

# VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

## MERCADO HABITACIONAL QUERÉTARO



INCOIN: Extracto del informe de coyuntura inmobiliaria - 3<sup>er</sup> trimestre 2010

2010



LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA

Querétaro

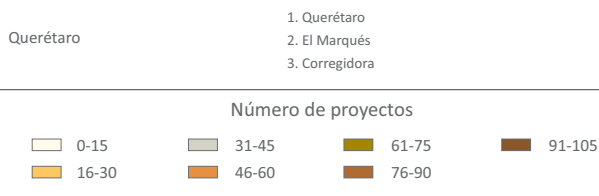
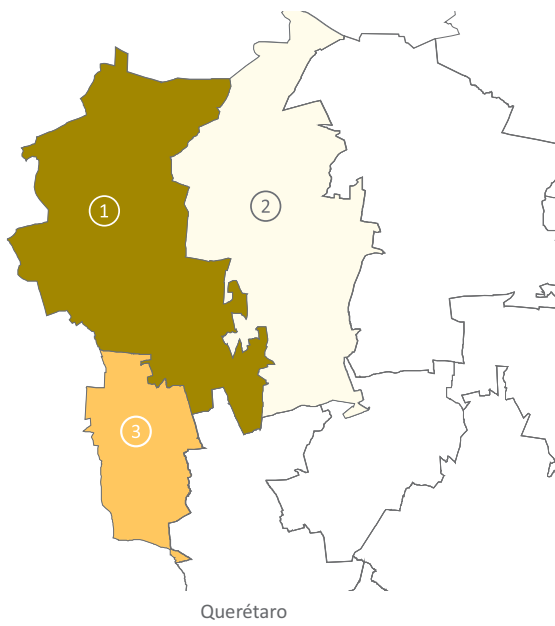
1. Mapa de Querétaro..... 1  
 2. Ventas al tercer trimestre de 2010 ..... 1  
 3. Proyectos en venta ..... 2  
 4. Avance de obra de los proyectos ..... 2

5. Stock de unidades en venta ..... 3  
 6. Precios ofertados ..... 4  
 7. 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 de Querétaro. 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 la Ciudad de Querétaro



2. Ventas al tercer trimestre de 2010.

La ciudad de Querétaro comienza a mostrar cierta tendencia de estabilidad en cuanto al número de ventas, debido a que en el segundo trimestre de 2010 se registro un descenso sumamente significativo de -68%, pasando de 2,699 unidades vendidas a 874; ya en el tercer trimestre se reportan 812 unidades vendidas lo que nos indica una tendencia a la estabilidad. **Tabla 1.**

Por Municipio se aprecia un comportamiento equilibrado debido a que, por una parte El Marques registra un incremento significativo en sus ventas, en tanto que la Ciudad de Querétaro presento una disminución de casi el 21%; el Municipio de Corregidora muestra estabilidad en ventas comparando el tercer trimestre con respecto al segundo trimestre de 2010. **Gráfico 1.**

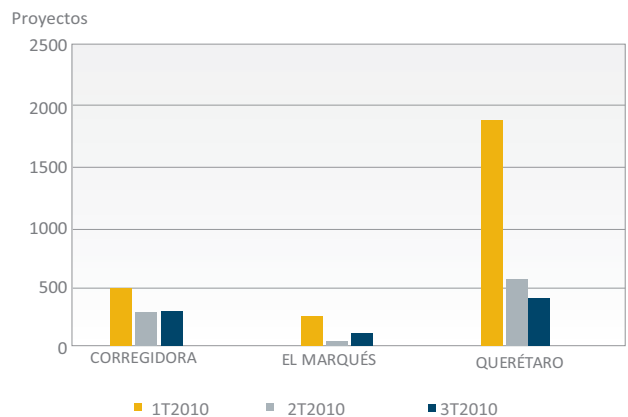
El mayor número de ventas en el mercado de vivienda se registra en el segmento de vivienda media con una participación del 40% con 325 unidades comercializadas en el tercer trimestre de 2010, seguido por el segmento de venta de interés social con una participación en las ventas del 35% con 283 unidades vendidas. **Gráfico 2.** Por tipo de vivienda el 99% de las ventas fueron de casas; el 1% restante de departamentos.

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las unidades vendidas en el trimestre			
Tipo de vivienda	1T2010	2T2010	3T2010
DEPARTAMENTOS	195	119	9
CASAS	2,504	755	803
<b>Total general</b>	<b>2,699</b>	<b>874</b>	<b>812</b>
<b>Variación</b>		<b>-68%</b>	<b>-7%</b>

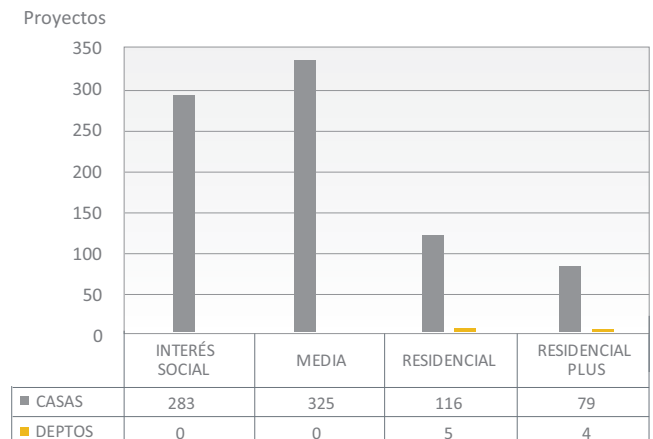
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

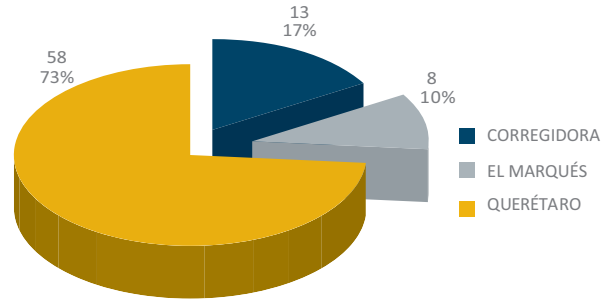
### 3. Proyectos en Venta

#### Oferta en el tercer trimestre de 2010.

En este tercer trimestre se encuentran activos 79 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos, dentro de los tres Municipios que muestran la actividad principal en la zona metropolitana de Querétaro (ZMQ).

De los tres Municipios activos en la ZMQ, el que concentra el mayor número de proyectos es Querétaro, con 58 proyectos de vivienda nueva, que equivalen al 73% del Mercado. **Gráfico 3.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



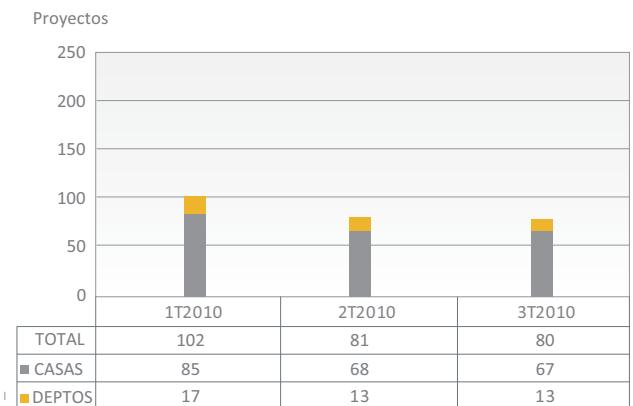
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

#### Evolución de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el tercer trimestre es de 79, lo que representa una ligera disminución con respecto a los 81 proyectos detectados en el segundo trimestre del año.

Respecto a los proyectos según el producto. Los proyectos de departamentos (verticales) se reportaron estables con los mismos 13 proyectos activos en el segundo trimestre; en tanto que los proyectos de casas habitación (horizontales) también muestran cierta estabilidad al disminuir tan solo un 1% respecto al segundo trimestre de 2010. **Gráfico 4.**

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

#### Proyectos que agotaron su stock.

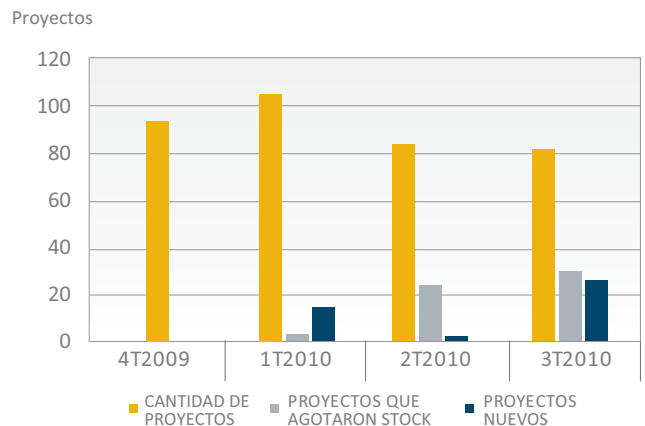
Durante los últimos tres meses fueron 29 los proyectos que agotaron su stock, todos son proyectos de vivienda horizontal. Por el contrario se registro el inicio de 25 proyectos en la ciudad de Querétaro. **Gráfico 5.**

### 4. Avance de Obra de los proyectos.

Respecto al status de obra de los proyectos solo el 15% se encuentra en la etapa inicial de obra negra. Por el contrario el 85% restante se encuentra en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfica 6.**

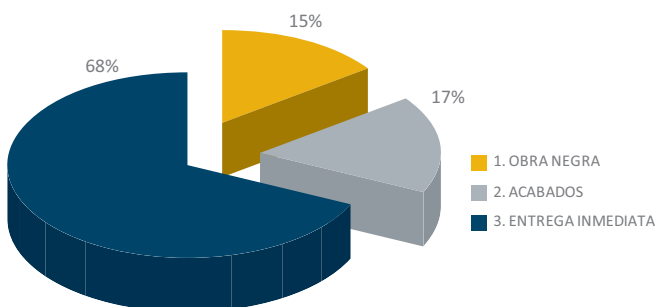
Este dato nos demuestra el gran dinamismo en el avance de las construcciones al notar que fueron ingresados 25 proyectos, y aun así son nulos los proyectos que están en fase iniciales de construcción como Bardeado o Preliminares.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

### 5. Stock de unidades en Venta.

El número de viviendas en venta al tercer trimestre de 2010 es de 2600 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 2,286 unidades en venta, correspondientes al 88% del stock de la Ciudad. Respecto a los departamentos en venta son 314 unidades. **Gráfica 2.**

Analizando el comportamiento del stock en los últimos 9 meses encontramos que en el segmento de vivienda Media hubo una disminución significativa de un 28% entre el primer trimestre y el tercer trimestre de 2010. También el segmento Residencial Plus presentó una disminución, la cual fue de 27% del cual solo ha quedado un stock de 58 unidades en este tercer trimestre. Por el contrario tanto el sector de Interés Social como el de Residencial presentaron crecimientos en sus stocks de un 45 y del 20% respectivamente. **Gráfica 8.**

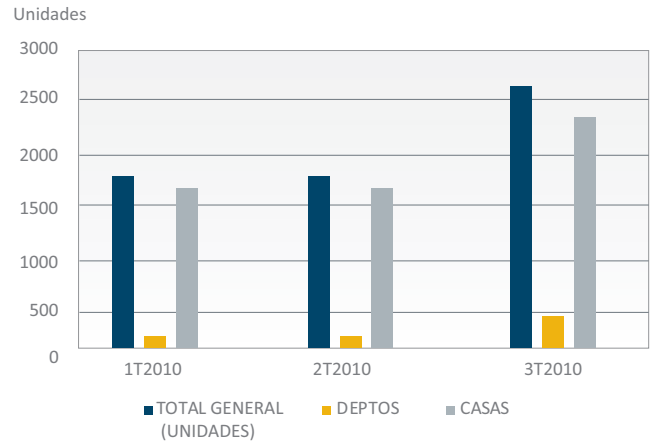
El Municipio de Querétaro es el que concentra la mayor oferta de vivienda con 2,126 unidades disponibles, que representan el 82%, seguida por El Marqués con el 9% con 248 unidades y Corregidora que también concentra el 9% de la oferta de vivienda con 226 unidades. **Gráfica 9 y 10.**

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONÓMICA				
INTERÉS SOCIAL	1495	58%	1364	131
MEDIA	782	30%	659	123
RESIDENCIAL	265	10%	248	17
RESIDENCIAL PLUS	58	2%	15	43
<b>TOTAL</b>	<b>2,600</b>	<b>100%</b>	<b>2,286</b>	<b>314</b>

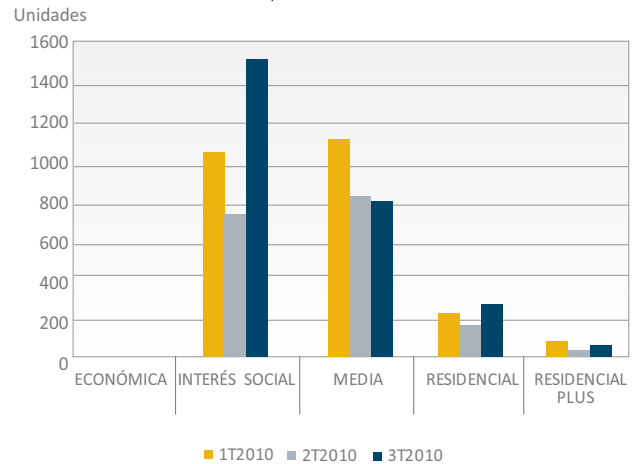
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



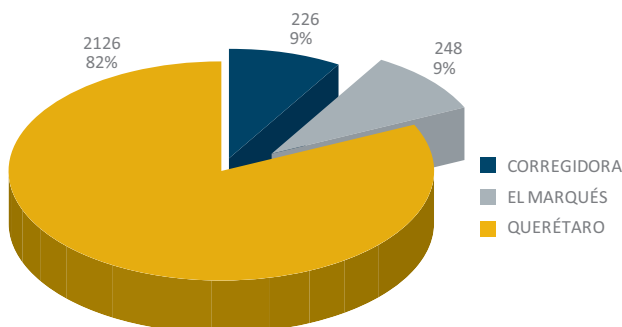
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 1T2010 al 3T2010



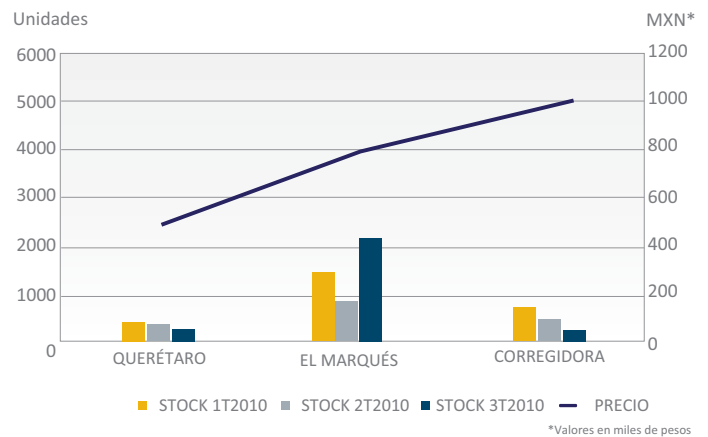
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 10. Stock por municipio.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3er trimestre 2010.

## 6. Precios Ofertados.

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la Ciudad de Querétaro mantuvieron variaciones entre los -0.99% y los 15.36% en los precios ofertados. Los segmentos que redujeron precios unitarios de venta fueron Interés Social y vivienda Media; en tanto que los segmentos que incrementaron sus precios fueron Residencial de forma considerable con casi 15% y Residencial Plus con un incremento de 5.77%.

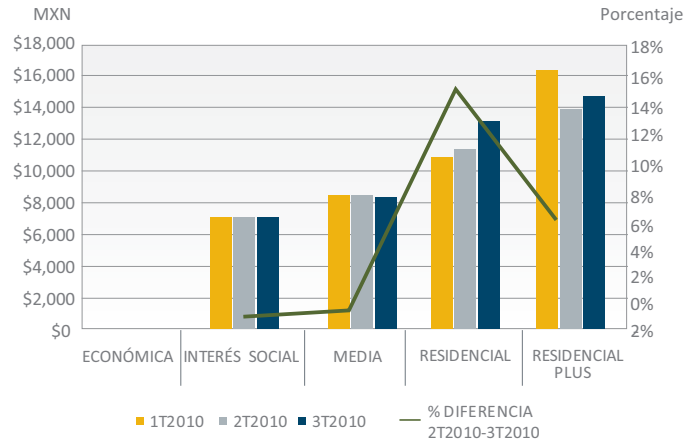
### Gráfica 11.

## 7. Ritmo de Ventas.

El promedio de unidades vendidas por mes en la Ciudad de Querétaro fue de 10, respecto a un proyecto de 235 unidades. Los tres municipios estudiados reportan altos ritmos de venta. El Municipio de Corregidora reporta el mayor número de unidades vendidas por mes

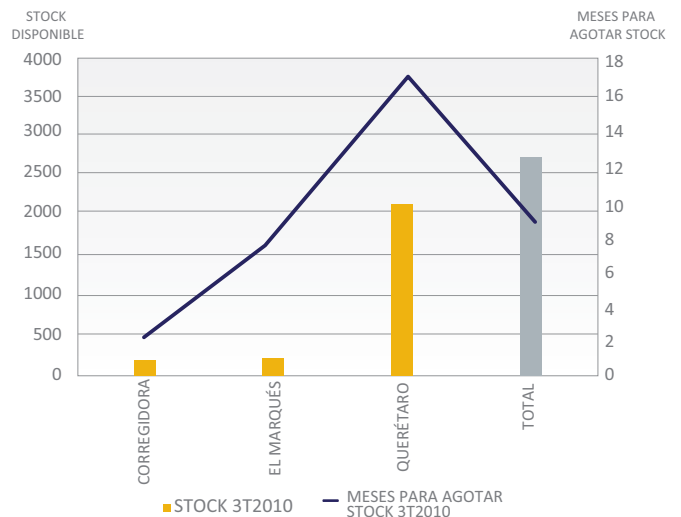
Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la Zona Metropolitana de Querétaro el stock actual se estaría agotando en los próximos 2 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos. El municipio con mayor demanda, frente a una menor oferta de vivienda al cierre del tercer trimestre es el de Corregidora.

Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento. Comparativa 2T2010 al 3T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3º trimestre 2010.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.\*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3º trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Clasificación Homologada de Valor de Vivienda				
Tipo de Vivienda	VSM MDF		Pesos (\$)	
	De	Hasta	De	Hasta
Interés Social				
	Económica	118.1	118	206,121
	Popular	200.1	200	349,357
Tradicional		300	349,358	611,374
Media	305.1	750	611,375	1,310,088
Residencial	750.1	1,500	1,310,089	2,620,176
Residencial plus	Más de 1,500		Más de 2,620,176	

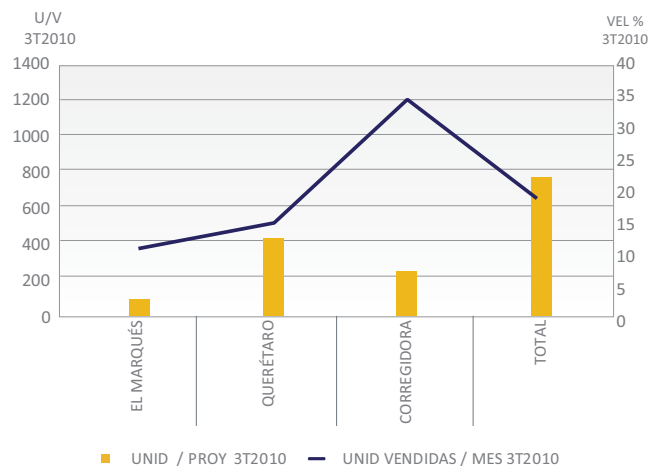
\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$ 57.46

\*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 14. Unidades vendidas por proyecto.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 3º trimestre 2010.