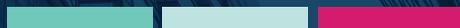




REPORTE VIVIENDA VERTICAL 1T 2022



- 1.-** Para realizar el reporte trimestral se levanta información por parte del departamento de inteligencia de mercado y se compara con diferentes bases de datos de vivienda de proveedores externos. El levantamiento interno contempla llamadas a desarrolladores, brókers, visitas a los proyectos y entrevistas a expertos.
- 2.-** El reporte trimestral considera los proyectos de vivienda vertical 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)
 - Proyectos con precios desde \$1mdp (Media Alta, Residencial, Residencial Plus y Premium)
 - Proyectos con más de 5 unidades
- 4.-** El levantamiento considera las unidades totales de las torres de departamentos vigentes al momento.

5.- El reporte considera información histórica previamente levantada y monitoreada por el equipo de Inteligencia de mercado.

6.- 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.

7.- El análisis de la muestra de proyectos vigentes se realizará por clasificación, por municipio y por las siguientes zonas:

- San Pedro
- Colinas
- Santa María
- Cumbres
- Apodaca
- Satélite
- Valle Oriente
- Centro
- Vista Hermosa
- Mitras
- Churubusco
- Las Torres
- Valle Poniente
- Contry
- Sur
- Centro Poniente
- San Nicolás

- 1.- Las clasificaciones de la vivienda están basadas en la INEGI, Softec y el departamento de Inteligencia de Mercado.
- 2.- Se tomó como rango de precios para el segmento Residencial Plus de \$3.2 mdp hasta \$10 mdp, considerando que dicho mercado es de nivel socioeconómico B, el cual genera ingresos promedio de entre \$126 mil a \$500 mil pesos al mes.
- 3.- Para el segmento Premium, se considera la oferta que supera los precios de \$10 mdp, vivienda enfocada al mercado de nivel socioeconómico A, el cual genera ingresos estimados superiores a los \$500 mil pesos al mes.

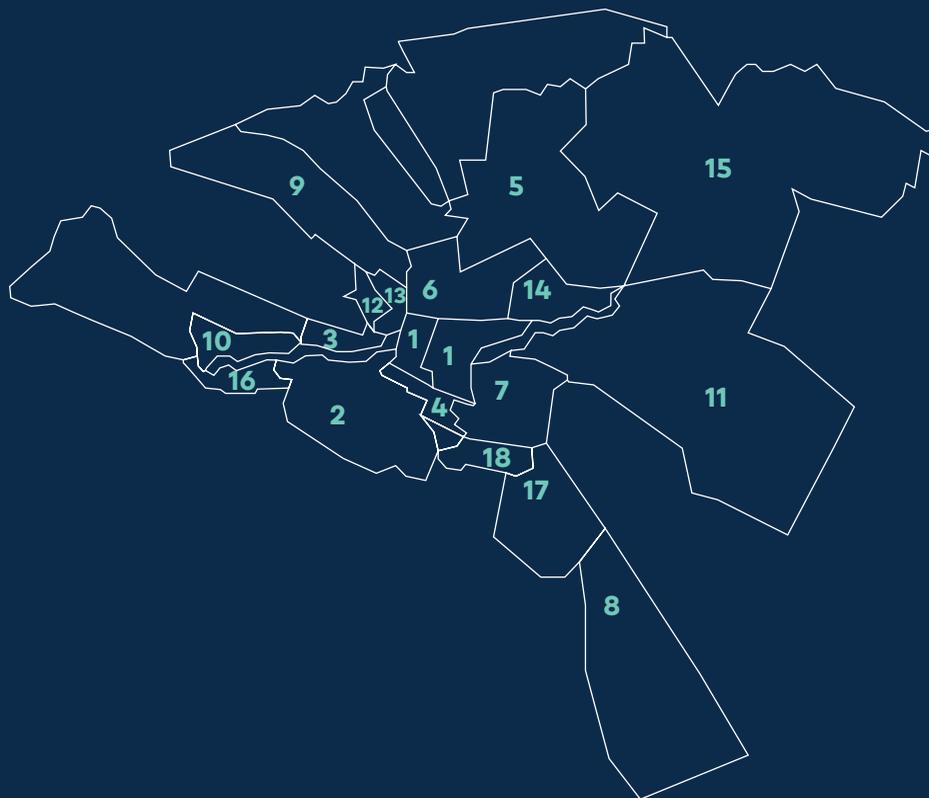
Vivienda Terminada	Social	Económica	Media	Media Plus	Residencial	Residencial Plus	Premium
Valor Máximo	\$350,000	\$600,000	\$900,00	\$1,400,000	\$3,200,000	\$10,000,000	-
Valor Mínimo	\$150,000	\$350,000	\$600,000	\$900,000	\$1,400,000	\$3,200,000	\$10,000,000

NSE	D	D+	C-	C	C+	B	A
Ingreso Máximo	\$8,000	\$16,000	\$34,000	\$54,000	\$125,000	\$300,000	-
Ingreso Mínimo	\$4,000	\$9,000	\$17,000	\$35,000	\$55,000	\$126,000	\$301,000
Ingreso Promedio	\$6,000	\$12,500	\$25,500	\$44,500	\$90,000	\$213,000	-
Ingreso destinado a Vivienda (40%)	\$2,400	\$5,000	\$10,200	\$17,800	\$36,000	\$85,000	\$120,000
Ingreso destinado a Vivienda (30%)	\$1,800	\$3,500	\$7,600	\$13,250	\$27,000	\$63,900	\$90,000

Zonificación de la muestra



- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1.- Centro y Centro Poniente | 10.- Santa Catarina |
| 2.- San Pedro | 11.- Guadalupe |
| 3.- Santa María | 12.- Colinas |
| 4.- Valle Oriente | 13.- Vista Hermosa |
| 5.- San Nicolás | 14.- Churubusco |
| 6.- Mitras | 15.- Apodaca |
| 7.- Contry | 16.- Valle Poniente |
| 8.- Sur | 17.- Satélite |
| 9.- Cumbres | 18.- Las Torres |



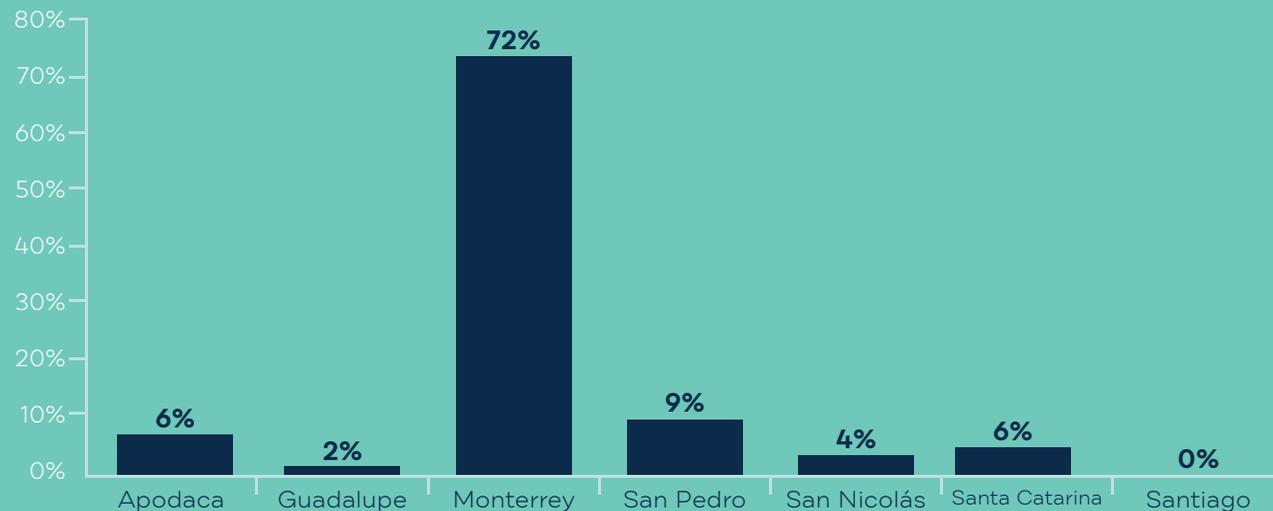
COMPARATIVO POR MUNICIPIO

Municipio	Proyectos totales	Unidades Totales	Market Share % Oferta	Unidades Inventario	Market Share % Inventario	Absorción histórica por proyecto promedio al mes	Ventas totales 1T22	Market Share % Demanda	Ticket Promedio	Área Promedio	Precio / M2 Promedio
Apodaca	3	740	4%	428	6%	3.8	5	1%	\$2,658,476	90 m2	\$31,679
Guadalupe	3	451	2%	188	2%	3.8	11	2%	\$1,763,333	67 m2	\$26,873
Monterrey	87	13,110	67%	5,472	72%	2.9	502	73%	\$4,118,139	92 m2	\$45,481
San Pedro	23	2,077	11%	670	9%	1.4	94	14%	\$21,935,903	307 m2	\$77,614
San Nicolás	4	686	4%	295	4%	3.1	7	1%	\$2,945,335	101 m2	\$30,139
Santa Catarina	14	2,382	12%	473	6%	3.2	58	8%	\$5,065,168	111 m2	\$47,012
Santiago	1	106	1%	30	0%	8.4	9	1%	\$2,832,000	84 m2	\$33,714
Total	135	19,552	100%	7,556	100%		686	100%			

- Monterrey representa el 73% del total de las ventas en la ZMM seguido por San Pedro con 14%
- El ticket promedio en Monterrey es de \$4.1 MDP y \$45,481 pesos por m2

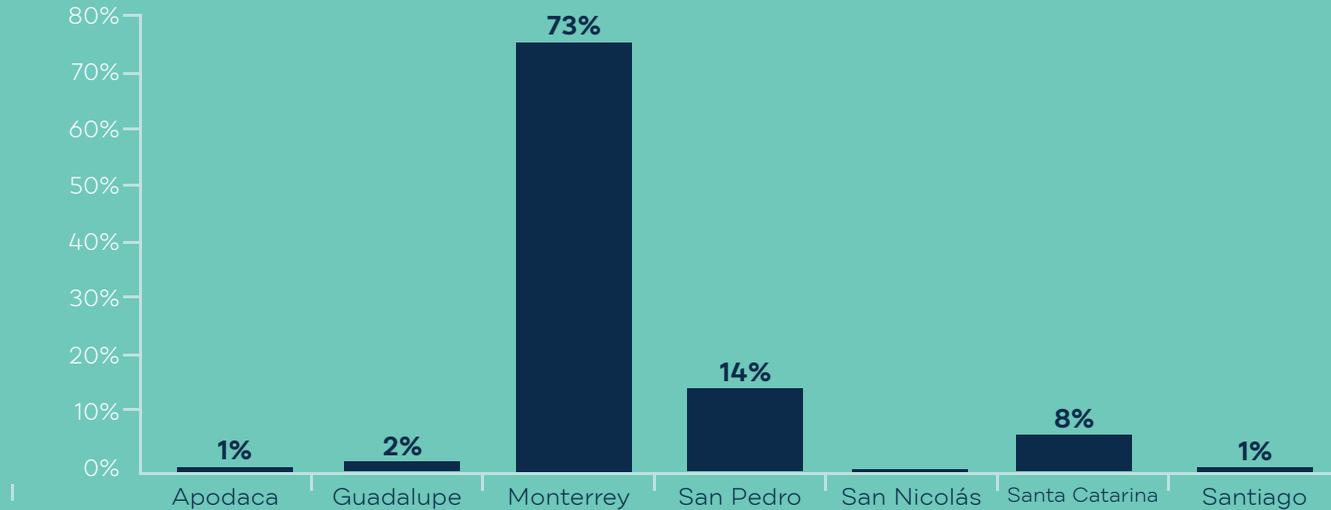


% Market Share / Inventario





% Market Share / Demanda



COMPARATIVO POR MUNICIPIO - ACCESIBILIDAD FINANCIERA

Municipio	Precio / M2 Promedio	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$1 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$2 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$3 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$4 MDP?
Apodaca	\$31,679	32 m2	63 m2	95 m2	126 m2
Guadalupe	\$26,873	37 m2	74 m2	112 m2	149 m2
Monterrey	\$45,481	22 m2	44 m2	66 m2	88 m2
San Pedro	\$77,614	13 m2	26 m2	39 m2	52 m2
San Nicolás	\$30,139	33 m2	66 m2	100 m2	133 m2
Santa Catarina	\$47,012	21 m2	43 m2	64 m2	85 m2
Santiago	\$31,679	30 m2	59 m2	89 m2	119 m2

- Se puede acceder a 37 m2 en Guadalupe y a 13 m2 en San Pedro con \$1 MDP
- Con \$2 MDP se puede acceder a 60+ m2 en Apodaca, Santa Catarina y Santiago

Perspectiva por municipio



COMPARATIVO POR ZONA

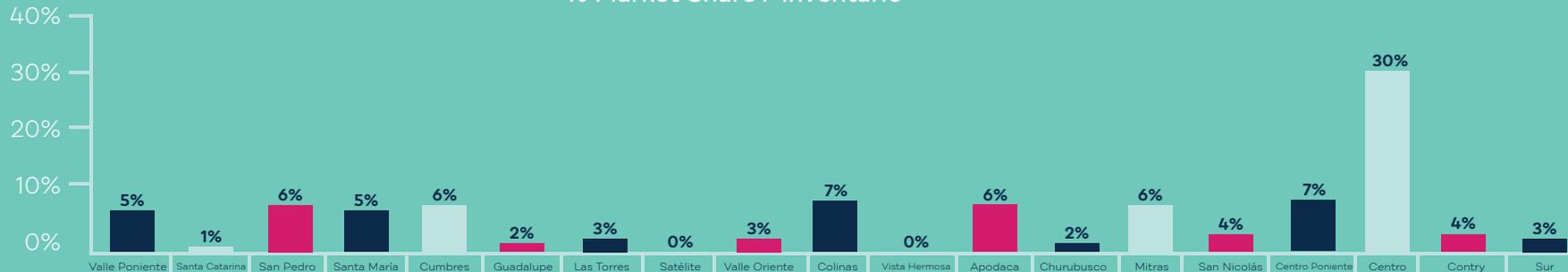
Zona	Proyectos totales	Unidades Totales	Market Share % Oferta	Unidades Inventario	Market Share % Inventario	Absorción histórica por proyecto promedio al mes	Ventas totales 1T22	Market Share % Demanda	Ticket Promedio	Área Promedio	Precio / M2 Promedio
Valle Poniente	12	2,152	11%	410	5%	3.2	48	7.0%	\$5,477,439	117 m2	\$48,908
Santa Catarina	2	230	1%	63	1%	3.3	10	1.5%	\$2,591,542	72 m2	\$35,638
San Pedro	17	1,325	7%	476	6%	1.3	63	9.2%	\$24,746,204	324 m2	\$80,953
Santa María	5	983	5%	349	5%	2.9	36	5.2%	\$5,895,350	109 m2	\$54,039
Cumbres	9	1,029	5%	478	6%	2.3	77	11.2%	\$3,026,101	82 m2	\$38,756
Guadalupe	3	451	2%	188	2%	3.8	11	1.6%	\$1,763,333	67 m2	\$26,873
Las Torres	3	538	3%	208	3%	2.7	16	2.3%	\$8,228,372	147 m2	\$57,759
Satélite	1	48	0%	5	0%	1.6	5	0.7%	\$5,883,360	194 m2	\$30,777
Valle Oriente	6	752	4%	194	3%	1.9	31	4.5%	\$13,973,382	256 m2	\$68,151
Colinas	7	1,035	5%	521	7%	2.7	41	6.0%	\$5,003,217	105 m2	\$48,999

COMPARATIVO POR ZONA

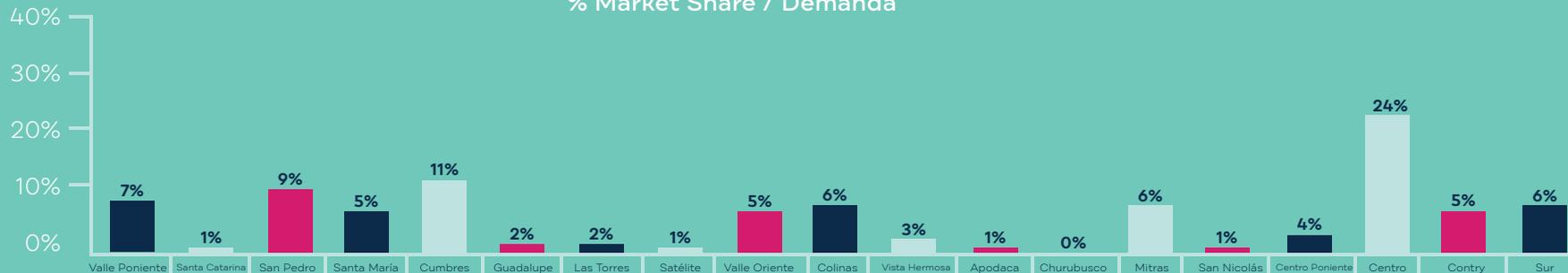
Zona	Proyectos totales	Unidades Totales	Market Share % Oferta	Unidades Inventario	Market Share % Inventario	Absorción histórica por proyecto promedio al mes	Ventas totales 1T22	Market Share % Demanda	Ticket Promedio	Área Promedio	Precio / M2 Promedio
Vista Hermosa	2	75	0%	17	0%	1.1	20	2.9%	\$5,592,200	128 m2	\$44,441
Apodaca	3	740	4%	428	6%	3.8	5	0.7%	\$2,658,476	90 m2	\$31,679
Churubusco	2	369	2%	164	2%	1.7	0	0.0%	\$3,535,000	83 m2	\$41,833
Mitras	8	1,716	9%	474	6%	3.9	41	6.0%	\$2,919,176	76 m2	\$38,860
San Nicolás	4	686	4%	295	4%	3.1	7	1.0%	\$2,945,335	101 m2	\$30,139
Centro Poniente	9	1,025	5%	529	7%	1.5	28	4.1%	\$5,134,898	105 m2	\$50,166
Centro	27	5,115	26%	2,243	30%	4.0	168	24.5%	\$3,173,667	68 m2	\$47,850
Contry	7	533	3%	289	4%	1.2	35	5.1%	\$5,111,322	121 m2	\$42,558
Sur	8	750	4%	225	3%	3.7	44	6.4%	\$3,689,665	100 m2	\$37,463
Total	135	19,552	100%	7,556	100%	49.6	686	100%			



% Market Share / Inventario



% Market Share / Demanda



COMPARATIVO POR ZONA - ACCESIBILIDAD FINANCIERA

Municipio	Precio / M2 Promedio	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$1 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$2 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$3 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$4 MDP?
Valle Poniente	\$48,908	20 m2	41 m2	61 m2	82 m2
Santa Catarina	\$35,638	28 m2	56 m2	84 m2	112 m2
San Pedro	\$80,953	12 m2	25 m2	37 m2	49 m2
Santa María	\$54,039	19 m2	37 m2	56 m2	74 m2
Cumbres	\$38,756	26 m2	52 m2	77 m2	103 m2
Guadalupe	\$26,873	37 m2	74 m2	112 m2	149 m2
Las Torres	\$57,759	17 m2	35 m2	52 m2	69 m2
Satélite	\$30,777	32 m2	65 m2	97 m2	130 m2
Valle Oriente	\$68,151	15 m2	29 m2	44 m2	59 m2
Colinas	\$48,999	20 m2	41 m2	61 m2	82 m2

COMPARATIVO POR ZONA - ACCESIBILIDAD FINANCIERA

Municipio	Precio / M2 Promedio	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$1 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$2 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$3 MDP?	¿ Cuántos m2 puedo comprar con \$4 MDP?
Vista Hermosa	\$44,441	23 m2	45 m2	68 m2	90 m2
Apodaca	\$31,679	32 m2	63 m2	95 m2	126 m2
Churubusco	\$41,833	24 m2	48 m2	72 m2	96 m2
Mitras	\$38,860	26 m2	51 m2	77 m2	103 m2
San Nicolás	\$30,139	33 m2	66 m2	100 m2	133 m2
Centro Poniente	\$50,166	20 m2	40 m2	60 m2	80 m2
Centro	\$47,850	21 m2	42 m2	63 m2	84 m2
Contry	\$42,558	23 m2	47 m2	70 m2	94 m2
Sur	\$37,463	27 m2	53 m2	80 m2	107 m2

Perspectiva por zona



OFERTA VS DEMANDA POR ZONA



- De los 10 proyectos más exitosos en base a sus ventas en el 1T22, 4 de ellos se ubican en el segmento Residencial Plus y 6 en el Residencial.
- Los proyectos que registraron las mayores ventas durante el 1T22 fueron Catehua y Luzia.

ID	Proyectos Activos	Zona	Segmento	Área M2 Promedio	Ticket Promedio	Precio / M2 Promedio	Ventas al mes	Unidades Totales	Unidades en Inventario	Meses en Venta	Meses en Inventario
1	Catehua	Mitras	R	75 m2	\$2,690,679	\$37,679	9.2	432	28	44	3
2	Luzia	Centro	RP	80 m2	\$3,961,088	\$49,757	8.8	254	0	29	0
3	Alika	Sur	R	84 m2	\$2,832,000	\$33,714	8.4	106	30	9	4
4	Barrio W (Torre A)	Centro	R	35 m2	\$2,046,395	\$57,147	7.9	208	10	25	1
5	Dana	San Pedro	RP	83 m2	\$9,493,129	\$119,434	7.5	216	112	14	15
6	Residencias Apodaca	Apodaca	R	66 m2	\$2,307,000	\$34,955	7.4	304	215	12	29
7	Aldea Sur	Sur	RP	100 m2	\$3,212,200	\$33,051	6.4	116	0	18	0
8	Amatis	Valle Poniente	RP	94 m2	\$5,172,602	\$55,922	6.4	130	17	18	3
9	Somos Colonia	Centro	R	67 m2	\$2,677,000	\$40,321	6.2	248	124	20	20
10	Torres Leones	Cumbres	R	52 m2	\$2,456,064	\$48,595	6.1	198	80	19	13



VENTAS Y MARKET SHARE

- 1.-** El municipio de Monterrey tiene el 73% del total de las ventas, donde la zona del centro tiene el mayor market share con un 24.5%, seguido por la zona Cumbres con un 11.2%.
- 2.-** Los municipios de San Pedro y Valle Poniente representan el 16.2% del total de las ventas de la ZMM.
- 3.-** El segmento Residencial Plus es el que cuenta con las mayores ventas con 57%, seguido por el segmento Residencial con 32%.
- 4.-** Los proyectos dentro del segmento Residencial Plus absorben 2.7 unidades al mes en promedio, y los proyectos dentro del segmento Residencial 3.5 en promedio al mes.

INVENTARIO

- 1.-** El mayor inventario se ubica en el segmento Residencial Plus con 4,484 unidades en 70 proyectos vigentes, los cuales terminaran sus ventas en promedio en 34 meses.
- 2.-** El segmento Residencial cuenta con más de 2,536 unidades en inventario en 43 proyectos vigentes, se absorberán en 26 meses en promedio.

- 3.- El segmento Premium cuenta con más de 511 unidades en inventario en 21 proyectos vigentes, se absorberán en 29 meses en promedio.
- 4.- El segmento Media alta cuenta con 15 unidades en 1 proyecto las cuales se absorberán en 3 meses.

PRECIOS

- 1.- El 46% de los proyectos dentro del segmento Residencial Plus ofrecen precios desde \$3.3 mdp. hasta \$4.5 mdp. El 36% de \$4.5 a \$6 mdp. y el 19% de \$6 a \$10 mdp
- 2.- Por su parte el segmento Residencial ofrece el 93% del total de proyectos precios superiores a los \$2.1 mdp, y sólo el 7% con precios de entre \$1.5 a \$2 mdp.
- 3.- El 43% de los proyectos dentro del segmento Premium ofrecen precios desde \$10 mdp. hasta \$16 mdp. El 19% de \$15 a \$22 mdp. y el 38% de \$22+ mdp.

