

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMMTY

4T2023

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(3T2023 VS 4T2023)

U. Ventidas

↑ **6,965 Unidades** | 6.8 % Trimestral

Stock actual

↑ **46,531 Unidades** | 2.5 % Trimestral

Número de Proyectos

↑ **449 Desarrollos** | 3.5 % Trimestral

U. Ingresadas

↑ **8,101** | 38 proyectos nuevos

Proyectos Vendidos

↑ **23 desarrollos**

Precio/m²

↑ **\$23,993 a \$25,408** | + 5.9% Trimestral
+ 21.4 Anual

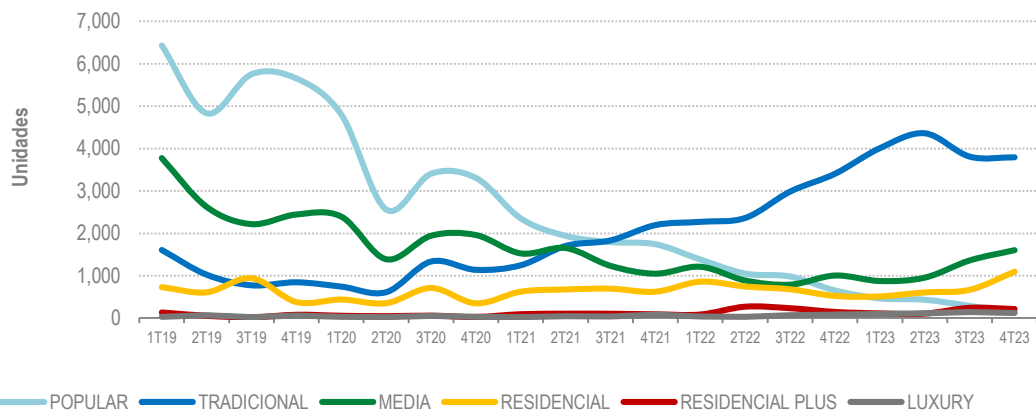
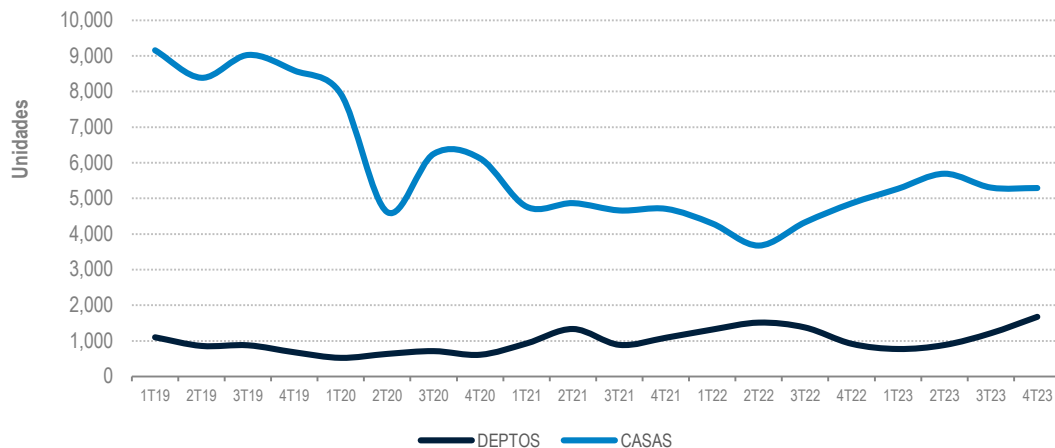
Evolución histórica de unidades vendidas

Al 4T2023 se vendieron **6,965 unidades**, donde el **24% corresponden a unidades de departamentos**, y el **76% restante son unidades horizontales**.

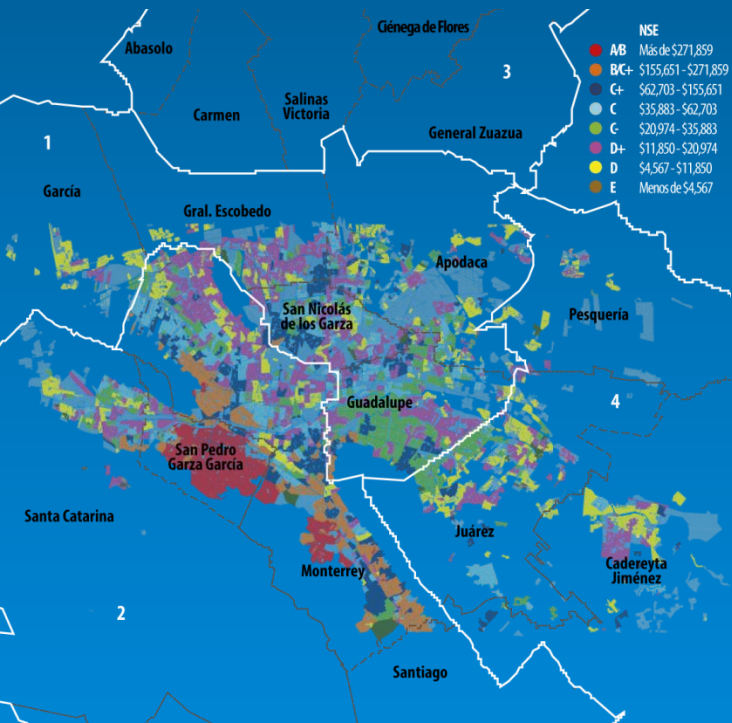
Las unidades vendidas se distribuyen en 4 segmentos: los de social equivalen al 56%, 23% de Media, el segmento Residencial el 19% y Residencial Plus / Luxury participan con el 2%.

La variación general fue de 6.8% trimestral, pasando de 6,520 a 6,965 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

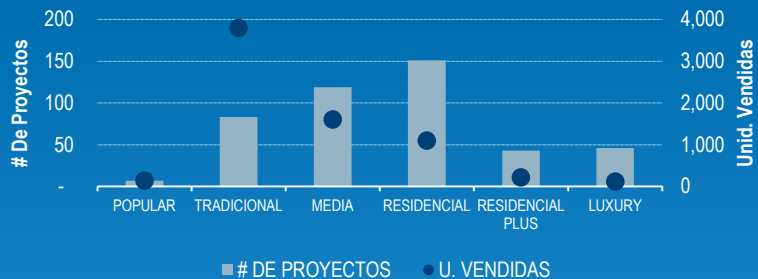
Tenencia de la vivienda

74.2% Propia

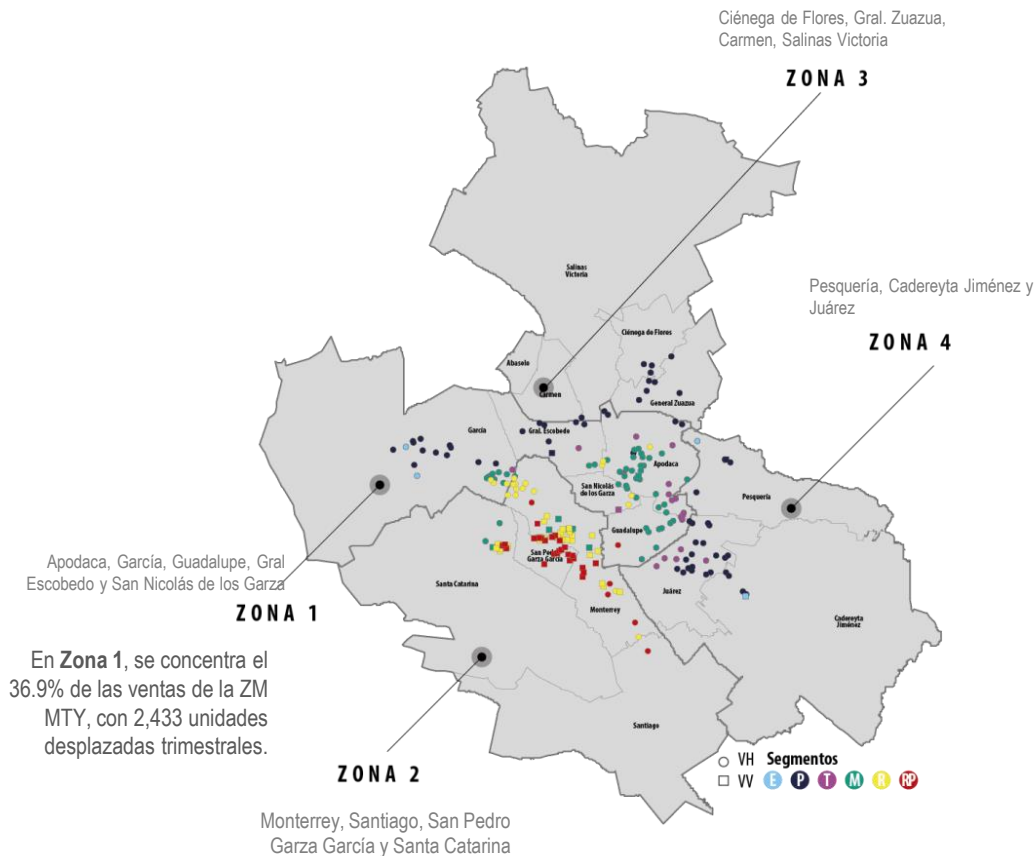
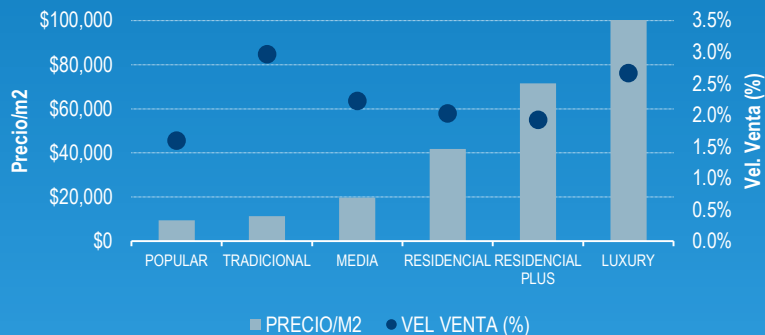
15.0% Alquilada

Comportamiento por zonas

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 4T2023

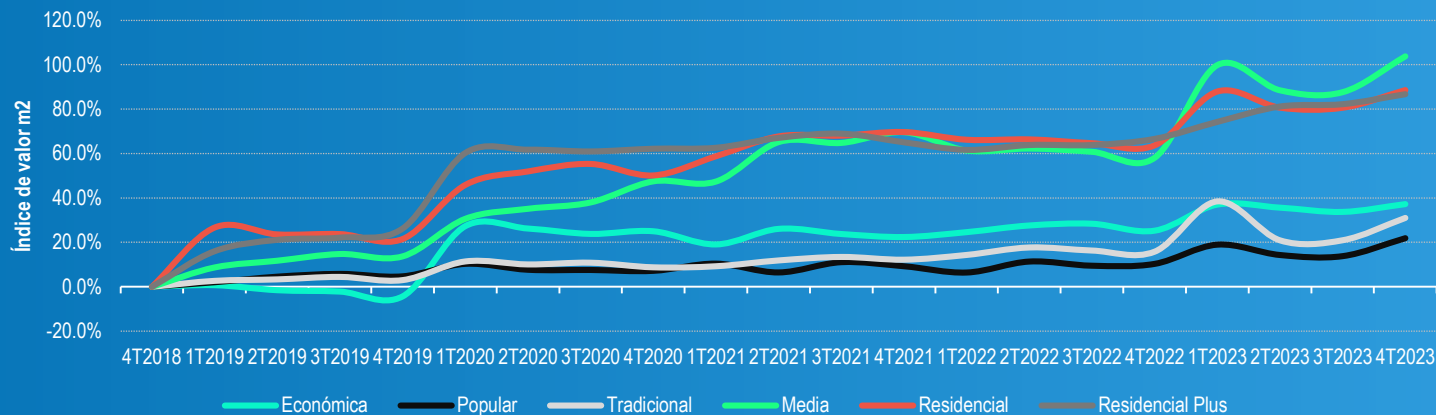


PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 4T2023



Valores

Con respecto al 3T2023 se observa una variación del **5.1% en los valores promedio de venta, y del 5.9% en el valor por m²**; mientras que el tamaño promedio de las unidades es **de 96 m² al cierre del 4T2023**.



VIVIENDA VERTICAL

VIVIENDA HORIZONTAL

STOCK ACTUAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	8,686	11,845	UNIDADES	38,402	34,686
VARIACIÓN	36.4%	25.4%	VARIACIÓN	-9.7%	-3.5%
COMPORTAMIENTO	↓	↓	COMPORTAMIENTO	↑	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,079,194	\$5,726,685	VALORES	\$1,242,210	\$1,472,590
VARIACIÓN	12.7%	-4.0%	VARIACIÓN	18.5%	5.8%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$53,885	\$60,826	VALORES	\$11,969	\$13,239
VARIACIÓN	12.9%	-1.4%	VARIACIÓN	10.6%	3.2%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

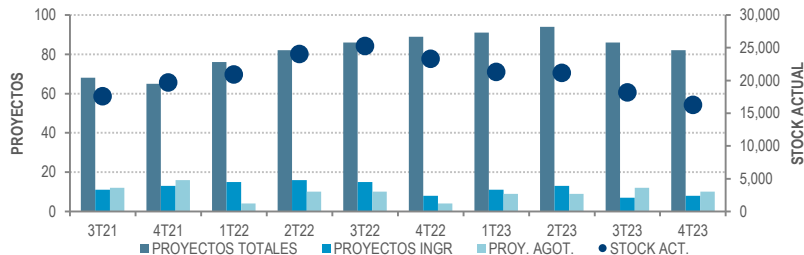
Segmento Social - CASAS

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



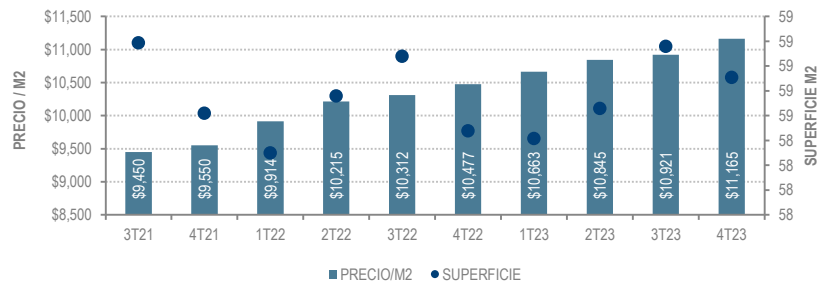
	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
VENTAS	3,545	3,929	3,433	3,063	3,725	3,937	4,415	4,706	3,947	3,527
STOCK	17,575	19,708	20,903	24,047	25,247	23,320	21,302	21,165	18,175	16,280
U INGRESADAS	3,991	5,289	4,256	5,774	4,419	1,844	2,029	4,597	1,150	1,920
PROYECTOS	68	65	76	82	86	89	91	94	86	82
MES INVENTARIO	16	16	18	24	21	19	16	13	15	16
VELOCIDAD DE VENTA	2.3%	2.7%	2.3%	1.9%	2.4%	2.4%	2.5%	3.1%	2.7%	2.3%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **16,280** unidades disponibles, y **82** proyectos activos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de **\$11,165**.

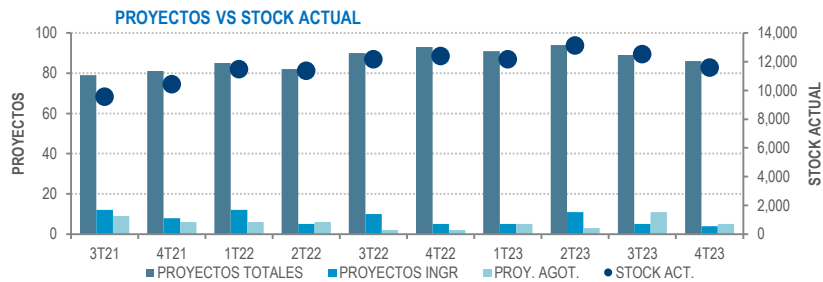
El tamaño promedio de las unidades es de **59 m²**.

Segmento Medio - CASAS

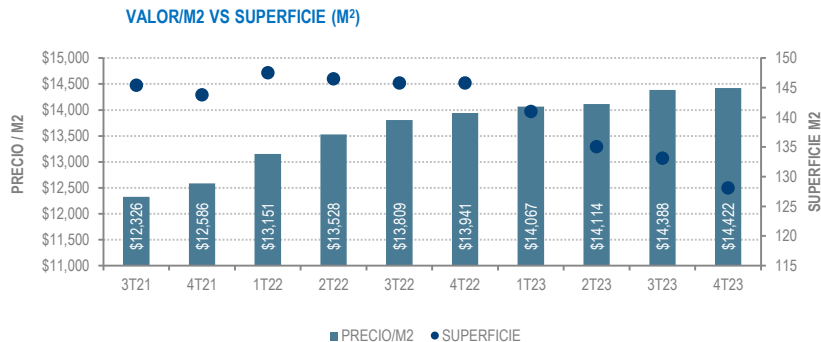
En el segmento Medio, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de Apodaca, Monterrey, García y Guadalupe.



	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
VENTAS	887	595	810	520	477	834	696	807	1,155	1,350
STOCK	9,561	10,440	11,476	11,375	12,168	12,404	12,175	12,134	12,530	11,601
U INGRESADAS	2,333	1,474	2,013	562	1,247	875	950	2,587	591	654
PROYECTOS	79	81	85	82	90	93	91	94	89	86
MES INVENTARIO	35	54	45	72	79	45	56	49	33	30
VELOCIDAD DE VENTA	1.3%	0.9%	1.3%	0.8%	0.7%	1.4%	1.1%	1.2%	1.9%	1.9%



En el trimestre actual se registran **11,601 unidades disponibles**, y **86 proyectos activos**.



El precio por m² actual en la zona es de **\$14,442**.

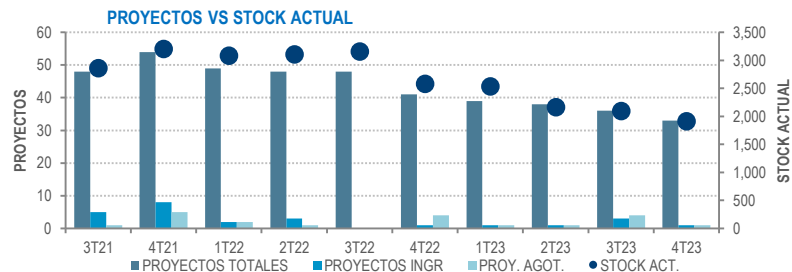
El tamaño promedio de las unidades es de **128 m²**.

Segmento Medio – DEPTOS.

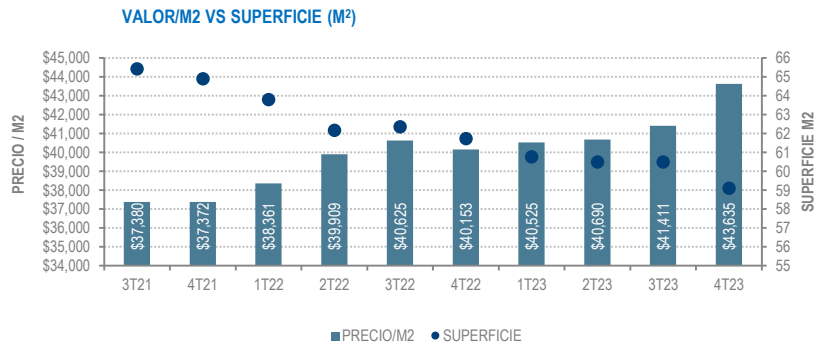
En el segmento Medio, en general hay mayor participación de proyectos en los municipios de Apodaca, Monterrey, García y Guadalupe.



	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
VENTAS	342	451	399	365	310	168	176	146	203	250
STOCK	2,862	3,202	3,085	3,110	3,156	2,581	2,534	2,165	2,099	1,912
U INGRESADAS	700	812	474	535	215	50	285	-	367	216
PROYECTOS	48	54	49	48	48	41	39	38	36	33
MES INVENTARIO	25	21	23	26	31	46	43	44	31	23
VELOCIDAD DE VENTA	1.9%	2.2%	2.0%	1.8%	1.5%	1.0%	1.1%	1.0%	1.4%	1.8%



En el trimestre actual se registran **1,912 unidades disponibles**, y un total de **33 proyectos activos**.



El precio por m² actual en la zona es de **\$43,635**.

El tamaño promedio de las unidades es de **59 m²**.

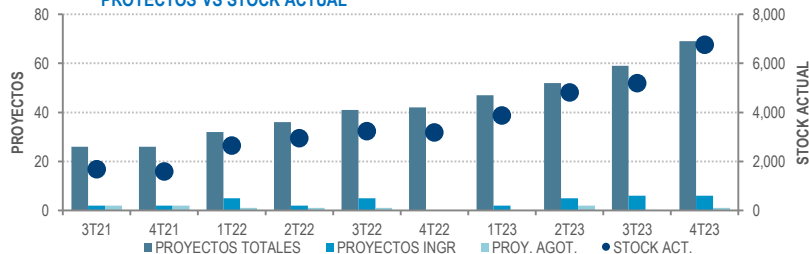
Segmento Residencial+ Res. Plus CS

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



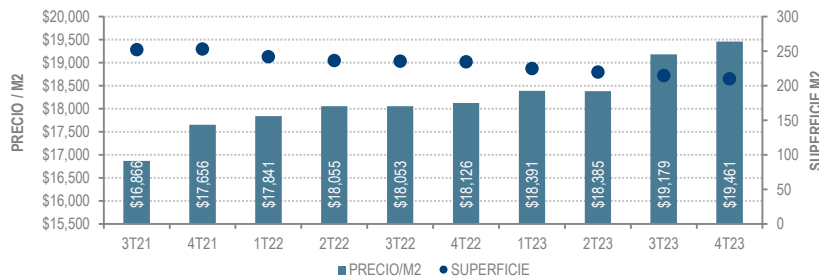
	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
VENTAS	248	125	183	128	120	101	160	161	197	399
STOCK	1,652	1,555	2,625	2,911	3,210	3,154	3,854	4,415	5,193	6,768
U INGRESADAS	50	28	1,086	161	378	0	285	177	439	1,335
PROYECTOS	22	22	28	30	36	36	41	45	59	69
MES INVENTARIO	21	42	44	71	80	94	72	82	79	51
VELOCIDAD DE VENTA	2.5%	1.3%	1.4%	0.9%	0.8%	0.7%	0.9%	0.8%	0.8%	1.3%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **6,768 unidades disponibles**, y hay un total de **69 proyectos** en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de **\$19,461**, con una superficie promedio de **210 m2 habitables**.

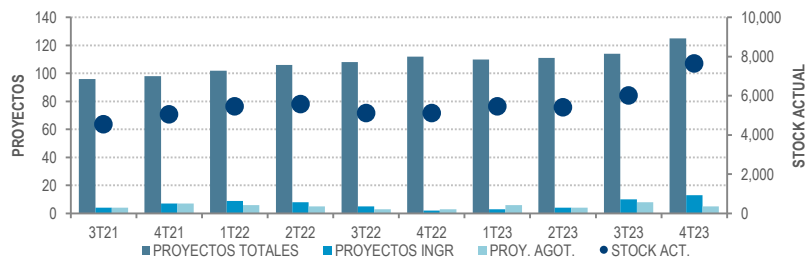
Segmento Residencial+ Res. Plus DEPTO

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



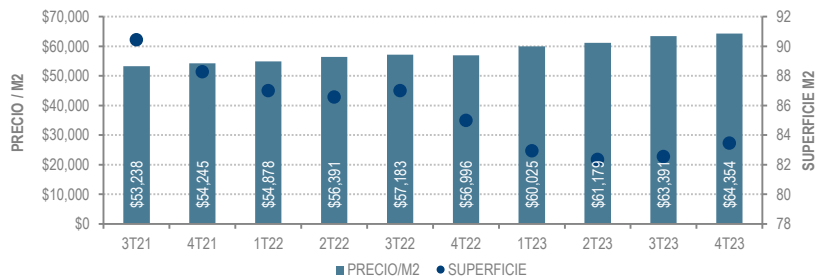
	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
VENTAS	550	591	762	878	788	568	468	540	716	913
STOCK	4,553	5,056	5,466	5,577	5,121	5,130	5,464	5,419	6,029	7,661
U INGRESADAS	493	953	1,123	760	413	40	666	273	1,106	2,493
PROYECTOS	96	98	102	106	108	112	110	111	114	125
MES INVENTARIO	25	27	22	20	20	27	36	31	27	25
VELOCIDAD DE VENTA	1.7%	1.7%	2.1%	2.2%	2.0%	1.4%	1.1%	1.3%	1.6%	1.9%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **7,661 unidades disponibles**, y hay un total de **125 proyectos** en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de \$64,354, con una superficie promedio de 83 m2 habitables.

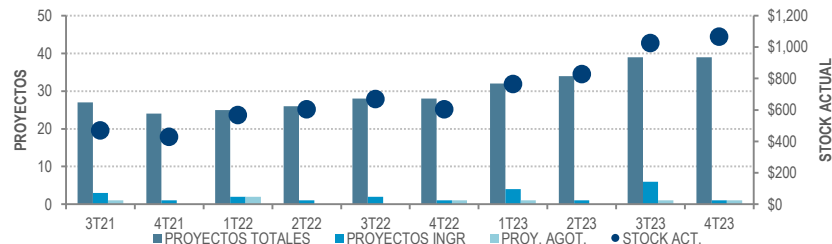
Segmento Luxury DEPTOS

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



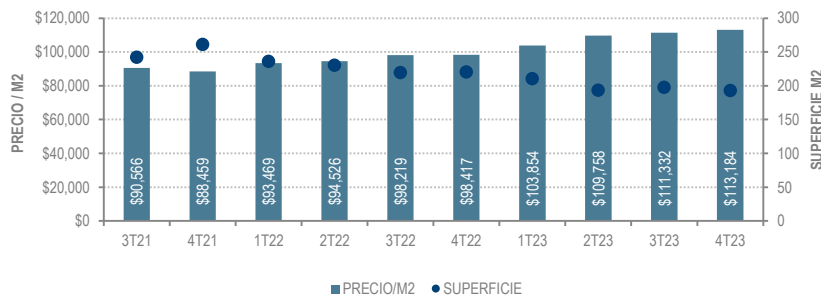
	3T2021	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023
VENTAS	37	79	39	33	66	73	97	107	141	102
STOCK	469	429	566	603	668	603	764	827	1,024	1,065
U INGRESADAS	69	39	43	70	131	8	238	158	338	148
PROYECTOS	27	24	25	26	28	28	32	34	39	39
MES INVENTARIO	38	16	44	55	30	25	24	23	22	31
VELOCIDAD DE VENTA	0.8%	2.3%	1.0%	0.8%	1.4%	1.6%	1.9%	1.7%	2.0%	1.3%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,065 unidades disponibles, y hay un total de 39 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El valor por m² es de \$111,184 m², y una superficie promedio de 193 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.