



INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 3^{ER} trimestre 2012

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL DE LA ZONA
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO



1. Ventas al tercer trimestre de 2012	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 por delegación	4
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. Ventas al tercer trimestre 2012

Para este tercer trimestre del 2012 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) se ubicaron en las 8,376 unidades, predominando las ventas de casas con 5,646 unidades lo que representa el 67% del total de las ventas de este Mercado. **Tabla 1.**

Los Municipios que presentan mayor número de unidades vendidas son Zumpango y Huehuetoca; siendo Zumpango el municipio que mayor número de unidades vendió con 3,363. Estos dos Municipios concentran el 61% de las operaciones realizadas en la ZMCM, se observa en Tecamac un aumento considerable en el porcentaje de sus ventas.

En el caso contrario los Municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son los Municipios de Chimalhuacán e Ixtapaluca, con cuatro y 20 unidades vendidas respectivamente en este periodo. **Gráfico 1.**

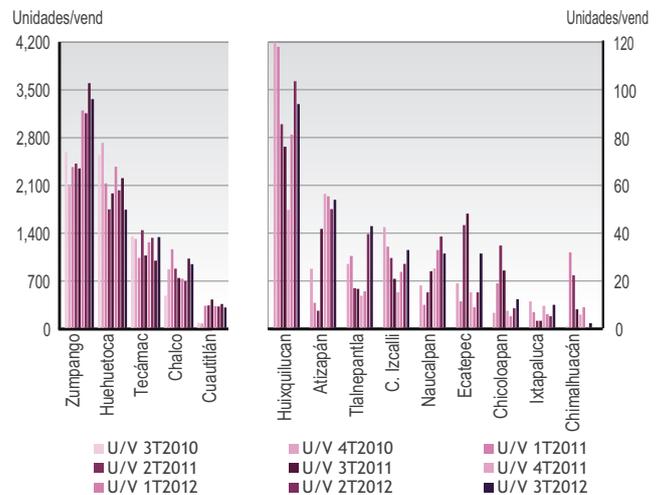
El segmento Popular en su tipología de casas es el que presenta el mayor número de unidades vendidas con 4,899 unidades, le sigue la vivienda Tradicional con 2,464 unidades comercializadas. En contraste, el segmento Residencial Plus solo presentó 111 unidades vendidas. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre

Evolución de las unidades vendidas por trimestre								
Tipo de Vivienda	3T2010	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012	2T2012	3T2012
Departamentos	657	426	1,095	1,172	824	1,328	1,756	2,730
Casas	7,357	7,626	6,305	5,972	7,523	6,871	7,795	5,646
Total general	8,014	8,053	7,400	7,144	8,347	8,199	9,551	8,376
Variación Trimestral		0%	-8%	-3%	17%	-2%	16%	-12%
Variación Anual				-11%	4%	2%	29%	17%

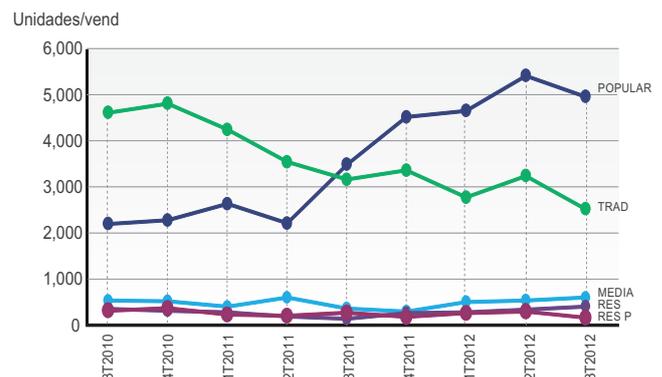
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

Gráfico 1. Unidades vendidas por Municipio



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

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre



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

■ 2. Proyectos en Venta

En este tercer trimestre se encuentran activos 162 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los 16 Municipios que muestran la actividad principal en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). De los cuales Huixquilucan, Naucalpan y Atizapan concentran 63 proyectos que representan el 39% de la oferta de vivienda en este Mercado.. **Gráfico 3.**

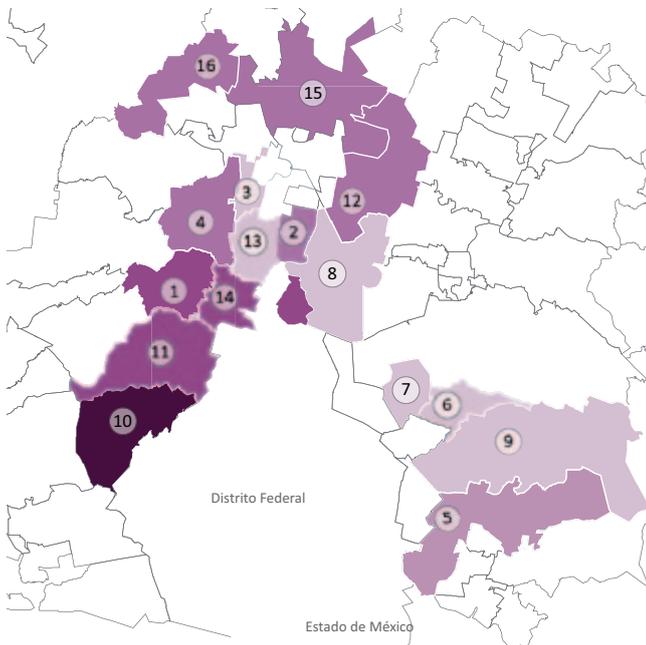
■ Proyectos nuevos ingresados

El número de proyectos activos para el tercer trimestre es de 162 lo que representa una ligera disminución con respecto a los 163 proyectos detectados en el segundo trimestre del año.

Durante el tercer trimestre del año se iniciaron 25 proyectos nuevos, los cuales el 72% corresponde a vivienda vertical(departamentos) e incorporaron un total de 3,616 unidades al Mercado de vivienda en sus diferentes segmentos y tipologías.

Durante los últimos tres meses fueron 26 los proyectos que agotaron su stock, casi el 62% pertenecían a proyectos verticales (departamentos). **Gráfico 4 y 5.**

Mapa 1. Proyectos en venta



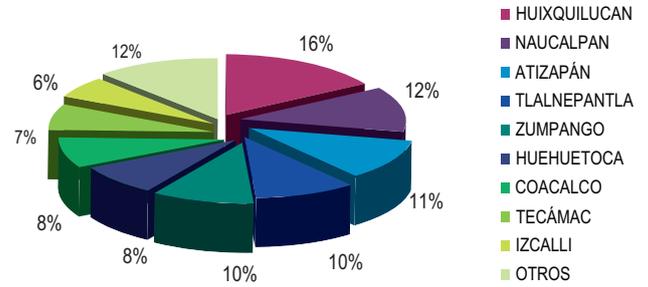
Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)	1. Atizapan de Zaragoza	6. Chicoloapan	11. Naucalpan	16. Huehuetoc
	2. Coacalco	7. Chimalhuacán	12. Tecámac	
	3. Cuautitlán	8. Ecatepec	13. Tultitlán	
	4. Cuautitlán Izcalli	9. Ixtapaluca	14. Tlalnepantla	
	5. Chalco	10. Huixquilucan	15. Zumpango	

Número de proyectos

1-6	14-20	28-34
7-13	21-27	

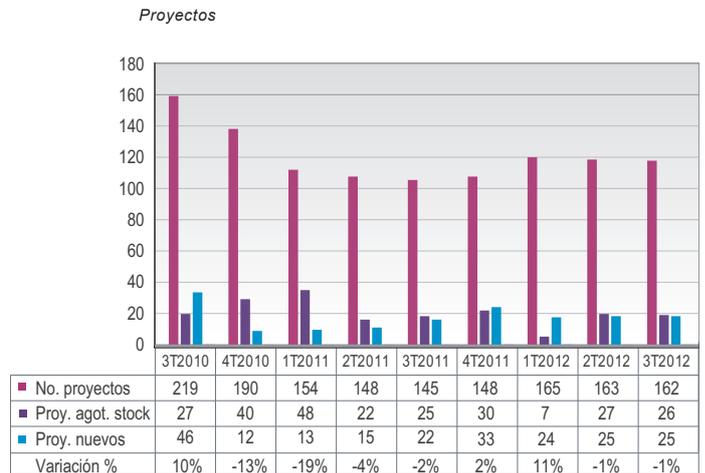
	SUPERFICIE	POBLACION	CREDITOS
ZMCM	2,246 has.	7,897,935 hab.	19,167

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



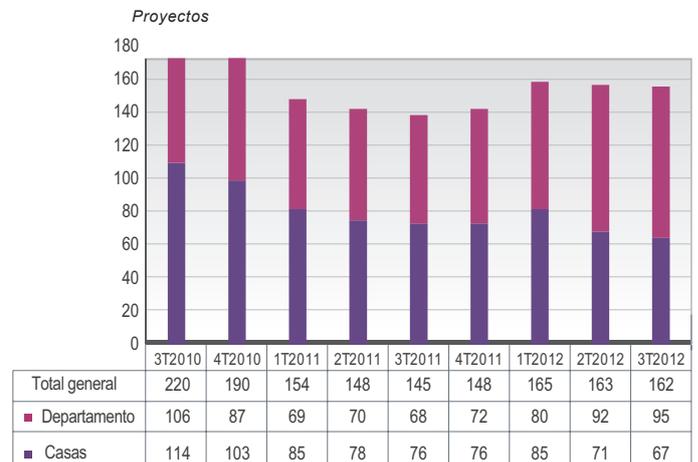
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados



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

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos en venta



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

3. Avance de Obra de los proyectos

Respecto al estado de obra de los proyectos, solo existe un 4% con un status de obra en etapas iniciales como lo son Bardeado y Preliminares, en tanto que el 26% se encuentra en la etapa intermedia de Obra Negra; Por el contrario el 70% restante de los proyectos se encuentran en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfico 6.**

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por municipio.

El número de viviendas en venta al tercer trimestre de 2012 es de 34,666 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 25,588 unidades en venta. Respecto a los departamentos en venta, estos solo son 9,078 unidades. **Gráfico 7.**

Los Municipios que concentran el mayor número de unidades en venta son Zumpango con 14,860 unidades, Huehuetoca con 6,222 unidades y Tecámac con 9,117 unidades disponibles, la suma de las unidades de estos tres municipios representa el 87% de las unidades disponibles en la ZMCM.

La concentración del stock se ubica en el segmento de vivienda Popular con un 57% con 19,797 unidades disponibles, por el contrario, los segmento Residencial y Residencial Plus sólo cuentan con 1,215 unidades que equivalen al 4%. **Gráfico 8.**

5. Precios ofertados

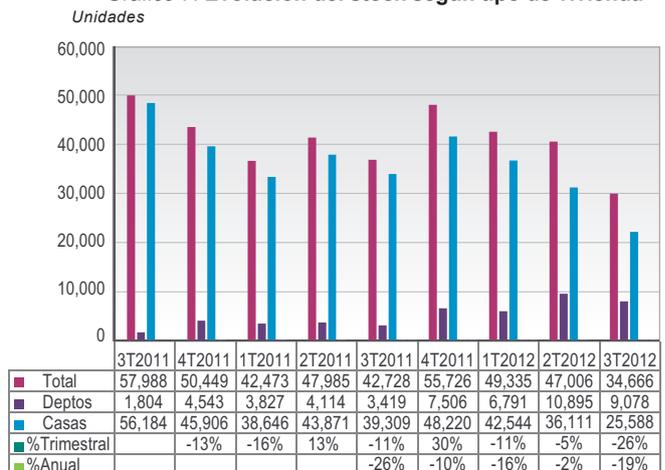
Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Mexico presentan variaciones entre los -2% y los 9% en los precios ofertados. Los segmentos que aumentaron sus precios unitarios de venta este tercer trimestre con respecto al segundo trimestre del año fue Media con 9% Residencial con 7% y Residencial Plus con 2%; en tanto que los segmentos Popular y Tradicional bajaron sus precios en un -2% respectivamente durante el presente trimestre. **Gráfico 9.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos



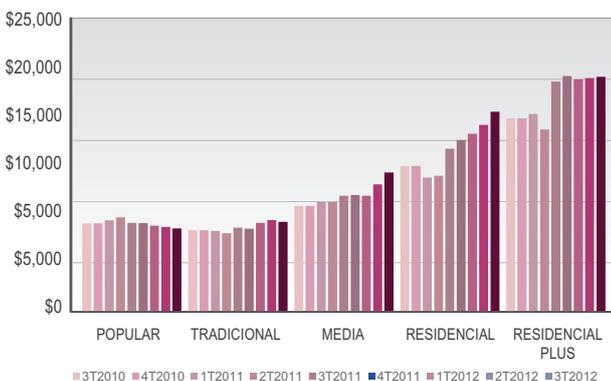
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda



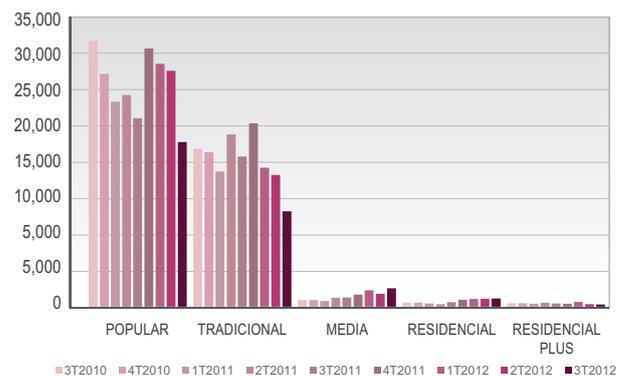
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 3er trimestre 2012.

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 promedio de la ZMCM es de 12 meses para agotar el stock y el mayor número de meses para agotar stock se encuentra en el Municipio de Tecamac con 19 meses. **Gráfico 10.**

7. Ritmos de Venta

La velocidad de venta mensual para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en el tercer trimestre de 2012 es de 6.23%.

Los municipios que presentaron mejores velocidades de venta durante el trimestre son: Iztapalaca con 22% y Chicoloapan con 25%, ambos contaban con poco stock, sin embargo es importante señalar el ingreso de unidades disponibles al municipio, lo que modifica la dinámica en los ritmos de venta de estos y que se verá reflejado en el siguiente trimestre. **Gráfico 11.**

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSM (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	\$663,192	\$1,421,124	
RESIDENCIAL	750	1,500	\$1,421,125	\$2,842,248	
RESIDENCIAL PLUS	1,500		\$2,842,249	\$-	

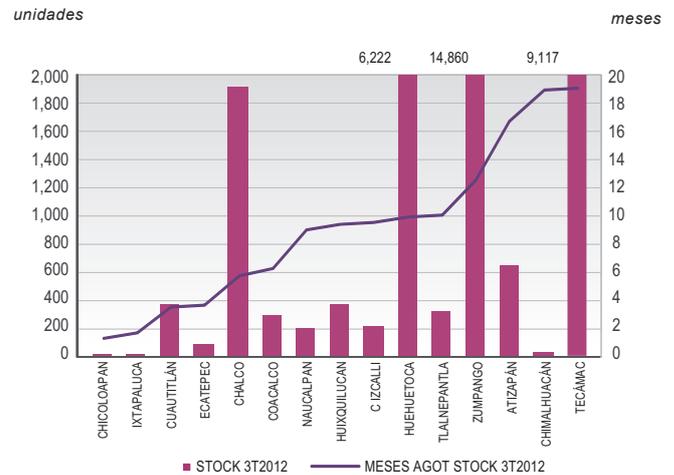
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2012: \$62.33

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

Reservados todos los derechos.

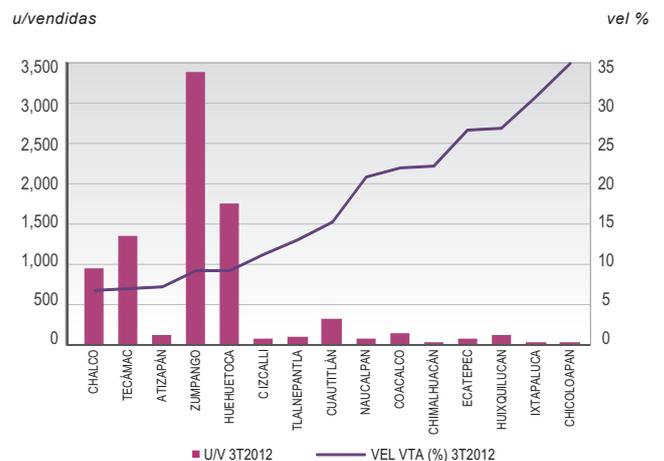
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeran, plagiaran, distribuyeran o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, 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 10. Meses para agotar stock por municipio



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

Gráfico 11. Unidades vendidas y velocidad de venta



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