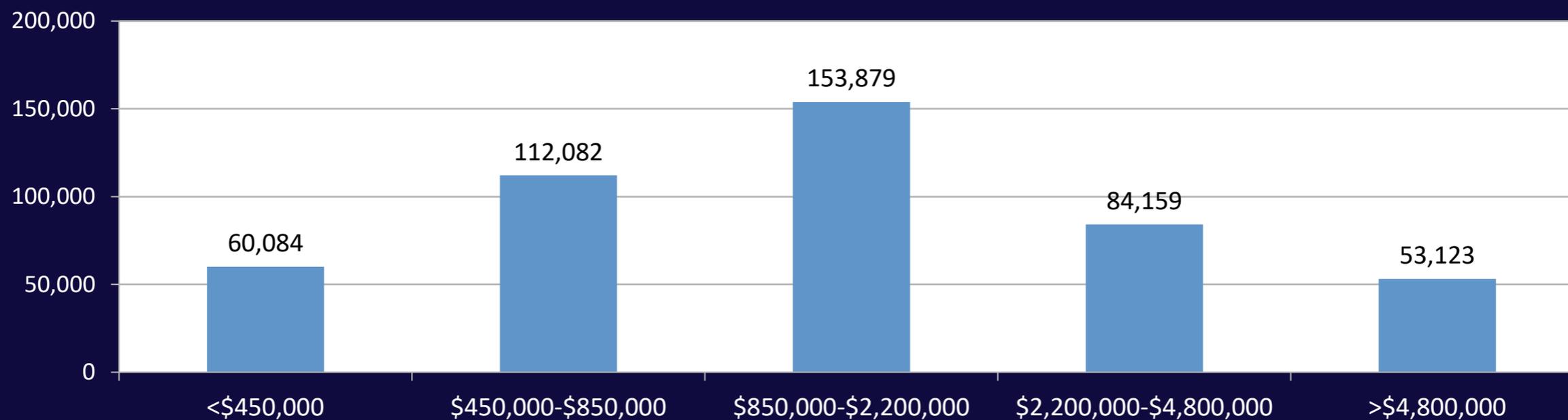
# Crecimiento 2010-2020

¿Para dónde y cómo quiero crecer?

# Estructura de ingresos 2020-2040



# Vivienda Leon 2020-2040



		2020		2040	Variación
Viviendas		539,340		1,002,668	463,328
<\$450,000	28%	150,476	21%	210,560	60,084
\$450,000-\$850,000	16%	88,452	20%	200,534	112,082
\$850,000-\$2,200,000	29%	156,948	31%	310,827	153,879
\$2,200,000-\$4,800,000	16%	86,294	17%	170,454	84,159
>\$4,800,000	11%	57,170	11%	110,293	53,123

Al crecer el ingreso, crece la movilidad y la ciudad requiere más viviendas de mayor valor.

# Empleos y empresas 2010-2020

		2020		2040	Variación
Empleos totales (est)	1.7	916,878	1.5	1,504,002	587,124
Razon formales/totales		54%		70%	
Empleos afiliados		495,114		1,052,801	557,687
Empleos no afiliados		421,764		451,201	29,437
	m2/e mpleo		m2/e mpleo		
m2 Para empleos Total	27 m2	24,755,706	27 m2	40,608,054	15,852,348
m2 empleos Afiliados	27 m2	13,368,081	27 m2	28,425,638	15,057,557
m2 Comercio Cadena	5	2,696,700	5	5,013,340	2,316,640
m2 Comercio Independiente	8	4,314,720	8	8,021,344	3,706,624
m2 Oficinas	30%	1,485,342	30%	3,158,404	1,673,062
m2 manufacturas (est)	35%	8,664,497	35%	14,212,819	5,548,322
m2 otros (Financieros, Salud, Servicios )		7,594,447		10,202,147	2,607,700
Empleados prom/empresa		12		14	
Empresas		76,407		107,429	31,022

empleos y 31.022 empresas al 2040.

Urge atraer inversión inmobiliaria por US\$90,000MM

# Leon 2020-2040

Unidad/Densidad	Unidades		Expansión Ha
Crecimiento Urbano			22,620 Ha
Vivienda	144,814 viviendas		12,000 Ha
	Unidades	Locales 80 m2	
Comercial	785,000 m2	11,000	1,200 Ha
	Unidades	Edif 10,000m2	
Oficinas	380,000 m2	35 Edif.	170 Ha
	Unidades	Bodegas 5,000m2	
Industrial	2,440,000 m2	263 Bodegas	1,200 Ha
Otros	2,380,000 m2		550 Ha
Servicios			7,500 Ha

Leon crecerá con estrategia y plusvalía o sin ella, pero crecerá.

# Encabezados que quiero ver pronto...



Leon, desplaza a Melbourne como la mejor ciudad para vivir



Si no tienes un sueño nunca vas a  
llegar a el

Jaime Lerner



# Elementos operativos

# Conclusión

- **1. Velocidad:**
  - el mundo no espera
- **2. Demografía:**
  - no es opcional
- **3. Visión:**
  - si no sabes a donde vas no te quejes al llegar
- **4. Modelo:**
  - haz un sistema de crecimiento y ocupación territorial
- **5. Comunicación:**
  - haz un mensaje coherente y sencillo
- **6. Apoyo social:**
  - genera inercia para avanzar
- **7. Ejecución:**
  - genera sistemas de trabajo y muchos jugadores
- **8. Desarrollo inmobiliario**
  - sin desarrollo inmobiliario ordenado no hay desarrollo económico



Hay que ver menos la  
mañana y más a los clientes

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

**¡ Muchas Gracias !**

The Softtec logo consists of a red rectangular box with the word "Softtec" written in white, bold, sans-serif font. Below the box, the name "Gene Towle" and the title "Socio Director" are written in blue, bold, sans-serif font.

**Gene Towle**  
**Socio Director**

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