

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 4to trimestre 2010

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL QUERÉTARO

1. Mapa de Querétaro	1
2. Ventas al cuarto 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 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 la Ciudad de Querétaro

En esta sección se analiza Querétaro y su zona Conurbada, con información obtenida de los tres municipios que se visitaron, los cuales se muestran en el mapa correspondiente.



Querétaro

Querétaro

1. Querétaro
2. El Marqués
3. Corregidora

Número de proyectos



2. Ventas al cuarto trimestre de 2010

Para este cuarto trimestre las ventas de vivienda nueva se ubicaron en las 1,069 unidades, predominando las ventas de casas con 991 unidades que representan el 93% de las ventas totales de la zona, el 7% restante corresponde a las 78 unidades de departamentos que fueron comercializadas durante el trimestre. **Tabla 1.**

Las mayores ventas se concentran en el municipio de Querétaro con 820 unidades vendidas representando el 77% del total de las operaciones realizadas. Los municipios de El Marqués y Corregidora presentaron 54 y 194 unidades vendidas lo que representa 5% y 18% de participación. **Gráfico 1.**

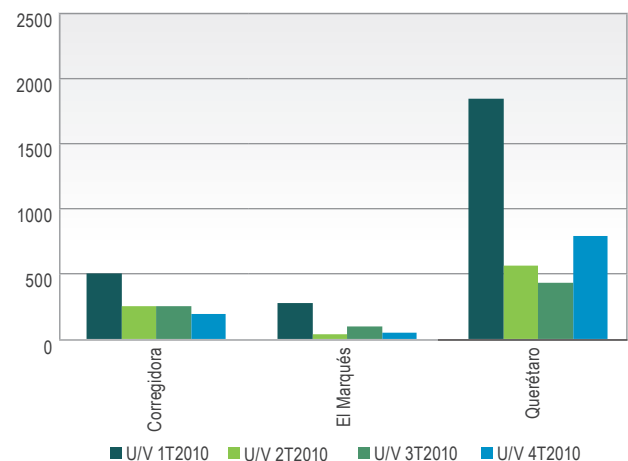
El mayor número de ventas en el mercado de vivienda se registra en el segmento de vivienda Media con una participación del 60% con 641 unidades comercializadas en el cuarto trimestre de 2010, seguido por el segmento de interés social con una participación en las ventas del 28% con 298 unidades vendidas. **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las Unidades Vendidas por trimestre				
Tipo De Vivienda	1ro T2010	2do T2010	3er T2010	4to T2010
Departamentos	195	119	9	78
Casas	2504	755	803	991
Total General	2699	874	812	1069
Variación		-68%	-7%	32%

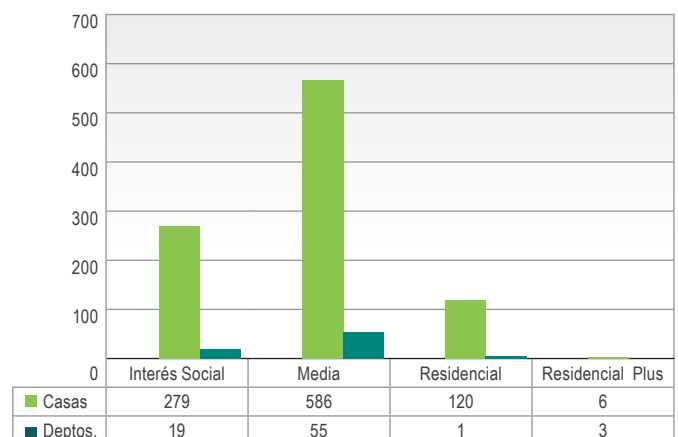
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por delegación



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

3. Proyectos en Venta

Oferta en el cuarto trimestre de 2010.

En este cuarto trimestre se encuentran activos 65 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 presenta el mayor número de proyectos es Querétaro, con 47 proyectos de vivienda nueva, que equivalen al 72% del Mercado. **Gráfico 3.**

Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el cuarto trimestre es de 65, lo que representa una disminución considerable con respecto a los 80 proyectos detectados en el tercer trimestre del año.

Respecto a los proyectos según el producto. Los proyectos de departamentos (verticales) reportaron una disminución pasando de 13 proyectos activos en el tercer trimestre a 10 para el cuarto trimestre; en tanto que los proyectos de casas habitación (horizontales) disminuyeron solo un 18% respecto al tercer trimestre de 2010. **Gráfico 4.**

Proyectos que agotaron su stock

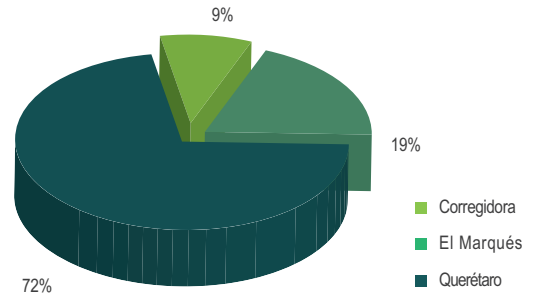
Durante los últimos tres meses fueron 22 los proyectos que agotaron su stock, de los cuales únicamente 2 son proyectos de vivienda vertical. Únicamente se registro el inicio de 8 proyectos, de los cuales 5 se ubicaron en el municipio de El Marqués, 2 en Querétaro y solo 1 en la municipio de Corregidora. **Gráfico 5.**

4. Avance de obra de los proyectos

Respecto al status de obra de los proyectos solo el 8% se encuentra en la etapa inicial de obra negra. Por el contrario el 92% restante se encuentra en etapas finales como Acabados y Entrega Inmediata. **Gráfico 6.**

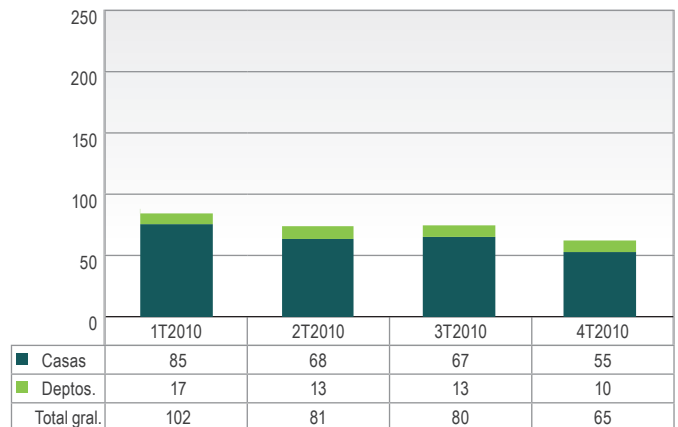
Este dato nos demuestra el gran dinamismo en el avance de las construcciones al notar que fueron ingresados 8 proyectos, y aun así son nulos los proyectos que están en fase iniciales de construcción como Bardeado o Preliminares.

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



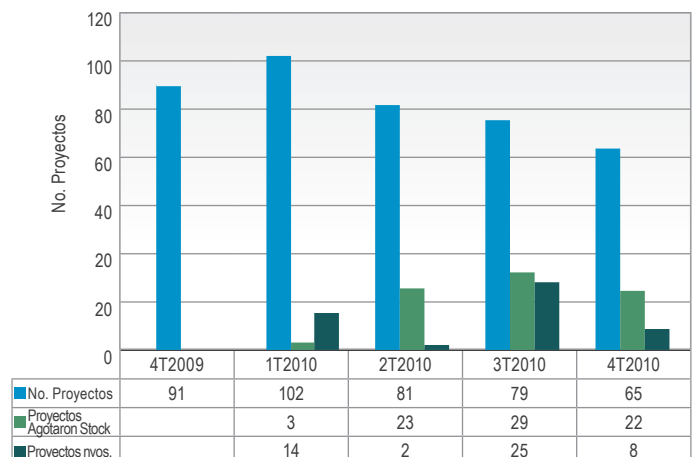
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



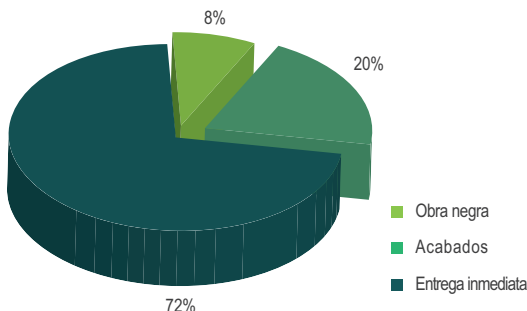
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

5. Stock de unidades en venta

El número de viviendas en venta al cuarto trimestre de 2010 es de 2,073 unidades; la mayor concentración de vivienda se encuentra en los desarrollos horizontales (casas) con 1,845 unidades en venta, correspondientes al 89% del stock de la Ciudad. Respecto a los departamentos en venta son 228 unidades. **Tabla 2.**

Analizando el comportamiento del stock con respecto al tercer trimestre encontramos que en el segmento de vivienda de Interés Social hubo una disminución significativa de un 37%. También el segmento Residencial presentó una disminución, la cual fue de 8% del cual solo ha quedado un stock de 244 unidades en este cuarto trimestre. Por el contrario tanto el sector de vivienda Media como el de Residencial Plus presentaron crecimientos en su stock de un 5% y 22% respectivamente. **Gráfico 7.**

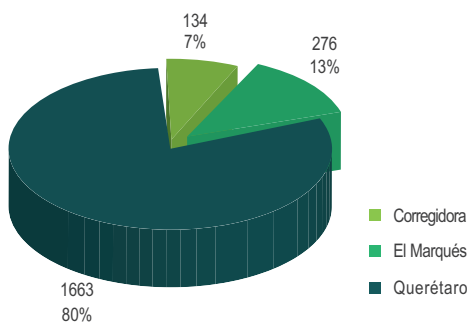
El Municipio de Querétaro es el que concentra la mayor oferta de vivienda con 1,663 unidades disponibles, que representan el 80%, seguida por El Marqués con el 13% con 276 unidades y Corregidora que concentra el 7% de la oferta de vivienda con 134 unidades. **Gráfico 8 y 9.**

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	Stock Total	% de Participación	Stock casas	Stock depts
Económica				
Interés Social	935	45%	823	112
Media	823	40%	763	60
Residencial	244	12%	228	16
Residencial Plus	71	3%	31	40
TOTAL	2073	100%	1845	228

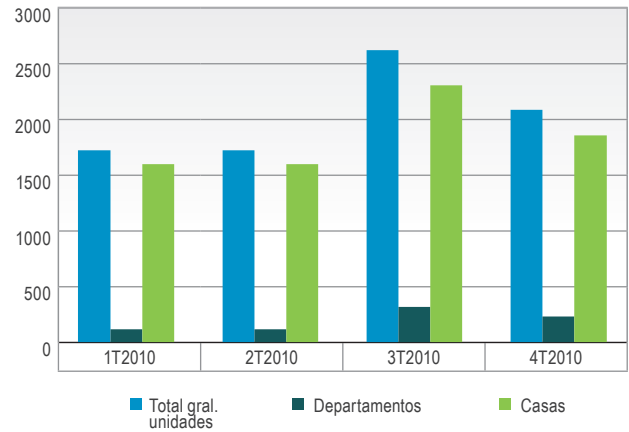
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 7. Stock por municipio.



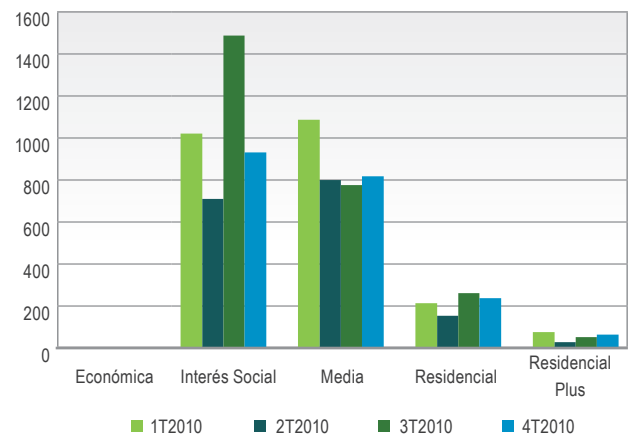
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 8. Evolución del stock según tipo de vivienda.



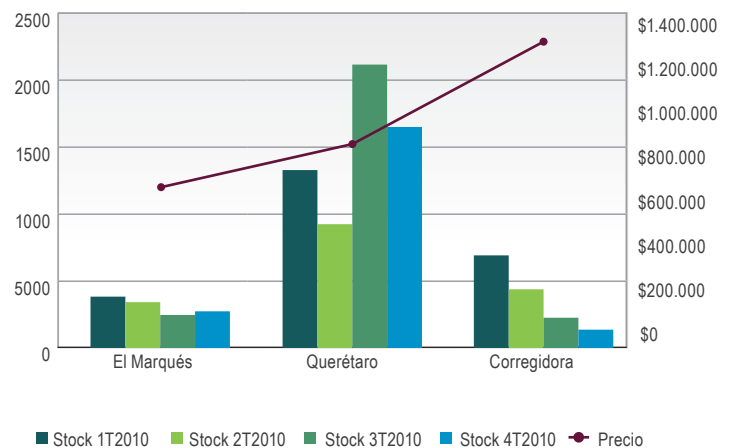
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 9. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 1T2010 al 4T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 10. Stock y valores de venta.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

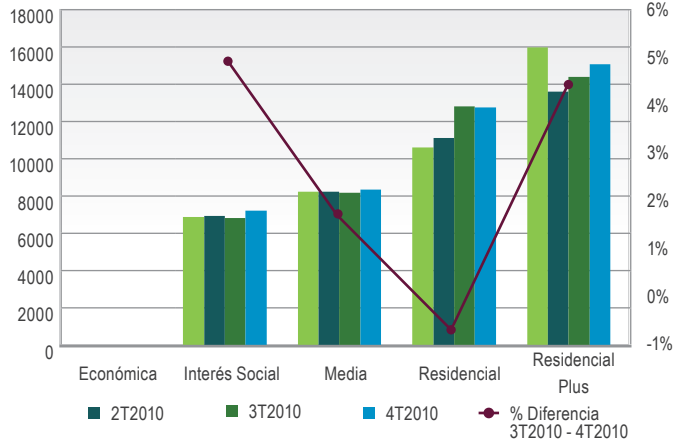
6. Precios ofertados

Observamos que los valores unitarios de la vivienda en la Ciudad de Querétaro mantuvieron variaciones entre los -0.66% y los 5.04% en los precios ofertados. El segmento que redujo precios unitarios de venta fue Residencial; en tanto que los segmentos que incrementaron sus precios fueron Interés Social, con casi 5.04%, Residencial Plus con un incremento de 4.58% y el segmento de vivienda Media con 1.71% de incremento. **Gráfico 10 y 11.**

7. Ritmo de venta

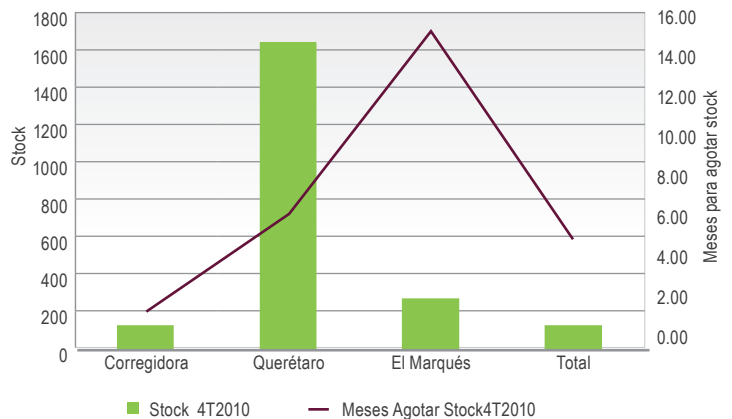
Según los ritmos de venta en los últimos meses y el número de unidades en venta dentro de la Zona Metropolitana de Querétaro el stock actual se estaría agotando en los próximos 6 meses. Esta cifra podrá cambiar según el comportamiento de las ventas y el ingreso de nuevos proyectos. El municipio con mayor demanda, frente a una menor oferta de vivienda al cierre del cuarto trimestre es el de Corregidora. **Gráfica 12 y 13.**

Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento
Comparativa 3T2010 al 4T2010



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Gráfico 12. Meses para agotar stock por municipio.*



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.

Segmentos económicos considerados para el INCOIN.

Clasificación Homologada de Valor de Vivienda				
Tipo de Vivienda	VSMMDF		Pesos (\$)	
	De	Hasta	De	Hasta
Interés Social				
	Económica	118.1	118	206,121
	Popular	200.1	200	349,357
Tradicional	200.1	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 13. Comparativo entre unidades vendidas y velocidades de venta



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Querétaro 4º trimestre 2010.