



insa

INCOIN

Extracto del Informe de Coyuntura
Inmobiliaria - 4to trimestre 2010

VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS
MERCADO HABITACIONAL CIUDAD DE MÉXICO

Signos consistentes. Mejores condiciones, para un año que comienza.

Cerramos un año que en sus inicios se veía complicado para el sector de la vivienda, en especial para el de vivienda nueva y más aún para la vivienda media y residencial.

Ya terminando el año, las cosas se ven diferentes o por lo menos el recuento del año no ha sido tan malo como algunos esperaban, en especial lo que respecta a una mejor dinámica en el segundo semestre. Hagamos un recuento de lo sucedido, para después preguntarnos si en realidad podemos esperar mejores perspectivas para este 2011 que comienza.

Hace 12 meses, al principio del año, existían dudas e incógnitas sobre dos factores relevantes en el mercado de la vivienda. Incrementos en los precios de la vivienda, y también incrementos en las tasas de interés para créditos hipotecarios. Cualquiera de estas dos circunstancias, hubieran dado como resultados una contracción en la dinámica de las ventas de vivienda y por ende de forma directa o indirecta, en la producción.

A un año de aquellas dudas, tenemos que el precio de la vivienda se ha mantenido estable y a mi opinión en valores muy razonables para la coyuntura vivida. En lo general hemos tenido incrementos de 1% a 2% reales en los niveles medios y residenciales y de 0% a 1% en los niveles más bajos. Respecto al segundo temor y quizá más importante que el primero, las tasas hipotecarias se han mantenido y en algunos productos, especialmente para la vivienda media y residencial, han bajado, poco pero han bajado. Además mantenemos tasas fijas para la vida de los créditos, esto habla de la continuidad en la confianza del mercado mexicano.

Estos dos factores han sido determinantes para que al cierre del año, tengamos indicadores de coyuntura INCOIN, de un 47% más viviendas vendidas en el 4T de 2010 que en el mismo periodo de 2009. O bien 12% más ventas durante del segundo semestre de 2010, que durante el segundo semestre de 2009. Por último otro indicador relevante es que durante el 2010, ningún periodo trimestral tuvo ventas menores a las 2,200 unidades, y casi se alcanzaron las 2,600 viviendas vendidas en los últimos tres meses del año.

Considero que bajo esta dinámica de estabilización del 2010, durante el 2011 deberemos ver un mercado que comience a crecer, observando trimestres consistentes con ventas superiores a las 2,500 viviendas y creciendo hacia las 3,000 viviendas.

Respecto al precio de la vivienda, nos parece probable que los desarrolladores, que durante 2 años han privilegiado mantener los mismos precios, por una continuidad en la dinámica de las ventas. Hagan pequeños ajustes a sus precios –dentro de los estándares generales en los precios de nuestra



economía- sin que esto se pueda traducir en una afectación a la dinámica de venta que venimos observando y previendo.

Sumados a los datos del INCOIN, los principales indicadores del sector nacional, muestran signos positivos y algunos de los principales desarrolladores de vivienda social han anunciado crecimientos de dos dígitos para el año 2011.

A pesar de los ajustes en el presupuesto, el Infonavit anunció una meta para 2011 de 480 mil créditos por otorgar, cifra ligeramente superior al otorgamiento en el 2010. La participación de la banca privada continúa una dinámica de crecimiento tanto en el número de créditos a financiar, como en los montos de los mismos. Al final las previsiones para este año que comienza, son de un crecimiento de las metas de créditos a nivel nacional de un 7%, previendo alcanzar los 600 mil créditos.

Respecto a la producción de vivienda, la dinámica que las cifras marcan son similares y con un cambio en la tendencia observada en 2009 y 2008. Para el Distrito Federal el número de proyectos iniciados durante el 2010, 347 proyectos, han sido casi tres veces el número de proyectos que se iniciaron en 2009. Con lo anterior estamos cerrando el 2010 con 10% más de vivienda en venta (stock) que el 2009.

Como lo hemos venido mencionando desde hace seis meses, 2010 fue un año de estabilización para el sector de la vivienda, inmerso en resultados similares para la economía mexicana, que durante el 2011 se espera que se alcance o empiece un periodo de maduración, pero eso dependerá en gran medida del comportamiento del mercado interno y de las políticas de estímulo a los sectores estratégicos que el gobierno decida apoyar. Al final y regresando a nuestro sector, me parece que la noticia está en que los signos continúan siendo consistentes hacia un mejor comportamiento para este año que comenzamos.

Junto con mejores condiciones en nuestro sector, les deseo lo mejor para este 2011, que ya comenzó.



JOSÉ ÁNGEL BORBOLLA
Director General
TINSA México

Variación anual de empleo por nivel de ingreso y comparativa de ventas 1T2009 - 2T2010



* Fuente: TINSA elaboración propia, con datos de INEGI

1. Ventas al cuarto trimestre de 2010	2
2. Proyectos en venta	2
3. Avance de obra de los proyectos	4
4. Stock de unidades en venta	4

5. Precios ofertados	4
6. Ritmo de ventas	5
7. Tiempo estimado de venta por proyecto.....	5

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. Ventas al cuarto trimestre de 2010

Al cierre del cuarto trimestre, las ventas de vivienda nueva en el Distrito Federal llegaron a 2,579 unidades, por lo que existe un cambio en la actividad del mercado. Si comparamos las ventas del trimestre anterior sólo se aprecia un incremento del 16% con respecto al tercer trimestre de 2010 en el cual se vendieron 2,215 unidades. **Tabla 1.**

Las delegaciones con mayor número de proyectos y concentración de unidades -en especial dentro del sector de vivienda media- muestran una recuperación en el ritmo de venta respecto a los últimos trimestres, destacando la delegación Cuauhtémoc.

Si consideramos el número de unidades individuales, las delegaciones que presentan mayor número de ventas son Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc, siendo esta última la que mayor número de unidades vendió con 821 unidades. Estas tres delegaciones representan el 73% de las operaciones realizadas en el Distrito Federal.

Analizando la evolución de las ventas observamos que 7 delegaciones reportaron disminución en sus ventas y las restantes, incrementos. Las delegaciones Gustavo A. Madero, Magdalena Contreras y V. Carranza incrementaron su porcentaje en ventas de vivienda nueva. Por el contrario las delegaciones que disminuyeron sus ventas en más de un 30% con respecto al tercer trimestre 2010 son Coyoacán, Iztapalapa y Xochimilco.

Gráfico 1.

"El sector de vivienda media ha sido el más afectado durante la crisis en 2009 y 2010, tanto en la oferta, como en la demanda de estos productos, pero sin duda, conforme las condiciones económicas y de empleo continúen mejorando, las oportunidades en este sector económico de vivienda serán mayores y un gran reto para los desarrolladores que quieran enfrentarlo."

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General Tinsa

■ 2. Proyectos en Venta

Los datos al cierre del cuarto trimestre nos muestran que en el Distrito Federal existen 672 proyectos activos comercializándose y distribuidos en 14 delegaciones. Dos de ellas no reportan proyectos nuevos activos.

La distribución geográfica de los proyectos nos muestra que la mayor concentración se localiza en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, que en conjunto representan el 53% de los proyectos en la ciudad de México.

Es importante destacar que esta tendencia no ha cambiado y por el contrario estas delegaciones han incrementado su participación en el mercado.

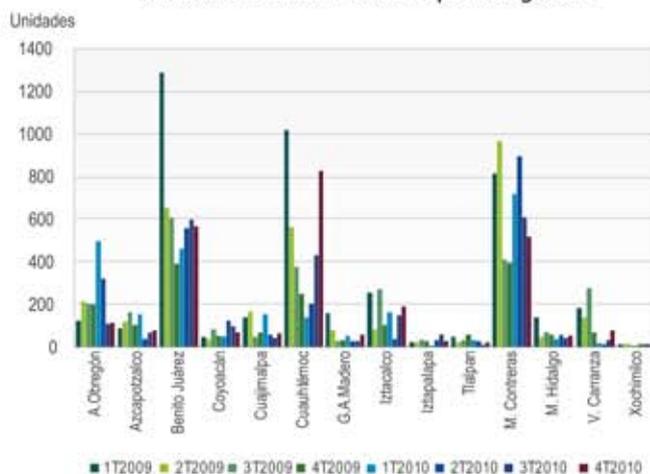
Gráfico 2.

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Evolución de las unidades vendidas por trimestre								
Tipo de Vivienda	1T2009	2T2009	3T2009	4T2009	1T2010	2T2010	3T2010	4T2010
Departamentos	4,202	2,996	2,463	1,631	2,208	2,125	2,135	2,508
Casas	76	63	72	120	96	79	80	71
Total general	4,280	3,059	2,535	1,751	2,304	2,204	2,215	2,579
Variación		-29%	-17%	-31%	32%	-4%	1%	16%

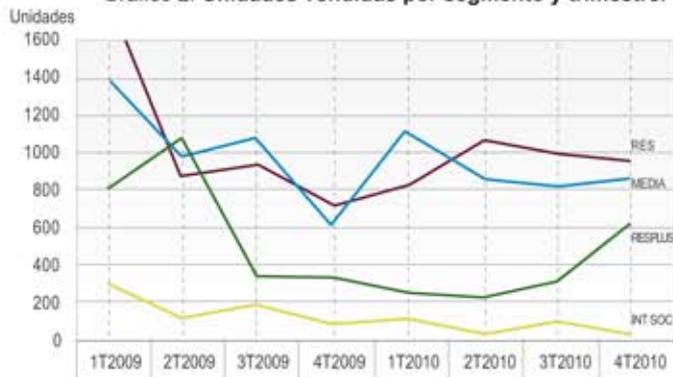
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 4º trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por delegación.



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

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento y trimestre.



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

• Evolución del número de proyectos en venta

Existe un incremento significativo respecto al número de proyectos comparando el tercer trimestre de 2010, con un 8% superior al registro anterior, esto como resultado del número de proyectos que están iniciando obra ante la demanda constante del mercado. Aún así, no hemos alcanzado los niveles de hace un año, por lo que la variación anual entre el cuarto trimestre de 2009 y cuarto trimestre de 2010 ha sido de 3%.

• Proyectos nuevos ingresados

Durante el cuarto trimestre del 2010 se iniciaron 121 proyectos en el Distrito Federal, 114 de departamentos (vivienda vertical) y 7 de casas (vivienda horizontal). Con estos proyectos se incrementó el número de proyectos activos, continuando con la tendencia que se había registrado en el tercer trimestre 2010 donde se había registrado un incremento mayor al 100% en el inicio de proyectos.

Por otra parte durante este periodo un mayor número de proyectos ha terminado de venderse, esto puede verse en los 71 proyectos que agotaron su stock, cifra 50% mayor que la registrada en el tercer trimestre 2010. Esta cifra tiene una relación directa entre una actividad constante en los niveles de venta y los inventarios que empiezan a agotarse. **Gráfico 4.**

Analizando el comportamiento anualizado de los proyectos por tipo de producto, existen diferencias notables entre casas (vivienda horizontal) y departamentos (vivienda vertical). Se registra un aumento del 4% en el número de proyectos de departamentos, pasando de 596 proyectos en el cuarto trimestre de 2009 a 621 proyectos en el cuarto trimestre de 2010; a diferencia de los proyectos de casas donde hemos observado una disminución menor, de 13%, pasando de 59 proyectos a 51 proyectos. **Gráfico 5.**

Mapa de proyectos activos

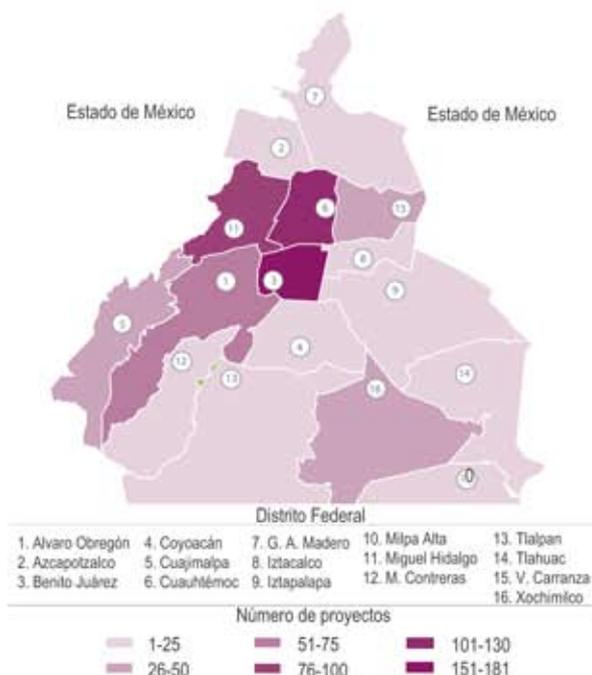
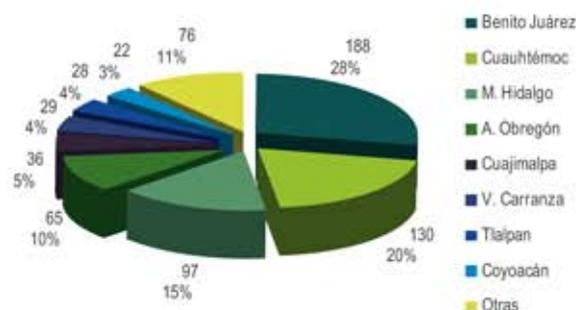
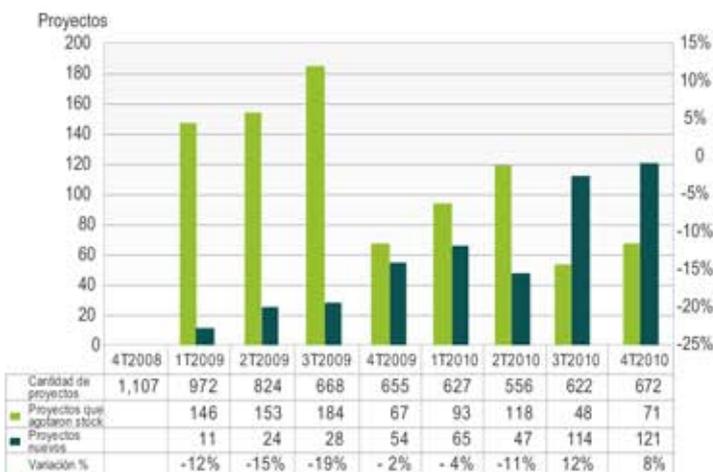


Gráfico 3. Número de proyectos en venta por delegación.



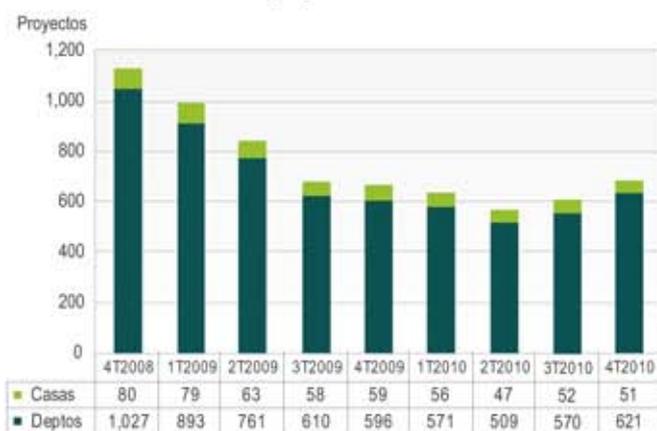
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 4º trimestre 2010. *Otras: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras y Xochimilco.

Gráfico 4. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

Gráfico 5. Evolución trimestral del número de proyectos en venta.



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

3. Avance de obra de los proyectos

La configuración del mercado de vivienda en el Distrito Federal respecto al avance de obra de los proyectos, no ha cambiado en este cuarto trimestre. El 51% de los proyectos se encuentran listos para entrega y un 39% en la última fase de obra. Por el contrario el 10% están en las primeras fases del proyecto, bardeados o en obras preliminares. **Gráfico 6.**

"Hemos venido mencionando que 2010 ha sido un año de estabilización para el sector de la vivienda. De continuar esta tendencia de pequeños mejores resultados pero continuos, durante los próximos meses continuará la recuperación de la confianza, entre los participantes del sector y la transmitiremos a los compradores finales de vivienda."

José Ángel Borbolla Bolívar
Director General TINSA

4. Stock de unidades en venta

Stock de viviendas nuevas por delegación.

El total de unidades en venta para el D.F. al término del cuarto trimestre de 2010 es de 9,705 unidades. Las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, son las que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 59% del total del mercado.

Las 11 delegaciones restantes concentran el 41% de unidades en venta, es decir un número de 4,210 unidades.

Evolución del stock de unidades en venta

Al término del cuarto trimestre, en el Distrito Federal detectamos 9,705 unidades de vivienda nueva en venta (stock disponible). Si comparamos este indicador con el tercer trimestre, podemos ver un decremento en el stock del -5%. El indicador anualizado nos muestra un incremento del 10% donde pasamos de 8,839 unidades en venta en el cuarto trimestre del 2009 a 9,705 unidades al cierre de 2010. **Gráfico 7.**

Respecto al comportamiento del stock en los distintos segmentos de vivienda se observa una recuperación en el segmento media, residencial y residencial plus para el cuarto trimestre de 2010 con respecto al cuarto trimestre de 2009. Por el contrario observamos que en el sector interés social disminuyó el stock durante el cuarto trimestre de 2010. **Gráfico 8.**

5. Precios ofertados

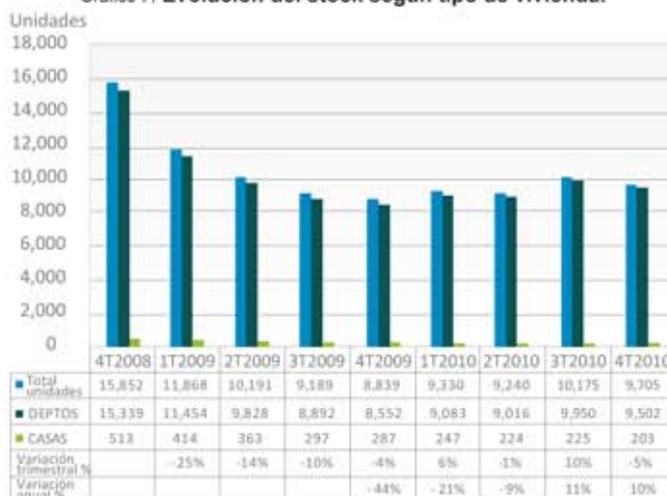
Los valores de venta ofertados de la vivienda nueva, registraron en este trimestre un incremento promedio de 6% en los diferentes sectores en el Distrito Federal, debido principalmente a la constante demanda y que los inventarios se están agotando. Los nuevos proyectos aun no se han incorporado al mercado por lo que eso también es un reflejo de este comportamiento en los precios.

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



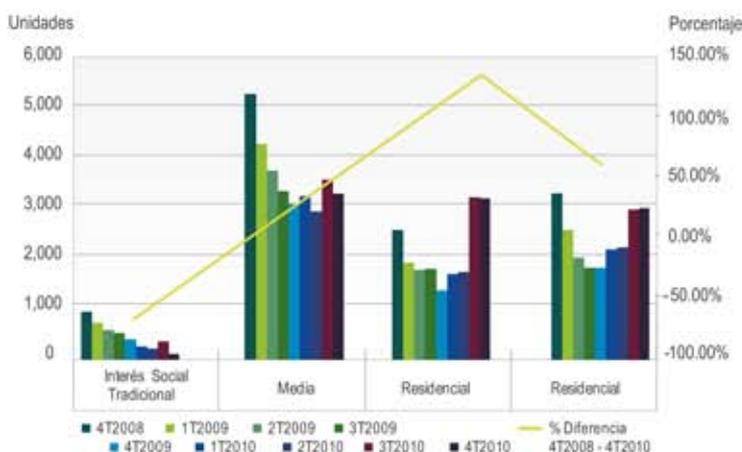
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 4º trimestre 2010.

Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



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

Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento. Comparativa 4T2008 al 4T2010



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

El sector residencial plus presenta los mayores incrementos pero no es una constante ya que en el año aumenta o disminuye de acuerdo a los inventarios y la demanda. Los sectores interés social, media y residencial muestran un incremento en el indicador anualizado. **Gráfico 9.**

■ 6. Meses para agotar stock por delegación.

El Distrito Federal es un mercado muy activo y durante este trimestre se aprecia que las delegaciones de las zonas centrales se están reactivando con un importante número de proyectos nuevos. Este fenómeno influye directamente en el número de meses necesarios para agotar el stock y que en este periodo se está incrementando.

Las delegaciones que cuentan con un menor tiempo estimado para agotar su stock son Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc y Xochimilco. Esto tiene una relación directa entre un escaso inventario actual y la velocidad de venta. En estas delegaciones el tiempo estimado para agotar el stock es menor a 8 meses de mantenerse el ritmo actual de ventas. Por otra parte las delegaciones Iztapalapa y Cuajimalpa han disminuido 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 30 meses. **Gráfico 10.**

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

■ 7. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).

El TIEV, tiempo estimado de venta por proyecto, 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 12 meses para un proyecto promedio de 44 unidades.

Cada zona geográfica tiene un comportamiento muy diferente. La delegación Miguel Hidalgo con un proyecto promedio de 58 unidades tiene un TIEV de 9 meses, Benito Juárez con un proyecto promedio de 32 viviendas, se estima un TIEV de 11 meses. En Cuauhtémoc el TIEV es 8 meses, para un proyecto promedio de 49 unidades. **Gráfico 11.**

Segmentos económicos considerados para el INCOIN

Tipo de Vivienda	Clasificación Homologada de Valor de Vivienda				
	VSMMDF		Pesos (\$)		
	De	Hasta	De	Hasta	
Interés Social					
	Económica	118.1	118	206,122	206,121
	Popular Tradicional	200.1	300	349,357	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		

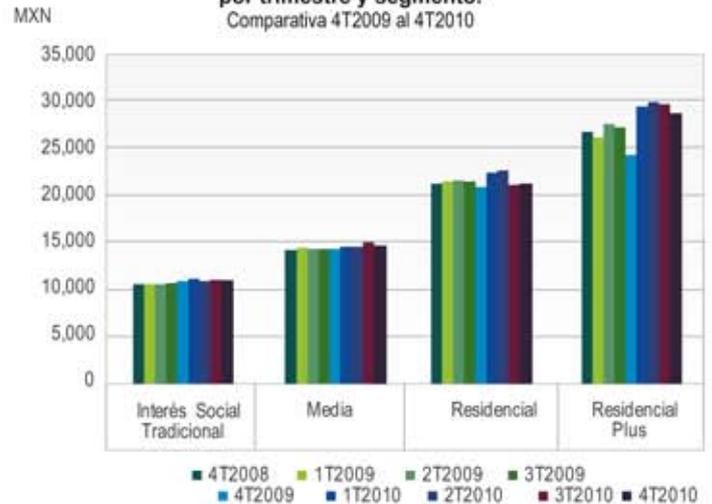
*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: \$ 57.46
*Fuente: Asociación Hipotecaria Mexicana

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

NOTA: Al cierre de la información del INCOIN 4º Trimestre de 2010, Milpa Alta y Tláhuac no reportaron actividad, por lo que no fueron incluidos. Reservados todos los derechos.

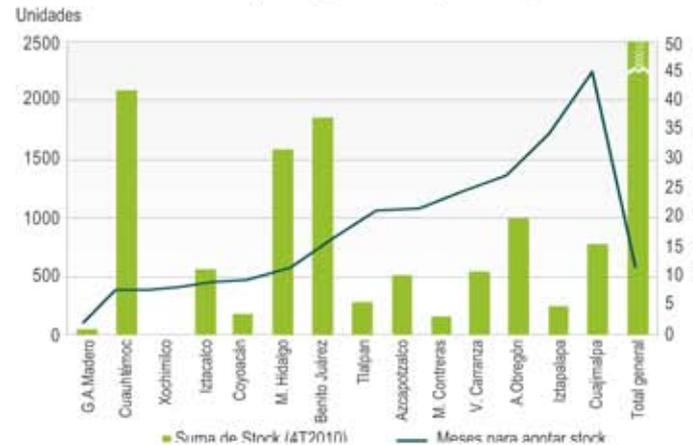
El contenido de esta obra esta protegida por la Ley, que establece penas de prisión y/o multas, además de las correspondientes indemnizaciones por daños y perjuicios, para quienes las reprodujeren, plagaren, distribuyeren o comunicaren públicamente, en todo o en parte una obra literaria, artística, científica, o su transformación, interpretación o ejecución artística fijada en cualquier tipo de soporte o comunicada a través de cualquier medio sin previa autorización.

Gráfico 9. Evolución de los valores unitarios por trimestre y segmento. Comparativa 4T2009 al 4T2010



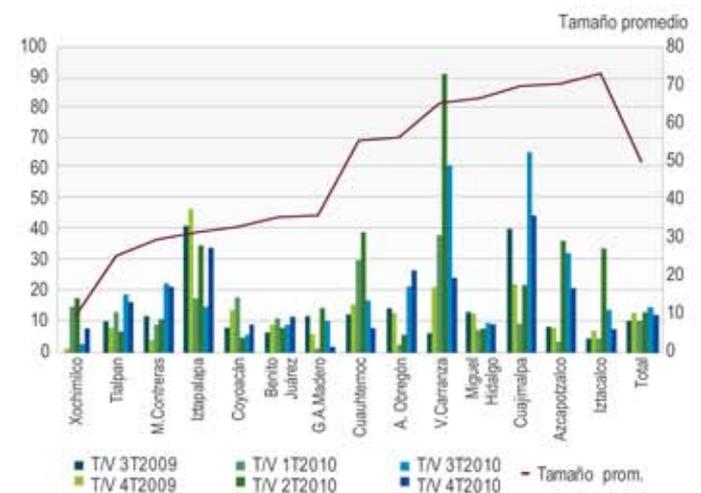
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 4º trimestre 2010.

Gráfico 10. Meses para agotar stock por delegación.*



* FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Ciudad de México 4º trimestre 2010.

Gráfico 11. Tiempo estimado de venta por proyecto (TIEV).



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