

Softec App

Domina el Mercado
Inmobiliario desde la
Palma de tu Mano

Marzo 2023

Composición de la plática

Temario.

- ▶ Problemas más comunes que enfrentamos
- ▶ ¿Cómo lo resuelve la aplicación?
- ▶ Actualización de Información.
- ▶ Segmentación Softec.
- ▶ Definiciones básicas.
- ▶ Definición de la Zona de Influencia.
- ▶ Uso de la aplicación “Softec App”.

Problemas comunes que nos enfrentamos diariamente

- ▶ Desconocimiento del comportamiento del mercado de vivienda para tomar decisiones rápidas.
- ▶ Evaluación diaria de más de 10 terrenos mal perfilados.
- ▶ No entender cómo es el crecimiento de una zona particular.
- ▶ Conocer si el perfil de la zona es consistente con el perfil del proyecto.
- ▶ Saber si el mercado con el que va a competir el proyecto está sobre-ofertado.

¿Cómo lo resuelve la aplicación?

Es una herramienta ideal para tu bolsillo.

- ▶ Tener una visión rápida del mercado de vivienda nueva terminada hecha por desarrolladores, como autoservicio en tu bolsillo.
- ▶ No necesitas a un experto a tu lado, para descartar terrenos mal perfilados y caros.
- ▶ Ubicar los ejes de crecimiento de la vivienda con el simple hecho de ver un mapa.
- ▶ Entender si un proyecto está correctamente perfilado en su zona de influencia con sólo ver el mapa.
- ▶ Conocer a nivel general, si un mercado está en equilibrio, sub-ofertado o sobre-ofertado.

Actualización de Información

PLAZA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
	Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público	
1. ACAPULCO	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
2. CUERNAVACA	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
3. CULIACÁN	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
4. HERMOSILLO	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
5. IXTAPA	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
6. LA PAZ	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
7. LOS CABOS	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
8. MAZATLÁN	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
9. MEXICALI	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
10. PUEBLA	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
11. PUERTO PEÑASCO	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
12. QUERÉTARO	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
13. TIJUANA	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
14. TOLUCA	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
15. VALLARTA	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
PLAZA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
	Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público	
16. AGUASCALIENTES		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
17. CELAYA		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
18. GUADALAJARA		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
19. IRAPUATO		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
20. LEÓN		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
21. MORELIA		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
22. PACHUCA		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
23. SAN LUIS POTOSÍ		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
24. SAN MIGUEL DE A.		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
25. TAMPICO		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
26. TUXTLA		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
27. VERACRUZ		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
28. XALAPA		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
29. ZACATECAS		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
PLAZA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento
30. CANCÚN	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
31. CIUDAD JUÁREZ	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
32. CHIHUAHUA	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
33. HUATULCO	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
34. MÉRIDA	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
35. MONTERREY	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
36. REYNOSA	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
37. SALTILLO	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
38. SAN CARLOS	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
39. TORREÓN	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
40. VILLAHERMOSA	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
PLAZA	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
ZMCM	Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público		Fecha de levantamiento	Fecha de venta al público	
1. PONIENTE	•	✓		•	✓		•	✓		•	✓	
2. CENTRO		•	✓		•	✓		•	✓		•	✓
3. NORTE	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
4. SUR	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
5. ORIENTE	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•
6. GENERAL	✓		•	✓		•	✓		•	✓		•

Segmentación

2022			
Acrónimo	Segmento	Límite Inferior	Límite Superior
Min	Mínima	Menos de 175,504	175,506
S	Social	178,431	468,015
E	Económica	470,940	877,527
M	Media	880,453	2,193,818
R	Residencial	2,196,743	4,884,901
RP	Residencial Plus	4,887,826	Más de 4,887,826

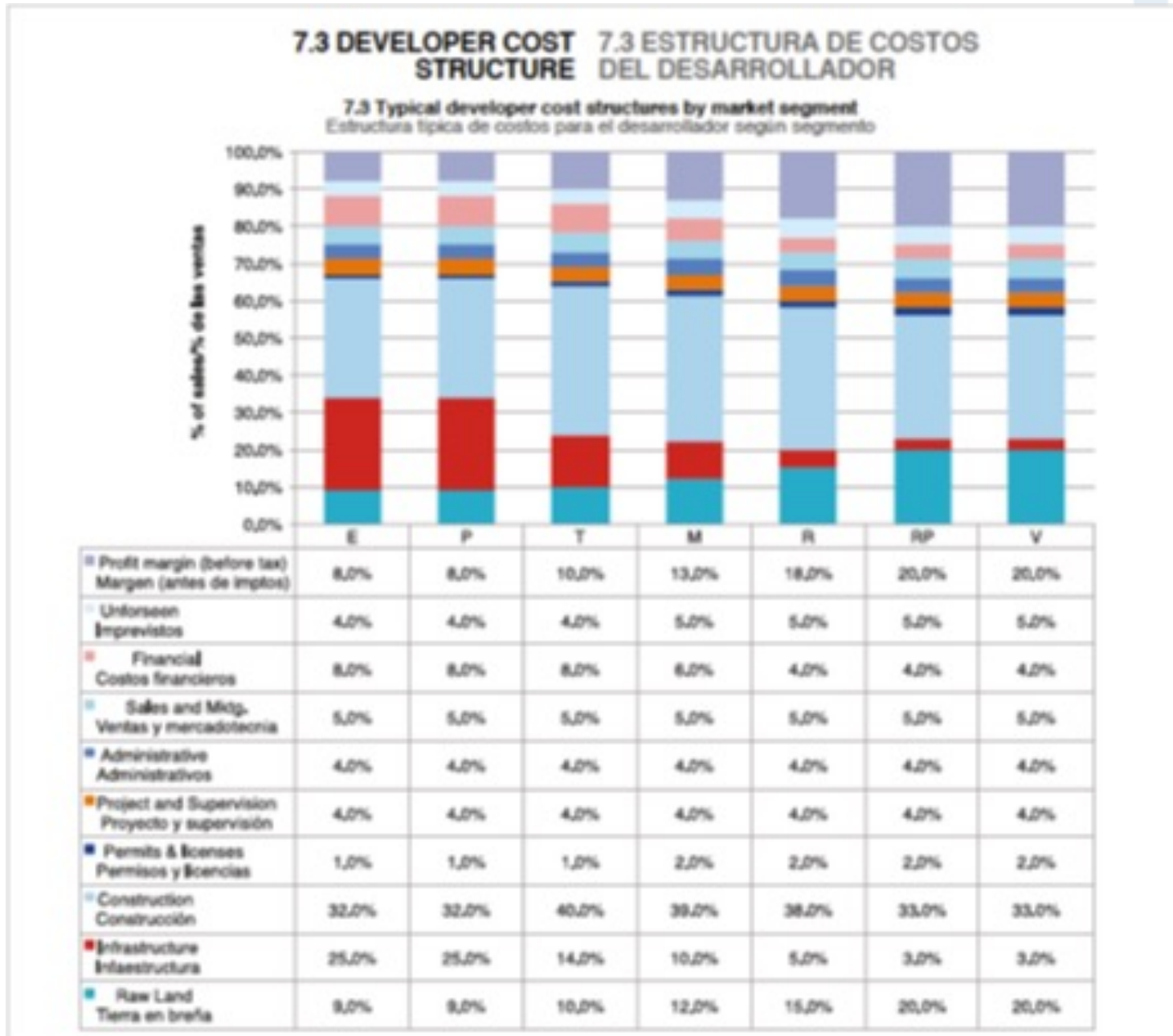
UMA Mensual	2,925.09
-------------	----------

Año 2022 cifras en miles de pesos					
Código de Color	Segmento	SMM	Mínimo	Máximo	Promedio
	A/B	> 65	342	1,000	671
	C+	26 - 65	137	342	239
	C	8 - 26	42	137	89
	D+	5.5 - 8	29	42	35
	D	2 - 5.5	11	29	20
	E	< 2	5	11	8

VSM: Veces Salario Mínimo Mensual

5,255

Estructura de costos estándar



Definiciones Básicas

Definiciones.

- ▶ **Área:**
 - Metros cuadrados de construcción habitable que tiene el inmueble.
- ▶ **Precio actual:**
 - Precio de venta del inmueble obtenido en la última actualización.
- ▶ **Unidades totales:**
 - Es el número de unidades existentes en la etapa disponible, pueden estar o no construidas.
- ▶ **Absorción:**
 - Promedio desestacionalizado de ventas mensuales del conjunto habitacional desde que inicia su comercialización.

$$\text{Absorción} = \text{Ventas Totales} / \text{Meses Vendiendo}$$

Definiciones Básicas

Definiciones.

▷ Éxito Comercial:

- Proporción que representa el promedio de ventas mensuales del conjunto habitacional con relación al total de unidades ofertadas.

$$\text{É.C.} = \text{Absorción} / \text{Unidades Totales}$$

▷ Meses de inventario:

- Número de meses promedio estimado para la venta del inventario.

$$\text{M.I.} = \text{Inventario} / \text{Absorción}$$

Zona de Influencia

Con base en las variables se establece una zona para evaluar el desempeño.

- ▶ Criterios:
 - Tipo de proyecto
 - Casas / Departamentos
 - Nivel Socioeconómico.
 - Consistencia visual de los proyectos y el NSE.
 - Tamaño del proyecto.
 - Dimensión del terreno / Uso de Suelo.
 - Barreras Naturales.
 - Ríos / Acantilados / Montañas.
 - Barreras Física.
 - Vialidades que no conectan / difíciles de cruzar.

Cómo debe ser tu nueva forma de trabajar

- ▶ Haz análisis profesionales de mercado, con tus clientes, en tiempo real.
- ▶ Valida las oportunidades de negocio en el momento que se te presentan.
- ▶ Optimiza tu tiempo sólo con las oportunidades reales de negocio.

Gracias!!

Gabriel del Castillo Ponce de León.

- ▷ gdelcastillo@softec.com.mx
- ▷ 55 5063 8800.

