



PANORAMA INMOBILIARIO EN MONTERREY

ANÁLISIS DE LAS TENDENCIAS QUE DEFINIRÁN EL 2025

Metodología

Metodología

- 1** Para realizar el reporte trimestral de vivienda vertical se utiliza información de levantamientos internos y diversas bases de datos de proveedores, entre otros.
- 2** El reporte trimestral considera los proyectos dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey por municipio y por zona.
- 3** Se tomará en cuenta una muestra de proyectos bajo las siguientes características y parámetros:
 - Proyectos vigentes (no reventas)
 - Para vivienda: proyectos con precios de \$2.0mdp a \$3.2mdp para el segmento Residencial, de \$3.2mdp a \$10mdp en el segmento Residencial Plus y mayores a \$10mdp en segmento Premium.
 - Proyectos con más de 5 unidades
 - Para industrial: se consideran edificios y proyectos A y B
- 4** El reporte considera información histórica previamente levantada y monitoreada por el equipo de Inteligencia de mercado.
- 5** El agotamiento de inventario es una proyección de la fecha probable de término de los proyectos considerando que las ventas mensuales se comportan de manera lineal a través del tiempo, se ajusta cada trimestre.

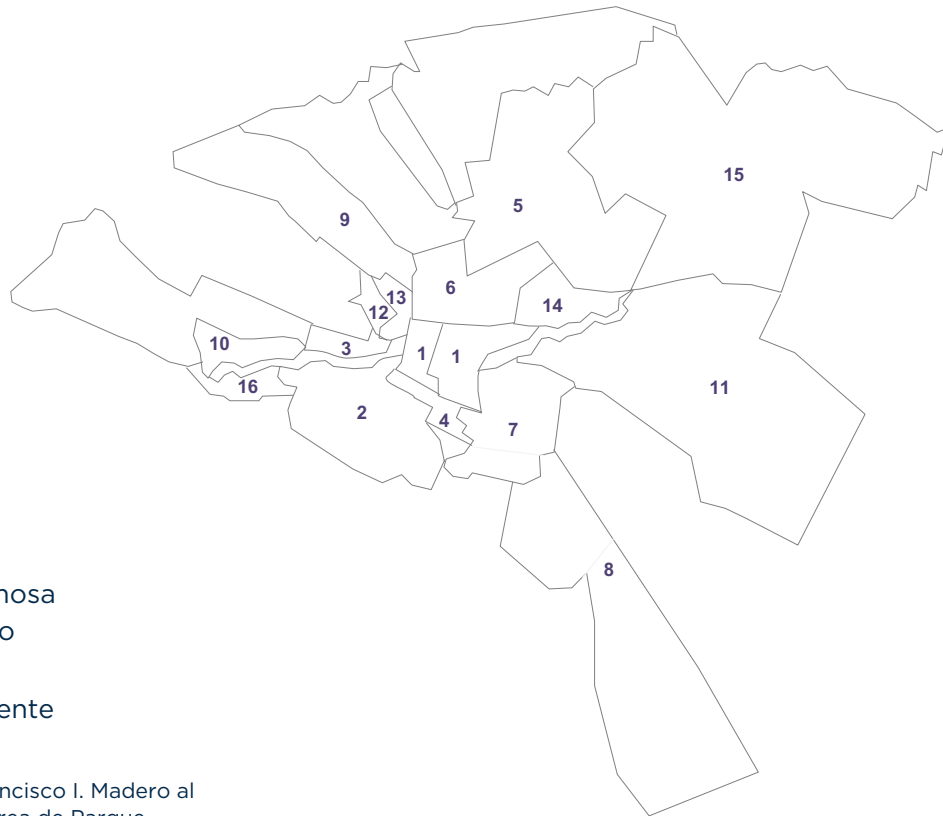


4T 2024
VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

Zonificación de la Muestra

- 1** - Centro y Centro Poniente
- 2** - San Pedro
- 3** - Santa María
- 4** - Valle Oriente
- 5** - San Nicolás
- 6** - Mitras
- 7** - Contry
- 8** - Sur
- 9** - Cumbres
- 10** - Santa Catarina

- 11** - Guadalupe
- 12** - Colinas
- 13** - Vista Hermosa
- 14** - Churubisco
- 15** - Apodaca
- 16** - Valle Poniente



Las zonas Centro y Centro Poniente se limitan con la avenida Francisco I. Madero al norte, José Eleuterio González (Gonzalitos) al poniente y por el área de Parque Fundidora al Oriente, siendo divididas ambas zonas por la avenida Venustiano Carranza.

Segmentación

Residencial

4T 2024 | VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

SEGMENTACIÓN

Residencial

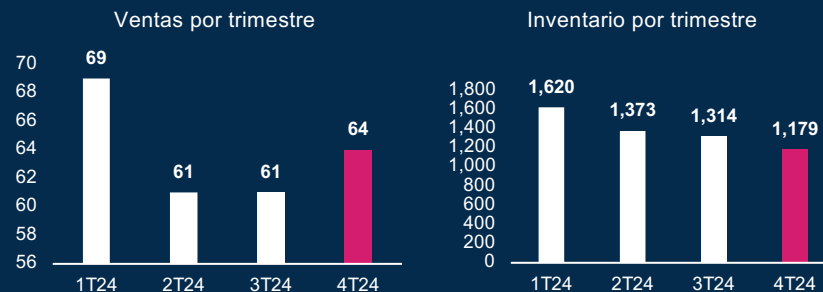
De \$2.0 MDP a \$3.2 MDP

OVERVIEW

- Para el 4T24 el segmento **Residencial incrementa** sus ventas en 5% con respecto al trimestre anterior.
- **El inventario** de 1,314 unidades en 3T24 pasó a 1,179 unidades en la medición actual.
- **El precio por m2** promedio para 4T24 registra una **variación mínima de 0.3%** respecto a la medición anterior, la cual es influenciada por salida de proyectos.
- **El inventario** del segmento **representa el 16%** del total de R, RP y P.
- **Años de inventario: 4.62**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Precio / M ²	\$42,275	\$41,583	\$43,257	\$41,499	\$41,365
Área promedio	67 m ²	67 m ²	66 m ²	68 m ²	68 m ²
Proyectos vigentes	32	26	23	21	20
Inventario inicial	2,094	1,998	1,620	1,373	1,314
Ajuste de segmento	-	-	21	-	71
Salida hacia otro segmento	-	309	165	75	-
Entrada al segmento	-	-	-	77	-
Ventas	96	69	61	61	64
Inventario Final	1,998	1,620	1,373	1,314	1,179



Ventas

Un año: 255

Ventas Promedio

Trimestral: 64

Mensual: 21

Segmentación

Residencial Plus

4T 2024 | VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus

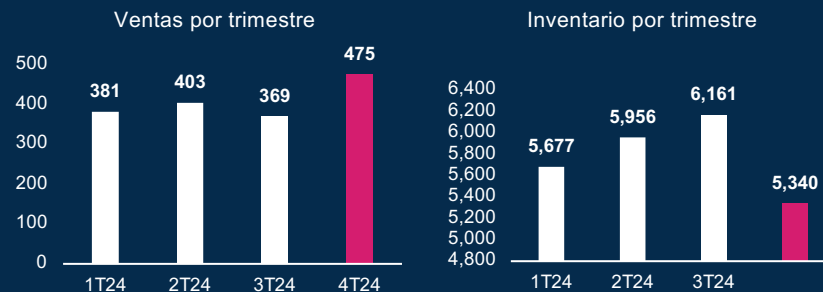
De \$3.2 MDP a \$10 MDP

OVERVIEW

- El segmento **Residencial Plus** muestra signos de **recuperación en ventas al incrementar 29%** vs. el trimestre anterior.
- **El inventario** pasó de 5,956 unidades a 6,161 unidades en este trimestre.
- **El precio por m2** promedio del 4T24 registró una variación de 1% de incremento.
- **El inventario** del segmento **representa** el 73% del total de R, RP y P.
- **Años de inventario: 3.28**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Precio / M2	\$59,367	\$60,241	\$60,596	\$62,043	\$62,676
Área promedio	95 m2	93 m2	93 m2	91 m2	90 m2
Proyectos vigentes	100	102	109	105	101
Inventario inicial	5,594	5,064	5,677	5,956	6,161
Ajuste de segmento	-	-	282	124	349
Salida hacia otro segmento	-	179	125	-	-
Entrada al segmento	-	1,173	1,089	698	3
Ventas	530	381	403	369	475
Inventario Final	5,064	5,677	5,956	6,161	5,340



Ventas

Un año: 1,628

Ventas Promedio

Trimestral: 407

Mensual: 136

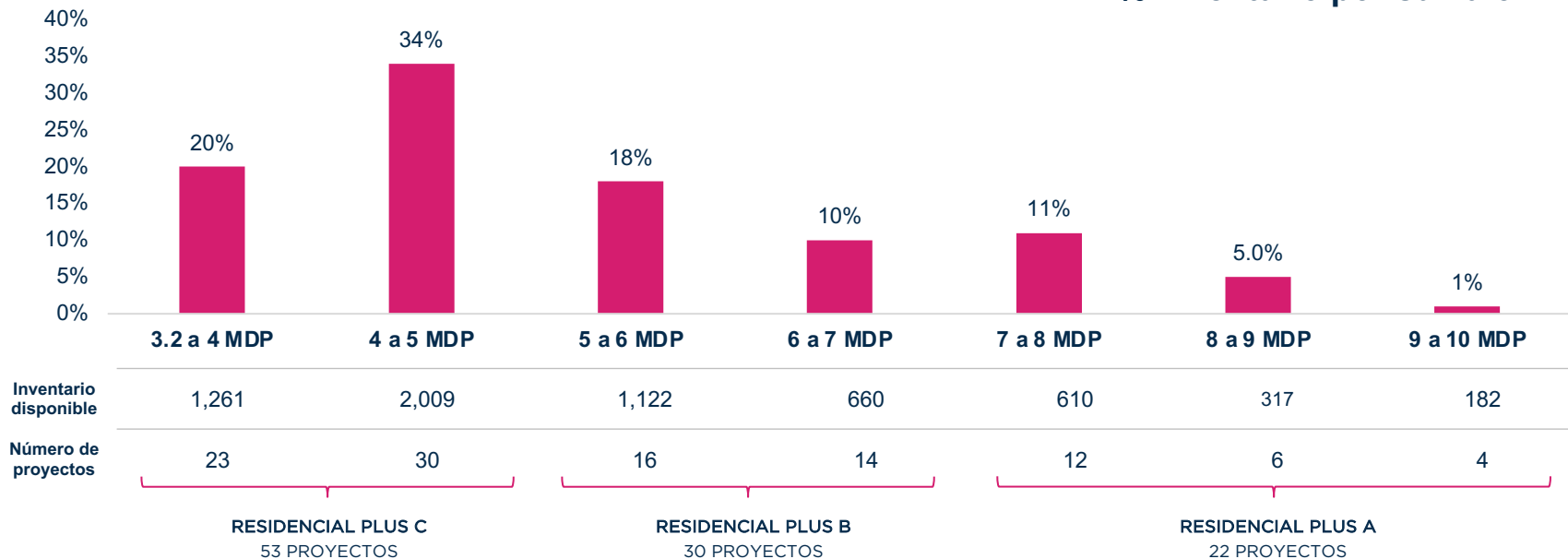
DISTRIBUCIÓN DE SEGMENTO

Residencial Plus

De \$3.2 MDP a \$10 MDP



% Inventario por su valor



INVENTARIO TOTAL 5,340

PROYECTOS TOTALES 101

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus C

De \$3.2 MDP a \$5 MDP

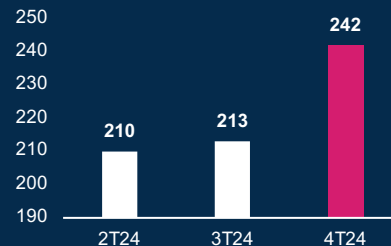
OVERVIEW

- Hacia el 4T24 el segmento Residencial Plus C mostró un incremento del 14% en ventas vs. el trimestre anterior.
- El inventario pasó de 3,270 unidades a 2,854 unidades en este trimestre
- El precio por m2 promedio del 4T24 varía 1% de incremento vs. la medición anterior.
- El inventario para RPC representa el 53% del segmento Residencial Plus.
- Años de inventario: 3.22

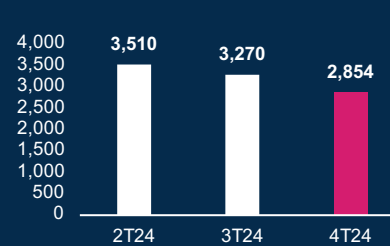
FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS C	2T24	3T24	4T24
Precio / M2	\$54,131	\$54,700	\$55,275
Área promedio	82 m2	80 m2	79 m2
Proyectos vigentes	54	53	51
Inventario inicial	3,202	3,510	3,270
Ajuste de segmento	157	86	176
Salida hacia otro segmento	-	185	-
Entrada al segmento	675	244	2
Ventas	210	213	242
Inventario Final	3,510	3,270	2,854

Ventas por trimestre



Inventario por trimestre



Ventas

3 Trimestres: 665

Ventas Promedio

Trimestral: 222

Mensual: 55

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus B

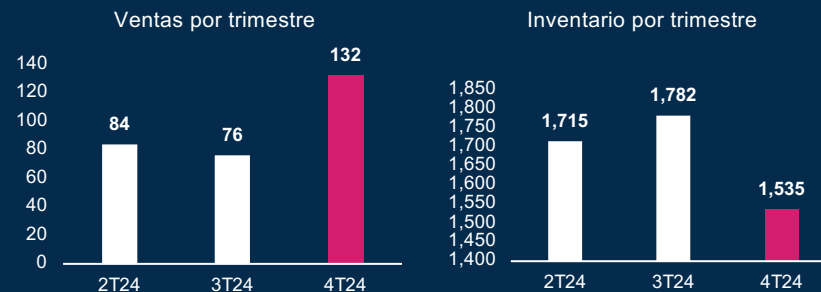
De \$5 MDP a \$7 MDP

OVERVIEW

- En 4T24 el segmento **Residencial Plus B** incrementó **sobre el 50% en ventas vs. el trimestre anterior.**
- **El inventario** pasó de 1,782 unidades a 1,535 unidades en este trimestre.
- **El precio por m2** promedio del 4T24 encontró una variación del 1% vs. el trimestre inmediato anterior.
- **El inventario** para RPB representa el 29% del segmento Residencial Plus.
- **Años de inventario: 3.94**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS B	2T24	3T24	4T24
Precio / M2	\$64,980	\$63,665	\$64,322
Área promedio	96 m2	96 m2	96 m2
Proyectos vigentes	35	30	29
Inventario inicial	1,633	1,715	1,782
Ajuste de segmento	61	34	115
Salida hacia otro segmento	-	353	-
Entrada al segmento	227	530	-
Ventas	84	76	132
Inventario Final	1,715	1,782	1,535



Ventas
3 Trimestres: 292 Ventas Promedio Trimestral: 97 Mensual: 32

SEGMENTACIÓN

Residencial Plus A

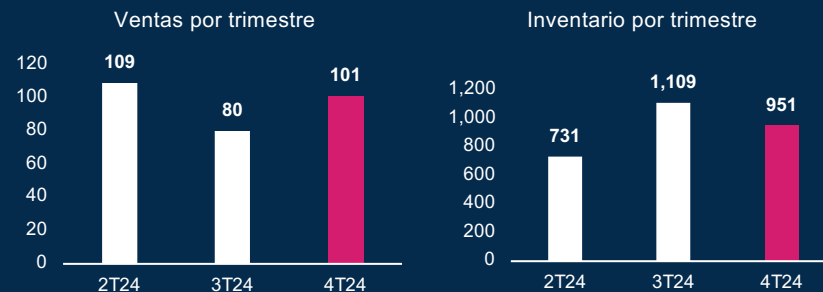
De \$7 MDP a \$10 MDP

OVERVIEW

- El segmento **Residencial Plus A** mostró recuperación en 4T24 con un **incremento en ventas del 26% vs. el trimestre anterior** colocándose más cerca del nivel de 2T24.
- El **inventario** pasó de 1,109 unidades a 951 unidades en este trimestre.
- El **precio por m2** promedio del 4T24 registró un incremento del 1%.
- El **inventario** para RPA **representa** el 18% del segmento Residencial Plus.
- **Años de inventario: 2.46**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

RESIDENCIAL PLUS A	2T24	3T24	4T24
Precio / M2	\$70,377	\$77,520	\$78,379
Área promedio	115 m2	111 m2	110 m2
Proyectos vigentes	20	22	21
Inventario inicial	842	731	1,109
Ajuste de segmento	64	4	58
Salida hacia otro segmento	125	-	-
Entrada al segmento	187	462	1
Ventas	109	80	101
Inventario Final	731	1,109	951



Ventas
3 Trimestres: 290
Ventas Promedio
Trimestral: 97 Mensual: 32

Segmentación

Premium

4T 2024 | VIVIENDA VERTICAL
VENTA-R, RP, PREMIUM
ZMM

SEGMENTACIÓN

Premium

Mayor a \$10 MDP

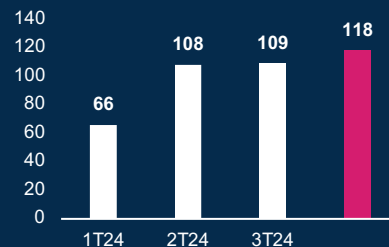
OVERVIEW

- Para 4T24, el segmento **Premium** registró un incremento del 8% en sus ventas.
- **El inventario** pasó de **1,121 unidades** en 3T24 a **colocarse en 826 unidades** durante 4T24, lo que se traduce en una disminución del 26%.
- **El precio por m2** recibió una **variación cercana al 1%** la cual pudo ser influenciada por la salida de proyectos en el segmento.
- **El inventario** del segmento **representa** el 11% del total de R, RP y P.
- **Años de inventario: 2.06**

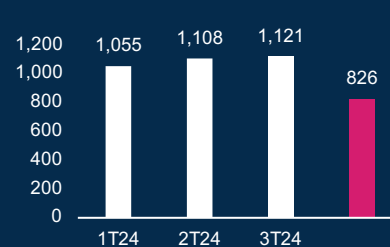
FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PREMIUM	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24
Precio / M²	\$100,302	\$104,172	\$105,403	\$106,188	\$105,220
Área promedio	274 m2	254 m2	250 m2	243 m2	242 m2
Proyectos vigentes	25	29	30	31	29
Inventario inicial	813	760	1,055	1,108	1,121
Ajuste de segmento	-	-	44	11	177
Salida hacia otro segmento	-	12	70	-	-
Entrada al segmento	-	373	275	133	-
Ventas	53	66	108	109	118
Inventario Final	760	1,055	1,108	1,121	826

Ventas por trimestre



Inventario por trimestre



Ventas

Un año: 401

Ventas Promedio

Trimestral: 100

Mensual: 33

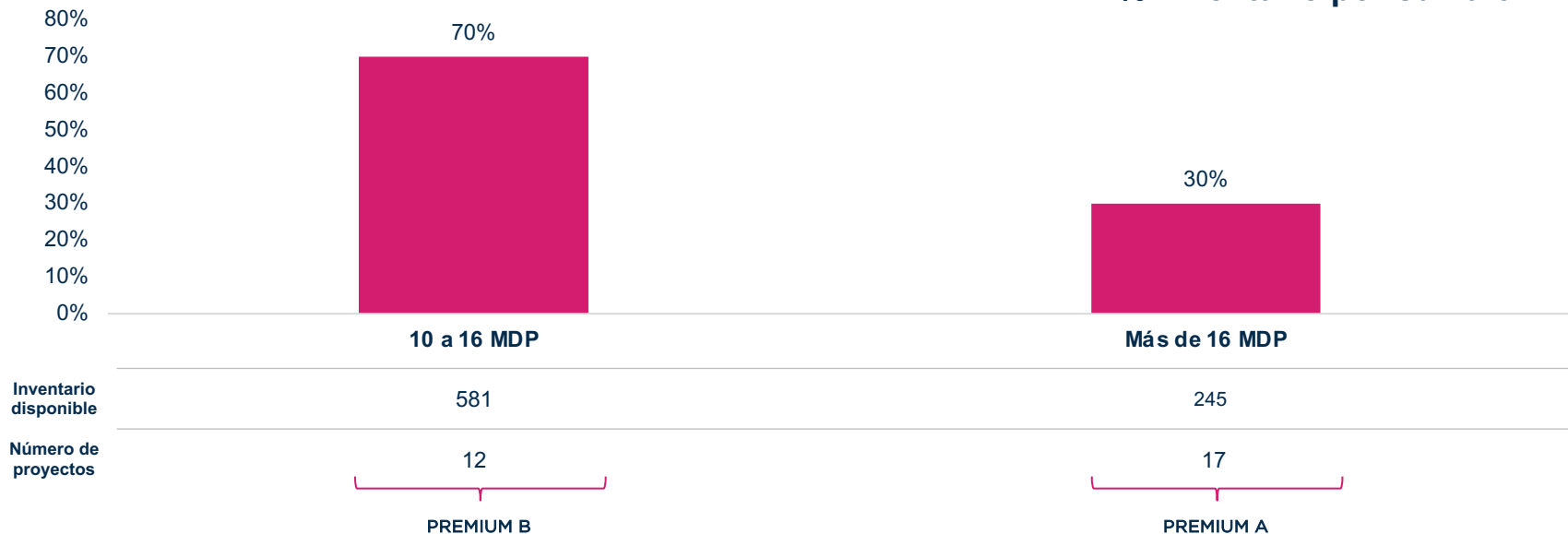
DISTRIBUCIÓN DE SEGMENTO

PREMIUM

Mayor a \$10 MDP



% Inventario por su valor



INVENTARIO TOTAL 826

PROYECTOS TOTALES 29

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

SEGMENTACIÓN

PREMIUM B

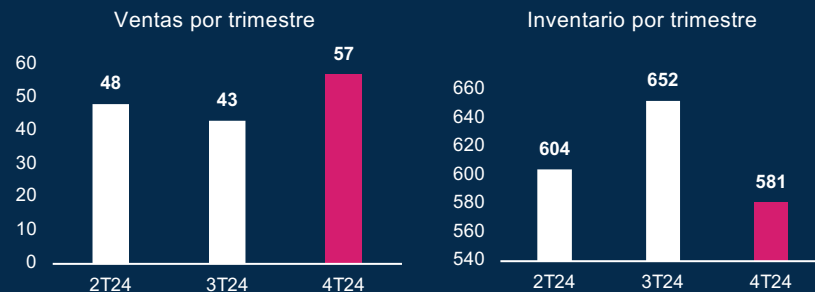
De \$10 MDP a \$16 MDP

OVERVIEW

- El 4T24 registró para el segmento **Premium B** un **incremento en ventas del 33%** vs. el trimestre anterior.
- El **inventario** pasó de 652 unidades a 581 unidades en este trimestre.
- El **precio por m2** promedio del 4T24 registró una **variación cercana al 1.5%**, la cual pudo verse influenciada por salida de proyectos y el incremento del área promedio.
- El **inventario** para Premium **representa** el 70% del segmento.
- **Años de inventario: 2.94**

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PREMIUM B	2T24	3T24	4T24
Precio / M2	\$93,064	\$92,648	\$91,274
Área promedio	160 m2	157 m2	161 m2
Proyectos vigentes	13	13	12
Inventario inicial	451	604	652
Ajuste de segmento	4	7	14
Salida hacia otro segmento	70	-	-
Entrada al segmento	275	98	-
Ventas	48	43	57
Inventario Final	604	652	581



Ventas
3 Trimestres: 148 Ventas Promedio Trimestral: 49 Mensual: 16

SEGMENTACIÓN

PREMIUM B

Mayor a \$16 MDP

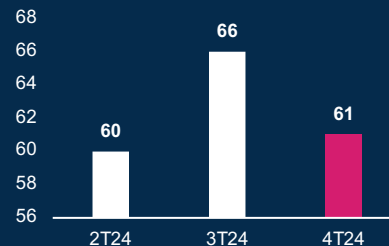
OVERVIEW

- Hacia el 4T24, el segmento **Premium A** obtuvo una **variación cercana al 8% en las ventas**, colocándose en un nivel intermedio entre 2T24 y 3T24.
- **El inventario** pasó de 469 unidades a 245 unidades en este trimestre.
- **El precio por m2** promedio del 4T24 registró una variación cercana al 1%.
- **El inventario** para Premium A **representa** el 30% del segmento.
- **Años de inventario: 0.98**

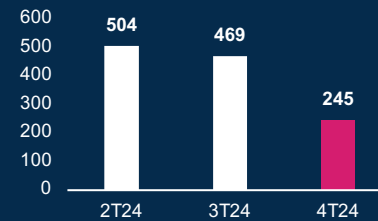
FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PREMIUM A	2T24	3T24	4T24
Precio / M2	\$114,839	\$115,966	\$115,063
Área promedio	320 m2	305 m2	300 m2
Proyectos vigentes	17	18	17
Inventario inicial	604	504	469
Ajuste de segmento	40	4	163
Salida hacia otro segmento	-	-	-
Entrada al segmento	-	35	-
Ventas	60	66	61
Inventario Final	504	469	245

Ventas por trimestre



Inventario por trimestre



Ventas

3 Trimestres: 187

Ventas Promedio

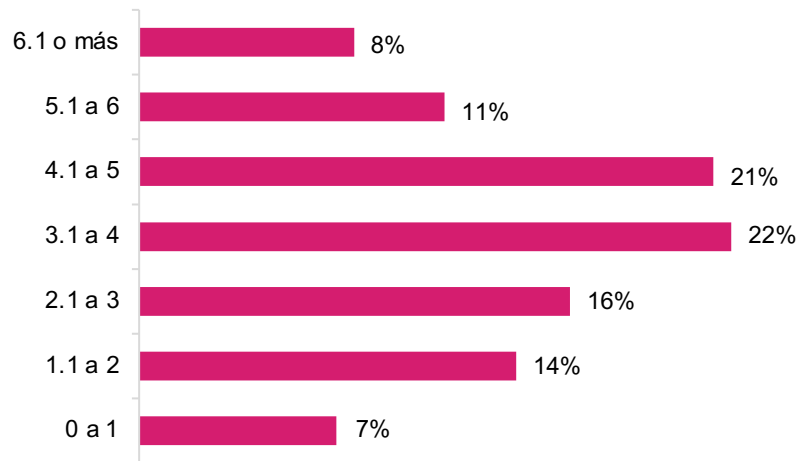
Trimestral: 62

Mensual: 21

TIEMPO DE VENTA AL 4T24

PROYECTOS AL 4T24

Años en Comercialización



Cerca del 45% de los proyectos se ubican entre 3.1 a 5 años de comercialización activa.

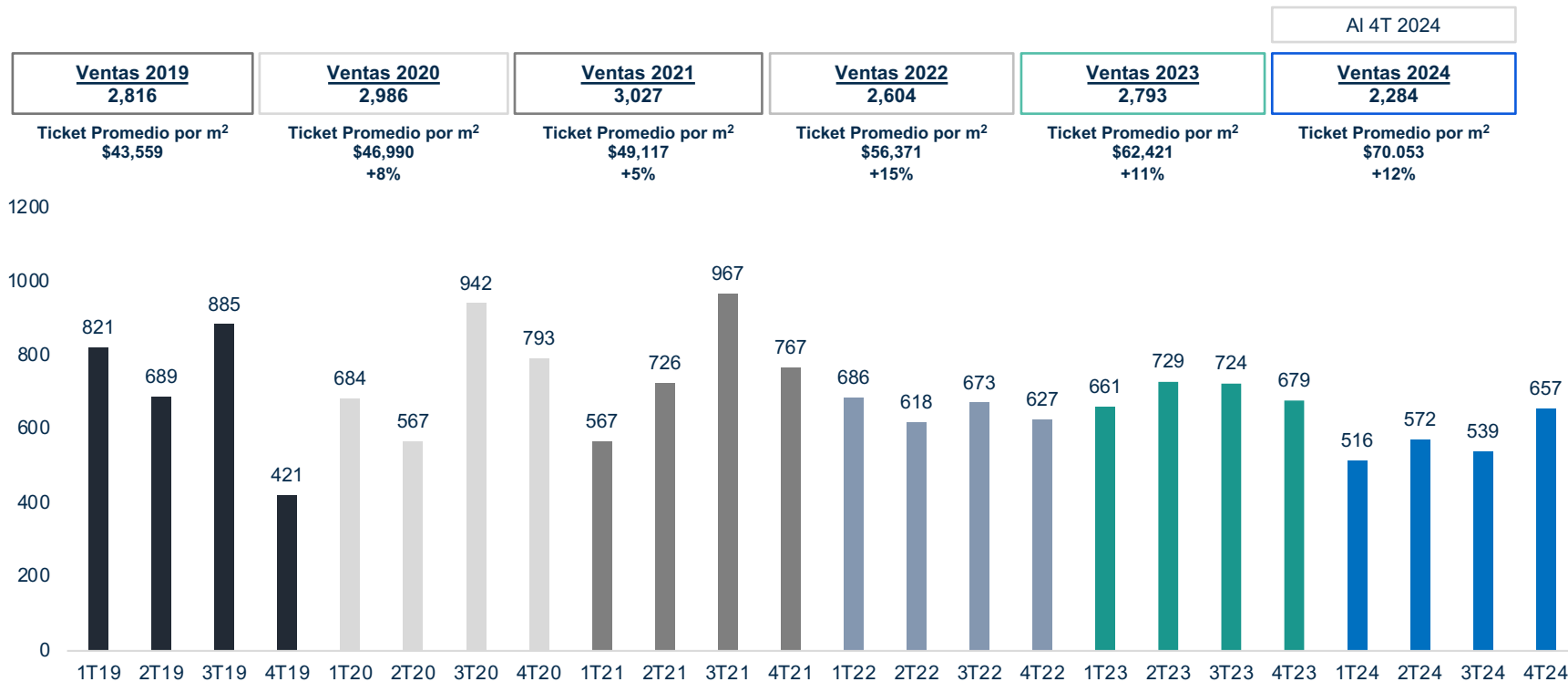
Esto nos habla que **en la actualidad solo una mínima cantidad** de los proyectos terminan de venderse en menos de 3 años, por lo que los desarrolladores deberían considerar en sus modelos financieros que un proyecto que se agote en menos de 3 años es bastante exitoso.

CONSIDERANDO VENTAS DEL AÑO 2024 E INVENTARIO FINAL DE 4T24

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

VENTAS ZMM *Residencial, Residencial Plus y Premium*

CICLO INMOBILIARIO

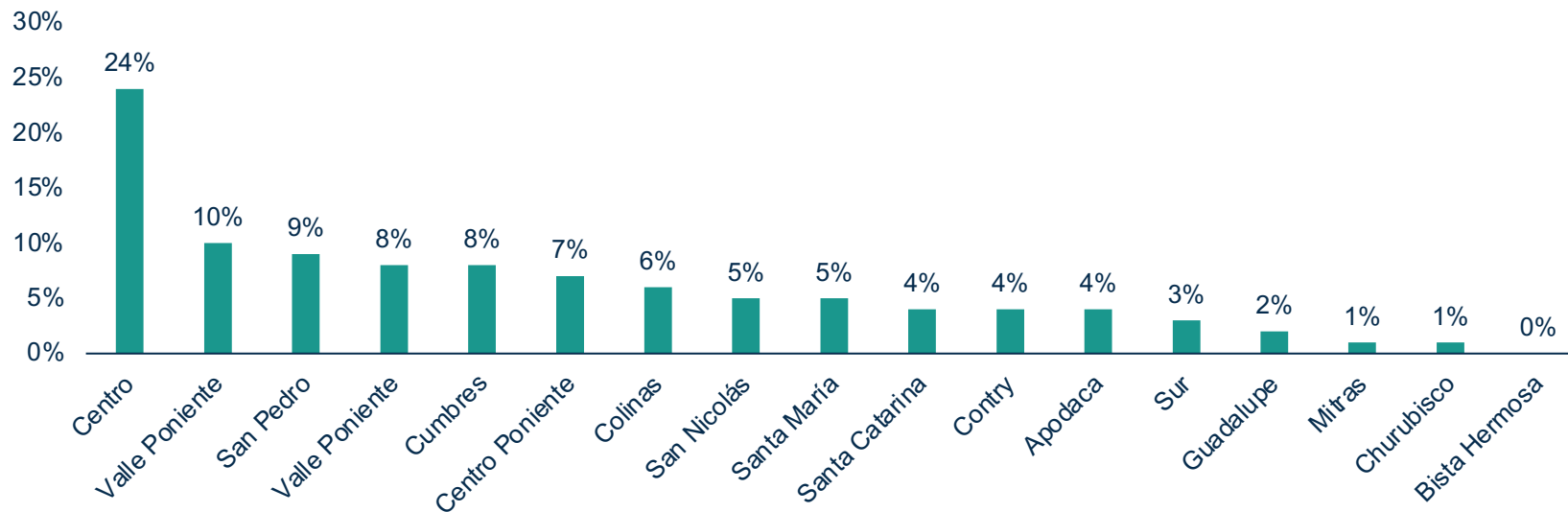


FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PERSPECTIVA POR ZONA

DEMANDA ANUAL POR ZONA

1T al 4T 2024



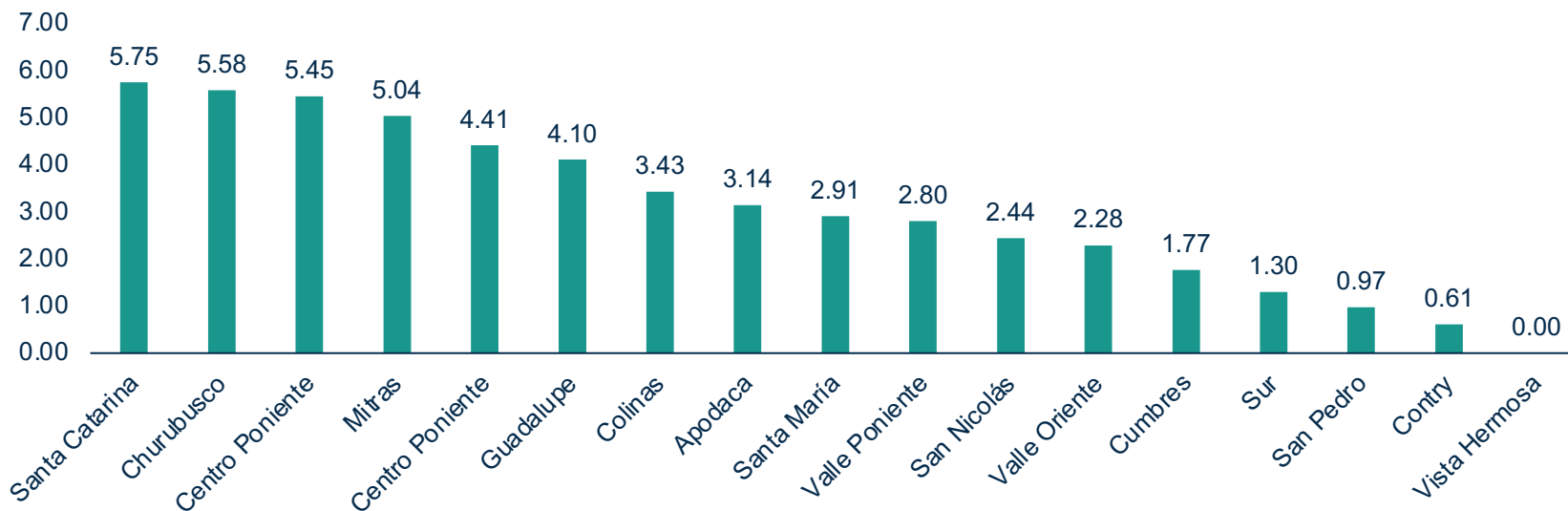
PORCENTAJES DEL TOTAL DE 2,284 VENTAS EN 2024

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

PERSPECTIVA POR ZONA

AÑOS DE INVENTARIO POR ZONA

Al 4T 2024



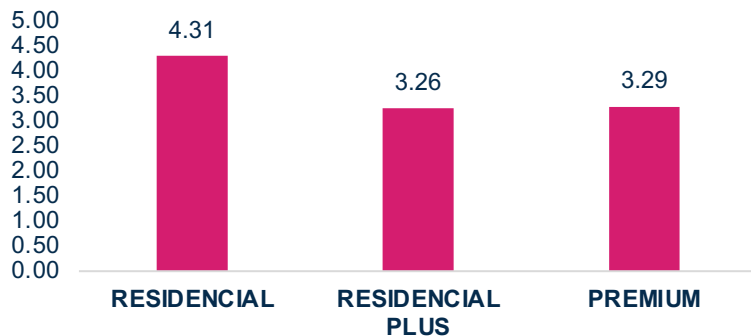
CONSIDERADO VENTAS DEL AÑO 2024 E INVENTARIO FINAL DE 4T24
DEBIDO A SU NÚMERO DE VENTAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR PARA VISTA HERMOSA

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

AÑOS DE INVENTARIO POR SEGMENTO



AÑOS DE INVENTARIO AL 4T24



En cuanto al segmento **residencial plus y premium**, los años de inventario se registran con cifras muy similares, ambas **por debajo de los 3.5 años** de inventario, lo que **refleja**, que **a pesar que el segmento C+ y AB representan** en conjunto solo **el 27% de la población** en Monterrey, **existe aún una demanda muy importante** que mientras no exceda los 4 años de inventario **seguirá considerándose sana**.

Es curioso que el **segmento con más años de inventario** sea el **segmento con menores precios**; sin embargo, **considerando el tamaño promedio de 67 m2** y zonas de menor atractividad en cuanto a accesos y concentración de espacios de oficinas y comercio como Apodaca, Guadalupe, avenida Colón y Madero, así como zonas cerca a la UANL que cuentan con zonas de industria y paso del tren muy cercano, **tiene todo el sentido del mundo**, pues **una familia típica en Monterrey requiere por lo menos 80 m2** para considerar un ambiente digno (2 recámaras). Este **segmento está próximo a desaparecer**, pues los **costos de construcción no permitirán que se sigan desarrollando proyectos de este ticket** y si se desarrollan con las condiciones actuales de construcción será con condiciones poco viables de tamaño para familias típicas en Monterrey las cuales cuentan con un promedio de 2 hijos de acuerdo al INEGI.

AÑOS DE INVENTARIO PROMEDIO POR SEGMENTO
SE CONSIDERAR INFORMACIÓN DE 1T 24 A 4T 24

FUENTE: Inteligencia de Negocios NUMA

CONCLUSIONES AL CIERRE DE 2024



- 1** Zona Centro continuó como el área con mayor absorción en 2024 mientras que Valle Poniente pasó a cuarta posición junto con Cumbres; Valle Oriente y San Pedro registraron segundo y tercer lugar, respectivamente. Las zonas del top 4 de absorción atienden a los dos perfiles predominantes (usuarios finales) en la categoría de vivienda vertical, zona Centro principalmente al mercado C+, mientras que Valle Oriente, San Pedro y zona Valle Poniente al mercado AB. Se espera que para 2025 se mantenga zona Centro en primer lugar y Valle Poniente que podría pasar a tercer sitio e incluso regresar al segundo ante los signos avance en 3T y 4T 2024.
- 2** A corto plazo, Santa Catarina deja de considerarse como una clara zona emergente ante los cambios en el nearshoring y el “Fenómeno Tesla”, la zona de Santa Catarina se considera tendrá un avance paulatino hasta que el mercado alcance los precios adelantados con que cuenta la zona. Zona Sur continúa mostrándose como una zona con gran potencial, principalmente el área más cercana al centro de la ciudad la cual se denomina “Carretera Nacional”.
- 3** La reducción de la oferta hacia el nivel socioeconómico C permite que niveles superiores exploten la oportunidad de renta hacia dicho segmento de la población; debido a que continuará el alza en la necesidad de vivienda, una alternativa para atenderle podría ser el desarrollo de producto con menores costos de construcción en zonas emergentes.
- 4** Actualmente, solo una mínima cantidad de los proyectos terminan de venderse en menos de 3 años, por lo que los desarrolladores deberían considerar en sus modelos financieros que un proyecto que se agote en menos de 3 años es bastante exitoso.
- 5** Continúa la tendencia a la disminución en tamaños promedios de la oferta existente, al cierre de 2024, el segmento residencial continúa en 67 m2 ante el bajo desempeño del segmento (vs. 80 m2 en 2019). El segmento residencial plus pasa de 95 m2 en 2023 a cerca de 92 m2 en el cierre de 2024. El segmento premium pasa de 285 m2 promedio en 2023 a 247 m2 en el cierre de 2024.
- 6** El pronóstico para los precios por m2 al cierre de 2024 se cumplió llegando a los \$70,000 por m2. Para el cierre de 2025 se espera un precio promedio por m2 en alrededor de los \$77,000 por m2.

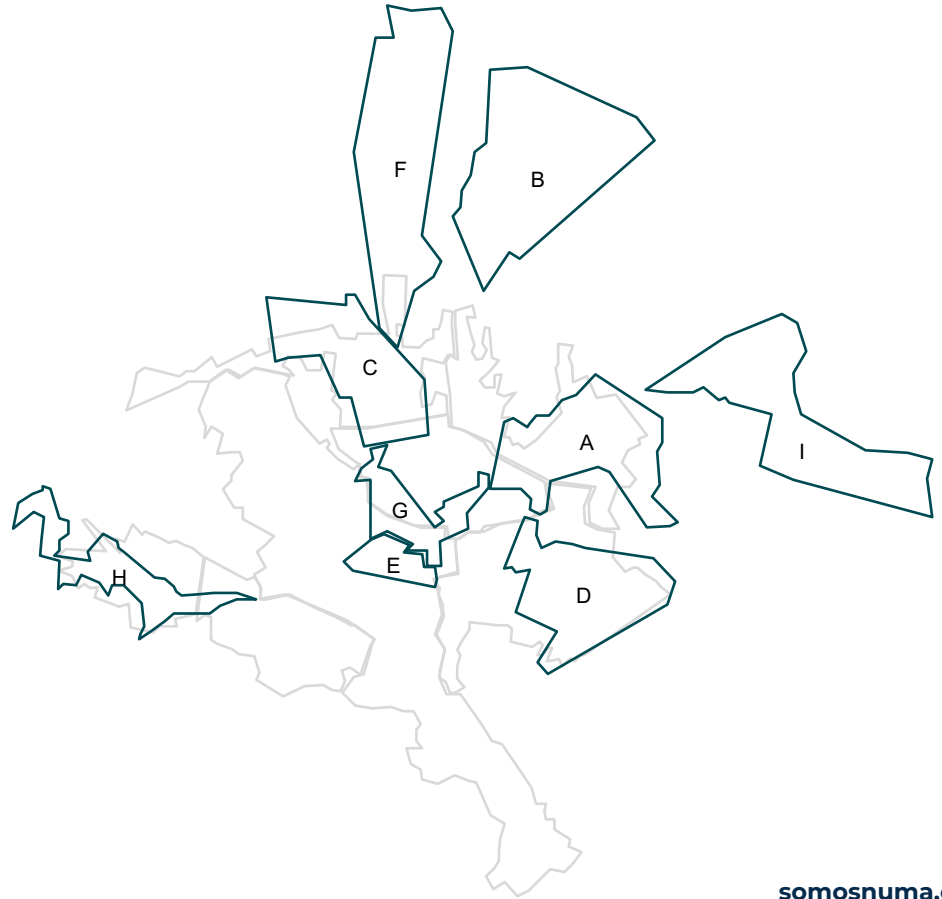


4T 2024 INDUSTRIAL

ZMM

Zonificación de la Muestra

- A** - Apodaca
- B** - Ciénega de Flores
- C** - Escobedo
- D** - Guadalupe
- E** - Monterrey
- F** - Salinas Victoria
- G** - San Nicolás
- H** - Santa Catarina
- I** - Pesquería



Clasificaciones

Clasificación	A	B
Altura min (m)	Mayor a 8 m	6 a 7.9 m
Tipo de construcción	Concreto armado	Block o block y acero
Profundidad de patio	40 metros o más	30 a 39 metros
Andenes	1 @ 1,000 m ² rentables	1 @ 1,500 rentables
Espacio entre columnas (m)	12 a 16 metros	8 a 11.90 metros
Resistencia de piso	Mayor a 300 kg/cm ²	De 250 a 300 kg/cm ²
Estacionamiento para autos	1 @ 150 m ² rentables	1 @ 200 m ² rentables
Sistema contra incendio	Rociadores	Hidratantes
Iluminación natural	Sí	No
Ubicación	Parque Industrial	Zona Industrial

4T24

Resumen Industrial

ZMM



18,233,668	2.64%	\$6.92	225,700	311,241	382,503
Inventario (m ²)	Tasa de Vacancia	Asking Price (USD/m ²)	Absorción Neta	Absorción Bruta	Nueva Oferta (m ²)
13.31%	1.57%	15.33%	-111.36%		
Variación Anual Inventario	Variación Anual Tasa de Vacancia	Variación Anual Asking Price	Variación Anual Abs Neta		

4T24

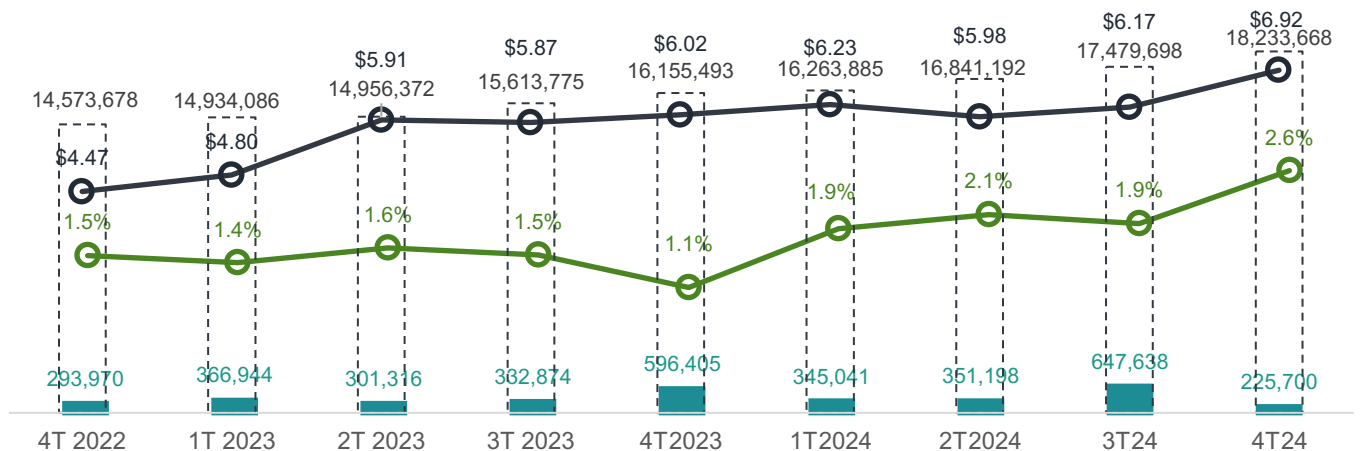
Resumen Industrial - ZMM



AÑOS DE INVENTARIO: 0.31

COMPARATIVO HISTÓRICO

Inventario Total, Tasa de Vacancia, Absorción Neta y Asking Price



4T24

Resumen Industrial - ZMM



AÑOS DE INVENTARIO: 0.31

PANORAMA AL CIERRE DEL 4T 2024

Zona	Inventario Total m2	Vacancia (m2)	Tasa de Vacancia (%)	Asking Price (USD/m2)
Apodaca	6,988,125	218,873	3.13 %	\$7.32
Ciénega de Flores	2,459,864	23,903	0.97 %	\$5.61
Escobedo	1,232,992	47,919	3.89 %	\$6.26
Guadalupe	2,131,387	45,165	2.12 %	\$6.54
Monterrey	415,149	3,564	0.86 %	\$6.90
Pesquería	1,392,125	46,746	3.36 %	\$7.35
Salinas Victoria	1,421,039	55,150	3.88 %	\$6.41
San Nicolás	214,077	0	0 %	-
Santa Catarina	1,978,909	40,668	2.06 %	\$6.88
Total	18,233,668	481,988	2.64 %	\$6.92

3T24

Resumen Industrial - ZMM



PUNTOS CLAVE

- El Asking Price incrementó 12.2% en 4T 24 (vs. 3T 24).
- El inventario registra un incremento cercano al 4.3% vs. el periodo anterior de 3T 24.
- La tasa de vacancia incrementó en 0.71 puntos porcentuales desde 3T 24.
- El mercado con mayor tasa de vacancia se registró en Escobedo con 3.89%.
- Apodaca continúa con el mayor inventario al registrar 6,988,125 m2.
- El Asking Price más elevado se registra en Pesquería para las propiedades A en un precio de \$7.35 USD (ante la ausencia de San Nicolás, que había registrado el mayor precio en mediciones anteriores).

INDICADORES MACROECONÓMICOS

- Las economías en desarrollo, que generan el 60 % del crecimiento mundial, terminarán el primer cuarto del siglo XXI con las perspectivas de crecimiento a largo plazo más desalentadoras desde el año 2000, según la última edición del informe Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial.
- Se prevé que la economía mundial se expandirá un 2.7 % tanto en 2025 como en 2026, el mismo ritmo que en 2024, a medida que la inflación y las tasas de interés desciendan gradualmente. También se espera que el crecimiento de las economías en desarrollo se mantenga estable en alrededor del 4 % durante los próximos dos años.

TENDENCIAS DEL MERCADO LOCAL

- El Fondo Monetario Internacional (FMI) ajustó en una décima de punto su expectativa de crecimiento económico para México tanto para este 2025 como para el 2024.
- El FMI anticipa que la economía crecerá a una tasa de 1.4% este año, en lugar de 1.3% estimado por ellos mismos en otoño, un pronóstico que sigue lejos de su previsión de julio pasado, cuando proyectaron que podía alcanzar un avance de 1.6 por ciento.



hola@somosnuma.com
somosnuma.com



© Derechos reservados.