

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 1er trimestre 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL DE MORELOS,
CUERNAVACA Y SUS MUNICIPIOS CONURBADOS

Zona Estado de Morelos

1. Mapa de la ciudad de Morelos.....	1
2. Venta 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.....	4
7. Ritmos ofertados.....	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 Cuernavaca y sus municipios conurbados

En esta sección se analiza Morelos y su zona Conurbada, con información obtenida de los seis municipios que se visitaron. Los cuales se muestran en el mapa correspondiente.

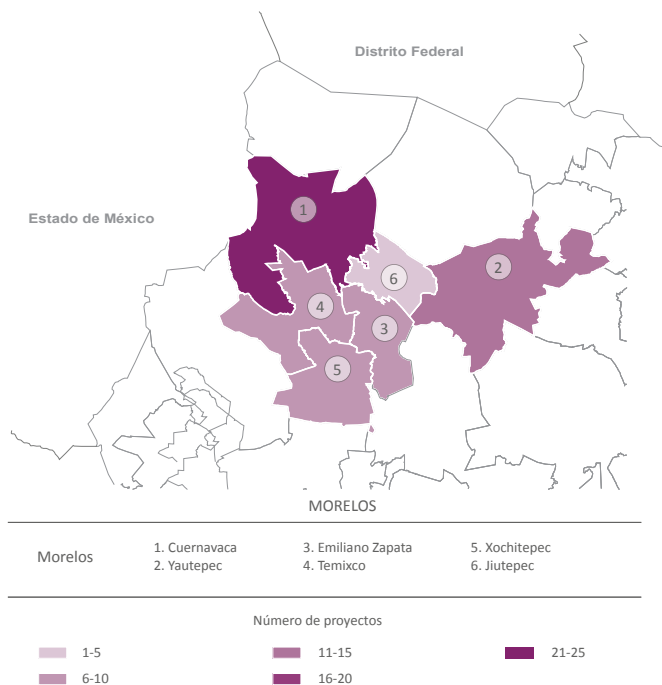
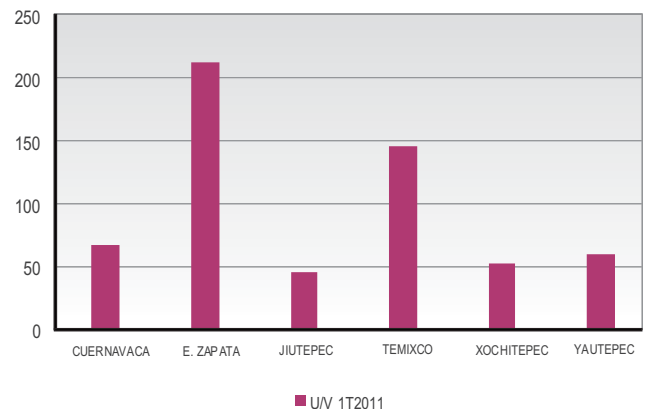


Tabla 1. Comparativo de las unidades vendidas por trimestre.

Comparativo de las unidades vendidas por trimestre		
	Morelos	Ciudad de México
Tipo de Vivienda	1T2010	1T2011
Departamentos	142	2,637
Casas	441	63
Total general	583	2,700

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

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipios



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

2. Venta al primer trimestre de 2011

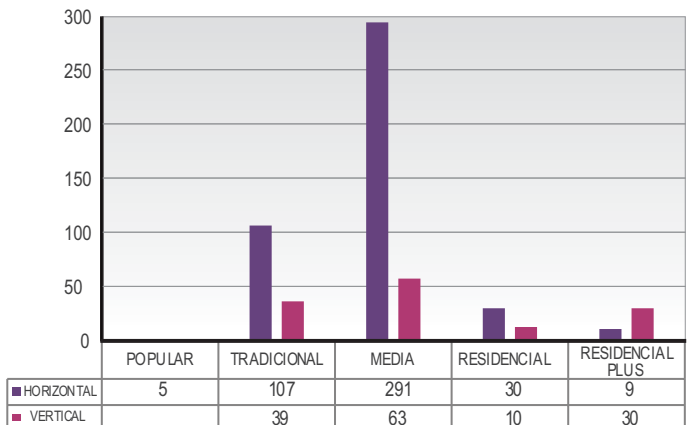
Para este primer trimestre las ventas de vivienda nueva se ubicaron en las 583 unidades, predominando las ventas de casas con 441 unidades que representan el 76% de las ventas totales de la zona, el 24% restante corresponde a las 142 unidades de departamentos que fueron comercializadas durante el trimestre. **Tabla 1.**

La Ciudad de México es dónde se ubican el mayor número de compradores de vivienda de Morelos

Las mayores ventas se concentran en el municipio de Emiliano Zapata con 211 unidades vendidas representando el 36% del total de las operaciones realizada. Los municipios de Temixco y Cuernavaca presentaron 136 y 75 unidades vendidas lo que representa 23% y 13% de participación. **Gráfico 1.**

El mayor número de ventas en el mercado de vivienda se registra en el segmento de vivienda Media con una participación del 61% con 354 unidades comercializadas en el primer trimestre de 2011, seguido por el segmento tradicional con una participación en las ventas del 25% con 146 unidades vendidas. **Gráfico 2.**

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



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

3. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2011.

En este primer trimestre se encuentran activos 62 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los seis Municipios que muestran la actividad principal en Cuernavaca y sus municipios conurbados (CMN)

De los seis Municipios activos en la ZMM, el que presenta el mayor número de proyectos es Cuernavaca, con 25 proyectos de vivienda nueva, que equivalen al 40% del Mercado. **Gráfico 3.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 62, lo que representa un aumento considerable del 22% con respecto a los 39 proyectos detectados en el cuarto trimestre del año 2010.

Respecto a los proyectos según el producto.

Los proyectos de departamentos (verticales) reportaron un aumento de 8% durante el primer trimestre 2011; en tanto que los proyectos de casas habitación (horizontales) aumentaron casi un 50% pasando de 23 proyectos en cuarto trimestre del 2010 a 43 proyectos en el primer trimestre 2011. **Gráfico 4.**

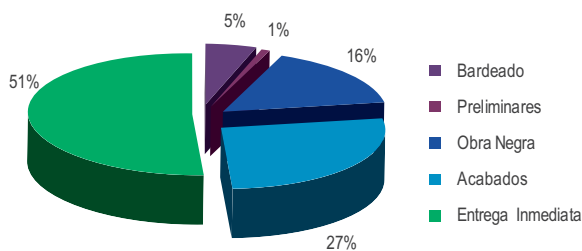
Proyectos que agotaron su stock

Durante los últimos tres meses fueron 15 los proyectos que agotaron su stock, de los cuales únicamente 5 son proyectos de vivienda vertical. Se registro el inicio de 43 proyectos, de los cuales 11 se ubicaron en Yautepec, 6 en Emiliano Zapata, 11 en Cuernavaca y solo 4 en Jiutepec. **Gráfico 5.**

4. Avance de obra de los proyectos

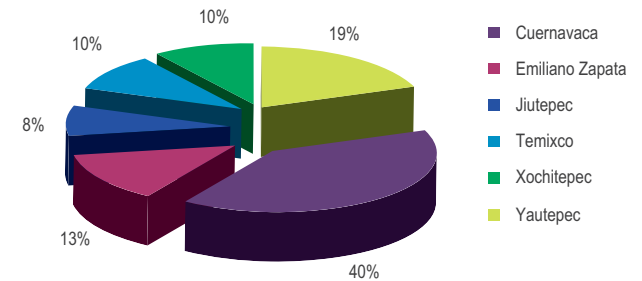
Respecto al status de obra de los proyectos el 16% se encuentra en la etapa inicial de obra negra. Por el contrario el 27% restante se encuentra en etapas finales como Acabados y el 51% Entrega Inmediata. **Gráfico 6.** Este dato nos demuestra el gran dinamismo en el avance de las construcciones al notar que fueron ingresados 43 proyectos, de los cuales 5% están en fase inicial de construcción como Bardeado y 1% Preliminares.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



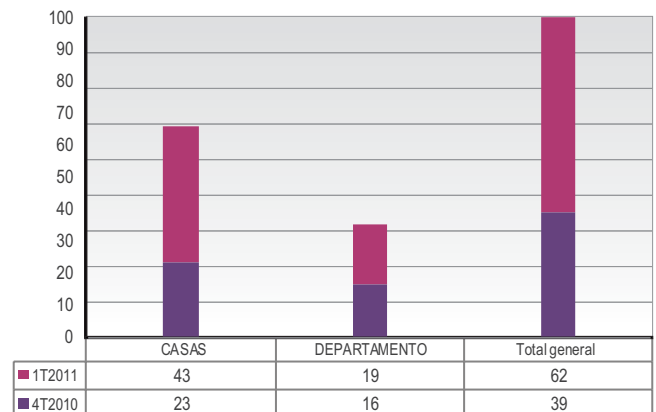
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 1er trimestre 2011.

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



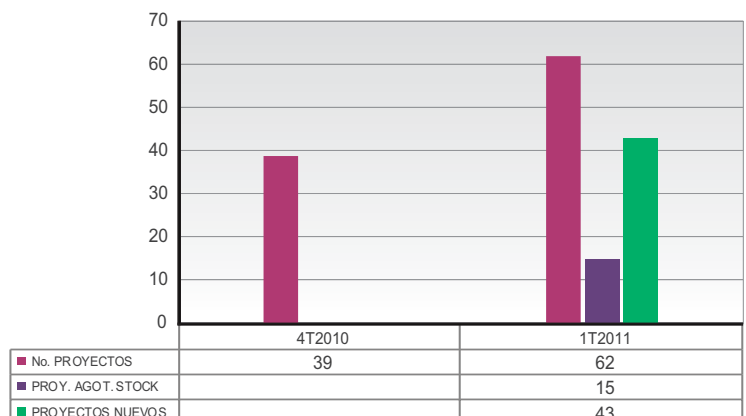
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 1er trimestre 2011.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



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

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

5. Stock de unidades en venta

El número de viviendas en venta al primer trimestre de 2011 es de 1,730 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 1,167 unidades en venta, correspondientes al 67% del stock de Cuernavaca y sus municipios conurbados. Respecto a los departamentos en venta son 563 unidades.

Tabla 2 y Gráfico 8.

El segmento Medio concentra el 55% de las unidades en venta presentando 943 unidades disponibles; en contraste el segmento Residencial Plus concentra el 7% con 118 unidades disponibles. **Gráfico 9.**

El Municipio de Cuernavaca es el que concentra la mayor oferta de vivienda con 355 unidades disponibles, que representan el 20%, seguida de Emiliano Zapata, Yautepec y Temixco con el 19% respectivamente y Jiutepec que concentra el 13% de la oferta de vivienda con 218 unidades.

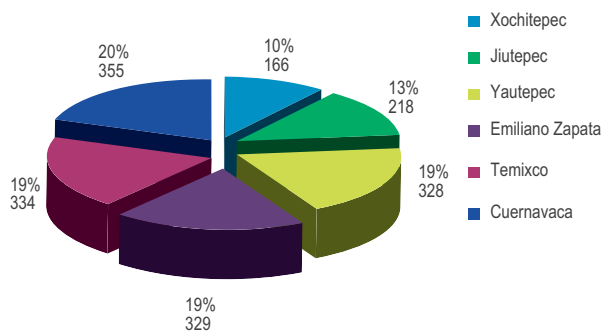
Gráfico 7.

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

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
POPULAR			139	
TRADICIONAL	314	18%	114	200
MEDIA	943	55%	660	283
RESIDENCIAL	216	12%	215	1
RESIDENCIAL PLUS	118	7%	39	79
TOTAL	1,730	100%	1,167	563

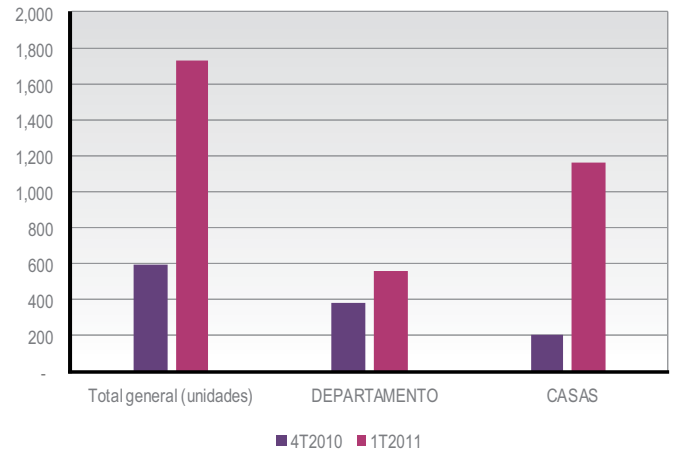
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 1er trimestre 2011.

Gráfico 7. **Stock por municipio.**



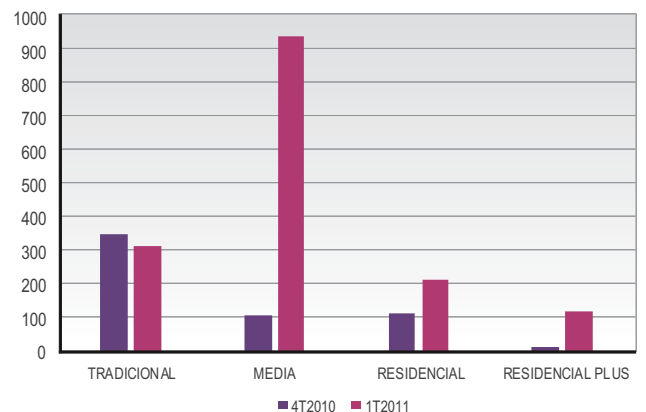
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 1er trimestre 2011.

Gráfico 8. **Evolución del stock según tipo de vivienda**



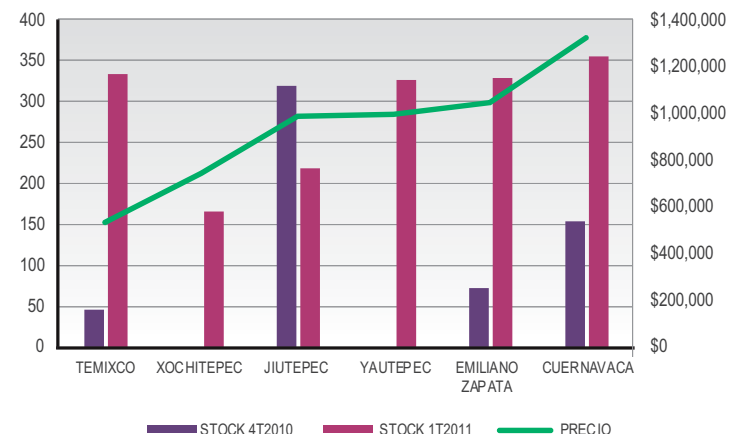
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 1er trimestre 2011.

Gráfico 9. **Evolución del stock por trimestre y segmento.**



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

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



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

6. Precios ofertados

En cuanto a los valores de venta por Municipio es en Cuernavaca donde se presenta el valor de venta promedio más elevado, el cual es de \$1,322,035, contrastando este dato, es en los municipios de Temixco y Xochitepec donde se concentran los valores de venta más bajos los cuales son menores a los \$750,000. **Gráfico 10.**

En cuanto a los valores unitarios por segmento el único decremento que se presenta al cierre del primer trimestre del 2011 es en el segmento Residencial, tal decremento es de -11.85%. Por el contrario el segmento Medio presenta el aumento mas significativo en sus valores unitarios de 11.37% ; el segmento Tradicional presento un incremento de 11.30% mientras que el segmento Residencial Plus incremento sus valores en un 5.40%. **Gráfico 11.**

7. Ritmos de venta.

Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de Cuernavaca y sus municipios conurbados el stock actual se estaría agotando en los próximos 9 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos. El municipio con mayor demanda, frente a una menor oferta de vivienda al cierre del primer trimestre es el de Emiliano Zapata. **Gráfico 12.**

La velocidad de venta mensual para Cuernavaca y sus municipios conurbados en el 1T2011 es de 3.51%.

Los municipios con mejores velocidades de venta son: Temixco con 64 u/m y Emiliano Zapata con 61 u/m. **Gráfico 13.**

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	\$ -

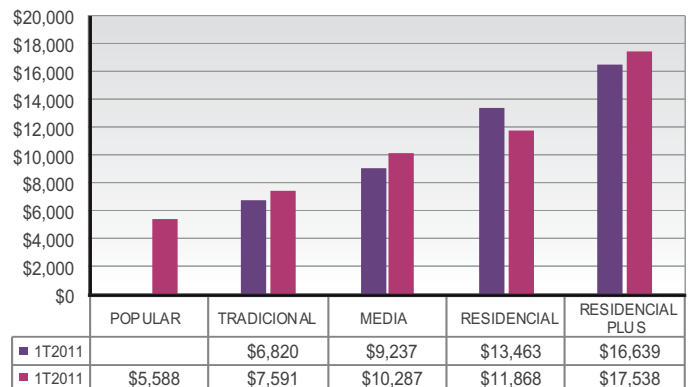
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

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

Reservados todos los derechos.

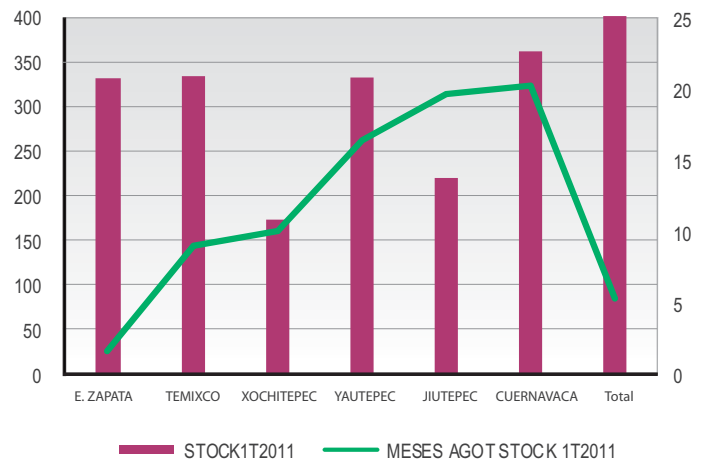
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagieren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, 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.



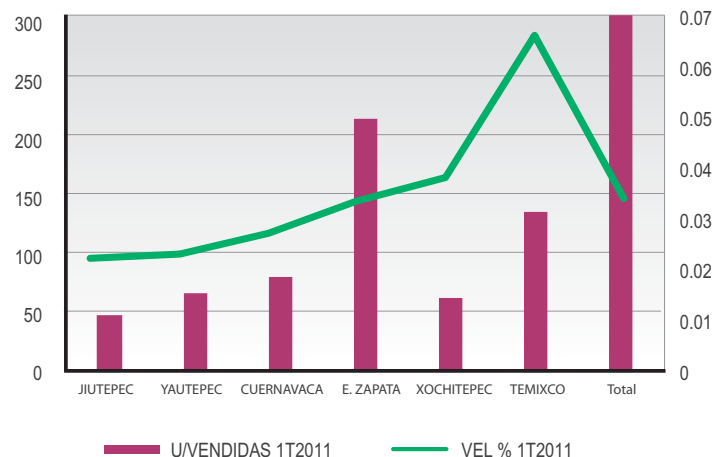
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Morelos 1er trimestre 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



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

Gráfico 13. Comparativo entre unidades vendidas y velocidad de venta*



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