

# GEOGRAFÍA DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO

## ANÁLISIS EXPLORATORIO DE LOS VALORES ALMACENADOS EN LOS ANUNCIOS EN LÍNEA

**Jean-François VALETTE**

jean-francois.valette02@univ-paris8.fr  
MCF en Géographie – Université Paris 8

En colaboración con **Antonine RIBARDIERE**

MCF – Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne



# INTRODUCCIÓN

- Rangos de precios muy importantes
- Financiarización de las economías y sociedades urbanas
- ¿De cuál manera los precios inmobiliarios permiten entender la heterogeneidad de los contextos habitacionales?
- ¿Cuales son las fuentes?

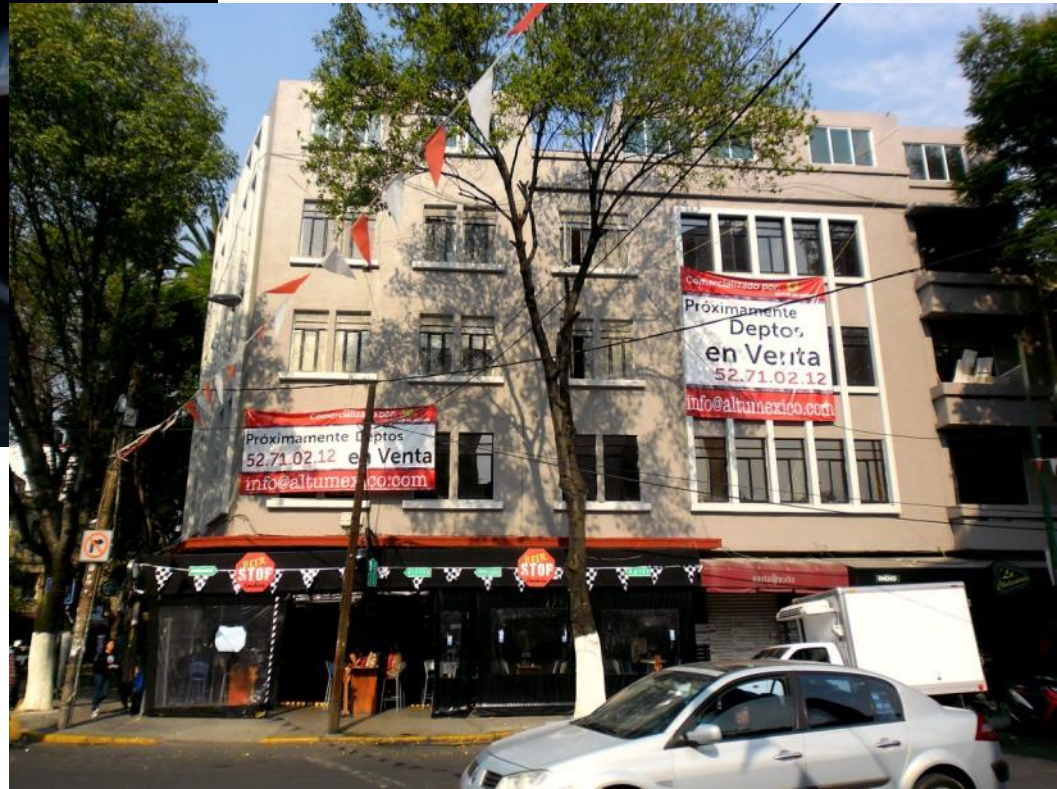
# INTRODUCCIÓN

*Construir una base de datos sobre los precios inmobiliarios en la ZMVM....*



Narvarte, Benito Juárez, CDMX  
Noviembre 2014

La Condesa, Cuauhtémoc, CDMX  
Noviembre 2014





# INTRODUCCIÓN

*Construir una base de datos sobre los precios inmobiliarios en la Ciudad de México....*

realtor.com International Mexico FOR SALE FOR RENT LAND realtor.com US Other Sites

Search Results : 229 Listings Found  
229 Home for Sale in miguel hidalgo, Distrito Federal

English | \$ Dollar (USD) | sqft CHANGE

Country	Province / State / Region	City / Town	Price	Property Type	Rooms	Home Size	Reset
Mexico	Distrito Federal	Miguel Hidalgo	No Min No Max	Any	Any	Any	

Sort By Price High-Low 1 2 3 4 5 ... 23

- \$19,175,977 (USD) \* | \$291,985,185.6**  
**Colonia Polanco I Seccion, Miguel Hidalgo, Distrito Federal**  
 Miguel Hidalgo, Distrito Federal  
 28,525 sqft | 5,382 Lot sqft  
 Commerce Centre
- \$6,270,424 (USD) \* | \$95,477,319.3**  
**Colonia Polanco IV Seccion, Miguel Hidalgo, Distrito Federal**  
 Miguel Hidalgo, Distrito Federal  
 6 Rooms  
 3,864 sqft | 3,864 Lot sqft  
 Flat
- \$5,582,331 (USD) \* | \$85,000,000**  
**Colonia Cuauhtemoc Pensil, Miguel Hidalgo, Distrito Federal**  
 Miguel Hidalgo, Distrito Federal  
 Land  
 22,626 Plotsqft
- \$4,837,425 (USD) \* | \$73,657,604.6**  
**Colonia Polanco IV Seccion, Miguel Hidalgo, Distrito Federal**  
 Miguel Hidalgo, Distrito Federal  
 1 Rooms  
 6,903 sqft  
 Flat
- \$4,605,422 (USD) \* | \$70,124,971.3**  
**Colonia Polanco IV Seccion, Miguel Hidalgo, Distrito Federal**  
 Miguel Hidalgo, Distrito Federal  
 1 Rooms  
 6,412 sqft  
 Flat

View all listings on large map

Map showing location in Mexico (Central America) with labels for NORTH AMERICA, SOUTH AMERICA, EUROPE, and AFRICA. Includes Google logo and Terms of Use.

\*Some listings will appear in list or grid view, but may not appear in this map view.

# INTRODUCCIÓN

*Construir una base de datos sobre los precios inmobiliarios en la Ciudad de México....*

<http://inmuebles.metroscubicos.com>

**Filtrado por**

- Casas
- Venta

**Ubicación**

- Querétaro (8639)
- Estado De México (7889)
- Distrito Federal (5912)
- Nuevo León (4298)
- Morelos (3020)
- Puebla (2433)
- Yucatán (2129)
- Jalisco (1968)
- Guanajuato (1063)
- Más opciones

**Precio**

- Hasta \$1,500,000 (11684)
- \$1,500,000 a \$4,000,000 (18138)
- Más de \$4,000,000 (16991)

Min. - Máx.

**Vendedor**

- Inmobiliaria (41314)
- Trato directo (5499)

**Modalidad**

- Propiedades Individuales (46687)
- Desarrollos Inmobiliarios (126)

**Recámaras**

- No tiene (1313)
- 1 (525)
- 2 (4640)
- 3 (20697)
- 4 o más (12175)

**Superficie de terreno**

- Hasta 100 m² de terreno (5701)
- 100 a 200 m² de terreno (12928)

**Publicidad** | **Vendo Casa En Cuernavaca** - www.micasencuernavaca.com - Desde \$2,000,000! Apártala \$10,000 Las Casas Mas Bonitas En Promoción

Artículos: 1-50 de 46813 | Más relevantes

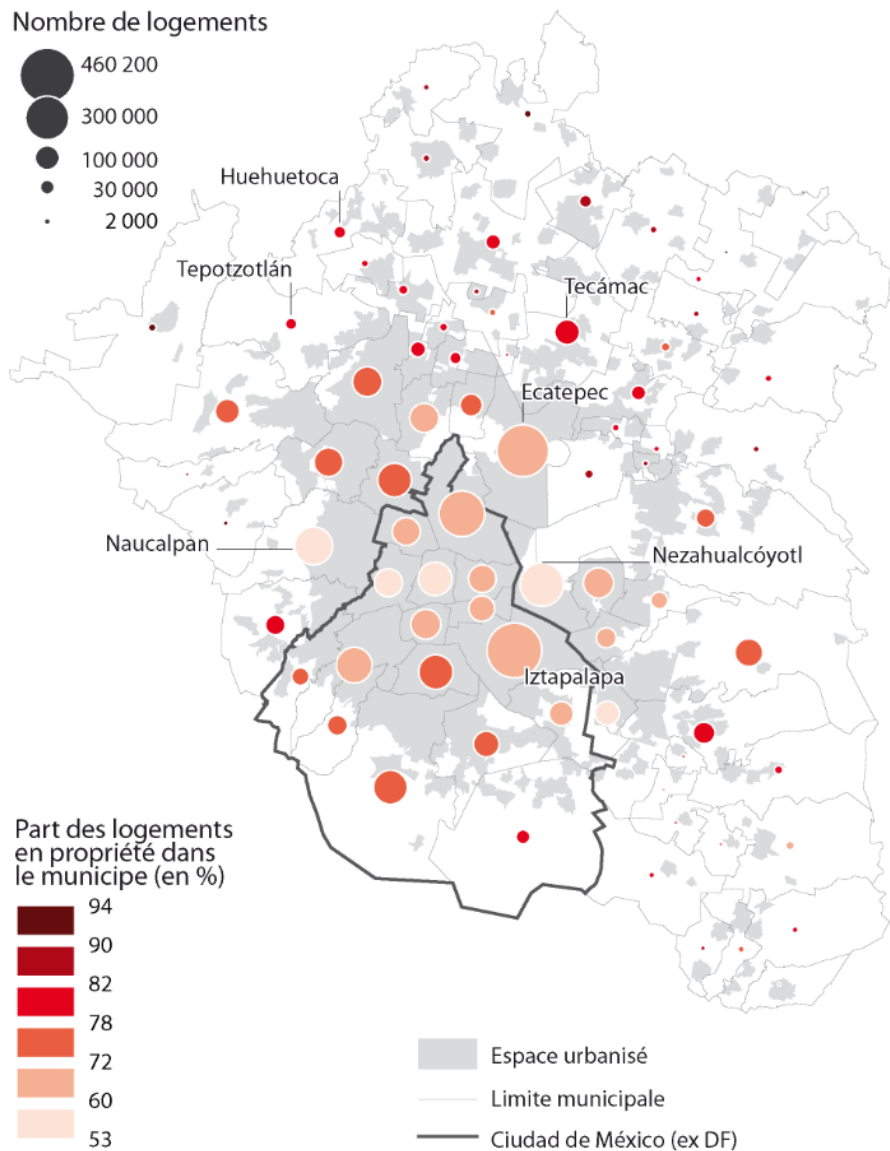
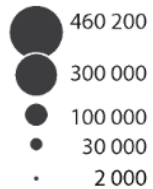
Imagen	Desde	Desarrollo	Ubicación
	\$ 1,250,000	Villa Real Residencial	Carretera Yautepec-tlayacapan 50 - Ixtlahuaca... 113 m²   3 recámaras
	\$ 1,700,000	Novara	Bldv. Meseta No. 1501 - Santa Clara Ocoyucan... 99.51 - 228.93 m²   2 - 3 recámaras
	\$ 1,590,000	Argentina	2017 Av. Paseo De Zákia - Zibata - El Marqués - Qu... 118 m²   3 recámaras

FR 21:02 26/06/2017

# 1 – Actores y tipos de producción

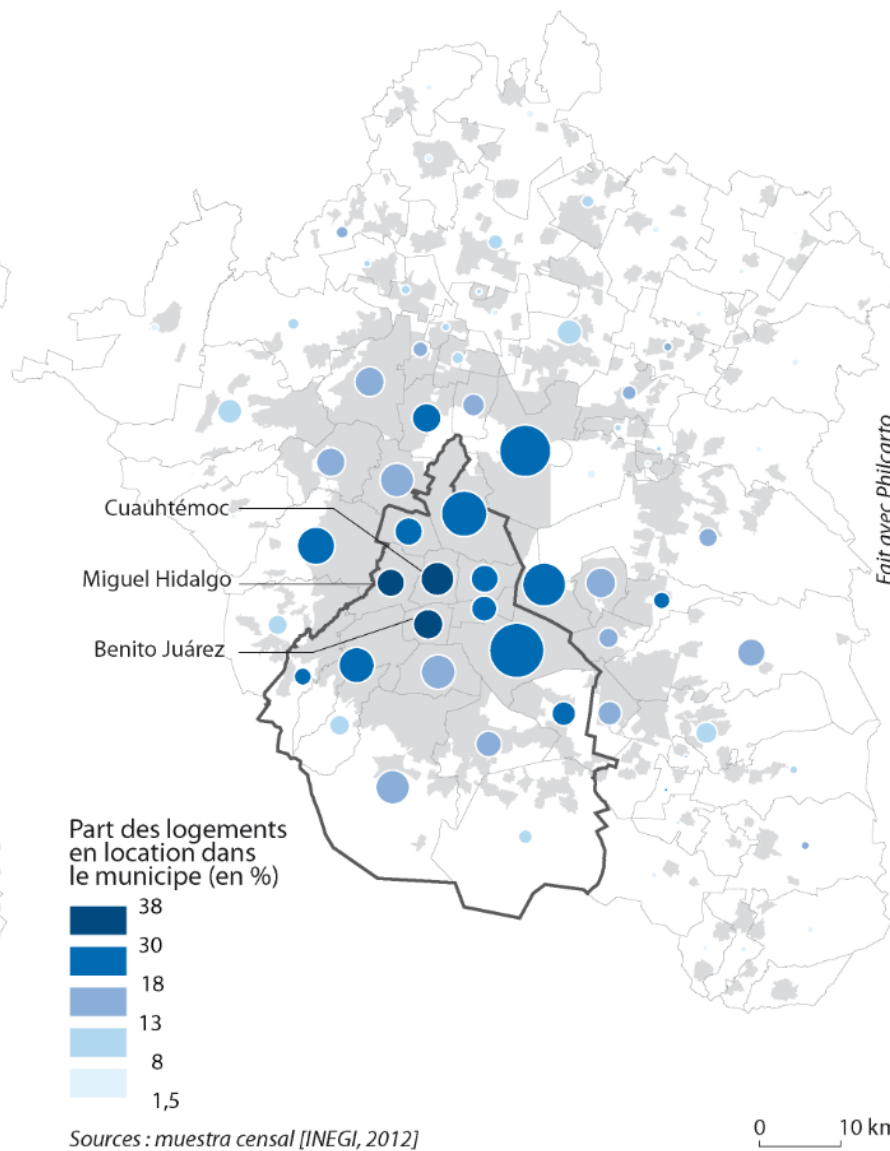
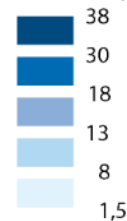
## 2A. Propriété

Nombre de logements



## 2B. Location

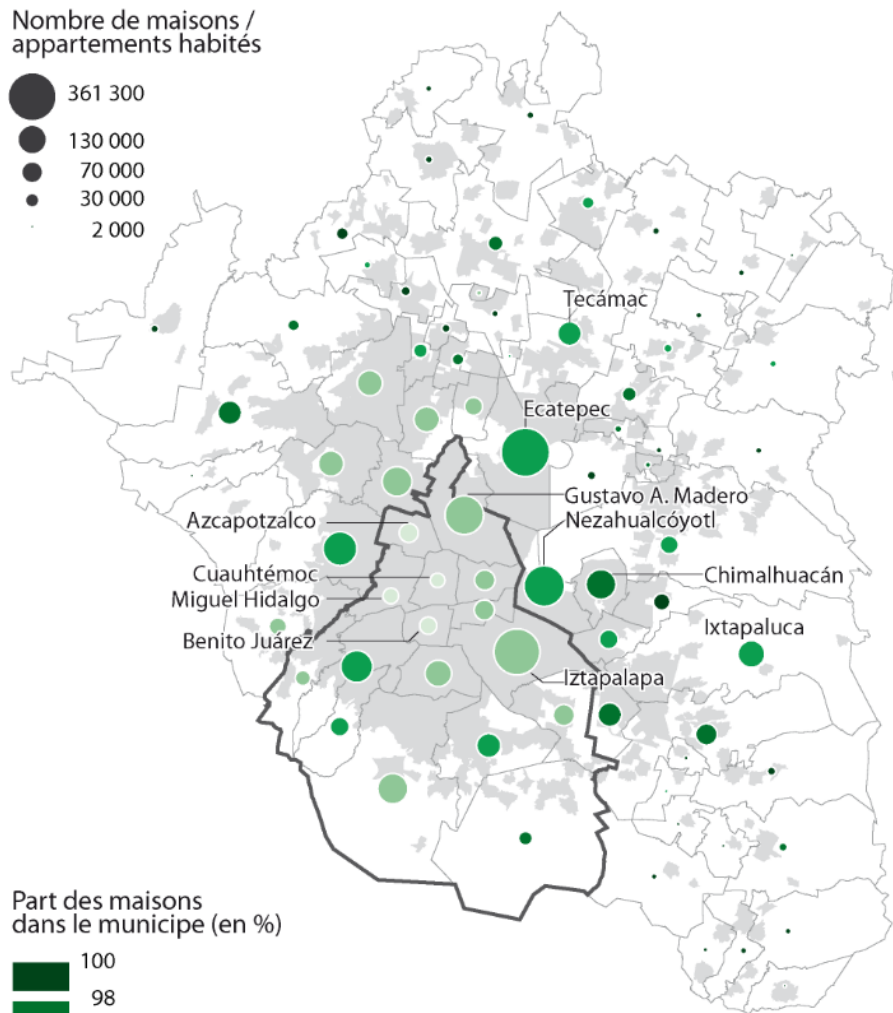
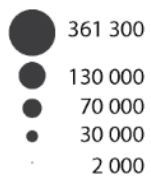
Part des logements en location dans le municipio (en %)



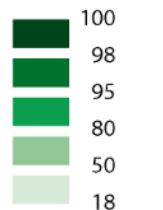
# 1 – Actores y tipos de producción

## 1A. Maisons

Nombre de maisons / appartements habités

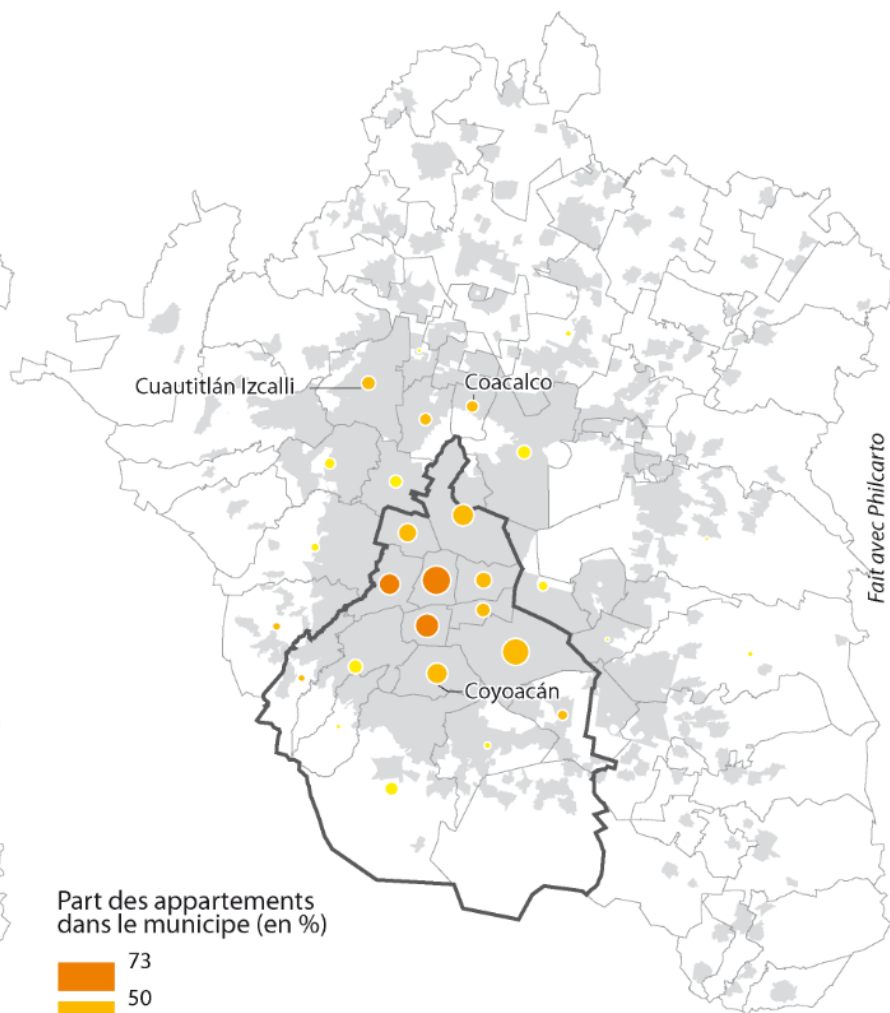


Part des maisons dans le municipe (en %)

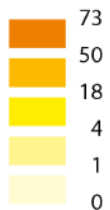


■ Espace urbanisé  
— Limite municipale  
— Ciudad de México (ex District Fédéral)

## 1B. Appartements



Part des appartements dans le municipe (en %)



Sources : muestra censal [INEGI, 2012]

0 10 km

Fait avec Philcarto



# 1 – Actores y tipos de producción

- *Actores privados*
- *Actores públicos*

=> *Diversidad de tipos de producción*  
(1):  
*Zonas habitacionales en la perifería*



Milpa Alta, pueblo, 2011



Cuautitlán, conjunto de viviendas de interés social, 2010





# 1 – Actores y tipos de producción

=> *Diversidad de tipos de producción (2) :  
El mosaico del centro*

Vivienda de interés social:  
Tlatelolco



Colonias deterioradas y de  
alta  
densidad



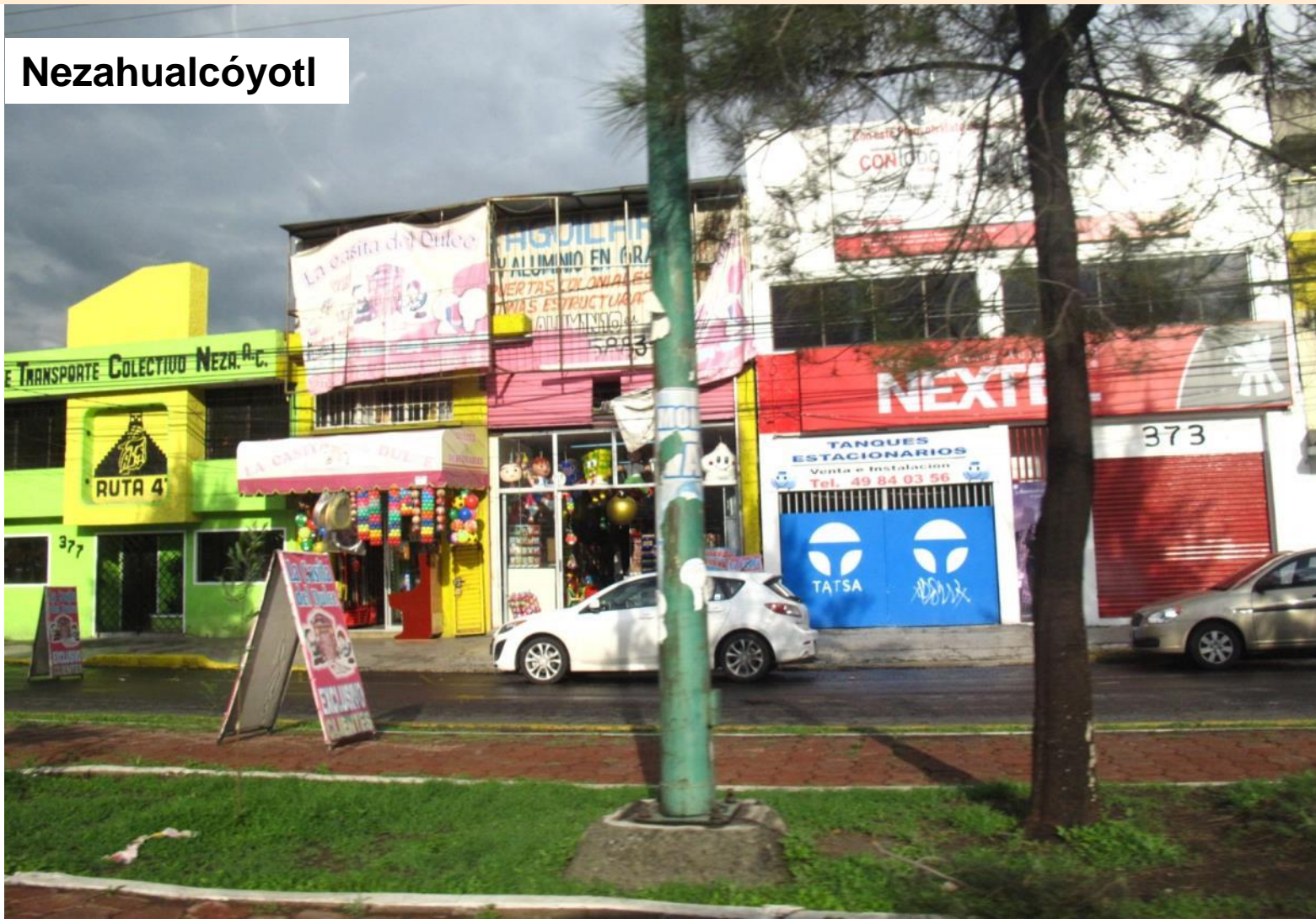
Departamentos nuevos en  
La Condesa



# 1 – Actores y tipos de producción

=> *Diversidad de tipos de producción (3) :*  
*Colonias populares consolidadas*

## Nezahualcóyotl



## 2 – Del portal de anuncios hasta las bases de datos

		Número de registros (después de la limpieza)	Fecha de los datos	Nivel de observación		
				municipio	colonia	ageb
<b>INTERNET</b>	Metros Cúbicos – venta	17 859	julio 2014 (1 mes)	55 (/76 3/4)	1 716 (/6 274 = 27,4 %)	2 230 (/5 666 = 39,4 %)
	Realtor – venta (base de control)	1 948	octubre 2014 (1 día)	54 (/76 7/10)	802 (/ 6 274 = 12,8 %)	
	Realtor – renta	545	octubre 2014 (1 día)	32 (2/5)	261 (4 %)	
<b>PAPEL</b>	<i>El Universal – Encuentra tu casa – venta</i>	1337	noviembre/ diciembre 2014	44 (3/5)	528 (8 %)	
	<i>El Universal – ETC – renta</i>	1240	noviembre/ diciembre 2014	27 (1/3)	444 (7 %)	



# 2 – Del portal de anuncios hasta las bases de datos

## (i) Según los anuncios en línea

### *Distribución espacial de los anuncios, por municipio*

#### A – BD Metros Cubicos - Venta

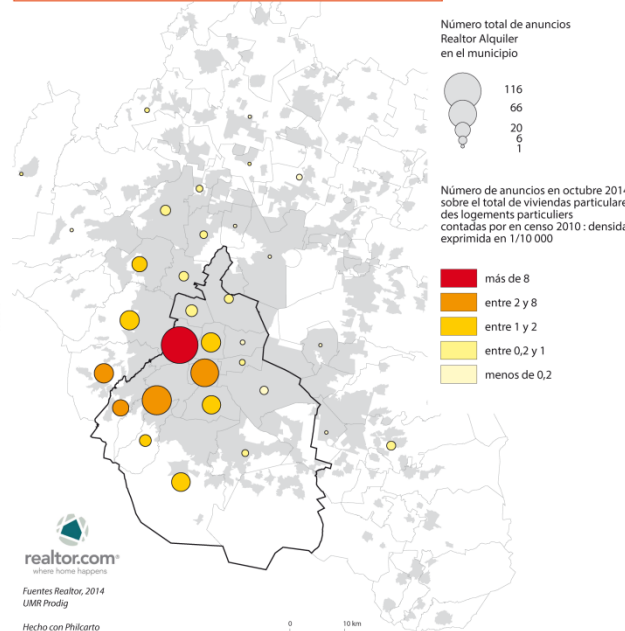
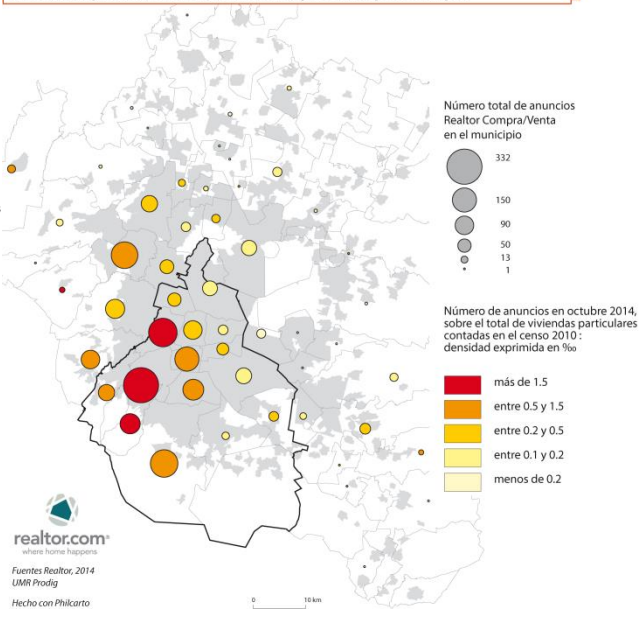
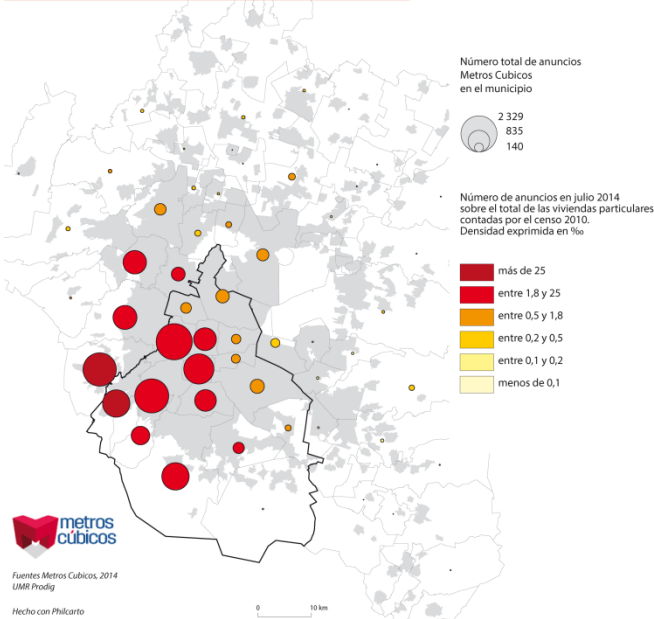
#### B – BD Realtor - Venta

#### C – BD Realtor - Renta

Metros Cúbicos : número de anuncios y densidad por municipio

Realtor Compra/Venta : número de anuncios y densidad por municipio

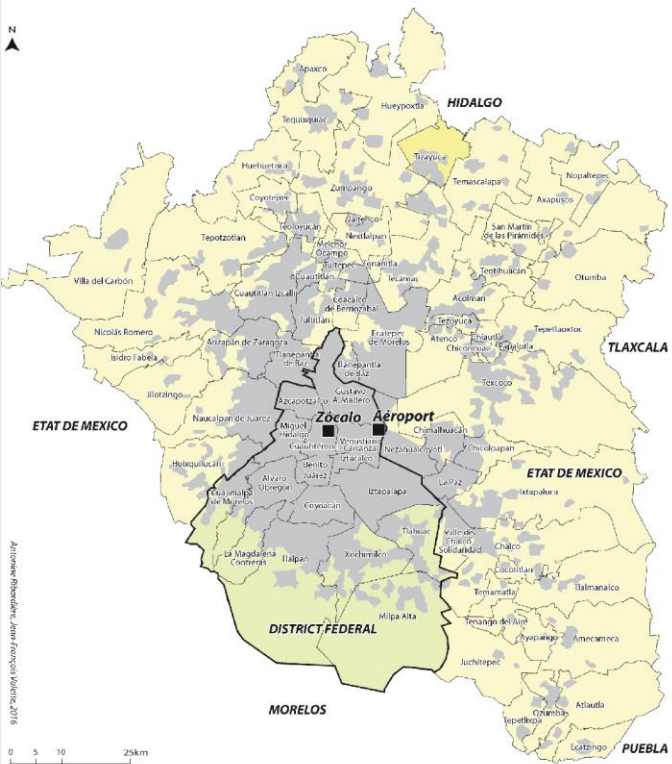
Realtor Alquiler : número de anuncios y densidad por municipio



# 2 – Del portal de anuncios hasta las bases de datos

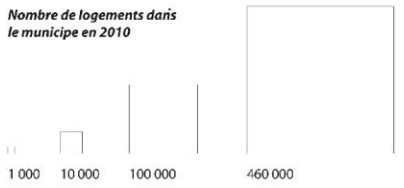
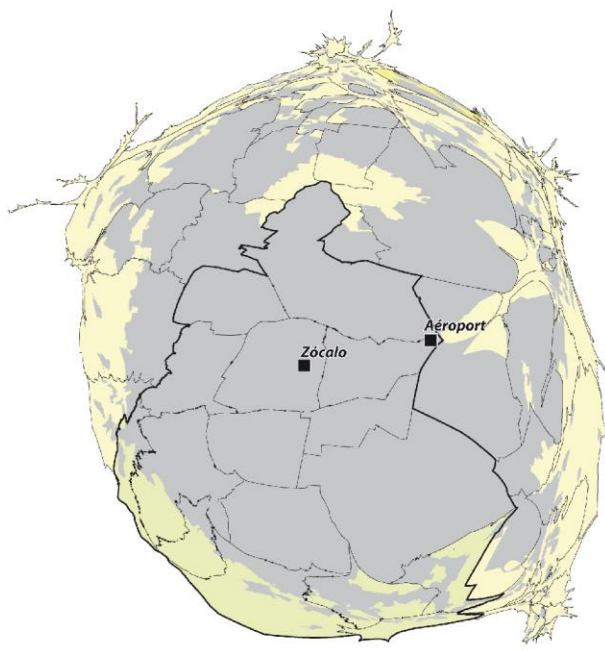
## Anamorfosis

Municipalidades et zones urbanisées de la zone métropolitaine de Mexico

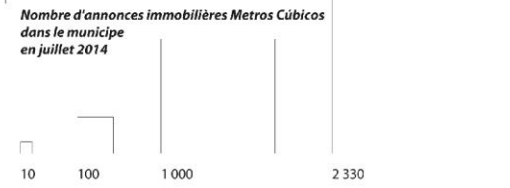
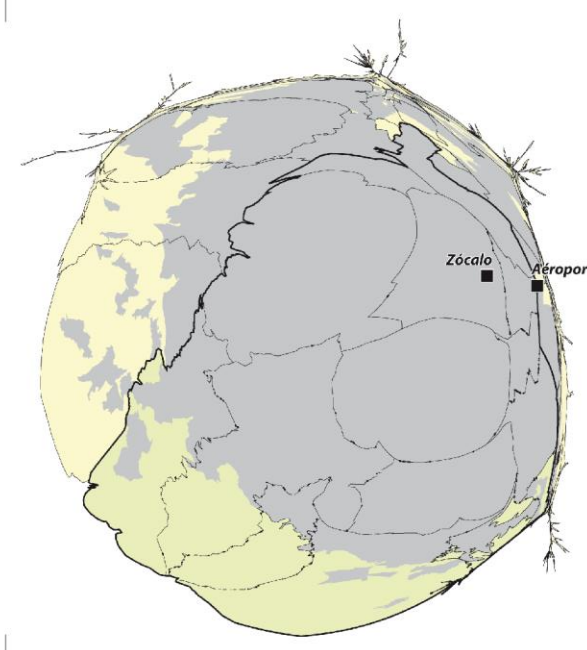


- MEXICO** Etat du Mexique
- Tlaxcala Délégation / Municipio
- Zone urbanisée (mancha urbana)
- District Fédéral
- Etat de Mexico
- Etat d'Hidalgo

Parc de logements



Annonces immobilières

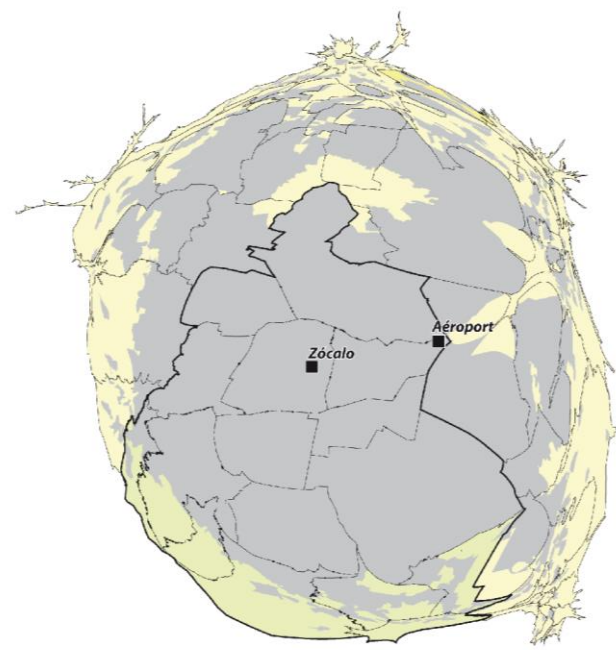


Source: INEGI (2005, 2010); Metros Cúbicos, 2014

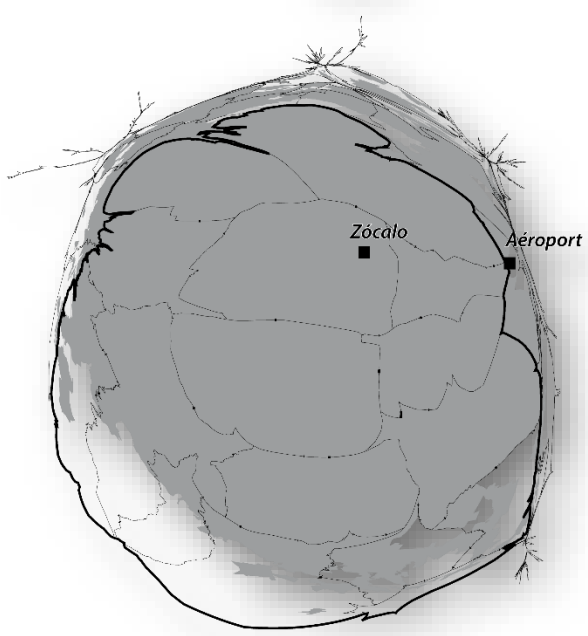
# 2 – Del portal de anuncios hasta las bases de datos

## Anamorfosis

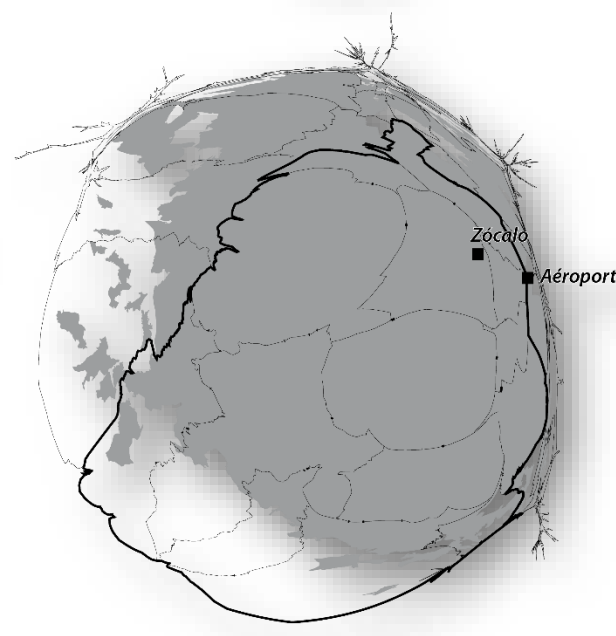
Parc de logements



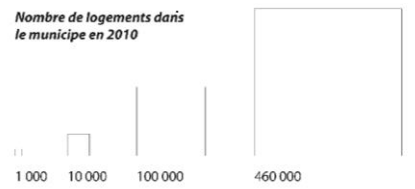
Papier



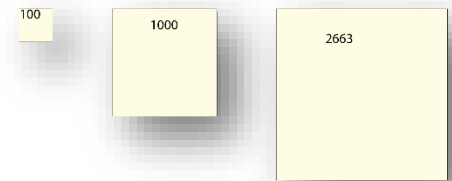
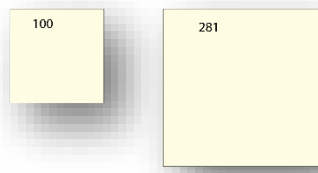
Internet



Nombre de logements dans le municipe en 2010



10





## 2 – Del portal de anuncios hasta las bases de datos

(i) Según los anuncios en línea

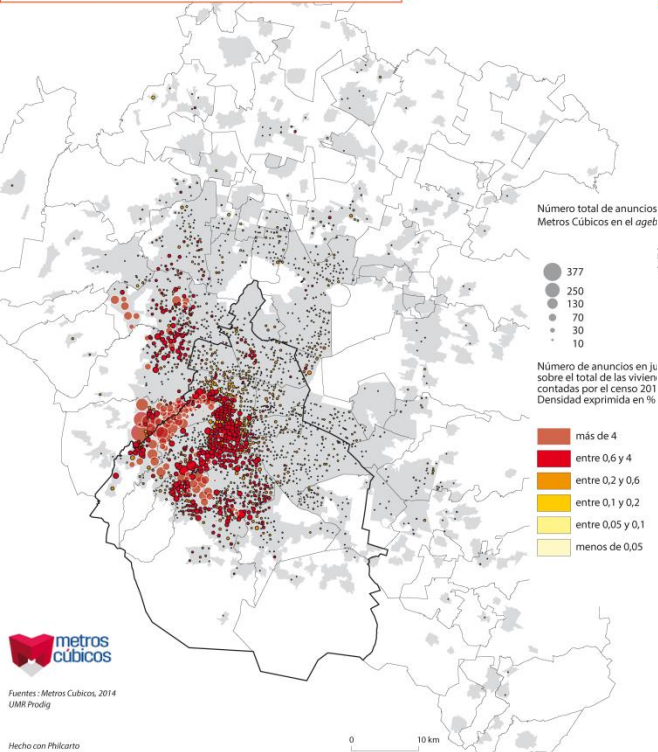
*Distribución espacial de los anuncios, a los niveles colonia y ageb*

A – BD Metros Cúbicos - Venta

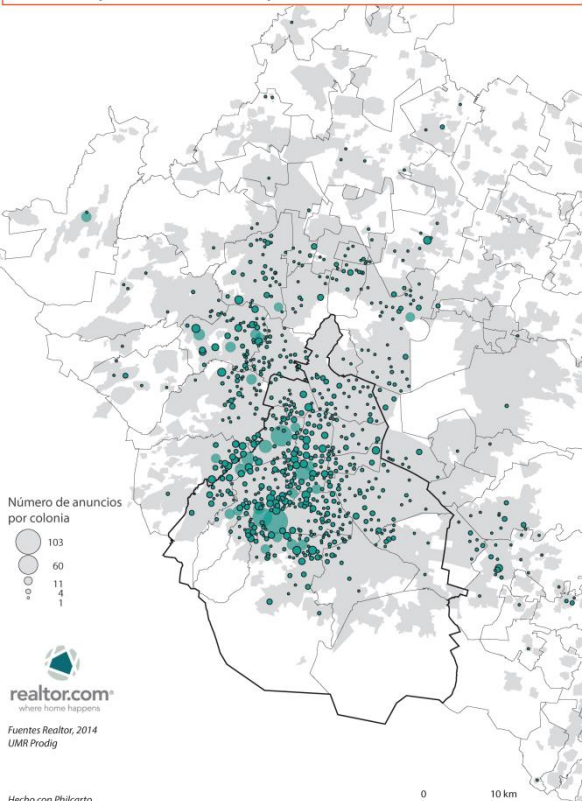
B – BD Realtor – Venta

C – BD Realtor - Alquiler

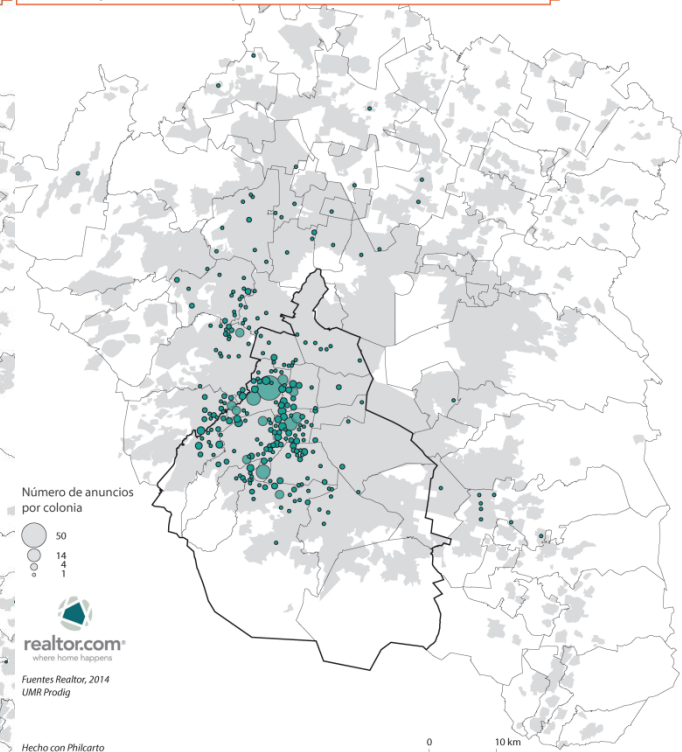
Metros Cúbicos : cobertura espacial de los anuncios al nivel ageb



Realtor Compra/Venta : cobertura espacial de los anuncios al nivel de las colonias

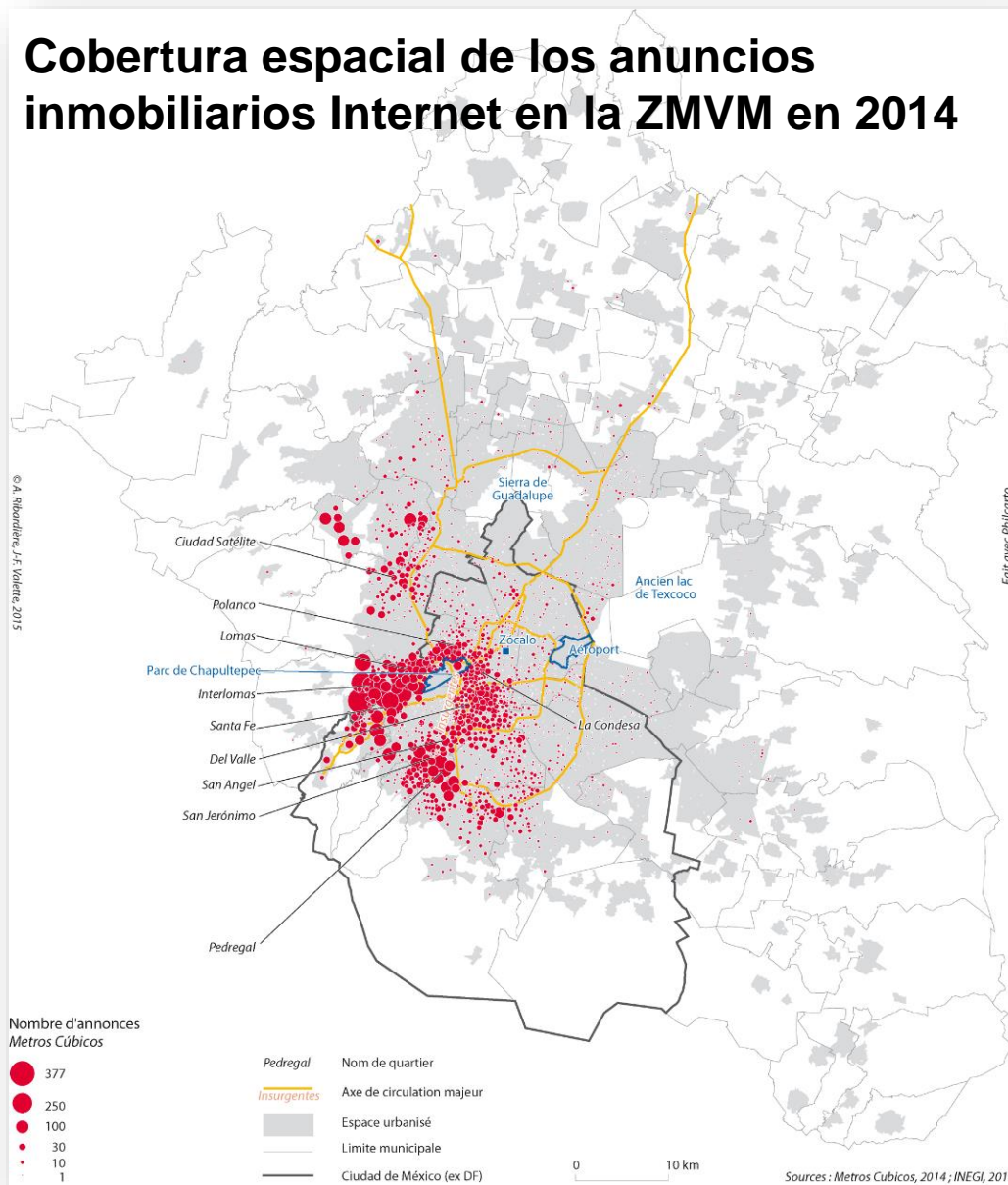


Realtor Alquiler : cobertura espacial de los anuncios al nivel de las colonias



## 2 – Del portal de anuncios hasta las bases de datos

### Cobertura espacial de los anuncios inmobiliarios Internet en la ZMVM en 2014



## 3 – Análisis de los precios

### Precios medianos de los bienes, en pesos

Tenencia de la vivienda	Tipo de bien	MC	RT
Propriedad	Casa	6 300 000	4 150 000
	Departamento	3 800 000	2 300 000
Alquiler	Casa		21 000
	Departamento		16 750

### Precios medianos al m<sup>2</sup>, en pesos

Tenencia de la vivienda	Tipo de bien	MC	RT
Propriedad	Casa	17 150	14 700
	Departamento	25 000	23 160
Alquiler	Casa		89
	Departamento		145

*Correlaciones, base MC :*  
 Todos los bienes :  $r = 0,26$   
 Departamentos :  $r = 0,9$   
 Casas :  $r = 0,5$



# 3 – Análisis de los precios

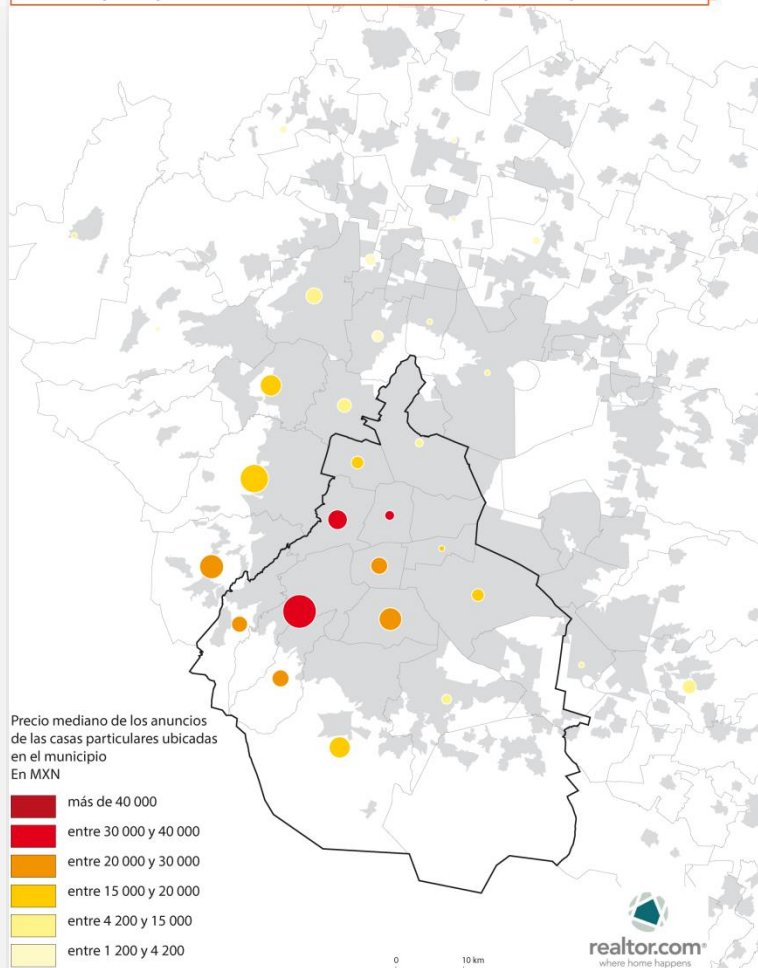
## Variabilidad espacial de los precios: lectura al nivel municipal

Renta mensual: base Realtor Alquiler

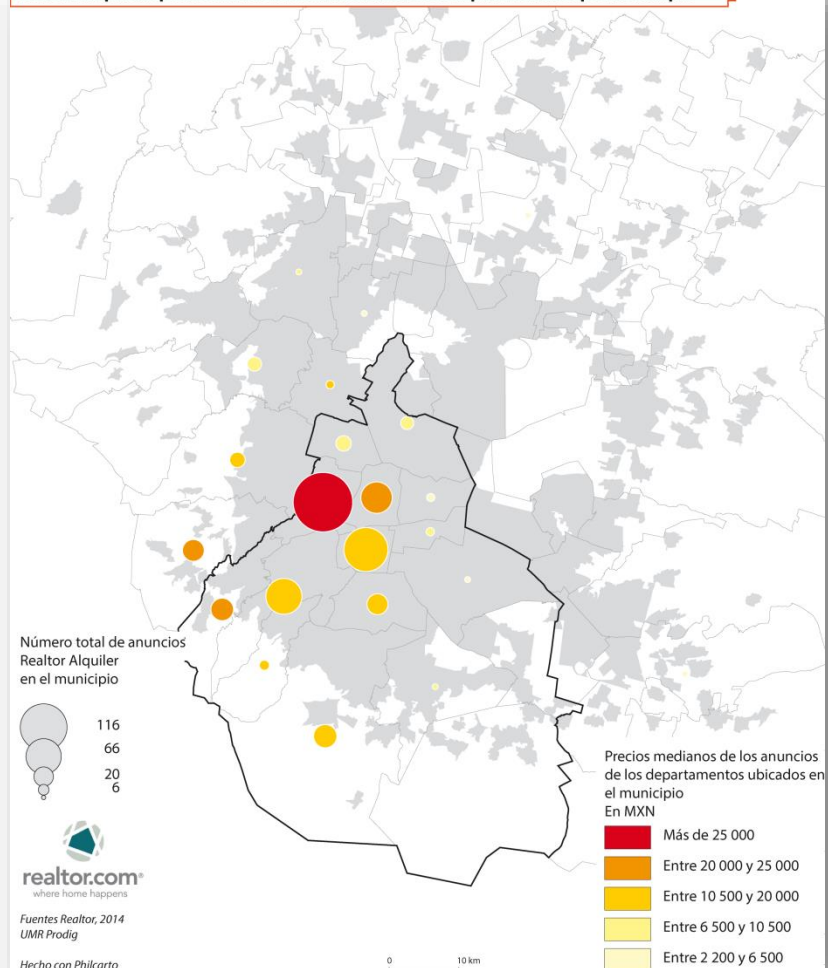
Precio medio de las casas

Precio medio de los departamentos

Realtor Alquiler : precios mensuales medianos de las casas por municipio



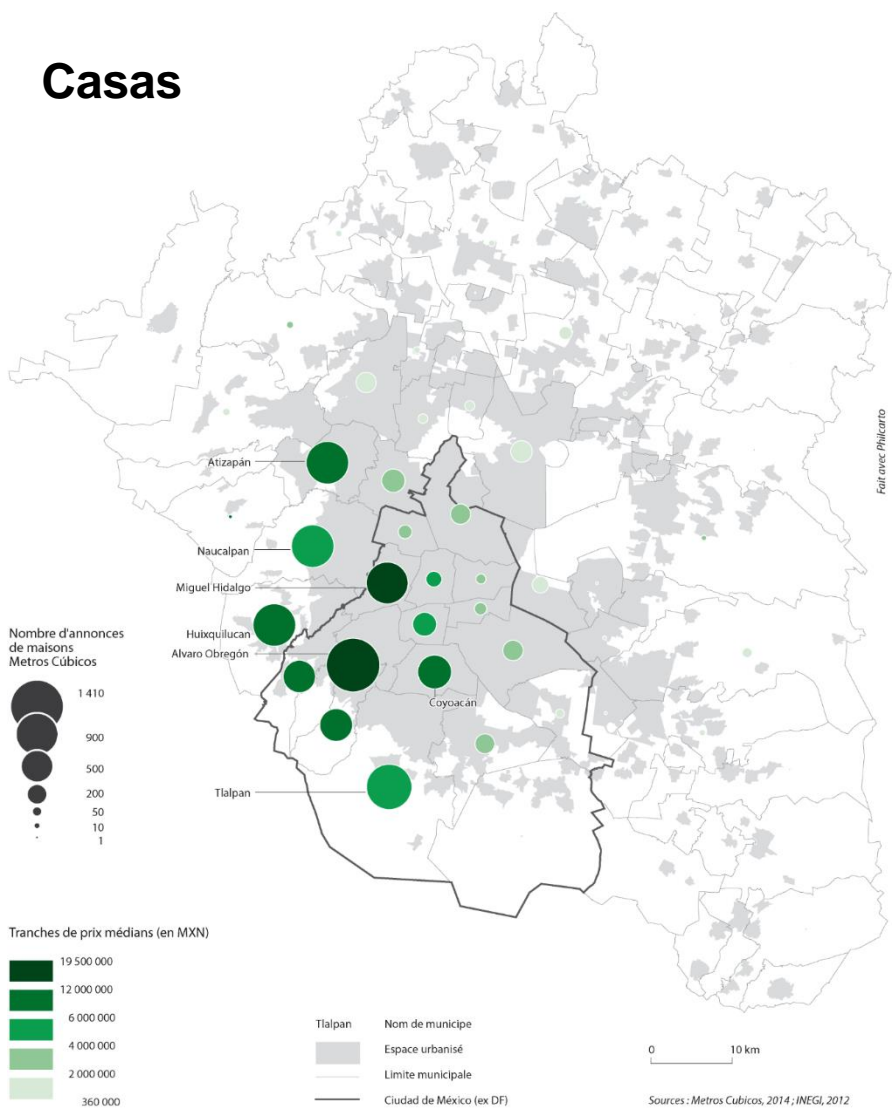
Realtor Alquiler : precios mensuales medianos de los departamentos por municipio



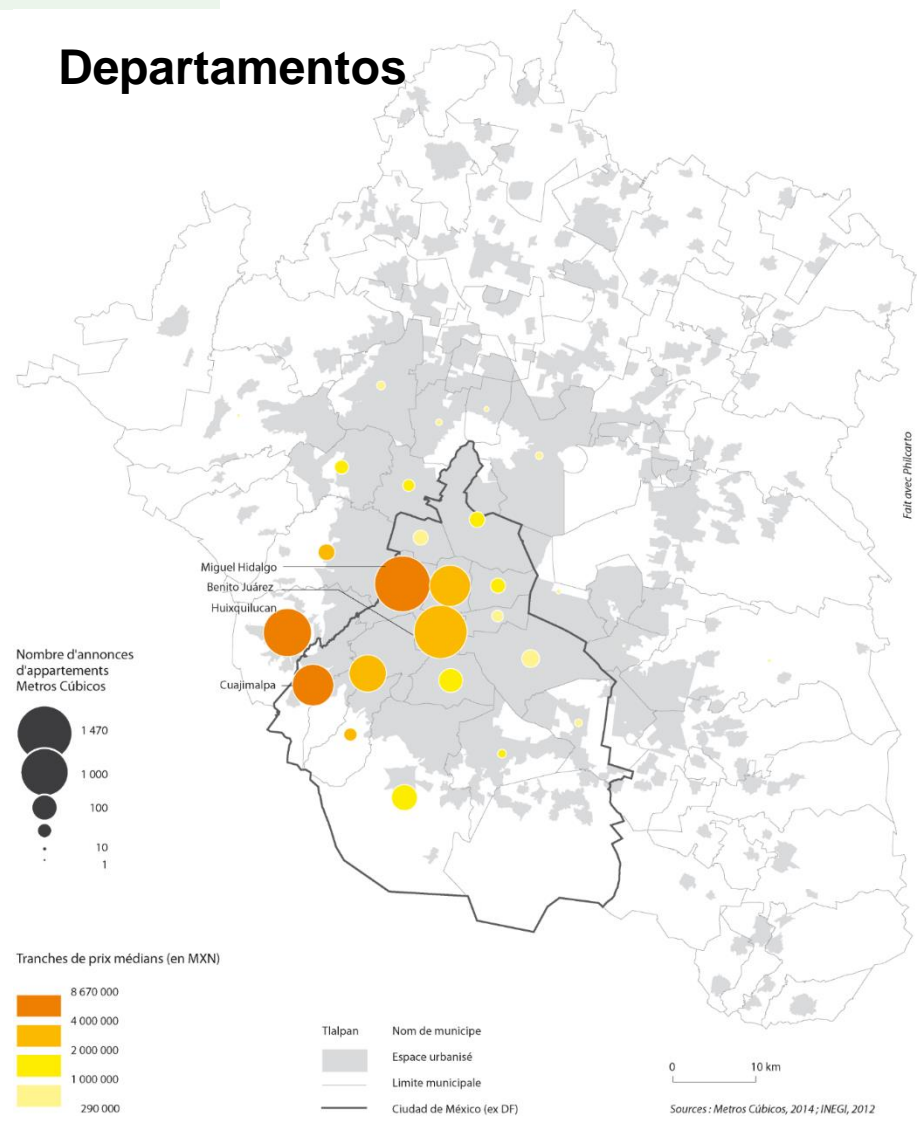
# 3 – Análisis de los precios

## Variabilidad espacial de los precios

### Casas

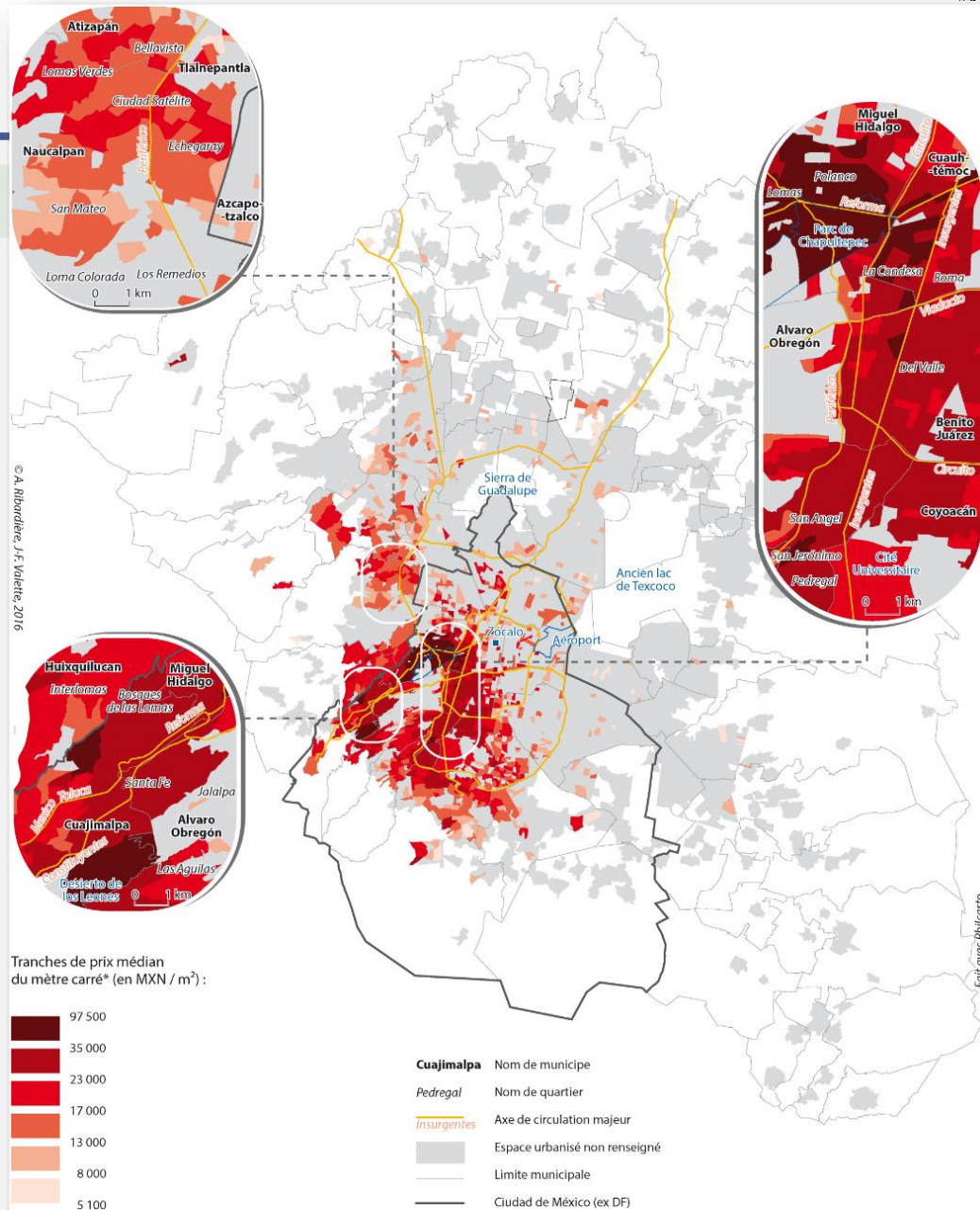


### Departamentos



# 3 – Análisis de los precios

## Variabilidad espacial de los precios



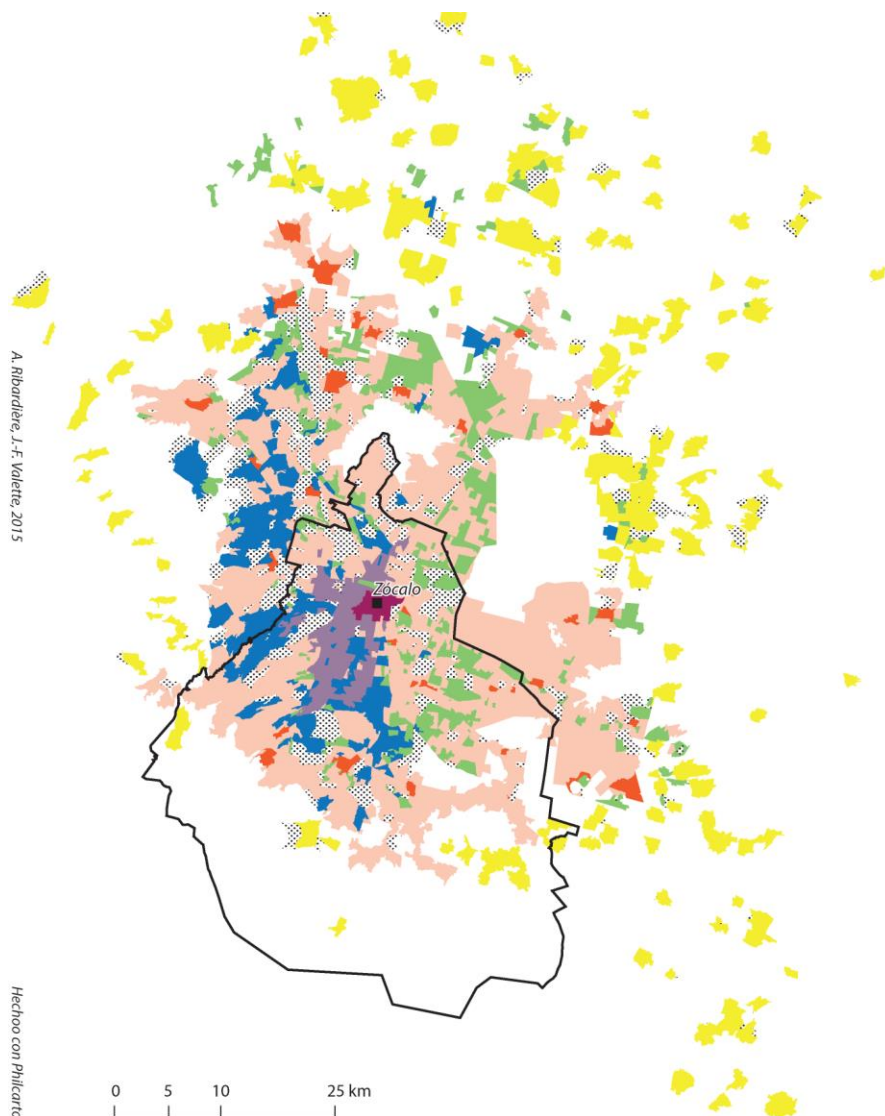
\* Pour les biens annoncés sur le site *Metros Cúbicos*, tous types de biens confondus, dans les agebs renseignées par 3 annonces ou plus



# 3 – Análisis de los precios

## Variabilidad espacial de los precios: lectura según tipos de poblamiento

Los tipos de poblamiento en 2010 (OCIM)



**Ageb identificada como :**

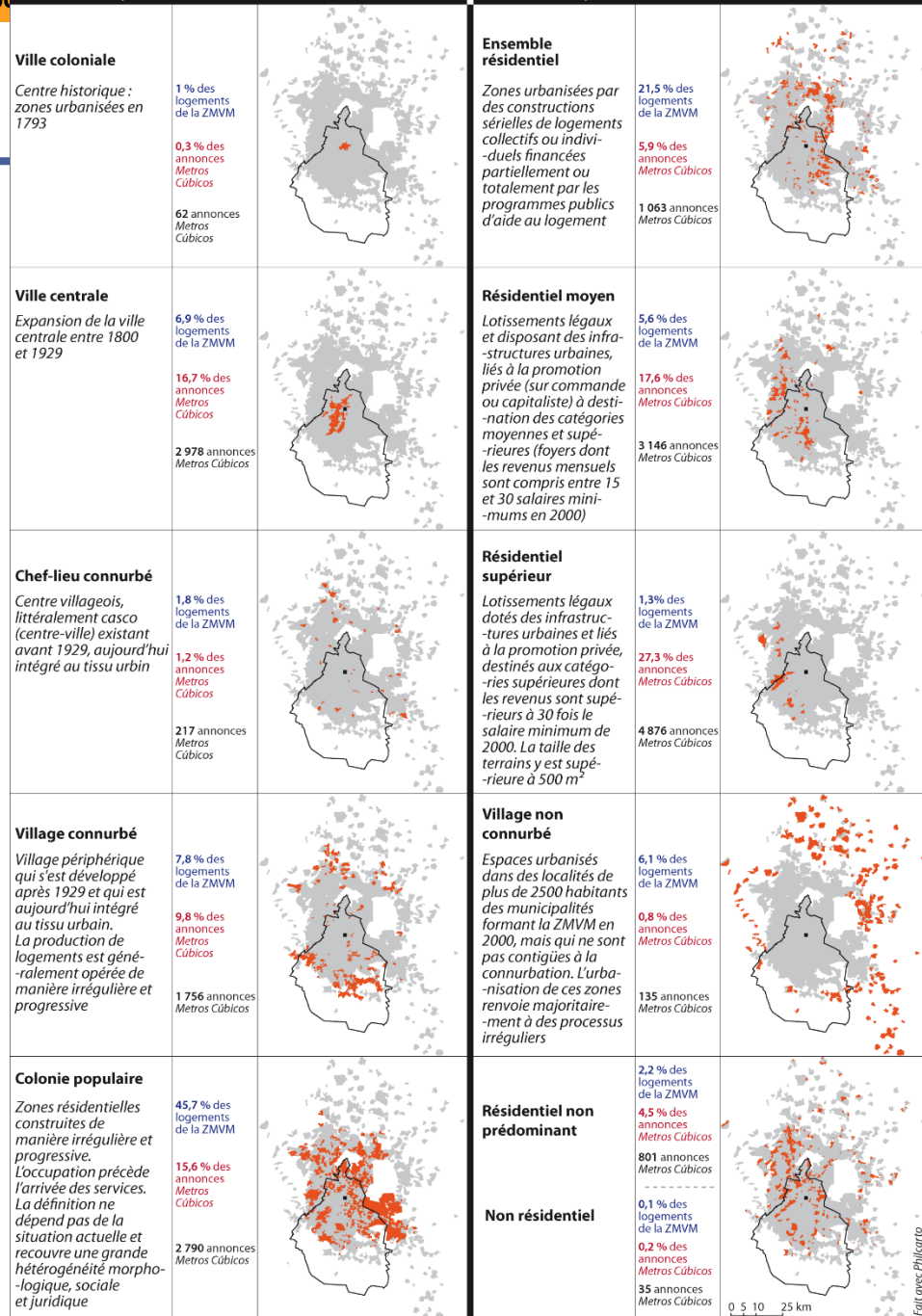
- Ciudad colonial
- Ciudad central
- Residencial medio y alto
- Conjunto habitacional
- Colonia popular (*sentido restringido*)
- Pueblo no conurbado
- Cabecera conurbada
- Uso principal no habitacional
- Distrito Federal

Fuentes. Datos : Connolly [2005] ; OCIM [2005] ; INEGI [2000] ; ajustes propios.  
Fuentes cartográficas : INEGI [1990 ; 2000 ; 2010]

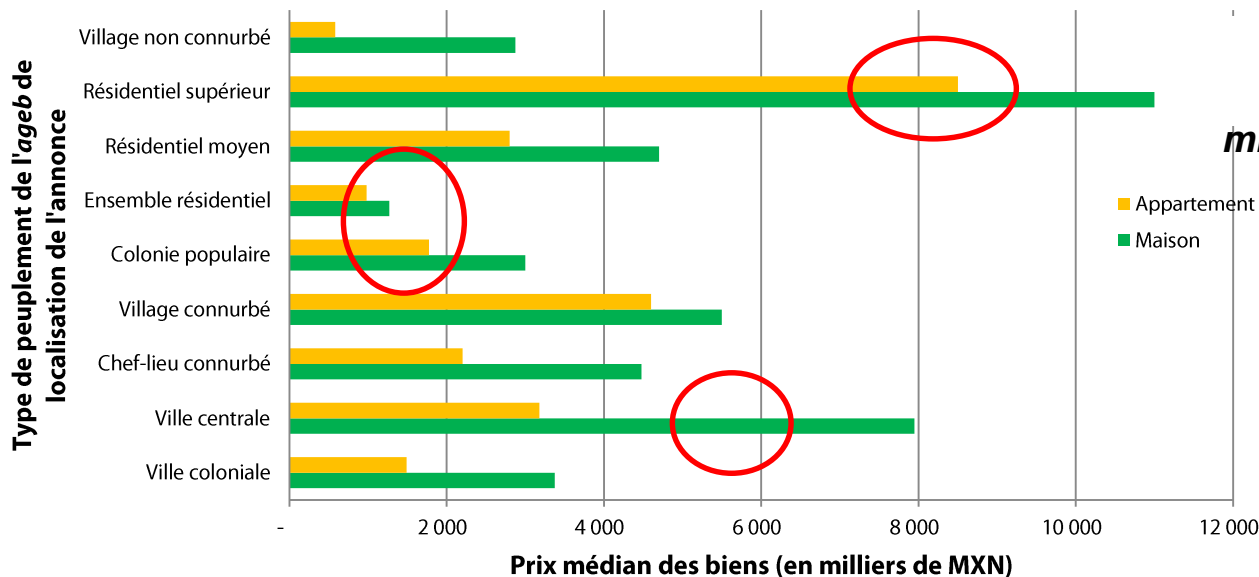
# 3 – Análisis de los precios

## Variabilidad espacial de los precios: lectura según tipos de poblamiento

Type d'ageb	Part des logements %	Part des annonces %	Nbre d'annonces
ville coloniale	1,0	0,35	62
ville centrale	6,9	16,68	2 978
cf-lieu connurbé	1,8	1,22	217
vil. connurbé	7,8	9,83	1 756
CP	45,7	15,62	2 790
GE	21,5	5,95	1 063
res. moyen	5,6	17,62	3 146
res. sup	1,3	27,3	4 876
vill. non c	6,1	0,76	135
non res. pred.	2,2	4,49	801
non res.	0,1	0,2	35

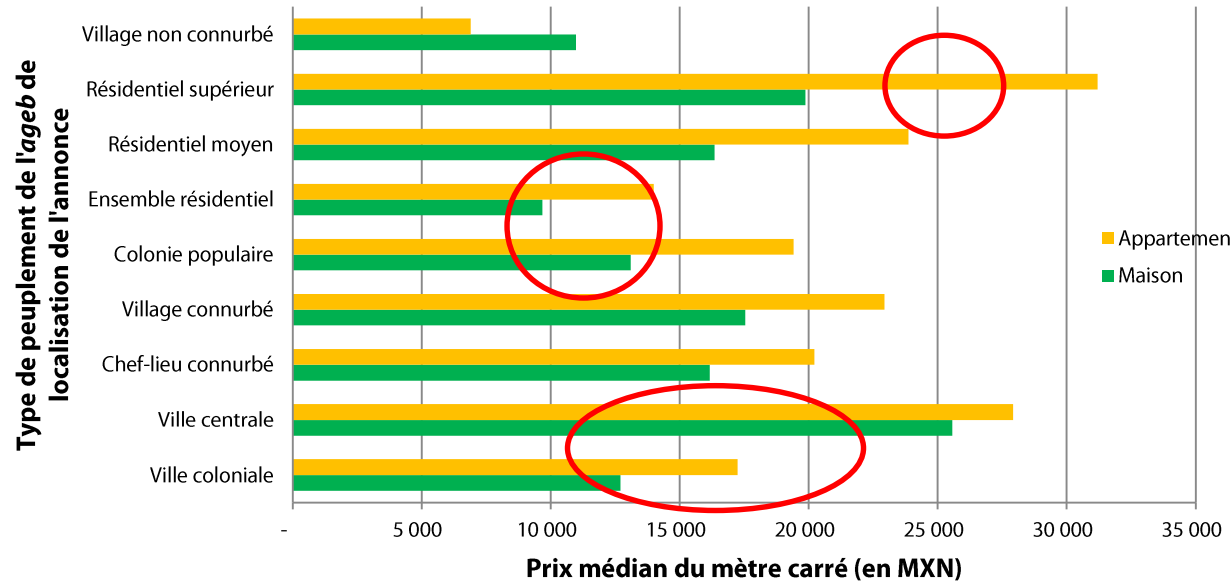


# 3 – Análisis de los precios



**Precios medios, miles de pesos**

**Precios medios, m<sup>2</sup>**



**Variabilidad espacial de los precios: lectura según tipos de poblamiento**



## 3 – Análisis de los precios

### *Variabilidad espacial de los precios: lectura según tipos de poblamiento*

Type de peuplement niveau ageb en 2010 (OCIM ajusté)	Total	Maisons			Appartements		
	Nombre d'annonces	Nombre d'annonces	Prix médians des biens	D9/D1	Nombre d'annonces	Prix médians des biens	D9/D1
Ville coloniale	62	8	3 375 000	-	54	1 490 000	-
Ville centrale	2 978	805	7 950 000	10,6	2 173	3 180 000	6,8
Chef-lieu conurbé	217	174	4 475 000	10,3	43	2 200 000	-
Village conurbé	1 756	1 049	5 500 000	7,8	707	4 600 000	10,4
Colonie populaire	2 790	1 605	3 000 000	6,9	1 185	1 773 000	<b>13,5</b>
Ensemble résidentiel	1 063	644	1 270 000	<b>12,2</b>	419	980 000	6,3
Résidentiel moyen	3 146	2 066	4 700 000	6,4	1 080	2 800 000	5,0
Résidentiel supérieur	4 876	3 139	11 000 000	<b>4,8</b>	1 737	8 500 000	4,6
Village non conurbé	135	134	2 875 000	21,9	1	580 000	-
Résidentiel non prédominant	801	373	9 800 000	17,1	428	7 175 000	10,2
Non résidentiel	35	13	10 600 000	-	22	2 974 000	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 859</b>	<b>10 010</b>	<b>6 300 000</b>	<b>12,5</b>	<b>7 849</b>	<b>3 800 000</b>	<b>12,6</b>

# 4 – Tipología de bienes

## *Estructuras de diferenciaciones*

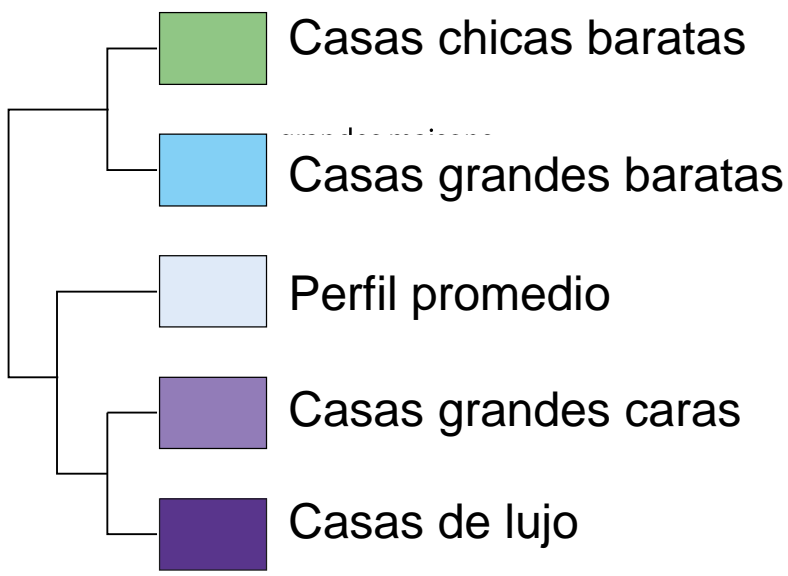
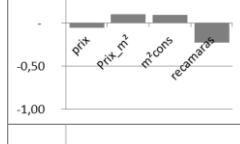
### Casas - ACP

Contributions des variables (%) :				
	F1	F2	F3	F4
prixpesos	41,339	1,492	0,815	56,354
Prix_pesos_r	23,287	21,768	37,690	17,255
m2cons	30,677	4,670	38,273	26,379
recamaras	4,697	72,070	23,222	0,011
VAR, %	56,6	26	15,4	1,900

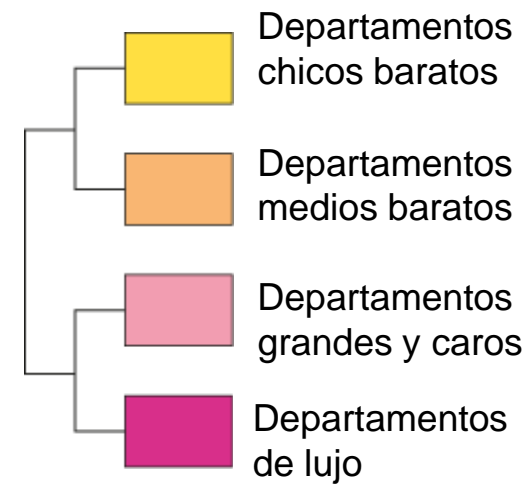
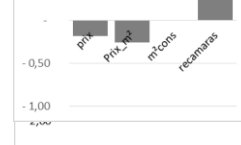
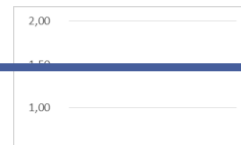
### Departamentos - ACP

Contributions des variables (%) :				
	F1	F2	F3	F4
prixpesos	40,104	3,067	3,198	53,631
Prix_pesos_r	17,824	38,773	28,727	14,677
m2cons	32,264	6,941	29,375	31,420
recamaras	9,809	51,219	38,700	0,273
VAR, %	55,4	26,9	14,9	2,700

# 4 – Tipología de bienes



*9 tipos de bienes*





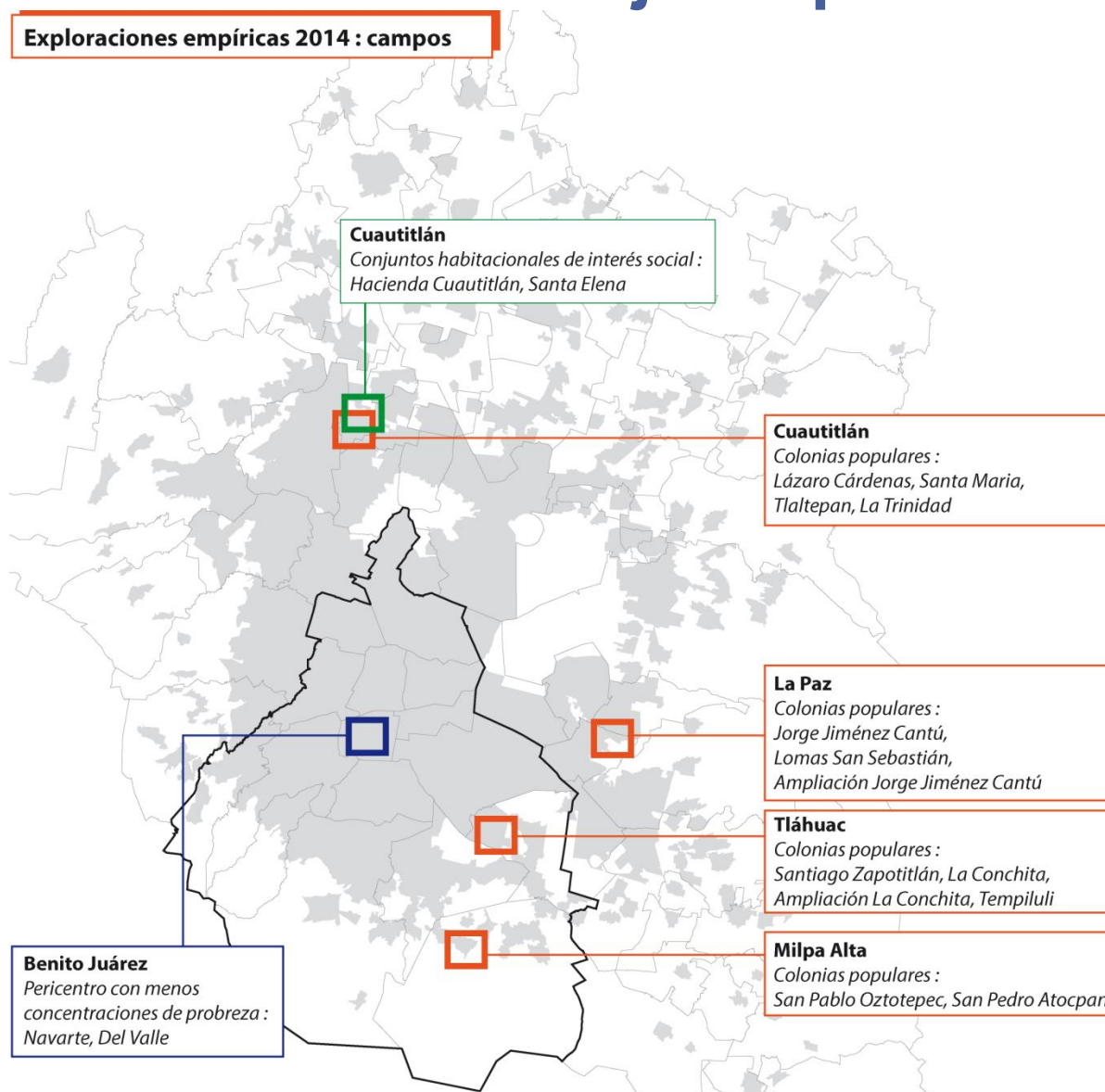
# 4 – Tipología de bienes

## 9 tipos de bienes

Type de biens		EFF	%	
maisons	maisons de luxe	97	0,55	Casas de lujo
	grandes maisons chères	1 633	9,23	Casas grandes caras
	profil moyen	3 789	21,42	Perfil promedio
	grandes maisons bon marché	2 683	15,17	Casas grandes baratas
	petites maisons bon marché	1 742	9,85	Casas chicas baratas
appartements	appartements de luxe	148	0,84	Departamentos de lujo
	appartements grands et chers	1 349	7,63	Departamentos grandes y caros
	taille moyenne, bon marché	3 355	18,97	Departamentos medios baratos
	petits appartements bon marché	2 890	16,34	Departamentos chicos baratos
Total		17 686	100,00	

# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

Exploraciones empíricas 2014 : campos



*Colonias populares y  
conjuntos habitacionales*

# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Explorations des prix dans les colonies populaires*

Municipio	Colonia	2010 : Precio del m <sup>2</sup> (en MXN)				2014 : Precio del m <sup>2</sup> (en MXN)		
		Lote « rustico »	Lote vacío con servicios	Lote y casa con servicio	Renta mensual	Lote « rustico »	Casa con servicios	Renta mensual
Tláhuac	Tempiluli	1 500	2 400			3 500		50
	Ampliación La Conchita	2 500						50
La Paz	Lomas San Sebastián	450-750	2 000		20-35	830		
	Ampliación Jorge Jiménez Cantú		2 100	2 900-7 500		1 000	10 000	40-55
Cuautitlán	Tlaltepan	250	2 000					
	Ejido San Mateo Ixtacalco	1 000			30-35	3 000		
Milpa Alta	San Pablo Oztotepec Village	800	900					
	San Pablo Oztotepec Parajes	300	1 000					

Precio del suelo urbano depende de :

- la localización ;
- Los servicios disponibles ;
- le « nivel de ilegalidad » ;
- la presión sobre la zona ;



# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Colonias populares*



Venta de terrenos en San Pablo Oztotepec,  
Milpa Alta, DF  
Noviembre 2014

# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Colonias populares*



Venta de casa, La Trinidad, Cuautitlán, Estado de México  
Noviembre 2014



Venta de terrenos, Santa Maria Ixtalcalco, Cuautitlán, Estado de México  
Noviembre 2014



# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Colonias populares*



Renta de cuartos,  
Ampliación Jorge  
Jiménez Cantú, La Paz,  
Estado de México  
Noviembre 2014



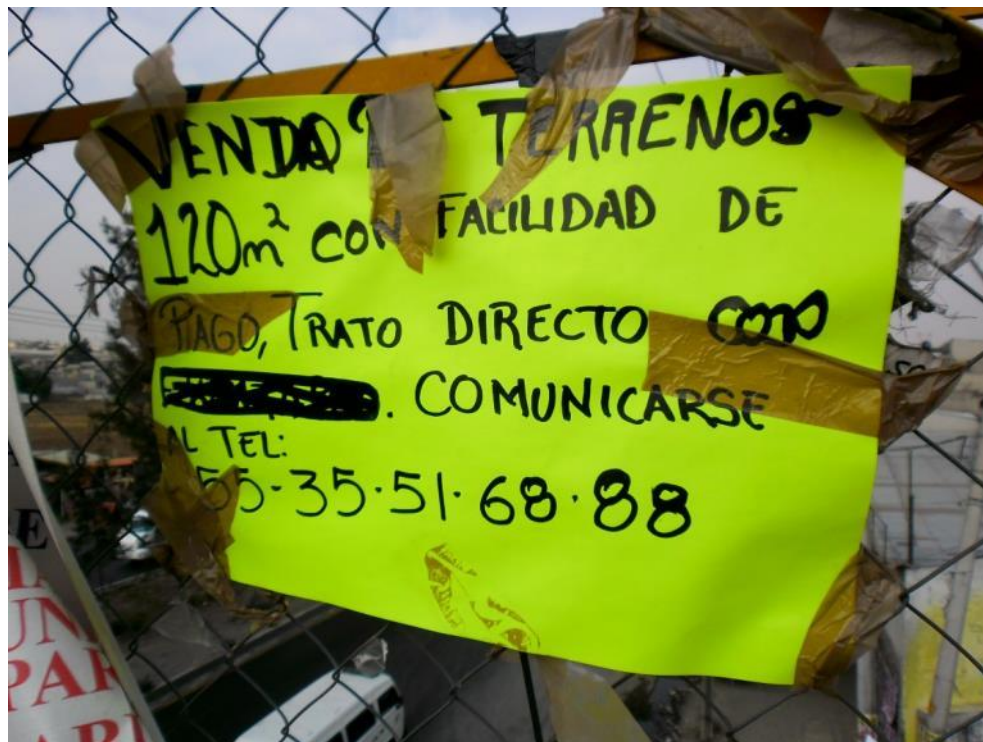
# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Exploraciones de los precios en las colonias populares*

Municipio	Colonia	2010 : Precio del m² (en MXN)				2014 : Precio del m² (en MXN)		
		Lote « rustico »	Lote vacío con servicios	Lote y casa con servicio	Renta mensual	Lote « rustico »	Casa con servicios	Renta mensual
Tláhuac	Tempiluli	1 500	2 400			3 500		50
	Ampliación La Conchita	2 500						50
La Paz	Lomas San Sebastián	450-750	2 000		20-35	830		
	Ampliación Jorge Jiménez Cantú		2 100	2 900-7 500		1 000	10 000	40-55
Cuautitlán	Tlaltepan	250	2 000					
	Ejido San Mateo Ixtacalco	1 000			30-35	3 000		
Milpa Alta	San Pablo Oztotepec Village	800	900					
	San Pablo Oztotepec Parajes	300	1 000					

## 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Colonias populares*



Venta de terrenos...

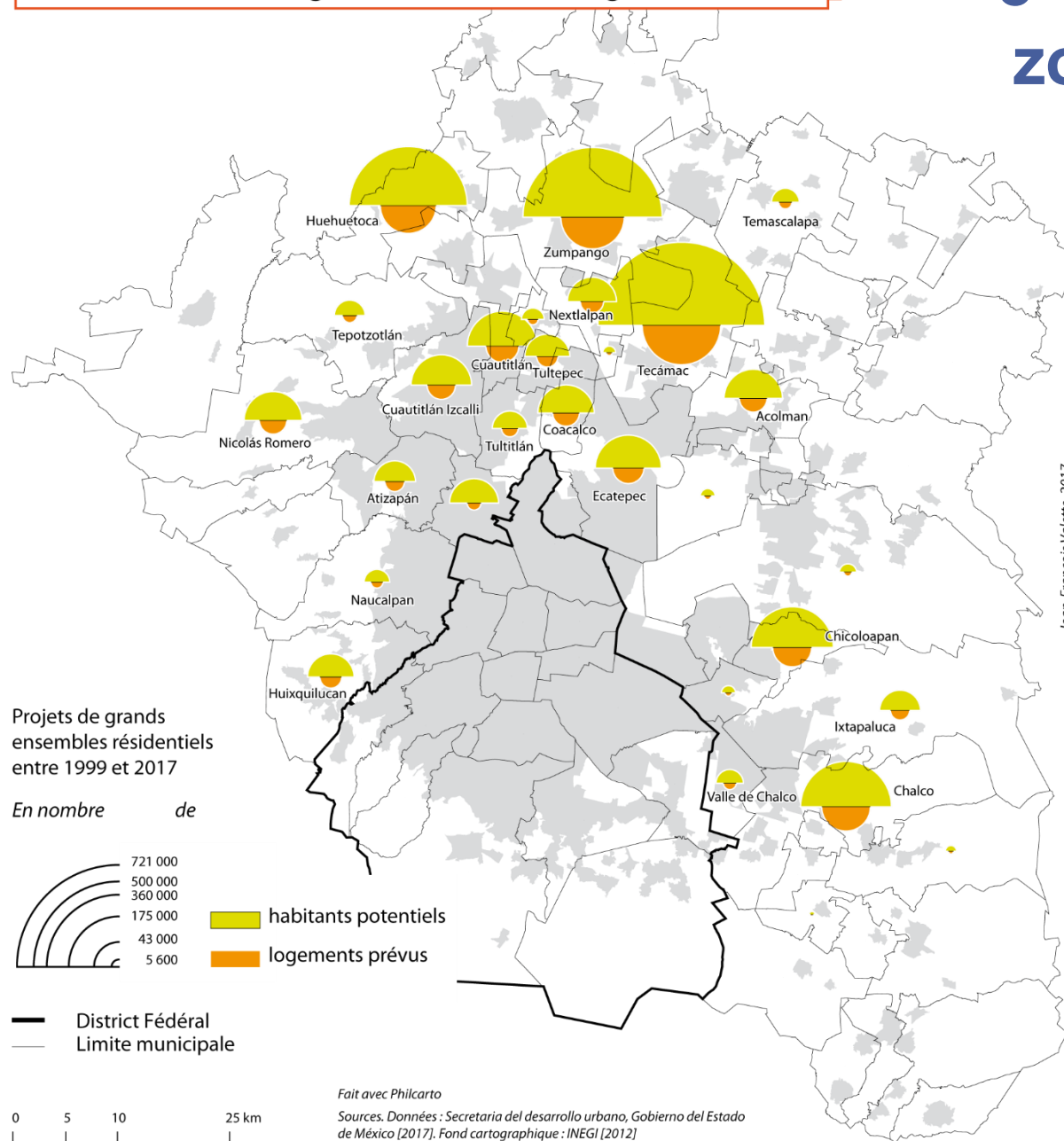
... en un contexto de irregularidad todavía fuerte, Jorge Jiménez Cantú, La Paz, Estado de México, Noviembre 2014



Les constructions des grands ensembles de logements sociaux

# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Conjuntos  
habitacionaes*





# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Conjuntos habitacionales*



Venta de casas,  
Hacienda Cuautitlán,  
Cuautitlán,  
Estado de México,  
Noviembre 2014

# 5 – Trabajo empírico : zonas habitacionales populares

*Conjuntos habitacionales*

Venta de casas,  
Hacienda Cuautitlán,  
Cuautitlán,  
Estado de México,



# Conclusión

## Bases de datos en línea...

- Fuentes fiables (cf comparación de las 2 BD) – para el mercado legal
  - Seguir el mercado a la escala de la ciudad, leer las formas espaciales al nivel de los municipios
  - Análisis comparativo con otras metrópolis
- Límites en la escala local
- Límites con la georreferenciación : cruces limitados con otras bases de datos
- Fuente insuficiente para observar todo el mercado



# Conclusión

## Análisis de los precios

- Diferencias muy importantes (aún que los valores altos sean sobrerrepresentados)
- Lectura de la división socio espacial
- Especificidades de la geografía de los precios inmobiliarios
- Efectos de lugar, de localización, de contextos
- Caracterización de los contextos urbanos
- Identificación de las lógicas de producción urbana dentro del proceso de financiarización

**NARVARTE**  
**YACATAS 403**  
DE S Y CONCEPCION BESTEGUI  
**7 DEPTOS**  
de 120m<sup>2</sup> a 166m<sup>2</sup>  
**PREVENTA!**  
**1107-8285**  
www.decabiensraices.com.mx

**PREVENTA**  
DEPARTAMENTOS  
Cm De Vda  
Magdalena 110  
**5604-1097**  
**2615-1903**  
www.dia5a.mx

18 Deptos  
AL CALIFICACION  
2 CHA 1000  
1000 211

18 Deptos  
AL CALIFICACION  
2 CHA 1000  
1000 211

**HAMBURGUESAS**  
**AL CARBON**  
**5639 - 3062**

**Gracias por  
su atención**

**\$24 Die**  
**\$150**  
MILLONES  
Por venta A26 11