Analítica INMOBILIARIA by Mac

Bienvenido a nuestra plataforma de *business intelligence* inmobiliario, el primer sistema en México en el cual puedes consultar las condiciones del mercado alrededor de tu propiedad y generar estimaciones sobre el potencial de desarrollo comercial del sitio.

Reporte Básico

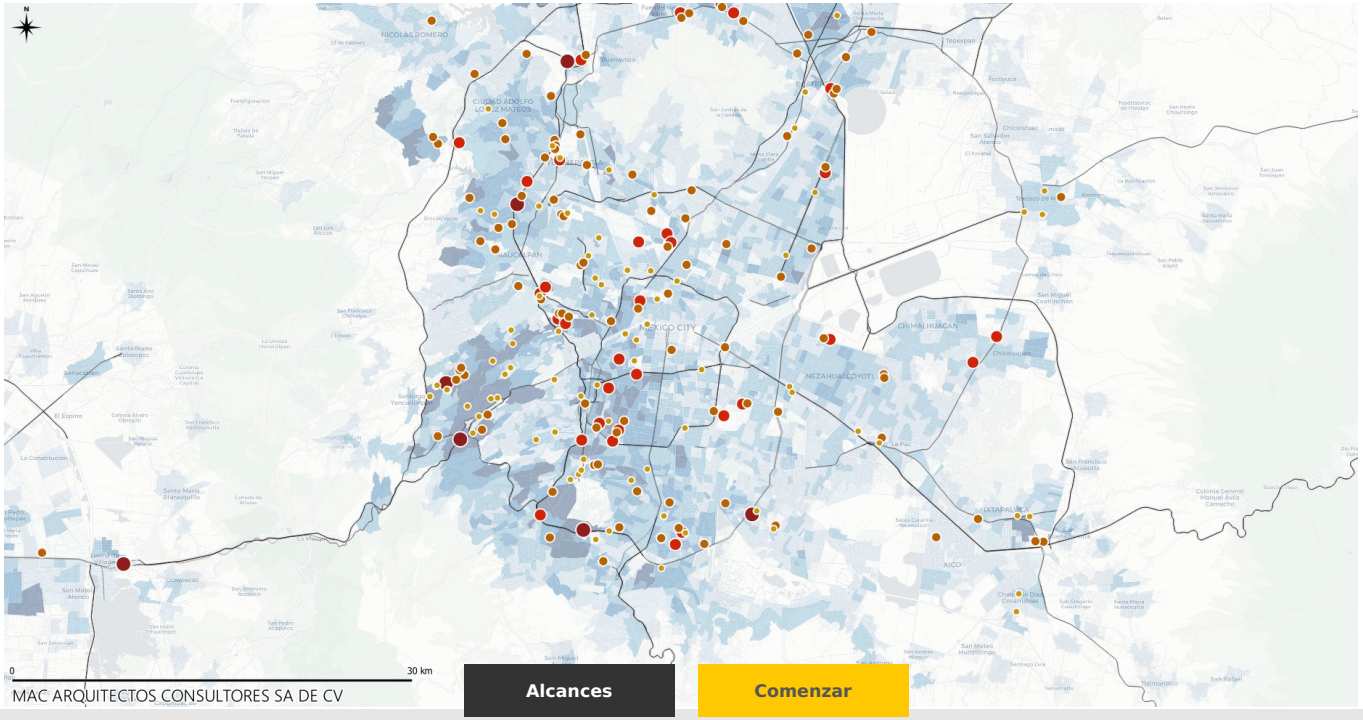
CONOCE el perfil sociodemográfico del mercado y las características básicas de la oferta.

Reporte de Oferta

PROFUNDIZA en el entendimiento de la oferta inmobiliaria conociendo sus características en detalle.

Reporte de Demanda

CALCULA el potencial de desarrollo comercial a partir de la capacidad de consumo del mercado.



Alcances

Comenzar

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Ciudad de Análisis | ZM del Valle de México

Seleccionando uno o más municipios en la tabla puede ver su delimitación geográfica, el crecimiento de la mancha urbana, así como sus datos demográficos específicos.

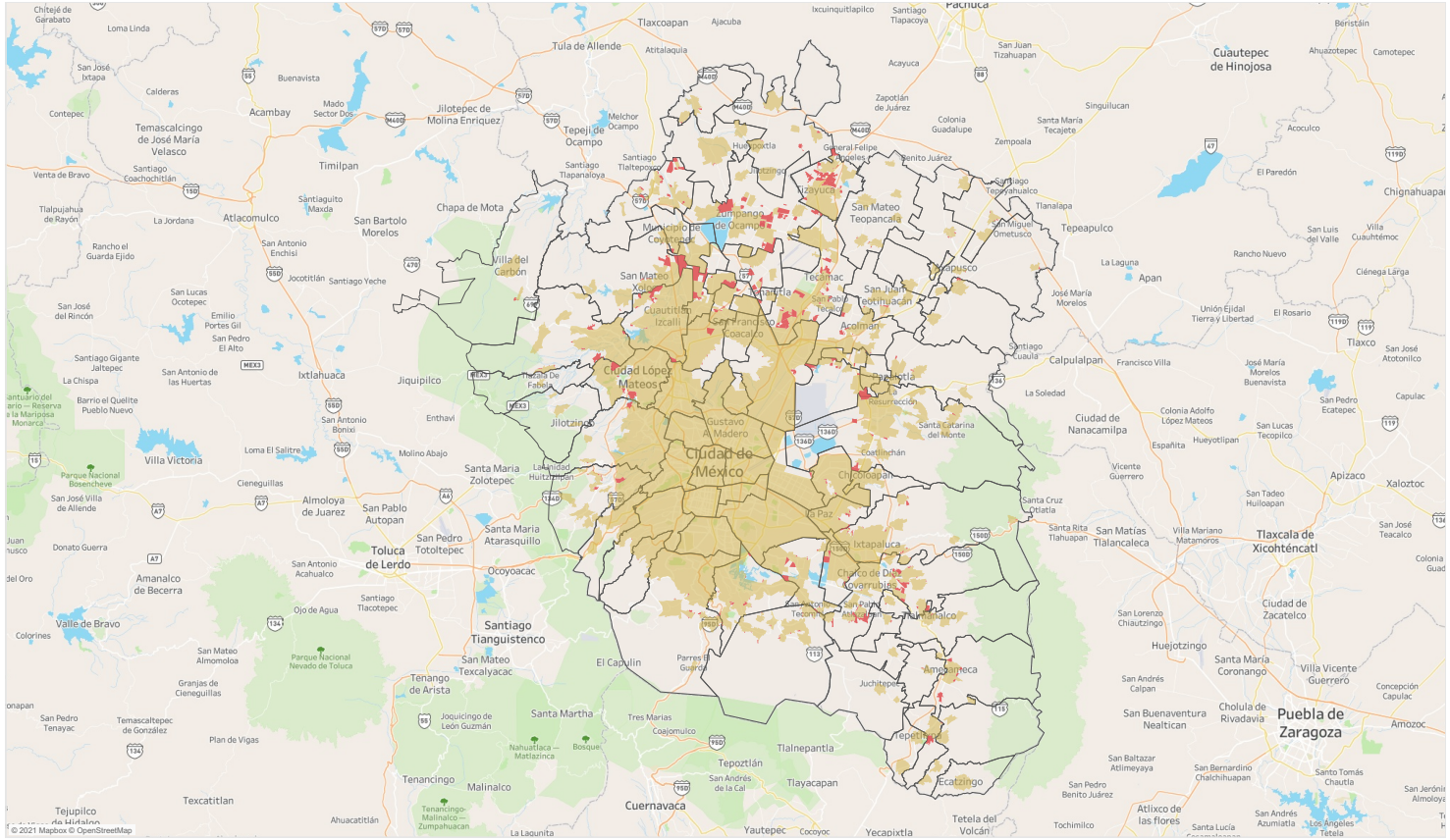
Población Municipal 2020

Estado	Municipio	
CDMX	Iztapalapa	1.835.486
	Gustavo A. Ma...	1.173.351
	Alvaro Obregón	759.137
	Tlalpan	699.928
	Coyoacán	614.447
	Cuauhtémoc	545.884
	Venustiano Car...	443.704
	Xochimilco	442.178
	Benito Juárez	434.153
	Azcapotzalco	432.205
	Miguel Hidalgo	414.470
	Iztacalco	404.695
	Tláhuac	392.313
	La Magdalena ...	247.622
	Cuajimalpa de ...	217.686
	Milpa Alta	152.685
Hgo.	Tizayuca	168.302
Méx.	Ecatepec de M...	1.645.352
	Nezahualcóyotl	1.077.208
	Naucalpan de J...	834.434
	Chimalhuacán	705.193
	Tlalnepantla de...	672.202
	Cuautitlán Izca...	555.163
	Tecámac	547.503
	Ixtapaluca	542.211
	Atizapán de Za...	523.674
	Tultitlán	516.341
	Nicolás Romero	430.601
	Chalco	400.057
	Valle de Chalco ...	391.731
	Paz, La	304.088
	Coacalco de Be...	293.444
	Huixquilucan	284.965
	Zumpango	280.455
	Texcoco	277.562
	Chicoloapan	200.750
	Cuautitlán	178.847
	Acolman	171.507
	Huehuetoca	163.244
	Tultepec	157.645
	Tepotzotlán	103.696
	Atenco	75.489

Glosario:
TCA: Tasa de Crecimiento Anual

Fuentes:
Res. Preliminares, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI
Censos y Encuesta Intercensal, INEGI
Definición de Zonas Metropolitanas, CONAPO
Proyecciones de Población, CONAPO
Estimaciones Propias

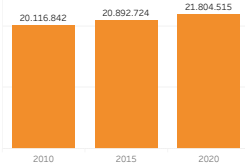
Delimitación Municipal y Mancha Urbana 2010-2020



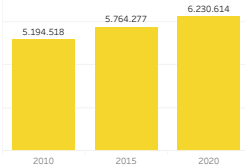
Municipios

76

Población Total



Hogares Total



Crecimiento 2010-2020

0,8% TCA Población
1,8% TCA Hogares
103.610 hogares anuales

% Población Urbana

97%

Selección de Zona de Estudio →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Perfil Sociodemográfico | ZM del Valle de México

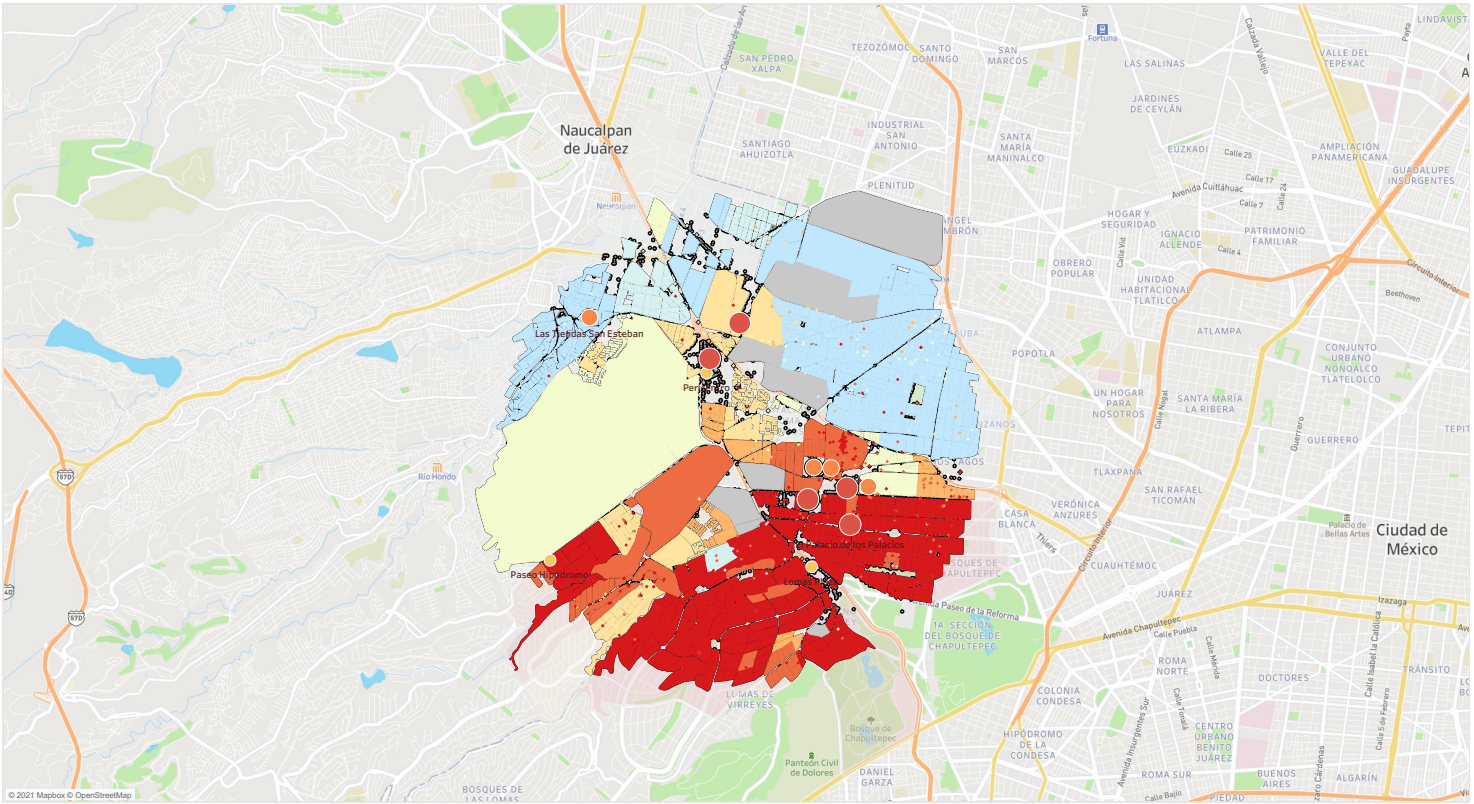
La estimación de NSE se realiza a nivel AGEB y se deriva de un algoritmo propio.

Este considera variables que describen las características de la población y de sus viviendas, así como el valor comercial de éstas en la zona.

Las AGEBS se clasifican en grupos por su ingreso familiar promedio y se les asigna una nomenclatura compatible con las definiciones de NSE de la AMAI.

Mapa de Centros Comerciales y NSE Promedio por AGEB

Por favor, seleccione la zona de su interés utilizando las herramientas del mapa. Puede ver las instrucciones detalladas en el botón al pie del mismo.



Datos Sociodemográficos

Población Urbana 2020

271.494 personas
90.235 hogares
3,0 integrantes por hogar

Proyecciones

Pob 25	Hog 25	Pob/Hog	TCA Pob.	TCA Hog.
276.413	95.528	2,9	0,4%	1,1%

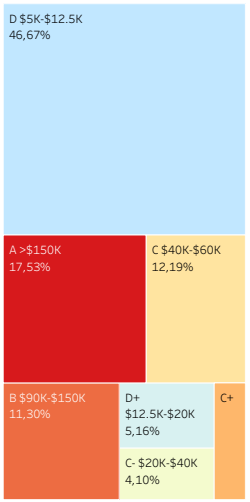
Pob 30	Hog 30	Pob/Hog	TCA Pob.	TCA Hog.
281.020	100.272	2,8	0,3%	1,0%

Ingreso Familiar Promedio

$88.806 mn/mes

Prom. Nacional

Distribución de NSE | Ingreso Familiar



Glosario:
NSE: Nivel Socioeconómico
NC: Neighborhood Center
CC: Community Center
RM: Regional Mall
SRM: Super Regional Mall
TCA: Tasa de Crecimiento Anual

Fuentes:
AGEBS y Manzanas Urbanas*
Res. Preliminares, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI
Censos y Encuesta Intercensal, INEGI
Definición de Zonas Metropolitanas, CONAPO
Proyecciones de Población, CONAPO
ReCC, MAC Arquitectos Consultores
Estimaciones Propias

* Por confidencialidad, manzanas con poca población pueden omitir datos.

Instrucciones

Nivel Socioeconómico: A >$150K · B $90K-$150K · C+ $60K-$90K · C $40K-$60K · C- $20K-$40K · D+ $12.5K-$20K · D $5K-$12.5K · NA

Centros Comerciales: NC · CC · RM

Perfil Sociodemográfico (cont.) →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Perfil Sociodemográfico | ZM del Valle de México

El análisis de distintas variables sociodemográficas nos permite entender el perfil de la población residente en la zona en estudio.

De esta forma, además podemos analizar distintas zonas y entender sus diferencias o similitudes.

La línea roja en las gráficas de barras representa el promedio nacional de cada variable.

Características de los Hogares

Celular
93,9%

Internet
82,0%

Automóvil
55,4%

TV de Paga
56,4%

Computadora
70,1%

Servicio de Streaming
47,6%

Consola de Videojuegos
24,6%

Características Económicas y Sociales

Escolaridad
12,7 años

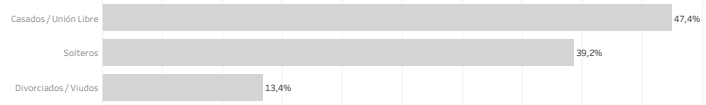
PEA
67,2%

Razón de Dependencia
40 dep/100 edad activa

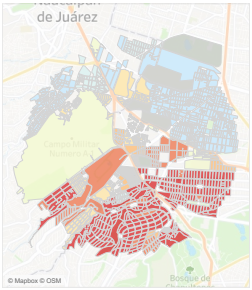
Migración
10,5%

Vivienda Temporal
3,8%

Estado Civil

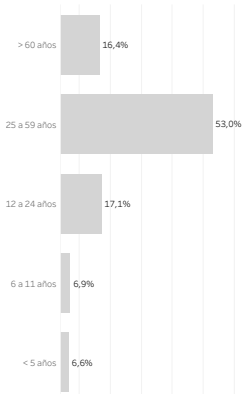


Ubicación



Sexo
52,3% mujeres

Edad Promedio
38,0 años



Resumen de la Oferta →

Fuentes:
Res. Preliminares, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI
Censos y Encuesta Intercensal, INEGI
Definición de Zonas Metropolitanas, CONAPO
Proyecciones de Población, CONAPO
ReCC, MAC Arquitectos Consultores
Estimaciones Propias

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

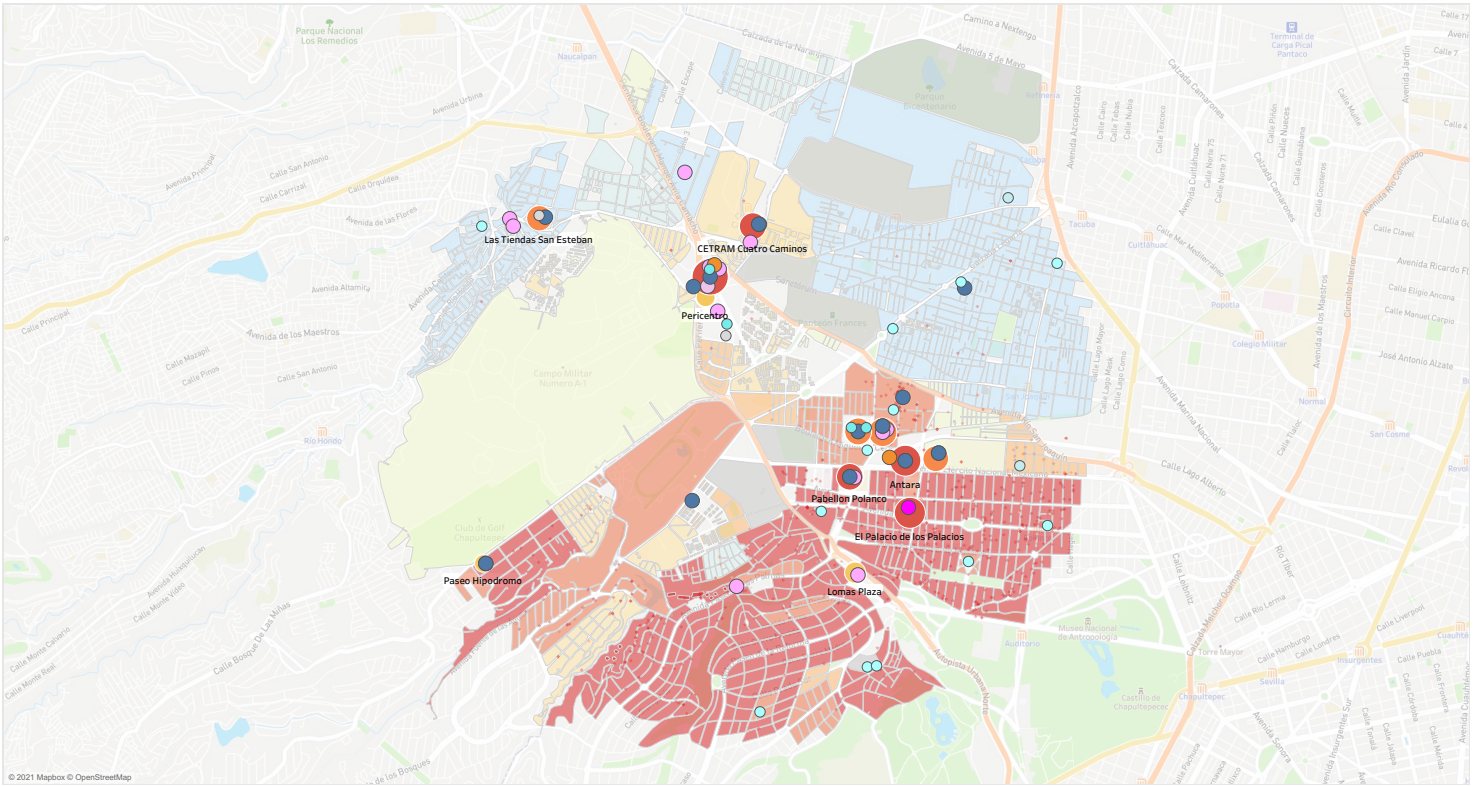
Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Resumen de Oferta | ZM del Valle de México

Se muestran los centros comerciales del Reporte de Centros Comerciales (ReCC) de MAC Arquitectos Consultores.

En este reporte se considera a los conjuntos en operación que son anclados por una departamental grande, autoservicio y/o cine, y que tienen al menos 30 locales comerciales.

Mapa de la Oferta Comercial



Nivel Socioeconómico: A >$150K; B $90K-$150K; C+ $60K-$90K; C $40K-$60K; C- $20K-$40K; D+ $12.5K-$20K; D $5K-$12.5K; NA

Centros Comerciales: NC; CC; RM

Deptales y Especializadas (por PV): 500 – 57.000

Autoservicios (por PV): 150 – 16.000

Resumen de la Oferta

Centros Comerciales

12 en operación
413.200 m² de ABR

Departamentales y Especializadas

17 tiendas
122.200 m² de PV

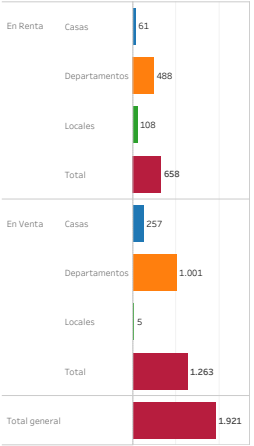
Autoservicios

20 tiendas
80.500 m² de PV

Cines

14 complejos
116 salas totales

Propiedades en Venta/Renta



DENUE

PDF del Reporte Básico

Glosario:
ABR: Área Bruta Rentable
PV: Piso de Venta
NC: Neighborhood Center
CC: Community Center
RM: Regional Mall
SRM: Super Regional Mall

Fuentes:
ReCC 2S 2020, MAC Arquitectos Consultores
Muestreo de Propiedades 2020, Portales Inmobiliarios
Rentrak 2019, Comscore
Levantamientos Propios

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

DENUE | ZM del Valle de México

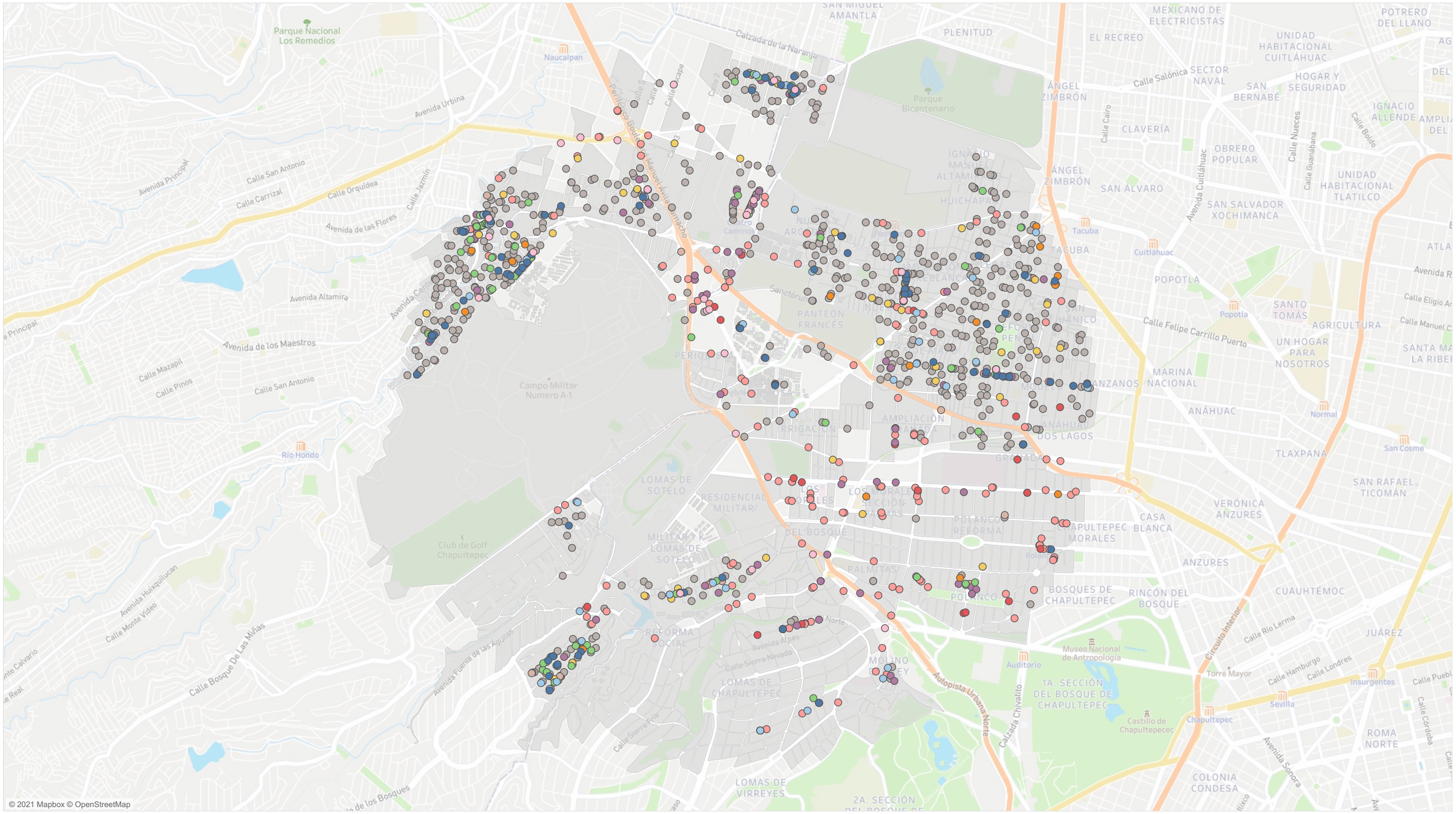
Se muestran los centros comerciales del Reporte de Centros Comerciales (ReCC) de MAC Arquitectos Consultores.

En este reporte se considera a los conjuntos en operación que son anclados por una departamental grande, autoservicio y/o cine, y que tienen al menos 30 locales comerciales.

Categorías

Categorías	
Zona en Estudio	0
Alimentos y Bebidas	1.600
Artículos Deportivos	68
Automóviles	143
Bancos y Casas de Empeño	815
Farmacias	144
Limpieza y Mantenimiento del ..	109
Muebles y Accesorios Hogar y ..	437
Otros	713
Recreación y Entretenimiento	51
Restaurantes y Cafeterías	1.933
Ropa, Calzado y Acc.	899
Salud y Belleza	258
Servicios	849
Supermercados y Departamen..	56
Total general	8.075

Mapa de Establecimientos Comerciales y de Servicios



Nombre Act

Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por .. | Comercio al por ..

Resumen de la Oferta

Resaltar Nombre Act

No hay elementos resaltados

Establecimientos por Actividad

Nombre Act	
Comercio al por menor de bebidas no alcohólic..	30
Comercio al por menor de carne de aves	132
Comercio al por menor de carnes rojas	156
Comercio al por menor de cerveza	15
Comercio al por menor de frutas y verduras fre..	206
Comercio al por menor de leche, otros product..	79
Comercio al por menor de paletas de hielo y hel..	64
Comercio al por menor de pescados y mariscos	25
Comercio al por menor de vinos y licores	22
Comercio al por menor en minisupers	159
Comercio al por menor en tiendas de abarrotes..	712
Total general	1.600

Reporte de Centros Comerciales →

PDF del Reporte Básico

Fuentes:
Directorio de Unidades Económicas 2020, INEGI

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

Reporte de Oferta | MAC Analítica Inmobiliaria

Centros Comerciales | ZM del Valle de México

Centros Comerciales en operación y en construcción con la descripción de sus principales características.

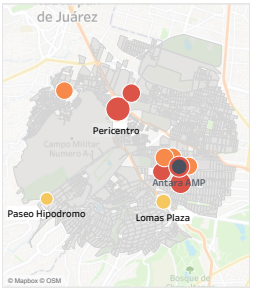
En Operación

Centro Com	Clas	Fecha	Desarrolla	Propietari	Tenants	ABR Total	Locales	Cajones	Visitantes Est.
Parque Central Toreo	RM	2014	Grupo Danhos	Grupo Danhos	Liverpool Chedraui Selecto Cinepolis 15	97.900 m²	183	3.400	1.113.333
El Palacio de los Palacios	RM	2015	Grupo BAL	Grupo BAL	El Palacio de Hierro	55.200 m²			
Antara	RM	2006	GSM	GSM	Casa Palacio Cinemex 8 +4 Platino	54.600 m²	145	1.400	1.045.219
Plaza Carso	CC	2010	CARSO	CARSO	Sak's Fifth Av Cinepolis City Market	38.700 m²	75	2.250	250.250
Centro Comercial Polanco	CC	1998	Chedraui	CHEDRAUI	Chedraui Costco Cinemex (CMK) 8	30.700 m²	34		
CETRAM Cuatro Caminos	RM	2016	CARSO	CARSO	Sears Cines Sanborns	30.300 m²	59		230.295
Pabellon Polanco	RM	1990	CARSO	CARSO	Sears Cinemex 15	29.300 m²	115	1.100	705.440
Miyana	CC	2016	GGI	GGI	Soriana Cines Office Depot Home Store	25.000 m²	60		484.723
Las Tiendas San Esteban	CC	2010	GGI	GGI	Chedraui Cinemex 11	23.700 m²	105	900	555.229
Lomas Plaza	NC	2006	Condominio	Condominio	Sanborn's Office Max Sport City	11.300 m²	53	1.000	45.916
Pericentro	NC	1994	Nulo	Nulo	Sanborn's	8.500 m²	100	540	77.620
Paseo Hipodromo	NC	2018	Planigrupo	Planigrupo	Cinemex Platino Petco Casa de Las Lomas Mu..	8.000 m²	20		
Total general						413.200 m²	949	1.513	500.892

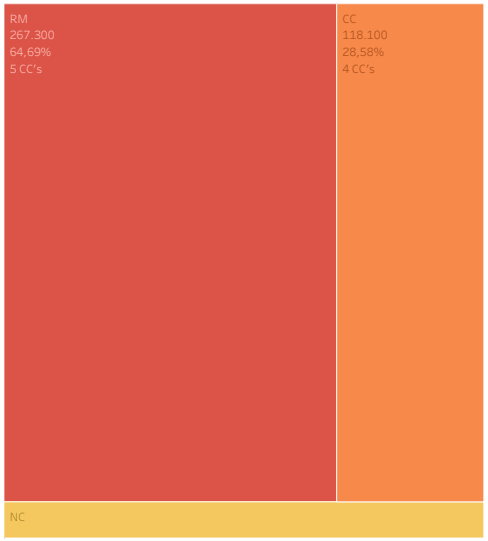
En Construcción

						ABR Total	Locales	Cajones
Antara AMP	RM	2021	GSM	GSM	Nulo	30.500 m²		420
Total general						30.500 m²		420

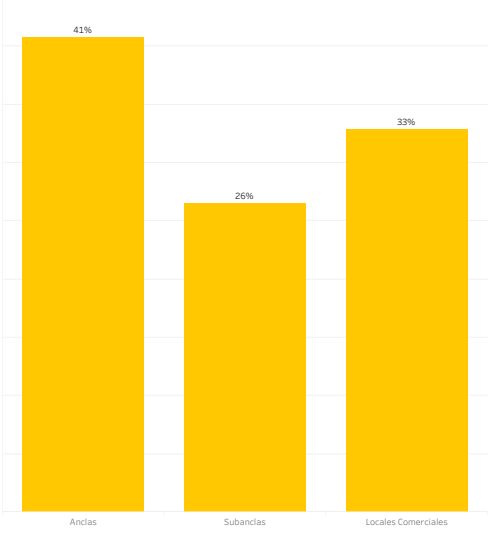
Ubicación



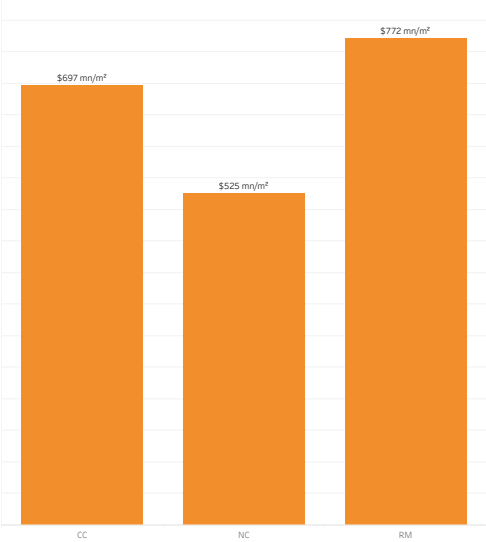
ABR por Clase de CC



ABR por Tipo de Local



Renta por Clase de CC



Oferta Total

13 centros comerciales
443.700 m² de ABR Total
271.351 m² de ABR L CES
7,4% crecimiento por nueva oferta

Ocupación

94,3% prom. puertas

Renta "asking price" local tipo

$715 mn/m² promedio

Glosario:
NC: Neighborhood Center
CC: Community Center
RM: Regional Mall
SRM: Super Regional Mall
ABR: Área Bruta Rentable
L CES: Locales de Comercio, Entretenimiento y Servicios

Fuentes:
ReCC 2S 2020, MAC Arquitectos Consultores
Rentas y Ocupación, 2019 - 1T 2020
Levantamientos Propios

Se incluyen los centros comerciales anclados por autoservicio, cine o departamentales con al menos 30 locales comerciales.

Reporte de Autoservicios →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Oferta | MAC Analítica Inmobiliaria

Tiendas de Autoservicio | ZM del Valle de México

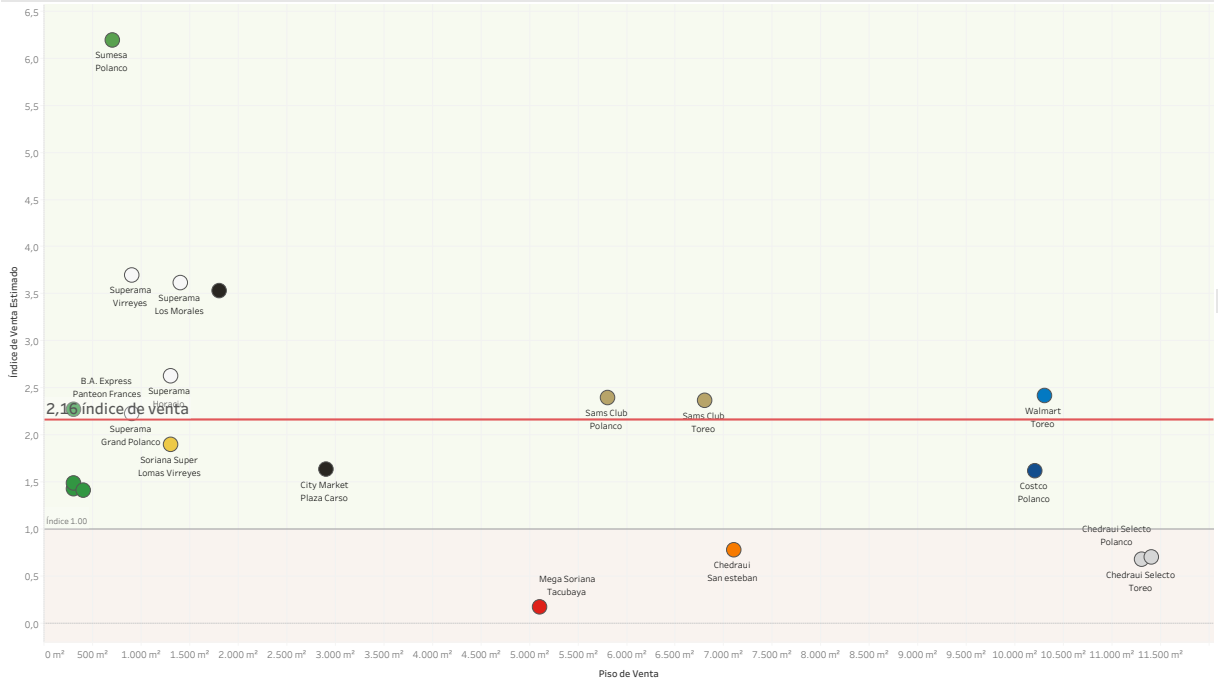
Tiendas de autoservicio en operación con superficies e índices de venta estimados.

Un índice de venta igual a 1 equivale a la venta promedio por metro cuadrado de este tipo de tiendas en México.

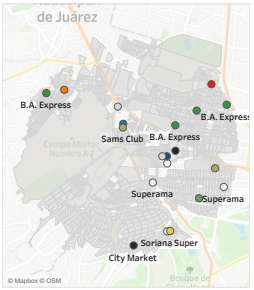
Tiendas y Piso de Venta

Cadena	Unidad	
B.A. Express	Lago Michigan	400 m²
	Minas Palacio	300 m²
	Panteon Frances	300 m²
	Plaza Legaria	300 m²
Chedraui	San esteban	7.100 m²
Chedraui Selecto	Polanco	11.400 m²
	Toreo	11.300 m²
City Market	Lomas	1.800 m²
	Plaza Carso	2.900 m²
Costco	Polanco	10.200 m²
Mega Soriana	Tacubaya	5.100 m²
Sams Club	Polanco	5.800 m²
	Toreo	6.800 m²
Soriana Super	Lomas Virreyes	1.300 m²
Sumesa	Polanco	700 m²
Superama	Grand Polanco	900 m²
	Horacio	1.300 m²
	Los Morales	1.400 m²
	Virreyes	900 m²
Walmart	Toreo	10.300 m²
Total general		**80.500 m²**

Índice de Venta / m²



Ubicación



Oferta Total

20 tiendas

80.500 m² de PV

Venta Promedio

$9.643 mn/m² de PV

2,16 Índice de Venta

Oferta e Índice de Venta Estimado por Grupo

CHEDRAUI	WALMART	COSTCO	SORIANA	LA COMER
3 tiendas	11 tiendas	1 tiendas	2 tiendas	3 tiendas
29.800 m² de PV	28.700 m² de PV	10.200 m² de PV	6.400 m² de PV	5.400 m² de PV
37,02%	35,65%	12,67%	7,95%	6,71%
0,72 índice de venta	2,36 índice de venta	1,62 índice de venta	1,04 índice de venta	3,79 índice de venta

Glosario:
PV: Piso de Venta

Fuentes:
Levantamientos Propios 2019-2020

Se incluyen las principales cadenas nacionales. Pequeñas cadenas regionales se agregarán gradualmente al sistema.

Reporte de Cines →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Oferta | MAC Analítica Inmobiliaria

Complejos de Cine | ZM del Valle de México

Complejos de cine en operación con su número de salas, asistentes e ingresos por venta de boletos.

Los índices iguales a 1 equivalen a la venta y visita promedio por butaca de este tipo establecimientos en México.

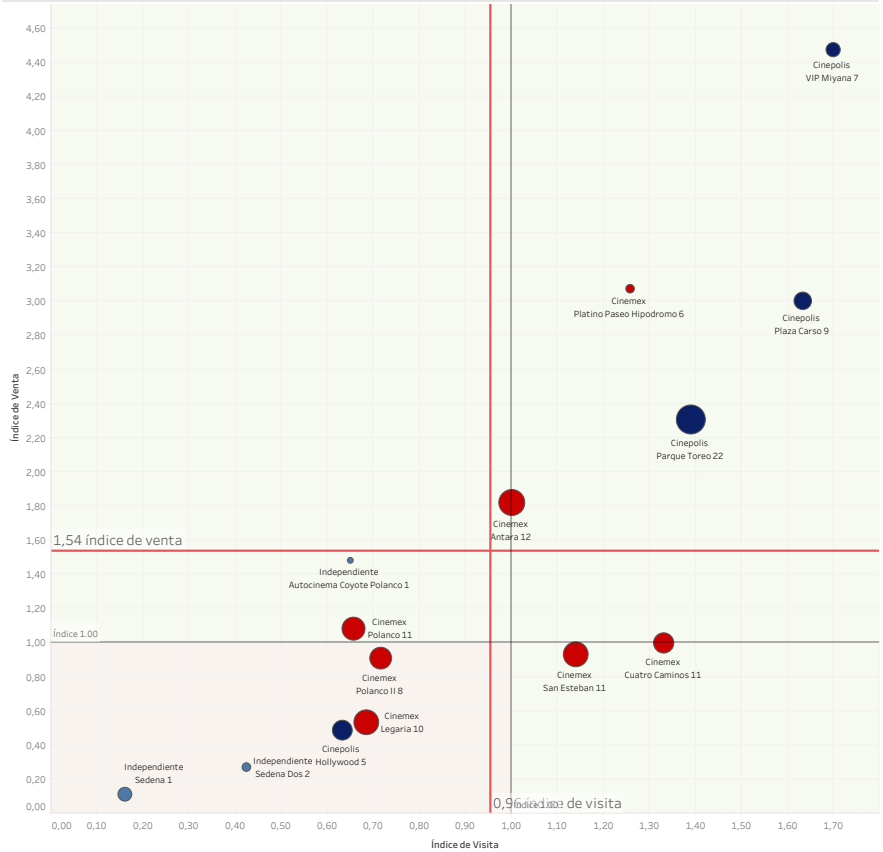
Market Share

Exh.	% Share Visitantes	% Share Ventas
Cinemex	57,05%	48,16%
Cinepolis	41,43%	50,68%
Independiente	1,52%	1,16%
Total general	100,00%	100,00%

Complejos

Exh.	Complejo y Salas	Asistentes	Venta Tick.
Cinemex	Antara 12	527.795	$52,4M
	Cuatro Caminos 11	426.967	$17,4M
	Legaria 10	329.786	$14,0M
	Platino Paseo Hipodr...	72.327	$9,6M
	Polanco 11	271.945	$24,5M
	Polanco II 8	266.683	$18,4M
	San Esteban 11	548.065	$24,4M
Cinepolis	Hollywood 5	195.067	$8,2M
	Parque Toreo 22	914.848	$82,8M
	Plaza Carso 9	394.028	$39,4M
	VIP Miyana 7	270.309	$38,8M
Indepen..	Autocinema Coyote P...	16.814	$2,1M
	Sedena 1	23.826	$0,9M
	Sedena Dos 2	24.374	$0,9M
Total general		4.282.834	$333,8M

Visita y Venta por Butaca



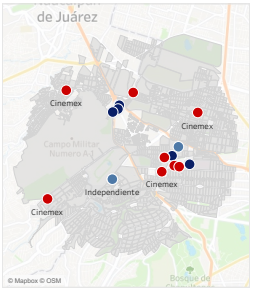
Oferta por Marca

Cinemex
7 complejos
69 salas
59,48%
0,97 índice de visita
1,34 índice de venta

Cinepolis
4 complejos
43 salas
37,07%
1,34 índice de visita
2,57 índice de venta

Independiente

Ubicación



Desempeño de Venta y Visita

4.282.834 visitantes anuales
0,96 Índice de Visita
$333,8M venta de boletos anual
1,54 Índice de Venta

Resumen de la Oferta

Complejos	14
Salas	116
Butacas	14.786
Visitantes por Butaca	290
Índice de Visita	0,96
Ingresos por Butaca	$22.578
Índice de Venta	1,54

Reporte de Cines VIP/Platino →

Fuentes:
Rentrack 2019, Comscore
Estimaciones Propias

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Oferta | MAC Analítica Inmobiliaria

Cines VIP/Platino | ZM del Valle de México

Complejos de cine VIP o Platino en operación con su número de salas, asistentes e ingresos por venta de boletos.

Los índices iguales a 1 equivalen a la venta y visita promedio por butaca de este tipo establecimientos en México.

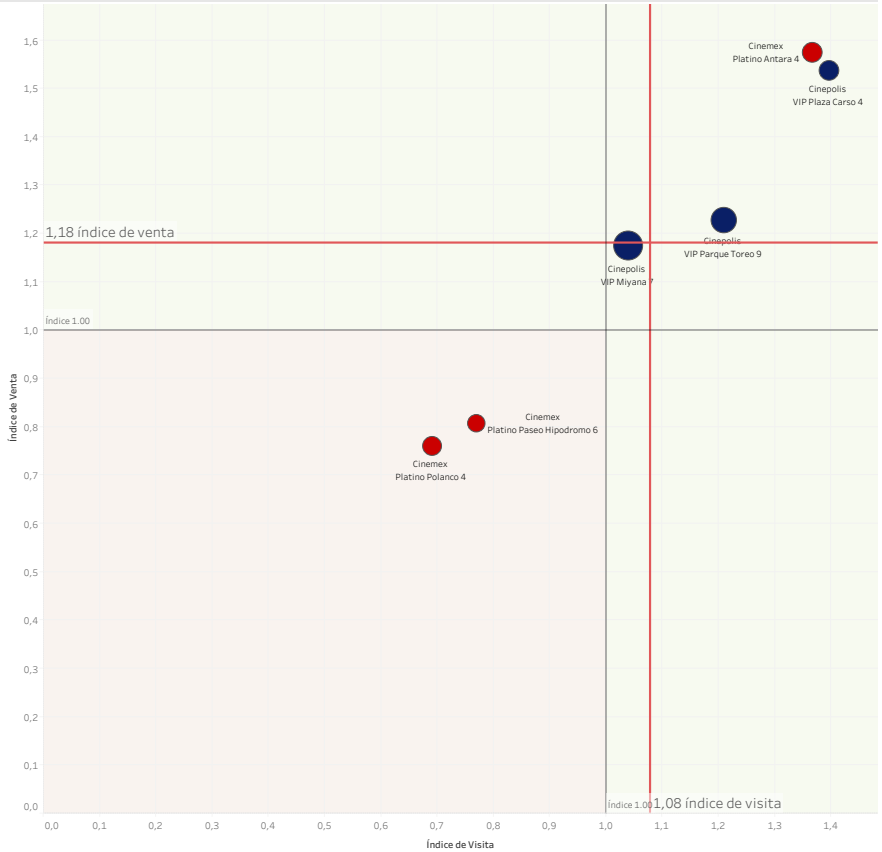
Market Share

Exh.	% Share Visitantes	% Share Ventas
Cinemex	31,59%	32,27%
Cinepolis	68,41%	67,73%
Total general	100,00%	100,00%

Complejos

Exh.	Complejo y Salas	Asistentes	Venta Tick.
Cinemex	Platino Antara 4	165.129	$24,1M
	Platino Paseo Hipodr...	72.327	$9,6M
	Platino Polanco 4	76.377	$10,7M
Cinepolis	VIP Miyana 7	270.309	$38,8M
	VIP Parque Toreo 9	241.736	$31,1M
	VIP Plaza Carso 4	167.526	$23,4M
Total general		993.404	$137,7M

Visita y Venta por Butaca

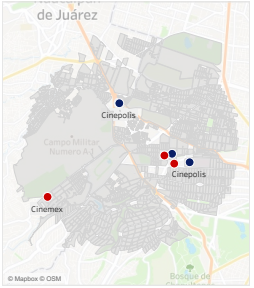


Oferta por Marca

Cinepolis
3 complejos
20 salas
58,82%
1,21 índice de visita
1,31 índice de venta

Cinemex
3 complejos
14 salas
41,18%
0,94 índice de visita
1,05 índice de venta

Ubicación



Desempeño de Venta y Visita

993.404 visitantes anuales
1,08 Índice de Visita
$137,7M venta de boletos anual
1,18 Índice de Venta

Resumen de la Oferta VIP/Platino

Complejos	6
Salas	34
Butacas	1.925
Visitantes por Butaca	516
Índice de Visita	1,08
Ingresos por Butaca	$71.553
Índice de Venta	1,18

Reporte de Departamentales →

Fuentes:
Rentrack 2019, Comscore
Estimaciones Propias

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Oferta | MAC Analítica Inmobiliaria

Departamentales y Especializadas | ZM del Valle de México

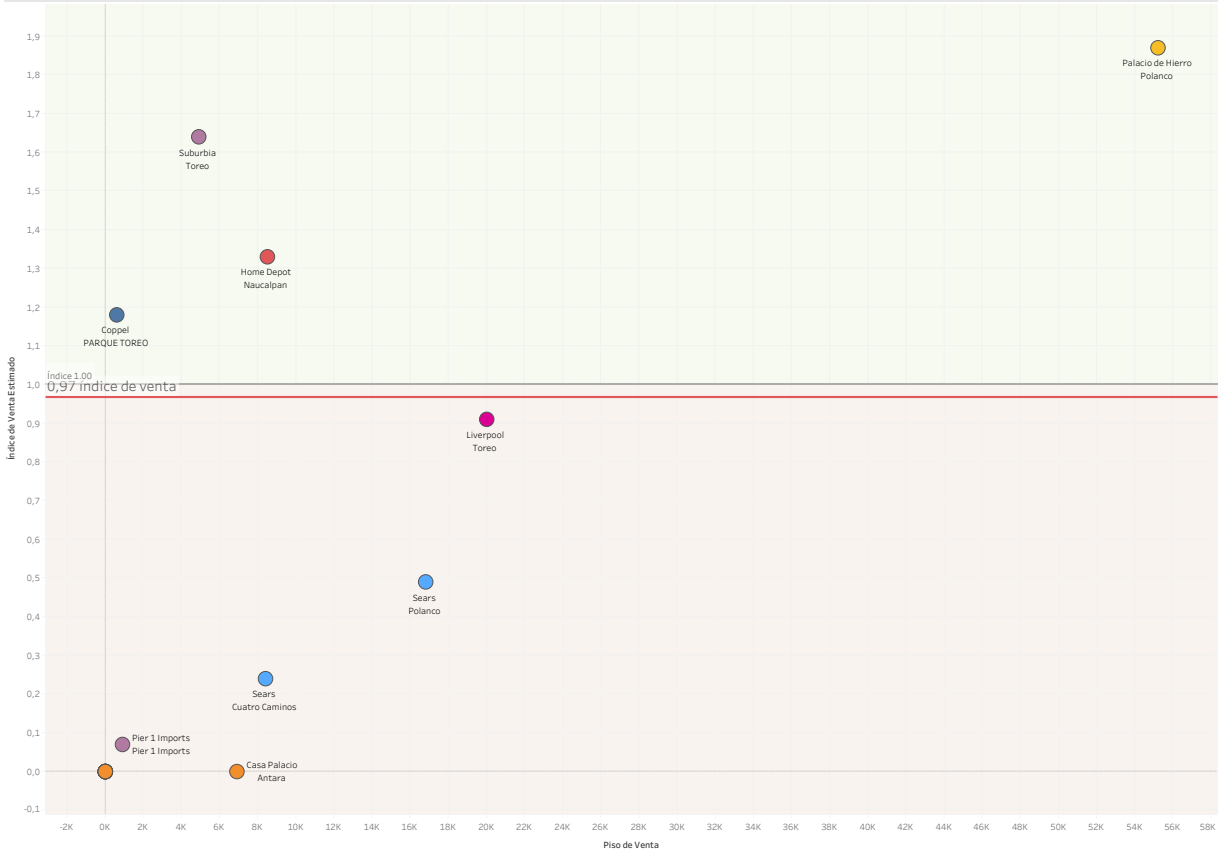
Grandes tiendas departamentales y especializadas en operación con superficies e índices de venta estimados.

Un índice de venta igual a 1 equivale a la venta promedio por metro cuadrado de este tipo de tiendas en México.

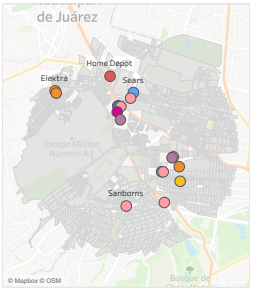
Tiendas y Piso de Venta

Cadena	Unidad	
Casa Palacio	Antara	6.900 m²
Coppel	PARQUE TOREO	600 m²
Elektra	EL MOLINITO	
	MEGA EL MOLINITO	
Home Depot	Naucalpan	8.500 m²
Liverpool	Toreo	20.000 m²
Palacio de Hier..	Polanco	55.200 m²
Pier 1 Imports	Pier 1 Imports	900 m²
Sanborns	Cetram Toreo	
	Lomas Plaza, CDMX	
	Pabellón Polanco, CDMX	
	Palmas, CDMX	
	Plaza Carso, CDMX	
	Residencial Lomas de Sot..	
Sears	Cuatro Caminos	8.400 m²
	Polanco	16.800 m²
Suburbia	Toreo	4.900 m²
Total general		122.100 m²

Índice de Venta / m²



Ubicación



Oferta Total

17 tiendas
122.200 m² de PV

Venta Promedio

$4.200 mn/m² de PV
0,97 índice de venta est.

Glosario:
PV: Piso de Venta

Fuentes:
Levantamientos Propios 2019-2020

Se incluyen las principales cadenas departamentales y especializadas.

Muestreo de Propiedades →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Oferta | MAC Analítica Inmobiliaria

Muestreo de Propiedades | ZM del Valle de México

Información extraída de portales de venta y renta de propiedades.

Al tratarse de grandes cantidades de información y con rangos de valores que pueden ser muy amplios, se recomienda tomar la mediana como medida de referencia.

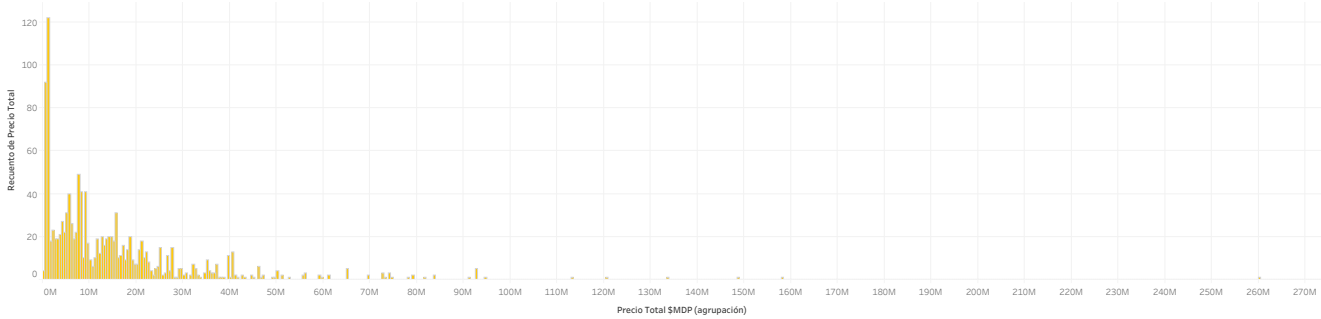
Vivienda en Venta

Casas

257 uds muestra
$24.921.645 promedio
$14.874.400 mediana
$34.669 mn/m²

Departamentos

1.001 uds muestra
$12.386.706 promedio
$8.954.663 mediana
$41.975 mn/m²



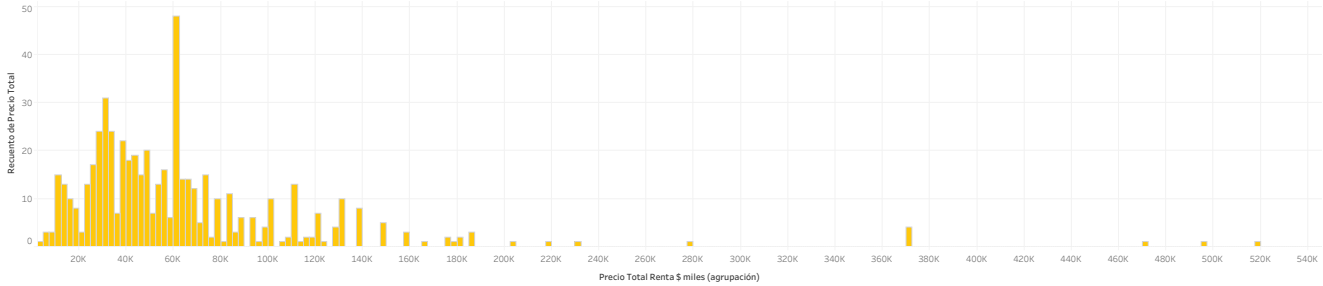
Vivienda en Renta

Casas

61 uds muestra
$149.965 promedio
$119.334 mediana

Departamentos

488 uds muestra
$54.232 promedio
$47.733 mediana



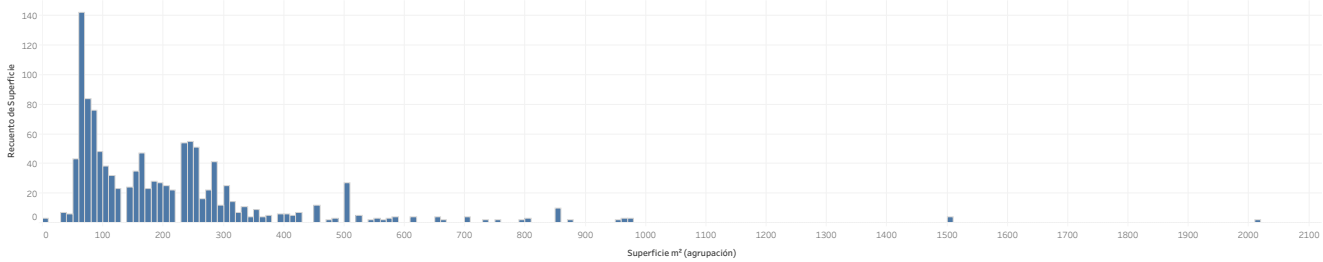
Superficie

Casas

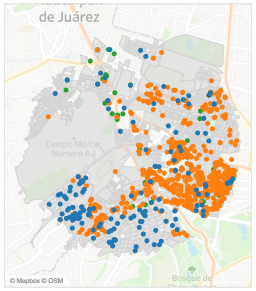
482 m² promedio
450 m² mediana

Departamentos

174 m² promedio
150 m² mediana

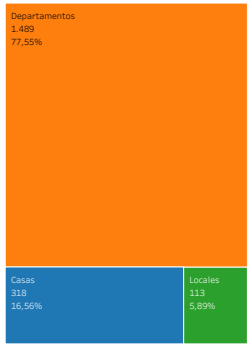


Ubicación



Casas | Departamentos | Locales

Propiedades por Tipo



Muestreo Locales

	En Renta	En Venta
Uds Muestra	72	5
Superficie Prom. m²	261	191
Precio mn/m²	388	12.405

Zona de Influencia →

PDF del Reporte de Oferta

Fuentes:
Muestreo de Propiedades, Portales Inmobiliarios 2020
Estimaciones Propias

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Demanda | MAC Analítica Inmobiliaria

Zona de Influencia | ZM del Valle de México

Mediante la medición de la población total de la zona en estudio y su distribución socioeconómica, se determina el ingreso corriente monetario total que este mercado genera.

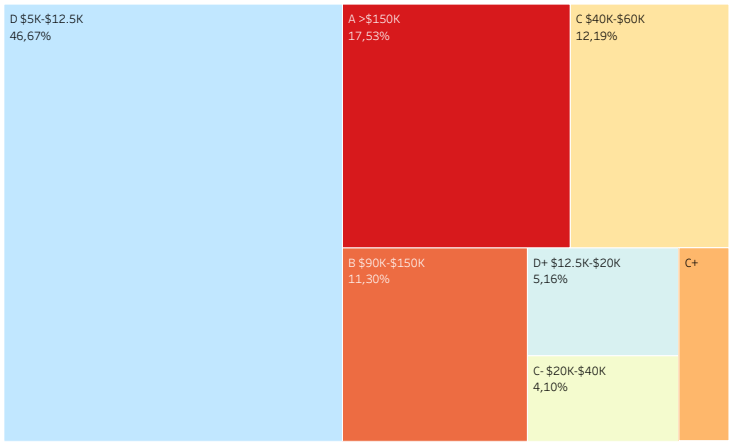
Zona de Influencia 2020

NSE MAC	Ingreso Promedio	Población 2020	Hogares 2020	Ingreso Total
A >$150K	$356.735	42.685	15.822	$5.644,3M
B $90K-$150K	$110.980	26.193	10.199	$1.131,9M
C+ $60K-$90K	$68.585	8.133	2.744	$188,2M
C $40K-$60K	$48.174	29.814	10.997	$529,8M
C- $20K-$40K	$26.816	12.296	3.696	$99,1M
D+ $12.5K-$20K	$15.713	15.508	4.652	$73,1M
D $5K-$12.5K	$8.239	136.215	42.117	$347,0M
NA	$8.239	650	8	$0,1M
Total general	**$88.806**	**271.494**	**90.235**	**$8.013,4M**

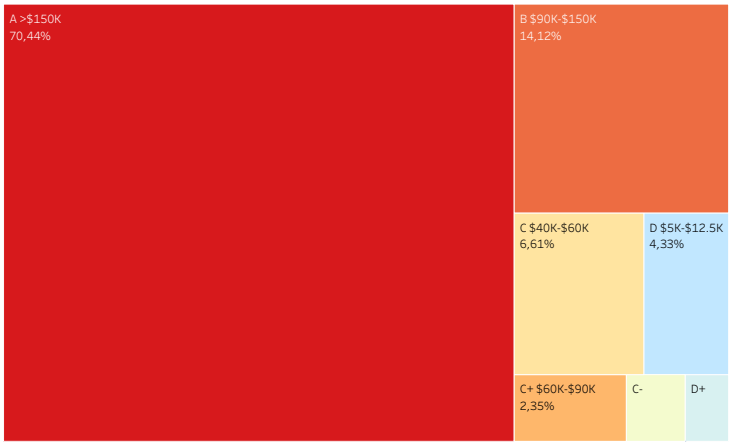
Zona de Influencia 2025

NSE MAC	Ingreso Promedio	Población 2025	Hogares 2025	Ingreso Total
A >$150K	$356.735	43.084	16.592	$5.919,0M
B $90K-$150K	$110.980	26.564	10.747	$1.192,7M
C+ $60K-$90K	$68.585	8.196	2.873	$197,1M
C $40K-$60K	$48.174	30.505	11.699	$563,6M
C- $20K-$40K	$26.816	12.656	3.952	$106,0M
D+ $12.5K-$20K	$15.713	16.199	5.089	$80,0M
D $5K-$12.5K	$8.239	138.556	44.568	$367,2M
NA	$8.239	655	8	$0,1M
Total general	**$88.199**	**276.413**	**95.528**	**$8.425,5M**

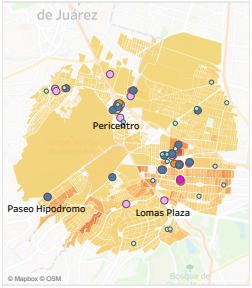
Distribución de Hogares



Distribución del Ingreso Total



Ingreso Total por Manzana



Mercado 2025

276.413 personas
95.528 hogares
1,15% TCA hogares
$88.199 ingreso promedio

Ingreso Corriente Monetario

$8.425,5M mn/mes

Ingreso - Gasto →

Glosario:
TCA: Tasa de Crecimiento Anual

Fuentes:
Res. Preliminares, Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI
Censos y Encuesta Intercensal, INEGI
Proyecciones de Población, CONAPO
Estimaciones Propias

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

Reporte de Demanda | MAC Analítica Inmobiliaria

Ingreso - Gasto | ZM del Valle de México

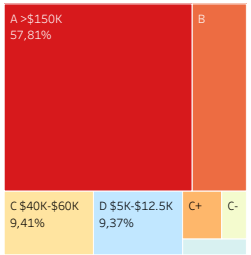
En MAC Arquitectos Consultores hemos construido un Modelo de Estimación de la Capacidad Comercial que utiliza como base la información de los microdatos de la Encuesta Nacional de Ingreso Gasto, del INEGI.

De esta forma, podemos estimar los diferentes tipos de ingreso-gasto por NSE, así como determinar el Gasto Corriente Monetario Total de la zona en estudio.

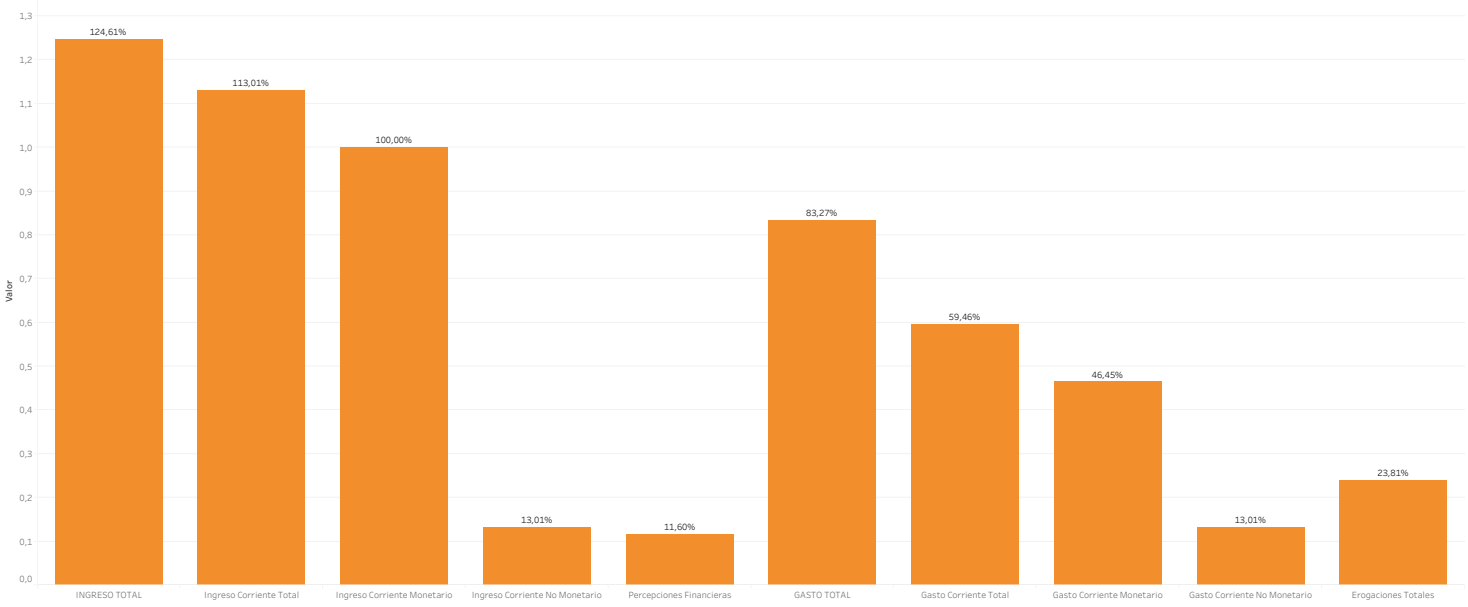
Ingreso - Gasto 2025

	NSE MAC								
	A >$150K	B $90K-$150K	C+ $60K-$90K	C $40K-$60K	C- $20K-$40K	D+ $12.5K-$20K	D $5K-$12.5K	NA	Total general
Hogares 2025	16.592	10.747	2.873	11.699	3.952	5.089	44.568	8	**95.528**
INGRESO TOTAL	$7.341,5M	$1.456,0M	$242,2M	$715,1M	$131,5M	$103,4M	$509,0M	$0,1M	**$10.498,7M**
Ingreso Corriente Total	$6.523,4M	$1.414,2M	$229,7M	$659,2M	$125,3M	$97,4M	$472,4M	$0,1M	**$9.521,7M**
Ingreso Corriente Monetario	$5.919,0M	$1.192,7M	$197,1M	$563,6M	$106,0M	$80,0M	$367,2M	$0,1M	**$8.425,5M**
Ingreso Corriente No Monetario	$604,4M	$221,5M	$32,7M	$95,6M	$19,3M	$17,4M	$105,2M	$0,0M	**$1.096,2M**
Percepciones Financieras	$818,1M	$41,7M	$12,5M	$55,9M	$6,2M	$6,0M	$36,5M	$0,0M	**$977,0M**
GASTO TOTAL	$4.448,7M	$1.109,0M	$196,2M	$564,6M	$109,2M	$90,3M	$497,5M	$0,1M	**$7.015,6M**
Gasto Corriente Total	$2.866,8M	$874,3M	$153,8M	$463,9M	$95,7M	$83,1M	$471,8M	$0,1M	**$5.009,6M**
Gasto Corriente Monetario	$2.262,4M	$652,8M	$121,2M	$368,3M	$76,4M	$65,7M	$366,6M	$0,1M	**$3.913,4M**
Gasto Corriente No Monetario	$604,4M	$221,5M	$32,7M	$95,6M	$19,3M	$17,4M	$105,2M	$0,0M	**$1.096,2M**
Erogaciones Totales	$1.581,9M	$234,7M	$42,4M	$100,7M	$13,5M	$7,2M	$25,7M	$0,0M	**$2.005,9M**

Gasto Corriente Monetario



Distribución del Ingreso - Gasto (base Ing. Corr. Monetario)



Relación de Gasto

$8.425,5M ingreso corr. mon.
$3.913,4M gasto corr. mon.
46,45% relación gasto/ingreso

Fuentes:
Encuesta Nacional de Ingreso-Gasto 2018, INEGI
Modelo de Cálculo de la Capacidad Comercial de MAC Arquitectos Consultores

Composición del Gasto →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

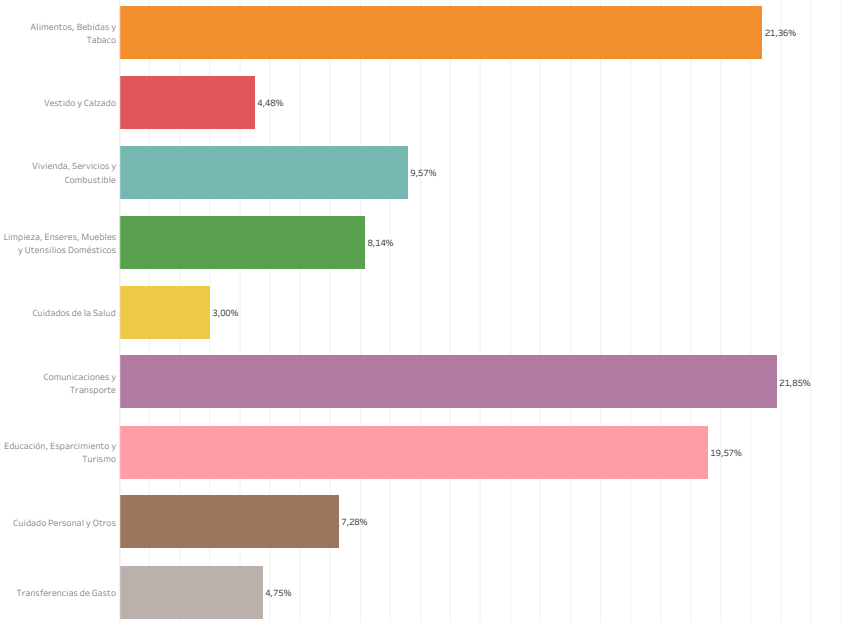
Composición del Gasto | ZM del Valle de México

Composición del Gasto Corr. Monetario

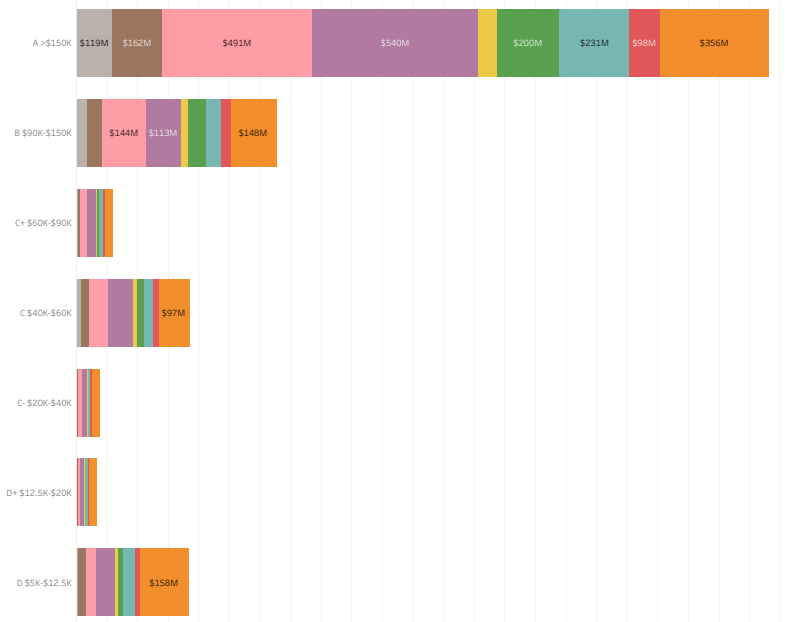
	NSE MAC								
	A >$150K	B $90K-$150K	C+ $60K-$90K	C $40K-$60K	C- $20K-$40K	D+ $12.5K-$20K	D $5K-$12.5K	NA	Total general
Gasto Corriente Monetario	$2.262,4M	$652,8M	$121,2M	$368,3M	$76,4M	$65,7M	$366,6M	$0,1M	$3.913,4M
Alimentos, Bebidas y Tabaco	$356,0M	$147,8M	$27,4M	$97,3M	$24,6M	$24,6M	$158,2M	$0,0M	$836,0M
Vestido y Calzado	$98,3M	$31,1M	$6,0M	$18,5M	$3,7M	$2,9M	$14,7M	$0,0M	$175,2M
Vivienda, Servicios y Combustible	$231,4M	$50,2M	$10,8M	$29,7M	$6,8M	$6,4M	$39,1M	$0,0M	$374,4M
Limpieza, Enseres, Muebles y Utensilios	$199,9M	$57,1M	$9,2M	$24,9M	$4,3M	$3,4M	$19,9M	$0,0M	$318,6M
Cuidados de la Salud	$64,4M	$25,6M	$4,3M	$11,0M	$2,1M	$1,5M	$8,4M	$0,0M	$117,3M
Comunicaciones y Transporte	$540,4M	$112,9M	$26,9M	$83,3M	$17,1M	$13,4M	$61,0M	$0,0M	$855,1M
Educación, Esparcimiento y Turismo	$491,1M	$143,9M	$21,8M	$60,0M	$9,8M	$7,1M	$32,3M	$0,0M	$766,0M
Cuidado Personal y Otros	$162,0M	$49,0M	$9,1M	$27,5M	$5,8M	$4,8M	$26,7M	$0,0M	$284,9M
Transferencias de Gasto	$118,8M	$35,1M	$5,5M	$16,2M	$2,3M	$1,6M	$6,3M	$0,0M	$185,8M

El Gasto Corriente Monetario se divide en 9 grandes categorías, y la distribución de éstas puede cambiar considerablemente según la mezcla socioeconómica de la zona en cuestión.

Distribución del Gasto Corr. Monetario



Gasto Corr. Monetario por NSE



Fuentes:
Encuesta Nacional de Ingreso-Gasto 2018, INEGI
Modelo de Cálculo de la Capacidad Comercial de MAC Arquitectos Consultores

Derrama GAFO →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Reporte de Demanda | MAC Analítica Inmobiliaria

Derrama GAFO | ZM del Valle de México

NSE MAC

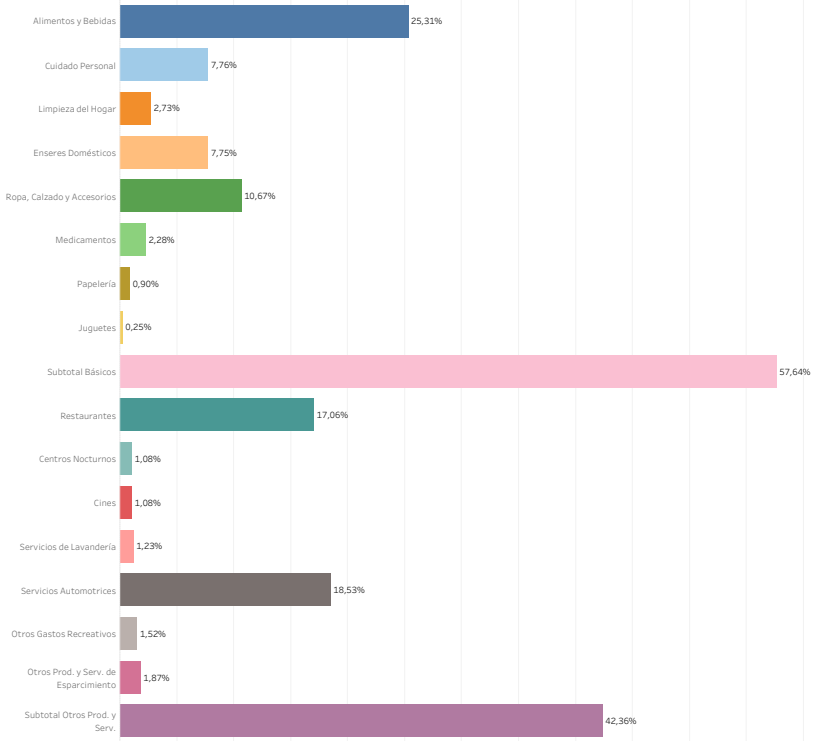
	A >$150K	B $90K-$150K	C+ $60K-$90K	C $40K-$60K	C- $20K-$40K	D+ $12.5K-$20K	D $5K-$12.5K	NA	Total general
Gasto Corriente Monetario	$2.262,4M	$652,8M	$121,2M	$368,3M	$76,4M	$65,7M	$366,6M	$0,1M	$3.913,4M
GAFO	$1.042,7M	$282,9M	$55,4M	$182,4M	$40,6M	$36,8M	$218,7M	$0,0M	$1.859,4M
% del Gasto Corr. Mon.	46,09%	43,33%	45,71%	49,51%	53,11%	55,99%	59,67%	59,67%	47,38%
Otros Productos y Servicios	$1.219,7M	$369,9M	$65,8M	$186,0M	$35,8M	$28,9M	$147,9M	$0,0M	$2.053,9M

Derrama GAFO

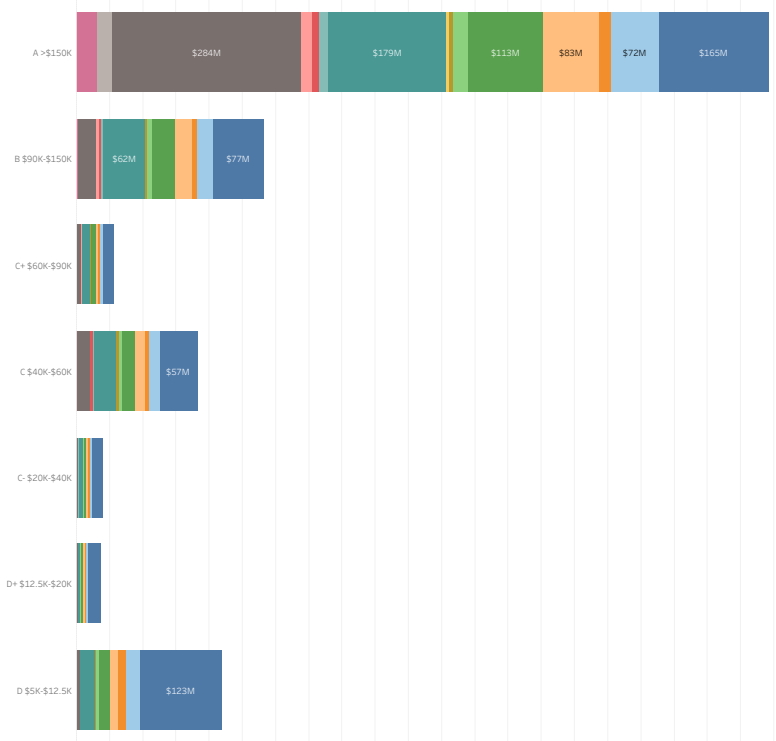
$1.859,4M mensuales

47% del gasto

Distribución GAFO



GAFO por NSE



En la industria de los centros comerciales, la derrama GAFO se refiere al gasto ejercido en productos susceptibles de adquirirse en locales comerciales y/o tiendas de autoservicios.

Para determinar dicha derrama, como parte del Modelo de Estimación de la Capacidad Comercial de MAC Arquitectos Consultores, seleccionamos dichos productos susceptibles de adquirirse en Centros Comerciales dentro de los cerca de 750 productos considerados en la ENIGH.

Glosario:
GAFO: General Merchandise, Apparel, Furniture & Others
ENIGH: Encuesta Nacional de Ingreso-Gasto.

Fuentes:
Encuesta Nacional de Ingreso-Gasto 2018, INEGI
Modelo de Cálculo de la Capacidad Comercial de MAC Arquitectos Consultores

Gasto en CC's →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

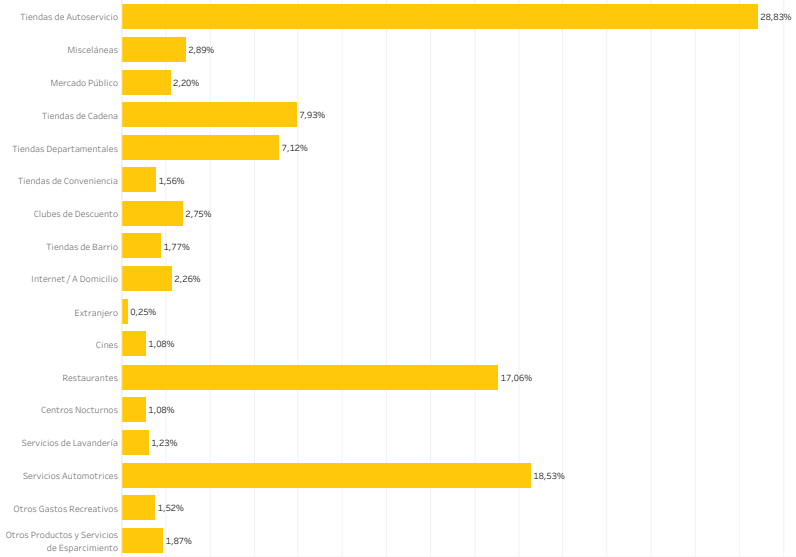
Derivación a Centros Comerciales | ZM del Valle de México

Gafo por Tipo de Tienda		% L CES	Derivación a L CES	% TAS	Derivación a TAS
Tiendas de Autoservicio	$536,1M	0,00%	$0,0M	100,00%	$536,1M
Misceláneas	$53,8M	0,00%	$0,0M	15,00%	$8,1M
Mercado Público	$40,9M	8,00%	$3,3M	8,00%	$3,3M
Tiendas de Cadena	$147,4M	100,00%	$147,4M	0,00%	$0,0M
Tiendas Departamentales	$132,4M	100,00%	$132,4M	0,00%	$0,0M
Tiendas de Conveniencia	$29,0M	15,00%	$4,4M	0,00%	$0,0M
Clubes de Descuento	$51,1M	0,00%	$0,0M	100,00%	$51,1M
Tiendas de Barrio	$32,8M	10,00%	$3,3M	5,00%	$1,6M
Internet / A Domicilio	$41,9M	0,00%	$0,0M	0,00%	$0,0M
Extranjero	$4,6M	0,00%	$0,0M	0,00%	$0,0M
Cines	$20,1M	0,00%	$0,0M	0,00%	$0,0M
Restaurantes	$317,2M	50,11%	$159,0M	0,00%	$0,0M
Centros Nocturnos	$20,0M	30,06%	$6,0M	0,00%	$0,0M
Servicios de Lavandería	$22,9M	30,06%	$6,9M	0,00%	$0,0M
Servicios Automotrices	$344,5M	30,06%	$103,6M	0,00%	$0,0M
Otros Gastos Recreativos	$28,2M	30,06%	$8,5M	0,00%	$0,0M
Otros Prod. y Serv. de Esparcimiento	$34,7M	30,06%	$10,4M	0,00%	$0,0M
GAFO	$1.859,4M	31,46%	$585,1M	32,28%	$600,1M

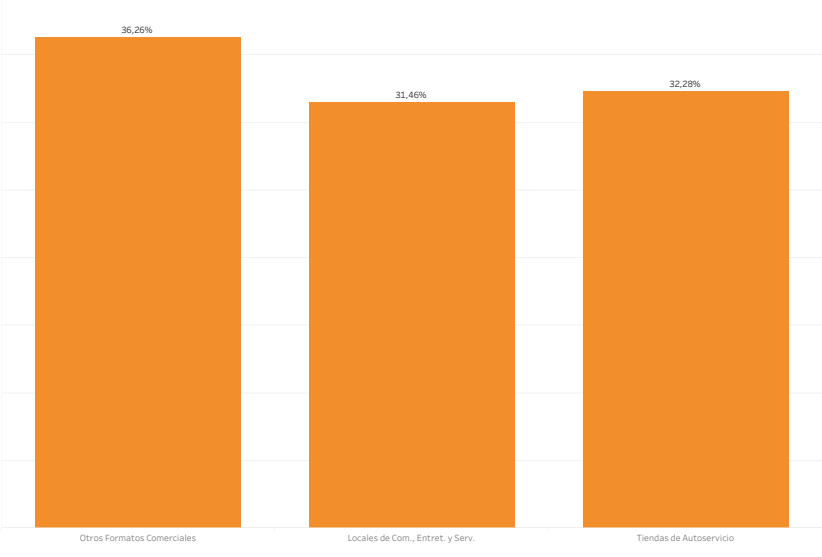
Derrama Mensual a Centros Comerciales

$585,1M a L CES
+ $600,1M a TAS
= $1.185M Gasto en CC's
63,7% de la Derrama GAFO

Distribución GAFO por Formato



Derivación del Gasto GAFO



La derrama GAFO se distribuye a Centros Comerciales entre L CES o TAS, mientras que otra parte se gasta en otro tipo de formatos comerciales.

Por lo tanto, para determinar la derrama potencial a centros comerciales, se seleccionan la derrama GAFO que se dirige a las tiendas que estos establecimientos ofrecen, además de estimar la redistribución de la derrama desde otros formatos, misma que se genera cuando abre un nuevo centro comercial.

Glosario:
L CES: Locales de Comercio, Entretenimiento y Servicios
TAS: Tiendas de Autoservicio
CC's: Centros Comerciales

Fuentes:
Encuesta Nacional de Ingreso-Gasto 2018, INEGI
Modelo de Cálculo de la Capacidad Comercial de MAC Arquitectos Consultores

Capacidad Comercial →

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Capacidad Comercial 2025 | ZM del Valle de México

La derrama se convierte a metros cuadrados de ABR o Piso de Venta al dividirla entre la venta promedio de cada giro.

Para mercados altamente competidos recomendamos tomar una expectativa de baja participación de mercado (5%) y en los menos competidos podría considerarse una mayor participación.

Recomendamos tener esto en consideración a fin de dimensionar las posibilidades del proyecto.

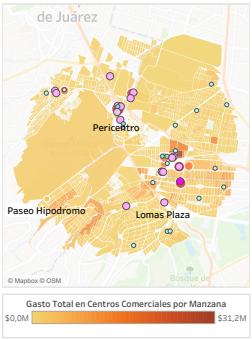
Capacidad de Mercado para Locales de Comercio, Entretenimiento y Servicios	
Locales de Com. Entret. y Serv.	$585,1M
+20% por conceptos no considerados en la ENIGH	$702,1M
Venta Promedio	$2.535 mn/m²
Capacidad de Mercado para L CES	276.951 m²
Potencial con Market Share del 5%	13.848 m²
Potencial con Market Share del 10%	27.695 m²
Potencial con Market Share del 15%	41.543 m²

Capacidad de Mercado para Tiendas de Autoservicio	
Tiendas de Autoservicio	$600,1M
Venta Prom. Nacional	$6.004 mn/m²
Capacidad de Mercado para TAS	99.958 m²
Potencial con Market Share del 5%	4.998 m²
Potencial con Market Share del 10%	9.996 m²
Potencial con Market Share del 15%	14.994 m²

Si estas estimaciones* favorecen la factibilidad del proyecto, recomendamos complementar el análisis con un estudio de mercado ad hoc, con encuestas de hábitos, preferencias y distribución del gasto específicas de la zona, así como la estimación del potencial comercial preciso mediante análisis por proximidad y afectación a la oferta.

Adicionalmente del estudio y valoración del proyecto desde un enfoque cualitativo.

Gasto Total a CC's por Manzana



Capacidad Total de la Zona

277K m² de ABR para L CES
100K m² de PV para TAS

Potencial por Market Share 10%

27.695 m² de ABR para L CES
9.996 m² de PV para TAS

*Las estimaciones de este reporte están dadas por indicadores paramétricos promedio y su principal función es la de dar entendemiento sobre el potencial de la zona y proyecto, así como para hacer comparaciones.

Capacidad Cines →

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

Reporte de Demanda | MAC Analítica Inmobiliaria

Capacidad Cines 2025 | ZM del Valle de México

Para la estimación de la capacidad de mercado para salas de cine, se toman en cuenta la visita per cápita estimada por nivel socioeconómico, así como promedios de ocupación de cines y de butacas por sala nacionales.

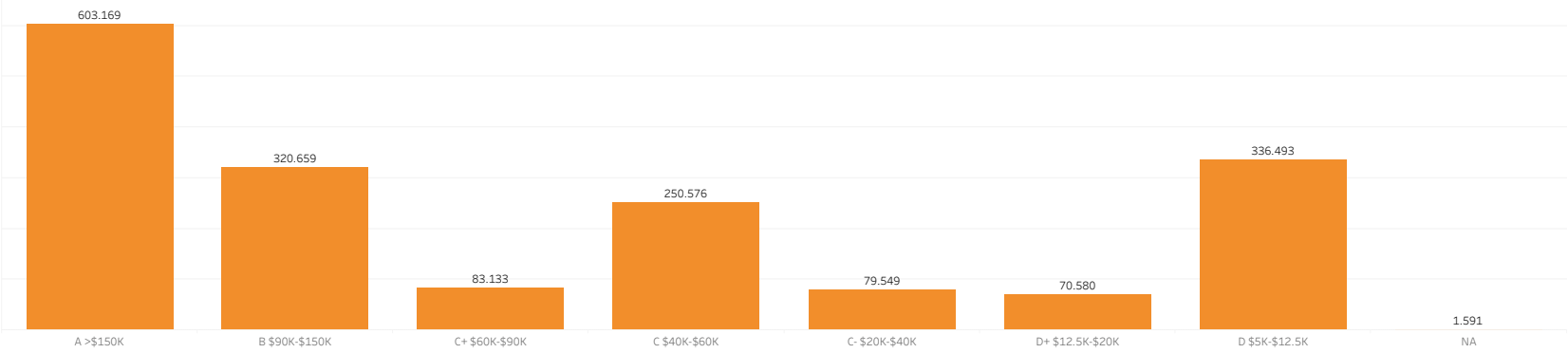
Para mercados altamente competidos recomendamos tomar una expectativa de baja participación de mercado (5%) y en los menos competidos podría considerarse una mayor participación.

Recomendamos tener esto en consideración a fin de dimensionar las posibilidades del proyecto.

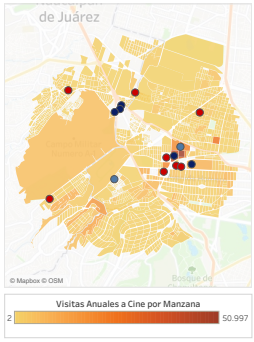
Capacidad de Mercado para Cines

	NSE MAC								
	A >$150K	B $90K-$150K	C+ $60K-$90K	C $40K-$60K	C- $20K-$40K	D+ $12.5K-$20K	D $5K-$12.5K	NA	Total general
Población 2025	43.084	26.564	8.196	30.505	12.656	16.199	138.556	655	**276.413**
Visita Per Cápita Anual a Cines	14,0	12,1	10,1	8,2	6,3	4,4	2,4	2,4	**7,2**
Visitantes Anuales	603.169	320.659	83.133	250.576	79.549	70.580	336.493	1.591	**1.745.750**
Ocupación Vis/But	288	288	288	288	288	288	288	288	**288**
Capacidad de Butacas	2.094,3	1.113,4	288,7	870,1	276,2	245,1	1.168,4	5,5	**6.061,6**
But/Sala	174	174	174	174	174	174	174	174	**174**
Capacidad de Salas	12,0	6,4	1,7	5,0	1,6	1,4	6,7	0,0	**34,8**
Potencial con Market Share 5%	0,6	0,3	0,1	0,3	0,1	0,1	0,3	0,0	**1,7**
Potencial con Market Share 10%	1,2	0,6	0,2	0,5	0,2	0,1	0,7	0,0	**3,5**
Potencial con Market Share 15%	1,8	1,0	0,2	0,8	0,2	0,2	1,0	0,0	**5,2**

Visitas Anuales por NSE



Visita a Cines por Manzana



Capacidad Total de Salas

35 salas totales

Potencial por Market Share 10%

3,5 salas de cine

Si estas estimaciones* favorecen la factibilidad del proyecto, recomendamos complementar el análisis con un estudio de mercado ad hoc, con encuestas de hábitos, preferencias y distribución del gasto específicas de la zona, así como la estimación del potencial comercial preciso mediante análisis por proximidad y afectación a la oferta.

Adicionalmente del estudio y valoración del proyecto desde un enfoque cualitativo.

*Las estimaciones de este reporte están dadas por indicadores paramétricos promedio y su principal función es la de dar entendemiento sobre el potencial de la zona y proyecto, así como para hacer comparaciones.

Regresar al Inicio

PDF del Reporte de Demanda

Contacto

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa, Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

INNOVAMOS INTEGRAMOS PROPONEMOS

Mac
ARQUITECTOS CONSULTORES

© MAC ANALÍTICA INMOBILIARIA 2020

https://www.macarquitectos.com.mx
https://www.analiticainmobiliaria.com

Mac Arquitectos Consultores SA de CV.
Av. Lomas de Sotelo 1112, Loma Hermosa
Miguel Hidalgo, CDMX. C.P. 11200
T. +52 55 5580 3958

contacto@macarquitectos.com.mx
Mac Arquitectos Consultores
Mac Arquitectos Consultores Mx
mac.analitica_inmobiliaria