

**INCOIN**

Extracto del Informe de Coyuntura  
Inmobiliaria - 4to trimestre 2011

**PROYECTOS Y STOCK DE VIVIENDAS  
NUEVAS**

MERCADO HABITACIONAL EN MONTERREY  
Y ZONA METROPOLITANA

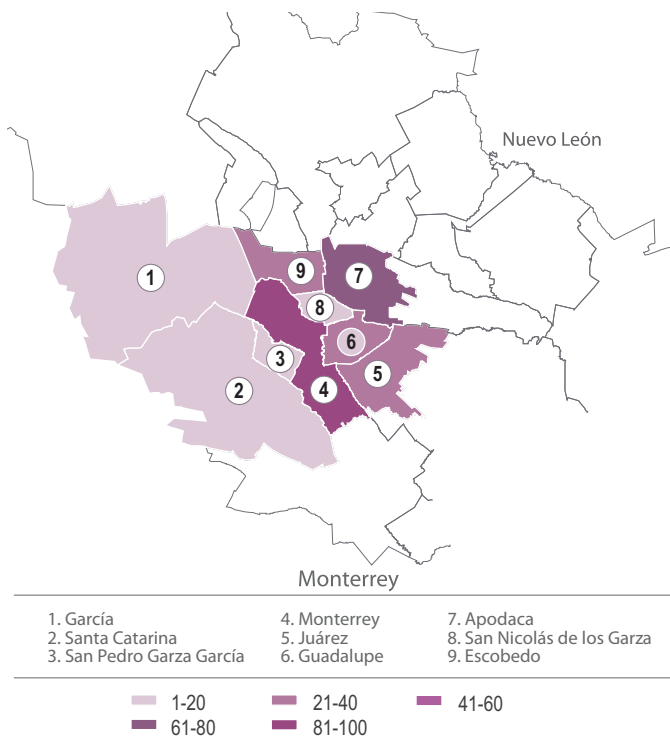
1. Mapa de Monterrey y Zona Metropolitana.....	1
2. Ventas al cuarto trimestre 2011.....	2
3. Proyectos en venta.....	2
4. Avance de obra de los proyectos.....	2

5. Stock de unidades en venta.....	3
6. Precios ofertados.....	3
7. Ritmos 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 páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

## 1. Mapa de proyectos activos por municipio.



## 2. Ventas al cuarto trimestre de 2011.

En el cuarto trimestre de 2011, se registraron 4,885 unidades vendidas en la Zona Metropolitana de Monterrey, de las cuales, el 91% pertenecen a vivienda horizontal (casas), con 4,427 unidades; el 9% restante, corresponde a 458 viviendas verticales (departamentos).

El mayor número de unidades vendidas se registró en Apodaca con 1,341 unidades, seguido por Juárez con 1,091 unidades y Monterrey con 830 unidades; estos tres municipios concentran el 66% del total de ventas realizadas en la Zona Metropolitana de Monterrey. **Gráfico 1.**

El municipio con menor actividad es San Nicolás de los Garza que presenta el menor número de ventas con 23 unidades, que representan menos del 1% de las ventas.

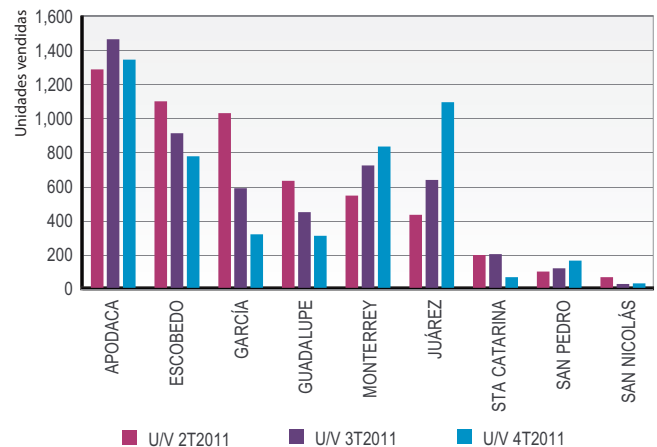
En el comportamiento por segmento, el Tradicional presenta la mayor concentración en ventas, con 1,671 unidades vendidas que corresponden al 33% del mercado, seguido por el segmento Popular con 31% de las ventas. En contraste, los segmentos Económico y Residencial Plus son los que presentan menores ventas, concentrando 2% y 7% respectivamente. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Unidades vendidas en el cuarto trimestre de 2011.

Comparativo de Unidades vendidas			
Tipo de Vivienda	2T2011	3T2011	4T2011
Departamentos	254	254	458
Casas	4,840	4,839	4,427
<b>Total general</b>	<b>5,360</b>	<b>5,093</b>	<b>4,885</b>
Variación		-5.0%	-4.1%

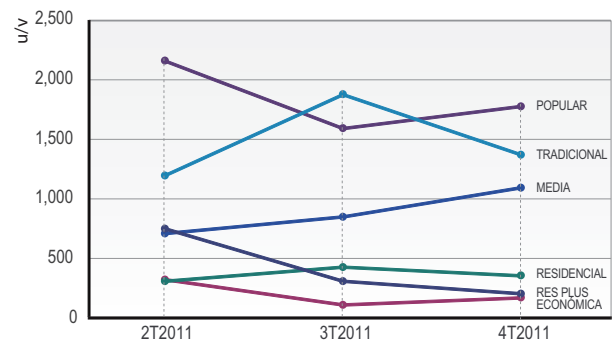
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas 4T2011



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

### 3. Proyectos en venta.

#### Oferta en el tercer trimestre de 2011.

Los Municipios en los que se concentra el mayor número de proyectos son: Monterrey con 85 y Apodaca con 53; éstos dos municipios, concentran el 50% del total de proyectos activos en la Zona Metropolitana de Monterrey. El municipio con la menor participación es San Nicolás de los Garza con 13 proyectos en venta. **Gráfico 3.**

En el cuarto trimestre de 2011 se encuentran activos 276 proyectos; 217 de ellos corresponden a vivienda horizontal (casas); los 58 restantes son proyectos de vivienda vertical (departamentos), **Gráfico 4.**

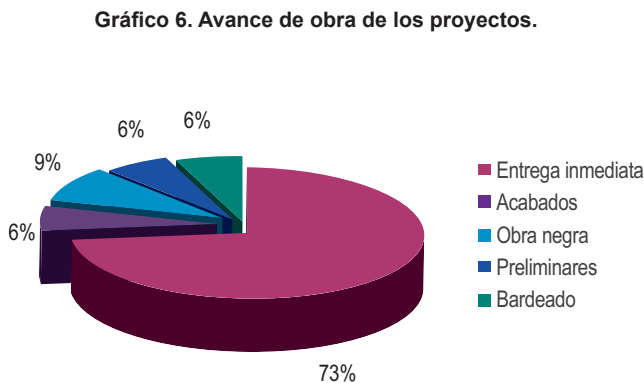
Con respecto a la evolución de los proyectos en venta, se observa una disminución al pasar de 282 proyectos activos en el tercer trimestre a 276 proyectos para este cuarto trimestre. La diferencia representa una baja de -2% de proyectos activos. **Gráfico 5.**

Durante el cuarto trimestre fueron ingresados 26 proyectos, los cuales aportaron 3,961 unidades al mercado, mismas que representan el 17% de la oferta actual. **Gráfico 6.**

Los proyectos que agotaron su stock fueron 31, de ellos 26 corresponden a casas y los 5 restantes pertenecen a proyectos de departamentos. **Gráfico 6.**

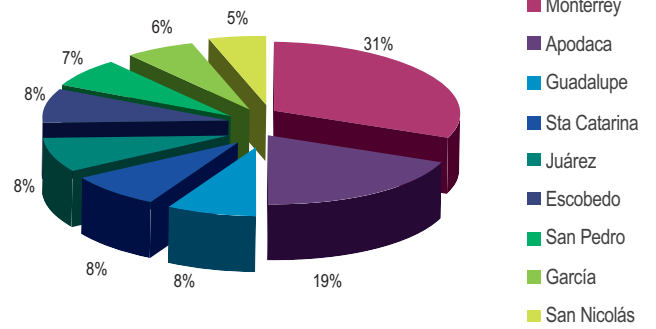
### 4. Avance de obra de los Proyectos.

Con respecto al estado de obra de los proyectos, el 73% se encuentra en Entrega Inmediata, el 6% se encuentra en Acabados; el 9% de los proyectos se encuentran en Obra Negra y el 12% de los proyectos activos están en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares. **Gráfico 6.**



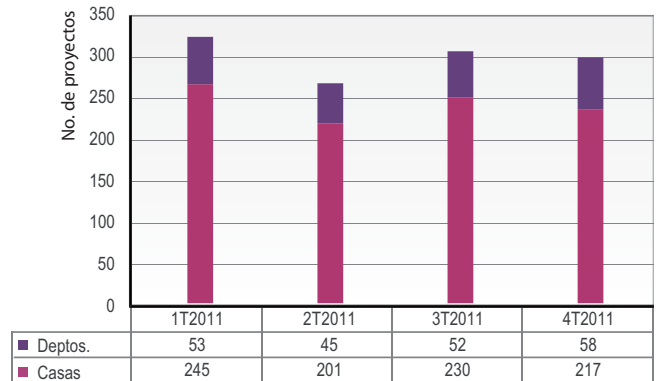
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

**Gráfico 3. Proyectos por municipio 4T2011**



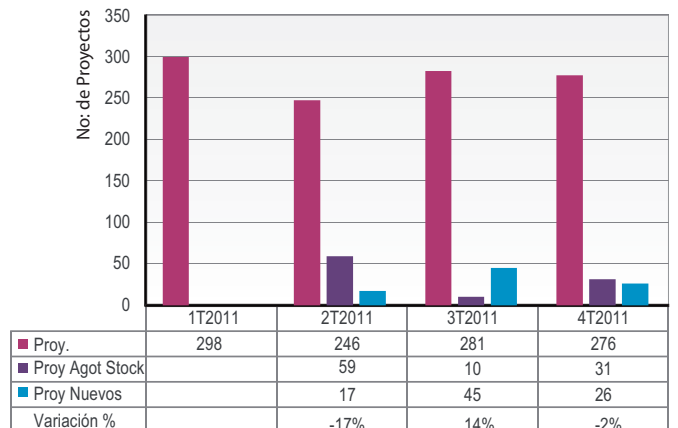
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

**Gráfico 4. Proyectos 4T2011**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

**Gráfico 5. Proyectos agotado e ingresados**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

### 5. Stock de unidades en venta.

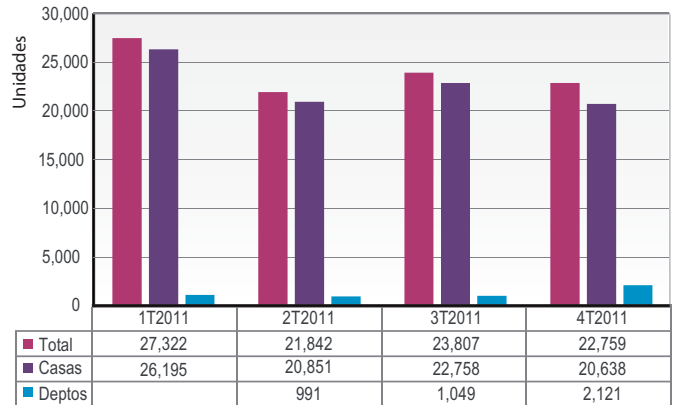
En el cuarto trimestre se observó una ligera disminución en los inventarios; tal baja es de -4%, al pasar de 23,843 viviendas durante el tercer trimestre a 22,759 para este cuarto trimestre. **Gráfico 7.**

El 91% de las viviendas disponibles, corresponden a desarrollos horizontales (casas), con 20,638 unidades. El 9% restante son 2121 unidades de vivienda vertical (departamentos). **Tabla 2**

El segmento Popular, concentra el 39% de la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de Monterrey con 8,887 unidades en venta, mientras que el segmento con menor concentración de vivienda es el Residencial Plus con 978 unidades que representa el 4% de la oferta. **Gráfico 8.**

El municipio con mayor oferta de vivienda es Juárez con 5,841 unidades, que representa el 26% de la oferta de vivienda nueva; el municipio con menor stock es San Nicolás de los Garza con sólo 592 unidades que representa el 1% del stock total en la Zona Metropolitana de la Monterrey. **Gráfico 9.**

**Gráfico 7. Evolución del Stock según tipo de vivienda**

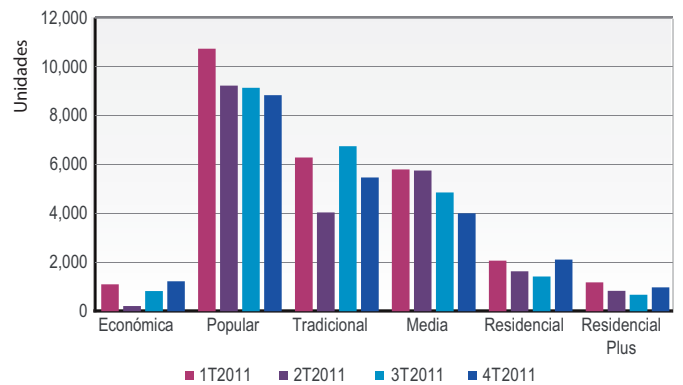


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

**Tabla 2. Participación en el mercado**

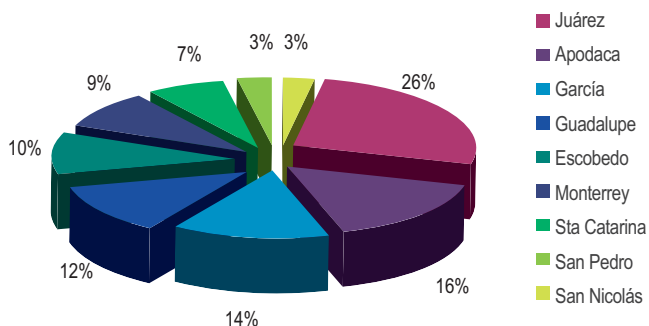
	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION
ECONÓMICA	770	464	1,234	5%
POPULAR	8,655	232	8,887	39%
TRADICIONAL	5,490	12	5,502	24%
MEDIA	3,873	159	4,032	18%
RESIDENCIAL	1,634	492	2,126	9%
RESIDENCIAL PLUS	216	762	978	4%
TOTAL	20,638	2,121	22,759	100%

**Gráfico 8. Evolución del Stock por trimestre y segmento**



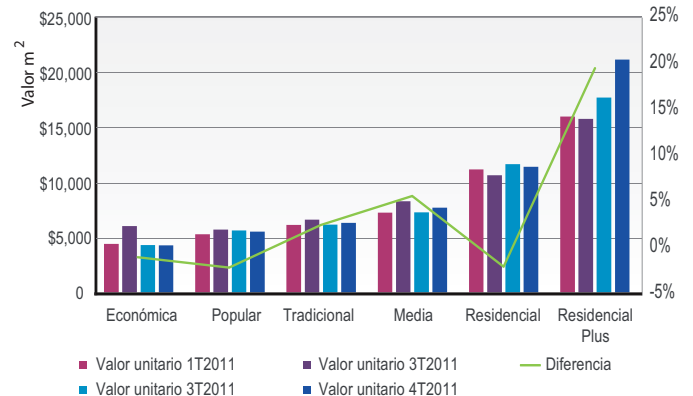
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

**Gráfico 9. Stock por municipio**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

**Gráfico 10. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

## 6. Precios ofertados.

Los valores de venta promedio más altos ofertados se localizan en el municipio de San Pedro Garza García con \$5,048,956; mientras que el municipio con los precios promedio más bajos es García con \$282,541, el valor promedio para toda la zona Metropolitana de Monterrey es de \$799,226. **Gráfico 10.**

En cuanto a los valores de venta por segmento económico la ZMM ha presentado un comportamiento diferenciado, esto debido a que los segmentos de vivienda Económica, Popular y Residencial han presentado disminuciones entre -1% y -2%. Por otra parte los segmentos Tradicional, Media y Residencial Plus presentaron incrementos del 2%, 6% y 19% respectivamente. En el caso del segmento Residencial Plus, se observa un marcado aumento debido al ingreso de proyectos de valores de venta que van de \$6,000,000 a \$11,000,000. **Gráfico 11.**

## 7. Ritmos de venta.

En cuanto a los meses para agotar stock, se observa que el municipio de Monterrey, tiene el promedio de meses para agotar stock más bajo con 8.5 meses, mientras que el municipio de Santa Catarina necesita 77 meses para agotar su stock. **Gráfico 12.**

En relación a la velocidad de ventas, San Pedro Garza García posee la mayor velocidad con 17.7% ya que posee un bajo stock; mientras que el municipio de Santa Catarina tiene la velocidad más baja de 1.5%. El promedio general es de 6.45% de velocidad porcentual. **Gráfico 13.**

### Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMVM (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	\$ -

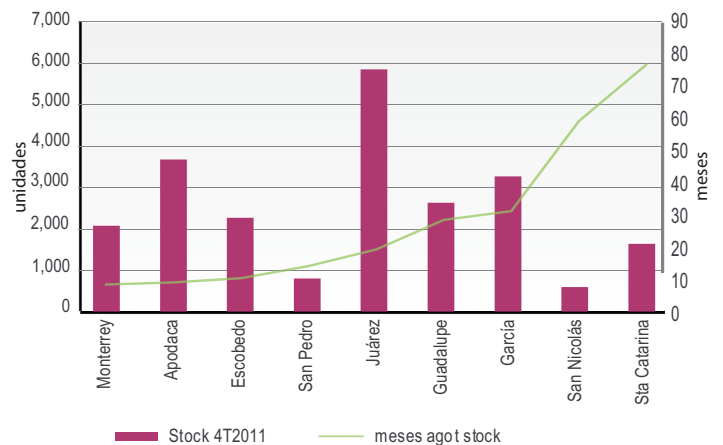
\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2011: \$59.82

\*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.

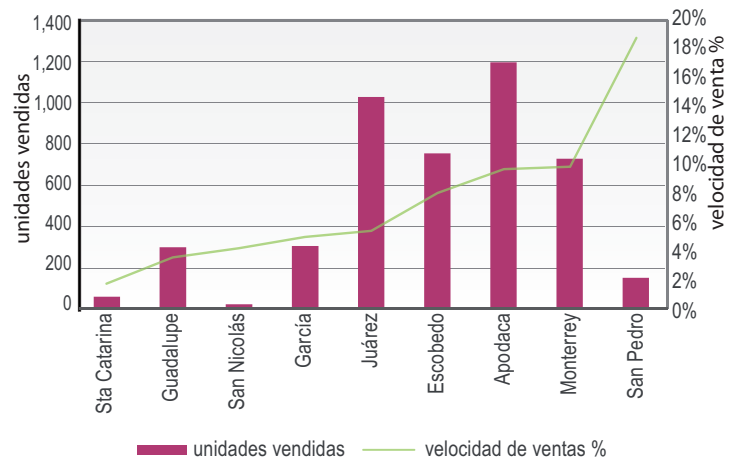
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagieren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, 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 12. Meses para agotar stock



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.

Gráfico 13. Velocidad de ventas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 4º trimestre 2011.