

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 3^{er} periodo 2011

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



1. Ventas al tercer periodo de 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 próximas páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

Mapa de la ciudad de Morelos

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

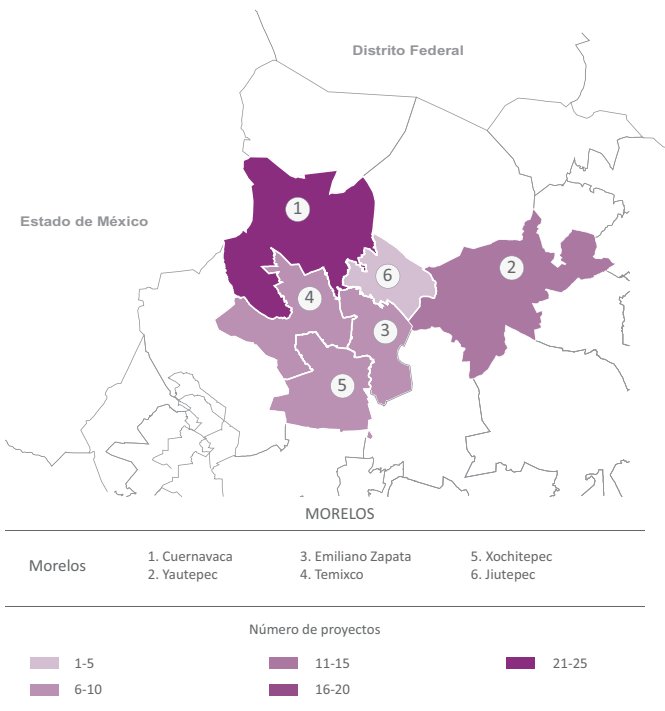
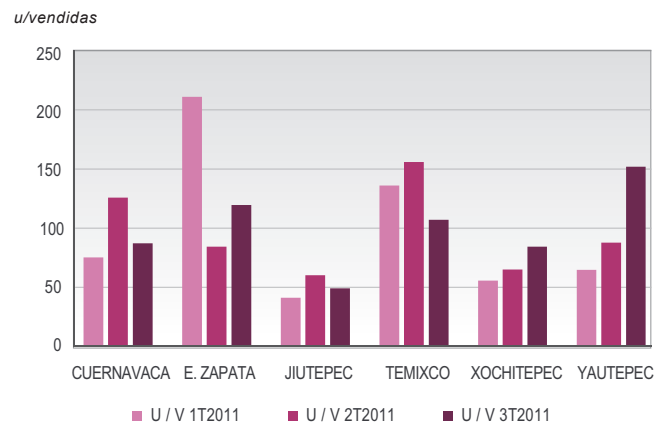


Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por periodo.

Evolucion de la Unidades Vendidas por periodo			
Tipo de Vivienda	1ER T2011	2DO T2011	3ER T2011
DEPTOS	442	244	446
CASAS	142	334	153
Total general	583	578	599
Variacion		-1%	4%

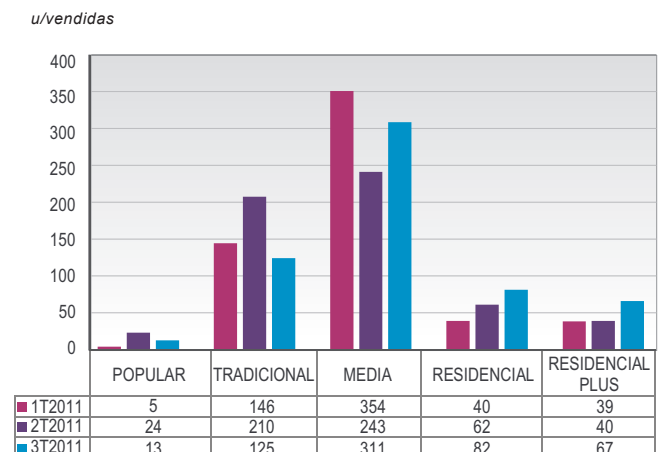
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por Municipio



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y periodo



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

1. Ventas al tercer periodo de 2011

En el tercer trimestre de 2011, se registraron 599 unidades vendidas en Morelos y su zona Conurbada, de las cuales, el 74% pertenecen a vivienda vertical (departamentos) 446 unidades. El 26% restante, corresponde a 153 unidades de vivienda horizontal (casas).

Tabla 1.

Las mayores ventas se concentran en el municipio de Yauatepec con 152 unidades vendidas representando el 25% del total de las operaciones realizada. El municipio de Cuernavaca presento 87 unidades vendidas lo que representa el 15% 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 42% con 311 unidades comercializadas en el tercer periodo de 2011, seguido por el segmento tradicional con una participación en las ventas del 36% con 125 unidades vendidas. **Gráfico 2.**

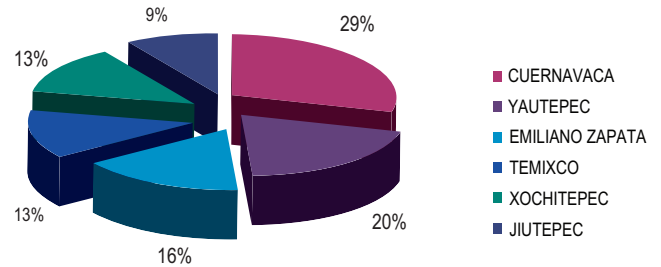
3. Proyectos en Venta

Oferta en el tercer periodo de 2011.

En este tercer periodo se encuentran activos 69 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los seis Municipios que muestran la actividad principal en la zona metropolitana de Morelos (ZMM).

De los seis Municipios activos en la ZMM, el que presenta el mayor número de proyectos es Cuernavaca, con 23 proyectos de vivienda nueva, que equivalen al 29% del Mercado. **Gráfico 3.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



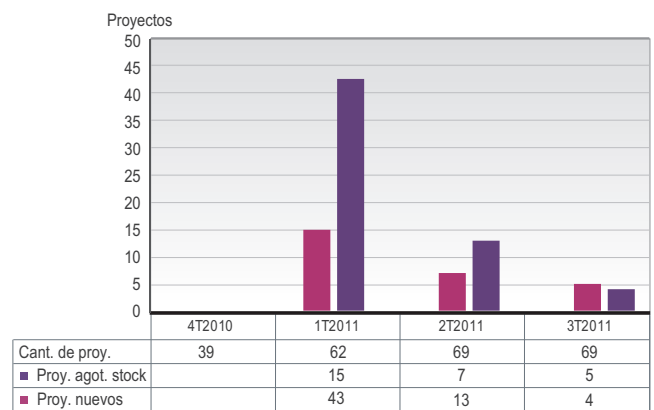
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el tercer periodo es de 69, lo que nos indica que no hubo variación con respecto al periodo anterior.

Los proyectos de departamentos (verticales) reportaron una disminución de -18% durante el tercer periodo 2011; en tanto que los proyectos de casas habitación (horizontales) aumentaron un 9% pasando de 47 proyectos en segundo periodo del 2011 a 51 proyectos en el tercer periodo 2011. **Gráfico 4.**

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados



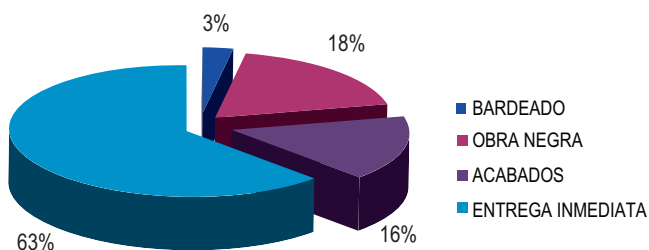
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

4. Avance de obra de los proyectos

Respecto al status de obra de los proyectos el 18% se encuentra en la etapa inicial de obra negra. Por el contrario el 16% restante se encuentra en etapas finales como Acabados y el 63% Entrega Inmediata. **Gráfico 6.**

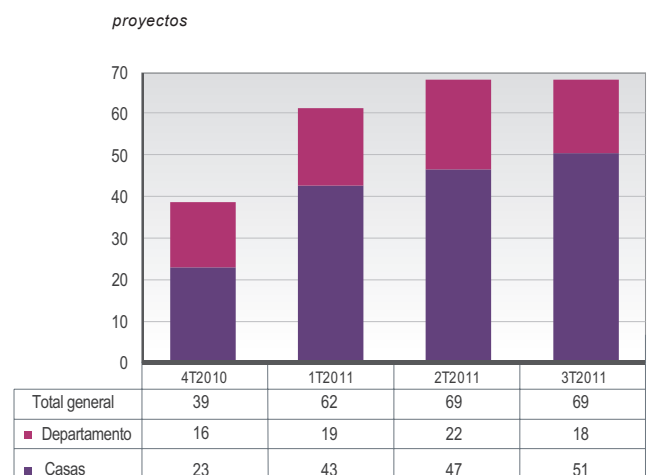
Este dato nos demuestra el gran dinamismo en el avance de las construcciones al notar que fueron ingresados 4 proyectos, de los cuales 3% están en fase inicial de construcción Bardeado. **Gráfico 7**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos en venta



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

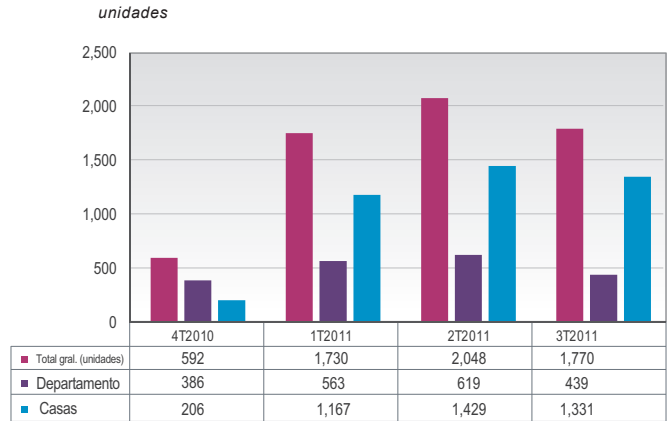
5. Stock de unidades en venta

El número de viviendas en venta al tercer periodo de 2011 es de 1,770 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 1,331 unidades en venta, correspondientes al 70% del stock del Estado de Morelos. Respecto a los departamentos en venta son 439 unidades. **Tabla 2 y Gráfico 7.**

El segmento Medio concentra el 46% de las unidades en venta presentando 811 unidades disponibles; en contraste el segmento Residencial Plus concentra el 5% con 87 unidades disponibles. **Gráfico 8.**

El Municipio de Xochitepec es el que concentra la mayor oferta de vivienda con 464 unidades disponibles, que representan el 26%, seguida de Cuernavaca y Temixco con el 26% y 16% respectivamente. **Gráfico 9.**

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.

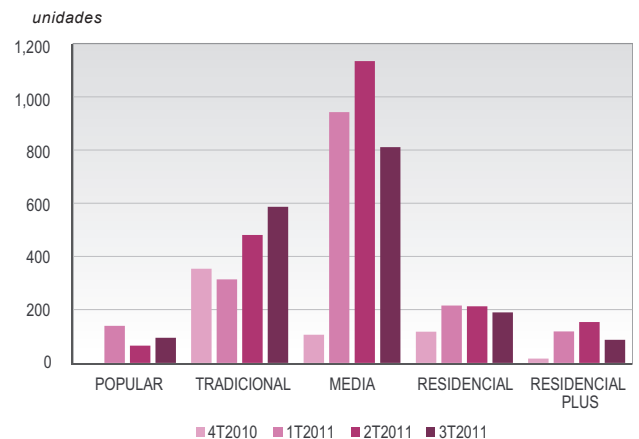


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Tabla 2. Evolución del stock por periodo y segmento.

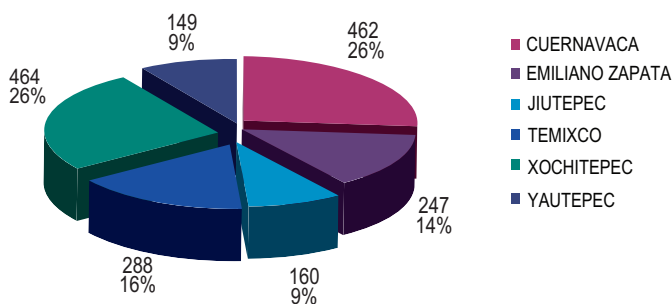
	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACIÓN	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS.
ECONOMICA	95	5%	45	50
INT SOCIAL	587	33%	472	115
MEDIA	811	46%	601	210
RESIDENCIAL	190	11%	190	0
R PLUS	87	5%	23	64
TOTAL	1,770	100%	1,331	439

Gráfico 8. Evolución del stock por periodo y segmento.



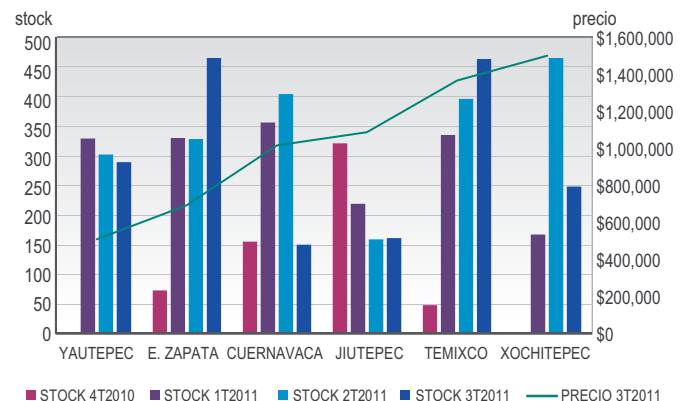
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 10. Stock por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

6. Precios ofertados

En cuanto a los valores de venta por Municipio es en Xochitepec donde se presenta el valor de venta promedio mas elevado, el cual es de \$1,496,827, contrastando este dato, es en los municipios de Yauatepec y Emiliano Zapata donde se concentran los valores de venta mas bajos los cuales son menores a los \$687,269 .

En cuanto a los valores unitarios todos los segmentos presentaron disminucion en sus valores al cierre del tercer periodo del 2011 en el segmento Popular con mas del 6%, el segmento Medio con 1%, el Residencial con 5% y Residencial Plus con 1%; se observa un aumento en sus valores dentro del segmento Tradicional con el 4%. **Gráfico 11.**

7. Meses para agotar stock por municipio

El promedio de la Morelos y su zona Conurbada es de 10 meses para agotar el stock, el mayor número de meses para agotar stock se encuentra en el Municipio de Xochitepec con mas de 17meses. **Gráfico 12.**

8. Ritmos de venta

La velocidad de venta mensual para la Zona Metropolitana de Cuernavaca el tercer periodo de 2011 es de 9%.

Los municipios con mejores velocidades de venta son: Emiliano Zapata con 11% y el municipio de Yauatepec presenta una velocidad del 15%. **Gráfico 13.**

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	\$-

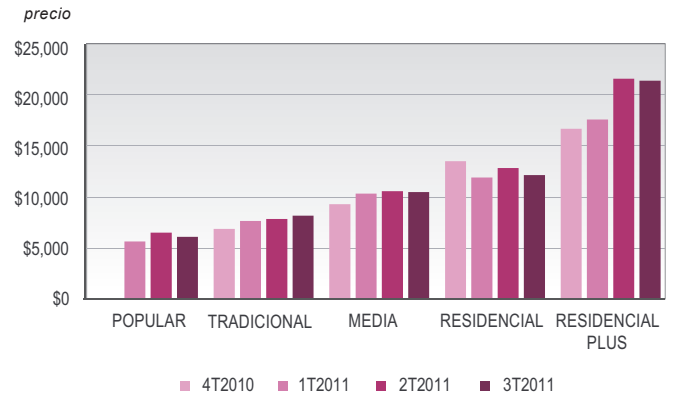
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

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

Reservados todos los derechos.

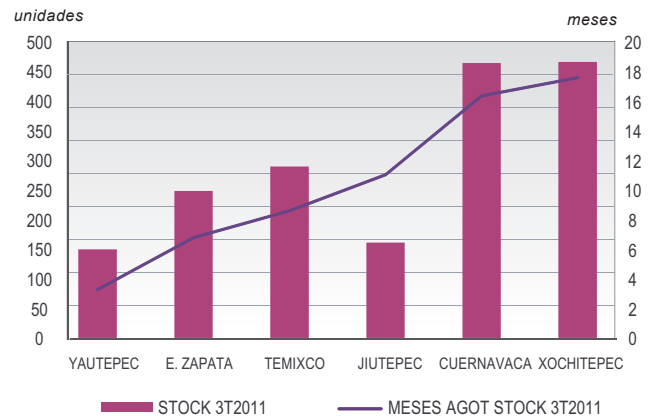
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagieren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística,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



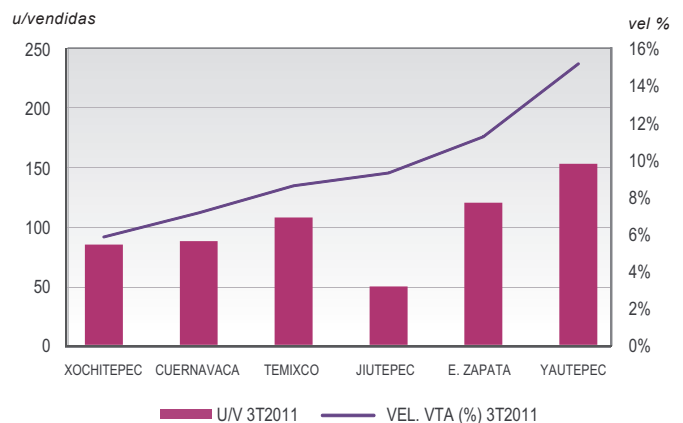
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.

Gráfico 13. Unidades vendidas y velocidad de venta



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 3er periodo 2011.