

Informe de coyuntura inmobiliaria

# Informe global de la vivienda 1T2024



## Resumen de las principales ciudades de México

Al cierre del primer trimestre del 2024, presentamos los resultados del mercado residencial en las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Durante el primer trimestre del año, observamos una desaceleración en el ritmo de ventas que se registraron durante el cierre del 2023, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Sin embargo, comparándolo con el mismo trimestre del 2023, podemos observar un pequeño crecimiento del 0.3% en el número de unidades vendidas, siendo Monterrey el líder en el desplazamiento de unidades.

La CDMX concentra 5 de cada 10 desarrollos que se comercializan, con un tamaño promedio de 52 unidades. Observamos que los proyectos que se incorporan al mercado tienen un tamaño promedio de 30 unidades.

Los precios unitarios del mercado mantienen su dinámica a la alza con un crecimiento global del 12.2% anual, donde vemos que Guadalajara crecen sus precios de forma acelerada, impulsado principalmente por la escases de segmentos de interés social y un alto desarrollo de vivienda vertical, los cuales impulsan los precios de la zona metropolitana.

# Evolución histórica de unidades vendidas

La ZM de Monterrey participa con el 36.2% de las unidades vendidas, con un crecimiento anual del 7.2%

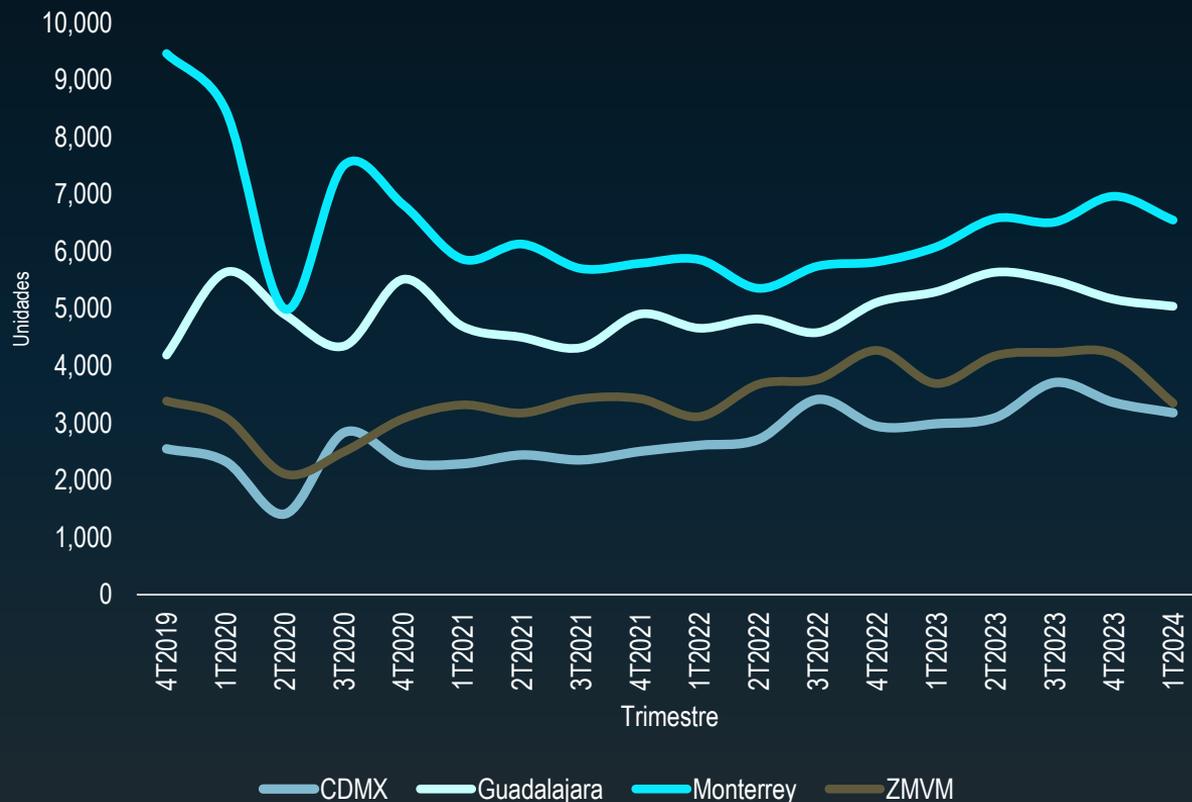
Unidades vendidas

**18,110**

Var. % trimestre anterior  
-8.0%

Var. % Anual  
0.3%

## Unidades vendidas por trimestre



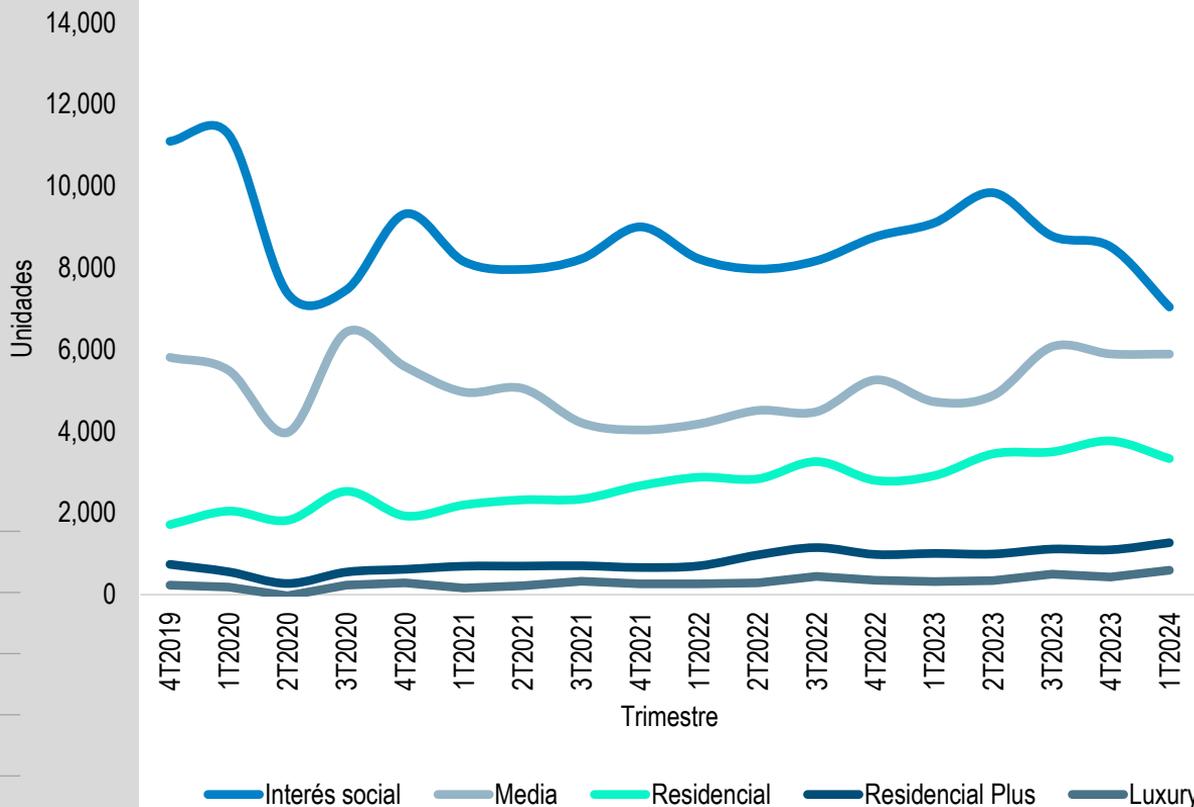
# Evolución histórica de unidades vendidas por segmento

*El segmento interés social (económica, popular y tradicional) mantiene la mayor concentración de unidades vendidas, sin embargo, ha presentado una caída constante desde la segunda mitad del 2023, quedando incluso muy por debajo de las cifras pre pandémicas (1T2020)*

## Ventas por segmento

Segmento	1T2020 (pre pandemia)	1T2024	Var.
Luxury	184	593	↑
Residencial Plus	554	1,266	↑
Residencial	2,045	3,330	↑
Media	5,485	5,885	↑
Interés social	11,257	7,036	↓

## Unidades vendidas por segmento



# Tipo de inventario

En la ciudad de México el stock disponible es de 24K unidades, de las cuales 98% son departamentos.

Monterrey por su parte, tiene un stock disponible de casi las 45K unidades y solo el 24% son departamentos.



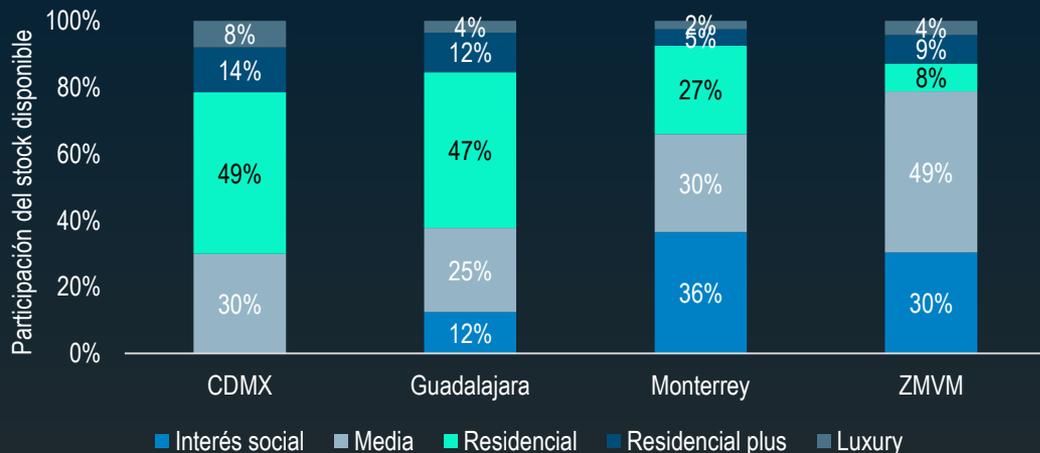
En Monterrey es donde se tiene el mayor número de unidades ingresadas al mercado durante el 1T2024.

Sub mercado	# Proyectos	Tamaño promedio	# Proyectos que ingresan	Unidades ingresadas	Tamaño promedio de los proyectos ingresados
CDMX	1,290	52	73	2,156	30
Monterrey	481	219	33	4,990	151
Guadalajara	424	92	22	2,648	120
ZMVM	345	198	20	2,581	129

## Número proyectos y stock disponible

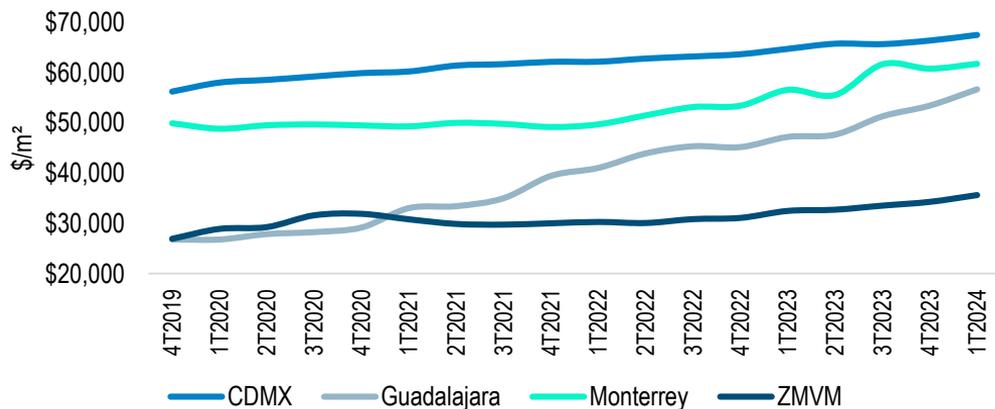


## Porcentaje de participación por segmento

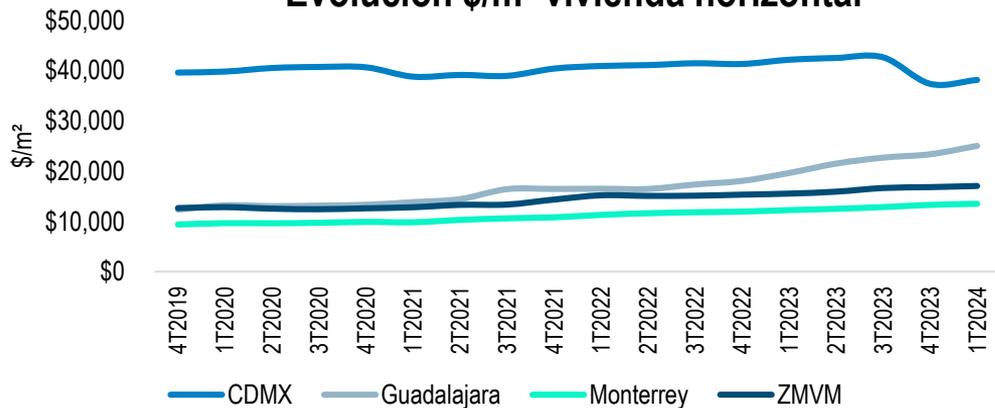


# Precios

## Evolución \$/m<sup>2</sup> vivienda vertical



## Evolución \$/m<sup>2</sup> vivienda horizontal



La Zona Metropolitana de Guadalajara presenta crecimiento en precios de venta por metro cuadrado por arriba del 20%, siendo el más alto. Este incremento se ve más acelerado en la vivienda vertical, pero la vivienda horizontal también, tiene incrementos acelerados, principalmente en los últimos 3 trimestres.

Sub mercado	\$/m <sup>2</sup> actual	Trimestre anterior	Año anterior	Pre pandemia (1T2020)
CDMX	\$66,367	\$65,746	\$63,726	\$61,283
Guadalajara	\$45,175	\$41,783	\$36,668	\$30,424
Monterrey	\$25,482	\$25,086	\$21,685	\$19,553
ZMVM	\$24,479	\$23,555	\$21,933	\$20,245

Segmento	\$/m <sup>2</sup> actual	Trimestre anterior	Año anterior	Pre pandemia (1T2020)
Luxury	\$95,678	\$95,283	\$89,898	\$87,621
Residencial plus	\$74,686	\$73,466	\$74,751	\$71,500
Residencial	\$53,546	\$53,321	\$51,592	\$50,307
Media	\$25,479	\$24,998	\$23,865	\$22,434
Interés social	\$12,204	\$12,210	\$11,708	\$11,069

# tinsa



@TinsaMexico

[www.tinsamexico.mx](http://www.tinsamexico.mx)



## **TINSA MÉXICO**

Paseo de la Reforma 373, Piso 5, 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.