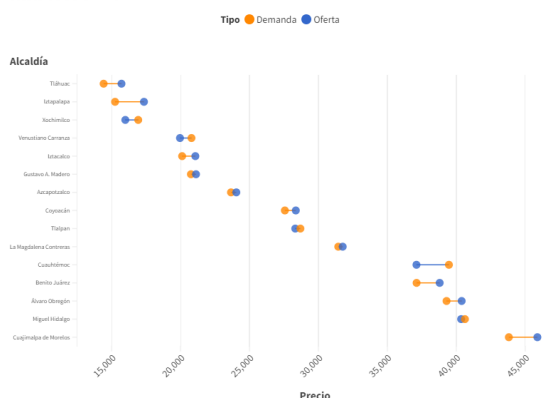


¿Mercado desajustado? Diferencia entre el precio medio de demanda y oferta

18 de julio de 2024. Ciudad de México, México. ¿Lo que dispone la oferta de inmuebles se alinea con lo que se demanda? El mercado inmobiliario en Ciudad de México se enfrenta a esta interrogante. De acuerdo con el último estudio de [Lamudi](#), el portal inmobiliario líder en México, en 10 alcaldías de la ciudad los inmuebles en venta más buscados tienen un precio medio más bajo que el promedio de cada zona.

El análisis presenta la diferencia que hay entre los valores del m² en venta de los departamentos más buscados y el promedio del mercado disponible. El siguiente gráfico muestra la comparación entre ambas cifras:

Comparativa de precios: viviendas más buscadas vs. promedio en el mercado
El precio medio del m² de las viviendas más demandadas y el promedio de oferta en 15 alcaldías de CDMX.



Fuente: Lamudi • Departamentos en oferta y demanda de 2 y 3 habitaciones, en 2024. Precio en pesos.

[VER GRÁFICO](#)

INSERTAR EL GRÁFICO EN TU NOTA (EMBED CODE) :

```
<iframe src="https://bit.ly/precios-demanda-oferta-cdmx" title="Precios en el mercado de vivienda: demanda vs oferta CDMX" class="flourish-embed-iframe" frameborder="0" scrolling="no" style="width:100%;height:600px;" sandbox="allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation"></iframe>
```

La mayoría quiere pagar menos

La comparación deja una tendencia clara: en 10 de 15 alcaldías analizadas, los departamentos en venta más visitados en el portal son más baratos que la media general de alcaldía. Esto se traduce en que las personas están buscando opciones más económicas en general, sin importar el presupuesto que tengan o la zona de su interés.

El estudio muestra que en ciertas zonas el desajuste entre ambos lados del mercado es más marcado.

- **La diferencia más amplia:** Los que quieren una vivienda en Iztapalapa buscan inmuebles que llegan a ser 13.8% más baratos (\$15,245) que el precio promedio del m² (\$17,342). De todas las alcaldías, ésta es la de mayor diferencia entre los valores de demanda y oferta.
- **Los precios más demandados:** Son 7 las alcaldías dónde las personas buscan pagar entre \$14,414 MXN y \$23,656 MXN por el m². En este rango, Azcapotzalco y Gustavo A. Madero son las que presentan una menor diferencia en comparación con el precio del mercado: -1.6% y -1.8%, respectivamente. Esto significa que la gente está en búsqueda de inmuebles con un precio similar al que se está ofertando en las zonas.

Las zonas en demanda dónde se paga más

La demanda en Cuauhtémoc se concentra en inmuebles un 6% más caros que el promedio de la oferta (\$37,112). Además de esta alcaldía, hay cuatro más que rompen con la lógica de buscar un precio más bajo: Xochimilco, Venustiano Carranza, Tlalpan y Miguel Hidalgo.

Esta situación se puede deber a diferentes factores. Primero, que los interesados en la zona cuentan con un mayor poder adquisitivo que les permite adquirir vivienda con un precio más elevado. Y segundo, que se están construyendo desarrollos en colonias que no son las más cotizadas, pero que por sus características y comodidades los hacen más atractivos aunque sus precios sean elevados.

Metodología

- Las propiedades más buscadas se definieron como los anuncios que recibieron más de la mitad de las visitas del promedio general. Se calculó la media solo de los anuncios que cumplían con este requisito.
- La variación entre la demanda y la oferta se calculó tomando como base el precio promedio de oferta.
- No se incluyeron datos de distritos en los que no se cumplía una mínima significativa de anuncios.
- Se utilizaron como muestra los departamentos de 2 y 3 habitaciones disponibles en venta durante los primeros seis meses de 2024.

Sobre Lamudi y LIFULL Connect

Lamudi México es la plataforma en línea líder en bienes raíces que conecta a quienes buscan propiedades con profesionales del sector. Lanzado en 2013, Lamudi se convirtió rápidamente en un destino digital para quienes buscan comprar, alquilar o vender propiedades en todo el país. En 2023 pasó a formar parte de Lifull Connect, el grupo líder en plataformas de venta y agregadores digitales propiedad de LIFULL.

Contacto de prensa
Lamudi

Giselle Martínez
Data Journalist
prensa@lifullconnect.com
+52 5611789382