Reporte de Bienes Raíces Aguascalientes

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 Aguascalientes.

Descarga nuestra app

Download on the App Store | GET IT ON Google Play



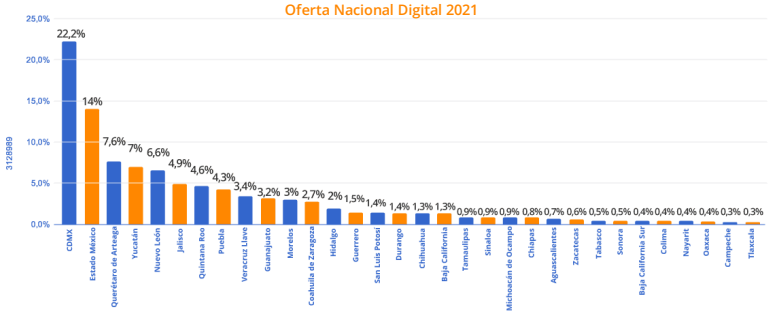
Estudio de Mercado Inmobiliario Aguascalientes

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 Aguascalientes

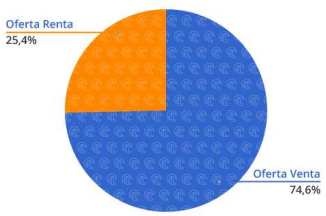
En la siguiente gráfica podemos observar que Aguascalientes ocupa el lugar 23 en la Oferta Inmobiliaria Nacional a nivel digital, de acuerdo al **estudio inmobiliario.**

Oferta Nacional Digital 2021



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

Oferta | Venta VS Renta



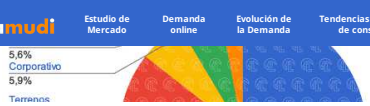
Por subsector, la **oferta y el crecimiento inmobiliario** tiene una mayor participación en el Residencial con el 72%, le sigue el de Terrenos con el 14%, el Corporativo y el Comercial tienen el 6% cada uno y el Industrial tiene un 3%

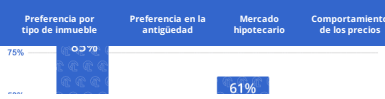
Residencial	72%
Terrenos	14%
Corporativo	6%
Comercial	6%
Industrial	3%

Oferta Subsector | Aguascalientes

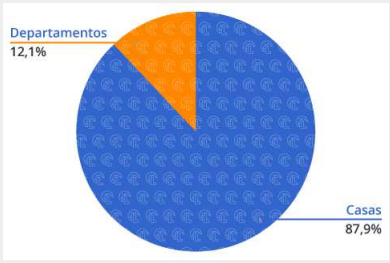
En cuanto al subsector Residencial, la oferta en el estado se divide de la siguiente manera:

Participación de la Oferta Residencial





Oferta Casas y Departamentos

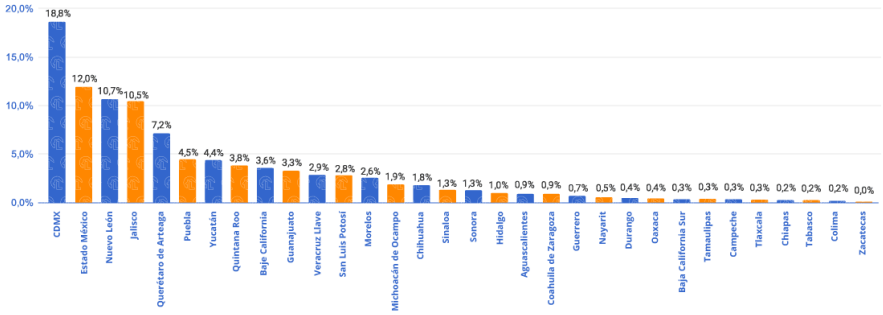


Demanda online de inmuebles en Aguascalientes

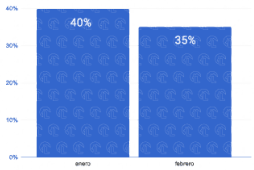
A nivel nacional, podemos ver que la demanda inmobiliaria en línea concentra más del 80% de participación en Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Yucatán, Nuevo León, Jalisco, Quintana Roo, Puebla, Veracruz, Guanajuato y Morelos de acuerdo a nuestro **análisis comparativo de mercado inmobiliario.**

Aguascalientes, ocupa la posición **19** 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 **Aguascalientes** durante el primer bimestre de 2022:

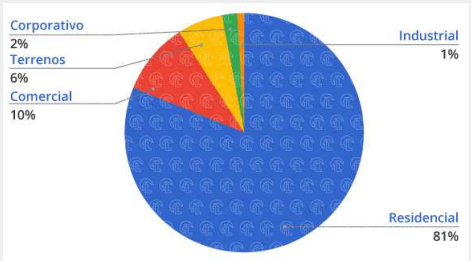


Demanda de inmuebles por subsector

Por subsector podemos ver que la demanda tiene una clara tendencia hacia el subsector Residencial con un 81%, Comercial con el 10%, Terrenos con el 6%, Corporativo con el 2% y el Industrial con el 1%.

Residencial	81%
Comercial	10%
Terrenos	6%
Corporativo	2%
Industrial	1%

Demanda Subsector | Aguascalientes



Evolución de la Demanda Residencial por mes | 2021 completo

Demanda Residencial Estatal 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 noviembre y su punto más bajo durante el mes de agosto.

El segmento Interés Social-Económico mantuvo sus niveles más bajos en el período noviembre-diciembre. 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

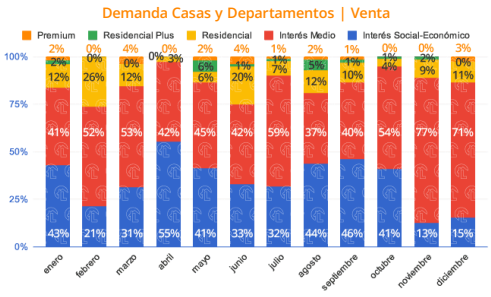
Vivienda Interés Social-Económico | Menos de 1 millón de pesos

Vivienda Interés Medio | Entre 1 y 3 millones de pesos

Vivienda Residencial | Entre 3 y 8 millones de pesos

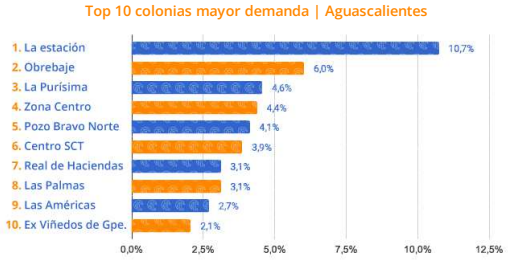
Vivienda Residencial Plus | Entre 8 y 15 millones de pesos

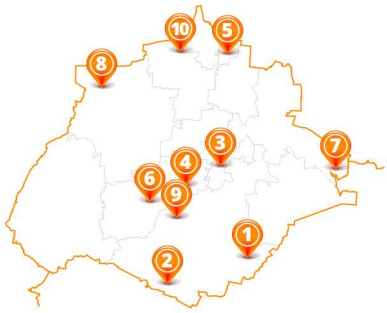
Vivienda Premium | Más de 15 millones



Gráfica anterior | Gráfica Siguiente

Colonias con mayor demanda en el estado





Tendencias y hábitos de consumo de bienes raíces en Aguascalientes

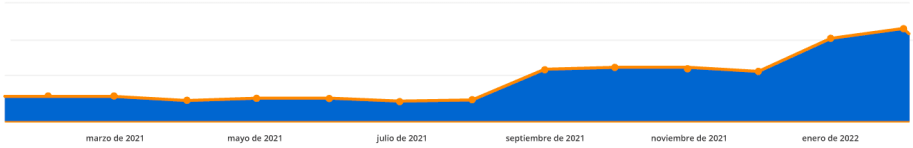
Tanto el cambio de gobierno en 2018 que generó incertidumbre económica en México, así como la llegada de la pandemia provocada por el coronavirus COVID-19, provocaron un movimiento contundente en los hábitos de consumo en bienes raíces, tanto a nivel nacional como a nivel estatal. Por ello te presentamos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

Aumento en Búsquedas Online de Inmuebles en Aguascalientes

El factor de demanda acumulada ha provocado un aumento significativo en la búsqueda de propiedades inmobiliarias en línea. Es decir, todo el mercado de compradores que postergaron su decisión de compra o renta de inmuebles, hoy está solicitando información, 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 38% en las búsquedas de inmuebles online en **Aguascalientes** 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.

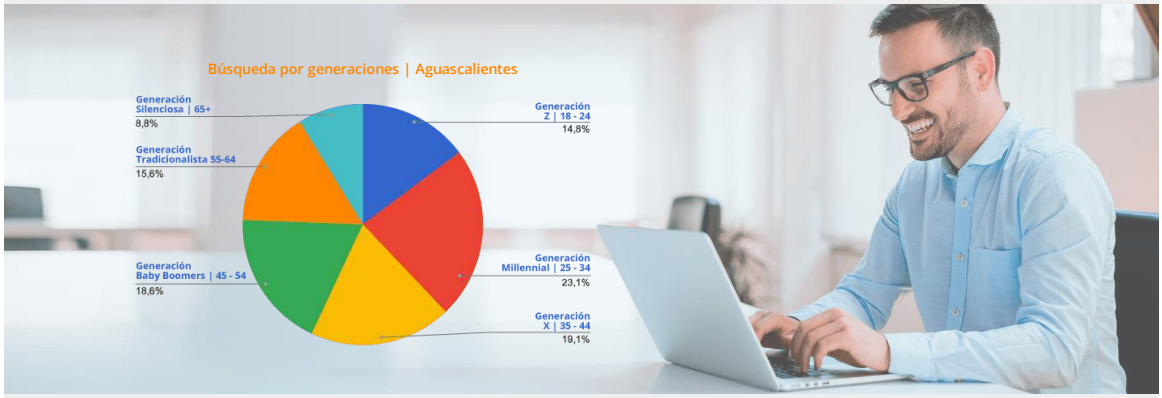
Un ejemplo de ello es que aumentaron las búsquedas de inmuebles por parte de personas arriba de los 45 años, quienes tras la pandemia se volvieron inmigrantes digitales, aumentando las oportunidades

a continuación.

Búsqueda por Generaciones

Las personas entre los 25 y los 54 años representan más del 60% de la demanda de inmuebles en Aguascalientes.

GENERACIÓN	2021	2022
Generación Z | 18-24	19,2%	14,8%
Generación Millennial | 25-34	30,0%	23,1%
Generación X | 35-44	19,7%	19,1%
Generación Baby Boomers | 45-54	15,5%	18,6%
Generación Tradicionalista | 55-64	10,2%	15,6%
Generación Silenciosa | 65 o +	5,5%	8,8%

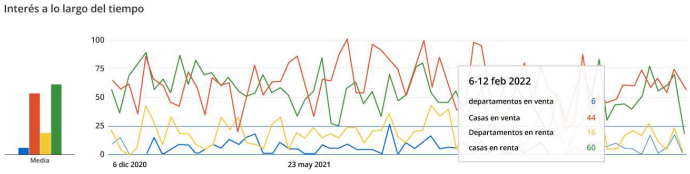


El aumento en el uso de internet también potenció el uso de redes sociales no solo para entretenimiento y educación, sino también para obtener información sobre los inmuebles, de manera que las redes sociales cobran mayor relevancia para comunicar los valores agregados de las propiedades y de esta manera impulsar la venta o renta de bienes raíces en **Aguascalientes.** 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 Renta
2º Lugar | Casas en Venta
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:

% Participación de la Demanda Residencial

Demanda | Casas VS Departamentos

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

Demanda | Venta VS Renta



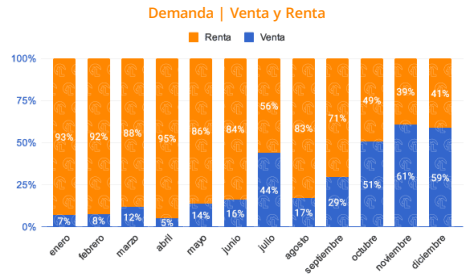
Distribución con base en la participación de las solicitudes de información.





En el Reporte Inmobiliario 2021, la participación de la demanda en venta fue del 57% y en renta 43%, es decir, disminuyó 70% la demanda de vivienda en venta y aumentó 94% 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 abril y el de Venta durante el mes de noviembre. 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.



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 Aguascalientes.

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

Organismo	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Mejoramientos	Otros programas	Total
INFONAVIT	4.921	2.807	3.751	12	11.491
BANCA (CNBV)	2.642	290	2.910	577	6.419
FOVISSSTE	668	256	0	0	924
SHF (FONDEO)	0	0	301	0	301
BANJERCITO	8	3	0	0	11
Total	**8.239**	**3.356**	**6.962**	**589**	**19.146**

Comportamiento de los precios

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

Aguascalientes

ESTADO	CASAS EN VENTA	DEPARTAMENTOS EN VENTA	CASAS EN RENTA	DEPARTAMENTOS EN RENTA
Cierre de DIC 2021	$2.020.000	$2.420.000	$10.400	$10.200

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

Aguascalientes	CASAS EN VENTA	DEPARTAMENTOS EN VENTA	CASAS EN RENTA	DEPARTAMENTOS EN RENTA
Cierre de DIC 2020	$2.060.000	$2.390.000	$11.600	$10.800
Cierre de DIC 2021	$2.070.000	$2.460.000	$10.800	$9.840
	0,49%	2,93%	-6,90%	-8,89%

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