

# VENTAS Y STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS

## MERCADO HABITACIONAL GUADALAJARA



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

# 2010

 **TINSA**

LÍDER EN CONSULTORIA INMOBILIARIA



## Guadalajara

1. Mapa de Guadalajara y Zona Metropolitana.....	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 Guadalajara y la Zona Metropolitana. 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)



En esta sección se analiza el Mercado Inmobiliario de la Ciudad de Guadalajara y su Zona Metropolitana, sumando 8 Municipios, que fueron visitados.

### 2. Ventas al tercer trimestre de 2010.

Para este tercer trimestre del 2010 las ventas de vivienda nueva en la Zona Metropolitana Guadalajara, se ubicaron en las 8,481 unidades, el 98% de las ventas se reporto en condominios horizontales (casas) con 8,286 unidades; solo 195 unidades de departamentos (verticales) fueron comercializadas, mismas que representan el 2% restante de las unidades vendidas, **Tabla 1.**

Las ventas se concentraron los Municipios de Tlajomulco de Zúñiga con 1,365 unidades, Zapopan con 2,283 unidades, y El Salto con 1,301 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 3% respectivamente. **Gráfico 1.**

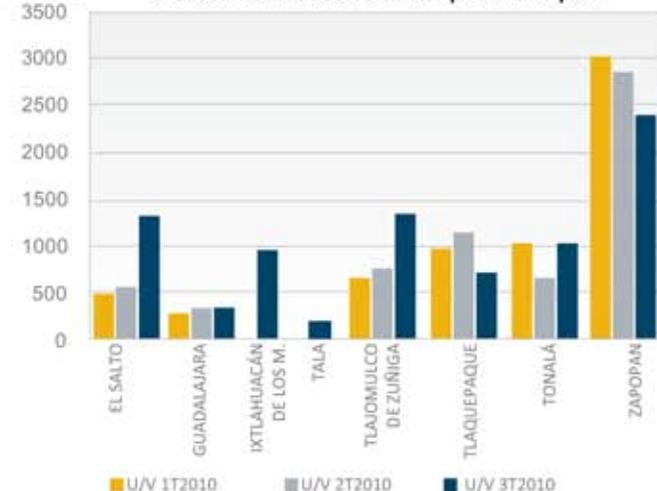
Los segmentos de vivienda que presentan un mayor desplazamiento, son la vivienda de Interés Social con 6,480 unidades y el segmento Medio con 2,284 unidades comercializada; estos dos segmentos representan el 93% del total de las unidades vendidas **Gráfico 2.**

Tabla 1. Evolución de las unidades vendidas por trimestre.

Unidades vendidas en el trimestre			
Tipo de vivienda	1T2010	2T2010	3T2010
DEPARTAMENTOS	609	275	195
CASAS	5,674	6,990	8,286
<b>Total general</b>	<b>6,283</b>	<b>7,265</b>	<b>8,481</b>

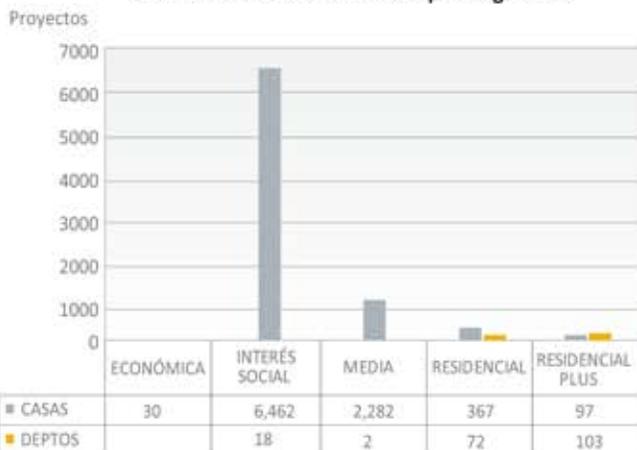
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 3º trimestre 2010.

Gráfico 1. Unidades vendidas por municipio.



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

Gráfico 2. Unidades vendidas por segmento.



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

### 3. Proyectos en Venta

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

En este tercer trimestre se encuentran activos 236 proyectos de vivienda, incluyendo casas y departamentos: existen 47 proyectos activos de vivienda vertical (departamentos) y 189 proyectos de vivienda horizontal (casas). **Gráfico 4.**

Los Municipios que son líderes en cuanto al número de proyectos son: Zapopan, Tlajomulco de Zúñiga y Guadalajara, que abarcan el 78% del mercad de vivienda nueva en oferta con un total de 186 proyectos. **Gráfico 3.**

Analizado los últimos 9 meses; por tipo de proyectos se observa una disminución del 35% de los proyectos de vivienda vertical (departamentos). Por el contrario las viviendas de tipo horizontal (casas) reportan un incremento considerable de 31%, esto comparando el primer trimestre con el tercer trimestre del 2010. **Gráfico 4.**

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

El número de proyectos activos para el tercer trimestre es de 236, lo que representa un aumento de prácticamente el 13% respecto a los 209 proyectos activos reportados en el segundo trimestres del año. **Gráfico 4.**

Se ingresaron 82 proyectos nuevos, los cuales incorporan 11,564 unidades ingresa. Podemos observar que este número de unidades ingresadas sobrepasa en un 23% el número de unidades vendidas; es decir 11,564 unidades ingresadas contra 9,433 unidades vendidas, aspecto que nos indica la tendencia de crecimiento en la oferta de este Mercado. **Gráfico 5.**

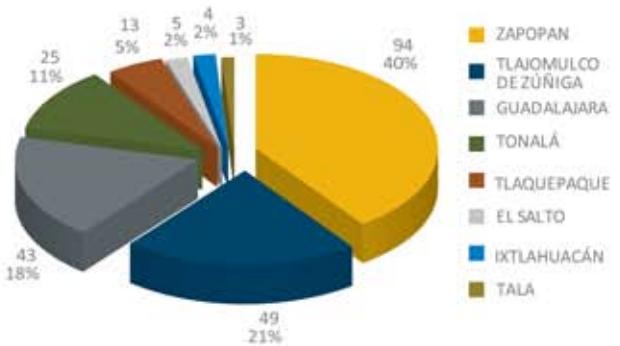
#### Proyectos que agotaron stock en el tercer trimestre de 2010.

En cuanto a los proyectos que agotaron su stock, estos fueron 40 de los cuales 12 corresponden a proyectos de vivienda vertical y los 28 restantes son horizontales. **Gráfico 5.**

### 4. Avance de obra de los proyectos.

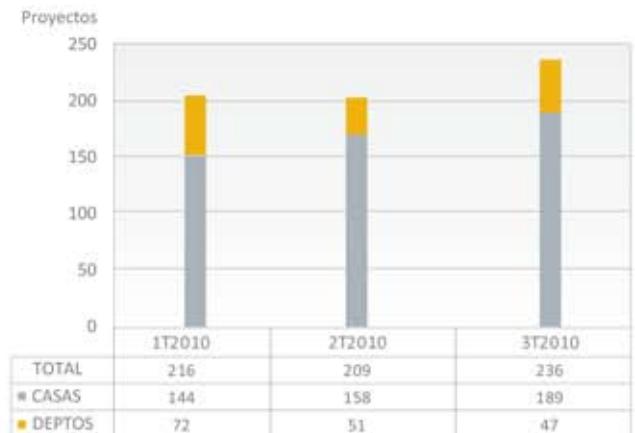
Respecto al estado de obra de los proyectos solo el 4% se encuentran en etapas iniciales de Bardeado y Preliminares, los cuales corresponden a 9 proyectos; la mayor concentración de proyectos 188, se encuentra en etapas finales como acabados con 9% y entrega inmediata con 71%; el restante 16% corresponde a proyectos que se encuentran en Obra Negra. **Gráfico 6.**

Gráfico 3. Número de proyectos en venta por municipio.



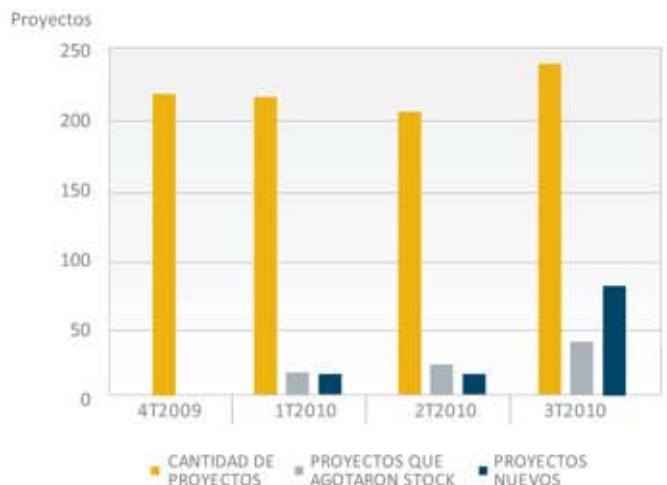
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 3º trimestre 2010.

Gráfico 4. Evolución trimestral del número de proyectos.



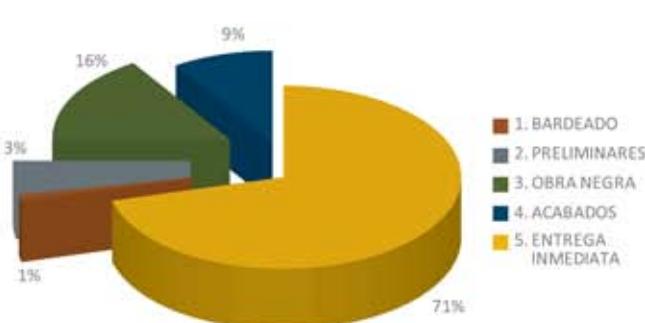
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 3º trimestre 2010.

Gráfico 5. Proyectos ingresados y proyectos agotados.



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

Gráfico 6. Avance de obra de los proyectos.



FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 3º 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 tercer trimestre de 2010 es de 22,580 unidades; los Municipios de Tlajomulco de Zúñiga y Tonalá son los que presentan el mayor porcentaje de unidades en stock sumando 77% de unidades en venta. **Gráfico 10.**

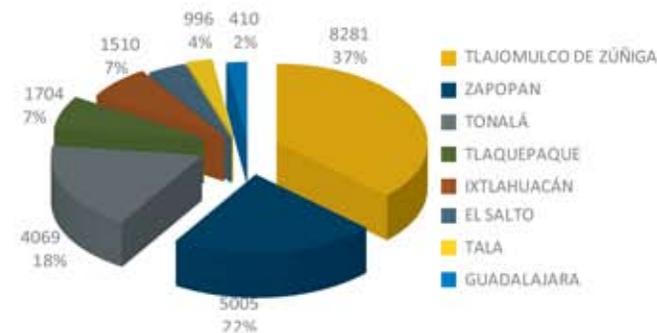
La mayor concentración de vivienda se registra en los desarrollos horizontales (casas) con un total de 22,273 unidades, que representa prácticamente el 99% del total del stock en venta; el 1% restante corresponde a 307 unidades dentro de desarrollos verticales (departamentos). **Tabla 2.**

Tabla 2. Tabla de participación en el mercado.

	STOCK TOTAL	% de PARTICIPACIÓN	STOCK CASAS	STOCK DEPTOS
ECONÓMICA	690	3%	690	
INTERÉS SOCIAL	15,582	69%	15,566	16
MEDIA	5,119	23%	5,113	6
RESIDENCIAL	814	4%	772	42
RESIDENCIAL PLUS	375	2%	132	243
<b>TOTAL</b>	<b>22,580</b>	<b>100%</b>	<b>22,273</b>	<b>307</b>

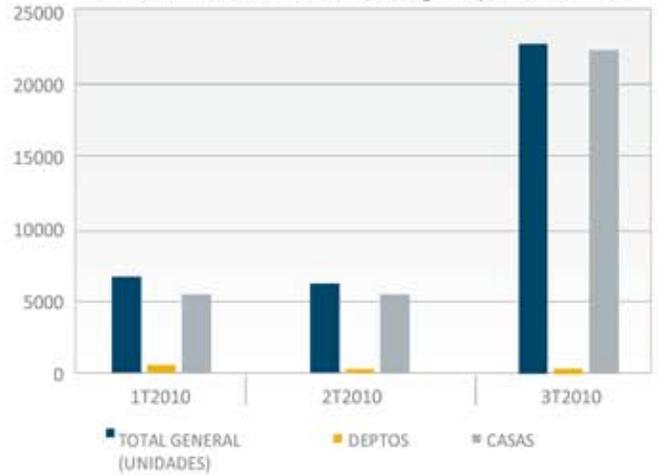
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 3º trimestre 2010.

Gráfico 10. Stock por municipio.



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

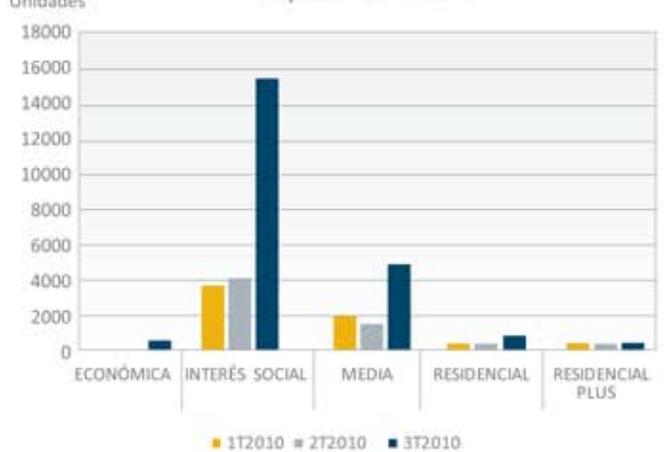
Gráfico 7. Evolución del stock según tipo de vivienda.



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

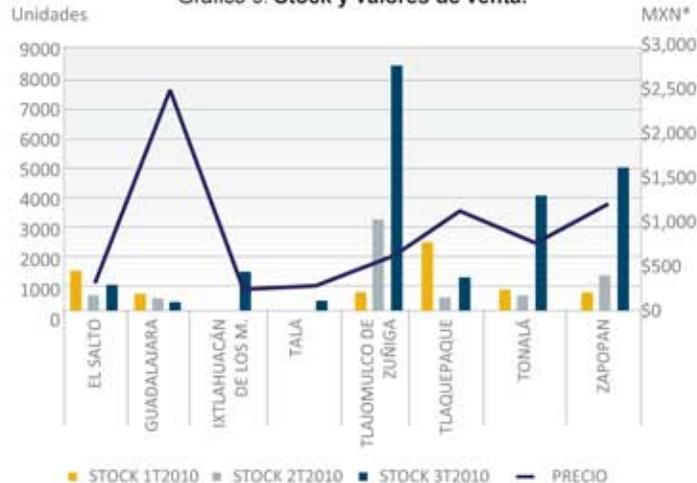
Gráfico 8. Evolución del stock por trimestre y segmento.

Comparativa 1T2010 al 3T2010



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

Gráfico 9. Stock y valores de venta.



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

## 6. Precios Ofertados.

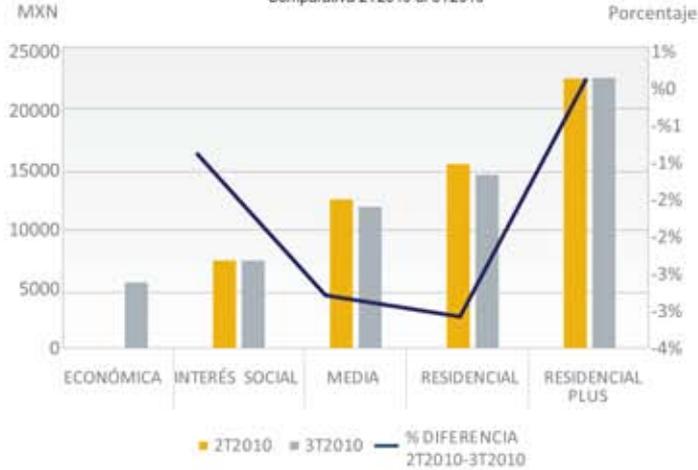
En cuanto a los valores de venta, el único segmento que presenta un aumento durante este tercer trimestre es el de Residencial Plus, y tal aumento es mínimo ya que se trata de un 0.18% respecto con el segundo trimestre de 2010. En contraste los segmentos de Interés Social, Media y Residencial reportan disminuciones que van de los -0.81% a los 2.93%. **Gráfico 11.**

## 7. Ritmo de Venta.

La velocidad de ventas mensual para la Zona Metropolitana de Guadalajara para el tercer trimestre de 2010 es de 3,881 unidades/mes. Tal velocidad nos indica que en aproximadamente 6 meses se estaría agotando el stock actual. **Gráfico 12.**

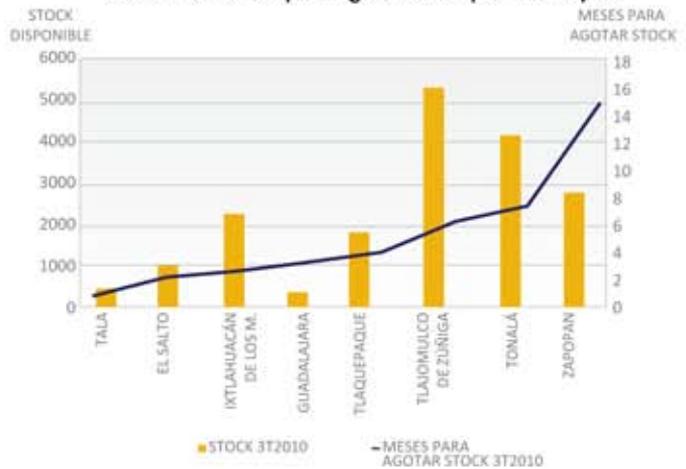
Los municipios con mejores velocidades de venta son Zapopan y Tonalá con 980 unidad/mes y 499 unidad/mes respectivamente. **Gráfico 13.**

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



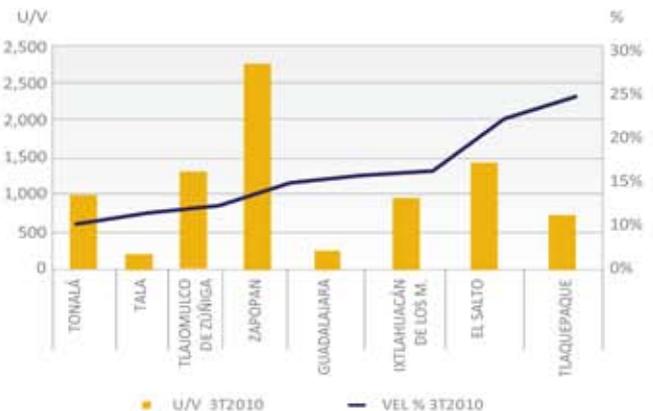
FUENTE: Informe de Coyuntura Inmobiliaria, Guadalajara 3º trimestre 2010.

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



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

**Gráfico 13. Unidades vendidas por proyecto.**



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

Segmentos económicos considerados para el INCOIN

Tipo de Vivienda	VSMMDF		Pesos (\$)		
	De	Hasta	De	Hasta	
Interés Social					
	Económica	118.1	118	206,122	206,121
	Popular 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