

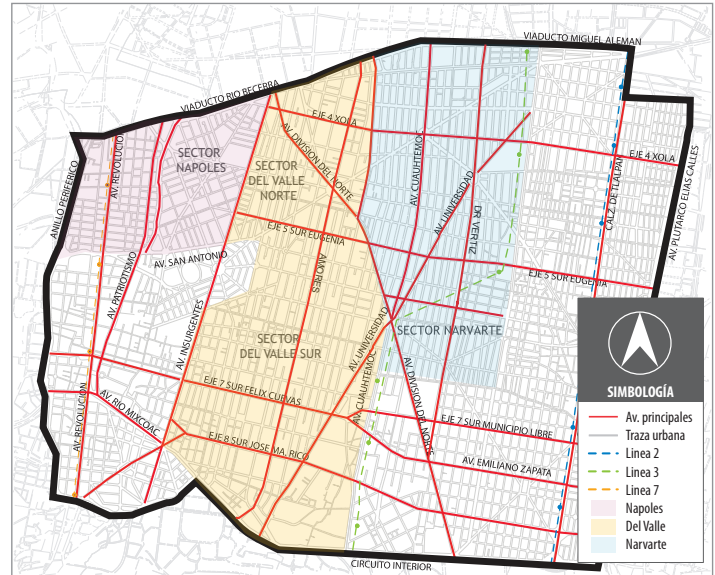


COMPARATIVA INMOBILIARIA DE LAS PRINCIPALES COLONIAS DE LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ

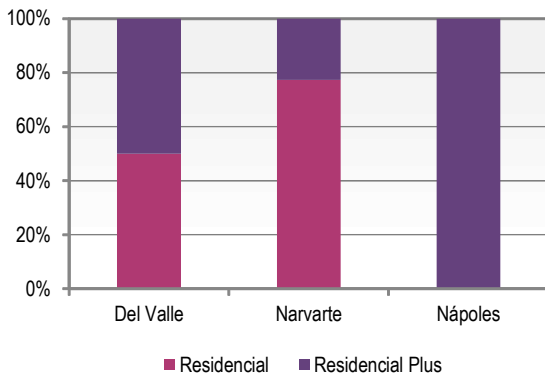
La delegación Benito Juárez (BJ) está ubicada geográficamente en el centro de la Ciudad de México, aunque se le considera también como parte de la zona sur de la Ciudad. Ha sido parte importante del motor del desarrollo inmobiliario del Distrito Federal especialmente concentrado en las colonias Del Valle, Narvarte y Nápoles.

“La Benito Juárez es una de las delegaciones con actividad más diversa y tiene una de las mayores poblaciones flotantes en la capital, por lo que su actividad inmobiliaria no solo se concentra en lo habitacional, sino también en el desarrollo comercial y de negocios.”

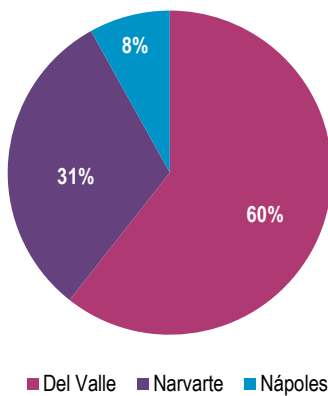
Actualmente la delegación BJ cuenta con 132 proyectos activos, de los cuales cerca del 50% pertenecen a las colonias Del Valle, Narvarte y Nápoles. El 78% de los proyectos son de tipo vertical y el resto de tipo horizontal. En la BJ se venden el 27% de las viviendas nuevas en el Distrito Federal, mientras que las tres colonias analizadas venden el 31% del total de la delegación. En cuanto al stock de vivienda nueva ofertada, la delegación concentra el 11% del total de stock del DF, mientras que las tres colonias participan con el 22% del total de unidades ofertadas en la delegación.



Participación de los proyectos por colonia según segmento Económico



Participación de stock por colonia

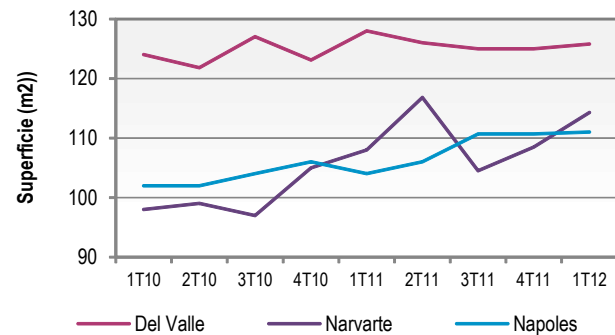
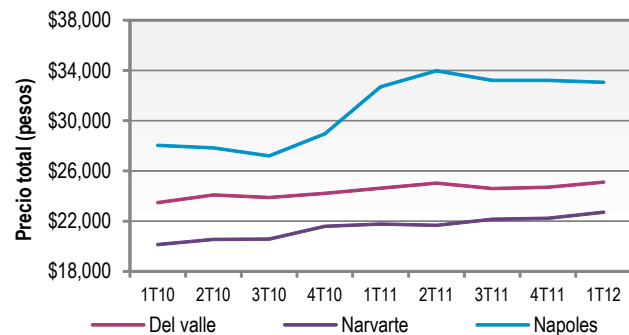


La delegación vende el 27% del total de las ventas del Distrito Federal, mientras que las colonias bajo análisis (Del Valle, Narvarte, Nápoles) venden el 31% del total de las ventas de la delegación.

“La colonia Nápoles se está convirtiendo en un mercado más exclusivo en la zona, hay pocas unidades en venta, de menor superficie, pero precios mucho más altos que las colonias colindantes, como la colonia Del Valle”

Aun cuando las tres colonias en cuestión son colindantes y concentradas en un área muy cercana, los precios promedio por metro cuadrado de construcción (precios unitarios) muestran diferencias mayores al 38%. La colonia Del Valle y la colonia Narvarte han mostrado precios con incrementos estables, con diferencias menores al 12% entre el 2010 y 2012 resultado de mercados más maduros y con menores cambios en el tipo de producto que se desarrolla. Por el contrario la colonia Nápoles muestra incrementos mayores al 15% en el mismo periodo.

Superficie habitable m² Vs. Precio unitario m² (pesos)



EVOLUCIÓN DEL MERCADO 1T2012	DEL VALLE	NARVARTE	NÁPOLES
VENTAS POR TRIMESTRE	84	105	22
NÚMERO DE PROYECTOS ACTIVOS	31	29	3
STOCK POR TRIMESTRE	159	82	22
PROYECTOS INGRESADOS 1T2012	4	4	0
PRECIO TOTAL PROMEDIO	\$3,051,954	\$2,416,012	\$3,412,768
PRECIO UNITARIO PROMEDIO (M2)	\$25,118	\$22,713	\$32,062
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	126	114	111