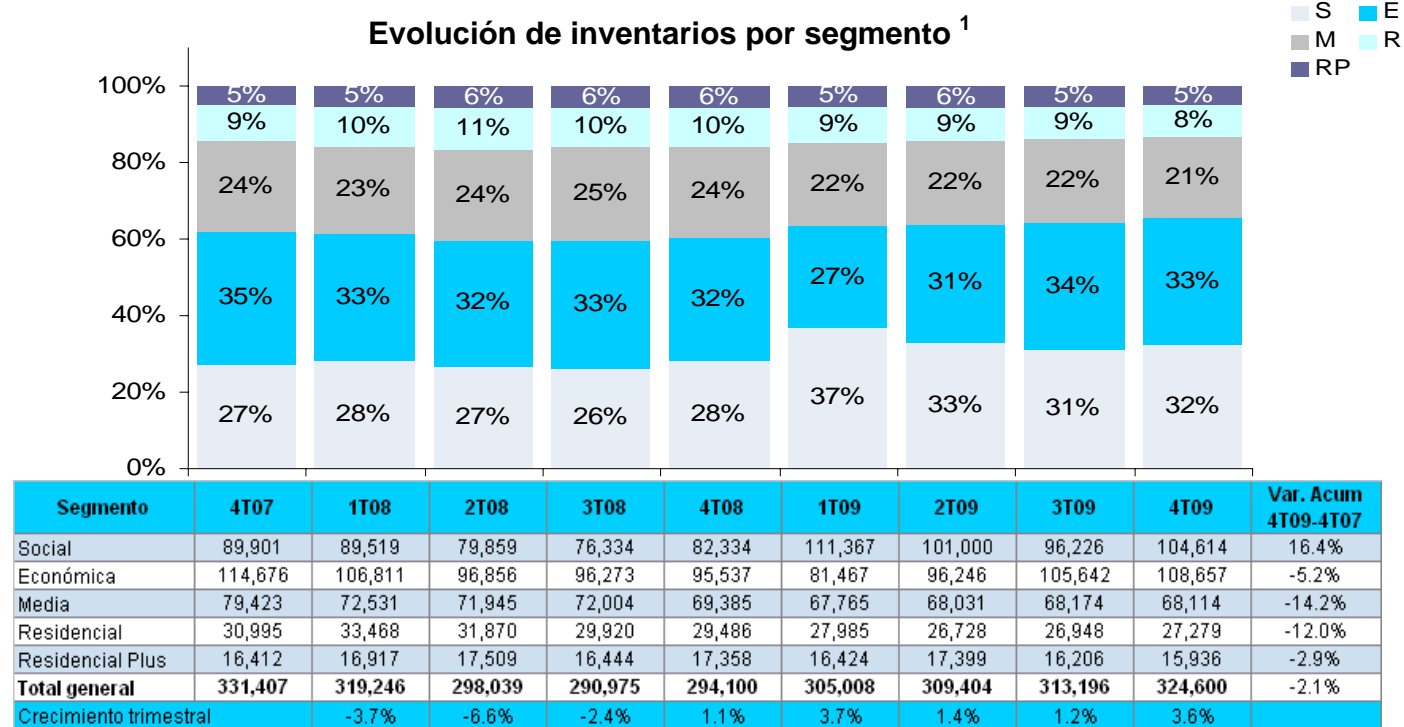


## EVOLUCIÓN DE INVENTARIOS Y TIPO DE VIVIENDA OFERTADA

Al cierre de diciembre del 2009, los niveles de inventario a nivel nacional tuvieron un decremento del 2%, esto fue más notorio en el segmento Medio con una disminución en un período de 2 años del 14%, el segmento con mayor incremento en inventarios es el Social con un aumento del 16% en este mismo período, ya que aumentó de casi 90 mil viviendas al cierre de 2007 a 104 mil al cierre de 2009.



Fuente: Softec. Inventarios por segmento Diciembre 2007 – Diciembre 2009

<sup>1</sup> El valor de las viviendas para cada uno de los segmentos se consideró como sigue: Social: < \$270 mil pesos, Económica: \$270 a \$500 mil pesos, Media: \$500 mil a \$1.25 mdp, Residencial: \$1.25 a \$2.8 mdp y Residencial Plus. > \$2.8 mdp.

### Evolución de inventarios por Plaza (Número de viviendas, Dic 2007-Dic 2009)

En el detalle por Plaza, las que presentaron crecimientos de inventario mayores al 50% en el período analizado fueron: Cancún, Chihuahua, Torreón, Celaya y Reynosa. Por otra parte las ciudades con las mayores disminuciones en inventarios fueron: Los Cabos, Ixtapa, Mexicali y Saltillo con decrementos superiores al 50%.

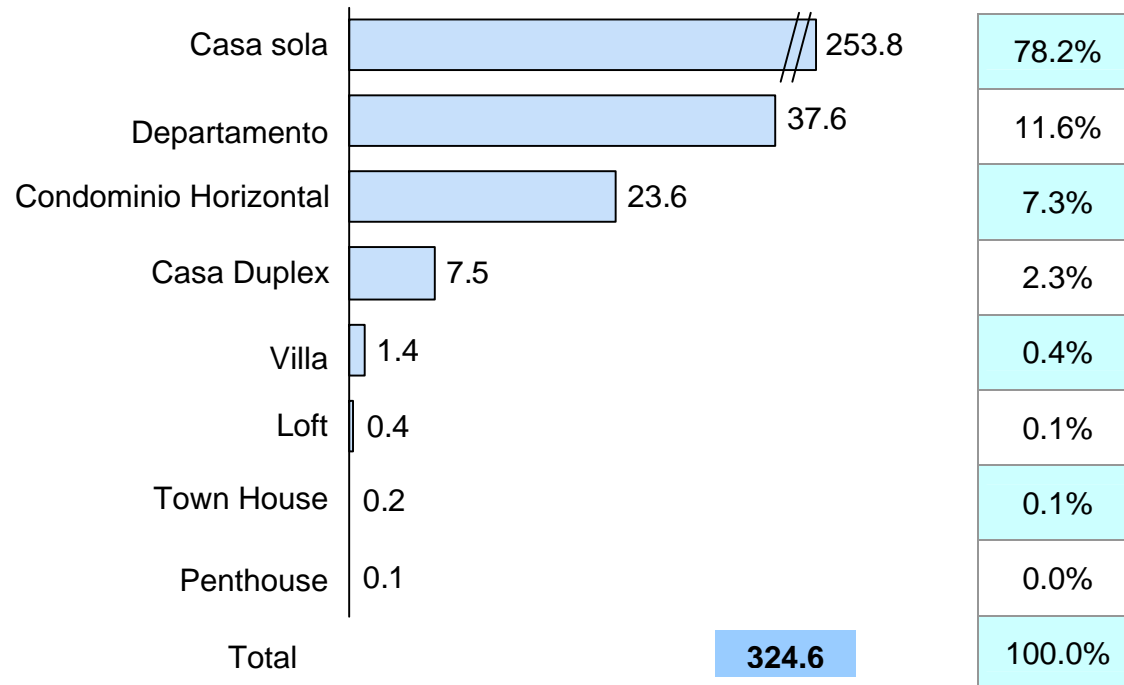
PLAZA	4T07	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09	2T09	3T09	4T09	Var. Acum 4T09-4T07
Acapulco	3,462	4,222	4,642	4,264	3,985	3,468	3,642	3,439	2,849	-17.7%
Aguascalientes	7,952	5,766	6,273	4,815	4,298	4,423	4,825	5,102	4,129	-48.1%
Cancún	9,700	12,782	12,503	13,588	15,341	16,530	19,802	19,210	18,283	88.5%
Cd. Juárez	6,097	6,930	9,804	8,802	7,894	7,328	6,561	5,170	7,655	25.6%
Celaya	3,517	3,470	4,595	3,486	3,556	2,838	2,999	2,615	5,389	53.2%
Chihuahua	5,591	5,838	3,718	3,662	3,635	3,662	3,086	6,342	9,946	77.9%
Cuernavaca	5,228	5,014	4,218	3,536	4,004	4,809	3,671	4,387	4,060	-22.3%
Cullacán	9,014	7,866	8,280	5,989	4,969	4,327	4,457	4,001	4,514	-49.9%
Guadalajara	37,792	31,967	27,916	29,211	27,182	23,496	20,042	17,529	27,130	-28.2%
Hermosillo	4,858	5,579	5,380	3,507	4,498	4,178	3,593	3,624	4,552	-6.3%
Irapuato	2,593	2,968	3,055	3,122	3,288	2,749	2,554	1,755	2,105	-18.8%
Ixtapa	1,470	1,471	1,640	1,415	1,146	1,007	888	781	676	-54.0%
La Paz	3,298	2,884	2,019	1,740	2,499	2,386	2,414	2,369	2,194	-33.5%
León	11,855	11,281	8,821	7,387	6,653	6,135	6,307	5,719	6,042	-49.0%
Los Cabos	6,497	5,946	4,699	3,911	3,304	3,204	2,986	2,562	2,806	-56.8%
Mazatlán	3,802	4,002	4,925	4,030	3,493	3,170	2,976	3,162	2,577	-32.2%
Mérida	4,634	4,485	4,075	3,661	4,573	5,840	5,192	5,147	3,875	-16.4%
Mexicali	8,017	6,849	6,695	6,295	5,550	4,500	4,834	4,143	3,814	-52.4%
Monterrey	33,580	41,240	30,771	27,231	31,048	50,473	46,318	41,174	38,320	14.1%
Morelia	7,867	8,750	6,022	7,208	7,314	7,491	7,675	8,001	7,965	1.2%
Pachuca	7,325	8,274	8,472	6,165	6,475	7,001	5,788	5,682	3,690	-49.6%
Puebla	9,612	7,304	5,742	5,988	9,406	7,979	7,385	8,266	7,661	-20.3%
Querétaro	12,831	12,655	10,980	14,020	13,011	15,013	11,807	10,947	14,932	16.4%
Reynosa	4,922	3,645	5,806	4,332	7,003	6,955	6,796	12,264	7,511	52.6%
Saltillo	6,925	5,119	4,935	3,914	2,945	2,760	2,222	3,862	3,461	-50.0%
San Luis Potosí	4,478	4,729	3,466	3,184	3,286	3,060	4,917	4,165	3,777	-15.7%
Tampico	4,449	3,522	3,040	2,794	2,262	2,203	2,086	2,166	2,259	-49.2%
Tijuana	13,234	12,551	13,201	17,154	19,590	19,355	18,645	20,163	18,485	39.7%
Toluca	7,892	12,686	11,821	13,916	13,780	9,302	8,109	11,246	10,133	28.4%
Torreón	4,620	4,135	7,275	8,553	7,841	7,215	7,293	7,941	7,917	71.4%
Vallarta	9,708	7,521	9,247	9,144	8,767	6,693	10,692	7,348	7,158	-26.3%
Veracruz	12,508	10,951	5,875	10,258	8,598	7,390	8,353	8,798	9,986	-20.2%
Villahermosa	3,159	2,479	3,252	2,701	3,161	2,672	2,696	3,884	4,026	27.4%
Xalapa	948	589	1,523	992	635	470	1,319	1,143	1,068	12.7%
Zacatecas	3,213	2,496	2,005	1,455	2,462	1,083	958	872	1,752	-45.5%
ZMCM	48,759	41,280	41,348	39,545	36,648	43,843	55,516	58,217	61,903	27.0%
<b>Total general</b>	<b>331,407</b>	<b>319,246</b>	<b>298,039</b>	<b>290,975</b>	<b>294,100</b>	<b>305,008</b>	<b>309,404</b>	<b>313,196</b>	<b>324,600</b>	<b>-2.1%</b>

Fuente: Softec. Inventarios por segmento Diciembre 2007 – Diciembre 2009

**Composición de inventarios por tipo de Vivienda**

Al finalizar el 2009, la composición del inventario por tipo de vivienda estaba distribuida de la siguiente manera:

**Composición de inventario por tipo de Vivienda**  
(Miles de viviendas, Diciembre 2009)



Fuente: Softec. Diciembre 2009

De las viviendas que se encuentran a la venta a nivel nacional, el 78% corresponde a casas solas y el 12% a departamentos, el 10% restante se divide entre seis diferentes tipos.

**Top Ten de plazas por inventario según tipo de vivienda construidas**  
(Núm. de viviendas, Diciembre 2009) <sup>2</sup>

Pos.	PLAZA	CS	% Acum	PLAZA	Depto	% Acum	PLAZA	CH	% Acum
1	ZMCM	40,529	16%	ZMCM	18,313	49%	Tijuana	3,860	16%
2	Monterrey	35,632	30%	Cancún	3,537	58%	ZMCM	2,764	28%
3	Guadalajara	24,857	40%	Tijuana	2,642	65%	Querétaro	2,363	38%
4	Tijuana	11,810	44%	Vallarta	2,389	71%	Toluca	2,352	48%
5	Cancún	11,317	49%	Acapulco	1,778	76%	Veracruz	1,682	55%
6	Chihuahua	9,856	53%	Los Cabos	1,335	80%	Cancún	1,495	62%
7	Querétaro	9,634	57%	Monterrey	1,166	83%	León	1,370	67%
8	Veracruz	7,606	60%	Puebla	1,101	86%	Guadalajara	1,296	73%
9	Torreón	7,302	62%	Mazatlán	918	88%	Monterrey	935	77%
10	Morelia	7,267	65%	Guadalajara	835	90%	Cd. Juárez	742	80%

Pos.	PLAZA	CD	% Acum	PLAZA	Villa	% Acum	Plaza	Otros Destinos <sup>(1)</sup>	% Acum
1	Querétaro	2,402	32%	Vallarta	428	30%	ZMCM	245	33.8%
2	Cancún	1,518	52%	Cancún	188	44%	Cancún	228	65.2%
3	Xalapa	800	63%	Los Cabos	188	57%	Monterrey	133	83.6%
4	Tampico	484	69%	Acapulco	160	68%	Tijuana	82	94.9%
5	Monterrey	454	76%	La Paz	132	77%	Querétaro	12	96.6%
6	Veracruz	345	80%	Mazatlán	113	85%	Vallarta	10	97.9%
7	Torreón	323	84%	Ixtapa	91	92%	Cuernavaca	6	98.8%
8	Morelia	314	89%	Tijuana	72	97%	Puebla	4	99.3%
9	Vallarta	243	92%	Cuernavaca	24	99%	Mérida	3	99.7%
10	Acapulco	150	94%	Querétaro	11	99%	Morelia	2	100.0%

Fuente: Softec. Diciembre 2009

<sup>2</sup> Otros destinos incluye: Loft, Town House y Penthouse

Las casas solas ó independientes se construyen a lo largo de todo el País, siendo el tipo de vivienda más ofertado a nivel nacional.

En las Zonas Metropolitanas y Ciudades turísticas, se construye el mayor porcentaje de departamentos, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se ofrece casi el 50% del inventario total de departamentos a nivel nacional.

Por otra parte en destinos turísticos con playa, se localiza el 92% del inventario denominado como Villa, que son casas con características especiales; mientras que las viviendas más especializadas ó con más amenidades (Otros destinos), se construyen en ciudades con mayor crecimiento ó vocación turística.

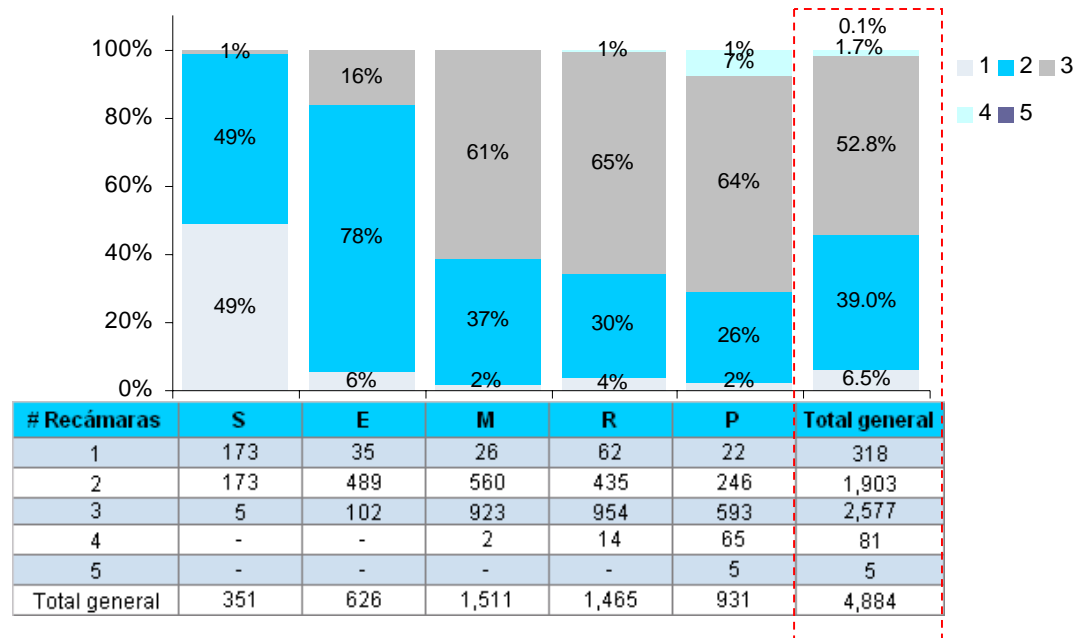
### Descripción del tipo de vivienda

<b>Casa Sola (CS)</b>	Inmueble totalmente independiente.
<b>Departamento (Depto.)</b>	Vivienda localizada en un edificio.
<b>Condominio Horizontal (CH)</b>	Conjunto de casas que comparten áreas comunes y amenidades con los demás condominios.
<b>Casa Duplex (CD)</b>	Conjunto de dos casas que comparten terreno, paredes y en algunos casos también jardines.
<b>Villa</b>	Zonas turísticas, son casas con características especiales.
<b>Loft</b>	Departamento sin divisiones.
<b>Town House</b>	Departamento de dos niveles dentro de una torre.
<b>Penthouse</b>	Departamento localizado en último piso con características especiales.

### Composición de los proyectos por tipo de producto ofrecido

De los 4,884 proyectos reportados en diciembre del 2009, analizamos de manera general el tipo de producto ofrecido por segmento que considera: número de baños, recámaras y cajones de estacionamiento así como las amenidades ofrecidas en el desarrollo, si tiene bardeado, caseta de vigilancia, estacionamiento para visitas, áreas verdes, instalaciones deportivas, salón de usos múltiples, alberca, casa club, spa y lobby.

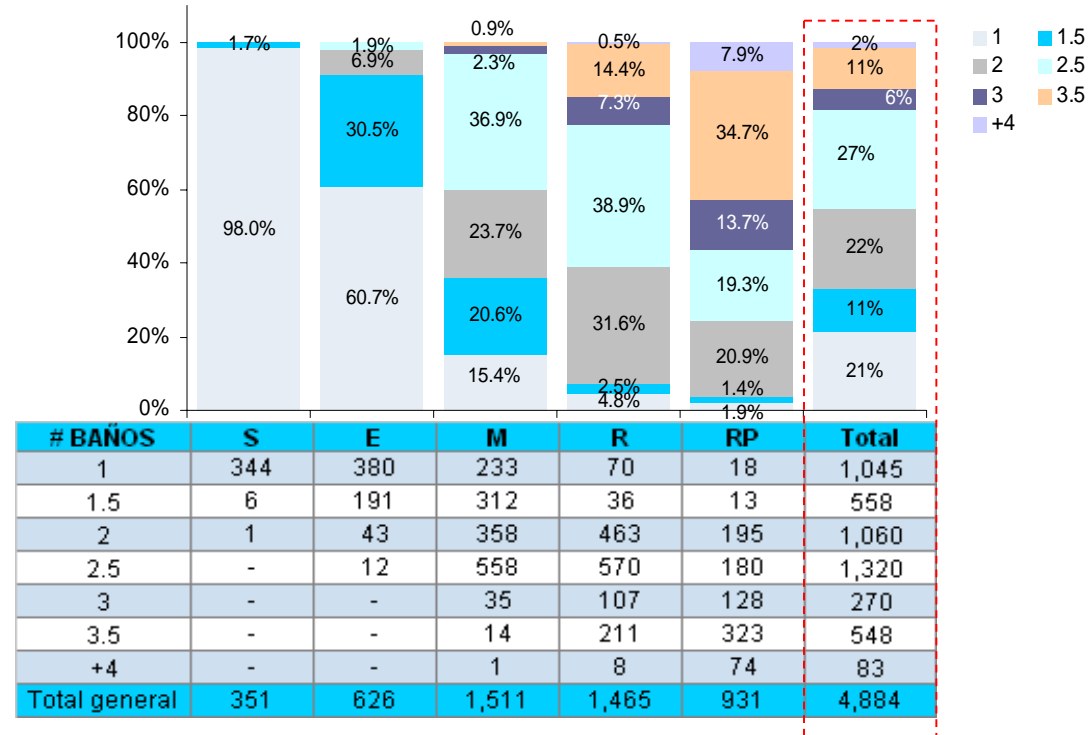
**Composición de proyectos según número de recámaras**  
(%, Número de proyectos, Diciembre 2009)



Fuente: Softec. Diciembre 2009

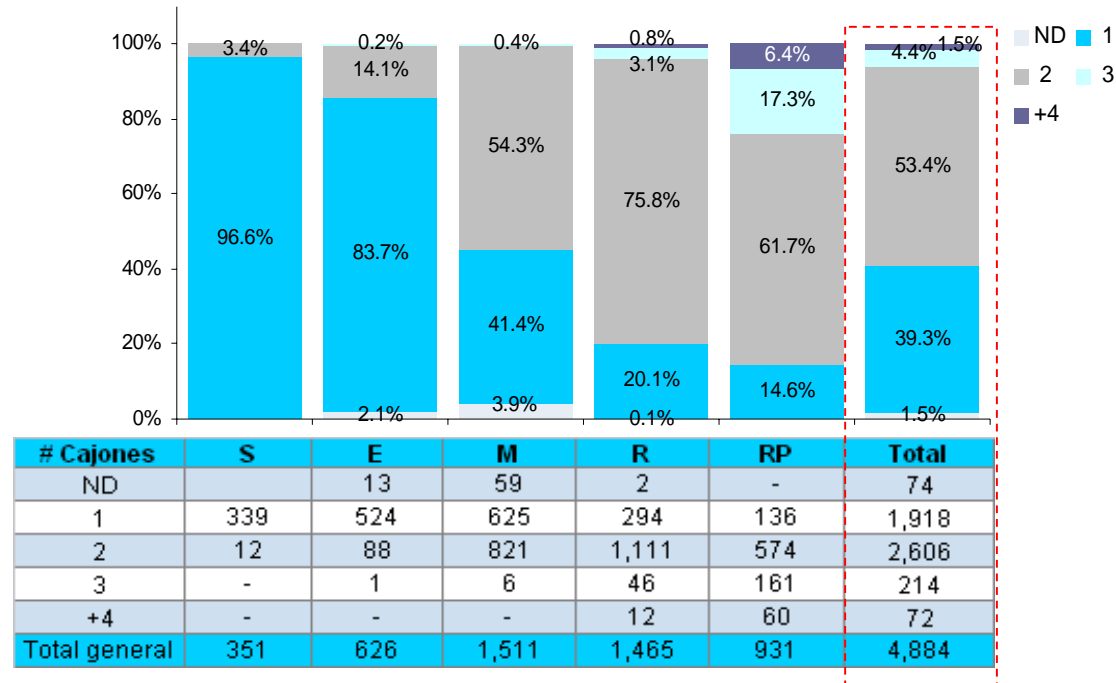
A nivel nacional, el 53% de los proyectos a la venta ofrecen productos con 3 recámaras, le siguen las viviendas con 2 recámaras, en tercera posición proyectos con 1 recámara distribuidos principalmente en las viviendas del segmento social, mientras que proyectos de 4 recámaras en adelante se encuentran en viviendas cuyo valor es superior a los \$500 mil pesos (tipo Media).

**Composición de proyectos según número de baños**  
(%, Número de proyectos, Diciembre 2009)



Fuente: Softec. Diciembre 2009

**Composición de proyectos según número de cajones de estacionamiento**  
(%, Número de proyectos, Diciembre 2009)



Fuente: Softec. Diciembre 2009

A nivel nacional el tipo de producto más comúnmente ofrecido son viviendas con 3 recámaras, 2.5 baños y 2 cajones de estacionamiento. Esta composición cambia de acuerdo al valor de la vivienda (segmento), por ejemplo: la vivienda Económica ofrece viviendas de 2 recámaras, 1 baño y 1 cajón de estacionamiento, mientras que el producto más común en Residencial Plus, es el que está compuesto por 3 recámaras, 3.5 baños y 2 cajones de estacionamiento.

### Composición de proyectos por atributo

Los atributos y/o amenidades de las viviendas están directamente relacionados al tipo de segmento. En los proyectos reportados por Softec al cierre de diciembre de 2009 a mayor valor de vivienda, el porcentaje de proyectos con atributos adicionales es más alto lo que ofrece un valor agregado al comprador; algunos atributos tales como: Lobby, Áreas verdes, Spa; están relacionados con el tipo de vivienda (Casa Sola, Departamento, Casa, Villas, Loft, Penthouse, etc...)

### Composición de proyectos según tipo de atributo por segmento (%, Diciembre 2009)

Segmento	Social		Económica		Media		Residencial		R Plus		Total	
	SI	HO	SI	HO	SI	HO	SI	HO	SI	HO	SI	HO
Bardeado	38%	62%	55%	45%	67%	33%	64%	36%	67%	33%	62%	38%
Caseta Vigilancia	30%	70%	46%	54%	75%	25%	82%	18%	85%	15%	72%	28%
Est. Visitas	2%	98%	4%	96%	14%	86%	27%	73%	47%	53%	22%	78%
Áreas verdes	77%	23%	77%	23%	70%	30%	67%	33%	81%	19%	72%	28%
Inst. Deptivas.	7%	93%	9%	91%	11%	89%	25%	75%	48%	52%	22%	78%
Salón Usos Mult.	0%	100%	2%	98%	11%	89%	31%	69%	45%	55%	21%	79%
Alberca	1%	99%	4%	96%	18%	82%	39%	61%	70%	30%	31%	69%
Casa Club	0%	100%	0%	100%	10%	90%	20%	80%	35%	65%	15%	85%
Spa	0%	100%	0%	100%	1%	99%	8%	92%	31%	69%	8%	92%
Lobby	0%	100%	0%	100%	3%	97%	12%	88%	31%	69%	11%	89%
<b>Proyectos</b>	<b>351</b>		<b>626</b>		<b>1,510</b>		<b>1,465</b>		<b>931</b>		<b>4,884</b>	



Fuente: Softec. Diciembre 2009

El 72% de los proyectos analizados independientemente del segmento al que pertenecen cuentan con caseta de vigilancia y áreas verdes, el 62% tiene bardeado y sólo el 8% tienen Spa. Los segmentos Social y Económico son los que presentan un menor porcentaje de atributos, ya que por el valor de la vivienda y segmento al que va dirigido, amenidades tales como Spa, Casa Club, Alberca, Salón de usos múltiples e Instalaciones deportivas no son atributos que influyan en la decisión de compra, caso contrario sucede en los segmentos Residencial y Residencial Plus, un mayor número de amenidades contribuyen a que el proyecto tenga mayores posibilidades de éxito.