

¿Como creamos comunidades vibrantes?

Septiembre 2021

Carr Picacho Ajusco 4249-1
Jardines en la Montaña, Tlalpan
14210, México, D.F., México



www.softec.com.mx
+52 (55) 5063 8800

“El reto hoy se resume así:

¿Cómo podemos ayudar a construir y reconstruir ciudades extraordinarias y duraderas, ciudades merecedoras de nuestra humanidad?

Tenemos en nuestro poder la posibilidad de determinar si las ciudades del mañana serán una desorganizada colección de tecnologías obsoletas o si serán lugares vitales, coherentes y humanos.”

Carlos Principe de Gales.
Foro Mundial de Ciudades
Londres 2005

2021



El parabrisas es 50 veces más grande que el espejo retrovisor, para que veas más para adelante que para atrás

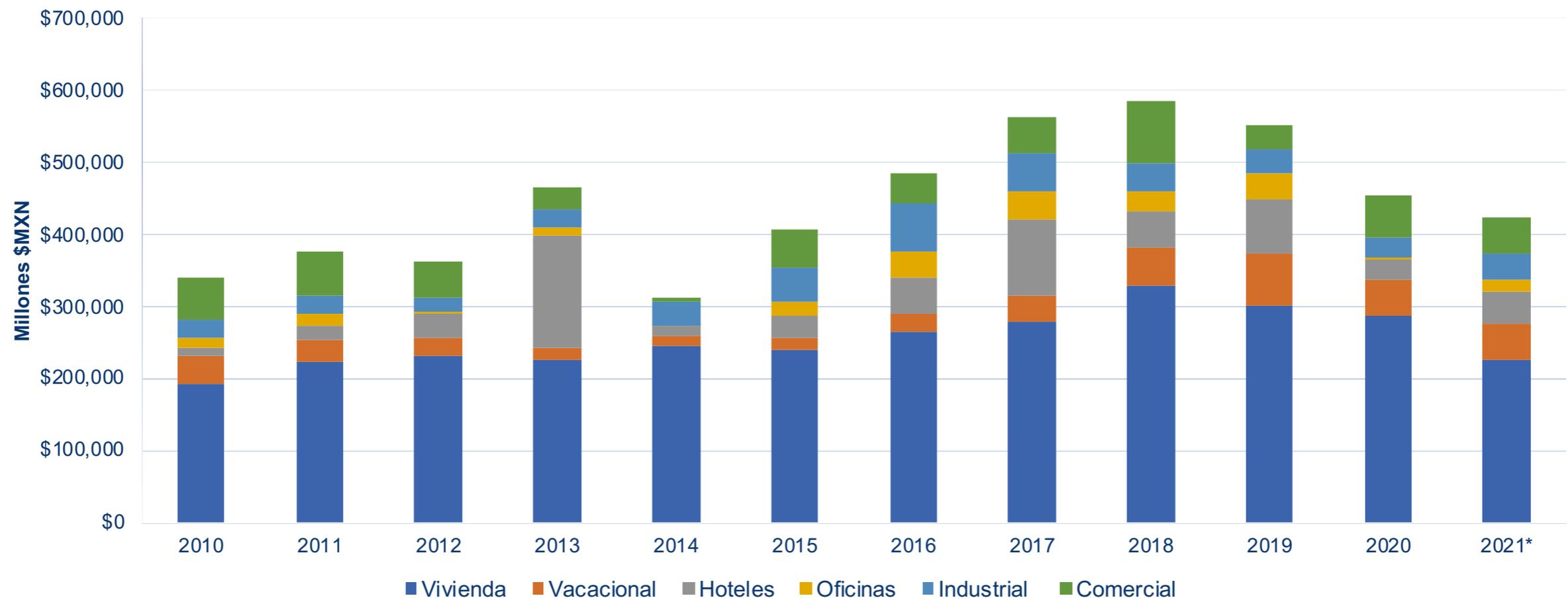
Fernando Romero



¿Cómo pinta el mercado?

Tamaño estimado de la inversión inmobiliaria

Inversión inmobiliaria Mexico



- Softec estima que en 2021 la industria tendrá una inversión en \$467 mil millones de pesos.

Inversión inmobiliaria estimada 2021

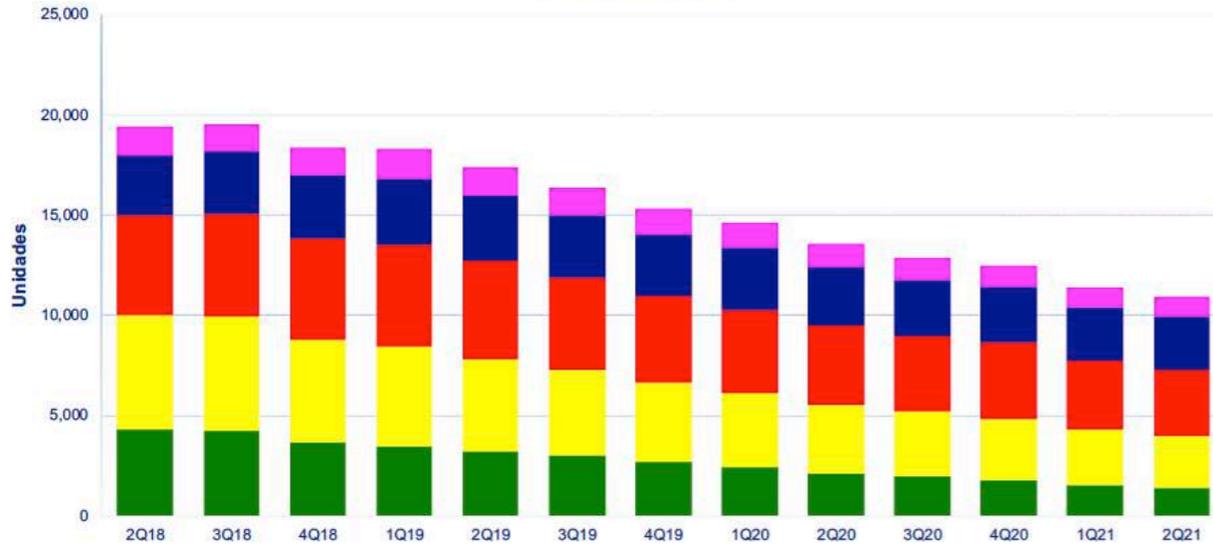
	Unidad	Crecimiento	Valor Unit (\$MXN)	Total (Millones \$MXN)
Vivienda	unit	177,051	\$1,477,520	\$261,596
Vacacional	unit	11,435	\$5,092,683	\$58,235
Hoteles	Cuarto	10,000	\$4,578,550	\$45,786
Oficinas	m2	250,000	\$68,654	\$17,164
Industrial	m2	3,000,000	\$11,563	\$34,689
Comercial (est)	m2	1,000,000	\$49,283	\$49,283
Total				\$466,752

- Softec estima la inversión total en el sector inmobiliario (a valor venta en vivienda y a valor inversión en los sectores comerciales) de México pasará de \$454 mil millones a \$467 mil millones de pesos en 2021.

Ventas, en proceso e inventarios

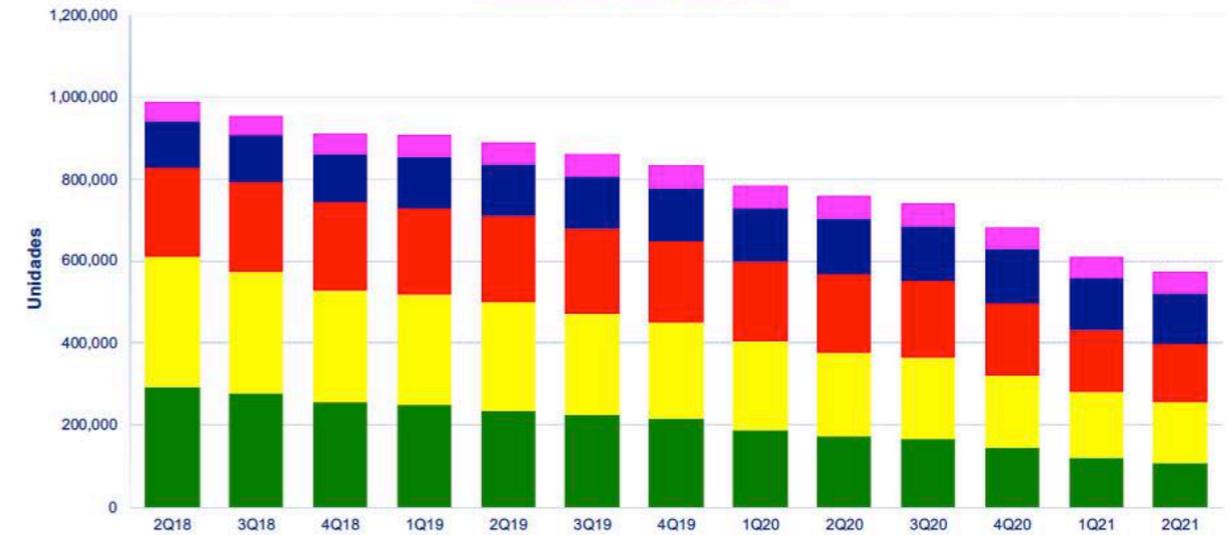
Evolución trimestral del volumen de ventas totales al mes

Ventas totales por mes



Evolución trimestral de las unidades en proceso

Unidades en proceso por segmento

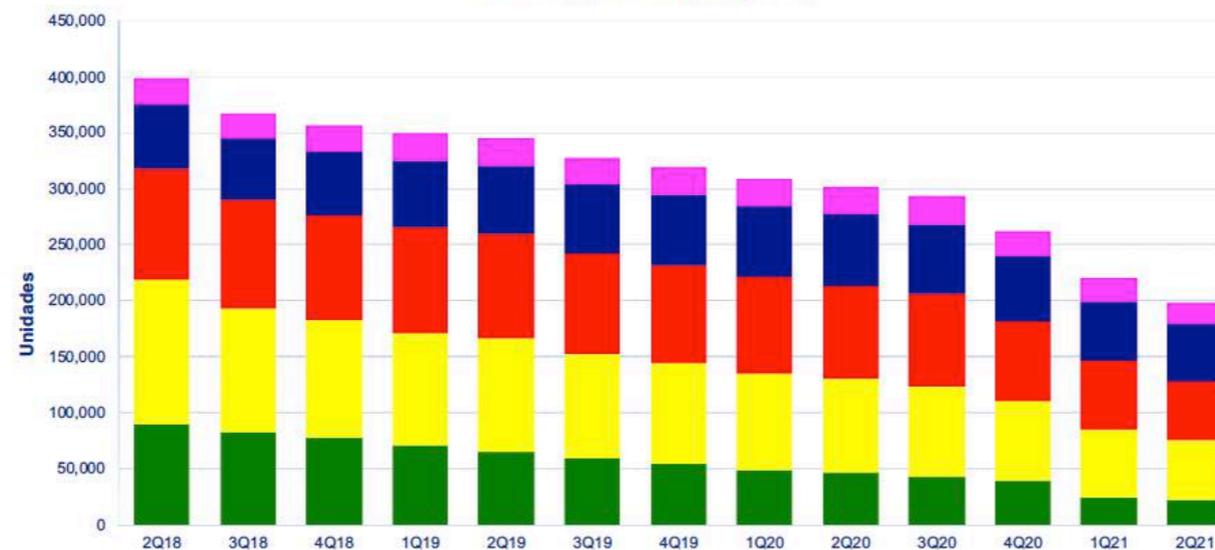


Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	4,349	4,262	3,690	3,477	3,249	3,018	2,690	2,430	2,116	1,966	1,785	1,567	1,421
E	5,669	5,724	5,087	4,992	4,598	4,304	3,981	3,726	3,436	3,272	3,088	2,748	2,599
M	4,956	5,071	5,038	5,031	4,890	4,550	4,346	4,144	3,927	3,756	3,776	3,417	3,261
R	2,996	3,090	3,210	3,298	3,235	3,138	3,020	3,084	2,934	2,784	2,796	2,662	2,662
RP	1,455	1,358	1,353	1,475	1,401	1,367	1,277	1,253	1,173	1,114	1,044	1,003	994
Total	19,425	19,505	18,378	18,274	17,373	16,377	15,314	14,638	13,586	12,892	12,490	11,396	10,938

Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	293,610	278,650	255,556	250,769	235,656	225,309	215,671	189,231	172,488	165,511	144,619	119,940	107,790
E	317,375	295,942	273,392	266,526	264,487	247,967	234,778	216,222	204,749	198,767	176,720	159,858	149,241
M	216,277	218,460	213,661	212,688	210,387	205,720	199,388	192,097	190,777	187,681	175,136	153,759	141,383
R	114,523	113,795	118,953	124,120	125,600	128,173	129,656	132,208	134,713	133,406	132,538	126,384	122,903
RP	47,235	47,576	50,161	52,144	52,566	53,468	54,992	54,492	55,777	56,575	53,815	51,563	51,559
Total	989,020	954,423	911,723	906,247	888,696	860,657	834,485	784,250	758,504	741,940	682,828	611,504	572,876

Evolución trimestral de las unidades en inventario

Unidades en inventario por segmento



Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	90,121	83,362	78,249	71,728	65,497	59,817	54,548	48,956	46,771	43,454	39,174	24,698	22,605
E	129,161	109,967	104,642	100,128	101,180	93,402	89,683	86,543	83,595	80,056	72,120	60,783	53,698
M	98,988	97,129	93,585	93,338	93,325	89,283	87,947	86,203	83,277	82,963	70,971	60,996	52,197
R	57,255	54,190	56,642	60,268	60,891	61,748	62,140	62,930	63,566	61,925	57,597	53,302	50,466
RP	22,943	22,241	23,543	24,399	24,201	23,572	24,945	24,363	24,699	24,903	22,395	20,268	19,703
Total	398,468	366,889	356,661	349,861	345,094	327,822	319,263	308,995	301,908	293,301	262,257	220,047	198,669

Proyección de ventas 2020-2022

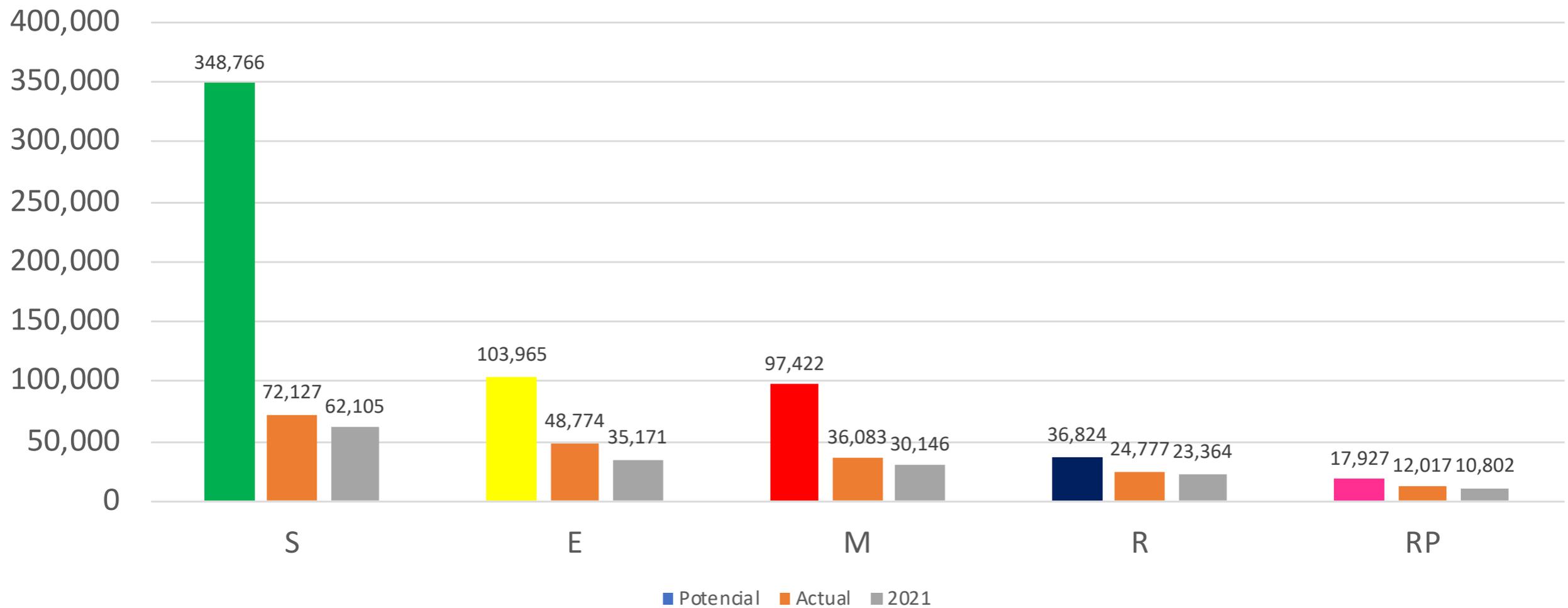
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
E	10,235	4,485	3,951	665	482	1,146
P	157,867	145,262	100,336	89,839	63,562	40,747
T	54,642	59,665	45,504	58,289	57,017	66,213
M	51,604	50,978	46,350	44,708	38,838	38,709
R	24,009	25,142	24,737	21,012	12,140	18,336
RP	10,074	12,106	11,328	10,236	5,012	9,168
Vac	6,927	8,986	12,270	10,773	11,435	8,149
Total	315,358	306,624	244,476	235,522	188,486	182,468

Antes de la crisis generada por el COVID, la industria tenía perspectivas de contracción como consecuencia de los pocos inicios de proyectos y la reducida inversión de los últimos 5 años, en particular en los segmentos de vivienda Económica, Tradicional y Popular (precio inferior a \$850,000). Dados los resultados de los primeros 7 meses del 2020 (ya se han individualizado 131,000 viviendas nuevas terminadas), la estimación de ventas fue ajustada hacia arriba, de los datos iniciales de marzo.

Esta es una oportunidad para detonar la inversión en el sector y acelerar la recuperación.

Mercado potencial y actual

Mercado Potencial vs Actual Nacional



Evolución Crédito Compra Vivienda

Colocación Hipotecaria (unidades)



Colocación Hipotecaria (millonesP\$)

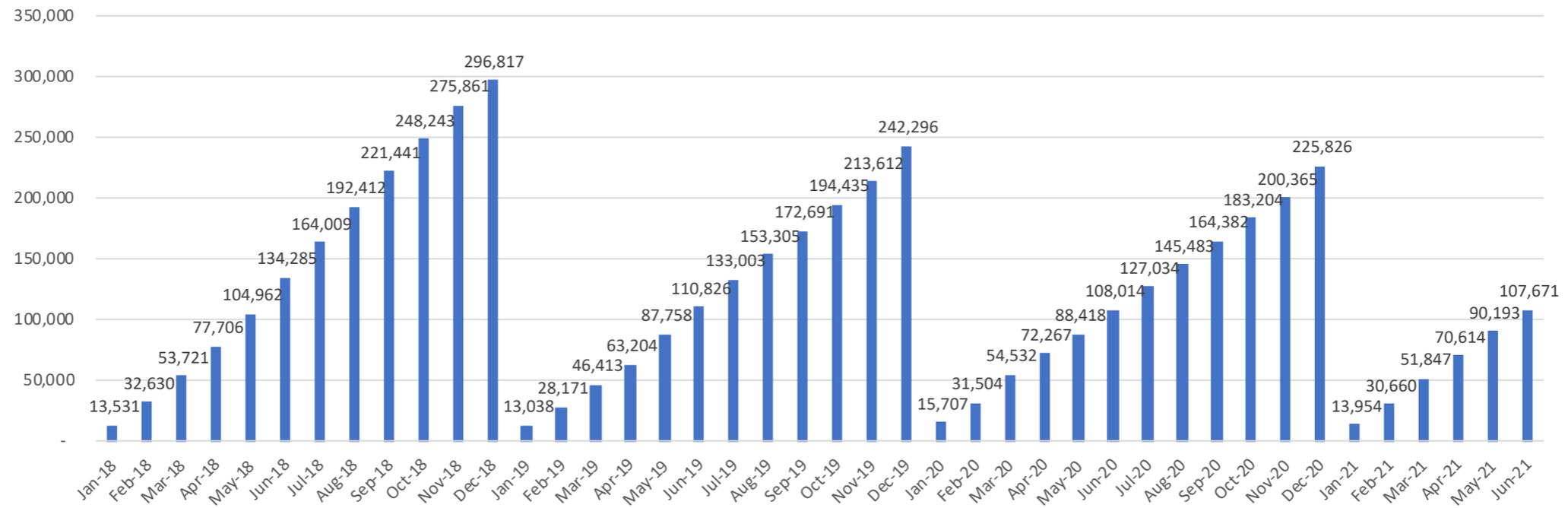


	Económica			Popular			Tradicional			Media			Residencial			Residencial plus			Total		Total
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	
2015	\$ 1,230	\$ 1,780	\$ 3,009	\$ 51,110	\$ 18,801	\$ 69,912	\$ 27,836	\$ 19,842	\$ 47,677	\$ 44,064	\$ 18,923	\$ 62,986	\$ 30,999	\$ 7,675	\$ 38,674	\$ 22,548	\$ 7,515	\$ 30,063	\$ 177,786	\$ 74,536	\$ 252,322
2016	\$ 1,145	\$ 2,376	\$ 3,521	\$ 45,916	\$ 19,259	\$ 65,175	\$ 27,430	\$ 20,982	\$ 48,413	\$ 48,253	\$ 19,151	\$ 67,403	\$ 36,647	\$ 5,672	\$ 42,319	\$ 30,062	\$ 5,485	\$ 35,547	\$ 189,453	\$ 72,925	\$ 262,378
2017	\$ 986	\$ 2,603	\$ 3,590	\$ 48,284	\$ 23,451	\$ 71,736	\$ 28,299	\$ 24,521	\$ 52,821	\$ 46,120	\$ 23,720	\$ 69,840	\$ 32,289	\$ 9,803	\$ 42,092	\$ 24,417	\$ 9,689	\$ 34,106	\$ 180,396	\$ 93,788	\$ 274,184
2018	\$ 407	\$ 2,166	\$ 2,573	\$ 44,562	\$ 26,416	\$ 70,978	\$ 24,173	\$ 27,109	\$ 51,282	\$ 31,360	\$ 25,872	\$ 57,232	\$ 23,976	\$ 11,621	\$ 35,598	\$ 25,604	\$ 8,860	\$ 34,465	\$ 150,083	\$ 102,044	\$ 252,128
2019	\$ 391	\$ 1,887	\$ 2,278	\$ 39,936	\$ 28,799	\$ 68,735	\$ 27,711	\$ 27,729	\$ 55,439	\$ 39,957	\$ 20,484	\$ 60,441	\$ 36,184	\$ 6,395	\$ 42,579	\$ 35,793	\$ 6,394	\$ 42,187	\$ 179,971	\$ 91,689	\$ 271,661
2020	\$ 179	\$ 930	\$ 1,108	\$ 35,803	\$ 25,853	\$ 61,656	\$ 30,176	\$ 29,607	\$ 59,782	\$ 41,714	\$ 21,171	\$ 62,886	\$ 39,764	\$ 8,683	\$ 48,446	\$ 37,850	\$ 11,550	\$ 49,400	\$ 185,485	\$ 97,794	\$ 283,279
2021	\$ 91	\$ 619	\$ 710	\$ 26,516	\$ 19,916	\$ 46,432	\$ 29,022	\$ 28,844	\$ 57,866	\$ 39,124	\$ 23,129	\$ 62,253	\$ 39,217	\$ 11,847	\$ 51,064	\$ 35,436	\$ 15,347	\$ 50,783	\$ 169,407	\$ 99,702	\$ 269,109

	Económica			Popular			Tradicional			Media			Residencial			Residencial plus			Total		Total
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	
2015	6,455	8,842	15,297	192,836	65,379	258,215	63,679	47,107	110,786	57,823	26,139	83,962	21,742	5,771	27,513	7,187	2,289	9,476	349,722	155,527	505,249
2016	5,743	11,098	16,841	164,816	63,014	227,830	59,389	46,995	106,384	58,926	24,903	83,829	24,035	4,231	28,266	9,092	1,497	10,589	322,001	151,738	473,739
2017	4,619	11,434	16,053	157,834	70,790	228,624	58,594	52,353	110,947	51,065	29,243	80,308	18,917	6,570	25,487	6,458	2,570	9,028	297,487	172,960	470,447
2018	1,845	8,950	10,795	133,866	73,802	207,668	48,108	52,923	101,031	35,640	28,009	63,649	14,598	6,687	21,285	6,601	2,094	8,695	240,658	172,465	413,123
2019	2,974	6,973	9,947	101,814	72,612	174,426	52,577	51,072	103,649	42,614	22,198	64,812	20,250	3,755	24,005	8,680	1,311	9,991	228,909	157,921	386,830
2020	642	3,304	3,946	89,806	63,648	153,454	60,957	57,912	118,869	43,763	23,010	66,773	21,654	4,889	26,543	9,004	2,322	11,326	225,826	155,085	380,911
	410	2,018	2,428	61,746	47,712	109,458	55,388	54,621	110,009	37,728	24,053	61,781	19,655	6,164	25,820	8,114	2,941	11,055	183,041	137,510	320,550

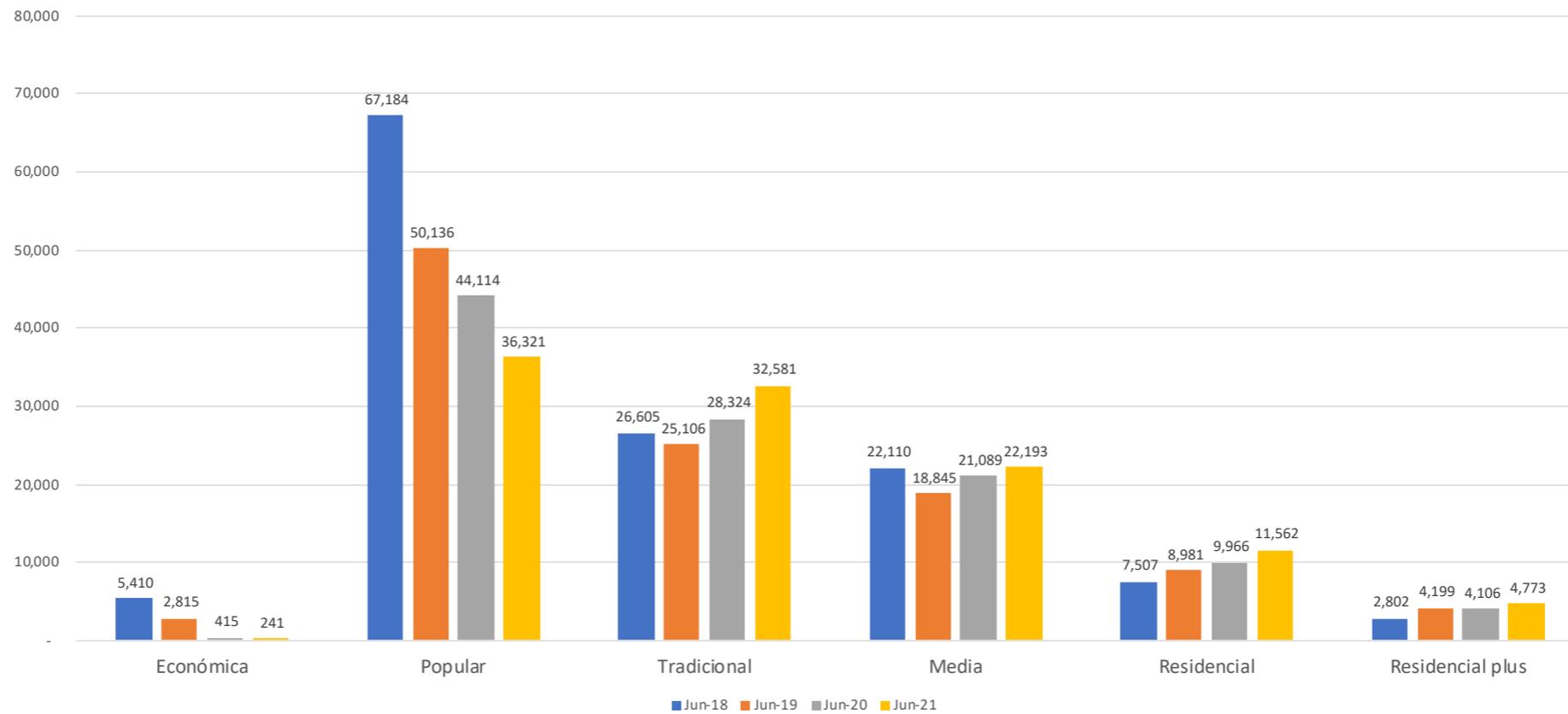
2021

Colocación Acumulada Créditos para compra de Vivienda Nueva Terminada

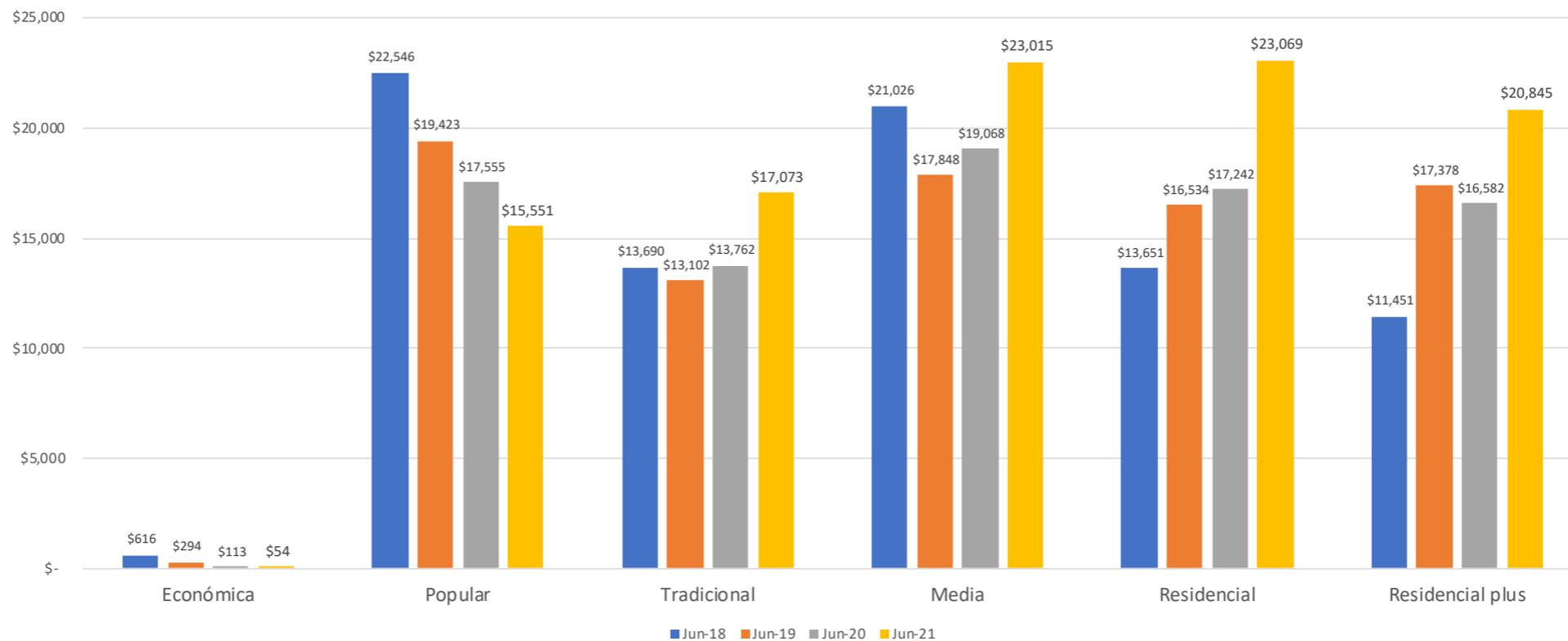


Colocación segmentada

Créditos Colocados

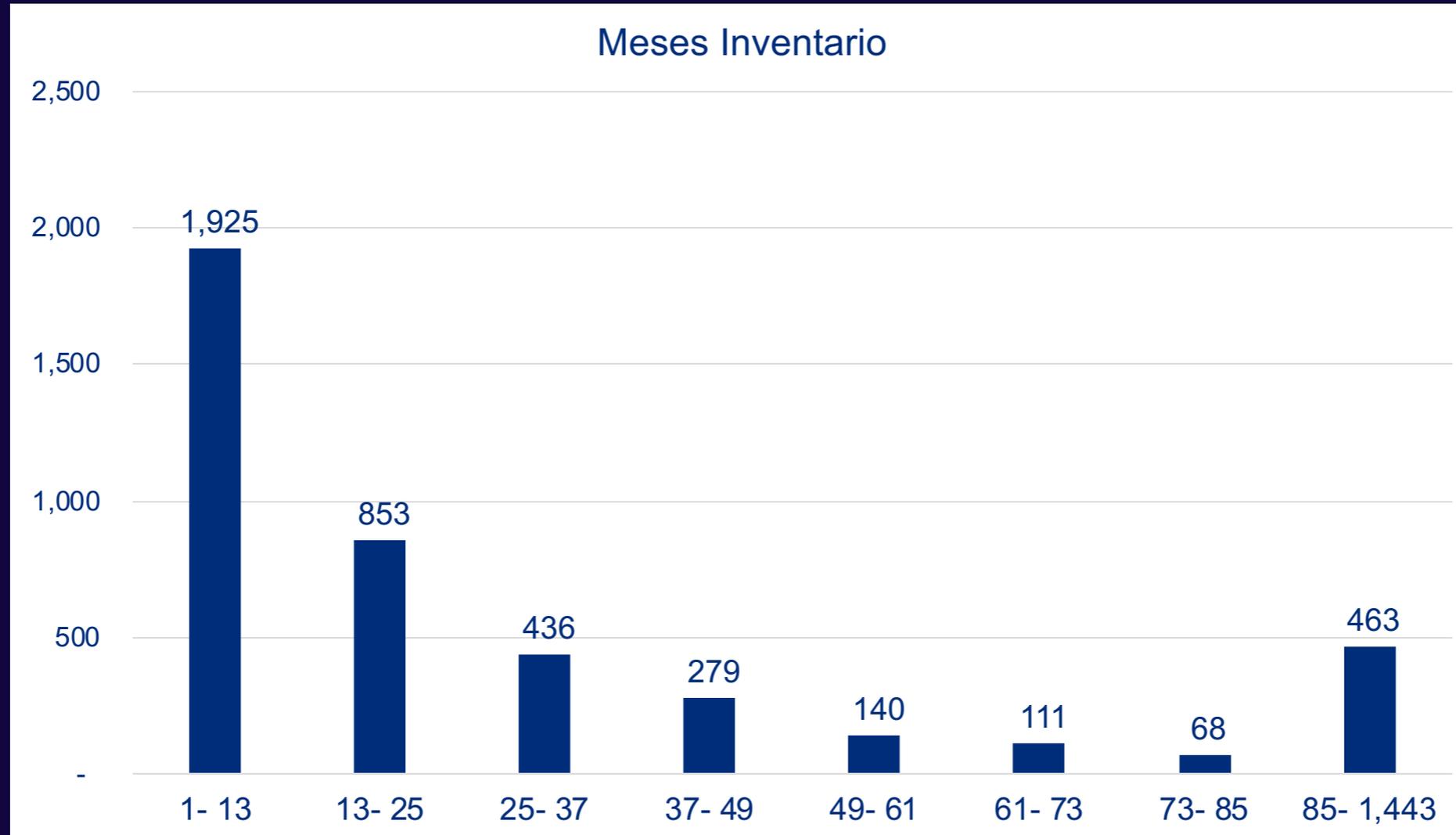


Colocación Hipotecaria

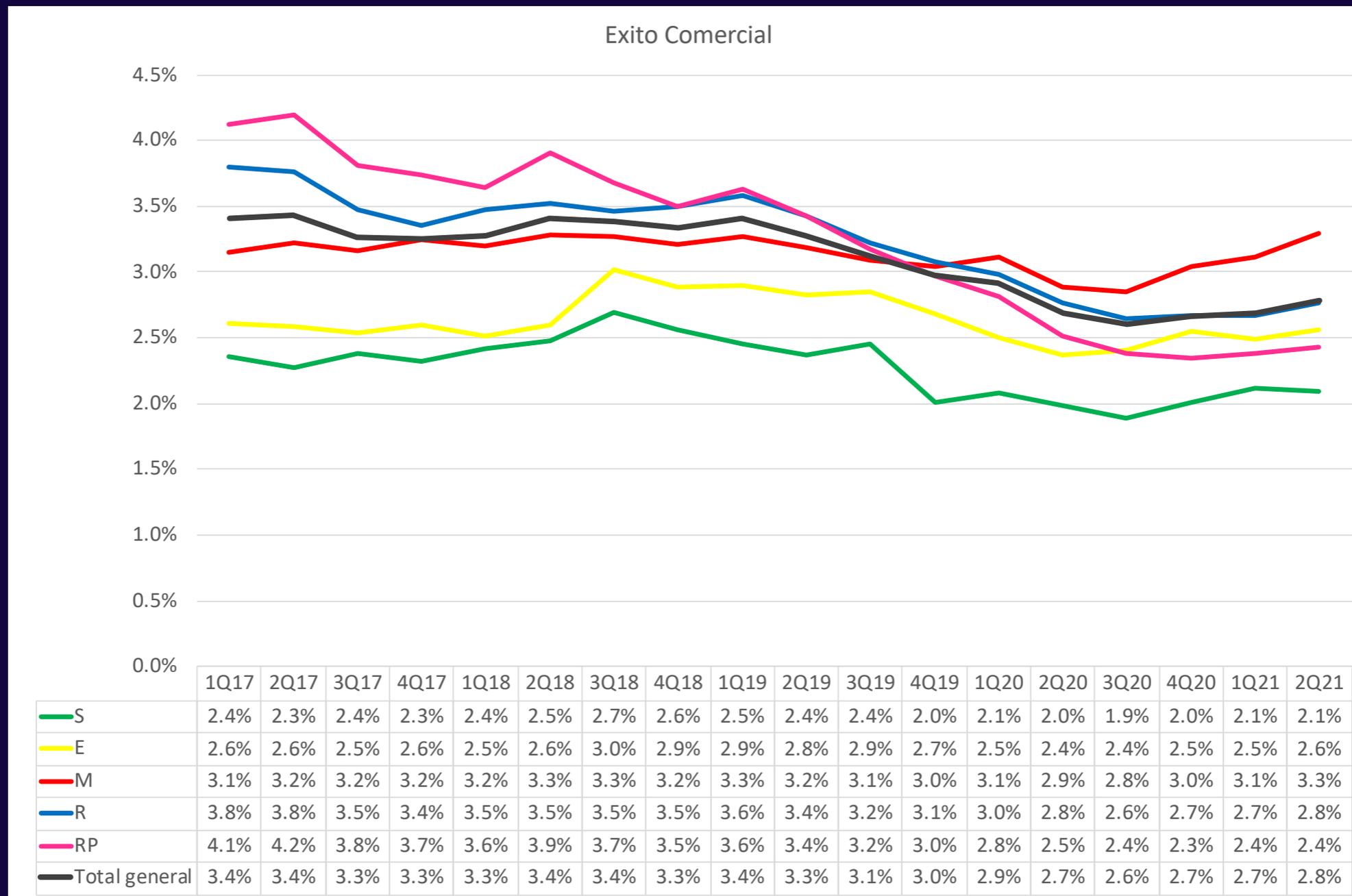


Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	4,419
Unidades en Proceso	572,740
Inventario	198,593
Absorción total	10,928
Ventas mensuales	\$ 24,338,690,316
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidad	130
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,227,085
Superficie promedio por unidad	114.5
Precio por m2 Ponderado	\$ 25,760
Absorción promedio proyecto	2.47
Éxito comercial prom proyecto	2.8%
Market share promedio	0.0%
Recámaras	2
Meses inventario	30.6
Duración promedio proyecto	57.2
Ventas promedio por mes	\$ 5,432,743
Proyectos <= de 30% inv	1,873
% inf al prom Éxito Com	2,930

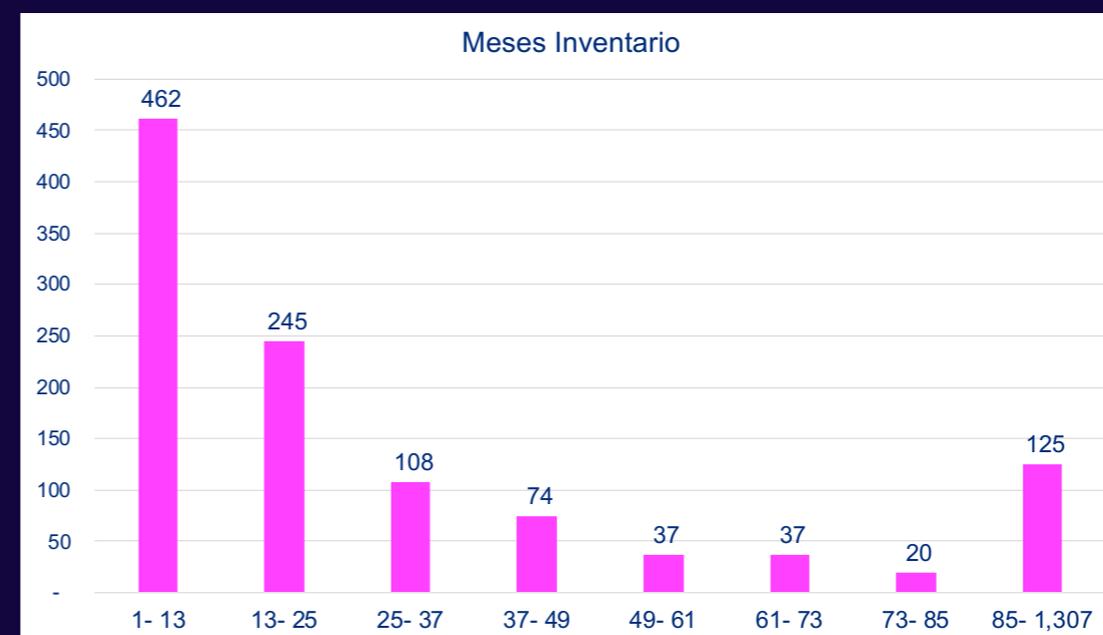
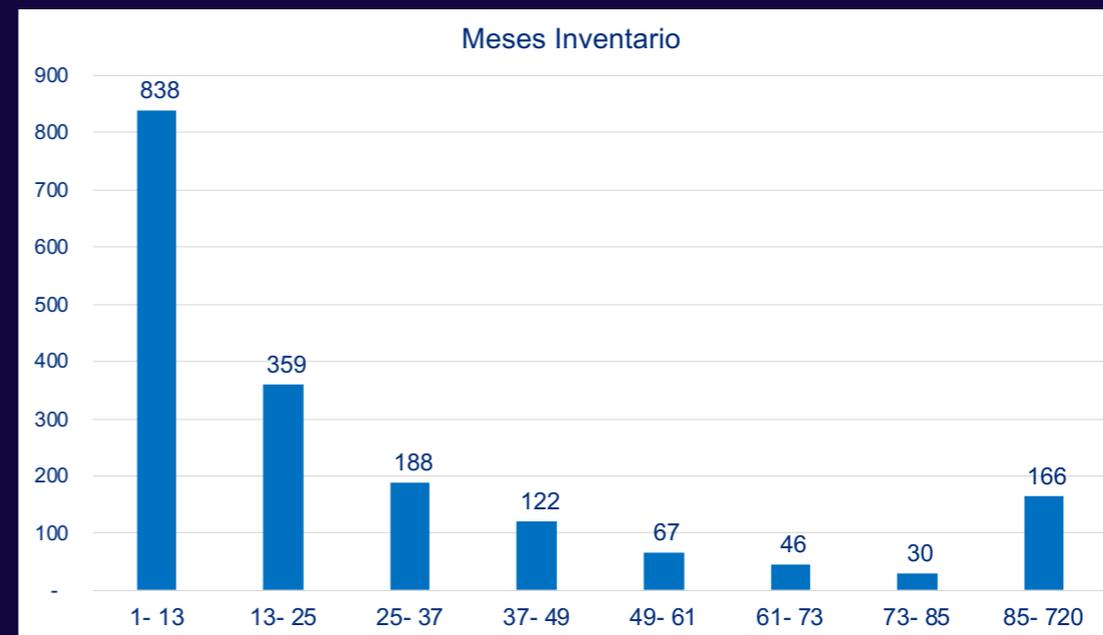
Proyectos



Casi la mitad de los proyectos activos a nivel nacional terminarán de vender su inventario en 2021



El proyecto promedio durará en el mercado más de 36 meses



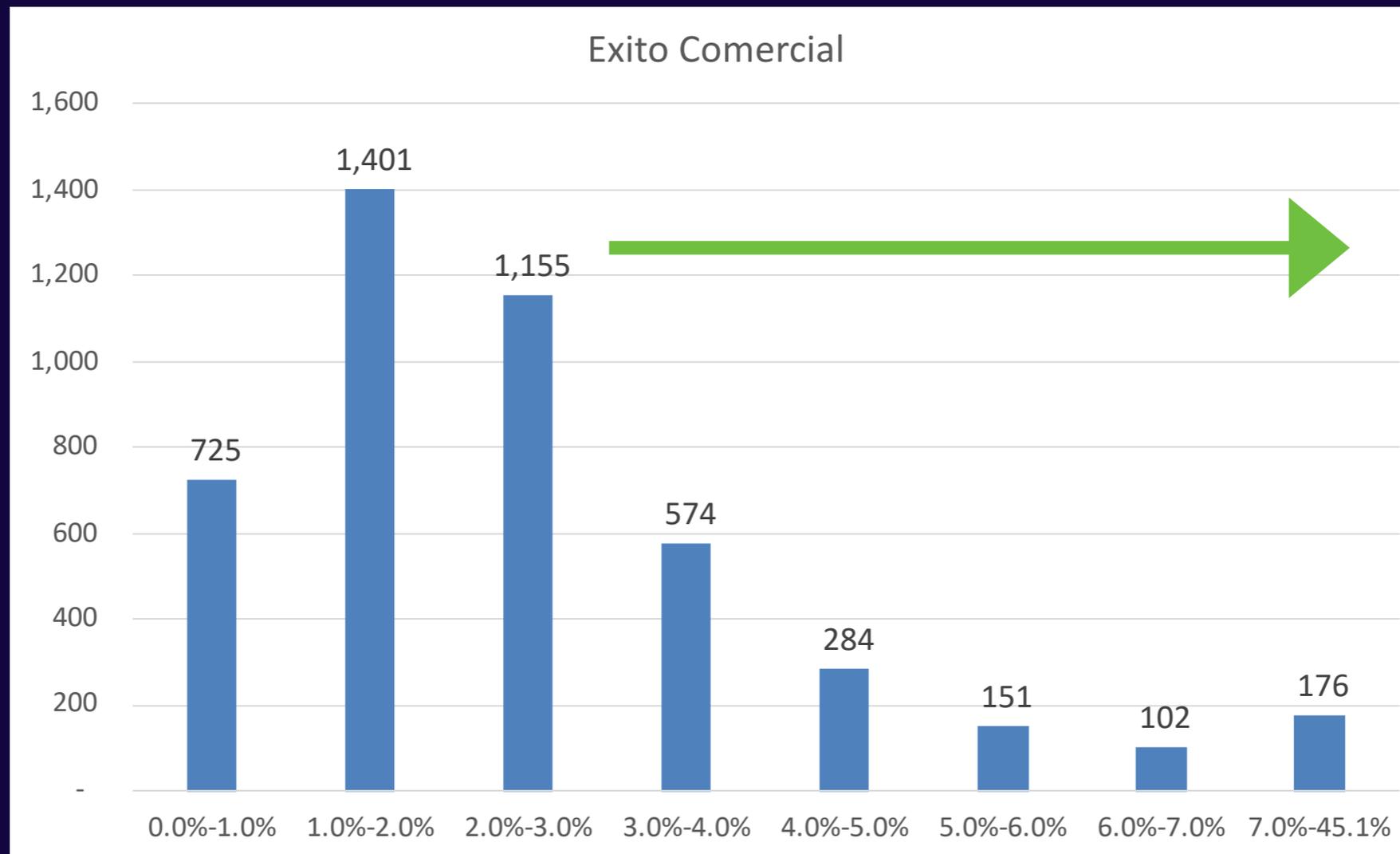
Nacional



Tres tipos de empresas



Tres tipos de empresas:
1. Las que venden de más



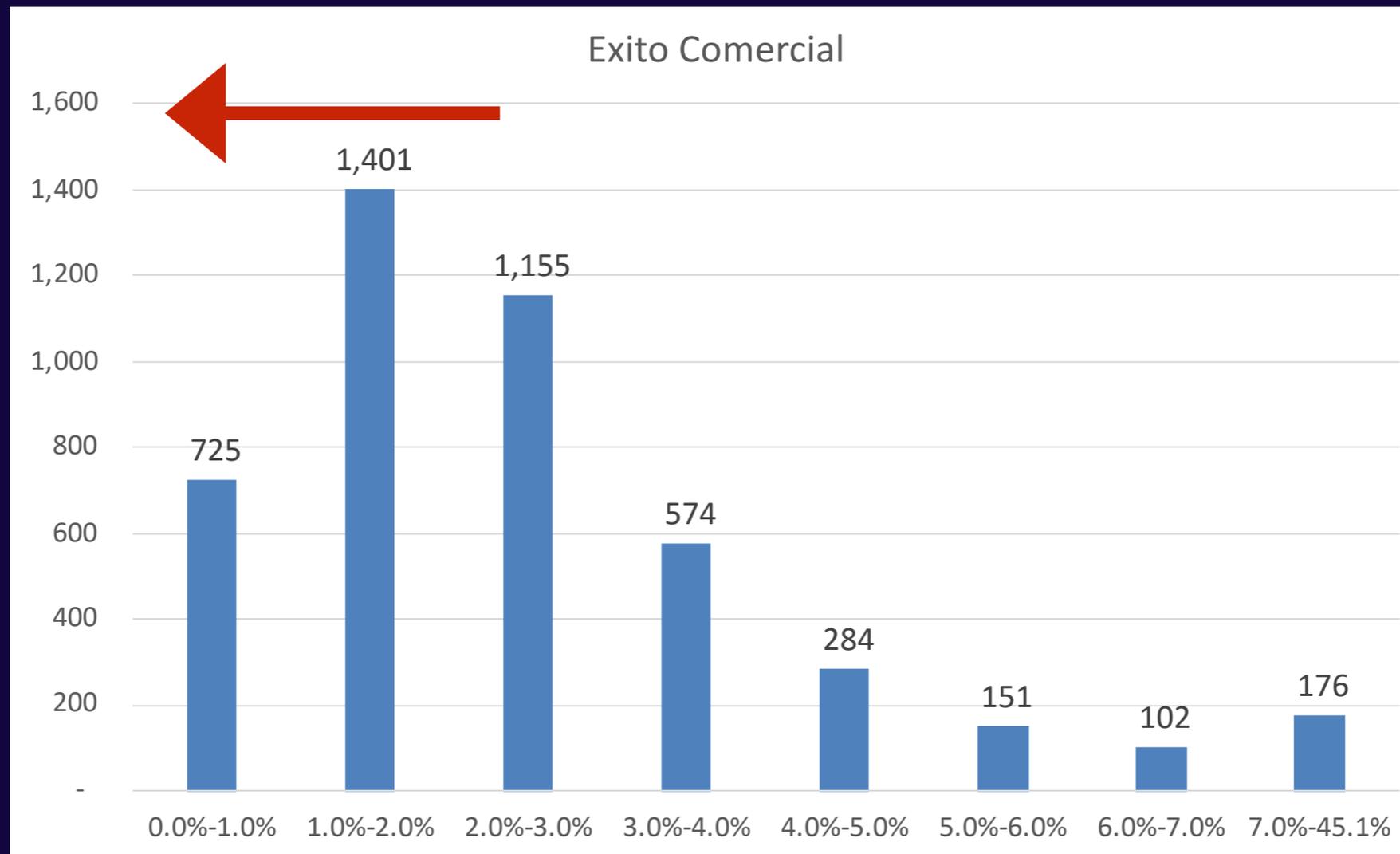
**1,489 proyectos venden más de 2.8% mensual
¿Por qué?**

Criterios de éxito

- ¿Qué causa ventas arriba del mercado?
- ¿Qué estás haciendo mejor que tus competidores?
- ¿Lo podrías hacer mejor?
- ¿Es una ventaja sostenible?
- Lo que no se mide no se administra



Tres tipos de empresas:
2. Las que venden de menos



2,930 proyectos venden menos de 2.8% mensual
¿Por qué?

Criterios a evaluar

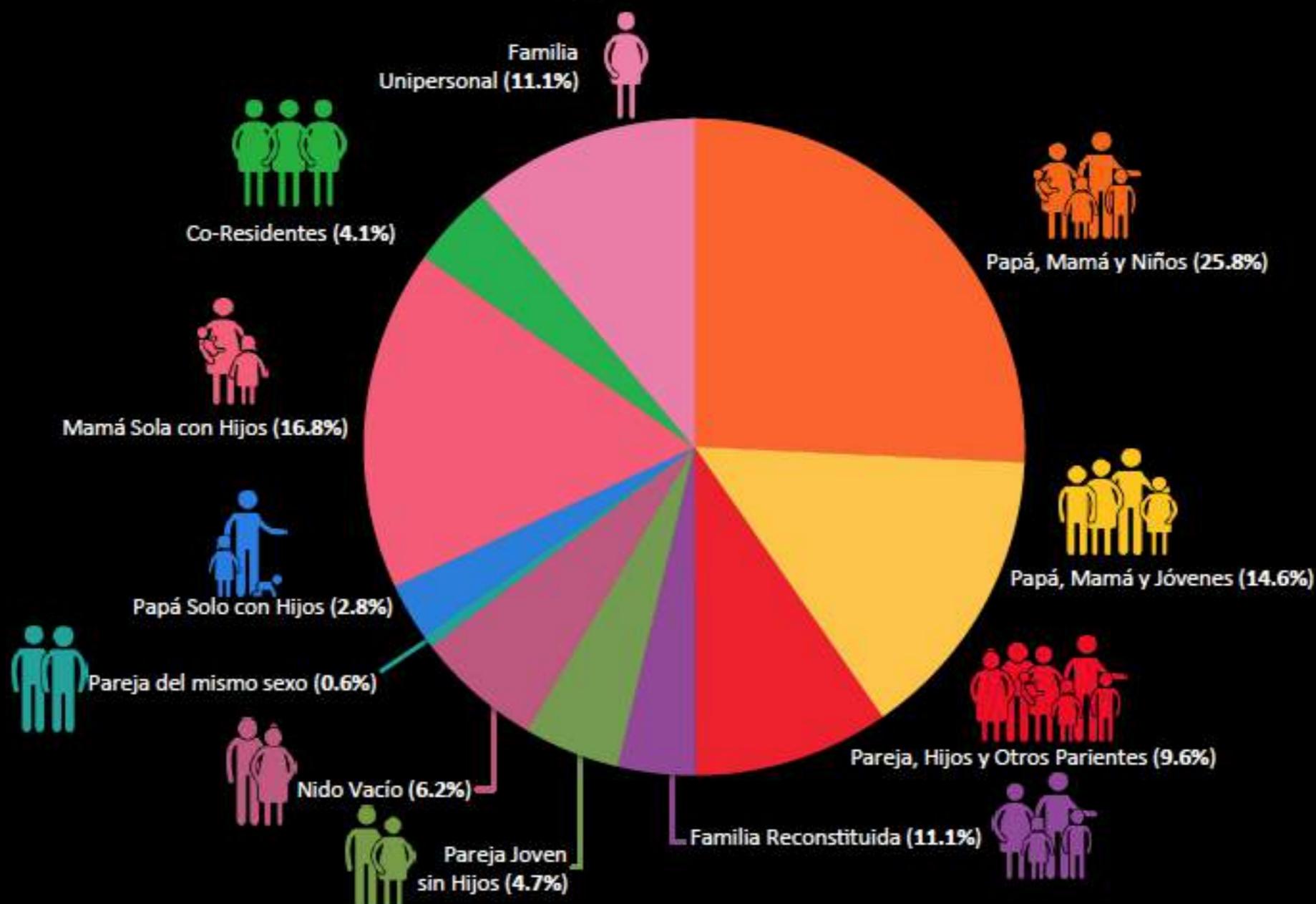
Producto
Precio
Promoción
Punto de Venta



Canal de ventas
Costos
Competencia
Cliente

¿Para quien diseñas?

Los 11 tipos de Familias en México *El Instituto de Investigaciones*



ZMCM Segmentos y ventas A/B y C+

	Segto	Hogares	Compra Viv	Segto	Hogares	Compra Viv
	A/B	5.50%	1.4%	C+	10.90%	1.7%
Papá Mama Hijos	24.6%	81,180	1,137	24.9%	162,846	2,768
Papá Mama Jovenes	22.9%	75,570	1,058	16.4%	107,256	1,823
Pareja, hijos, otros familiares	7.1%	23,430	328	7.3%	47,742	812
Familia Reconstituida	1.4%	4,620	65	1.4%	9,156	156
Pareja Joven Sin Hijos	5.2%	17,160	240	7.1%	46,434	789
Nido Vacío	9.2%	30,360	425	6.4%	41,856	712
Pareja del mismo sexo	0.8%	2,640	37	0.8%	5,232	89
Papá solo con hijos	3.2%	10,560	148	3.0%	19,620	334
Mamá sola con hijos	10.7%	35,310	494	13.0%	85,020	1,445
Corresidentes	6.1%	20,130	282	8.2%	53,628	912
Familia unipersonal	8.8%	29,040	407	11.7%	76,518	1,301
Total		330,000	4,620		655,308	11,140

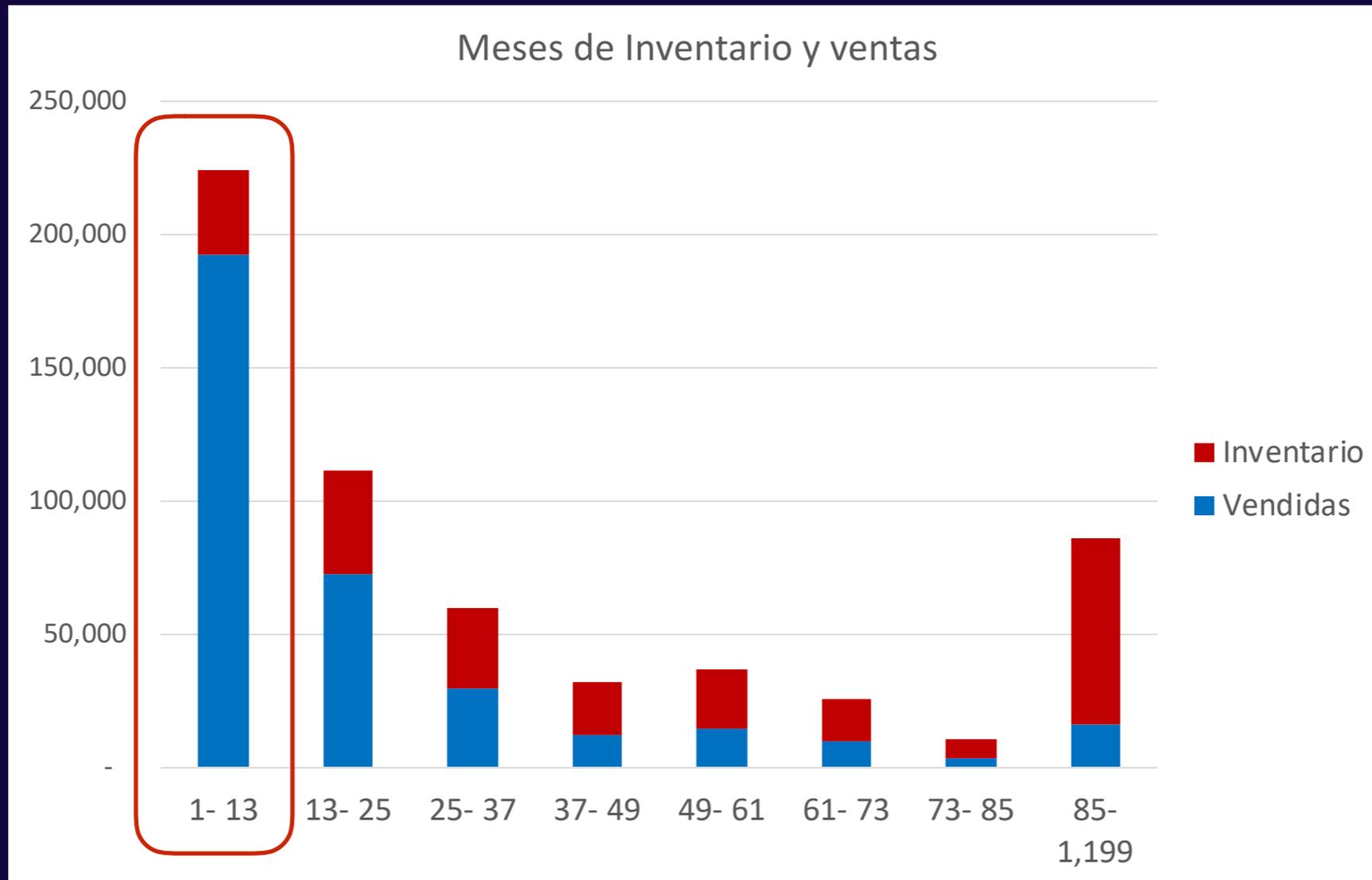
- En condiciones estables, los mercados A/B y C+ han comprado alrededor de 16,000 viviendas por año en la ZMCM

Balance oferta demanda RP

A/B				\$8,032,000
	Producto	Rec	Demanda	Inventario
Familia unipersonal	50-100	1	407	1600
Pareja Joven Sin Hijos	100-140	2	240	
Nido Vacío	100-140	2	425	
Pareja del mismo sexo	100-140	2	37	
Corresidentes	100-140	2	282	
			984	2800
Papá solo con hijos	130-190	3	148	
Mamá sola con hijos	130-190	3	494	
			642	2200
Papá Mama Hijos	200+	3	1,137	
Papá Mama Jovenes	200+	3	1,058	
Pareja, hijos, otros	200+	4	328	
Familia Reconstituida	200+	4	65	
			2,587	850



Tres tipos de empresas:
3. Las que casi no tienen que vender



1,873 proyectos tienen menos de 12 meses de inventario
¿Van a cerrar la tienda?

Planeación

- ¿A dónde quieren llegar?
- ¿Hay reserva de suelo?
- ¿Quieren seguir en esta industria?
- ¿Quieren cambiar de giro inmobiliario?
- ¿Con que recursos materiales, económicos, humanos, cuentan?



¿Qué oímos diario?

En junio cerrarán definitivamente sus puertas hasta 2,500 locales en centros comerciales

- Alsea y CMR 'bajaron la cortina' en 40% y 32% de sus restaurantes en plazas que suspendieron, por ahora, operaciones.
- Walmart y Soriana descontaron dos meses de renta a locatarios en sus tiendas.

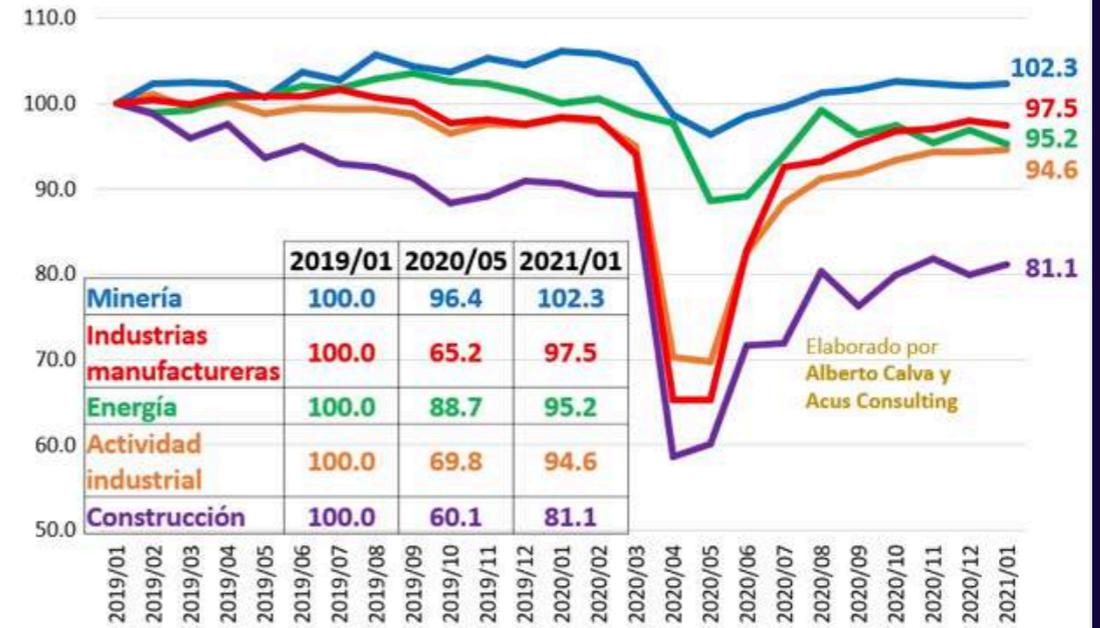
ALEJANDRA RODRÍGUEZ 19/05/2020



MÉXICO: ACTIVIDAD INDUSTRIAL MENSUAL

Mejorando, pero aún falta recuperación

Alberto Calva // Acus Consulting // 17 de marzo de 2021



ZGF

The Impact of COVID-19 on Office Design | ZGF

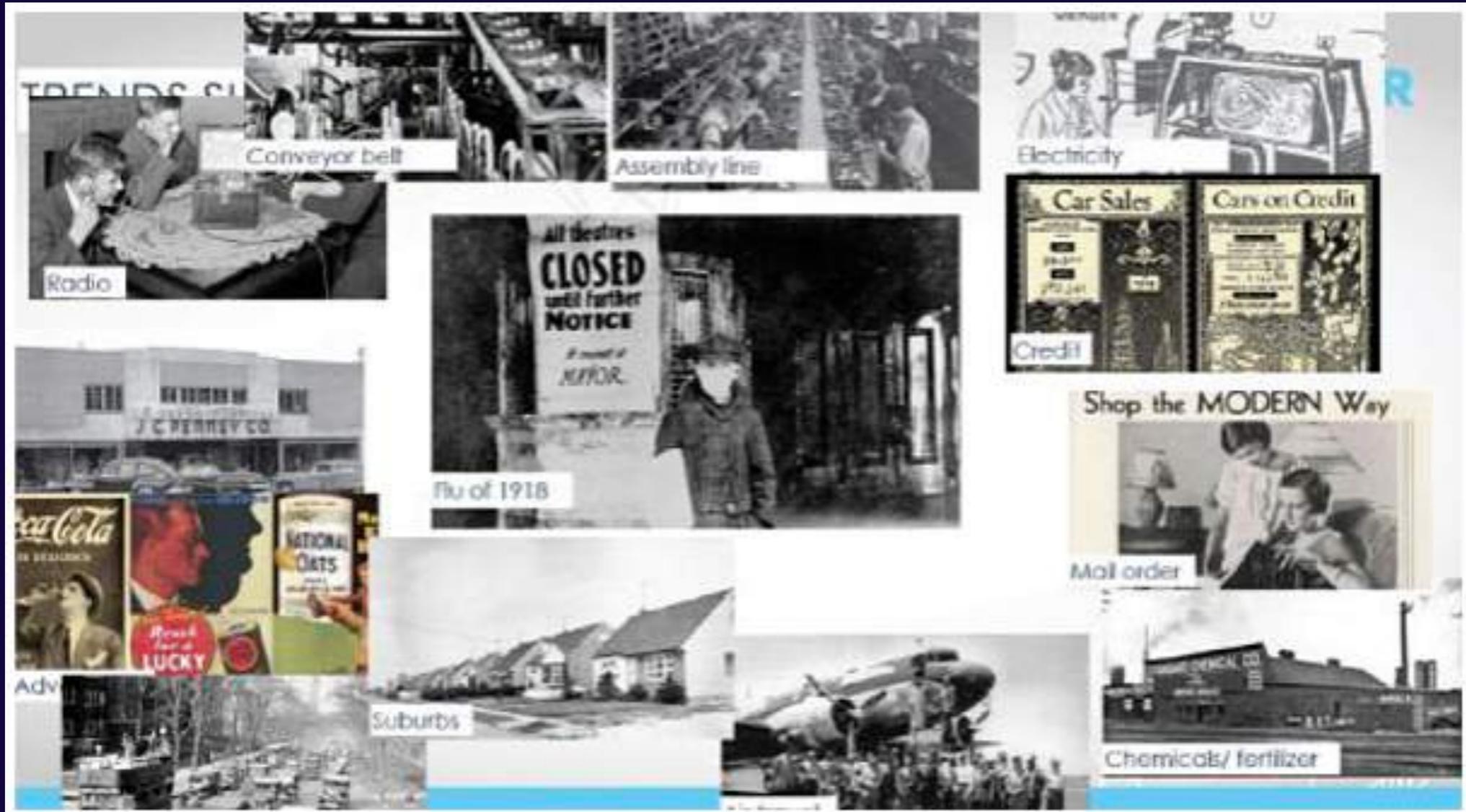
Las imágenes pueden estar sujetas a derechos de autor. Más información

Entrepreneur

Impact Of COVID-19 On Global Supply Chains and Opportunities In ...

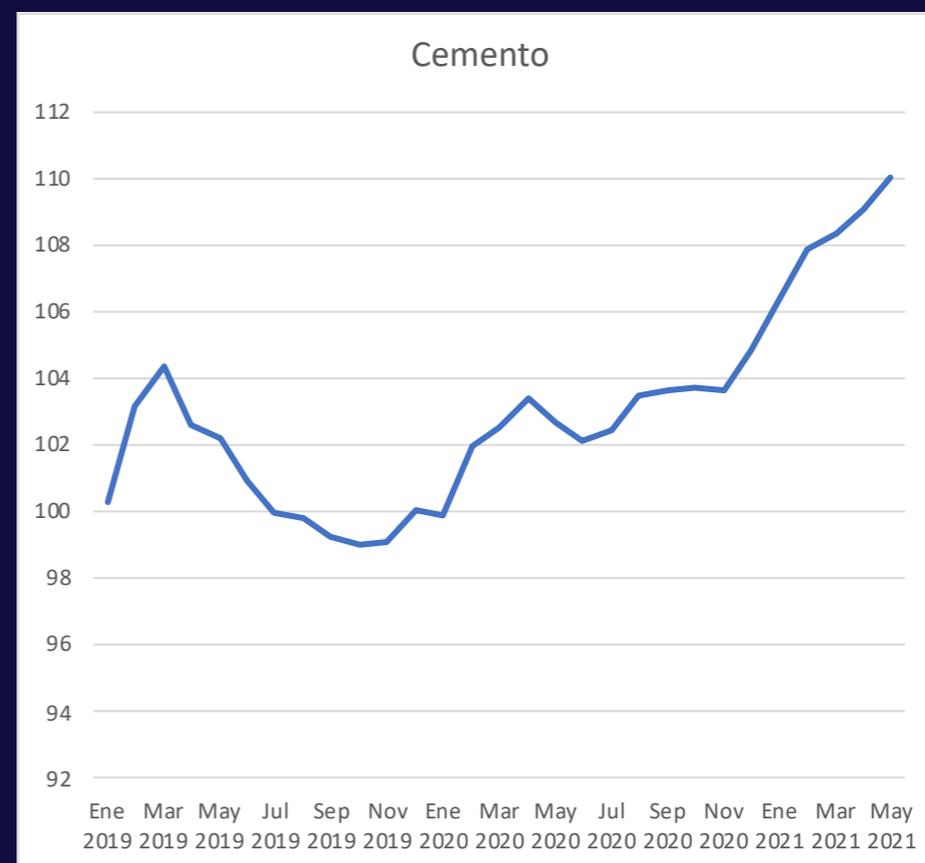
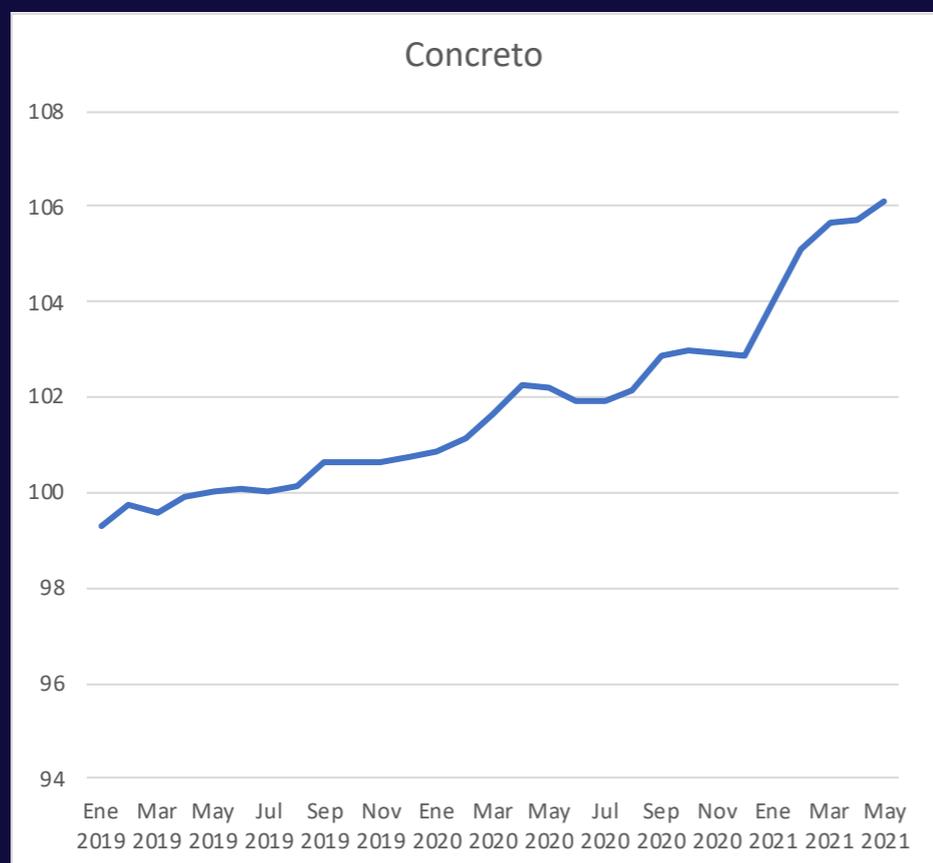
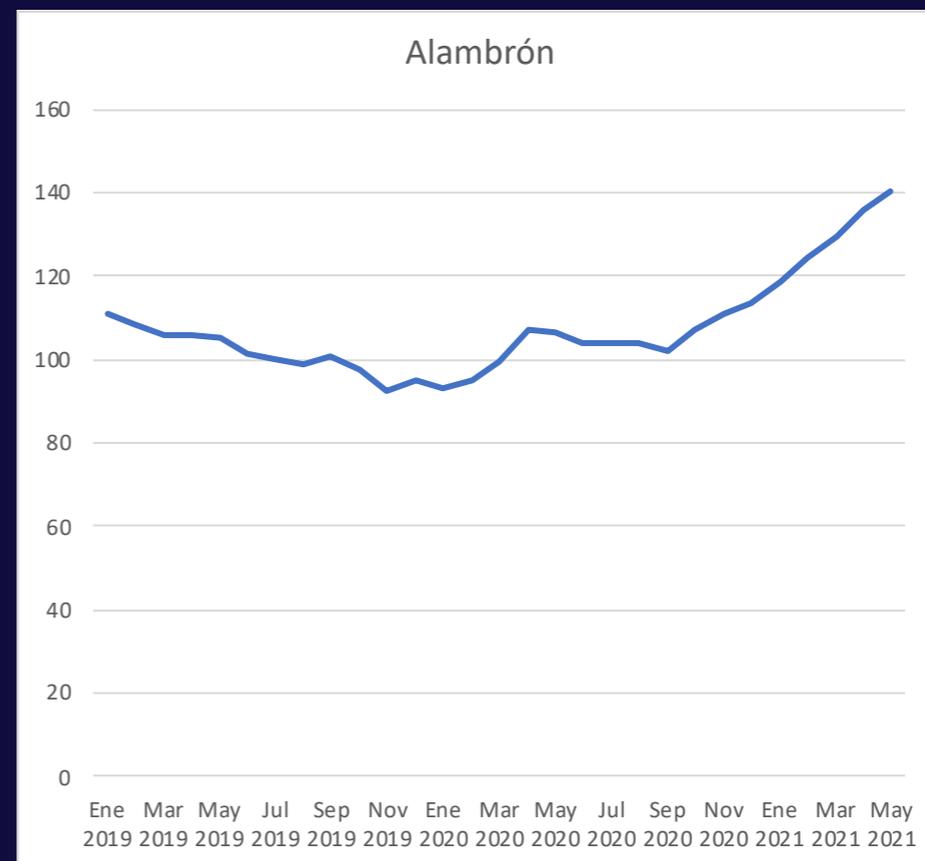


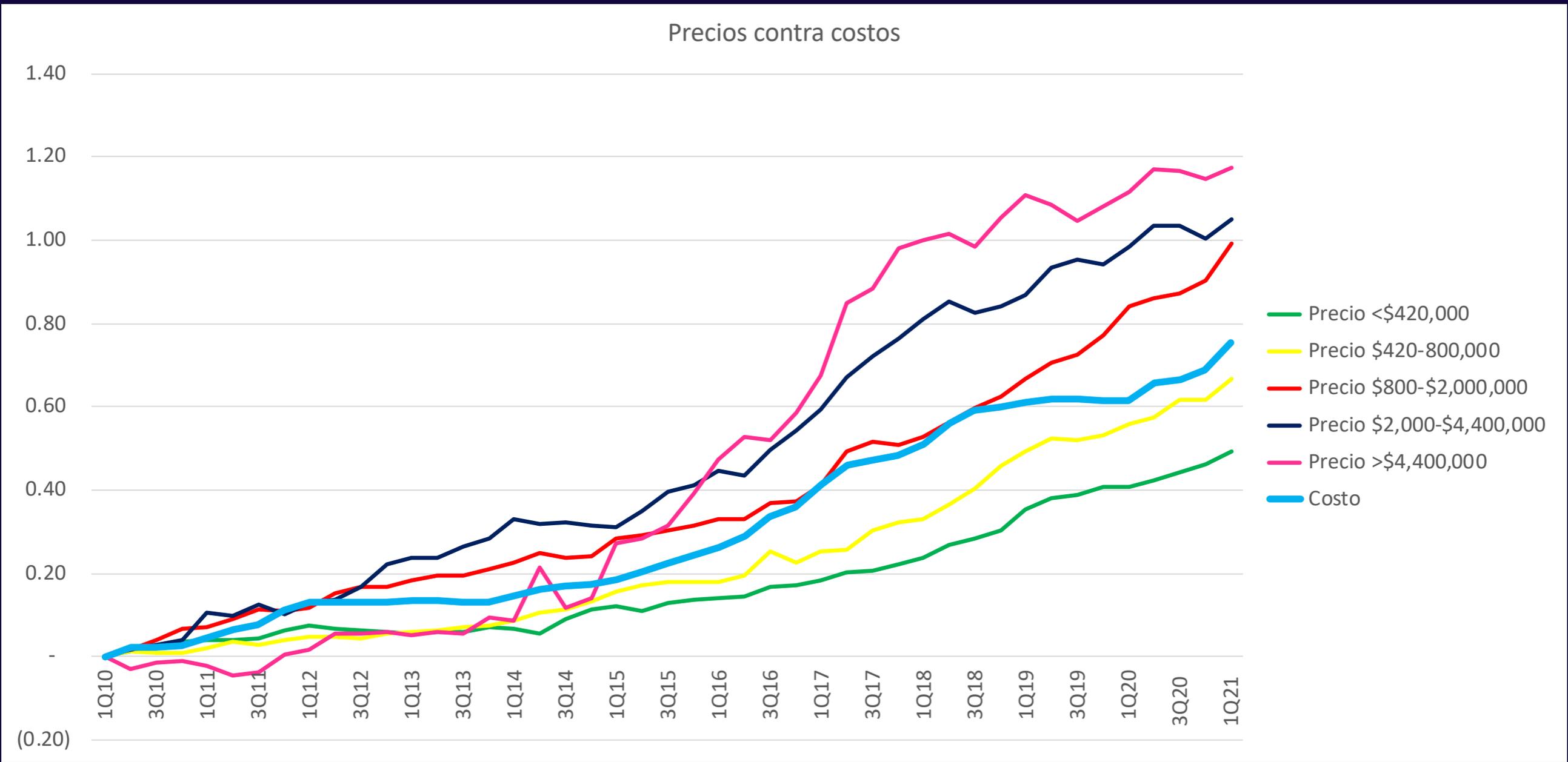
¿Que realmente está pasando?



Pandemia 1918

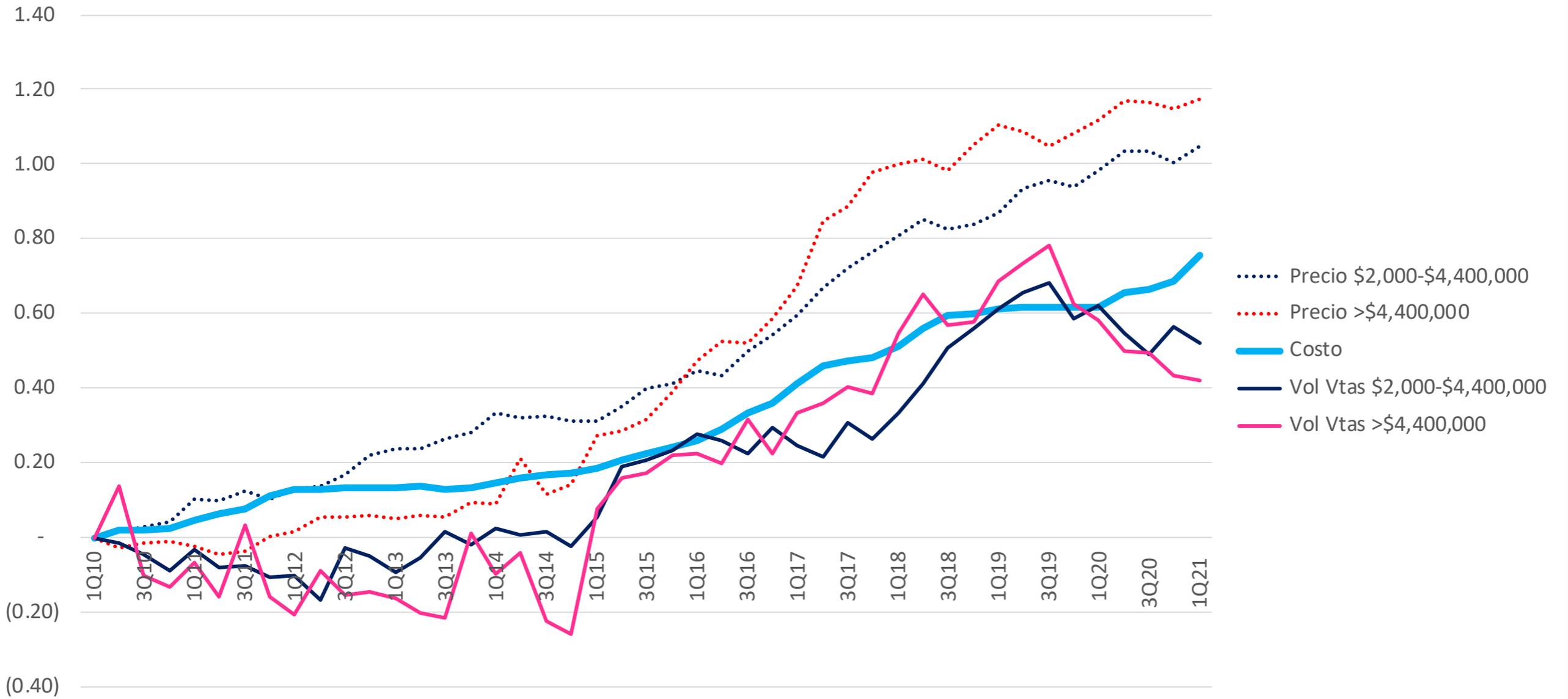
Costos





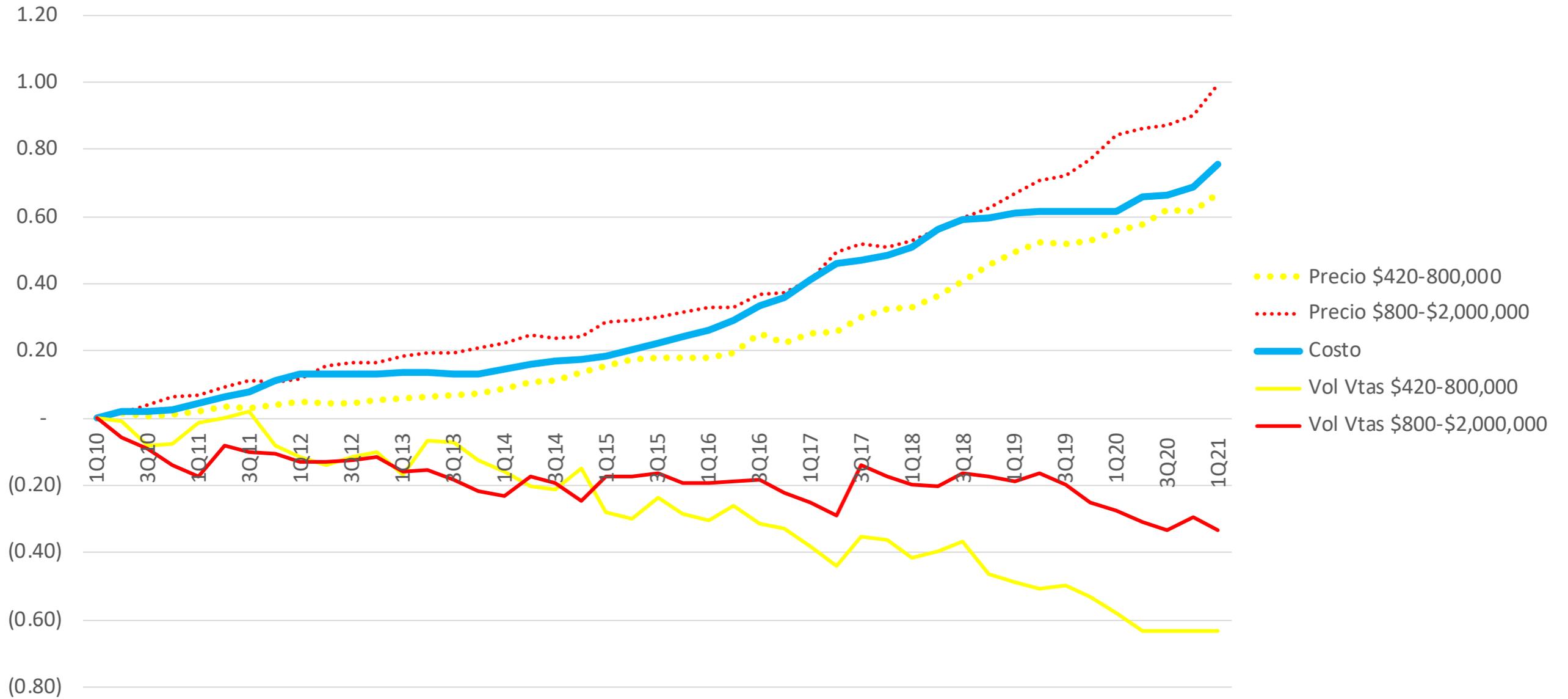
**Los precios han subido
significativamente más que los costos**

Precios contra costos y volumen de ventas R y RP

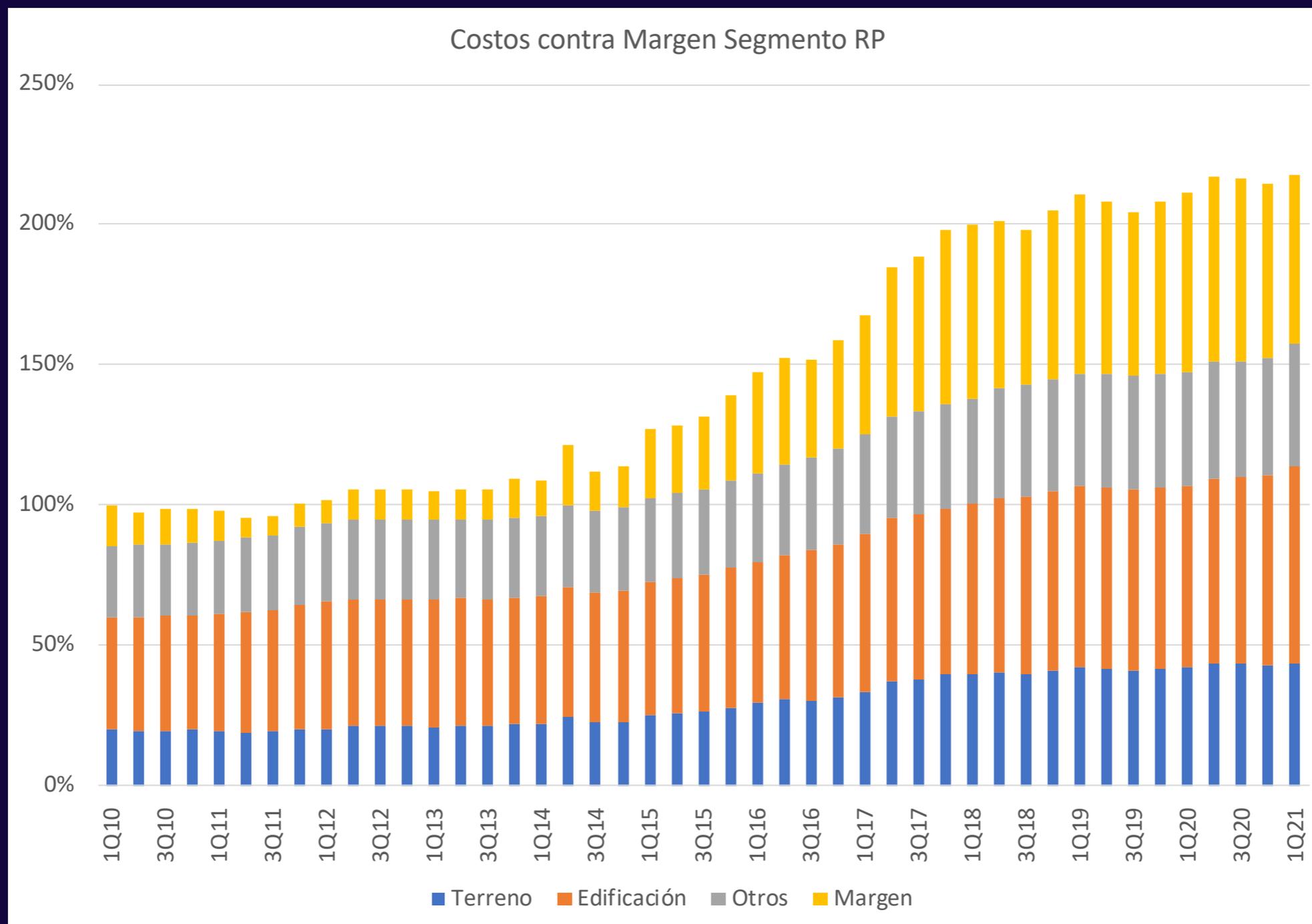


Los precios han seguido al alza pero las ventas van a la baja.

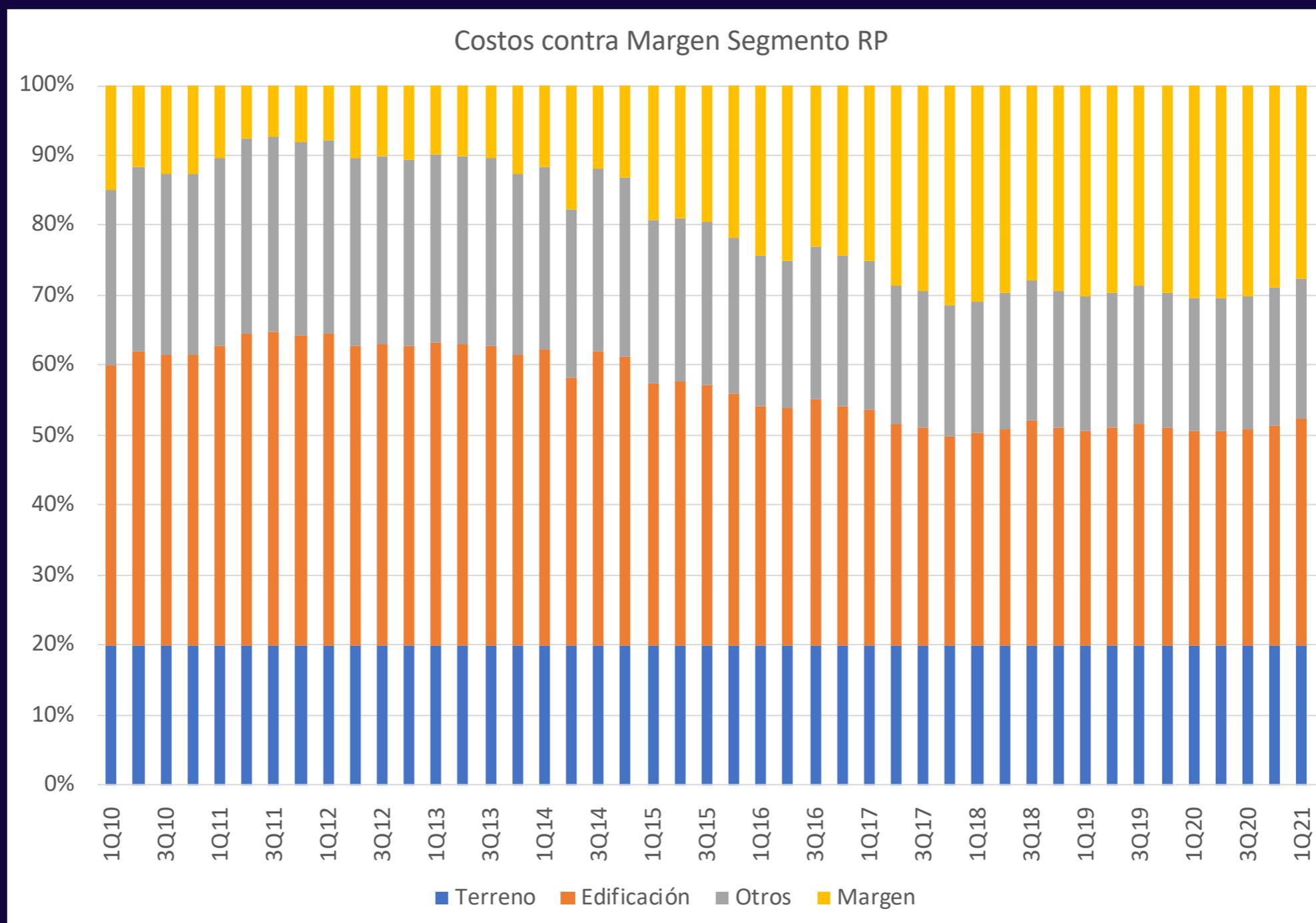
Precios contra costos y volumen de ventas



En vivienda media y VIS los precios han seguido a la inflación

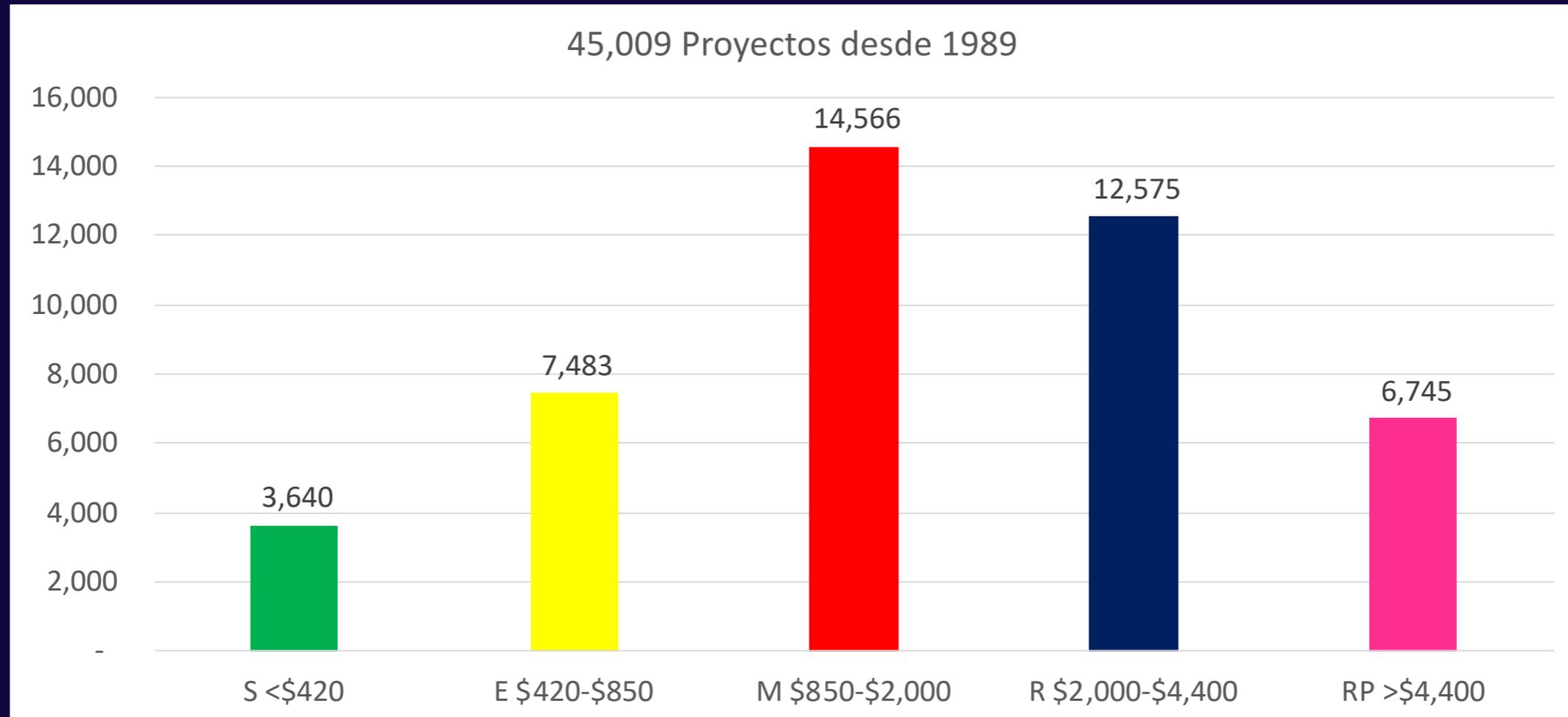


Evolución precio y márgen

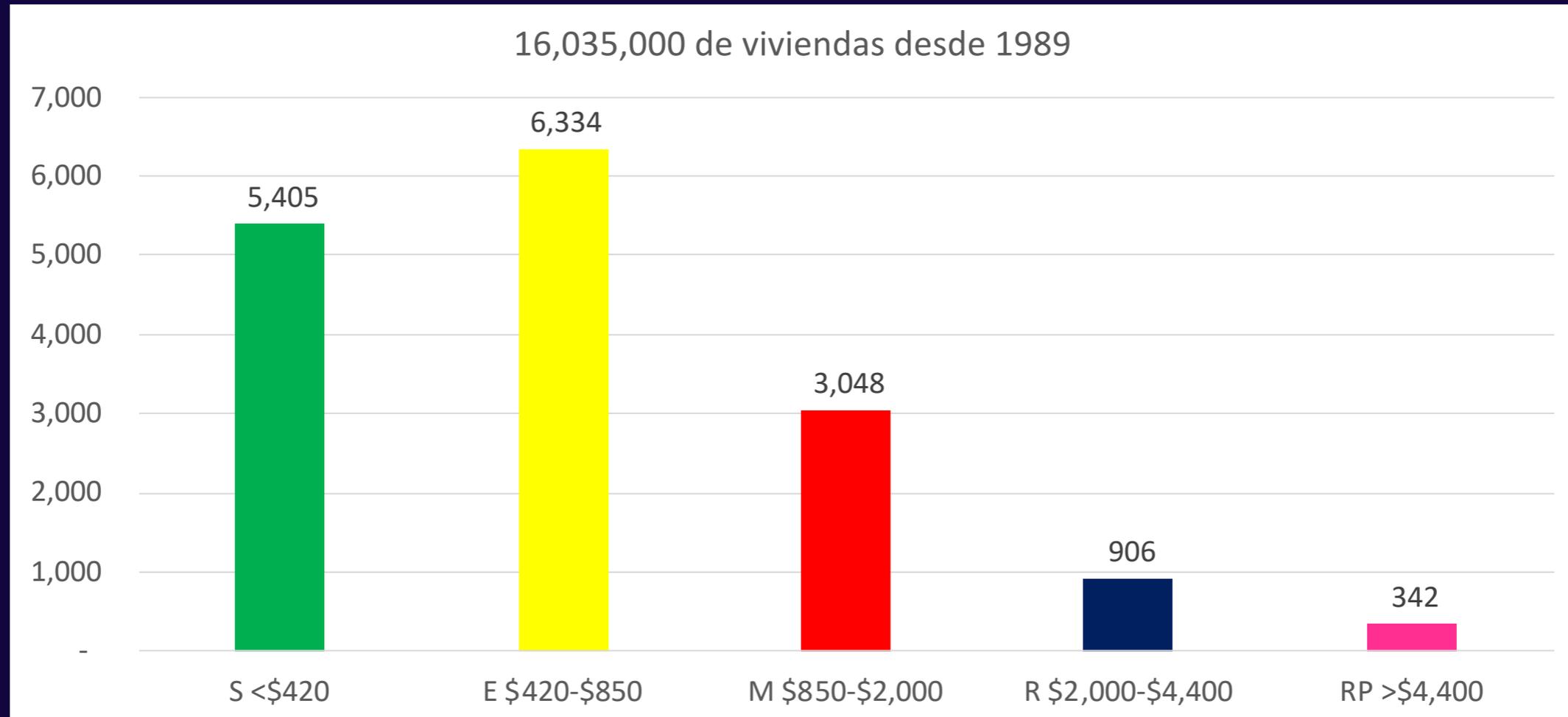


Evolución precio y márgen

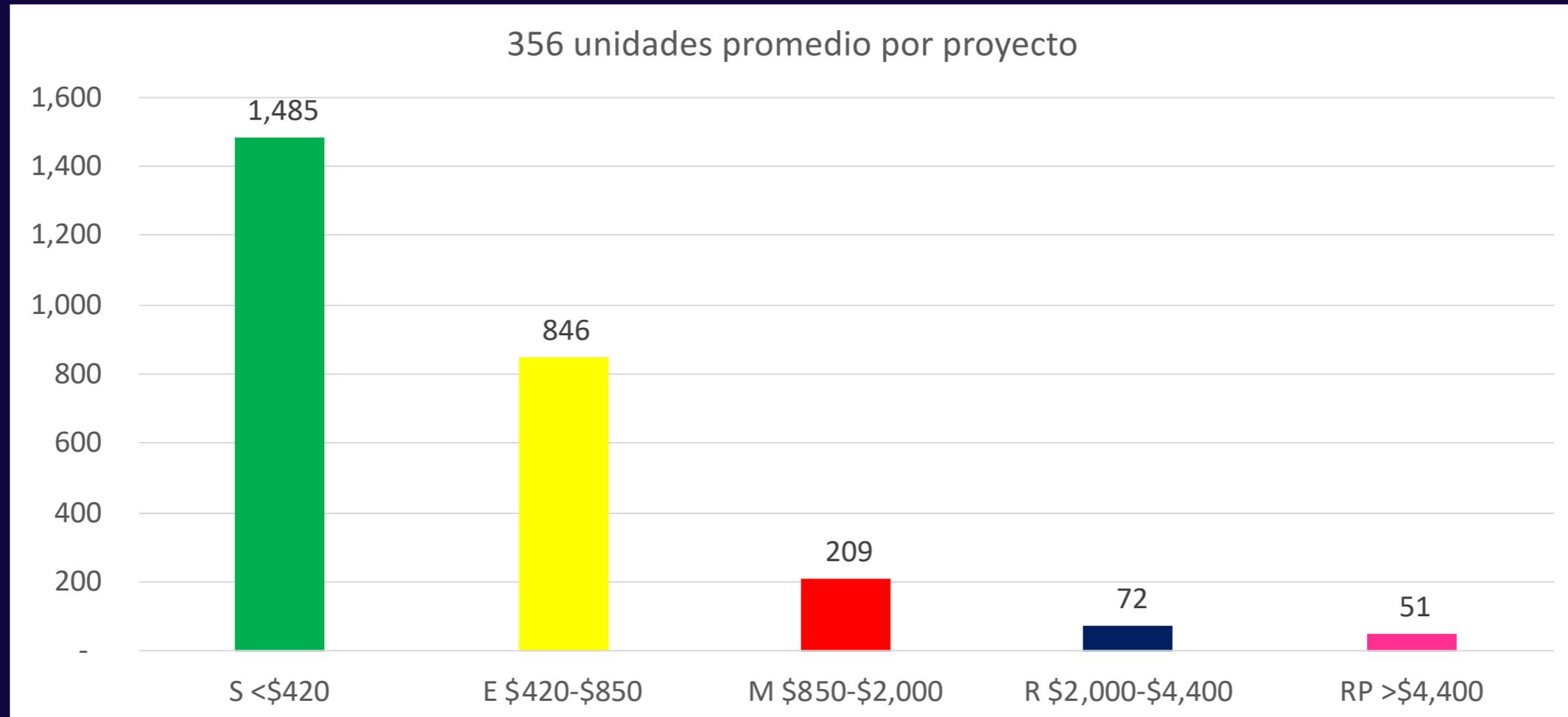
Historia



DIME Softtec



DIME Softec



DIME Softtec

¿De que depende que se genere valor?

De la creación de comunidad

¿Que es la creación de comunidad?

¿Que pasa con los dineros?

¿Como operamos?

¿Cómo mantenemos?

¿Cómo lo hacemos desde el principio?



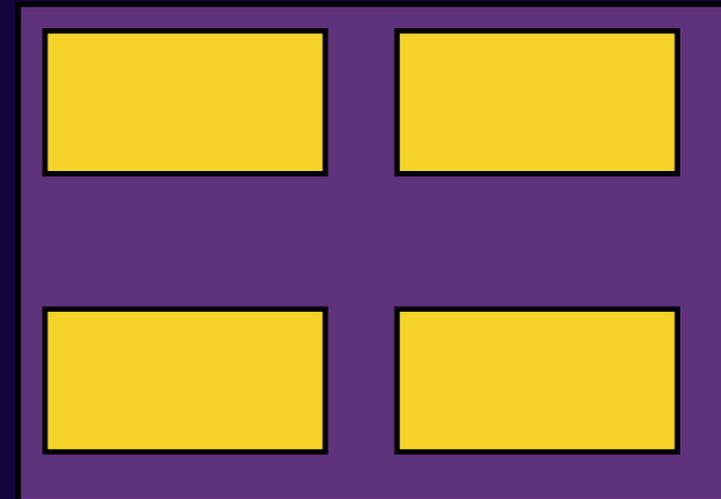
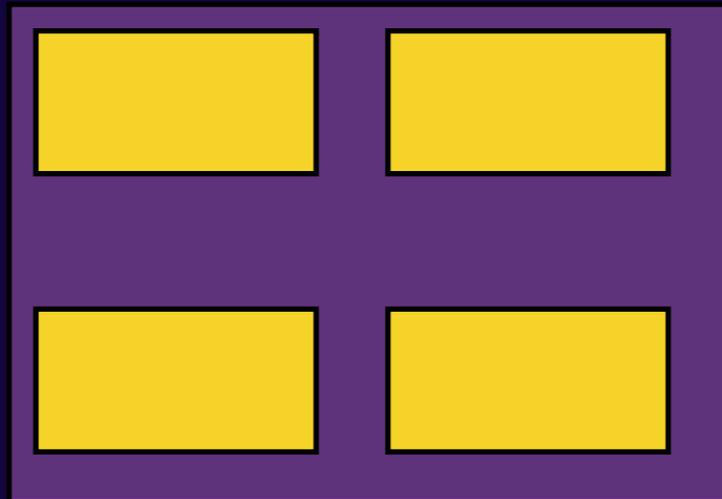
Conjunto Residencial Pedregal ...
es-la.facebook.com



Excelente Departament...
inmuebles24.com



Departamentos en venta en Pedregal del ...
inmuebles24.com



Pedregal del Sur 1991-1993



Excelente departamento en renta o venta en P...
easybroker.com



Departamento en Avenida San Marcos 11, Pedreg...
propiedades.com



Fuentes del Pedregal Pedregal II, Distrito Feder...
inmuebles24.com



DEPARTAMENTO PEDREGAL 2
lamudi.com.mx



RENTA DEPARTAMENTO EN P...
salcidoinmobiliaria.com



Departamentos en renta en Pedregal 2, La Ma...
propiedades.com



Departamento Pedregal 2 | Mercado Libre
departamento.mercadolibre.com.mx



Departamentos en Pedregal 2, La Magdalen...
inmuebles24.com



Inmuebles en renta en el Pedregal 2 en Mag...
vivanuncios.com.mx



Departamento pedregal 2 contreras - Trovit
casas.trovit.com.mx



Colonia PEDREGAL 2 (CONJ HAB) 08-034; Esta...
secure.iedf.org.mx



Departamento en Pedregal 2
gibosque.com



En venta en Pedregal 2 | Vivanuncios | Inmuebl...
vivanuncios.com.mx



Departamentos en venta en Pedregal 2, La Ma...
propiedades.com



DEPARTAMENTO EN RENTA EN PEDREG...
easybroker.com

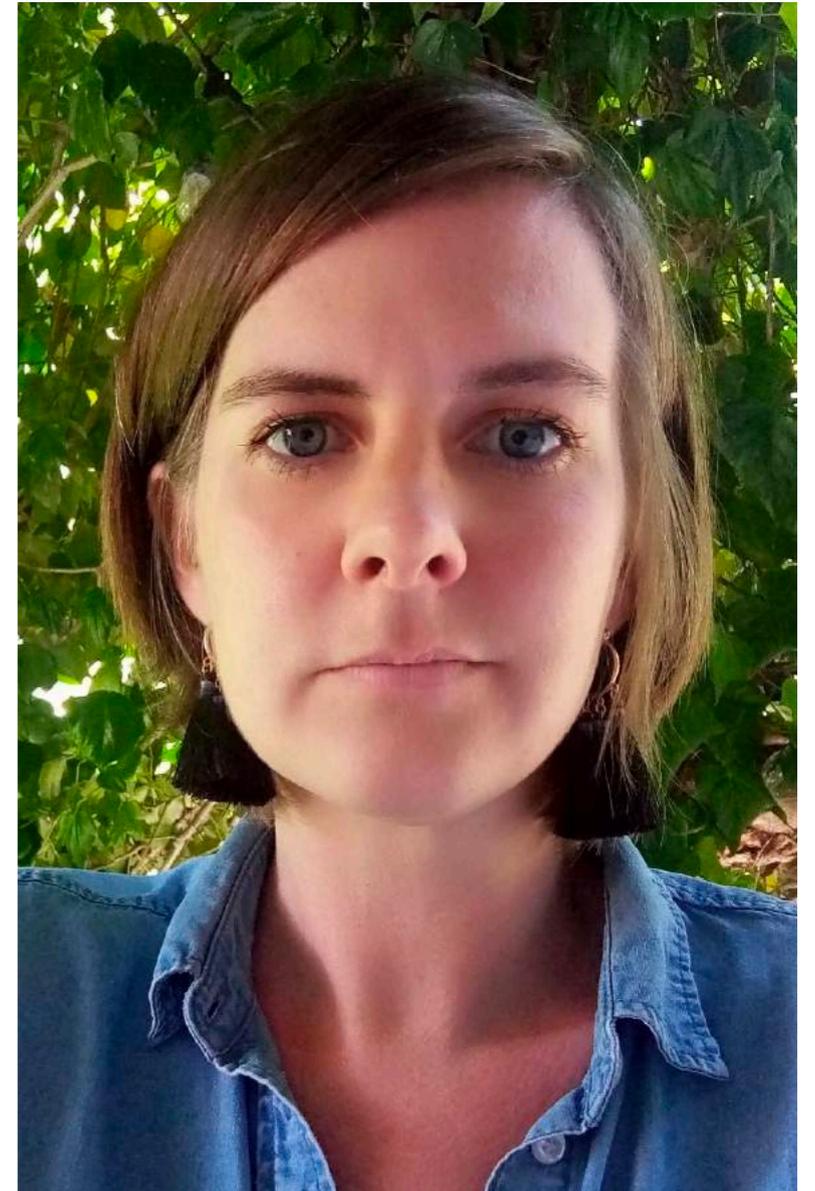
Pedregal II 1985

					
Casa en Venta Villa del Re... facebook.com	Casa en venta en Villas del Real, Tecamac... habita.la	Casa en Venta en Tecamac de Felipe ... bienesonline.mx	Casa villas real tecama... casas.trovit.com.mx	CASA EN VILLA DEL REAL EDO MEX 670,000 lamudi.com.mx	Venta Casa en Villas del Real, Tecamac d... icasas.mx
	<p>Búsquedas relacionadas</p> <ul style="list-style-type: none">  villa del real logo  villa del real tecamac logo  villas del real tecamac entra-da 				
Renta casas villa real tecamac - casas ... casas.mitula.mx			CASA EN REMATE BANCARIO PARA ESDCRI... easybroker.com	Casa en Villas Del Real, Tecamac, Mexi..., Vil... propiedades.com	Villa Del Real Tecamac - Inicio Facebook es-la.facebook.com
					
Casa Villas Real Tecamac - 432 casas en vent... nuroa.com.mx	Privada Niza, Villas del re... inmomexico.com	Casa recuperacion villas real tecamac - Trovit casas.trovit.com.mx	CASA EN, TECAMAC, VILLAS DEL REAL, ROBLEDO lamudi.com.mx	Inmuebles en venta en Villas del Real en Tecá... vivanuncios.com.mx	
					
Casa fraccionamiento villa del real tec...	Venta y Renta de Inmuebles en Villas D...	481 casas en Villas Del Real, Tecamac...	Renta Casa Villa Real Tecamac en Cas...	VENTA DE CASA EN VILLA DEL REAL ...	Oportunidad Compra C...

Villas del Real Tecamac 1996-2004

LOUISE DAVID

Doctora en urbanismo por la Universidad de Paris y directora de la Alianza para la Regeneración Urbana, una organización que acompaña a empresas, habitantes y gobiernos, para desarrollar mejores prácticas de participación y sustentabilidad para mejorar los barrios deteriorados y desaprovechados de México.



ANTONIO DÍAZ

Licenciado en Ciencias Actuariales (Matemáticas Aplicadas) por la Universidad Anáhuac y MBA Universidad de Pensilvania.

Tiene más de cuarenta años de experiencia en los sectores público y privado en las áreas de finanzas, mercadotecnia, desarrollo de negocios, bienes raíces y recientemente en las áreas de regeneración urbana y desarrollo social.



GABRIEL LEAL

Gerente de Impulso Corporativo y
miembro de Inmobiliaria Vinte



BETINA HAIAT

Socia fundadora de To Caltia S.C.

Trabaja en el ámbito clínico con individuos, parejas y familias desde la perspectiva de género.

Se enfoca y promueve tanto en el área clínica como educativa en la prevención de violencia, la justicia social y la equidad.



MARIBEL ZARCO

Licenciada en Psicología por la UNAM, ha realizado trabajo comunitario desde 2005 en programas del gobierno a través de SEDESOL y como integrante de To Caltia, S.C.

Coordinadora y docente del Diplomado en Prácticas Narrativas en el Instituto Nacional de Psiquiatría y en la Facultad de Estudios Superiores Iztacala, UNAM.



MANUEL TURRENT

Terapeuta Narrativo con Especialidad en Terapia Familiar por el Instituto de la Familia A.C. (I.F.A.C.). Con estudios en temas de violencia avalado por CORIAC y el Instituto Latinoamericano de Estudios de la Familia (I.L.E.F.)

Certificado en Coaching Empresarial Estratégico y miembro del Consejo Directivo del ILEF. Socio fundador de To Caltia S.C.



**Lo grandioso del futuro
es que depende de uno**

¡ Muchas Gracias !

Gene Towle
Socio Director

gene@softec.com.mx