

INMUEBLES24

INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE
ENERO 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

PRECIOS BAJARON 5.5% EN 2021.

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 37.775 por m², baja 1.4% respecto al mes previo. Es el cuarto mes consecutivo con baja nominal de precio. En 2021 los precios acumularon baja de 5.5%. En términos reales (contemplando la inflación) la baja fue superior al 11%.

1ra Secc del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 115.577 por m². Conj. Hab. Verde Claro la más económica, MXN 6.117 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 13.465 por mes, sube 0.3% en el mes. En 2021 precios acumularon caída de 4.0%, contemplando la inflación la caída real fue de 10%.

Polanco Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 20.402 por m². Rincón Colonial es la más económica.

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

RENTABILIDAD

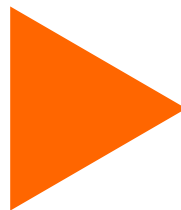
RETORNO 6.18% ANUAL

La relación renta anual / precio sube por tercer mes consecutivo y se ubica en 6.18% anual. Se necesitan 16.2 años de renta para repagar la inversión de compra 2.3% mas 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.

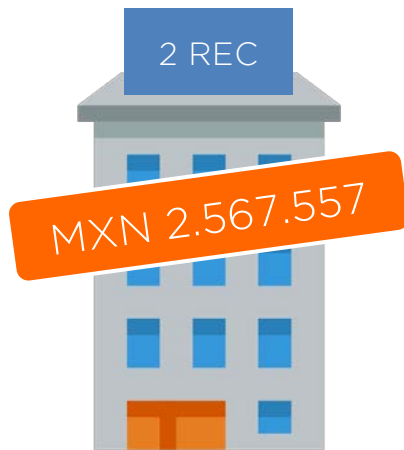


01

PRECIOS DE VENTA

VENTA

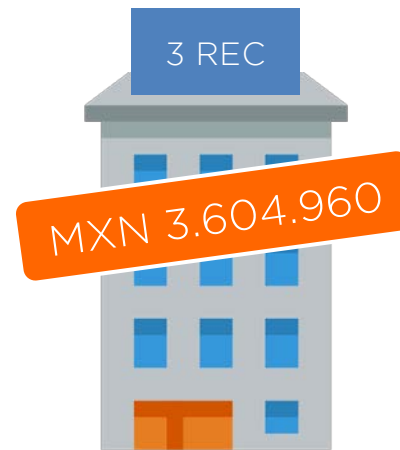
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 39.501 MXN/M2/MES



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 36.050 MXN/M2/MES

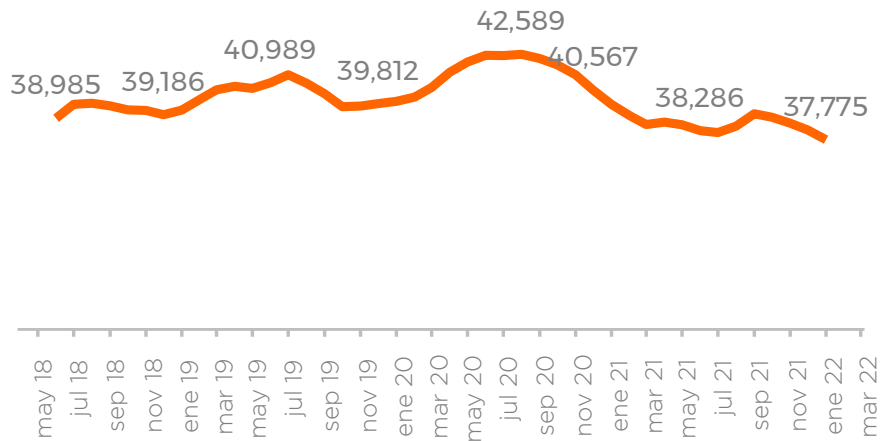
Un departamento medio de la Ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 2.56 millones.

El departamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 3.60 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

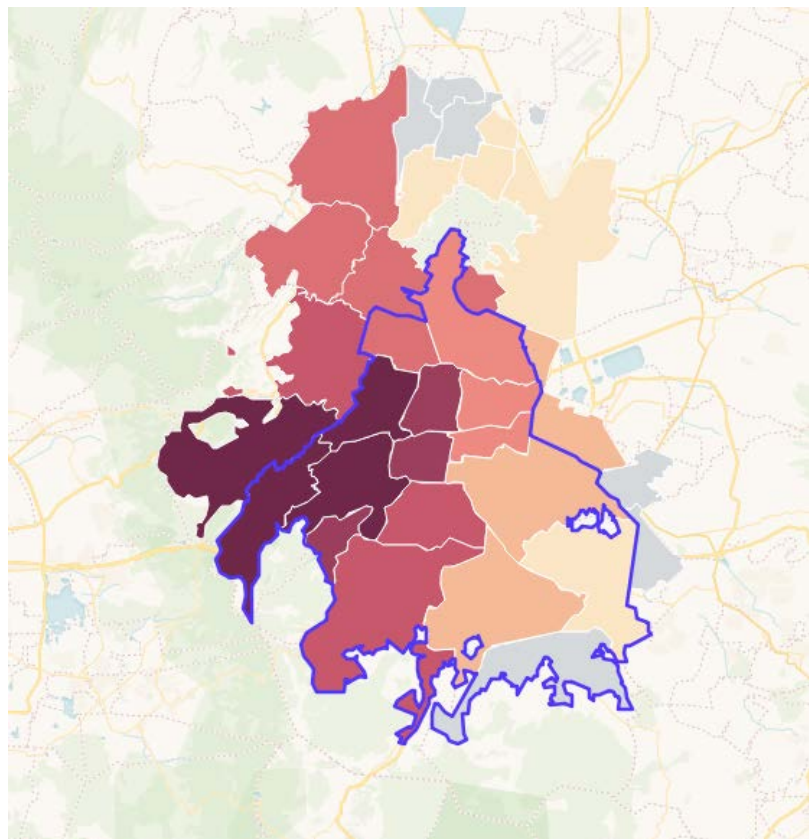
SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.9%	0.9%	7.4%
CDMX INDEX	-1.4%	-1.4%	-5.0%
TASA DE CAMBIO	-2.5%	-2.5%	3.1%

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 37.775 por m2, baja 1.4% respecto al mes previo. Es el cuarto mes consecutivo con baja nominal de precio. En 2021 los precios acumularon baja de 5.5%. En términos reales (contemplando la inflación) la baja fue superior al 11%.

VENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

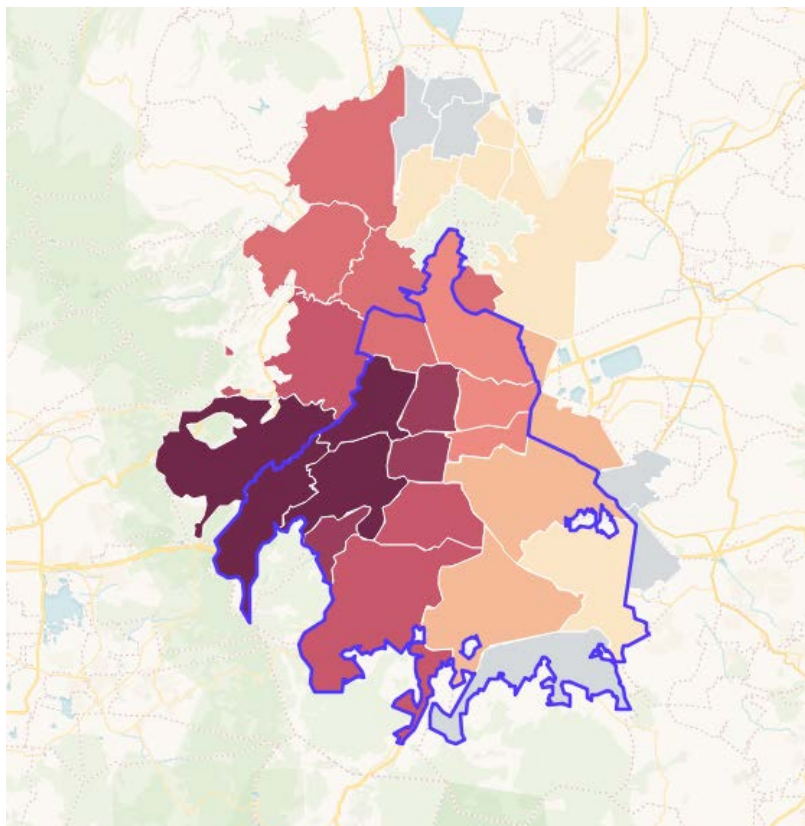
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDIAS	MXN/M2	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	55,646	-3.5%	2.4%
CUAJIMALPA DE MORELOS	50,647	-1.2%	0.3%
ÁLVARO OBREGÓN	41,356	-0.9%	-6.9%
HUIXQUILUCAN	40,795	-0.5%	-0.7%
CUAUHTÉMOC	39,460	-0.5%	-7.9%
BENITO JUÁREZ	38,384	-0.6%	-7.4%
CDMX INDEX	37,775	-1.4%	-5.0%
LA MAGDALENA CONTRERAS	33,334	0.5%	-10.8%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	32,602	-0.7%	-4.1%
COYOACÁN	28,606	-0.9%	-1.8%
TLALPAN	26,948	-0.4%	-5.6%
TLALNEPANTLA DE BAZ	23,503	0.2%	-6.6%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	21,633	-1.0%	-6.2%
CUAUTILÁN IZCALLI	21,505	-0.7%	0.8%
AZCAPOTZALCO	21,260	-1.1%	-8.7%
IZTACALCO	18,639	-0.8%	-5.0%
VENUSTIANO CARRANZA	18,223	-1.7%	-2.9%
GUSTAVO A MADERO	18,130	-1.8%	-10.9%
XOCHIMILCO	17,619	-2.3%	-14.9%
IZTAPALAPA	13,861	-1.4%	-4.8%
NEZAHUALCÓYOTL	12,976	-3.5%	-12.5%
TLÁHUAC	12,547	-1.0%	17.0%
COACALCO DE BERRIOZÁBAL	11,615	-0.4%	3.6%
ECATEPEC DE MORELOS	10,863	0.7%	8.3%
TULTITLÁN	8,659	-0.4%	-3.2%

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



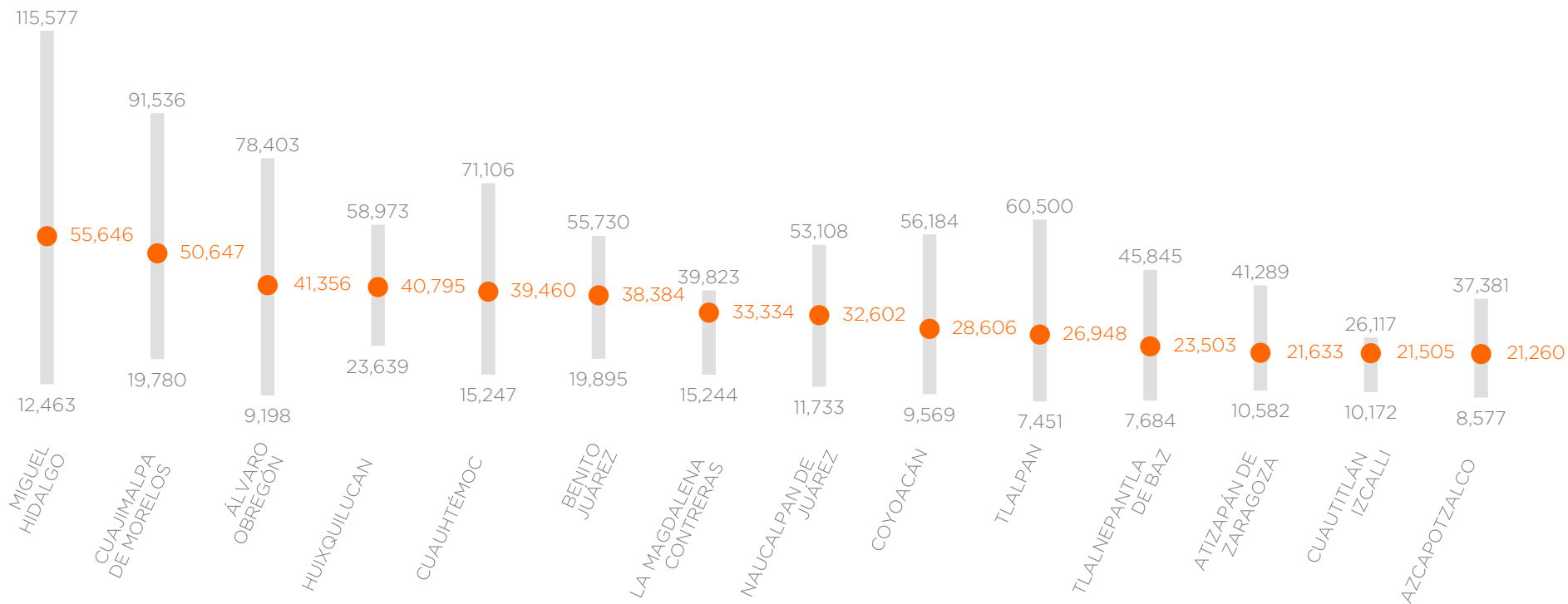
RANKING		COLONIA	MXN/M2
MAYOR PRECIO	●	1RA SECC DEL BOSQUE DE CHAPULTEPEC	115,577
	●	RINCON DEL BOSQUE	104,737
	●	BOSQUES DE CHAPULTEPEC	98,564
ZONA MEDIA	●	HACIENDA DE LAS PALMAS	39,237
	●	RINCONADA LAS PLAYAS INFONAVIT	31,563
	●	LA PURISIMA TICOMAN	26,865
	●	REFORMA IZTACCIHUATL SUR	22,295
	●	JARDINES DE ATIZAPAN	17,527
	●	SAUZALES CEBADALES - UNIDAD HABITACIONAL	7,451
MENOR PRECIO	●	PRESIDENTES DE MEXICO	6,640
	●	CONJUNTO HAB VERDE CLARO	6,117

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

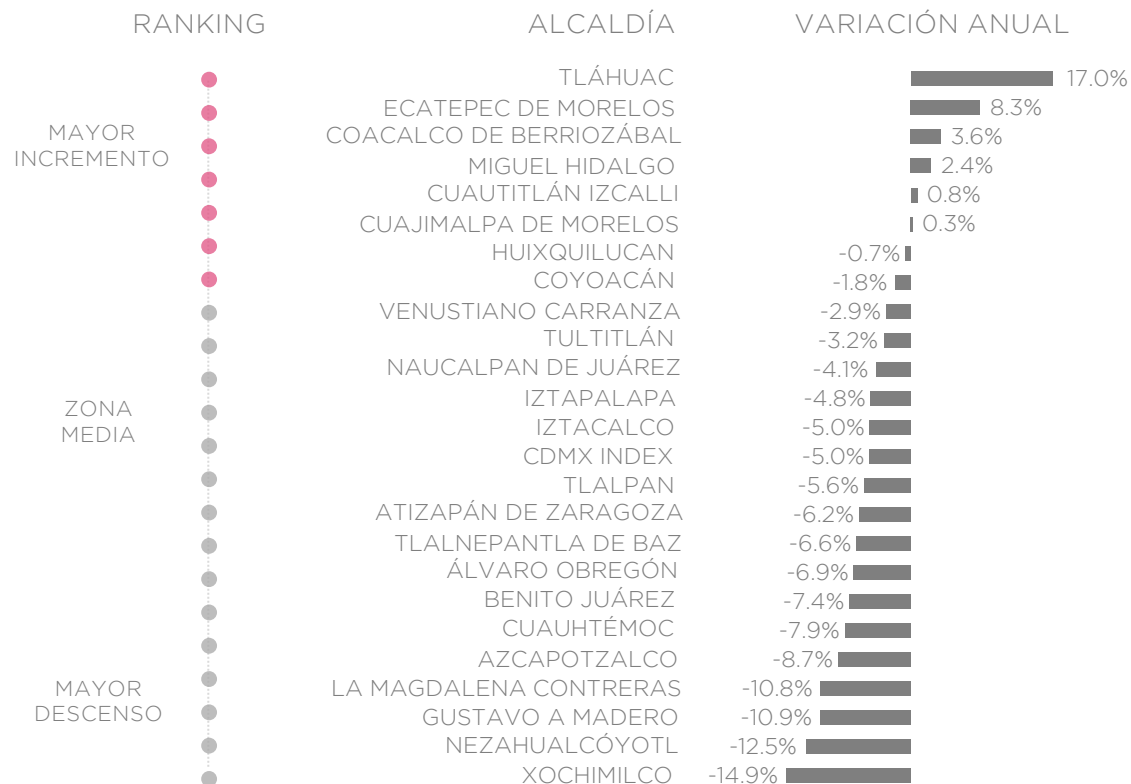
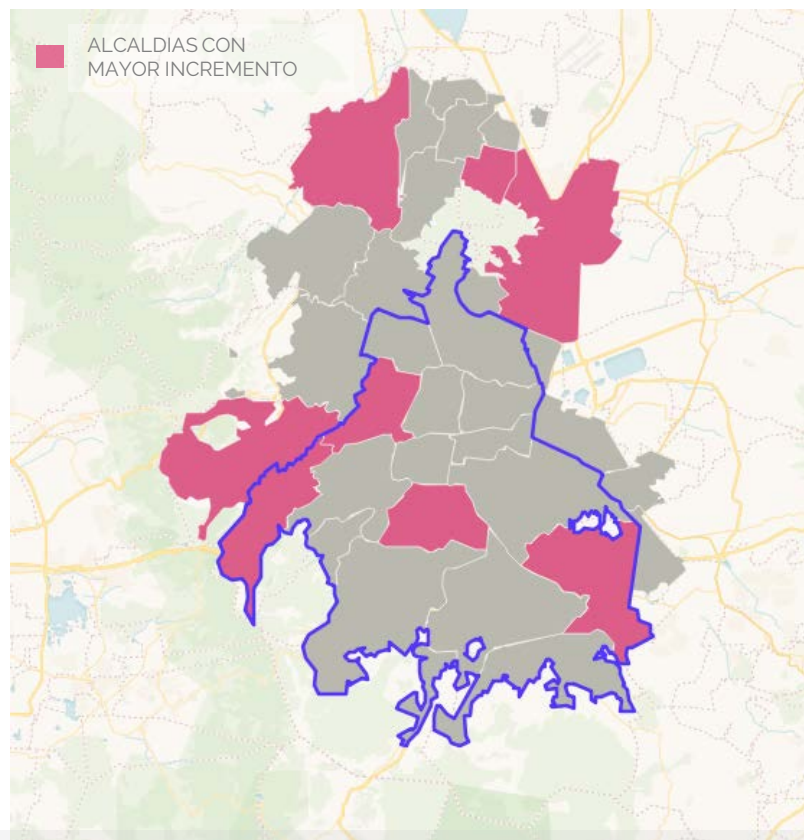
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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.



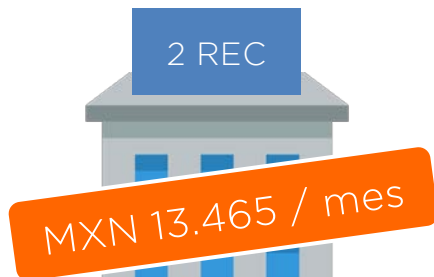
02

PRECIOS DE RENTA

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

RENTA

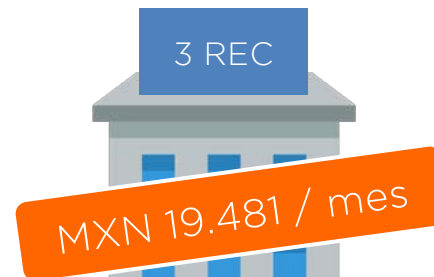
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 207 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 195 MXN/M2

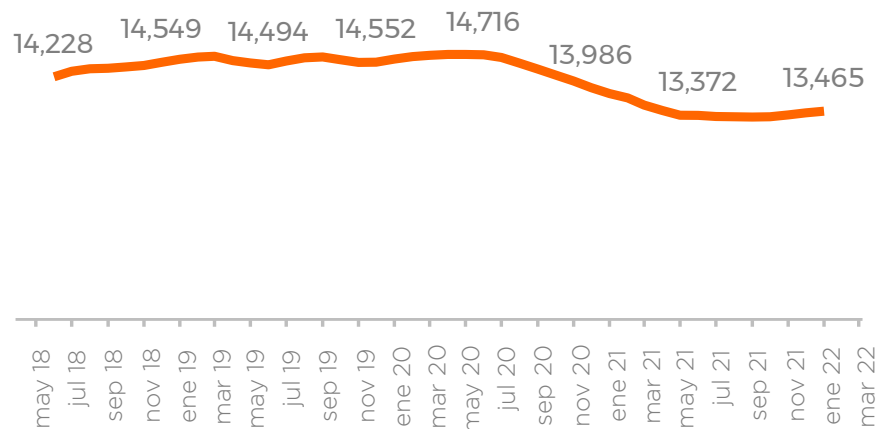
Renta media de departamento de dos recámaras se ubica en MXN 13.465, o MXN 207 por m2.

Renta de departamento de tres recámaras MXN 19.481.

RENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



VARIACIONES ACUMULADAS

SERIE	MES	2022	ANUAL
INFLACION	0.9%	0.9%	7.4%
CDMX INDEX	0.3%	0.3%	-2.8%

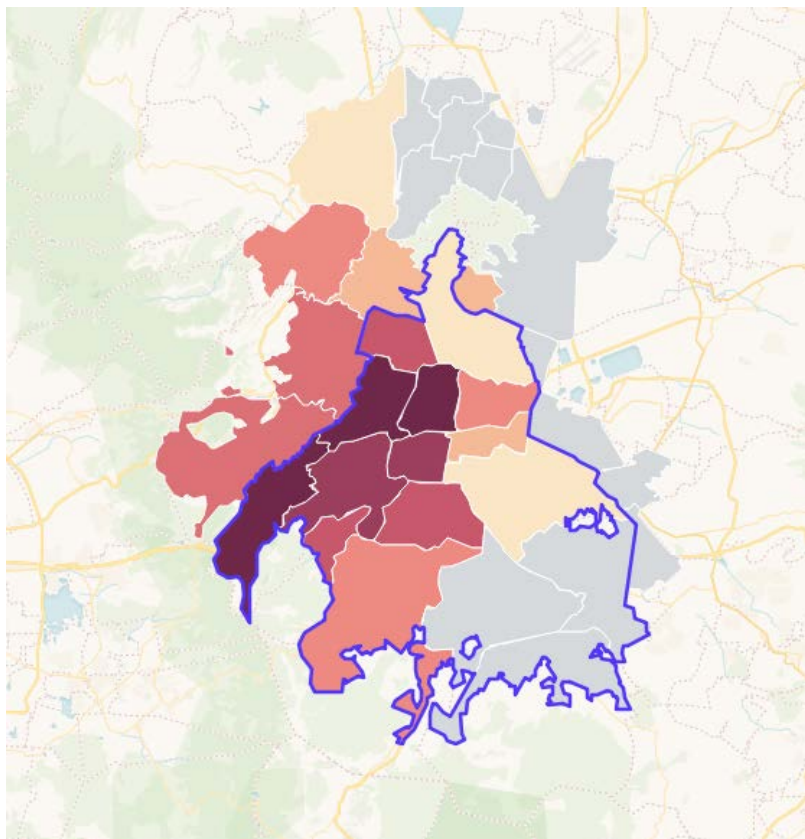
Fuente: INEC. Nota: Inflación e IPCO del ultimo mes son una estimación en base a los últimos dos datos mensuales disponibles

Precio medio de renta de un depto. de 2 recámaras en CDMX se ubica en MXN 13.465 por mes, sube 0.3% en el mes.

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

RENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

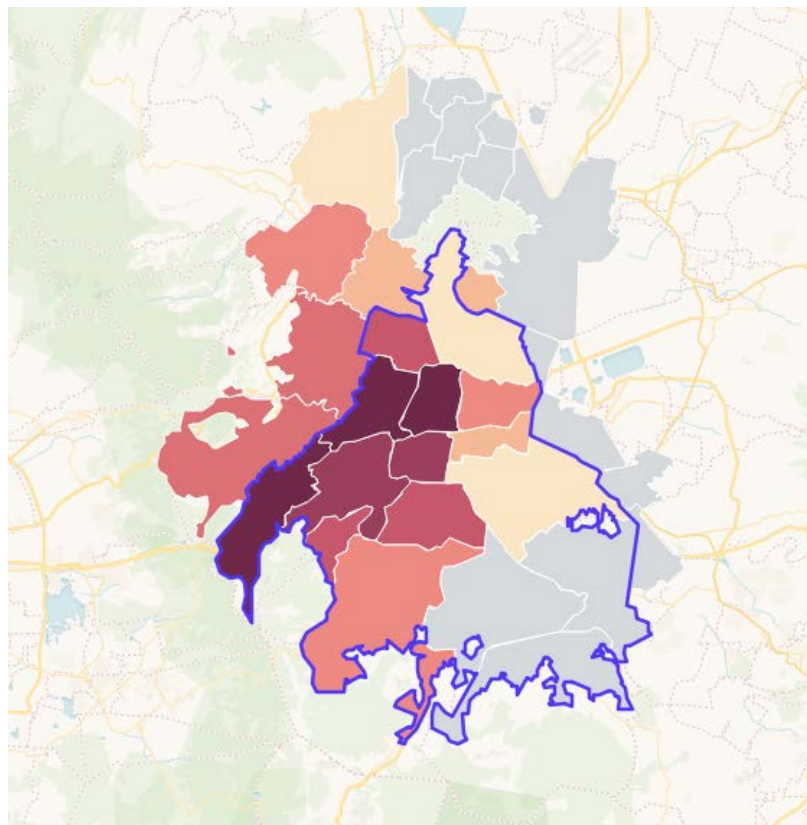
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

ALCALDÍAS	MXN/MES	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
MIGUEL HIDALGO	16,694	-0.4%	-5.0%
CUAUHTÉMOC	14,515	0.3%	-3.9%
CUAJIMALPA DE MORELOS	13,503	0.0%	-4.5%
CDMX INDEX	13,465	0.3%	-2.8%
ÁLVARO OBREGÓN	13,062	0.3%	-2.3%
BENITO JUÁREZ	12,619	0.8%	-0.8%
COYOACÁN	11,308	1.7%	0.5%
AZCAPOTZALCO	10,627	1.0%	2.2%
LA MAGDALENA CONTRERAS	10,413	0.5%	-5.8%
HUIXQUILUCAN	10,280	-0.3%	-2.9%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	10,222	1.3%	-1.2%
TLALPAN	9,756	-0.2%	0.8%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	9,251	1.6%	6.8%
VENUSTIANO CARRANZA	9,241	1.4%	2.2%
IZTACALCO	9,114	0.6%	3.3%
TLALNEPANTLA DE BAZ	9,054	0.2%	2.4%
GUSTAVO A MADERO	8,962	2.0%	1.9%
CUAUTILÁN IZCALLI	8,376	3.9%	15.6%
IZTAPALAPA	7,755	1.3%	-1.9%

RENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



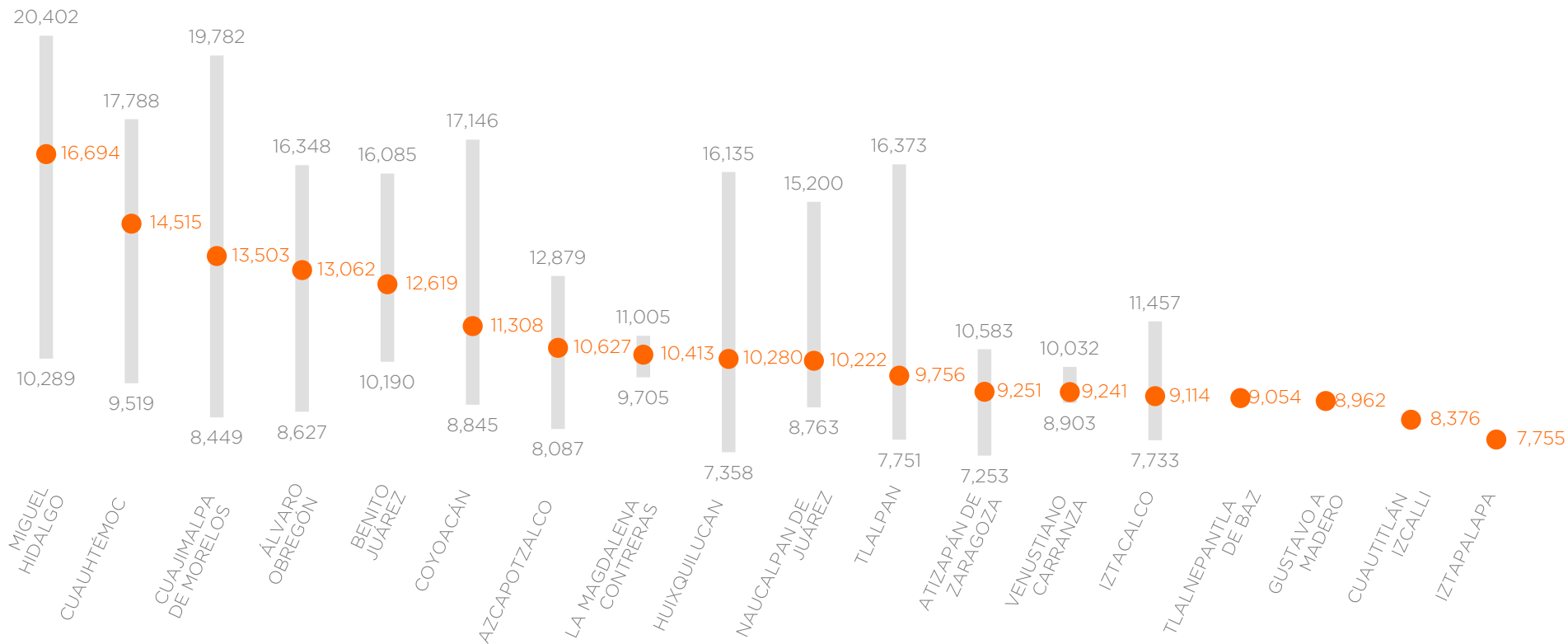
RANKING		COLONIAS	MXN/MES
MAYOR PRECIO	●	POLANCO CHAPULTEPEC	20,402
	●	LOS MORALES SECC ALAMEDA	20,003
	●	POLANCO REFORMA	19,988
ZONA MEDIA	●	VALLE DE LAS MONJAS	13,566
	●	VERTIZ NARVARTE	12,363
	●	LAGO SUR	11,880
	●	EXTREMADURA INSURGENTES	11,311
	●	BARRIO EL MOLINO	10,348
	●	LOMAS DE SAN LORENZO	7,725
MENOR PRECIO	●	DEL RELOJ	7,358
	●	RINCON COLONIAL	7,253

Polanco Chapultepec es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 20.402 por m2. Rincón Colonial es la más económica.

RENTA

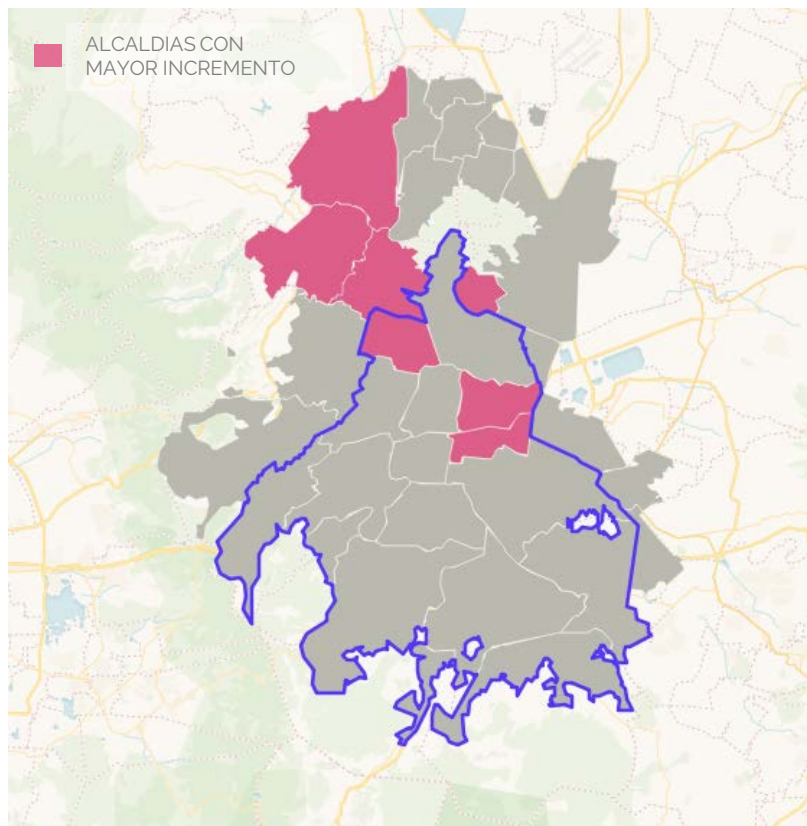
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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



RANKING

MAYOR INCREMENTO

ZONA MEDIA

MAYOR DESCENSO

ALCALDÍAS

VARIACIÓN ANUAL

CUAUTITLÁN IZCALLI	15.6%
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.8%
IZTACALCO	3.3%
TLALNEPANTLA DE BAZ	2.4%
AZCAPOTZALCO	2.2%
VENUSTIANO CARRANZA	2.2%
GUSTAVO A MADERO	1.9%
TLALPAN	0.8%
COYOACÁN	0.5%
BENITO JUÁREZ	-0.8%
NAUCALPAN DE JUÁREZ	-1.2%
IZTAPALAPA	-1.9%
ÁLVARO OBREGÓN	-2.3%
CDMX INDEX	-2.8%
HUIXQUILUCAN	-2.9%
CUAUHTÉMOC	-3.9%
CUAJIMALPA DE MORELOS	-4.5%
MIGUEL HIDALGO	-5.0%
LA MAGDALENA CONTRERAS	-5.8%

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



03

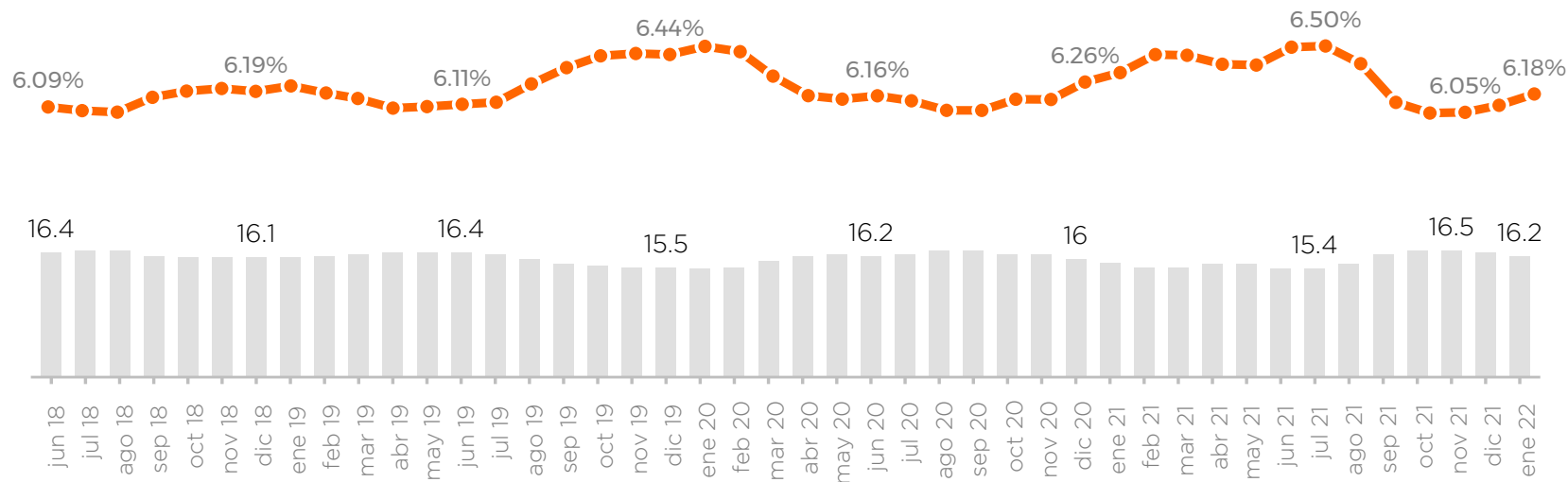
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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

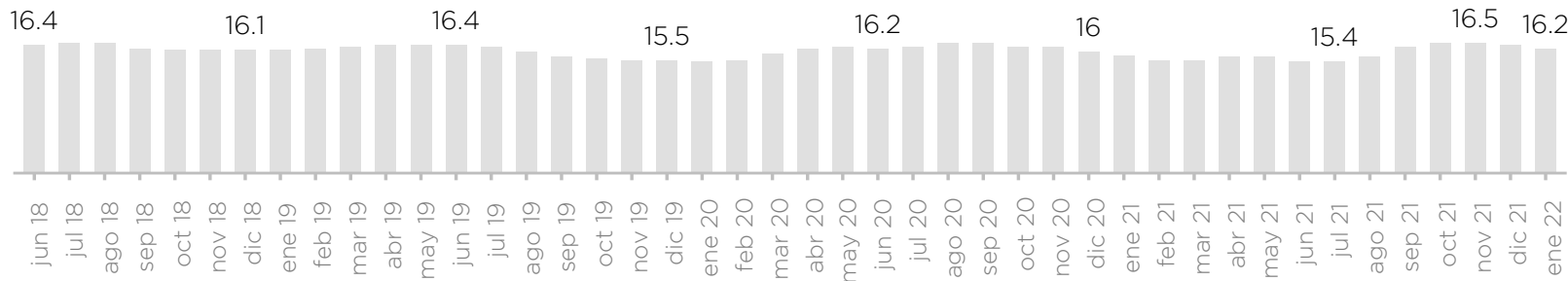
RENTABILIDAD

RETORNO BRUTO ANUAL DE LA RENTA

RETORNO COMO % DEL PRECIO. EVOLUCIÓN MENSUAL



AÑOS PARA
RECUPERAR
INVERSIÓN

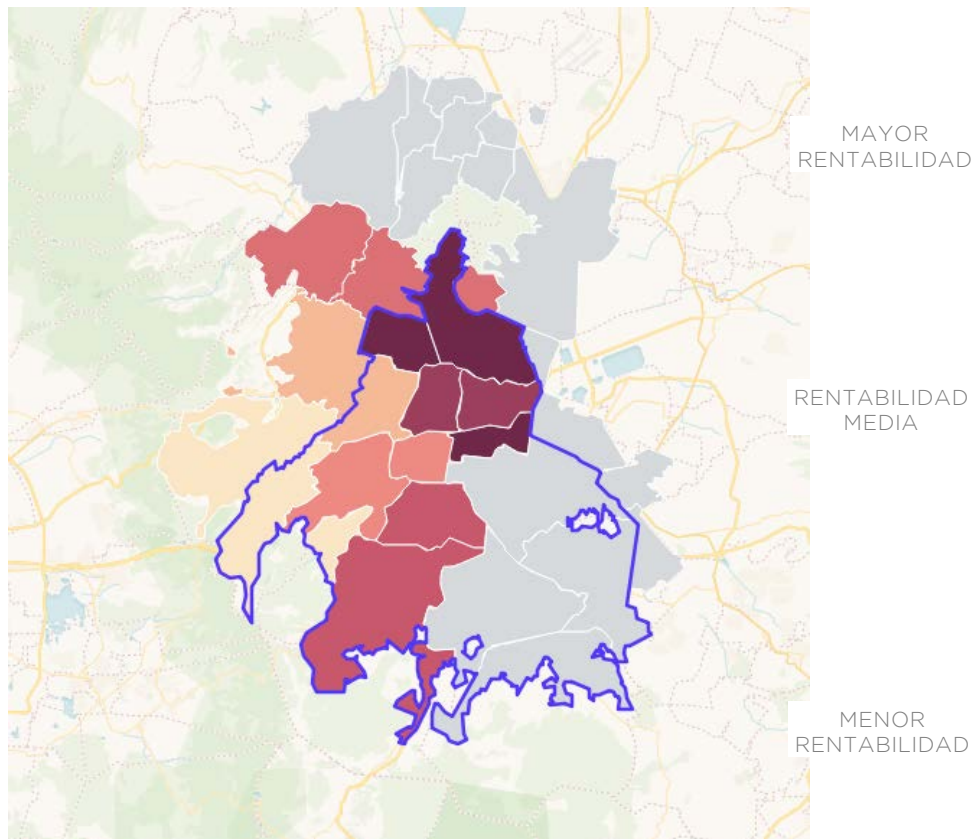


La relación renta anual / precio sube por tercer mes consecutivo y se ubica en 6.18% anual.

Se necesitan 16.2 años de renta para repagar la inversión de compra 2.3% mas que un año atrás.

RENTABILIDAD

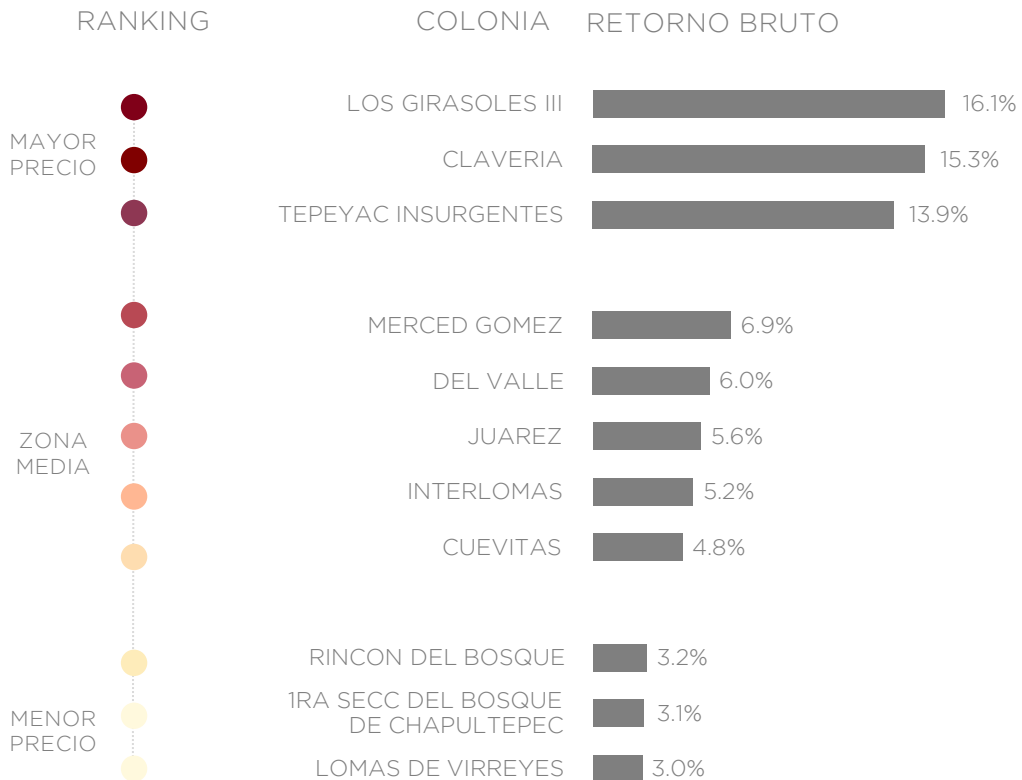
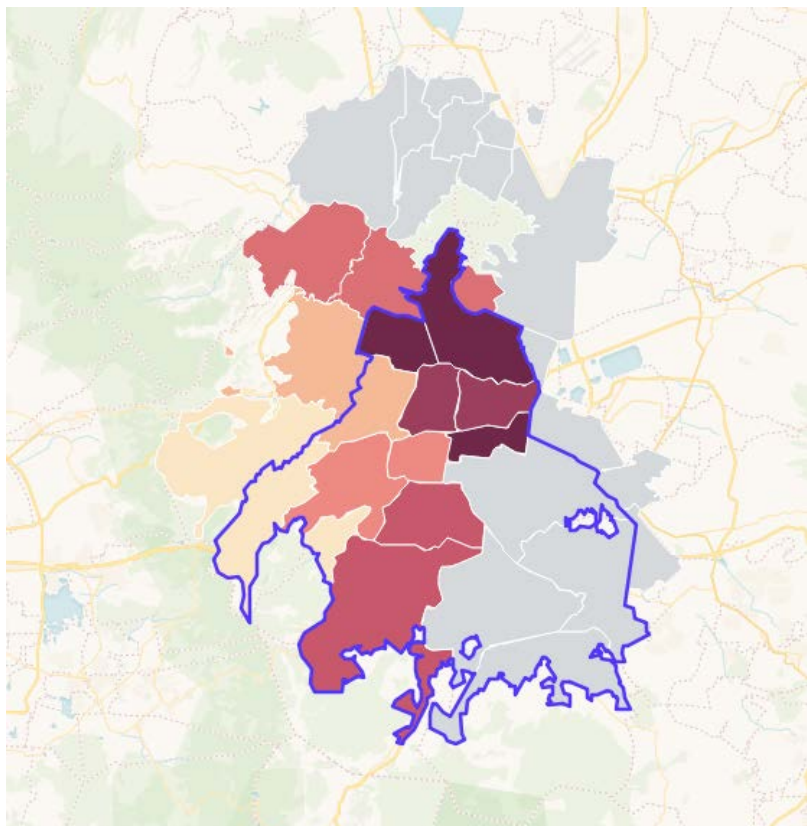
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



ALCALDÍA	% DE PRECIO	VARIACIÓN	
		MES	ANUAL
AZCAPOTZALCO	9.8%	▲	▲
IZTACALCO	8.7%	▲	▲
GUSTAVO A MADERO	8.3%	▲	▲
CUAUHTÉMOC	7.8%	▲	▲
VENUSTIANO CARRANZA	7.6%	▼	▼
COYOACÁN	6.8%	▲	=
TLALPAN	6.8%	=	▲
TLALNEPANTLA DE BAZ	6.6%	=	▲
ATIZAPÁN DE ZARAGOZA	6.4%	▲	▲
BENITO JUÁREZ	6.2%	▲	▲
CDMX INDEX	6.2%	▲	▼
ÁLVARO OBREGÓN	6.0%	▲	=
MIGUEL HIDALGO	6.0%	▲	▼
NAUCALPAN DE JUÁREZ	5.7%	▲	=
LA MAGDALENA	5.4%	=	▲
CONTRERAS	5.1%	▲	▼
CUAJIMALPA DE MORELOS	5.1%	▲	▼
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