

## INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

# ZMCDMX

## 1T2024

## RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(1T2023 VS 1T2024)

U. Ventidas

↓ **-2.6% Anual** | -14.0 % trimestral

Stock actual

↓ **-10.7% Anual** | -3.3% trimestral

Número de Proyectos

**1,527** | desarrollos activos

U. Ingresadas

↓ **4,728** | (+92 proyectos nuevos)



Proyectos Vendidos

**108 desarrollos**

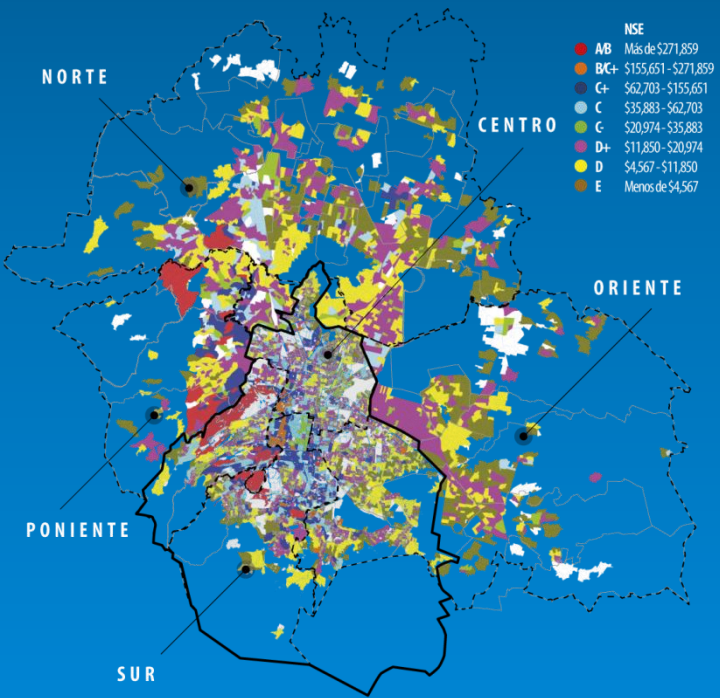
Precio/m<sup>2</sup>



**\$46,154**

**6.9% Anual** | 2.5% trimestral

# Índices Sociodemográficos



Habitantes

**21,016,552**

TCMA 1.1%

Habitantes por hogar

**3.5**

Tasa de desempleo

**1.5%**

Ingreso prom. Hogar

**\$33,708**

Hogares

**6,020,572**

NSE Predominante

**D+ (43.4%)**

PIB Estatal  
(ZM CDMX)

**\$2,856,751 mdp**

Tenencia de la vivienda

**62.0% Propia**

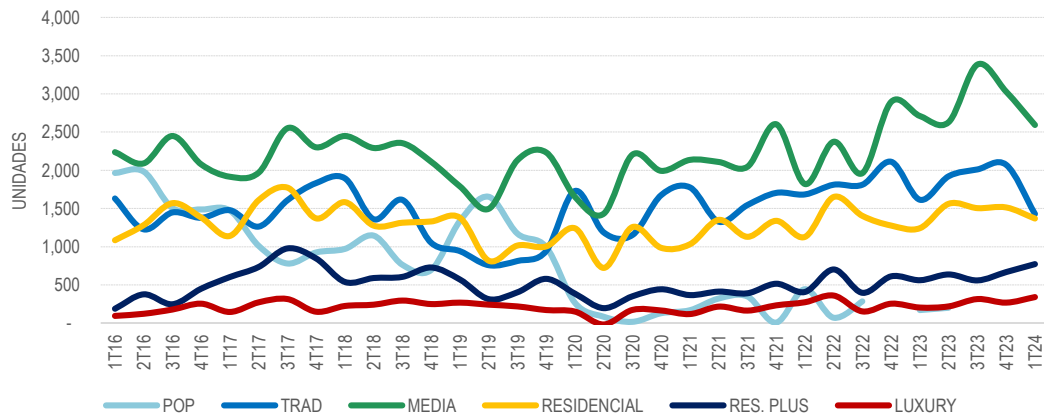
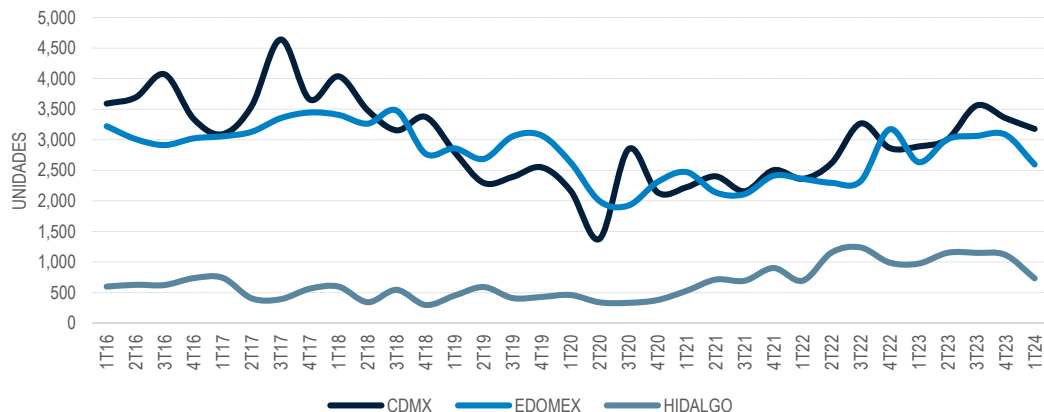
**21.1% Alquilada**

# Evolución histórica de unidades vendidas

Al 1T2024 se vendieron **6,504 unidades**, donde el **49%** corresponde a la **CDMX** y el **51%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx. e Hidalgo**.

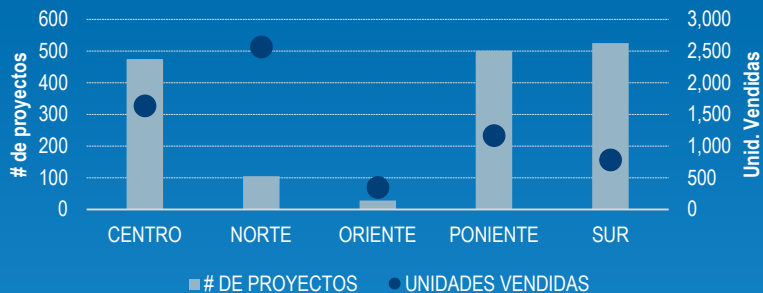
La **variación general anual fue de -2.5% (1T23 vs. 1T24)**, y del **-14.0% trimestral**.

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

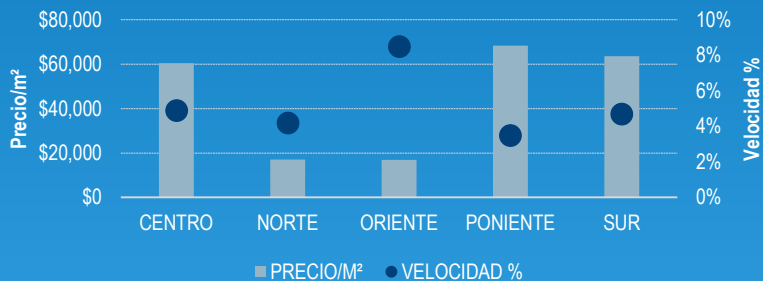


# Comportamiento por zonas

## PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 1T2024



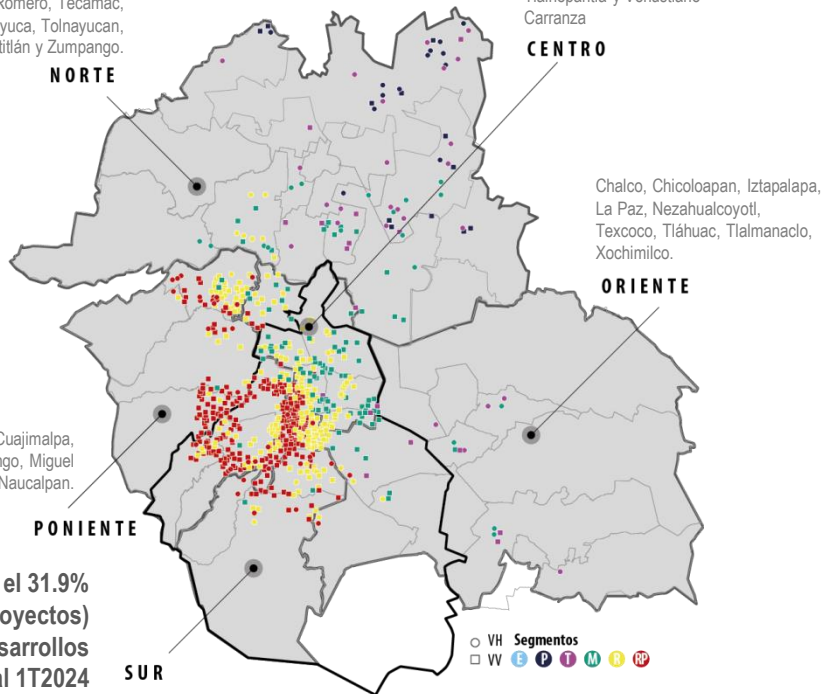
## PRECIO/M<sup>2</sup> Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 1T2024



En volumen participa con el **39.5% (2,567 unidades vendidas)**, al 1T2024

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



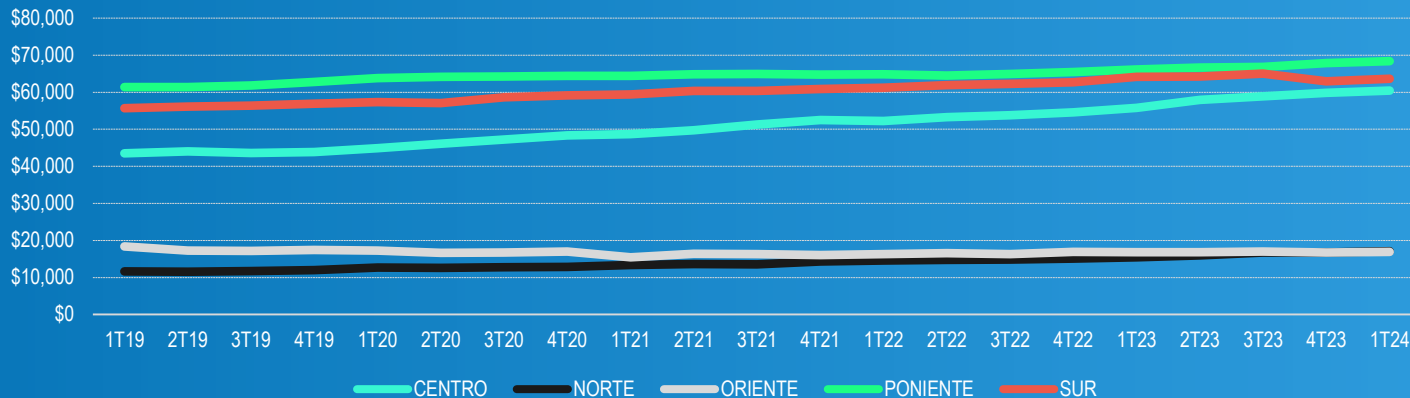
Álvaro Obregón, Atizapán, Cuajimalpa, Huixquilucan, Jilotzongo, Miguel Hidalgo, Naucalpan.

Concentran el **31.9% (487 proyectos)** del total de desarrollos activos al 1T2024

Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras, Tlalpan.

# Precios

Con respecto al 1T2023 se observa una variación del **5.9% en los precios promedio de venta, y del 6.9% en el valor por m<sup>2</sup>**; mientras el tamaño promedio de las unidades es **de 87.5 m<sup>2</sup> al cierre del 1T2024**.



## VIVIENDA VERTICAL

## VIVIENDA HORIZONTAL

### STOCK ACTUAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	39,008	37,061	UNIDADES	18,988	16,515
VARIACIÓN	-7.1%	-2.2%	VARIACIÓN	-18.1%	-5.8%
COMPORTAMIENTO	↓	↓	COMPORTAMIENTO	↓	↓

### PRECIO DE VENTA PROMEDIO

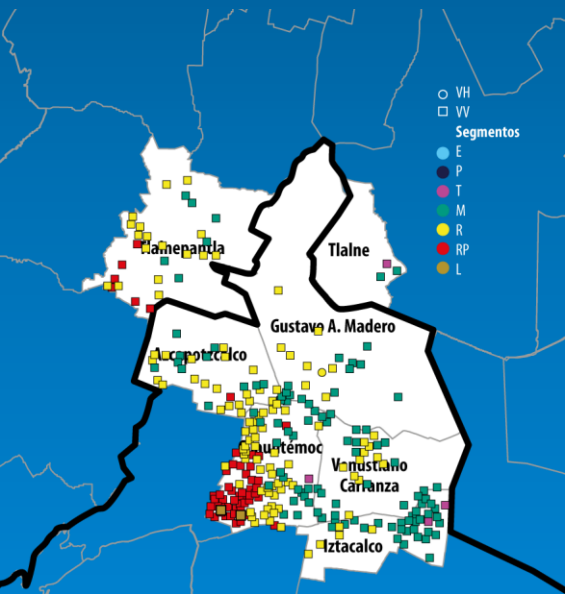
	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,209,564	\$5,250,979	VALORES	\$1,555,345	\$1,705,771
VARIACIÓN	3.6%	1.4%	VARIACIÓN	10.2%	1.5%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

### PRECIO/M<sup>2</sup> PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$54,781	\$56,787	VALORES	\$16,114	\$17,234
VARIACIÓN	5.8%	2.0%	VARIACIÓN	8.6%	1.5%
COMPORTAMIENTO	↑	↑	COMPORTAMIENTO	↑	↑

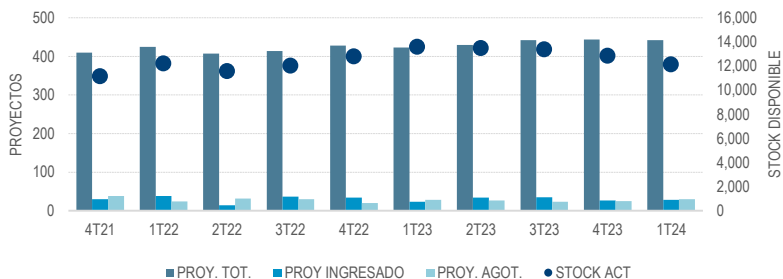
# Sub Zona Centro

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



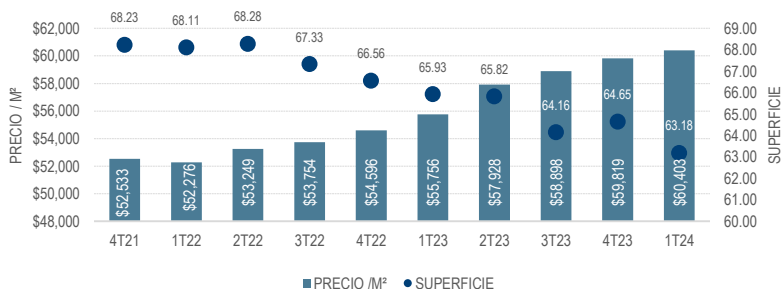
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
VENTAS	1,130	1,223	1,372	1,556	1,484	1,668	1,611	1,931	1,865	1,638
STOCK	11,552	12,259	11,636	11,813	12,175	13,441	13,734	13,652	12,960	12,143
UNIDADES INGRESADAS	2,522	1,906	1,158	1,649	2,085	2,799	1,712	2,004	1,417	935
PROYECTOS	413	423	412	411	425	424	437	445	447	442
MESES DE INVENTARIO	31.0	26.2	23.9	23.1	25.6	24.5	25.6	21.2	20.8	20.35
VELOCIDAD DE VENTAS	1.5%	1.8%	1.9%	2.0%	1.8%	2.0%	1.9%	2.2%	2.1%	3.0%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **12,143 unidades disponibles**, y **442 proyectos activos** en la zona.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

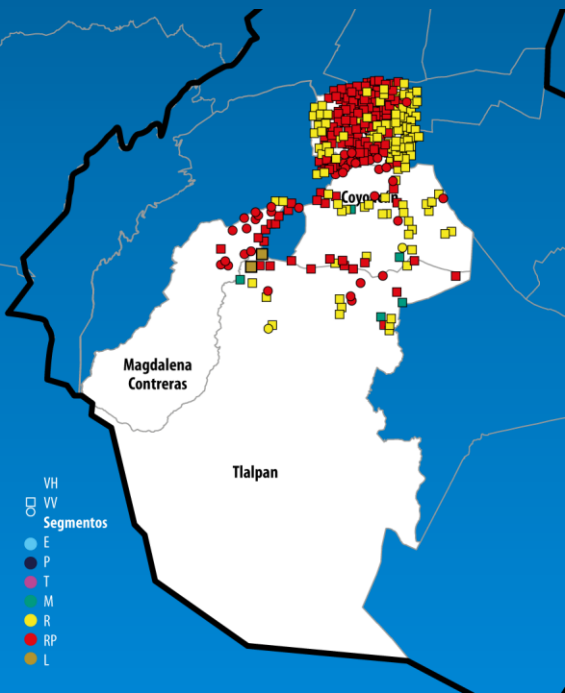


El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de **\$60,403/m<sup>2</sup>**.

El tamaño promedio de las unidades es de **63m<sup>2</sup>** promedio.

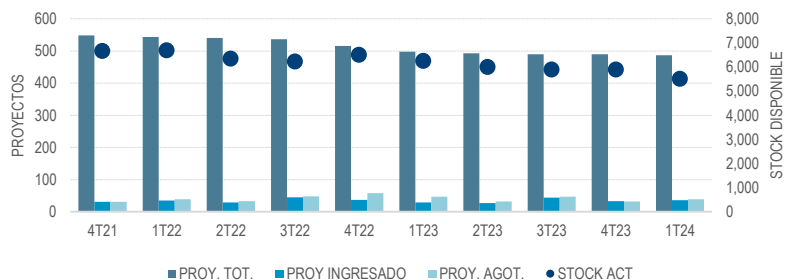
# Sub Zona Sur

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



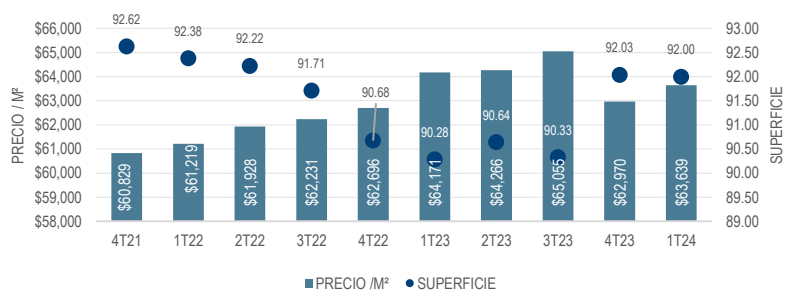
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
VENTAS	711	756	717	870	635	752	821	920	693	783
STOCK	6,644	6,499	6,315	5,910	6,361	6,220	5,999	5,888	6,098	5,503
UNIDADES INGRESADAS	607	600	616	573	1,149	580	655	828	963	417
PROYECTOS	541	530	539	529	511	495	495	485	491	487
MESES DE INVENTARIO	26.9	28.3	25.8	20.5	30.0	24.6	21.9	19.2	26.9	21.41
VELOCIDAD DE VENTAS	1.5%	1.4%	1.5%	1.9%	1.4%	1.6%	1.7%	2.0%	1.5%	2.7%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran **5,503 unidades disponibles**, y **487 proyectos activos**.

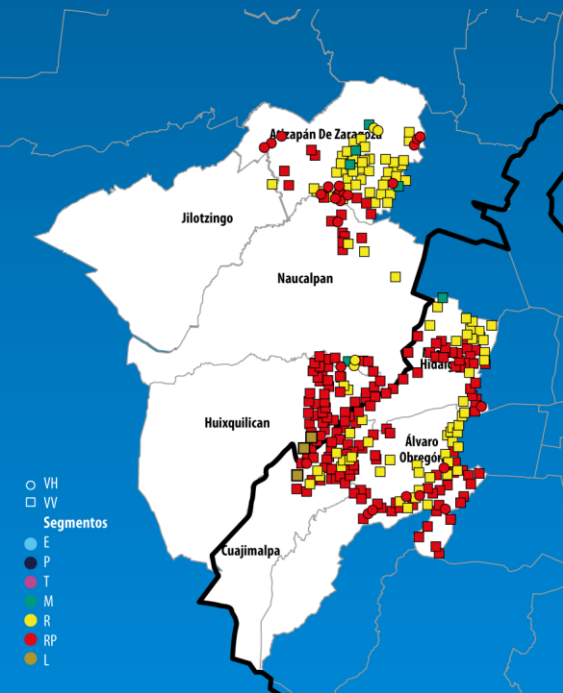
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)



El precio por m<sup>2</sup> actual en la zona es de **\$63,639**, con una superficie promedio de **92 m<sup>2</sup>**.

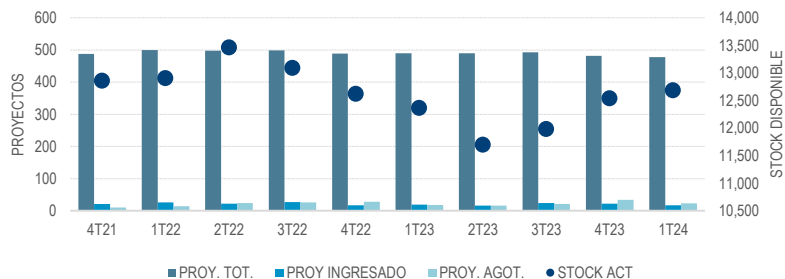
# Sub Zona Poniente

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



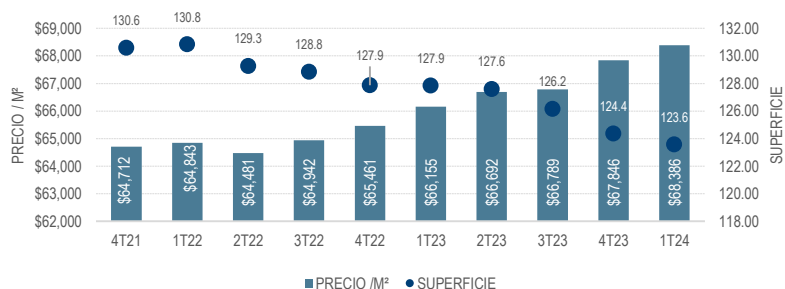
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
VENTAS	895	831	1,020	1,334	1,146	852	1,053	1,139	1,157	1,168
STOCK	12,535	12,759	13,640	13,138	12,319	12,487	11,904	12,187	12,515	12,682
UNIDADES INGRESADAS	1,011	1,018	2,179	985	394	1,014	489	1,420	1,739	1,338
PROYECTOS	495	501	499	493	482	492	495	493	482	478
MESES DE INVENTARIO	41.0	43.1	39.4	27.9	32.7	41.8	33.9	32.1	32.7	28.01
VELOCIDAD DE VENTAS	1.0%	1.0%	1.1%	1.5%	1.2%	0.9%	1.1%	1.2%	1.2%	1.9%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **12,682 unidades disponibles**, y hay un total de **478 proyectos**.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)

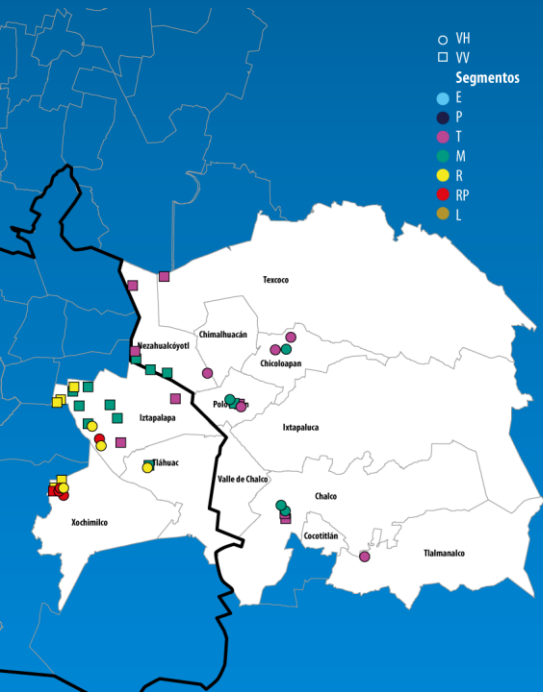


El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de **\$68,386**, con una superficie promedio de **123 m<sup>2</sup> habitables**.



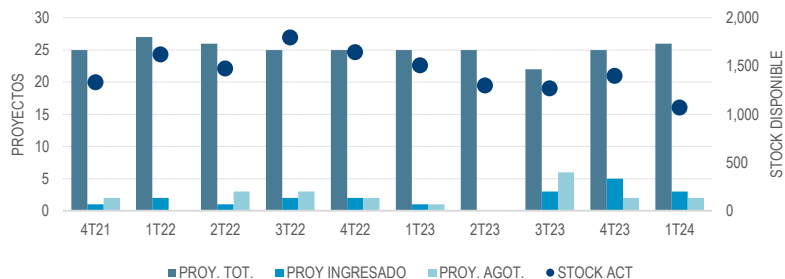
# Sub Zona Oriente

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.



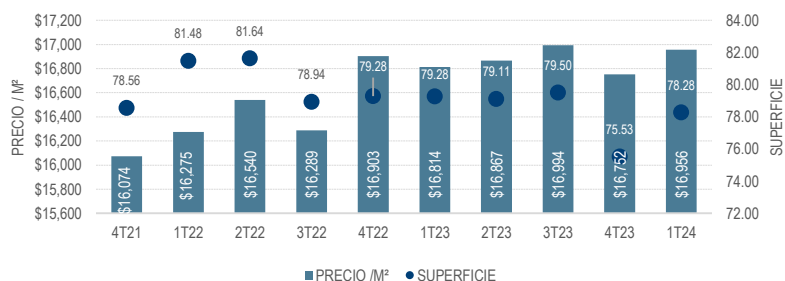
	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
VENTAS	417	236	146	190	273	218	210	439	400	348
STOCK	1,285	1,517	1,370	1,744	1,613	1,495	1,684	1,649	1,396	1,069
UNIDADES INGRESADAS	486	544	0	530	141	100	479	410	527	21
PROYECTOS	27	30	26	26	27	27	28	24	25	26
MESES DE INVENTARIO	10.3	24.0	33.5	31.6	21.1	24.3	24.1	11.3	10.5	11.7
VELOCIDAD DE VENTAS	3.4%	1.5%	1.0%	1.5%	2.1%	1.7%	1.5%	3.4%	3.5%	5.1%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,069 unidades disponibles, y hay un total de 26 proyectos.

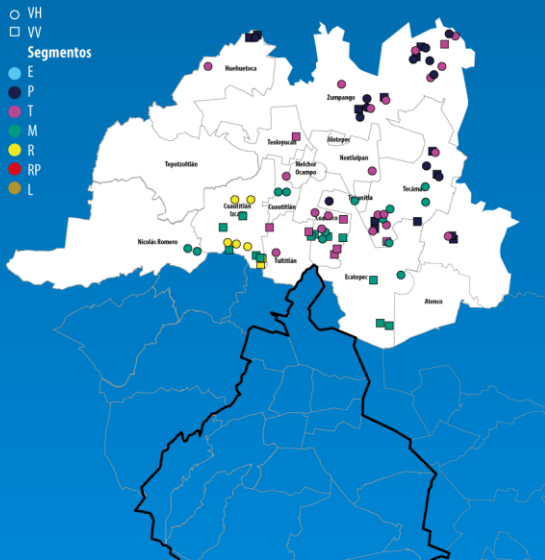
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)



El valor por m<sup>2</sup> es de \$16,956, con una superficie promedio de 78 m<sup>2</sup>.

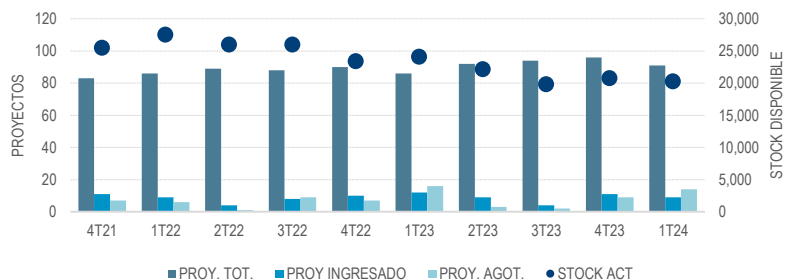
# Sub Zona Norte

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.



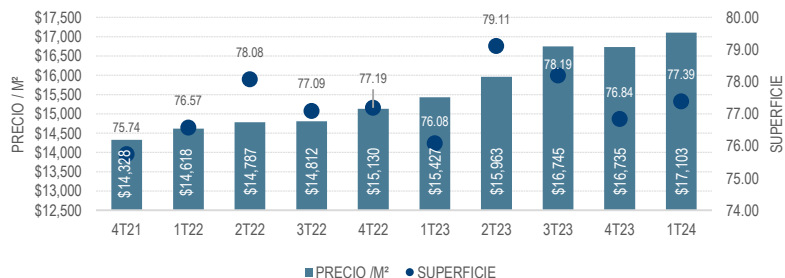
	4T21	1T22	2T22	3T22	3T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
VENTAS	2,665	2,371	2,817	2,880	3,490	3,010	3,476	3,345	3,435	2,567
STOCK	26,075	28,221	26,027	26,379	24,439	24,291	22,352	19,805	20,761	20,245
UNIDADES INGRESADAS	2,316	9,108	1,683	3,558	1,550	4,350	1,627	1,030	4,402	2,026
PROYECTOS	76	80	87	86	85	84	91	93	96	91
MESES DE INVENTARIO	28.0	33.5	26.1	27.5	19.9	24.2	19.3	17.8	18.1	23.8
VELOCIDAD DE VENTAS	1.7%	1.6%	1.9%	1.8%	2.3%	2.1%	2.4%	2.3%	2.3%	2.9

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 20,245 unidades, y un total de 91 proyectos en venta.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M<sup>2</sup>)



El precio por m<sup>2</sup> promedio actual es de \$17,103.

El tamaño promedio de las unidades es de 77 m<sup>2</sup> promedio.

# analytics incoin

tinsa

55 50 80 90 90

info@tinsamexico.mx



www.tinsamexico.mx



@TinsaMexico

## 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.