



RONIVAL™

REAL ESTATE & PROPERTY MANAGEMENT

www.ronival.com

pm@ronival.com

(+52) 624.108.2924

Ronival Real Estate se distingue como el líder indiscutible en el ámbito de los bienes raíces en Baja California Sur, México. Nos enorgullece ser la compañía de bienes raíces que lidera el mercado por el número de unidades vendidas en 2021 y 2022. Fundada en 2010, nuestra firma ha construido una sólida reputación en las áreas de ventas de propiedades, administración de propiedades y alquileres vacacionales. Nuestro experimentado equipo, que consta de más de 70 agentes especializados, se dedica apasionadamente a ayudar a individuos y familias a descubrir y adquirir la propiedad de sus sueños en este paraíso llamado Baja California Sur.

Ronival Property Management, brinda un servicio integral que se extiende más allá de la administración de propiedades. Con más de 119 propiedades bajo nuestra administración, Ronival Property Management se ha consolidado como una entidad de renombre en la comunidad de gestión inmobiliaria, reconocida por su reputación impecable e integridad. Nos enorgullece administrar cientos de propiedades, garantizando un servicio excepcional y la satisfacción de nuestros clientes. Además, contamos con un exitoso programa de rentas vacacionales que incluye más de 60 residencias y condominios, todos bajo la distinguida marca de Ronival Vacations.

Los Cabos es la elección preferida para los norteamericanos por su cercanía y accesibilidad desde USA y Canadá, sus reconocidas marcas hoteleras y su impresionante belleza natural. Este destino de playa es ideal para presenciar eventos internacionales y disfrutar de actividades al aire libre como la pesca y el golf.

Es un mercado inmobiliario atractivo debido a sus ventajas fiscales y el costo de vida en México. Ha experimentado una transformación en el perfil del comprador, pasando de ser predominantemente un lugar para jubilados a atraer a inversionistas más jóvenes. Otros destinos en Baja, como La Paz, Todos Santos y East Cape, están comenzando a atraer a la población de jubilados.

Los inversores buscan obtener plusvalía a través de la compra en pre-construcción, aprovechando las ventajas fiscales y revendiendo la propiedad con una ganancia del 15-20%. Además, hay un creciente interés en generar rendimientos constantes a través del alquiler a largo o corto plazo, siendo este último una tendencia creciente y un impulsor de las compras. Hoy en día, nuestros compradores se dividen en un 70% de inversores y un 30% que buscan vivienda residencial.

Los Cabos se posiciona como el quinto destino con más ingresos a nivel nacional por rentas a corto plazo, alcanzando cerca de \$120 Millones de USD. En cuanto al número de noches reservadas, ocupa el décimo lugar con 427 mil noches, duplicando las cifras desde 2020. Además, ofrece la tarifa promedio más alta de México, con un ADR (Average Daily Rate) de \$280.00 USD, reflejo de su mercado de lujo y la preferencia por viajes en grupo, de acuerdo con datos de Airbnb.

Desde 2020 a finales de 2022, se registró un crecimiento del 25% en unidades listadas en Airbnb en Los Cabos, con una cifra actual de alrededor de 8,500 unidades.

En contraste, aunque Tulum ha experimentado un crecimiento superior al 30%, se enfrenta a una rápida caída por factores como la falta de infraestructura y regulación, una creciente crisis de seguridad, y la sobre oferta de unidades sin restricciones de entrada. Estos elementos deben ser una alerta para evitar tendencias similares en Los Cabos.



¿Cuál ha sido la evolución del mercado en Los Cabos?
Un análisis basado en información de Airbnb.

Crecimiento	Listings	Noches Reservadas	ADR
2021 vs 2020	3.98%	87.61%	23.50%
2022 vs 2021	17.16%	16.49%	4.78%

IMPACTO DE LA PANDEMIA:

México mantuvo abiertas sus fronteras y Los Cabos, destino aspiracional por excelencia, mantuvo su posición privilegiada en la mente de los turistas norteamericanos. La renta vacacional cobró relevancia por la privacidad y seguridad que ofrecía una propiedad en comparación con un hotel, atrayendo a nuevos viajeros. Así, durante la pandemia, factores como la seguridad, conectividad y la integración de diversos sectores prevalecieron y se incrementaron.

SITUACIÓN ACTUAL:

Observamos un incremento en la incorporación de propiedades (aproximadamente 1,000 por año), especialmente de 1 y 2 habitaciones, saturando este segmento del mercado. Aunque el número de noches reservadas sigue aumentando, el ritmo de crecimiento es menor. En 2023, la ocupación ha comenzado a disminuir sensiblemente en comparación con los dos años de bonanza durante y después de la pandemia. La tarifa por noche, que creció casi un 30% en dos años (uno de los crecimientos más significativos a nivel mundial), está empezando a desacelerar su crecimiento. El mercado se está equilibrando y volviendo a la estacionalidad a la que estábamos acostumbrados. Además, la entrada masiva de propiedades al mercado de renta vacacional ha provocado un descenso en las calificaciones de los huéspedes, debido a la aparición de nuevos anfitriones con prácticas no del todo profesionales

2020	2021	2022	2023
4.80	4.79	4.78	4.76



Los Cabos sigue en expansión, impulsando el crecimiento en áreas emergentes de la Baja como La Paz, Todos Santos y Cabo del Este. Estos lugares están comenzando a ver un aumento en las propiedades de alquiler vacacional y la inversión inmobiliaria, y están ganando popularidad entre los retirados de EE. UU. y Canadá.

Para el inversionista, es esencial:

- **Transparencia:** La confianza se consolida a través de la transparencia en todas las operaciones.
- **Apoyo profesional:** Contar con expertos que comprendan las necesidades tanto de los propietarios como de los viajeros de alquiler a corto plazo, que no son las mismas que las de los huéspedes de los hoteles.
- **Experiencia:** Profesionales que tengan experiencia en estrategias de precio, temporalidad y visibilidad.
- **Calidad y servicio:** Para los propietarios, es crucial recibir un servicio de calidad que les transmita confianza en la gestión de su patrimonio. Para los huéspedes, es imprescindible proporcionar un excelente servicio y una experiencia de destino sobresaliente.
- **Rentabilidad:** Los factores que influyen en la rentabilidad incluyen la capacidad (pax), ubicación, comodidades, estética y comodidad en comparación con la competencia.

