

Estudios de mercado

ai360
Analítica Inmobiliaria

Marzo, 2018



¿Qué esperas en
un estudio de
mercado?

¿Cuánta
demanda
hay?

¿A qué
precios se
vende?

¿Qué
hacen los
más
exitosos?

El perfil del
comprador

¿Cómo es
la oferta y
dónde
está?

● Haga click en el punto azul para ir a las referencias

¿Qué más podemos ofrecerte?



¿Cuánta
demanda
hay?

¿A qué
precios se
vende?

¿Qué
hacen los
más
exitosos?

El perfil del
comprador

¿Cómo es
la oferta y
dónde
está?

Sugerencias
de
ubicación

Precios
según
atributos

Mezcla de
producto

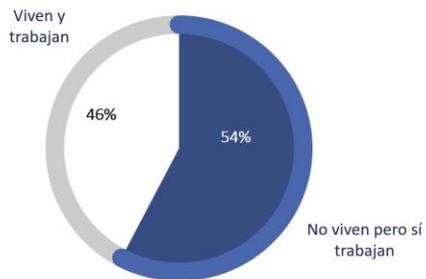


En ai360 te apoyamos con la información más completa y el análisis más detallado para que tomes las mejores decisiones en tus proyectos inmobiliarios

**Generando
nuevos
estándares**

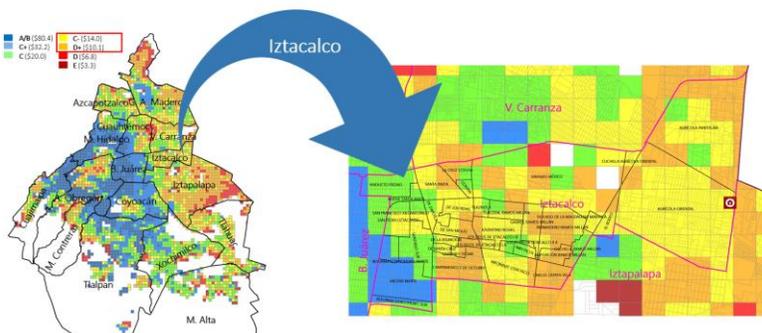
ai360
Analítica Inmobiliaria

Población potencial

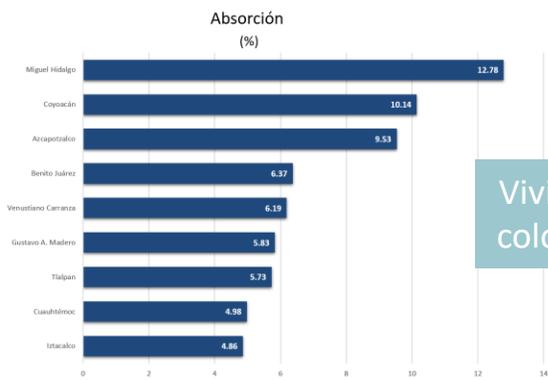


Nivel socioeconómico

El nivel socioeconómico de la población en Iztacalco es C- y D+ (medio y medio bajo) con ingresos promedio de 14 mil y 10 mil pesos.



Velocidad de las ventas



Viviendas colocadas

Demanda

Potencial

Población residente y flotante

Nivel socioeconómico

Efectiva

Crédito colocados

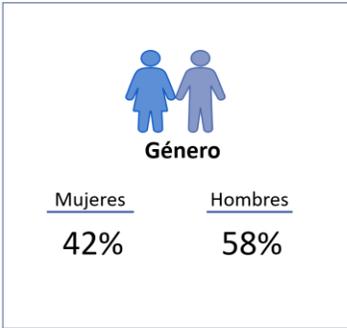
Distribución por rango de precio

Ubicación de la demanda por colonia

Velocidad de ventas

Analizamos el número de viviendas colocadas, los precios, su variación y crecimiento

¿Quién y qué está comprando?

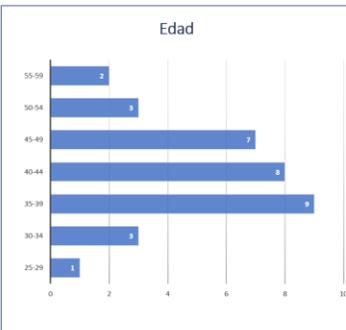


Estructura de los hogares



Diversificación de los compradores

Edad



Población por rango de edad

Perfil del comprador

Características

¿Quién está comprando?

Género

Edad

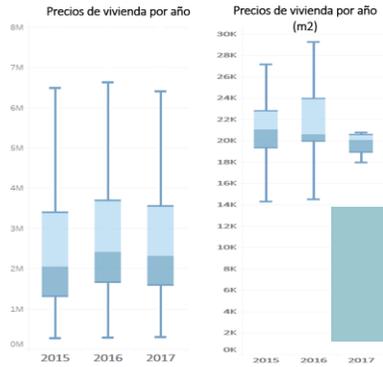
Ingreso

Estructura del hogar

Analizamos las características y diversificación de los compradores

¿A qué precios se vende?

Colocación de vivienda por año y rango de precios



Precios

Análisis

Históricos

Mínimos, máximos y promedios

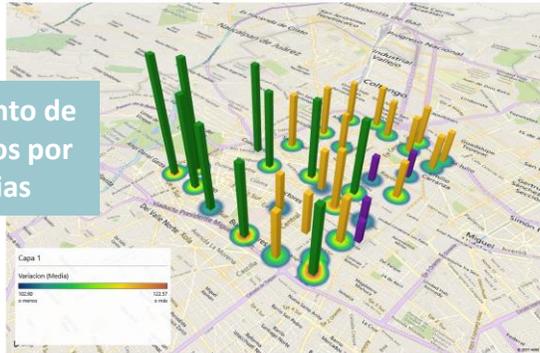
Precios por colonia y por desarrollo

Crecimiento en precios

Sugerencias

Crecimiento en precios

Precio de vivienda: 2017 vs. 2010
(\$/m2, promedio)



Crecimiento de los precios por colonias

Precios por colonia y por desarrollo

Precios por colonia ...

Evolución anual

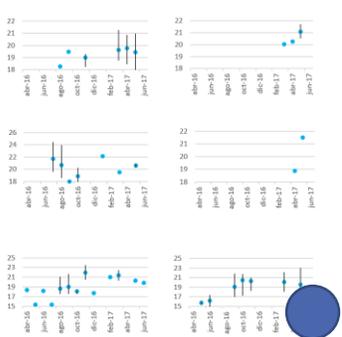


Distribución por rangos de valor



... y hasta por desarrollo

(\$/m2)



Analizamos los precios, definimos el posible precio de venta y la estrategia

¿Dónde se concentra la oferta?

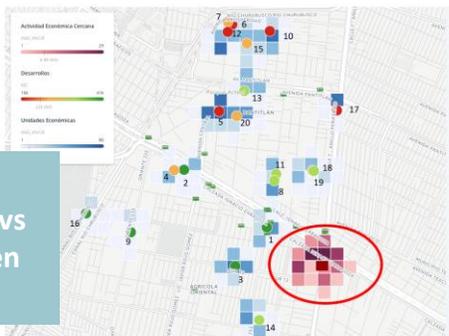


¿Cómo es la oferta y dónde está?



Ubicación de los desarrollos por precio y actividad económica

Actividad económica vs velocidad en ventas



Oferta

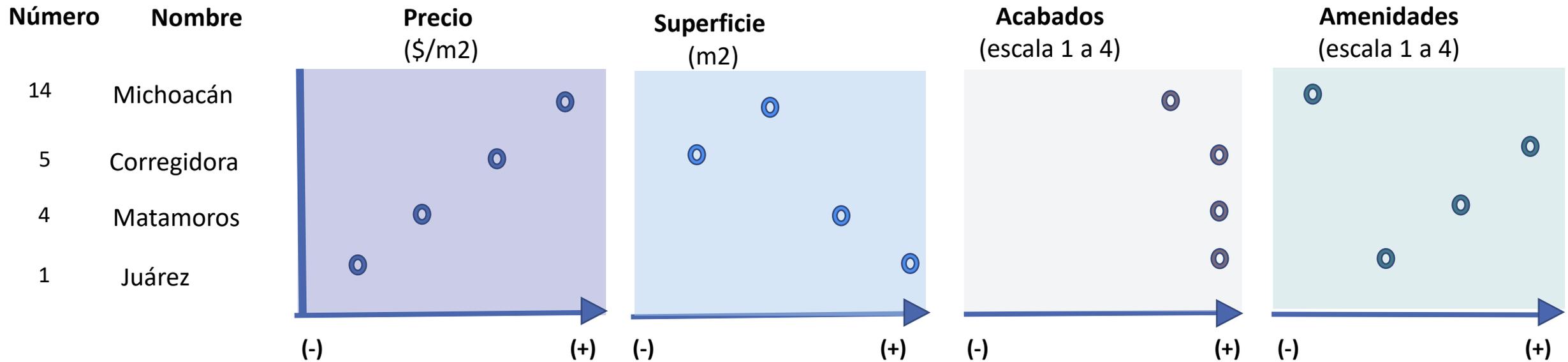
Características

- Prototipos
- Superficies
- Precios
- Amenidades
- Acabados
- Sugerencias

Oferta por tamaño de desarrollador, implica estrategias de diseño, comercialización y venta, distintas

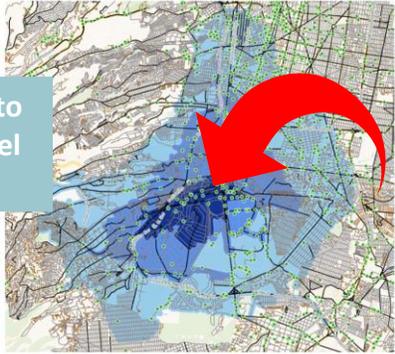
Desarrollos exitosos

Características



Analizamos uno a uno los atributos de cada desarrollo para explicar sus ventas ●

Equipamiento
en la zona del
desarrollo



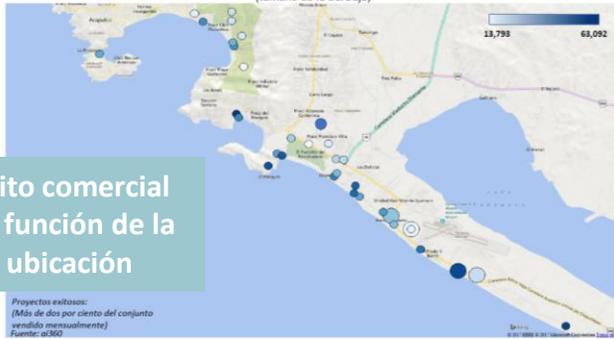
Desarrollo

Sugerencias de ubicación

Características

- Servicios cercanos:
- Vialidades
- Actividad económica
- Escuelas
- Hospitales
- Bancos
- Centros comerciales
- Supermercados
- Éxito comercial

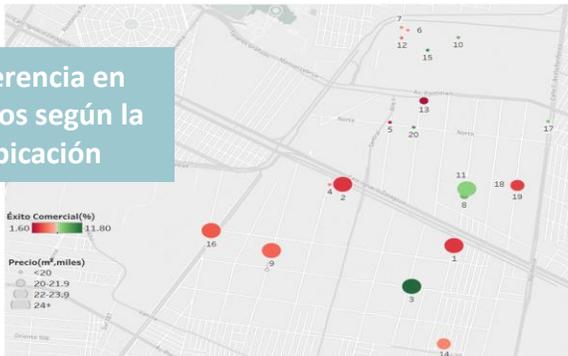
Ubicación y éxito comercial
(tamaño de la burbuja)



Éxito comercial
en función de la
ubicación

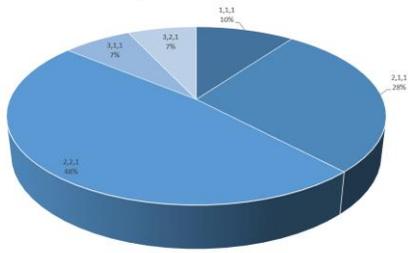
Ventas mensuales
(% del desarrollo)
● Arriba del 2%
● Debajo del 2%

Diferencia en
precios según la
ubicación



Analizamos la zona de inversión y desarrollo con base en la oferta comercial y de servicios

Prototipos
(Distribución %)



Prototipo más común

*R,B,E: Recámaras, baños, estacionamientos

Prototipos y superficie

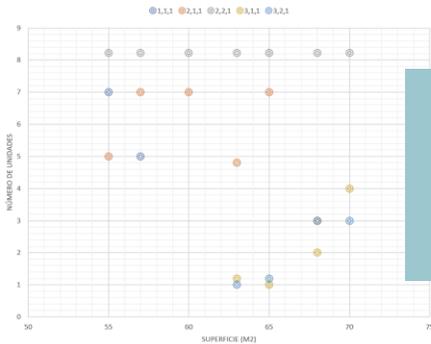
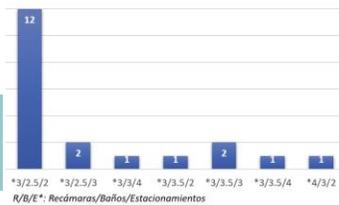
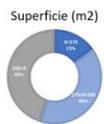


Diagrama de dispersión por prototipo

Prototipos 🏠 🚿 🚗



Características del producto



Analizamos oferta y demanda, tiempos y precios para sugerir la mezcla adecuada

Mezcla de producto

Características

- Superficies
- Prototipos:
- Recámaras
- Baños
- Estacionamientos
- Precios
- Amenidades
- Acabados

Características del inmueble

- Ubicación (Calle y número)
- Tipo de inmueble
- Características del inmueble
 - Superficie
 - Recámaras
 - Baños
 - Estacionamiento
 - Otros (cuarto lavado, balcón etc)
- Distribución de los espacios

Características del entorno

- Actividad económica (empleo, empresas establecidas)
- Infraestructura vial y de transporte (vialidades, rutas de transporte)
- Movilidad y atracción de viajes (tráfico en la zona)
- Precios del suelo (actual y crecimiento en la década)
- Niveles socioeconómicos
- Incidencia delictiva



Portales inmobiliarios
que ya ofrecen servicios de avalúo en línea,
con costo

¿ Qué portales ? . . .



Precios según atributos

Herramientas

Histórico de precios
por código postal

Información de
los portales
inmobiliarios

Levantamiento
en campo

Simulador de
precios **AI360**

Sugerimos precios con base en los portales
inmobiliarios y el levantamiento en campo