



# INMUEBLES24

## INDEX

**REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE**

JUNIO 2021

# RESUMEN EJECUTIVO

## TENDENCIAS DESTACADAS

### VENTA

#### PRECIOS BAJAN 5.6% EN 2021

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 38.286 por m<sup>2</sup>, baja 0.9% respecto al mes previo. En 2021 los precios acumulan baja de 5.6% en el año. En términos reales (contemplando la inflación) la baja es superior al 8%. En los últimos doce meses los precios caen un 10%.

Mayoría de alcaldías con baja de precio interanual. Las alcaldías que mejor resisten la baja de precio están fuera de CDMX, hacia el Este.

Rincón del Bosque es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 91.289 por m<sup>2</sup>. Bahía Copal la más económica, MXN 5.633 por m<sup>2</sup>.

### RENTA

#### PRECIOS BAJAN 4.4% EN 2021

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 13.372 por mes, sin cambios respecto al mes previo. El precio de alquiler en la ciudad desciende desde julio 2020 y acumula baja de 9.1% desde entonces. En 2021 precios acumulan caída de 4.4%, contemplando la inflación la caída real es de 7.3%.

Mayoría de alcaldías con retroceso interanual. Gustavo Madero es la alcaldía con mayor incremento, Xochimilco la de mayor retroceso.

### RENTABILIDAD

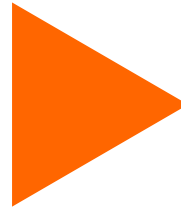
#### RETORNO 6.49% ANUAL

Precios de venta caen más que los precios de renta lo que eleva la relación “renta anual /precio” que se ubica en 6.49%. Actualmente se necesitan 15.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra 5.0% menos que un año atrás.

Santa Fe (Álvaro Obregón) 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



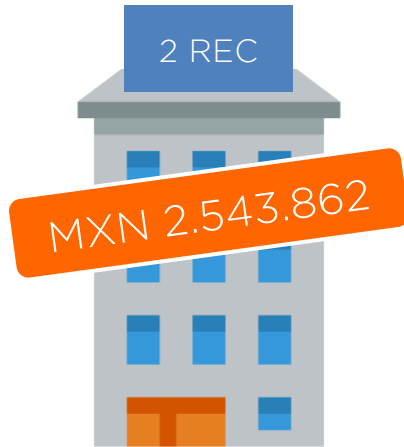
METODOLOGÍA: UTILIZAMOS LAS MEJORES PRÁCTICAS ESTADÍSTICAS INTERNACIONALES.

01

# PRECIOS DE VENTA

# VENTA

## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 39.136 MXN/M2/MES



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 37.436 MXN/M2/MES

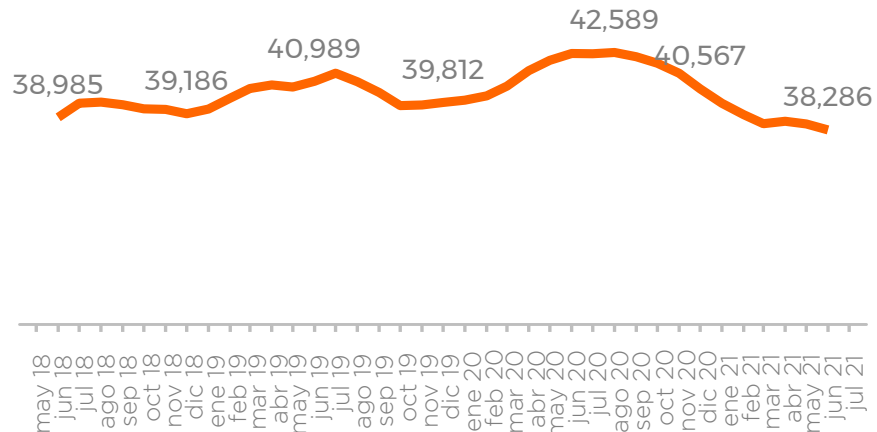
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 2.5 millones.

El departamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 3.7 millones.

# VENTA

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

### EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



### VARIACIONES ACUMULADAS

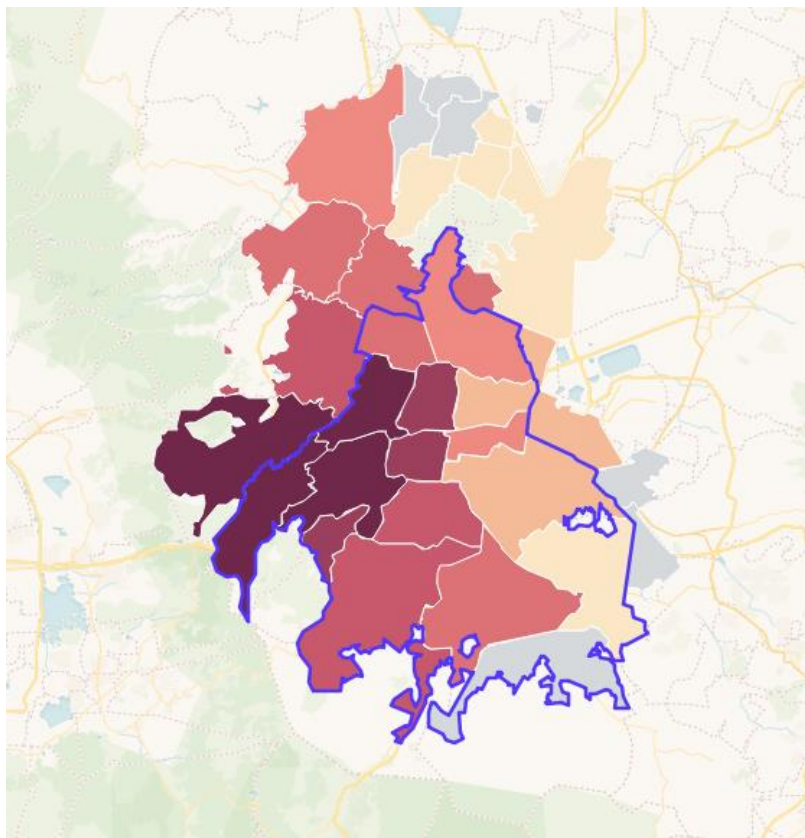
SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.2%	2.9%	5.9%
CDMX INDEX	-0.9%	-5.6%	-10.0%
TASA DE CAMBIO	0.4%	0.5%	-10.0%

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 38.286 por m2, baja 0.9% respecto al mes previo. En 2021 los precios acumulan baja de 5.6% en el año. En términos reales (contemplando la inflación) la baja es superior al 8%. En los últimos doce meses los precios caen un 10%.

# VENTA

## PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR  
PRECIO

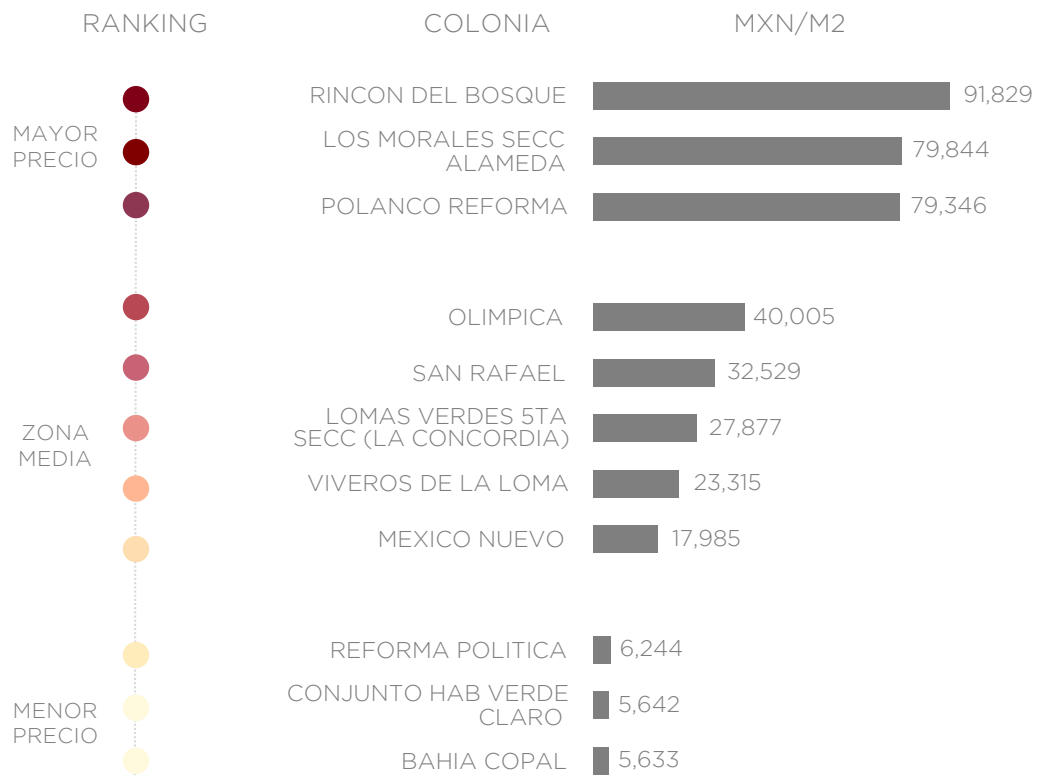
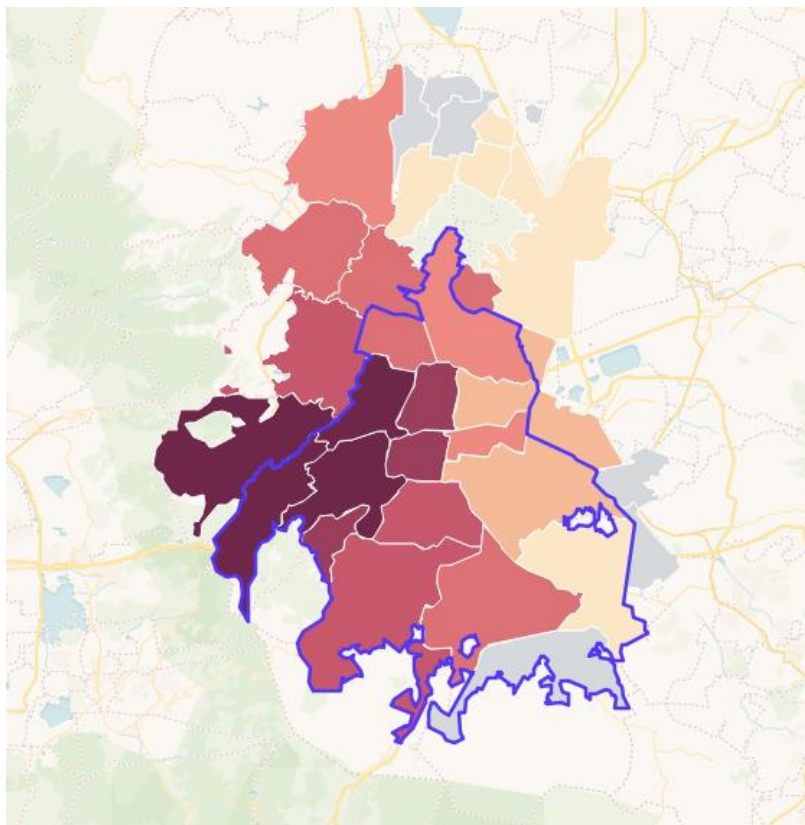
ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	51,148	-2.2%	-14.4%
CUAJIMALPA DE MORELOS	50,116	-0.7%	-0.2%
ÁLVARO OBREGÓN	42,840	-2.4%	-10.7%
HUIXQUILUCAN	40,249	-0.3%	-0.7%
CUAUHTÉMOC	40,126	-2.8%	-15.6%
BENITO JUÁREZ	39,358	-3.0%	-11.1%
CDMX INDEX	38,286	-0.9%	-10.0%
LA MAGDALENA CONTRERAS	37,532	-2.1%	-10.1%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	33,540	-0.9%	-0.5%
COYOACÁN	28,921	-0.6%	-11.5%
TLALPAN	28,069	-2.0%	-16.2%
TLALNEPANTLA DE BAZ	22,953	-0.4%	-10.9%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	22,163	-0.6%	-8.8%
AZCAPOTZALCO	21,222	-1.5%	-17.3%
XOCHIMILCO	19,746	-1.7%	-15.6%
CUAUTILÁN IZCALLI	19,004	-0.9%	-4.1%
IZTACALCO	18,847	-1.5%	-10.9%
GUSTAVO A MADERO	18,718	-1.8%	-10.4%
VENUSTIANO CARRANZA	17,913	-1.0%	-7.5%
NEZAHUALCÓYOTL	14,761	-1.0%	-10.1%
IZTAPALAPA	13,797	-0.7%	-8.2%
TLÁHUAC	11,774	1.8%	1.8%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	9,934	1.4%	
ECATEPEC DE MORELOS	9,222	-1.8%	-15.0%
TULTITLÁN	8,773	1.4%	

# VENTA

## COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



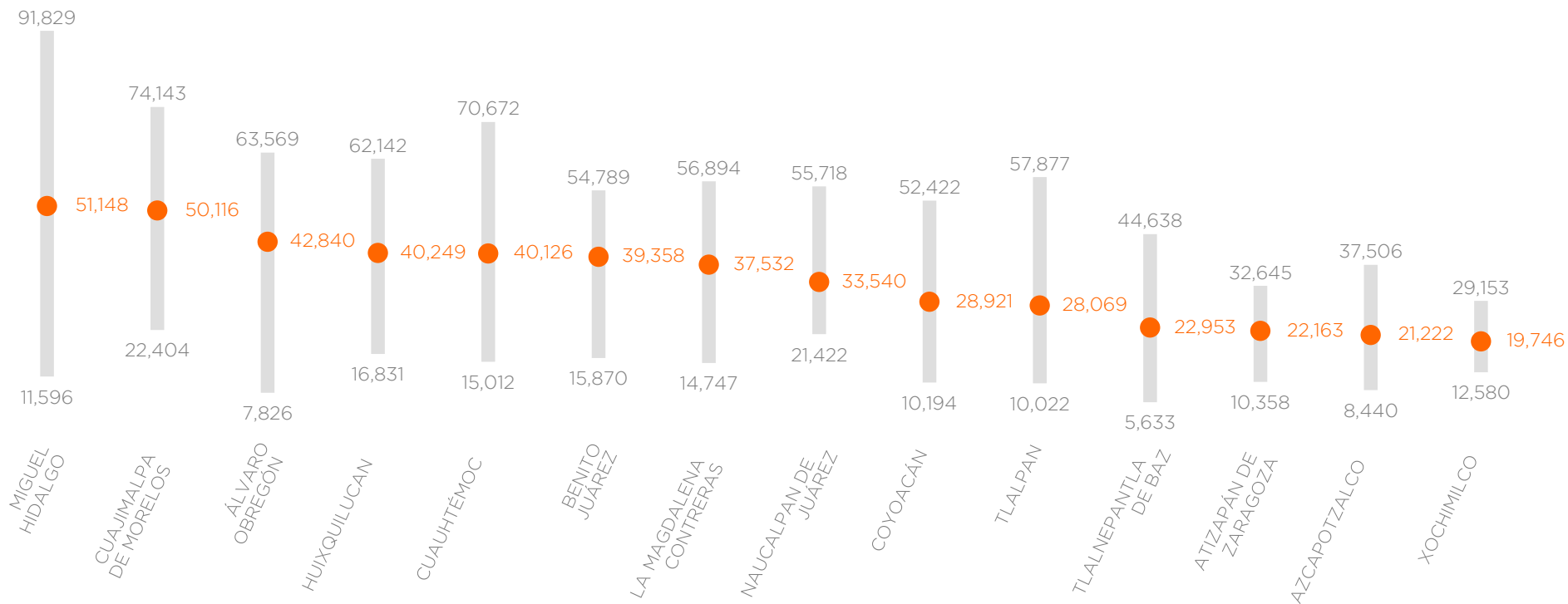
Rincón del Bosque (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Bahía Copal la más económica.



# VENTA

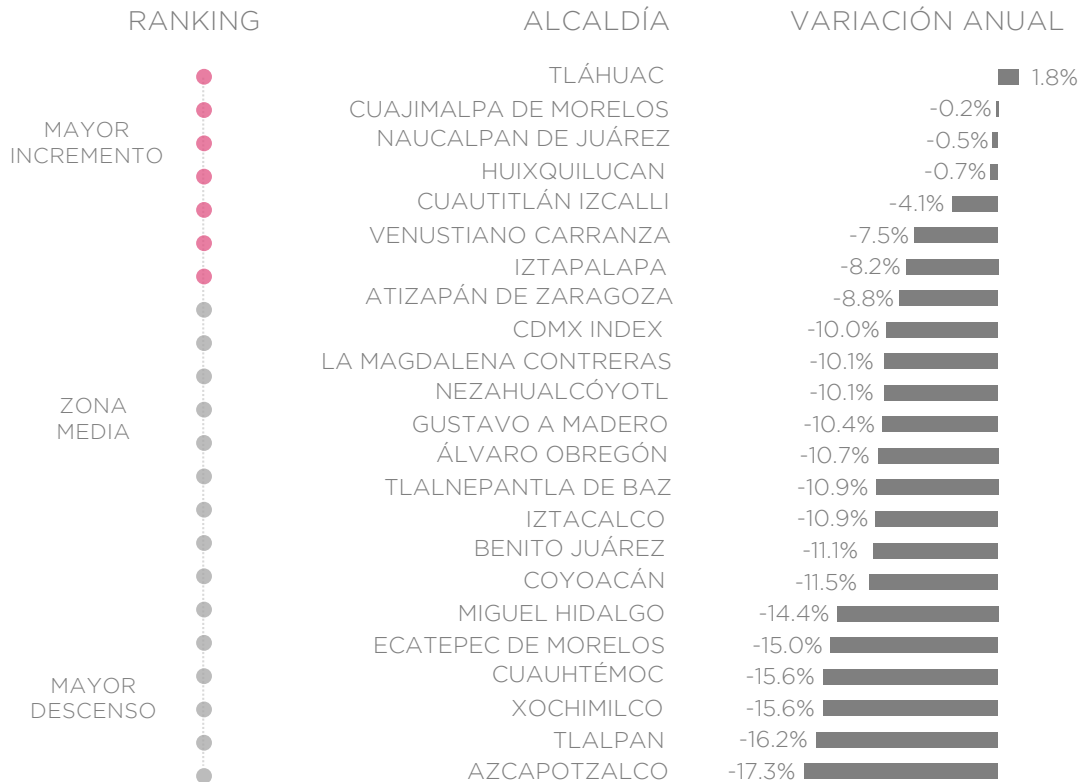
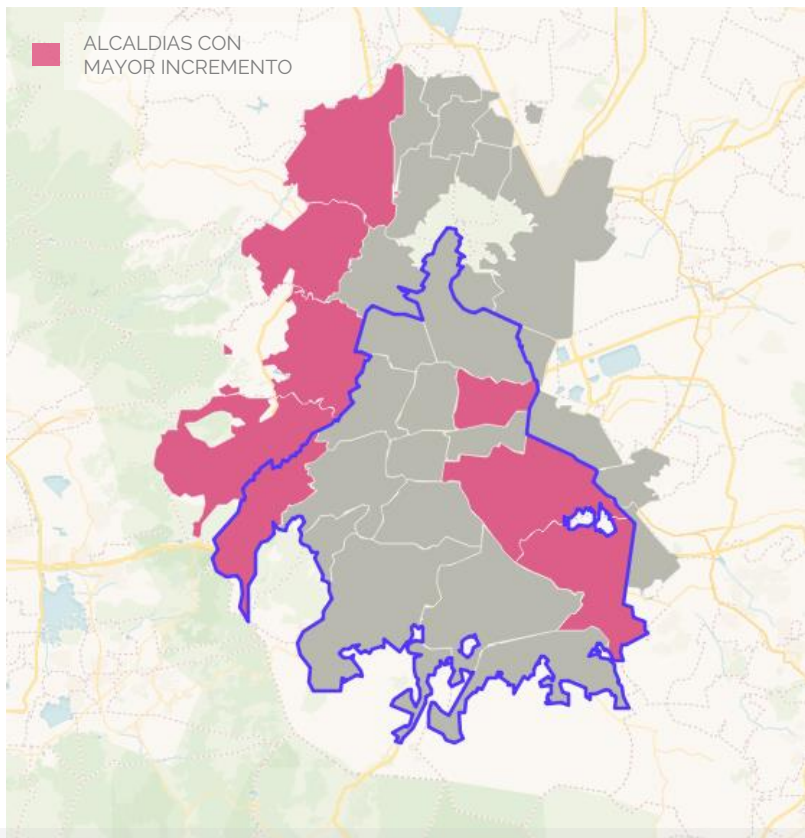
## RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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 interanual. Las alcaldías que mejor resisten la baja de precio están fuera de CDMX, al Este.

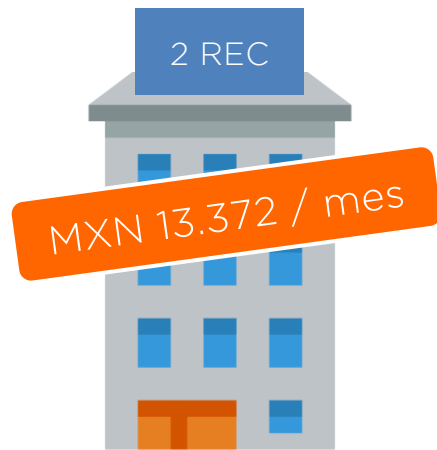
02

# PRECIOS DE ALQUILER

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

# ALQUILER

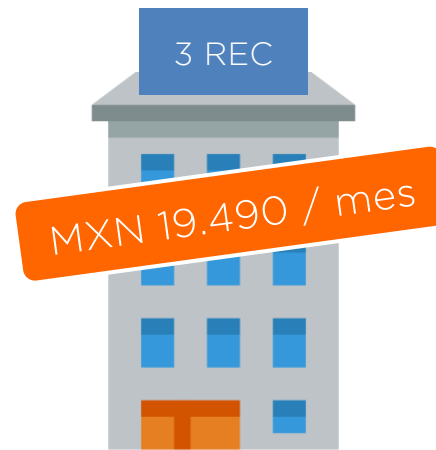
## UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 206 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 195 MXN/M2

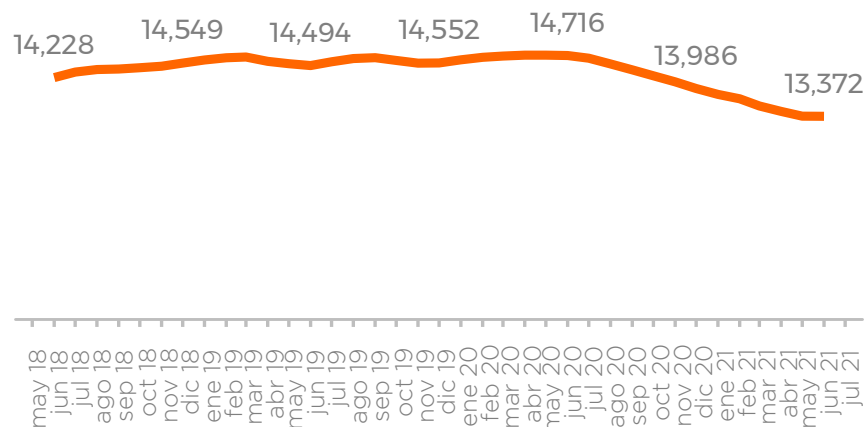
Alquiler medio de departamento de dos recámaras se ubica en MXN 13.372, o MXN 206 por m2.

Alquiler de departamento de tres recámaras MXN 19.490.

# ALQUILER

## PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

### EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



### VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2021	ANUAL
INFLACION	0.2%	2.9%	5.9%
CDMX INDEX	0.0%	-4.4%	-9.1%

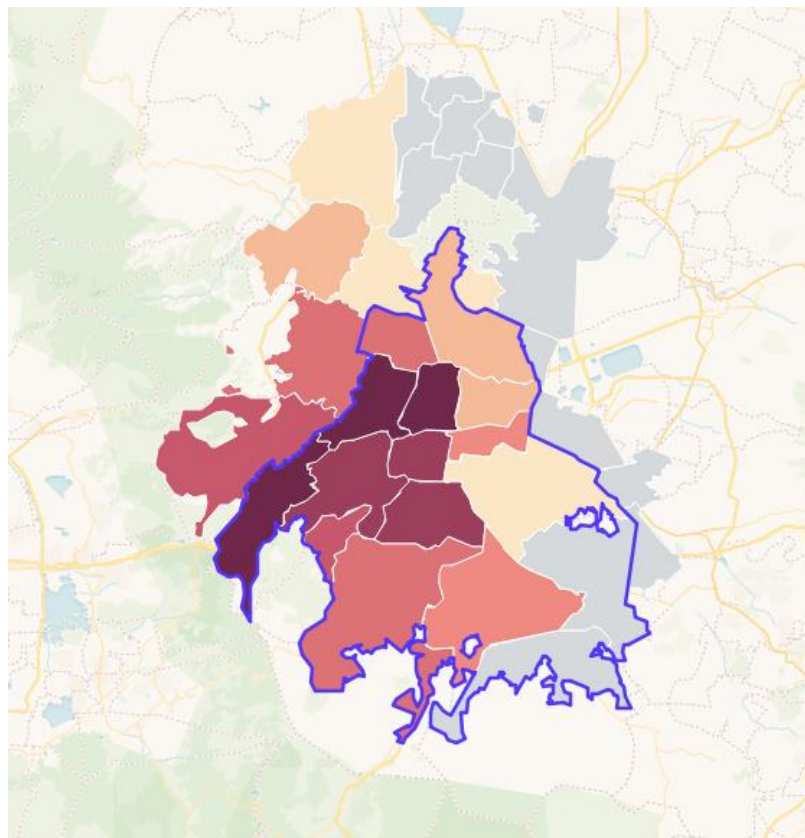
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

Precio medio de alquiler de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 13.372 por mes, sin cambios respecto al mes previo. El precio de alquiler en la ciudad desciende desde julio 2020 y acumula baja de 9.1% desde entonces.

En 2021 precios acumulan caída de 4.4%, contemplando la inflación la caída real es de 7.3%.

# ALQUILER

## PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR  
PRECIO

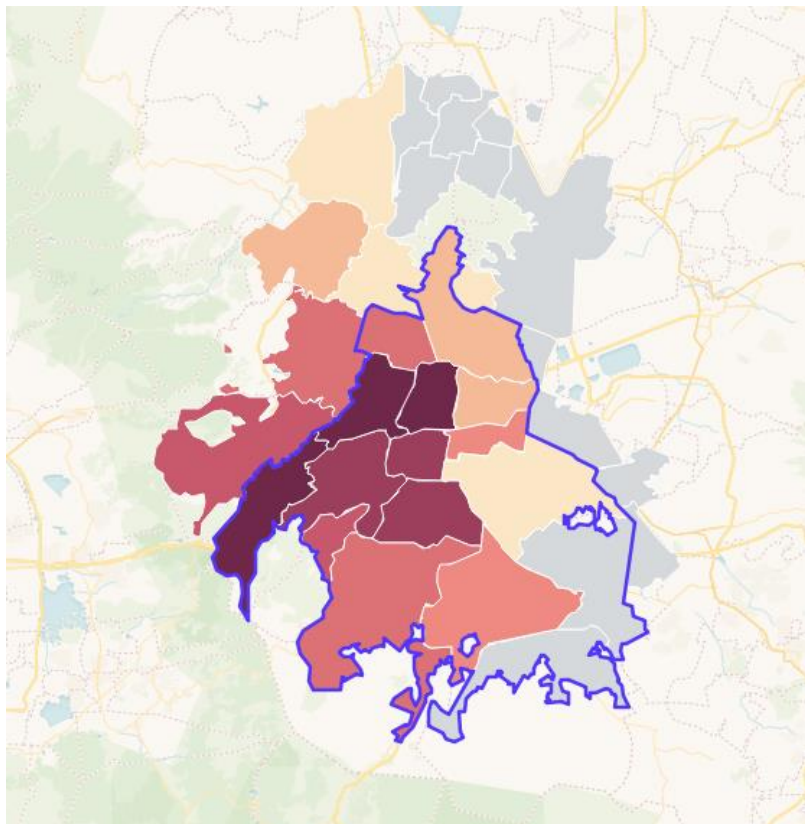
ZONA  
MEDIA

MENOR  
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	16,643	-0.3%	-14.0%
CUAUHTÉMOC	14,593	-0.1%	-12.7%
CUAJIMALPA DE MORELOS	13,586	-0.1%	-8.7%
CDMX INDEX	13,372	0.0%	-9.1%
ÁLVARO OBREGÓN	12,984	0.1%	-6.5%
BENITO JUÁREZ	12,369	0.0%	-7.4%
COYOACÁN	11,143	1.2%	-5.1%
LA MAGDALENA	10,812	-0.8%	-0.7%
CONTRERAS	10,449	0.2%	-3.5%
HUIXQUILUCAN	10,334	-0.8%	-6.4%
AZCAPOTZALCO	10,093	-0.6%	-4.5%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	10,093	-0.6%	-4.5%
TLALPAN	9,454	0.1%	-3.6%
IZTACALCO	9,101	0.7%	-1.6%
XOCHIMILCO	9,094	1.7%	-15.3%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	9,011	1.0%	1.9%
GUSTAVO A MADERO	8,946	-0.3%	2.8%
VENUSTIANO CARRANZA	8,916	-0.5%	-3.5%
TLALNEPANTLA DE BAZ	8,572	0.2%	0.0%
IZTAPALAPA	7,619	0.3%	-3.2%
CUAUTILÁN IZCALLI	7,020	-0.7%	-2.7%

# ALQUILER

## COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



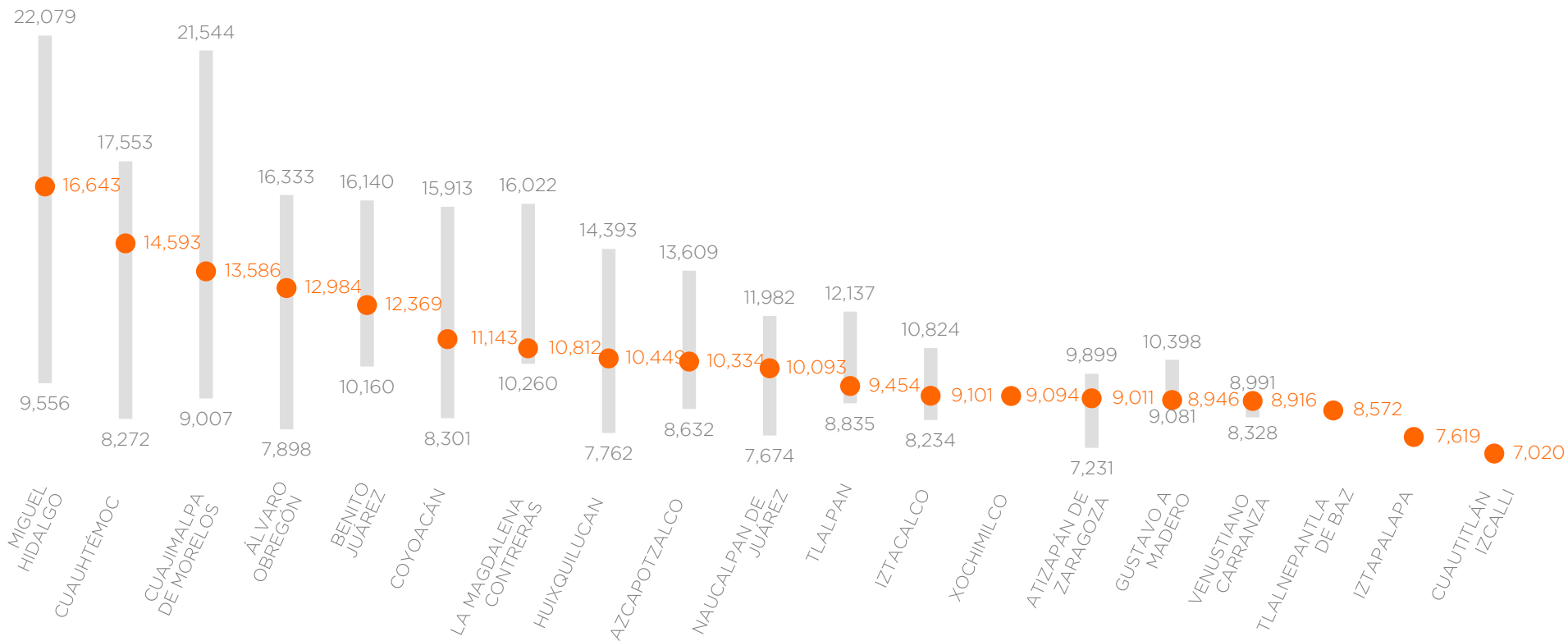
RANKING	COLONIAS	MXN/MES
MAYOR PRECIO	POLANCO CHAPULTEPEC	22,079
	FRACC CLUB DE GOLF BOSQUES	21,544
	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	20,432
ZONA MEDIA	LETRAN VALLE	13,421
	GRAL PEDRO MARIA ANAYA	12,297
	PORTALES NORTE	11,806
	LA MANZANITA	11,161
	AMERICAS UNIDAS	10,370
	LOMAS DE ATIZAPAN	7,700
MENOR PRECIO	SANTA CRUZ DEL MONTE	7,674
	LOMAS DE SAN LORENZO	7,231

Polanco Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad. Lomas de San Lorenzo es la más económica.

# ALQUILER

## RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

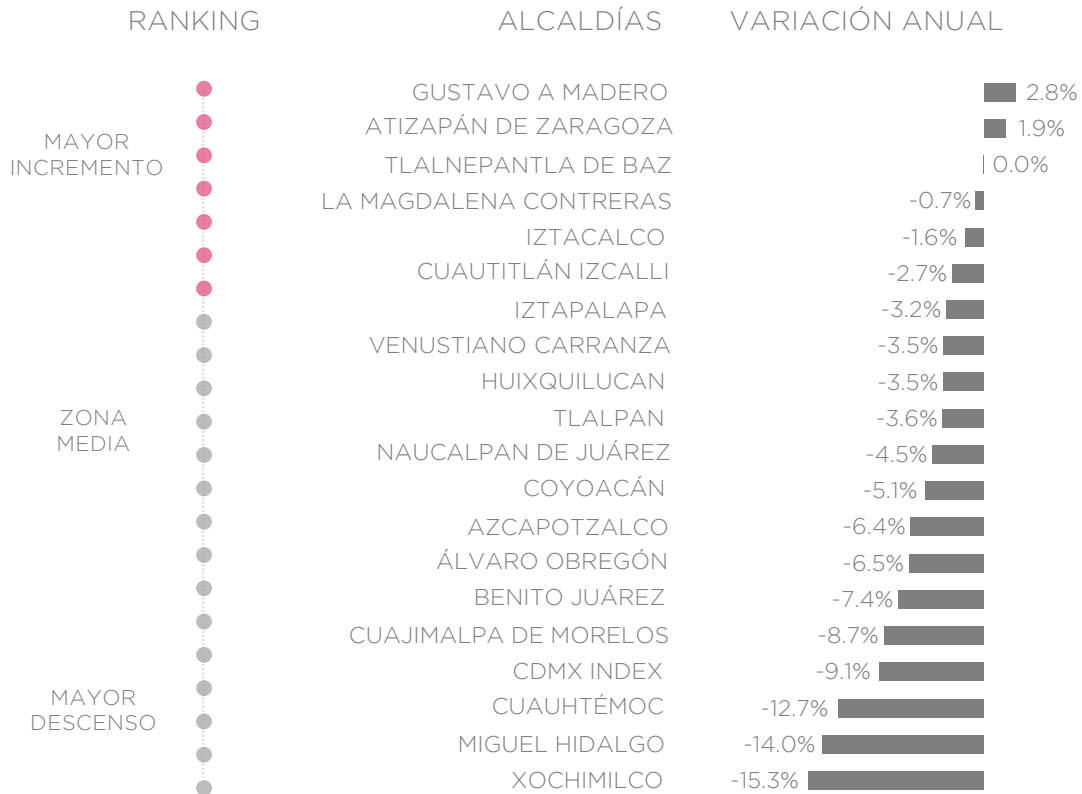
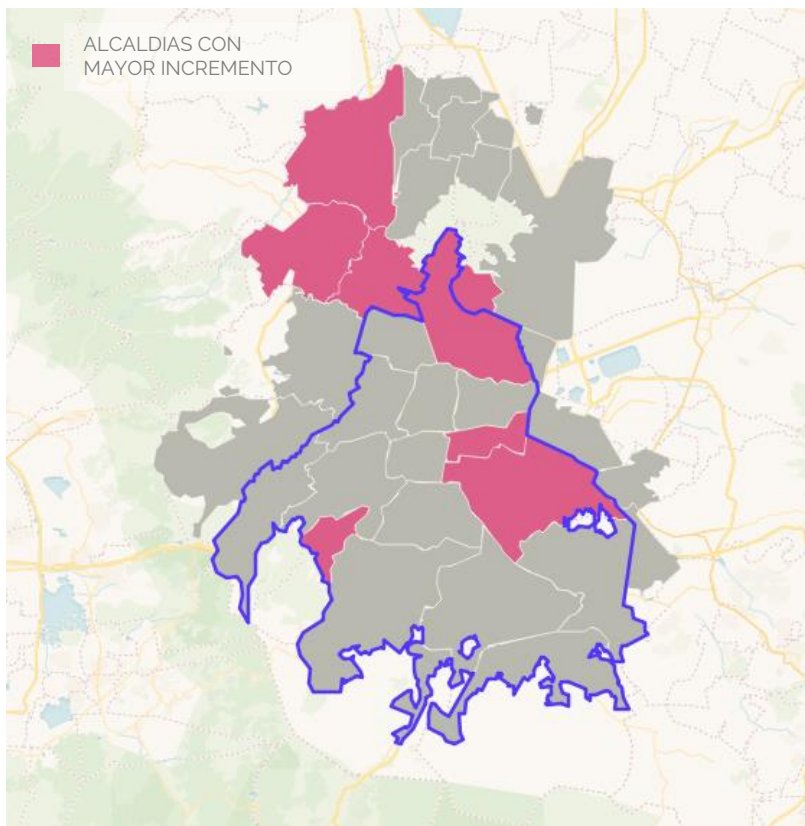
PRECIOS MEDIOS DE LAS **ALCALDÍAS**. PRECIOS MEDIOS DE **COLONIAS** CON MAYOR Y MENOR PRECIO  
PRECIOS EN MXN/MES





# ALQUILER

## HEAT MAP DE VARIACIÓN DE PRECIOS



Mayoría de alcaldías con retroceso interanual. Gustavo Madero es la alcaldía con mayor incremento, Xochimilco la de mayor retroceso.



03

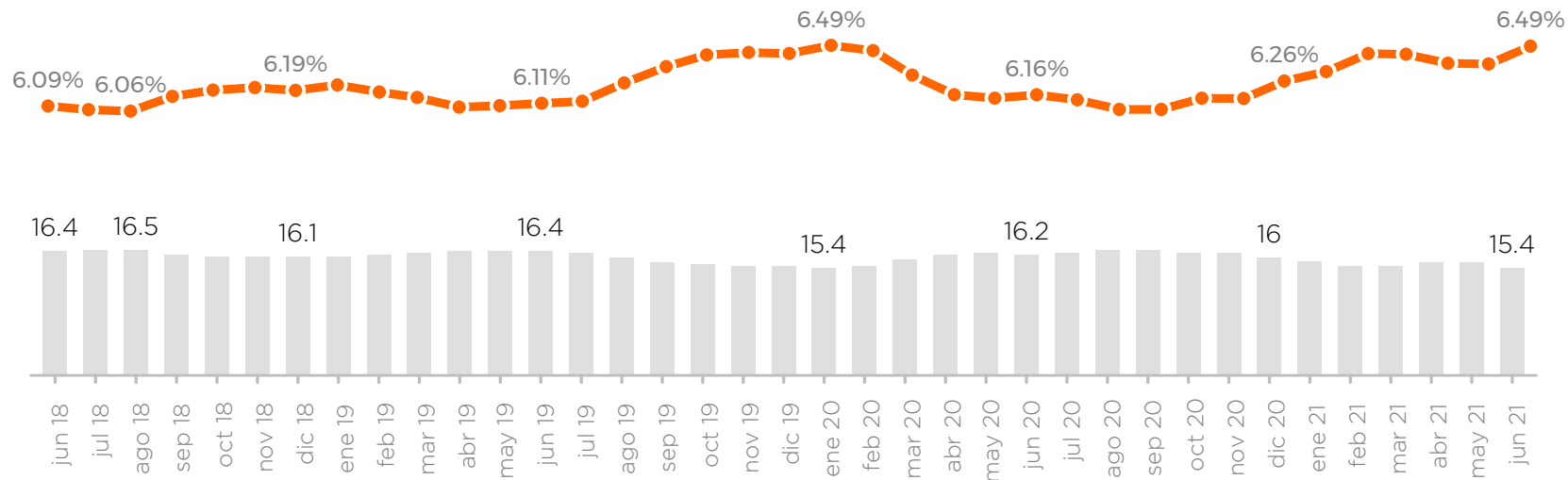
# RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

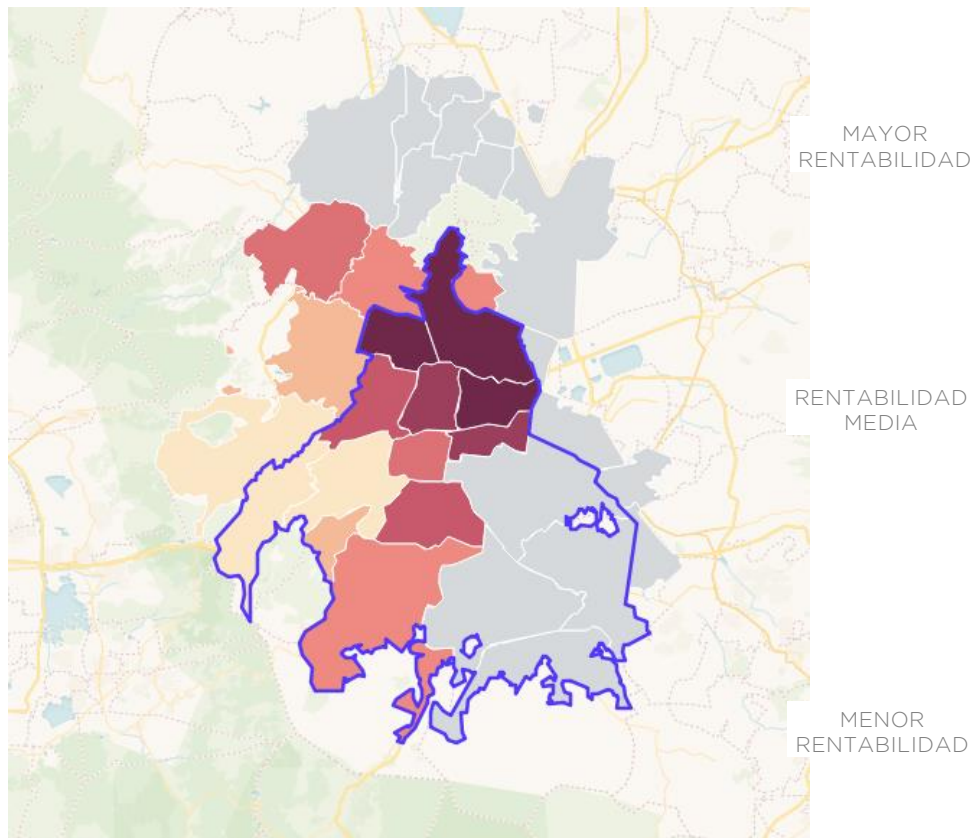


Precios de venta caen más que los precios de renta lo que eleva la relación alquiler anual / precio que se ubica en 6.49%.

Se necesitan 15.4 años de alquiler para repagar la inversión de compra 5.0% menos que un año atrás.

# RENTABILIDAD

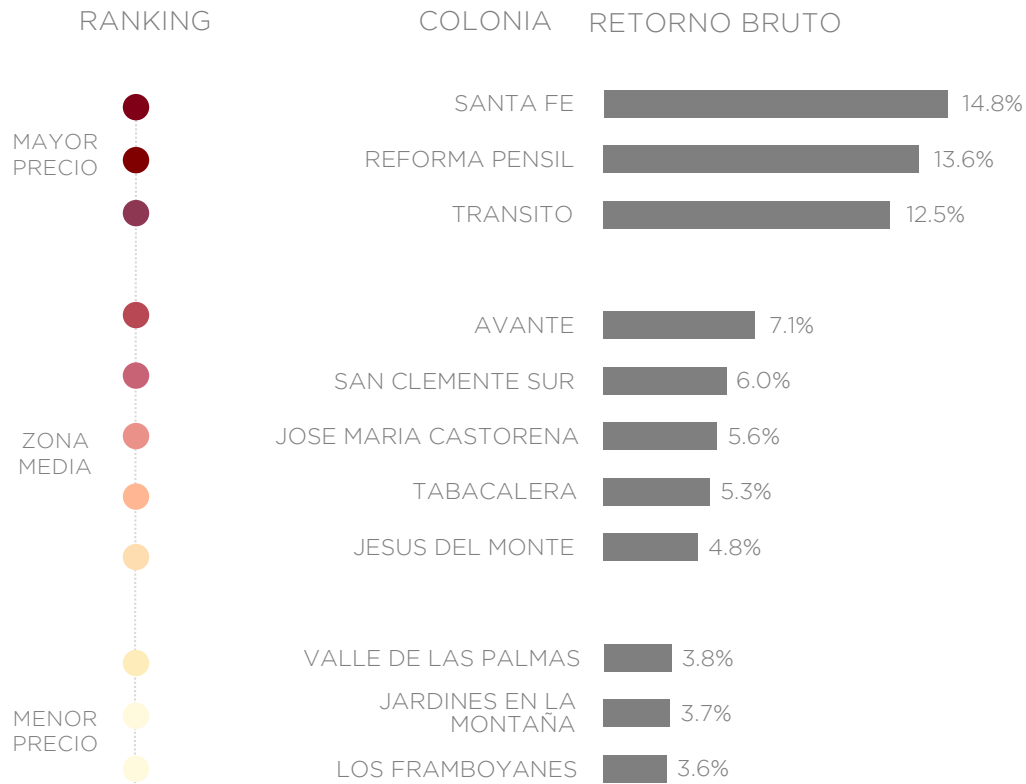
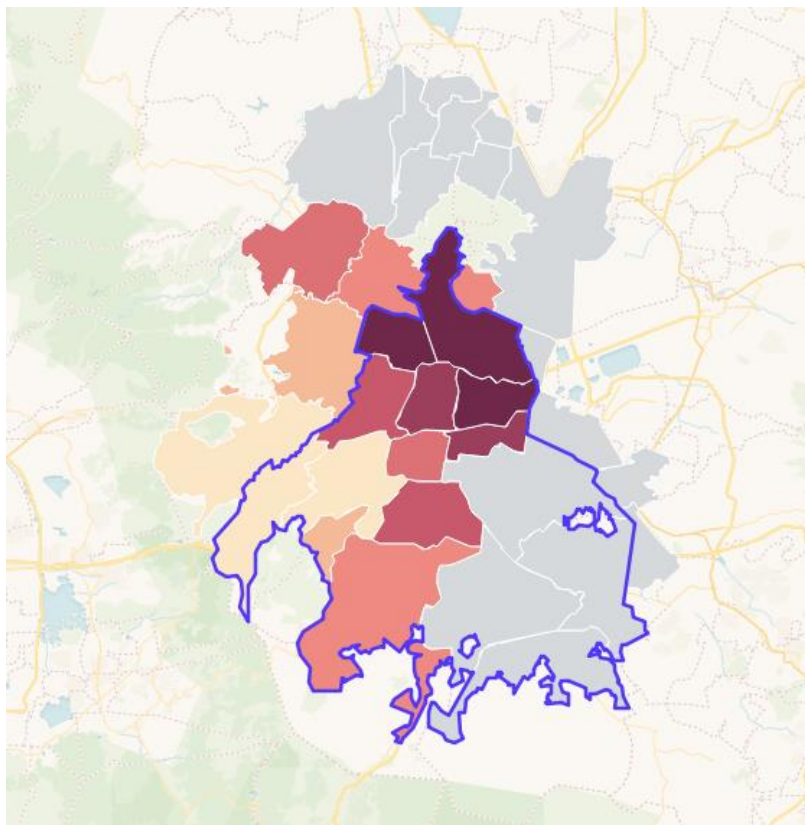
## PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
AZCAPOTZALCO	8.5%	=	▲
VENUSTIANO CARRANZA	8.2%	▼	=
GUSTAVO A MADERO	7.9%	▼	▼
IZTACALCO	7.8%	▼	▼
CUAUHTÉMOC	7.6%	▲	=
COYOACÁN	6.9%	▲	=
MIGUEL HIDALGO	6.8%	▲	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.8%	▲	▲
CDMX INDEX	6.5%	▲	▲
BENITO JUÁREZ	6.3%	▲	▲
TLALPAN	6.3%	▲	▲
TLALNEPANTLA DE BAZ	6.0%	▼	=
NAUCALPAN DE JUÁREZ	6.0%	=	▼
LA MAGDALENA CONTRERAS	5.9%	▲	▲
ÁLVARO OBREGÓN	5.8%	▲	▲
CUAJIMALPA DE MORELOS	5.4%	=	▼
HUIXQUILUCAN	5.2%	=	=

# RENTABILIDAD

## RENTABILIDAD SEGUN COLONIAS



Santa Fe (Álvaro Obregón) es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.



INMUEBLES24  
inmuebles24.com

GRUPO NAVENT  
navent.com

# INFORME DE MERCADO