



INMUEBLES24

INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE
FEBRERO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios bajan por quinto mes

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 37.551 por m², baja 0.6% respecto al mes previo. Es el quinto mes consecutivo con baja nominal de precio. En 2021 los precios acumularon baja de 5.5%. En 2022 acumulan caída de 2.0%.

Miguel Hidalgo es la alcaldía con mayor precio medio, MXN 55.283 por m². Tlaxiaco es la alcaldía más económica, MXN 8.707 por m².

RENTA

Precios bajaron 4.0% en 2021

Precio medio de renta de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 13.566 por mes, sube 0.7% en el mes. En 2021 precios acumularon caída de 4.0%, contemplando la inflación la caída real fue de 10%. En 2022 precios de renta acumulan recuperación de 1.0%.

Renta media de departamento de dos recámaras se ubica en MXN 13.566, o MXN 208 por m². Renta de departamento de tres recámaras MXN 19.585.

RENTABILIDAD

Retorno 6.24% anual, subiendo

La relación renta anual / precio sube por cuarto mes consecutivo y se ubica en 6.24% anual. Se necesitan 16.0 años de renta para repagar la inversión de compra 3.2% más que un año atrás.

Alcaldías del norte de CDMX son las de mayor retorno. Los Girasoles III (Coyoacán) es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.

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 39.238 MXN/M2/MES



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 35.863 MXN/M2/MES

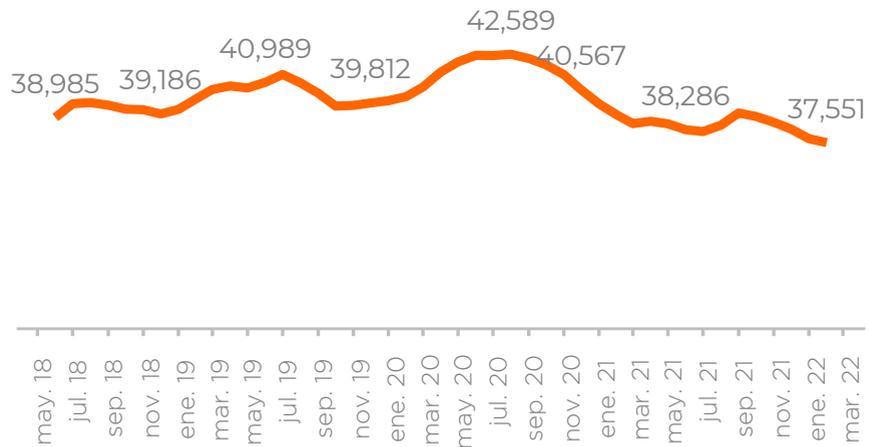
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 2.55 millones.

El departamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 3.58 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

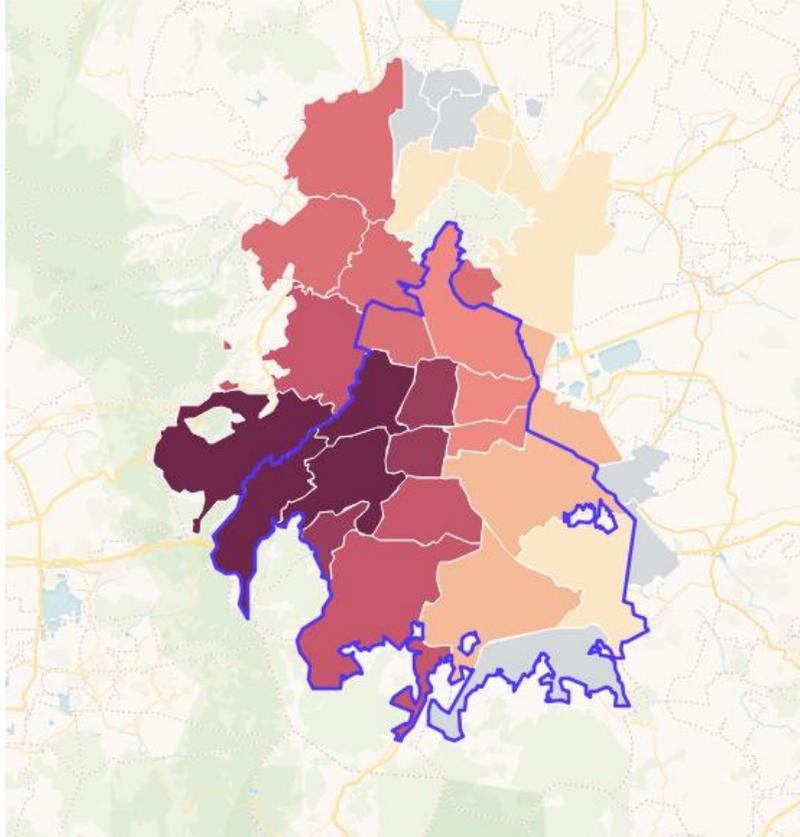
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.8%	1.4%	7.2%
CDMX INDEX	-0.6%	-2.0%	-4.0%
TASA DE CAMBIO	0.0%	-2.5%	1.1%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 37.551 por m2, baja 0.6% respecto al mes previo. Es el quinto mes consecutivo con baja nominal de precio. En 2021 los precios acumularon baja de 5.5%. En 2022 acumulan -2.0%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

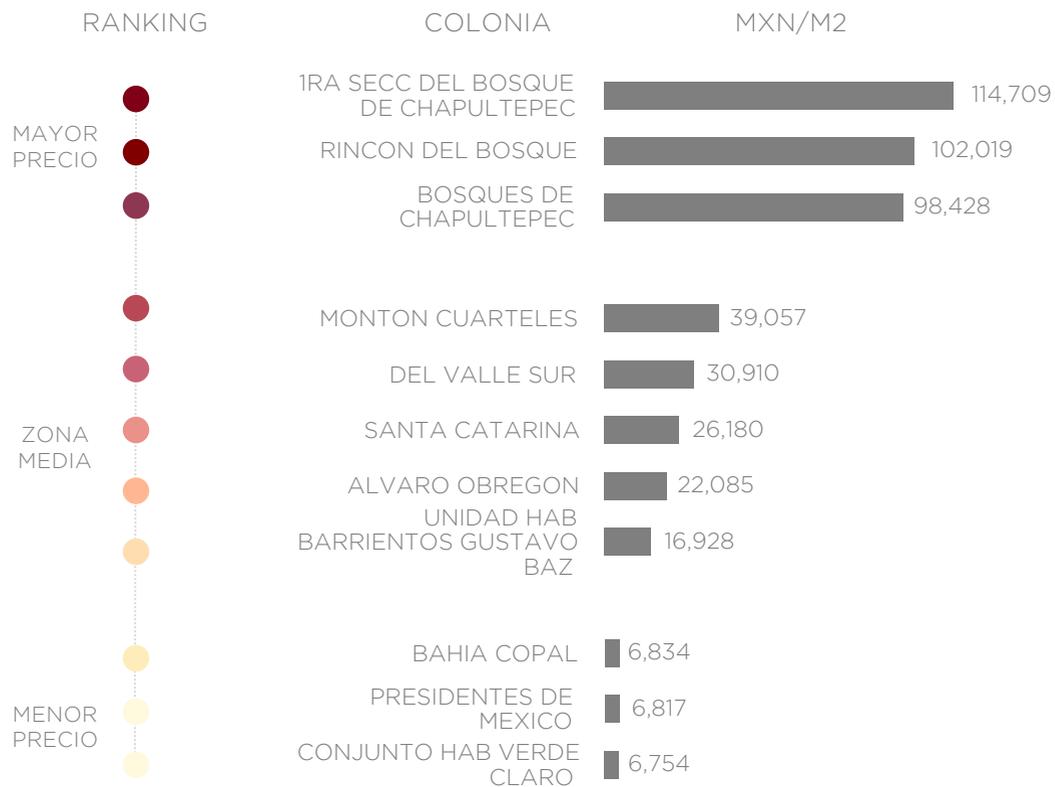
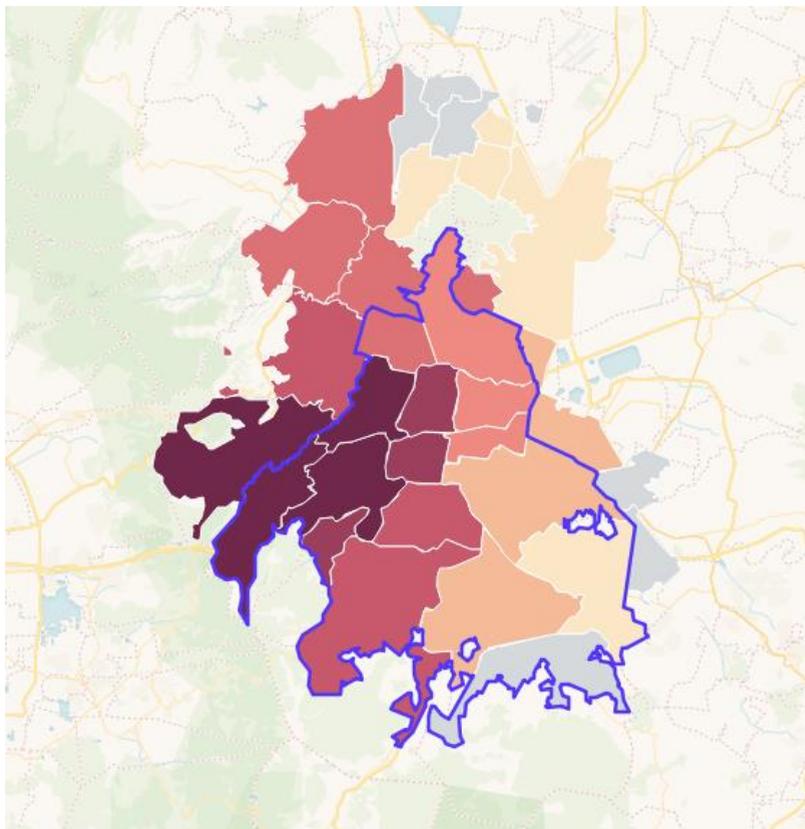
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	55,283	-0.7%	3.3%
CUAJIMALPA DE MORELOS	50,482	-0.3%	-0.4%
ÁLVARO OBREGÓN	41,057	-0.7%	-6.0%
HUIXQUILUCAN	40,584	-0.5%	-1.3%
CUAUHTÉMOC	39,352	-0.3%	-6.0%
BENITO JUÁREZ	38,121	-0.7%	-6.6%
CDMX INDEX	37,551	-0.6%	-4.0%
LA MAGDALENA CONTRERAS	33,017	-1.0%	-12.9%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	32,600	0.0%	-4.2%
COYOACÁN	28,216	-1.4%	-0.3%
TLALPAN	26,866	-0.3%	-1.9%
TLALNEPANTLA DE BAZ	23,155	-1.5%	-6.3%
CUAUTILÁN IZCALLI	21,826	1.5%	4.3%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	21,467	-0.8%	-4.7%
AZCAPOTZALCO	21,312	0.2%	-6.4%
IZTACALCO	18,615	-0.1%	-5.1%
GUSTAVO A MADERO	18,033	-0.5%	-8.9%
VENUSTIANO CARRANZA	18,008	-1.2%	-2.7%
XOCHIMILCO	17,539	-0.5%	-14.3%
IZTAPALAPA	13,710	-1.1%	-5.1%
NEZAHUALCÓYOTL	12,814	-1.2%	-13.3%
TLÁHUAC	12,402	-1.2%	12.7%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	11,613	0.0%	8.1%
ECATEPEC DE MORELOS	10,455	-3.8%	5.6%
TULTILÁN	8,707	0.6%	-1.8%

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

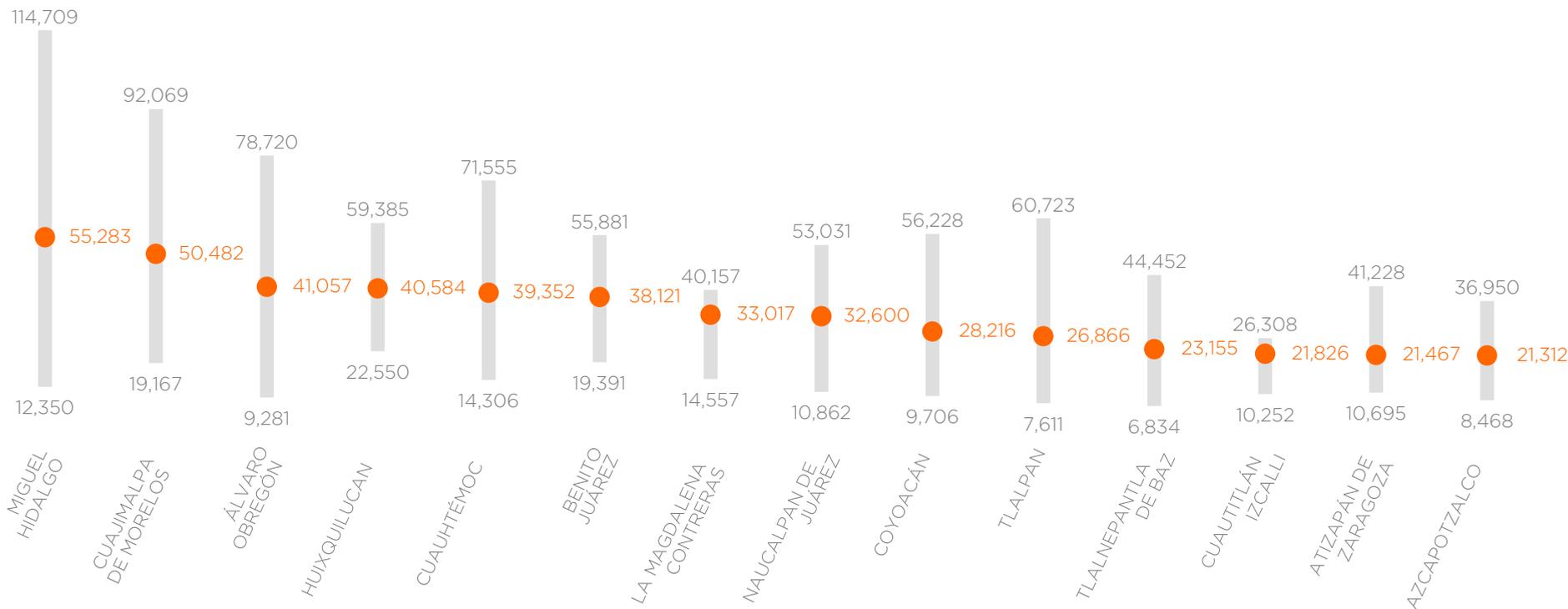


1ra Secc del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Conj. Hab. Verde Claro la más económica.

VENTA

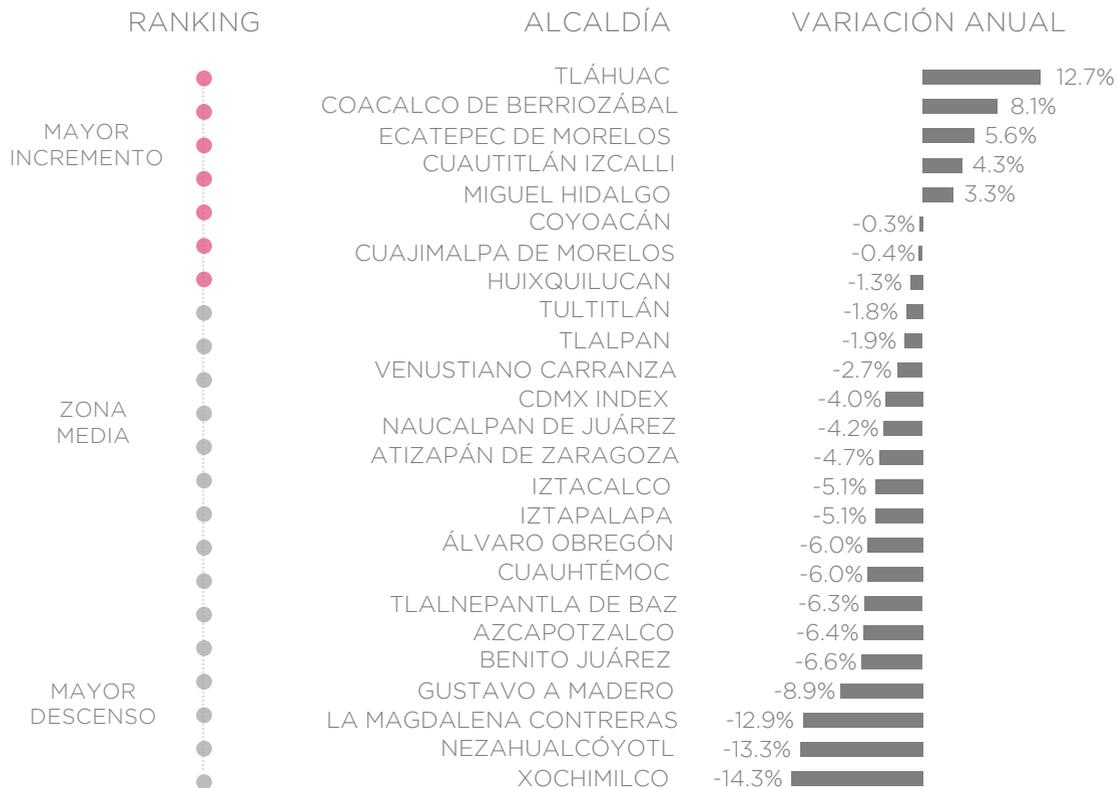
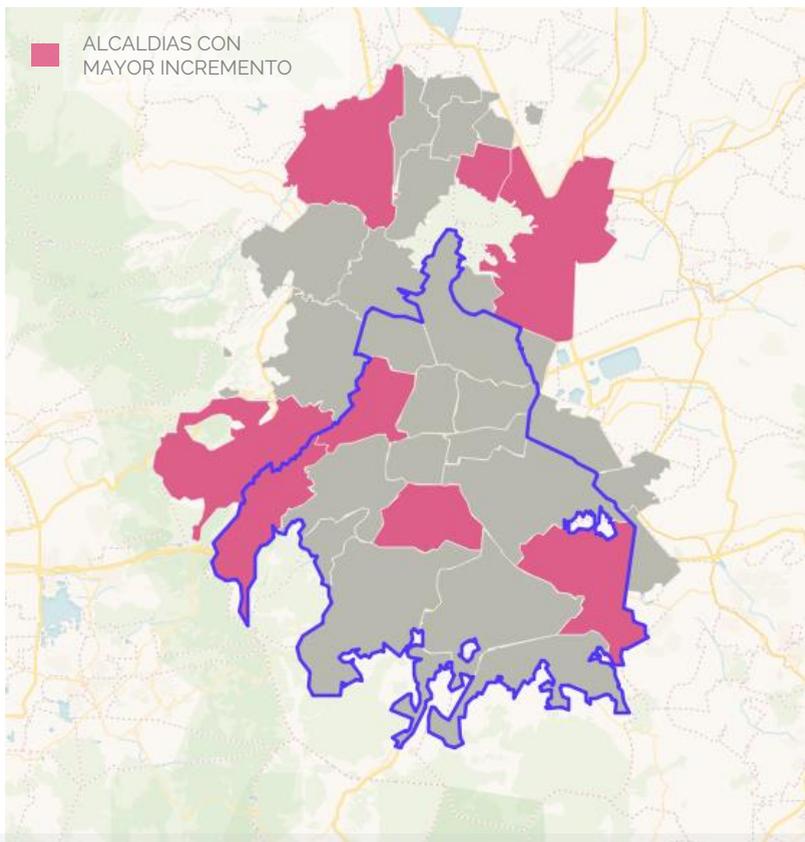
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Mayoría de alcaldías con baja de precio en 2021. Xochimilco es la que registra mayor descenso interanual.



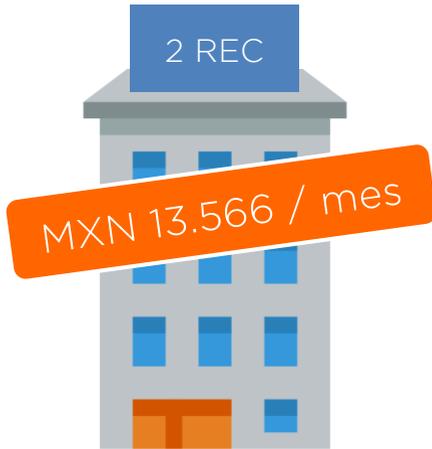
02

PRECIOS DE RENTA

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

RENTA

UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 208 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 196 MXN/M2

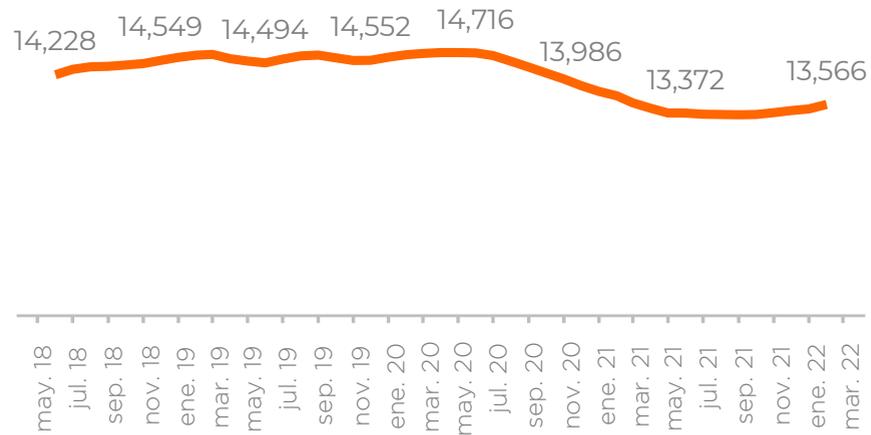
Renta media de departamento de dos recámaras se ubica en MXN 13.566, o MXN 208 por m2.

Renta de departamento de tres recámaras MXN 19.585.

RENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.8%	1.4%	7.2%
CDMX INDEX	0.7%	1.0%	-1.4%

Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del último mes son una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

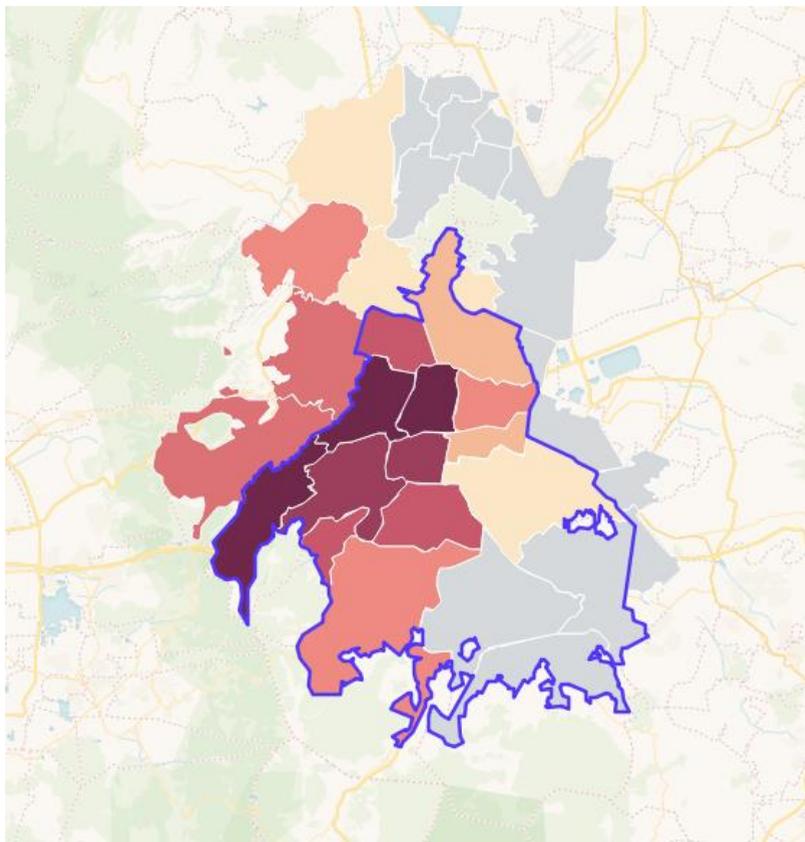
Precio medio de renta de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 13.566 por mes, sube 0.7% en el mes.

En 2021 precios acumularon caída de 4.0%, contemplando la inflación la caída real fue de 10%.

En 2022 precios de renta acumulan recuperación de 1.0%

RENTA

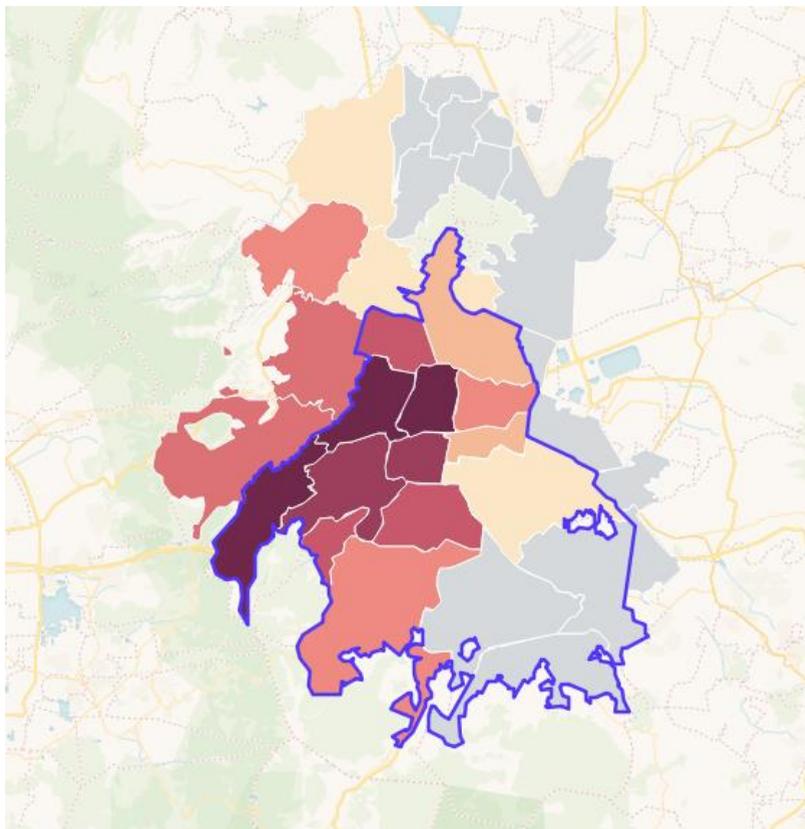
PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



	ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
			MES	ANUAL
MAYOR PRECIO	MIGUEL HIDALGO	16,827	0.8%	-3.0%
	CUAUHTÉMOC	14,600	0.6%	-2.7%
	CUAJIMALPA DE MORELOS	13,568	0.5%	-3.4%
	CDMX INDEX	13,566	0.7%	-1.4%
	ÁLVARO OBREGÓN	13,115	0.4%	-1.1%
	BENITO JUÁREZ	12,743	1.0%	0.4%
	COYOACÁN	11,435	1.1%	2.1%
	AZCAPOTZALCO	10,833	1.9%	3.9%
ZONA MEDIA	LA MAGDALENA CONTRERAS	10,512	0.9%	-5.6%
	NAUCALPAN DE JUÁREZ	10,294	0.7%	-0.8%
	HUIXQUILUCAN	10,293	0.1%	-2.6%
	TLALPAN	9,764	0.1%	1.8%
	ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	9,389	1.5%	8.2%
	VENUSTIANO CARRANZA	9,248	0.1%	1.6%
	GUSTAVO A MADERO	9,233	3.0%	5.5%
	IZTACALCO	9,175	0.7%	2.5%
	TLALNEPANTLA DE BAZ	9,098	0.5%	2.3%
	CUAUTILÁN IZCALLI	8,644	3.2%	15.2%
MENOR PRECIO	IZTAPALAPA	7,785	0.4%	-2.0%

RENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



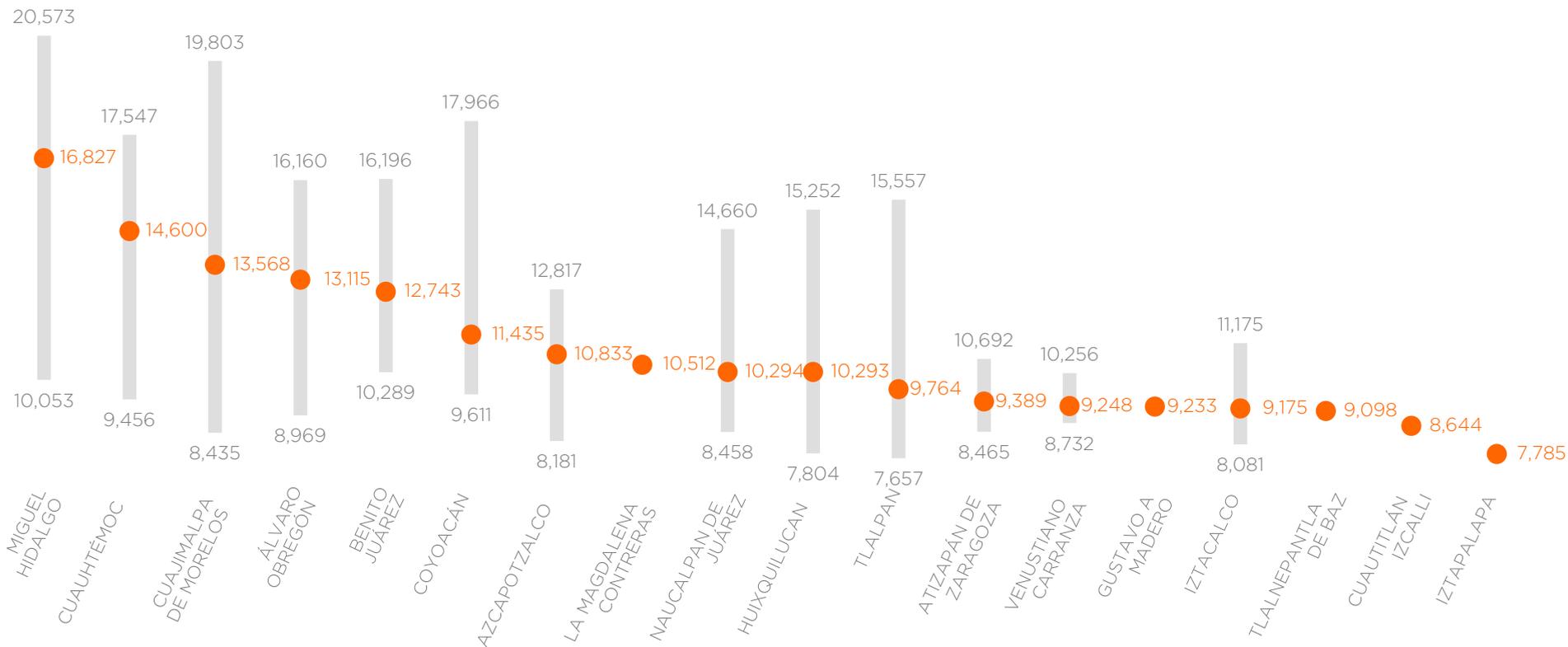
RANKING	COLONIAS	MXN/MES
MAYOR PRECIO	POLANCO CHAPULTEPEC	20,573
	LOS MORALES SECC ALAMEDA	20,088
	AMPL GRANADA	19,974
ZONA MEDIA	TORRES DE POTRERO	13,694
	CONJUNTO HAB PEDREGAL DE CARRASCO	12,575
	BUENAVISTA	11,967
	LEGARIA	11,443
	TLACUITLAPA 2DO REACOMODO	10,545
MENOR PRECIO	LOS REYES	8,081
	DEL RELOJ	7,804
	HEROES DE PADIERNA	7,657

Polanco Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 20.573 por m2. Héroes de Padierna es la más económica.

RENTA

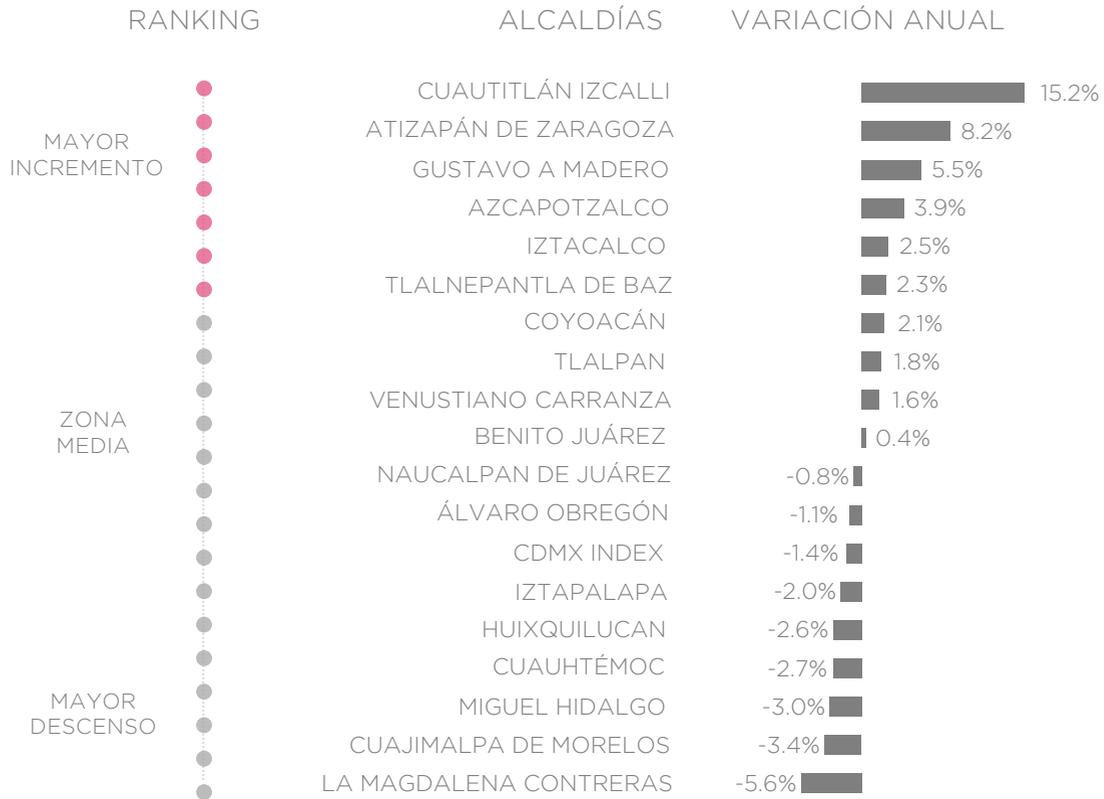
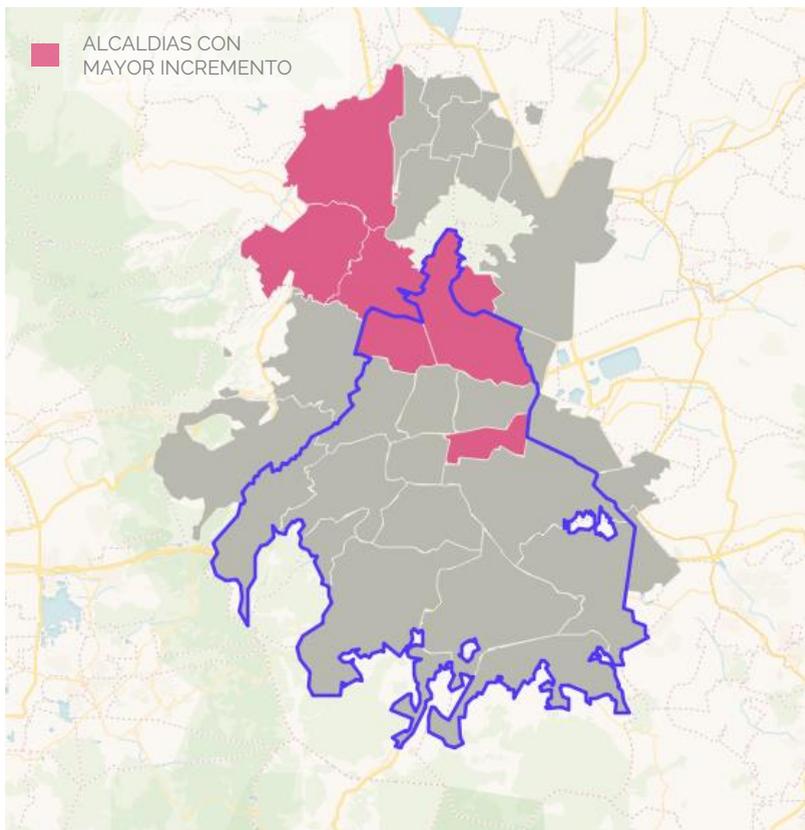
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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



RENTA

HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Alcaldías del norte son las que registran mayor incremento de precio. Cuautitlán Izcalli es la de mayor suba interanual.

03

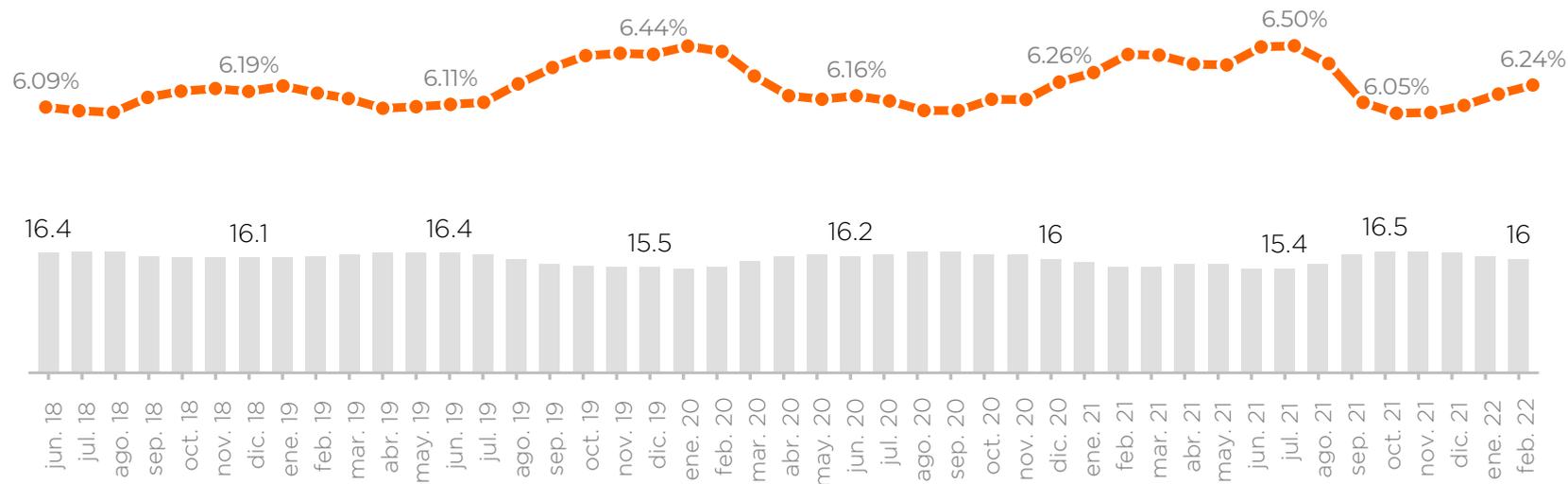
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DE LA RENTA

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL

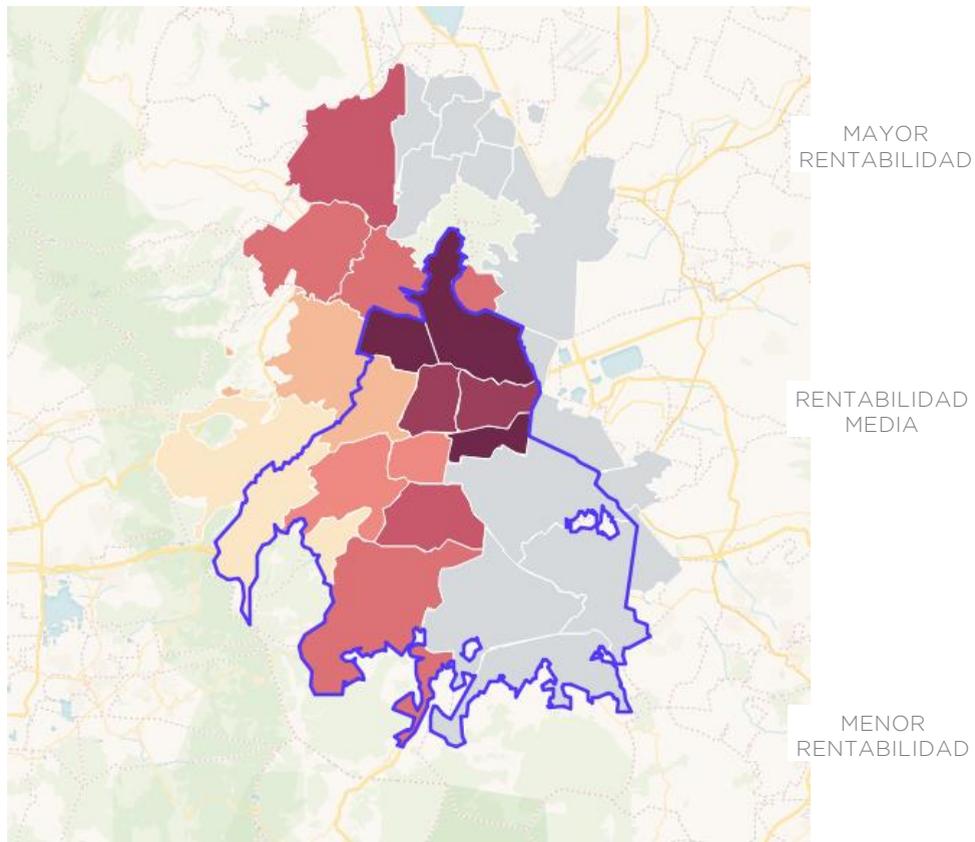


AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación renta anual / precio sube por cuarto mes consecutivo y se ubica en 6.24% anual.
Se necesitan 16.0 años de renta para repagar la inversión de compra 3.2% mas que un año atrás.

RENTABILIDAD

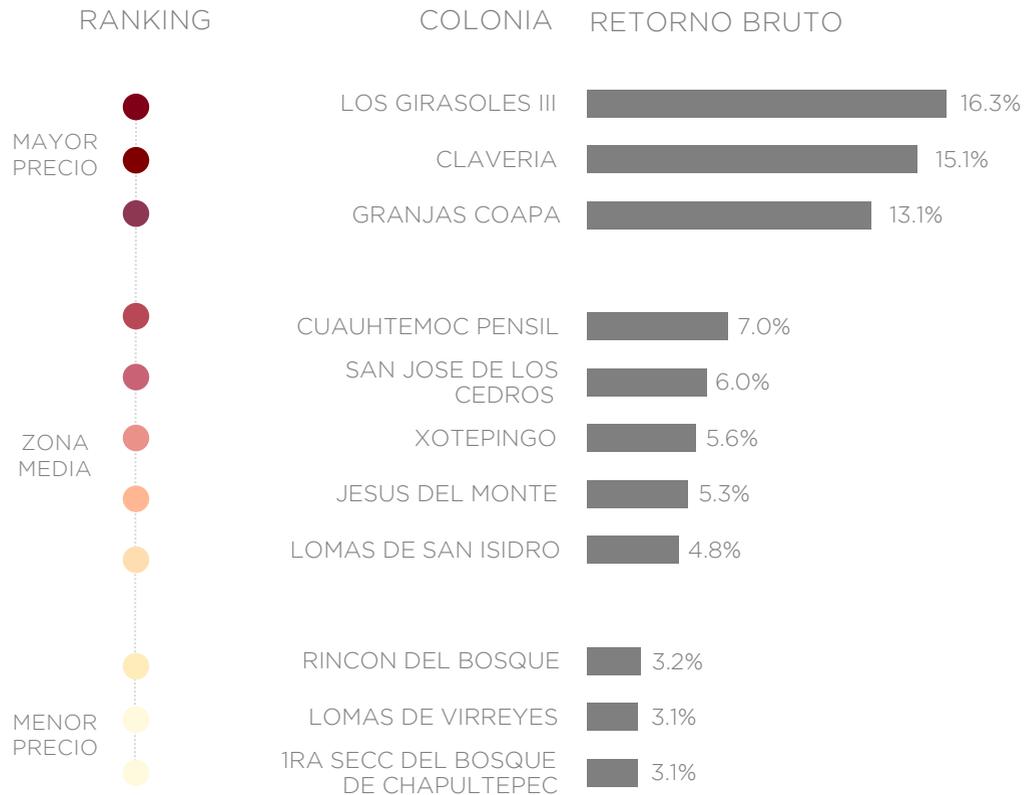
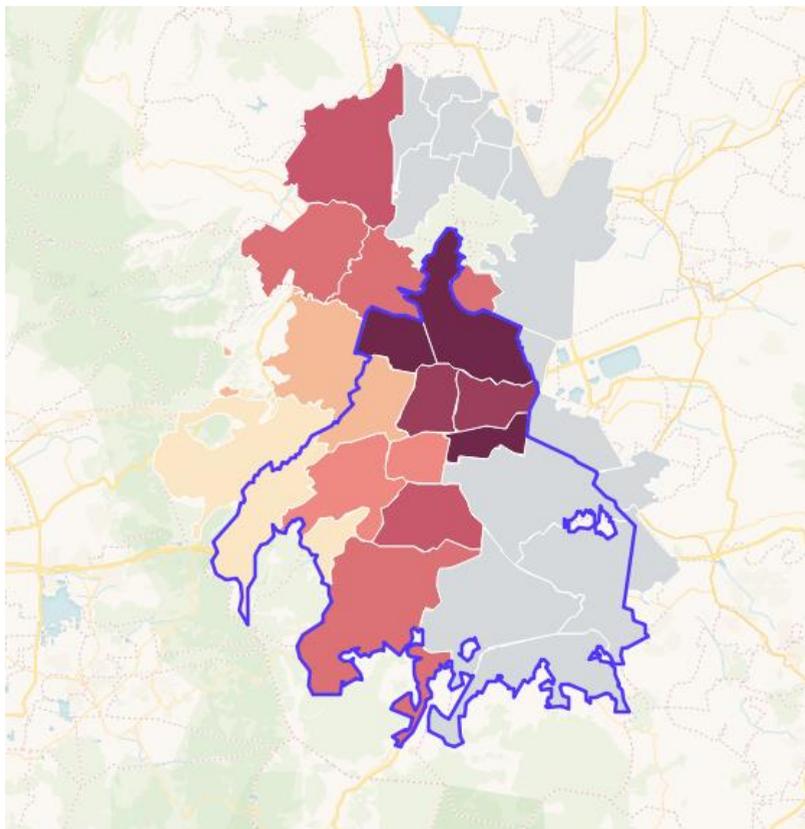
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
AZCAPOTZALCO	9.6%	▼	▲
IZTACALCO	9.1%	▲	▲
GUSTAVO A MADERO	9.0%	▲	▲
CUAUHTÉMOC	7.8%	=	▲
VENUSTIANO CARRANZA	7.5%	=	▼
COYOACÁN	7.0%	▲	▲
CUAUTLÁN IZCALLI	7.0%	▲	▲
TLALNEPANTLA DE BAZ	6.8%	▲	=
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.7%	▲	▲
TLALPAN	6.6%	▼	▲
BENITO JUÁREZ	6.3%	▲	▲
CDMX INDEX	6.2%	▲	▼
ÁLVARO OBREGÓN	6.2%	▲	▲
MIGUEL HIDALGO	6.0%	=	▼
NAUCALPAN DE JUÁREZ	5.6%	▼	▼
LA MAGDALENA CONTRERAS	5.6%	▲	=
CUAJIMALPA DE MORELOS	5.2%	▲	▼
HUIXQUILUCAN	5.0%	▲	=

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN COLONIAS



Alcaldías del norte de CDMX son las de mayor retorno. Los Girasoles III (Coyoacán) es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.



INMUEBLES24
inmuebles24.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO