

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 1er trimestre 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL GUADALAJARA Y
ZONA METROPOLITANA (ZMG)



1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana (ZMG).....	1
2. Ventas al primer 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. Precios ofertados	3
7. Ritmo de venta	4
8. Tiempo estimado de venta por proyecto.....	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 próximas páginas se presenta un extracto con indicadores tomados del INCOIN.

1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana (ZMG)

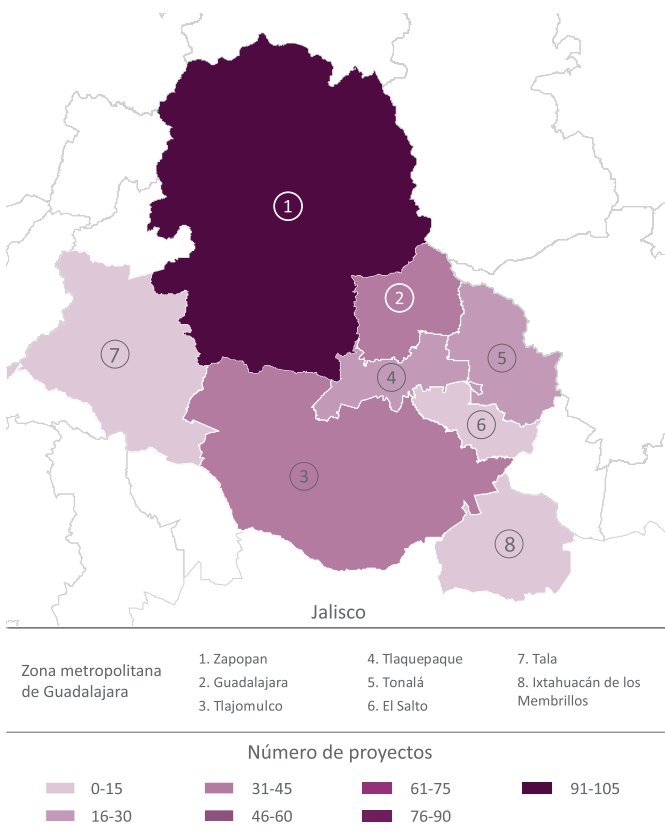
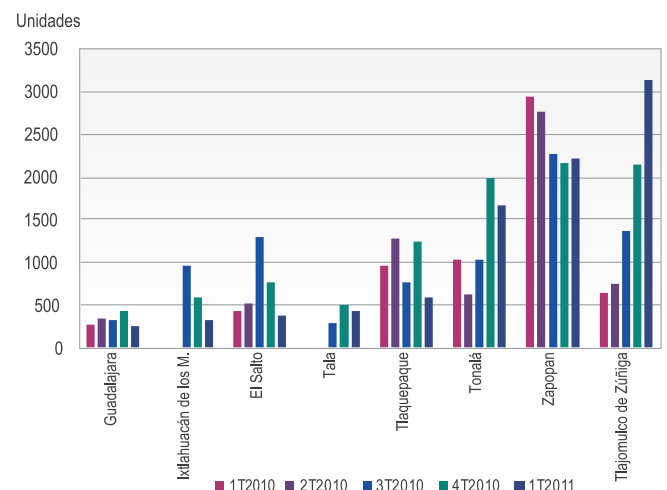


Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las unidades vendidas por trimestre					
Tipo de Vivienda	1T2010	2T2010	3T2010	4T2010	1T2011
Departamentos	609	275	195	373	161
Casas	5,674	6,990	8,286	9,433	8,838
Total general	6,283	7,265	8,481	9,806	8,999
Variación		16%	17%	16%	-8%

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

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



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

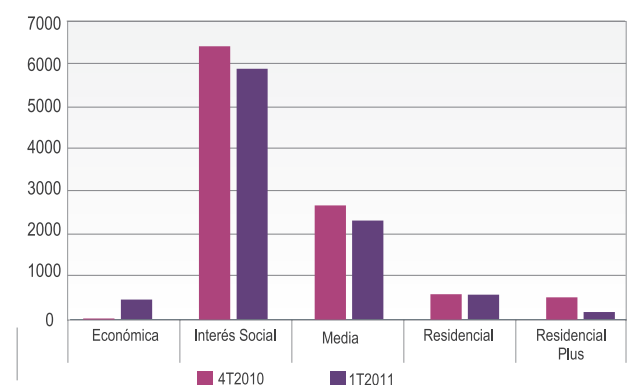
2. Ventas al primer trimestre de 2011

Para este primer trimestre del 2011 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana de Guadalajara, se ubicaron en las 8,999 unidades, el 98% de las ventas se reporto en condominios horizontales (casas) con 8,838 unidades; solo 161 unidades de departamentos (verticales) fueron comercializados, mismos que representan el 2% restante de las unidades vendidas. **Tabla 1.**

Las ventas se concentraron en los Municipios de Tlajomulco de Zúñiga con 3,161 unidades, Zapopan con 2,232 unidades, y Tonalá con 1,681 unidades vendidas. Estos tres Municipios representan el 79% del total de las operaciones de venta realizadas en la Zona Metropolitana de Guadalajara. Los Municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son: Guadalajara e Ixtlahuacán de los Membrillos con un porcentaje de 3% y 4% respectivamente. **Gráfico 1.**

Los segmentos de vivienda que presentan una disminución en su desplazamiento, son la vivienda de Residencial Plus con 160 unidades y el segmento Medio con 2,217 unidades comercializadas. El segmento económico presentó un aumento considerable en sus ventas durante el presente trimestre. **Gráfico 2.**

Gráfico 2. Evolución de unidades vendidas



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

3. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2011.

En este primer trimestre de 2011 se encuentran activos 215 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 39 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 176 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 4.**

Los Municipios que son líderes en cuanto al número de proyectos activos son: Zapopan, Guadalajara y Tlajomulco de Zúñiga, que abarcan el 78% del mercado de vivienda, con una oferta total de 167 proyectos. **Gráfico 3.**

Con respecto al cuarto trimestre de 2010; por tipo de proyectos se observan disminuciones del 7% en los proyectos de vivienda vertical (departamentos); mientras que para la vivienda horizontal (casas) la disminución reportada fue de 12%. **Gráfico 4.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 215, lo que representa una disminución de el 11% respecto a los 242 proyectos activos reportados en el cuarto trimestre del año. **Gráfico 4.**

Se ingresaron 11 proyectos nuevos, los cuales incorporan 1,372 unidades. Podemos observar que este número de unidades ingresadas representa el 15% del número de unidades vendidas; es decir 1,372 unidades ingresadas contra 8,999 unidades vendidas, aspecto que nos indica la tendencia de estabilidad en la oferta de este Mercado. **Gráfico 5.**

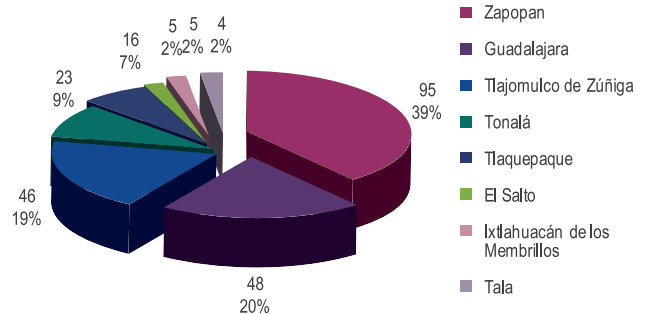
Proyectos que agotaron su stock

En cuanto a los proyectos que agotaron su stock, estos fueron 38 de los cuales 5 corresponden a proyectos de vivienda vertical y los 33 restantes son horizontales. **Gráfico 5.**

4. Avance de obra de los proyectos

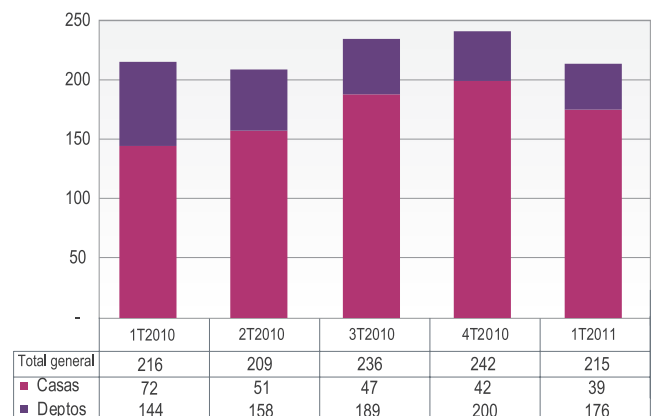
Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 1% se encuentran en la etapa inicial de Preliminares, los cuales corresponden a 3 proyectos; la mayor concentración de proyectos se encuentra en etapas finales como Acabados con 20% y entrega inmediata con 67%, sumando 188 proyectos en estos dos estado de obra; el restante 10% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



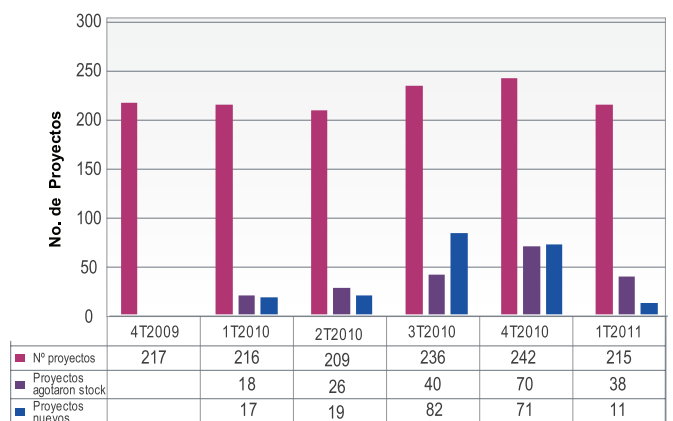
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2011.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



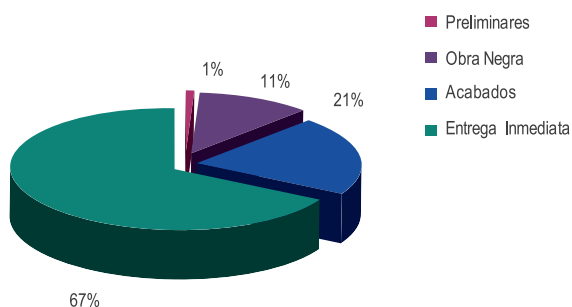
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2011.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



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

5. Stock de unidades en venta

El total de viviendas en venta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de Guadalajara en este primer trimestre de 2011 es de 19,791 unidades; tal cifra representa una disminución del 28% en comparación con las 27,518 unidades disponibles en el cuarto trimestre de 2010. **Gráfico 7.**

La mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) con un total de 19,496 unidades, que representa el 99% del total del stock en venta; el 1% restante corresponde a 295 unidades dentro de desarrollos verticales (departamentos). **Tabla 2.**

El segmento de Interés Social concentra el 71% de las unidades en venta presentando 14,099 unidades disponibles; en contraste el segmento de Vivienda Económica desplazo el stock disponible del cuarto trimestre de 2010, por lo cual no presenta participación en el primer trimestre de 2011; los segmentos Residencial y Residencial Plus concentran únicamente el 2% de las unidades disponibles respectivamente. **Gráfico 8.**

En cuanto a la concentración de unidades disponibles por Municipio el 72% de las mismas se concentra en tres municipios: Tlajomulco de Zúñiga con 5,482 unidades, Zapopan con 5,047 unidades y Tonalá que concentra 3,806 unidades. **Gráfico 9.**

6. Precios ofertados

En cuanto a los valores de venta, por municipio es en Guadalajara en donde se presenta el valor de venta promedio más elevado, el cual sobrepasa los \$3,300,000 contrastando con este dato, es en los municipios de Ixtlahuacán de los Membrillos y Tala en donde se concentran los valores de venta promedio más bajos los cuales son menores a los \$300,000. **Gráfico 10.**

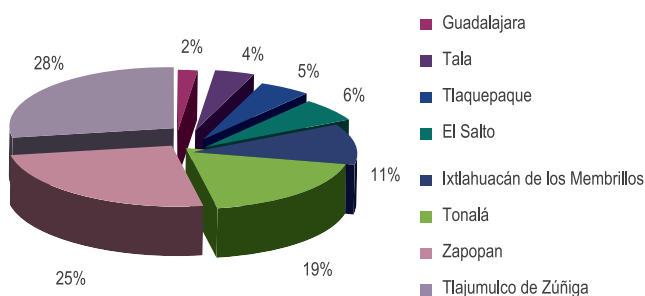
En cuanto a los valores unitarios por segmento; el único decremento que se presenta al cierre del primer trimestre de 2011 es en el segmento de Interés Social, tal decremento es mínimo, apenas del 0.3%. Por el contrario el segmento Residencial presenta el aumento más significativo en sus valores unitarios de 3.9%; el segmento de vivienda Media presentó un incremento de 2.1% mientras que el segmento Residencial incremento sus valores en un 0.9%. **Gráfico 11.**

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

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACIÓN	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
Interés Social	14,099	71%	14,093	6
Media	4,861	25%	4,830	31
Residencial	489	2%	463	26
Residencial Plus	342	2%	110	232
Total general	19,791	100%	19,496	295

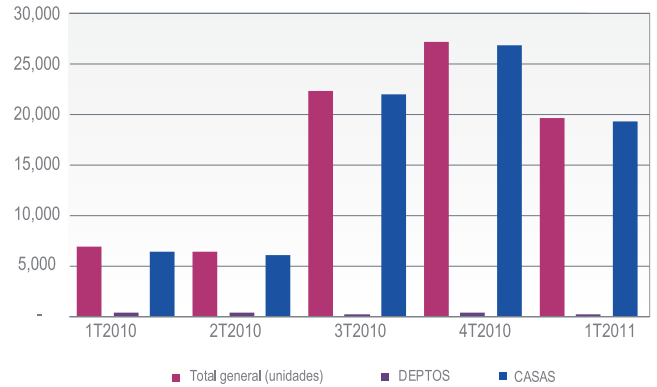
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2011.

Gráfico 9. **Stock por municipio.**



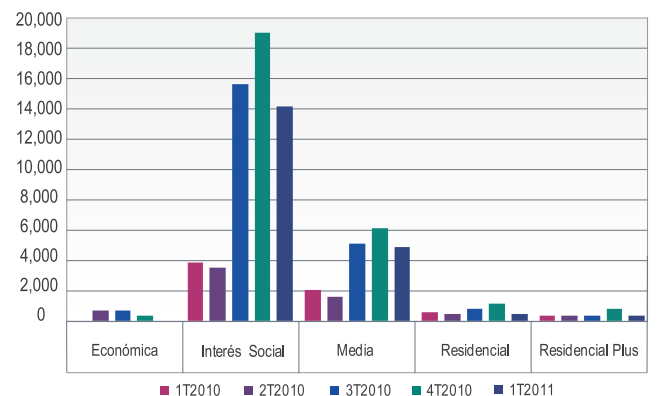
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2011.

Gráfico 7. **Evolución del stock según tipo de vivienda.**



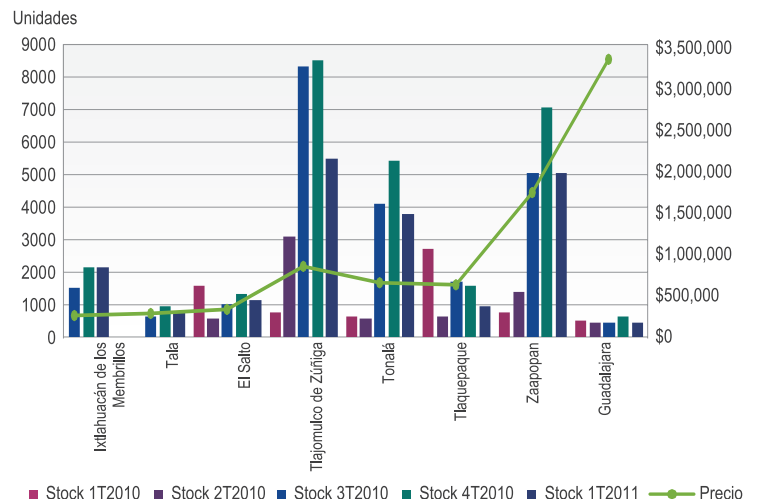
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2011.

Gráfico 8. **Evolución del stock por trimestre y segmento.**
Comparativa 1T2010 al 1T2011



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

Gráfico 10. **Stock y valores de venta.**



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

7. Ritmo de venta

La velocidad de ventas mensual para la Zona Metropolitana de Guadalajara en el primer trimestre de 2011 es de 3,000 unidades/mes. Tal velocidad nos indica que en aproximadamente 7 meses se estaría agotando el stock actual.

El calculo de meses para agotar stock nos indica que de seguir con los mismos ritmos de venta y de no ingresarse unidades nuevas, el municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos tendría el mayor tiempo estimado de 24 meses para agotar su stock; mientras que los municipios de Tala y Tlaquepaque muestran un estimado de 6 meses para agotar su stock.

Gráfico 12.

8. Tiempo estimado de venta por proyecto

El TIEV, tiempo estimado de venta por proyecto, es un indicador que estima el número de meses que un desarrollador tardara en vender un proyecto promedio en una zona específica. El indicador se obtiene considerando los ritmos de venta acumulados y el tamaño promedio por proyecto.

El tiempo estimado de venta, TIEV para Guadalajara y su Zona Metropolitana (G y ZM) es de 8 meses para un proyecto promedio de 275 unidades.

Cada zona geográfica presenta un comportamiento diferente. De tal forma Guadalajara con un proyecto promedio de 44 unidades presenta un TIEV de 8 meses, Zapopan con un proyecto promedio de 206 unidades, se calcula un TIEV de 9 meses. En Ixtlahuacán de los Membrillos se presenta un TIEV de 24 meses con un proyecto promedio de 890 unidades.

Gráfico 13.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMV (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

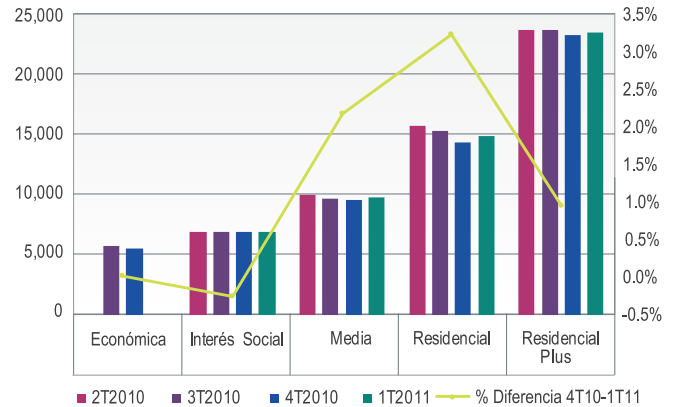
*Meses para agotar stock, es un indicador que considera el stock disponible y las unidades vendidas en el último trimestre.

Reservados todos los derechos.

El contenido de esta obra 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

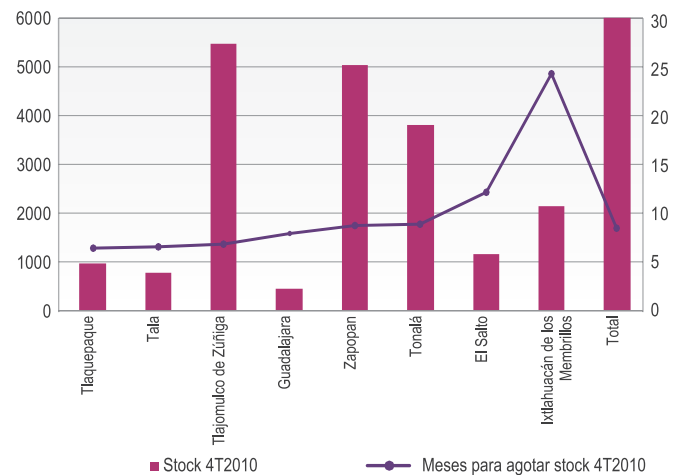
Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.

Comparativa 2T2010 al 1T2011



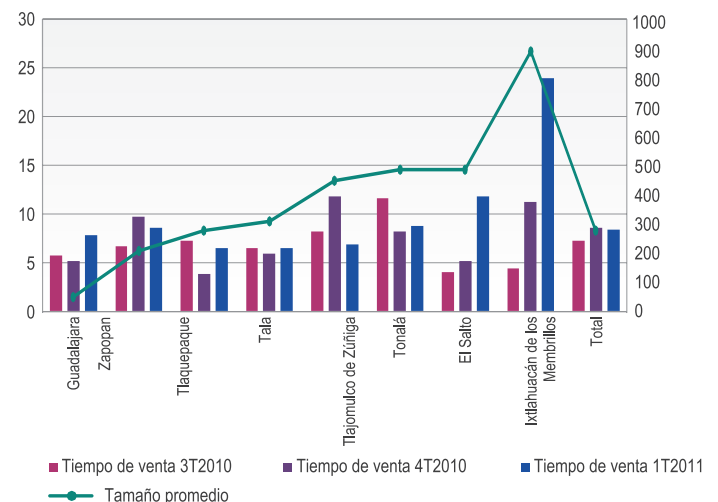
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 1er trimestre 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



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

Gráfico 13. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).



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