



INMUEBLES24

INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE
NOVIEMBRE 2020

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS SUBEN 4.1% EN 2020

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 41.434 por m², baja 1.3% respecto al mes previo. En 2020 acumula incremento de 4.1%, por encima de la inflación pero por debajo de la depreciación del peso.

Rincón del Bosque (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 95.632 por m². Ejercito de Agua Prieta la más económica, MXN 8.268 por m².

RENTA

PRECIOS EN BAJA

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 14.134 por mes, baja 0.9% respecto al mes previo. En 2020 el alquiler acumula baja de 2.9%. 70% de los barrios registran baja de precio en 2020.

Fracc. Club de Golf Bosques (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 23.073 por mes. Héroes de Padierna (Tlalpan) la más económica, MXN 7.021 por mes.

RENTABILIDAD

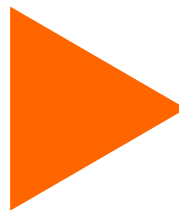
RETORNO 6.14% ANUAL

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.14%. Se necesitan 16.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra 5.0% más que un año atrás.

Iztacalco y Azcapotzalco son las mejores alcaldías para inversores que buscan renta, con retorno bruto anual de 8.5% y 7.6% respectivamente.

INMUEBLES24 INDEX

TRANSFORMANDO DATOS EN ESTADÍSTICAS CONFIABLES



OBJETIVO: BRINDAR ESTADÍSTICAS CLARAS, OBJETIVAS Y CONFIABLES SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO



PERIODICIDAD: CÁLCULO Y PUBLICACIÓN MENSUAL



FUENTE DE DATOS: TODOS LOS ANUNCIOS DE INMUEBLES PUBLICADOS EN INMUEBLES24.COM



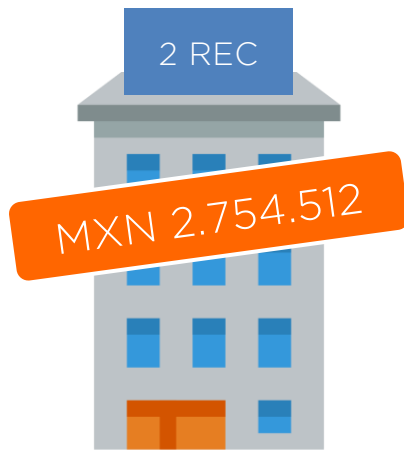
METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 42.377 MXN/M2/MES



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 40.491 MXN/M2/MES

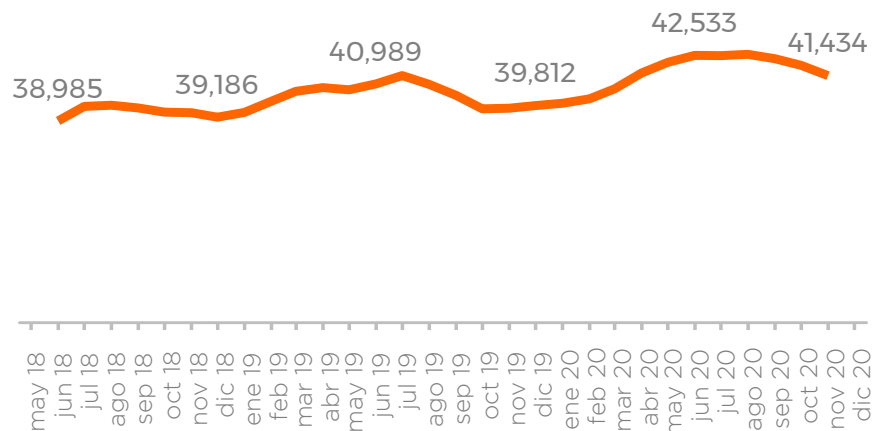
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 2.7 millones.

El departamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 4 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	0.6%	2.7%	4.1%
CDMX INDEX	-1.3%	4.1%	4.4%
TASA DE CAMBIO	-4.0%	7.7%	6.5%

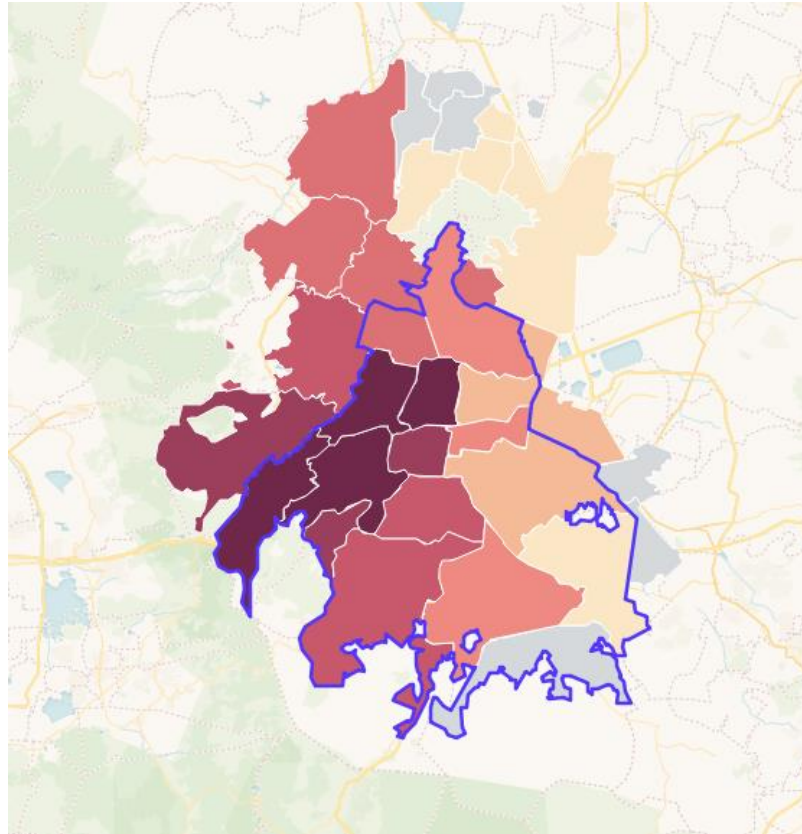
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 41.434 por m2, baja 1.3% respecto al mes previo.

En 2020 acumula incremento de 4.1%, por encima de la inflación pero por debajo de la depreciación del peso.

VENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

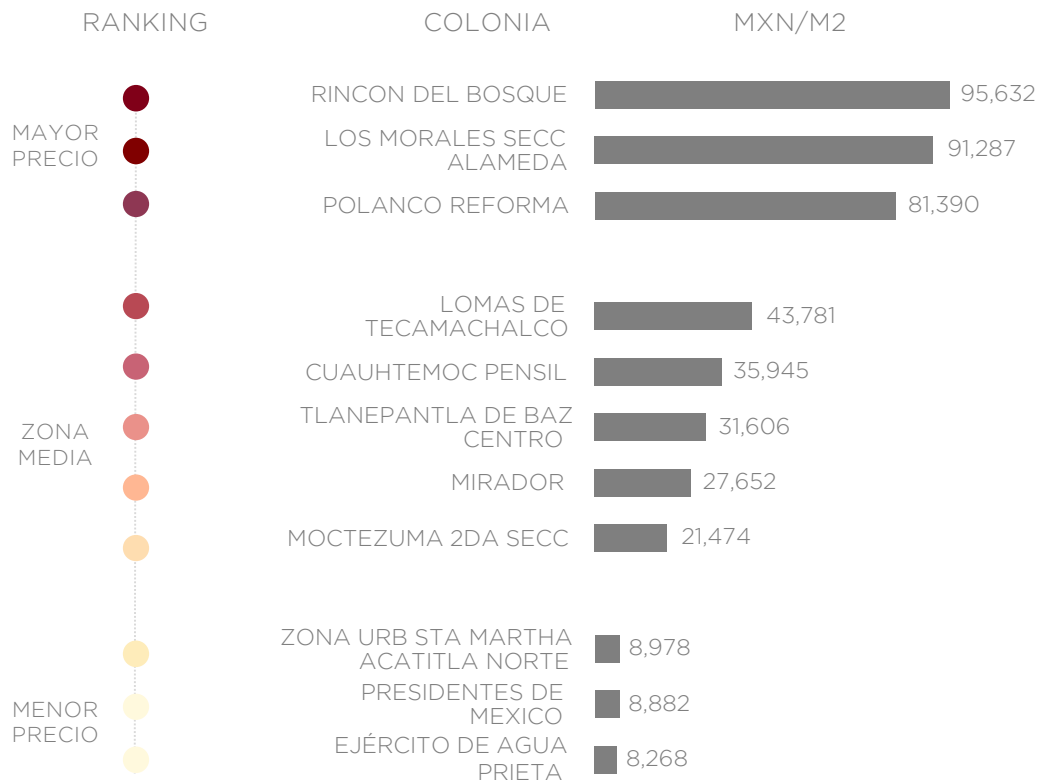
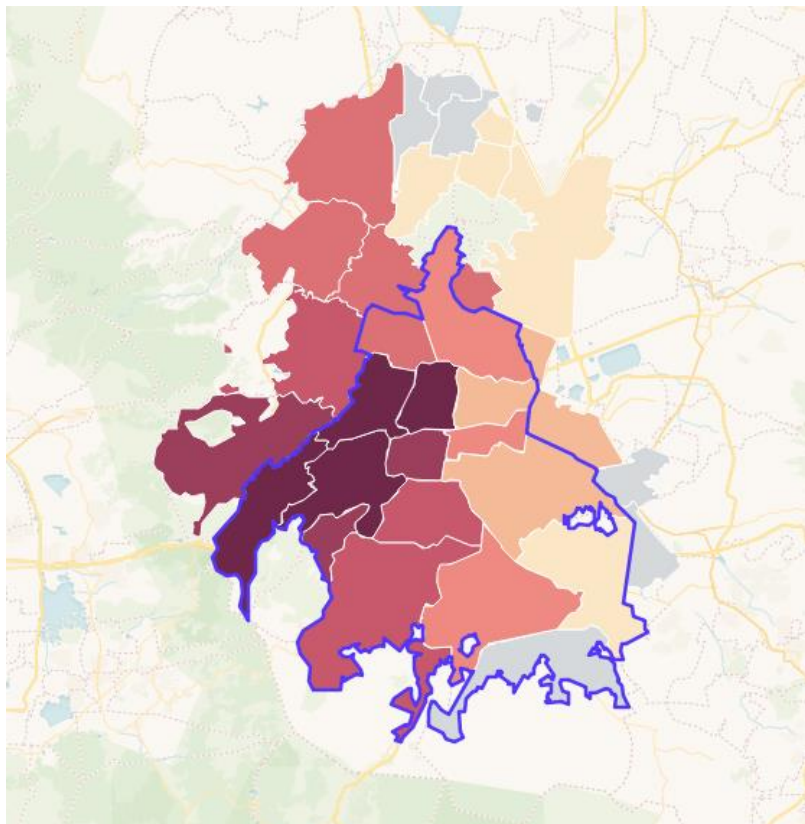
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	56,453	-2.0%	4.0%
CUAJIMALPA DE MORELOS	50,696	0.0%	1.1%
ÁLVARO OBREGÓN	46,353	-1.5%	-1.0%
CUAUHTÉMOC	45,320	-1.8%	6.2%
BENITO JUÁREZ	43,119	-2.0%	3.2%
CDMX INDEX	41,434	-1.3%	4.4%
HUIXQUILUCAN	40,694	0.2%	2.0%
LA MAGDALENA CONTRERAS	39,140	-2.2%	7.8%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	33,420	-0.8%	0.1%
COYOACÁN	31,149	-2.7%	8.4%
TLALPAN	30,585	-3.2%	0.5%
TLALNEPANTLA DE BAZ	25,610	-0.2%	7.6%
AZCAPOTZALCO	24,339	-2.0%	3.2%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	23,610	-1.2%	4.8%
CUAUTILÁN IZCALLI	21,861	1.2%	
GUSTAVO A MADERO	21,193	-0.6%	11.2%
XOCHIMILCO	21,139	-1.0%	
IZTACALCO	20,431	-2.1%	10.8%
VENUSTIANO CARRANZA	19,361	-0.6%	-0.1%
IZTAPALAPA	15,208	-1.1%	1.8%
NEZAHUALCÓYOTL	15,108	-1.8%	-0.8%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	13,078		
ECATEPEC DE MORELOS	10,674	-3.2%	
TLÁHUAC	10,657	-1.1%	-5.9%
TULTITLÁN	10,253	-4.6%	

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

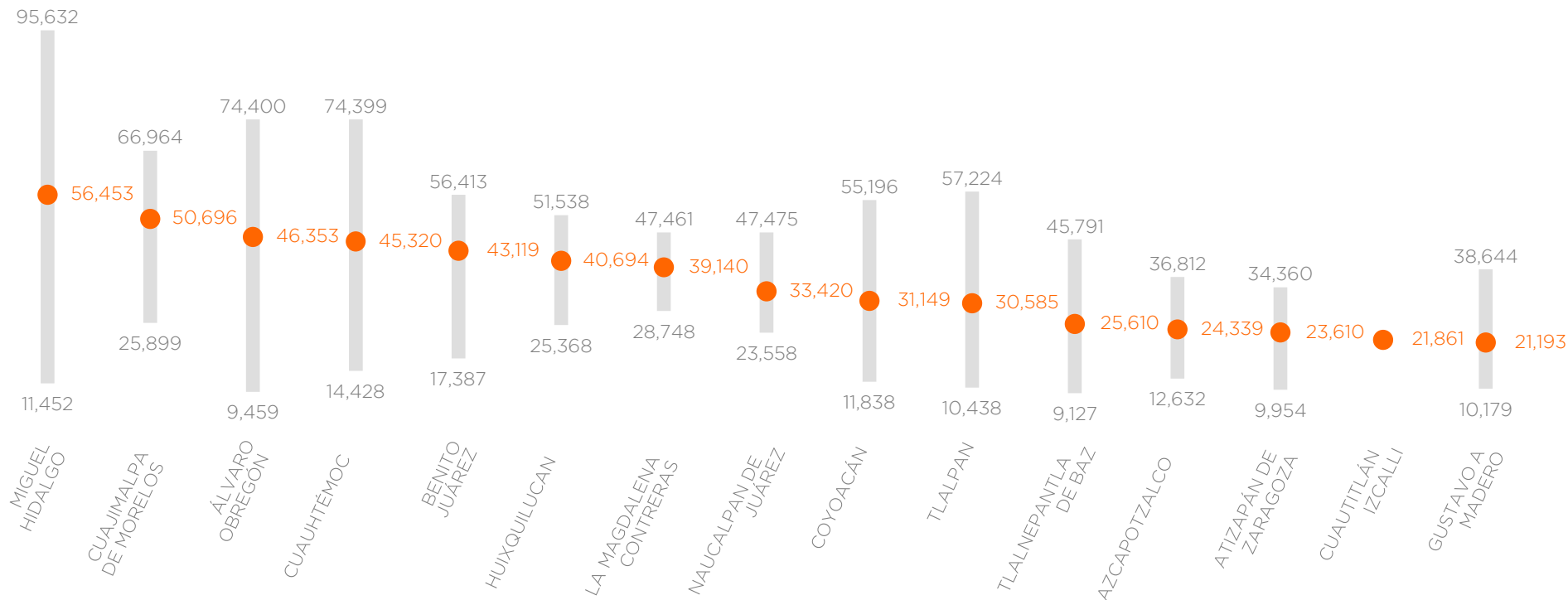


Rincón del Bosque (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Ejercito de Agua Prieta la más económica.

VENTA

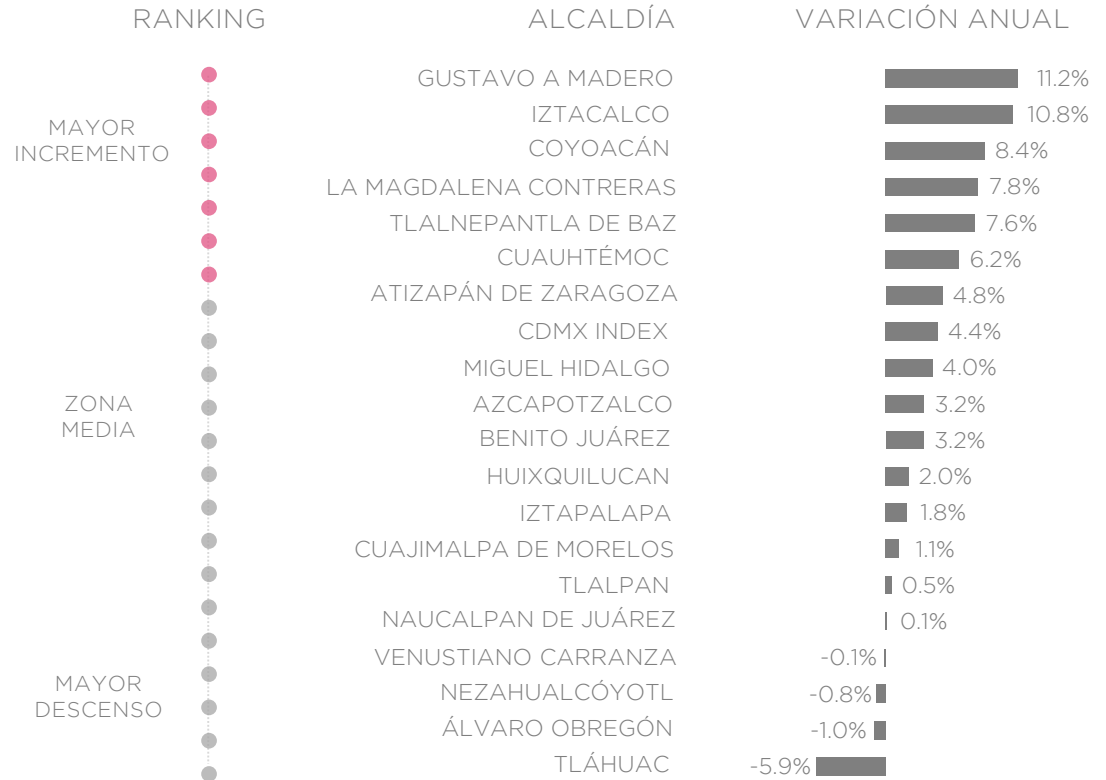
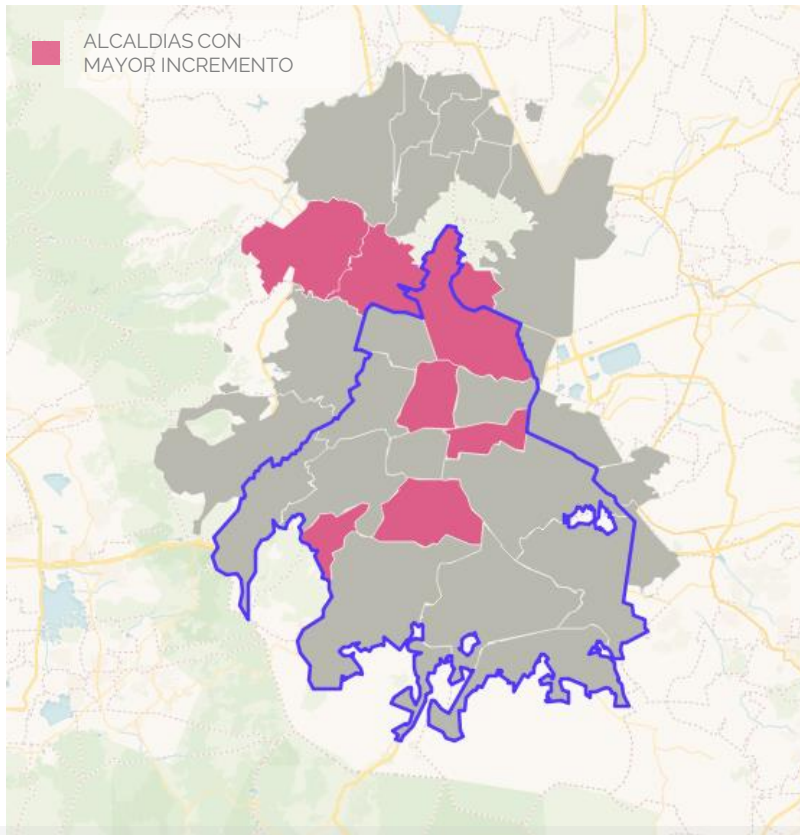
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDIAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN MXN/M2



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Gustavo Madero es la alcaldía con mayor incremento de precio interanual. Tláhuac es la de mayor retroceso.



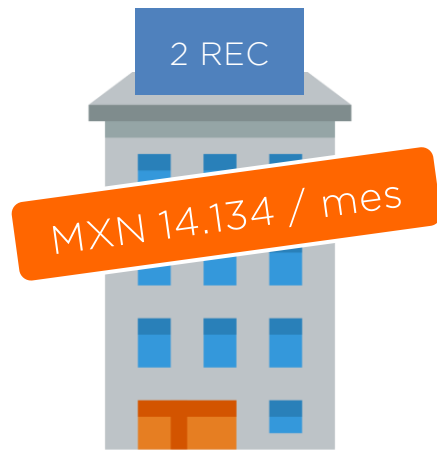
02

PRECIOS DE ALQUILER

precio de alquiler mensual de un departamento de
2 recámaras y 65 m2 de superficie cubierta

ALQUILER

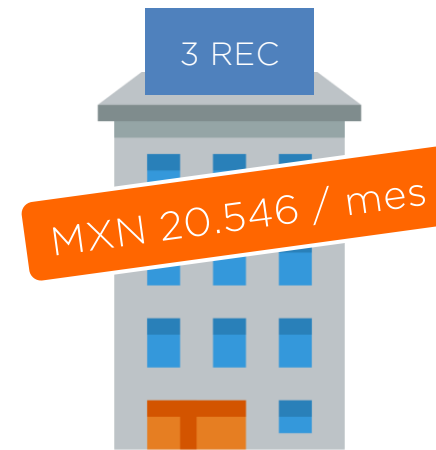
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 217 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 205 MXN/M2

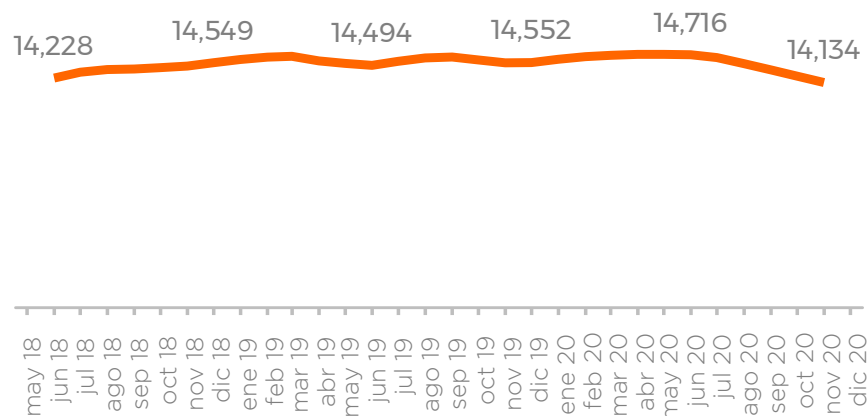
Alquiler medio de departamento de dos recámaras se ubica en MXN 14.134, o MXN 217 por m2.

Alquiler de departamento de tres recámaras MXN 20.546.

ALQUILER

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



VARIACIONES ACUMULADAS

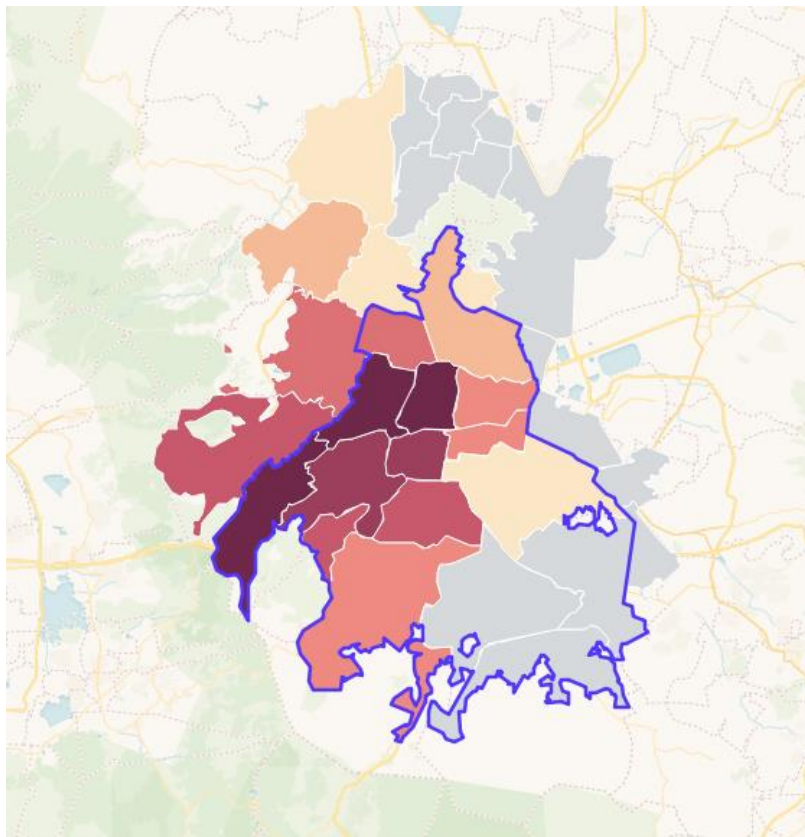
SERIE	MES	2020	ANUAL
INFLACION	0.6%	2.7%	4.1%
CDMX INDEX	-0.9%	-2.9%	-2.8%

Fuente: INEC. Nota: Inflación del ultimo mes son estimación de los últimos dos meses

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 14.134 por mes, baja 0.9% respecto al mes previo. En 2020 el alquiler acumula baja de 2.9%, por debajo de la inflación.

ALQUILER

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

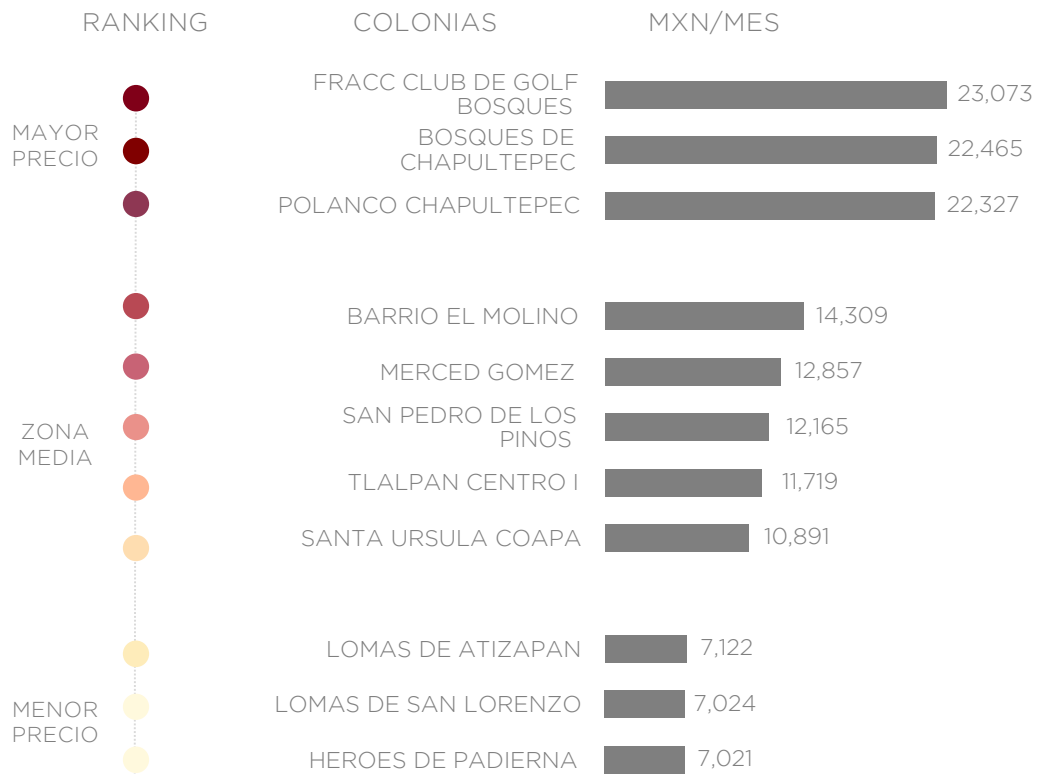
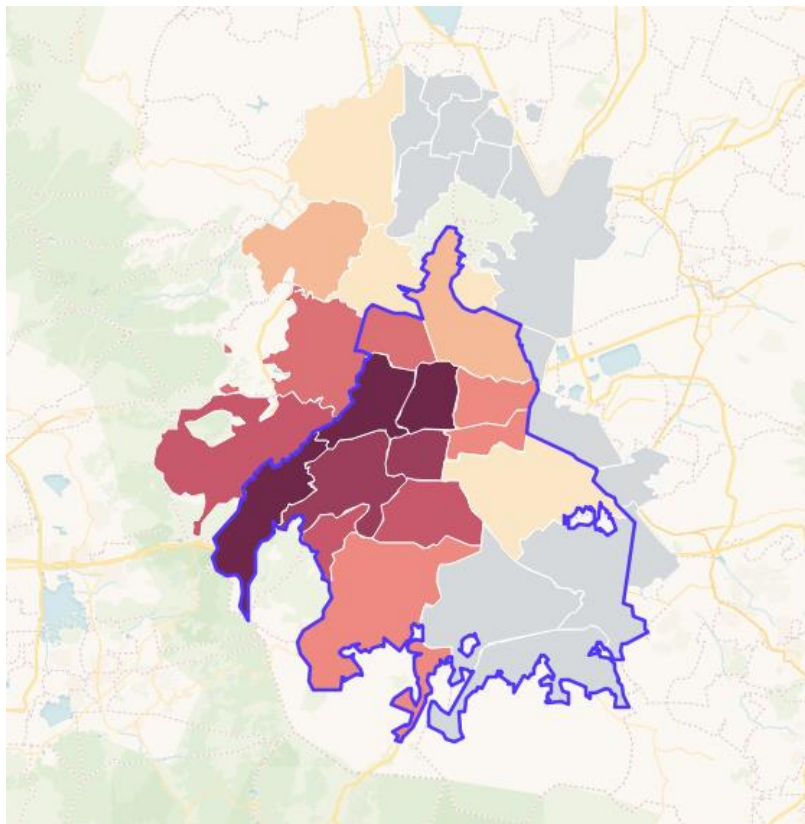
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	18,028	-1.5%	-6.6%
CUAUHTÉMOC	15,381	-1.5%	-7.7%
CUAJIMALPA DE MORELOS	14,369	-0.9%	-0.4%
CDMX INDEX	14,134	-0.9%	-2.8%
ÁLVARO OBREGÓN	13,480	-0.6%	-0.9%
BENITO JUÁREZ	12,850	-1.0%	-2.5%
COYOACÁN	11,156	-0.1%	-6.1%
LA MAGDALENA CONTRERAS	10,877	-1.1%	5.1%
HUIXQUILUCAN	10,699	-0.6%	-1.2%
AZCAPOTZALCO	10,600	-1.4%	-3.2%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	10,283	-0.8%	6.0%
TLALPAN	9,695	0.2%	-1.3%
IZTACALCO	9,073	-1.8%	7.1%
VENUSTIANO CARRANZA	8,898	-1.2%	-6.6%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	8,846	-1.0%	0.7%
GUSTAVO A MADERO	8,751	-0.1%	-1.5%
TLALNEPANTLA DE BAZ	8,601	1.1%	3.2%
IZTAPALAPA	7,700	-0.5%	1.2%
CUAUTILÁN IZCALLI	7,406	-1.3%	3.5%

ALQUILER

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

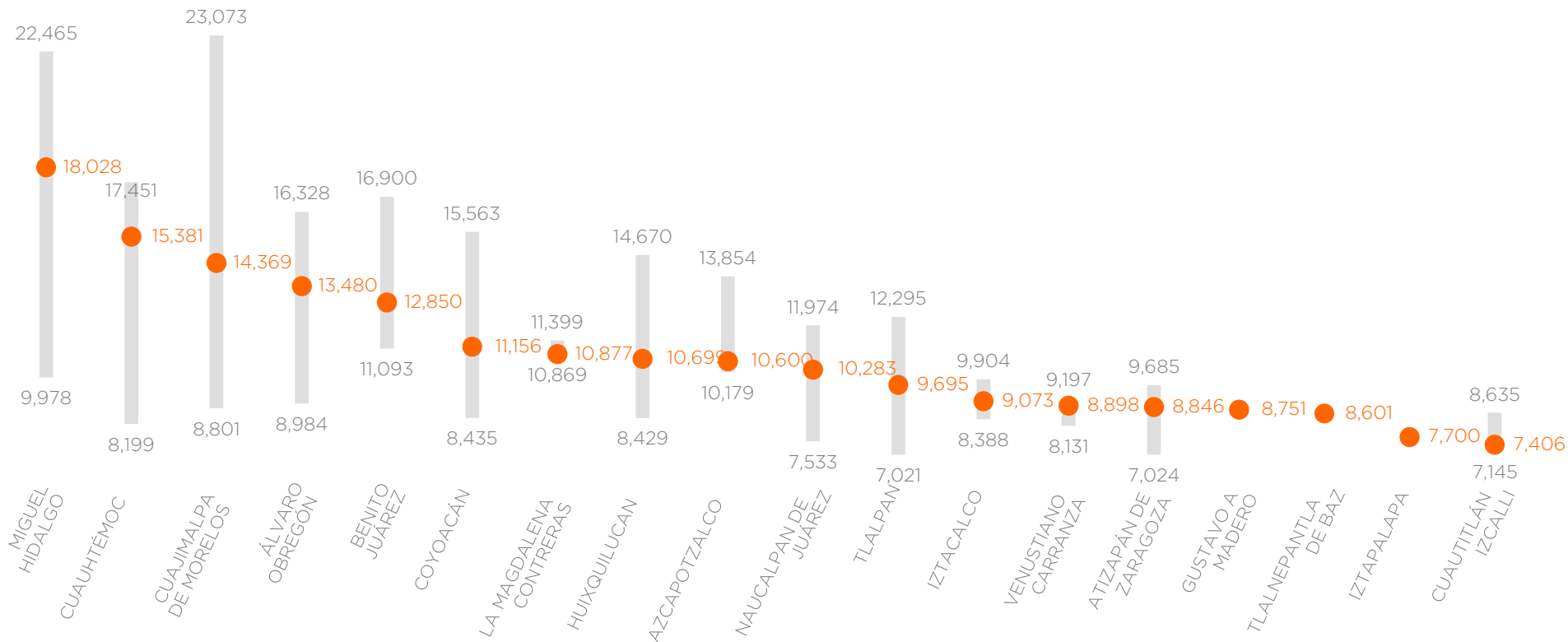


Fracc. Club de Golf Bosques (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Héroes de Padierna la más económica.

ALQUILER

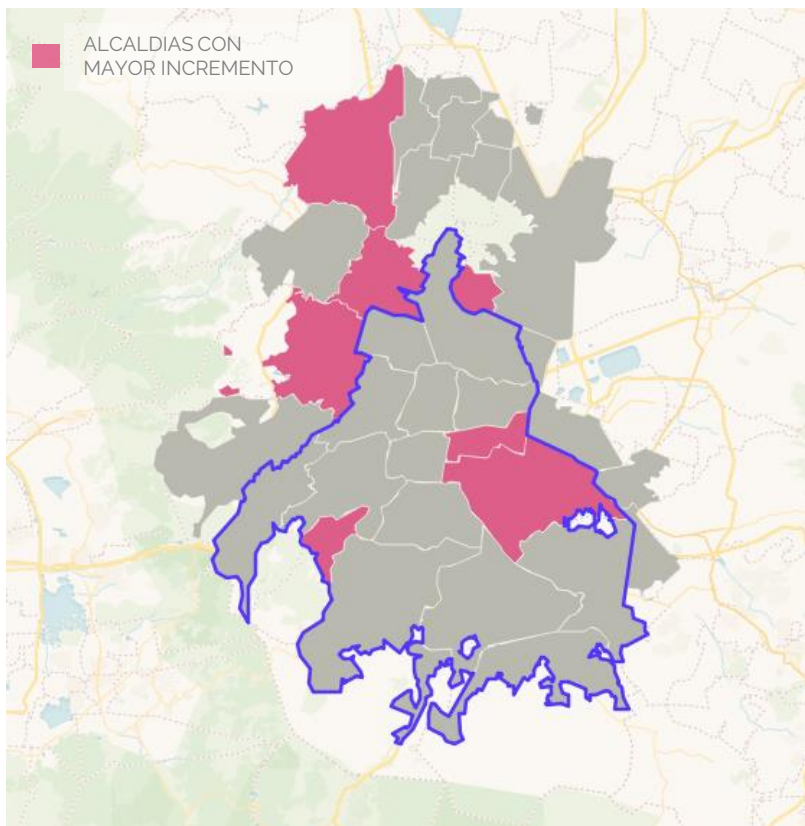
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDÍAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO
PRECIOS EN MXN/MES



ALQUILER

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



RANKING	ALCALDÍAS	VARIACIÓN ANUAL
MAYOR INCREMENTO	IZTACALCO	7.1%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	6.0%
	LA MAGDALENA CONTRERAS	5.1%
	CUAUTILÁN IZCALLI	3.5%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	3.2%
	IZTAPALAPA	1.2%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	0.7%
ZONA MEDIA	CUAJIMALPA DE MORELOS	-0.4%
	ÁLVARO OBREGÓN	-0.9%
	HUIXQUILUCAN	-1.2%
	TLALPAN	-1.3%
	GUSTAVO A MADERO	-1.5%
	BENITO JUÁREZ	-2.5%
	CDMX INDEX	-2.8%
	AZCAPOTZALCO	-3.2%
	COYOACÁN	-6.1%
MAYOR DESCENSO	VENUSTIANO CARRANZA	-6.6%
	MIGUEL HIDALGO	-6.6%
	CUAUHTÉMOC	-7.7%

Iztacalco es la alcaldía con mayor incremento interanual de precio. Cuauhtémoc la de mayor retroceso.



03

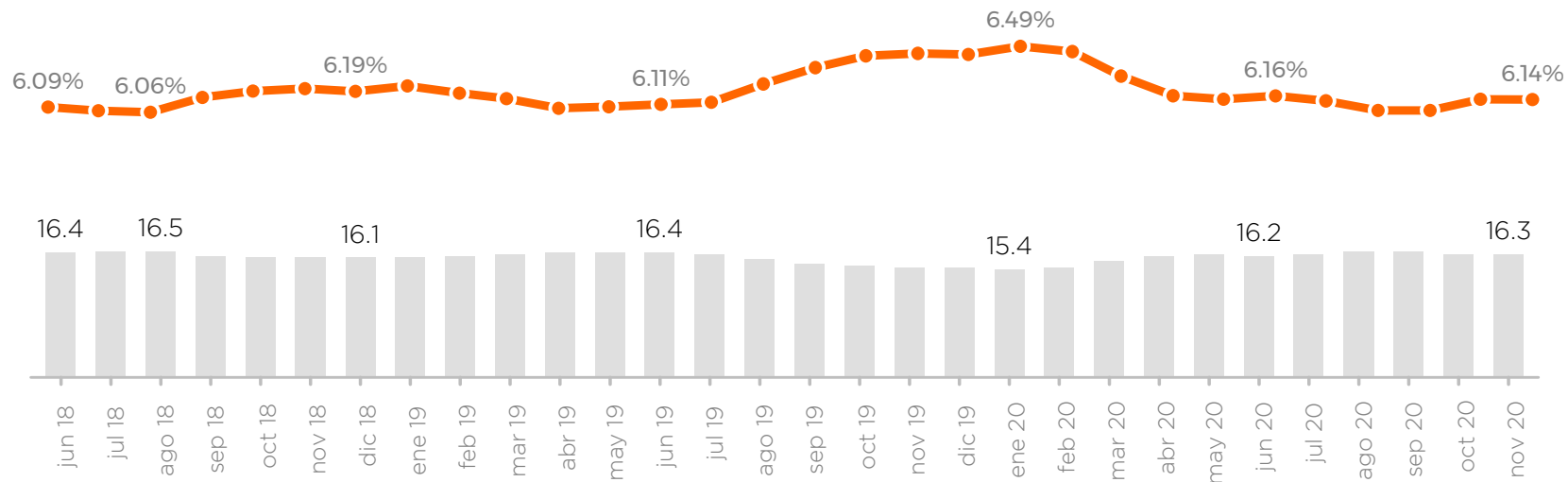
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

Relación ALQUILER anual precio de venta y
rentabilidad bruta últimos 12 meses

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DE LA RENTA

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



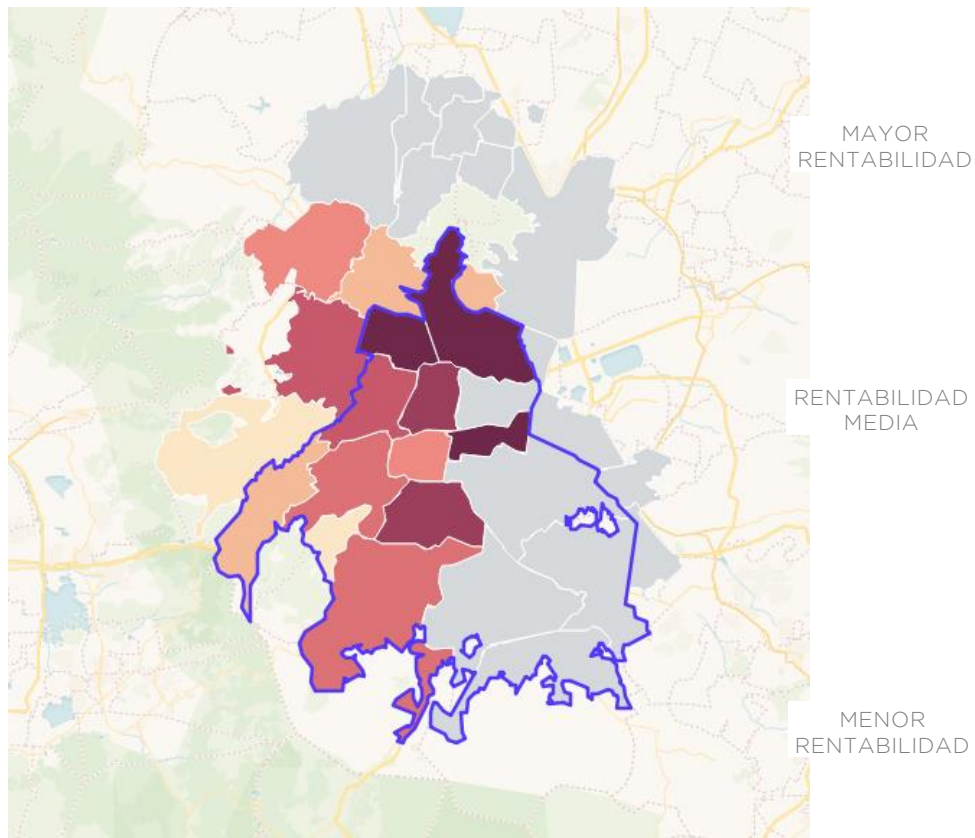
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación alquiler anual / precio se ubica en 6.14%.

Se necesitan 16.3 años de alquiler para repagar la inversión de compra 5.0% más que un año atrás.

RENTABILIDAD

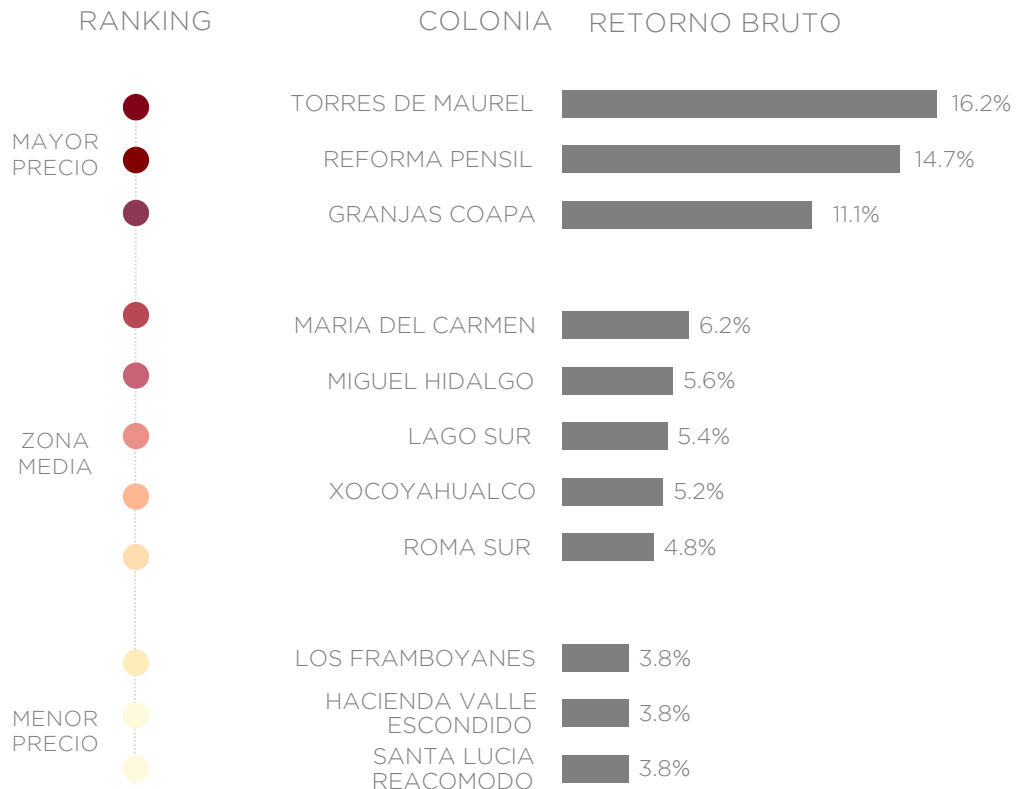
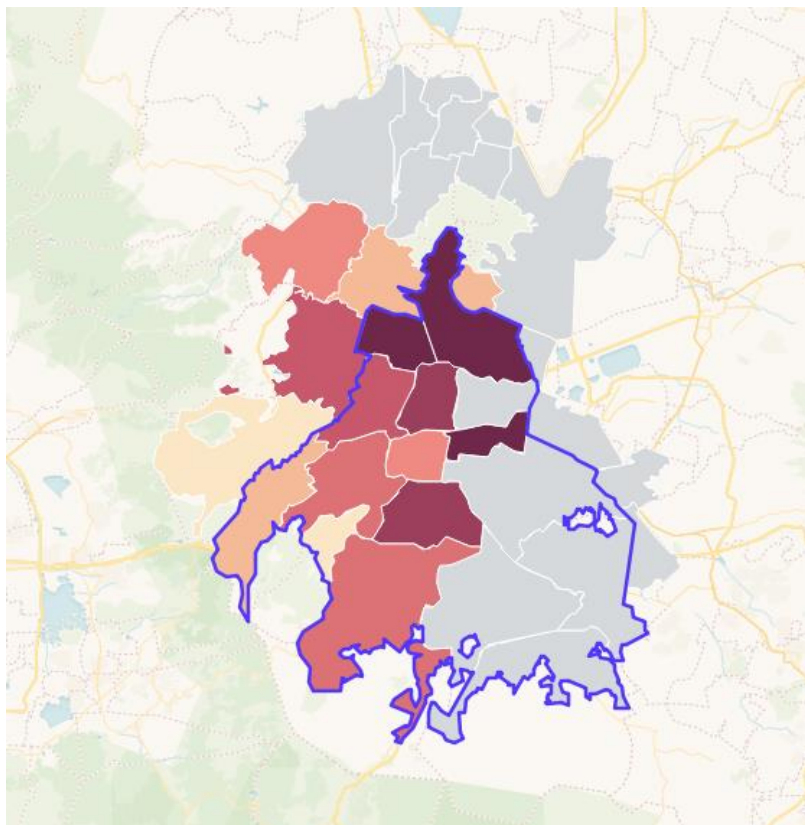
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
IZTACALCO	8.5%	▼	▼
AZCAPOTZALCO	7.6%	▲	▼
GUSTAVO A MADERO	7.4%	▼	▼
CUAUHTÉMOC	7.3%	=	▼
COYOACÁN	6.4%	▲	▼
MIGUEL HIDALGO	6.2%	▼	▼
CDMX INDEX	6.1%	=	▼
NAUCALPAN DE JUÁREZ	6.1%	▼	▲
TLALPAN	6.1%	▲	=
ÁLVARO OBREGÓN	6.0%	▲	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	5.8%	▼	▼
BENITO JUÁREZ	5.8%	▲	=
TLALNEPANTLA DE BAZ	5.7%	▲	▼
CUAJIMALPA DE MORELOS	5.4%	▼	▼
HUIXQUILUCAN	5.0%	=	▼
LA MAGDALENA CONTRERAS	4.9%	=	▼

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN COLONIAS



Torres de Maurel (Coyoacán) y Reforma Pensil (Miguel Hidalgo) son las mejores colonias para los inversores que buscan renta.



INMUEBLES24
inmuebles24.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO