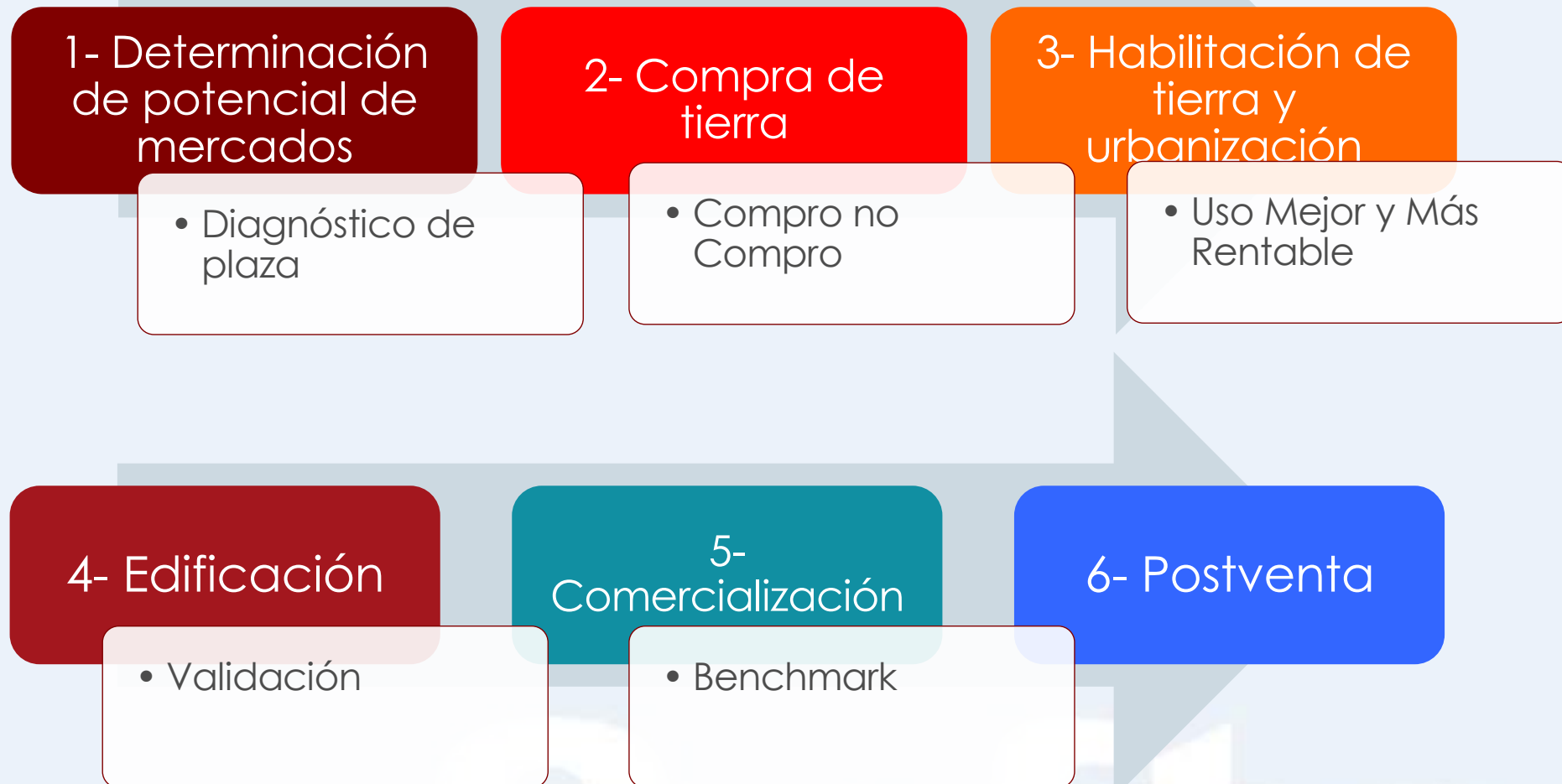




Softtec[®]

COMPRO NO COMPRO
Aspectos a considerar en la compra de un predio

Etapas de desarrollo de un proyecto inmobiliario



Diagnóstico de Plaza

Contesta las preguntas.

¿De que tamaño es el mercado?

¿Qué se vende?

¿Qué perspectivas tiene el mercado?

¿Cuándo se utiliza?

Cuando se tiene poco o nulo conocimiento de una plaza o zona de influencia determinada.

Softtec®

Diagnóstico de Plaza

Crecimiento demográfico

Población

Vivienda

Mercado

Tendencia históricas

Competencia

Proyecciones

Ejes de crecimiento

Segmentos de oportunidad



DIAGNÓSTICO
Y POTENCIAL DE PLAZA

Softtec®

Compro No Compro

Contesta las preguntas.

- ¿Es adecuada la zona?
- ¿Tiene potencial la zona?
- ¿Cuál es la vocación inmobiliaria del predio?
- ¿Cuál debería ser su valor?

¿Cuándo se utiliza?

Incertidumbre del valor del predio.



**REPORTE DE APOYO
COMPRA-VENTA
DE TERRENOS**

Softtec®

Uso Mejor y Más Rentable

Contesta las preguntas.

¿Cuál es el potencial inmobiliario del predio?

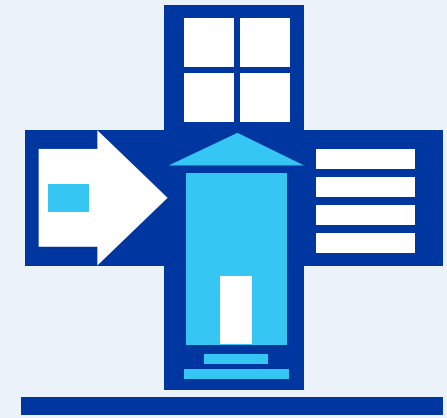
¿Qué giro inmobiliario es el de mayor potencial?

¿Cuál es el mix de producto adecuado para el mercado?

¿Qué desempeño de mercado espero?

¿Cuándo se utiliza?

Identificar el potencial inmobiliario



Uso mejor y más rentable

Softtec®

Validación de proyecto

Contesta las preguntas.

Mi proyecto, ¿cuenta con factibilidad de desarrollo?

¿Cuál es la situación competitiva de mi proyecto?

¿Qué desempeño de mercado espero?



¿Cuándo se utiliza?

Validar la factibilidad de desarrollo e hipótesis de desarrollo

softtec®

Seguimiento de mercado

Contesta las preguntas.

¿Qué está pasando en mi mercado?

¿Cuál es la situación competitiva de mi proyecto?

¿Cuándo se utiliza?

A partir de que empiece la comercialización del proyecto hasta su terminación.

Softtec®

Proceso proyecto inmobiliario



Softtec®

Ciclo de mercado

Búsqueda

Tramitología

Ejecución

Post Venta

6-8 Meses

12-36 Meses

12-24 Meses

12 Meses

Softtec®

¿Compro No Compro?



Compro No Compro

Análisis de predio

Uso de suelo

Ubicación

Entorno

Vocación Inmobiliaria

Valor residual

Factibilidad de compra

Softtec®

Uso de suelo

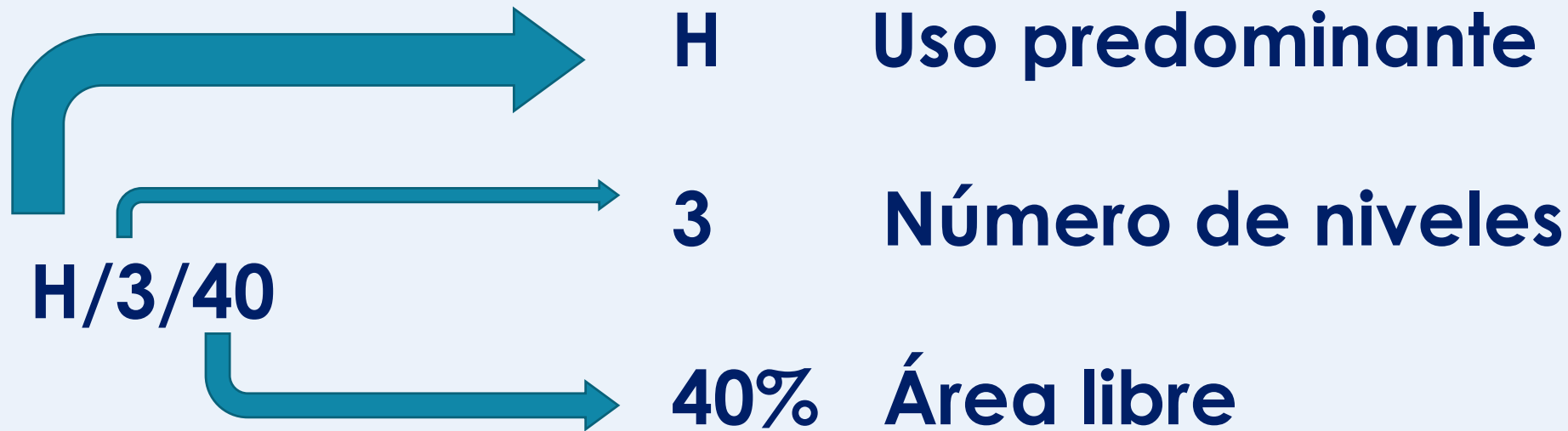
USO DE SUELO

#SEDUVI



contec[®]

Uso de suelo



COS= Coeficiente de Ocupación del Suelo Área del terreno

que puede ser ocupada o techada en PB (Nivel de desplante)

CUS= Coeficiente de Utilización del Suelo Superficie máxima

de construcción permitida (a partir del nivel de banquetta)

Softtec®

Ubicación



- **Accesos**
- **Infraestructura: agua, drenaje, luz, alumbrado, cable de red, etc**
- **Cercanía al mercado objeto**

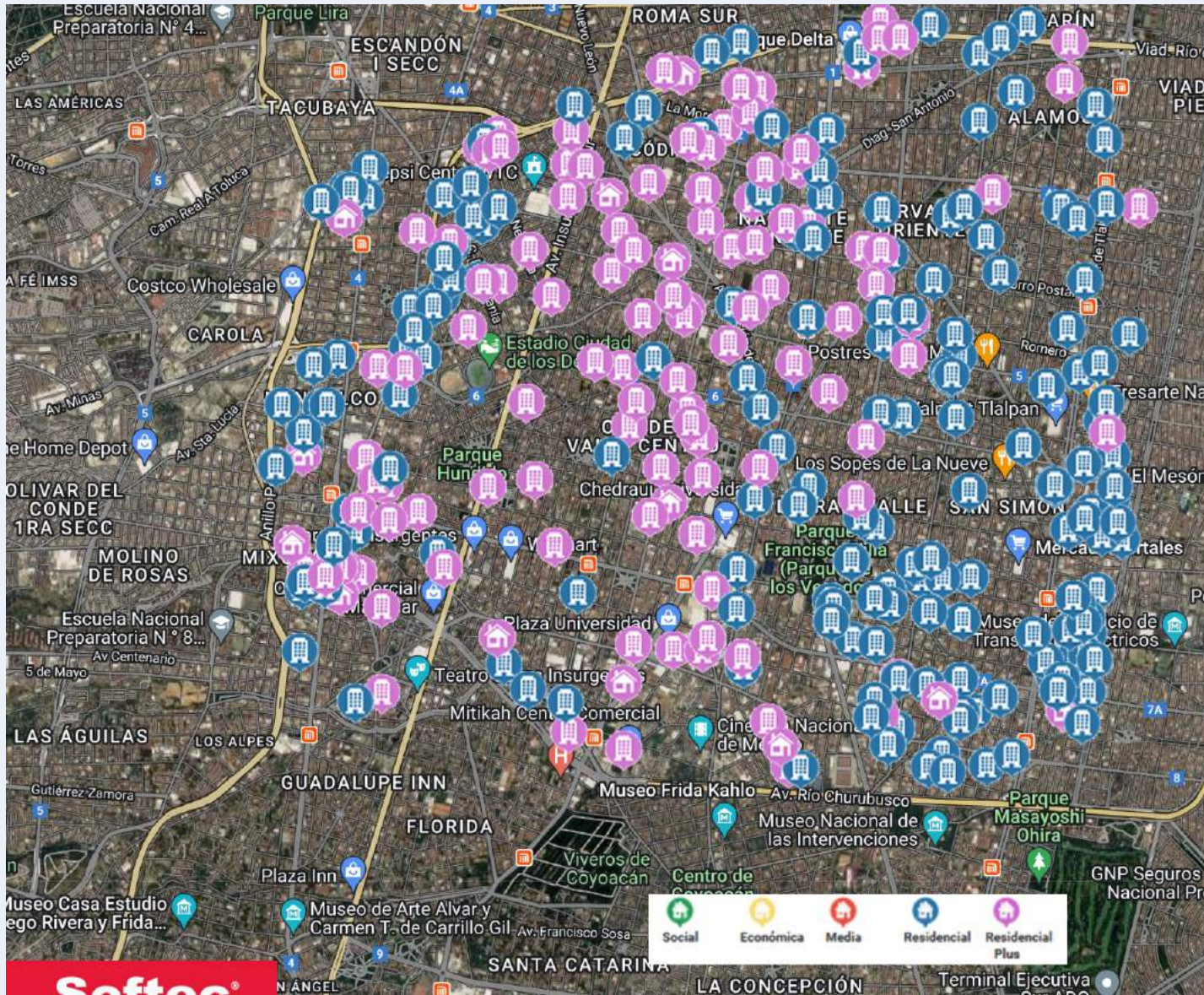
softtec®

Entorno



- Vías de acceso
- Vocación económica
- Servicios: medios de transporte, seguridad, limpieza
- Equipamiento: Escuelas, hospitales, mercados, parques, iglesias, etc.
- Centros comerciales

Competencia



- Vocación inmobiliaria: Mercado
- Situación de mercado

Mercado

Resumen de la evolución del mercado general

Concepto	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23
Proyectos Vigentes	433	413	397	407	410	412	385	343	342	328	320	309
Unidades en proceso	11,623	11,139	10,846	11,022	11,229	11,749	11,238	10,440	9,923	9,464	10,354	10,095
Avance de ventas promedio	53.8%	55.7%	55.9%	55.8%	55.9%	57.5%	57.8%	58.2%	59.4%	58.2%	59.2%	61.3%
Total de inventarios	4,947	4,302	4,236	4,278	4,320	4,383	4,098	3,727	3,733	3,960	4,072	3,599
Ventas totales por mes	244.5	275.3	256.8	258.1	263.7	283.5	262.6	241.3	238.9	206.3	216.2	223.9
Meses de inventario	26.0	24.2	25.8	23.7	22.5	22.5	23.6	22.1	21.4	25.6	25.9	22.8
Absorción por proyecto	0.6	0.7	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.6	0.7	0.7
Éxito comercial	2.7%	2.9%	2.9%	2.9%	2.8%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.7%	2.8%	3.0%
Precio promedio ponderado	\$4,933,382	\$4,891,889	\$4,914,474	\$4,908,737	\$5,045,776	\$5,077,520	\$5,098,037	\$5,186,334	\$5,080,841	\$5,095,021	\$5,082,399	\$5,205,510
Precio por m ² promedio ponderado	\$56,584	\$56,817	\$57,083	\$57,220	\$59,368	\$59,089	\$60,955	\$61,214	\$60,851	\$61,476	\$61,886	\$62,778
Área habitable promedio	87m ²	86m ²	86m ²	86m ²	85m ²	86m ²	84m ²	85m ²	83m ²	83m ²	82m ²	83m ²
Crédito	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

Concepto	Residencial	Residencial Plus	Total general
Proyectos vigentes	185	124	309
Precio			
Máximo	\$7,500,000	\$16,000,000	\$16,000,000
Mínimo	\$2,179,000	\$4,200,000	\$2,179,000
Promedio	\$4,050,777	\$7,241,732	\$5,205,510
Área habitable			
Máximo	160m ²	370m ²	370m ²
Mínimo	45m ²	62m ²	45m ²
Promedio	72m ²	103m ²	83m ²
Precio por m ²			
Máximo	\$85,714	\$108,799	\$108,799
Mínimo	\$32,518	\$32,489	\$32,489
Promedio	\$56,638	\$70,295	\$62,778
Unidades por proyecto			
Máximo	252	750	750
Mínimo	5	2	2
Promedio	31	35	33
Total de unidades en proceso	5,747	4,348	10,095
Avance de ventas promedio	62%	61%	61%
Total de inventarios	2,362	1,237	3,599
Ventas mensuales promedio por proyecto			
Máximo	7.7	8.2	8.2
Mínimo	0.0	0.0	0.0
Promedio	0.8	0.7	0.7
Promedio de éxito comercial	2.9%	3.0%	3.0%
Ventas totales por mes	143	81	224
Recámaras	2	2	2
Baños	2	2	2
Cajones de estacionamiento	1	2	1
Promedio de crédito	77%	75%	76%

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

Softec®

Valor residual

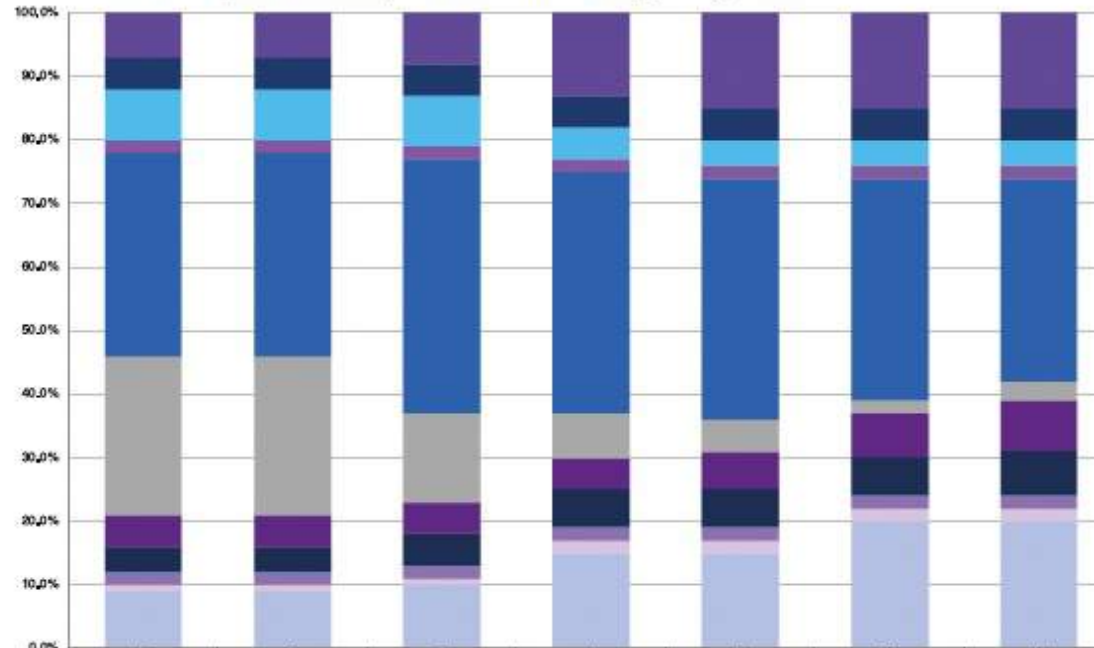
- Cálculo después de obtener el potencial de desarrollo
- El terreno vale en razón de lo que se puede desarrollar en él.
- Valores paramétricos de mercado



Valor residual

6.4 Typical developer cost structures by market segment

Estructura típica de costos para el desarrollador según segmento



	E	P	T	M	R	RP	V
Profit margin (before tax) Margen (antes de impuestos)	7,0%	7,0%	8,0%	13,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Unforeseen Imprevistos	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Financial costs Costos financieros	8,0%	8,0%	8,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Supervision Supervisión	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Construction Construcción	32,0%	32,0%	40,0%	38,0%	38,0%	35,0%	32,0%
Infrastructure Infraestructura	25,0%	25,0%	14,0%	7,0%	5,0%	2,0%	3,0%
Sales and Marketing Ventas y mercadotecnia	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,9%	6,9%	7,9%
Administrative Administrativos	4,0%	4,0%	5,0%	6,0%	6,0%	6,0%	7,0%
Planning Planeación	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Project Proyecto	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Permits & Licenses Permisos y licencias	1,0%	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Raw Land Tierra en bruta	9,0%	9,0%	10,0%	15,0%	15,0%	20,0%	20,0%

Source/Fuente: Elaboración propia.



Comercial

Análisis de predio

Uso de suelo

Ubicación

Entorno

Vocación Inmobiliaria

Valor residual

Masa de gasto disponible

NSE

Población flotante

Concentración de unidades económicas

Softtec®

Industrial

Análisis de predio

Uso de suelo

Ubicación

Entorno

Vocación Inmobiliaria

Masa de gasto disponible

Comunicaciones y accesos

Cercanía a zonas de infraestructura

Crecimiento industrial

Softtec®

Análisis FODA

Fortaleza

- Ubicación
- Uso de suelo óptimo
- Accesos al predio
- Topografía adecuada

Oportunidad

- Mercado consolidado
- Mercado en crecimiento
- Zona de arraigo
- Cercanía a mercado objeto
- Oferta de tierra limitada

Debilidad

- Restricción en uso de suelo / densidad permitida
- Accesos complicados
- Terreno accidentado
- Falta de servicios

Amenaza

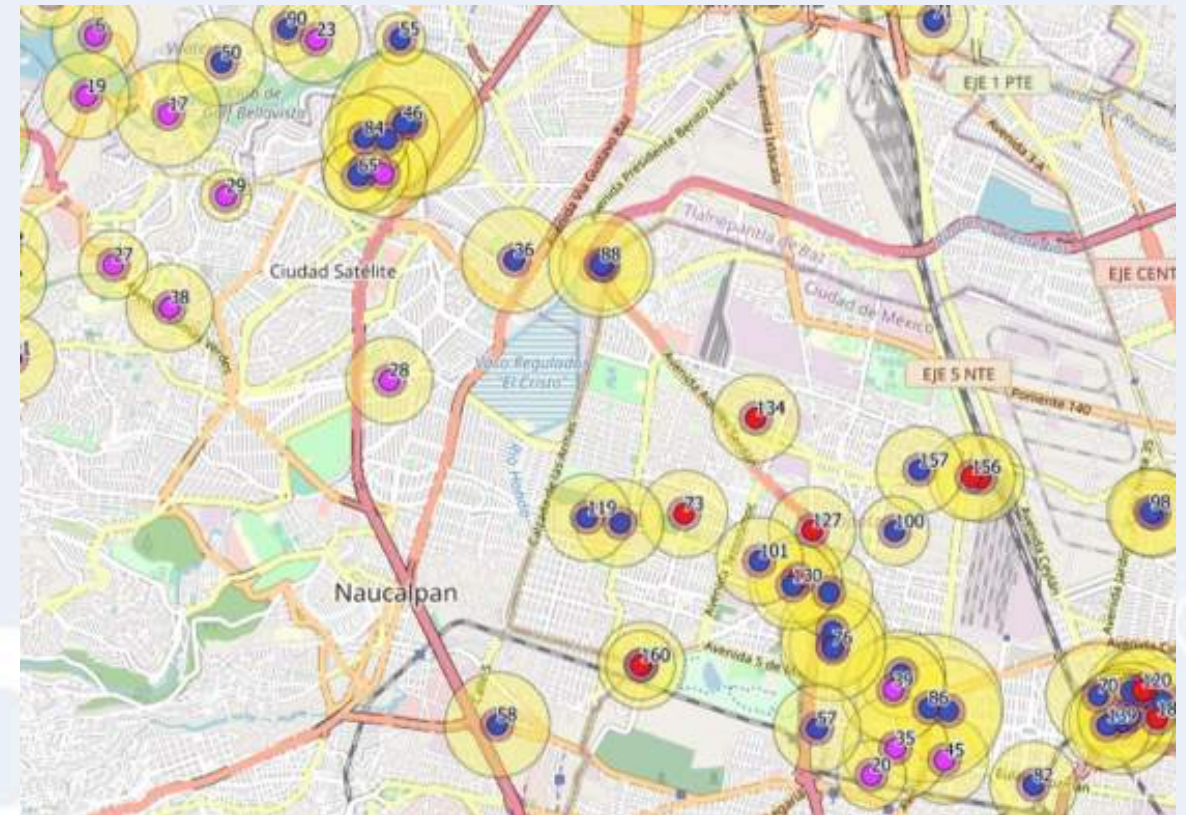
- Fuera del eje de crecimiento
- Zona con mala imagen urbana
- Mercado saturado
- Conflicto por parte de vecinos

Nuestras herramientas

Softec App



Mapa Mercadológico



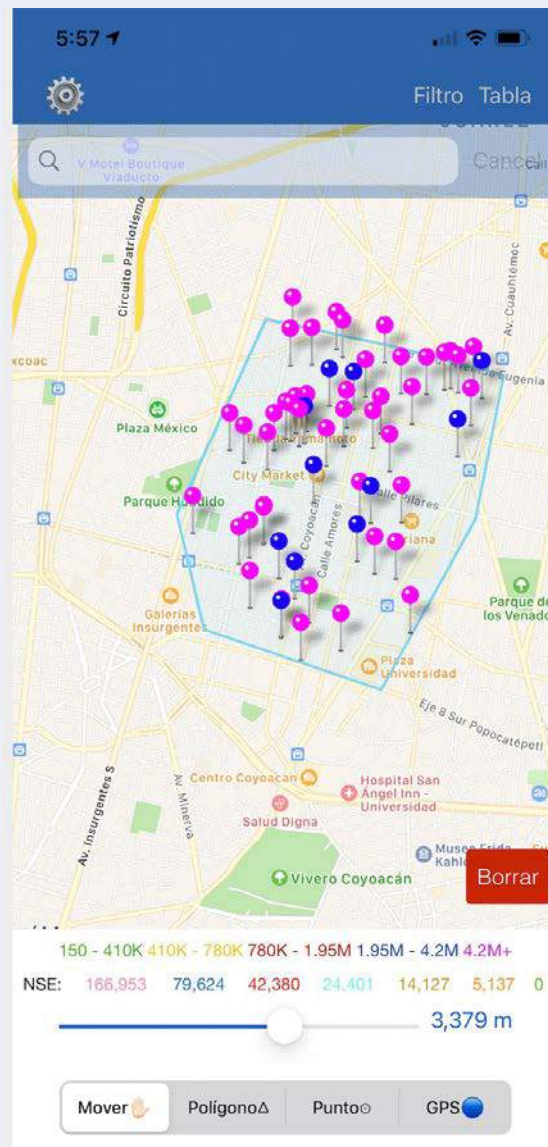
APP Softec

Softec App



softec®

APP Softec



	R	P	Total General
Número proyectos	2	28	30
Área mínima	38 m2	45 m2	38 m2
Área promedio	76 m2	103 m2	101 m2
Área promedio ponderado	45 m2	89 m2	87 m2
Área máxima	114 m2	194 m2	194 m2
Precio total mínimo	\$3,700,000	\$4,973,000	\$3,700,000
Precio total promedio	\$6,030,000	\$8,241,143	\$8,093,733
Precio total promedio ponderado	\$4,105,217	\$7,571,062	\$7,424,393
Precio total máximo	\$8,360,000	\$15,225,000	\$15,225,000
Precio por m2 mínimo	\$73,333	\$56,000	\$56,000
Precio por m2 promedio	\$84,831	\$82,323	\$82,490
Precio por m2 promedio ponderado	\$94,329	\$87,847	\$88,122
Precio por m2 máximo	\$96,329	\$125,222	\$125,222
Unidades totales	46	1,041	1,087
Inventario total	18	313	331
Ventas mensuales totales	1	24	25
Ventas mensuales mínimo	0.10	0.06	0.06
Ventas mensuales promedio	0.56	0.84	0.82
Ventas mensuales máximo	1.01	4.82	4.82
Unidades promedio	23.00	37.18	36.23
Inventario promedio	9.00	11.18	11.03
Éxito comercial promedio	2.45 %	3.07 %	3.03 %
Meses en inventario promedio	0.00	0.00	0.00
Recamaras promedio	1.50	1.89	1.87
Baños promedio	1.50	1.98	1.95
Estacionamiento promedio	0.50	1.46	1.40
Niveles promedio	4.50	7.50	7.30
Relación inventario a unidades ofertadas	39.13 %	30.07 %	30.45 %

Agebs

	NSE	Participación	Población total	PEA	Viviendas totales
	A/B	26.1 %	14,052	8,215	7,141
	C+	73.9 %	39,509	21,917	18,889
	C	0.0 %	0	0	0
	D+	0.0 %	0	0	0
	D	0.0 %	0	0	0

APP Softec

Estimación valor residual del terreno		
Superficie del terreno	300	
Área libre 20%	60	20%
Superficie útil del terreno	240	
Niveles	6	8
Superficie construible	1440	
Áreas comunes	216	15%
Área vendible	1224	
Unidades desarrollables	14	90
Precio por m2 en la zona	\$88,000	
Estimación del monto de ventas	\$107,712,000	
Rango del valor del terreno	30%	\$32,313,600
	35%	\$37,699,200



Softtec®

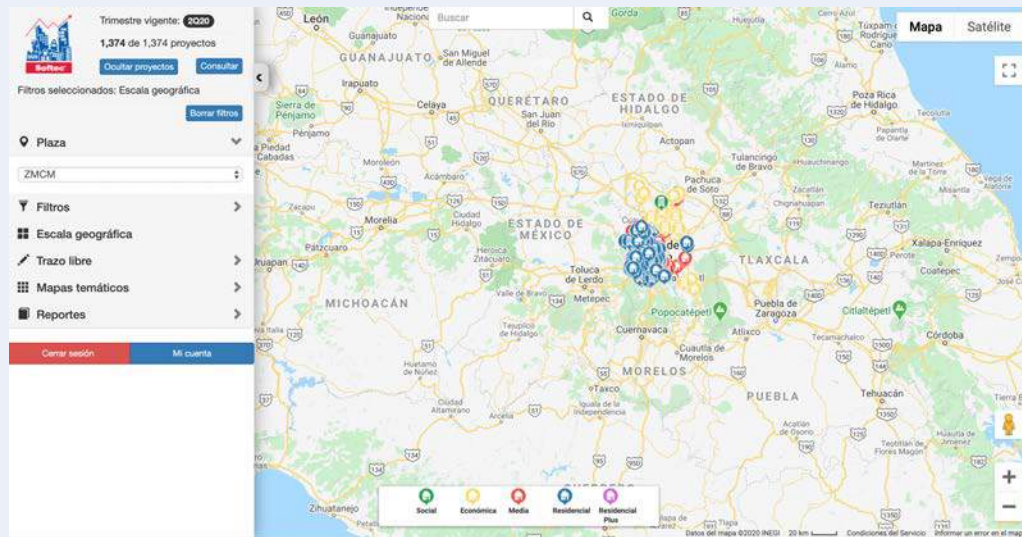
APP Softec

Nombre: In Distrito Salamanca
Promotor: Inmo 3mil
Clasificación: R
Área: 38 m2
Precio: \$3,700,000
Valor M2: \$96,329
Unidades: 42
Absorción: 1.0137
Éxito Comercial: 2.41%

Nombre: Cholula 17
Promotor: FRB Arquitectos Asociados
Clasificación: P
Área: 121 m2
Precio: \$10,200,000
Valor M2: \$84,298
Unidades: 18
Absorción: 0.5522
Éxito Comercial: 3.07%

Softtec®

CDI Softec

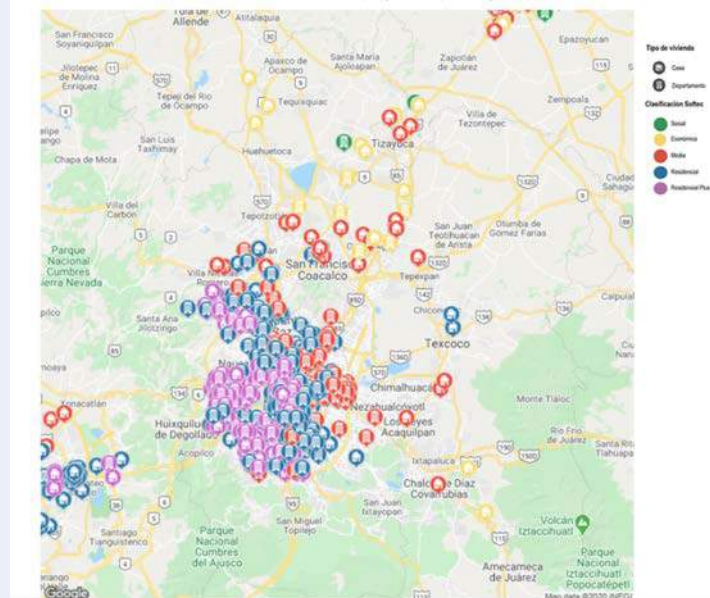


Resumen de la evolución del mercado general

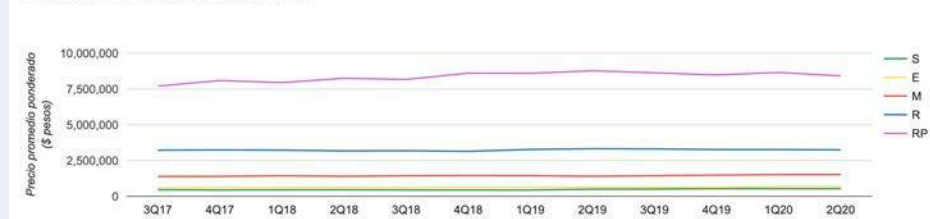
Concepto	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20
Proyectos vigentes	1,033	1,025	1,137	1,209	1,174	1,252	1,332	1,354	1,365	1,377	1,358	1,374
Unidades en proceso	112,070	102,664	105,948	109,861	108,444	108,618	107,765	106,884	111,316	106,709	103,926	105,174
Avance de ventas promedio	62.0	62.0	60.0	59.0	59.0	59.0	58.0	58.0	58.0	57.0	58.0	58.0
Total de inventarios	42,086	40,600	43,599	44,891	42,844	43,560	42,911	43,301	43,313	42,438	41,153	41,821
Ventas totales por mes	2,534	2,612	2,481	2,624	2,476	2,402	2,367	2,326	2,345	2,153	2,014	2,036
Meses de inventario	18.0	19.2	20.7	14.9	21.3	24.1	24.8	24.0	26.5	27.3	27.0	27.7
Absorción por proyecto	2.5	2.5	2.2	2.2	2.1	1.9	1.8	1.7	1.7	1.6	1.5	1.5
Éxito comercial	4.2 %	4.0 %	4.2 %	4.9 %	4.6 %	4.7 %	4.5 %	3.3 %	3.1 %	4.4 %	3.5 %	3.5 %
Precio promedio ponderado	\$3,208,805	\$3,165,887	\$3,306,609	\$3,324,678	\$3,277,884	\$3,556,499	\$3,750,173	\$3,755,210	\$3,641,775	\$3,733,982	\$3,850,039	\$3,778,956
Precio por metro cuadrado promedio ponderado	\$38,962	\$38,984	\$39,798	\$40,746	\$40,939	\$42,746	\$44,112	\$43,555	\$43,440	\$44,467	\$45,183	\$44,745
Área habitable promedio	82m2	81m2	83m2	82m2	80m2	83m2	85m2	86m2	84m2	84m2	85m2	84m2
Crédito	75 %	75 %	77 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

Ubicación de proyectos por segmento



Tendencia del precio promedio por unidad

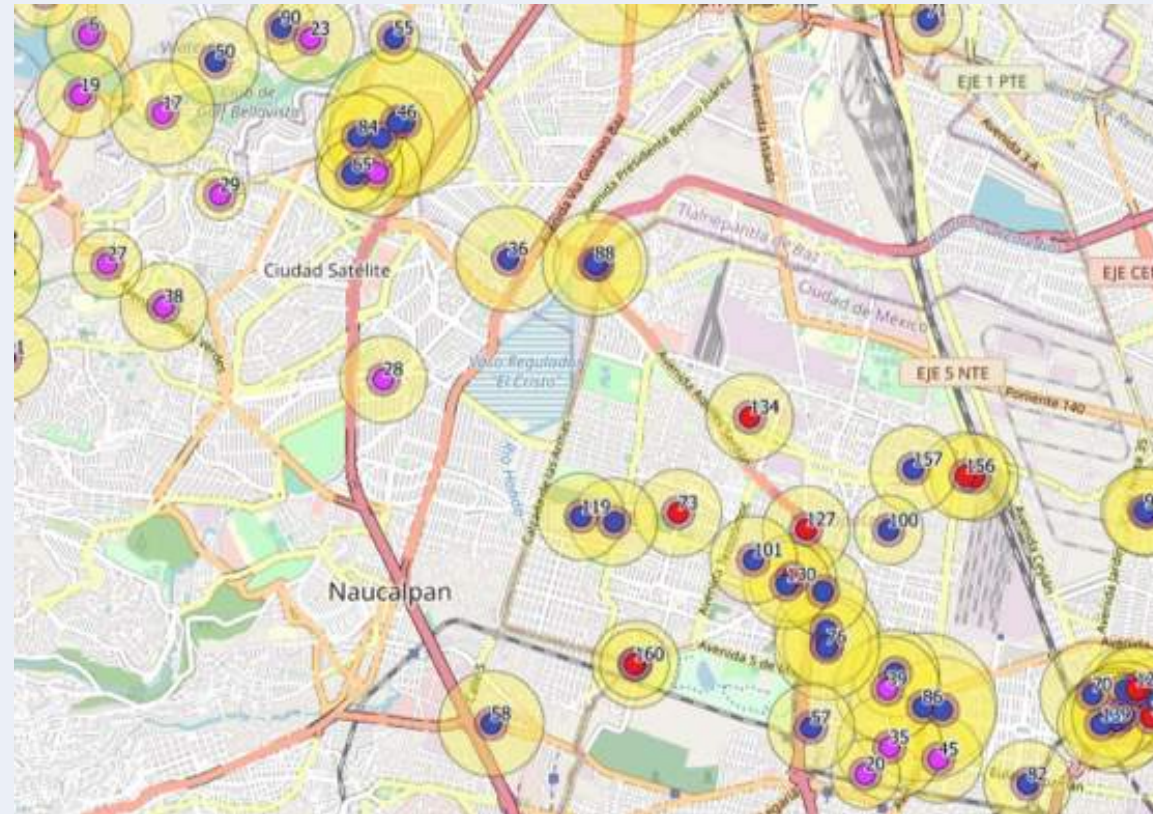


Segmento	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20
S	\$451,132	\$439,780	\$445,908	\$452,019	\$439,115	\$439,343	\$440,633	\$497,461	\$501,000	\$540,000	\$531,962	\$531,962
E	\$575,771	\$620,370	\$608,473	\$615,243	\$610,186	\$629,244	\$635,206	\$653,788	\$629,685	\$628,281	\$679,136	\$679,136
M	\$1,385,451	\$1,390,467	\$1,431,855	\$1,397,587	\$1,430,366	\$1,446,714	\$1,441,347	\$1,402,668	\$1,436,504	\$1,480,679	\$1,515,826	\$1,524,339
R	\$3,227,620	\$3,239,282	\$3,223,968	\$3,170,684	\$3,188,803	\$3,148,378	\$3,271,909	\$3,327,843	\$3,317,697	\$3,265,330	\$3,268,095	\$3,249,847
RP	\$7,701,518	\$8,090,728	\$7,947,521	\$8,247,192	\$8,164,224	\$8,608,360	\$8,594,873	\$8,778,974	\$8,629,592	\$8,484,459	\$8,653,784	\$8,419,853
Total general	\$3,208,805	\$3,165,887	\$3,306,610	\$3,324,678	\$3,277,884	\$3,556,499	\$3,750,173	\$3,755,210	\$3,641,775	\$3,733,982	\$3,850,039	\$3,778,956

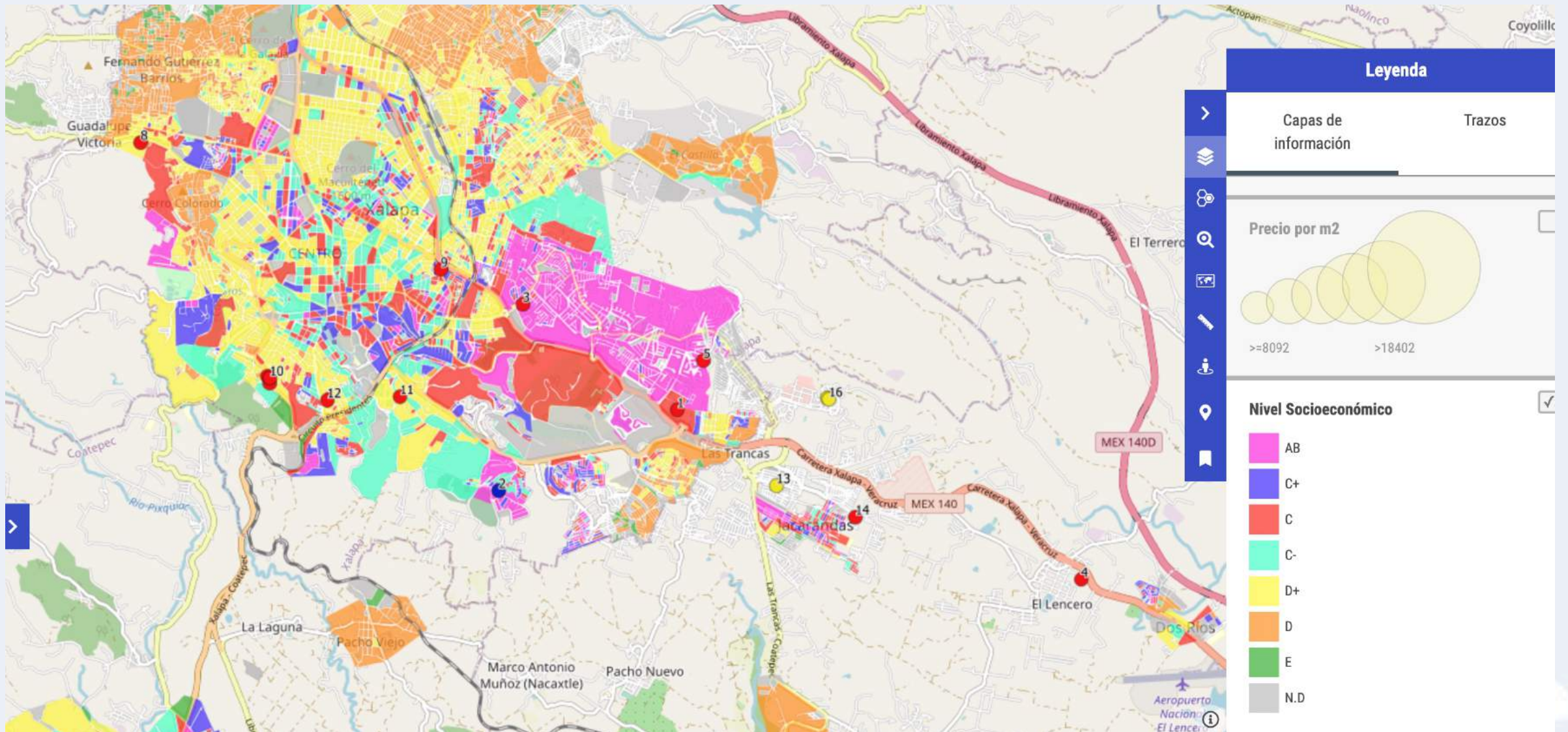
Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

Mapa mercadológico

Mapa Mercadológico

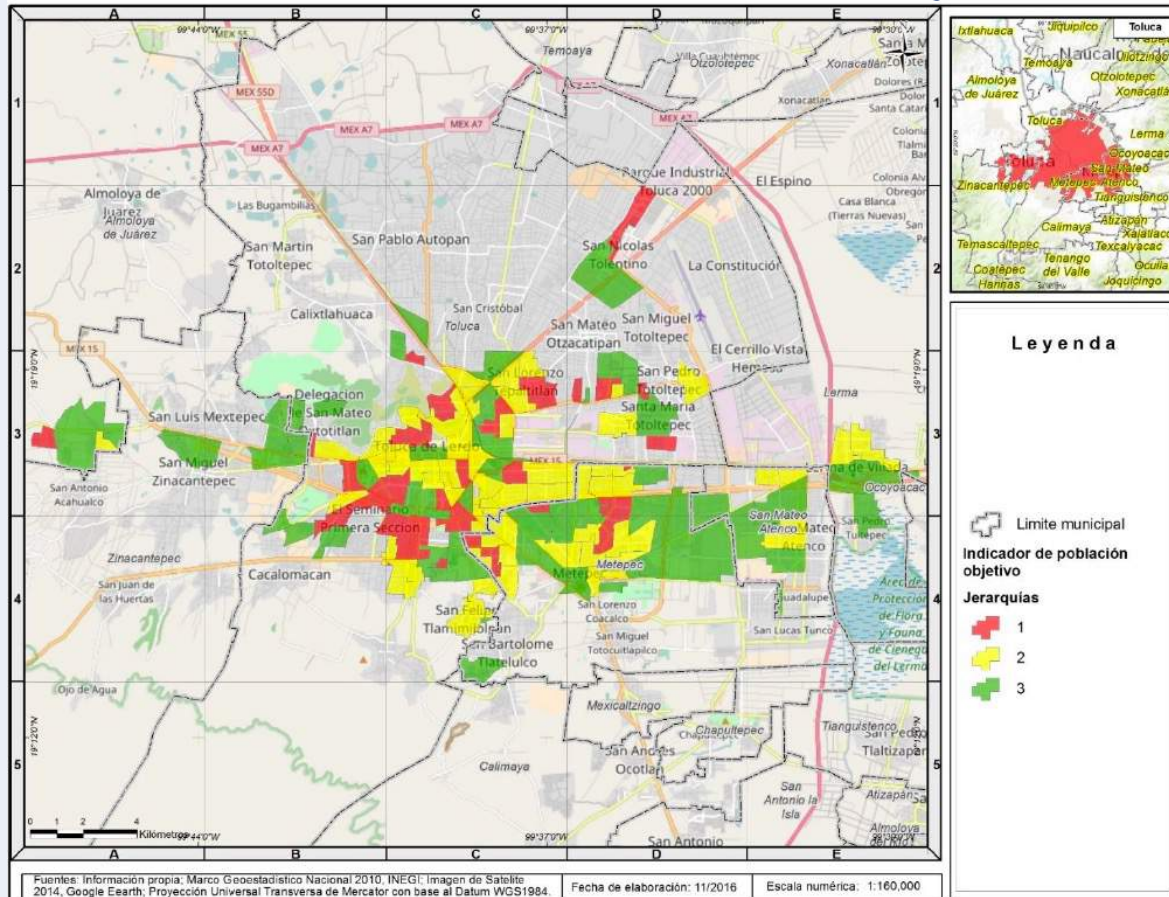


Mapa mercadológico

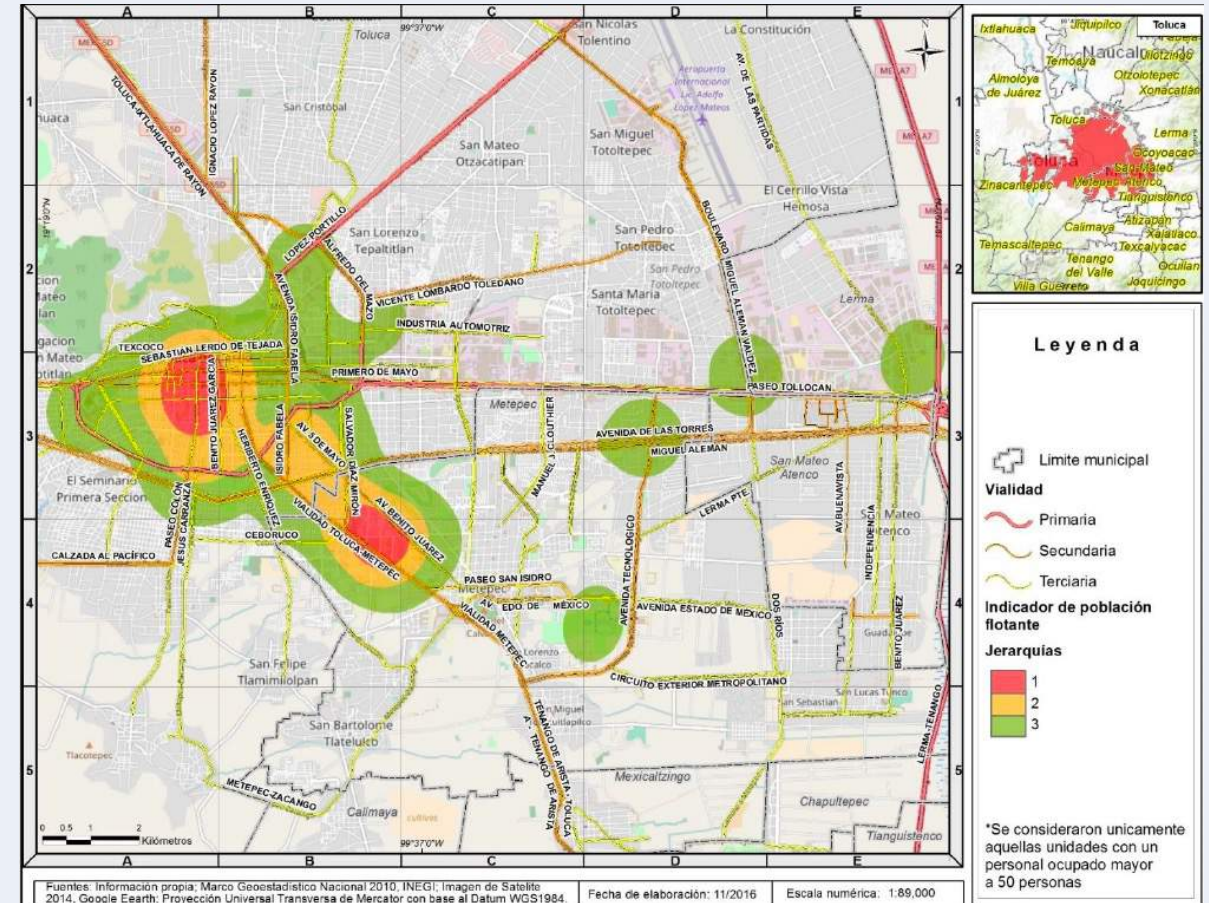


Mapa mercadológico

Concentración de población objeto



Concentración de población flotante



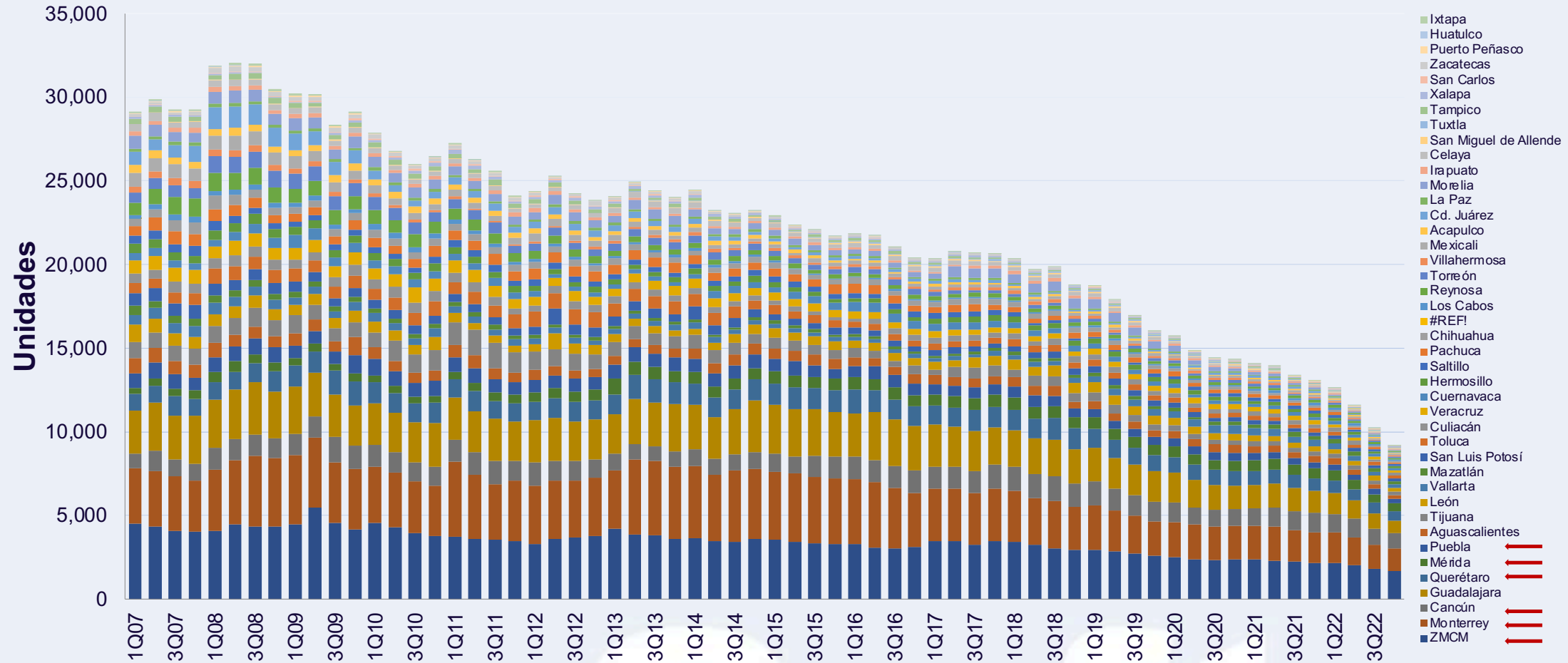
Estudio de mercado

- **Asegura la rentabilidad de un proyecto inmobiliario**
- **Reduce riesgos**
- **Opinión objetiva de resultados**
- **Realizarse sin importar magnitud del proyecto**

Softtec®

Mercados

Ventas Principales Mercados



Sofland

- **Experiencia inmobiliaria**
- **Análisis de potencial de predio**
- **Escenarios realistas**
- **Alianzas estratégicas**

Softtec®

Webinar gratuitos



www.softec.com.mx



Softec Consultoría
305 suscriptores

SUSCRIBIRME

Generamos conocimiento, para que tomes las mejores decisiones inmobiliarias

Contacto

Luis Corchado
Sofland

lcorchado@softec.com.mx
c. 5539244954



softec®



Consultoría en Proyectos Inmobiliarios

Carretera Picacho Ajusco 4249-1
Jardines en la Montaña,
Tlalpan 14210
CDMX, MEXICO

 /softec.consultoria

 @softecmex

 www.softec.com.mx