

# tinsa

**INCOIN**

Extracto del Informe de Coyuntura  
Inmobiliaria - 1er semestre 2011

**VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS**  
MERCADO HABITACIONAL DE LEÓN

Zona León

- 1. Mapa de la ciudad de León..... 1
- 2. Venta al segundo trimestre de 2011..... 1
- 3. Proyectos en venta ..... 2
- 4. Avance de obra de los proyectos..... 2
- 5. Stock de unidades en venta ..... 3
- 6. Valores de Venta..... 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 León Guanajuato

En esta sección se analiza la zona metropolitana de León, como podemos apreciar, la totalidad de los proyectos se localizan en el Municipio de León.

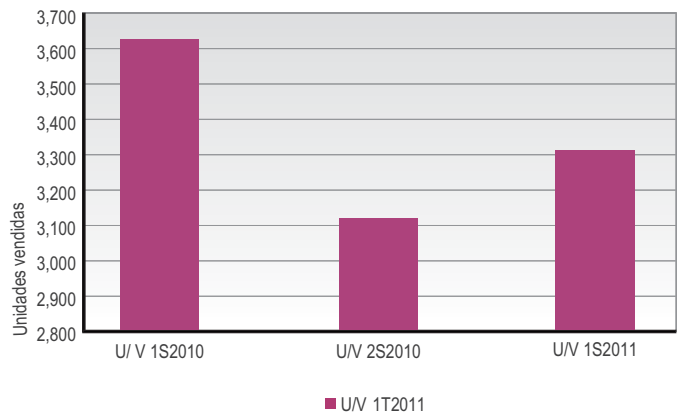


Tabla 1. Comparativo de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las Unidades Vendidas por semestre			
Tipo de Vivienda	1S2010	2S2010	1S2011
Departamentos	125	399	336
Casas	3,753	2,719	2,973
<b>Total general</b>	<b>3,878</b>	<b>3,118</b>	<b>3,310</b>
<b>Total general</b>		<b>-20%</b>	<b>6%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipios



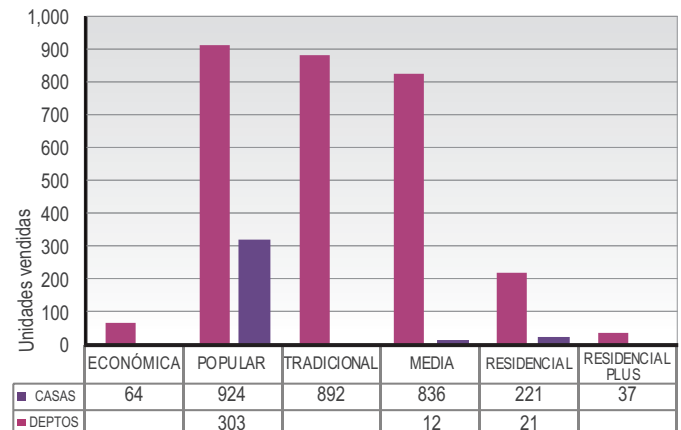
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

■ 2. Venta al primer trimestre de 2011

En el primer semestre de 2011, se registran 3,310 unidades vendidas, esto representa un ligero incremento de 6% con respecto al semestre anterior. Del total de unidades vendidas, 2,973 unidades son casas, es decir un 90% y 336 departamentos, que representa el 10% . **Tabla 1 y Gráfico 1.**

El mayor número de ventas en el mercado se registra en el segmento de vivienda Popular con una participación del 37% con 1,227 unidades comercializadas; seguido por el segmento Tradicional con una participación en las ventas del 27% equivalente a 892 unidades vendidas. **Gráfico 2.**

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

### ■ 3. Proyectos en Venta

#### Oferta en el primer semestre de 2011.

En este primer semestre se encuentran activos 107 proyectos de vivienda, de los cuales, 100 proyectos de vivienda horizontal (casas) y 7 proyectos de vivienda vertical (departamentos). **Gráfico 3.**

#### Evolución del número de proyectos en venta.

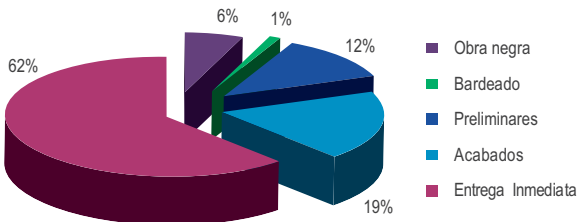
El número de proyectos activos en el primer semestre de 2011 es de 107, lo que representa un incremento de 19 proyectos con respecto al anterior, es decir, un 13%. **Gráfico 4.**

Durante el primer semestre de 2011, fueron 16 los proyectos los que agotaron su stock, esto es una cantidad similar a la de proyectos ingresados en el semestre anterior. **Gráfico 5.**

### ■ 4. Avance de obra de los proyectos

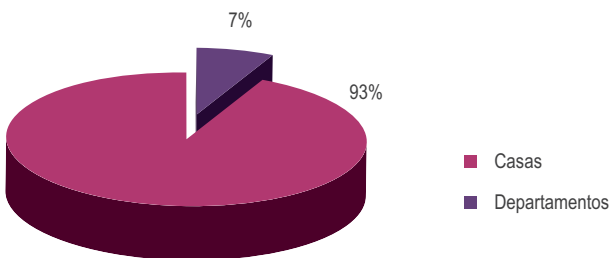
Podemos apreciar que la oferta disponible tiene un importante grado de avance, ya que el 81% de los proyectos que se analizaron se encuentran en etapas finales como: Entrega Inmediata y Acabados. Por el contrario, sólo el 1% se encuentra en fase inicial de Bardeado. **Gráfico 6.**

**Gráfico 6.** Avance de obra de los proyectos.



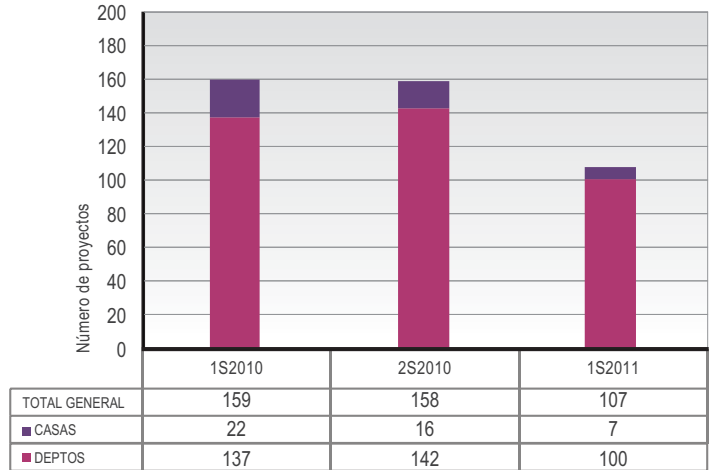
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1<sup>er</sup> semestre 2011.

**Gráfico 3.** Proyectos por tipo



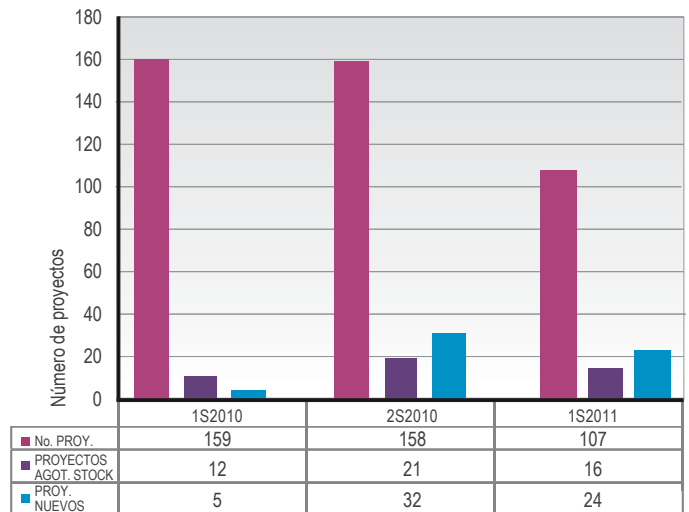
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1<sup>er</sup> semestre 2011.

**Gráfico 4.** Evolución semestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1<sup>er</sup> semestre 2011.

**Gráfico 5.** Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1<sup>er</sup> semestre 2011.

### ■ 5. Stock de unidades en venta

El número de viviendas en venta al primer semestre de 2011 es de 10,774 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 10,135 unidades en venta, correspondientes al 93% del stock de León. Respecto a los departamentos en venta, son 639 unidades. **Gráfico 7.**

El segmento Popular concentra el 54% de las unidades en venta presentando 5,833 unidades disponibles; en contraste, el segmento Residencial Plus y el Económico solo concentran 22 unidades disponibles.

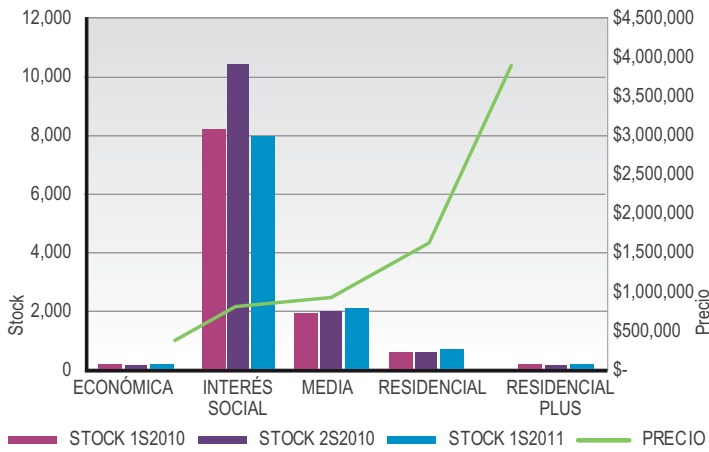
**Tabla 2.**

## 6. Valores de venta

Los valores de venta en León, promedian \$1,489,705, con un rango que fluctúa entre el precio más alto, que corresponde al segmento Residencial plus con \$3,948,120 y el más bajo corresponde al segmento Económico con \$ 172,463. **Gráfico 8.**

En cuanto a los valores unitarios, el promedio general es \$9,646, esta cantidad representa una variación general promedio de 12% con respecto a los valores unitarios del semestre anterior. **Gráfico 9.**

**Gráfico 8. Evolución del Stock y Valores de Venta.**



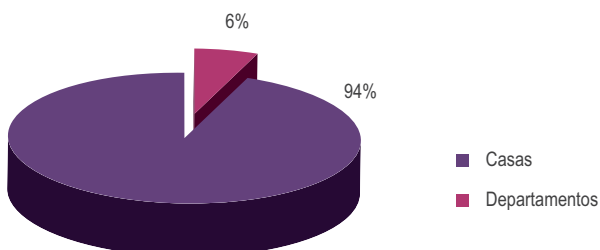
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

**Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.**

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONÓMICA	4	0%	4	
POPULAR	5,833	54%	5,206	627
TRADICIONAL	2,218	21%	2,218	
MEDIA	2,077	19%	2,074	3
RESIDENCIAL	624	6%	615	9
RESIDENCIAL PLUS	18	0%	18	
TOTAL	10,774	100%	10,135	639

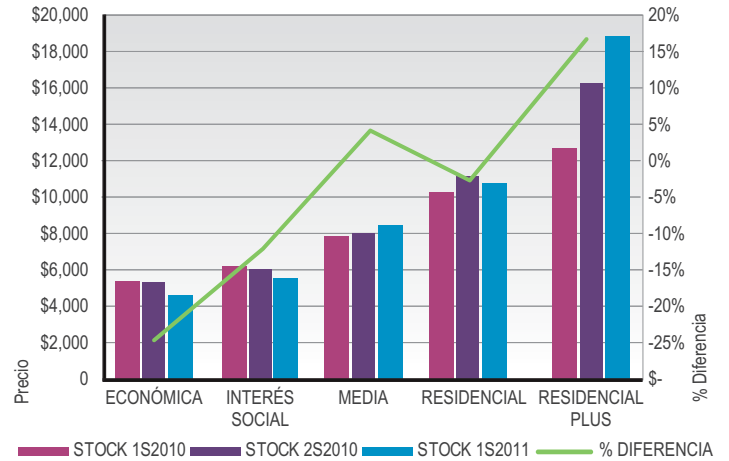
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

**Gráfico 7. Stock por tipo de vivienda**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

**Gráfico 9. Evolución de los valores unitarios de venta.**



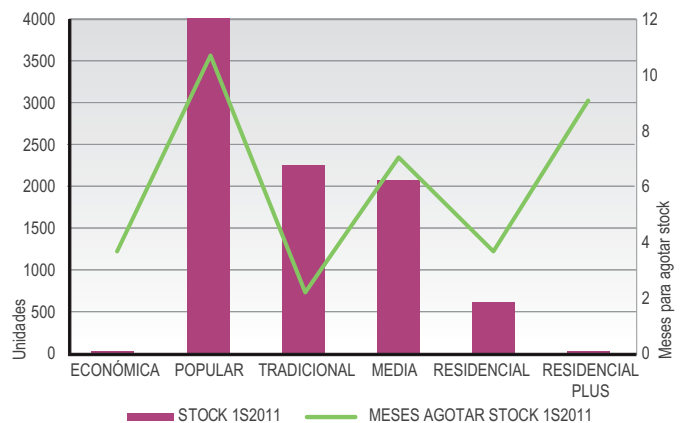
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

## 7. Ritmos de venta

En cuanto a los meses para agotar stock, se observa que el segmento con una mayor estimación es el Popular, debido a su alto stock de 5,833 unidades en venta y una estimación de 11 meses para agotar su stock. **Gráfico 10.**

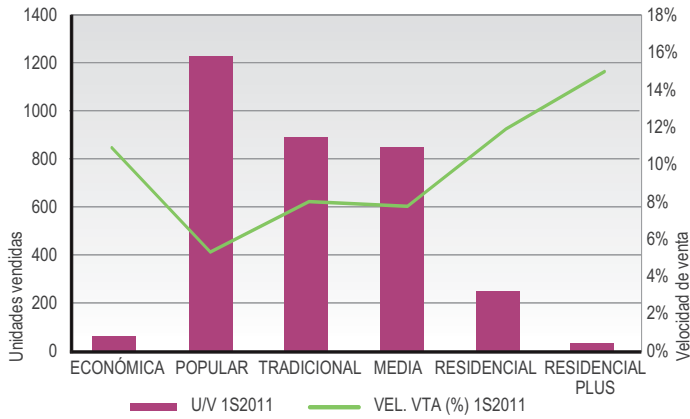
En cuanto a la velocidad de venta, el sector con una mayor velocidad es el residencial plus con 15%, el segmento con menor velocidad es el popular con un 5%. **Gráfico 11.**

**Gráfico 10. Stock por segmento y meses para agotar stock**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

**Gráfico 11. Evolución del stock según tipo de vivienda**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

**Tabla 3. Resumen general del mercado**

SEGMENTO	CANT DE PROYECTOS 2T2011	SUMA DE STOCK INICIAL	STOCK DISPONIBLE 1S2011	U/M 1T2011	MESES AGOT STOCK 2T2011
ECONÓMICA	2	258	4	7	2
POPULAR	23	13,772	5,833	162	24
TRADICIONAL	24	6,504	2,218	113	10
MEDIA	41	8,858	2,077	107	3
RESIDENCIAL	13	1,956	624	24	1
RESIDENCIAL PLUS	4	133	18	4	9
<b>TOTAL</b>	<b>107</b>	<b>31,481</b>	<b>10,774</b>	<b>417</b>	<b>8.3</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, León 1er semestre 2011.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALORES DE VIVIENDA				
VSMVM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)				
SALARIO MÍNIMO VIGENTE	59.82	FUENTE: SAT	ZONA	A
TIPO DE VIVIENDA	mínimo VSM	máximo VSM	Valor mín	Valor máx
INTERÉS SOCIAL	ECONOMICA	118	-	\$ 214,586
	POPULAR	118	200	\$ 214,588 \$ 363,706
	TRADICIONAL	200	350	\$ 363,707 \$ 636,485
MEDIA	350	750	\$ 636,485	\$ 1,363,896
RESIDENCIAL	750	1500	\$ 1,363,897	\$ 2,727,792
RESIDENCIAL PLUS	1500		\$ 2,727,792	\$ -

\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2011: \$59.82

\*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, 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