

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL GUADALAJARA



INCOIN: Extracto del informe de coyuntura inmobiliaria - 1^{er} trimestre 2010

2010



LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

Guadalajara

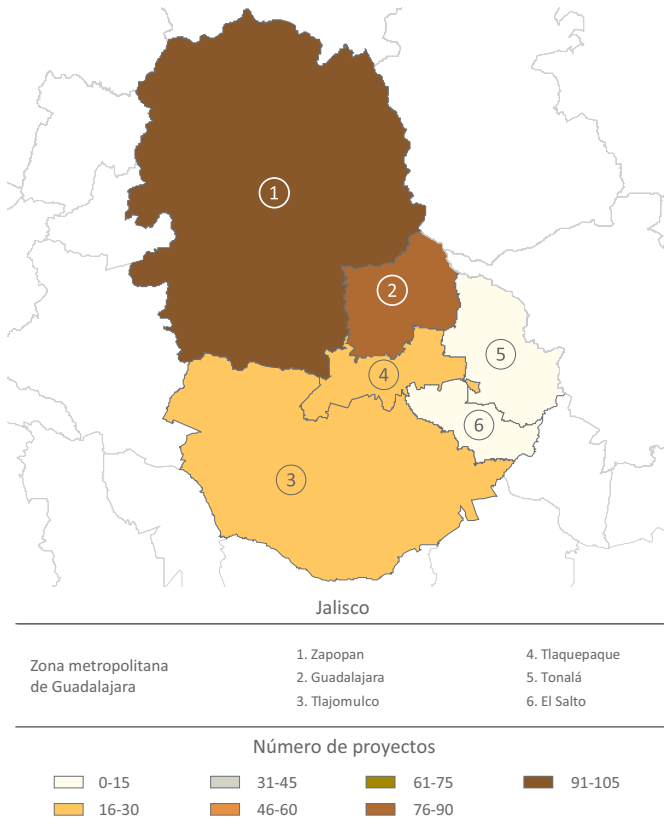
1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana..... 1
 2. Ventas al primer trimestre de 2010 1
 3. Proyectos en venta 2
 4. Avance de obra de los proyectos 2

5. Stock de unidades en venta 3
 6. Precios ofertados 4
 7. Ritmo 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 de Guadalajara y la Zona Metropolitana. 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 próximas páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana (ZMG)



En esta sección se analiza Guadalajara y su Zona Metropolitana, con información obtenida de los 6 municipios que se visitaron, los cuales se muestran en el mapa correspondiente.

2. Ventas al primer trimestre de 2010.

Para este primer trimestre las ventas de vivienda nueva en la ZMG se ubicaron en las 6,146 unidades, predominando las ventas de casas con 5,537 u. esto representa el 90% de las ventas totales en la zona. **Tabla 1.**

Las ventas se concentraron en los municipios de Zapopan, Tlaquepaque y Guadalajara con 1,930 u, 1,287 u. y 828 u. vendidas respectivamente. Estos tres municipios representan el 66% del total de las operaciones de ventas realizadas en la ZMG.

Los segmentos de vivienda que tienen un mayor desplazamiento son la vivienda de interés social con 2,708 u, y vivienda media con 1,849 u, esto es el 74% del mercado en la zona. **Gráfico 2.**

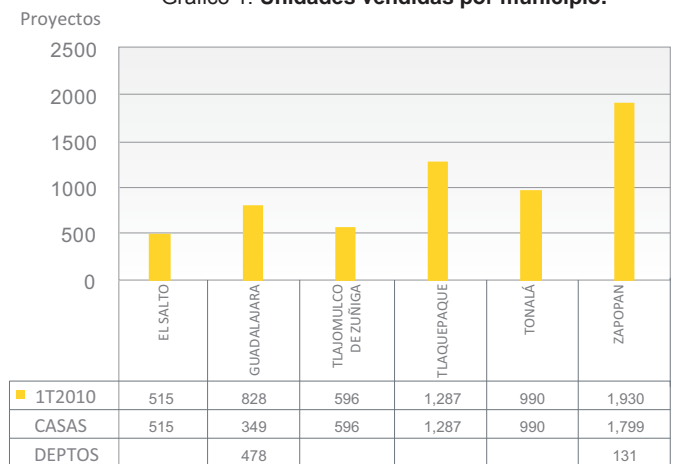
Los municipios que presentan el menor número de unidades vendidas corresponden a: El Salto y Tlajomulco con 515 y 596 unidades vendidas respectivamente en este periodo.

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Unidades vendidas en el trimestre	
Tipo de vivienda	1T2010
DEPARTAMENTOS	609
CASAS	5,537
Total general	6,146

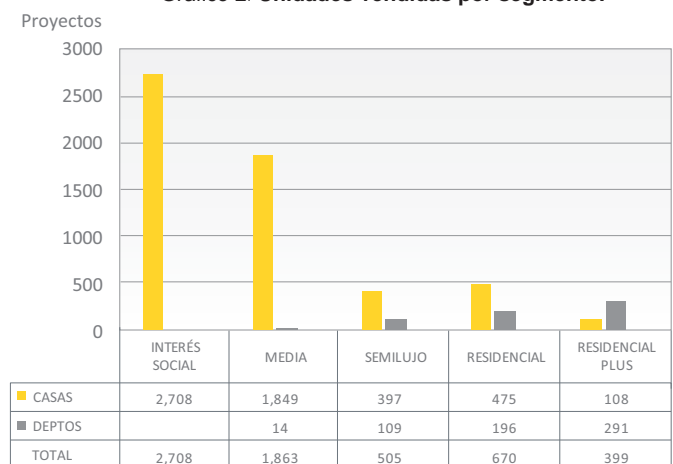
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

3. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2010.

En este primer trimestre se contabilizaron 216 proyectos de vivienda para casas y departamentos en los 6 municipios que presentan mayor actividad en el mercado de la vivienda nueva para la ZMG.

Los municipios que liderean en cuanto al número de proyectos son Zapopan y Guadalajara, los cuales abarcan el 75 % del mercado de la vivienda nueva en oferta con un total de 162 proyectos en estos municipios. **Gráfico 3.**

Por tipo de proyectos se observa una disminución del 4% de los proyectos de vivienda horizontal (casas) con respecto al cuarto trimestre de 2009.

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre de 2010 es de 216, esto es un 1% menos con respecto al cuarto trimestre de 2009 donde se habían detectado 217 proyectos. **Gráfico 4.**

Se ingresaron 17 proyectos nuevos que incorporan un total de 1,314 u. ingresadas. Se observa que este número de unidades ingresadas representan únicamente el 21% del total de las unidades vendidas, es decir 1,314 u. ingresadas con relación a las 6,146 u. vendidas.

Por tipo de proyectos se observa una disminución del 4% de los proyectos de vivienda horizontal (casas) con respecto al cuarto trimestre de 2009.

Proyectos que agotaron stock en el primer trimestre de 2010.

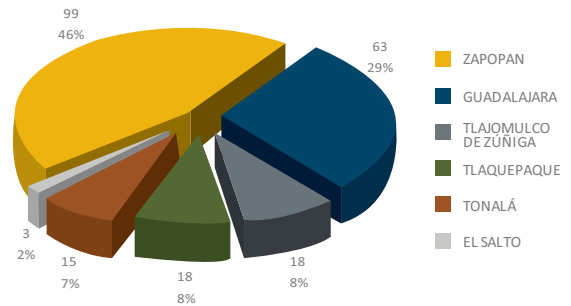
Los proyectos que agotaron su stock suman un total de 18, de los cuales 14 proyectos son de vivienda vertical (departamentos) y 4 horizontal (casas). **Gráfico 5.**

4. Avance de obra de los proyectos.

Respecto al estado de avance en los proyectos solo existe un 3% con un estatus de obra en bardeado y preliminares, esto muestra los pocos proyectos que están iniciando para este trimestre.

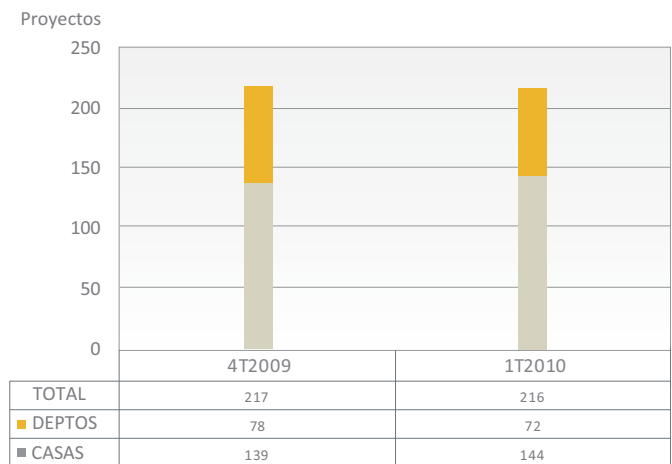
La mayor concentración de proyectos están para entrega inmediata, este porcentaje es del 78%, mientras que el 9% se encuentran en acabados y podrían estar listos en el siguiente trimestre para su entrega. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



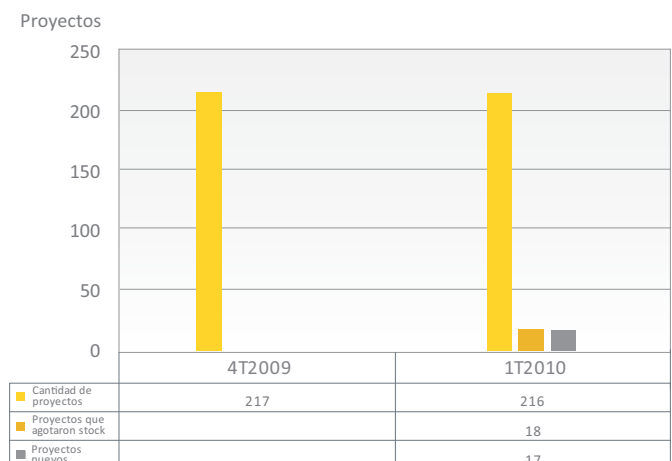
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



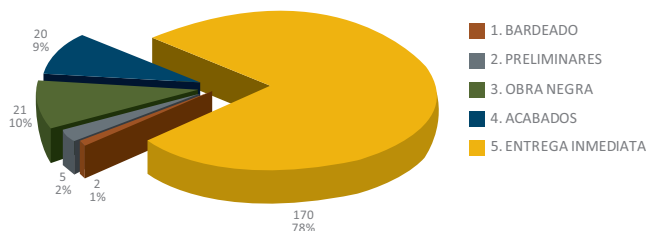
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

5. Stock de unidades en Venta.

El stock total en venta para este primer trimestre es de 6,973 unidades (casas y departamentos), la mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) con un total de 6,509 unidades, esto es el 93% del total del stock en venta. **Gráfico 7.**

Analizando el total del stock observamos que el 7% (464 unidades) corresponde a departamentos y el 93% (6,509 unidades) a casas.

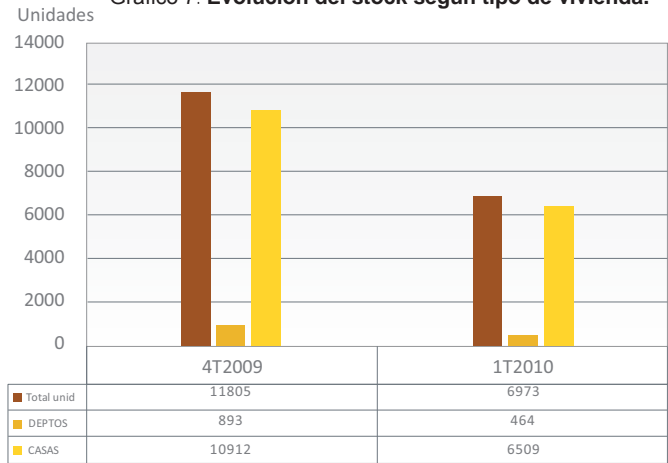
Los municipios que concentran el mayor número de unidades en venta son: Tlajomulco de Zuñiga y Zapopan con 2,688 u y 1,584 u. respectivamente, esto representa el 61% de stock total de la ZMG. **Gráfico 9.**

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
INTERÉS SOCIAL	3,776	54%	3,773	3
MEDIA	2,119	30%	2,096	23
SEMILUJO	318	5%	271	47
RESIDENCIAL	414	6%	283	131
RESIDENCIAL PLUS	346	5%	86	260
TOTAL	6,973	100%	6,509	464

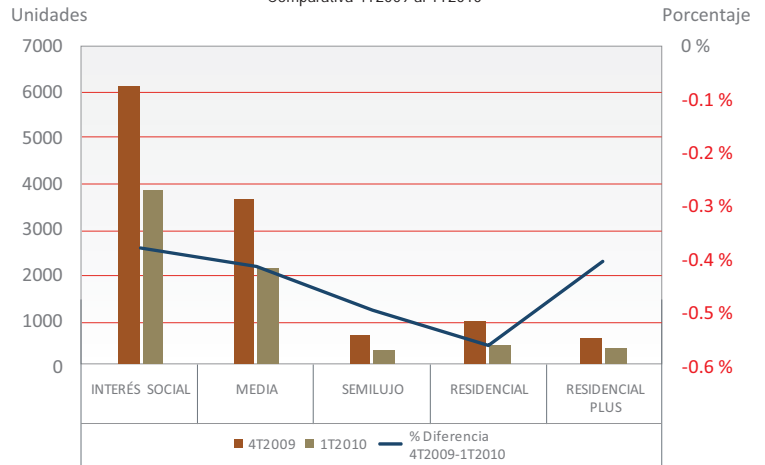
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



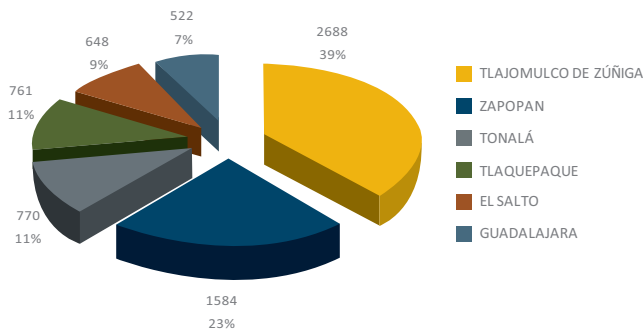
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 4T2009 al 1T2010



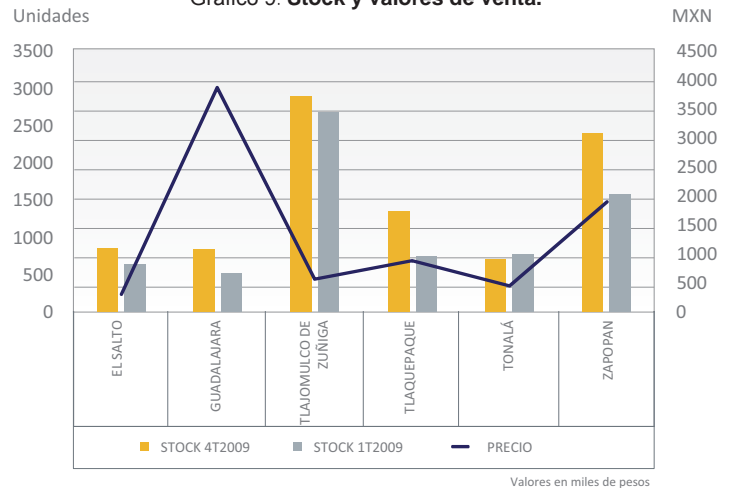
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 10. Stock por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2010.

6. Precios Ofertados.

En cuanto a los valores de venta el único segmento que presenta un aumento durante este trimestre es el residencial plus el cual tuvo un 9% de incremento con respecto al cuarto trimestre de 2009, en contraste el segmento de interés social tuvo un decremento de -3%. **Gráfico 11.**

7. Ritmo de Venta.

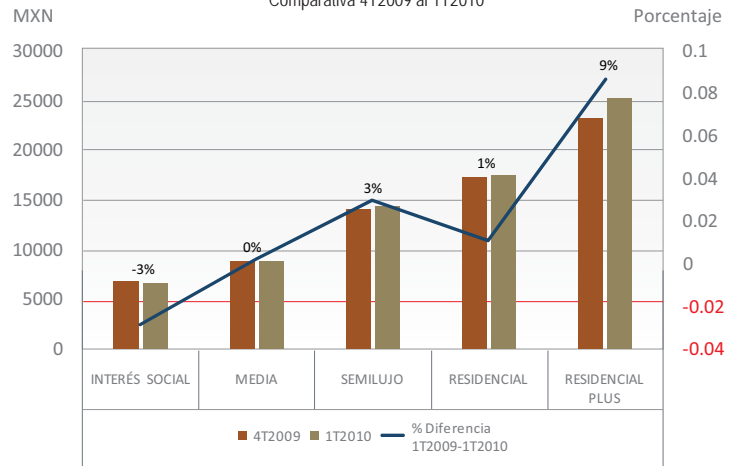
El promedio de unidades vendidas por proyecto para la ZMG es de seis unidades/mes, con un tamaño promedio de proyecto de 163 unidades y un estimado de 7.81 meses para agotar stock. **Gráfico 12.**

La velocidad de venta mensual para GZM para el primer trimestre de 2010 es de 2,049 unidades/mes.

Por segmento de vivienda se registraron las siguientes velocidades: Interés social 420 unidades/mes, Media 269 unidades/mes, Semilujo 60 unidades/mes, Residencial 97 unidades/mes y Residencial plus con 47 unidades/mes.

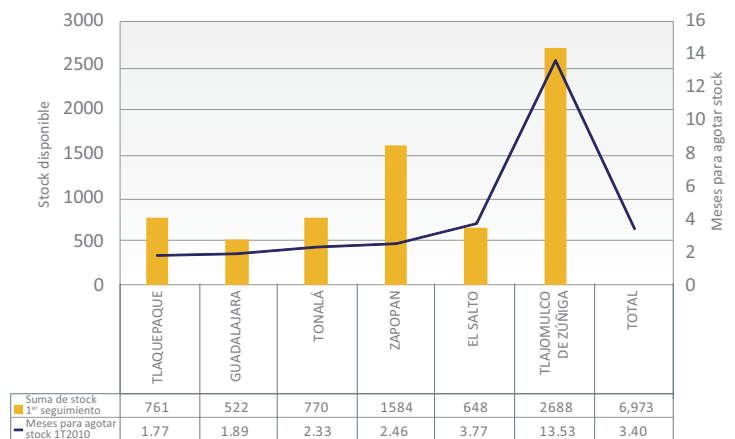
Los municipios con mejores velocidades de venta son Zapopan y Tlaquepaque con 643u/mes, y 429 u/mes respectivamente.

Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.
Comparativa 4T2009 al 1T2010



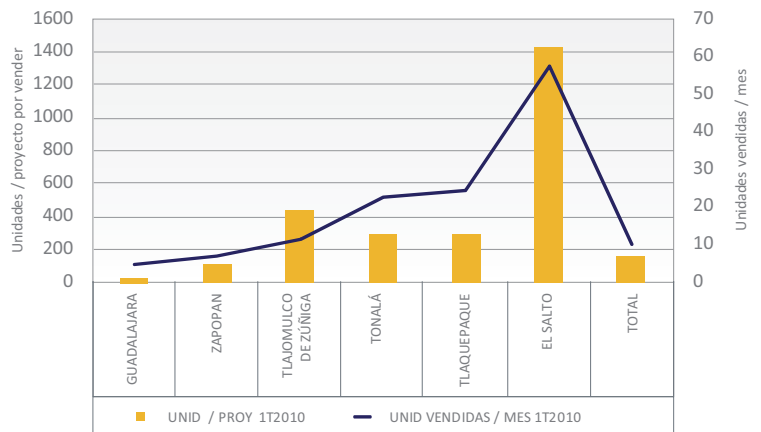
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1º trimestre 2010.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1º trimestre 2010.

Gráfico 13. Unidades vendidas por proyecto.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1º trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Segmentación de producto según su Valor	Inferior	Superior
1. Económica (ECO)		\$194,323
2. Social (SOC)	\$194,324	\$586,320
3. Media (MED)	\$586,321	\$1,256,400
4. Semilujo (SEM)	\$1,256,401	\$2,010,240
5. Residencial (RES)	\$2,010,241	\$3,015,360
6. Residencial Plus (RESP)	\$3,015,361	

*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