

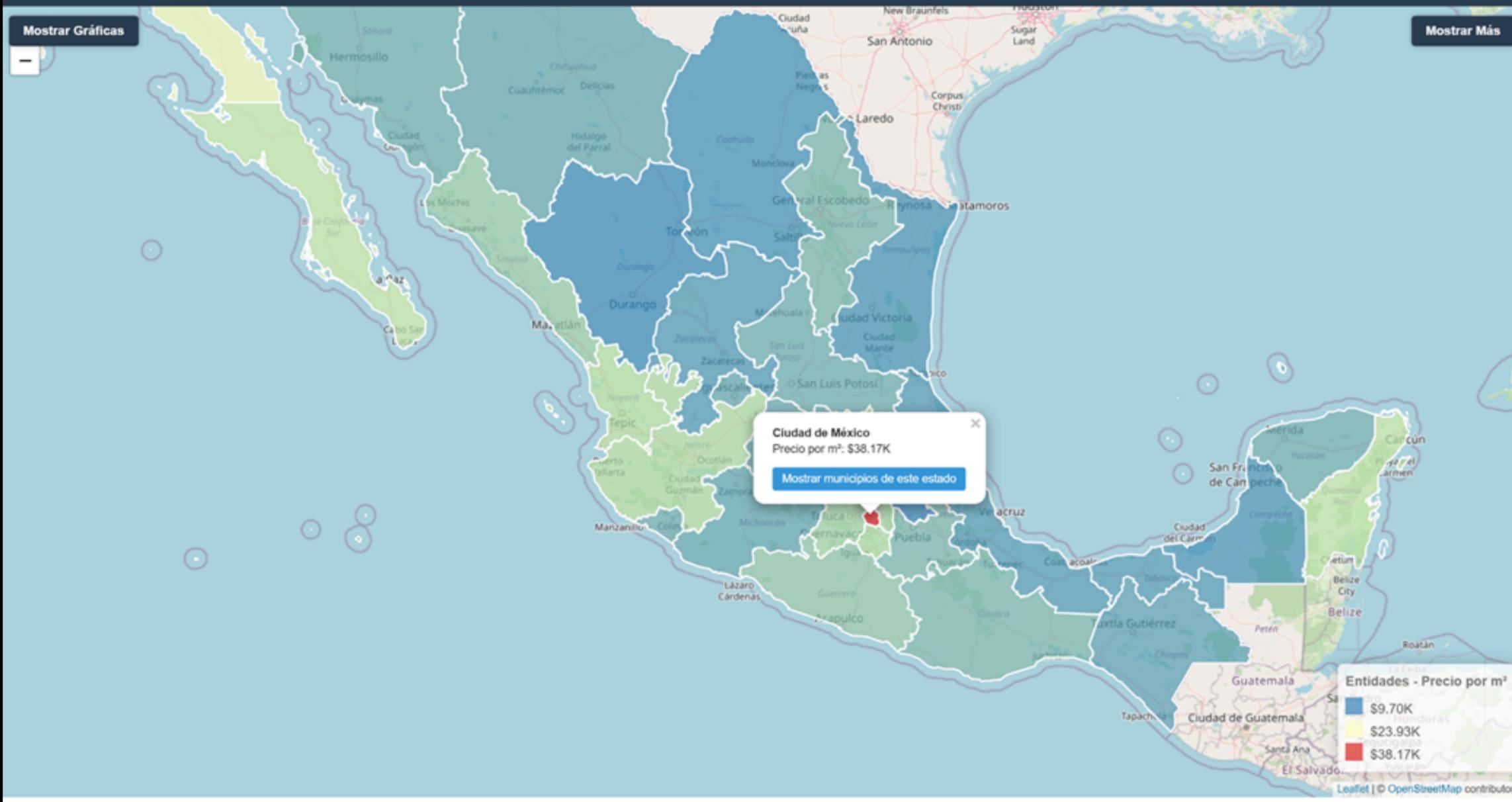
# Caso de Uso Benito Juárez - CDMX





Vista general: Indicadores por entidad y municipio

Variable para colorear: **Precio por m<sup>2</sup>**





## Vista general del país:

---

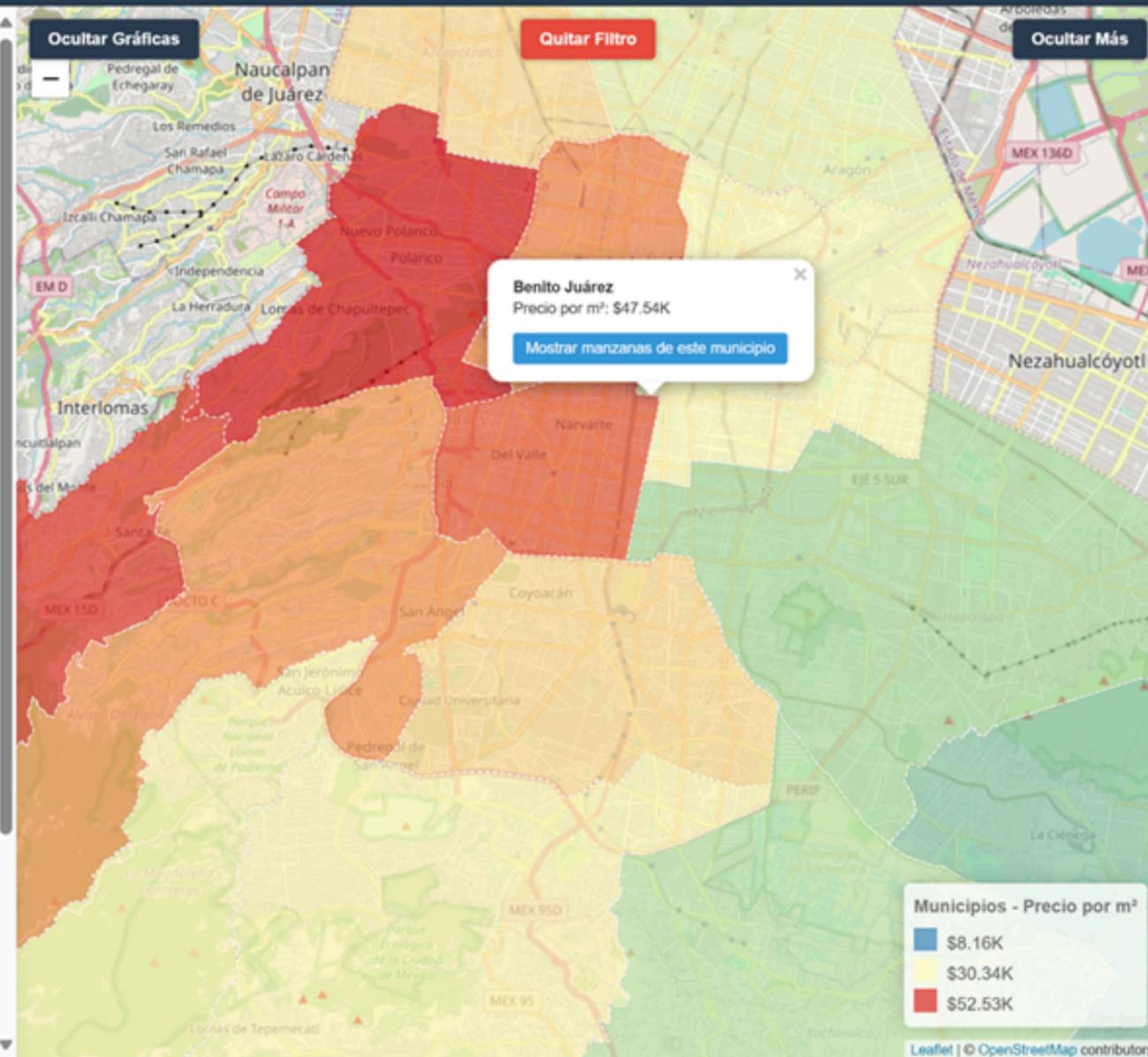
La vista general a nivel nacional revela una clara y notable heterogeneidad en el valor inmobiliario a lo largo y ancho de México. En este panorama, la Ciudad de México se destaca claramente como la entidad con el precio promedio por metro cuadrado más elevado de todo el país, con un valor de \$38.71K.

Respecto al valor de los precios por metro cuadrado a nivel de entidad, podemos observar que la Ciudad de México se posiciona como la líder nacional. A fin de obtener un detalle más específico y comprender las dinámicas locales, nuestro análisis profundizará, llegando a un nivel de agregación más pequeño para examinar el área de Benito Juárez en la Ciudad de México.



### Municipios de Ciudad de México

Variable para colorear: Precio por m²





## Análisis a nivel municipio:

---

Al adentrarnos en el análisis a nivel municipal dentro de la Ciudad de México, resulta evidente cómo la alcaldía Benito Juárez se distingue notablemente en este panorama, a pesar de no ser la alcaldía con mayores precios por metro cuadrado, esta presenta un precio por metro cuadrado de \$47.54K.

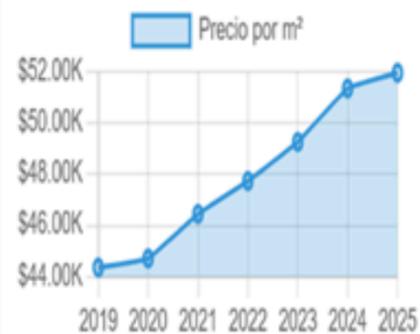
Este valor es significativamente superior al promedio de la ciudad y la convierte en un claro foco de interés y una oportunidad destacada para inversionistas en el sector inmobiliario. Esta disparidad subraya la importancia de un análisis granular para identificar las áreas de mayor valor y potencial dentro de esta misma entidad.



### Clusters de Benito Juárez

Variable para colorear: Precio por m<sup>2</sup>

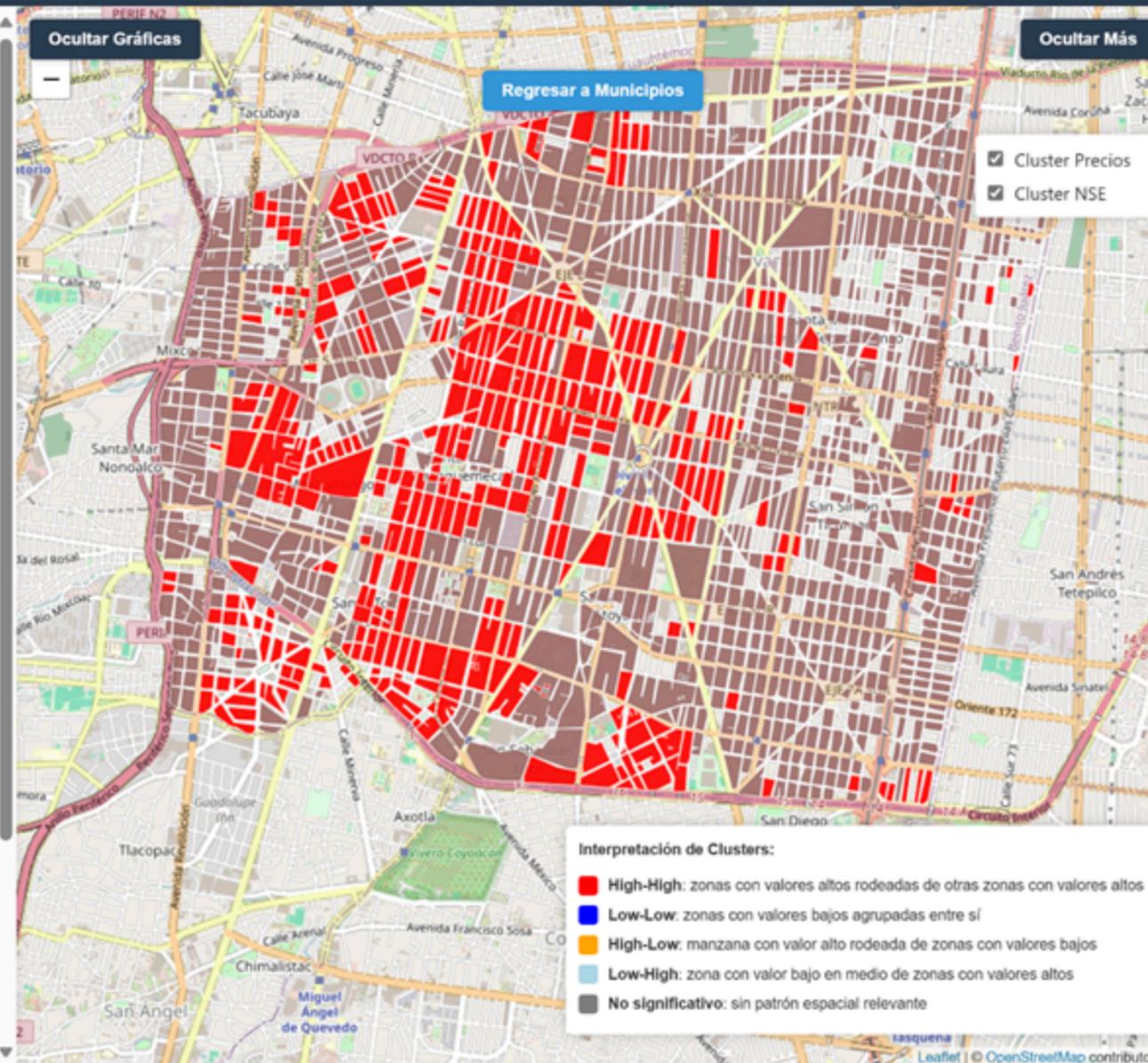
Evolución histórica de la variable seleccionada



Transporte al trabajo



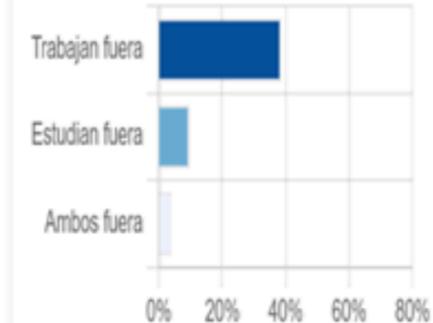
Tiempos de traslado al trabajo



Evolución histórica del conteo de propiedades



Movilidad fuera del municipio



Transporte a la escuela





## Análisis de Clusters

---

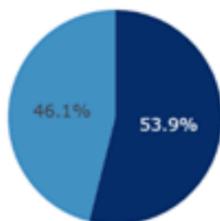
El mapa central de esta diapositiva ilustra la distribución de clusters de precios en la alcaldía Benito Juárez, ofreciendo una visualización granular del valor inmobiliario.

Se observa una predominancia de zonas identificadas como 'High-High' (zonas con valores altos rodeadas de otras zonas con valores altos), lo que indica una consolidación de precios elevados en gran parte de la alcaldía. También se aprecian algunas 'Low-High' (zonas con valor bajo rodeadas de zonas con valores altos).

Existen zonas en específico que cumplen la condición de tener precios elevados, acompañados de NSE altos para las zonas vecinas.

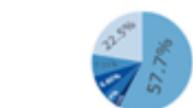


### Distribución por género



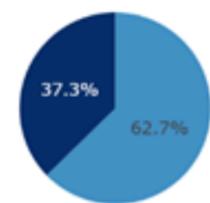
Mujeres Hombres

### Distribución por grupos de edad

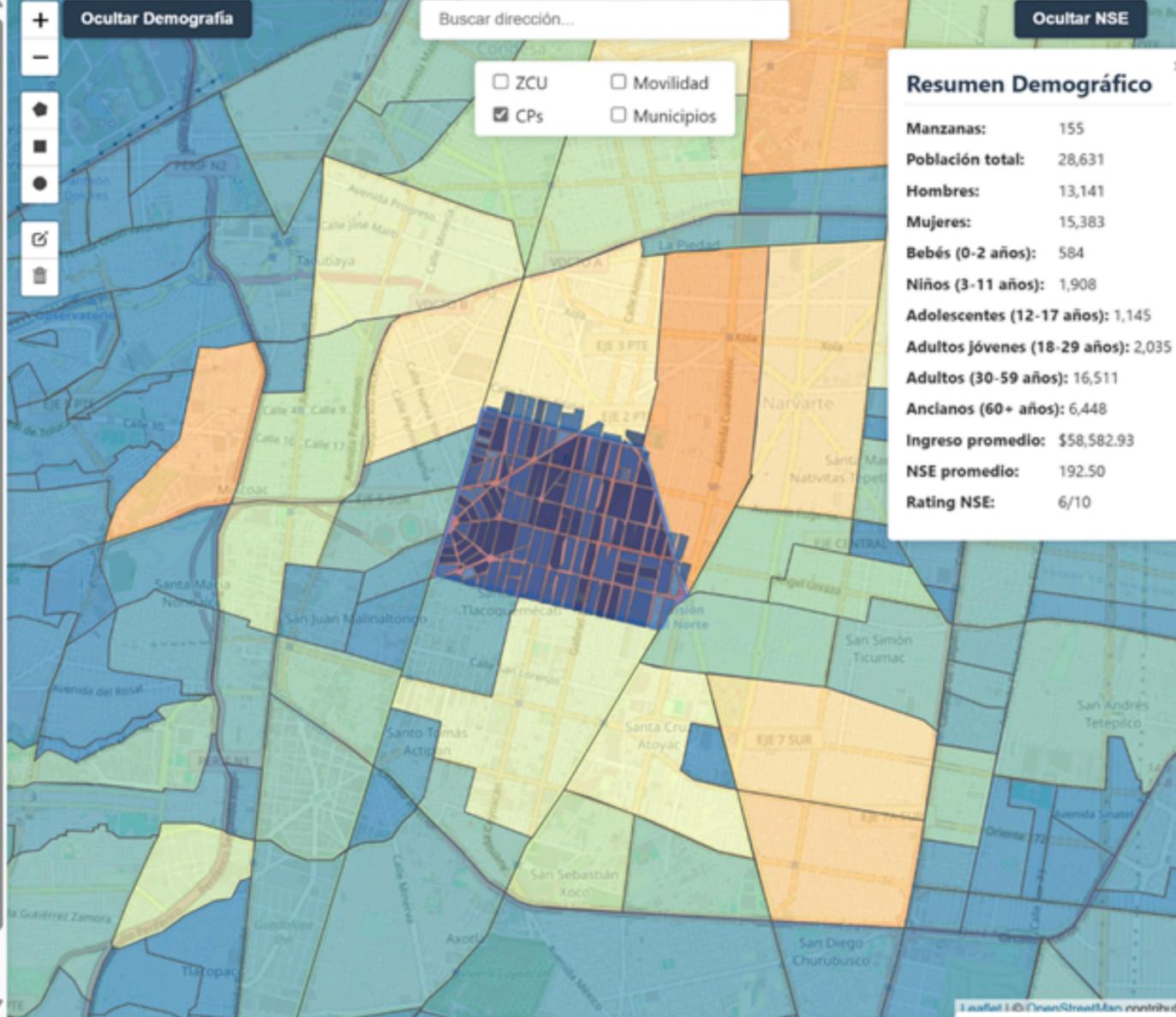


Adultos  
Ancianos  
Adultos\_Jovenes  
Niños  
Adolescentes  
Bebes

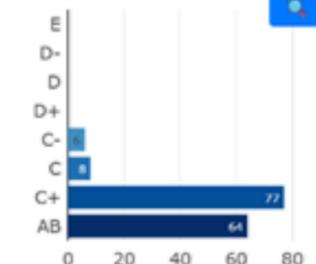
### Participación de población ocupada



Ocupada



### Distribución por Categoría NSE



### Ingreso promedio por NSE



### Distribución del gasto



Alimentos  
Vivienda  
Transporte  
Limpieza  
Personales



## Análisis del entorno del código postal 03100

---

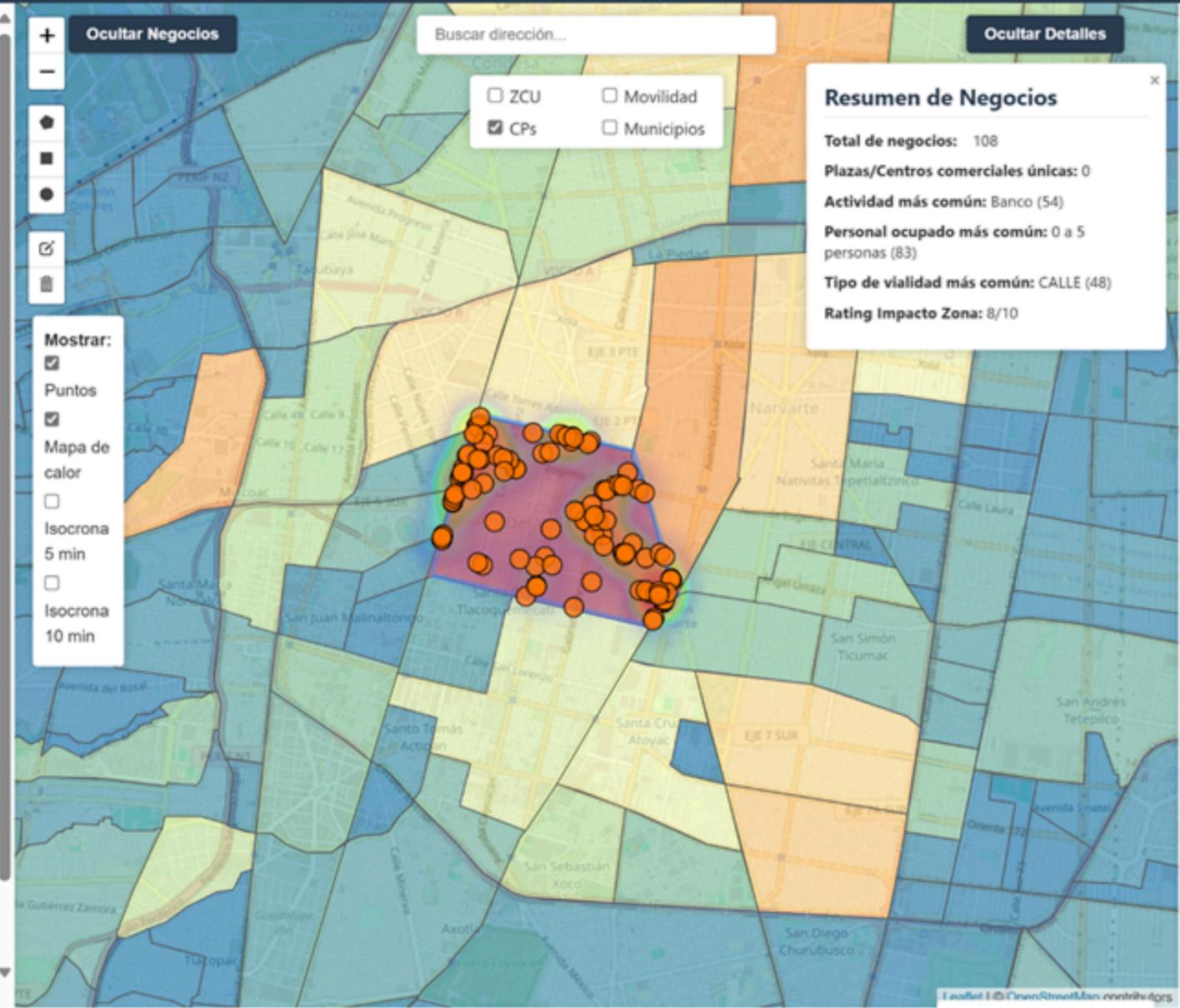
Se observa que es una zona que se mantiene en niveles socioeconómicos comunes. Cuenta con una población total de 28,631 personas, de las cuales 13,141 son mujeres y 15,383 son hombres.

La composición por grupos de edad muestra una predominancia de adultos, con 16,51 personas entre 30 y 59 años, y ancianos (60+ años) con 6,448, mientras que los adultos jóvenes (18-29 años) suman 2,035. El ingreso promedio por NSE es de \$58,582.93 y la calificación de la zona es de 6/10.



### Top 5 Vialidades

| Vialidad                      | Conteo |
|-------------------------------|--------|
| AVENIDA INSURGENTES SUR       | 18     |
| CALLE CONCEPCION BEISTEGUI    | 7      |
| CALLE MATIAS ROMERO           | 6      |
| EJE VIAL 6 SUR (ÁNGEL URRAZA) | 5      |
| CALLE SAN BORJA               | 5      |



### Resumen de Negocios

Total de negocios: 108

Plazas/Centros comerciales únicas: 0

Actividad más común: Banco (54)

Personal ocupado más común: 0 a 5 personas (83)

Tipo de vialidad más común: CALLE (48)

Rating Impacto Zona: 8/10

### Top 5 plazas/Centros comerciales

| Edificio                 | Conteo |
|--------------------------|--------|
| No hay datos disponibles |        |





## Análisis de la zona para la vista de negocios:

---

El mapa central ilustra una dispersión de puntos que representan la ubicación precisa de diversos negocios dentro del área de estudio.

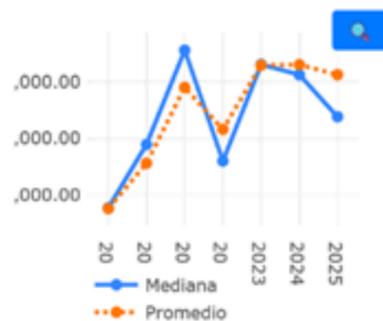
Se ha identificado un total de 108 negocios. El tipo de vialidad más común es 'CALLE' con 48 ocurrencias, seguido de 'AVENIDA' con 35. La mayoría de los negocios (60) emplea entre 0 y 5 personas. La actividad más común es 'Banco' con 54 ocurrencias. La cercanía a estos establecimientos añade valor comercial a las propiedades.



Estimación del valor unitario.

Valor unitario

Evolución de precios por m<sup>2</sup>



Conteo de transacciones por tipo



Conteo de transacciones por clase



Ocultar Valores

Buscar dirección...

Ocultar Detalles

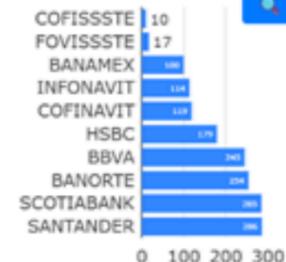
- ZCU
- Movilidad
- CPs
- Municipios

- Mostrar:
- Puntos
  - Mapa de calor
  - Isocrona 5 min
  - Isocrona 10 min

Resumen de Valores

Total de transacciones: 1674  
Precio promedio por m<sup>2</sup>: \$48,935.96  
Precio terreno promedio por m<sup>2</sup>: \$51,863.22  
Superficie vendible promedio: 125.03 m<sup>2</sup>  
Valor concluido promedio: \$6,033,906.67  
Valor terreno promedio: \$2,478,343.38  
% terreno/valor promedio: 41.07%  
Antigüedad más común: Usado (1197)  
Clase más común: Semilujo (886)  
Tipo más común: Dep. en cond. (1521)  
Créditos más comunes: SANTANDER (286)  
Año más común: 2021 (353)  
Distribución por superficie vendible:  
0-50 m<sup>2</sup>: 27 (1.6%)  
Valor promedio: \$1,894,440.74  
Valor terreno promedio: \$723,383.85  
% terreno/valor: 38.18%  
51-100 m<sup>2</sup>: 570 (34.1%)  
Valor promedio: \$4,069,096.49  
Valor terreno promedio: \$1,439,939.07  
% terreno/valor: 35.39%  
101-150 m<sup>2</sup>: 703 (42.0%)  
Valor promedio: \$6,111,981.22  
Valor terreno promedio: \$2,261,739.82  
% terreno/valor: 37.01%  
151-200 m<sup>2</sup>: 232 (13.9%)  
Valor promedio: \$8,014,620.09  
Valor terreno promedio: \$3,189,203.43  
% terreno/valor: 39.79%

Conteo de transacciones por credito



Conteo de transacciones por antigüedad del inmueble



Conteo de transacciones por año





## Análisis de la zona para la vista de valores:

---

Con un total de 1674 transacciones registradas y un precio promedio por metro cuadrado de \$48,935.96.23, esta información es la base para propuestas de valor sólidas. La superficie vendida promedio es de 125.03 m<sup>2</sup>.

La distribución de superficie vendida indica que el 34.1% de propiedades están entre 51 y 100 m<sup>2</sup>, y el 42.0% entre 101 y 150 m<sup>2</sup>, lo que ofrece un panorama claro del tipo de propiedades que predominan. El tipo más común de transacción es 'Departamento en condominio' con 1521 ocurrencias. La antigüedad más común es 'Usado' con 1197 transacciones. La evolución de precios por m<sup>2</sup> muestra un crecimiento notable desde 2019 hasta 2024.



Ocultar Valores

Mostrar:

- Puntos
- Mapa de calor
- Isocrona 5 min
- Isocrona 10 min

### Estadísticos de Precios

Basado en 7 transacciones que coinciden con los criterios

#### Precio por Metro Cuadrado

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Media:               | Mediana:           |
| <b>\$61,068.05</b>   | <b>\$61,830.84</b> |
| Desviación Estándar: | Coef. Variación:   |
| <b>\$4,147.73</b>    | <b>6.79%</b>       |
| Mínimo:              | Máximo:            |
| <b>\$54,248.50</b>   | <b>\$67,098.14</b> |

#### Percentiles de Precio por m<sup>2</sup>

|                    |                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 5%:                | 25%:               | 75%:               | 95%:               |
| <b>\$55,193.88</b> | <b>\$59,474.20</b> | <b>\$62,675.22</b> | <b>\$65,974.56</b> |

#### Valor Concluido Estimado

Para superficies entre 63 y 100 m<sup>2</sup>

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Media (79.91 m <sup>2</sup> ): | Mediana (75.55 m <sup>2</sup> ): |
| <b>\$4,879,947.56</b>          | <b>\$4,671,320.18</b>            |

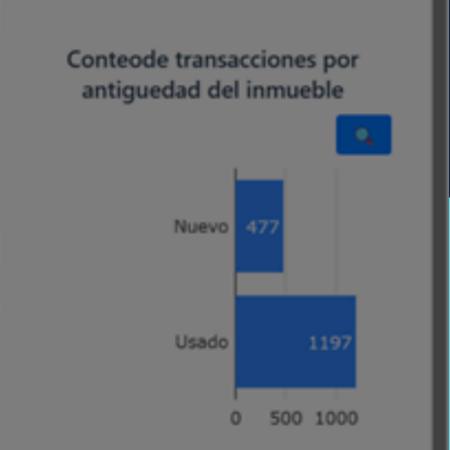
### Valores

Buscar dirección...

Ocultar Detalles

Superficie vendible:

- 27 (1.6%) \$1,894,440.74
- 38.18%
- 570 (34.1%) \$4,069,096.49
- 35.39%
- 703 (42.0%) \$6,111,981.22
- 37.01%
- 232 (13.9%) \$8,014,620.09
- 39.79%





## Análisis de valor unitario

---

Para complementar el análisis de valores, se presentan estadísticas detalladas de precios, basadas en 7 transacciones que cumplen con los criterios. Estas estadísticas ofrecen una visión profunda del comportamiento del mercado inmobiliario en Benito Juárez.

El precio por metro cuadrado presenta una media de \$61,068.05 y una mediana de \$61,830.34. La desviación estándar es de \$4,147.73, lo que resulta en un coeficiente de variación del 6.79%, indicando una relativa homogeneidad en los precios dentro del rango analizado y una alta certeza en nuestras estimaciones de valor, con una confianza del 93 por ciento de confiabilidad.

contacto@metricanalysis.com  
+52 1 56 6410 7021



metric analysis  
DECISIONES INTELIGENTES