

POTENCIAL INMOBILIARIO EN MÉXICO TINSA 2015

A través del equipo de Research y Consultoría, nuestro reporte de “Potencial Inmobiliario en México” busca integrar e identificar los principales indicadores del Sector de la Industria Inmobiliaria en las principales ciudades mexicanas.

En el reporte mostramos algunas zonas en México que tienen un **gran potencial para el inversionista inmobiliario**, considerando los componentes de inversión pública y privada en industria, comunicaciones, puertos y transporte como consecuencia coyuntural de las recientes **reformas estructurales**.

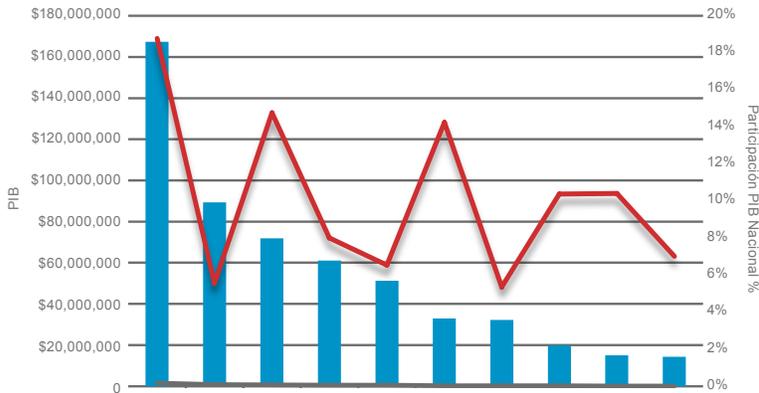
De los 32 Estados de la República, 10 Estados concentran el 57% de la población en el país y 57% del PIB. En ellos encontramos las grandes urbes y estados emergentes donde el crecimiento y potencial resultan muy atractivos para la inversión.

Veracruz y Tabasco, ocupan el quinto y sexto lugar en participación en el PIB Nacional y con la reforma energética se prevé que dicha participación se mantenga e incluso se incremente.

Del total de habitantes en las entidades analizadas, el 77% corresponde a población económicamente activa, donde el DF y zona metropolitana de la Ciudad de México concentran el mayor volumen de PEA.

En términos de tasa de desempleo, Mérida cuenta con la menor incidencia, con sólo un 2.6%, mientras que la zona metropolitana de la Cd. de México presenta un 5.2%, similar a la media nacional del 4.9%, la cual se ha mantenido estable y en decremento.

INDICADORES ECONÓMICOS PIB

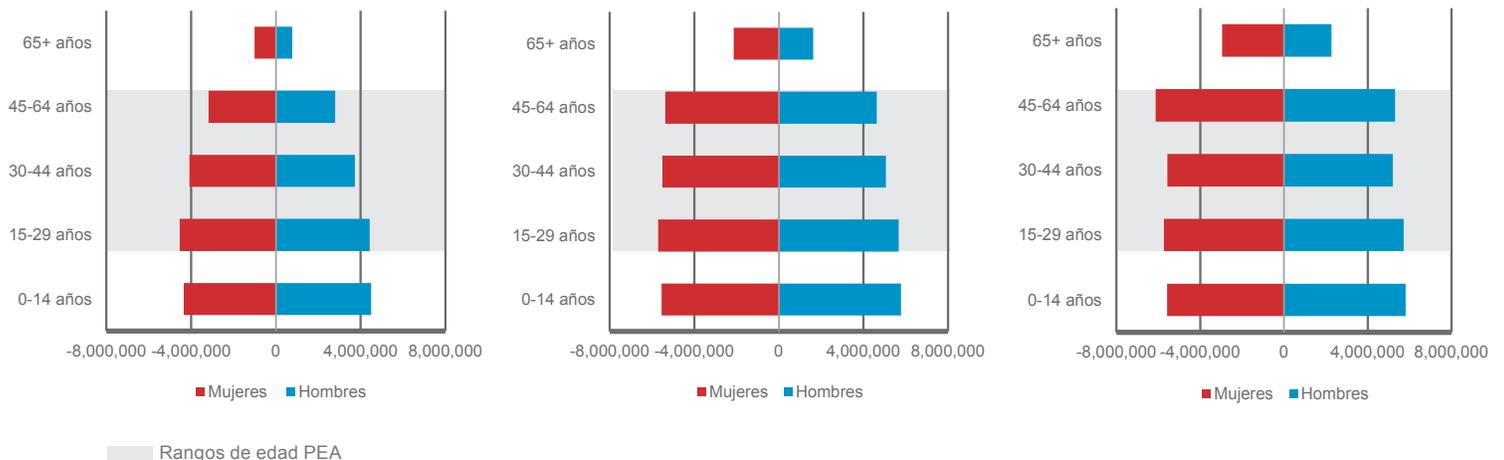


POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

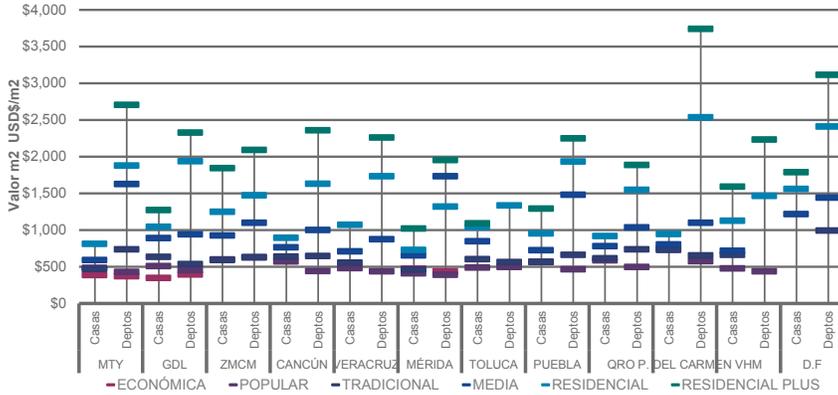
ENTIDAD	TOTAL PEA	OCUPADA	DESOCUPADA	TASA DE DESEMPLEO
DF	3,991,122	3,789,732	191,396	4.8%
ZMCM	3,238,122	3,118,255	169,889	5.2%
ZM GDL	1,958,334	1,884,300	74,034	3.8%
ZM MTY	1,710,019	1,672,688	77,331	4.4%
ZM PUEBLA	981,398	941,323	40,075	4.1%
ZM TOLUCA	752,143	717,035	35,108	4.5%
ZM QUERÉTARO	484,579	460,981	23,598	4.9%
MÉRIDA	448,668	436,944	11,724	2.6%
ZM VERACRUZ	346,616	333,602	13,014	3.8%
VILLAHERMOSA	312,419	299,905	12,514	3.8%
CANCÚN	315,289	304,101	11,188	3.5%
PLAYA DEL CARMEN	81,832	78,889	2,943	3.6%

BONO POBLACIONAL

Al 2010, el 68% de la población en las entidades analizadas se encuentra en edad productiva, lo que corresponde a 22.8 millones de habitantes que representan la base productiva y principal motor para el crecimiento económico. Este bono poblacional mantendrá su auge los próximos 20 años, al 2020 con 31.9 millones de habitantes en edad productiva y 33.6 millones en el 2030.



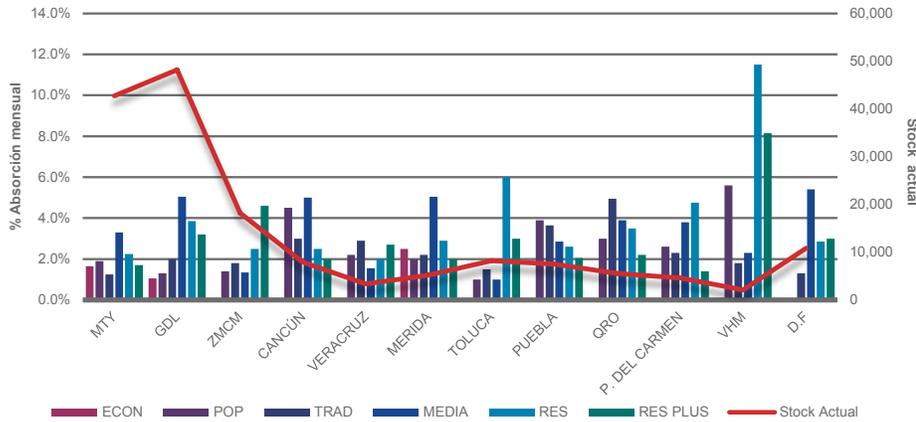
USD/M2 POR SEGMENTO



La vivienda en México se clasifica en seis segmentos de acuerdo a su valor total de venta, inferior a USD\$17,000 para la económica hasta más de USD\$215,000 para la residencial plus. El incremento de precios es constante y en Ciudades como el D.F. el aumento anual es de del 8 al 10% en valores por m2.

Monterrey (MTY) y Guadalajara (GDL) ofrecen vivienda económica desde USD\$ 348/m2 en casas y USD\$372/m2 en departamentos. En segmentos altos como el residencial, el valor por m2 promedio de la vivienda horizontal es USD\$1,028/m2 y USD\$ 1,766/m2 para departamentos. Mientras que el segmento residencial plus presenta sus valores más altos en vivienda vertical en Playa del Carmen (USD\$3,738/m2 y el D.F. (USD\$ 3,114/m2).

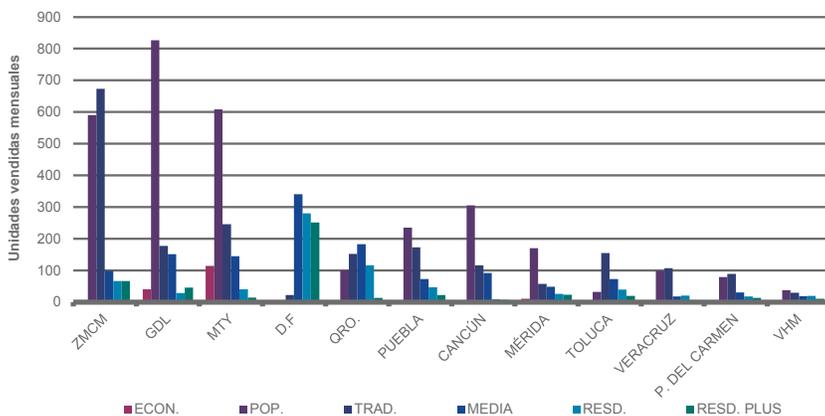
VEL % POR SEGMENTO VS. STOCK ACTUAL



Al 4T2014 las 12 ciudades analizadas concentran un inventario de 183,067 unidades por vender, de las cuales mensualmente se absorben 7,726 es decir existe inventario para 1.9 años, lo que denota el dinamismo en éstos mercados, donde constantemente se agotan e ingresan nuevos proyectos.

Monterrey y Guadalajara presentan los mayores inventarios por arriba de las 40 mil unidades, donde su velocidad de ventas más alta se presenta en el segmento medio (desde USD\$50,000 hasta USD\$106,000), donde mensualmente se absorbe aprox. el 4% del inventario.

VENTAS MENSUALES POR SEGMENTO Y CIUDAD



De las 7,726 unidades que mensualmente se venden el 68% corresponde a segmentos de interés social (económica, popular y tradicional), y el 31% corresponde a vivienda de segmentos medios altos (media, residencial y residencial plus).

La ZMCM, Guadalajara y Monterrey concentran el 51% de las ventas mensuales de todos los segmentos, mientras que el D.F. concentra el 12% de las ventas principalmente en los segmentos medio y residencial en los 577 proyectos activos.

La información ha sido generada y analizada por el equipo de profesionistas de Tinsa y bajo un procedimiento que incluye la vista en campo de un equipo de especialistas, además de un procedimiento de depuración, contraste y análisis para generar información completa y precisa para la toma de decisiones.

BEST ADVISOR & CONSULTANT FOR VALUATIONS IN MEXICO 2014



Mejor Consultor y Asesor de Valoraciones en México 2014

Líderes en Valoración y Asesoramiento Inmobiliario

tinsa | SERVICIOS INTEGRALES

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- TURÍSTICO HTL
- INDUSTRIAL
- USOS MIXTOS
- ESPECIALES (MAYOR Y MEJOR USO)

