A solid blue vertical bar is located to the left of the 'INCOIN' text.

**INCOIN**

Extracto del Informe de Coyuntura  
Inmobiliaria - 3<sup>er</sup> periodo 2011  
(Agosto -Octubre)

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



1. Ventas al tercer periodo .....	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.

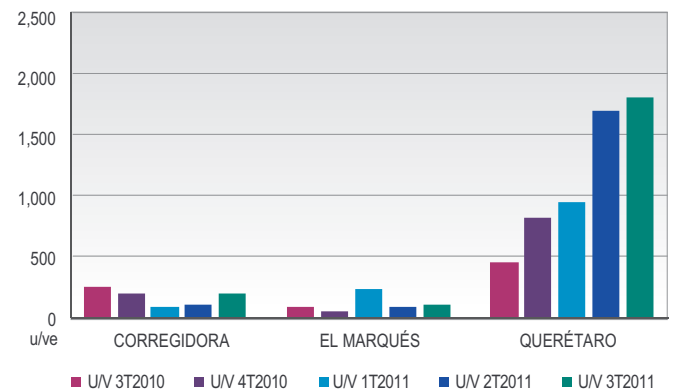
El INCOIN, contiene información detallada de los proyectos en venta y posee una cobertura total en las ciudades donde Tinsa tiene presencia. Es información estratégica en la toma de decisiones en el sector inmobiliario, permitiendo afrontar los actuales retos, en los que cada participante está inmerso. En las páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

**Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por periodo.**

Evolucion de la Unidades Vendidas por periodo						
Tipo de Vivienda	2DO T2010	3ER T2010	4TO T2010	1RO T2011	2DO T2011	3RO T2011
DEPARTAMENTO	119	9	78	75	70	93
CASAS	755	803	991	1,202	1,804	2,007
<b>Total general</b>	<b>874</b>	<b>812</b>	<b>1,069</b>	<b>1,277</b>	<b>1,874</b>	<b>2,100</b>
<b>Variacion</b>	<b>68%</b>	<b>-7%</b>	<b>32%</b>	<b>19%</b>	<b>47%</b>	<b>12%</b>

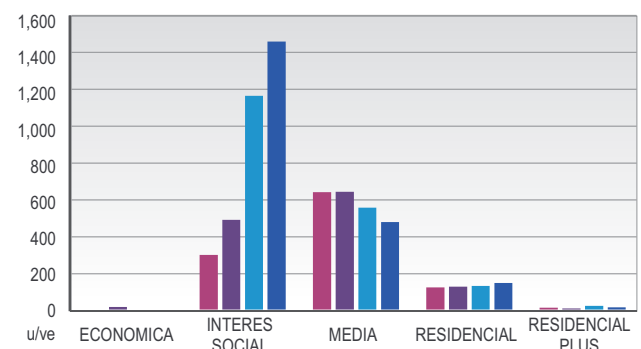
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.

**Gráfico 1. Unidades vendidas por Municipio**

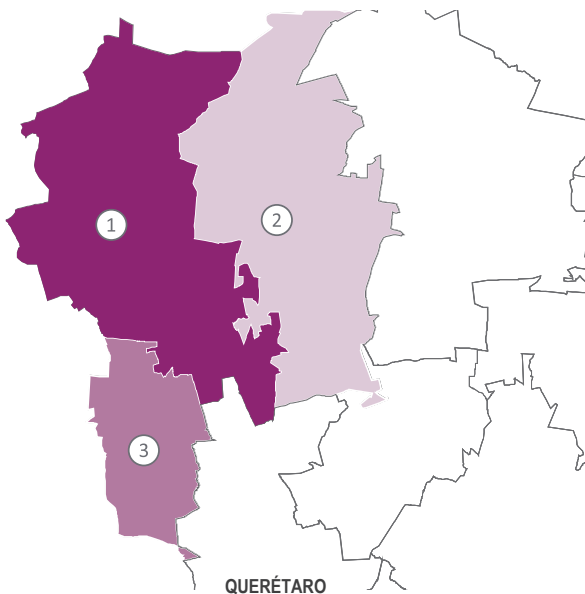


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.

**Gráfico 2. Evolución de unidades vendidas**

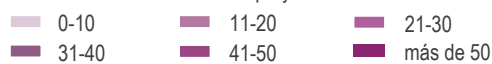


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.



- 1. Querétaro
- 2. El Marqués
- 3. Corregidora

**Número de proyectos**



**1. Ventas al tercer periodo de 2011**

Durante el tercer periodo del 2011 las ventas de vivienda nueva en Querétaro se registraron 2,100 unidades, predominando las ventas de casas con 2,007 unidades lo que representa el 95% del total de las ventas de este mercado. **Tabla 1.**

El municipio de Querétaro presenta la mayoría de las ventas con 1,778 unidades, los municipios de Corregidora y El Marqués presentaron 207 y 116 ventas respectivamente. **Gráfico 1.**

El segmento de Interés Social es el que presenta el mayor número de unidades vendidas con 1,465 unidades, le sigue la vivienda Media con 478 unidades comercializadas. En contraste, el segmento de Residencial Plus solo ha presentado 12 unidades vendidas que representan únicamente el 1% del Mercado. **Gráfico 2.**

## ■ 2. Proyectos en Venta

### ■ Evolución del número de proyectos en venta.

En este tercer periodo se encuentran activos 92 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, Querétaro concentra el 74% de la oferta con 68 proyectos le sigue Corregidora con 11 y El Marqués con 13, que representan el 14% y 12% respectivamente. **Gráfico 3.**

### ■ Proyectos nuevos ingresados.

El número de proyectos activos para el tercer periodo es de 92 lo que representa una disminución de -4% con respecto a los 96 proyectos detectados en el segundo periodo del año. **Gráfico 4.**

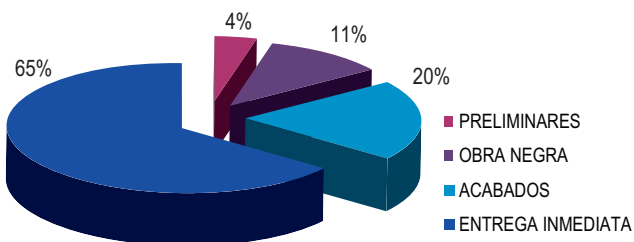
Durante el tercer periodo del año se iniciaron 7 proyectos nuevos, todos corresponden a vivienda horizontal (casas), éstos incorporaron un total de 286 unidades al Mercado de vivienda en sus diferentes segmentos.

Durante los últimos tres meses fueron 10 los proyectos que agotaron su stock, todos pertenecen a vivienda horizontal (casas). **Gráfico 5.**

## ■ 3. Avance de obra de los proyectos

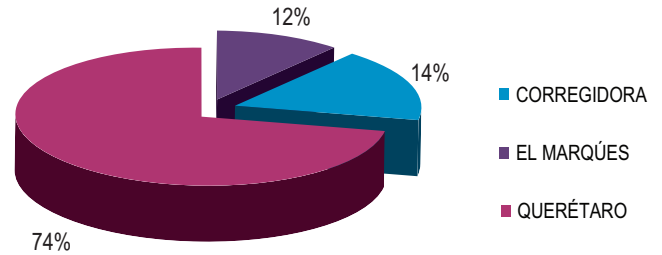
Respecto al estado de obra de los proyectos, existe un 4% con un status de obra en etapas Preliminares, en tanto que el 11% se encuentra en la etapa intermedia de Obra Negra; Por el contrario el 85% restante de los proyectos se encuentran en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfico 6.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



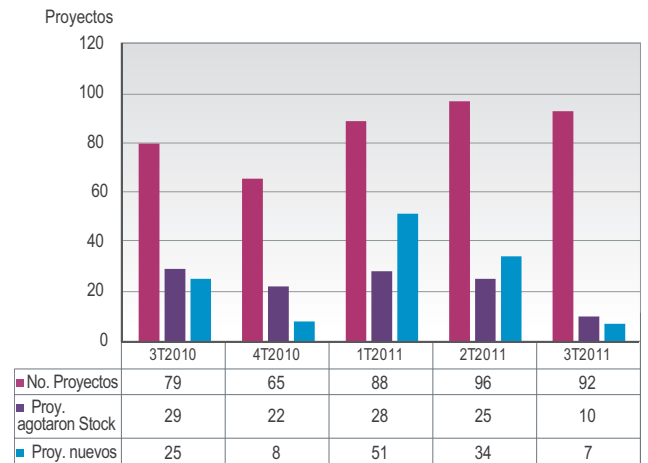
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



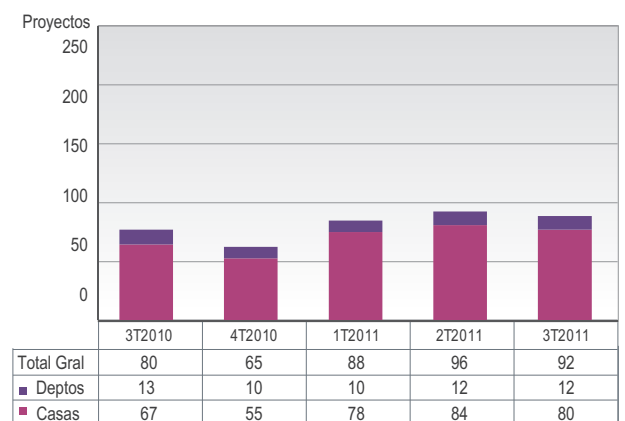
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos.



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

#### 4. Stock de unidades en venta

##### Stock de viviendas nuevas por municipio.

El número de viviendas en venta al tercer periodo de 2011 es de 5,521 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 5,337 unidades en venta. Los departamentos en venta son 184 unidades. **Gráfico 7.**

La mayor concentración del stock se ubica en los segmentos de vivienda de Interés Social y Media con un 65% y 28% respectivamente. El número de unidades que suman estos dos segmentos es de 5,122 unidades. **Gráfico 8.**

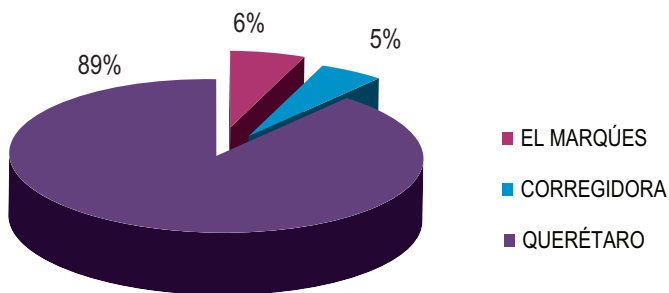
##### Valores de venta.

En cuanto al valor de venta promedio Corregidora presenta el costo más alto por arriba del \$1,800,000 pesos promedio y el más bajo en Querétaro con un precio de \$696,717 pesos en promedio. El Marqués presenta un precio promedio de \$863,483 pesos. **Gráfico 9.**

Tabla 2. Evolución del stock por periodo y segmento.

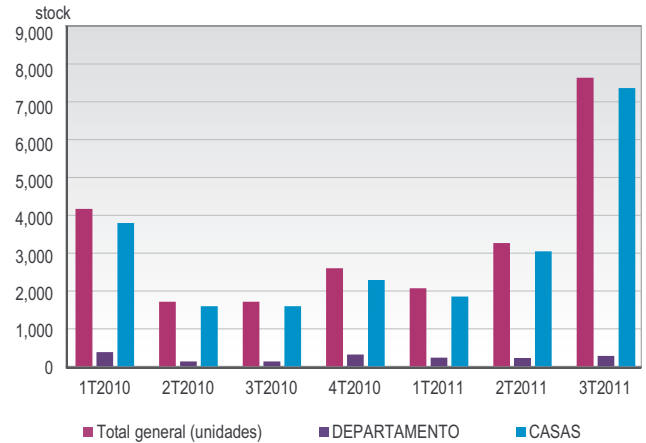
	CASAS	DEPTOS	STOCK TOTAL	PARTICIPACIÓN %
Popular	1,257		1,257	23%
Tradicional	2,289	30	2,319	42%
Media	1,498	48	1,546	28%
Residencial	241	79	320	6%
Residencial PLUS	52	27	79	1%
TOTAL	5,337	184	5,521	100%

Gráfico 9. Stock por municipio.



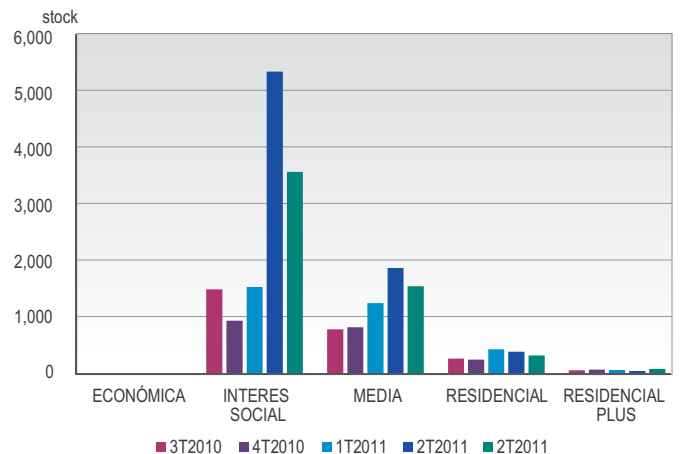
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



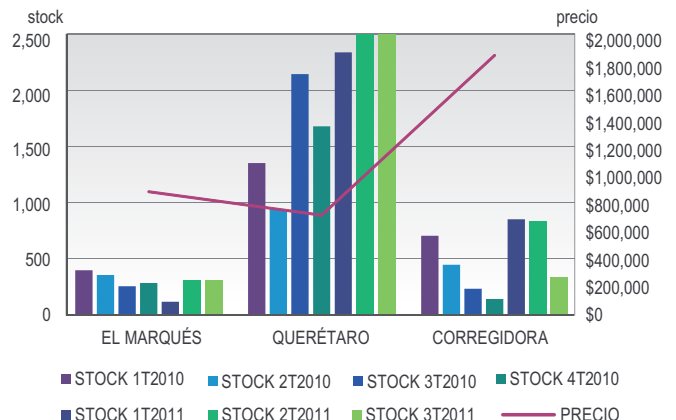
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er periodo 2011.

Gráfico 8. Evolución del stock por periodo y segmento.



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

Gráfico 10. Stock y valores de venta.



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

## 5. Precios ofertados

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en Querétaro presentan variaciones entre los -5% y los 2% en los precios ofertados. Los segmentos que aumentaron sus precios unitarios de venta son: Media con 0.9% y Residencial con 3.7%; en tanto que los segmentos que disminuyeron sus precios fueron: Interés Social con un -5% y Residencial Plus con -0.6%. **Gráfico 11.**

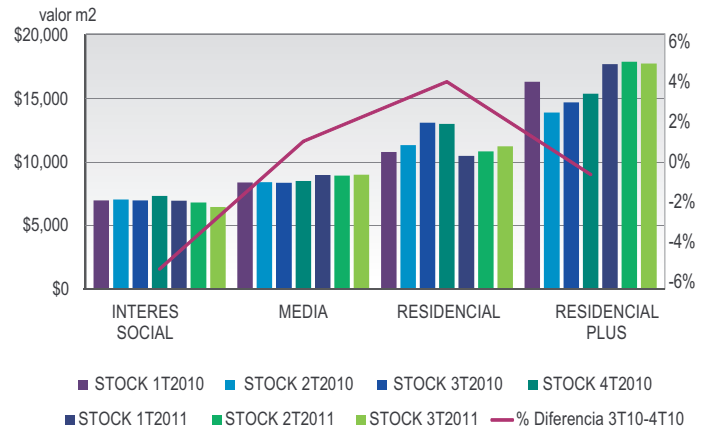
## 6. Meses para agotar stock por delegación

El promedio de Querétaro es de 8.1 meses para agotar el stock y el mayor número de meses para agotar stock se encuentra en el Municipio de Querétaro con 8.5 meses, seguido por El Marqués con 8 meses y Corregidora con 4.7 meses para terminar su stock. **Gráfica 12.**

## 7. Ritmos de venta

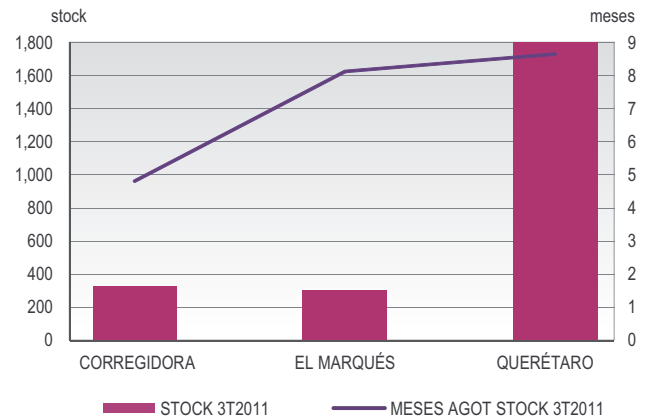
La velocidad de venta mensual general para Querétaro en el tercer periodo de 2011 es de 9%. El Municipio de Corregidora presenta la mayor velocidad con 13% seguido por El Marqués con 12% y Querétaro con 9%.

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



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

**Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.\***



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er 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	\$-	

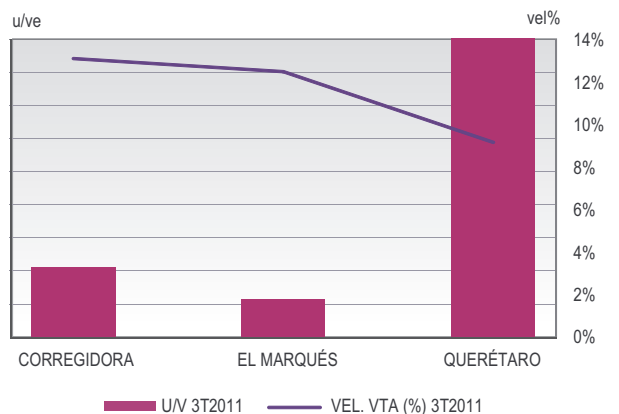
\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

\*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, 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 13. Velocidad de venta por municipio.**



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