

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 2do trimestre 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL DE LA ZONA
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Zona Estado de México

- 1. Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México..... 1
- 2. Venta al segundo 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. Ritmos ofertados..... 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 páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

■ Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

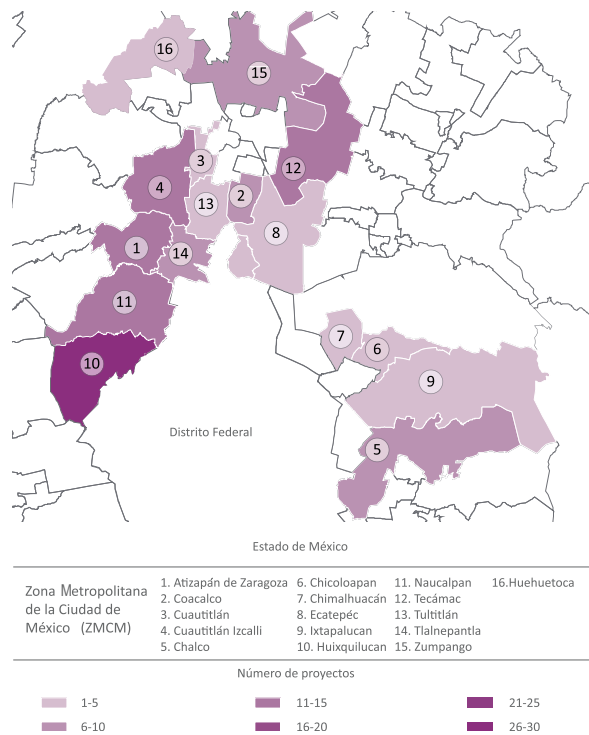
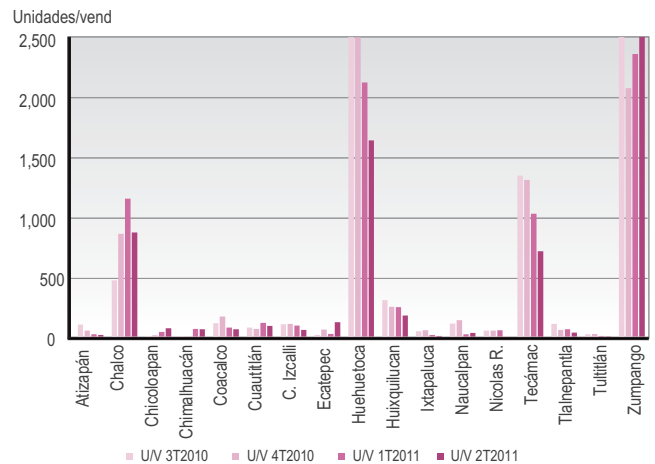


Tabla 1. Evolucion de las unidades vendidas por trimestre

EVOLUCION DE UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE				
TIPO DE VIVIENDA	3er T2010	4toT2010	1erT2011	2doT2011
Departamento	682	657	430	417
Casas	7,324	7,357	7,082	6,057
Total general	8,006	8,014	7,512	6,474
Variación	135%	0%	-6%	-14%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipios



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

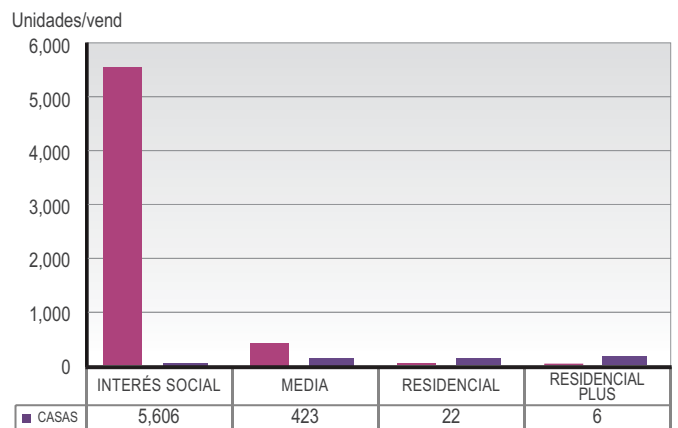
■ 1. Ventas al segundo trimestre de 2011

Para el segundo trimestre del 2011 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, se ubicaron en las 6,474 unidades; el 94% de las ventas se reportó en condominios horizontales (casas) con 6,057 unidades; solo 417 unidades de departamentos (verticales) fueron comercializadas, mismas que representan el 6% restante de las unidades vendidas. **Tabla 1.**

Las ventas se concentraron los Municipios de Zumpango, Huehuetoca y Chalco con 2,514, 1,641 y 873 unidades vendidas respectivamente. Estos tres Municipios representan el 78% del total de las operaciones de venta realizadas en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. **Gráfico 1.**

El segmento de vivienda que presenta un mayor desplazamiento es el de Interés Social con 5,639 unidades comercializadas: en el mismo rubro le sigue el segmento de vivienda Media con 547 unidades comercializadas. Estos segmentos representan el 96% de las ventas del mercado en la zona. **Gráfico 2.**

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

2. Proyectos en Venta

Oferta en el segundo trimestre de 2011.

En el primer trimestre se encuentran activos 148 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 70 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 78 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 4.**

Los Municipios que son líderes en cuanto al número de proyectos activos son: Huixquilucan, Técamac y Cuautitlán Izcalli, los que representan el 44% del mercado de vivienda nueva en oferta, con un total de 65 proyectos activos. **Gráfico 3.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 148, lo que representa una disminución del 4% respecto a los 154 proyectos activos reportados en el primer trimestre de 2011.

Por tipo de proyecto existe un aumento para los desarrollos de vivienda horizontal (casas) del 1.5%, mientras que los desarrollos verticales (departamentos) presentaron una disminución de 8% con respecto al primer trimestre de 2011. **Gráfico 4.**

Proyectos nuevos ingresados.

Para el segundo trimestre se registró el ingreso de 15 proyectos nuevos; por tipología de vivienda se puede apreciar que 11 proyectos son de vivienda vertical (departamentos), mientras que 4 corresponden a proyectos horizontales (casas).

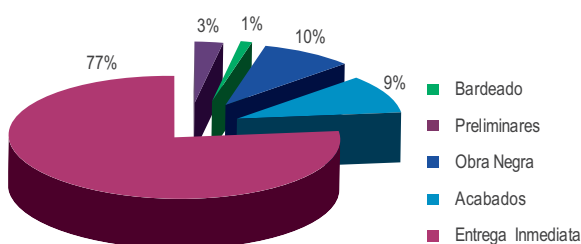
En cuanto a los proyectos que agotaron su stock fueron 22 de los cuales 10 corresponden a proyectos de vivienda vertical y los 12 restantes son horizontales. **Gráfico 5.**

3. Avance de obra de los proyectos

Respecto al estado de obra de los proyectos sólo el 4% se encuentran en etapas iniciales como: Bardeado y Preliminares, que corresponden a 6 proyectos.

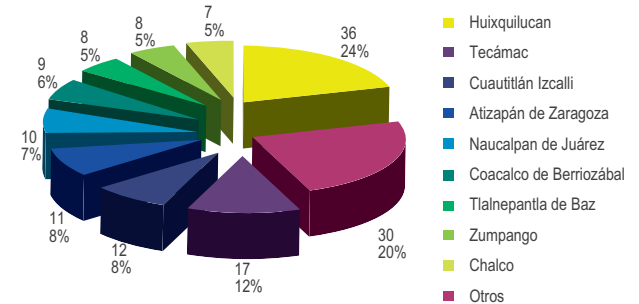
La mayor concentración de proyectos, se encuentra en etapas finales como acabados con 9% y entrega inmediata con 77%; el restante 10% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



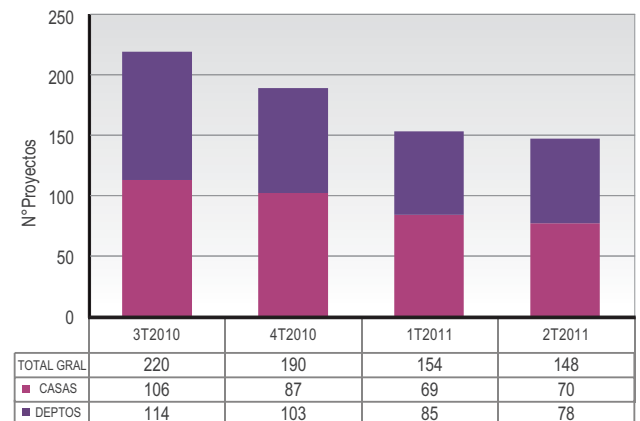
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



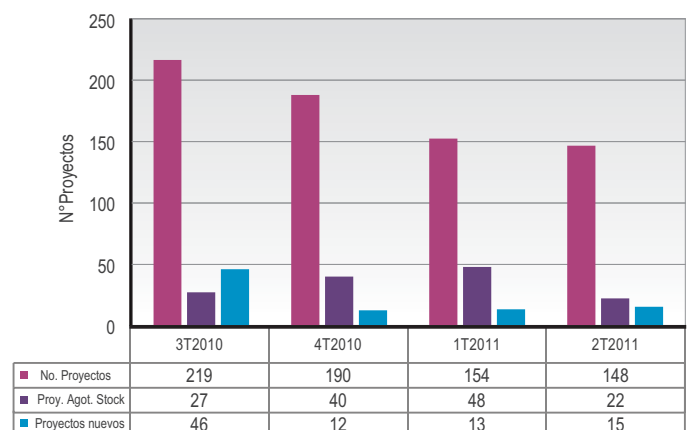
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2º trimestre 2011.

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por municipio.

El total de viviendas en venta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es de 35,015 unidades; los Municipios de Zumpango, Huehuetoca y Cuautitlán son los que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 91% de unidades en venta.

Los 14 Municipios restantes con el 9% de participación en cuanto a unidades en venta suman 3,035 unidades en venta. **Gráfico 10.**

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 Residencial Plus de 9% esto debido al ingreso de nuevos proyectos durante el presente trimestre, por el contrario observamos que en los demás segmentos de vivienda existe notables reducciones de stock que van desde los -28% para el segmento de vivienda Residencial, hasta los -9% en el segmento Interés Social. **Gráfico 8.**

El total del stock en venta para este segundo trimestre es de 35,015 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 27,486 unidades que representa el 79% del total del stock en venta. **Gráfico 9.**

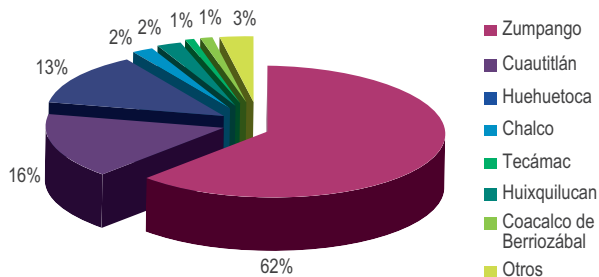
Analizando el total del stock observamos que solo el 3.8% (1,325 unidades) corresponden a tipologías de departamentos y el 96.2% restante, (33,690 unidades) a tipologías de casas.

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONÓMICA				
INTERÉS SOCIAL	27,483	79%	27,426	57
MEDIA	6,764	19%	6,159	605
RESIDENCIAL	275	1%	89	186
RESIDENCIAL PLUS	493	1%	16	477
TOTAL	35,015	100%	33,690	1,325

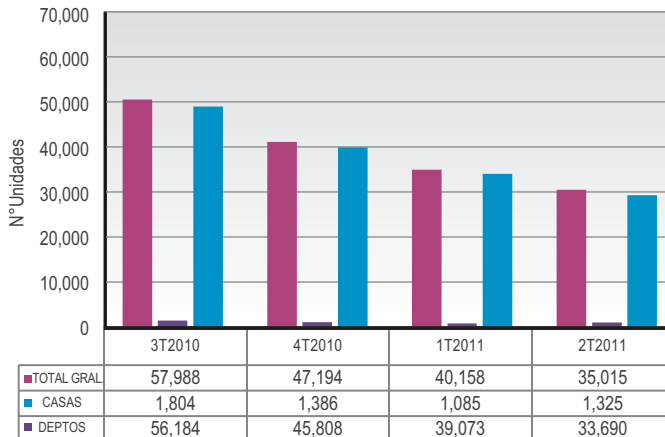
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 10. Stock por municipio.



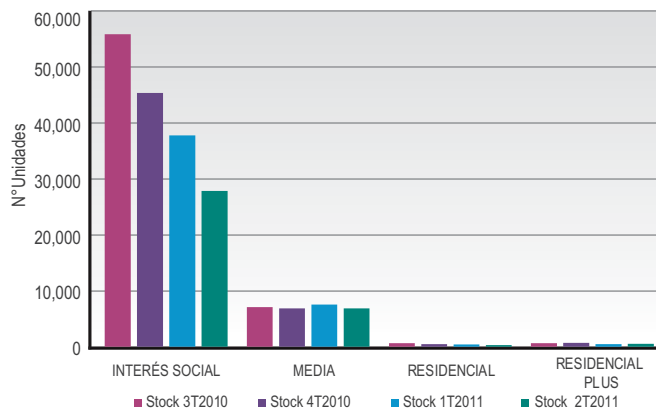
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda



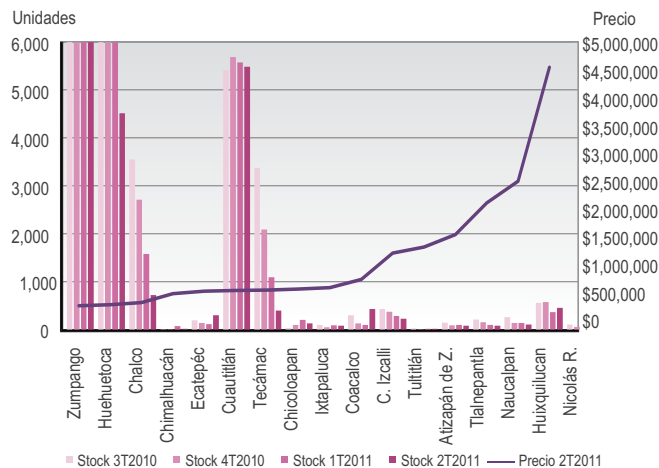
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

5. Precios ofertados

En cuanto a los valores unitarios de venta se observa decremento en el segmento medio con menos del 1% con respecto al primer trimestre de 2011, caso contrario es para los demás segmentos que presenta aumento en sus valores unitarios de venta; Interés Social con 2.92% para el segmento Residencial de 4.29%, y finalmente en el segmento Residencial Plus con 5.09%. **Gráfico 11.**

6. Meses para agotar stock por delegación.

El Municipios de Zumpango concentra el 62% del stock disponible y proyectan 24 meses para agotar stock

El promedio en la zona es de 17 meses para agotar stock, siendo los más altos en este rubro Zumpango e Ixtapaluca con 24 y 40 meses para agotar el stock.

Los meses más bajos para agotar stock se encuentran en los municipios de Chimalhuacán, Tecamac y Chalco con un promedio de 2 meses. **Gráfico 12.**

7. Meses para agotar stock por delegación.

La velocidad de ventas mensual para la ZMCM en el segundo trimestre de 2011 es de 5.19%, vendiendo 6,474 unidades durante el presente trimestre.

Los municipios con mejores velocidades de venta son Tecamac, Chimalhuacán y Ecatepec con 22%, 28% y 37% de velocidad respectivamente. **Gráfico 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	-	\$214,586
	POPULAR	118	200	\$214,588
	TRADICIONAL	200	350	\$363,707
MEDIA	350	750	\$636,485	\$1,363,896
RESIDENCIAL	750	1500	\$1,363,897	\$2,727,792
RESIDENCIAL PLUS	1500		\$2,727,792	\$ -

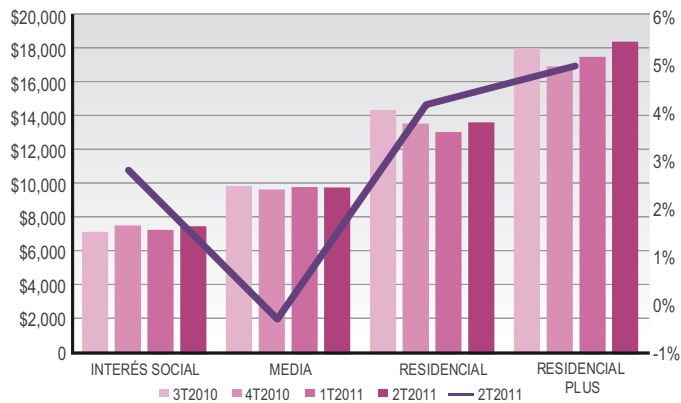
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

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

*Velocidad de venta, es un indicador que considera las unidades mes y el stock del periodo anterior
Reservados todos los derechos.

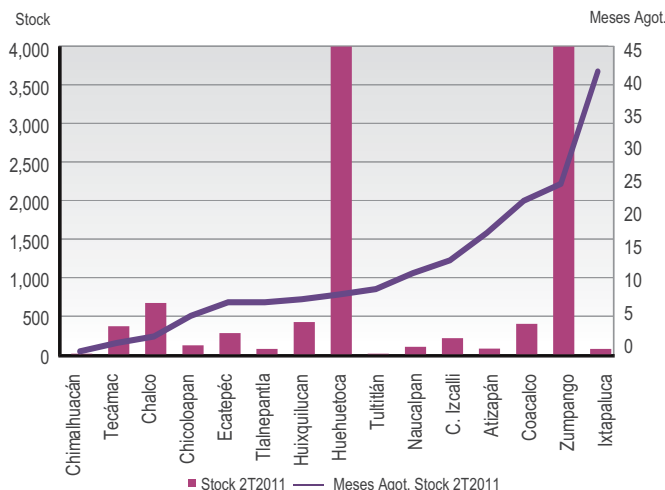
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagiaran, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, 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 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.



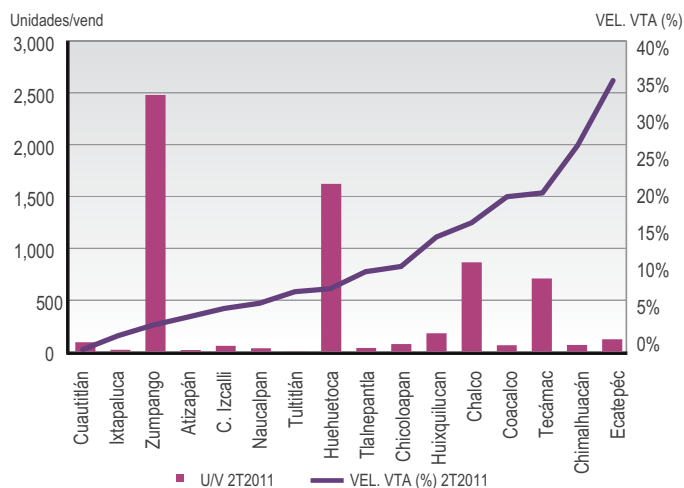
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 13. Comparativo entre unidades vendidas y velocidad de venta*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 2^{do} trimestre 2011.