TABLA DE DESARROLLOS VERTICALES EN TIJUANA

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 socioeconómicos 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 provenientes 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 este 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 las profesionistas o trabajadores independientes

POSICION GEOGRAFICA

Los desarrollos verticales en Tijuana se encuentran ubicados en la denominada Zona Dorada, Centro y garita del chaparral. 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

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

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 este 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 150m^2 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.

RELACION ENTRE EL PRECIO PROMEDIO DEL DEPARTAMENTO Y EL NUMERO 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

CONCLUSION.

El mercado de la construcción de desarrollos verticales en Tijuana se encuentra en pleno auge, de un primer vistazo puede parecer que el mercado se encuentra saturado, sin embargo, podemos ver que los desarrollos se diferencian sustantivamente.

El mercado High End para un nivel socioeconómico A/B+ tiene actualmente poca oferta.

Las principales características diferenciadoras de los desarrollos son:

La calidad de las amenidades ofertadas,

La calidad de los acabados,

Verdadera exclusividad ofertando departamentos con distribuciones por metro cuadrado amplias,

El concepto del desarrollo arquitectónico único.

Los residentes de San Diego y ciudades aledañas en California están viendo de cerca los desarrollos verticales en Tijuana, debido a los precios competitivos y la calidad con la que se están realizando.