

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 3do periodo 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL DE LA ZONA
LEÓN

León,

1. Ventas al tercer periodo 2011	1
2. Proyectos en venta.....	2
3. Avance de obra de los proyectos	2
4. Stock de unidades en venta.....	3

5. Precios ofertados.....	3
6. Ritmos de venta.....	4
7. Tiempo estimado de venta por proyecto.....	5

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 León

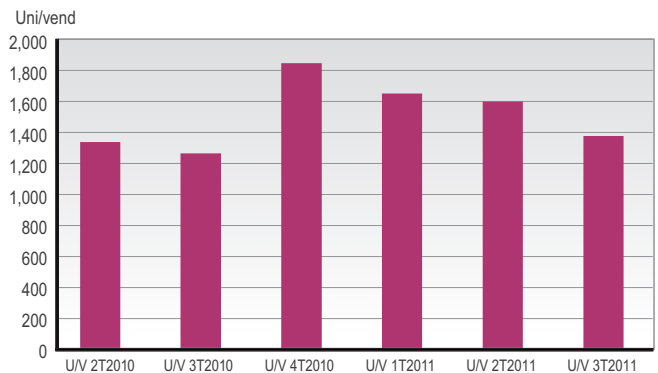


Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por periodo

EVOLUCION DE UNIDADES VENDIDAS POR PERIODO							
TIPO DE VIVIENDA	1ro T2010	2do T2010	3er T2010	4to T2010	1ro T2011	2do T2011	3ro T2011
DEPTOS	6	119	142	257	168	58	49
CASAS	2283	1470	1123	1596	1486	1545	1330
Total general	2289	1589	1265	1853	1654	1603	1379
Variación		-31%	-20%	46%	-11%	-3%	-14%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por trimestres



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

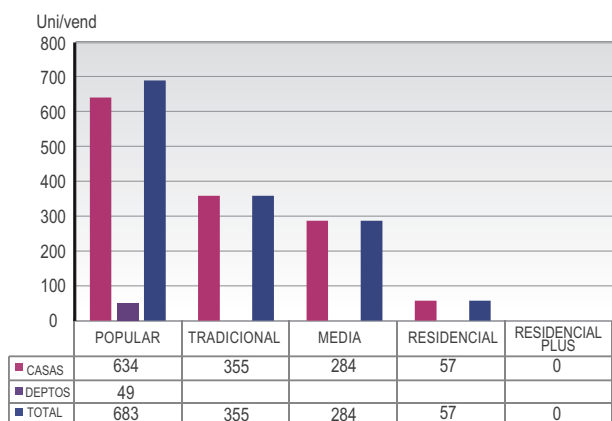
1. Ventas al tercer periodo de 2011

Durante el tercer periodo del 2011 las ventas de vivienda nueva en León se registraron 1,379 unidades, predominando las ventas de casas con 1,330 unidades lo que representa el 96% de las ventas mientras que los departamentos representan el 4% restante del total de las ventas. **Tabla 1.**

Durante el tercer periodo se realizaron 1,379 transacciones lo cual representa una disminución del -14% con respecto al periodo pasado habiendo realizado 1,603. **Gráfico 1.**

El segmento de Popular es el que presenta el mayor número de unidades vendidas con 683 unidades, le sigue la vivienda Tradicional con 355 unidades comercializadas. En contraste, el segmento de Residencial Plus no ha comercializado ninguna vivienda. **Gráfico 2.**

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y tipo de propiedad



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

■ 2. Evolución del número de proyectos en venta

En este tercer periodo se encuentran activos 84 proyectos de vivienda, 78 pertenecen a proyectos de casas y 4 a departamentos. **Gráfico 3.**

Esto representa una disminución con respecto al trimestre pasado, que se tenían registrado s 98 proyectos

Proyectos nuevos ingresados

El número de proyectos activos para el tercer periodo es de 84 lo que representa una disminución del -16% con respecto a los 98 proyectos detectados en el segundo periodo del año. **Gráfico 4.**

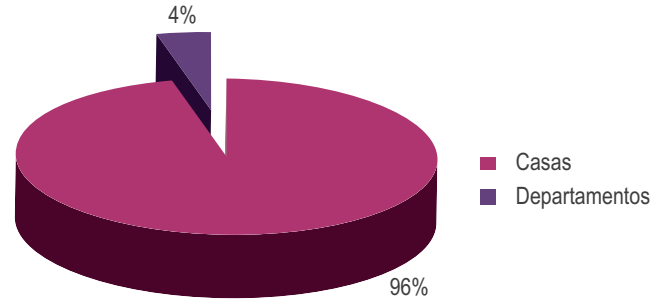
Durante el tercer periodo del año se iniciaron 5 proyectos nuevos, los cuales corresponden a vivienda horizontal (casas) e incorporaron un total de 1,576 unidades al Mercado de vivienda en sus diferentes segmentos.

Durante los últimos tres meses fueron 19 los proyectos que agotaron su stock, todos corresponden a vivienda horizontal. **Gráfico 5.**

■ 3. Avance de obra de los proyectos

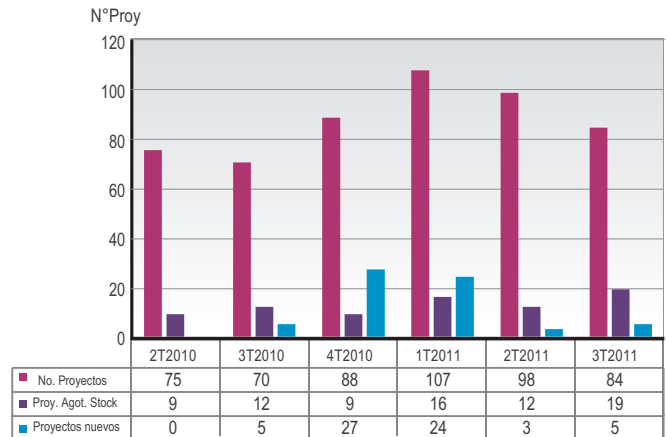
Respecto al estado de obra de los proyectos, existe un 3% con un status de obra en etapas Preliminares, en tanto que el 25% se encuentra en la etapa intermedia de Obra Negra; Por el contrario el 72% restante de los proyectos se encuentran en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por tipo de producto.



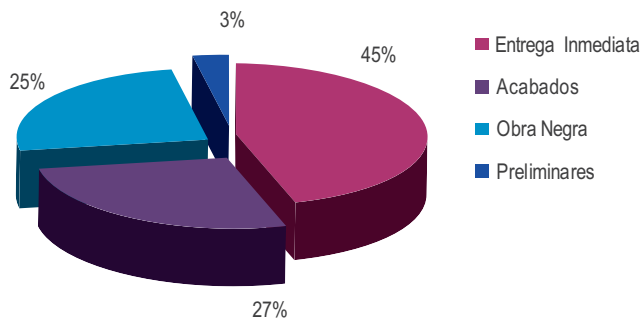
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



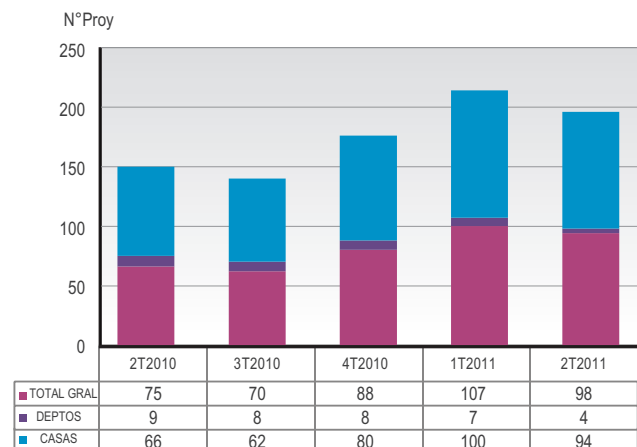
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por delegación.

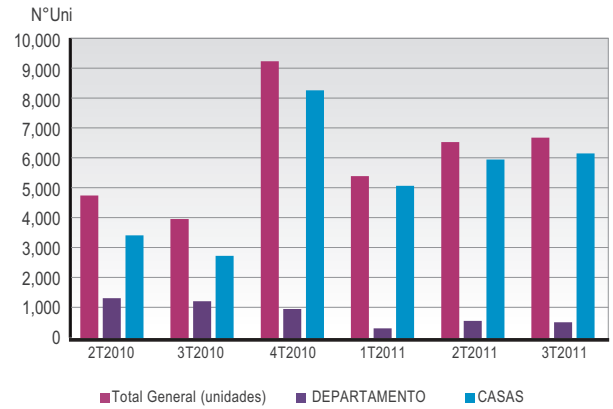
El número de viviendas en venta al tercer periodo de 2011 es de 6,664 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 6,140 unidades en venta. Los departamentos en venta son 524. **Gráfico 7.**

La mayor concentración del stock se ubica en los segmentos de vivienda Popular y Tradicional con un 65% y 19% respectivamente. El número de unidades que suman estos dos segmentos es de 5,584 unidades, mientras que el segmento Residencial Plus sólo no cuenta unidades. **Gráfico 8.**

Valores de Venta

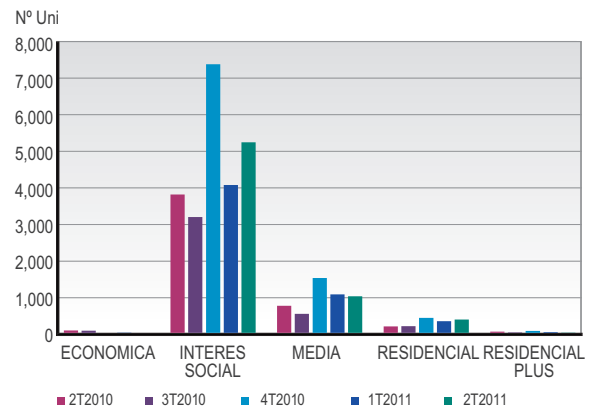
En cuanto al valor de venta promedio en León, podemos decir que se encuentran precios alrededor de \$550,561 pesos, sin embargo puede encontrarse vivienda desde \$366,605 pesos, hasta \$3,000,000 de pesos. **Gráfico 9.**

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 8. Evolución del stock por periodo y segmento.



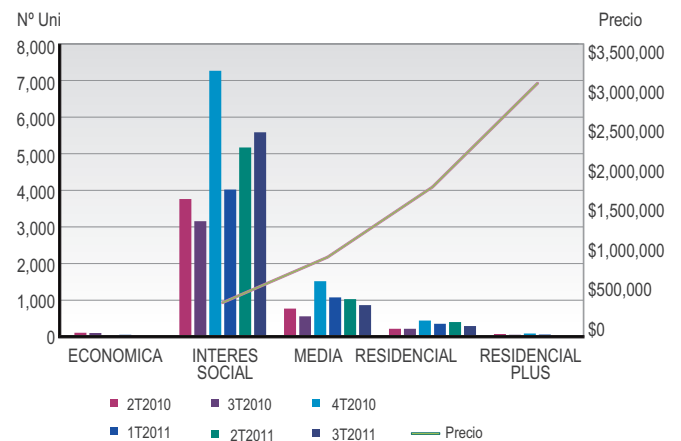
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	% DE PARTICIPACION	STOCK TOTAL	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
POPULAR	65%	4,328	3,804	524
TRADICIONAL	19%	1,253	1,253	
MEDIA	12%	829	829	
RESIDENCIAL	4%	251	251	
RESIDENCIAL PLUS	0%	0	0	
TOTAL	100%	6,661	6,137	524

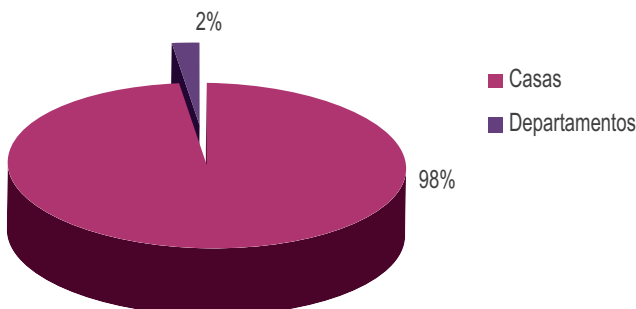
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León, Guanajuato 3º periodo 2011.

Gráfico 10. Stock por tipo de propiedad.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

5. Precios ofertados

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en León presentan variaciones entre los -3.8% y los 8.6% en los precios ofertados. Los segmentos que aumentaron sus precios unitarios de venta son: Media con 0.6%, Popular con 1.7%, Residencial 6.9% y Tradicional con 8.6%; en tanto que el segmento Residencial Plus registró una disminución de -3.8%.

Gráfico 11.

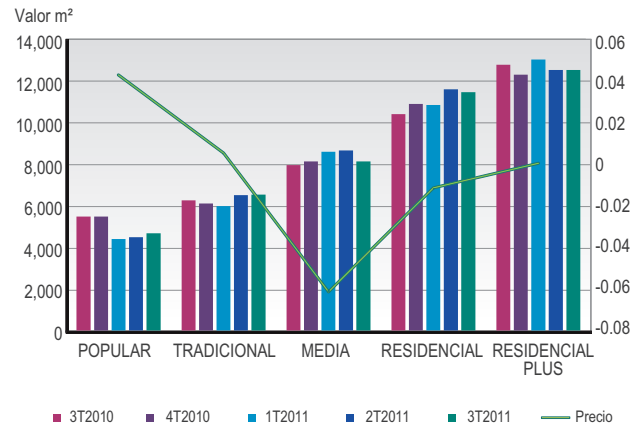
6. Meses para agotar stock por delegación.

El promedio de León es de 15.9 meses para agotar el stock y el mayor número de meses para agotar stock se encuentra en el segmento Popular debido al gran número de unidades disponibles con 19.5 meses, seguido por el segmento Residencial con 16 meses. **Gráfico 12.**

7. Ritmos de venta

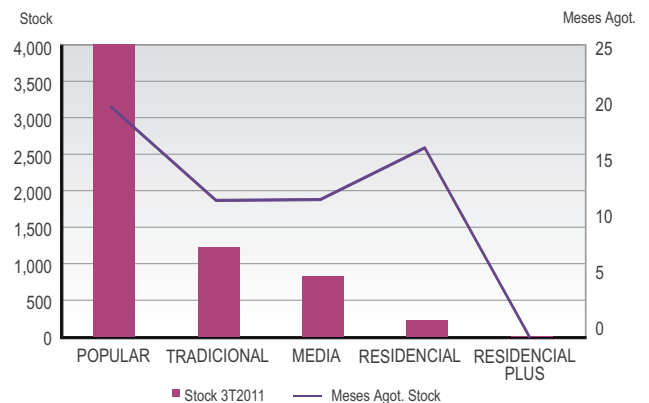
La velocidad de venta mensual general para León en el tercer periodo de 2011 es de 7%. El segmento Media presenta la velocidad más alta con 8% seguido por el segmento Tradicional con 13%, la menor velocidad se registró en el segmento popular con 5%. **Gráfico 13.**

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

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	-	\$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	1500	\$1,363,897	\$2,727,792
RESIDENCIAL PLUS		1500		\$2,727,792	\$ -

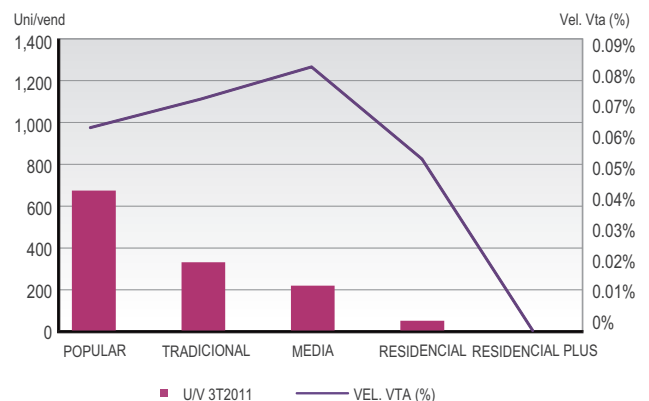
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2011: \$59.82

*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, plagiasen, 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. Comparativo entre unidades vendidas y velocidad de venta*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 3º periodo 2011.