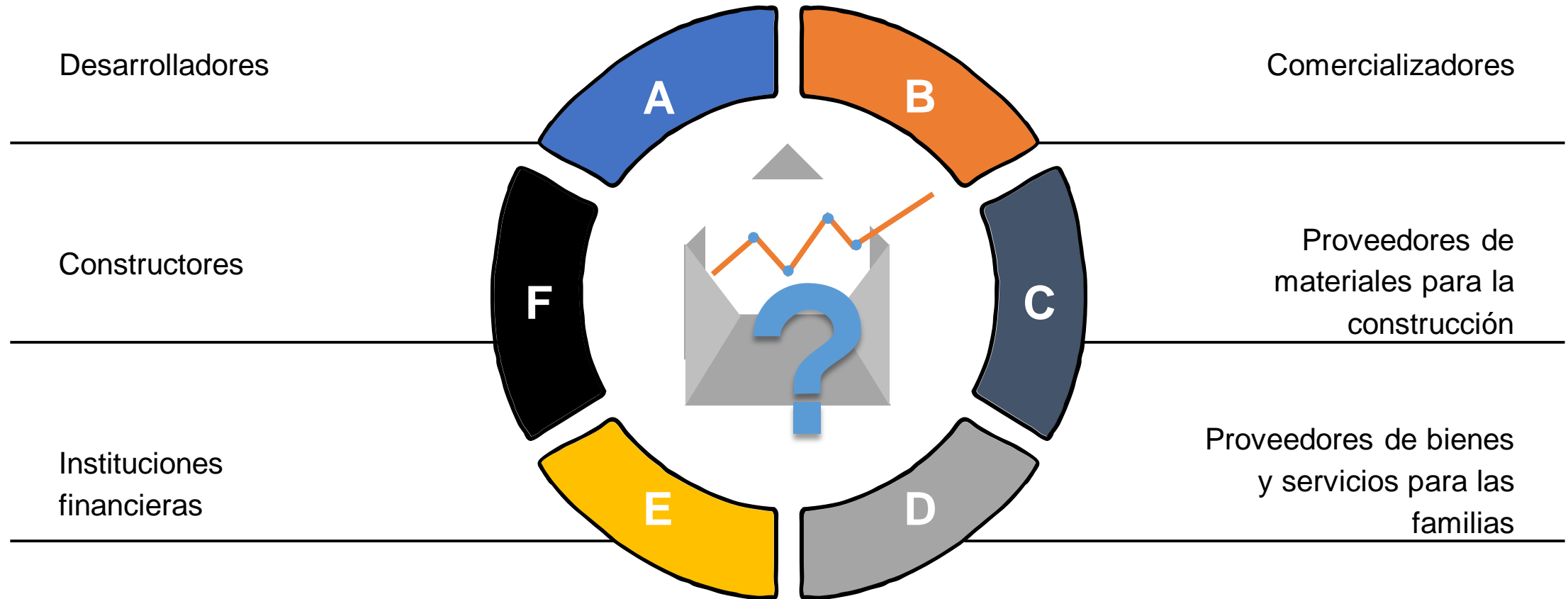


# Descubre las herramientas que DIME proporciona para evaluar el potencial de tu mercado

Carolina Orozco  
Miguel López

febrero 2023

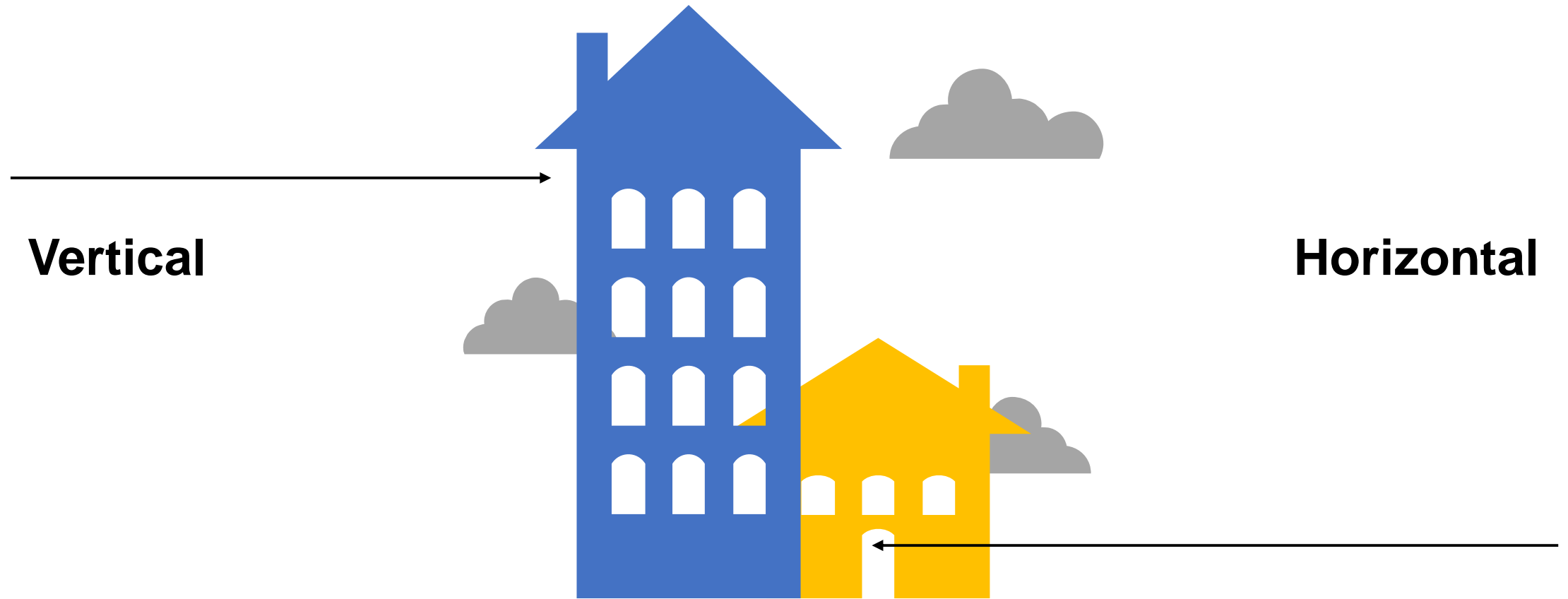
# Dinámica del mercado inmobiliario habitacional



# Dinámica del mercado inmobiliario habitacional

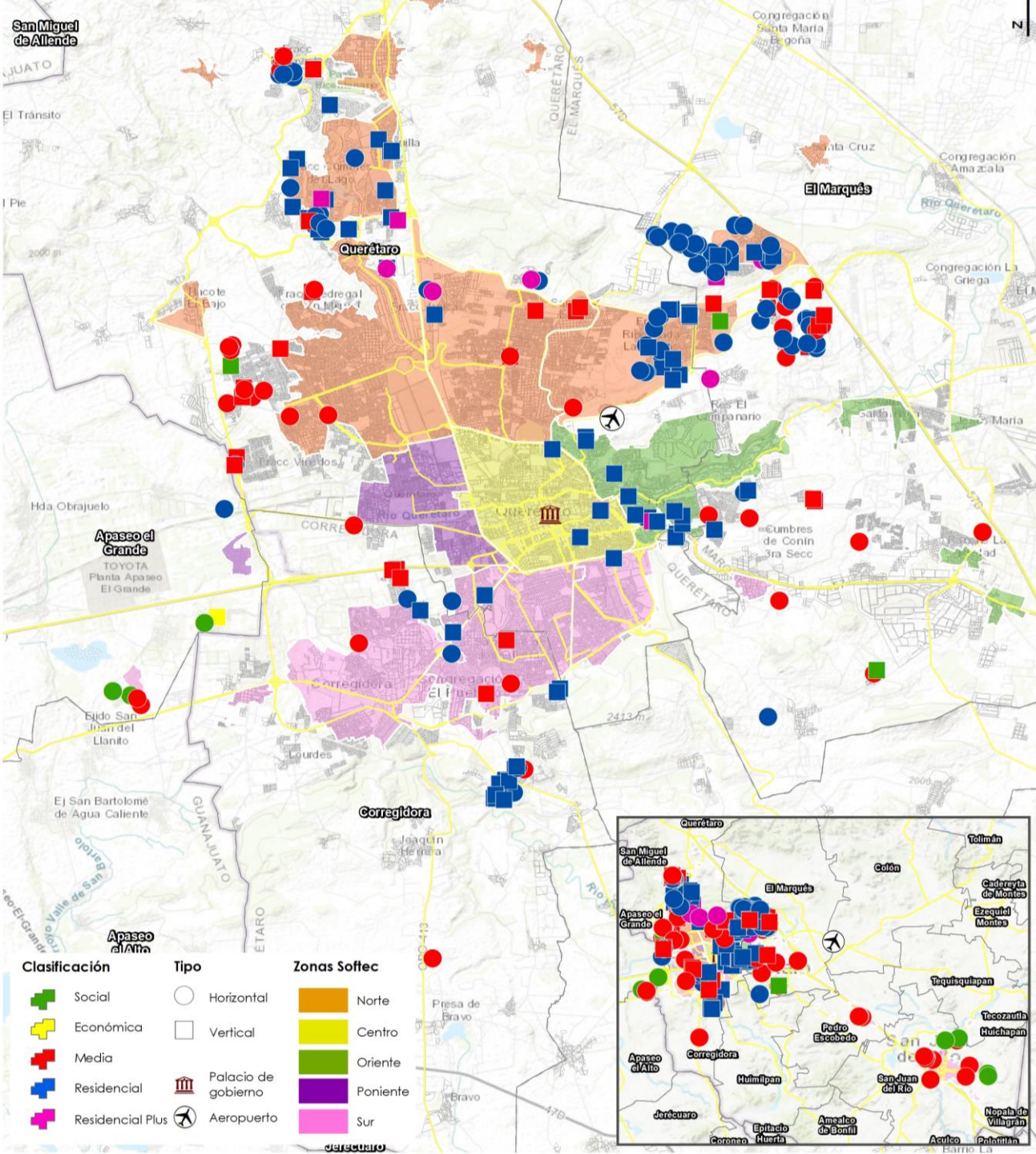


# Información por tipo de vivienda



# Desarrolladores

¿Hacia donde van los ejes de crecimiento?



## Clasificación Softec

2023

Clasificación	Nombre	VUMA	En pesos
Min.	Mínima	Hasta 60	menos de \$189,222
S	Social	60 - 160	\$ 189,223 a \$ 504,591
E	Económica	160 - 300	\$ 504,592 a \$ 946,109
M	Media	300 - 750	\$ 946,110 a \$ 2,365,272
R	Residencial	750 - 1,670	\$ 2,365,273 a \$ 5,266,672
RP	Residencial Plus	Más de 1,670	más de \$ 5,266,672

Clasificación exclusiva para el manejo en base de datos  
 UMA Diario \$103.74  
 UMA Mensual \$3,153.70

Título de análisis: “Ubicación de la oferta vigente dentro de la zona de análisis por tipología de vivienda”

Sección: Introducción al análisis de vivienda vigente

Páginas: 9

# Comercializadores / Instituciones Financieras / Desarrolladores

¿Qué proporción de unidades se desplaza al mes?

¿Cuántos son mis competidores?

¿Cuáles son los precios de la vivienda?

¿Cuánto tardan en venderse los proyectos?

¿Qué valor tienen las ventas de los proyectos habitacionales?

¿Cuáles son los niveles de precios por unidad?

Páginas: 12 a 13

Título de análisis: “Resumen de los principales indicadores de vivienda nueva terminada”

Sección: Introducción al análisis de vivienda vigente

Clasificación de vivienda	S	E	M	R	RP	Total general
Número de proyectos	1	3	29	66	6	105
Unidades en el mercado	3,800	1,200	2,380	4,425	353	12,158
Inventario en el mercado	38	462	1,261	1,509	209	3,479
Ventas totales en promedio al mes	44	40	71	77	5	237
Unidades promedio por proyecto	3,800	400	82	67	59	116
Inventario promedio por proyecto	38	154	43	23	35	33
Absorción mensual mínima	44.0	7.7	0.0	0.1	0.1	0.0
Absorción mensual promedio por proyecto	44.0	13.3	2.4	1.2	0.8	2.3
Absorción mensual máxima	44.0	20.4	10.7	6.9	1.4	44.0
Meses de venta promedio	85	16	17	39	43	33
Meses de inventario promedio	1	14	23	26	45	26
Éxito comercial promedio	1.2%	3.6%	3.9%	2.1%	1.3%	2.6%
Área habitable mínima	49 m2	47 m2	57 m2	58 m2	100 m2	47 m2
Área habitable promedio	49 m2	49 m2	78 m2	113 m2	143 m2	103 m2
Área habitable máxima	49 m2	50 m2	98 m2	198 m2	202 m2	202 m2
Moda	#N/D	#N/D	65 m2	92 m2	#N/D	92 m2
Mediana	49 m2	49 m2	77 m2	110 m2	133 m2	97 m2
Desv Est	#iDIV/0!	1 m2	13 m2	27 m2	40 m2	32 m2
<b>(Precio en miles de pesos)</b>						
Precio mínimo	\$500	\$760	\$879	\$2,220	\$4,730	\$500
Precio promedio	\$500	\$800	\$1,632	\$3,606	\$6,624	\$3,124
Precio máximo	\$500	\$871	\$2,707	\$5,875	\$7,688	\$7,688
Moda	#N/D	#N/D	\$1,600	\$3,900	#N/D	\$3,900
Mediana	\$500	\$770	\$1,600	\$3,392	\$6,867	\$2,891
Desv Est	#iDIV/0!	\$61	\$419	\$957	\$1,118	\$1,542
Precio por m2 mínimo	\$10,204	\$15,510	\$13,950	\$16,667	\$37,624	\$10,204
Precio por m2 promedio	\$10,204	\$16,533	\$21,079	\$32,770	\$48,697	\$29,772
Precio por m2 máximo	\$10,204	\$18,532	\$33,938	\$54,018	\$69,216	\$69,216
Moda	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
Mediana	\$10,204	\$15,556	\$20,000	\$31,868	\$43,798	\$28,744
Desv Est	#iDIV/0!	\$1,732	\$4,788	\$8,759	\$13,174	\$10,895

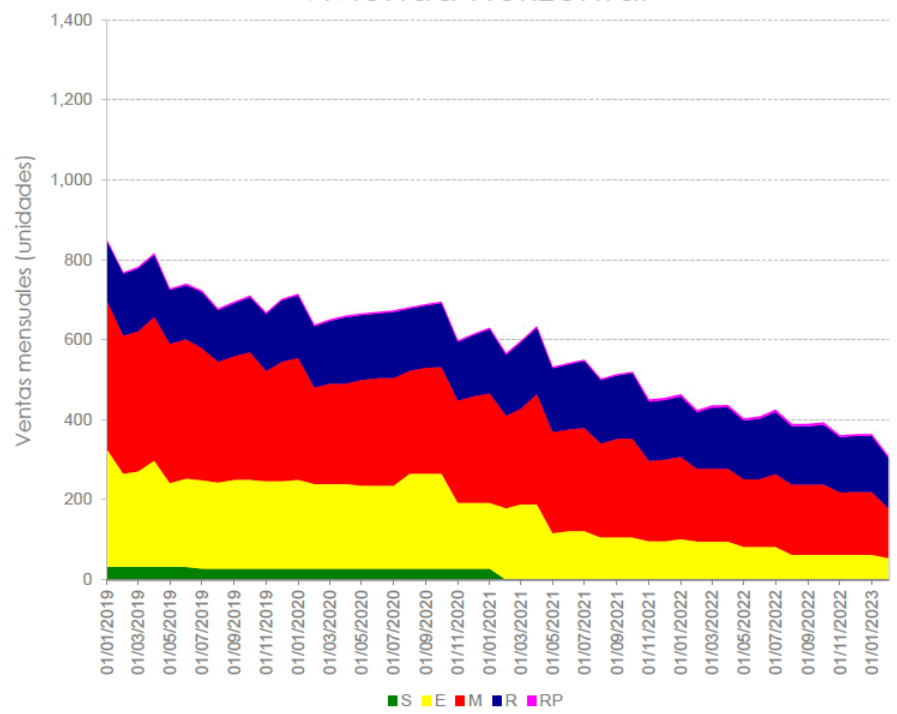
Meses totales de venta promedio por proyecto 86 28 26 48 77 39  
En algunos casos la Moda no aplica, puesto que la frecuencia de los valores no es recurrente. En estos casos aparece #N/D



¿Qué volumen de ventas se desplaza por mes?

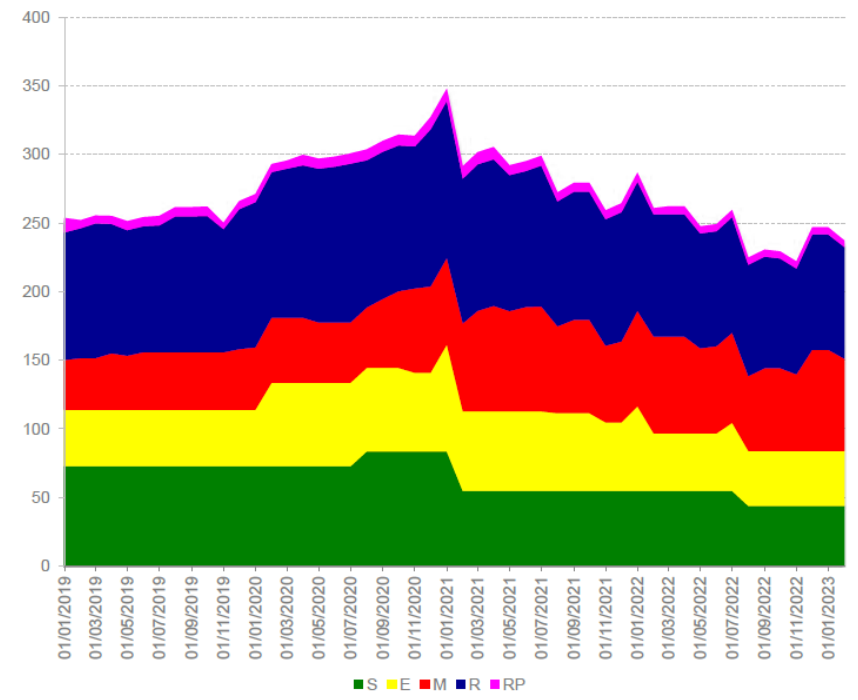
# Horizontal

Evolución de las ventas mensuales  
Vivienda Horizontal



# Vertical

Evolución de las ventas mensuales  
Vivienda Vertical



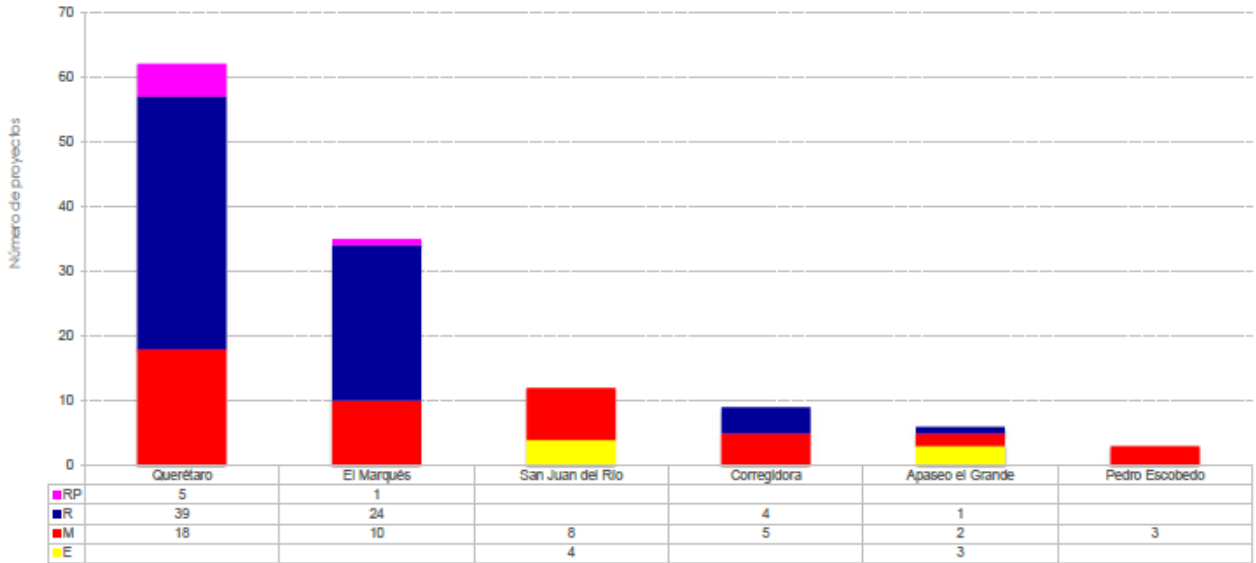
Título de análisis: “Evolución histórica del mercado de vivienda nueva”,  
¿Qué ha pasado en la plaza?  
Sección: Introducción al análisis de vivienda vigente  
Páginas: 14

# Proveedores de materiales para la construcción

¿En qué zonas se está desarrollando la nueva vivienda?  
 ¿Tengo tiendas o atiendo en las zonas en las que se está vendiendo la vivienda nueva?

## Horizontal

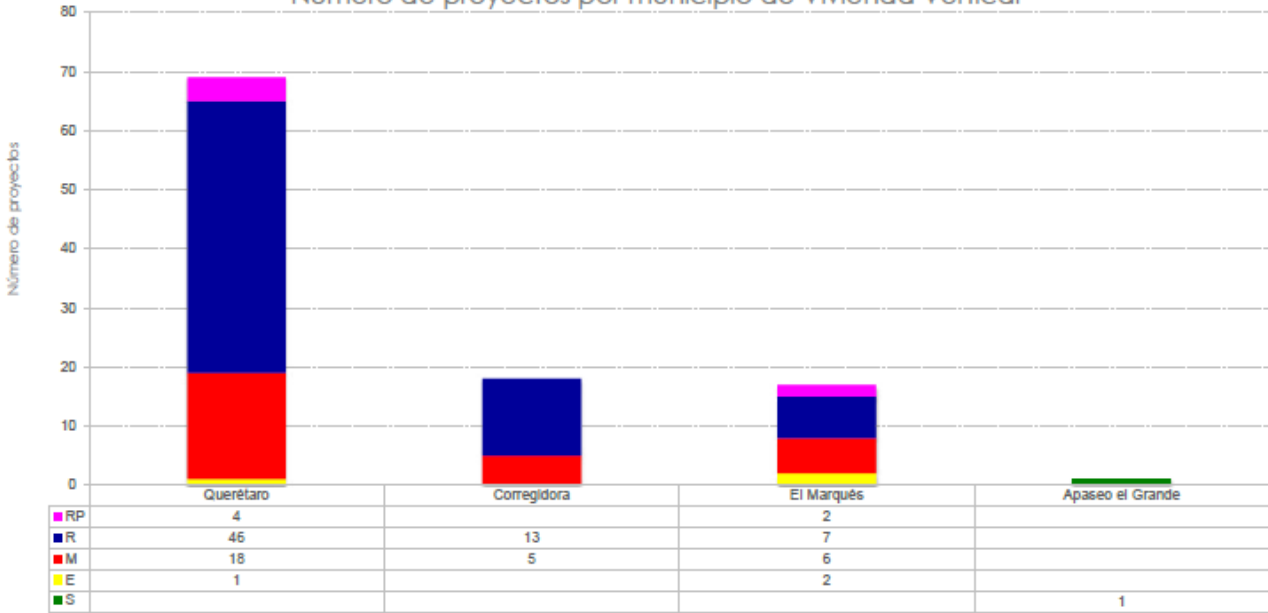
Número de proyectos por municipio de Vivienda Horizontal



Título de análisis: “Número de proyectos de vivienda nueva por municipio”  
 Sección: Análisis de vivienda vigente  
 Páginas: 19

## Vertical

Número de proyectos por municipio de Vivienda Vertical





# Desarrolladores / Constructores / Instituciones Financieras

Título de análisis: “Resumen de los principales indicadores del mercado de Vivienda”

Rango de unidades	E	M	R	RP	Total general
Condominio Horizontal	0.0	2.4	2.1	1.0	2.1
Casa Sola	8.1	2.7	1.8	0.3	3.1
Villa	0.0	0.0	0.4	0.0	0.4
Dúplex	4.9	3.6	1.1	0.0	2.8
<b>Total general</b>	<b>7.7</b>	<b>2.7</b>	<b>1.9</b>	<b>0.7</b>	<b>2.5</b>

Rango de unidades	S	E	M	R	RP	Total general
Departamento	44.0	13.3	2.4	1.2	0.8	2.3
Loft	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.2
<b>Total general</b>	<b>44.0</b>	<b>13.3</b>	<b>2.4</b>	<b>1.2</b>	<b>0.8</b>	<b>2.3</b>

¿De qué tamaño es mi  
mercado competencia y  
comparable?

¿De qué tamaño/tipología son  
los desarrollos con mayores  
precios?

¿Cuáles son los precios de la  
vivienda?

Camping Infographic

# Constructores / Instituciones Financieras

¿De qué tamaño/tipología son los desarrollos con mayores precios?  
¿Cuáles son los precios de la vivienda?

Tipo de producto	E	M	R	RP	Total general
Condominio Horizontal	\$0	\$1,800,449	\$3,384,233	\$5,877,500	\$3,043,545
Casa Sola	\$731,750	\$1,665,580	\$3,427,648	\$5,631,742	\$2,422,432
Villa	\$0	\$0	\$3,500,000	\$0	\$3,500,000
Dúplex	\$555,900	\$1,329,722	\$2,550,736	\$0	\$1,685,139
<b>Total general</b>	<b>\$706,629</b>	<b>\$1,664,371</b>	<b>\$3,334,226</b>	<b>\$5,795,581</b>	<b>\$2,700,853</b>

Tipo de producto	S	E	M	R	RP	Total general
Departamento	\$500,000	\$800,333	\$1,632,051	\$3,622,503	\$6,623,716	\$3,129,188
Loft	\$0	\$0	\$0	\$2,534,050	\$0	\$2,534,050
<b>Total general</b>	<b>\$500,000</b>	<b>\$800,333</b>	<b>\$1,632,051</b>	<b>\$3,606,012</b>	<b>\$6,623,716</b>	<b>\$3,123,520</b>

Tipo de producto	E	M	R	RP	Total general
Condominio Horizontal	\$0	\$18,826	\$21,616	\$21,999	\$20,796
Casa Sola	\$12,829	\$16,894	\$21,332	\$31,975	\$18,798
Villa	\$0	\$0	\$18,595	\$0	\$18,595
Dúplex	\$10,548	\$17,523	\$23,014	\$0	\$18,889
<b>Total general</b>	<b>\$12,504</b>	<b>\$17,941</b>	<b>\$21,612</b>	<b>\$25,324</b>	<b>\$19,956</b>

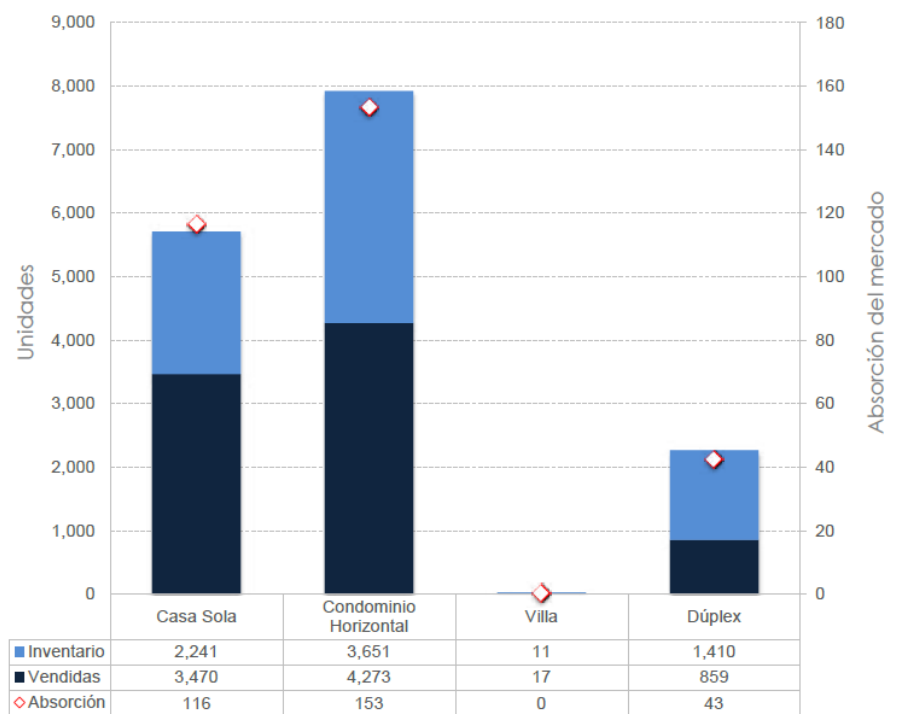
Tipo de producto	S	E	M	R	RP	Total general
Departamento	\$10,204	\$16,533	\$21,079	\$32,820	\$48,697	\$29,775
Loft	\$0	\$0	\$0	\$29,500	\$0	\$29,500
<b>Total general</b>	<b>\$10,204</b>	<b>\$16,533</b>	<b>\$21,079</b>	<b>\$32,770</b>	<b>\$48,697</b>	<b>\$29,772</b>

# Desarrolladores / Constructores

¿Qué tipologías de producto se venden más, más rápido?  
 ¿Qué velocidad de ventas tienen los proyectos?

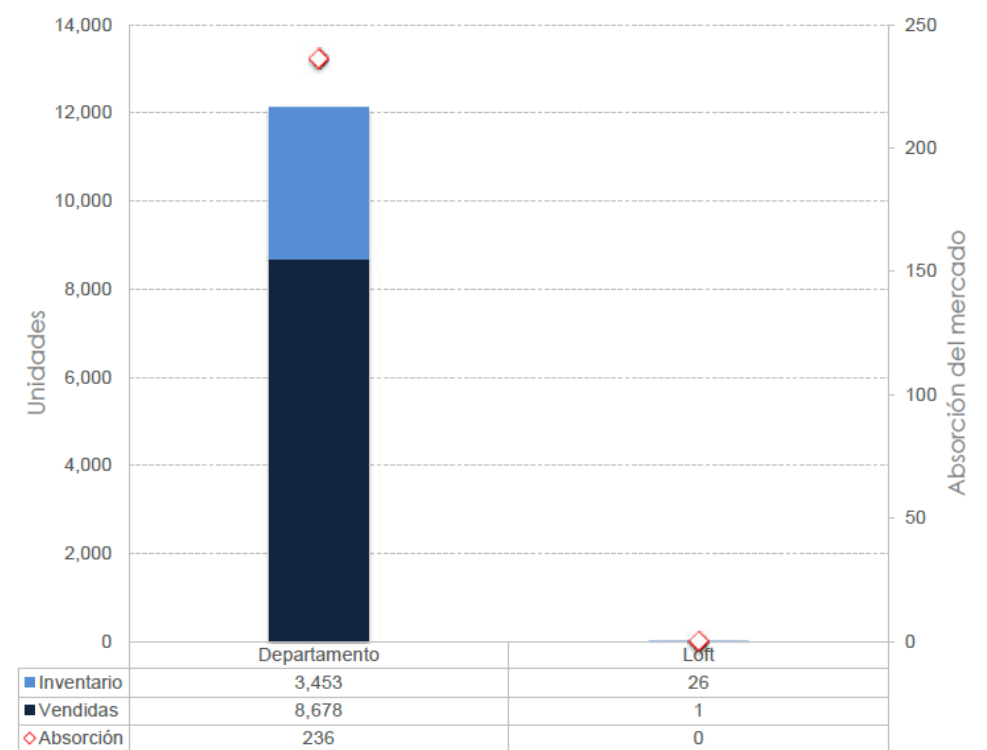
## Horizontal

Ventas totales de Vivienda Horizontal



## Vertical

Ventas totales de Vivienda Vertical



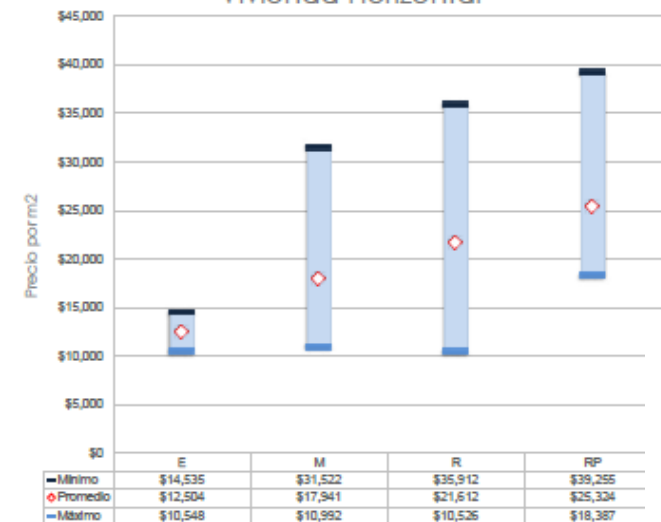
**Título de análisis: “Desempeño del mercado por tipo de producto”**  
**Sección: Análisis de vivienda vigente**  
**Páginas: 22**

Título de análisis: “Atributos por tipo de producto ofrecido y segmento”

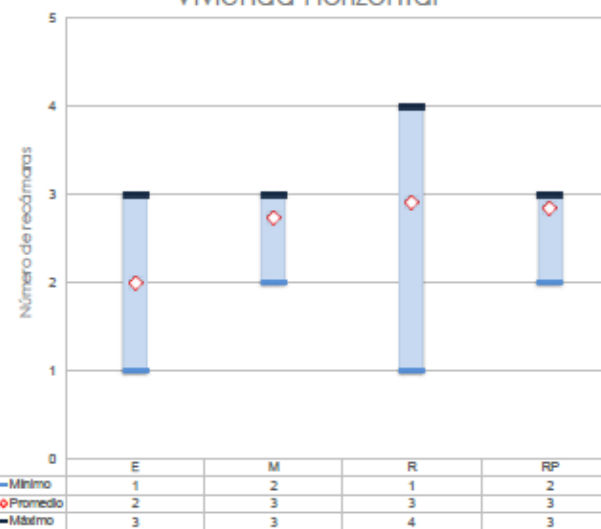
Sección: Análisis de los modelos de vivienda

Páginas: 28

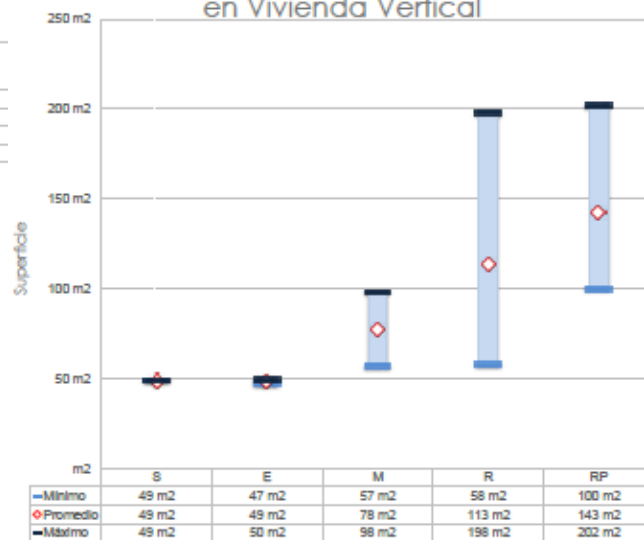
Precio por m2 ofrecido en Vivienda Horizontal



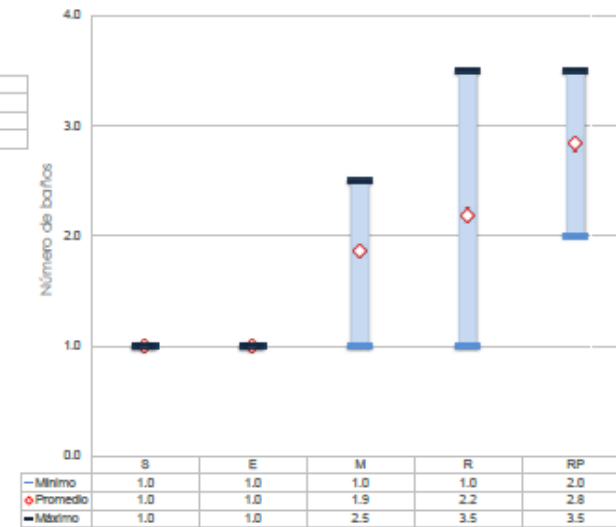
Recámaras ofrecidas en Vivienda Horizontal



Área habitable ofrecida en Vivienda Vertical



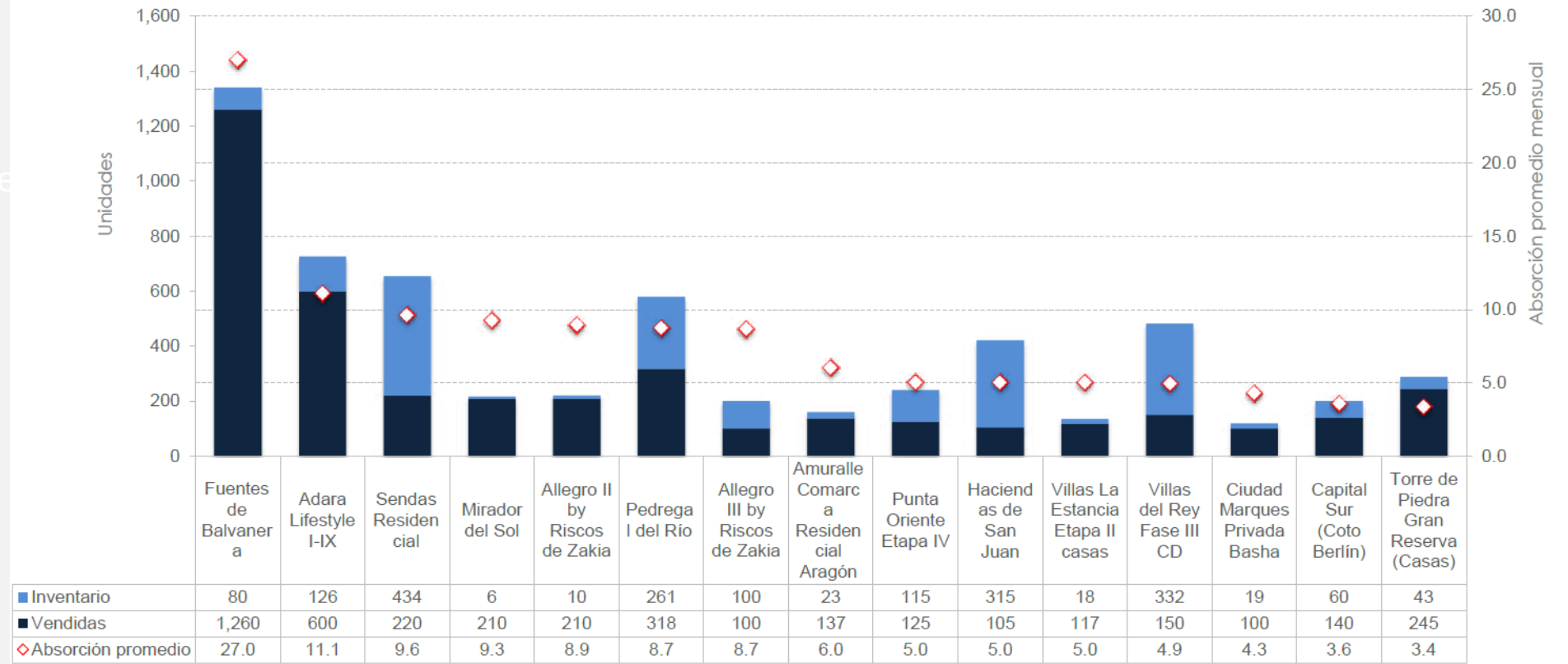
Baños ofrecidos en Vivienda Vertical



# Desarrolladores / Comercializadores

Título de análisis: "Principales desarrolladores"  
 Sección: Análisis de vivienda vigente

¿Quiénes son mis principales competidores?  
 ¿Cuáles son mis competidores?

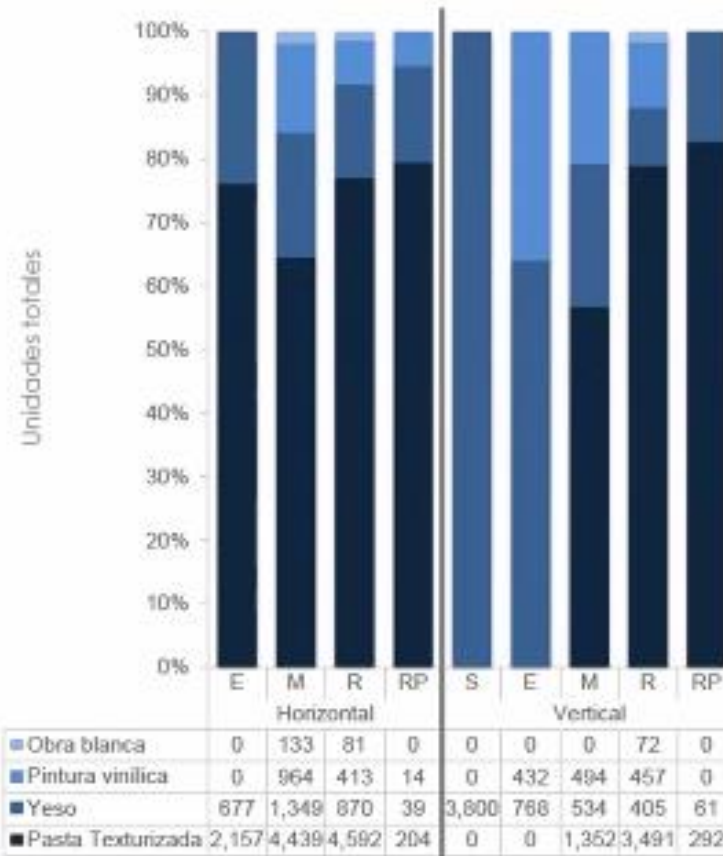


# Comercializadores / Proveedores de materiales para la construcción

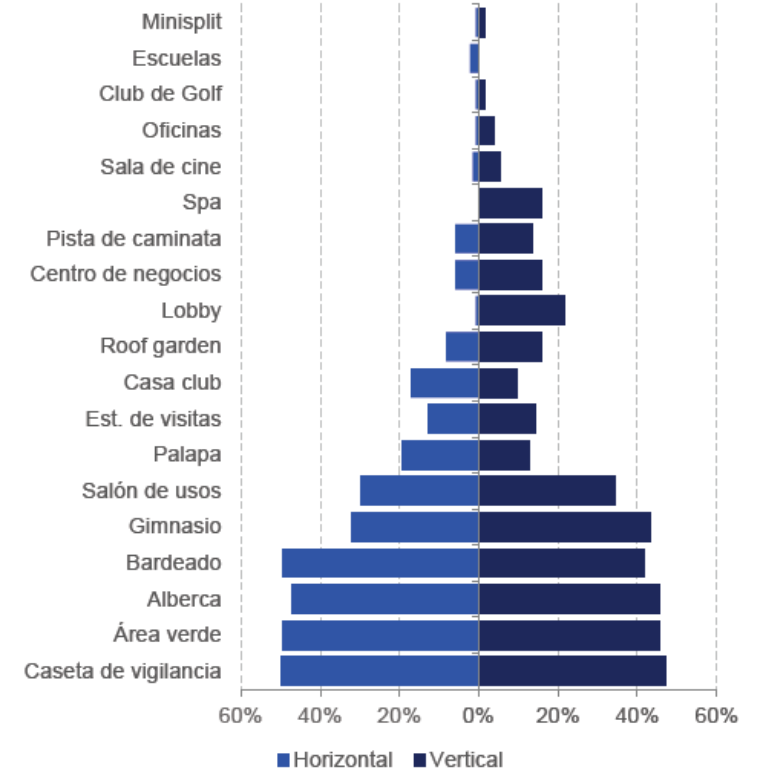
Título de análisis: “Amenidades de los proyectos en venta según segmento y tipo de producto”  
 Sección: Análisis de vivienda vigente  
 Páginas: 31-32

¿Qué materiales, acabados y amenidades ofrecen?  
 ¿Cuáles son las tendencias de materiales, acabados y amenidades en la vivienda nueva?  
 ¿Hay segmentos que requerirán mejor equipamiento o acabados adicionales?

Pared por tipología de vivienda



Residencial



# Instituciones Financieras / Comercializadores

¿Qué instituciones financieras son recomendadas por los promotores?

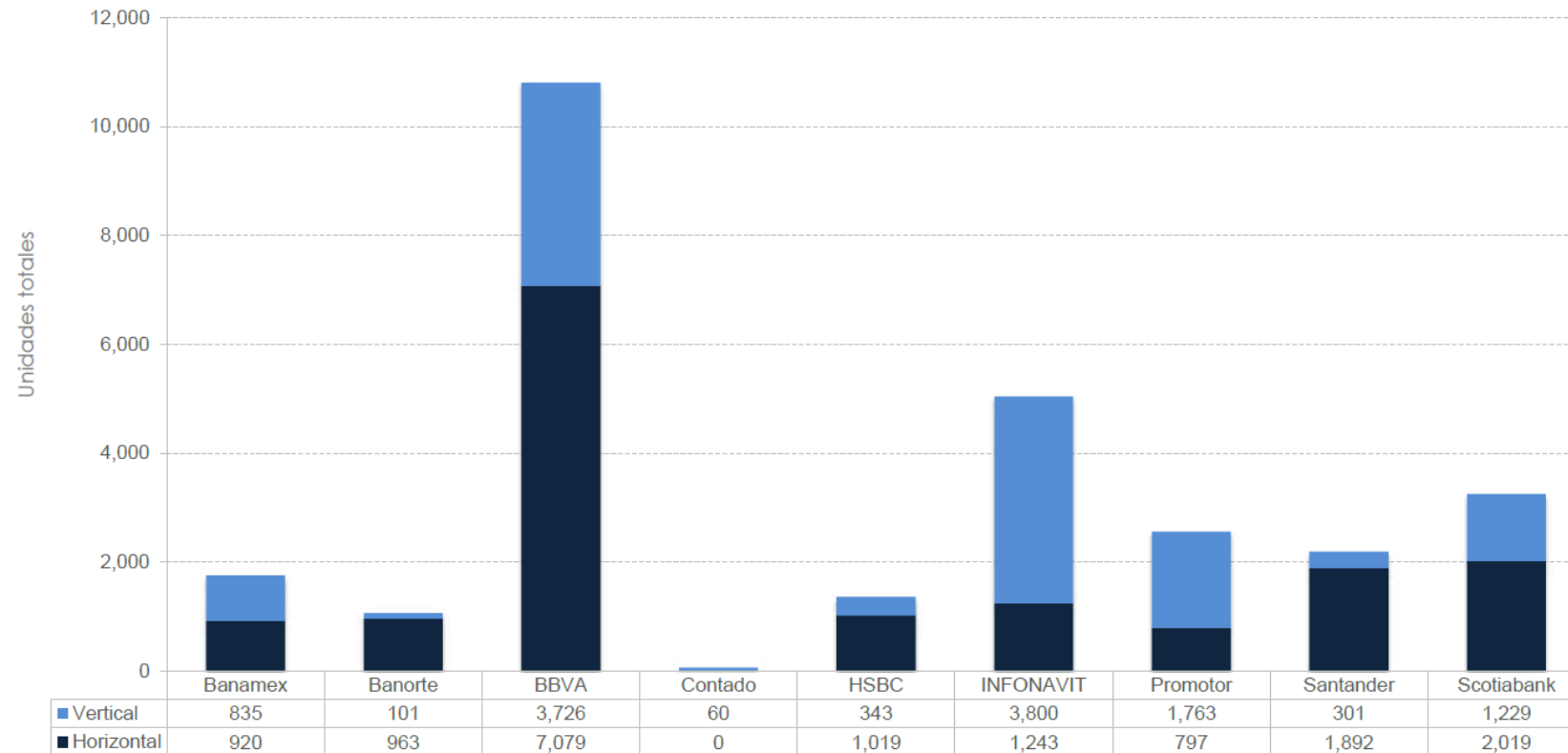
¿Qué formas de pago ofrece la competencia?

Título de análisis: “Recomendación de financiamiento en los proyectos activos”

Sección: Análisis de vivienda vigente

Páginas: 33

Unidades financiadas en los proyectos según primera recomendación por tipología de vivienda





# Instituciones Financieras

## ¿Qué monto y proporción de enganches y crédito solicitan?

Título de análisis: “Accesibilidad del mercado para la compra de productos”

Sección: Análisis de vivienda vigente

Páginas: 36

### Principales indicadores de acceso a la vivienda de tipo Horizontal

### Principales indicadores de acceso a la vivienda de tipo Vertical

Clasificación	S	E	M	R	RP
Valor promedio de la vivienda	\$500,000	\$734,740	\$1,651,874	\$3,468,090	\$6,209,648
Enganche	\$50,000	\$110,211	\$330,375	\$867,023	\$1,862,894
Pago inicial	\$4,167	\$9,184	\$27,531	\$72,252	\$155,241
% de financiamiento	90%	85%	80%	75%	70%
Crédito	\$450,000	\$624,529	\$1,321,499	\$2,601,068	\$4,346,754
Pago por millar promedio	\$13.40	\$12.97	\$12.71	\$12.69	\$12.38
Pago mensual al banco	\$6,031	\$8,102	\$16,801	\$33,014	\$53,797
Ingresos requeridos	\$18,094	\$24,306	\$50,403	\$99,042	\$161,392

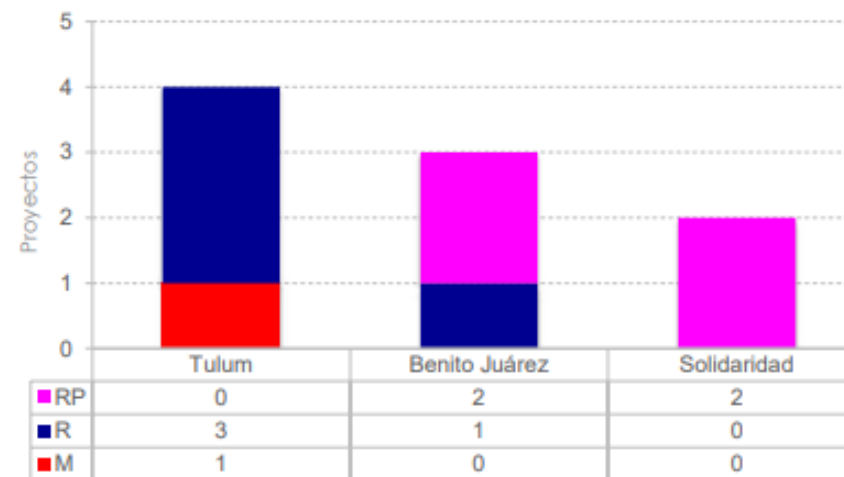
## Proyectos detenidos / cancelados

### Proyectos Detenidos en Vivienda Vertical

#### Cuadro de indicadores

Clasificación de vivienda	M	R	RP	Total general
Número de proyectos	1	4	4	9
Unidades en el mercado	52	199	299	550
Unidades promedio por proyecto	52.0	49.8	74.8	61.1
Valor total de los proyectos ('000)	130,181	679,511	4,092,360	4,902,052
Valor promedio de los proyectos ('000)	130,181	169,878	1,023,090	544,672
Área habitable mínima	35 m2	44 m2	40 m2	35 m2
Área habitable promedio	35 m2	76 m2	160 m2	109 m2
Área habitable máxima	35 m2	95 m2	200 m2	200 m2
Precio mínimo	\$2,503,479	\$2,600,000	\$3,236,121	\$2,503,479
Precio promedio	\$2,503,479	\$3,303,320	\$11,143,610	\$6,699,022
Precio máximo	\$2,503,479	\$4,005,607	\$17,781,250	\$17,781,250
Precio por m2 mínimo	\$71,101	\$32,818	\$44,530	\$32,818
Precio por m2 promedio	\$71,101	\$47,628	\$71,899	\$61,023
Precio por m2 máximo	\$71,101	\$79,318	\$88,906	\$88,906

#### Número de proyectos Detenidos por municipio en Vivienda Vertical



El mayor número de proyectos Detenidos se encuentran en el municipio de Tulum, representando el 40% del total de la plaza. El municipio de Benito Juárez ha concentrado el 39% del total de las unidades de proyectos con este estatus.



# Comercializadores / Constructores

¿Qué características tienen los proyectos que cuentan con las mayores absorciones?

¿Qué fechas de entrega tienen los proyectos?

## Reporte Especializado de Proyectos de Querétaro

### Total del segmento

#### Clasificación Económica

	No. de proyectos	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Area Habitable	Terreno	Valor por m2	Precio Actual
Total	10	4,034	2,596	1,438	93.4				
Promedio		403	260	144	9.3	55m2	33m2	\$13,712	\$734,740
Desv. Std.						11m2	40m2	\$2,458	\$113,232
Máximo						74m2	80m2	\$18,532	\$871,000
Mínimo						42m2	0m2	\$10,548	\$555,900

Crédito	\$581,428	Recamaras	2.0	Cajón de Est.	1.0
Enganche	\$106,193	Baños	1.2	Niveles	2

### Clasificación: Media

Num ID 2046	<b>Acento Residencial Condominio I Robusta</b>	Unidades	Modelo A	Modelo B	Modelo C	Financiamiento	Fecha de actualización
Clasificación Media	Promotor: Grupo Sadasi: Alta Homes	Proyectadas: 310	Olmo PA	Olmo PB		1a opción: HSBC	18/1/2023
Entidad: Querétaro	Totales: 120	Totales: 120	Precio Actual: \$1,813,000	Precio Actual: \$1,850,000	Precio Actual:	2a opción: BBVA	Fecha Inicio de comercialización
Municipio: El Marqués	Vendidas: 40	Vendidas: 40	Precio Inicial: \$1,666,000	Precio Inicial: \$1,753,000	Precio Inicial:	3a opción: N.D.	1/6/2022
Tipo: Casa Duplex	Inventario: 80	Inventario: 80	Valor por m2: \$21,484	Valor por m2: \$21,922	Valor por m2:	Crédito: \$1,450,400	Fecha Entrega
Colonia: Zakia	Desempeño del proyecto	Desempeño del proyecto	Area: 84m2	Area: 84m2	Area:	Enganche: \$362,600	30/11/2022
Av. Paseo de la Lila Ote.	Absorción: 5.3	Absorción: 5.3	Terreno: 0m2	Terreno: 0m2	Terreno:	Pago Inicial:	
Punto Cardinal: Oriente	Meses Invent.: 15	Meses Invent.: 15	Distribución del modelo A	Distribución del modelo B	Distribución del modelo C	Niveles: 2	
Longitud: -100.30382400	Exito Comercial: 4.4%	Exito Comercial: 4.4%	Recámaras: 2	Recámaras: 2	Recámaras:	Elevador: 0	
Latitud: 20.653241000			Baños: 2.0	Baños: 2.0	Baños:		
			Cajones: 1	Cajones: 1	Cajones:		

Título de análisis: "Reporte especializado de proyectos"

Sección: Reportes especializados

Páginas: 40



# Proveedores de materiales para la construcción

¿En que zonas se esta desarrollando la vivienda nueva por tipo?

## Reporte especializado por municipio Querétaro

**Clasificación Residencial**

**Tipología Condominio Horizontal**

	Proyectos	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Exito com	Area Habitable	Terreno	Valor por m2	Precio Actual
Total	14	1,309	883	426	36.0					
Promedio		94	63	30	2.6	3.2%	150m2	117m2	\$20,982	\$3,248,361
Desv. Std.		62	63	46	2.3	1.9%	32m2	63m2	\$3,930	\$817,495
Máximo		220	210	167	8.9	7.4%	220m2	354m2	\$28,667	\$4,850,000
Mínimo		10	7	1	0.6	1.1%	100m2	102m2	\$16,187	\$2,115,000

Características generales				Financiamiento			
Recámara	3.1	Cajones est.	2.0	Crédito	\$2,357,364		
Baños	2.6	Niveles	2	Enganche	\$629,125		

### TOTAL DEL MUNICIPIO

	Proyectos	Unidades	Vendidas	Inventario	Absorción	Exito com	Area Habitable	Terreno	Valor por m2	Precio Actual
Total	27	2,119	1,517	602	55.9					
Promedio		78	56	22	2.1	2.9%	143m2	98m2	\$24,274	\$3,392,262
Desv. Std.		53	51	35	1.9	1.7%	33m2	77m2	\$7,880	\$822,496
Máximo		220	210	167	8.9	7.4%	220m2	354m2	\$51,900	\$5,190,000
Mínimo		10	5	1	0.2	1.1%	92m2	0m2	\$16,187	\$2,115,000

Características generales				Financiamiento			
Recámara	2.9	Cajones est.	2.0	Crédito	\$2,453,772		
Baños	2.6	Niveles	3	Enganche	\$652,146		

Título de análisis: "Reporte especializado por municipio"

Sección: Reportes especializados

Páginas: 111

## Título de análisis: "Reporte Inmobiliario Habitacional"

### Sección: Reportes especializados



#### Resumen Inmobiliario Habitacional de Querétaro

ID	Clasif	Tipo	Nombre Desarrollo	Municipio	Colonia	Dirección	Unidades				Absorción	Exito Comercial	Precio Actual	Valor m2	Area	Terreno	Rec	Baño	Caj	Niveles	Financiamiento
							Proyectadas	En proceso	Vendidas	Inventario											
2049	M	Depto	Montes Pirineos	Querétaro	Villas de Santiago	Portal de la Alegria s/n	168	168	167	1	3.6	2%	\$1,143,000	\$17,507	65.3m2	0m2	2	2.0	1	3	BBVA
1974	M	CS	Nusscaa Residencial (Privada Pixan)	Apaseo el Grande	Fraccinamie nto Fuentes	Av. Paseo Balvanera s/n	300	67	20	47	0.7	1%	\$1,817,000	\$15,664	116.0m2	94m2	3	3.5	2	3	BBVA
2023	M	CD	Oasis Azul Desertika (Casas)	Querétaro	Paseos de San Miguel	Prta del Tabachin 151	120	84	75	9	3.8	5%	\$1,450,000	\$31,522	46.0m2	93m2	2	2.0	2	3	Banamex
2022	M	Depto	Oasis Azul Desertika (Deptos)	Querétaro	Paseos de San Miguel	Prta del Tabachin 151	120	36	10	26	0.5	1%	\$950,000	\$13,950	68.1m2	0m2	2	2.0	2	2	Banamex
1911	M	CH	Pedregal del Río Privada I, II y III	San Juan del Río	Pedregal del Río	Carr. San Juan del Río-Tequisquiapan Km 7.5	579	579	318	261	8.7	2%	\$1,450,000	\$12,579	115.3m2	104m2	3	3.0	2	2	Scotiabank
2004	M	CH	Puerta Navarra Etapa XV	Querétaro	Puerta Navarra	Av. Fuente de la Reina S/N	1,763	114	70	39	4.3	4%	\$1,000,000	\$15,741	67.3m2	70m2	3	1.0	1	2	BBVA
1918	M	CH	Puerta Verona (Cerrada Venecia)	Querétaro	Puerta Verona	Carret. a Tlacote Km.20	1,318	220	117	103	3.2	1%	\$1,919,000	\$19,190	100.0m2	93m2	3	2.5	2	2	BBVA
2025	M	CH	Punta Telma Etapa I,II	San Juan del Río	La Cruz	Del Roble - Sabinos	239	31	22	9	1.6	5%	\$1,508,000	\$14,621	103.0m2	96m2	3	2.5	2	2	HSBC
1991	M	Depto	Quinta Los Sabinos Fase I-II	Querétaro	San Pedrito Peñuelas I	Calle Costureras No.302	96	72	62	10	1.8	3%	\$1,350,000	\$19,853	68.0m2	0m2	1	1.0	1	3	Scotiabank
2086	M	CD	Quinta Los Sabinos Fase III	Querétaro	San Pedrito Peñuelas I	Calle Costureras No. 302	96	24	8	16	2.4	10%	\$1,810,000	\$20,337	89.0m2	0m2	2	2.0	1	3	Scotiabank
2016	M	CS	Residencial La Arboleda Condominio I	Pedro Escobedo	Motezuma	Libramiento Sur S/N	344	126	10	116	0.7	1%	\$950,000	\$15,574	61.0m2	100m2	3	1.0	1.0	1	BBVA
2083	M	CS	Rincón del Sol	Querétaro	Ciudad Del Sol	La Cantera s/n	210	210	20	190	3.0	1%	\$1,450,000	\$17,901	81.0m2	68m2	3	2.0	2	2	INFONAVIT

The Softec logo consists of the word "Softec" in white, bold, sans-serif font, centered within a solid red rectangular background.

**Softec**<sup>®</sup>



▷ **Gracias**

- ▷ Contacta a Patricia Anaya para adquirir tu producto DIME
- ▷ [panaya@softec.com.mx](mailto:panaya@softec.com.mx)
- ▷ 5533532159