

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 2° periodo 2011 (Mayo -Julio)

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS MERCADO HABITACIONAL QUERÉTARO

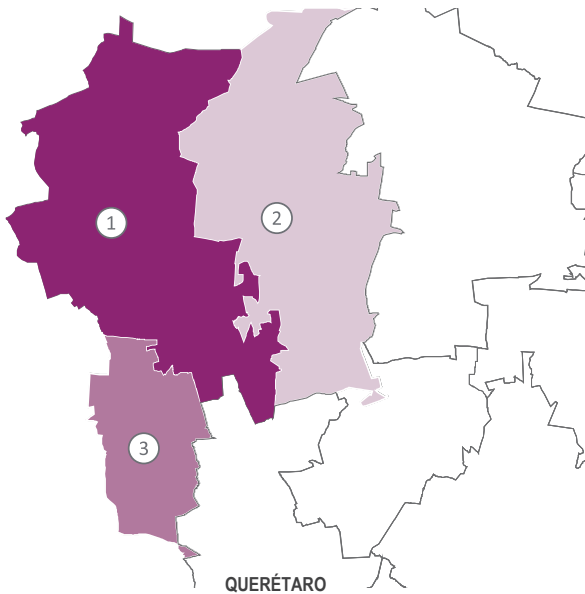


1. Ventas al segundo periodo de 2011	11
2. Proyectos en venta	1
3. Avance de obra de los proyectos	2

4. Stock de unidades en venta	3
5. Precios ofertados	3
6. 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. Querétaro
- 2. El Marqués
- 3. Corregidora

Número de proyectos

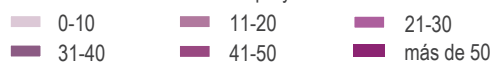
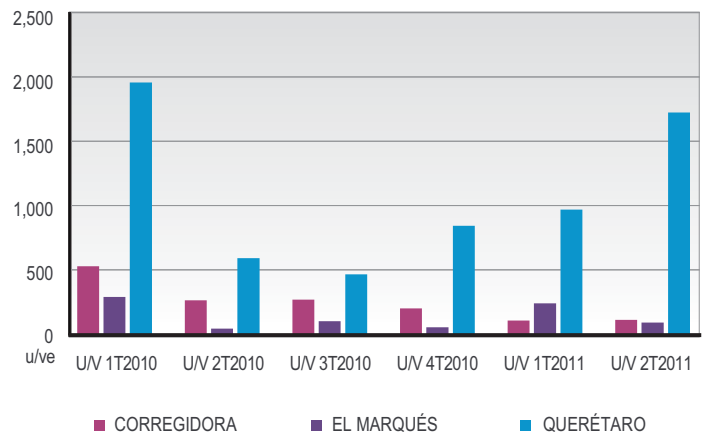


Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por periodo.

Evolucion de la Unidades Vendidas por periodo						
Tipo de Vivienda	1RO T2010	2DO T2010	3ER T2010	4TO T2010	1RO T2011	2DO T2011
Departamento	195	119	9	78	75	70
Casas	2,504	755	803	991	1,202	1,804
Total General	2,699	874	812	1,069	1,277	1,874
Variacion		-68%	-7%	32%	19%	47%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2° periodo 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por Municipio



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2° periodo 2011.

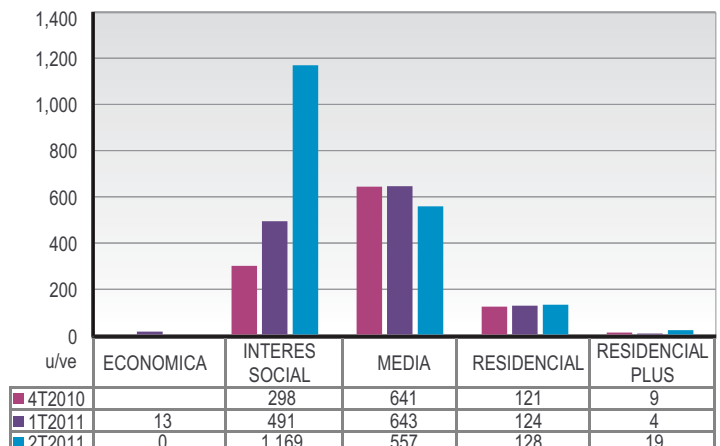
■ 1. Ventas al segundo periodo de 2011

Durante el segundo periodo del 2011 las ventas de vivienda nueva en Querétaro se registraron 1,874 unidades, predominando las ventas de casas con 1,804 unidades lo que representa prácticamente el 96% del total de las ventas de este mercado, cabe destacar que hubo un aumento considerable de las ventas debido al ingreso de nuevos proyectos. **Tabla 1.**

El municipio de Querétaro presenta la mayoría de las ventas con 1,677 unidades, los municipios de Corregidora y El Marqués presentaron 88 y 109 ventas respectivamente. **Gráfico 1.**

El segmento de Interés Social es el que presenta el mayor número de unidades vendidas con 1169 unidades, le sigue la vivienda Media con 557 unidades comercializadas. En contraste, el segmento de Residencial Plus solo ha presentado 19 unidades vendidas que representan únicamente el 1% del Mercado. **Gráfico 2.**

Gráfico 2. Evolución de unidades vendidas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2° periodo 2011.

■ 2. Proyectos en Venta

■ Evolución del número de proyectos en venta.

En este segundo periodo se encuentran activos 96 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, Querétaro concentra el 76% de la oferta con 73 proyectos le sigue Corregidora con 12 y El Marqués con 11, que representan el 13% y 11% respectivamente. **Gráfico 3.**

■ Proyectos nuevos ingresados.

El número de proyectos activos para el segundo periodo es de 96 lo que representa un incremento del 9% con respecto a los 88 proyectos detectados en el primer periodo del año. **Gráfico 4.**

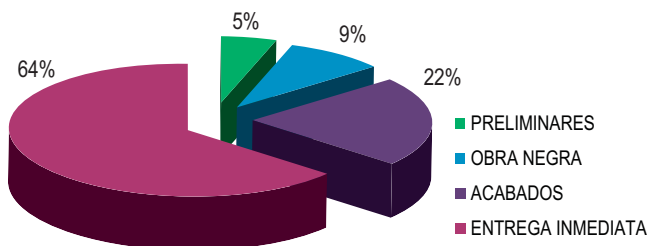
Durante el segundo periodo del año se iniciaron 34 proyectos nuevos, los cuales prácticamente el 85% corresponde a vivienda horizontal (casas) que incorporaron un total de 4,874 unidades al Mercado de vivienda en sus diferentes segmentos.

Durante los últimos tres meses fueron 25 los proyectos que agotaron su stock, 22 corresponden a vivienda horizontal y 3 a vivienda vertical. **Gráfico 5.**

■ 3. Avance de obra de los proyectos

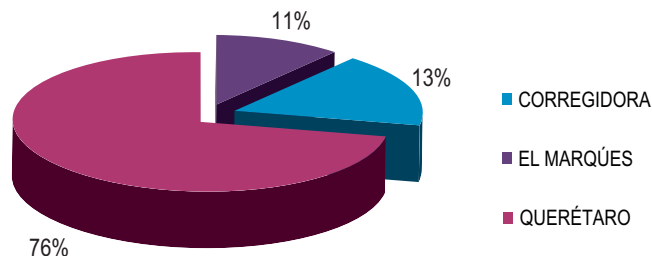
Respecto al estado de obra de los proyectos, existe un 5% con un status de obra en etapas Preliminares, en tanto que el 9% se encuentra en la etapa intermedia de Obra Negra; Por el contrario el 86% restante de los proyectos se encuentran en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfico 6.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



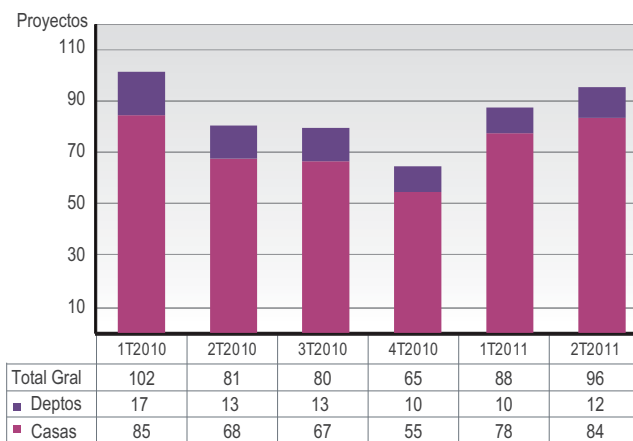
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



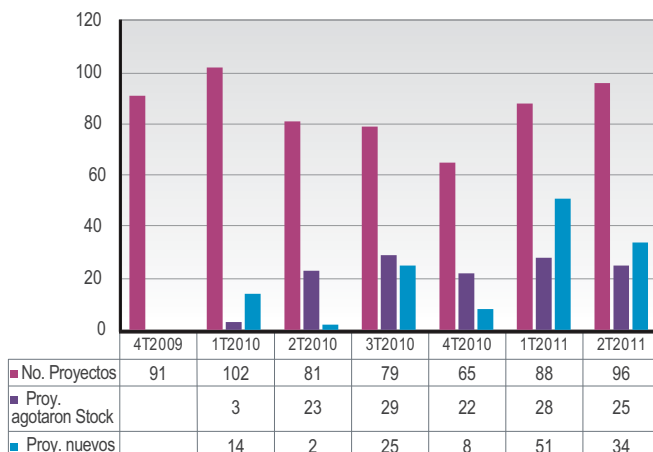
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

4. Stock de unidades en venta

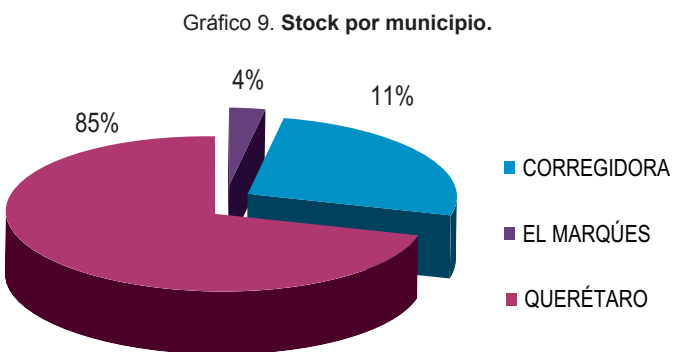
Stock de viviendas nuevas por municipio.

El número de viviendas en venta al segundo periodo de 2011 es de 7,660 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 7,383 unidades en venta. Los departamentos en venta son 277. **Gráfico 7.**

La mayor concentración del stock se ubica en los segmentos de vivienda de Popular y Tradicional con un 35% respectivamente. El número de unidades que suman estos dos segmentos es de 5,299 unidades. Es importante destacar que debido al ingreso de nuevos proyectos, las unidades disponibles se duplicaron en comparación con el periodo anterior. **Gráfico 8.**

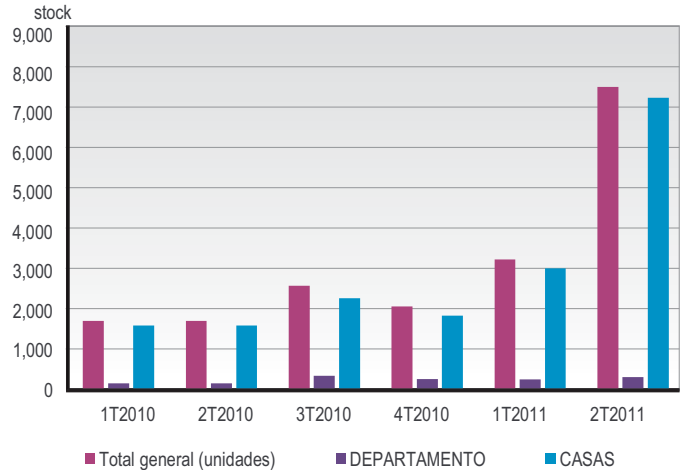
Tabla 2. Evolución del stock por periodo y segmento.

	CASAS	DEPTOS	STOCK TOTAL	PARTICIPACIÓN %
Popular	2,692		2,692	35%
Tradicional	2,607	56	2,663	35%
Media	1,786	86	1,872	24%
Residencial	282	106	388	5%
Residencial PLUS	16	29	45	1%
TOTAL	7,383	277	7,660	100%



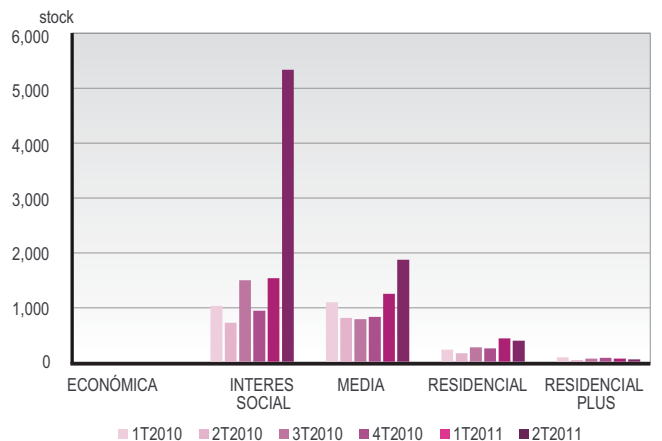
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



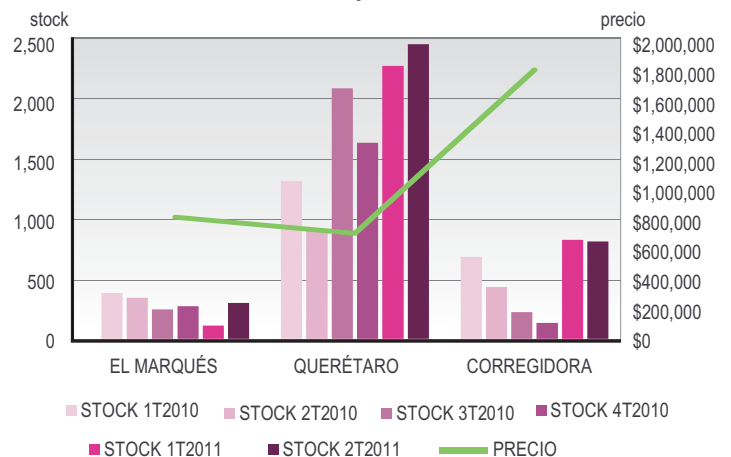
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

Gráfico 8. Evolución del stock por periodo y segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

Gráfico 10. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2º periodo 2011.

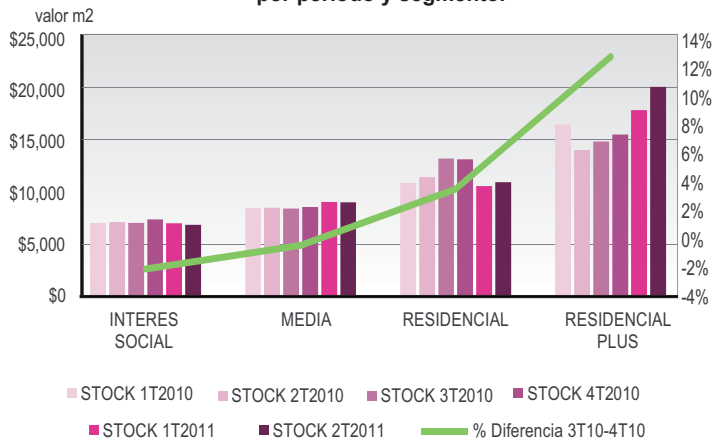
5. Precios ofertados

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.**

6. Ritmo de Venta

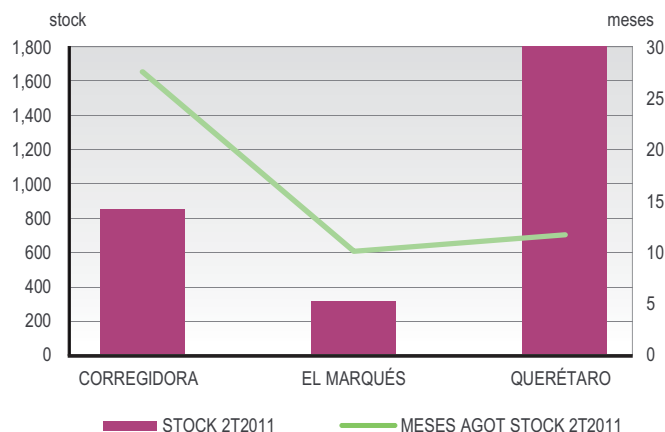
Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la Zona Metropolitana de Querétaro el stock actual se estaría agotando en los próximos 10 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos. El municipio con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

Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por periodo y segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2° periodo 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2° periodo 2011.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSM MV (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA		MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MIN	VALOR MAX
INTERÉS SOCIAL	ECONÓMICA		118	-	\$214,586
	POPULAR	118	200	\$214,588	\$363,706
	TRADICIONAL	200	350	\$363,707	\$636,485
MEDIA		350	750	\$636,485	\$1,363,896
RESIDENCIAL		750	1,500	\$1,363,897	\$2,727,792
RESIDENCIAL PLUS		1,500		\$2,727,792	\$-

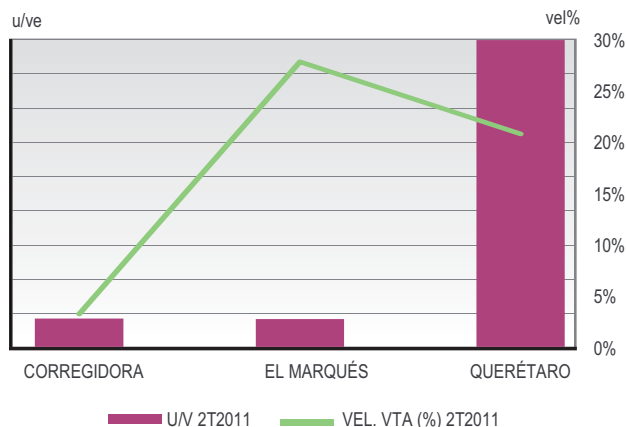
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

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

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 13. Velocidad de venta por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 2° periodo 2011.