

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

MERCADO HABITACIONAL QUERÉTARO



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

2010



LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

Querétaro

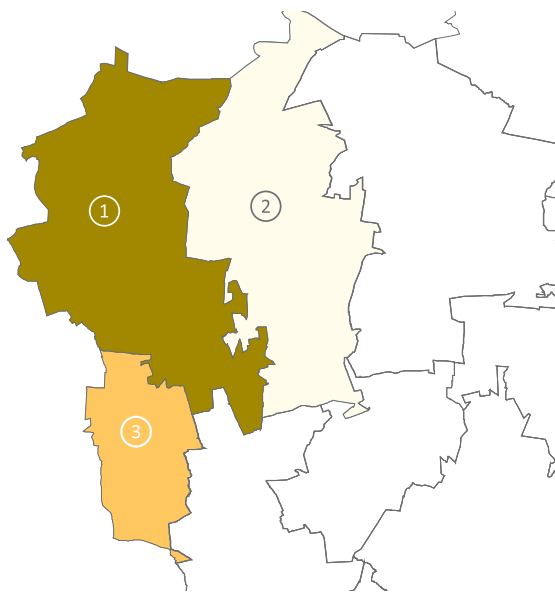
- 1. Mapa de Querétaro..... 1
- 2. Ventas al primer trimestre de 2010 1
- 3. Proyectos en venta 2
- 4. Avance de obra de los proyectos 2

- 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 Querétaro. 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 la Ciudad de Querétaro



Querétaro

Querétaro	
1. Querétaro	2. El Marqués
3. Corregidora	

Número de proyectos			
0-15	31-45	61-75	91-105
16-30	46-60	76-90	

En esta sección se analiza Querétaro y su Zona Conurbada, con información obtenida de los 3 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 ciudad de Querétaro se ubicaron en las 2,699 unidades, predominando las ventas de casas con 2,504 u. esto representa el 93% de las ventas totales en la zona.

Las ventas se concentraron en el municipio de Querétaro, con 1,902 u. vendidas representando el 70% del total de las operaciones de ventas realizadas en la QZC, los municipios de Corregidora y Marques presentaron 514 y 282 u. vendidas respectivamente, representando el 19% y 10% de participación.

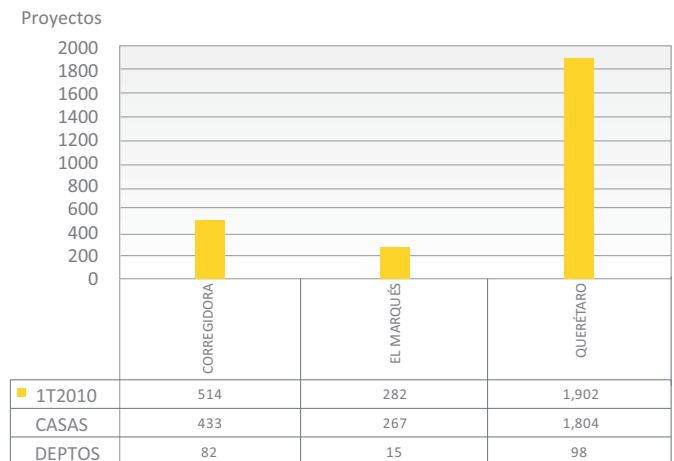
Los segmentos de vivienda que tienen un mayor desplazamiento son la vivienda de interés social con 1,197 u. y media con 977 u, esto es el 75% de las ventas en la zona.

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Unidades vendidas en el trimestre	
Tipo de vivienda	1T2010
DEPARTAMENTOS	195
CASAS	2,504
Total general	2,699

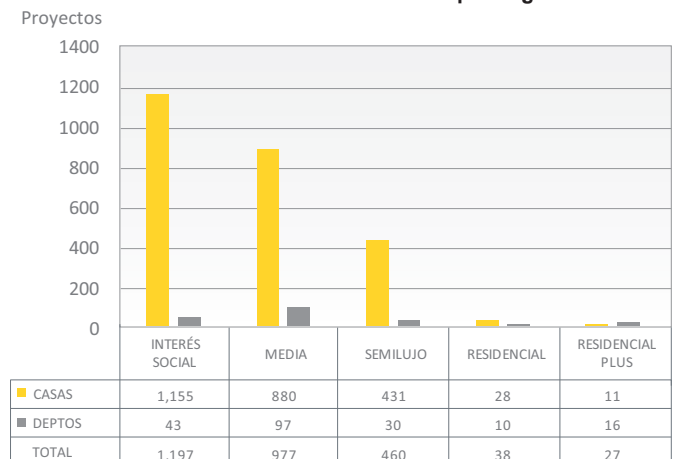
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



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

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



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

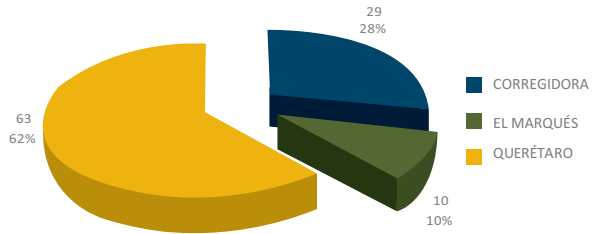
3. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2010.

En este primer trimestre se encuentran activos 102 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los tres municipios que muestran la actividad principal en la zona metropolitana de Querétaro (ZMQ).

De los tres municipios activos el municipio con mayor número de proyectos es Querétaro, con 63 proyectos de vivienda nueva en la ZMQ, que equivale al 62% del mercado. **Gráfico 3.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



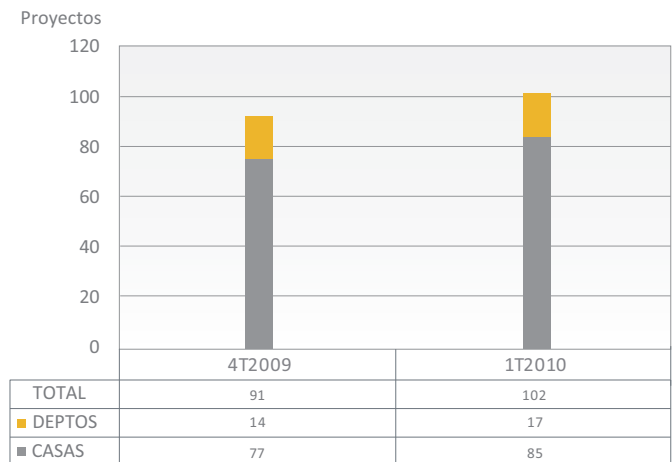
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2010.

Evolución de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 102, esto es un crecimiento de 12% respecto a los 91 proyectos detectados en el cuarto trimestre de 2009.

Respecto a los proyectos según el producto. Los proyectos de departamentos (verticales) tuvieron un crecimiento de cuatro proyectos, un 28% respecto al trimestre anterior. Los proyectos de casas habitación (horizontales) se incrementaron en ocho proyectos, un 10% respecto al final de 2009. **Gráfico 4.**

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



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

Proyectos que agotaron su stock.

Durante los últimos tres meses, fueron tres los proyectos que agotaron su stock, todos son proyectos de vivienda horizontal. Por el contrario se registro el inicio de 14 proyectos en la Ciudad de Querétaro. **Gráfico 5.**

“Querétaro ha mostrado en este inicio de año, una dinámica a resaltar dentro de las ciudades del centro de México, con el inicio de 14 proyectos en el último trimestre, evidencia en la tendencia al crecimiento del sector de vivienda en la zona.”

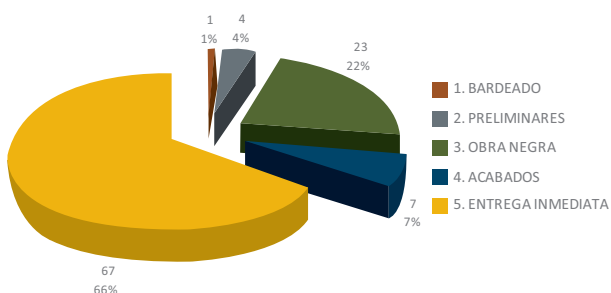
José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA

4. Avance de Obra de los proyectos.

Respecto al status de obra de los proyectos, solo un 5% se encuentran en etapas iniciales, bardeado y preliminares. Por el contrario el 66% de los proyectos activos se encuentran listos para entrega inmediata. **Gráfica 6.**

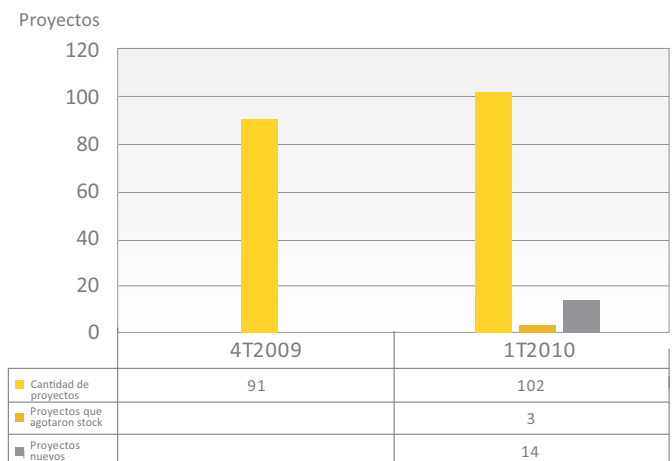
Lo anterior contrasta con los 14 proyectos que fueron iniciados en los últimos meses, muestra de un dinamismo en el avance de las construcciones. Detectando avances importantes en estos proyectos iniciados a principios de año.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



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

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

5. Stock de unidades en Venta.

El stock total en venta para este primer trimestre es de 2,420 unidades. La mayor concentración de vivienda esta en los desarrollos horizontales (casas) con 2,179 unidades en venta, correspondiente el 90% del stock de la ciudad. Respecto a los departamentos en venta son 241 unidades. **Gráfica 7.**

Analizando el comportamiento del stock en los últimos 6 meses, encontramos que en el segmento de interés social hubo una disminución de un 40% entre el cuarto trimestre de 2009 y el primer trimestre de 2010. También el sector de vivienda media tuvo una disminución de 80%, quedando solo un stock de casi 200 unidades. Por el contrario, el sector de semilujo tuvo un crecimiento en el stock de 60%. El sector residencial y residencial plus tuvieron una disminución menor al 30%. **Gráfica 8.**

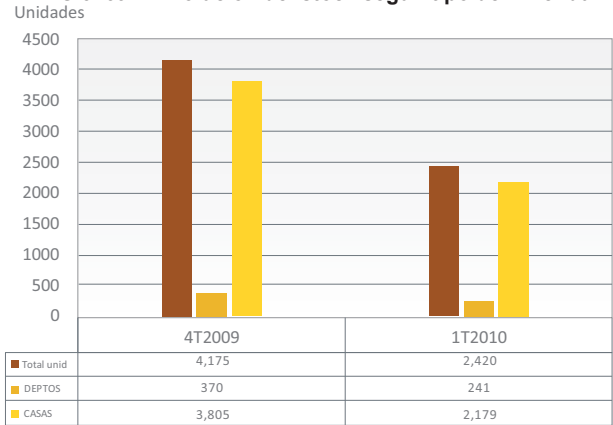
El municipio que concentra el mayor stock es Querétaro, con 1,338 unidades en venta, correspondiente al 55% del stock de la ciudad. El municipio de Corregidora y El Marques tienen 694 y 388 unidades respectivamente. **Gráfica 9 y 10.**

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
INTERÉS SOCIAL	924	38%	894	30
MEDIA	1,127	47%	1,009	118
SEMILUJO	239	10%	217	22
RESIDENCIAL	52	2%	40	12
RESIDENCIAL PLUS	78	3%	19	59
TOTAL	2,420	100%	2,179	241

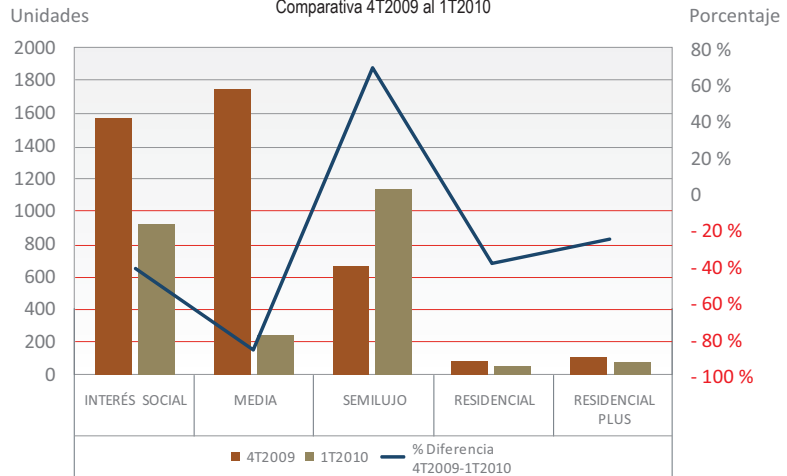
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



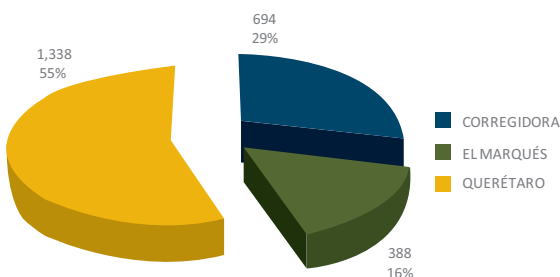
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2010.

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



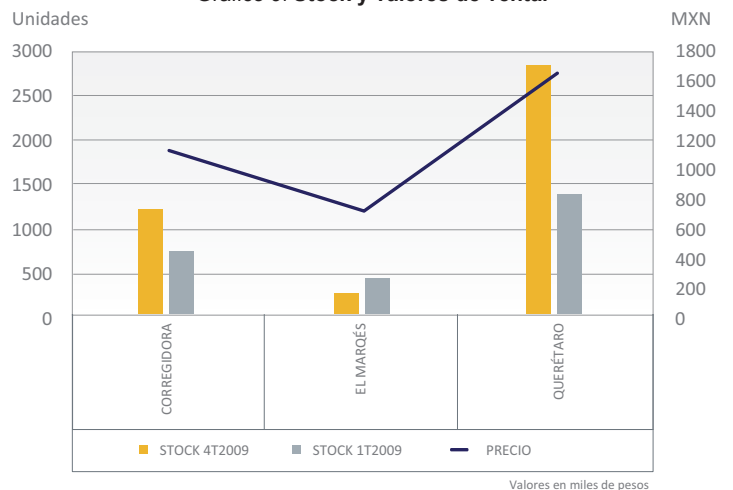
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 1er trimestre 2010.

Gráfico 10. Stock por municipio.



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

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



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

6. Precios Ofertados.

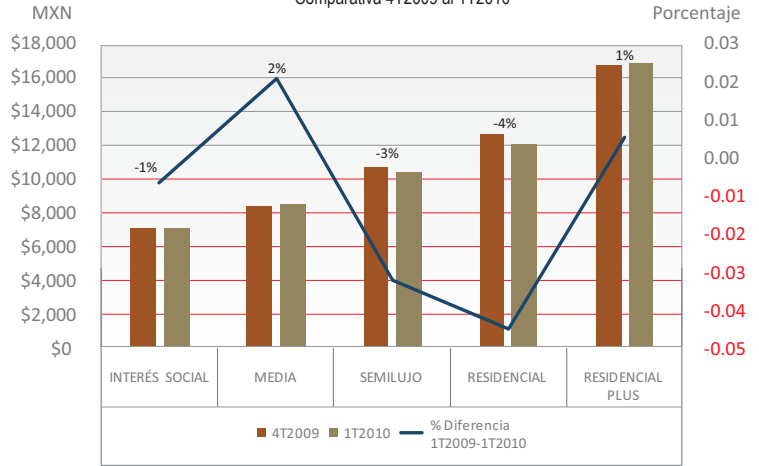
Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la ciudad de Querétaro mantuvo variaciones entre el +2% y -4% en sus precios ofertados. Los sectores que redujeron precios unitarios de venta fueron semilujo y residencial. Los sectores que mantuvieron sus precios o los incrementaron en menos de 2% fueron el interés social, medio y residencial plus.

7. Ritmo de Ventas.

El promedio de unidades vendidas por mes en la ciudad de Querétaro fue de 9, respecto a un proyecto promedio de 131 unidades. Los tres municipios estudiados mantienen ritmos de venta similares. El marques reporta el mayor número de unidades vendidas por mes, con 9.5 también con el proyecto promedio más grande de 180 unidades. Querétaro tiene promedio de ventas de 10 unidades mes, con un tamaño de proyecto de casi 140 unidades.

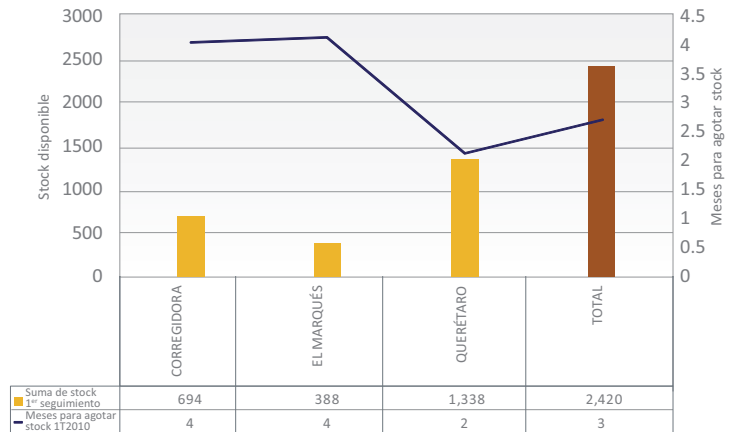
Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la ciudad de Querétaro, el stock actual se estaría agotando en los próximos 4 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos. El municipio con una mayor demanda, frente una menor oferta de vivienda al cierre del primer trimestre es Querétaro.

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



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

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



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

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

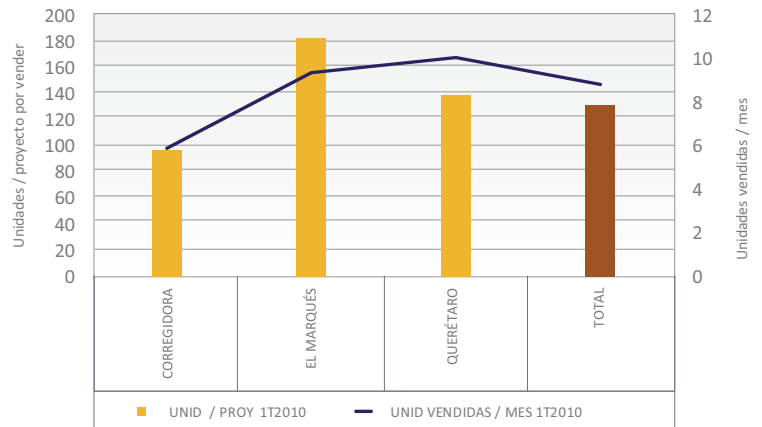
Segmentación de producto según su Valor	Inferior	Superior
1. Económica (ECO)		\$189,556
2. Social (SOC)	\$189,557	\$571,935
3. Media (MED)	\$571,936	\$1,225,575
4. Semilujo (SEM)	\$1,225,576	\$1,960,920
5. Residencial (RES)	\$1,960,921	\$2,941,380
6. Residencial Plus (RESP)	\$2,941,380	

*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

Gráfico 14. Unidades vendidas por proyecto.



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