

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

ZMMTY

1T2024

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL

(1T2023 VS 1T2024)

U. Vendidas

↓ **7.2% Anual** | -6.0 % trimestral

Stock actual

↓ **-3.6% Anual** | -3.5% trimestral

Número de Proyectos

452 | desarrollos activos

U. Ingresadas

↓ **4,990** | (+33 proyectos nuevos)



Proyectos Vendidos

29 desarrollos

Precio/m²



\$25,705

18.2% Anual | 1.2% trimestral

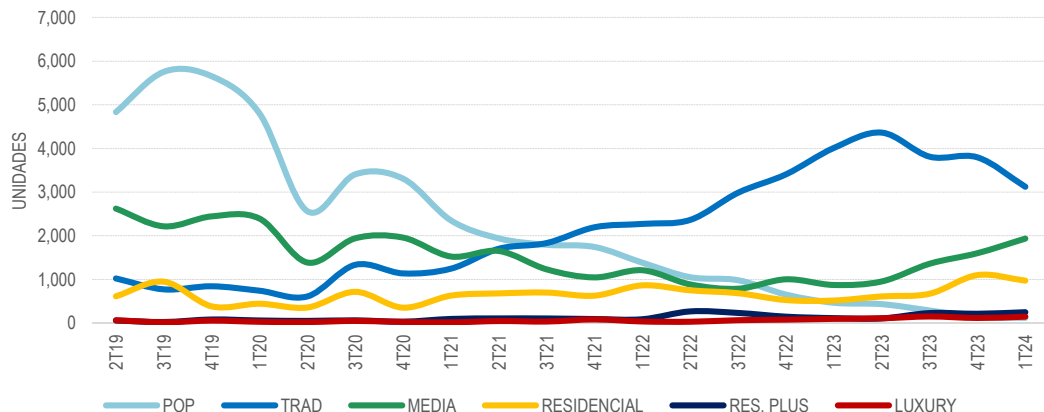
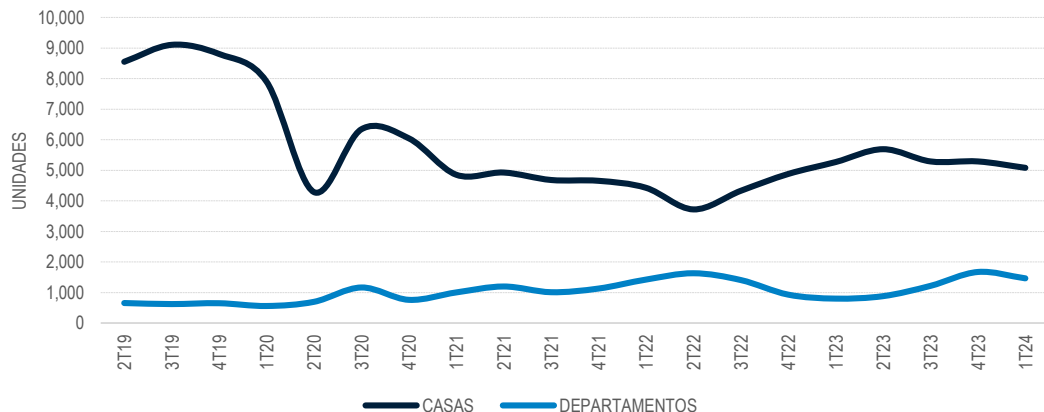
Evolución histórica de unidades vendidas

Al 1T2024 se vendieron **6,548 unidades**, donde el **22% corresponden a unidades de departamentos**, y el **78% restante son unidades horizontales**.

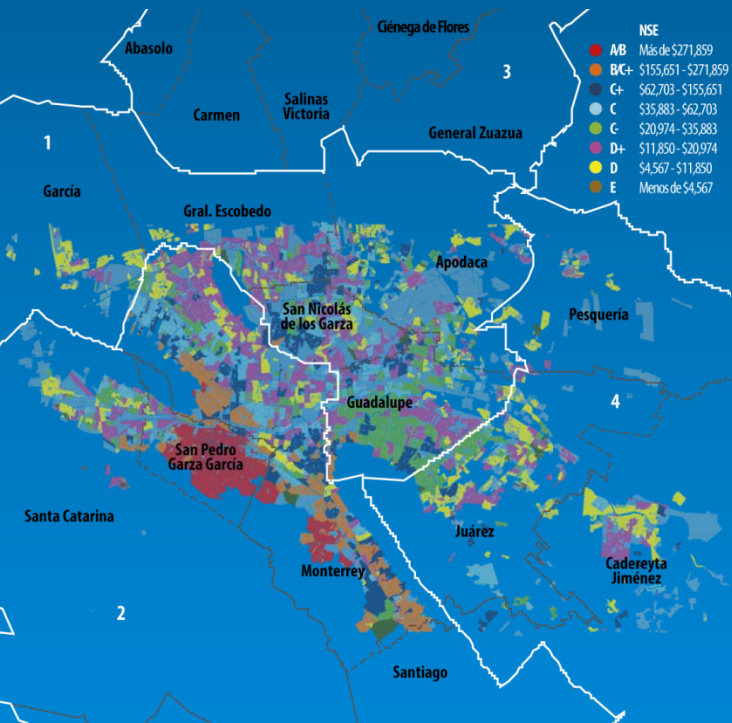
El 48% de las unidades vendidas durante el trimestre se concentran en el segmento Tradicional, seguido por el 30% en el segmento Medio.

Las ventas presentaron una desaceleración del **-6.0% vs el trimestre anterior**, sin embargo, con respecto al **1T2023**, se tuvo un crecimiento del **7.7%**

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

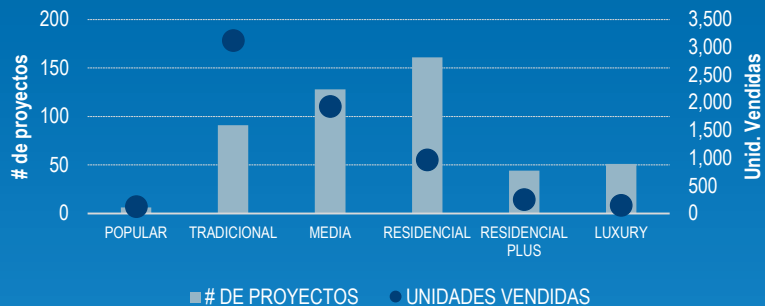
Tenencia de la vivienda

74.2% Propia

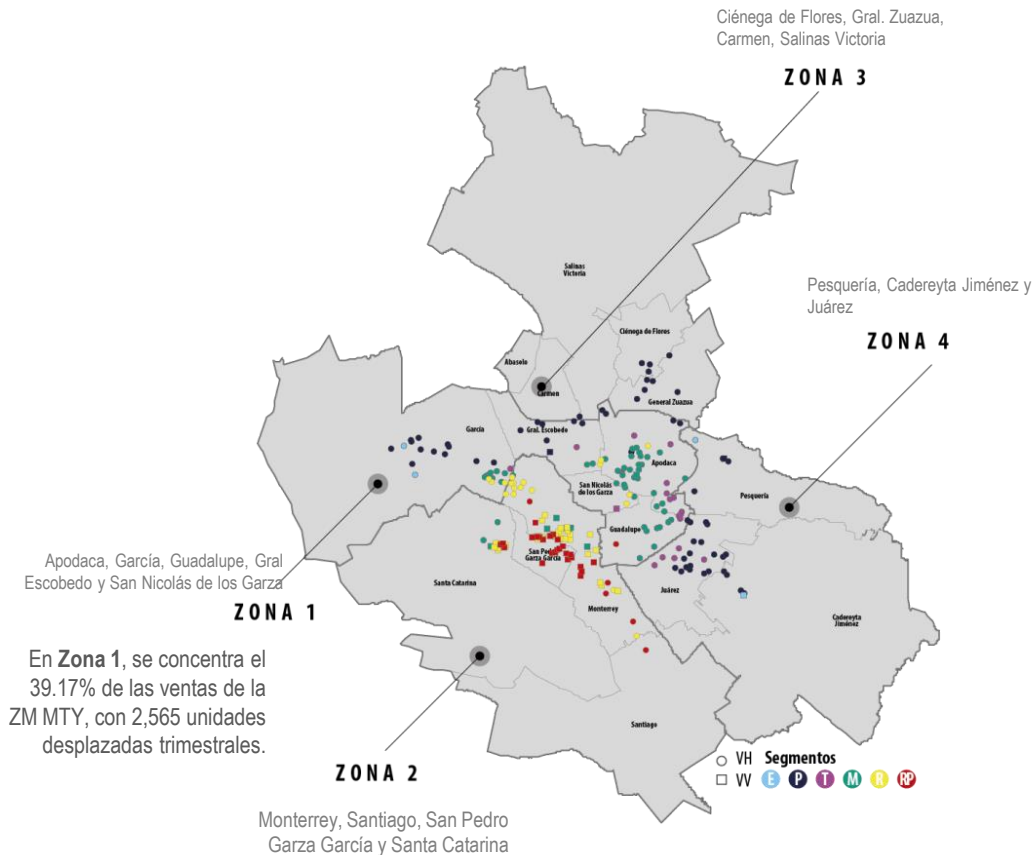
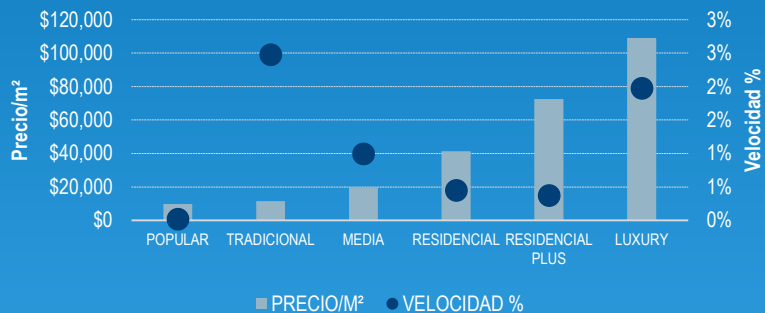
15.0% Alquilada

Comportamiento por zonas

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 4T2023



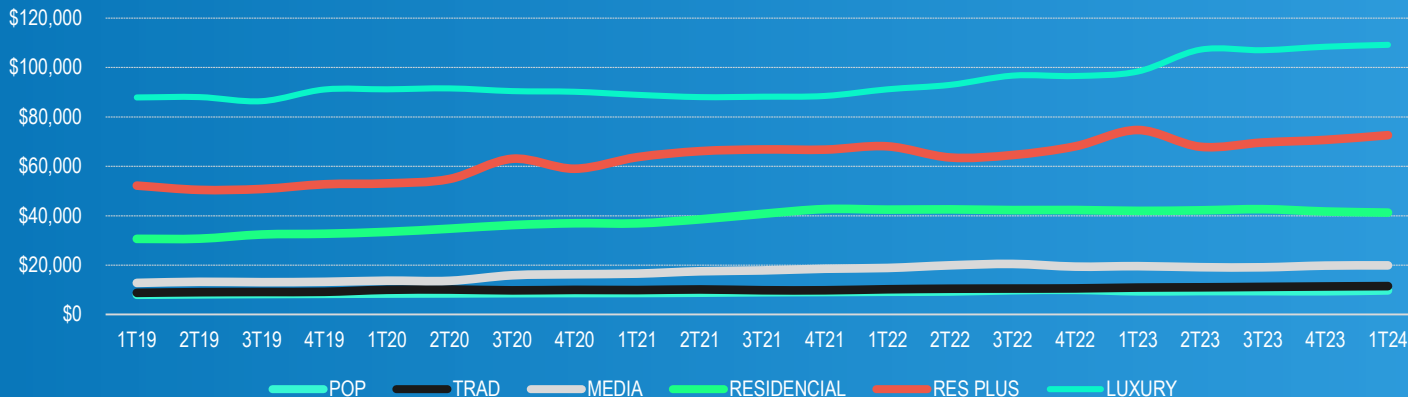
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 4T2023



En **Zona 1**, se concentra el 39.17% de las ventas de la ZM MTY, con 2,565 unidades desplazadas trimestrales.

PRECIOS

El precio por metro cuadrado al cierre del 1T2024 tuvo un incremento del 18.2% anual y la variación con respecto al 4T2023 fue del 1.2%.



STOCK ACTUAL

VIVIENDA VERTICAL

VIVIENDA HORIZONTAL

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	9,193	11,845	UNIDADES	37,402	34,686
VARIACIÓN	19.1%	-7.6%	VARIACIÓN	-9.2%	-2.1%
COMPORTEAMIENTO	↑	↓	COMPORTEAMIENTO	↓	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$5,294,068	\$5,720,047	VALORES	\$1,262,462	\$1,450,513
VARIACIÓN	9.7%	1.9%	VARIACIÓN	18.5%	2.7%
COMPORTEAMIENTO	↑	↑	COMPORTEAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

	VS. Anual	VS. Trimestral		VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$56,591	\$60,826	VALORES	\$12,216	\$13,239
VARIACIÓN	9.2%	1.6%	VARIACIÓN	10.2%	1.7%
COMPORTEAMIENTO	↑	↑	COMPORTEAMIENTO	↑	↑

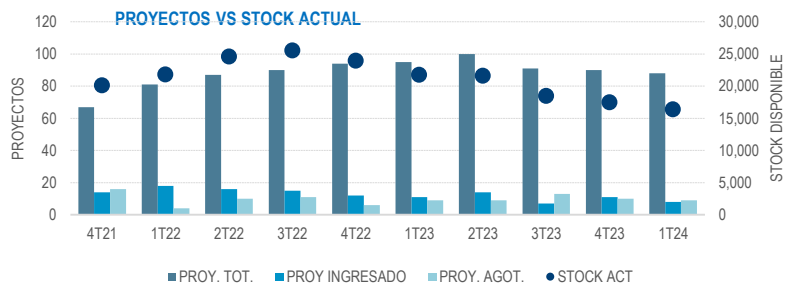
Segmento Social

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

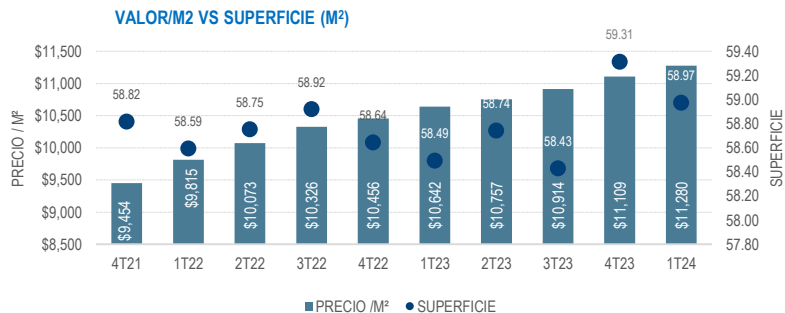


	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
VENTAS	3,941	3,658	3,418	3,971	4,063	4,480	4,799	4,103	3,935	3,246
STOCK	20,124	21,779	24,568	25,522	23,935	21,733	21,616	18,470	17,487	16,391
U INGRESADAS	6,162	5,313	6,207	4,989	2,825	2,370	4,682	1,150	3,240	2,130
PROYECTOS	67	81	87	90	94	95	100	91	90	88
MES INVENTARIO	12.86	14.68	17.29	19.15	18.87	15.35	13.23	15.75	13.49	43.10
VELOCIDAD DE VENTA	7.8%	6.8%	5.8%	5.2%	5.3%	6.5%	7.6%	6.3%	7.4%	2.3%

Nota metodológica: se ajusta la serie histórica por segmento de la vivienda.



En el actual trimestre se registran **16,391** unidades disponibles, y **88** proyectos activos.



El precio por m² promedio actual es de **\$11,280/m²**.

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

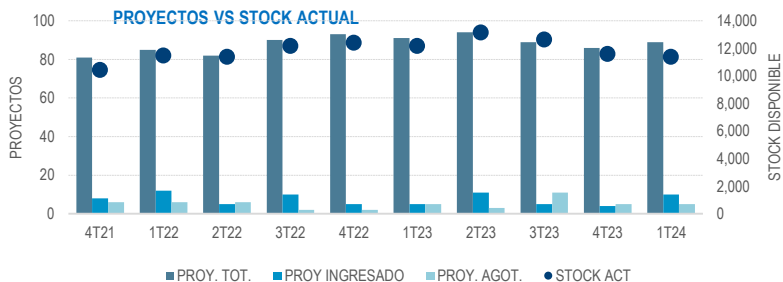
Segmento Medio - CASAS

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

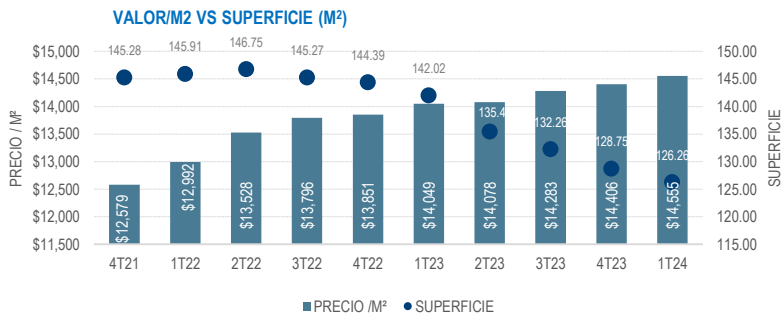


	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
VENTAS	595	810	520	477	834	696	807	1,155	1,350	1,616
STOCK	10,440	11,476	11,375	12,168	12,404	12,175	13,134	12,633	11,601	11,392
U INGRESADAS	1,474	2,013	562	1,247	875	950	2,587	591	654	1,620
PROYECTOS	81	85	82	90	93	91	94	89	86	89
MES INVENTARIO	45.61	33.26	67.94	67.10	42.15	51.30	43.98	34.47	25.63	21.15
VELOCIDAD DE VENTA	2.2%	3.0%	1.5%	1.5%	2.4%	1.9%	2.3%	2.9%	3.9%	4.6%

Nota metodológica: se ajusta la serie histórica por segmento de la vivienda.



En el trimestre actual se registran **11,392 unidades disponibles**, y **89 proyectos activos**.



El precio por m² actual en la zona es de **\$14,555**.

El tamaño promedio de las unidades es de **126 m²**.

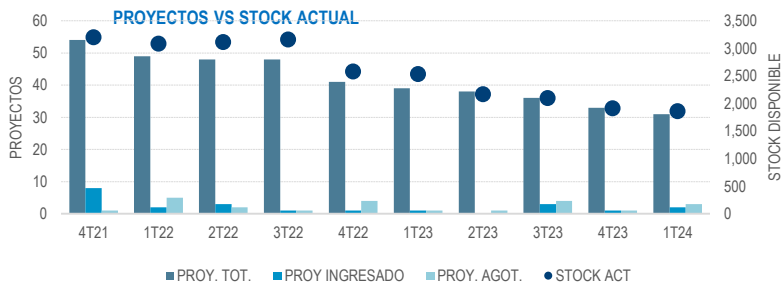
Segmento Medio – DEPTOS.

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

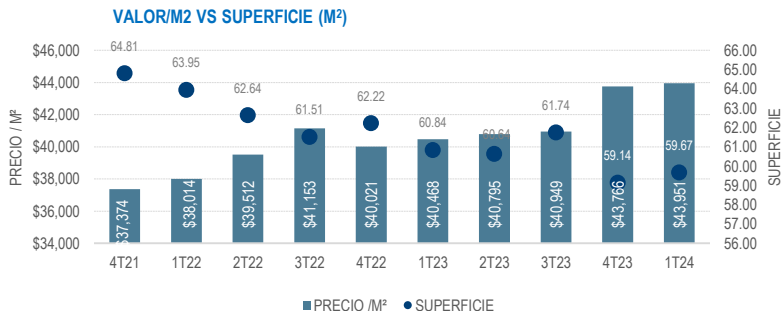


	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
VENTAS	451	399	365	310	168	176	146	203	250	318
STOCK	3,202	3,085	3,110	3,156	2,581	2,534	2,165	2,099	1,912	1,859
U INGRESADAS	812	474	535	215	50	285	0	367	216	283
PROYECTOS	54	49	48	48	41	39	38	36	33	31
MES INVENTARIO	18.58	21.50	25.95	28.22	53.76	40.73	57.98	29.95	24.55	17.54
VELOCIDAD DE VENTA	5.4%	4.7%	3.9%	3.5%	1.9%	2.5%	1.7%	3.3%	4.1%	5.5%

Nota metodológica: se ajusta la serie histórica por segmento de la vivienda.



En el trimestre actual se registran **1,859 unidades disponibles**, y un total de **31 proyectos activos**.



El precio por m² actual en la zona es de **\$43,951/m²**.

El tamaño promedio de las unidades es de **59.6 m²**.

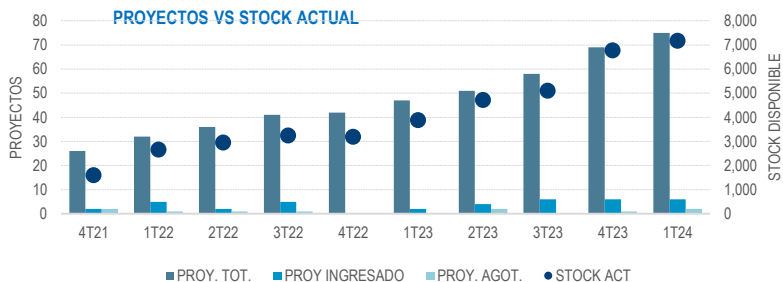
Segmento Residencial y Res. Plus CASAS

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

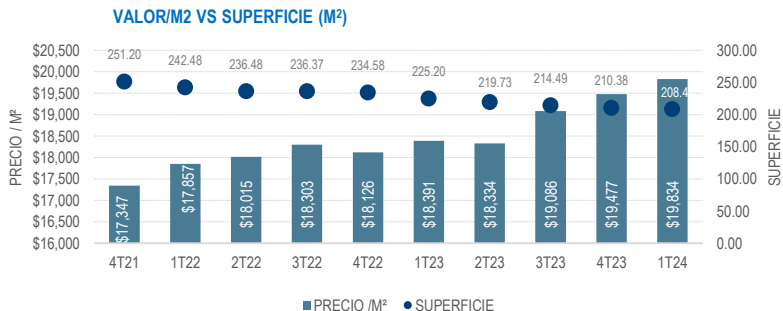


	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
VENTAS	127	187	140	128	104	160	175	185	399	403
STOCK	1,589	2,655	2,945	3,236	3,183	3,883	4,715	5,097	6,768	7,172
U INGRESADAS	28	1,086	161	378	0	285	200	439	1,335	674
PROYECTOS	26	32	36	41	42	47	51	58	69	75
MES INVENTARIO	40.64	21.40	58.48	67.33	90.52	57.10	72.02	76.63	38.71	53.39
VELOCIDAD DE VENTA	2.5%	4.7%	1.7%	1.5%	1.1%	1.8%	1.4%	1.3%	2.6%	2.0%

Nota metodológica: se ajusta la serie histórica por segmento de la vivienda.



En el actual trimestre se registran **7,172 unidades disponibles**, y hay un total de **75 proyectos** en venta.



El precio por m² promedio actual es de \$19,834, con una superficie promedio de 208 m² habitables.

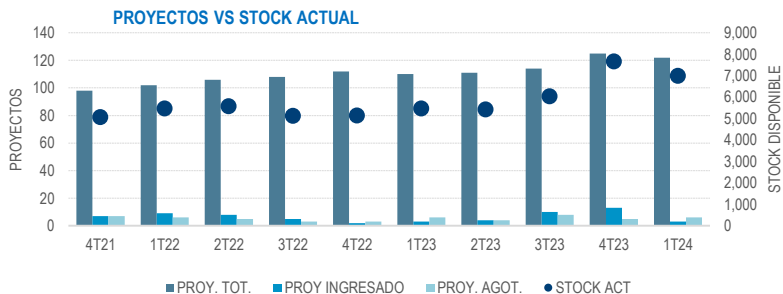
Segmento Residencial y Res. Plus DEPTO

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

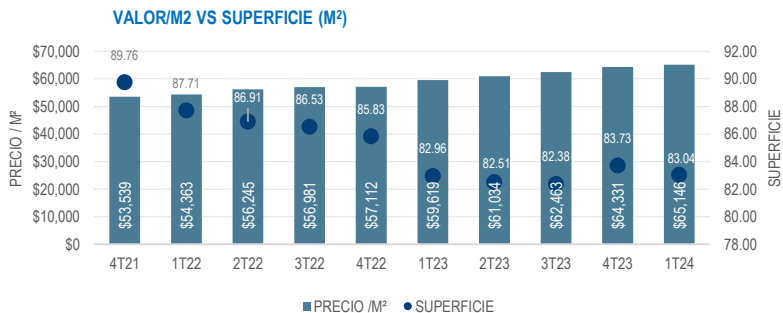


	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
VENTAS	591	762	878	788	568	468	540	716	913	818
STOCK	5,056	5,466	5,577	5,121	5,130	5,464	5,419	6,039	7,661	6,993
U INGRESADAS	953	1,123	760	413	40	666	273	1,106	2,493	142
PROYECTOS	98	102	106	108	112	110	111	114	125	122
MES INVENTARIO	22.68	16.35	23.71	21.06	25.76	30.78	32.62	20.87	18.32	25.65
VELOCIDAD DE VENTA	4.4%	6.1%	4.2%	4.7%	3.9%	3.2%	3.1%	4.8%	5.5%	3.6%

Nota metodológica: se ajusta la serie histórica por segmento de la vivienda.



En el actual trimestre se registran **6,993 unidades disponibles**, y hay un total de **122 proyectos** en venta.



El precio por m² promedio actual es de **\$65,146/m²**, con una superficie promedio de **83 m² habitables**.

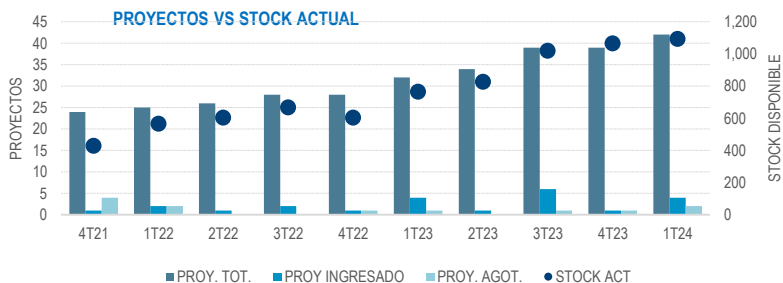
Segmento Luxury DEPTOS

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

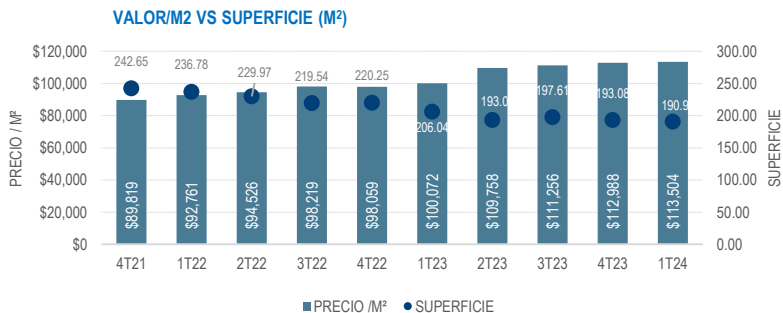


	4T2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	1T2024
VENTAS	79	39	33	66	73	97	107	146	102	124
STOCK	429	566	603	668	603	764	827	1,019	1,065	1,092
U INGRESADAS	39	43	70	131	8	238	158	338	148	141
PROYECTOS	24	25	26	28	28	32	34	39	39	42
MES INVENTARIO	17.16	19.61	27.53	17.09	25.70	19.96	21.36	15.58	30.70	26.42
VELOCIDAD DE VENTA	5.8%	5.1%	3.6%	5.9%	3.9%	5.0%	4.7%	6.4%	3.3%	3.9%

Nota metodológica: se ajusta la serie histórica por segmento de la vivienda.



En el actual trimestre se registran 1,092 unidades disponibles, y hay un total de 42 proyectos.



El valor por m² es de \$113,504 m², y una superficie promedio de 191 m².

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.