

# Ideas Frescas<sup>®</sup>



INVESTIGACIÓN Y ANALÍTICA DE DATOS

# Aportamos bases para decisiones rentables



**Ideas  
Frescas®**  
INVESTIGACIÓN Y ANALÍTICA DE DATOS

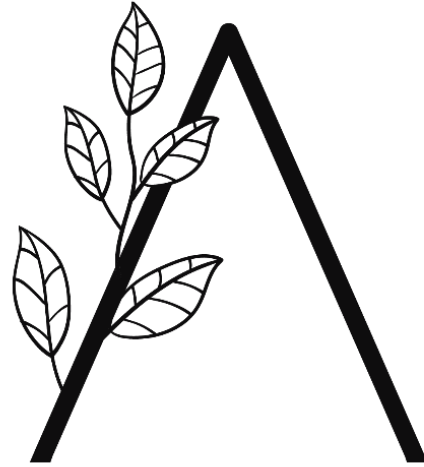
“La analítica de datos es la **habilidad de transformar datos** en información e información en conocimiento, ayudando así a tomar decisiones, que nos lleven a realizar acciones para **lograr una ventaja competitiva...**”

# Antecedentes del proyecto

Fincamex; Fertilidad Arieta;  
Febrero 2021







ARIETA



**Fincamex**  
Hogares Fuertes



# Ubicación del desarrollo

H. del  
Seminario



Estadio

Plaza  
Acaya

Escondida

Mazatlán

Image Landsat / Copernicus  
Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth



# Ubicación del desarrollo



Estadio

Libramiento 3

Libramiento 2

Image © 2021 Maxar Technologies

Google E





**Superficie Polígono:**  
16.01 Has  
**Densidad general:**  
63.40 Viv/Has



EDIFICIO NAHOA  
40 EDIFICIOS

640 UNIDADES



VIVIENDA SAUCE 3.0  
LOTE 7.00X16.50

375 VIVIENDAS

---

TOTAL 1,015 VIVIENDAS





### **Departamentos:**

Rejas de acceso controlado

Pergolados

Asadores

Juegos Infantiles

Área de ejercitadores



### **Casas:**

Caseta de Acceso

Casa Club

Alberca 6.4 x 6.7

Chapoteadero 3.2 x 2.90

Juegos Infantiles

Piñatero





## Partida arquitectónica departamento 63 m<sup>2</sup>:

- Vestíbulo
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Cuarto de lavado
- 2 baños
- 2 recámaras
- 1 cajón de estacionamiento





**Partida arquitectónica Sauce:**  
(80.73 m<sup>2</sup>)

**Lote:**  
7x16.5 (115.5 m<sup>2</sup>)

**Planta baja:**

- Cochera
- Vestíbulo
- Baño
- Cocina
- Comedor

- Sala de estar
- Recámara
- Área de lavado
- Patio
- Pasillo

**Planta alta:**

- Vestíbulo
- Baño
- Área de blancos
- 2 recámaras
- Terraza



# Analítica de datos

Fincamex; Fertilidad Arieta;  
Febrero 2021





# Estructura del mercado e índices de competitividad

Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021



# Termómetro de las condiciones del mercado inmobiliario en Mazatlán

## Algunos aspectos tomados en cuenta:

- » El termómetro con las condiciones del mercado inmobiliario es un modelo propio que nos ayuda a tener un indicador de las condiciones del mercado inmobiliario en Mazatlán, sin embargo, puede aplicarse para cualquier plaza y segmento de mercado.
- » Es un modelo propio desarrollado para darnos una idea de las condiciones del mercado.
- » Datos que incorpora el modelo: Ayuntamiento de Mazatlán, Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado de Sinaloa, Censo de Población y Vivienda del Inegi, Consejo Nacional de Población, Comisión Nacional de Vivienda, Datatur.
- » Utiliza técnicas econométricas que incluyen precios, tasas de absorción, competitividad y variables relacionadas con la industria inmobiliaria y de bienes y raíces en la ciudad Mazatlán.
- » Índice de Herfindahl el cual es usado para medir niveles de competitividad en la industria. Se hace un agregado con todos los modelos para dar una calificación de condiciones de mercado.
- » La calificación máxima es 100 y la mínima es 0.

# Resumen general del mercado en Mazatlán Enero 2021

	Condominios	Casas
Proyectos	75	15
Inventario x tipo de proyecto	1,374	431
Absorción promedio mensual individual x desarrollo a noviembre 2020	1.6	3.6
Absorción total mensual x categoría	122.8	54.44
Precio promedio total x categoría	\$3,419,073	\$2,884,501
Precio promedio x m <sup>2</sup> x categoría	\$29,707	\$18,917
Medida de construcción promedio x categoría	95.2	153.1
Estimación en meses para la venta de inventario	11.2	7.9
% de vendido	59%	71%

Fuente: Tabla hecha por Ideas Frescas con la información levantada en campo en la ciudad de Mazatlán al mes de noviembre de 2020. Nota: Los promedios de los precios promedio total son ponderados, el resto son promedios simples.

Copyright© Fernando Fuentevilla. Todos los derechos reservados.  
Prohibida la reproducción parcial o total de este material sin la autorización escrita de la empresa.

# Termómetro de las **condiciones del mercado** inmobiliario en Mazatlán

85

**Enero  
2020**

En lo que corresponde a las condiciones de mercado, el modelo de regresión elaborado nos arrojó que las condiciones de mercado fueron viables (85), la ciudad presentó crecimiento y expansión, sin embargo en los siguientes meses a raíz de la pérdida de empleo y demanda, el paro de algunas construcciones, el PIB inmobiliario presentó algunas bajas que hicieron que las condiciones empiecen a bajar.

57

**Agosto  
2020**

En el mes de agosto, las condiciones de mercado y el PIB inmobiliario se encuentran en un proceso de recuperación económica. Las tasas de absorción y demanda han hecho que las condiciones se levanten del punto más bajo se llegó a tener en meses previos. El escenario es que siga incrementando conforme llegan los meses de octubre y noviembre.

69

**Dic  
2020**

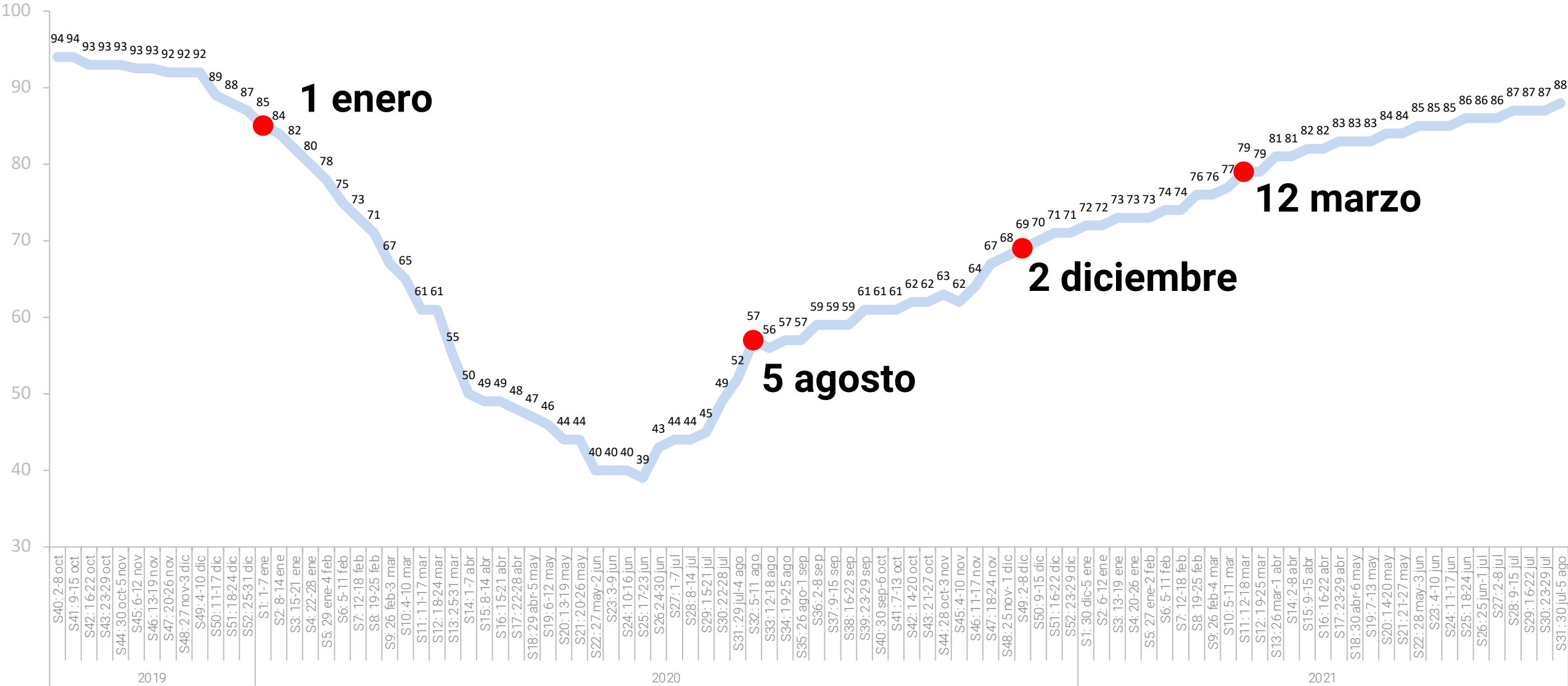
En el mes de diciembre se tiene una condición de mercado y PIB inmobiliario favorable sin embargo menor a las que se presentaban en esos meses un año anterior. Esto debido a la pérdida de empleo que se generó, la demanda interna. Las condiciones pueden mejorar en cuanto se recupere el empleo y las actividades económicas.

79

**Marzo  
2021**

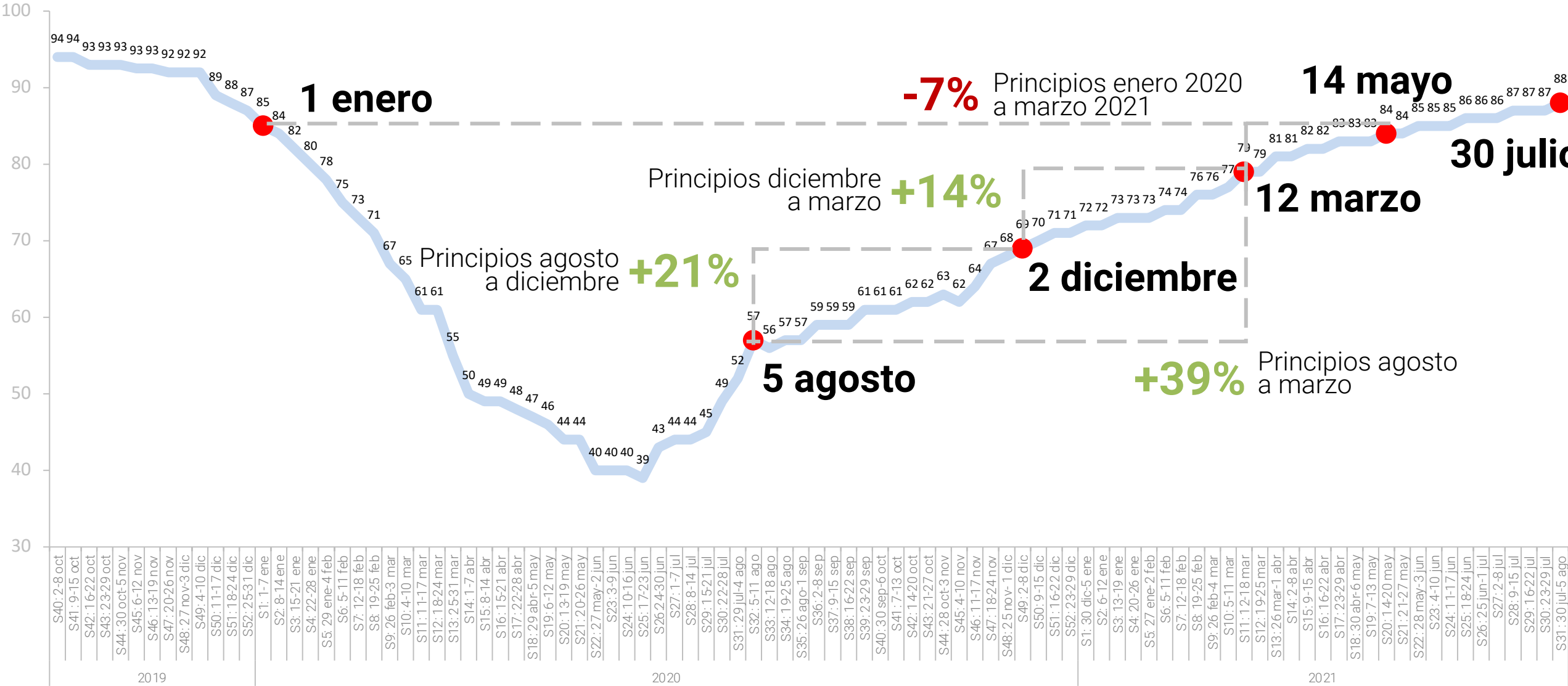
En el mes de marzo, tanto las condiciones del mercado así como las del sector inmobiliario han ido tomando ciertos incrementos. La calificación del mercado llega a un valor de 79, aún se espera que siga creciendo y llegue a tomar hasta un nivel de 87 para agosto de 2021.

# Condiciones del mercado inmobiliario en Mazatlán



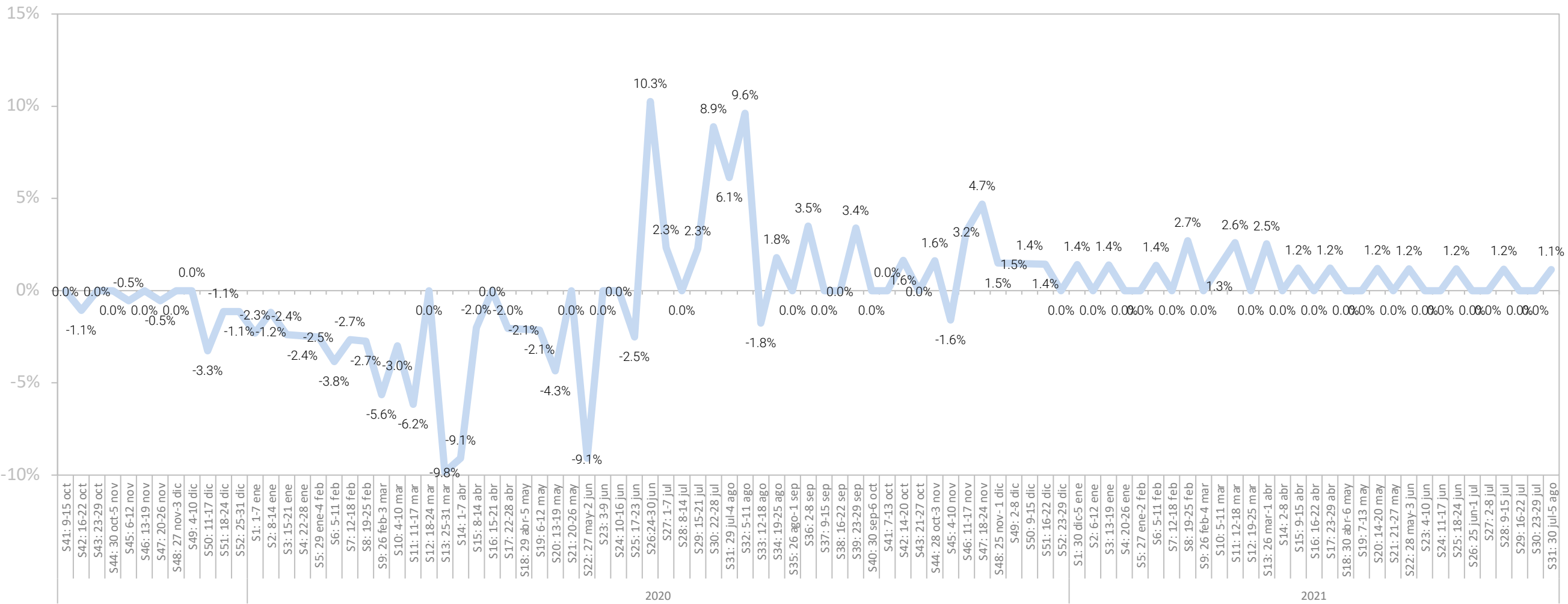
Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

# Condiciones del mercado inmobiliario en Mazatlán



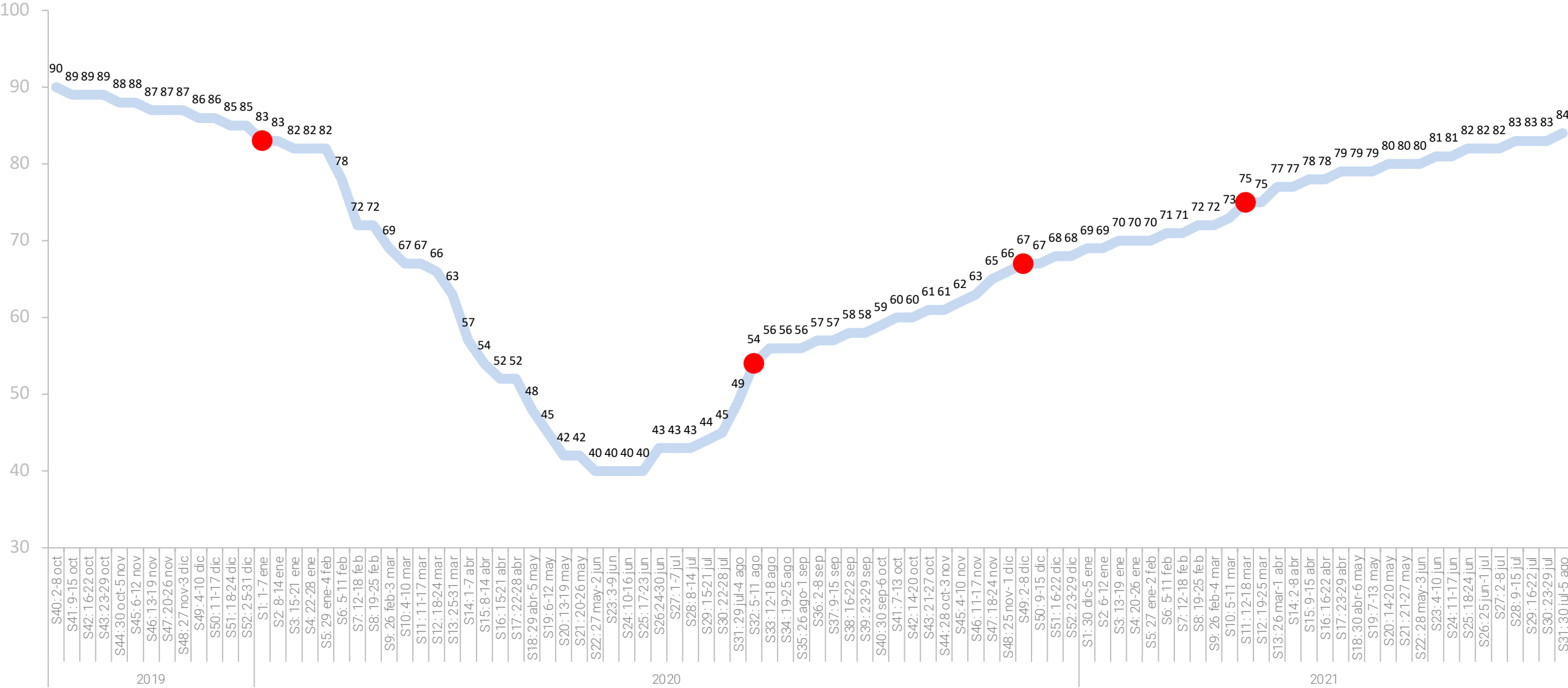
Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

# Variación semanal de las condiciones del mercado inmobiliario



Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

# Condiciones del mercado en Mazatlán- casas



Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

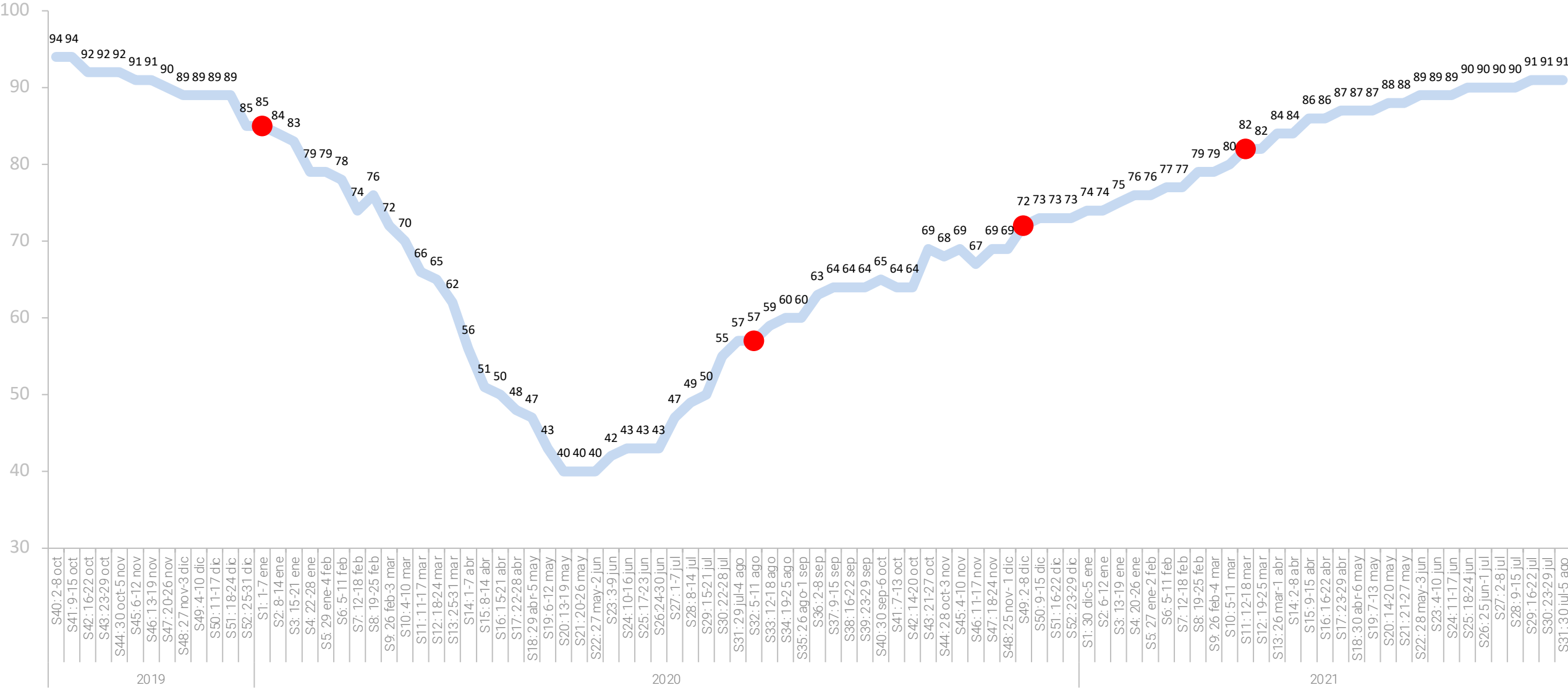


# Condiciones del mercado en Mazatlán- **casas**



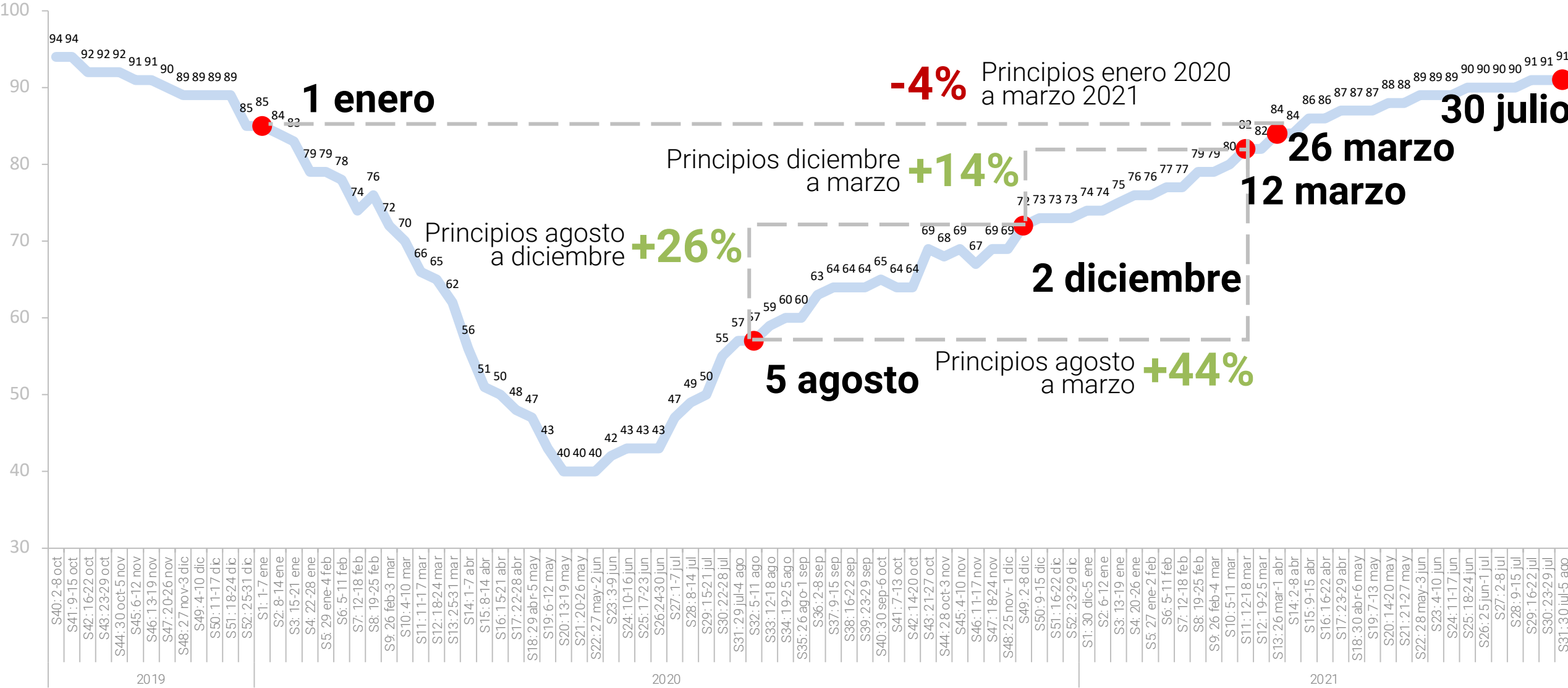
Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

# Condiciones del mercado en Mazatlán- condominios



Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

# Condiciones del mercado en Mazatlán- condominios



Fuente: Condiciones de mercado inmobiliario en Mazatlán, cálculos basados en los modelos econométricos. Calificaciones de 0 a 100, donde 0 es la peor calificación y 100 es la mejor calificación.

# Analítica para casas

Fincamex; Fertilidad Arieta;  
Febrero 2021



# Modelo #1

Precio x m<sup>2</sup>

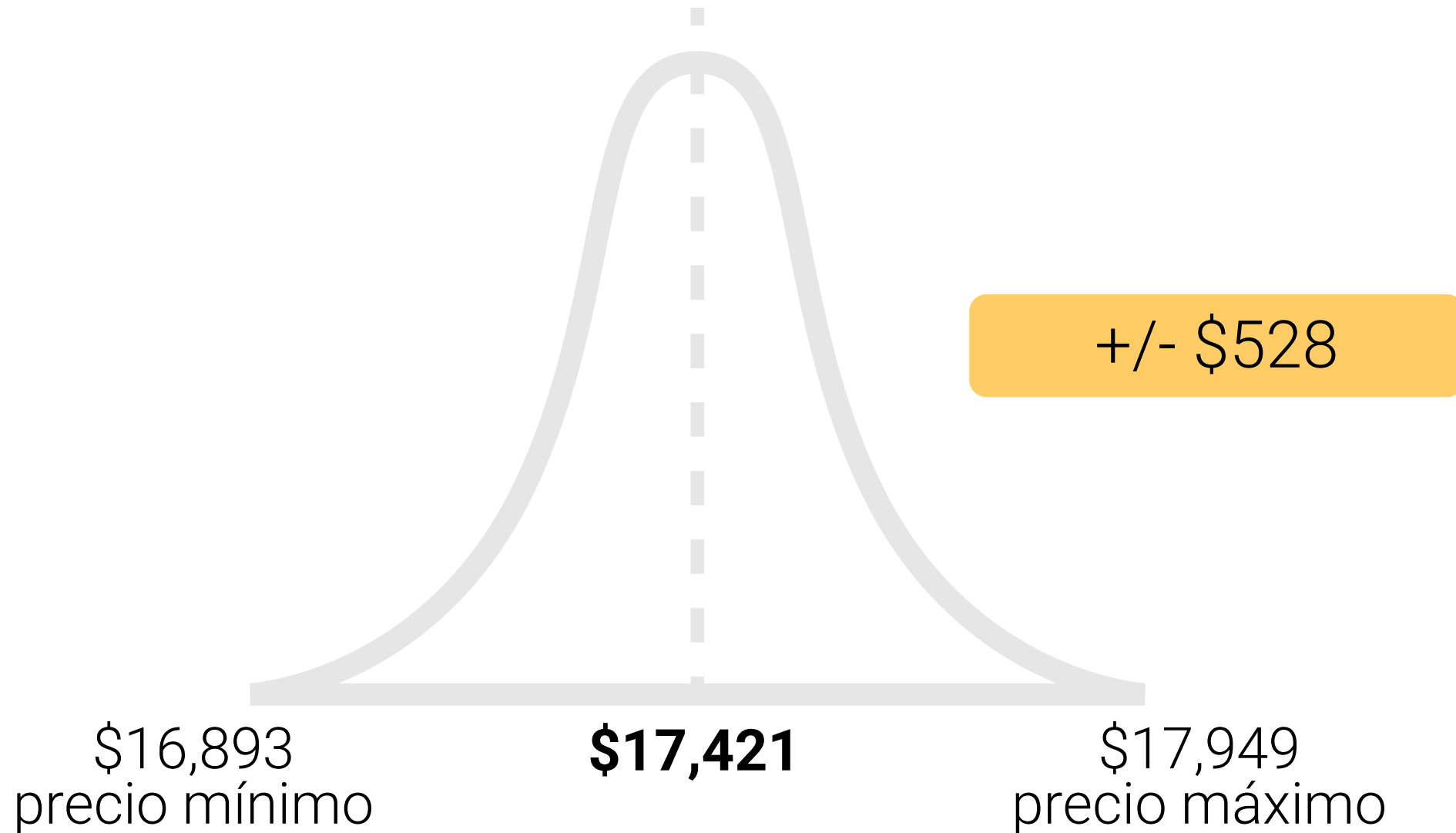
Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021



Estimación del precio x m <sup>2</sup>		
Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	13,918	**
Cerritos ciudad	8,954	***
Peché Rice	7,502	**
Marina	8,098	***
Nor poniente	2,980	*
Zona Dorada Ciudad	10,299	**
Norte	1,812	**
Tamaño	7.19	**
Casa club	439.12	**
Alberca	387.34	**
Parque	198.12	***
Banco/Cajeros	87.12	**
Conveniencia	182.31	**
Restaurante	65.18	**
Gimnasio	58.12	*
Áreas verdes	70.28	**
Bar	49.77	*
Enganche	-299.11	**
Incremento de oferta	-187.22	**
Competidores	-14.34	**

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021.

# Estimación del precio x m<sup>2</sup>



# Modelos para precio x m²

	Modelo tradicional	Precio sin amenidades	Intención Fincamex Modelo Sauce
Precio	\$17,421	\$15,328	-
Inferior	\$16,893	\$14,679	\$17,175
Superior	\$17,949	\$15,977	\$17,550



# Modelo #2

## Estimación del tamaño de casas

Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021

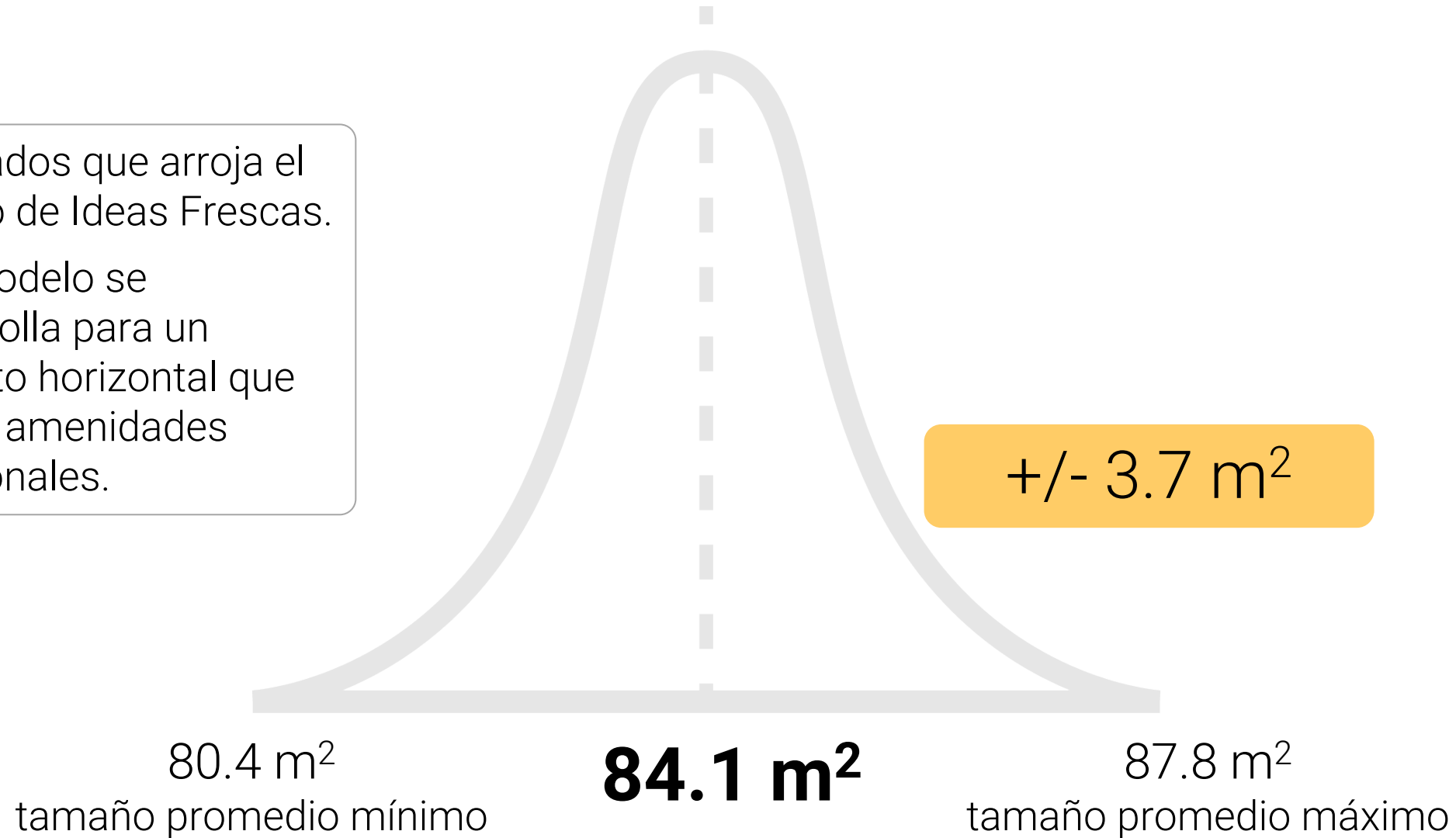


<b>Estimación del tamaño de casas</b>		
Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	50.85	***
Precio	6.14	**
Cerritos ciudad	96.19	***
Peche Rice	71.29	***
Marina	89.17	**
Nor poniente	78.10	**
Zona Dorada Ciudad	102.33	**
Norte	42.21	**
Cerritos ciudad	88.29	**
Incremento de oferta	-11.21	**
Concentración de competidores	-1.24	*

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021.

# Estimación del tamaño de casas

- » Resultados que arroja el modelo de Ideas Frescas.
- » Este modelo se desarrolla para un proyecto horizontal que incluye amenidades tradicionales.



## Modelos para medidas promedio de casas

Modelos	Medida	Inferior	Superior
Modelo Ideas Frescas	84.1	80.4	87.8
Intenciones de medidas Fincamex (Sauce)	80.0	-	-

## Precio promedio final de casas

Modelos	Promedio	Inferior	Superior
Modelo Ideas Frescas	\$1,465,106	\$1,358,197	\$1,575,922
Intenciones de medidas Fincamex (Sauce)	\$1,374,000	-	-

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021. Los datos presentados son m<sup>2</sup>.  
 Nota: Los precios promedios finales es el resultado de la medida promedio por el precio por m<sup>2</sup> del modelo tradicional.

# Modelo #3

## Estimación de la absorción mensual del proyecto

Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021



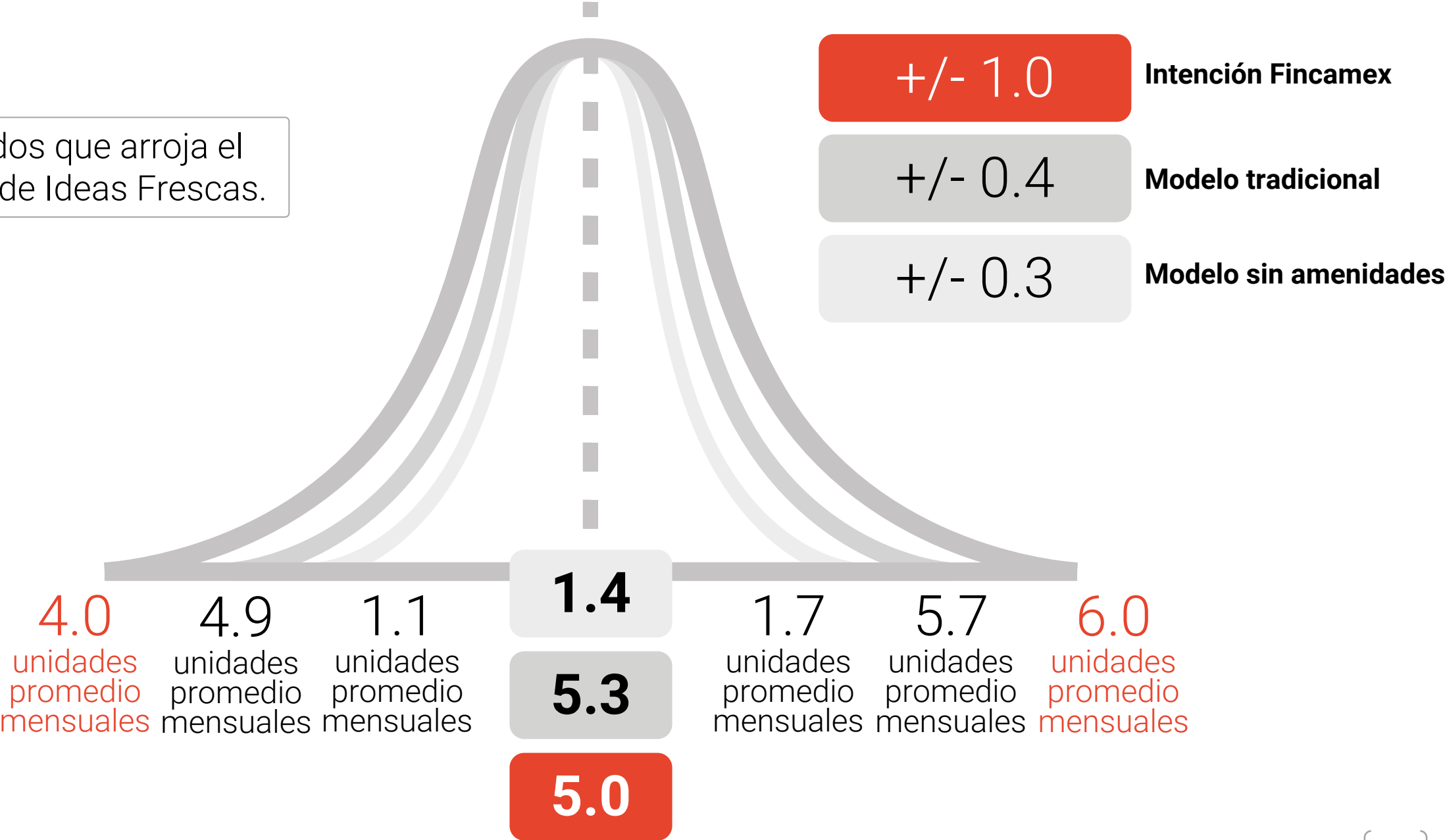
## Estimación de la futura absorción mensual para casas

Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	2.651	***
Precio	0.818	**
Cerritos ciudad	1.982	**
Peché Rice	2.189	***
Marina	0.892	**
Nor poniente	2.763	**
Zona Dorada Ciudad	0.762	**
Norte	2.152	**
Enganche	-0.743	**
Casa club	1.055	**
Alberca	1.621	**
Parque	0.766	**
Gimnasio	0.521	**
Áreas verdes	0.544	***
Bar	0.231	*
Bancos/Cajeros	0.187	**
Conveniencia	1.012	**
Farmacias	0.806	**
Restaurantes	0.433	**
Oferta	-1.202	***
Concentración de competidores	-1.113	***

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021.

# Estimación de la futura absorción para casas

» Resultados que arroja el modelo de Ideas Frescas.



## Modelos para estimación de la futura absorción para casas

Modelos	Absorción sin amenidades	Absorción del modelo tradicional	Intención Fincamex (Sauce)
Absorción	1.4	5.3	5.0
Inferior	1.1	4.9	6.0
Superior	1.7	5.7	4.0



# Analítica para departamentos

Fincamex; Fertilidad Arieta;  
Febrero 2021



# Modelo #1

Precio x m<sup>2</sup>

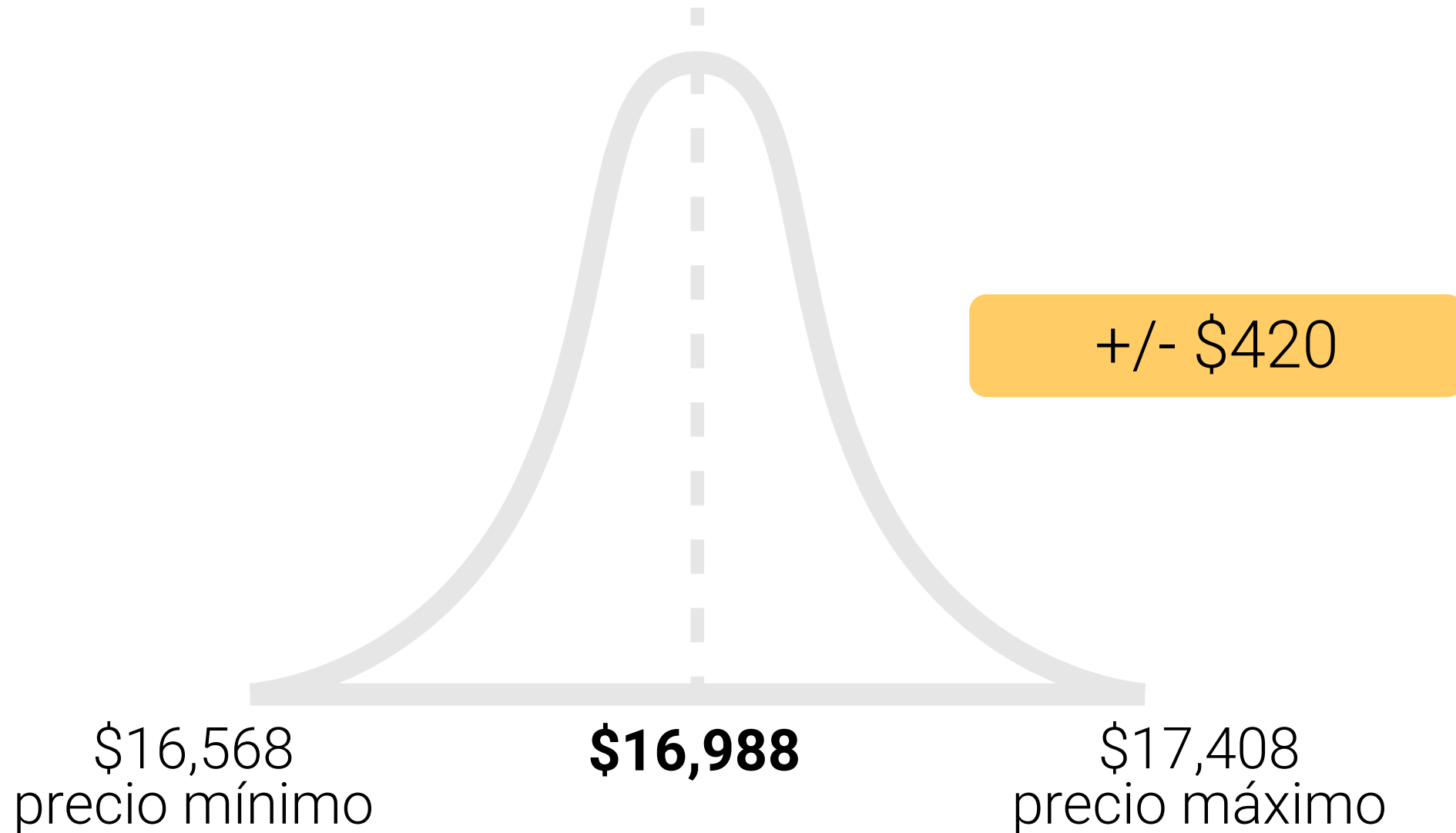
Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021



Estimación del precio x m <sup>2</sup>		
Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	13,989	***
Cerritos ciudad	9,932	**
Cerritos playa	11,952	**
Delfin	10,434	***
Peche Rice	9,177	**
Marina	6,741	***
Nor poniente	3,977	**
Zona Dorada Ciudad	8,436	**
Zona Dorada Playa	11,996	**
Centro-Norte	3,924	**
Malecón Ocean View	10,788	***
Malecón Ciudad	8,094	**
Centro	4,766	**
Norte	2,592	**
Tamaño	7.56	***
Casa club	785.6	*
Alberca	961.3	***
Parque	452.3	**
Asadores	218.2	**
Banco/Cajeros	32.5	**
Conveniencia	29.5	***
Restaurante	39.7	***
Gimnasio	125.6	**
Áreas verdes	218.3	***
Bar	28.3	*
Enganche	-140.2	**
Oferta	-76.3	**
Competidores	-293.95	**

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021.

# Estimación del precio x m<sup>2</sup>



# Modelos para precio x m<sup>2</sup>

	Modelo tradicional	Precio sin amenidades	Intención Fincamex Modelo Nahoa
Precio	\$16,988	\$15,830	-
Inferior	\$16,568	\$15,208	\$16,692
Superior	\$17,404	\$16,132	\$17,153

# Modelo #2

## Estimación del tamaño de departamentos

Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021

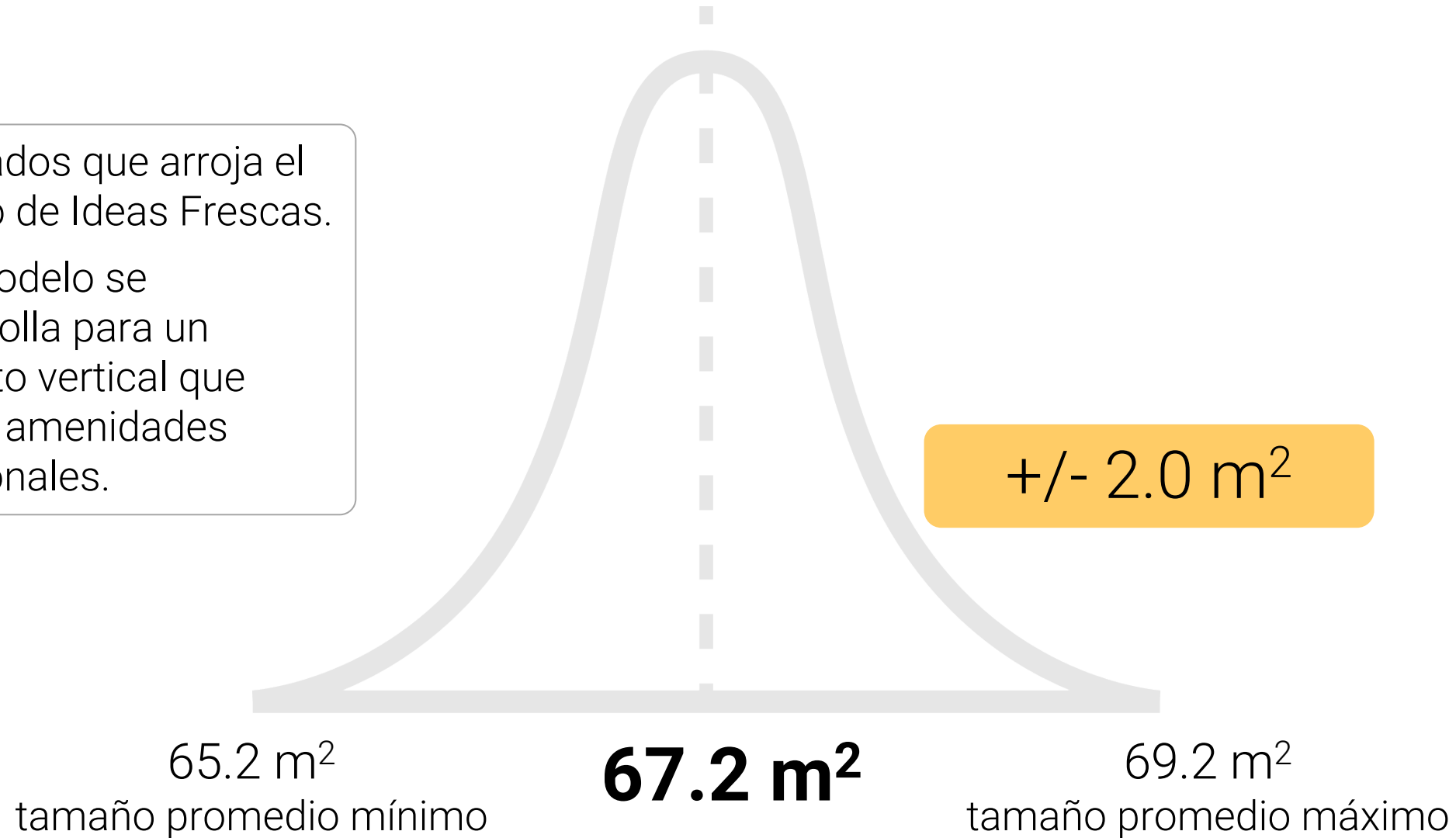


Estimación del tamaño de departamentos		
Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	51.36	***
Precio	2.78	**
Cerritos Playa	118.5	**
Cerritos Ciudad	25.17	**
Delfin	20.31	**
Nor poniente	15.37	**
Norte	13.43	**
Centro	34.17	**
Centro Norte	12.40	*
Malecón Ciudad	28.94	**
Malecón Ocean view	56.12	**
Peche Rice	19.67	**
Zona Dorada Playa	49.14	**
Zona Dorada Ciudad	30.80	**
Marina	40.47	**
Oferta	-12.28	**
Concentración de competidores	-1.53	*

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021.

# Estimación del tamaño de departamentos

- » Resultados que arroja el modelo de Ideas Frescas.
- » Este modelo se desarrolla para un proyecto vertical que incluye amenidades tradicionales.





## Modelos para medidas promedio de departamentos

Modelos	Medida	Inferior	Superior
Modelo Ideas Frescas	67.2	65.2	69.2
Intenciones de medidas Fincamex (Nahoa)	65.0	-	-

## Precio promedio final de departamentos

Modelos	Promedio	Inferior	Superior
Modelo Ideas Frescas	\$1,141,594	\$1,080,234	\$1,204,357
Intenciones de medidas Fincamex (Nahoa)	\$1,085,000	-	-

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021. Los datos presentados son m<sup>2</sup>.  
 Nota: Los precios promedios finales es el resultado de la medida promedio por el precio por m<sup>2</sup> del modelo tradicional.

# Modelo #3

## Estimación de la absorción mensual del proyecto

Fincamex; Fertilidad Arieta; Febrero 2021



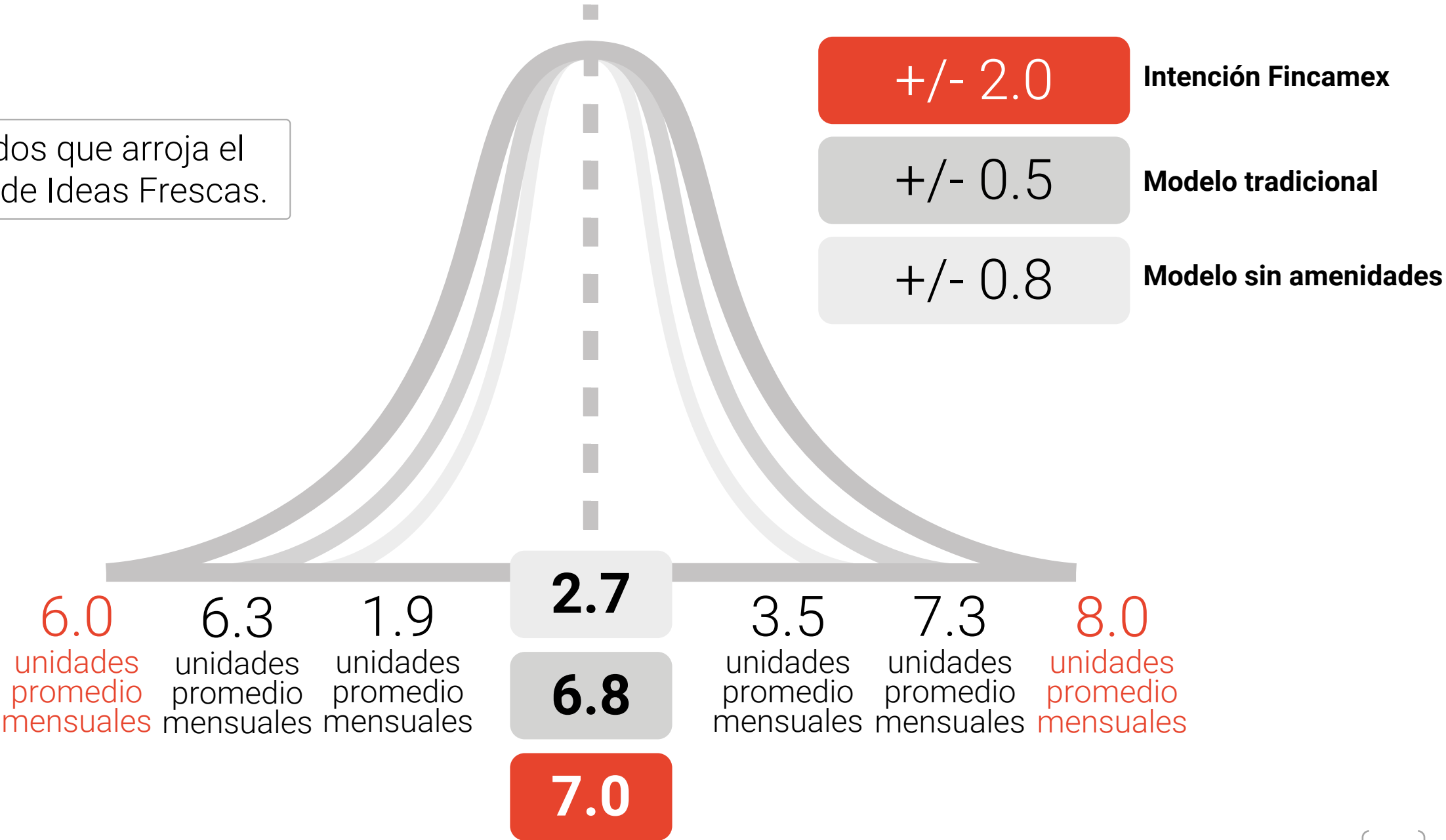
## Estimación de la futura absorción mensual para departamentos

Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	2.431	**
Precio	0.965	**
Delfin	2.762	**
Cerritos Playa	1.287	**
Cerritos Ciudad	3.841	**
Nor poniente	1.155	**
Centro	1.362	***
Norte	1.753	**
Centro Norte	2.566	**
Malecón C.	2.765	***
Malecón O.	3.134	**
Peche Rice	1.194	**
Dorada	1.092	*
Marina	1.714	***
Dorada Playa	5.212	***
Enganche	-0.878	**
Casa club	1.956	**
Alberca	1.837	***
Parque	0.898	**
Gimnasio	0.456	**
Áreas verdes	0.630	***
Roof garden	1.920	***
Asadores	0.348	**
Bar	0.343	*
Bancos/Cajeros	0.295	**
Conveniencia	1.354	***
Farmacias	0.910	**
Restaurantes	0.668	**
Oferta	-1.164	***
Concentración de competidores	-1.153	***

Fuente: Realizado por Ideas Frescas en el mes de enero de 2021.

# Estimación de la futura absorción para departamentos

» Resultados que arroja el modelo de Ideas Frescas.



# Modelos para estimación de la futura absorción para departamentos

Modelos	Absorción sin amenidades	Absorción del modelo tradicional	Intención Fincamex (Nahoa)
Absorción	2.7	6.8	7.0
Inferior	1.9	6.3	8.0
Superior	3.5	7.3	6.0

An illustration of a businessman in a dark purple suit and a bright yellow tie, surfing on a large, curling blue wave. He is holding a dark purple briefcase in his left hand. The background is a solid blue color with white splashes representing water spray.

# Resumen ejecutivo

Fincamex; Fertilidad Arieta;  
Febrero 2021

# Resumen de modelos para el proyecto de **casas**

Modelos	Absorción			Medidas promedio	Precio x m <sup>2</sup>		
	Absorción sin amenidades	Absorción modelo tradicional	Intención Fincamex (Sauce)		Modelo tradicional	Modelo sin amenidades	Intención Fincamex (Sauce)
Resultado	1.4	5.3	5.0	84.1	\$17,421	\$15,328	-
Inferior	1.1	4.9	6.0	80.4	\$16,893	\$14,679	\$17,175
Superior	1.7	5.7	4.0	87.8	\$17,949	\$15,977	\$17,550

# Resumen de modelos para el proyecto de departamentos

Modelos	Absorción			Medidas promedio	Precio x m <sup>2</sup>		
	Absorción sin amenidades	Absorción modelo tradicional	Intención Fincamex (Nahoa)		Modelo tradicional	Modelo sin amenidades	Intención Fincamex (Nahoa)
Resultado	2.7	6.8	7.0	67.2	\$16,988	\$15,830	-
Inferior	1.9	6.3	8.0	65.2	\$16,568	\$15,208	\$16,692
Superior	3.5	7.3	6.0	69.2	\$17,404	\$16,132	\$17,153





# Ayudamos a que crezcas más rentable...

669.1360900, 669.1360901  
nando@ideasfrescas.com.mx  
www.ideasfrescas.com.mx  
@ideasfrescas

**Ideas  
Frescas®**  
INVESTIGACIÓN Y ANALÍTICA DE DATOS

# Ideas Frescas<sup>®</sup>

INVESTIGACIÓN Y ANALÍTICA DE DATOS