

# VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

## MERCADO HABITACIONAL LEÓN



INCOIN: Extracto del informe de coyuntura inmobiliaria - 3<sup>er</sup> trimestre 2010

2010

 **TINSA**

LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

León

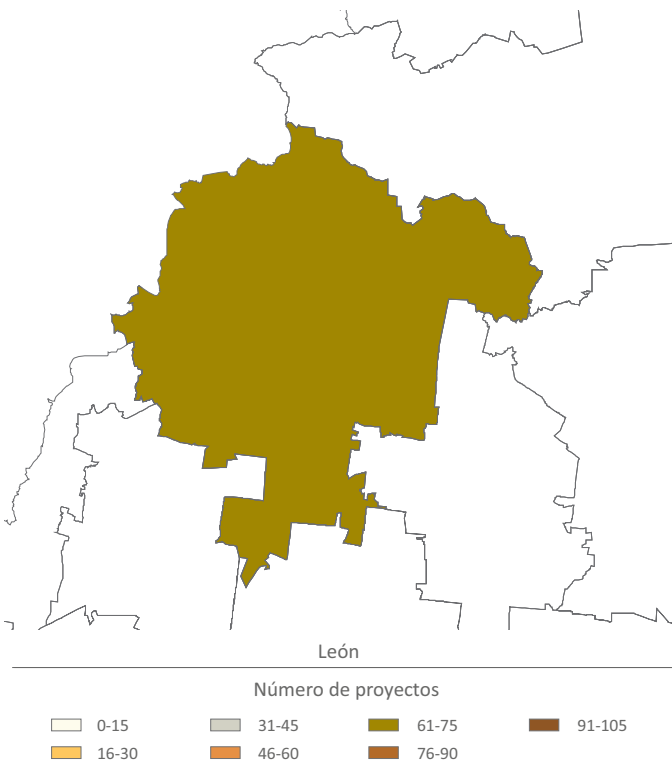
1. Mapa de León Guanajuato..... 1  
 2. Ventas al tercer trimestre de 2010 ..... 1  
 3. Proyectos en venta ..... 2  
 4. Avance de obra de los proyectos ..... 2

5. Stock de unidades en venta ..... 3  
 6. Precios ofertados ..... 3  
 7. Ritmo de venta ..... 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 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 el Mercado Inmobiliario de la ciudad de León, capital del histórico Estado de Guanajuato.

2. Ventas al tercer trimestre de 2010.

Para este tercer trimestre del 2010 las ventas de vivienda nueva en la Ciudad de León, se ubicaron en las 1,265 unidades, el 88% de las ventas se reporto en condominios horizontales (casas) con 1,123 unidades; solo 142 unidades de departamentos (verticales fueron comercializadas, mismas que representan el 12% restante de las unidades vendidas. . **Tabla 1.**

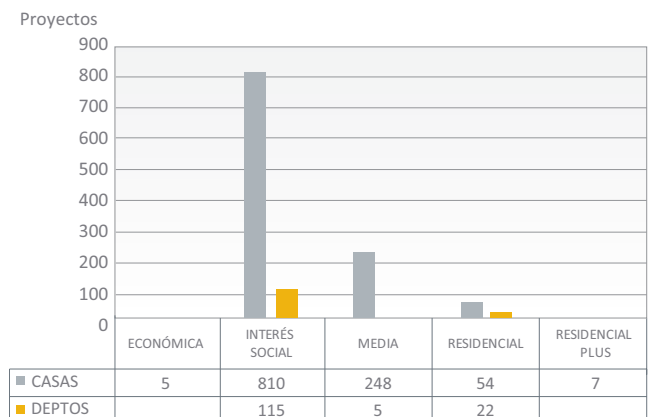
Los segmentos económicos que presentan un mayor desplazamiento son el de Interés Social con 925 unidades y la vivienda Media con 253 unidades comercializadas; ambos segmentos suman el 93% de las ventas en la Ciudad de León. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las unidades vendidas por trimestre			
Tipo de vivienda	1T2010	2T2010	3T2010
DEPARTAMENTOS	6	119	142
CASAS	2,283	1,470	1,123
<b>Total general</b>	<b>2,289</b>	<b>1,589</b>	<b>1,265</b>
<b>Variación</b>		<b>-31%</b>	<b>-20%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

### 3. Proyectos en Venta

#### Oferta en el tercer trimestre de 2010.

En este tercer trimestre se encuentran activos 70 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 8 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 62 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 3.**

#### Evolución de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el tercer trimestre es de 70, lo que representa un ligero descenso de prácticamente el 7% respecto a los 75 proyectos activos reportados en el segundo trimestre de 2010. **Gráfico 4.**

Respecto a los proyectos según el producto, los proyectos de departamento se vieron mermados en un 11% respecto al trimestre anterior y en los proyectos de casa habitación (horizontales) el descenso presente fue de 6% respecto al segundo trimestre de 2010.

#### Proyectos que agotaron stock en el 3T2010.

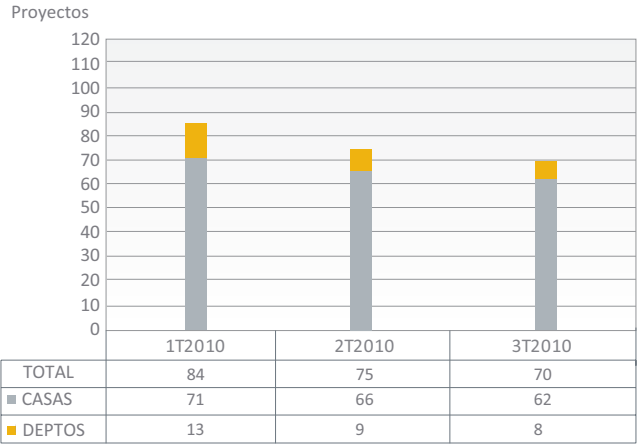
Durante los últimos 3 meses fueron 12 los proyectos que agotaron su stock; el 99% de estos proyectos fueron de vivienda horizontal. Por el contrario únicamente se registro el ingreso de 5 proyectos en la Ciudad de León. **Gráfico 5.**

### 4. Avance de Obra de los proyectos.

Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 7% se encuentran en la etapa inicial de preliminares, los cuales corresponden a 5 proyectos: prácticamente los proyectos que se ingresaron en este trimestre.

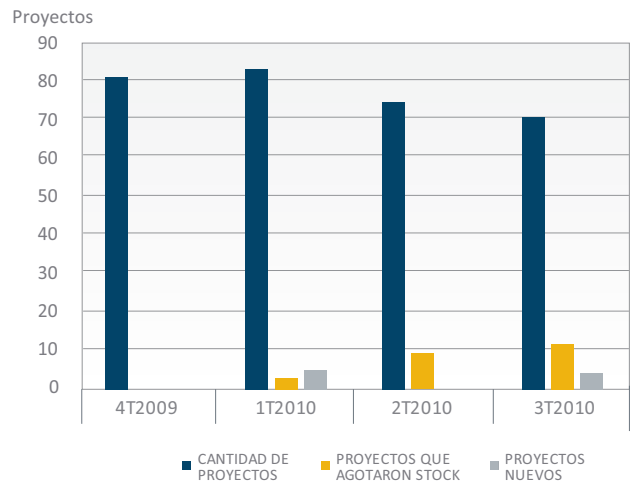
La mayor concentración de proyectos 63, se encuentran en etapas finales como acabados con 13% y entrega inmediata con 77%; el restante 3% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3º trimestre 2010.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



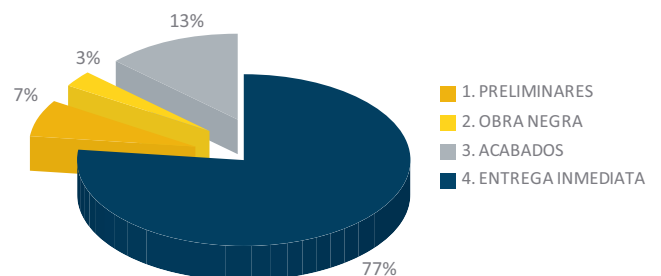
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3º trimestre 2010.

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	CASAS	DEPTOS
ECONÓMICA	58		58	
INTERÉS SOCIAL	3,136	80%	1,961	1,175
MEDIA	515	13%	506	9
RESIDENCIAL	176	5%	136	40
RESIDENCIAL PLUS	12		12	
<b>TOTAL</b>	<b>3,897</b>	<b>100%</b>	<b>2,673</b>	<b>1,224</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3º trimestre 2010.

Gráfico 5. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3º trimestre 2010.

### 5. Stock de unidades en Venta.

El stock total en venta para este tercer trimestre es de 3,897 unidades. El 80% del Mercado de vivienda nueva en venta corresponde al segmento de Interés Social; el 13% corresponde a la vivienda Media y el 7% restante se encuentra distribuido entre los segmentos Económico, Residencial y Residencial Plus. **Tabla 2.**

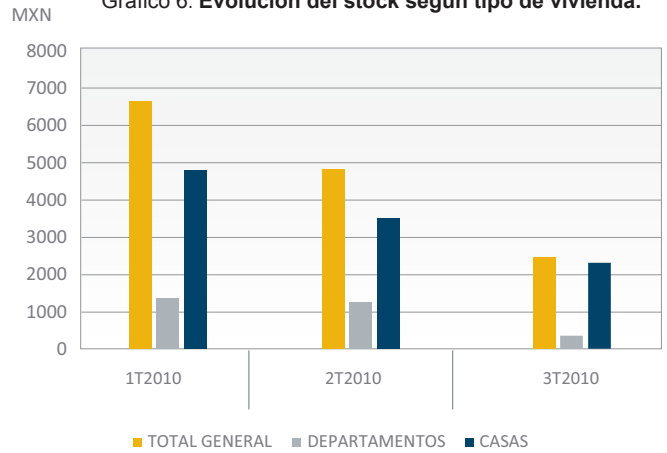
La mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 2,673 unidades en venta, lo que corresponde al 69% del stock de la ciudad respecto a los departamentos en venta son 1,224 unidades. **Gráfico 7.**

Analizando el comportamiento del stock en los últimos 9 meses, encontramos que todos los segmentos registran considerables disminuciones; por ejemplo, el segmento Medio reporta una disminución de prácticamente el 55%, los segmentos Residencial y Residencial Plus disminuyeron 59 y 80% respectivamente, esto comparando el stock disponible en el primer trimestre con el tercer trimestre de 2010. **Gráfico 8.**

### 6. Precios Ofertados.

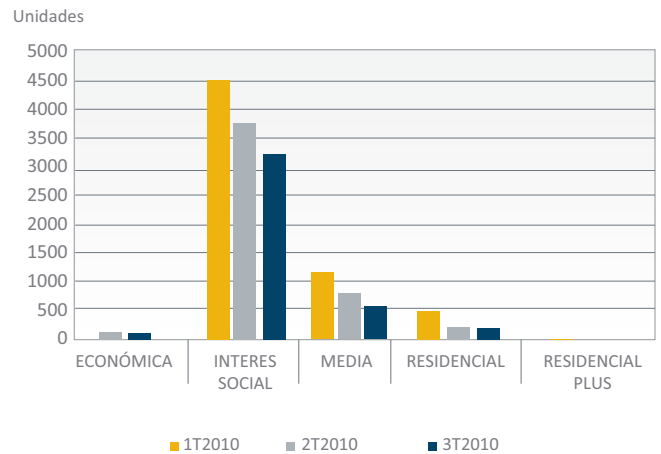
Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la Ciudad de León mantuvo una variación entre -1.1% y 2.44% en sus precios ofertados. Se destaca el sector Residencial el cual incremento 2.44% en sus precios.

**Gráfico 6. Evolución del stock según tipo de vivienda.**



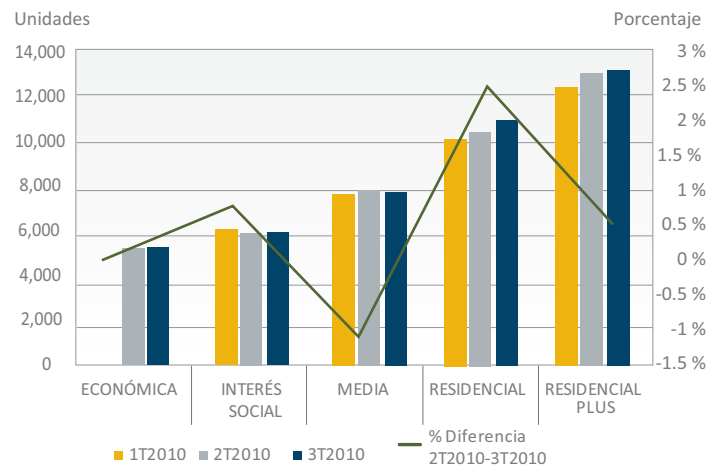
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

**Gráfico 7. Evolución del stock por trimestre y segmento.**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

**Gráfico 8. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.**  
Comparativa 2T2010 al 3T2010



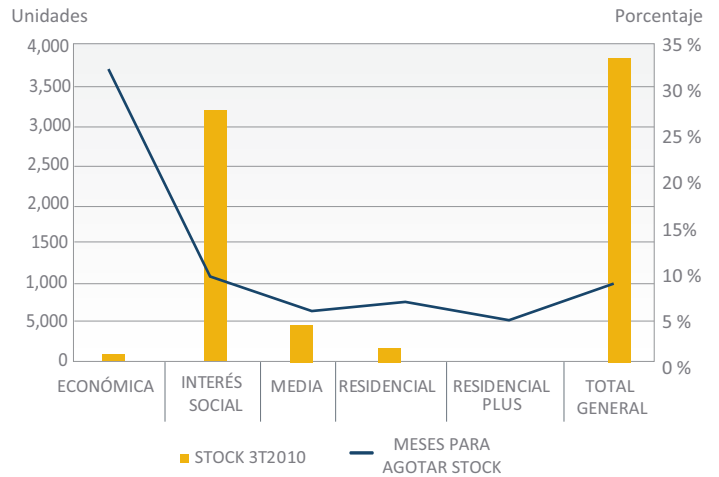
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

## 7. Ritmo de ventas.

El promedio de unidades vendidas por mes por proyecto en la Ciudad de León es de 275 unidades .

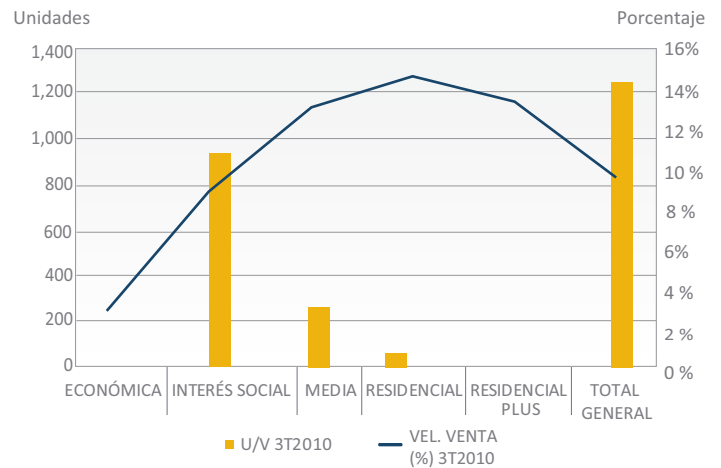
Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la Ciudad de León, el stock actual se estará agotando en los próximos 9 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos.

Gráfico 8. Meses para agotar stock



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

Gráfico 8. Comparativo entre unidades vendidas y velocidades de venta



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León Guanajuato 3er trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Clasificación Homologada de Valor de Vivienda				
Tipo de Vivienda	VSM MDF		Pesos (\$)	
	De	Hasta	De	Hasta
Interés Social		118		206,121
	Económica	118.1	200	349,357
	Popular Tradicional	200.1	300	611,374
Media	305.1	750	611,375	1,310,088
Residencial	750.1	1,500	1,310,089	2,620,176
Residencial plus	Más de 1,500		Más de 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, 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