

## CAPÍTULO 2

### 2.1 Estudio de mercado.

Atendiendo a objetivos netamente mercantilistas, la promoción inmobiliaria se rige como cualquier otro producto, es decir bajo los principios de la oferta y la demanda.

Sin embargo el bien inmueble tiene características sui géneris que lo distinguen de otros bienes de producción, siendo la más importante de ellas el suelo sobre el que se desplantan, que para fines de mercadotecnia involucra localización y el hecho de que sean indivisibles y por tanto inamovibles.

?? Mediante el estudio de mercado definiremos los siguientes aspectos:

?? Antecedentes y definición del mercado potencial.

?? Criterios de segmentación del mercado.

?? Medición del mercado.

?? Perfil del cliente.

?? Mercados concentrados, mercados dispersos.

?? La entrevista, el muestreo, la encuesta. (no aplicado en este caso)

?? Determinación del mercado real.

?? Determinación del precio de venta.

?? Calendario de ventas y recuperación de inversión.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fuente: Arceo J. Apuntes de materia. Proyectos de Inversión Inmobiliaria 2002

## **2.2 El bien raíz como proyecto de inversión.**

Cuando se pretende destinar una inversión cuantiosa para un proyecto que aparentemente resulta rentable, el primer paso es elaborar un planteamiento que describa todos y cada uno de los pasos que conforman el proyecto y que los analice de la manera más profunda posible. Dicho de otra forma es plantear en el papel las condiciones que determinaran el éxito o fracaso de todo proyecto.

Este planteamiento debe de hacerse de la manera más real posible, simulando o reproduciendo todas aquellas circunstancias que lo van o lo pueden afectar y concluyendo los resultados en un documento que sirve como base o como guía para desarrollar el proyecto cuando ha sido determinada su posibilidad de éxito.

Así si tuviésemos que definir un Proyecto de inversión diríamos que consiste en la simulación o reproducción más fidedigna posible de lo que puede ser la realidad cuando se decide destinar recursos de todo tipo (humanos, técnicos y económicos) a una actividad específica.

Obviamente tendremos que señalar que no todo proyecto de inversión que se analiza o evalúa concluye en la ejecución del mismo. Para eso sirve el análisis y la evaluación: para determinar si es conveniente que se destinen los recursos, o por el contrario no debe de asignarse cantidad alguna para su puesta en marcha.

### **2.3 Posibilidades de evolución del sector.**

Cientos de proyectos inmobiliarios y de infraestructura han quedado parados desde la crisis de 1994, desde planes de pre-venta de casas, condominios y hasta carreteras.

Sin embargo la reactivación de la industria de la construcción ha tenido una mayor estabilidad económica en los últimos años y la demanda de vivienda se ha incrementado por una razón muy simple, cada vez hay más habitantes.

De acuerdo al censo del año 2000 había cerca de 100 millones de mexicanos que aumentarían a 112 millones en el 2010 y a 129 en el 2030 si la tasa de crecimiento de la población se mantiene en el nivel actual de 1.8%.

Se calcula que el país requerirá un total de 30 millones de casas en el 2010 y de 44 millones en el 2030.

¿Dónde vivirán las nuevas decenas de millones de mexicanos que se sumarán a la población en este siglo?

La población seguirá emigrando a ciudades que ofrezcan mayores oportunidades de empleo, por lo que los centros urbanos cuya actividad económica se ha visto favorecida por la apertura comercial se convertirán en polos de atracción. Es previsible que algunas localidades fronterizas o del centro y norte del país registren crecimientos importantes.

Las obras de infraestructura se descentralizarán y se localizarán en diferentes zonas, sobre todo en las regiones de mayor nivel de crecimiento económico.

Otras posibilidades importantes que se vislumbran se refieren a la demanda de oficinas corporativas de punta o inteligentes, por lo que es previsible que su construcción y alquiler aumenten en los próximos años.

Sin embargo cualquier posibilidad de desarrollo (oficinas corporativas, vivienda o infraestructura) dependerá de la existencia de un entorno político, social y económico favorable.<sup>1</sup>

## **2.4 Vivienda.**

La vivienda es el espacio donde se estructuran relaciones familiares tan importantes y decisivas para los individuos como la reproducción doméstica y las relaciones de género y generacionales. Se trata también de uno de los principales bienes que conforman el patrimonio familiar y sin duda constituye uno de los rubros en los cuales las personas y las familias suelen invertir cuantiosos recursos monetarios, materiales y/o simbólicos.

Cuestiones como las condiciones en que las personas y las familias acceden a la vivienda, el espacio disponible, la calidad de los materiales de construcción, la provisión de servicios y el medio ambiente inmediato son aspectos determinantes del bienestar social.

De ello se desprende que las características físicas y ambientales de la vivienda ejerzan una influencia crucial en la trayectoria de vida de los individuos y las familias.

---

<sup>1</sup> Fuentes: [www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx); [www.banxico.gob.mx](http://www.banxico.gob.mx); [www.cmic.org.mx](http://www.cmic.org.mx); [www.eleconomista.com.mx](http://www.eleconomista.com.mx)

Todos estos rasgos reafirman la importancia de este bien esencial como objeto y preocupación de las políticas de desarrollo social.

Uno de los grandes desafíos que el país encara actualmente y lo seguirá enfrentando en los próximos años es el relativo a la ampliación de las oportunidades de la población para acceder a una vivienda digna.

La oferta futura de vivienda deberá atender la compleja y cambiante estructura de la demanda originada en 3 aspectos:

1.- la formación de nuevos hogares.

2.- la que proviene de los enormes rezagos acumulados, particularmente la que se origina en los segmentos sociales más desprotegidos que se ven obligados a resolver el problema de acceso a la vivienda en condiciones precarias.

3.- la que deriva de las tendencias del cambio socioeconómico.<sup>1</sup>

---

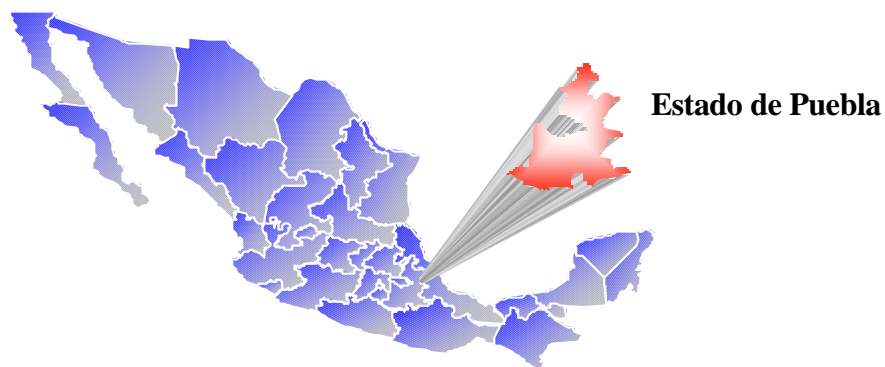
<sup>1</sup> Fuente: [www.conapo.com.mx](http://www.conapo.com.mx)

## 2.5 Indicadores de la población.

Tabla 2.1 Ubicación geográfica del Estado de Puebla.

Coordenadas geográficas extremas	Al norte 20°50', al sur 17°52' de latitud norte; al este 96°43', al oeste 99°04' de longitud oeste. (a)
Porcentaje territorial	El estado de Puebla representa el 1.7% de la superficie del país. (b)
Colindancias	Puebla colinda al norte con Hidalgo y Veracruz-Llave; al este con Veracruz-Llave y Oaxaca; al sur con Oaxaca y Guerrero; al oeste con Guerrero, Morelos, México, Tlaxcala e Hidalgo. (a)
FUENTE: (a) INEGI. Marco Geoestadístico, 2000. (b) INEGI. Superficies Nacional y Estatales. 1999.	

Figura 2.1 Ubicación del Estado de Puebla.



La entidad integrada por 217 municipios, cuenta con una población al año 2000 y según el último censo realizado por el INEGI de 5,076,686 habitantes, con una tasa de crecimiento anual de 1.9%, por lo que se estima que para el año 2003 la población supere los 5,371,589 habitantes, de los cuales el 26.5% se localiza en la capital.

### 2.5.1 Población de la capital al año 2000 y población estimada para el 2003.

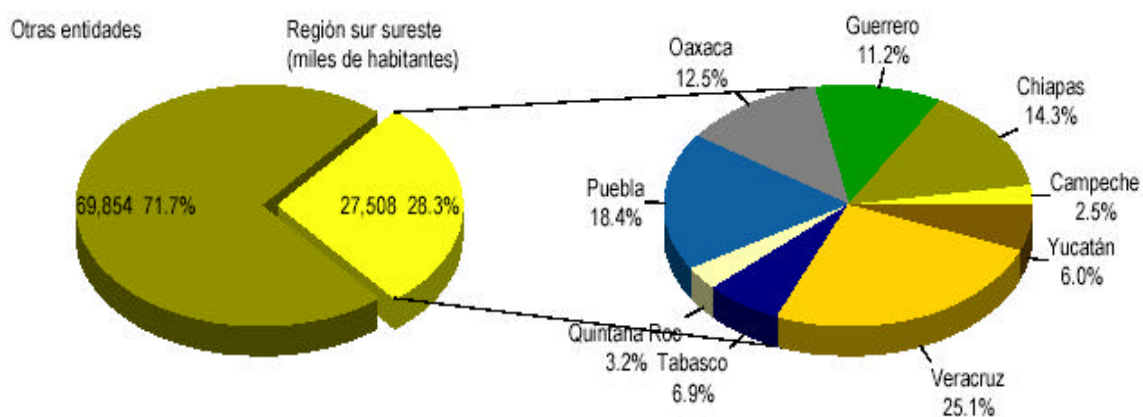
Tabla 2.2 Población en la capital poblana.

Municipio / Localidad	Habitantes	Tasa de crecimiento	Estimado 2003
	2000	anual	
Ciudad de Puebla	1,346,916	2.5	1,447,935

FUENTE: Encuesta Nacional de Población, 2000.

### 2.5.2 Distribución de la población en la región sureste del país.

Figura 2.2 Índice de población en el sureste del país.



De acuerdo a las estadísticas informadas por el INEGI en su último censo, la población de la región sureste del país equivale al 28% del total nacional, concentrándose en Puebla y Veracruz las mayores masas poblacionales, mismas que representan un gran mercado con alto índice de demanda.

### 2.5.3 Distribución de la población económicamente activa según grupo de edad en el Estado de Puebla.

Tabla 2.3 Población económicamente activa por grupos de edad.

Grupos de edad	Total	Hombres	Mujeres
<b>Población económicamente activa</b>	<b>1,964,937</b>	<b>1,314,930</b>	<b>650,007</b>
12 a 14 años (%)	3.2	3.3	3.1
15 a 19 años (%)	12.0	12.3	11.5
20 a 29 años (%)	26.9	26.0	28.8
30 a 39 años (%)	23.2	22.7	24.2
40 a 49 años (%)	17.0	16.8	17.4
50 a 59 años (%)	9.5	9.3	9.9
60 años y más (%)	8.1	9.6	5.1
No especificado	-	-	-
NOTA: Datos correspondientes al trimestre abril-junio. FUENTE: INEGI. <i>Encuesta Nacional de Empleo, 2000.</i> México, 2001.			

Por grupos de edad, y considerando la población económicamente activa, se obtiene que: 1,740,934 habitantes tienen más de 15 años y menos de 60, 62,877 habitantes tienen entre 12 y 14 años y sólo 159,159 habitantes son mayores de 60 años, por lo que se puede apreciar que el grupo de 15-59 años resulta el más susceptible de demandar vivienda y los servicios que a este se relacionan, (el resto de la población no fue identificado en edad de acuerdo al censo 2000).



## 2.5.4 Población mayor de 12 años según estado civil en el Estado de Puebla.

Tabla 2.4 Población mayor de 12 años según estado civil.

Sexo y grupo de edad	Población de 12 años y más	Estado conyugal				
		Soltera	Casada	En unión libre	Separada, divorciada o viuda	No especificado
<b>Entidad</b>	<b>3,470,879</b>	<b>38.0</b>	<b>40.6</b>	<b>13.0</b>	<b>8.2</b>	<b>0.2</b>
12 - 14 años	357,886	99.5	0.2	0.2	NS	NS
15 - 19 años	532,196	87.4	3.8	7.8	0.5	0.5
20 - 29 años	845,291	41.4	33.5	22.2	2.7	0.3
30 - 39 años	630,339	12.5	63.1	18.6	5.7	0.2
40 - 49 años	441,078	7.0	69.7	12.9	10.2	0.1
50 - 59 años	290,301	5.8	68.3	9.4	16.3	0.2
60 y más años	373,788	5.2	54.0	5.9	34.5	0.4

FUENTE: INEGI. *Encuesta nacional de población, 2000*. México 2001

En cuanto al estado civil de sus habitantes mayores de 12 años, se observa que a nivel entidad: 1,318,934 (38%) habitantes son solteros, 1,409,176 (40.6 %) son casados, 451,214 (13%) viven en unión libre y 284,612 (8.2%) son divorciados, separados ó viudos, y el resto (0.2%) no fue identificado; cifras que resultan de suma importancia para desarrollar vivienda, al considerar principalmente la formación de nuevos hogares como posibles demandantes de vivienda, es decir la suma de los habitantes casados y los que viven en unión libre, la cual arroja un 53.6% y en números 1,860,390 (con una proyección a 2003 de 1,968,459 habitantes).

Del total de los habitantes del Estado y de acuerdo a los datos registrados en INEGI, se estima que actualmente existe una Población Económicamente Activa (PEA) mayor de 12 años equivalente a 38.7% es decir 1,964,937 individuos, de los cuales:

?? El 76.6% (1,505,141 trabajadores) tienen entre 20 y 59 años de edad

?? Se consideran como ocupados a 1,931,038 (proyección 2003: 2,043,211)

Representando así el segmento demográfico con ingresos monetarios más susceptible de demandar vivienda. Es importante mencionar que en términos del PIB el ingreso per cápita estatal (2002) es de \$37,980.00, con una tasa de desempleo abierto al año 2003 de 2.9.

### **2.5.5 Indicadores socioeconómicos del Estado de Puebla.**

5,371,589      Habitantes estimados para el 2003

1,740,934      Habitantes mayores de 15 años

1,964,937      Población Económicamente Activa mayor de 12 años

1,931,038      Población Económicamente Activa Ocupada mayor de 12 años

76.6%          Población Económicamente Activa Ocupada entre los 20 y 59 años

2.9              Tasa de desempleo abierto

1.9              Tasa anual de crecimiento

\$37.9          Ingreso per cápita (en miles de pesos)\*

\$40.30         Salario Mínimo Vigente desde enero del 2003 en área " C"

## 2.5.6 Población ocupada según nivel de ingreso mensual, 2000.

Tabla 2.5 Población ocupada según ingreso.

Niveles de ingreso	Nacional		Entidad	
	Absolutos	Estructura %	Absolutos	Estructura %
Total	38,785,274	100.0	<b>1,931,038</b>	100.0
No recibe ingresos a/	4,112,757	10.6	325,530	16.9
Menos de un salario mínimo	6,219,109	16.0	<b>388,709</b>	<b>20.1</b>
De 1 hasta 2 salarios mínimos	11,073,574	28.6	<b>511,832</b>	<b>26.5</b>
Más de 2 hasta 3 salarios mínimos	6,968,919	18.0	<b>246,412</b>	<b>12.8</b>
<b>Más de 3 hasta 5 salarios mínimos</b>	<b>5,290,394</b>	<b>13.6</b>	<b>207,674</b>	<b>10.8</b>
Más de 5 hasta 10 salarios mínimos	2,836,128	7.3	108,383	5.6
Más de 10 salarios mínimos	1,146,021	3.0	31,243	1.6
No especificado	1,138,372	2.9	111,255	5.8

NOTA Datos correspondientes al trimestre abril-junio.  
a/ Incluye a la población ocupada que recibe únicamente ingreso no monetario (autoconsumo).  
FUENTE: INEGI. *Encuesta Nacional de Empleo, 2000*. México, 2001.

El ingreso mensual de la población ocupada (1,931,038 habitantes) según datos INEGI 2000 en la entidad, refleja que el 16.9% de esta población no recibe ingresos, sin embargo 388,709 personas (20.1%) percibían menos de un salario mínimo (SM), 511,832 (26.5%) percibían más de uno y hasta dos salarios mínimos, concentrándose por lo tanto en este rubro el 46.6% de la población ocupada, el restante 36.6% percibe más de 2 SM, por lo que el apoyo del gobierno y de productos financieros accesibles resulta primordial para que su población pueda tener acceso a una vivienda digna.

Ahora bien, considerando la distribución de ingresos por la población ocupada en la entidad, se deduce que de demandar vivienda, el 76.25% sería de tipo Básica, 10.75% sería

tipo Social, el 5.61% sería tipo Económica y el 1.61% sería Media, Media Alta y Residencial.

### 2.5.7 Distribución de la población ocupada de acuerdo al ingreso mensual percibido en la entidad y el tipo de vivienda posible a demandar.

Tabla 2.6 Población según ingreso y tipo de demanda.

INDICADOR	HABITANTES	Tipo de Vivienda	M2 de construcción
PEA Mayores de 12 años y ocupados	<b>1,931,038</b>		
No recibe ingresos	325,530	vivienda básica	Hasta 30
Menos de 1 SM	388,709		
De 1 hasta 2 SM	511,832		
Más de 2 hasta 3 SM	246,412		
<b>Más de 3 hasta 5 SM</b>	<b>207,674</b>	<b>vivienda social</b>	<b>De 31 a 54</b>
Más de 5 hasta 10 SM	108,383	vivienda económica	De 55 a 60
Más de 10 SM	31,243	vivienda media, media alta y residencial	más de 60
<i>Fuente: INEGI, Encuesta Nacional de Empleo, 2001; * Programa Sectorial de Vivienda, 2001 - 2006</i>			

El Estado de Puebla, actualmente con más de 5 millones 300 mil habitantes, cuenta con una Población Económicamente Activa mayor de 12 años 1,964,937 individuos, registrando una Tasa de Desempleo Abierto de 2.9.

Considerando el ingreso mensual de su población ocupada (1,931,038 Hab.) se observa que el 26.5% gana más de uno y menos de 2 SM, el 23.6% reciben más de 2 y hasta 5 SM y el 7.2% más de 5 SM quienes representan el segmento de la población con ingresos con la capacidad económica de acceder a una vivienda a través de un crédito hipotecario.

## 2.5.8 Indicadores de vivienda en el Estado.

Tabla 2.7 Indicadores de vivienda.

Concepto	Nacional	Entidad	Lugar nacional
Total de viviendas particulares habitadas	21,513,235	<b>1,028,692</b>	5°
Tipo de vivienda			
Casa independiente (%)	87.0	85.3	28°
Departamento en edificio (%)	5.8	7.2	4°
Disponibilidad de servicios básicos			
Agua entubada a/ (%)	84.3	77.3	26°
Drenaje (%)	78.1	65.6	26°
Energía eléctrica (%)	95.0	94.8	19°
Con los tres servicios (%)	71.8	57.5	26°
Material de construcción			
Con piso diferente de tierra (%)	86.8	77.3	28°
Con paredes de materiales sólidos b/ (%)	78.9	77.8	19°
Tenencia			
Propia (%)	78.3	78.7	20°
No propia (%)	21.2	20.9	12°
Disponibilidad de espacios			
Con cocina exclusiva (%)	91.7	90.8	20°
Con excusado exclusivo (%)	85.9	83.2	23°
Con tres o más cuartos (%)	71.9	65.1	25°
Disponibilidad de bienes			
Con televisión (%)	85.9	79.0	25°
Con refrigerador (%)	68.5	45.4	29°
Con teléfono (%)	36.2	25.0	23°
Con automóvil o camioneta propio (%)	32.5	20.8	26°
Con computadora (%)	9.3	6.3	21°
FUENTE: INEGI. <i>Tabulados Básicos. Estados Unidos Mexicanos. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.</i> México, 2001.			

En materia de vivienda, el Estado cuenta con un inventario habitacional al año 2000 de 1,028,692 viviendas particulares habitadas, con un promedio de 4.8 habitantes por vivienda, en donde la cobertura de los tres servicios básicos es de 57.5 %, específicamente para energía eléctrica el 94.8%, agua entubada el 77.3% y drenaje el 65.6%.

Del total de las viviendas en el estado el 78.7% pertenecen a sus habitantes, en tanto que 20.9% son rentadas, representando esto parte del mercado potencial para los desarrolladores de vivienda.

En cuanto a la calidad de vida de sus habitantes del estado, se observa que, el 77.3% de las viviendas cuentan con piso diferente de tierra, el 77.8% con paredes de materiales sólidos, el 90.8% con cocina exclusiva, 83.2% con excusado exclusivo y el 65.1% tiene tres o más cuartos.

La disponibilidad de bienes en las viviendas del estado registro que el 79% cuenta con televisor, el 45.4% con refrigerador, el 25% con teléfono, el 20.8% con automóvil o camioneta propia y el 6.3% con computadora.

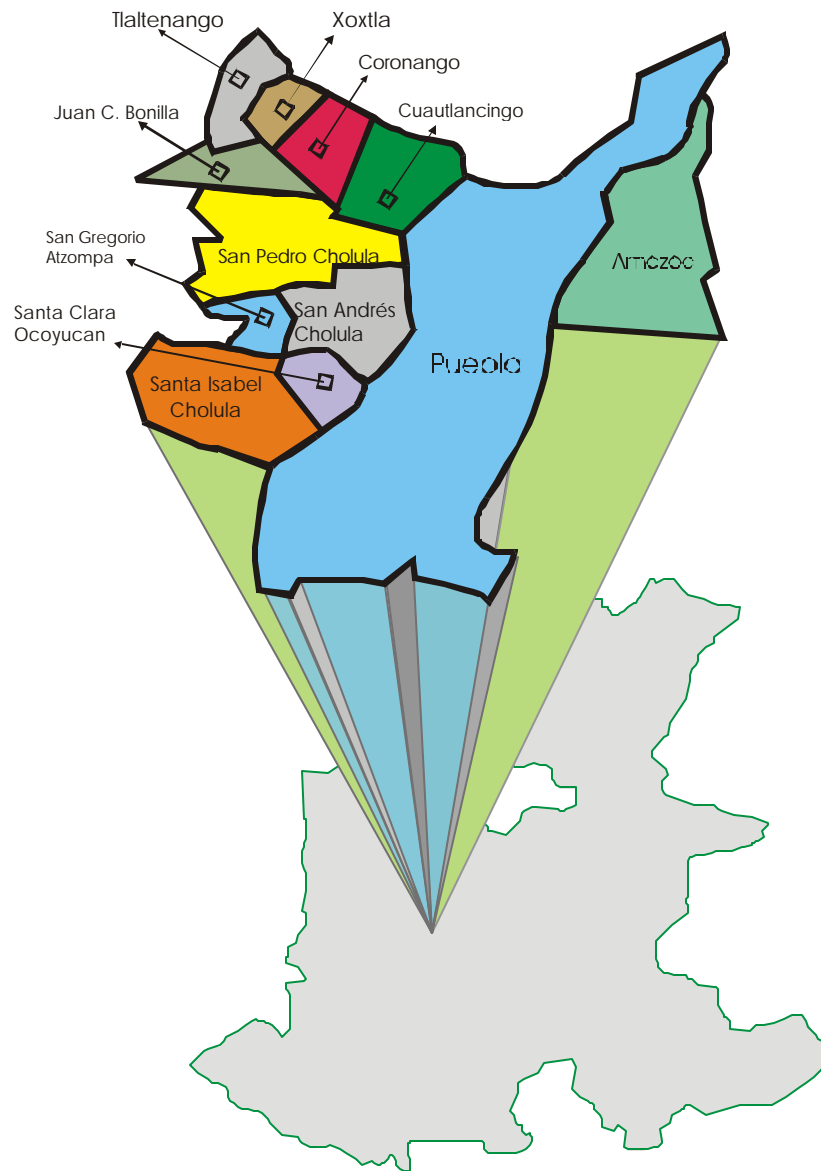
## 2.5.9 Distribución del total de viviendas en el Estado y la del área metropolitana.

Tabla 2.8 Distribución de la vivienda en Puebla.

Municipio	Educación		Viviendas particulares habitadas a/				
	Población de 15 años y más		Total	Con energía eléctrica (%)	Con agua entubada b/ (%)	Con drenaje (%)	Ocupantes por vivienda
	Total	Alfabeta (%)					
Entidad	3,112,993	85.3	1,028,692	94.8	84.0	65.6	4.8
Amozoc	38,432	89.3	12,270	96.8	72.4	74.6	5.1
<b>Coronango</b>	<b>16,550</b>	<b>90.8</b>	<b>4,623</b>	<b>98.4</b>	<b>21.5</b>	<b>51.2</b>	<b>5.8</b>
Cuatlancingo	29,786	94.4	9,543	97.9	79.6	85.9	4.8
Juan C. Bonilla	8,702	92.8	2,475	97.9	48.6	49.6	5.7
Ocoyucan	12,740	78.9	4,172	97.4	22.7	50.7	5.5
Puebla	913,138	95.3	304,803	98.9	93.7	94.4	4.3
San Andrés Cholula	35,029	92.3	10,201	97.9	34.0	77.6	5.1
San Gregorio Atzompa	4,445	94.3	1,460	98.4	45.4	82.0	4.6
San Miguel Xoxtla	6,039	94.9	1,783	99.3	87.4	90.8	5.2
San Pedro Cholula	63,656	93.8	19,956	98.9	74.6	82.2	4.9
Santa Isabel Cholula	4,940	85.1	1,653	97.7	29.4	48.2	5.2
Tlaltenango	3,283	90.7	1,039	97.7	71.9	50.6	5.0
a/ Se excluye a las viviendas sin información de ocupantes y los refugios							
b/ Incluye por acarreo.							
FUENTE: INEGI. <i>Tabulados Básicos Nacionales y por Entidad Federativa. Base de Datos y Tabulados de la Muestra Censal. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000.</i> México, 2001.							

### 2.5.10 Área metropolitana de la capital poblana.

Figura 2.3 Municipios que integran el área metropolitana en el Estado de Puebla.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Fuente: Consejo Estatal de Seguridad Pública - Mapa Metropolitano de Puebla



## 2.6 Rezago y demanda de vivienda en el Estado de Puebla

Para el año 2002, de acuerdo al Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, en el Estado de Puebla se había registrado un rezago habitacional de vivienda nueva de 90,873 viviendas y para mejoramiento 187,472 viviendas, lo que representó en el ámbito nacional el 6.5%, proyectándose así para el 2003 que la demanda de vivienda será de 34,478 viviendas nuevas y 19,095 mejoramientos de viviendas, en donde corresponde respectivamente un 64% y un 36%.

Tabla 2.9 Indicadores de rezago de vivienda.<sup>1</sup>

		2000	2001	2002	2003
<b>REZAGO</b>	VIVIENDA NUEVA	<b>90,873</b>	NE	NE	NE
	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	<b>187,472</b>	NE	NE	NE
<b>DEMANDA</b>	VIVIENDA NUEVA	NE	<b>33,527</b>	<b>33,983</b>	<b>34,478</b>
	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	NE	<b>17,492</b>	<b>18,288</b>	<b>19,095</b>

FUENTE: INEGI 2000 y CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA COSNTRUCCIÓN

## 2.7 Parámetro de oferta y demanda de vivienda otorgados por el Infonavit en el Estado de Puebla durante 2002.

Para comprender mejor el comportamiento actual del mercado de vivienda en la entidad, es importante considerar las acciones realizadas en años pasados, en donde por ejemplo, la planeación de créditos de INFONAVIT para el año 2002, fue para 6000 viviendas, si embargo la demanda de créditos en el mismo año ascendió a 52,226 créditos

<sup>1</sup> Fuente: Gerencia de Economía y Especialidades Técnicas, CMIC, con datos del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006

(considerando que también intervinieron otras instituciones de crédito como FOVISSSTE y SHF/FOVI), por lo que se puede apreciar claramente la urgente necesidad de construir nuevas viviendas que aminoren estas cifras estadísticas.

### **2.8 Necesidades de vivienda en el estado de Puebla para 2003.**

En el Estado de Puebla y de acuerdo a la información emitida por la Gerencia de Economía y Especialidades Técnicas de la Cámara de la Industria de la Construcción (CMIC) con datos del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, la necesidad de viviendas para el año 2003 será de 34,478 unidades, cifra que supera por mucho la planeación de otorgamiento de créditos para vivienda.

Con lo finalidad de ofrecer un panorama sobre el tipo de vivienda que se está ofertando actualmente en el Estado y considerando que esto puede ser comprensible para todos, se tomó en cuenta la clasificación de viviendas realizados por la empresa SOFTEC Consultores Inmobiliarios ( estudio realizado en el año 2002), quien tomo como base el precio de venta comercial de las viviendas por su categorización.

### 2.8.1 Clasificación de las viviendas según valor comercial.

Tabla 2.10 Clasificación de viviendas según valor comercial

<b>Tipo</b>	<b><u>Valor comercial (pesos)</u></b>
Social bajo	de \$69 mil a \$190 mil
Social	de \$191 mil a \$341 mil
Medio	de \$342 mil a \$853 mil
Residencia	de \$854 mil o \$1.9 millones
Residencial Plus	Más de \$1.9 millones <sup>1</sup>

Fuente: Estudio Inmobiliario realizado por la Empresa SOFTEC Consultores S.A. de C.V. -2002

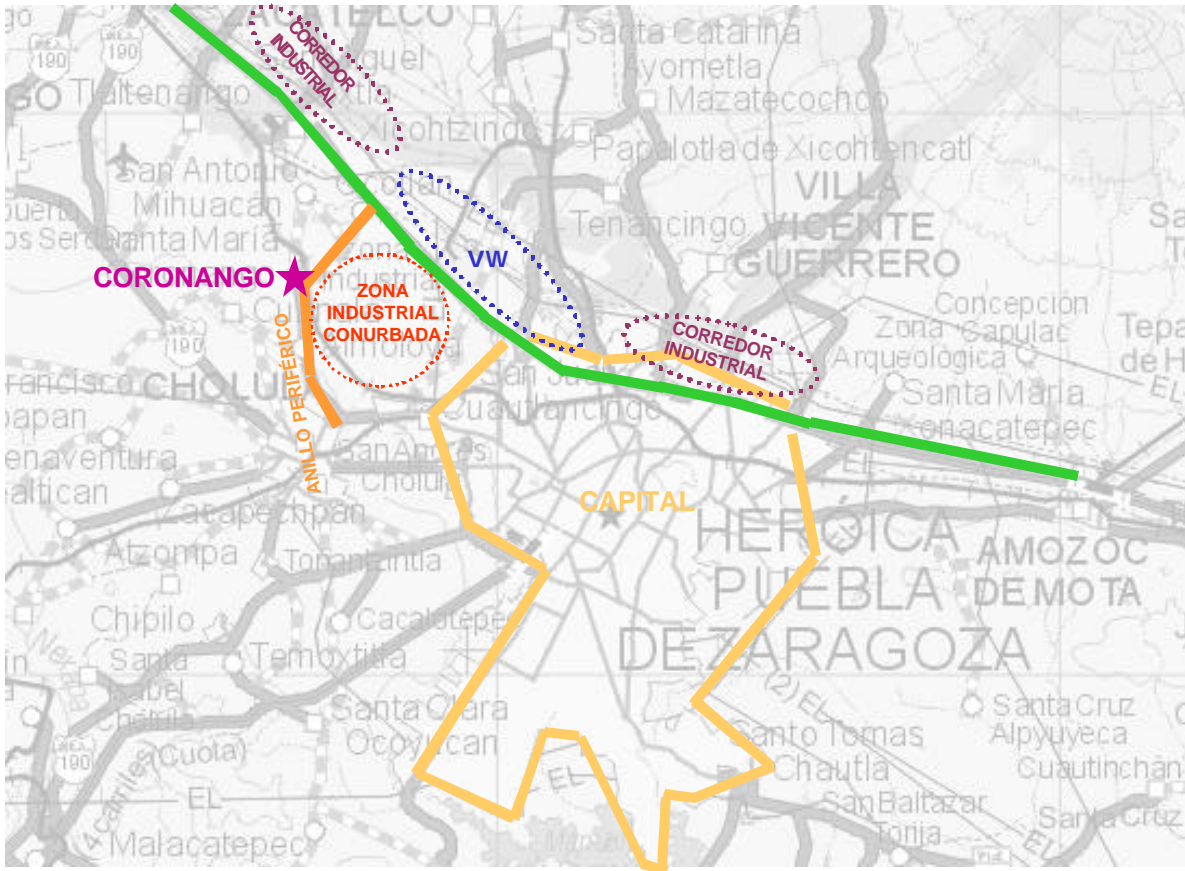
Tomando como base la tabla anterior y considerando el actual comportamiento del mercado, tenemos que los desarrollos de vivienda con mayor oferta en nuestro Estado son aquellos que cuentan con viviendas tipo "**Social**" con un precio de venta que oscila entre \$191 mil y \$341 mil pesos y los de tipo "**Social bajo**" que se ofrecen sus productos al mercado a un precio de venta de menor a \$190 mil pesos; no registrando actividad por parte de SHF / FOVI. FOVISSSTE e INFONAVIT en el financiamiento de vivienda de más de \$342 mil pesos, sin descartar la posibilidad que la venta de estos se realice a través de créditos bancarios, directos o de auto construcción.

---

<sup>1</sup> Estudio Inmobiliario realizado por la Empresa SOFTEC Consultores S.A. de C.V. -2002

## 2.9 Zona de influencia del proyecto.

Figura 2.4 Áreas de influencia del proyecto.



La zona en la que se pretende desarrollar el conjunto habitacional cuenta con grandes beneficios, debido a que además estar conurbada con la capital poblana, situación que le permite captar parte de su mercado, a su alrededor se han establecido grandes corredores industriales cuya mano de obra representa un considerable y seguro nicho de mercado.

Otra ventaja la representa su red de vialidades, ya que cuenta con inmediato acceso a vías primarias como el anillo periférico y la autopista México-Puebla; además la

infraestructura con que cuenta la zona, permite que el conjunto habitacional cuente con todos los servicios: energía eléctrica, suministro de agua y drenaje, aspectos que consecuentemente nos permiten ser competitivos en el mercado de la vivienda digna.

## **2.10 Comportamiento de los promotores.**

Durante muchos años el mercado de vivienda ha sido evaluado alrededor de variables basadas más en la percepción de la necesidad que en el deseo y capacidad de individuos y familias de comprar nuevas viviendas, siendo que estas no son las únicas, al contar con un mercado fragmentado y regionalizado, esto se debe principalmente a que en la mayoría de los casos ningún desarrollador tiene una porción consistente del mercado.

Así bien, la producción anual y las ventas varían cada año para los desarrolladores y dependen de los créditos hipotecarios disponibles, capital de trabajo y reservas de terreno.

Por lo anterior, en la Tabla 2.11 se enlista a los promotores presentes en la plaza que ofrecen un tipo de vivienda similar, especificando las características principales de sus inmuebles, con el objeto de realizar un análisis comparativo que permita establecer un precio competitivo, atractivo ante el mercado y que cumpla con un margen adecuado de ganancias a los inversionistas y al capital.

Tabla 2.11 Comportamiento de otros promotores.

CONSTRUCTORA	DESCRIPCION	M2	COSTO DE VENTA	PRECIO M2	REFERENCIA A 54 M2
<b>GEO PUEBLA, S.A. DE C.V. / (222) 404-89-58 404-89-60</b>					
	DUPLEX Y MULTIHORIZONTAL de 63.56m <sup>2</sup> de 2 recámaras, algunas cuentan con alcoba algunas cuentan con estacionamiento. Colonia: SAN BARTOLO COATEPEC Ubicación: PROLONGACION 7 SUR #15310 Conjunto: GEO VILLAS DEL SUR, Situación: EN PROCESO, Crédito de: INFONAVIT Fecha de disponibilidad: 13/Agosto/2004	63.56	\$218,841.00	\$3,443.06	\$185,925.33
	DUPLEX Y MULTIFAMILIAR de 63.52m <sup>2</sup> , con 2 recámaras algunas cuentan con estacionamiento. Colonia: TRES CERRITOS Ubicación: FRACCIONAMIENTO LAS GARZAS PUEBLA PUEBLA. Conjunto: GEO VILLAS LAS GARZAS, Entidad Financiera: HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V. Situación: TERMINADA, Crédito de: INFONAVIT, SHF Fecha de disponibilidad: 2/Mayo/2003	63.52	\$233,919.33	\$3,682.61	\$198,860.89
<b>FISARE, S.A. DE C.V. / (55) 53-26-70-33 53-26-70-51</b>					
	MULTI-HORIZONTAL de 46.34m <sup>2</sup> de 1 a 2 recámaras, algunas cuentan con estacionamiento. Colonia: RANCHO SAN DIEGO Ubicación: CARRETERA RESURRECCION KM.3.5 CAMINO REAL DE MANZANILLA Conjunto: GALAXIA BOSQUES DE MANZANILLA, Situación: EN PROCESO, Crédito de: INFONAVIT Fecha de disponibilidad: 11/Diciembre/2004	46.36	\$169,384.00	\$3,653.67	\$197,298.02
<b>ASESORES ESTRATÉGICOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. / (222) 237-12-41 2-37-34-06</b>					
	UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR de 60.99m <sup>2</sup> de 2 recámaras., Colonia: 0 Ubicación: Z Conjunto: LA CAÑADA, Entidad Financiera: FINCASA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. Situación: EN PROCESO, Crédito de: SHF	60.99	\$219,524.29	\$3,599.35	\$194,364.84
	DUPLEX de 64.32m <sup>2</sup> , con 2 recámaras. Colonia: 0 Ubicación: 0 Conjunto: RINCONADA LOS ARCOS, Entidad Financiera: GENERAL HIPOTECARIA, S.A. DE C.V. Situación: EN PROCESO, Crédito de: SHF	64.32	\$233,919.33	\$3,636.81	\$196,387.50
<b>PRODUCTOS Y CONSTRUCCIONES EL PILAR, S.A. DE C.V. / 22 266-30-30 266-30-31</b>					
	UNIFAMILIAR Y DUPLEX de 64.66m <sup>2</sup> , con 2 recámaras algunas cuentan con estacionamiento. Colonia: BOSQUES DE SAN SEBASTIAN Ubicación: BOULEVARD ATEMPAN NO. 120. Conjunto: BOSQUES DEL PILAR, Entidad Financiera: HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, S.A. DE C.V. Situación: EN PROCESO, Crédito de: INFONAVIT, SHF/FOVI, SHF Fecha de disponibilidad: 16/Junio/2003	64.66	\$219,760.80	\$3,398.71	\$183,530.52
<b>AUGE HOGAR, S.A. DE C.V. / 222 237-31-77 240-49-08</b>					
	DUPLEX de 57.46m <sup>2</sup> , con 2 recámaras algunas cuentan con estacionamiento. Colonia: SANDIEGO CASTILLOTLA Ubicación: SANTA ISABEL 1924 Conjunto: SANTA ISABEL, Entidad Financiera: HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V. Situación: EN PROCESO, Crédito de: INFONAVIT, SHF Fecha de disponibilidad: 5/Noviembre/2003	57.46	\$214,207.94	\$3,727.95	\$201,309.24
<b>INTEGRADORA EMPRESARIAL, S.A. DE C.V. / 222 441464</b>					
	DUPLEX de 58.86m <sup>2</sup> , con 2 recámaras. Colonia: EMILIANO ZAPATA Ubicación: AV. EL MOLINITO NO. 1203 Conjunto: MOLINO VIEJO, Entidad Financiera: HIPOTECARIA CREDITO Y CASA, S.A. DE C.V. Situación: EN PROCESO, Crédito de: SHF	58.86	\$233,919.33	\$3,974.16	\$214,604.89
<b>ASESORIA, CONSTRUCCION Y COMERC. DE VIVIENDA, SA CV / 22 371241</b>					
	UNIFAMILIAR de 54.36m <sup>2</sup> , con 2 recámaras. Colonia: JARDINES DEL SUR Ubicación: DIAGONAL REVOLUCION VANGUARDIA NO. 14539 Conjunto: JARDINES DEL SUR, Entidad Financiera: HIPOTECARIA VANGUARDIA, S.A. DE C.V. Situación: EN PROCESO, Crédito de: SHF	54.36	\$233,919.33	\$4,303.15	\$232,370.20
<b>ARQUITECTOS AGUAYO Y ASOCIADOS, S.A. DE C.V. / 28 128505</b>					
	MULTIFAMILIAR de 56.6m <sup>2</sup> , con 2 recámaras. Colonia: CASTILLOTLA Ubicación: ANTIGUO CAMINO REAL A CASTILLOTLA # 12912 AV DE LAS FLORES Conjunto: SAN CARLOS, Entidad Financiera: HIPOTECARIA SU CASITA, S.A. DE C.V. Situación: TERMINADA, Crédito de: SHF	56.6	\$179,937.95	\$3,179.12	\$171,672.25
<b>GRUPO G.C.R. S.A. DE C.V. / (222) 2883584 2884083</b>					
	DUPLEX de 61.31m <sup>2</sup> , con 2 recámaras algunas cuentan con estacionamiento. Colonia: SAN JOSE CHAPULCO Ubicación: PERIFERICO ECOLOGICO # 1941 Conjunto: LOS TENORES, Situación: TERMINADA, Crédito de: INFONAVIT Fecha de disponibilidad: 3/Diciembre/2002	61.31	\$203,656.12	\$3,321.74	\$179,374.17

\$2,155,697.84  
ENTRE 11 VIVIENDAS ANALIZADAS

PRECIO DE VENTA PROMEDIO SEGUN ANALISIS **\$195,972.53**

## 2.11 Promoción y ventas.

Por lo que se refiere a los sistemas considerados para publicitar nuestro producto, así como a las acciones relativas a ventas, se ha considerado la contratación de dos personas para ventas, a las que se les va a otorgar un salario mensual de seis y cuatro mil pesos respectivamente, (sin percibir ingresos por comisión). Al mismo tiempo, se contratará a tres personas que tengan como función la colocación y repartición de folletos informativos principalmente en la zona que representa nuestro mercado concentrado (corredores industriales).

Los medios que se van a utilizar para promocionar masivamente nuestro producto son: televisión, radio, periódico, espectaculares y como ya se mencionó folletos informativos. Es importante mencionar que en la planeación específica de la promoción por espectaculares se considera en el primer mes el gasto para la realización de la lona de promoción y durante los meses posteriores el gasto derivado de la renta de la estructura.

Tabla 2.12 Gastos por concepto de ventas y publicidad.

PLANEACIÓN MENSUAL DE GASTOS POR CONCEPTO DE VENTAS				
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	MONTO	TOTAL
GERENTE DE VENTAS	SALARIO	1	\$6.000,00	\$6.000,00
ASISTENTE DE VENTAS	SALARIO	1	\$4.000,00	\$4.000,00
REPARTIDORES DE FOLLETOS	SALARIO	3	\$1.000,00	\$3.000,00
ANUNCIOS ESPECTACULARES (DE 5x8 MTS. EN DONDE LA LONA CUETAS 8 MIL PESOS Y LA RENTA MENSUAL DE LA ESTRUCTURA 9000, CINSIDERANDO EL GASTO DEL PRIMER MES PARA LA ELABORACIÓN DE LA LONA Y EL RESTO PARA RENTA)	RENTA MENSUAL	1	\$9.000,00	\$9.000,00
FOLLETOS INFORMATIVOS (A COLORES Y CON FOTOGRAFÍAS)	MILLAR	1	\$1.500,00	\$1.500,00
COMERCIALES EN LA RADIO (PAQUETE DE UN SPOT DE 20 SEGUNDOS DIARIO DURANTE 22 DÍAS)	PAQUETE	1	\$4.000,00	\$4.000,00
COMERCIALES EN TELEVISIÓN (PAQUETE DE 4 ANUNCIOS DIARIOS EN TELEAVISO DURANTE 10 DÍAS)	PAQUETE	2	\$1.300,00	\$2.600,00
VARIOS (GASOLINA, COPIAS, ETC.)	LOTE	1	\$3.233,00	\$3.233,00

Fuente: Propia

**COSTO DE VENTAS MESUAL \$33.333,00**

## **2.12 Conclusiones del estudio de mercado.**

Evidentemente el actual comportamiento del mercado de la vivienda en nuestro País ofrece grandes oportunidades de inversión, ya que al representar un agudo problema social, se han implementado considerables apoyos gubernamentales a través de los organismos promotores y financieros con el fin de promover la construcción habitacional y así tratar de disminuir la creciente demanda provocada tanto por el rezago acumulado como por la continua formación de nuevos hogares a quienes se pretende brindar las condiciones propicias para que tengan acceso a una vivienda.

El Estado de Puebla, siendo el cuarto en importancia a nivel nacional, representa un centro económico regional, atractivo tanto por sus oportunidades de inversión, (sobre todo en los ramos automotor y textilero, aún que históricamente la economía estatal se ha basado en los sectores manufacturero, comercial, agrícola y de servicios), como por la subsecuente oferta de empleo, su ubicación es favorable tanto por su cercanía con el Distrito Federal como con el Puerto de Veracruz, representando el paso comercial obligado con el sureste del País.

Esta situación inevitablemente propicia un continuo crecimiento demográfico, debido a la población que emigra a nuestro Estado en busca de oportunidades y a la propia tasa de natalidad interna, lo que origina la necesidad de nuevos espacios para habitar, que tengan características dignas y que se ajusten a los alcances económicos de las personas.



Los datos estadísticos obtenidos y analizados nos muestran que en nuestro Estado existe, como ya se mencionó, un considerable rezago de vivienda y que aún con el esfuerzo de los programas de apoyo y de las instituciones, no se han abatido los números rojos.

El mercado que presenta mayor demanda y factibilidad de compra de nuestro producto, lo componen principalmente las nuevas familias de trabajadores, las personas que pagan una renta por habitar una vivienda, las parejas en unión libre así como las personas que emigran a nuestra Capital, quienes además de requerir un donde habitar tienen en común el ser mayores de 20 años y económicamente activos.

Esta situación, analizada desde una perspectiva promotora, nos indica la obvia y urgente necesidad de nuestro producto, con el cual contribuimos además a sanar una importante deuda social, debido a que con el papel que juegan las hipotecarias, actualmente las viviendas tienen grandes posibilidades de llegar a más demandantes.

Por lo que se refiere a la ubicación de nuestro desarrollo habitacional, podemos mencionar que cuenta con grandes ventajas debido a que además de ser una zona conurbada con la capital y contar con todos los servicios y vialidades vehiculares principales, presenta en su entorno importantes desarrollos industriales, cuyos trabajadores representan un importante y seguro mercado concentrado, al que se le ofrece la oportunidad de una vivienda digna, cercana a su fuente de trabajo, a un precio competente.

Derivado del análisis comparativo realizado con nueve promotores que ofrecen al mercado viviendas con características similares, se obtuvieron los costos por m<sup>2</sup> de cada

uno y se referenciaron al número de metros cuadrados de nuestras viviendas, para posteriormente obtener el precio de venta promedio, cuyo monto asciende a \$195,972.53 siendo el que por sus razonables características se ofrecerá al mercado.

Analizando también el desplazamiento de inventarios de algunas de las promotoras referidas, se puede pronosticar cuál será el comportamiento de venta de nuestras viviendas, de esta forma y para efectos de nuestro proyecto, se realiza un fidedigno escenario de comercialización, que tiene su inicio en el mes número siete y su conclusión en el mes once, como se puede apreciar en flujo financiero de la tabla 4.3 en el capítulo 4.

Por último queremos reafirmar que el presente estudio de mercado se realizó en base a los datos estadísticos demográficos y socioeconómicos obtenidos de fuentes gubernamentales, siendo también importante y parte complementaria de cualquier análisis de mercado el proceso de encuestas a diversas muestras de la población.