



INDICADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO

ESTADO DE MÉXICO

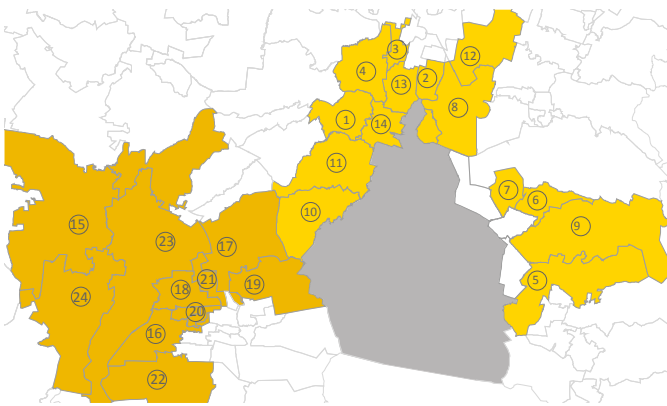
Zona metropolitana de la Ciudad de México
Valle de Toluca

INCOIN: Informe de Coyuntura Inmobiliaria

1. Mapa del Estado de México	1	4. Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).....	2
2. Proyectos en venta	1	8. Valle de Toluca (VTOL).....	3
3. Número de unidades promedio por proyecto.....	1		

El INCOIN Estado de México contiene información detallada de los proyectos en venta y posee una cobertura de todos los municipios con oferta de vivienda nueva en el estado. Es información estratégica para la toma de decisiones en el sector inmobiliario, permitiendo afrontar los actuales retos, en los que cada participante está inmerso.

1. Mapa del Estado de México



Estado de México			
Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)	1. Atizapan de Zaragoza	6. Chicoloapan	11. Naucalpan
	2. Coacalco	7. Chimalhuacán	12. Tecamac
	3. Cuautitlán	8. Ecatepec	13. Tultitlán
	4. Cuautitlán Izcalli	9. Ixtapalucan	14. Tlalnepantla
	5. Chalco	10. Huixquilucan	
Valle de Toluca (VTOL)	15. Almoloya de Juárez	19. Ocoyoacac	23. Toluca
	16. Calimaya	20. San Antonio la Isla	24. Zinacantepec
	17. Lerma	21. San Mateo Atenco	
	18. Metepec	22. Tenango del Valle	
	Distrito Federal		

2. Proyectos en venta (ZMCM y VTOL)

El INCOIN que se ha desarrollado para el Estado de México, se divide en dos zonas: La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), que comprende todos los municipios que colindan, de los cuales 14 municipios son los que muestran desarrollos de vivienda y el valle de Toluca (VTOL) con 10 municipios que comprenden la mancha urbana de la ciudad de Toluca. **Tabla 1**

Tabla 1. Número de proyectos.

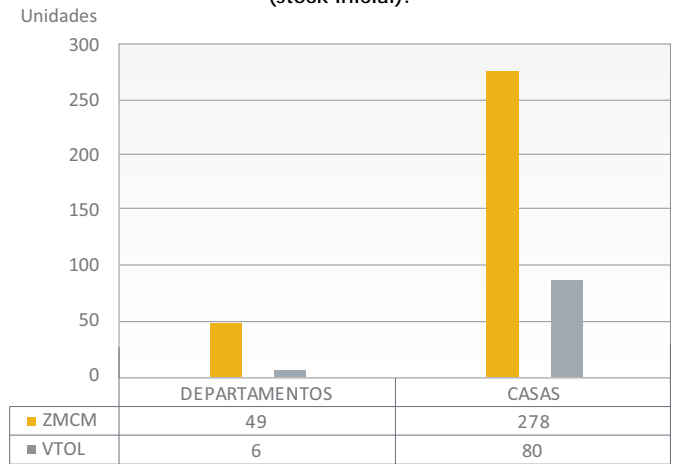
	DF	ZMCM	VTOL
Número de proyectos totales	665	228	110
DEPARTAMENTOS	596	111	2
CASAS	59	117	108

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

3. Número de unidades promedio por proyecto (ZMCM y VTOL)

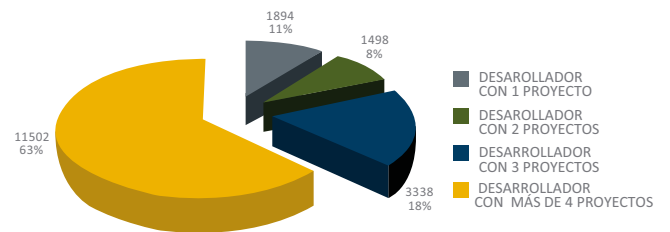
Se analizó el stock inicial de los proyectos que se visitaron en las dos zonas el cual muestra la tendencia clara para desarrollar vivienda horizontal, a la inversa de lo que se construye en el Distrito Federal donde predomina el desarrollo de proyectos verticales. **Gráfico 1**

Gráfico 1. Tamaño promedio de los proyectos (stock inicial).



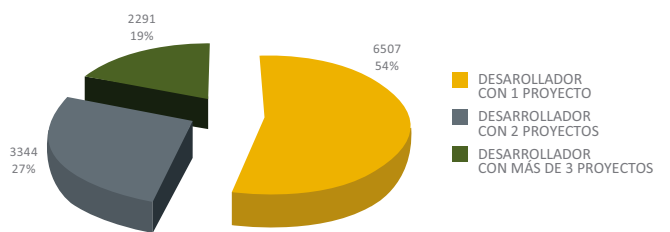
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

Gráfico 2. Participación porcentual del mercado (ZMCM).



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

Gráfico 3. Participación porcentual del mercado (VTOL).



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

“El número de proyectos en el Valle de Toluca (VTOL) representa casi el 50% de los proyectos registrados en el Estado de México, y aún cuando se trata de proyectos de menores unidades, esto nos habla del gran dinamismo en la zona del VTOL, así como de un crecimiento urbano hacia la zona.”

*José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA*

4. Stock zona metropolitana de la Ciudad de México.

La mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) en el segmento de interés social con un 68% del total del stock disponible.

Analizando el total del stock observamos que el 13% (2,280 unidades) corresponde a departamentos y el 87% (15,952 unidades) a casas.

La mayor concentración de vivienda vertical se desarrolla en el nivel residencial plus con 733 unidades, estos se ubican en los municipios de Huixquilucan, Naucalpan y Tlanepantla. **Tabla 2**

5. Valores de venta.

El valor promedio mínimo se ubica en el municipio de Ecatepec con \$457,667, el valor máximo promedio es de \$4,604,667 en Huixquilucan.

Los valores promedio con mayor número de unidades en venta se encuentran en Tecamac y Chalco con valores de \$669,089 y \$495,553 respectivamente. **Gráfico 4**

6. Superficies promedio.

Los rangos de superficies promedio de construcción se desarrollan desde 60 m² en departamentos de interés social hasta la superficie promedio más alta de 395 m² para casas. **Gráfico 5**

El promedio de superficie para la vivienda horizontal es de 182 m², y en relación a los departamentos la superficie promedio es de 149 m².

7. Avance de obra ZMCM

Se observa solamente un 21% de los proyectos en etapas iniciales (preliminares y obra negra) en contraste con un 63% de proyectos listos para su entrega inmediata. Esto nos habla de una escasez de inicio de proyectos durante el 2009. **Gráfico 6**

Tabla 2. Oferta disponible por segmento ZMCM.

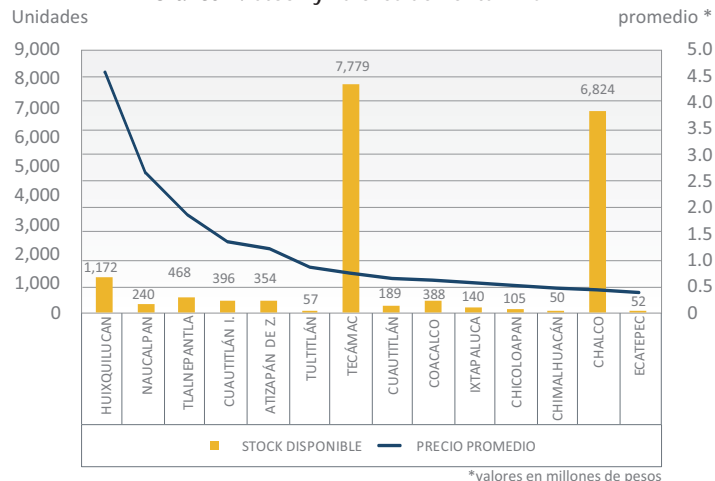
	TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	CASAS	DEPTOS
INTERÉS SOCIAL	12,825	70%	12,456	369
MEDIA	2,631	15%	2,253	378
SEMILUJO	1,353	8%	977	376
RESIDENCIAL	633	3%	209	424
RESIDENCIAL PLUS	790	4%	57	733
TOTAL	18,232	100%	15,952	2,280

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

“La zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) concentra el 96% de la vivienda de interés social nueva de toda la Ciudad, esto es un indicador claro de la necesidad de encontrar mecanismos para generar más equilibrio en los desarrollos de interés social en toda la mancha urbana, así como los medios urbanos para generar integración de este sector a la Ciudad.”

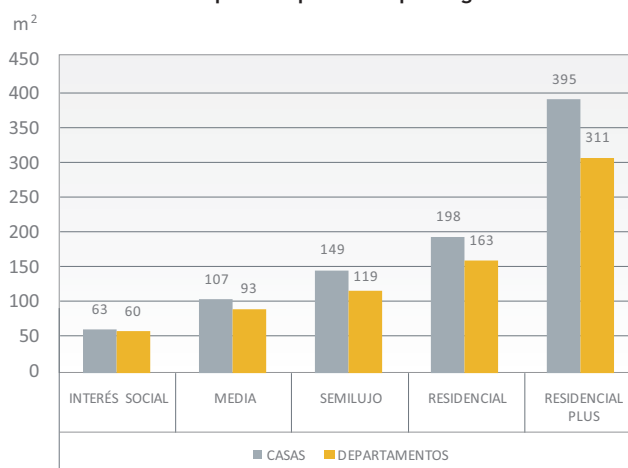
*José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA*

Gráfico 4. Stock y valores de venta ZMCM.



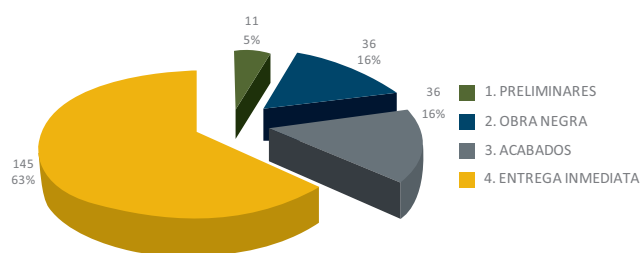
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

Gráfico 5. Superficie promedio por segmento ZMCM.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

Gráfico 6. Avance de obra ZMCM



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

8. Stock Valle de Toluca

El stock de vivienda disponible en el VTOL es de 11,848 unidades de departamentos y casas.

La mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) en los segmentos de vivienda de interés social y media las cuales concentran el 82% del total del stock disponible.

Los municipios de Toluca, Almoloya de Juárez, y Zinacantepec, representando el 75% del total de la oferta en el VTOL. **Tabla 3**

9. Valores de venta

El valor promedio mínimo se ubica en el municipio de Almoloya de Juárez con \$273,000, el valor promedio más alto se registra en Metepec con \$2,646,521.

Los municipios que registran el mayor número de unidades son Toluca, Zinacantepec y Almoloya de Juárez, en los dos primeros el valor promedio de la vivienda es cercano a 1 millón de pesos y en Almoloya el promedio de vivienda que se desarrolla es de interés social. **Gráfico 7**

10. Superficies promedio

Los rangos de superficies promedio de construcción se desarrollan desde el mínimo de 56m² para el segmento de interés social en Toluca en el producto de casas y la superficie promedio más alta se registra en los 311 m² para el residencial plus.

Los proyectos de vivienda vertical (departamentos) registran superficies de construcción promedio de 137m² y 270m² para los segmentos de vivienda de semilujo y residencial plus respectivamente. **Gráfico 8**

Gráfico 8

11. Avance de obra VTOL

En el caso del VTOL se observa un nivel homogéneo en las diferentes etapas de los proyectos, sin embargo se proyecta un porcentaje superior al 50% para el próximo trimestre. **Gráfico 9**

Tabla 3. Oferta disponible por segmento VTOL.

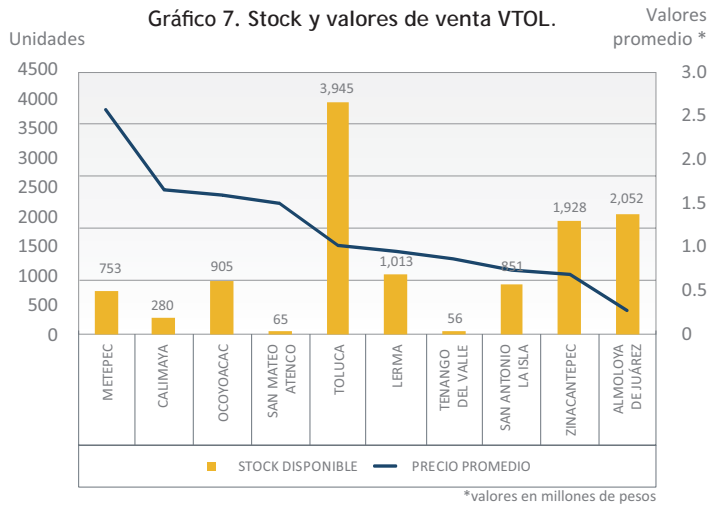
	TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	CASAS	DEPTOS
INTERÉS SOCIAL	5,576	47%	5,576	0
MEDIA	4,251	36%	4,251	0
SEMILUJO	1,017	9%	1,014	3
RESIDENCIAL	733	6%	733	0
RESIDENCIAL PLUS	271	2%	267	4
TOTAL	11,848	100%	11,841	7

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

“El mercado del Valle de Toluca refleja un equilibrio, tanto en las etapas de sus proyectos, muestra de un mayor dinamismo en los últimos 12 meses, como en la composición de los tipos de productos que se ofertan y su segmentación económica.”

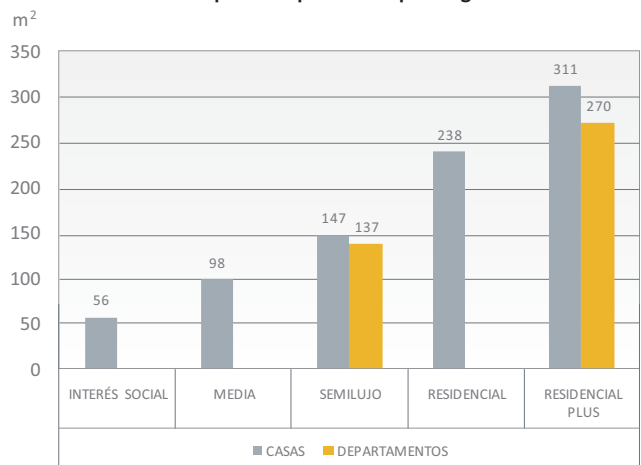
*José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA*

Gráfico 7. Stock y valores de venta VTOL.



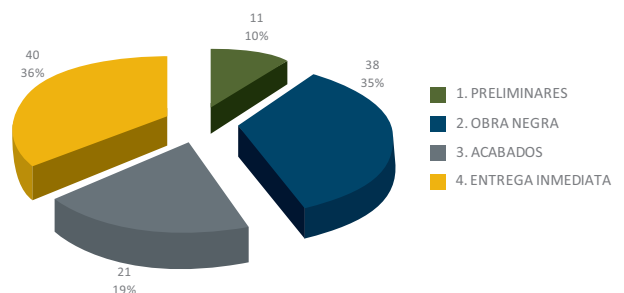
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

Gráfico 8. Superficie promedio por segmento VTOL.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México

Gráfico 9. Avance de obra VTOL



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México