

**INCOIN**

Extracto del Informe de Coyuntura  
Inmobiliaria - 4to trimestre 2010

**VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS**  
MERCADO HABITACIONAL GUADALAJARA



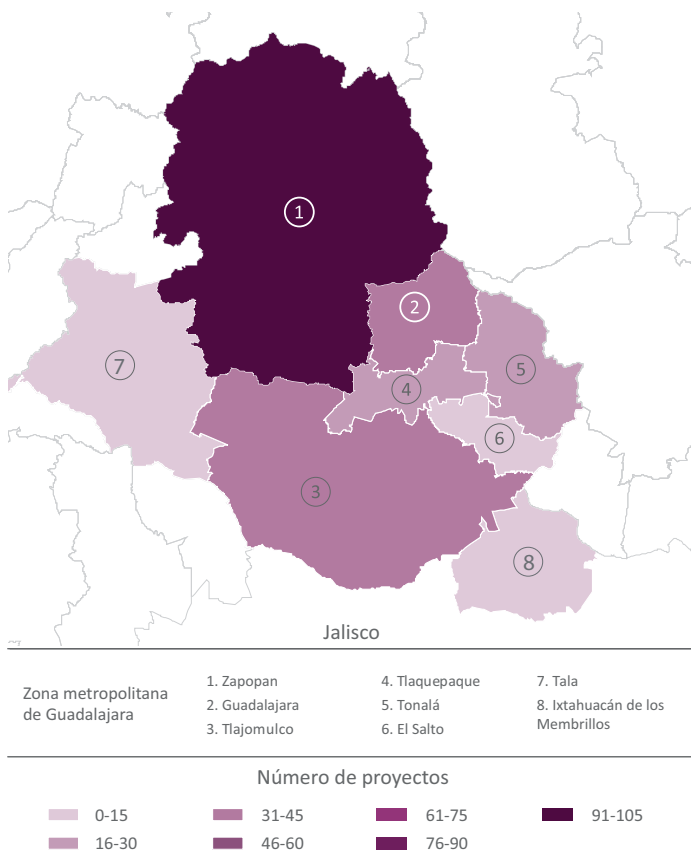
1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana.....	1
2. Ventas al cuarto trimestre de 2010 .....	1
3. Proyectos en venta .....	2
4. Avance de obra de los proyectos .....	2

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 Guadalajara y Zona Metropolitana (ZMG)



## 2. Ventas al cuarto trimestre de 2010

Para este cuarto trimestre del 2010 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana Guadalajara, se ubicaron en las 9,806 unidades, el 96% de las ventas se reportó en condominios horizontales (casas) con 9,433 unidades; solo 373 unidades de departamentos (verticales) fueron comercializadas, mismas que representan el 4% restante de las unidades vendidas. **Tabla 1.**

Las ventas se concentraron los Municipios de Zapopan con 2,173 unidades, Tlajomulco de Zúñiga con 2,162 unidades, y Tonalá con 1,990 unidades vendidas. Estos tres Municipios representan el 65% del total de las operaciones de venta realizadas en la Zona Metropolitana de Guadalajara. Los Municipios que presentan el menor número de unidades vendidas son: Guadalajara y Tala con un porcentaje de 5% respectivamente. **Gráfico 1.**

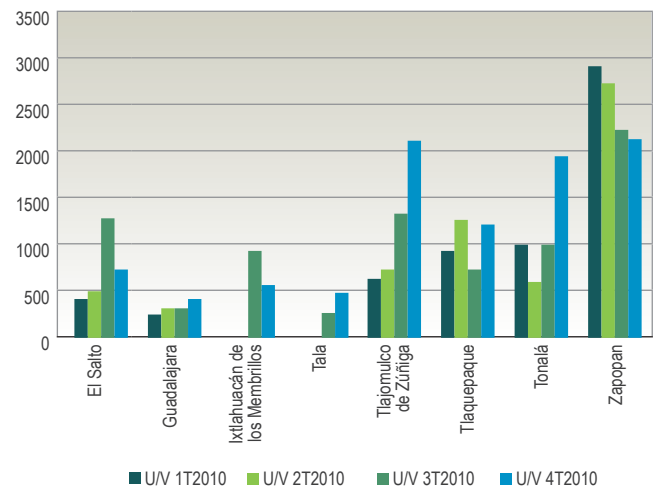
Los segmentos de vivienda que presentan un mayor desplazamiento, son la vivienda de Interés Social con 6,149 unidades y el segmento Medio con 2,566 unidades comercializadas; estos dos segmentos representan el 89% del total de las unidades vendidas **Gráfico 2.**

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	609	275	195	373
Casas	5674	6990	8286	9433
<b>Total General</b>	<b>6283</b>	<b>7265</b>	<b>8481</b>	<b>9806</b>
Variación		16%	17%	16%

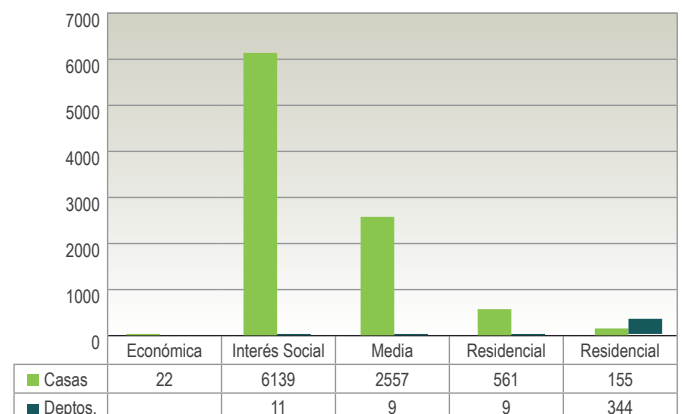
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 4º trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



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

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



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

### 3. Proyectos en Venta

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

Los Municipios que son líderes en cuanto al número de proyectos son: Zapopan, Guadalajara y Tlajomulco de Zúñiga, que abarcan el 78% del mercado de vivienda nueva en oferta con un total de 189 proyectos. **Gráfico 3.**

En este cuarto trimestre se encuentran activos 242 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 42 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 200 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 4.**

Con respecto al tercer trimestre de 2010; por tipo de proyectos se observa una disminución del 11% en los proyectos de vivienda vertical (departamentos). Por el contrario las viviendas de tipo horizontal (casas) reportan un incremento de 6%. **Gráfico 5.**

#### Evolución del número de proyectos en venta.

El número de proyectos activos para el cuarto trimestre es de 242, lo que representa un aumento de prácticamente el 3% respecto a los 236 proyectos activos reportados en el tercer trimestre del año. **Gráfico 4.**

Se ingresaron 71 proyectos nuevos, los cuales incorporan 15,872 unidades ingresa. Podemos observar que este número de unidades ingresadas sobrepasa en un 62% el número de unidades vendidas; es decir 15,872 unidades ingresadas contra 9,806 unidades vendidas, aspecto que nos indica la tendencia de crecimiento en la oferta de este Mercado. **Gráfico 5.**

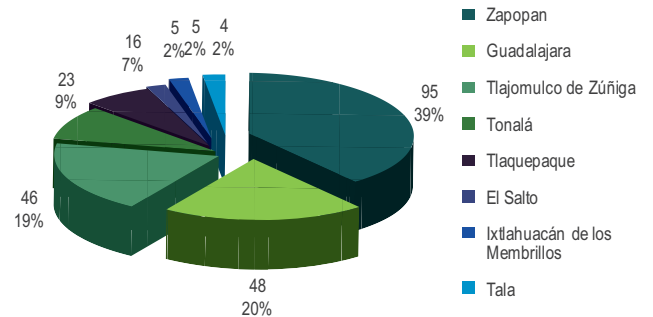
#### Proyectos que agotaron su stock

En cuanto a los proyectos que agotaron su stock, estos fueron 70 de los cuales 17 corresponden a proyectos de vivienda vertical y los 43 restantes son horizontales. **Gráfico 5.**

### 4. Avance de obra de los proyectos

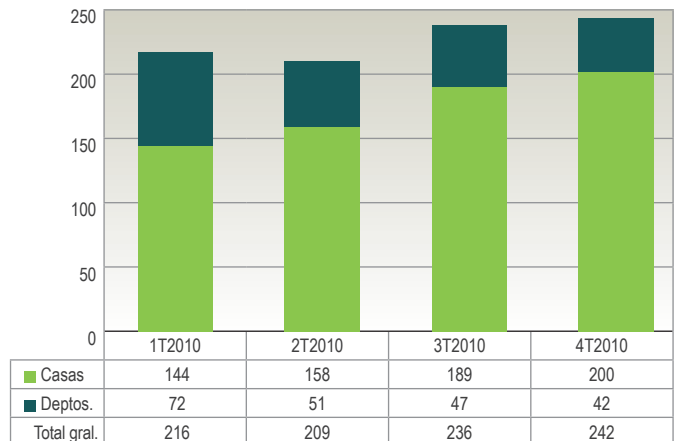
Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 2% se encuentran en la etapa inicial de Preliminares, los cuales corresponden a 5 proyectos; la mayor concentración de proyectos se encuentra en etapas finales como Acabados con 9% y entrega inmediata con 81%, sumando 219 proyectos en estos dos estados de obra; el restante 8% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



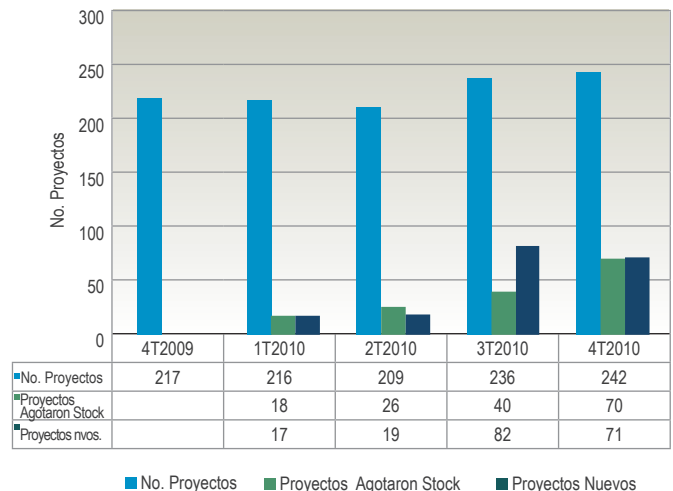
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 4º trimestre 2010.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



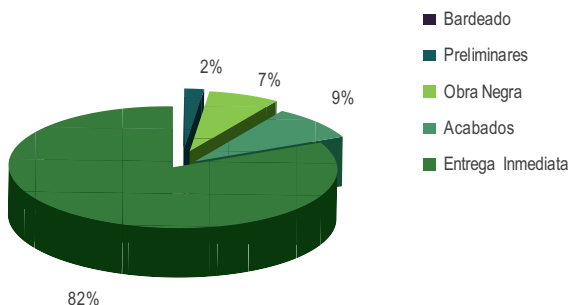
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 4º trimestre 2010.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



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

## 5. Stock de unidades en venta

El total de viviendas en venta para la Zona Metropolitana de la Ciudad de Guadalajara para este cuarto trimestre de 2010 es de 27,518 unidades; los Municipios de Tlajomulco de Zúñiga y Zapopan son los que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 56% de unidades en venta. **Gráfico 7.**

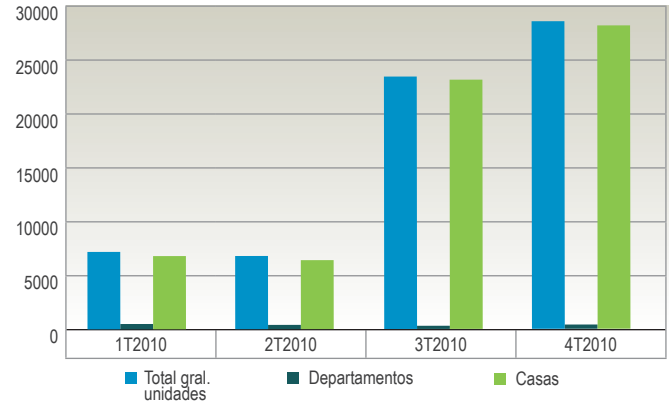
La mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) con un total de 27,126 unidades, que representa el 99% del total del stock en venta; el 1% restante corresponde a 392 unidades dentro de desarrollos verticales (departamentos).

**Tabla 2. y Gráfico 8.**

## 6. Precios ofertados

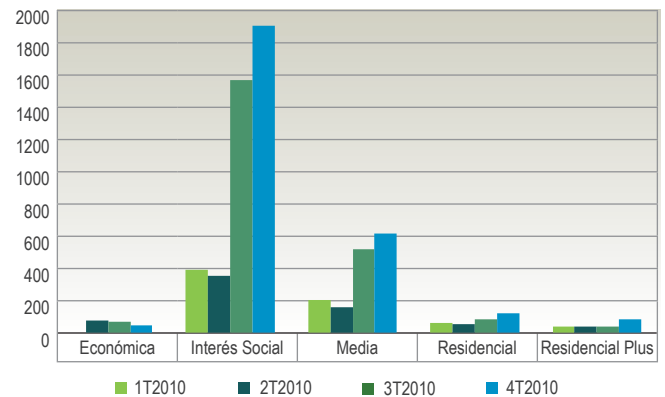
En cuanto a los valores de venta, el único segmento que presenta un aumento durante este trimestre es el de Interés Social, y tal aumento es de un 1.10% respecto al tercer trimestre de 2010. En contraste los segmentos de vivienda Económica, Media, Residencial y Residencial Plus reportan disminuciones que van de los -1.88% a los -5.95%. **Gráfico 9.**

**Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.**



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

**Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento.**  
Comparativa 1T2010 al 4T2010



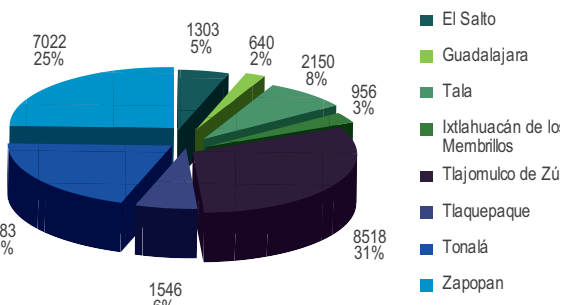
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 4º trimestre 2010.

**Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.**

	Stock Total	% de Participación	Stock casas	Stock depts
Económica	440	2%	440	
Interés Social	18937	69%	18901	36
Media	6112	22%	6070	42
Residencial	1223	4%	1198	25
Residencial Plus	806	3%	517	289
<b>TOTAL</b>	<b>27518</b>	<b>100%</b>	<b>27126</b>	<b>392</b>

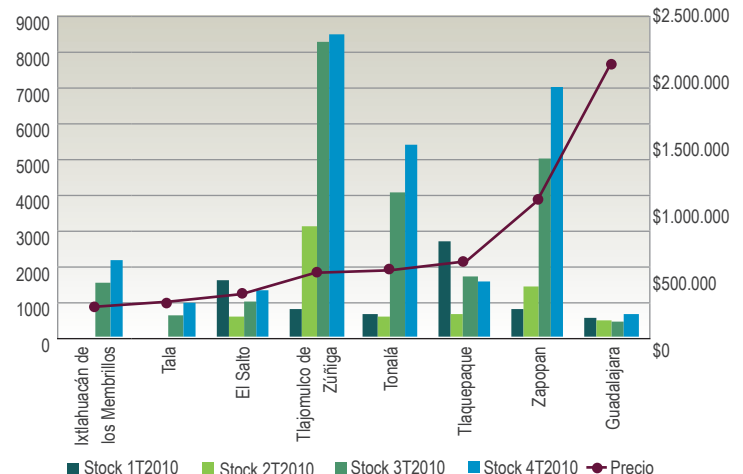
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 4º trimestre 2010.

**Gráfico 10. Stock por municipio.**



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

**Gráfico 9. Stock y valores de venta.**



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

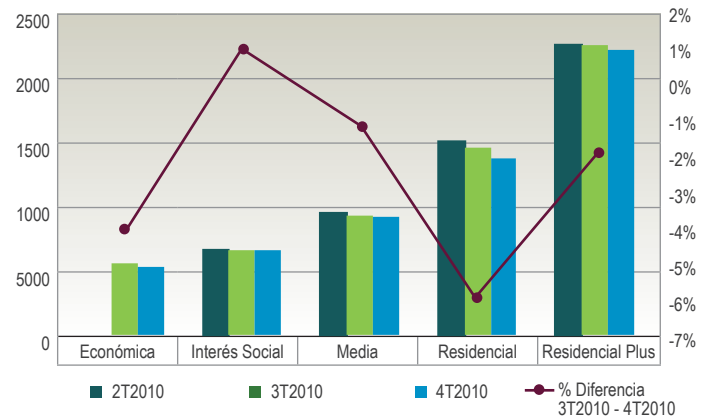
## 7. Ritmo de venta

La velocidad de ventas mensual para la Zona Metropolitana de Guadalajara para el cuarto trimestres de 2010 es de 3,268 unidades/mes. Tal velocidad nos indica que en aproximadamente 9 meses se estaría agotando el stock actual.

Por segmento de vivienda se registraron las siguientes velocidades: vivienda Económica 7 unidades/mes, Interés Social 2,050 unidades/mes, vivienda Media 855 unidades/mes, Residencial 190 unidades/mes y Residencial Plus con 166 unidades/mes.

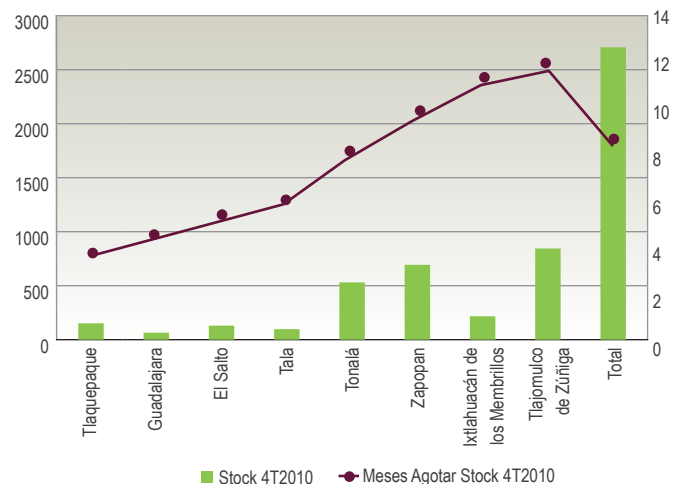
Los municipios con mejores velocidades de venta son el Salto y Guadalajara con 251 unidad/mes y 140 unidad/mes respectivamente. **Gráfico 13.**

**Gráfico 11. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento.**  
Comparativa 1T2010 al 4T2010



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

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



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 4º 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	118.1	200	206,122	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		

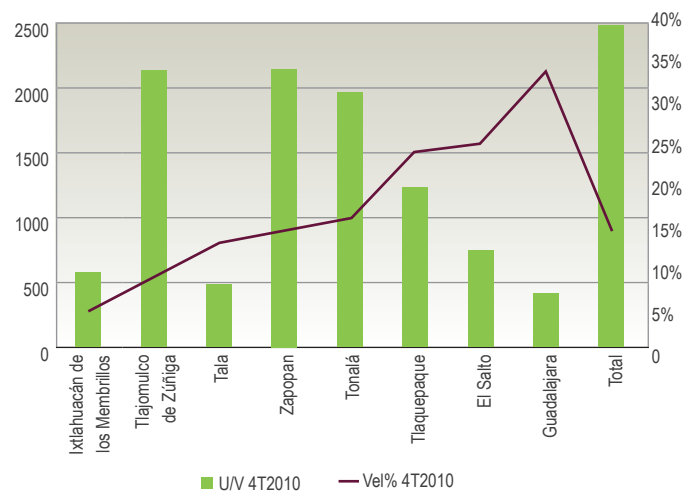
\*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$ 57.46

**\*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, 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 13. Unidades vendidas y velocidades de venta.**



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