

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 3T2019
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 3T2019
- 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 3T2019

Al cierre del 3T2019, la región analizada reportó **136,016 unidades disponibles.**



88%

Proyectos Deptos.



12%

Proyectos Casas

Stock actual

	58%	42%
	97%	3%
	99%	1%
	84%	16%



MÉXICO (ZMCDMX)

	\$ Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$644.4	85	34	180
	USD \$2,373.1	89	17	1,510

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$ Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$1,113.6	149	5	27
	USD \$1,110.7	63	3	531

PERÚ (LIMA)

	\$ Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$990.7	160	4	16
	USD \$1,661.3	96	10	828

CHILE (SANTIAGO)

	\$ Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$1,524.8	99	8	282
	USD \$1,994.4	62	10	680

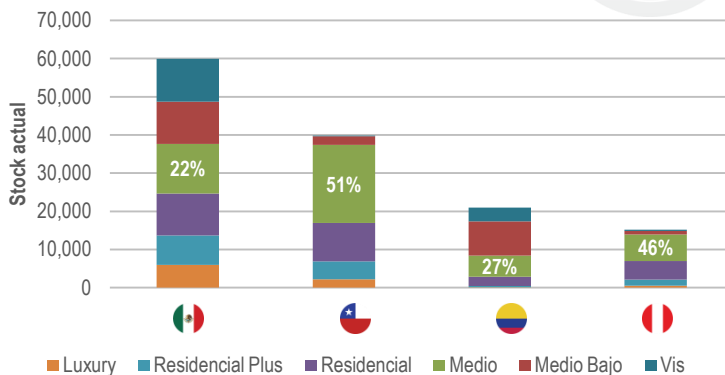
REGIÓN LATAM

	\$ Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$854.4	91	19	505
	USD \$1,782.5	74	8	3,549



El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 34% del inventario actual

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 62% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus el 31% y el segmento Luxury el 6%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 51% y 46%, respectivamente.

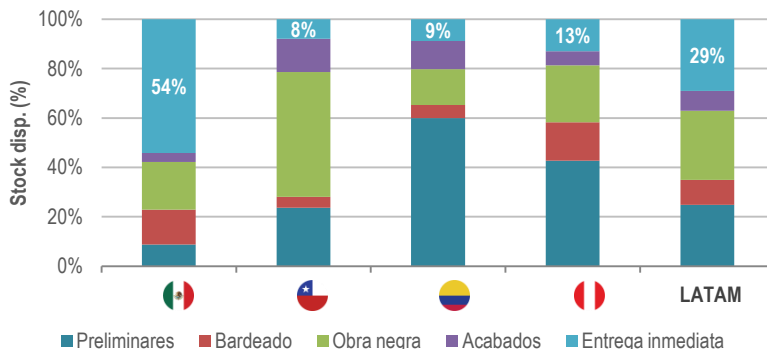


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En general en la región, el 25% del inventario actual está en Preliminares, 10% en Bardeado, 28% en Obra Negra, 8% Acabados y 29% en Entrega Inmediata.



En México el 54% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega Inmediata

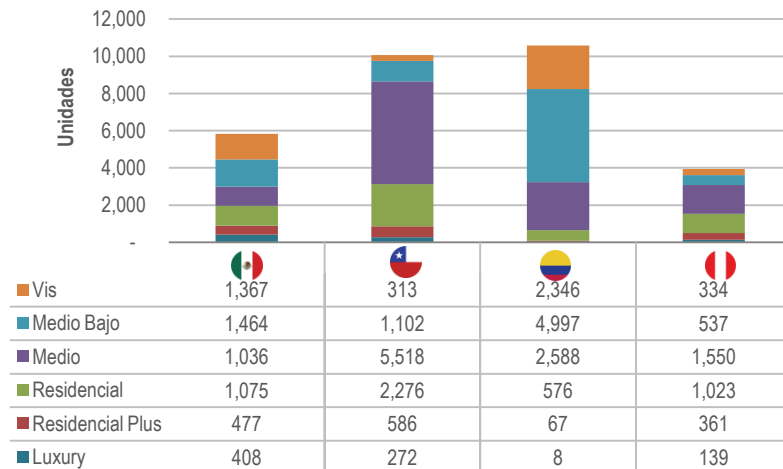


3.- VENTAS AL 2T2019



Durante el periodo del 2T2019 al 3T2019 se absorbieron 30,418 unidades (+2.9% Trim.)

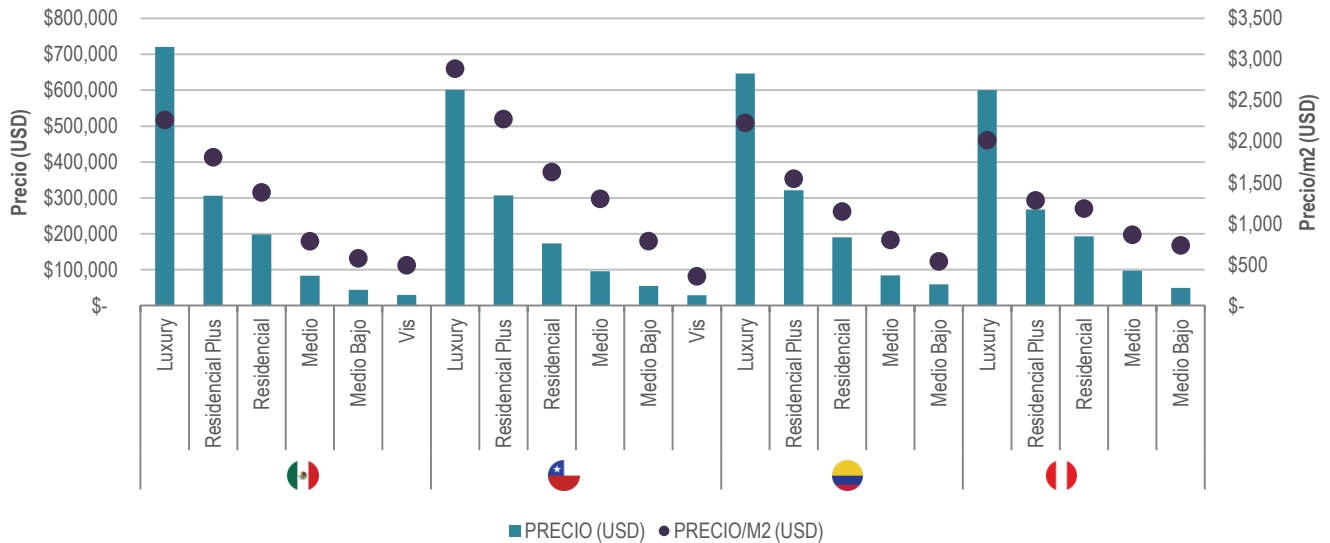
Las capitales de Chile y Colombia reportan el 68% y 72% de sus unidades vendidas en el segmento Medio y Medio Bajo; en México el 34% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



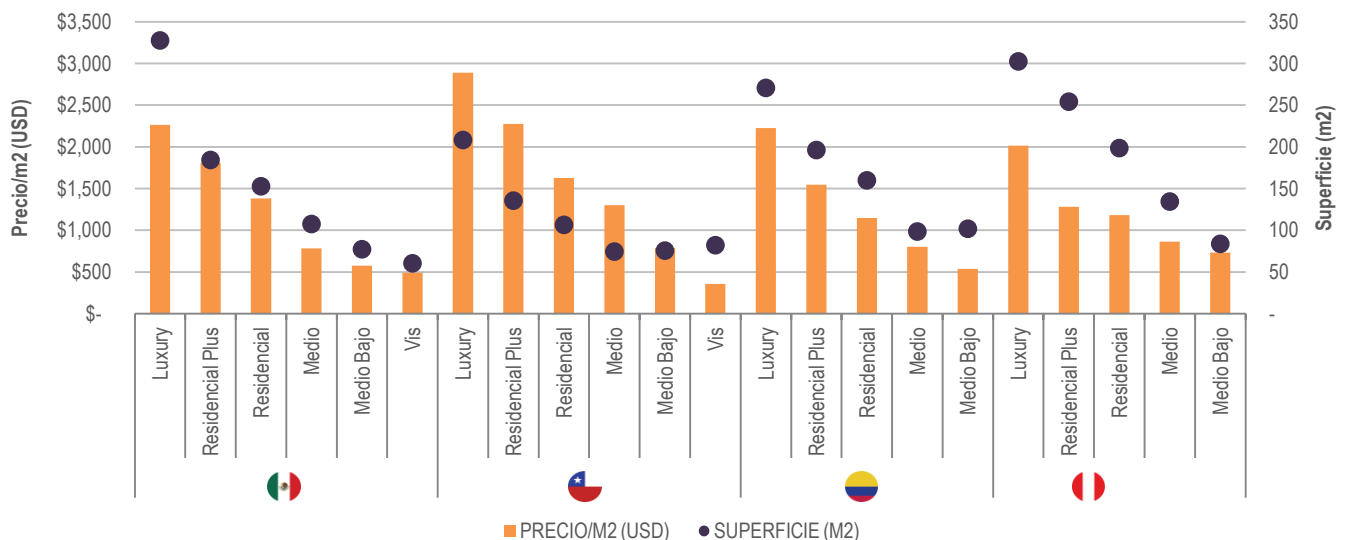
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$89,972**, con un valor por metro cuadrado de USD \$854.4 y una superficie habitable de 91 m².



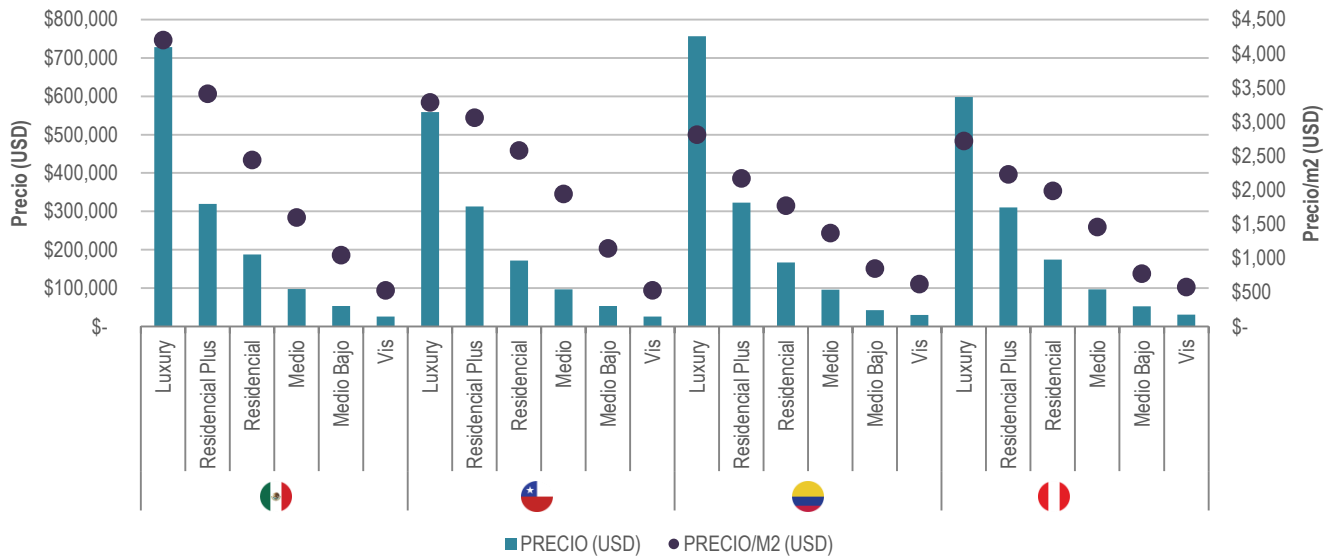
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$2,888** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Perú con **USD \$2,016** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en México con una superficie promedio de 328 m², mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 208 m² para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

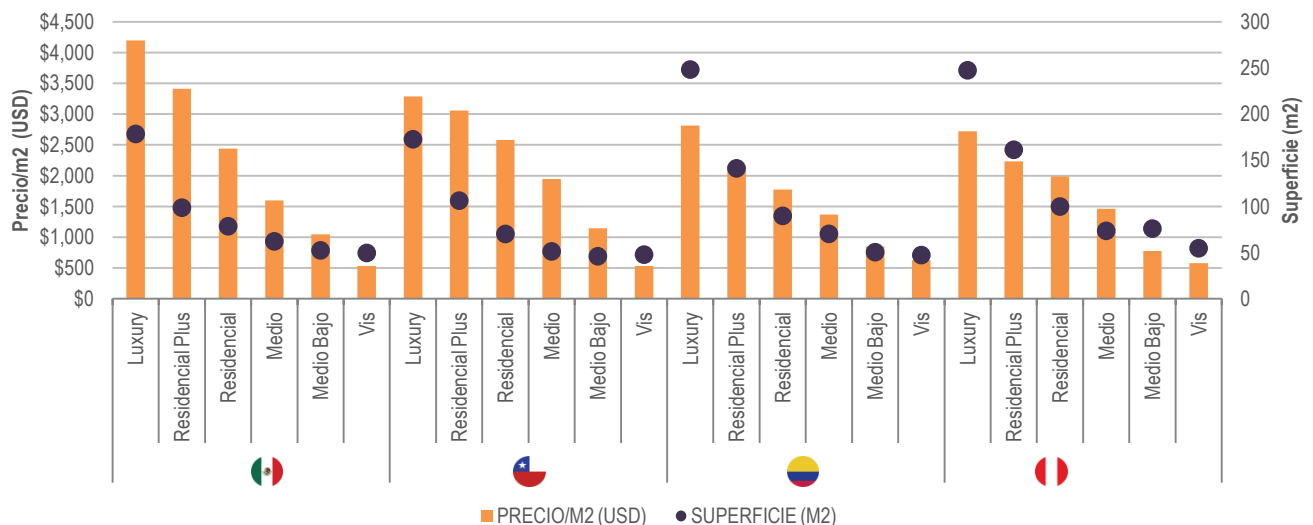


Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$151,001, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,782.5 y una superficie habitable de 74.5 m².







Los proyectos de departamentos en el segmento Luxury con el precio más elevado se localizan en la capital de Colombia con un promedio de USD \$756,010 y un valor m² de USD \$2,812, mientras que el precio m² más elevado se encuentra en la Ciudad de México con USD \$4,198. Los más accesibles se localizan en Santiago con un precio promedio de USD \$559,175 y un valor m² de USD \$3,285.

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 248 m² y las más pequeñas en Santiago con 173 m² dentro de este mismo segmento.



5.- RESUMEN TRIMESTRAL (2T19 VS. 3T19)

	TRIMESTRE					LATAM
# DE PROYECTOS	2T2019	1,645	975	609	862	4,091
	3T2019	1,690	962	558	844	4,054
	VAR. TRIM (%)	2.7%	-1.3%	-8.4%	-2.1%	-0.9%
STOCK ACTUAL	2T2019	60,596	38,266	22,947	16,124	137,933
	3T2019	59,997	39,810	21,000	15,209	136,016
	VAR. TRIM (%)	VAR. TRIM (%)	4.0%	-8.5%	-5.7%	-1.4%
VENTAS	2T2019	5,571	10,505	9,628	3,856	29,560
	3T2019	5,826	10,067	10,582	3,944	30,418
	VAR. TRIM (%)	4.6%	-4.2%	9.9%	2.3%	2.9%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	2T2019	87	66	64	96	76
	3T2019	88	67	65	97	77
	VAR. TRIM (%)	0.4%	1.5%	1.3%	1.2%	1.8%
PRECIO (USD)	2T2019	\$175,407	\$143,257	\$78,647	\$152,697	\$144,949
	3T2019	\$179,758	\$136,566	\$81,302	\$153,878	\$140,000
	VAR. TRIM (%)	2.5%	-4.7%	3.4%	0.8%	-3.4%
PRECIO/M2 (USD)	2T2019	\$1,682	\$2,048	\$1,081	\$1,639	\$1,724
	3T2019	\$1,731	\$1,927	\$1,111	\$1,645	\$1,615
	VAR. TRIM (%)	2.9%	-5.9%	2.7%	0.3%	-6.3%
MESES. INV.	2T2019	21.1	9.1	3.4	10.0	9.4
	3T2019	21.6	9.8	3.0	9.7	8.9
	VAR. TRIM (%)	2.6%	7.4%	-9.5%	-2.4%	-5.7%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	2T2019	2.1%	3.7%	6.5%	3.3%	3.7%
	3T2019	2.0%	3.8%	6.9%	3.3%	3.9%
	VAR. TRIM (%)	-0.1%	0.1%	0.4%	-	0.2%



Tasa Prom. De Interés Hipotecario*

10.58 % ANUAL



2.60 % ANUAL



10.65 % ANUAL



7.23 % 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

SEGMENTOS ECONÓMICOS CONSIDERADOS PARA ESTE REPORTE

La segmentación 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 Latinoamérica.

	T.C.		19.3885		3,419.90		795.603		3.37403	
2019	USD		Peso Mexicano		Peso Colombiano		Peso Chileno		Sol Peruano	
Segmentos LATAM	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
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 21 de Noviembre de 2019.
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