

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMMTY

1T2023

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(4T2022 VS 1T2023)

U. Ventidas



6,047 Unidades | +4.6 % Trimestral

Stock actual



46,410 Unidades | - 1.4% Trimestral

Número de Proyectos



416 Desarrollos | +1.7% Trimestral

U. Ingresadas



5,014 | 29 proyectos nuevos

Proyectos Vendidos



22 desarrollos

Precio/m²



\$20,923 a \$21,678 | +3.6% Trimestral
+10.5 Anual

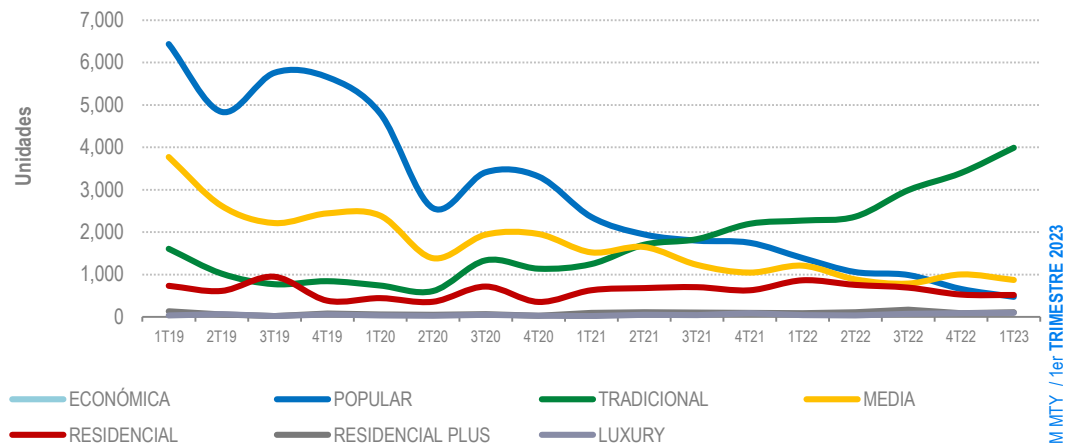
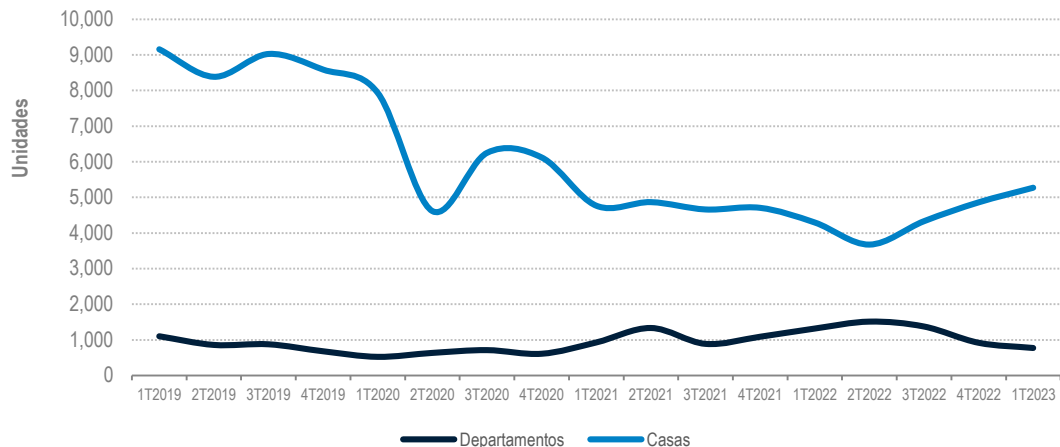
Evolución histórica de unidades vendidas

Al 1T2023 se vendieron **6,047 unidades**, donde el **13% corresponden a unidades de departamentos**, y el **87% restante son unidades horizontales**.

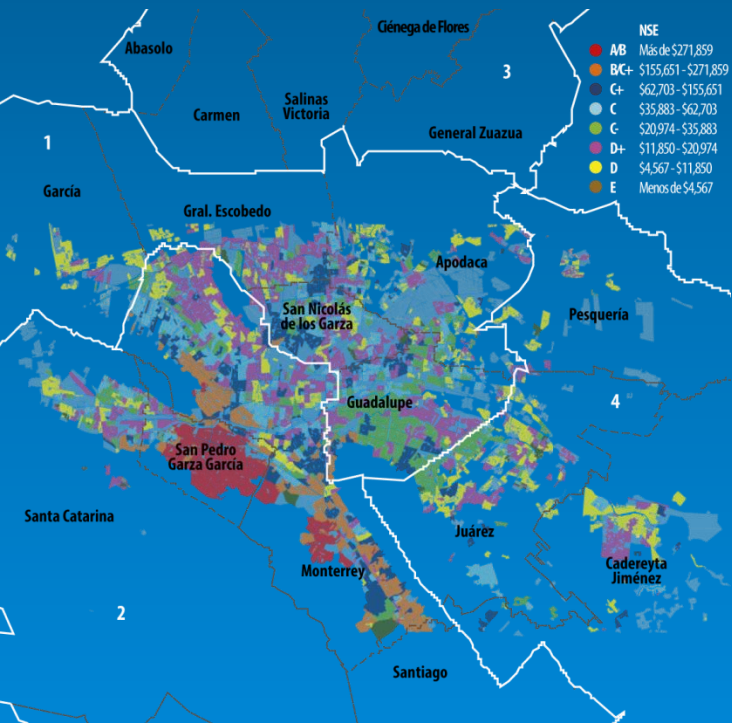
Las unidades vendidas se distribuyen en 7 segmentos: los de social equivalen al 73%, 14% de Media, el segmento Residencial el 9% y Residencial Plus / Luxury participan con el 4%.

La variación general fue de 4.6% trimestral, pasando de 5,782 a 6,047 en el actual periodo.

SEGMENTACIÓN Tinsa	RANGO DE VALOR	
	MÍNIMO	MÁXIMO
LUXURY	\$10,080,458	
RESIDENCIAL PLUS	\$5,993,786	\$10,080,458
RESIDENCIAL	\$2,996,893	\$5,993,786
MEDIA	\$953,557	\$2,996,893
TRADICIONAL	\$544,890	\$953,557
POPULAR	\$321,485	\$544,890
ECONÓMICA	-	\$321,485



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

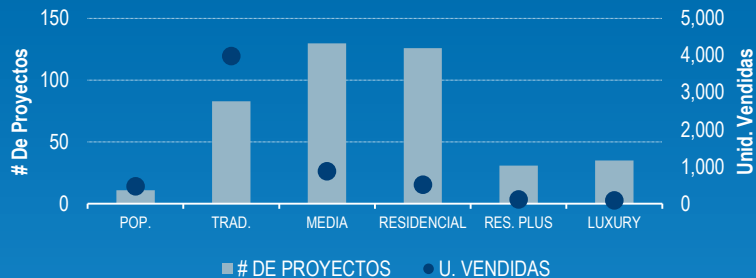
Tenencia de la vivienda

74.2% Propia

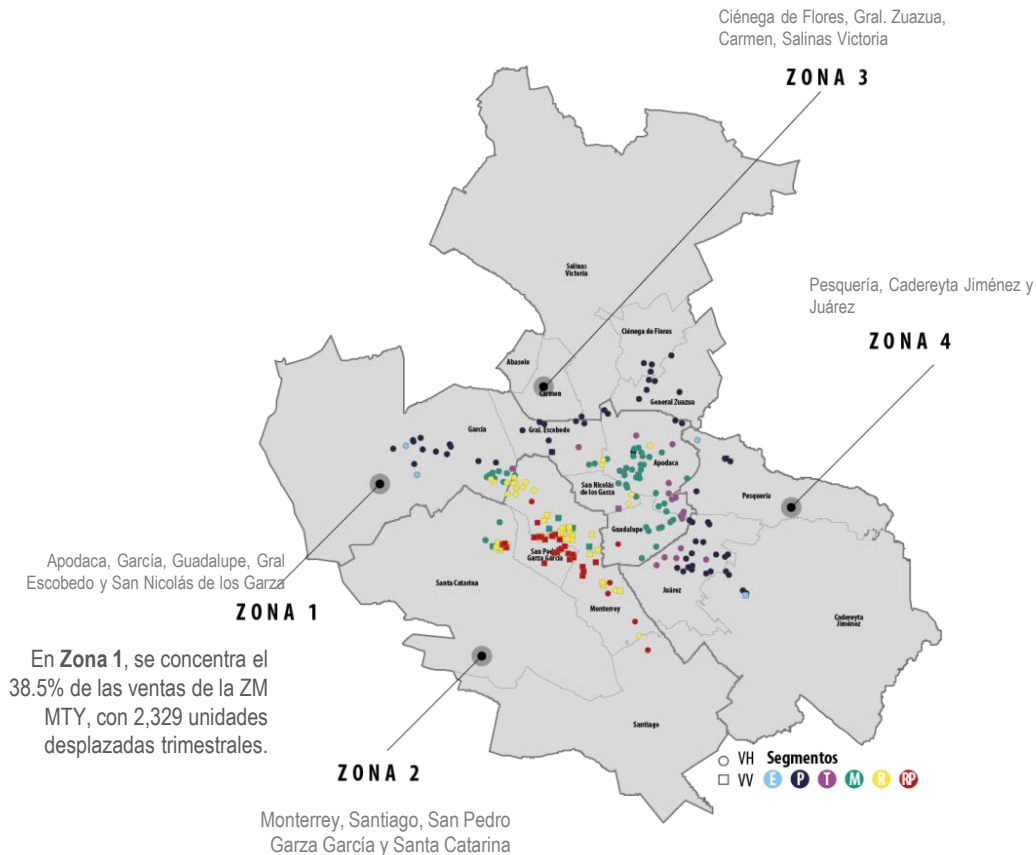
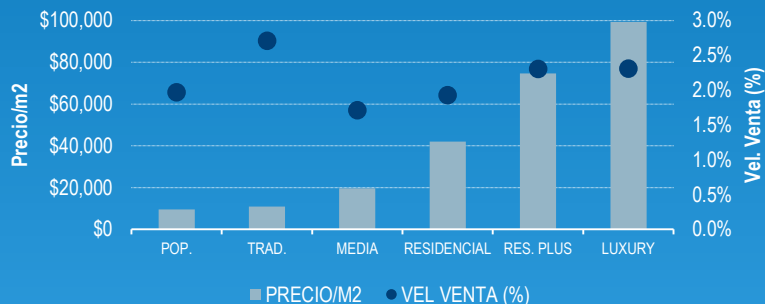
15.0% Alquilada

Comportamiento por zonas

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 1T2023

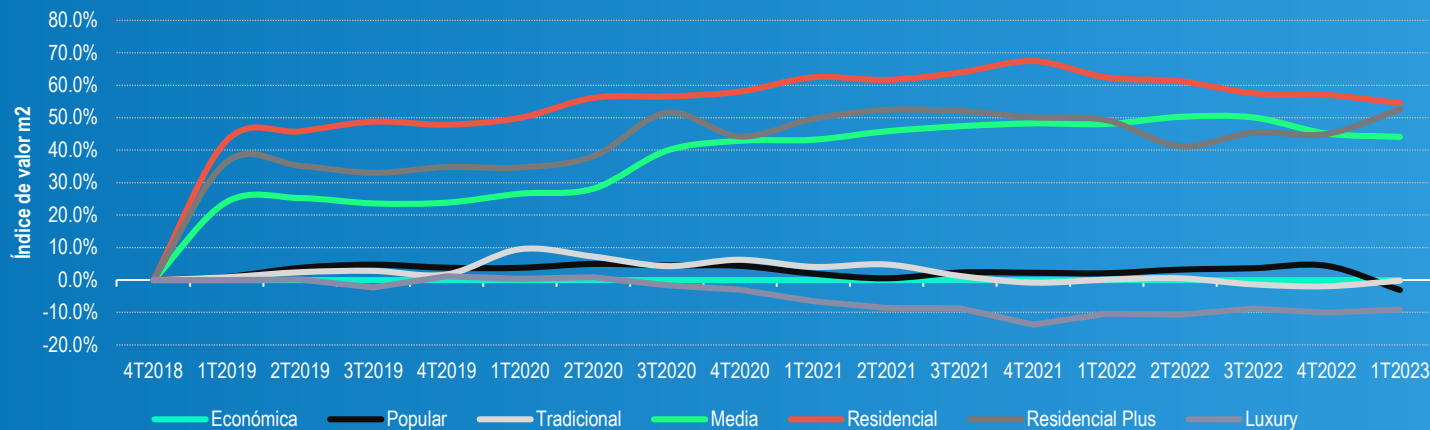


PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 1T2023



Valores

Con respecto al 4T2022 se observa una variación del **2.7% en los valores promedio de venta, y del 3.6% en el valor por m²**; mientras que el tamaño promedio de las unidades es **de 92.5 m² al cierre del 1T2023**.



VIVIENDA VERTICAL

VIVIENDA HORIZONTAL

STOCK ACTUAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	9,504	9,008	UNIDADES	32,429	37,402
VARIACIÓN	-5.2%	3.7%	VARIACIÓN	15.3%	-2.6%
COMPORTAMIENTO	↓	↓	COMPORTAMIENTO	↑	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$4,700,247	\$5,239,543	VALORES	\$1,274,810	\$1,157,303
VARIACIÓN	11.5%	3.2%	VARIACIÓN	10.2%	2.6%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$49,547	\$56,707	VALORES	\$11,013	\$12,216
VARIACIÓN	14.5%	5.2%	VARIACIÓN	10.9%	2.1%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

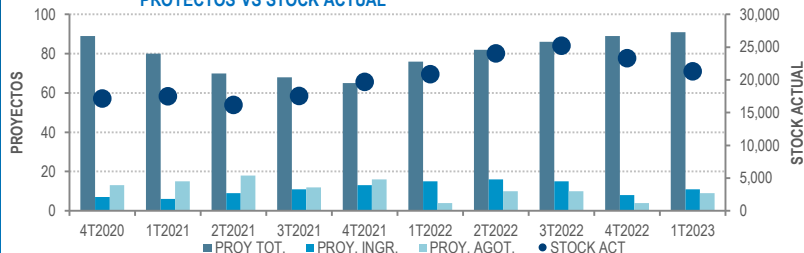
Segmento Social - CASAS

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



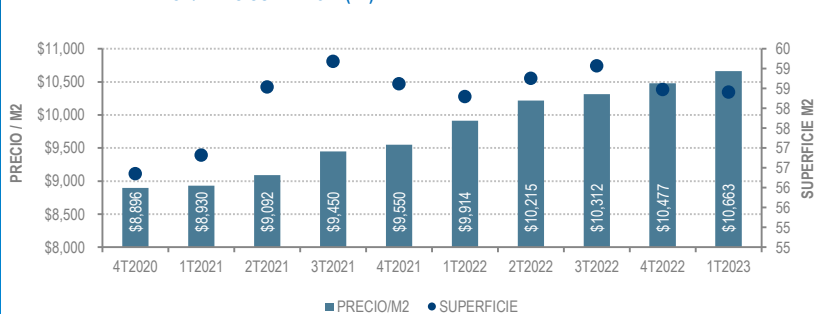
	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
VENTAS	4,458	3,599	3,624	3,545	3,929	3,433	3,063	3,725	3,937	4,415
STOCK	17,146	17,487	16,196	17,575	19,708	20,903	24,047	25,247	23,320	21,302
U INGRESADAS	2,120	3,940	2,387	4,959	6,062	4,628	6,207	4,989	2,270	2,370
PROYECTOS	89	80	70	68	65	76	82	86	89	91
MESES DE INVENTARIO	13	15	14	16	16	18	24	21	19	16
VELOCIDAD DE VENTA	1.9%	1.8%	2.2%	2.3%	2.7%	2.3%	1.9%	2.4%	2.4%	2.5%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 21,302 unidades disponibles, y 91 proyectos activos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de \$10,663.

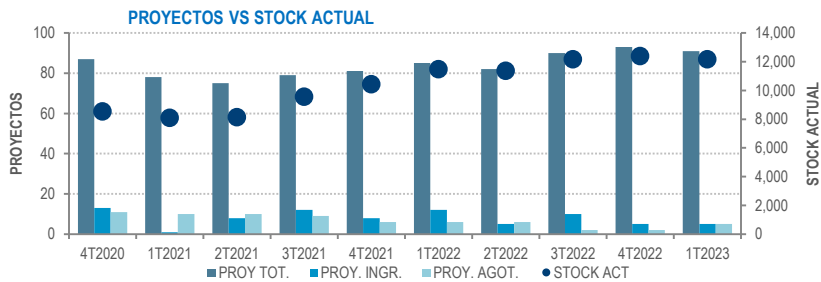
El tamaño promedio de las unidades es de 58 m².

Segmento Medio - CASAS

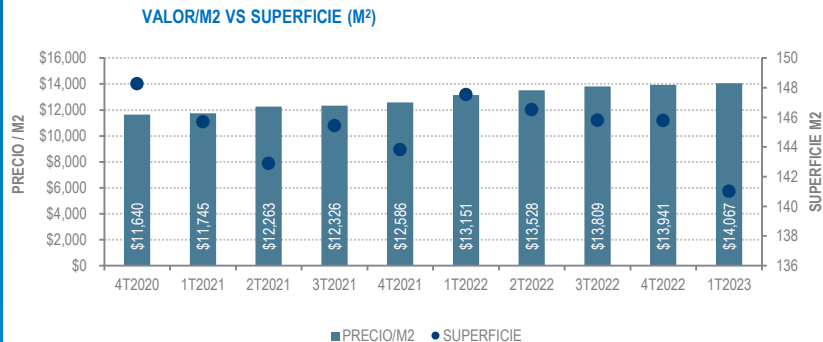
En el segmento Medio, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de Apodaca, Monterrey, García y Guadalupe.



	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
VENTAS	1,565	1,109	1,129	887	595	810	520	477	834	696
STOCK	8,537	8,092	8,155	9,561	10,440	11,476	11,375	12,168	12,404	12,175
U INGRESADAS	1,810	670	1,213	2,333	1,474	2,013	562	1,247	875	950
PROYECTOS	87	78	75	79	81	85	82	90	93	91
MESES DE INVENTARIO	17	23	24	35	54	45	72	79	45	56
VELOCIDAD DE VENTA	2.3%	1.8%	1.8%	1.3%	0.9%	1.3%	0.8%	0.7%	1.4%	1.1%



En el trimestre actual se registran **12,175 unidades disponibles**, y **91 proyectos activos**.



El precio por m² actual en la zona es de **\$14,067**.

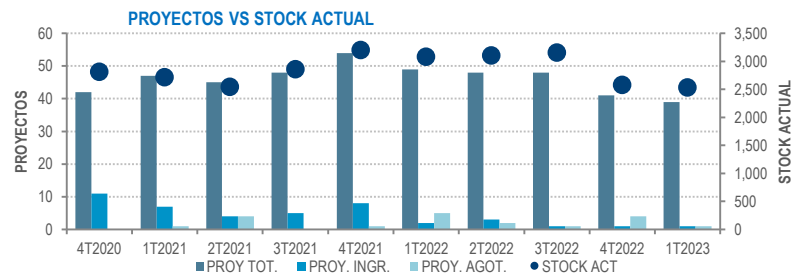
El tamaño promedio de las unidades es de **141 m²**.

Segmento Medio – DEPTOS.

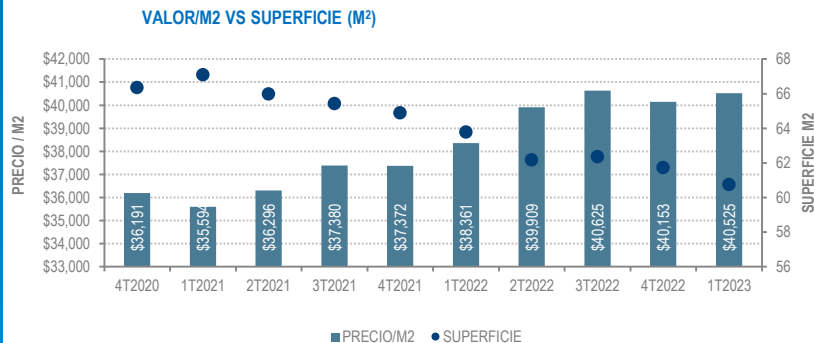
En el segmento Medio, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de Apodaca, Monterrey, García y Guadalupe.



	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
VENTAS	391	414	521	342	451	399	365	310	168	176
STOCK	2,817	2,720	2,546	2,862	3,202	3,085	3,110	3,156	2,581	2,534
U INGRESADAS	1,801	419	429	700	812	474	535	215	50	285
PROYECTOS	42	47	45	48	54	49	48	48	41	39
MESES DE INVENTARIO	22	20	15	25	21	23	26	31	46	43
VELOCIDAD DE VENTA	2.4%	2.4%	3.0%	1.9%	2.2%	2.0%	1.8%	1.5%	1.0%	1.1%



En el trimestre actual se registran **2,534 unidades disponibles**, y un total de **39 proyectos activos**.



El precio por m² actual en la zona es de **\$40,525**.

El tamaño promedio de las unidades es de **61 m²**.

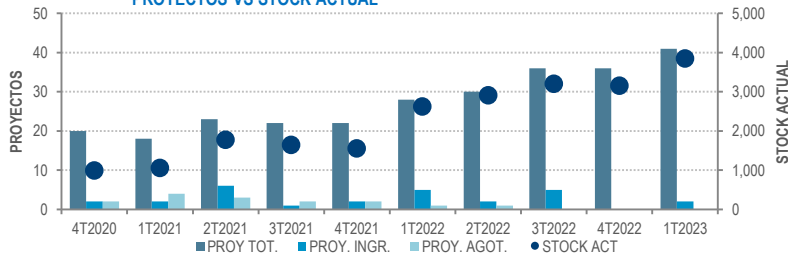
Segmento Residencial - CS

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



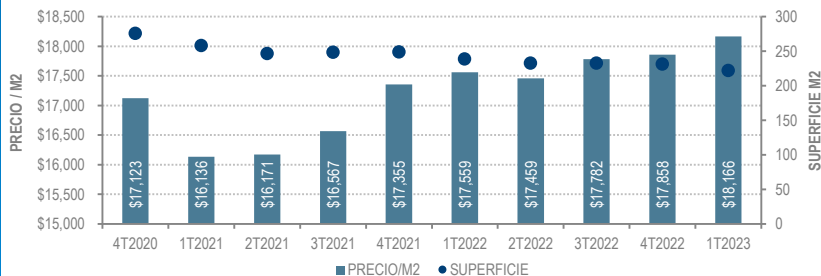
	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
VENTAS	29	146	154	248	125	183	128	120	101	160
STOCK	997	1,063	1,775	1,652	1,555	2,625	2,911	3,210	3,154	3,854
U INGRESADAS	528	220	739	50	28	1,086	161	378	-	285
PROYECTOS	20	18	23	22	22	28	30	36	36	41
MESES DE INVENTARIO	127	24	36	21	42	44	71	80	94	72
VELOCIDAD DE VENTA	0.2%	1.5%	1.5%	2.5%	1.3%	1.4%	0.9%	0.8%	0.7%	0.9%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **3,854 unidades disponibles**, y hay un total de **41 proyectos** en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de \$18,166, con una superficie promedio de 222 m2 habitables.

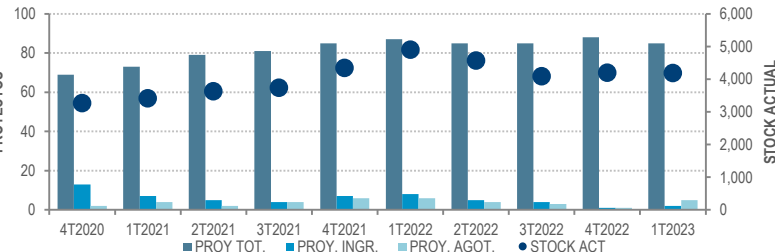
Segmento Residencial - DP

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



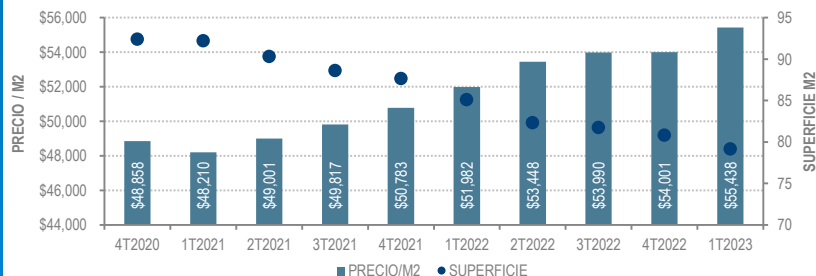
	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
VENTAS	322	481	524	452	501	679	625	569	424	355
STOCK	3,265	3,414	3,628	3,736	4,340	4,899	4,571	4,083	4,198	4,188
U INGRESADAS	1,123	523	579	493	953	1,102	516	275	26	450
PROYECTOS	69	73	79	81	85	87	85	85	88	85
MESES DE INVENTARIO	30	21	21	25	26	22	22	22	30	35
VELOCIDAD DE VENTA	1.4%	2.0%	2.0%	1.7%	1.6%	2.0%	1.9%	1.8%	1.3%	1.1%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **4,188 unidades disponibles**, y hay un total de **85 proyectos** en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



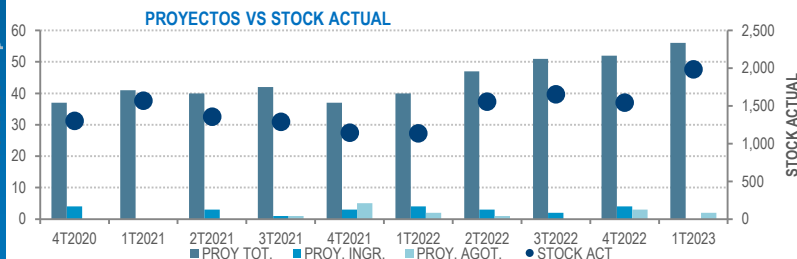
El precio por m² promedio actual es de **\$55,438**, con una superficie promedio de **79 m2** habitables.

Segmento Res Plus+Luxury DEPTOS

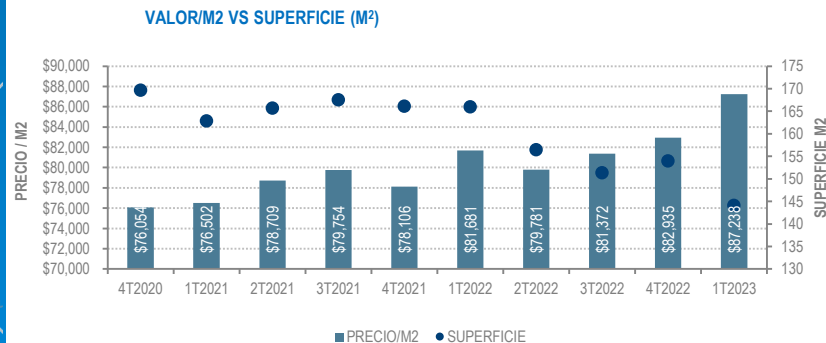
En el segmento Residencial Plus, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de San Pedro, Monterrey y Santa Catarina.



	4T2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023
VENTAS	63	110	133	138	169	122	133	236	167	204
STOCK	1,301	1,569	1,355	1,286	1,145	1,133	1,554	1,653	1,543	1,985
U INGRESADAS	250	371		69	39	49	314	269	22	385
PROYECTOS	37	41	40	42	37	40	47	51	52	56
MESES DE INVENTARIO	62	43	31	28	26	29	36	21	28	30
VELOCIDAD DE VENTA	0.7%	1.1%	1.4%	1.4%	1.6%	1.4%	1.2%	2.0%	1.5%	1.6%



En el actual trimestre se registran 1,985 unidades disponibles, y hay un total de 56 proyectos.



El valor por m² es de \$87,238 m², y una superficie promedio de 144 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.