

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL LEÓN



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

2010



LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

León

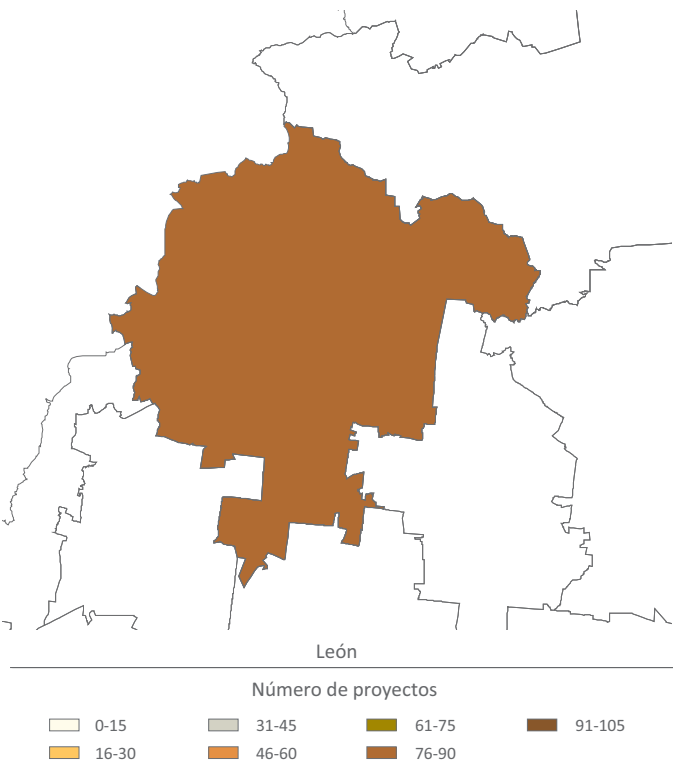
1. Mapa de León Guanajuato..... 1
 2. Ventas al primer trimestre de 2010 1
 3. Proyectos en venta 2
 4. Avance de obra de los proyectos 2

5. Stock de unidades en venta 3
 6. Precios ofertados 3
 7. Ritmo de venta 3

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. Mapa de León, Guanajuato.



En esta sección se analiza León, Guanajuato con información obtenida de los desarrollos que se visitaron en la ciudad, los cuales se muestran en el mapa correspondiente.

2. Ventas al primer trimestre de 2010.

Para este primer trimestre las ventas de vivienda nueva se ubicaron en las 2,289 unidades, el 99% de las ventas se reportó en condominios horizontales (casas) con 2,283 unidades y solo seis unidades vendidas en condominios verticales (departamentos). **Tabla 1.**

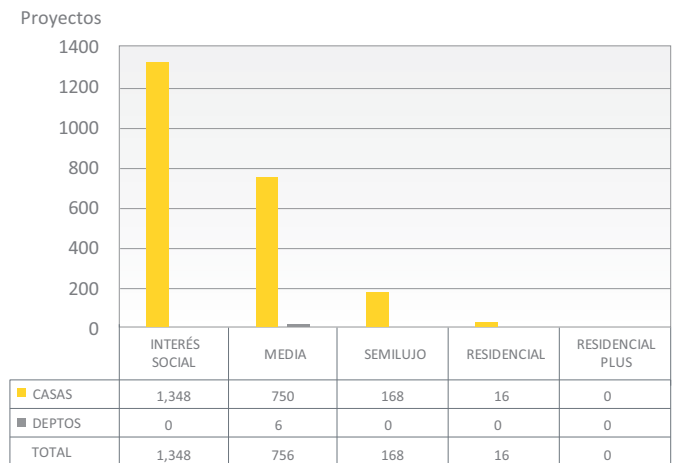
Los segmentos económicos de vivienda que tienen un mayor desplazamiento son el de interés social con 1,348 unidades y la vivienda media con 750 unidades, estos dos sectores suman el 92% de las ventas en la ciudad de León. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Unidades vendidas en el trimestre	
Tipo de vivienda	1T2010
DEPARTAMENTOS	6
CASAS	2,283
Total general	2,289

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

3. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2010.

En este primer trimestre se encuentran activos 84 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, en el municipio de León. Existen 13 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 71 proyectos de vivienda horizontal (casas).

Gráfico 3.

Evolución de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 84, esto es un crecimiento mínimo de 2% respecto a los 82 proyectos detectados en el cuarto trimestre de 2009.

Respecto a los proyectos según el producto. Los proyectos de departamentos no tuvieron crecimiento respecto al trimestre anterior. Los proyectos de casas habitación se incrementaron en 2 proyectos, un 3% respecto al final de 2009. **Gráfico 3.**

Proyectos que agotaron stock en el 1T2010.

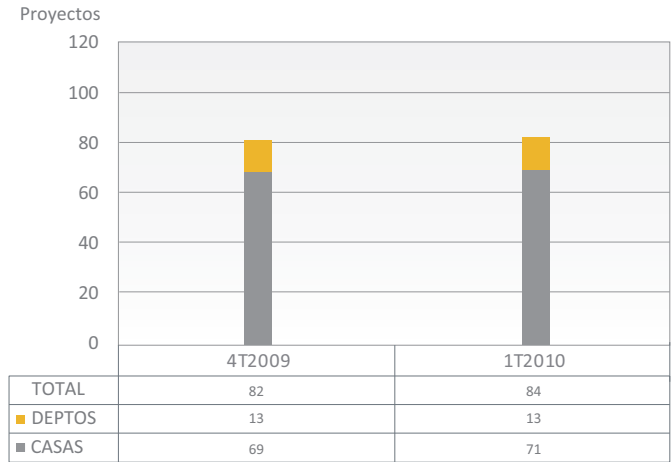
Durante los últimos tres meses, fueron 3 los proyectos que agotaron su stock, todos son proyectos de vivienda horizontal. Por el contrario se registro el inicio de 5 proyectos en la Ciudad de León. **Gráfico 4.**

4. Avance de Obra de los proyectos.

Respecto al estatus de obra de los proyectos, solo un 7% se encuentran en etapas iniciales, bardeado y preliminares que corresponden a seis proyectos; practicamente los proyectos que iniciaron en el trimestre.

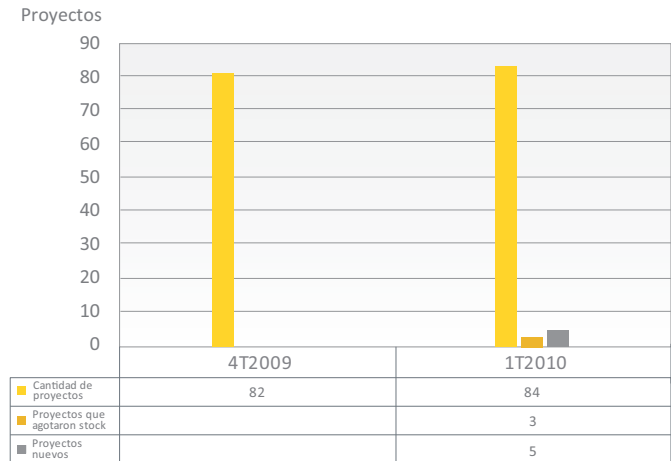
La mayor concentración de proyectos, 55 proyectos que corresponden al 65%, está en etapa final, listo para entregar producto. El 10% y 18% se encuentran en acabados y obra negra respectivamente, estos proyectos podrían estar listos para entrega en el próximo trimestre. **Gráfico 5.**

Gráfico 3. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



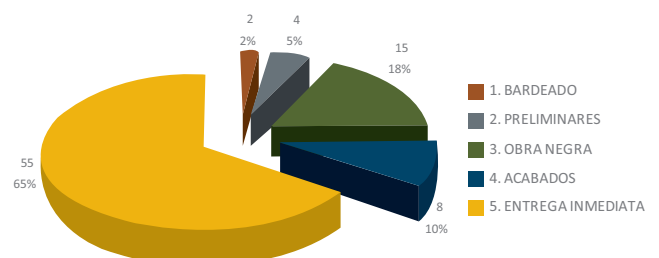
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	CASAS	DEPTOS
INTERÉS SOCIAL	4,496	73%	3,118	1,378
MEDIA	1,104	18%	1,077	27
SEMILUJO	313	5%	273	40
RESIDENCIAL	205	3%	205	0
RESIDENCIAL PLUS	22	0%	22	0
TOTAL	6,140	100%	4,695	1,445

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Gráfico 5. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

5. Stock de unidades en Venta.

El stock total en venta para este primer trimestre es de 6,140 unidades. El 73% del mercado de vivienda nueva en venta es de interés social, el 18% de interés medio y el 8% esta distribuido en el sector semilujo y residencial. Actualmente no existe oferta de vivienda de residencial plus, con valores mayores a 3 millones de pesos. **Tabla 2.**

La mayor concentración de vivienda esta en los desarrollos horizontales (casas) con 4,695 unidades en venta, correspondiente el 76% del stock de la ciudad. Respecto a los departamentos en venta son 1,445 unidades. **Gráfico 7.**

Analizando el comportamiento del stock en los últimos 6 meses, encontramos que en el segmento de interés social hubo una disminución de un 10% entre el cuarto trimestre de 2010 y el primer trimestre de 2010. También el sector de vivienda media tuvo una disminución de 80%, quedando solo un stock de casi 350 unidades. Por el contrario, el sector de semilujo tuvo un crecimiento de casi tres veces a lo existente en el cuarto trimestre de 2010. El sector residencial se mantuvo estable. **Gráfico 7.**

6. Precios Ofertados.

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la ciudad de León mantuvo variaciones entre el +1% y -1% en sus precios ofertados. Únicamente el sector semilujo reportó una disminución en sus precios unitarios ofertados de 6%, esto debido a que hubo un incremento de proyectos y stock con precios menores a los existentes.

7. Ritmo de ventas.

El promedio de unidades vendidas por mes en la ciudad de León fue de nueve, respecto a un proyecto promedio de 261 unidades.

Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la ciudad de León, el stock actual se estaría agotando en los próximos ocho meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos.

Tabla 3. Resumen de indicadores.

Resumen de Indicadores					
Zona	Stock 1T2010	Unidades promedio por vender por proyecto	Unidades vendidas por mes	Meses para agotar stock	Valor promedio
León Guanajuato	6,140	73	9	8	\$830,433

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

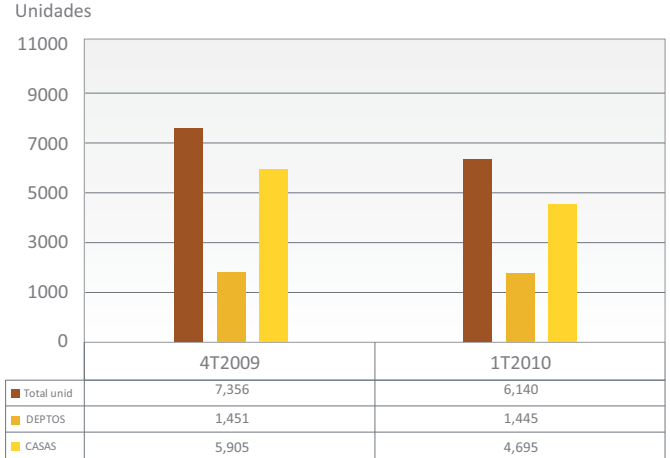
Segmentación de producto según su Valor	Inferior	Superior
1. Económica (ECO)		\$189,556
2. Social (SOC)	\$189,557	\$571,935
3. Media (MED)	\$571,936	\$1,225,575
4. Semilujo (SEM)	\$1,225,576	\$1,960,920
5. Residencial (RES)	\$1,960,921	\$2,941,380
6. Residencial Plus (RESP)	\$2,941,380	

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

Reservados todos los derechos.

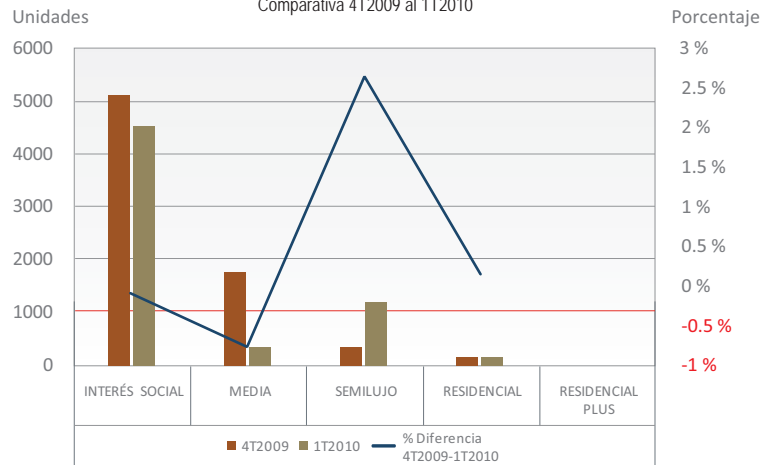
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagiaran, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística,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

Gráfico 6. Evolución del stock según tipo de vivienda.



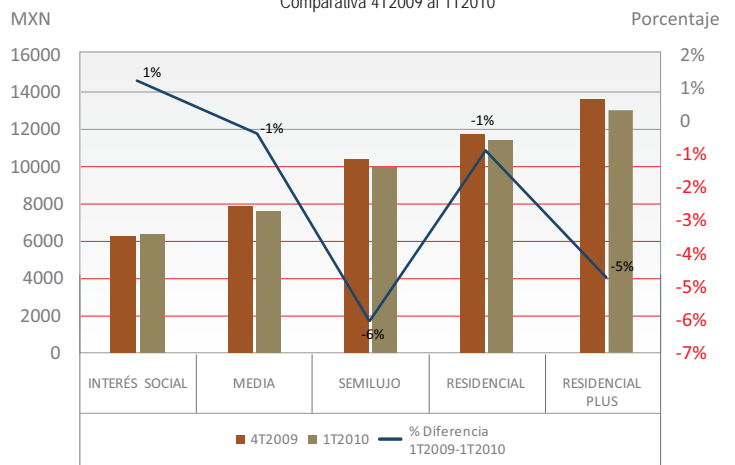
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 4T2009 al 1T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento. Comparativa 4T2009 al 1T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 1er trimestre 2010.