

**INCOIN**

Extracto del Informe de Coyuntura  
Inmobiliaria - 1er trimestre 2011

**PROYECTOS Y STOCK DE VIVIENDAS  
NUEVAS**  
MERCADO HABITACIONAL EN MONTERREY, N.L.  
Y ZONA METROPOLITANA



Zona Monterrey

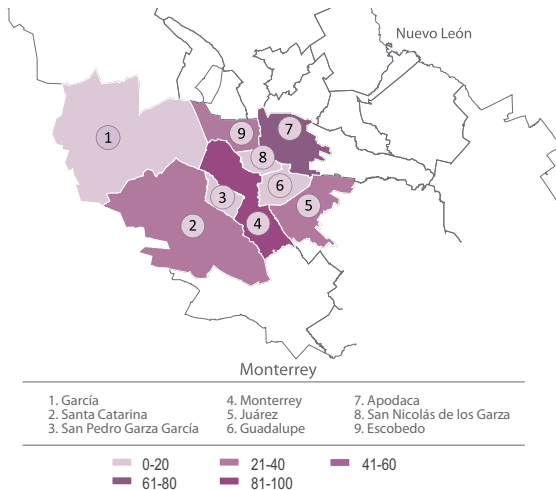
1. Mapa de Monterrey y Zona Metropolitana .....	1
2. Proyectos en Venta .....	1
3. Avance de obra de los proyectos .....	1
4. Stock de unidades en venta .....	2
5. Precios ofertados .....	3
6. Tamaño promedio por Proyecto .....	3
7. Rangos de Superficie .....	4

### ■ 1. Monterrey y zona metropolitana.

La zona de análisis comprende al Municipio de Monterrey y su zona Metropolitana, la tercera conurbación mas poblada en México 3,930,388 habitantes, conformada por 9 municipios siendo la segunda conurbación en extensión territorial en México, comprende los Municipios de:

- Apodaca
- García
- General Escobedo
- Guadalupe
- Juárez
- Monterrey
- Santa Catarina
- San Nicolás de los Garza
- San Pedro Garza García

El mercado inmobiliario en esta zona de análisis, tiene grandes contrastes entre zonas de alto nivel socioeconómico como es el caso del Municipio de San Pedro Garza García donde predominan desarrollos verticales de lujo, y zonas de vivienda popular horizontal como en el Municipio de Juárez que presenta, en promedio, los valores de venta mas bajos.



### ■ 2. Proyectos en venta.

Oferta en el primer trimestre de 2011.

Los Municipios que son líderes en cuanto al número de proyectos activos son: Monterrey y Apodaca, que abarcan el 54% del mercado de vivienda, con una oferta total de 298 proyectos. **Gráfico 1.**

En este primer trimestre se encuentran 53 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 245 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 2.**

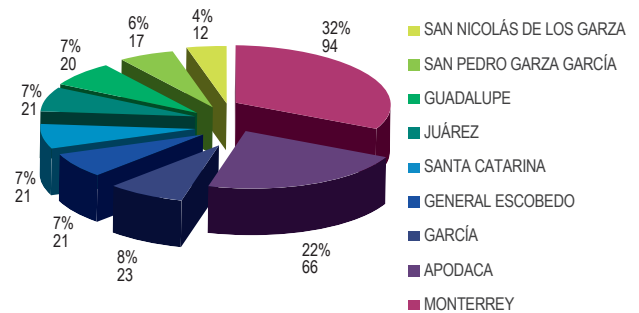
El objetivo del Informe de Coyuntura Inmobiliaria (INCOIN) es proporcionar un análisis detallado, único y exclusivo del sector, la información que se muestra es de primera fuente y está basada en el seguimiento real de todos los proyectos estudiados, reúne información del mercado inmobiliario a partir 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.

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

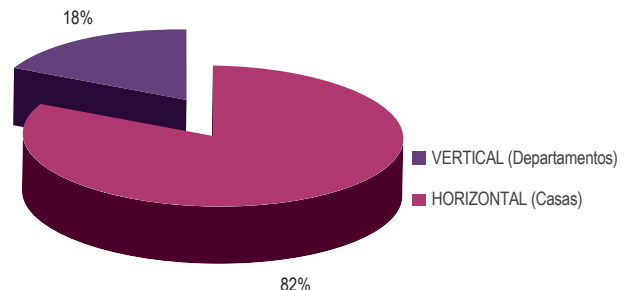
Respecto al estado de obra, el 65% se encuentran listos para su entrega inmediata estos corresponden a 193 proyectos; en obra negra, se concentran 63 proyectos que representan el 21%; mientras que en acabados solo se presenta el 7% de los proyectos activos, es decir 21; el 6% de los mismos se encuentran en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares. **Gráfico 3.**

**Gráfico 1. Número de proyectos en venta por municipio**



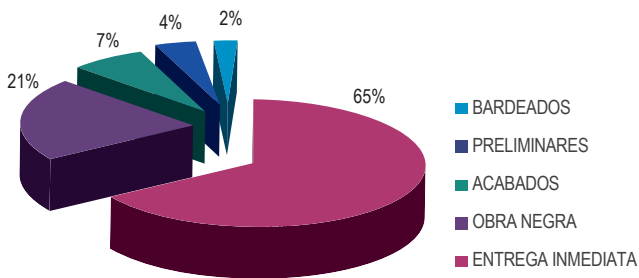
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

**Gráfico 2. Proyectos por tipo**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

**Gráfico 3. Avance de obra**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

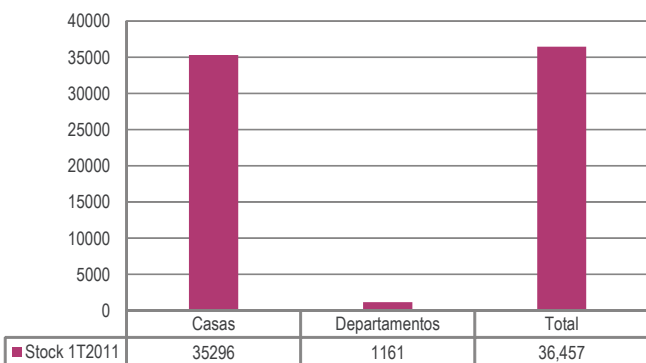
**4. Stock de unidades en venta**

El total de viviendas en venta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de Monterrey para este primer trimestre de 2011 es de 36,457 unidades; de las cuales únicamente un 3% se registran en desarrollos verticales (Departamentos). **Gráfico 4.**

La mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) con un total de 35,296 unidades, que representa el 97% del total del stock en venta; el segmento con mayor número de unidades disponibles es el Popular que concentra el 41% de las mismas. Los segmentos Residencial y Residencial Plus concentran únicamente el 11% de las unidades disponibles con 3,897 unidades. **Tabla 1 y Gráfico 5.**

En cuanto a la concentración de unidades disponibles por Municipio el 58% de las mismas se concentra en tres municipios: Apodaca con 9,973 unidades, García con 5,341 unidades y Juárez que concentra 5,297 unidades. **Gráfico 6.**

**Gráfico 4. Stock de unidades en venta según tipo de vivienda**



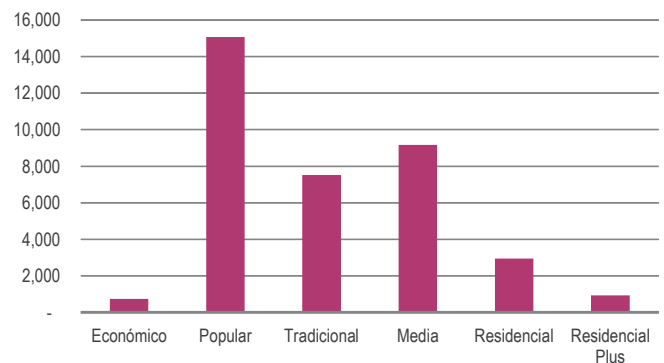
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

**Tabla 1. Participación en el mercado**

Segmento	Stock Total	% de Participación	Stock Casas	Stock Departamentos
Económico	748	2%	748	
Popular	15,074	41%	15,074	
Tradicional	7,517	21%	7,517	
Media	9,221	25%	8,907	314
Residencial	2,956	8%	2,503	453
Residencial Plus	941	3%	547	394
<b>Total</b>	<b>36,457</b>	<b>100%</b>	<b>35,296</b>	<b>1,161</b>

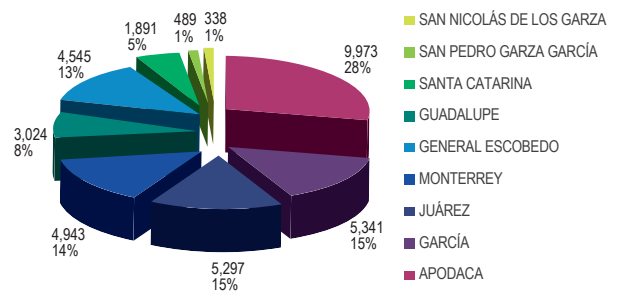
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

**Gráfico 5. Stock por Segmento**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

**Gráfico 6. Stock por Municipio**



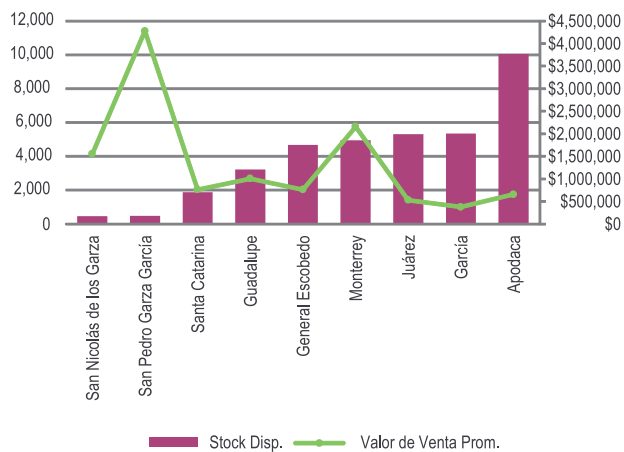
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

## 5. Precios ofertados

En cuanto a los valores de venta por municipio, es en San Pedro Garza García en donde se presenta el valor más elevado, el cual sobrepasa los \$4,200,000; contrastando con este dato, es en los municipios de García donde se concentran los valores de venta promedio más bajos los cuales son menores a los \$400,000. **Gráfico 7.**

En cuanto a los valores unitarios por Segmento; éstos se encuentran en un rango que va de \$4,738 para la vivienda económica hasta los \$22,139 en el segmento Residencial Plus. **Gráfico 8.**

**Gráfico 7. Stock y valores de venta promedio por municipio**

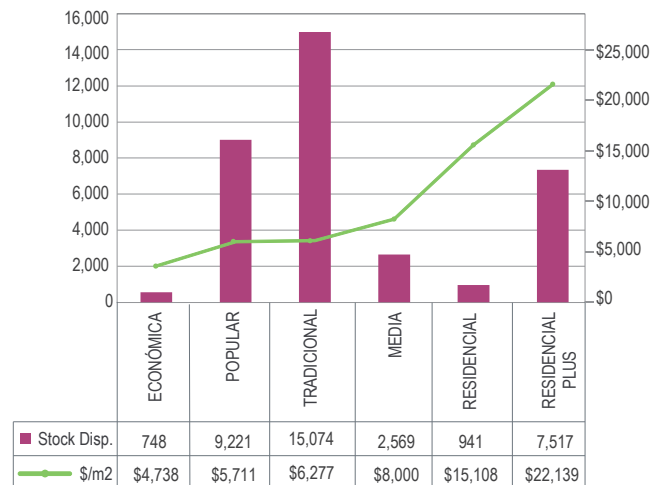


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

## 6. Tamaño promedio por Proyecto

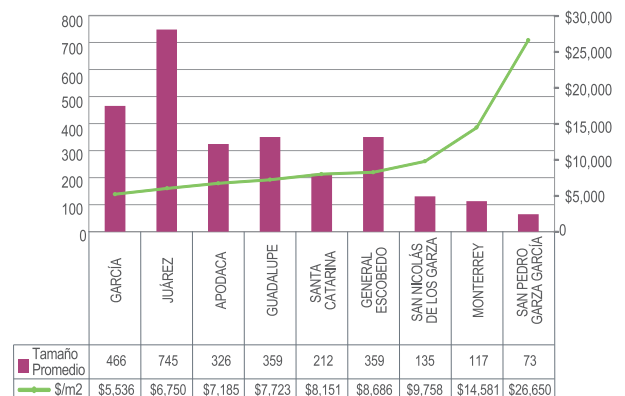
En promedio, el tamaño por proyecto de la Zona Metropolitana de Monterrey es de 309 unidades cada uno, en este sentido, el municipio que presenta los proyectos más grandes es Juárez debido a la gran oferta en vivienda social que ahí existe, con un promedio de 745 unidades, mientras que en San Pedro Garza García, municipio con mayor oferta de vivienda Residencial y Residencial Plus, el tamaño promedio por proyecto es de 73 unidades únicamente. **Gráfico 9.**

**Gráfico 8. Stock y valores unitario por segmento**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

**Gráfico 9. Tamaño promedio por proyecto y valores unitarios por municipio**

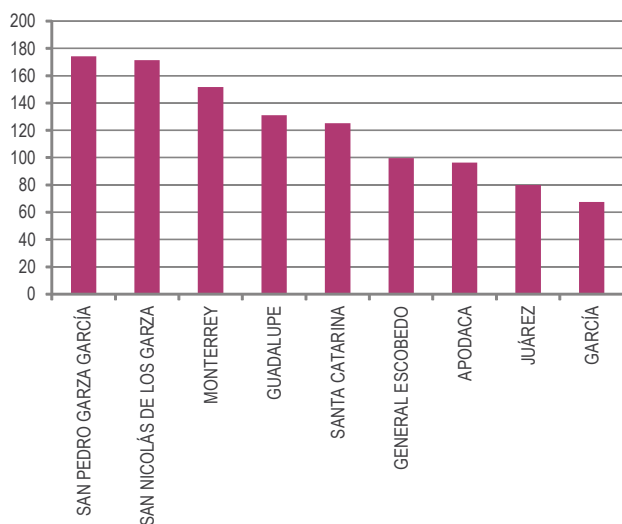


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1er trimestre 2011.

## 7. Promedio de Superficie Útil por Municipio

El rango de superficie ofertado se encuentran entre los 32 y los 451 m<sup>2</sup>, observamos que el promedio general se encuentra en los 122 m<sup>2</sup> de construcción, el municipio con un promedio de superficie útil más alto es San Pedro Garza García con 174 m<sup>2</sup>, le sigue San Nicolás de los Garza con un promedio de 171, mientras que el más bajo está en el Municipio de García con un promedio de superficie útil de 67 m<sup>2</sup>. **Grafico 10.**

**Gráfico 10. Promedio de Superficie útil por Municipio**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMMV (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA		MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MÍN.	VALOR MÁX.
INTERÉS SOCIAL	ECONÓMICA		118	-	\$206,121
	POPULAR	118	200	\$206,122	\$ 349,357
	TRADICIONAL	200	350	\$349,358	\$ 611,374
MEDIA		350	750	\$611,375	\$1,310,088
RESIDENCIAL		750	1500	\$1,310,089	\$ 2,620,176
RESIDENCIAL PLUS		1500		\$ 2,620,176	\$ -

\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

\*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 está protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeran, plagiaran, distribuyeran o comunicaran 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