tinsa

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura Inmobiliaria - 1er trimestre 2012

PROYECTOS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

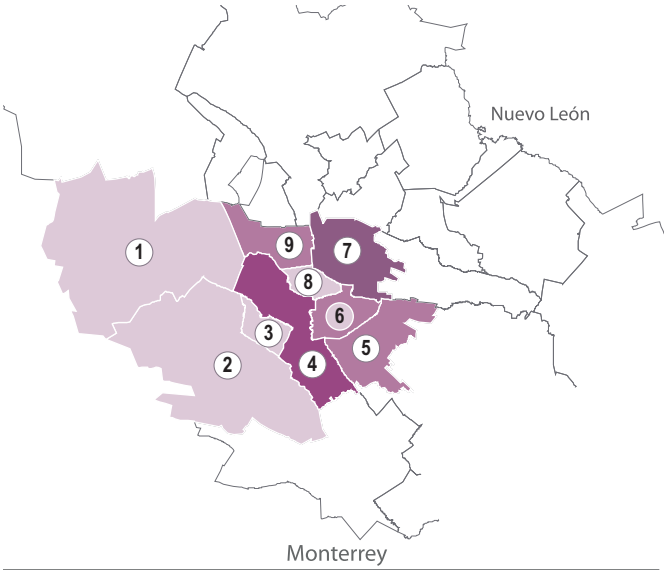
MERCADO HABITACIONAL EN MONTERREY Y ZONA METROPOLITANA

1. Mapa de Monterrey y Zona Metropolitana.....1
2. Ventas al primer trimestre 2012.....2
3. Proyectos en venta.....2
4. Avance de obra de los proyectos 2
5.Stock de unidades en venta.....3
6.Precios ofertados 3
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 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. Mapa de proyectos activos por municipio.



1. García
2. Santa Catarina
3. San Pedro Garza García
4. Monterrey
5. Juárez
6. Guadalupe
7. Apodaca
8. San Nicolás de los Garza
9. Escobedo

1-20 | 21-40 | 41-60 | 61-80 | 81-100

2. Ventas al primer trimestre de 2012.

En el primer trimestre de 2012, se registraron 5,010 unidades vendidas en la Zona Metropolitana de Monterrey, de las cuales, el 95% pertenecen a vivienda horizontal (casas), con 4,737 unidades; el 5% restante, corresponde a 274 viviendas verticales. (departamentos)

El mayor número de unidades vendidas se registró en Juárez con 1,866 unidades, seguido por Apodaca con 1,095 unidades que concentran el 59% del total de ventas realizadas en la Zona Metropolitana de Monterrey.

El municipio con menor actividad es San Nicolás de los Garza que presenta el menor número de ventas con 18 unidades, que representan menos del 1% de las ventas. **Gráfico 1.**

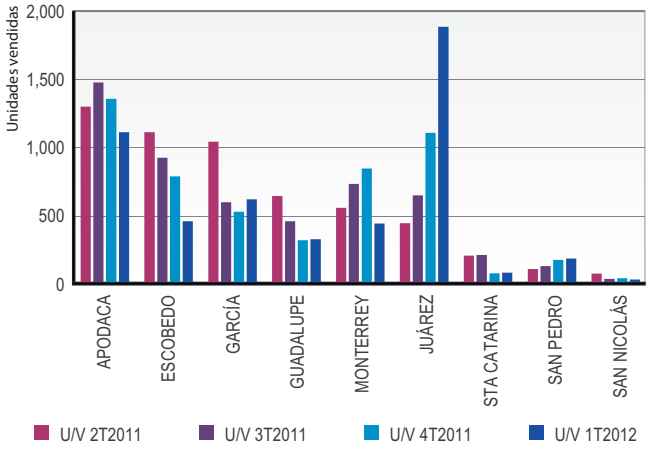
En el segmento Popular se registran el mayor numero de ventas con 1,983 que representan el 30% del total de unidades comercializadas, en tanto que el segmento Economico representa el 3% con 166 unidades desplazadas. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Unidades vendidas en el primer trimestre de 2012.

Evolución de las Unidades Vendidas por Trimestre				
Tipo de Vivienda	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
Horizontal	4,840	4,758	4,427	4,737
Vertical	254	245	480	274
Total general	5,094	5,003	4,907	5,010
Variación		-1.8%	-1.9%	2.1%

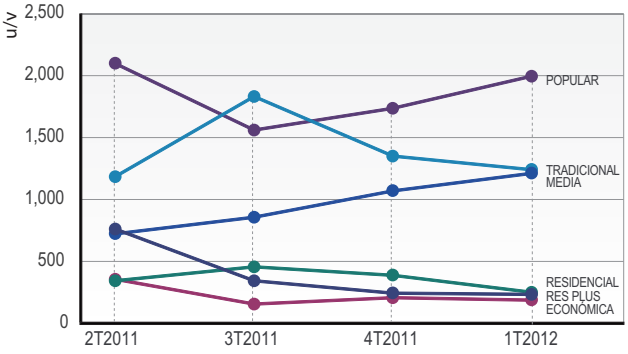
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Gráfico 1. Unidades vendidas 1T2012



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

3. Proyectos en venta.

Oferta en el primer trimestre de 2012.

Los Municipios en los que se concentra el mayor número de proyectos son: Monterrey con 75 y Apodaca con 52; éstos dos municipios, concentran el 46% del total de proyectos activos en la Zona Metropolitana de Monterrey. El municipio con la menor participación es San Nicolás de los Garza con 13 proyectos en venta. **Gráfico 3.**

En el primer trimestre de 2012 se encuentran activos 274 proyectos; 218 de ellos corresponden a vivienda horizontal (casas); los 56 restantes son proyectos de vivienda vertical (departamentos), **Gráfico 4.**

Con respecto a la evolución de los proyectos en venta , se observa una disminución al pasar de 276 proyectos activos en el cuarto trimestre a 274 proyectos para este primer trimestre. La diferencia representa una baja de -1% de proyectos activos.

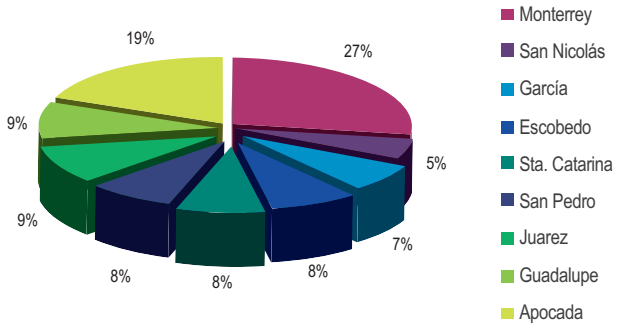
Durante el primer trimestre fueron ingresados 22 proyectos, los cuales aportaron 5,415 unidades al mercado, mismas que representan el 17% de la oferta actual.

Los proyectos que agotaron su stock fueron 24, de ellos 22 corresponden a casas y los 2 restantes pertenecen a proyectos de departamentos. **Gráfico 5.**

4. Avance de obra de los Proyectos.

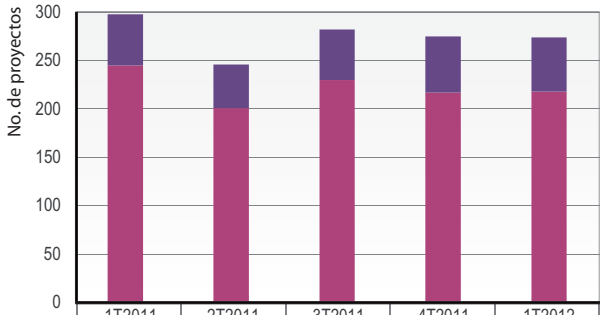
Con respecto al estado de obra de los proyectos, el 67% se encuentra en Entrega Inmediata, el 11% se encuentra en Acabados; el 13% de los proyectos se encuentran en Obra Negra y el 9% de los proyectos activos están en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Proyectos por municipio 1T2012



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

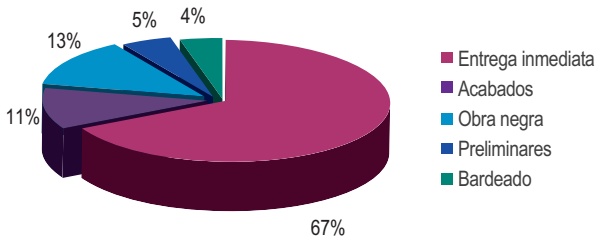
Gráfico 4. Proyectos 1T2012



	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
Total	298	246	282	276	274
Deptos	53	45	52	58	56
Casas	245	201	230	217	218

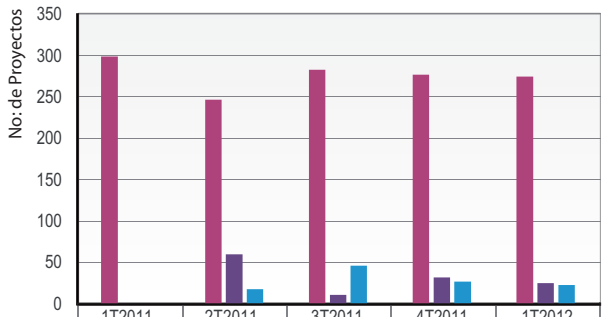
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Gráfico 5. Proyectos agotado e ingresados



	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
Proy.	298	246	282	276	274
Proy Agot Stock		59	10	31	24
Proy Nuevos		17	45	26	22
Variación %		-17%	15%	-2%	-1%

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

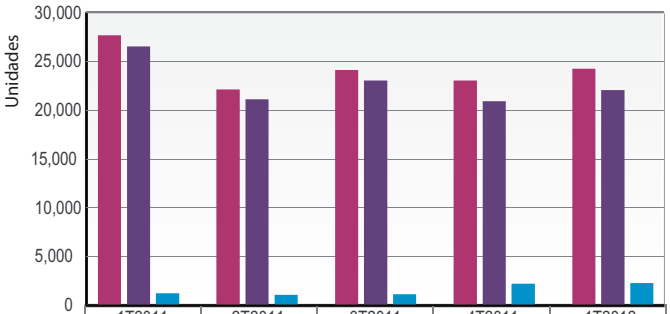
▪ 5. Stock de unidades en venta.

En el primer trimestre se observó un ligero aumento en los inventarios; de 5%, al pasar de 22,759 viviendas durante el cuarto trimestre a 23,937 para este primer trimestre. **Gráfico 7.**

El 91% de las viviendas disponibles, corresponden a desarrollos horizontales (casas), con 21,759 unidades. El 9% restante son 2,178 unidades de vivienda vertical (departamentos). **Tabla 2**

El segmento Popular, concentra el 49% de la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de Monterrey con 11,694 unidades en venta, mientras que el segmento con menor concentración de vivienda es el Económico con 924 unidades que representa el 4% de la oferta. **Gráfica 8.**

Gráfico 7. Evolución del Stock según tipo de vivienda



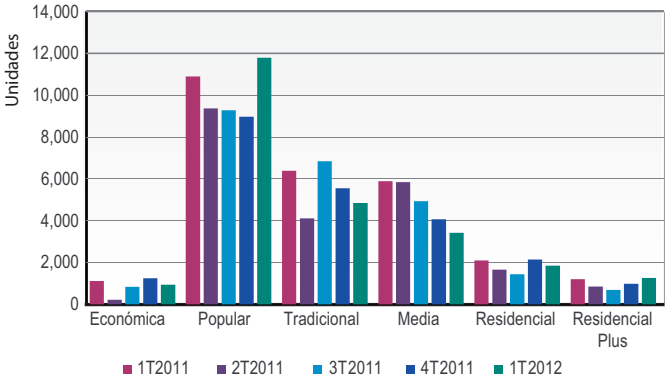
	1T2011	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012
Total	27,322	21,845	23,807	22,759	23,937
Casas	26,195	20,851	22,758	20,638	21,759
Deptos	1,127	994	1,049	2,121	2,178

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Tabla 2. Participación en el mercado

	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION
ECONÓMICA	770	464	1,234	5%
POPULAR	8,655	232	8,887	39%
TRADICIONAL	5,490	12	5,502	24%
MEDIA	3,873	159	4,032	18%
RESIDENCIAL	1,634	492	2,126	9%
RESIDENCIAL PLUS	216	762	978	4%
TOTAL	20,638	2,121	22,759	100%

Gráfico 8. Evolución del Stock por trimestre y segmento

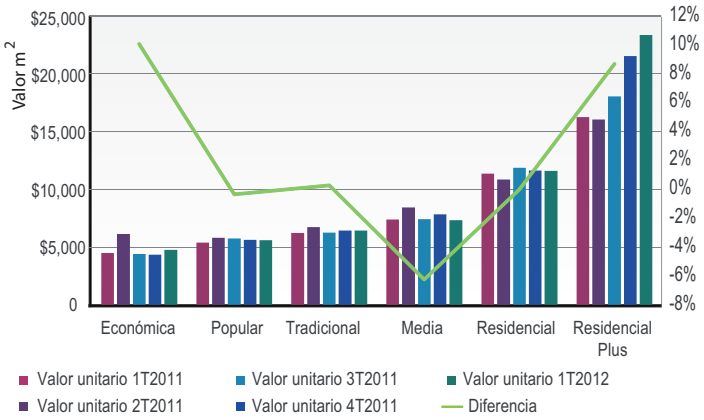


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

▪ 6. Precios ofertados.

Los valores de venta promedio por m2 han tenido distintas fluctuaciones que promedian en 2%, para los segmentos Económico, Tradicional, Residencial Plus se reportan alzas de 9.9%, 0.2% y 8.9% respectivamente mientras que en los segmentos Popular, Medio y residencial se presentan disminuciones de -0.4% -6.3% y 0.1%. **Grafica 9.**

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



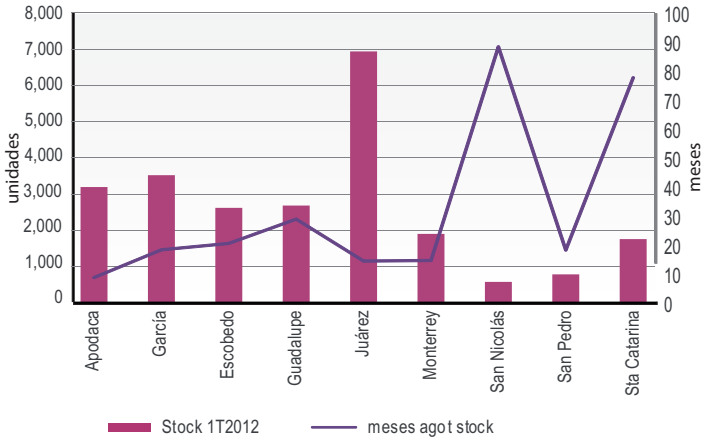
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1to trimestre 2012.

7. Ritmos de venta.

En cuanto a los meses para agotar stock, se observa que el municipio de Apodaca, tiene el promedio de meses para agotar stock más bajo con 8.7 meses, mientras que el municipio de San Nicolás necesita 88 meses para agotar su stock. **Gráfico 10.**

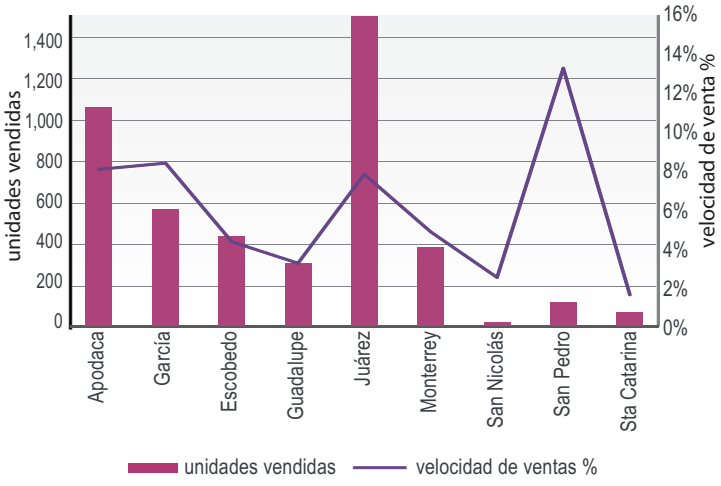
En relación a la velocidad de ventas, San Pedro Garza García posee la mayor velocidad con 13.6% ya que posee un bajo stock; mientras que el municipio de Santa Catarina tiene la velocidad más baja de 1.6%. El promedio general es de 6.58% de velocidad porcentual. **Gráfico 11.**

Gráfico 10. Meses para agotar stock



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Gráfico 11. Velocidad de ventas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2012.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMMV (VECES SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA		MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MÍN.	VALOR MÁX.
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.

***Velocidad de venta,** es un indicador que considera las unidades mes y el stock del periodo anterior

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