



INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 2do trimestre 2012

**PROYECTOS Y STOCK DE VIVIENDAS
NUEVAS**

MERCADO HABITACIONAL EN MONTERREY
Y ZONA METROPOLITANA

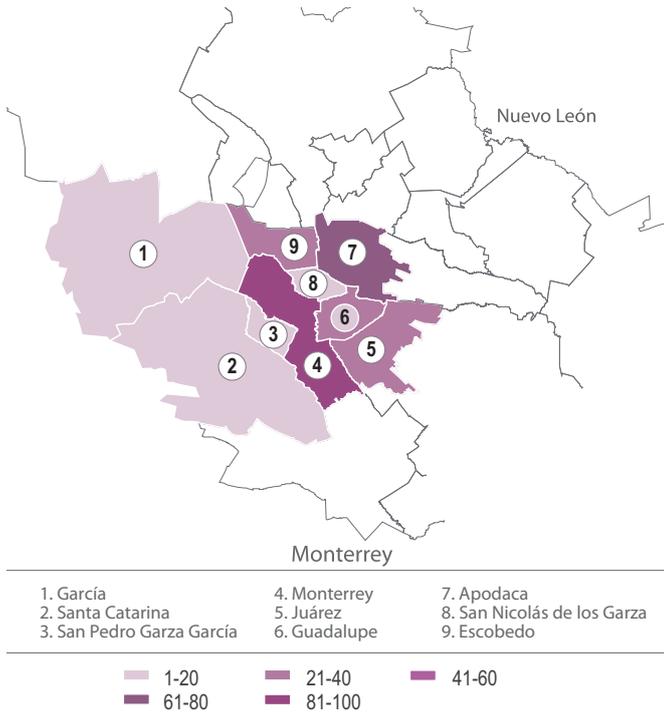
1. Mapa de Monterrey y Zona Metropolitana.....	1
2. Ventas al segundo trimestre 2012.....	2
3. Proyectos en venta.....	2
4. Avance de obra de los proyectos.....	2

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 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. Mapa de proyectos activos por municipio.



2. Ventas al segundo trimestre de 2012.

En el segundo trimestre de 2012, se registraron 5,647 unidades vendidas en la Zona Metropolitana de Monterrey, de las cuales, el 93% pertenecen a vivienda horizontal (casas), con 5,274 unidades; el 7% restante, corresponde a 373 viviendas verticales (departamentos).

El mayor número de unidades vendidas se registró en Juárez con 1,486 unidades, seguido por Apodaca con 1,318 unidades que concentran el 49% del total de ventas realizadas en la Zona Metropolitana de Monterrey. **Gráfico 1.**

El municipio con menor actividad es San Nicolás de los Garza que presenta el menor número de ventas con 87 unidades, que representan el 1% de las ventas. **Gráfico 2.**

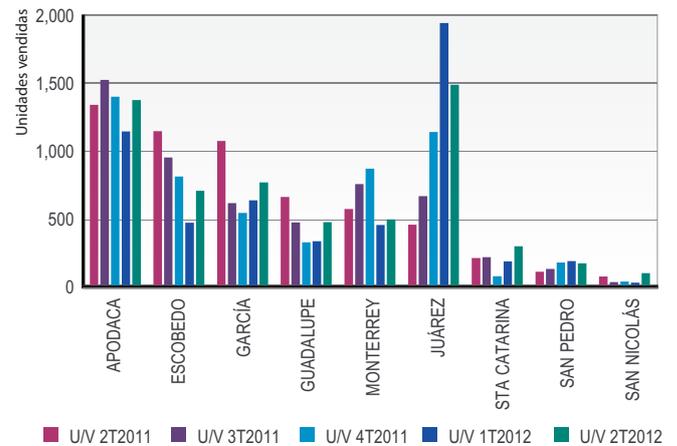
En el segmento Popular se registran el mayor número de ventas con 2,536 que representan el 44% del total de unidades comercializadas, en tanto que el segmento Económico representa el 1% con 60 unidades desplazadas. **Gráfico 2.**

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

Evolución de las Unidades Vendidas por Trimestre					
Tipo de Vivienda	2T2011	3T2011	4T2011	1T2012	2T2012
Horizontal	4,840	4,758	4,427	4,737	5,274
Vertical	254	245	480	274	373
Total general	5,094	5,003	4,907	5,010	5,647
Variación		-1.8%	-1.9%	2.1%	12.7%

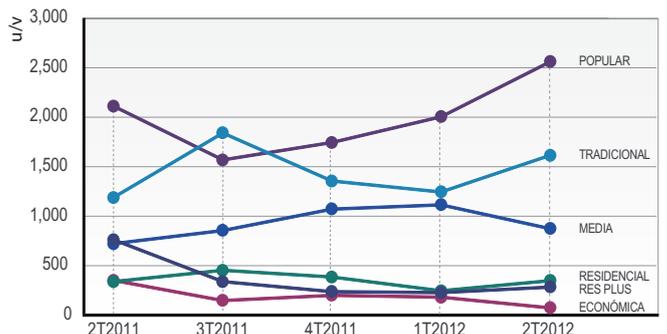
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.

Gráfico 1. Unidades vendidas 2T2012



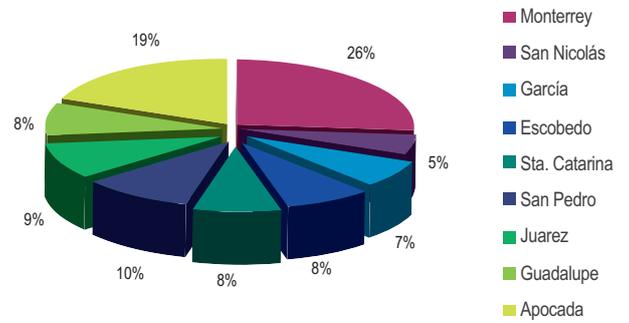
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.

Gráfico 3. Proyectos por municipio 2T2012



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2012.

3. Proyectos en venta.

Oferta en el segundo trimestre de 2012.

Los Municipios en los que se concentra el mayor número de proyectos son: Monterrey con 66 y Apodaca con 42; éstos dos municipios, concentran el 44% 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.**

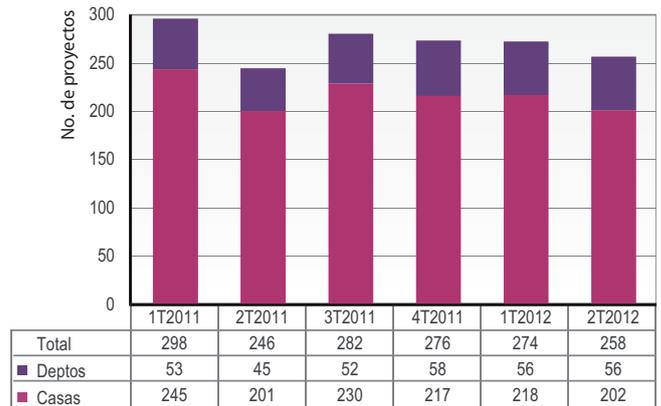
En el segundo trimestre de 2012 se encuentran activos 258 proyectos; 202 de ellos corresponden a vivienda horizontal (casas); los 56 restantes son proyectos de vivienda vertical (departamentos), **Gráfico 4.**

Con respecto a la evolución de los proyectos en venta, se observa una disminución al pasar de 274 proyectos activos en el primer trimestre a 258 proyectos para este segundo trimestre. La diferencia representa una baja de -6% de proyectos activos. **Gráfico 5.**

Durante el segundo trimestre fueron ingresados 33 proyectos, los cuales aportaron 7,269 unidades al mercado, mismas que representan el 27% de la oferta actual. **Gráfico 4.**

Los proyectos que agotaron su stock fueron 49, de ellos 41 corresponden a casas y los 8 restantes pertenecen a proyectos de departamentos. **Gráfico 5.**

Gráfico 4. Proyectos 2T2012

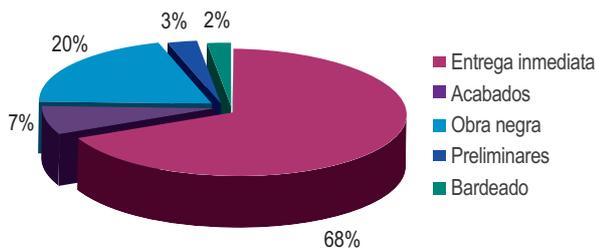


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2012.

4. Avance de obra de los Proyectos.

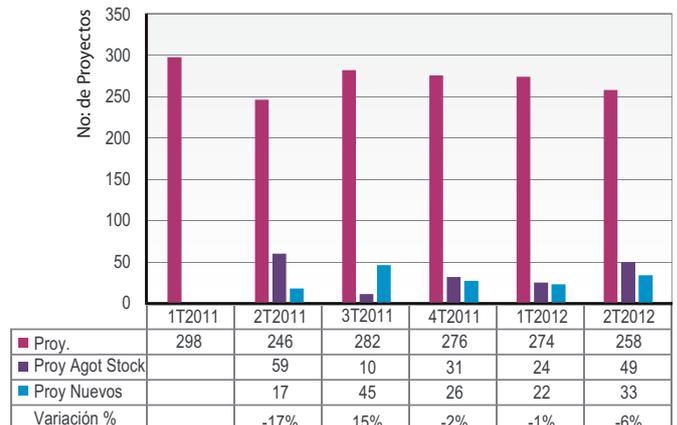
Con respecto al estado de obra de los proyectos, el 68% se encuentra en Entrega Inmediata, el 7% se encuentra en Acabados; el 20% de los proyectos se encuentran en Obra Negra y el 5% de los proyectos activos están en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares. **Gráfico 7.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



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

Gráfico 5. Proyectos agotado e ingresados



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2012.

5. Stock de unidades en venta.

En el segundo trimestre se observó un aumento en los inventarios; de 10%, al pasar de 23,937 viviendas durante el primer trimestre a 26,447 para este segundo trimestre. **Gráfico 7.**

El 92% de las viviendas disponibles, corresponden a desarrollos horizontales (casas), con 24,319 unidades. El 8% restante son 2,128 unidades de vivienda vertical (departamentos). **Tabla 2**

El segmento Popular, concentra el 53% de la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de Monterrey con 13,926 unidades en venta, mientras que el segmento con menor concentración de vivienda es el Económico con 125 unidades que representa menos del 1% de la oferta. **Gráfica 8.**

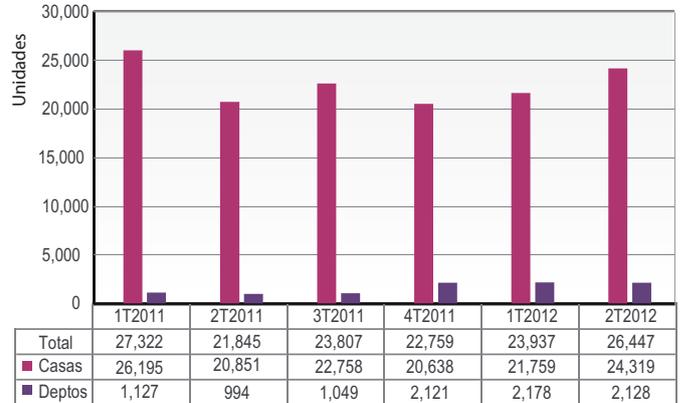
Tabla 2. Participación en el mercado

	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION
ECONÓMICA	125		125	0%
POPULAR	13,325	601	13,926	53%
TRADICIONAL	6,234		6,234	24%
MEDIA	3,214	176	3,390	13%
RESIDENCIAL	1,063	511	1,574	6%
RESIDENCIAL PLUS	358	840	1,198	5%
TOTAL	24,319	2,128	26,447	100%

6. Precios ofertados.

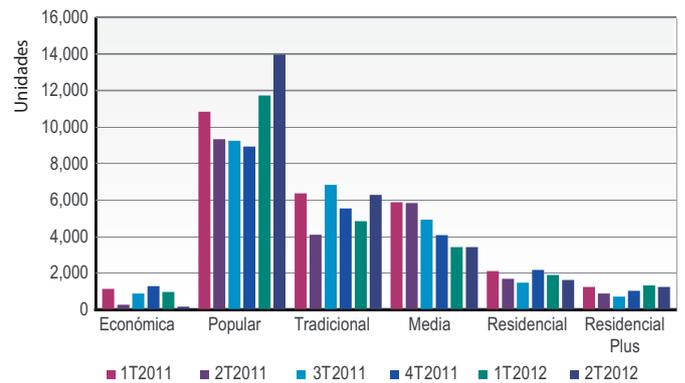
Los valores de venta promedio por m² han tenido distintas fluctuaciones que promedian en 2.4%, para los segmentos Popular, Tradicional, Media, Residencial y Residencial Plus se reportan alzas de 2.9%, a 4.6%; mientras que en el segmento Económico se presenta una disminución de -3.7%. **Grafica 9.**

Gráfico 7. Evolución del Stock según tipo de vivienda



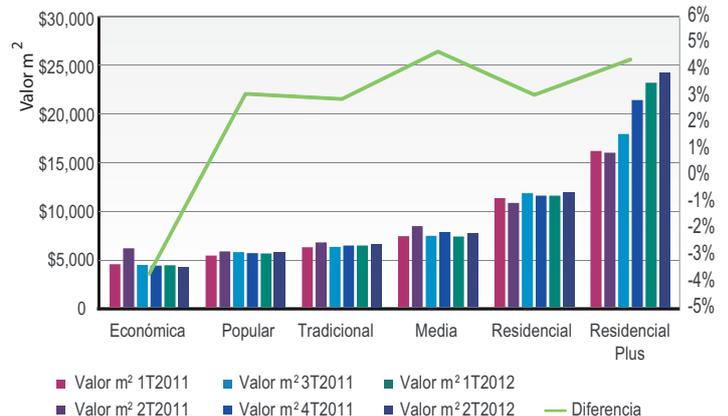
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.

Gráfico 8. Evolución del Stock por trimestre y segmento



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.

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



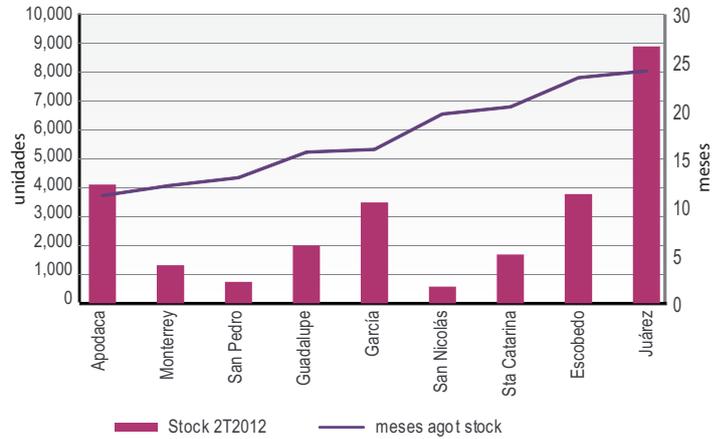
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.

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 11.1 meses, mientras que el municipio de Juárez necesita 24 meses para agotar su stock. **Gráfico 10.**

En relación a la velocidad de ventas, Apodaca posee la mayor velocidad con 11.6%; mientras que el municipio de Guadalupe tiene la velocidad más baja de 4.7%. El promedio general es de 6.8% de velocidad porcentual. **Gráfico 11.**

Gráfico 10. Meses para agotar stock



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º 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	\$ -

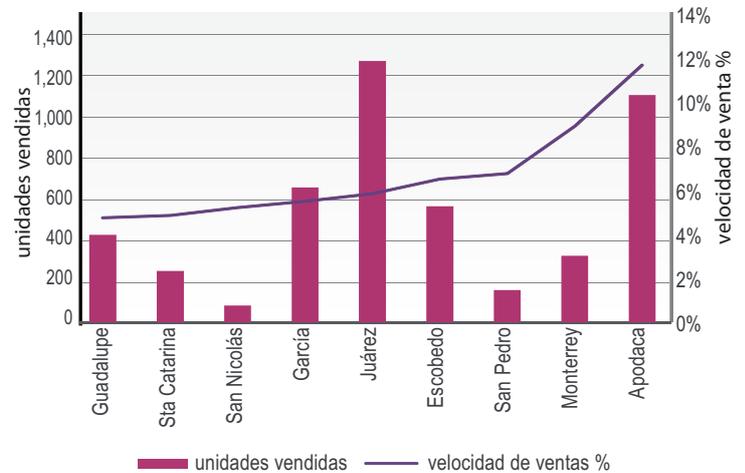
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2012: \$62.33

*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, 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

Gráfico 11. Velocidad de ventas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2012.