



ADI

¿Qué aprendimos en 30 años?

Junio 2022

Carr Picacho Ajusco 4249-1
Jardines en la Montaña, Tlalpan
14210, México, D.F., México



www.softec.com.mx
+52 (55) 5063 8800

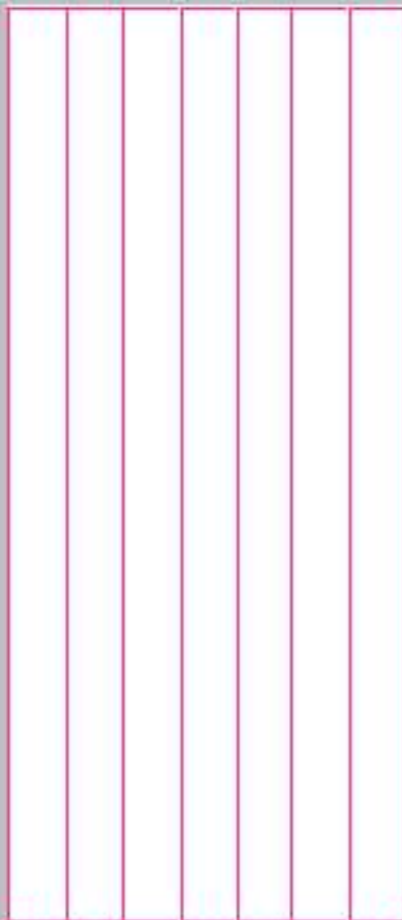
Nov 1991



**Asociación de
Desarrolladores
Inmobiliarios**

Noviembre de 1991

Nov 1991



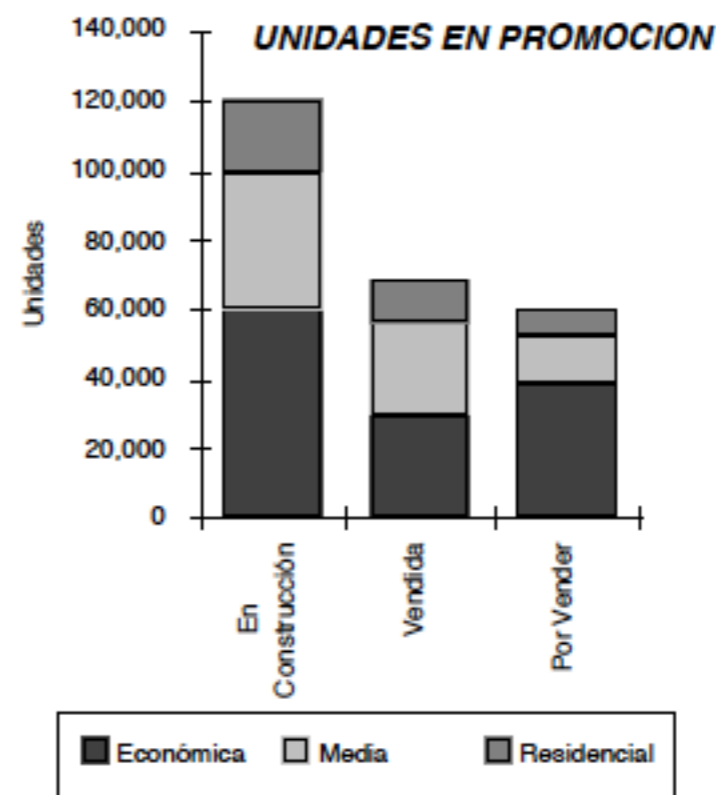
Exposición de Motivos

- En conjunto con las autoridades del Departamento del Distrito Federal y, dada la necesidad de que exista una agrupación que pueda concertar los intereses de colonos y autoridades con las necesidades cambiantes de desarrollo en la ciudad y los empresarios inmobiliarios, se promovió la creación de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.
- Ante la necesidad de ampliar la cobertura de las organizaciones existentes en materia inmobiliaria, particularmente en el desarrollo y promoción de inmuebles comerciales, vivienda media y residenciales, se plantea la necesidad de constituir un organismo que promueva estas actividades a nivel regional y nacional.

Mayo 1996

Mercado de vivienda

- El mercado de vivienda cambio durante 1995.
- Hubo señales mezcladas de la banca y la prensa. Subida de mensualidades, introducción de UDI's, adjudicación de casas, el Barzón, tasas altísimas, inflación, pérdida de empleo.
- Hay 1,500 proyectos en proceso de construcción.
- En 1995 no se iniciaron proyectos nuevos.
- En 1994 se vendieron 35,000 casas/mes. En 1995 se vendieron 10,000 casas/mes
- Durante 1996
 - Hay más oferta que demanda de producto.
 - Las empresas eficientes en venta al menudeo son las exitosas.
 - En vivienda media y residencial se vende abajo del valor de reposición



	Económica	Media	Residencial
En Construcción	60,000	39,789	20,522
Vendida	30,000	25,861	12,665
Por Vender	38,723	13,928	7,857

Softec S.C.

CONSULTORES INMOBILIARIOS

Mayo 1996

Ciudad de México. Mercado de oficinas

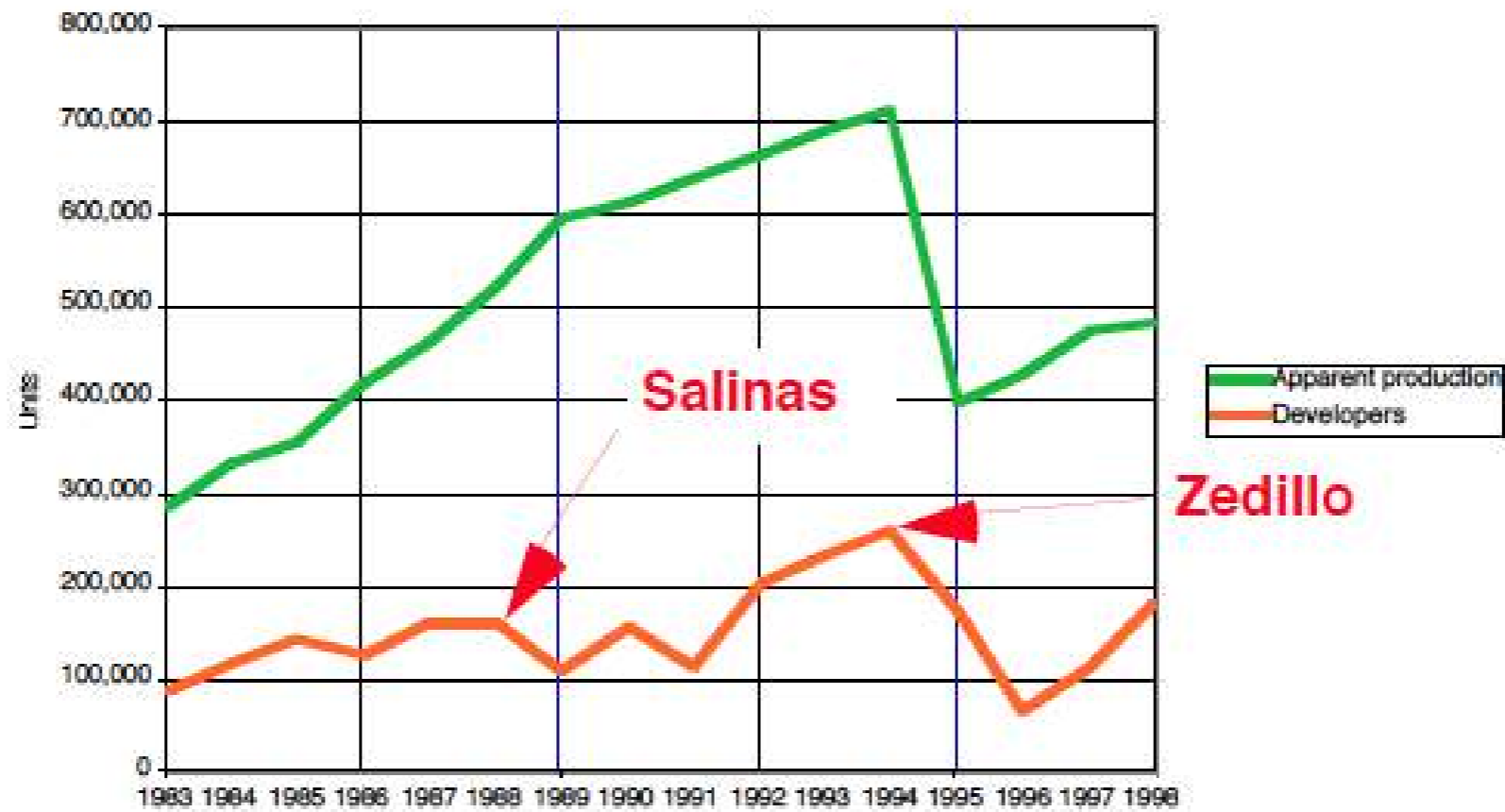
	Pico	Actual
• Precio/m2 Venta	\$3,000 US	\$2,200 US
• Precio/m2 renta	\$42 US	\$25 US
• m2 Disponibles AAA		280,000 m2
• Mercado de usuarios rentadores		
• Demanda por producto internacional		
• Tipo de transacciones		

Softec S.C.

CONSULTORES INMOBILIARIOS

Oct 1999

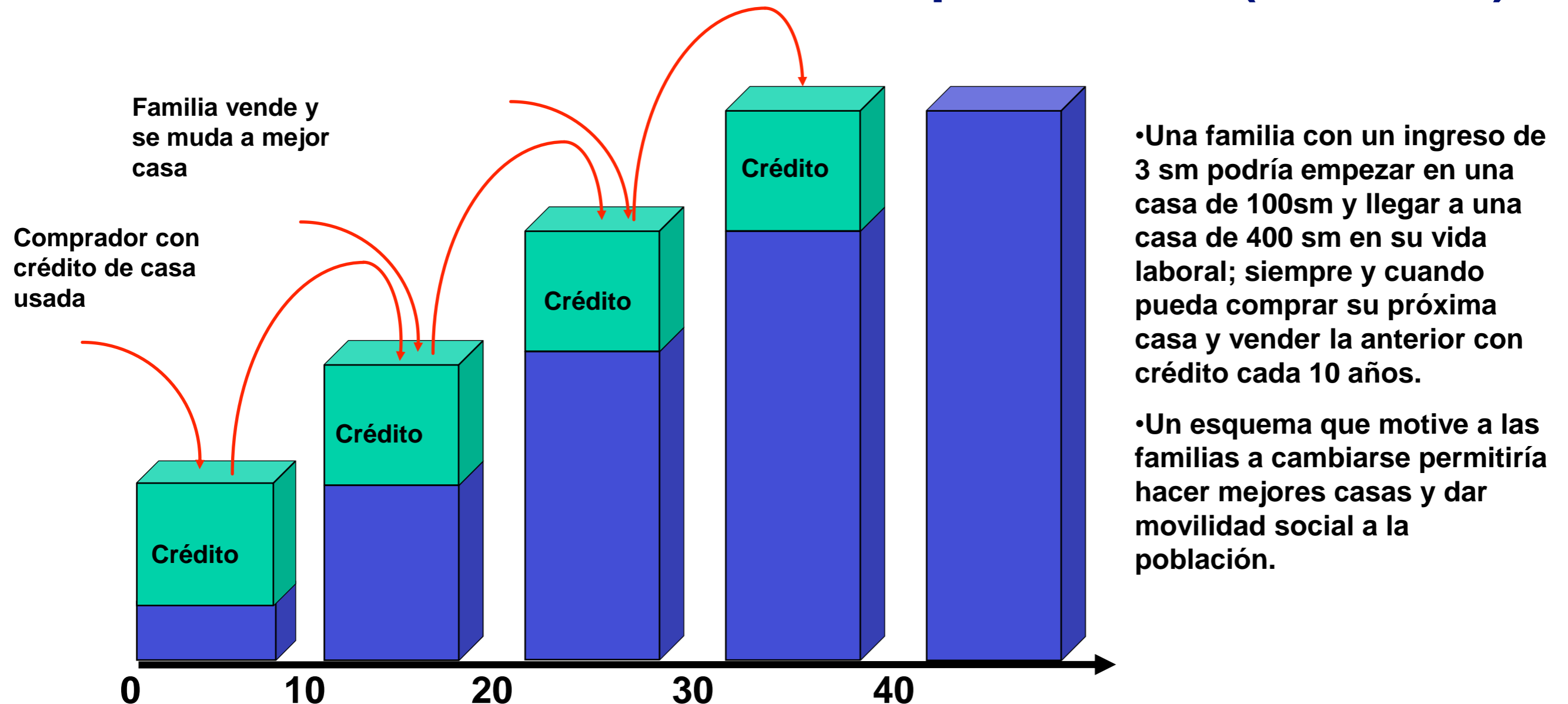
¿Qué pasará?



Softec

Marzo 2005

Vivienda como acumulador de patrimonio (Deseado)

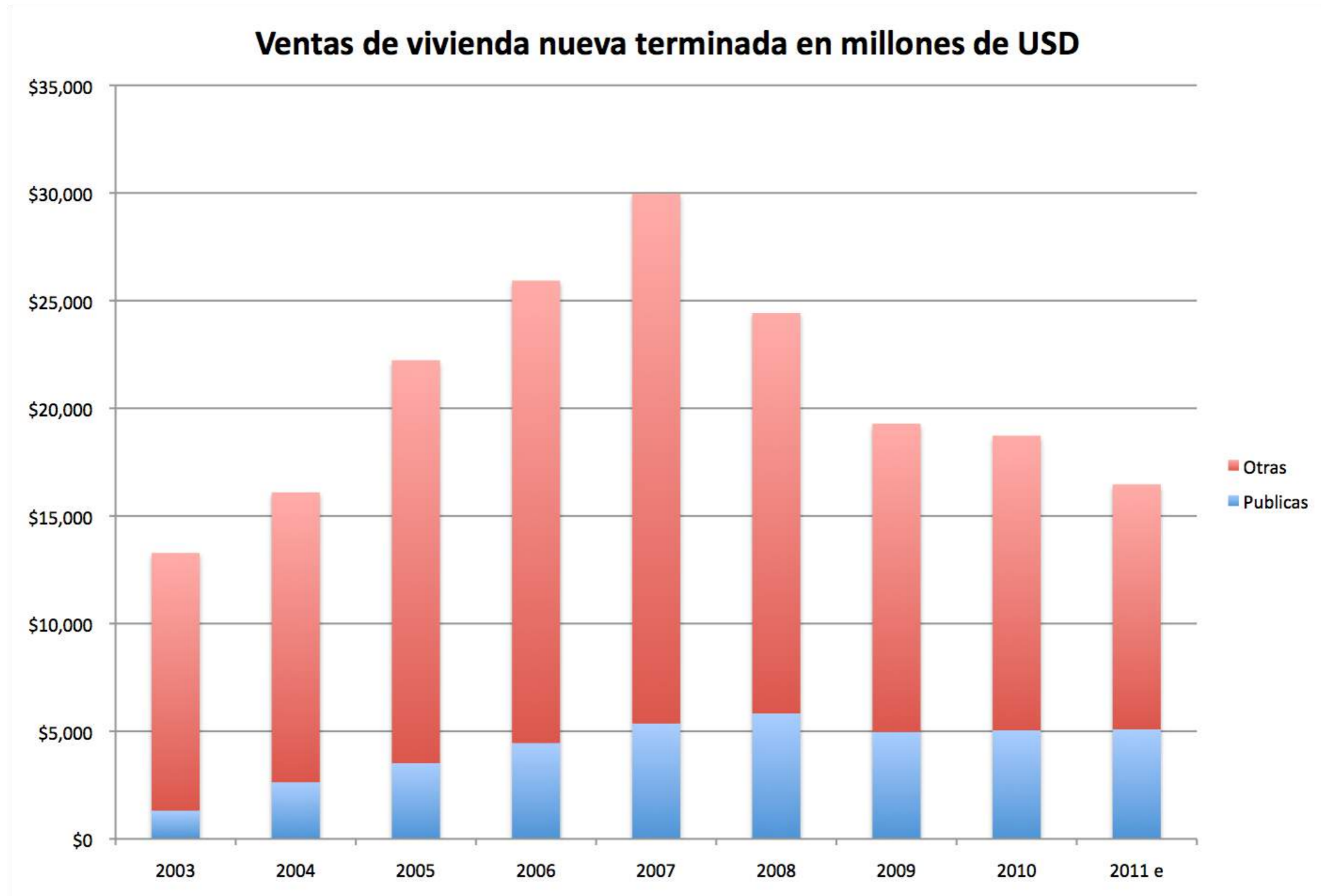


•Una familia con un ingreso de 3 sm podría empezar en una casa de 100sm y llegar a una casa de 400 sm en su vida laboral; siempre y cuando pueda comprar su próxima casa y vender la anterior con crédito cada 10 años.

•Un esquema que motive a las familias a cambiarse permitiría hacer mejores casas y dar movilidad social a la población.

- Motivar a las familias comprar y vender casa cada 10 años, notablemente mejoraría la calidad de vida del país en 20 años o menos.

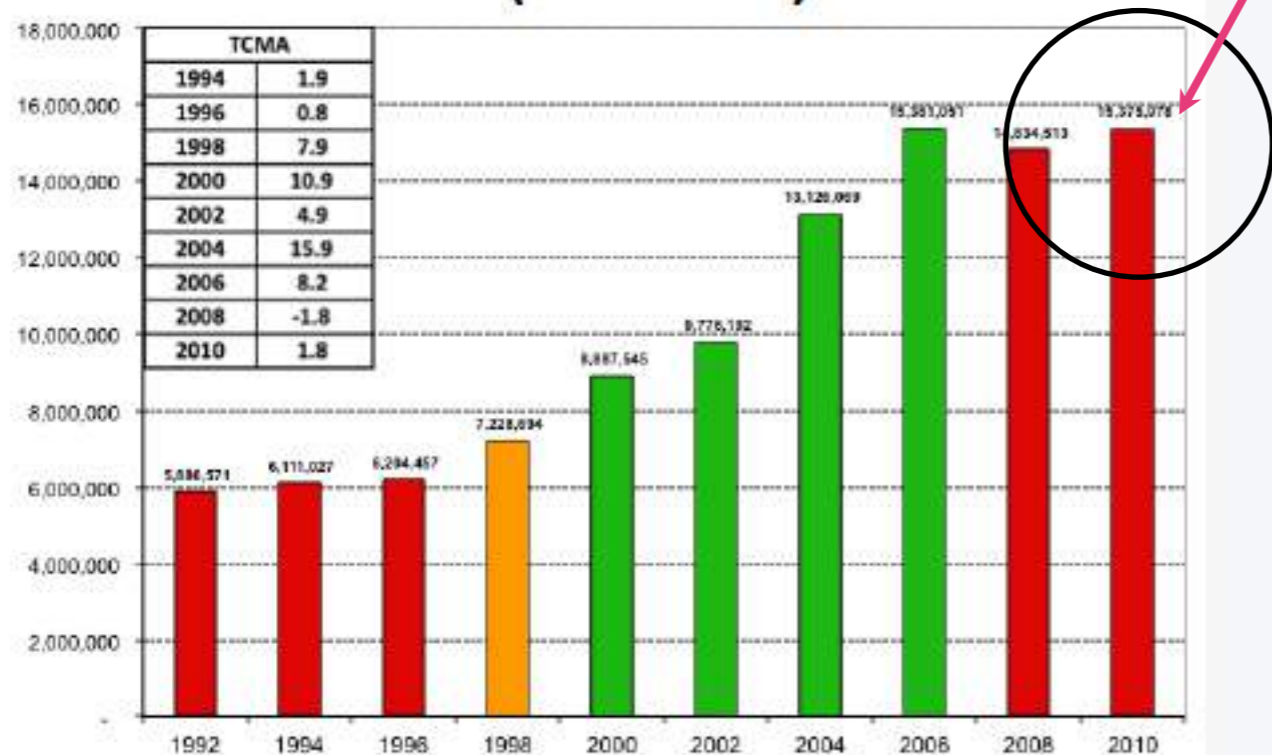
2011 Valor del mercado



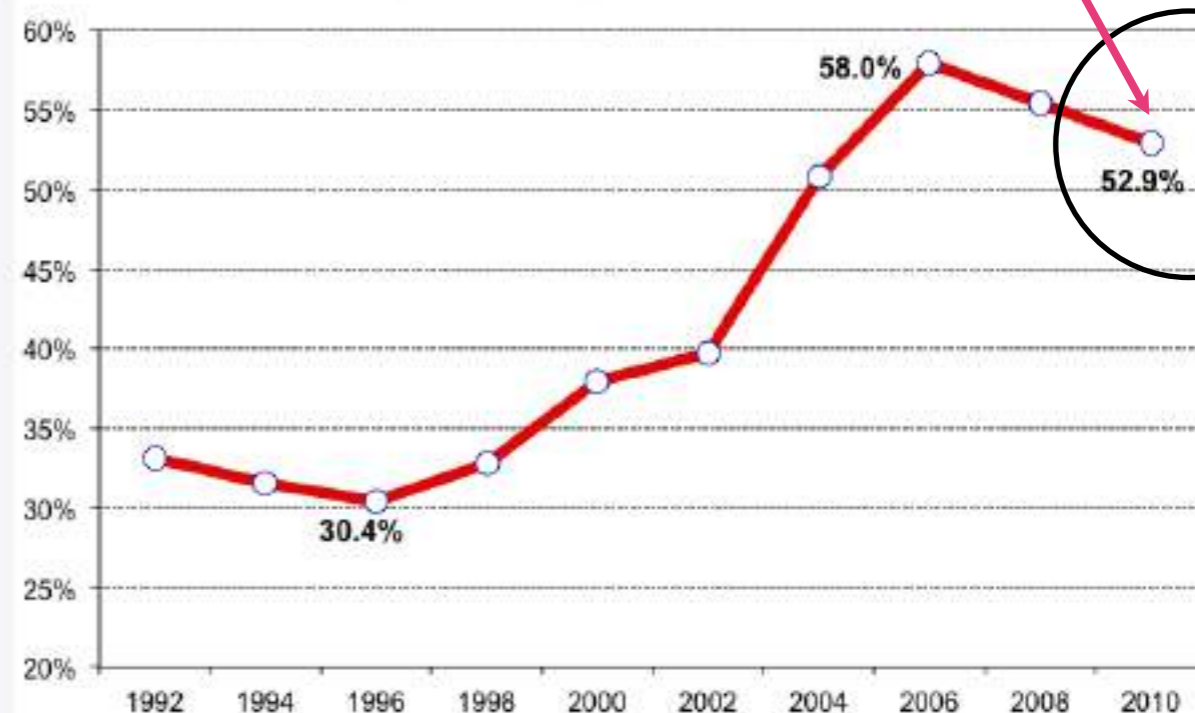
Evolución de la clase media

FAMILIAS EN CONDICIÓN DE CLASE MEDIA 1992-2010

(Familias)



(Porcentaje del total de familias)



Superamos en la proyección de familias de clase media tanto en número como en porcentaje

Fuente GEA

2017

Hubs Aereos

Centros de negocios

Bolsa trabajo Dreamers

Centros de Alta Tecnología

Vivienda Jubilados <US\$50K

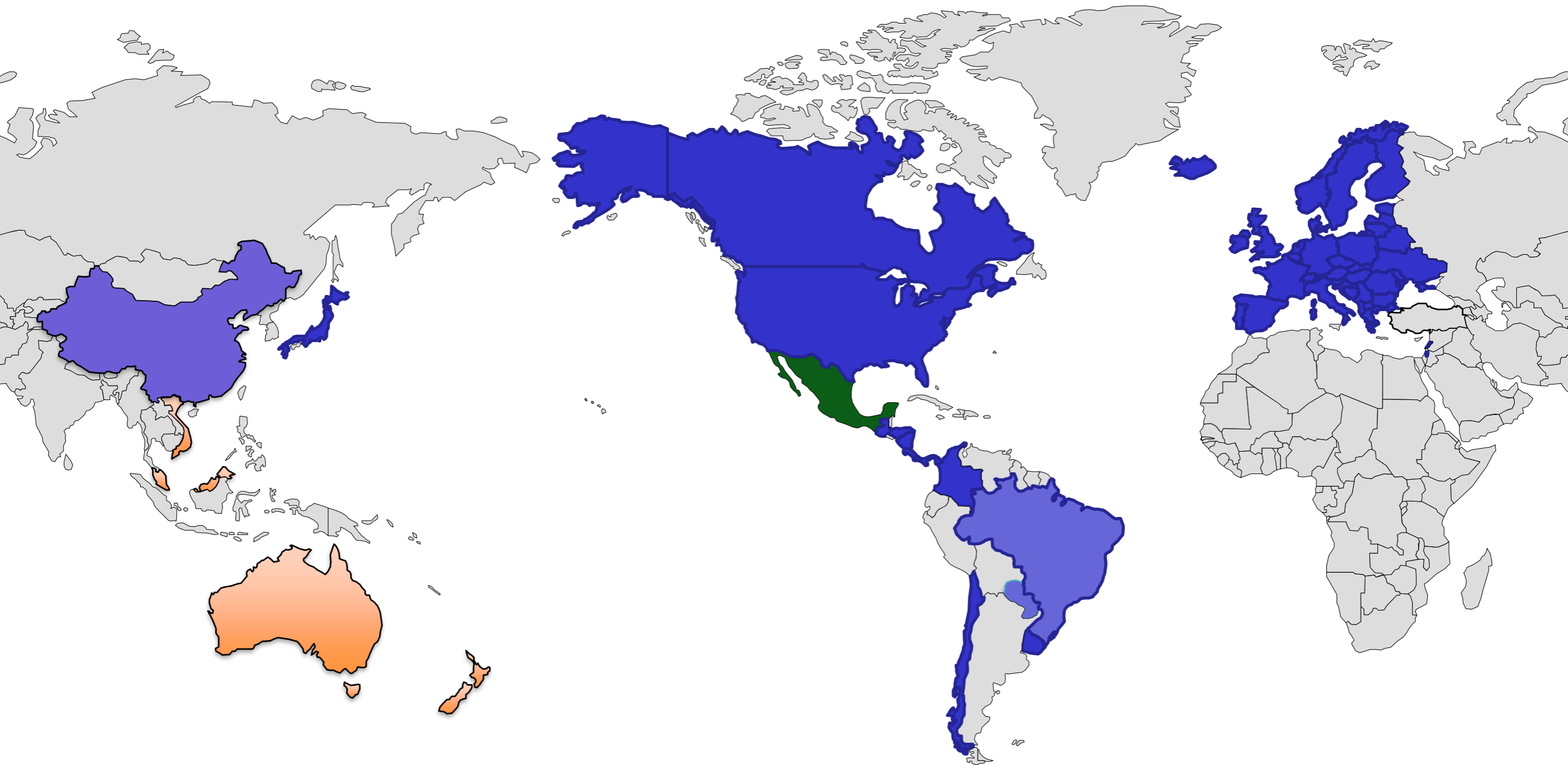
México al mundo

Vivienda p/ repatriados



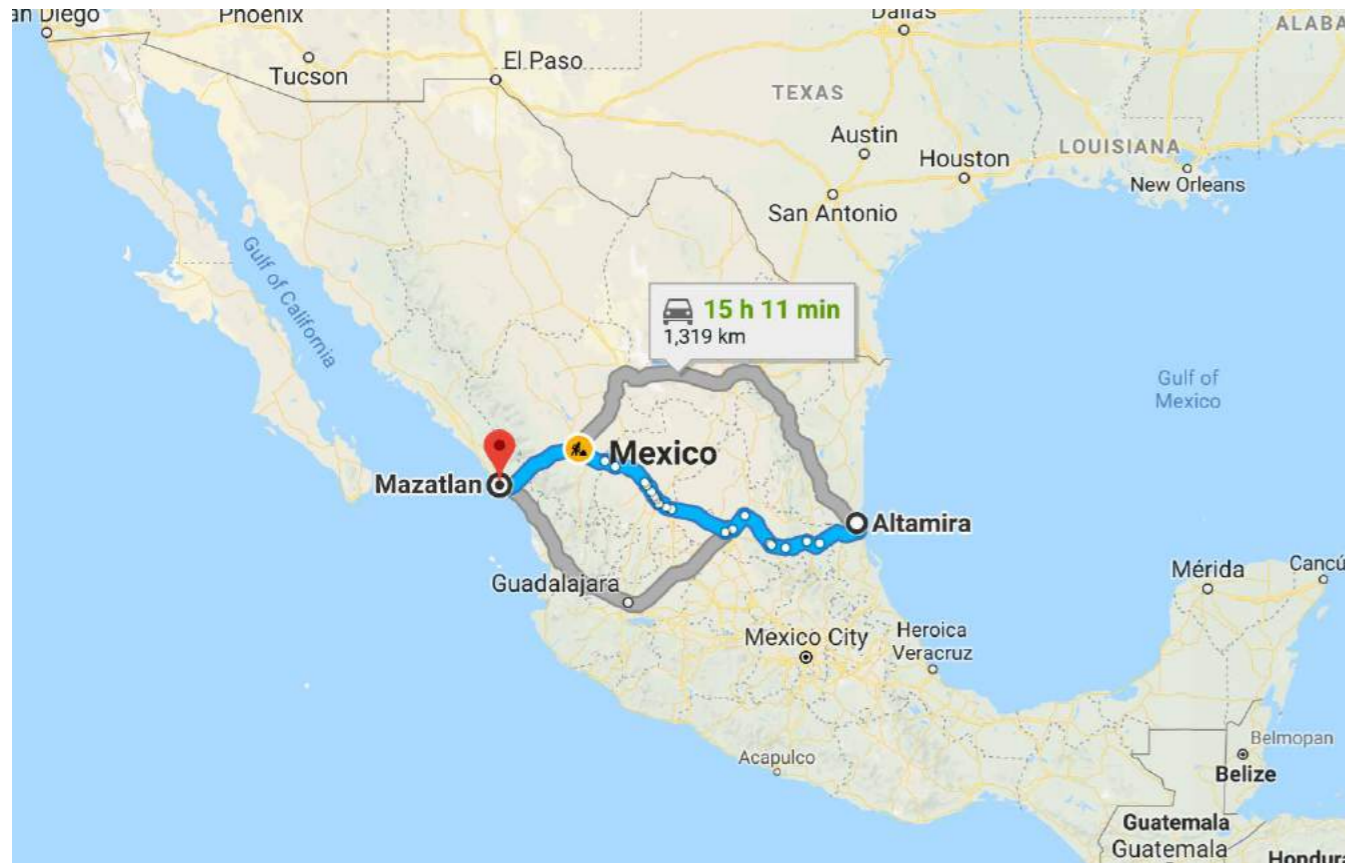
¡Tengamos iniciativa!

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



- Tratados vigentes
- En negociación
- TPP

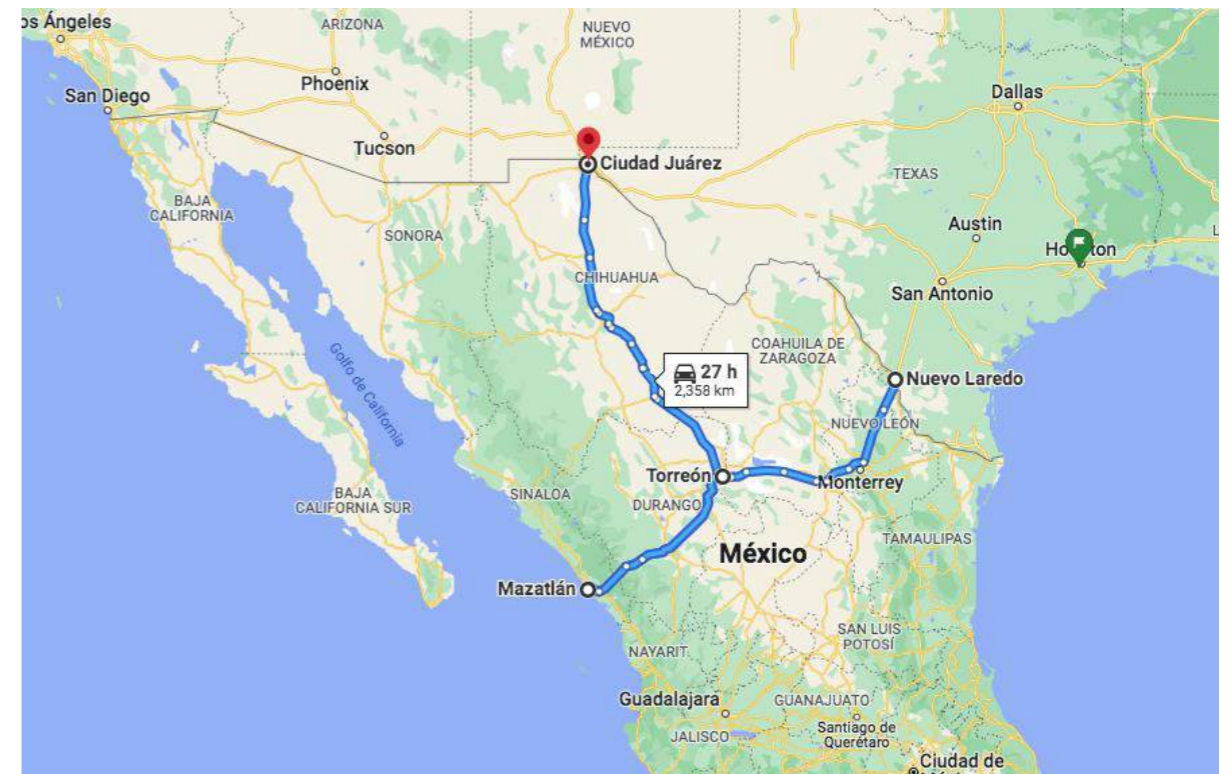
Corredores Logísticos



Mercancía pasa de un puerto a otro y se transforma en los centros industriales

Se necesitan:

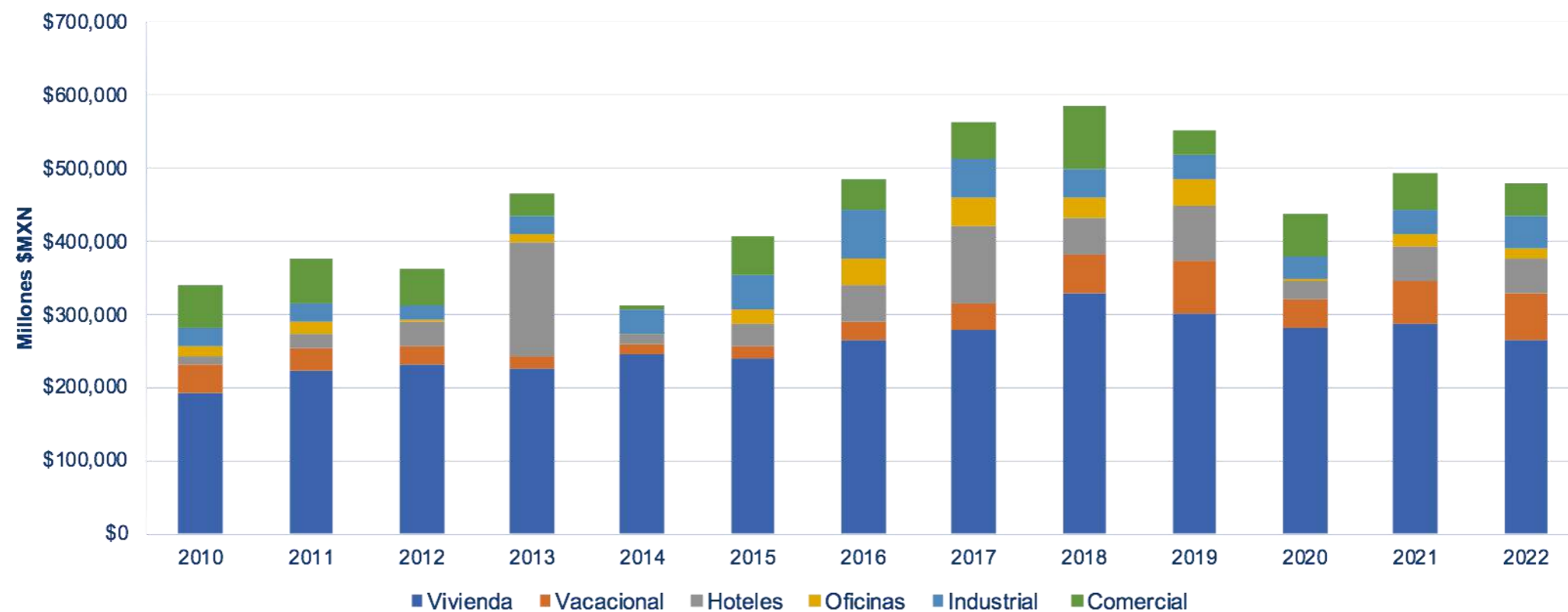
- Conexiones carreteras
- Trabajadores
- Industria



2022 Tamaño estimado de la inversión inmobiliaria



Inversión inmobiliaria Mexico



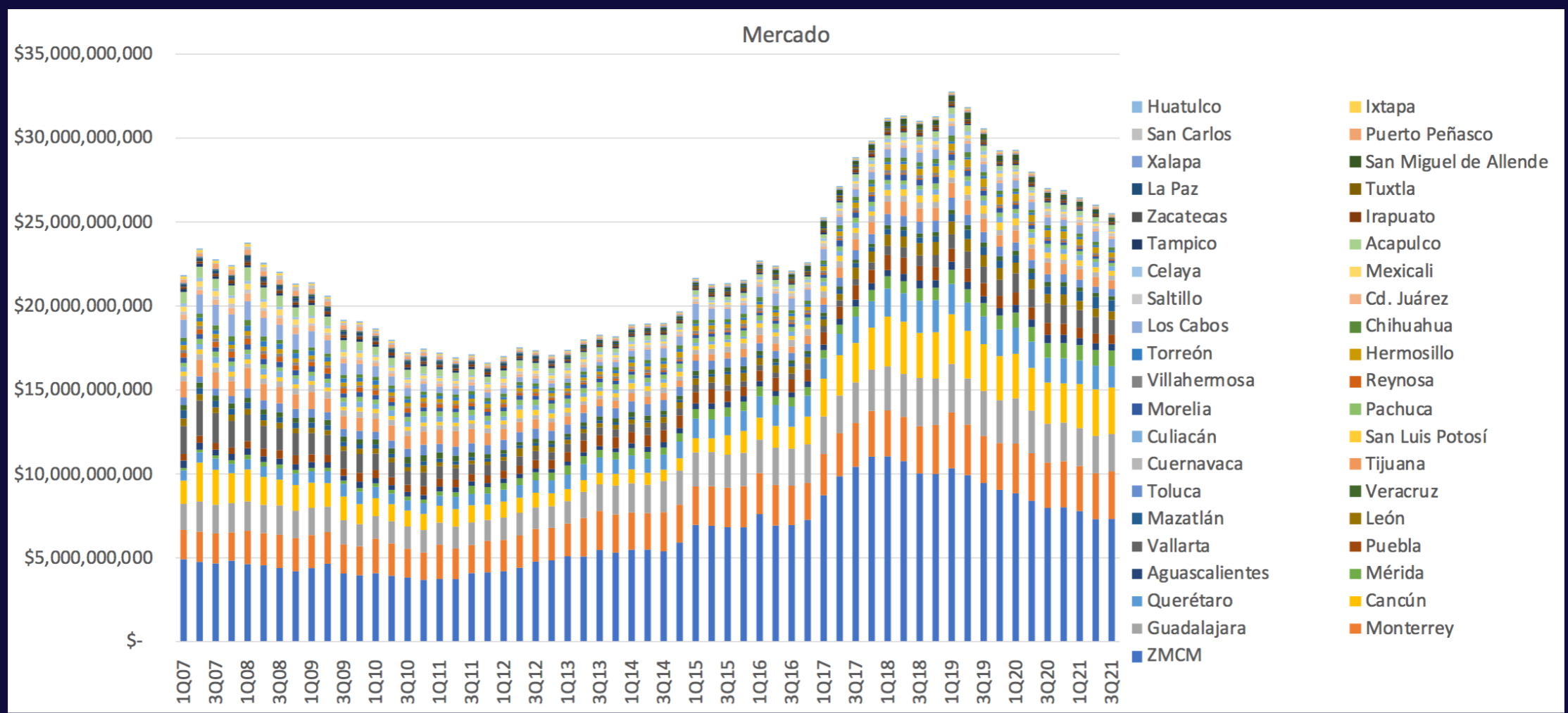
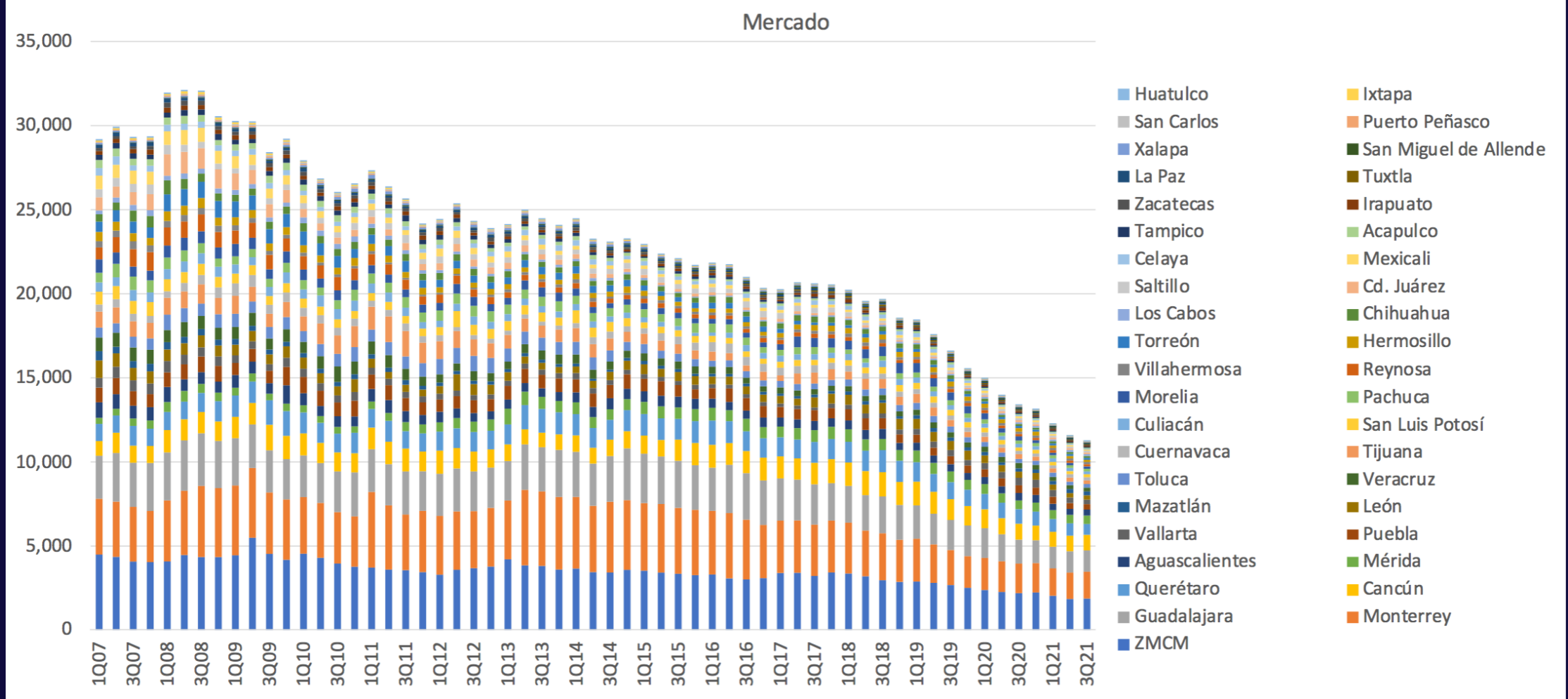
- Softec estima que en 2021 la industria tendrá una inversión en \$492 mil millones de pesos y de \$481 mil millones en 2022.

Inversión inmobiliaria estimada 2022



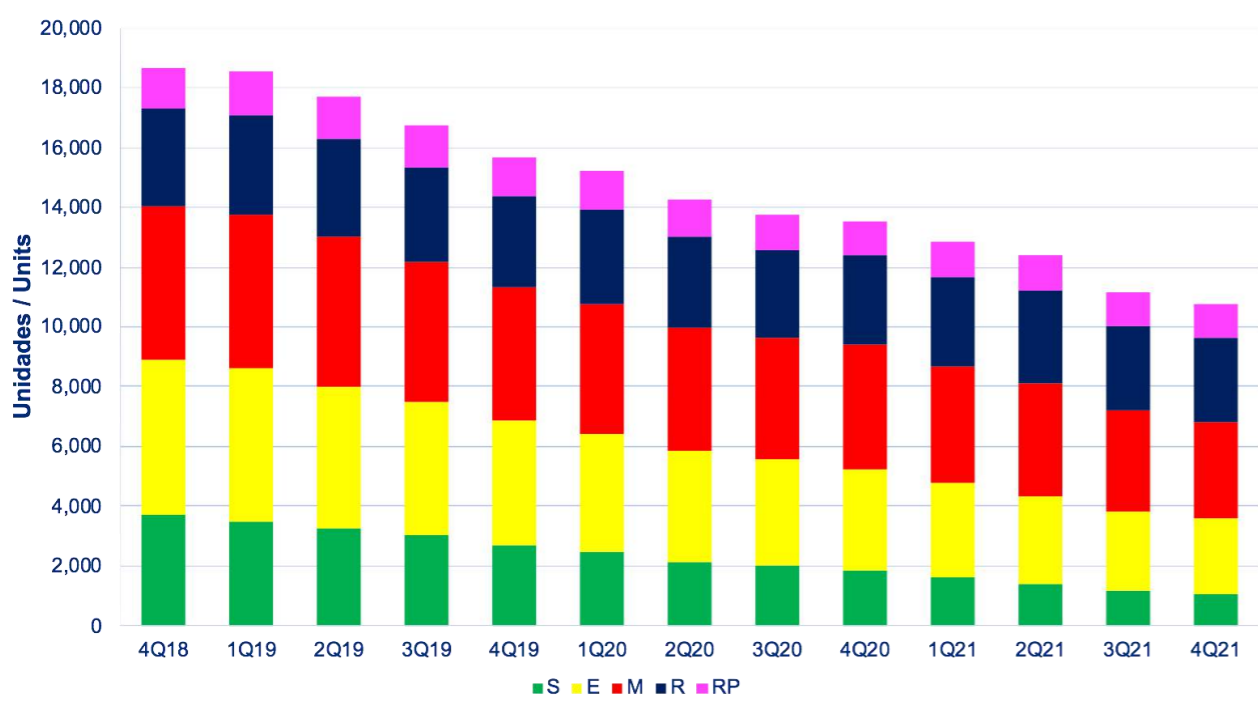
	Unidad	Crecimiento	Valor Unit (\$MXN)	Total (Millones \$MXN)
Vivienda	unit	178,290	\$1,486,856	\$265,092
Vacacional	unit	12,000	5,347,317	\$64,168
Hoteles	Cuarto	10,000	\$4,807,478	\$48,075
Oficinas	m2	200,000	\$72,086	\$14,417
Industrial	m2	3,500,000	\$12,141	\$42,494
Comercial (est)	m2	900,000	\$51,747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

- 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.

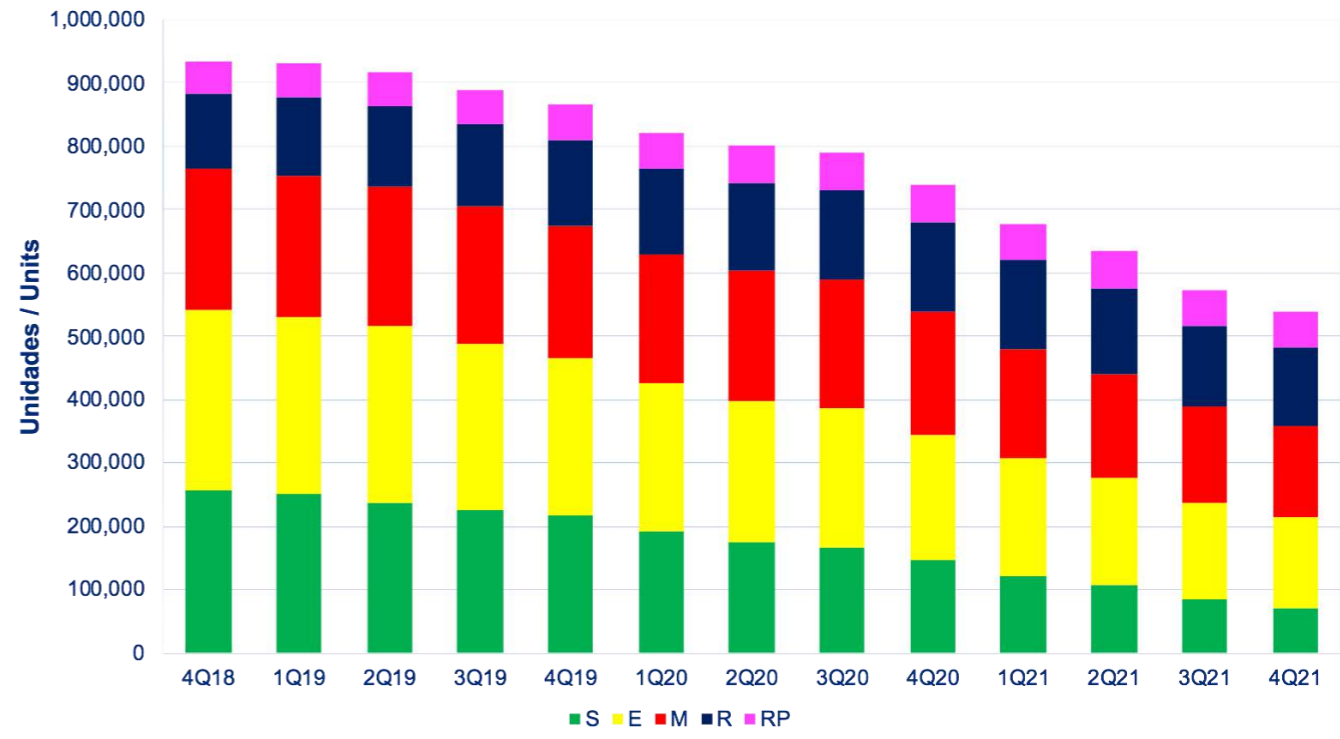


Ventas, en proceso e inventarios

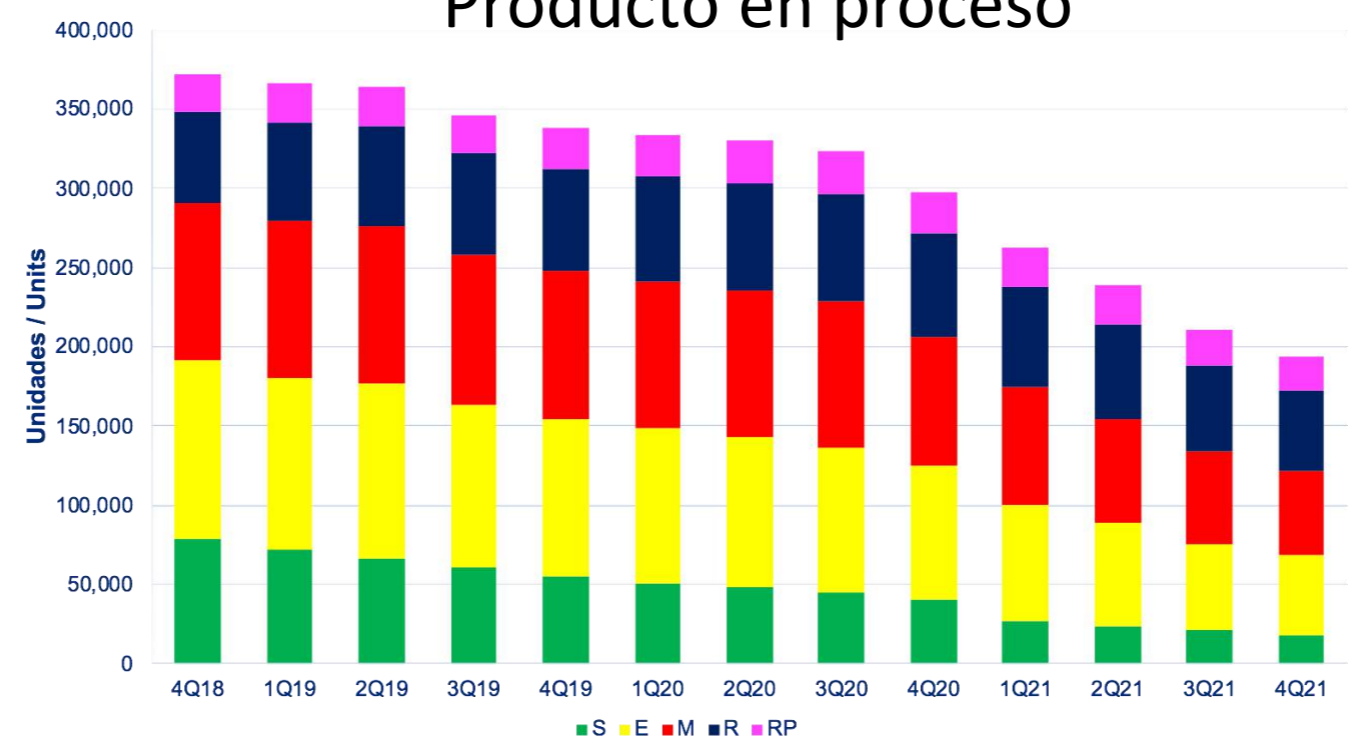
Ventas mensuales



Inventarios

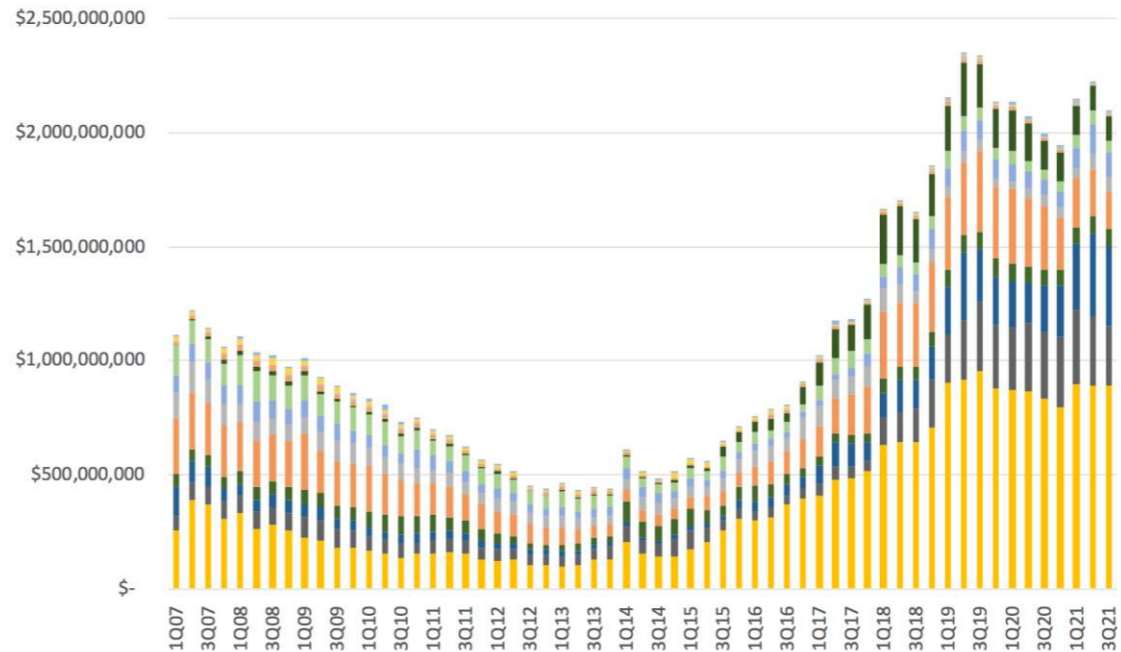
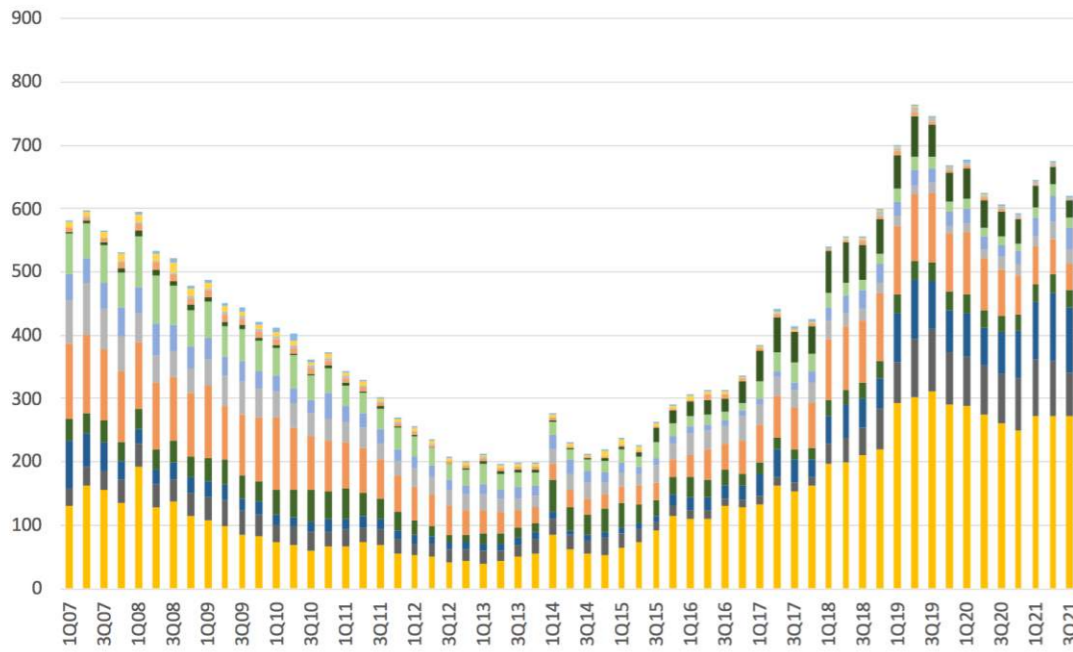


Producto en proceso



Mercado R

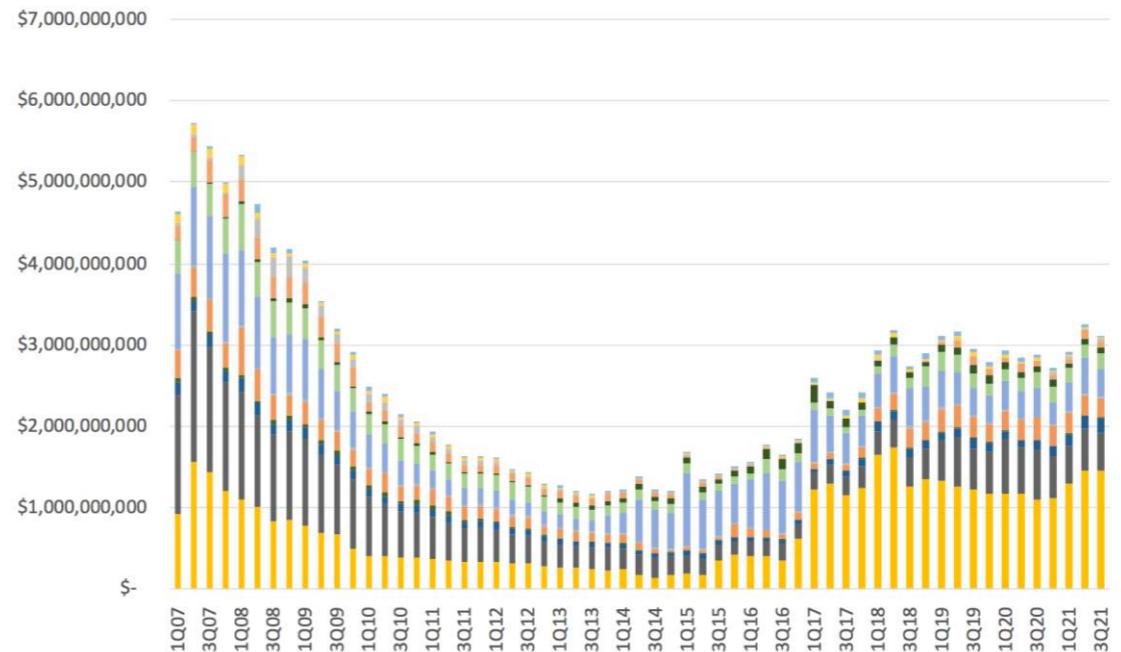
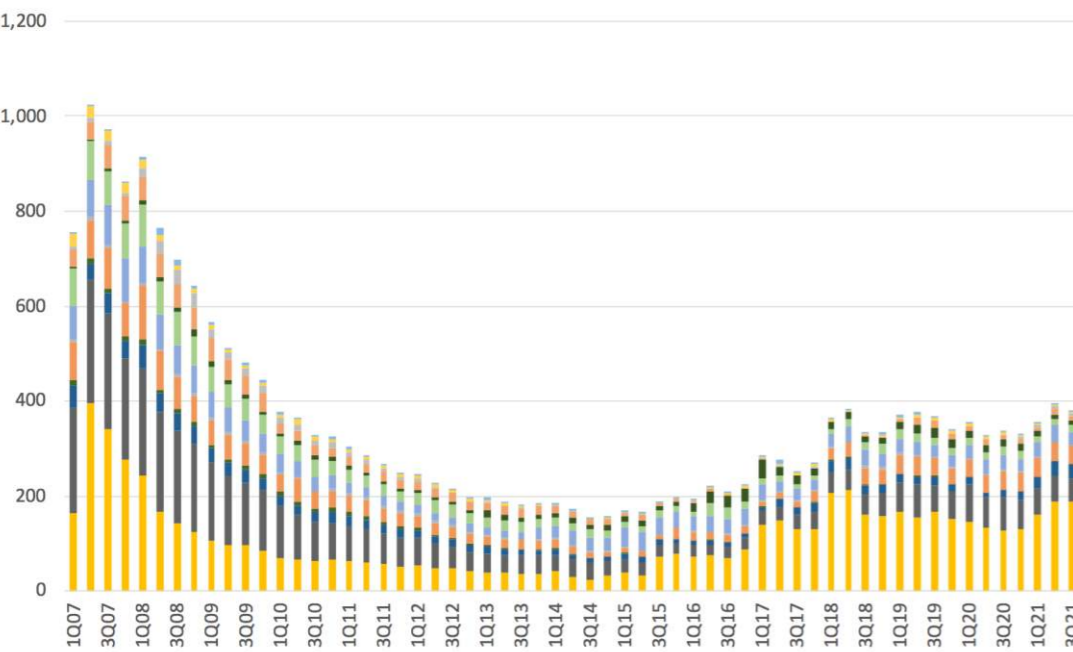
Mercado R



- Huatulco
- San Carlos
- San Miguel de Allende
- Los Cabos
- Tijuana
- Mazatlán
- Cancún
- Ixtapa
- Puerto Peñasco
- Acapulco
- Cuernavaca
- Veracruz
- Vallarta

Mercado RP

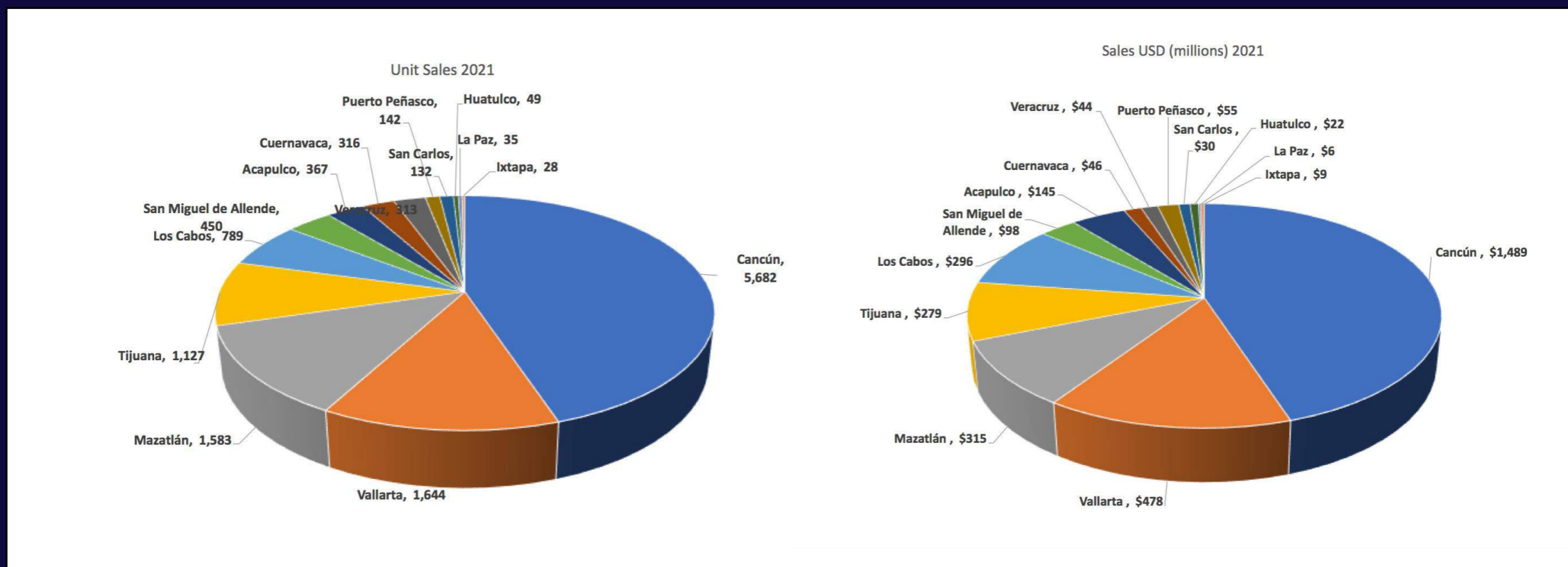
Mercado RP



- Huatulco
- San Carlos
- San Miguel de Allende
- Los Cabos
- Tijuana
- Mazatlán
- Cancún
- Ixtapa
- Puerto Peñasco
- Acapulco
- Cuernavaca
- Veracruz
- Vallarta

Mercado Vacacional

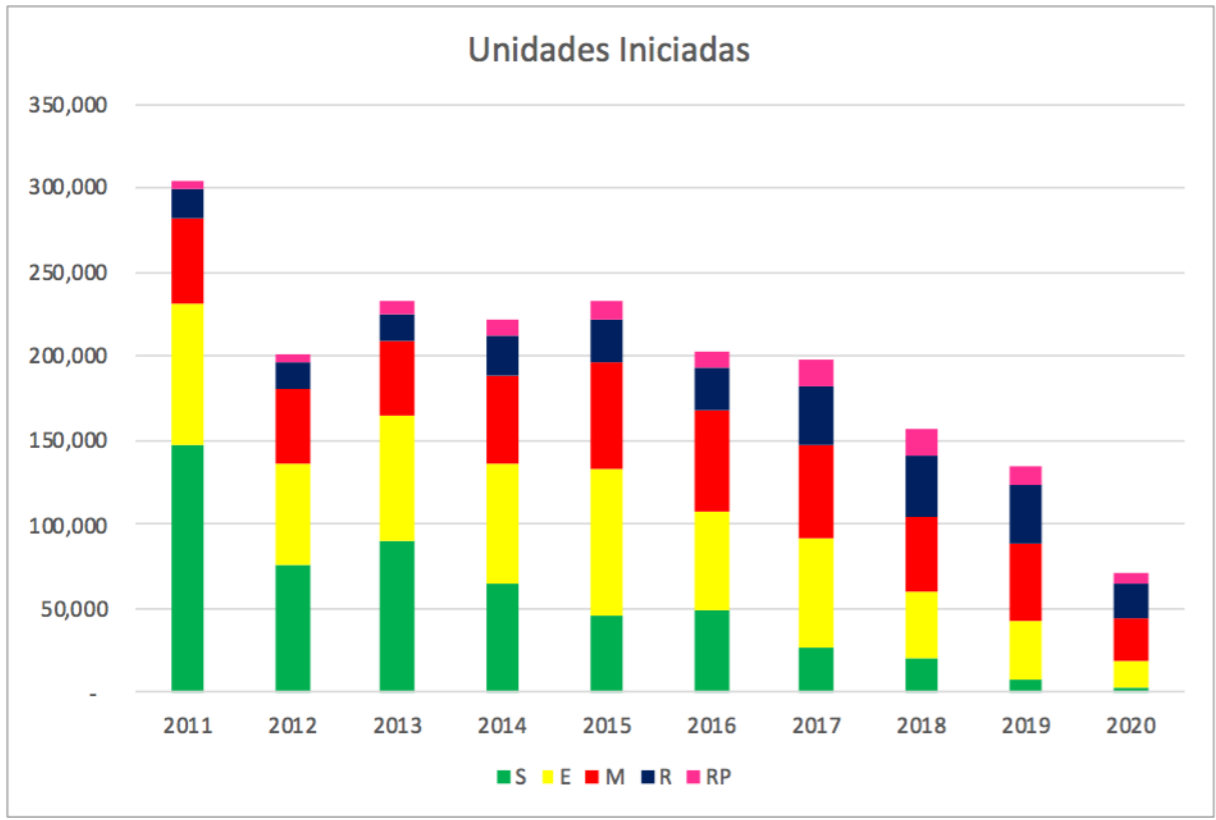
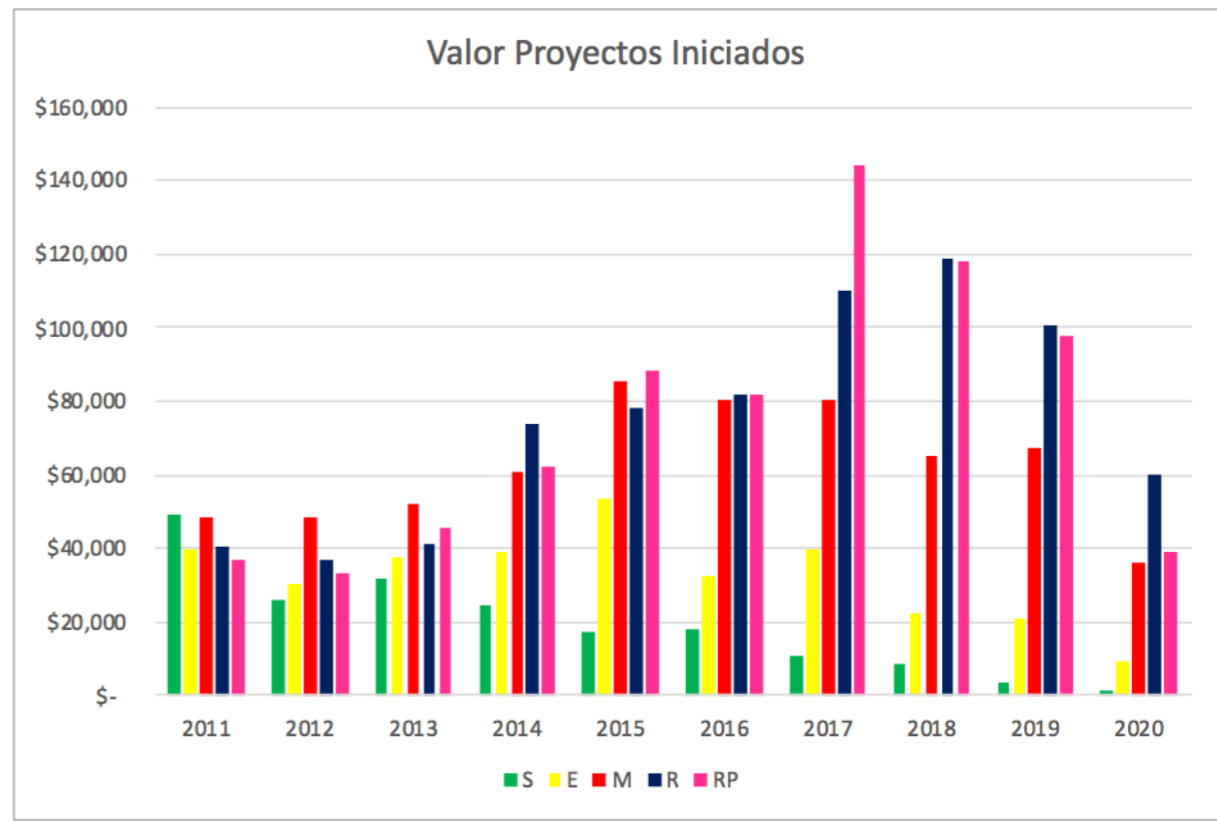
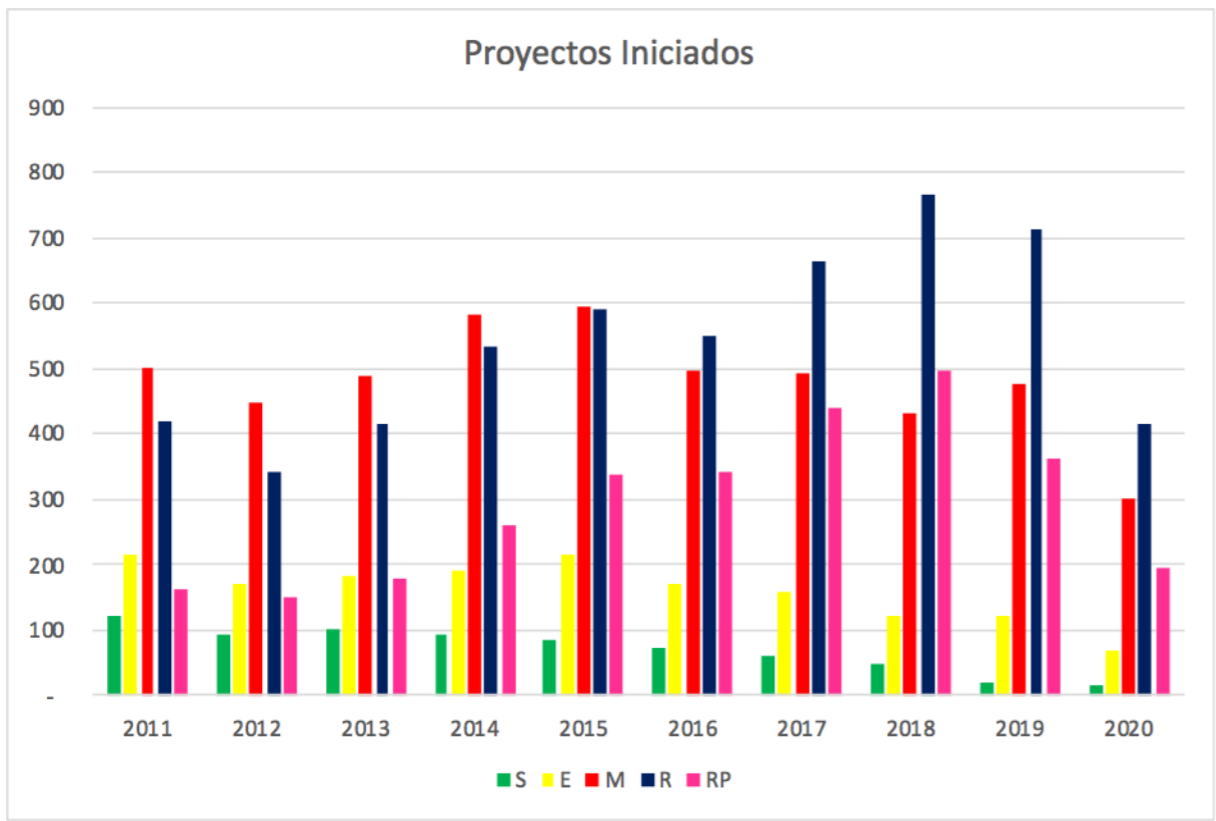
Mercado vacacional



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

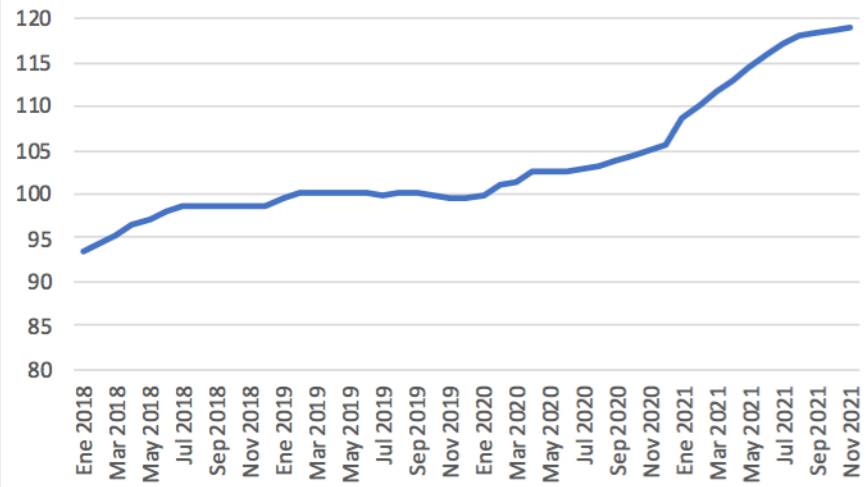
El mercado más grande fue Cancún- Riviera Maya con 5,682 unidades y un valor de ventas de US\$1.5 miles de millones.

¿Porque?

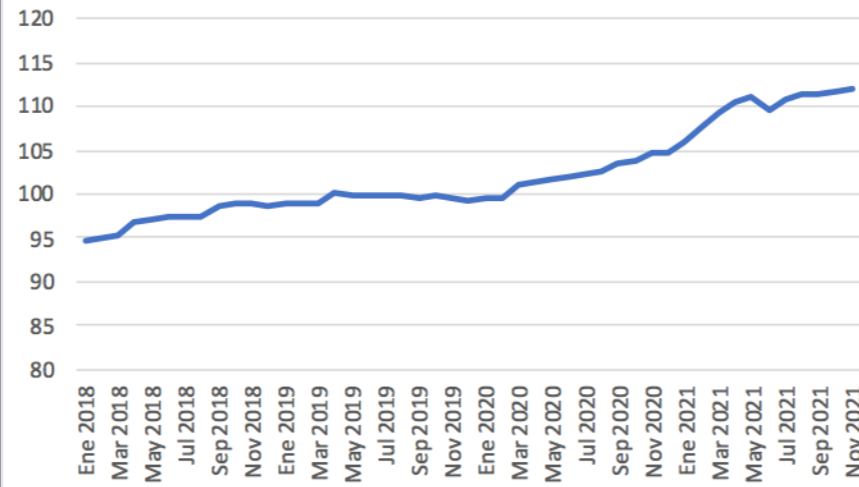


- Si no la has producido...
- No la puedes vender...

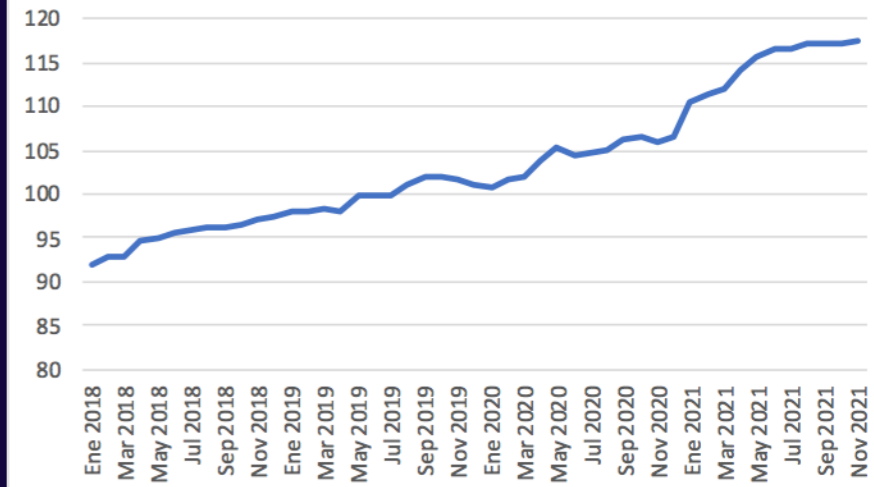
Nacional



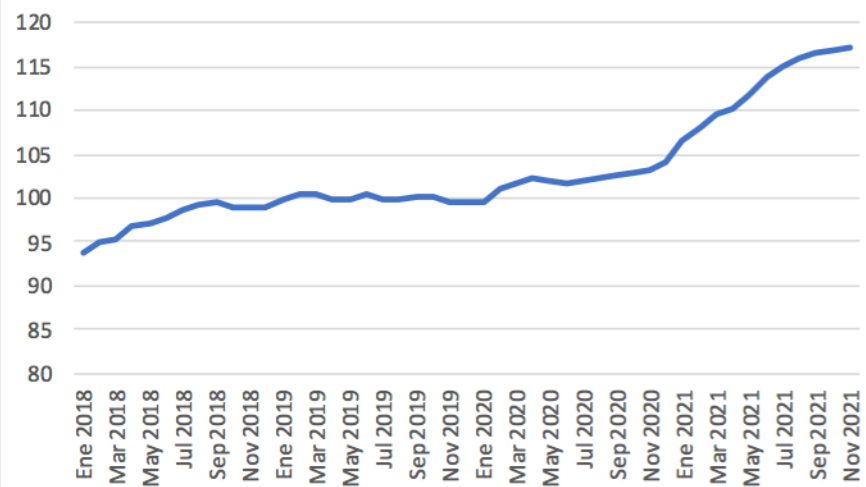
Merida



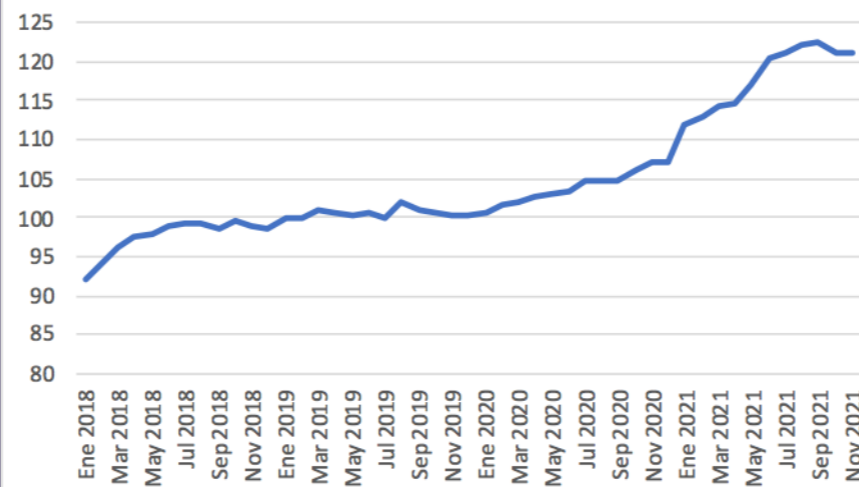
Monterrey



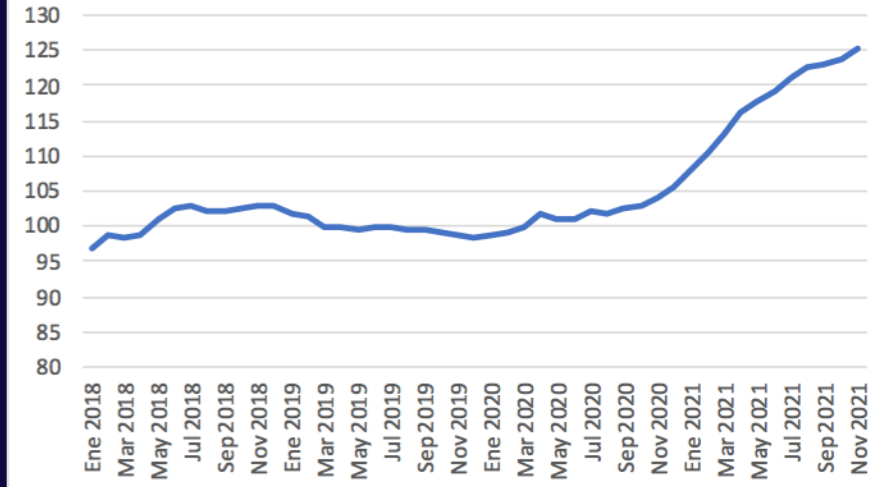
CDMX



Guadalajara

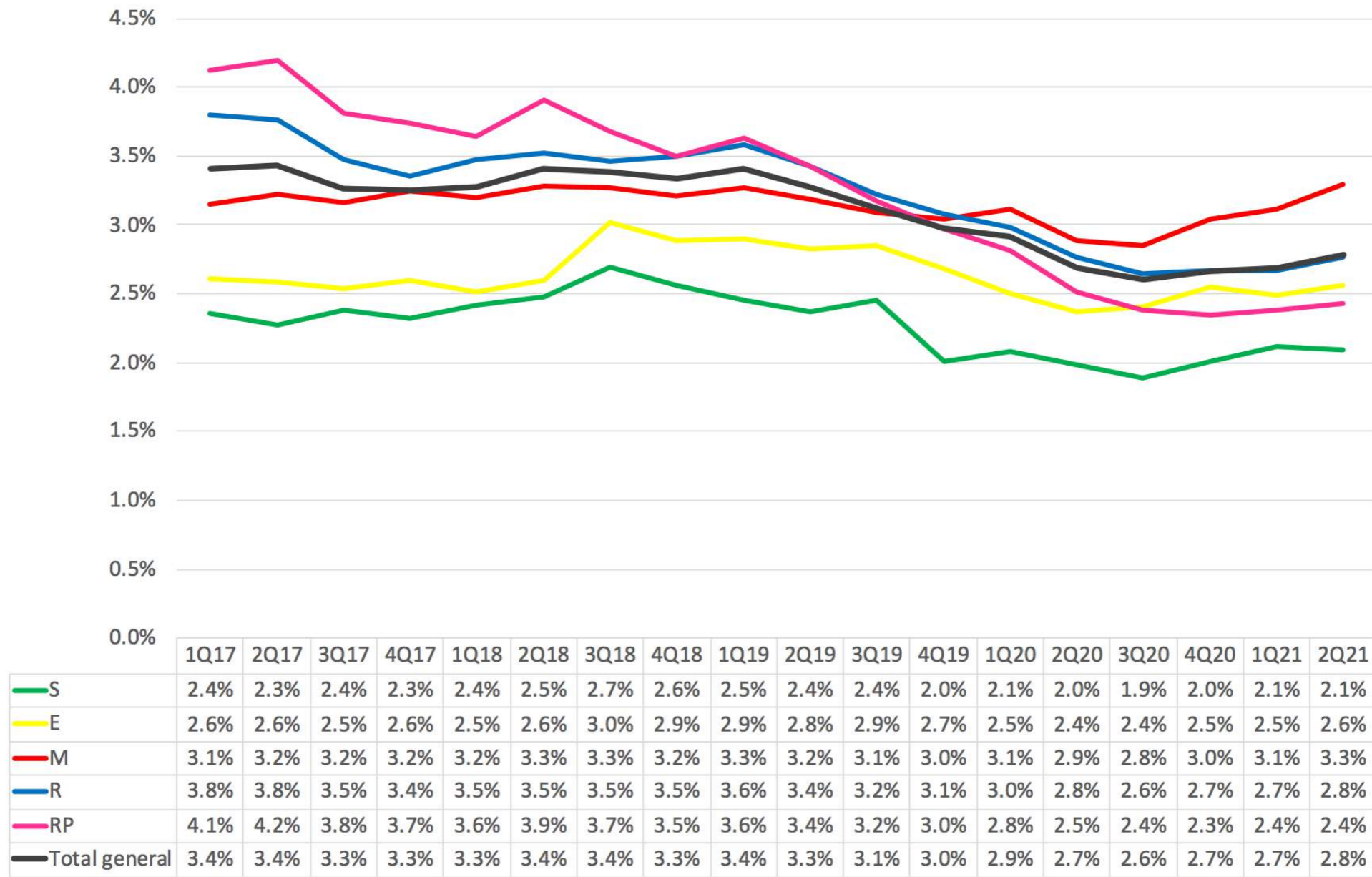


Tijuana



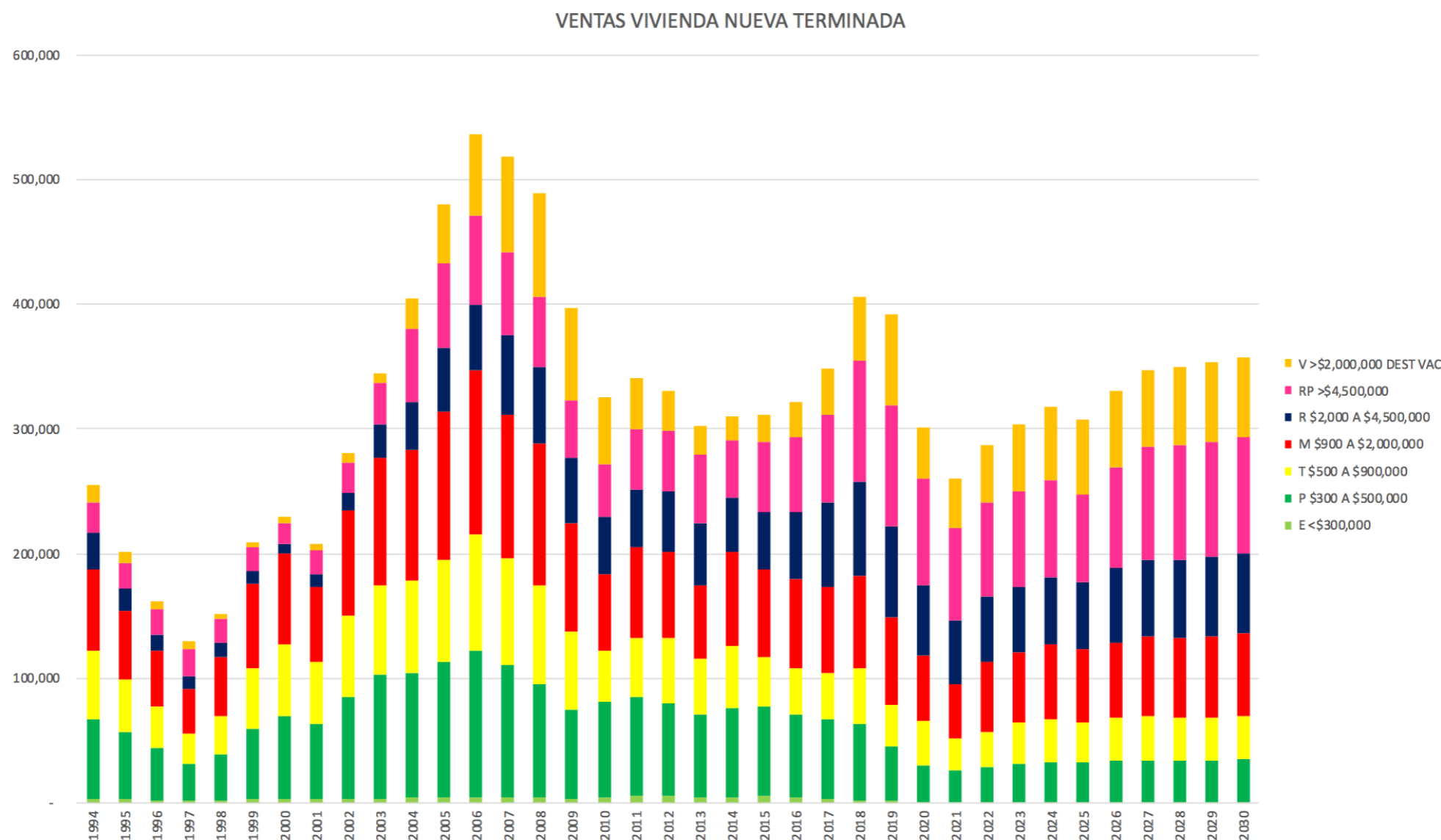
Costos construcción

Exito Comercial



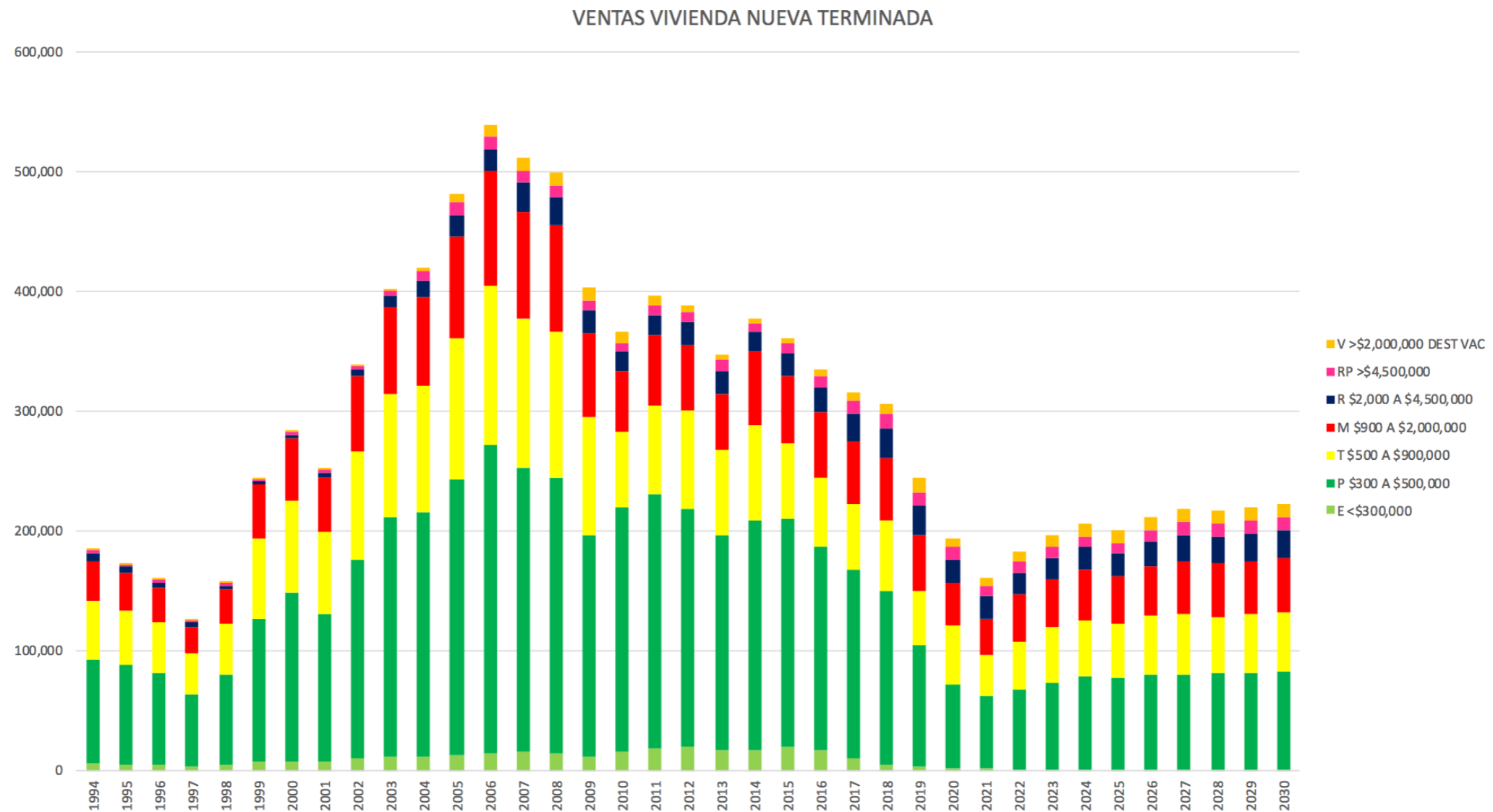
Pero... está aumentando la velocidad de ventas

Proyección del valor del mercado de vivienda nueva terminada (miles de millones pesos constantes de 2019)



- El valor del mercado de vivienda nueva terminada será de MN\$300 mil millones en 2020 y pudiera regresar a \$303 mil millones al 2023.
- La industria hoy cuenta con capital estimado de \$100 mil millones, para recuperar el nivel del 2019 tendría que duplicarse, y para recuperar el nivel del 2007 tendría que triplicarse a \$300 mil millones. Para esto se requiere un esfuerzo concertado de autoridades, empresarios e inversionistas.

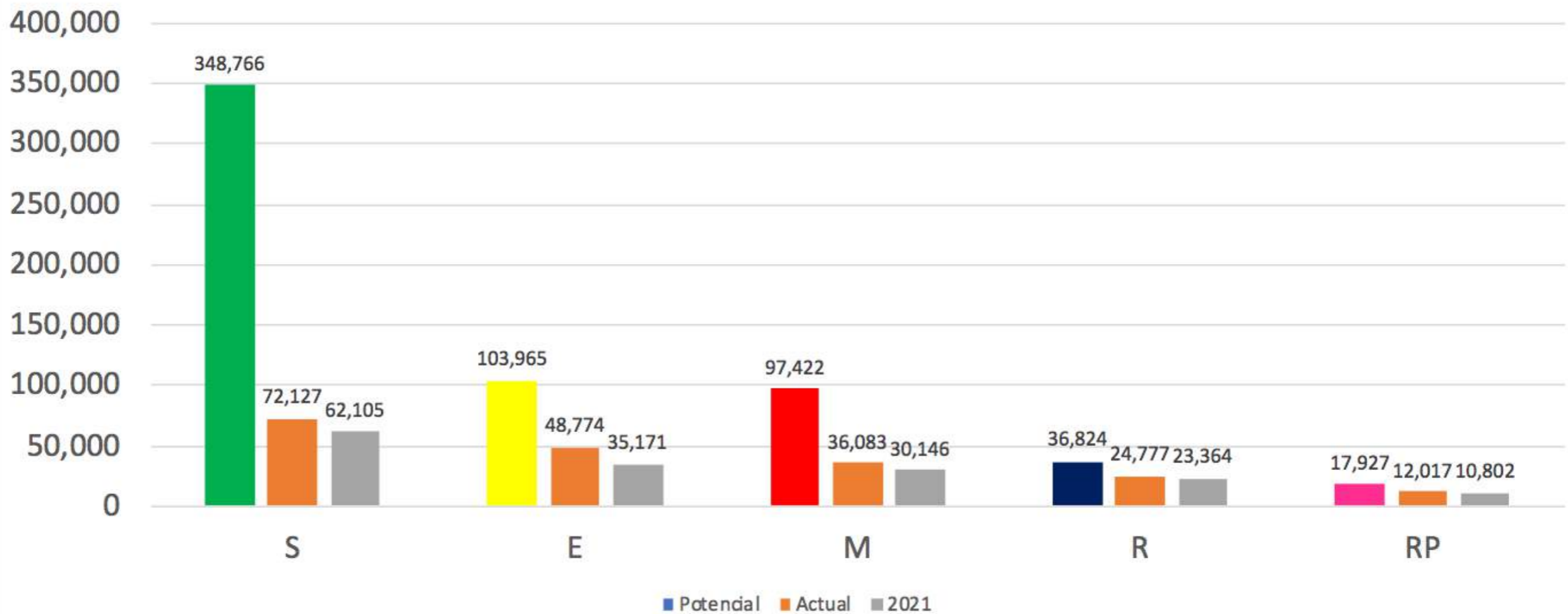
Proyección volumen de ventas de vivienda nueva terminada



- Softec estima que la recuperación del sector sea larga y paulatina.
- El rebote de 1997-2007 tuvo un gran impulso de parte de empresarios, gobierno, inversionistas nacionales e internacionales, académicos y profesionales.

Mercado potencial y actual

Mercado Potencial vs Actual Nacional

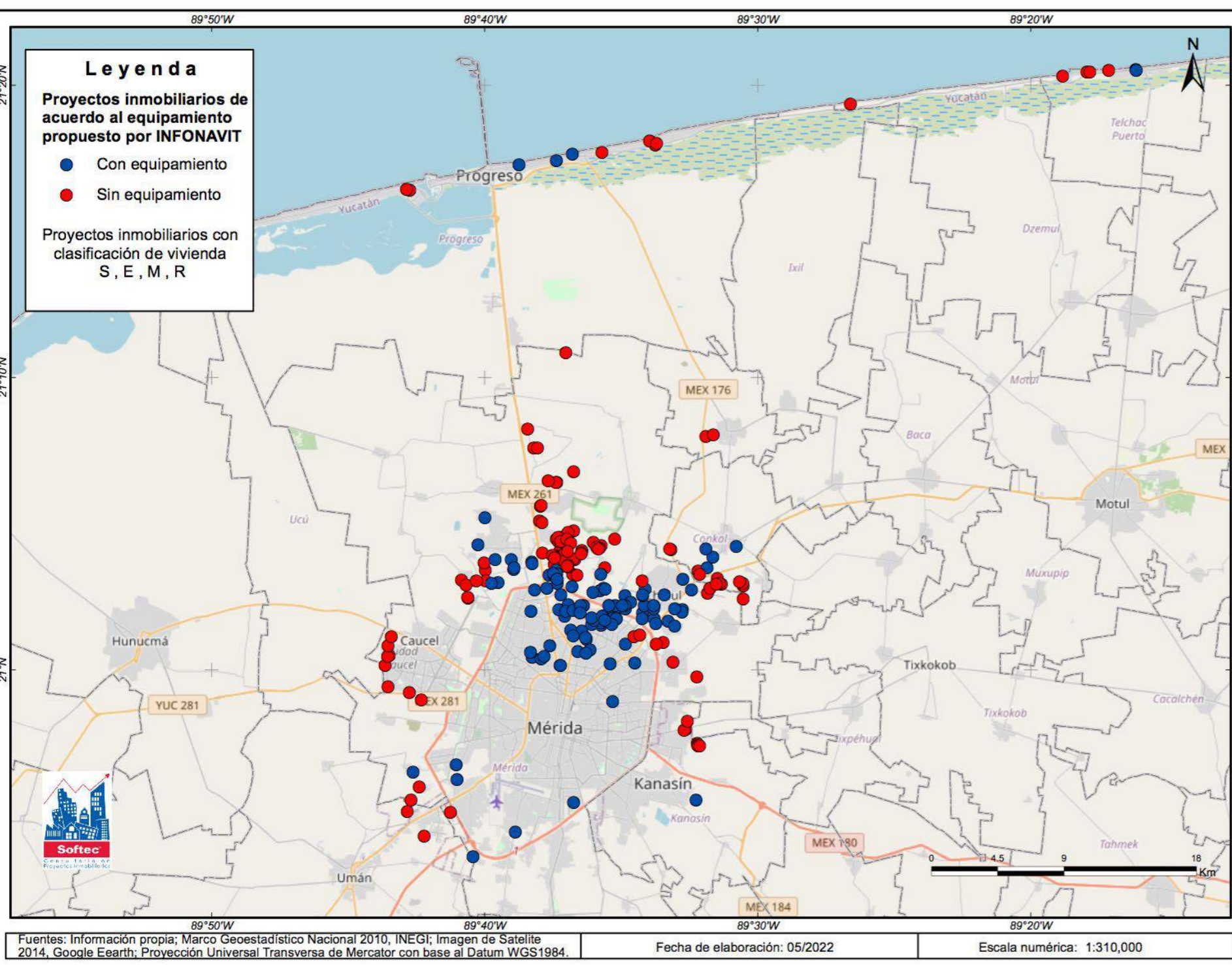




Fraccionamientos

Nuevas reglas
Proyectos de
vivienda nueva en
venta con **cercanía** a
todos los
equipamientos,
según las Reglas de
Carácter General del
Infonavit.
NOM 247

Proyectos de los segmentos Social, Económico, Medio y Residencial



Cambios normativos



El cliente

Entonces al 2035...

Como la demografía no es opcional

Duplicaremos
el PIB de las
ciudades

Cambia la
movilidad a
sistemas
autónomos
eléctricos...

Cambios en
tecnologías,
alimentación
empleo y ocio

Construiremos
19 millones de
viviendas

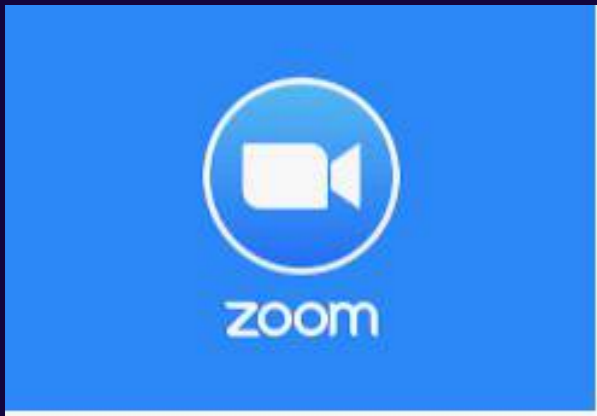
Produciremos
30 mill de m2
comerciales

Haremos 260
mil cuartos
de hotel

Construiremos
20 mill de m2
oficinas

Agregaremos
60- 200 mill de
m2
industriales

Duplicaremos la
infraestructura
universitaria



PROPTech Spanish MAP JUNIO 2018 VERSION 1.0

225 Empresas

País	Empresas
Argentina	15
Bélgica	10
Brasil	20
Canadá	12
Chile	18
Colombia	14
EE.UU.	35
Francia	16
Alemania	11
India	22
Italia	9
Japón	13
Países Bajos	8
Reino Unido	17
Suecia	7
Suiza	6
Taiwán	5
Corea del Sur	4
China	10
India	12
Brasil	15
EE.UU.	18
Francia	20
Alemania	22
Italia	24
Países Bajos	26
Suecia	28
Suiza	30
Taiwán	32
Corea del Sur	34
China	36
India	38
Brasil	40
EE.UU.	42
Francia	44
Alemania	46
Italia	48
Países Bajos	50
Suecia	52
Suiza	54
Taiwán	56
Corea del Sur	58
China	60
India	62
Brasil	64
EE.UU.	66
Francia	68
Alemania	70
Italia	72
Países Bajos	74
Suecia	76
Suiza	78
Taiwán	80
Corea del Sur	82
China	84
India	86
Brasil	88
EE.UU.	90
Francia	92
Alemania	94
Italia	96
Países Bajos	98
Suecia	100



Autos electricos

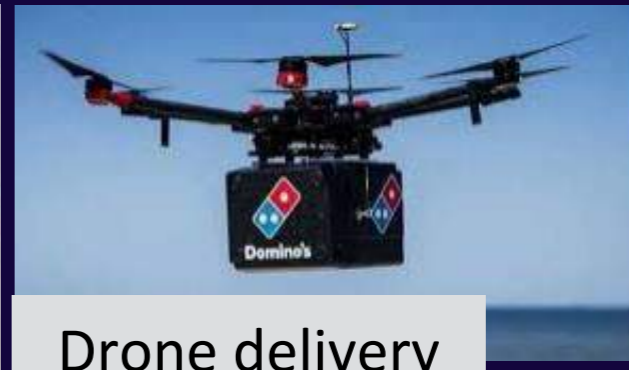
Conversational Computers
Powered by AI, smart speakers answered 100 billion voice commands in 2020, 75% more than in 2019.

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.



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.



Digital wallets



Impresión 3D Viv



Granjas Urb

El futuro



La nieve se derrite en las orillas,
La innovación sucede en las orillas
¿Qué pasa en las orillas de tu industria?

	1992	2002	2012	2022
Financiamiento	Vivienda VIS, M	Vivienda VIS, M Hoteles	Vivienda VIS, M, R, P, V Industrial Oficinas Hoteles	Vivienda VIS*, M, R, P, V Comercial Industrial Oficinas Hotelero
Capital	Propio	Propio Público (Vivienda)	Propio Público (Vivienda) CKDs Fibras	Propio Público (Vivienda) CKDs Fibras Family offices
Mercado	Afiliados, FOVI Multinacionales	Afiliados, SHF, No afiliado Multinacionales Cadenas	Afiliados, SHF Nacionales Cadenas Tiendas	Afiliados Nacionales, Internac Cadenas Tiendas
Gestión	Incertidubre Usos Suelo Gestión indeterminada Arbitrariedad Trámites variables	Incertidubre Usos Suelo Gestión indeterminada Arbitrariedad Trámites variables	Incertidubre Usos Suelo Gestión indeterminada Arbitrariedad Trámites variables	Incertidubre Usos Suelo Gestión indeterminada Arbitrariedad Trámites variables

¿Que aprendimos?

- **En los últimos 30 años nuestro mercado es más profundo y variado**
- **Tenemos ahora la posibilidad de hacer producto en cualquier mercado**
- **Estamos confundidos y desanimados pero ante una gran oportunidad**
- **Quien se ponga las pilas se comerá el pastel**

Conclusión



Luego no reclamen...

**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