

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 2Q2021
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 2Q2021
- 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 2Q2021

Al cierre del 2Q2021, la región analizada reportó **160,207 unidades disponibles.**
 (6.6% Trimestral)
 (3.8% Anual)



90%

Proyectos Deptos.

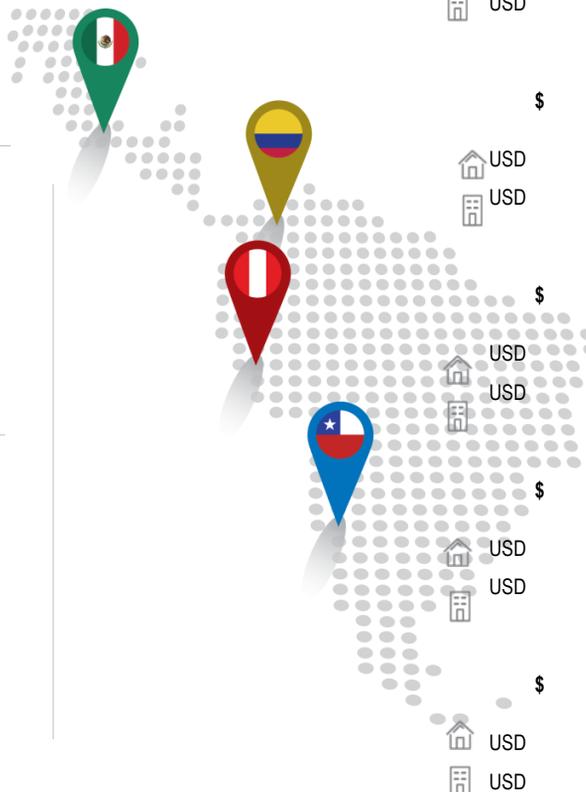


10%

Proyectos Casas

Stock actual

	63%	37%
	99%	1%
	90%	10%
	90%	10%



MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$681.3	86	32	153
	USD	\$2,558.1	91	35	1,420

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$1,198.5	192	9	21
	USD	\$1,192.1	58	6	587

PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$600.2	124	34	28
	USD	\$1,584.0	88	21	1,037

CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$1,848.1	97	10	234
	USD	\$2,370.3	59	22	787

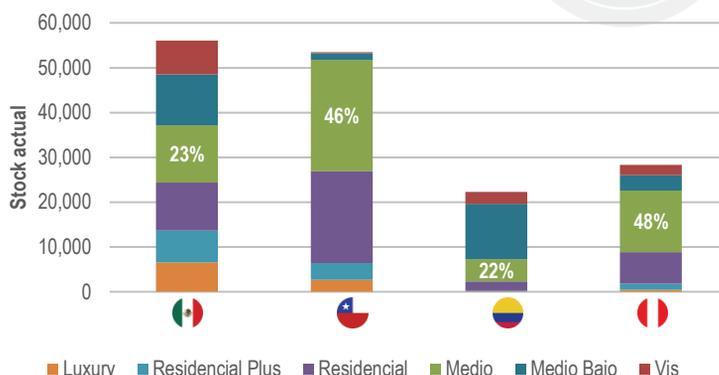
REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Área (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD	\$915.8	95	22	436
	USD	\$1,898.3	71	16	3,831



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 61% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 33%, y el segmento Luxury el 6%. En Santiago y Lima el segmento Medio concentra el 46% y 48%, respectivamente.

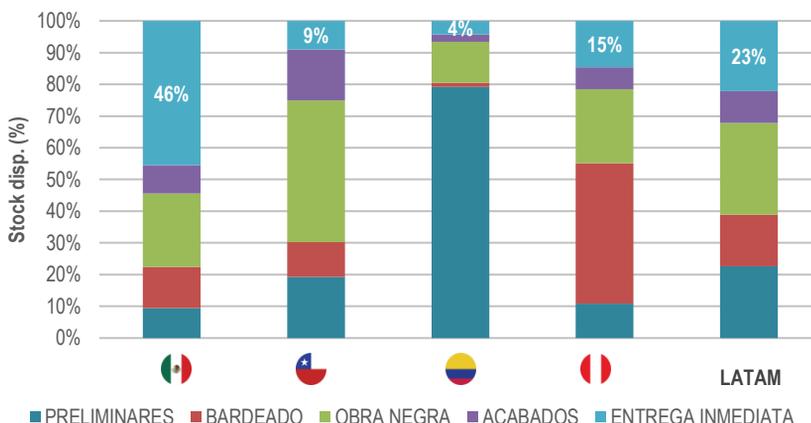


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 23% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 16% en Bardeado, 29% en Obra Negra, 10% en Acabados y 22% en entrega Inmediata.



En la ZM de la ciudad de México, el 46% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega inmediata.

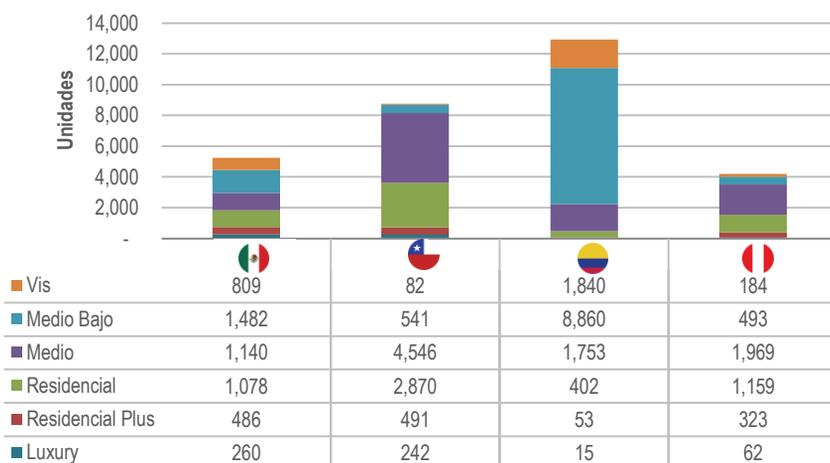


3.- VENTAS AL 2Q2021



Durante el periodo del Q1Q2021 al 2Q2021 se absorbieron 31,140 unidades (-11.9% Trim.)

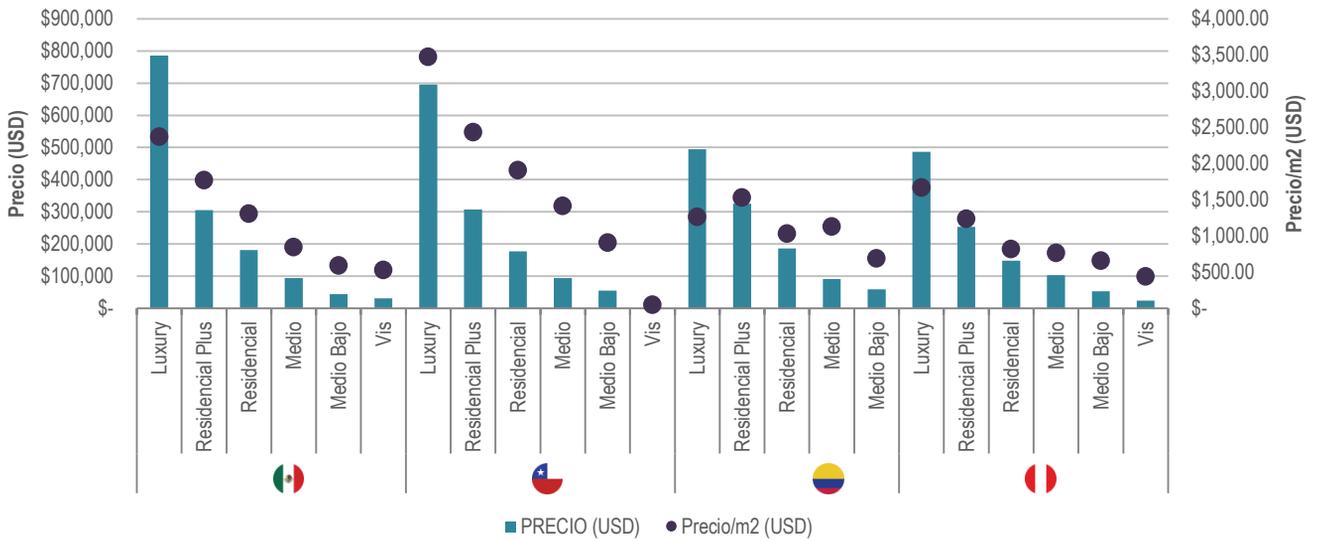
Las capitales de Chile y Perú reportan el 58% y 59% de sus unidades vendidas en los segmentos de USD\$35,000 a USD\$130,000; en México el 35% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



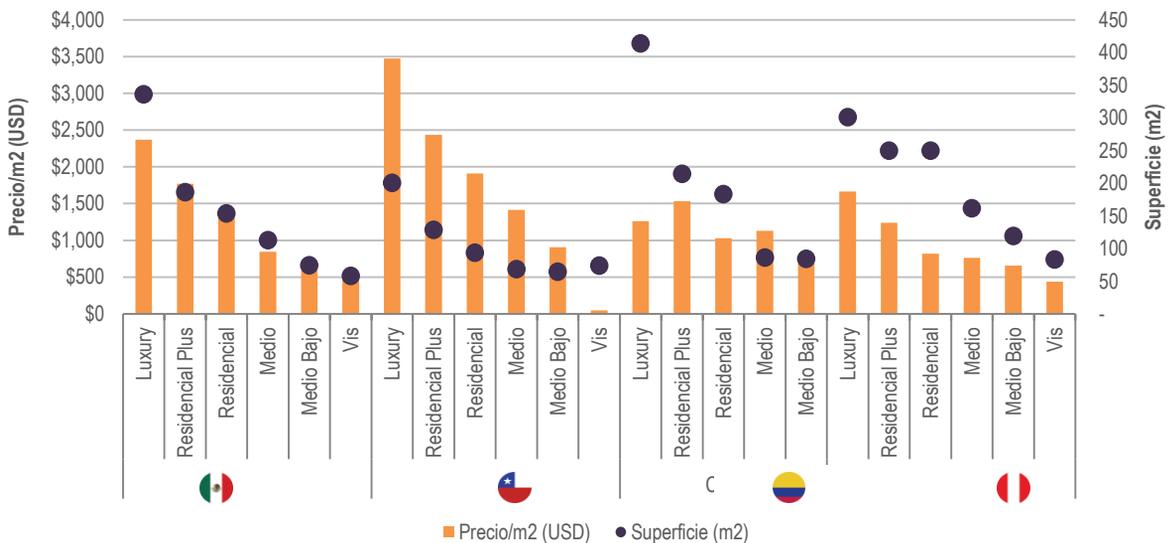
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El ticket promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL**, en la región analizada es de **USD \$95,847**, con un valor por metro cuadrado de USD \$915.8 y una superficie habitable de 95 m².



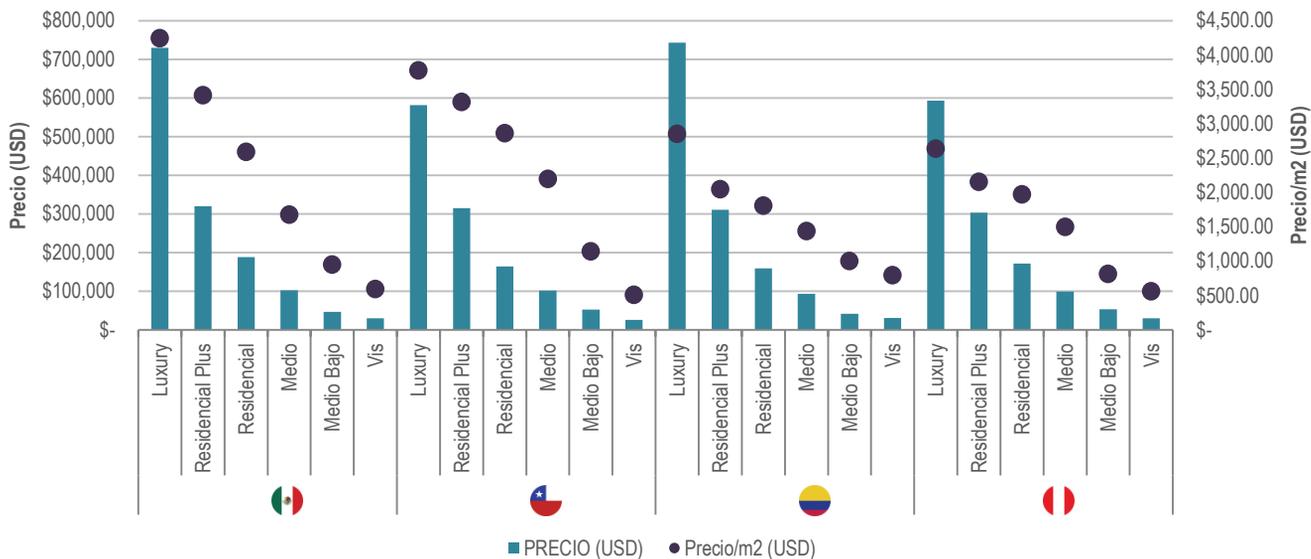
En el segmento **Luxury**, en los proyectos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de **Chile** con **USD \$3,474** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en **Colombia** con **USD \$1,263** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento **Luxury** están en **Bogotá** con una superficie promedio de **414 m²**, mientras que **Santiago** presenta la superficie más pequeña, con **201 m²** para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

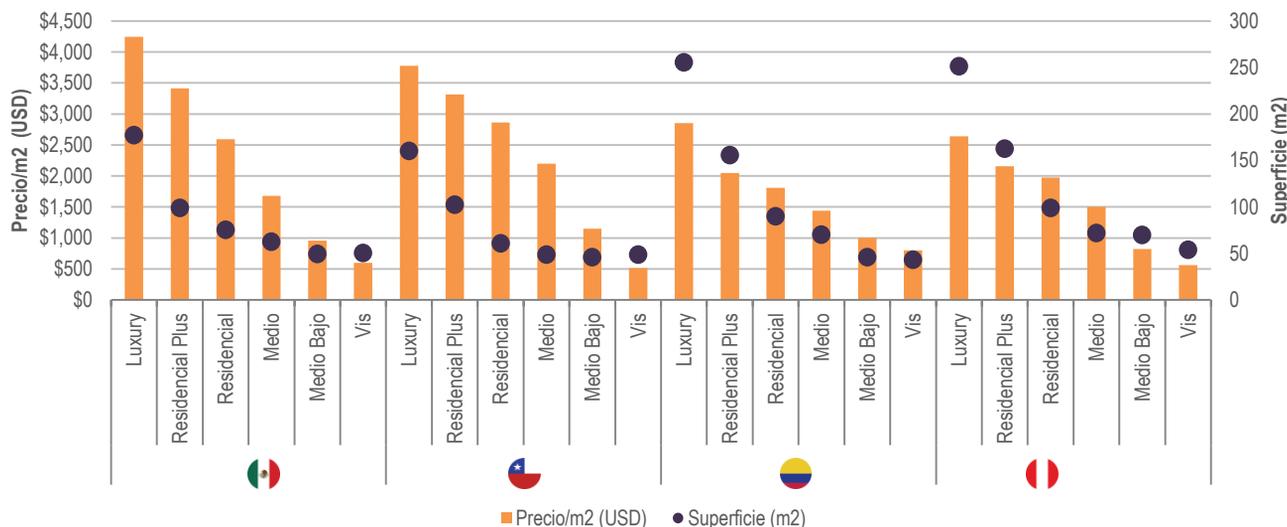


Para los departamentos, el precio de venta promedio es de USD \$145,185, con un valor por metro cuadrado de USD\$1,898, y una superficie habitable de 70.7 m².



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 \$730,076 y USD \$4,244/m². Los más accesibles se localizan en Lima, con un precio promedio de USD \$592,845 y USD \$2,639/m².

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 256 m², y las más pequeñas en Santiago con 160 m² dentro de este mismo segmento.

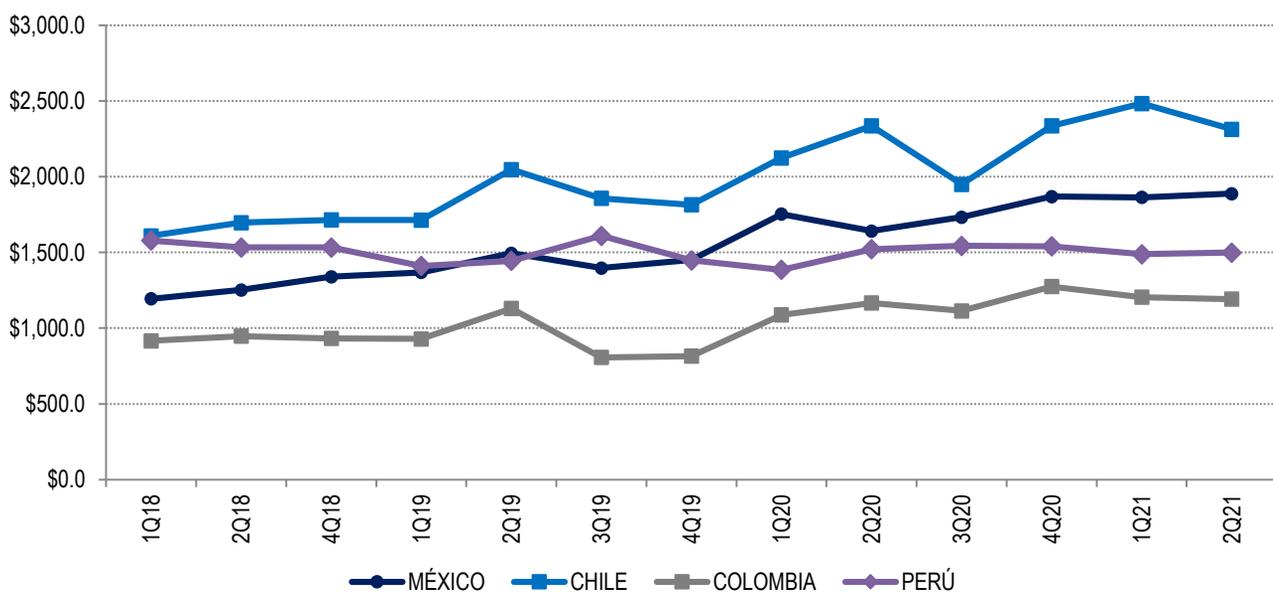


4.- VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2								
Vis	\$30,134	\$575	\$23,658	\$462	\$31,083	\$799	\$25,839	\$487	\$29,315	\$624
Medio Bajo	\$43,691	\$627	\$52,610	\$1,128	\$41,979	\$1,001	\$53,029	\$780	\$44,281	\$892
Medio	\$98,756	\$1,319	\$101,328	\$2,146	\$93,258	\$1,437	\$99,037	\$1,496	\$98,521	\$1,701
Residencial	\$188,047	\$2,560	\$166,433	\$2,715	\$160,475	\$1,771	\$170,528	\$1,925	\$172,408	\$2,413
Residencial Plus	\$320,062	\$3,381	\$313,473	\$3,142	\$315,192	\$1,900	\$301,380	\$2,117	\$315,566	\$3,059
Luxury	\$732,264	\$4,171	\$606,913	\$3,710	\$638,031	\$2,180	\$591,539	\$2,628	\$693,305	\$3,921

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\$2,313/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 (2Q20 VS. 2Q21)

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	2T20	1,650	1,125	869	1,191	4,835
	1T21	1,553	1,011	611	964	4,139
	2T21	1,573	1,021	608	1,065	4,267
	VAR. TRIM (%)	1.3%	1.0%	-0.5%	10.5%	3.1%
	VAR. ANUAL (%)	-4.7%	-9.2%	-30.0%	-10.6%	-11.7%
STOCK ACTUAL	2T20	53,216	53,508	21,265	26,380	154,369
	1T21	56,397	53,894	17,156	22,849	150,296
	2T21	56,061	53,495	22,330	28,321	160,207
	VAR. TRIM (%)	-0.6%	-0.7%	30.2%	23.9%	6.6%
	VAR. ANUAL (%)	5.3%	0.0%	5.0%	7.4%	3.8%
VENTAS	2T20	3,516	4,697	6,628	2,396	17,237
	1T21	5,226	8,578	17,858	3,665	35,327
	2T21	5,255	8,772	12,923	4,190	31,140
	VAR. TRIM (%)	0.6%	2.3%	-27.6%	14.3%	-11.9%
	VAR. ANUAL (%)	49.5%	86.8%	95.0%	74.9%	80.7%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	2T20	90	62	60	84	74
	1T21	90	63	60	94	75
	2T21	89	63	60	91	74
	VAR. TRIM (%)	-0.6%	0.3%	0.1%	-3.2%	-0.9%
	VAR. ANUAL (%)	-0.6%	1.9%	0.1%	8.3%	0.5%
TICKET PROMEDIO (USD)	2T20	\$174,024	\$144,820	\$69,997	\$126,871	\$128,928
	1T21	\$194,621	\$159,022	\$75,327	\$130,671	\$142,016
	2T21	\$195,049	\$148,290	\$72,620	\$127,455	\$137,668
	VAR. TRIM (%)	0.2%	-6.7%	-3.6%	-2.5%	-3.1%
	VAR. ANUAL (%)	12.1%	2.4%	3.7%	0.5%	6.8%
VALOR/M2	2T20	\$1,641.0	\$2,336.0	\$1,166.0	\$1,521.0	\$1,666.0
	1T21	\$1,864.1	\$2,483.6	\$1,204.9	\$1,488.3	\$1,797.5
	2T21	\$1,887.8	\$2,313.2	\$1,192.2	\$1,498.7	\$1,748.6
	VAR. TRIM (%)	1.3%	-6.9%	-1.1%	0.7%	-2.7%
	VAR. ANUAL (%)	15.0%	-1.0%	2.2%	-1.5%	5.0%
MESES DE INVENTARIO	2T20	45.4	34.2	9.6	33.0	26.9
	1T21	32.4	18.8	2.9	18.7	12.8
	2T21	32.0	18.3	5.2	20.3	15.4
	VAR. TRIM (%)	-1.2%	-2.9%	79.9%	8.4%	20.9%
	VAR. ANUAL (%)	-29.5%	-46.5%	-46.1%	-38.6%	-42.6%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	2T20	0.9%	1.1%	1.2%	1.2%	1.1%
	1T21	1.3%	2.3%	4.8%	2.0%	2.7%
	2T21	1.3%	2.4%	3.4%	2.0%	2.3%
	VAR. TRIM (%)	0.0%	0.0%	-1.4%	-0.1%	-0.4%
	VAR. ANUAL (%)	0.4%	1.2%	2.2%	0.8%	1.2%



Tasa Prom. De Interés Hipotecario*

10.52 % 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.		19.863896		3,846.97		760.31878		3.9247072	
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 Julio 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