

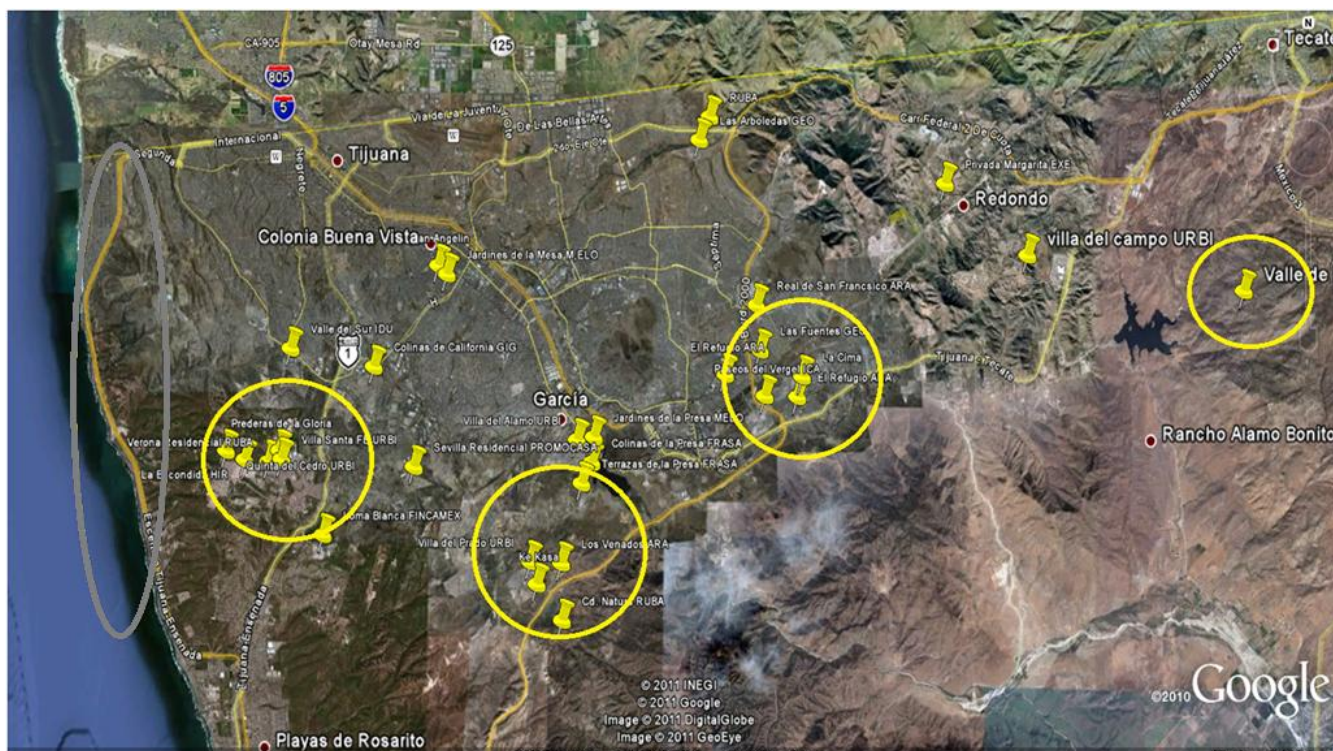
## Estudio BASICO de mercado de vivienda media en Tijuana BC diciembre del 2011

Estudio y recomendaciones elaboradas por Bustamante Realty Group Dic. 2011

### Tendencias de crecimiento de la ciudad

Las tendencias de crecimiento urbano en la ciudad de Tijuana se está dando hacia el ESTE y al SURESTE de la ciudad básicamente por la saturación del suelo denominado Centro de Población, el 90% del consumo de agua es suministrado por el Acueducto Rio Colorado que inicia en Mexicali , es por esto que los grandes desarrolladores han comprado tierra en la Zona Este y actualmente se están construyendo grandes desarrollos que pretenden entrar a los programas denominados DUIS (desarrollos Urbanos Integrales sustentables)

En la siguiente tabla podemos observar circulado los Polos de desarrollo habitacional de interés social con viviendas de \$220,000 hasta \$590,00 pesos



Como se aprecia en la fotografía de la ciudad , el crecimiento de los conjuntos residenciales de interés social se encuentran en la periferia de la ciudad, las grandes empresas han decidido como en el resto del país a construir conjuntos con más de 3,000 casas y esa es una constante en Tijuana

### Recomendación de BRG Comercial en este tema:

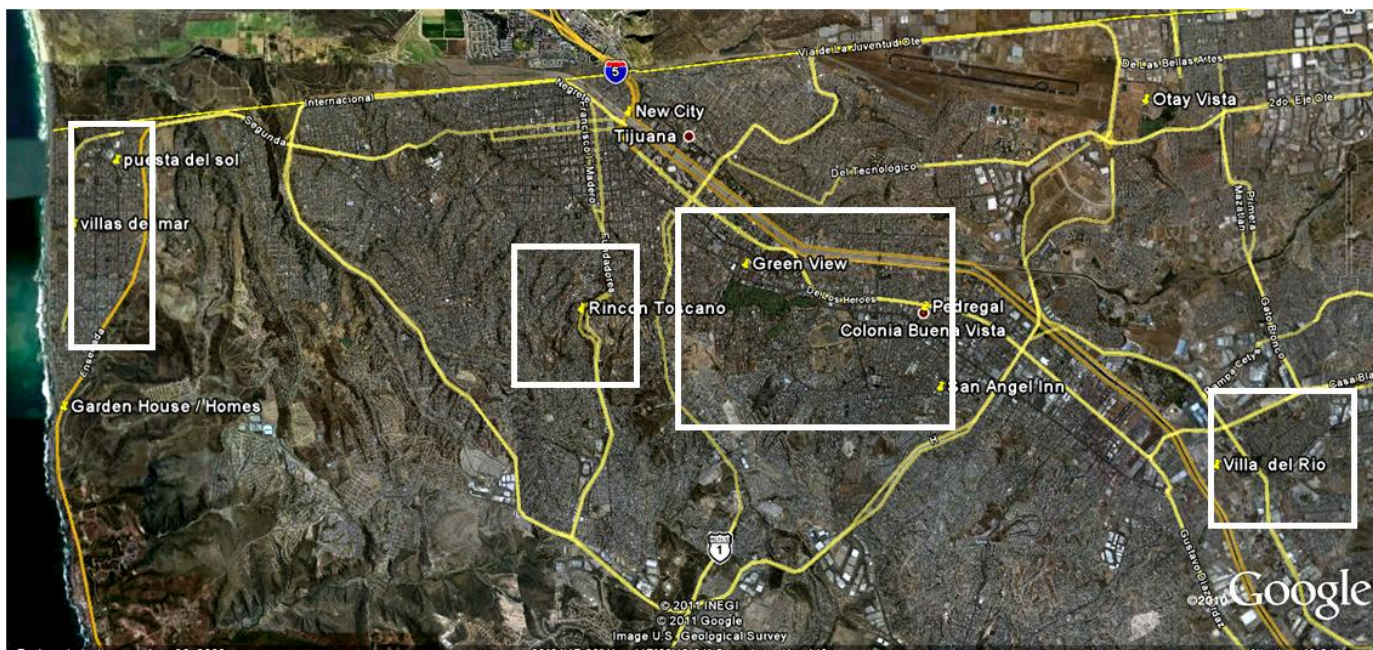
Evitar competir en este mercado ya que si bien existen clientes los márgenes de utilidad cada día son menores, la falta de liquides de CONAVI para mantener un flujo constante de subsidios pone en riesgo o encarecen financieramente los proyectos

Para ofertar vivienda de interés social se requiere comprar tierra barata y esto solo se da en la periferia de la ciudad, la inversión para MACRO INFRAESTRUCTURA (obras de cabecera) va por cuenta del desarrollador y sumada a la inversión de urbanización interna obliga a los desarrolladores a invertir grandes cantidades de dinero ya que estas obras NO SON FINANCIADAS por los créditos puente

## Estudio BASICO de mercado de vivienda media en Tijuana BC diciembre del 2011

### Zonas apropiadas para la construcción de vivienda Media \$1, 300,000.00 (+) (-) 20%

Actualmente existen 25 desarrollos habitacionales con precios de venta que van desde \$1, 000,000 hasta \$3, 500,000 millones, el promedio de los valores en las zona marcadas en los recuadros blancos es de \$1, 568,000 pesos es decir para familias que tienen ingresos de \$40,000 pesos mensuales Solo tenemos 3 conjuntos residenciales con valores arriba de \$3, 000,000 millones y son de condominios, la oferta de vivienda arriba de ese valor NO se encuentran en conjuntos residenciales, podríamos decir que es mercado libre, por lo tanto la oferta denominada CONJUNTOS residenciales de alto nivel es prácticamente nula



Los conjuntos residenciales con valor promedio \$1, 300,000 (+) (-) 20% se ubican en la Zona Central (no confundir centro histórico) actualmente existen solo 15 terrenos con superficies de 3,000 hasta 10,000 metros cuadrados susceptibles de desarrollarse en corto plazo debido a la infraestructura instalada, en las Zonas señaladas en la foto anterior NO es posible construir vivienda horizontal ya que el precio de la tierra obliga a la construcción vertical, la autoridad municipal está proponiendo y dando facilidades para la construcción de vivienda vertical, asimismo el INFONAVIT propone esquemas de financiamiento preferenciales para la construcción de este tipo de vivienda

### Recomendación BRG comercial en este tema:

Usando la lógica de Urbanización y localización recomendamos la construcción de viviendas en las Zonas marcadas asegurándonos del uso del suelo y la densidad, la localización de predios debe incluir la posibilidad de asociaciones en participación ya que los propietarios de los terrenos todavía no han asimilado que los precios cambiaron hacia la baja del 2007 al 2011 Concentrar los esfuerzos en la construcción y ventas y no en la urbanización permitiría desplazamientos en menor tiempo con el consecuente ahorro financiero

## Estudio BASICO de mercado de vivienda media en Tijuana BC diciembre del 2011

### OFERTA ACTUAL y UBICACIONES, DESARROLLADORES Y MERCADO LIBRE

Rangos de precios	Conjuntos		Unidades
\$3.5 - 2 MDP	5	20%	60
\$2 - 1 MDP	11	44%	250
\$1 - \$590 mil	9	36%	200
	25	100%	510

Ubicaciones	
Delegación Centro	8
Delegación Otay	3
Delegación Playas	7
Delegación SAB	7

DELEGACION	NOMBRE DEL CONJUNTO	PRECIO	CREDITO	PAGO	INGRESOS
SAN ANTONIO	BANUS	\$ 500,000.00	\$ 400,000.00	\$ 4,000.00	\$ 12,000.00
OTAY	VISTA DEL LAGO	\$ 750,000.00	\$ 600,000.00	\$ 6,000.00	\$ 18,000.00
SAN ANTONIO	COLINAS DE CALIFORNIA	\$ 750,000.00	\$ 600,000.00	\$ 6,000.00	\$ 18,000.00
SAN ANTONIO	JARDINES DE SANTA FE	\$ 800,000.00	\$ 640,000.00	\$ 6,400.00	\$ 19,200.00
CENTRO	LOMAS DEL RIO	\$ 850,000.00	\$ 680,000.00	\$ 6,800.00	\$ 20,400.00
LA PRESA	MI ENTORNO EL LAGO	\$ 850,000.00	\$ 680,000.00	\$ 6,800.00	\$ 20,400.00
CENTRO	CASAS MI ENTORNO	\$ 900,000.00	\$ 720,000.00	\$ 7,200.00	\$ 21,600.00
SAN ANTONIO	VALLE SUR	\$ 900,000.00	\$ 720,000.00	\$ 7,200.00	\$ 21,600.00
SAN ANTONIO	VARONA RESIDENCIAL	\$ 900,000.00	\$ 720,000.00	\$ 7,200.00	\$ 21,600.00
PLAYAS	GARDEN HOMES	\$ 1,400,000.00	\$ 1,120,000.00	\$ 11,200.00	\$ 33,600.00
PLAYAS	GARDEN HOUSE	\$ 1,400,000.00	\$ 1,120,000.00	\$ 11,200.00	\$ 33,600.00
PLAYAS	VILLAS DEL MAR	\$ 1,400,000.00	\$ 1,120,000.00	\$ 11,200.00	\$ 33,600.00
CENTRO	SAN ANGELINN	\$ 1,600,000.00	\$ 1,280,000.00	\$ 12,800.00	\$ 38,400.00
CENTRO	COLI DECHAPULTEPEC	\$ 1,600,000.00	\$ 1,280,000.00	\$ 12,800.00	\$ 38,400.00
PLAYAS	BRISAS DEL MAR	\$ 1,600,000.00	\$ 1,280,000.00	\$ 12,800.00	\$ 38,400.00
SAN ANTONIO	URBI VERSALLES	\$ 1,600,000.00	\$ 1,280,000.00	\$ 12,800.00	\$ 38,400.00
OTAY	OTAY VISTA	\$ 1,800,000.00	\$ 1,440,000.00	\$ 14,400.00	\$ 43,200.00
PLAYAS	LA CUSPIDE	\$ 1,800,000.00	\$ 1,440,000.00	\$ 14,400.00	\$ 43,200.00
CENTRO	ESPACIO CHAPULTEPEC	\$ 1,900,000.00	\$ 1,520,000.00	\$ 15,200.00	\$ 45,600.00
PLAYAS	PUESTA DEL SOL	\$ 1,900,000.00	\$ 1,520,000.00	\$ 15,200.00	\$ 45,600.00
PLAYAS	SAN MARINO	\$ 2,000,000.00	\$ 1,600,000.00	\$ 16,000.00	\$ 48,000.00
SAN ANTONIO	SAN AGUSTIN	\$ 2,000,000.00	\$ 1,600,000.00	\$ 16,000.00	\$ 48,000.00
CENTRO	GREEN VIEW	\$ 3,000,000.00	\$ 2,400,000.00	\$ 24,000.00	\$ 72,000.00
CENTRO	NEW CITY	\$ 3,500,000.00	\$ 2,800,000.00	\$ 28,000.00	\$ 84,000.00

MERCADO LIBRE APIT		
Ubicaciones	cantidad	
Delegacion Centro	121	54%
Delegacion Otay	35	16%
Delegacion Playas	17	8%
Delegacion La Mesa	9	4%
Delegacion La Presa	43	19%
	225	

INVENTARIO BRG RESIDENCIAL		
Ubicaciones	cantidad	
Delegacion Centro	70	69%
Delegacion Otay	9	9%
Delegacion Playas	15	15%
Delegacion La Mesa	5	5%
Delegacion La Presa	3	3%
	102	

## Estudio BASICO de mercado de vivienda media en Tijuana BC diciembre del 2011

DEMANDA ACTUAL DE VIVIENDA MEDIA \$1, 300,000 (+) (-) 20%

Según fuentes de información CANADEVI, INFONAVIT que se presentan en las siguientes tablas, en Tijuana tenemos un potencial de 6,000 clientes con capacidad de pago y con créditos pre – autorizados La apertura de los créditos hipotecarios Bancarios sumado los créditos Infonavit y Fovisste son un respaldo importante para la compra de vivienda media



### Vivienda, “Derrama para todos”

## Demanda potencial de Vivienda en B.C.

Municipio	Hasta 1.99	2.00 a 2.60	2.61 a 3.99	4.00 a 6.99	7.00 a 10.99	11.00 en adelante	Total
Ensenada	4,999	3,153	4,355	2,437	909	985	16,838
Mexicali	7,577	6,253	8,156	8,003	4,961	4,910	39,871
Rosarito	834	686	988	553	246	124	3,431
Tecate	1,554	1,017	1,334	815	486	316	5,522
Tijuana	21,543	17,786	23,678	13,887	6,291	6,481	89,666
Baja California	36,507	28,895	38,522	25,695	12,893	12,816	155,328

65,402 Viviendas con necesidad de subsidio CONAVI

INFONAVIT, Enero-2011

## Estudio de LCQ Consulting Group

### DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA EN TIJUANA INCLUYE ACUMULACIÓN DE INGRESOS CONYUGALES

#### PROYECCION DE DEMANDA AGREGADA ANUAL, SEGUN ENCUESTA DE INGRESOS INEGI

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Total anual	23.092	24.524	26.044	27.659	29.374	31.196
menos de 2 SM	0%	-	-	-	-	-
2 A 3	13,5%	3.129	3.323	3.529	3.747	3.980
3 A 5	38,4%	8.861	9.410	9.994	10.613	11.271
5 A 7	16,9%	3.898	4.140	4.396	4.669	4.959
7 A 10	11,3%	2.599	2.760	2.931	3.113	3.306
10 A 15	12,0%	2.763	2.935	3.117	3.310	3.515
MAS DE 15	8,0%	1.842	1.957	2.078	2.207	2.344
<b>MERCADO DE SEGUNDA COMPRA - MEDIA ECONOMICA</b>	<b>2.763</b>	<b>2.935</b>	<b>3.117</b>	<b>3.310</b>	<b>3.515</b>	<b>3.733</b>
<b>MERCADO DE SEGUNDA COMPRA - MEDIA Y RESIDENCIAL</b>	<b>1.842</b>	<b>1.957</b>	<b>2.078</b>	<b>2.207</b>	<b>2.344</b>	<b>2.489</b>

## Estudio BASICO de mercado de vivienda media en Tijuana BC diciembre del 2011

Continuando con la demanda , la fuente de información mas confiable que tenemos es nuestra propia Estadística, de acuerdo con los registros BRG generados por llamadas en nuestra oficina y a nuestros desarrollos habitacionales durante el 2011 tuvimos más de 2,000 contactos de familias buscando casas o condominios de un valor promedio de \$1,500,000 principalmente en la delegación Centro de Tijuana

<b>CONTACTOS PROMEDIOS OFICINA BRG ENERO - NOVIEMBRE</b>				
Cantidad de llamadas	Promedio de precios	%		
81	\$80- \$115,000 dls	73%		
13	\$115-\$153,000 dls	12%		
11	\$153-\$192,000 dls	10%		
23	\$192-\$230,000 dls	21%		
8	\$230-\$300,000 dls	7%		
136				
	OFICINA	SAN ANGEL	GARDEN HOUSE	TOTAL
ENERO	111.00		19.98	130.98
FEBRERO	141.00		25.38	166.38
MARZO	180.00		32.40	212.40
ABRIL	150.00		27.00	177.00
MAYO	167.00		30.06	197.06
JUNIO	180.00	96.39	32.40	308.79
JULIO	84.00	44.98	15.12	144.10
AGOSTO	90.00	48.20	16.20	154.40
SEPTIEMBRE	90.00	48.20	16.20	154.40
OCTUBRE	160.00	85.68	28.80	274.48
NOVIEMBRE	183.00	98.00	32.94	313.94
	1,536.00	421.45	276.48	2,233.93

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE BRG COMERCIAL:

Es evidente que la demanda en Tijuana es considerable y que la oferta se ha quedado muy por debajo de las expectativas del mercado, suponemos que los desarrolladores todavía no se recuperan de la caída del mercado de los años 2008, 2009 y parte del 2010, la falta de créditos hipotecarios y de créditos puente obligo a varios conjuntos habitacionales de vivienda media a cerrar sus puertas y en algunos casos a entregar su patrimonio a los Bancos y Sofoles acreedores

No es lo mismo 2009 que el 2012 para el año que entra tal vez no esperemos un repunte impactante en la economía pero si sabemos que la estabilidad va a continuar con su respectiva dosis de optimismo en el

**Estudio BASICO de mercado de vivienda media en Tijuana BC diciembre del 2011**

consumidor y eso se demostró en el 2011 ya que las ventas fueron aceptables y la cantidad de créditos hipotecarios supero por mucho la expectativa que se tenía durante de la crisis

Pocos mercados son tan dinámicos y auto corregibles como el de Tijuana, nuestra vecindad con California nos mantiene activos ya que manejamos una economía Binacional y Regional, 80,000 empleados van diario a San Diego y estos generan una derrama económica importante en USA que finalmente se regresa a Tijuana vía sueldos que se invierten en compras Patrimoniales, la inmigración constante de familias del Distrito Federal, Monterrey y otras ciudades de México generan una demanda constante de Vivienda, mientras otras ciudades de México están en franco DECRECIMIENTO Tijuana crece a un ritmo igual a los años ochentas

A BRG Comercial le parece que el tema **NO** es si hay o no mercado, eso es evidente , lo importante es el **TIPO DE PRODUCTO** el diseño y la funcionalidad de las viviendas es la clave, tenemos múltiples experiencias exitosas que nos indican que cuando se suma la visión del comercializador LOCAL con la del constructor el éxito se garantiza

**RECOMENDACIONES PARA CONSTRUCTORES:**

Construir casas o condominios con un valor de \$1, 300,000 hasta \$1, 9000,000 es decir para familias con un ingreso mensual de \$37,000 pesos

Ubicar terrenos dentro de la mancha urbana y evitar la inversión en infraestructura de obras de cabecera, en caso de ser necesario contemplar la construcción de edificios con inversión complementaria en Eco – tecnologías básicas, conjuntos habitacionales y unidades con servicios integrales de comunicación y seguridad, la inversión en espacios Sociales – comunes es fundamental

Es conveniente mantenerse alejado de la venta de casas de interés social ya que la competencia de las grandes empresas cada día reduce mas la posibilidad de utilidades razonables, solo con una producción y venta masiva se puede competir y creemos que esto no es necesario ya que el mercado de \$1, 300,000 (+) (-) 20% de pesos hoy esta desatendido, insistimos en que es cuestión del diseño del producto y saberlo vender

Atentamente

Luis M. Bustamante Fernández

Agente Inmobiliario Registrado

Luis Bustamante | Oportunidades de Inversión  
Tijuana Baja California México | [www.BRG.mx](http://www.BRG.mx)  
O 664 686.2120 | C 396.9958 | N 152\*161280\*1

BUSTAMANTE  
REALTY GROUP