

Análisis de desarrollos verticales en Tijuana

Desarrollos verticales en Tijuana

Tabla de desarrollos verticales en Tijuana

Table 1: Desarrollos verticales en Tijuana

1	BAJALTA
2	ADAMANT
3	RESIDENCIAL NEW CITY
4	COSMOPOLITAN RESIDENCES
5	LIFE BY COSMOPOLITAN
6	ANGULAR
7	CUMBRES SKY VIEW
8	DISTRITO REVOLUCION
9	HIGH LAND
10	ARBOLEDA RESIDENCIAL
11	NIVEL DIEZ
12	LEVANT CAMPESTRE
13	ICON
14	SIE7E
15	ZONA VICTORIA
16	TORRE ESPACIO CHAPULTEPEC
17	PRIVALTA
18	CUMBRES 4470
19	KYO HIPÓDROMO
20	KYO ALTALIA
21	SAYAN CAMPESTRE
22	ACCESO 1
23	COLINAS DE CHAPULTEPEC
24	ENTORNO 4
25	HORIZONTE
26	METRÓPOLI
27	BARBERA 3140
28	ALTEA
29	MÉRIDA 10492
30	COTO PEDREGAL
31	TORRE SOLAR

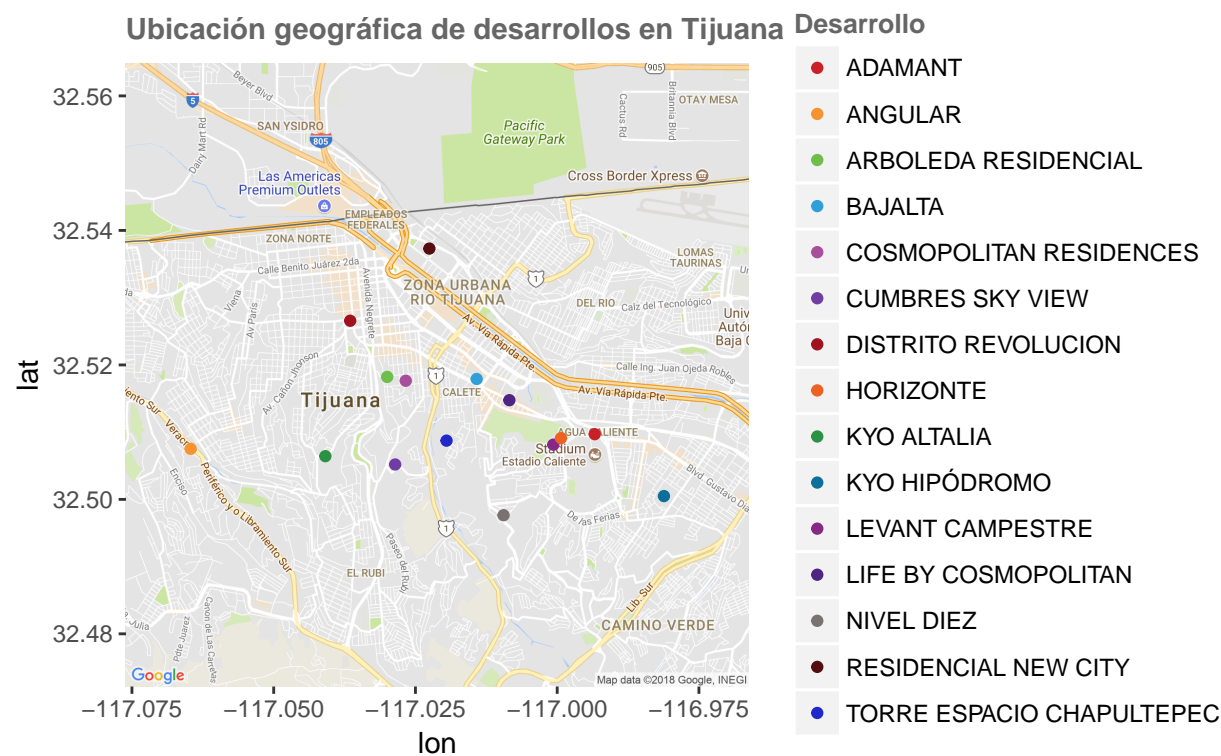
En Tijuana existen alrededor de 31 desarrollos verticales, cuyas características y mercado meta están significativamente diferenciados. Los principales competidores en el mercado son ARBOLEDA RESIDENCIAL, SAYAN CAMPESTRE, ADAMANT, RESIDENCIAL NEW CITY, COSMOPOLITAN RESIDENCES, LIFE BY COSMOPOLITAN, CUMBRES SKY VIEW y NIVEL DIEZ.

Estas construcciones están dirigidas a un mercado meta High End. Este grupo de consumidores se puede caracterizar por la clasificación de la AMAI (Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados) por los niveles A/B y C+. Particularmente las características de estos grupos de consumidores son las siguientes:

- A/B El 82% de los hogares que se encuentran en este nivel socioeconómico tiene un jefe de familia con estudios profesionales, cuentan con internet fijo en la vivienda, destinan el 13% del gasto en educación y el 25% de su gasto se destina a alimentos. Este segmento contiene el segmento de población con más alto nivel de vida. (Clase Alta). Sólo el 6.8% de las familias se encuentran en este nivel socioeconómico.
- El jefe de familia tiene nivel de estudios de licenciatura o posgrado

- Son familias emprendedoras y valoran lo material
- Sus compras las deciden por factores aspiracionales y de estatus
- Viven en casas/departamentos estéticas y bien definidas
- Cuentan con 2 o tres baños
- Tienen otros ingresos proveniente de rentas, inversiones, jubilaciones o pensiones.
- C+ El 89% de los hogares cuentan con uno o más vehículos, el 91% tiene acceso a internet fijo en la vivienda, y el la proporción del gasto que destinan a alimentación es de 31%. Se consideran familias cuyo nivel de vida es superior al promedio (Clase media alta). Sólo el 14.2% de los hogares mexicanos se encuentran en éste nivel
- El jefe de familia tiene estudios de licenciatura completa o incompleta
- Son familias emprendedoras e idealistas
- Sus compras están enfocadas en beneficios psicológicos
- Viven en casas de alrededor de 200m de construcción
- En este nivel se encuentran la mayoría de profesionistas o trabajadores independientes

Posición geográfica aproximada de desarrollos verticales en Tijuana



Los desarrollos verticales en Tijuana se encuentran ubicados en la denominada Zona Dorada, Centro y cerca de la línea. Los desarrollos con la mejor relación precio/ubicación son: Adamant, Bajalta, Nivel Diez, Sayan Campestre, puesto que está estratégicamente ubicados.

Cabe destacar que el desarrollo BAJALTA cuyas expectativas son muchas, está actualmente resolviendo problemáticas jurídicas.

Comparativo de torres

Table 2: Características desarrollos verticales

Desarrollo	Unidades	Torres	Distribuciones
ADAMANT	200	1	14
COLINAS DE CHAPULTEPEC	120		NA
RESIDENCIAL NEW CITY	100	4	5
SAYAN CAMPESTRE	98	1	3
ENTORNO 4	96		NA
ACCESO 1	92	12	4
ARBOLEDA RESIDENCIAL	90		4
SIE7E	84		NA
KYO ALTALIA	84		3
KYO HIPÓDROMO	80	1	2
ICON	79		NA
DISTRITO REVOLUCION	69	1	6
TORRE ESPACIO CHAPULTEPEC	62	1	11
HORIZONTE	56	3	17
ANGULAR	48	1	NA
COSMOPOLITAN RESIDENCES	45	1	6
LIFE BY COSMOPOLITAN	45	1	2
PRIVALTA	35		NA
HIGH LAND	21	1	2
ZONA VICTORIA	15		4
METRÓPOLI	8		NA
CUMBRES SKY VIEW		5	NA
NIVEL DIEZ		2	6
LEVANT CAMPESTRE		2	8

En la Tabla 2 están ordenados los desarrollos respecto al número de unidades y el número de torres. Eliminando de la lista BAJALTA, en primer lugar se ubica ADAMANT, con 200 unidades y una sola torre, pero con 14 distribuciones.

Adamant cuenta con departamentos desde $38m^2$ hasta $160m^2$.

Posteriormente se encuentran Colinas de Chapultepec y Residencial New City

Precio medio por desarrollo

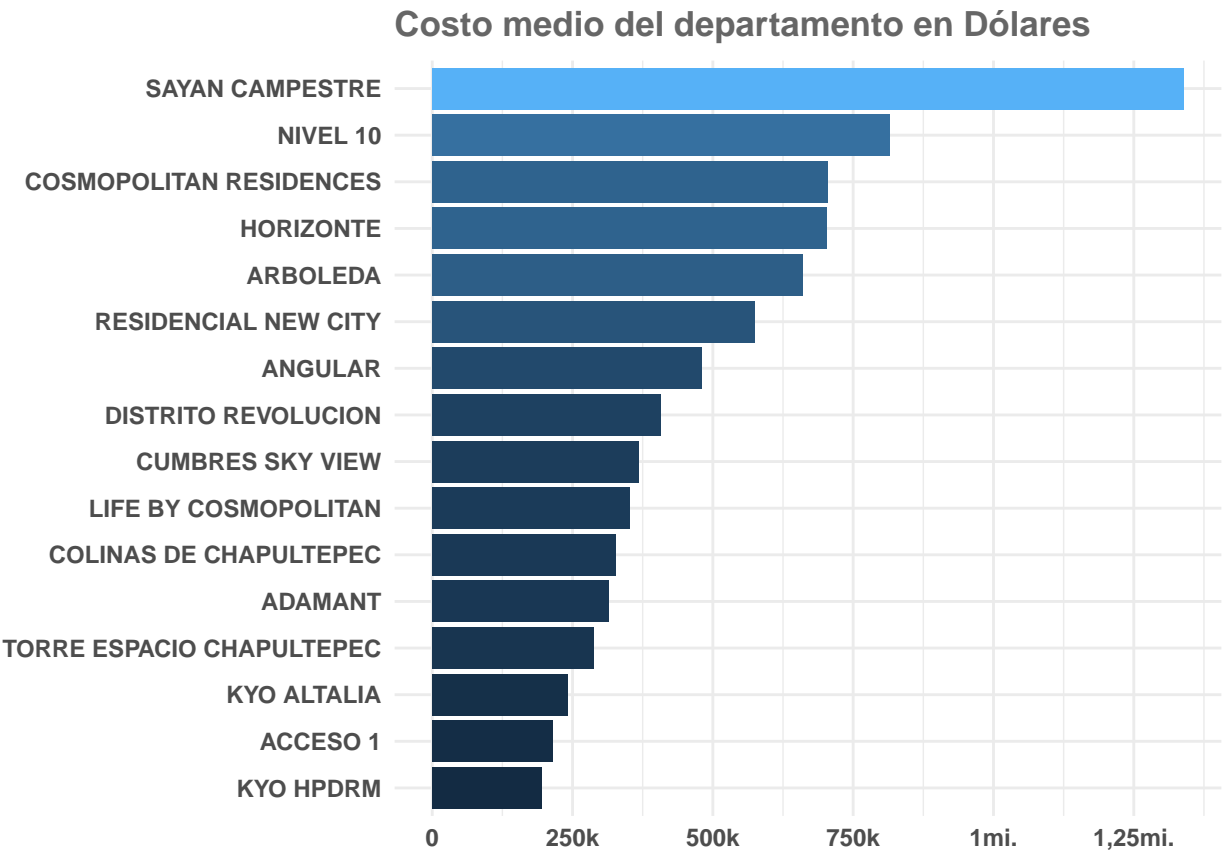
Table 3: Precio medio por departamento

1	SAYAN CAMPESTRE	723,838
2	NIVEL 10	440,530
3	COSMOPOLITAN RESIDENCES	381,380
4	HORIZONTE	379,919
5	ARBOLEDA	356,892
6	RESIDENCIAL NEW CITY	311,035
7	ANGULAR	259,514
8	DISTRITO REVOLUCION	219,800
9	CUMBRES SKY VIEW	199,000
10	LIFE BY COSMOPOLITAN	189,850
11	COLINAS DE CHAPULTEPEC	176,997
12	ADAMANT	170,048
13	TORRE ESPACIO CHAPULTEPEC	155,973
14	ACCESO 1	115,946
15	KYO ALTALIA	114,811
16	KYO HPDRM	105,405

Se pueden catalogar en tres grupos principales.

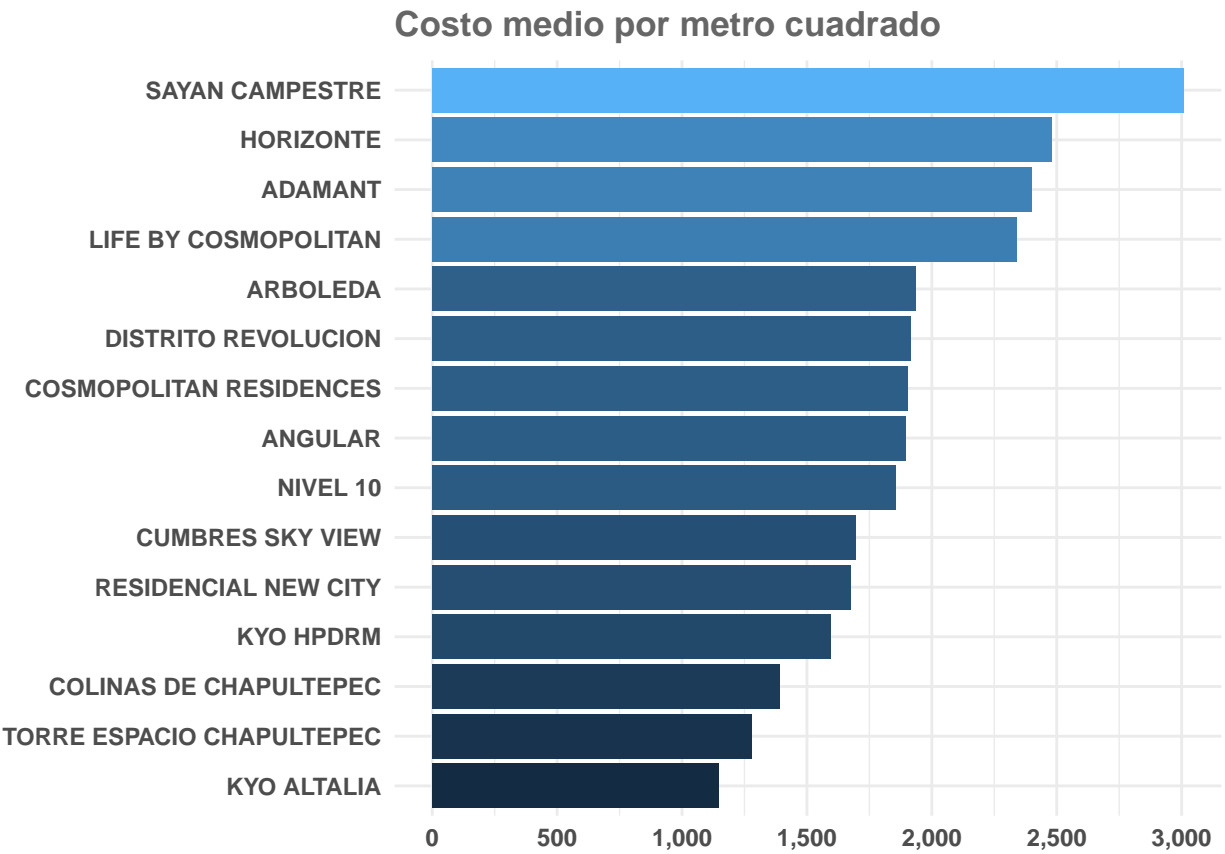
1. El primer grupo está compuesto por los desarrollos cuyo precio medio se encuentra entre \$440,000 y 723,000 dólares. En éste grupo se encuentran dos desarrollos; NIVEL DIEZ y SAYAN CAMPESTRE. Este grupo está caracterizado por tener una gran cantidad de amenidades de alta calidad, distribuciones con departamentos por encima de los 150m² y ubicación privilegiada
2. El segundo grupo está compuesto por los desarrollos cuyo precio medio está entre 199,000 y 381,380. En este grupo se encuentran; COSMOPOLITAN RESIDENCES, HORIZONTE, ARBOLEDA RESIDENCIAL, RESIDENCIAL NEW CITY, ANGULAR, DISTRITO REVOLUCION, CUMBRES SKY VIEW, LIFE BY COSMOPOLITAN. Estos desarrollos están caracterizados por tener buenas amenidades y un concepto de vivienda propio, de este grupo destacan el RESIDENCIAL NEW CITY, por la gran cantidad de amenidades que ofrece y además por su posicionamiento en la ciudad, y ARBOLEDA RESIDENCIAL, por su concepto de vivienda sustentable, las amenidades ofrecidas y la certificación LEED, es interesante destacar que los desarrolladores VIA CAPITAL son también desarrolladores del edificio de oficinas VIA CORPORATIVO.
3. En el tercer grupo se encuentran departamentos cuyo precio medio se encuentra entre \$105,450 y 176,997 dólares. Este grupo está caracterizado por la cantidad de amenidades que ofrecen y su ubicación. Destacan los desarrollos de KYO y ADAMANT. Su oferta está basada en el estatus y ubicación.

Comparativo costo medio del departamento

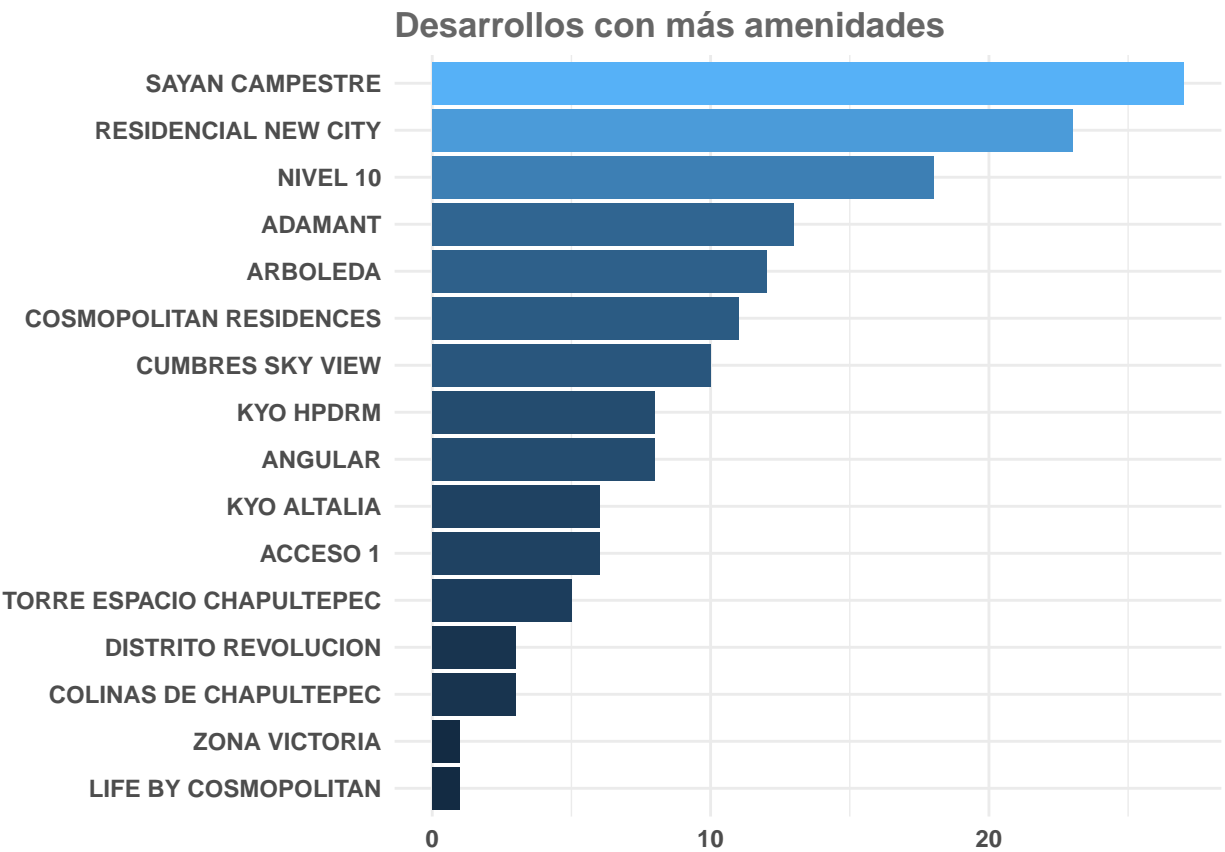


En la gráfica anterior se pueden apreciar los costos de los departamentos por desarrollo ordenados de mayor a menor.

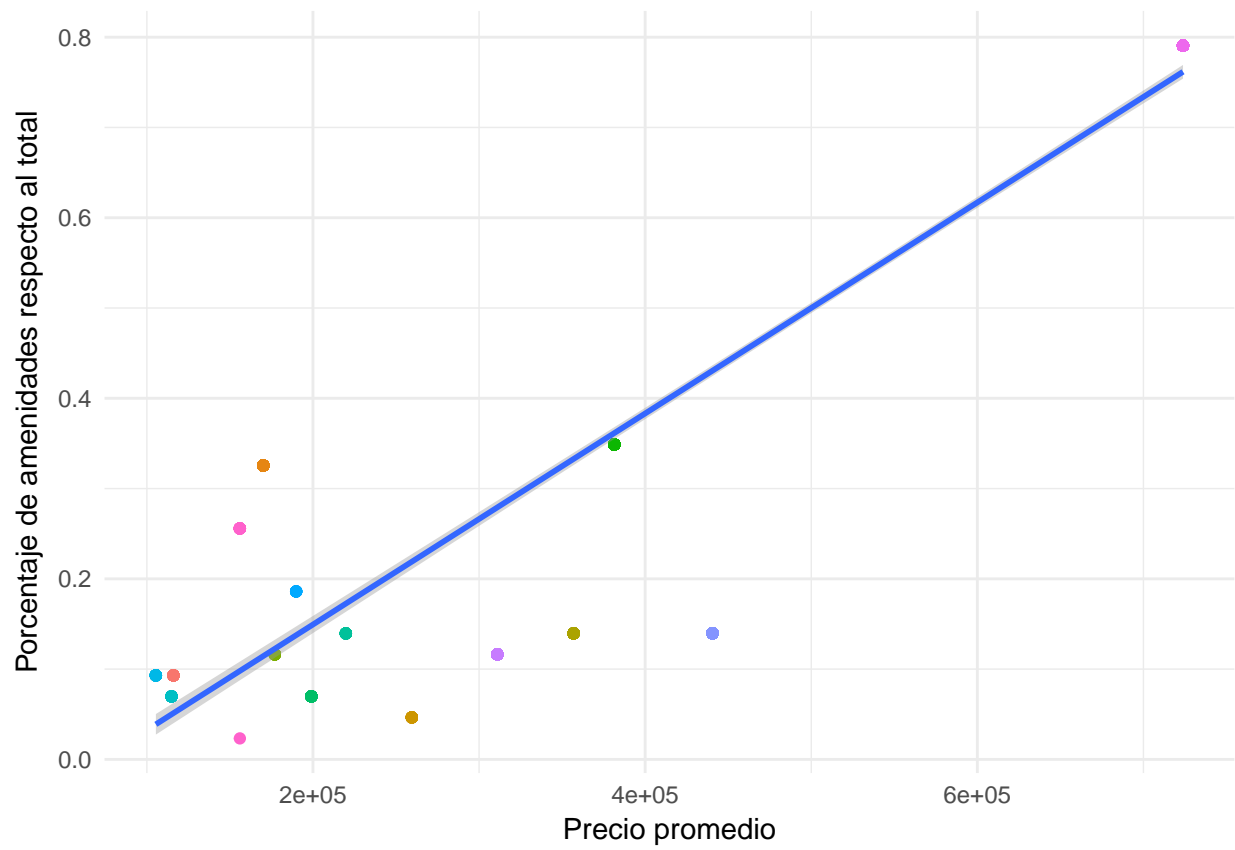
Comparativo de los metros cuadrados



Comparativo de las amenidades

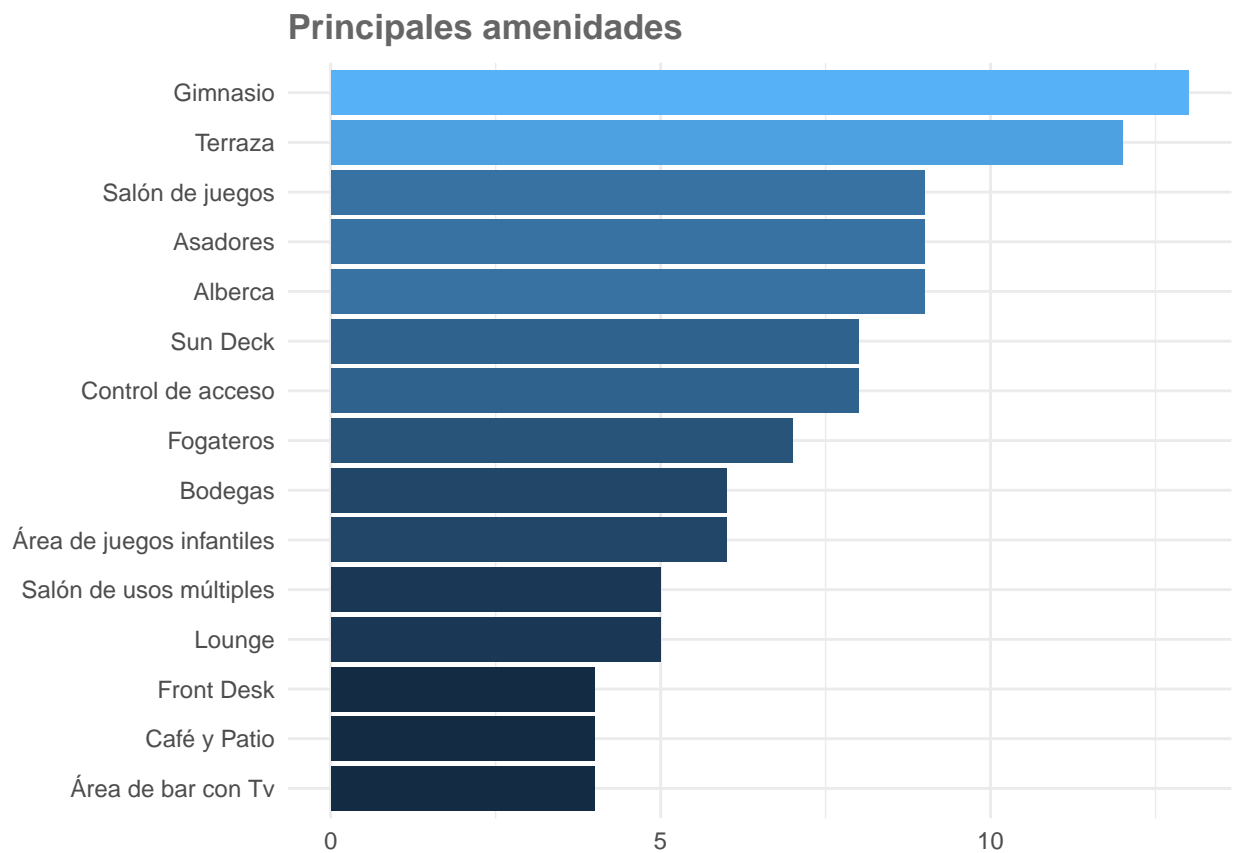


Relación entre el precio promedio del departamento y el número de amenidades



En la gráfica anterior observamos la relación entre el precio medio del departamento y la cantidad de amenidades. Se observa una relación positiva, lo que quiere decir que los desarrolladores con mayor cantidad de amenidades ofrecen departamentos más caros. Sin embargo, es necesario destacar que las amenidades ofrecidas por los desarrollos cuyo precio medio por metro cuadrado es más alto son de mejor calidad. Destaca el caso de Sayan Campestre, Nivel Diez y Residencial New City

Principales amenidades



En la siguiente gráfica se pueden apreciar las principales amenidades ofrecidas por los desarrolladores de viviendas verticales en Tijuana.