

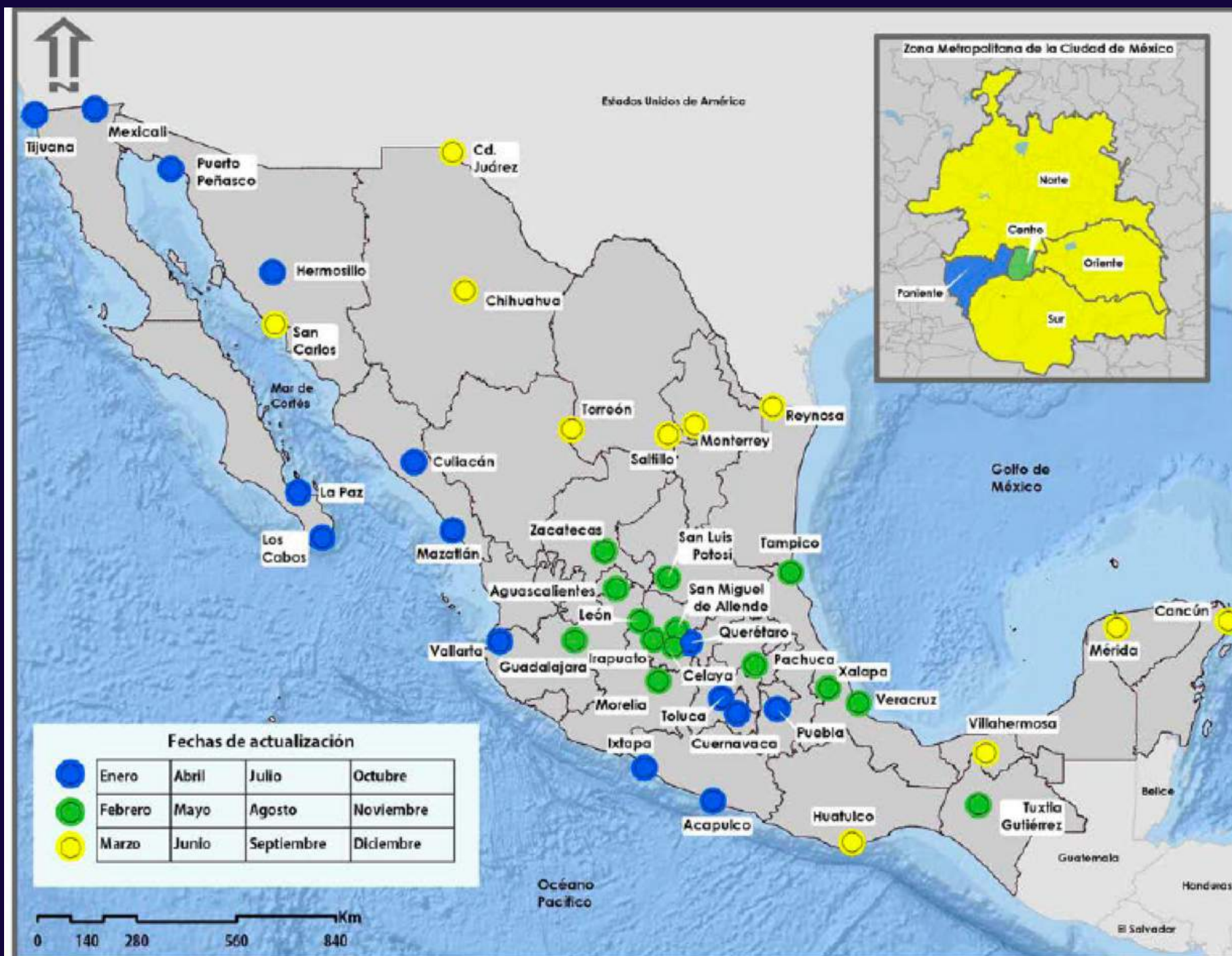
Deja de soñar y empieza a planear 2022

Enero 2022

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



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



Acapulco	Villahermosa
Aguascalientes	Xalapa
Cancún	Zacatecas
Cd. Juárez	Metro CDMX
Celaya	Morelia
Chihuahua	Pachuca
Cuernavaca	Puebla
Culiacán	Puerto Peñasco
Guadalajara	Querétaro
Hermosillo	Reynosa
Huatulco	Saltillo
Irapuato	San Carlos
Ixtapa	San Luis Potosí
La Paz	San Miguel de
León	Tampico
Los Cabos	Tijuana
Mazatlán	Toluca
Mérida	Torreón
Mexicali	Tuxtla
Monterrey	

Softec monitoréa 41 ciudades en México

La vivienda de menos de \$2 millones es LA gran oportunidad en la Ciudad de México.

¿Pero como la hago?

El taller te enseñará:

Donde están los mercados

Como hacer la gestión

Como registrar tu producto y proyecto en RUV,
Infonavit, FOVISSSTE, etc.

Este taller te dice como donde y cuando

Regístrate en:

oferta.softec.com.mx/webinar-vivienda-2m-enero-2022

Taller Softec Enero 27, 2022

**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.**

info@softec.com.mx

Lecciones aprendidas en pandemia



1. Cuida a los que quieres y aprecia lo que tienes



2. Supón que la crisis es permanente



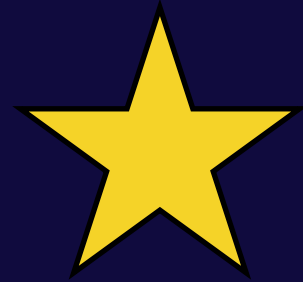
3. Ten sistemas para venta y entrega en línea.



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

2021



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

Fernando Romero

2022



Hay que tener información y conocimiento
¿Te bajarías de un coche sin saber a que
velocidad va?



¿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.

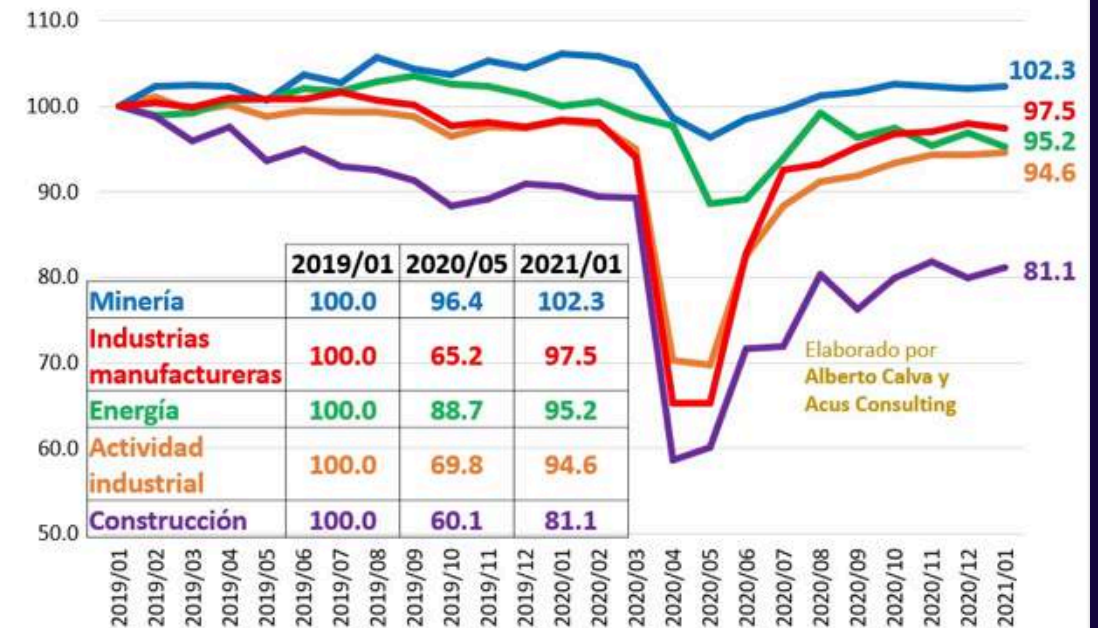
ALEJANDRA RODRÍGUEZ 19/05/2020



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?



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



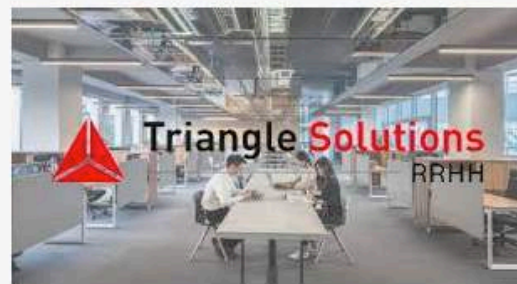
Plan de Contingencia Coronavirus China | DSV
es.dsv.com



Consecuencias del coronavirus en el transporte marit...
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



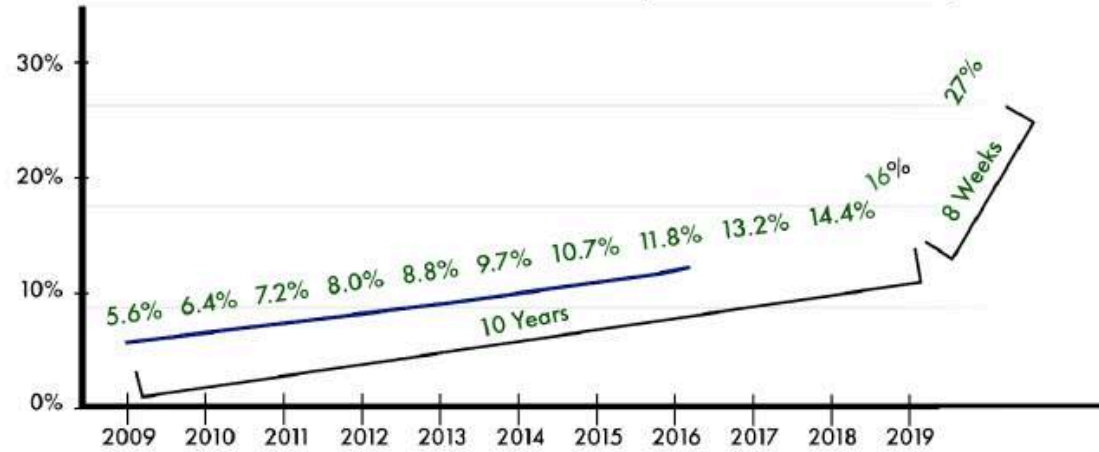
2019 novel Coronavirus MONODOSE RTq...
euroveterinaria.com



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.

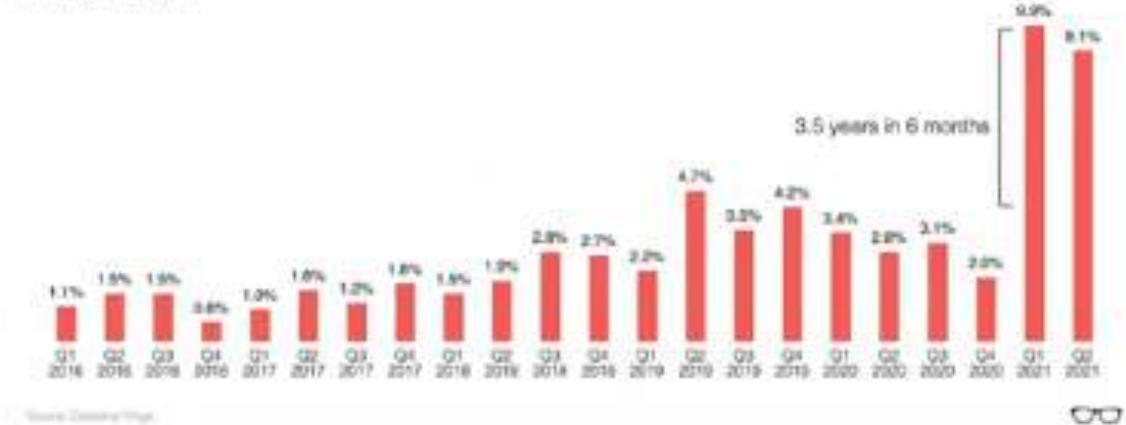
U.S. Ecommerce Penetration (% of Retail Sales)



Source: Bank of America, U.S. Department of Commerce, Shaw Spring Research

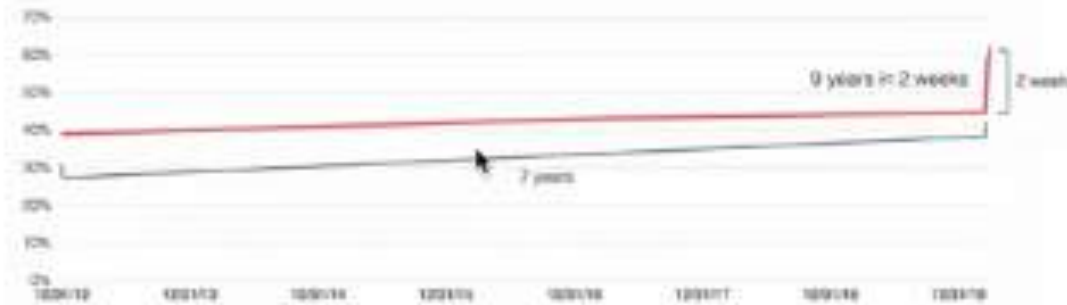
Years Happening in Weeks

Walmart Quarterly Comparable Sales US Sales, Change YOY
FY 2016 - FY 2021



Years Happening in Weeks

Share of Americans Who Have Worked from Home
2012 - 2020



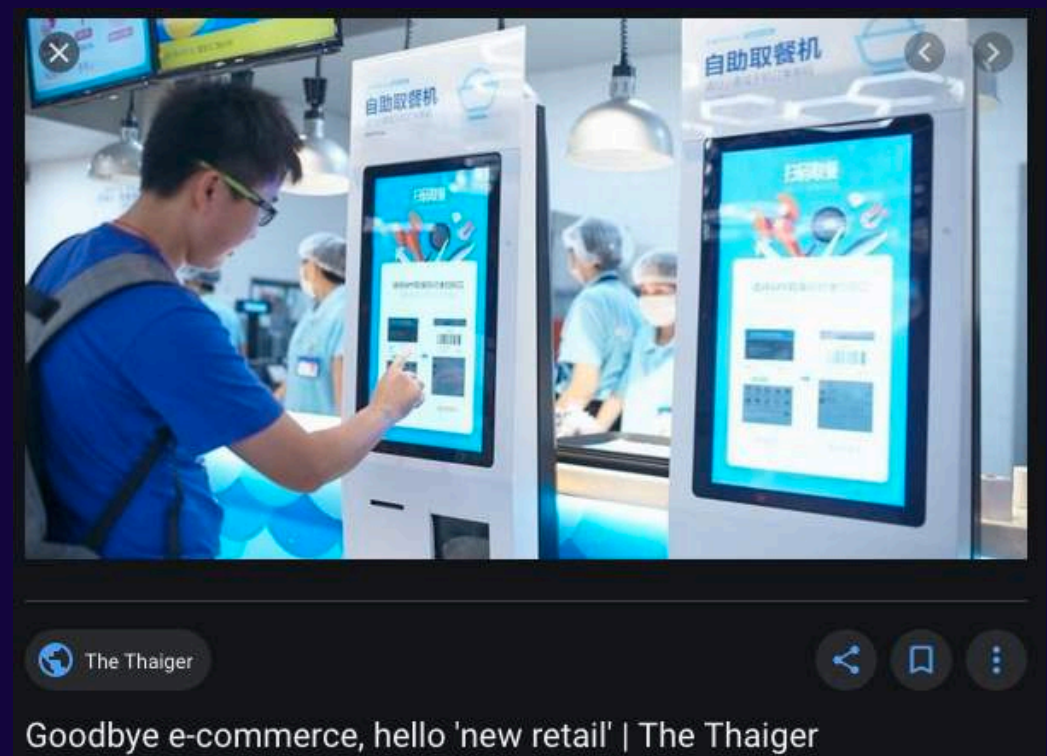
10 años en 8 semanas

Top 12 países en eCommerce 2020

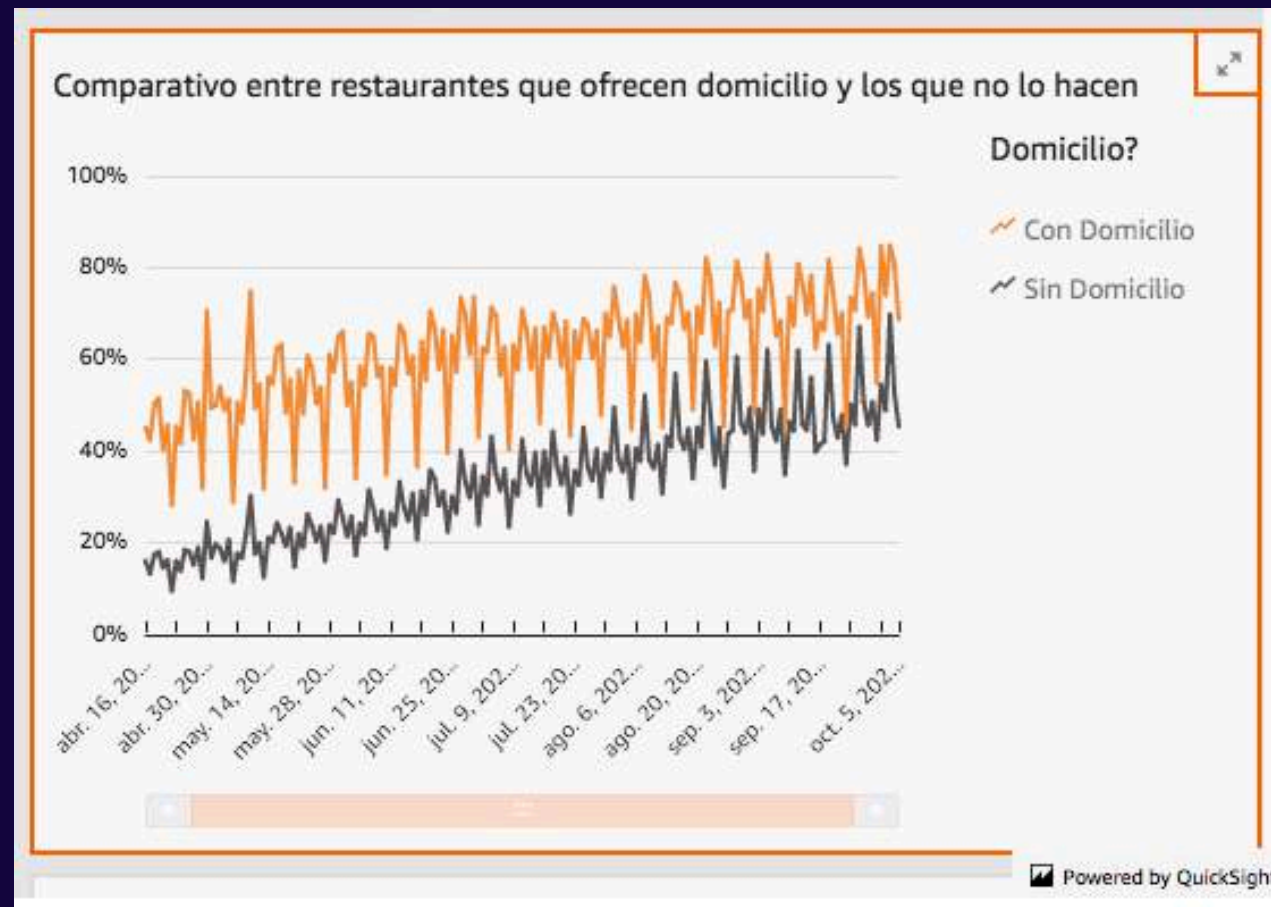
Rank	País	Ventas 2020 (US\$bn)	vs. 2019	% Ventas totales 2020	Gasto anual por consumidor ¹ (US)
1	 China	\$2,297	+28%	54%	\$3,028
2	 Estados Unidos	\$795	+32%	19%	\$3,844
3	 Reino Unido	\$180	+35%	4%	\$3,972
4	 Japón	\$141	+14%	3%	\$1,740
5	 Corea del Sur	\$111	+27%	3%	\$3,248
6	 Alemania	\$97	+22%	2%	\$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.



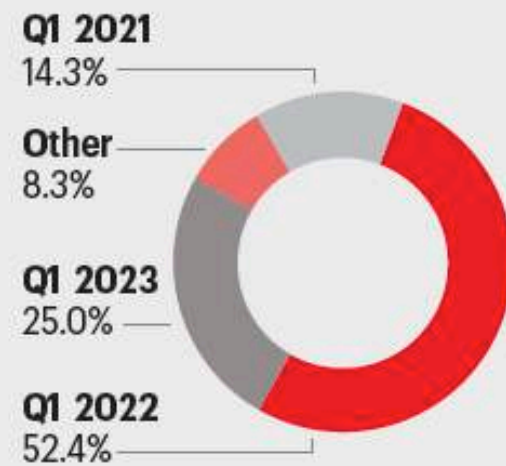
Nuevas tendencias de retail



Fuente TOVEN

Restaurantes

¿Cuándo regresará la actividad económica a su nivel PRE pandemia



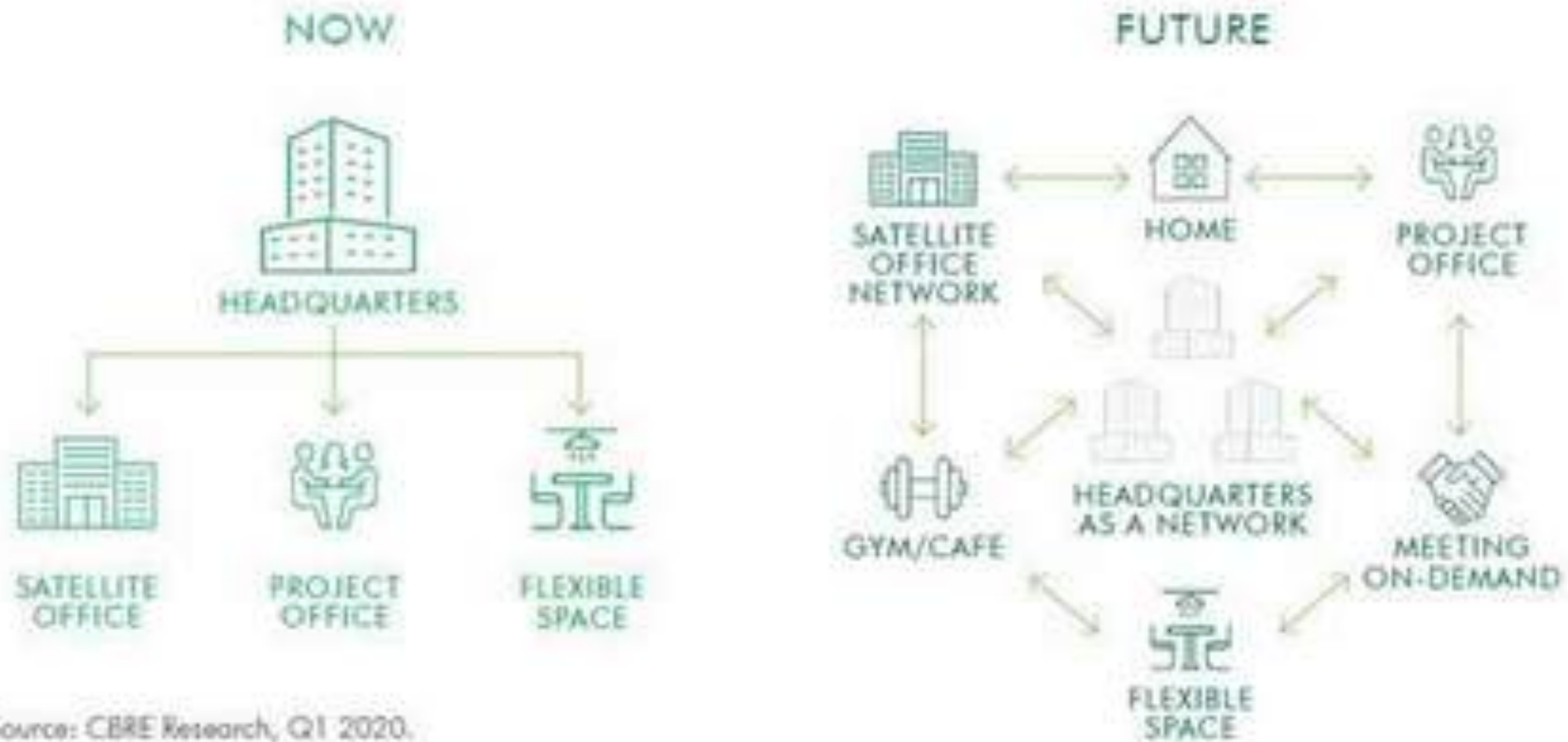
¿Cuándo regresará el 90% de tu fuerza laboral a su sitio habitual de trabajo?



¿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



Las oficinas cambiarán

 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

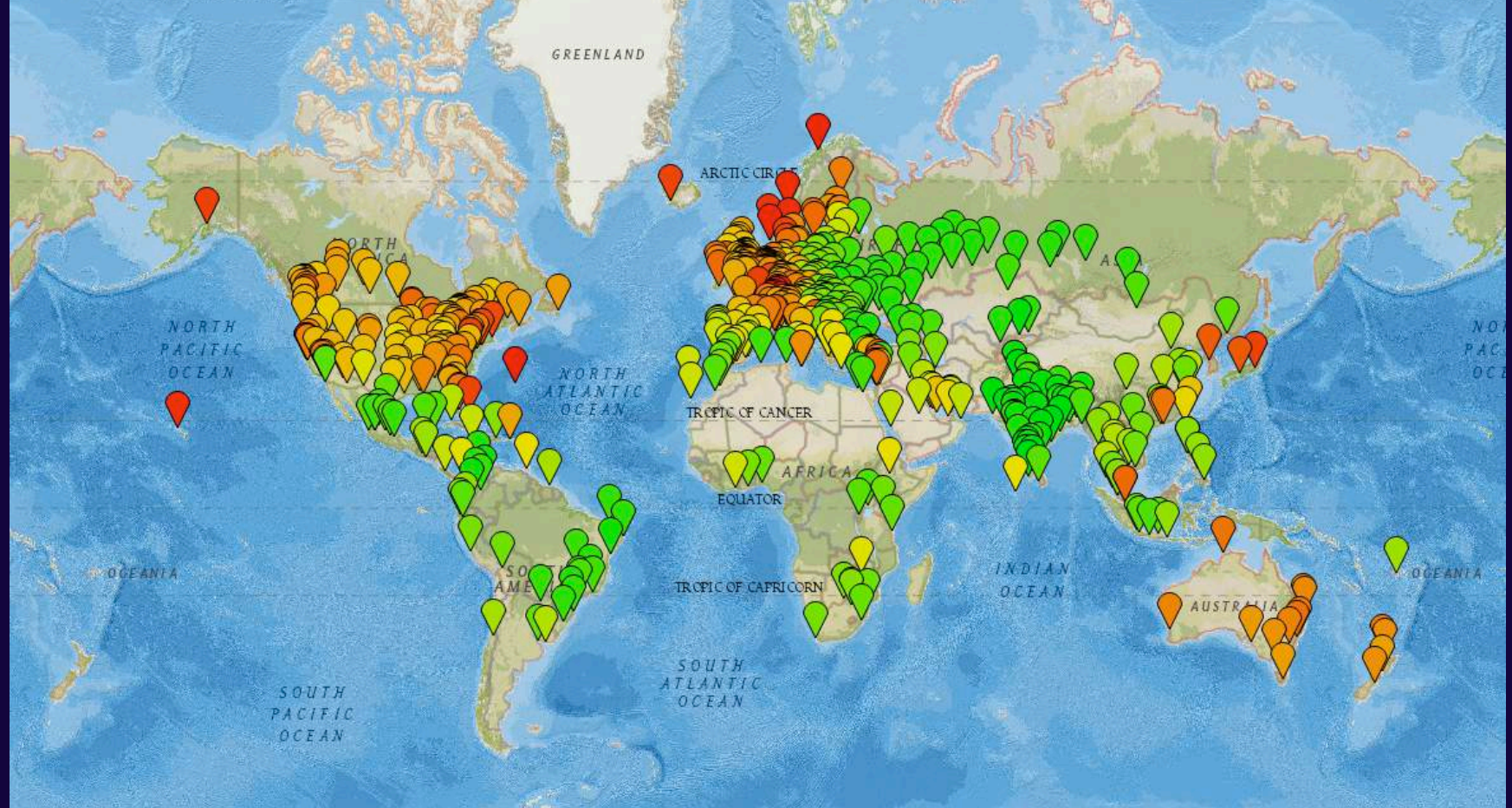
Amazon: empleados podrán hacer home office hasta junio de 2021. La empresa aseguró que los empleados son su principal prioridad.

Hace 1 semana



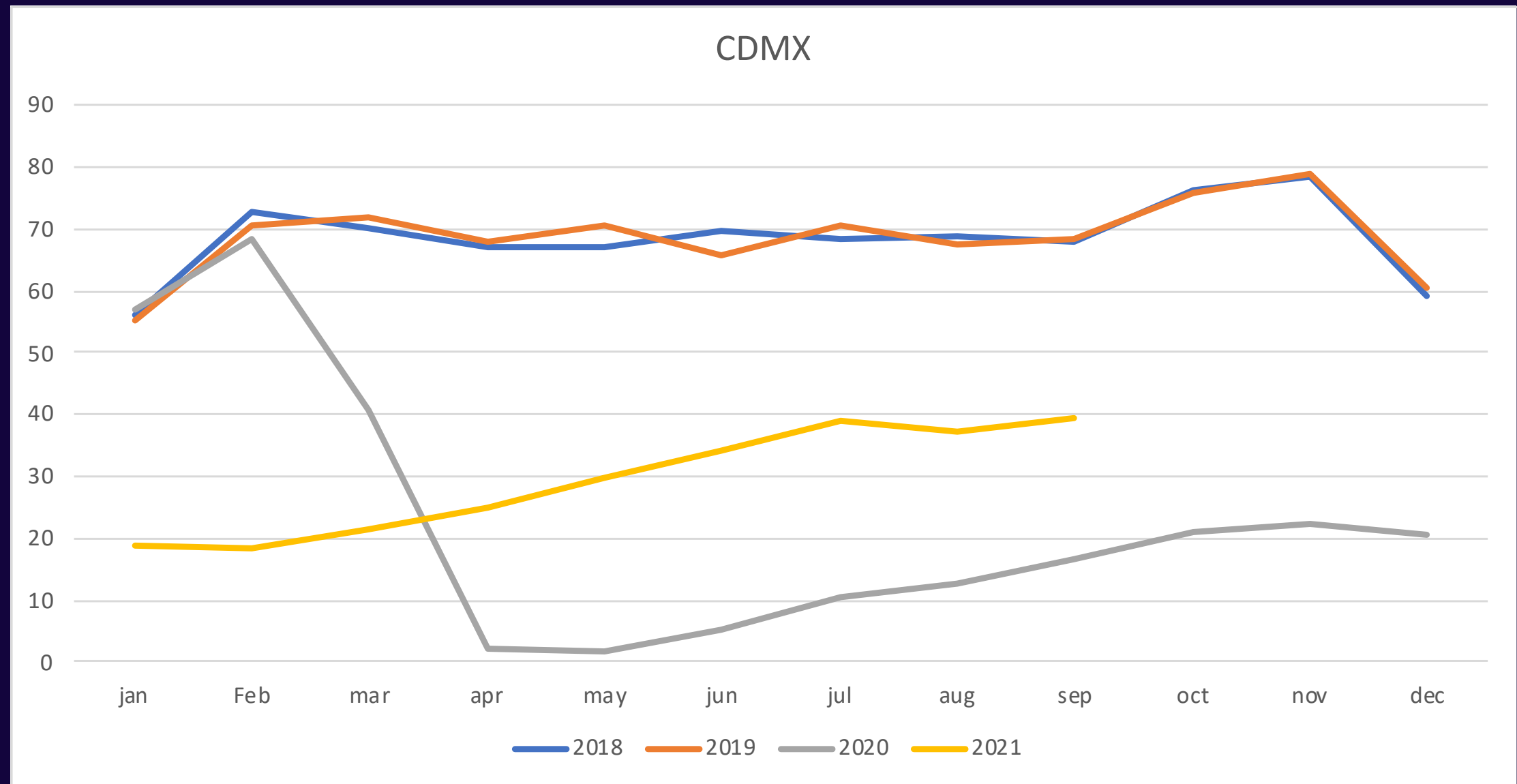
Nuevas maneras de vivir

- 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

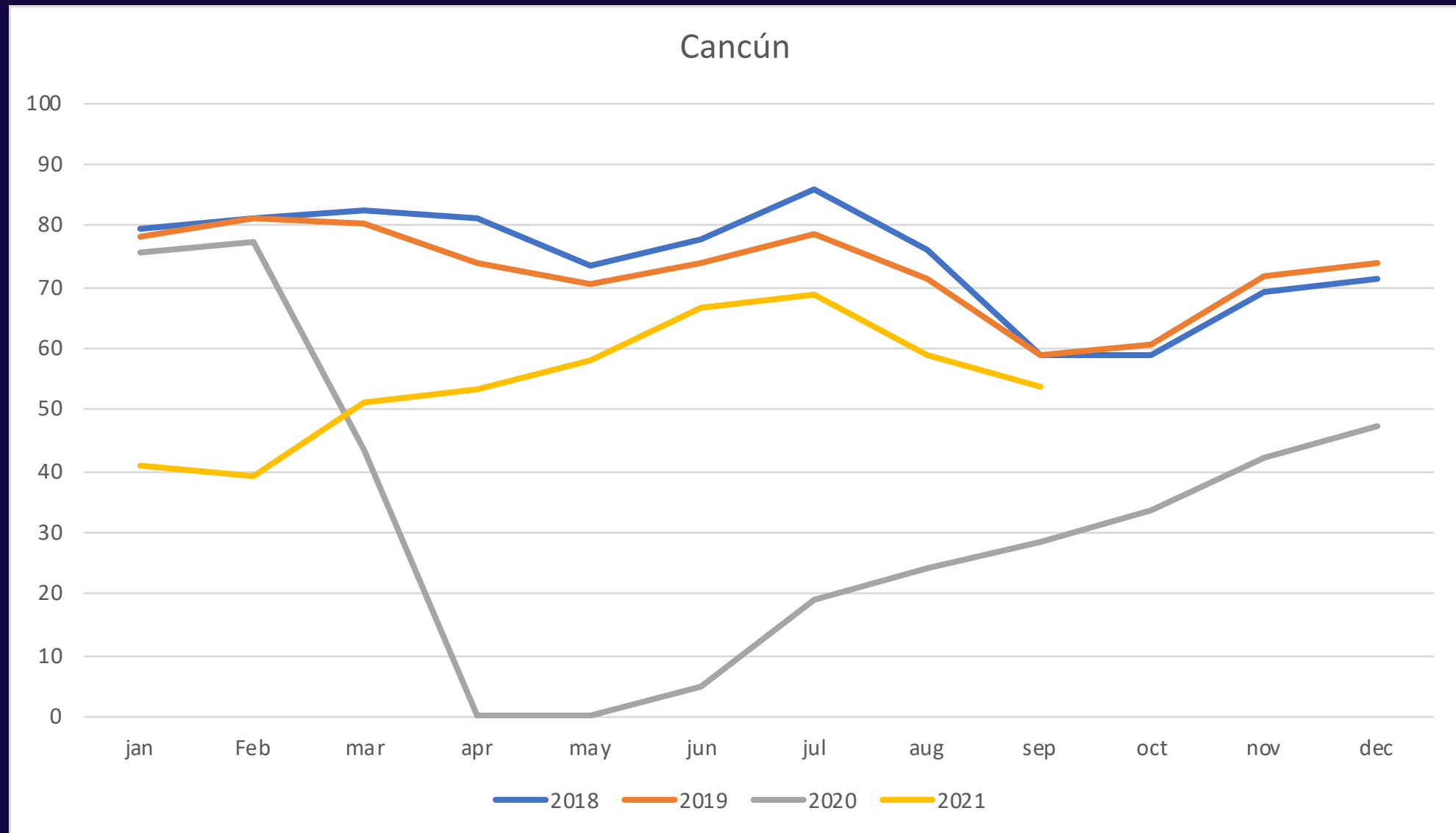


Rank	Ciudad	Cost of Living Index	Rent Index	Cost of Living Plus Rent Index	Groceries Index	Restaurant Price Index	Local Purchasing Power Index
1	New York, NY, United States	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	San Francisco, CA, United States	92.13	109.76	100.72	89.79	88.26	139.00
74	Miami, FL, 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



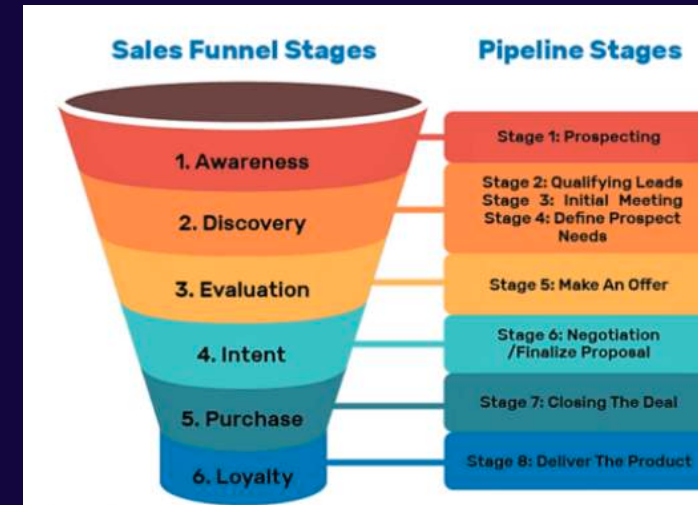
Ocupación hotelera CDMX



Ocupación hotelera Cancún RM



Firmas digitales



Embudos digitales de venta



Tours virtuales

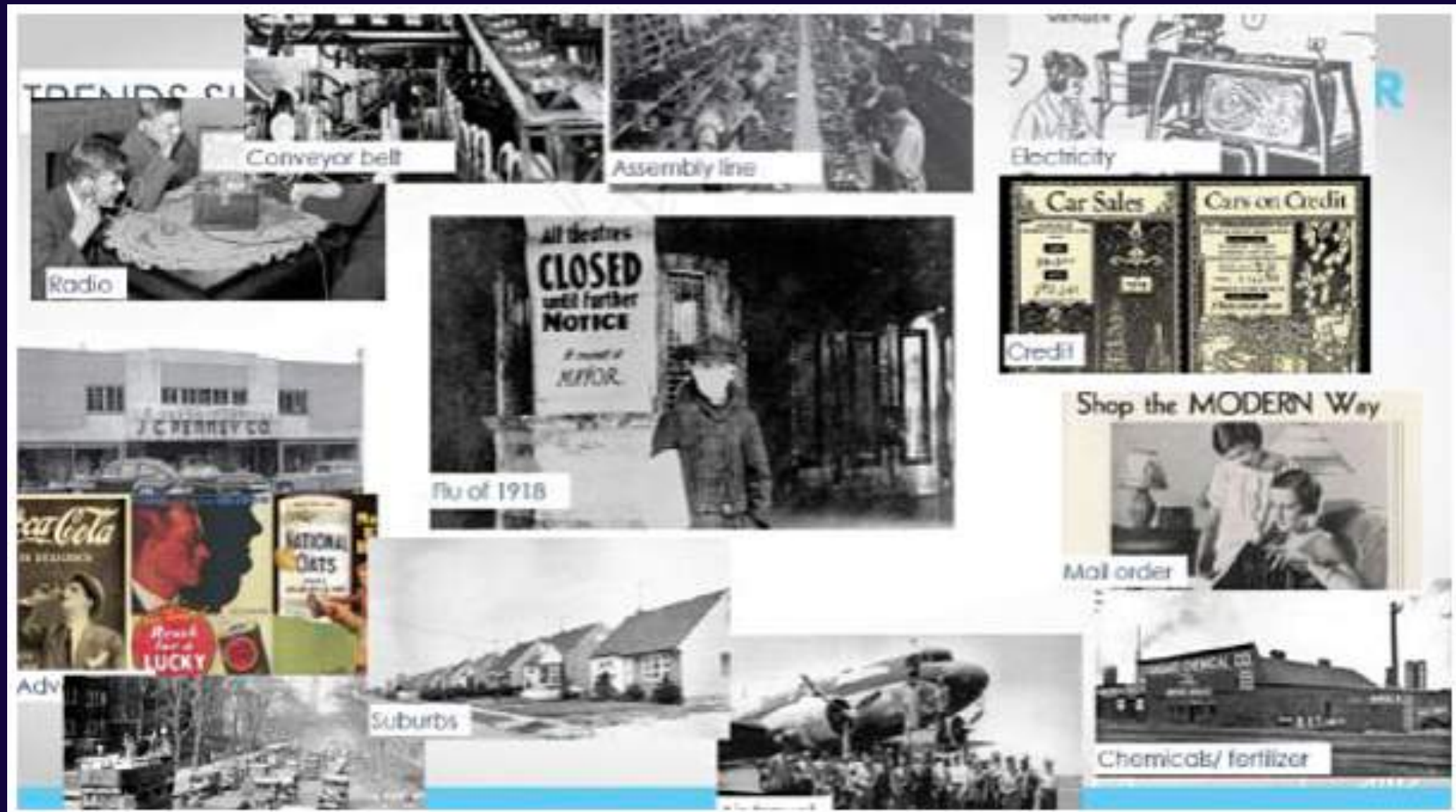


Crowdselling

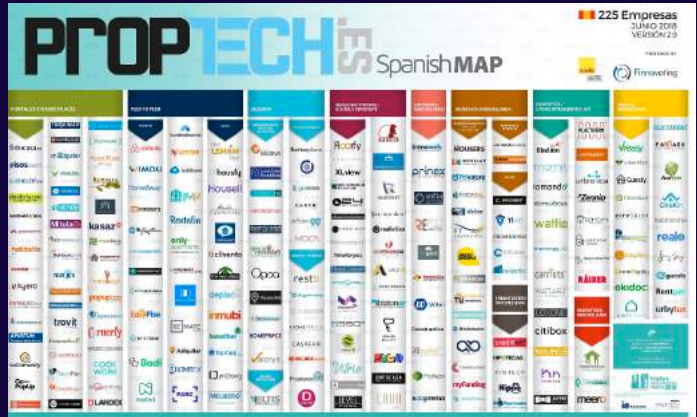
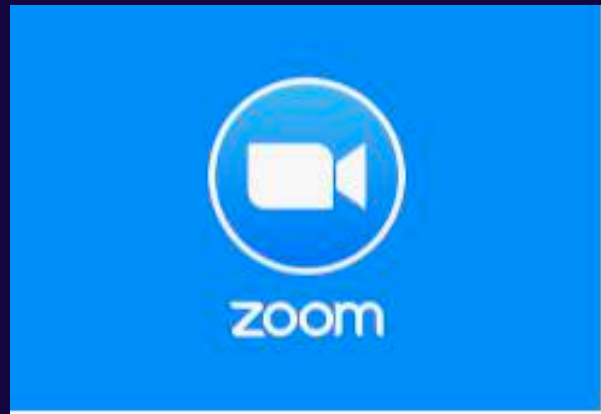
Nuevas herramientas

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

¿Que sigue?



Pandemia 1918



Autos electricos

Conversational Computers

Powered by AI, smart speakers answered 100 billion voice commands in 2020, 75% more than in 2019.



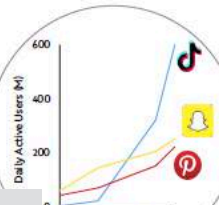
Self-Driving Cars

Waymo's autonomous vehicles have collected more than 20 million real world driving miles across 25 cities, including San Francisco, Detroit, and Phoenix.



Consumer Apps

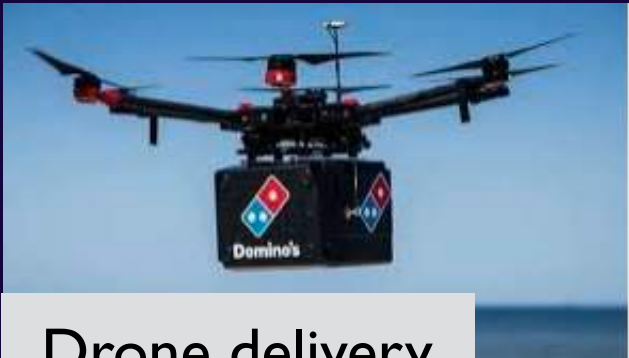
TikTok, which uses deep learning for video recommendations, has outgrown Snapchat and Pinterest combined.



Aprendizaje profundo



Mundos virtuales



Drone delivery



Wellness

Satélites orbita baja

Global Connectivity

Roughly 50% of the global population lacks internet connectivity, but with more satellites, cloud computing will go global.



Hypersonic Point-to-Point Travel

As long-haul flight times collapse from 10+ hours to 2-3 hours, the global economy could transform.



Multiplanetary Species

Humans have been living on the International Space Station for 20 years. Within a decade, humans could inhabit the moon and Mars.





Digital wallets



Impresión 3D Viv



Gracias Urb

Pandemia 2020

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

¿Tus productos caben en
esta realidad?



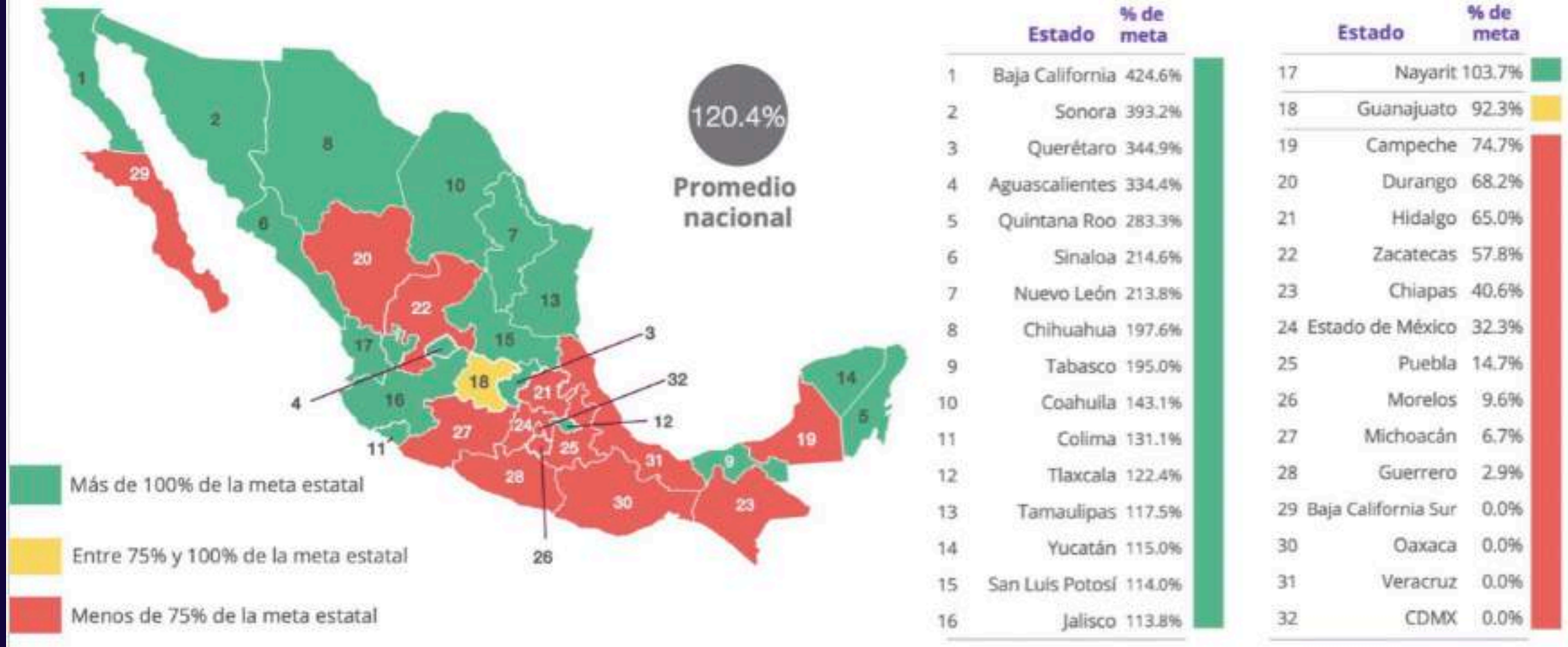
¿Qué va a pasar en tu mercado?



Recuperación de Economías regionales

Generación de puestos de trabajo asegurados ante el IMSS

Acumulados al 1T2021



La demanda sigue al empleo

**Es crucial regresar a los
indicadores básicos**

¿Cuales son los indicadores
de largo plazo?

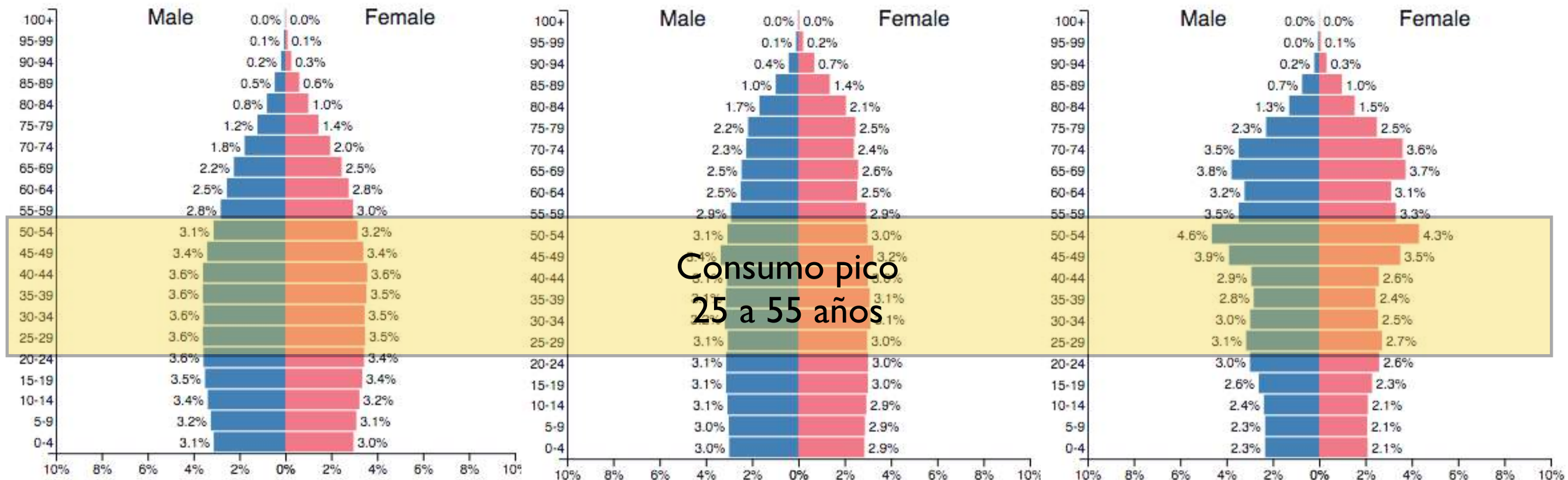
Análisis México-EUA-China

Mexico ▼
2040

Population: 157,762,242 2040

United States of America ▼
Population: 373,766,653 2040

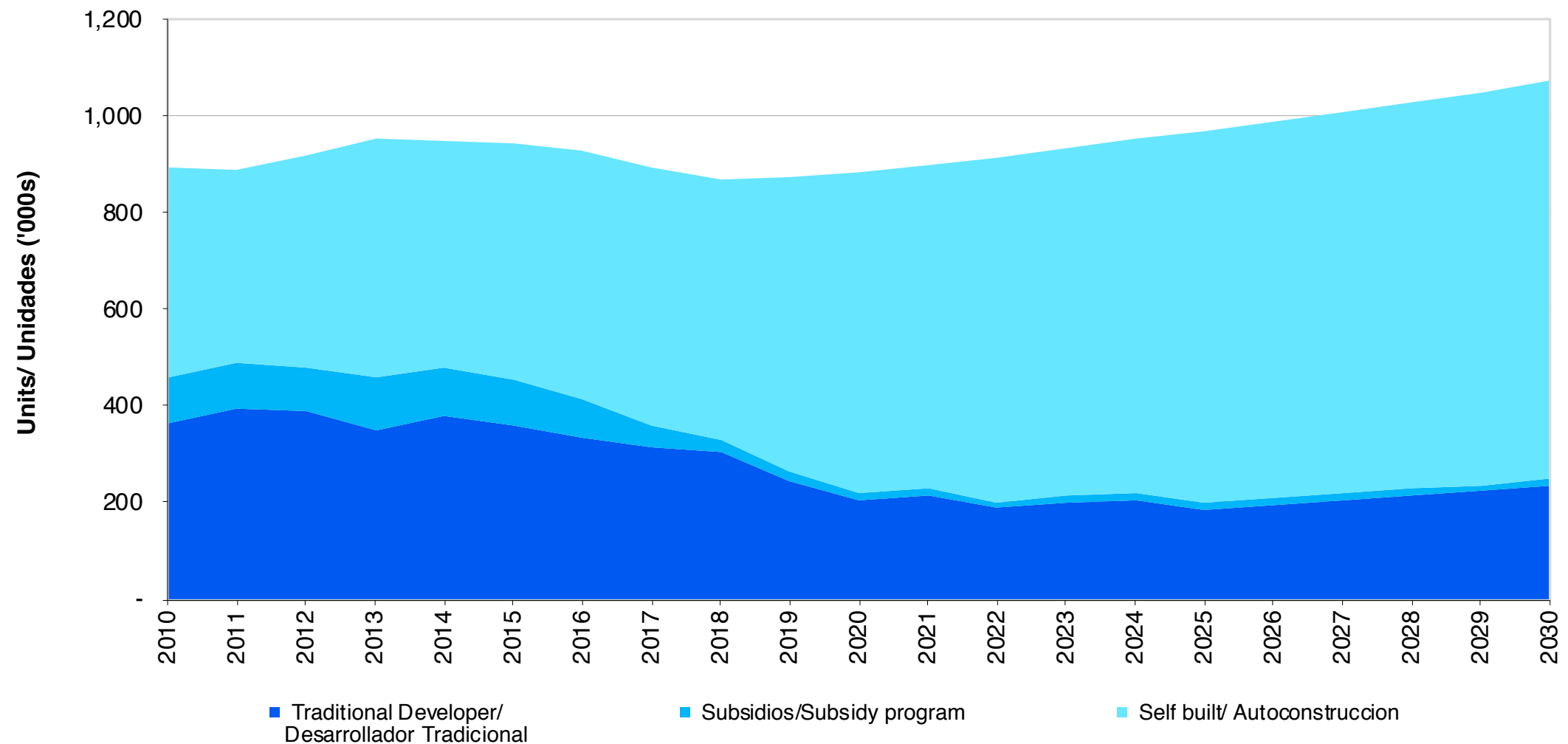
China ▼
Population: 1,394,714,891 2040



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

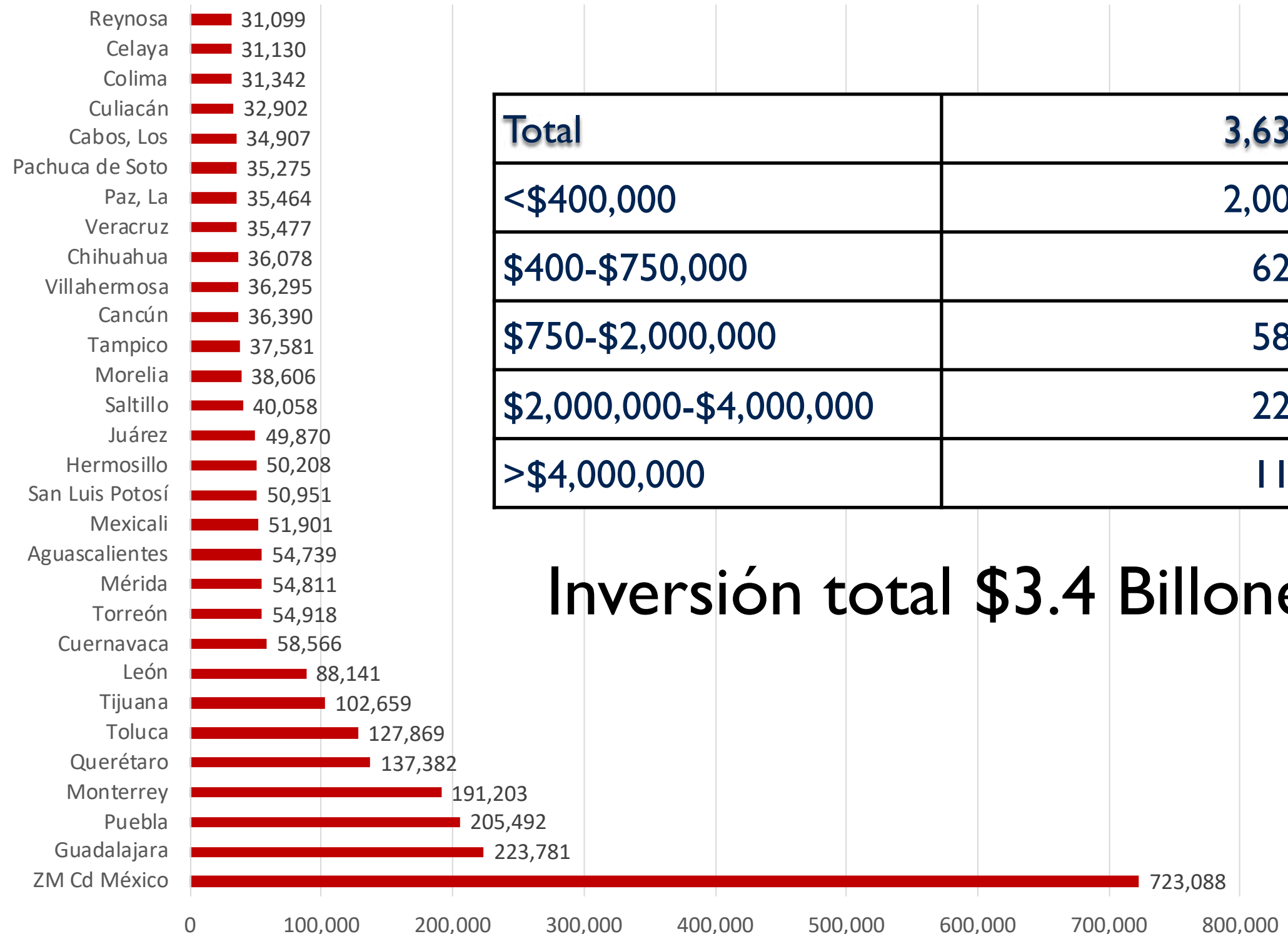
Mercado Potencial

8.1 Estimated market structure for new homes to 2030
Estructura estimada del mercado de vivienda nueva al 2030



Demanda vivienda 2022-2028

Vivienda 2022-2028

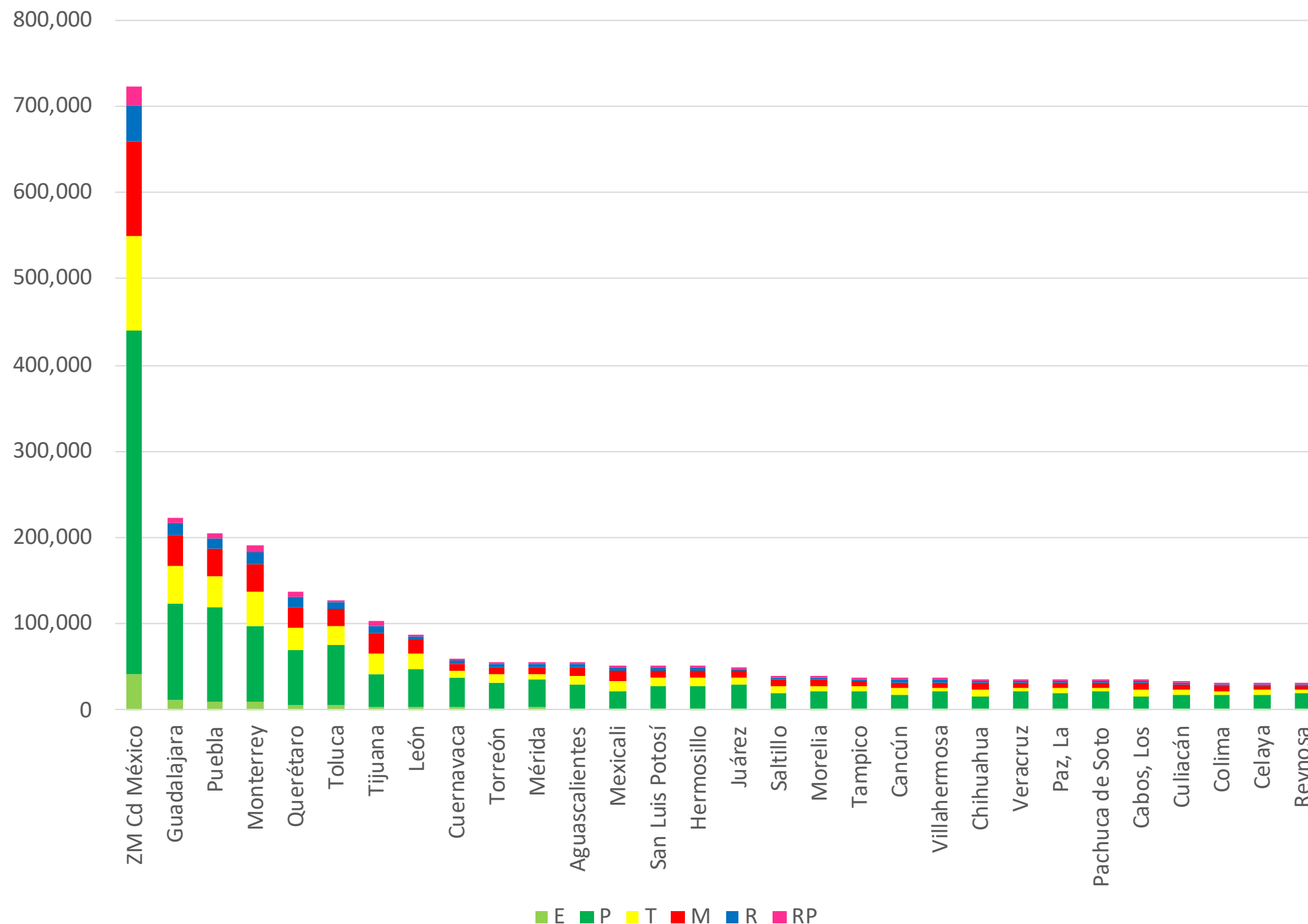


Total	3,630,000
<\$400,000	2,000,000
\$400-\$750,000	620,000
\$750-\$2,000,000	580,000
\$2,000,000-\$4,000,000	220,000
>\$4,000,000	110,000

Inversión total \$3.4 Billones

Demanda 10 mercados 2022-2028

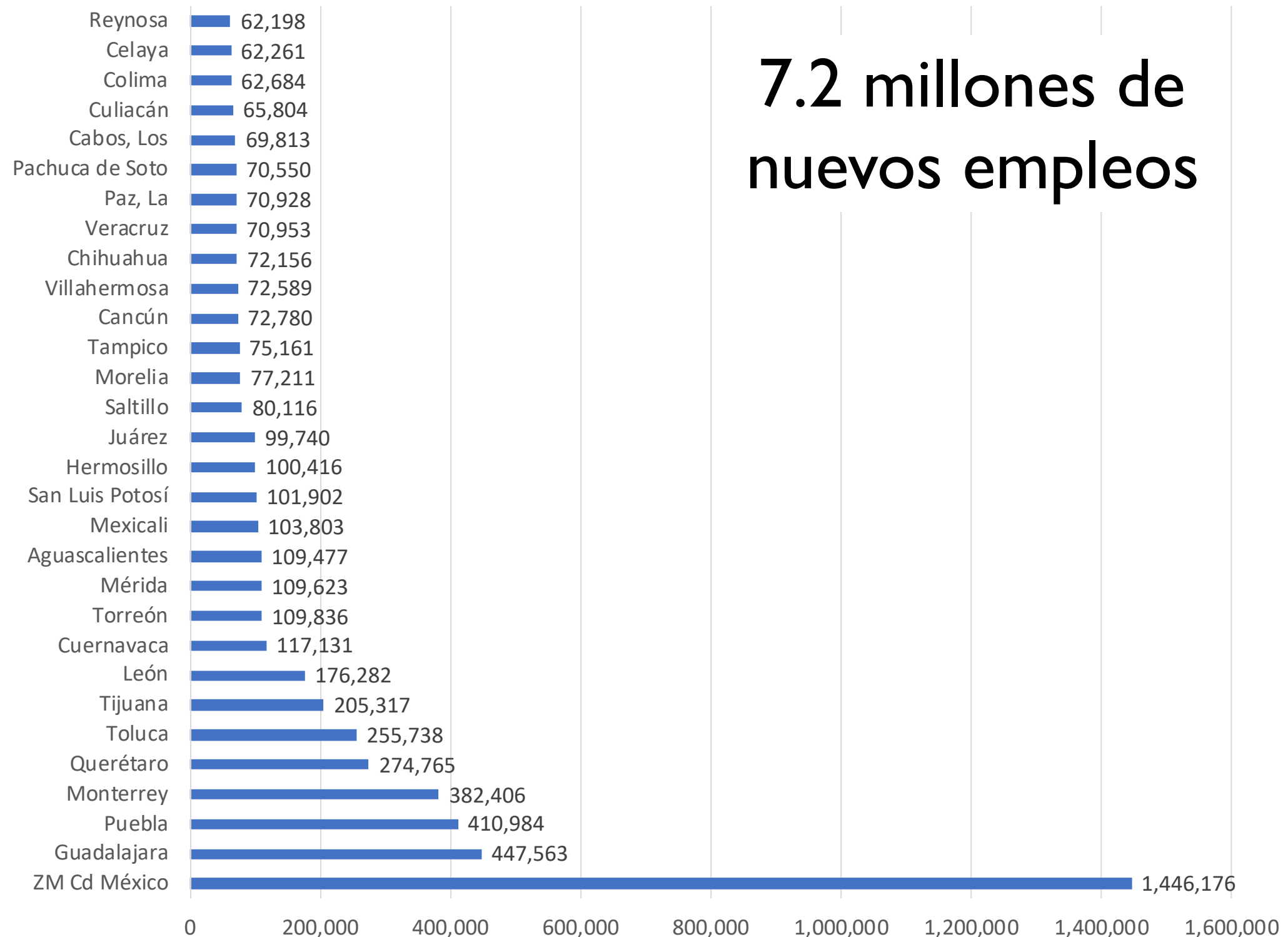
Demanda de Vivienda 2022-2028



- La mayor demanda estará en vivienda de menos de \$400,000.

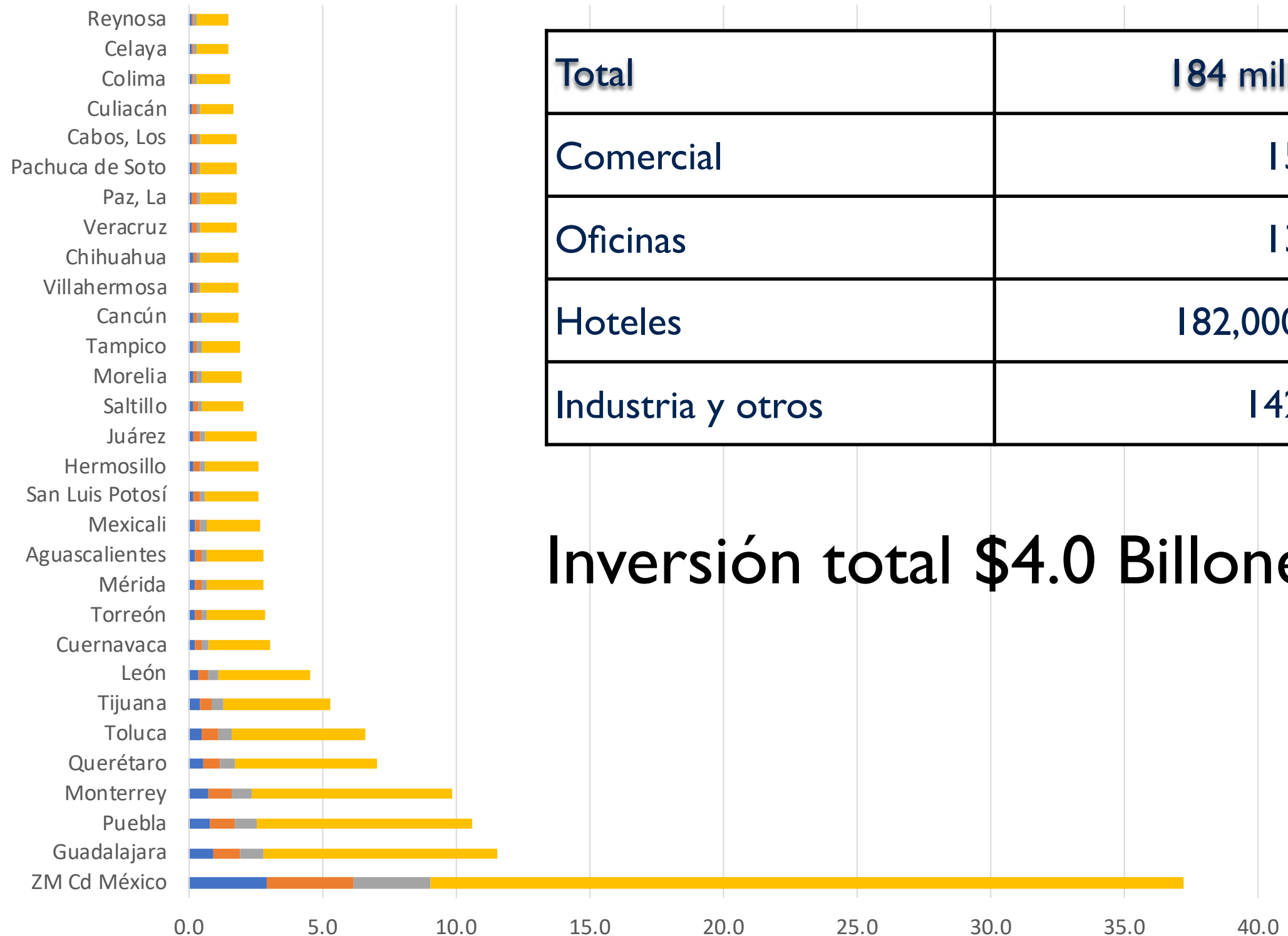
Empleos Nuevos 2022-2028

NUEVOS EMPLEOS 2022-2028



Espacio Productivo 2022-2028

Workspace millones de m2 2022-2028

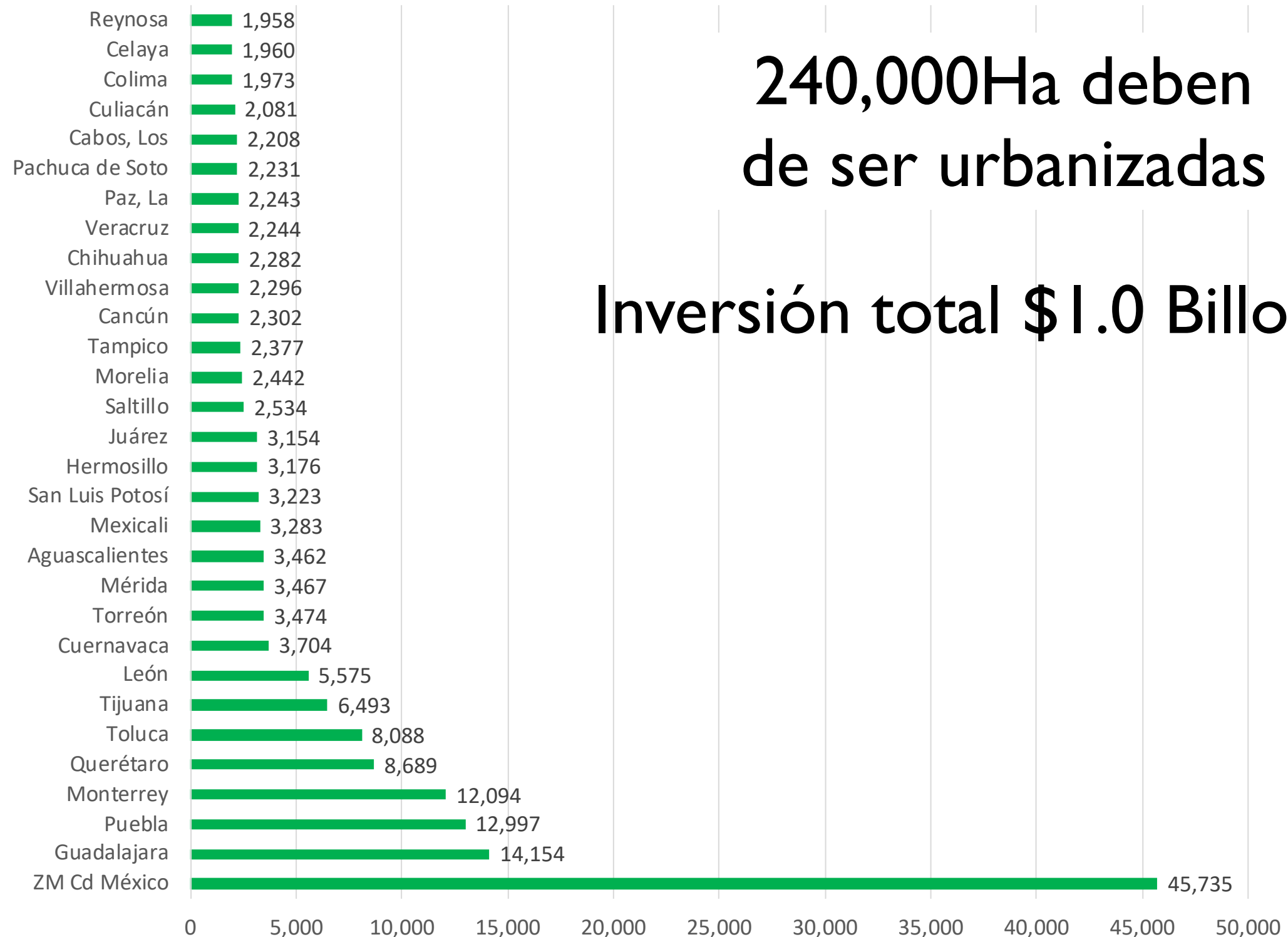


Total	184 millones m2
Comercial	15 mill m2
Oficinas	13 mill m2
Hoteles	182,000 cuartos
Industria y otros	142 mill m2

Inversión total \$4.0 Billones

Expansion Urbana 2022-2028

Expansion Urbana Ha 2022-2028



Entonces al 2035...

Como 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

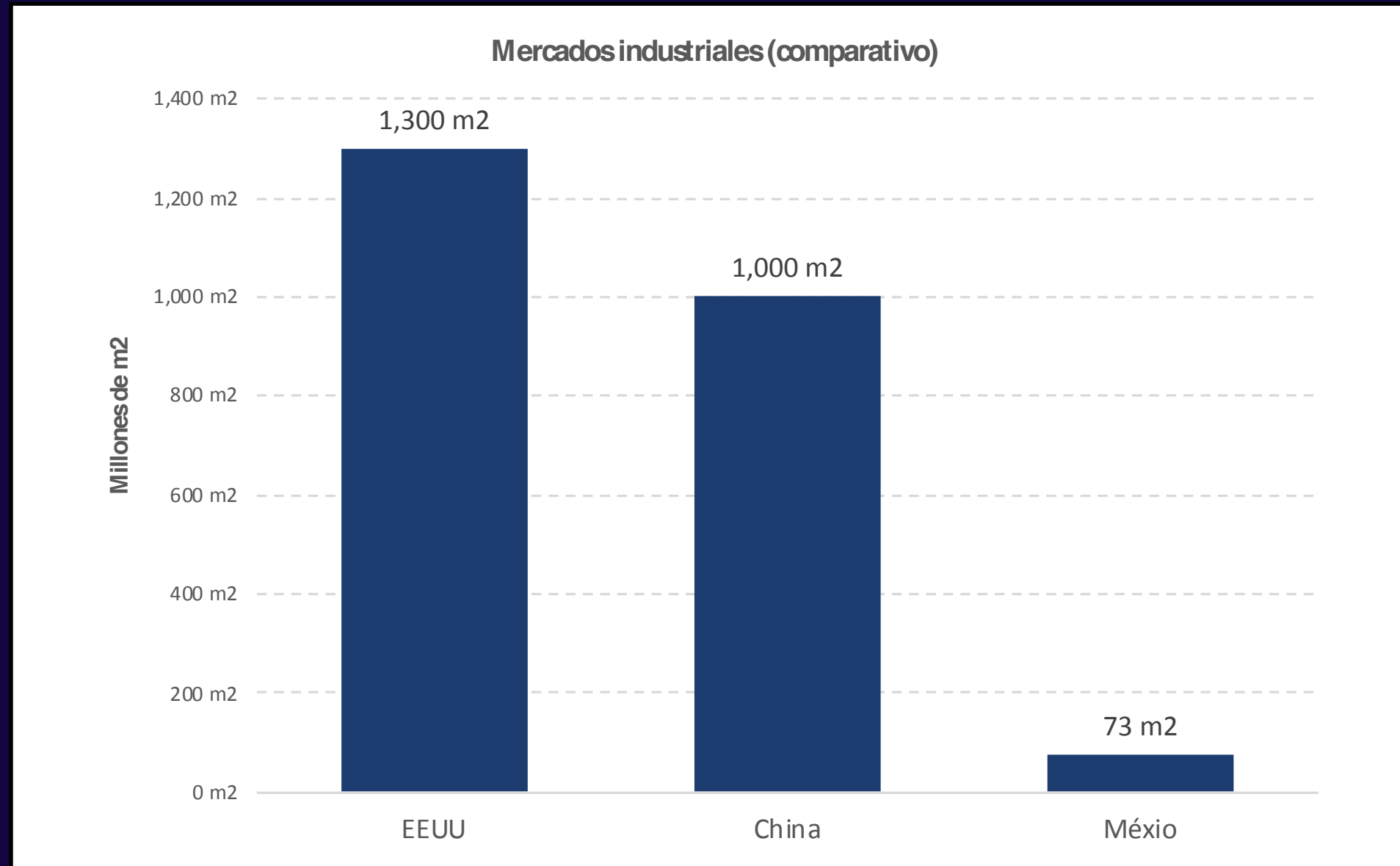
Produciremos
30 mill de m2
comerciales

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**



¿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



El cliente



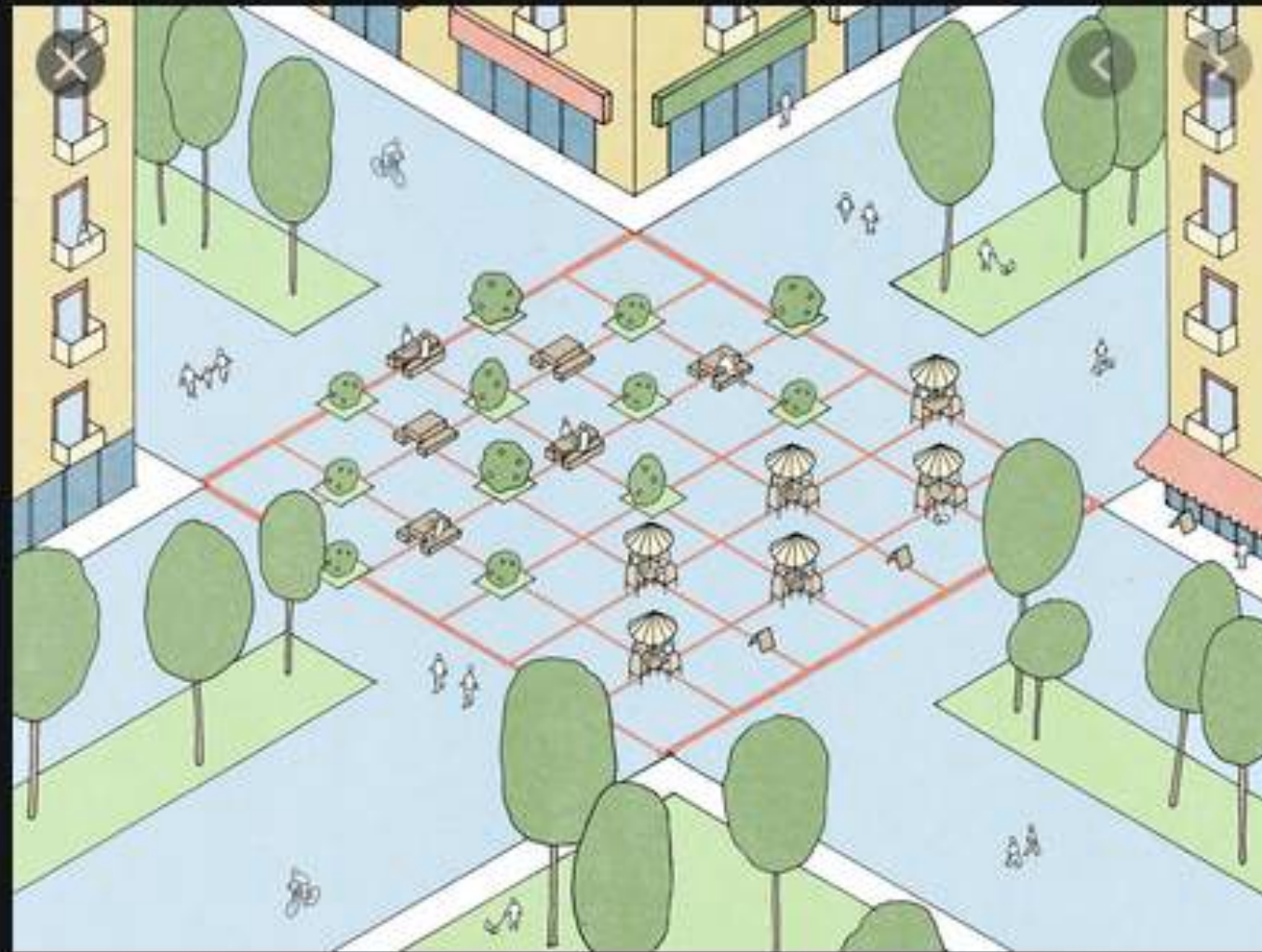
Movilidad



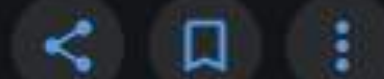
Densidad



El nuevo suburbio



 The New Yorker



How the Coronavirus Will Reshape Architecture |

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

Convivencia

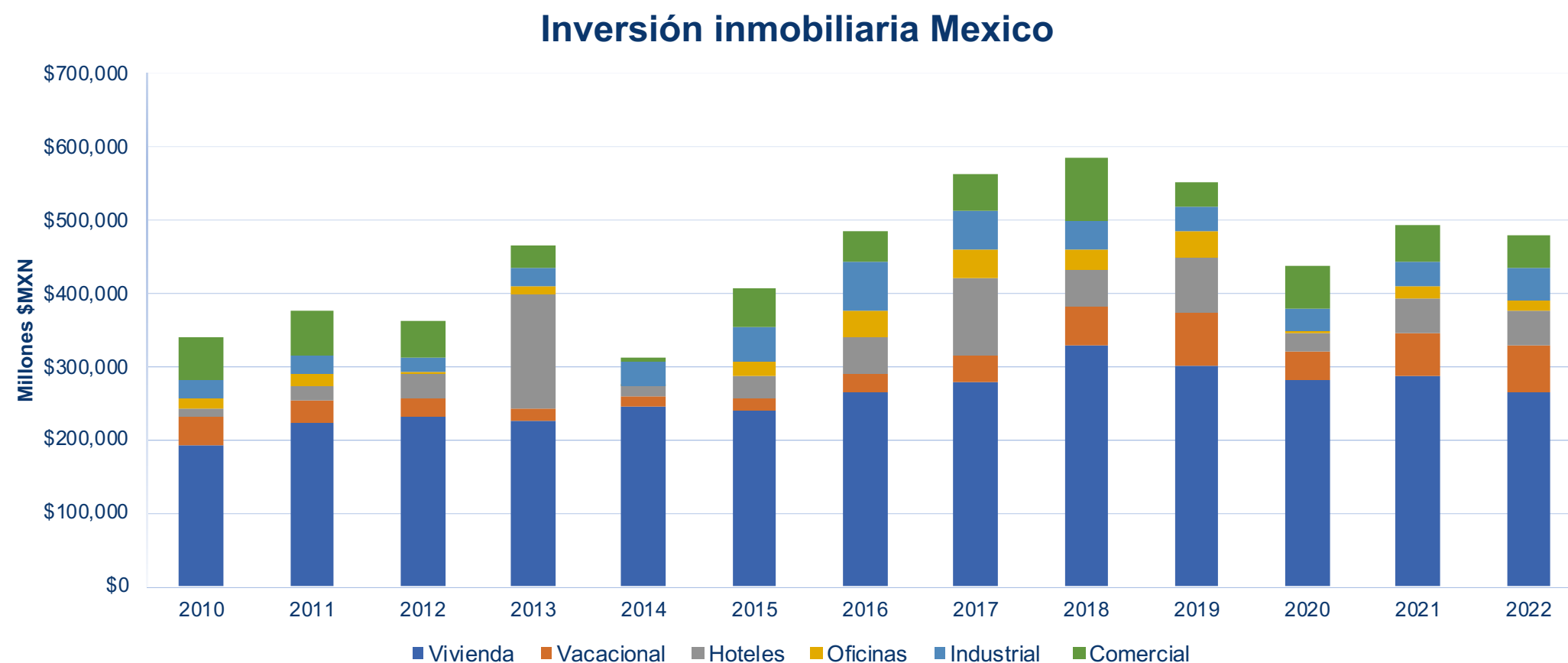


Interiores



¿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 y de \$481 mil millones en 2022.

Inversión inmobiliaria estimada 2022



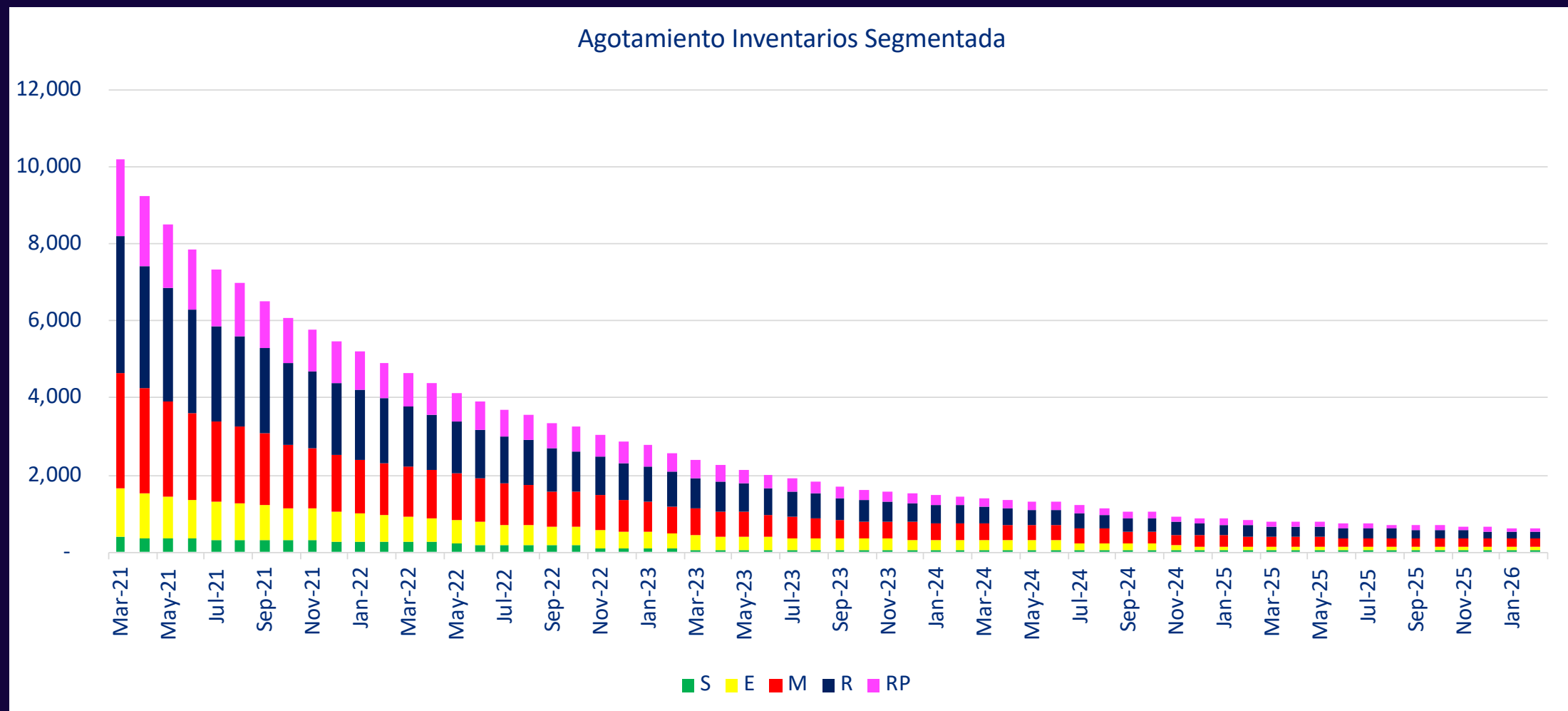
	Unidad	Crecimiento	Valor Unit (\$MXN)	Total (Millones \$MXN)
Vivienda	unit	178,290	\$1,486,856	\$265,092
Vacacional	unit	12,000	5,347,317	\$64,168
Hoteles	Cuarto	10,000	\$4,807,478	\$48,075
Oficinas	m2	200,000	\$72,086	\$14,417
Industrial	m2	3,500,000	\$12,141	\$42,494
Comercial (est)	m2	900,000	\$51,747	\$46,572
Total				\$480,817

- 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 \$481 mil millones de pesos en 2022.

Proyección de ventas 2020-2022

	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

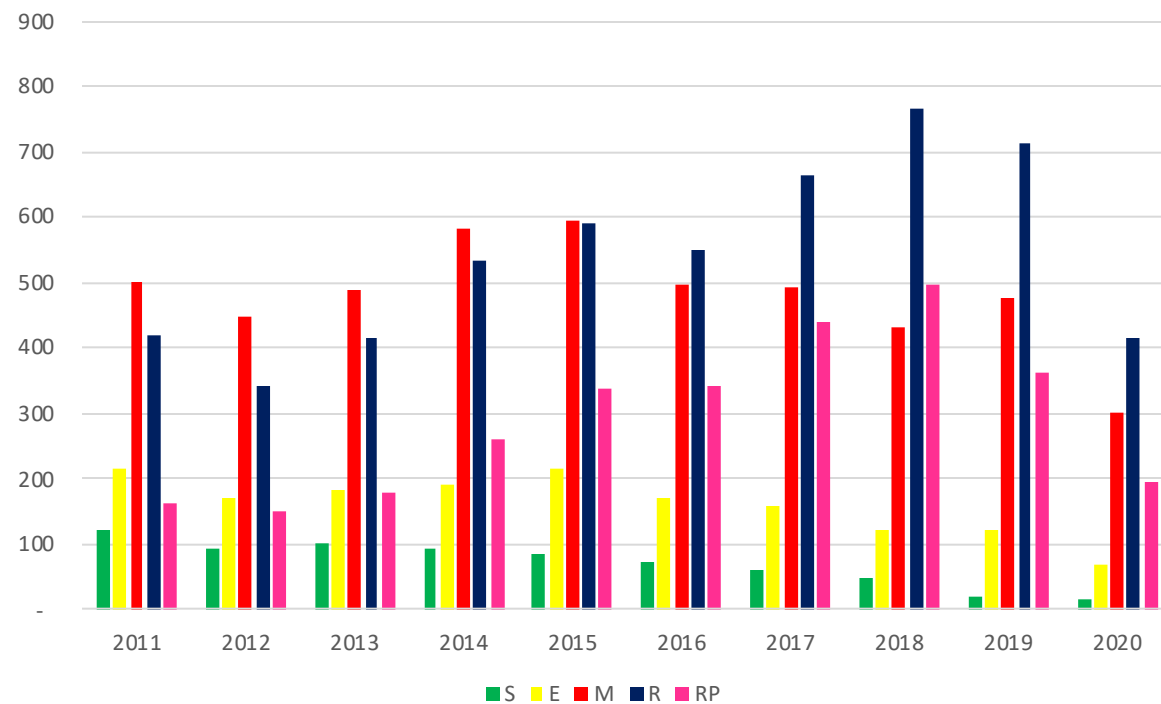
Antes de la crisis generada por el COVID, la industria tenía perspectivas de contracción como consecuencia de los pocos inicios de proyectos y la reducida inversión de los últimos 5 años, en particular en los segmentos de vivienda Económica, Tradicional y Popular (precio inferior a \$850,000). Esta es una oportunidad para detonar la inversión en el sector y acelerar la recuperación.



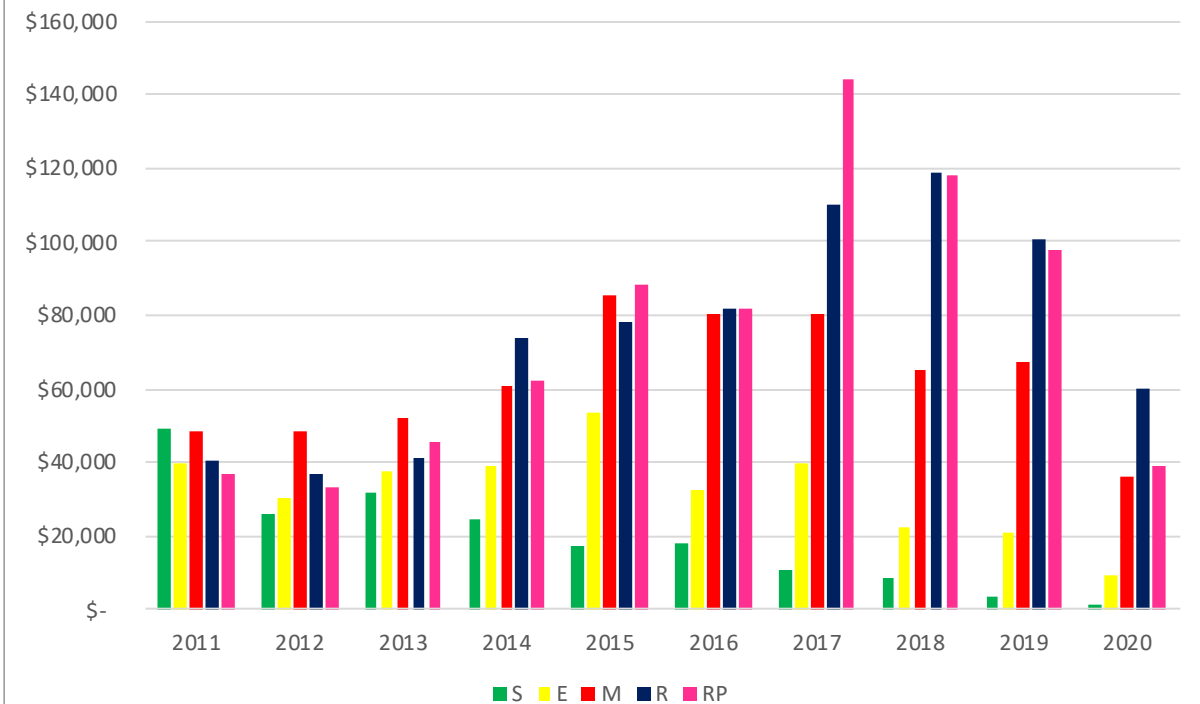
Si no inician nuevos proyectos
las ventas continuarán a la baja

¿Porque?

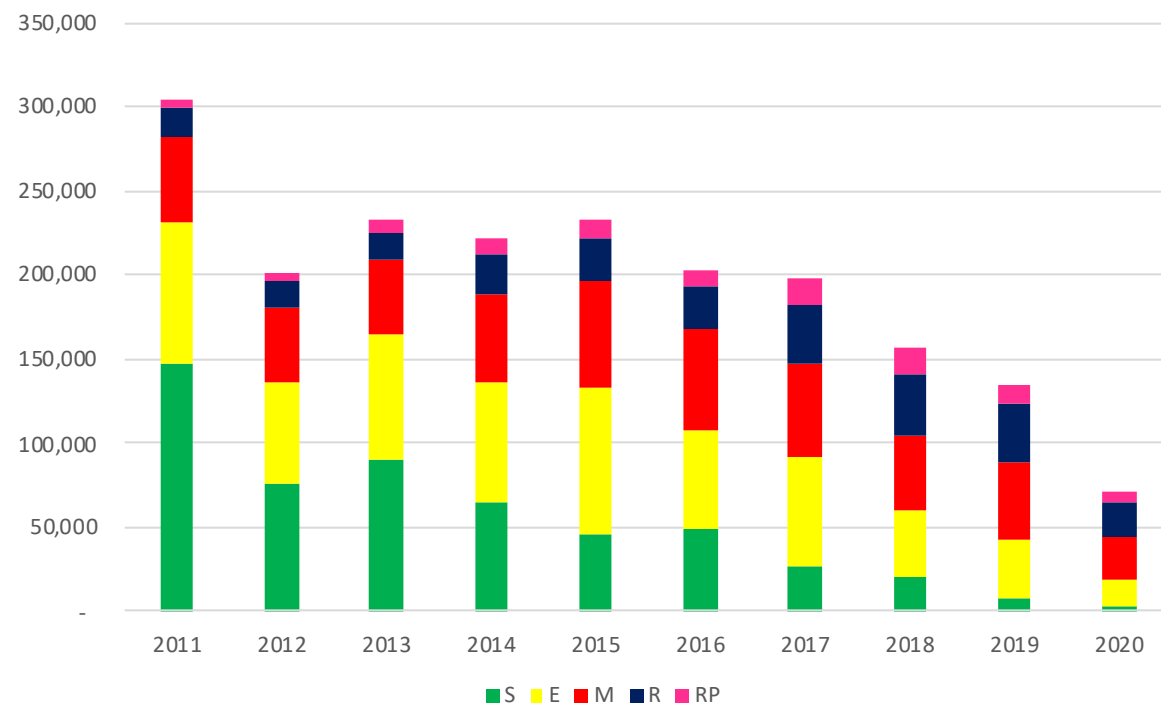
Proyectos Iniciados



Valor Proyectos Iniciados



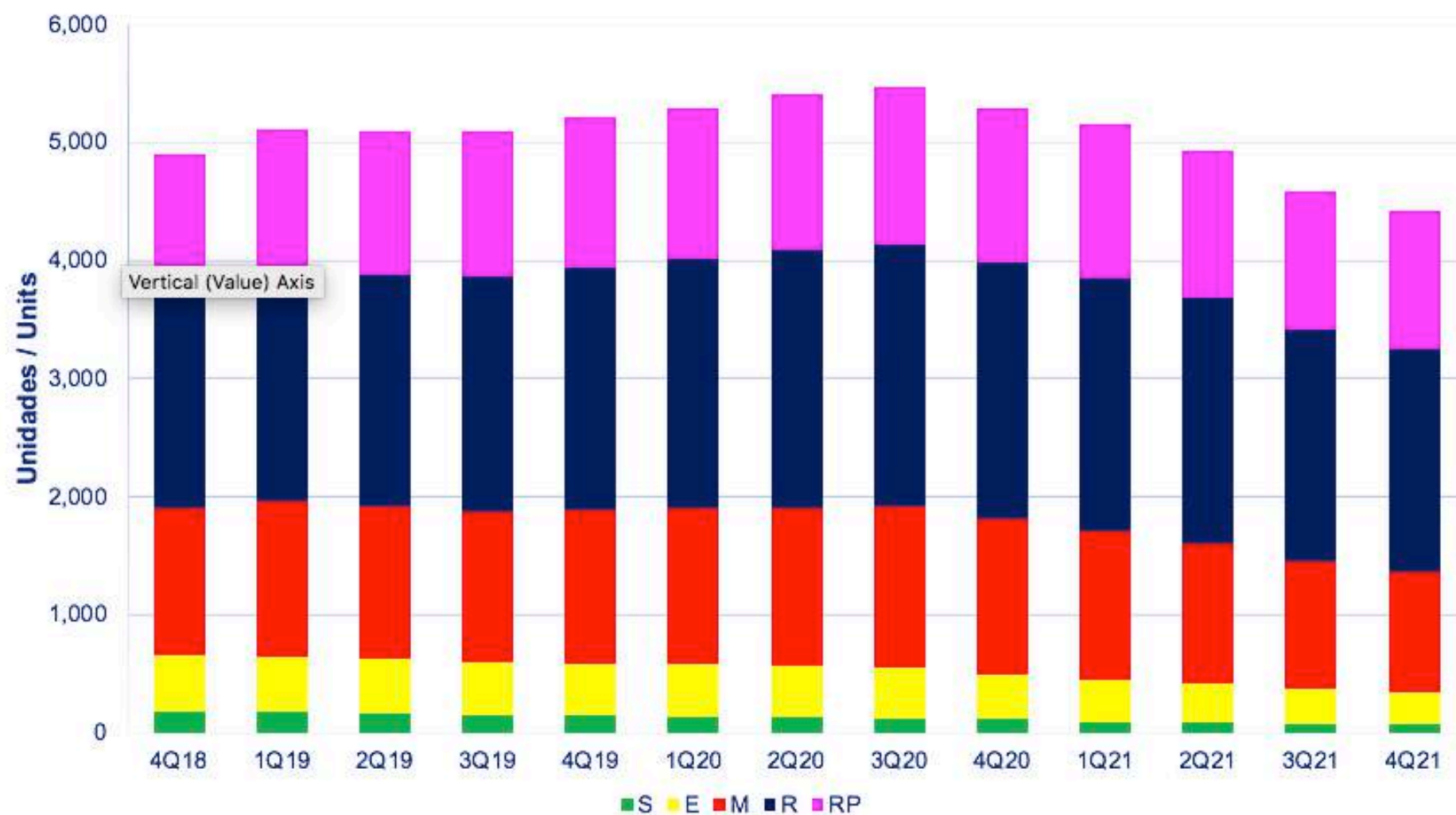
Unidades Iniciadas



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

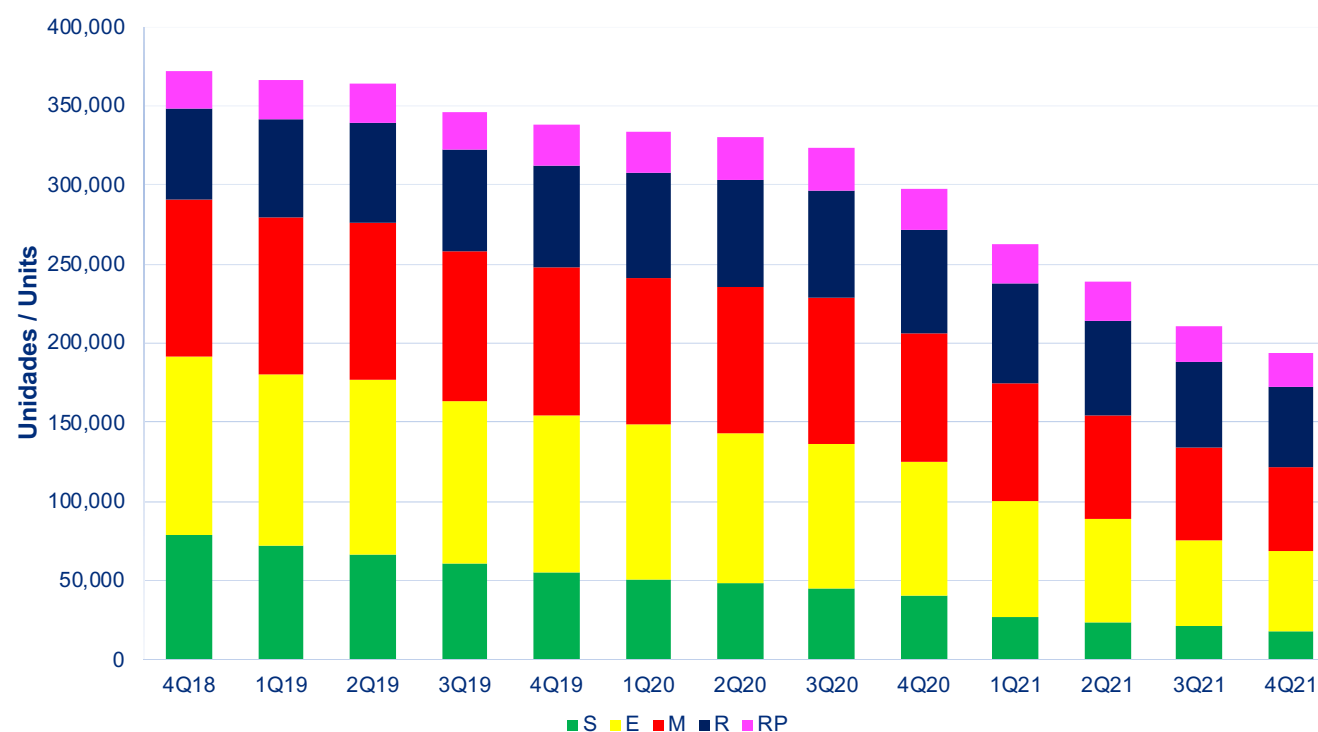
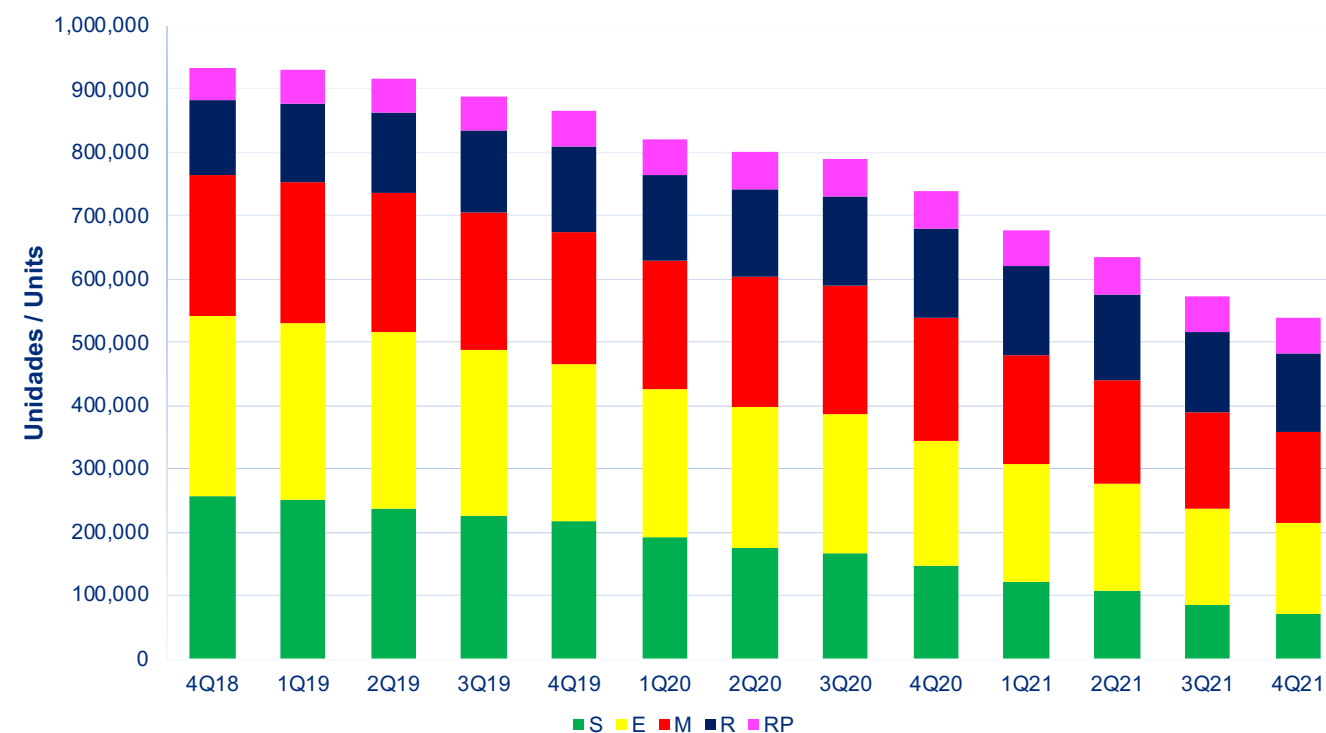
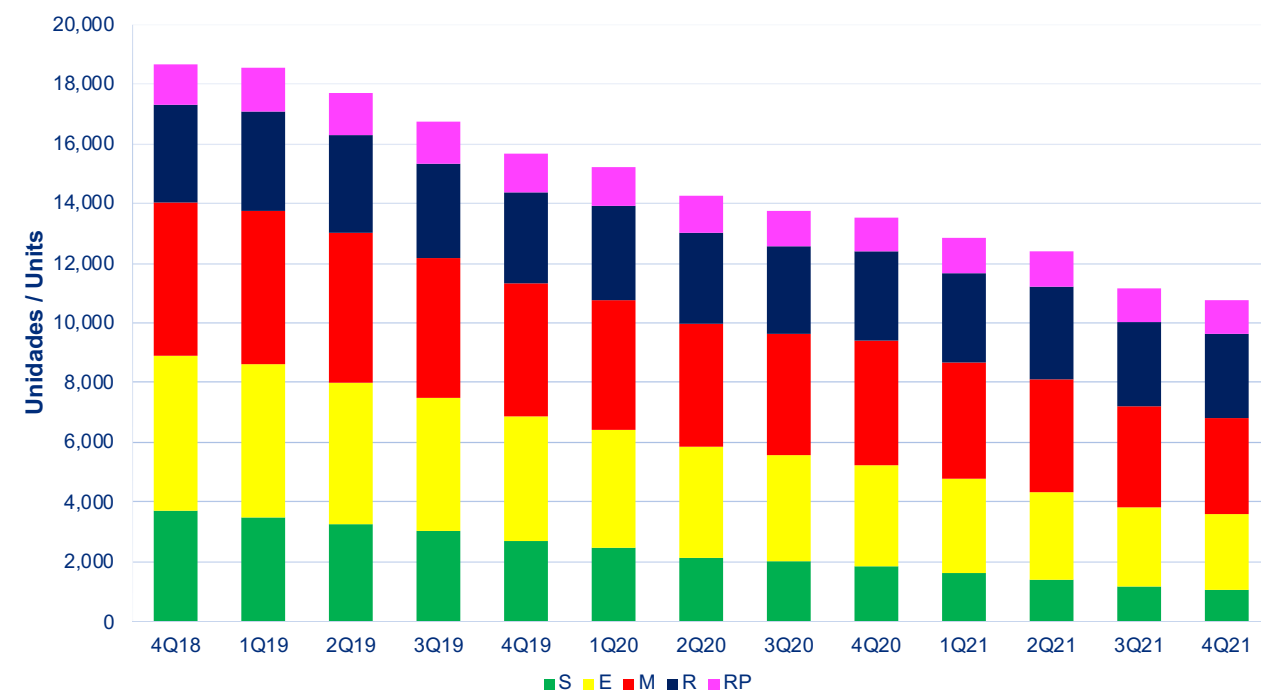
Proyectos en proceso

Evolución trimestral del número de proyectos vigentes



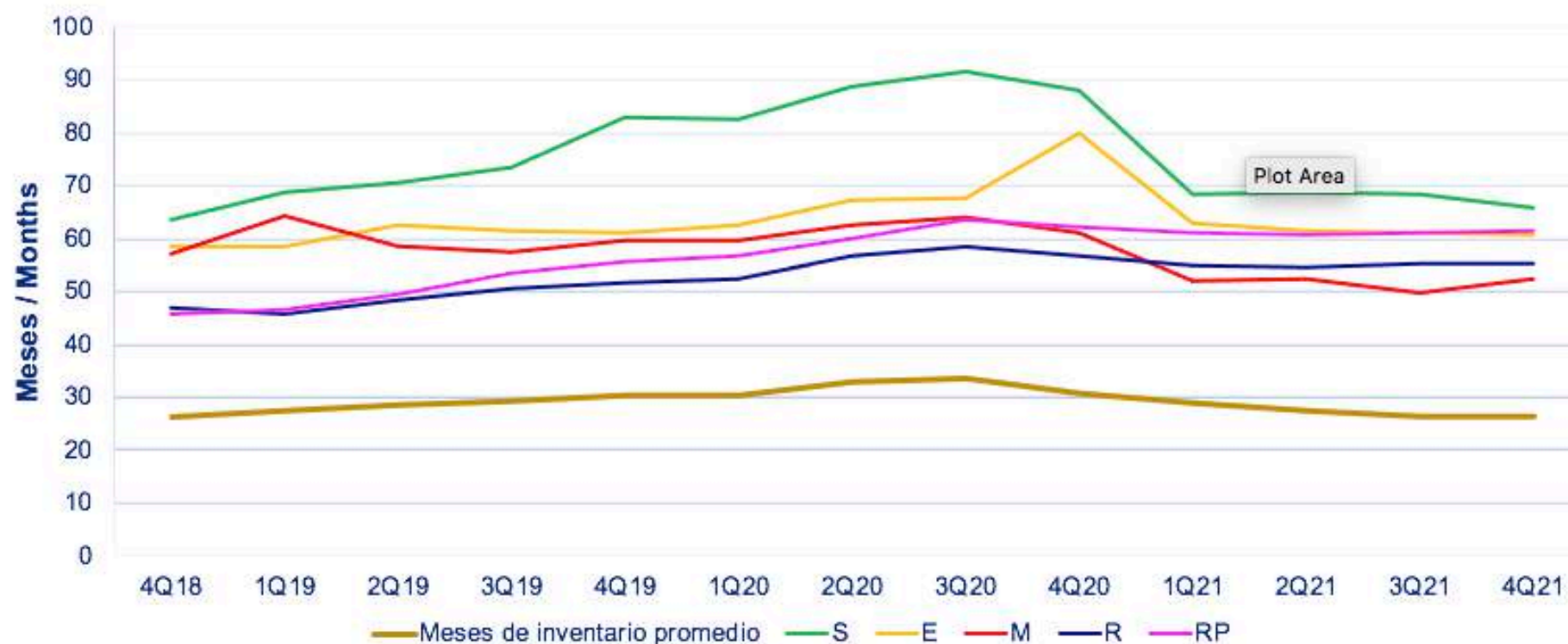
Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	184	178	169	154	145	140	135	127	115	99	87	80	74
E	471	472	464	449	438	447	433	432	389	357	337	294	279
M	1,252	1,308	1,290	1,275	1,302	1,322	1,335	1,356	1,313	1,257	1,176	1,087	1,014
R	1,816	1,929	1,965	1,993	2,065	2,114	2,185	2,219	2,174	2,144	2,085	1,954	1,892
RP	1,174	1,223	1,214	1,231	1,261	1,272	1,318	1,330	1,297	1,302	1,253	1,178	1,158
Grand Total	4,897	5,110	5,102	5,102	5,211	5,295	5,406	5,464	5,288	5,159	4,938	4,593	4,417

Ventas, en proceso e inventarios



Duración

Evolución trimestral de los meses en venta por proyecto y los meses de inventario



Meses totales en venta promedio

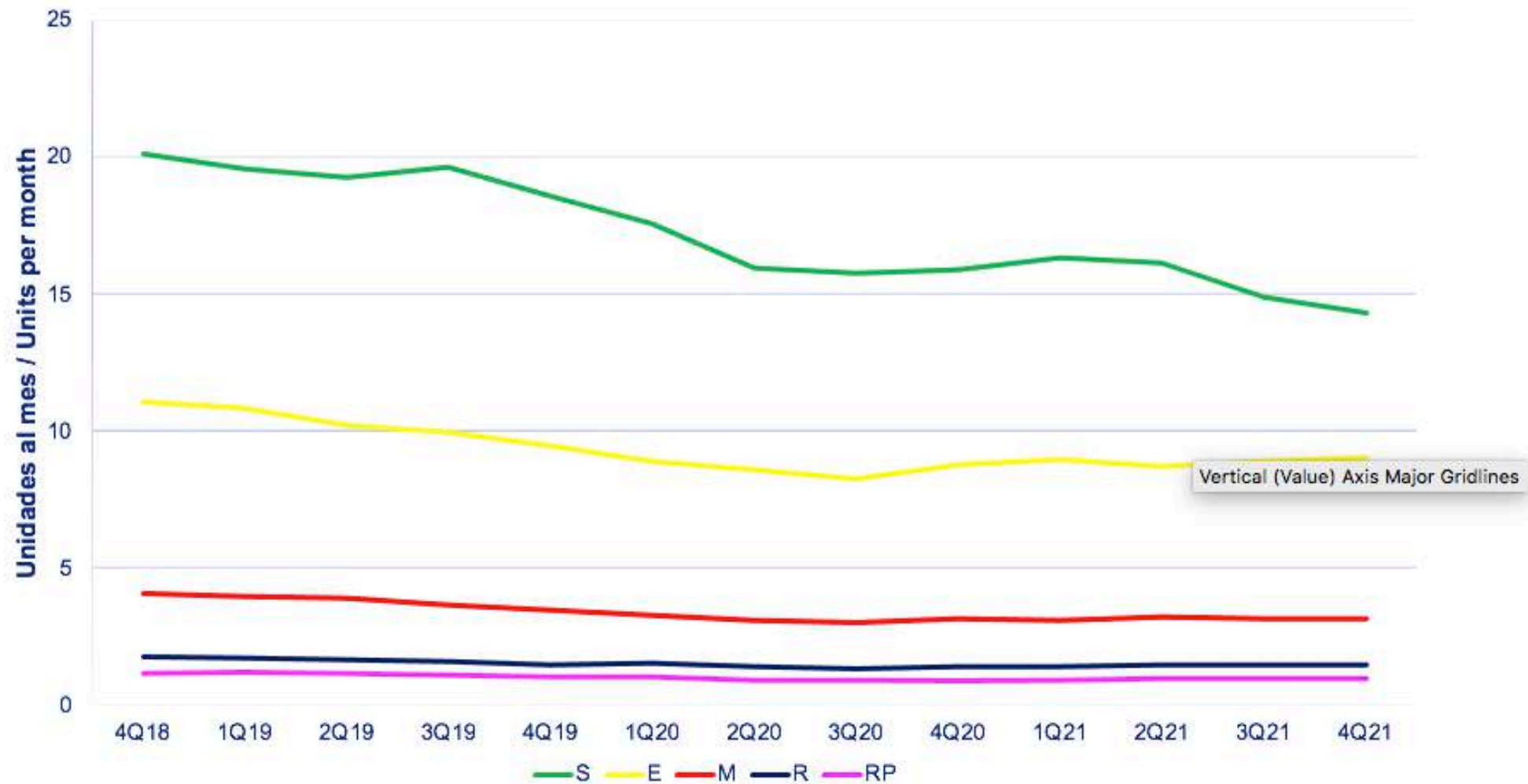
Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	63.7	68.7	70.4	73.3	82.9	82.6	88.8	91.4	88.1	68.3	68.6	68.5	65.8
E	58.7	58.4	62.5	61.4	61.0	62.6	67.3	67.7	79.8	62.8	61.5	61.2	60.6
M	56.9	64.3	58.5	57.4	59.6	59.8	62.6	63.9	61.3	52.2	52.5	49.7	52.2
R	46.8	45.8	48.2	50.6	51.7	52.3	56.7	58.7	56.7	55.0	54.4	55.3	55.1
RP	45.6	46.6	49.4	53.6	55.7	56.8	59.9	63.6	62.1	60.9	60.7	61.3	61.4
Grand Total	51.0	52.8	53.2	54.7	56.4	57.0	60.6	62.7	61.6	56.6	56.3	56.1	56.6

Meses de inventario promedio

Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	24.4	25.8	26.0	26.8	33.5	33.4	39.4	40.0	35.4	24.4	22.5	24.1	23.4
E	29.0	28.6	32.3	30.4	30.5	32.0	34.5	32.6	33.1	32.1	28.7	28.7	27.6
M	30.3	33.6	31.9	29.8	31.5	30.6	31.7	32.3	29.0	26.0	25.4	22.2	24.0
R	25.4	25.1	27.0	28.6	29.2	29.2	32.3	33.0	29.9	28.4	27.0	26.7	26.0
RP	22.2	23.9	26.6	29.9	31.3	31.4	33.2	35.6	33.3	32.3	30.6	29.9	29.4
Grand Total	26.2	27.4	28.6	29.3	30.5	30.4	32.8	33.6	30.8	29.0	27.6	26.5	26.5

Absorción promedio

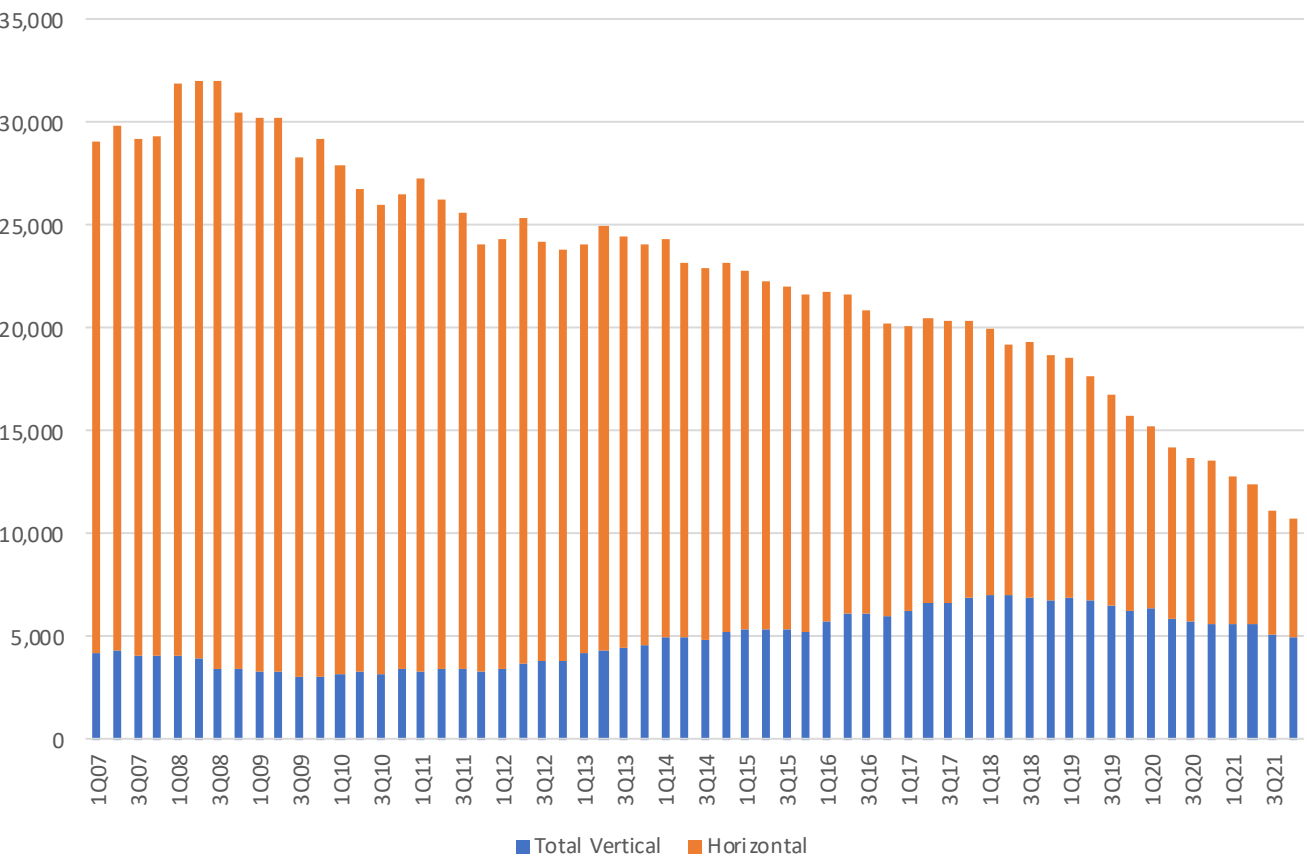
Evolución trimestral de la absorción mensual promedio por proyecto



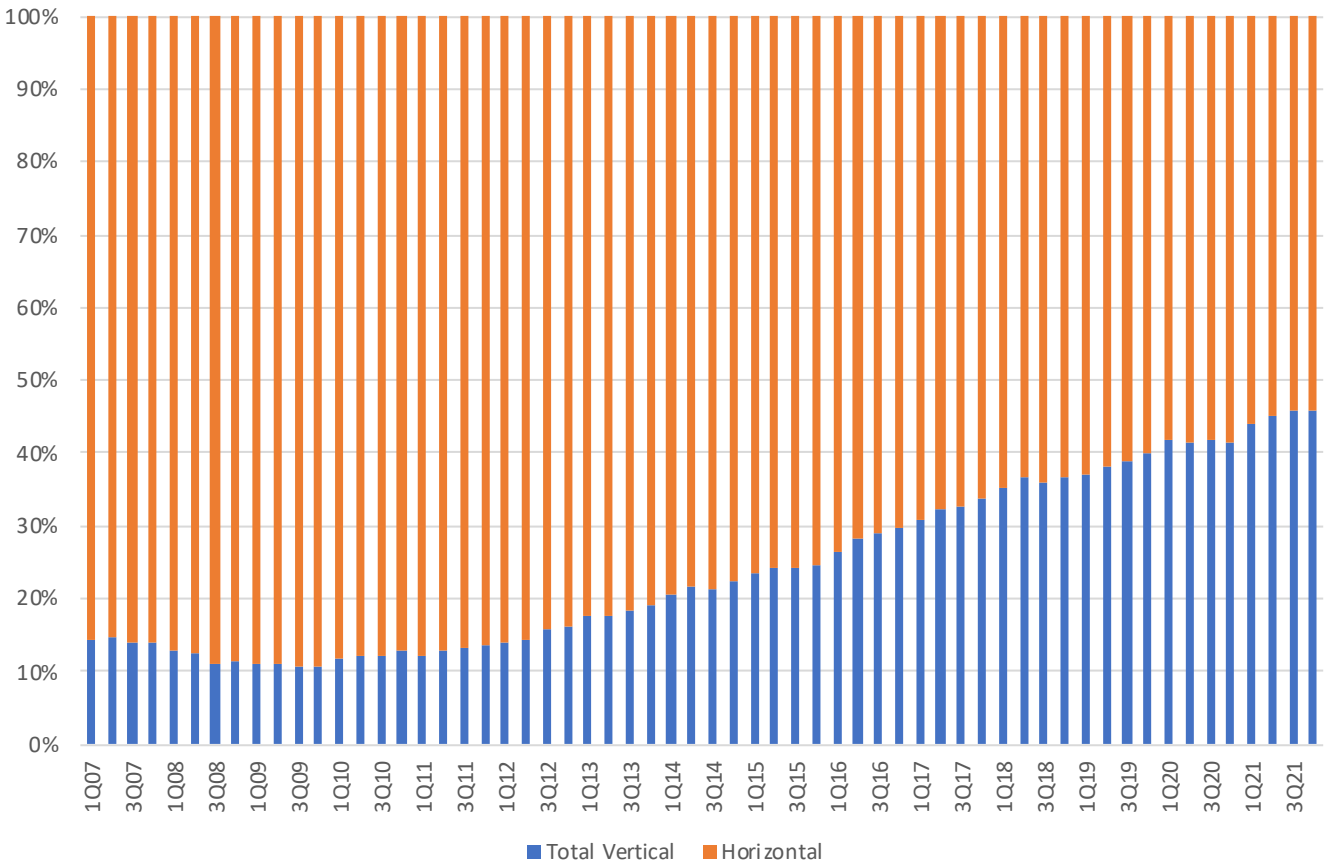
Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	20.1	19.6	19.3	19.6	18.6	17.5	15.9	15.8	15.9	16.3	16.2	14.9	14.3
E	11.1	10.9	10.2	10.0	9.5	8.9	8.6	8.2	8.8	8.9	8.7	8.9	9.0
M	4.1	3.9	3.9	3.7	3.4	3.3	3.1	3.0	3.2	3.1	3.2	3.1	3.2
R	1.8	1.7	1.7	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3	1.4	1.4	1.5	1.4	1.5
RP	1.2	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0
Grand Total	3.8	3.6	3.5	3.3	3.0	2.9	2.6	2.5	2.6	2.5	2.5	2.4	2.4

Mezcla Horizontal-Vertical

Mezcla Horiz Vert

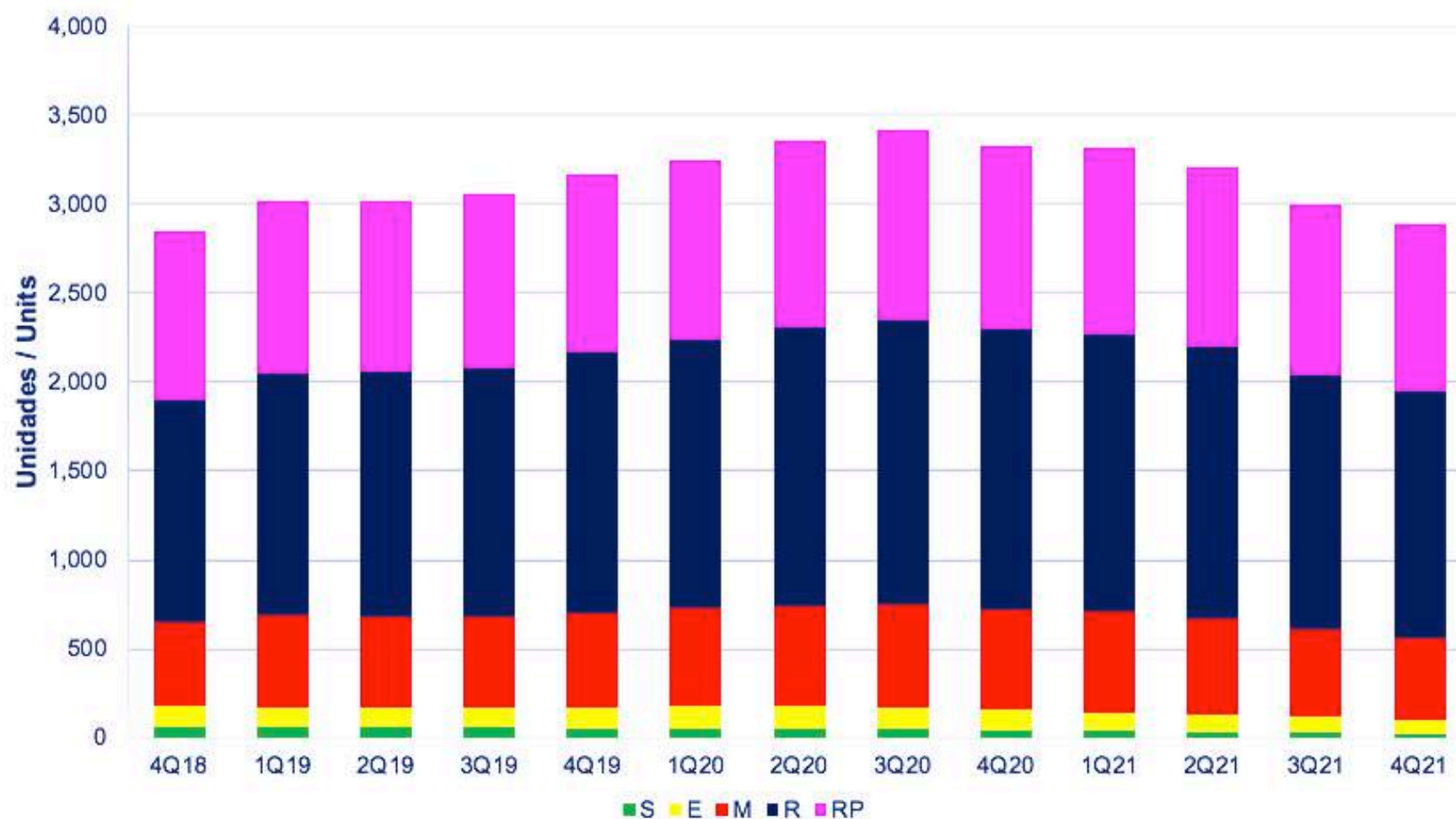


Mezcla Horiz Vert



Producto Vertical

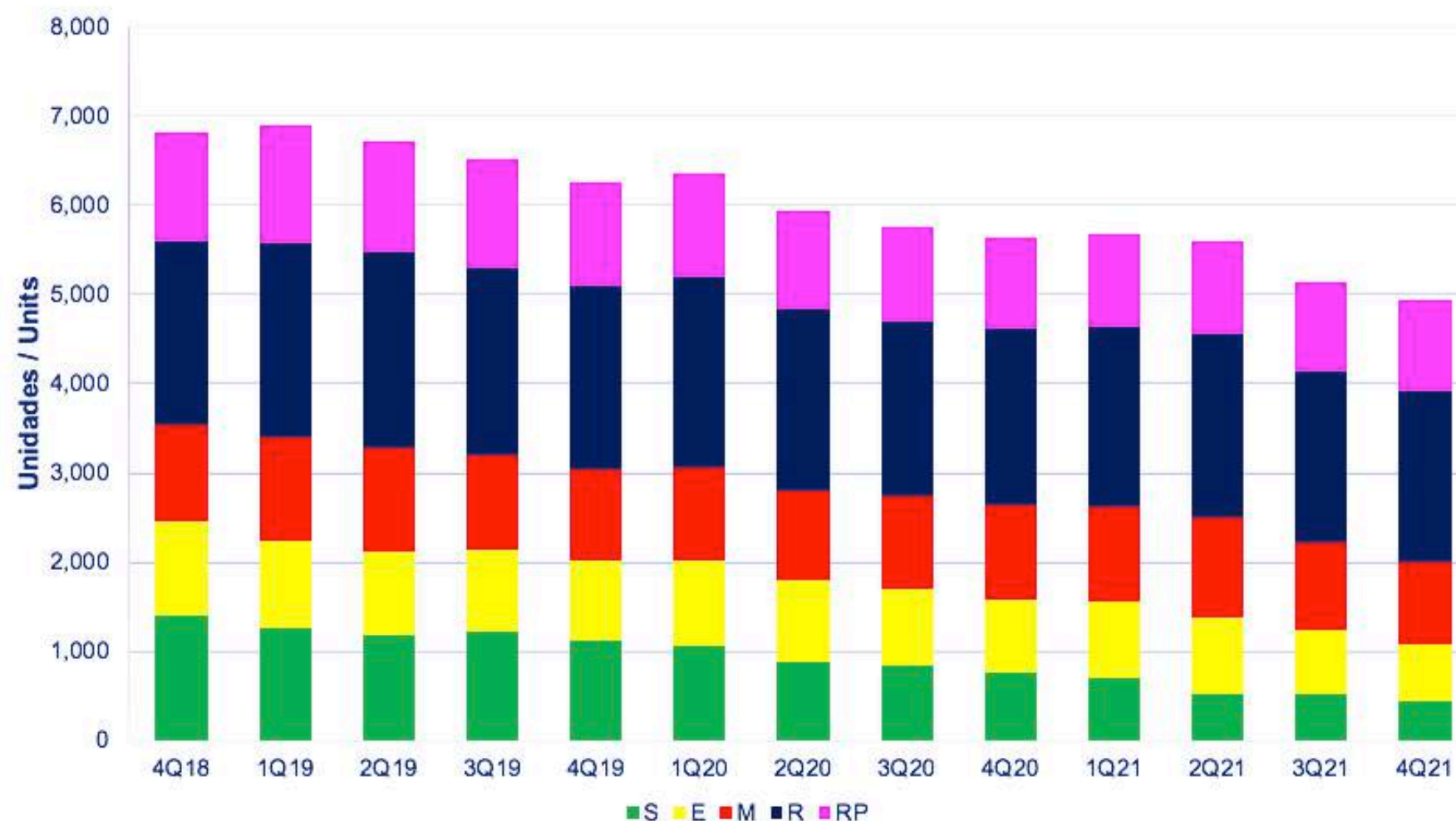
Evolución trimestral del número de proyectos vigentes



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	65	62	62	57	56	55	52	51	46	39	30	30	26
E	114	112	111	112	118	125	125	124	113	104	100	88	80
M	467	514	510	507	528	552	560	571	563	566	538	495	455
R	1,257	1,361	1,378	1,406	1,472	1,506	1,569	1,607	1,573	1,563	1,527	1,429	1,393
RP	943	968	961	974	999	1,012	1,053	1,064	1,034	1,047	1,017	958	932
Grand Total	2,846	3,017	3,022	3,056	3,173	3,250	3,359	3,417	3,329	3,319	3,212	3,000	2,886

Producto Vertical

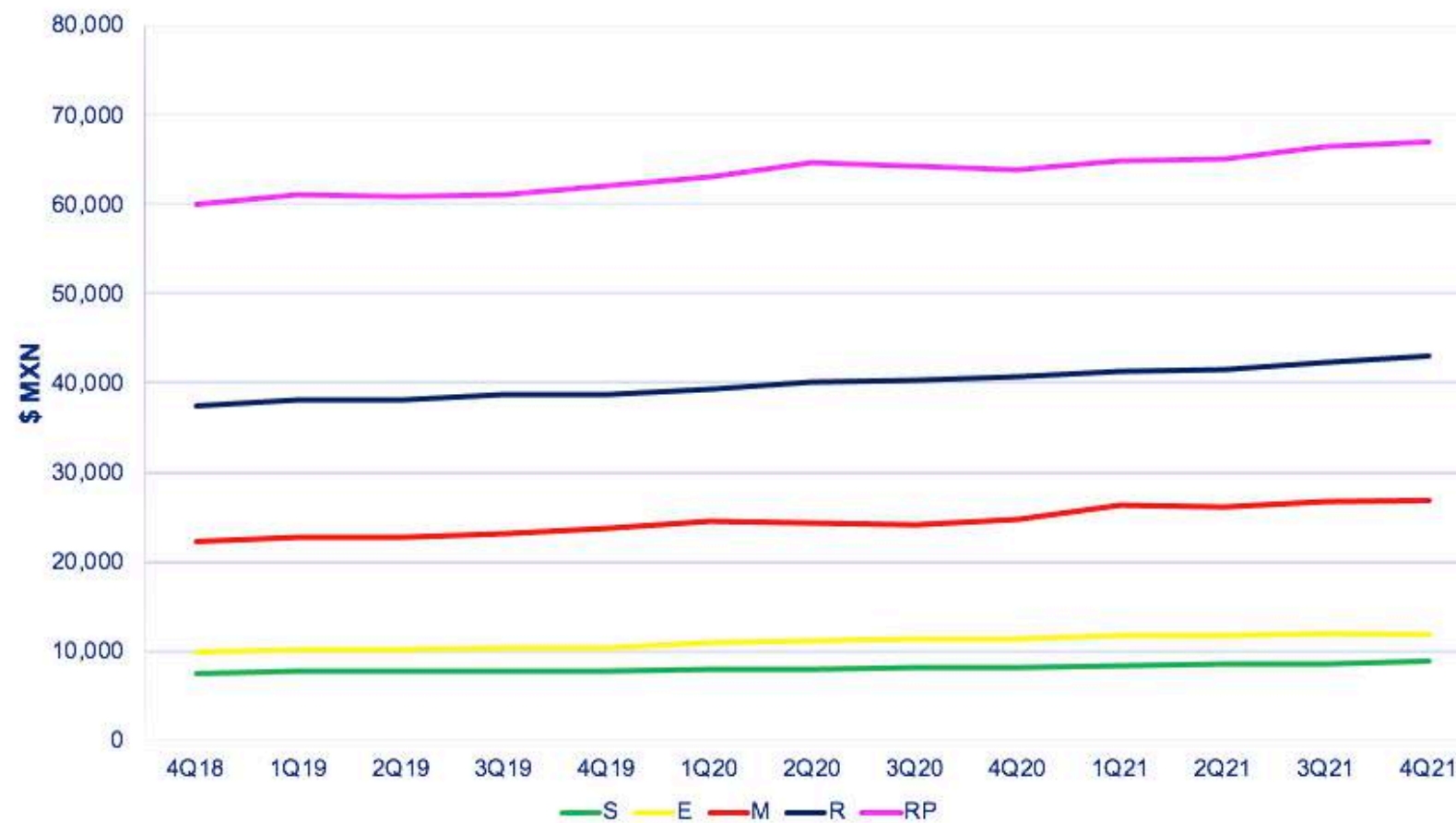
Evolución trimestral del volumen de ventas totales al mes



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	1,394	1,261	1,190	1,230	1,132	1,060	878	838	756	706	523	515	445
E	1,060	986	927	912	893	953	923	862	818	849	866	734	646
M	1,081	1,155	1,160	1,055	1,025	1,045	1,010	1,036	1,061	1,067	1,114	978	903
R	2,065	2,174	2,192	2,094	2,044	2,133	2,027	1,966	1,988	2,015	2,054	1,911	1,927
RP	1,217	1,329	1,250	1,227	1,154	1,158	1,090	1,051	1,011	1,037	1,050	999	1,011
Grand Total	6,816	6,905	6,718	6,519	6,247	6,348	5,928	5,753	5,634	5,675	5,607	5,136	4,932

Producto Vertical

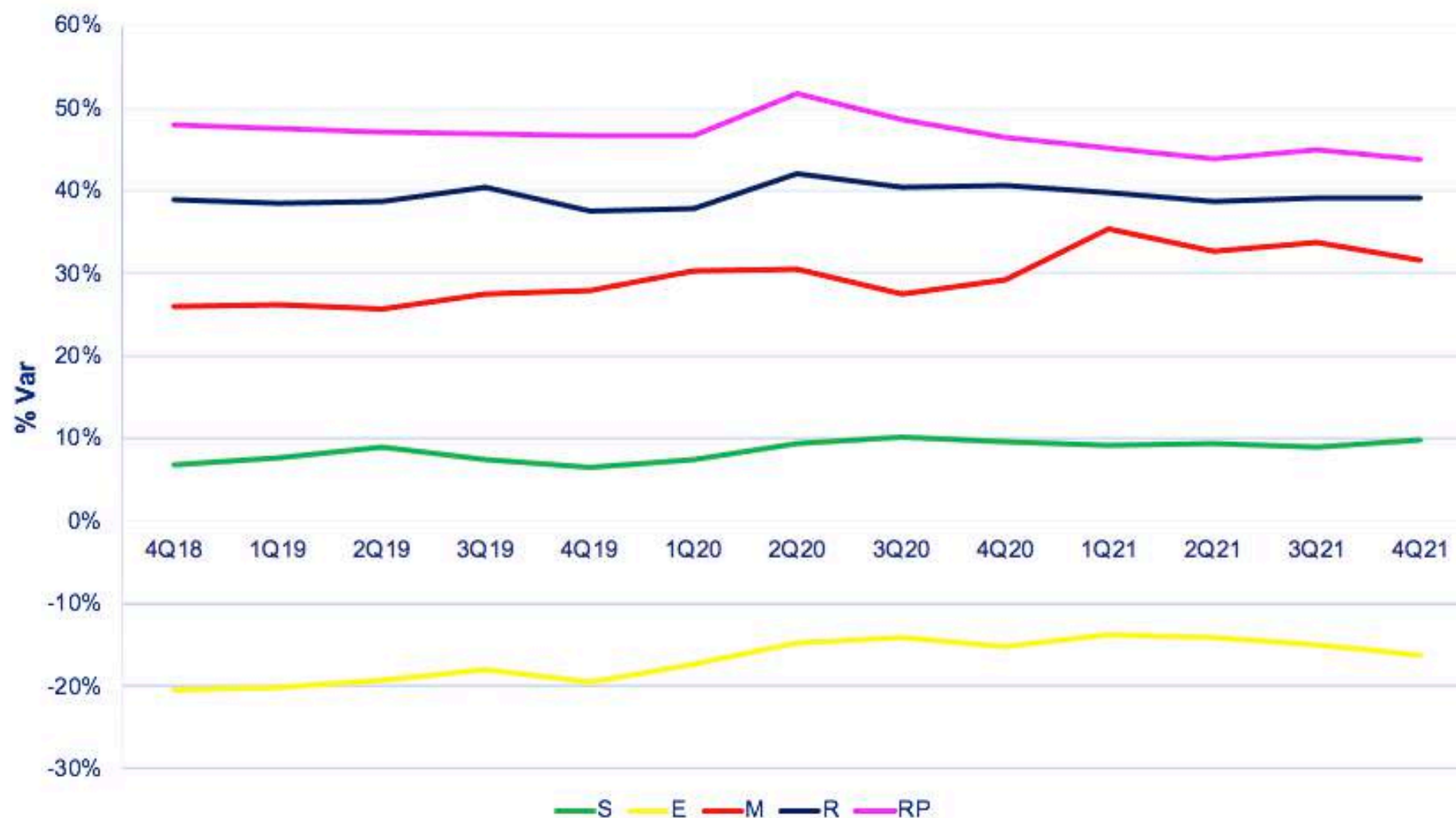
Evolución trimestral del precio por metro cuadrado (MXN)



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	\$7,446	\$7,653	\$7,742	\$7,675	\$7,735	\$7,937	\$8,010	\$8,201	\$8,219	\$8,366	\$8,497	\$8,564	\$8,776
E	\$9,832	\$10,047	\$10,187	\$10,404	\$10,383	\$10,831	\$11,055	\$11,340	\$11,288	\$11,718	\$11,808	\$11,847	\$11,865
M	\$22,327	\$22,791	\$22,736	\$23,165	\$23,638	\$24,488	\$24,312	\$24,128	\$24,659	\$26,395	\$26,200	\$26,748	\$26,768
R	\$37,369	\$37,998	\$38,113	\$38,789	\$38,644	\$39,335	\$40,189	\$40,362	\$40,750	\$41,378	\$41,588	\$42,260	\$42,970
RP	\$59,983	\$61,016	\$60,898	\$61,164	\$62,136	\$63,063	\$64,707	\$64,353	\$63,935	\$64,801	\$65,016	\$66,420	\$66,895
Grand Total	\$35,590	\$37,246	\$37,109	\$37,241	\$37,446	\$38,177	\$39,138	\$39,137	\$39,407	\$40,448	\$41,081	\$42,237	\$43,740

Producto Vertical

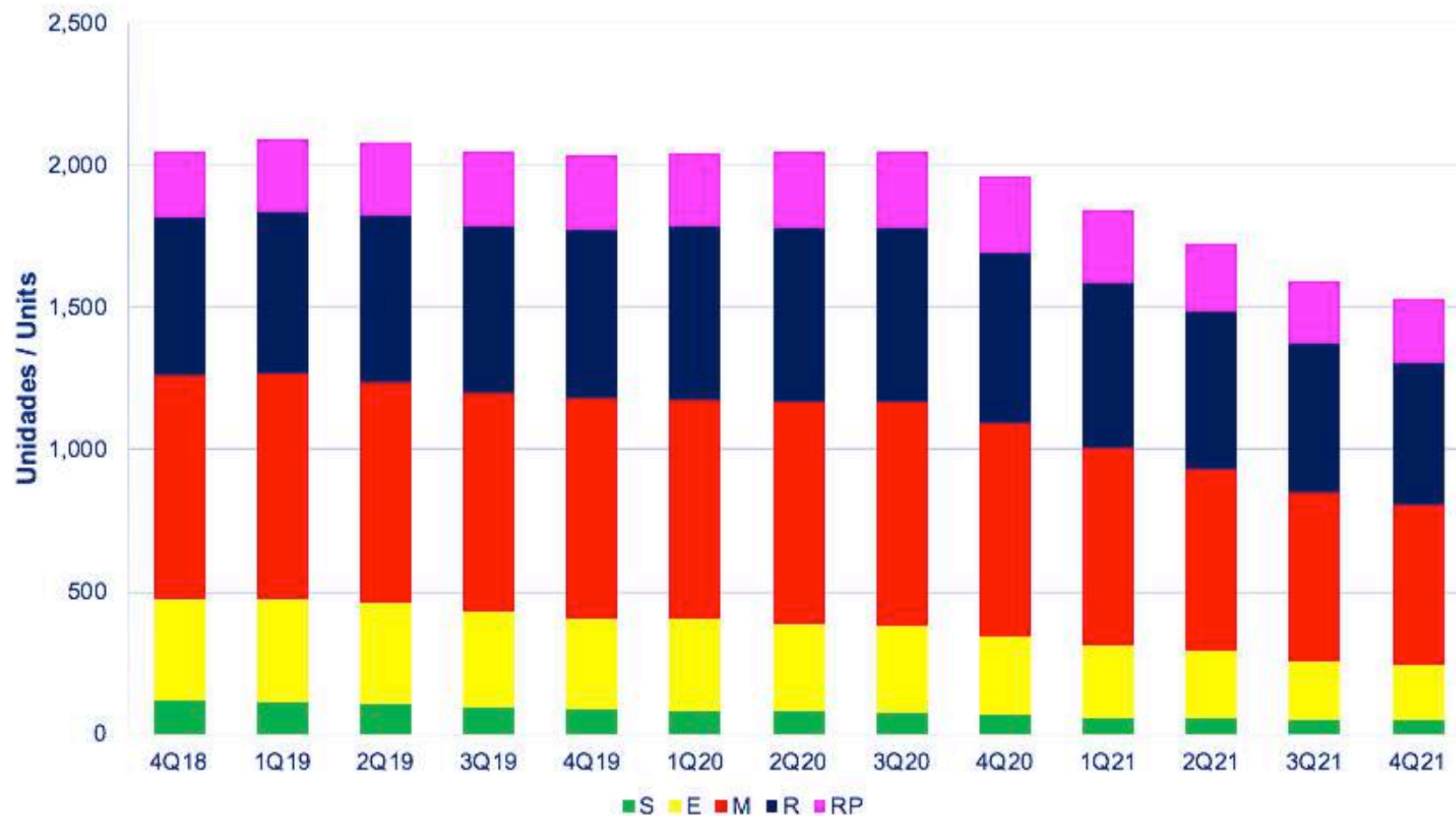
Variación real de los precios 1Q07 = 0



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	6.9%	7.8%	8.9%	7.4%	6.4%	7.5%	9.4%	10.2%	9.6%	9.1%	9.5%	8.9%	9.8%
E	-20.4%	-20.2%	-19.2%	-17.9%	-19.5%	-17.3%	-14.8%	-14.1%	-15.1%	-13.8%	-14.2%	-15.1%	-16.3%
M	26.0%	26.2%	25.7%	27.4%	27.8%	30.4%	30.6%	27.5%	29.3%	35.3%	32.7%	33.7%	31.6%
R	38.9%	38.5%	38.7%	40.5%	37.6%	37.9%	42.1%	40.4%	40.6%	39.7%	38.7%	39.1%	39.1%
RP	47.9%	47.6%	47.1%	47.0%	46.8%	46.7%	51.8%	48.5%	46.4%	45.2%	43.9%	45.0%	43.7%
Grand Total	18.3%	21.4%	20.8%	20.6%	19.2%	19.7%	23.8%	21.8%	21.6%	22.1%	22.6%	24.3%	26.7%

Producto horizontal

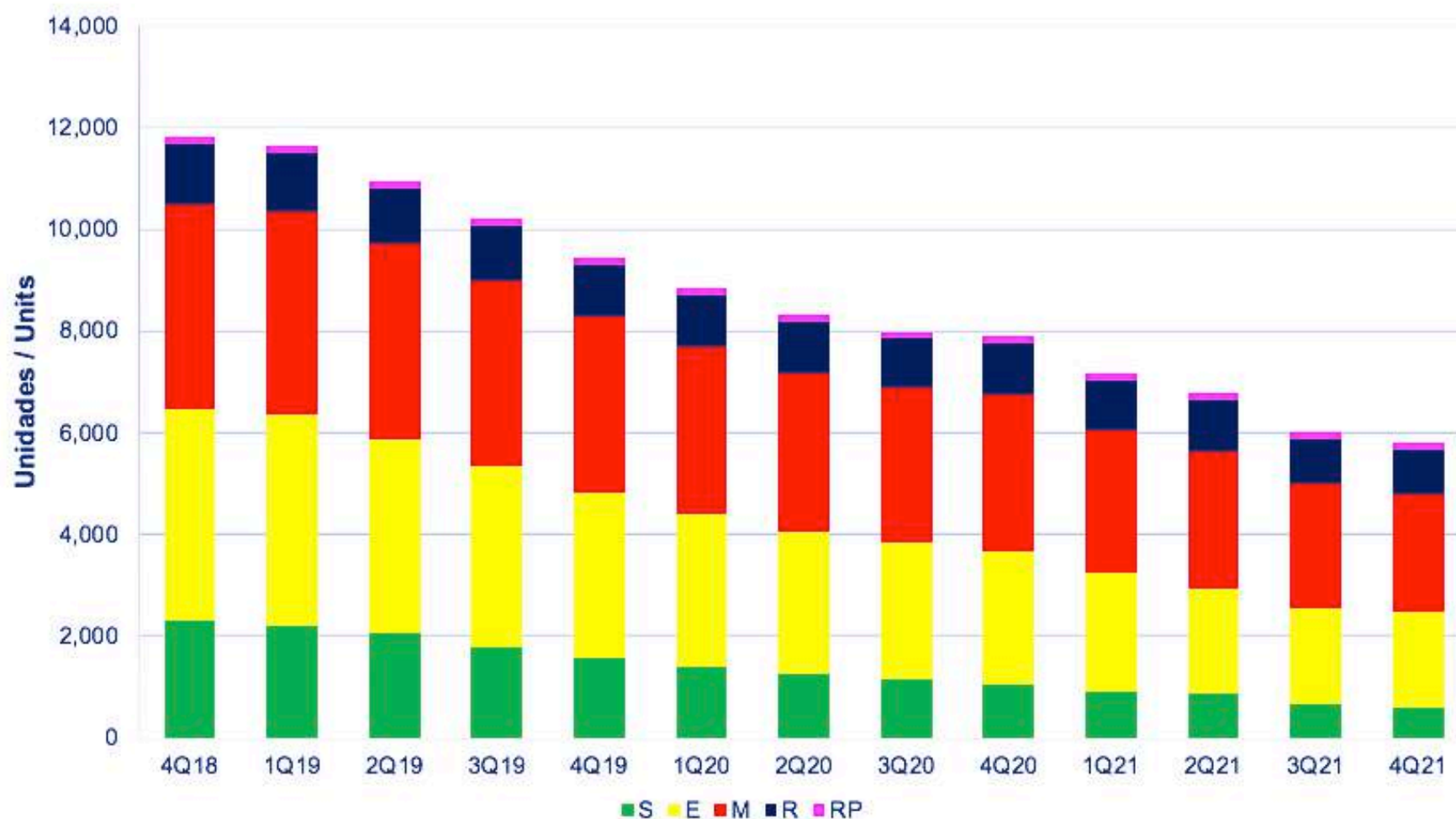
Evolución trimestral del número de proyectos vigentes



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	119	116	107	97	89	85	83	76	69	60	57	50	48
E	357	360	353	337	320	322	308	308	276	253	237	206	199
M	785	794	780	768	774	770	775	785	750	691	638	592	559
R	559	568	587	587	593	608	616	612	601	581	558	525	499
RP	231	255	253	257	262	260	265	266	263	255	236	220	226
Grand Total	2,051	2,093	2,080	2,046	2,038	2,045	2,047	2,047	1,959	1,840	1,726	1,593	1,531

Producto horizontal

Evolución trimestral del volumen de ventas totales al mes



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	2,302	2,222	2,065	1,793	1,563	1,396	1,273	1,167	1,073	908	883	676	614
E	4,156	4,141	3,816	3,557	3,263	3,028	2,789	2,699	2,590	2,343	2,076	1,876	1,872
M	4,054	3,990	3,846	3,627	3,451	3,268	3,126	3,032	3,082	2,815	2,672	2,444	2,317
R	1,166	1,153	1,074	1,083	1,020	1,035	1,012	962	1,020	982	1,004	894	881
RP	142	156	160	152	147	139	135	133	137	133	150	139	142
Grand Total	11,821	11,661	10,961	10,213	9,445	8,867	8,334	7,993	7,902	7,181	6,785	6,028	5,826

Producto horizontal

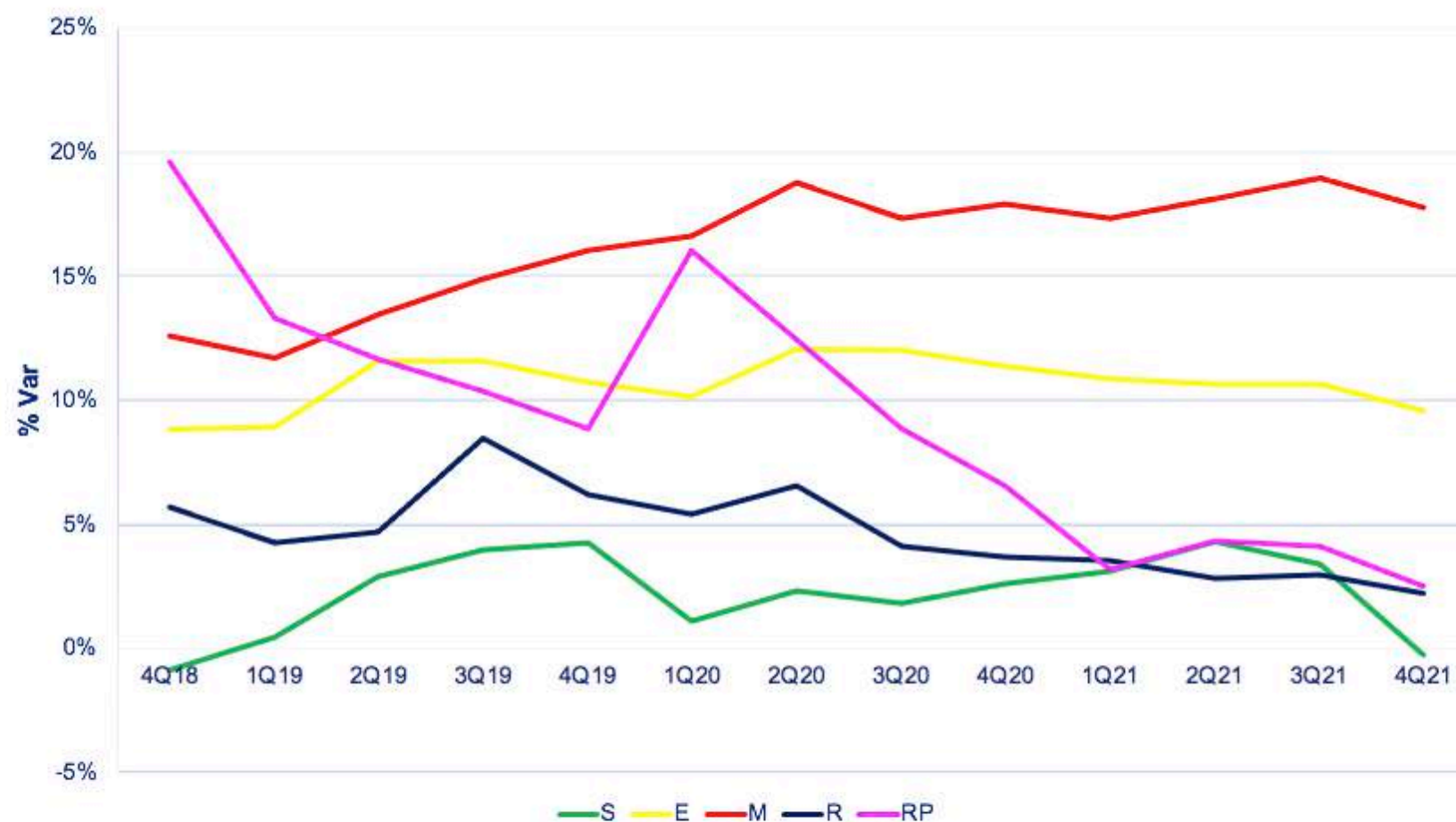
Evolución trimestral del precio por metro cuadrado (MXN)



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	\$7,981	\$8,245	\$8,455	\$8,589	\$8,760	\$8,626	\$8,659	\$8,757	\$8,895	\$9,134	\$9,354	\$9,395	\$9,215
E	\$9,629	\$9,823	\$10,080	\$10,128	\$10,226	\$10,331	\$10,420	\$10,585	\$10,609	\$10,799	\$10,903	\$11,054	\$11,124
M	\$12,169	\$12,308	\$12,518	\$12,742	\$13,091	\$13,364	\$13,492	\$13,553	\$13,724	\$13,961	\$14,229	\$14,524	\$14,608
R	\$15,932	\$16,029	\$16,114	\$16,775	\$16,714	\$16,850	\$16,880	\$16,763	\$16,830	\$17,179	\$17,272	\$17,521	\$17,681
RP	\$35,412	\$34,184	\$33,747	\$33,517	\$33,619	\$36,406	\$34,987	\$34,422	\$33,951	\$33,615	\$34,405	\$34,783	\$34,824
Grand Total	\$12,575	\$12,790	\$13,063	\$13,356	\$13,642	\$14,029	\$14,098	\$14,150	\$14,380	\$14,716	\$15,122	\$15,462	\$15,646

Producto horizontal

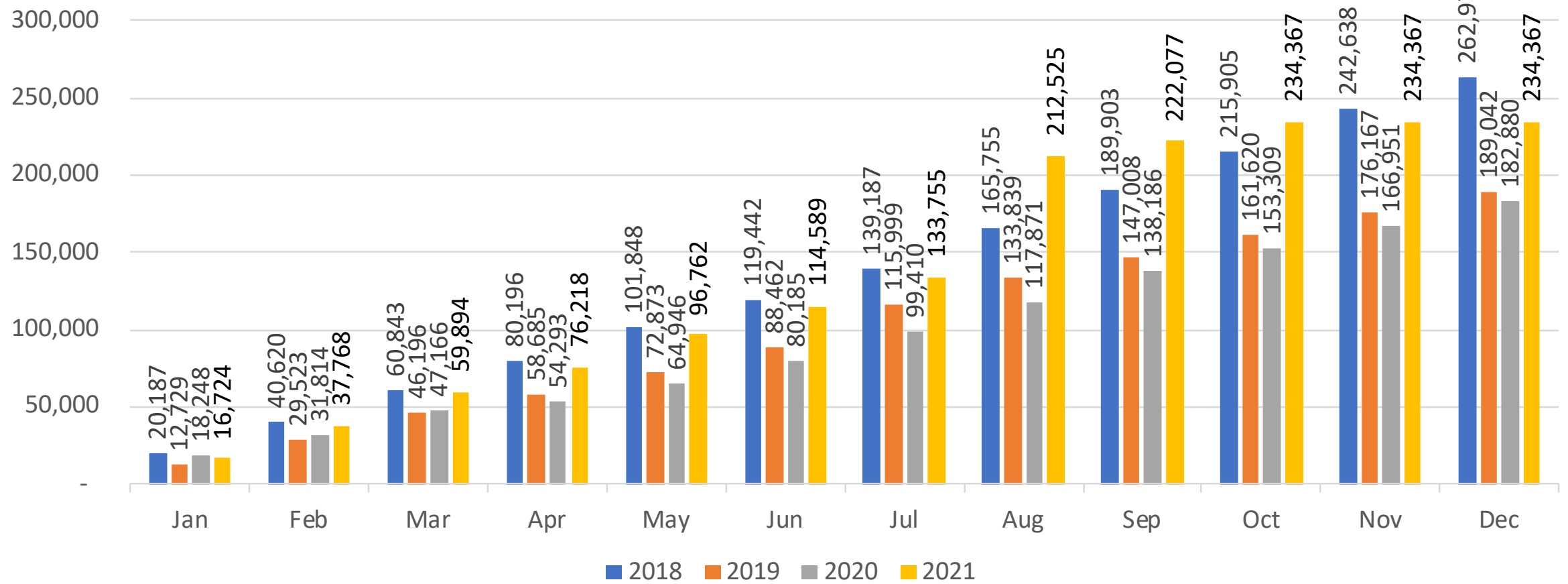
Variación real de los precios 1Q07 = 0



Clasif	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
S	-0.9%	0.4%	2.9%	4.0%	4.2%	1.1%	2.3%	1.8%	2.6%	3.1%	4.3%	3.4%	-0.3%
E	8.8%	8.9%	11.6%	11.6%	10.7%	10.2%	12.1%	12.0%	11.4%	10.9%	10.6%	10.7%	9.5%
M	12.6%	11.7%	13.4%	14.9%	16.0%	16.6%	18.7%	17.4%	17.9%	17.3%	18.1%	19.0%	17.7%
R	5.7%	4.3%	4.7%	8.4%	6.2%	5.4%	6.5%	4.1%	3.7%	3.5%	2.8%	2.9%	2.2%
RP	19.6%	13.3%	11.7%	10.3%	8.8%	16.0%	12.5%	8.9%	6.5%	3.2%	4.3%	4.1%	2.5%
Grand Total	11.4%	11.2%	13.4%	15.3%	15.8%	17.3%	18.9%	17.4%	18.3%	18.5%	20.3%	21.4%	20.8%

RUV

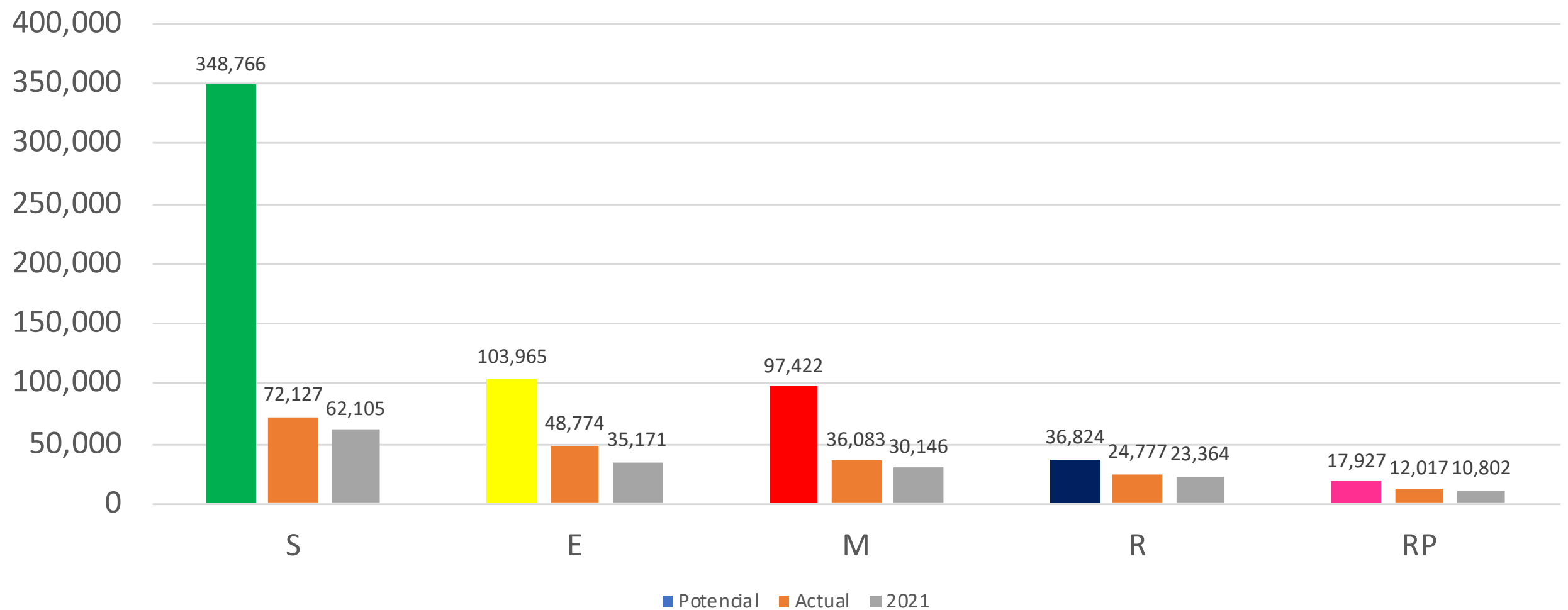
Registro de Vivienda RUV



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

Mercado potencial y actual

Mercado Potencial vs Actual Nacional

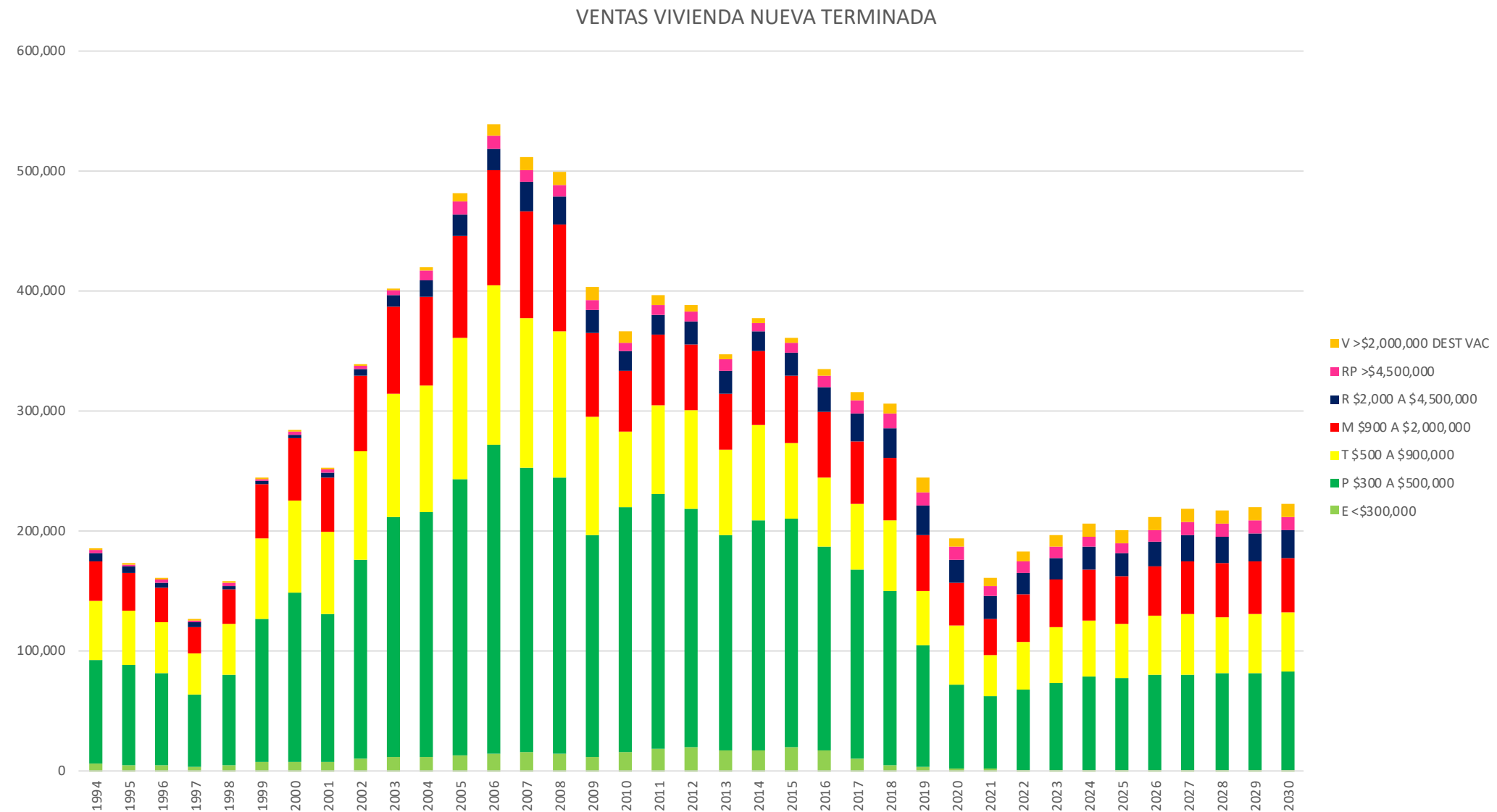


Segmentos y Ciudades

Proyección de mercado

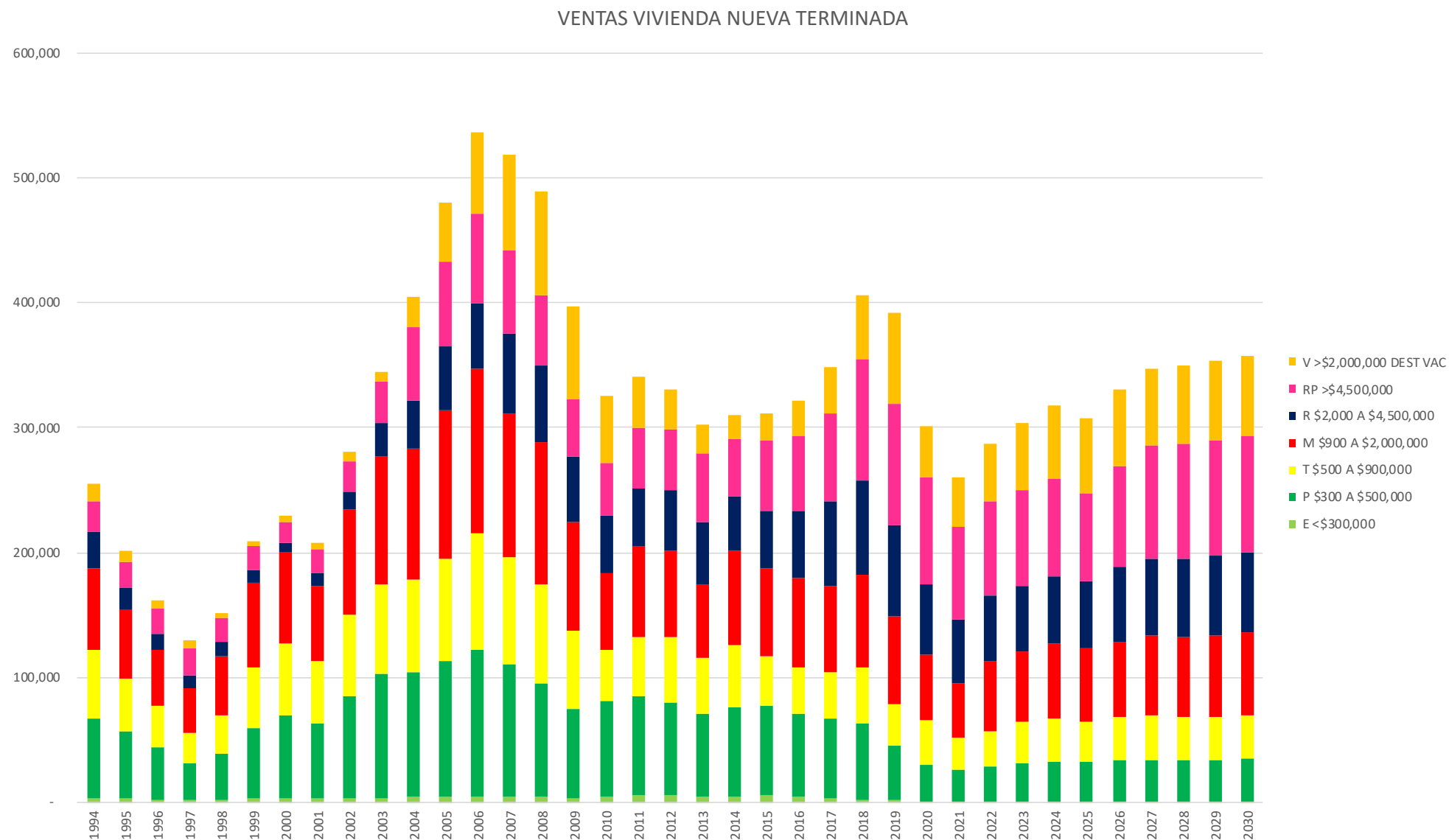
- En general se percibe una reducción generalizada de oferta superior a la reducción de demanda.
- En la mayoría de las ciudades y mercados hay escasez de vivienda, lo cual genera un soporte de precios y abre oportunidades de inversión.

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)



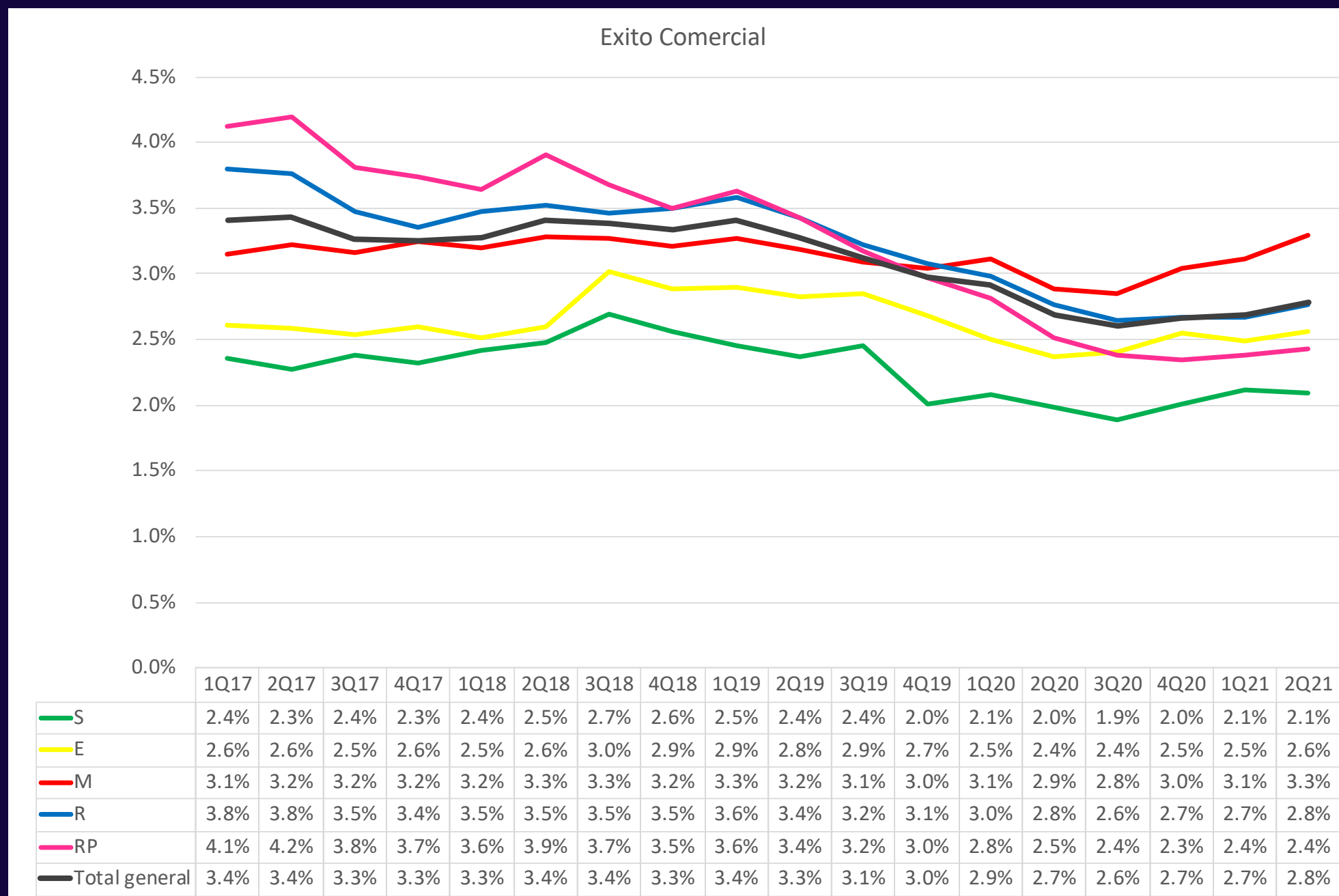
- El valor del mercado de vivienda nueva terminada será de MN\$300 mil millones en 2020 y pudiera regresar a \$303 mil millones al 2023.
- La industria hoy cuenta con capital estimado de \$100 mil millones, para recuperar el nivel del 2019 tendría que duplicarse, y para recuperar el nivel del 2007 tendría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

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

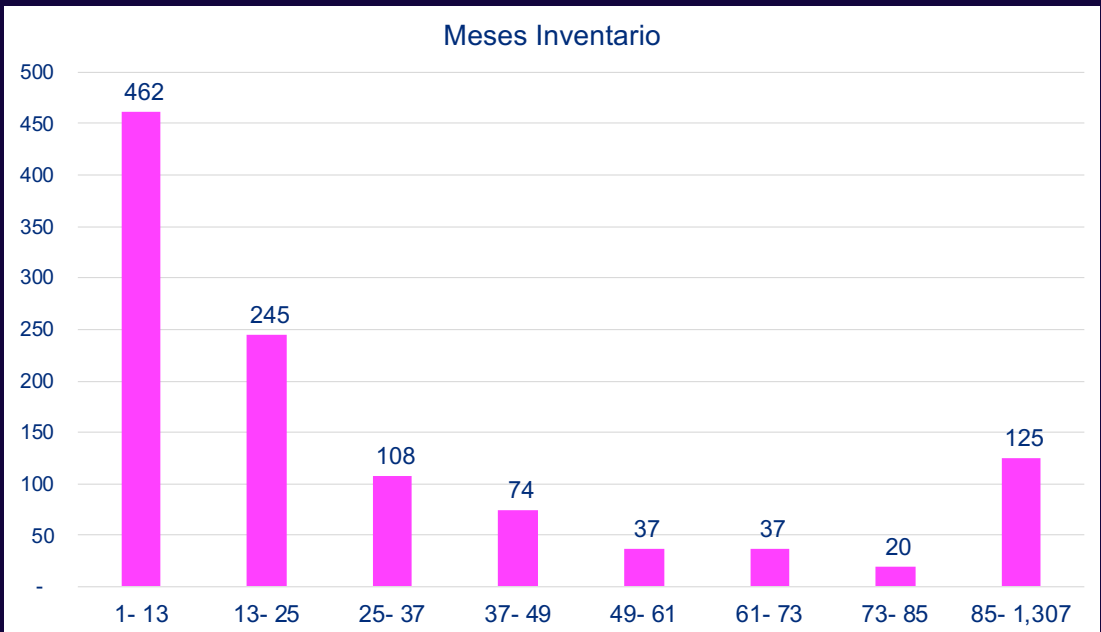
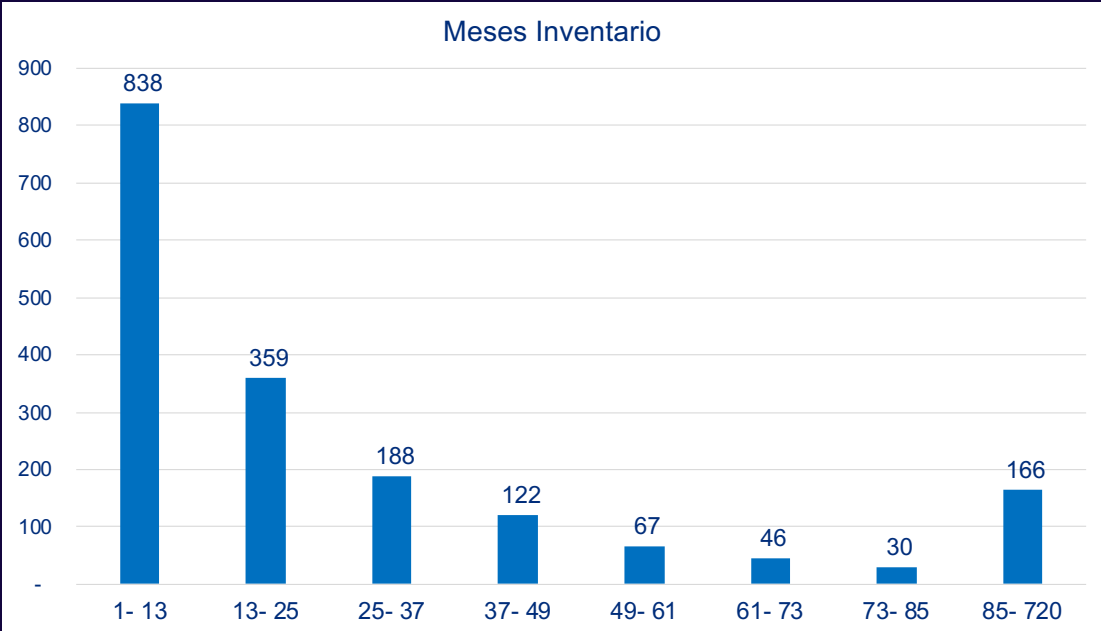
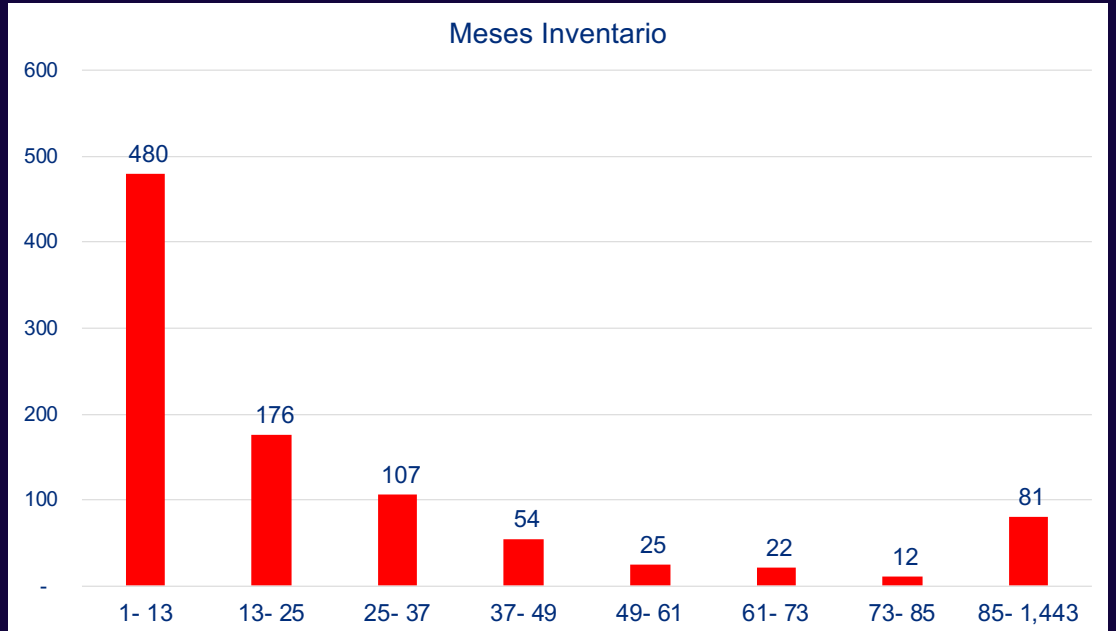
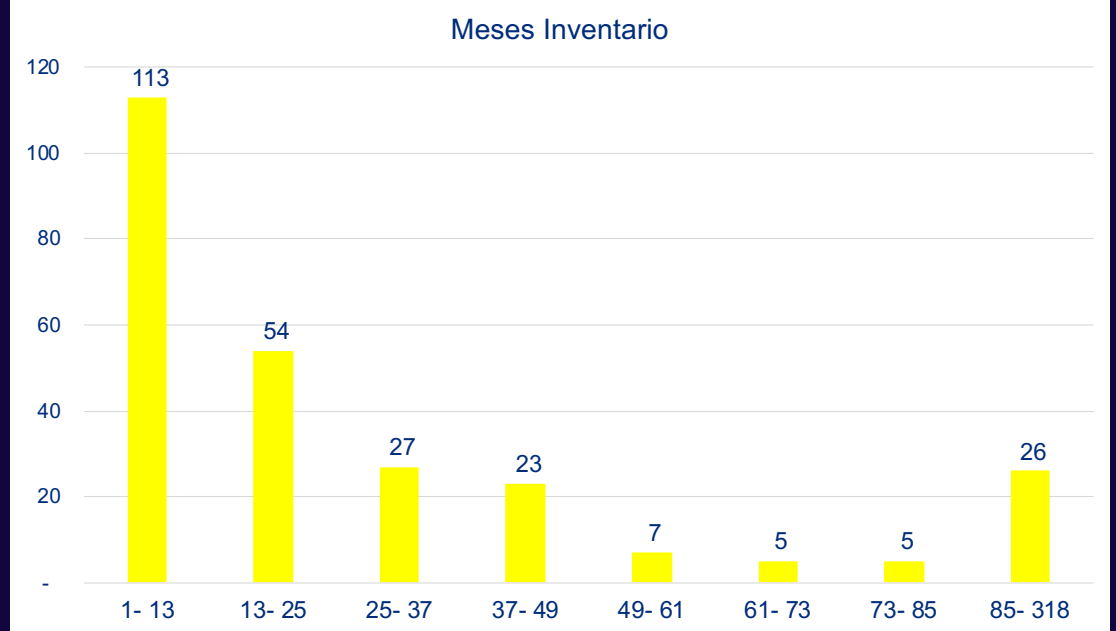
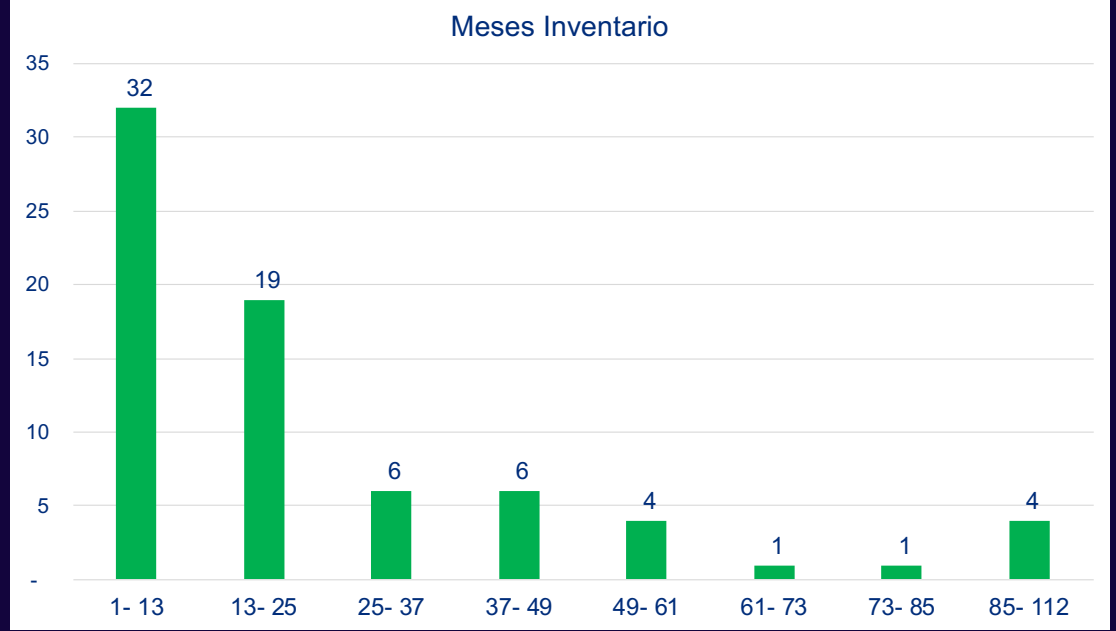
Proyectos



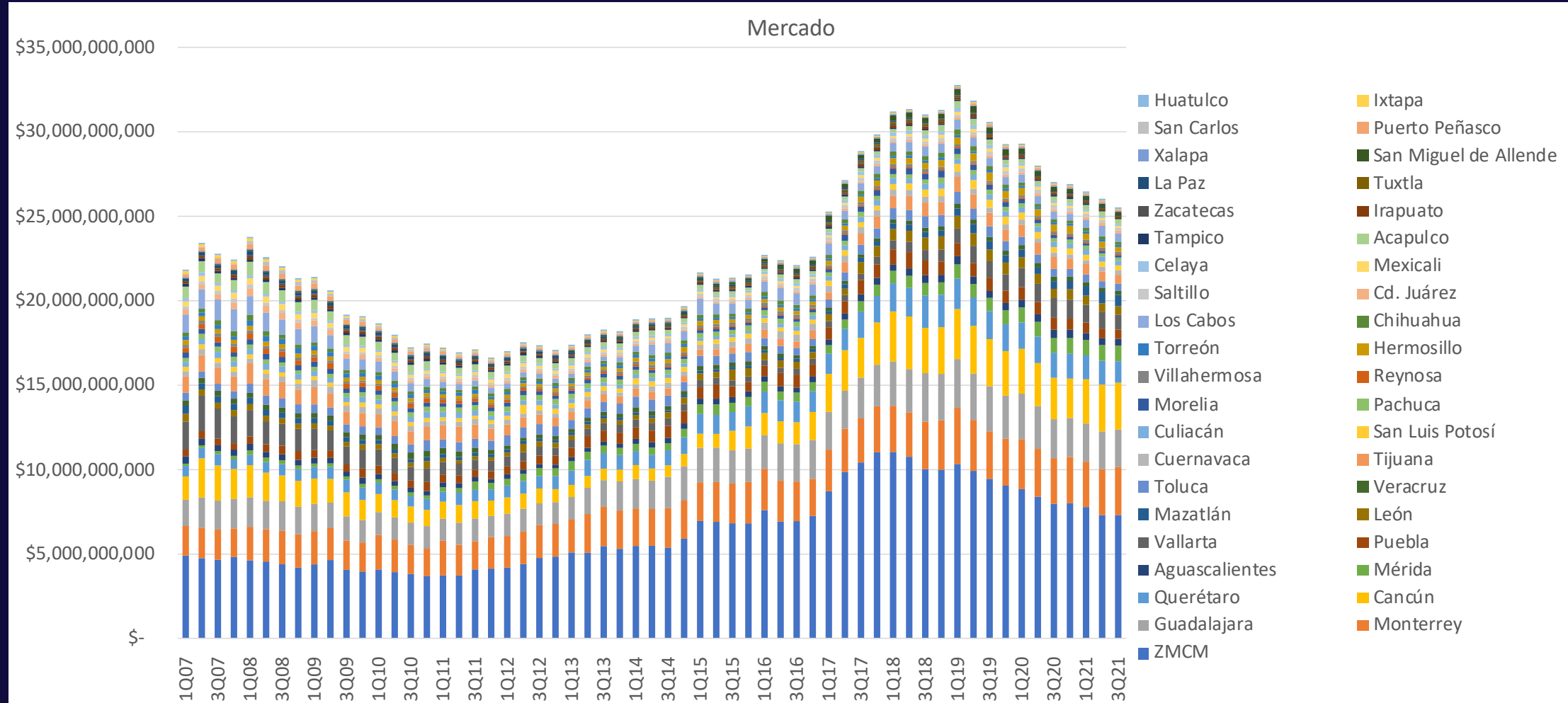
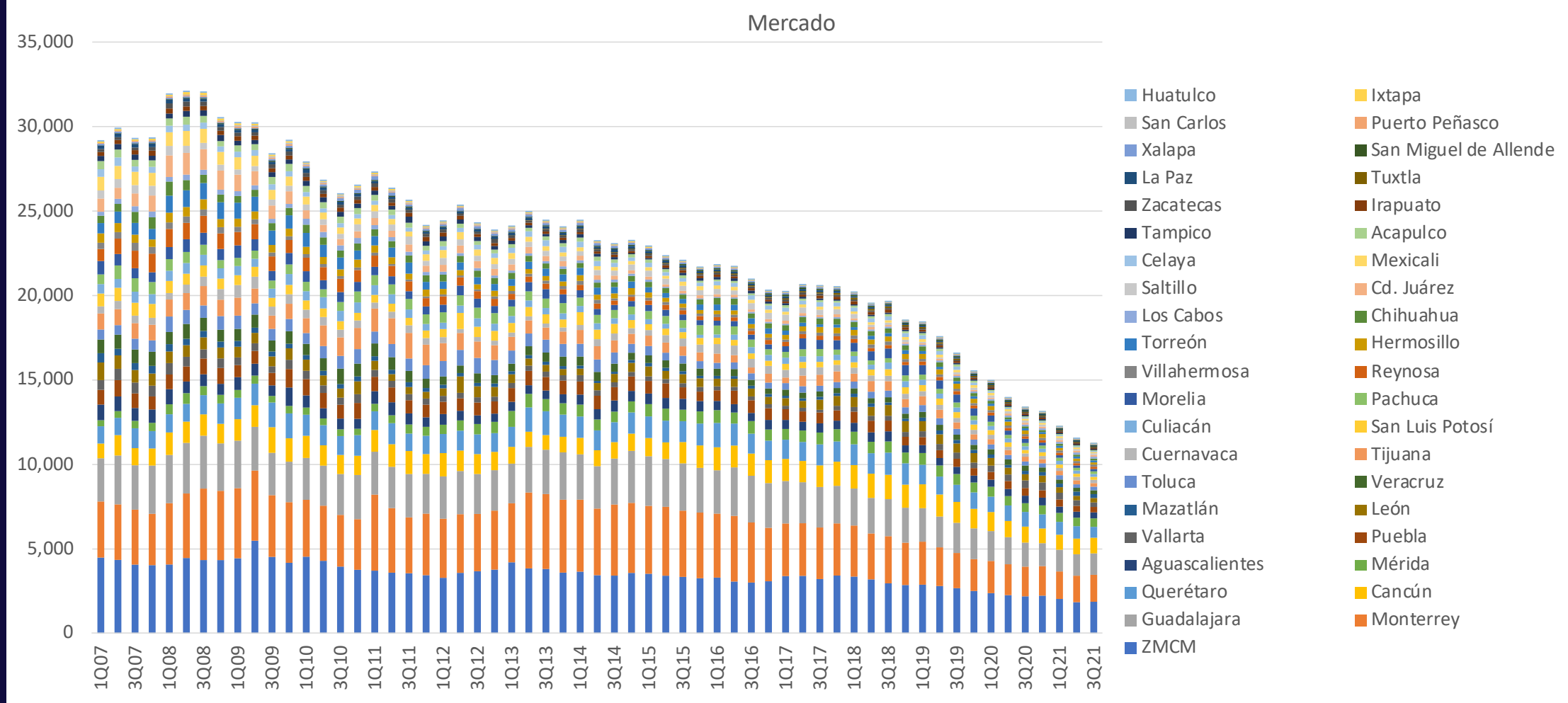
Casi la mitad de los proyectos activos a nivel nacional terminarán de vender su inventario en 2021

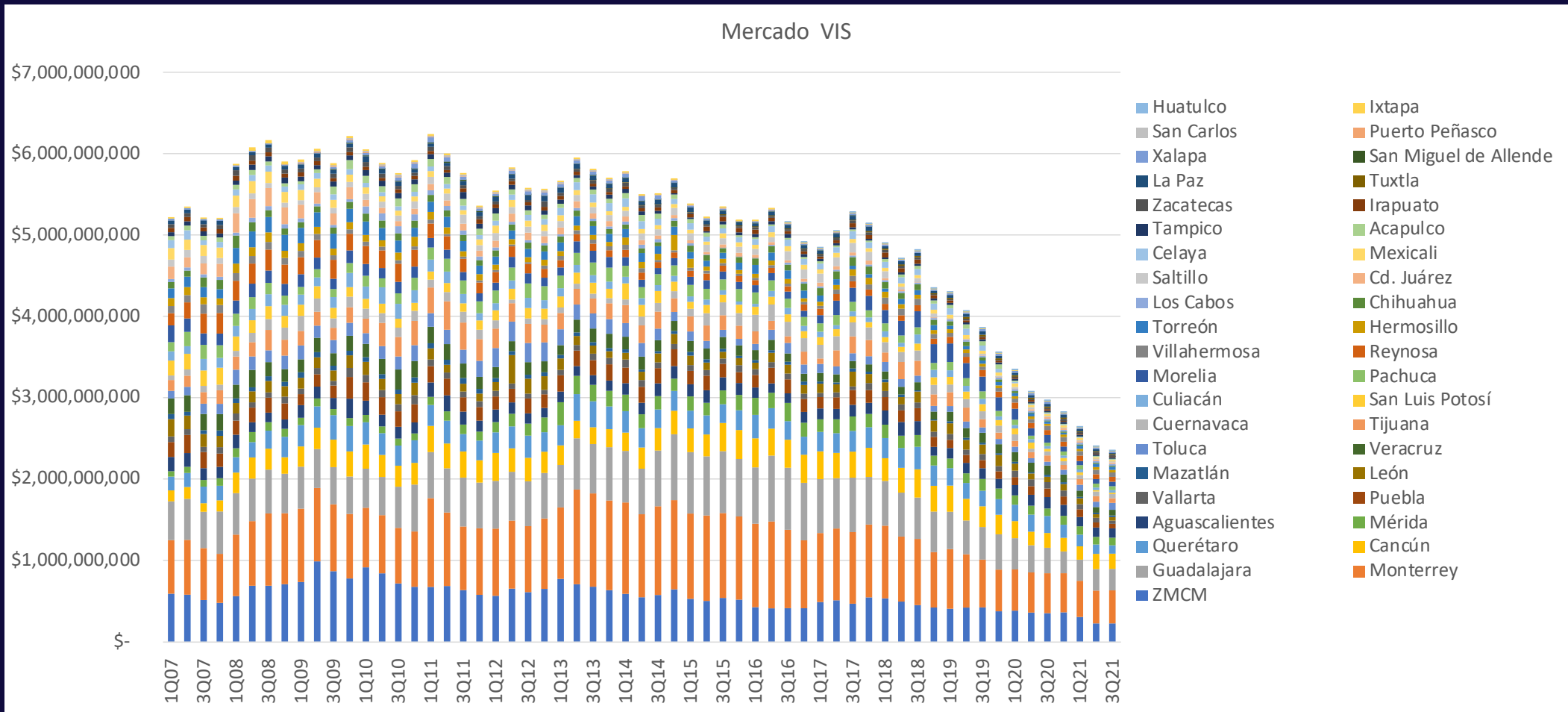
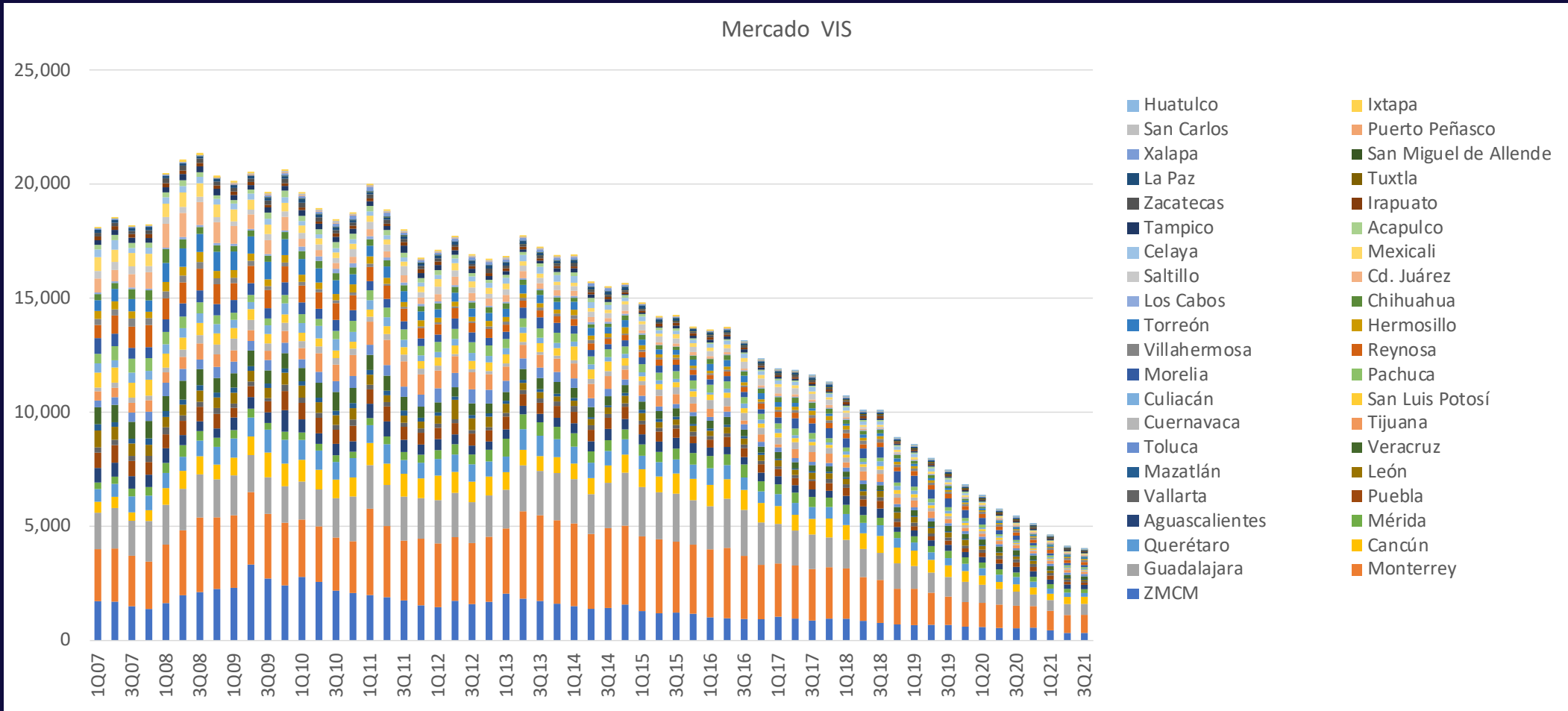


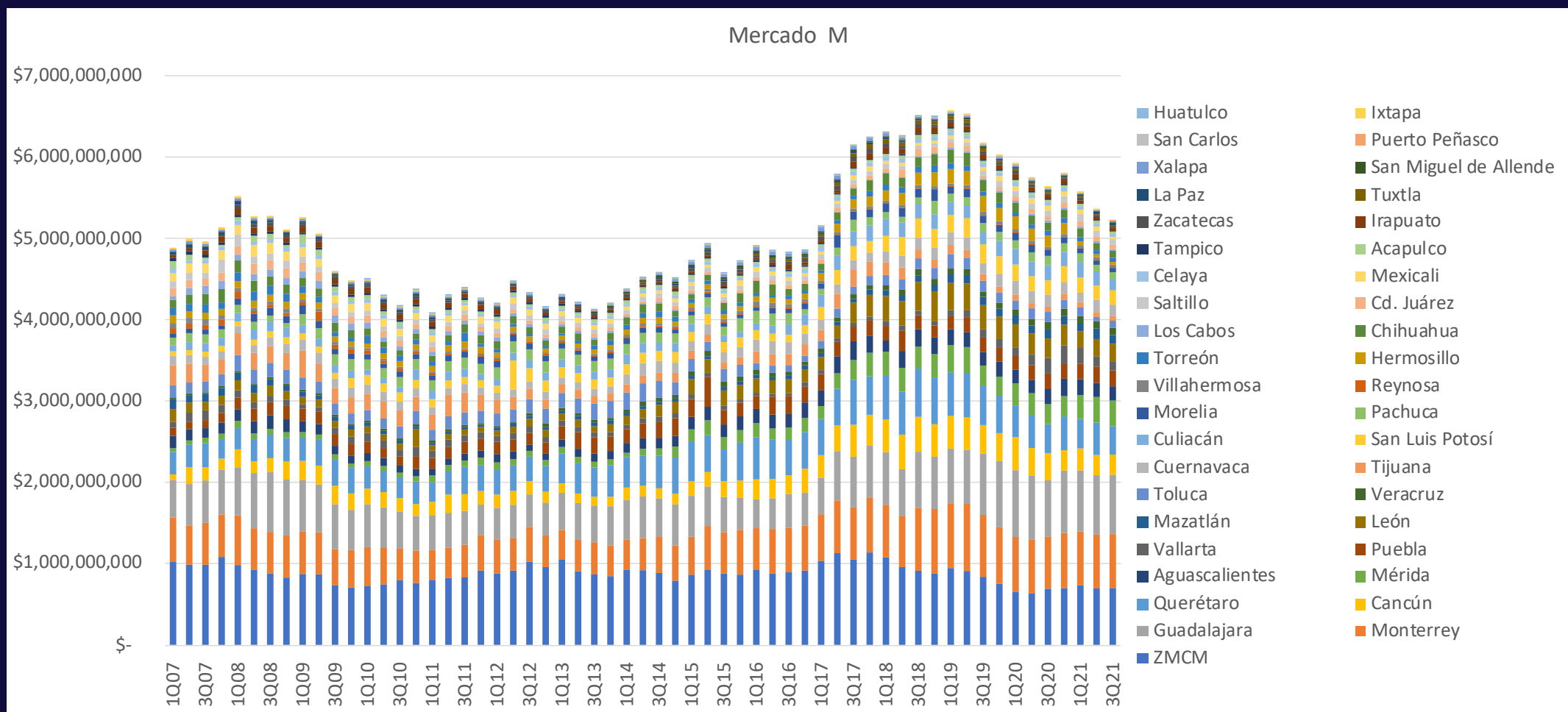
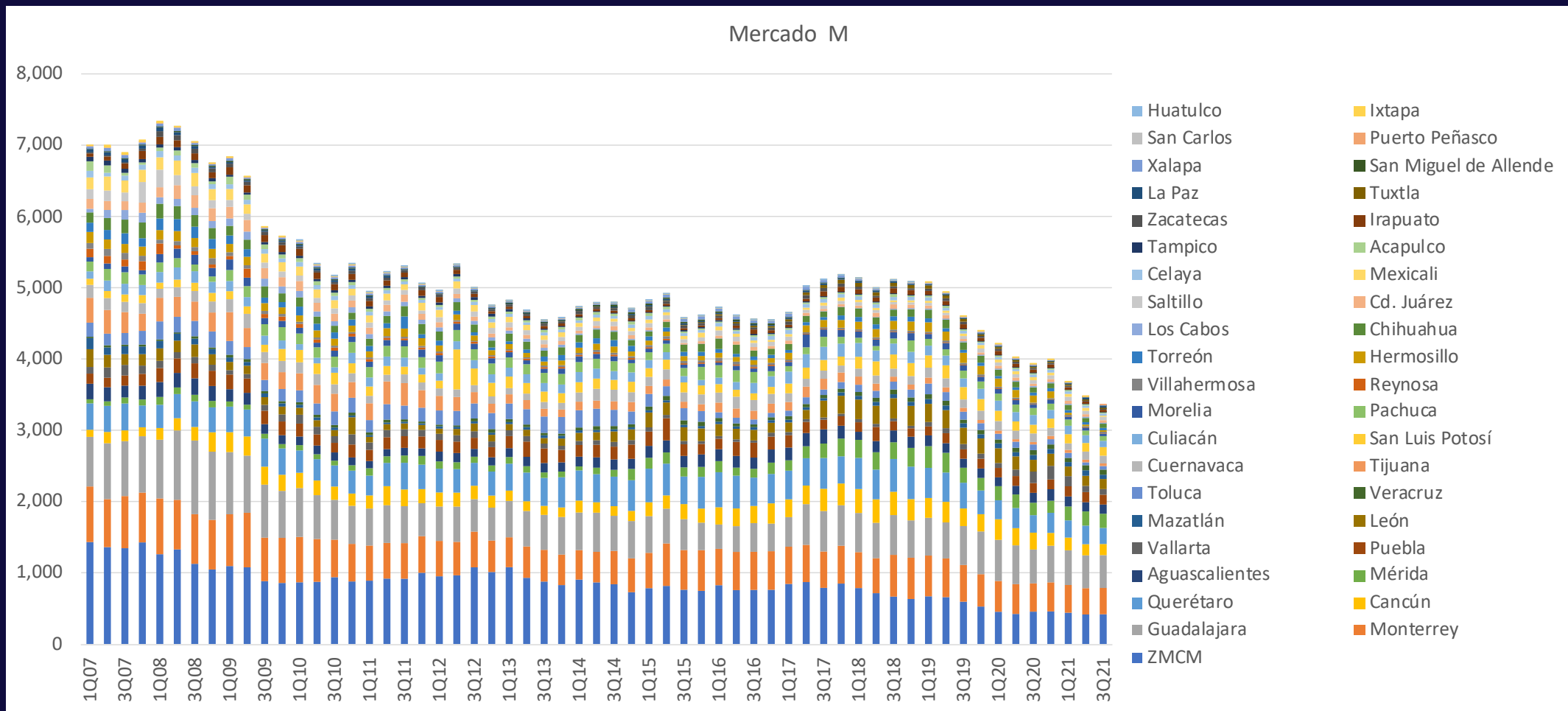
El proyecto promedio durará en el mercado más de 36 meses

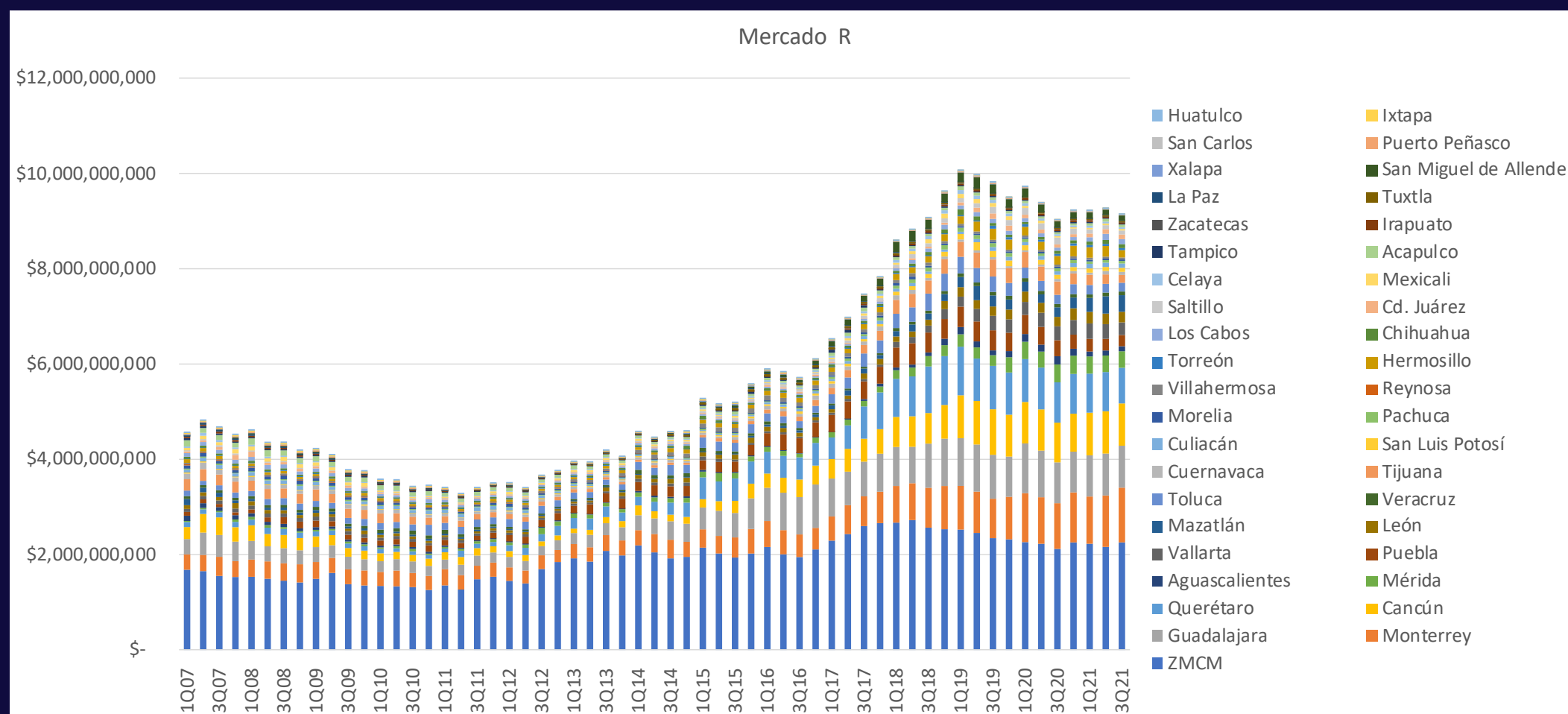
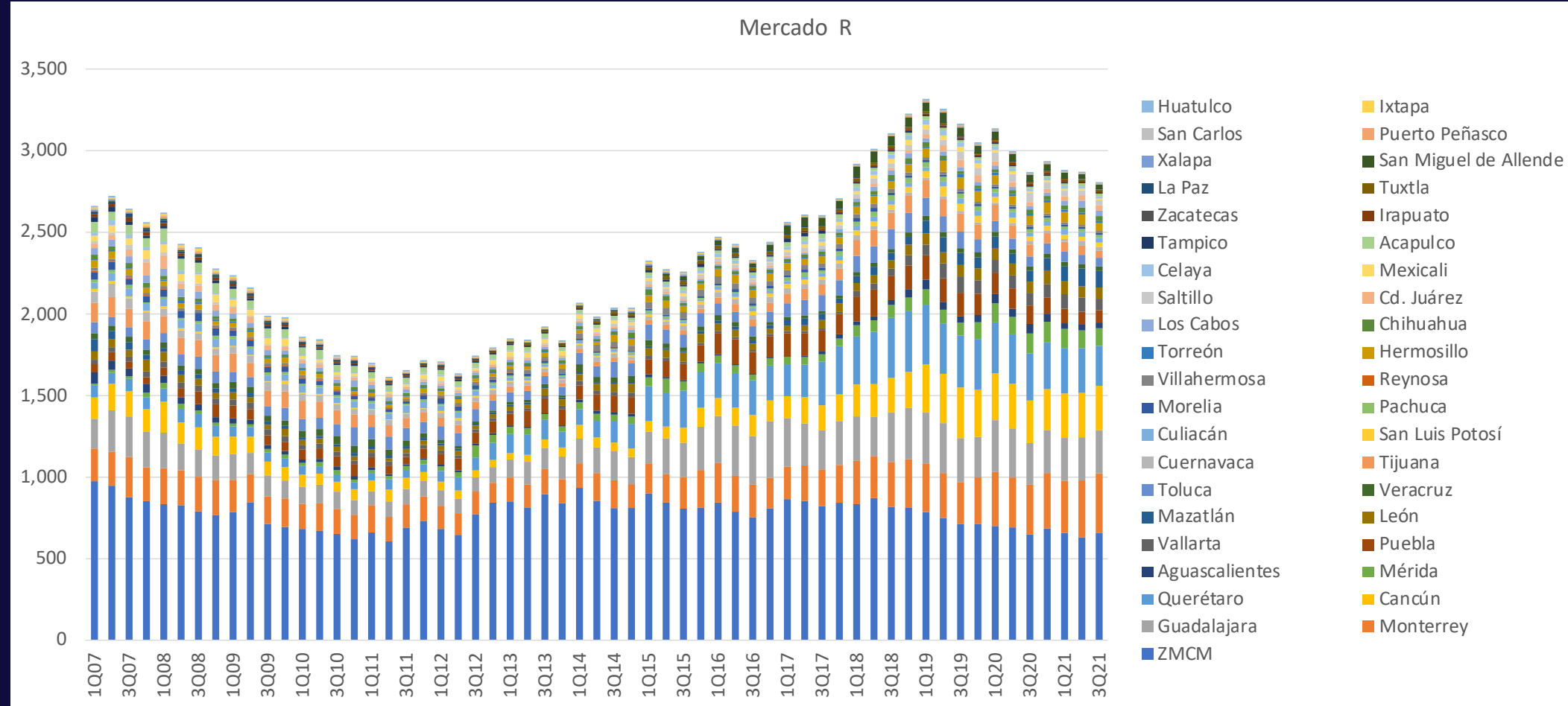


Nacional

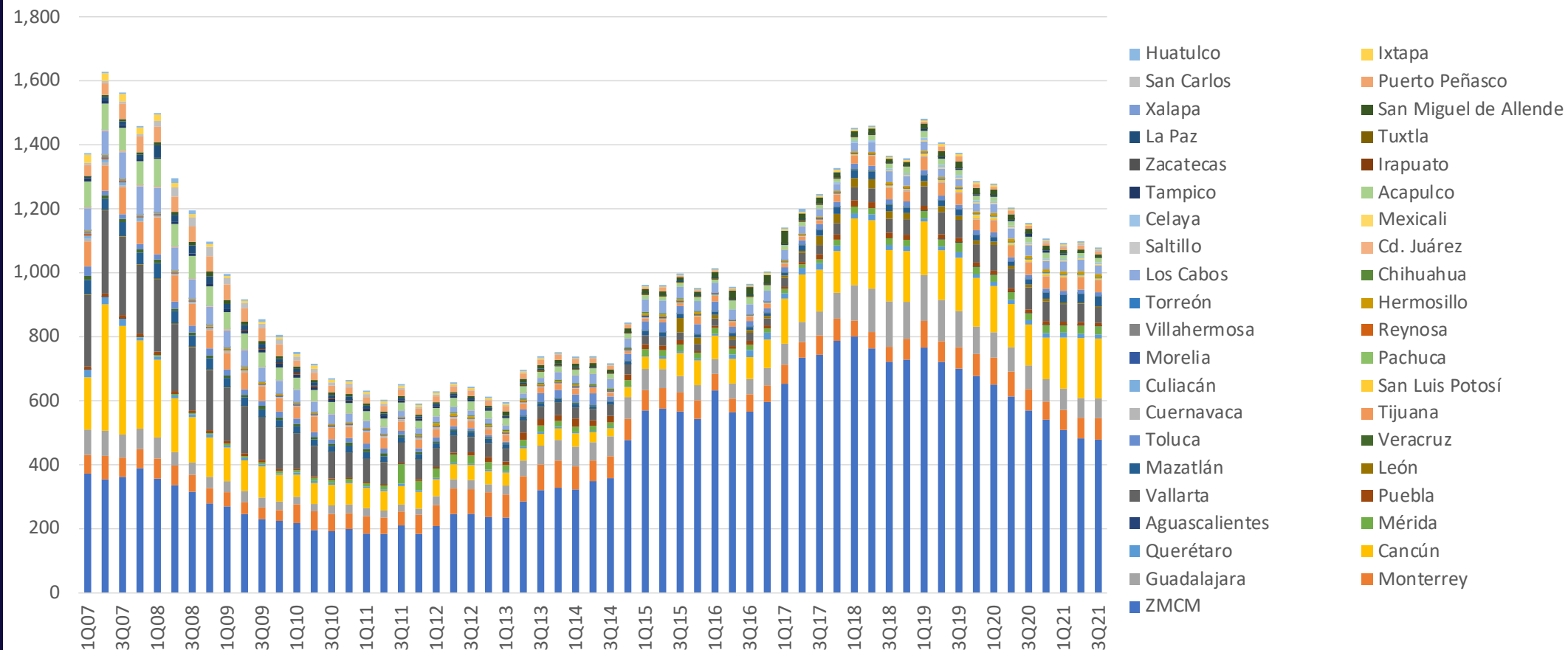




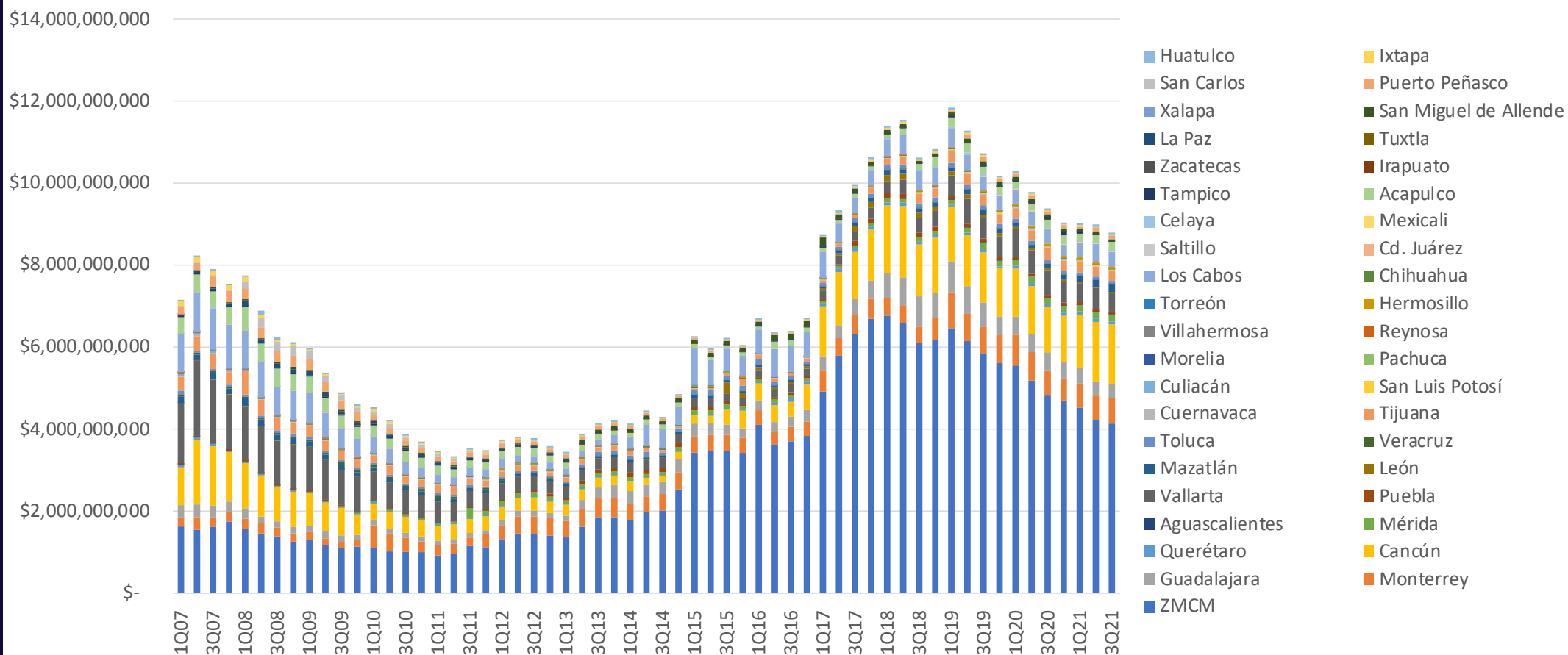




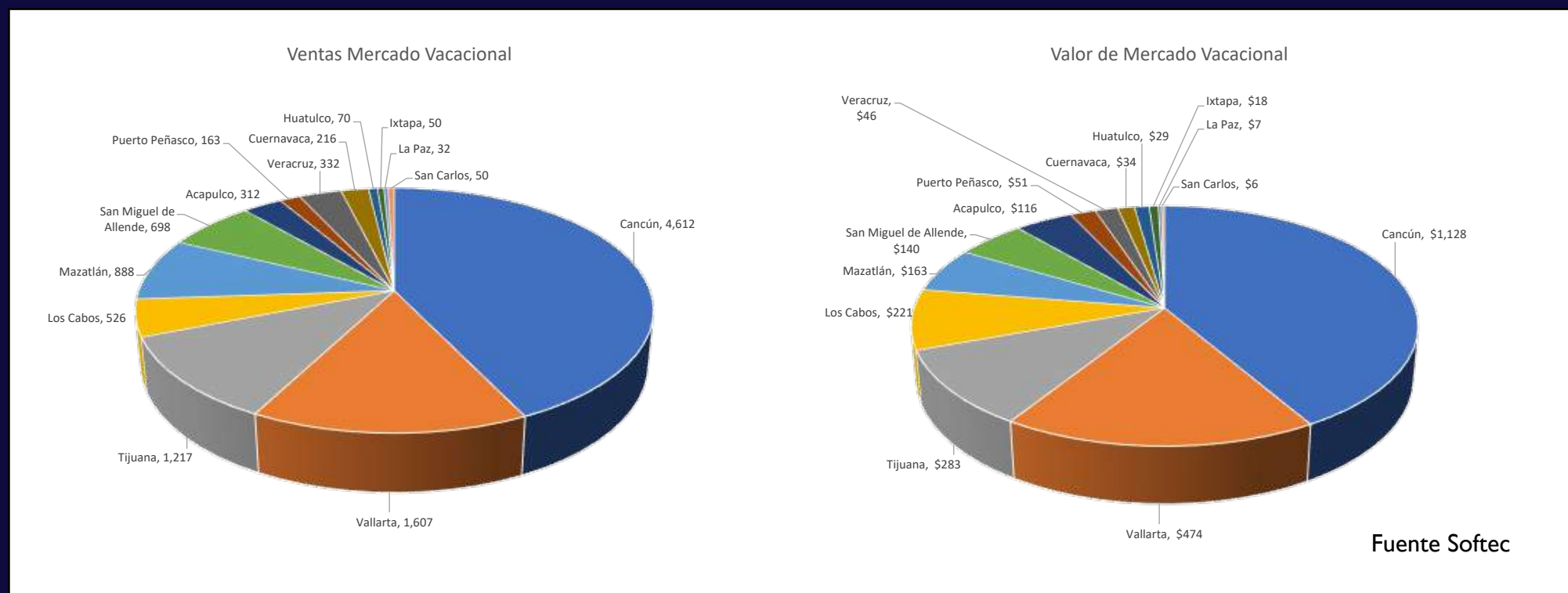
Mercado RP



Mercado RP



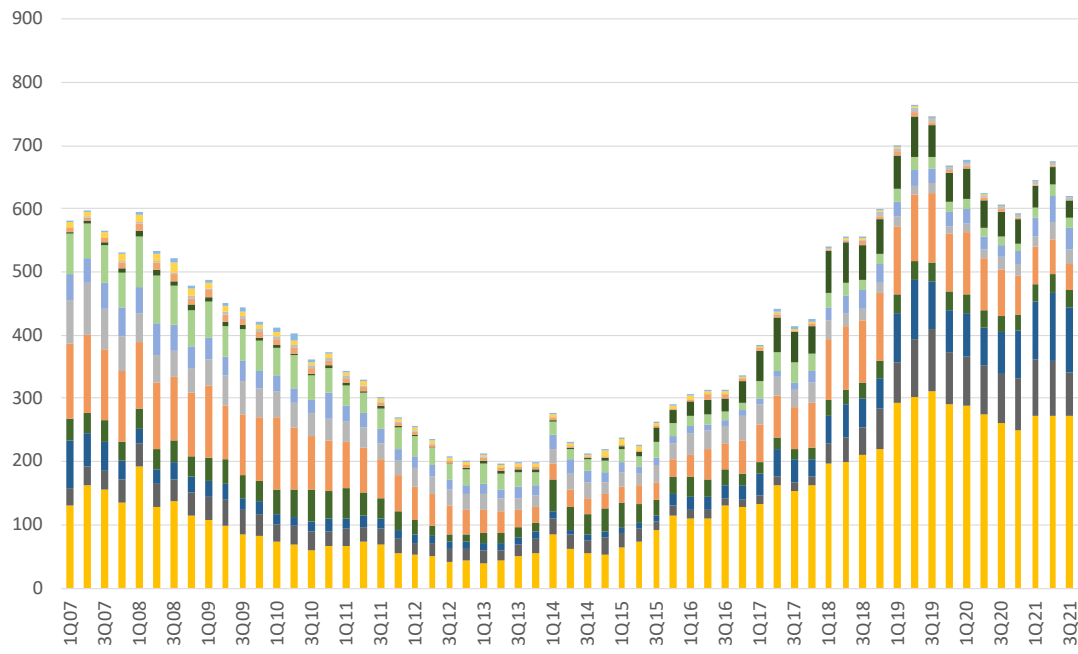
Mercado vacacional



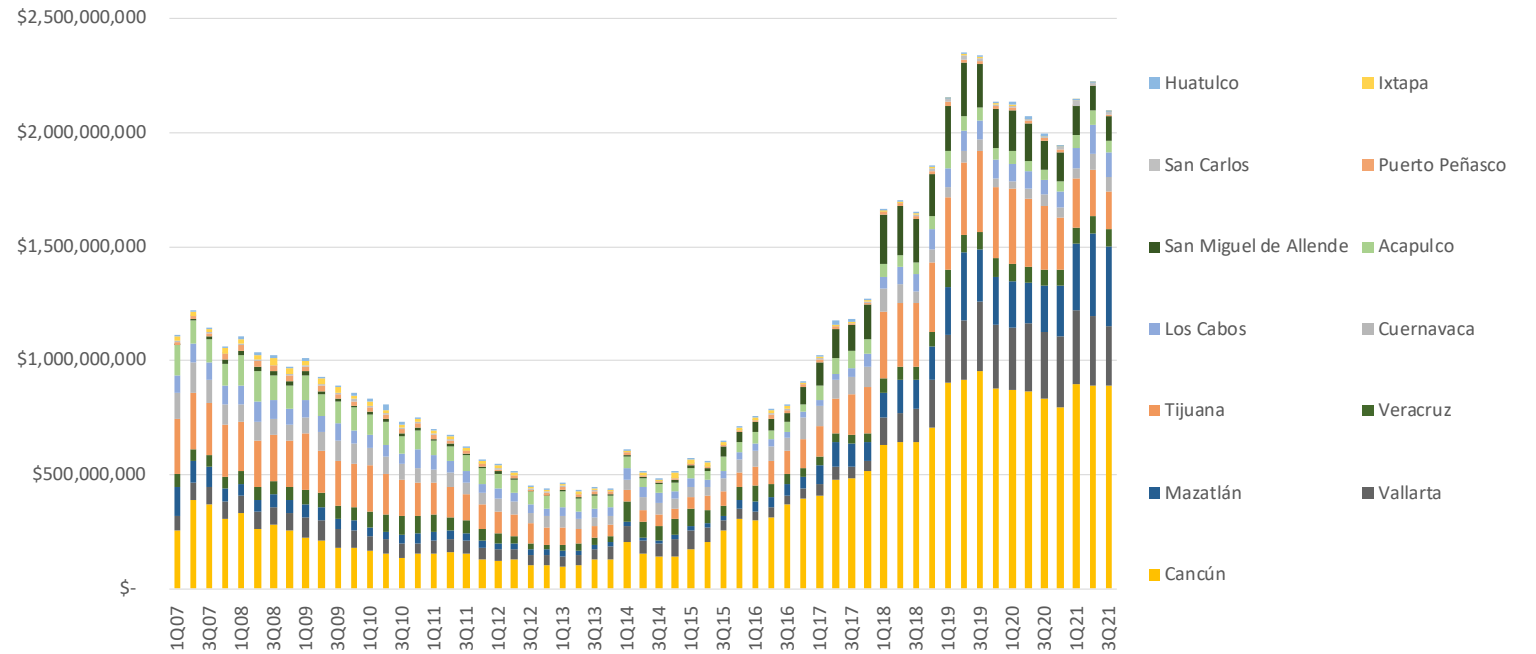
En 2020 se vendieron 10,773 unidades nuevas con un valor de US\$2,716 millones. El precio promedio fue de US\$252,000

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

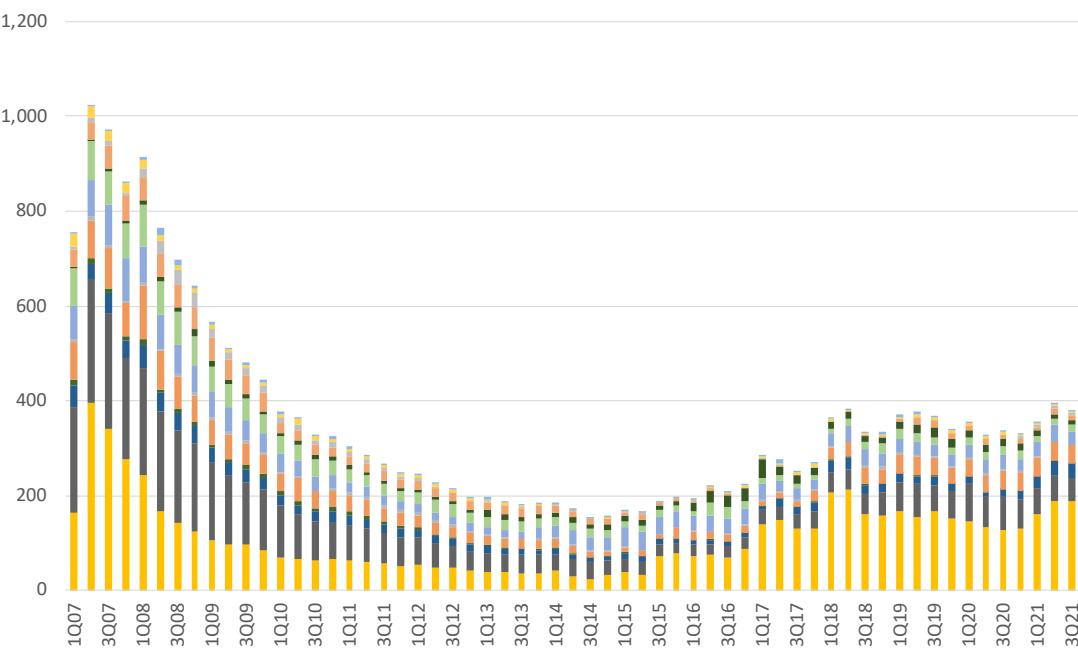
Mercado R



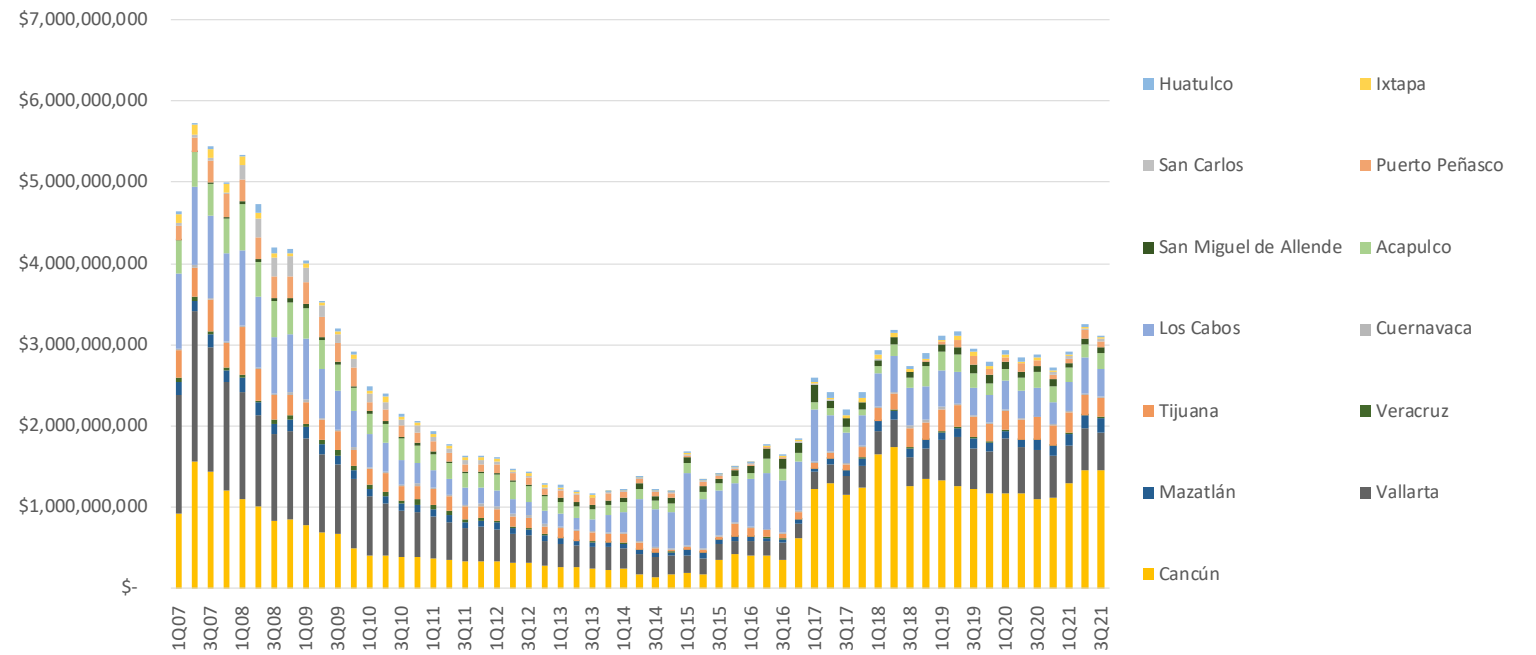
Mercado R



Mercado RP

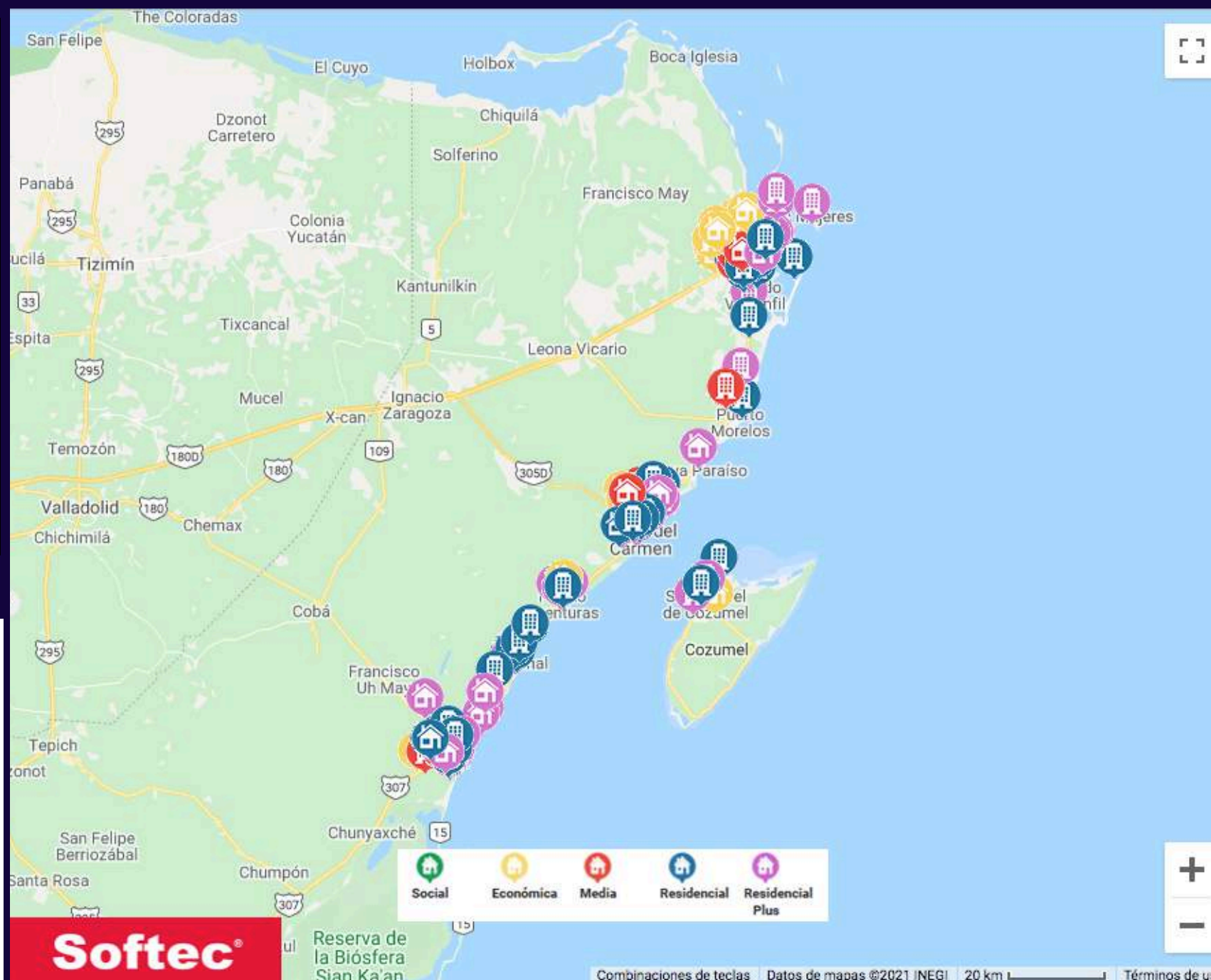


Mercado RP



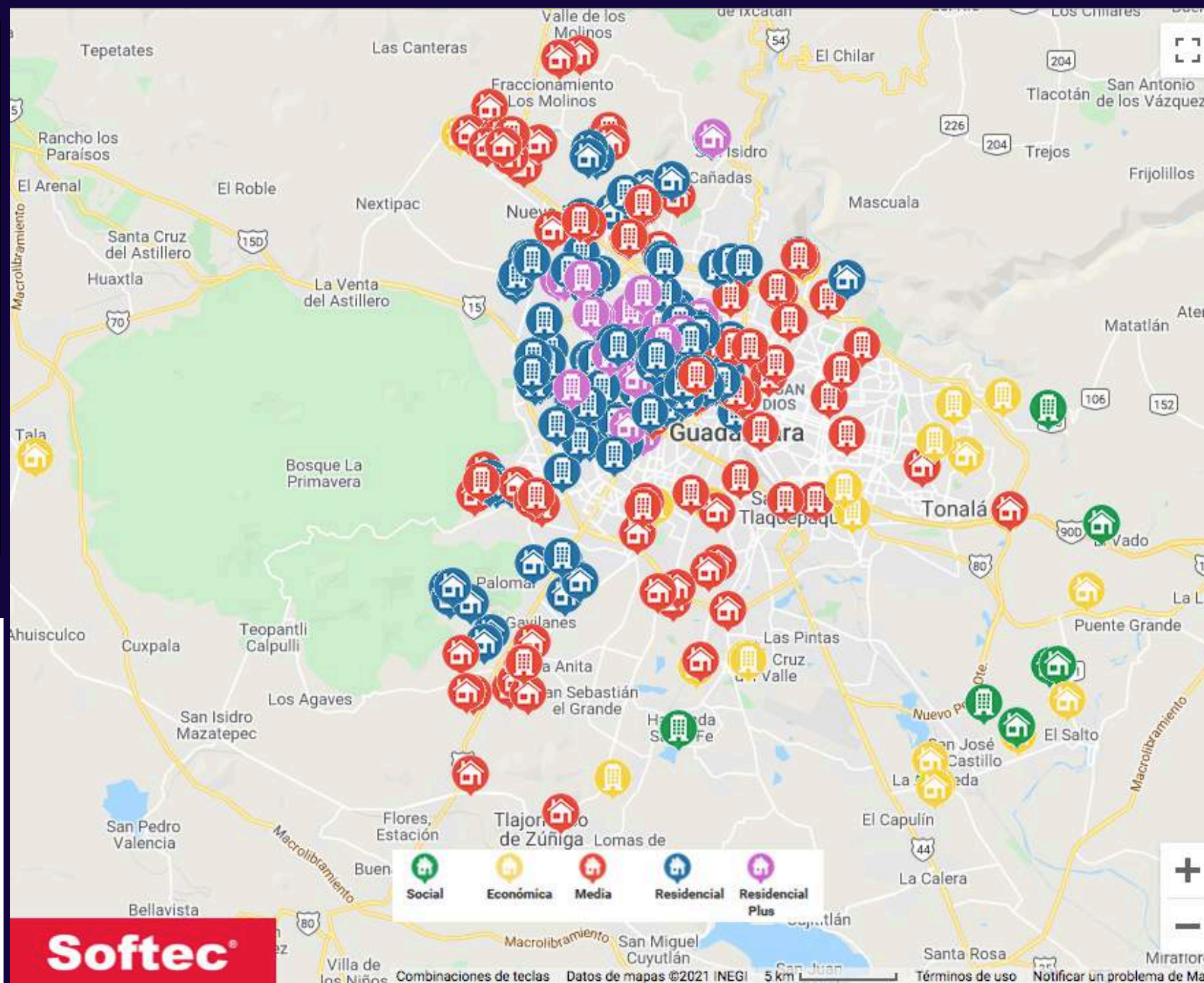
Mercado Vacacional

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	454
Unidades en Proceso	39,387
Inventario	15,328
Absorción total	927
Ventas mensuales	\$ 2,771,880,874
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	87
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,991,225
Superficie promedio por unidad	101.5
Precio por m2 Ponderado	\$ 38,762
Absorción promedio proyecto	2.04
Éxito comercial prom proyecto	2.9%
Recámaras	2
Meses inventario	30.2
Duración promedio proyecto	53.1
Ventas promedio por mes	\$ 6,105,464
Proyectos <= de 30% inv	170
% inf al prom Éxito Com	306



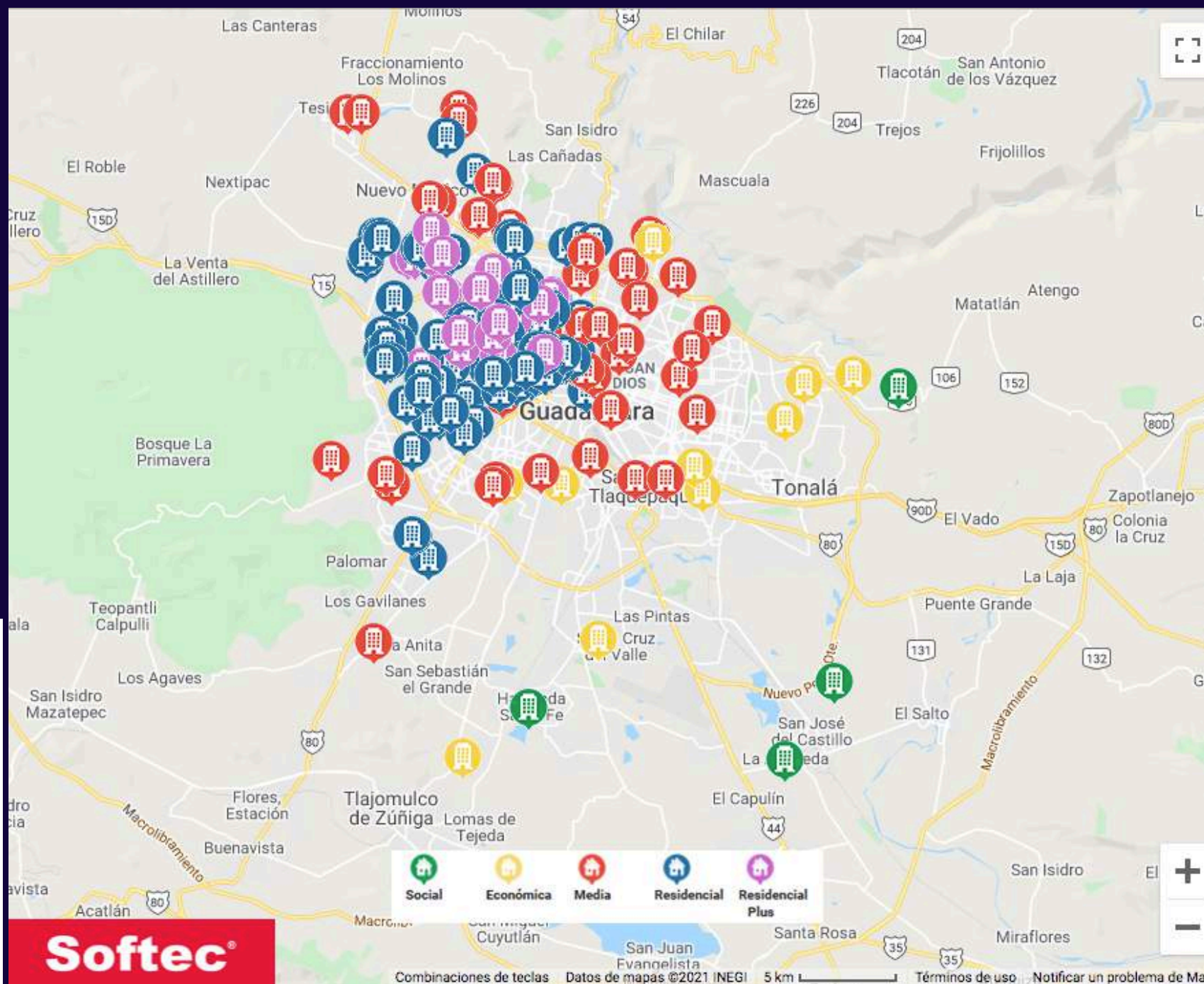
Cancún

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	305
Unidades en Proceso	65,719
Inventario	17,587
Absorción total	1,178
Ventas mensuales	\$ 2,241,982,010
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	215
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,903,393
Superficie promedio por unidad	90.9
Precio por m2 Ponderado	\$ 25,337
Absorción promedio proyecto	3.86
Éxito comercial prom proyecto	2.7%
Recámaras	2
Meses inventario	24.2
Duración promedio proyecto	49.4
Ventas promedio por mes	\$ 7,350,761
Proyectos <= de 30% inv	146
% inf al prom Éxito Com	193



Guadalajara

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	223
Unidades en Proceso	26,952
Inventario	8,681
Absorción total	603
Ventas mensuales	\$ 1,496,946,297
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	121
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,480,993
Superficie promedio por unidad	84.4
Precio por m2 Ponderado	\$ 35,638
Absorción promedio proyecto	2.71
Éxito comercial prom proyecto	2.8%
Recámaras	2
Meses inventario	23.5
Duración promedio proyecto	45.6
Ventas promedio por mes	\$ 6,712,764
Proyectos <= de 30% inv	106
% inf al prom Éxito Com	142



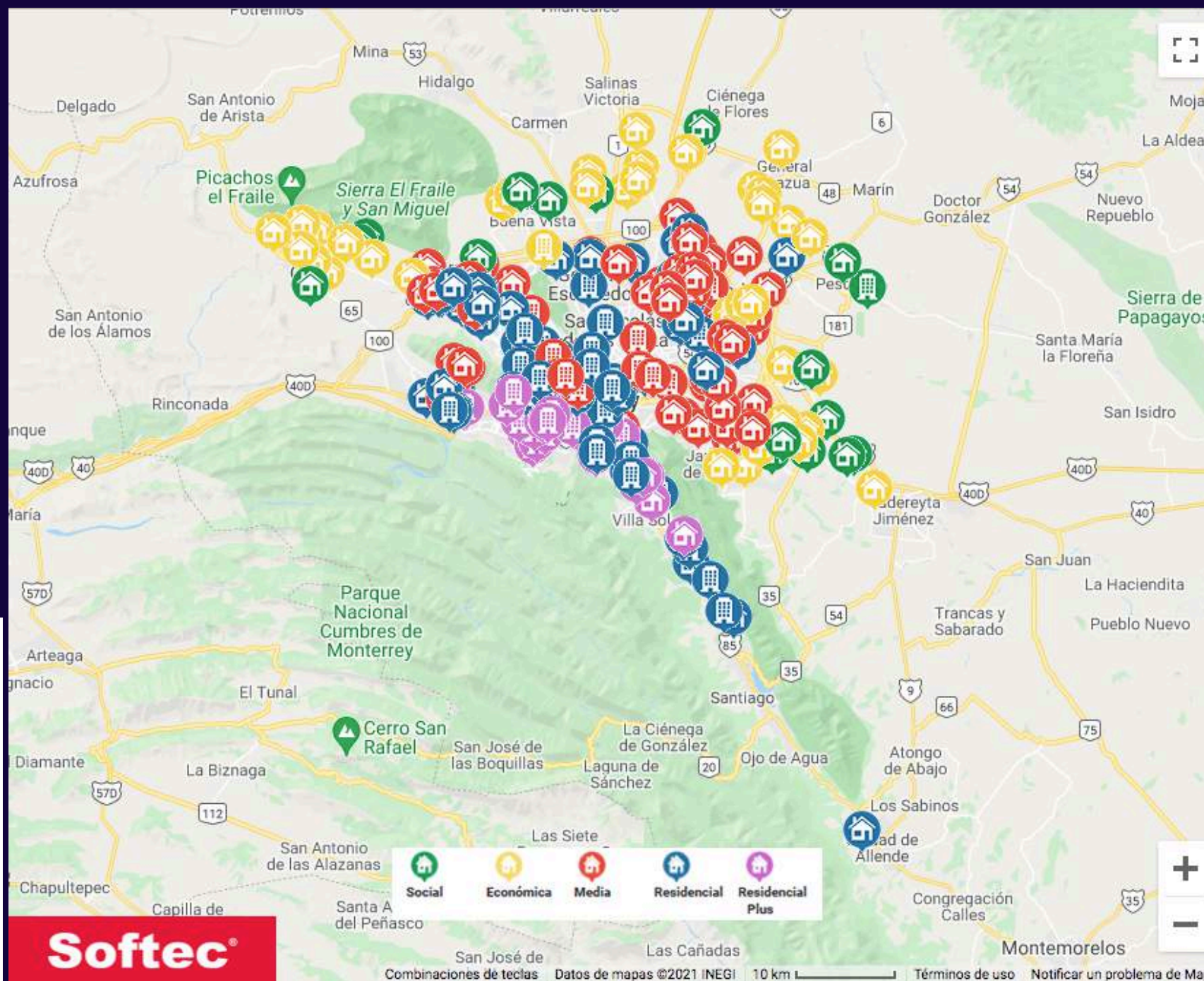
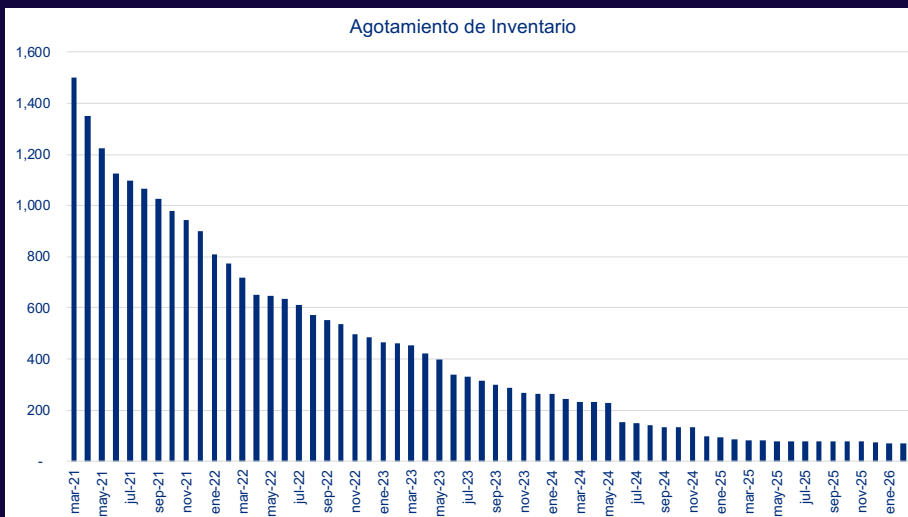
Guadalajara vertical

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	249
Unidades en Proceso	26,713
Inventario	8,672
Absorción total	501
Ventas mensuales	\$ 931,099,858
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	107
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,859,005
Superficie promedio por unidad	133.7
Precio por m2 Ponderado	\$ 18,524
Absorción promedio proyecto	2.01
Éxito comercial prom proyecto	3.5%
Recámaras	2
Meses inventario	28.7
Duración promedio proyecto	46.6
Ventas promedio por mes	\$ 3,739,357
Proyectos <= de 30% inv	89
% inf al prom Éxito Com	156



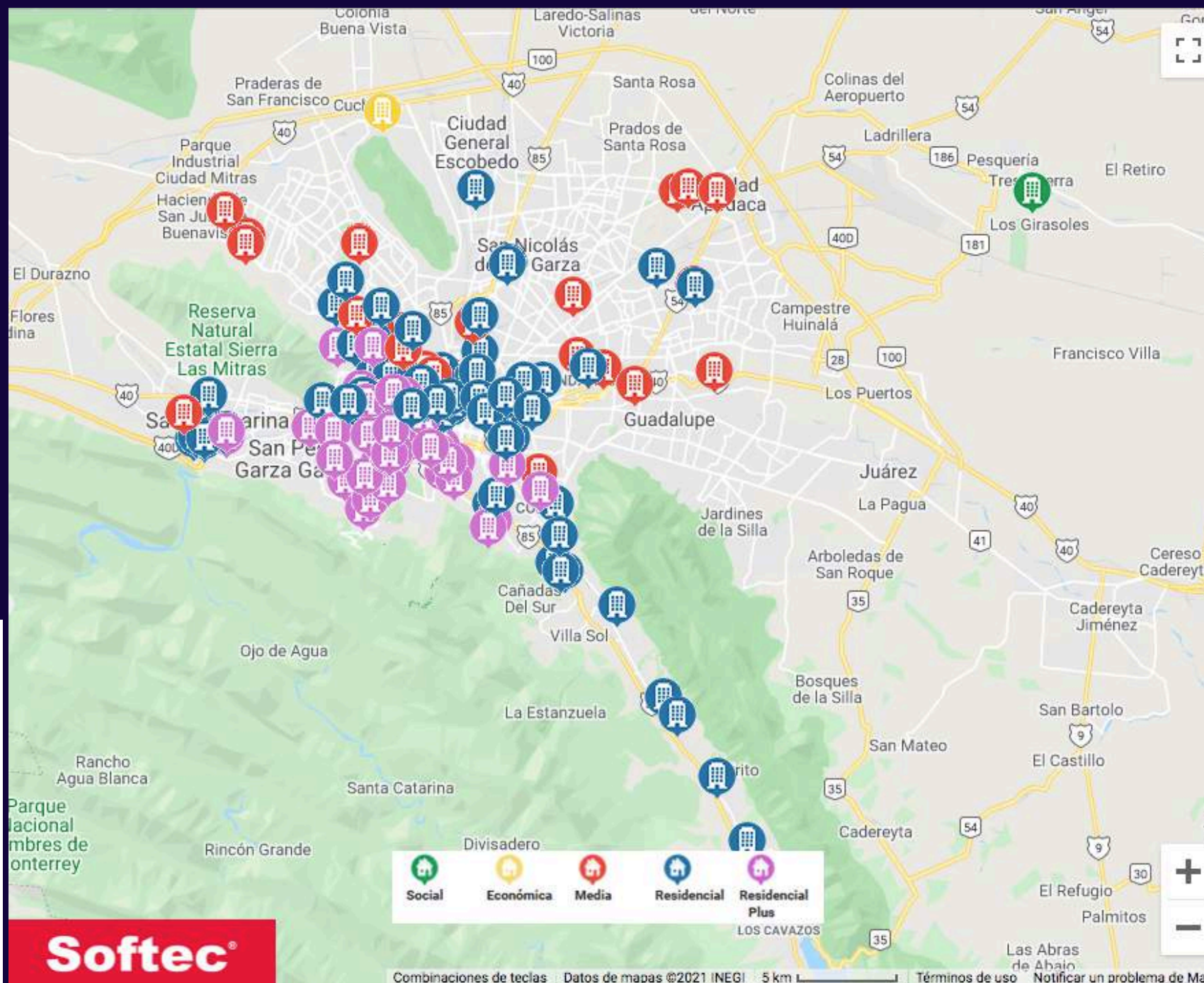
Mérida

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



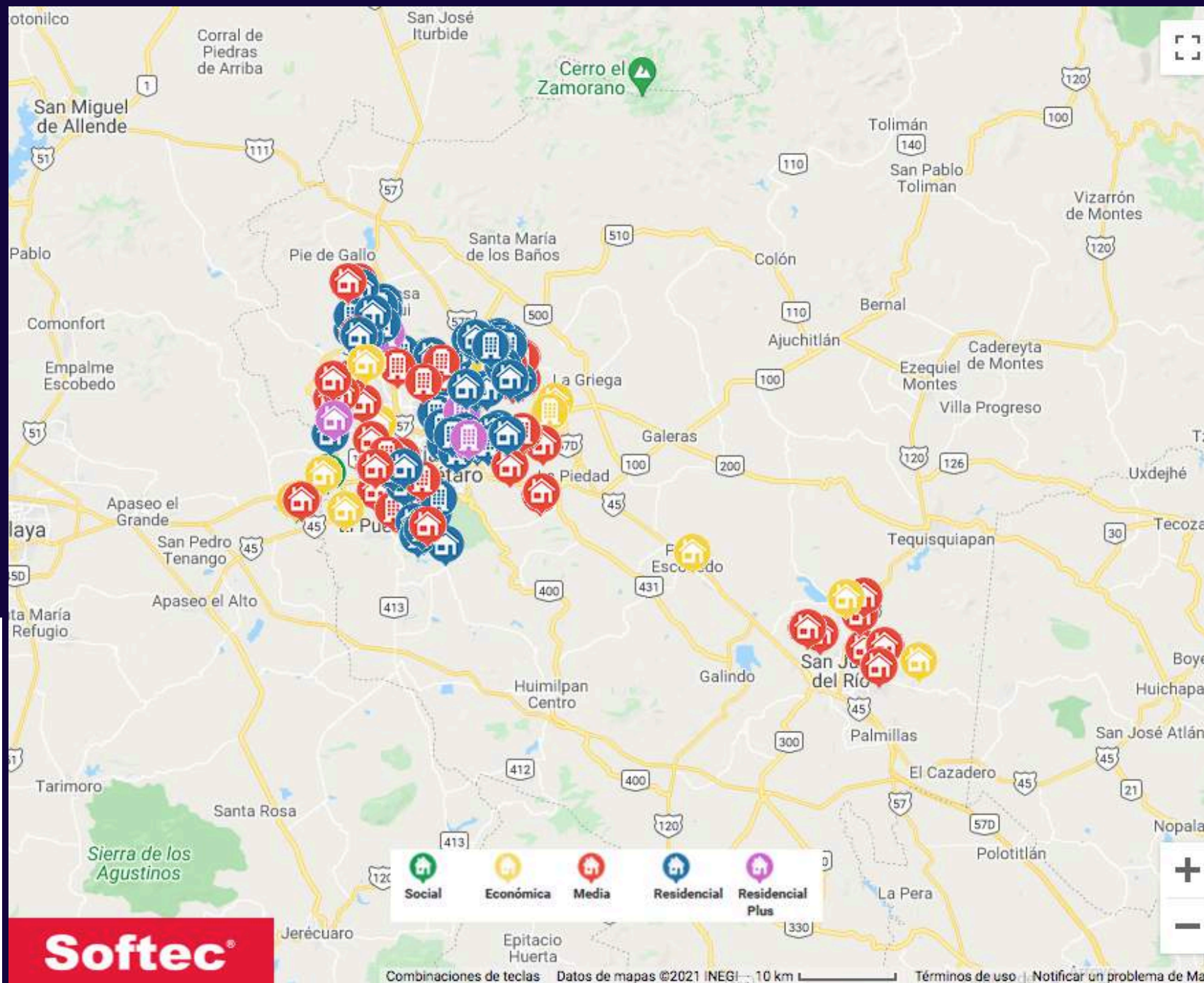
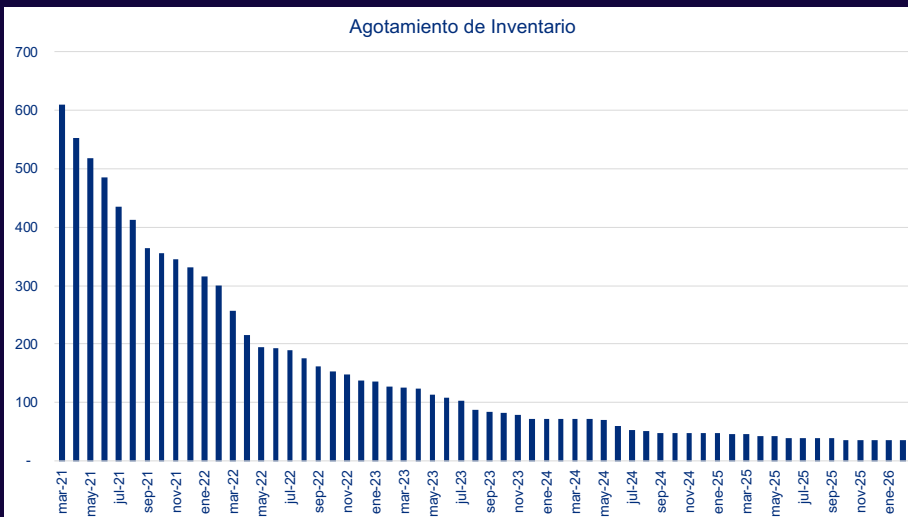
Monterrey

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	150
Unidades en Proceso	18,384
Inventario	7,354
Absorción total	437
Ventas mensuales	\$ 1,573,781,153
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	123
Precio Promedio Ponderado	\$ 3,598,681
Superficie promedio por unidad	109.7
Precio por m2 Ponderado	\$ 46,719
Absorción promedio proyecto	2.92
Éxito comercial prom proyecto	2.9%
Recámaras	2
Meses inventario	33.8
Duración promedio proyecto	58.3
Ventas promedio por mes	\$ 10,491,874
Proyectos <= de 30% inv	53
% inf al prom Éxito Com	108



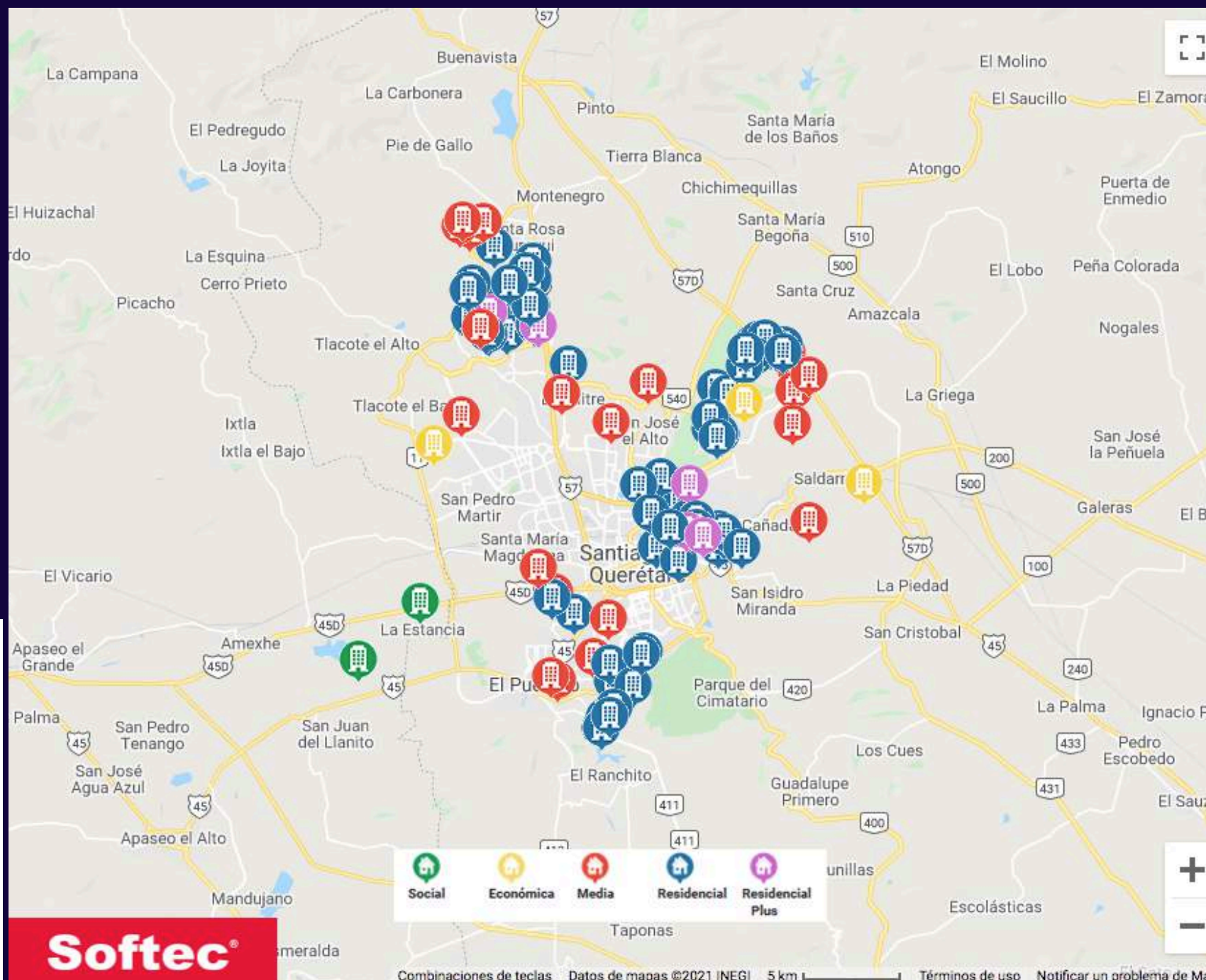
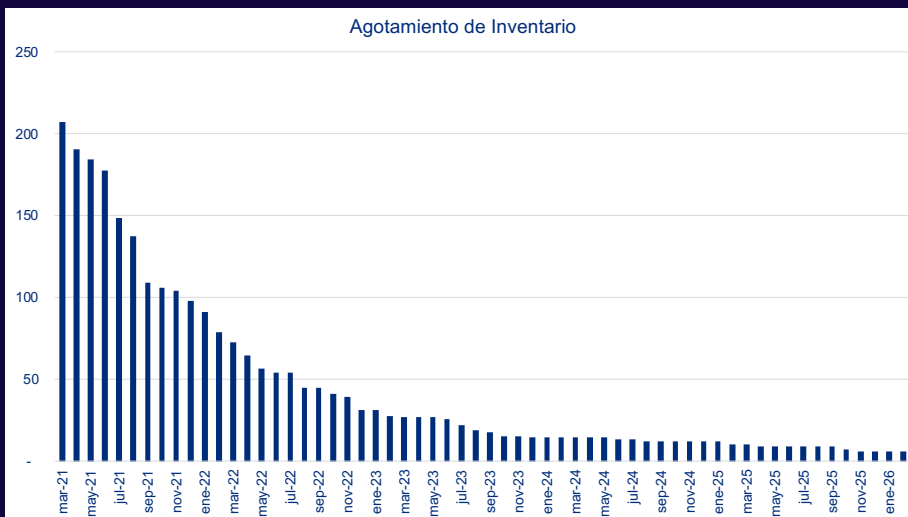
Monterrey vertical

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	246
Unidades en Proceso	28,242
Inventario	10,522
Absorción total	645
Ventas mensuales	\$ 1,268,885,393
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	115
Precio Promedio Ponderado	\$ 1,968,211
Superficie promedio por unidad	121.2
Precio por m2 Ponderado	\$ 19,549
Absorción promedio proyecto	2.62
Éxito comercial prom proyecto	2.6%
Recámaras	3
Meses inventario	28.8
Duración promedio proyecto	53.8
Ventas promedio por mes	\$ 5,158,071
Proyectos <= de 30% inv	115
% inf al prom Éxito Com	164



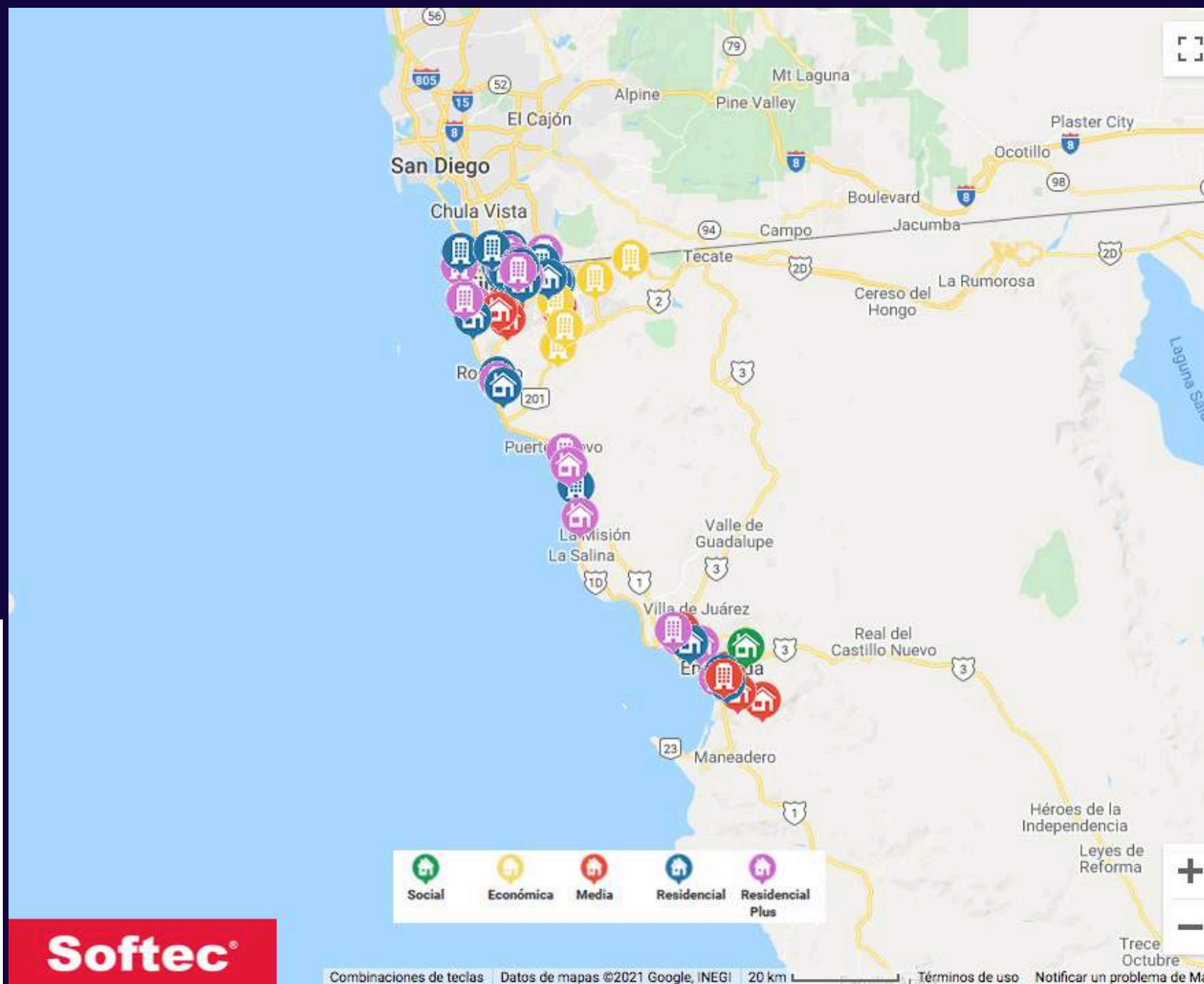
Querétaro

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	116
Unidades en Proceso	10,261
Inventario	2,960
Absorción total	220
Ventas mensuales	\$ 501,967,165
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	88
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,282,089
Superficie promedio por unidad	108.2
Precio por m2 Ponderado	\$ 25,908
Absorción promedio proyecto	1.90
Éxito comercial prom proyecto	2.3%
Recámaras	2
Meses inventario	29.7
Duración promedio proyecto	59.8
Ventas promedio por mes	\$ 4,327,303
Proyectos <= de 30% inv	57
% inf al prom Éxito Com	76



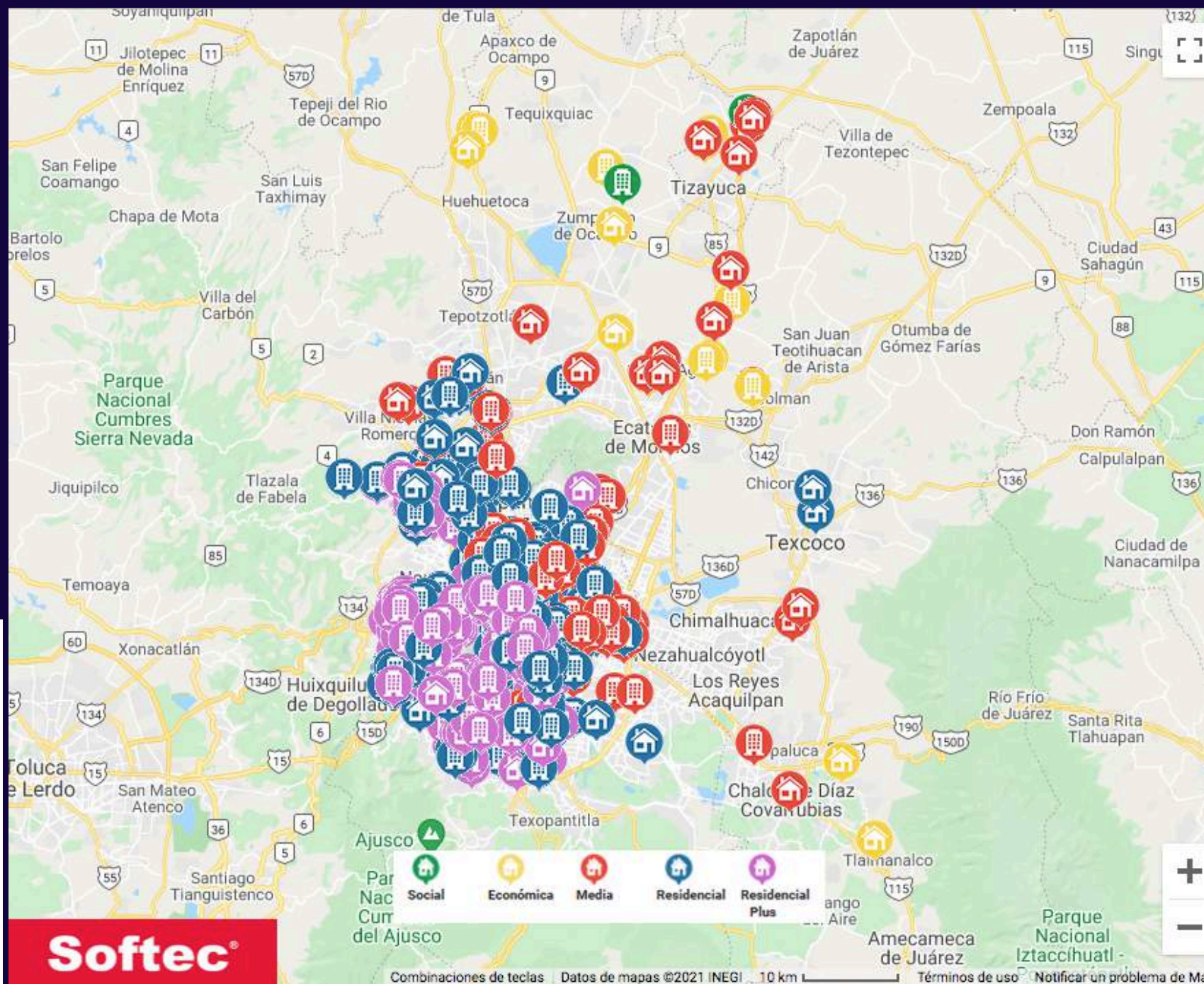
Querétaro vertical

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	84
Unidades en Proceso	13,872
Inventario	5,817
Absorción total	212
Ventas mensuales	\$ 524,336,009
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	165
Precio Promedio Ponderado	\$ 2,469,106
Superficie promedio por unidad	122.6
Precio por m2 Ponderado	\$ 31,651
Absorción promedio proyecto	2.53
Éxito comercial prom proyecto	2.6%
Recámaras	2
Meses inventario	34.8
Duración promedio proyecto	59.2
Ventas promedio por mes	\$ 6,242,095
Proyectos <= de 30% inv	38
% inf al prom Éxito Com	57



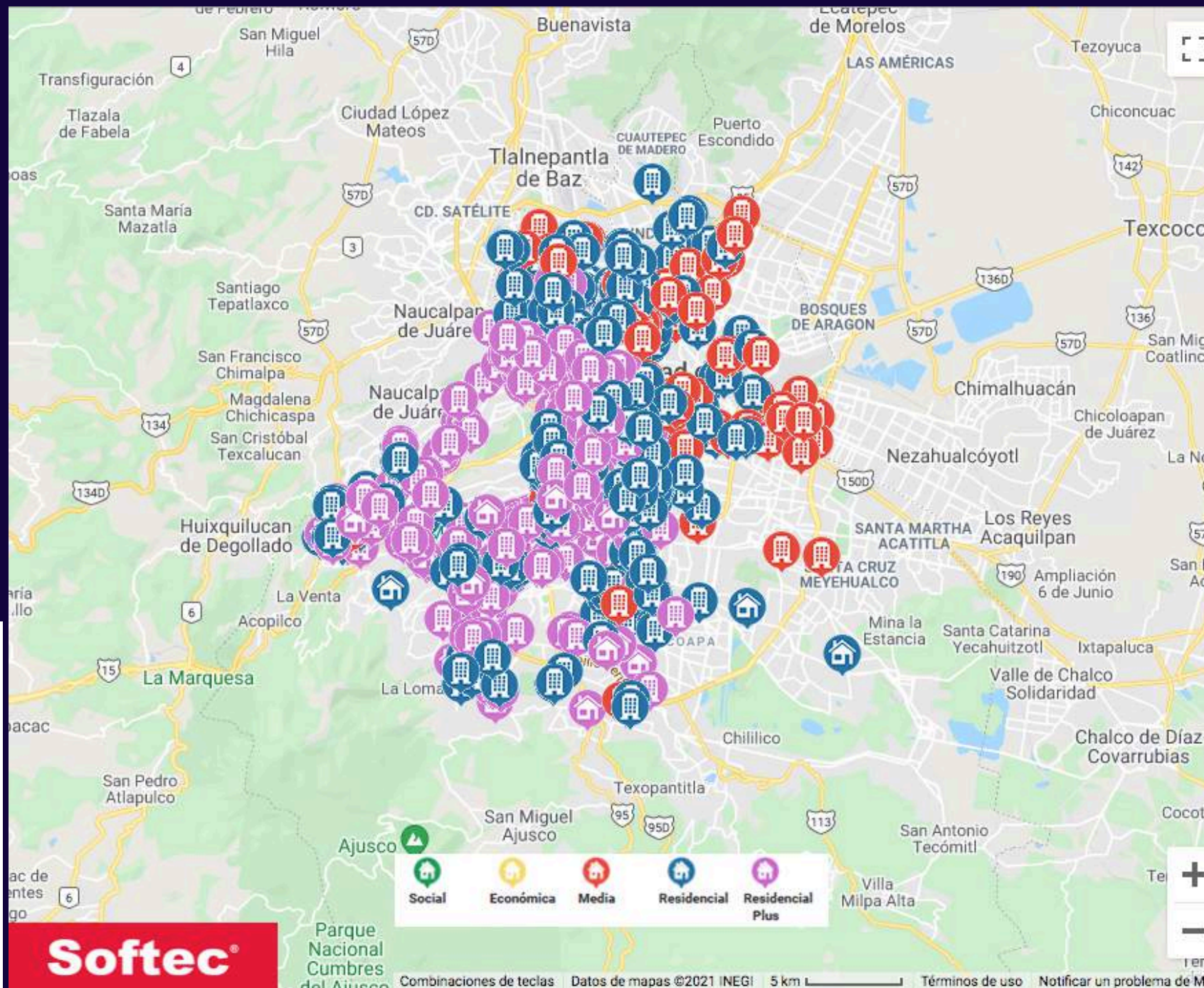
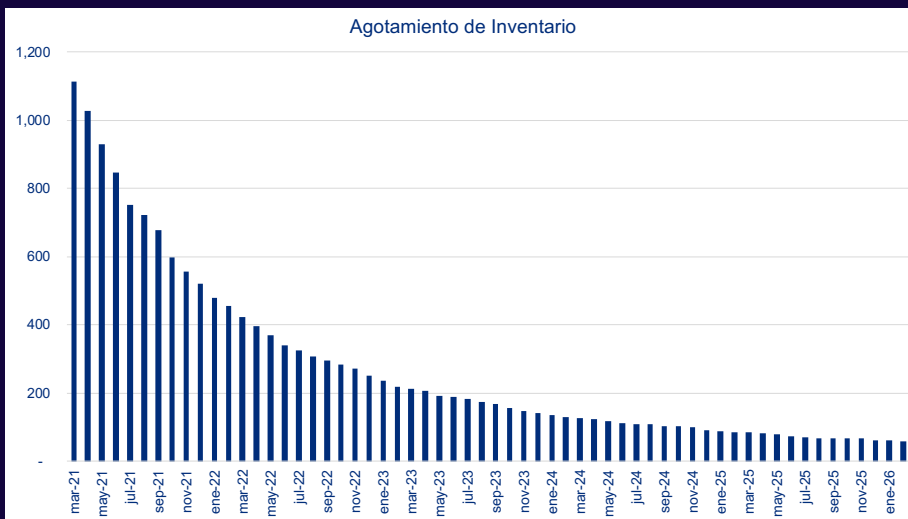
Tijuana

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	1,327
Unidades en Proceso	93,754
Inventario	32,502
Absorción total	1,874
Ventas mensuales	\$ 7,327,144,516
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	71
Precio Promedio Ponderado	\$ 3,909,815
Superficie promedio por unidad	114.0
Precio por m2 Ponderado	\$ 46,923
Absorción promedio proyecto	1.41
Éxito comercial prom proyecto	2.6%
Recámaras	2
Meses inventario	29.2
Duración promedio proyecto	55.1
Ventas promedio por mes	\$ 5,521,586
Proyectos <= de 30% inv	574
% inf al prom Éxito Com	875



ZMCM

Mercado general	Mercado
Proyectos Activos	1,120
Unidades en Proceso	52,548
Inventario	18,276
Absorción total	1,156
Ventas mensuales	\$ 5,457,838,113
Promedio por proyecto	Mercado
Tamaño promedio por proyecto Unidades	47
Precio Promedio Ponderado	\$ 4,721,619
Superficie promedio por unidad	107.4
Precio por m2 Ponderado	\$ 59,314
Absorción promedio proyecto	1.03
Éxito comercial prom proyecto	2.7%
Recámaras	2
Meses inventario	27.4
Duración promedio proyecto	52.0
Ventas promedio por mes	\$ 4,873,070
Proyectos <= de 30% inv	471
% inf al prom Éxito Com	740

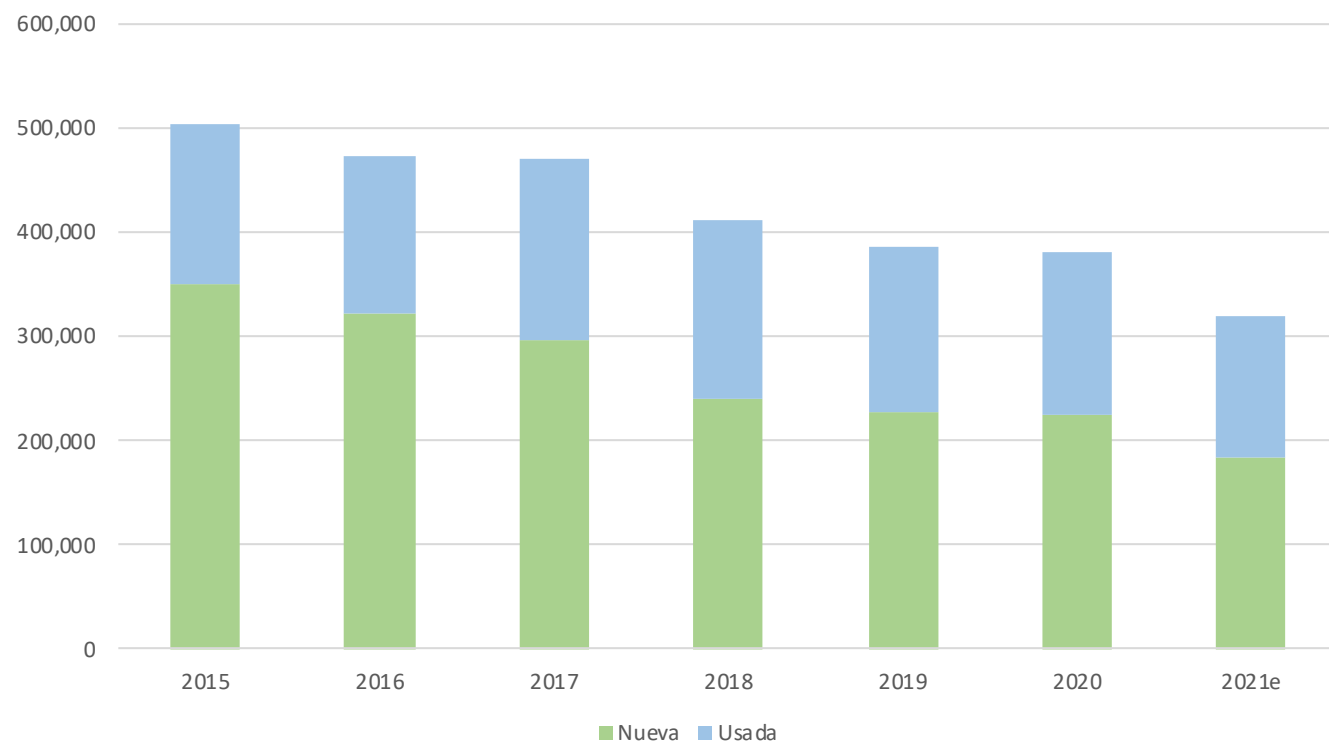


Ciudad de México

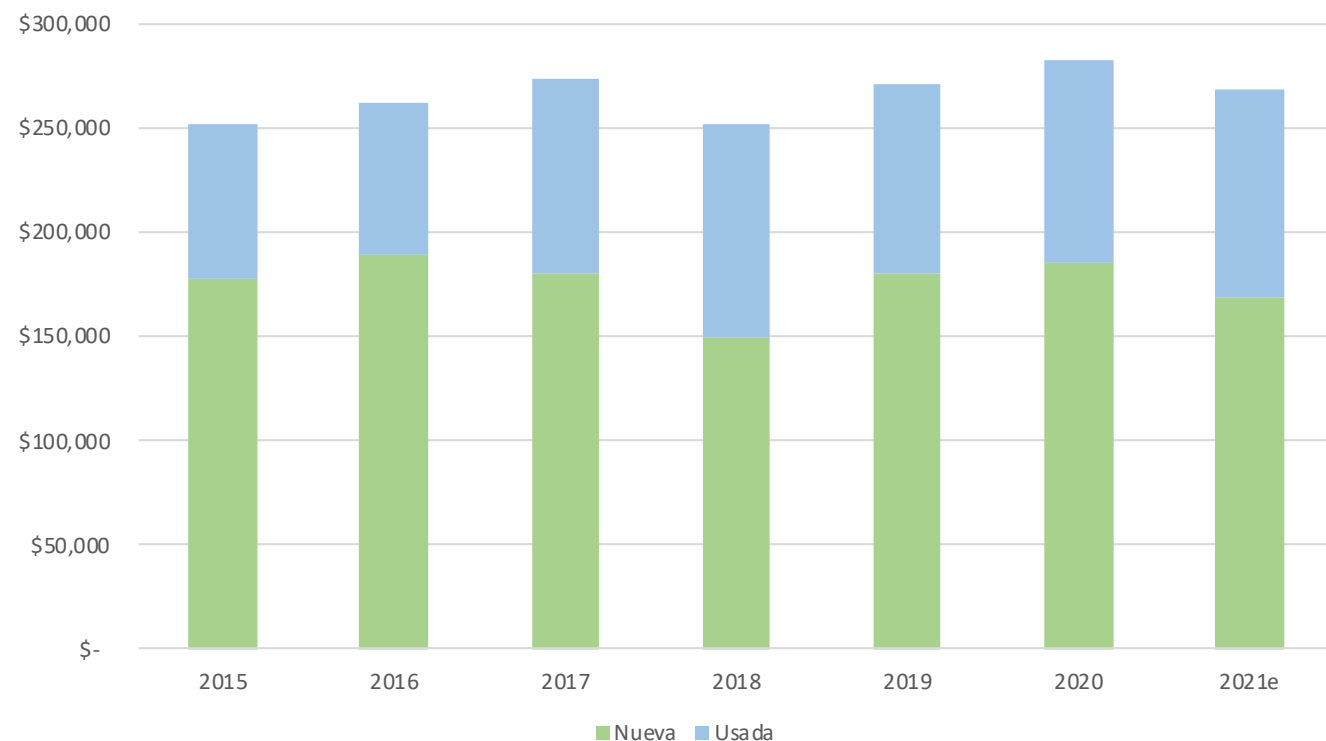
Colocación hipotecaria

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

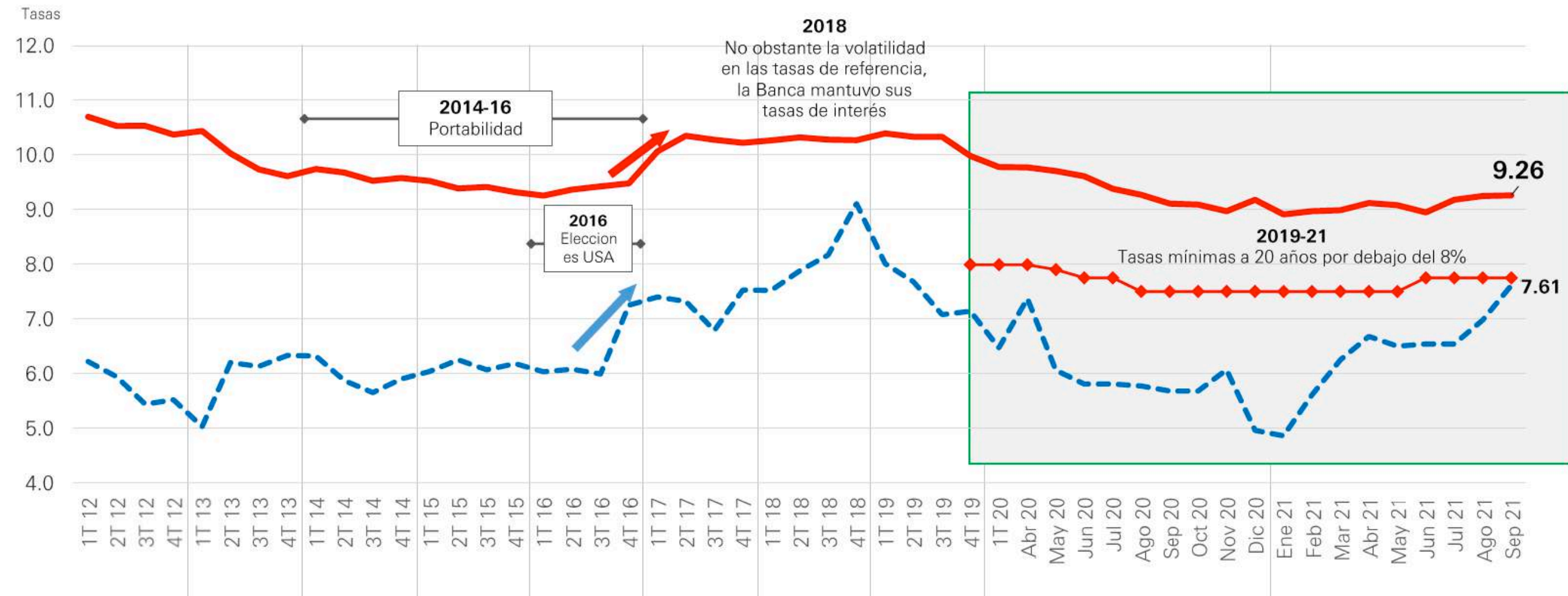
Tasas de interés

Evolución de las tasas bancarias

Fuente: ABM con cifras CNBV y Banxico
Todos los bancos

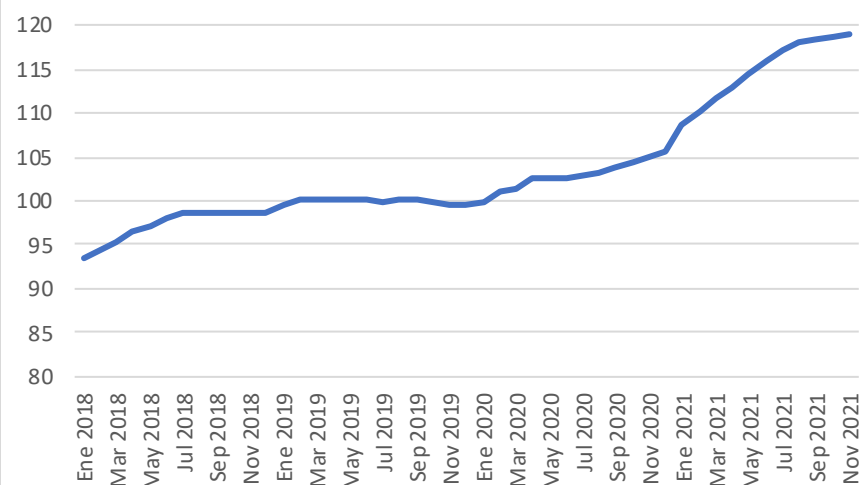


— Tasa de Adquisición Promedio Ponderado
- - - Tasa Bono M10 (referencia, cierre de mes)
—♦— Tasa más baja del mercado a 20 años

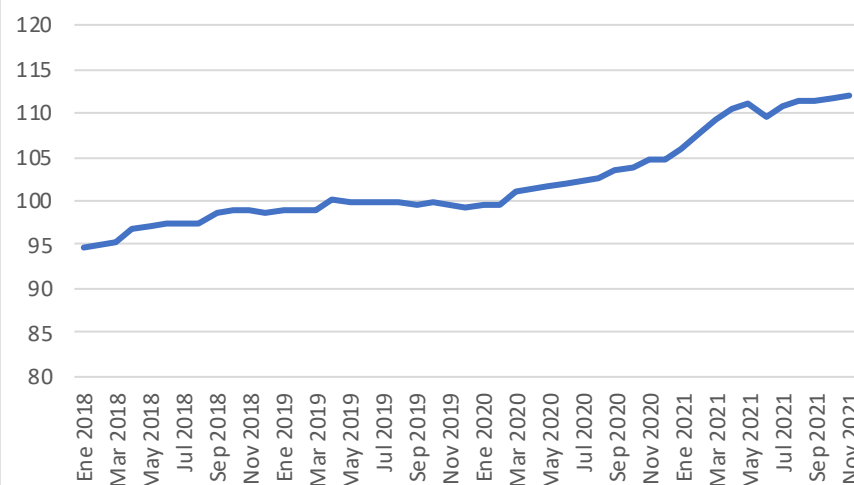


Costos

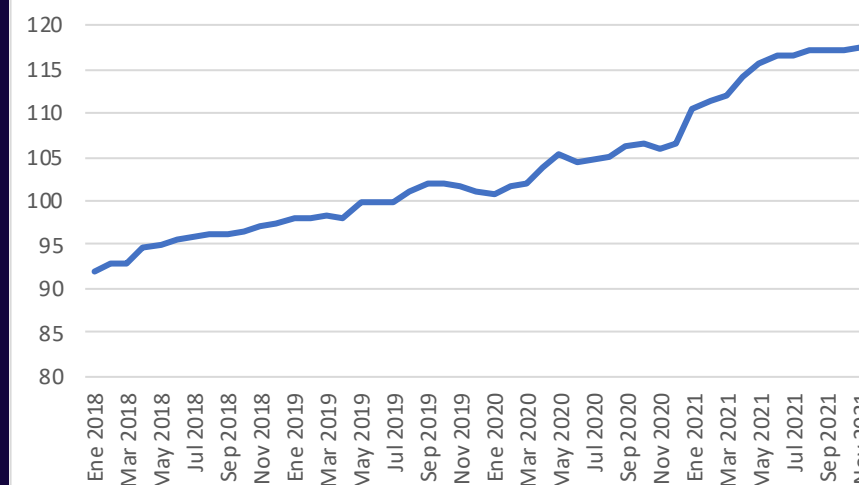
Nacional



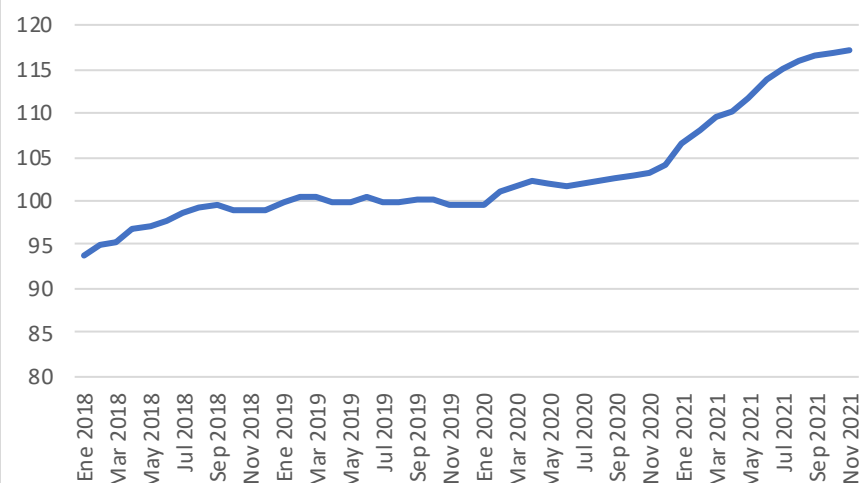
Merida



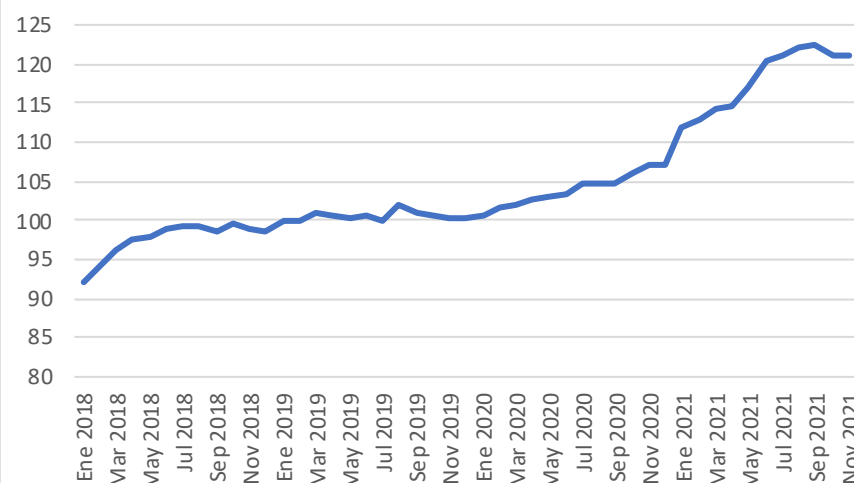
Monterrey



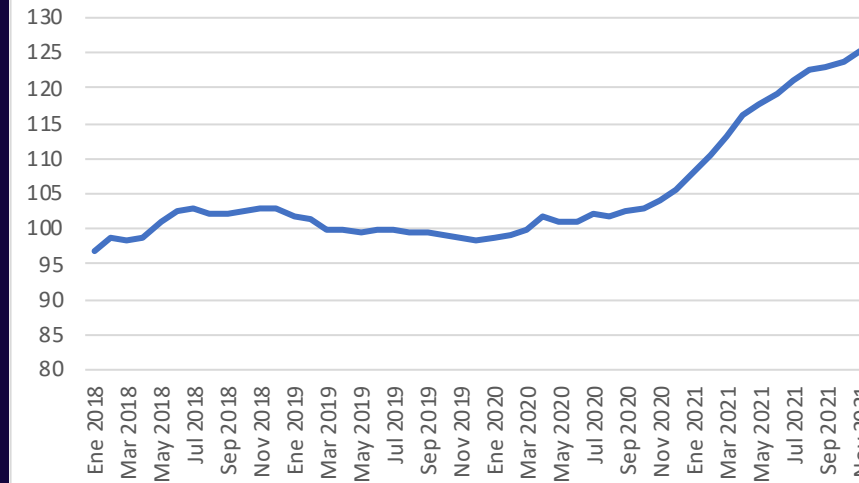
CDMX



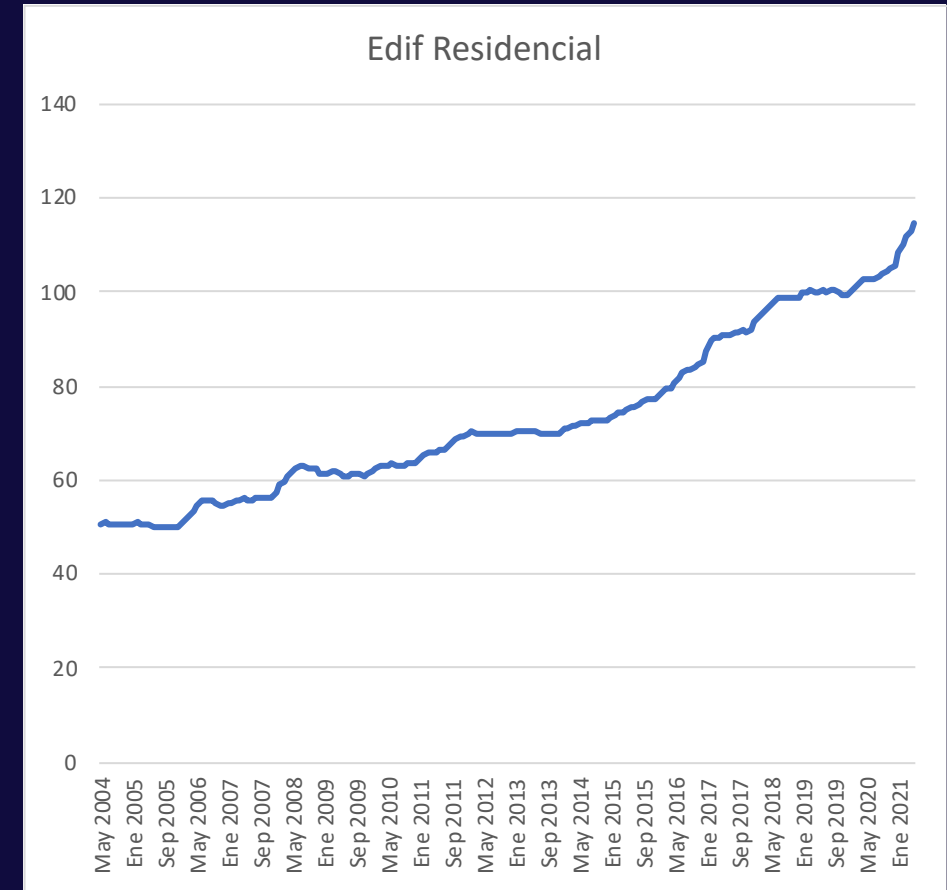
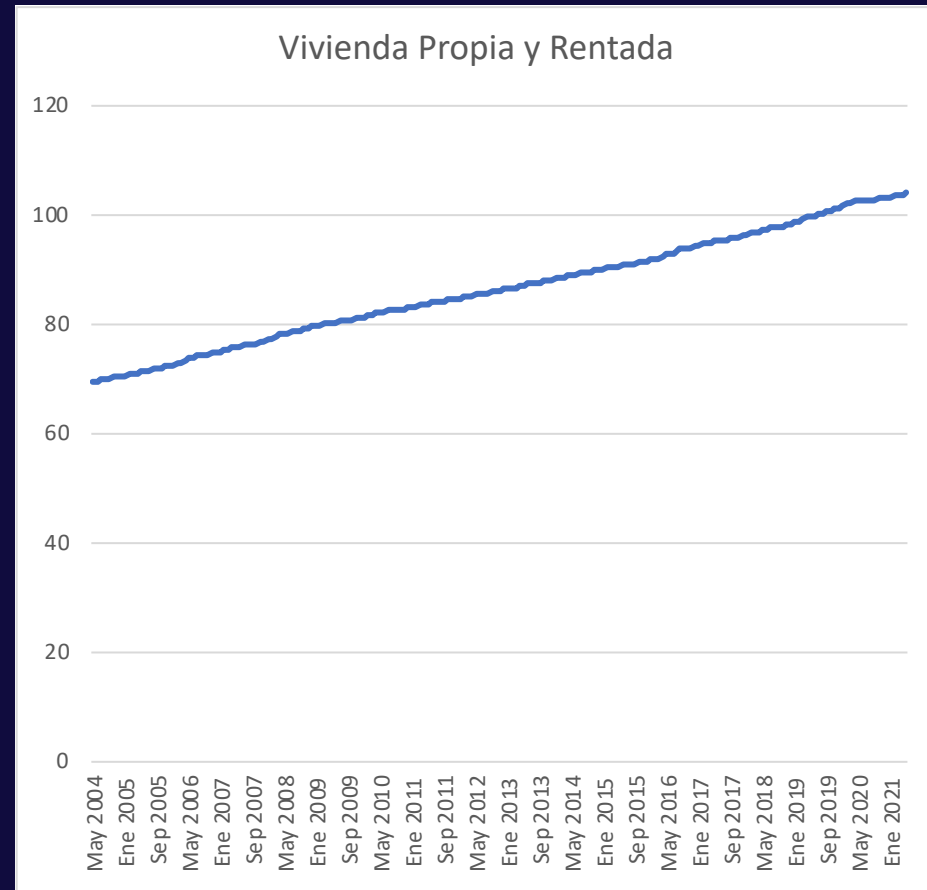
Guadalajara

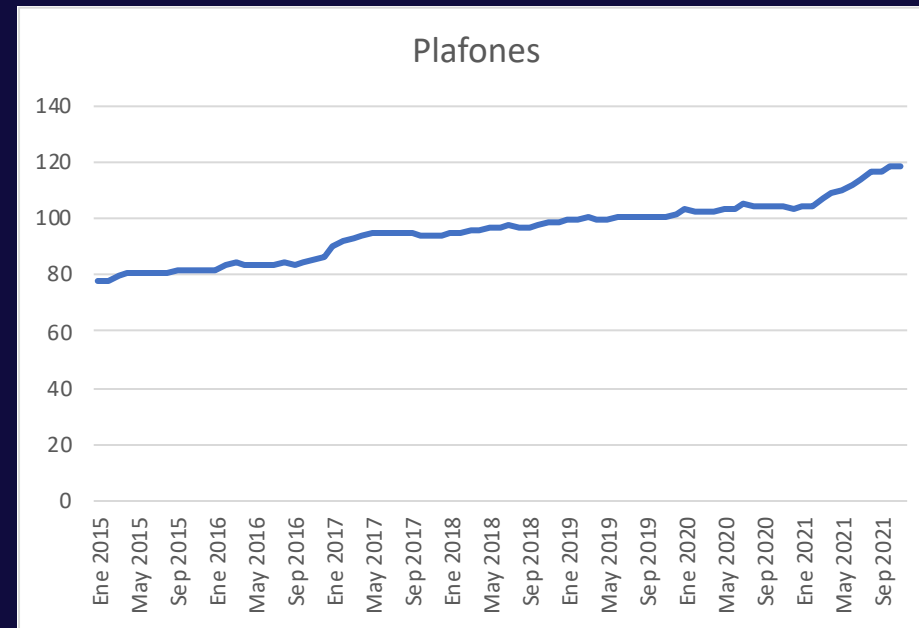
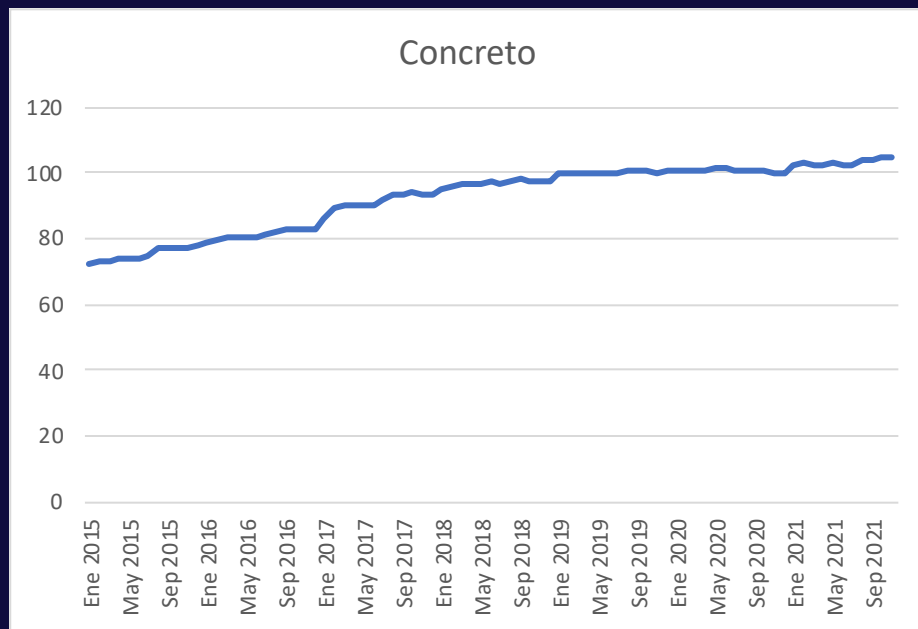
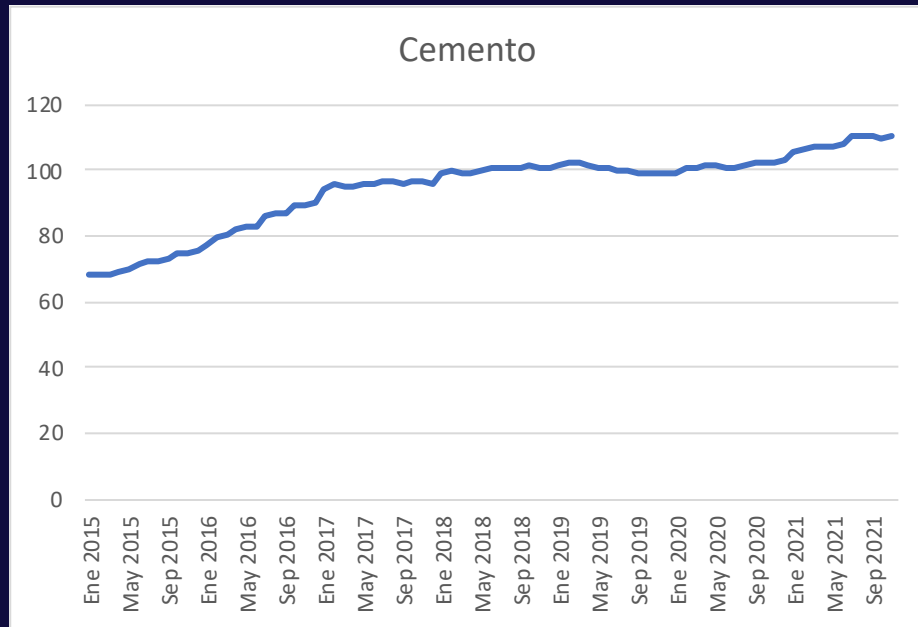


Tijuana

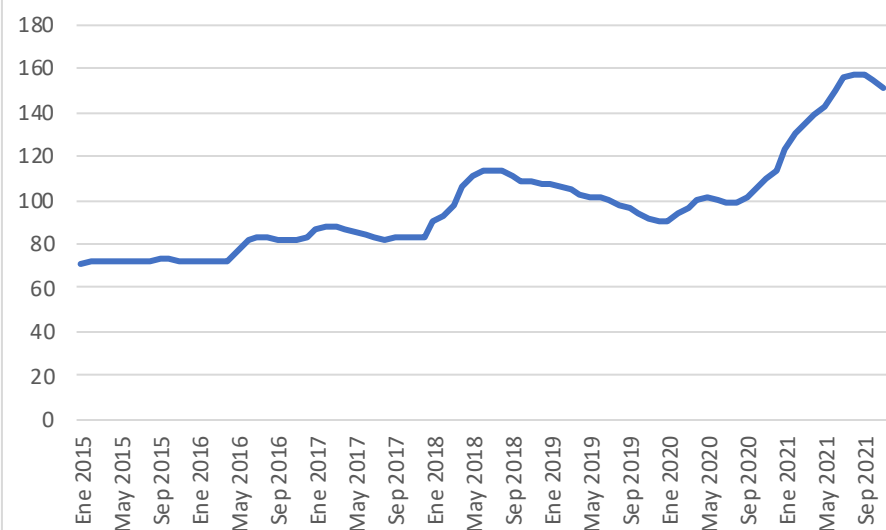


Costos construcción

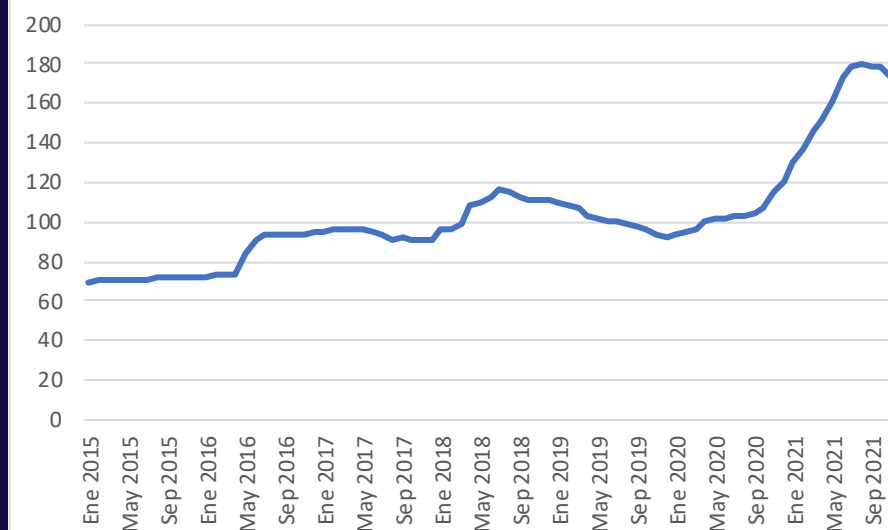




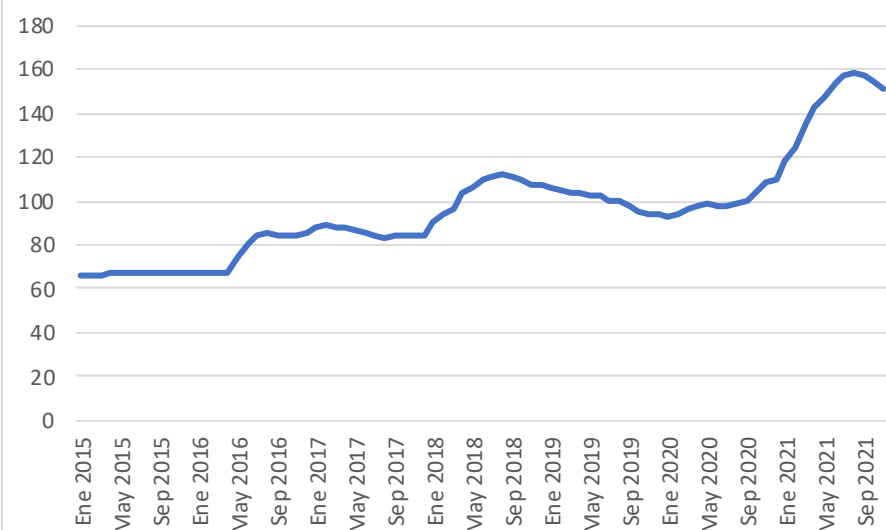
Varilla



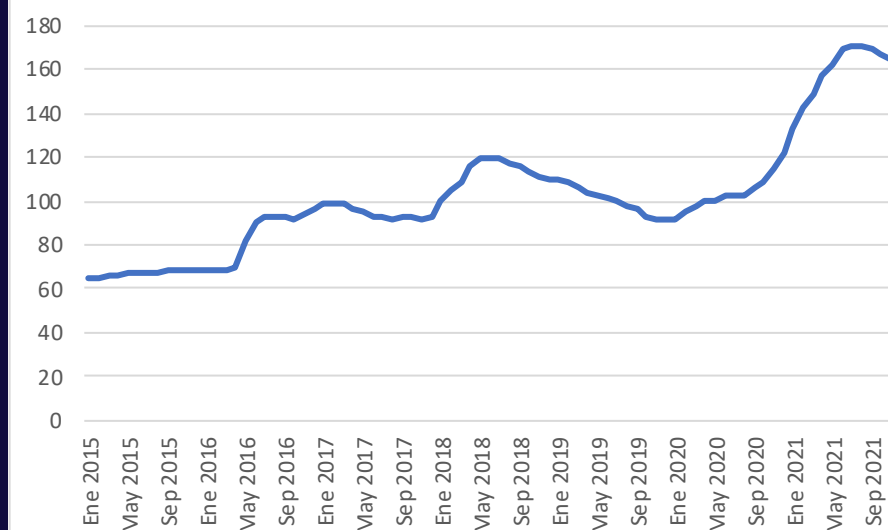
Castillos Armados



Alambre Alambrón



Malla de Acero



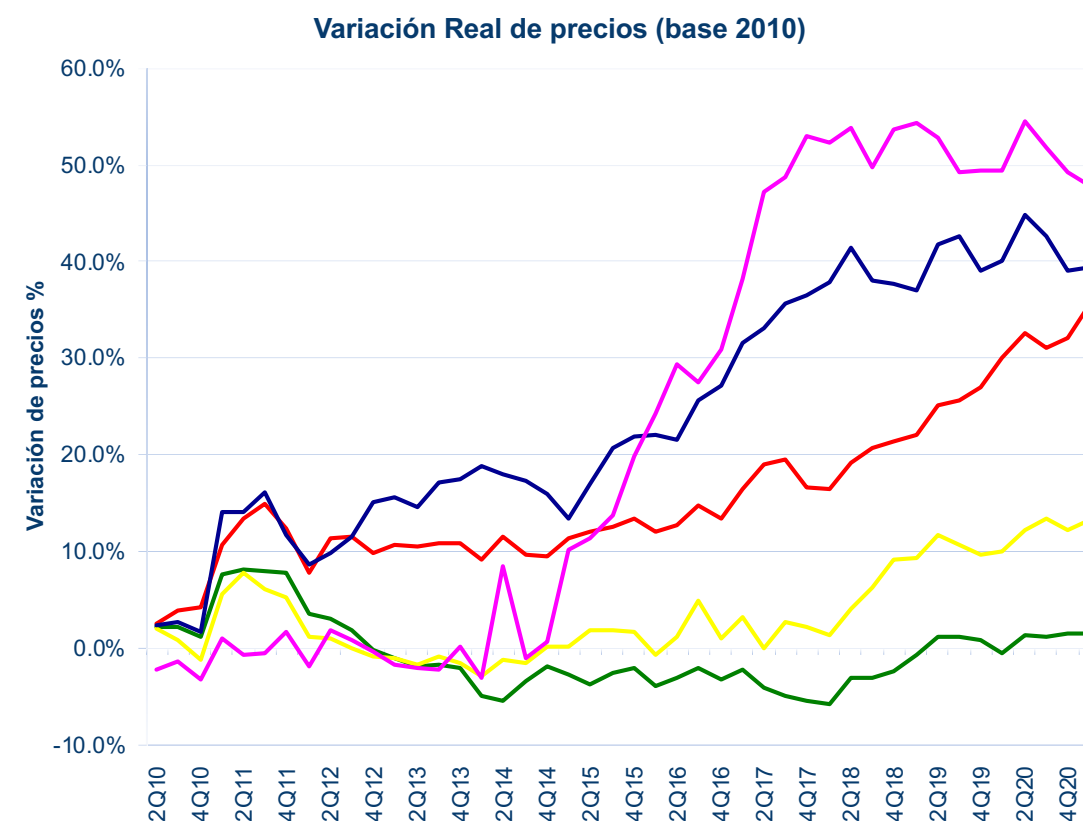
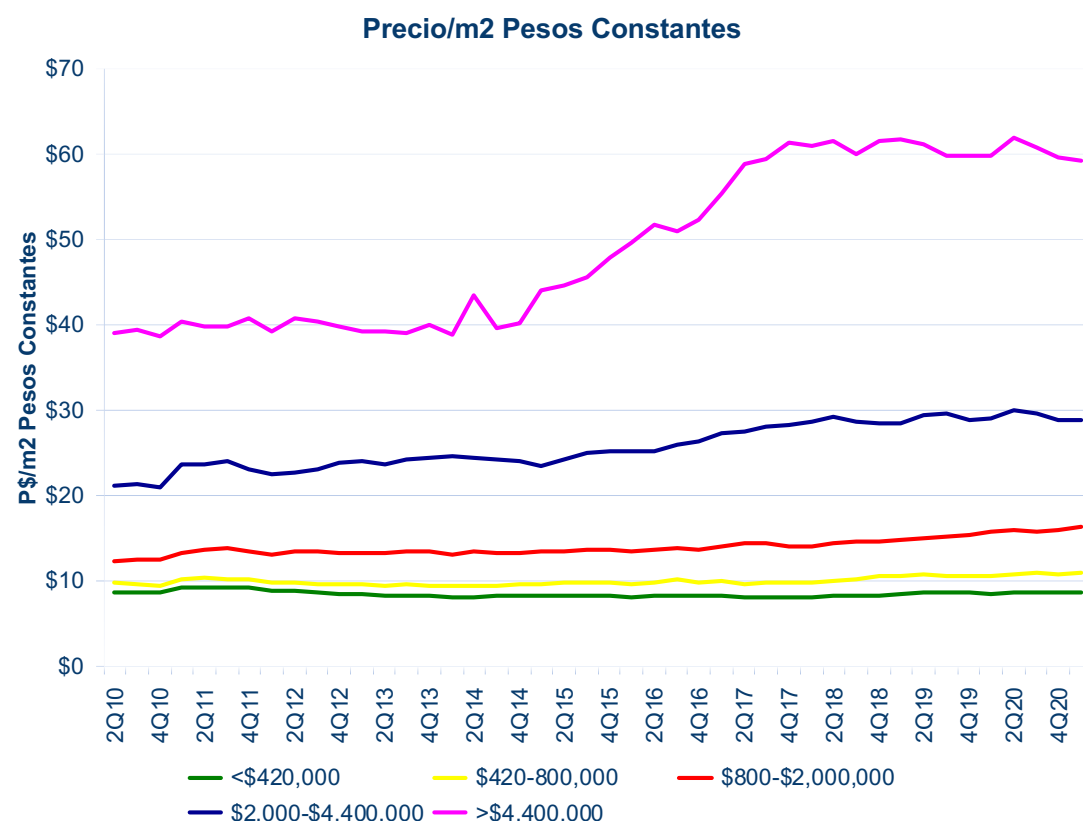
2.17 Steel price index 2007-2021
Índice de precios acero 2007-2021



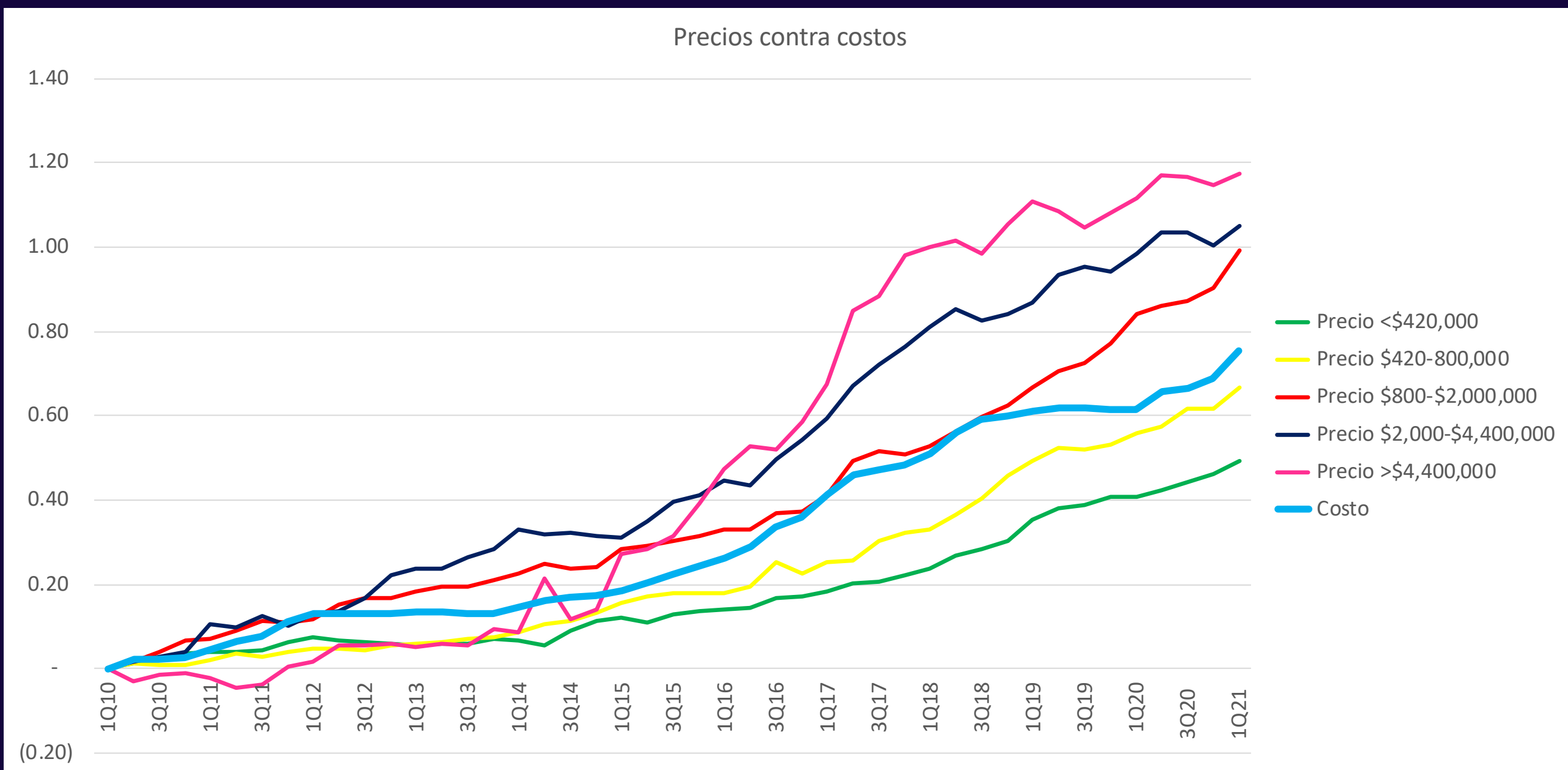
Acero histórico

¿le puedo pasar estos
costos a mis clientes?

Evolución de los precios por segmento

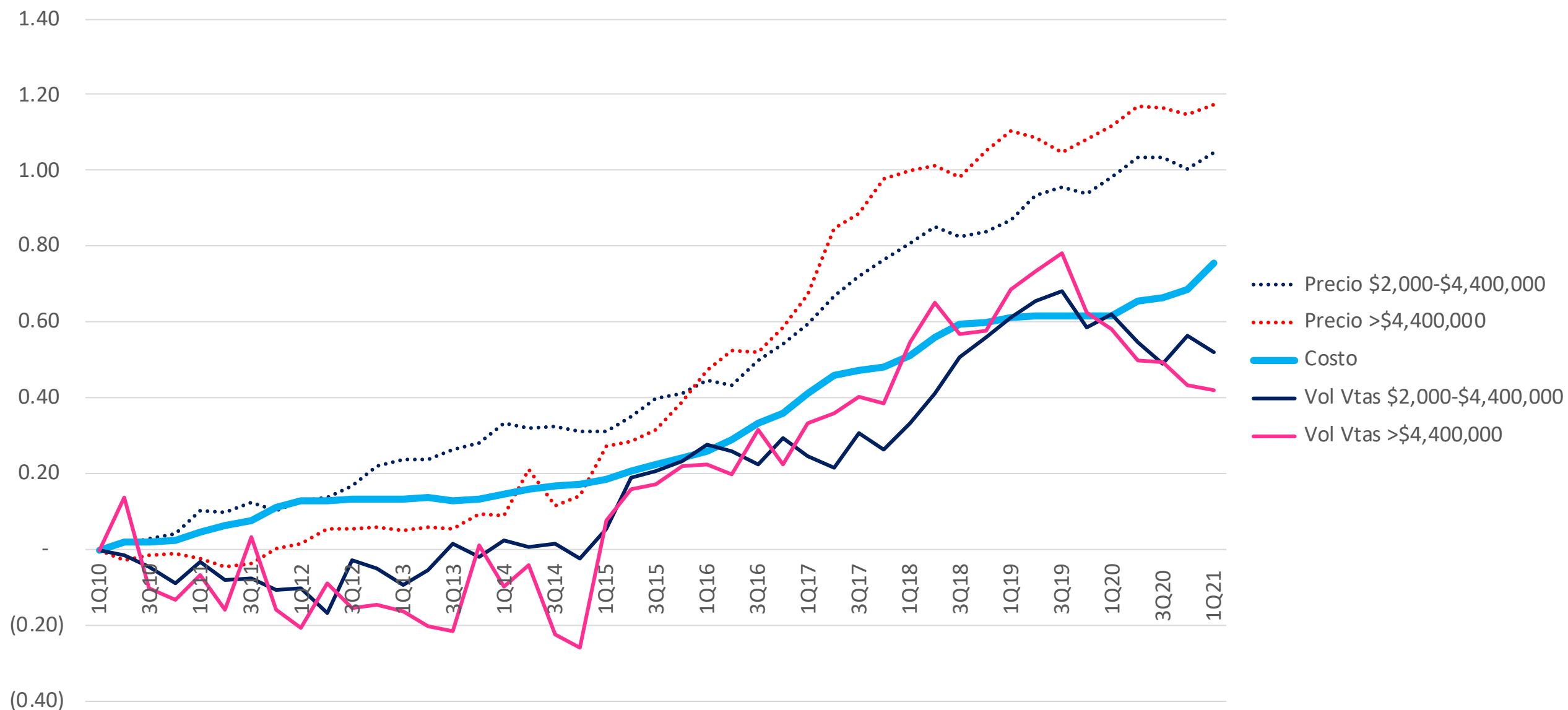


- En el primer trimestre del 2021 se da un aumento del 2.6% en los precios en comparación al mismo periodo del 2020, el segmento que tuvo la mayor apreciación fue el de vivienda Media, el cual incrementó un 4.3%.
- Desde principios del 2015 los segmentos Residencial y Residencial Plus tuvieron un aumento 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.



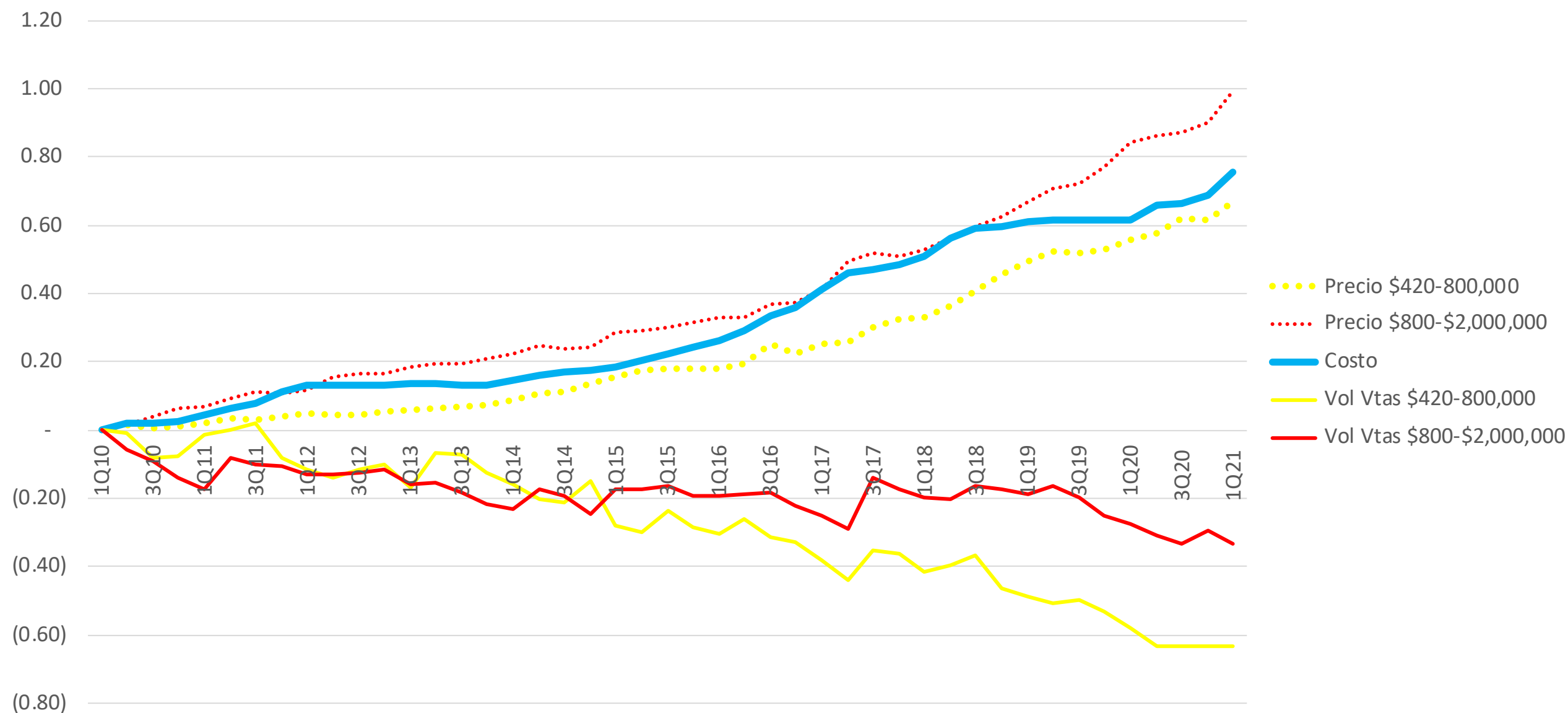
Los precios han subido
significativamente más que los costos

Precios contra costos y volumen de ventas R y RP

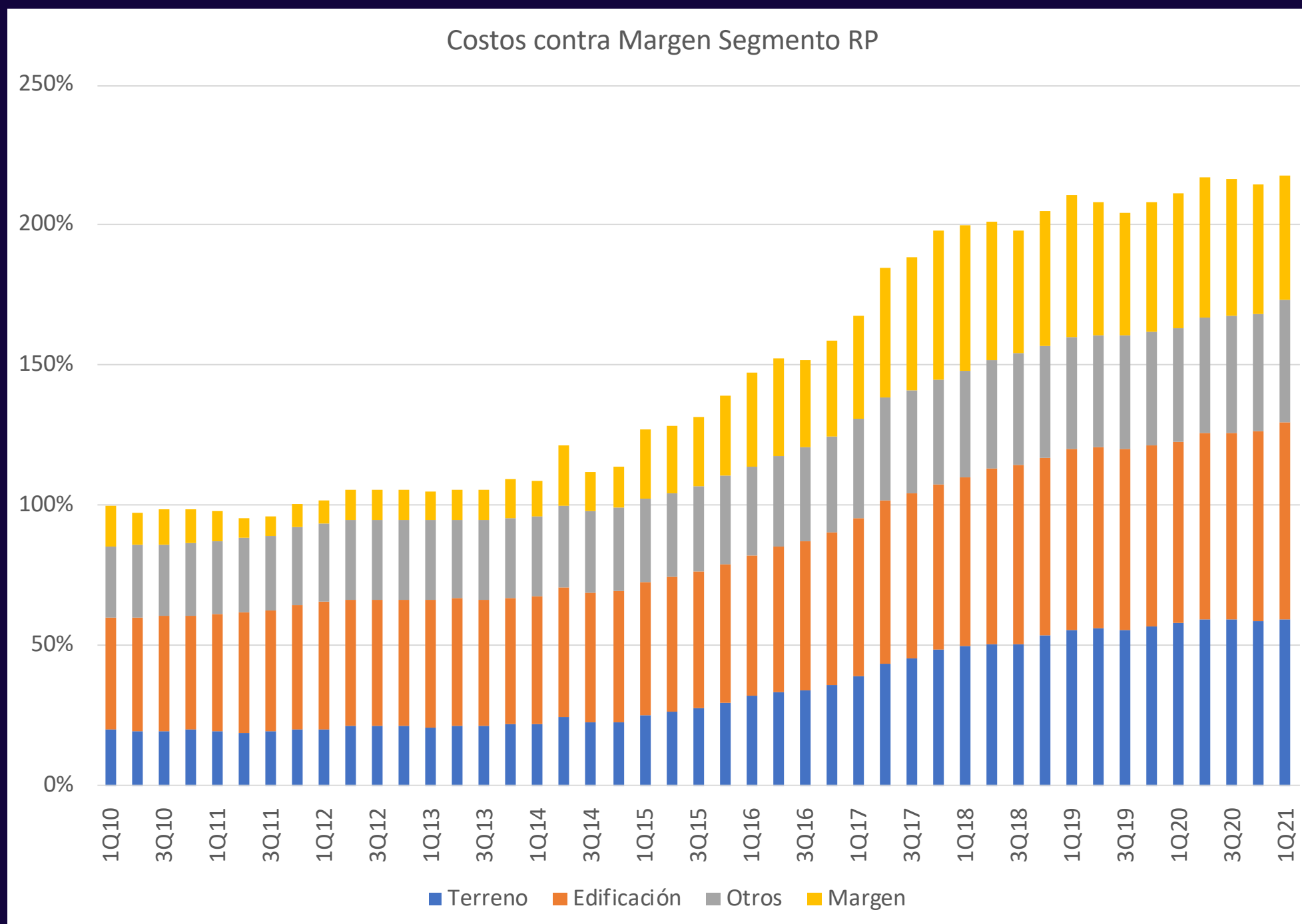


Los precios han seguido al alza
pero las ventas van a la baja.

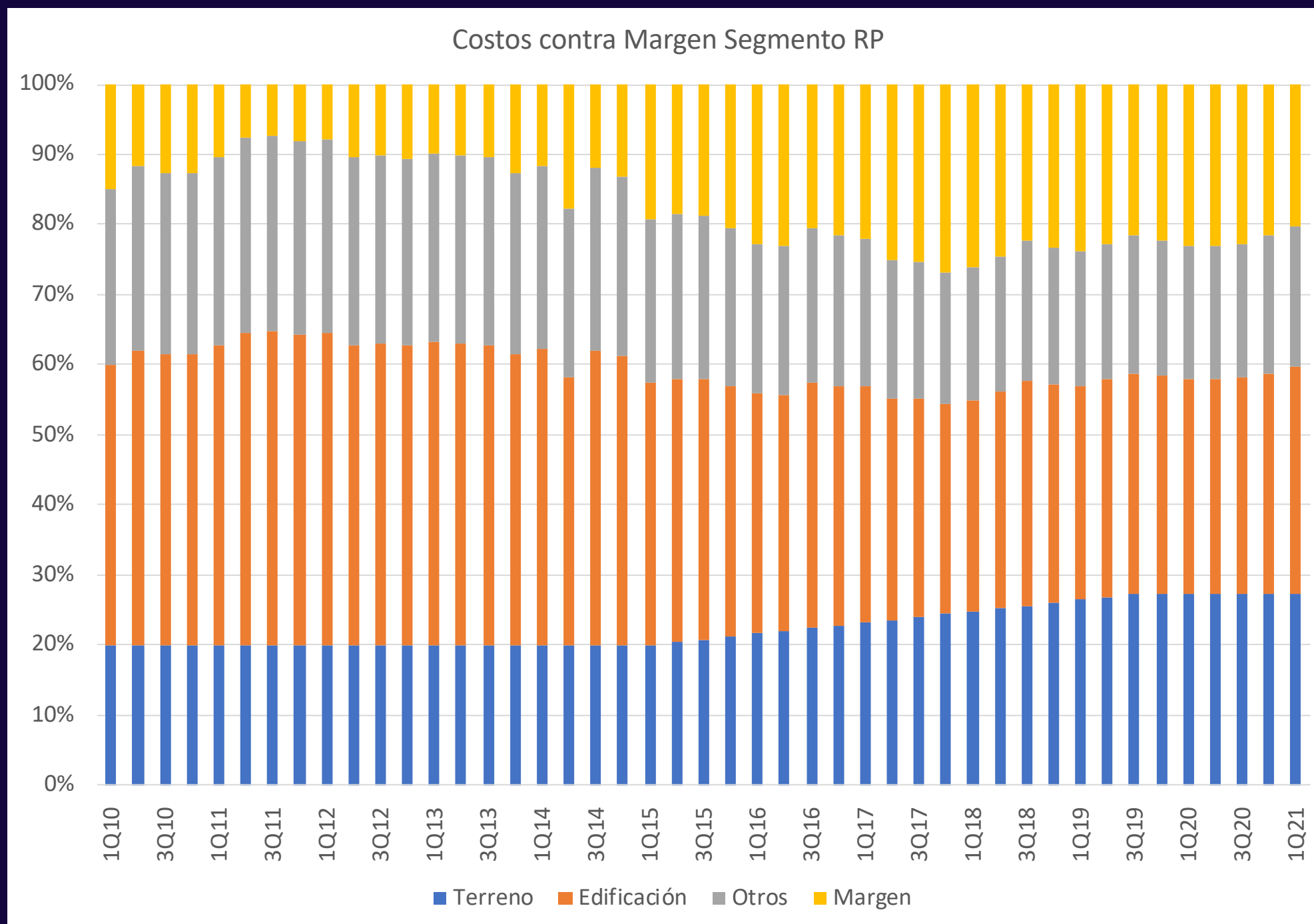
Precios contra costos y volumen de ventas



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



Evolución precio y margen



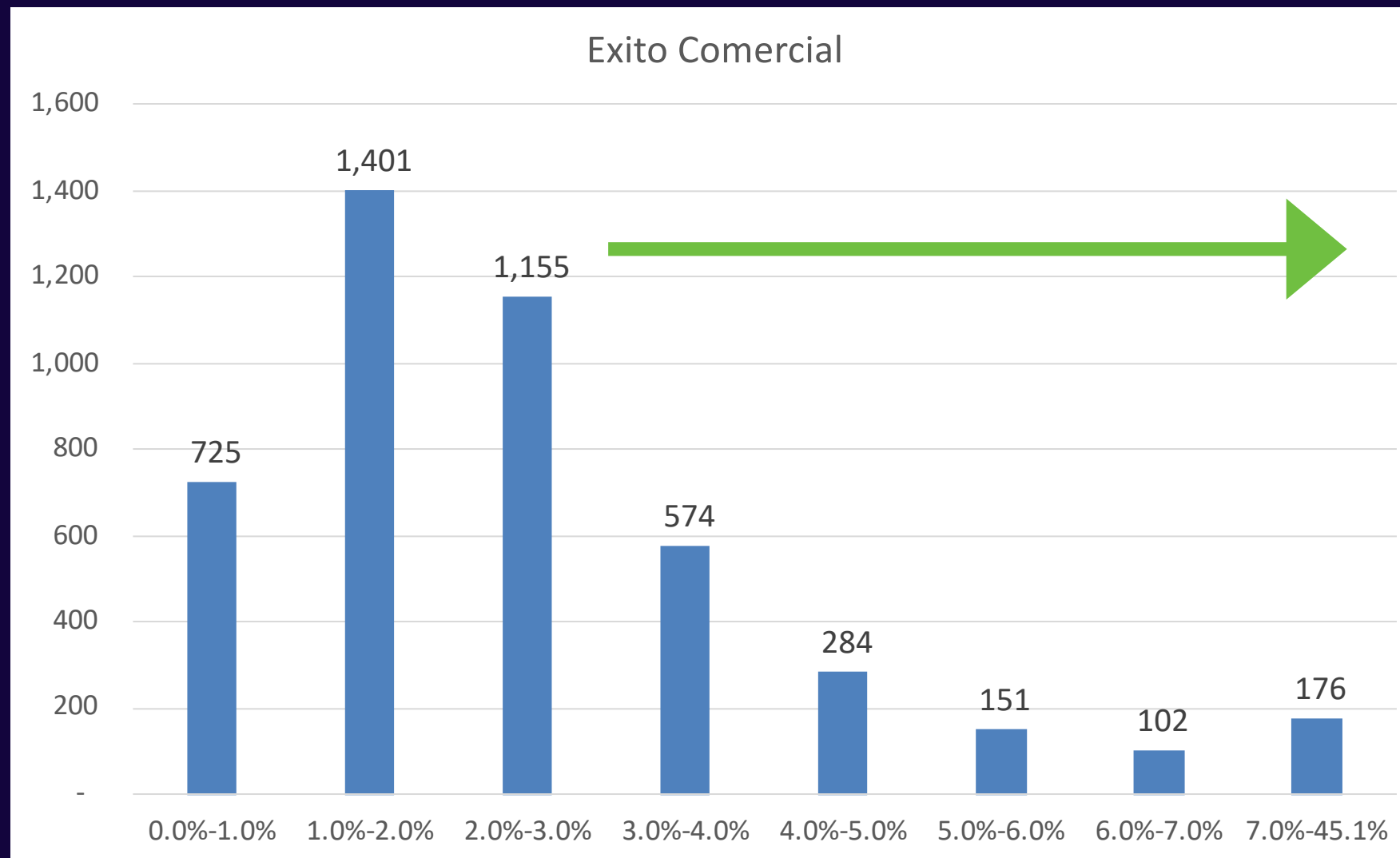
Evolución precio y márgen



Tres tipos de empresas



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



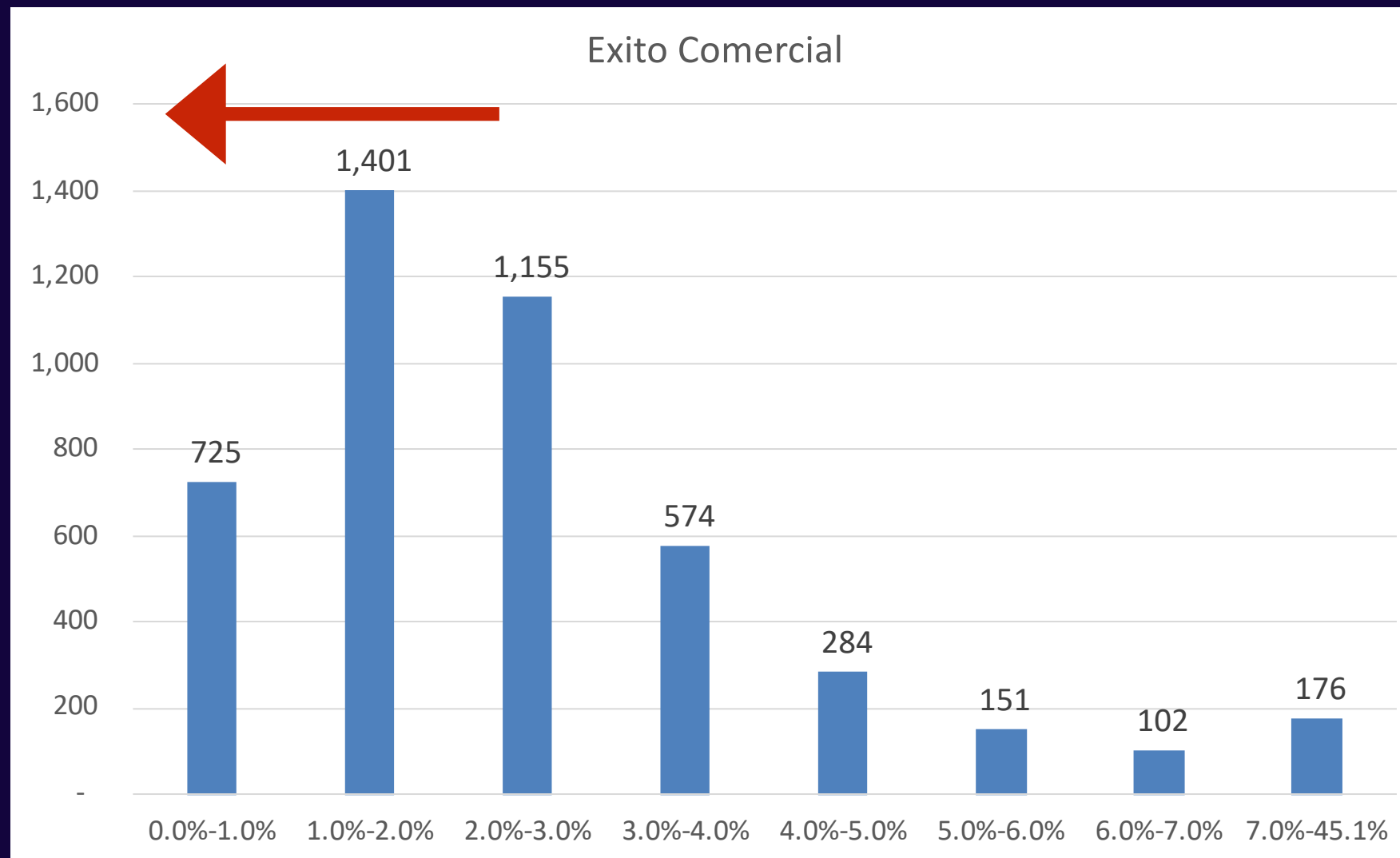
1,489 proyectos venden más de 2.8% mensual
¿Por qué?

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



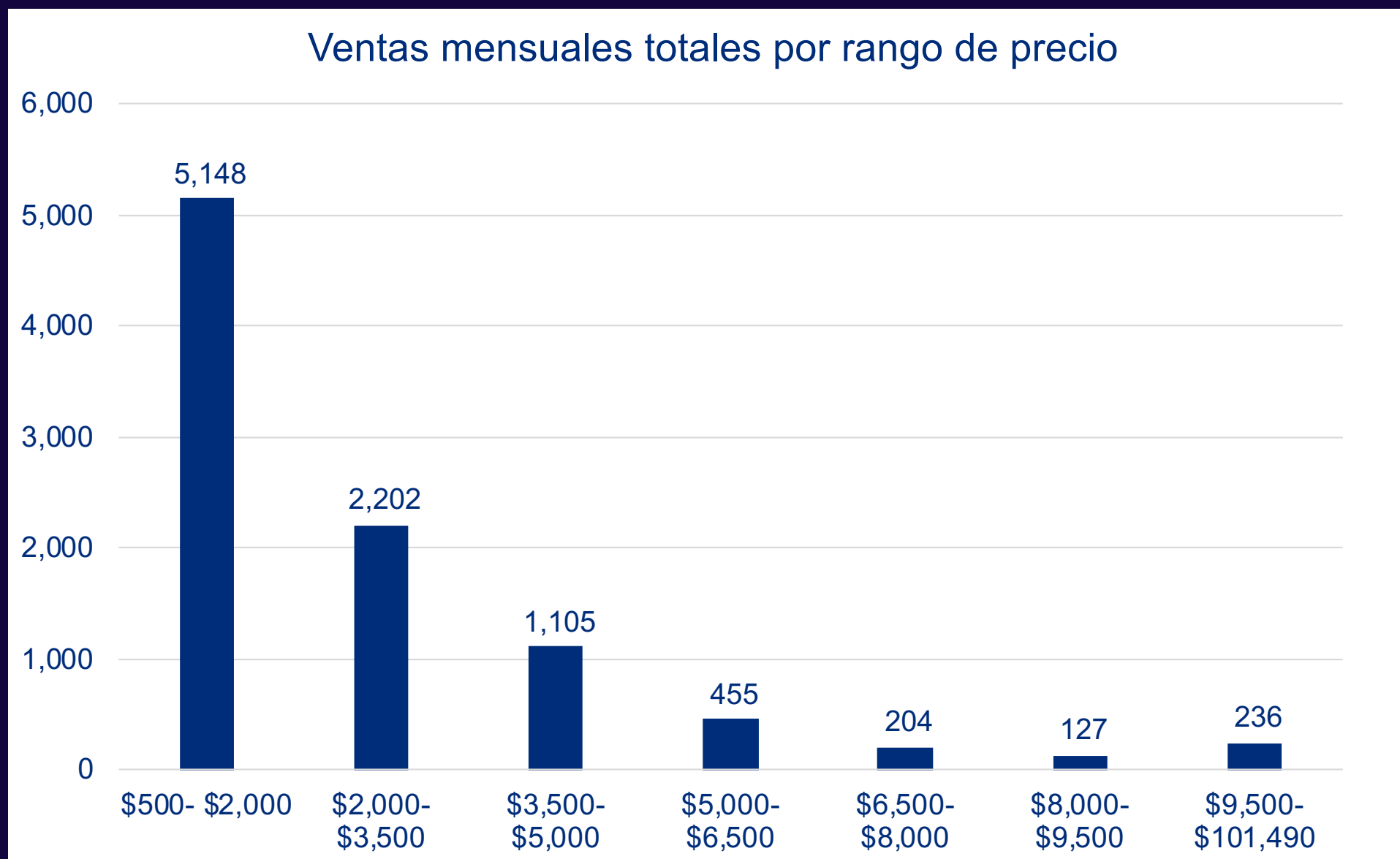
2,930 proyectos venden menos de 2.8% mensual
¿Por qué?

Criterios a evaluar

Producto
Precio
Promoción
Punto de Venta

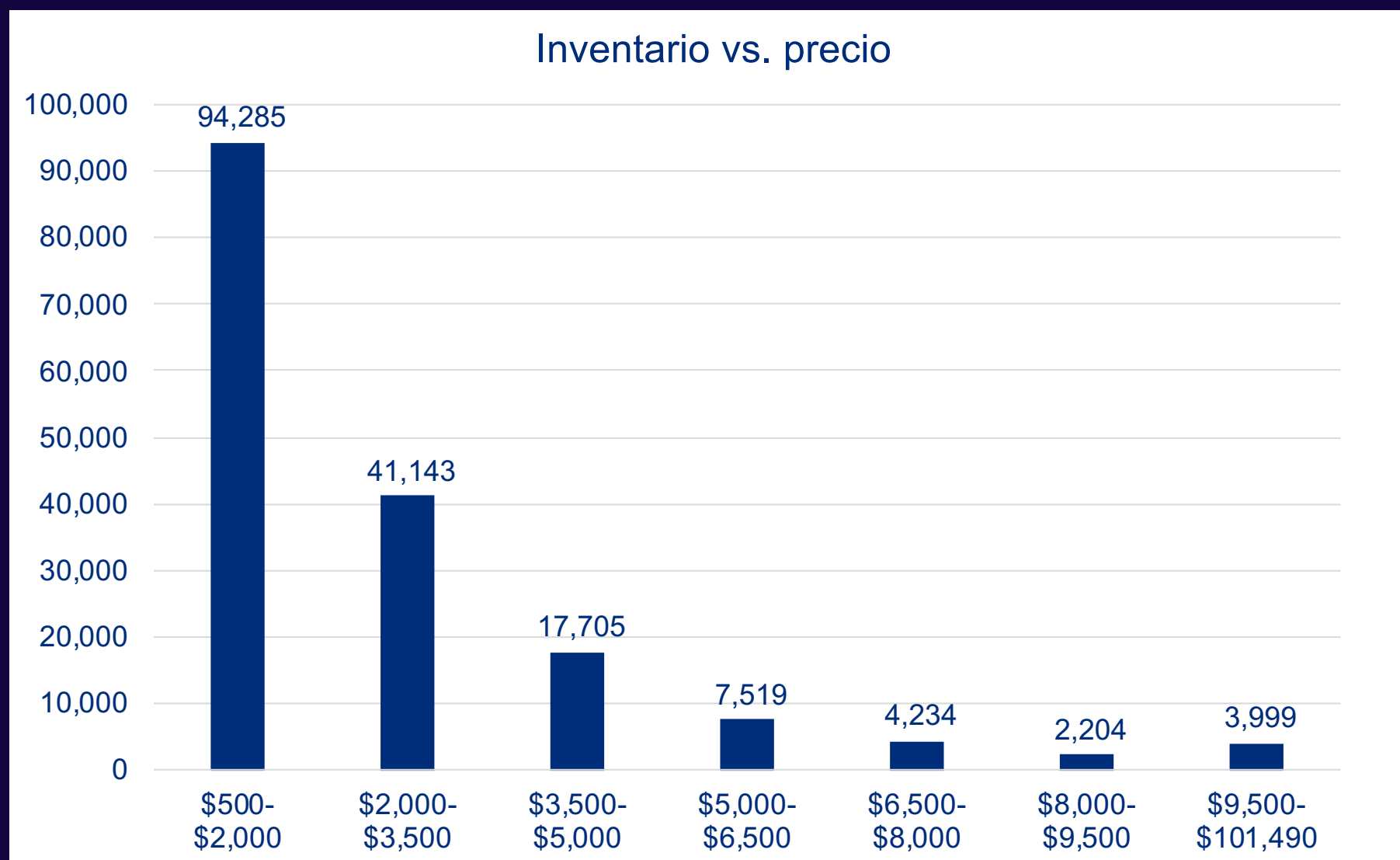


Canal de ventas
Costos
Competencia
Cliente



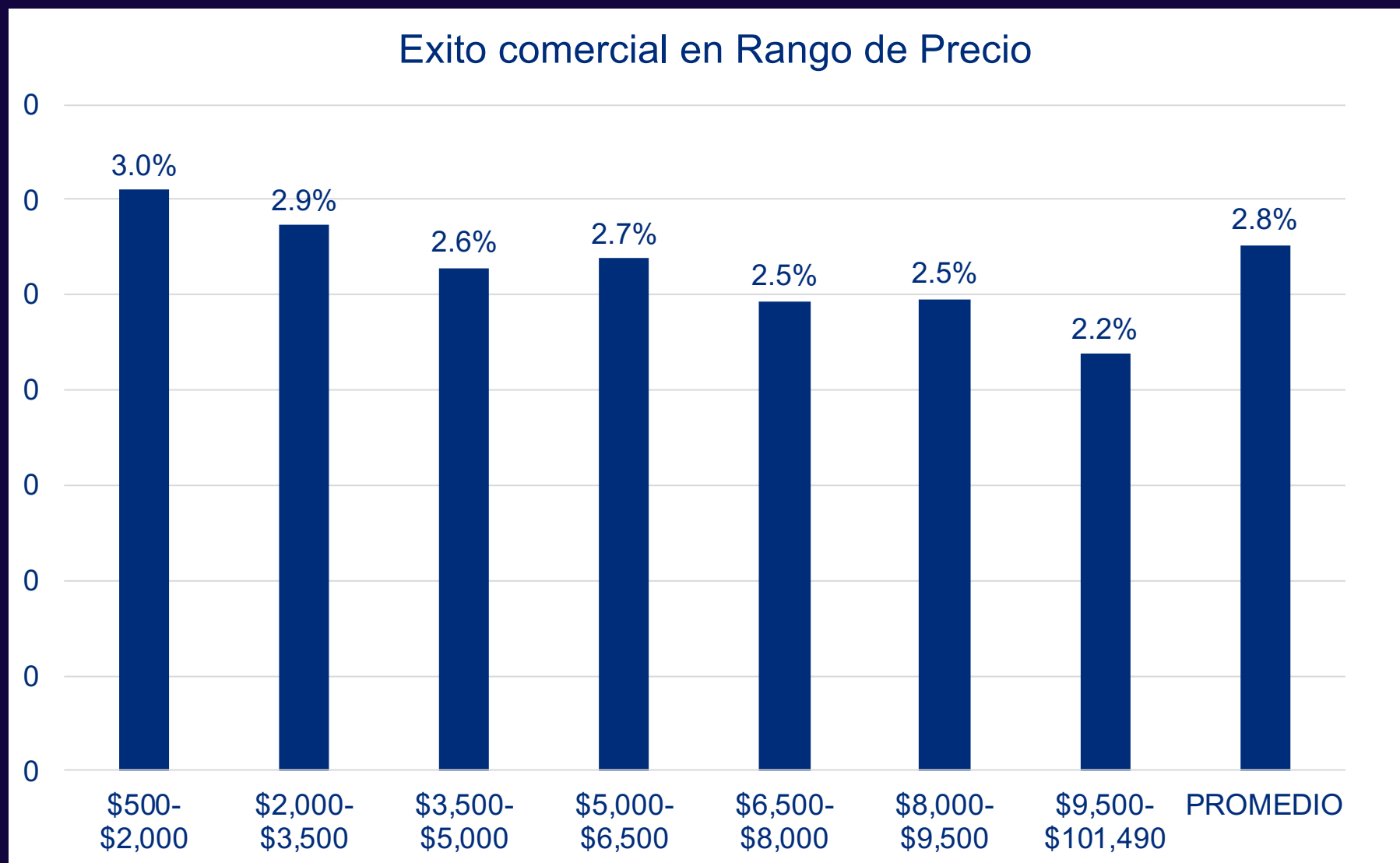
¿Cuántos clientes hay?

info@softec.com.mx



¿Cuánto inventario hay?

info@softec.com.mx



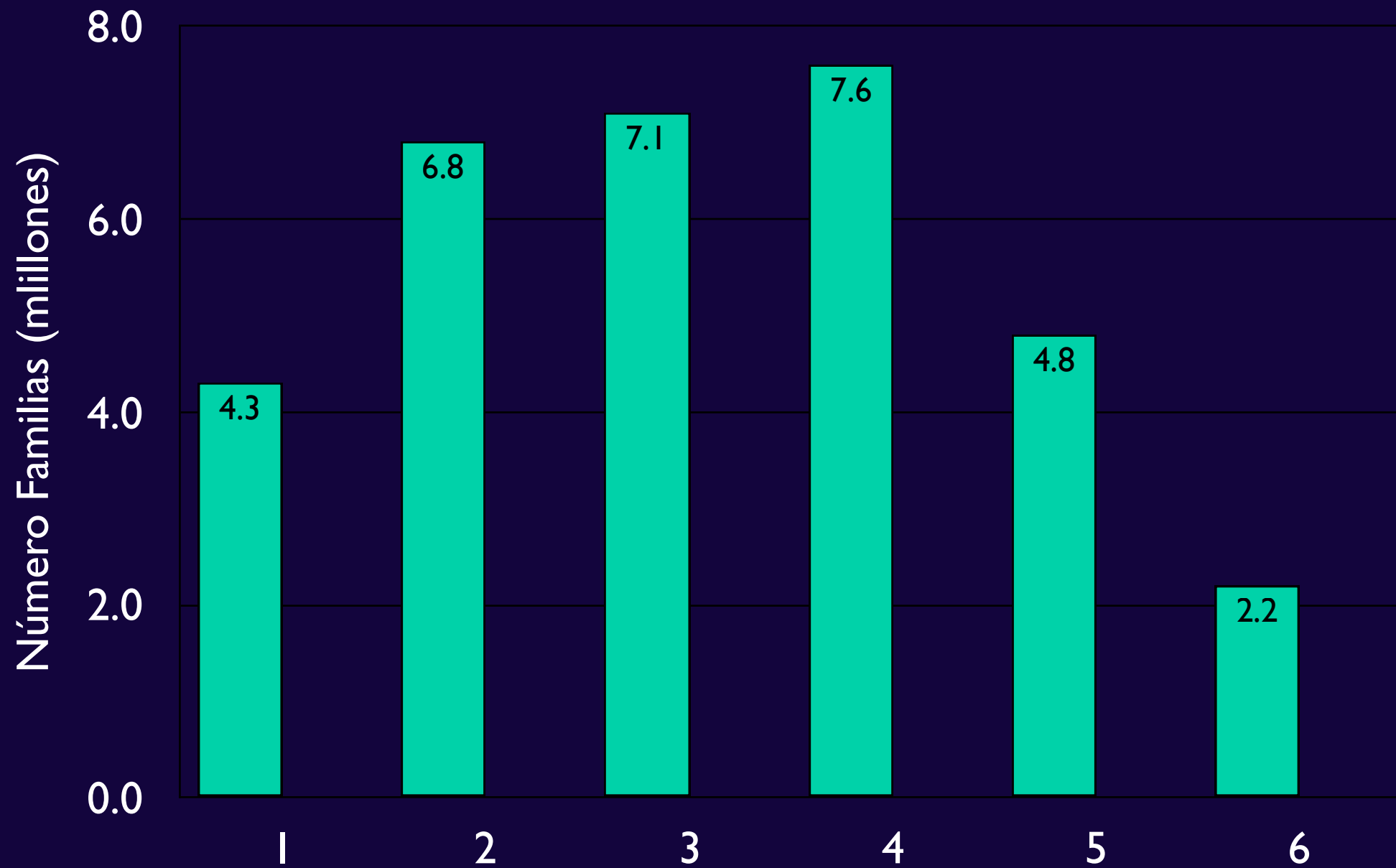
¿Cómo se vende?

info@softtec.com.mx



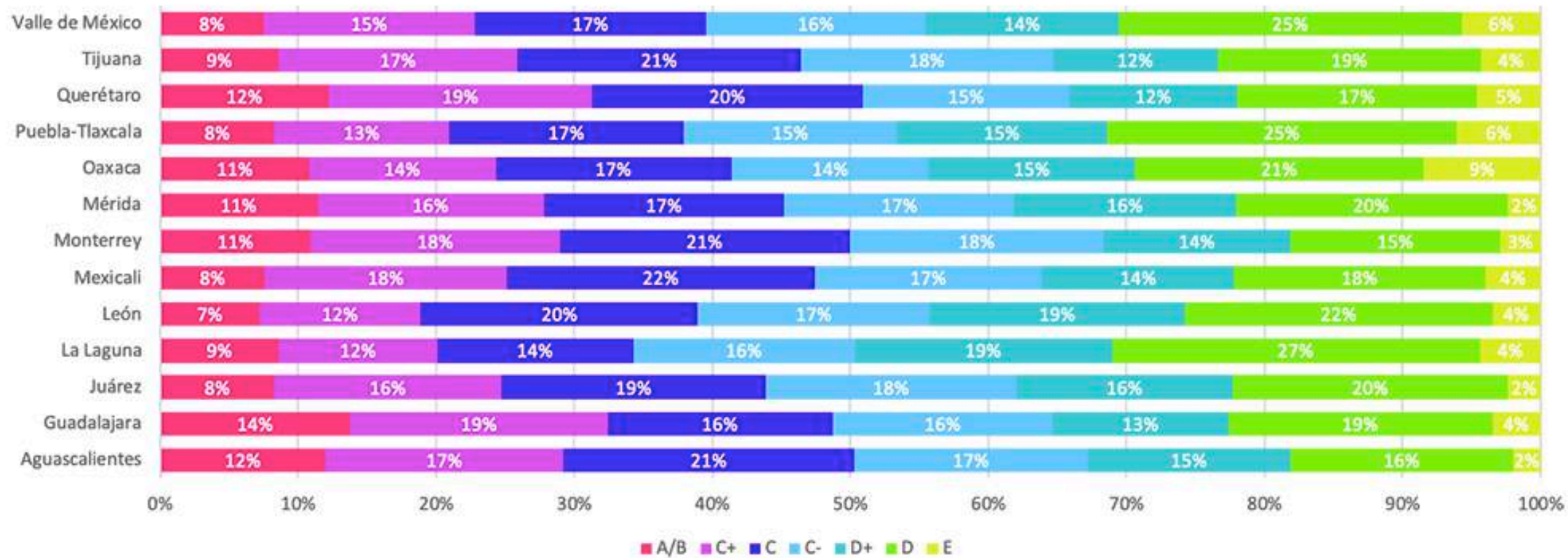
¿Quién es mi cliente?

info@softec.com.mx



¿Cuántas gentes van a vivir ahí?

¿Cuántos clientes hay?



Fuente: Cálculos propios de la AMAI a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018.

<https://amai.org/NSE/index.php?queVeo=2018>

Valor casa	Enganche	Enganche	Crédito	Pago Mensual	Ingreso	NSE	Ing/Casa
\$1,000,000	10%	\$100,000	\$900,000	\$9,500	\$28,000	C-	2.8%
\$1,500,000	10%	\$150,000	\$1,350,000	\$14,000	\$35,000	C	2.3%
\$2,000,000	10%	\$200,000	\$1,800,000	\$19,000	\$45,000	C	2.3%
\$2,500,000	10%	\$250,000	\$2,250,000	\$23,000	\$60,000	C+	2.4%
\$3,000,000	10%	\$300,000	\$2,700,000	\$27,000	\$81,000	C+	2.7%
\$4,000,000	10%	\$400,000	\$3,600,000	\$36,000	\$108,000	A/B	2.7%
\$4,500,000	10%	\$450,000	\$4,050,000	\$40,500	\$121,500	A/B	2.7%

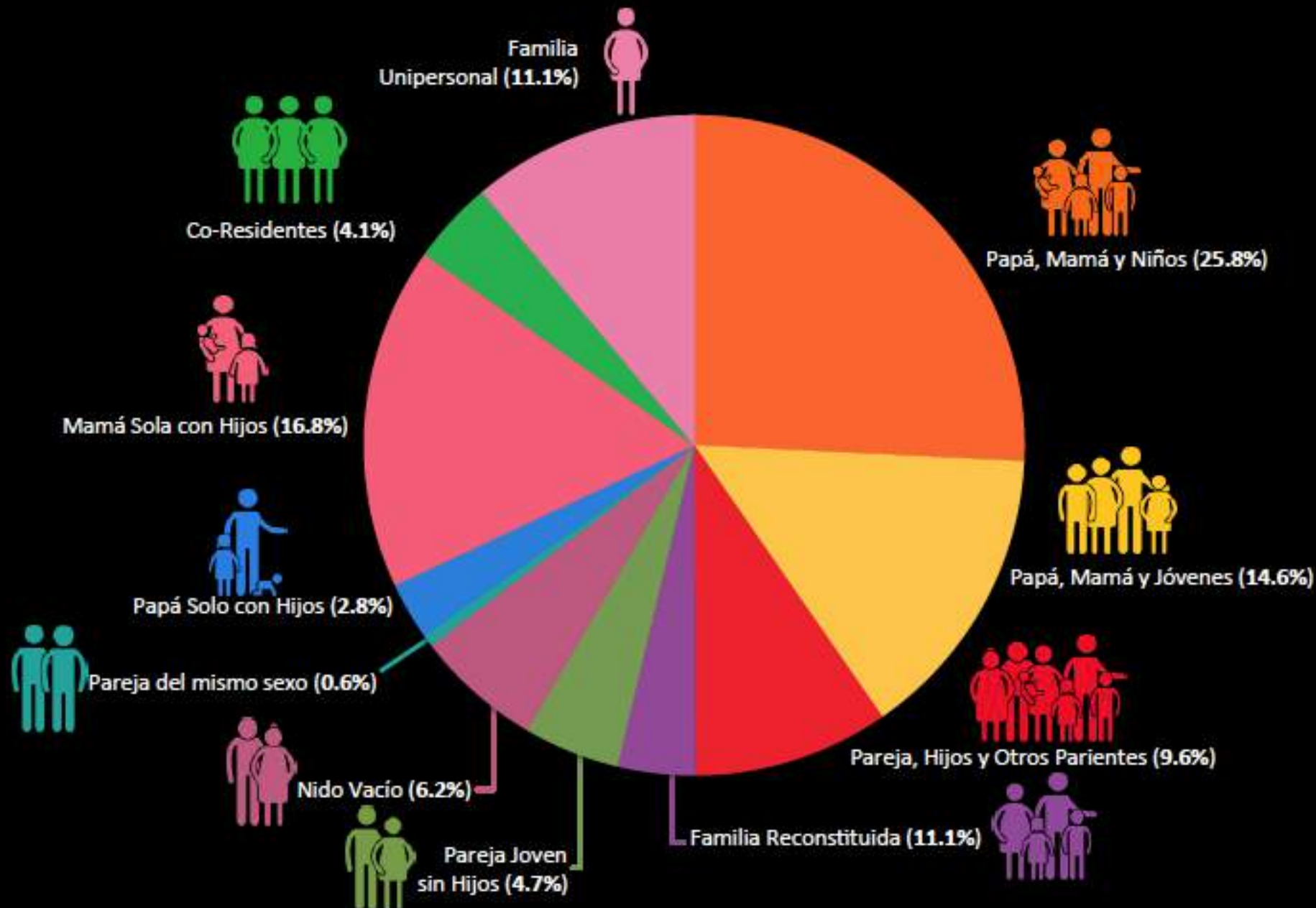
¿Cuánto puede pagar?

¿Hay congruencia con la zona?

Segment <i>Segmento</i>	Income MU* <i>Ingreso UMA*</i>	Monthly Income P\$ <i>Ingreso Mensual P\$</i>	Annual Income US\$ <i>Ingreso Anual US\$</i>
A/B	≥ 65.0 UMA	$\geq \text{P\$}177,000$	$\geq \text{US\$}105,000$
C+	$31.0 < 65.0$ UMA	$\text{P\$}84,500 < \$177,000$	$\text{US\$}50,000 < \$105,000$
C	$16.5 < 31.0$ UMA	$\text{P\$}45,000 < \$84,500$	$\text{US\$}27,000 < \$50,000$
C-	$9.5 < 16.5$ UMA	$\text{P\$}26,000 < \$45,000$	$\text{US\$}15,000 < \$27,000$
D+	$5.5 < 9.5$ UMA	$\text{P\$}15,000 < \$26,000$	$\text{US\$}9,000 < \$15,000$
D	$2.0 < 5.5$ UMA	$\text{P\$}5,500 < \$15,000$	$\text{US\$}3,000 < \$9,000$
E	< 2.0 UMA	$< \$5,500$	$< \text{US\$}3,000$

¿Para quien diseñas?

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

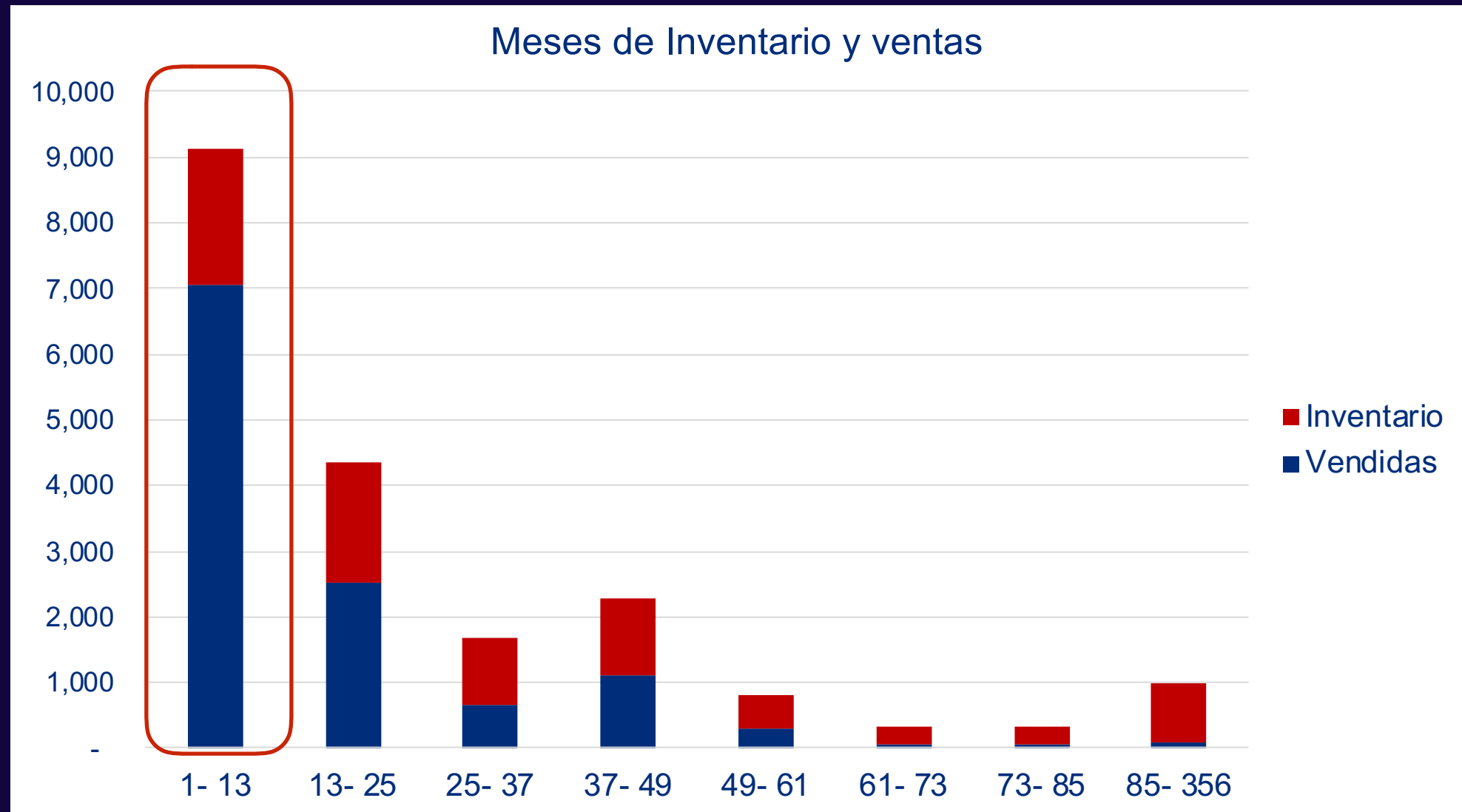




**Dejamos de hacer productos para los clientes
Nos pusimos a atender inversionistas,
municipios y financieros**



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



153 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?

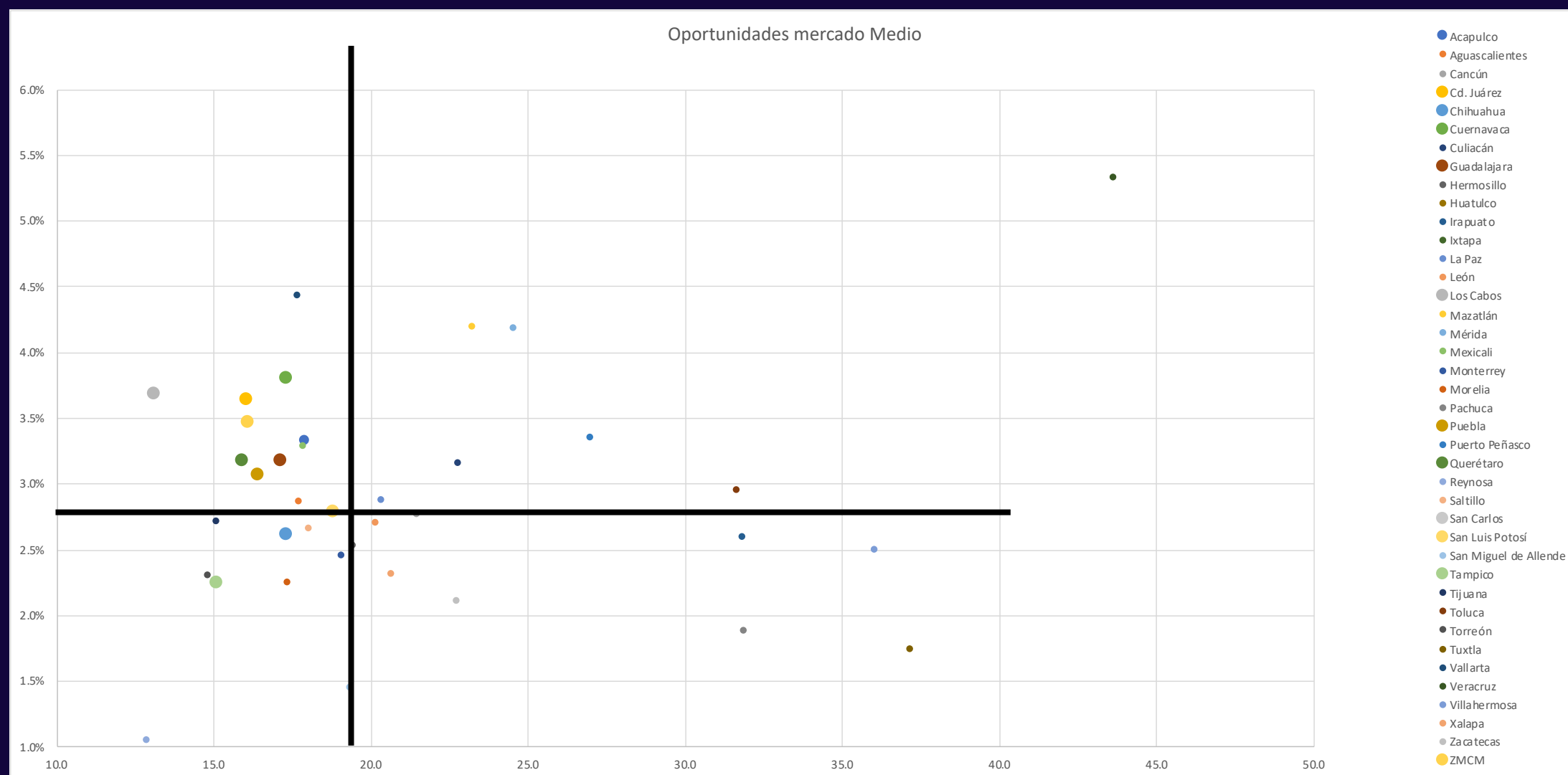


El cliente

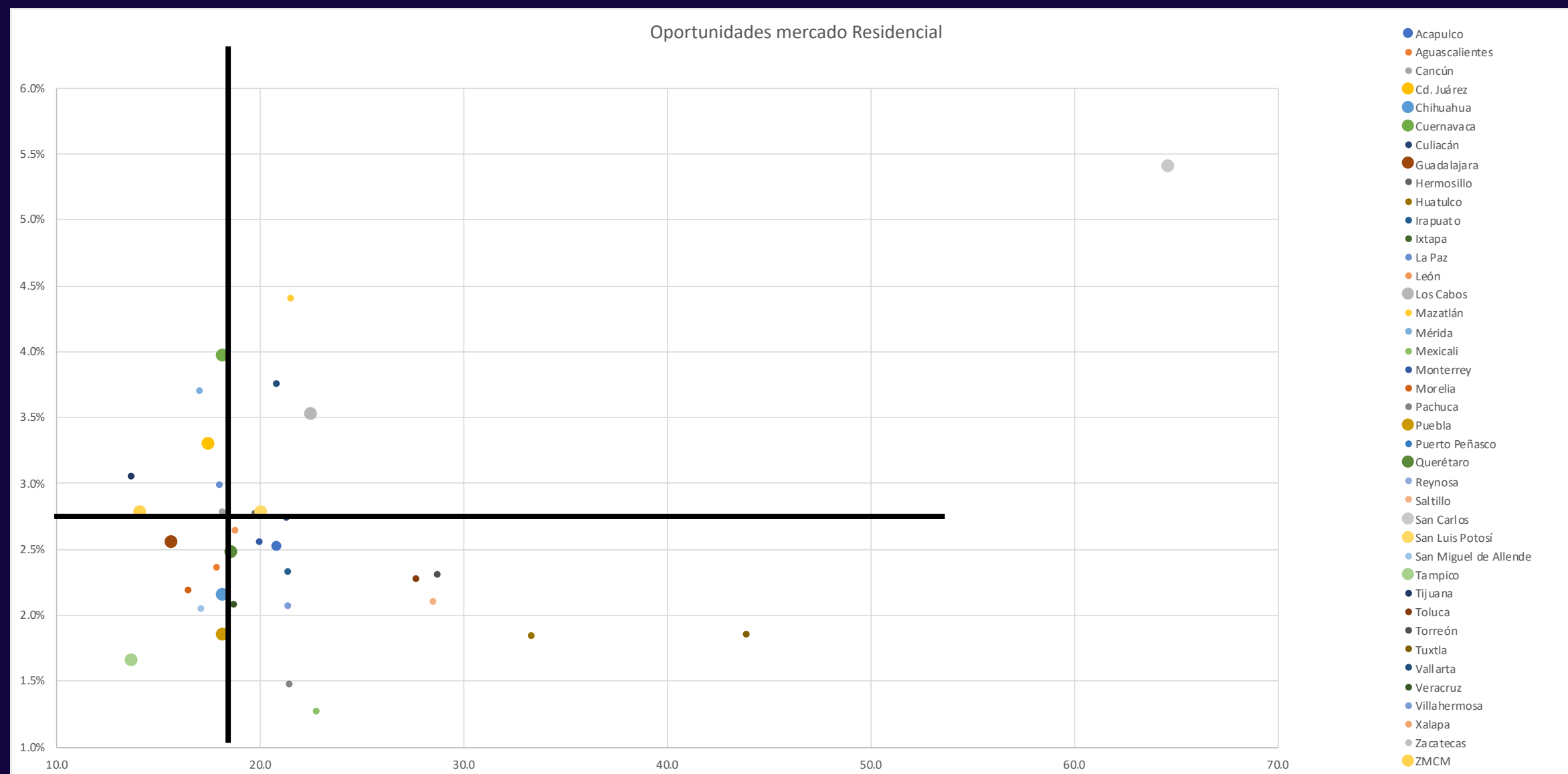
Softec®[illegible]

Proyecto	Ejemplo	
a) Unidades totales	100	
b) Inventario	20	
c) Ventidas (a-b)	80	
d) Porcentaje de ventas c/d	$80/100=0.8 = 80\%$	
e) Tiempo en venta (#meses)	20	
f) Exito comercial d/e	$80\%/20=4\%$	
g) Meses restantes $(100-d)/f$	$(100\%-80\%)/4=5$	
f) Resultado soy:		

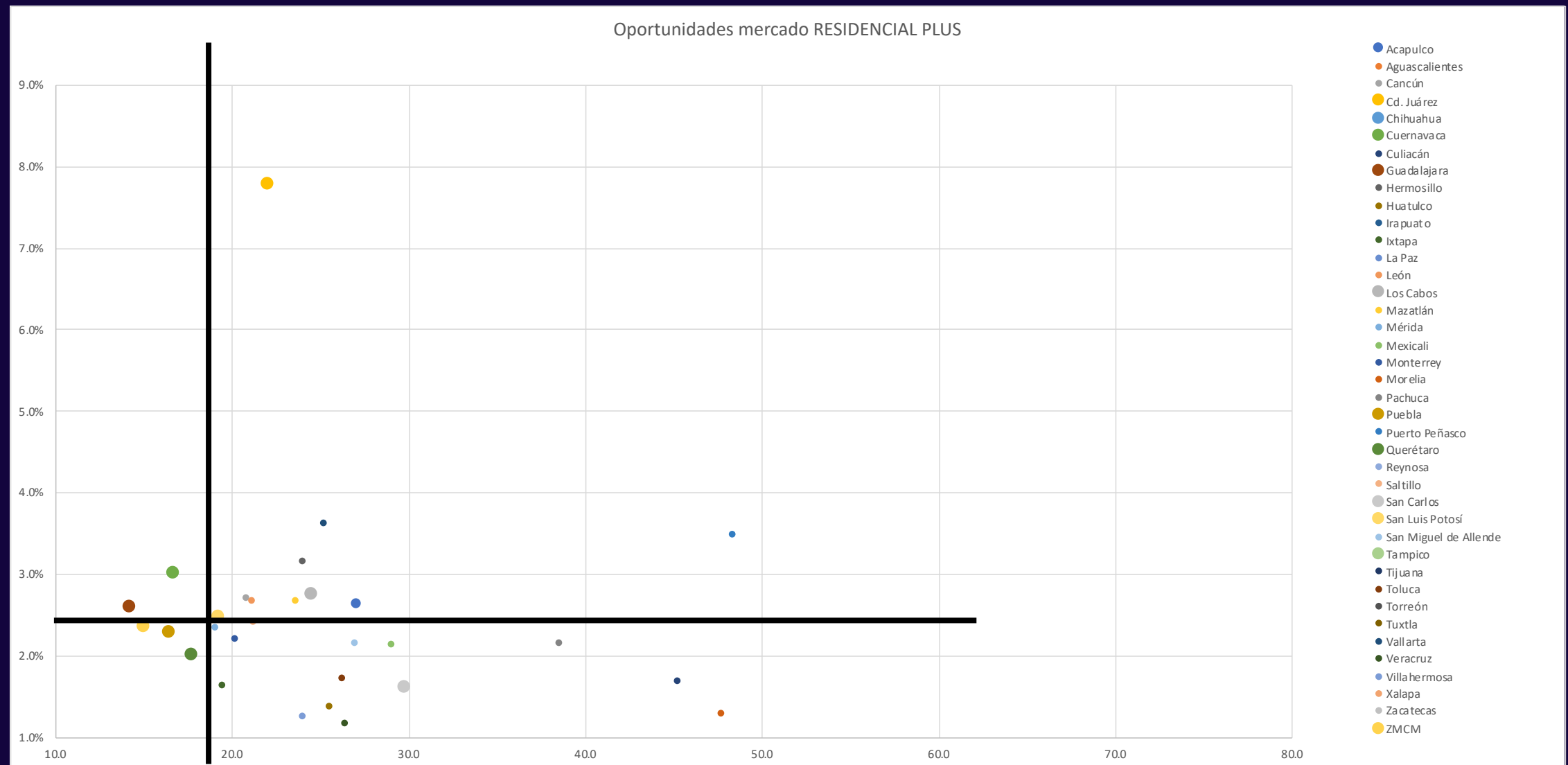
¿Eres melon, sandía o limonada?



Oportunidades M

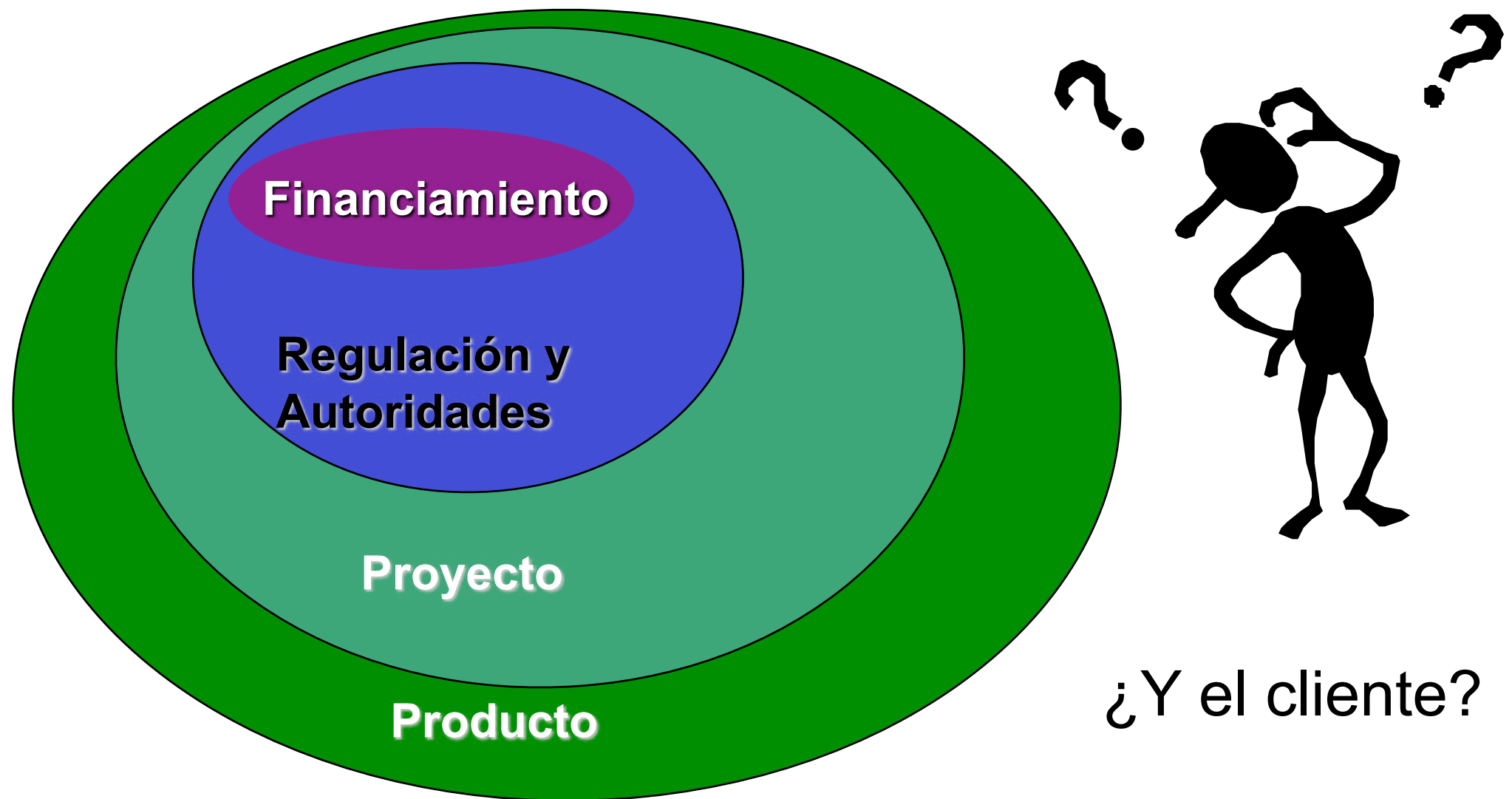


Oportunidades R

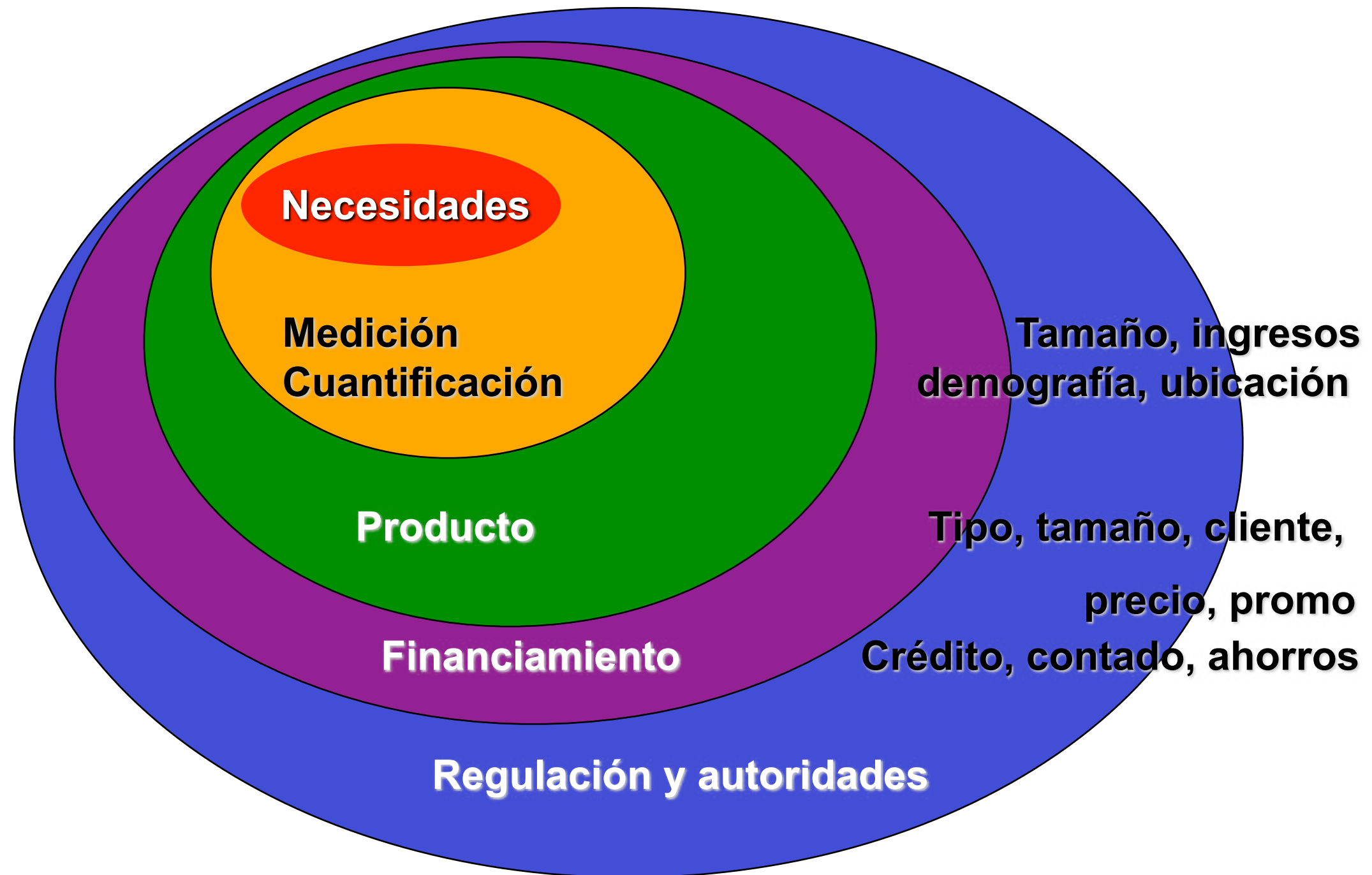


Oportunidades RP

Estrategia actual de diseño de productos



Estrategia de diseño de productos



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**

www.softec.com.mx

gene@softec.com.mx

Twitter @genesoftec

Linkedin @genemex