

## INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

# Zona Metropolitana de la CDMX / 4º TRIMESTRE 2019

#### **RESUMEN DE MERCADO GLOBAL (3T2019 VS 4T2019)**



3.3%



Stock actual -6.7%



El número de proyectos pasó de 1,690 a 1,668 (-1.3%)



U. Ingresadas 2,494

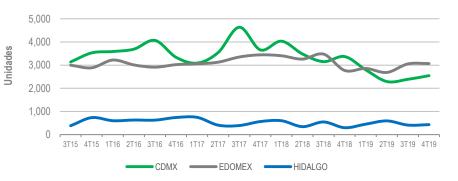


Proyectos Vendidos 106



Precio/m<sup>2</sup>
Trim. 1.8%
Anual 4.9%

#### **EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE UNIDADES VENDIDAS**



Al 4T2019 se vendieron 6,048 unidades, donde el 42% corresponde a la CDMX y el 58% a los municipios conurbados del Edo. De Méx. e Hidalgo.



El comportamiento de las ventas del trimestre actual con respecto al 4T2018 fue positivo para los segmentos Popular, Tradicional y Medio.

La variación general anual fue de -6.1% (4T18 vs. 4T19) y de 3.3% trimestral.

## 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



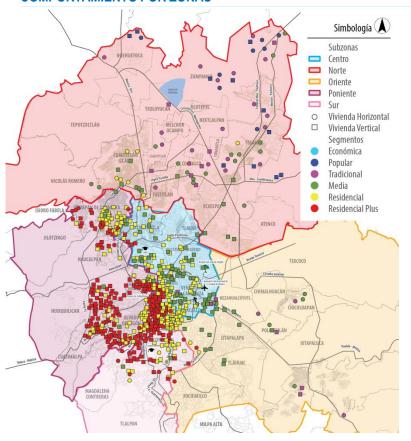
PIB Per Cápita (Prom. Méx y CDMX) \$167,659



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 66.3% del total de desarrollos activos al 4T2019.

En volumen de ventas, la Zona Norte (Coacalco, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Acolman, Zumpango, Cuautitlán Izcalli, Teoloyucan y Melchor Ocampo), participa con el 50.4%, con 3,049 unidades vendidas al 472019, siendo también la zona que concentra el mayor stock, enfocándose principalmente en los segmentos bajos.

#### PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS - 4T2019



## PRECIO/M<sup>2</sup> Y VELOCIDAD DE VENTA (%) - 4T2019



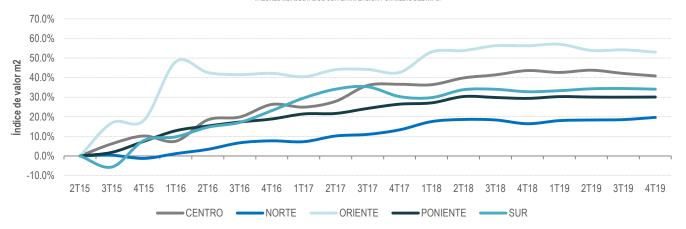


#### **VALORES**

Con respecto al 4T2018 se observa un *aumento general del 4.5% en los valores promedio de venta y del 4.9% en el valor por m*<sup>2</sup>; mientras el tamaño promedio de las unidades es *de 88.3 m*<sup>2</sup> *al cierre del 4T2019.* 

## ÍNDICE DE VALOR M<sup>2</sup> (BASE 2T2015) POR SUBZONAS

VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



#### **STOCK ACTUAL**

Vivienda Vertical								
	VS. Anual	VS. Trimestral						
UNIDADES	33,852	33,484						
VARIACIÓN	-1.1%	-4.5%						
COMPORTAMIENTO								

Vivienda Horizontal								
	VS. Anual	VS. Trimestral						
UNIDADES	28,132	22,498						
VARIACIÓN	-20.0%	-9.7%						
COMPORTAMIENTO								

#### PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical									
	VS. Anual	VS. Trimestral							
VALORES	\$4,962,813	\$4,996,761							
VARIACIÓN	0.7%	1.5%							
COMPORTAMIENTO	7	4							

Vivienda Horizontal								
	VS. Anual	VS. Trimestral						
VALORES	\$1,155,307	\$1,251,939						
VARIACIÓN	8.4%	1.9%						
COMPORTAMIENTO	4	4						

#### PRECIO/M<sup>2</sup> PROMEDIO

Vivienda Vertical									
	VS. Anual	VS. Trimestral							
VALORES	\$46,507	\$47,401							
VARIACIÓN	1.9%	1.1%							
COMPORTAMIENTO	40	9							

Vivienda Horizontal									
	VS. Anual	VS. Trimestral							
VALORES	\$12,424	\$12,884							
VARIACIÓN	3.7%	1.2%							
COMPORTAMIENTO	90	90							



#### **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**

	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
VENTAS	2,027	1,759	1,856	1,663	1,425	1,443	1,077	1,035	1,378	1,044
sтоск	7,040	7,614	7,617	8,219	8,780	9,159	9,918	9,832	9,932	9,582
UNIDADES INGRESADAS	3,597	2,268	1,735	2,365	1,349	1,520	1,971	898	1,927	596
PROYECTOS	303	337	360	388	406	416	419	417	439	425
MESES DE INVENTARIO	8.7	10.2	9.8	11.1	13.2	29.0	15.5	10.6	15.0	14.8
VELOCIDAD DE VENTAS	4.5%	3.9%	4.0%	3.6%	3.1%	2.9%	2.8%	2.7%	2.7%	2.6%

# ECATEPEC DZA TLALNE Anillo Periférico Manuel Avila Ca GUSTAVA A. MADERO Bosque San Juan de Arag calpan Simbología (A Vivienda Horizontal Vivienda Vertical Segmentos ultepec Fconómica Popular Tradicional Media Residencial Residencial Plus

#### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 9,582 unidades disponibles y 425 proyectos activos en la zona, es decir un 2.2% más de proyectos que en 4T18.

# VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²) VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPO



El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de \$44,267.

El tamaño promedio de las unidades se mantuvo en los 69 m² promedio.

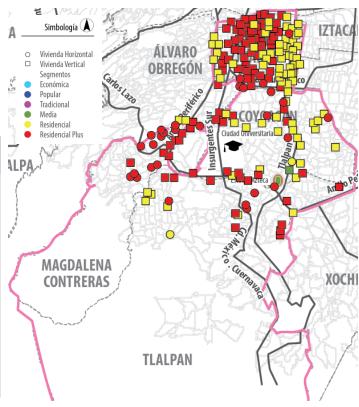


#### **SUB ZONA SUR**

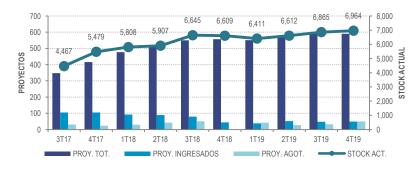
La sub zona Sur contempla las alcaldías Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Magdalena Contreras.

#### **CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA SUR**

	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
VENTAS	1,365	974	1,199	1,083	1,129	1,008	1,080	825	622	977
sтоск	4,467	5,479	5,808	5,907	6,645	6,609	6,411	6,612	6,865	6,964
UNIDADES INGRESADAS	2,090	2,161	1,582	1,811	1,523	671	960	1,024	977	865
PROYECTOS	348	416	477	521	550	557	551	576	591	591
MESES DE INVENTARIO	7.2	11	10.6	11.1	13.3	14.6	14.8	15.4	16.3	14.7
VELOCIDAD DE VENTAS	5.0%	3.8%	3.9%	3.7%	3.3%	2.9%	2.8%	2.9%	2.5%	2.7%



#### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran 6,964 unidades disponibles y 591 proyectos activos, mismos proyectos que el trimestre anterior, pero 34 más que en el 4T18.

# VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M<sup>2</sup>) "VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m<sup>2</sup> actual en la zona es de \$58,584, es decir 1.3% más que en el 4T18.



#### **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**

	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
VENTAS	1,889	1,427	1,467	1,086	1,119	1,365	891	624	915	831
sтоск	7,677	7,952	8,810	9,151	10,634	11,570	11,325	12,174	12,679	12,065
UNIDADES INGRESADAS	2,617	1,893	2,351	1,579	2,139	1,827	1,047	1,570	1,243	387
PROYECTOS	338	346	376	399	439	462	485	511	518	515
MESES DE INVENTARIO	8.4	10.2	10.5	11.5	14.1	16.7	16.5	10.8	19.4	20.5
VELOCIDAD DE VENTAS	4.3%	3.6%	3.7%	3.4%	3.0%	2.6%	2.5%	2.2%	2.2%	2.0%

# ÁN DE Z ISIDRO FABELA CALNEPANTLA **JILOTZINGO** NAUCALPAN AZCAPOTZCALCO HUIXQUILICAN Simbología 🛦 Vivienda Horizontal Vivienda Vertical Segmentos Económica Popular Tradicional Media Residencial Residencial Plus

#### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 12,065 unidades disponibles, y hay un total de 515 proyectos, es decir 53 proyectos más que en el 4T18.

#### VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M2)



El precio por m² promedio actual es de \$63,465, un aumento anual de 0.7%, siendo **el más alto de la ZMCDMX.** 

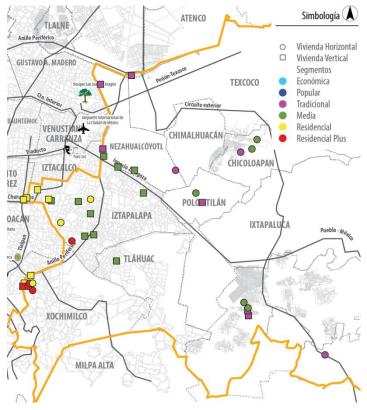


#### **SUB ZONA ORIENTE**

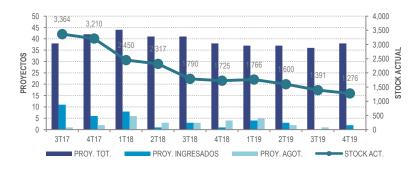
La sub zona Oriente contempla las alcaldías Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco; así como los municipios de Chalco, Chicoloapan, La Paz, Texcoco, Netzahualcóyotl y Tlalmanalco.

#### **CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA ORIENTE**

	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
VENTAS	322	450	715	267	714	157	206	159	209	147
sтоск	3,364	3,210	2,450	2,317	1,790	1,725	1,766	1,600	1,391	1,276
UNIDADES INGRESADAS	185	220	273	6	225	40	411	69	0	26
PROYECTOS	38	42	44	41	41	38	37	37	36	38
MESES DE INVENTARIO	26.5	25	21.7	23.7	23.4	25.8	23.7	16.0	19.4	17.7
VELOCIDAD DE VENTAS	2.2%	2.2%	2.3%	2.1%	1.9%	1.7%	1.8%	2.1%	1.9%	1.9%



#### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,276 unidades disponibles y hay un total de 38 proyectos.

## VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)



El valor por m² es de \$17,258/m², con una superficie promedio de 72 m².

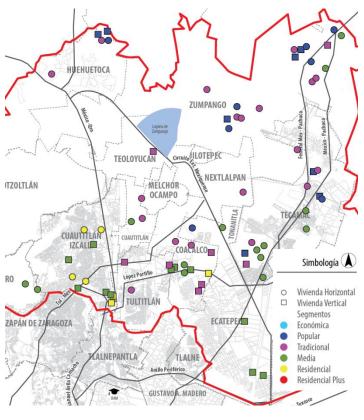


#### **SUB ZONA NORTE**

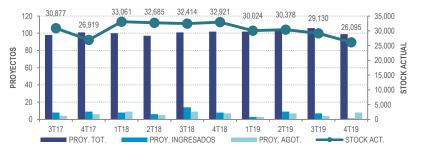
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Zumpango y Melchor Ocampo.

#### **CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA NORTE**

	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
VENTAS	2,779	3,058	2,804	2,988	2,788	2,467	2,855	2,929	2,733	3,049
sтоск	30,877	26,919	33,061	32,685	32,414	32,921	30,024	30,378	29,130	26,095
UNIDADES INGRESADAS	841	645	9,483	1,912	2,503	3,258	136	3,809	1,568	12
PROYECTOS	98	101	100	97	101	102	102	104	106	99
MESES DE INVENTARIO	31.8	27.8	32.6	35.2	36.7	38.4	33.7	34.7	30.2	28.9
VELOCIDAD DE VENTAS	1.6%	1.6%	1.6%	1.5%	1.4%	1.3%	1.4%	1.6%	1.5%	1.5%



#### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 26,095 unidades y un total de 99 proyectos en venta.

## VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²) VALORES M2 ALIJISTADOS CON LA INEL ACIÓN POR MEDIO DEL INI



El precio por m² promedio registró un aumento anual del 3.3%, **quedando** actualmente en \$11,857/m², manteniéndose como el más bajo de las zonas analizadas.



# tinsa











info@tinsamexico.mx

#### TINSA MÉXICO

Paseo de la Reforma 373, Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México CDMX Tels.: 5080 9090 y 800 22 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.