

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 4T2019
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 4T2019
- 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 4T2019

Al cierre del 4T2019, la región analizada reportó

139,822 unidades disponibles.

(+ 2.8% Trimestral)
(-6.6% Anual)



88%

Proyectos Deptos.



12%

Proyectos Casas

Stock actual

	60%	40%
	95%	5%
	92%	8%
	87%	13%



MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$640.6	85	31	175
	USD	\$2,356.8	90	17	1,493

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$1,030.7	130	3	33
	USD	\$1,125.9	59	4	523

PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$716.4	114	13	28
	USD	\$1,594.2	92	11	921

CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$1,458.0	98	7	274
	USD	\$1,870.0	60	11	665

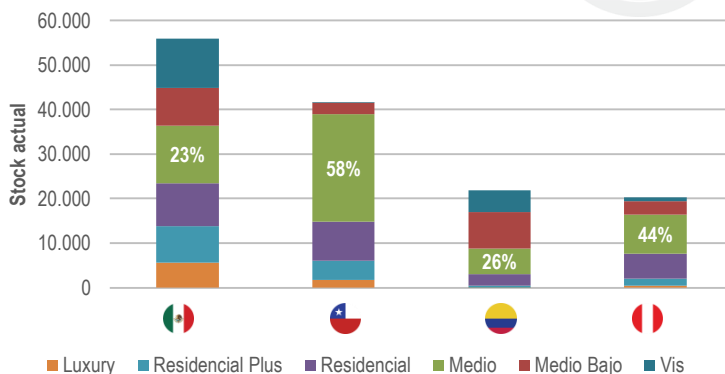
REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$838.3	92	15	510
	USD	\$1,724.4	73	9	3,602



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 65% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus 29% y el segmento Luxury el 6%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 58% y 44%, respectivamente.

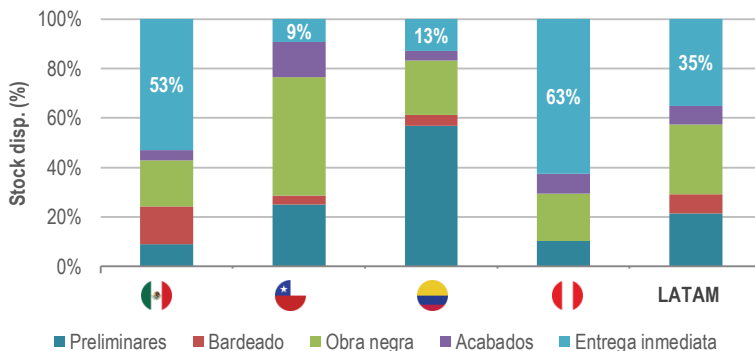


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En general en la región, el 21% del inventario actual está en Preliminares, 8% en Bardeado, 28% en Obra Negra, 8% Acabados y 35% en Entrega Inmediata.



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

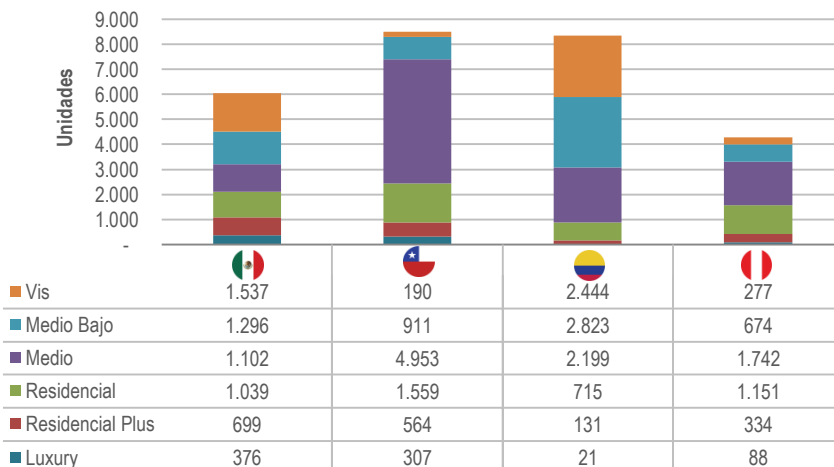


3.- VENTAS AL 4T2019



Durante el periodo del 3T2019 al 4T2019 se absorbieron 27,131 unidades (-10.8% Trim.) (-10.2% Anual)

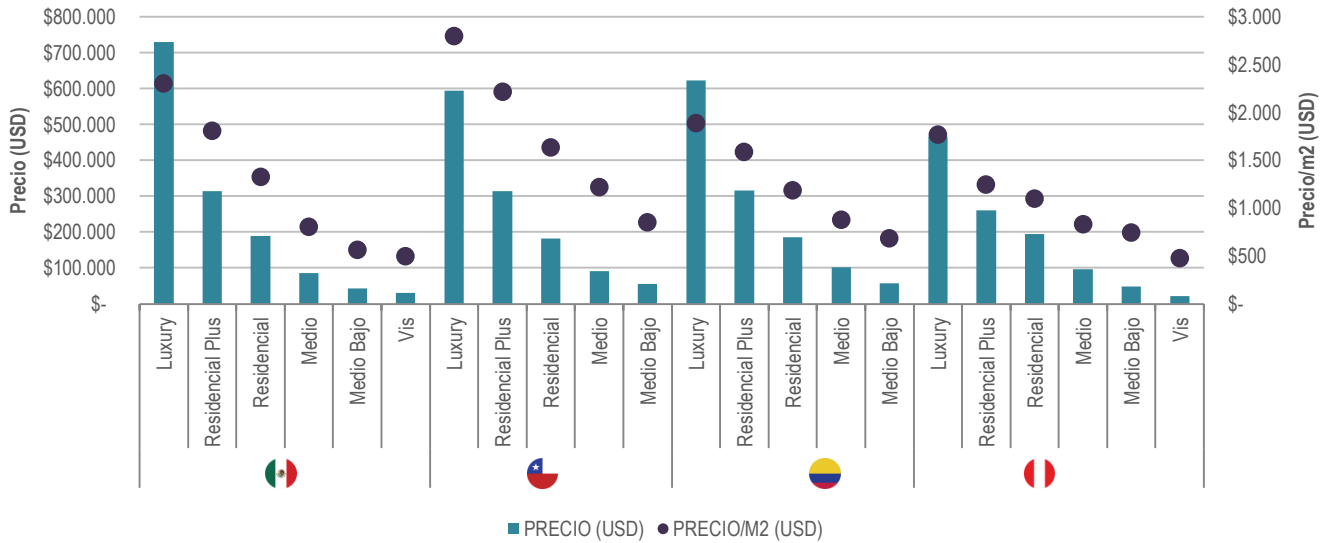
Las capitales de Chile y Colombia reportan el 69% y 60% de sus unidades vendidas en el segmento Medio y Medio Bajo; en México el 35% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



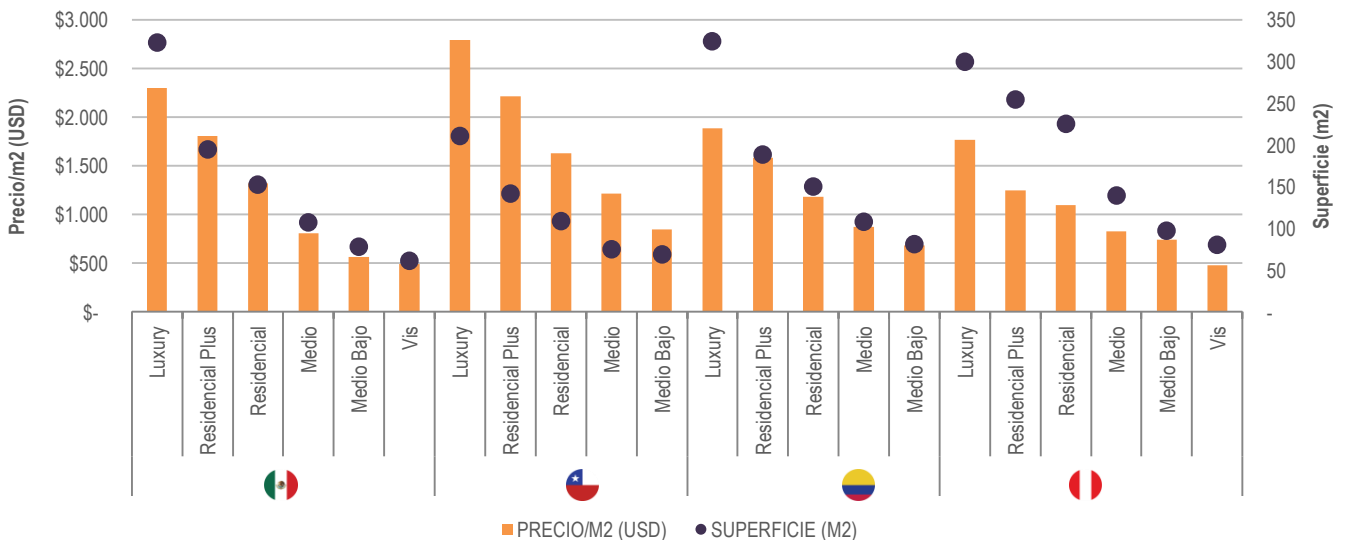
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$88,230**, con un valor por metro cuadrado de USD \$838.3 y una superficie habitable de 92 m².



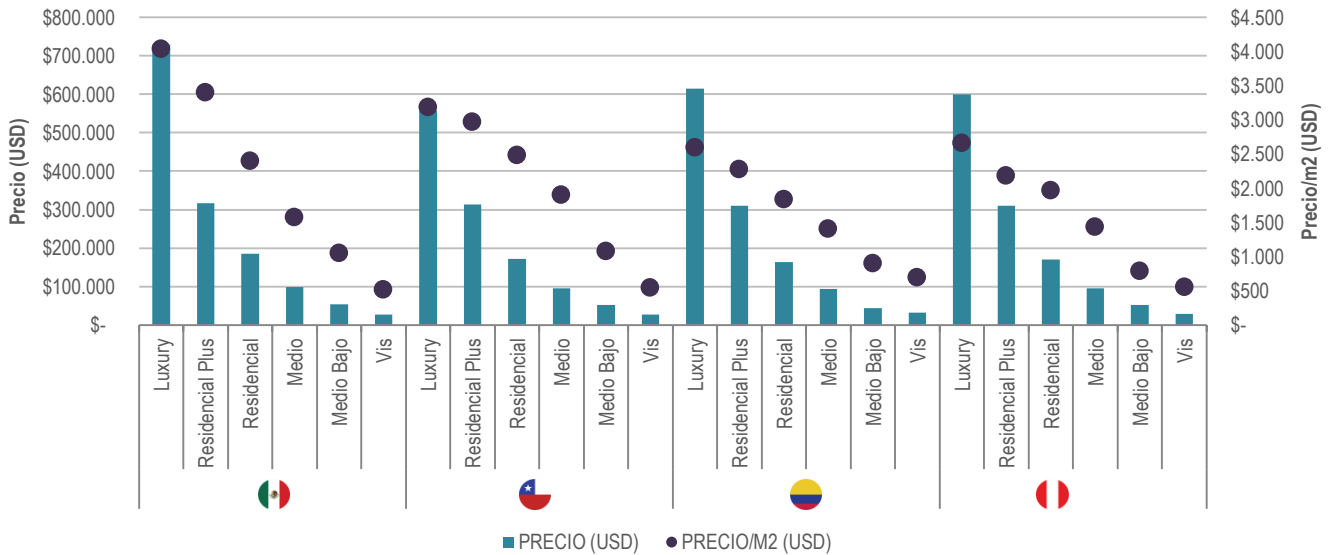
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$2,793** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Perú con **USD \$1,766** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en Colombia con una superficie promedio de 325 m², mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 210 m² para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

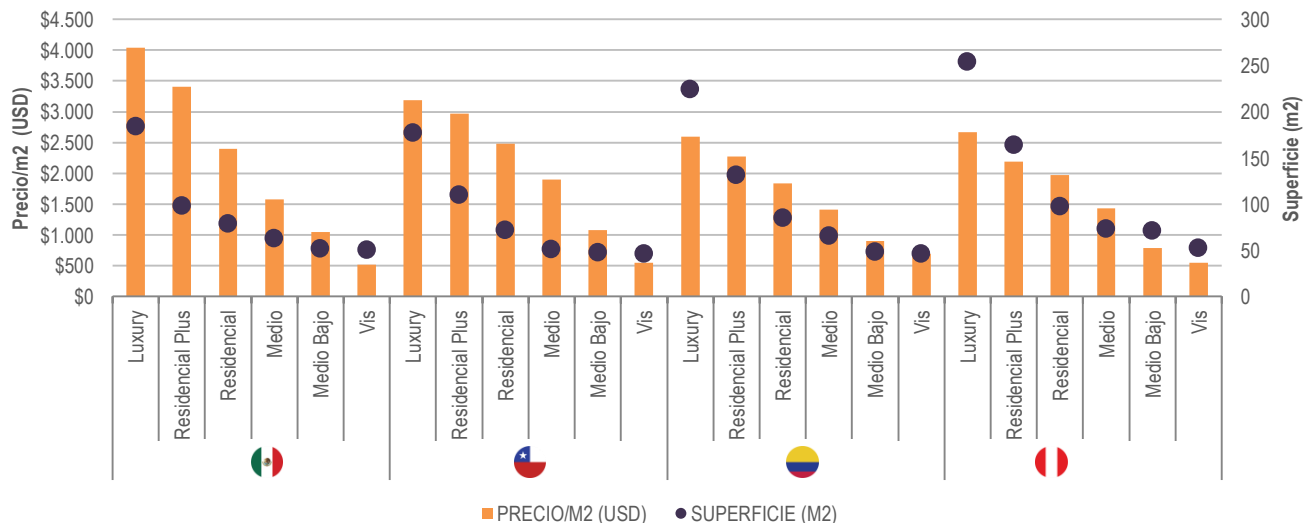


Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$142,954, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,724.4 y una superficie habitable de 72.6 m².







Los proyectos de departamentos en el segmento Luxury con el precio más elevado se localizan en México con un promedio de USD \$730,435 y un valor m² de USD \$4,039, siendo este también el más alto de la región. Los más accesibles se localizan en Santiago con un precio promedio de USD \$557,930 y un valor m² de USD \$2,664.

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Perú con 254 m² y las más pequeñas en Santiago con 177 m² dentro de este mismo segmento.



5.- RESUMEN ANUAL (4T18 VS. 4T19)

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	4T2018	1,575	966	481	1,049	4,071
	4T2019	1,668	939	556	949	4,112
	VAR. ANUAL (%)	5.9%	-2.8%	15.6%	-9.5%	1.0%
STOCK ACTUAL	4T2018	61,984	39,617	25,375	22,740	149,716
	4T2019	55,982	41,762	21,852	20,226	139,822
	VAR. ANUAL (%)	-9.7%	5.4%	-13.9%	-11.1%	-6.6%
VENTAS	4T2018	6,440	10,450	8,947	4,380	30,217
	4T2019	6,048	8,484	8,333	4,266	27,131
	VAR. ANUAL (%)	-6.1%	-18.8%	-6.9%	-2.6%	-10.2%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	4T2018	87	67	69	85	75
	4T2019	88	65	62	94	76
	VAR. ANUAL (%)	1.1%	-3.0%	-10.1%	10.6%	1.3%
PRECIO (USD)	4T2018	\$176,511	\$149,936	\$92,442	\$134,309	\$136,672
	4T2019	\$180,713	\$126,488	\$77,156	\$137,217	\$133,137
	VAR. ANUAL (%)	2.4%	-15.6%	-16.5%	2.2%	-2.6%
PRECIO/M2 (USD)	4T2018	\$1,682	\$2,173	\$1,178	\$1,585	\$1,626
	4T2019	\$1,733	\$1,812	\$1,122	\$1,532	\$1,565
	VAR. ANUAL (%)	3.0%	-16.6%	-4.8%	-3.3%	-3.8%
MESES. INV.	4T2018	23	9	4	12	10
	4T2019	21	10	4	11	10
	VAR. ANUAL (%)	-8.7%	11.1%	0.0%	-8.3%	0.0%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	4T2018	2.0%	3.9%	4.0%	3.2%	3.3%
	4T2019	1.9%	3.7%	5.7%	3.1%	3.6%
	VAR. ANUAL (%)	0.1%	0.2%	-1.7%	0.1%	-0.3%



Tasa Prom. De Interés Hipotecario*

10.73 % ANUAL



2.60 % ANUAL



10.38 % 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.		20.1124		3,584.24		826.536		3.47177	
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 1° de Febrero 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