

# Insa

## Notas de Coyuntura

MERCADO RESIDENCIAL

1er trimestre 2014

Ciudad de México, D.F.

Distrito Federal

1. Ventas al primer trimestre de 2014 .....	1
2. Proyectos en venta .....	2
3. Avance de obra de los proyectos .....	3
4. Stock de unidades en venta .....	3

5. Precios ofertados .....	3
6. Meses para agotar stock.....	4
7. Ritmo de ventas.....	4
8. Tabla resumen.....	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. Ventas al primer trimestre de 2014

Al cierre del primer trimestre, las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal llegaron a 2,717 unidades, donde el 98% pertenece al mercado de departamentos. En general se observa una disminución del -17% con respecto al 1T2013. **Tabla 1.**

*"Delegaciones como Cuauhtémoc y Coyoacán aumentaron el volumen de unidades vendidas."*

Los segmentos que presentaron decrementos en el índice de sus ventas fueron: Tradicional y Residencial Plus con variaciones de -12% hasta -35% con respecto al trimestre anterior, en los segmentos Medio y Residencial presentan variaciones positivas del 11% al 17% respectivamente. **Gráfico 1.**

Analizando la evolución de las ventas por delegación, observamos que diez reportaron disminución y cuatro un aumento. Cabe destacar que las delegaciones Cuauhtémoc y Coyoacán fueron las que incrementaron su porcentaje de ventas con más del 20% en comparación con el trimestre anterior. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las unidades vendidas por trimestre												
Tipo de Vivienda	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012	2T2012	3T2012	4T2012	1T2013	2T2013	3T2013	4T2013	1T2014
Departamentos	2,412	2,201	2,108	2,463	3,181	3,003	3,121	3,212	3,295	3,044	2,684	2,676
Casas	43	37	53	85	90	71	101	45	37	76	55	41
<b>Total general</b>	<b>2,455</b>	<b>2,238</b>	<b>2,161</b>	<b>2,548</b>	<b>3,271</b>	<b>3,074</b>	<b>3,222</b>	<b>3,257</b>	<b>3,332</b>	<b>3,120</b>	<b>2,739</b>	<b>2,717</b>
Variación Trimestral	-9%	-9%	-3%	18%	28%	-6%	5%	1%	2%	-6%	-12%	-1%
Variación Anual	11%	1%	-16%	-6%	33%	37%	49%	28%	2%	1%	-15%	-17%

Gráfico 1. Unidades vendidas por segmento y trimestre.

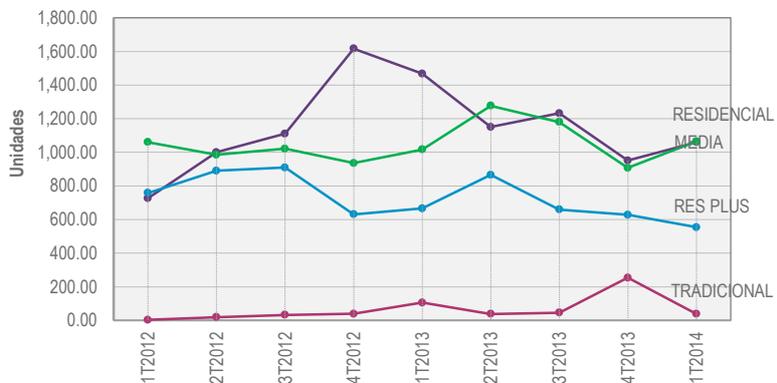
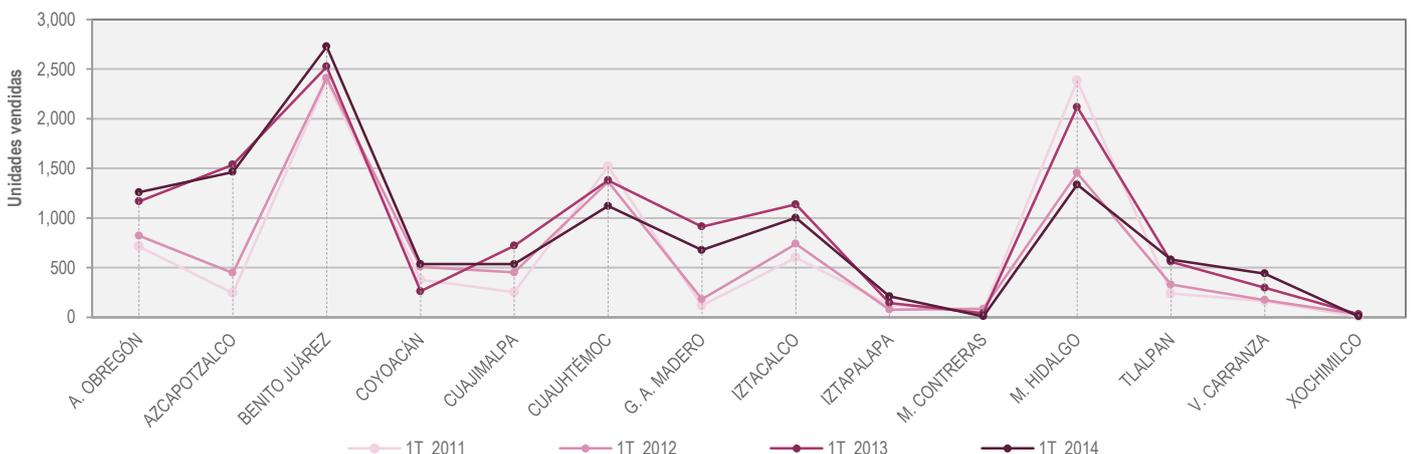


Gráfico 2. Ventas por delegación y año



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1º trimestre 2014.

## Proyectos en venta

Con respecto al cuarto trimestre 2013, hubo un aumento en el número de proyectos quedando 539 desarrollos a la venta, Benito Juárez y Cuauhtémoc continúan siendo las delegaciones con mayor número de proyectos que concentran el 40% del mercado.

**Gráfico 3**

Analizando el comportamiento de los proyectos por tipo producto, podemos apreciar un aumento en el mercado tanto de vivienda vertical (departamentos) como horizontal (casas). En el mercado de departamentos pasamos de 489 a 503 proyectos; mientras que el mercado de casas hubo un aumento paso de 34 a 36 proyectos activos.

**Gráfico 4**

## Proyectos nuevos ingresados

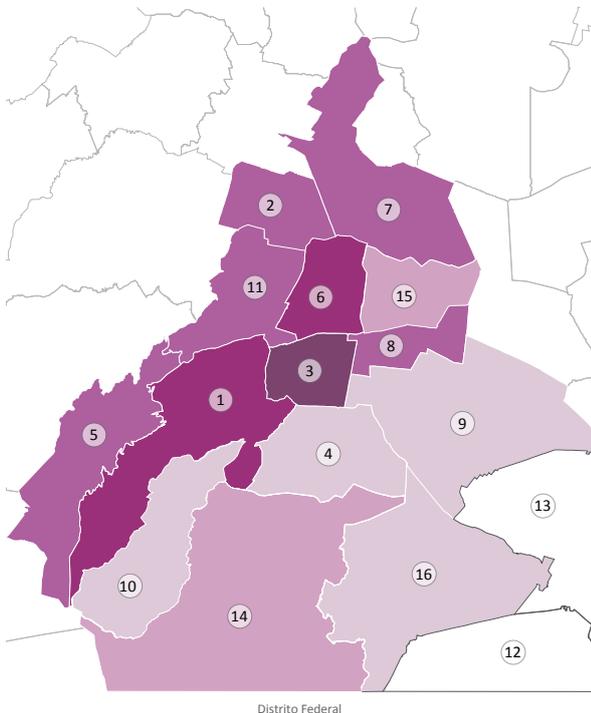
Durante el primer trimestre del 2014 se iniciaron 101 proyectos en el Distrito Federal, siendo 94 de departamentos (vivienda vertical) y 7 de casas (vivienda horizontal).

**Gráfico 5**

En el trimestre los proyectos que agotaron su stock fueron 85, observándose una variación del 6%, los proyectos nuevos presentaron variaciones positivas del 23%.

*"En el 1T2014 se observa el ingreso de 101 proyectos nuevos, en las diferentes delegaciones de la Ciudad de México, donde la mayor participación se presenta en Benito Juárez (30 proyectos nuevos) y Cuauhtémoc (15 proyectos nuevos), enfocados principalmente a los segmentos Residencial y Residencial Plus."*

### Stock disponible

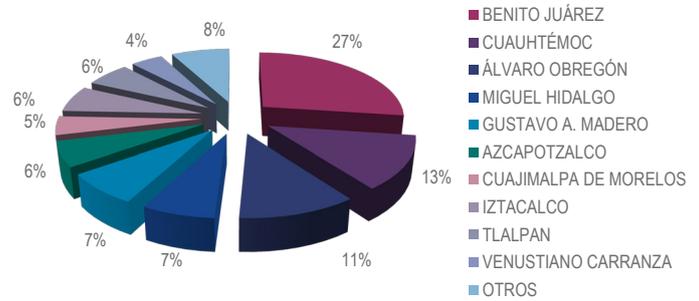


1. Álvaro Obregón	6. Cuauhtémoc	11. Miguel Hidalgo	16. Xochimilco
2. Azcapotzalco	7. G. A. Madero	12. Milpa Alta	
3. Benito Juárez	8. Iztacalco	13. Tláhuac	
4. Coyoacán	9. Iztapalapa	14. Tlalpan	
5. Cuajimalpa	10. M. Contreras	15. Venustiano Carranza	

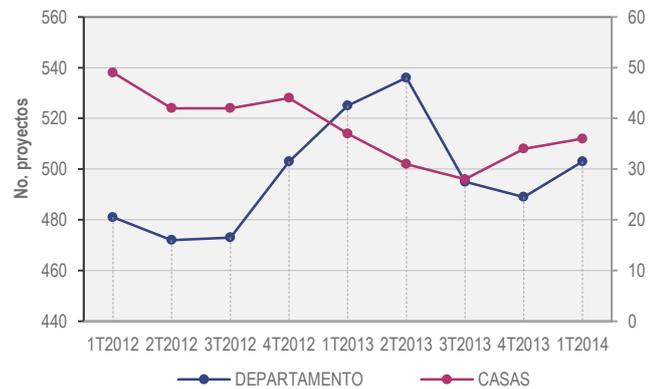
1-340	681-1,020	1,361-1,700
341-680	1,021-1,360	

	SUPERFICIE	POBLACION
DF	1,112 has.	8,360,233 hab.

**Gráfico 3. Número de proyectos en venta por delegación.**



**Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos en venta.**



**Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados**



### 3. Avance de obra de los proyectos

La configuración del mercado de vivienda en el Distrito Federal respecto al avance de obra de los proyectos se encuentra de la siguiente manera, el 41% de los proyectos se encuentran listos para entrega inmediata; el 48% de los proyectos están en las segundas fases de desarrollo (Bardeado, Preliminares y Obra Negra); y el 11% esta en la fase final de desarrollo (Acabados). **Gráfico 6**

### 4. Stock de unidades en venta

#### Stock de viviendas por delegación

El total de unidades en venta en el D.F. al término del primer trimestre de 2014 es de 10,457 unidades que representan un aumento del 5% trimestral con respecto al trimestre anterior.

*Las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, y Álvaro Obregón, son las que presentan el mayor inventario de la Ciudad de México lo que representa el 39% del total del mercado.*

#### Evolución del stock de unidades en venta

El indicador anualizado nos muestra una disminución del -6% pasando de 11,116 unidades en venta en el primer trimestre 2013 a 10,457 unidades al cierre del primer trimestre 2014. **Gráfico 7**

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa un aumento en los segmentos de vivienda Tradicional con 17%, para Medio del 5%, Residencial con 34%, caso contrario el segmento Residencial Plus que presenta una disminución del -17%.

### 5. Precios ofertados

En los valores de venta ofertados en la vivienda nueva, se registró una disminución dentro del segmento Tradicional del 2%, los segmentos restantes presentaron variaciones positivas, el Medio del 8%, el segmento Residencial del 3% y el segmento Residencial Plus del 3%. **Gráfico 9**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos

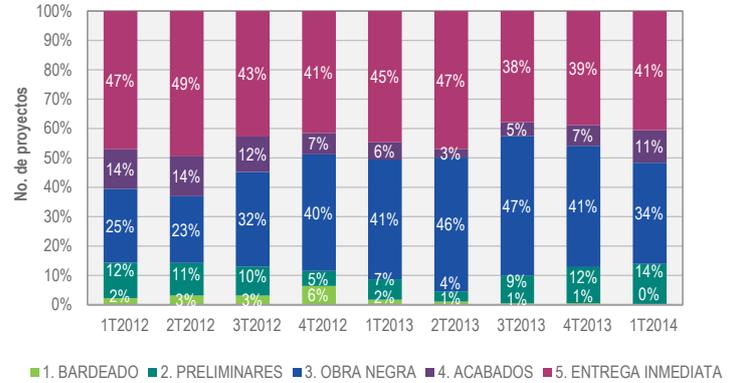


Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda

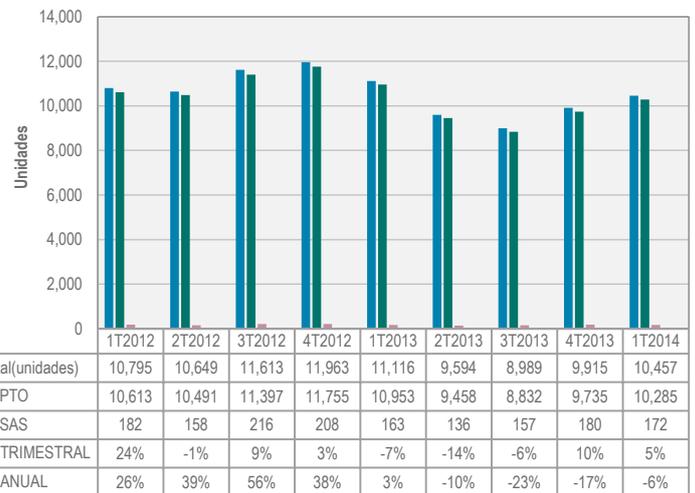


Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento

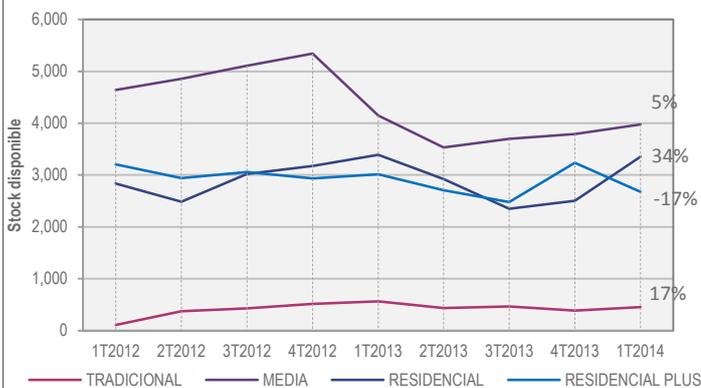
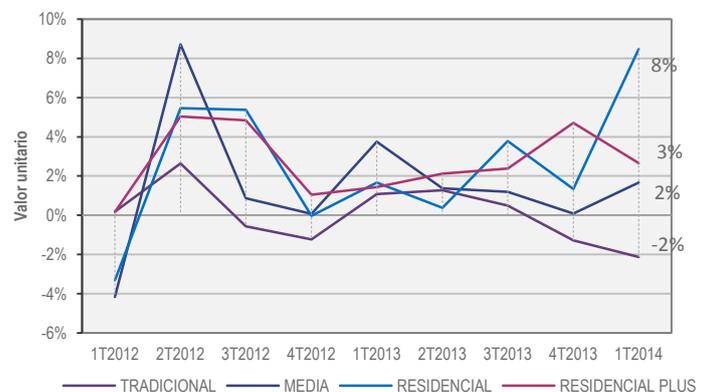


Gráfico 9. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento



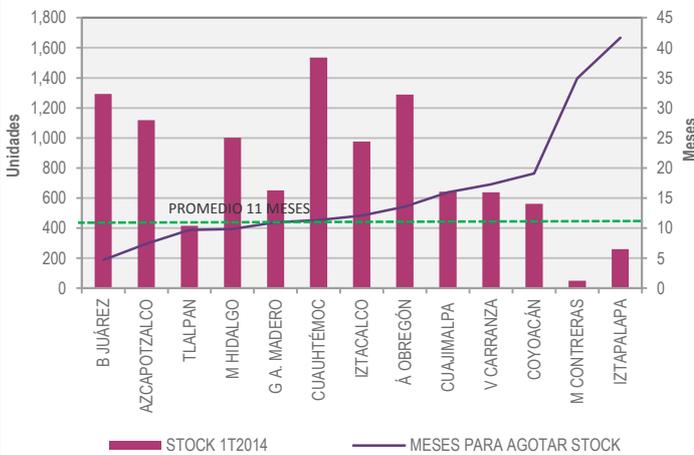
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2014.

## 6. Meses para agotar stock por delegación.

El Distrito Federal sigue siendo un mercado muy activo y así lo demuestra la disminución de inventarios en delegaciones como: Venustiano Carranza, Magdalena Contreras y Miguel Hidalgo, el resto de las delegaciones presentan aumento en su stock.

Las delegaciones con menor tiempo estimado para agotar su stock son Benito Juárez y Azcapotzalco. Esto tiene una relación directa entre su inventario actual y la velocidad de venta. En estas delegaciones el tiempo estimado para agotar el stock es menor a 10 meses de mantenerse el ritmo actual de ventas. **Gráfico 10**

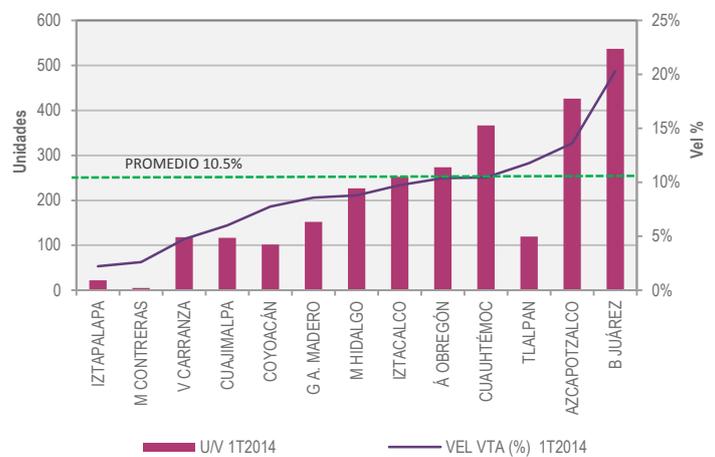
Gráfico 10. Meses para agotar stock por delegación\*



## 7. Ritmos de venta

En el Distrito Federal el ritmo de venta promedio es de 10.5%, la delegación que mejor ritmo de venta presentó es Benito Juárez, la cual presenta 537 unidades vendidas y una velocidad del 20%, caso contrario es la delegación Iztapalapa la cual presenta una velocidad de 1.2%. **Gráfico 11**

Gráfico 11. Unidades vendidas y velocidad de venta



## 8. Tabla resumen

En la siguiente tabla se resume la información trimestral de los principales indicadores del mercado inmobiliario en el Distrito Federal.

	2010				2011				2012				2013				2014
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T
UNIDADES INGRESADAS	2,796	2,114	4,040	3,348	1,857	1,692	1,940	4,759	5,449	3,953	4,744	4,174	3,511	2,218	2,712	4,041	3,892
STOCK TRIMESTRE	9,330	9,240	10,175	9,705	8,566	7,640	7,462	8,683	10,795	10,649	11,613	11,963	11,116	9,594	8,989	9,915	10,457
UNIDADES VENDIDAS	2,432	2,167	2,215	2,241	2,573	2,455	2,238	2,161	2,548	3,271	3,074	3,222	3,257	3,332	3,120	2,739	2,717
VEL %		7.7%	8.0%	7.3%	8.8%	9.6%	9.8%	9.2%	9.8%	10.1%	9.6%	9.2%	9.1%	10.0%	9.7%	10.2%	10.5%
UNIDAD MES TRIMESTRAL	811	722	738	747	858	818	746	687	849	1,090	1,025	1,074	1,086	1,111	1,039	913	1,041
MESES PARA AGOTAR STOCK	12	13	14	13	10	9	10	13	13	10	11	11	10	9	10	11	11

### 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	-	\$241,383
	POPULAR	118	200	\$241,385
	TRADICIONAL	200	350	\$409,124
MEDIA	350	750	\$715,966	\$1,534,212
RESIDENCIAL	750	1500	\$1,534,213	\$3,068,424
RESIDENCIAL PLUS	1500		\$3,068,424	\$-

\*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 reprodujeran, 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

\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2014: \$67.29

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2014.