

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

Zona Metropolitana de la CDMX / 1^{er} TRIMESTRE 2019

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL (4T2018 VS 1T2019)



U. Vendidas
-5.2%



Stock actual
-4.1%



El número de **proyectos en**
venta creció un
1.2%



U. Ingresadas
-38.2%

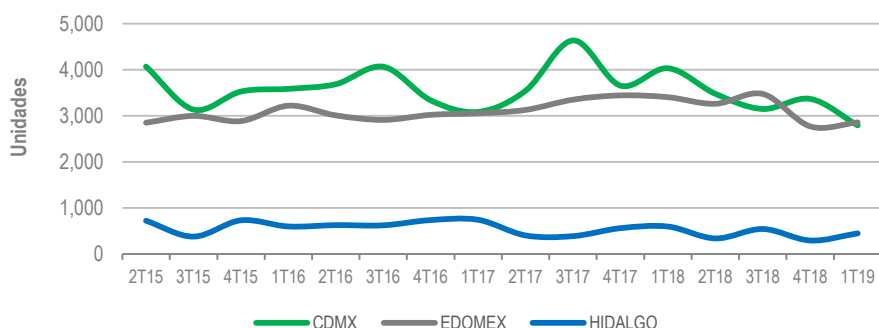


Proyectos Vendidos
-5.8%

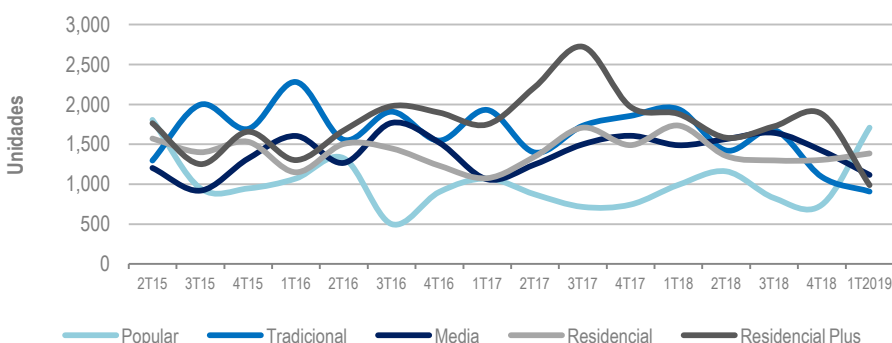


Precio/m²
1.3%

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE UNIDADES VENDIDAS



Al 1T2019 se vendieron **6,107 unidades**, donde el **46%** corresponde a la **CDMX** y el **54%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx. e Hidalgo**.



El comportamiento de las ventas del trimestre actual con respecto al 4T2018 fue negativa para los segmentos **Tradicional, Media y Residencial Plus**; y positiva para el **Popular y Residencial**.

La variación general trimestral fue de -5.2% (4T18 vs. 1T19) y -16.9% solo en la CDMX.

ÍNDICES SOCIO DEMOGRÁFICOS



Habitantes
16,083,553



Hogares
4,512,782



Habitantes por
hogar
3.6



NSE
Predominante
D+



Tasa de
desempleo
4.2%



PIB Estatal
(Méx y CDMX)
\$3,543,190 mdp

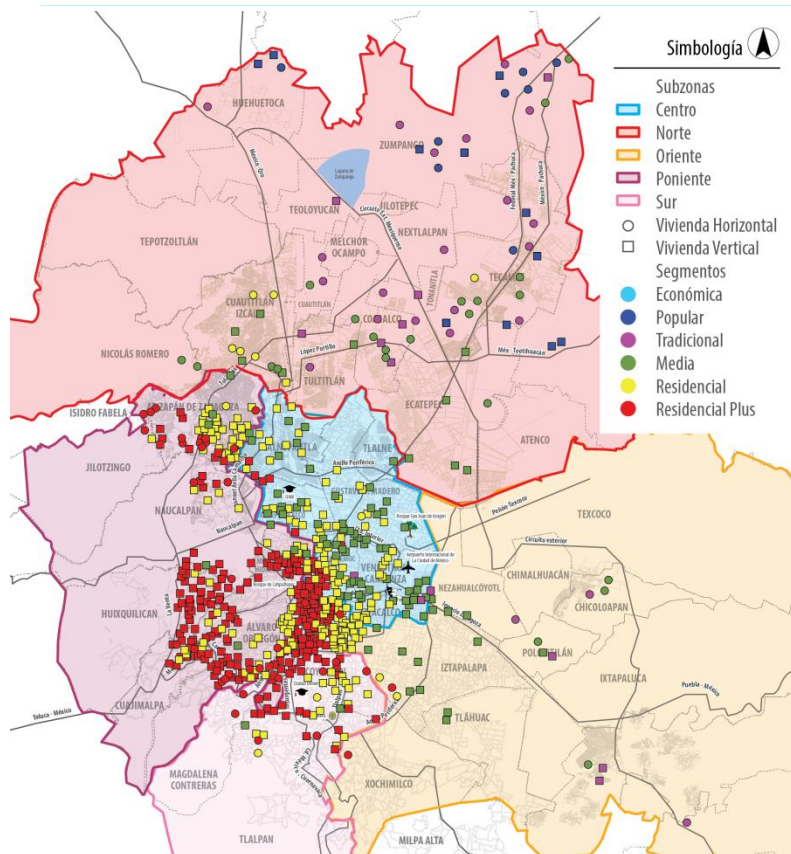


PIB Per Cápita
(Prom. Méx y CDMX)
\$167,659



Tenencia de la vivienda
62.0% Propia
21.1% Alquilada

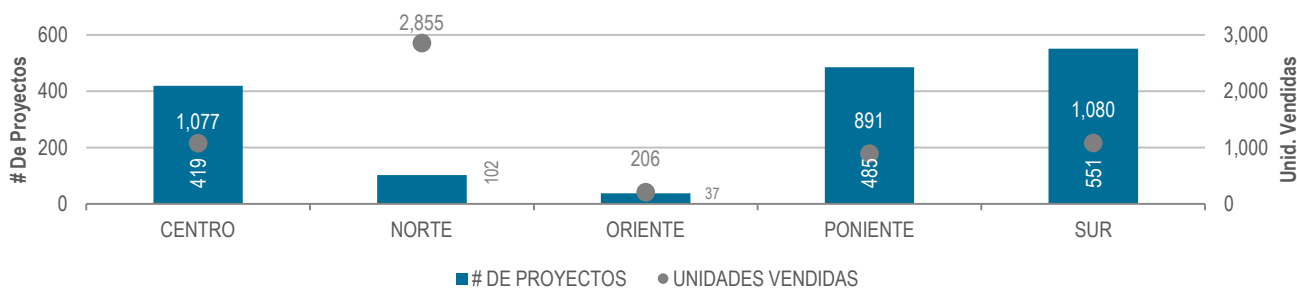
COMPORTAMIENTO POR ZONAS



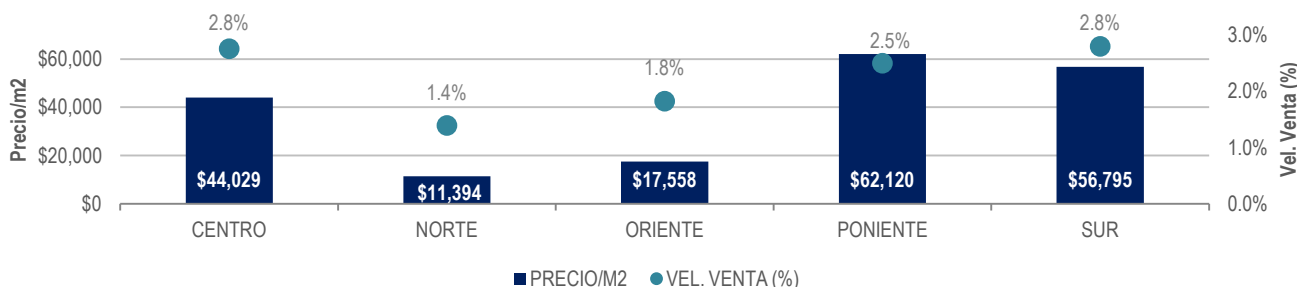
La mayor concentración de **proyectos** se presenta en las zonas **Poniente** (Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo, Atizapán, Huixquilucan, Naucalpan y Jilotzingo), y **Sur** (Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras y Tlalpan); con el 65.0% del total de desarrollos activos al 1T2019.

En volumen de ventas, la **Zona Norte** (Coacalco, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Acolman, Zumpango, Cuautitlán Izcalli y Teoloyucan), participa con el 46.7%, con 2,855 unidades vendidas al 1T2019, siendo también la zona que concentra el mayor stock, enfocándose principalmente en los segmentos bajos.

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 1T2019



PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 1T2019

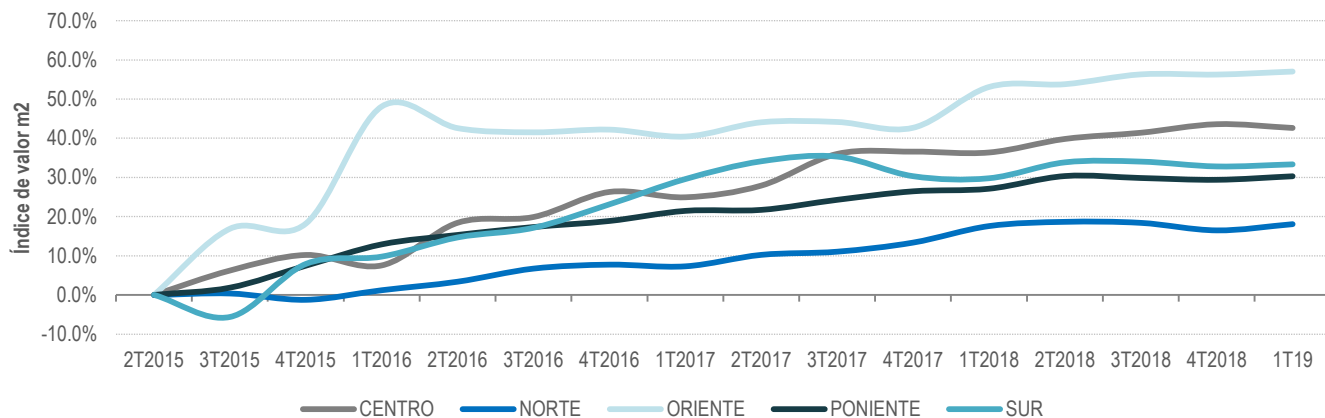


VALORES

Con respecto al 4T2018 se observa un **aumento general del 0.9% en los valores promedio de venta y del 1.3% en el valor por m²**; mientras el tamaño promedio de las unidades es **de 87.4 m² al cierre del 1T2019**.

ÍNDICE DE VALOR M² (BASE 2T2015) POR SUBZONAS

VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



STOCK ACTUAL

Vivienda Vertical		
	VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	28,556	33,475
VARIACIÓN	17.2%	-1.1%
COMPORTAMIENTO	↑	↓

Vivienda Horizontal		
	VS. Anual	VS. Trimestral
UNIDADES	29,190	25,969
VARIACIÓN	-11.0%	-7.7%
COMPORTAMIENTO	↓	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$4,398,037	\$4,841,574
VARIACIÓN	10.1%	-0.1%
COMPORTAMIENTO	↑	↓

Vivienda Horizontal		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$1,129,503	\$1,155,526
VARIACIÓN	2.3%	2.4%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

PRECIO/M² PROMEDIO

Vivienda Vertical		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$42,242	\$45,617
VARIACIÓN	8.0%	0.4%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

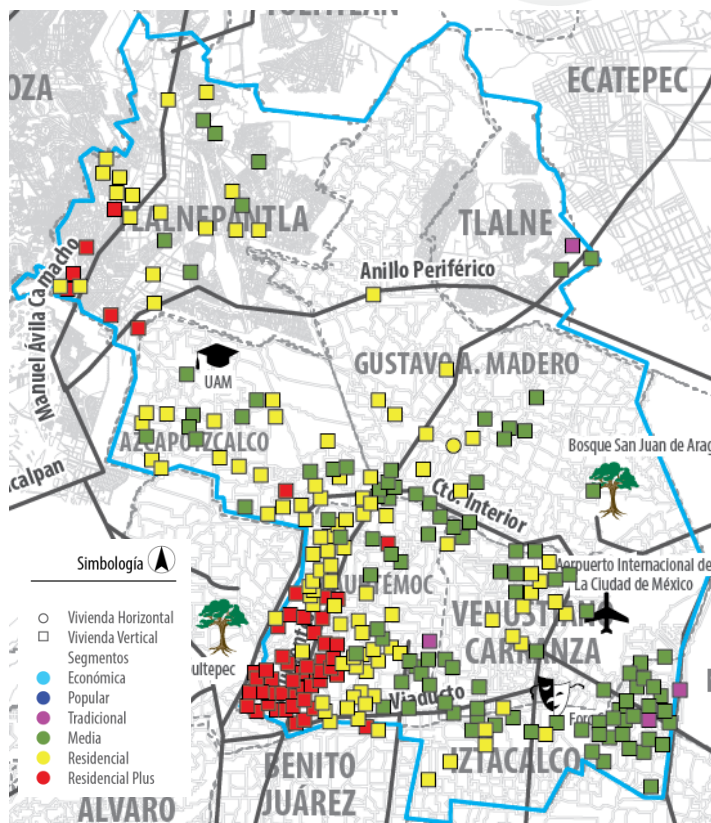
Vivienda Horizontal		
	VS. Anual	VS. Trimestral
VALORES	\$12,550	\$12,350
VARIACIÓN	-1.6%	1.8%
COMPORTAMIENTO	↓	↑

SUB ZONA CENTRO

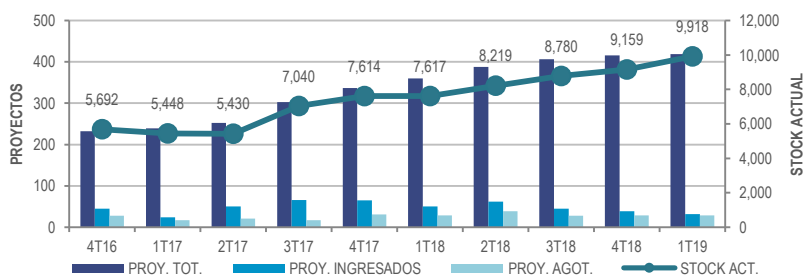
La sub zona Centro contempla las alcaldías Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Venustiano Carranza; así como el municipio de Tlalnepantla.

CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA CENTRO

	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
VENTAS	1,319	1,328	1,452	2,027	1,759	1,856	1,663	1,425	1,443	1,077
STOCK	5,692	5,448	5,430	7,040	7,614	7,617	8,219	8,780	9,159	9,918
UNIDADES INGRESADAS	1,814	1,440	1,686	3,597	2,268	1,735	2,365	1,349	1,520	1,971
PROYECTOS	232	239	252	303	337	360	388	406	416	419
MESES DE INVENTARIO	8.7	7.7	8.2	8.7	10.2	9.8	11.1	13.2	29.0	15.5
VELOCIDAD DE VENTAS	4.6%	4.9%	4.5%	4.5%	3.9%	4.0%	3.6%	3.1%	2.9%	2.8%



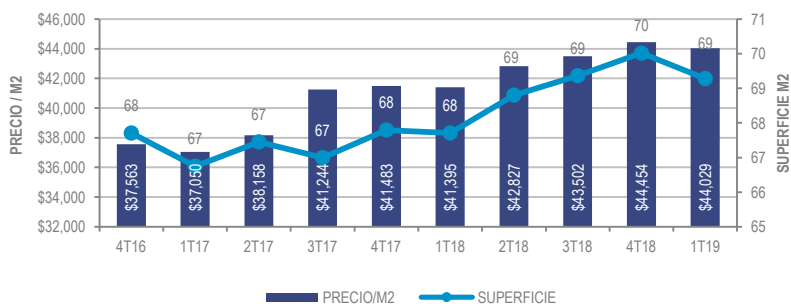
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 9,918 unidades disponibles y 419 proyectos activos en la zona; 59 más que en el 1T18.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m² promedio actual es de \$44,029, 6.4% mayor que en el 1T18.

El tamaño promedio de las unidades disminuyó un metro cuadrado, quedando en 69 m² promedio.

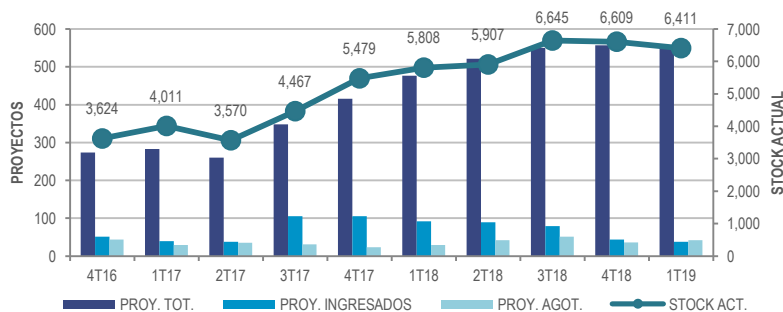
SUB ZONA SUR

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

CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA SUR

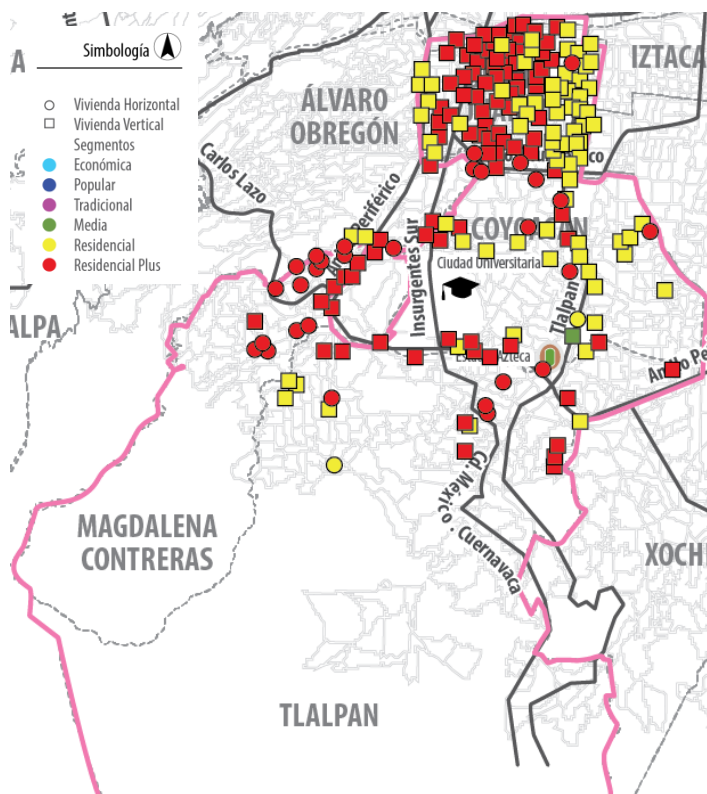
	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
VENTAS	1,024	783	982	1,365	974	1,199	1,083	1,129	1,008	1,080
STOCK	3,624	4,011	3,570	4,467	5,479	5,808	5,907	6,645	6,609	6,411
UNIDADES INGRESADAS	1,368	1,888	734	2,090	2,161	1,582	1,811	1,523	671	960
PROYECTOS	274	283	260	348	416	477	521	550	557	551
MESES DE INVENTARIO	7.6	7.4	7.8	7.2	11	10.6	11.1	13.3	14.6	14.8
VELOCIDAD DE VENTAS	4.6%	5.0%	4.4%	5.0%	3.8%	3.9%	3.7%	3.3%	2.9%	2.8%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



En el trimestre actual se registran 6,411 unidades disponibles y 551 proyectos activos, 74 proyectos más que en el 1T18.

El precio por m² actual en la zona es de \$56,795, es decir 0.5% más que en el 4T18.

En cuanto a la superficie, pasó de 97 m² a 96 m².

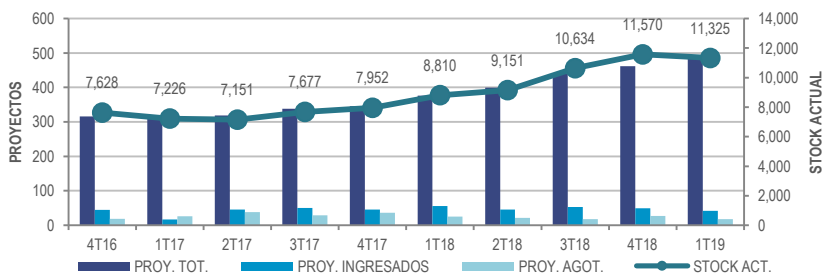
SUB ZONA PONIENTE

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

CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA PONIENTE

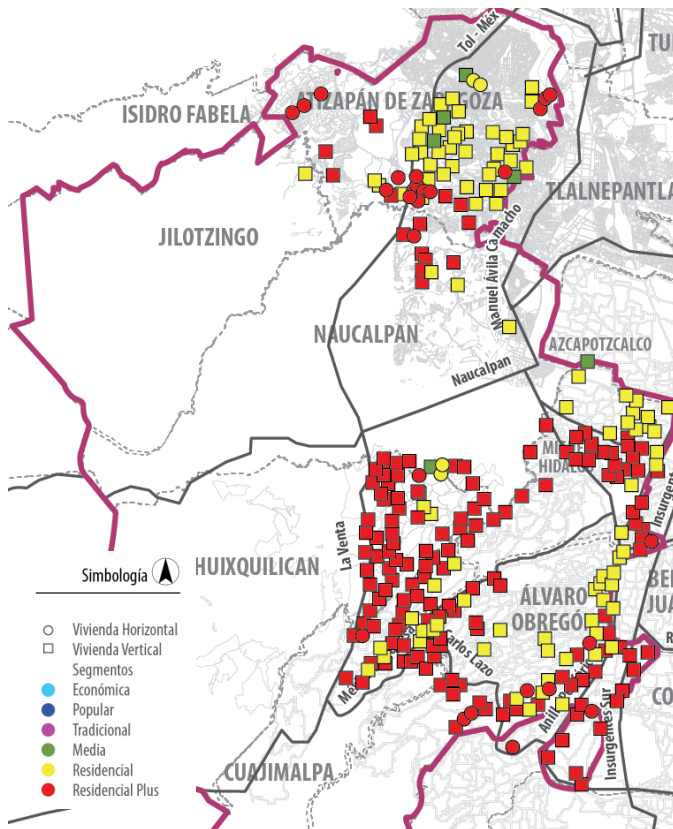
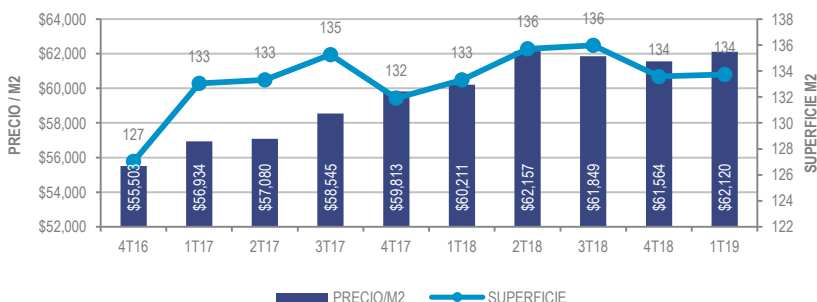
	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
VENTAS	1,388	1,353	1,731	1,889	1,427	1,467	1,086	1,119	1,365	891
STOCK	7,628	7,226	7,151	7,677	7,952	8,810	9,151	10,634	11,570	11,325
UNIDADES INGRESADAS	2,386	1,055	1,949	2,617	1,893	2,351	1,579	2,139	1,827	1,047
PROYECTOS	316	308	319	338	346	376	399	439	462	485
MESES DE INVENTARIO	9	9.6	8.8	8.4	10.2	10.5	11.5	14.1	16.7	16.5
VELOCIDAD DE VENTAS	4.2%	3.8%	4.0%	4.3%	3.6%	3.7%	3.4%	3.0%	2.6%	2.5%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



En el actual trimestre se registran **11,325 unidades disponibles**, lo que representa una disminución del -2.1% con respecto al 4T2018; **y hay un total de 485 proyectos**, 5.0% más que en el trimestre anterior.

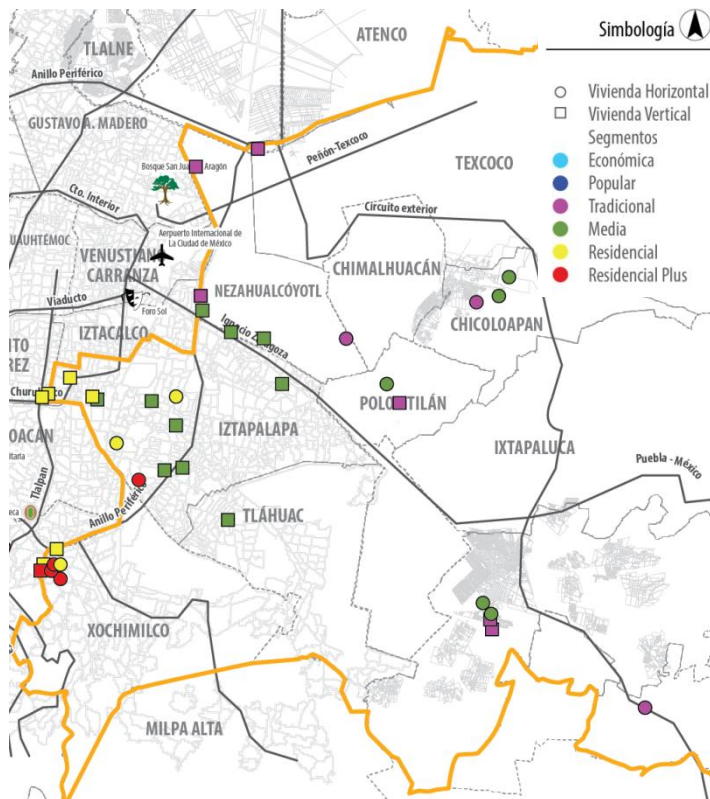
El precio por m² promedio ha presentado un aumento del 0.9% trimestral, con lo que en este 1T2019 el promedio es de **\$62,120/m²**, el más alto de la ZMCDMX.

SUB ZONA ORIENTE

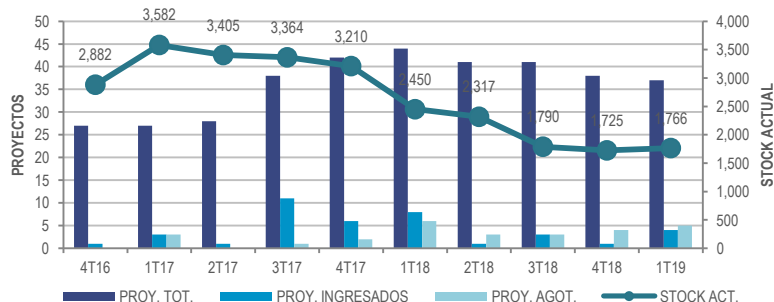
La sub zona Oriente contempla las alcaldías Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco; así como los municipios de Chalco, Chicoloapan, La Paz, Texcoco, Nezahualcóyotl y Tlalmanalco.

CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA ORIENTE

	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
VENTAS	339	255	388	322	450	715	267	714	157	206
STOCK	2,882	3,582	3,405	3,364	3,210	2,450	2,317	1,790	1,725	1,766
UNIDADES INGRESADAS	60	940	300	185	220	273	6	225	40	411
PROYECTOS	27	27	28	38	42	44	41	41	38	37
MESES DE INVENTARIO	22.8	31	26.3	26.5	25	21.7	23.7	23.4	25.8	23.7
VELOCIDAD DE VENTAS	2.6%	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%	2.1%	1.9%	1.7%	1.8%



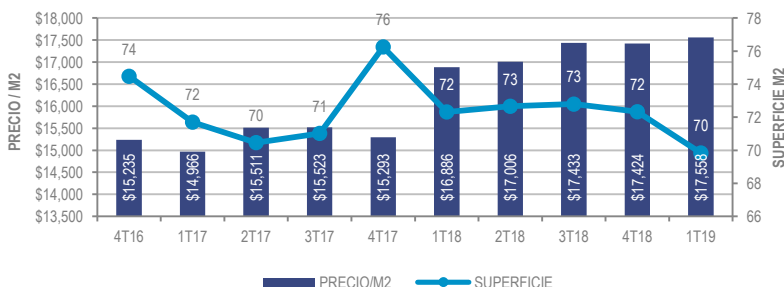
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 1,766 unidades disponibles y hay un total de 37 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



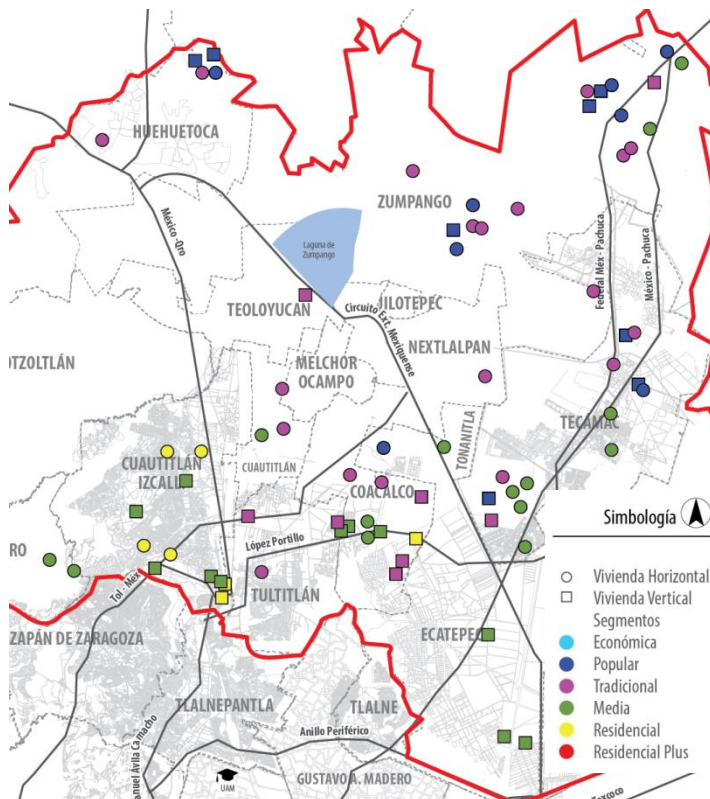
Los valores por m² han presentado un aumento del de 0.8% trimestral, quedando en este 1T19 en \$17,558/m².

SUB ZONA NORTE

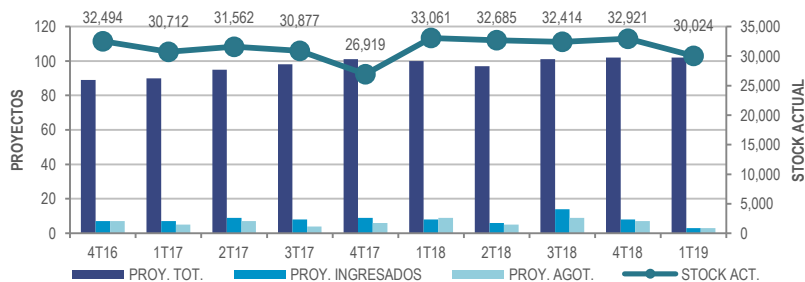
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán y Zumpango.

CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA NORTE

	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
VENTAS	3,031	3,171	2,532	2,779	3,058	2,804	2,988	2,788	2,467	2,855
STOCK	32,494	30,712	31,562	30,877	26,919	33,061	32,685	32,414	32,921	30,024
UNIDADES INGRESADAS	3,452	2,909	2,656	841	645	9,483	1,912	2,503	3,258	136
PROYECTOS	89	90	95	98	101	100	97	101	102	102
MESES DE INVENTARIO	32	30	34	31.8	27.8	32.6	35.2	36.7	38.4	33.7
VELOCIDAD DE VENTAS	1.6%	1.6%	1.5%	1.6%	1.6%	1.6%	1.5%	1.4%	1.3%	1.4%



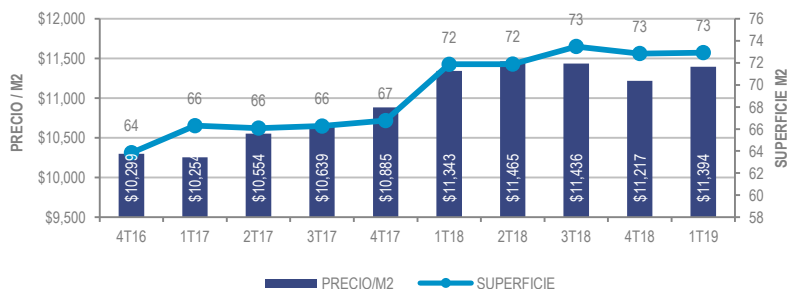
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 30,024 unidades y un total de 102 proyectos en venta, mismos que en el trimestre anterior.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

*VALORES M2 AJUSTADOS CON LA INFLACIÓN POR MEDIO DEL INPC.



El precio por m² promedio registró un aumento trimestral del 1.6%, quedando actualmente en \$11,394/m², manteniéndose como el más bajo de las zonas analizadas.

tinsa



info@tinsamexico.mx

TINSA MÉXICO

Paseo de la Reforma 373, Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500

México CDMX Tels.: 5080 9090 y 0180022 TINSA (84672)

www.tinsamexico.mx

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.