

INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA

Zona Metropolitana de Monterrey / 3^{er} Trimestre 2020

RESUMEN DE MERCADO 3T2020



U. Ventidas
6,967 unidades



Stock actual
34,672 unidades



Proyectos en venta
328 desarrollos

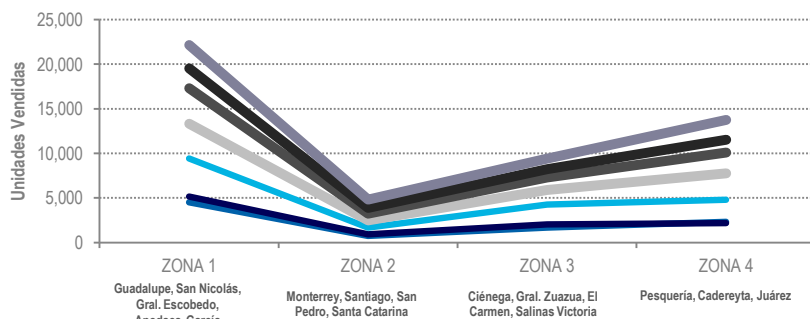


Proyectos Vendidos
25 desarrollos



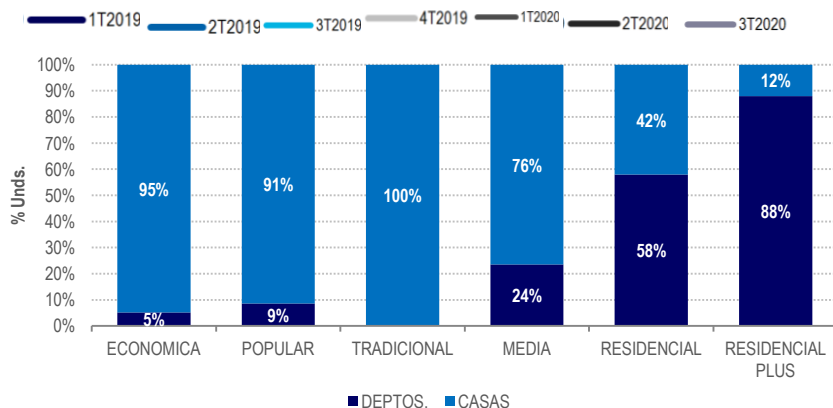
Precio/m²
\$14,514
+1.8%

UNIDADES VENDIDAS POR ZONAS Y SEGMENTO



Al 3T2020 se vendieron **6,967 unidades de vivienda nueva**, donde el **15%** corresponde a unidades verticales y el **85%** a horizontales.

Los municipios de **Juárez, García y Apodaca**, concentran el **53%** de las ventas de la ZM MTY, es decir 3,710 unidades, principalmente en los segmentos Popular y Tradicional.



Las unidades vendidas se distribuyen en 6 segmentos: Económica con el 11%, Popular con el 53%, Tradicional con el 11%, Media con el 14%, Residencial y Residencial Plus con el 11%.

ÍNDICES SOCIODEMOGRÁFICOS



Habitantes
4,689,601



Hogares
1,270,021



Habitantes por hogar
3.7



NSE Predominante
D+



Tasa de desempleo
3.8%

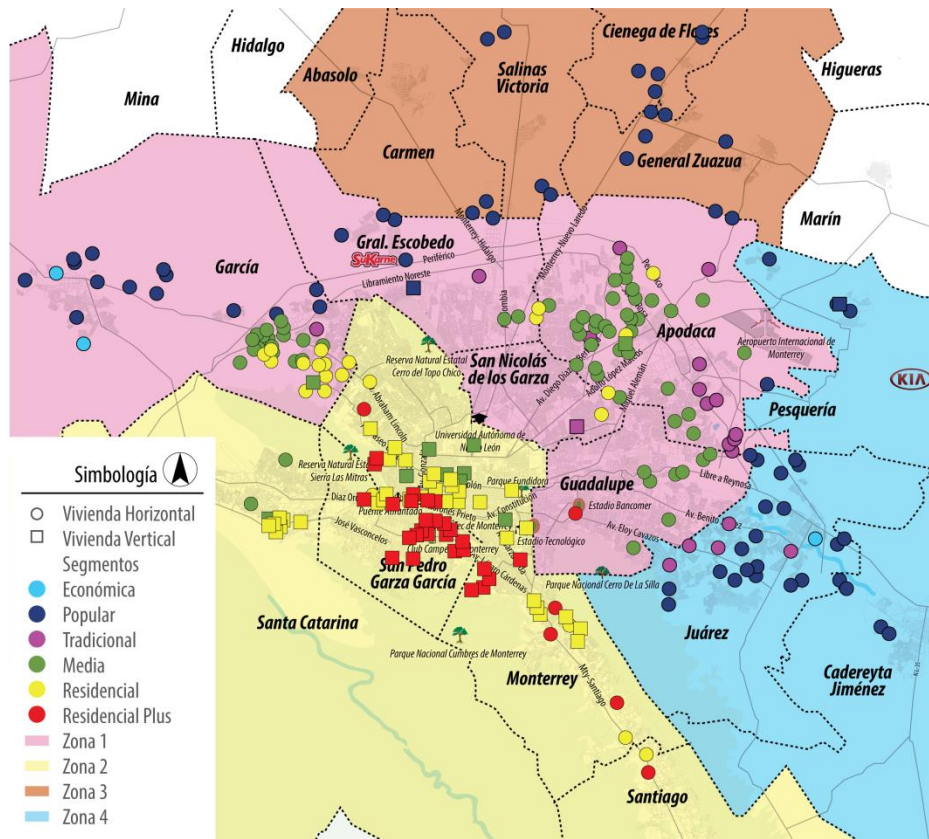


PIB Estatal
\$1,695,715 mdp



Tenencia de la vivienda
74.2% Propia
15.0% Alquilada

COMPORTAMIENTO POR SEGMENTOS



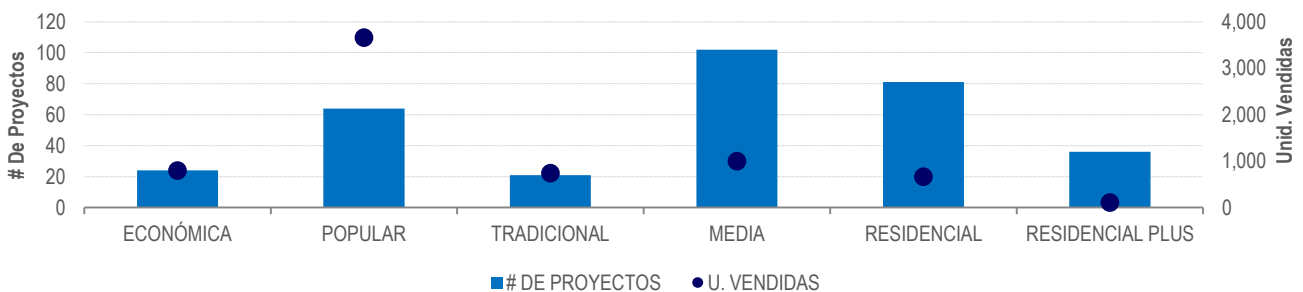
En la ZM MTY hay un total de 328 proyectos en venta en este 3T2020, distribuidos en 6 segmentos.

En los segmentos de vivienda Económica, Popular y Tradicional se concentran 109 proyectos en venta, es decir el 33% del total de la ZM MTY, principalmente en los municipios de Apodaca, García y Juárez.

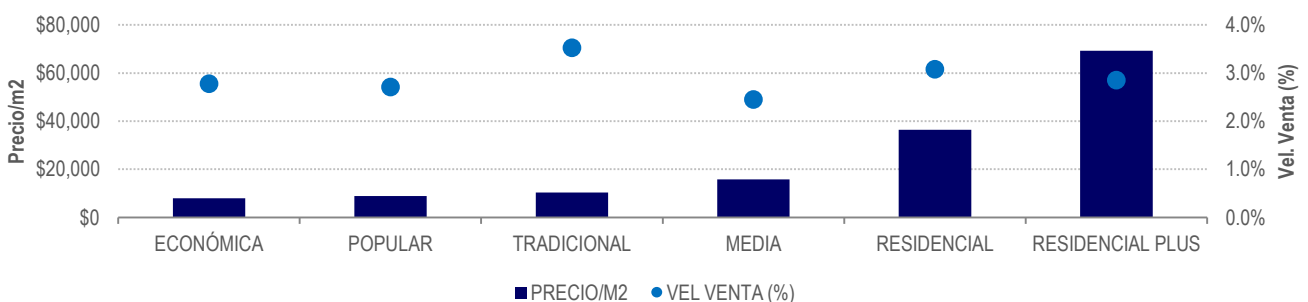
Para el segmento Medio, hay un total de 102 proyectos en venta, principalmente en los municipios de Monterrey, García y Apodaca.

Para los segmentos Residencial y Residencial Plus, actualmente hay un total de 117 proyectos, y estos se ubican principalmente en los municipios de Santa Catarina, San Pedro Garza García, y Monterrey.

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 3T2020



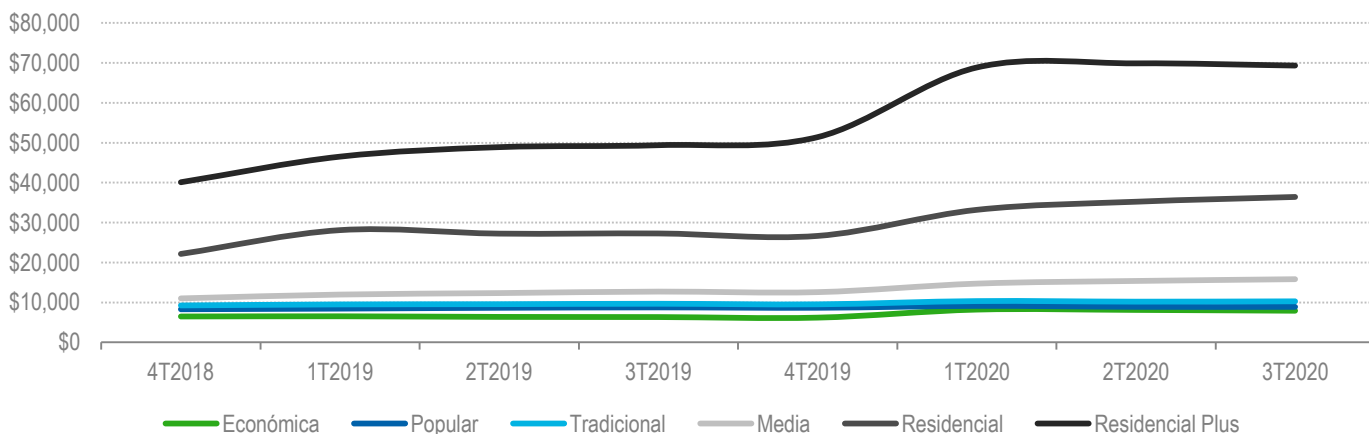
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 3T2020




VALORES

Con respecto al 2T2020 se observa una ligera variación **del 1.8%, pasando de \$14,255/m² a \$14,514/m², lo que indica un mercado estático en valores.** Con respecto al tamaño de las unidades, al 3T2020 la **superficie del mercado tampoco presentó variaciones, con un área promedio de 88 m².**

ÍNDICE DE VALOR M² POR SEGMENTO




STOCK ACTUAL

Vivienda Vertical	
	VS. Trimestral
UNIDADES	5,102
VARIACIÓN	16.9%
COMPORTAMIENTO	


Vivienda Horizontal	
	VS. Trimestral
UNIDADES	29,570
VARIACIÓN	0.9%
COMPORTAMIENTO	

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical	
	VS. Trimestral
VALORES	\$5,575,665
VARIACIÓN	-3.6%
COMPORTAMIENTO	

Vivienda Horizontal	
	VS. Trimestral
VALORES	\$932,152
VARIACIÓN	-2.1%
COMPORTAMIENTO	

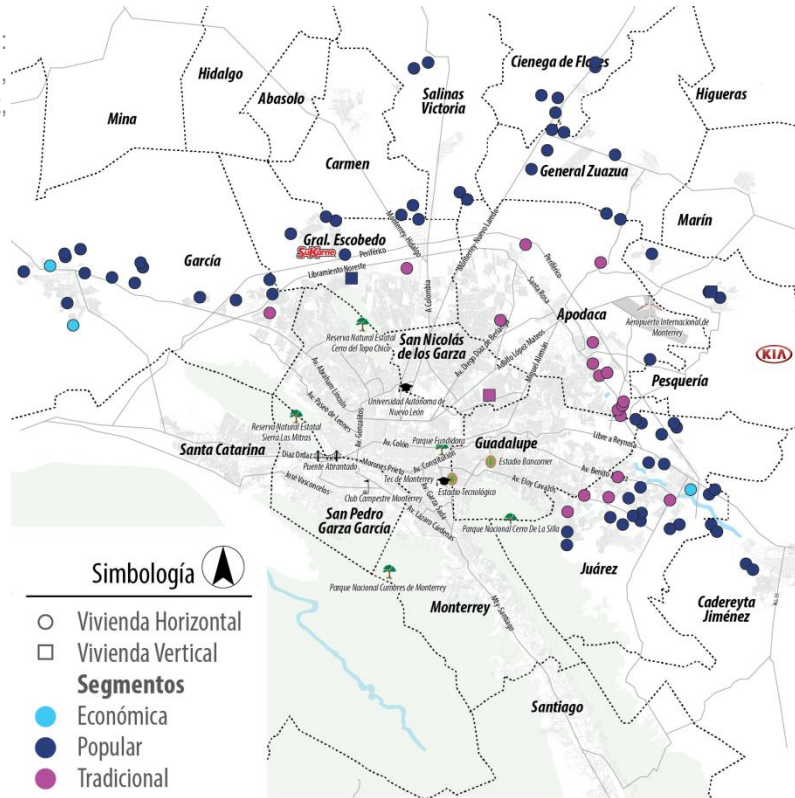
PRECIO/M² PROMEDIO

Vivienda Vertical	
	VS. Trimestral
VALORES	\$48,887
VARIACIÓN	1.0%
COMPORTAMIENTO	

Vivienda Horizontal	
	VS. Trimestral
VALORES	\$10,006
VARIACIÓN	0.8%
COMPORTAMIENTO	

SEGMENTO SOCIAL (ECONÓMICA, POPULAR Y TRADICIONAL)

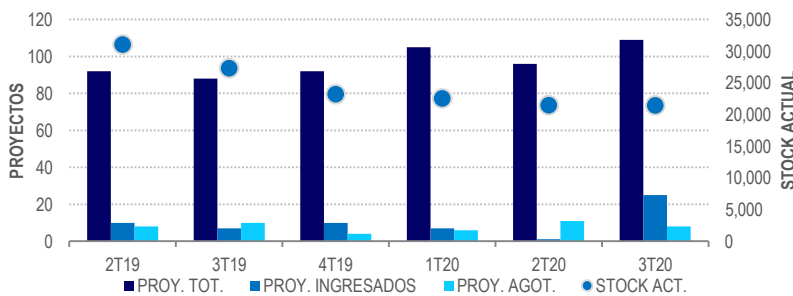
Los municipios que participan en estos segmentos son: Apodaca, Cadereyta, Ciénega de Flores, El Carmen, García, Gral. Escobedo, Gral. Zuauza, Guadalupe, Juárez, Pesquería, Salinas Victoria y San Nicolás de los Garza.



CUADRO RESUMEN

	2T2019	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020
STOCK	31,048	27,315	23,215	22,546	21,473	21,442
UNIDADES INGRESADAS	3,920	4,420	3,524	2,626	150	7,997
PROYECTOS	92	88	92	105	96	109
MESES DE INVENTARIO	17.0	15.4	11.5	8.7	11.3	9.8
VELOCIDAD DE VENTAS	2.2%	2.2%	2.5%	2.9%	2.5%	2.8%

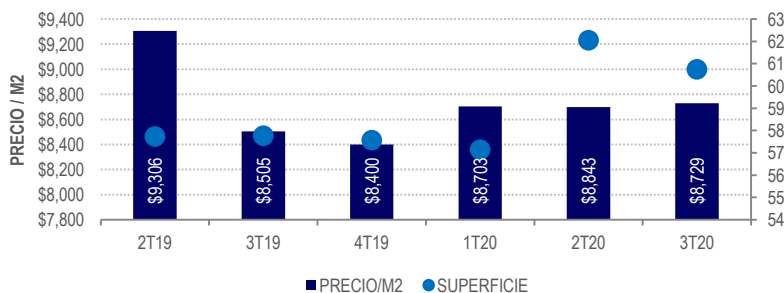
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 21,442 unidades disponibles y 109 proyectos activos dentro de los segmentos de interés social.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



El precio promedio actual es de \$530,968 y \$8,729/m².

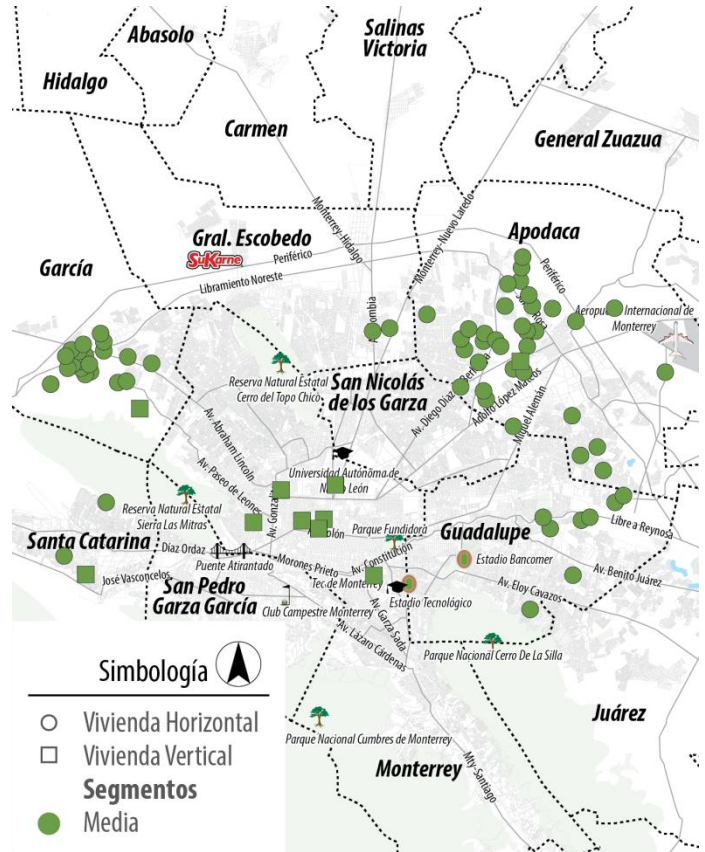
El tamaño promedio de las unidades en venta es de 61 m².

SEGMENTO MEDIO

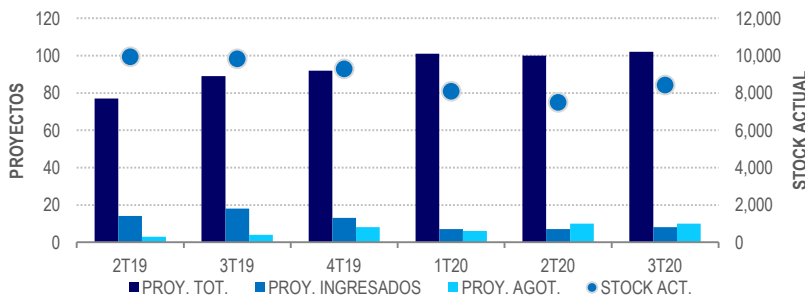
Los municipios que participan en este segmento son: Apodaca, García, Gral. Escobedo, Guadalupe, Monterrey y Santa Catarina.

CUADRO RESUMEN

	2T2019	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020
STOCK	9,940	9,832	9,292	8,092	7,497	8,426
UNIDADES INGRESADAS	2,654	2,330	2,242	981	854	1,414
PROYECTOS	77	89	92	101	100	102
MESES DE INVENTARIO	18.9	17.0	16.0	15.3	14.7	17.5
VELOCIDAD DE VENTAS	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.8%	2.4%



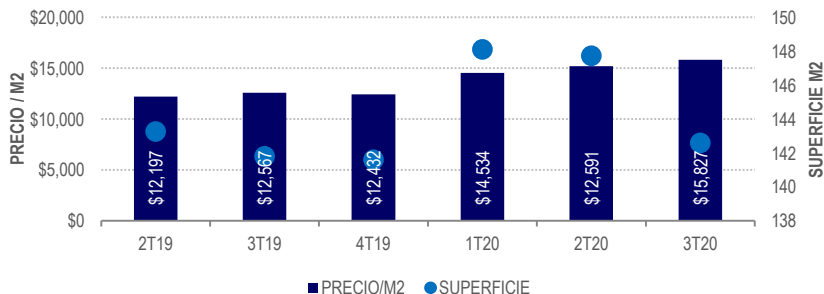
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se registran 8,426 unidades disponibles y 102 proyectos activos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



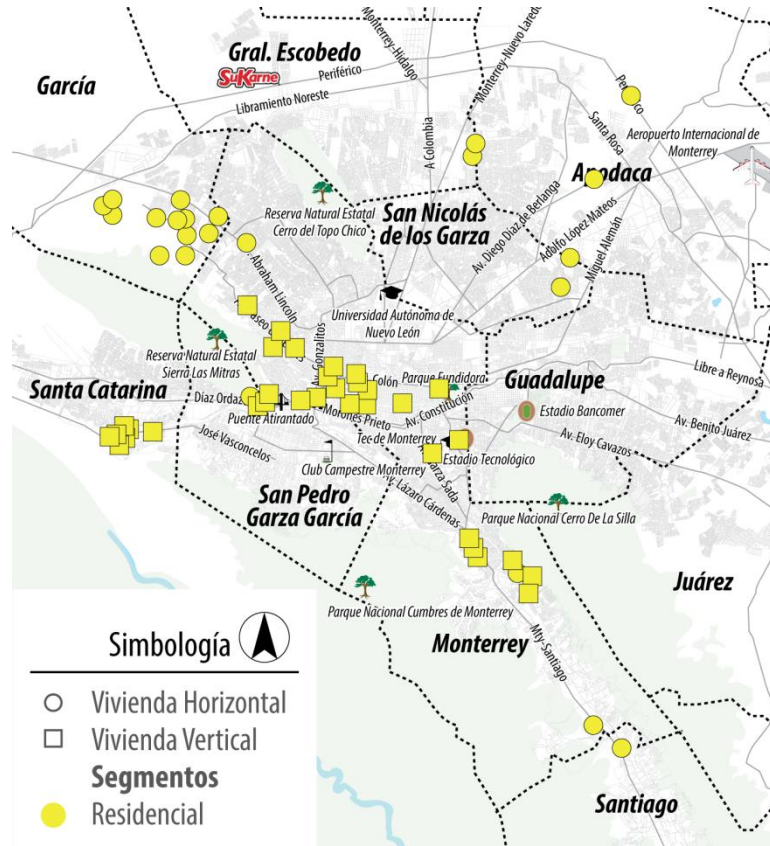
El valor promedio en el segmento Medio es de \$1,933,432 y \$15,827/m²., con una superficie promedio de 143 m².

SEGMENTO RESIDENCIAL

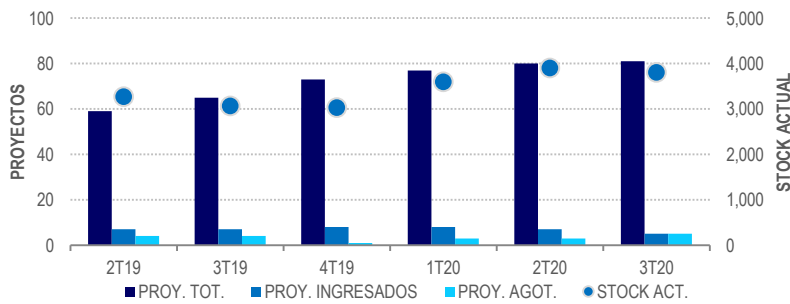
Los municipios que participan en este segmento son: Apodaca, García, Gral. Escobedo, Monterrey, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y Santiago.

CUADRO RESUMEN

	2T2019	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020
STOCK	3,271	3,067	3,030	3,598	3,903	3,806
UNIDADES INGRESADAS	759	516	836	1,422	836	631
PROYECTOS	59	65	73	77	80	81
MESES DE INVENTARIO	17.1	13.9	10.3	11.3	12.4	11.3
VELOCIDAD DE VENTAS	2.5%	2.8%	3.3%	3.1%	3.0%	3.1%



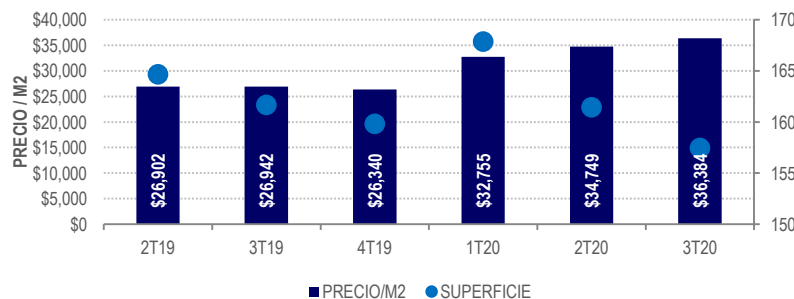
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **3,806 unidades disponibles** y hay un total de 81 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



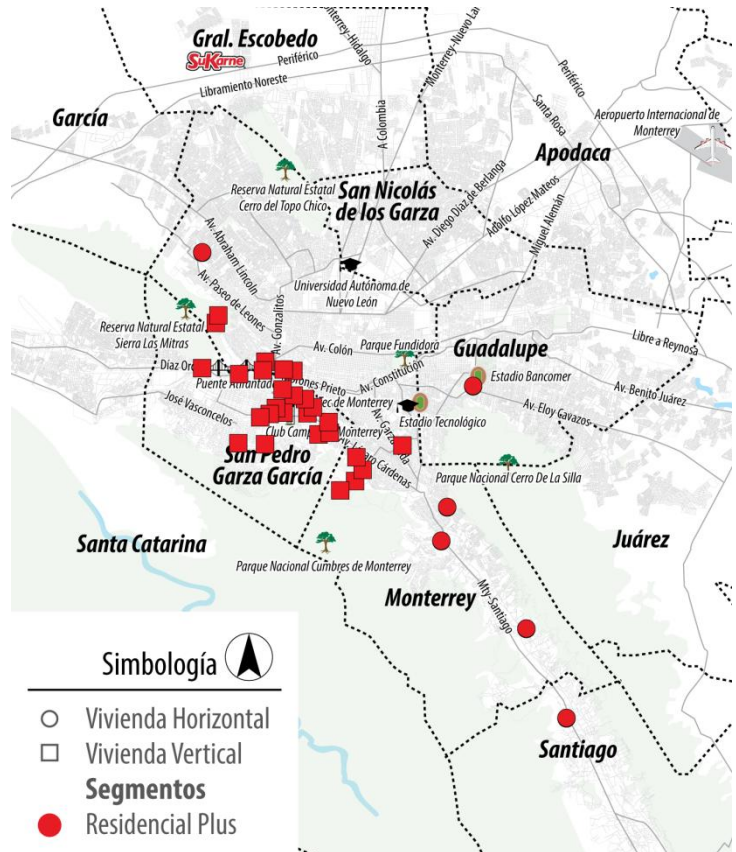
El precio promedio en este 3T20 es de **\$4,169,603y \$36,384/m²**.

SEGMENTO RESIDENCIAL PLUS

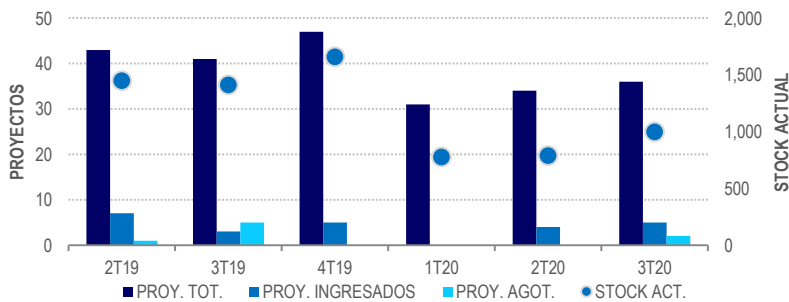
Los municipios que participan en este segmento son: Guadalupe, Monterrey, San Pedro Garza García, Santa Catarina y Santiago.

CUADRO RESUMEN DE SEGMENTOS

	2T2019	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020
STOCK	1,449	1,412	1,659	777	789	998
UNIDADES INGRESADAS	567	238	435	0	113	310
PROYECTOS	43	41	47	31	34	36
MESES DE INVENTARIO	8.1	9.2	13.3	7.7	8.7	10.4
VELOCIDAD DE VENTAS	3.1%	2.8%	2.9%	3.3%	2.9%	2.9%



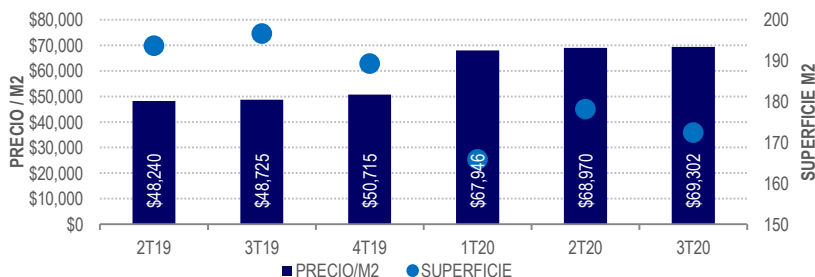
PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 998 unidades disponibles y hay un total de 36 proyectos.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)

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



El valor de venta promedio dentro del segmento Residencial Plus es de \$11,939,161, mientras que el precio por m² es de \$69,302.

tinsa

analytics incoin

   @TinsaMexico

 info@tinsamexico.mx

TINSA MÉXICO

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

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.