

Dinámica del mercado en Los Cabos

Estudio de impacto en el sector inmobiliario para Fincamex

Mayo 2020

asusordenes@ideasfrescas.com.mx
www.ideasfrescas.com.mx

Objetivo general

Analizar la evolución de las principales variables que impactan en el mercado inmobiliario con el objetivo de establecer pronósticos sobre su conducta, las principales tendencias, aspectos relacionados con tamaño del mercado y proyectar su comportamiento y demanda de espacios inmobiliarios.

Baja California Sur, Los Cabos

Los Cabos es uno de los cinco municipios del estado de Baja California Sur, México, y se localiza en el extremo sur del estado. La cabecera municipal es San José del Cabo y la ciudad más importante es Cabo San Lucas a 32 km de la cabecera. Esta área es uno de los destinos turísticos más importantes de México.

De acuerdo con datos de la Subsecretaría de Planeación Turística (2018), Los Cabos es el segundo centro integralmente planeado (CIP) con más visitas al año (después de Cancún) y el tercer destino como centro de playa.

En lo concerniente a Baja California Sur (BCS), el turismo ha sido desde hace más de cinco décadas motor de la actividad económica en el estado. El Sistema Integral de Información de Mercados Turísticos, reporta que a nivel nacional BCS se ubica en la posición 12 en número de visitantes. En 2019, el sector terciario contribuyó con 77% al PIB estatal. En lo concerniente al empleo, el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática reporta que el turismo aporta 14% de los empleos directos y 5% de los indirectos.

Por otra parte, el crecimiento en ese municipio ha sido constante y actualmente, es el más poblado del estado al albergar el 40.4% de los habitantes de BCS.

Para el periodo de 2003 a 2018, el sector terciario participó en promedio con 78% al PIB estatal, y un crecimiento interanual promedio de 4 por ciento. En la tabla 1 se presenta cada una de las actividades económicas incluidas en el PIB de 2017 a 2020 para Baja California Sur. Nótese que si bien las actividades terciarias son las que en conjunto aportan mayor peso al PIB, la primera en realidad es el sector de la construcción, seguido de los servicios de alojamiento temporal y comercio al por menor. En lo que respecta al sector inmobiliario, este representa sólo el 6% del PIB en la entidad. En tanto que el servicio de alojamiento temporal y turismo, representa el 14%.

Tabla 1. Proporción de las actividades económicas respecto al PIB de Baja California Sur

Actividad económica	2017	2018	2019	2020*
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	6,747	7,222	7,275	6,780
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	7,207	8,362	6,922	6,472
Construcción	46,263	76,569	50,698	46,200
Total industrias manufactureras	2,644	2,879	2,638	2,451
Comercio al por mayor	15,219	18,087	15,731	13,709
Comercio al por menor	20,349	23,125	21,385	18,867
Transportes, correos y almacenamiento	11,149	11,534	10,845	10,075
Información en medios masivos	1,190	1,234	1,182	1,097
Servicios financieros y de seguros	4,681	4,961	4,507	4,201
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	11,515	11,852	11,595	9,478
Servicios profesionales, científicos y técnicos	2,115	2,433	2,153	2,011
Servicios de apoyo a negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	4,252	4,571	4,195	3,931
Servicios educativos	5,480	5,723	5,640	5,245
Servicios de salud y de asistencia social	3,601	3,949	3,630	3,485
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	920	977	930	848
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	25,685	30,279	25,823	21,861
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	3,372	3,570	3,349	3,142
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	7,682	8,461	7,892	7,332
Minería	6,722	6,975	6,766	5,319

Fuente: Sistemas de Cuentas Nacionales de INEGI. *: 2020 proyección de Ideas Frescas.

Respecto a la actividad turística, la tabla 2 muestra la llegada de turistas para Cabo San Lucas y San José. Los datos confirman que del 2009 a 2019, el arribo de turistas ha incrementado en más del 90%. Esto en términos económicos, Los Cabos ha sido un rotundo éxito para los inversionistas locales y extranjeros. Así mismo, no sólo este dinamismo se presenta en la llegada de turistas. Si analizamos la población (tabla #3) de Los Cabos, esta ha aumentado cerca del 98%.

Sin embargo, un punto a destacar es que en la actualidad, la relativa cercanía que tiene Los Cabos respecto a Estados Unidos y la lejanía del macizo continental de México, hace que los turistas nacionales tengan nexos débiles con la zona; en contraste, los visitantes de la costa occidental de los Estados Unidos han sido constantes, lo que también provoca que existan,

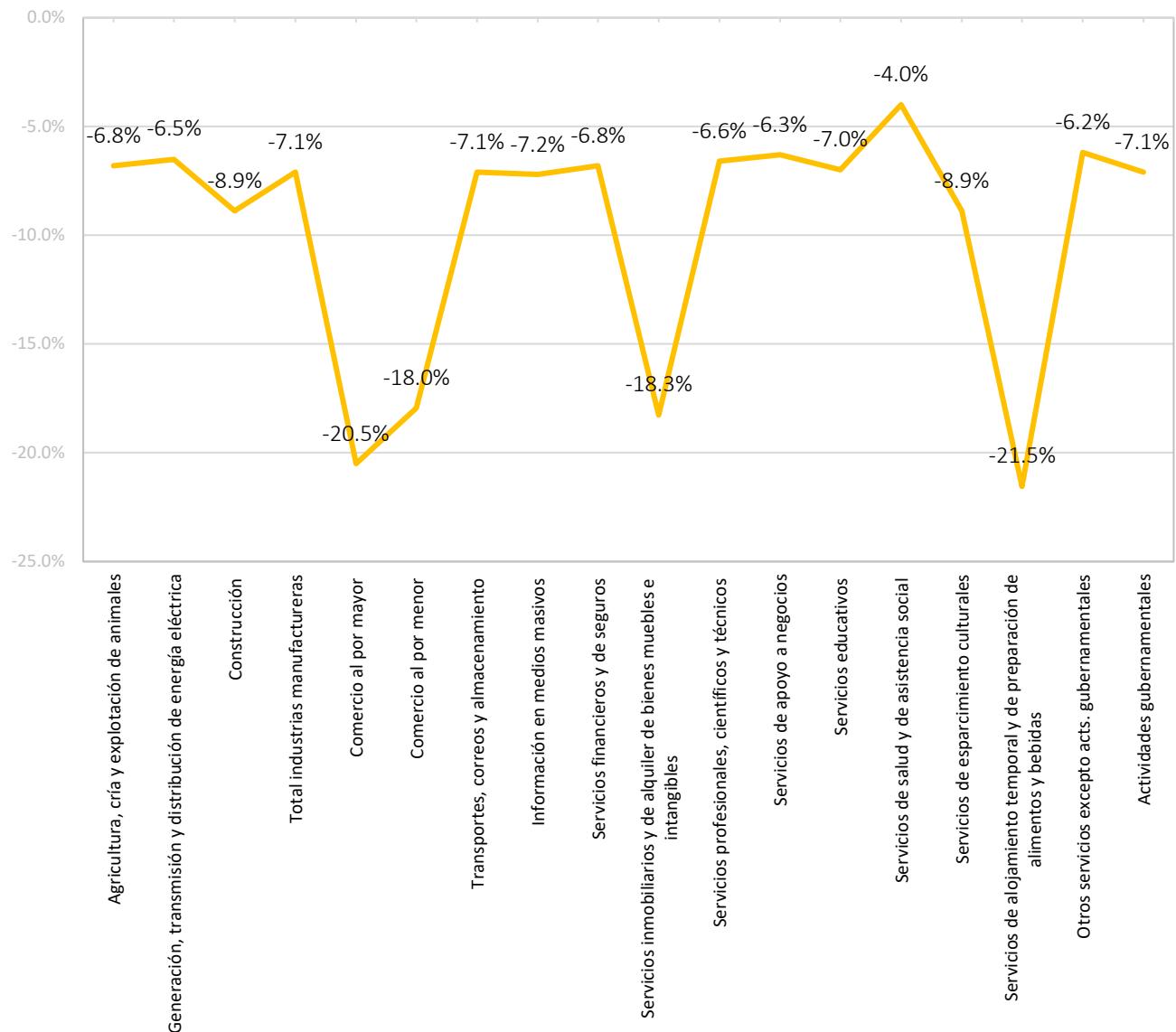
estrechos vínculos de comunicación y facilidad a la residencia de extranjeros en la zona de Los Cabos y Baja California en general.

Gráfica. Proporción de las actividades económicas respecto del PIB total (%)

Actividad	2018	2019	2020
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	3.10	3.77	4.03
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	3.59	3.58	3.84
Construcción	32.89	26.25	27.44
Total industrias manufactureras	1.24	1.37	1.46
Comercio al por mayor	7.77	8.14	7.43
Comercio al por menor	9.93	11.07	10.42
Transportes, correos y almacenamiento	4.96	5.61	5.98
Información en medios masivos	0.53	0.61	0.65
Servicios financieros y de seguros	2.13	2.33	2.49
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	5.09	6.00	5.63
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1.05	1.11	1.19
Servicios de apoyo a negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1.96	2.17	2.33
Servicios educativos	2.46	2.92	3.12
Servicios de salud y de asistencia social	1.70	1.88	2.07
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	0.42	0.48	0.50
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	13.01	13.37	12.03
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	1.53	1.73	1.87
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	3.64	4.09	4.35

Fuente: Sistemas de Cuentas Nacionales de INEGI. *: 2020 proyección de Ideas Frescas.

Gráfica. Caída de las actividades económicas respecto del PIB, 2019 - 2020



Fuente: Sistemas de Cuentas Nacionales de INEGI. *: 2020 proyección de Ideas Frescas.

Tabla 2. Llegada de turistas 2004-2020

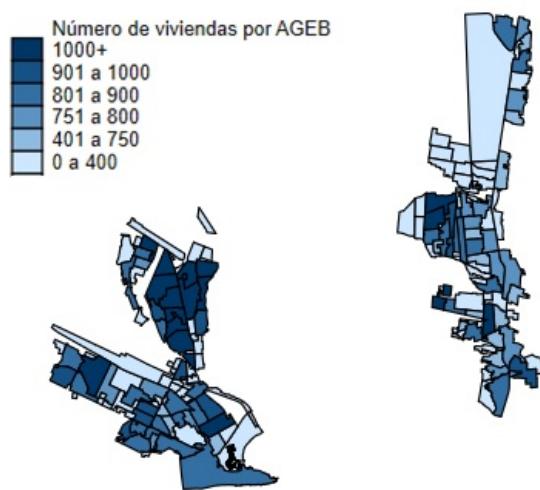
Año	Cabos San Lucas	Variación	San José	Variación
2004	102,190	-	39,619	-
2005	363,138	255.4%	153,695	287.9%
2006	444,452	22.4%	213,661	39.0%
2007	535,087	20.4%	177,907	-16.7%
2008	514,818	-3.8%	236,309	32.8%
2009	532,903	3.5%	220,540	-6.7%
2010	622,125	16.7%	218,663	-0.9%
2011	696,433	11.9%	253,300	15.8%
2012	757,397	8.8%	296,365	17.0%
2013	831,448	9.8%	330,537	11.5%
2014	768,418	-7.6%	316,834	-4.1%
2015	812,976	5.8%	284,786	-10.1%
2016	865,645	6.5%	346,617	21.7%
2017	962,740	11.2%	517,078	49.2%
2018	991,088	2.9%	557,957	7.9%
2019	1,061,604	7.1%	553,802	-0.7%
2020*	253,800	-	129,707	-

Fuente: Datatur. *: Datos a marzo del 2020.

En el periodo de 2019, Los Cabos experimenta un flujo turístico sobresaliente con 1 millón 615 mil 406 visitantes: 87% extranjeros y 13% nacionales. El turismo en Los Cabos es una importante actividad de arrastre en la economía local, de ella depende cerca del 75% de la población, ya sea directa o indirectamente.

El fenómeno del incremento de turistas, también es similar con el incremento del número de hogares en el municipio, sin embargo la dinámica del número de integrantes por hogar ha disminuido, tendencia que se ha dado en otras localidades y municipios no sólo de Baja California Sur, sino también del país. El mapa #1 muestra la distribución del número de viviendas por AGEB en Los Cabos.

Mapa 1. Número de viviendas por AGEB



Fuente: Elaboración de Ideas Frescas con datos a nivel de INEGI.

Respecto al número de créditos a la vivienda, las tablas 4 y 5 muestran la cantidad de créditos y la modalidad de los mismos. Un punto importante a señalar es que en el caso de la modalidad del crédito, a diferencia de otros municipios del país, la cantidad de créditos para mejoramiento de la vivienda es mayor que los créditos a la nueva vivienda, este dato puede explicarse en cierta medida por los fenómenos meteorológicos que pueden llegar a azotar a Los Cabos, entre los de mayor impacto reciente se puede mencionar al Huracán Odile que en 2014 provocó daños significativos en la región.

Tabla 3. Dinámicas de la población en Los Cabos

Año	Población Los Cabos	Crecimiento de la población	Número de hogares	Tamaño promedio de los hogares
1995	71,031	-		
2000	105,469	0.48	27,626	3.8
2005	164,162	0.56	42,258	3.7
2010	238,487	0.45	64,903	3.6
2015	287,671	0.21	82,811	3.4
2020	325,068	0.13	97,974	3.3

Fuente: SIMBAD (Sistema Municipal de Base de Datos) de INEGI. El año 2020 es proyección hecha por Ideas Frescas.

Tabla 4. Cantidad de créditos otorgados a la vivienda

Año	Baja California Sur	Variación	Los Cabos	Variación
2005	5,382	-	1,440	-
2006	7,498	39.3%	1,166	-19.0%
2007	6,694	-10.7%	1,884	61.6%
2008	12,304	83.8%	2,111	12.0%
2009	11,306	-8.1%	1,597	-24.3%
2010	12,113	7.1%	5,302	232.0%
2011	10,906	-10.0%	3,032	-42.8%
2012	16,500	51.3%	6,111	101.6%
2013	16,117	-2.3%	9,870	61.5%
2014	13,754	-14.7%	5,719	-42.1%
2015	16,955	23.3%	9,354	63.6%
2016	14,607	-13.8%	7,312	-21.8%
2017	14,281	-2.2%	6,554	-10.4%
2018	13,417	-6.0%	7,911	20.7%
2019	13,044	-2.8%	8,198	3.6%
2020	11,658	-10.6%	6,439	-21.5%
2021	11,906	7.3%	6,920	16.8%

Fuente: CONAVI. Los años 2020 y 2021 son proyecciones hechas por Ideas Frescas.

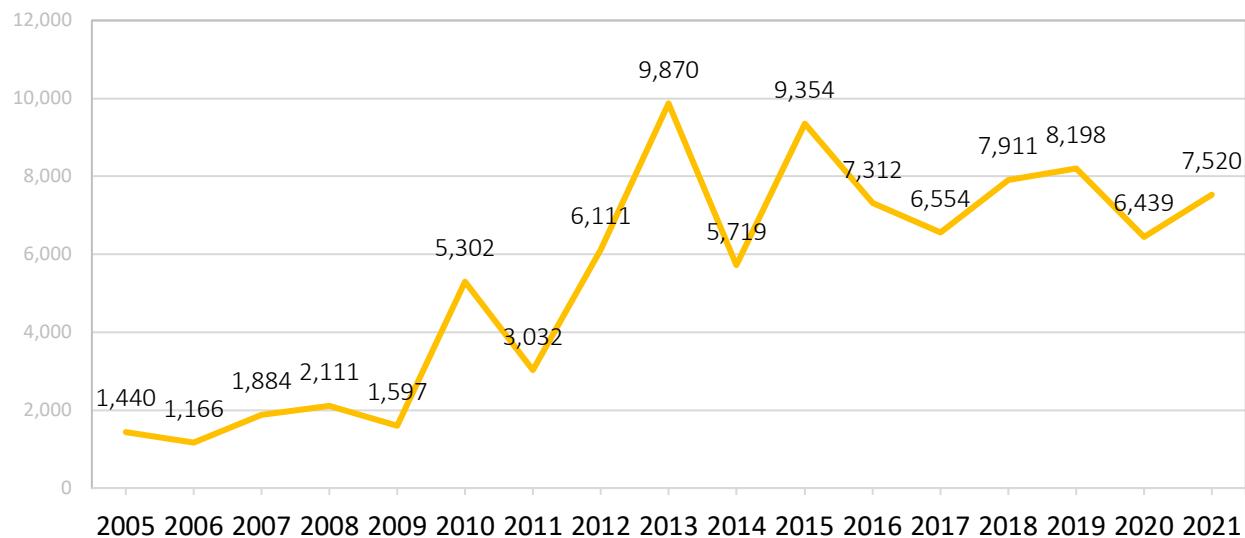
Tabla 5. Cantidad de créditos por modalidad, 2005 a 2021

Año	Viviendas nuevas	Mejoramiento	Viviendas usadas	Otros programas
2005	1,345	50	-	45
2006	1,029	103	-	34
2007	1,733	108	-	43
2008	2,028	34	-	49
2009	1,508	12	23	54
2010	1,484	3,342	434	42
2011	1,225	1,199	545	63
2012	1,081	4,300	678	52
2013	1,121	7,573	1,054	122
2014	654	4,002	933	130
2015	1,120	7,392	740	102
2016	1,436	4,913	817	146
2017	797	4,747	925	85
2018	927	5,864	1,043	77
2019	1,310	5,911	916	61
2020	1,002	4,520	861	56
2021	1,172	4,850	819	79

Fuente: CONAVI. Los años 2020 y 2021 son proyecciones hechas por Ideas Frescas.

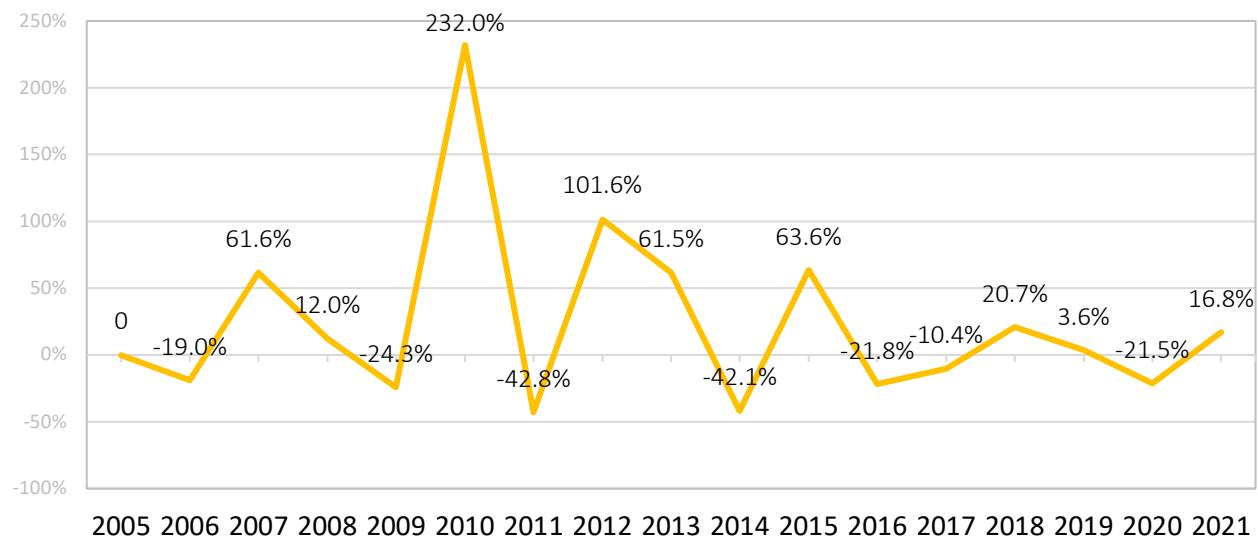
La gráfica 1 muestra los créditos otorgados totales a la vivienda en Los Cabos, es importante señalar que estos han caído en los períodos de 2009 (crisis financiera), 2014 (Huracán Odile) y recientemente en 2017, que puede explicarse en cierta medida a contracciones en el PIB y caída del turismo a nivel internacional.

Gráfica 1. Créditos otorgados totales a la vivienda en Los Cabos



Fuente: Elaboración de Ideas Frescas con datos de CONAVI.

Gráfica. Variación de créditos otorgados a la vivienda en Los Cabos



Fuente: Elaboración de Ideas Frescas con datos de CONAVI.

Análisis econométrico

Para contrastar la relevancia del sector inmobiliario, se propone la siguiente aproximación econométrica en forma logarítmica lineal:

$$\ln Y_t = C + \beta_1 \ln AT_t + \beta_2 \ln TP_t + \beta_3 CR_t$$

Donde, $\ln Y$ es el logaritmo natural del PIB inmobiliario, AT_t arribo de turistas en Los Cabos y CR_t el término de la contracción en el consumo e inversión derivada de la pandemia y TP_t es una matriz con un conjunto de variables del sector como: número de créditos otorgados, oferta disponible.

Una vez que se integraron los datos como series de tiempo, se estimó la ecuación como cointegrante para contrastar las variables. Los resultados se pueden apreciar en la Tabla 6.

Modelo econométrico para el sector inmobiliario	
Variable	Coeficiente
Constante	2.5543
Turismo	0.112**
Créditos	0.1023*
Oferta disponible	0.1045*
Comercio al por mayor	0.0913*
Comercio al por menor	0.097**
Construcción	0.1123**
Caida en la economía (consumo e inversión)	-0.1418*

***, **, * significa: estadísticamente significativo al 99, 95 y 90%

Los resultados de la ecuación cointegrante se presentaron con los signos esperados, indicando que una expansión del desarrollo turístico puede llegar a tener un efecto positivo sobre el PIB del sector inmobiliario, pero los dos sectores que más asociados están son: comercio y construcción. Cabe mencionar que los coeficientes de estas variables resultaron en 95% de significancia.

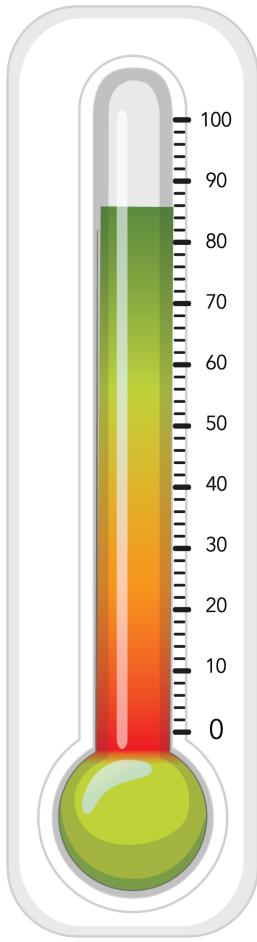
Condiciones del mercado inmobiliario en Los Cabos

En cuanto a las condiciones del mercado inmobiliario, la tabla 5 resume algunas de las características del sector así como de los desarrollos en el mes de enero de 2020. En general, el precio promedio mayor por categoría es ligeramente mayor en casas que en condominios. Así mismo, la cantidad de proyectos son mayoritariamente de condominios, representando el 72% del total. Sin embargo, la absorción mensual es mayor en los proyectos de casas.

Tabla 5. Proyectos por tipo de vivienda a enero de 2020

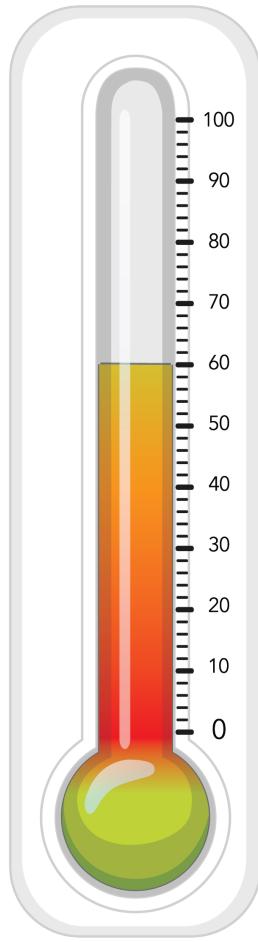
	Condominio	Casa	Total
Proyectos	20	8	28
Inventario x tipo de proyecto	452	204	656
Absorción prom. mensual x tipo de proyecto a enero 2020	1.5	2.1	1.8
Absorción total mensual x tipo de proyecto	30.8	16.8	47.6
Precio promedio x categoría	\$2,238,945	\$2,258,583	\$2,248,764
Precio prom. x m ² x categoría	\$23,427	\$18,572	\$20,999
Medida de construcción promedio x categoría	92.7	122.8	107.8
Estimación en meses para la venta de inventario	14.7	12.1	13.8

Fuente: Elaboración propia de Ideas Frescas.



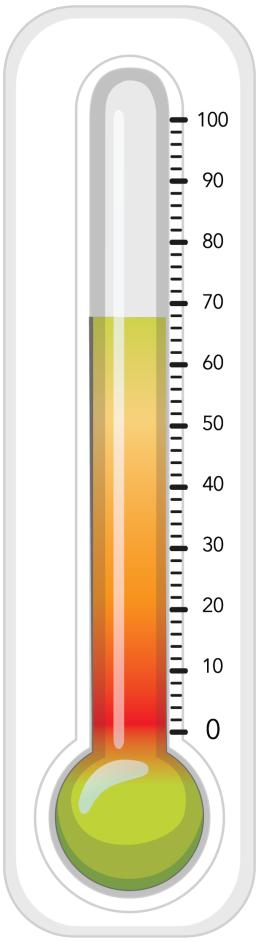
Condiciones de mercado enero 2020

86



Condiciones de mercado agosto 2020

60



Condiciones de mercado diciembre 2020

69

Existe deterioro del 30% en las condiciones de mercado de enero a agosto del 2020, siendo el punto más bajo el mes de mayo.

Condiciones de mercado inmobiliario a enero de 2020:

El modelo arroja que a manera general las condiciones de mercado eran medianamente favorables. La industria del sector turístico (alojamiento temporal y renta habitacional de servicios turísticos) así como de servicios inmobiliarios presentaba signos de incremento respecto a años anteriores. La cantidad de créditos también presentaba incrementos moderados pero la tendencia era a la alza.

Condiciones de mercado inmobiliario a agosto de 2020:

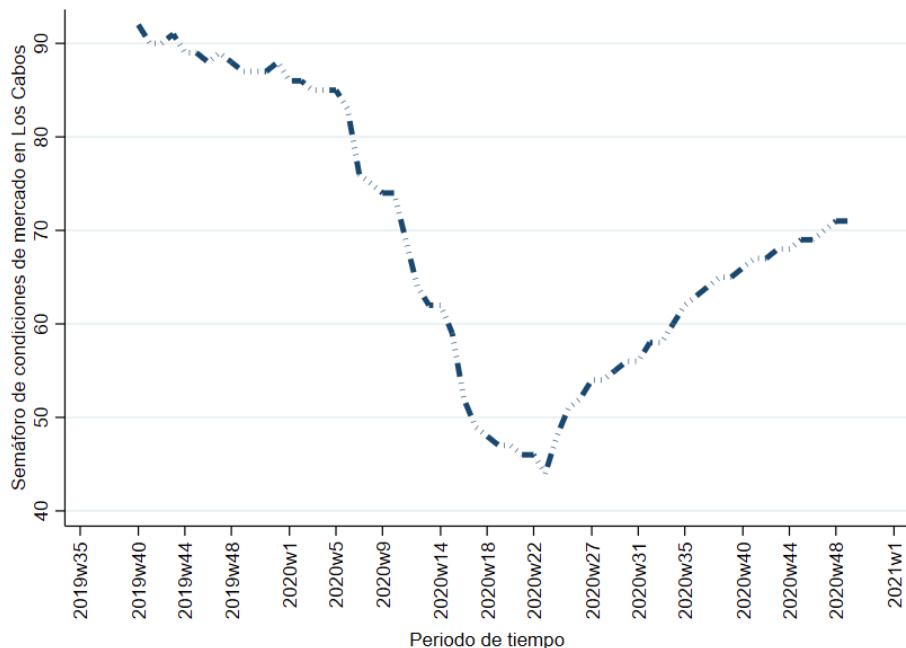
En cuanto a las condiciones de mercado a mitad de 2020, las contracciones estuvieron entre febrero y se prevé que continúen hasta agosto. Sin embargo entre fines de agosto y principios de septiembre se estima una recuperación de manera gradual. En el caso de las casas, la recuperación vendrá primero en el segmento medio-alto, lo mismo en el caso de los departamentos.

Condiciones de mercado a finales de 2020:

En esta parte del año se empezarán a ver los signos de la recuperación económica, la actividad turística si bien representa un punto significativo para el PIB y del PIB del sector, sufrirá transformaciones hacia un turismo menos aglomerado, los turistas buscarán alojamientos de renta residencial lo que provocará también un efecto positivo para la industria inmobiliaria, la recuperación irá de la mano.

Ideas Frescas ha desarrollado un modelo propio que aporta las condiciones de mercado para cada una de las ciudades. Este indicador está basado en un modelo a partir de la de las variaciones e impacto del precio por m², la aportación del PIB municipal, comercio, corporativos, actividad inmobiliaria, mercado financiero, la construcción, nivel de inventarios de vivienda, número de créditos otorgados y la expansión/contracción del mercado (reducción en el consumo, inversión) en la ciudad de Los Cabos.

Semáforo del sector inmobiliario Los Cabos, Baja California Sur



Fuente: Elaboración de Ideas Frescas.

El indicador de condiciones de mercado se presenta de manera mensual para este 2020 y puede interpretarse que el comportamiento será como una forma de U, donde se evalúa más que una calificación, la recuperación del sector. Actualmente estamos en la semana 22 del año (26 de mayo), a partir de la semana 26 (6 de julio) empieza una recuperación, sin embargo, para volver a llegar a los niveles que estaba antes tardará más de tiempo, incluso hasta 2021.

Oportunidades por segmento

Mínima - \$639 mil	Económica \$639 - \$794	Media \$795 - 1'506	Media Alta \$1'507 - \$1'994	Residencial \$2,262 - \$3,789	Residencial + + 3,789
-----------------------	----------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------------------	--------------------------

Con relación a las oportunidades por segmento:

1. **Naranja: Poco rentable: Segmento Mínima y Económica.**

En el caso del sector mínimo y económico es a través de la caída del PIB y del consumo lo que afectará la rentabilidad de dicho segmento. La demanda en dichos segmentos disminuirá significativamente. La pérdida de empleo además traerá como consecuencia la disminución en los ingresos en aproximadamente el 14%, los consumidores de este segmento optarán por opciones diferentes o postergarán sus decisiones de consumo.

2. **Naranja. Poco rentable: Residencial y Residencial +.**

La estabilización del sector residencial se conseguirá cuando se recupere la creación de empleo y vuelva la actividad turística a la entidad, además de los resultados considérese que en el caso particular de Los Cabos, este municipio depende además del turismo, del sector internacional, por las inversiones extranjeras en algunos de los sectores económicos. El escenario es de recuperación en forma de U, tardará hasta 2021 en recuperarse. En el caso del turismo, este se prevé una caída del 21%, lo que provocará un efecto rebote en la absorción del segmento residencial en corto plazo hasta un 17%.

3. **Amarillo: Rentable: Media- alta y media.**

La pérdida del empleo y del ingreso provocará que la población modifique sus decisiones de consumo. En el caso de Los Cabos si bien una parte del turismo puede llegar a ser de turismo residencial, los consumidores buscarán residencias con amenidades que ofrezcan mejores ventajas, espacio, iluminación, y a un costo accesible, y que compense esa pérdida del ingreso, algo que, a diferencia del sector mínimo y económico, si puede ofrecer el sector medio-alto. Por lo tanto, este segmento estará entre los menos vulnerables en cuanto a tasas de absorción.

Vivienda mínima y económica

	Ene 2020	Post Covid 2020*	2021*	Variación ene 2020 y 2021
Ritmo mensual total promedio x proyecto	2.7	1.5	1.4	-44.4%
Precio promedio total de venta	\$625,000	\$512,500	\$537,500	-14.0%
Proyecto	3	2	3	0.0%
Ritmo promedio anual x proyecto	32.4	18	16.8	- 44.4%
Inventario	163	171	173	5.0%
Tiempo de inventario promedio en meses	5	9	10	80.0
Precio promedio x m ²	\$11,265	\$9,237	\$9,687	-14.0%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Vivienda media

	Ene 2020	Post Covid 2020*	2021*	Variación ene 2020 y 2021
Ritmo mensual total promedio x proyecto	2.1	1.6	1.7	-19.0%
Precio promedio total de venta	\$1,316,308	\$1,257,055	\$1,256,353	-4.6%
Proyectos	2	2	2	0.0%
Ritmo promedio anual x proyecto	25.2	19.2	20.4	-19.0%
Inventario	36	38	39	8.3%
Tiempo de inventario en meses	9	10.4	10.7	18.9%
Precio promedio x m ²	\$18,497	\$17,667	\$17,679	-4.4%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Vivienda media-alta

	Ene 2020	Post Covid 2020*	2021*	Variación ene 2020 y 2021
Ritmo mensual total promedio x proyecto	2.5	2	2.4	-4.0%
Precio promedio total de venta	\$1,846,500	\$1,552,482	\$1,733,610	-6.1%
Proyecto	6	3	5	-16.7%
Ritmo promedio anual x proyecto	30	24	28.8	-4.0%
Inventario	93	96	98	5.4%
Tiempo de inventario promedio en meses	18.1	25.5	24.2	33.7%
Precio promedio x m ²	\$18,803	\$17,474	\$17,491	-7.0%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Vivienda residencial y residencial +

	Ene 2020	Post Covid 2020*	2021*	Variación ene 2020 y 2021
Ritmo mensual total promedio x proyecto	1.2	0.9	1	-16.7%
Precio promedio total de venta	\$2,780,056	\$2,562,238	\$2,485,571	-10.6%
Proyecto	17	14	14	-17.6%
Ritmo promedio anual x proyecto	14.4	10.8	12	-16.7%
Inventario	364	371	375	3.0%
Tiempo de inventario promedio en meses	13.9	22	21.2	52.5%
Precio promedio x m ²	\$25,500	\$22,463	\$22,679	-11.1%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos por tipo de producto

	Ene 2020	Post Covid 2020*	2021*	Variación ene 2020 y 2021
Casas				
Proyectos	8	6	7	-12.5%
Inventario	204	217	221	8.3%
Ritmo mensual por desarrollo	2.1	1.7	1.8	-14.3%
Precio por m ²	\$18,572	\$17,717	\$17,791	-4.2%
Precio promedio total por categoría	\$2,258,583	\$2,154,688	\$2,163,722	-4.2%
Estimación en meses para la venta de inventario	12.1	17.5	16.9	39.7%
Departamentos				
Proyectos	20	17	19	-5.0%
Inventario	452	478	466	3.1%
Ritmo mensual por desarrollo	1.5	1.4	1.6	6.7%
Precio por m ²	\$23,427	\$22,279	\$22,349	-4.6%
Precio promedio total por categoría	\$2,238,945	\$2,129,236	\$2,135,953	-4.6%
Estimación en meses para la venta de inventario	14.7	18.9	15.6	6.1%

asusordenes@ideasfrescas.com.mx
www.ideasfrescas.com.mx

Pronósticos casa segmento media

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	3.5	2.6	2.7	-22.9%
Absorción anual promedio	42	31.2	32.4	-22.9%
Proyectos	1	1	1	0.0%
Precio por m ²	\$15,830	\$15,101	\$15,054	-4.9%
Precio promedio total por categoría	\$1,334,333	\$1,272,953	\$1,268,950	-4.9%
Estimación en meses para la venta de inventario	11	12.6	14	27.3%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos casa segmento media-alta

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	3.7	2.7	3.1	-16.2%
Absorción anual promedio	44.4	32.4	37.2	-16.2%
Proyectos	2	1	2	0.0%
Precio por m ²	\$16,547	\$15,875	\$15,868	-4.1%
Precio promedio total por categoría	\$1,941,667	\$1,863,806	\$1,862,058	-4.1%
Estimación en meses para la venta de inventario	33	38.8	36.9	11.8%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos casa segmento residencial

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	1.2	0.9	1	-16.7%
Absorción anual promedio	14.4	10.8	12	-16.7%
Proyectos	5	4	4	-20.0%
Precio por m ²	\$19,930	\$18,998	\$19,152	-3.9%
Precio promedio total por categoría	\$2,570,200	\$2,451,970	\$2,469,962	-3.9%
Estimación en meses para la venta de inventario	23	29.9	29.8	29.6%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos departamentos segmento media

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	0.7	0.59	0.66	-5.7%
Absorción anual promedio	8.4	7.08	7.92	-5.7%
Proyectos	1	1	1	0.0%
Precio por m ²	\$21,164	\$20,232	\$20,275	-4.2%
Precio promedio total por categoría	\$1,298,283	\$1,241,158	\$1,243,755	-4.2%
Estimación en meses para la venta de inventario	7	8.1	7.5	7.1%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos departamentos segmento media-alta

	Enero 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	1.9	1.4	1.82	-4.2%
Absorción anual promedio	22.8	16.8	21.6	-5.3%
Proyectos	4	2	3	-25.0%
Precio por m ²	\$19,931	\$19,073	\$19,113	-4.1%
Precio promedio total por categoría	\$1,798,917	\$1,721,563	\$1,725,161	-4.1%
Estimación en meses para la venta de inventario	11	12.2	11.6	5.5%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos departamentos segmento residencial

	Enero 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	1.2	0.8	1.1	-8.3%
Absorción anual promedio	14.4	9.6	13.2	-8.3%
Proyectos	12	10	10	-16.7%
Precio por m ²	\$27,821	\$25,929	\$26,207	-5.8%
Precio promedio total por categoría	\$2,867,496	\$2,672,506	\$2,701,181	-5.8%
Estimación en meses para la venta de inventario	12	14.2	12.8	6.7%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

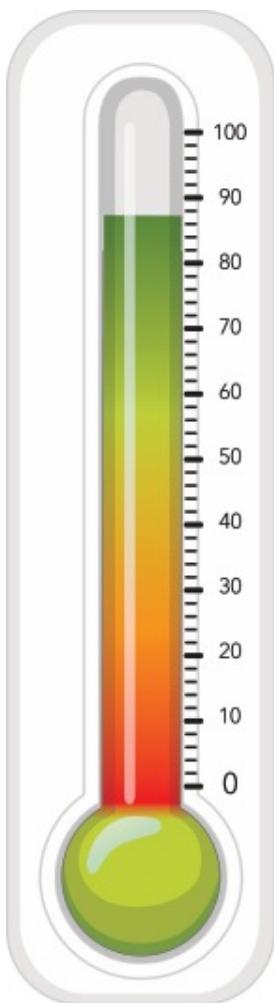
Anexo: San José del Cabo y Cabo San Lucas

Estudio de impacto en el sector inmobiliario para Fincamex

Mayo 2020

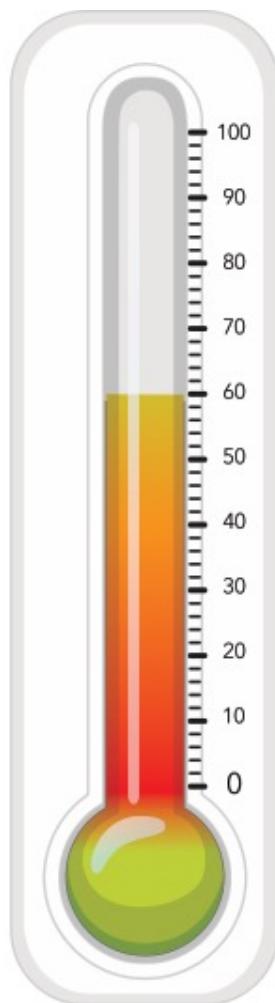
asusordenes@ideasfrescas.com.mx
www.ideasfrescas.com.mx

Semáforo en Cabo San Lucas, Baja California Sur



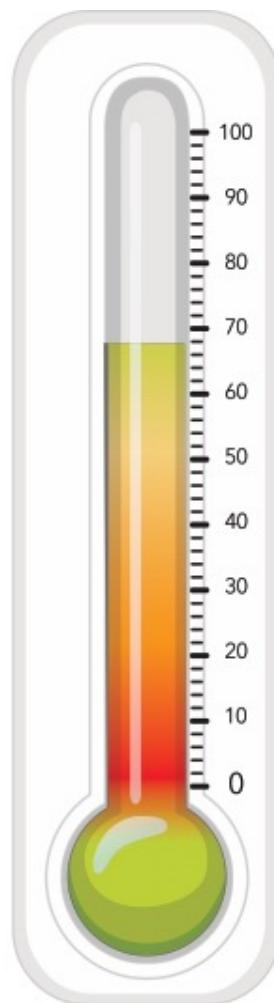
Condiciones
de mercado
enero 2020

87



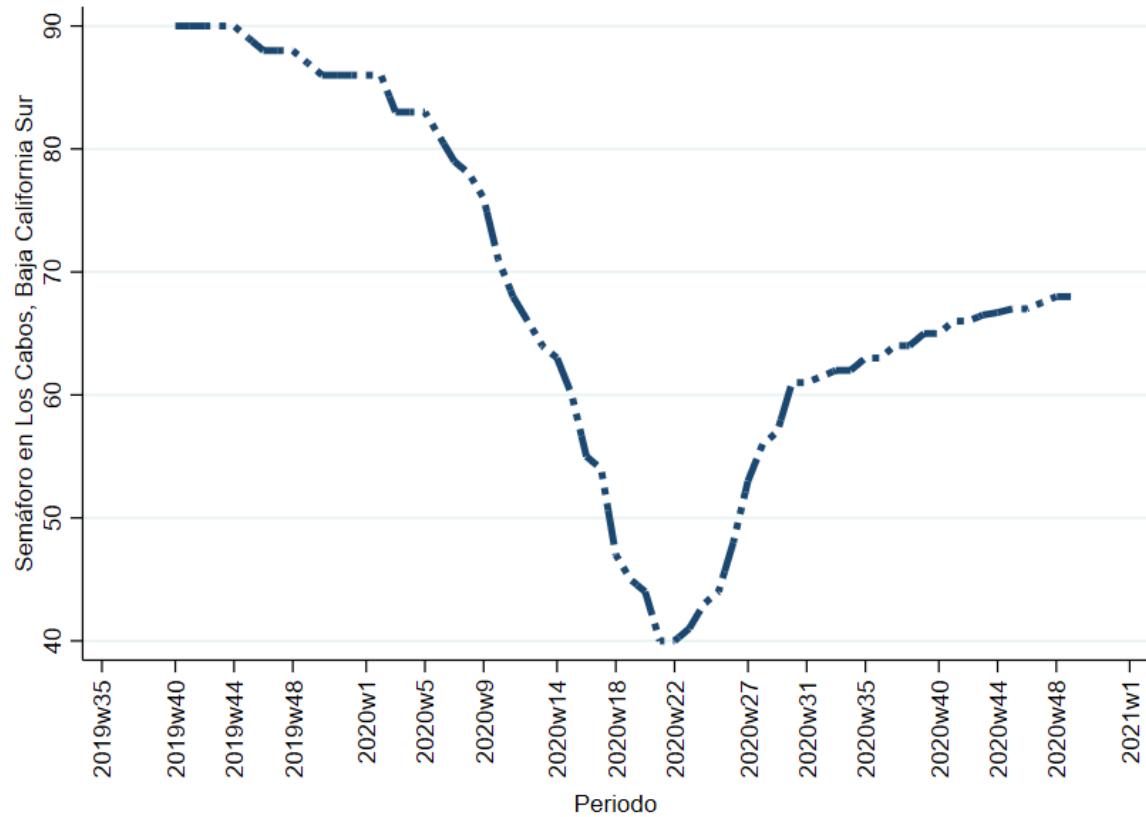
Condiciones
de mercado
agosto 2020

60



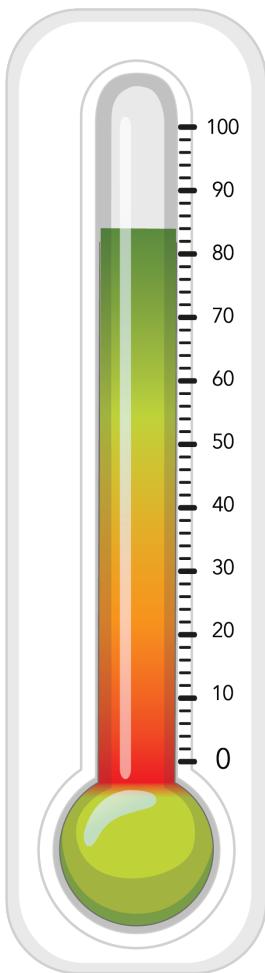
Condiciones
de mercado
diciembre 2020

68



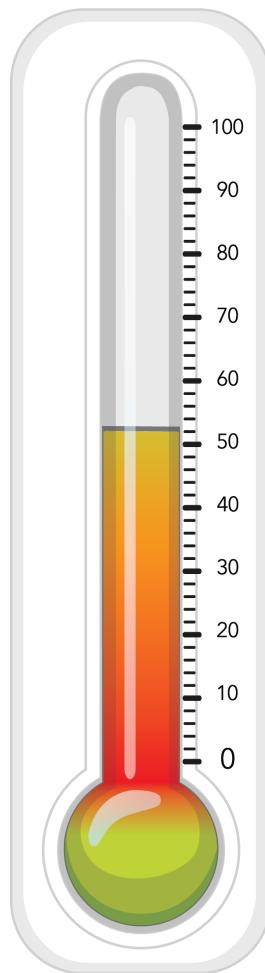
Ideas Frescas ha desarrollado un modelo propio que aporta las condiciones de mercado para cada una de las ciudades. Este indicador está basado en un modelo a partir de las variaciones e impacto del precio por m^2 , la aportación del PIB municipal, comercio, corporativos, actividad inmobiliaria, mercado financiero, la construcción, nivel de inventarios de vivienda, número de créditos otorgados y la expansión/contracción del mercado (reducción en el consumo, inversión) en Cabo San Lucas.

Semáforo en San José del Cabo, Baja California Sur



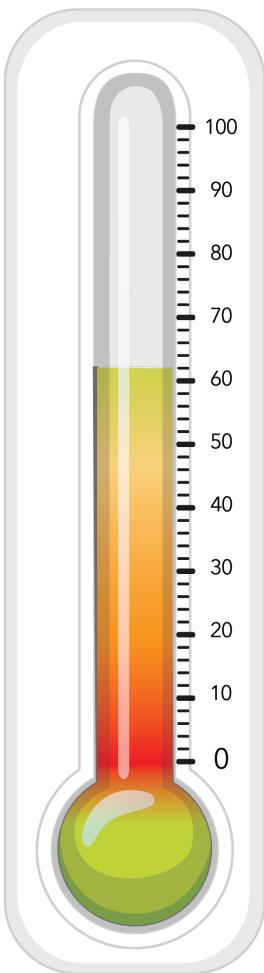
Condiciones
de mercado
enero 2020

84



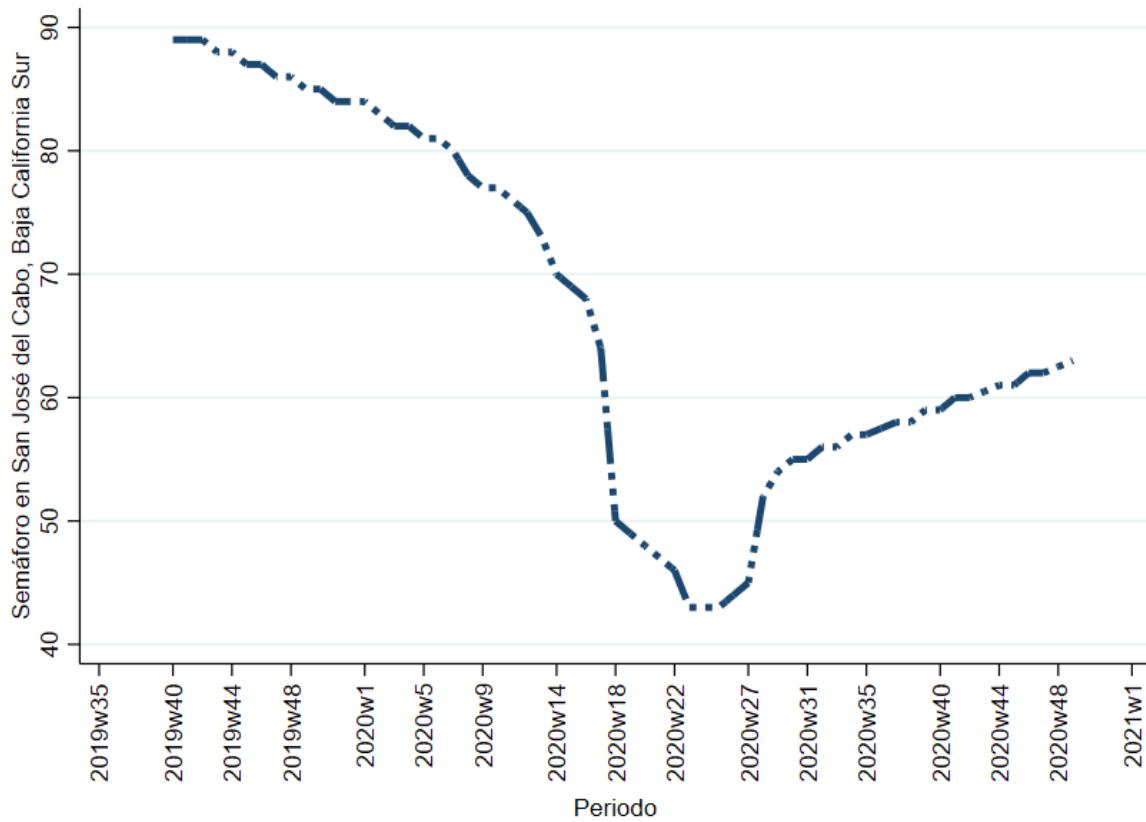
Condiciones
de mercado
agosto 2020

54



Condiciones
de mercado
diciembre 2020

62



Ideas Frescas ha desarrollado un modelo propio que aporta las condiciones de mercado para cada una de las ciudades. Este indicador está basado en un modelo a partir de las variaciones e impacto del precio por m^2 , la aportación del PIB municipal, comercio, corporativos, actividad inmobiliaria, mercado financiero, la construcción, nivel de inventarios de vivienda, número de créditos otorgados y la expansión/contracción del mercado (reducción en el consumo, inversión) en San José del Cabo.

Pronósticos casa: San José del Cabo

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	2.1	1.7	1.94	-7.6%
Absorción anual promedio	25.2	20.4	22.8	-7.6%
Proyectos	2	2	2	0.0%
Precio por m ²	\$20,438	\$19,373	\$19,702	-3.6%
Precio promedio total por categoría	\$2,604,665	\$2,468,961	\$2,510,897	-3.6%
Estimación en meses para la venta de inventario	23	28	27.1	17.8%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos departamentos: San José del Cabo

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	1.9	1.6	1.8	-5.2%
Absorción anual promedio	22.8	19.2	21.6	-5.2%
Proyectos	2	2	2	0-0%
Precio por m ²	\$18,015	\$17,078	\$17,276	-4.1%
Precio promedio total por categoría	\$2,051,900	\$1,945,201	\$1,967,772	-4.1%
Estimación en meses para la venta de inventario	6.8	7.0	7.3	6.2%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos casas: Cabo San Lucas

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	2.2	1.7	2	-8.1%
Absorción anual promedio	26.4	20.4	24	-8.1%
Proyectos	6	5	5	-16.60%
Precio por m ²	\$22,633	\$20,114	\$21,503	-4.9%
Precio promedio total por categoría	\$2,143,645	\$1,933,567	\$2,036,677	-4.9%
Estimación en meses para la venta de inventario	19	23.2	22.5	18.4

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.

Pronósticos departamentos: Cabo San Lucas

	Ene 2020	Post Covid 2020*	Ene 2021*	Variación ene 2020 y 2021
Absorción promedio total mensual por desarrollo	1.5	1.28	1.35	-8.1%
Absorción anual promedio	18	15.7	16.2	-8.1%
Proyectos	18	15	16	-11.0%
Precio por m ²	\$18,723	\$16,644	\$17,749	-5.2%
Precio promedio total por categoría	\$1,970,549	\$1,751,818	\$1,868,080	-5.2%
Estimación en meses para la venta de inventario	8.3	9.7	9.9	18.70%

Nota: ** Son pronósticos, post-covid se refiere al mes de diciembre y el otro se refiere a enero de 2021.