

# VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

## MERCADO HABITACIONAL CIUDAD DE MÉXICO



INCOIN: Extracto del informe de coyuntura inmobiliaria - 2<sup>do</sup> trimestre de 2010

2010



LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

**Consistente estabilización del sector.  
¿Indicadores de mejores perspectivas?**

El optimismo parece regresar poco a poco al mercado, si bien es cierto que no es momento de celebrar la esperada recuperación, las señales del mercado indican que por segundo trimestre consecutivo el ritmo de ventas en el Distrito Federal se mantiene en niveles por encima de las 2,200 unidades trimestrales, similar a lo que se registró en el primer trimestre de este año.

Lo anterior sumado a una serie de indicadores en el mercado y la industria, nos traen a reflexionar que estamos en un periodo estabilizador y el mercado aguarda señales para una recuperación esperada.

Los tiempos difíciles que se presentaron durante 2009 han llevado o mejor dicho obligado a los desarrolladores a generar innovaciones en sus proyectos, con el claro objetivo de atraer a los escasos compradores. Hoy, en la ciudad de México podemos encontrar una mayor gama de productos de vivienda, que han incorporado mejoras que buscan lograr desarrollos sustentables.

Los mercados más activos Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Álvaro Obregón están agotando rápidamente su stock y como resultado de esta dinámica, seguiremos viendo el incremento del número de proyectos que inician obra reciclando y utilizando los escasos terrenos existentes.

Otro fenómeno que se está presentando debido a la disminución en el stock y una constante demanda de vivienda, es el incremento en los precios de la vivienda sobre todo en los sectores Residencial Plus (8.3%) y Residencial (4.9%) con índices similares o por encima de los que estima el Banco de México que para el presente año son entre 4.94% y 5.19%.

Por otra parte existe una consistente disminución en el número de proyectos que están agotando, que en este periodo fueron 118 los que finalizaron sus ventas, por primera vez este indicador supera la barrera de los tres dígitos después de 2 trimestres con niveles inferiores. Otro elemento que apoya nuestra percepción de la consistente recuperación es el número de proyectos que están ingresando al mercado y que en este trimestre fue de 47, superior a cualquier periodo que se presentó durante 2009.

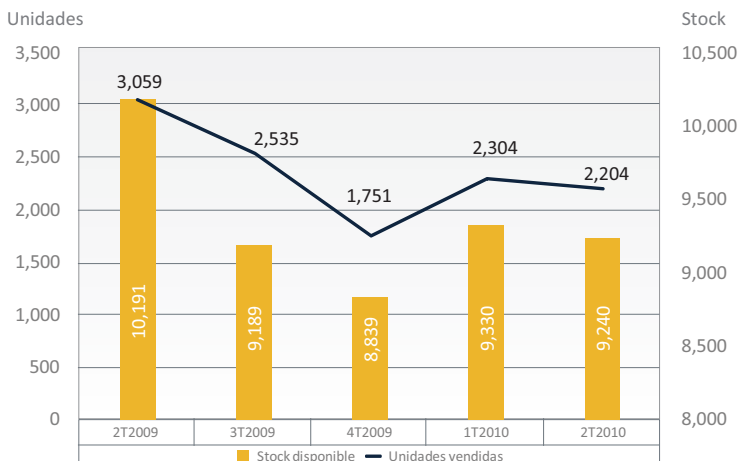
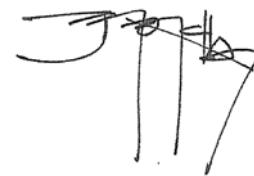


Dos fenómenos están íntimamente relacionados con este comportamiento estabilizador y que considero buenas noticias. El incremento de los créditos hipotecarios durante este periodo, y también una disminución en las tasas de interés hipotecarios en algunas instituciones bancarias.

Desde 2008 el Indicador de proyectos en venta activos muestra una clara tendencia a la baja por lo que podemos afirmar que el mercado de la ciudad de México continúa absorbiendo más vivienda, que toda la oferta nueva que ingresa al mercado. De mantenerse esta tendencia frente a la mejora en los indicadores de demanda activa, nuevos grupos de desarrolladores podrían sentirse motivados para iniciar obras.

Nuestra expectativa rumbo al tercer y cuarto trimestre del 2010 es que se mantenga la misma tendencia estable, las variables macroeconómicas, una mejora en el empleo y mayor certidumbre en el poder adquisitivo de las familias han contribuido a la recuperación del mercado, sin embargo queda ver que estos indicadores perduren los siguientes meses y no sean afectados por factores externos. El segundo semestre del año se presenta como una buena oportunidad para la plena recuperación del mercado y con ello se presentarían mejores perspectivas hacia el cierre del año y el próximo.

**Unidades vendidas por trimestre y stock disponible**  
Evolución del 2T2009 al 2T2010

**JOSÉ ÁNGEL BORBOLLA**  
Director General  
TINSA México

1. Ventas al segundo trimestre de 2010 .....	2
2. Proyectos en venta .....	2
3. Avance de obra de los proyectos .....	4
4. Stock de unidades en venta .....	4

5. Precios ofertados .....	4
6. Ritmo de ventas .....	5
7. Tiempo estimado de venta por proyecto.....	5

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 de la Ciudad de México. 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. Ventas al segundo trimestre de 2010

En el segundo trimestre las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal fueron 2,204 unidades, observándose una disminución en el ritmo de ventas de un -4% con respecto al primer trimestre de 2010 en el cuál se vendieron 2,304 unidades. **Tabla 1.**

Sin embargo, las delegaciones con mayor concentración de vivienda, en especial el sector medio, muestran una recuperación en los niveles de venta respecto a los últimos trimestres, destacan Miguel Hidalgo y Benito Juárez, con un incremento del 25% y 21% respectivamente.

Las delegaciones que presentan mayor número de unidades vendidas son Benito Juárez, Alvaro Obregón y Miguel Hidalgo siendo esta última la que mayor número de unidades vendió con 893 unidades. Estas tres delegaciones representan el 75% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

Analizando la evolución de las ventas observamos que 8 delegaciones reportaron disminución en sus ventas y las restantes incrementos. Las delegaciones, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo incrementaron su porcentaje en ventas de vivienda nueva. Por el contrario las delegaciones que disminuyeron sus ventas en más de un 50% con respecto al primer trimestre 2010 son Xochimilco, Iztacalco y Venustiano Carranza. **Gráfico 1.**

*“No hemos recuperado los niveles de venta de hace algunos años, pero no podemos ocultar nuestro optimismo al ver que por tercer trimestre consecutivo no hemos registrado una disminución en las ventas y lo más importante es que estamos en camino a los mejores meses de venta en el año”*

**José Ángel Borbolla Bolívar**  
Director General TINSA

## 2. Proyectos en Venta

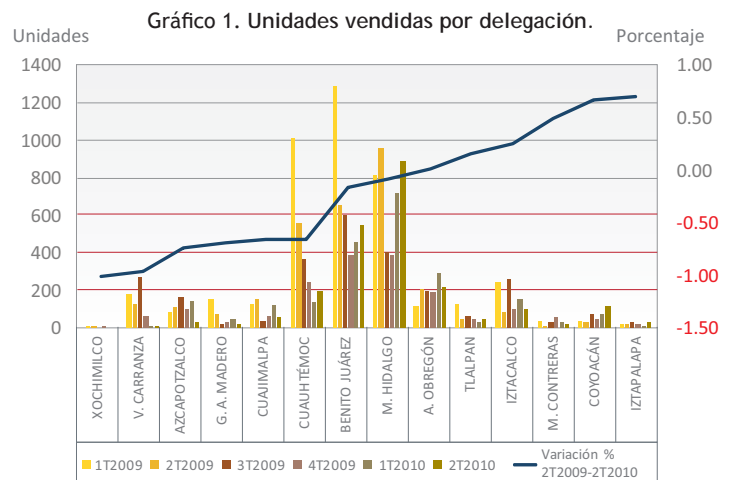
Cerrando el segundo trimestre del año en el Distrito Federal existen 556 proyectos activos en su comercialización. Proyectos distribuidos en 14 delegaciones de la Ciudad.

La distribución geográfica de los proyectos en venta tiene su mayor concentración en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, sumadas concentran el 62% de los proyectos en la Ciudad; al respecto hay que observar que la concentración de proyectos en estas delegaciones centrales ha disminuido durante este año, ya que en el primer trimestre de 2010 estas mismas delegaciones concentraban el 65% de los proyectos. **Gráfico 3.**

**Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.**

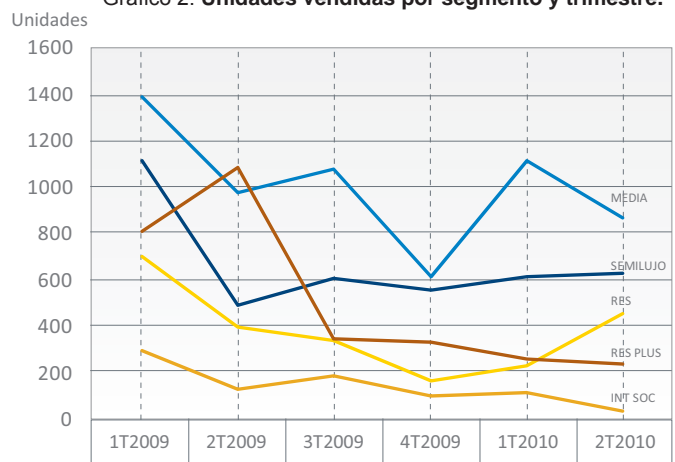
Evolución de la unidades vendidas por trimestre						
Tipo de Vivenda	1T2009	2T2009	3T2009	4T2009	1T2010	2T2010
DEPARTAMENTOS	4,202	2,996	2,463	1,631	2,208	2,125
CASAS	78	63	72	120	96	79
<b>Total general</b>	<b>4,280</b>	<b>3,059</b>	<b>2,535</b>	<b>1,751</b>	<b>2,304</b>	<b>2,204</b>
<b>Variación</b>		<b>-29%</b>	<b>-17%</b>	<b>-31%</b>	<b>32%</b>	<b>-4%</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

**Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre.**



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

### Evolución del número de proyectos en venta

La disminución del número de proyectos respecto al último trimestre de 2009 ha sido de un 4%, cifra un poco mayor a la variación entre el cuarto y tercer trimestre del 2009, esto resultado de un incremento en las ventas en el inicio de 2010. Por el contrario la variación anual entre el segundo trimestre de 2009 y segundo trimestre de 2010 ha sido de -33%, frente a un 35% de disminución entre primer trimestre de 2009 y primer trimestre de 2010. **Gráfico 4.**

### Proyectos nuevos ingresados

Durante el segundo trimestre del 2010 se iniciaron 47 proyectos en el Distrito Federal, 42 de departamentos (vivienda vertical) y 5 de casas (vivienda horizontal). Con estos 47 proyectos disminuyó el número de proyectos iniciados ya que durante el cierre del 1T2010 se había detectado un incremento en el inicio de proyectos.

Por el contrario un mayor número de proyectos han terminado de venderse, reflejado en 118 proyectos que agotaron su stock, cifra 27% más alta que el primer trimestre 2010. Esta cifra tienen una relación directa al incremento de ventas durante el segundo trimestre del 2010 con respecto al trimestre anterior. **Gráfico 4.**

En cuanto al comportamiento de los proyectos según el producto que comercializan, existen diferencias a observar entre los proyectos de casas (vivienda horizontal) y de departamentos (vivienda vertical). Una disminución del 33% en el número de proyectos de departamentos, pasando de 761 proyectos en el segundo trimestre de 2009 a 509 proyectos en el segundo trimestre de 2010; a diferencia de los proyectos de casas donde hemos observado una disminución menor, de 25%, pasando de 63 proyectos a 47 proyectos. **Gráfico 5.**

### Mapa de proyectos activos

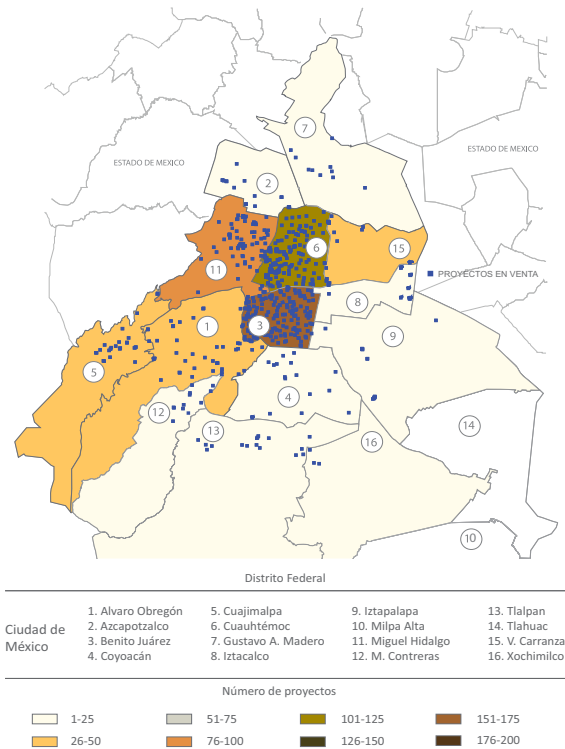
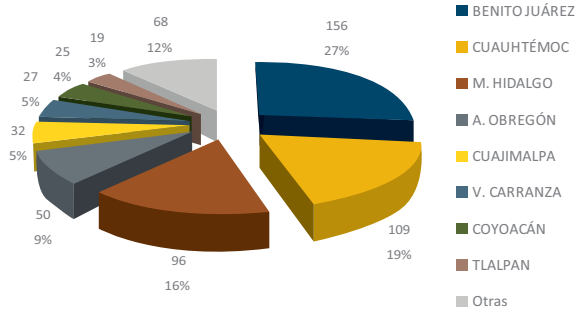
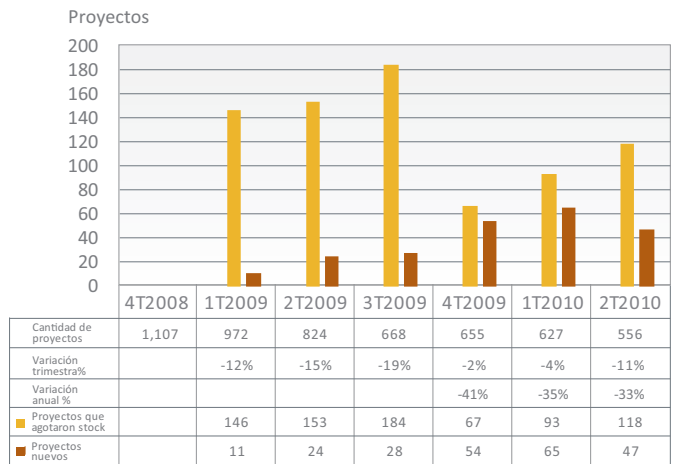


Gráfico 3. Número de proyectos en venta por delegación.



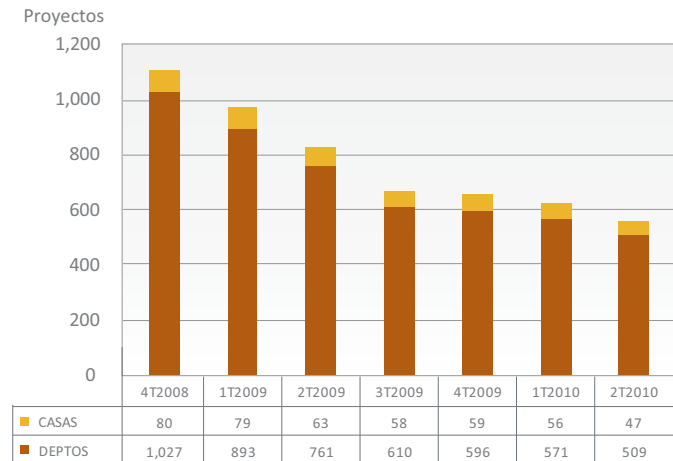
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010. \*Otras: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras y Xochimilco.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

### 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, ha cambiado en este segundo trimestre. El 36% de los proyectos se encuentran listos para entrega y un 18% en la última fase de obra. Por el contrario el 12% están en las primeras fases del proyecto, bardeados o en obras preliminares.

*“El mercado está reaccionando a la demanda constante, los datos del último trimestre confirman que por primera vez creció el stock de vivienda de entrega inmediata después de cinco periodos consecutivos de caídas en este indicador. Los desarrolladores están reaccionando rápidamente a esta inercia en ventas y a la disminución del stock.”*

**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 segundo trimestre de 2010 es de 9,240 unidades. Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, son las que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 67% del total del mercado.

Las 11 delegaciones restantes concentran el 33% de unidades en venta, es decir un número de 3,000 unidades.

#### Evolución del stock de unidades en venta

Al término del segundo trimestre del 2010, en el Distrito Federal hay 9,240 unidades de vivienda nueva en venta (stock disponible). A diferencia del primer trimestre, reportamos una disminución en el stock de la ciudad, 1% menor a las 9,330 unidades con las que cerramos el primer trimestre del 2010. **Gráfico 7.**

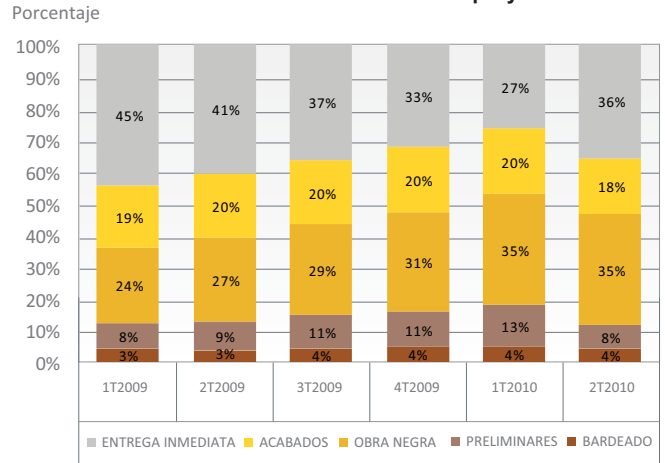
El resultado de una caída continua en el stock de vivienda en la ciudad durante el último año, nos da como resultado, pasar de 10,191 unidades en venta en el segundo trimestre del 2009 a 9,240 unidades al cierre de este último trimestre. Al contrario de lo anterior, este trimestre recién terminado se ingresaron 4% menos de viviendas al stock que las unidades vendidas registradas en el periodo. **Gráfico 7.**

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en el segmento semilujo, residencial y residencial plus para el segundo trimestre de 2010 con respecto al segundo trimestre de 2009. Por el contrario observamos que los sectores interés social y media disminuyeron el stock durante el segundo trimestre de 2010. **Gráfico 8.**

### 5. Precios ofertados

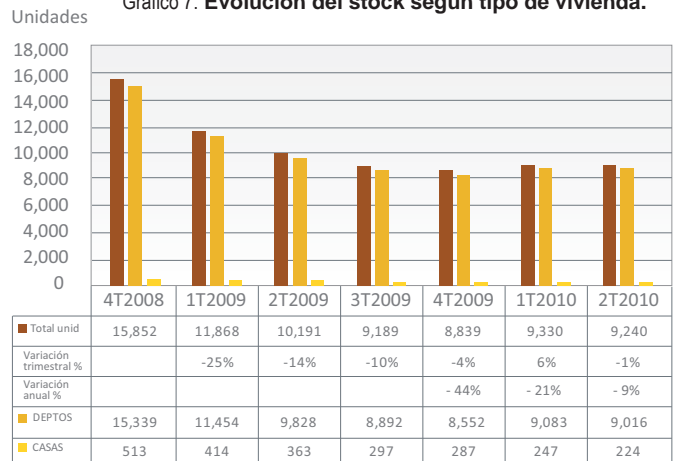
En los valores de venta ofertados de la vivienda nueva, se observa un incremento promedio de 4.37% de los precios en los diferentes sectores en el Distrito Federal.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



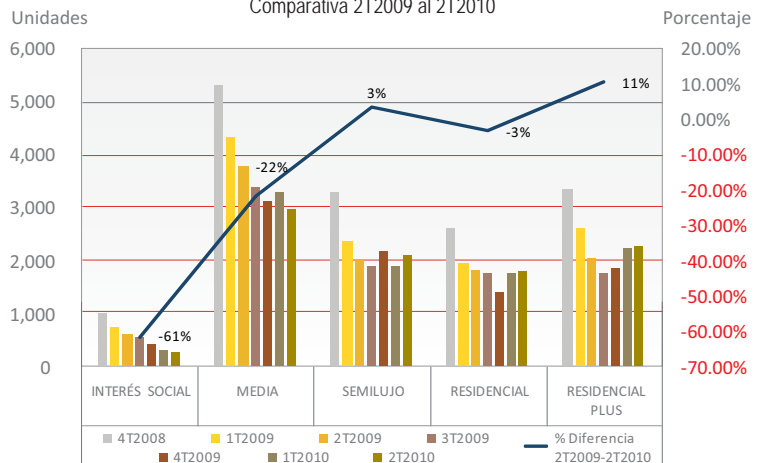
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 2T2009 al 2T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

El sector residencial plus presenta un comportamiento diferenciado, con el aumento más alto de 8.30% con respecto al mismo periodo del año. El sectores residencial muestran un incremento cercano al 5%. Por último los sectores medio y semilujo muestran una estabilización en el precio final de la vivienda con incrementos del 1.71% y 2.98% respectivamente. **Gráfico 9.**

### 6. Meses para agotar stock por delegación.

Como se ha comentado aún cuando este último trimestre hemos visto un mayor número de proyectos iniciando, en general en el Distrito Federal se ha ido agotando el stock de vivienda más rápido de lo que se ha iniciado. Hay 8 delegaciones con un stock que se estima sea vendido en menos de 10 meses, de estas nueve las de menor tiempo estimado para agotar su stock son Álvaro Obregón, Benito Juárez, Gustavo A. Madero, Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Coyoacán, Azcapotzalco y Tlalpan.

Venustiano Carranza, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Xochimilco, tienen un stock suficiente para agotar en los próximos 11 y 18 meses. Las delegaciones Iztacalco e Iztapalapa ha 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 21 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 50 meses para un proyecto promedio de 45 unidades.

Cada zona geográfica tienen un comportamiento muy diferente. La delegación Miguel Hidalgo con un proyecto promedio de 63 unidades tiene un TIEV de 6 meses, cifra que ha ido bajando durante los últimos trimestres. Benito Juárez con un proyecto promedio de 35 viviendas, se estima un TIEV de 14 meses. En Cuauhtémoc el TIEV es 24 meses, para un proyecto promedio de 45 unidades. **Gráfico 11.**

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Segmentación de producto según su Valor	Inferior	Superior
1. Económica (ECO)		\$199,961
2. Social (SOC)	\$199,962	\$603,330
3. Media (MED)	\$603,331	\$1,292,850
4. Semilujo (SEM)	\$1,292,851	\$2,068,560
5. Residencial (RES)	\$2,068,561	\$3,102,840
6. Residencial Plus (RESP)	\$3,102,841	

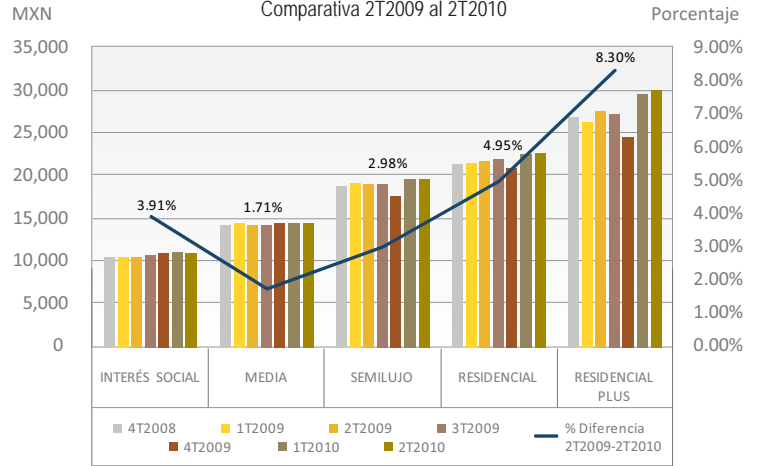
\*Meses para agotar stock, es un indicador que considera el stock disponible y las unidades vendidas en el último año.

NOTA: Al cierre de la información del INCOIN 2º Trimestre de 2010, 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

**Gráfico 9. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.**  
Comparativa 2T2009 al 2T2010



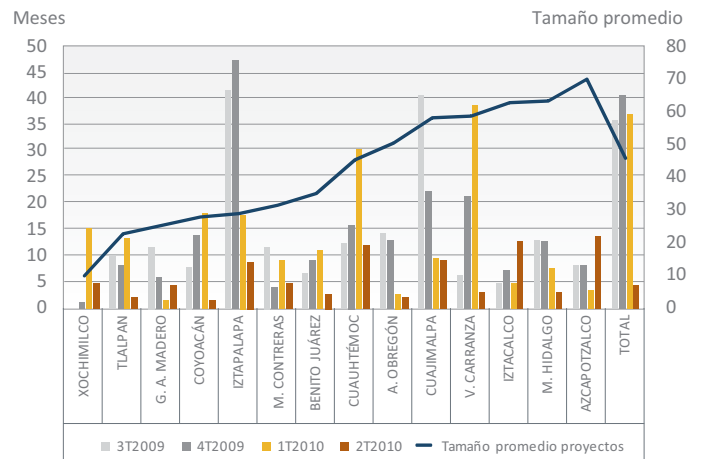
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

**Gráfico 10. Meses para agotar stock por delegación.\***

Delegación	Stock actual	Unidades vendidas acumuladas	Meses para agotar stock
ÁLVARO OBREGÓN	408	2,531	3
AZCAPOTZALCO	384	701	8
BENITO JUÁREZ	1,548	4,541	6
COYOACÁN	204	500	7
CUAJIMALPA	443	1,450	10
CUAUHTÉMOC	2,293	3,322	18
GUSTAVO A. MADERO	101	185	6
IZTACALCO	434	504	20
IZTAPALAPA	264	250	21
M. CONTRERAS	70	219	6
M. HIDALGO	2,303	5,481	7
TLALPAN	111	329	9
V. CARRANZA	405	1,172	12
XOCHIMILCO	6	13	13
<b>TOTAL</b>	<b>8,974</b>	<b>21,198</b>	<b>8</b>

FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 2º trimestre 2010.