INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA
Zona Metropolitana de la CDMX / 2º TRIMESTRE 2018

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL (1T2018 VS 2T2018)

U. Vendidas
-11.9%

Stock actual
0.9%

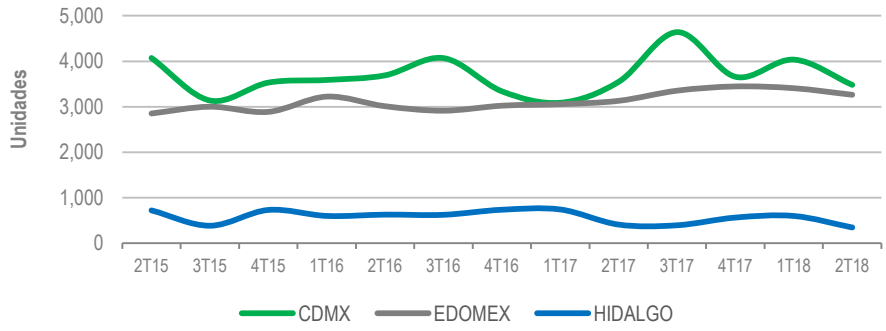
El número de **proyectos en venta creció un 6.6%**

U. Ingresadas
-50.3%

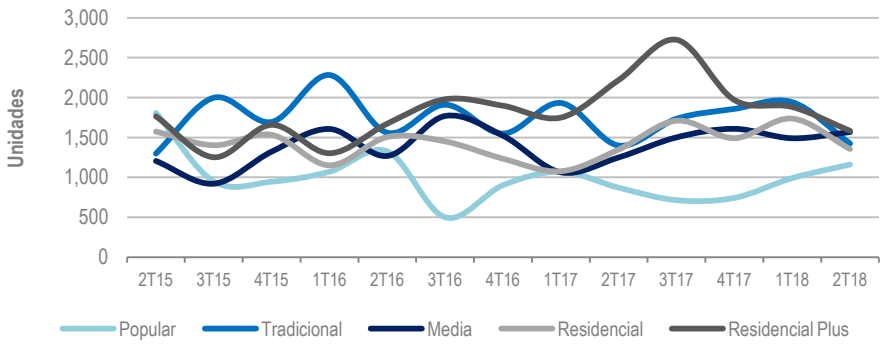
Proyectos Vendidos
12.2%

Precio/m^2
4.5%

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE UNIDADES VENDIDAS



Al 2T2018 se vendieron ***7,087 unidades***, donde el **49%** corresponde a la ***CDMX*** y el otro **51%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx**. e **Hidalgo**.



El comportamiento de las ventas del trimestre actual, respecto del 2T2017, fue positiva para los segmentos **Popular (33.3%), Tradicional (1.8%), Media (25.4%) y Residencial (0.5%)**

La variación general trimestral fue de -11.9% entre el 1T18 y 2T18.

La variación general anual fue de 0.03% entre el 2T17 y 2T18.

ÍNDICES SOCIO DEMOGRÁFICOS

Habitantes
16,083,553

Hogares
4,512,782

Habitantes por hogar
3.6

NSE Predominante
D+

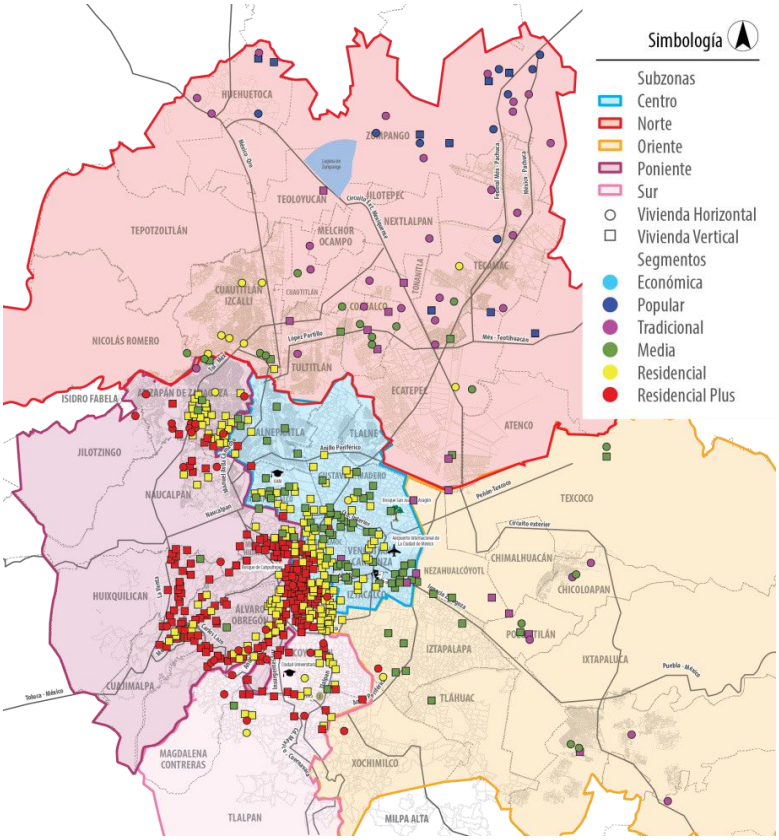
Tasa de desempleo
4.2%

PIB Estatal
(Méx y CDMX)
$3,543,190 mdp

PIB Per Cápita
(Prom. Méx y CDMX)
$167,659

Tenencia de la vivienda
62.0% Propia
21.1% Alquilada

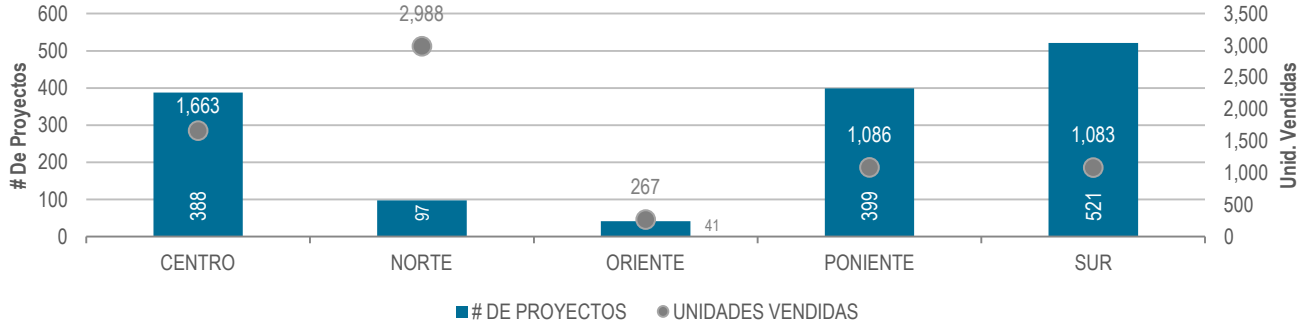
COMPORTAMIENTO POR ZONAS



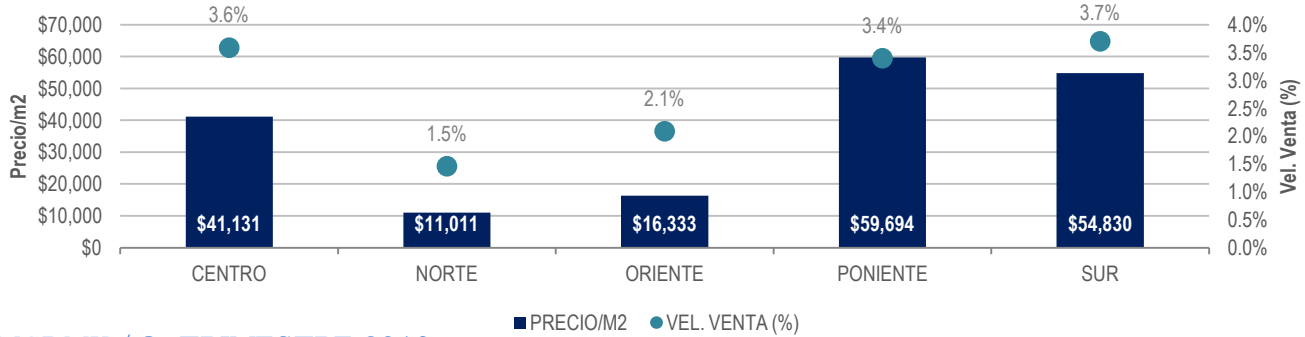
La mayor concentración de ***proyectos*** se presenta en las zonas ***Poniente (Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo, Atizapán, Huixquilucan, Naucalpan y Jilotzingo) y Sur (Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras y Tlalpan) con el 63.6% del total de desarrollos activos*** al 2T2018.

En volumen de ventas la ***Zona Norte (Coacalco, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Acolman, Zumpango, Cuautitlán Izcalli y Teoloyucan)*** participa con el ***42.2%, con 2,988 unidades vendidas al 2T2018,*** siendo también la zona que concentra el mayor stock, enfocándose principalmente en los segmentos bajos.

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 2T2018



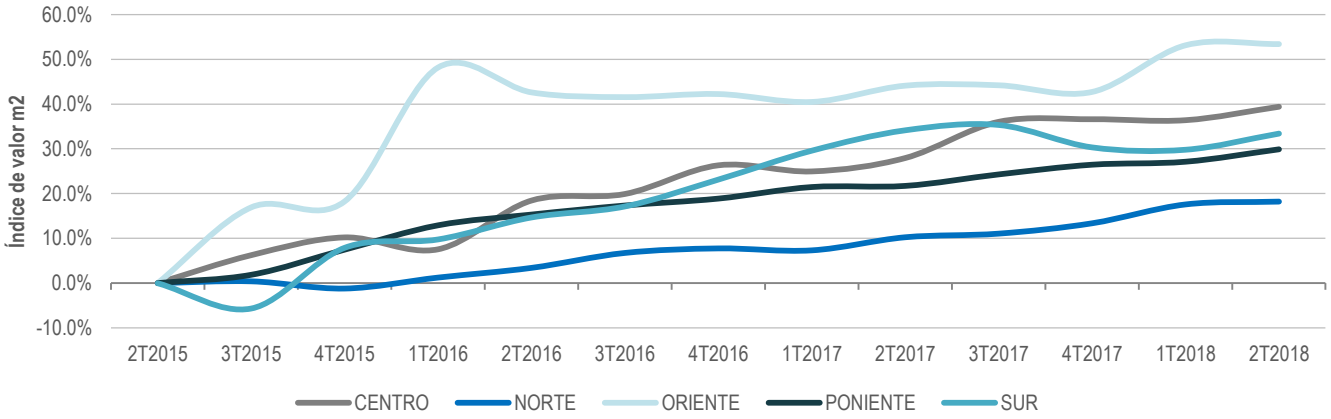
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 2T2018



VALORES

Con respecto al 1T2018 se observa un ***incremento general del 6.4% en los valores promedio de venta y 4.5% en el valor por m²***, mientras el tamaño promedio de las unidades aumento un 1.5%, teniendo ***superficie promedio de 85.9 m²*** *al cierre del 2T2018.*

ÍNDICE DE VALOR M² (BASE 2T2015) POR SUBZONAS



STOCK ACTUAL

Vivienda Vertical	VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	24,659	29,094
VARIACIÓN	18.0%	1.9%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal	VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	26,459	29,185
VARIACIÓN	10.3%	-0.02%
COMPORTAMIENTO	↑	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	$4,013,710	$4,523,081
VARIACIÓN	12.7%	6.6%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	$912,161	$1,098,953
VARIACIÓN	20.5%	0.9%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

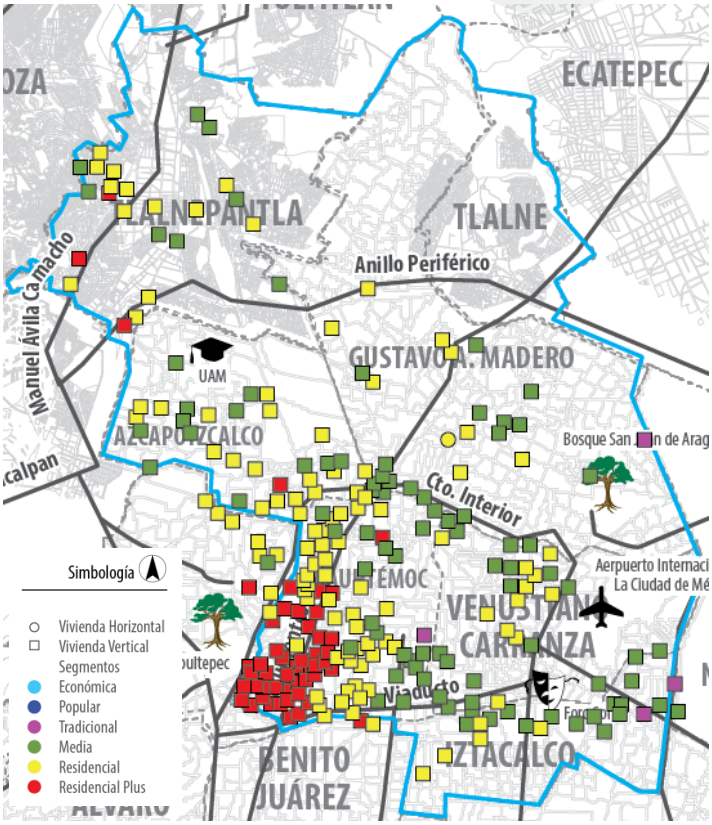
PRECIO/M² PROMEDIO

Vivienda Vertical	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	$38,138	$42,729
VARIACIÓN	12.0%	4.9%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	$11,104	$12,043
VARIACIÓN	8.5%	-0.5%
COMPORTAMIENTO	↑	↓

SUB ZONA CENTRO

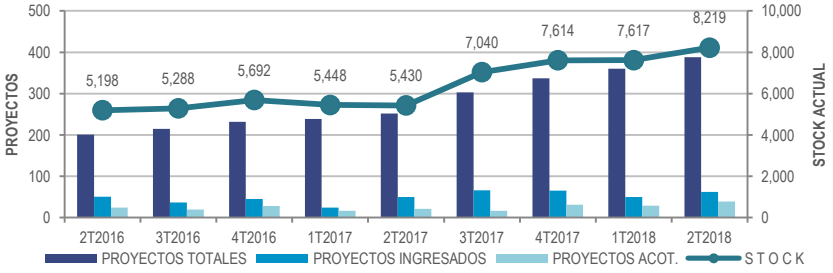
La sub zona Centro contempla las alcaldías Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Venustiano Carranza; así como el municipio de Tlalnepantla.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA CENTRO

	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018
VENTAS	1,443	1,603	1,319	1,328	1,452	2,027	1,759	1,856	1,663
STOCK	5,198	5,288	5,692	5,448	5,430	7,040	7,614	7,617	8,219
UNIDADES INGRESADAS	2,456	2,066	1,814	1,440	1,686	3,597	2,268	1,735	2,365
PROYECTOS	201	215	232	239	252	303	337	360	388
MESES DE INVENTARIO	8.4	8.1	8.7	7.7	8.2	8.7	10.2	9.8	11.1
VELOCIDAD DE VENTAS	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.5%	4.5%	3.9%	4.0%	3.6%

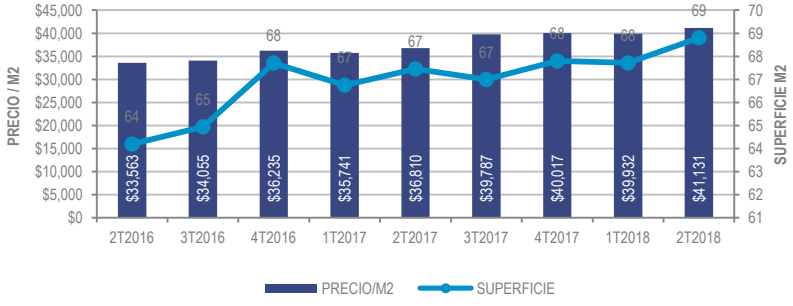
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 8,219 unidades disponibles y 388 proyectos activos en la zona, es decir 7.8% más proyectos que el 1T18.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.

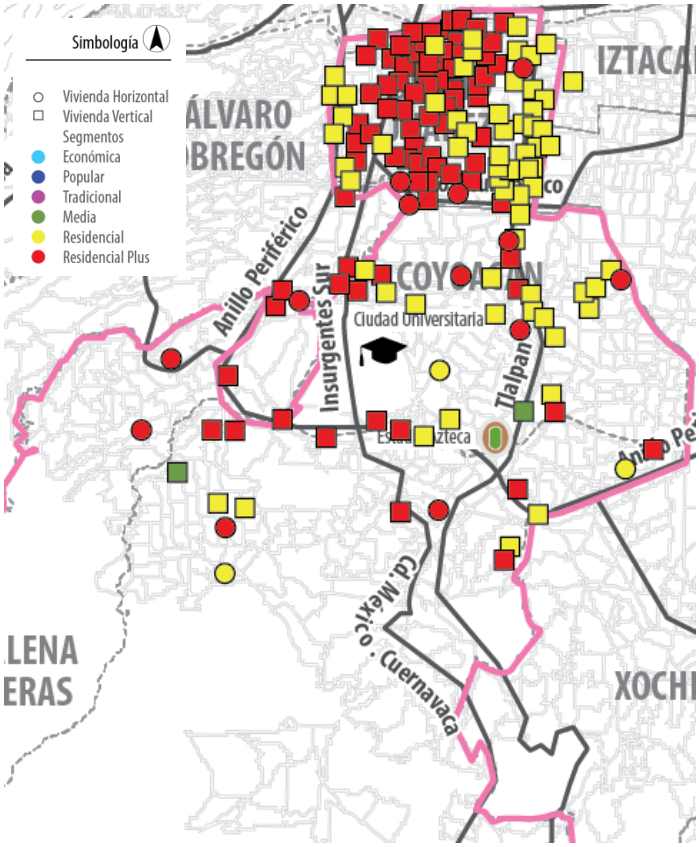


El precio por m² promedio actual es de $41,131 es decir, 3.0% mayor que el 1T2018.

El tamaño promedio de los proyectos aumento un metro cuadrado, quedando en 69 m² promedio.

SUB ZONA SUR

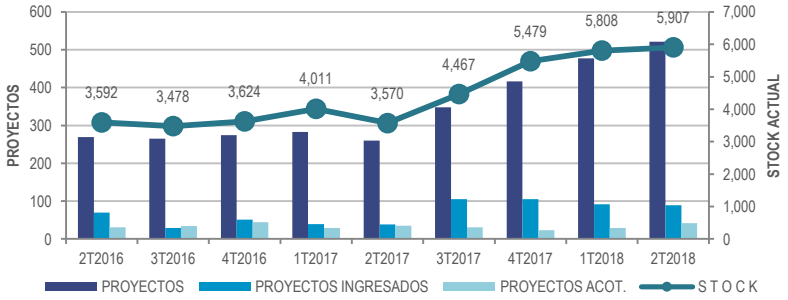
La sub zona Sur contempla las alcaldías Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Magdalena Contreras.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA SUR

	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018
VENTAS	1,121	1,012	1,024	783	982	1,365	974	1,199	1,083
STOCK	3,592	3,478	3,624	4,011	3,570	4,467	5,479	5,808	5,907
UNIDADES INGRESADAS	1,682	734	1,368	1,888	734	2,090	2,161	1,582	1,811
PROYECTOS	269	265	274	283	260	348	416	477	521
MESES DE INVENTARIO	7.1	7.4	7.6	7.4	7.8	7.2	11.0	10.6	11.1
VELOCIDAD DE VENTAS	5.2%	4.7%	4.6%	5.0%	4.4%	5.0%	3.8%	3.9%	3.7%

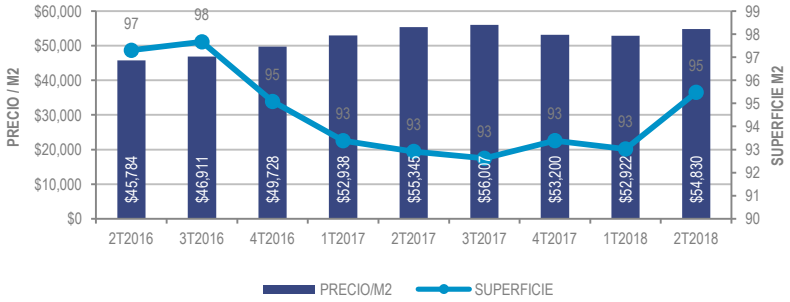
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se **registran 5,907 unidades disponibles y 521 proyectos activos**, lo que representa un aumento del 9.2%, respecto del 1T2018.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M^2)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



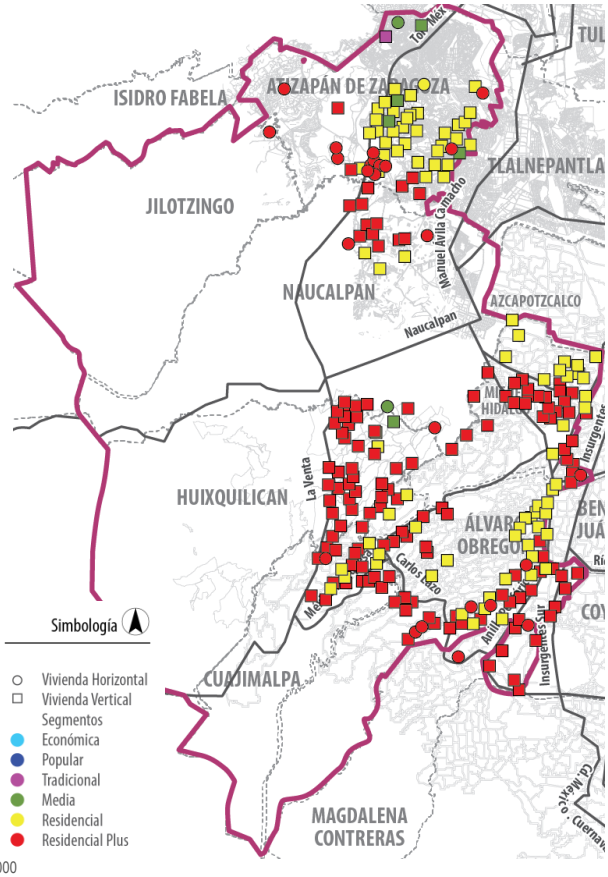
El precio por m^2 actual en la zona es de $54,830, es decir 3.6% mas que el trimestre anterior.
En cuanto a la superficie, pasó de 93 m^2 a 95 m^2.

SUB ZONA PONIENTE

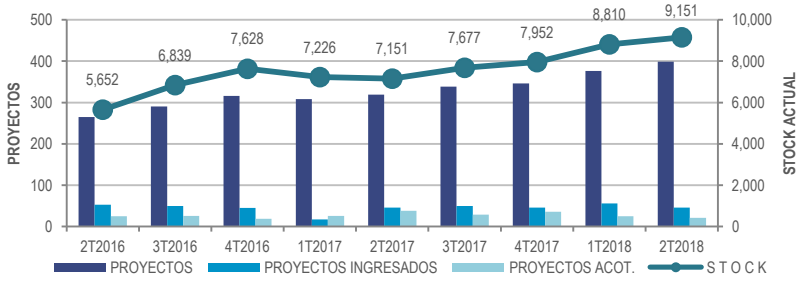
La sub zona Poniente contempla las alcaldías Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo; así como los municipios de Atizapán, Huixquilucan, Naucalpan y Jilotzingo.

CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA PONIENTE

	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018
VENTAS	1,335	1,726	1,388	1,353	1,731	1,889	1,427	1,467	1,086
STOCK	5,652	6,839	7,628	7,226	7,151	7,677	7,952	8,810	9,151
UNIDADES INGRESADAS	2,107	3,205	2,386	1,055	1,949	2,617	1,893	2,351	1,579
PROYECTOS	265	290	316	308	319	338	346	376	399
MESES DE INVENTARIO	8.9	6.6	9.0	9.6	8.8	8.4	10.2	10.5	11.5
VELOCIDAD DE VENTAS	4.0%	5.6%	4.2%	3.8%	4.0%	4.3%	3.6%	3.7%	3.4%



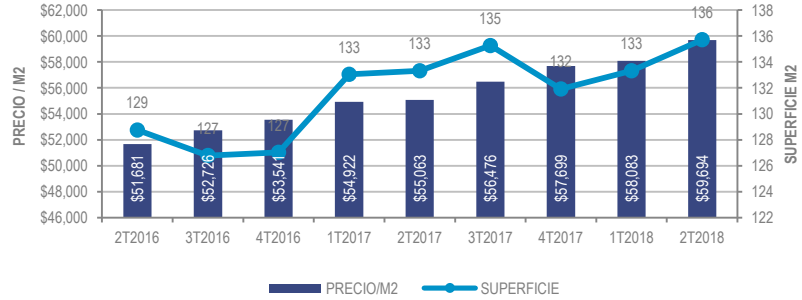
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **9,151 unidades disponibles y 399 proyectos**, lo que representa un aumento del 6.1%, respecto al 1T2018.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

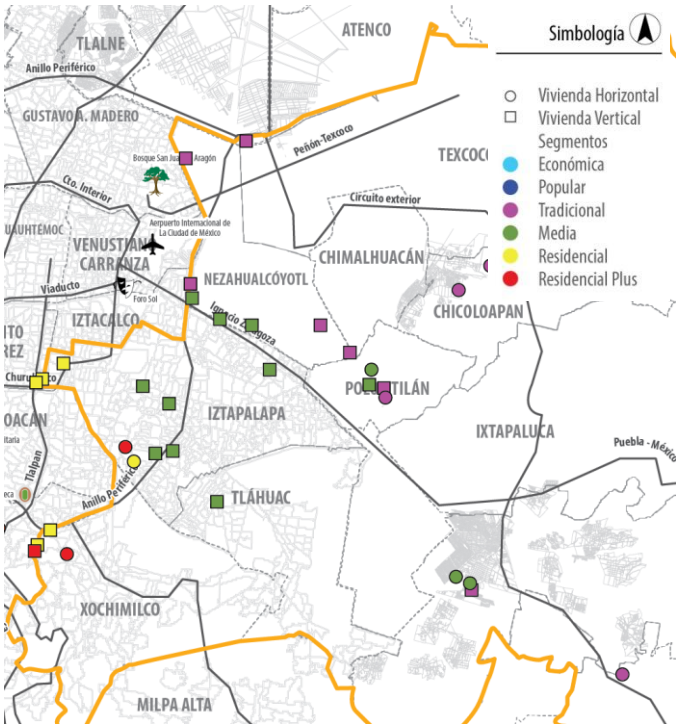
*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m² promedio ha presentado un incremento del 2.8% trimestral, **el precio actual es de $59,694/m², el más alto de la ZMCDMX.**

SUB ZONA ORIENTE

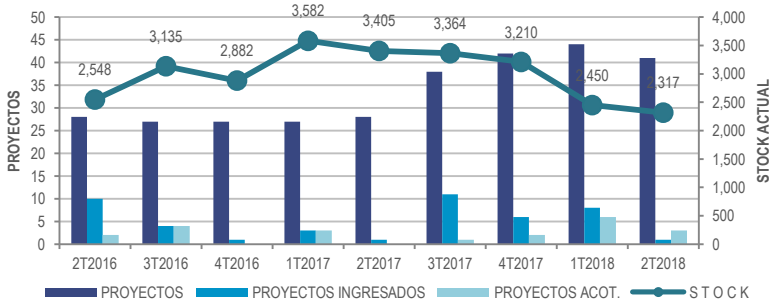
La sub zona Oriente contempla las alcaldías Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco; así como los municipios de Chalco, Chicoloapan, La Paz, Texcoco, Netzahualcóyotl y Tlalmanalco.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA ORIENTE

	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018
VENTAS	289	426	339	255	388	322	450	715	267
STOCK	2,548	3,135	2,882	3,582	3,405	3,364	3,210	2,450	2,317
UNIDADES INGRESADAS	1,332	991	60	940	300	185	220	273	6
PROYECTOS	28	27	27	27	28	38	42	44	41
MESES DE INVENTARIO	19.6	23.7	22.8	31.0	26.3	26.5	25.0	21.7	23.7
VELOCIDAD DE VENTAS	3.2%	2.8%	2.6%	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%	2.1%

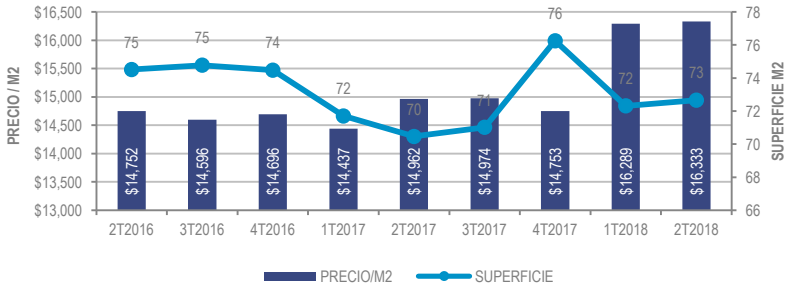
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 2,317 unidades disponibles y 41 proyectos, es decir 46% más que el 2T2017, cuando había 28 proyectos activos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M^2)

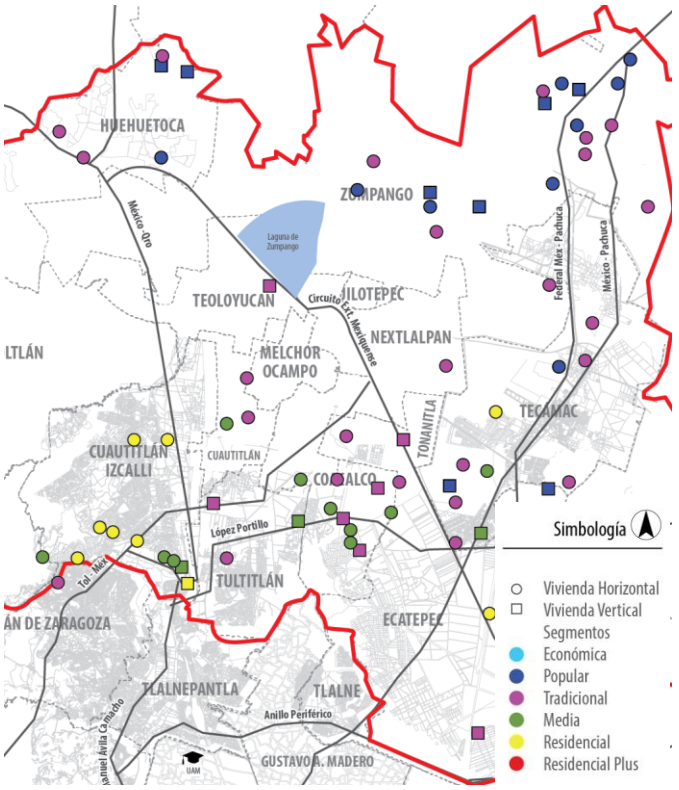
*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



Los valores por m^2 han presentado un aumento del 9.2% anual y de 0.3% trimestral; quedando en este 2T18 en $16,333/m^2$.

SUB ZONA NORTE

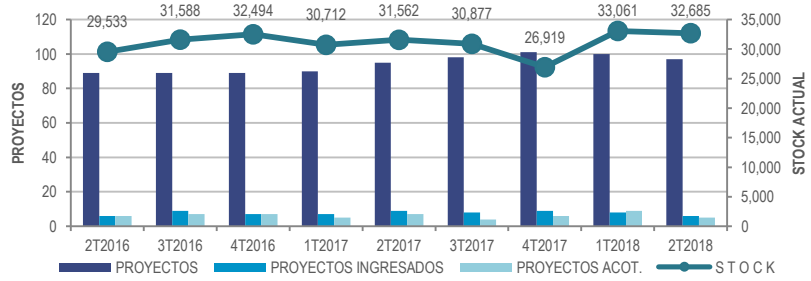
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán y Zumpango.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA NORTE

	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018
VENTAS	3,142	2,839	3,031	3,171	2,532	2,779	3,058	2,804	2,988
STOCK	29,533	31,588	32,494	30,712	31,562	30,877	26,919	33,061	32,685
UNIDADES INGRESADAS	1,984	5,980	3,452	2,909	2,656	841	645	9,483	1,912
PROYECTOS	89	89	89	90	95	98	101	100	97
MESES DE INVENTARIO	25.6	27.2	32.0	30.0	34.0	31.8	27.8	32.6	35.2
VELOCIDAD DE VENTAS	1.8%	1.9%	1.6%	1.6%	1.5%	1.6%	1.6%	1.6%	1.5%

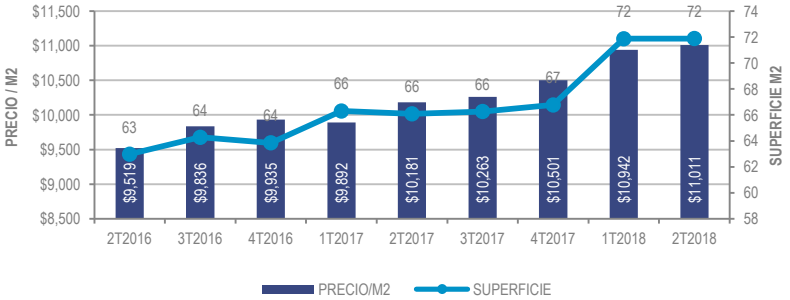
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 32,685 unidades, que representa un aumento del 3.6% respecto al 2T2017. En el actual trimestre se ingresaron 1,912 unidades.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m² promedio registró un aumento trimestral del 0.6% y del 8.2% anual, **quedando actualmente en $11,011/m²**, manteniéndose como el más bajo de las zonas analizadas.

info@tinsamexico.mx

TINSA MÉXICO
Paseo de la Reforma 373, Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
México D.F. Tels.: 5080 9090 y 0180022 TINSA (84672)
www.tinsamexico.mx

La información contenida en este reporte, es ampliamente confiable ya que está basada en el trabajo en campo realizado por el equipo profesional de TINSA trimestralmente. Dicha información está diseñada para el uso de clientes, futuros clientes y profesionales, no puede ser difundida o duplicada sin previa autorización de TINSA.