

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 2do trimestre 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL EN EL DISTRITO FEDERAL



1. Ventas al segundo trimestre de 2011	2
2. Proyectos en venta	2
3. Avance de obra de los proyectos	4
4. Stock de unidades en venta	4

5. Precios ofertados	5
6. Meses para agotar stock por delegación.....	5
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.

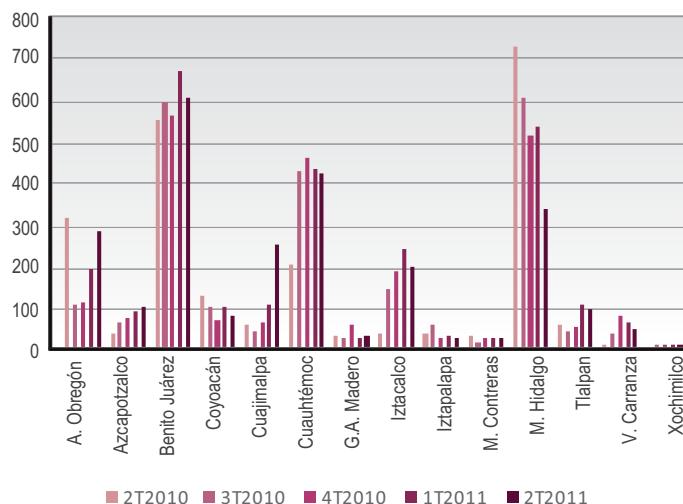
El INCOIN, contiene información detallada de los proyectos en venta y posee una cobertura total en las ciudades donde Tinsa tiene presencia. Es información estratégica en la toma de decisiones en el sector inmobiliario, permitiendo afrontar los actuales retos, en los que cada participante está inmerso.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

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de la Unidades Vendidas por trimestre					
Tipo de Vivienda	2do T2010	3er T2010	4to T2010	1er T2011	2do T2011
DEPTOS	2,125	2,135	2,508	2,637	2,412
CASAS	79	80	71	63	43
Total general	2,204	2,215	2,579	2,700	2,455
Variación	-4%	1%	16%	5%	-9%

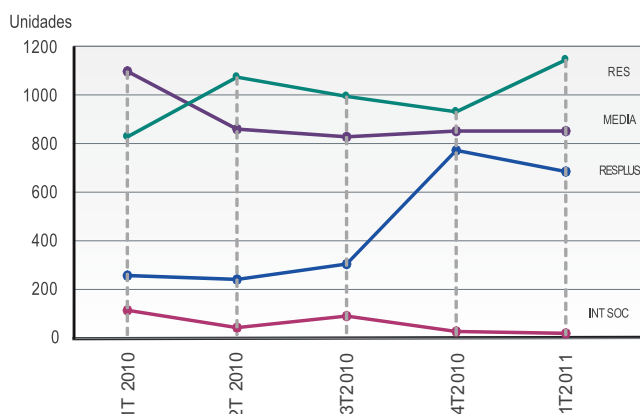
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por delegación.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

1. Ventas al segundo trimestre de 2011

Al cierre del segundo trimestre, las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal llegaron a 2,455 unidades, por lo que existe una ligera disminución en la actividad del mercado. La diferencia si comparamos las ventas del trimestre anterior representan un decremento del 9% con respecto al primer trimestre de 2011, donde se vendieron 2,700 unidades. **Ver Tabla 1.**

Analizando la evolución de las ventas por delegación, observamos que 10 reportaron disminución, 4 incrementos y en 2 no se detectaron proyectos. Las delegaciones Cuajimalpa, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Álvaro Obregón incrementaron su porcentaje de ventas. Las delegaciones que reportan disminuciones de ventas en más de un 20% con respecto al primer trimestre 2011 son: Coyoacán, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. **Ver Gráfico 1.**

Por unidad individual, las delegaciones que presentan mayor número de ventas son: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, siendo esta última la que mayor número de unidades vendió en este periodo con 608. En conjunto estas delegaciones representan el 55% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

A pesar de la disminución al finalizar la primera mitad del año, hemos detectado una marcada recuperación en el ritmo de ventas sobre todo en la vivienda dentro del segmento residencial. **Ver Gráfico 2.**

2. Proyectos en Venta

Los datos al cierre del segundo trimestre nos muestran que en el Distrito Federal existen 574 proyectos activos comercializándose y distribuidos en 14 delegaciones. En 7 de estas delegaciones se ingresaron proyectos nuevos.

La distribución geográfica de los proyectos nos muestra que la mayor concentración se localiza en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, que en conjunto representan el 55% de los proyectos en la ciudad de México.

En el Distrito Federal se mantiene una fuerte concentración de proyectos en las delegaciones que ocupan en centro de la ciudad de México, pero poco a poco aumenta la participación de las delegaciones del poniente como: Álvaro Obregón o Cuajimalpa **Ver Gráfica 3**

▪ Evolución del número de proyectos en venta

Respecto al primer trimestre de 2011, podemos apreciar una disminución en el número de proyectos del 12% donde pasamos de 651 a 574 sin embargo estamos 3% arriba de lo que detectamos en el segundo trimestre de 2010 cuando existían 556 proyectos activos.

En el trimestre los proyectos que agotaron su stock pasaron de 85 a 104, lo que representa un incremento del 22% y los proyectos nuevos de 64 a 27 lo que representa una disminución del 58%.

▪ Proyectos nuevos ingresados

Durante el segundo trimestre del 2011 se iniciaron 27 proyectos en el Distrito Federal, 26 de departamentos (vivienda vertical) y 1 de casas (vivienda horizontal). Con estos proyectos disminuyó el número de proyectos activos, es importante destacar que históricamente la mayoría de los proyectos ingresan en el segundo semestre del año, pero si estamos ante el registro más bajo desde el segundo trimestre de 2010.

Por otra parte durante este periodo un mayor número de proyectos ha terminado de venderse, esto puede verse en los 104 proyectos que agotaron su stock, cifra 22% mayor que la registrada en el primer trimestre 2011. Esta cifra tiene una relación directa con actividad constante en los niveles de venta y los inventarios que empiezan a agotarse. **Gráfico 4.**

Analizando el comportamiento de los proyectos por tipo producto, podemos apreciar un comportamiento similar entre el mercado de vivienda horizontal (casas) y la vivienda vertical (departamentos) con una disminución del 12% respecto al trimestre anterior. En el mercado de departamentos pasamos de 603 a 532 proyectos; y en el mercado de casas pasamos de 48 a 42 proyectos. Destaca que hace un año teníamos tan sólo 509 proyectos de departamentos, lo que representa un incremento del 4.5% respecto al año 2010. **Ver Gráfico 5**

Mapa de proyectos activos

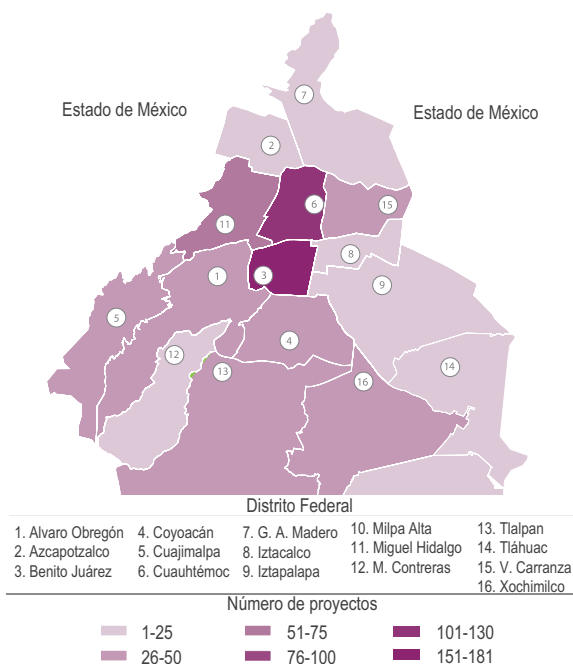
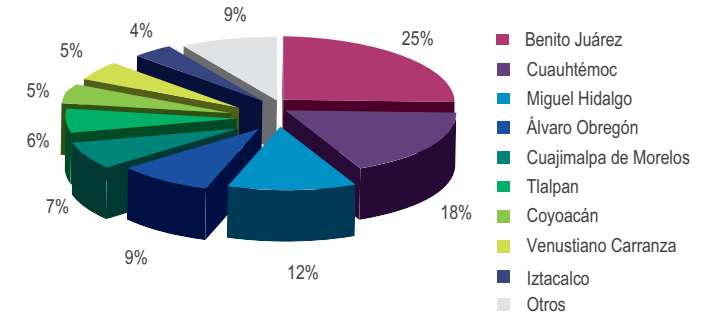
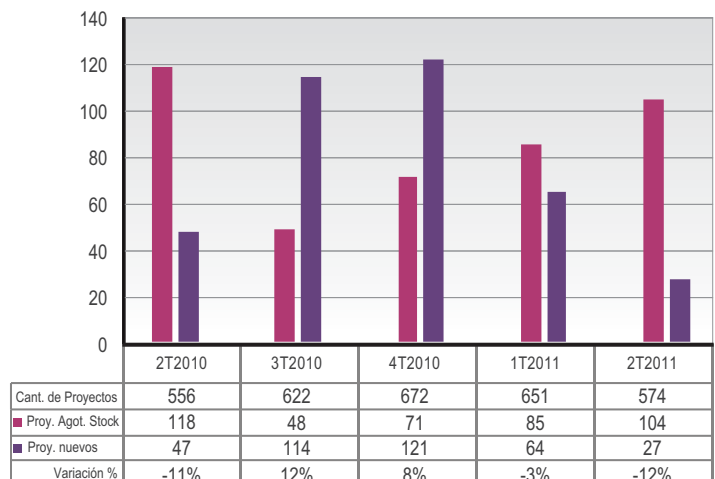


Gráfico 3. Número de proyectos en venta por delegación.



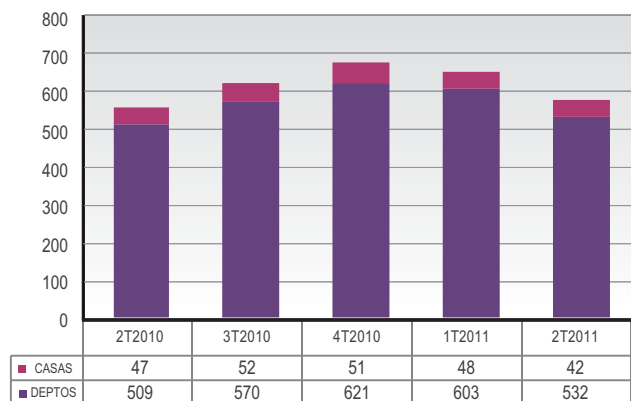
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.
*Otras: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras y Xochimilco.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos en venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

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, no ha cambiado en este primer trimestre. El 67% de los proyectos se encuentran listos para entregas inmediato; el 26% de los proyectos están en las primeras fases de desarrollo (Bardeado, Preliminares y Obra Negra); y el 7% esta en la fase final de desarrollo (Acabados). **Ver Gráfico 6.**

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por delegación.

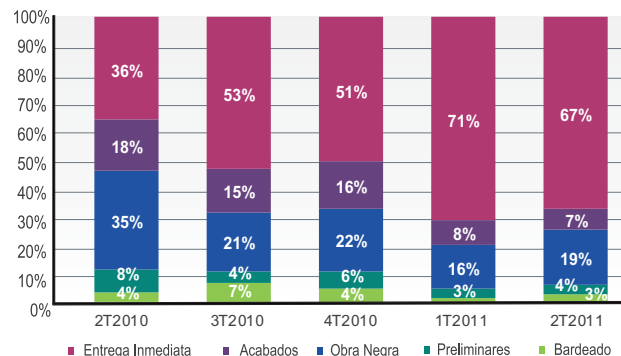
El total de unidades en venta en el D.F. al término del segundo trimestre de 2011 es de 1,640 unidades. Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, son las que presentan el mayor inventario de la Ciudad de México que representa el 54% del total del mercado. Vale la pena destacar que 11 delegaciones concentran el resto de las unidades y representa el 46% de la oferta total del DF.

Evolución del stock de unidades en venta

Al término del segundo trimestre, en el Distrito Federal detectamos 7,640 unidades de vivienda nueva en venta (stock disponible). Si comparamos este indicador con el primer trimestre, podemos ver un decremento en el stock del -11%. El indicador anualizado nos muestra un decremento del -17% donde pasamos de 9,240 unidades en venta en el segundo trimestre del 2010 a 7,640 unidades al cierre del segundo trimestre 2011. **Gráfico 7.**

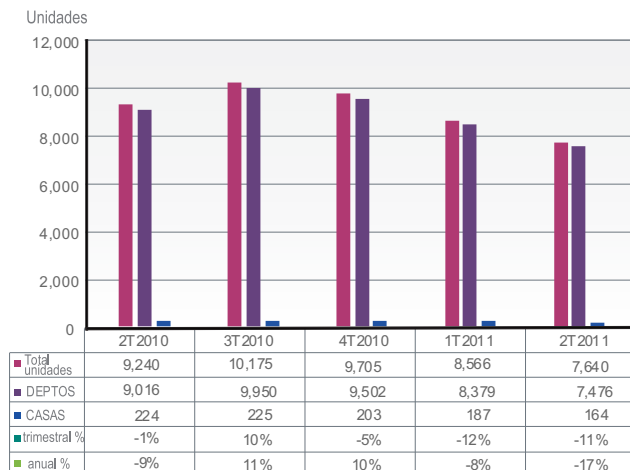
Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en el segmento Interés Social; por otro lado vemos una disminución en los segmentos de vivienda Media y Residencial; y no se registraron cambios significativos en el segmento de vivienda Residencial Plus durante el segundo trimestre de 2011. **Gráfico 8.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



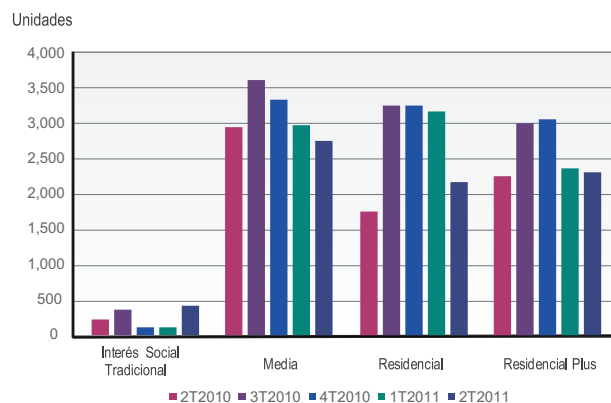
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

5. Precios ofertados

Los valores de venta ofertados de la vivienda nueva, registraron en este trimestre un incremento promedio de 5% en los diferentes sectores en el Distrito Federal, debido principalmente a la demanda constante y que los inventarios se están agotando.

Hemos detectado que nuevos proyectos están iniciando obra pero no han empezado su proceso de comercialización y la falta de oferta nueva, así como avance de obra justifican también el incremento de precio en el periodo.

6. Meses para agotar stock por delegación.

El Distrito Federal a pesar de la baja en ventas que se registró en el segundo trimestre de 2011, sigue siendo un mercado muy activo y así lo demuestra la disminución de inventarios en Benito Juárez, pero la actividad se está moviendo a otros polos de desarrollo como: Álvaro Obregón, Tlalpan e Iztacalco que están agotando su stock rápidamente.

Las delegaciones que cuentan con un menor tiempo estimado para agotar su stock son Benito Juárez y Álvaro Obregón. 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 8 meses de mantenerse el ritmo actual de ventas. Por otra parte las delegaciones Iztapalapa y Venustiano Carranza han disminuido el ritmo de ventas en el último trimestre, razón por la cual de continuar con esta tendencia se estima que tenga stock para los próximos 33 meses. **Gráfico 10.**

7. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).

El TIEV, tiempo estimado de venta por proyecto, es un indicador que estima el número de meses que un desarrollador tardará en vender un proyecto promedio en una zona específica. El indicador se obtiene considerando los ritmos de venta acumulados y el tamaño promedio de un proyecto.

El tiempo promedio de venta, TIEV en el Distrito Federal es de 9 meses para un proyecto promedio de 47 unidades.

Cada zona geográfica tiene un comportamiento diferente. La delegación Miguel Hidalgo con un proyecto promedio de 72 unidades tiene un TIEV de 14 meses, Benito Juárez con un proyecto promedio de 30 viviendas, se estima un TIEV de 5 meses. En Cuauhtémoc el TIEV es 12 meses, para un proyecto promedio de 56 unidades. **Gráfico 11.**

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMMV (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	\$ -	

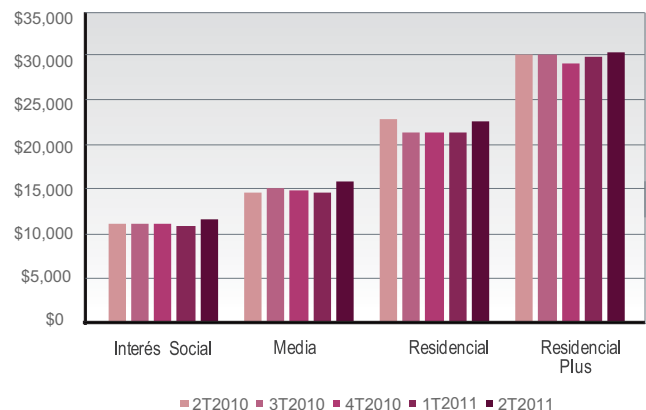
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

*Meses para agotar stock, es un indicador que considera el stock disponible y las unidades vendidas en el último trimestre.

Reservados todos los derechos.

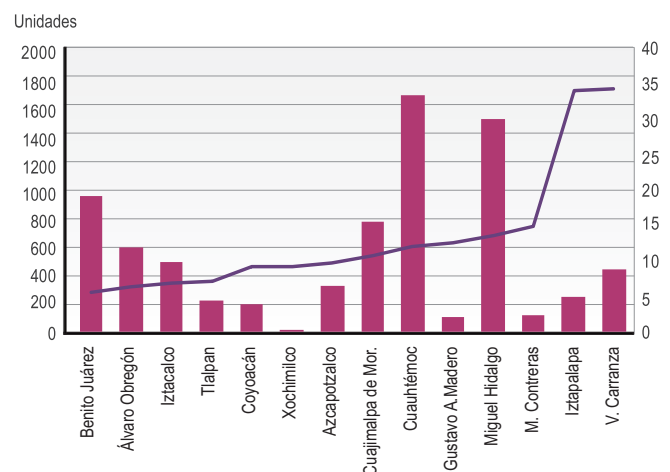
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagieren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, 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 9. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.



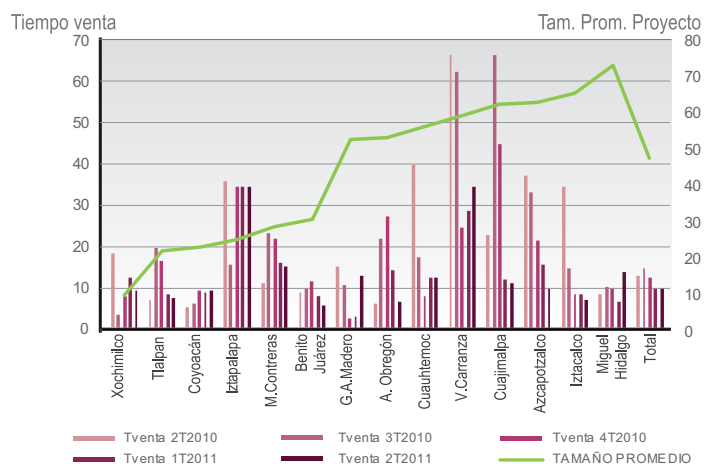
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 10. Meses para agotar stock por delegación.*



* FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.

Gráfico 11. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2011.