

**INCOIN**

Extracto del Informe de Coyuntura  
Inmobiliaria - 1er trimestre 2011

**VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS**  
MERCADO HABITACIONAL QUERÉTARO

1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana (ZMG).....	1
2. Ventas al primer trimestre de 2011 .....	1
3. Proyectos en venta .....	2
4. Avance de obra de los proyectos .....	2

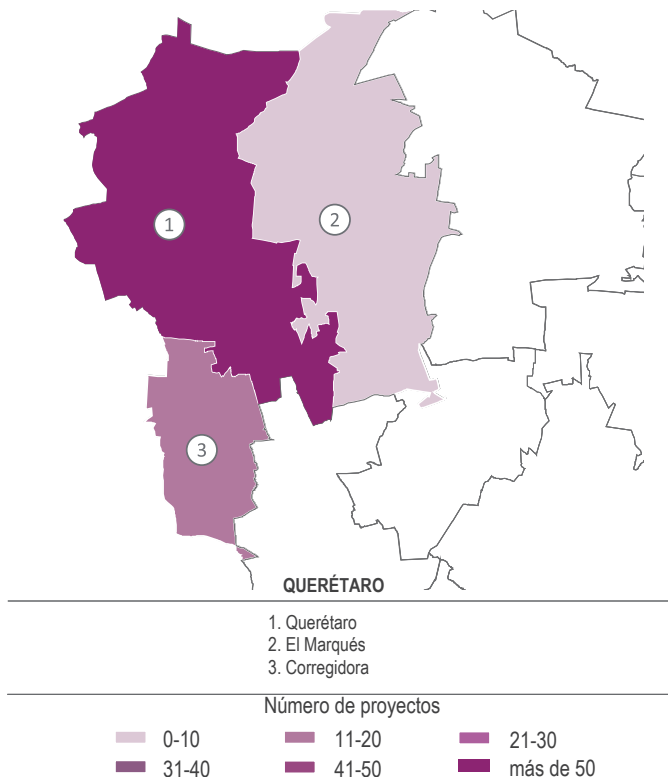
5. Stock de unidades en venta .....	3
6. Precios ofertados .....	4
7. Ritmo de Venta:.....	4

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 en las ciudades donde Tinsa tiene presencia. 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 la Ciudad de Querétaro

En esta sección se analiza Querétaro y su zona Conurbada, con información obtenida de los tres municipios que se visitaron. Los cuales se muestran en el mapa correspondiente.



## 2. Ventas al primer trimestre de 2011

Para este primer trimestre las ventas de vivienda nueva se ubicaron en las 1,277 unidades, predominando las ventas de casas con 1,202 unidades que representan el 94% de las ventas totales de la zona, el 6% restante corresponde a las 75 unidades de departamentos que fueron comercializadas durante el trimestre. **Tabla 1.**

Las mayores ventas se concentran en el municipio de Querétaro con 941 unidades vendidas representando el 74% del total de las operaciones realizada. Los municipios de El Marqués y Corregidora presentaron 103 y 233 unidades vendidas lo que representa 18% y 8% de participación. **Gráfico 1.**

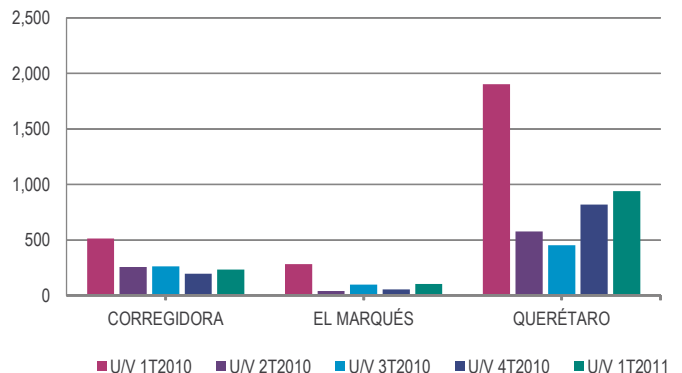
El mayor número de ventas en el mercado de vivienda se registra en el segmento de vivienda Media con una participación del 50% con 644 unidades comercializadas en el primer trimestre de 2011, seguido por el segmento de interés social con una participación en las ventas del 38% con 491 unidades vendidas. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolucion de la Unidades Vendidas por trimestre					
Tipo de Vivienda	1T2010	2T2010	3T2010	4T2010	1T2011
Departamento	195	119	9	78	75
Casas	2504	755	803	991	1,202
<b>Total General</b>	<b>2699</b>	<b>874</b>	<b>812</b>	<b>1069</b>	<b>1277</b>
<b>Variación</b>		<b>-68%</b>	<b>-7%</b>	<b>32%</b>	<b>19%</b>

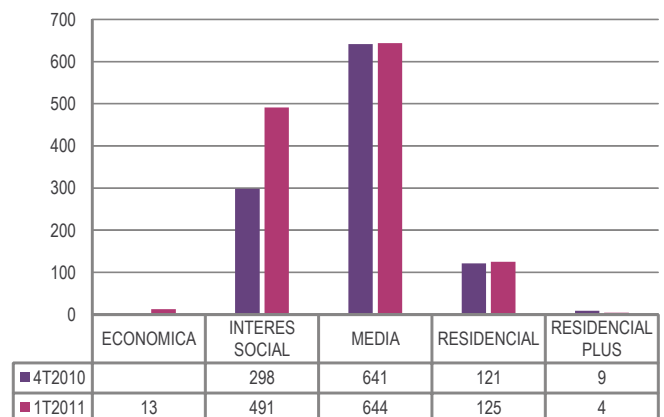
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por Delegación



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

Gráfico 2. Evolución de unidades vendidas



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

### 3. Proyectos en Venta

#### Oferta en el primer trimestre de 2011.

En este primer trimestre se encuentran activos 88 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los tres Municipios que muestran la actividad principal en la zona metropolitana de Querétaro (ZMQ). De los tres Municipios activos en la ZMQ, el que presenta el mayor número de proyectos es Querétaro, con 63 proyectos de vivienda nueva, que equivalen al 72% del Mercado. **Gráfico 3.**

#### Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 88, lo que representa una aumento considerable del 35% con respecto a los 65 proyectos detectados en el cuarto trimestre del año 2010.

Respecto a los proyectos según el producto.

Los proyectos de departamentos (verticales) reportaron que se mantuvieron iguales durante el primer trimestre 2011; en tanto que los proyectos de casas habitación (horizontales) aumentaron un 42% pasando de 55 proyectos en cuarto trimestre del 2010 a 78 proyectos con respecto al primer trimestre 2011. **Gráfico 4.**

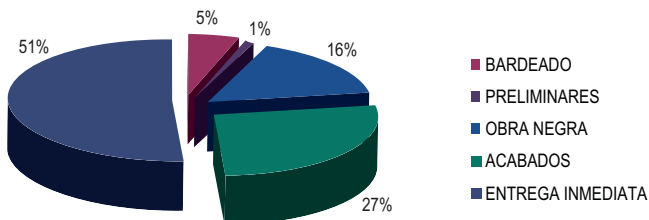
#### Proyectos que agotaron su stock

Durante los últimos tres meses fueron 28 los proyectos que agotaron su stock, de los cuales únicamente 2 son proyectos de vivienda vertical. Se registro el inicio de 51 proyectos, de los cuales 1 se ubico en el municipio de El Marqués, 42 en Querétaro y solo 8 en la municipio de Corregidora. **Gráfico 5.**

### 4. Avance de obra de los proyectos

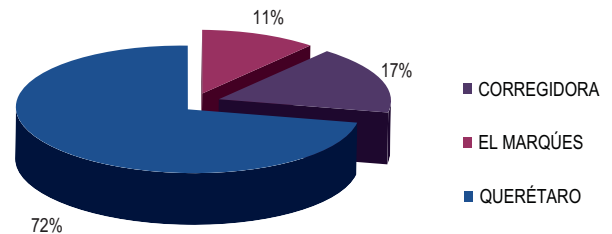
Respecto al status de obra de los proyectos el 16% se encuentra en la etapa inicial de obra negra. Por el contrario el 27% restante se encuentra en etapas finales como Acabados y el 51% Entrega Inmediata. **Gráfico 6.** Este dato nos demuestra el gran dinamismo en el avance de las construcciones al notar que fueron ingresados 51 proyectos, de los cuales 5% están en fase inicial de construcción como Bardeado y 1% Preliminares.

**Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.**



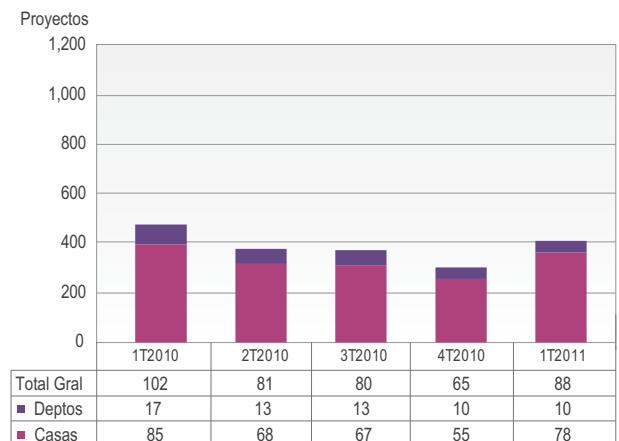
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

**Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.**



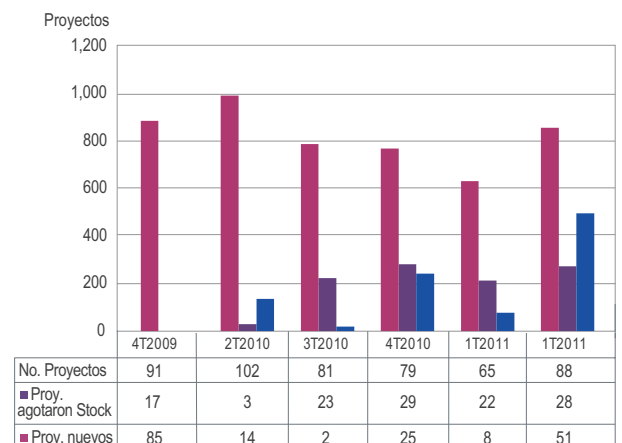
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

**Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.**



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

**Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.**



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

## 5. Stock de unidades en venta

El número de viviendas en venta al primer trimestre de 2011 es de 3,268 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 3,047 unidades en venta, correspondientes al 94% del stock de la Ciudad. Respecto a los departamentos en venta son 221 unidades. **Tabla 2.**

Analizando el comportamiento del stock con respecto al cuarto trimestre encontramos que los segmentos de vivienda de Interés Social, media y residencial presentaron un aumento en el número de unidades que se encuentran a la venta siendo de 64%, 51% y 75% respectivamente. El único segmento que presentó una disminución en su stock fue el residencial plus que solo cuenta con 60 unidades a la venta. **Gráfico 7.**

El Municipio de Querétaro es el que concentra la mayor oferta de vivienda con 2,317 unidades disponibles, que representan el 71%, seguida por El Marqués con el 3% con 111 unidades y Corregidora que concentra el 26% de la oferta de vivienda con 840 unidades. **Gráfico 8 y 9.**

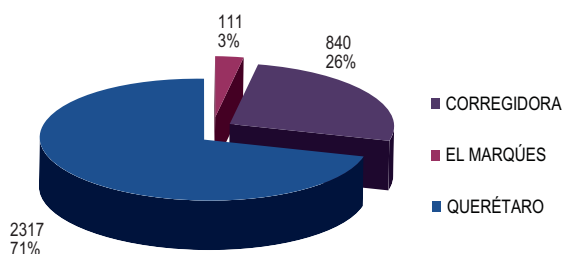
**Gráfico 8 y 9.**

Tabla 2. **Tabla de participación en el mercado.**

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
Económica				
Interés Social	1534	47%	1431	103
Media	1246	38%	1185	61
Residencial	428	13%	411	17
Residencial PLUS	60	2%	20	40
TOTAL	3268	100%	3047	221

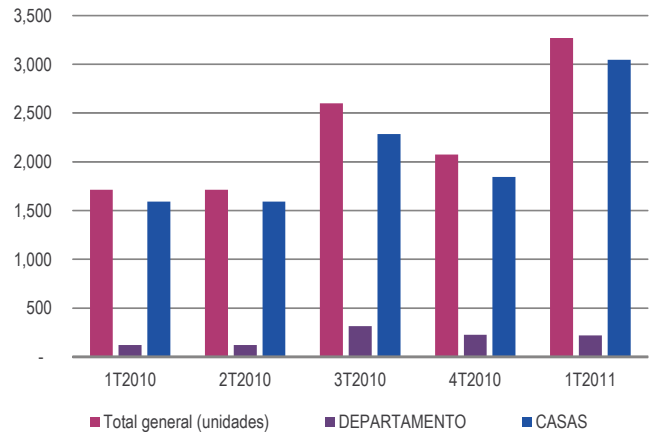
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

Gráfico 9. **Stock por municipio.**



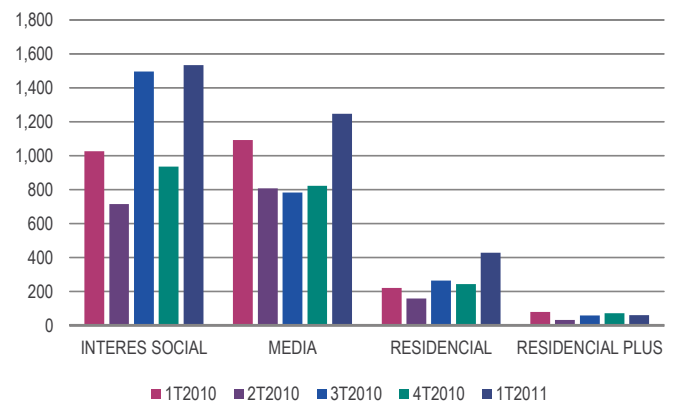
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

Gráfico 7. **Evolución del stock según tipo de vivienda.**



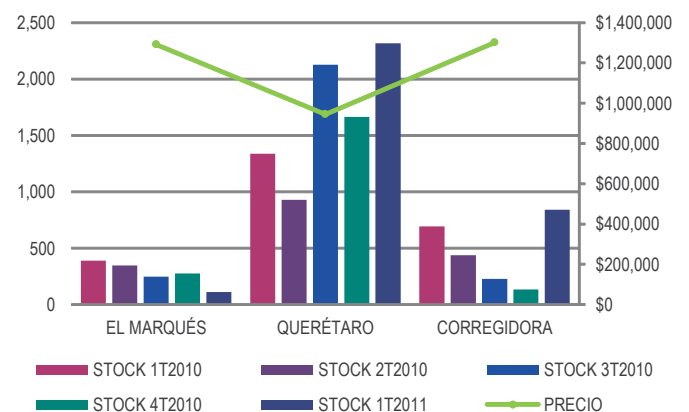
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

Gráfico 8. **Evolución del stock por trimestre y segmento.**  
Comparativa 1T2010 al 1T2011



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

Gráfico 10. **Stock y valores de venta.**



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

## 6. Precios ofertados

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la Ciudad de Querétaro mantuvieron variaciones entre los -5.01% y los 10% en los precios ofertados. Los segmentos que redujeron sus precios unitarios de venta fue el Interés Social y Residencial; en tanto que los segmentos que incrementaron sus precios fueron Media, con casi 5.50%, Residencial Plus con un incremento de mas del 10%. **Gráfico 10 y 11.**

## 7. Ritmo de Venta

Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la Zona Metropolitana de Querétaro el stock actual se estaría agotando en los próximos 10 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos. El municipio con mayor demanda, frente a una menor oferta de vivienda al cierre del primer trimestre es el de Corregidora. **Gráfica 12 y 13.**

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	\$ -

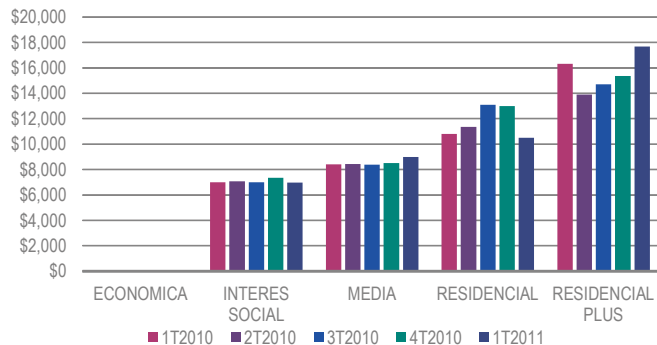
\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

\*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 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.**  
Comparativa 2T2010 al 1T2011



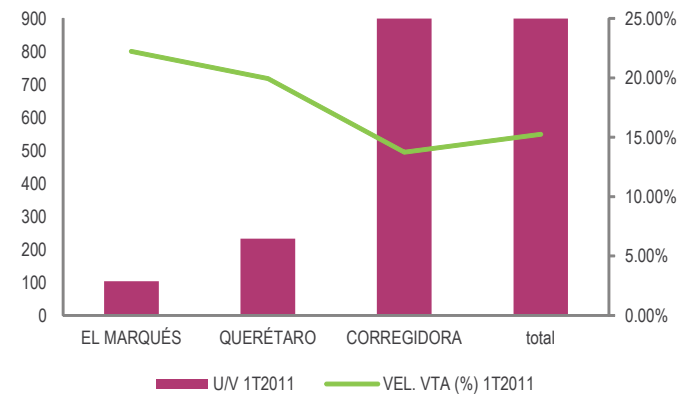
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2011.

**Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.\***



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

**Gráfico 13. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).**



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