

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 1er trimestre 2011

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL EN EL
VALLE DE MÉXICO



Mejores perspectivas en el mercado, frente a nuevos retos que se nos presentan.

En esta ocasión, además de presentarles los principales indicadores que recoge nuestro Informe de Coyuntura Inmobiliaria, INCOIN. También hablaremos de algunas situaciones que de forma paralela al mercado de vivienda nueva se han venido observando y me parece importante puntualizar ya que estas pudieran afectar a los mercados de vivienda nueva en un mediano plazo.

En lo que respecta a los principales indicadores del mercado de vivienda nueva, los resultados que observamos al inicio de este año son alentadores, y nos confirman una continua estabilidad y visos de mejora.

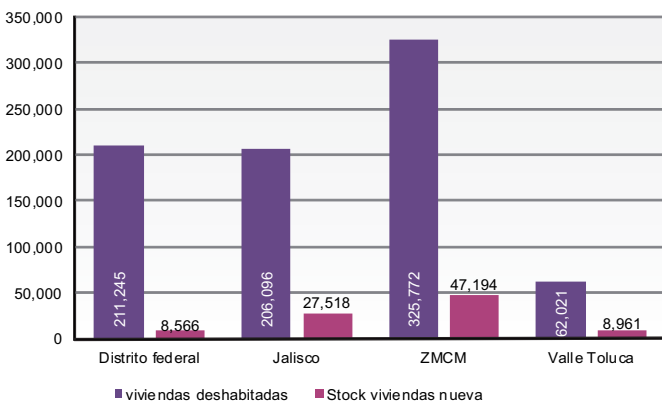
Al cierre del primer trimestre del 2011 en el Valle de México, destaca un incremento de 16% en las ventas respecto al mismo periodo del año pasado. Este año iniciamos con 10,212 unidades vendidas, mientras el año 2010 lo iniciamos con 8,611 unidades vendidas en el Distrito Federal y la Zona Metropolitana de la Ciudad.

Contrario a lo anterior, haciendo una comparativa con el trimestre inmediato anterior observamos una disminución de las ventas de 3.5%, pasando de 10,593 unidades vendidas en el 4T2010 a 10,212 unidades al inicio de este año, resultado que consideramos razonable ya que responde a la estacionalidad en la demanda que se presenta a inicios de cada año, frente a una mayor inercia en las ventas de fin de año.

Los valores de venta de la vivienda presentaron variaciones promedio de 3% en comparación con el cuarto trimestre del 2010, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) se presentó una ligera disminución es sus valores de venta del -3% sobre todo en el segmento social; por su parte el Distrito Federal presenta un aumento en sus valores de venta diversos desde el 2% al 10% generalmente relacionado con la reducción de inventarios de algunas zonas.

Hasta aquí todos los signos tienen carácter de positivos o por lo menos de una continua estabilidad. Sin embargo respecto al comportamiento del stock, vinculado al inicio de nuevos proyectos continuamos viendo una reducción en las cifras, una reducción de 14% en el stock de vivienda respecto al último trimestre de 2010, pasando de un stock de 56,899 unidades en el 4T2010 a 48,724 en el 1T2011.

Vivienda deshabitada vs stock vivienda nueva en las zonas INCOIN



FUENTE: INEGI



Las cifras anteriores siguen preocupando en especial en el sector, ya que estos resultados están asociados a un bajo incremento en las cifras de créditos puente otorgados a desarrolladores, que permitan un mayor impulso a la construcción de vivienda nueva.

Con lo anterior, comienzo el segundo tema que me parece importante poner sobre la mesa. Ya mucho se ha hablado recientemente sobre el creciente número de viviendas deshabitadas en el país, según cifras mostradas por el INEGI en el censo nacional de 2010. Existe un 14% de la vivienda a nivel nacional deshabitada. Como ejemplos, en

los 17 municipios que comprende la ZMCM la cifra es 325,772 viviendas deshabitadas, que corresponden al 13% del total de viviendas censadas. En la zona Metropolitana de Guadalajara se presentan el mismo fenómeno con 206,096 viviendas sin habitantes, un 16% del total de viviendas.

Más allá de las varias razones que han originado esta situación y de las cuales ya se ha discutido mucho, me parece importante analizar cuales pueden ser las afectaciones en especial para el mercado activo de vivienda.

Hasta hoy sabemos que no toda la vivienda deshabitada está vinculada al abandono y aunque algunos opinan que el porcentaje es menor respecto al gran número de deshabitadas. No tenemos claridad sobre cuántas viviendas si están en estas condiciones y que por lo tanto estarán en algún momento –no muy lejano– en posibilidades de comercializarse, ya sea por la vía de las mismas instituciones que tienen otorgados créditos vinculados a estas o bien por su comercialización directa. Lo anterior creará, bajo condiciones muy diferentes en cada localidad un nuevo mercado de vivienda, que en mayor o menor medida competirá con los existentes; incrementaría el stock de viviendas a la venta en algunas plazas, pudiendo ejercer presiones a los mercados ya existentes, tanto a productos nuevos o de reventa, como también generar nuevas oportunidades de negocio para algunos inversionistas que sepan aprovecharlas.

En su momento, el comportamiento no se dará de forma uniforme, será muy diferente dependiendo de la relevancia y el peso que este nuevo mercado tenga respecto al stock de vivienda existente.

A todas las coyunturas y circunstancias que nuestro mercado inmobiliario ha vivido desde el 2009, con la aparición de la crisis subprime a nivel internacional y la forma en como México enfrentó estas circunstancias, se suma esta nueva coyuntura que en poco veremos qué papel toma y que tan relevante se vuelve en el mercado de vivienda.

Hasta aquí los resultados de este primer trimestre del año y nuestra opinión sobre nuevas circunstancias que se nos presentan. Un cordial saludo.



JOSÉ ÁNGEL BORBOLLA
Director General
TINSA México

Zona Ciudad de México

1. Ventas al primer trimestre de 2011 2
2. Proyectos en venta 2
3. Avance de obra de los proyectos 4
4. Stock de unidades en venta 4
5. Precios ofertados 5
6. Meses para agotar stock por delegación..... 5
7. Tiempo estimado de venta por proyecto..... 5

Zona Metropolitana de la Ciudad de México

8. Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México..... 6
9. Ventas al primer trimestre de 2011 ZMCM 6
10. Proyectos en venta ZMCM 7
11. Avance de obra de los proyectos ZMCM 7
12. Stock de unidades en venta ZMCM..... 8
13. Precios ofertados ZMCM..... 8
14. Ritmo de venta ZMCM..... 9

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. Ventas al primer trimestre de 2011

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Al cierre del primer trimestre, las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal llegaron a 2,700 unidades. Si comparamos las ventas del trimestre anterior sólo se aprecia un incremento del 5% con respecto al cuarto trimestre de 2010 en el cuál se vendieron 2,579 unidades. **Tabla 1.**

Evolución de las unidades vendidas por trimestre									
Tipo de Vivienda	1T2009	2T2009	3T2009	4T2009	1T2010	2T2010	3T2010	4T2010	1T2011
Departamentos	4,202	2,996	2,463	1,631	2,208	2,125	2,135	2,508	2,637
Casas	78	63	72	120	96	79	80	71	63
Total general	4,280	3,059	2,535	1,751	2,304	2,204	2,215	2,579	2,700
Variación		-29%	-17%	-31%	32%	-4%	1%	16%	5%

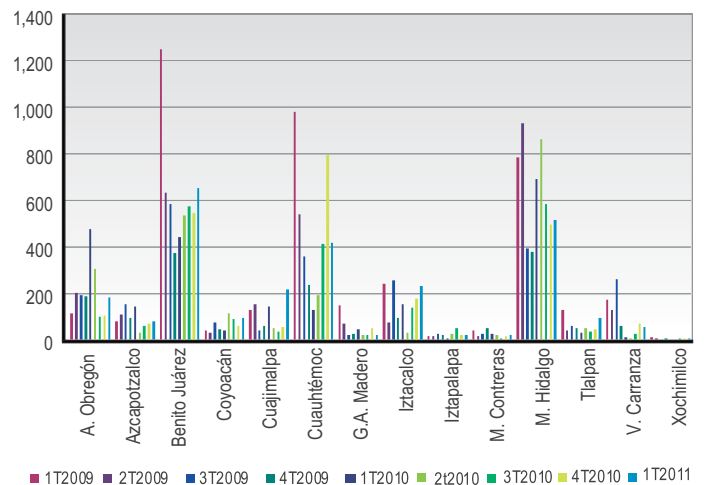
Las delegaciones con mayor número de proyectos y concentración de unidades en especial dentro del sector de vivienda media- muestran una recuperación en el ritmo de venta respecto a los últimos trimestres.

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

Si consideramos el número de unidades individuales vendidas, las delegaciones que presentan mayor número de ventas son Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, siendo esta última la que mayor número de unidades vendió con 673 unidades. Estas tres delegaciones representan el 61% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

Gráfico 1. Unidades vendidas por delegación.

Analizando la evolución de ventas se registró un aumento en el número de unidades vendidas en casi todas las delegaciones con excepción de GAM, Venustiano Carranza y Xochimilco.



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

Las delegaciones Cuajimalpa, Tlalpan y Álvaro Obregón incrementaron su porcentaje de ventas en un 20 % con respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1.

“La disminución de un 4% entre los dos últimos trimestres podría considerarse razonable ya que responde a la estacionalidad en la demanda que se presenta a los inicios de año, frente a una mayor inercia en las ventas de fin de los fines de año. Además considerando que la variación inter-anual es positiva podemos hablar de una continuación en la recuperación de las ventas en el mercado” Comento José Ángel Borbolla Bolívar, Director de Tinsa en México.

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General Tinsa

■ 2. Proyectos en Venta

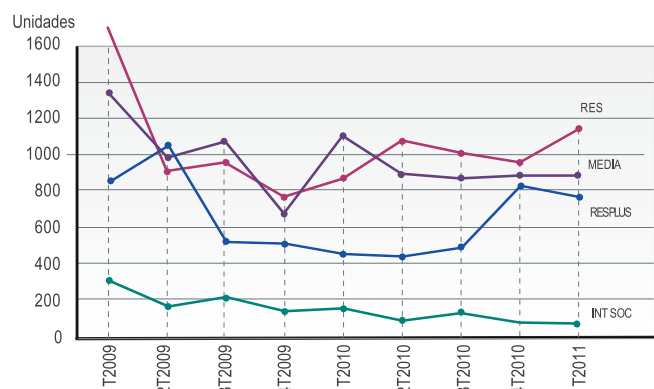
Los datos al cierre del primer trimestre nos muestran que en el Distrito Federal existen 651 proyectos activos comercializándose y distribuidos en 14 delegaciones. Dos de ellas no reportan proyectos nuevos activos.

La distribución geográfica de los proyectos nos muestra que la mayor concentración se localiza en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, que en conjunto representan el 59% de los proyectos activos en la ciudad de México.

Es importante destacar que esta tendencia no ha cambiado y por el contrario estas delegaciones han incrementado su participación en el mercado.

Gráfico 2 y 3.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre.



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

Evolución del número de proyectos en venta

Existe un incremento significativo con respecto al número de proyectos registrados en el cuarto trimestre de 2010, con un 8% superior al registro anterior, esto como resultado del número de proyectos que están iniciando obra ante la demanda constante del mercado. Aún así, no hemos alcanzado los niveles de hace un año, por lo que la variación anual entre el primer trimestre de 2010 y primer trimestre de 2011 ha sido de 3%.

Proyectos nuevos ingresados

Durante el primer trimestre del 2011 se iniciaron 64 proyectos de vivienda nueva en el Distrito Federal, 58 de departamentos (vivienda vertical) y 6 de casas (vivienda horizontal). A pesar de estos proyectos se disminuyó el número de proyectos activos, contrastando con la tendencia que se había registrado en el cuarto trimestre 2010 donde se había registrado un disminución de casi 3% en el inicio de proyectos.

Por otra parte, durante este periodo un mayor número de proyectos ha terminado de venderse. Esto puede verse en los 85 proyectos que agotaron su stock, cifra 20% mayor que la registrada en el cuarto trimestre 2010. Esta cifra tiene una relación directa entre una actividad constante en los niveles de venta y los inventarios que empiezan a agotarse.

Gráfico 4.

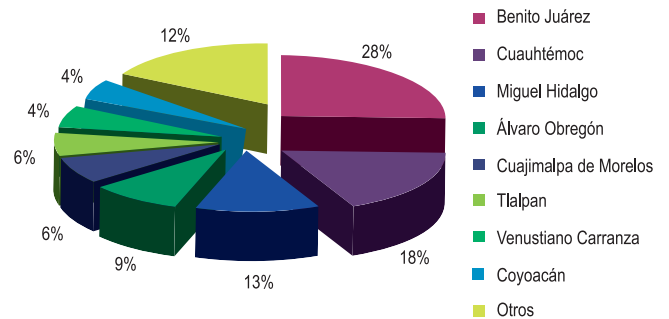
Analizando el comportamiento anualizado de los proyectos por tipo de producto, existen diferencias notables entre casas (vivienda horizontal) y departamentos (vivienda vertical). Se registra una disminución del 3% en el número de proyectos de departamentos, pasando de 621 proyectos en el primer trimestre de 2010 a 603 proyectos en el primer trimestre de 2011 a diferencia de los proyectos de casas donde hemos observado una disminución menor, de 3%, pasando de 51 proyectos a 48 proyectos.

Gráfico 5.

Mapa de proyectos activos

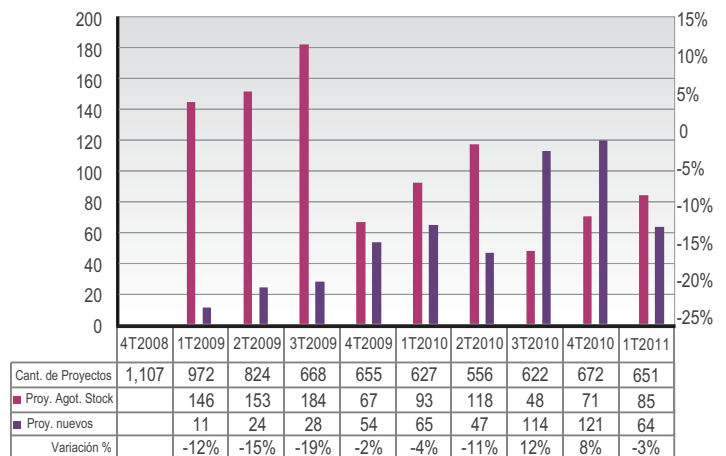


Gráfico 3. Número de proyectos en venta por delegación.



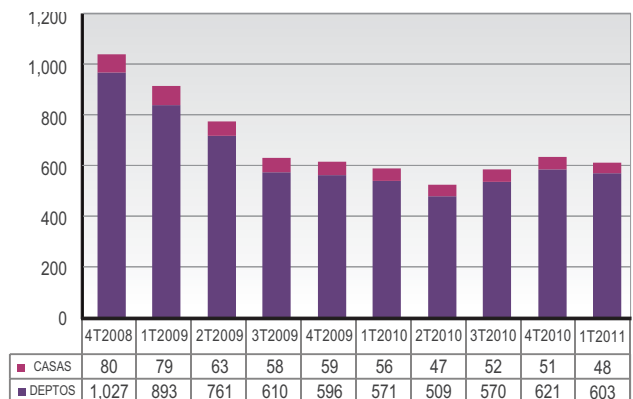
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2011.
*Otras: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras y Xochimilco.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos en venta.



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

3. Avance de obra de los proyectos

La configuración del mercado de vivienda en el Distrito Federal respecto al avance de obra de los proyectos, no ha cambiado en este primer trimestre. El 62% de los proyectos se encuentran listos para entrega y un 28% se encuentran en la última fase de obra. Por el contrario, el 11% están aún en las primeras fases del proyecto, bardeados o en obras preliminares.

Gráfico 6.

“Seguimos observando un bajo stock de vivienda, frente al número de ventas que se registran en la Ciudad, tanto en lo correspondiente al Distrito Federal como en los municipios del Estado de México que abarcan la Zona Metropolitana de la Ciudad. Estos resultados son producto de la poca oferta de créditos en la construcción en el país.”
Comento el Director General de la empresa.

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por delegación.

El total de unidades en venta para el D.F. al término del primer trimestre de 2011 es de 8,566 unidades. Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, son las que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 51% del total del mercado.

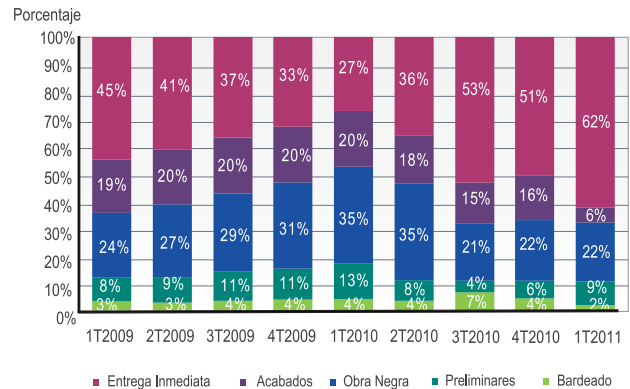
Las 11 delegaciones restantes concentran el 49% de unidades en venta, es decir un total de 4,174 unidades.

Evolución del stock de unidades en venta

Al término del cuarto trimestre, en el Distrito Federal detectamos 8,566 unidades de vivienda nueva en venta (stock disponible). Si comparamos este indicador con el cuarto trimestre, podemos ver un decremento en el stock del -12%. El indicador anualizado nos muestra un decremento de -8% donde pasamos de 9,705 unidades en venta en el cuarto trimestre del 2010 a 8,566 unidades al cierre del primer trimestre 2011. **Gráfico 7.**

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en el segmento residencial y residencial plus para el primer trimestre de 2011 con respecto al primer trimestre de 2010. Por el contrario observamos que en el sector interés social y media disminuyó el stock durante el primer trimestre de 2011. **Gráfico 8.**

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



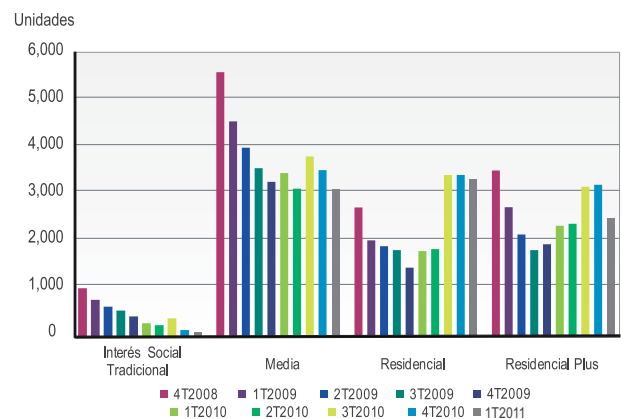
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



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

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento.



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

5. Precios ofertados

Los valores de venta ofertados de la vivienda nueva, registraron en este trimestre un incremento promedio de 1% en los diferentes sectores en el Distrito Federal, debido principalmente a la constante demanda a que los inventarios se están agotando.

Los nuevos proyectos aun no se han incorporado al mercado por lo que eso también es un reflejo de este comportamiento en los precios.

6. Meses para agotar stock por delegación.

El Distrito Federal es un mercado muy activo y durante este trimestre se aprecia que las delegaciones de las zonas centrales se están reactivando con un importante número de proyectos nuevos. Este fenómeno influye directamente en el número de meses necesarios para agotar el stock y que en este periodo dicho stock se está incrementando.

Las delegaciones que cuentan con un menor tiempo estimado para agotar su stock son Gustavo A. Madero y Miguel Hidalgo. Esto tiene una relación directa entre un escaso inventario actual y la velocidad de venta. En estas delegaciones el tiempo estimado para agotar el stock es menor a 8 meses de mantenerse el ritmo actual de ventas. Por otra parte las delegaciones Iztapalapa y Venustiano Carranza han disminuido el ritmo de ventas en el último trimestre, razón por la cual de continuar con esta tendencia se estima que tenga stock para los próximos 28 meses. **Gráfico 10.**

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

7. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).

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

El tiempo promedio de venta, TIEV en el Distrito Federal es de 10 meses para un proyecto promedio de 44 unidades.

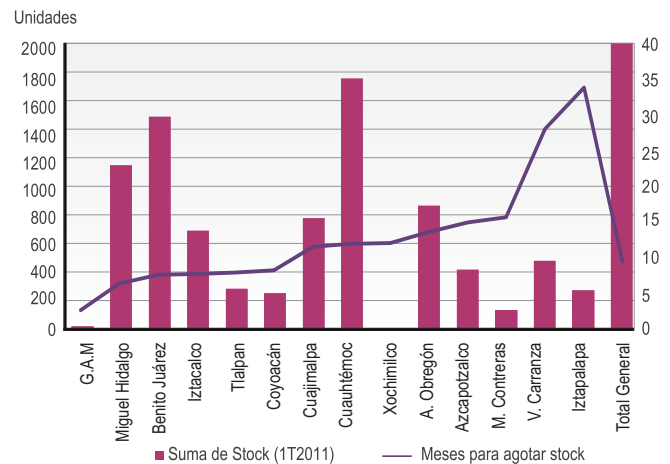
Cada zona geográfica tiene un comportamiento muy diferente. La delegación Miguel Hidalgo con un proyecto promedio de 61 unidades tiene un TIEV de 7 meses, Benito Juárez con un tamaño promedio por proyecto de 30 viviendas, se estima un TIEV de 8 meses. En Cuauhtémoc el TIEV es 12 meses, para un proyecto promedio de 52 unidades. **Gráfico 11.**

Gráfico 9. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.



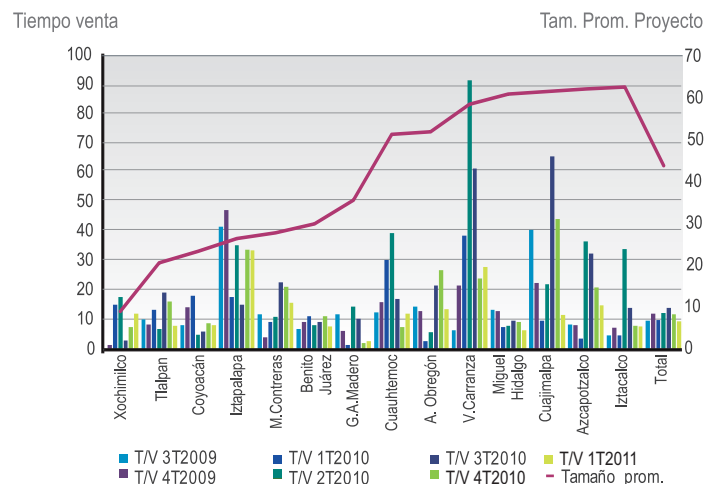
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 10. Meses para agotar stock por delegación.*



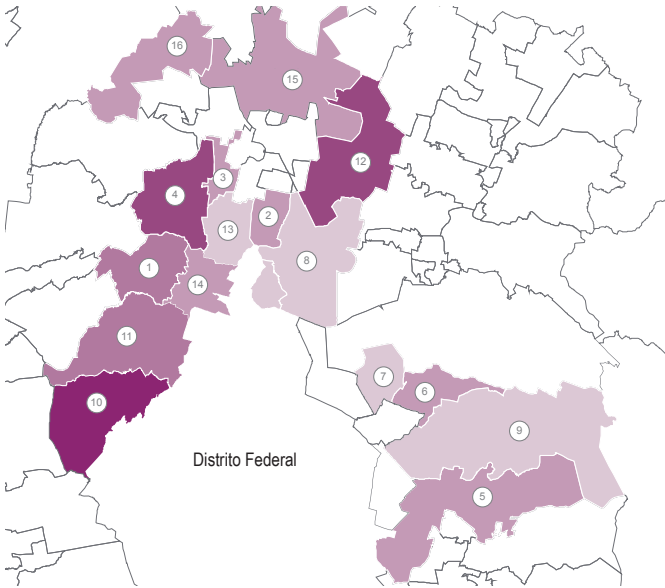
* FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 11. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).



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

8. Mapa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. (ZMCM)



Zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)	1. Atizapan de Z.	2. Coacalco	3. Cuautitlán	4. C. Izcalli	5. Chalco	6. Chicoloapan	7. Chimalhuacán	8. Ecatepec	9. Ixtapalucan	10. Huixquilucan	11. Naucalpan	12. Tecámac	13. Tultitlán	14. Tlalnepantla	15. Zumpango	16. Huehuetoca
	Número de proyectos		1-5		6-10		11-15		16-20		21-25		26-30			

En esta sección se analiza el Mercado Inmobiliario de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México con información obtenida de 17 Municipios que se visitaron.

9. Ventas al primer trimestre de 2011

Para este primer trimestre del 2011 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, se ubicaron en las 7,512 unidades, el 94% de las ventas se reporto en condominios horizontales (casas) con 7,082 unidades; solo 430 unidades de departamentos (verticales) fueron comercializadas, mismas que representan el 6% restante de las unidades vendidas. **Tabla 2.**

Las ventas se concentraron los Municipios de Huehuetoca, Zumpango y Tecámac con 2,126 unidades 2,365 unidades y 1,028 unidades vendidas respectivamente. Estos tres Municipios representan el 73% del total de las operaciones de venta realizadas en la Zona Metropolitana de La Ciudad de México. Los Municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son: Tultitlan e Ixtapaluca con 7 y 14 unidades vendidas respectivamente. **Gráfico 12.**

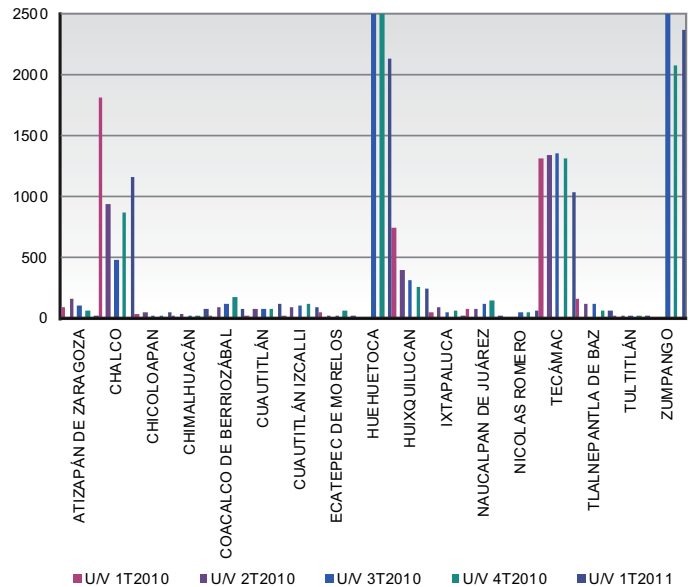
El segmento de vivienda que presenta un mayor desplazamiento es el de Interés Social con 6,762 unidades comercializadas, en el mismo rubro le sigue el segmento de vivienda Media con 349 unidades comercializadas; estos dos segmentos representan el 95% de las ventas del Mercado en la zona. **Gráfico 13.**

Tabla 2. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

EVOLUCIÓN DE LA UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE					
TIPO DE VIVIENDA	1ro T2010	2do T2010	3er T2010	4T2010	1T2011
DEPARTAMENTO	907	780	682	657	430
CASAS	5400	2623	7324	7357	7082
Total general	6307	3403	8006	8014	7512
Variación		-46%	135%	0%	-6%

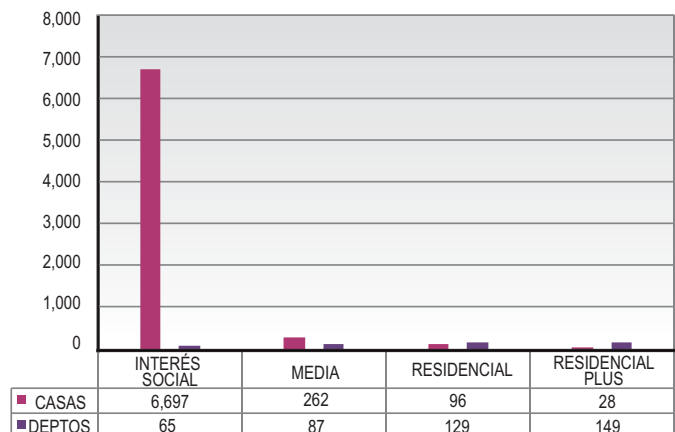
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 12. Unidades vendidas por municipio.



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

Gráfico 13. Unidades vendidas por segmento.



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

10. Proyectos en Venta

Oferta en el primer trimestre de 2011.

En este primer trimestre se encuentran activos 154 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 69 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 85 proyectos de vivienda horizontal (casas).

Los Municipios que lideran en cuanto al número de proyectos son: Huixquilucan, Cuautitlán Izcalli y Tecámac, los cuales abarcan el 42% del mercado de vivienda nueva en oferta con un total de 65 proyectos. **Gráfico 14.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el primer trimestre es de 154, lo que representa una disminución considerable de prácticamente el 19% respecto a los 790 proyectos activos reportados en el cuarto trimestre de 2010.

Por tipo de proyecto la disminución para los desarrollos de vivienda horizontal (casas) es de 17%, mientras que los desarrollos verticales (departamentos) presentaron una disminución de 21% con respecto al cuarto trimestre de 2010. **Gráfico 15.**

Proyectos nuevos ingresados en el 1T2011.

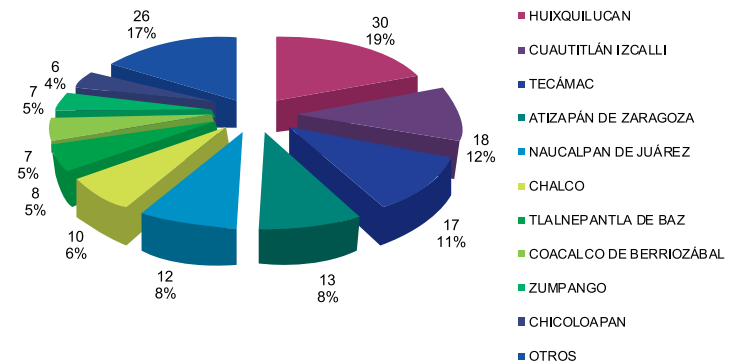
Para este primer trimestre se registró un ingreso de 13 proyectos nuevos; por tipología de vivienda se tiene que 3 proyectos son de vivienda vertical (departamentos), mientras que 10 corresponden a proyectos horizontales (casas).

En cuanto a los proyectos que agotaron su stock fueron 48 de los cuales 21 corresponden a proyectos de vivienda vertical y los 27 restantes son horizontales. **Gráfico 16.**

11. Avance de obra de los proyectos.

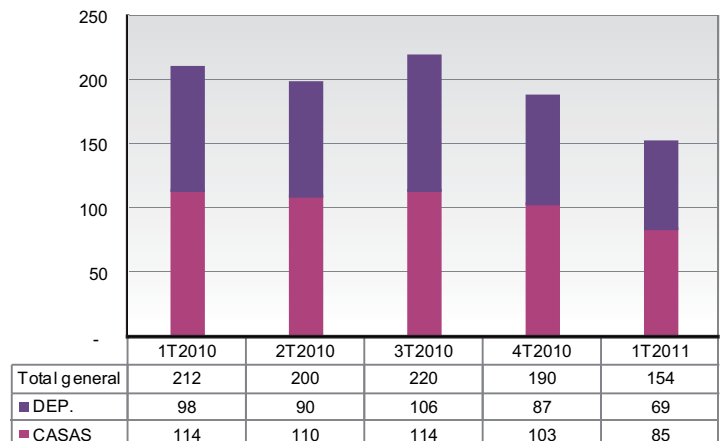
Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 4% se encuentran en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares, los cuales corresponden a 6 proyectos. La mayor concentración de proyectos 151, se encuentra en etapas finales como acabados con 13% y entrega inmediata con 70%; el restante 13% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 17.**

Gráfico 14. Número de proyectos en venta por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011. *Otras: Tultitlán, Huehuetoca, Zumpango, Cuautitlán, Nicolás Romero, Chicoloapan, Chimalhuacán.

Gráfico 15. Evolución trimestral del número de proyectos.



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

Gráfico 17. Avance de obra de los proyectos.

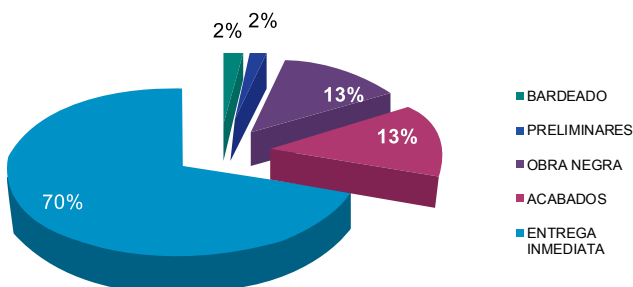
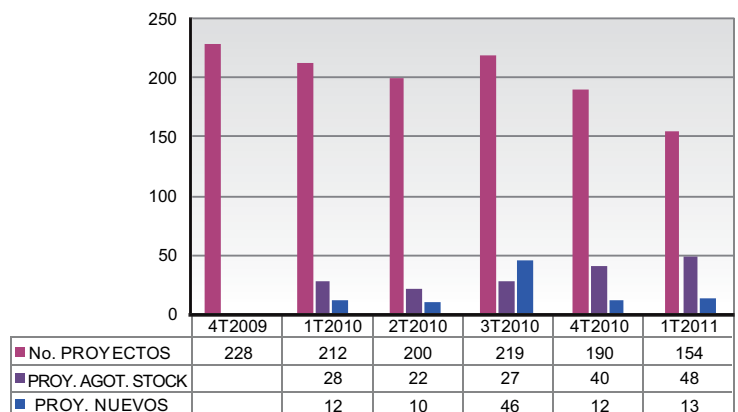


Gráfico 16. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

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

12. Stock de unidades en venta

El total de viviendas en venta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es de 40,158 unidades; los Municipios de Zumpango, Huehuetoca y Cuautitlán son los que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 89% de unidades en venta.

Los 14 Municipios restantes con el 11% de participación en cuanto a unidades en venta, suman 4,273 unidades en venta. **Gráfico 18.**

Evolución del stock de unidades en venta

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda, se observa una recuperación para el segmento de Medio de 55%, por el contrario observamos que en los demás segmentos de vivienda existe notables reducciones de stock que van desde los -8% para el segmento de vivienda Residencial, hasta los -36% en el segmento Residencial Plus. **Gráfico 19.**

El total del stock en venta para este primer trimestre es de 40,158 unidades (casas y departamentos), la mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales casas dentro del segmento de interés social con un total de 37,297 unidades que representa el 93% del total del stock en venta. **Gráfico 20.**

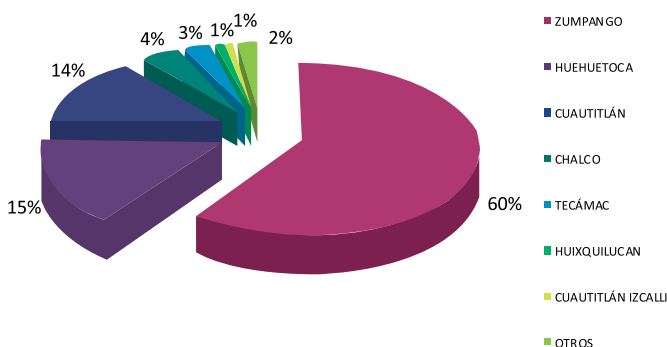
Analizando el total del stock observamos que solo el 3% (1,085 unidades) corresponden a tipologías de departamentos y el 97% restante, (39,073 unidades) a tipologías de casas. **Tabla 3.**

Tabla 3. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONOMICA				
INTERES SOCIAL	37,297	93%	37,190	107
MEDIA	2,064	5%	1,747	317
RESIDENCIAL	3,84	1%	122	262
RESIDENCIAL PLUS	4,13	1%	14	399
TOTAL	40158	100%	39073	1085

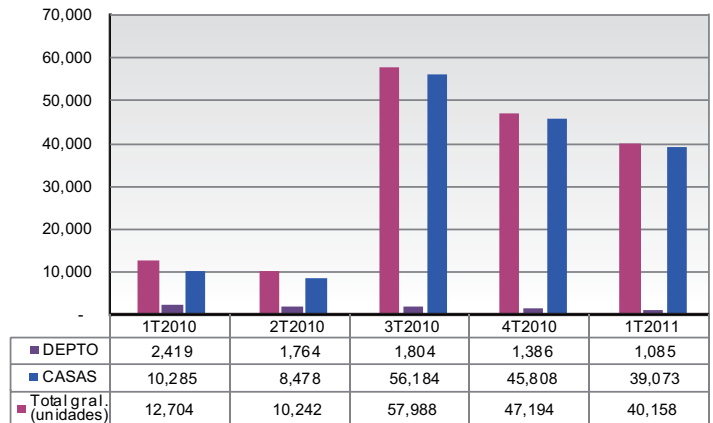
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 21. Stock por municipio.



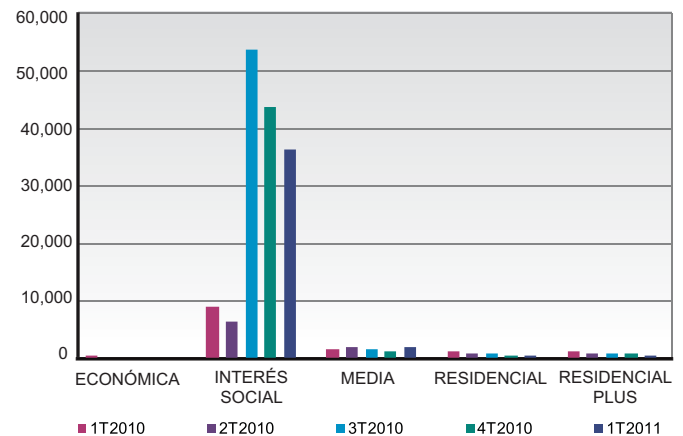
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 18. Evolución del stock según tipo de vivienda.



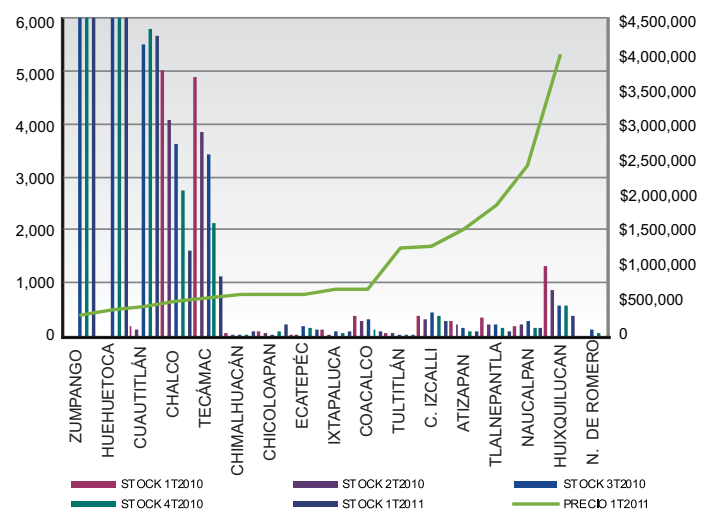
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 19. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 1T2010 al 1T2011



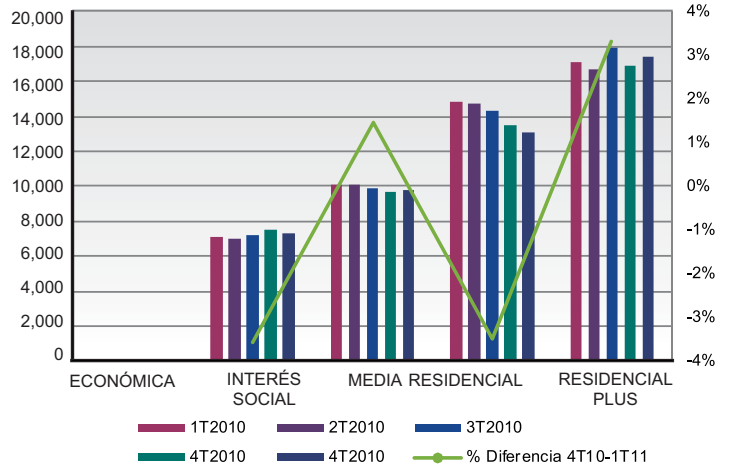
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 20. Stock y valores de venta.



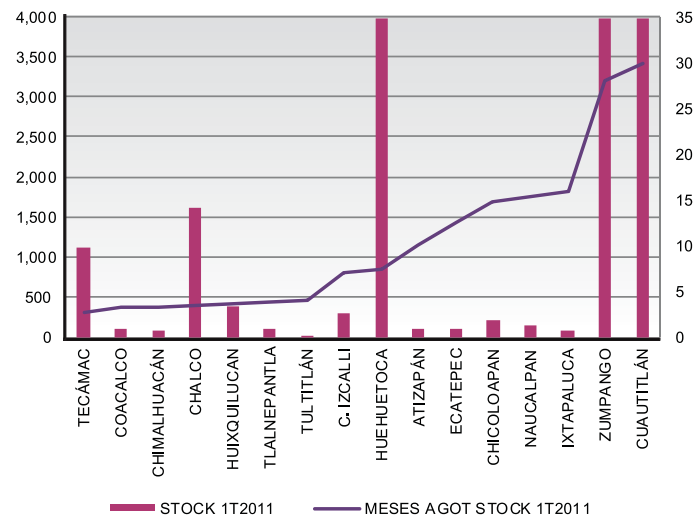
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 22. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.
Comparativa 1T2010 al 1T2011



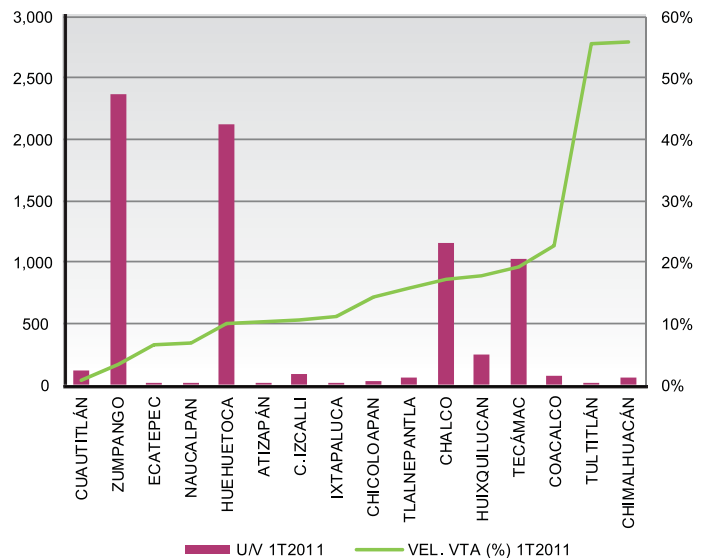
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Estado de México 1er trimestre 2011.

Gráfico 23. Meses para agotar stock por municipio.*



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

Gráfico 24. Unidades vendidas y velocidades de venta.



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

13. Precios Ofertados.

En cuanto a los valores unitarios de venta se observan notables decrementos con respecto al cuarto trimestre de 2010 de -3.58% para el segmento de Interés Social, de -3.50% en el segmento de vivienda Residencial, para los segmentos de vivienda Media y Residencial Plus presentan un aumento en sus valores del 1.47 y 3.31% respectivamente. **Gráfico 22.**

14. Ritmo de Venta.

La velocidad de ventas mensual para la ZMCM en el primer trimestre de 2011 es de 6.38%, vendiendo 7,512 unidades durante el presente trimestre.

Los municipios con mejores velocidades de venta son Tecamac, Coacalco de Berriozábal y Tultitlán con 19%, 22% y 55% de velocidad respectivamente.

Gráfico 24.

15. Meses para agotar stock

Los Municipios de Zumpango, Huehuetoca y Cuautitlán concentran el 86% del stock disponible y proyectan 21 meses para agotar stock.

El promedio en la zona es de 13.3 meses para agotar stock, siendo los más altos en este rubro Zumpango y Cuautitlán con 28 y 30 meses para agotar el stock.

Los meses más bajos para agotar stock se encuentran en los municipios de Tecamac, Coacalco de Berriozábal y Chimalhuacán con un promedio de 3.2 meses. El Municipio de Nicolás Romero durante este primer trimestre agoto su stock, sin reportar proyectos nuevos. **Gráfico 23.**

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

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

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

NOTA: Al cierre de la información del INCOIN 1er Trimestre de 2011, Milpa Alta y Tláhuac no reportaron actividad, por lo que no fueron incluidos. 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.