

Reporte de Bienes Raíces Baja California

El estudio de mercado inmobiliario más completo en donde descubrirás todo para invertir en bienes raíces y actualizarte sobre el sector.

Lamudi es el portal inmobiliario líder en México para vender, comprar y/o rentar propiedades. Forma parte de EMPG, un conglomerado global de empresas tecnológicas, especializadas en el sector inmobiliario, que nos permite adoptar las mejores prácticas en marketing, investigación y análisis de Big Data para medir la evolución de los bienes raíces en Baja California.

Descarga nuestra app



Estudio de Mercado Inmobiliario Baja California

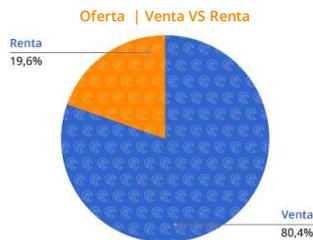
Te invitamos a que revises los análisis de la industria inmobiliaria por entidad federativa para conocer a detalle la evolución mercado inmobiliario.

Oferta Online de inmuebles en Baja California

En la siguiente gráfica podemos observar que Baja California ocupa el lugar 18 en la Oferta Inmobiliaria Nacional a nivel digital, de acuerdo al estudio inmobiliario.



El comportamiento del mercado inmobiliario en México 2022 por tipo de operación, es decir, venta y renta, la oferta inmobiliaria total en línea se distribuye en Baja California de la siguiente manera:



Oferta Subsector | Baja California

Por subsector, la oferta y el crecimiento inmobiliario tiene una mayor participación en el Residencial con el 55%, le sigue el de Terrenos con el 28%, el Corporativo y el Comercial tienen el 8% y el 6% de participación y el Industrial tiene un 3%.

Residencial	55%
Terrenos	28%
Corporativo	8%
Comercial	6%
Industrial	3%

En cuanto al subsector Residencial, la oferta en el estado se divide de la siguiente manera:

Participación de la Oferta Residencial

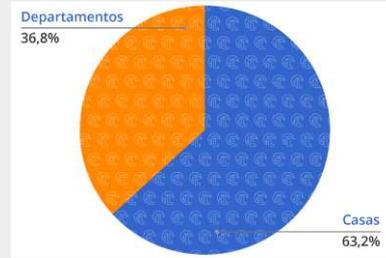
5,8% Corporativo
8,5%



75%

82%

Oferta Casas y Departamentos

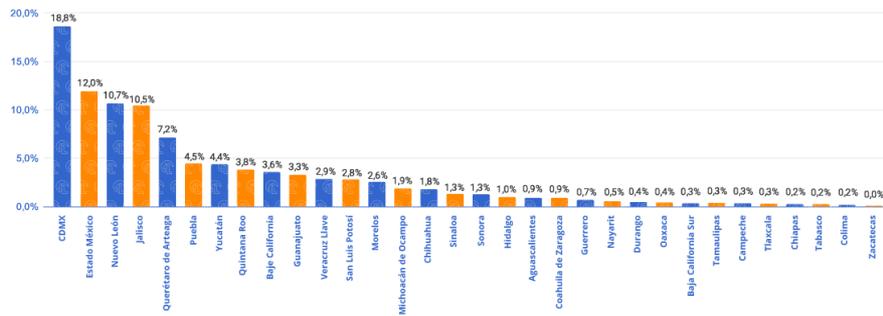


Demanda online de inmuebles en Baja California

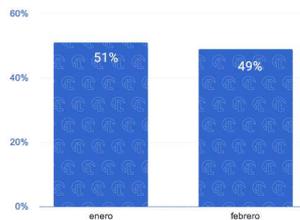
A nivel nacional, podemos ver que la demanda inmobiliaria en línea concentra más del 80% de participación en Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Yucatán, Nuevo León, Jalisco, Quintana Roo, Puebla, Veracruz, Guanajuato y Morelos de acuerdo al análisis comparativo de mercado inmobiliario.

Baja California, ocupa la posición 9 a nivel nacional en el ranking de los estados en la demanda de propiedades residenciales, comerciales, industriales, oficinas y terrenos en venta y renta.

Demanda Digital Nacional



Esta es la participación en la demanda de bienes raíces por mes en Baja California durante el primer bimestre de 2022:

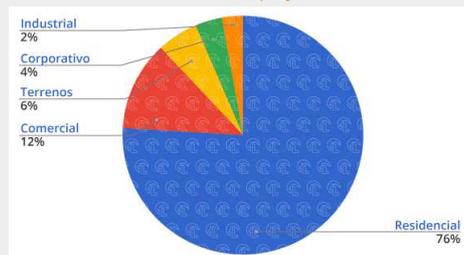


Demanda por subsector

Por subsector podemos ver que la demanda tiene una clara tendencia hacia el subsector Residencial con un 76%, Comercial con el 12%, Terrenos con el 6%, Corporativo con el 4% y el Industrial con el 2%.

Residencial	76%
Comercial	12%
Terrenos	6%
Corporativo	4%
Industrial	2%

Demanda Subsector | Baja California



Demanda Residencial Nacional por segmento

En la siguiente gráfica se puede ver que el segmento con mayor demanda en la operación de Venta, es el de Interés Medio, que tuvo su punto más alto durante el mes de enero y su punto más bajo durante el mes de julio.

El segmento Interés Social-Económico mantuvo sus niveles más bajos en el mes de marzo. El segmento Residencial tuvo su participación más baja en el mes de octubre. De igual manera, los segmentos Residencial Plus y Premium, tuvieron poca participación a nivel estatal.

Venta

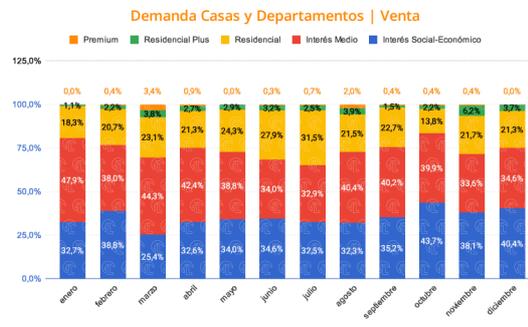
Vivienda Interés Social-Económico | Menos de 1 millón de pesos

Vivienda Interés Medio | Entre 1 y 3 millones de pesos

Vivienda Residencial | Entre 3 y 8 millones de pesos

Vivienda Residencial Plus | Entre 8 y 15 millones de pesos

Vivienda Premium | Más de 15 millones

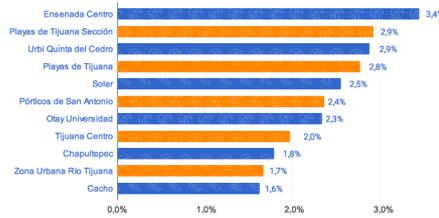


[Gráfica anterior](#)

[Gráfica Siguiente](#)

Colonias con mayor demanda en el estado

Top 10 colonias mayor demanda | Baja California



Tendencias y hábitos de consumo de bienes raíces en Baja California

Tanto el cambio de gobierno en 2018 que generó incertidumbre económica en México, así como la llegada de la pandemia provocada por el coronavirus COVID-19, provocaron un movimiento contundente en los hábitos de consumo en bienes raíces, tanto a nivel nacional como a nivel estatal. Por ello te presentamos algunos aspectos a tomar en cuenta en esta evolución en la demanda y consumo de bienes raíces en **Baja California**.

Aumento en Búsquedas Online de Inmuebles en Baja California

El factor de demanda acumulada ha provocado un aumento significativo en la búsqueda de propiedades inmobiliarias en línea de 2020 a 2021. Es decir, todo el mercado de compradores que postergaron su decisión de compra o renta de inmuebles, hoy está solicitando información o retomando negociaciones, debido a que, al final, se requiere un inmueble dónde vivir y solventar la necesidad de vivienda.

Evolución de las búsquedas

El año 2022 muestra una tendencia de crecimiento del 31% en las búsquedas de inmuebles online en **Baja California** en comparación con el año 2021.



Aumento de Nuevas Audiencias y Nuevos Canales de Comunicación

Es importante dar contexto sobre el hecho de que, con la pandemia, se obligó a la gente a permanecer en casa, lo cual provocó un aumento significativo en el uso de plataformas digitales para hacer pedidos en línea. Los bienes raíces, no fueron la excepción, pues este aumento en la utilización digital aumentó también la búsqueda de información inmobiliaria.

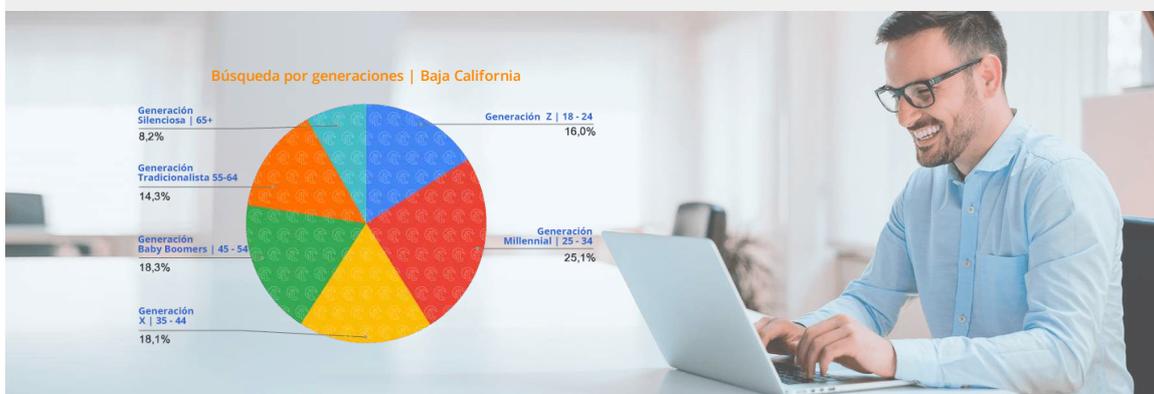
Un ejemplo de ello es que aumentaron las búsquedas de inmuebles por parte de personas arriba de los 45 años, quienes tras la pandemia se volvieron inmigrantes digitales, aumentando las oportunidades

a continuación.

Búsqueda por Generaciones

Las personas entre los 25 y los 54 años representan más del 61% de la demanda de inmuebles en **Baja California**.

GENERACIÓN	2021	2022
Generación Z 18-24	19,5%	16%
Generación Millennial 25-34	30,2%	25,1%
Generación X 35-44	18,6%	18,1%
Generación Baby Boomers 45-54	15,1%	18,3%
Generación Tradicionalista 55-64	10,8%	14,3%
Generación Silenciosa 65 o +	5,8%	8,2%

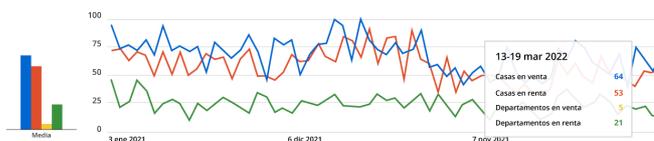


El aumento en el uso de internet también potenció el uso de redes sociales no solo para entretenimiento y educación, sino también para obtener información sobre los inmuebles, de manera que las redes sociales cobran mayor relevancia para comunicar los valores agregados de las propiedades y de esta manera impulsar la venta o renta de bienes raíces en Baja California. Como ejemplo, una tendencia cada vez más relevante es [Lamudi Home Tours](#), un ejemplo de innovación y últimas tendencias mundiales en real estate.

Preferencia por tipo de inmueble y operación

A nivel digital es más popular la búsqueda de casas que de departamentos. El detalle de la evolución se muestra de la siguiente manera:

- 1º Lugar | Casas en Venta
- 2º Lugar | Casas en Renta
- 3º Lugar | Departamentos en Renta
- 4º Lugar | Departamentos en Venta



Evolución tomada de Google Trends.

Si analizamos únicamente el interés del subsector residencial (casas y departamentos), la demanda en el estado se distribuye de la siguiente manera:

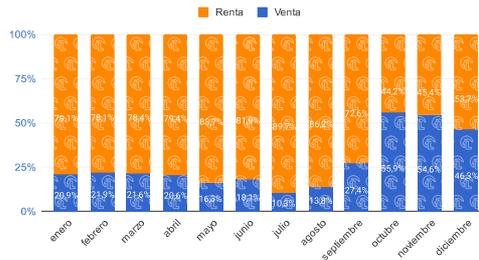
Por tipo de operación, es decir, venta y renta, la demanda inmobiliaria en línea se distribuye así en **Baja California**.



Demanda | Venta y Renta

En el Reporte Inmobiliario 2021, la participación de la demanda en venta fue del 79% y en renta 21%, es decir, disminuyó 75% la demanda de vivienda en venta y aumentó 288% la demanda de vivienda en renta.

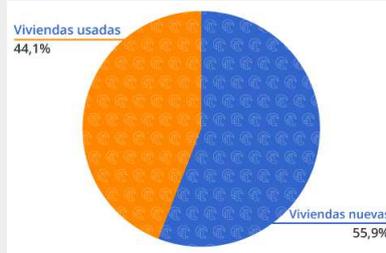
En la gráfica podemos ver que la [operación de Renta](#) tuvo su punto más alto en el mes de julio y el de Venta durante el mes de octubre. Esta gráfica incluye todos los subsectores, Residencial, Corporativo, Industrial, Comercial y Terrenos.



Preferencia en la antigüedad de los inmuebles

Esta es la proporción en el interés de Vivienda Nueva y el de Vivienda Usada en el estado.

Financiamiento | Vivienda Nueva VS Vivienda Usada



Mercado hipotecario en México SHF Nacional 2022

El crédito del Infonavit es un gran apoyo para quienes buscan comprar una propiedad, ya que no se requiere contar con un historial crediticio para solicitarlo, sino que con su sistema de puntos el empleado se hace acreedor al mismo.

En Lamudi recomendamos explorar todas las diferentes opciones hipotecarias para solicitar un crédito. Además del Infonavit también está otro organismo como el Fovissste (encargado de otorgar créditos para vivienda a los trabajadores al servicio del Estado).

De igual manera, se recomienda comparar las tasas e intereses que ofrecen las instituciones bancarias, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) cuenta con cuadros comparativos que podrían facilitar la búsqueda del crédito que mejor se ajuste a las necesidades del cliente, entre estos están:

- Cobertura /valor de la vivienda.
- Monto sujeto a financiar.
- Enganche.
- Plazo para liquidar la deuda.
- Tasa de interés.
- Prepagos.

En las páginas de los distintos bancos que operan en el país, se puede utilizar una herramienta simuladora de crédito, que también está disponible en la página de la Condusef.

En cuanto a la distribución de créditos hipotecarios, se destaca que son el Infonavit y las Instituciones bancarias quienes más financiamientos otorgan en Baja California.

La preferencia de los mexicanos en cuanto al uso de los créditos hipotecarios se inclina

Comportamiento de los precios

Precios Promedio de casas y departamentos en venta y en renta de acuerdo a las **estadísticas inmobiliarias**

Baja California

ESTADO	CASAS EN VENTA	DEPARTAMENTOS EN VENTA	CASAS EN RENTA	DEPARTAMENTOS EN RENTA
Cierre de DIC 2021	\$2,750,000	\$3,700,000	\$18,600	\$18,600

Municipios con mayor demanda: **Valor de mercado de un inmueble en Baja California**

Tijuana	CASAS EN VENTA	DEPARTAMENTOS EN VENTA	CASAS EN RENTA	DEPARTAMENTOS EN RENTA
Cierre de DIC 2020	\$2,620,000	\$3,330,000	\$18,600	\$19,700
Cierre de DIC 2021	\$2,880,000	\$3,640,000	\$19,700	\$20,500
	9,92%	9,31%	5,91%	4,06%

[Gráfica anterior](#)

[Gráfica Siguiente](#)

Nota: Las variaciones mostradas toman en cuenta el promedio del inventario total de propiedades anunciadas en línea. No se refiere a la pérdida o aumento de valor de la tierra.

El estudio de la situación del mercado inmobiliario actual es algo indispensable que debes considerar para cualquier transacción, por ello te invitamos a explorar y ahondar más en nuestros [reportes inmobiliarios LAMUDI 2022](#).

[Consulta el Estudio Nacional](#)

MÁS SOBRE LAMUDI

[¿Quiénes Somos?](#)

[Contáctanos](#)

[Aviso de Privacidad](#)

[Guía Infonavit](#)

[Guía de Colonias CDMX](#)

[Guía de Inversión Inmobiliaria](#)

[Reporte de Bienes Raíces 2022](#)

[Lamudi Hacks](#)

[Lamudi Insights](#)

[Lamudi TV](#)

[Lamudi Webinars](#)



SÍGUENOS EN REDES SOCIALES

