Analítica INMOBILIARIA by Mac

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

Reporte Básico

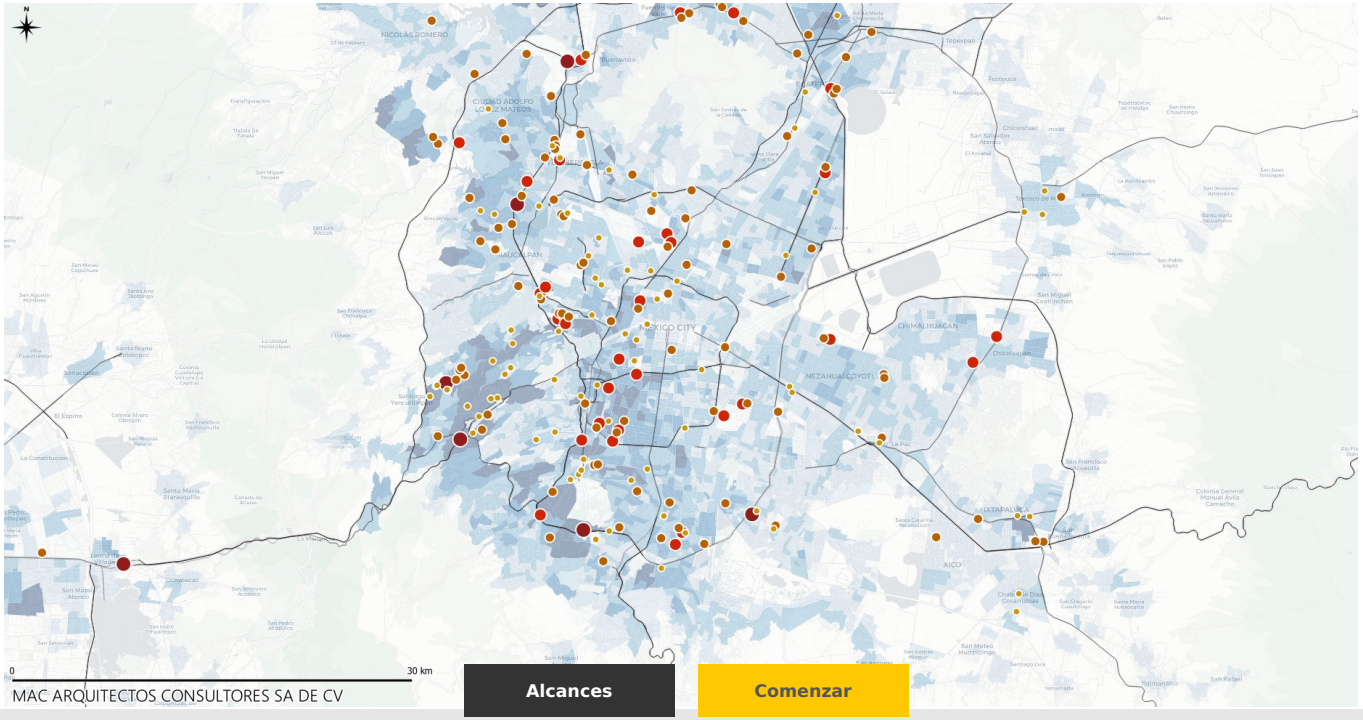
CONOCE el perfil sociodemográfico del mercado y las características básicas de la oferta.

Reporte de Oferta

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

Reporte de Demanda

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



Alcances

Comenzar

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

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

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

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Ciudad de Análisis | ZM del Valle de México

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

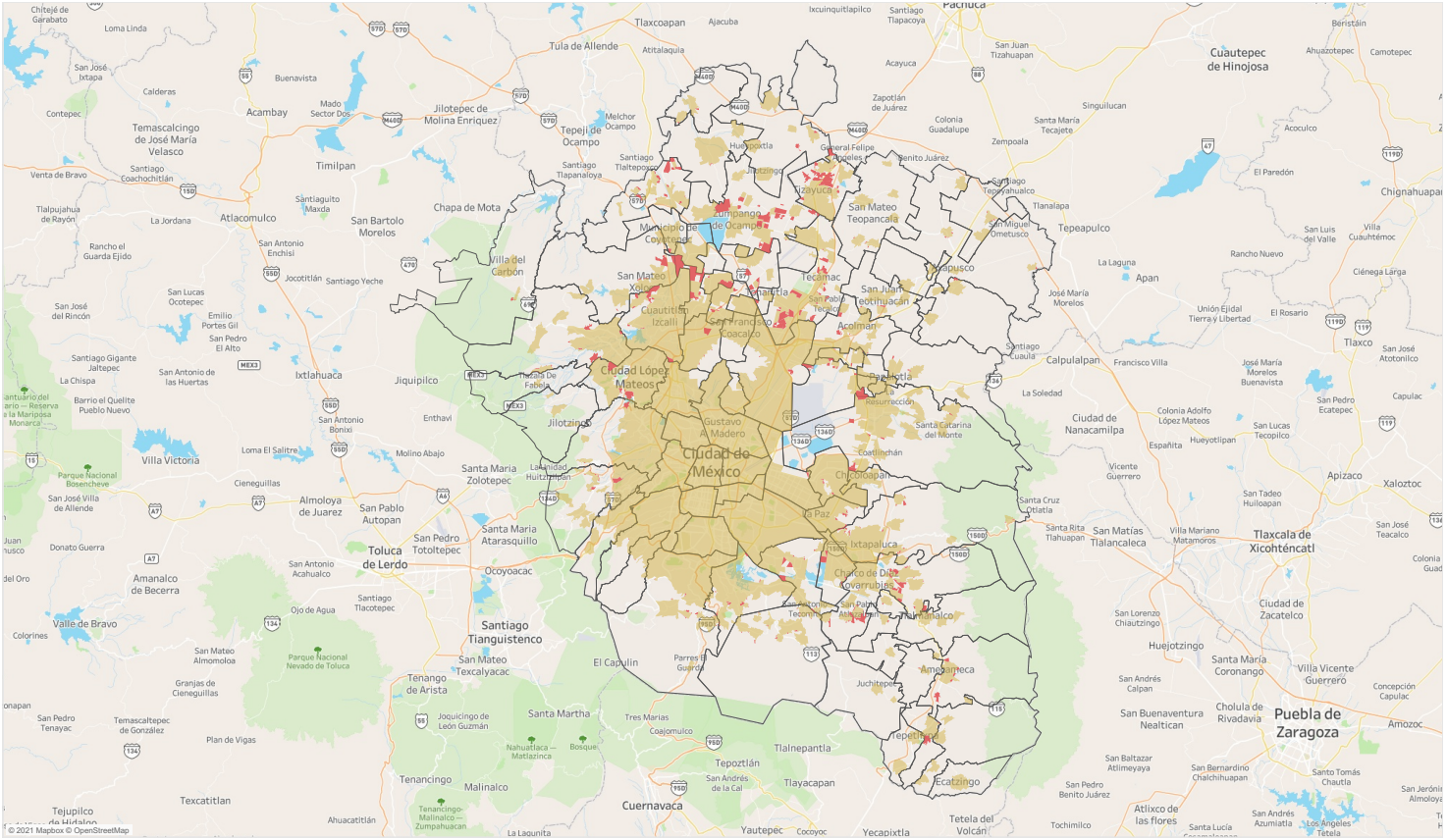
Población Municipal 2020

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

Glosario:
TCA: Tasa de Crecimiento Anual

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

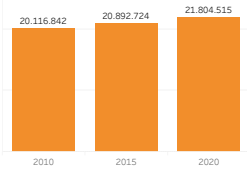
Delimitación Municipal y Mancha Urbana 2010-2020



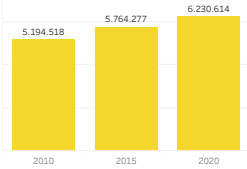
Municipios

76

Población Total



Hogares Total



Crecimiento 2010-2020

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

% Población Urbana

97%

Selección de Zona de Estudio →

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

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

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

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Perfil Sociodemográfico | ZM del Valle de México

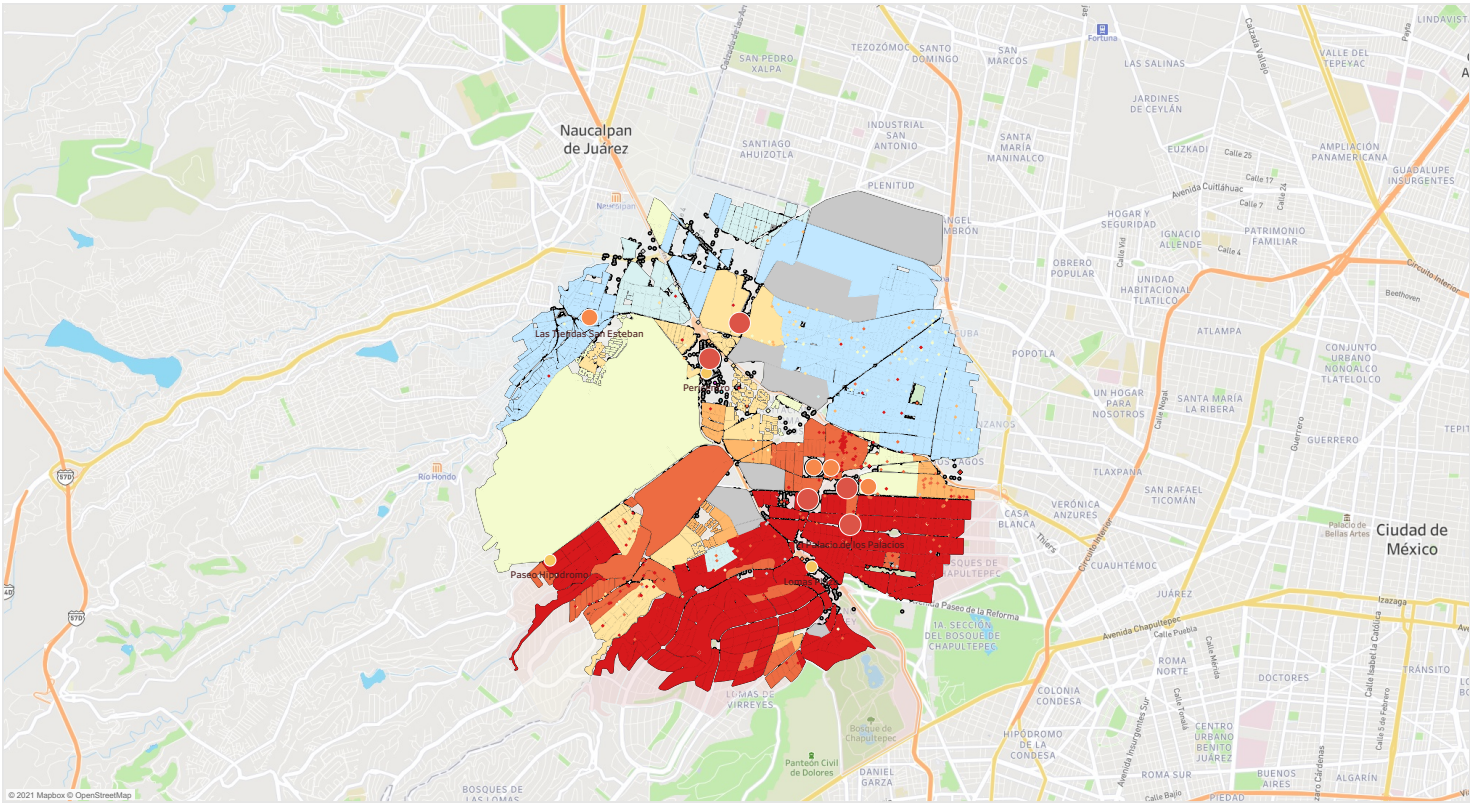
La estimación de NSE se realiza a nivel AGEB y se deriva de un algoritmo propio.

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

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

Mapa de Centros Comerciales y NSE Promedio por AGEB

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



Datos Sociodemográficos

Población Urbana 2020

271.494 personas
90.235 hogares
3,0 integrantes por hogar

Proyecciones

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

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

Ingreso Familiar Promedio

$88.806 mn/mes

Prom. Nacional

Distribución de NSE | Ingreso Familiar

- D $5K-$12.5K 46,67%
- A >$150K 17,53%
- C $40K-$60K 12,19%
- B $90K-$150K 11,30%
- D+ $12.5K-$20K 5,16%
- C+
- C- $20K-$40K 4,10%

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

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

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

Instrucciones

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

Centros Comerciales: NC · CC · RM

Perfil Sociodemográfico (cont.) →

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Perfil Sociodemográfico | ZM del Valle de México

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

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

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

Características de los Hogares

Celular
93,9%

Internet
82,0%

Automóvil
55,4%

TV de Paga
56,4%

Computadora
70,1%

Servicio de Streaming
47,6%

Consola de Videojuegos
24,6%

Características Económicas y Sociales

Escolaridad
12,7 años

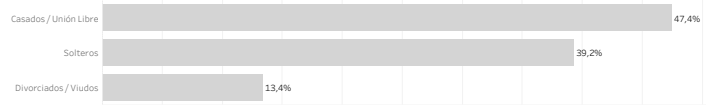
PEA
67,2%

Razón de Dependencia
40 dep/100 edad activa

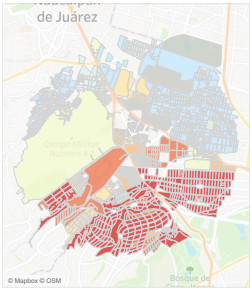
Migración
10,5%

Vivienda Temporal
3,8%

Estado Civil

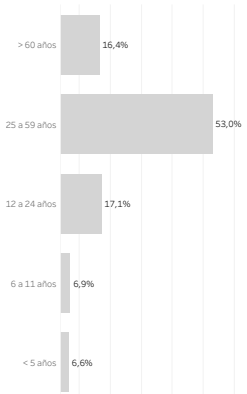


Ubicación



Sexo
52,3% mujeres

Edad Promedio
38,0 años



Resumen de la Oferta →

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

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

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

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

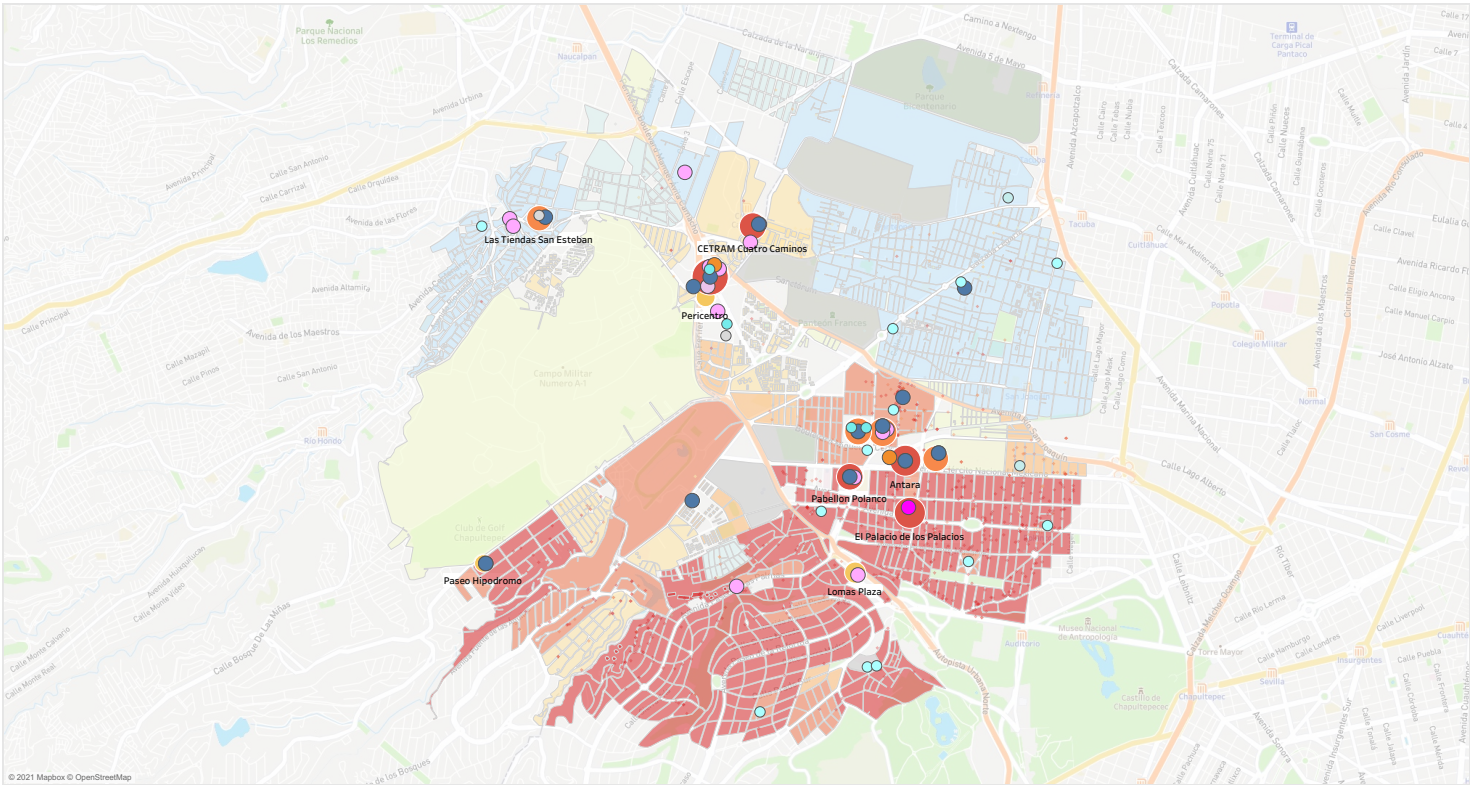
Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

Resumen de Oferta | ZM del Valle de México

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

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

Mapa de la Oferta Comercial



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

Centros Comerciales: NC; CC; RM

Deptales y Especializadas (por PV): 500 – 57.000

Autoservicios (por PV): 150 – 16.000

Resumen de la Oferta

Centros Comerciales

12 en operación
413.200 m² de ABR

Departamentales y Especializadas

17 tiendas
122.200 m² de PV

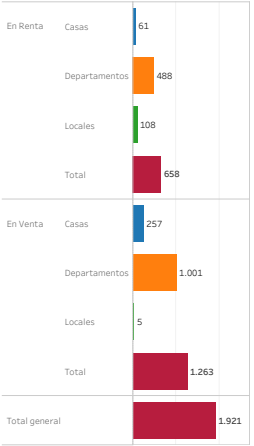
Autoservicios

20 tiendas
80.500 m² de PV

Cines

14 complejos
116 salas totales

Propiedades en Venta/Renta



DENUE

PDF del Reporte Básico

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

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

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

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

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

Reporte Básico | MAC Analítica Inmobiliaria

DENUE | ZM del Valle de México

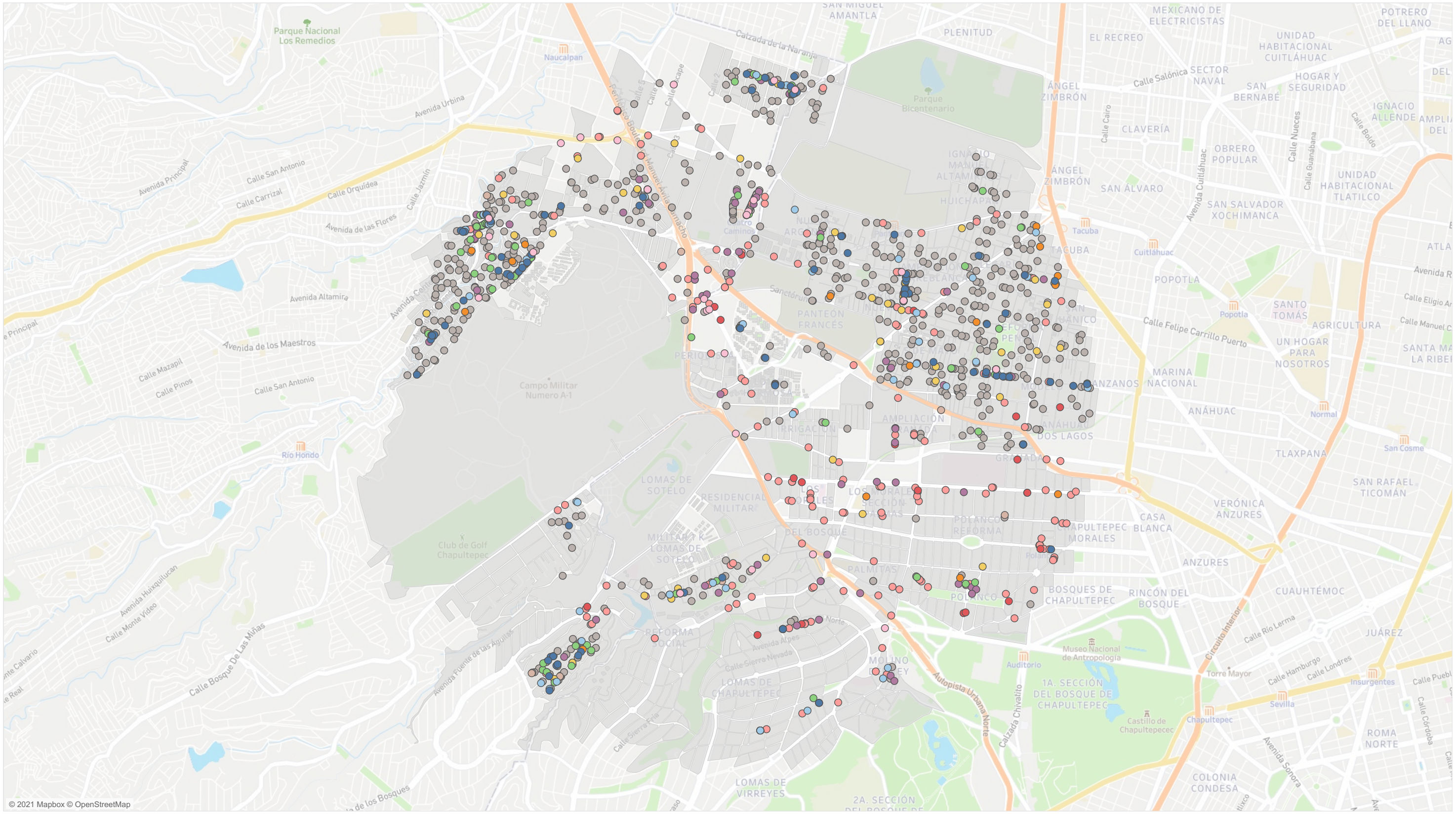
Se muestran los centros comerciales del Reporte de Centros Comerciales (ReCC) de MAC Arquitectos Consultores.

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

Categorías

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

Mapa de Establecimientos Comerciales y de Servicios



Nombre Act

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

Resumen de la Oferta

Resaltar Nombre Act

No hay elementos resaltados

Establecimientos por Actividad

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

Reporte de Centros Comerciales →

PDF del Reporte Básico

Fuentes:
Directorio de Unidades Económicas 2020, INEGI

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

© ANALÍTICA INMOBILIARIA BY MAC 2020

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