

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMCDMX

4T2023

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(4T2022 VS 4T2023)

U. Vendidas

↑ **7.4% Anual** | -2.9 % trimestral

Stock actual

↓ **-5.6% Anual** | 1.0 % trimestral

Número de Proyectos

1,541 | desarrollos activos

U. Ingresadas

↑ **9,048** | (+112 proyectos nuevos)

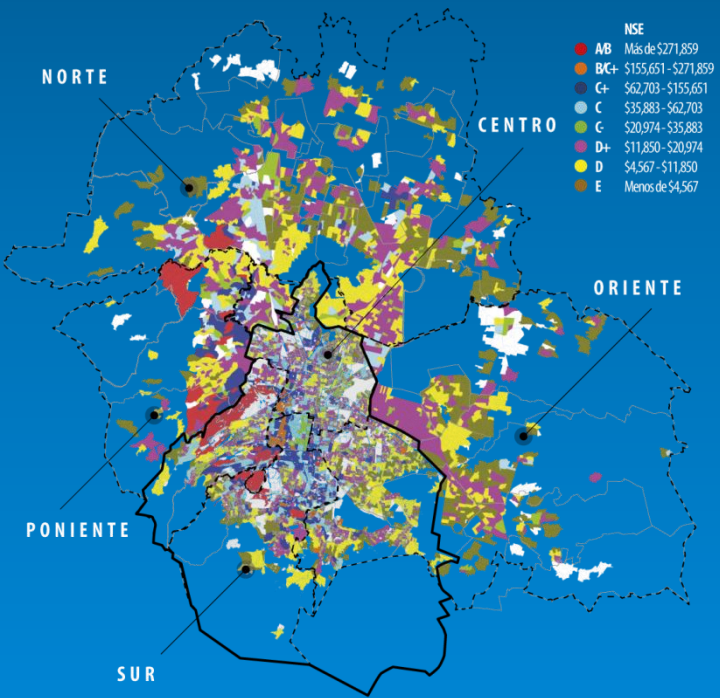
Proyectos Vendidos

↑ **101 desarrollos**

Precio/m²

↑ **\$45,055**
7.9 % Anual | 1.6 % 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

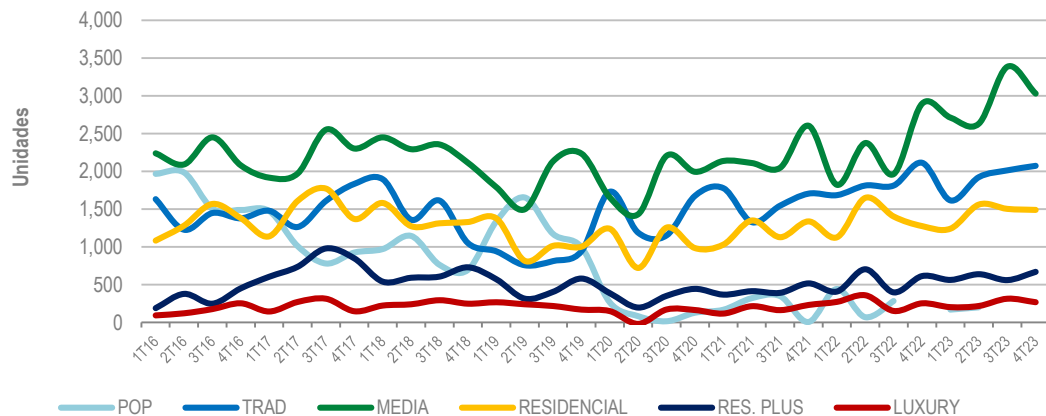
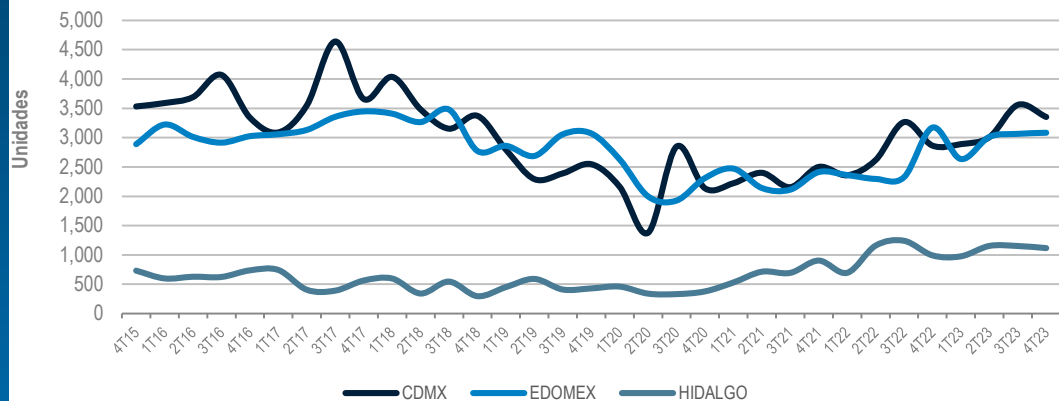
21.1% Alquilada

Evolución histórica de unidades vendidas

Al 4T2023 se vendieron **7,525 unidades**, donde el **44%** corresponde a la **CDMX** y el **56%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx. e Hidalgo**.

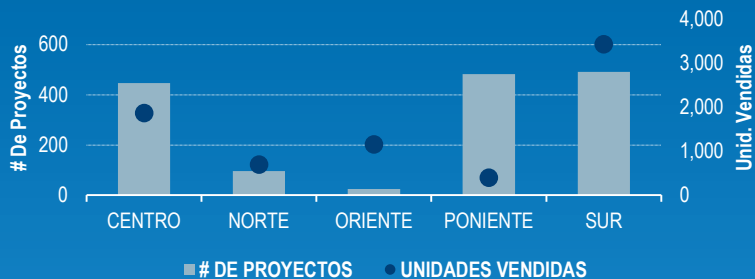
La **variación general anual** fue de **7.4%** (4T22 vs. 4T23), y del **-2.9%** trimestral.

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

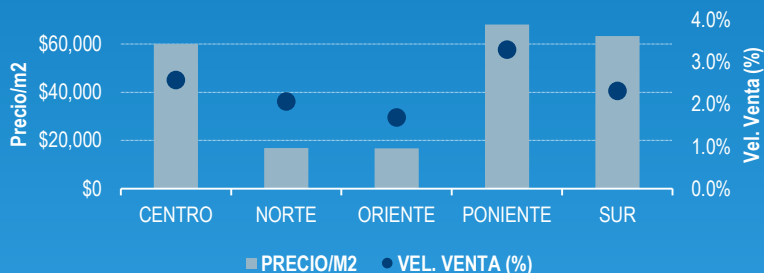


Comportamiento por zonas

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 4T2023



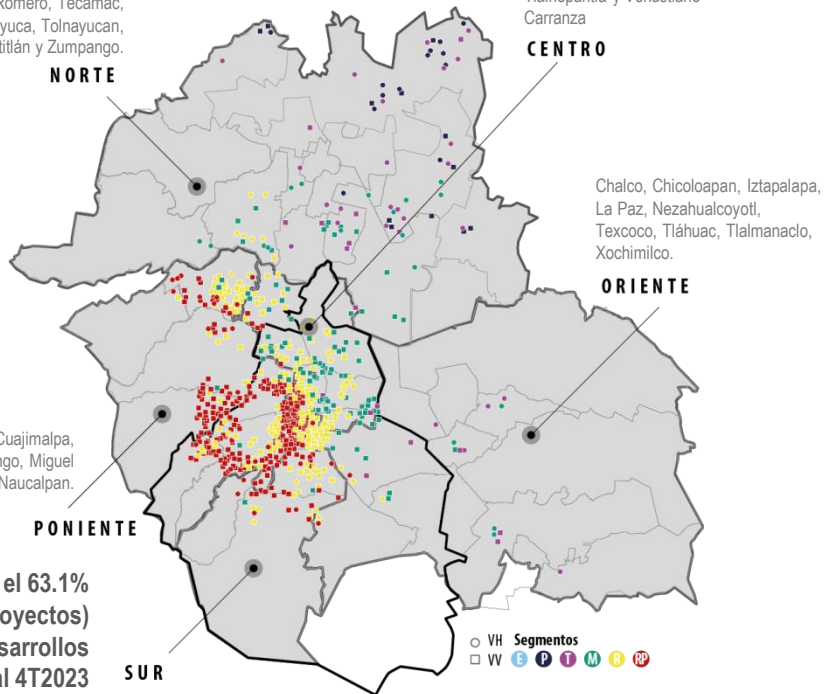
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 4T2023



En volumen participa con el **45.6% (3,435 unidades vendidas)**, al 4T2023

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



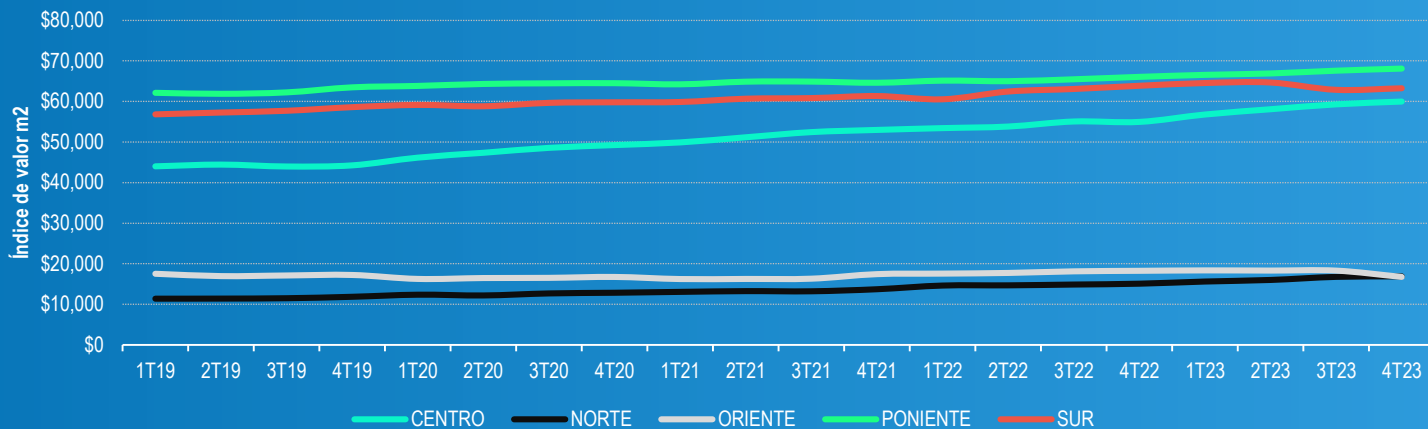
Álvaro Obregón, Atizapán, Cuajimalpa, Huixquilucan, Jilotzongo, Miguel Hidalgo, Naucalpan.

Concentran el 63.1% (973 proyectos) del total de desarrollos activos al 4T2023

Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras, Tlalpan.

Valores

Con respecto al 4T2022 se observa una variación del **3.9 % en los valores promedio de venta, y del 7.9 % en el valor por m²**; mientras el tamaño promedio de las unidades es **de 88.2 m² al cierre del 4T2023**.



VIVIENDA VERTICAL

VIVIENDA HORIZONTAL

STOCK ACTUAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	37,275	37,215	UNIDADES	19,632	16,515
VARIACIÓN	-0.2%	4.0%	VARIACIÓN	-15.9%	-5.0%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↓	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

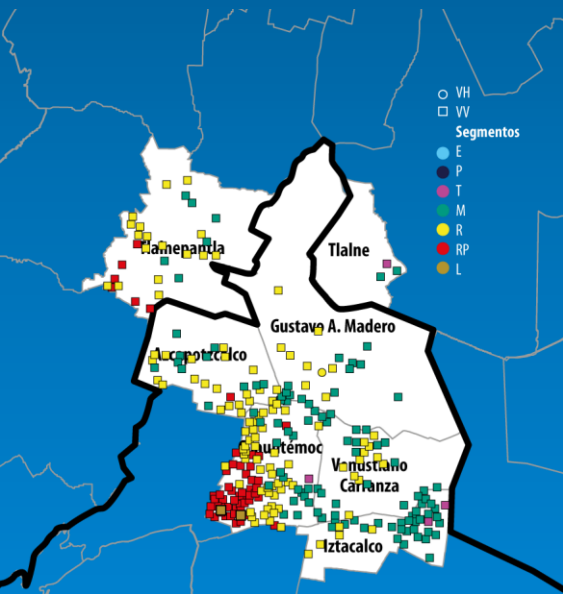
	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,352,403	\$5,422,789	VALORES	\$1,532,565	\$1,697,307
VARIACIÓN	1.3%	0.1%	VARIACIÓN	10.7%	-1.4%
COMPORTAMIENTO	↓	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$53,653	\$56,803	VALORES	\$15,676	\$17,234
VARIACIÓN	5.9%	1.6%	VARIACIÓN	9.9%	-0.6%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

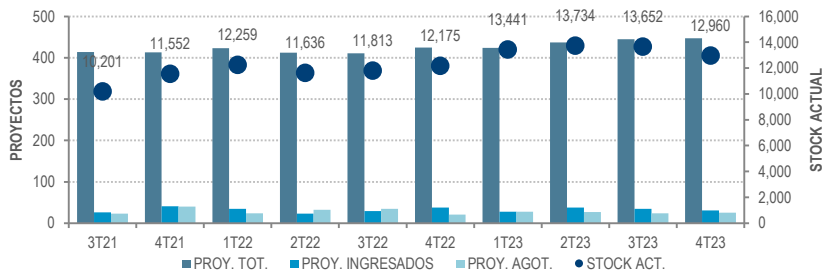
Sub Zona Centro

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



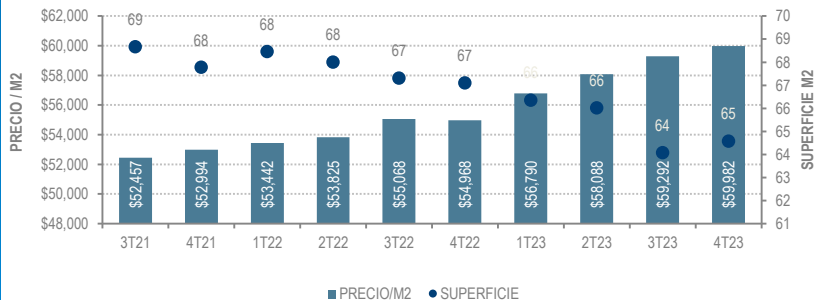
	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
VENTAS	1,093	1,130	1,223	1,372	1,556	1,484	1,668	1,611	1,931	1,865
STOCK	10,201	11,552	12,259	11,636	11,813	12,175	13,441	13,734	13,652	12,960
UNIDADES INGRESADAS	2,343	2,522	1,906	1,158	1,649	2,085	2,799	1,712	2,004	1,417
PROYECTOS	414	413	423	412	411	425	424	437	445	447
MESES DE INVENTARIO	26.2	31.0	26.2	23.9	23.1	25.6	24.5	25.6	21.2	20.8
VELOCIDAD DE VENTAS	1.6%	1.5%	1.8%	1.9%	2.0%	1.8%	2.0%	1.9%	2.2%	2.1%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **12,960** unidades disponibles, y **447** proyectos activos en la zona.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

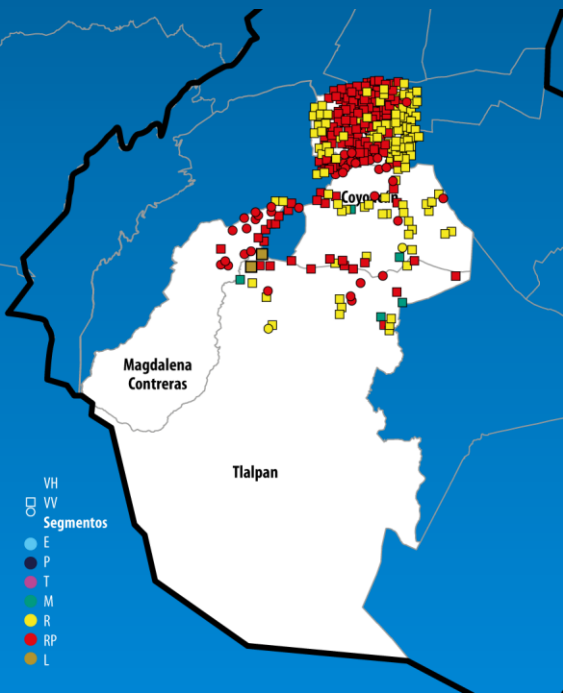


El precio por m² promedio actual es de **\$59,982**.

El tamaño promedio de las unidades es de **65 m²** promedio.

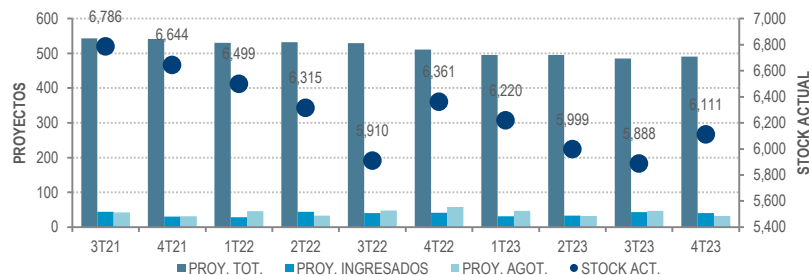
Sub Zona Sur

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



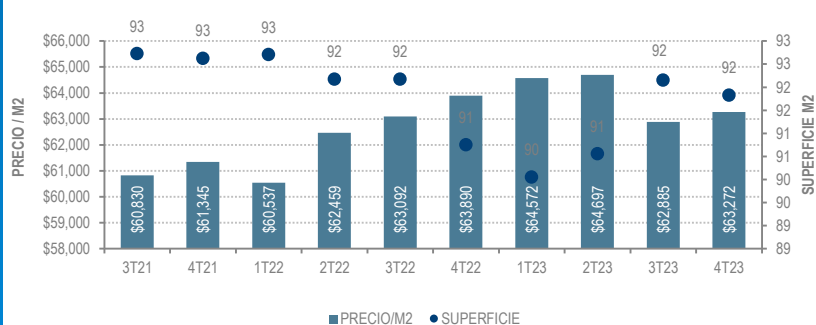
	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
VENTAS	582	711	756	717	870	635	752	821	920	693
STOCK	6,786	6,644	6,499	6,315	5,910	6,361	6,220	5,999	5,888	6,098
UNIDADES INGRESADAS	782	607	600	616	573	1,149	580	655	828	963
PROYECTOS	543	541	530	539	529	511	495	495	485	491
MESES DE INVENTARIO	30.1	26.9	28.3	25.8	20.5	30.0	24.6	21.9	19.2	26.9
VELOCIDAD DE VENTAS	1.4%	1.5%	1.4%	1.5%	1.9%	1.4%	1.6%	1.7%	2.0%	1.5%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran **6,098 unidades disponibles**, y **491 proyectos activos**.

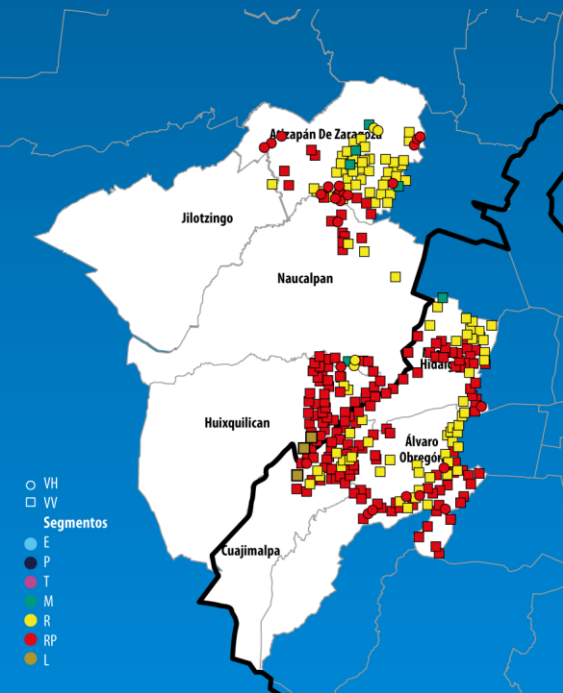
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² actual en la zona es de **\$63,272**, con una superficie promedio de **92 m²**.

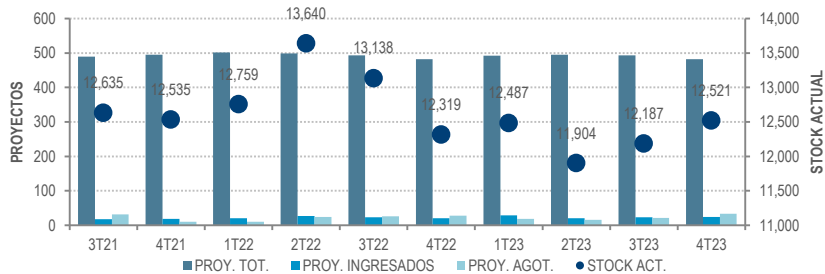
Sub Zona Poniente

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



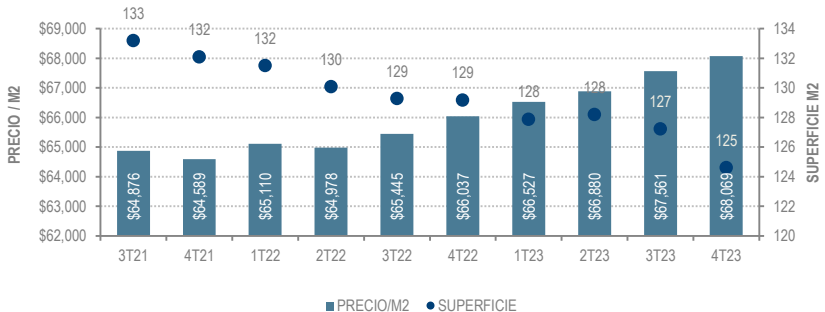
	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
VENTAS	855	895	831	1,020	1,334	1,146	852	1,053	1,139	1,157
STOCK	12,635	12,535	12,759	13,640	13,138	12,319	12,487	11,904	12,187	12,515
UNIDADES INGRESADAS	793	1,011	1,018	2,179	985	394	1,014	489	1,420	1,739
PROYECTOS	489	495	501	499	493	482	492	495	493	482
MESES DE INVENTARIO	45.0	41.0	43.1	39.4	27.9	32.7	41.8	33.9	32.1	32.7
VELOCIDAD DE VENTAS	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%	1.5%	1.2%	0.9%	1.1%	1.2%	1.2%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **12,515 unidades disponibles**, y hay un total de **482 proyectos**.

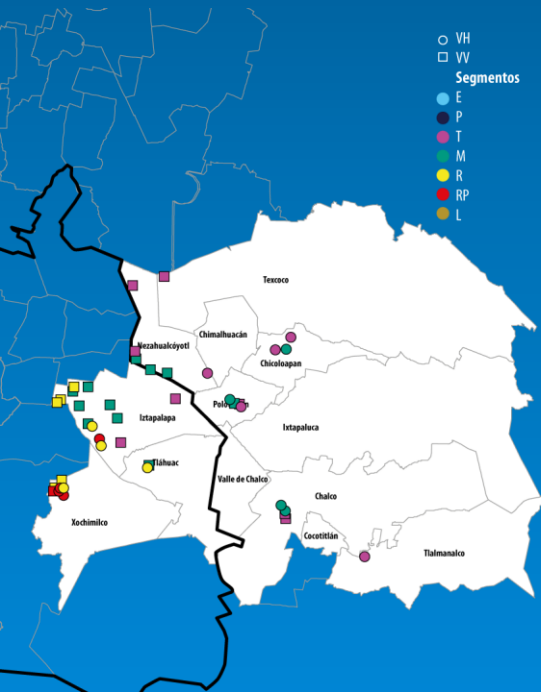
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de **\$68,069**, con una superficie promedio de **125 m² habitables**.

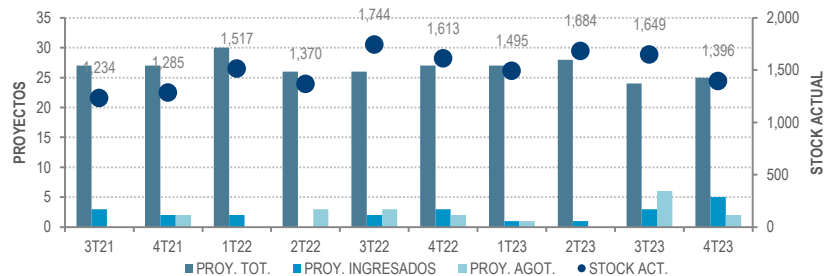
Sub Zona Oriente

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.



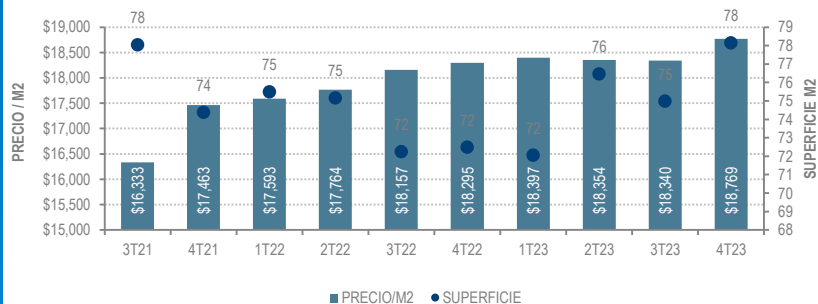
	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
VENTAS	332	417	236	146	190	273	218	210	439	400
STOCK	1,234	1,285	1,517	1,370	1,744	1,613	1,495	1,684	1,649	1,396
UNIDADES INGRESADAS	353	486	544	0	530	141	100	479	410	527
PROYECTOS	27	27	30	26	26	27	27	28	24	25
MESES DE INVENTARIO	11.4	10.3	24.0	33.5	31.6	21.1	24.3	24.1	11.3	10.5
VELOCIDAD DE VENTAS	2.7%	3.4%	1.5%	1.0%	1.5%	2.1%	1.7%	1.5%	3.4%	3.5%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,396 unidades disponibles, y hay un total de 25 proyectos.

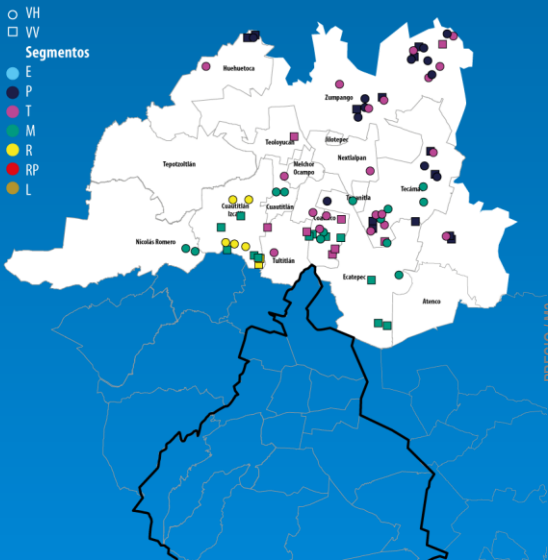
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



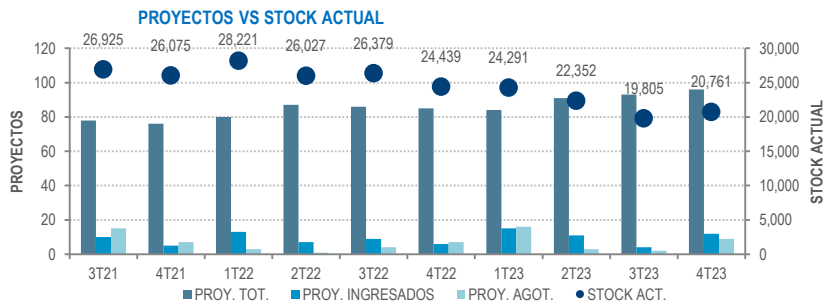
El valor por m² es de \$18,769, con una superficie promedio de 78 m².

Sub Zona Norte

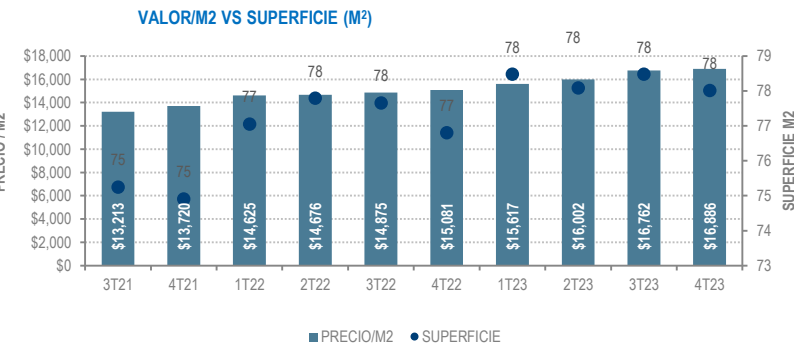
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Zumpango, Melchor Ocampo y Atotonilco.



	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	3T22	1T23	2T23	3T23	4T23
VENTAS	2,101	2,665	2,371	2,817	2,880	3,490	3,010	3,476	3,345	3,435
STOCK	26,925	26,075	28,221	26,027	26,379	24,439	24,291	22,352	19,805	20,761
UNIDADES INGRESADAS	2,889	2,316	9,108	1,683	3,558	1,550	4,350	1,627	1,030	4,402
PROYECTOS	78	76	80	87	86	85	84	91	93	96
MESES DE INVENTARIO	26.8	28.0	33.5	26.1	27.5	19.9	24.2	19.3	17.8	18.1
VELOCIDAD DE VENTAS	1.7%	1.7%	1.6%	1.9%	1.8%	2.3%	2.1%	2.4%	2.3%	2.3%



Se reporta un stock disponible de **20,761 unidades**, y un total de 96 proyectos en venta.



El precio por m² promedio actual es de **\$16,886**.

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.