El reto de ver al futuro cuado todos ven al pasado

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

(Fernando Romero)

Lecciones aprendidas en 2020

1. Cuida a los que quieres y aprecia lo que tienes
2. Supón que la crísis es permanente
3. Ten sistemas para venta y entrega en línea.
4. Cash is king
5. Deja que la adversidad saque lo mejor de ti
6. Juega a ganar. Ataca no te retires.
7. Pausa cuando debas, afila el hacha, haz ejercicio. Cuídate,cuida a los demás
8. Ten enfoque, disciplina y sentido del humor



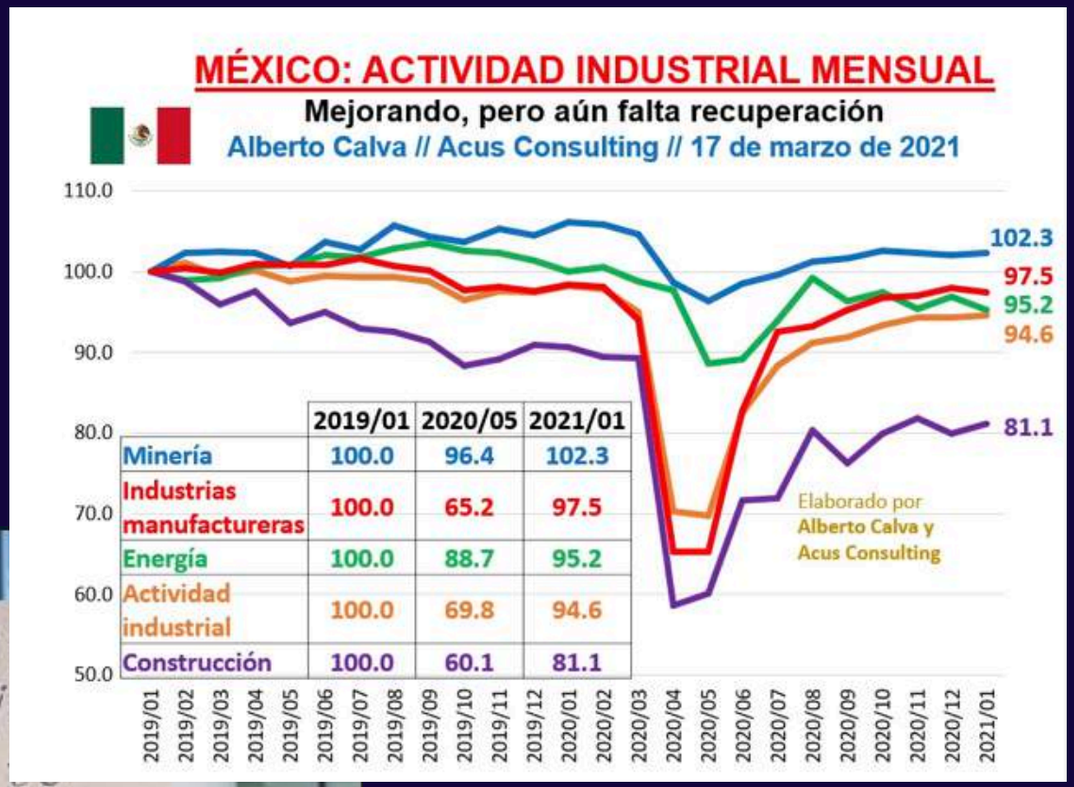
¿Qué oímos diario?

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









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?



Biohackers team up online to help develop coronavi...
theguardian.com



31 Solutions People Came Up With To Try To Prote...
boredpanda.com



Esri lanza el ArcGIS Solutions Coronavirus Response - Esri ...
esri.es



Coronavirus vaccine — a race against time | S...
dw.com



Broadway, symphonies and employers come up ...
cnn.com



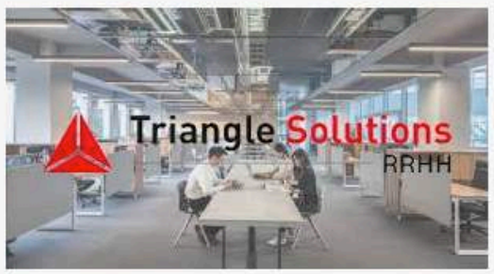
Plan de Contingencia Coronavirus China | DSV
es.dsv.com



Consecuencias del coronavirus en el transporte marít...
jcvshipping.com



Coronavirus in China: Beijing wants to promote tr...
cnn.com



Las medidas de Triangle Solutions RRHH ante el coronav...
rrhhdigital.com



Crudo cierra estable; impacto por coronavirus contrarr...
infobae.com

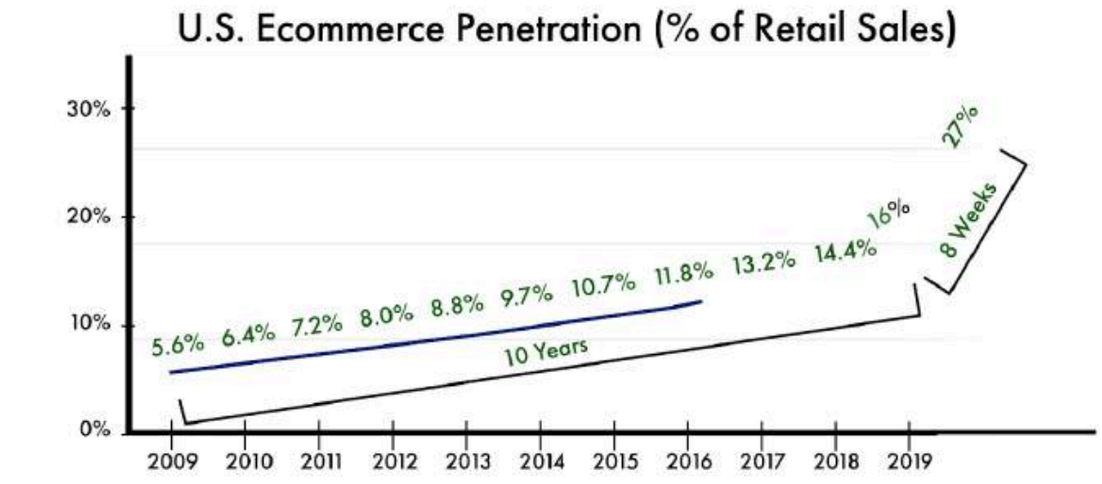


2019 novel Coronavirus MONODOSE RTq...
euroveterinaria.com

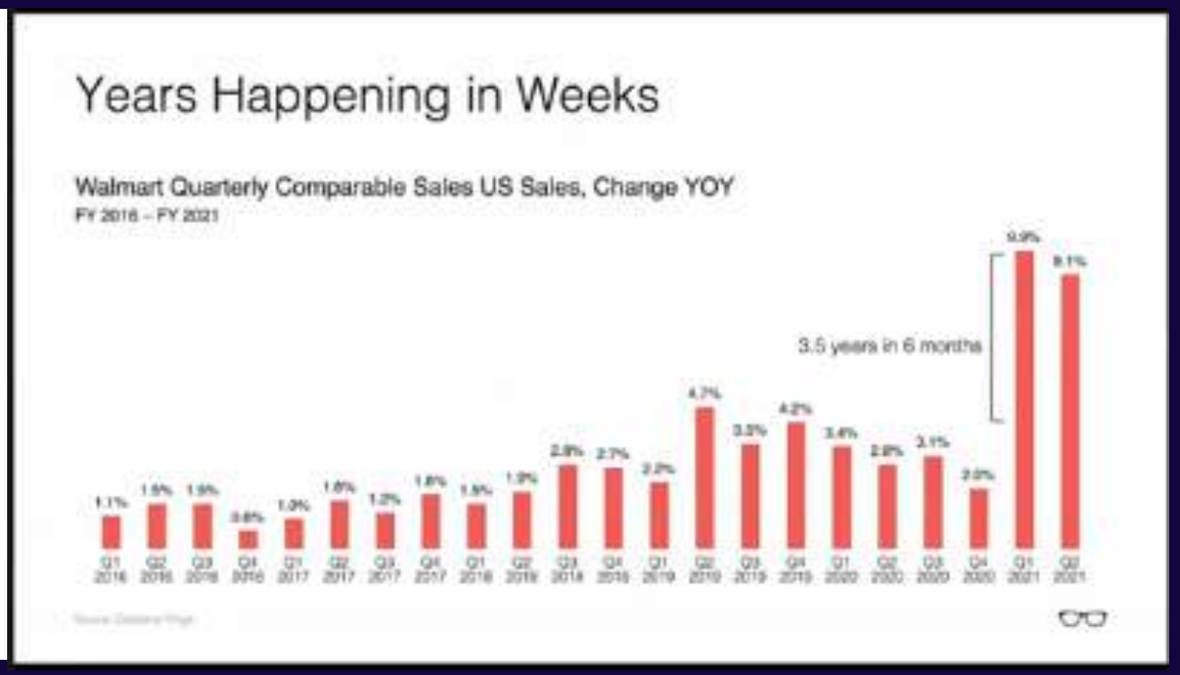


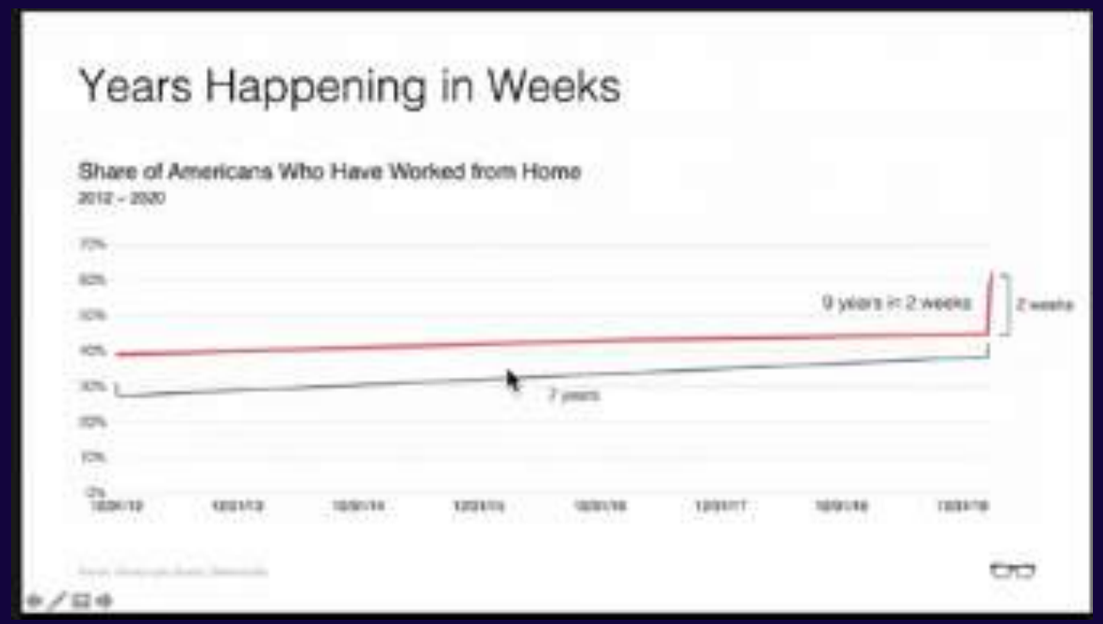
Tecnologías y soluciones para tratamiento de proceso...
suezwatertechnologies.mx

Nunca tantos se juntaron tan rápido para resolver un problema. El sistema mundial de cooperación, producción y distribución es más fuerte que nunca.



Source: Bank of America, U.S. Depoartment of Commerce, Shaw Spring Reasearch





10 años en 8 semanas

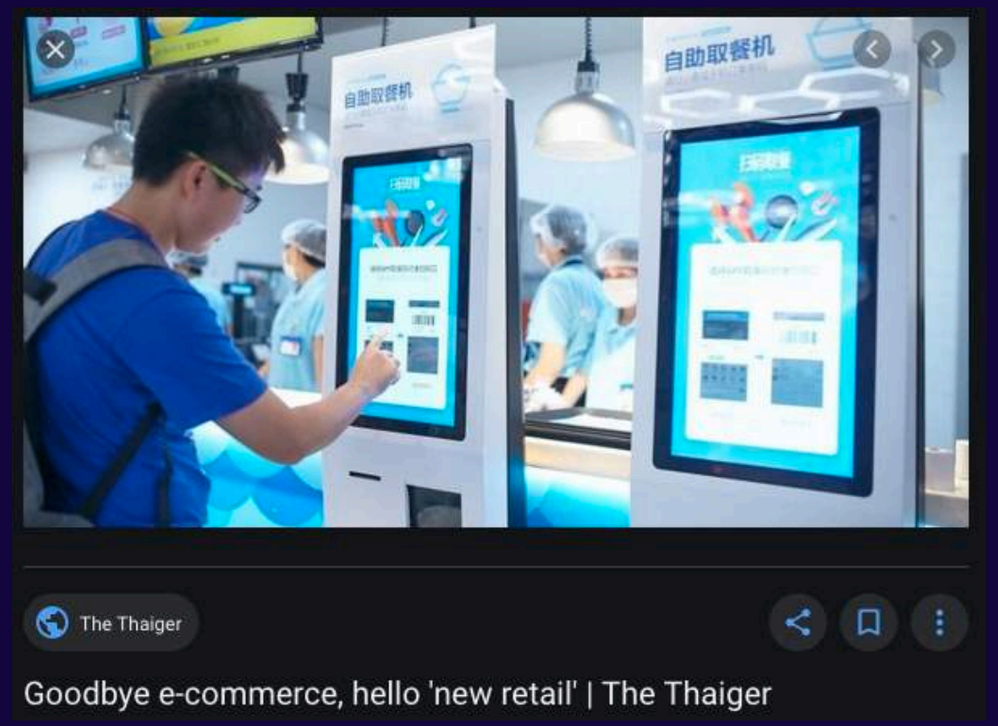
Top 12 países en eCommerce 2020

Rank	País	Ventas 2020 (U$Bn)	vs. 2019	% Ventas totales 2020	Gasto anual por consumidor [1] (U$)
1	China	$2,297	+28%	54%	$3,028
2	Estados Unidos	$795	+32%	19%	$3,844
3	Reino Unido	$180	+35%	4%	$3,972
4	Japón	$141	+14%	3%	$1,740
5	Corea del Sur	$111	+27%	3%	$3,248
6	Alemania	$97	+22%	2%	$1,843
7	Francia	$74	+12%	2%	$1,895
8	India	$55	+30%	1%	$221
9	Canadá	$39	+21%	1%	$1,753
10	España	$36	+36%	1%	$1,443
11	Rusia	$34	+24%	1%	$809
12	**México**	**$26**	**+27%**	**1%**	**$1,125**
	Total Global	**$4,280**	+28%	**100%**	**$1,875**

Fuente: eMarketer, *"Global Ecommerce Update 2021"*, enero 2021.
Nota: (1) Mayores de 14 años; Usuarios de Internet que hayan realizado al menos una compra a través de cualquier canal digital durante el año calendario. Cifras en dólares de EU.

SWS.consulting
sws.ms



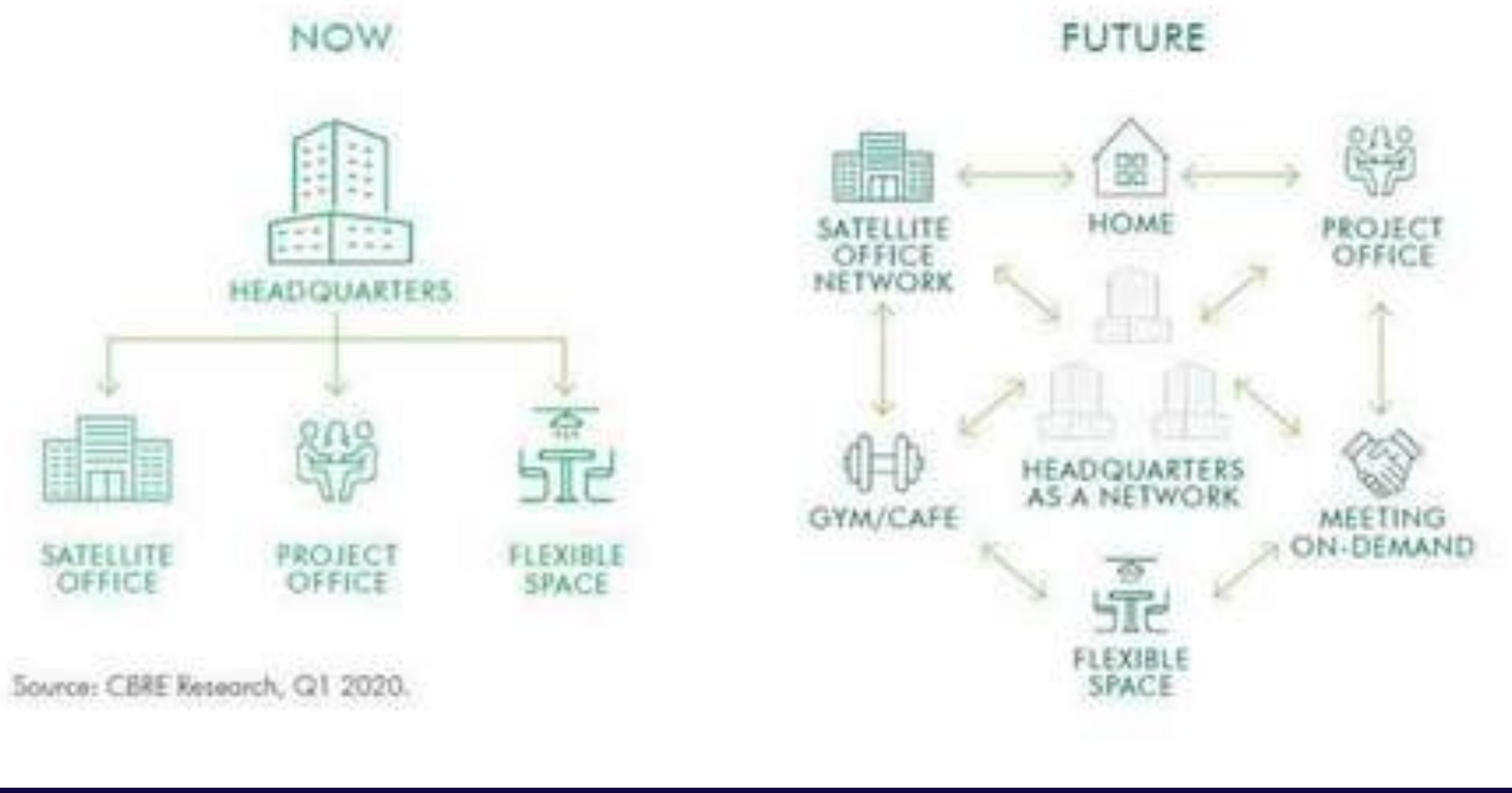


Nuevas tendencias de retail

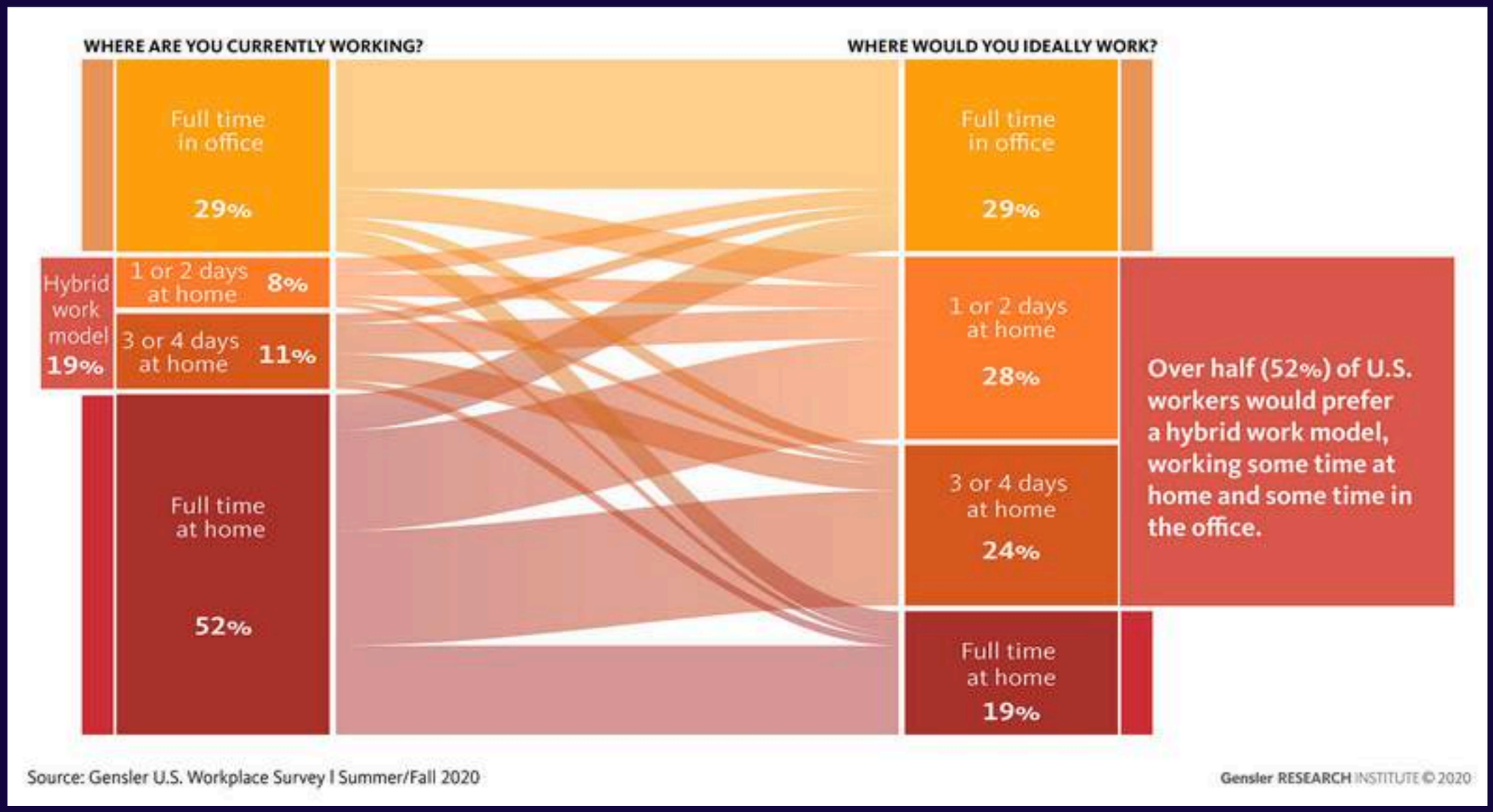


Fuente TOVEN

Restaurantes

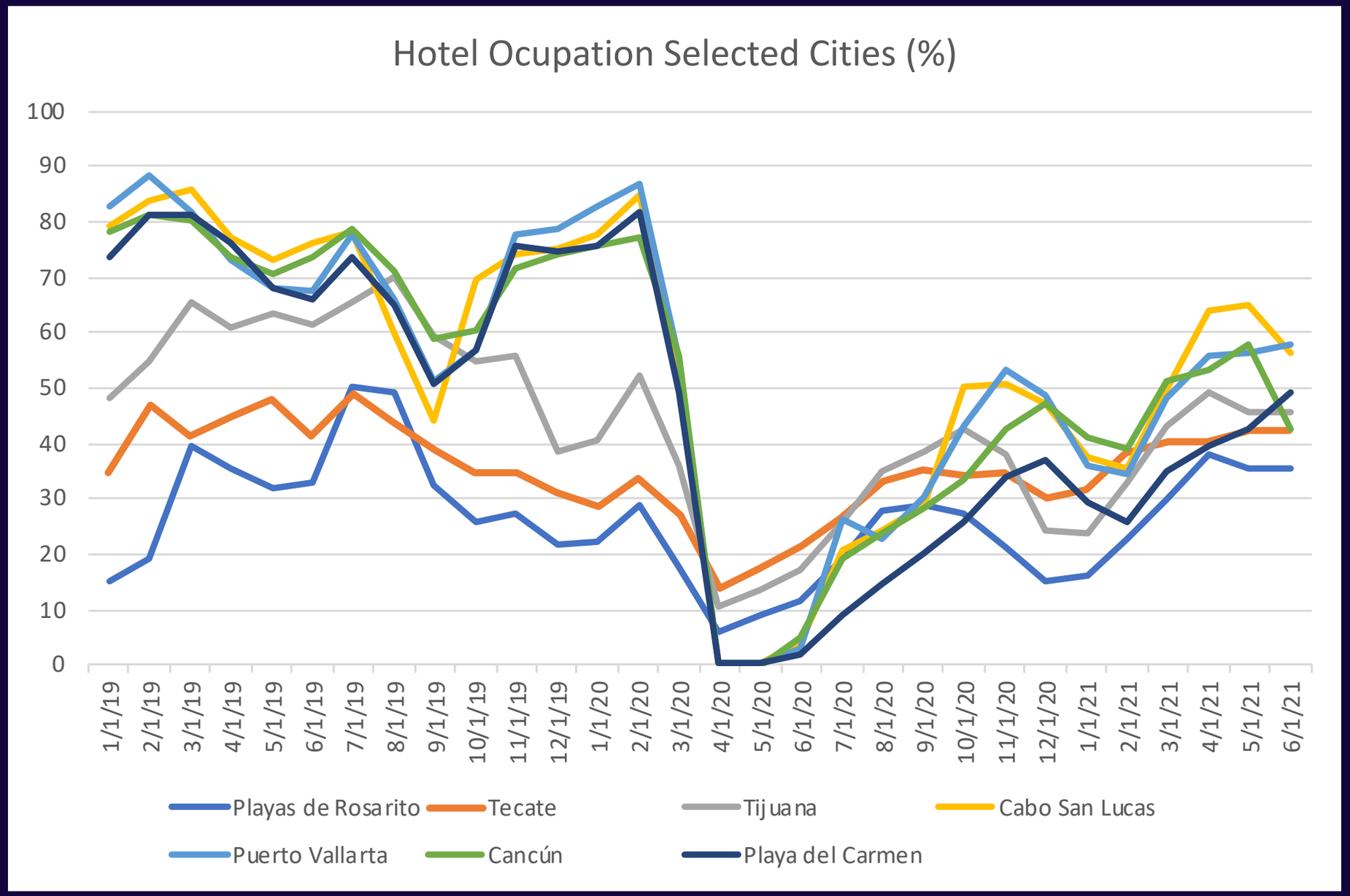


Las oficinas cambiarán



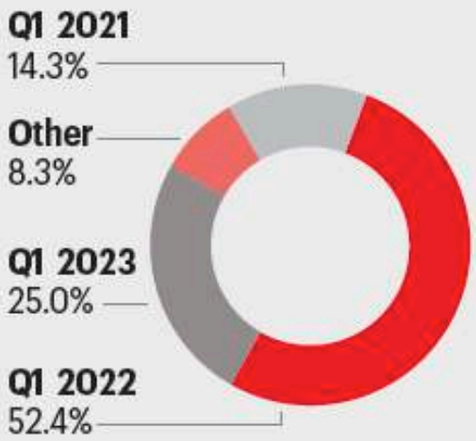
Gensler Research

Las personas regresarán a las oficinas

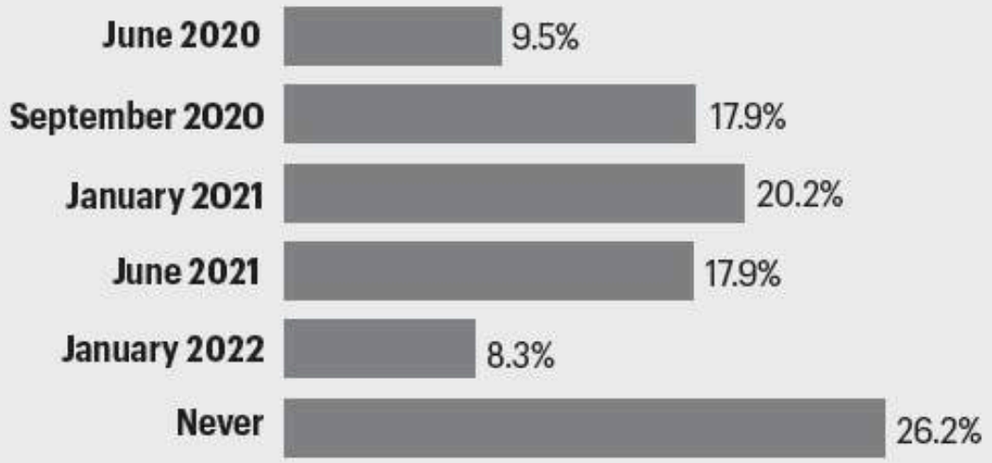


Ocupación hotelera

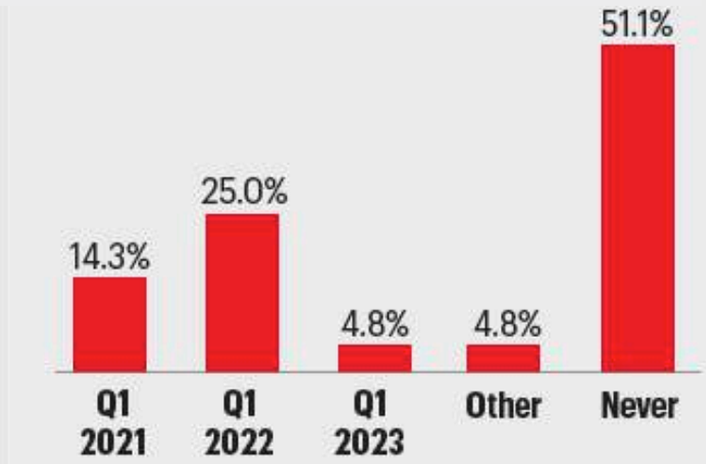
¿Cuándo regresará la actividad económica a su nivel PRE pandemia



¿Cuándo regresará el 90% de tu fuerza laboral a su sitio habitual de trabajo?



¿Cuándo regresarán los viajes de negocio en tu empresa al nivel que tenían antes de la Pandemia?



Encuesta a los CEO's de las Fortune 500

El Economista

Microsoft dejará a sus empleados hacer home office de forma permanente

Microsoft dejará a sus empleados hacer home office de forma permanente. El gigante tecnológico dejará a sus empleados trabajar desde casa ...

Hace 3 semanas



Medio Tiempo.com

Amazon: empleados podrán hacer home office hasta junio de 2021

Amazon: empleados podrán hacer home office hasta junio de 2021. La empresa aseguró que los empleados son su principal prioridad.

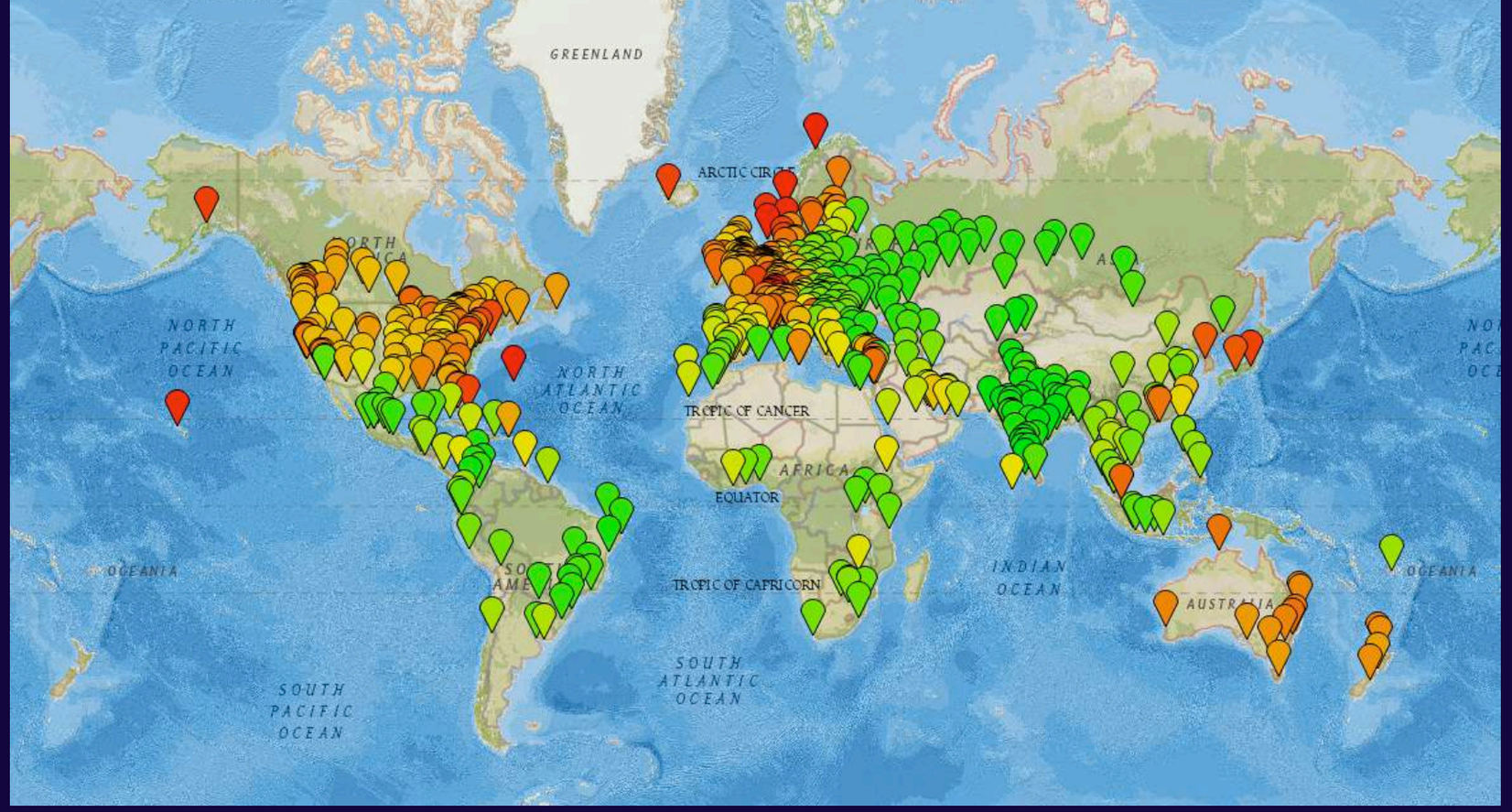
Hace 1 semana



Nuevas maneras de vivir

- De acuerdo al sitio NUMBEO que califica la calidad y costo de vida de las ciudades del mundo:

- Las ciudades de México tienen una de las mejores calidades de vida y uno de los costos más bajos de vida del mundo



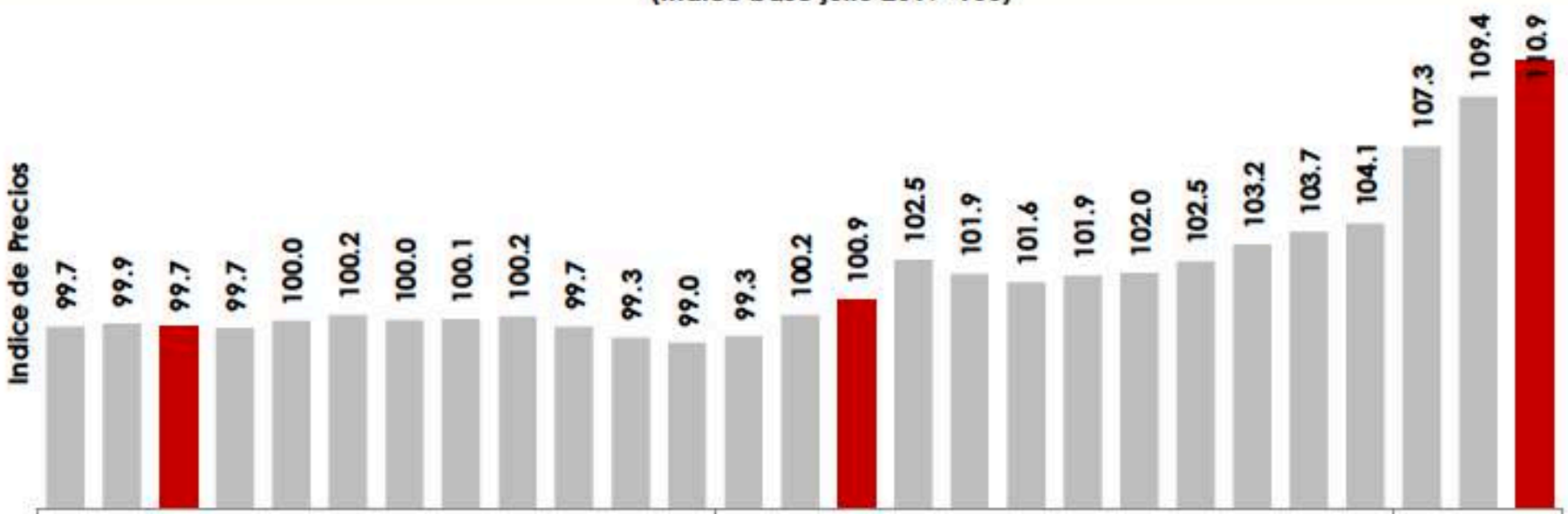
Rank	Ciudad	Cost of Living Index	Rent Index	Cost of Living Plus Rent Index	Groceries Index	Restaurant Price Index	Local Purchasing Power Index
1	New York, NY, United States	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	San Francisco, CA, United States	92.13	109.76	100.72	89.79	88.26	139.00
74	Miami, FL, United States	83.61	55.99	70.16	82.92	77.70	91.09
121	Sao Paulo, Brazil	35.27	12.88	24.37	26.85	29.68	34.09
151	Guadalajara, Mexico	34.35	12.85	23.95	33.37	29.80	38.14
5	Mexico City, Mexico	35.08	17.29	26.42	30.93	32.38	37.99
144	Queretaro, Mexico	35.87	10.36	23.53	35.23	28.74	39.12
143	Merida, Mexico	36.22	9.46	23.27	36.92	27.60	27.41
141	Cancun, Mexico	36.81	12.34	24.97	34.12	30.90	34.91
140	Tijuana, Mexico	37.41	13.60	25.89	34.73	32.37	38.10
138	Monterrey, Mexico	39.30	13.29	26.71	37.52	35.65	47.73

Costo y calidad de vida

https://www.numbeo.com/cost-of-living/gmaps.jsp

construcción mostró una variación porcentual promedio anual de **9.1%** con relación al mismo período de 2020 (promedio enero-marzo 2021 vs. promedio enero-marzo 2020).

Inflación General de la Construcción al mes de marzo de 2021
(Índice base julio 2019=100)



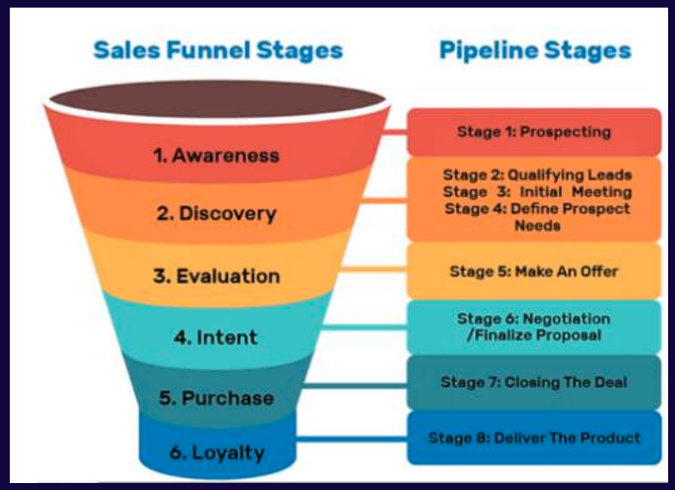
Variaciones porcentuales

A	0.6	0.1	-0.2	0.0	0.3	0.2	-0.2	0.1	0.1	-0.4	-0.5	-0.2	0.3	0.9	0.7	1.6	-0.6	-0.3	0.3	0.1	0.5	0.7	0.5	0.3	3.1	2.0	1.4
B	-0.1												5.1												6.6		
C	8.6	7.5	6.4	5.0	4.1	3.1	2.0	1.7	1.3	1.0	0.2	-0.1	-0.4	0.3	1.2	2.9	2.0	1.4	1.9	1.9	2.3	3.5	4.5	5.1	8.0	9.2	10.0
D	3.3												2.2												9.1		

Costos construcción



Firmas digitales



Embudos digitales de venta



Tours virtuales

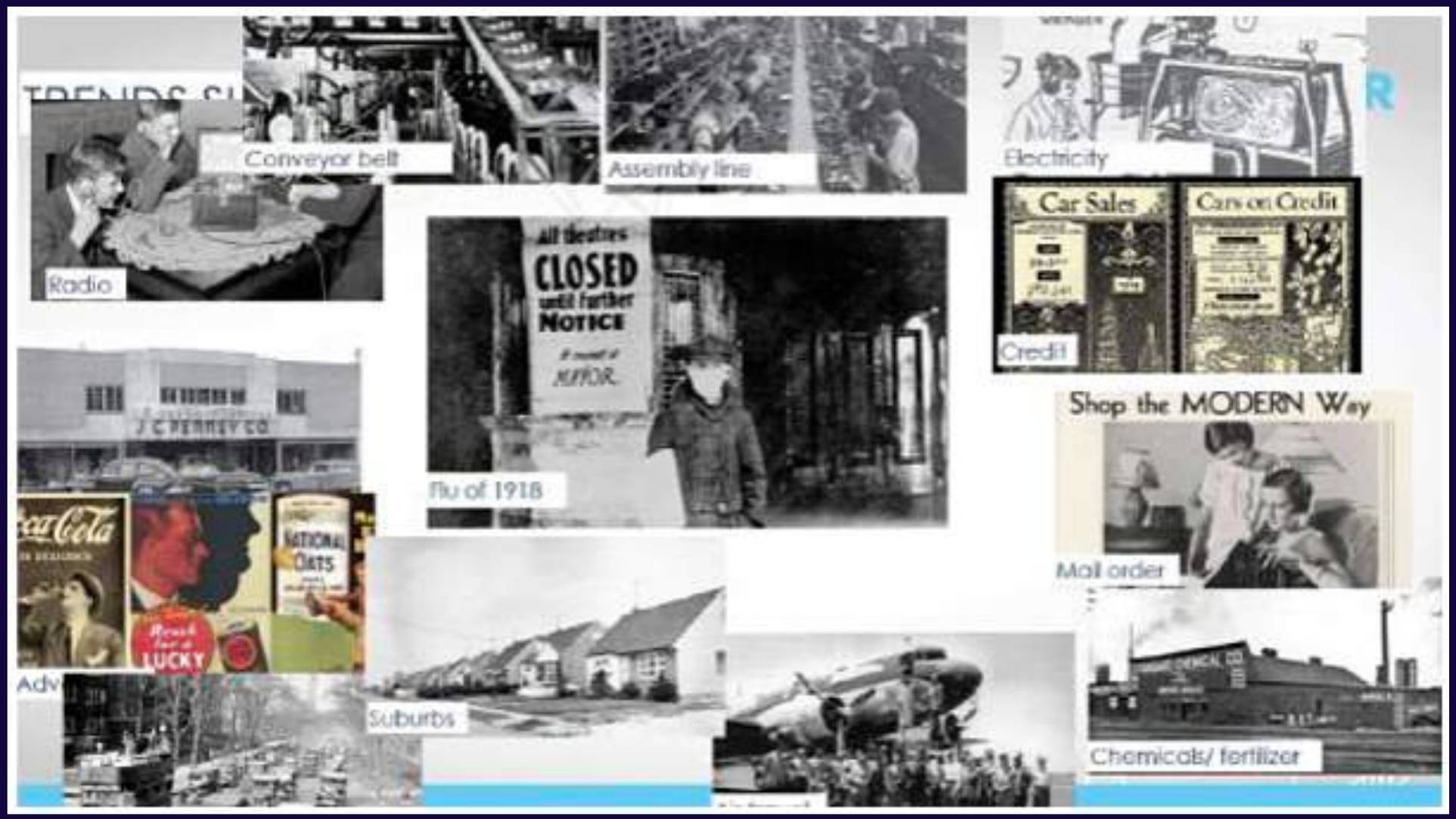


Crowdselling

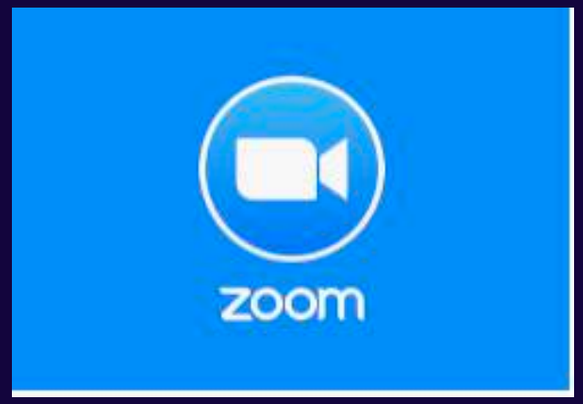
Nuevas herramientas

No saber como usar estas nuevas herramientas te puede costar tu empresa...

¿Que sigue?



Pandemia 1918

















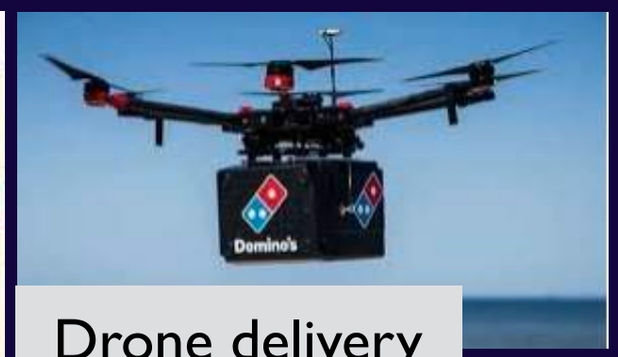
Autos electricos



Aprendizaje profundo



Mundos virtuales

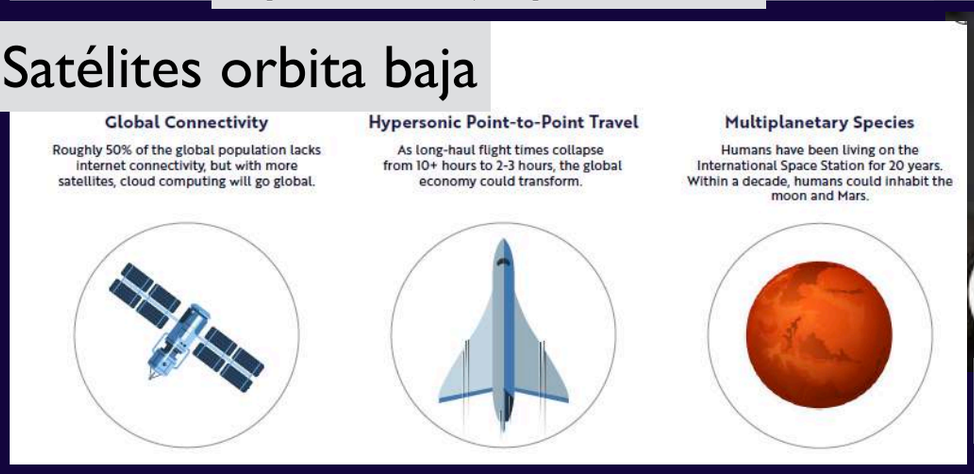


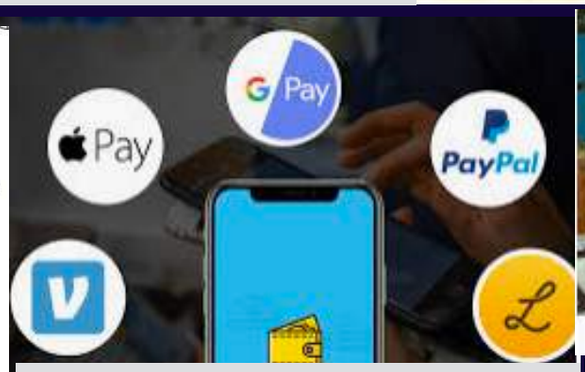
Drone delivery



Wellness

Satélites orbita baja





Digital wallets



Impresión 3D Viv



Granias Urb

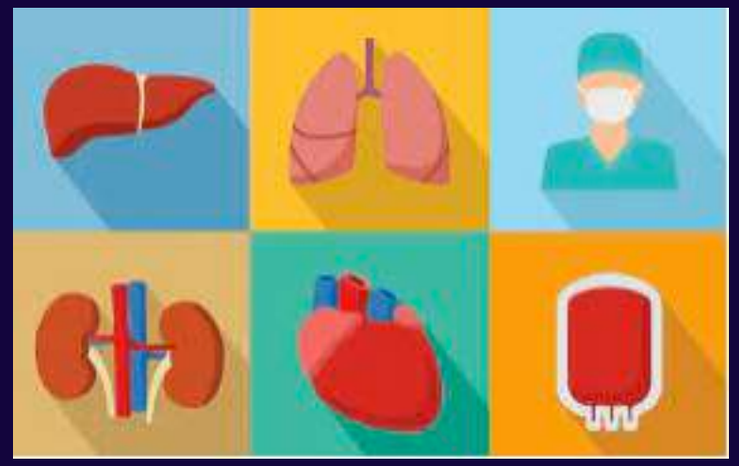
Pandemia 2020



Coches eléctricos
Que se manejan solos



Consecuencia:
Menos accidentes
Vivimos más lejos



Consecuencia:
Menos donadores
Servicios distribuídos

Consecuencias de las consecuencias



¿Que vas a hacer con tus estacionamientos?

Consecuencias de las consecuencias

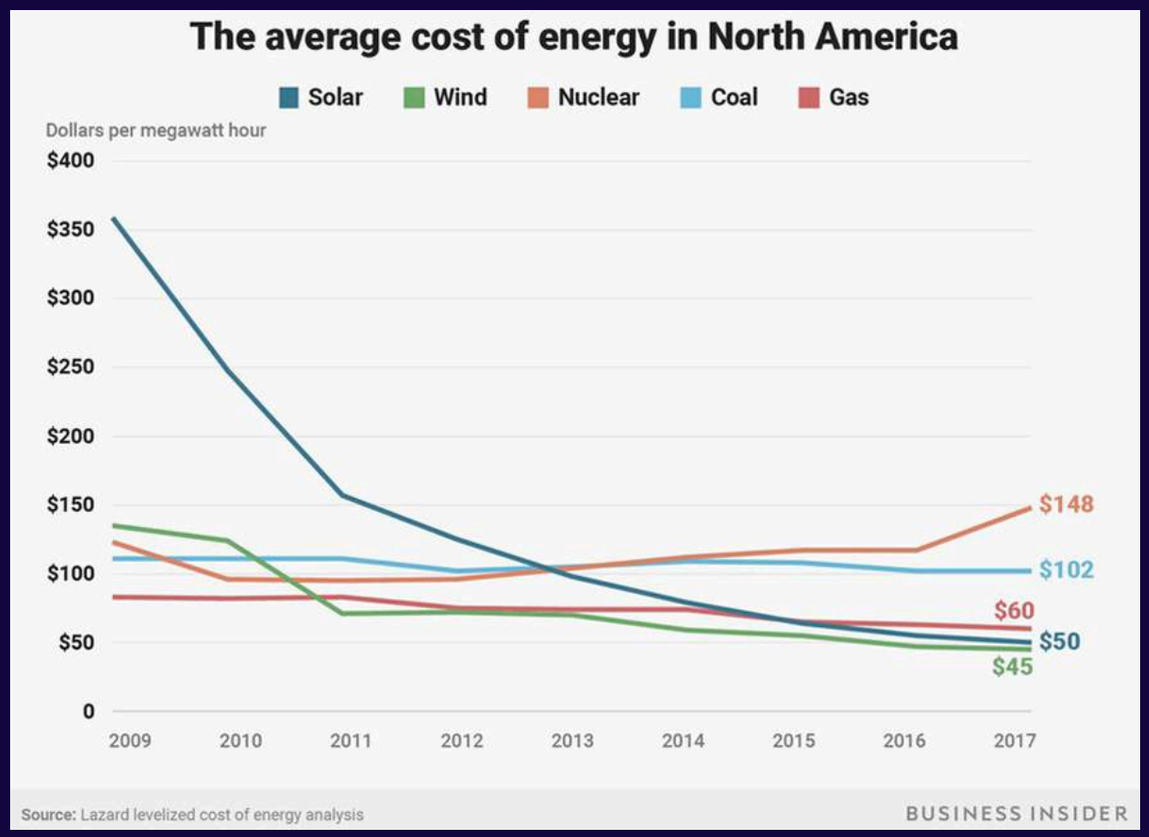


Consecuencias de las consecuencias

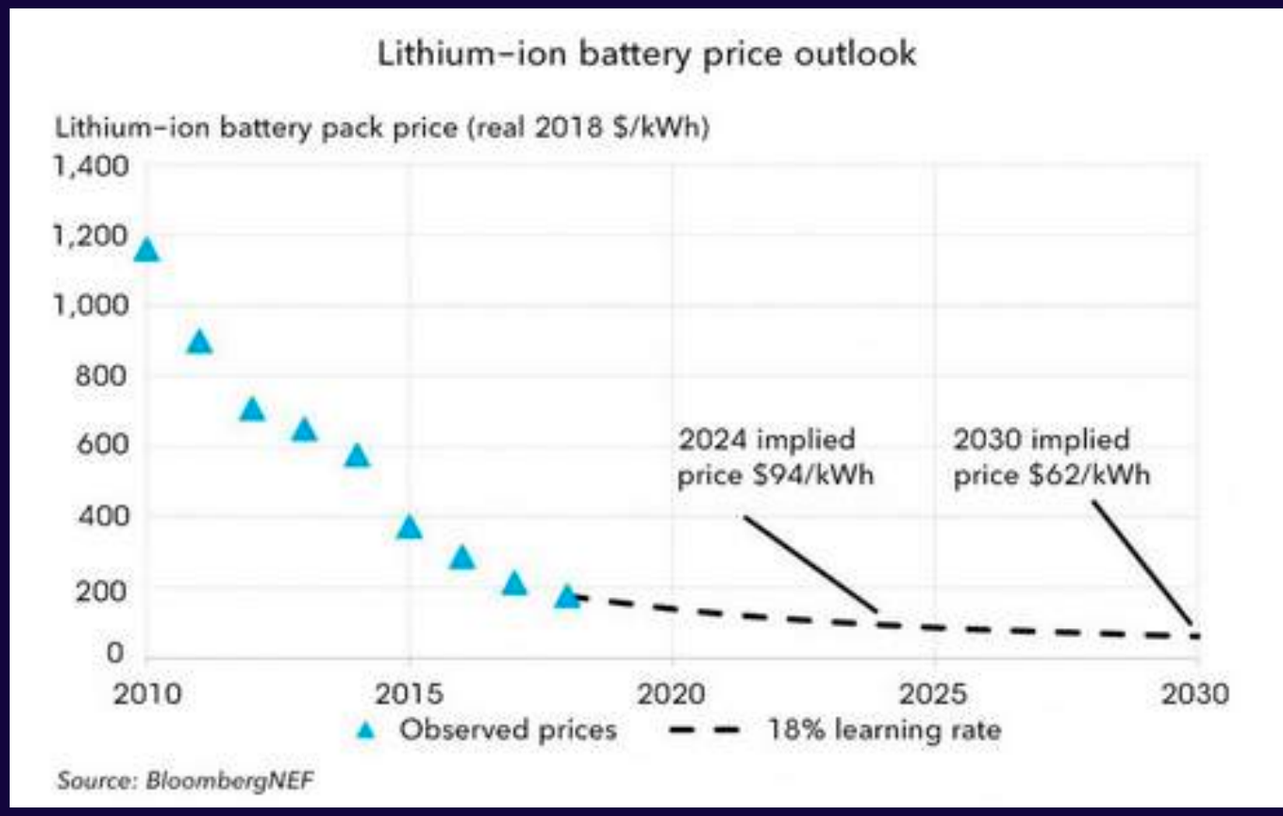


35 edificios pueden alimentar Manhattan sosteniblemente

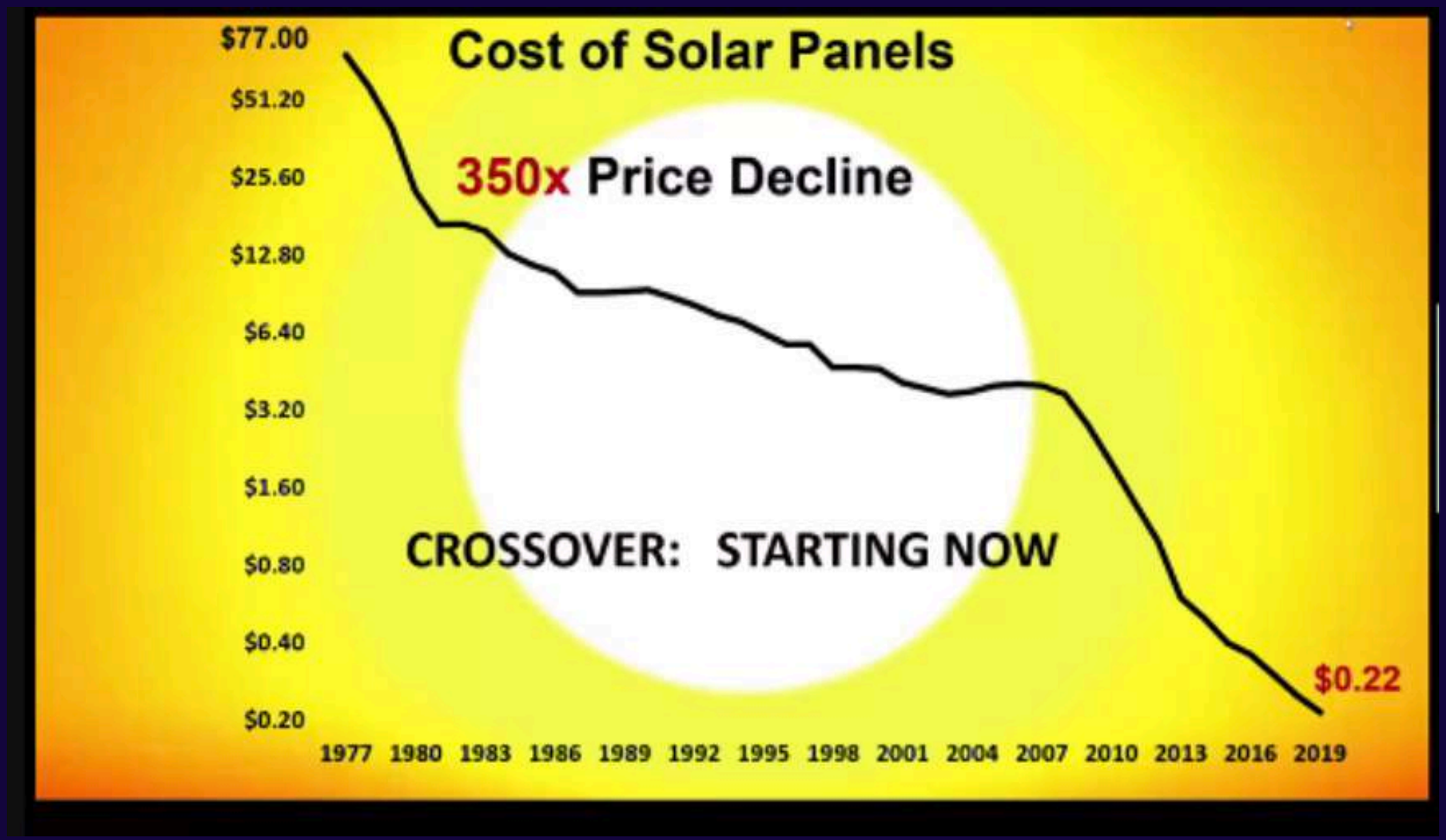
Costo energía



Costo baterías



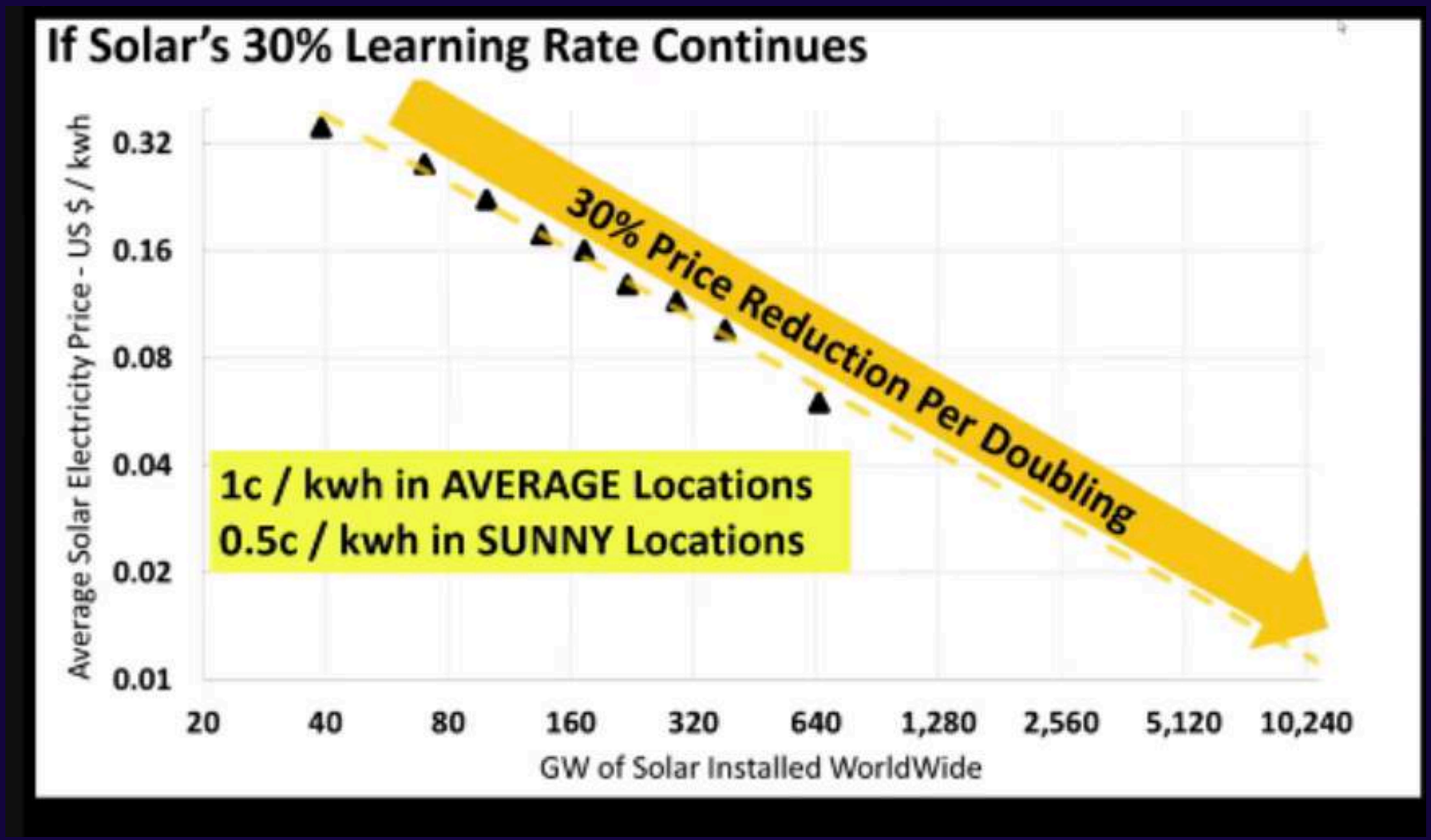
Energía barata y abundante



Costo de paneles solares



Costo de generación solar



Costo proyectado energía solar

- Coches eléctricos (cargadores)
- Producción de alimentos
- Wellness
- Recepción de drones
- Inteligencia artificial
- Cableado de alta velocidad
- Etc…

¿Tus productos caben en esta realidad?



¿Qué va a pasar en tu mercado?







Recuperación de Economías regionales

Generación de puestos de trabajo asegurados ante el IMSS

Acumulados al 1T2021

México cómo vamos



	Estado	% de meta
1	Baja California	424.6%
2	Sonora	393.2%
3	Querétaro	344.9%
4	Aguascalientes	334.4%
5	Quintana Roo	283.3%
6	Sinaloa	214.6%
7	Nuevo León	213.8%
8	Chihuahua	197.6%
9	Tabasco	195.0%
10	Coahuila	143.1%
11	Colima	131.1%
12	Tlaxcala	122.4%
13	Tamaulipas	117.5%
14	Yucatán	115.0%
15	San Luis Potosí	114.0%
16	Jalisco	113.8%

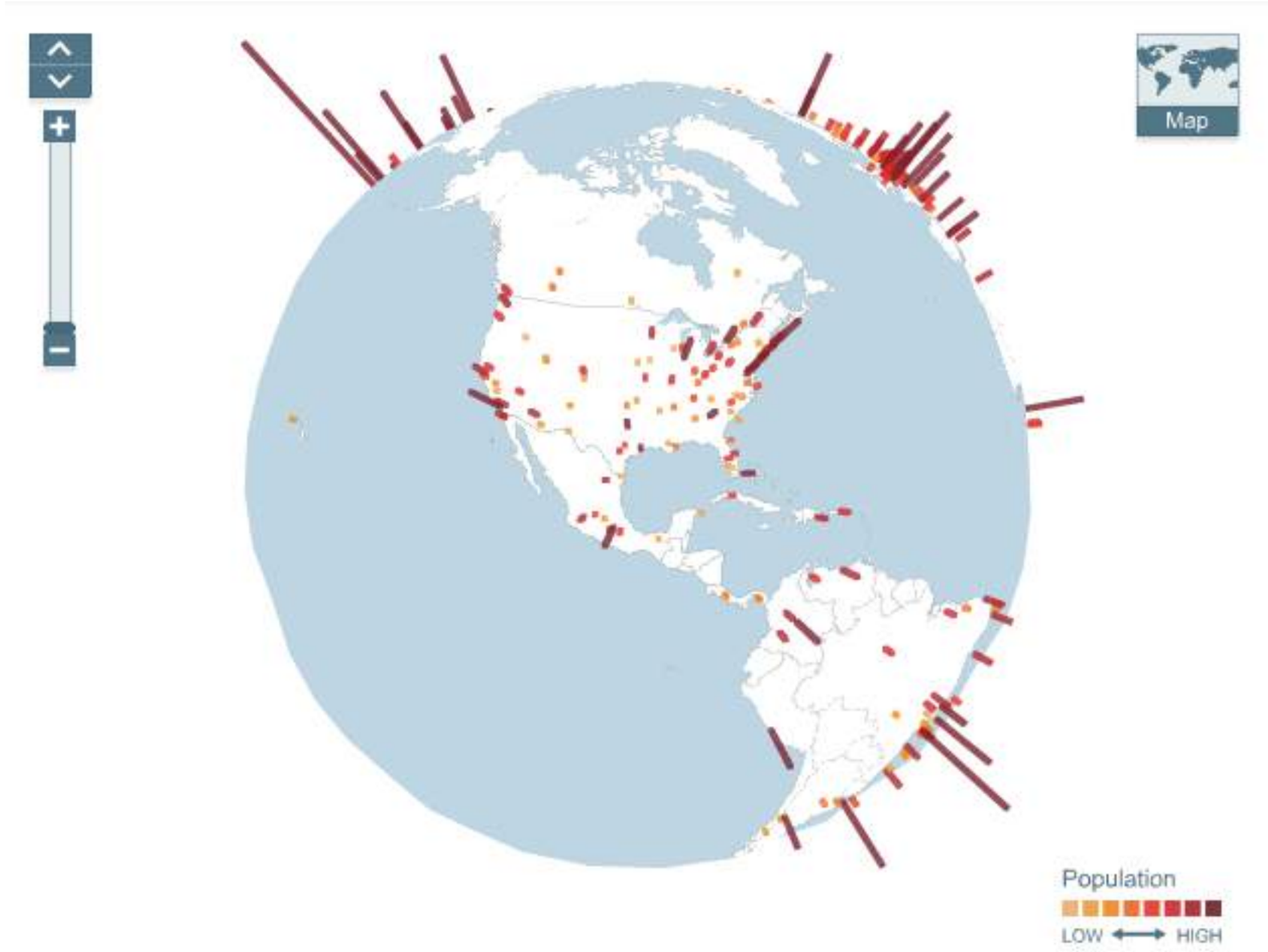
	Estado	% de meta
17	Nayarit	103.7%
18	Guanajuato	92.3%
19	Campeche	74.7%
20	Durango	68.2%
21	Hidalgo	65.0%
22	Zacatecas	57.8%
23	Chiapas	40.6%
24	Estado de México	32.3%
25	Puebla	14.7%
26	Morelos	9.6%
27	Michoacán	6.7%
28	Guerrero	2.9%
29	Baja California Sur	0.0%
30	Oaxaca	0.0%
31	Veracruz	0.0%
32	CDMX	0.0%

La demanda sigue al empleo

Es crucial regresar a los indicadores básicos

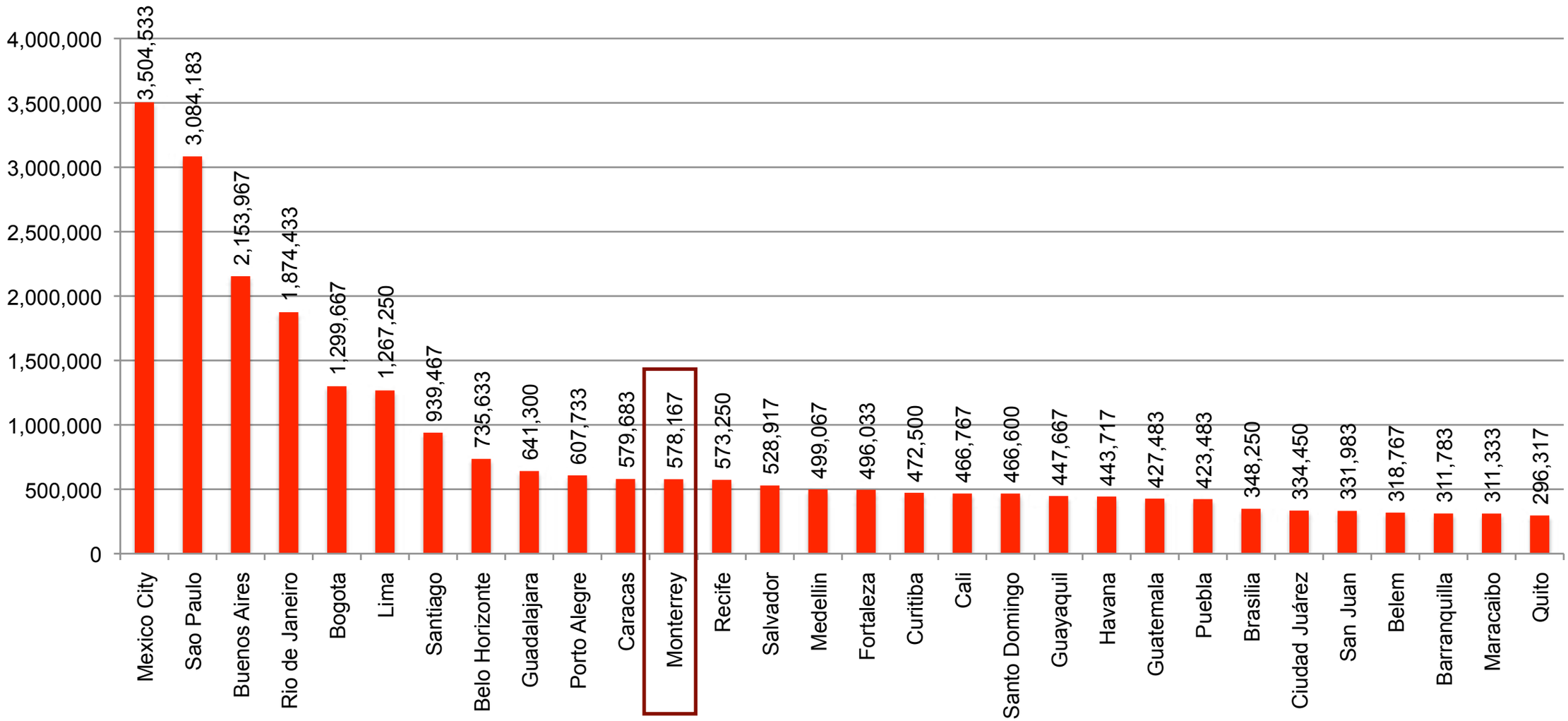
¿Cuales son los indicadores de largo plazo?

Ciudades latinoamericanas

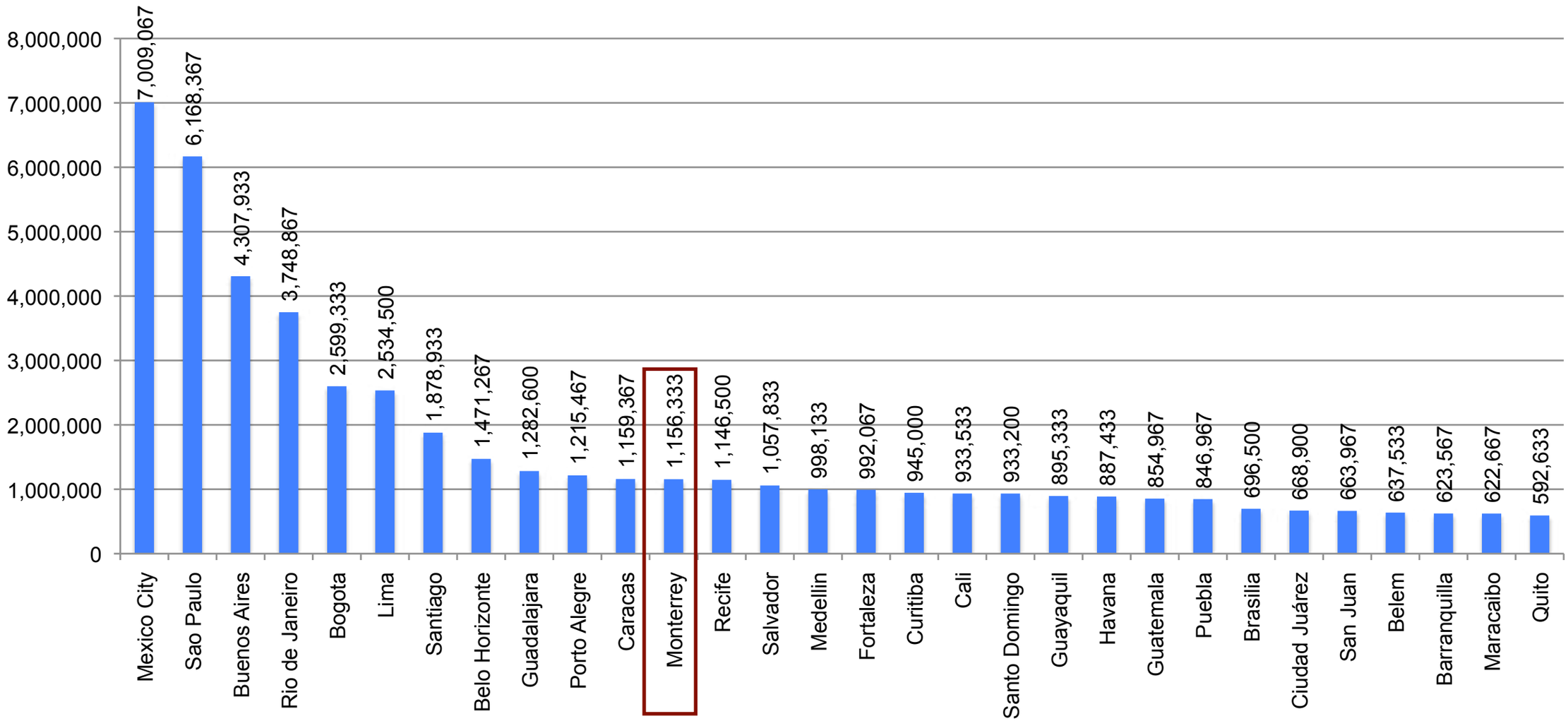


http://www.mckinsey.com/insights/economic_studies/global_cities_of_the_future_an_interactive_map

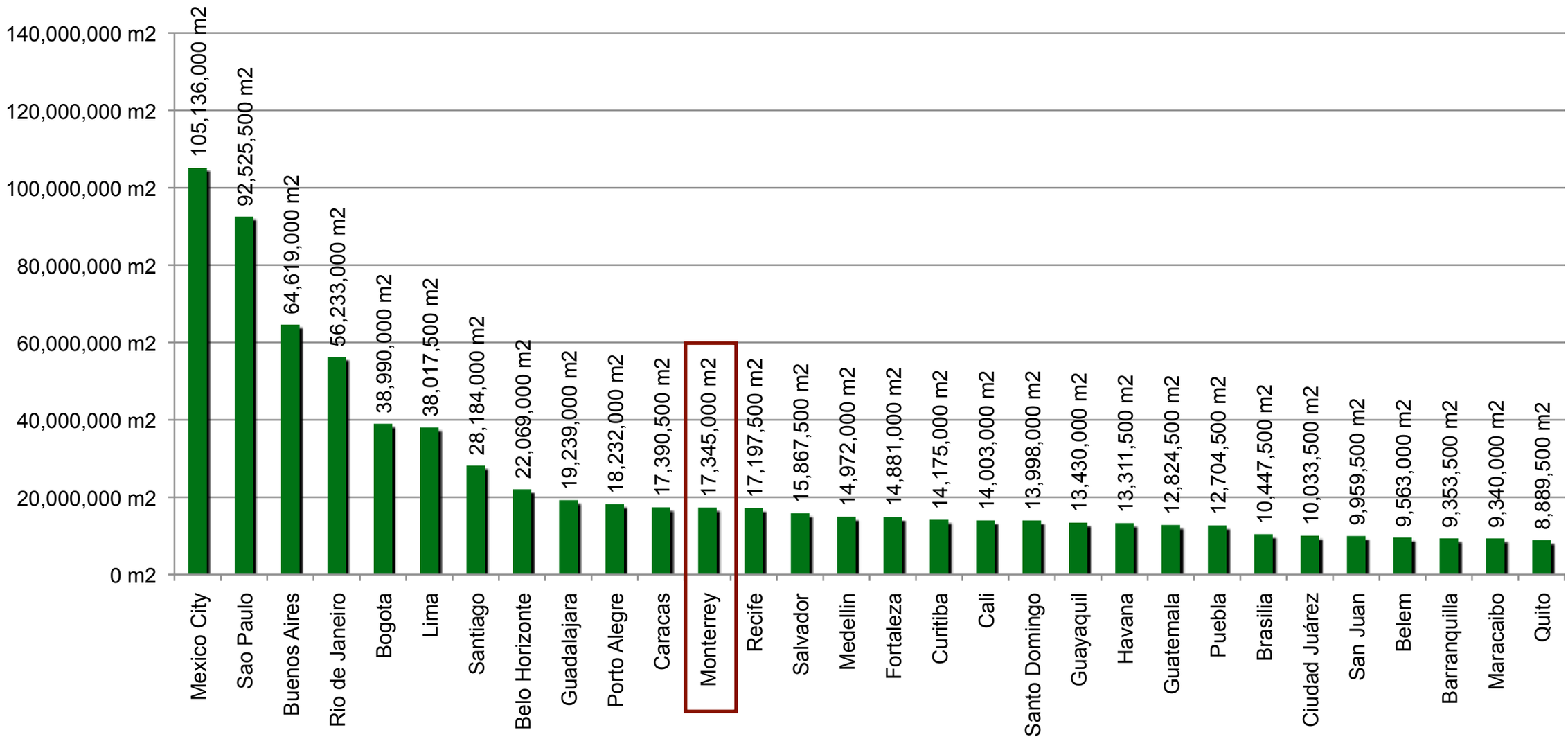
Vivienda 2020-2040



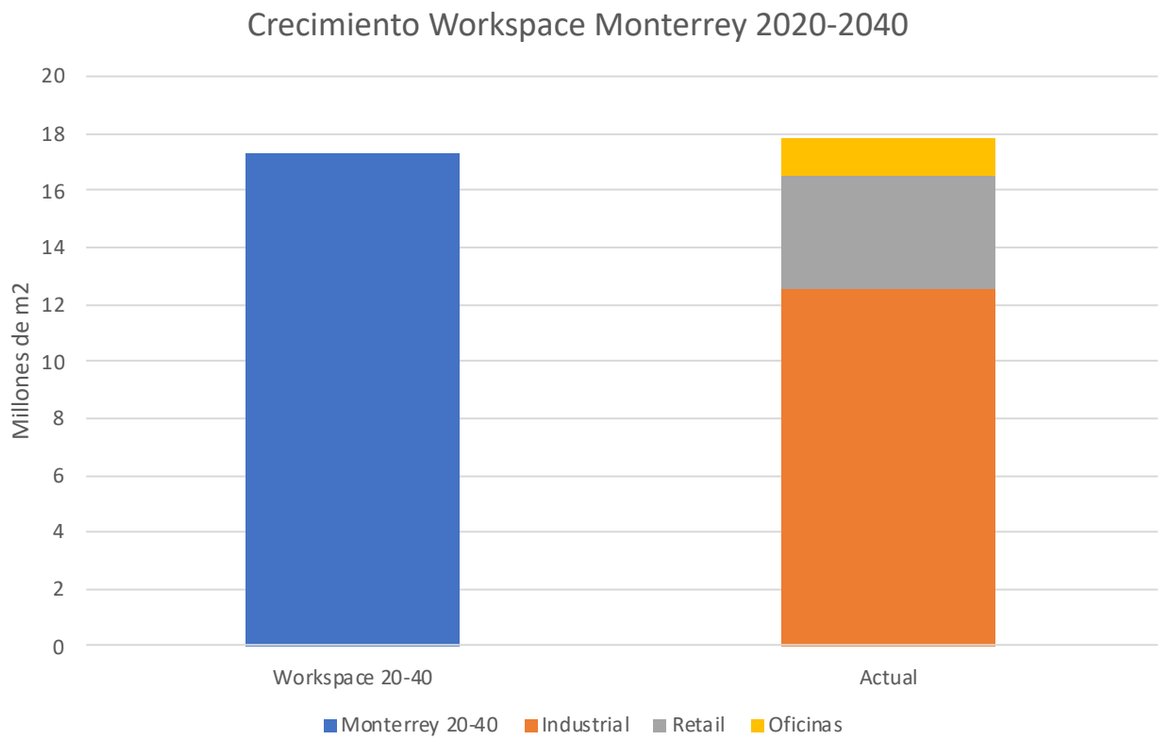
Empleos


8,000,000
7,000,000
6,000,000
5,000,000
4,000,000
3,000,000
2,000,000
1,000,000
0
Mexico City 7,009,067
Sao Paulo 6,168,367
Buenos Aires 4,307,933
Rio de Janeiro 3,748,867
Bogota 2,599,333
Lima 2,534,500
Santiago 1,878,933
Belo Horizonte 1,471,267
Guadalajara 1,282,600
Porto Alegre 1,215,467
Caracas 1,159,367
Monterrey 1,156,333
Recife 1,146,500
Salvador 1,057,833
Medellin 998,133
Fortaleza 992,067
Curitiba 945,000
Cali 933,533
Santo Domingo 933,200
Guayaquil 895,333
Havana 887,433
Guatemala 854,967
Puebla 846,967
Brasilia 696,500
Ciudad Juárez 668,900
San Juan 663,967
Belem 637,533
Barranquilla 623,567
Maracaibo 622,667
Quito 592,633

Workspace

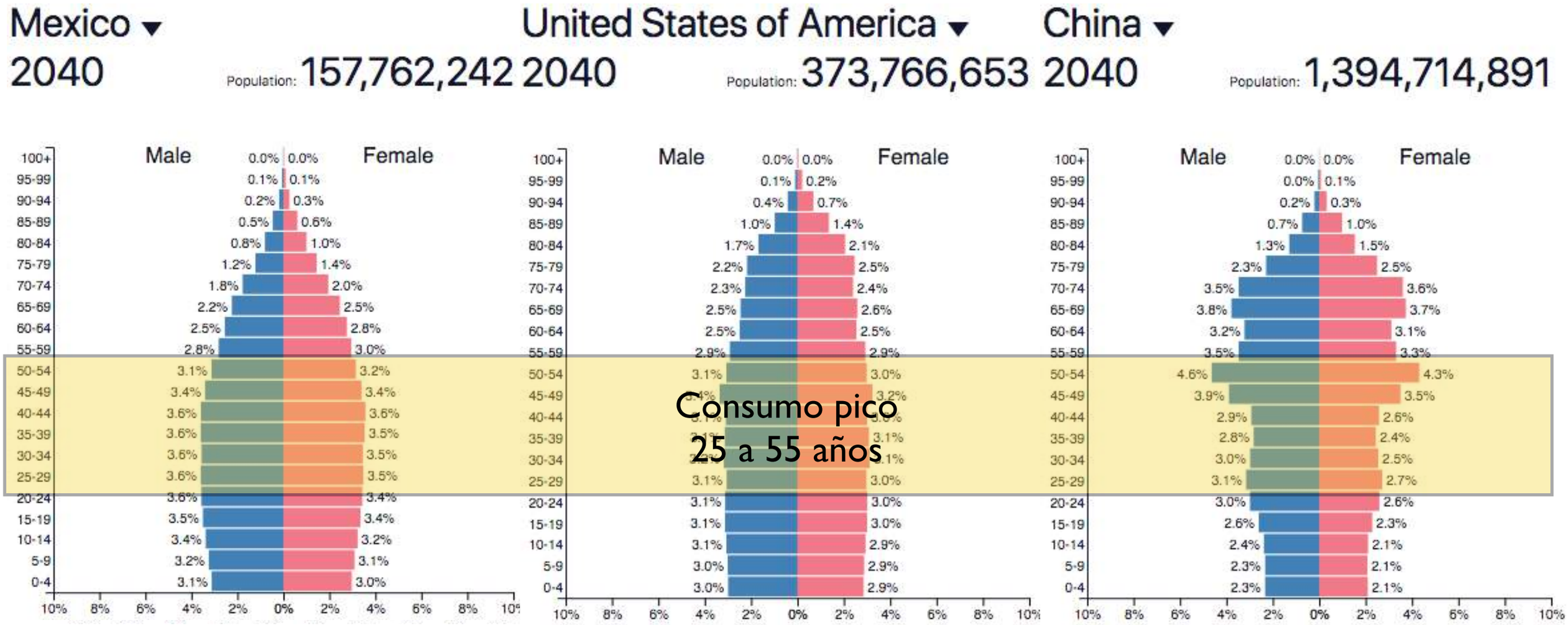

140,000,000 m2
120,000,000 m2
100,000,000 m2
80,000,000 m2
60,000,000 m2
40,000,000 m2
20,000,000 m2
0 m2
105,136,000 m2
92,525,500 m2
64,619,000 m2
56,233,000 m2
38,990,000 m2
38,017,500 m2
28,184,000 m2
22,069,000 m2
19,239,000 m2
18,232,000 m2
17,390,500 m2
17,345,000 m2
17,197,500 m2
15,867,500 m2
14,972,000 m2
14,881,000 m2
14,175,000 m2
14,003,000 m2
13,998,000 m2
13,430,000 m2
13,311,500 m2
12,824,500 m2
12,704,500 m2
10,447,500 m2
10,033,500 m2
9,959,500 m2
9,563,000 m2
9,353,500 m2
9,340,000 m2
8,889,500 m2
Mexico City
Sao Paulo
Buenos Aires
Rio de Janeiro
Bogota
Lima
Santiago
Belo Horizonte
Guadalajara
Porto Alegre
Caracas
Monterrey
Recife
Salvador
Medellin
Fortaleza
Curitiba
Cali
Santo Domingo
Guayaquil
Havana
Guatemala
Puebla
Brasilia
Ciudad Juárez
San Juan
Belem
Barranquilla
Maracaibo
Quito

Workspace Monterrey



- Monterrey tiene que duplicar su workspace existente en 20 años.

Análisis México-EUA-China



- Tanto China como a Estados Unidos tienen su máximo de consumidores ahora, mientras que México incrementará su base hasta el 2070.

Entonces al 2035…
la demografía no es opcional

Duplicaremos el PIB de las ciudades

Cambia la movilidad a sistemas autónomos eléctricos…

Cambios en tecnologías, alimentación empleo y ocio

Construiremos 19 millones de viviendas

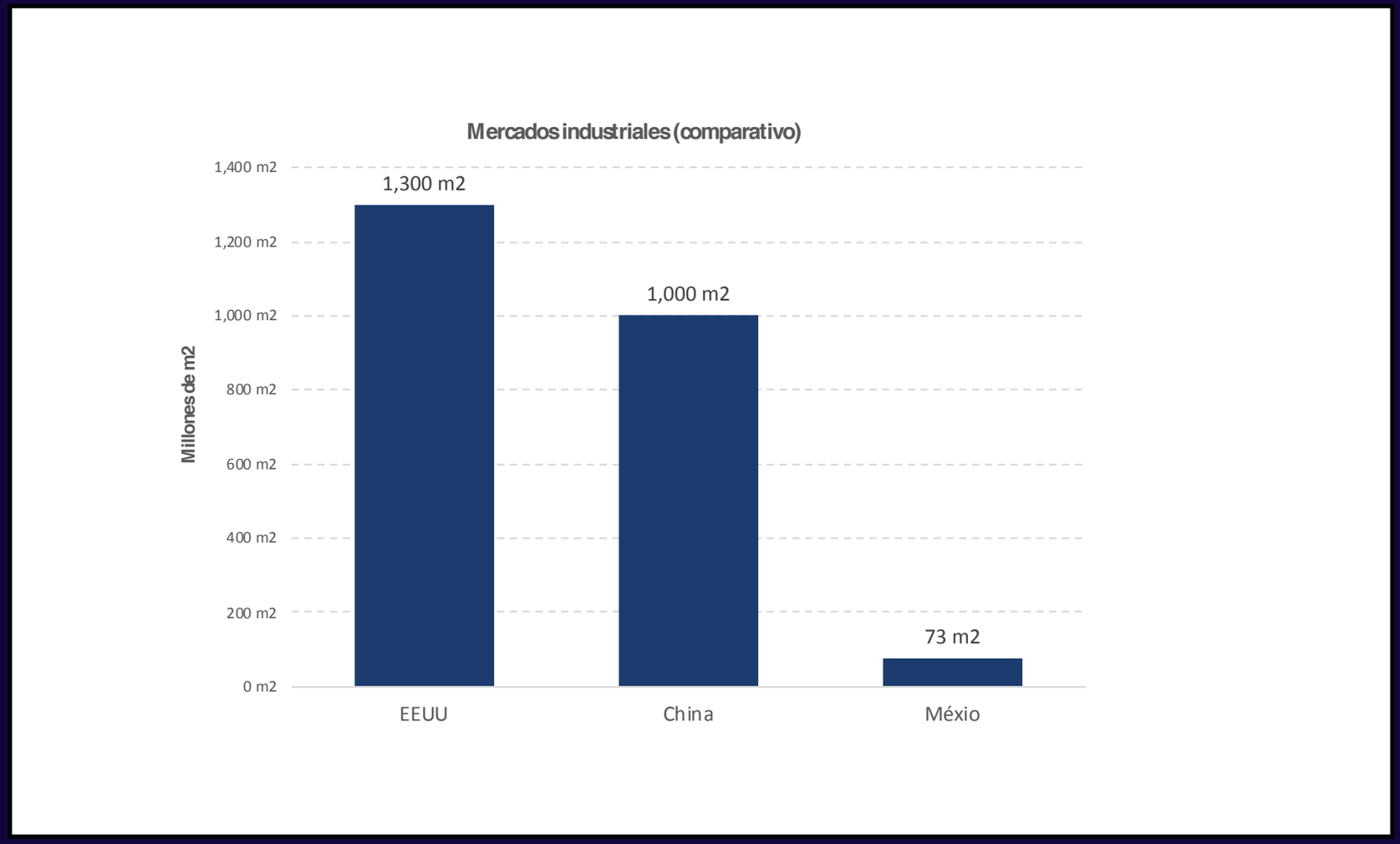
Produciremos 30 mill de m2 comerciales

Haremos 260 mil cuartos de hotel

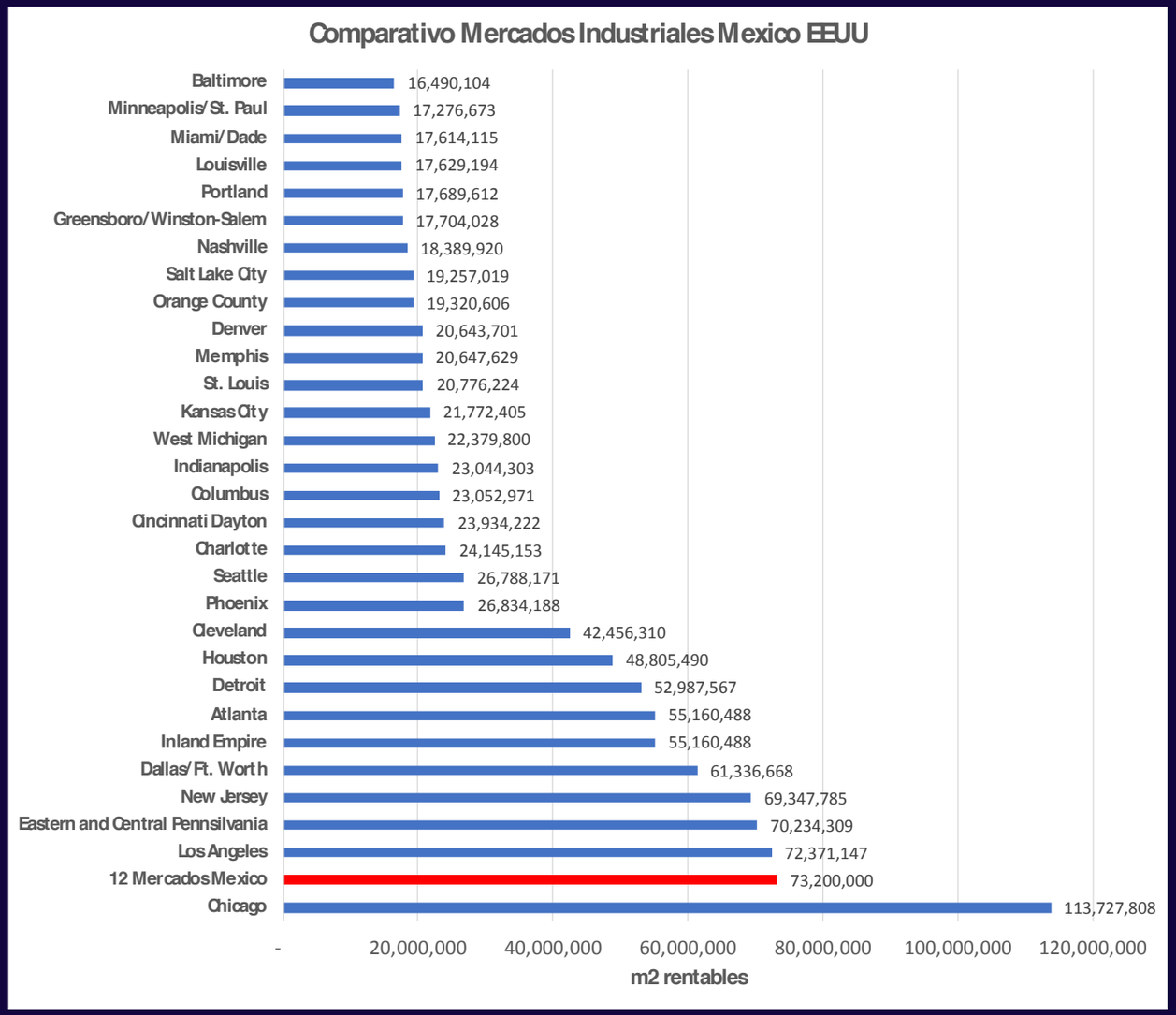
Construiremos 20 mill de m2 oficinas

Agregaremos 60- 200 mill de m2 industriales

Duplicaremos la infraestructura universitaria



Porque puede crecer tanto lo industrial



Comparativo Mexico EEUU



¿Ok y ahora que hago?

SI

¿Hay oportunidades?

Las crisis eliminan lo viejo para dar lugar a lo nuevo



Empresas iniciadas en la recesión del 2008


USO
EDAD
USUARIOS
GENERO
MOTIVADORES
INGRESOS
TIPO PROPIEDAD
EMPLEO
FORMA COMPRA

El cliente



Movilidad



Densidad



El nuevo suburbio



https://www.newyorker.com/culture/dept-of-design/how-the-coronavirus-will-reshape-architecture

Convivencia

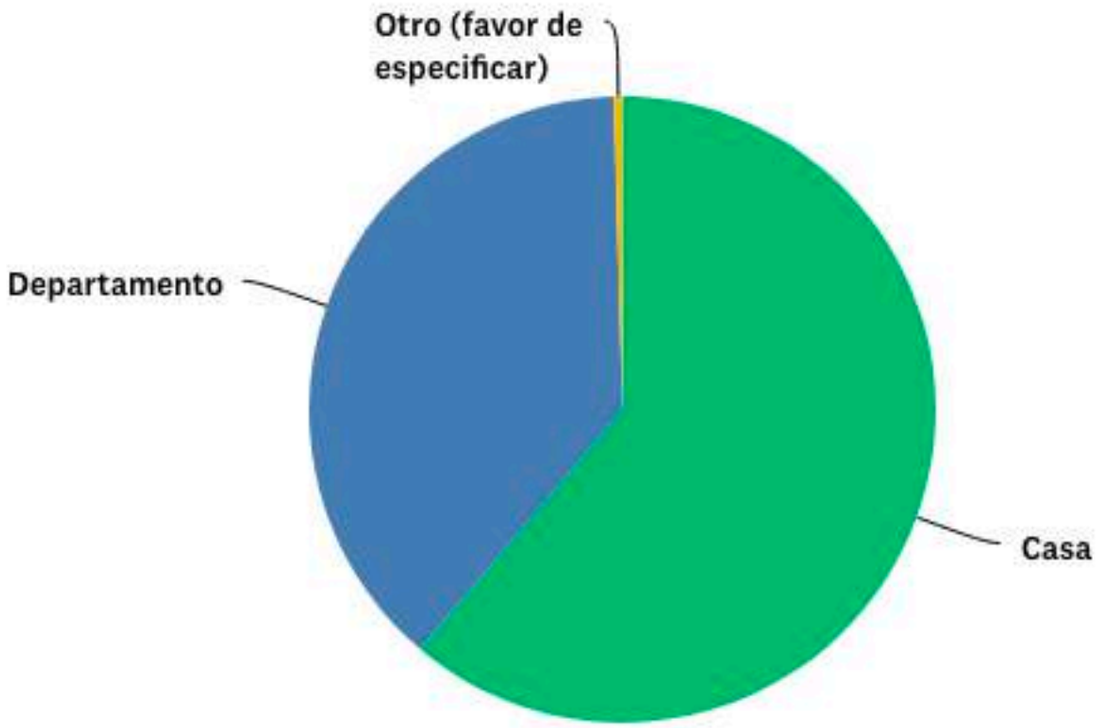


Interiores

Encuesta preferencias

¿Que tipo de vivienda tienes?

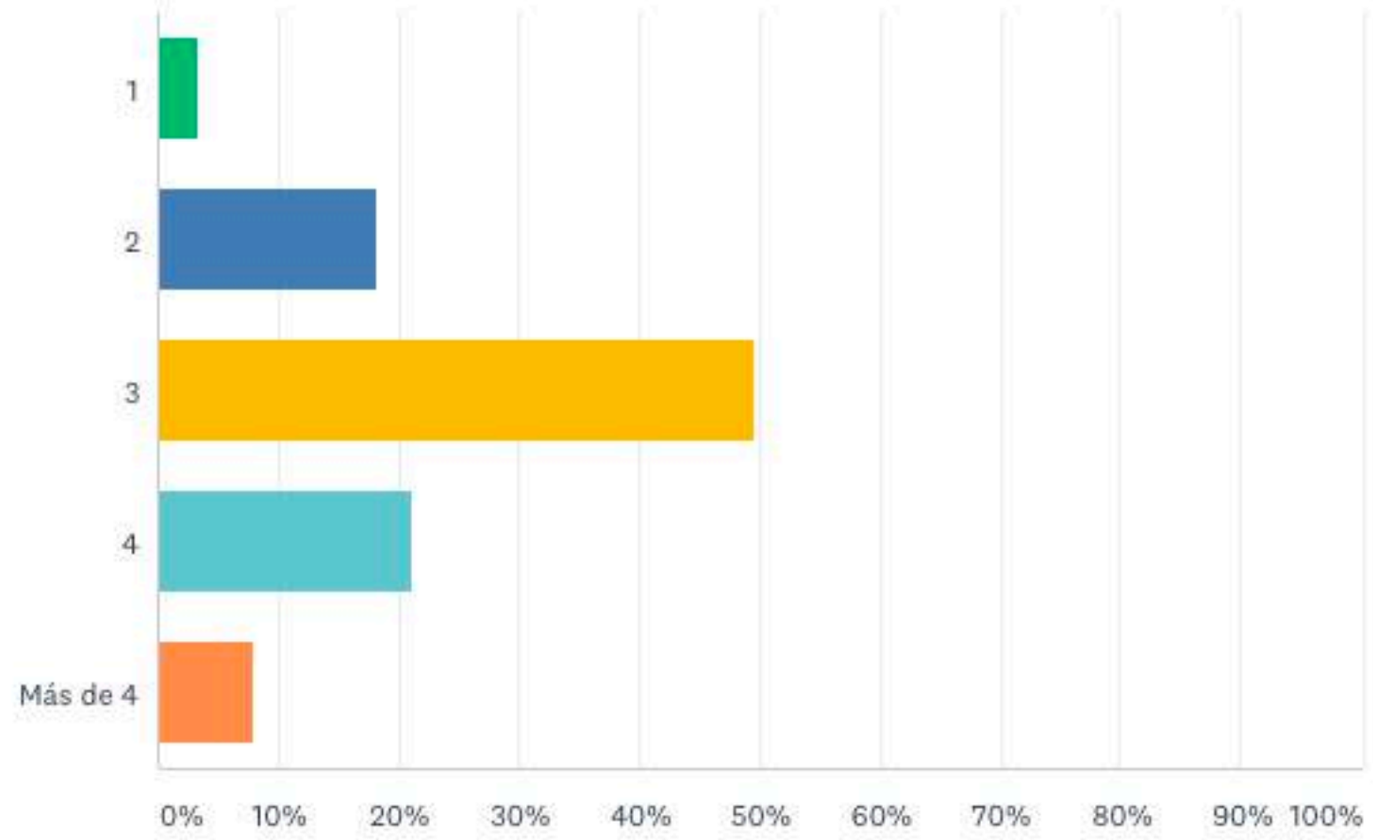
Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES		RESPONSES	
Casa		61.16%	148
Departamento		38.43%	93
Otro (favor de especificar)	Responses	0.41%	1
TOTAL			242

¿Cuántas recámaras tiene tu casa o departamento hoy?

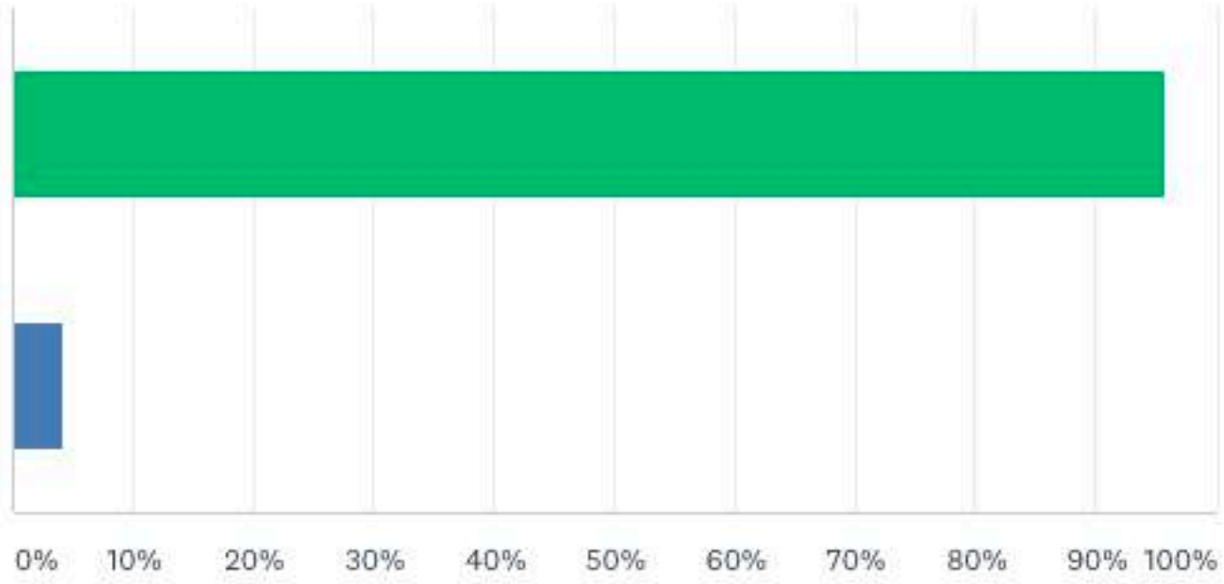
Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES	RESPONSES	
1	3.31%	8
2	18.18%	44
3	49.59%	120
4	21.07%	51
Más de 4	7.85%	19
TOTAL		242

¿Haz hecho home office durante la pandemia?

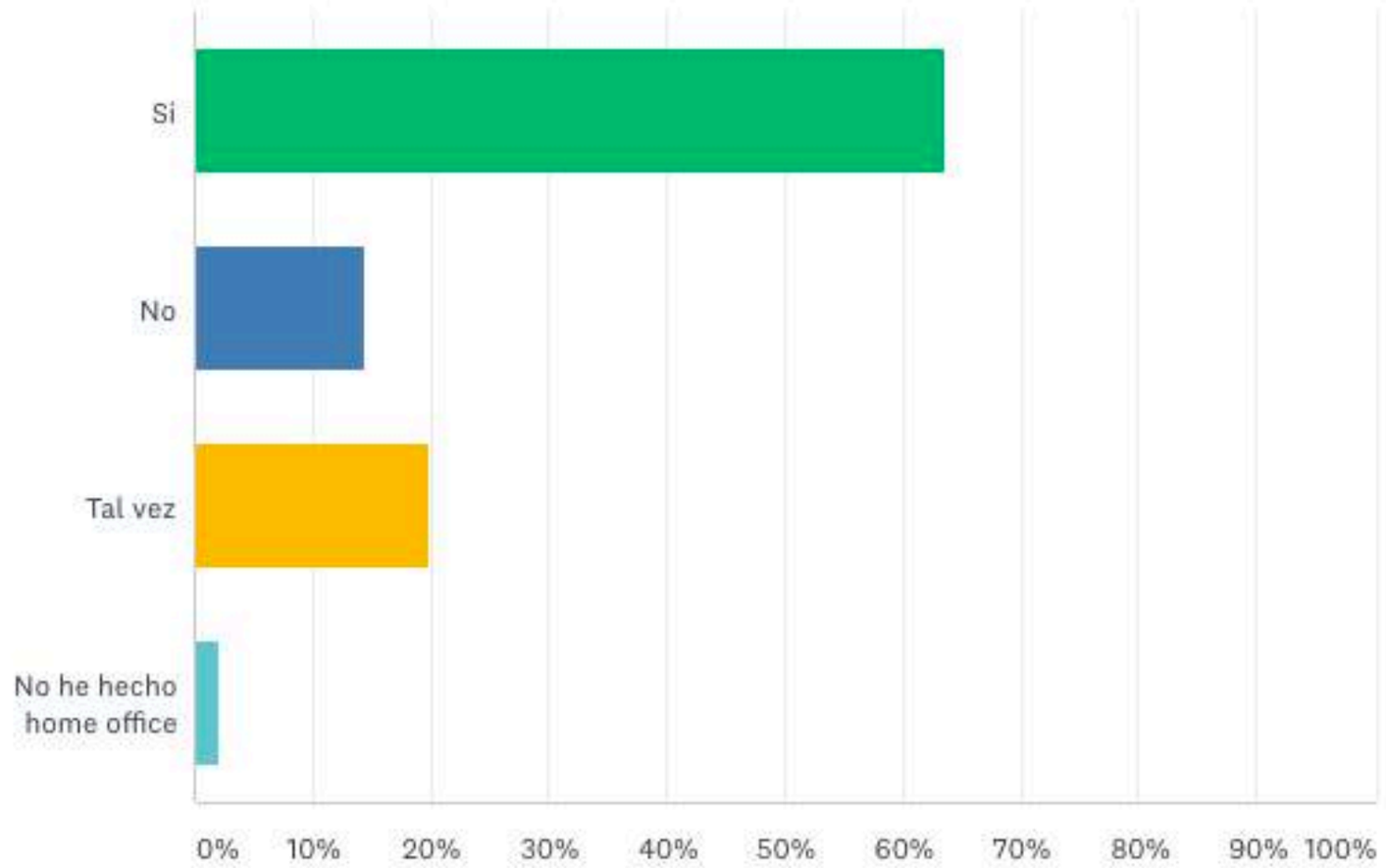
Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES	RESPONSES	
Si	95.87%	232
No	4.13%	10
TOTAL		242

¿Piensas que seguirás haciendo home office cuando termine la pandemia?

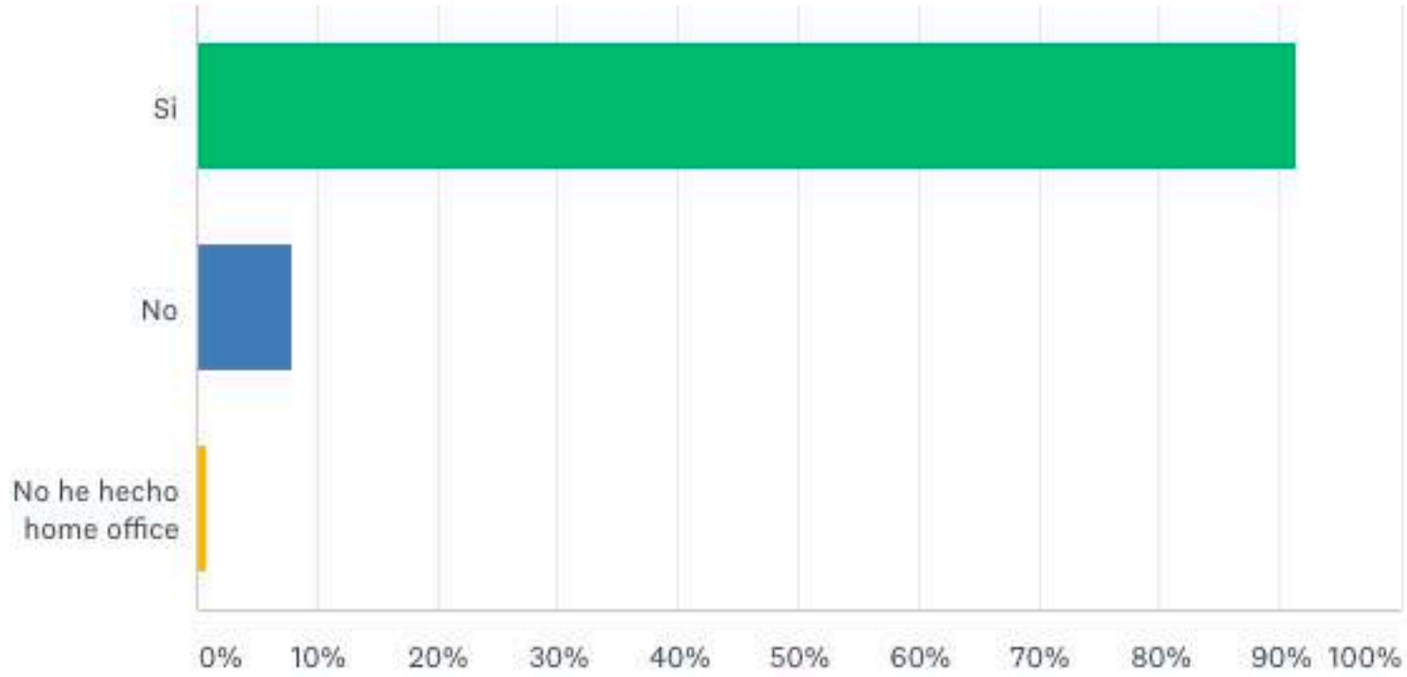
Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES	RESPONSES	
Si	63.64%	154
No	14.46%	35
Tal vez	19.83%	48
No he hecho home office	2.07%	5
TOTAL		**242**

¿Tu casa actual ha servido para hacer home office?

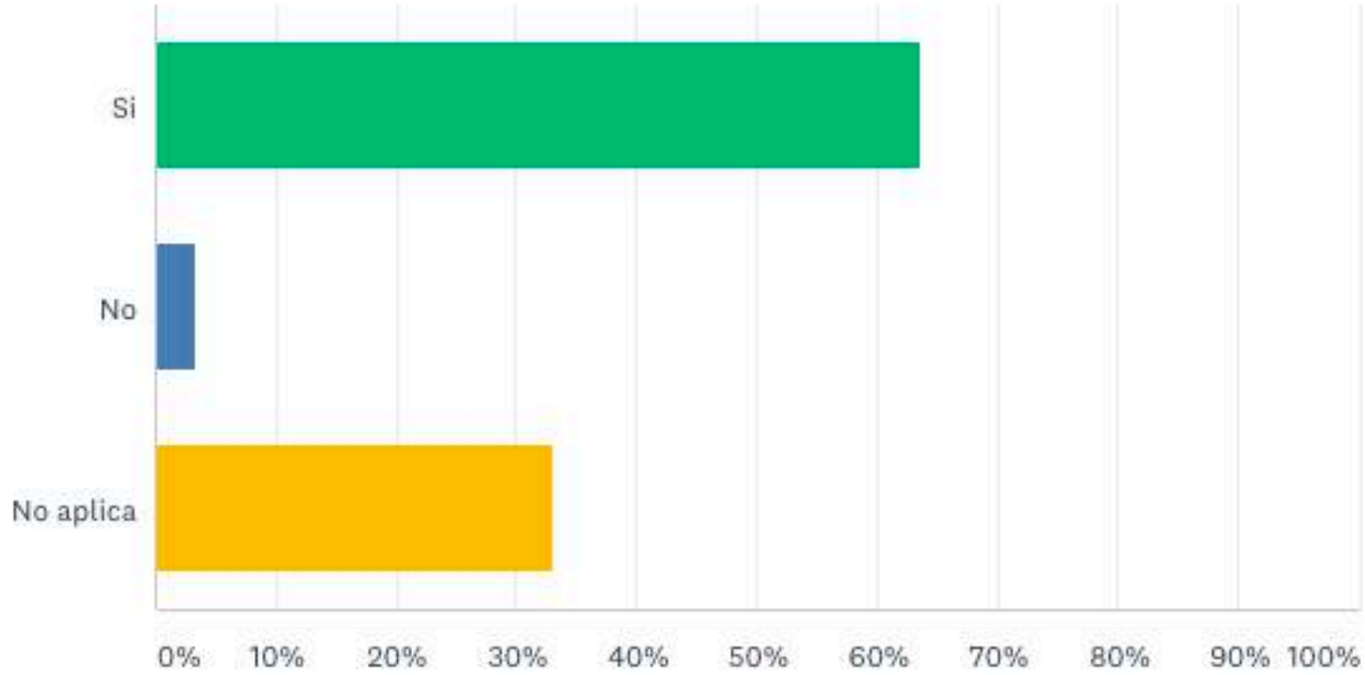
Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES	RESPONSES	
Si	91.32%	221
No	7.85%	19
No he hecho home office	0.83%	2
TOTAL		242

¿Tus hijos han hecho home school durante la pandemia?

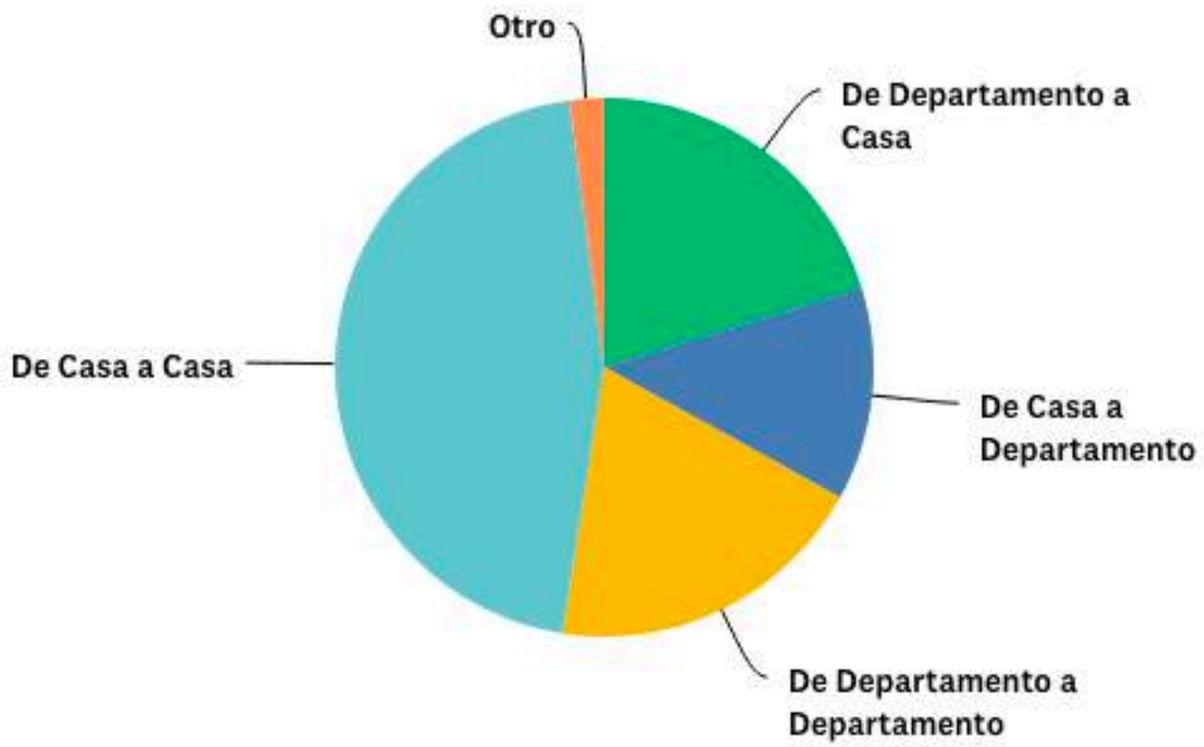
Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES	RESPONSES	
Si	63.64%	154
No	3.31%	8
No aplica	33.06%	80
TOTAL		**242**

¿Pensando en si te mudaras a que tipo de casa te quisieras ir?

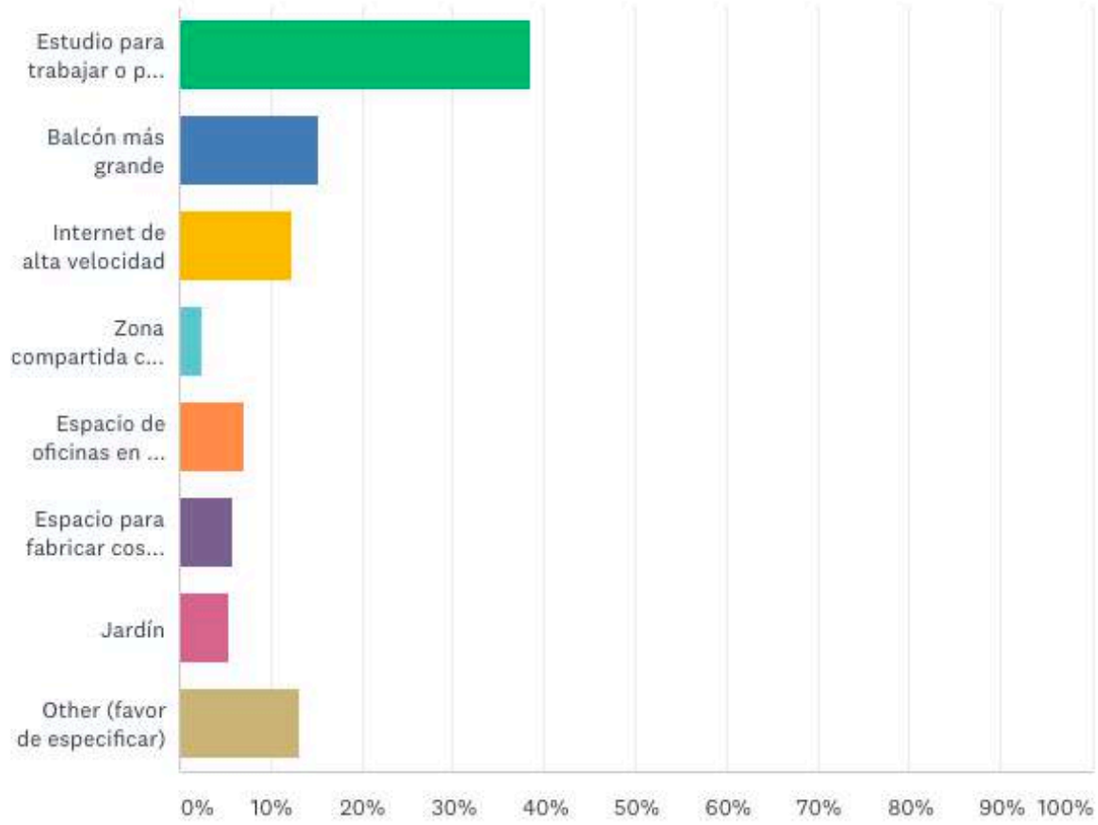
Answered: 242 Skipped: 0



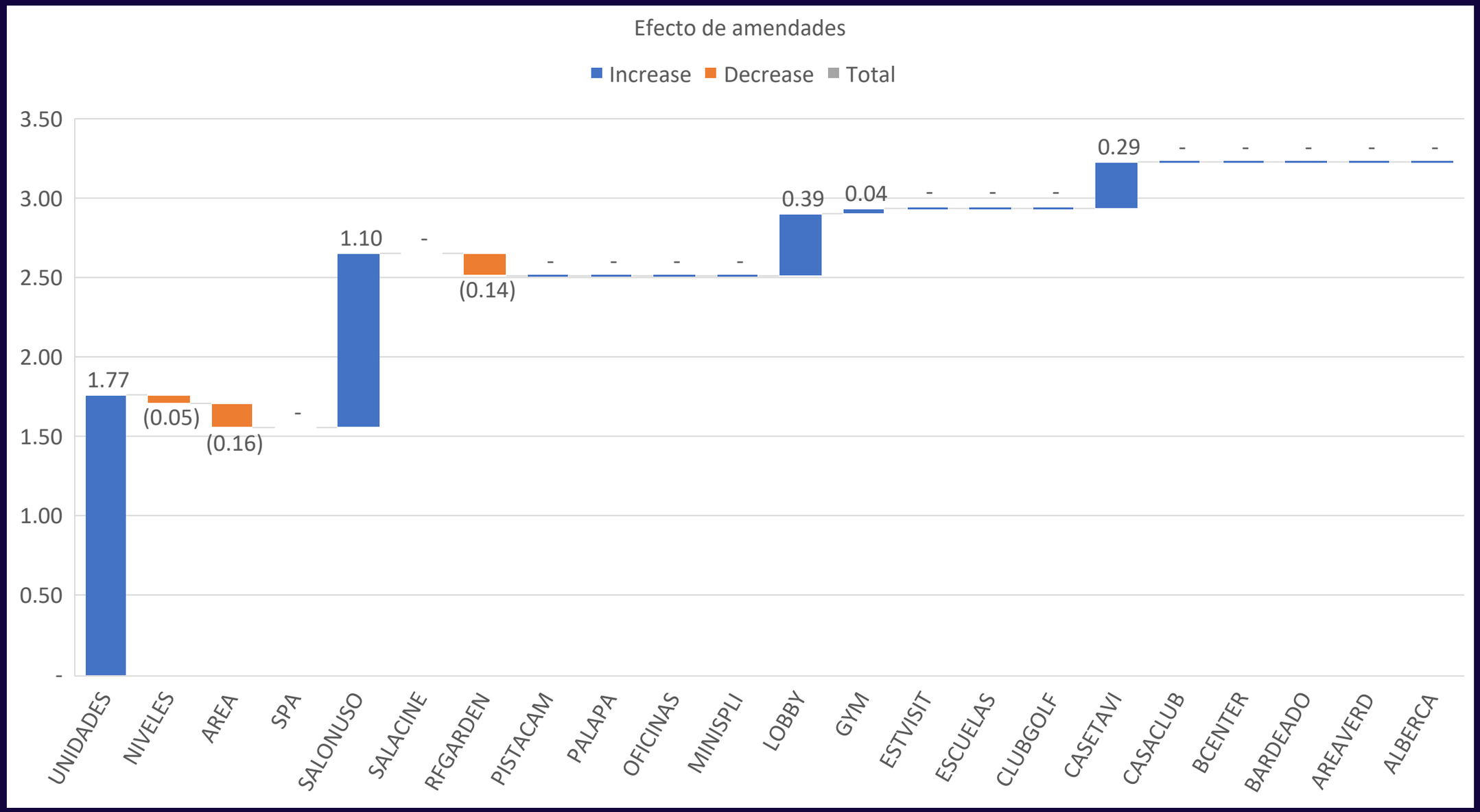
ANSWER CHOICES		RESPONSES	
De Departamento a Casa		20.25%	49
De Casa a Departamento		12.81%	31
De Departamento a Departamento		19.42%	47
De Casa a Casa		45.45%	110
Otro	Responses	2.07%	5
TOTAL			242

¿Qué te gustaría que tuviera una nueva casa si te mudaras?

Answered: 242 Skipped: 0



ANSWER CHOICES		RESPONSES	
Estudio para trabajar o para que los niños estudien		38.43%	93
Balcón más grande		15.29%	37
Internet de alta velocidad		12.40%	30
Zona compartida con internet de alta velocidad		2.48%	6
Espacio de oficinas en la zona común		7.02%	17
Espacio para fabricar cosas para vender por internet		5.79%	14
Jardín		5.37%	13
Other (favor de especificar)	Responses	13.22%	32
TOTAL			242

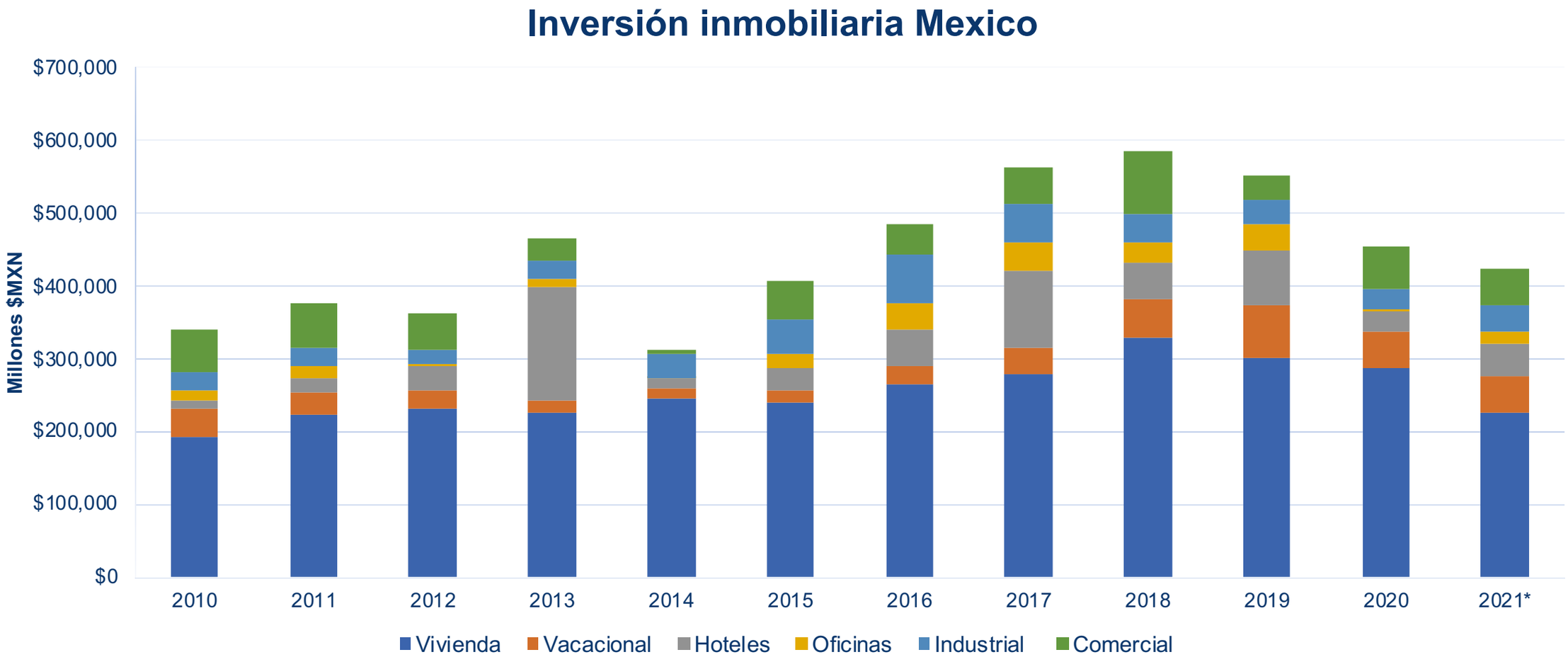


Efecto de amenidades Monterrey deptos M, R y RP



¿Cómo pinta el mercado?

Tamaño estimado de la inversión inmobiliaria



- Softec estima que en 2021 la industria tendrá una inversión en $492 mil millones de pesos.

Lateral Carretera Picacho Ajusco, 4249, Piso 1, Col. Jardines en la Montaña, C.P. 14210, Tlalpan, Ciudad de México
Tel +52 55 50 63 88 00
www. Softec.com.mx



Inversión inmobiliaria estimada 2021

REPORTE INMOBILIARIO

	Unidad	Crecimiento	Valor Unit ($MXN)	Total (Millones $MXN)
Vivienda	unit	202,379	$1,404,000	$284,140
Vacacional	unit	11,815	5,212,000	$61,580
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				**$492,641**

- Softec estima la inversión total en el sector inmobiliario (a valor venta en vivienda y a valor inversión en los sectores comerciales) de México será de $492 mil millones de pesos en 2021.

Lateral Carretera Picacho Ajusco, 4249, Piso 1, Col. Jardines en la Montaña, C.P. 14210, Tlalpan, Ciudad de México
Tel +52 55 50 63 88 00
www. Softec.com.mx

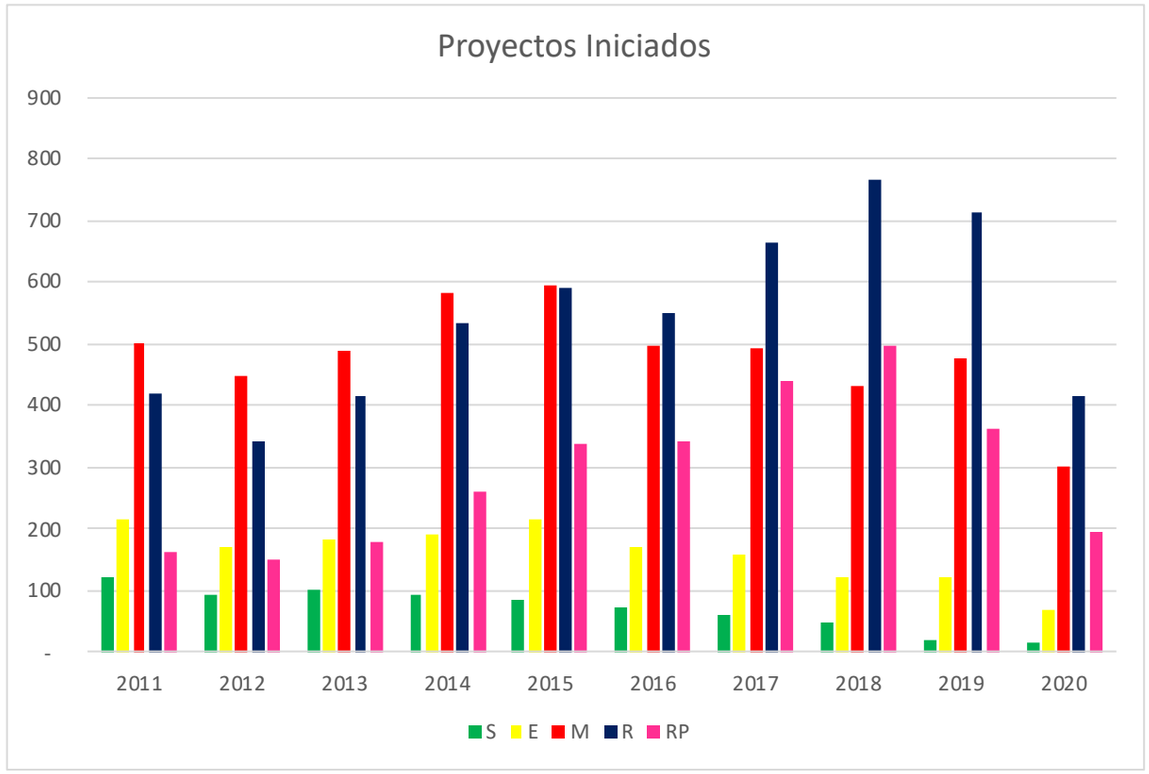
Ventas 2017-2022

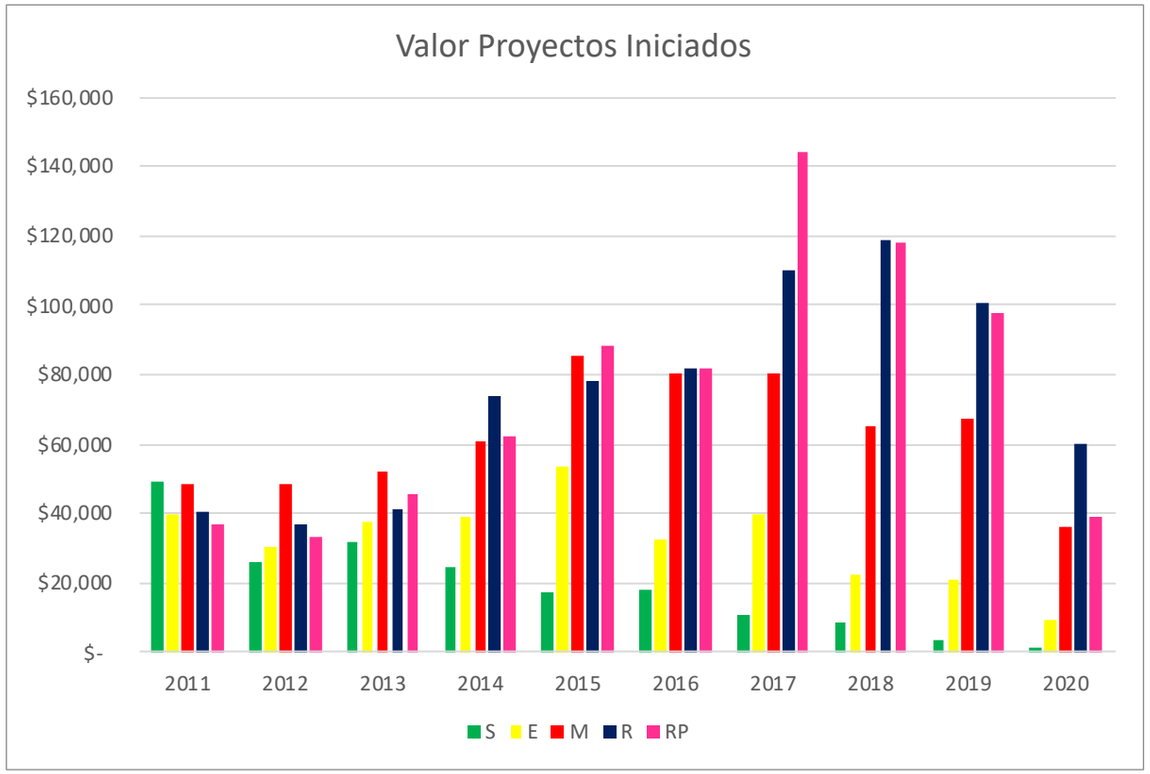
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
E	10,235	4,485	3,951	665	1,188	1,146
P	157,867	145,262	100,336	89,839	64,142	40,747
T	54,642	59,665	45,504	58,289	58,033	66,213
M	51,604	50,978	46,350	44,708	45,420	38,709
R	24,009	25,142	24,737	21,012	25,051	18,336
RP	10,074	12,106	11,328	10,236	8,545	9,168
Vac	6,927	8,986	12,270	10,773	11,815	8,149
Total	315,358	306,624	244,476	235,522	214,194	182,468

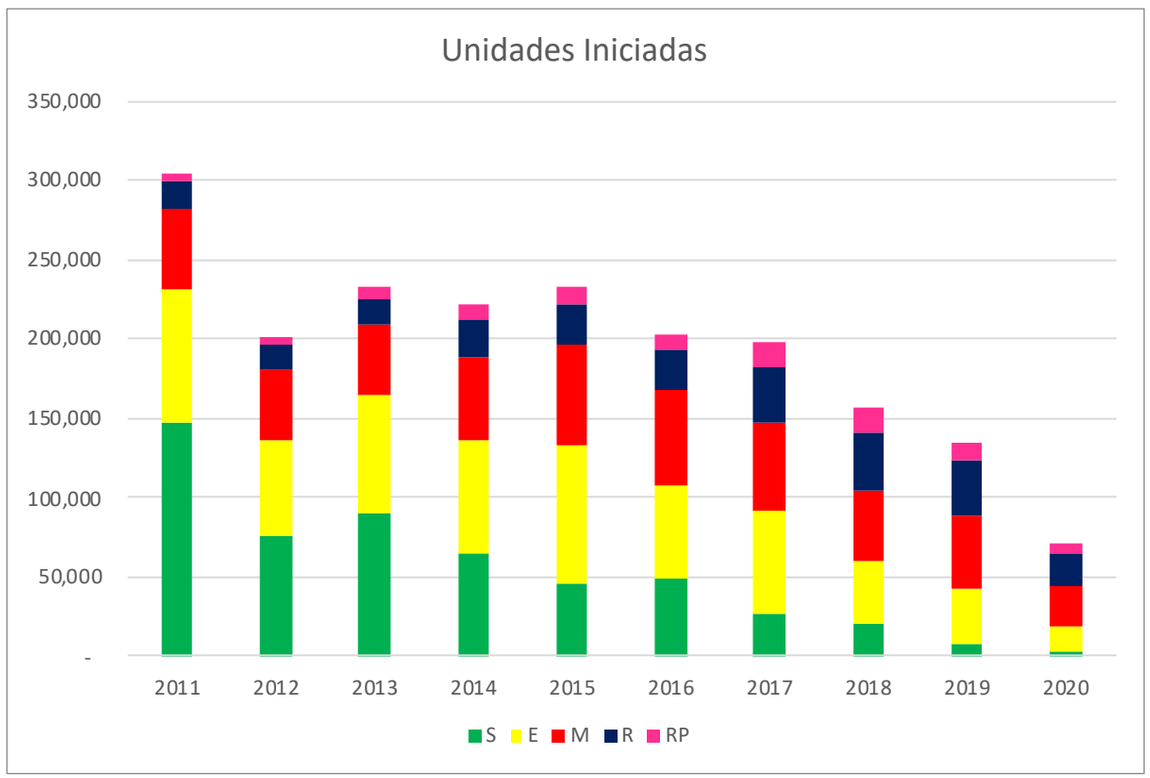
Antes de la crisis generada por el COVID, la industria tenía perspectivas de contracción como consecuencia de los pocos inicios de proyectos y la reducida inversión de los últimos 5 años, en particular en los segmentos de vivienda Económica, Tradicional y Popular (precio inferior a $850,000). Dados los 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.

¿Porque?

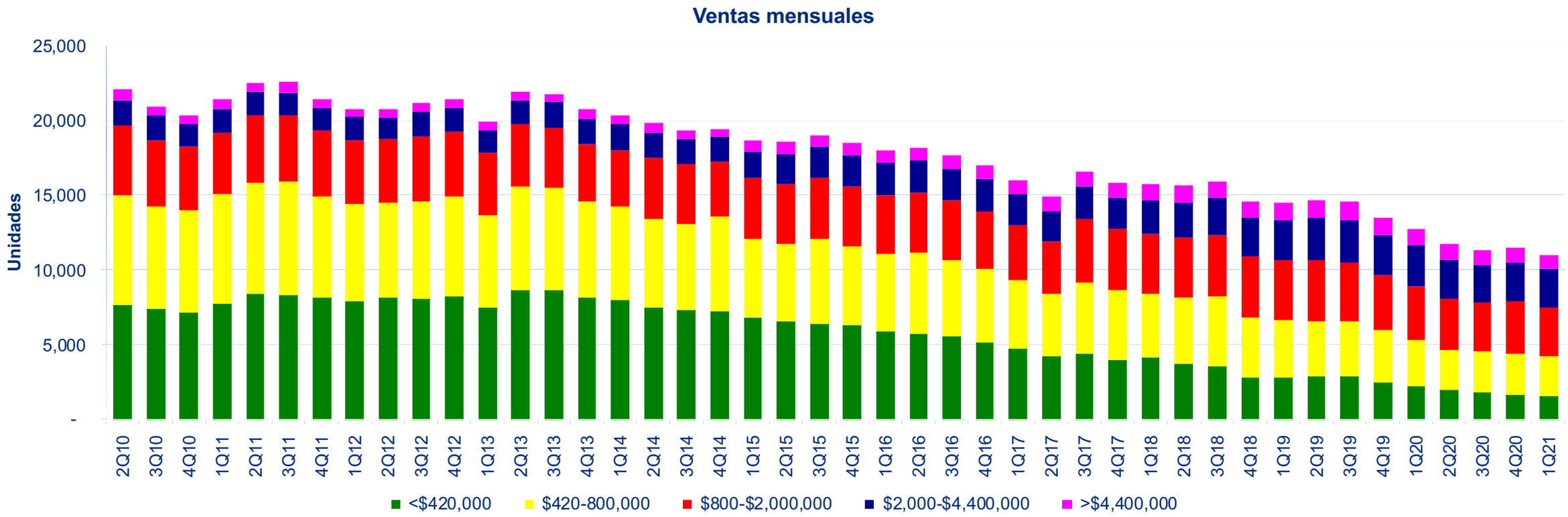






- Si no la has producido…
- No la puedes vender…

Ventas mensuales



- Las ventas mensuales promedio en el primer trimestre del 2021 fueron de **11,030** unidades, lo que representa una disminución del 13.5% respecto al mismo periodo del 2020. La mayor disminución se presentó en el segmento social cuya caída significó un 33%, manteniendo la tendencia desde el 2013. La menor disminución se reportó en el segmento Residencial con una contracción del 6.2%

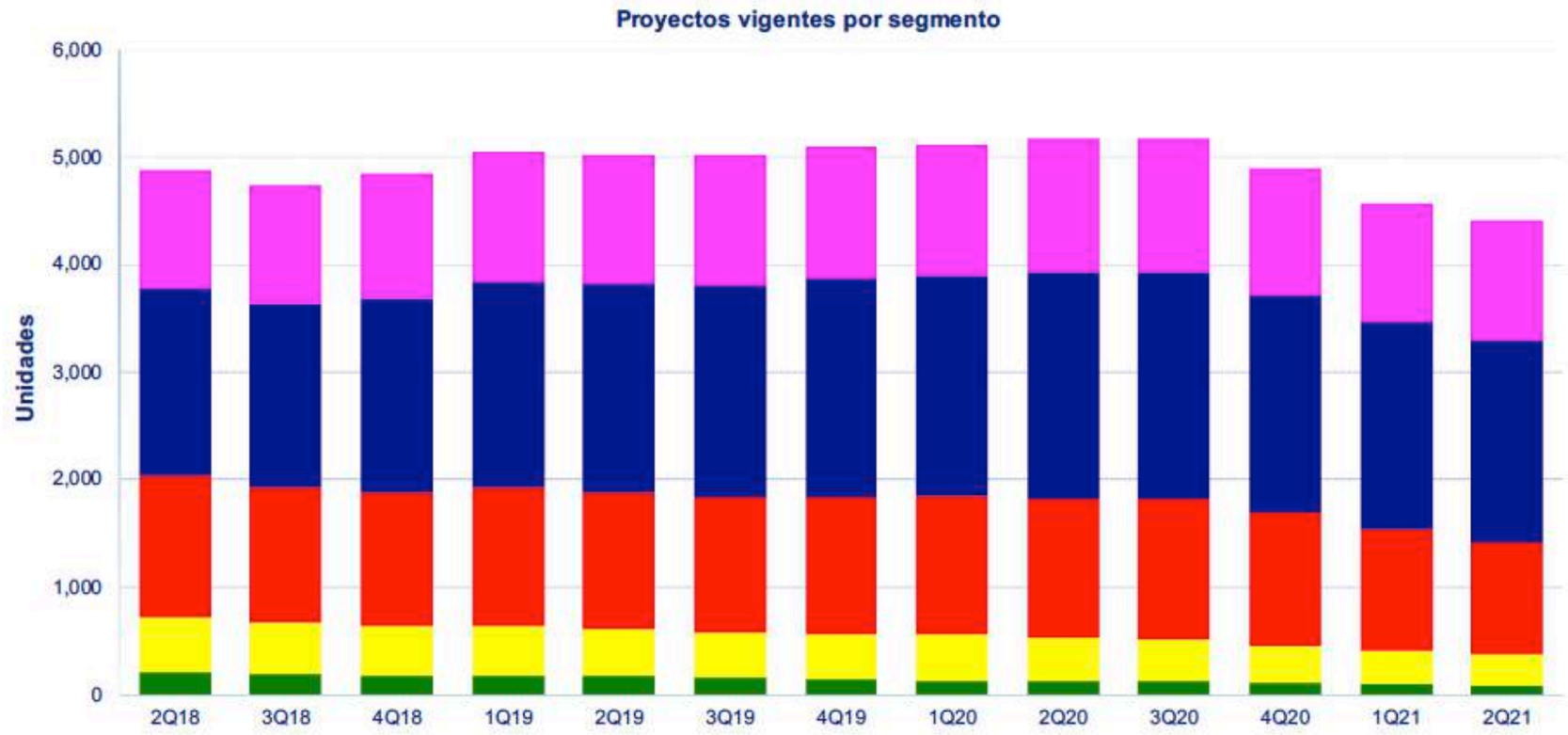
- Con respecto al cierre del 2020 las ventas promedio disminuyeron 4%, principalmente en el segmento Social, cuya caída en el 1Q21 fue de 8.3%.

Fuente: Base de datos Softec

Lateral Carretera Picacho Ajusco, 4249, Piso 1, Col. Jardines en la Montaña, C.P. 14210, Tlalpan, Ciudad de México
Tel +52 55 50 63 88 00
www. Softec.com.mx

Proyectos en proceso

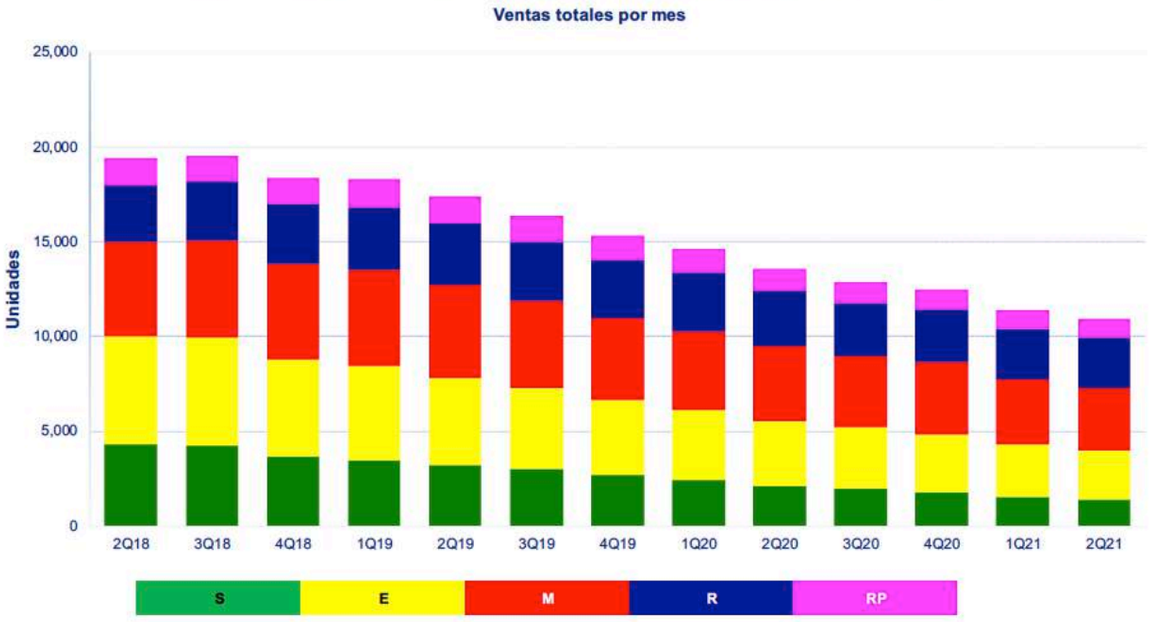
Evolución trimestral del número de proyectos vigentes



Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	208	191	182	176	167	152	143	135	129	120	108	91	84
E	516	487	462	460	448	433	421	423	407	403	353	310	291
M	1,320	1,255	1,241	1,293	1,271	1,254	1,276	1,287	1,288	1,292	1,230	1,135	1,048
R	1,734	1,711	1,803	1,908	1,943	1,964	2,033	2,051	2,107	2,115	2,027	1,925	1,877
RP	1,104	1,097	1,165	1,208	1,197	1,210	1,227	1,218	1,249	1,240	1,175	1,116	1,120
Total	**4,882**	**4,741**	**4,853**	**5,045**	**5,026**	**5,013**	**5,100**	**5,114**	**5,180**	**5,170**	**4,893**	**4,577**	**4,420**

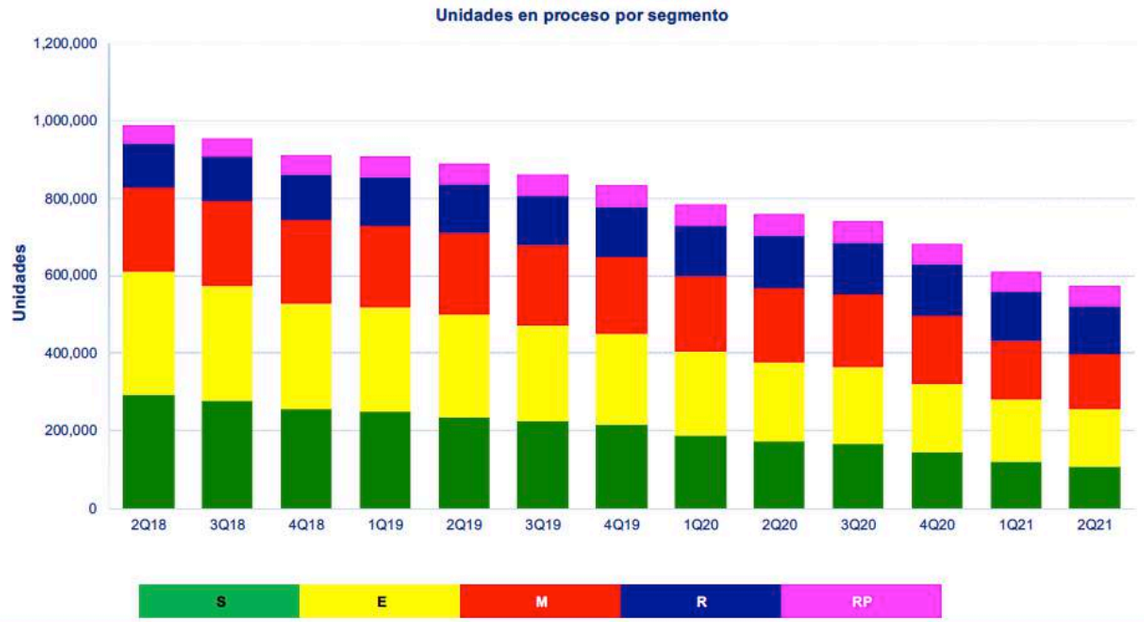
Ventas, en proceso e inventarios

Evolución trimestral del volumen de ventas totales al mes



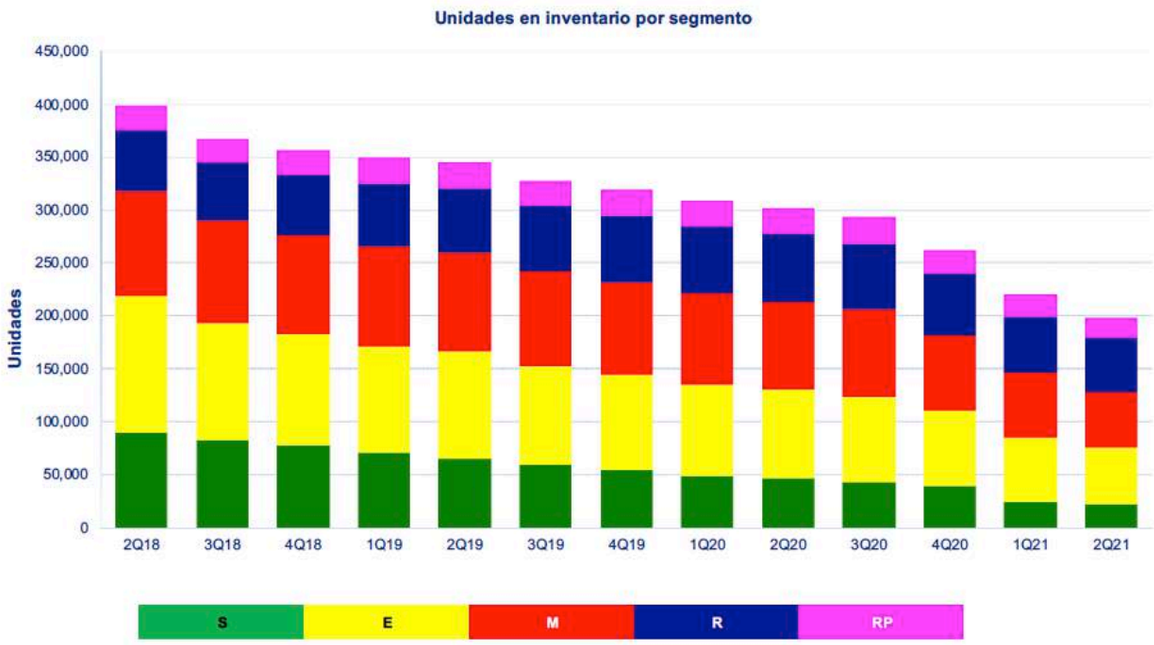
Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	4,349	4,262	3,690	3,477	3,249	3,018	2,690	2,430	2,116	1,966	1,785	1,567	1,421
E	5,669	5,724	5,087	4,992	4,598	4,304	3,981	3,726	3,436	3,272	3,088	2,748	2,599
M	4,956	5,071	5,038	5,031	4,890	4,550	4,346	4,144	3,927	3,756	3,776	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

Evolución trimestral de las unidades en proceso



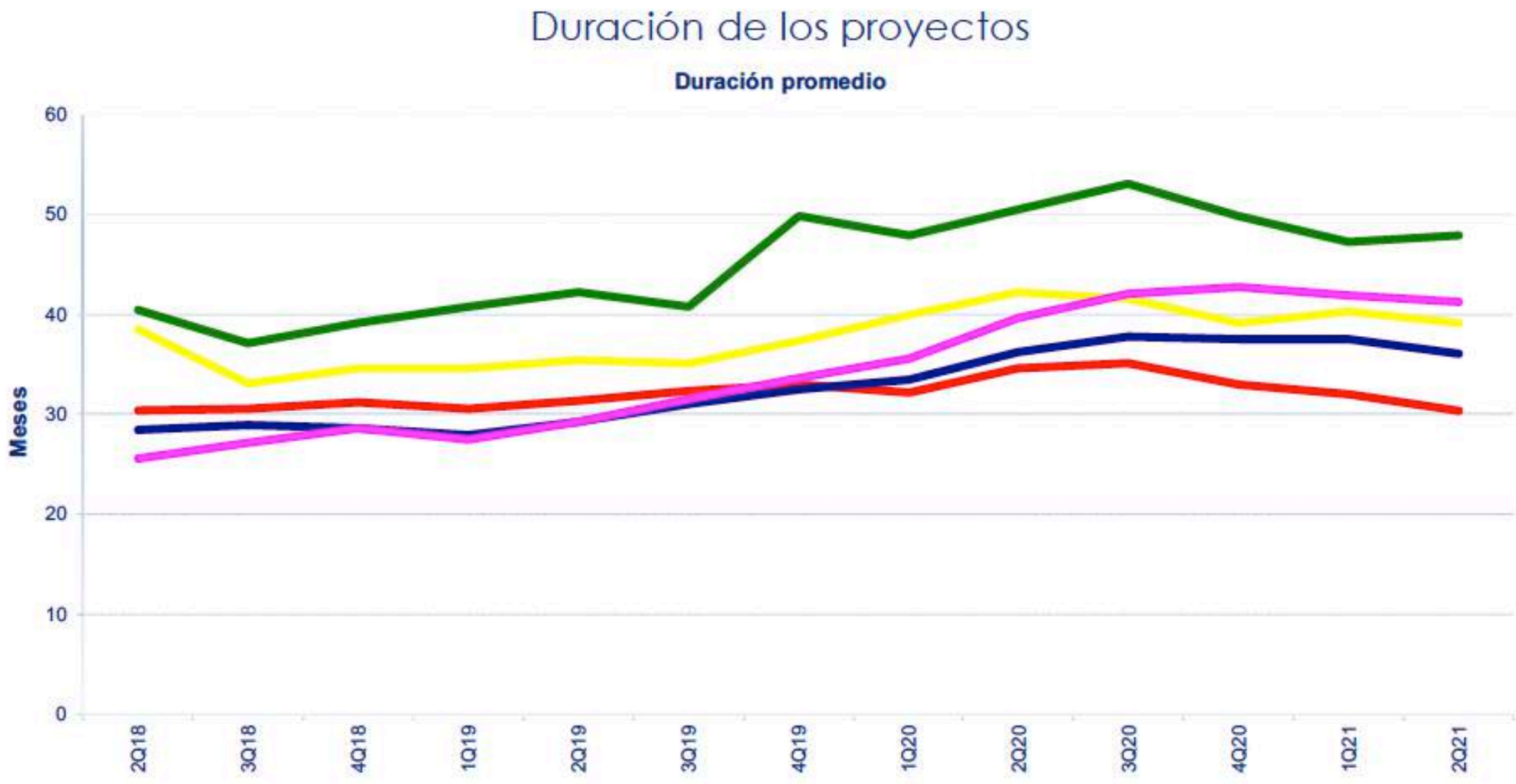
Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	293,610	278,650	255,556	250,769	235,656	225,309	215,671	189,231	172,488	165,511	144,619	119,940	107,790
E	317,375	295,942	273,392	266,526	264,487	247,987	234,778	216,222	204,749	198,767	176,720	159,858	149,241
M	216,277	218,460	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



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

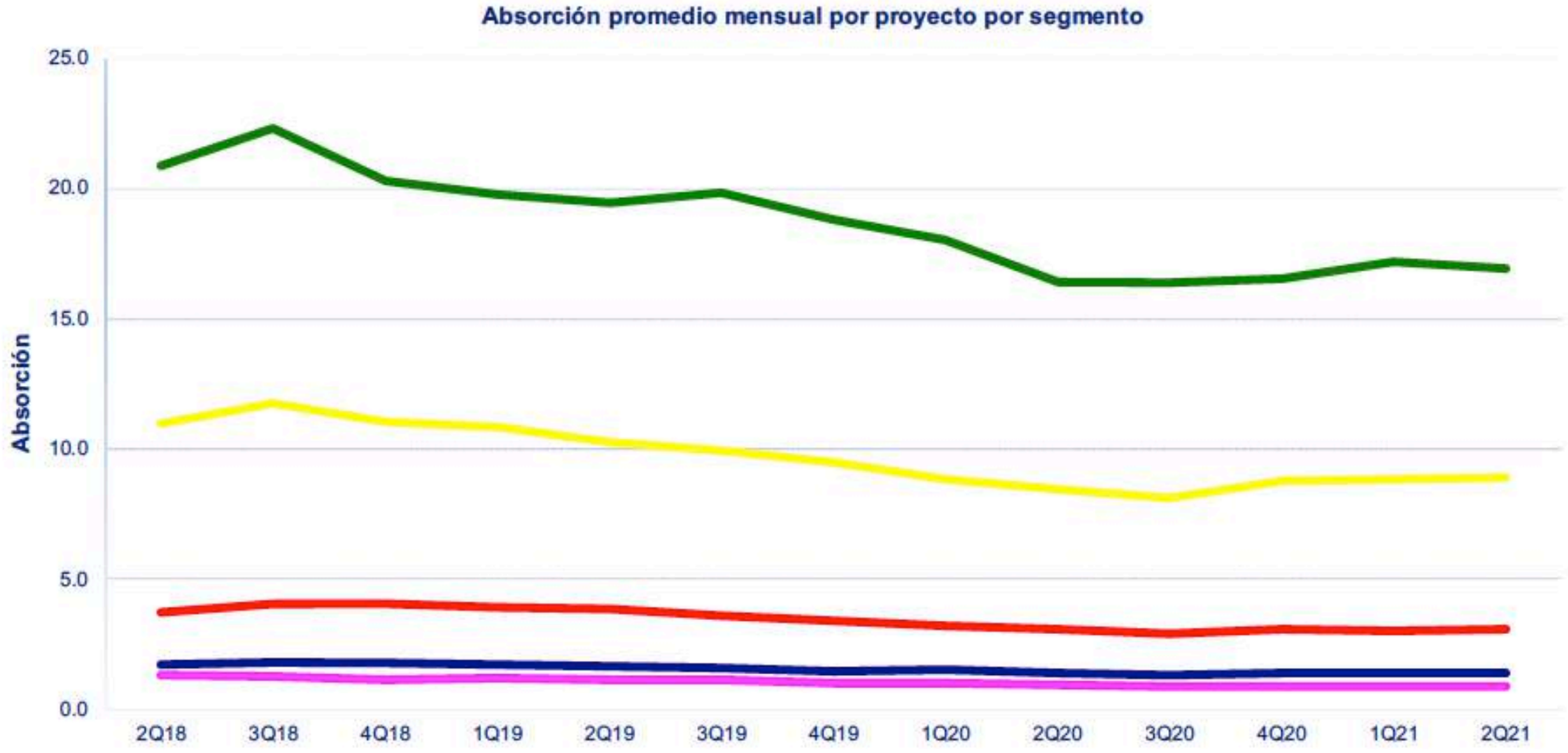
Duración



Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	40	37	39	41	42	41	50	48	50	53	50	47	48
E	38	33	35	35	35	35	37	40	42	42	39	40	39
M	30	31	31	31	31	32	33	32	35	35	33	32	30
R	28	29	29	28	29	31	33	34	36	38	37	38	36
RP	26	27	29	28	29	32	34	36	40	42	43	42	41
Total	**29**	**30**	**30**	**29**	**31**	**32**	**34**	**34**	**37**	**39**	**38**	**37**	**36**

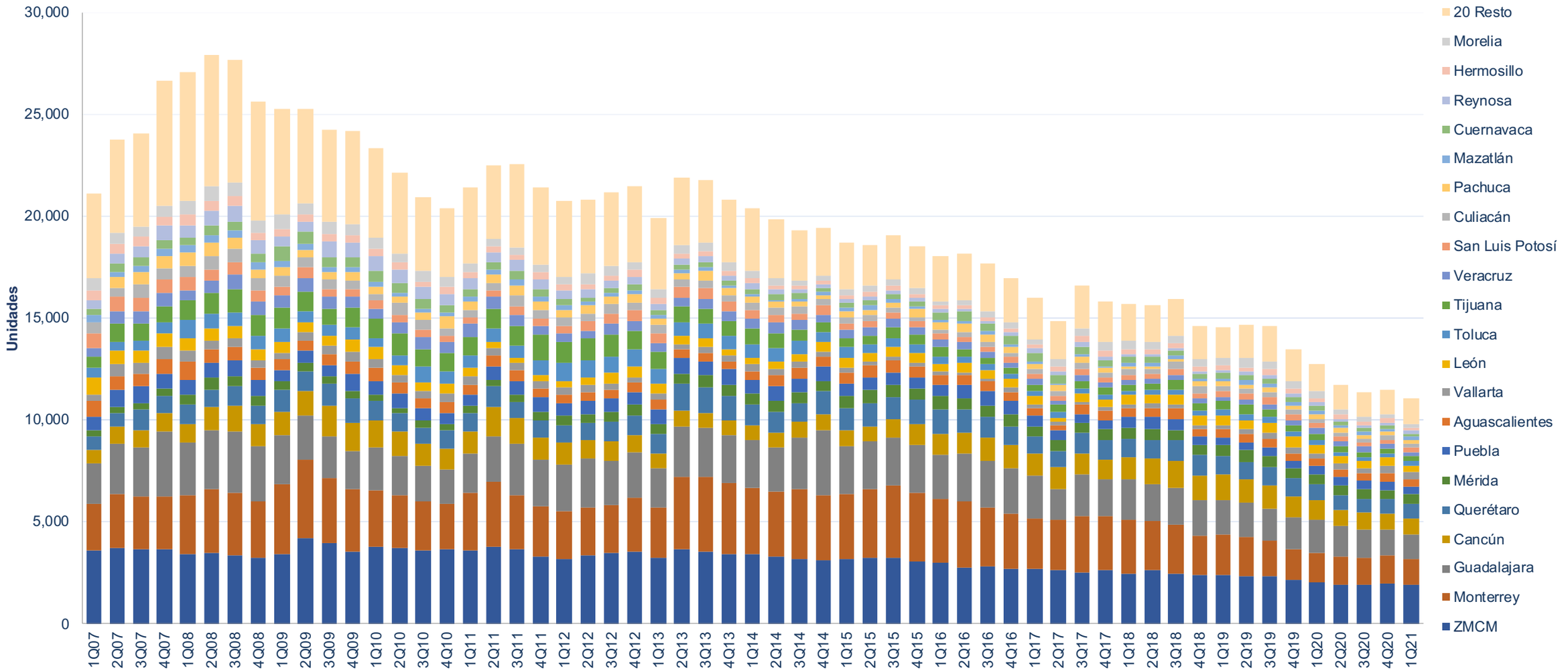
Absorción promedio

Evolución trimestral de la absorción mensual promedio por proyecto



Segmento	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21
S	20.9	22.3	20.3	19.8	19.5	19.9	18.8	18.0	16.4	16.4	16.5	17.2	16.9
E	11.0	11.8	11.0	10.9	10.3	9.9	9.5	8.8	8.4	8.1	8.7	8.9	8.9
M	3.8	4.0	4.1	3.9	3.8	3.6	3.4	3.2	3.0	2.9	3.1	3.0	3.1
R	1.7	1.8	1.8	1.7	1.7	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.4	1.4
RP	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
Total	**4.0**	**4.1**	**3.8**	**3.6**	**3.5**	**3.3**	**3.0**	**2.9**	**2.6**	**2.5**	**2.6**	**2.5**	**2.5**

Mercados principales por volumen

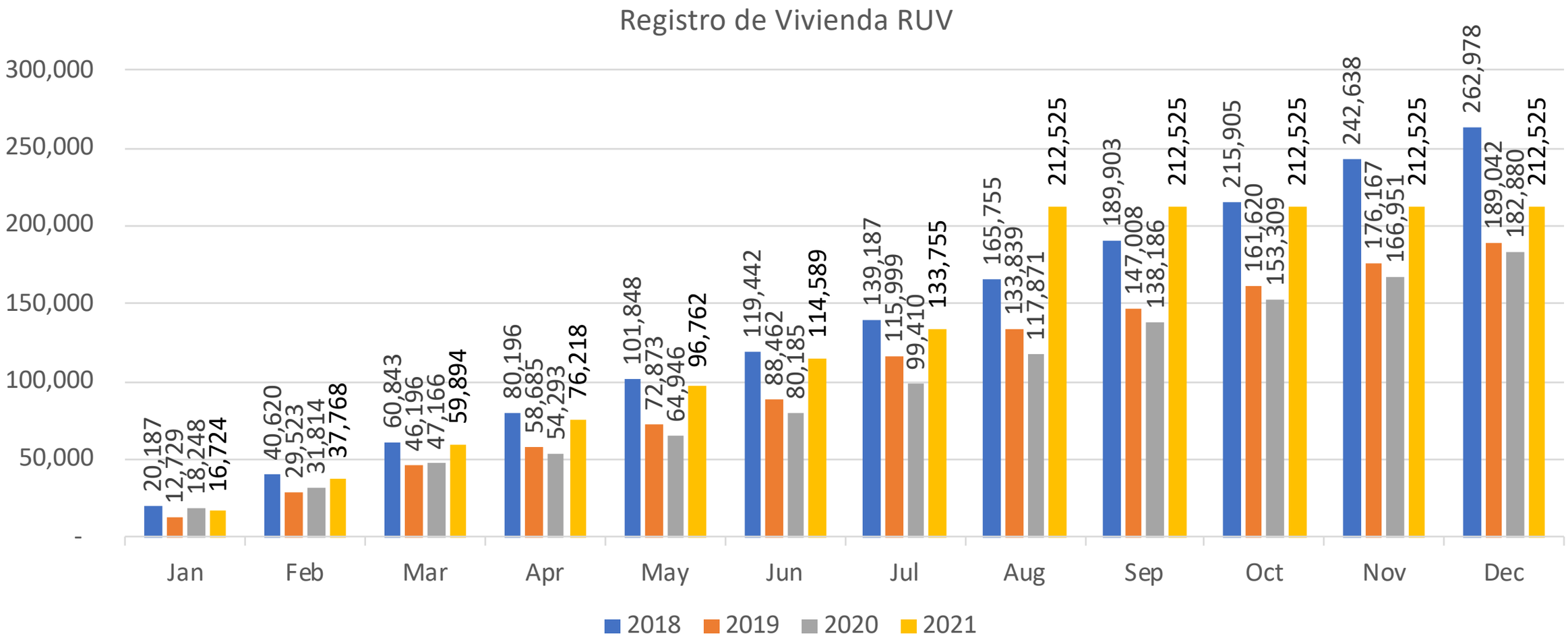


- Las ventas en los 41 mercados principales registraron un desplazamiento mensual de **11,030** unidades, lo que representa una disminución del 13.5% anual y del 10% respecto al 4Q20, en términos absolutos son 1,726 unidades en promedio al mes. La ZMCM representa el el 17.1% de las ventas, seguido de Monterrey con el 11.7%.

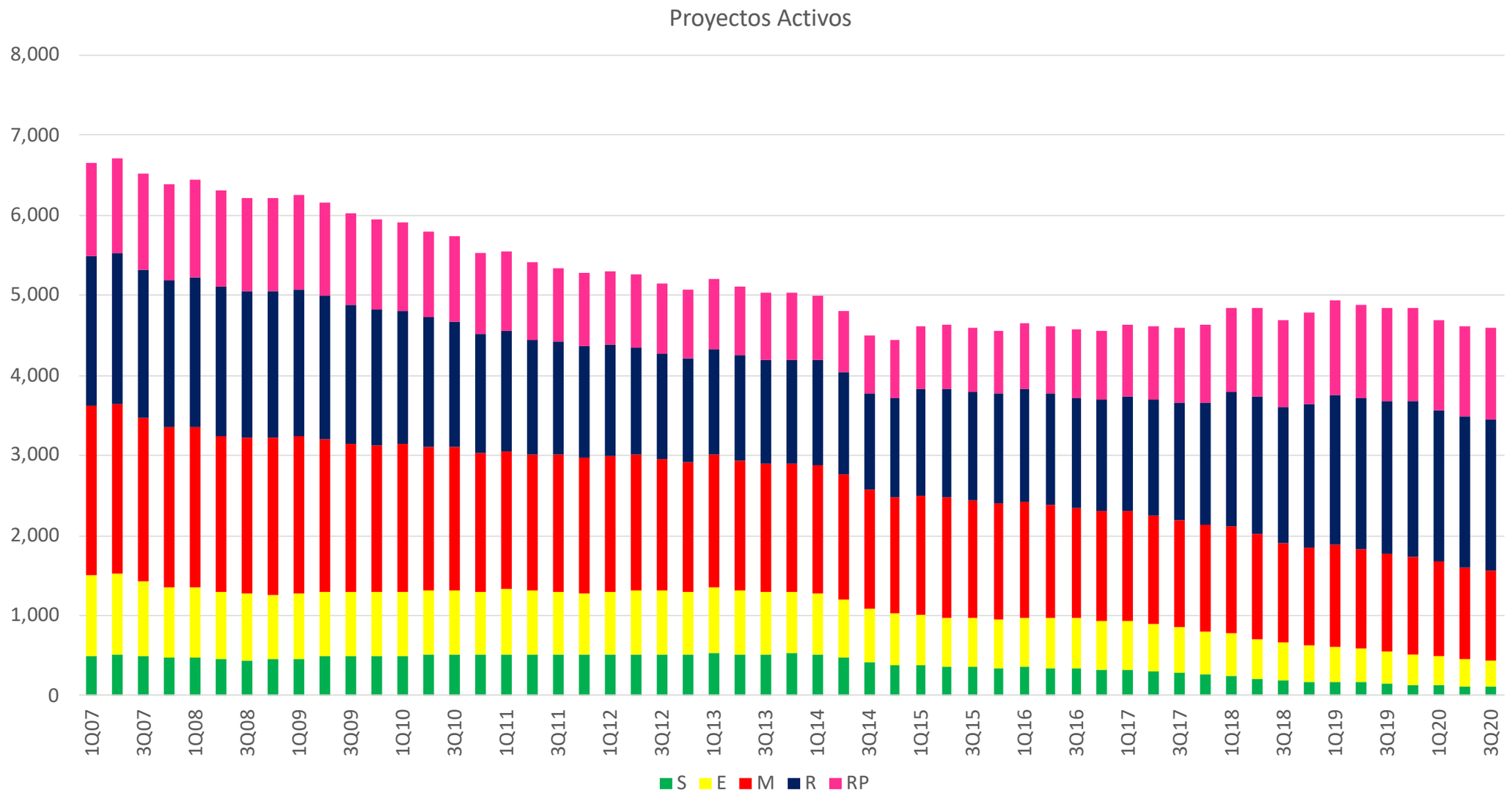
Fuente: Base de datos Softec

Lateral Carretera Picacho Ajusco, 4249, Piso 1, Col. Jardines en la Montaña, C.P. 14210, Tlalpan, Ciudad de México
Tel +52 55 50 63 88 00
www. Softec.com.mx

RUV

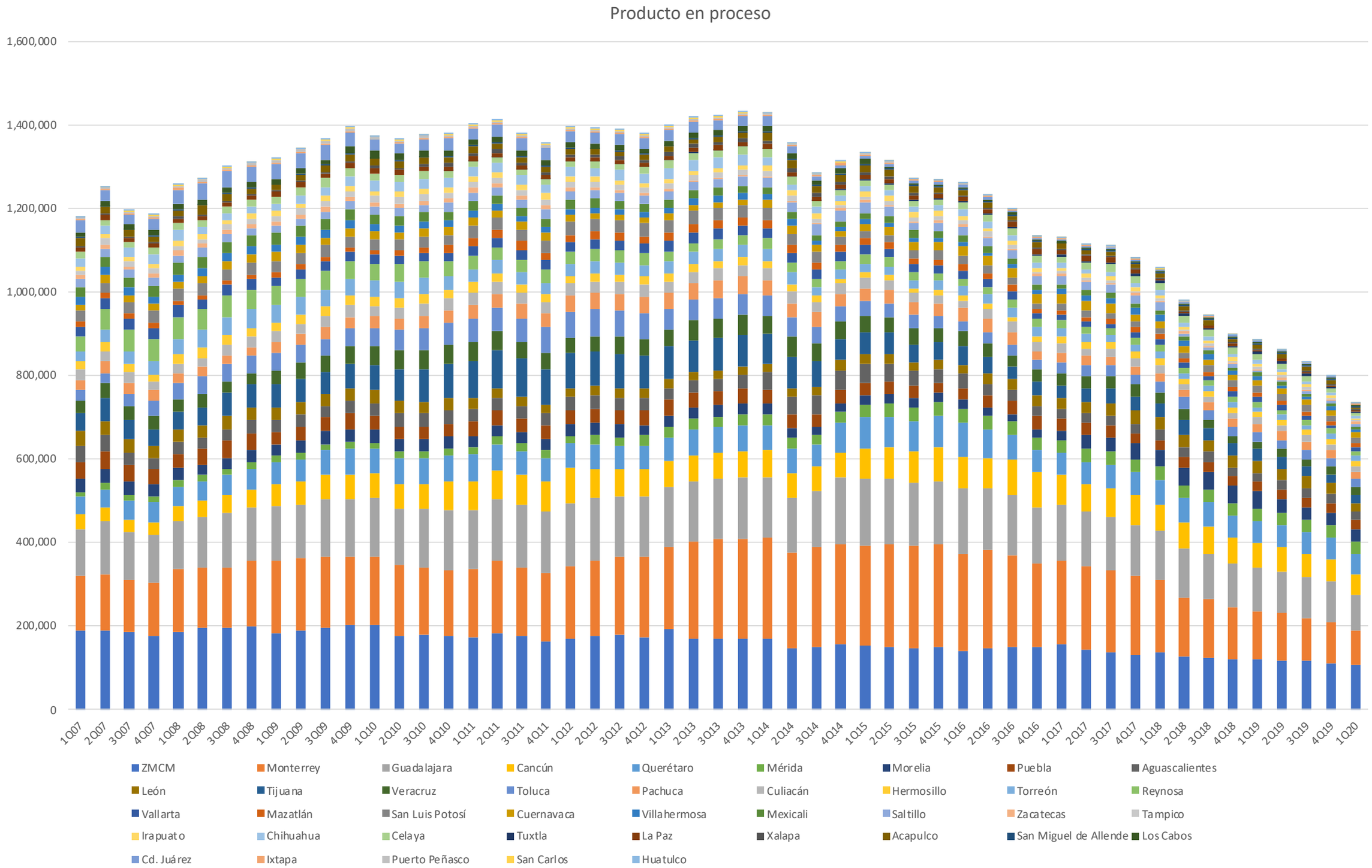

Registro de Vivienda RUV
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
-
Jan
Feb
Mar
Apr
May
Jun
Jul
Aug
Sep
Oct
Nov
Dec
2018
2019
2020
2021
20,187
12,729
18,248
16,724
40,620
29,523
31,814
37,768
60,843
46,196
47,166
59,894
80,196
58,685
54,293
76,218
101,848
72,873
64,946
96,762
119,4
88,462
80,185
114,5
139,187
115,9
99,410
133,755
165,755
133,839
117,871
212,525
189,903
147,008
138,186
212,525
215,905
161,620
153,309
212,525
242,638
176,167
166,951
212,525
262,978
189,042
182,880
212,525

Proyectos Activos

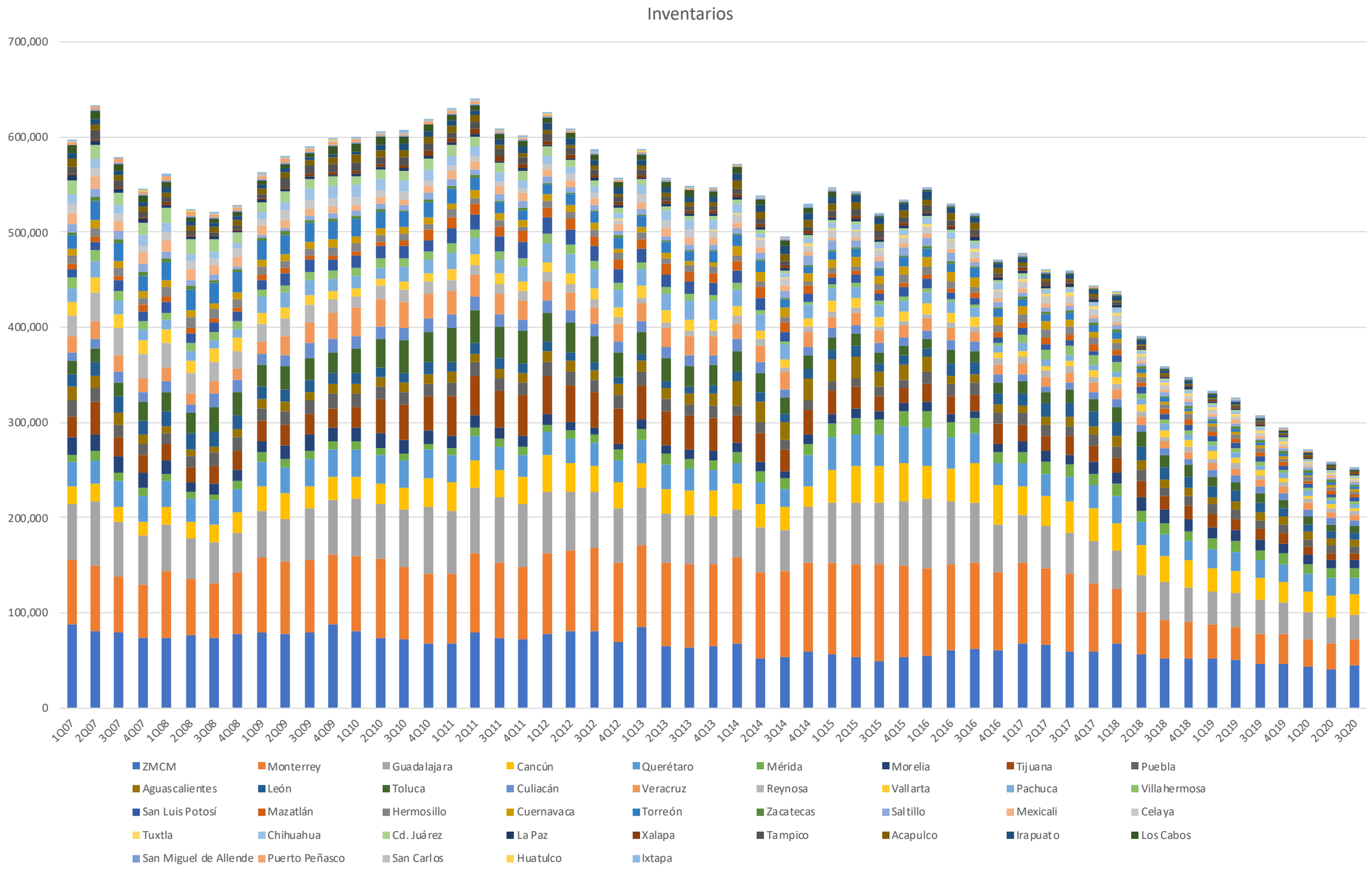


Segmento	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20
S	288	265	246	206	189	179	172	163	148	137	125	115	110
E	579	540	528	509	479	454	446	426	409	384	366	341	331
M	1,327	1,331	1,349	1,301	1,235	1,220	1,262	1,236	1,212	1,214	1,178	1,144	1,125
R	1,473	1,534	1,663	1,723	1,698	1,785	1,880	1,899	1,904	1,941	1,894	1,889	1,886
RP	938	972	1,066	1,097	1,090	1,155	1,188	1,168	1,164	1,164	1,124	1,122	1,136
Total	4,605	4,642	4,852	4,836	4,691	4,793	4,948	4,892	4,837	4,840	4,687	4,611	4,588

Producto en proceso

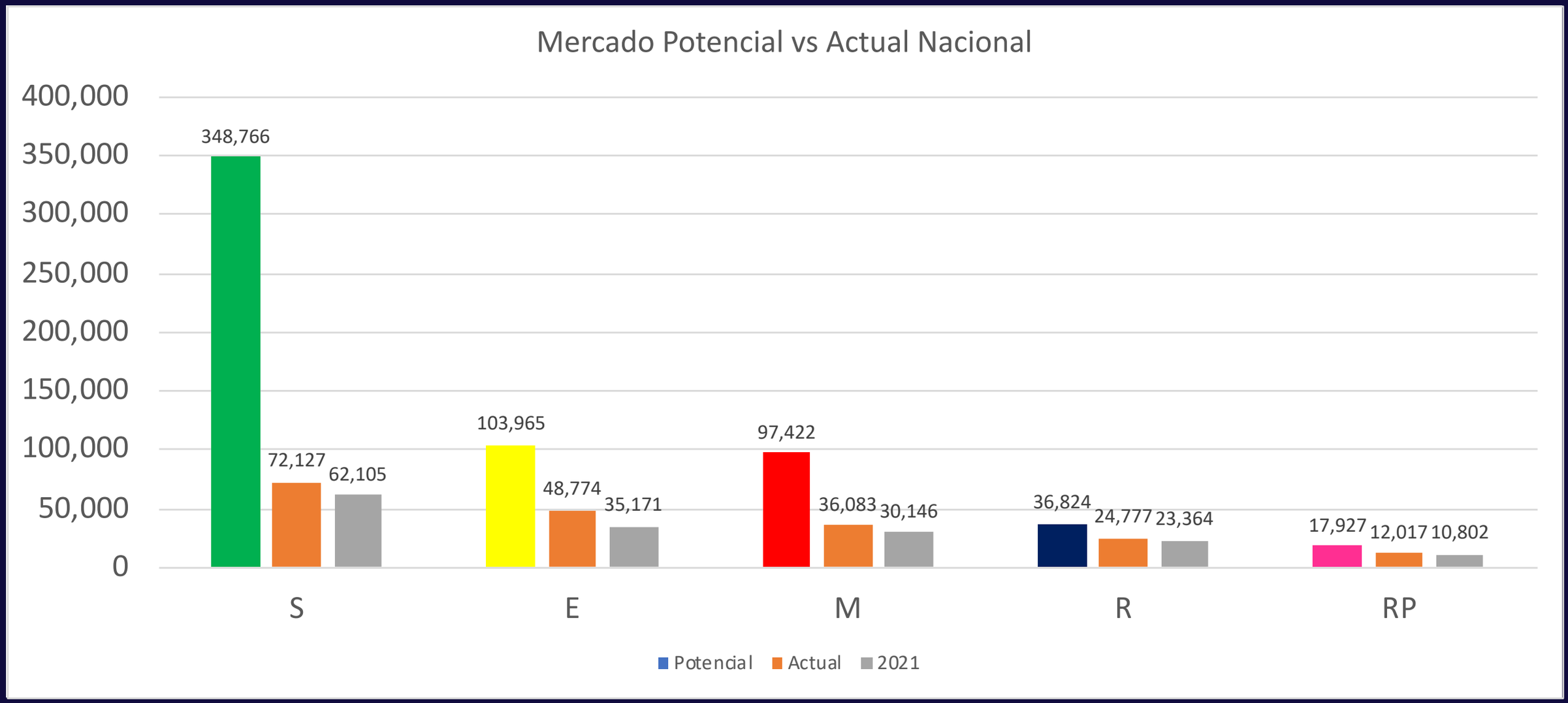


Inventarios

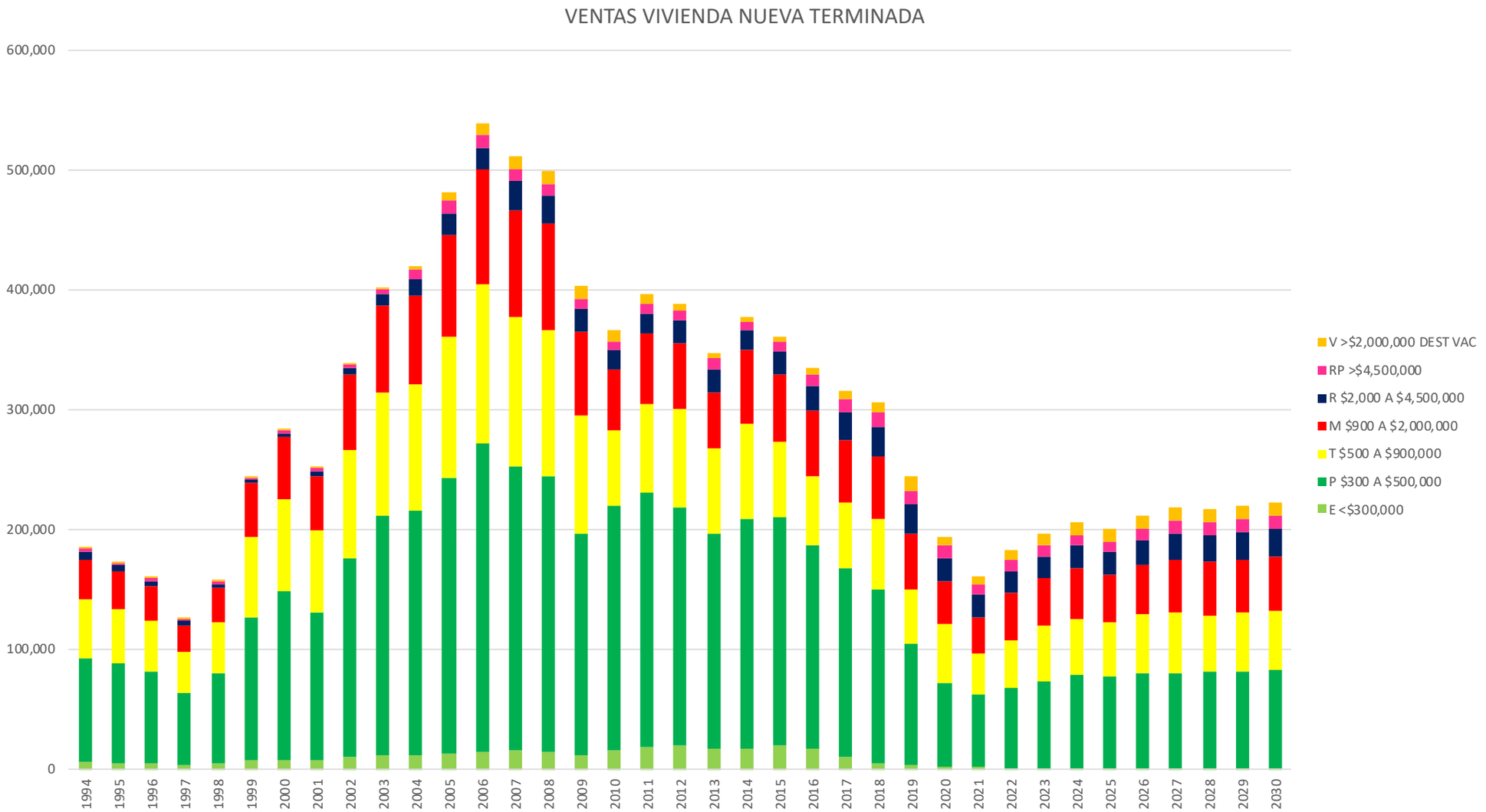


No se están iniciando suficientes unidades para sustituir los inventarios vendidos.

Mercado potencial y actual

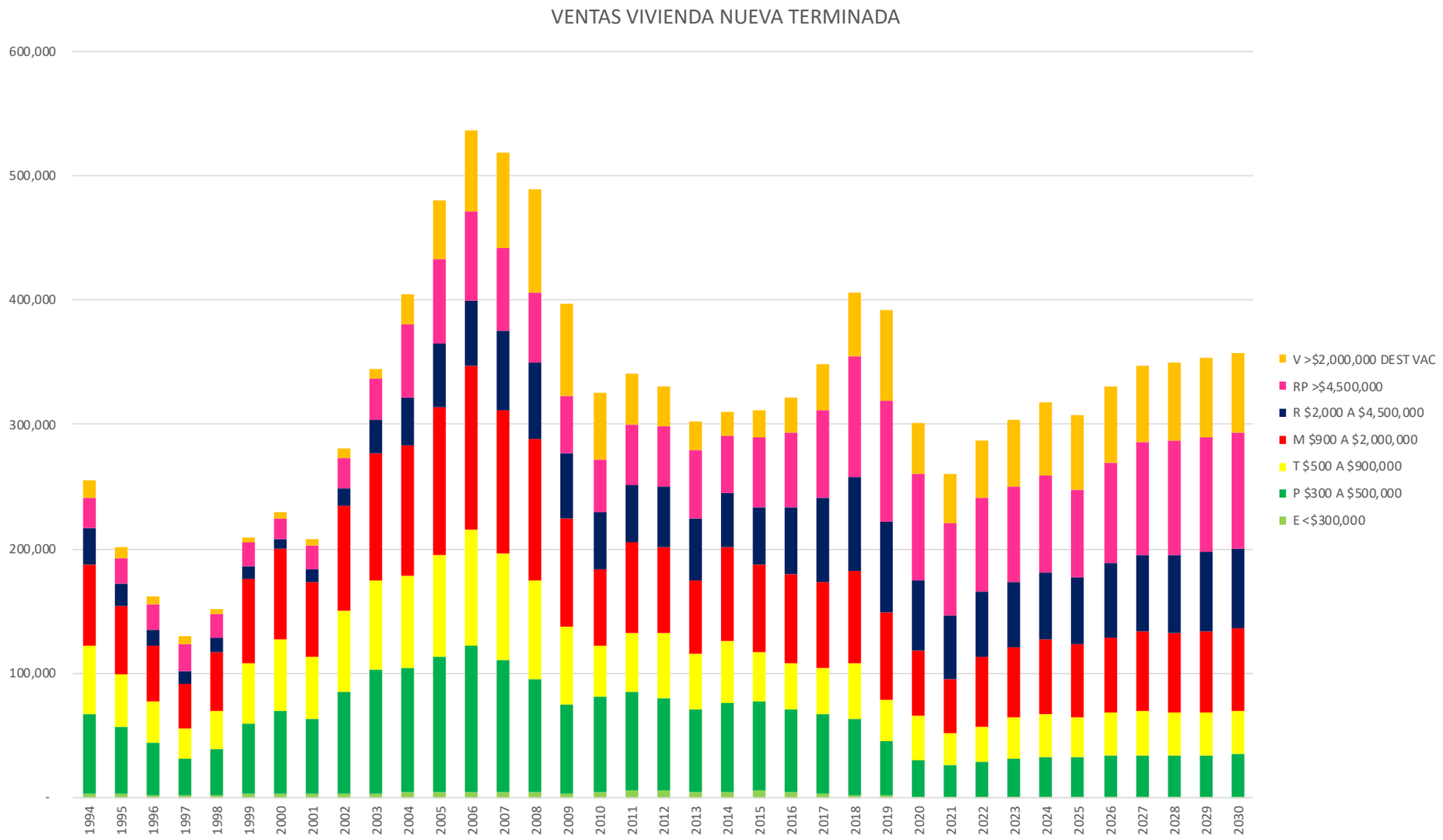


Proyección volumen de ventas de vivienda nueva terminada



- Softec estima que la recuperación del sector sea larga y paulatina.
- El rebote de 1997-2007 tuvo un gran impulso de parte de empresarios, gobierno, inversionistas nacionales e internacionales, académicos y profesionales.

Proyección del valor del mercado de vivienda nueva terminada (miles de millones pesos constantes de 2019)



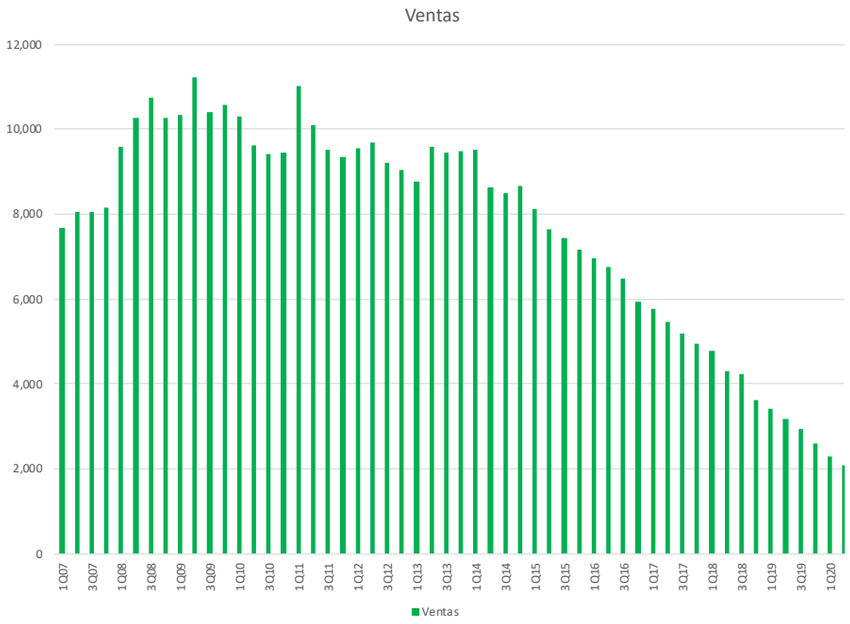
- El valor del mercado de vivienda nueva terminada será de MN$300 mil millones en 2020 y pudiera regresar a $303 mil millones al 2023.
- La industria hoy cuenta con capital estimado de $100 mil millones, para recuperar el nivel del 2019 tendría que duplicarse, y para recuperar el nivel del 2007 tendría que triplicarse a $300 mil millones. Para esto se requiere un esfuerzo concertado de autoridades, empresarios e inversionistas.

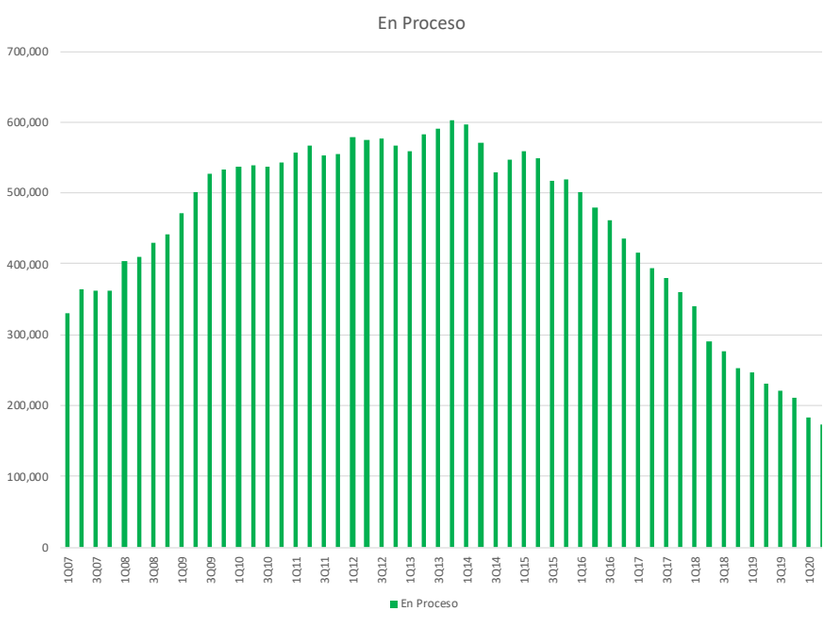
Segmentos y Ciudades

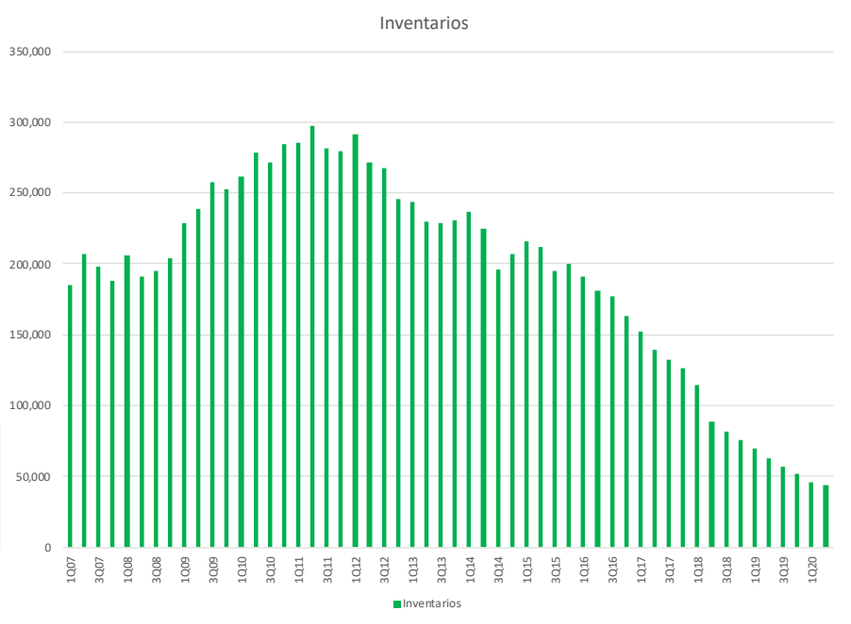
Proyección de mercado

- En general se percibe una reducción generalizada de oferta superior a la reducción de demanda.
- En la mayoría de las ciudades y mercados hay escasez de vivienda, lo cual genera un soporte de precios y abre oportunidades de inversión.

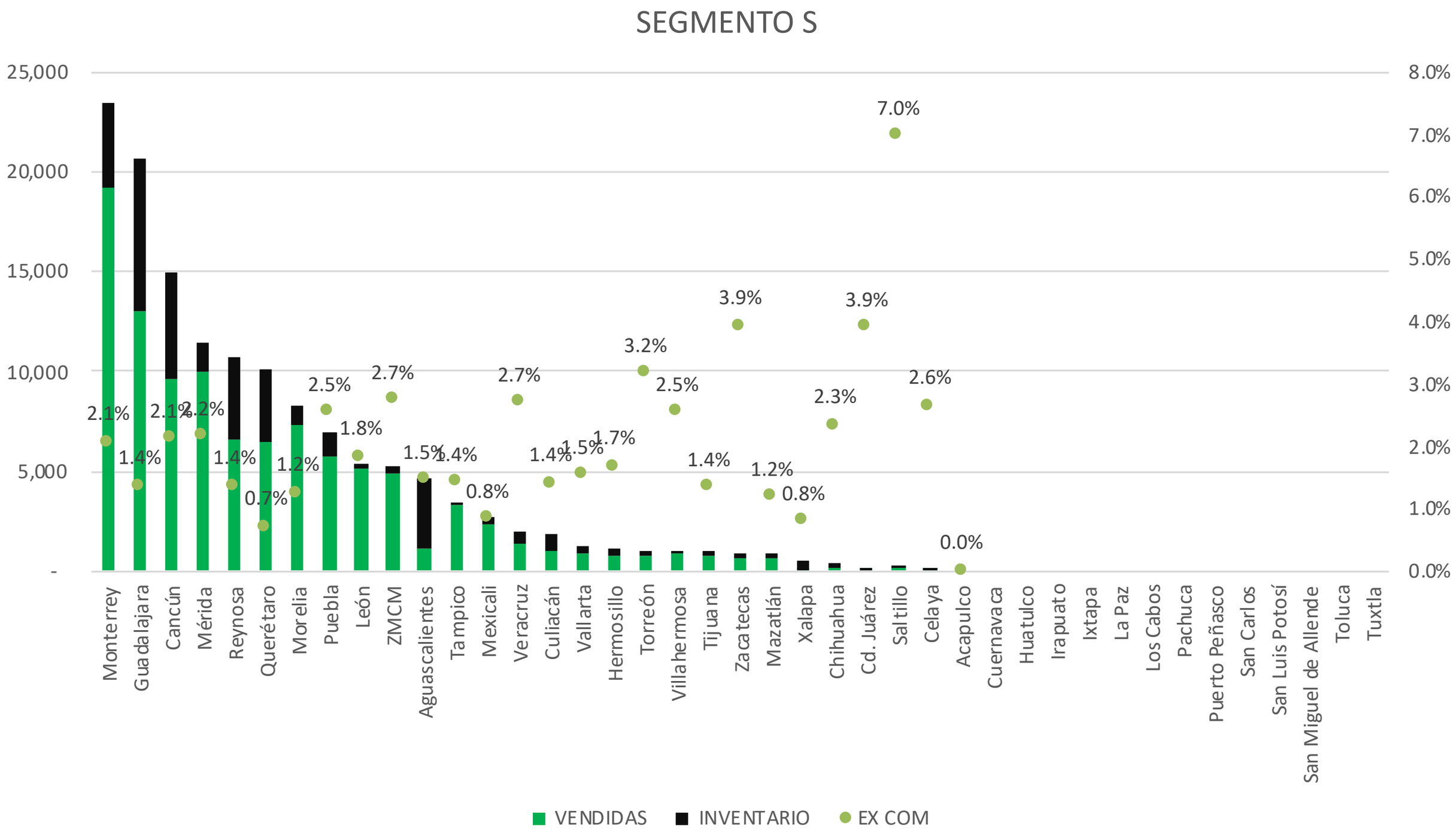
Mercado <$450,000



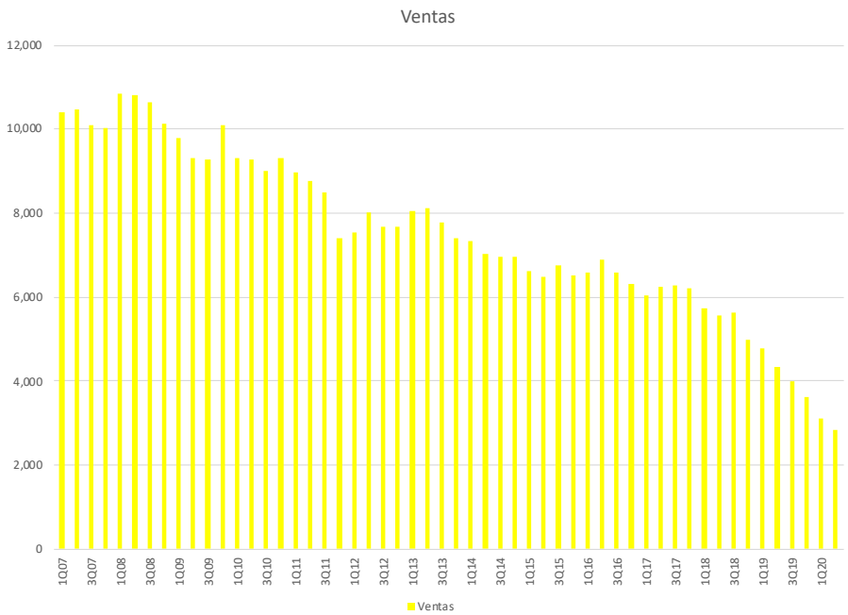


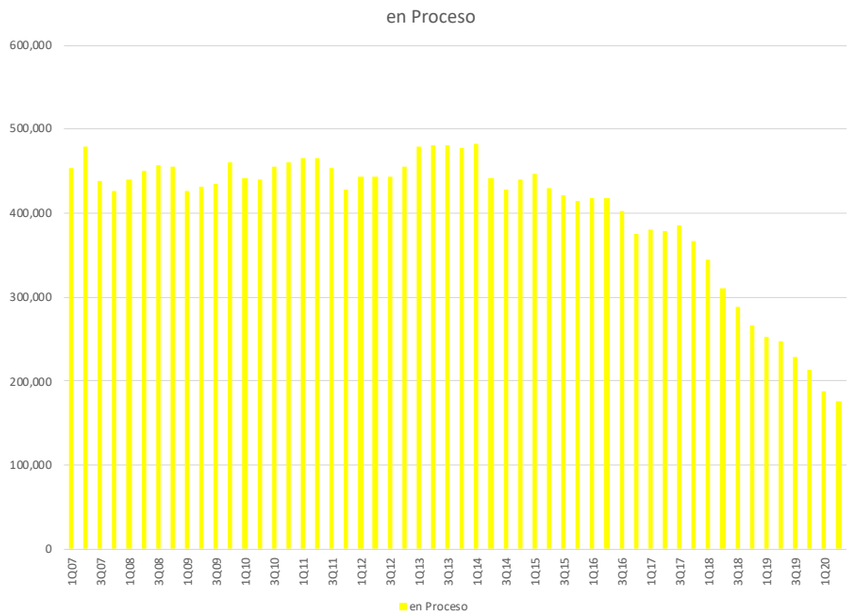


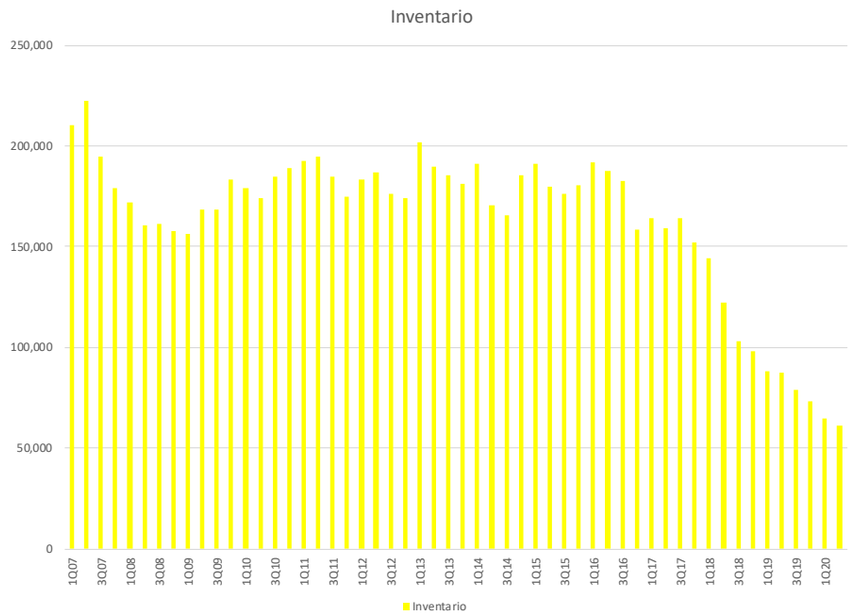
Mercado <$450,000



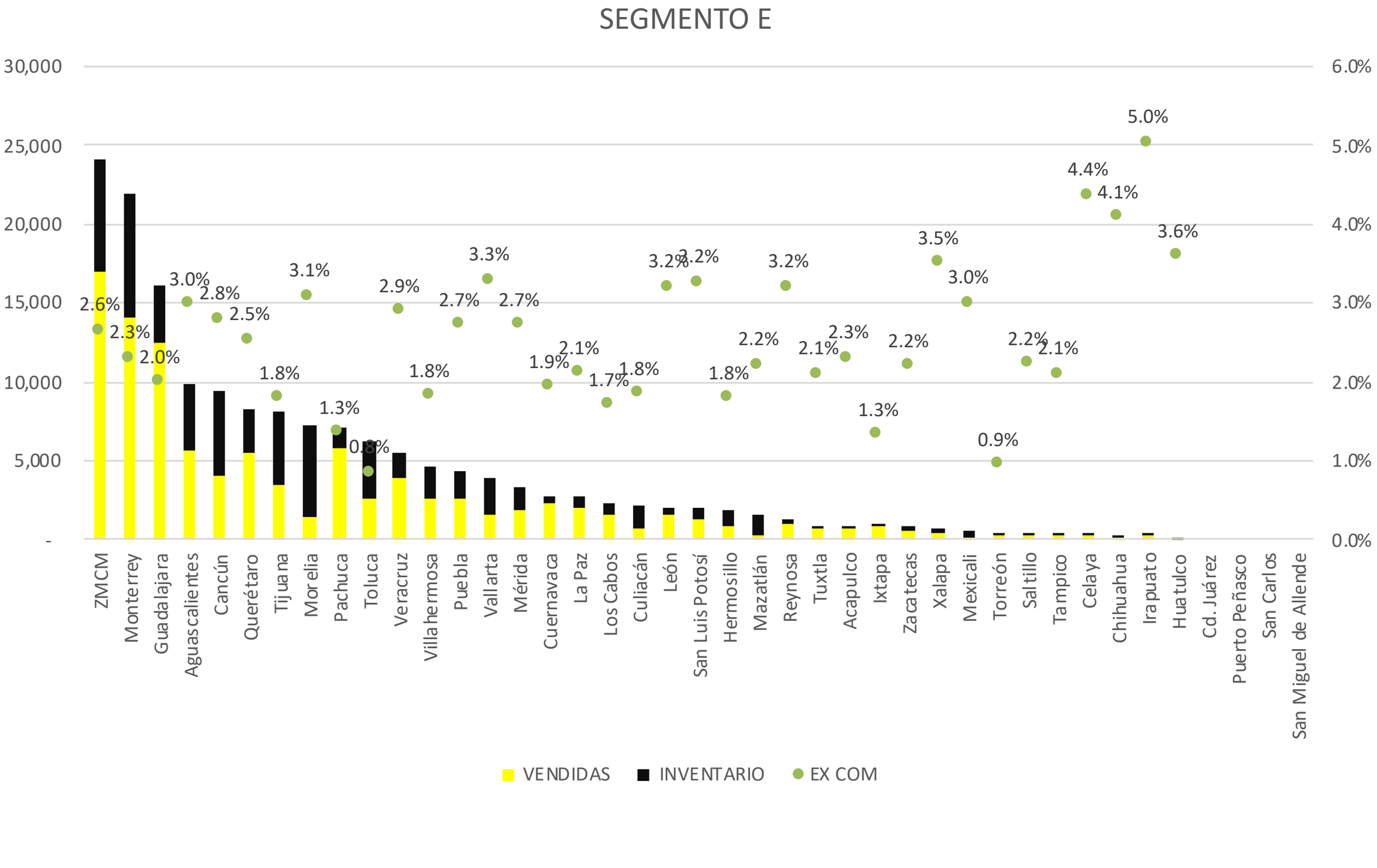
Mercado $450,000-$850,000



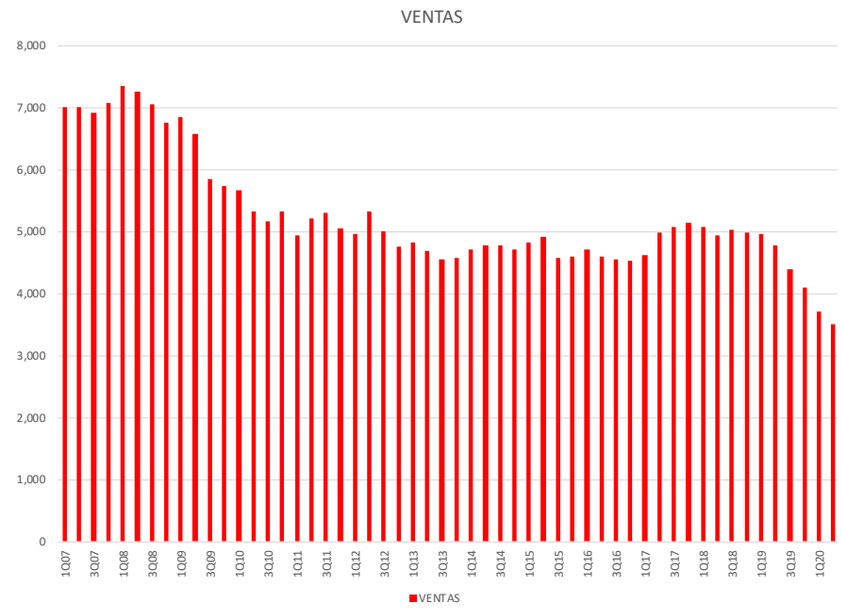


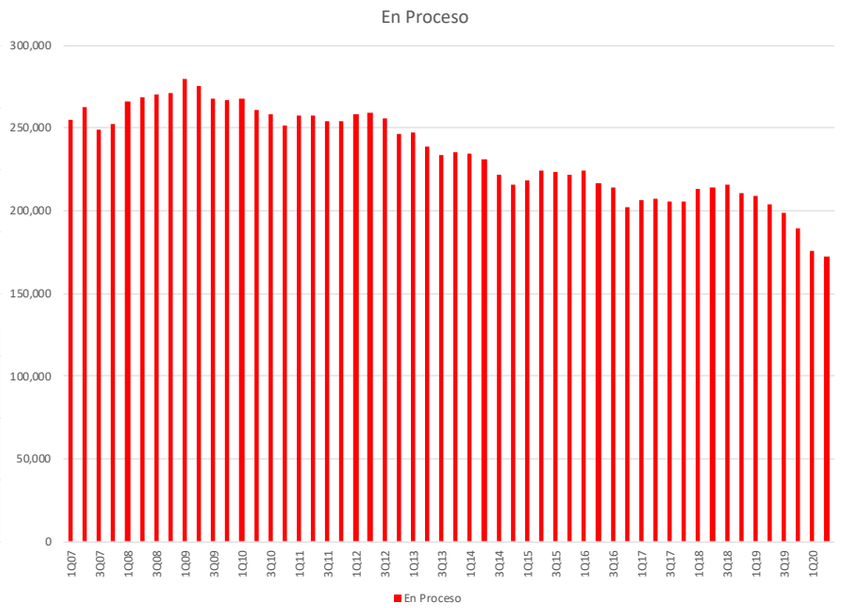


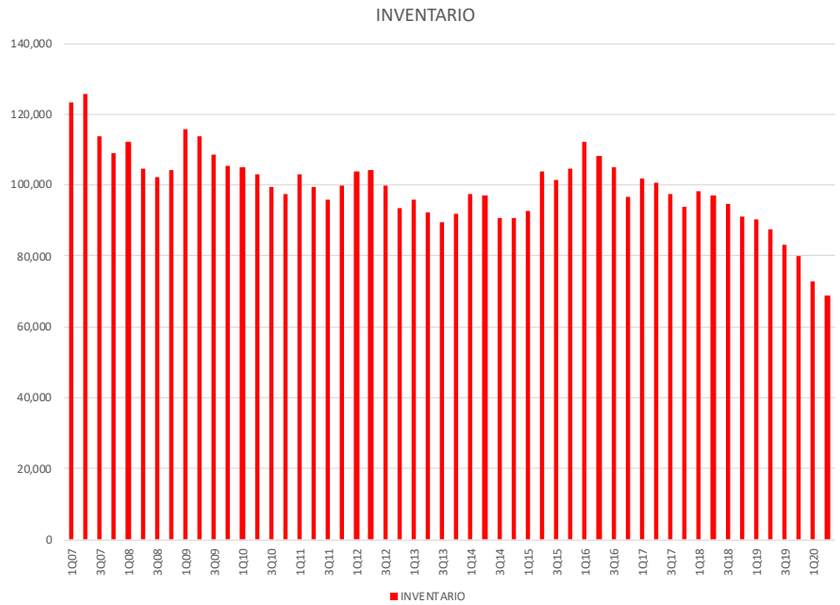
Mercado $450,000-$850,000



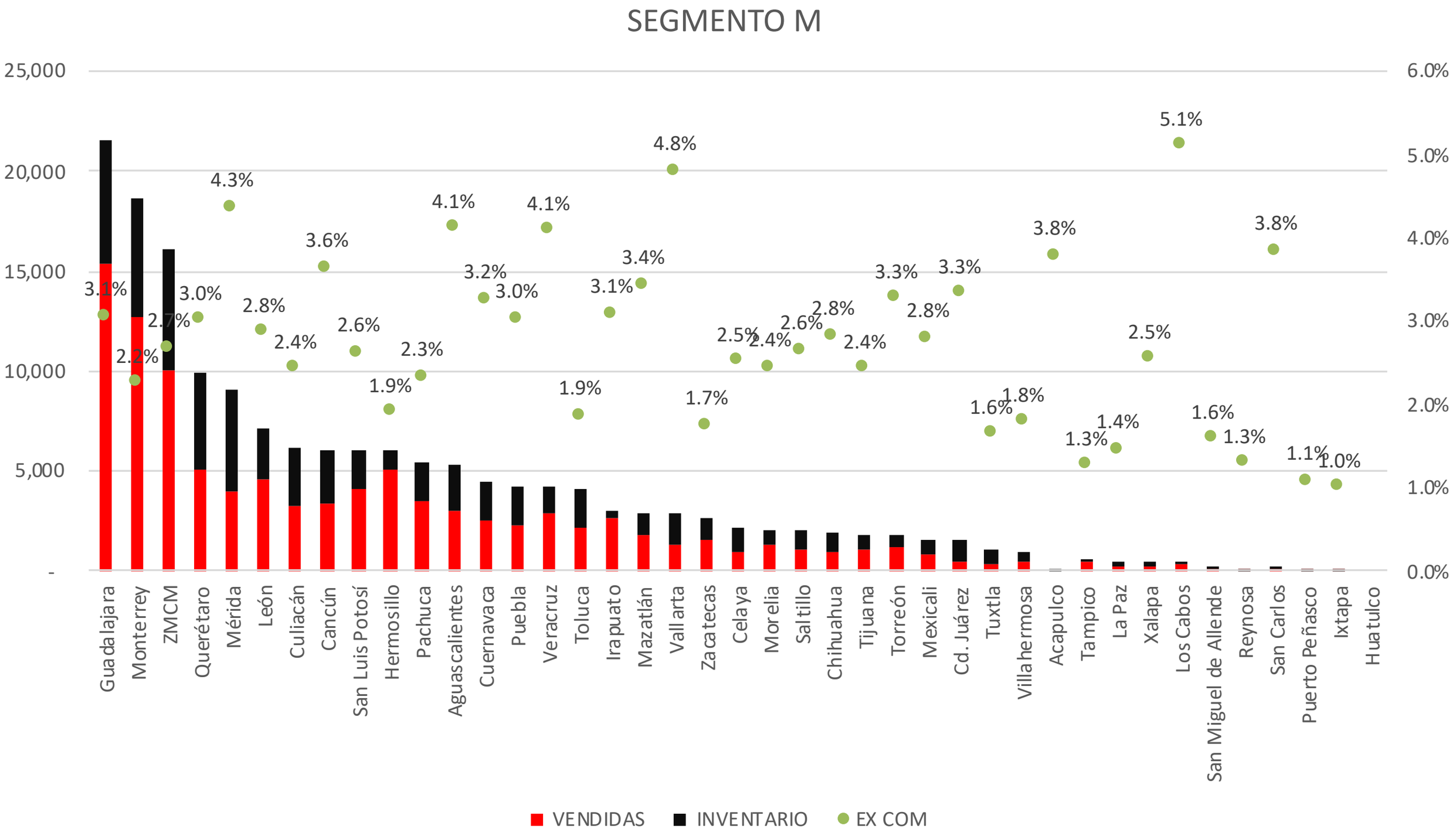
Mercado $850,000-$2,000,000



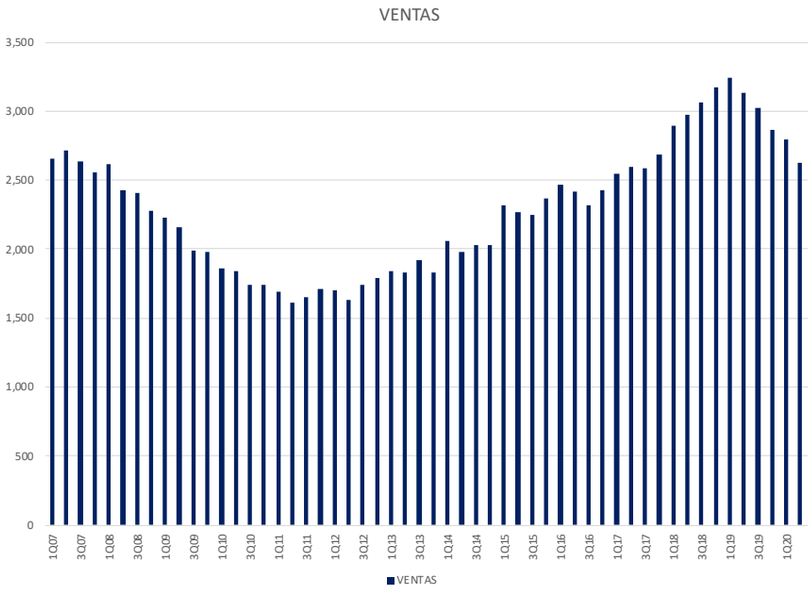


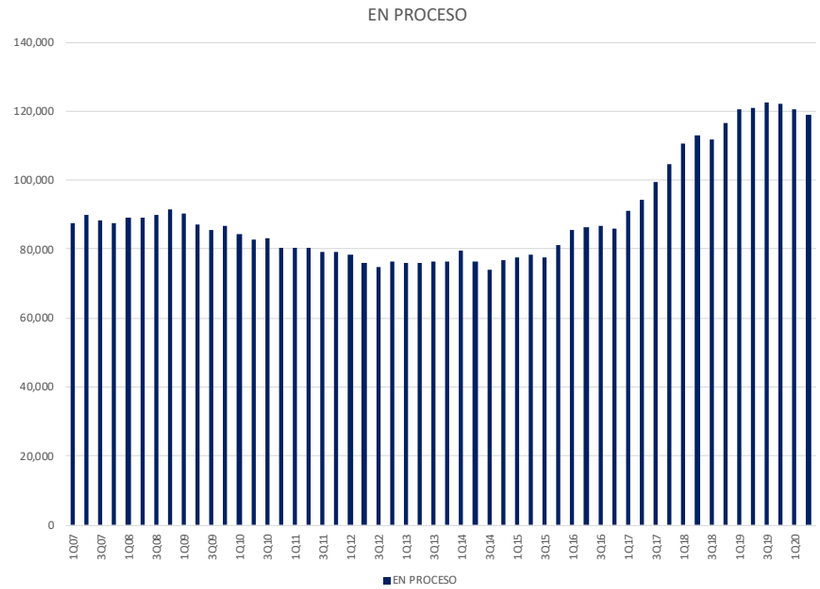


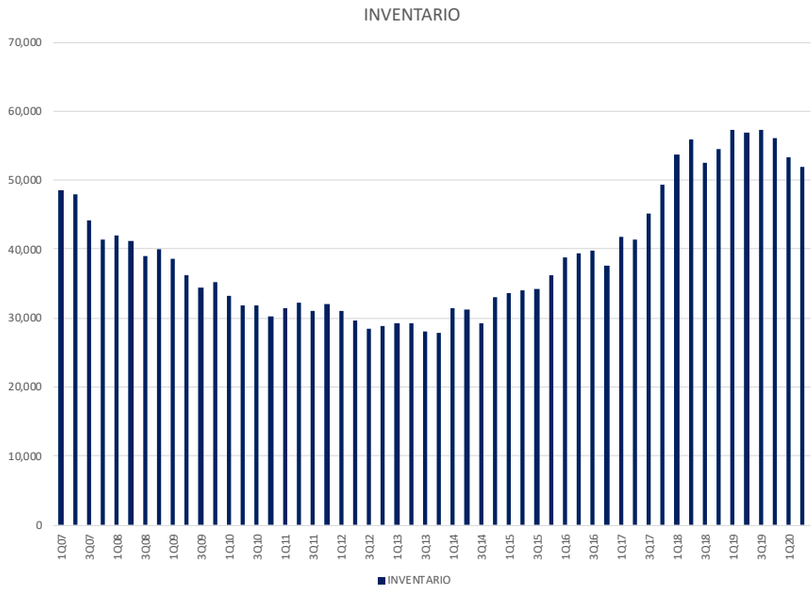
Mercado $850,000-$2,000,000



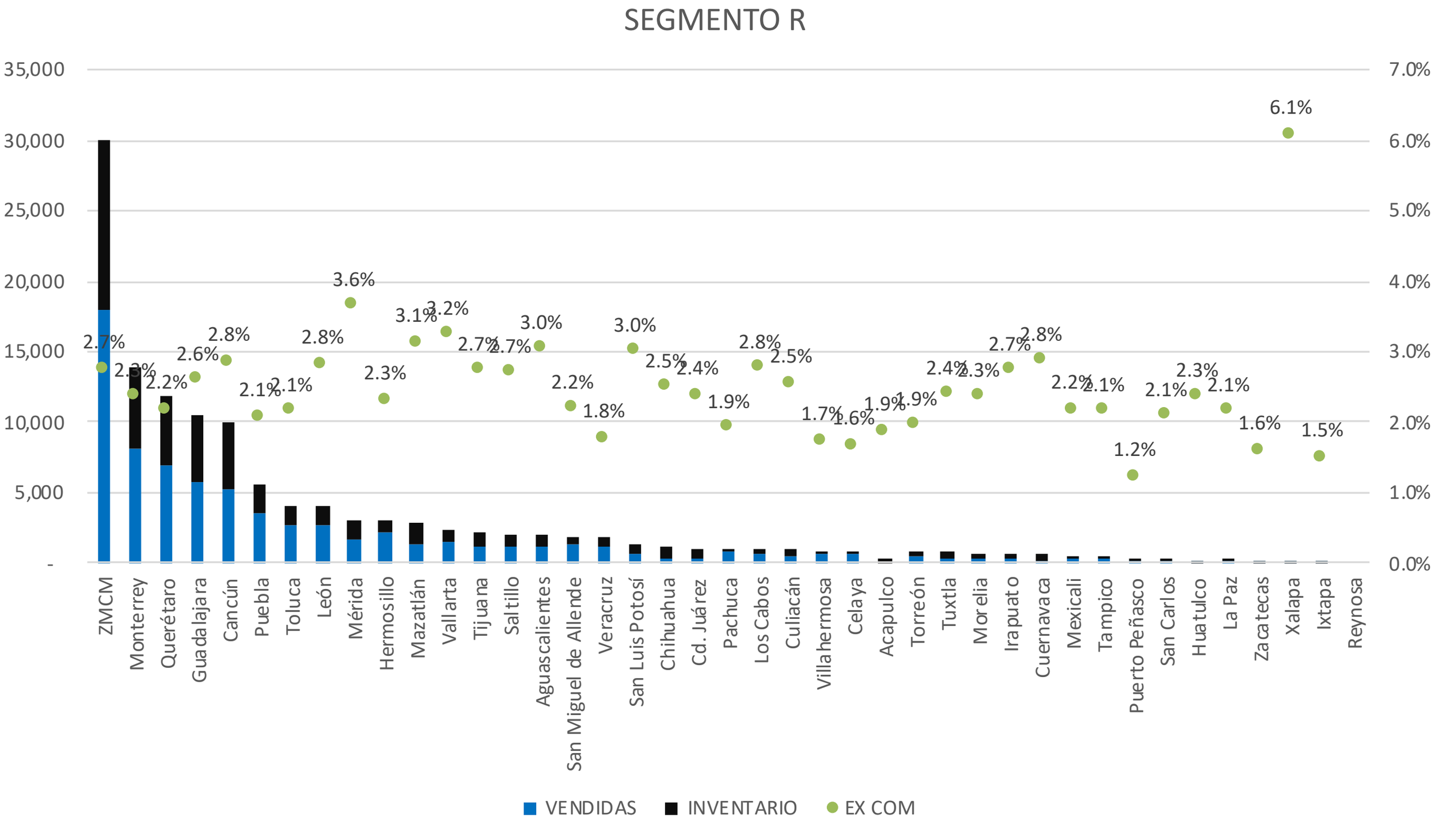
Mercado $2,000,000-$4,500,000



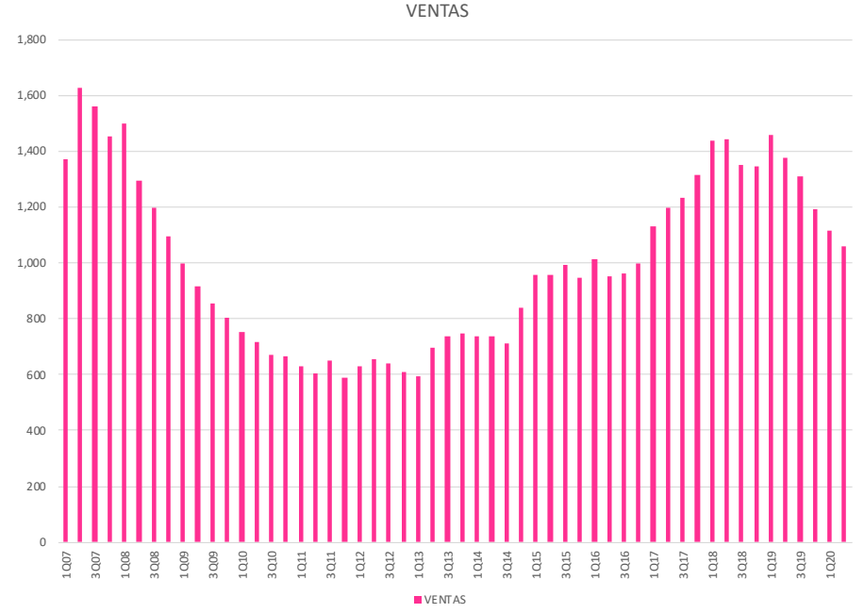


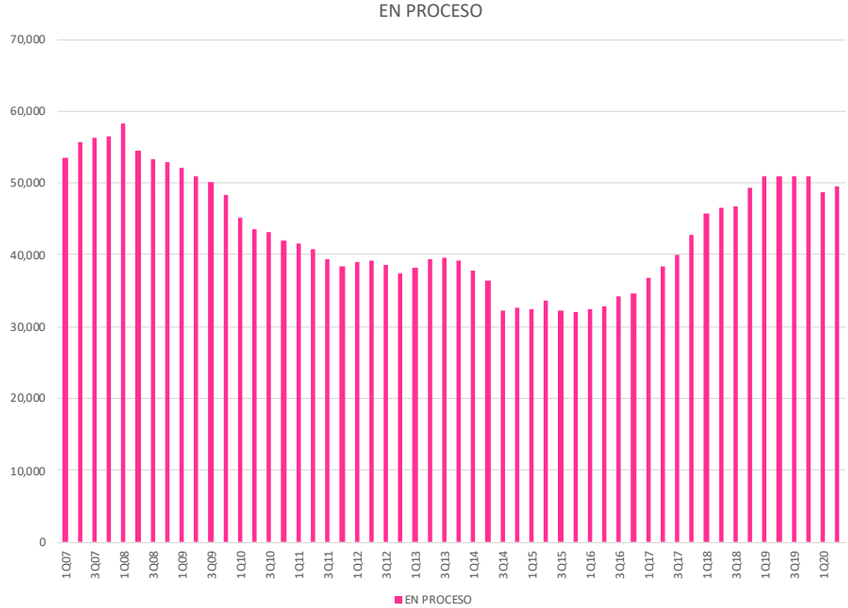


Mercado $2,000,000-$4,500,000



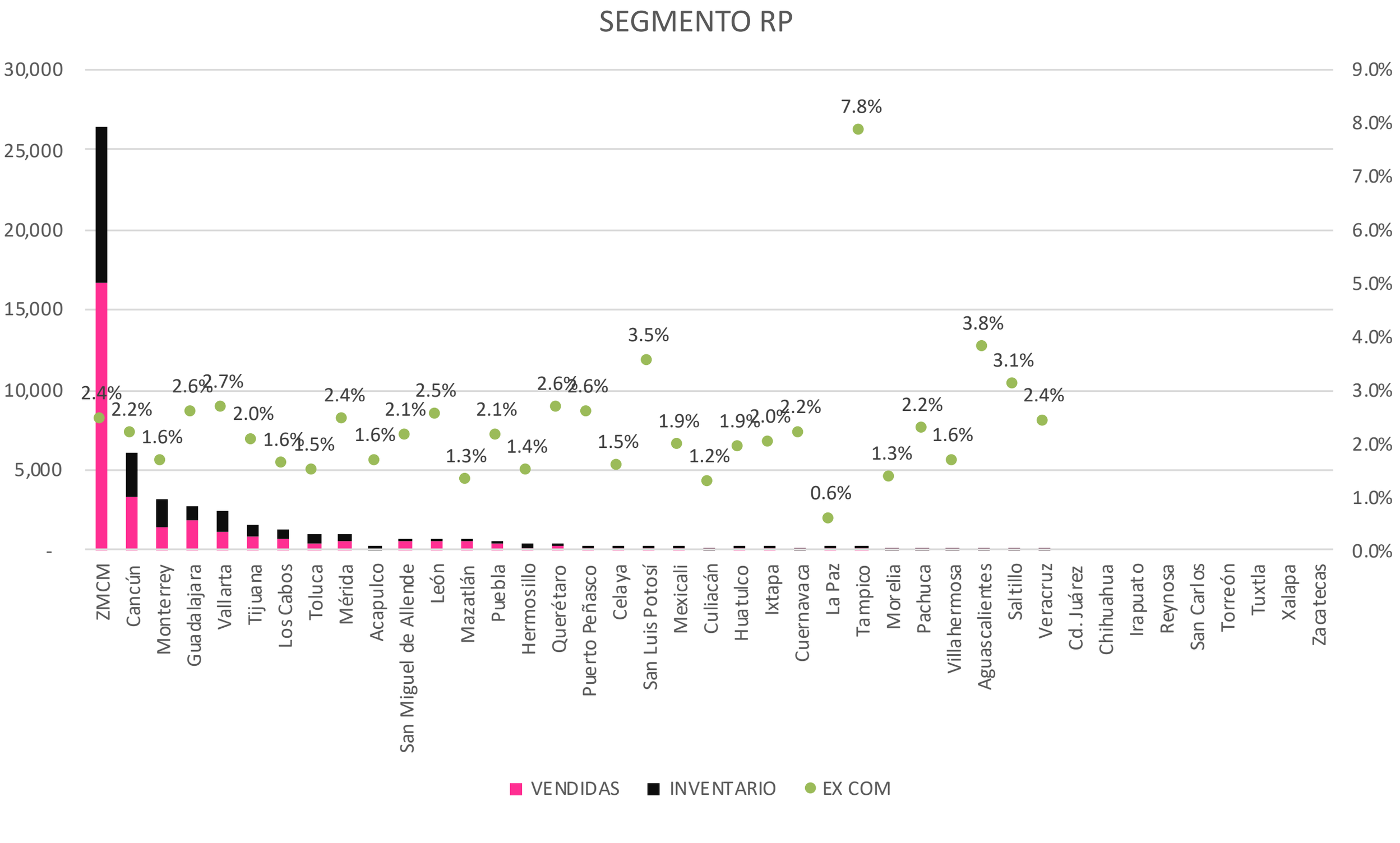
Mercado >$4,500,000



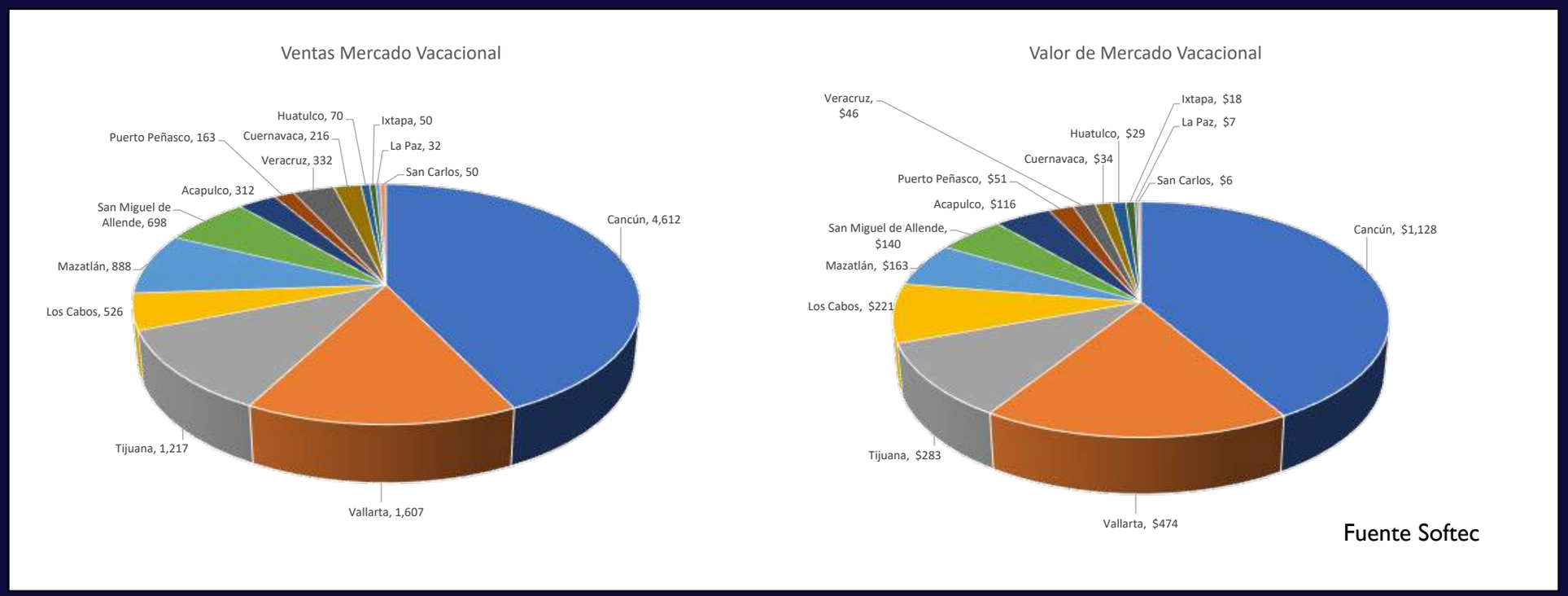




Mercado >$4,500,000



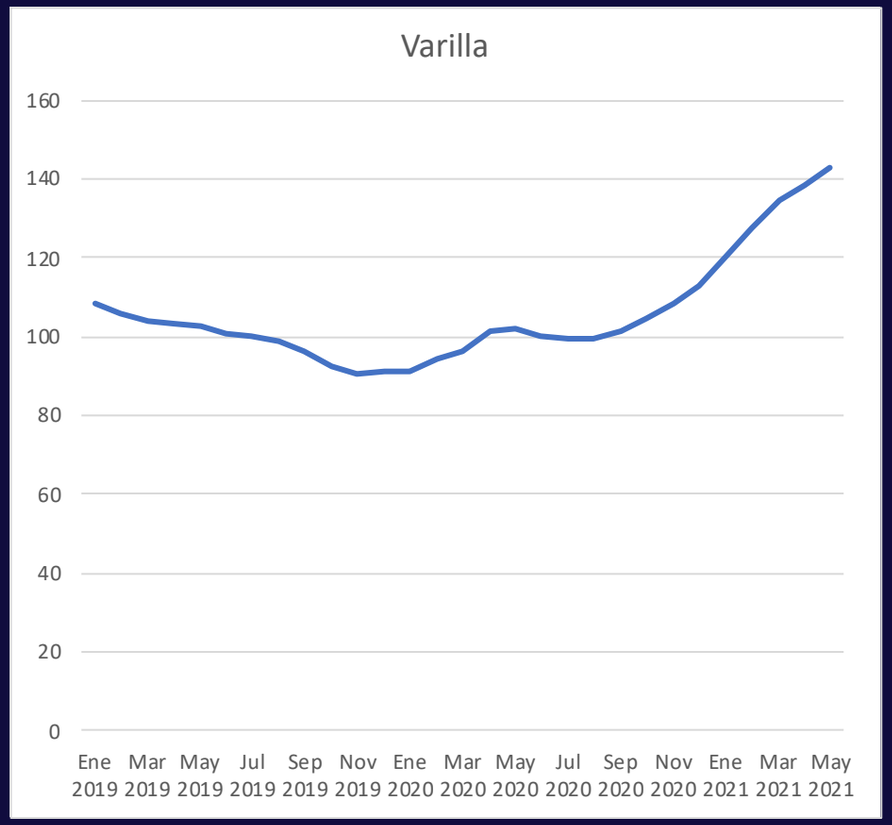
Mercado vacacional

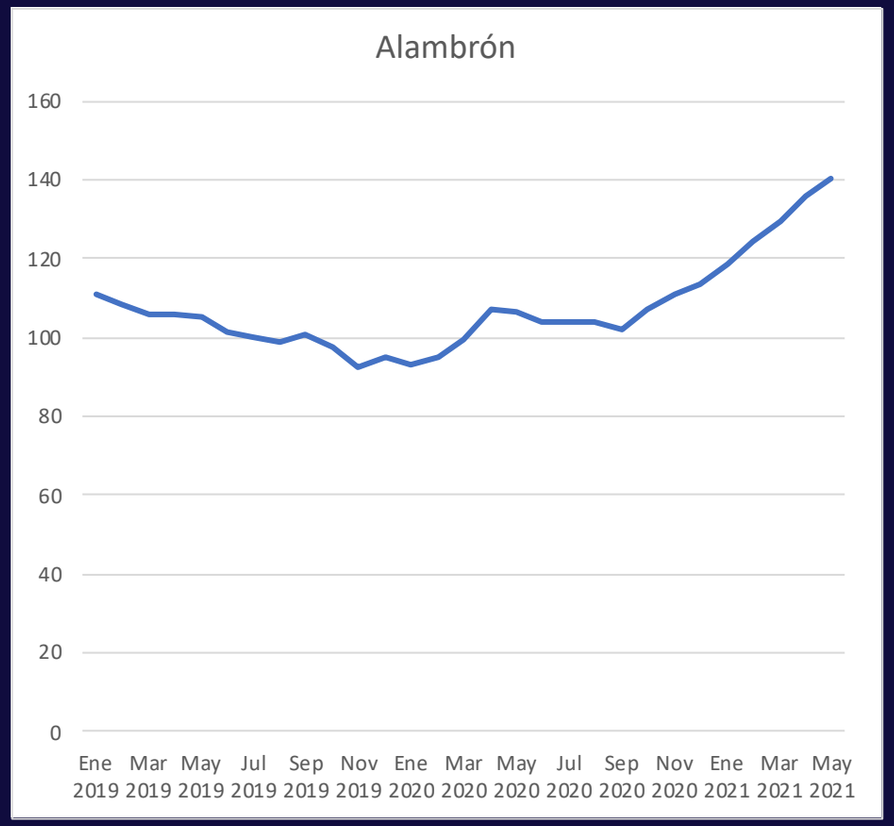


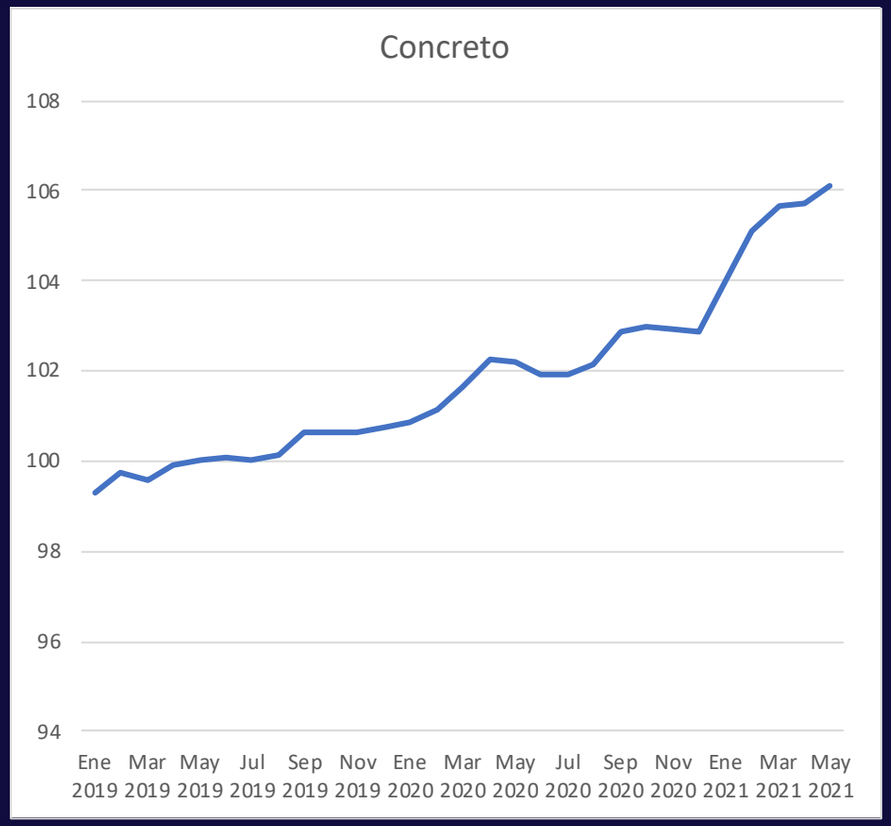
En 2020 se vendieron 10,773 unidades nuevas con un valor de US$2,716 millones. El precio promedio fue de US$252,000

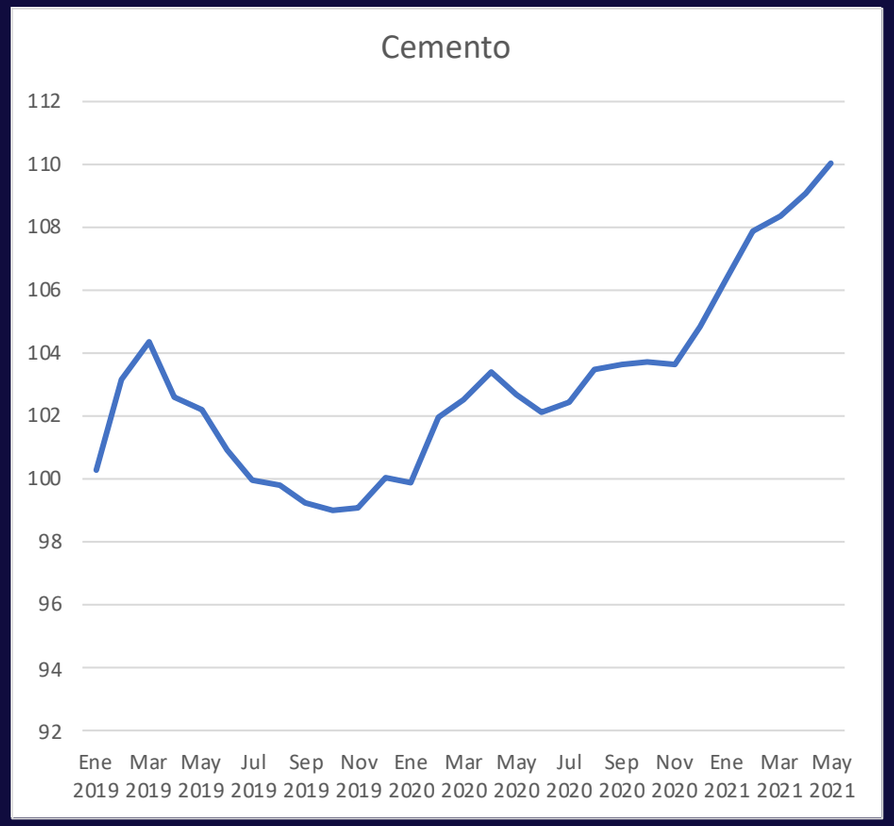
El mercado más grande fue Cancún- Riviera Maya con 4,612 unidades y un valor de ventas de US$1.3 miles de millones.

Costos


Varilla
160
140
120
100
80
60
40
20
0
Ene 2019
Mar 2019
May 2019
Jul 2019
Sep 2019
Nov 2019
Ene 2020
Mar 2020
May 2020
Jul 2020
Sep 2020
Nov 2020
Ene 2021
Mar 2021
May 2021


Alambrón
160
140
120
100
80
60
40
20
0
Ene 2019
Mar 2019
May 2019
Jul 2019
Sep 2019
Nov 2019
Ene 2020
Mar 2020
May 2020
Jul 2020
Sep 2020
Nov 2020
Ene 2021
Mar 2021
May 2021


Concreto
108
106
104
102
100
98
96
94
Ene 2019
Mar 2019
May 2019
Jul 2019
Sep 2019
Nov 2019
Ene 2020
Mar 2020
May 2020
Jul 2020
Sep 2020
Nov 2020
Ene 2021
Mar 2021
May 2021


Cemento
112
110
108
106
104
102
100
98
96
94
92
Ene 2019
Mar 2019
May 2019
Jul 2019
Sep 2019
Nov 2019
Ene 2020
Mar 2020
May 2020
Jul 2020
Sep 2020
Nov 2020
Ene 2021
Mar 2021
May 2021

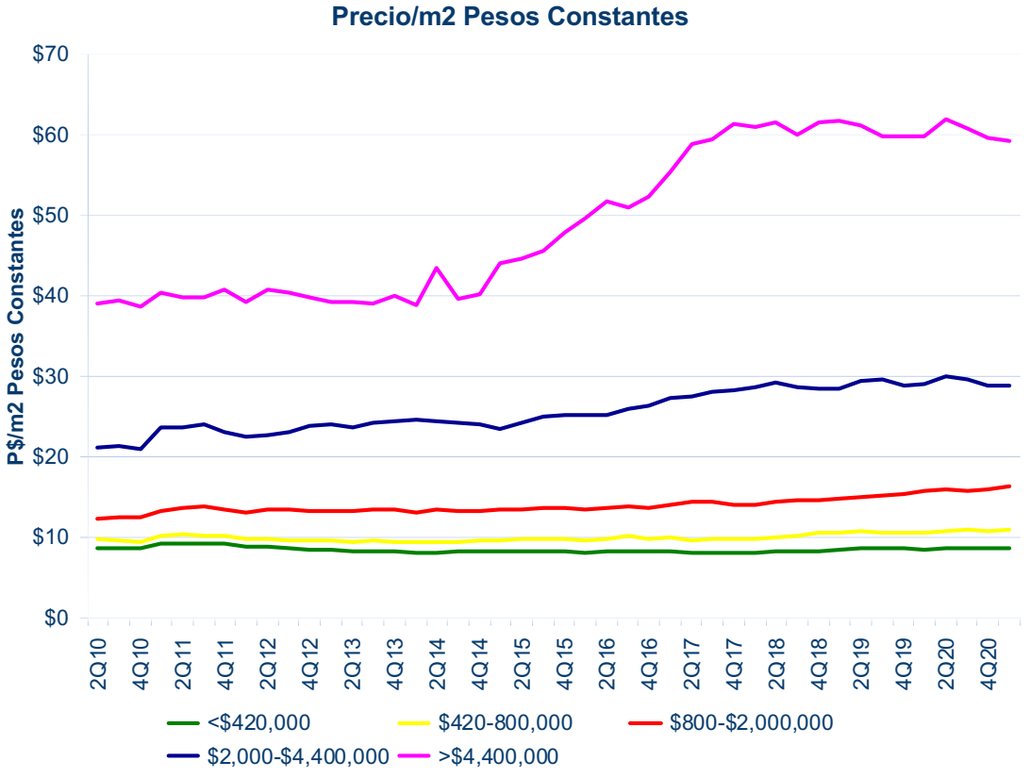
2.17 Steel price index 2007-2021
Índice de precios acero 2007-2021

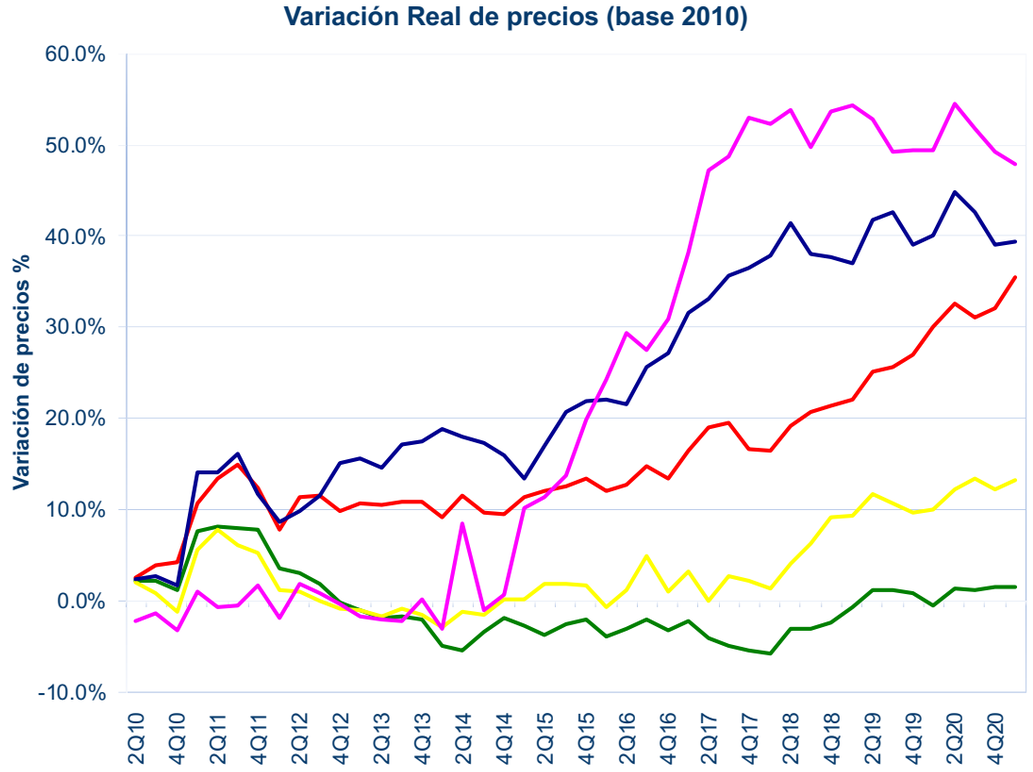


Acero histórico

¿le puedo pasar estos costos a mis clientes?

Evolución de los precios por segmento



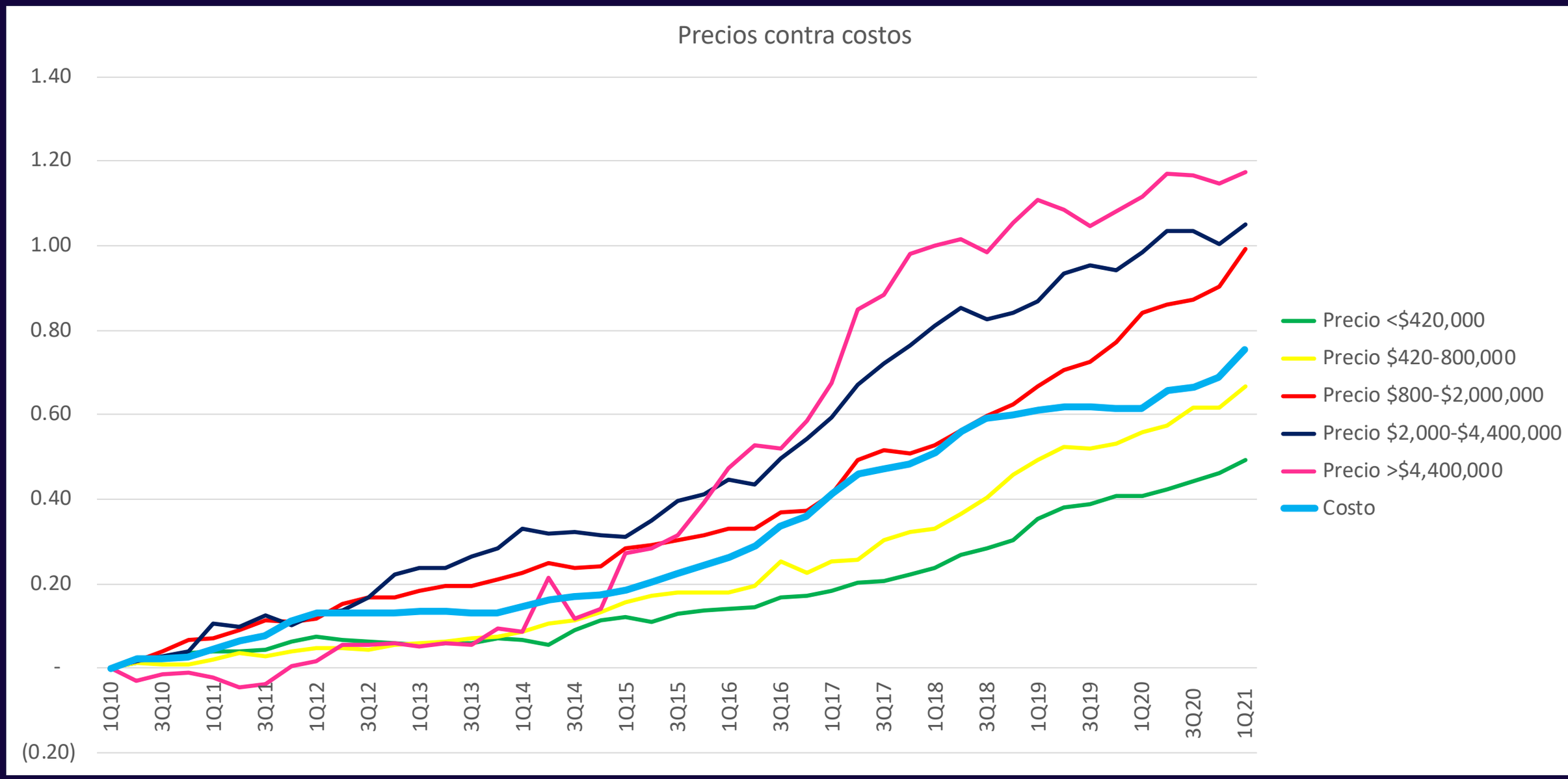


- En el primer trimestre del 2021 se da un aumento del 2.6% en los precios en comparación al mismo periodo del 2020, el segmento que tuvo la mayor apreciación fue el de vivienda Media, el cual incrementó un 4.3%.

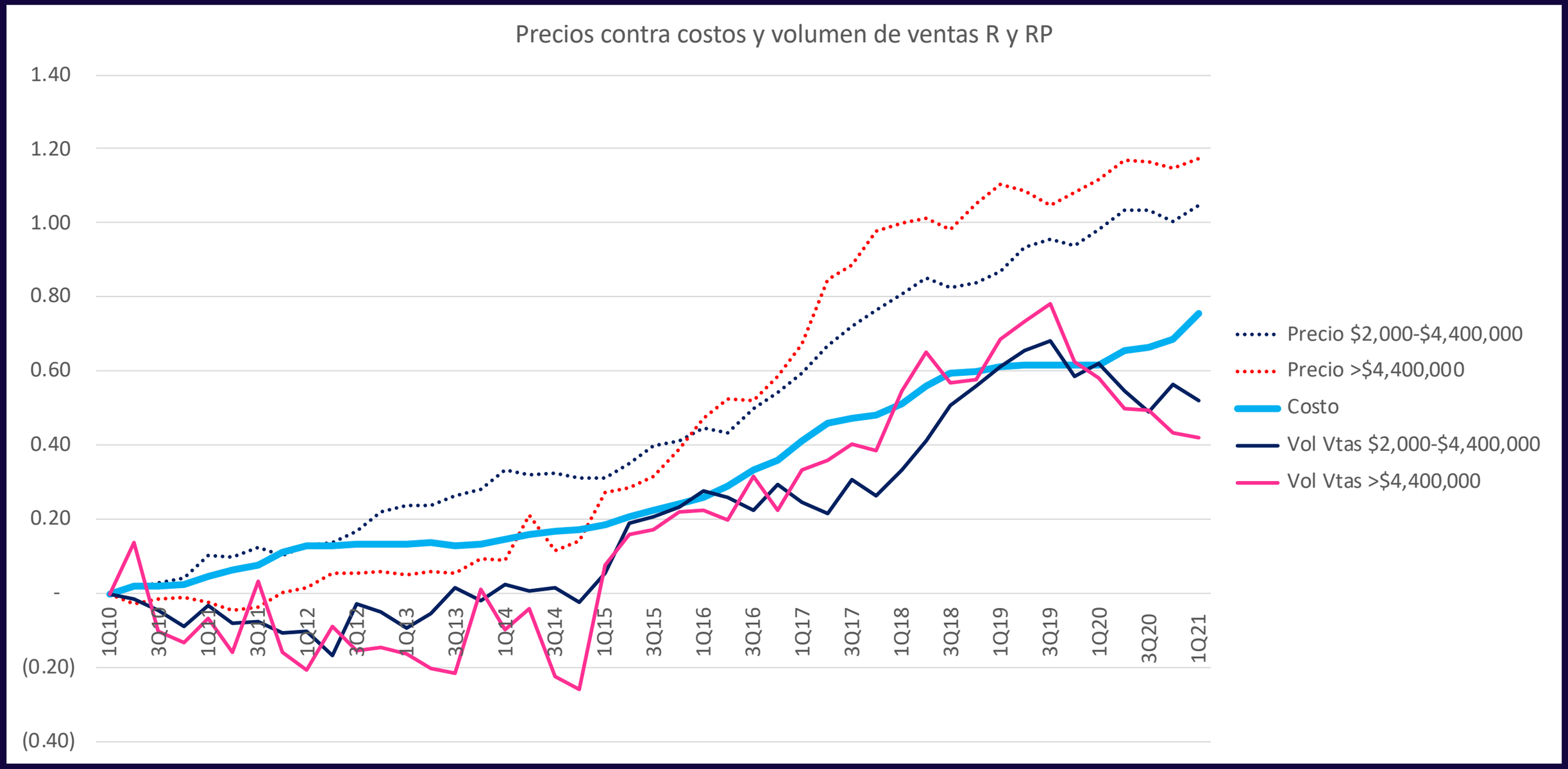
- Desde principios del 2015 los segmentos Residencial y Residencial Plus tuvieron un aumento acelerado de precios del orden de 7.5% y 13.8% anuales para cada segmento, estabilizándose a partir del 2018, con crecimientos en promedio del 1.6% y 0.2% anuales respectivamente.

Fuente: Base de datos Softec

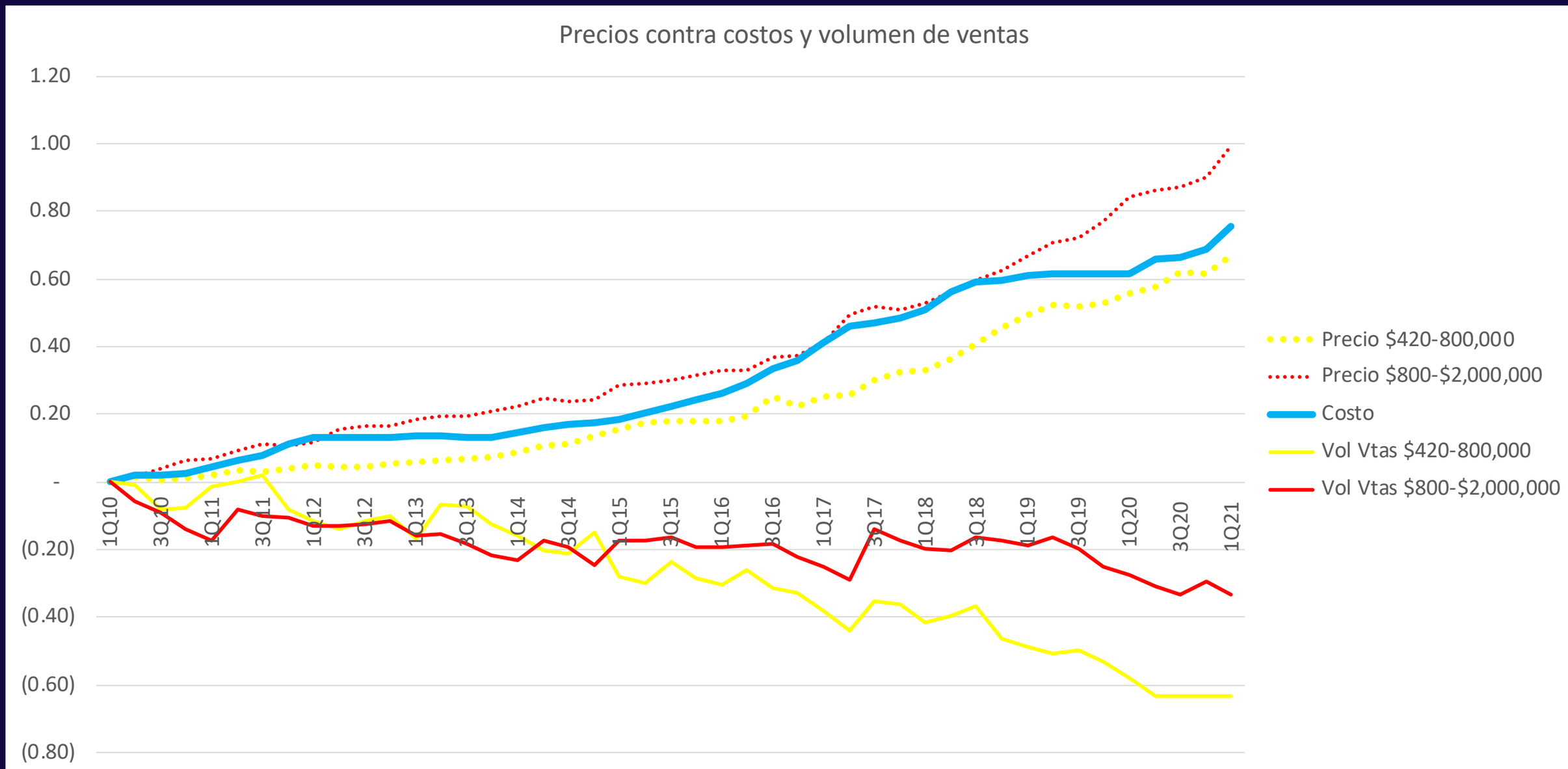
Lateral Carretera Picacho Ajusco, 4249, Piso 1, Col. Jardines en la Montaña, C.P. 14210, Tlalpan, Ciudad de México
Tel +52 55 50 63 88 00
www. Softec.com.mx



Los precios han subido significativamente más que los costos



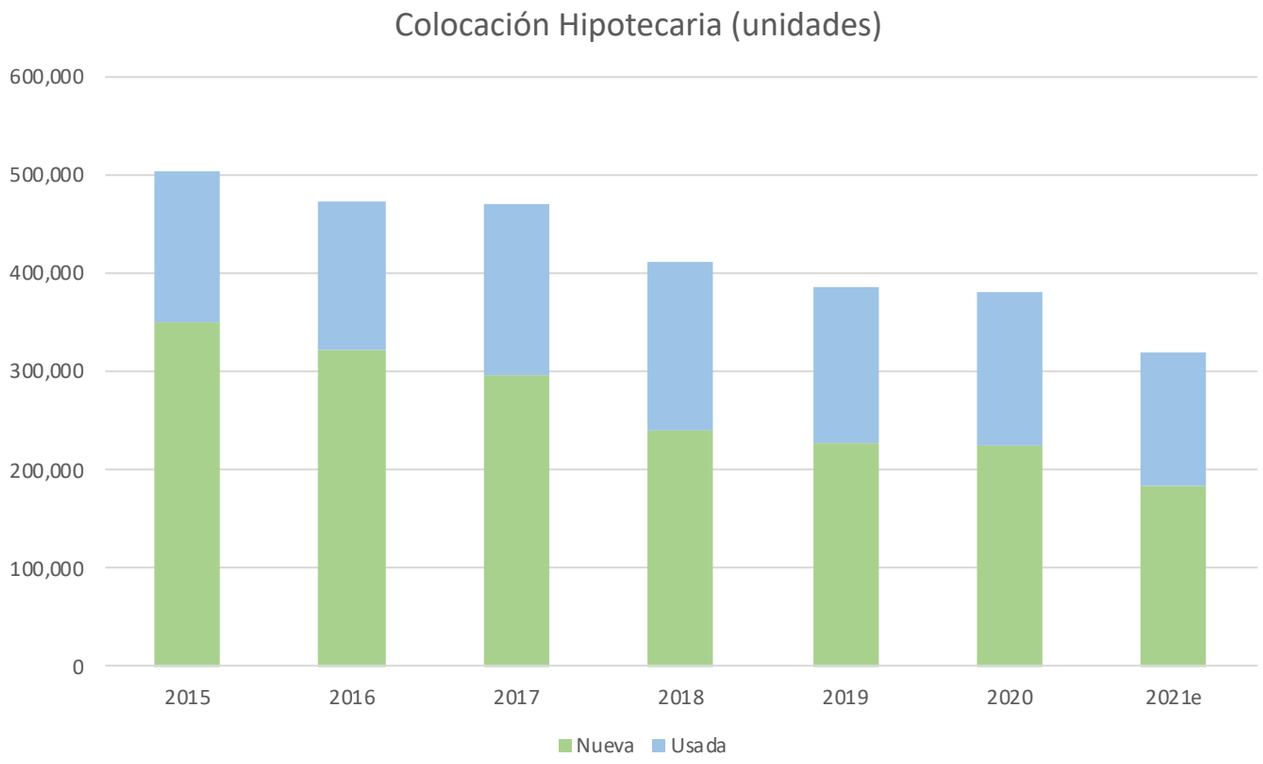
Los precios han seguido al alza pero las ventas van a la baja.

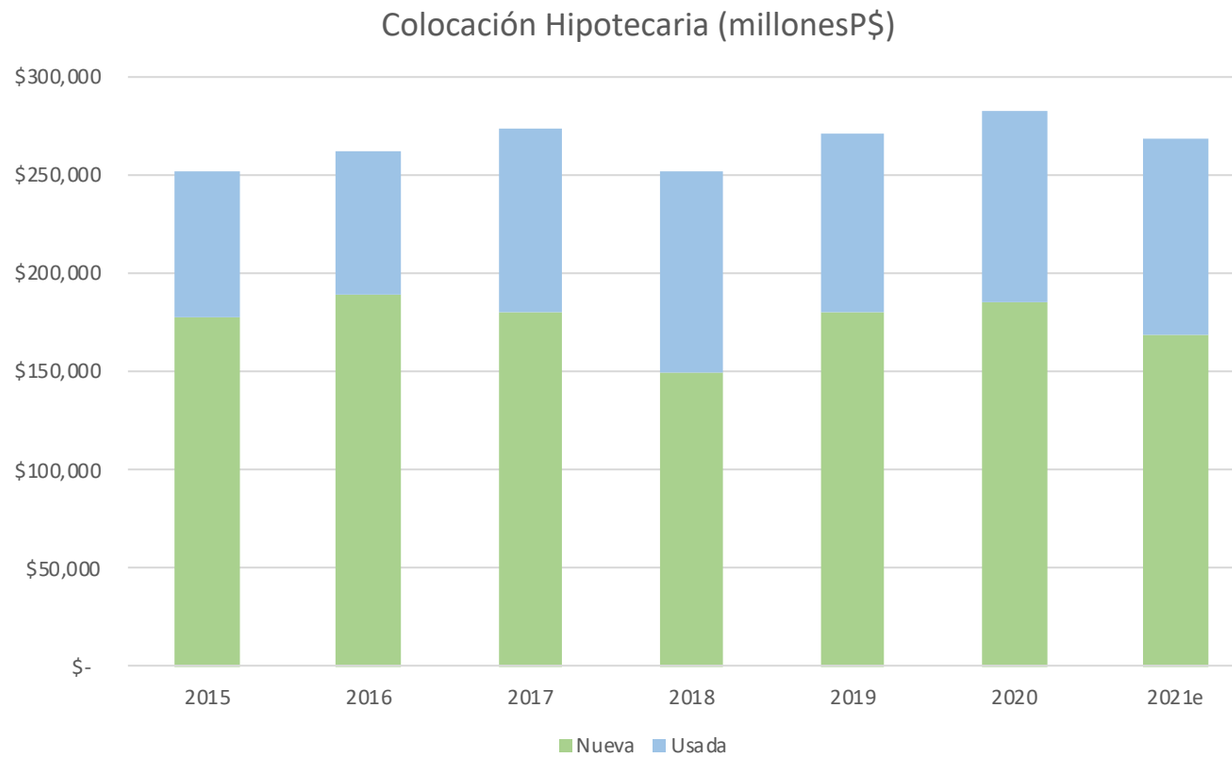


En vivienda media y VIS los precios han seguido a la inflación

Colocación Hipotecaria

Evolución Crédito Compra Vivienda





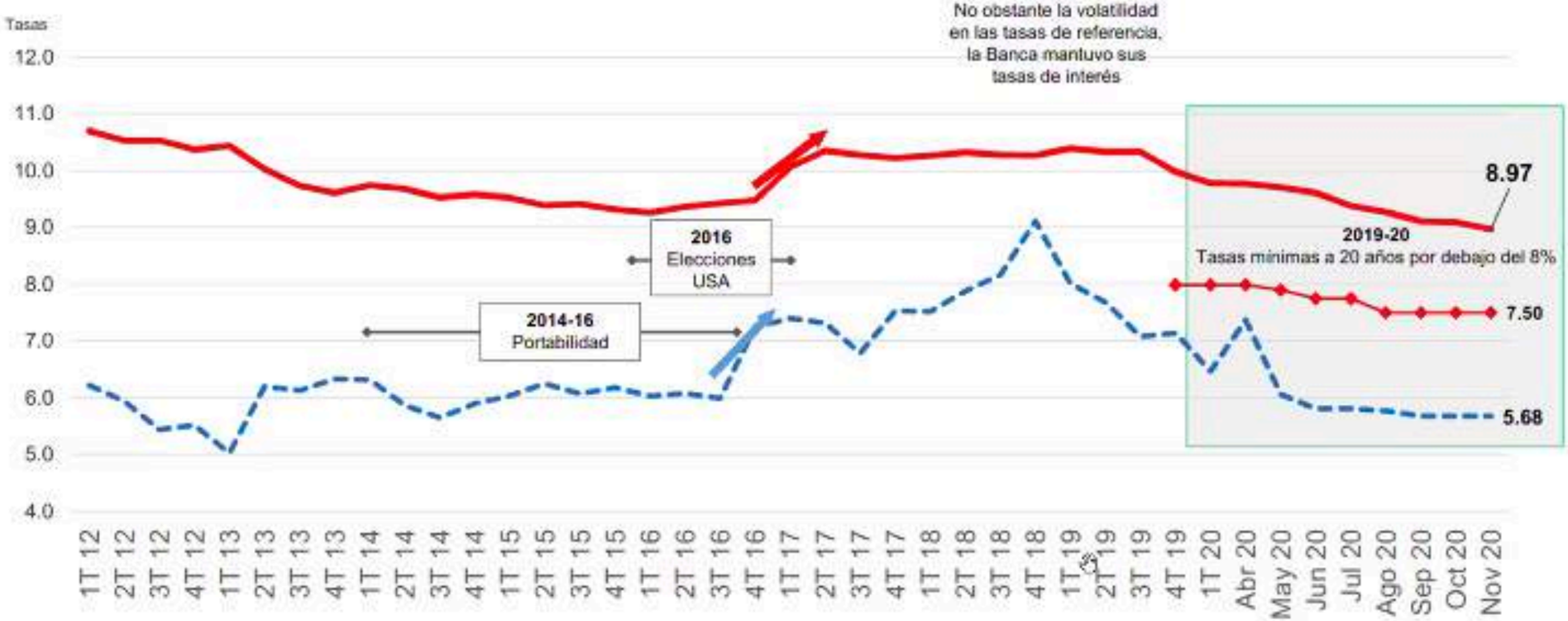
	Económica			Popular			Tradicional			Media			Residencial			Residencial plus			Total		Total
	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	
2015	$ 1,230	$ 1,780	$ 3,009	$ 51,110	$ 18,801	$ 69,912	$ 27,836	$ 19,842	$ 47,677	$ 44,064	$ 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

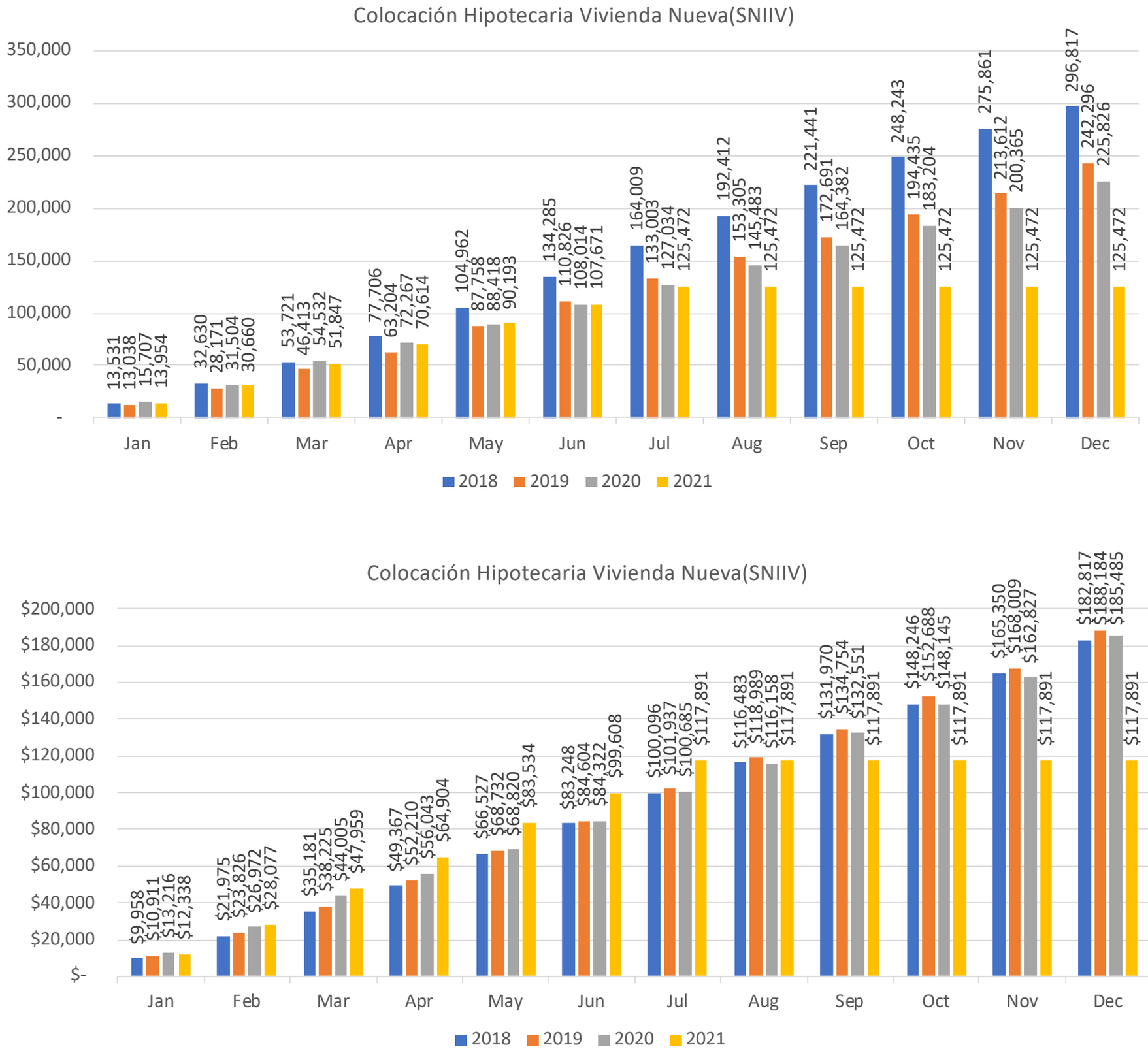
Tasas de interés

Evolución de las tasas bancarias

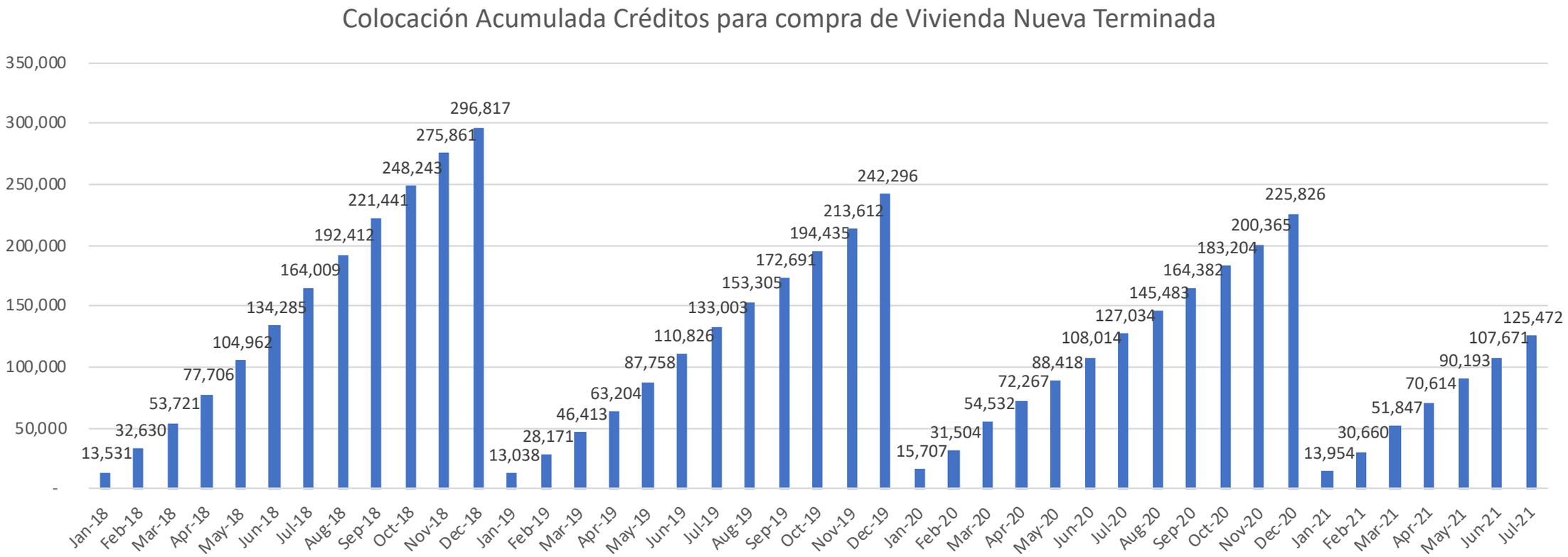
Fuente: ABM con cifras CNBV y Banxico
Todos los bancos



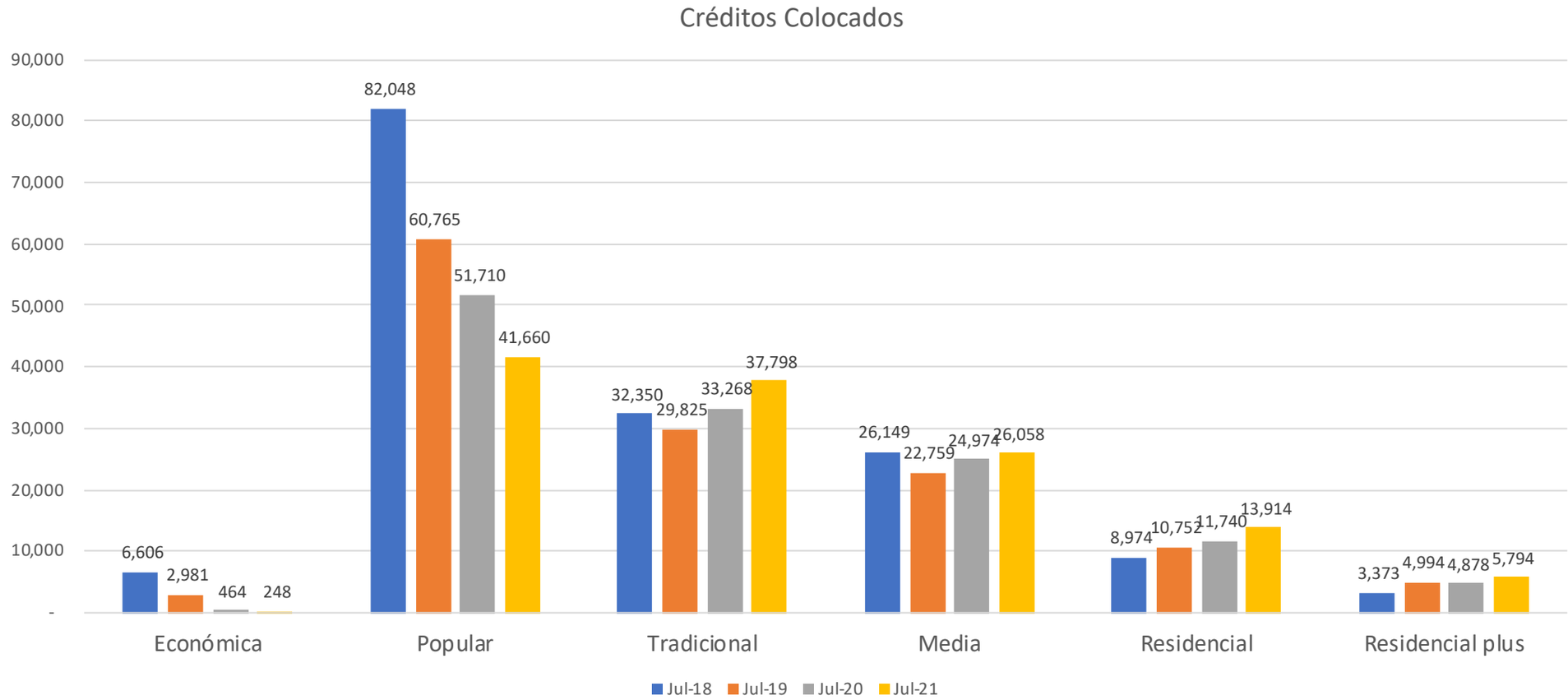
Colocación hipotecaria vivienda nueva 2021

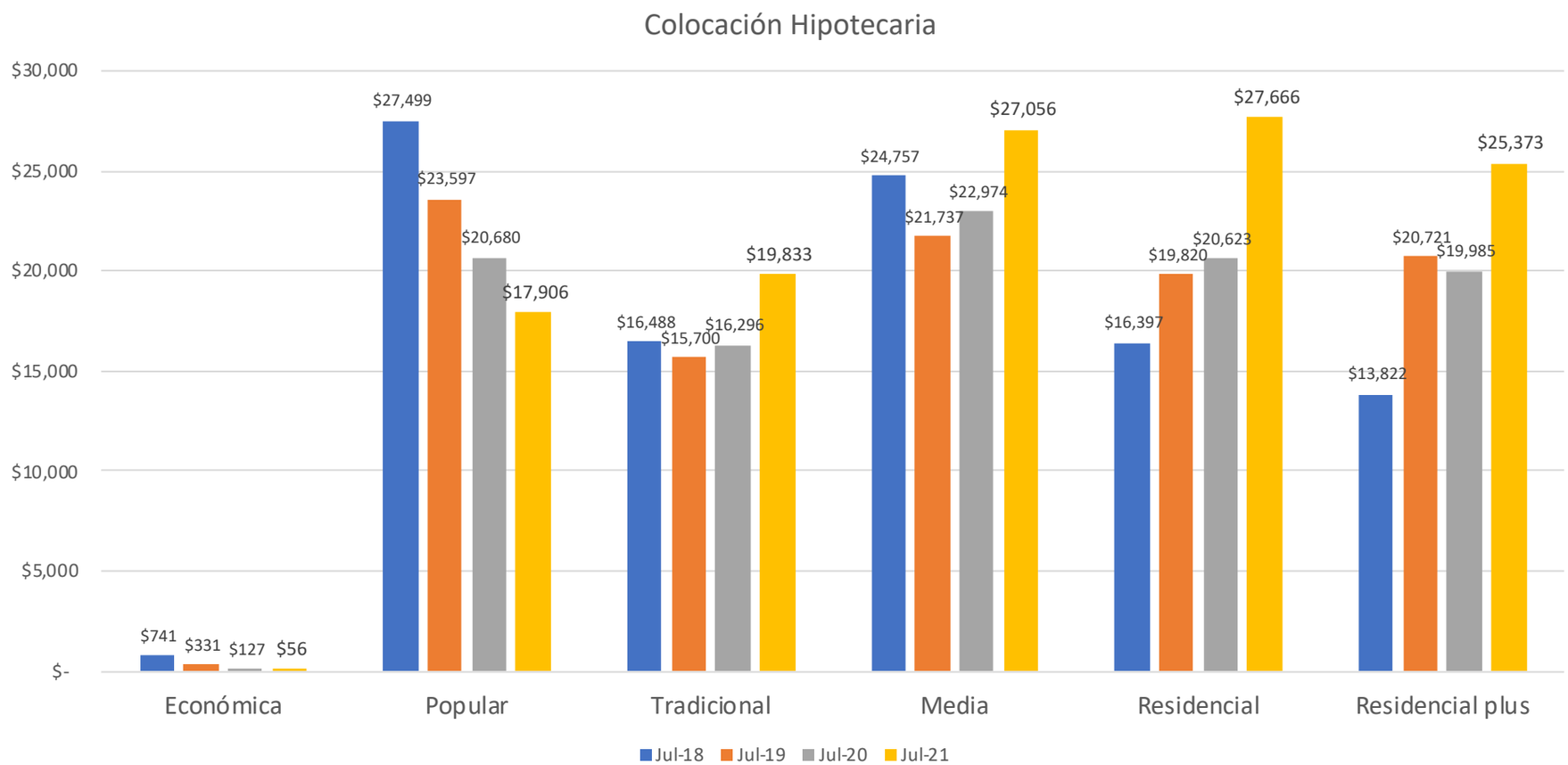


2021

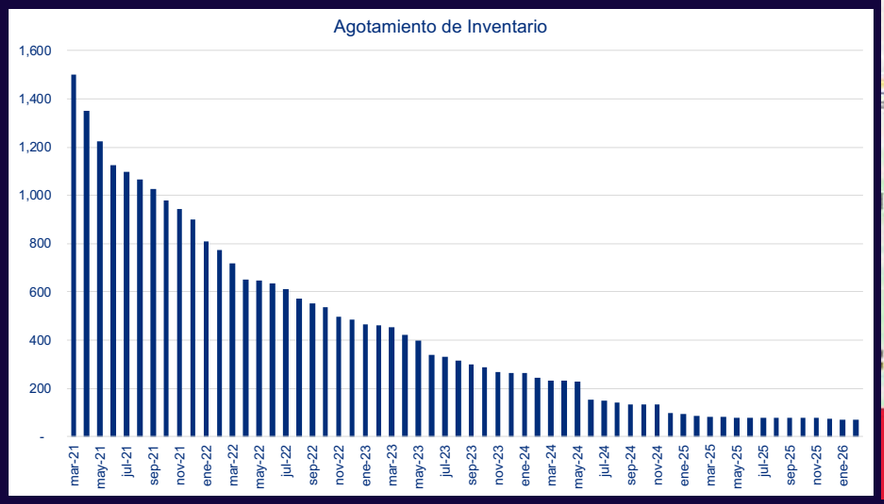

Colocación Acumulada Créditos para compra de Vivienda Nueva Terminada
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
-
13,531
32,630
53,721
77,706
104,962
134,285
164,009
192,412
221,441
248,243
275,861
296,817
13,038
28,171
46,413
63,204
87,758
110,826
133,003
153,305
172,691
194,435
213,612
242,296
15,707
31,504
54,532
72,267
88,418
108,014
127,034
145,483
164,382
183,204
200,365
225,826
13,954
30,660
51,847
70,614
90,193
107,671
125,472
Jan-18
Feb-18
Mar-18
Apr-18
May-18
Jun-18
Jul-18
Aug-18
Sep-18
Oct-18
Nov-18
Dec-18
Jan-19
Feb-19
Mar-19
Apr-19
May-19
Jun-19
Jul-19
Aug-19
Sep-19
Oct-19
Nov-19
Dec-19
Jan-20
Feb-20
Mar-20
Apr-20
May-20
Jun-20
Jul-20
Aug-20
Sep-20
Oct-20
Nov-20
Dec-20
Jan-21
Feb-21
Mar-21
Apr-21
May-21
Jun-21
Jul-21

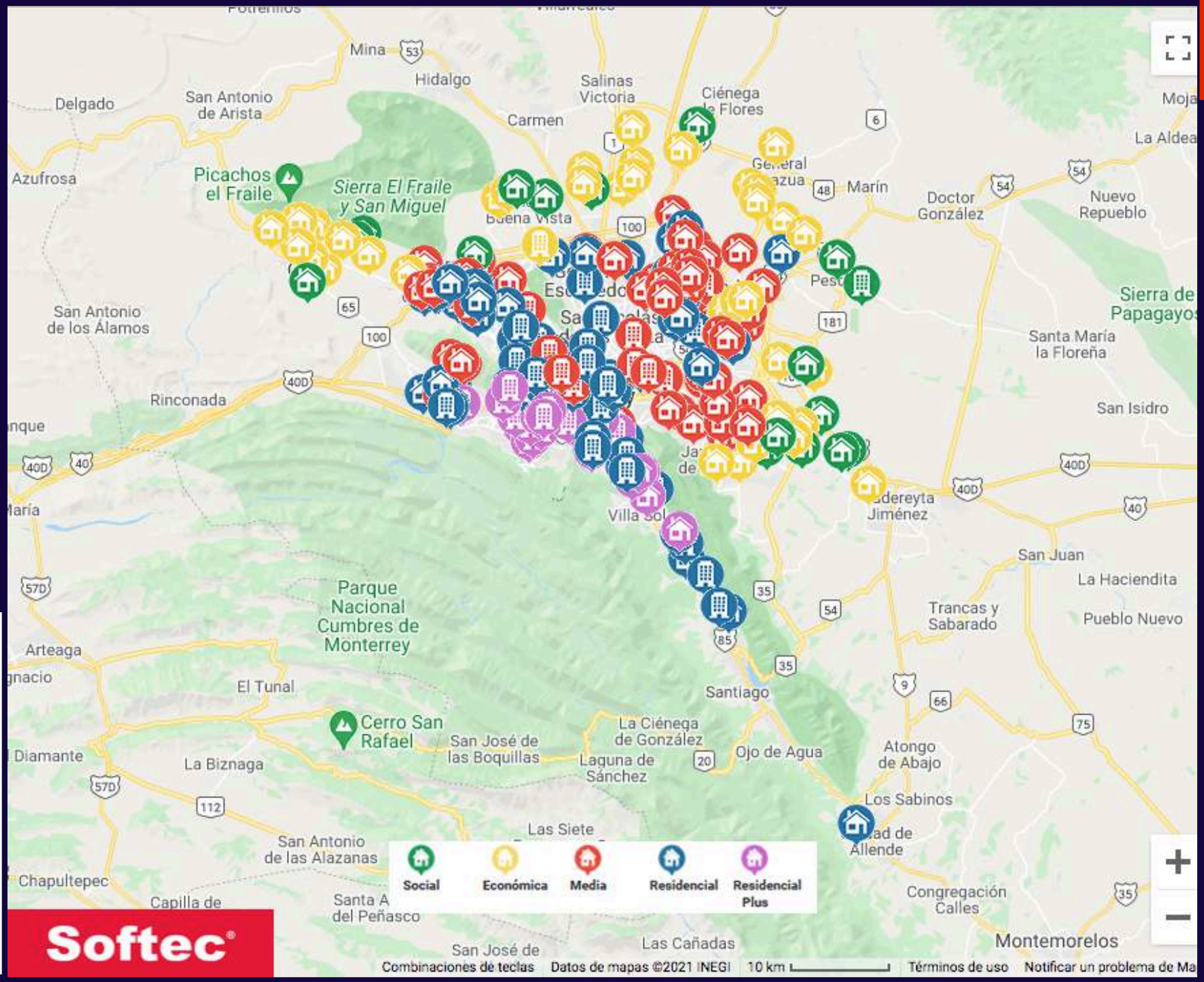
Créditos colocados vivienda nueva 2021





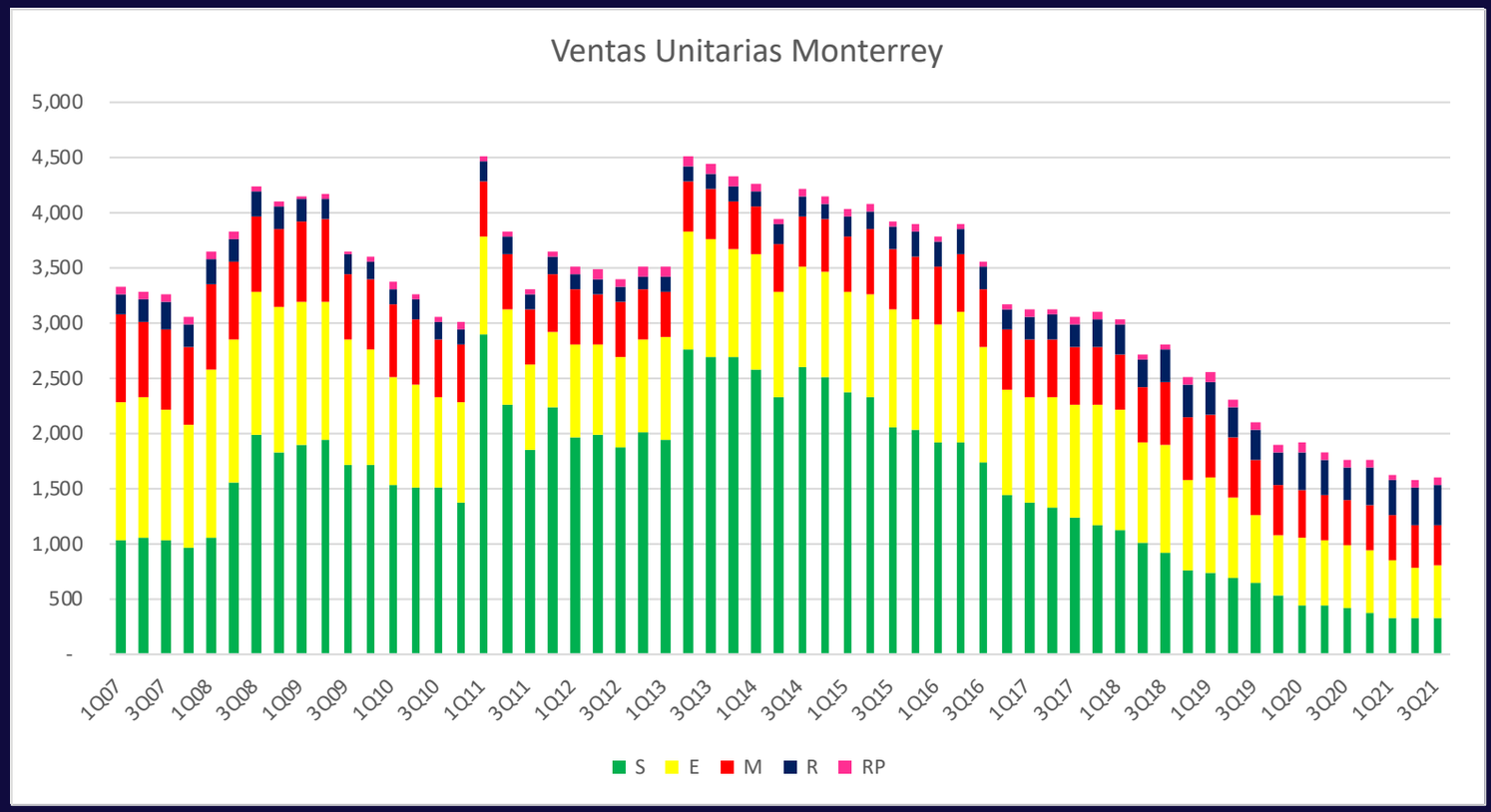
Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	312
Unidades en Proceso	88,012
Inventario	28,897
Absorción total	1,595
Ventas mensuales	$ 2,837,572,900
Promedio por proyecto	**Mercado**
Tamaño promedio por proyecto Unidades	282
Precio Promedio Ponderado	$ 1,779,075
Superficie promedio por unidad	120.2
Precio por m2 Ponderado	$ 20,443
Absorción promedio proyecto	5.11
Éxito comercial prom proyecto	2.7%
Recámaras	2
Meses inventario	31.9
Duración promedio proyecto	60.1
Ventas promedio por mes	$ 9,094,785
Proyectos <= de 30% inv	123
% inf al prom Éxito Com	221

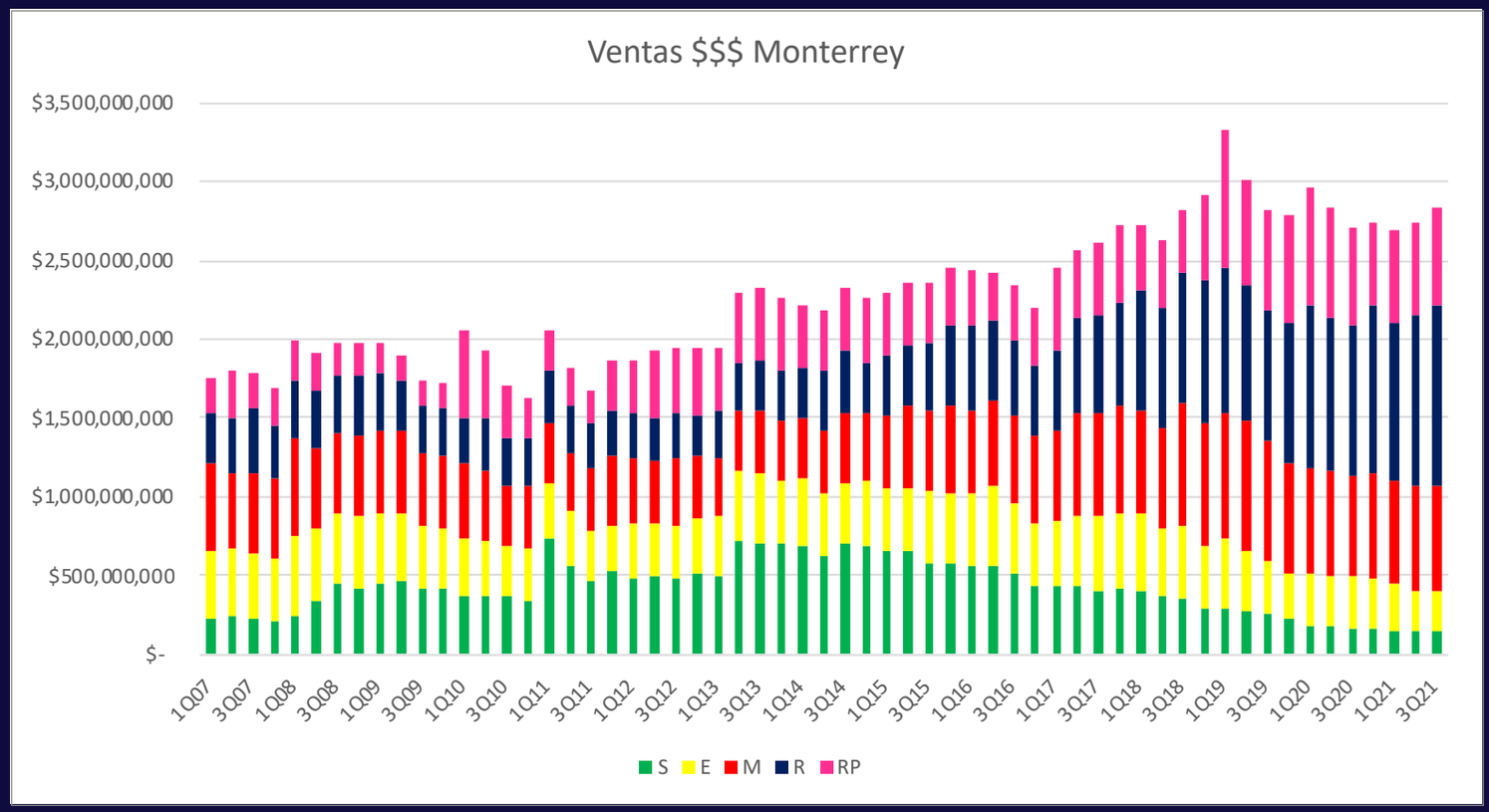




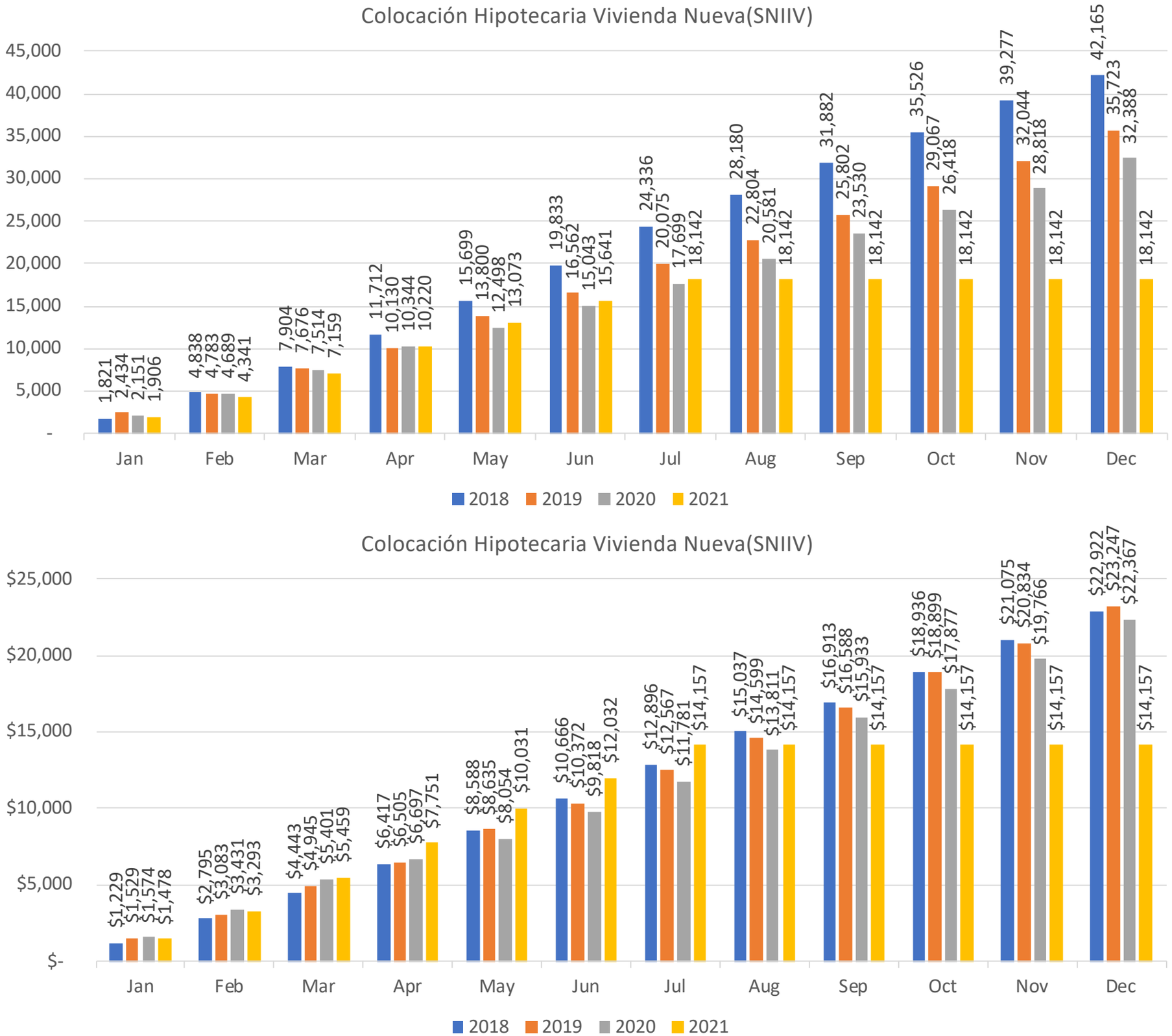
Monterrey

Ventas y valor de mercado

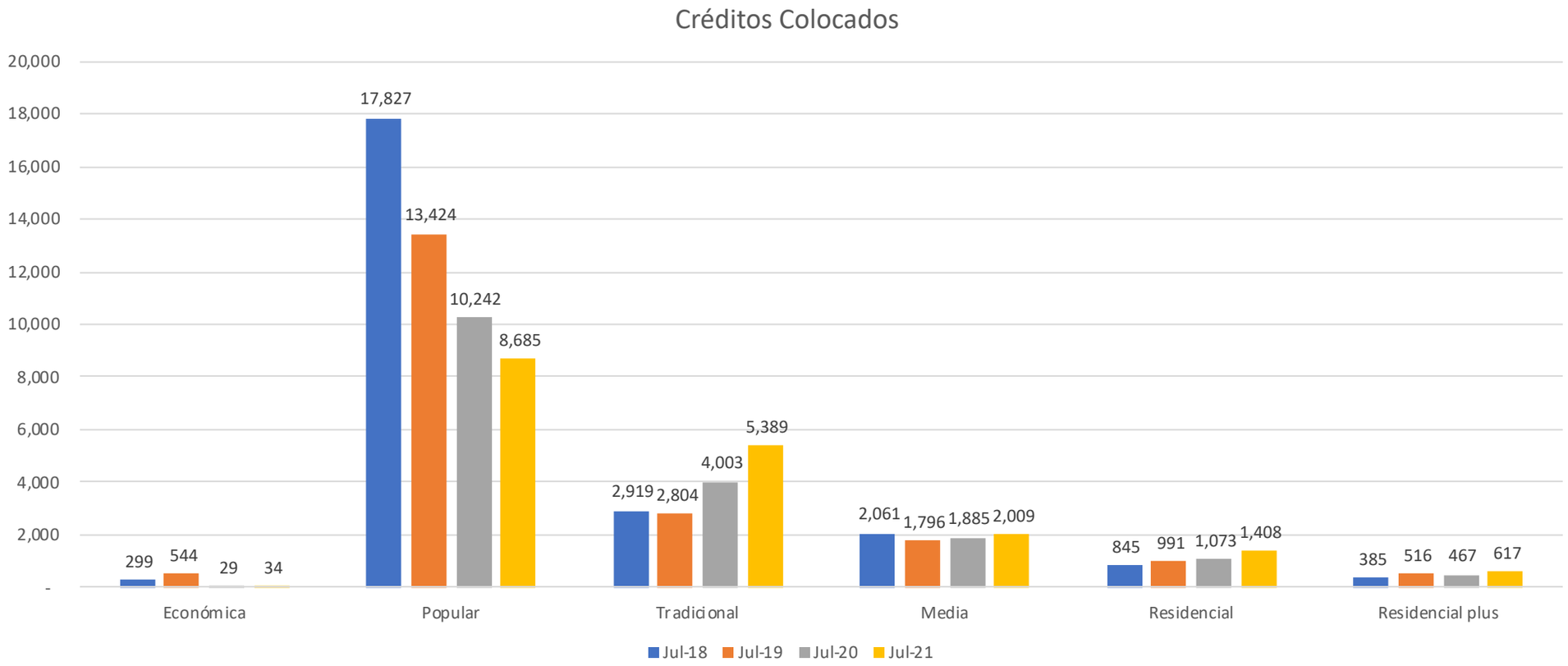


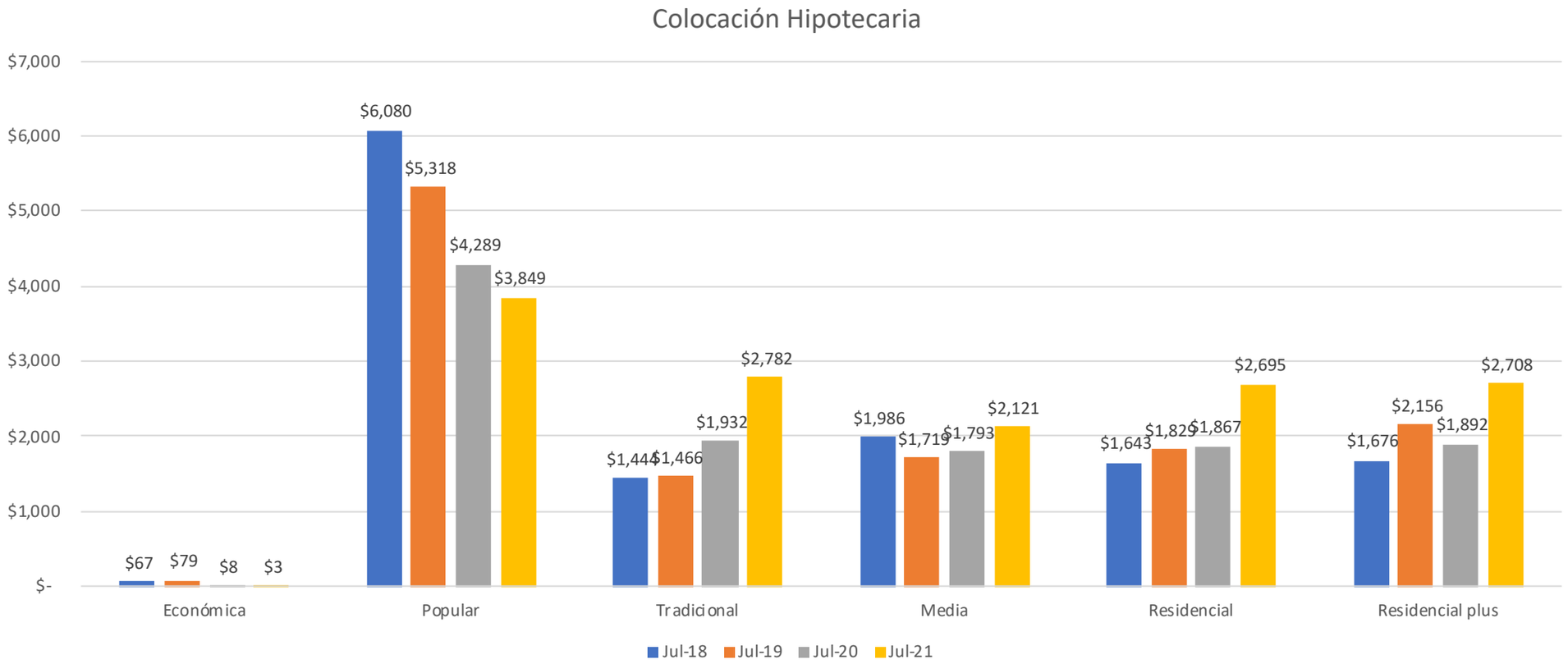


Créditos

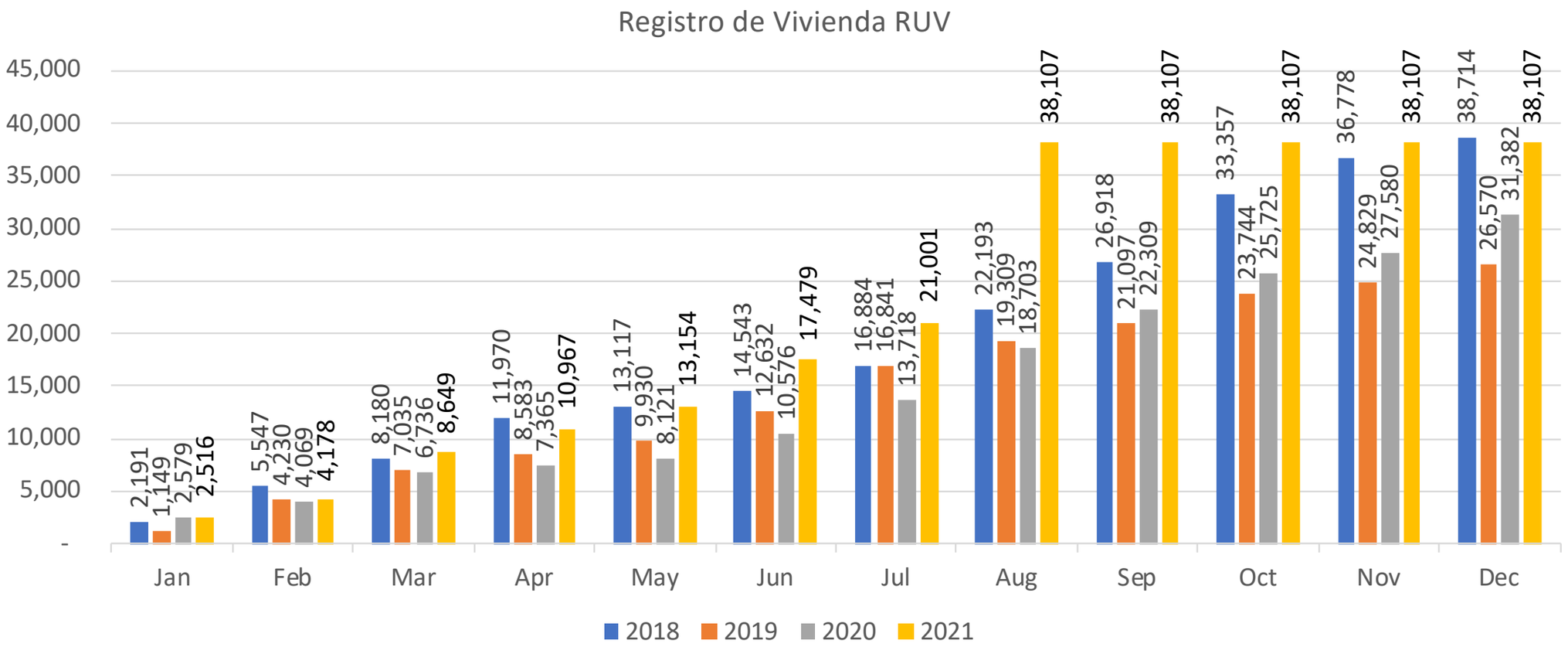

Colocación Hipotecaria Vivienda Nueva(SNIIV)
45,000
40,000
35,000
30,000
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
1,821 2,434 2,151 1,906
4,838 4,783 4,689 4,341
7,904 7,676 7,514 7,159
11,712 10,130 10,344 10,220
15,699 13,800 12,498 13,073
19,833 16,562 15,043 15,641
24,336 20,075 17,699 18,142
28,180 22,804 20,581 18,142
31,882 25,802 23,530 18,142
35,526 29,067 26,418 18,142
39,277 32,044 28,818 18,142
42,165 35,723 32,388 18,142
Jan Feb Mar Apr May Jun Jul Aug Sep Oct Nov Dec
2018 2019 2020 2021
Colocación Hipotecaria Vivienda Nueva(SNIIV)
$25,000
$20,000
$15,000
$10,000
$5,000
$-
$1,229 $1,529 $1,574 $1,478
$2,795 $3,083 $3,431 $3,293
$4,443 $4,945 $5,401 $5,459
$6,417 $6,505 $6,697 $7,751
$8,588 $8,635 $8,054 $10,031
$10,666 $10,372 $9,818 $12,032
$12,896 $12,567 $11,781 $14,157
$15,037 $14,599 $13,811 $14,157
$16,913 $16,588 $15,933 $14,157
$18,936 $18,899 $17,877 $14,157
$21,075 $20,834 $19,766 $14,157
$22,922 $23,247 $22,367 $14,157
Jan Feb Mar Apr May Jun Jul Aug Sep Oct Nov Dec
2018 2019 2020 2021

Créditos colocados

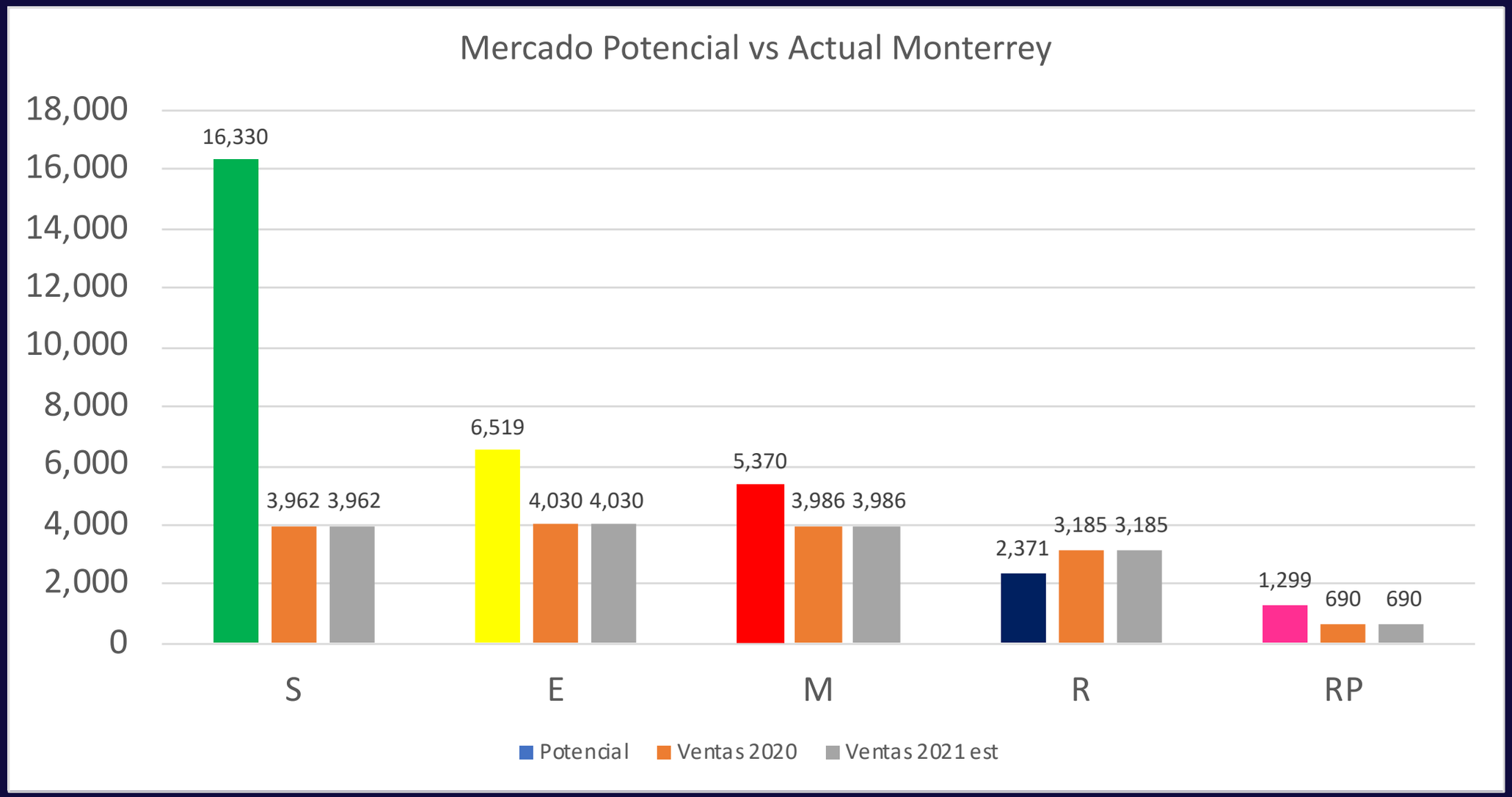




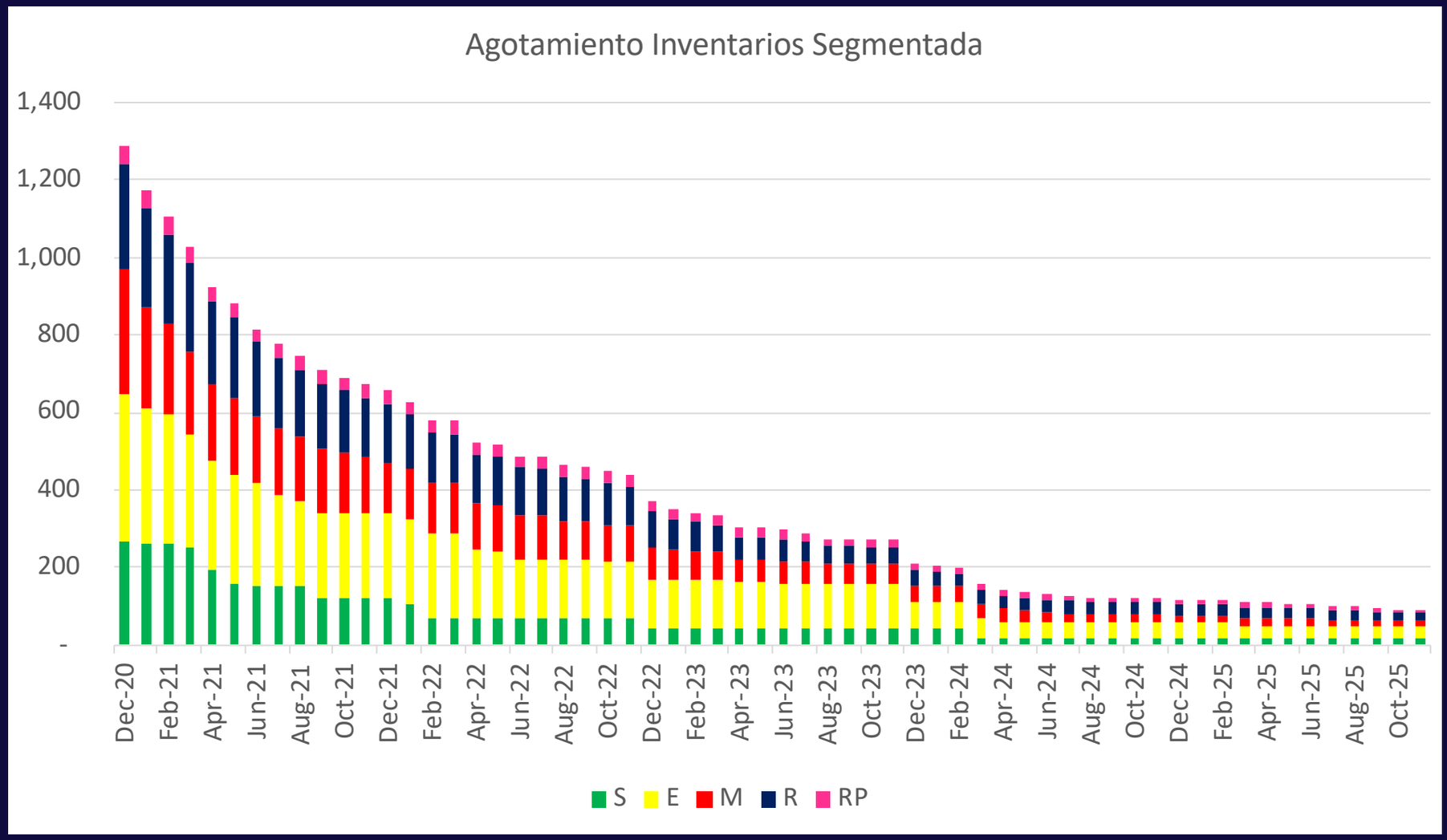
RUV


Registro de Vivienda RUV
45,000
40,000
35,000
30,000
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
-
Jan
Feb
Mar
Apr
May
Jun
Jul
Aug
Sep
Oct
Nov
Dec
2,191
1,149
2,579
2,516
5,547
4,230
4,069
4,178
8,180
7,035
6,736
8,649
11,970
8,583
7,365
10,967
13,117
9,930
8,121
13,154
14,543
12,632
10,576
17,479
16,884
16,841
13,718
21,001
22,193
19,309
18,703
38,107
26,918
21,097
22,309
38,107
33,357
23,744
25,725
38,107
36,778
24,829
27,580
38,107
38,714
26,570
31,382
38,107
2018
2019
2020
2021

Mercado potencial y actual Monterrey

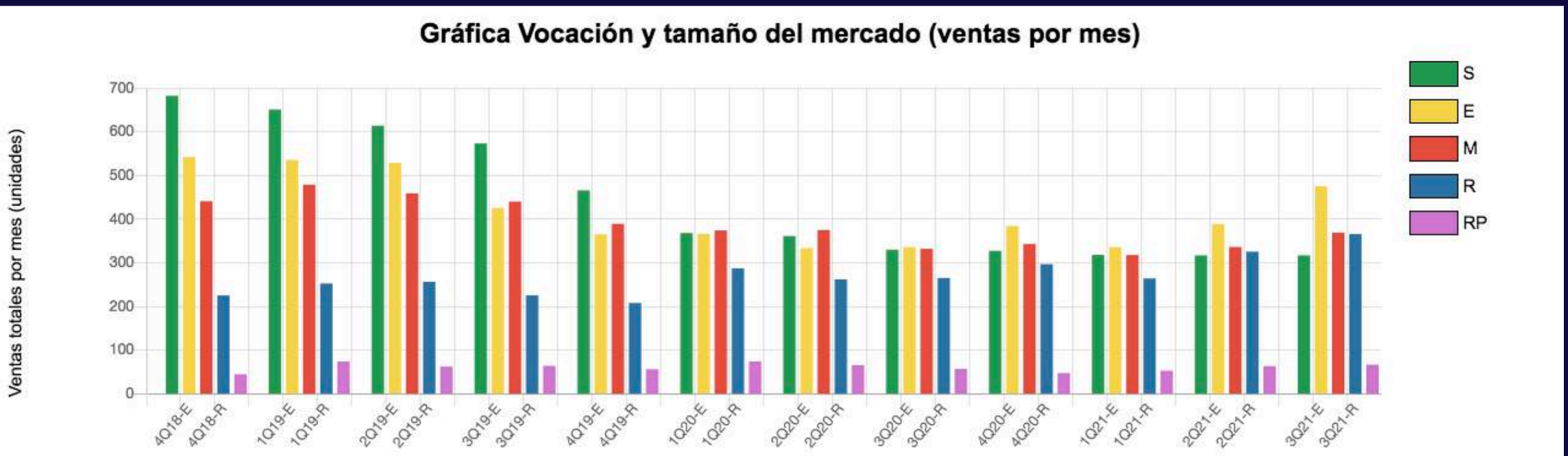


Agotamiento de inventarios Monterrey



¿Porqué hay oportunidades?

Porque las ventas crecen

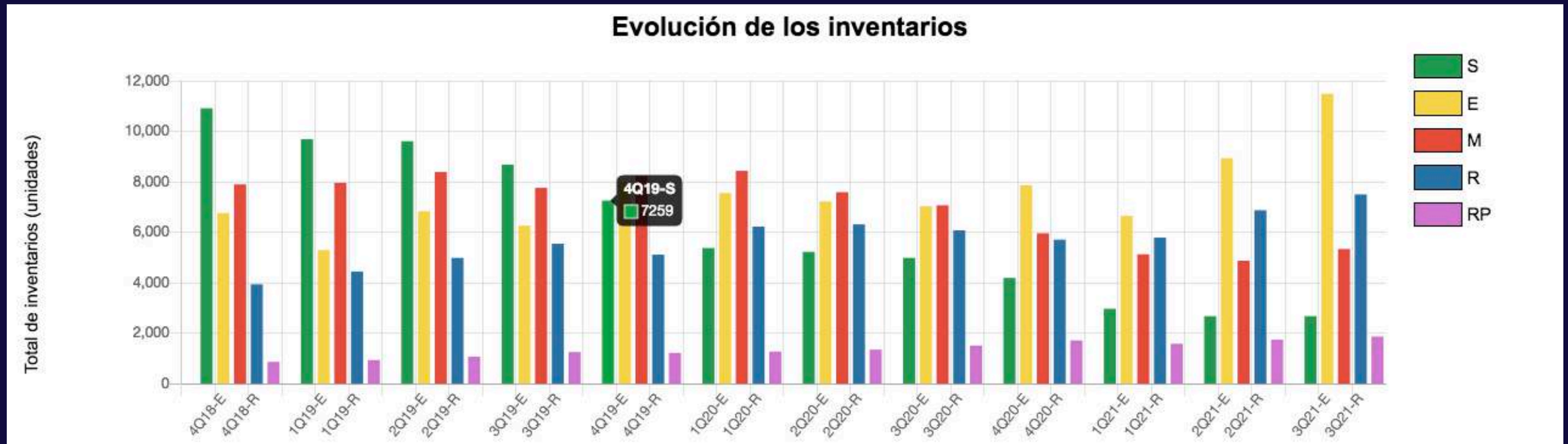


Segmento	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21
S	682.2	650.9	613.8	573.2	465.8	368.2	361.4	330.2	327.5	318.3	317.1	317.1
E	542.3	535.4	528.8	425.3	365.4	366.5	333.5	335.9	384.3	336.2	388.8	475.7
M	441.0	478.8	459.0	440.3	389.2	374.2	375.2	332.1	343.1	318.0	336.3	369.2
R	225.5	252.8	256.7	225.6	208.1	287.4	262.3	265.4	297.0	264.4	325.6	365.9
RP	45.0	74.1	62.6	64.3	56.6	74.5	65.9	57.5	47.8	53.2	63.8	67.0
Total general	1,936.0	1,992.1	1,920.8	1,728.8	1,485.1	1,470.9	1,398.3	1,321.1	1,399.7	1,290.0	1,431.6	1,595.0

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

¿Porqué hay oportunidades?

Porque los inventarios son estables y hay variedad de producto

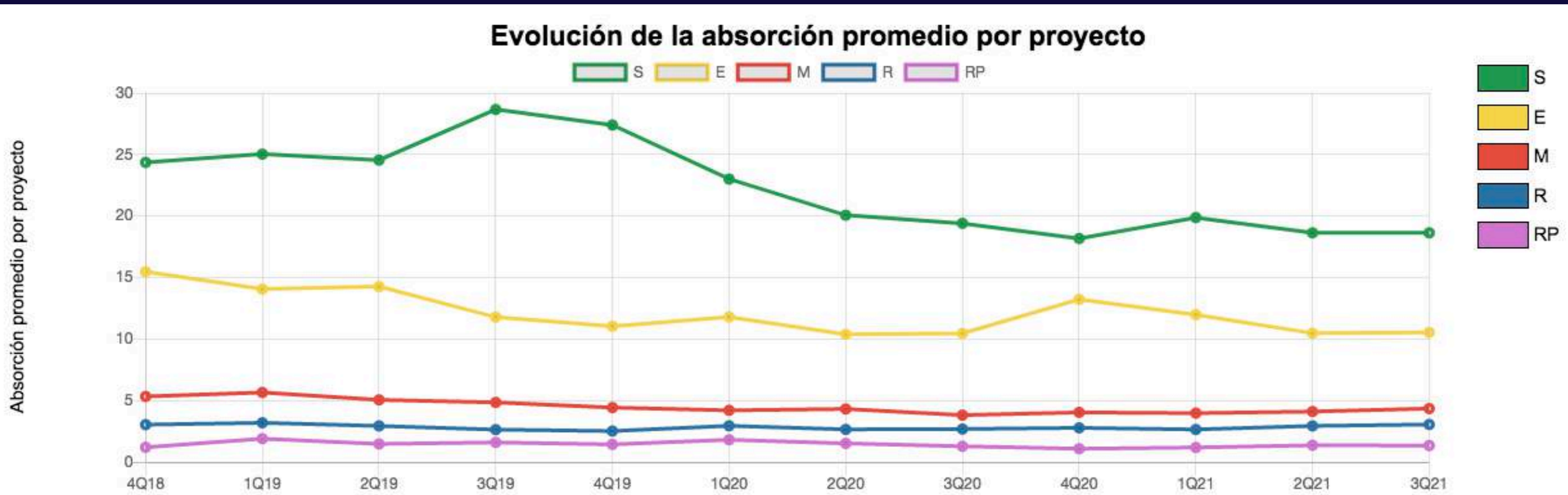


Segmento	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21
S	10,913	9,690	9,608	8,684	7,259	5,381	5,232	4,992	4,198	2,979	2,685	2,685
E	6,767	5,302	6,838	6,269	7,988	7,559	7,223	7,035	7,870	6,655	8,939	11,485
M	7,902	7,964	8,390	7,764	8,239	8,437	7,592	7,073	5,965	5,134	4,878	5,344
R	3,947	4,453	4,992	5,553	5,122	6,232	6,319	6,084	5,713	5,796	6,877	7,506
RP	877	949	1,080	1,264	1,230	1,285	1,360	1,523	1,724	1,594	1,755	1,877
Total general	30,406	28,358	30,908	29,534	29,838	28,894	27,726	26,707	25,470	22,158	25,134	28,897

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

¿Porqué hay oportunidades?

Ventas por proyecto…

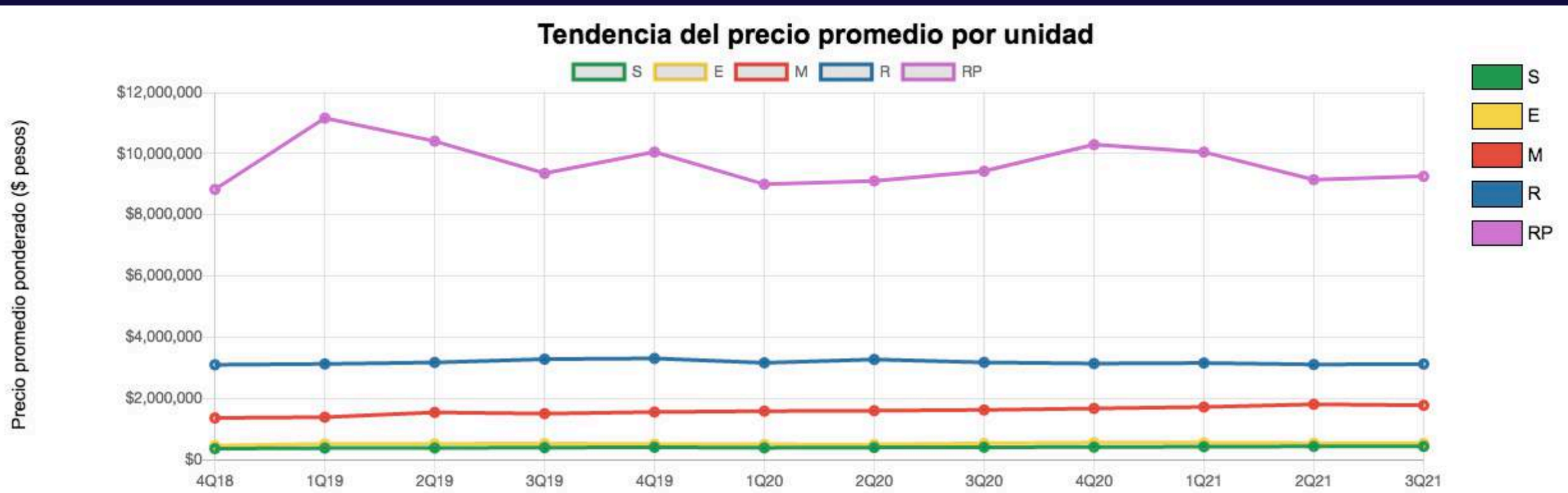


Segmento	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21
S	24.4	25.0	24.6	28.7	27.4	23.0	20.1	19.4	18.2	19.9	18.7	18.7
E	15.5	14.1	14.3	11.8	11.1	11.8	10.4	10.5	13.3	12.0	10.5	10.6
M	5.4	5.7	5.1	4.9	4.5	4.3	4.4	3.9	4.1	4.0	4.2	4.4
R	3.1	3.2	3.0	2.7	2.6	3.0	2.7	2.7	2.8	2.7	3.0	3.1
RP	1.3	2.0	1.5	1.6	1.5	1.9	1.6	1.3	1.1	1.2	1.4	1.4
Total general	7.6	7.5	6.9	6.4	5.8	5.4	5.1	4.8	5.0	4.9	5.0	5.1

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

¿Porqué hay oportunidades?

Precios estables…

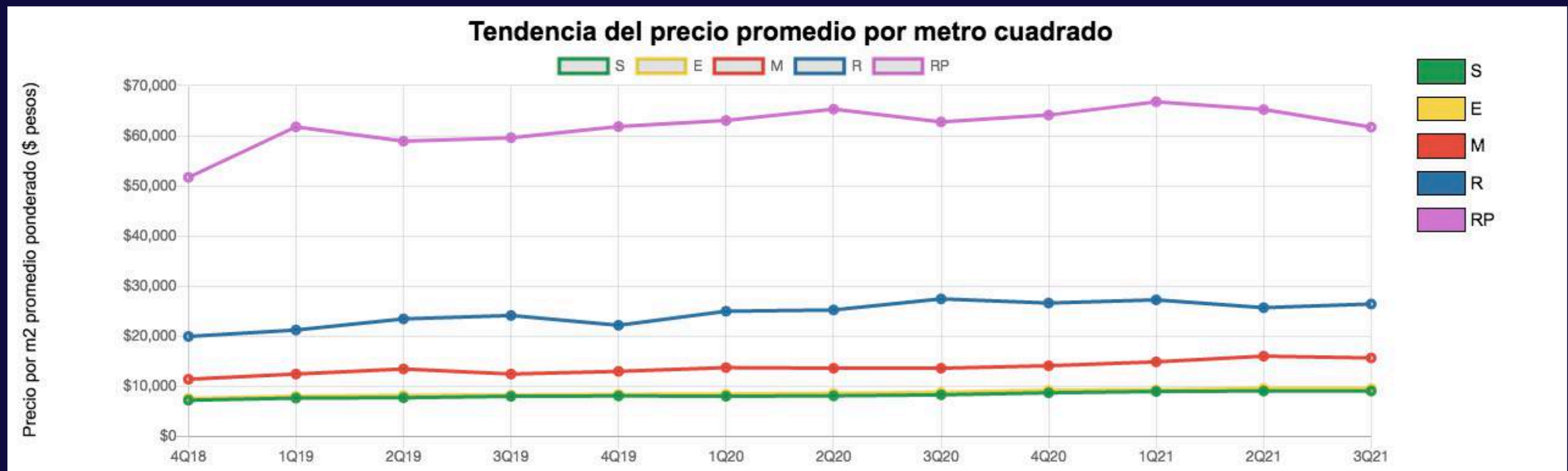


Segmento	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21
S	$ 378,092	$ 396,078	$ 400,225	$ 411,531	$ 423,825	$ 404,707	$ 416,469	$ 424,736	$ 428,988	$ 441,722	$ 449,907	$ 449,907
E	$ 481,489	$ 533,197	$ 537,264	$ 549,192	$ 530,175	$ 520,988	$ 519,316	$ 550,465	$ 575,820	$ 573,006	$ 559,644	$ 553,845
M	$ 1,379,609	$ 1,403,975	$ 1,561,176	$ 1,521,053	$ 1,573,771	$ 1,602,506	$ 1,615,865	$ 1,640,525	$ 1,690,787	$ 1,735,910	$ 1,824,305	$ 1,792,969
R	$ 3,114,767	$ 3,141,748	$ 3,190,130	$ 3,297,066	$ 3,321,199	$ 3,178,966	$ 3,287,822	$ 3,191,447	$ 3,155,797	$ 3,172,803	$ 3,124,064	$ 3,138,615
RP	$ 8,835,978	$ 11,161,622	$ 10,409,927	$ 9,358,408	$ 10,053,628	$ 9,003,013	$ 9,113,047	$ 9,431,244	$ 10,295,291	$ 10,053,919	$ 9,153,038	$ 9,261,945
Total general	$ 1,150,730	$ 1,424,121	$ 1,414,317	$ 1,437,362	$ 1,524,255	$ 1,716,159	$ 1,711,232	$ 1,710,177	$ 1,693,910	$ 1,750,748	$ 1,798,702	$ 1,779,075

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

¿Porqué hay oportunidades?

Porque los precios por m2 han dejado de subir…



Segmento	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21
S	$ 7,261	$ 7,680	$ 7,753	$ 8,026	$ 8,107	$ 8,054	$ 8,126	$ 8,333	$ 8,730	$ 9,007	$ 9,088	$ 9,088
E	$ 7,634	$ 8,057	$ 8,251	$ 8,301	$ 8,434	$ 8,503	$ 8,651	$ 8,840	$ 9,276	$ 9,335	$ 9,666	$ 9,606
M	$ 11,440	$ 12,475	$ 13,489	$ 12,479	$ 13,013	$ 13,756	$ 13,637	$ 13,629	$ 14,133	$ 14,905	$ 16,043	$ 15,690
R	$ 19,978	$ 21,255	$ 23,472	$ 24,157	$ 22,200	$ 25,002	$ 25,258	$ 27,466	$ 26,639	$ 27,271	$ 25,713	$ 26,445
RP	$ 51,710	$ 61,782	$ 58,917	$ 59,616	$ 61,835	$ 63,049	$ 65,308	$ 62,774	$ 64,129	$ 66,797	$ 65,230	$ 61,726
Total general	$ 13,440	$ 16,338	$ 16,446	$ 16,339	$ 16,802	$ 19,161	$ 18,940	$ 19,277	$ 19,143	$ 20,158	$ 20,606	$ 20,443

Fuente: Softec, Base de Datos DIME Habitacional

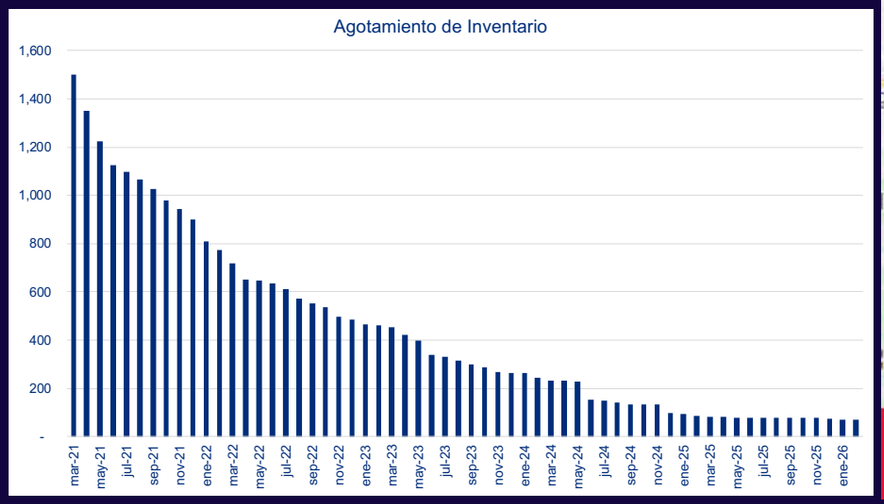


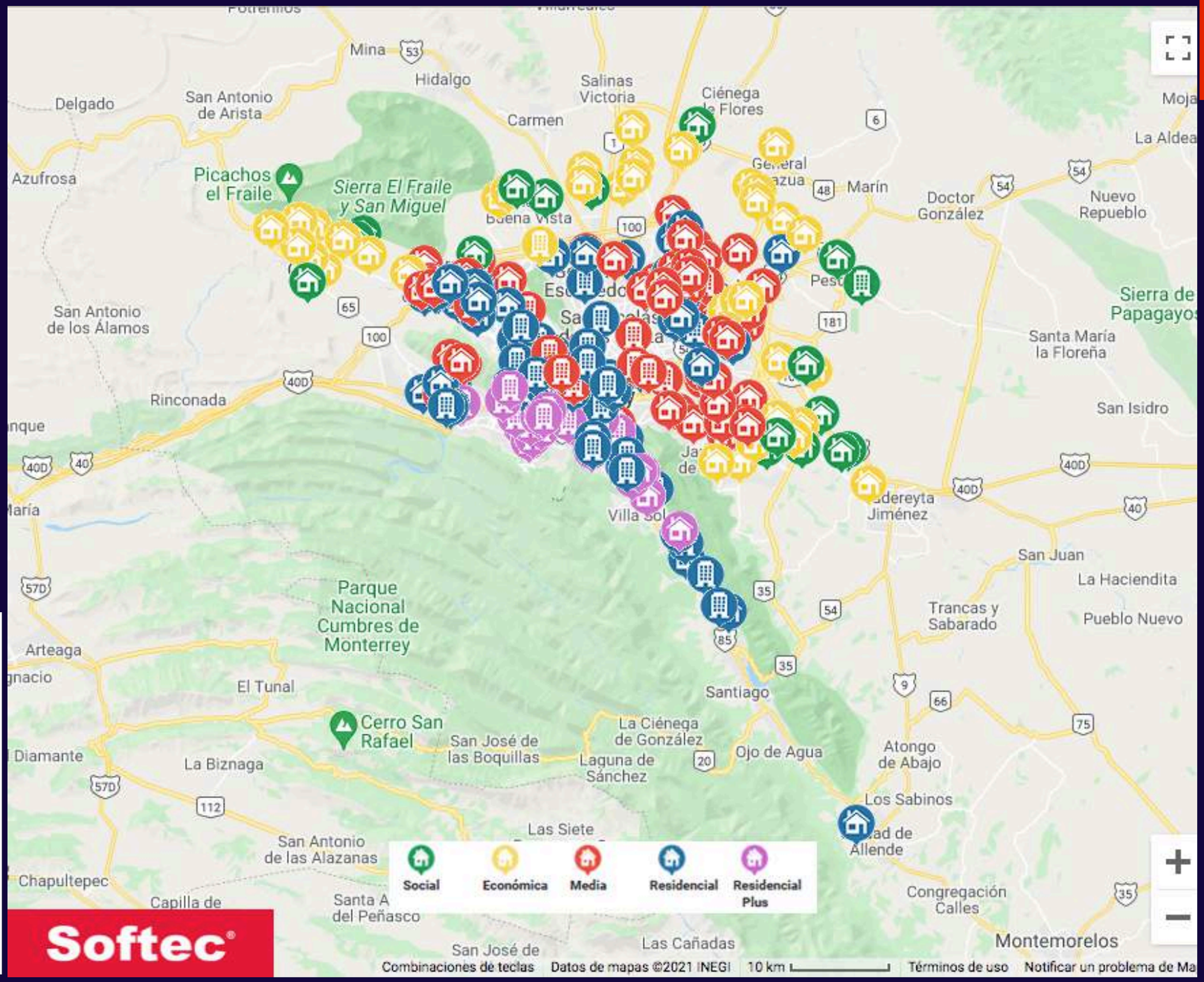




Tres tipos de empresas

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	312
Unidades en Proceso	88,012
Inventario	28,897
Absorción total	1,595
Ventas mensuales	$ 2,837,572,900
Promedio por proyecto	**Mercado**
Tamaño promedio por proyecto Unidades	282
Precio Promedio Ponderado	$ 1,779,075
Superficie promedio por unidad	120.2
Precio por m2 Ponderado	$ 20,443
Absorción promedio proyecto	5.11
Éxito comercial prom proyecto	2.7%
Recámaras	2
Meses inventario	31.9
Duración promedio proyecto	60.1
Ventas promedio por mes	$ 9,094,785
Proyectos <= de 30% inv	123
% inf al prom Éxito Com	221

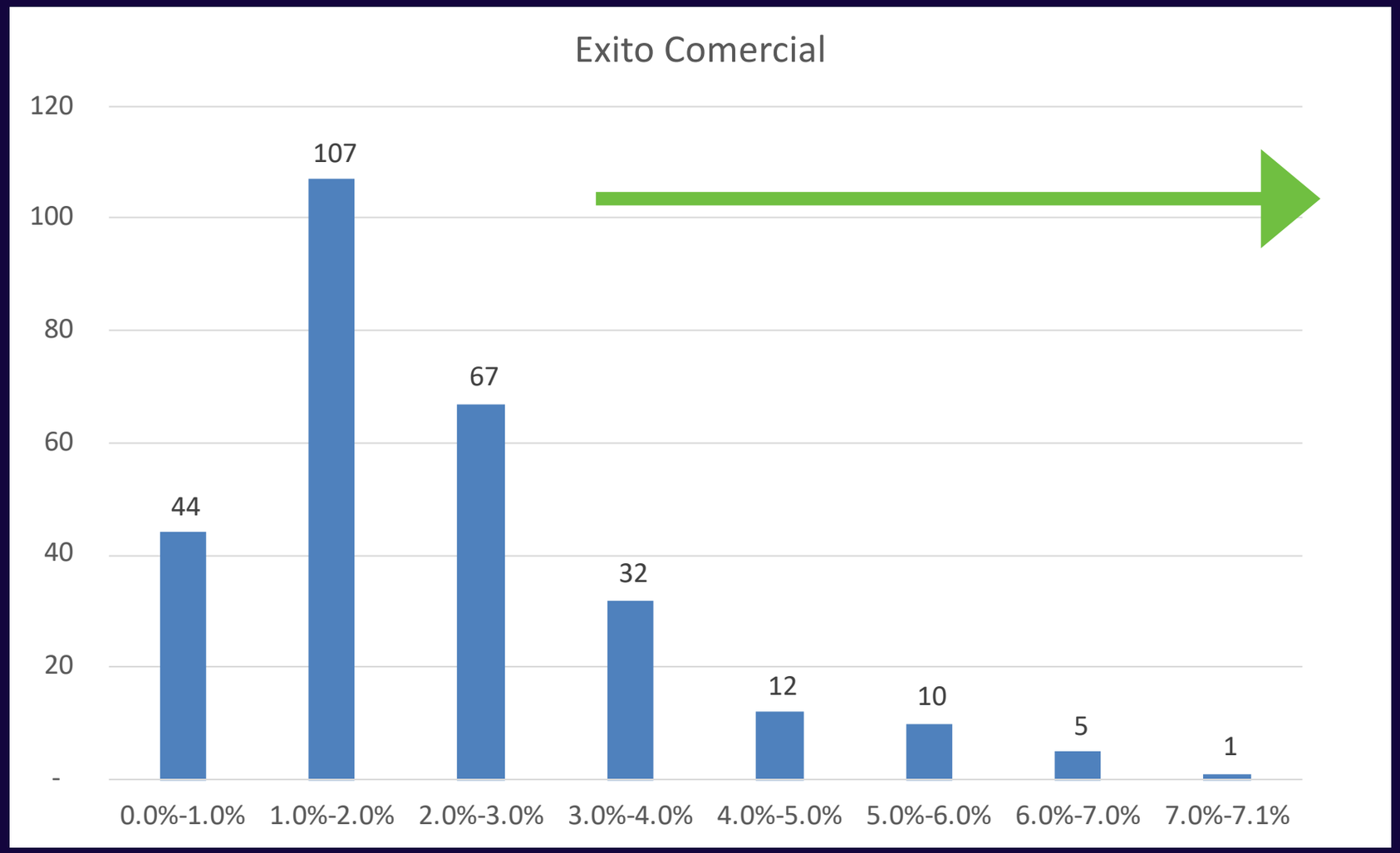




Monterrey



Tres tipos de empresas



91 de 312 proyectos venden más de 2.7% mensual

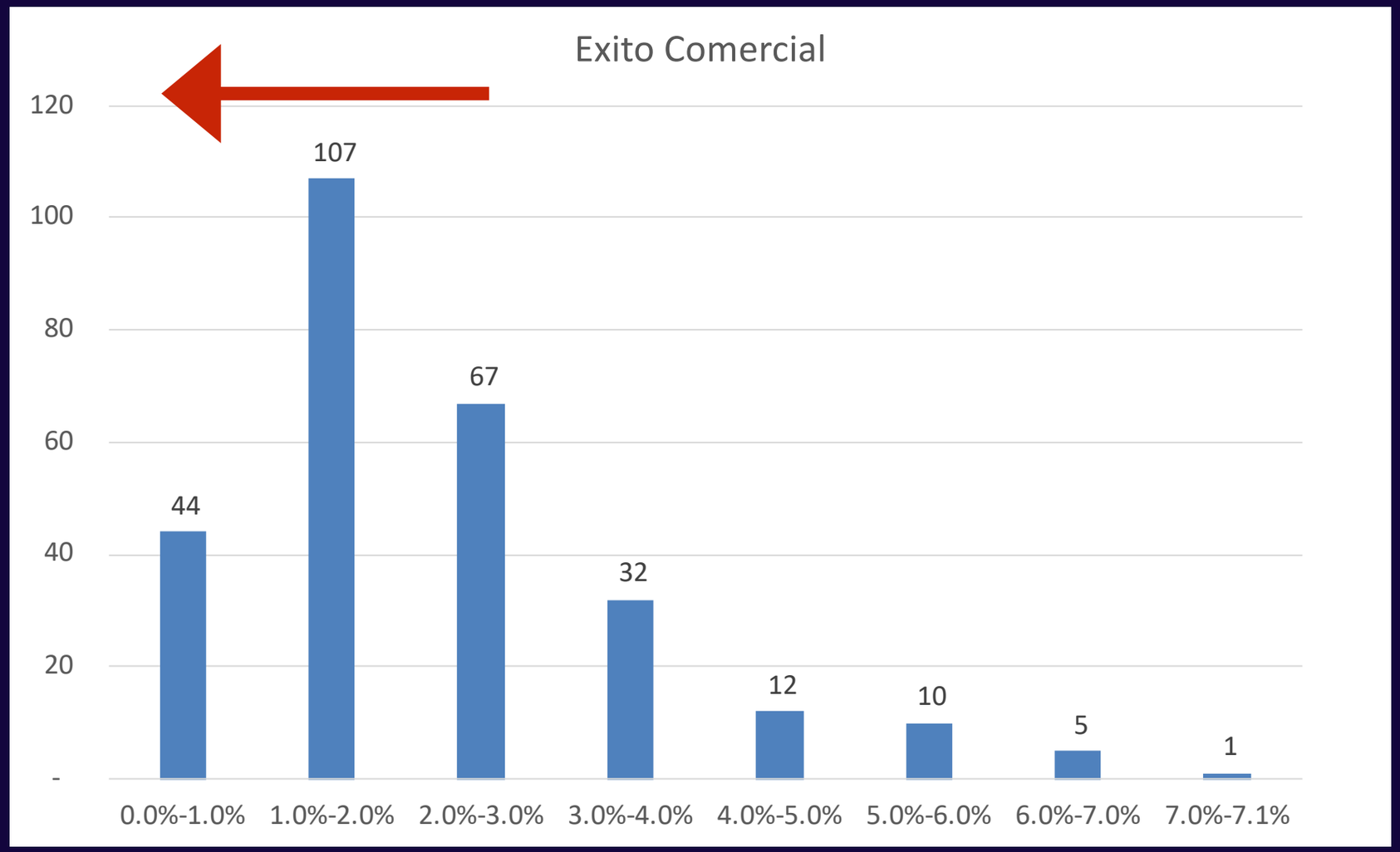
¿Por qué?

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



221 proyectos venden menos de 2.7% mensual
¿Por qué?

Criterios a evaluar

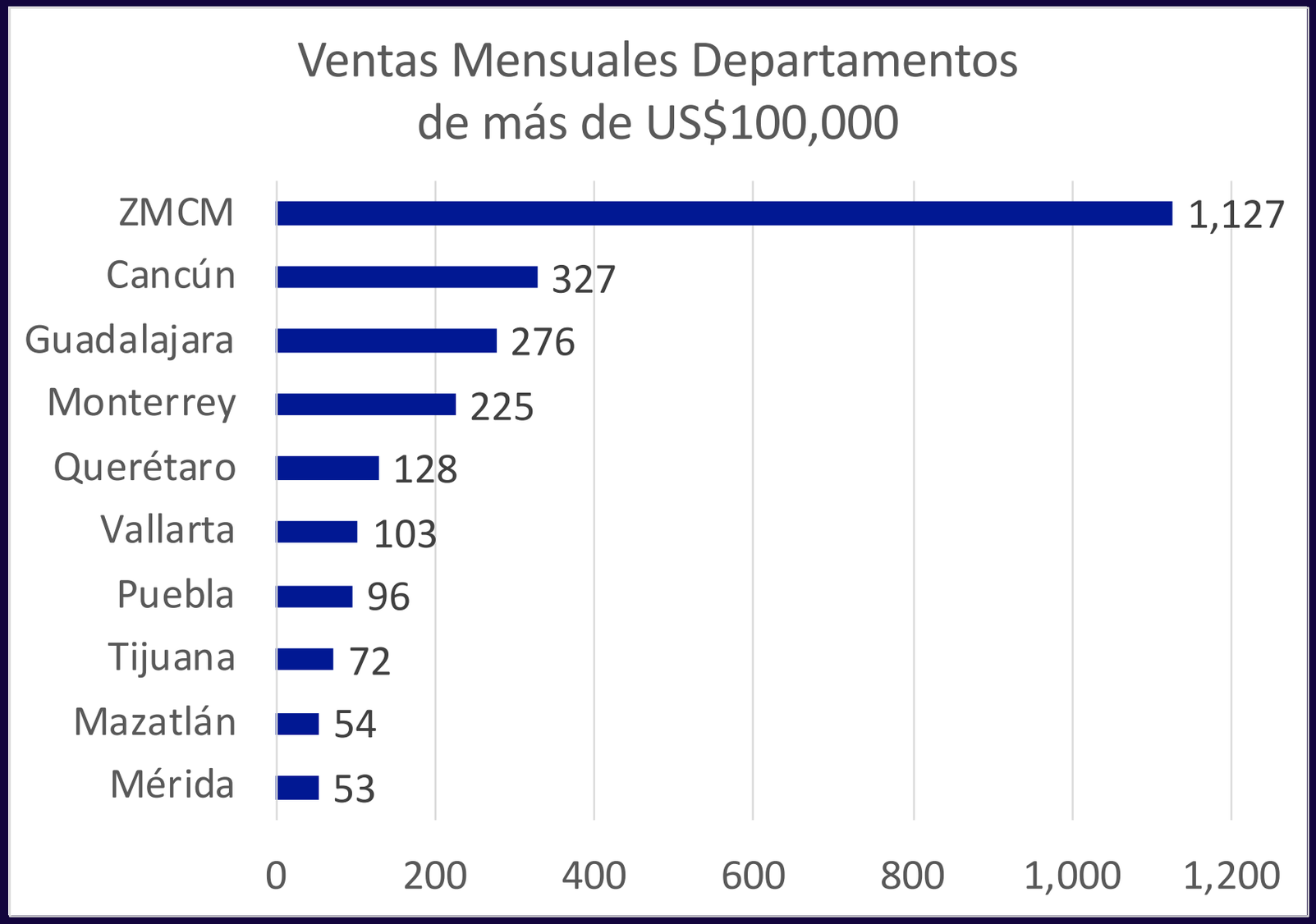
Producto
Precio
Promoción
Punto de Venta

Canal de ventas
Costos
Competencia
Cliente

Ciclo de compra

	Preventa	Inmediata
Tiempo de entrega	24 mes	1 mes
Precio	$1,000,000	$1,000,000
Enganche	$100,000	$100,000
Gastos	$50,000	$50,000
Pago a la firma	$20,000	$0
24 mensualidades	$3,333	$0
Pago a la entrega	$50,000	$150,000
Mensualidad Hip	$7,500	$7,500
Ingreso necesario	$30,000	$30,000
Sueldo pago inicial	0.7 mes	5 mes

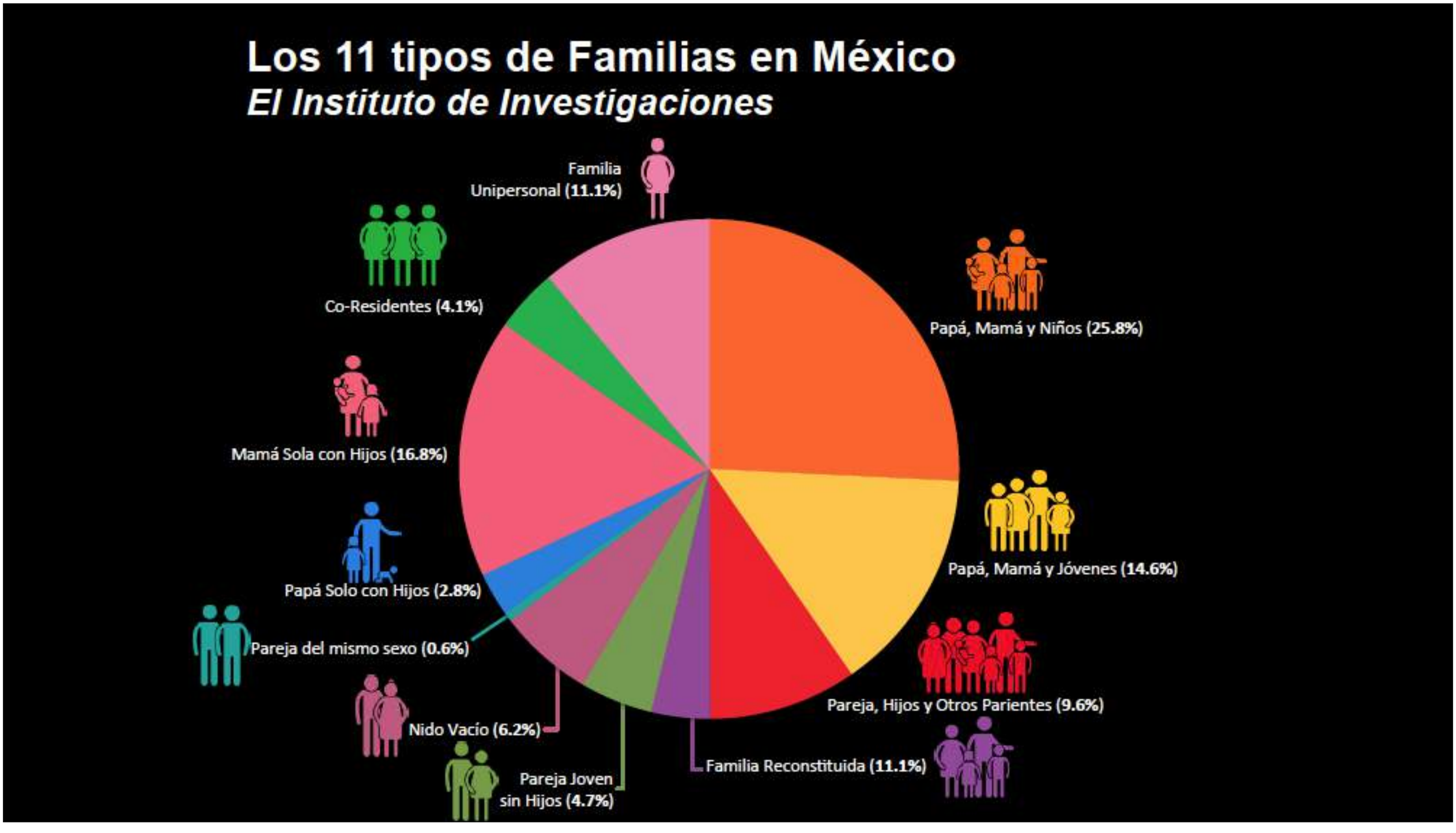
- Hay una gran diferencia entre el cliente de preventa y el cliente de entrega inmediata.
- El tipo de cliente y el tiempo para ahorrar el enganche y pago inicial son distintos



¿Cuántos clientes hay?

info@softec.com.mx

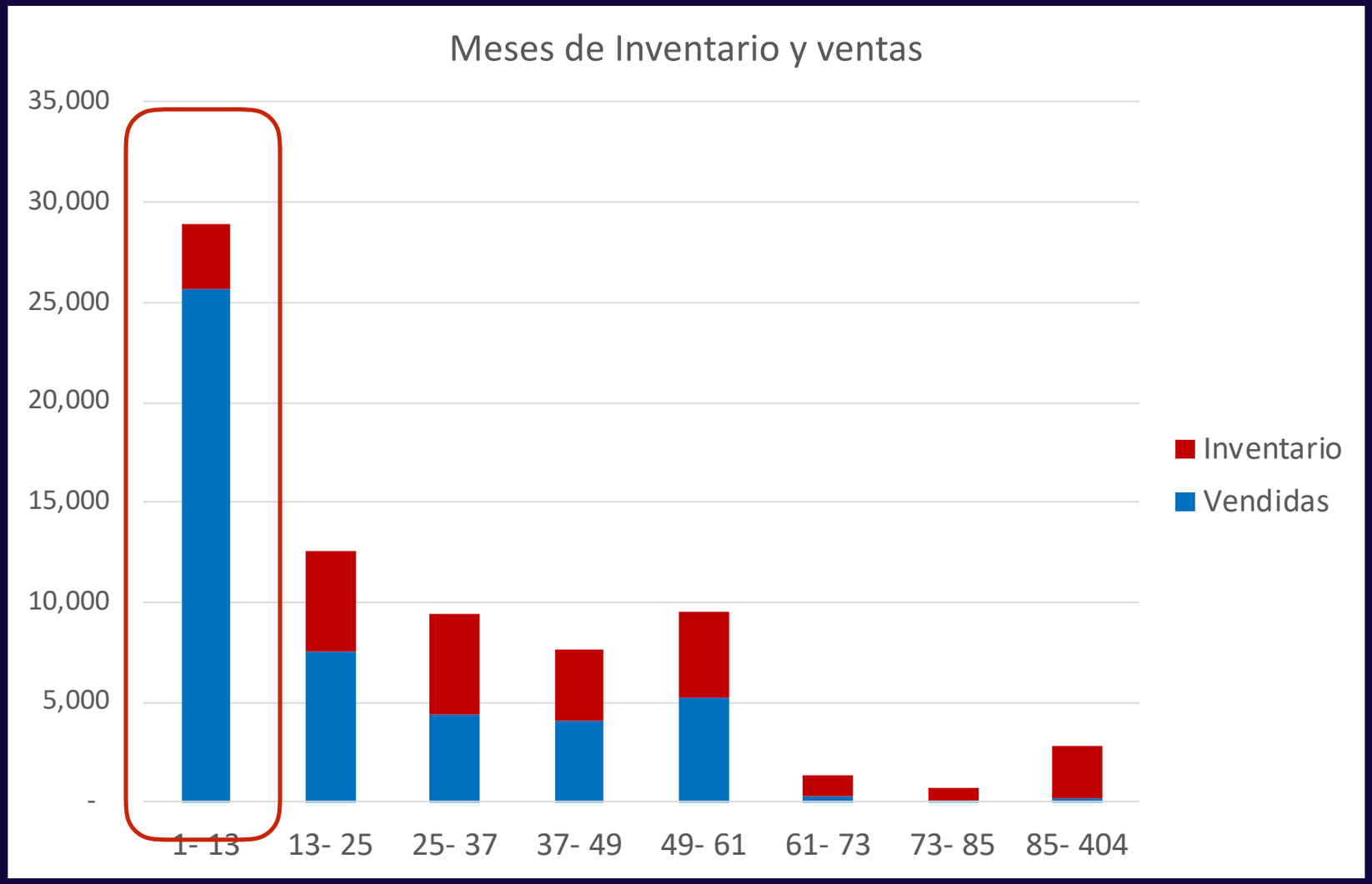
¿Para quien diseñas?



El Instituto de Investigaciones Sociales
Heriberto López Romo



Tres tipos de empresas



118 proyectos tienen menos de 12 meses de inventario
¿Van a cerrar la tienda?

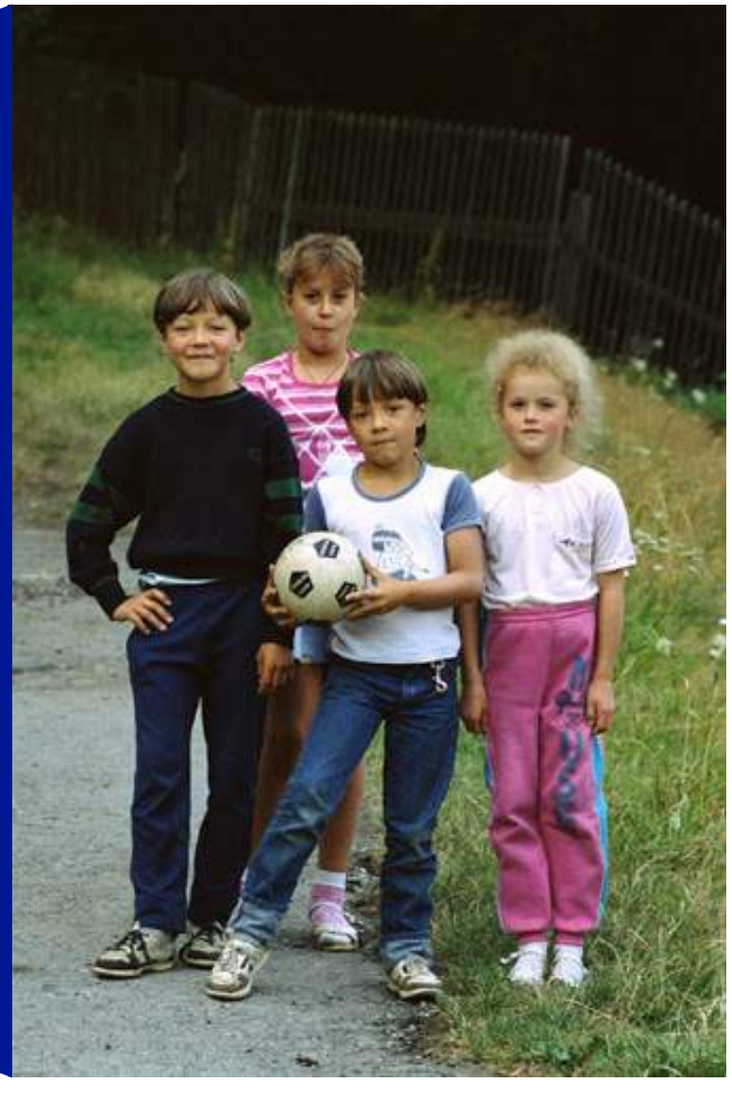
Ciclo del mercado

BUSQUEDA	TRAMITOLOGIA	EJECUCION	POST VENTA
6-8 meses	12-36 meses	12-24 meses	12 meses

El ciclo total de un proyecto inmobiliario va de 42 a 80 meses.

¿Qué hacer para planear?





Proceso

Identificación de necesidades	Estudio regulatorio (uso de suelo, factibilidad de servicios)	Estudios de mercado y/o validación	Estudios de Factibilidad económica, legal y operativa
Anteproyecto arquitectónico	Plan de negocios	Estructuración financiera: capital (equity, crédito, preventas)	Tramitología: proyecto ejecutivo, permisos y lic., factibilidades.
Ejecución: edificación, comercialización	Finalización: individualización, ocupación, operación, doctos.	Postventa: garantías, vicios ocultos, reparaciones	Venta posterior del inmueble.

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?

Softec

Monterrey, Mexico	2010	2025
Población, miles	4,500	5,200
Hogares, miles	1,200	1,565
Total GDP, US$Billion	$91	$142
Per Capita GDP, US$ miles	$32	$43

Monterrey 2025

	2015	2025
Monterrey	**$91 Bb**	**$145Bb**
SanDiego	$173 Bb	
Montreal	$151 Bb	
Vancouver	$102 Bb	
Vienna	$167 Bb	
Melbourne	$221 Bb	

- Al 2025 McKinsey proyecta que el PIB e ingreso familiar serán US$145,000 millones y US$42,000 PIB/ Capita
- Que estamos haciendo para que Monterrey tenga esa calidad. Están planeando una ciudad así o…
- Va a pasar lo que salga...

Monterrey vs. San Diego










	Monterrey 2025	San Diego 2010
Población	4.9 mill	3.1 mill
PIB	US$145,000	$US173,000
PIB/Capita	US$42,000	$55,600

Monterrey vs. Montreal










	Monterrey 2025	Montreal 2010
Población	4.9 mill	3.8 mill
PIB	US$145,000	$US151,000
PIB/Capita	US$42,000	$33,000

Monterrey vs. Vancouver










	Monterrey 2025	Vancouver 2010
Población	4.9 mill	2.4 mill
PIB	US$145,000	$US102,000
PIB/Capita	US$42,000	$36,000

Monterrey vs. Vienna










	Monterrey 2025	Vienna 2010
Población	4.9 mill	3.5 mill
PIB	US$145,000	$US167,000
PIB/Capita	US$42,000	$42,400

Monterrey vs. Melbourne







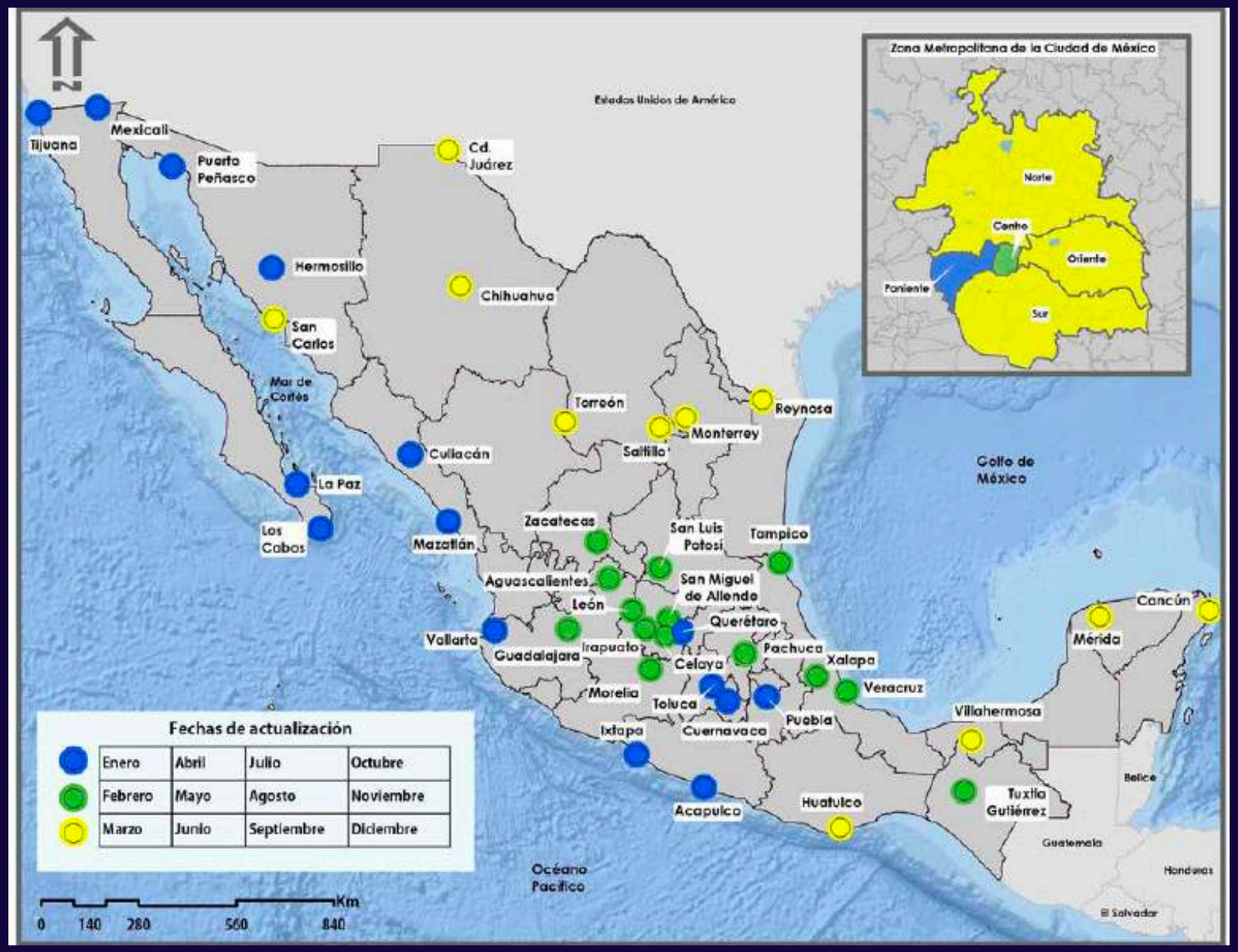



	Monterrey 2025	Melbourne 2010
Población	4.9 mill	4.1 mill
PIB	US$145,000	$US221,000
PIB/Capita	US$42,000	$38,000



Si no tienes un sueño nunca vas a llegar a el

Jaime Lerner



Softec monitoréa 41 ciudades en México

Permítenos ayudarte a ti y a tus clientes a hacer mejores negocios inmobiliarios

Contáctanos para que te demos esta plática y un reporte gratuito de la app de Softec de la plaza de tu interés.

www.kilometro.softec.com.mx

Conclusión

- Es momento de ver hacia adelante y replantear estrategias.
- Los inventarios van a la baja, se han iniciado pocos proyectos pero las ventas han sido estables y crecientes en algunos mercados.
- El mercado industrial jalará la demanda de vivienda en particular menor a $1 millón.
- Hay oportunidades de repensar productos para atender la demanda cambiante de los clientes.



Si no te das por vencido, ganarás…

Lo grandioso del futuro es que depende de uno

¡ Muchas Gracias !

Gene Towle
Socio Director

gene@softec.com.mx