tinsa

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura Inmobiliaria - 3er Trimestre 2012

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL EN EL DISTRITO FEDERAL

Distrito Federal

1. Ventas al tercer trimestre 2012 1
2. Proyectos en venta 1
3. Avance de obra de los proyectos 3
4. Stock de unidades en venta 3
5. Precios ofertados 3
6. Meses para agotar stock por Delegación 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 inmobiliaria, 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 tercer trimestre de 2012

Al cierre del tercer trimestre, las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal llegaron a 3,074 unidades, por lo que existe una ligera disminución en la actividad del mercado. Se observa un decremento del 6% con respecto al segundo trimestre de 2012, donde se vendieron 3,271 unidades. **Ver Tabla 1.**

Analizando la evolución de las ventas por delegación, observamos que 8 reportaron disminución y 6 un aumento. Las delegaciones Cuajimalpa, Xochimilco y Miguel Hidalgo incrementaron su porcentaje de ventas. **Ver Gráfico 1.**

Podemos apreciar que las delegaciones que presentan mayor número de ventas son : Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc. En conjunto estas delegaciones representan el 55% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

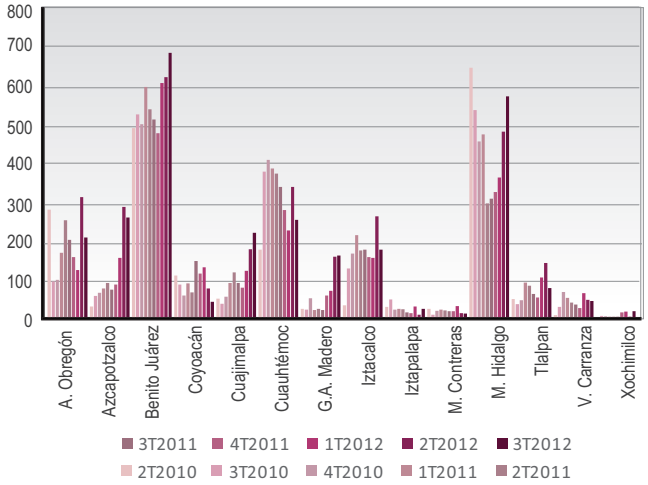
Todos los segmentos económicos presentaron un aumento en sus ventas; el segmento Tradicional con 33 unidades vendidas, el segmento Medio con 11%, el Residencial con 4% y Residencial Plus con un aumento del 2%. **Ver Gráfico 2.**

Tabla 1. **Evolución de las unidades vendidas por trimestre.**

Evolución de las unidades vendidas por trimestre										
Tipo de Vivienda	2T2010	3T2010	4T2010	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012	2T2012	3T2012
Departamentos	2,125	2,135	2,508	2,637	2,412	2,201	2,108	2,463	3,181	3,003
Casas	79	80	71	63	43	37	53	85	90	71
Total general	2,204	2,215	2,579	2,700	2,455	2,238	2,161	2,548	3,271	3,074
Variación Trimestral	-4%	1%	16%	5%	-9%	-9%	-3%	18%	28%	-6%
Variación Anual		-13%	28%	17%	11%	1%	-16%	-6%	33%	37%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

Gráfico 1. **Unidades vendidas por delegación.**



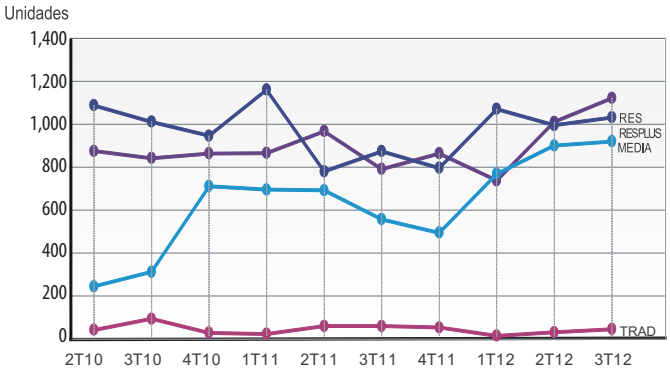
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

2. Proyectos en Venta

Los datos al cierre del tercer trimestre nos muestran que en el Distrito Federal existen 515 proyectos activos comercializándose y distribuidos en 14 delegaciones. En 13 de estas delegaciones se ingresaron proyectos nuevos solo la delegación Venustiano Carranza no presento 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 48% de los proyectos en la ciudad de México. **Ver Gráfica 3.**

Gráfico 2. **Unidades vendidas por segmento y trimestre.**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

▪ Evolución del número de proyectos en venta

Respecto al tercer trimestre de 2012, podemos apreciar un aumento en el número de proyectos menor al 1% donde pasamos de 514 a 515.

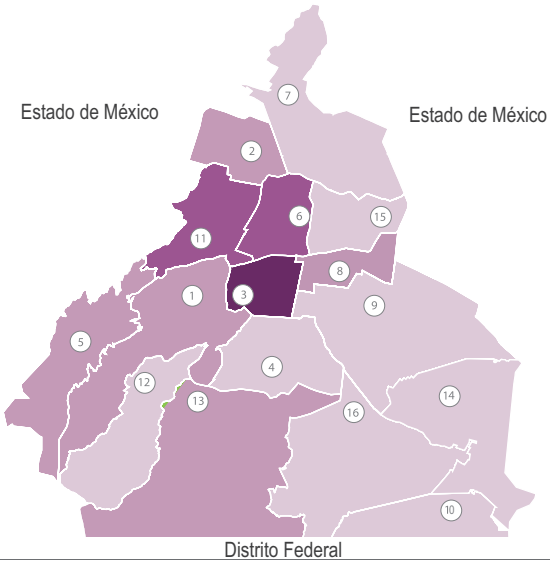
En el trimestre los proyectos que agotaron su stock pasaron de 102 a 80, lo que representa una disminución del 22% y los proyectos nuevos de 86 a 81 lo que representa una disminución de 6 proyectos.

▪ Proyectos nuevos ingresados

Durante el tercer trimestre del 2012 se iniciaron 81 proyectos en el Distrito Federal, 72 de departamentos (vivienda vertical) y 9 de casas (vivienda horizontal). **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). En el mercado de departamentos pasamos de 472 a 473 proyectos; y el mercado de casas no presentó variaciones manteniéndose en 42 proyectos.
Ver Gráfico 5.

Mapa de proyectos activos



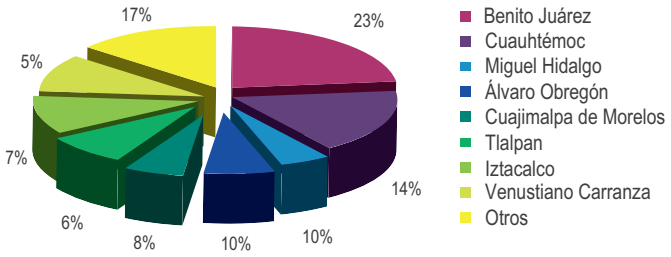
1. Alvaro Obregón
2. Azcapotzalco
3. Benito Juárez
4. Coyoacán
5. Cuajimalpa
6. Cuauhtémoc
7. G. A. Madero
8. Iztacalco
9. Iztapalapa
10. Milpa Alta
11. Miguel Hidalgo
12. M. Contreras
13. Tlalpan
14. Tlahuac
15. V. Carranza
16. Xochimilco

Número de proyectos

1-25 | 26-51 | 52-77 | 78-103 | 104-129

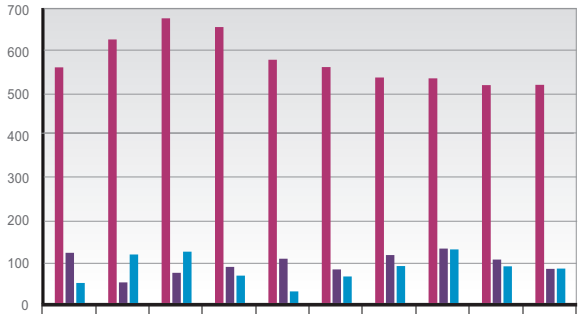
	Superficie	Poblacion
DISTRITO FEDERAL	1,112 has.	8,360,233 hab.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

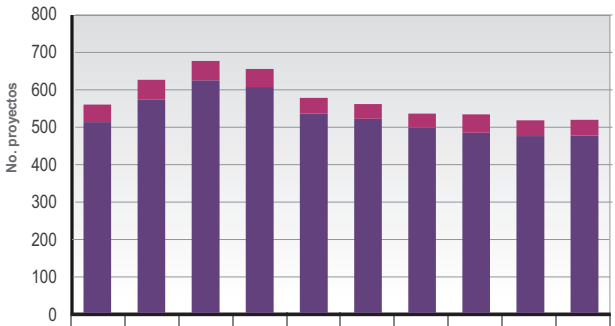
Gráfico 4. **Proyectos ingresados y proyectos agotados.**



	2T2010	3T2010	4T2010	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012	2T2012	3T2012
Cant. de Proyectos	556	622	672	651	574	557	532	530	514	515
Proy. Agot. Stock	118	48	71	85	104	79	113	128	102	80
Proy. nuevos	47	114	121	64	27	62	87	126	86	81
Variación %	-11%	12%	8%	-3%	-12%	-3%	-4%	0%	-3%	0%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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



	2T2010	3T2010	4T2010	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012	2T2012	3T2012
CASAS	47	52	51	48	42	39	38	49	42	42
DEPTOS	509	570	621	603	532	518	494	481	472	473

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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, ha cambiado en este tercer trimestre. El 43% de los proyectos se encuentran listos para entrega inmediata; el 45% de los proyectos están en las segundas fases de desarrollo (Bardeado, Preliminares y Obra Negra); y el 12% esta en la fase final de desarrollo (Acabados). **Ver 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 tercer trimestre de 2012 es de 11,613 unidades. Las delegaciones Benito Juarez, Azcapotzalco y Cuauhtémoc, son las que presentan el mayor inventario de la Ciudad de México lo que representa el 38% del total del mercado. Vale la pena destacar que 11 delegaciones concentran el resto de las unidades y representa el 62% de la oferta total del DF.

Evolución del stock de unidades en venta

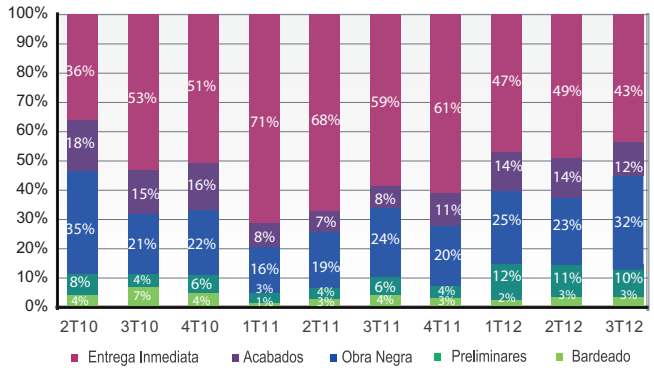
Respecto a la evolución del stock, podemos ver un aumento en el stock del 9%. El indicador anualizado nos muestra un aumento del 56% donde pasamos de 7,462 unidades en venta en el tercer trimestre 2011 a 11,613 unidades al cierre del tercer trimestre 2012. **Gráfico 7.**

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en cada uno de ellos, Tradicional con 15%, Media con 5%, Residencial con 21% y Residencial Plus 4%. **Gráfico 8.**

5. Precios ofertados

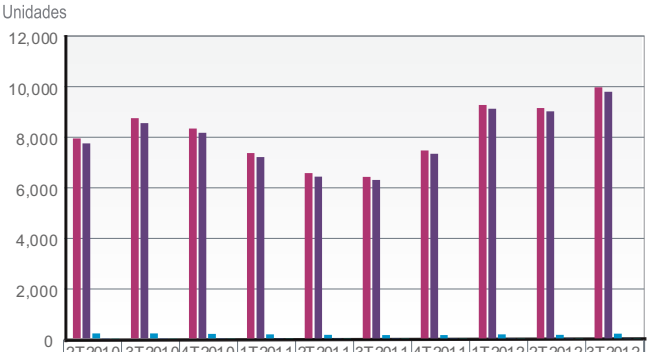
Los valores de venta ofertados de la vivienda nueva, registraron aumentos en los segmentos de vivienda Media con 1% y los segmentos Residencial y Residencial Plus presentan un aumento del 5%, el segmento Tradicional presenta una disminución en sus precios del 1%. **Gráfico 9.**

Gráfico 6. **Avance de obra de los proyectos.**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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



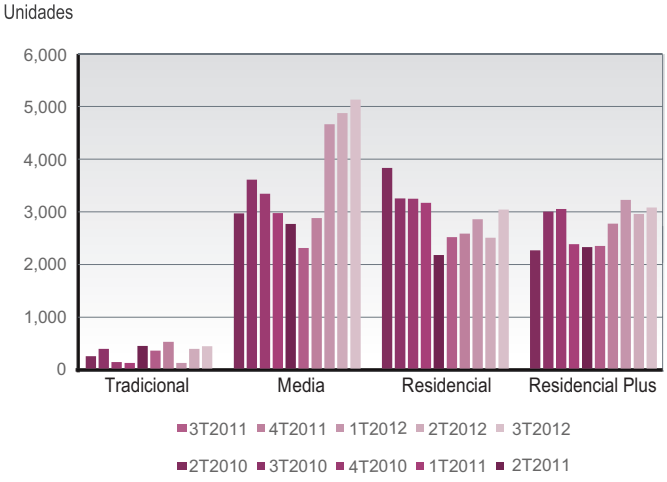
	2T 2010	3T 2010	4T 2010	1T 2011	2T 2011	3T 2011	4T 2011	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Total unidades	9,240	10,175	9,705	8,566	7,640	7,462	8,683	10,795	10,649	11,613
Deptos	9,016	9,950	9,502	8,379	7,476	7,318	8,533	10,613	10,491	11,397
Casas	224	225	203	187	164	144	150	182	158	216
trimestral %	-1%	10%	-5%	-12%	-11%	-2.3%	16.4%	24.3%	-1.4%	9.1%
anual %	-9%	11%	10%	-8%	-17%	-27%	-11%	26%	39%	56%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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



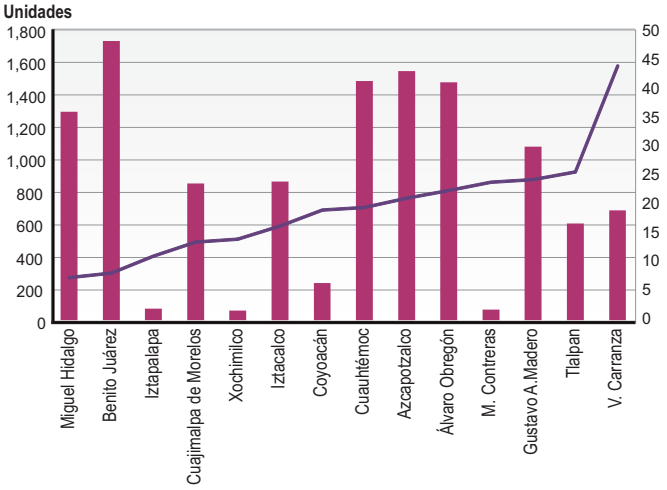
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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 Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Venustiano Carranza, el resto de las delegaciones presentaron aumentos en sus stocks.

Las delegaciones que cuentan con un menor tiempo estimado para agotar su stock son Miguel Hidalgo y Benito Juarez. 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 6 meses de mantenerse el ritmo actual de ventas. Por otra parte las delegaciones Venustiano Carranza y Tlalpan han disminuido el ritmo de ventas en el último trimestre. **Gráfico 10**.

Gráfico 10. **Meses para agotar stock por delegación.***



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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 MIN	VALOR MAX
INTERÉS SOCIAL	ECONÓMICA		118	-	$223,590
	POPULAR	118	200	$223,592	$378,966
	TRADICIONAL	200	350	$378,967	$663,191
MEDIA		350	750	$663,191	$1,421,124
RESIDENCIAL		750	1500	$1,421,125	$2,842,248
RESIDENCIAL PLUS		1500		$2,842,248	$-

***Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2012: $62.33**

***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, plagiaren, 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