



INMUEBLES24

INDEX

REPORTE DE MERCADO DE CDMX Y VALLE
NOVIEMBRE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

TENDENCIAS DESTACADAS

VENTA

Precios caen 1.3% en 12 meses

El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 38.206 por m², sube 0.5% respecto al mes previo. En los últimos 12 meses acumula caída de 1.3%, lo que en términos reales implica una caída real de 9.1%. El precio es 12.8% menor que en Guadalajara (MXN 43.795) y 32.4% menor que en Monterrey (MXN 56.498).

1ra Secc. del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 117.246 por m². Reforma Política es la más económica, MXN 6.163 por m².

RENTA

Precios levemente por arriba de la inflación

Precio medio de renta de un apartamento de 2 recámaras en CDMX sube 0.8% en el mes y se ubica en MXN 14.446 por mes. En los últimos 12 meses el precio sube levemente por arriba de la inflación. El precio de CDMX es 7.5% mayor al registrado en Guadalajara (MXN 13.439) pero 19.1% menor que el precio de Monterrey (MXN 17.851).

Hipódromo de la Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 27.553 por mes. Fracc. Colinas de San José Risco es la más económica, MXN 6.903 por mes.

RENTABILIDAD

Retorno 6.30% anual

La relación renta anual / precio sube levemente y se ubica en 6.30% anual. Se necesitan 15.9 años de renta para repagar la inversión de compra, 4.0% menos que un año atrás.

Alcaldías del norte de CDMX son las de mayor retorno. Villas de la Hacienda 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

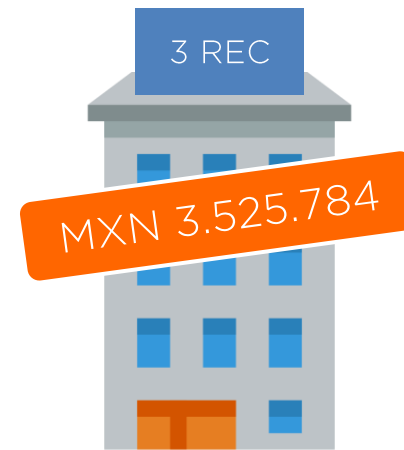
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 41.154 MXN/M2/MES



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 35.258 MXN/M2/MES

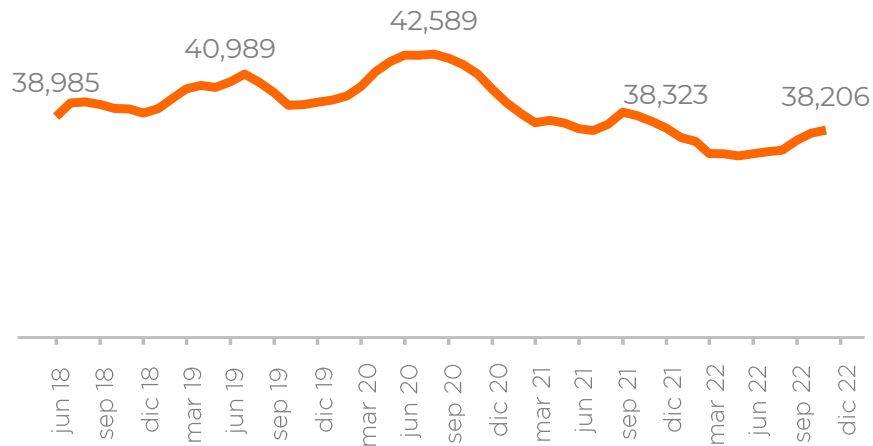
Un apartamento medio de la ciudad, con 2 recámaras y 65 m2 tiene un precio medio de MXN 2.67 millones.

El apartamento típico de tres recámaras y 100 m2, tiene un precio de MXN 3.52 millones.

VENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCION

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/M2



VARIACIONES ACUMULADAS

| SERIE | MES | 2022 | ANUAL |
|----------------|-------|-------|-------|
| INFLACION | 0.6% | 7.4% | 7.8% |
| CDMX INDEX | 0.5% | -0.3% | -1.3% |
| TASA DE CAMBIO | -2.7% | -7.2% | -6.2% |

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

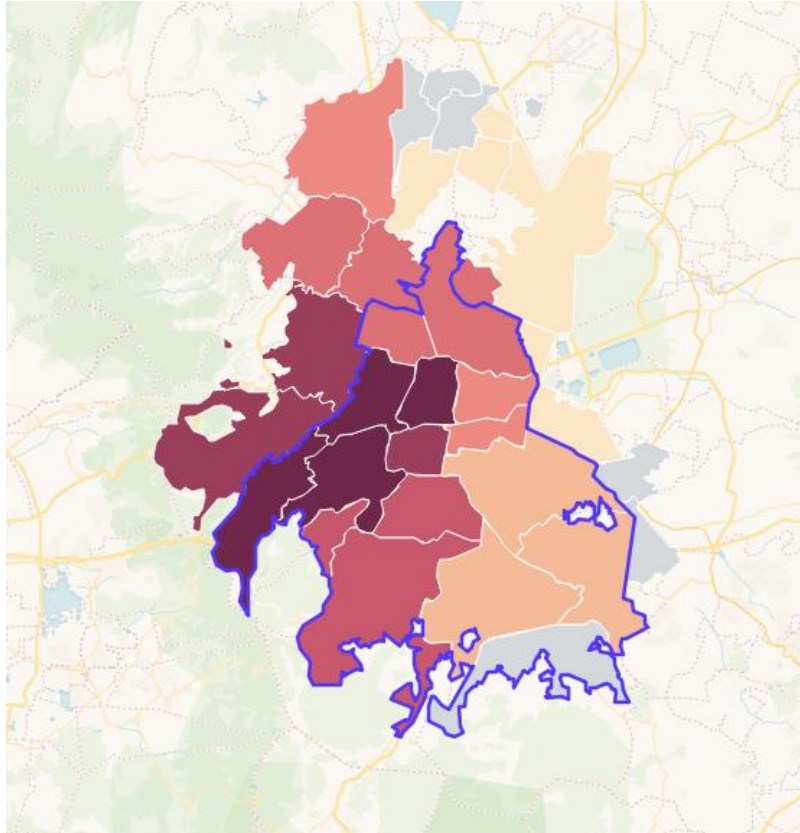
El precio medio de la ciudad se ubica en MXN 38.206 por m2, sube 0.5% respecto al mes previo.

En los últimos 12 meses acumula caída de 1.3%, lo que en términos reales implica una caída real de 9.1%.

El precio es 12.8% menor que en Guadalajara (MXN 43.795) y 32.4% menor que en Monterrey (MXN 56.498).

VENTA

PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



MAYOR
PRECIO

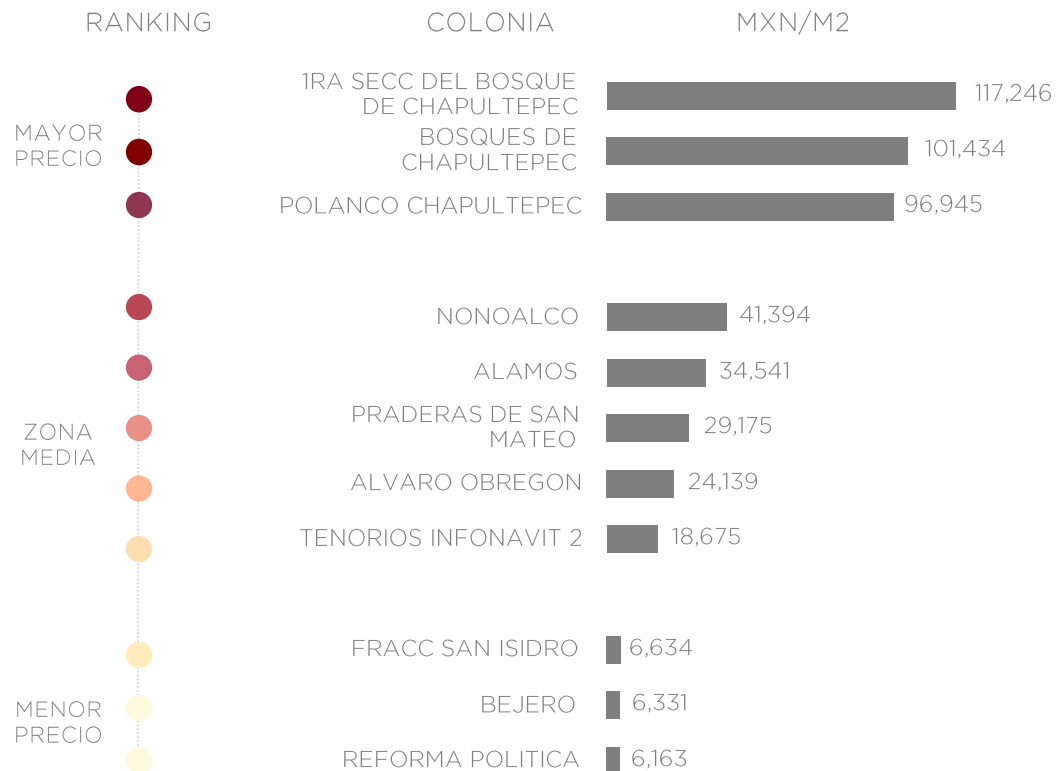
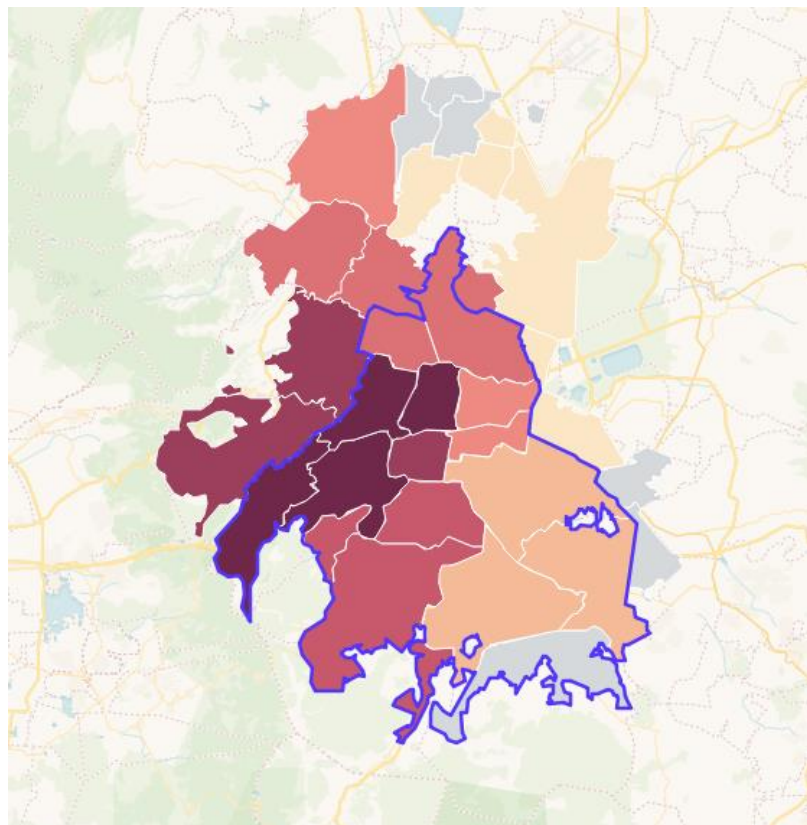
ZONA
MEDIA

MENOR
PRECIO

| ALCALDIAS | MXN/M2 | VARIACIÓN | |
|-------------------------|--------|-----------|--------|
| | | MES | ANUAL |
| MIGUEL HIDALGO | 55,395 | 0.0% | -5.0% |
| CUAJIMALPA DE MORELOS | 51,321 | 0.3% | -0.1% |
| CUAUHTÉMOC | 42,056 | 0.8% | 5.5% |
| ÁLVARO OBREGÓN | 41,915 | 0.6% | -1.0% |
| HUIXQUILUCAN | 41,495 | 0.1% | 1.1% |
| CDMX INDEX | 38,206 | 0.5% | -1.3% |
| BENITO JUÁREZ | 37,623 | 0.2% | -3.6% |
| NAUCALPAN DE JUÁREZ | 36,369 | 0.6% | 9.1% |
| LA MAGDALENA CONTRERAS | 33,942 | 1.4% | 0.8% |
| TLALPAN | 29,740 | 2.5% | 7.9% |
| COYOACÁN | 27,179 | -0.2% | -7.6% |
| TLALNEPANTLA DE BAZ | 25,983 | 0.2% | 11.3% |
| ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 24,246 | 2.2% | 9.6% |
| AZCAPOTZALCO | 22,188 | 0.8% | 2.5% |
| GUSTAVO A MADERO | 20,626 | 1.4% | 10.7% |
| IZTACALCO | 19,056 | 2.0% | 1.8% |
| VENUSTIANO CARRANZA | 18,596 | 0.5% | -0.8% |
| CUAUTILÁN IZCALLI | 17,866 | -3.1% | -19.4% |
| TLÁHUAC | 17,057 | 1.3% | |
| XOCHIMILCO | 15,950 | 1.2% | -14.1% |
| IZTAPALAPA | 14,257 | 1.2% | 0.5% |
| NEZAHUALCÓYOTL | 13,023 | -1.0% | -7.6% |
| COACALCO DE BERRIOZÁBAL | 12,113 | 4.7% | 5.4% |
| TULTILÁN | 10,169 | 2.5% | 13.8% |
| ECATEPEC DE MORELOS | 9,081 | 1.8% | -13.9% |

VENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO

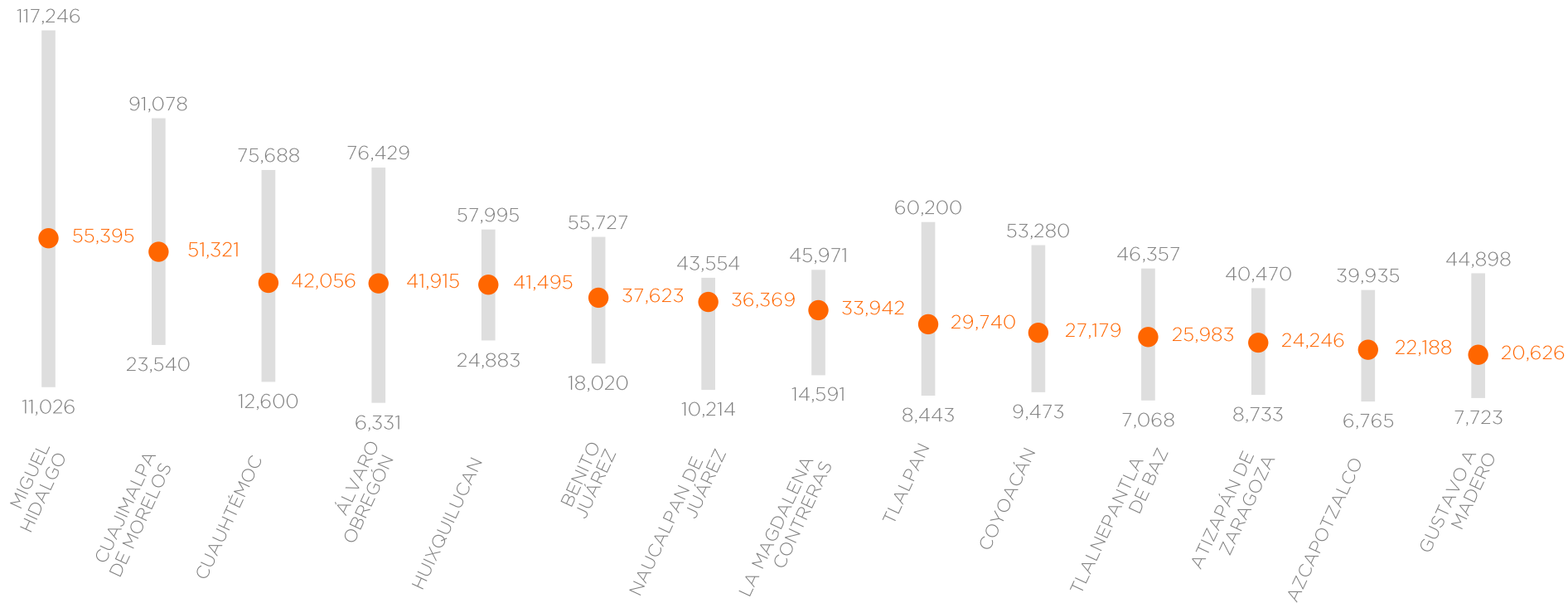


1ra Secc del Bosque de Chapultepec (Miguel Hidalgo) es la colonia con mayor precio de la ciudad. Reforma Política es la más económica.

VENTA

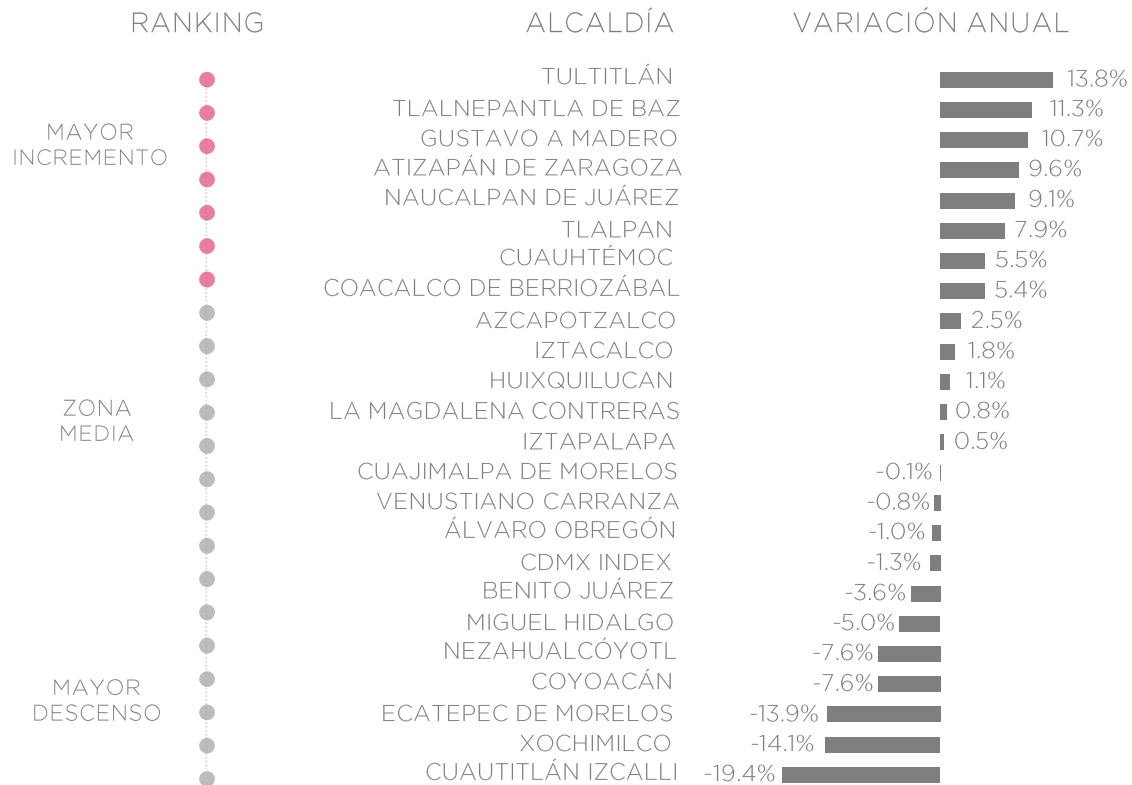
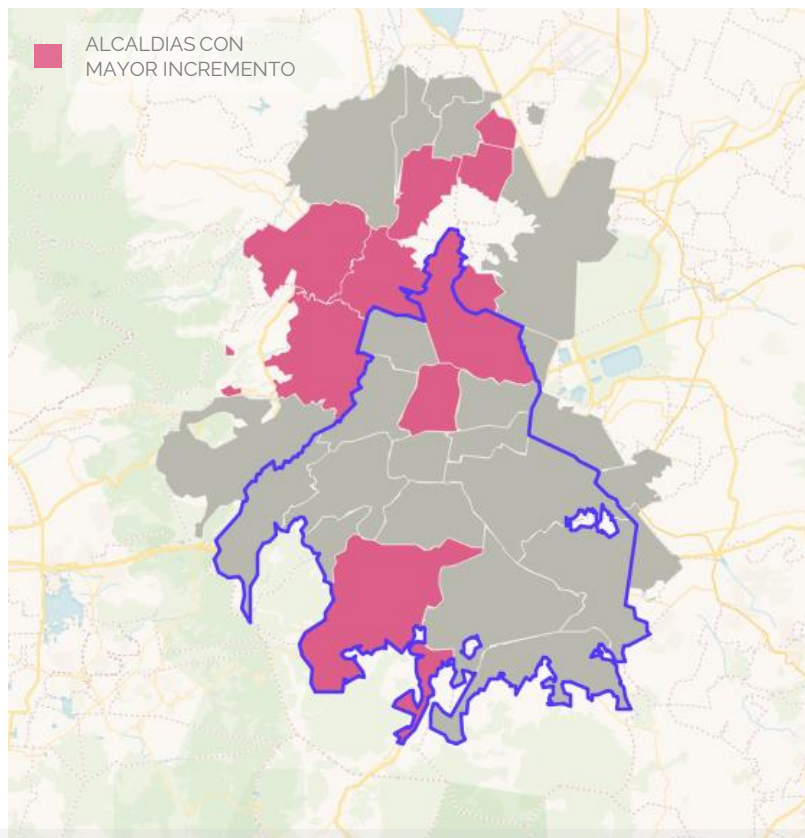
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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



VENTA

HEAT MAP VARIACIÓN DE PRECIOS



Tultitlán y Tlalnepantla de Baz son las alcaldías con mayor incremento interanual. Cuautitlán Izcalli es la de mayor descenso interanual.



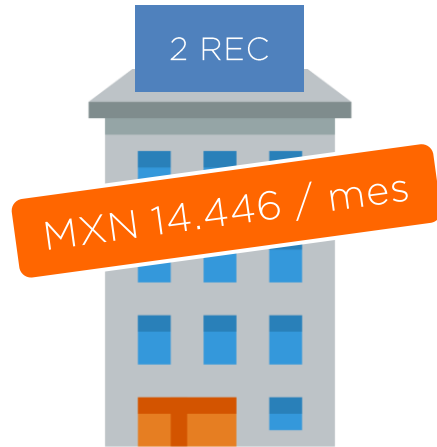
02

PRECIOS DE RENTA

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

RENTA

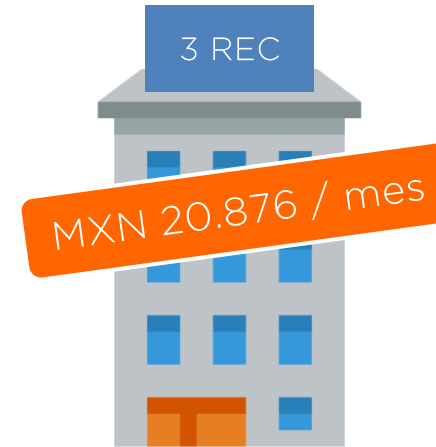
UNIDAD MEDIA. PRECIO Y SUPERFICIE



SUPERFICIE 65 M2

2 RECÁMARAS

PRECIO 222 MXN/M2



SUPERFICIE 100 M2

3 RECÁMARAS

PRECIO 209 MXN/M2

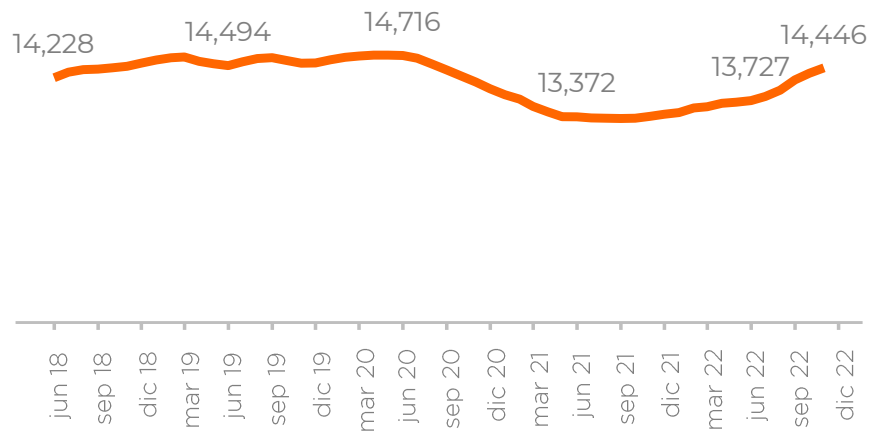
Renta media de apartamento de dos recámaras se ubica en MXN 14.446, o MXN 222 por m2.

Renta de apartamento de tres recámaras MXN 20.876.

RENTA

PRECIO MEDIO DE LA CIUDAD. EVOLUCIÓN

EVOLUCIÓN MENSUAL. MXN/MES (2 RECÁMARAS)



VARIACIONES ACUMULADAS

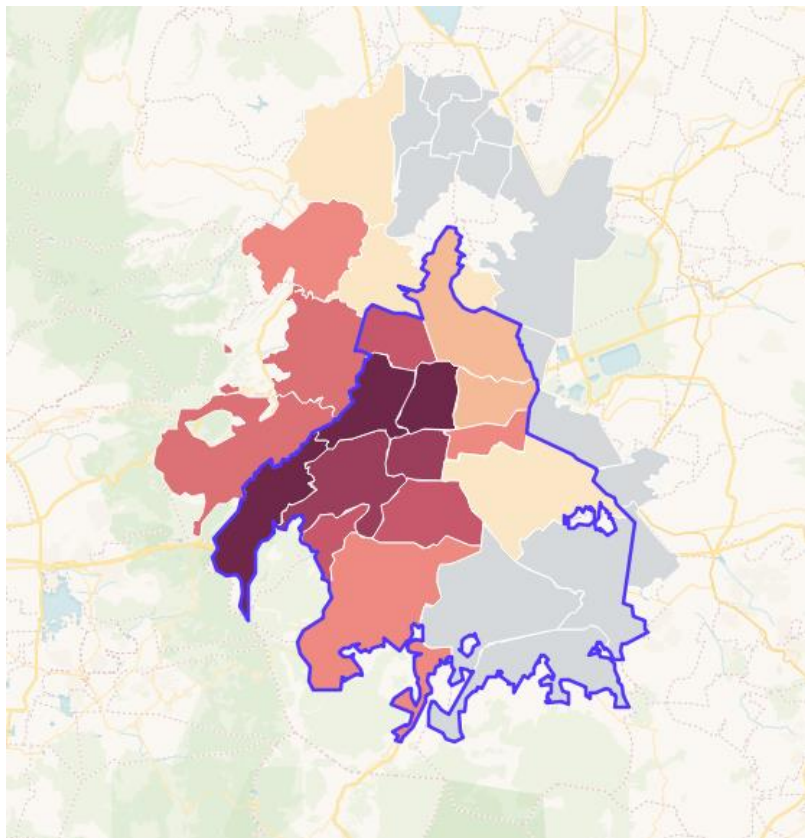
| SERIE | MES | 2022 | ANUAL |
|------------|------|------|-------|
| INFLACION | 0.6% | 7.4% | 7.8% |
| CDMX INDEX | 0.8% | 7.6% | 8.0% |

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 apartamento de 2 recámaras en CDMX sube 0.8% en el mes y se ubica en MXN 14.446 por mes. En los últimos 12 meses el precio sube levemente por arriba de la inflación. El precio de CDMX es 7.5% mayor al registrado en Guadalajara (MXN 13.439) pero 19.1% menor que el precio de Monterrey (MXN 17.851).

RENTA

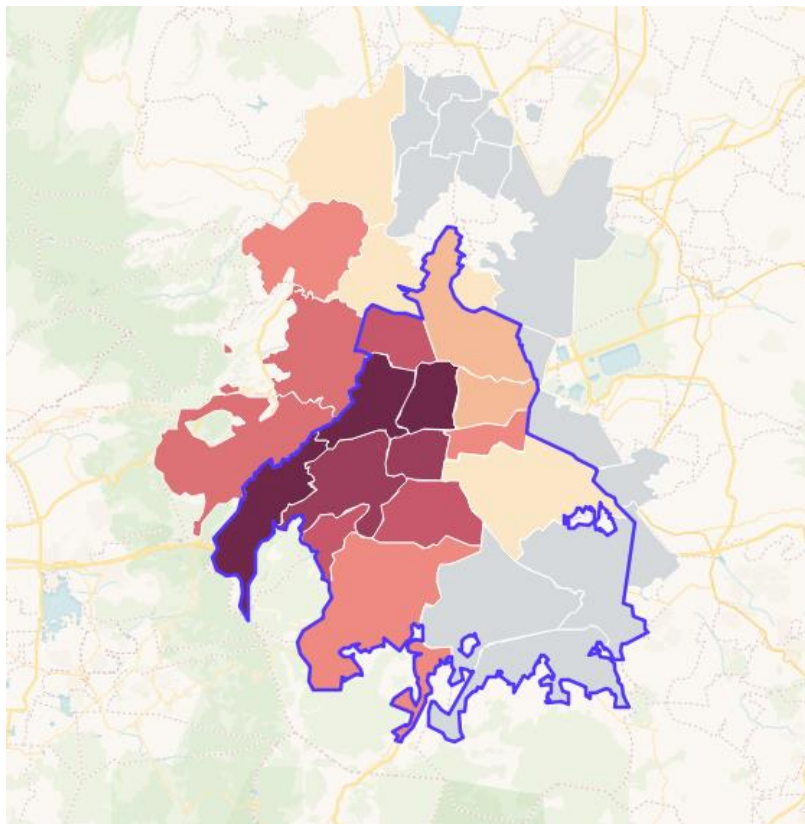
PRECIO SEGÚN ALCALDÍAS DE LA CIUDAD



| | ALCALDÍAS | MXN/MES | VARIACIÓN | | |
|--------------|------------------------|------------|-----------|-------|-------|
| | | | MES | ANUAL | |
| MAYOR PRECIO | MIGUEL HIDALGO | 18,281 | 1.0% | 9.8% | |
| | CUAUHTÉMOC | 16,403 | 2.2% | 13.5% | |
| | CDMX INDEX | 14,446 | 0.8% | 8.0% | |
| | CUAJIMALPA DE MORELOS | 13,861 | 0.7% | 2.8% | |
| | BENITO JUÁREZ | 13,828 | 1.3% | 11.0% | |
| | ÁLVARO OBREGÓN | 13,618 | 0.4% | 4.9% | |
| | COYOACÁN | 11,983 | -1.4% | 8.8% | |
| | AZCAPOTZALCO | 11,332 | 0.5% | 8.7% | |
| | LA MAGDALENA CONTRERAS | 11,153 | 1.1% | 6.5% | |
| | HUIXQUILUCAN | 10,791 | 0.6% | 4.5% | |
| ZONA MEDIA | NAUCALPAN DE JUÁREZ | 10,734 | 0.6% | 7.1% | |
| | ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 10,307 | 1.4% | 14.1% | |
| | IZTACALCO | 10,251 | 0.8% | 13.1% | |
| | TLALPAN | 10,152 | -0.5% | 3.4% | |
| | GUSTAVO A MADERO | 9,783 | 0.5% | 12.2% | |
| | VENUSTIANO CARRANZA | 9,692 | 2.7% | 7.4% | |
| | TLALNEPANTLA DE BAZ | 9,314 | -2.3% | 4.6% | |
| | CUAUTITLÁN IZCALLI | 8,411 | 0.8% | 10.4% | |
| | MENOR PRECIO | IZTAPALAPA | 7,424 | 2.0% | -3.9% |

RENTA

COLONIAS CON MAYOR Y MENOR PRECIO



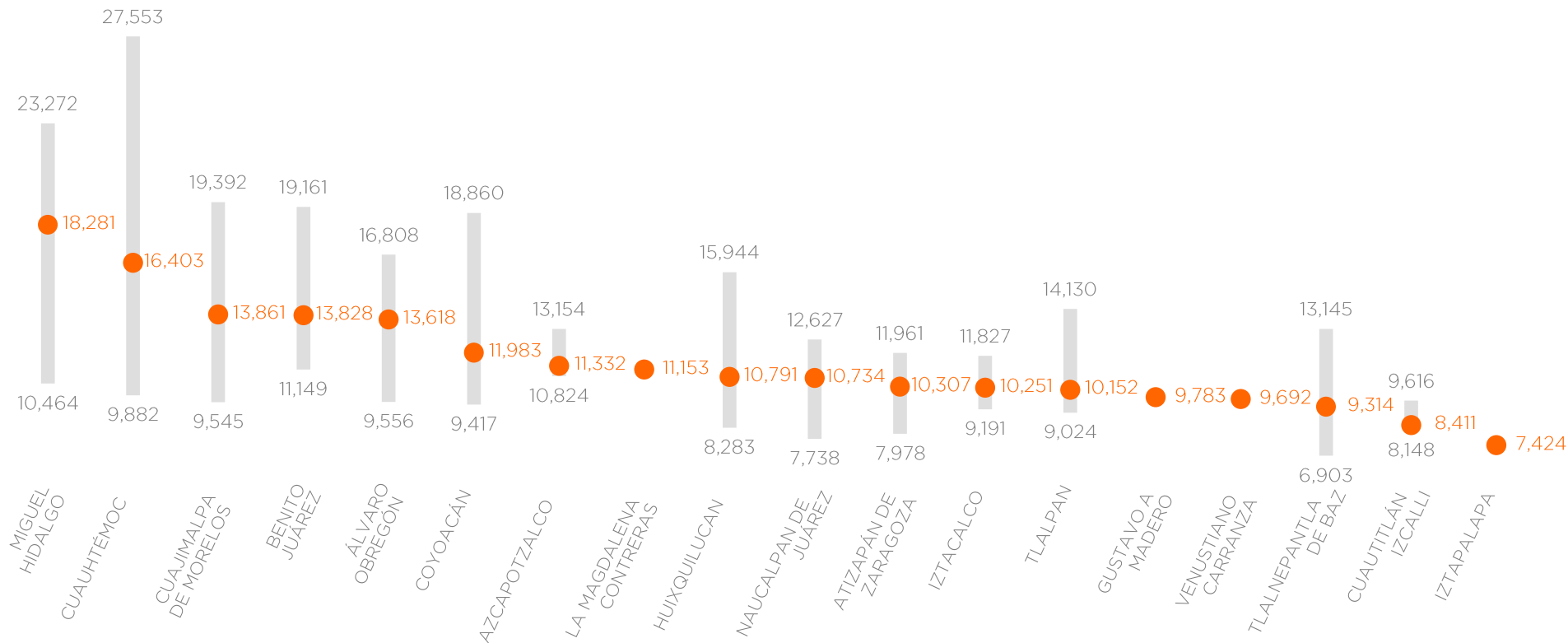
| RANKING | COLONIAS | MXN/MES |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| MAYOR PRECIO | HIPODROMO DE LA CONDESA | 27,553 |
| | AMPL GRANADA | 23,272 |
| | BOSQUES DE CHAPULTEPEC | 22,724 |
| ZONA MEDIA | INTERLOMAS | 14,749 |
| | LOMAS DEL CHAMIZAL 2DA SECC | 13,407 |
| | PUEBLO DE LOS REYES | 12,876 |
| | DEL GAS | 12,240 |
| | LA MANZANITA | 11,252 |
| | MENOR PRECIO | LOMAS DE SAN LORENZO |
| SANTA CRUZ DEL MONTE | | 7,738 |
| FRACC COLINAS DE SAN JOSÉ RISCO | | 6,903 |

Hipódromo de la Condesa es la colonia con mayor precio de la ciudad, MXN 27.553 por mes. Fracc. Colinas de San José Risco es la más económica.

RENTA

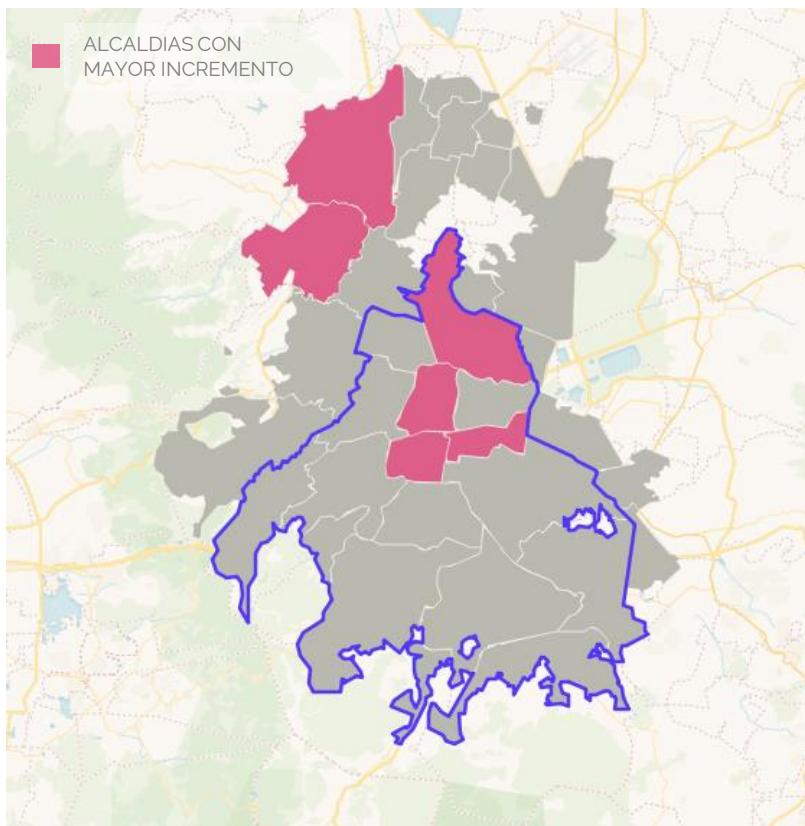
RANGO DE PRECIO SEGÚN ALCALDIAS DE LA CIUDAD

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

| | |
|------------------------|-------|
| ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 14.1% |
| CUAUHTÉMOC | 13.5% |
| IZTACALCO | 13.1% |
| GUSTAVO A MADERO | 12.2% |
| BENITO JUÁREZ | 11.0% |
| CUAUTILÁN IZCALLI | 10.4% |
| MIGUEL HIDALGO | 9.8% |
| COYOACÁN | 8.8% |
| AZCAPOTZALCO | 8.7% |
| CDMX INDEX | 8.0% |
| VENUSTIANO CARRANZA | 7.4% |
| NAUCALPAN DE JUÁREZ | 7.1% |
| LA MAGDALENA CONTRERAS | 6.5% |
| ÁLVARO OBREGÓN | 4.9% |
| TLALNEPANTLA DE BAZ | 4.6% |
| HUIXQUILUCAN | 4.5% |
| TLALPAN | 3.4% |
| CUAJIMALPA DE MORELOS | 2.8% |
| IZTAPALAPA | -3.9% |

Mayoría de alcaldías registran incremento interanual de precio. Atizapán de Zaragoza es la de mayor suba. Iztapalapa la única que desciende.

03

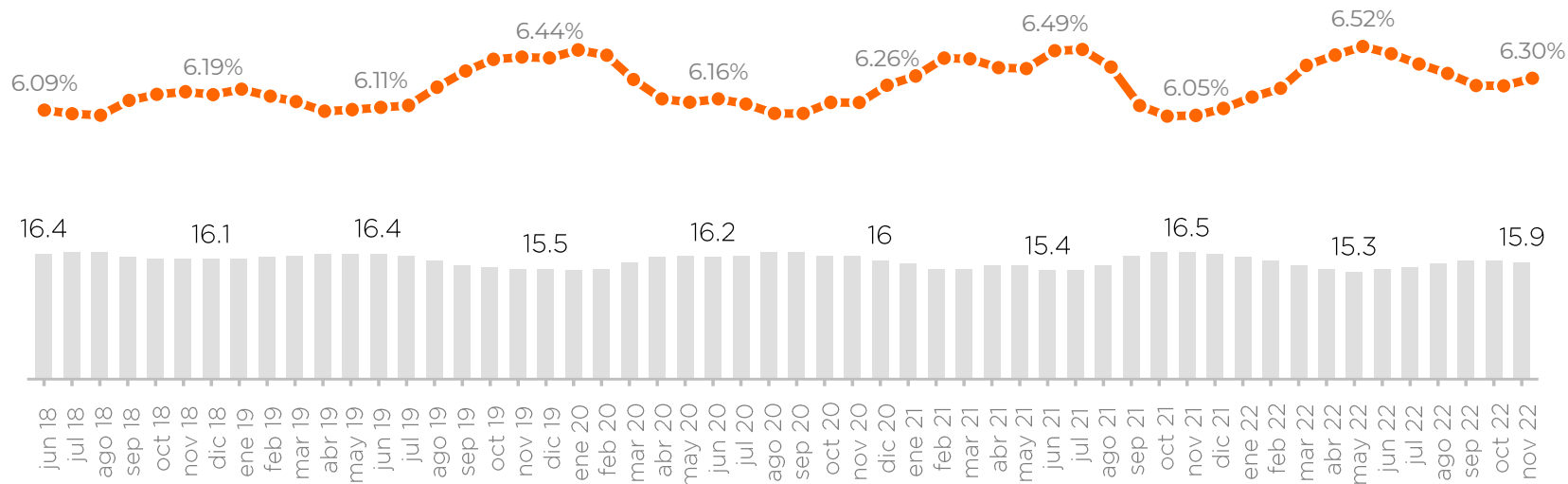
RENTABILIDAD INMOBILIARIA

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



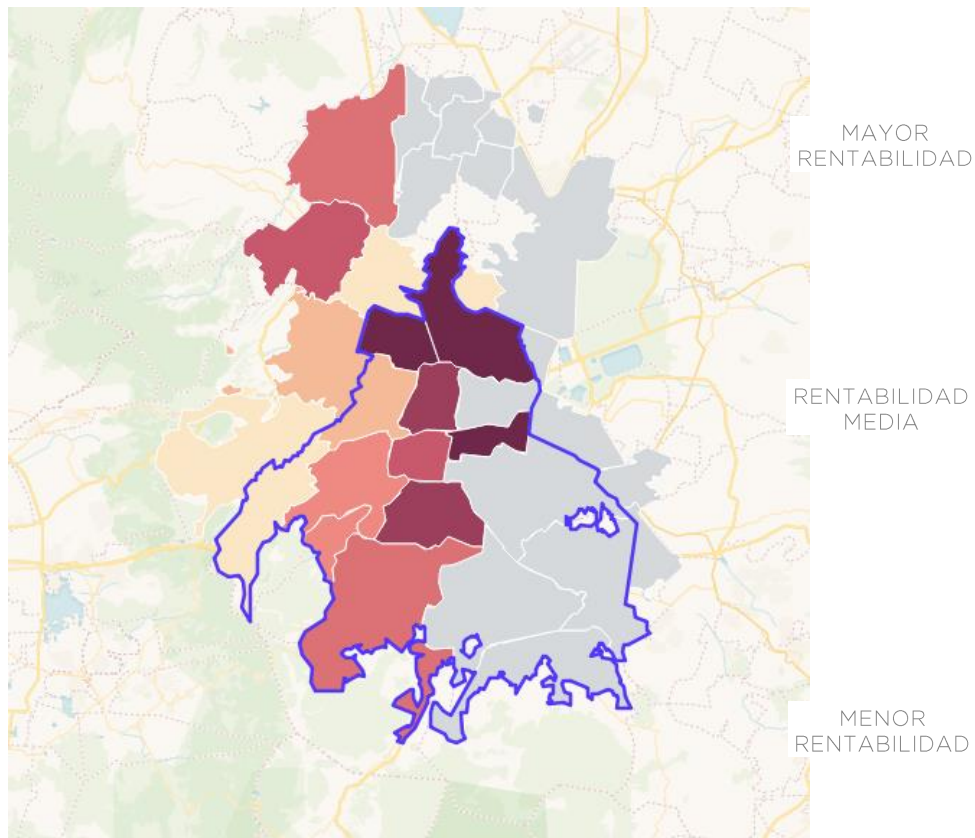
AÑOS PARA RECUPERAR INVERSIÓN

La relación renta anual / precio sube levemente y se ubica en 6.30% anual.

Se necesitan 15.9 años de renta para repagar la inversión de compra, 4.0% menos que un año atrás.

RENTABILIDAD

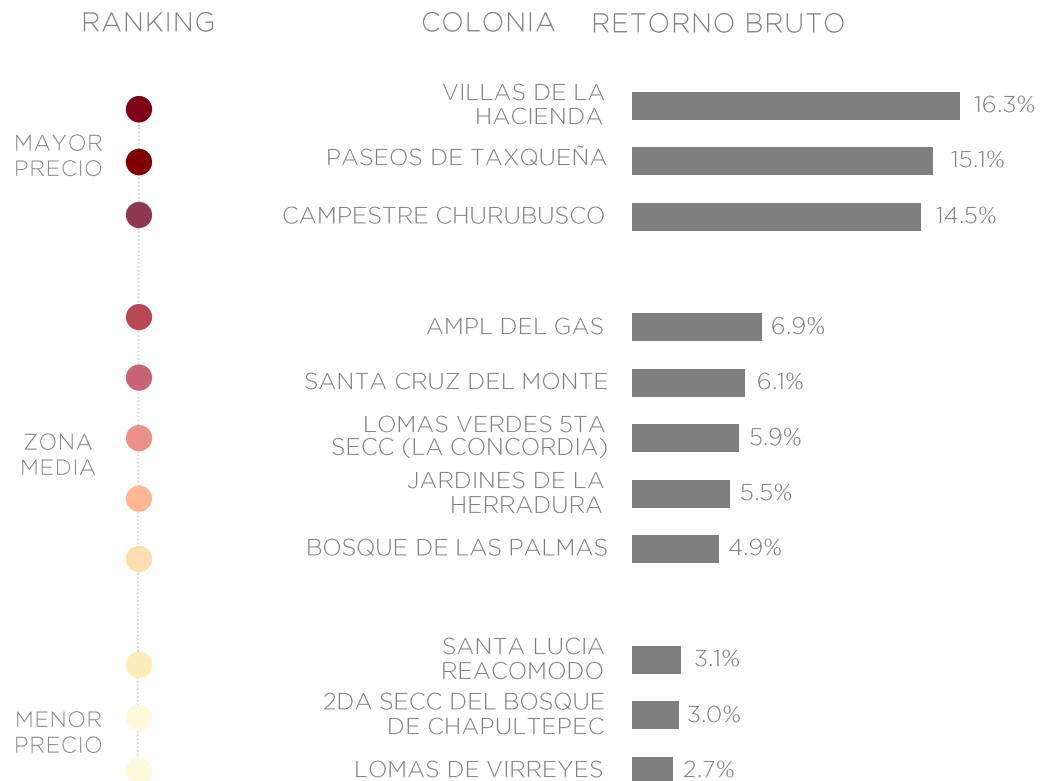
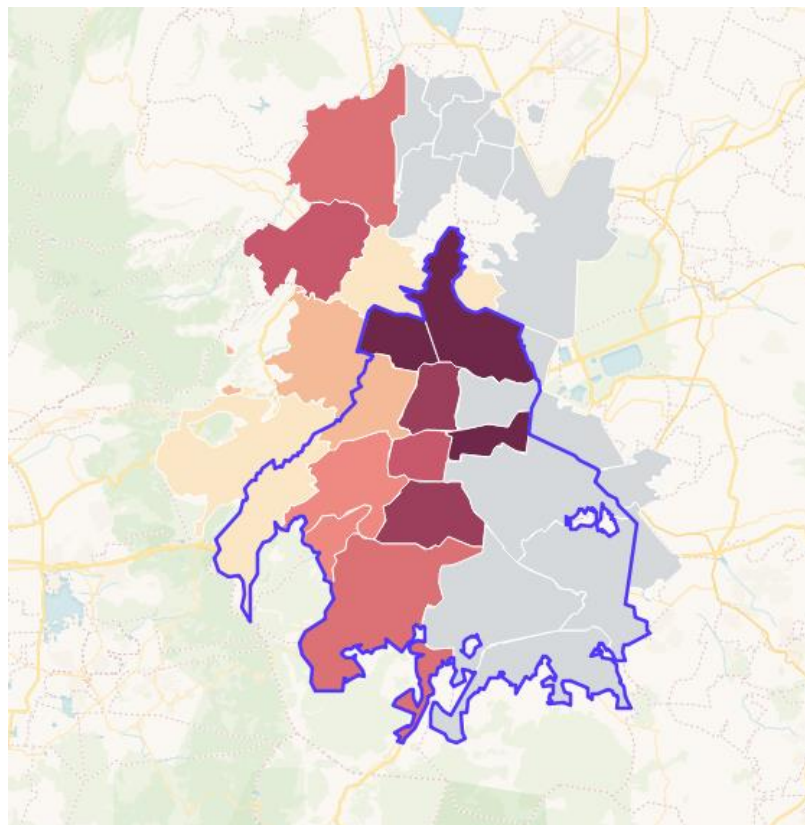
PRECIO BRUTO ANUAL SEGÚN ALCALDÍA DE LA CIUDAD



| ALCALDÍA | % DE PRECIO | VARIACIÓN | |
|------------------------|-------------|-----------|-------|
| | | MES | ANUAL |
| IZTACALCO | 12.6% | ▲ | ▲ |
| GUSTAVO A MADERO | 9.4% | = | ▲ |
| AZCAPOTZALCO | 9.3% | ▼ | ▲ |
| COYOACÁN | 8.5% | ▼ | ▲ |
| CUAUHTÉMOC | 8.0% | ▲ | ▲ |
| ATIZAPÁN DE ZARAGOZA | 7.1% | = | ▲ |
| BENITO JUÁREZ | 6.9% | = | ▲ |
| TLALPAN | 6.5% | ▼ | ▼ |
| CDMX INDEX | 6.3% | ▲ | ▲ |
| CUAUTILÁN IZCALLI | 6.1% | = | ▼ |
| LA MAGDALENA CONTRERAS | 6.0% | ▼ | ▲ |
| ÁLVARO OBREGÓN | 6.0% | = | ▲ |
| NAUCALPAN DE JUÁREZ | 6.0% | = | ▲ |
| MIGUEL HIDALGO | 5.9% | = | = |
| TLALNEPANTLA DE BAZ | 5.8% | ▼ | ▼ |
| CUAJIMALPA DE MORELOS | 5.3% | = | ▲ |
| HUIXQUILUCAN | 5.1% | = | ▲ |

RENTABILIDAD

RENTABILIDAD SEGUN COLONIAS



Alcaldías del norte de CDMX son las de mayor retorno. Villas de la Hacienda es la mejor colonia para los inversores que buscan renta.



INMUEBLES24
inmuebles24.com

GRUPO NAVENT
navent.com

INFORME DE MERCADO