

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 3T2020
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 3T2020
- 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 3T2020

Al cierre del 3T2020, la región analizada reportó

151,213 unidades disponibles.

(-6.0% Trimestral)
(-0.10% Anual)



88%

Proyectos Deptos.



12%

Proyectos Casas

Stock actual

	64%	36%
	98%	2%
	95%	5%
	88%	12%

MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$609.9	87	36	158
USD		\$2,369.3	92	28	1,412

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$1,077.7	166	4	33
USD		\$1,114.7	56	9	618

PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$701.2	119	14	32
USD		\$1,598.9	92	23	1,047

CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$1,584.7	97	15	286
USD		\$2,005.1	59	33	757

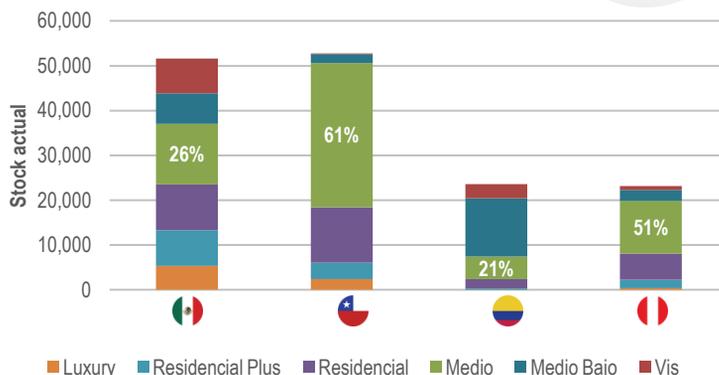
REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
USD		\$861.3	94	24	509
USD		\$1,724.7	70	21	3,834



El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 41% del inventario actual

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 65% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 29%, y el segmento Luxury el 6%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 61% y 51%, respectivamente.

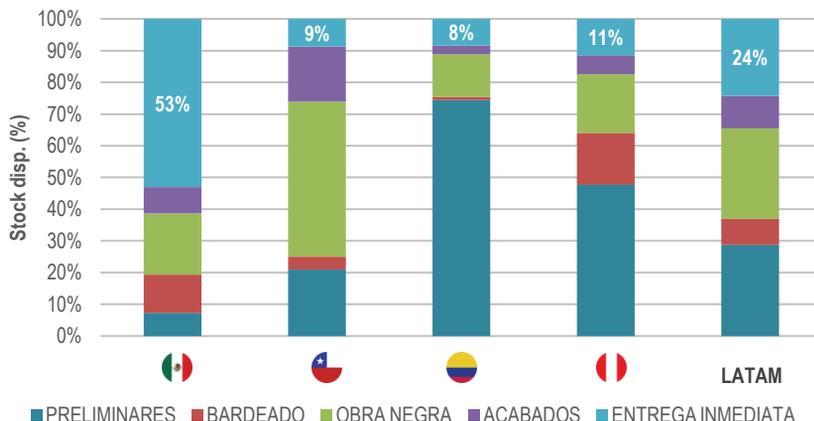


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 29% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 8% en Bardeado, 29% en Obra Negra, 10% en Acabados y 24% en entrega Inmediata.



En México el 53% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega Inmediata

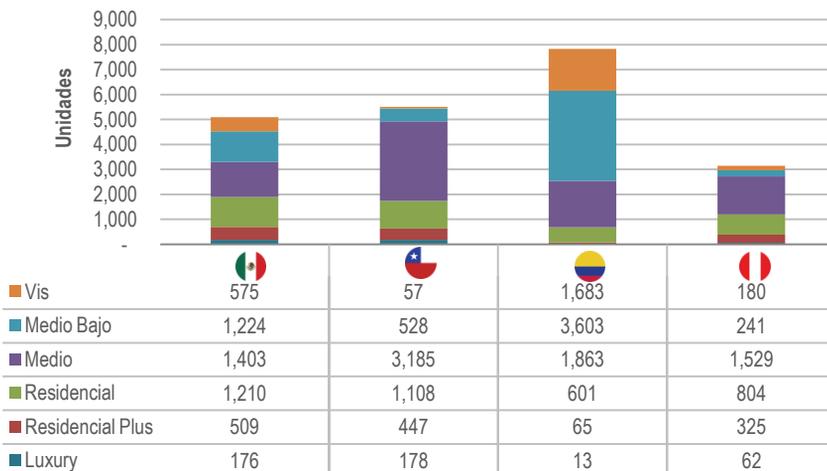


3.- VENTAS AL 3T2020



Durante el periodo del 2T2020 al 3T2020 se absorbieron 21,562 unidades (+19.6% Trim.) (-34.3% Anual)

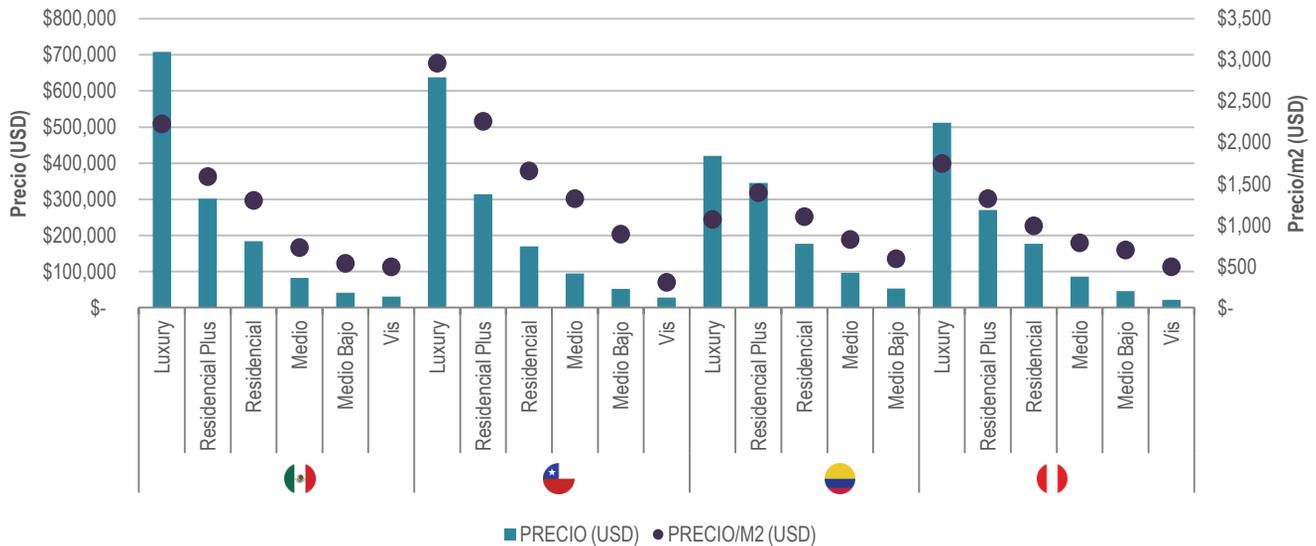
Las capitales de Chile y Colombia reportan el 67% y 70% de sus unidades vendidas en el segmento Medio y Medio Bajo; en México el 37% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



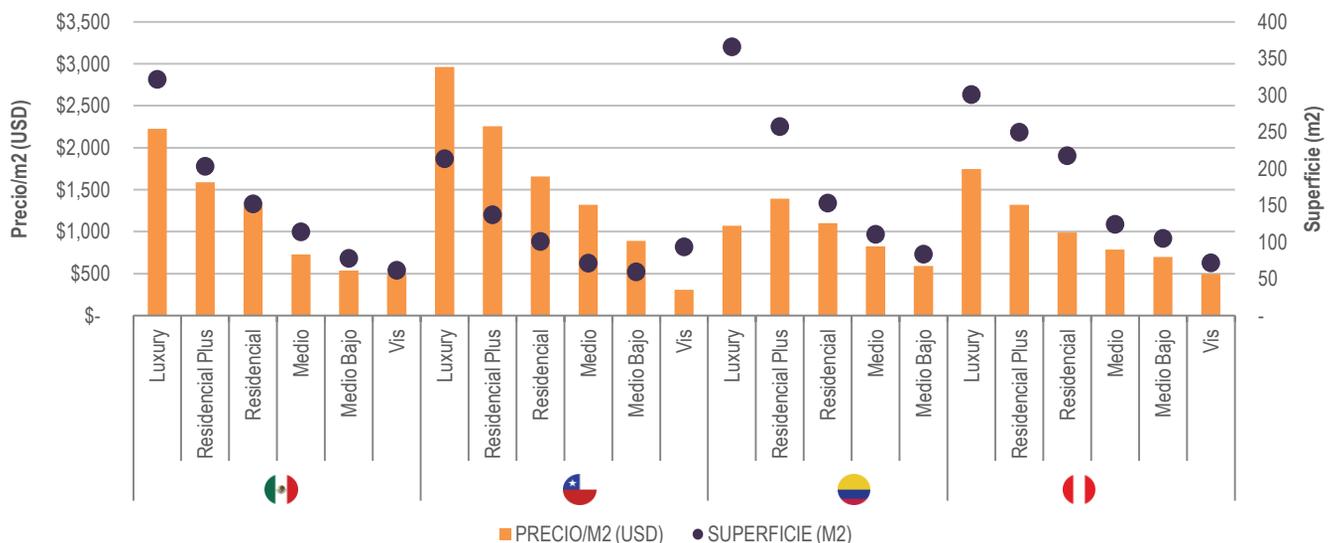
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$93,193**, con un valor por metro cuadrado de USD \$861.3 y una superficie habitable de 94 m².



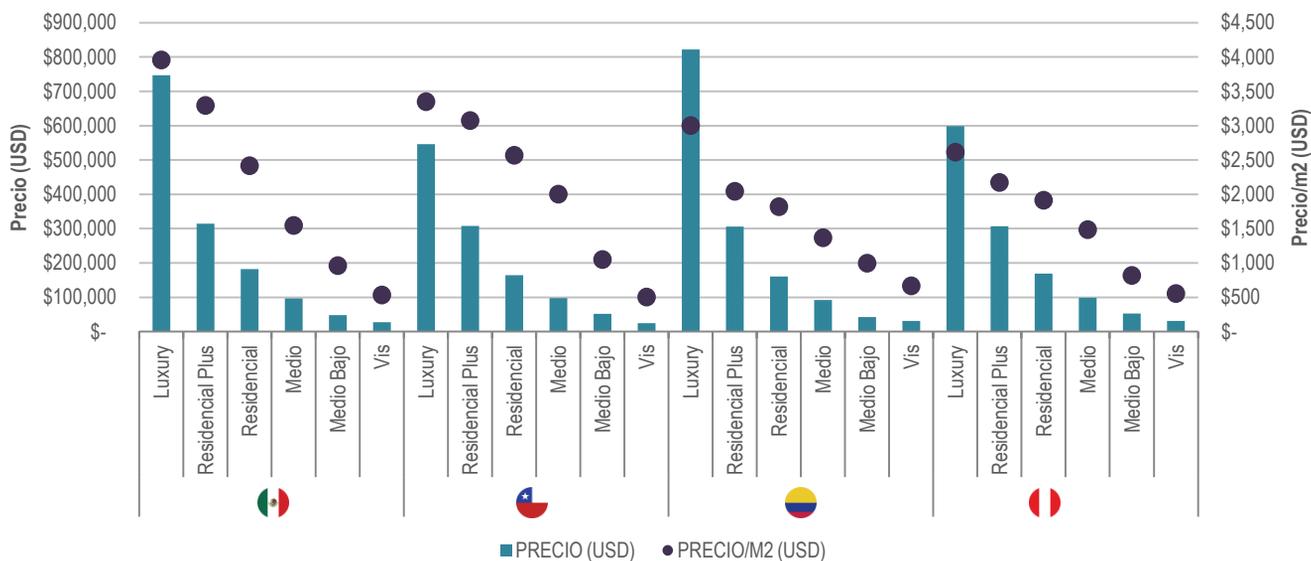
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$2,961** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Colombia con **USD \$1,069** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en Colombia, con una superficie promedio de 366 m², mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 214 m² para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

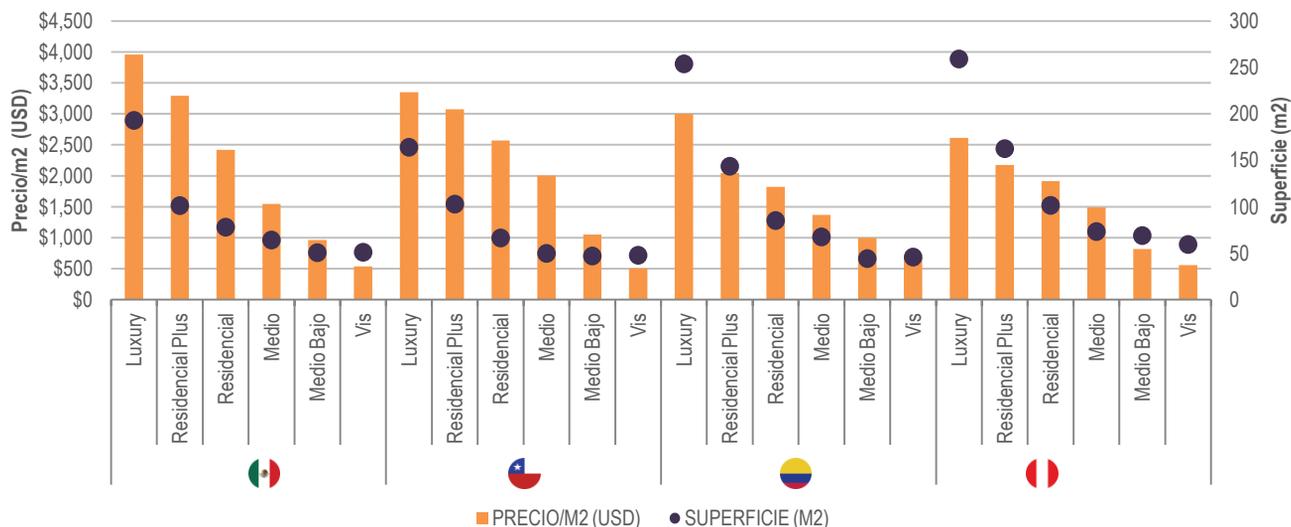


Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$136,819, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,724.7, y una superficie habitable de 70.4 m².



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 \$747,242 y USD \$3,956/ m². Los más accesibles se localizan en Perú con un precio promedio de USD \$598,499 y USD \$2,614/m².

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Perú con 259 m² y las más pequeñas en Santiago con 164 m² dentro de este mismo segmento.

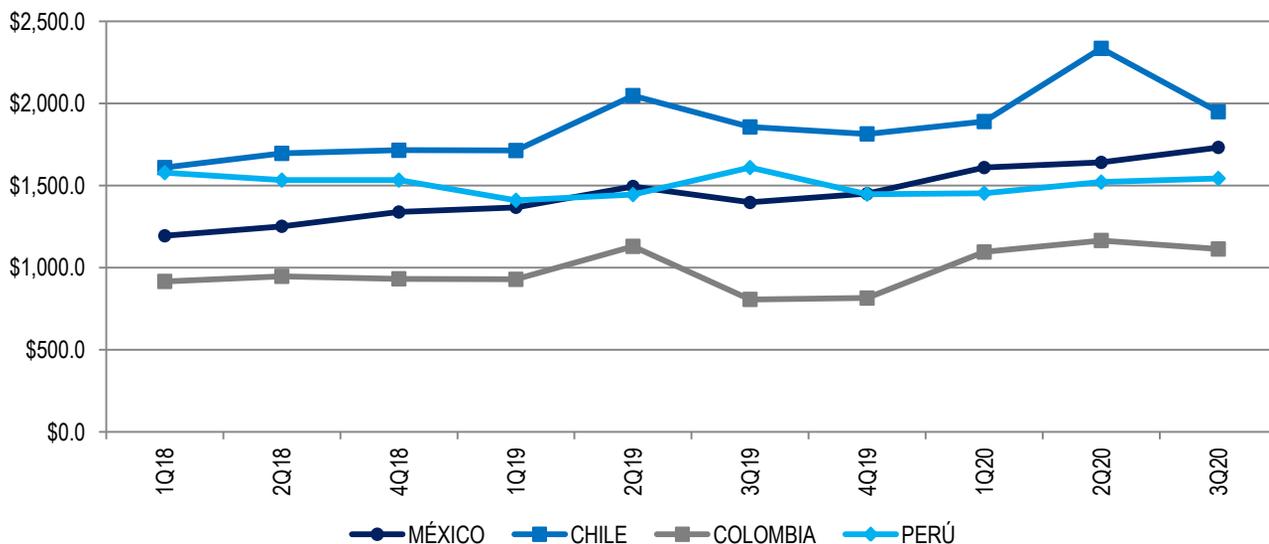


4.- VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2								
Vis	\$29,125	\$510	\$25,211	\$493	\$30,991	\$667	\$25,525	\$520	\$29,473	\$579
Medio Bajo	\$42,373	\$609	\$51,598	\$1,033	\$42,900	\$995	\$51,690	\$797	\$44,881	\$895
Medio	\$90,710	\$1,201	\$97,933	\$1,942	\$92,375	\$1,361	\$99,096	\$1,481	\$95,670	\$1,597
Residencial	\$182,311	\$2,384	\$165,366	\$2,369	\$162,973	\$1,712	\$169,626	\$1,877	\$171,495	\$2,182
Residencial Plus	\$314,196	\$3,264	\$309,612	\$2,857	\$316,507	\$1,865	\$305,281	\$2,139	\$311,967	\$2,918
Luxury	\$745,180	\$3,866	\$566,050	\$3,263	\$768,539	\$2,745	\$597,571	\$2,604	\$690,179	\$3,592

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\$2,000/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 (3T19 VS. 3T20)

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	3T20	1,570	1,043	651	1,079	4,343
	2T20	1,650	1,125	690	1,191	4,656
	3T19	1,690	962	707	844	4,203
	VAR. TRIM (%)	-4.8%	-7.3%	-5.7%	-9.4%	-6.7%
	VAR. ANUAL (%)	-7.1%	8.4%	-7.9%	27.8%	3.3%
STOCK ACTUAL	3T20	51,623	52,781	23,640	23,169	151,213
	2T20	53,216	53,508	27,838	26,380	160,942
	3T19	59,997	39,810	36,306	15,209	151,322
	VAR. TRIM (%)	-3.0%	-1.4%	-15.1%	-12.2%	-6.0%
	VAR. ANUAL (%)	-14.0%	32.6%	-34.9%	52.3%	-0.1%
VENTAS	3T20	5,098	5,503	7,820	3,141	21,562
	2T20	3,516	4,697	7,417	2,396	18,026
	3T19	5,826	10,067	12,982	3,944	32,819
	VAR. TRIM (%)	45.0%	17.2%	5.4%	31.1%	19.6%
	VAR. ANUAL (%)	-12.5%	-45.3%	-39.8%	-20.4%	-34.3%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	3T20	90	64	57	93	76
	2T20	90	62	58.6	84	74
	3T19	88	67	60.7	97	78
	VAR. TRIM (%)	-0.5%	3.0%	-3.1%	11.2%	3.0%
	VAR. ANUAL (%)	1.7%	-4.7%	-6.4%	-3.7%	-2.9%
TICKET PROMEDIO (USD)	3T20	\$179,743	\$126,769	\$66,427	\$136,499	\$127,360
	2T20	\$174,024	\$144,820	\$65,805	\$126,871	\$127,880
	3T19	\$179,758	\$136,566	\$62,827	\$153,878	\$133,257
	VAR. TRIM (%)	3.3%	-12.5%	0.9%	7.6%	-0.4%
	VAR. ANUAL (%)	0.0%	-7.2%	5.7%	-11.3%	-4.4%
VALOR/M2	3T20	\$1,713	\$1,862	\$855	\$1,534	\$1,491
	2T20	\$1,641	\$2,336	\$806	\$1,521	\$1,576
	3T19	\$1,731	\$1,927	\$1,111	\$1,645	\$1,604
	VAR. TRIM (%)	4.4%	-20.3%	6.1%	0.8%	-5.4%
	VAR. ANUAL (%)	-1.0%	-3.4%	-23.0%	-6.8%	-7.0%
MESES DE INVENTARIO	3T20	30	29	9	22	21
	2T20	45	34	11	33	27
	3T19	31	12	8	12	14
	VAR. TRIM (%)	-33.1%	-15.8%	-19.5%	-33.0%	-21.5%
	VAR. ANUAL (%)	-1.7%	142.5%	8.1%	91.3%	52.1%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	3T20	1.3%	1.5%	2.0%	1.7%	1.6%
	2T20	0.9%	1.2%	1.8%	1.1%	1.3%
	3T19	1.4%	3.2%	4.3%	2.8%	2.8%
	VAR. TRIM (%)	0.4%	0.2%	0.2%	0.6%	0.3%
	VAR. ANUAL (%)	-0.1%	-1.7%	-2.3%	-1.1%	-1.2%

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.		21.2289		3,861.38		773.24		3.61415	
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 15 de Octubre de 2020.

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