

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 1T2021
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 1T2021
- 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 1T2021

Al cierre del 1T2021, la región analizada reportó

150,296 unidades disponibles.

(-0.8% Trimestral)
(-3.7% Anual)



89%

Proyectos Deptos.



11%

Proyectos Casas

Stock actual

| | | |
|--|------------|------------|
| | 61% | 39% |
| | 99% | 1% |
| | 90% | 10% |
| | 90% | 10% |

MÉXICO (ZMCDMX)

| | \$ | Precio/m2 | Area (m2) | Meses en Inv. | # de Proyectos |
|-----|----|-----------|-----------|---------------|----------------|
| USD | | 668.9 | 87 | 29 | 154 |
| USD | | 2,530.3 | 92 | 22 | 1,399 |

COLOMBIA (BOGOTÁ)

| | \$ | Precio/m2 | Area (m2) | Meses en Inv. | # de Proyectos |
|-----|----|-----------|-----------|---------------|----------------|
| USD | | 1,178.5 | 189 | 2 | 23 |
| USD | | 1,205.3 | 58 | 3 | 588 |

PERÚ (LIMA)

| | \$ | Precio/m2 | Area (m2) | Meses en Inv. | # de Proyectos |
|-----|----|-----------|-----------|---------------|----------------|
| USD | | 636.2 | 133 | 19 | 27 |
| USD | | 1,571.5 | 90 | 15 | 937 |

CHILE (SANTIAGO)

| | \$ | Precio/m2 | Area (m2) | Meses en Inv. | # de Proyectos |
|-----|----|-----------|-----------|---------------|----------------|
| USD | | 1,982.4 | 98 | 8 | 231 |
| USD | | 2,544.3 | 59 | 18 | 780 |

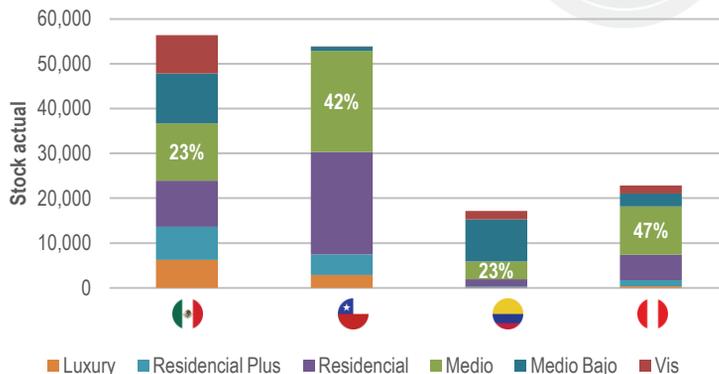
REGIÓN LATAM

| | \$ | Precio/m2 | Área (m2) | Meses en Inv. | # de Proyectos |
|-----|----|-----------|-----------|---------------|----------------|
| USD | | 937.4 | 96 | 19 | 435 |
| USD | | 1,954.2 | 71 | 11 | 3,704 |



El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 33% del inventario actual

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 58% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 36%, y el segmento Luxury el 6%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 42% y 47%, respectivamente.

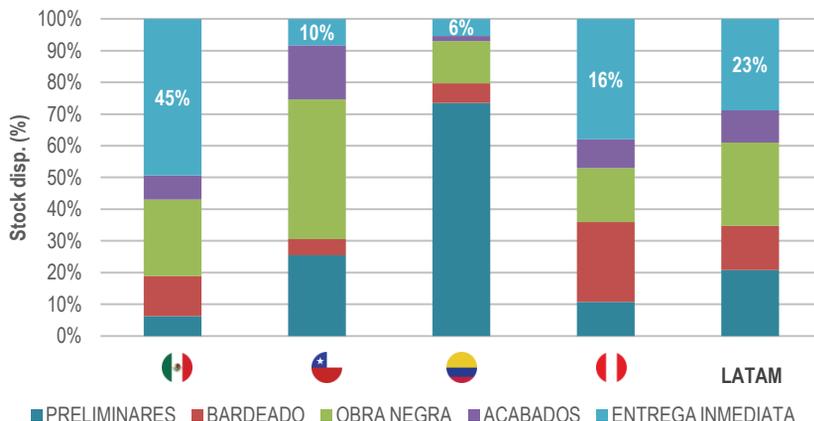


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 23% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 13% en Bardeado, 31% en Obra Negra, 10% en Acabados y 23% en entrega Inmediata.



En México el 45% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega inmediata.

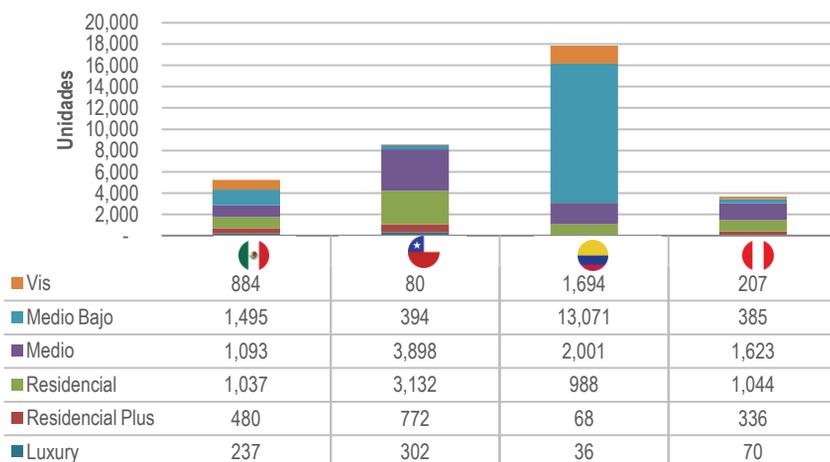


3.- VENTAS AL 1T2021



Durante el periodo del 4T2020 al 1T2021 se absorbieron 35,327 unidades (+18.4% Trim.) (+5% Anual)

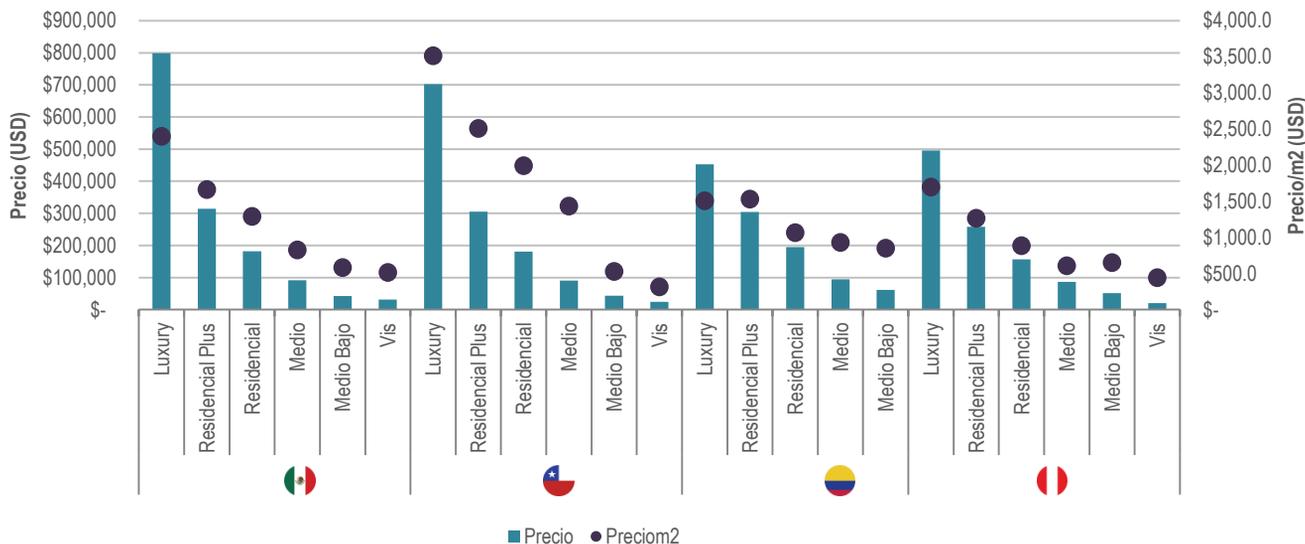
Las capitales de Chile y Perú reportan el 50% y 44% de sus unidades vendidas en el segmento Medio y Medio Bajo; en México el 34% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



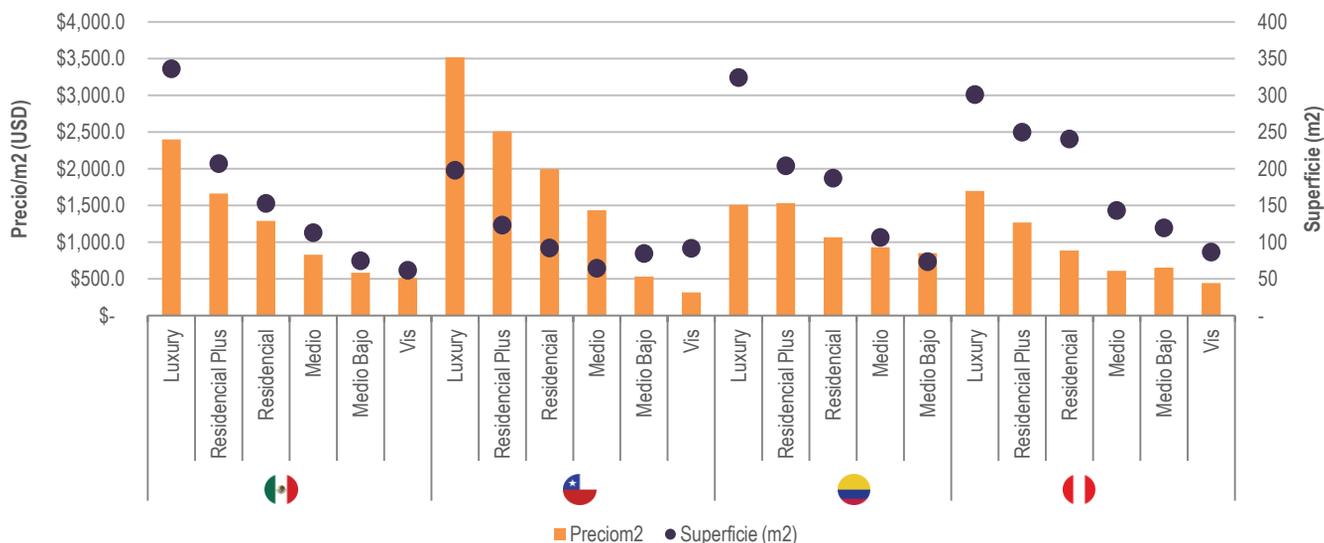
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$99,829**, con un valor por metro cuadrado de USD \$937.4 y una superficie habitable de 95 m².



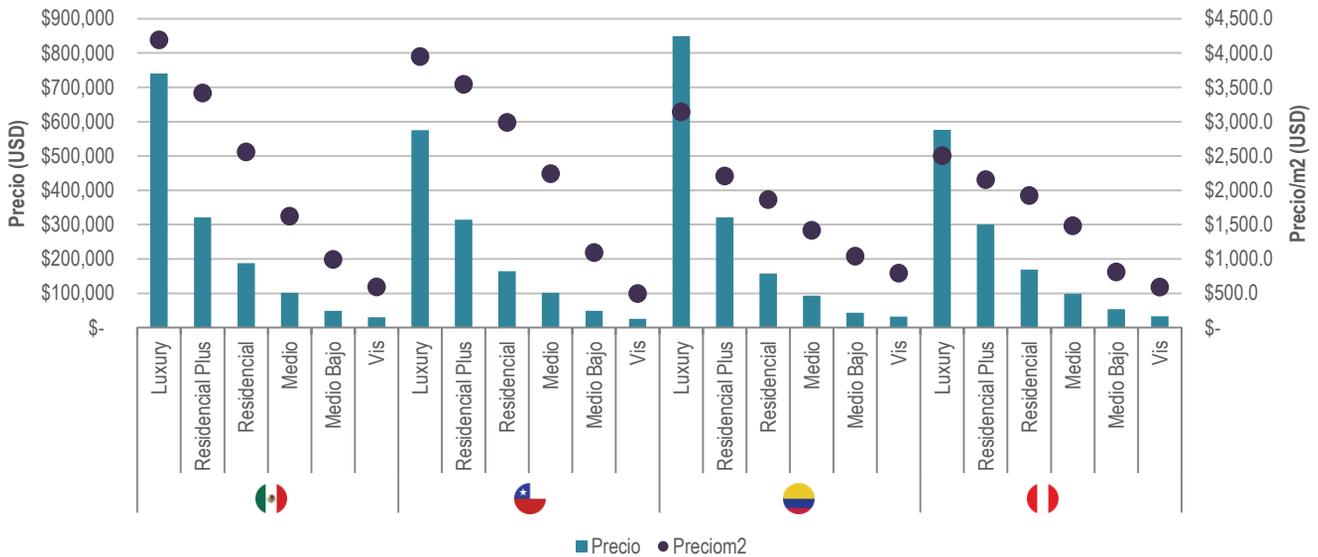
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$3,514** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Colombia con **USD \$1,506** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en México, con una superficie promedio de 336 m², mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 198 m² para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

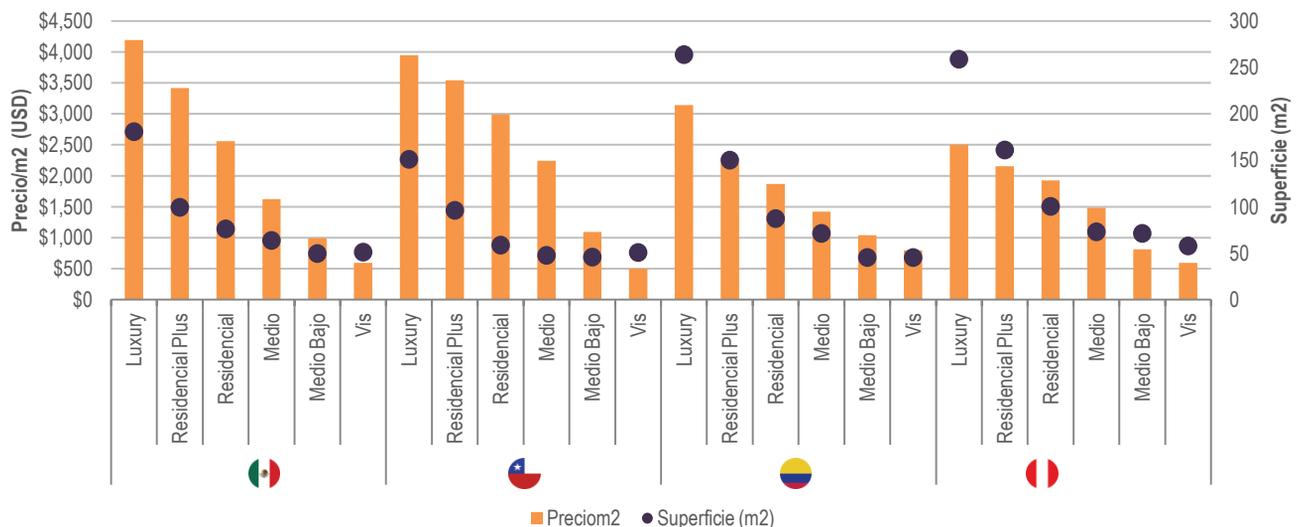


Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$150,737, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,964.7, y una superficie habitable de 71.2 m².



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 \$740,055 y USD \$4,191/m². Los más accesibles se localizan en Perú con un precio promedio de USD \$576,148 y USD \$2,504.5/m².

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 264 m² y las más pequeñas en Santiago, con 151 m² dentro de este mismo segmento.

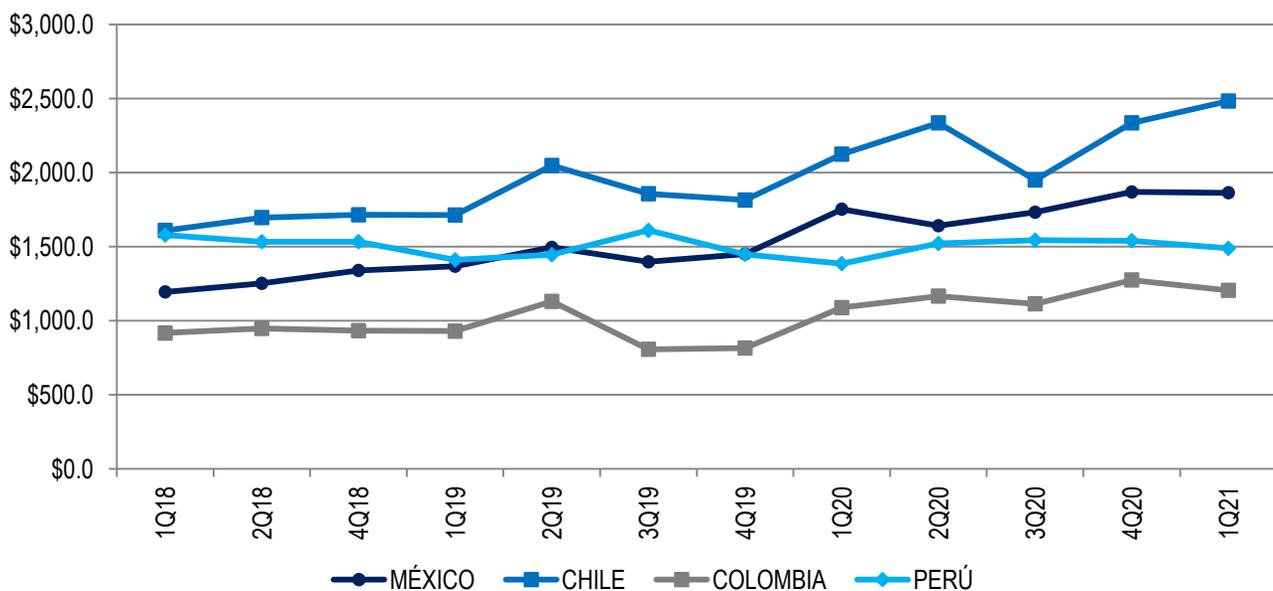


4.- VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

| SEGMENTO | | | | | | | | | LATAM | |
|------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | TICKET PROMEDIO | VALOR/ M2 |
| Vis | \$30,434 | \$564 | \$25,823 | \$493 | \$32,406 | \$794 | \$25,769 | \$504 | \$30,281 | \$630 |
| Medio Bajo | \$43,561 | \$631 | \$48,464 | \$1,062 | \$43,049 | \$1,040 | \$52,893 | \$769 | \$44,308 | \$898 |
| Medio | \$97,187 | \$1,281 | \$100,809 | \$2,179 | \$93,371 | \$1,414 | \$98,907 | \$1,479 | \$98,005 | \$1,697 |
| Residencial | \$187,305 | \$2,525 | \$166,566 | \$2,864 | \$159,323 | \$1,827 | \$168,620 | \$1,861 | \$171,242 | \$2,479 |
| Residencial Plus | \$321,311 | \$3,383 | \$312,674 | \$3,339 | \$318,525 | \$2,096 | \$298,657 | \$2,115 | \$315,874 | \$3,140 |
| Luxury | \$742,431 | \$4,118 | \$603,465 | \$3,851 | \$641,987 | \$2,289 | \$575,223 | \$2,495 | \$693,076 | \$3,881 |

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 de USD\$2,484/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 DEL MERCADO

| | TRIM / AÑO | | | | | LATAM |
|---------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| # DE PROYECTOS | 1T20 | 1,633 | 986 | 742 | 1,128 | 4,489 |
| | 4T20 | 1,554 | 1,062 | 633 | 1,069 | 4,318 |
| | 1T21 | 1,553 | 1,011 | 611 | 964 | 4,139 |
| | VAR. TRIM (%) | -0.1% | -4.8% | -3.5% | -9.8% | -4.1% |
| | VAR. ANUAL (%) | -4.9% | 2.5% | -17.7% | -14.5% | -7.8% |
| STOCK ACTUAL | 1T20 | 53,943 | 48,506 | 26,203 | 27,482 | 156,134 |
| | 4T20 | 52,012 | 55,121 | 21,616 | 22,743 | 151,492 |
| | 1T21 | 56,397 | 53,894 | 17,156 | 22,849 | 150,296 |
| | VAR. TRIM (%) | 8.4% | -2.2% | -20.6% | 0.5% | -0.8% |
| | VAR. ANUAL (%) | 4.5% | 11.1% | -34.5% | -16.9% | -3.7% |
| VENTAS | 1T20 | 5,283 | 7,009 | 16,184 | 5,153 | 33,629 |
| | 4T20 | 4,826 | 7,888 | 13,448 | 3,680 | 29,842 |
| | 1T21 | 5,226 | 8,578 | 17,858 | 3,665 | 35,327 |
| | VAR. TRIM (%) | 8.3% | 8.7% | 32.8% | -0.4% | 18.4% |
| | VAR. ANUAL (%) | -1.1% | 22.4% | 10.3% | -28.9% | 5.1% |
| SUPERFICIE HABITABLE (M2) | 1T20 | 90 | 65 | 61 | 97 | 78 |
| | 4T20 | 91 | 63 | 62 | 93 | 75 |
| | 1T21 | 90 | 63 | 60 | 94 | 75 |
| | VAR. TRIM (%) | -1.3% | 0.0% | -3.2% | 1.5% | -0.7% |
| | VAR. ANUAL (%) | 0.1% | -2.9% | -1.8% | -2.9% | -4.4% |
| TICKET PROMEDIO (USD) | 1T20 | \$182,830 | \$148,264 | \$74,835 | \$124,078 | \$137,113 |
| | 4T20 | \$196,949 | \$150,594 | \$80,258 | \$135,441 | \$141,921 |
| | 1T21 | \$194,621 | \$159,022 | \$75,327 | \$130,671 | \$142,016 |
| | VAR. TRIM (%) | -1.2% | 5.6% | -6.1% | -3.5% | 0.1% |
| | VAR. ANUAL (%) | 6.4% | 7.3% | 0.7% | 5.3% | 3.6% |
| VALOR/M2 | 1T20 | \$1,752.8 | \$2,124.3 | \$1,088.0 | \$1,385.4 | \$1,624.8 |
| | 4T20 | \$1,869.2 | \$2,335.8 | \$1,274.7 | \$1,540.1 | \$1,788.4 |
| | 1T21 | \$1,864.1 | \$2,483.6 | \$1,204.9 | \$1,488.3 | \$1,797.5 |
| | VAR. TRIM (%) | -0.3% | 6.3% | -5.5% | -3.4% | 0.5% |
| | VAR. ANUAL (%) | 6.3% | 16.9% | 10.7% | 7.4% | 10.6% |
| MESES DE INVENTARIO | 1T20 | 21.0 | 11.0 | 14.0 | 13.0 | 15.0 |
| | 4T20 | 22.8 | 16.0 | 12.0 | 15.0 | 11.7 |
| | 1T21 | 24.1 | 16.2 | 13.0 | 15.2 | 11.7 |
| | VAR. TRIM (%) | 5.5% | 1.2% | 8.3% | 1.2% | -0.2% |
| | VAR. ANUAL (%) | 14.7% | 47.4% | -7.1% | 16.8% | -22.1% |
| VELOCIDAD DE VENTAS (%) | 1T20 | 1.9% | 3.4% | 7.2% | 2.9% | 3.8% |
| | 4T20 | 1.8% | 2.7% | 4.6% | 2.4% | 2.9% |
| | 1T21 | 1.8% | 2.7% | 4.6% | 2.5% | 2.9% |
| | VAR. TRIM (%) | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.1% | 0.0% |
| | VAR. ANUAL (%) | -0.1% | -0.7% | -2.6% | -0.4% | -0.9% |



Tasa Prom. De Interés Hipotecario*

10.40 % 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. | | 19.8795 | | 3,695.40 | | 705.136 | | 3.83939 | |
|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 2021 | 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 15 de Abril 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