

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMMTY

4T2021

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

U. Ventidas

↑ **5,797 Unidades** | +4.4% Trimestral

Stock actual

↑ **40,557 Unidades** | +20.8% Anual

Número de Proyectos

↑ **354 Desarrollos** | +3.8% Anual

U. Ingresadas

↑ **9,918** | 40 proyectos nuevos

Proyectos Vendidos

↑ **36 desarrollos**

Precio/m²

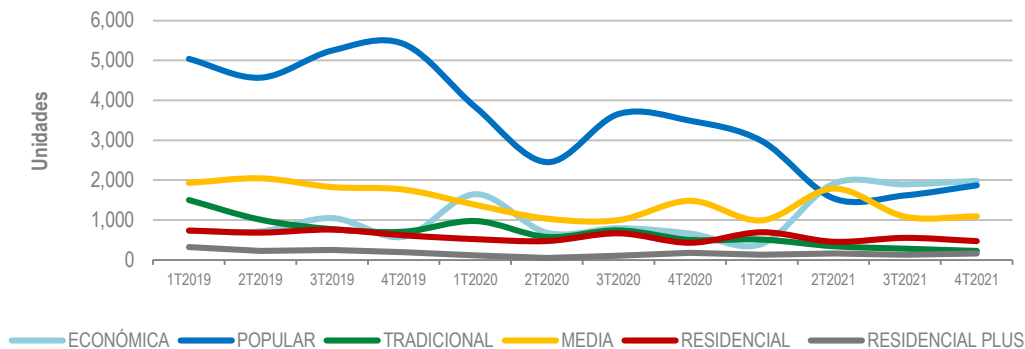
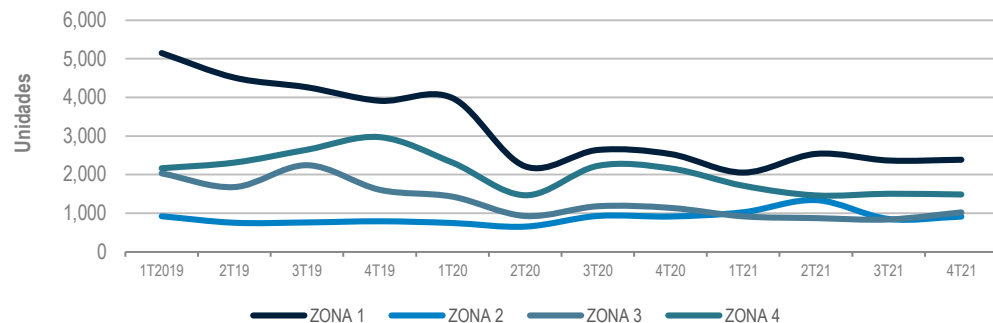
↑ **\$16,353 a \$19,016** | 16.3% Anual

Evolución histórica de unidades vendidas

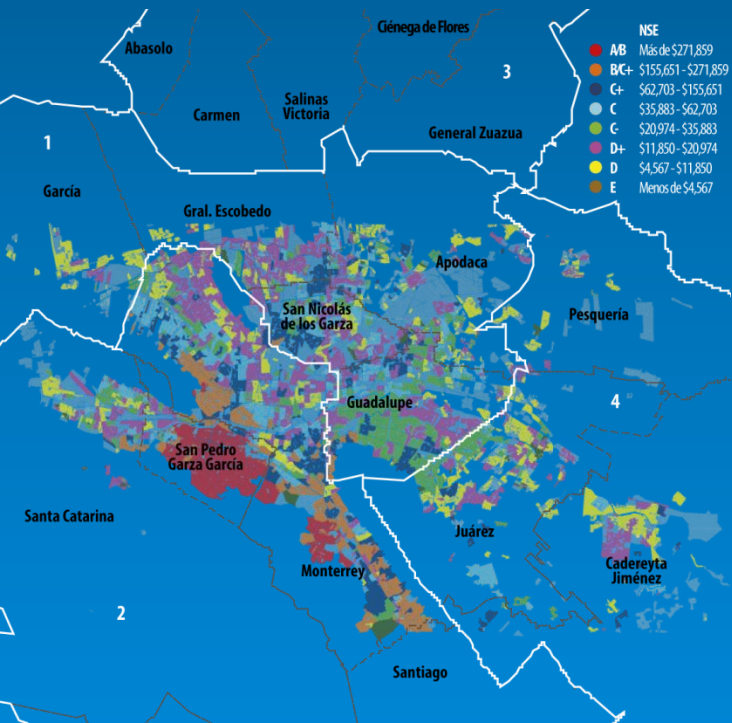
Al 4T2021 se vendieron **5,797 unidades**, donde el **41% corresponden a Zona 1** (Gpe; San Nicolás, Escobedo, Apodaca y García), **16% en Zona 2** (Monterrey, Santiago, San Pedro y Santa Catarina), **18% en Zona 3** (Ciénega, Zuazua, Carmen y Salinas Victoria), y **25% en el resto de los Mpios en Zona 4.**

Las unidades vendidas se distribuyen en 6 segmentos, donde los de Interés social concentran el 70% de las unidades desplazadas, la Media tiene el 19%, mientras que Residencial y Residencial Plus suman el 11%.

La variación trimestral fue de 4.4%, pasando de 5,552 a 5,797 unidades vendidas en el actual periodo.



Índices Socio demográficos



Habitantes

5,245,269

TCMA 4.8%

Habitantes por hogar

3.5

Tasa de desempleo

4.9%

PIB Per Cápita

\$11,089

Ingreso prom.
Hogares

\$39,023

INEGI

Hogares

1,490,541

NSE Predominante

D+ (31.2%)

PIB Estatal
(ZM MTY)

\$1,695,715 mdp

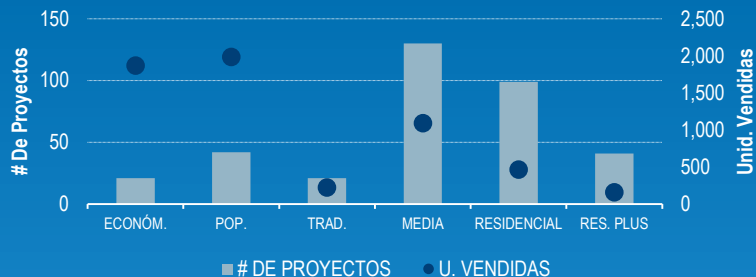
Tenencia de la vivienda

74.2% Propia

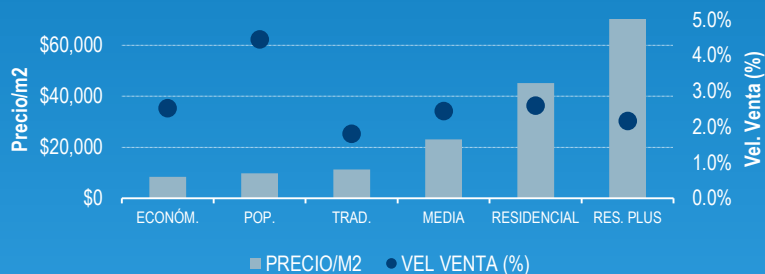
15.0% Alquilada

Comportamiento por zonas

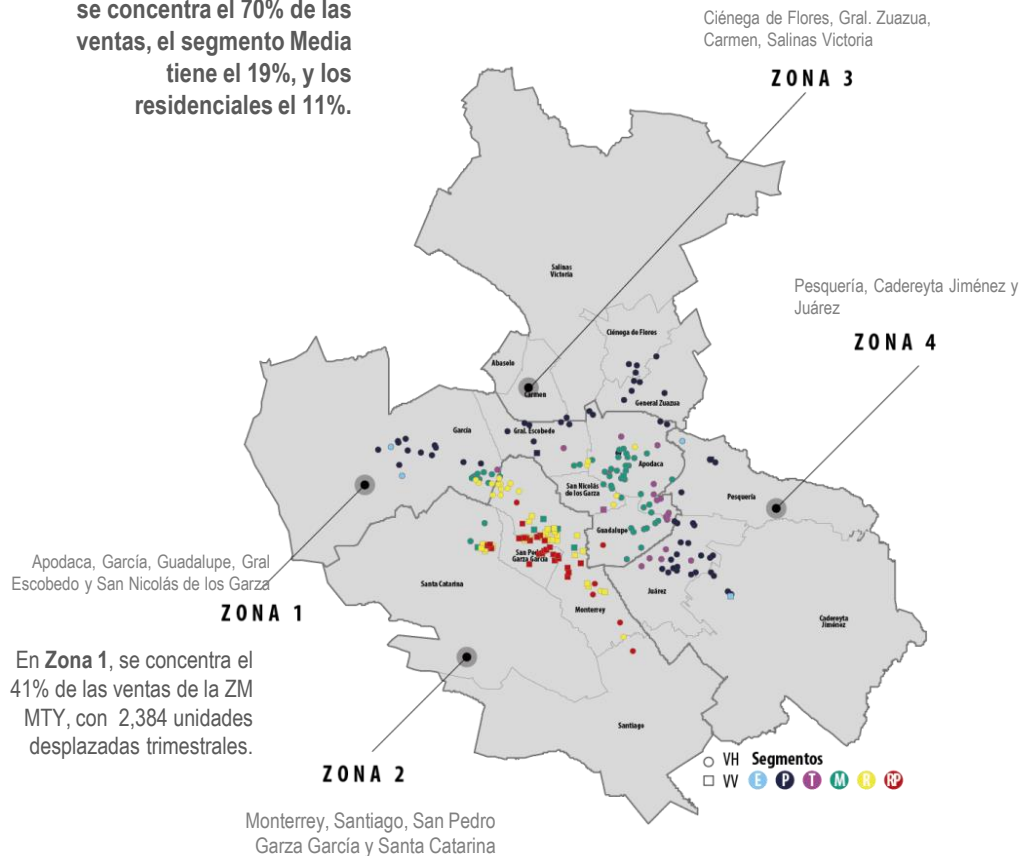
PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 4T2021



PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 4T2021



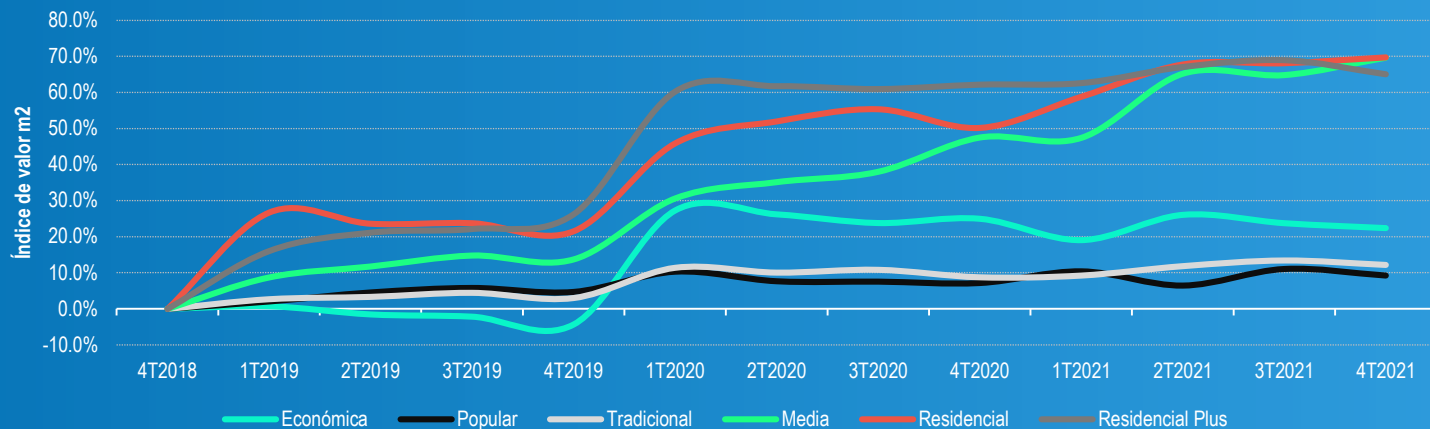
En los segmentos Sociales se concentra el 70% de las ventas, el segmento Media tiene el 19%, y los residenciales el 11%.



En Zona 1, se concentra el 41% de las ventas de la ZM MTY, con 2,384 unidades desplazadas trimestrales.

Valores

Con respecto al 4T2020 se observa una variación del **12.3% en los valores promedio de venta, y del 16.3% en el valor por m²**; mientras que el tamaño promedio de las unidades es **de 91.7 m² al cierre del 4T2021**.



VIVIENDA VERTICAL

VIVIENDA HORIZONTAL

STOCK ACTUAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	7,104	9,513	UNIDADES	26,482	31,044
VARIACIÓN	33.9%	14.9%	VARIACIÓN	17.2%	10.6%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,673,369	\$4,673,071	VALORES	\$1,030,981	\$1,071,310
VARIACIÓN	-17.6%	-9.9%	VARIACIÓN	3.9%	-1.4%
COMPORTAMIENTO	↓	↓	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$52,239	\$49,235	VALORES	\$10,512	\$10,406
VARIACIÓN	-7.5%	-3.8%	VARIACIÓN	-1.0%	-1.0%
COMPORTAMIENTO	↓	↓	COMPORTAMIENTO	↓	↑

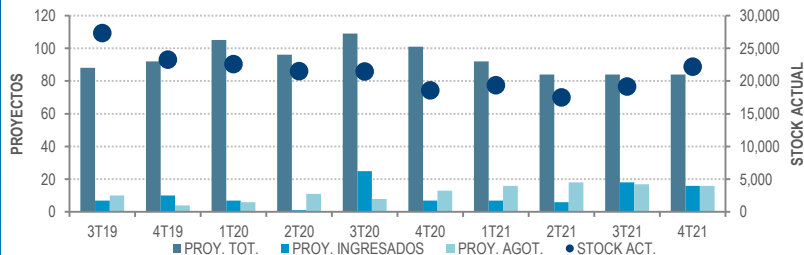
Segmento Social

En los segmentos Sociales (Económica, Popular y Tradicional), hay mayor participación de proyectos en los municipios de: Juárez, García, Carmen y Apodaca.



	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021
VENTAS	7,071	6,699	6,455	3,705	5,196	4,651	3,889	3,797	3,793	3,905
STOCK	27,315	23,215	22,546	21,473	21,442	18,523	19,316	17,479	19,115	22,184
UNIDADES INGRESADAS	4,420	3,524	2,626	150	7,997	1,820	4,682	1,312	6,029	7,210
PROYECTOS	88	92	105	96	101	101	92	84	84	84
MESES DE INVENTARIO	15.4	11.5	8.7	11.3	9.8	8.4	10.2	10.9	11.2	13.4
VELOCIDAD DE VENTAS	2.2%	2.5%	2.9%	2.5%	2.8%	2.9%	2.7%	2.8%	3.1%	3.0%

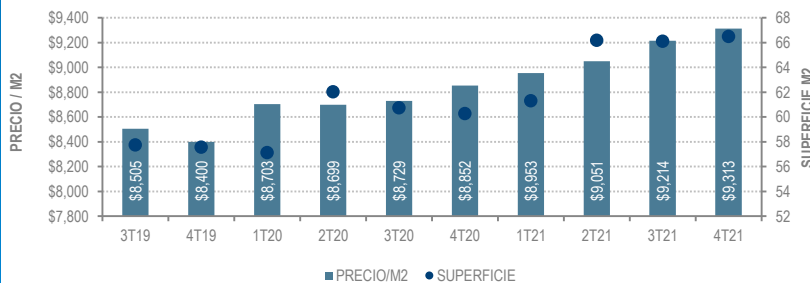
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **22,184 unidades disponibles**, y **84 proyectos activos**.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



El precio por m² promedio actual es de **\$9,313**, es decir, un aumento anual del **5.2%**.

El tamaño promedio de las unidades es de **67 m²**.

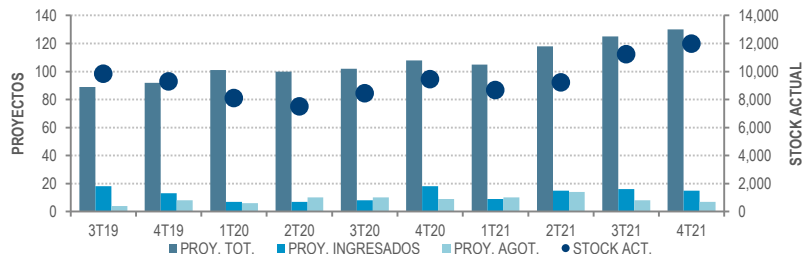
Segmento Medio

En el segmento Medio, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de Apodaca, Monterrey, García y Guadalupe.



	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021
VENTAS	1,827	1,765	1,382	1,034	999	1,484	992	1,791	1,084	1,093
STOCK	9,832	9,292	8,092	7,497	8,426	9,437	8,668	9,215	11,218	11,972
UNIDADES INGRESADAS	2,330	2,242	981	854	1,414	2,770	753	2,224	3,011	1,795
PROYECTOS	89	92	101	100	102	108	105	118	125	130
MESES DE INVENTARIO	17.0	16.0	15.3	14.7	17.5	16.1	16.9	14.2	18.4	21.9
VELOCIDAD DE VENTAS	2.7%	2.7%	2.7%	2.8%	2.4%	2.8%	2.6%	3.3%	2.8%	2.4%

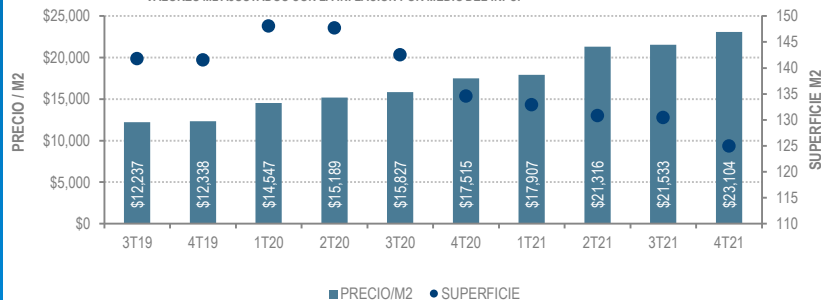
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran **11,972 unidades disponibles**, y **130 proyectos activos**, el 37% del total de desarrollos de la ZMMTY.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



El precio por m² actual en la zona es de **\$23,104**.

El tamaño promedio de las unidades es de **125 m²**.

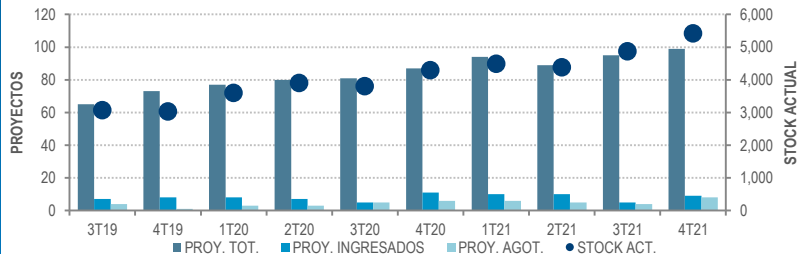
Segmento Residencial

En el segmento Residencial, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de Monterrey, Santa Catarina y García.



	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021
VENTAS	758	614	517	469	664	426	691	451	549	466
STOCK	3,067	3,030	3,598	3,903	3,806	4,291	4,486	4,384	4,867	5,418
UNIDADES INGRESADAS	516	836	1,422	836	631	1,565	466	1,070	775	913
PROYECTOS	65	73	77	80	81	87	94	89	95	99
MESES DE INVENTARIO	13.9	10.3	11.3	12.4	11.3	15.8	14.4	13.4	16.0	18.4
VELOCIDAD DE VENTAS	2.8%	3.3%	3.1%	3.0%	3.1%	2.3%	2.9%	3.3%	2.8%	2.6%

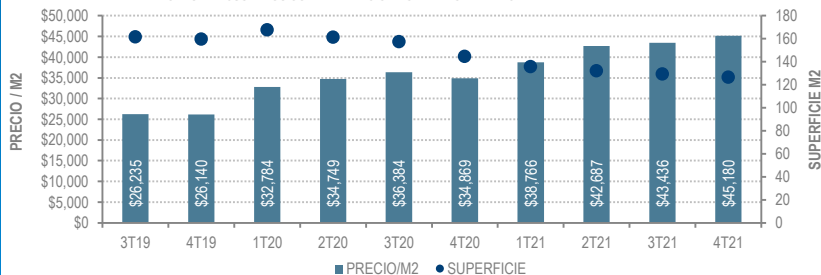
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **5,418 unidades disponibles**, y hay un total de **99 proyectos** en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



El precio por m² promedio actual es de **\$45,180**, con una superficie promedio de **127 m2** habitables.

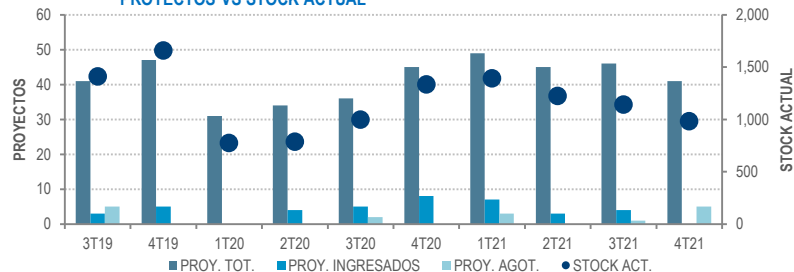
Segmento Residencial Plus

En el segmento Residencial Plus, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de San Pedro, Monterrey y Santa Catarina.



	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021
VENTAS	252	196	111	46	108	177	127	163	126	159
STOCK	1,412	1,659	777	789	998	1,335	1,395	1,226	1,142	983
UNIDADES INGRESADAS	238	435	0	113	310	345	408	69	118	-
PROYECTOS	41	47	31	34	36	45	49	45	46	41
MESES DE INVENTARIO	9.2	13.3	7.7	8.7	10.4	13.9	15.9	16.4	18.1	18.7
VELOCIDAD DE VENTAS	2.8%	2.9%	3.3%	2.9%	2.9%	2.6%	2.4%	2.4%	2.1%	2.2%

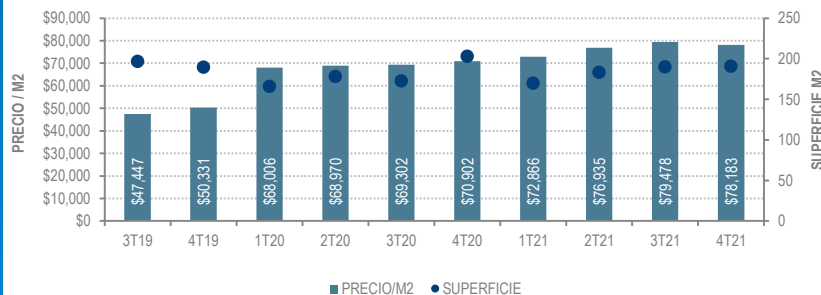
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 983 unidades disponibles, y hay un total de 41 proyectos activos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



El valor por m² es de \$78,183 m², con una superficie promedio de 191 m².

analytics incoin

tinsa

55 50 80 90 90
info@tinsamexico.mx



www.tinsamexico.mx



@TinsaMexico

TINSA MÉXICO

Paseo de la Reforma 373, Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500
CDMX

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.