



INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 1er trimestre 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL ESTADO DE MÉXICO
Zona Metropolitana de la Ciudad De México
Valle De Toluca

1. Comparativa ZMCM, VTOL	1
Zona Metropolitana de la Ciudad de México	
2. Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.....	2
3. Ventas al primer trimestre de 2011 ZMCM	2
4. Proyectos en venta ZMCM	3
5. Avance de obra de los proyectos ZMCM	3
6. Stock de unidades en venta ZMCM.....	4
7. Precios ofertados ZMCM.....	5
8. Ritmo de venta ZMCM.....	5

Valle de Toluca	
9. Mapa de la Zona Valle de Toluca.....	6
10. Ventas al primer trimestre de 2011 VTOL.....	6
11. Proyectos en venta VTOL	7
12. Avance de obra de los proyectos VTOL	7
13. Stock de unidades en venta VTOL.....	8
14. Precios ofertados VTOL.....	9
15. Ritmo de venta VTOL.....	9

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 Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y del Valle de Toluca (VTOL). 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. Comparativa ZMCM, VTOL .

En esta primera parte se realiza un análisis comparativo de las dos zonas que interactúan por su cercanía e interrelación social y cultural, no significa que sean mercados semejantes, sino más bien los contrastes y coincidencias pueden proporcionarnos información útil para la interpretación de los indicadores que se mostrarán por cada una de las zonas en estudio.

En la ZMCM se visitaron 17 municipios y en el VTOL 10, de estos datos se obtuvieron los siguientes indicadores:

■ Número de Proyectos.

La mayor concentración de proyectos se ubica en la ZMCM y corresponde a la tipología de casas, esta representa el 86% de total de las dos zonas, en los casos de ZMCM y VTOL los desarrollos se concentran en vivienda horizontal y suman 179 proyectos de casas. **Tabla 1.**

■ Número de Unidades (stock).

Al analizar el número de unidades que se desarrollan en las dos zonas, encontramos que la ZMCM y VTOL, con un total de 47,022 unidades (ZMCM y VTOL).

Asimismo la tipología de casas en desarrollos horizontales es la que predomina en ZMCM y VTOL. **Tabla 1.**

■ Tamaño Promedio de proyecto.

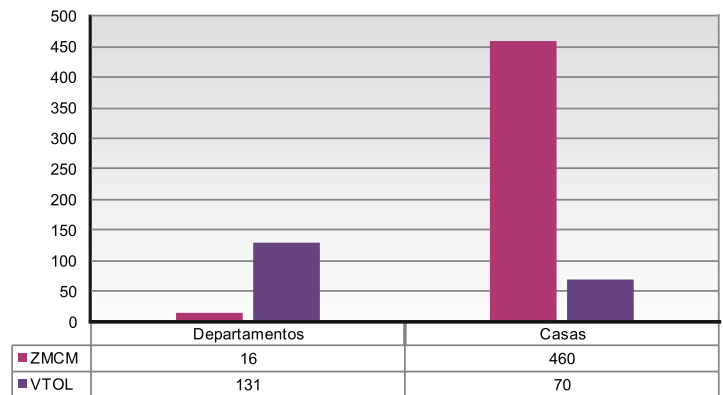
El número de unidades promedio que se desarrollan en ZMCM Y VTOL es de 255 unidades promedio de stock inicial, para el mercado de casa habitación esto supera por mucho las unidades promedio que se desarrollan en el DF, las cuales apenas superan las 4 unidades por proyecto. En el caso de los departamentos la ZMCM Y VTOL desarrollan proyectos con un stock inicial promedio de 19 unidades. Este dato se calcula tomando en cuenta el stock de unidades con el que inician los proyectos, de estos se obtiene el promedio por zona **Gráfico 1.**

■ Ventas.

El número de unidades vendidas para el cuarto trimestre de 2010 es de 9,861 en las dos zonas del Estado de México (ZMCM y VTOL) estas se dividen de forma muy equilibrada ya que el 76% de las ventas se registra en la ZMCM y el restante 24% se realiza en el VTOL.

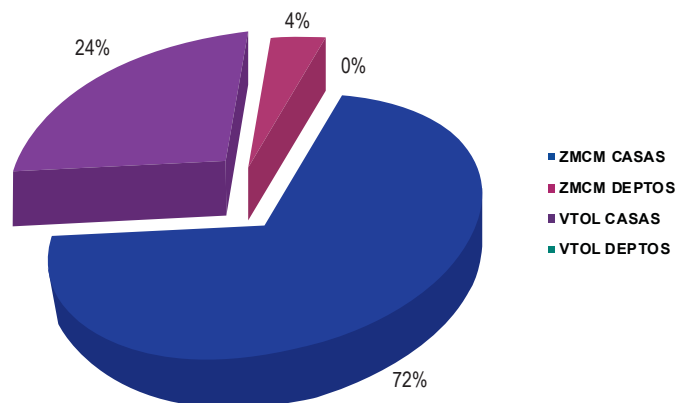
Predominan las ventas de casas, de estas 7,082 unidades corresponden para la ZMCM y el VTOL suma un total de 2,349 u. de casas vendidas durante este primer trimestre de 2010

Gráfico 1. Tamaño Promedio



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 2. Unidades vendidas



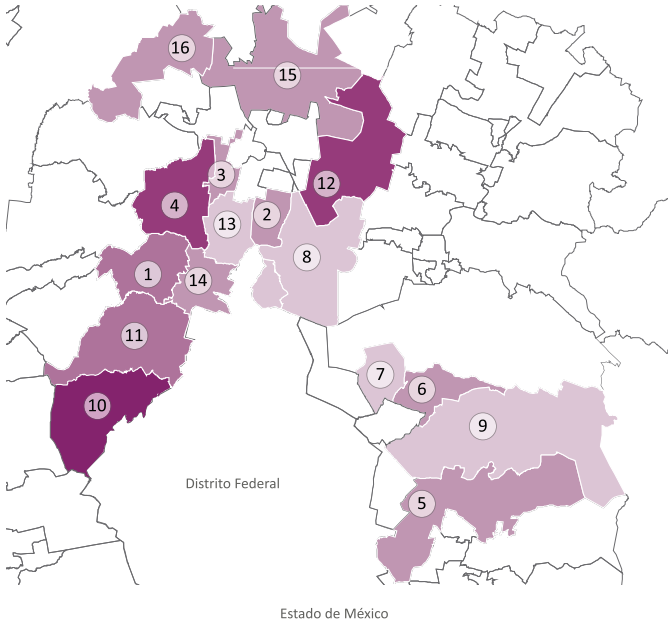
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Tabla 1. Número de Proyectos por Zona.

PROYECTOS POR ZONA		
	ZMCM	ZVTOL
DEPARTAMENTOS	69	2
CASAS	85	94
	154	96
UNIDADES POR ZONA		
	ZMCM	ZVTOL
DEPARTAMENTOS	1,085	262
CASAS	39,073	6,602
	40158	6864

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

■ 8. Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. (ZMCM)



Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)	1. Atizapán de Zaragoza	6. Chicoloapan	11. Naucalpan	16. Huehuetoca
	2. Coacalco	7. Chimalhuacán	12. Tecámac	
	3. Cuautitlán	8. Ecatepec	13. Tlittitlán	
	4. Cuautitlán Izcalli	9. Ixtapalucan	14. Tlalnepantla	
	5. Chalco	10. Huixquilucan	15. Zumpango	

Número de proyectos

1-5	11-15	21-25
6-10	16-20	26-30

En esta sección se analiza el Mercado Inmobiliario de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México con información obtenida de 17 Municipios que se visitaron.

■ 9. Ventas al primer trimestre de 2011

Para este primer trimestre del 2011 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, se ubicaron en las 7,512 unidades, el 94% de las ventas se reporto en condominios horizontales (casas) con 7,082 unidades; solo 430 unidades de departamentos (verticales) fueron comercializadas, mismas que representan el 6% restante de las unidades vendidas. **Tabla 2.**

Las ventas se concentraron los Municipios de Huehuetoca, Zumpango y Tecámac con 2,126 unidades 2,365 unidades y 1,028 unidades vendidas respectivamente. Estos tres Municipios representan el 73% del total de las operaciones de venta realizadas en la Zona Metropolitana de La Ciudad de México. Los Municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son: Tlittitlán e Ixtapalucan con 7 y 14 unidades vendidas respectivamente. **Gráfico 12.**

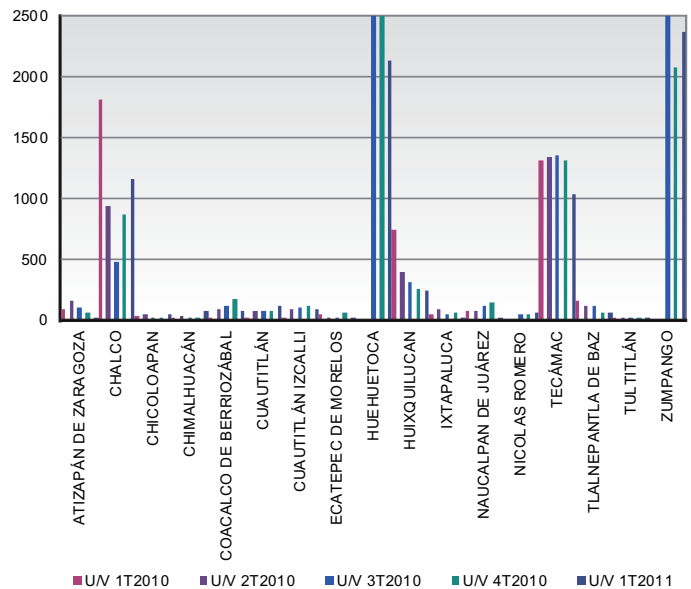
El segmento de vivienda que presenta un mayor desplazamiento es el de Interés Social con 6,762 unidades comercializadas, en el mismo rubro le sigue el segmento de vivienda Media con 349 unidades comercializadas; estos dos segmentos representan el 95% de las ventas del Mercado en la zona. **Gráfico 13.**

Tabla 2. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

EVOLUCIÓN DE LA UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE					
Tipo de Vivienda	1ro T2010	2do T2010	3er T2010	4T2010	1T2011
DEPARTAMENTO	907	780	682	657	430
CASAS	5400	2623	7324	7357	7082
Total general	6307	3403	8006	8014	7512
Variación		-46%	135%	0%	-6%

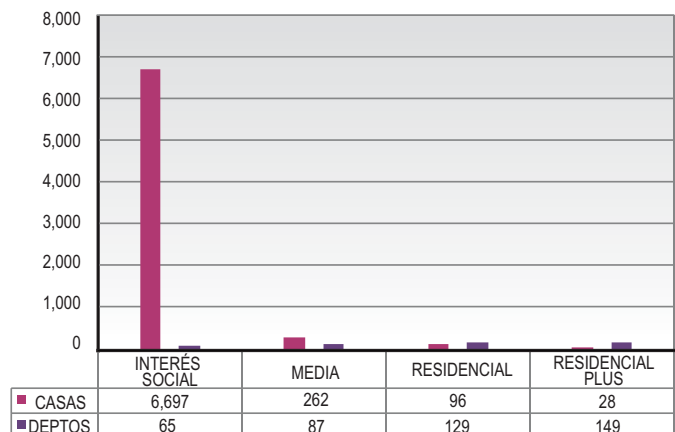
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 12. Unidades vendidas por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 13. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

10. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2011.

En este primer trimestre se encuentran activos 154 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 69 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 85 proyectos de vivienda horizontal (casas).

Los Municipios que lideran en cuanto al número de proyectos son: Huixquilucan, Cuautitlán Izcalli y Tecámac, los cuales abarcan el 42% del mercado de vivienda nueva en oferta con un total de 65 proyectos. **Gráfico 14.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 154, lo que representa una disminución considerable de prácticamente el 19% respecto a los 790 proyectos activos reportados en el cuarto trimestre de 2010.

Por tipo de proyecto la disminución para los desarrollos de vivienda horizontal (casas) es de 17%, mientras que los desarrollos verticales (departamentos) presentaron una disminución de 21% con respecto al cuarto trimestre de 2010. **Gráfico 15.**

Proyectos nuevos ingresados en el 4T2010.

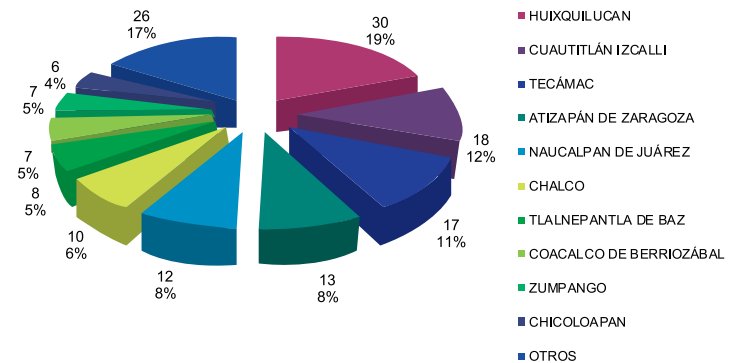
Para este primer trimestre se registró un ingreso de 13 proyectos nuevos; por tipología de vivienda se tiene que 3 proyectos son de vivienda vertical (departamentos), mientras que 10 corresponden a proyectos horizontales (casas).

En cuanto a los proyectos que agotaron su stock fueron 48 de los cuales 21 corresponden a proyectos de vivienda vertical y los 27 restantes son horizontales. **Gráfico 16.**

11. Avance de obra de los proyectos.

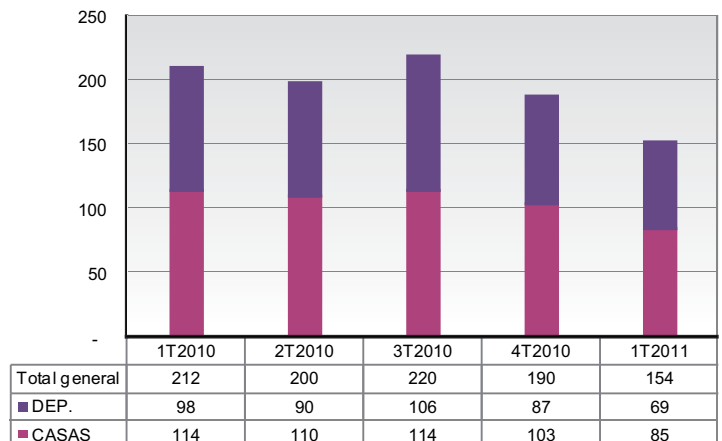
Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 4% se encuentran en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares, los cuales corresponden a 6 proyectos. La mayor concentración de proyectos 151, se encuentra en etapas finales como acabados con 13% y entrega inmediata con 70%; el restante 13% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 17.**

Gráfico 14. Número de proyectos en venta por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011. *Otras: Tultitlán, Huehuetoca, Zumpango, Cuautitlán, Nicolás Romero, Chicoloapan, Chimalhuacán.

Gráfico 15. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 17. Avance de obra de los proyectos.

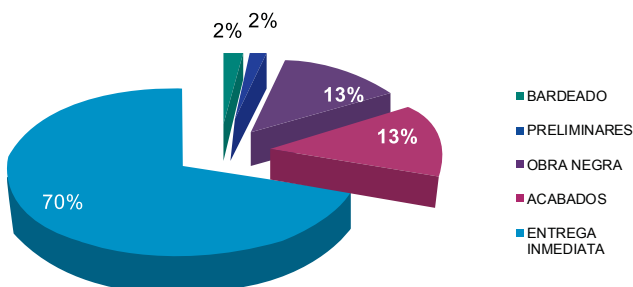
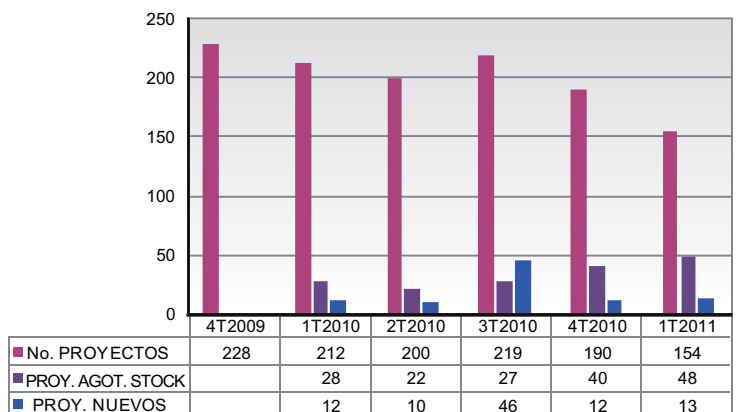


Gráfico 16. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

12. Stock de unidades en venta

El total de viviendas en venta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es de 40,158 unidades; los Municipios de Zumpango, Huehuetoca y Cuautitlán son los que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 89% de unidades en venta.

Los 14 Municipios restantes con el 11% de participación en cuanto a unidades en venta, suman 4,273 unidades en venta. **Gráfico 18.**

Evolución del stock de unidades en venta

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda, se observa una recuperación para el segmento de Medio de 55%, por el contrario observamos que en los demás segmentos de vivienda existe notables reducciones de stock que van desde los -8% para el segmento de vivienda Residencial, hasta los -36% en el segmento Residencial Plus. **Gráfico 19.**

El total del stock en venta para este primer trimestre es de 40,158 unidades (casas y departamentos), la mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales casas dentro del segmento de interés social con un total de 37,297 unidades que representa el 93% del total del stock en venta. **Gráfico 20.**

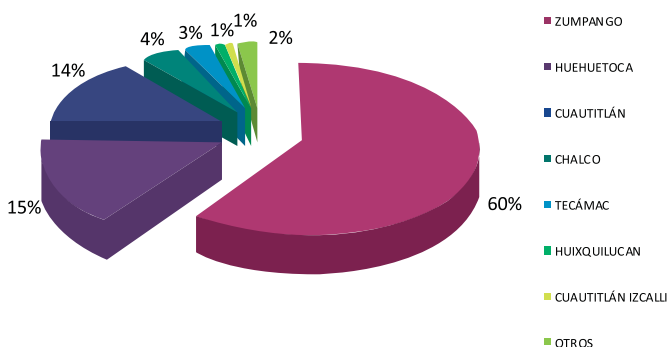
Analizando el total del stock observamos que solo el 3% (1,085 unidades) corresponden a tipologías de departamentos y el 97% restante, (39,073 unidades) a tipologías de casas. **Tabla 3.**

Tabla 3. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONOMICA				
INTERES SOCIAL	37,297	93%	37,190	107
MEDIA	2,064	5%	1,747	317
RESIDENCIAL	3,84	1%	122	262
RESIDENCIAL PLUS	4,13	1%	14	399
TOTAL	40158	100%	39073	1085

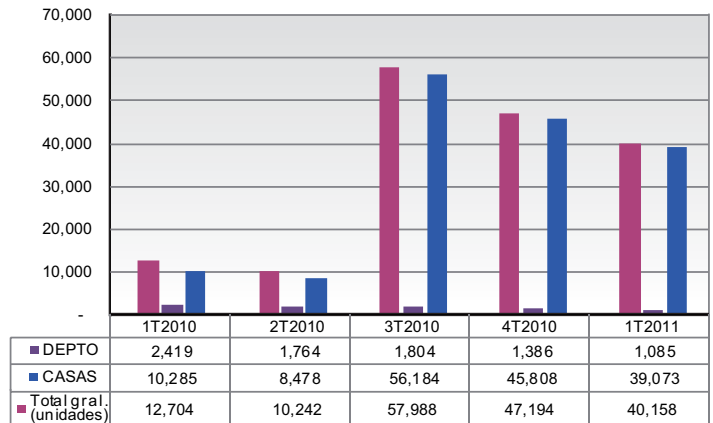
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 21. Stock por municipio.



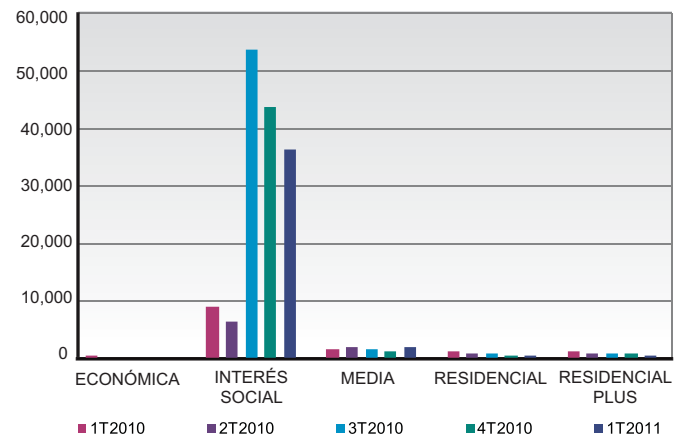
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 18. Evolución del stock según tipo de vivienda.



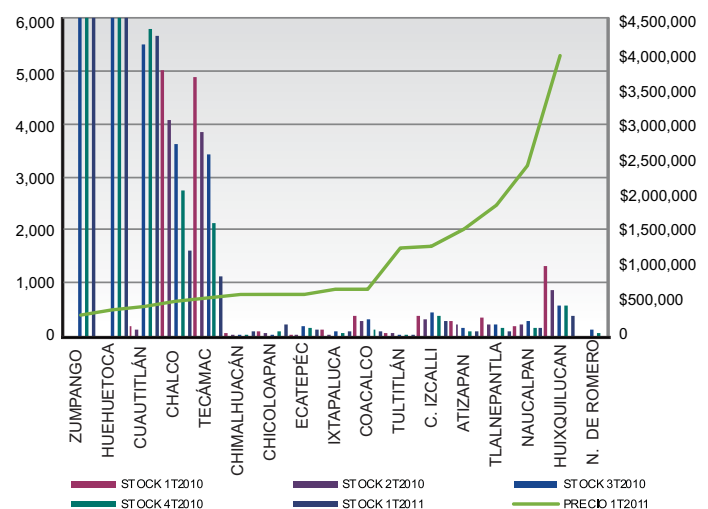
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 19. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 1T2010 al 1T2011



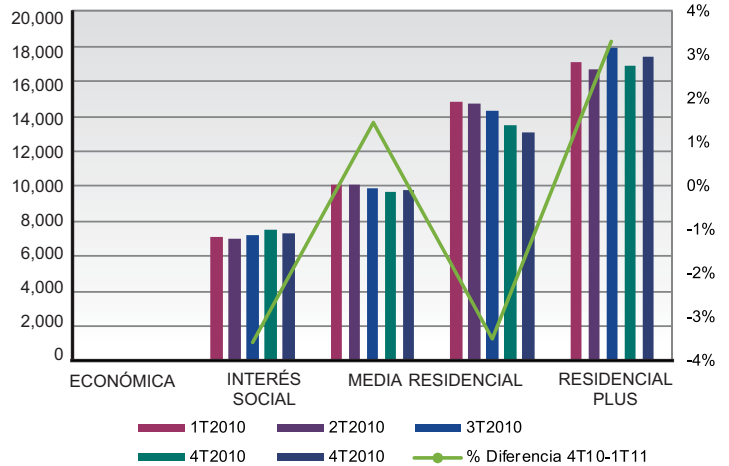
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 20. Stock y valores de venta.



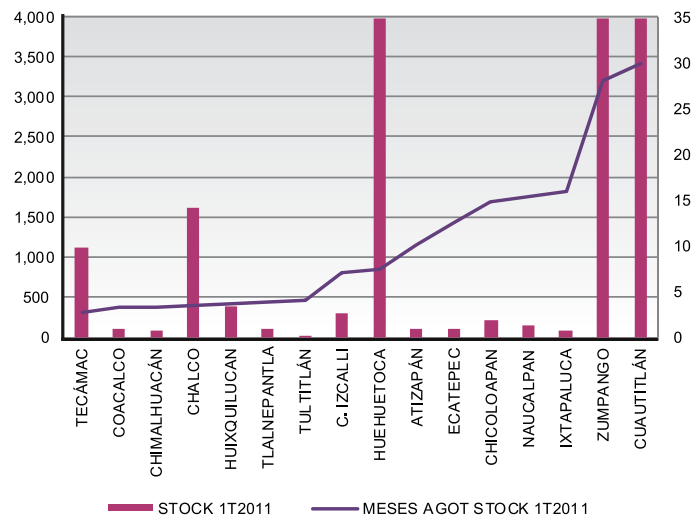
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 22. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.
Comparativa 1T2010 al 1T2011



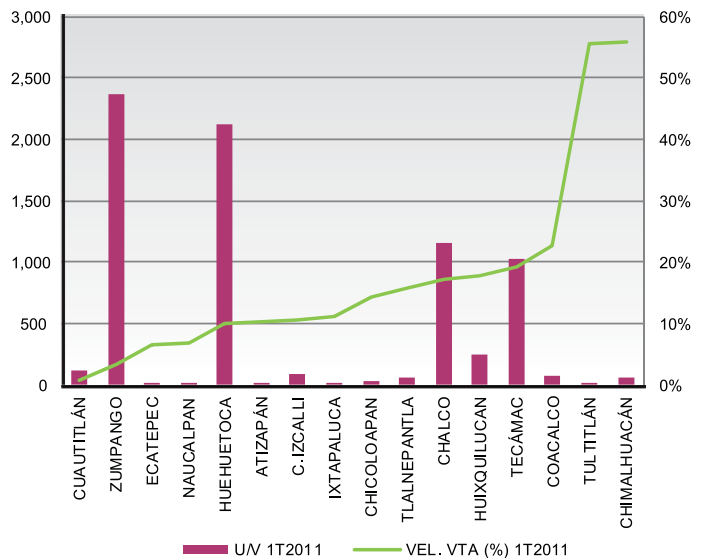
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 23. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 24. Unidades vendidas y velocidades de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

13. Precios Ofertados.

En cuanto a los valores unitarios de venta se observan notables decrementos con respecto al cuarto trimestre de 2010 de -3.58% para el segmento de Interés Social, de -3.50% en el segmento de vivienda Residencial, para los segmentos de vivienda Media y Residencial Plus presentan un aumento en sus valores del 1.47 y 3.31% respectivamente. **Gráfico 22.**

14. Ritmo de Venta.

La velocidad de ventas mensual para la ZMCM en el primer trimestre de 2011 es de 6.38%, vendiendo 7,512 unidades durante el presente trimestre.

Los municipios con mejores velocidades de venta son Tecamac, Coacalco de Berriozábal y Tultitlán con 19%, 22% y 55% de velocidad respectivamente.

Gráfico 24.

15. Meses para agotar stock

Los Municipios de Zumpango, Huehuetoca y Cuautitlán concentran el 86% del stock disponible y proyectan 21 meses para agotar stock.

El promedio en la zona es de 13.3 meses para agotar stock, siendo los más altos en este rubro Zumpango y Cuautitlán con 28 y 30 meses para agotar el stock.

Los meses más bajos para agotar stock se encuentran en los municipios de Tecamac, Coacalco de Berriozábal y Chimalhuacán con un promedio de 3.2 meses. El Municipio de Nicolás Romero durante este primer trimestre agoto su stock, sin reportar proyectos nuevos. **Gráfico 23.**

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMV (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA		MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MÍN.	VALOR MÁX.
INTERÉS SOCIAL	ECONÓMICA		118	-	\$206,121
	POPULAR	118	200	\$206,122	\$ 349,357
	TRADICIONAL	200	350	\$349,358	\$ 611,374
MEDIA		350	750	\$611,375	\$1,310,088
RESIDENCIAL		750	1500	\$1,310,089	\$ 2,620,176
RESIDENCIAL PLUS		1500		\$ 2,620,176	\$ -

*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

*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 1er Trimestre de 2011, 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, plagieren, 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.

Valle de Toluca

■ 9. Mapa de la Zona Valle de Toluca. (VTOL)

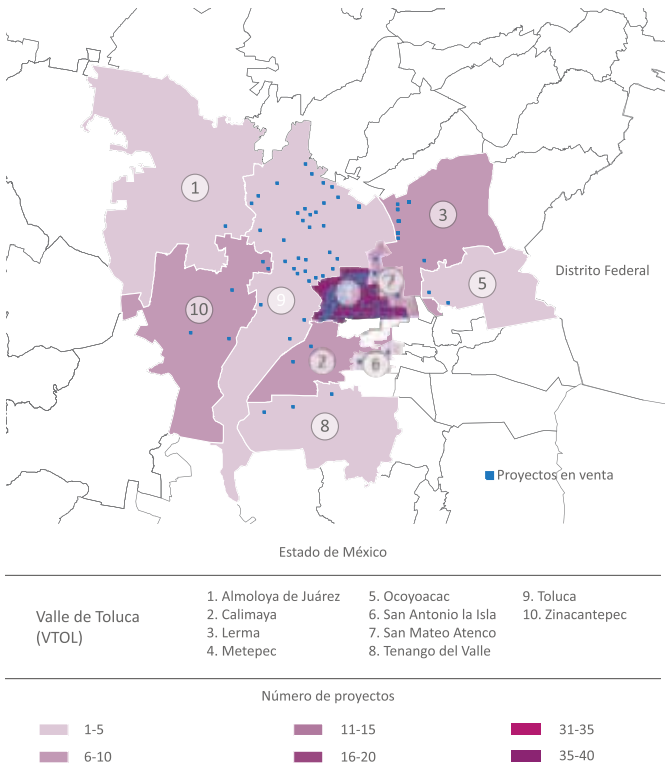
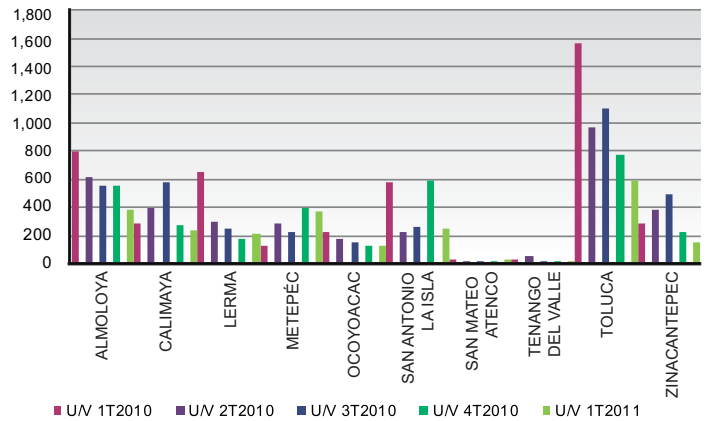


Tabla 4. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolucion de la Unidades Vendidas por trimestre					
Tipo de Vivienda	1ro T2010	2do T2010	3er T2010	4to T2010	1ro T2011
DEPARTAMENTO	6	-2	6	1	1
CASAS	4,570	3,430	3,631	3,749	2,348
Total general	4,576	3,428	3,637	3,750	2,349
Variacion		-25%	6%	3.11%	-37%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 16. Unidades vendidas por delegación.



■ 10. Ventas al primer trimestre de 2011

Para este primer trimestre del 2011 las ventas de vivienda nueva en el Valle de Toluca (VTOL) se ubicaron en las 2,349 unidades, predominando las ventas de casas con 2,348 unidades lo que representa prácticamente el 100% del total de las ventas de este Mercado. **Tabla 4.**

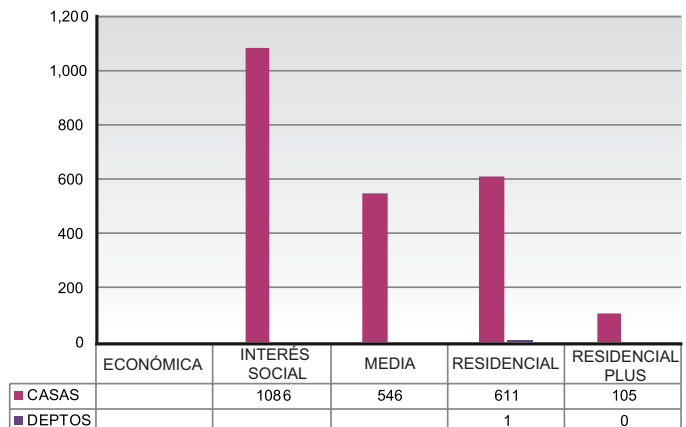
Los Municipios que presentan mayor número de unidades vendidas son Toluca y Almoloya de Juárez; siendo Toluca el municipio que mayor número de unidades vendió con 593 unidades. Estos dos Municipios concentran el 42% de las operaciones realizadas en el Valle de Toluca.

En el caso contrario los Municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son los Municipios de San Mateo Atenco y Tenango del Valle con 29 y 9 unidades vendidas respectivamente en este periodo. En Tenango del Valle cabe mencionar que se está agotando el stock. **Gráfico 16.**

El segmento de Interés Social en su tipología de casas es el que presenta el mayor número de unidades vendidas con 1,086 unidades, le sigue la vivienda Residencial con 611 unidades comercializadas. En contraste, el segmento de Residencial Plus solo ha presentado 105 unidades vendidas que representan únicamente el 4% del Mercado. **Gráfico 17.**

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 17. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

11. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2011.

En este primer trimestre se encuentran activos 96 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los diez Municipios que muestran la actividad principal en la zona metropolitana del Valle de Toluca (ZVTOL). De los cuales Metepec y Toluca concentran 53 proyectos que representan el 55% de la oferta de vivienda en este Mercado. **Gráfico 18.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 96 lo que representa una disminución con respecto a los 104 proyectos detectados en el cuarto trimestre del año. **Gráfico 19.**

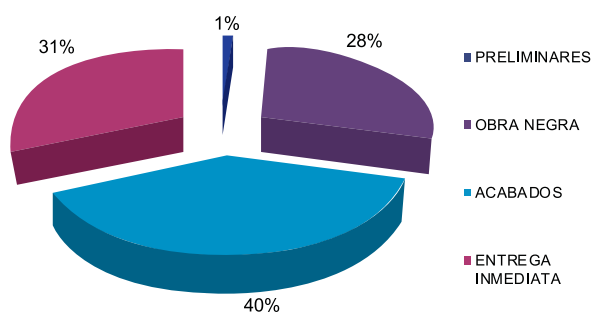
Durante el primer trimestre del año se iniciaron 5 proyectos nuevos, los cuales prácticamente el 100% corresponde a vivienda horizontal (casas) e incorporaron un total de 944 unidades al Mercado de vivienda en sus diferentes segmentos.

Durante los últimos tres meses fueron 9 los proyectos que agotaron su stock, todos son proyectos de vivienda horizontal. **Gráfico 20.**

12. Avance de Obra de los proyectos.

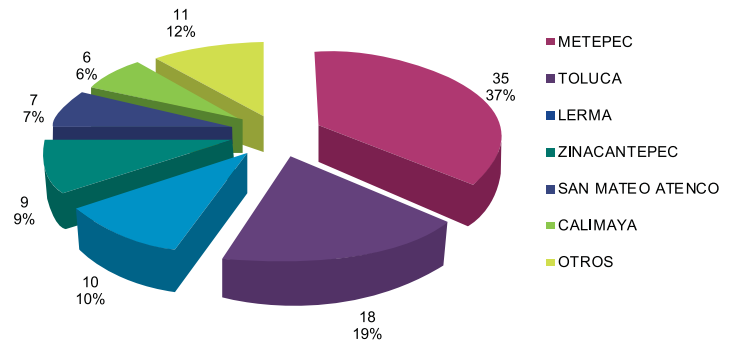
Respecto al estado de obra de los proyectos, solo existe un 1% con un status de obra en etapas Preliminares, en tanto que el 28% se encuentra en la etapa intermedia de Obra Negra; Por el contrario el 71% restante de los proyectos se encuentran en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfico 21.**

Gráfico 21. Avance de obra de los proyectos.



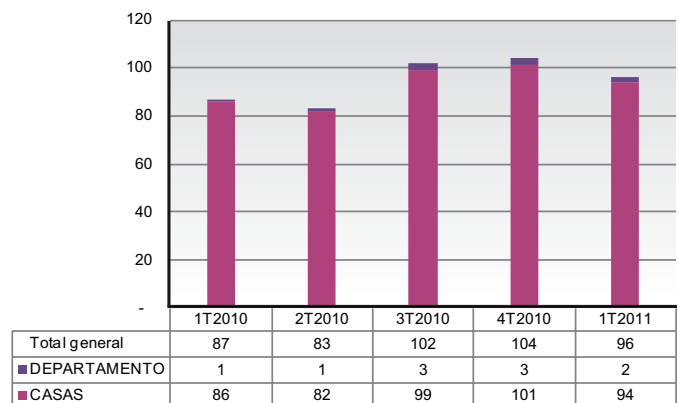
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 18. Número de proyectos en venta por municipio.



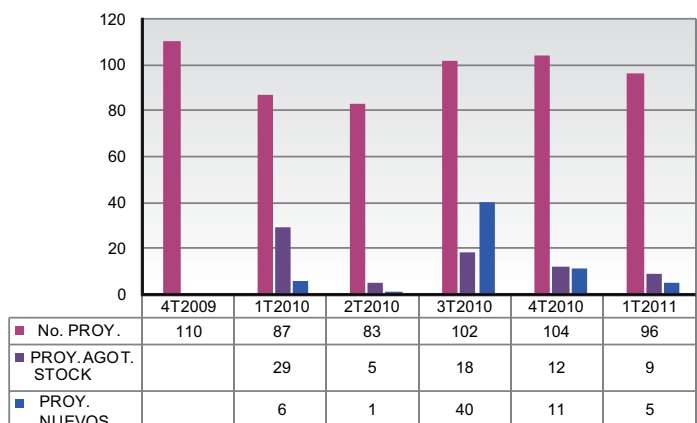
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.
*Otras: San Antonio La Isla, Calimaya, Ocoyoacac y Tenango del Valle.

Gráfico 19. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 20. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

13. Stock de unidades en Venta.

El número de viviendas en venta al primer trimestre de 2011 es de 6,864 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 6,602 unidades en venta. Respecto a los departamentos en venta, estos solo son 262 unidades. **Gráfico 22.**

Los Municipios que concentran el mayor número de unidades en venta son Almoloya de Juárez con 1,986 unidades, Zinacantepec con 1,308 unidades y Metepec con 1,034 unidades disponibles, la suma de las unidades de estos tres municipios representa el 63% de las unidades disponibles en el Valle de Toluca.

La concentración del stock se ubica en los segmentos de vivienda de interés social y media con un 54% y 22% respectivamente. El número de unidades que suman estos dos segmentos es de 6,835 unidades. **Gráfico 23.**

Los mayores porcentajes de disminución en el stock, comparando el primer trimestre con el cuarto trimestre de este año, se presentan en Toluca con un -58%, San Antonio la Isla con -42% y Calimaya con -36%.

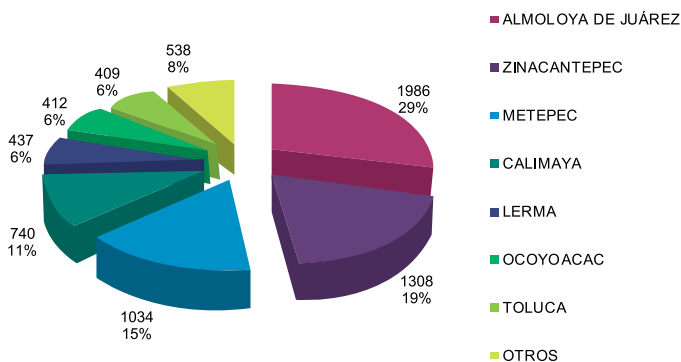
Valores de Venta.

En cuanto al valor de venta promedio Metepec presenta el costo más alto por arriba del \$2,143,065 pesos promedio y el más bajo en San Antonio La Isla con un precio de \$292,500 pesos en promedio. Toluca presenta un precio promedio de \$908,522 pesos. **Gráfico 24.**

Tabla 5. Tabla de participación en el mercado.

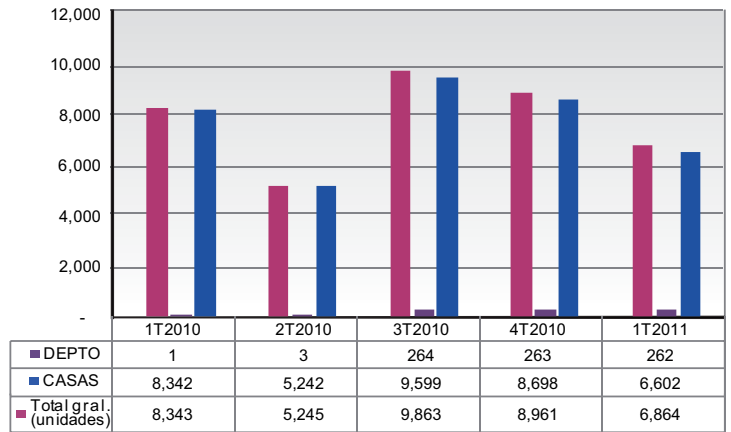
	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONOMICA				
INTERES SOCIAL	3108	45%	2850	258
MEDIA	1883	27%	1883	
RESIDENCIAL	1523	22%	1523	
RESIDENCIAL PLUS	350	5%	346	4
TOTAL	6864	100%	6602	262

Gráfico 25. Stock por municipio.



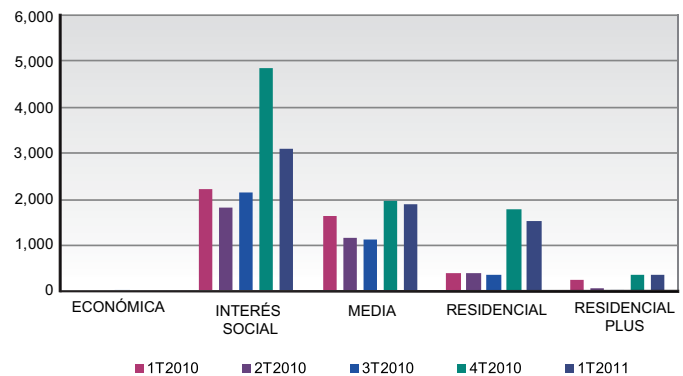
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 22. Evolución del stock según tipo de vivienda.



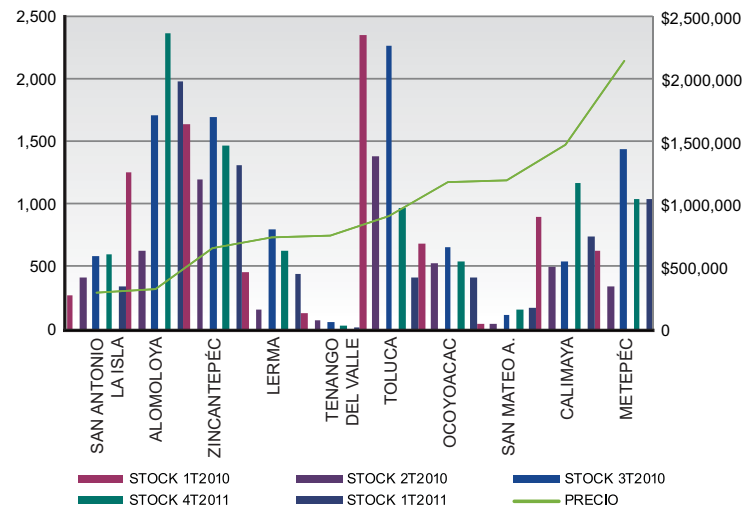
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 23. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 1T2010 al 1T2011



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 24. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

14. Precios Ofertados.

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en el Valle de Toluca presentan variaciones entre los -2.60% y los 3.84% en los precios ofertados. Los segmentos que aumentaron sus precios unitarios de venta este primer trimestre con respecto al cuarto trimestre del año fue Residencial con 3.84% y Medio con 1.24%; en tanto que los segmentos que disminuyeron sus precios fueron: Interés Social con un -2.60% y Residencial Plus con una disminución de -1.16%. **Gráfico 26.**

15. Ritmo de Venta.

La velocidad de venta mensual para el Valle de Toluca en el primer trimestre de 2010 es de 9.59%.

Los Municipios con mejores velocidades de venta son: Toluca con 204 unidades/mes, Metepec con 135 unidades/mes y Almoloya de Juárez con 134 unidades/mes.

Gráfico 28.

Meses para agotar stock*

El promedio de la Zona del Valle de Toluca es de 7.99 meses para agotar el stock y el mayor número de meses para agotar stock se encuentra en el Municipio de Zinacantepec con prácticamente 24 meses. **Gráfico 27.**

Los Municipios de Almoloya de Juárez, Metepec y Zinacantepec concentran el mayor stock de la zona con el 63% del Mercado Inmobiliario y el promedio para agotar el stock de estos tres Municipios es de 17 meses.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMV (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA	MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MÍN.	VALOR MÁX.	
INTERÉS SOCIAL	ECONÓMICA	118	-	\$206,121	
	POPULAR	118	200	\$206,122	\$349,357
	TRADICIONAL	200	350	\$349,358	\$611,374
MEDIA	350	750	\$611,375	\$1,310,088	
RESIDENCIAL	750	1500	\$1,310,089	\$2,620,176	
RESIDENCIAL PLUS	1500		\$2,620,176	\$-	

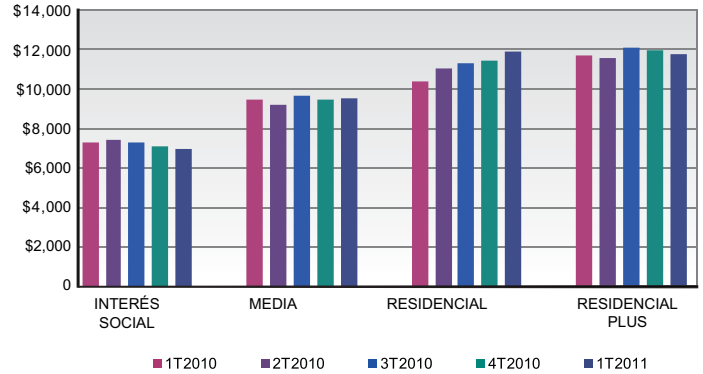
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

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

Reservados todos los derechos.

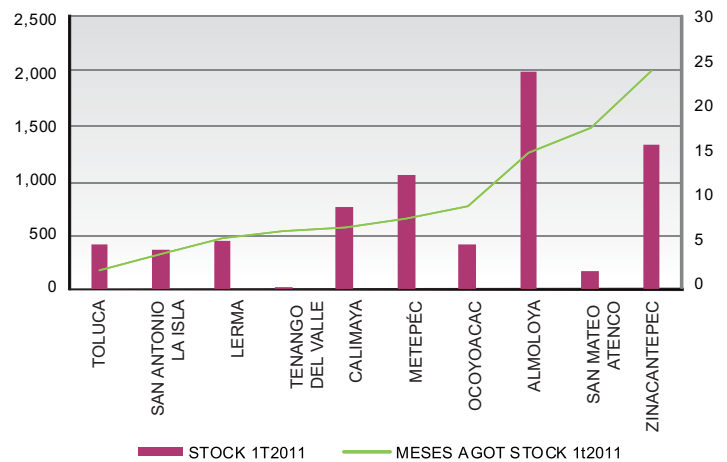
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagieren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, 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 26. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.



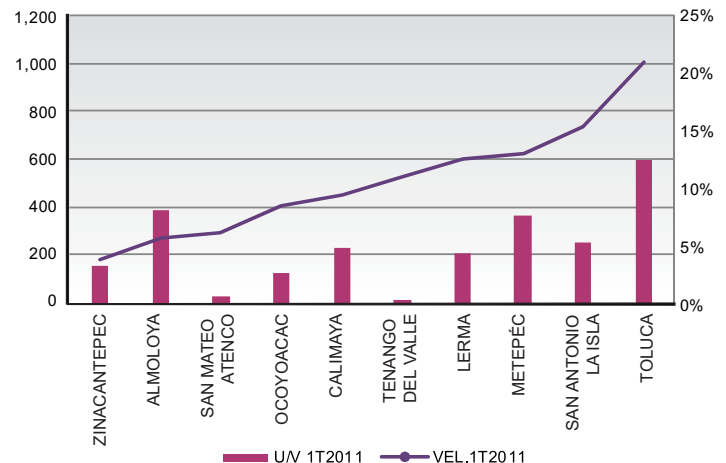
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 27. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 28. Unidades vendidas y velocidades de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.