

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 2do trimestre 2011

**PROYECTOS Y STOCK DE VIVIENDAS
NUEVAS**

MERCADO HABITACIONAL EN MONTERREY
Y ZONA METROPOLITANA

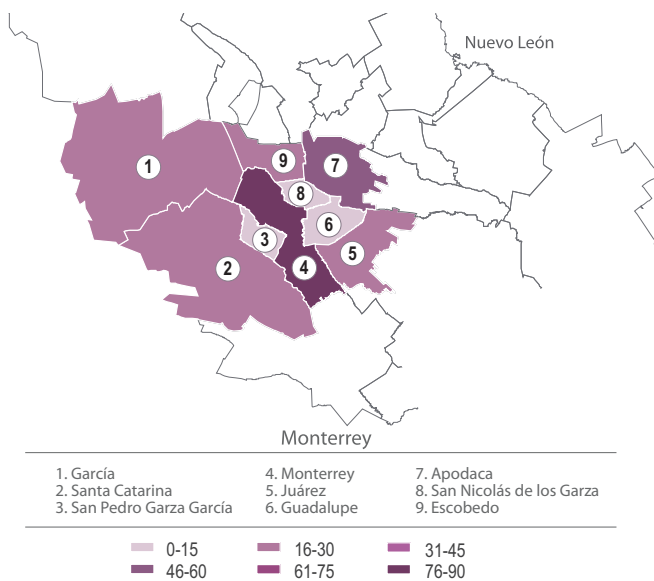
1. Mapa de Monterrey y Zona Metropolitana.....	1
2. Ventas al segundo trimestre de 2011	1
3. Proyectos en venta	2
4. Avance de obra de los proyectos	2

5. Stock de unidades en venta	3
6. Precios ofertados	3
7. Ritmo de venta	4

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 proyectos activos por municipio.



2. Ventas al segundo trimestre de 2011.

En el segundo trimestre de 2011, se registraron 5,360 unidades vendidas en la Zona Metropolitana de Monterrey, de las cuales, el 97% pertenecen a vivienda horizontal (casas), 5,224 unidades y el 3%, corresponde a 136 unidades de vivienda vertical (departamentos).

El mayor número de unidades vendidas se registró en Apodaca con 1,283, seguido por Escobedo con 1,093 y García con 1,023; estos municipios en conjunto representan el 64% del total de ventas realizadas en la Zona Metropolitana de Monterrey.

Gráfico 1.

El municipio con menor actividad es San Nicolás de los Garza que presenta tan sólo 63 unidades, que significa el 1% de las ventas.

Gráfico 1.

En el comportamiento por segmento, el Popular representa la mayor concentración en ventas, con 2,519 unidades vendidas que corresponden al 47% del mercado, seguido por el Tradicional con 21%. En contraste, los segmentos Económico y Residencial Plus son los segmentos con menores ventas registradas, 1% y 2% respectivamente.

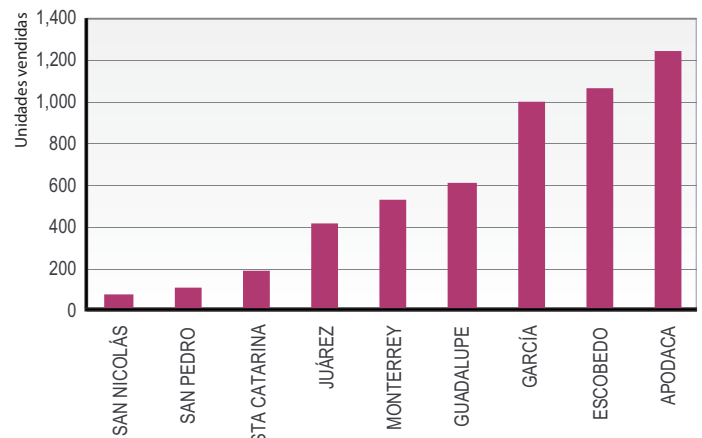
Gráfico 2

Tabla 1. Unidades vendidas en el segundo trimestre de 2011.

Unidades vendidas por tipo de producto	
Monterrey	
Tipo de Vivienda	2T2011
Departamentos	136
Casas	5,224
Total general	5,360

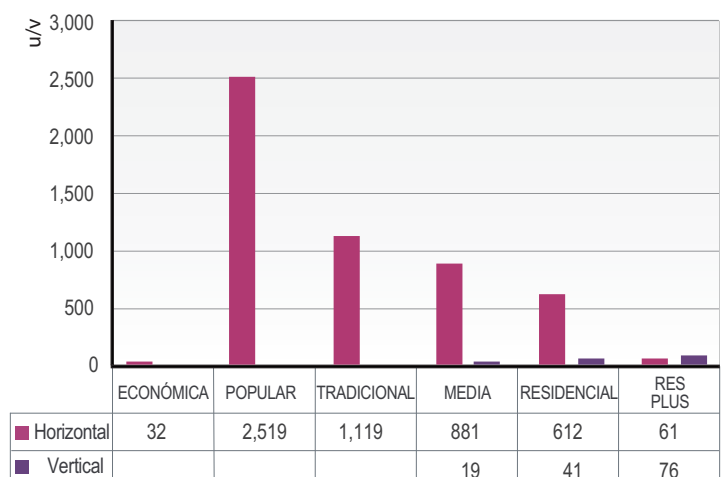
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

Gráfico 1. Unidades vendidas 2T2011



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

Gráfico 3. Proyectos 2T2011



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2011.

■ **3. Proyectos en venta.**

Oferta en el segundo trimestre de 2011.

En el segundo trimestre de 2011 se encuentran activos 246 proyectos; 201 corresponden a vivienda horizontal (casas); los 45 restantes son proyectos de vivienda vertical (departamentos), . **Gráfico 3.**

Los proyectos que agotaron su stock fueron 37, de ellos, 32 corresponden a casas y los 5 restantes pertenecen a proyectos de departamentos.

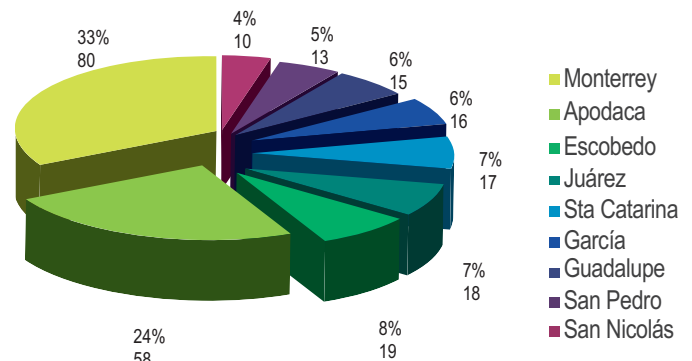
En éste periodo no se incorporaron proyectos nuevos

Los Municipios en los que se concentra el mayor número de proyectos son: Monterrey con 80 y Apodaca con 58; éstos, representan el 57% del total de proyectos en la Zona Metropolitana de Monterrey. El municipio con la menor participación es San Nicolás de los Garza con 10 proyectos en venta. **Gráfico 4.**

■ **4. Avance de obra de los Proyectos.**

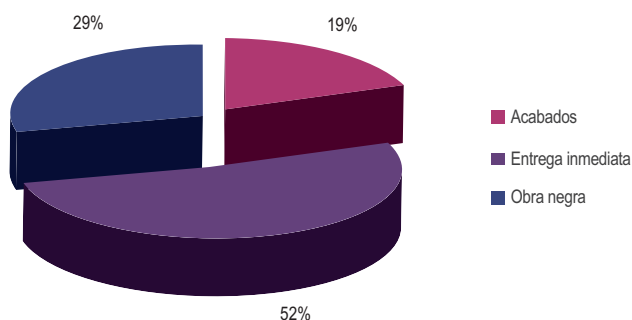
Con respecto al estado de obra de los proyectos, es importante señalar que el 52% se encuentra en Entrega Inmediata; el 29% se encuentra en Obra Negra y el 19% se encuentra en Acabados. **Gráfico 5.**

Gráfico 4. Proyectos por municipio 2T2011



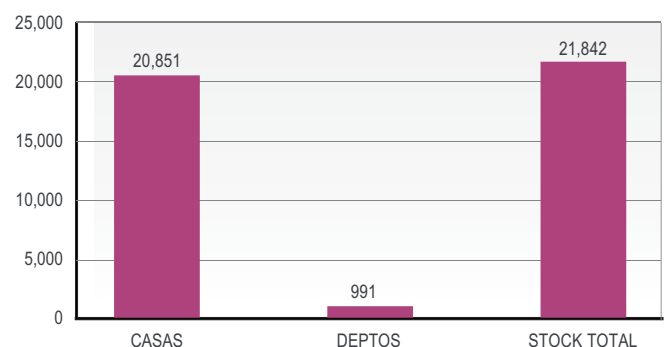
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 5. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2011.

Gráfico 6. Stock por tipo de vivienda



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2^{do} trimestre 2011.

5. Stock de unidades en venta.

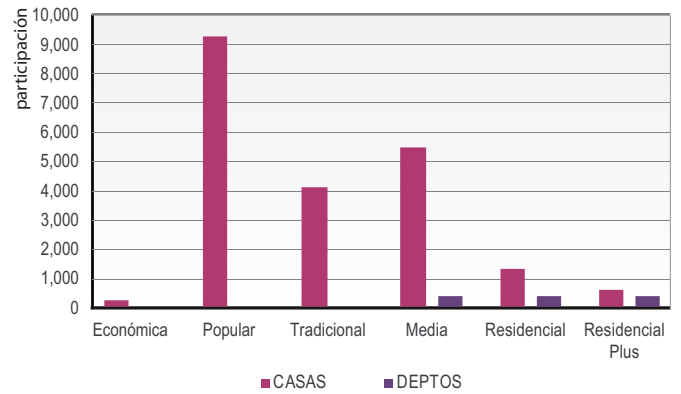
En este trimestre, se registró un stock total de 21,842 viviendas dentro de la Zona Metropolitana de Monterrey. **Gráfico 6.**

El 95% de las viviendas disponibles, corresponden a vivienda horizontal (casas), 20,851 unidades. El 5% restante, son 991 unidades de vivienda vertical (departamentos).

La vivienda Popular, concentra el 43% de la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de Monterrey, con 9,285 unidades en venta, mientras que el segmento con menor concentración de vivienda es el Económico con 216 unidades que representa el 1% de la oferta. **Tabla 2 y Gráfico 7.**

El municipio con mayor oferta de vivienda es Apodaca con 5,161 unidades, que representa el 24% de la oferta de vivienda; el municipio con menor stock es San Nicolás de los Garza con sólo 191 unidades que representa el 1% del stock total en la Zona Metropolitana de la Monterrey. **Gráfico 8.**

Gráfico 7. Stock por segmento

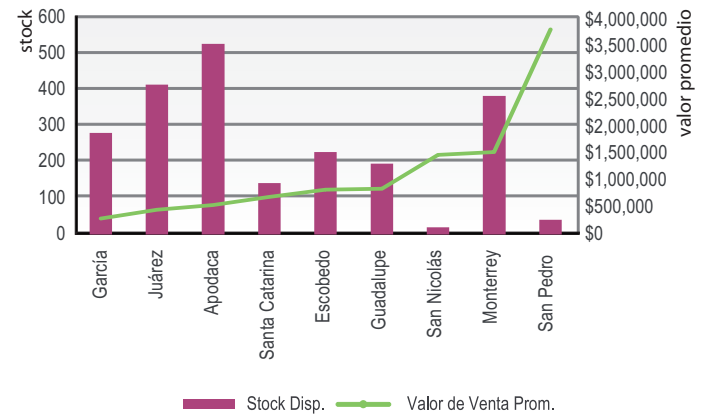


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

6. Precios ofertados.

Los valores de venta promedio más altos ofertados se localizan en el municipio de San Pedro Garza García con \$3,669,458; mientras que el municipio con los precios promedio más bajos es García con \$287,9189, los valores ofertados en toda la zona Metropolitana de Monterrey es de \$748,638. **Gráfico 9.**

Gráfico 9. Stock y valores de venta

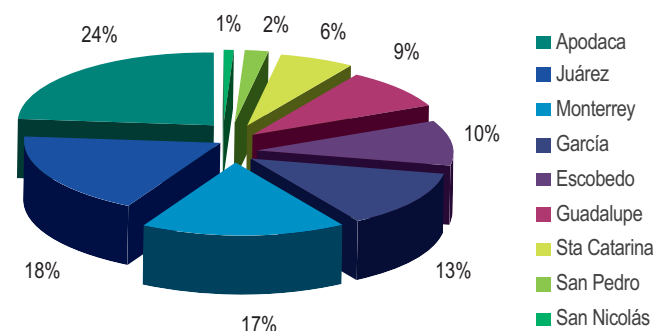


FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

Tabla 2. Participación en el mercado

	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS	STOCK TOTAL	% DE PARTICIPACION
ECONÓMICA	216		216	1%
POPULAR	9,285		9,285	43%
TRADICIONAL	4,067		4,067	19%
MEDIA	5,456	336	5,792	27%
RESIDENCIAL	1,283	359	1,642	8%
RESIDENCIAL PLUS	544	291	840	4%
TOTAL	20,851	991	21,842	100%

Gráfico 8. Stock 2T2011



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

7. Ritmos de venta.

En cuanto a los meses para agotar stock, se observa que el municipio de Guadalupe, tiene el promedio de meses para agotar stock más bajo con 4.9 meses, mientras que el municipio de Juárez necesita 39 meses para agotar su stock. **Gráfico 11.**

En relación a la velocidad de ventas, Escobedo posee la mayor velocidad con 20% ya que posee un bajo stock; mientras que a los municipios de Santa Catarina y San Pedro Garza García, pertenece la velocidad más baja con 5%. **Gráfico 12.**

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DE VALOR DE VIVIENDA					
VSMVM (VECES SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE)					
TIPO DE VIVIENDA		MÍNIMO VSM	MÁXIMO VSM	VALOR MÍN.	VALOR MÁX.
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	1500	\$1,363,897	\$2,727,792
RESIDENCIAL PLUS		1500		\$2,727,792	\$ -

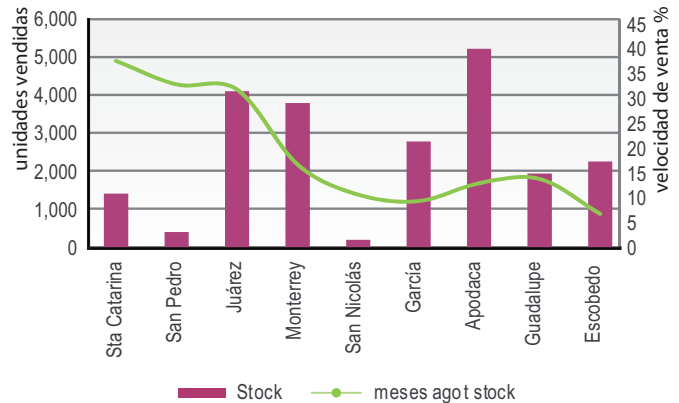
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$57.46

*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.

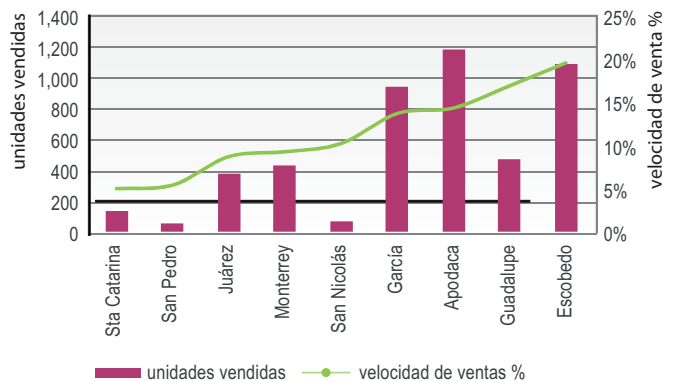
El contenido de esta obra está protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagiaran, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística,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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.

Gráfico 12. Velocidad de ventas



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Monterrey 2º trimestre 2011.