

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 4T2020
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 4T2020
- 4.- Características de los productos y valores por segmentos.
- 5.- Resumen del mercado.

TINSA es un grupo internacional con más de 32 años de experiencia en el sector inmobiliario, líder en consultoría, análisis y valuación inmobiliaria. Actualmente la compañía tiene presencia en España, Portugal, Holanda, Bélgica, Marruecos, Argentina, Chile, México, Perú, Colombia, Ecuador, Italia y Alemania.

En cada país TINSA cuenta con un importante conocimiento como experto dentro del mercado inmobiliario, producto de la relación de confianza, experiencia y buen servicio que mantiene con sus clientes.

El presente reporte es un recopilado con la información que se recaba en la región de Latinoamérica, dicha información se obtuvo del Informe de Coyuntura Inmobiliaria (INCOIN) que se realiza en las capitales (zonas metropolitanas) de los siguientes países: Chile, Colombia, México y Perú.

1.- STOCK DISPONIBLE A LA VENTA 4T2020

Al cierre del 4T2020, la región analizada reportó

151,492 unidades disponibles.

(0.2% Trimestral)
(8.3% Anual)



85%

Proyectos
Deptos.



15%

Proyectos
Casas

Stock actual

	65%	35%
	99%	1%
	93%	7%
	89%	11%



MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$648.1	88	28	155
USD		\$2,507.4	93	21	1,399

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$809.0	193	3	27
USD		\$813.6	60	4	606

PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$655.2	117	42	33
USD		\$1,609.4	91	42	1,036

CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$1,862.5	95	9	261
USD		\$2,401.5	59	18	801

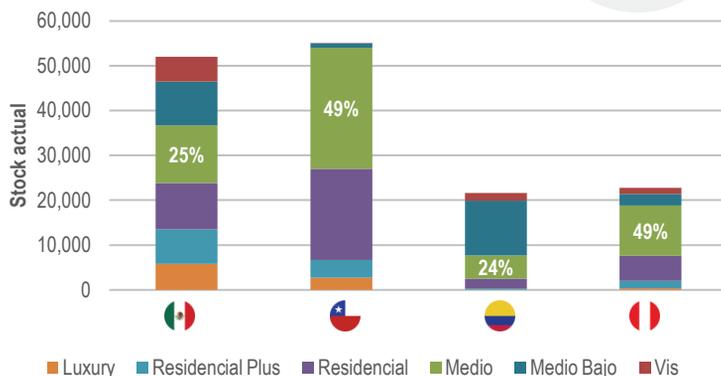
REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$939.1	95	20	476
USD		\$1,784.5	72	14	3,842



El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 37% del inventario actual

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 60% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 34%, y el segmento Luxury el 6%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 49%, cada uno.

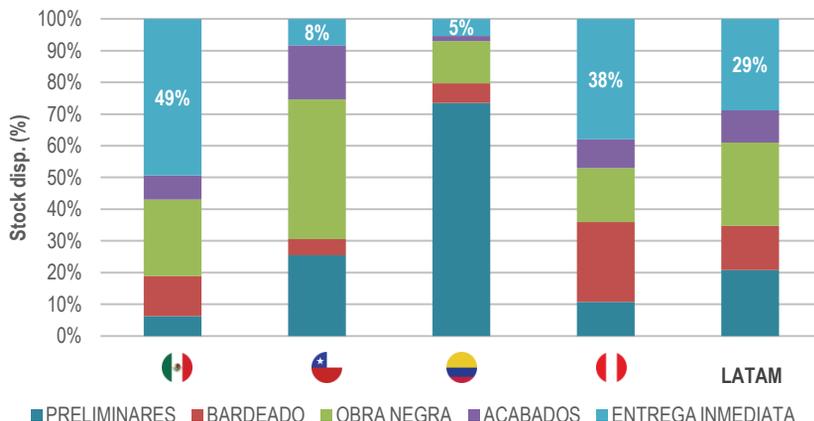


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 21% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 14% en Bardeado, 26% en Obra Negra, 10% en Acabados y 29% en entrega Inmediata.



En México el 49% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega Inmediata

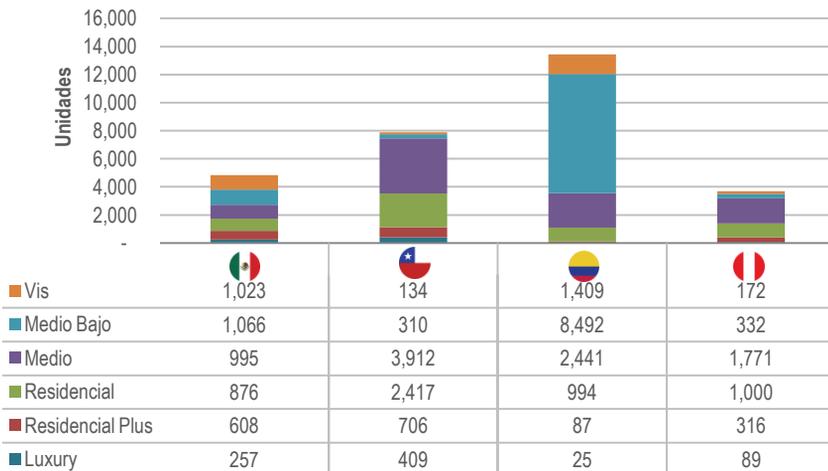


3.- VENTAS AL 4T2020



Durante el periodo del 3T2020 al 4T2020 se absorbieron 29,842 unidades (+38.4% Trim.) (10.0% Anual)

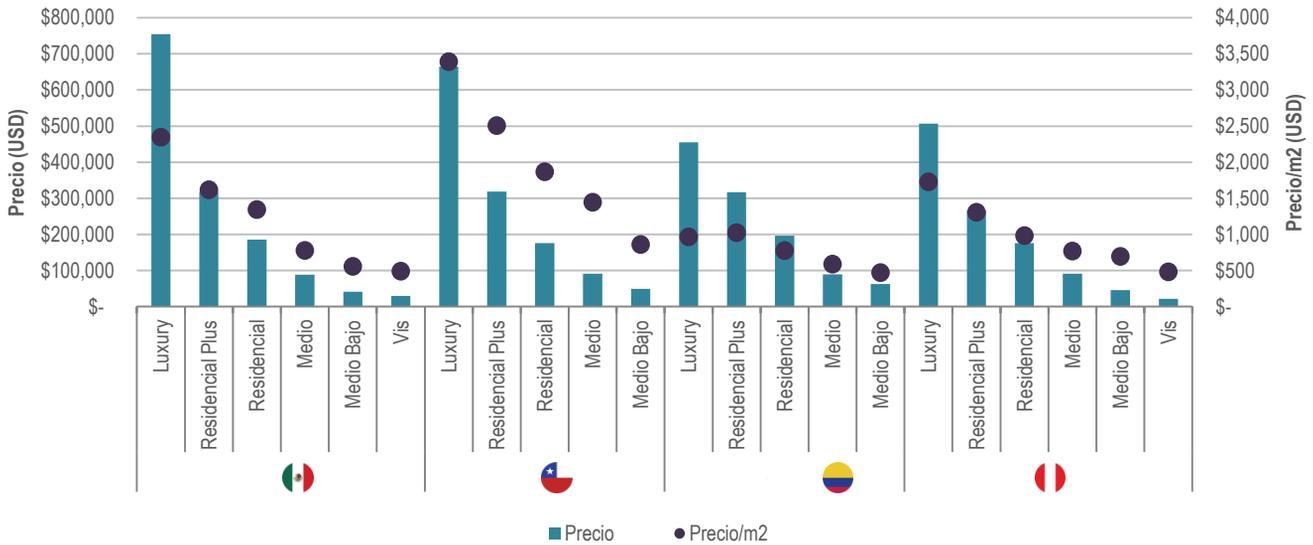
Las capitales de Chile y Colombia reportan el 54% y 57% de sus unidades vendidas en el segmento Medio y Medio Bajo; en México el 36% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



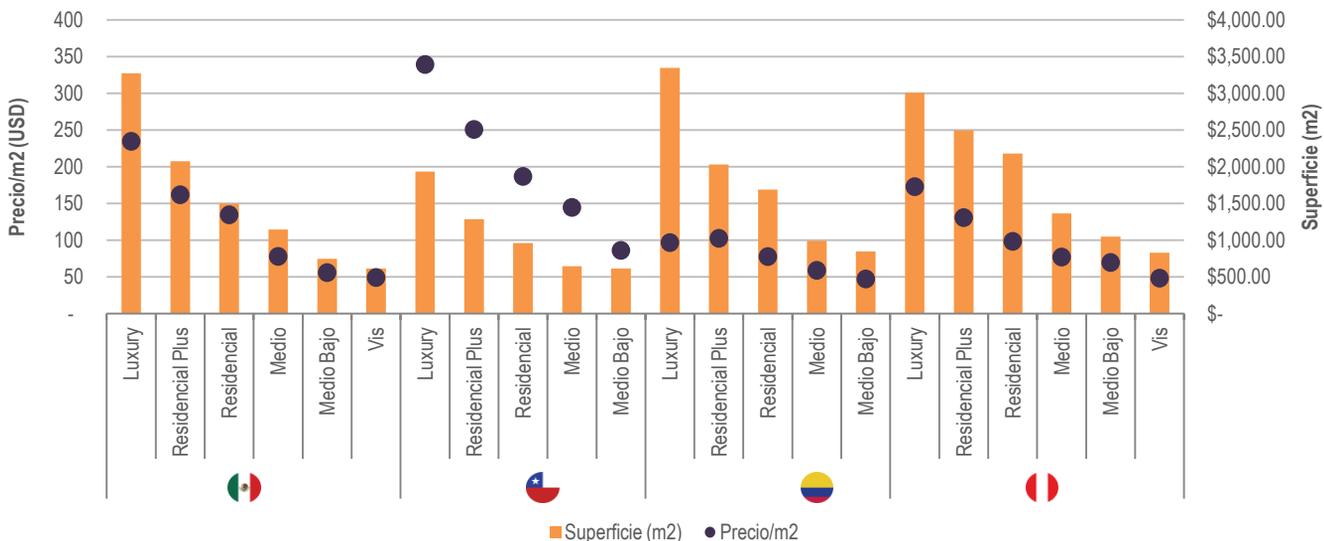
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$101,987**, con un valor por metro cuadrado de USD \$939.1 y una superficie habitable de 95 m².



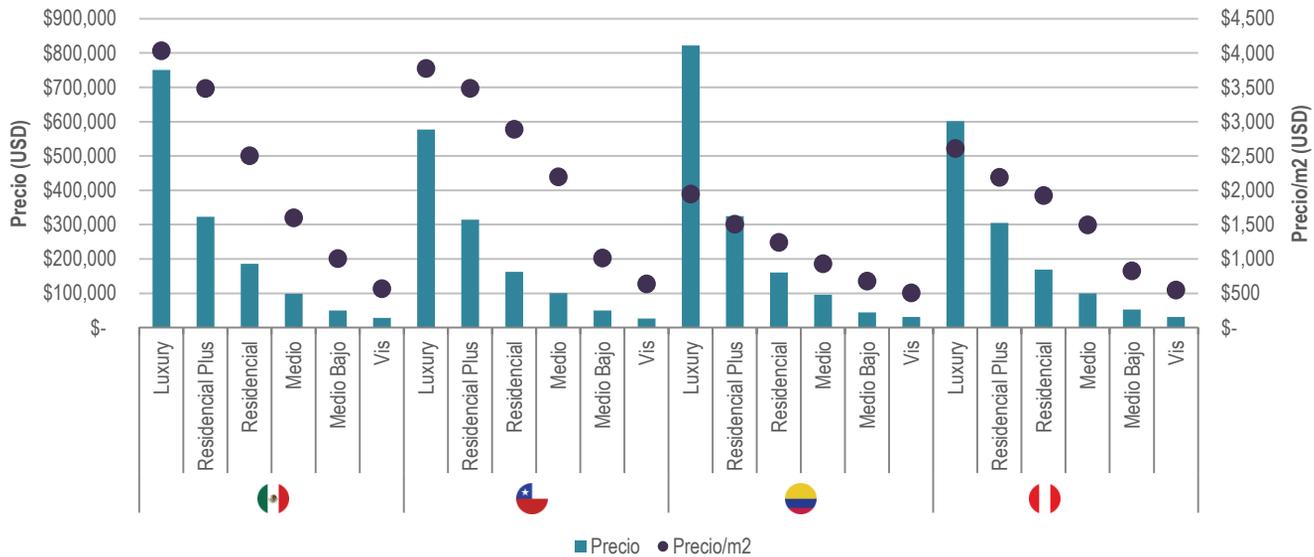
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con USD \$3,391 por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Colombia con USD \$966 por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en Colombia, con una superficie promedio de 335 m², mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 193 m² para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

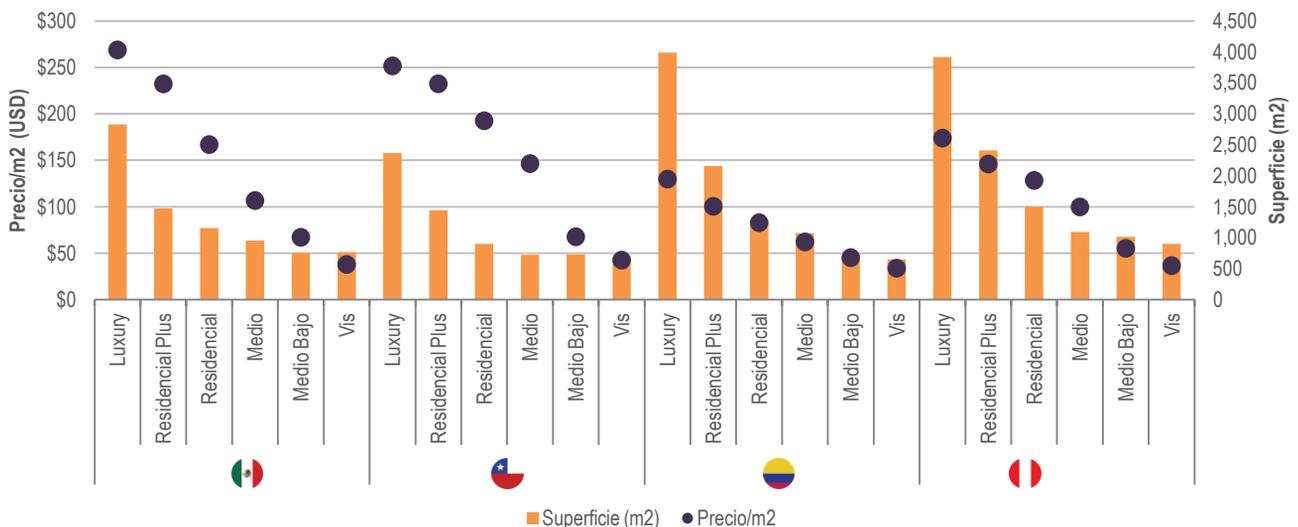


Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$148,914, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,784.5, y una superficie habitable de 71.6 m².



Los proyectos de departamentos en el segmento Luxury con el precio por m² más elevado se localizan en la ZM de la Ciudad de México, con un promedio de USD \$750,147 y USD \$4,032/ m². Los más accesibles se localizan en Colombia con un precio promedio de USD \$822,130 y USD \$1,946/m².

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 266 m² y las más pequeñas en Santiago con 158 m² dentro de este mismo segmento.

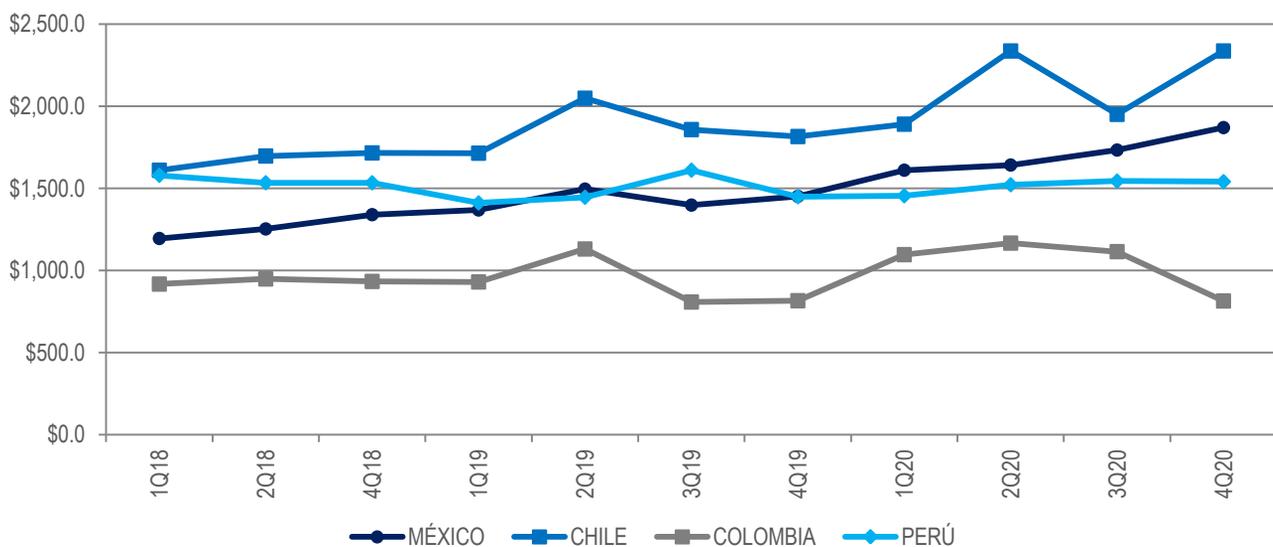


4.- VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2
Vis	\$28,966	\$547	\$26,710	\$637	\$31,218	\$507	\$24,305	\$502	\$28,986	\$537
Medio Bajo	\$42,152	\$606	\$49,740	\$1,000	\$44,588	\$677	\$51,631	\$804	\$44,789	\$694
Medio	\$94,357	\$1,259	\$99,893	\$2,128	\$96,323	\$929	\$99,729	\$1,492	\$98,113	\$1,570
Residencial	\$185,770	\$2,473	\$164,732	\$2,735	\$163,348	\$1,205	\$169,103	\$1,887	\$170,842	\$2,296
Residencial Plus	\$322,523	\$3,452	\$315,061	\$3,281	\$323,818	\$1,435	\$303,589	\$2,154	\$318,035	\$3,099
Luxury	\$750,331	\$3,958	\$597,735	\$3,683	\$615,680	\$1,395	\$600,757	\$2,600	\$695,963	\$3,703

Evolución del Valor/m2 promedio

En términos generales, los valores en la región presentan una tendencia estable, donde **los valores más altos están en la capital chilena, con un promedio cercano a los USD\$2,400/m2**, mientras que Bogotá presenta los promedio más bajos, con una fuerte tendencia a la incorporación de nuevos proyectos orientados a vivienda VIS.



5.- RESUMEN ANUAL (4T19 VS. 4T20)

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	4T20	1,554	1,062	633	1,069	4,318
	3T20	1,570	1,043	651	1,079	4,343
	4T19	1,668	939	556	949	4,112
	VAR. TRIM (%)	-1.0%	1.8%	-2.8%	-0.9%	-0.6%
	VAR. ANUAL (%)	-6.8%	13.1%	13.8%	12.6%	5.0%
STOCK ACTUAL	4T20	52,012	55,121	21,616	22,743	151,492
	3T20	51,623	52,781	23,640	23,169	151,213
	4T19	55,982	41,762	21,852	20,226	139,822
	VAR. TRIM (%)	0.8%	4.4%	-8.6%	-1.8%	0.2%
	VAR. ANUAL (%)	-7.1%	32.0%	-1.1%	12.4%	8.3%
VENTAS	4T20	4,826	7,888	13,448	3,680	29,842
	3T20	5,098	5,503	7,820	3,141	21,562
	4T19	6,048	8,484	8,333	4,266	27,131
	VAR. TRIM (%)	-5.3%	43.3%	72.0%	17.2%	38.4%
	VAR. ANUAL (%)	-20.2%	-7.0%	61.4%	-13.7%	10.0%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	4T20	91	63	62	93	75
	3T20	90	64	57	93	76
	4T19	88	65	62	94	76
	VAR. TRIM (%)	1.9%	-1.1%	9.0%	-0.6%	-1.0%
	VAR. ANUAL (%)	3.7%	-2.8%	-0.2%	-1.3%	-1.1%
TICKET PROMEDIO (USD)	4T20	\$196,949	\$150,594	\$80,258	\$135,441	\$141,921
	3T20	\$179,743	\$126,769	\$66,427	\$136,499	\$127,360
	4T19	\$180,713	\$126,488	\$77,156	\$137,217	\$133,137
	VAR. TRIM (%)	9.6%	18.8%	20.8%	-0.8%	11.4%
	VAR. ANUAL (%)	9.0%	19.1%	4.0%	-1.3%	6.6%
VALOR/M2	4T20	\$1,869	\$2,336	\$813	\$1,540	\$1,659
	3T20	\$1,713	\$1,862	\$855	\$1,534	\$1,491
	4T19	\$1,733	\$1,812	\$1,122	\$1,532	\$1,565
	VAR. TRIM (%)	9.1%	25.4%	-4.9%	0.4%	11.2%
	VAR. ANUAL (%)	7.9%	28.9%	-27.5%	0.5%	6.0%
MESES DE INVENTARIO	4T20	23	16	4	42	15
	3T20	30	29	9	22	21
	4T19	21	10	4	11	10
	VAR. TRIM (%)	-24.9%	-44.3%	-58.2%	88.5%	-29.4%
	VAR. ANUAL (%)	8.7%	60.2%	-	-	48.5%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	4T20	1.8%	2.7%	4.6%	2.4%	2.9%
	3T20	1.3%	1.5%	2.0%	1.7%	1.6%
	4T19	1.9%	3.7%	5.7%	3.1%	3.6%

Tasa Prom. De Interés Hipotecario*	10.06 % ANUAL	2.40 % ANUAL	11.87 % ANUAL	6.45 % ANUAL
Salario medio anual familiar (USD)	USD\$20,626	USD\$15,096	USD\$12,956	USD\$13,720
Relación años salario medio/Valor promedio de vivienda	9 Años	9 Años	6 Años	11 Años

*Fuentes: México: Banco de México (Banxico), Chile: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), Colombia: Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), Perú: Rankia Perú

SEGMENTACIÓN

La clasificación de vivienda se determinó tomando en cuenta todas las segmentaciones propias de cada uno de los países que forman parte de este reporte, Así se determinó una segmentación regional, la cual es homogénea y aplicable para todos los países que forman parte de la región.

	T.C.		20.2252		3,527.51		713.238		3.65235	
2020	USD		Peso Mexicano		Peso Colombiano		Peso Chileno		Sol Peruano	
Segmentos LATAM	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.
Luxury	USD\$ 400,001		\$ 7,467,561		\$ 1,156,172,001		\$ 254,886,801		S/. 1,308,029	
Residencial Plus	USD\$250,001	USD\$400,000	\$ 4,667,226	\$ 7,467,560	\$ 722,607,501	\$ 1,156,172,000	\$ 159,304,251	\$ 254,886,800	S/. 817,519	S/. 1,308,028
Residencial	USD\$130,001	USD\$250,000	\$ 2,426,958	\$ 4,667,225	\$ 375,755,901	\$ 722,607,500	\$ 82,838,211	\$ 159,304,250	S/. 425,110	S/. 817,518
Medio	USD\$65,001	USD\$130,000	\$ 1,213,480	\$ 2,426,957	\$ 187,877,951	\$ 375,755,900	\$ 41,419,106	\$ 82,838,210	S/. 212,556	S/. 425,109
Medio bajo	USD\$35,001	USD\$65,000	\$ 653,413	\$ 1,213,479	\$ 101,165,051	\$ 187,877,950	\$ 22,302,596	\$ 41,419,105	S/. 114,453	S/. 212,555
Vis		USD\$35,000		\$ 653,412		\$ 101,165,050		\$ 22,302,595		S/. 114,452

El tipo de cambio utilizado en este reporte fue el del día 17 de Enero de 2021.

Fuente: XE Corporation <http://www.xe.com>



La información contenida en este reporte, es ampliamente confiable ya que está basada en el trabajo en campo realizado por el equipo profesional de TINSA trimestralmente. Dicha información está diseñada para el uso de clientes, futuros clientes y profesionales, no puede ser difundida o duplicada sin previa autorización de TINSA.

TINSA LATAM

 www.tinsamexico.mx / info@tinsamexico.mx

 www.tinsa.cl / info@tinsa.cl

 www.tinsa.co / info@tinsa.co

 www.tinsa.com.pe / info@tinsa.com.pe