

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL CIUDAD DE MÉXICO



INCOIN: Extracto del informe de coyuntura inmobiliaria - 1^{er} trimestre 2010

2010



LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

¿Mejoran las perspectivas?

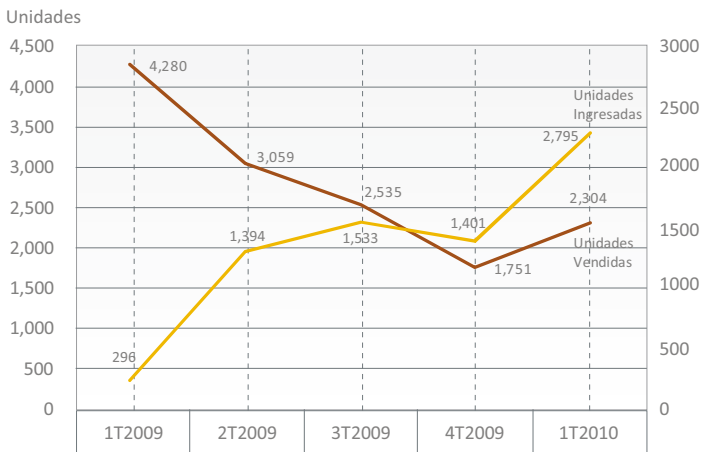
Está claro o por lo menos en el ambiente inmobiliario, que hemos comenzamos este 2010 –a diferencia del 2009- con mayor optimismo, quizá más producido por la necesidad de ver mejores escenarios después de muchos meses de no poder vislumbrarlos, que por la coyuntura per se.

Ahora después de transcurrida la cuarta parte del año, la pregunta está en que tan equivocados estábamos los optimistas que vimos en ciertos indicadores aislados signos de mejoría en nuestro sector.

En los indicadores que ahora presentamos al cierre de nuestro Informe de Coyuntura Inmobiliaria del primer trimestre del año, se pueden observar diferentes resultados, que como siempre, según el cristal con el que se miren serán las conclusiones a las que se lleguen. En este tenor aclaro que en lo personal me parece indispensable colocarnos en el correcto entorno a la situación en la que nos encontramos. A un año de distancia de una crisis mundial y nacional, los resultados de este año, difícilmente los podremos comparar con los mejores números obtenidos en el sector inmobiliario durante un periodo de tiempo largo entre el año 2000 y 2008, periodo que terminó con el último trimestre de 2008 y comienzos del 2009. Sin duda aclaro que faltará mucho tiempo que trascurra, no menos de 12 meses, para que volvamos a estar inmersos en una dinámica económica que nos permita ver resultados en nuestro sector como en esos mejores tiempos, aún recientes.

Tomando como pauta lo anterior, observamos una dinámica inmobiliaria expresada en 2,304 unidades vendidas durante los tres primeros meses del año. Cifra que por mucho es menor a los resultados observados en el 2008 y hasta el primer trimestre del 2009, por el contrario, si es 32% mayor a las ventas que observamos en el cuarto trimestre de 2009. Si uno observa la gráfica del transcurrir de los últimos trimestres se observa una constante disminución de las ventas durante el 2009, con un cambio en la tendencia al momento.

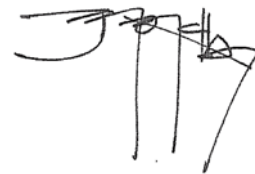
Este indicador por si, podría considerarse como solo un reflejo del mismo optimismo del que ya hablamos si no fuera por el también incremento de 2,795 unidades al stock de las viviendas nuevas que se venden en la Ciudad. Esta cifra corresponde al doble de los 1,401 unidades que se iniciaron en el cuarto trimestre de 2009, aclarando que esta cifra ya de por si era alentadora frente a las otras cifras observadas el año pasado.



Estos datos por si solos se traducen en una mayor dinámica del mercado, que parte de la intención de iniciar proyectos en la Ciudad y pasa ya por una mayor inversión a la construcción de vivienda, repito, dentro de una situación puntual del año pasado.

Este mismo dato de 2,304 nuevas viviendas, nos puede poner en perspectiva a lo que podríamos observar en los próximos meses, ya que esta cifra corresponde al 60% de las viviendas iniciadas el año pasado. De continuar esta dinámica, estaremos viendo la construcción de por lo menos 8,000 viviendas en el año, frente a cerca de 4,600 del año pasado. Además de la inversión y resultados para nuestro ambiente inmobiliario, también significa un cambio en la tendencia de la disminución del stock en la ciudad y atención del déficit de vivienda existente.

Los datos que nos presenta este inicio de 2010 parecen depararnos mejores perspectivas, por lo menos a un mediano plazo. Sin duda muchos seguiremos añorando por ahora las cifras de años como 2006 y 2007, pero en definitiva los tiempos que nos ha tocado vivir recientemente nos hacen voltear a ver las cosas diferentes y preocuparnos por preparar mejor el terreno, para regresar lo más pronto a las cosechas y producciones de esos años.



JOSÉ ÁNGEL BORBOLLA
Director General
TINSA México

1. Ventas al primer trimestre de 2010	2
2. Proyectos en venta	2
3. Avance de obra de los proyectos	4
4. Stock de unidades en venta	4

5. Precios ofertados	5
6. Ritmo de ventas	5
7. Tiempo estimado de venta por proyecto.....	6

El objetivo del Informe de Coyuntura Inmobiliaria (INCOIN) es proporcionar un análisis detallado, único y exclusivo del sector, la información que se muestra es de primera fuente y está basada en el seguimiento real de todos los proyectos estudiados, reúne información del mercado inmobiliario a partir de un censo con tracking trimestral.

El INCOIN, contiene información detallada de los proyectos en venta y posee una cobertura total de la Ciudad de México. Es información estratégica en la toma de decisiones en el sector inmobiliario, permitiendo afrontar los actuales retos, en los que cada participante está inmerso. En las próximas páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

1. Ventas al primer trimestre de 2010

En el primer trimestre las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal fueron 2,304 unidades, observándose un aumento en el ritmo de ventas de un 32% con respecto al cuarto trimestre de 2009 en el cuál se vendieron 1,751 unidades. **Tabla 1.**

Es de observar que las delegaciones con mayor concentración de vivienda, en especial el sector medio, muestran una recuperación en los niveles de venta respecto a los últimos trimestres, destacan Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

Las delegaciones que presentan mayor número de unidades vendidas son Benito Juárez, Alvaro Obregón y Miguel Hidalgo siendo esta última la que mayor número de unidades vendió con 717 unidades. Estas tres delegaciones representan el 72% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

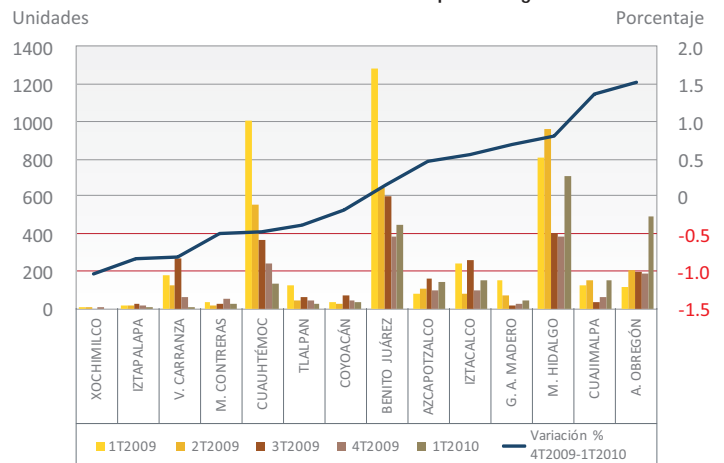
Analizando la evolución de las ventas observamos que 7 delegaciones reportaron disminución en sus ventas y las restantes incrementos. Las delegaciones Alvaro Obregón, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo y Gustavo A. Madero incrementaron su porcentaje en ventas de vivienda nueva. Por el contrario las delegaciones que disminuyeron sus ventas en más de un 50% con respecto al cuarto trimestre de 2009 son Xochimilco, Iztapalapa y Venustiano Carranza. **Gráfico 1.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de la unidades vendidas por trimestre					
Tipo de Vivenda	1T2009	2T2009	3T2009	4T2009	1T2010
DEPARTAMENTOS	4,202	2,996	2,463	1,631	2,208
CASAS	78	63	72	120	96
Total general	4,280	3,059	2,535	1,751	2,304
Variación		-29%	-17%	-31%	32%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por delegación.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

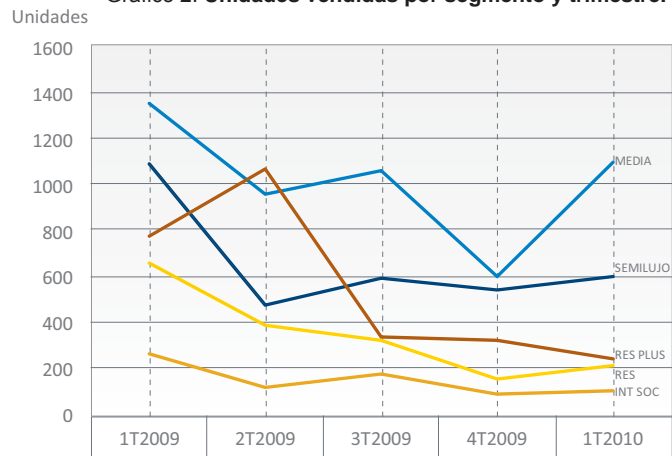
“La tendencia de las unidades vendidas muestra una clara recuperación en este primer trimestre, respecto a los últimos trimestres del año 2009, y aún cuando estamos a distancia de alcanzar las ventas del 2008 o 2007, el comportamiento en especial del sector de vivienda media ha retomado niveles cercanos a los alcanzados en el primer trimestre del año pasado. Por el contrario la vivienda residencial plus, la de más alto precio en el DF aún muestra un comportamiento muy bajo respecto al mismo periodo del 2009.”

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA

2. Proyectos en Venta

Cerrando el primer trimestre del año en el Distrito Federal existen 627 proyectos activos en su comercialización. Proyectos distribuidos en 14 delegaciones de la Ciudad.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

La distribución geográfica de los proyectos en venta tiene su mayor concentración en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, sumadas concentran el 65% de los proyectos en la Ciudad; al respecto es interesante observar que la concentración de proyectos en estas delegaciones centrales se ha incrementado durante el último año, ya que en el primer trimestre de 2009 estas mismas delegaciones concentraban el 58% de los proyectos.

Gráfico 3.

Evolución del número de proyectos en venta

La disminución del número de proyectos respecto al último trimestre de 2009 ha sido de un 4%, cifra un poco mayor a la variación entre el cuarto y tercer trimestre del 2009, esto resultado de un incremento en las ventas en el inicio de 2010. Por el contrario la variación anual entre el primer trimestre de 2010 y primer trimestre de 2009 ha sido de 35% menos de proyectos activos, frente a un 41% de disminución entre el cuartos trimestres de 2009 y 2008. **Gráfico 4.**

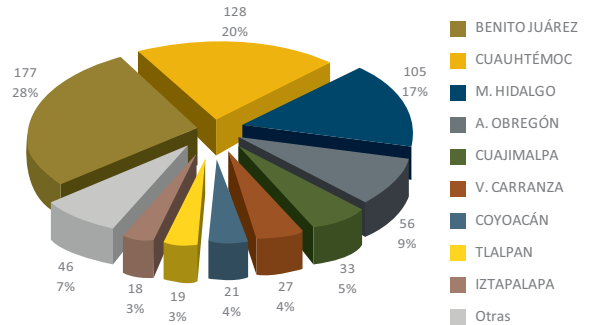
Proyectos nuevos ingresados

Durante los tres primeros meses del año se iniciaron 65 proyectos en el Distrito Federal, 58 de departamentos (vivienda vertical) y 7 de casas (vivienda horizontal). Con el inicio de estos 65 proyectos la tendencia de un mayor número de proyectos iniciados continua, ya que durante el cierre de 2009 se había detectado un incremento y cambio en la tendencia en el inicio de proyectos.

Por el contrario un mayor número de proyectos han terminado de venderse, reflejado en 93 proyectos que agotaron su stock, cifra 39% más alta que el cuarto trimestre del 2009. Esta cifra tienen una relación directa al incremento de ventas durante el primer trimestre del 2010 con respecto al trimestre anterior. **Gráfico 4.**

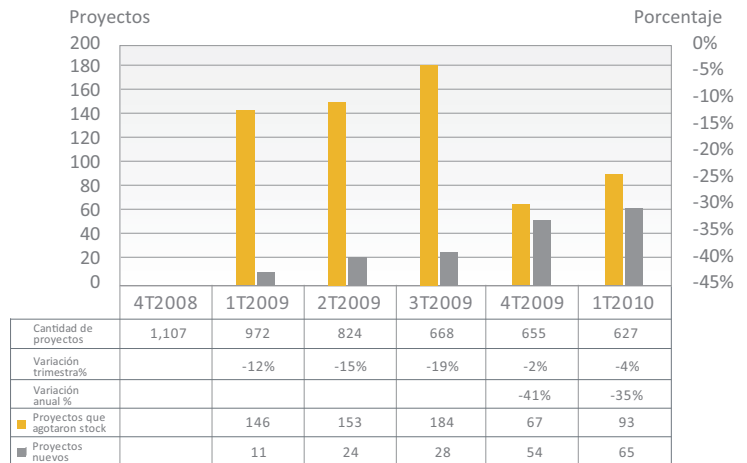
En cuanto al comportamiento de los proyectos según el producto que comercializan, existen diferencias a observar entre los proyectos de casas (vivienda horizontal) y de departamentos (vivienda vertical). Una disminución del 36% en el número de proyectos de departamentos, pasando de 893 proyectos en el primer trimestre de 2009 a 571 proyectos en el primer trimestre de 2010; a diferencia de los proyectos de casas donde hemos observado una disminución menor, de 29%, pasando de 79 proyectos a 56 proyectos. **Gráfico 5.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por delegación.



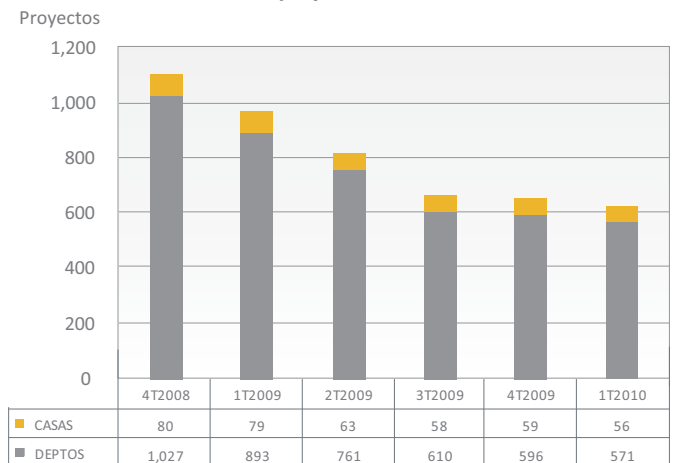
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010. *Otras: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Magdalena Contreras y Xochimilco.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.

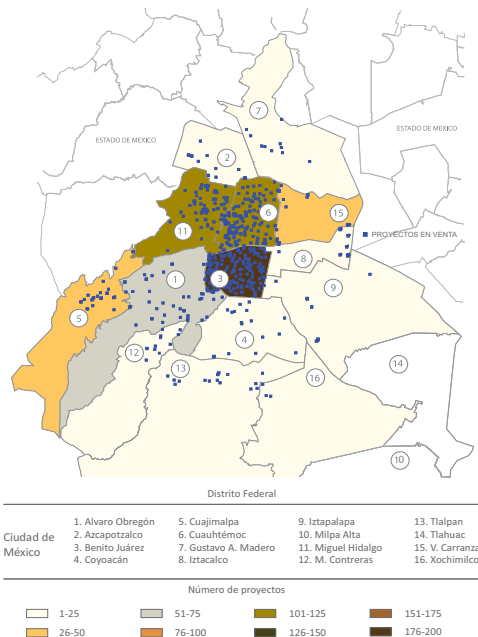


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos en venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.



3. Avance de obra de los proyectos

La configuración del mercado de vivienda en el Distrito Federal respecto al avance de obra de los proyectos, ha cambiado en el último año. Al inicio de este 2010, el 27% de los proyectos se encuentran listos para entrega y un 20% en la última fase de obra. Por el contrario el 17% están en las primeras fases del proyecto, bardeados o en obras preliminares.

“Esta nueva configuración del mercado es de considerar para los constructores y desarrolladores, ya que muestra la disminución del producto listo para entregar a la fecha y el aumento de producto en las primeras fases del proyecto, generando mejores oportunidades de venta para los desarrollos que trabajen a mejores ritmos de construcción y que puedan ofrecer mejores tiempos de entrega en sus productos.”

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por delegación.

El total de unidades en venta para el D.F. al término del primer trimestre de 2010 es de 9,330 unidades. Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, son las que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 69% del total del mercado.

Las 11 delegaciones restantes concentran el 31% de unidades en venta, es decir un número de 2,873 unidades.

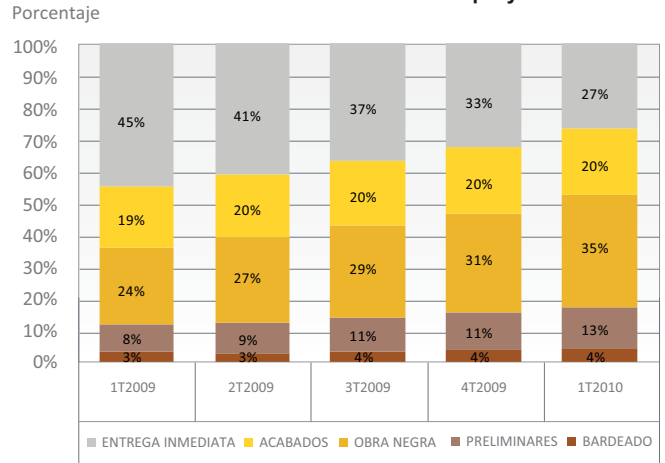
Evolución del stock de unidades en venta

Al término del primer trimestre del 2010, en el Distrito Federal hay 9,330 unidades de vivienda nueva en venta (stock disponible). A diferencia de los últimos cuatro trimestres, este es el primer trimestre donde reportamos un crecimiento en el stock de la ciudad, un 6% mayor a las 8,839 unidades con las que cerramos el 2009. **Gráfico 7.**

El resultado de una caída continua en el stock de vivienda en la ciudad durante el último año, nos da como resultado, pasar de 11,868 unidades en venta en el primer trimestre de 2009 a 9,330 unidades al cierre de este último trimestre. Al contrario de lo anterior, este trimestre recién terminado se ingresaron 20% más de viviendas al stock que las unidades vendidas registradas en el periodo. **Gráfico 7.**

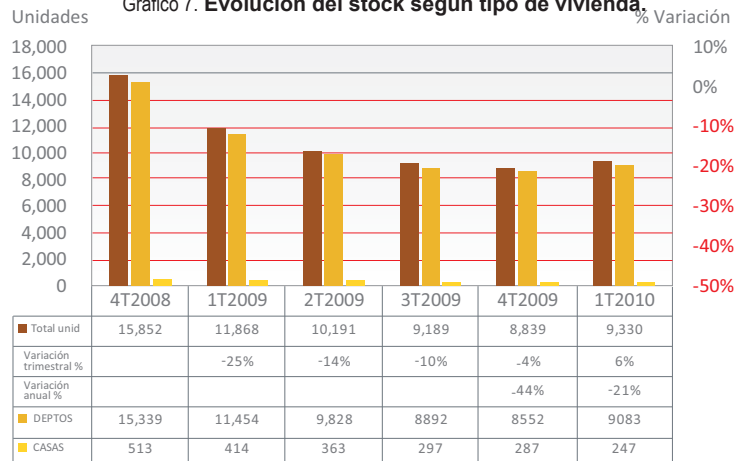
Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en el segmento medio, residencial y residencial plus para el primer trimestre de 2010 con respecto al primer trimestre de 2009. Por el contrario observamos que los sectores interés social y semilujo disminuyeron el stock durante el primer trimestre de 2010. **Gráfico 8.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



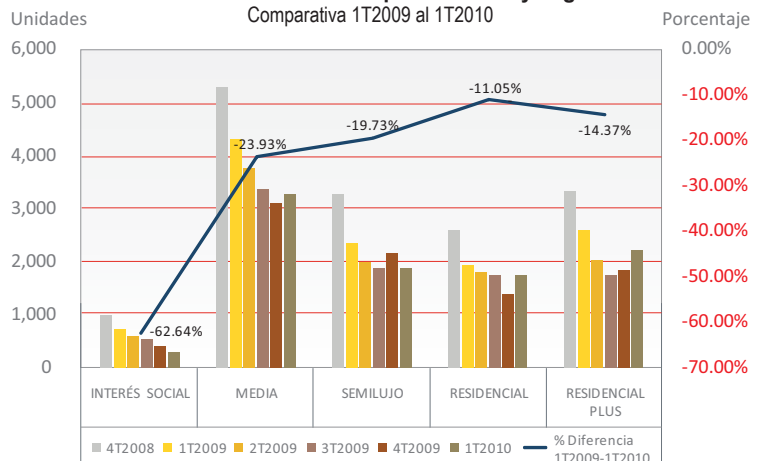
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 1T2009 al 1T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

5. Precios ofertados

En los valores de venta ofertados de la vivienda nueva, se observa un incremento promedio de 4.8% de los precios en los diferentes sectores en el Distrito Federal.

El sector residencial plus presenta un comportamiento diferenciado, con el aumento más alto de 12.72% con respecto al mismo periodo del año pasado. Los sectores residencial e interés social muestran un incremento cercano al 5%. Por último los sectores medio y semilujo muestran una estabilización en el precio final de la vivienda con incrementos del 0.27% y 1.19% respectivamente. **Gráfico 9.**

“A diferencia de una continua estabilización de los precios durante el año pasado, en este primer trimestre de 2010 hemos observado un incremento de precios promedio de 5%. Este incremento de precios no se debe a situaciones directas del sector, ha sido producto de una presión general en los precios, tanto en los insumos de construcción, como en los precios directos de la vivienda.”

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA

6. Ritmo de venta

Unidades vendidas por proyecto.

En relación al promedio de unidades vendidas por proyecto, las delegaciones con un mejor comportamiento son Azcapotzalco, Iztacalco y Miguel Hidalgo con ventas superiores a 2.5 unidades vendidas al mes y un promedio de unidades proyecto por vender superior a 15. También las delegaciones Alvaro Obregón y Gustavo A. Madero tuvieron un comportamiento bueno, donde el promedio de unidades por vender es menor a 10, sin embargo sus ventas promedio por mes son superiores a 2.5 unidades.

Las delegaciones con peor comportamiento en sus ventas son Cuauhtémoc, Iztapalapa y Venustiano Carranza, con ventas inferiores a 0.5 viviendas por mes y un promedio de más de 15 unidades por vender por proyecto. **Gráfico 10.**

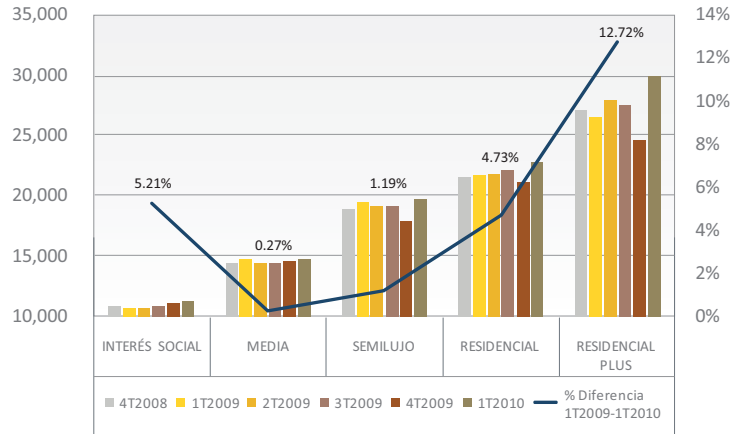
Meses para agotar stock por delegación.

Como se ha comentado aún cuando este último trimestre hemos visto un mayor número de proyectos iniciando, en general en el Distrito Federal se ha ido agotando el stock de vivienda más rápido de lo que se ha iniciado. Hay 9 delegaciones con un stock que se estima sea vendido en menos de 10 meses, de estas nueve las de menor tiempo estimado para agotar su stock son Gustavo A. Madero, Xochimilco, Iztacalco, Iztacalco, Azcapotzalco, Alvaro Obregón, Tlalpan, Magdalena Contreras, Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

Venustiano Carranza, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Coyoacán, tienen un stock suficiente para agotar en los próximos 11 y 18 meses. La delegación Iztapalapa ha disminuido el ritmo de ventas en el último trimestre, razón por la cual de continuar con esta tendencia se estima que tenga stock para los próximos 20 meses. **Gráfico 11.**

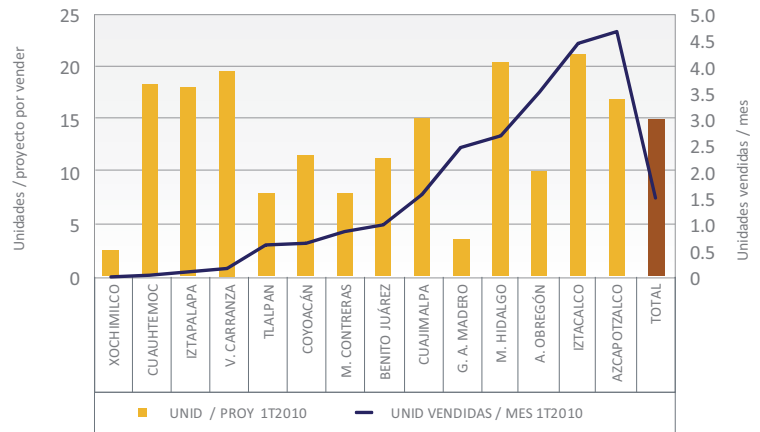
*Meses para agotar stock, es un indicador que considera el stock disponible y las unidades vendidas en el último trimestre.

Gráfico 9. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento. Comparativa 1T2009 al 1T2010



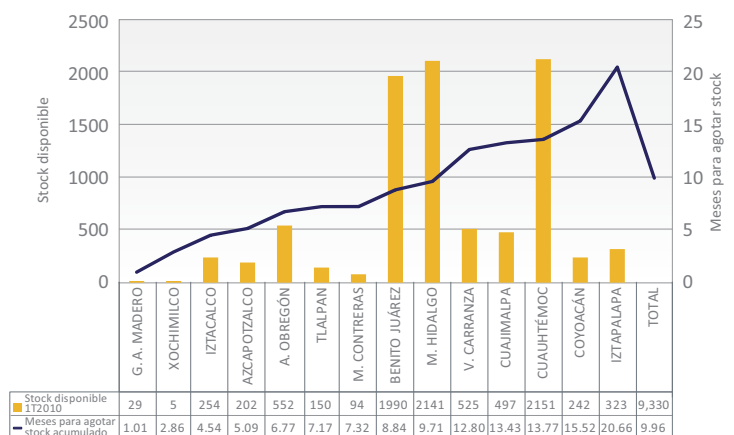
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

Gráfico 10. Unidades vendidas por proyecto.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

Gráfico 11. Meses para agotar stock por delegación.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2010.

7. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).

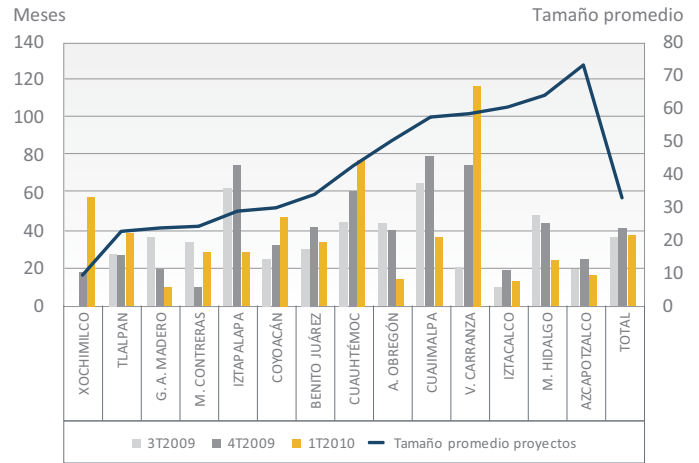
El TIEV, tiempo estimado de venta por proyecto, es un indicador que estima el número de meses que un desarrollador tardará en vender un proyecto promedio en una zona específica. El indicador se obtiene considerando los ritmos de venta acumulados y el tamaño promedio de un proyecto.

El tiempo promedio de venta, TIEV en el Distrito Federal es de 37 meses para un proyecto promedio de 33 unidades.

Cada zona geográfica tienen un comportamiento muy diferente. La delegación Miguel Hidalgo con un proyecto promedio de 64 unidades tiene un TIEV de 24 meses, cifra que ha ido bajando durante los últimos trimestres. Benito Juárez con un proyecto promedio de 34 viviendas, se estima un TIEV de 34 meses. En Cuauhtémoc el TIEV es 77 meses, para un proyecto promedio de 42 unidades.

En las delegaciones con proyectos menores y una mayor participación de proyectos horizontales tienen TIEV's menores. En Tlalpan con un proyecto promedio de 22 unidades, el TIEV se estima en 39 meses. En la Magdalena Contreras, el TIEV es de 28 meses, para un proyecto promedio de 24 unidades. **Gráfico 12.**

Gráfico 12. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1º trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Segmentación de producto según su Valor	Inferior	Superior
1. Económica (ECO)		\$199,961
2. Social (SOC)	\$199,962	\$603,330
3. Media (MED)	\$603,331	\$1,292,850
4. Semilujo (SEM)	\$1,292,851	\$2,068,560
5. Residencial (RES)	\$2,068,561	\$3,102,840
6. Residencial Plus (RESP)	\$3,102,841	

*Meses para agotar stock, es un indicador que considera el stock disponible y las unidades vendidas en el último año.

NOTA: Al cierre de la información del INCOIN 1º Trimestre de 2010, Milpa Alta y Tláhuac no reportaron actividad, por lo que no fueron incluidos.

Reservados todos los derechos.

El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagiaran, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, científica, o su transformación, interpretación o ejecución artística fijada en cualquier tipo de soporte o comunicada a través de cualquier medio sin previa autorización