

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 2° Periodo 2011 (Mayo-Julio)

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL VALLE DE TOLUCA

Valle de Toluca

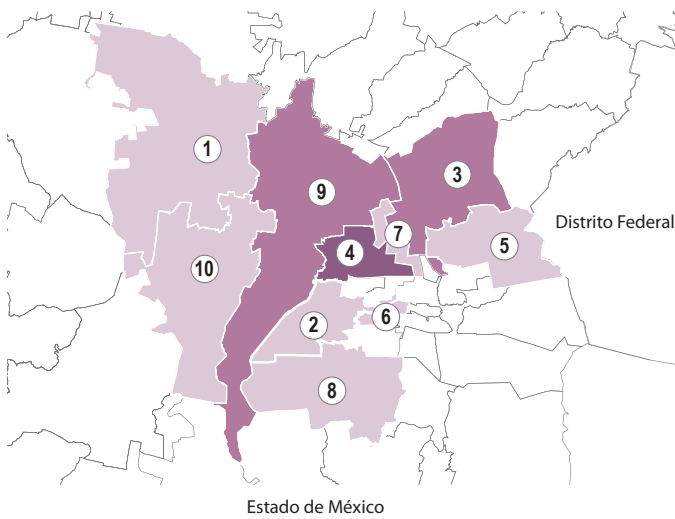
1. Ventas al segundo periodo del 2011.....	1
2. Proyectos en venta	2
3. Avance de obra de los proyectos	2
4. Stock de unidades en venta.....	3

5. Precios ofertados.....	3
6. Ritmo de venta	4
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 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.

Mapa de la Zona Valle de Toluca. (VTOL)



- | | | |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| 1. Almoloya de Juárez | 5. Ocoyoacac | 8. Tenango del Valle |
| 2. Calimaya | 6. San Antonio de la Isla | 9. Toluca |
| 3. Lerma | 7. San Mateo Atenco | 10. Zinacantepec |
| 4. Metepec | | |

1-9 10-19 20-29 30-39

1. Ventas al segundo periodo de 2011

Durante el segundo periodo del 2011, las ventas de vivienda nueva en el Valle de Toluca (VTOL) se ubicaron en las 1,985 unidades, predominando las de casas (vivienda horizontal) que representan el 100% de las ventas de este mercado. No se registraron ventas de departamentos (vivienda vertical). **Tabla 1.**

Los municipios que presentan mayor número de unidades vendidas son: Toluca y Almoloya de Juárez; siendo Almoloya el municipio que mayor número de unidades vendió con 478 unidades. Estos dos municipios concentran el 45% de las operaciones realizadas en el Valle de Toluca.

Por el contrario, los municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son: San Mateo Atenco y Tenango del Valle con 37 y 14 unidades vendidas respectivamente en este periodo. En San Antonio la Isla sólo existe un proyecto pero durante este periodo se encuentra detenido. **Gráfico 1.**

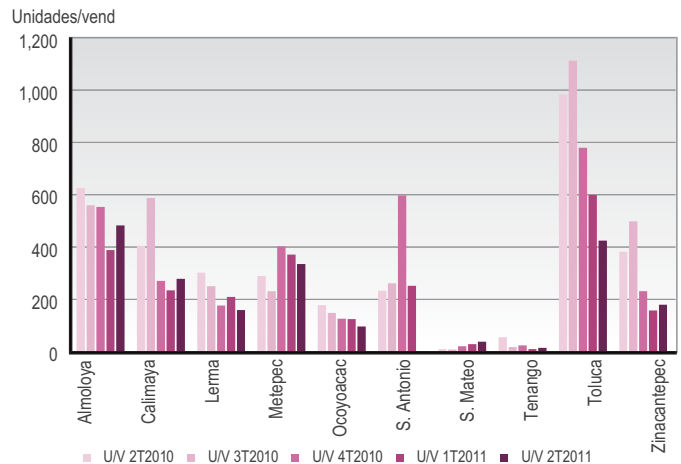
Por segmento económico, la vivienda de Interés Social es la que presenta el mayor número de unidades vendidas con 847 unidades; le sigue la vivienda Media con 532 unidades comercializadas. En contraste, el segmento de Residencial Plus solo ha presentado 71 unidades vendidas que representan únicamente el 4% del Mercado, lo que representa el segmento de menores ventas en el periodo. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por periodo.

EVOLUCION DE UNIDADES VENDIDAS POR PERIODO					
TIPO DE VIVIENDA	2do T2010	3er T2010	4to T2010	1ro T2011	2do T2011
DEPTOS	-2	6	1	1	0
CASAS	3,430	3,631	3,749	2,348	1,985
Total general	3,428	3,637	3,750	2,349	1,985
Variacion	-25%	6%	3%	-37%	-15%

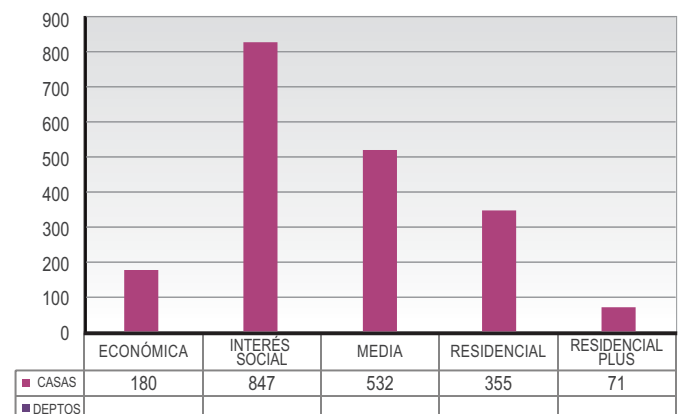
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2º periodo 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2º periodo 2011.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2º periodo 2011.

2. Proyectos en Venta

Evolución del número de proyectos en venta

En este segundo periodo se encuentran activos 95 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los diez municipios que muestran la mayor actividad en la zona metropolitana del Valle de Toluca (ZVTOL). Los municipios de Metepec y Toluca concentran 55 proyectos lo que representan el 58% de la oferta de vivienda en este mercado. **Gráfico 3.**

Proyectos nuevos ingresados

El número de proyectos activos para el segundo periodo es de 95 lo que representa una ligera disminución respecto a los 96 proyectos detectados en el primer periodo del año. **Gráfico 4.**

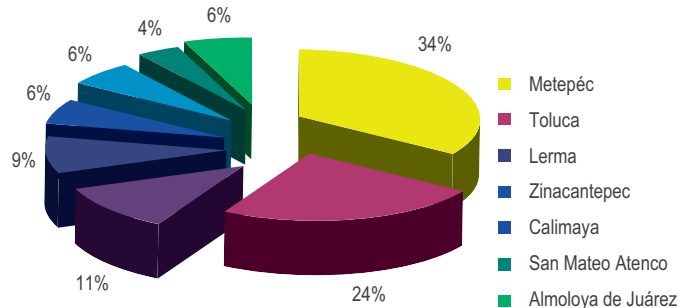
Durante el segundo periodo del año se iniciaron 9 proyectos nuevos, de los cuales el 100% corresponde a vivienda horizontal (casas) e incorporaron un total de 1,468 unidades al mercado en sus diferentes segmentos.

Durante los últimos tres meses fueron 10 los proyectos que agotaron su stock, todos son proyectos de casas (vivienda horizontal). **Gráfico 5.**

3. Avance de obra de los proyectos

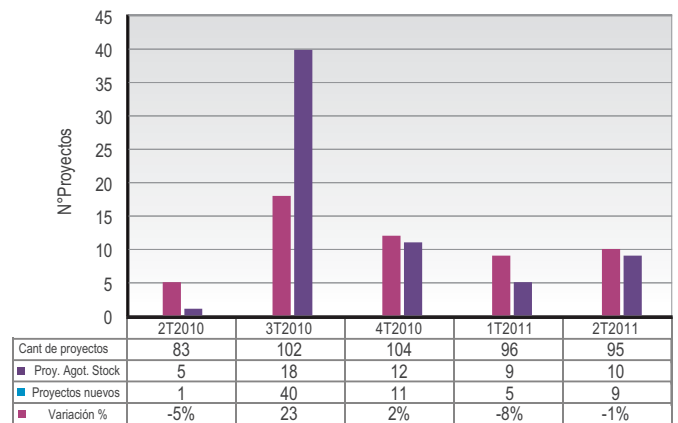
Respecto al estado de obra de los proyectos, encontramos que la mayor parte de la vivienda en el valle de Toluca se encuentra con un considerable grado de avance y lo demuestra el 40% de los proyectos que están para Entrega Inmediata y el 29% en la fase de Acabados. En las primeras fases de desarrollo está el 31% de los proyectos, con 1% en Preliminares y 30% en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



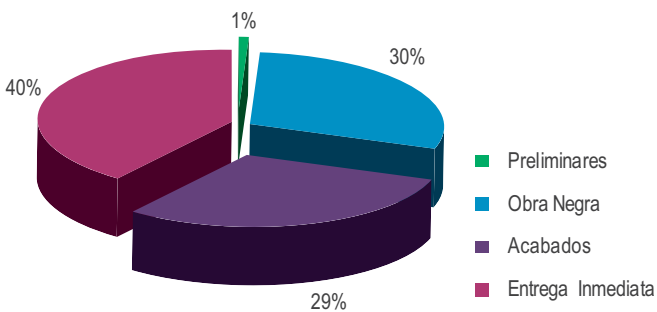
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



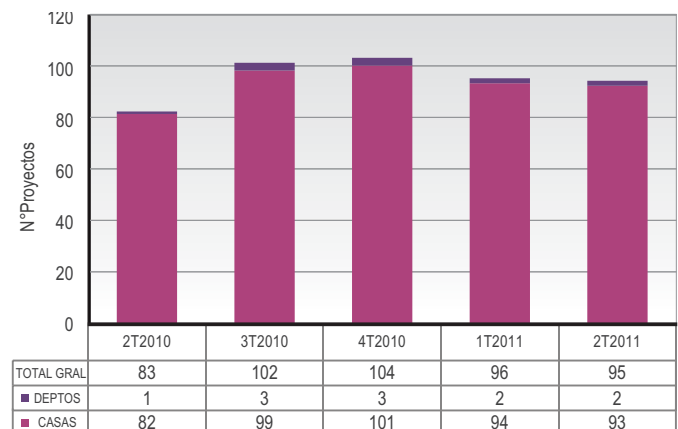
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por municipio.

El número de viviendas en venta al segundo periodo de 2011 es de 5,961 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 5,699 unidades en venta. Respecto a los departamentos en venta, estos solo son 262 unidades. **Gráfico 7**

Los municipios que concentran el mayor número de unidades en venta son Almoloya de Juárez con 1,508 unidades, Zinacantepec con 1,131 unidades y Toluca con 1,005 unidades disponibles, la suma de las unidades de estos tres municipios representa el 61% de las unidades disponibles en el valle de Toluca.

Por segmento la mayor concentración del stock se ubica en la vivienda de Interés Social y Media con un 43% y 22% respectivamente. El número de unidades que suman estos dos segmentos es de 3,898 unidades. **Gráfico 9.**

Los mayores porcentajes de disminución en el stock, comparando el segundo periodo con el primero de este año, se presentan en Tenango del Valle con un -67%, San Mateo Atenco con -22% y Metepec con -32%. **Gráfico 10.**

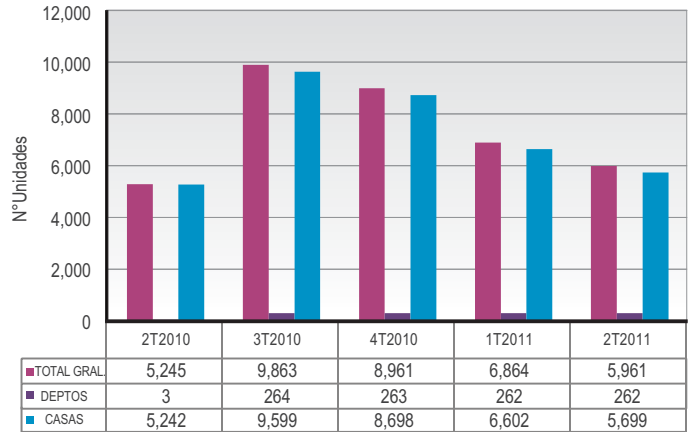
Valores de Venta

En cuanto al valor de venta promedio Metepec presenta el costo más alto por arriba del \$2,060,368 pesos promedio y el más bajo en San Antonio La Isla con un precio de \$292,500 pesos en promedio. Toluca presenta un precio promedio de \$697,827 pesos. **Gráfico 9.**

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

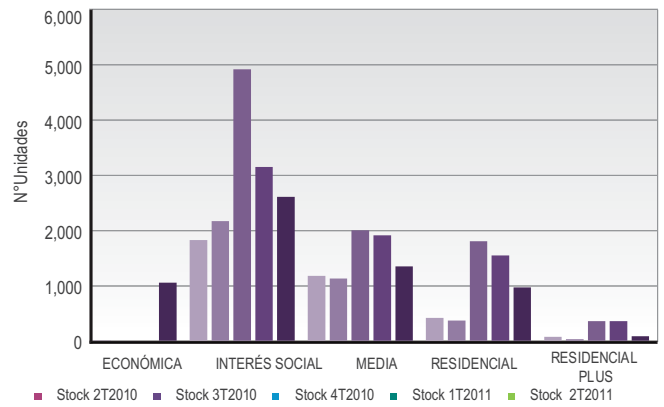
	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONÓMICA	1,036	17%	778	258
INTERÉS SOCIAL	2,572	43%	2,572	0
MEDIA	1,326	22%	1,326	0
RESIDENCIAL	952	16%	952	0
RESIDENCIAL PLUS	75	1%	71	4
TOTAL	5,961	100%	5,699	262

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda



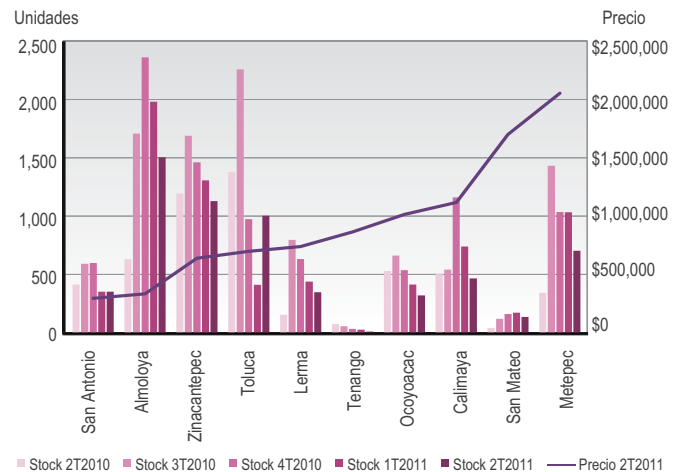
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

Gráfico 8. Evolución del stock por periodo y segmento.



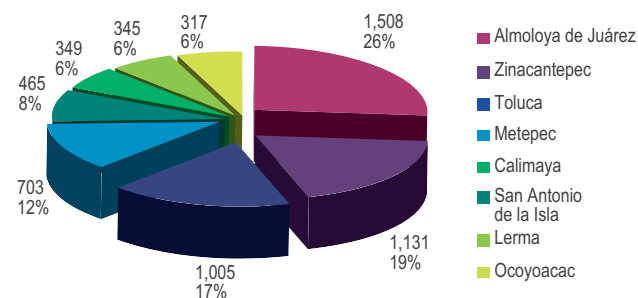
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

Gráfico 10. Stock por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

5. Precios ofertados

Podemos apreciar que los precios no tuvieron cambios significativos y los datos de nuestro más reciente levantamiento nos muestran variaciones entre el -1% y el 4% en los precios ofertados. Los segmentos que aumentaron sus precios unitarios en el segundo periodo con respecto al primer periodo del año fueron: Residencial con 3%; Medio con 2%; y Interés Social con un 4%. Sólo el segmento Residencial Plus presentó una disminución de -1%. **Gráfico 11.**

6. Meses para agotar stock por delegación.

El promedio de la zona del Valle de Toluca es de 13 meses para agotar el stock y el mayor número de meses para agotar stock se encuentra en el Municipio de Zinacantepec con prácticamente 32 meses. **Gráfico 12.**

Los municipios de Almoloya de Juárez, Metepec y Zinacantepec concentran el mayor stock de la zona con el 64% del Mercado Inmobiliario y el promedio para agotar el stock de estos tres Municipios es de 58 meses.

7. Meses para agotar stock por delegación.

La velocidad de venta mensual para el Valle de Toluca en el segundo periodo de 2011 es de 5.82%.

Los municipios con mejores velocidades de venta son: Toluca con 21%, Tenango del Valle con 13% y Calimaya con 8%.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSM MV (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA	MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MIN	VALOR MAX	
INTERÉS SOCIAL	ECONÓMICA	118	-	\$214,586	
	POPULAR	118	200	\$214,588	\$363,706
	TRADICIONAL	200	350	\$363,707	\$636,485
MEDIA	350	750	\$636,485	\$1,363,896	
RESIDENCIAL	750	1,500	\$1,363,897	\$2,727,792	
RESIDENCIAL PLUS	1,500		\$2,727,792	\$-	

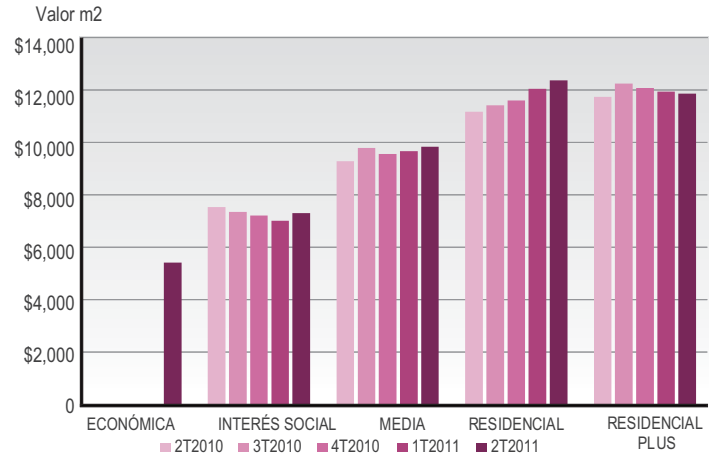
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

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

*Velocidad de venta, es un indicador que considera las unidades mes y el stock del periodo anterior
Reservados todos los derechos.

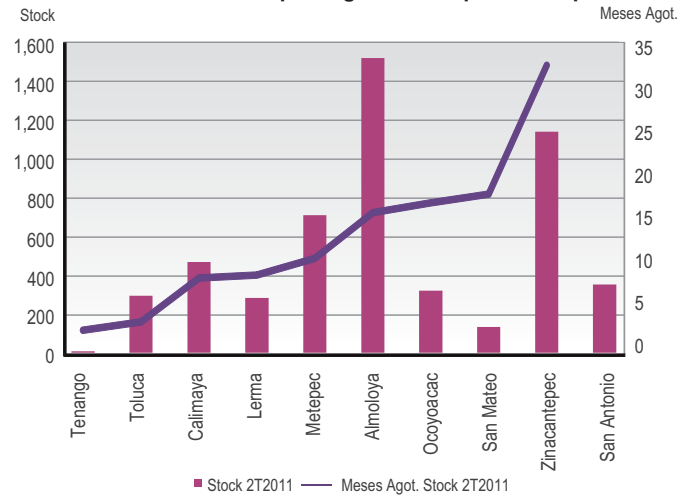
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagiaran, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística,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



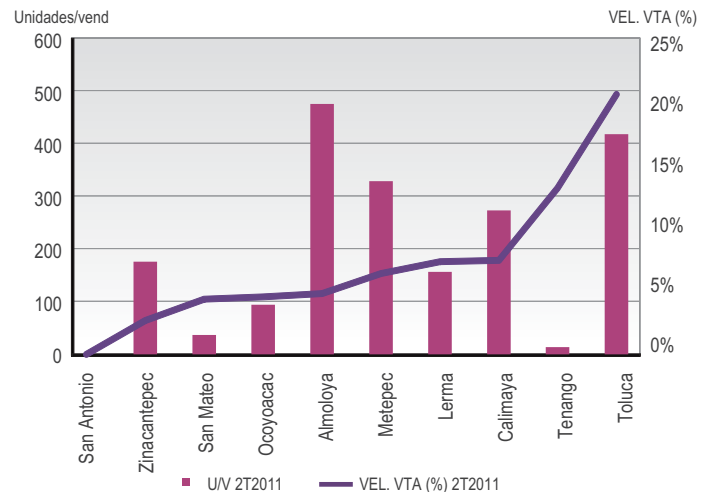
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Valle de Toluca 2° periodo 2011.