

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMCDMX

3T2023

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(3T2022 VS 3T2023)

U. Vendidas

↑ **13.8% Anual** | 8.4% trimestral

Stock actual

↓ **-9.8% Anual** | -4.5% trimestral

Número de Proyectos

1,540 | desarrollos activos

U. Ingresadas

↑ **5,692** | (+108 proyectos nuevos)

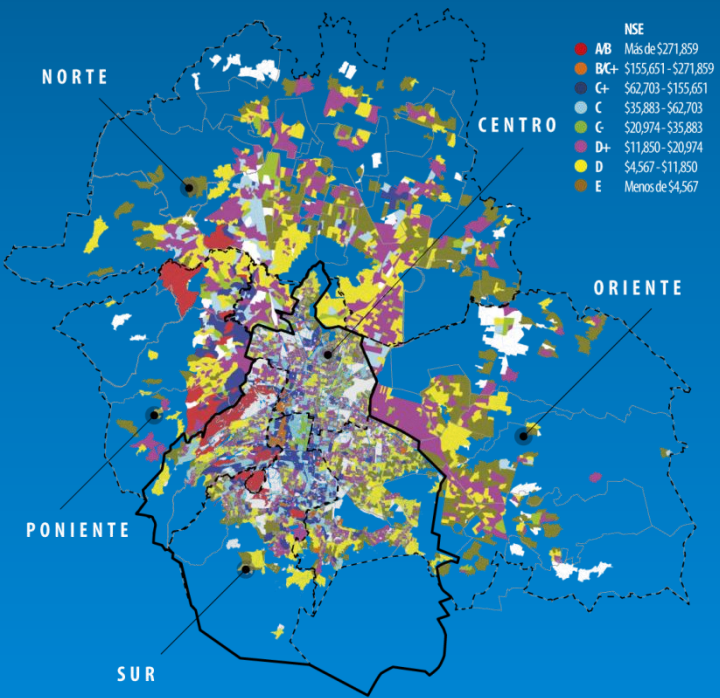
Proyectos Vendidos

↑ **100 desarrollos**

Precio/m²

↑ **\$44,337**
7.0% Anual

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

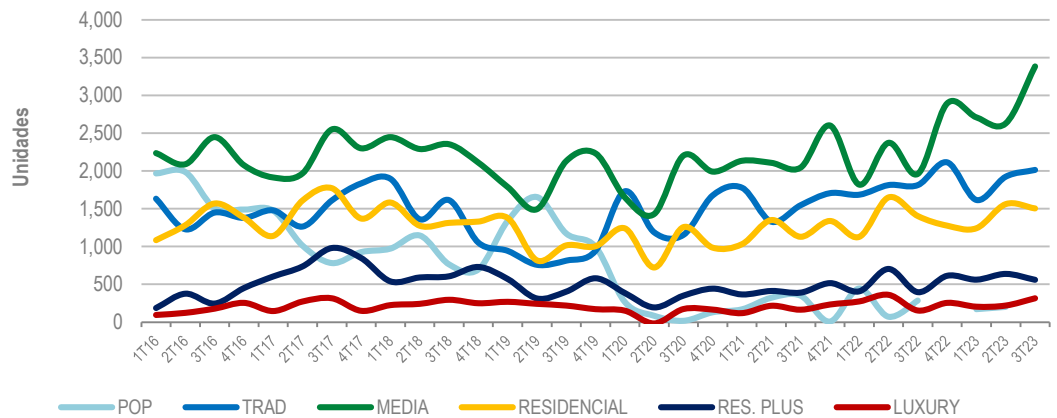
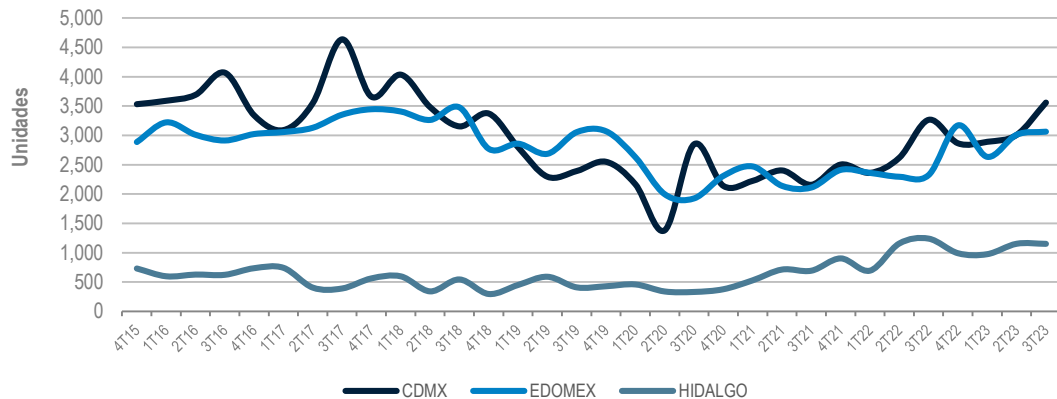
21.1% Alquilada

Evolución histórica de unidades vendidas

Al 3T2023 se vendieron **7,774 unidades**, donde el **46%** corresponde a la **CDMX** y el **54%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx. e Hidalgo**.

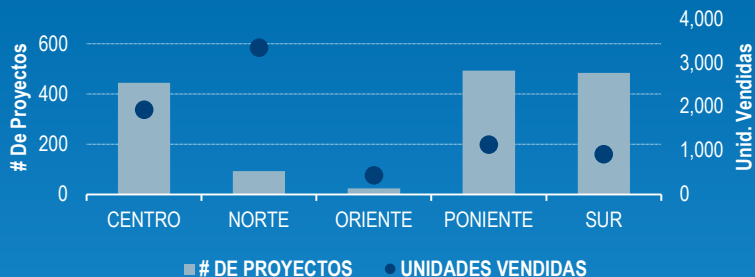
La **variación general anual fue de 13.8%** (3T22 vs. 3T23), y del **8.4% trimestral**.

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

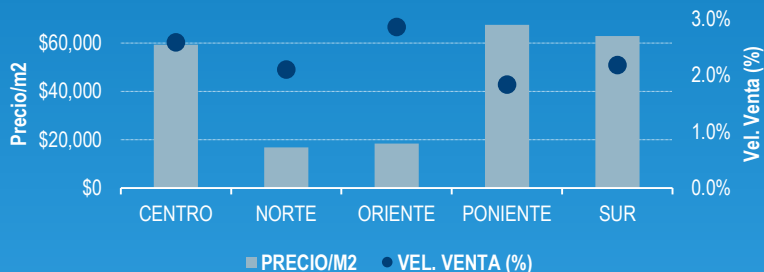


Comportamiento por zonas

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 3T2023



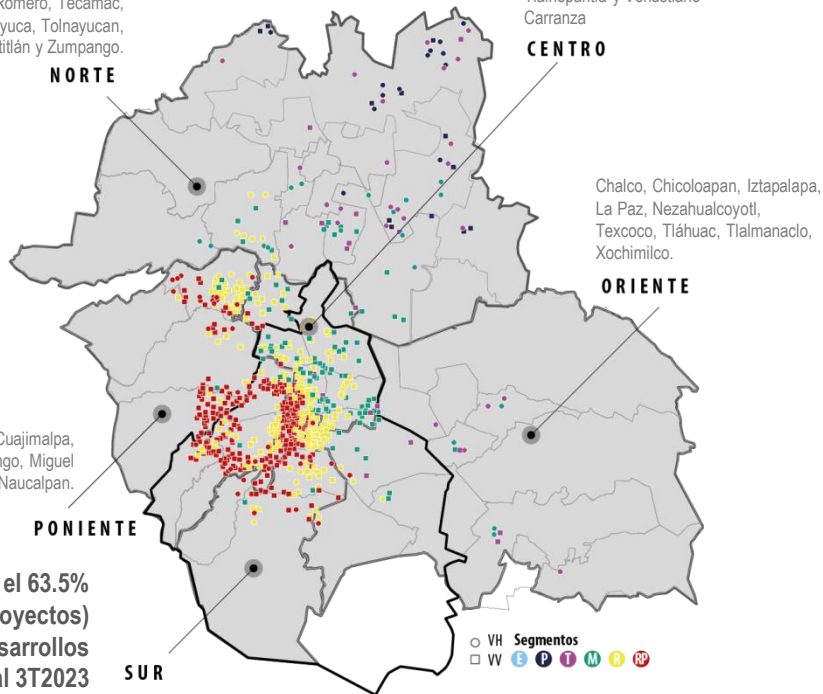
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 3T2023



En volumen participa con el **43.0%** (3,335 unidades vendidas), al 3T2023

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.

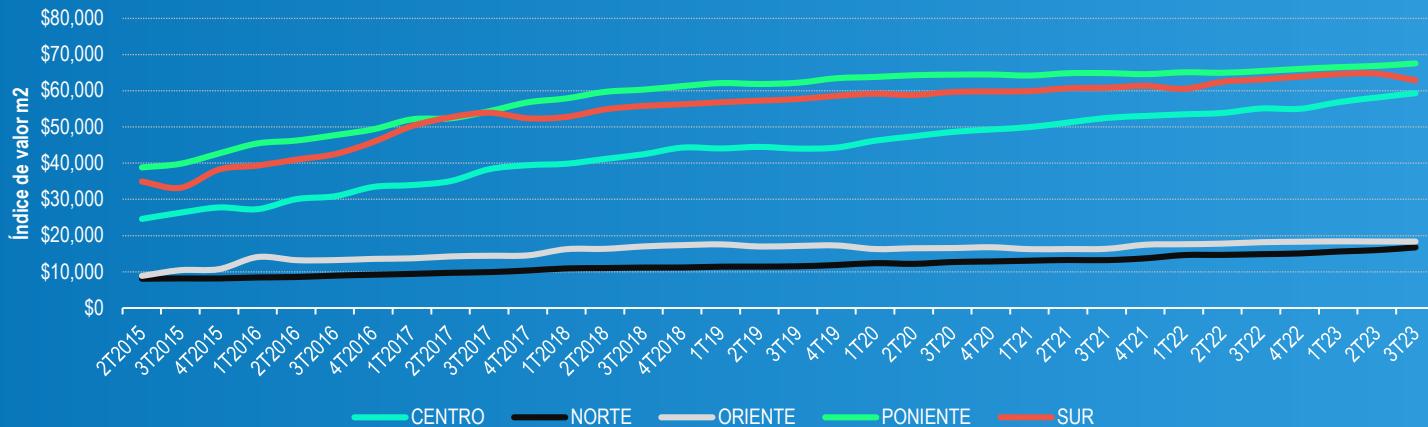
Azcapotzalco, Cuautémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Tlalnepantla y Venustiano Carranza



Concentran el **63.5%** (978 proyectos) del total de desarrollos activos al 3T2023

Valores

Con respecto al 3T2022 se observa una variación del **3.4% en los valores promedio de venta, y del 7.0% en el valor por m²**; mientras el tamaño promedio de las unidades es **de 88.7 m²** al cierre del 3T2023.



STOCK ACTUAL

VIVIENDA VERTICAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	38,277	35,800	UNIDADES	20,707	17,381
VARIACIÓN	-6.5%	-3.7%	VARIACIÓN	-16.1%	-6.0%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↓	↓

VIVIENDA HORIZONTAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,384,678	\$5,415,640	VALORES	\$1,537,611	\$1,721,683
VARIACIÓN	0.6%	0.4%	VARIACIÓN	12.0%	4.1%
COMPORTAMIENTO	↓	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

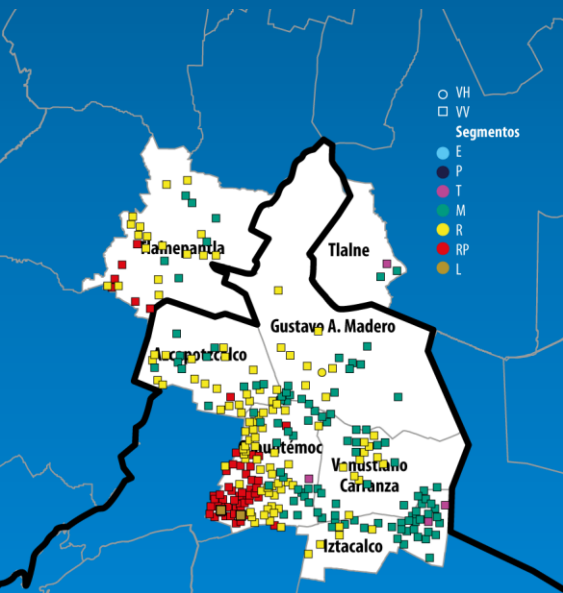
PRECIO DE VENTA PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$53,451	\$55,884	VALORES	\$15,501	\$17,330
VARIACIÓN	4.6%	1.0%	VARIACIÓN	11.8%	4.1%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

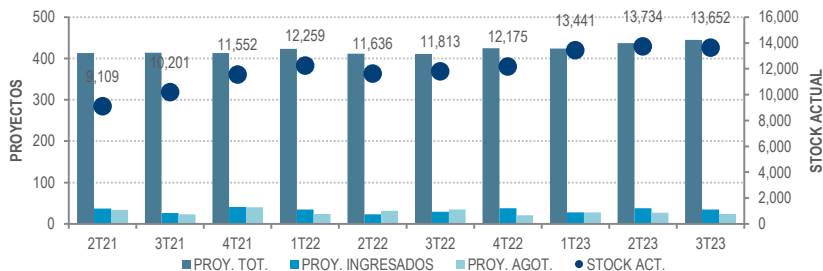
Sub Zona Centro

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



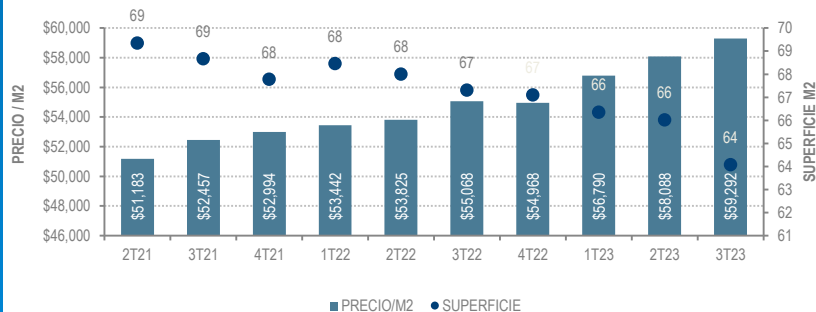
	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
VENTAS	1,330	1,093	1,130	1,223	1,372	1,556	1,484	1,668	1,611	1,931
STOCK	9,109	10,201	11,552	12,259	11,636	11,813	12,175	13,441	13,734	13,652
UNIDADES INGRESADAS	1,350	2,343	2,522	1,906	1,158	1,649	2,085	2,799	1,712	2,004
PROYECTOS	413	414	413	423	412	411	425	424	437	445
MESES DE INVENTARIO	21.3	26.2	31.0	26.2	23.9	23.1	25.6	24.5	25.6	21.2
VELOCIDAD DE VENTAS	1.9%	1.6%	1.5%	1.8%	1.9%	2.0%	1.8%	2.0%	1.9%	2.2%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **13,652** unidades disponibles, y **445** proyectos activos en la zona.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

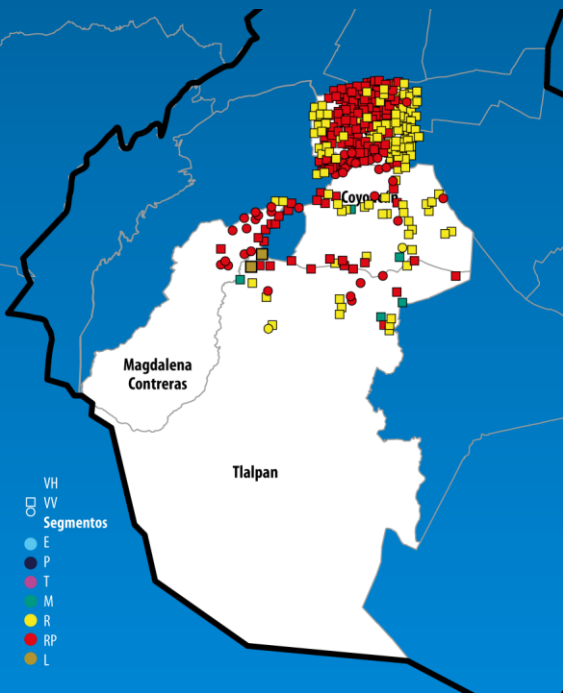


El precio por m² promedio actual es de **\$59,292**, es decir, un aumento trimestral del **2.1%**.

El tamaño promedio de las unidades es de **64 m²** promedio.

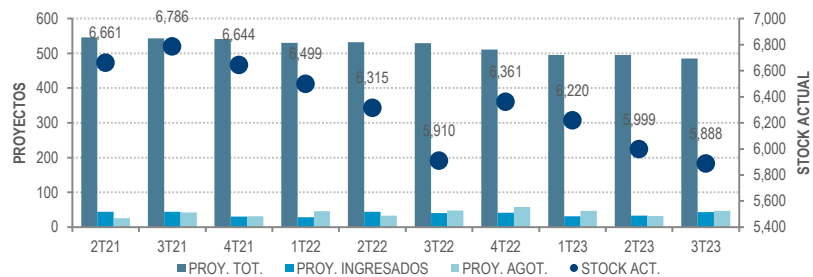
Sub Zona Sur

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



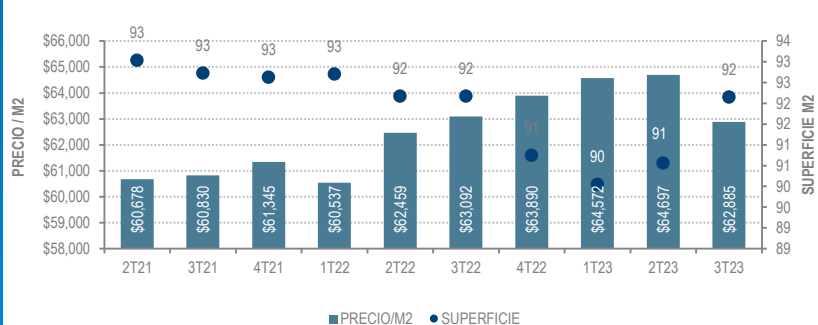
	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
VENTAS	749	582	711	756	717	870	635	752	821	920
STOCK	6,661	6,786	6,644	6,499	6,315	5,910	6,361	6,220	5,999	5,888
UNIDADES INGRESADAS	1,128	782	607	600	616	573	1,149	580	655	828
PROYECTOS	546	543	541	530	539	529	511	495	495	485
MESES DE INVENTARIO	26.3	30.1	26.9	28.3	25.8	20.5	30.0	24.6	21.9	19.2
VELOCIDAD DE VENTAS	1.5%	1.4%	1.5%	1.4%	1.5%	1.9%	1.4%	1.6%	1.7%	2.0%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran **5,888 unidades disponibles**, y **485 proyectos activos**.

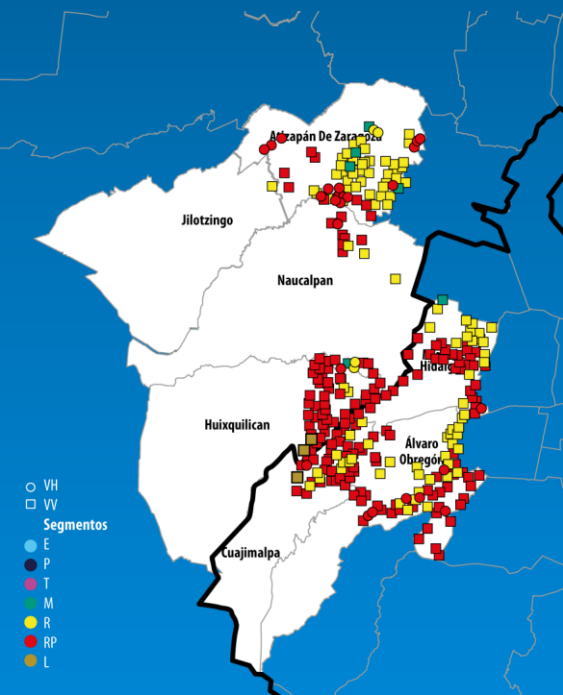
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² actual en la zona es de **\$62,885**, con la incorporación de nuevos proyectos, con una superficie promedio de **92 m²**.

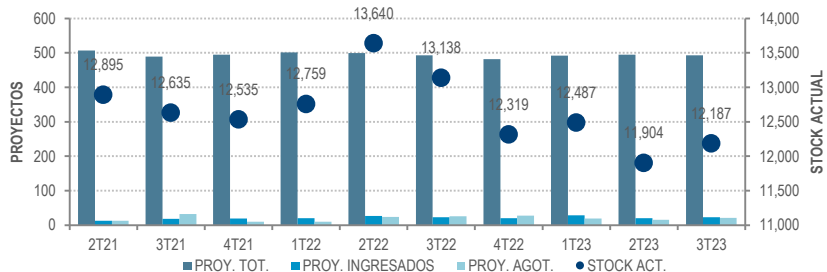
Sub Zona Poniente

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



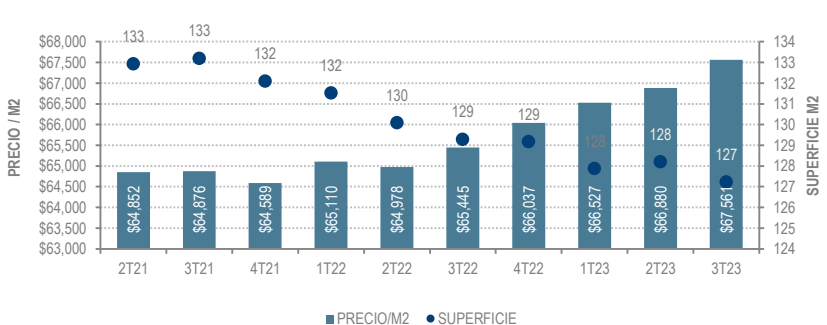
	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
VENTAS	550	855	895	831	1,020	1,334	1,146	852	1,053	1,139
STOCK	12,895	12,635	12,535	12,759	13,640	13,138	12,319	12,487	11,904	12,187
UNIDADES INGRESADAS	938	793	1,011	1,018	2,179	985	394	1,014	489	1,420
PROYECTOS	507	489	495	501	499	493	482	492	495	493
MESES DE INVENTARIO	65.6	45.0	41.0	43.1	39.4	27.9	32.7	41.8	33.9	32.1
VELOCIDAD DE VENTAS	0.7%	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%	1.5%	1.2%	0.9%	1.1%	1.2%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **12,187 unidades disponibles**, y hay un total de **493 proyectos**.

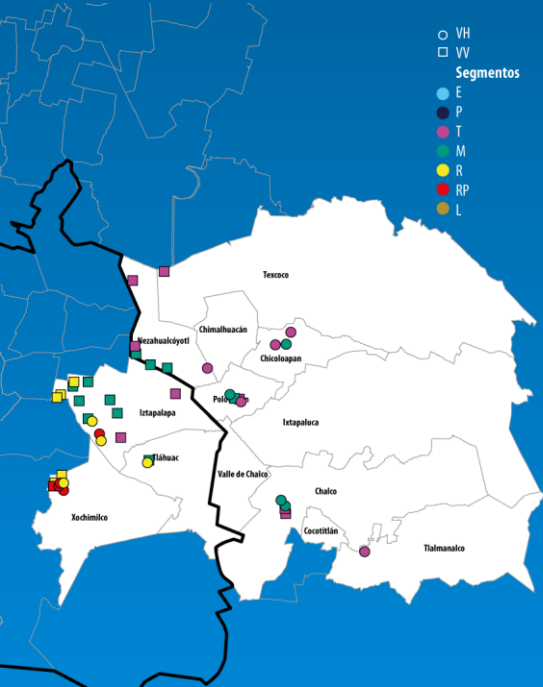
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de \$67,561, lo que equivale a un aumento del 1.0% trimestral, con una superficie promedio de 127 m² habitables.

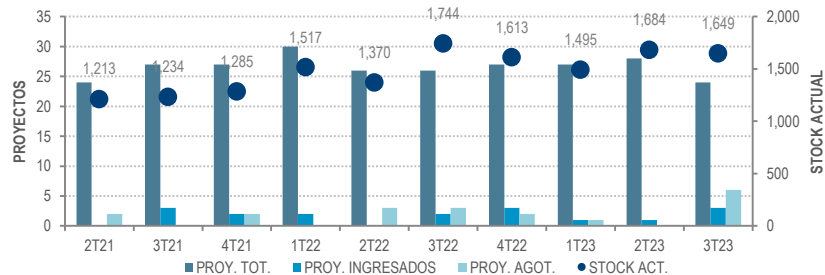
Sub Zona Oriente

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.



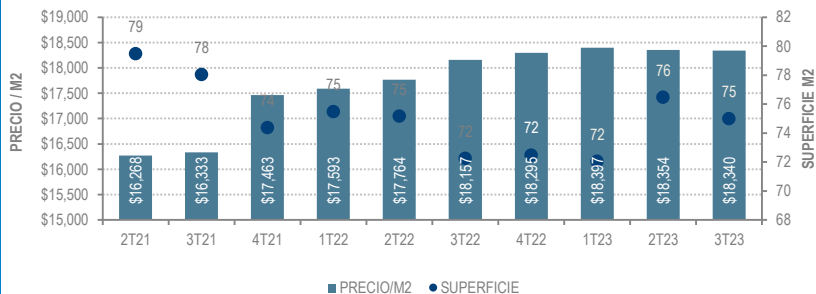
	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
VENTAS	316	332	417	236	146	190	273	218	210	439
STOCK	1,213	1,234	1,285	1,517	1,370	1,744	1,613	1,495	1,684	1,649
UNIDADES INGRESADAS	0	353	486	544	0	530	141	100	479	410
PROYECTOS	24	27	27	30	26	26	27	27	28	24
MESES DE INVENTARIO	11.8	11.4	10.3	24.0	33.5	31.6	21.1	24.3	24.1	11.3
VELOCIDAD DE VENTAS	2.8%	2.7%	3.4%	1.5%	1.0%	1.5%	2.1%	1.7%	1.5%	3.4%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,649 unidades disponibles, y hay un total de 24 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

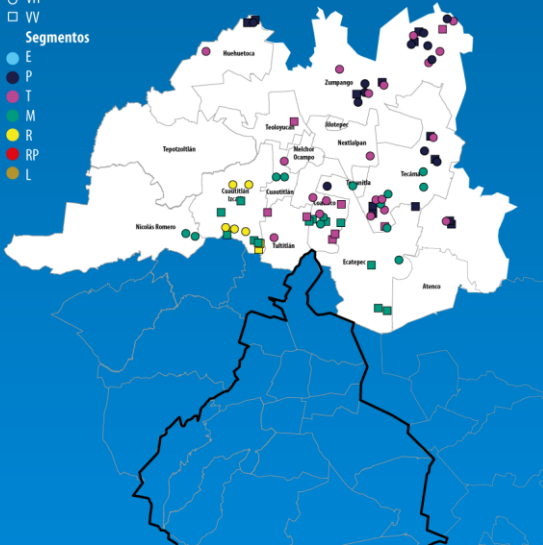


El valor por m² es de \$18,340, con una superficie promedio de 75 m².

Sub Zona Norte

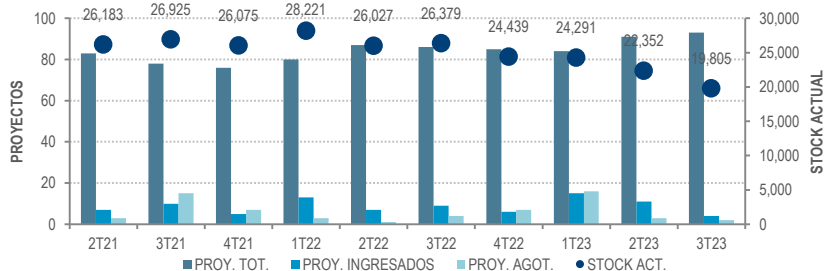
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Zumpango, Melchor Ocampo y Atotonilco.

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



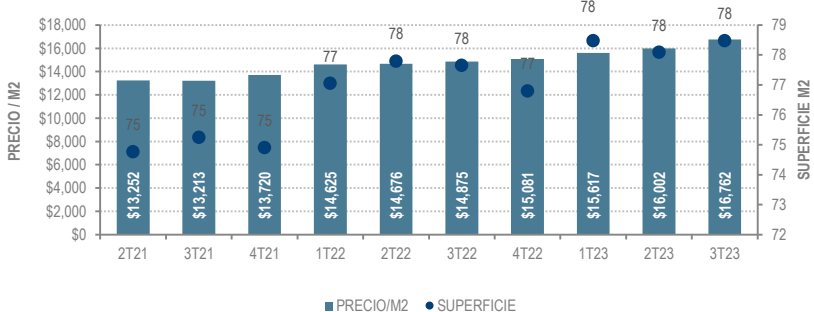
	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	3T22	1T23	2T23	3T23
VENTAS	2,310	2,101	2,665	2,371	2,817	2,880	3,490	3,010	3,476	3,345
STOCK	26,183	26,925	26,075	28,221	26,027	26,379	24,439	24,291	22,352	19,805
UNIDADES INGRESADAS	1,727	2,889	2,316	9,108	1,683	3,558	1,550	4,350	1,627	1,030
PROYECTOS	83	78	76	80	87	86	85	84	91	93
MESES DE INVENTARIO	27.7	26.8	28.0	33.5	26.1	27.5	19.9	24.2	19.3	17.8
VELOCIDAD DE VENTAS	1.6%	1.7%	1.7%	1.6%	1.9%	1.8%	2.3%	2.1%	2.4%	2.3%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 19,805 unidades, y un total de 93 proyectos en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de \$16,762, es decir un 4.8% mayor que el trimestre anterior.

El tamaño promedio de las unidades es de 78 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.