

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 4to trimestre 2010

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL LEÓN



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

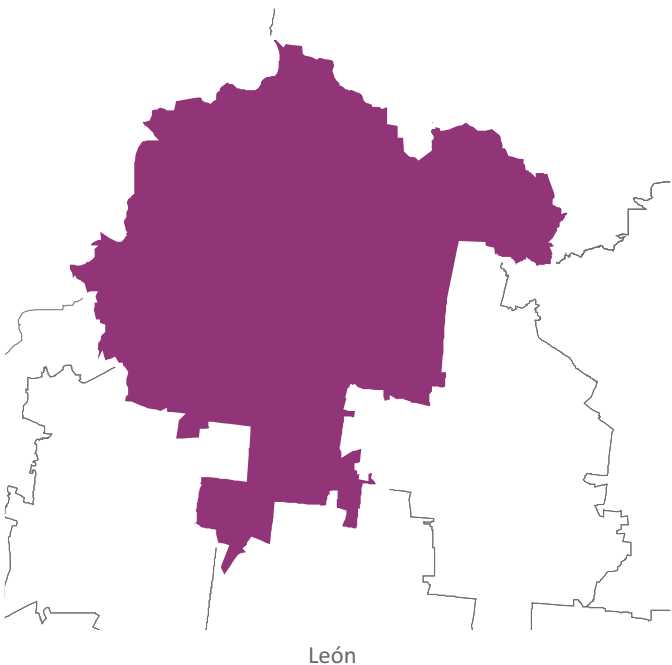
5. Stock de unidades en venta	3
6. Precios ofertados	4
7. Ritmo de venta	4

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 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. Mapa de León Guanajuato.

En esta sección se analiza el Mercado Inmobiliario de la ciudad de León, con información obtenida de los desarrollos que se visitaron.



León

Número de proyectos

0-15	31-45	61-75	91-105
16-30	46-60	76-90	

2. Ventas al cuarto trimestre de 2010.

Para este cuarto trimestre del 2010 las ventas de vivienda nueva en la Ciudad de León, se ubicaron en las 1,853 unidades, el 86% de las ventas se reportó en condominios horizontales (casas) con 1,596 unidades; solo 257 unidades de departamentos fueron comercializadas, mismas que representan el 14% restante de las unidades vendidas.

Tabla 1.

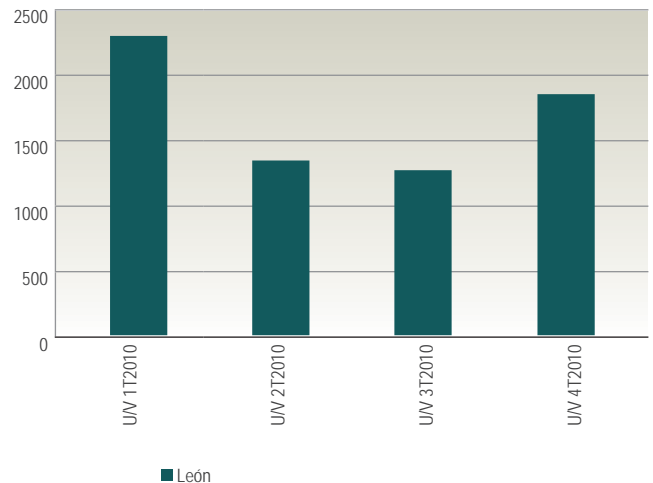
Los segmentos económicos que presentan un mayor desplazamiento son el de Interés Social con 1,323 unidades y la vivienda Media con 412 unidades comercializadas; ambos segmentos concentran el 94% de las ventas en la Ciudad de León. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las Unidades Vendidas por trimestre				
Tipo De Vivienda	1ro T2010	2do T2010	3er T2010	4to T2010
Departamentos	6	119	142	257
Casas	2283	1470	1123	1596
Total General	2289	1589	1265	1853
Variación		-31%	-20%	46%

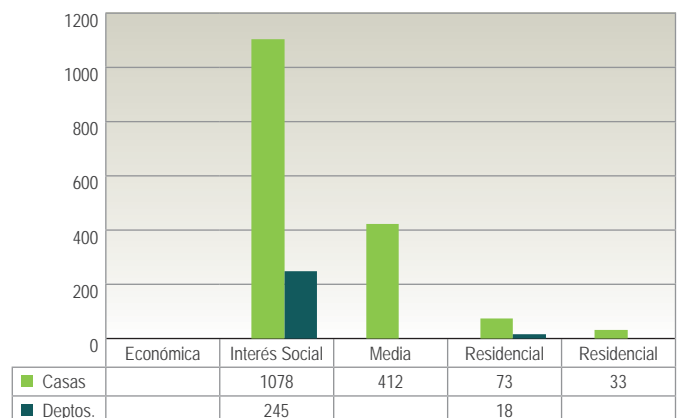
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

3. Proyectos en Venta

Oferta en el cuarto trimestre de 2010.

En este cuarto trimestre se encuentran activos 88 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 8 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 80 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 4.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el cuarto trimestre es de 88, lo que representa un aumento considerable de prácticamente el 26% respecto a los 70 proyectos activos reportados en el tercer trimestre de 2010. **Gráfico 4.**

Respecto a los proyectos según el producto, los proyectos de departamento se mantuvieron estables respecto al trimestre anterior y los proyectos de casa habitación (horizontales) presentaron un aumento de 29% respecto al tercer trimestre de 2010.

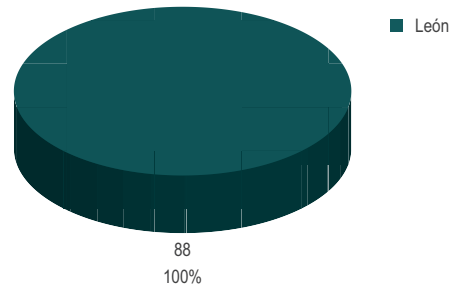
Proyectos que agotaron su stock en el 3T2010

Durante los últimos 3 meses fueron 9 los proyectos que agotaron su stock; todos fueron de vivienda horizontal. Por el contrario se registro el ingreso considerable de 27 proyectos en la Ciudad de León. **Gráfico 5.**

4. Avance de obra de los proyectos

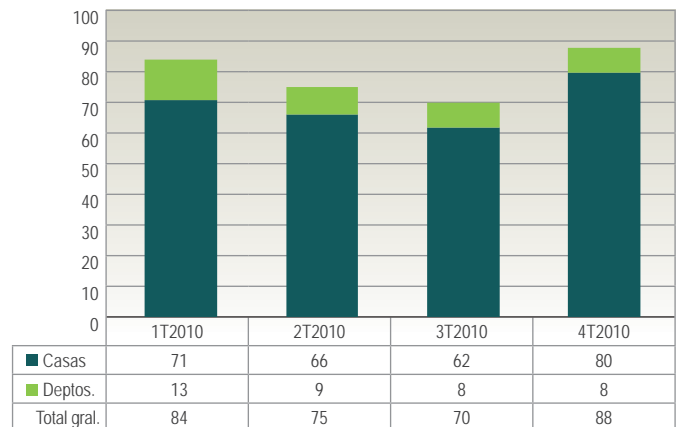
Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 7% se encuentran en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares, los cuales corresponden a 6 proyectos. La mayor concentración de proyectos 73, se encuentran en etapas finales como Acabados con 30% y Entrega Inmediata con 53%; el restante 10% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



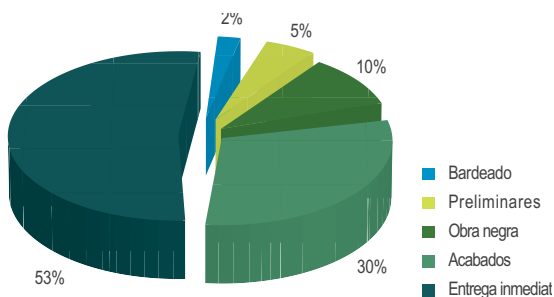
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



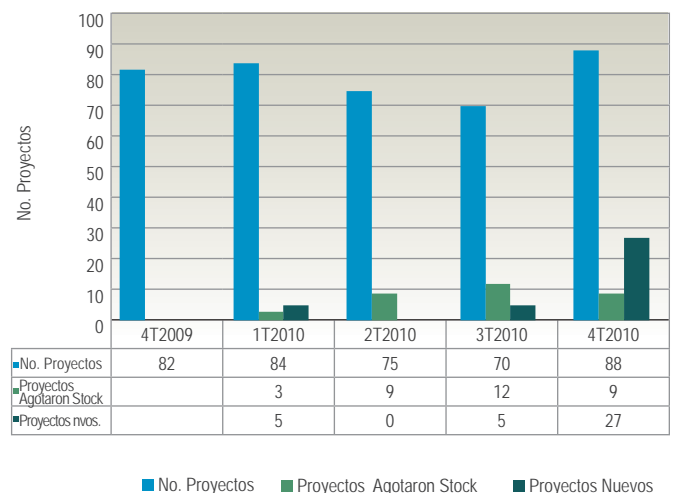
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

5. Stock de unidades en venta

El stock total en venta para el cuarto trimestre es de 9,208 unidades. El 79% del Mercado de vivienda nueva en venta corresponde al segmento de Interés Social; el 16% corresponde a la vivienda Media y el 5% restante se encuentra distribuido entre los segmentos Residencial y Residencial Plus. **Tabla 2.**

La mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 8,241 unidades en venta, lo que corresponde al 89% del stock de la ciudad respecto a los departamentos en venta son 967 unidades. **Gráfico 7.**

Analizando el comportamiento del stock con respecto al tercer trimestre del año, encontramos que todos los segmentos registran considerables aumentos: Interés Social incremento su stock disponible un 132% pasando de 3,136 unidades en el tercer trimestre a 7,276 unidades disponible en el cuarto trimestre del año, el segmento de vivienda Media reporto un incremento de 187% pasando de 515 unidades a 1481 unidades disponibles, para el segmento Residencial el incremento fue de 130% pasando de 176 unidades a 404 unidades disponibles; para el segmento de Residencial Plus el incremento fue de 291% aumentando 35 unidades disponibles. **Gráfico 8.**

6. Precios ofertados

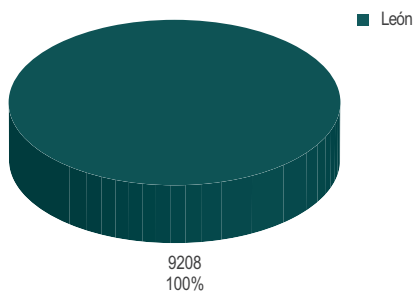
Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la Ciudad de León mantuvo una variación entre -4.95% y 4.991% en sus precios ofertados. Se destaca el sector Residencial Plus el cual incremento mas bajo con menos del 1% en sus precios, únicamente el segmento de Interés Social reporto una disminución en su precios unitarios ofertados de -4.95% principalmente porque existió un incremento considerable tanto de proyectos como de stock con precios menores a los existentes.

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	Stock Total	% de Participación	Stock casas	Stock deptos
Económica				
Interes Social	7276	79%	6346	930
Media	1481	16%	1466	15
Residencial	404	4%	382	22
Residencial Plus	47	1%	47	
TOTAL	9208	100%	8241	967

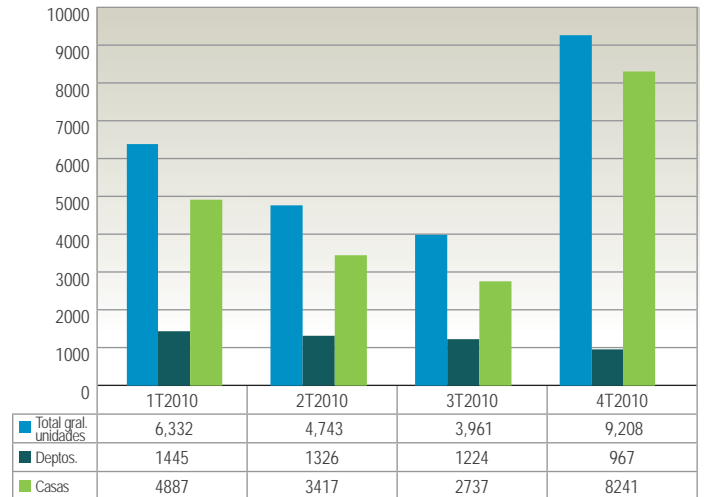
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 10. Stock por municipio.



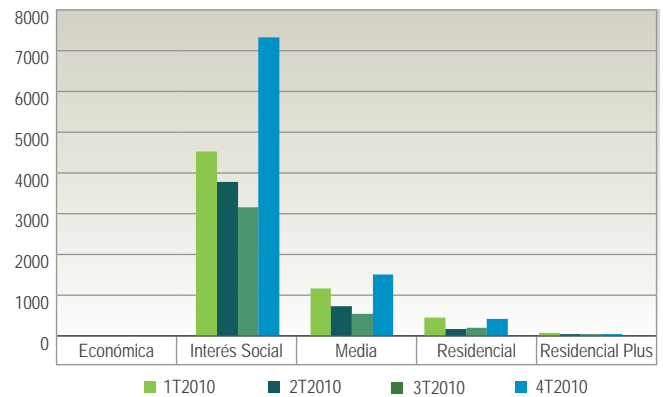
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



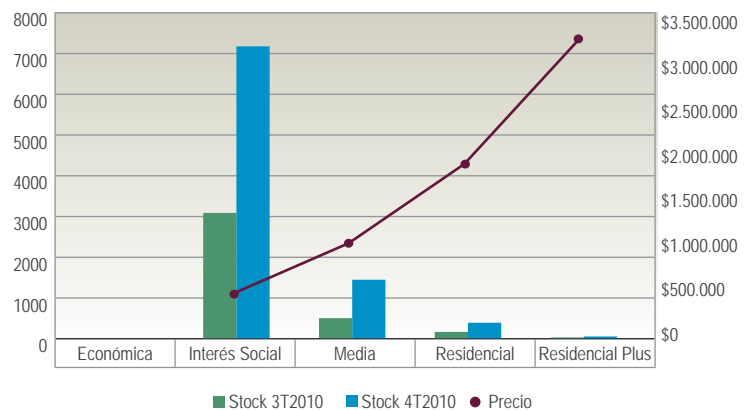
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento.
Comparativa 1T2010 al 4T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 9. Stock y valores de venta

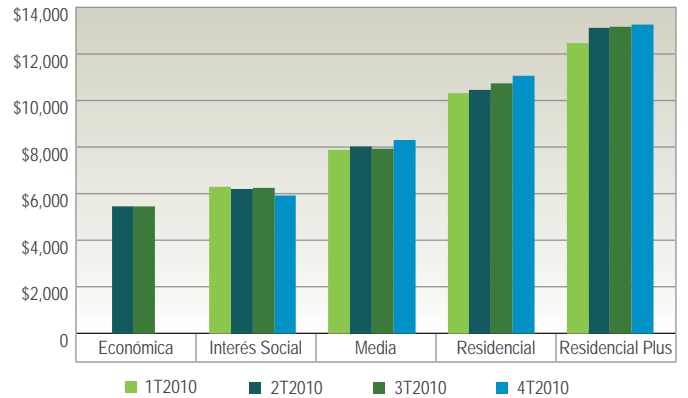


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

7. Ritmos de venta.

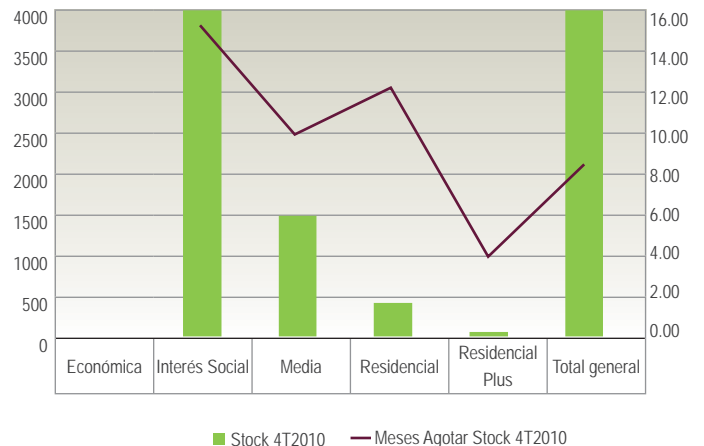
Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la Ciudad de León, el stock actual se estará agotando en los próximos 8 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos.

Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.
Comparativa 1T2010 al 4T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Clasificación Homologada de Valor de Vivienda				
Tipo de Vivienda	VSMMDF		Pesos (\$)	
	De	Hasta	De	Hasta
Interés Social		118		206,121
	Económica	118.1	200	349,357
	Popular	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	

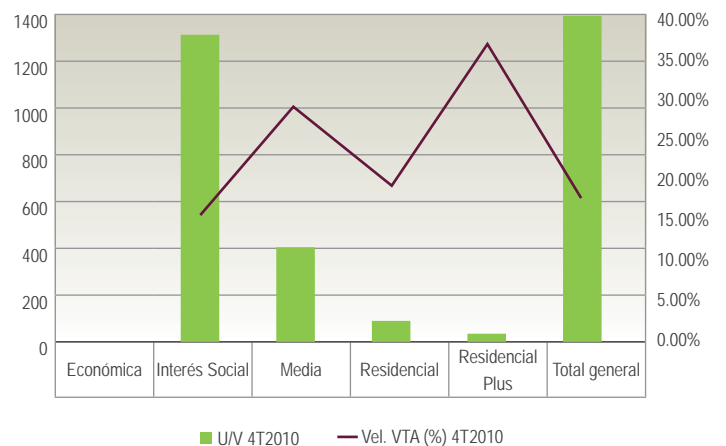
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$ 57.46

***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, 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. Unidades vendidas y velocidades de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 4º trimestre 2010.