

## ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 3Q2022
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 3Q2022
- 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

Al cierre del 3Q2022, la región analizada reportó **147,100 unidades disponibles.**  
 (-5.1% Trimestral)  
 (-8.3% Anual)



**89%**

Proyectos Deptos.



**11%**

Proyectos Casas

### Stock actual

	65%	35%
	98%	2%
	94%	6%
	90%	10%



### MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$800	90	151
	USD	\$2,760	90	1,394

### COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,036	186	25
	USD	\$1,099	54	535

### PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$655	132	21
	USD	\$1,779	87	884

### CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$2,074	100	267
	USD	\$2,407	58	846

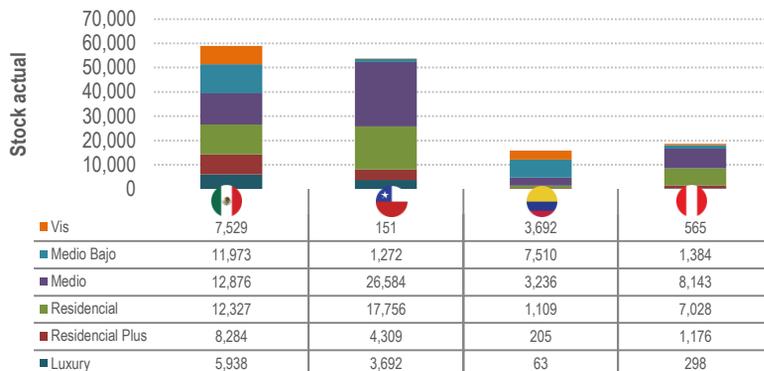
### REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,095	99	464
	USD	\$2,040	69	3,659



**El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 35% del inventario actual.**

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 58% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 35%, y el segmento Luxury el 7%. En México, casi la cuarta parte de los desarrollos están orientados a segmentos medios, este se ha impulsado de forma importante en el último año .

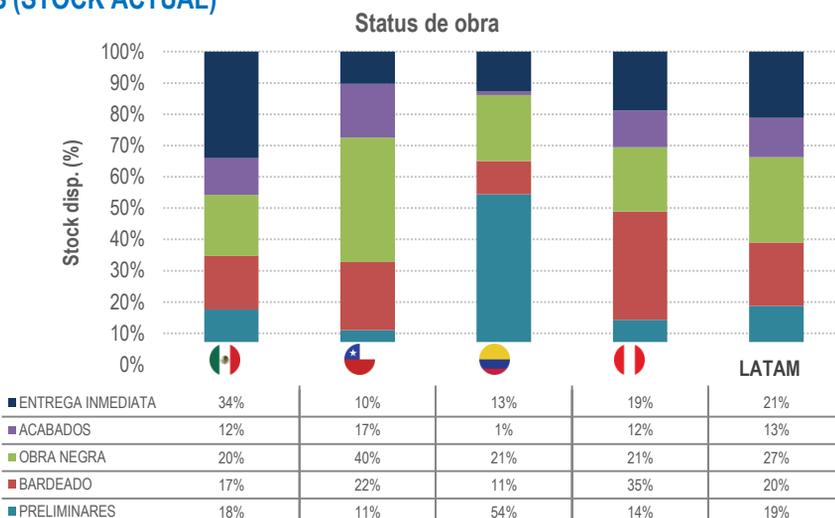


## 2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 19% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 20% en Bardeado, 27% en Obra Negra, 13% en Acabados y 21% en entrega Inmediata.



**En la ZM de la Ciudad de México, el 34% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega inmediata.**

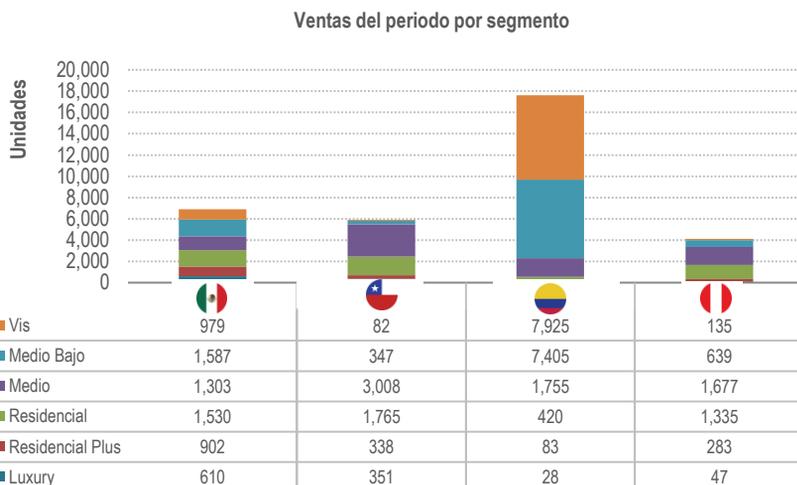


## 3.- VENTAS AL 3Q2022



**Durante el periodo del 2Q2022 al 3Q2022 se absorbieron 34,534 unidades (+28.2% Trim.)**

Las capitales de Chile y Perú reportan el 51% y 41% de sus unidades vendidas en los segmentos Medios. En México, los segmentos Medio, Medio Bajo y Vis concentran el 56% en la ventas trimestrales.



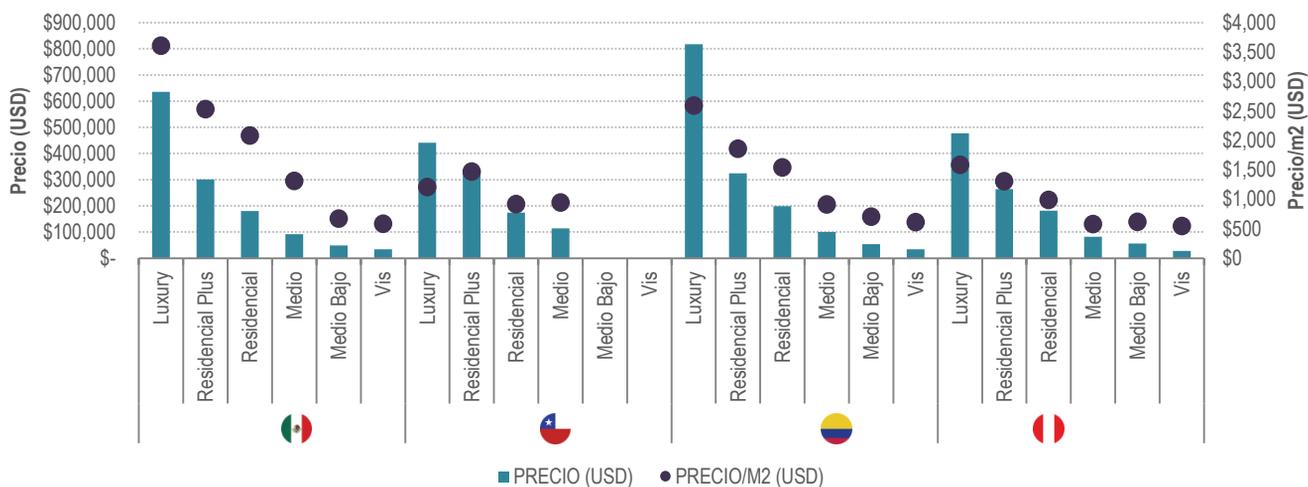
## 4. CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS

### 4.1 Características de la vivienda Horizontal



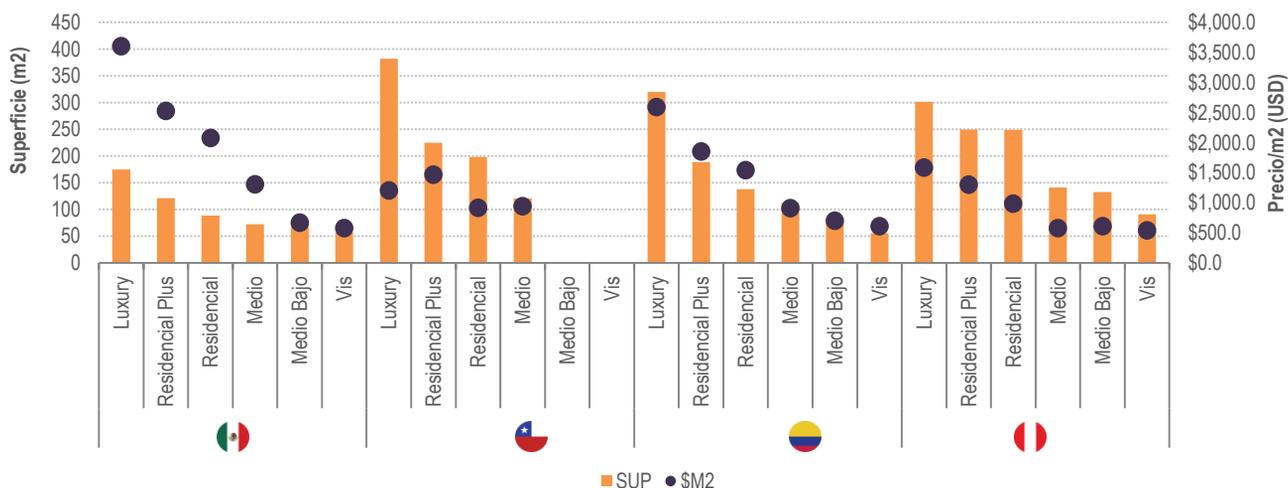
El ticket promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL**, en la región analizada es de **USD \$116,994**, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,095 y una superficie habitable de 99 m<sup>2</sup>.

Precio de venta (USD) y Precio/m2 promedio



En el segmento Luxury, en los proyectos de Casas, el valor m<sup>2</sup> más elevado se reporta en la capital de México con USD \$3,605 por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Perú con USD \$1,585 por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury están en Chile con una superficie promedio de 382 m<sup>2</sup>, mientras que CDMX presenta la superficie más pequeña, con 175 m<sup>2</sup> para este mismo segmento.

Superficie promedio y Precio/m2 promedio



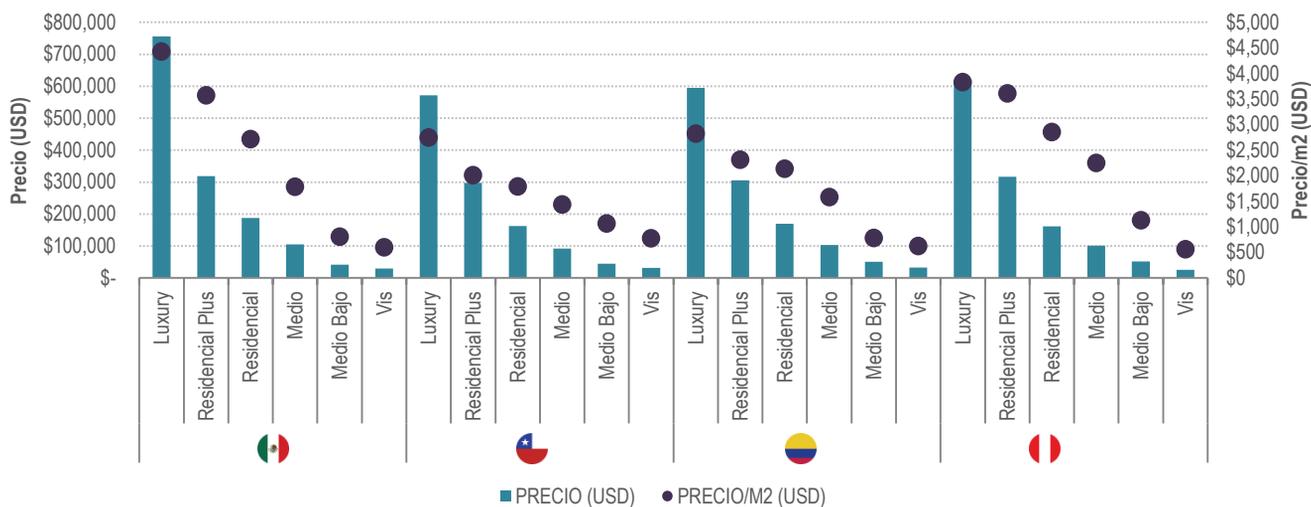
## 4. CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

### 4.2. Características de la vivienda Vertical



Para los departamentos, el precio de venta promedio es de USD \$153,384, con un valor por metro cuadrado de USD\$2,040, y una superficie habitable de 69 m<sup>2</sup>.

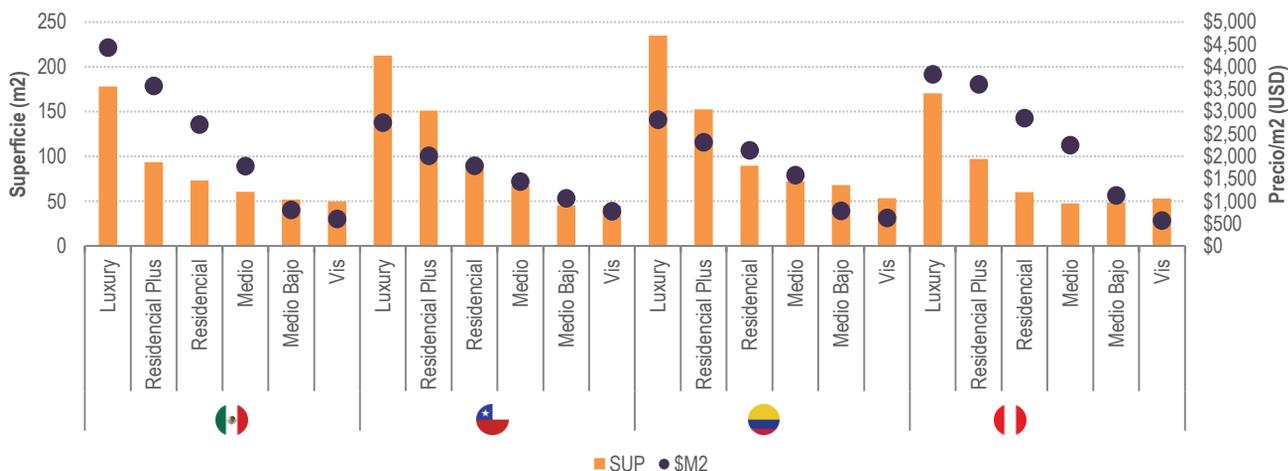
Precio de venta (USD) y Precio/m2 promedio



Los proyectos de departamentos en el segmento Luxury con el precio por m<sup>2</sup> más elevado se localizan en la ZM de la Ciudad de México con un promedio de USD \$756,523 y USD \$4,431/ m<sup>2</sup>.

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 235 m<sup>2</sup>, y las más pequeñas en Perú con 170 m<sup>2</sup> dentro de este mismo segmento.

Superficie promedio y Precio/m2 promedio



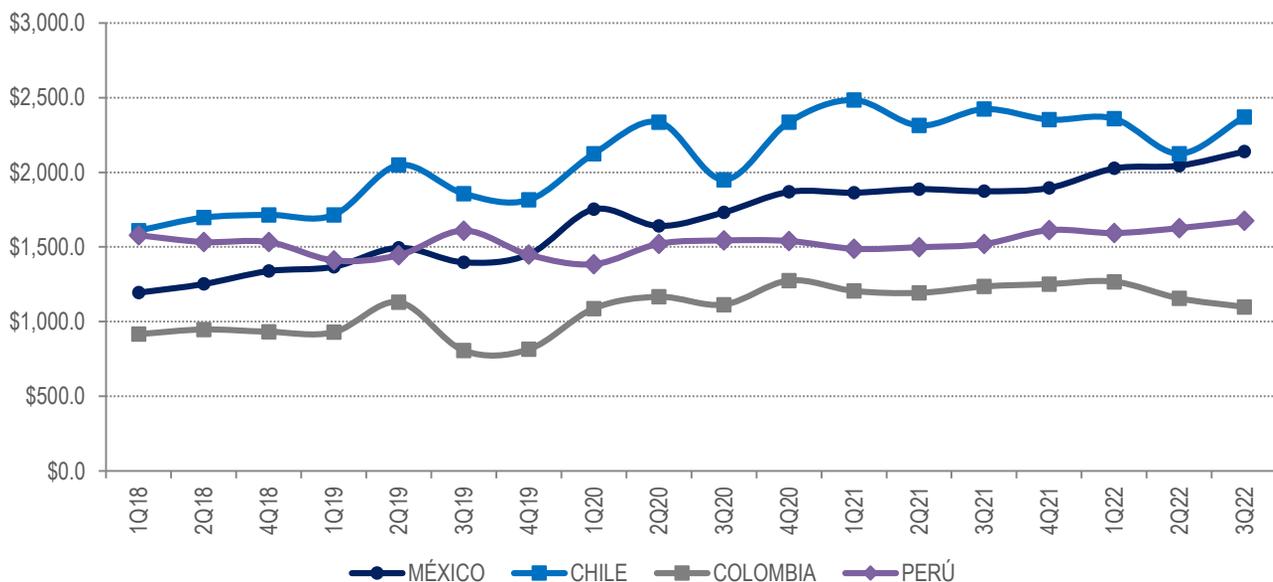
## 4.3. VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2								
Vis	\$31,696	\$606	\$25,277	\$565	\$31,969	\$778	\$28,276	\$551	\$31,116	\$707
Medio Bajo	\$50,769	\$729	\$51,108	\$1,083	\$44,232	\$1,065	\$51,567	\$746	\$47,838	\$928
Medio	\$102,913	\$1,375	\$100,873	\$2,206	\$92,251	\$1,423	\$102,661	\$1,578	\$100,258	\$1,822
Residencial	\$188,561	\$2,674	\$164,216	\$2,730	\$164,276	\$1,672	\$169,632	\$2,086	\$172,762	\$2,505
Residencial Plus	\$318,501	\$3,544	\$313,151	\$3,350	\$306,003	\$1,865	\$303,625	\$2,269	\$314,931	\$3,285
Luxury	\$758,502	\$4,372	\$623,465	\$3,761	\$550,363	\$2,494	\$594,019	\$2,808	\$707,372	\$4,081

## Evolución del Valor/m2 promedio

En términos generales, los valores en la región presentan una tendencia estable, pero ya con una cierta tendencia a la alza. **Los valores más altos están en la capital chilena, con un promedio de USD\$2,370m2**, mientras que Bogotá en Colombia presenta los promedio más bajos de USD\$1,098 m2.

Evolución del precio/m2 (USD) 1Q2018 – 3Q2022



## 5.- RESÚMEN COMPARATIVO

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	3T21	1,551	1,021	571	1,075	4,218
	2T22	1,563	1,095	485	979	4,122
	3T22	1,545	1,113	560	905	4,123
	VAR. TRIM (%)	-1.2%	1.6%	15.5%	-7.6%	0.0%
	VAR. ANUAL (%)	-0.4%	9.0%	-1.9%	-15.8%	-2.3%
STOCK ACTUAL	3T21	57,781	52,667	20,084	29,859	160,391
	2T22	58,988	54,318	18,321	23,405	155,032
	3T22	58,927	53,764	15,815	18,594	147,100
	VAR. TRIM (%)	-0.1%	-1.0%	-13.7%	-20.6%	-5.1%
	VAR. ANUAL (%)	2.0%	2.1%	-21.3%	-37.7%	-8.3%
VENTAS	3T21	4,963	11,051	14,869	3,904	34,787
	2T22	6,071	5,752	10,363	4,760	26,946
	3T22	6,911	5,891	17,616	4,116	34,534
	VAR. TRIM (%)	13.8%	2.4%	70.0%	-13.5%	28.2%
	VAR. ANUAL (%)	39.3%	-46.7%	18.5%	5.4%	-0.7%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	3T21	89	63	59	91	74
	2T22	90	63	58	90	74
	3T22	90	63	56	91	74
	VAR. TRIM (%)	-0.4%	0.1%	-3.9%	0.7%	-0.5%
	VAR. ANUAL (%)	1.1%	0.0%	-5.2%	-0.3%	-0.6%
TICKET PROMEDIO (USD)	3T21	\$191,877	\$148,972	\$73,442	\$129,184	\$138,980
	2T22	\$207,095	\$133,225	\$68,905	\$134,260	\$138,804
	3T22	\$215,076	\$152,248	\$62,298	\$138,483	\$148,009
	VAR. TRIM (%)	3.9%	14.3%	-9.6%	3.1%	6.6%
	VAR. ANUAL (%)	12.1%	2.2%	-15.2%	7.2%	6.5%
VALOR M2	3T21	\$1,873	\$2,423	\$1,235	\$1,520	\$1,804
	2T22	\$2,045	\$2,125	\$1,156	\$1,626	\$1,783
	3T22	\$2,139	\$2,370	\$1,098	\$1,675	\$1,900
	VAR. TRIM (%)	4.6%	11.5%	-5.0%	3.0%	6.6%
	VAR. ANUAL (%)	14.2%	-2.2%	-11.1%	10.2%	5.3%
MESES DE INVENTARIO	3T21	35	14	4	23	14
	2T22	24	16	3	13	11
	3T22	24	17	2	11	10
	VAR. TRIM (%)	-0.6%	1.8%	-15.8%	-12.1%	-4.6%
	VAR. ANUAL (%)	-31.3%	16.3%	-46.2%	-51.2%	-26.6%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	3T21	1.2%	3.0%	4.3%	1.8%	2.6%
	2T22	1.9%	2.5%	6.3%	2.7%	3.3%
	3T22	1.9%	2.4%	7.1%	2.6%	3.4%
	VAR. TRIM (%)	0.0%	-0.1%	0.8%	-0.1%	0.1%
	VAR. ANUAL (%)	0.7%	-0.6%	2.8%	0.8%	0.8%

## 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.		19.3683		4,846.25		886.588		3.82274	
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 10 de Noviembre de 2022.

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](http://www.tinsamexico.mx) / [info@tinsamexico.mx](mailto:info@tinsamexico.mx)

 [www.tinsa.cl](http://www.tinsa.cl) / [info@tinsa.cl](mailto:info@tinsa.cl)

 [www.tinsa.co](http://www.tinsa.co) / [info@tinsa.co](mailto:info@tinsa.co)

 [www.tinsa.com.pe](http://www.tinsa.com.pe) / [info@tinsa.com.pe](mailto:info@tinsa.com.pe)