

CONSULTORÍA INMOBILIARIA

Tinsa México

Pulso Inmobiliario Información e Inteligencia de Mercado para la toma de Decisiones

UBICACIÓN / ZONA:

**PREDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MELCHOR OCAMPO,
ESTADO DE MÉXICO.**

OBJETIVOS PARTICULARES.

El objetivo de este Pulso es ofrecer información acerca de una determinada área de estudio de una forma rápida y concreta para que los desarrolladores puedan adquirir de forma inmediata un panorama de la situación del mercado inmobiliario en la zona de interés y puedan así formular y tomar decisiones estratégicas de negocio.

Este documento es una herramienta rápida y confiable que valida y dimensiona de una manera general, las oportunidades y tamaño de la demanda.

Mayo 2017

30 | tinsa
ANIVERSARIO

ESPAÑA • PORTUGAL • ARGENTINA • CHILE • MÉXICO • PERÚ • COLOMBIA

www.tinsamexico.mx

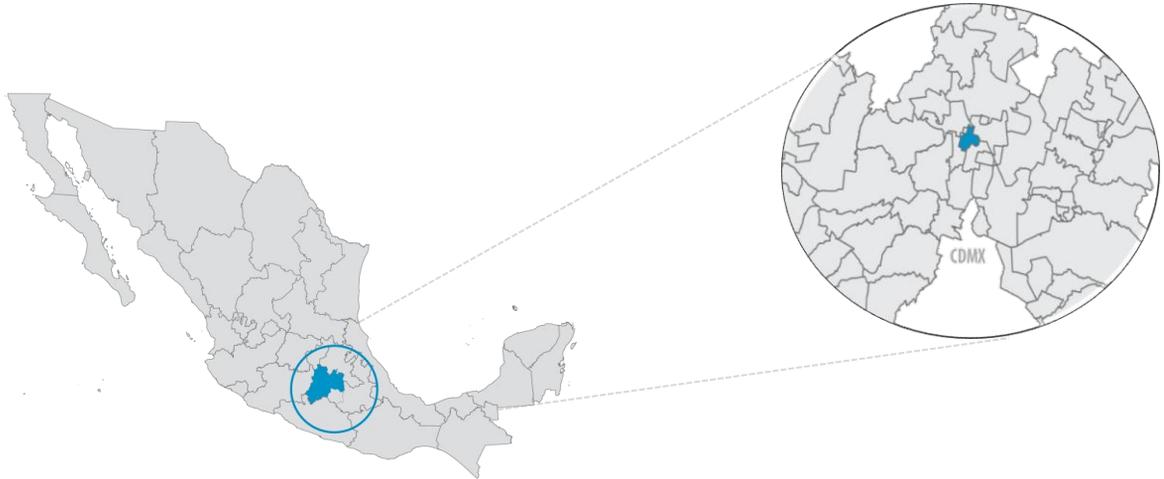
1 TINSA MÉXICO

ANÁLISIS DEL SITIO

Localización

La zona de estudio corresponde al municipio de Melchor Ocampo, en el Edo. Méx. El objetivo del presente análisis es identificar el comportamiento de los proyectos en la zona de influencia.

Municipio de Melchor Ocampo Edo. Méx.



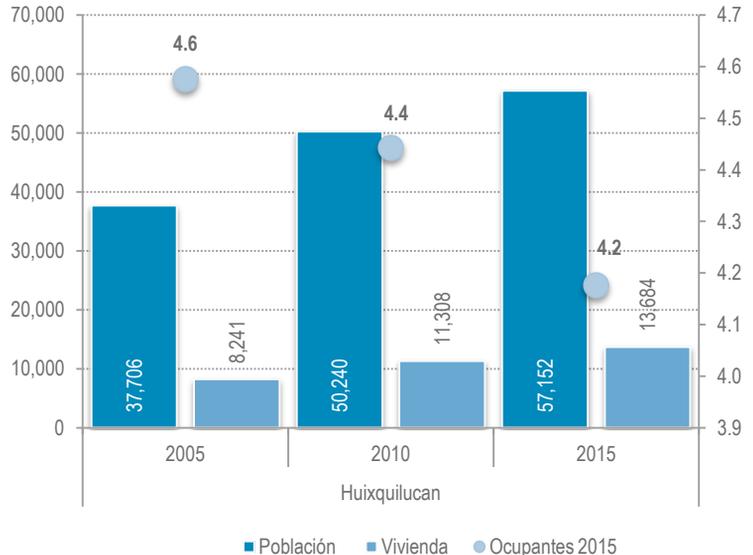
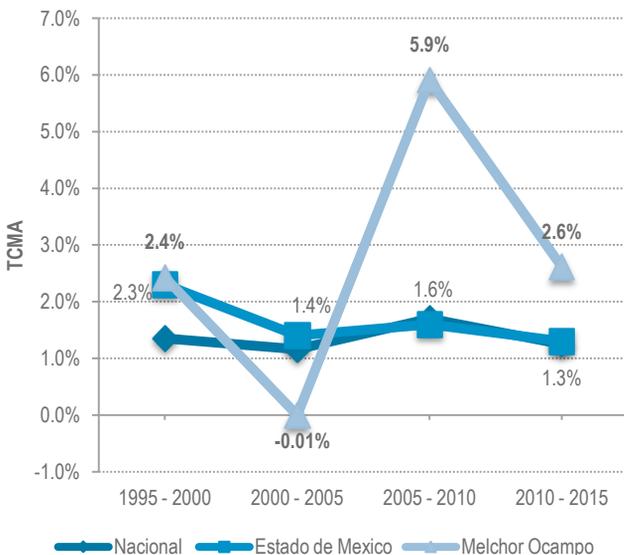
Población y vivienda

El municipio de Melchor Ocampo cuenta con una población al 2015 de **57,152 habitantes**. La tasa de crecimiento poblacional es de **2.6% anual**.

De acuerdo al último Censo Intercensal 2015, **el número de viviendas** en el municipio de Melchor Ocampo fue de **13,684 unidades**. La ocupación promedio por vivienda fue de **4.2 habitantes**.

Tasa de crecimiento media anual.

Población y vivienda.



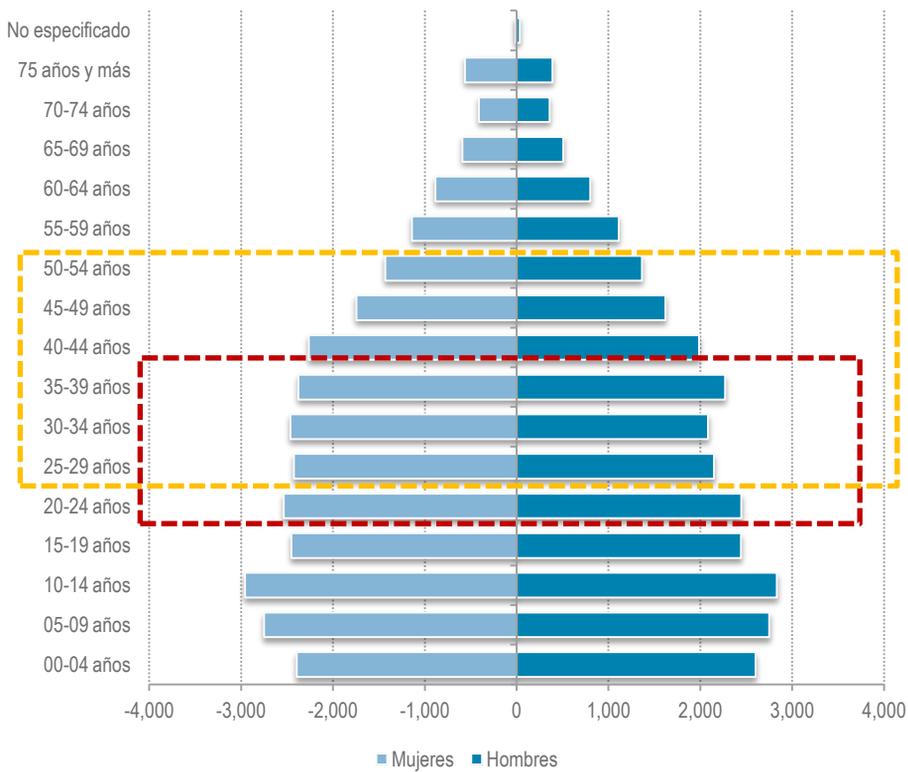
Fuente: Encuesta Intercensal INEGI 2015.



Población según rango de edades

Del total de habitantes en el municipio de Melchor Ocampo, **el 42% (24,181 habitantes)**, se concentra dentro de los rangos de edad entre los 25 a los 54 años, por lo que se considera en edad potencial para adquirir una vivienda.

Estructura de edades. Municipio de Melchor Ocampo



Población que demanda vivienda: 25 a 54 años.

Mayor concentración



Actividad económica

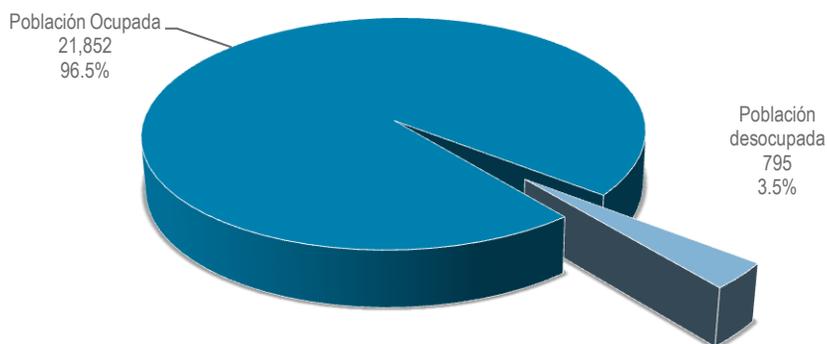
La población económicamente activa (PEA) en el municipio de Melchor Ocampo es de 22,647 habitantes, representan el 40% de la población total.

Población Económicamente Activa.

| MUNICIPIO / DELEGACIÓN | PEA 2015 | POBLACIÓN OCUPADA | POBLACIÓN DESOCUPADA | % DE DESEMPLEO |
|------------------------|-----------|-------------------|----------------------|----------------|
| ESTADO DE MÉXICO | 6,507,365 | 6,209,671 | 297,694 | 4.6% |
| MELCHOR OCAMPO | 22,647 | 21,852 | 795 | 3.5% |

En promedio para el municipio de Melchor Ocampo, la población ocupada representa el 96.5% de su PEA, es decir hay una tasa de desempleo del 3.5%.

Población Económicamente Activa
Municipio de Melchor Ocampo

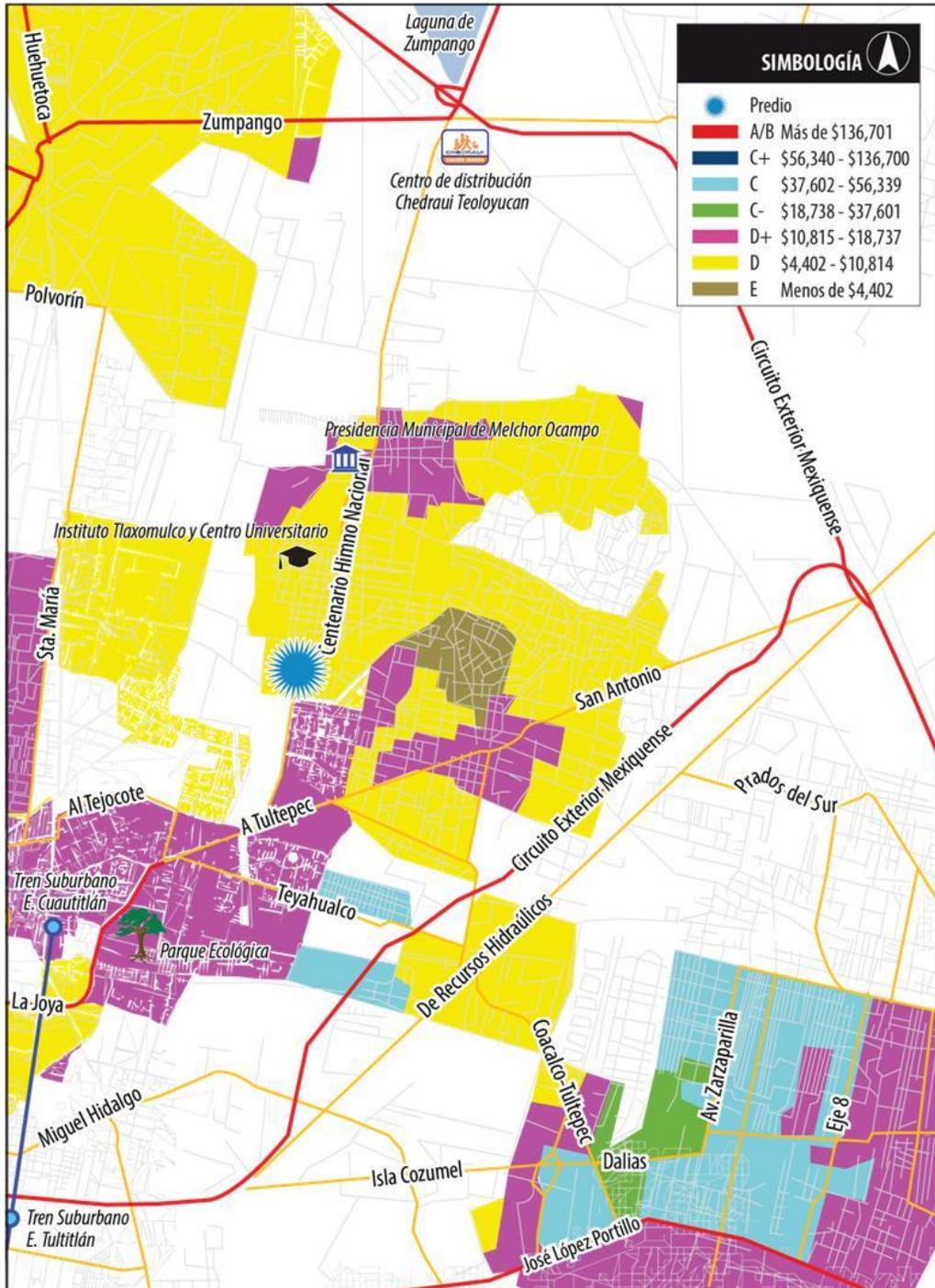


Fuente: Encuesta Intercensal INEGI 2015.



Análisis socioeconómico

La zona analizada presenta predominio de **familias con NSE D y D+**, con ingresos familiares entre **\$4,402 a \$18,737 mensuales**.

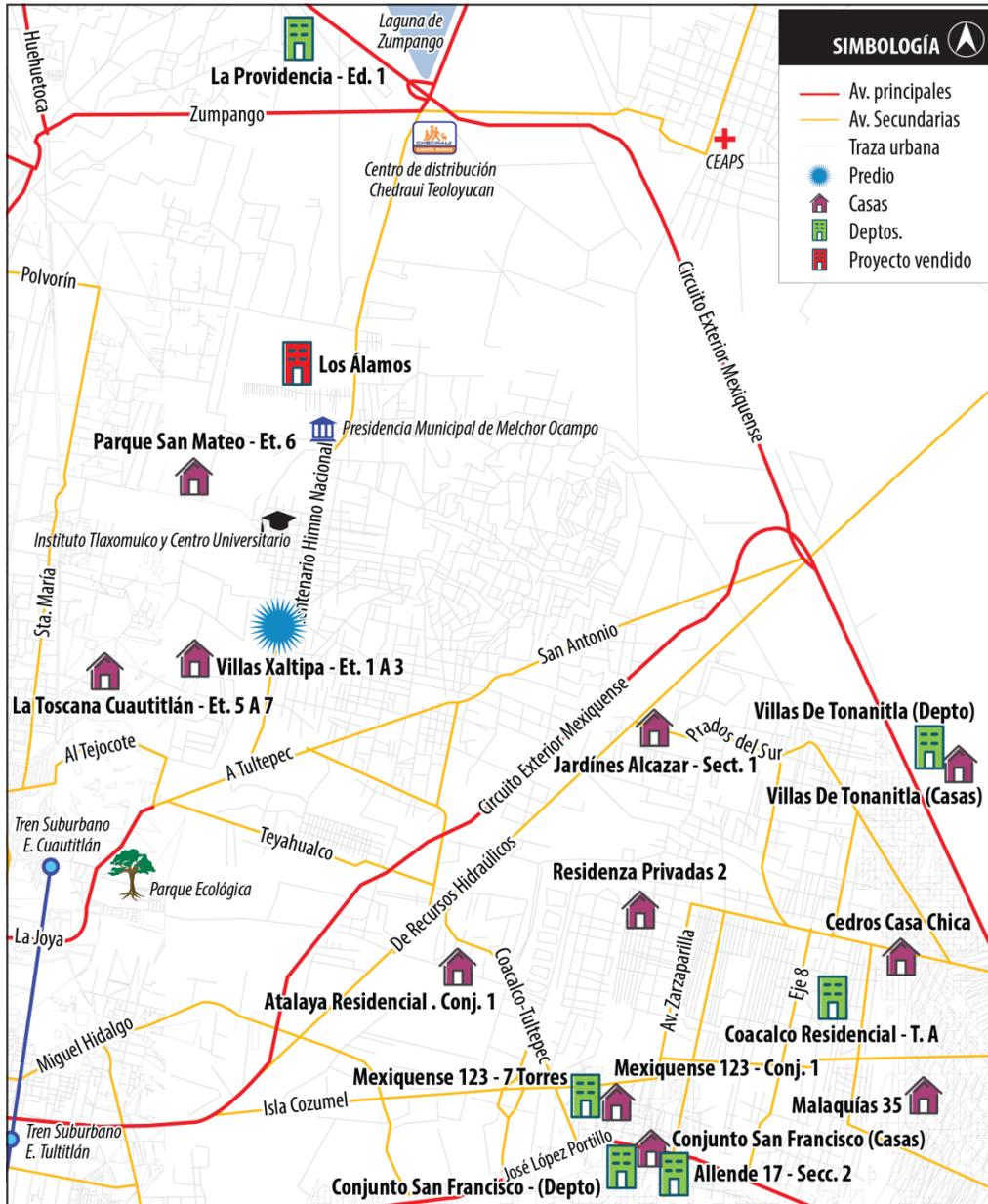


Fuente: MAPS MIND 2015.



Zona de Influencia

La zona de influencia fue delimitada por el polígono que se describe a continuación:



En la zona de influencia fueron detectados 17 proyectos, 11 son de tipo Horizontal y 6 son de tipo Vertical. Los proyectos detectados y analizados se encuentran dentro de los segmentos **Tradicional y Media**, con **precios promedio por proyecto desde \$515,000 hasta \$1,553,633**.

El proyecto Los Álamos, de la desarrolladora Casas Ara, ya se encuentra vendido, sin embargo los precios de unidades en reventa son de aprox. \$520,000 y \$8,000/m².

Relación de Proyectos - Horizontal

| | PROYECTO | DIRECCIÓN | MUNICIPIO | DESARROLLADOR | STOCK TOTAL* | STOCK ACTUAL | UVEND ACUM | MESES EN VENTA | MESES P. AGOT. STOCK | VEL. PROM (%) | U/MES ACUM. | SUP PROM CONST. | SUP PROM TERRENO | \$ VALOR DE VENTA PROM | \$/M ² PROM |
|---------------|---|-----------------------------------|------------|---------------|--------------|--------------|------------|----------------|----------------------|---------------|-------------|-----------------|------------------|------------------------|------------------------|
| HORIZONTAL | 1 JARDINES ALCÁZAR - SECT. 1 | AV. SECRETARÍA DE AGRICULTURA# 43 | TULTITLÁN | JBG | 111 | 22 | 89 | 117 | 29 | 0.7% | 0.8 | 63 | 50 | \$515,000 | \$8,095 |
| | 2 PARQUE SAN MATEO - ETAPA 6 | AV. 5 DE MAYO SN | CUAUTITLÁN | HOMEX | 1,216 | 1,016 | 200 | 12 | 61 | 1.4% | 16.7 | 62 | 60 | \$538,000 | \$8,691 |
| | 3 CEDROS CASA CHICA - PRIV. 1-10 | EJE 3 ESQ. AV. PRESIDENTES | COACALCO | CASA MIA | 140 | 40 | 100 | 34 | 14 | 2.1% | 2.9 | 61 | 68 | \$560,000 | \$8,721 |
| | 4 RESIDENZA PRIVADAS 2 - PRIV. 5 A 20 | AV. SAN FRANCISCO SN | COACALCO | CASAS JAVER | 780 | 700 | 80 | 4 | 35 | 2.6% | 20.0 | 77 | 62 | \$741,249 | \$9,644 |
| | 5 VILLAS XALTIPA - ET. 1 A 3 | AV. ARTURO MONTEL # 1 | CUAUTITLÁN | CASAS KREA | 1,418 | 1,005 | 413 | 16 | 39 | 1.8% | 25.8 | 84 | 75 | \$795,289 | \$9,515 |
| | 6 MEXIQUENSE 123 - CONJ. 1 | AV. MEXIQUENSE # 123 | COACALCO | CASA MIA | 202 | 180 | 22 | 11 | 90 | 1.0% | 2.0 | 73 | 91 | \$992,000 | \$13,636 |
| | 7 ATALAYA RESIDENCIAL - CONJ. 1 | CALLE MATAMOROS #5 | TULTEPEC | INDEPENDIENTE | 26 | 5 | 21 | 29 | 7 | 2.8% | 0.7 | 100 | 93 | \$1,100,000 | \$11,000 |
| | 8 VILLAS DE TONANITLA (CASAS) - ETAPA 1 | AV. SIN NOMBRE | TONANITLA | NUESTRO HOGAR | 1,000 | 250 | 750 | 26 | 9 | 2.9% | 28.8 | 110 | 63 | \$1,124,600 | \$10,060 |
| | 9 MALAQUÍAS 35 - CONJ. 1 | MALAQUÍAS HUITRÓN #35 | COACALCO | KALEX | 6 | 2 | 4 | 8 | 4 | 8.3% | 0.5 | 113 | 65 | \$1,150,000 | \$10,177 |
| | 10 LA TOSCANA CUAUTITLÁN - ET. 5 A 7 | AV. SAN ROQUE # 48 | CUAUTITLÁN | GRUPO BULMAR | 864 | 57 | 807 | 117 | 8 | 0.8% | 6.9 | 107 | 89 | \$1,300,000 | \$12,150 |
| | 11 CONJUNTO SAN FRANCISCO - ED. 1 | AV. JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN SN | COACALCO | INDEPENDIENTE | 13 | 10 | 3 | 16 | 53 | 1.4% | 0.2 | 127 | 125 | \$1,553,615 | \$12,246 |
| TOTAL GENERAL | | | | | 5,776 | 3,287 | 2,489 | 35 | 31 | 1.8% | 105 | 85 | 70 | \$865,573 | \$9,959 |

Dentro de la zona analizada, los proyectos de tipo Horizontal/Casas, mensualmente desplazan 105 unidades en promedio (el 1.8% del total de unidades), por lo que de mantener dicha tendencia el inventario podría agotarse en 31 meses más, sin considerar nuevos proyectos o próximas etapas por desarrollarse de los actuales.

*Información actualizada en Abril 2017, promedios ponderados con base al stock inicial, valor por m² calculado sobre superficie habitable, SIN TERRAZAS

*Stock de las etapas actuales a la venta.



Relación de Proyectos - Vertical

| | PROYECTO | DIRECCIÓN | MUNICIPIO | DESARROLLADOR | STOCK TOTAL* | STOCK ACTUAL | U/VEND ACUM | MESES EN VENTA | MESES P. AGOT. STOCK | VEL. PROM (%) | U/MES ACUM. | SUP PROM CONST. | \$ VALOR DE VENTA PROM | \$/M ² PROM |
|---------------|---|--|------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|----------------------|---------------|-------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| VERTICAL | 12 VILLAS DE TONANITLA (DEPTOS) - ETAPA 1 | AV. SIN NOMBRE | TONANITLA | NUESTRO HOGAR | 800 | 500 | 300 | 21 | 35 | 1.8% | 14.3 | 72 | \$572,000 | \$7,944 |
| | 13 LA PROVIDENCIA - ED. 1 | AV. VENUSTIANO CARRANZA SN | TEOLOYUCAN | INDEPENDIENTE | 3 | 2 | 1 | 3 | 6 | 11.1% | 0.3 | 80 | \$710,000 | \$8,875 |
| | 14 COACALCO RESIDENCIAL - TORRE A | AV. TRANQUILINO SALGADO 4, COACALCO DE BERRIOZABAL | COACALCO | VIMEX | 60 | 17 | 43 | 28 | 11 | 2.6% | 1.5 | 65 | \$809,447 | \$12,557 |
| | 15 ALLENDE 17 - SECC. 2 | AV. ALLENDE # 17 | COACALCO | CASA MIA | 60 | 20 | 40 | 12 | 6 | 5.6% | 3.3 | 62 | \$828,333 | \$13,339 |
| | 16 MEXIQUENSE 123 - 7 TORRES | AV. MEXIQUENSE # 123 | COACALCO | CASA MIA | 84 | 77 | 7 | 11 | 121 | 0.8% | 0.6 | 60 | \$842,500 | \$13,965 |
| | 17 CONJUNTO SAN FRANCISCO - ED. 1 | AV. JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN SN | COACALCO | GRUPO CONST. DIHAS | 50 | 35 | 15 | 16 | 37 | 1.9% | 0.9 | 92 | \$1,317,600 | \$14,198 |
| TOTAL GENERAL | | | | | 1,057 | 651 | 406 | 15 | 31 | 2.0% | 21 | 71 | \$657,187 | \$9,289 |

Dentro de la zona analizada, los proyectos de tipo Vertical/Deptos, mensualmente desplazan 21 unidades en promedio (el 2.0% del total de unidades), por lo que de mantener dicha tendencia el inventario podría agotarse en 31 meses más, sin considerar nuevos proyectos o próximas etapas por desarrollarse de los actuales.

*Información actualizada en Abril 2017, promedios ponderados con base al stock inicial, valor por m2 calculado sobre superficie habitable, SIN TERRAZAS

*Stock de las etapas actuales a la venta.



Relación de Proyectos por Tipología - Horizontal

| | DESARROLLO | DESARROLLADOR | TIPO | TIPOLOGÍA | NIVELES | STOCK | | UNIDADES VENDIDAS | MESES EN VENTA | U/MES ACUM | VEL% ACUM | SUP PROM. | SUP TERRAZA | VALOR PROMEDIO | VALOR UNITARIO (M ²) | |
|---------------|--------------------------|---------------|------|---------------------|---------|---------|--------|-------------------|--------------------|------------|-----------|-----------|-------------|----------------|----------------------------------|----------|
| | | | | | | INICIAL | ACTUAL | | | | | | | | | |
| 1 | JARDINES ALCÁZAR | JBG | CS | 2R/1-0B/1E/0A/NOCS | 2 | 111 | 22 | 89 | 117 | 0.8 | 0.7% | 63 | 0 | \$515,000 | \$8,095 | |
| 2 | PARQUE SAN MATEO | HOMEX | CS | 2R/1-1B/1E/0A/NoCS | 2 | 1,216 | 1,016 | 200 | 12 | 16.7 | 1.4% | 62 | 0 | \$538,000 | \$8,691 | |
| 3 | CEDROS CASA CHICA | CASA MIA | CS | 2R/2-0B/1E/0A/NoCS | 2 | 140 | 40 | 100 | 34 | 2.9 | 2.1% | 61 | 0 | \$560,000 | \$8,721 | |
| 4 | RESIDENZA PRIVADAS 2 | CASAS JAVER | CS | 2R/1-1B/1E/0A/NoCS | 2 | 320 | 290 | 30 | 4 | 7.5 | 2.3% | 65 | 10 | \$610,000 | \$9,385 | |
| | | CASAS JAVER | | 2R/2-1B/1E/0A/NoCS | | 240 | 215 | 25 | | 6.3 | 2.6% | 76 | 10 | \$772,100 | \$10,159 | |
| | | CASAS JAVER | | 3R/3-1B/1E/0A/NoCS | | 220 | 195 | 25 | | 6.3 | 2.8% | 95 | 10 | \$898,500 | \$9,458 | |
| 5 | VILLAS XALTIPA | CASAS KREA | CS | 2R/2-1B/1E/0A/NoCS | 2 | 567 | 385 | 182 | 16 | 11.4 | 2.0% | 67 | 10 | \$674,000 | \$10,018 | |
| | | CASAS KREA | | 2R/2-1B/1E/0A/NoCS | | 425 | 330 | 95 | | 5.9 | 1.4% | 87 | 10 | \$790,000 | \$9,080 | |
| | | CASAS KREA | | 3R/3-1B/2E/0A/NoCS | | 284 | 190 | 94 | | 5.9 | 2.1% | 94 | 15 | \$890,500 | \$9,453 | |
| | | CASAS KREA | | 3R/3-1B/2E/0A/NoCS | | 142 | 100 | 42 | | 2.6 | 1.9% | 124 | 15 | \$1,105,000 | \$8,934 | |
| 6 | MEXIQUENSE 123 | CASA MIA | CS | 2R/1-.5B/1E/0A/NoCS | 2 | 202 | 180 | 22 | 11 | 2.0 | 1.0% | 73 | 2 | \$992,000 | \$13,636 | |
| 7 | ATALAYA RESIDENCIAL | INDEPENDIENTE | CS | 3R/2-0B/2E/0A/NoCS | 2 | 26 | 5 | 21 | 29 | 0.7 | 2.8% | 100 | 21 | \$1,100,000 | \$11,000 | |
| 8 | VILLAS DE TONANITLA (CS) | NUESTRO HOGAR | CS | 2R/1-.5B/1E/0A/NoCS | 2 | 400 | 100 | 300 | 26 | 11.5 | 2.9% | 77 | 0 | \$726,000 | \$9,380 | |
| | | NUESTRO HOGAR | | 3R/1-.5B/1E/0A/NoCS | | 200 | 40 | 160 | | 6.2 | 3.1% | 116 | 0 | \$1,028,000 | \$8,854 | |
| | | NUESTRO HOGAR | | 3R/1-.5B/1E/0A/NoCS | | 200 | 60 | 140 | | 5.4 | 2.7% | 117 | 0 | \$1,370,000 | \$11,687 | |
| | | NUESTRO HOGAR | | 3R/2-0B/1E/0A/NoCS | | 200 | 50 | 150 | | 5.8 | 2.9% | 161 | 0 | \$1,773,000 | \$10,999 | |
| 9 | MALAQUÍAS 35 | KALEX | CS | 3R/2-.5B/1E/0A/NoCS | 2 | 6 | 2 | 4 | 8 | 0.5 | 8.3% | 113 | 19 | \$1,150,000 | \$10,177 | |
| 10 | LA TOSCANA CUAUTILÁN | GRUPO BULMAR | CS | 3R/2-.5B/2E/0A/NoCS | 2 | 864 | 57 | 807 | 117 | 6.9 | 0.8% | 107 | 0 | \$1,300,000 | \$12,150 | |
| 11 | CONJUNTO SAN FRANCISCO | INDEPENDIENTE | CS | 4R/2-.5B/1E/0A/NoCS | 2 | 8 | 5 | 3 | 16 | 0.2 | 2.4% | 123 | 0 | \$1,424,000 | \$11,624 | |
| | | INDEPENDIENTE | | 4R/2-.5B/1E/0A/NoCS | | 5 | 5 | 0 | | 0.0 | 0.0% | 133 | 0 | \$1,761,000 | \$13,241 | |
| | | | | | | | | | MINIMO | 4 | 0.0 | 0.0% | 61 | 0 | \$515,000 | \$8,095 |
| | | | | | | | | | PROMEDIO PONDERADO | 35 | 18.7 | 1.8% | 85 | 10 | \$865,573 | \$9,959 |
| | | | | | | | | | MAXIMO | 117 | 16.7 | 8.3% | 161 | 21 | \$1,773,000 | \$13,636 |
| TOTAL GENERAL | | | | | | 5,776 | 3,287 | 2,489 | | | | | | | | |

Simbología:

R: Recámaras

B: Baños

E: Estacionamientos

A: Alcoba

CS: Cuarto de servicio

*Información actualizada en Abril 2017.

*Stock de las etapas actuales a la venta, valor por m2 calculado sobre superficie habitable, SIN TERRAZAS

 Último precio reportado


Relación de Proyectos por Tipología . Vertical

| | DESARROLLO | DESARROLLADOR | TIPO | TIPOLOGÍA | NIVELES | STOCK | | UNIDADES VENDIDAS | MESES EN VENTA | U/MES ACUM | VEL% ACUM | SUP PROM. | SUP TERRAZA | VALOR PROMEDIO | VALOR UNITARIO (M²) | |
|---------------|------------------------------|--------------------|------|---------------------|---------|---------|--------|-------------------|--------------------|------------|-----------|-----------|-------------|----------------|---------------------|----------|
| | | | | | | INICIAL | ACTUAL | | | | | | | | | |
| 12 | VILLAS DE TONANITLA (DEPTOS) | NUESTRO HOGAR | DPTO | 2R/1-0B/1E/1A/NoCS | 3 | 800 | 500 | 300 | 21 | 14.3 | 1.8% | 72 | 0 | \$572,000 | \$7,944 | |
| 13 | LA PROVIDENCIA | INDEPENDIENTE | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | 3 | 1 | 0 | 1 | 3 | 0.3 | 33.0% | 80 | 0 | \$650,000 | \$8,125 | |
| | | | GH | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | | 1 | 1 | 0 | | 0.0 | 0.0% | 80 | 16 | \$730,000 | \$9,125 | |
| | | | PH | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | | 1 | 1 | 0 | | 0.0 | 0.0% | 80 | 30 | \$750,000 | \$9,375 | |
| 14 | ALLENDE 17 | CASA MIA | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | 3 | 50 | 18 | 32 | 12 | 2.7 | 5.3% | 61 | 0 | \$823,000 | \$13,492 | |
| | | | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | | 10 | 2 | 8 | | 0.7 | 6.7% | 68 | 33 | \$855,000 | \$12,574 | |
| 15 | COACALCO RESIDENCIAL | VIMEX | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | 5 | 10 | 4 | 6 | 28 | 0.2 | 2.1% | 53 | 0 | \$652,000 | \$12,302 | |
| | | | DPTO | 2R/1-0B/1E/1A/NoCS | | 20 | 5 | 15 | | 0.5 | 2.7% | 58 | 0 | \$738,340 | \$12,730 | |
| | | | DPTO | 2R/1-0B/1E/1A/NoCS | | 20 | 8 | 12 | | 0.4 | 2.2% | 68 | 10 | \$859,000 | \$12,632 | |
| | | | DPTO | 2R/2-0B/1E/1A/NoCS | | 10 | 0 | 10 | | 0.4 | 3.6% | 82 | 18 | \$1,010,000 | \$12,317 | |
| 16 | MEXIQUENSE 123 | CASA MIA | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | 3 | 56 | 51 | 5 | 11 | 0.5 | 0.8% | 59 | 0 | \$825,000 | \$13,983 | |
| | | | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | | 28 | 26 | 2 | | 0.2 | 0.6% | 63 | 1 | \$877,500 | \$13,929 | |
| 17 | CONJUNTO SAN FRANCISCO | GRUPO CONST. DIHAS | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | 5 | 20 | 12 | 8 | 16 | 0.5 | 2.5% | 81 | 0 | \$1,127,000 | \$13,914 | |
| | | | DPTO | 2R/1-0B/1E/0A/NoCS | | 20 | 16 | 4 | | 0.3 | 1.3% | 91 | 0 | \$1,279,000 | \$14,055 | |
| | | | DPTO | 3R/2-.5B/1E/0A/NoCS | | 10 | 7 | 3 | | 0.2 | 1.9% | 118 | 0 | \$1,776,000 | \$15,051 | |
| | | | | | | | | | MINIMO | 3 | 0.0 | 0.0% | 53 | 0 | \$515,000 | \$7,944 |
| | | | | | | | | | PROMEDIO PONDERADO | 15 | 11.2 | 2.0% | 71 | 11 | \$657,187 | \$9,289 |
| | | | | | | | | | MAXIMO | 117 | 18.7 | 33.0% | 161 | 33 | \$1,776,000 | \$15,051 |
| TOTAL GENERAL | | | | | | 1,057 | 651 | 406 | | | | | | | | |

*Información actualizada en Abril 2017.

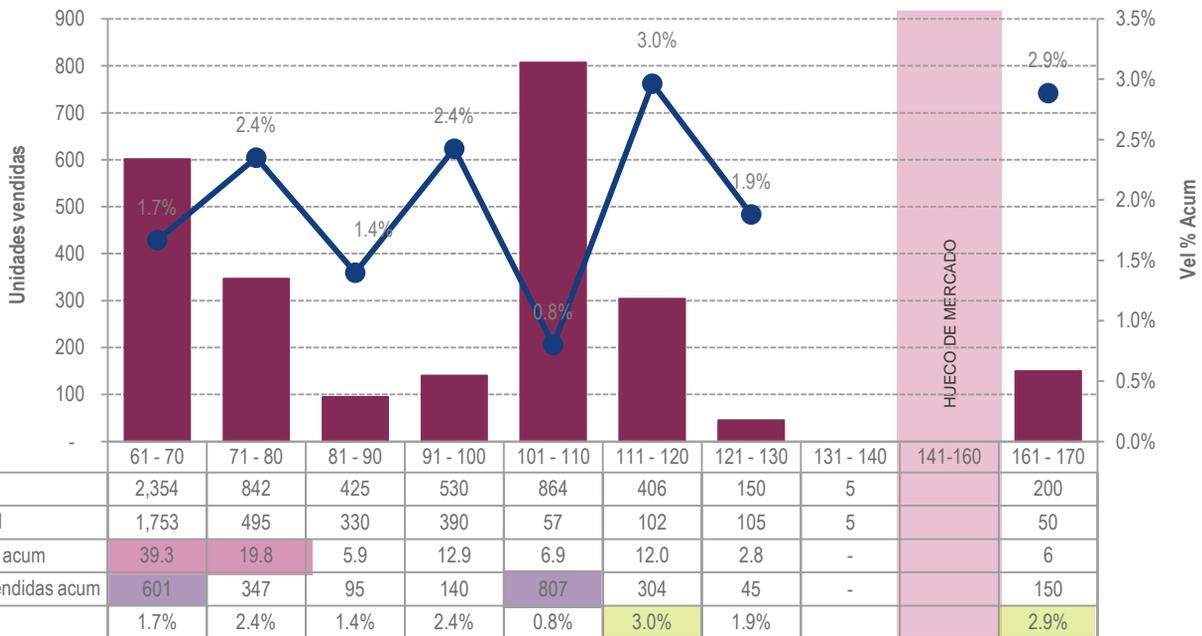
*Stock de las etapas actuales a la venta, valor por m2 calculado sobre superficie habitable, SIN TERRAZAS

Último precio reportado

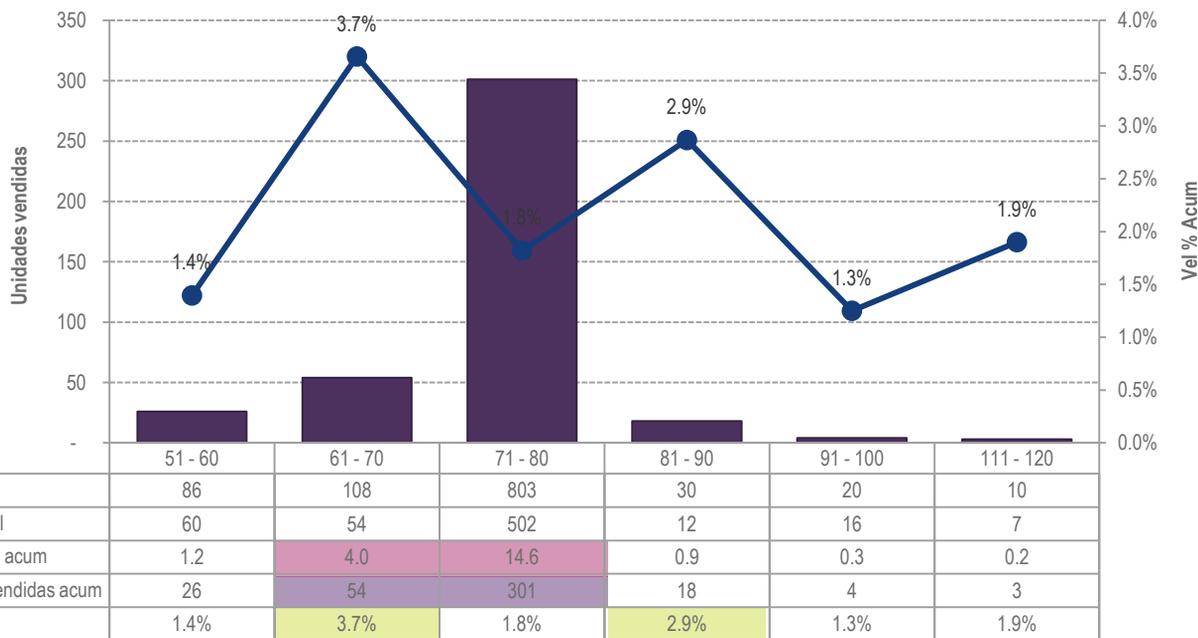
Simbología:
R: Recámaras
B: Baños
E: Estacionamientos
A: Alcoba
CS: Cuarto de servicio



Unidades vendidas acumuladas vs vel. de venta (%) según rango de superficie promedio por tipología – Horizontal



Unidades vendidas acumuladas vs vel. de venta (%) según rango de superficie promedio por tipología – Vertical



Mayor U/v

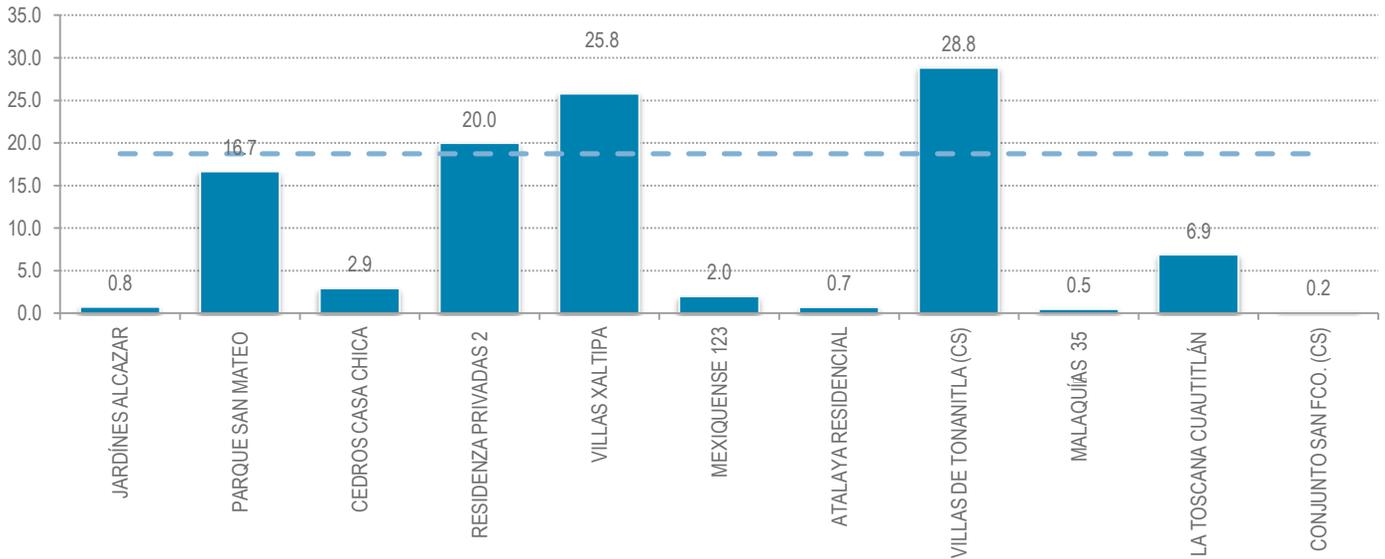
Mayor U/m

Mayor Vel. %



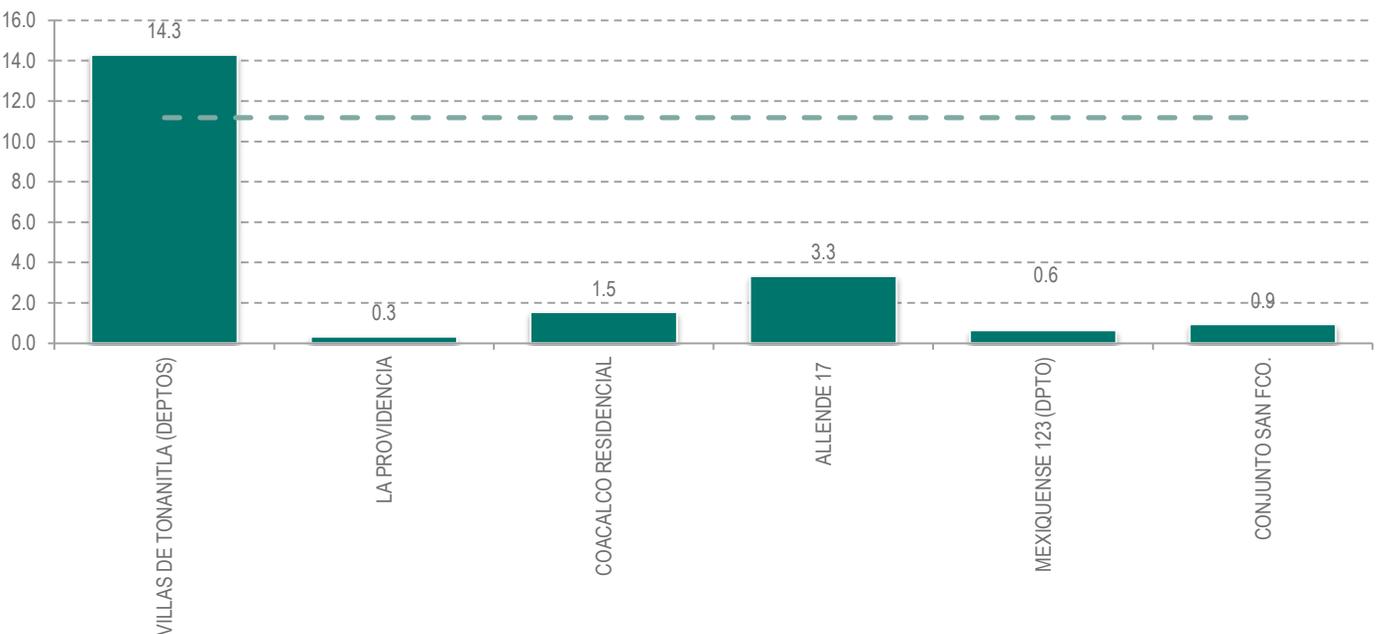
Unidad / Mes Acumulada por proyecto Horizontal

18.7 U/MES PROM. PONDERADO



Unidad / Mes Acumulada por proyecto Vertical

11.2 U/MES PROM. PONDERADO



Relación de Proyectos - Horizontal



JARDINES DE ALCÁZAR



PARQUE SAN MATEO



CEDROS CASA CHICA



RESIDENZA PRIVADAS 2



VILLAS XALTIPA

Relación de Proyectos - Horizontal



MEXIQUENSE 123



ATALAYA RESIDENCIAL



VILLAS DE TONANITLA



MALAQUÍAS 35



LA TOSCANA



CONJUNTO SAN FRANCISCO

Relación de Proyectos - Vertical



VILLAS DE TONANITLA



LA PROVIDENCIA



COACALCO RESIDENCIAL



ALLENDE 17



MEXIQUENSE 123



CONJUNTO SAN FRANCISCO

Evaluación del Diagnóstico – PROYECTOS HORIZONTALES

| COMPARACIÓN DE LA ZONA | TOTAL ZONA PULSO MELCHOR O. / HORIZONTAL (11 PROYECTOS) | RANGO MÁS EXITOSO DE 61 M ² A 70 M ² | RANGO MÁS EXITOSO DE 71 M ² A 80 M ² | RANGO MÁS EXITOSO DE 101 M ² A 110 M ² |
|------------------------------|---|--|--|--|
| SUPERFICIE CONST. PROMEDIO | 85 | 64 | 76 | 107 |
| SUPERFICIE TERRENO PROMEDIO | 70 | 66 | 64 | 89 |
| VALOR PROMEDIO DE VENTA | \$865,573 | \$580,769 | \$802,955 | \$1,300,000 |
| VALOR UNITARIO PROMEDIO | \$9,959 | \$9,079 | \$10,623 | \$12,150 |
| VELOCIDAD % ACUMULADA PROM. | 1.8% | 1.7% | 2.4% | 0.8% |
| UNIDAD MES ACUMULADA | 105.3 | 39.3 | 19.8 | 6.9 |
| MESES EN VENTA PROMEDIO | 35 | 37 | 14 | 117 |
| MESES PARA AGOTAR STOCK | 31 | 45 | 25 | 8 |
| STOCK INICIAL | 5,776 | 2,354 | 842 | 864 |
| STOCK DISPONIBLE | 3,287 | 1,753 | 495 | 57 |
| UNIDADES VENDIDAS ACUMULADAS | 2,489 | 601 | 347 | 807 |

Sin duda, éste análisis da una idea clara del comportamiento de mercado de la zona bajo análisis, sin embargo, para tener un panorama mucho más claro y dirigido a un proyecto o predio en específico, se necesitará hacer un análisis más profundo.

Para el presente estudio se analizaron 11 proyectos, se analizaron proyectos Horizontales/Casas en los segmentos Tradicional y Media.

En la zona, los proyectos Horizontales concentran un stock de 3,287 unidades disponibles distribuidas en 20 tipologías de 2, 3 y 4 recámaras, con una superficie construida promedio de 85 m², precio de venta promedio de \$865,573 y un valor por m² de \$9,959.

Evaluación del Diagnóstico – PROYECTOS VERTICALES

| COMPARACIÓN DE LA ZONA | TOTAL ZONA PULSO MELJOR O. / VERTICAL (6 PROYECTOS) | RANGO MÁS EXITOSO DE 61 M ² A 70 M ² | RANGO MÁS EXITOSO DE 71 M ² A 80 M ² |
|------------------------------|--|---|---|
| SUPERFICIE CONST. PROMEDIO | 71 | 63 | 72 |
| VALOR PROMEDIO DE VENTA | \$657,187 | \$846,759 | \$572,516 |
| VALOR UNITARIO PROMEDIO | \$9,289 | \$13,361 | \$7,948 |
| VELOCIDAD % ACUMULADA PROM. | 2.0% | 3.7% | 1.8% |
| UNIDAD MES ACUMULADA | 21.1 | 4.0 | 14.6 |
| MESES EN VENTA PROMEDIO | 15 | 16 | 8 |
| MESES PARA AGOTAR STOCK | 31 | 14 | 34 |
| STOCK INICIAL | 1,057 | 108 | 803 |
| STOCK DISPONIBLE | 651 | 54 | 502 |
| UNIDADES VENDIDAS ACUMULADAS | 406 | 54 | 301 |

Sin duda, éste análisis da una idea clara del comportamiento de mercado de la zona bajo análisis, sin embargo, para tener un panorama mucho más claro y dirigido a un proyecto o predio en específico, se necesitará hacer un análisis más profundo.

Para el presente estudio **se analizaron 6 proyectos**, se analizaron proyectos verticales en los segmentos Tradicional y Media.

En la zona los proyectos de tipo Vertical concentran un stock de 651 unidades disponibles distribuidas en 15 tipologías de 2 y 3 recámaras, con una superficie promedio de 71 m², precio de venta promedio de \$657,187 y un valor por m² de \$9,289.

