

# Reporte Valoración 360 Cuauhtémoc

Av. San Antonio Abad No. 213, Col. Obrera, Cuauhtémoc, C.P. 06800, CdMx

JULIO 19 | 2019

# Valoración 360 – Resumen y Calificación

Julio 15 | 2019

## PROYECTO

**Patio Roa Bárcena. Av. San Antonio Abad No. 213, Col. Obrera, Cuauhtémoc, C.P. 06800, CdMx**

## CARACTERISTICAS

**Patio Roa Bárcena** es un conjunto habitacional de 99 departamentos, segmento residencial, espacios que van de los 48 m<sup>2</sup> a 65 m<sup>2</sup> con precios de 1.8 mdp a 2.3 mdp. Rodeado de medios de transporte, de vialidades importantes y cerca del primer cuadro de la CdMx.

## MENSAJES CLAVE

En Cuauhtémoc, el número de créditos para adquisición de vivienda se ha venido incrementando desde 2016, a diferencia de lo que ha sucedido en el resto de la CdMx. Sin embargo, los precios en Cuauhtémoc no crecen al mismo ritmo que los de la CdMx.

El conjunto tiene un producto con acabados similares a los de la zona y amenidades mayores al promedio. Cuenta con viviendas de dos recámaras, un baño y 1 estacionamiento, aunque los de más rápida colocación son de 2R/2B/1E. El precio está por debajo y superficie está en el promedio del mercado. El promedio de absorción en la zona es de 4.7% por desarrollo por mes. La superficie de las viviendas se concentran entre los 56 a 70 m<sup>2</sup>, los precios se centran principalmente entre \$41 a \$50 mil/m<sup>2</sup>. La referencia está por debajo de los \$ 40 mil/m<sup>2</sup> y con espacios promedio de 61 m<sup>2</sup>.

Un referente de **Patio Roa Bárcena**, es el desarrollo **San Antonio Abad No. 292**, de 86 unidades, residencial, con espacios que van de los 55 m<sup>2</sup> a 59 m<sup>2</sup> con precios de 2.2 mdp a 2.4 mdp, donde atributos y amenidades son ligeramente menores a los de **Patio Roa Bárcena**. Desplaza 6 viviendas cada mes, por lo que terminará su inventario en 15 meses. Al tratarse de un proyecto muy similar, a este ritmo a **Patio Roa Bárcena**, le tomaría 17 meses desplazar 99 viviendas. Aunque el promedio de la zona se ubica en 25 meses. El proyecto de **Patio Roa Bárcena** es un proyecto que ofrece excelente ubicación. Se sugiere para mayor desplazamiento menores amenidades para que sea más competitivo que su referente.

Valoración del proyecto	
<b>I. Mercado</b>	
Mercado	3
Segmento	3
<b>II. Ubicación</b>	
Ubicación	3
Desarrollo inmobiliario	2
<b>III. Proyecto</b>	
Precio	3
Superficie	2
Acabados	2
Amenidades	2
<b>Total</b>	<b>20</b>

Total de puntos = Nivel	
21 a 24	A
17 a 20	B
13 a 16	C
9 a 12	D
8	E

En Cuauhtémoc, el número de créditos para adquisición de vivienda se ha venido incrementando desde 2016, a diferencia de lo que ha sucedido en el resto de la CdMx.

Aunque parece que el dinamismo se presenta en el segmento medio, en el último año destaca el comportamiento del segmento residencial.

**Av. San Antonio Abad No. 213** ofrece ventajas, como la ubicación una zona con mercado dinámico, aunado a una propuesta de espacios promedio pero a un precio competitivo, por lo que la valoración de este proyecto es **B**.

## Financiamiento a la adquisición de vivienda (Resumen)

Créditos a la adquisición de vivienda	2019				Variación (%)			
	Número		Monto (millones de pesos)		Número		Monto	
	Acum	U12	Acum	U12M	Acum	U12	Acum	U12
<b>Total</b>	<b>653</b>	<b>3,123</b>	<b>825</b>	<b>3,501</b>	<b>-17</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>9</b>
Banca	349	1,576	627	2,570	-16	11	8	17
Infonavit	226	1,074	134	623	-7	0	-4	1
Fovissste	75	392	61	290	-26	-17	-20	-21
Interés Social	55	436	32	223	-67	-8	-65	-14
Media	335	1,758	279	1,476	-22	-1	-26	-3
Residencial	263	922	513	1,802	41	20	53	28
Nuevas	480	2,215	634	2,596	-9	6	13	12
Usadas	173	908	192	904	-33	-1	-21	3

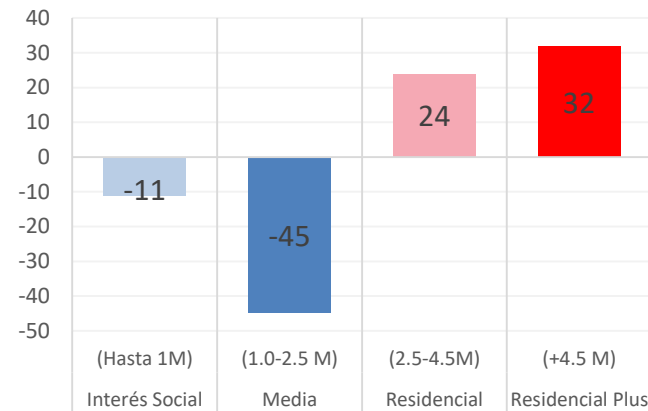
Acum: Acumulado anual, enero abril

U12: Últimos doce meses, mayo 2018 a abril 2019

En número de créditos se incluyen individuales y cofinanciamiento

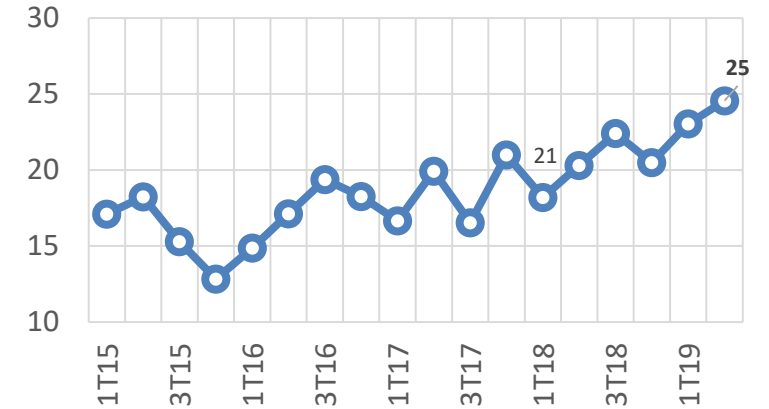
Fuente: Conavi

## Saturación de mercado (Diferencia entre oferta y demanda, %)



Participación porcentual de cada segmento en el total de créditos otorgados para vivienda nueva y oferta disponible en la delegación  
Fuente: Conavi

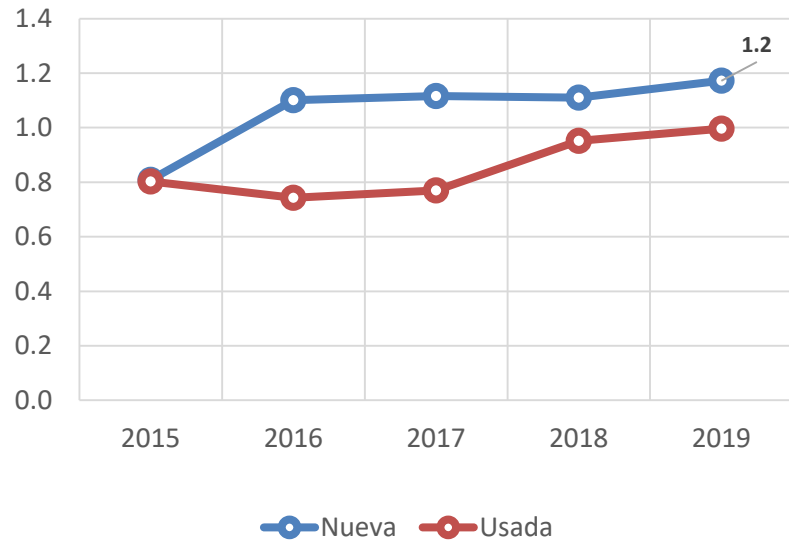
## Tiempo de desplazamiento (meses)



El tiempo abarca desde el inicio de la construcción hasta la venta de las viviendas

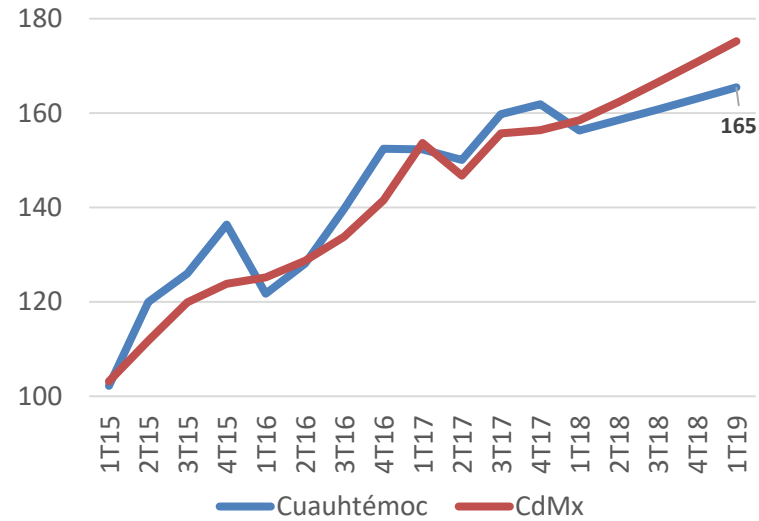
Fuente: Conavi

### Promedio por crédito (Millones de pesos)



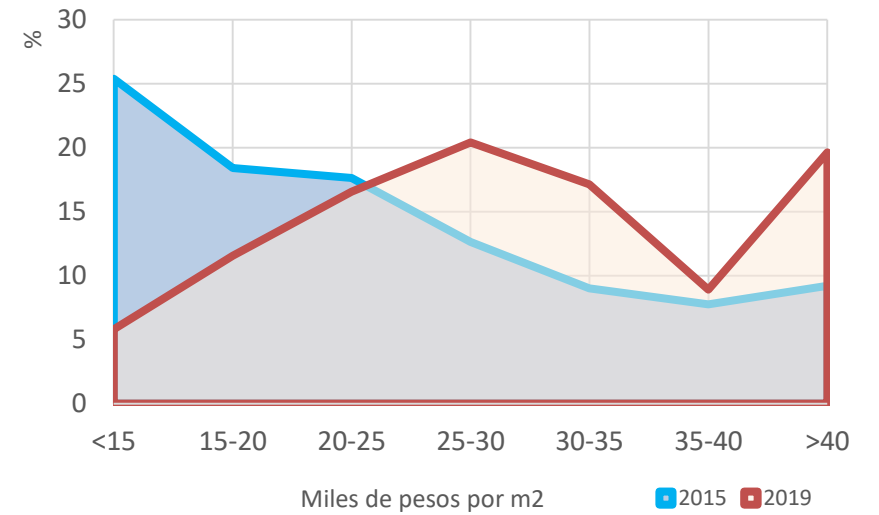
Fuente: Conavi

### Índice de precios (2015=100)



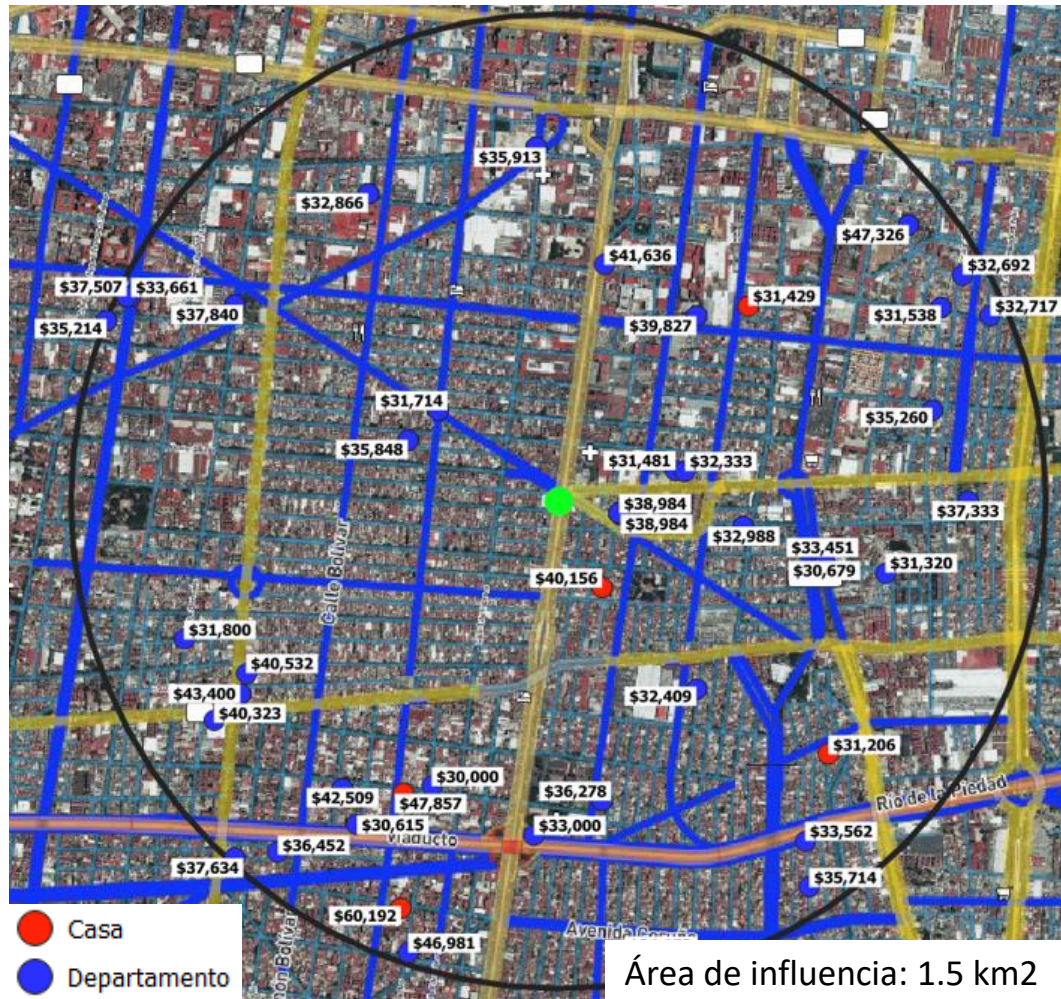
Fuente: Conavi

### Distribución de precios (\$m2, %)



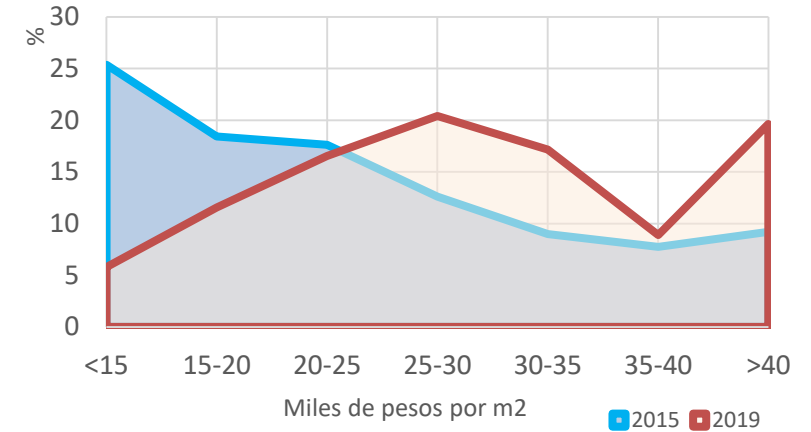
Fuente: SHF

### Precios en la zona (\$/m2)



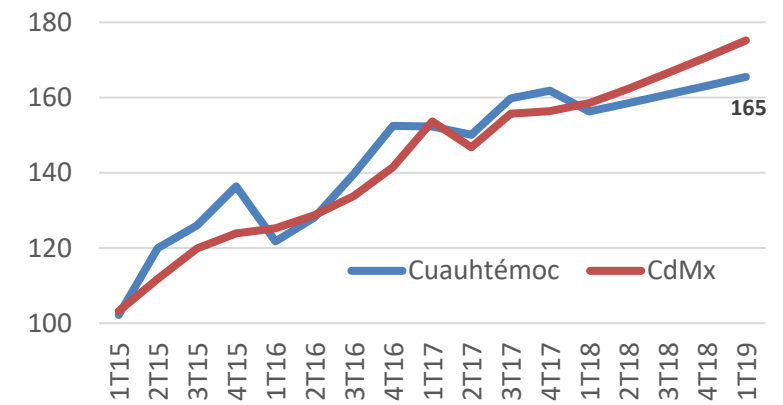
Fuente: ai360 con datos de portales inmobiliarios

### Distribución de precios (\$m2, %)



Fuente: ai360 con datos de SHF

### Plusvalía (2015=100)

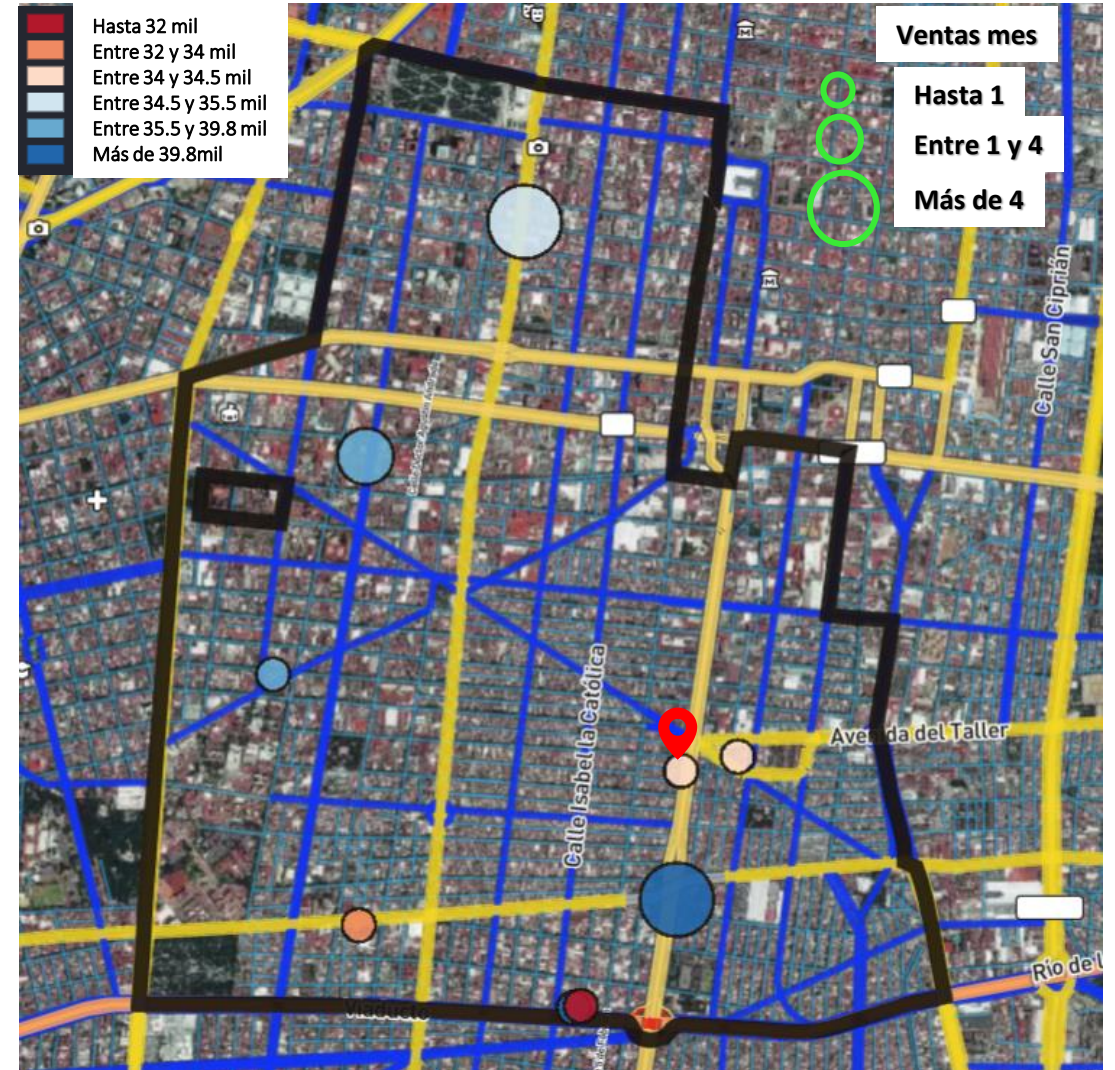


Fuente: ai360 con datos de SHF

### Precio vs tamaño del conjunto



### \$/m2 vs absorción



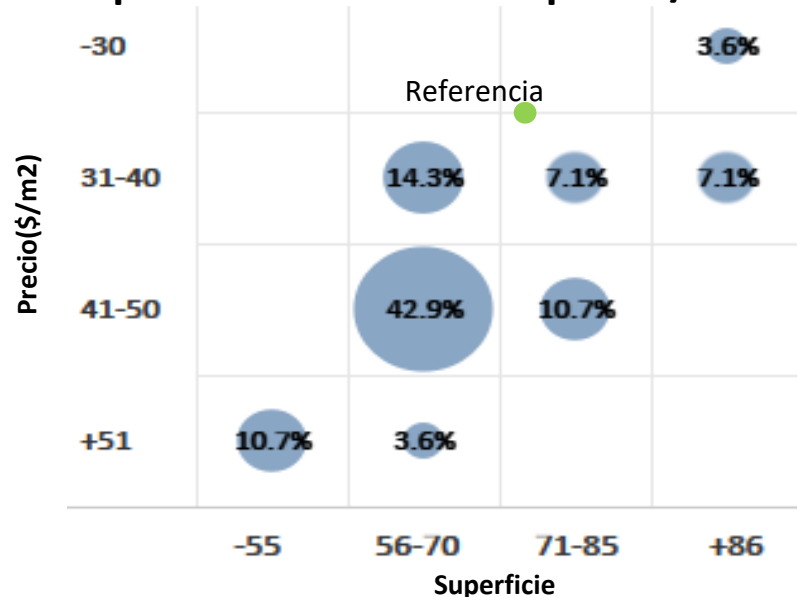
### Indicadores Comparativos

Atributos	Referente	Promedio	Patio Roa Bárcenas
Absorción (% mensual)	7.8	4.7	-
Precio (millones de pesos)	2.3	2.9	2.2
Precio/m2 (miles de pesos)	40.4	45.4	35.8
Superficie (m2)	57.2	65.4	61.0
Calidad de acabados (1=menor, 4=mayor)	2.0	2.3	2.0
Cobertura de amenidades (1=menos, 4=más)	2.3	1.7	2.8
Tiempo total*	15.0	28.0	-
Tiempo inventario**	10.0	17.0	-

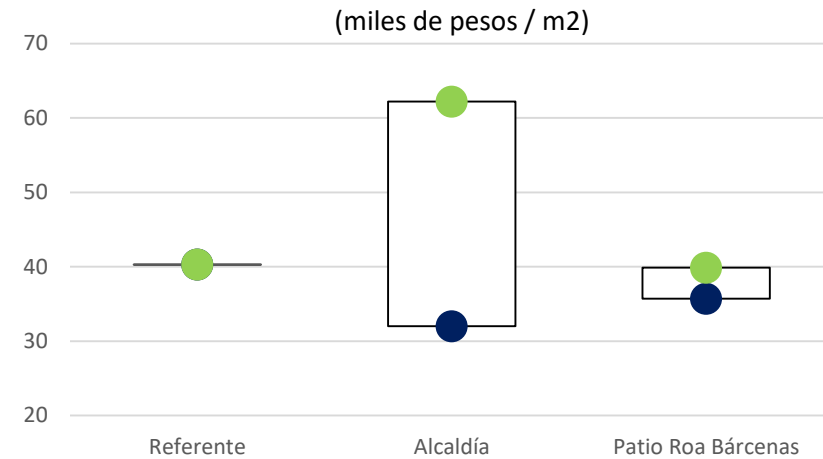
\*Tiempo total se refiere a los meses para realizar la venta completa

\*\*Tiempo inventario considera los meses que faltan para agotar las ventas

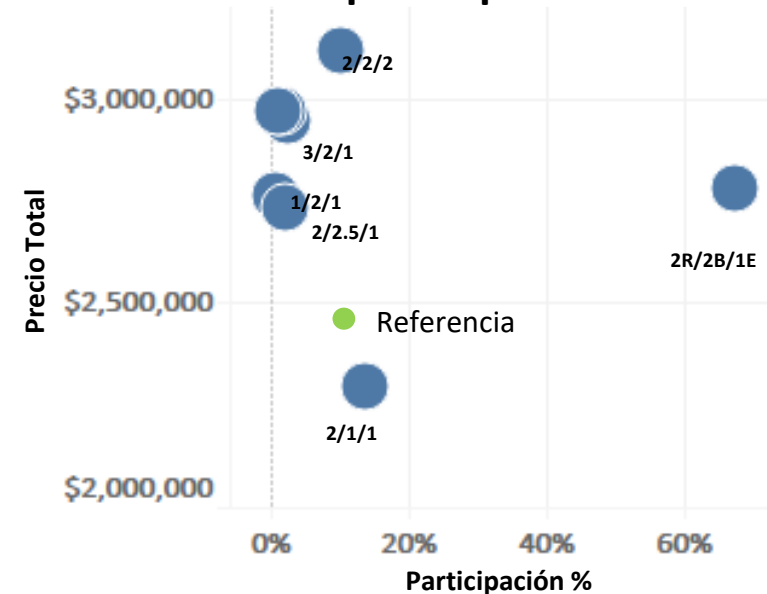
### Superficie construida vs precio/m2



### Rangos de precios



### Prototipos vs precio total



### Amenidades

Amenidades	Referente	Promedio	Patio Roa Bárcenas
<b>Convivencia &amp; esparcimiento</b>			
Áreas verdes	✓	✓	✗
Áreas deportivas	✓	✗	✓
Áreas para niños	✓	✓	✓
Roof garden común	✗	✗	✓
Salón de usos múltiples	✗	✗	✓
<b>Lujo &amp; confort</b>			
Elevador	✓	✓	✓
Lobby	✓	✓	✓
Valet	✗	✗	✗
Otros	✗	✗	✗
<b>Seguridad</b>			
Vigilancia	✓	✓	✓
CCTV	✓	✓	✓
Caseta	✓	✓	✓
<b>Espacio</b>			
Terraza	✗	✗	✗
Roof garden privado	✗	✗	✗
Estacionamiento extra	✗	✗	✗
Bodega	✗	✗	✓

### Acabados

Acabados	Referente	Promedio	Patio Roa Bárcenas
<b>Muros</b>			
1. Yeso	✓	✓	✓
2. Yeso con pintura/ elige	✓	✓	✓
3. Pasta	✓	✗	✗
4. Recubrimiento / carpinter	✗	✗	✗
<b>Pisos</b>			
1. Vinil / loseta-cerámica / n	✓	✓	✓
2. Porcelanato/ elige	✗	✓	✗
3. Laminado / alfombra	✗	✗	✗
4. Mármol / madera de inge	✗	✗	✗
<b>Baños</b>			
1. Lavabo y WC	✓	✓	✓
2. Mueble lavabo o cancel	✓	✓	✗
3. Mueble lavabo y cancel	✗	✓	✗
4. Calidad superior	✗	✗	✗
<b>Recámaras</b>			
1. Espacio: mayor a 12 igual	✓	✓	✓
2. Baño: tiene baño igual a u	✗	✓	✓
3. Closet: tiene closet igual a	✗	✗	✗
4. Flexibilidad de espacio: co	✗	✗	✗
<b>Cocina</b>			
1. Sólo tarja o no tiene	✓	✓	✓
2. Módulo o cocineta	✓	✓	✓
3. Cocina integral formaica	✓	✓	✓
4. Cocina integral granito	✗	✗	✗
<b>Clóset</b>			
1. Sin clóset	✓	✓	✓
2. Tubo y repisas/ elige	✗	✓	✓
3. Clóset cerrado	✗	✗	✓
4. Clóset calidad superior	✗	✗	✗