

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMCDMX

2T2023

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(2T2022 VS 2T2023)

U. Ventidas

↑ **18.1% Anual** | 10.3% trimestral

Stock actual

↓ **-5.6% Anual** | -3.9% trimestral

Número de Proyectos

1,546 | desarrollos activos

U. Ingresadas

↑ **4,962** | (+103 proyectos nuevos)

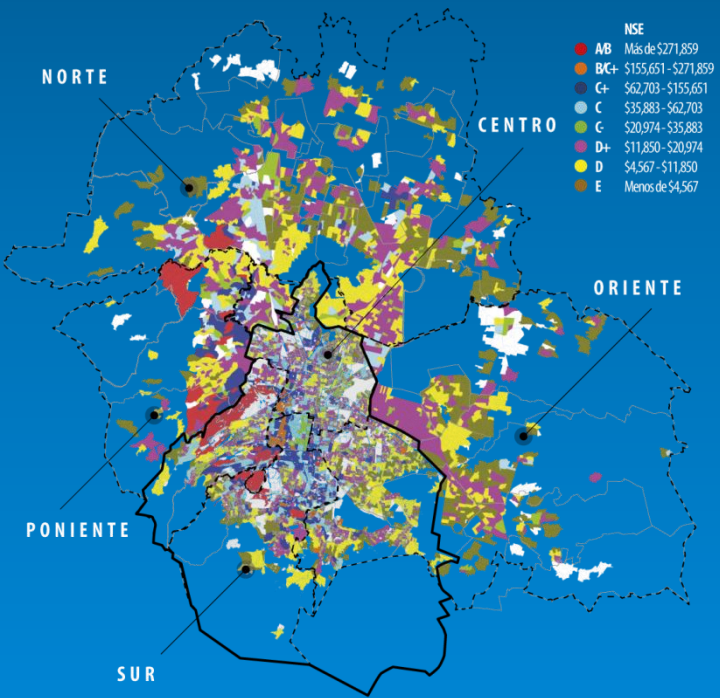
Proyectos Vendidos

↑ **78 desarrollos**

Precio/m²

↑ **\$43,871**
7.4% Anual | 1.3% trimestral

Índices Sociodemográficos



Habitantes

21,016,552

TCMA 1.1%

Habitantes por hogar

3.5

Tasa de desempleo

1.5%

PIB Per Cápita

\$9,656

Ingreso prom. Hogar

\$33,708

Hogares

6,020,572

NSE Predominante

D+ (43.4%)

PIB Estatal
(ZM CDMX)

\$3,543,190 mdp

Tenencia de la vivienda

62.0% Propia

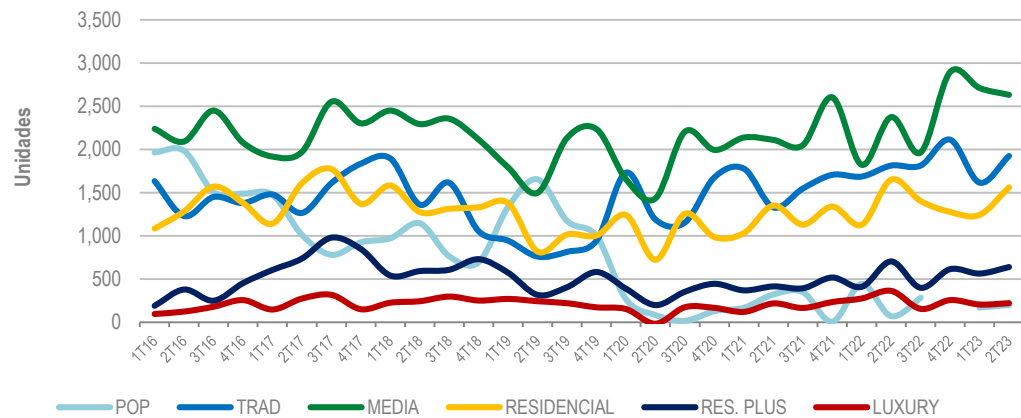
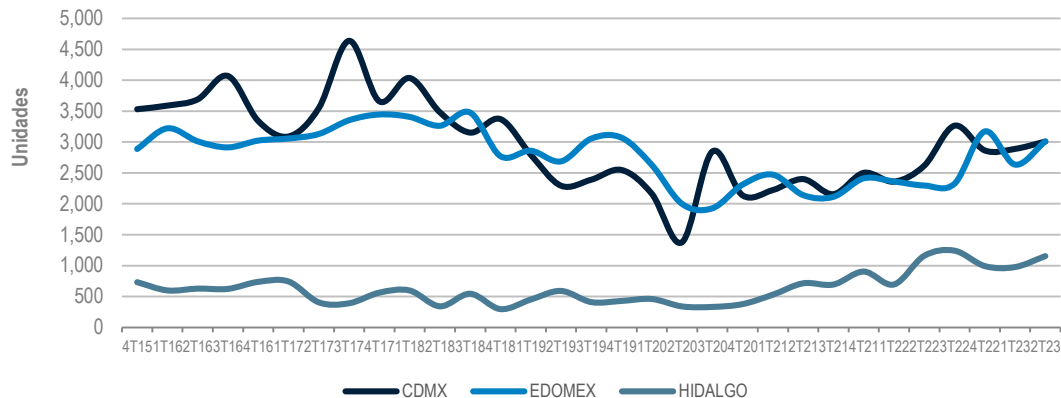
21.1% Alquilada

Evolución histórica de unidades vendidas

Al 2T2023 se vendieron **7,171 unidades**, donde el **42%** corresponde a la **CDMX** y el **58%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx. e Hidalgo**.

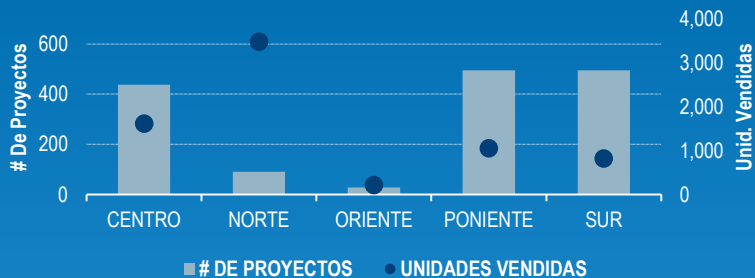
La **variación general anual fue de 18.1%** (1T23 vs. 2T23), y del **10.3% trimestral**.

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

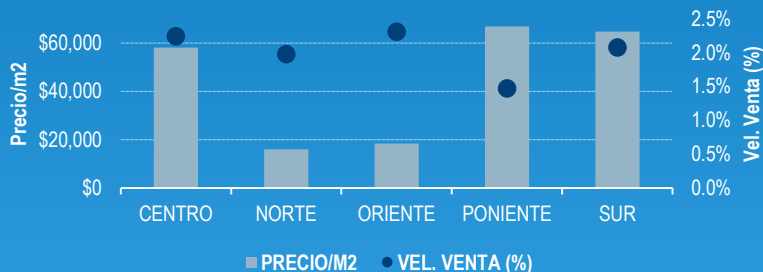


Comportamiento por zonas

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 2T2023



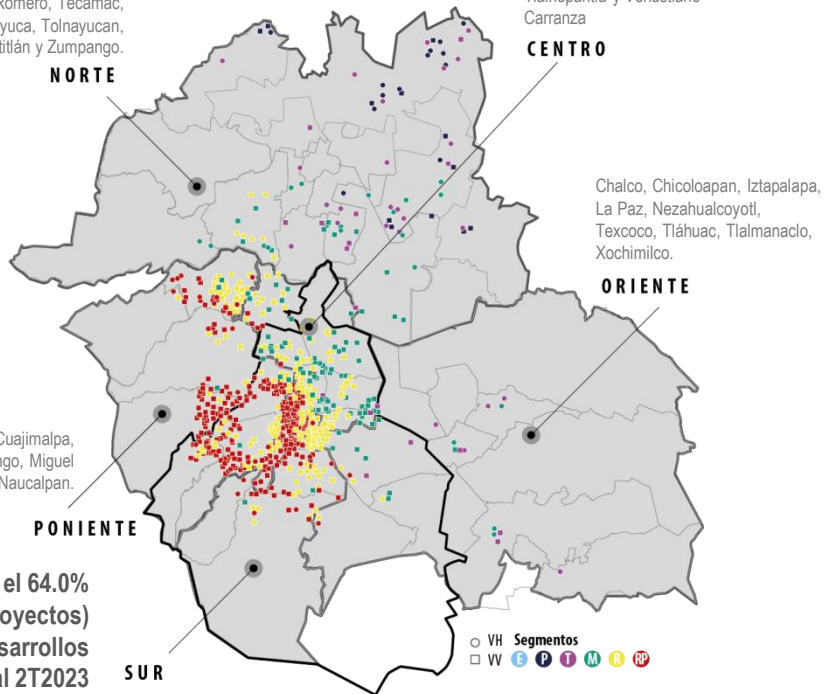
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 2T2023



En volumen participa con el **48.5% (3,476 unidades vendidas)**, al 2T2023

Acolman, Atotonilco de Tula, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Ixtapaluca, Melchor Ocampo, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Temascalapa, Tizayuca, Tolnayucan, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán y Zumpango.

Azcapotzalco, Cuautémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Tlalnepantla y Venustiano Carranza



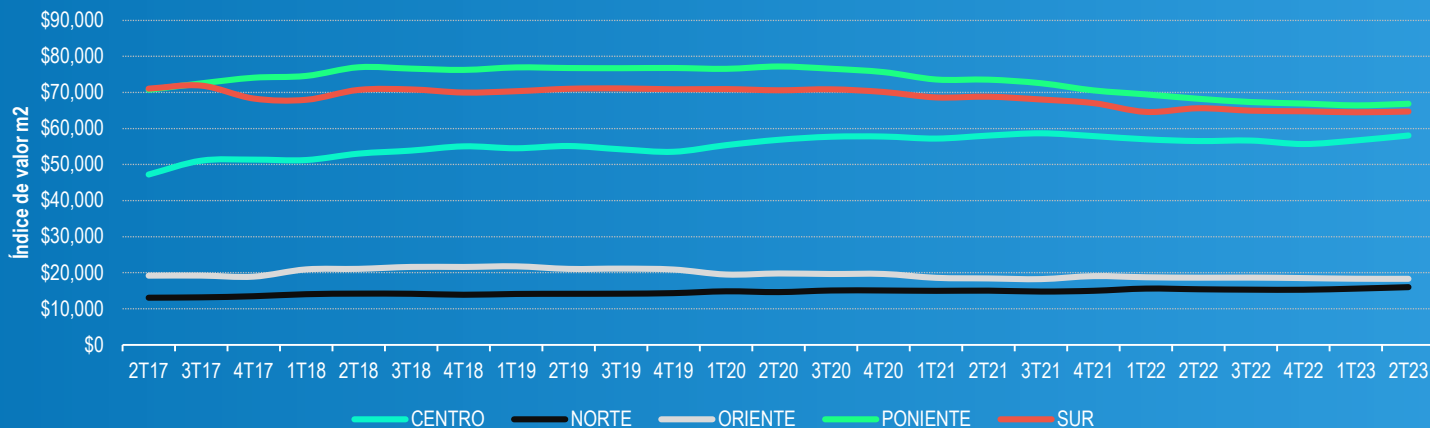
Álvaro Obregón, Atizapán, Cuajimalpa, Huixquilucan, Jilotzongo, Miguel Hidalgo, Naucalpan.

Concentran el 64.0% (990 proyectos) del total de desarrollos activos al 2T2023

Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras, Tlalpan.

Valores

Con respecto al 2T2022 se observa una variación del **4.1% en los valores promedio de venta, y del 7.4% en el valor por m²**; mientras el tamaño promedio de las unidades es **de 89.2 m² al cierre del 2T2023**.



VIVIENDA VERTICAL

VIVIENDA HORIZONTAL

STOCK ACTUAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	38,436	37,173	UNIDADES	20,552	18,500
VARIACIÓN	-5.6%	-3.9%	VARIACIÓN	-10.0%	-0.1%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↓	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

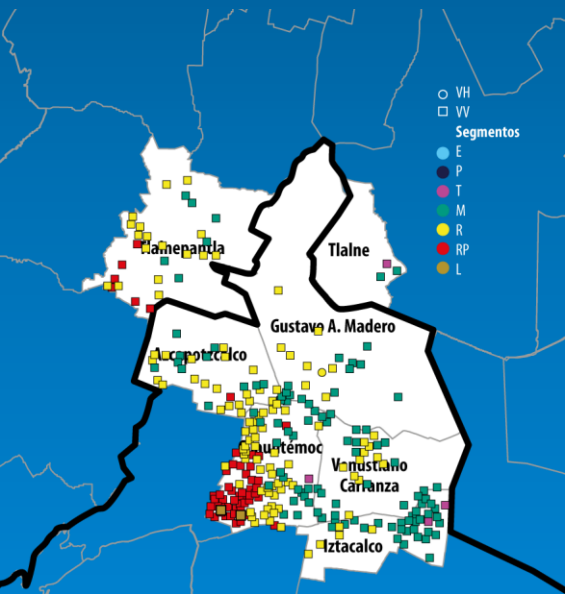
	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,350,350	\$5,393,940	VALORES	\$1,553,549	\$1,654,616
VARIACIÓN	0.8%	0.2%	VARIACIÓN	6.5%	2.6%
COMPORTAMIENTO	↓	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$52,742	\$55,343	VALORES	\$15,548	\$16,640
VARIACIÓN	4.9%	1.0%	VARIACIÓN	7.0%	3.5%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

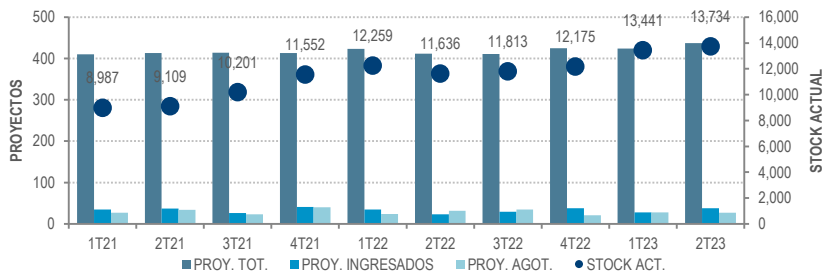
Sub Zona Centro

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



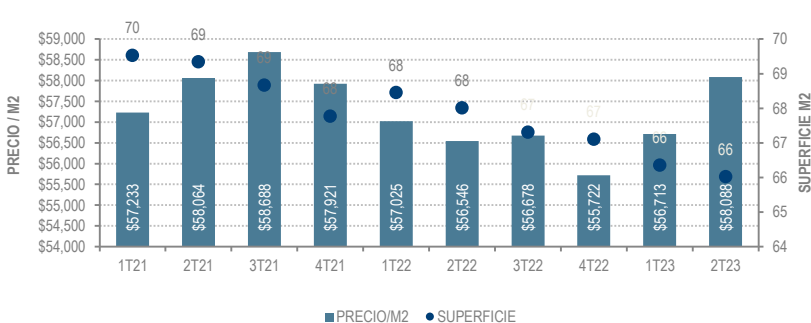
	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
VENTAS	1,130	1,330	1,093	1,130	1,223	1,372	1,556	1,484	1,668	1,611
STOCK	8,987	9,109	10,201	11,552	12,259	11,636	11,813	12,175	13,441	13,734
UNIDADES INGRESADAS	1,482	1,350	2,343	2,522	1,906	1,158	1,649	2,085	2,799	1,712
PROYECTOS	410	413	414	413	423	412	411	425	424	437
MESES DE INVENTARIO	23.2	21.3	26.2	31.0	26.2	23.9	23.1	25.6	24.5	25.6
VELOCIDAD DE VENTAS	1.7%	1.9%	1.6%	1.5%	1.8%	1.9%	2.0%	1.8%	2.0%	1.9%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **13,734** unidades disponibles, y **437** proyectos activos en la zona.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

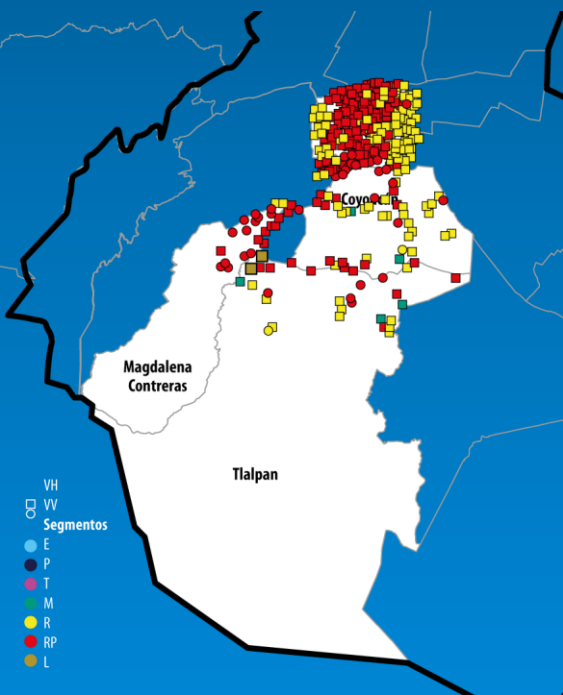


El precio por m² promedio actual es de **\$58,088**, es decir, un aumento trimestral del **2.4%**.

El tamaño promedio de las unidades es de **66 m²** promedio.

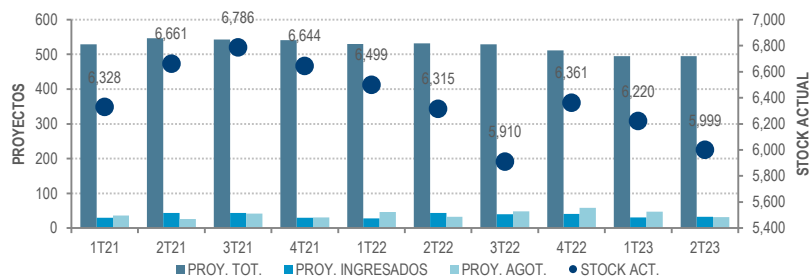
Sub Zona Sur

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



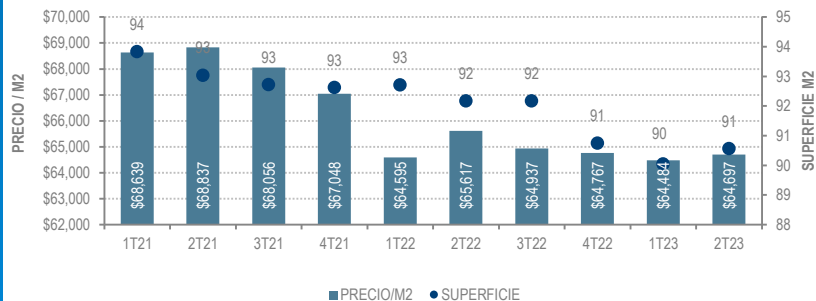
	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
VENTAS	646	749	582	711	756	717	870	635	752	821
STOCK	6,328	6,661	6,786	6,644	6,499	6,315	5,910	6,361	6,220	5,999
UNIDADES INGRESADAS	640	1,128	782	607	600	616	573	1,149	580	655
PROYECTOS	529	546	543	541	530	539	529	511	495	495
MESES DE INVENTARIO	29.1	26.3	30.1	26.9	28.3	25.8	20.5	30.0	24.6	21.9
VELOCIDAD DE VENTAS	1.4%	1.5%	1.4%	1.5%	1.4%	1.5%	1.9%	1.4%	1.6%	1.7%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran **5,999** unidades disponibles, y **495** proyectos activos.

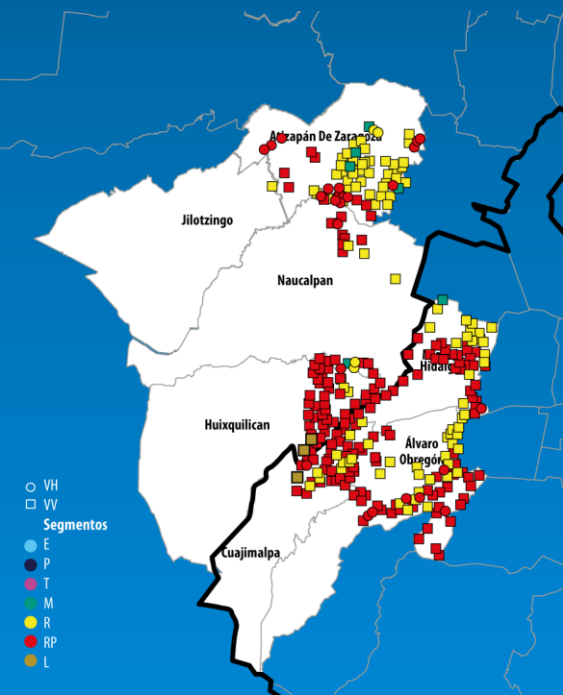
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² actual en la zona es de **\$64,679**, es decir un aumento del **0.3%** trimestral, con una superficie promedio de **91** m².

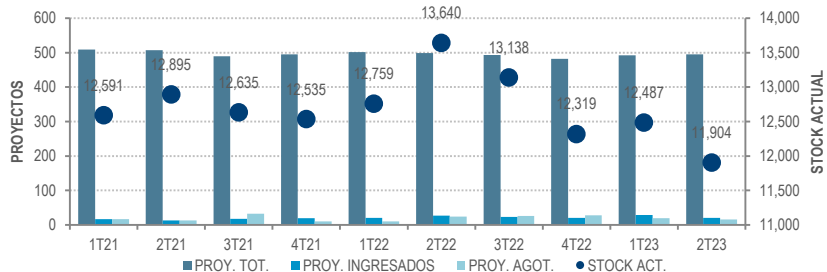
Sub Zona Poniente

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



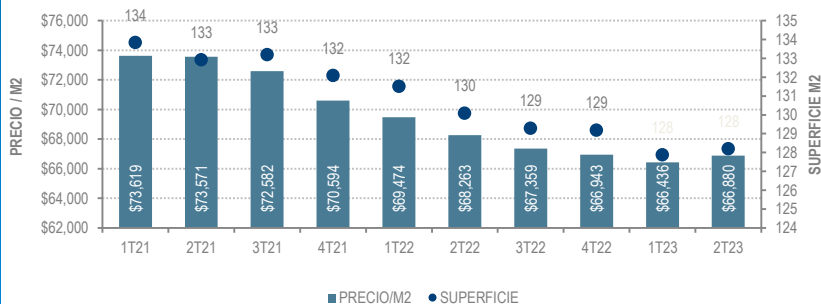
	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
VENTAS	687	550	855	895	831	1,020	1,334	1,146	852	1,053
STOCK	12,591	12,895	12,635	12,535	12,759	13,640	13,138	12,319	12,487	11,904
UNIDADES INGRESADAS	387	938	793	1,011	1,018	2,179	985	394	1,014	489
PROYECTOS	509	507	489	495	501	499	493	482	492	495
MESES DE INVENTARIO	54.5	65.6	45.0	41.0	43.1	39.4	27.9	32.7	41.8	33.9
VELOCIDAD DE VENTAS	0.8%	0.7%	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%	1.5%	1.2%	0.9%	1.1%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **11,904 unidades disponibles**, y hay un total de **495 proyectos**.

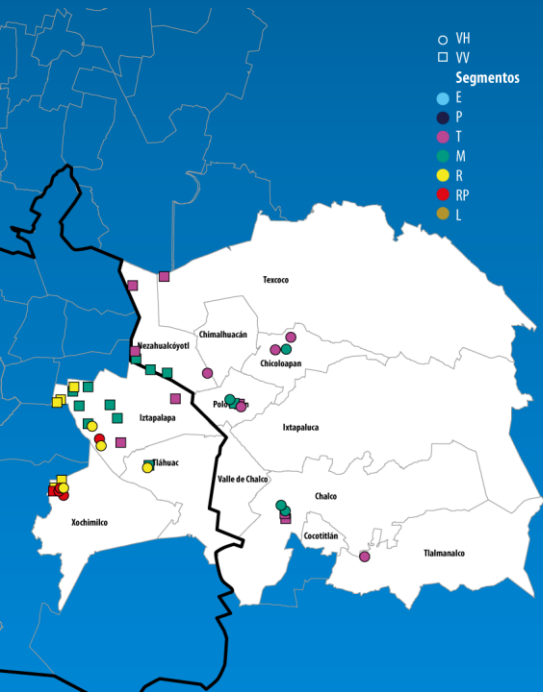
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de \$66,880, lo que equivale a un aumento del 0.7% trimestral, con una superficie promedio de 128 m² habitables.

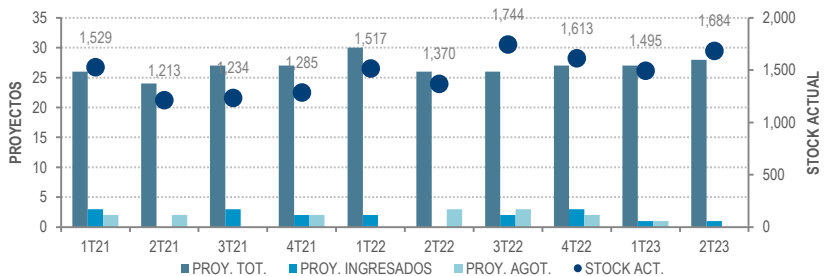
Sub Zona Oriente

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.



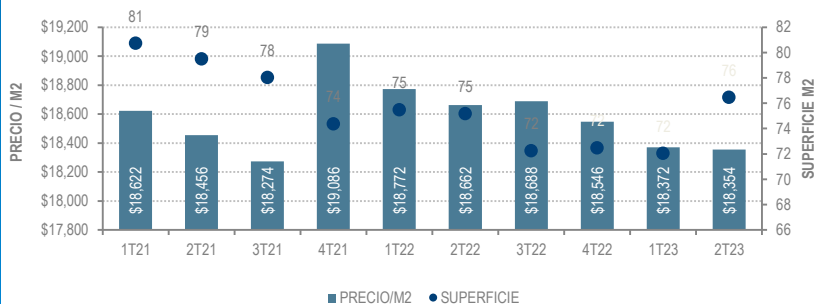
	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
VENTAS	280	316	332	417	236	146	190	273	218	210
STOCK	1,529	1,213	1,234	1,285	1,517	1,370	1,744	1,613	1,495	1,684
UNIDADES INGRESADAS	870	0	353	486	544	0	530	141	100	479
PROYECTOS	26	24	27	27	30	26	26	27	27	28
MESES DE INVENTARIO	17.6	11.8	11.4	10.3	24.0	33.5	31.6	21.1	24.3	24.1
VELOCIDAD DE VENTAS	2.4%	2.8%	2.7%	3.4%	1.5%	1.0%	1.5%	2.1%	1.7%	1.5%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,684 unidades disponibles, y hay un total de 28 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

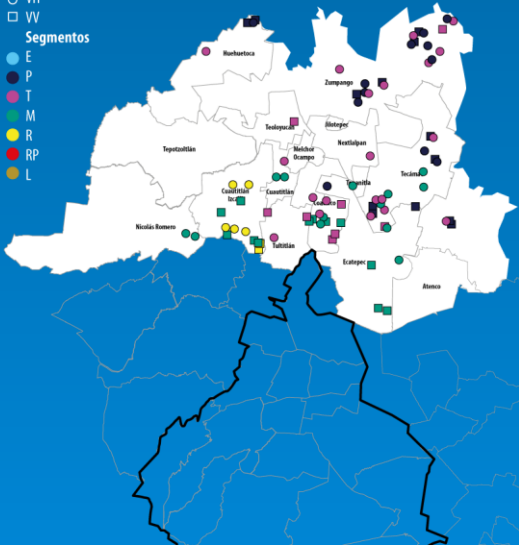


El valor por m² es de \$18,354, con una superficie promedio de 78 m².

Sub Zona Norte

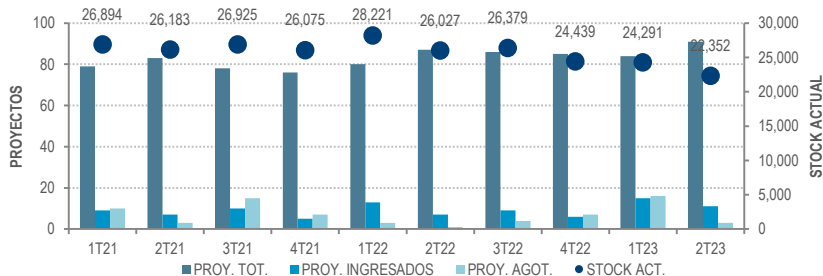
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Zumpango, Melchor Ocampo y Atotonilco.

- VH
- VV
- Segmentos
- E
- P
- T
- M
- R
- RP
- L



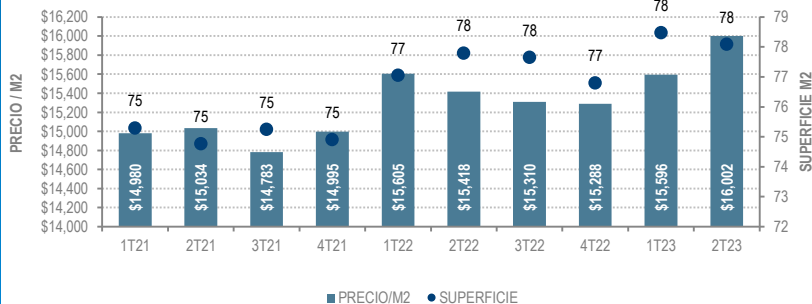
	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	3T22	1T23	2T23
VENTAS	2,483	2,310	2,101	2,665	2,371	2,817	2,880	3,490	3,010	3,476
STOCK	26,894	26,183	26,925	26,075	28,221	26,027	26,379	24,439	24,291	22,352
UNIDADES INGRESADAS	6,822	1,727	2,889	2,316	9,108	1,683	3,558	1,550	4,350	1,627
PROYECTOS	79	83	78	76	80	87	86	85	84	91
MESES DE INVENTARIO	25.7	27.7	26.8	28.0	33.5	26.1	27.5	19.9	24.2	19.3
VELOCIDAD DE VENTAS	1.8%	1.6%	1.7%	1.7%	1.6%	1.9%	1.8%	2.3%	2.1%	2.4%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de **22,352 unidades**, y un total de 91 proyectos en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de **\$16,002**, es decir un 2.6% más que el trimestre anterior.

El tamaño promedio de las unidades es de **78 m²** promedio.

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.