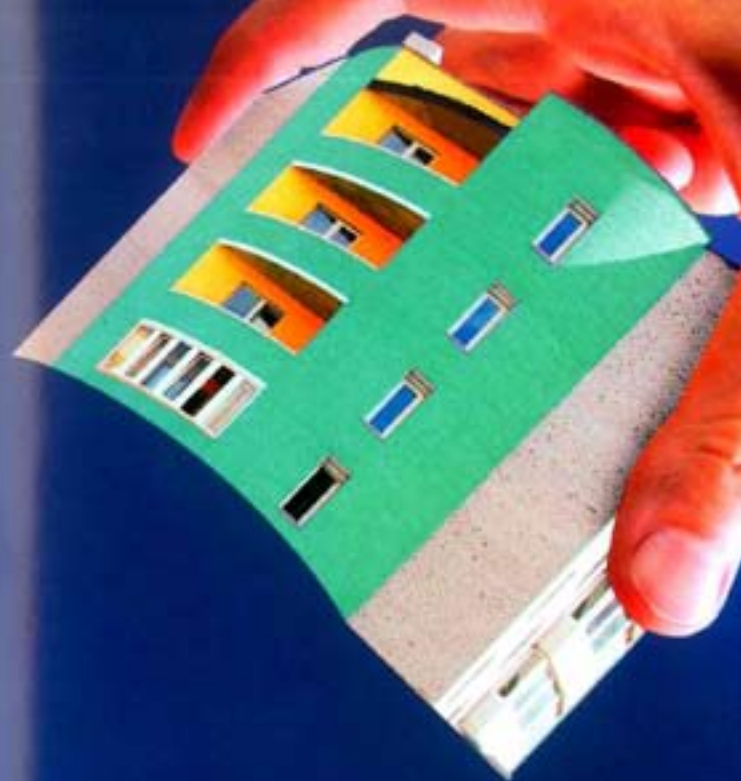


EL PRINCIPIO DEL FIN...
REPUNTE
EN EL SECTOR VIVIENDA

IICA Cienfuegos





Luego de más de 17 meses con actividad alicaída, el sector vivienda comienza a reportar números negros, estudios de mercado muestran claros indicios de reactivación en áreas como “inicios de obra”. Mientras sale a cuadro el indicador de venta de casas, en una dinámica que supone el inicio del fin de esa pesadilla llamada crisis.



Casa Residencial, Club de golf Bosque Real. Huiquilucan, Estado de México.

Sin siquiera suponerlo, la crisis iniciada en septiembre de 2008 y las reiteradas promesas de recuperación emitidas por economistas y consultores en temas inmobiliarios de todo el orbe, al fin comienzan a dar al blanco.

Y es que según el estudio Índice de Coyuntura Inmobiliaria (Incoin), elaborado por la firma de análisis Tinsa -correspondiente al primer trimestre del año en curso-, al fin ofrece resultados que muestran más optimismo, que la

apatía reflejada en periodos anteriores o al menos eso es lo que parece mostrar el estudio que comprende la Zona metropolitana de la Ciudad de México, y el Valle de Toluca, la cual baste aclarar, es el área con mayor actividad inmobiliaria en todo el país.

En todo caso la pregunta que habría que formularnos es si esta serie de señales que ofrece el mercado mantendrán su solidez para periodos subsecuentes, hasta generar el dinamismo que ese largo lapso

-comprendido entre el año 2000 y el 2008-, habrá de renovarse con nuevos bríos.

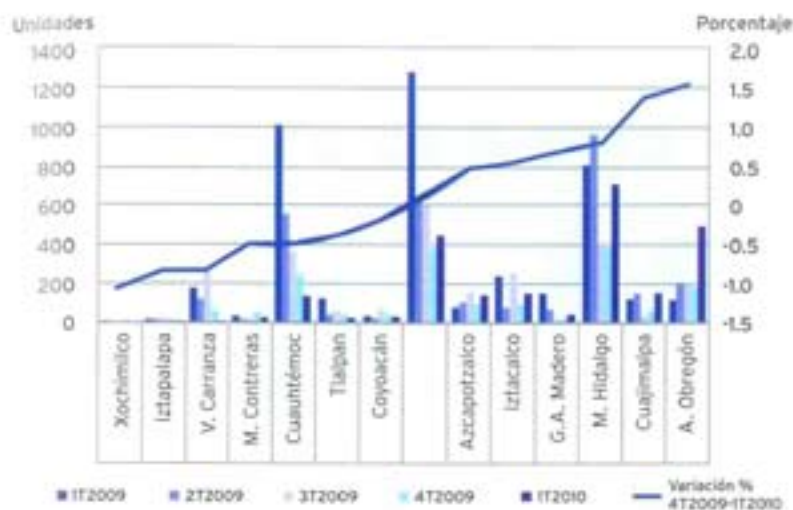
Según José Ángel Borbolla, director para México de Tinsa, el Incoin IT10 presenta una dinámica inmobiliaria expresada en 2,304 unidades vendidas durante los tres primeros meses del año. Cifra que por mucho es menor a los resultados observados en 2008 y hasta el primer trimestre del 2009; de hecho y por el contrario, ésta es 32% mayor a las ventas que observamos

EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE.

EVOLUCIÓN DE LAS UNIDADES VENDIDAS POR TRIMESTRE					
Tipo de vivienda	1T2009	2T2009	3T2009	4T2009	1T2010
Departamentos	4,202	2,996	2,463	1,631	2,208
Casas	78	63	72	120	96
Total general	4,280	3,059	2,535	1,751	2,304
Variación		-29%	17%	-31%	32%

FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA, CIUDAD DE MÉXICO 1º TRIMESTRE 2010.

UNIDADES VENDIDAS POR DELEGACIÓN.



FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA, CIUDAD DE MÉXICO 1º TRIMESTRE 2010.

en el cuarto trimestre de 2009. Si uno observa el transcurrir de los últimos trimestres, se observa una constante disminución de las ventas durante el 2009, con un cambio en la tendencia al momento.

Este indicador podría considerarse como sólo un reflejo del mismo optimismo del que ya hablamos si no fuera por el también incremento de 2,795 unidades al stock de las viviendas nuevas que se colocaron en venta en la Ciudad; cifra que corresponde al doble de los 1,401 unidades que se iniciaron en el cuarto trimestre de 2009, aclarando que esta cifra ya de por sí era alentadora frente a las otras cifras observadas el año pasado.

Borbolla piensa que estos datos por sí solos se traducen en una mayor dinámica de mercado, que parte de la intención de iniciar proyectos en la ciudad y pasa ya por una mayor inversión a la construcción de vivienda, aunque todo ello dentro de una situación puntual del año pasado.

Este mismo dato de 2,304 nuevas viviendas -continuó-, nos puede poner en perspectiva a lo que podríamos observar en los próximos meses, ya que esta cifra corresponde a 60% de las viviendas iniciadas el año pasado. Con lo que de continuar esta dinámica, estaremos viendo la construcción de por lo menos 8

Con la tendencia de recuperación, es posible que se vea la construcción de por lo menos 8 mil viviendas en el año.

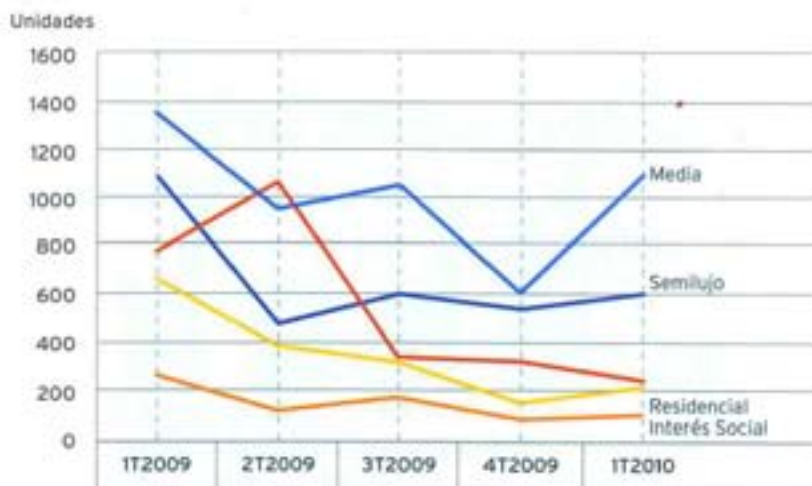
mil viviendas en el año, frente a cerca de 4,600 del año pasado. Además de la inversión y resultados para nuestro ambiente inmobiliario, también significa un cambio en la tendencia de la disminución del stock en la ciudad y atención del déficit de vivienda existente.

Ventas al 1T10

Las ventas de casas nuevas durante el primer trimestre en el Distrito Federal fueron 2,304 unidades, observándose un aumento en el ritmo de ventas de un 32% con respecto al cuarto trimestre de 2009 en el cual se vendieron 1,751 unidades.

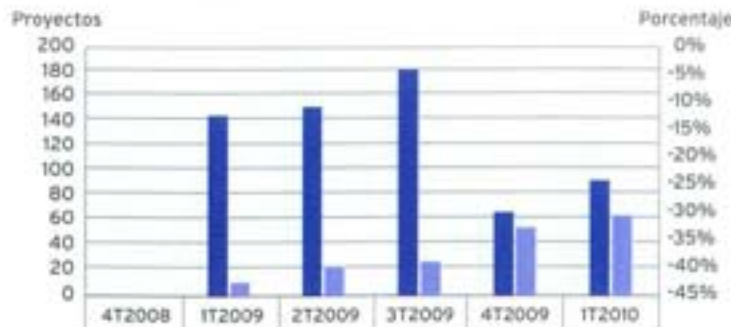
Es importante señalar que las delegaciones con mayor concentración de vivienda -en especial el sector medio-, muestran una recuperación en los niveles de venta respecto a los últimos trimestres-, donde destacan las delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez; mientras que las delegaciones que presentan mayor número de unidades vendidas son Benito Juárez, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo. Esta última es la que mayor número de unidades vendió; 717 unidades. Como dato sobresaliente, tenemos que las tres demarcaciones anteriores representan el 72% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

UNIDADES VENDIDAS POR SEGMENTO Y TRIMESTRE.



FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA, CIUDAD DE MÉXICO 1º TRIMESTRE 2010.

PROYECTOS INGRESADOS Y PROYECTOS AGOTADOS.



Trimestre	Cantidad de proyectos	Variación Trimestral %	Variación Anual %	Proyectos que agotaron stock	Proyectos nuevos
4T2008	1,107				
1T2009	972	-12%		146	11
2T2009	824	-15%		153	24
3T2009	668	-19%		184	28
4T2009	655	-2%	-41%	67	54
1T2010	627	-4%	-35%	93	65

FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA, CIUDAD DE MÉXICO 1º TRIMESTRE 2010.

Analizando la evolución de las ventas observamos que siete delegaciones reportaron una caída en ventas y los restantes incrementos. Delegaciones como Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo y Gustavo A. Madero, elevaron su porcentaje en ventas de vivienda nueva, toda vez que por el contrario, las delegaciones que disminuyeron sus ventas en más de 50% con respecto al cuarto trimestre de 2009 son Xochimilco, Iztapalapa y Venustiano Carranza.

Proyectos en venta en ingresos

La disminución del número de proyectos respecto al último trimestre de 2009 ha sido del 4%, cifra levemente mayor a la variación entre el cuarto y tercer trimestre del 2009, lo que da como resultado un incremento en las ventas en el inicio de 2010. Por el contrario la variación anual entre el primer trimestre de 2010 y primer trimestre de 2009 ha sido de 35% menos de proyectos activos, frente a 41% de

disminución entre el cuartos trimestres de 2009 y 2008.

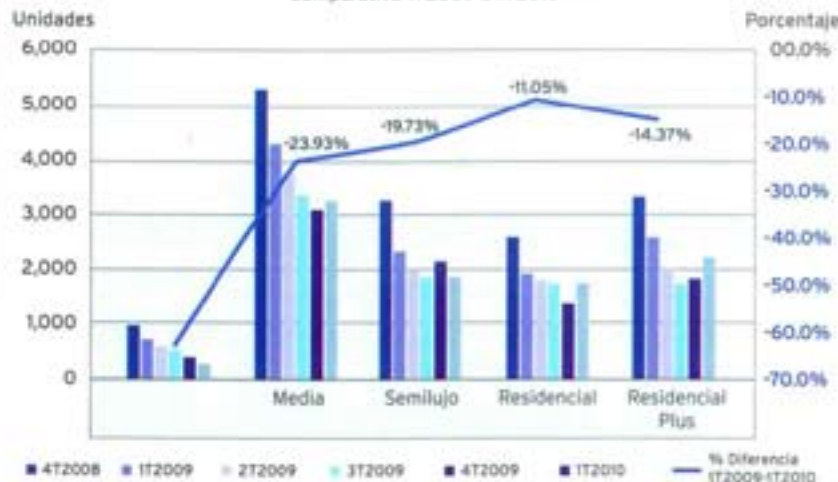
Por otra parte, durante los tres primeros meses del año se iniciaron 65 proyectos en el Distrito Federal, de los cuales 58 pertenecen a departamentos (vivienda vertical) y 7 a casas en su modalidad de vivienda horizontal. Con el inicio de estos 65 proyectos la tendencia de un mayor número de proyectos iniciados continua, ya que durante el cierre de 2009 se había detectado un incremento y cambio en la tendencia en el inicio de proyectos.

En opuesto, un mayor número de proyectos han terminado de venderse, situación reflejada en 93 proyectos que agotaron su stock, 39% superior que durante el cuarto trimestre del 2009. Es importante comentar que



EVOLUCIÓN DEL STOCK POR TRIMESTRE Y SEGMENTO.

Comparativa 1T2009 a 1T2010



FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA, CIUDAD DE MÉXICO 1º TRIMESTRE 2010.

tal cifra mantiene una relación directa con respecto al incremento de ventas durante el primer trimestre del 2010 y con respecto al trimestre anterior.

Respecto a la conducta de los proyectos según el producto que comercializan, existen diferencias a observar entre los proyectos de casas (vivienda horizontal) y de departamentos (vivienda vertical). Esta supone una disminución de 36% en el número de proyectos de departamentos, pasando de 893 proyectos en el primer trimestre de 2009 a 571 proyectos en el primer trimestre de 2010; a diferencia de los proyectos de casas donde hemos observado una disminución menor, de 29%, pasando de 79 proyectos a 56 proyectos.



Torre Mediterráneo, Guadalajara, Jalisco.

Avance de obra

La configuración del mercado de vivienda en el Distrito Federal respecto al avance de obra de los proyectos, ha cambiado en el último año. Al inicio de 2010, el 27% de los proyectos se encuentran listos para entrega y 20% en la última fase de obra. Por el contrario el 17% están en las primeras fases del proyecto; bardeados o en obras preliminares.

Inventario de Venta

Del total de unidades en venta para el D.F. al término del primer trimestre de

2010 es de 9,330 unidades. Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, son las que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 69% del total del mercado. Las 11 delegaciones restantes concentran el 31% de unidades en venta, es decir un número de 2,873 unidades.

Evolución del Inventario

Al término del primer trimestre de 2010, en el Distrito Federal hay 9,330 unidades de vivienda nueva en venta (stock disponible). A diferencia de los últimos cuatro

trimestres, este es el primer trimestre donde reportamos un crecimiento en el stock de la ciudad, un 6% mayor a las 8,839 unidades con las que cerramos el 2009.

El resultado de una caída continua en el stock de vivienda en la ciudad durante el último año, nos da como resultado, pasar de 11,868 unidades en venta en el primer trimestre de 2009 a 9,330 unidades al cierre de este último trimestre. Al contrario de lo anterior, este trimestre recién terminado se ingresaron 20% más de viviendas al stock que las unidades vendidas registradas en el periodo.

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en el segmento medio, residencial y residencial plus para el primer trimestre de 2010 con respecto al primer trimestre de 2009. Por el contrario observamos que los sectores interés social y semilujo disminuyeron el stock durante el primer trimestre de 2010.

Precios

Con respecto a los valores de venta ofertados de vivienda nueva, se observa un incremento promedio de 4.8% en precios de los diferentes sectores en el Distrito Federal. Importante es el sector residencial plus, que presenta un comportamiento diferenciado, con el aumento más alto de 12.72% con respecto al mismo periodo del año pasado. Los sectores residencial e interés social muestran un incremento cercano a 5%.

Por último los sectores medio y semilujo muestran una estabilización en el precio final de la vivienda con incrementos del 0.27% y 1.19% respectivamente.

Unidades vendidas por proyecto

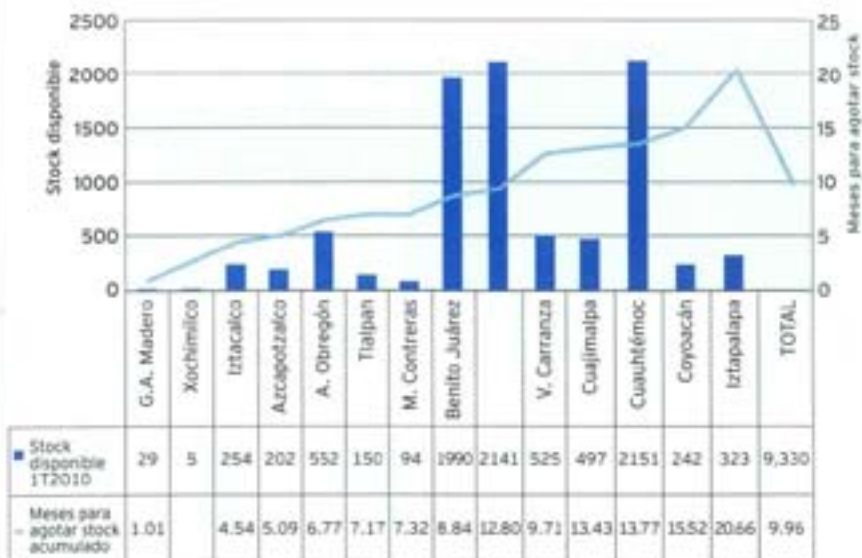
En lo tocante al promedio de unidades vendidas por proyecto, las delegaciones con mejor comportamiento son Azcapotzalco, Iztacalco y Miguel Hidalgo, pues sus ventas son superiores a 2.5 unidades vendidas al mes y un promedio de unidades proyecto por vender superior a 15.

En tanto, delegaciones como Álvaro Obregón y Gustavo A. Madero, tuvieron un comportamiento bueno, donde el promedio de unidades a la venta es menor a 10, sin embargo sus ventas promedio por mes son superiores a 2.5 unidades. Las demarcaciones el peor comportamiento en sus ventas son Cuauhtémoc, Iztapalapa y Venustiano Carranza, con ventas inferiores a 0.5 viviendas por mes y un promedio de más de 15 unidades por vender, por proyecto.

Eliminación del inventario

Como se ha comentado, aún cuando en este último trimestre hemos visto un mayor número de proyectos iniciados, en general en el Distrito Federal

MESES PARA AGOTAR STOCK POR DELEGACIÓN*



FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA, CIUDAD DE MÉXICO 1º TRIMESTRE 2010.



Casa Morales, Guadalajara, Jalisco.



Interior de casa residencial Copenhagen, México, D.F.

se ha ido agotando el inventario de vivienda más rápido de lo que se ha iniciado. Y es que existen 9 delegaciones con un stock que se estima sea vendido en menos de 10 meses. De estas nueve, las de menor tiempo estimado para agotar su inventario son Gustavo A. Madero, Xochimilco, Iztacalco, Iztacalco, Azcapotzalco, Alvaro Obregón, Tlalpan, Magdalena Contreras, Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

Venustiano Carranza, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Coyoacán, tienen un inventario suficiente para ser eliminado en los próximos 11 y 18 meses. En tanto, la delegación Iztapalapa ha rebajado el ritmo de ventas en el último trimestre, razón por la cual de continuar con esta tendencia, se estima que tenga stock para los próximos 20 meses.

Estimación de venta por proyecto

TIEV, son las siglas que usadas para determinar la venta por proyecto. Este es un indicador que estima el número

de meses que un desarrollador tardará en vender un proyecto promedio en una zona específica. El indicador se obtiene considerando los ritmos de venta acumulados y el tamaño promedio de un proyecto.

El tiempo promedio de venta, TIEV en el Distrito Federal es de 37 meses para un proyecto promedio de 33 unidades. Cada zona geográfica mantiene un comportamiento muy diferente. Por ejemplo, la delegación Miguel Hidalgo -con un proyecto promedio de 64 unidades-, tiene un TIEV de 24 meses, cifra que ha ido bajando durante los últimos trimestres. Benito Juárez con un proyecto promedio de 34 viviendas, se estima un TIEV de 34 meses. En Cuauhtémoc el TIEV es 77 meses, para un proyecto promedio de 42 unidades. En las delegaciones con proyectos menores y una mayor participación de proyectos horizontales tienen un TIEV menor. En Tlalpan por ejemplo, en un proyecto promedio de 22

unidades, el TIEV se estima en 39 meses; mientras que. En la Magdalena Contreras, el TIEV es de 28 meses, para un proyecto promedio de 24 unidades.

Conclusión

Sin lugar a dudas y con base en la información referida en el estudio Incoim de Tinsa, aún faltará tiempo para que la situación llegue a estabilizarse de manera profunda, mientras que la misma firma estima que ese compás de espera se calcula en no menos de 12 meses, con lo cual en fechas posteriores y si los temores y amenazas en Europa del Este no se convierten en verdaderas sacudidas, esperaríamos que aquella luz que indica el principio del fin, se asome con plenitud. **RE**

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