

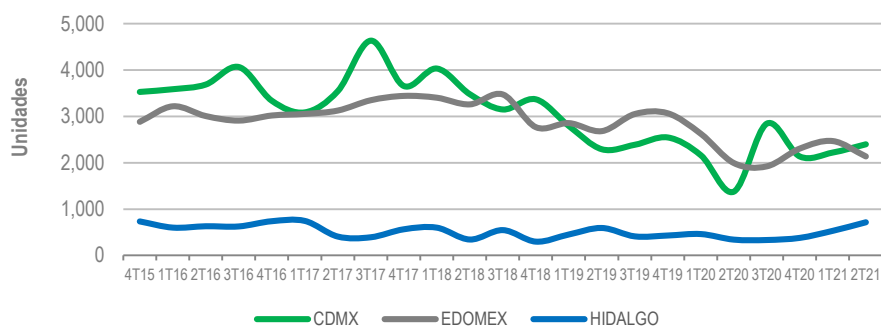
# INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

## Zona Metropolitana de la CDMX / 2º TRIMESTRE 2021

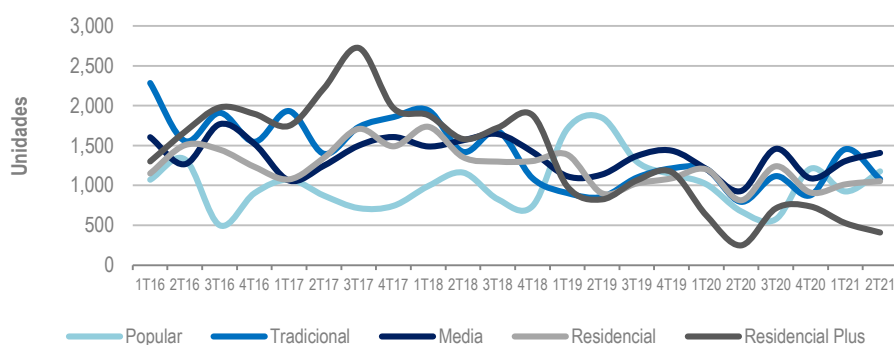
### RESUMEN DE MERCADO GLOBAL (1T2021 VS 2T2021)



### EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE UNIDADES VENDIDAS



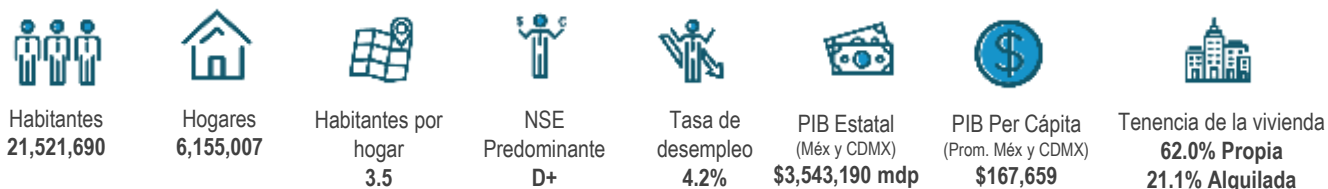
Al 2T2021 se vendieron **5,255 unidades**, donde el **46%** corresponde a la **CDMX** y el **54%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx. e Hidalgo**.



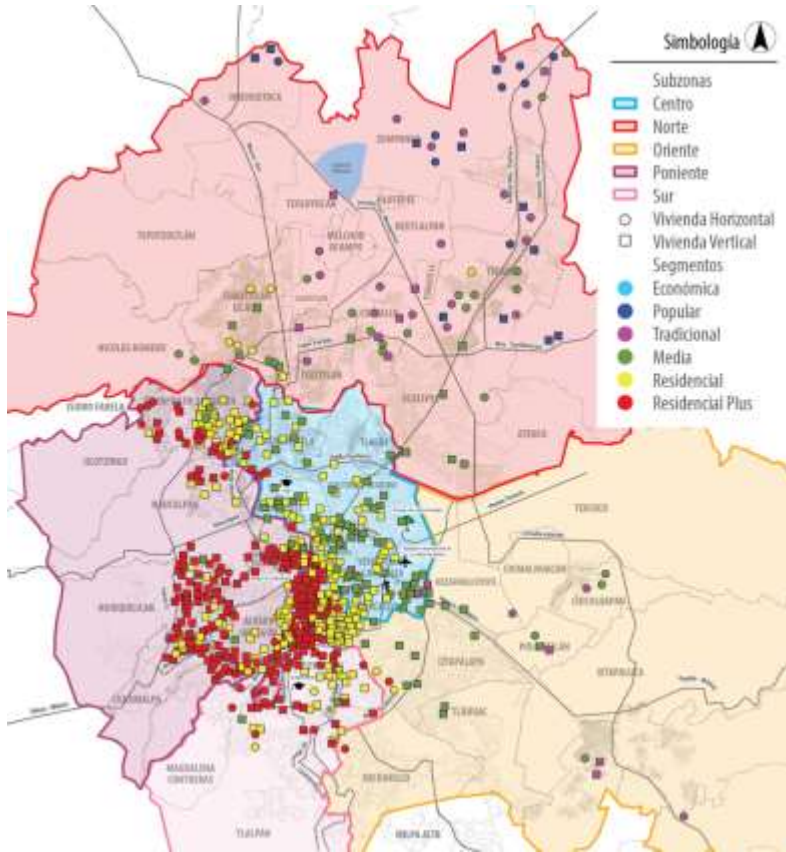
Con respecto al primer trimestre del año, destacan los segmentos de vivienda social (+0.7%), y Media (+7.8%).

La variación general trimestral fue del 0.6%.

### ÍNDICES SOCIO DEMOGRÁFICOS



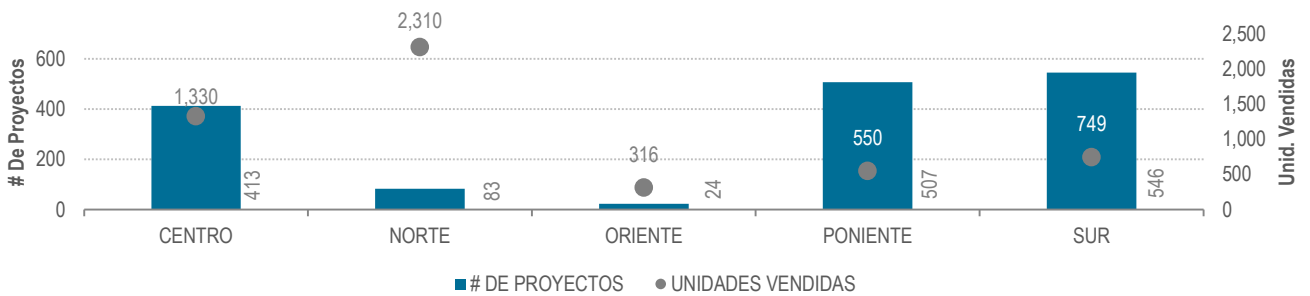
## COMPORTAMIENTO POR ZONAS



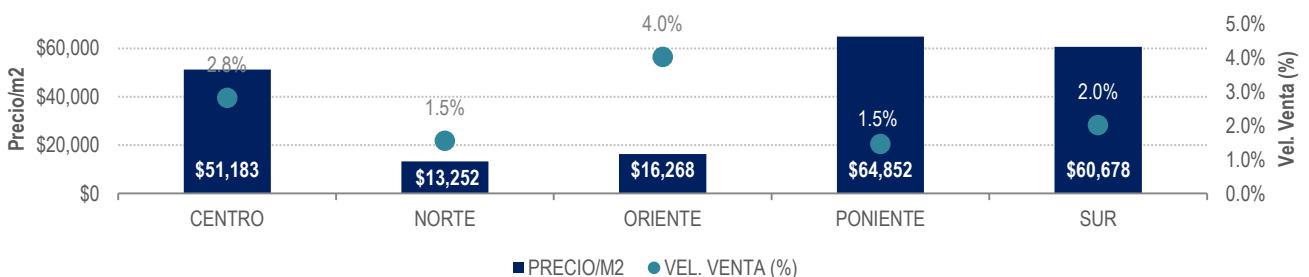
La mayor concentración de **proyectos** se presenta en las zonas **Poniente (Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo, Atizapán, Huixquilucan, Naucalpan y Jilotzingo)**, y **Sur (Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras y Tlalpan)**; con el **66.9% del total de desarrollos activos** al 2T2021.

En volumen de ventas, la **Zona Norte (Coacalco, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Acolman, Zumpango, Cuautitlán Izcalli, Teoloyucan, Melchor Ocampo y Atotonilco)**, participa con el **44.0%**, con **2,310 unidades vendidas al 2T2021**, siendo también la zona que concentra el mayor stock, enfocándose principalmente en los segmentos bajos.

### PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 2T2021



### PRECIO/M<sup>2</sup> Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 2T2021

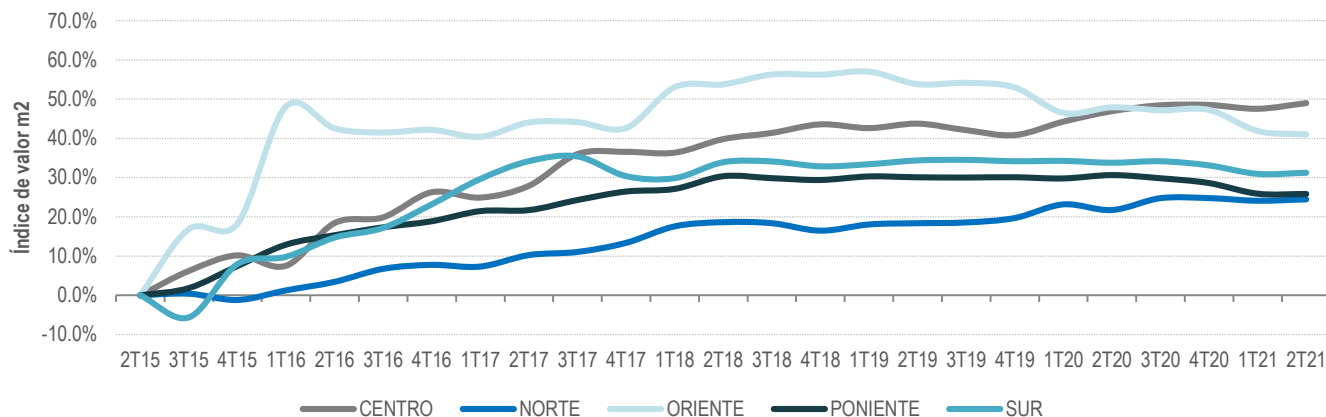


## VALORES

Con respecto al 1T2021 se observa una variación del **-0.9% en los valores promedio de venta y del 0.1% en el valor por m<sup>2</sup>**; mientras el tamaño promedio de las unidades es **de 89.4 m<sup>2</sup> al cierre del 2T2021**.

### 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	32,970	35,170
VARIACIÓN	6.7%	2.7%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal		
	VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	20,303	20,891
VARIACIÓN	2.9%	-5.4%
COMPORTAMIENTO	↑	↓

### PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,593,342	\$5,295,927
VARIACIÓN	-5.3%	-1.1%
COMPORTAMIENTO	↓	↓

Vivienda Horizontal		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$1,348,550	\$1,315,420
VARIACIÓN	-2.5%	-0.5%
COMPORTAMIENTO	↓	↓

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

Vivienda Vertical		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$52,222	\$50,813
VARIACIÓN	-2.7%	-0.05%
COMPORTAMIENTO	↓	↓

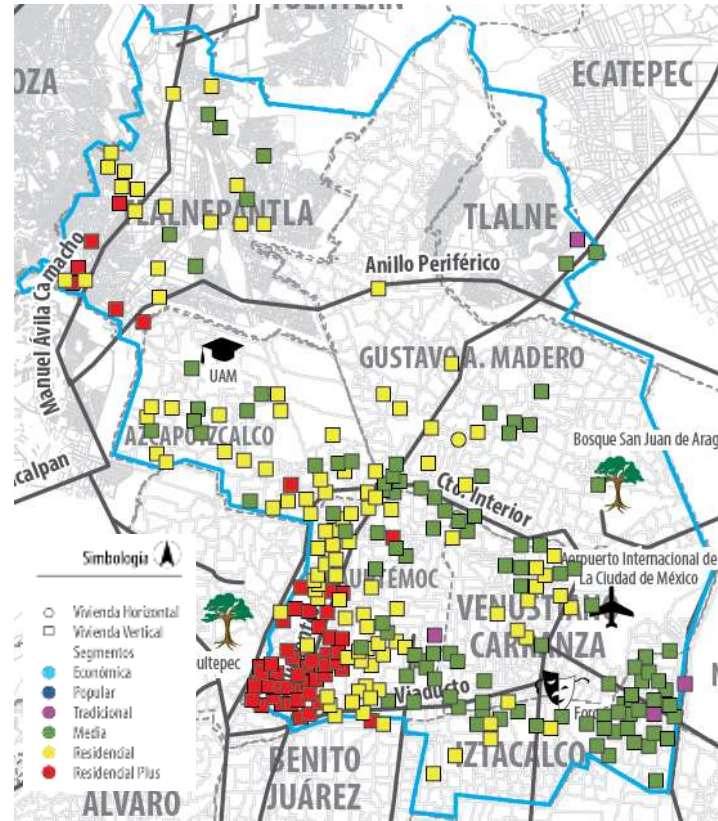
Vivienda Horizontal		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$13,643	\$13,533
VARIACIÓN	-0.8%	0.1%
COMPORTAMIENTO	↓	↑

## SUB ZONA CENTRO

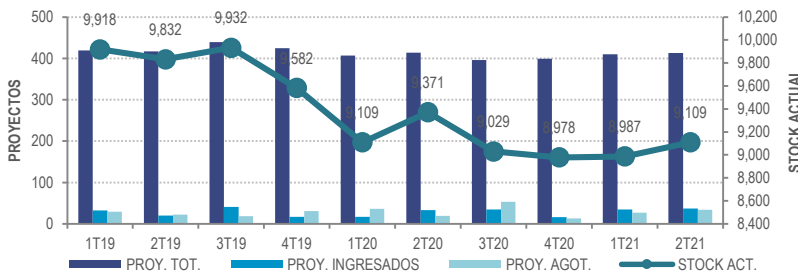
La sub zona Centro contempla las alcaldías Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Venustiano Carranza; así como el municipio de Tlalnepantla.

### CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA CENTRO

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
VENTAS	1,077	1,035	1,378	1,044	1,162	651	1,443	996	1,130	1,330
STOCK	9,918	9,832	9,932	9,582	9,109	9,371	9,029	8,978	8,987	9,109
UNIDADES INGRESADAS	1,971	898	1,927	596	707	1,407	1,409	753	1,482	1,350
PROYECTOS	419	417	439	425	407	414	396	399	410	413
MESES DE INVENTARIO	15.5	10.6	15.0	14.8	16.1	17.0	13.4	16.5	16.4	14.0
VELOCIDAD DE VENTAS	2.8%	2.7%	2.7%	2.6%	2.4%	2.4%	3.0%	2.4%	2.4%	2.8%



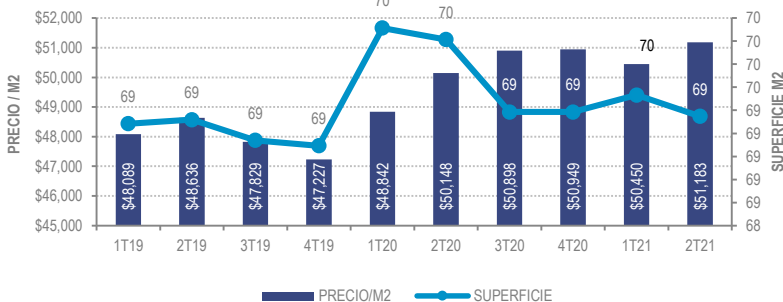
### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 9,109 unidades disponibles, y 413 proyectos activos en la zona.

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

\*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACION POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de \$51,183, es decir, un aumento trimestral del 1.5%.

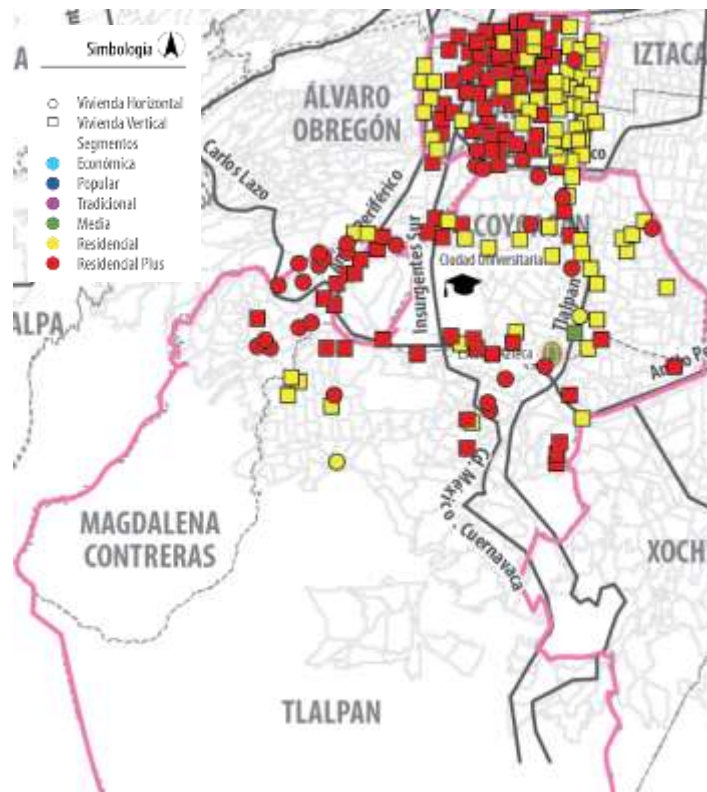
El tamaño promedio de las unidades se registra en los 69 m<sup>2</sup> promedio.

## SUB ZONA SUR

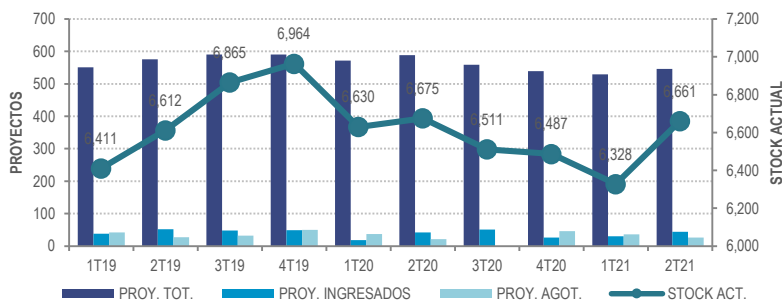
La sub zona Sur contempla las alcaldías Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Magdalena Contreras.

### CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA SUR

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
VENTAS	1,080	825	622	977	668	437	873	643	646	749
STOCK	6,411	6,612	6,865	6,964	6,630	6,675	6,511	6,487	6,328	6,661
UNIDADES INGRESADAS	960	1,024	977	865	299	745	1,501	664	640	1,128
PROYECTOS	551	576	591	591	572	589	559	539	529	546
MESES DE INVENTARIO	14.8	15.4	16.3	14.7	14.5	17.5	17.8	16.5	18.6	19.7
VELOCIDAD DE VENTAS	2.8%	2.9%	2.5%	2.7%	2.8%	2.3%	2.3%	2.4%	2.1%	2.0%



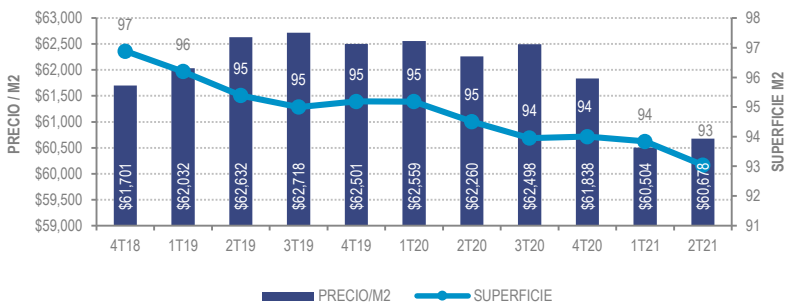
### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran 6,661 unidades disponibles, y 546 proyectos activos.

### 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 \$60,678, es decir un aumento trimestral del 0.3%.

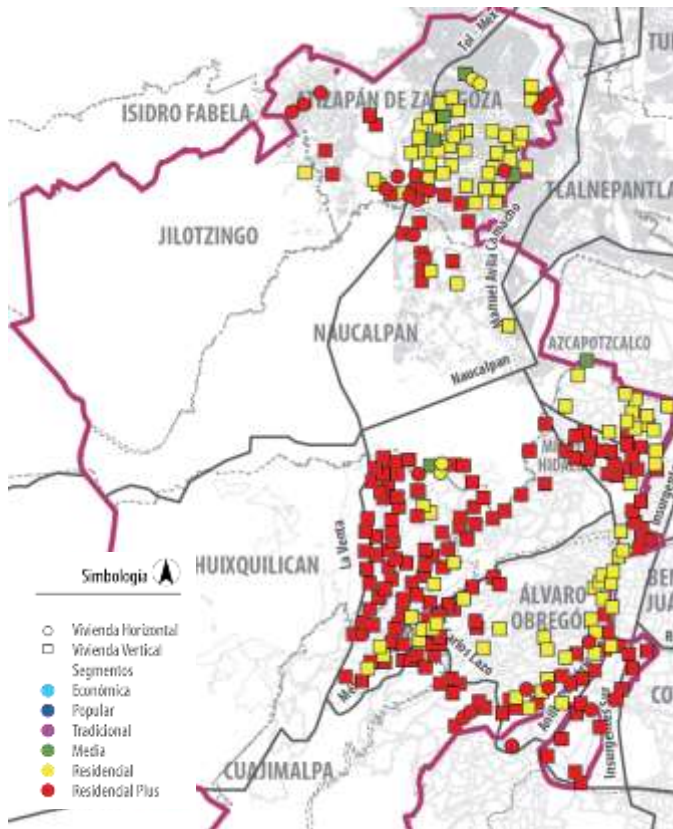


## SUB ZONA PONIENTE

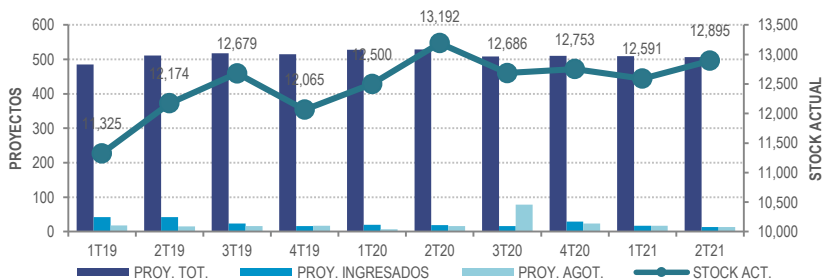
La sub zona Poniente contempla las alcaldías Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo; así como los municipios de Atizapán, Huixquilucan, Naucalpan y Jilotzingo.

### CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA PONIENTE

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
VENTAS	891	624	915	831	667	408	773	668	687	550
STOCK	11,325	12,174	12,679	12,065	12,500	13,192	12,686	12,753	12,591	12,895
UNIDADES INGRESADAS	1,047	1,570	1,243	387	1,154	1,019	491	839	387	938
PROYECTOS	485	511	518	515	528	529	508	510	509	507
MESES DE INVENTARIO	16.5	10.8	19.4	20.5	21.6	22.2	23.6	25.9	25.7	29.2
VELOCIDAD DE VENTAS	2.5%	2.2%	2.2%	2.0%	1.9%	2.0%	1.8%	1.6%	1.6%	1.5%



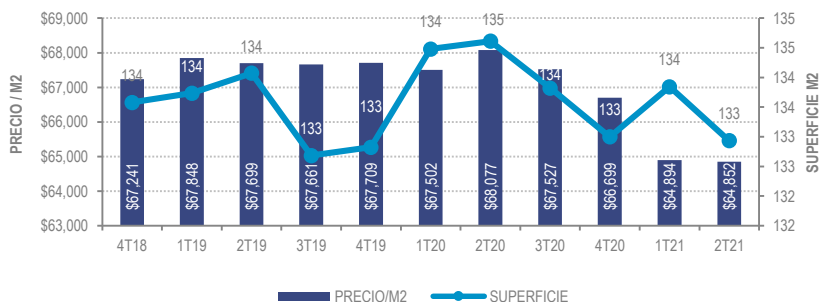
### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 12,895 unidades disponibles, y hay un total de 507 proyectos.

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

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



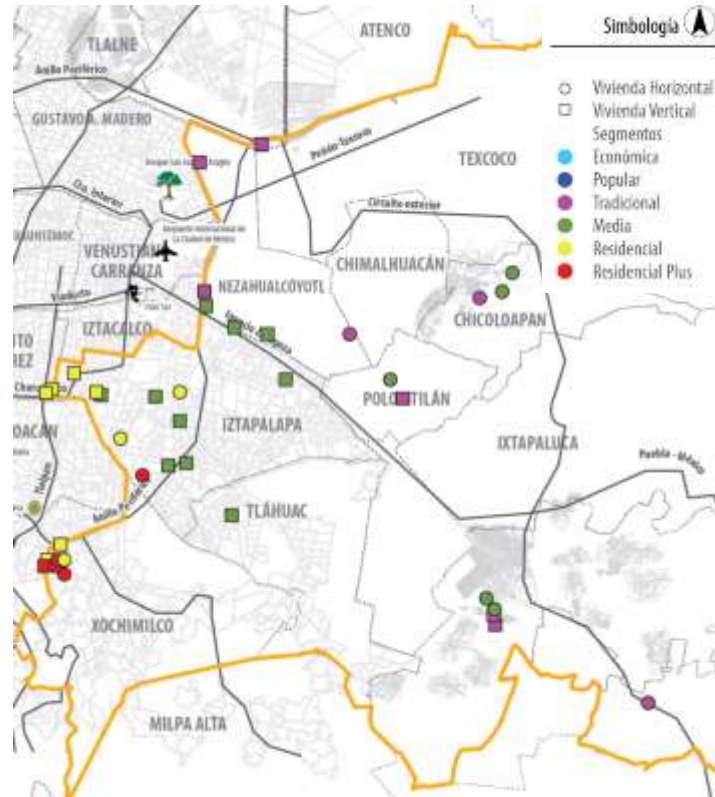
El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de \$64,852, con una superficie promedio de 133 m<sup>2</sup> habitables.

## SUB ZONA ORIENTE

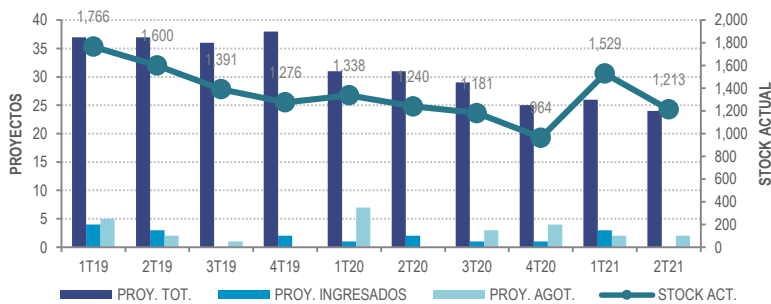
La sub zona Oriente contempla las alcaldías Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco; así como los municipios de Chalco, Chicoloapan, La Paz, Texcoco, Netzahualcóyotl, Ixtapaluca y Tlalmanalco.

### CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA ORIENTE

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
VENTAS	206	159	209	147	294	177	141	222	280	316
STOCK	1,766	1,600	1,391	1,276	1,338	1,240	1,181	964	1,529	1,213
UNIDADES INGRESADAS	411	69	0	26	400	111	29	29	870	-
PROYECTOS	37	37	36	38	31	31	29	25	26	24
MESES DE INVENTARIO	23.7	16.0	19.4	17.7	13.4	13.1	15.0	14.7	11.4	8.1
VELOCIDAD DE VENTAS	1.8%	2.1%	1.9%	1.9%	3.0%	2.7%	2.4%	2.3%	3.6%	4.0%



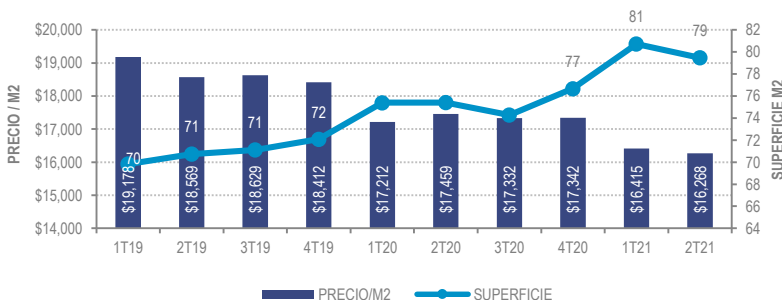
### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,213 unidades disponibles, y hay un total de 24 proyectos.

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

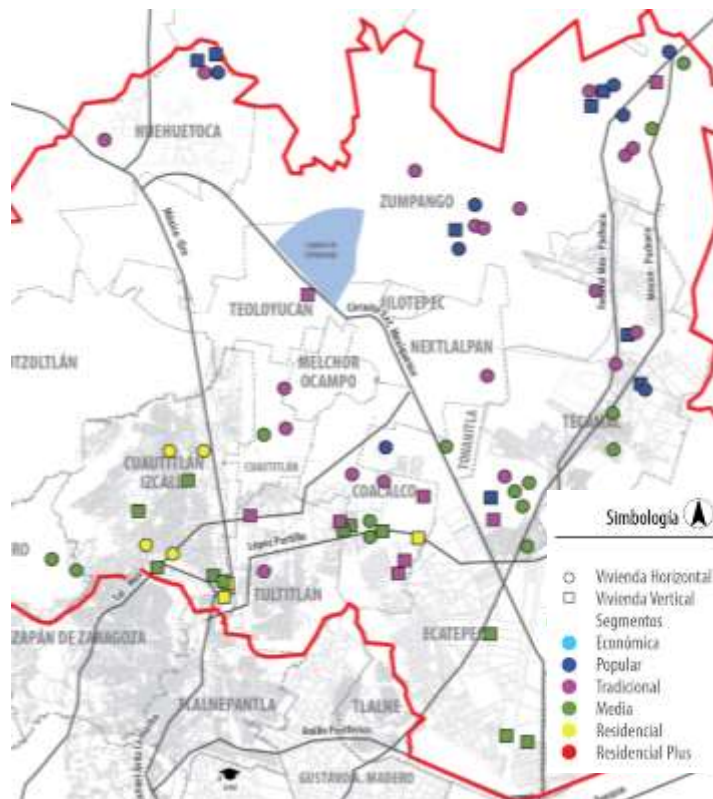
\*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACION POR MEDIO DEL INPC.



El valor por m<sup>2</sup> es de \$16,268 m<sup>2</sup>, con una superficie promedio de 79 m<sup>2</sup>.

## SUB ZONA NORTE

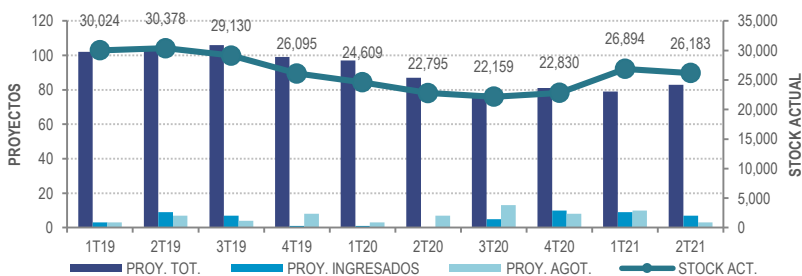
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Zumpango, Melchor Ocampo y Atotonilco.



### CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA NORTE

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21
<b>VENTAS</b>	2,855	2,929	2,732	3,049	2,463	1,790	1,876	2,297	2,483	2,310
<b>STOCK</b>	30,024	30,378	29,130	26,095	24,609	22,795	22,159	22,830	26,894	26,183
<b>UNIDADES INGRESADAS</b>	136	3,809	1,568	12	1,000	0	2,096	2,944	6,822	1,727
<b>PROYECTOS</b>	102	104	106	99	97	87	78	81	79	83
<b>MESES DE INVENTARIO</b>	33.7	34.7	30.2	28.9	27.9	28.2	29.2	29.1	32.3	28.2
<b>VELOCIDAD DE VENTAS</b>	1.4%	1.6%	1.5%	1.5%	1.4%	1.3%	1.3%	1.4%	1.4%	1.5%

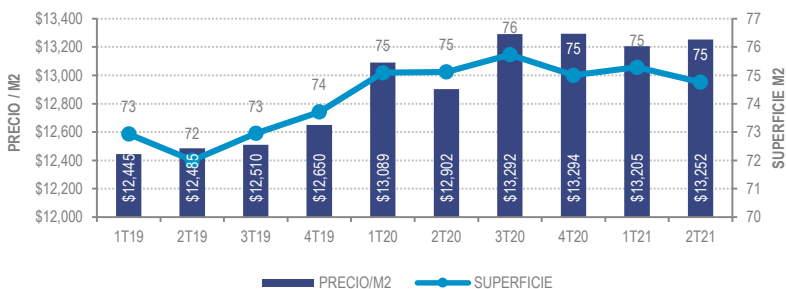
### PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 26,183 unidades, y un total de 83 proyectos en venta.

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

\*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACION POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de \$13,252, es decir, un aumento trimestral del 0.4%.

El tamaño promedio de las unidades se registra en 75 m<sup>2</sup> promedio.



tinsa

analytics incoin

   @TinsaMexico

 [info@tinsamexico.mx](mailto: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](http://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.