

## ÍNDICE

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

**155,032 unidades disponibles.**

(-3.4% Trimestral)  
(-3.2% Anual)



**89%**

Proyectos Deptos.

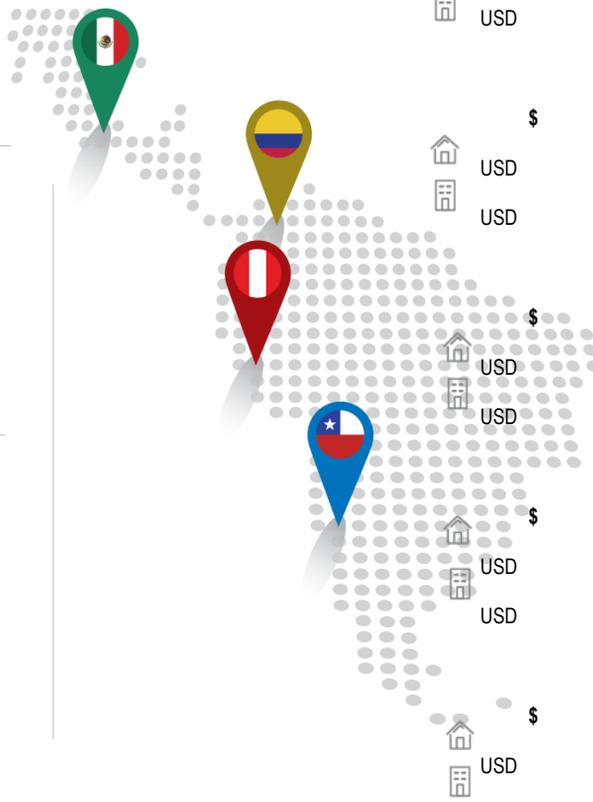


**11%**

Proyectos Casas

### Stock actual

	65%	35%
	98%	2%
	93%	7%
	90%	10%



### MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$778	90	157
	USD	\$2,640	90	1,406

### COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,177	173	18
	USD	\$1,155	56	467

### PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$643	128	24
	USD	\$1,725	86	955

### CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,794	99	252
	USD	\$2,165	59	843

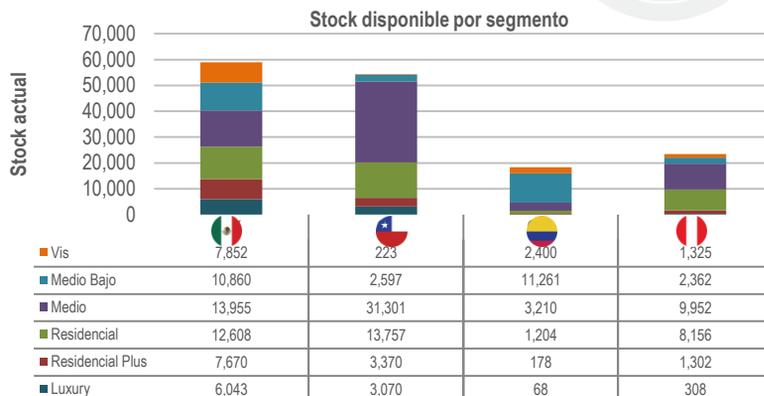
### REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,007	99	451
	USD	\$1,913	70	3,671



**El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 38% del inventario actual.**

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 63% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 31%, y el segmento Luxury el 6%. 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 .

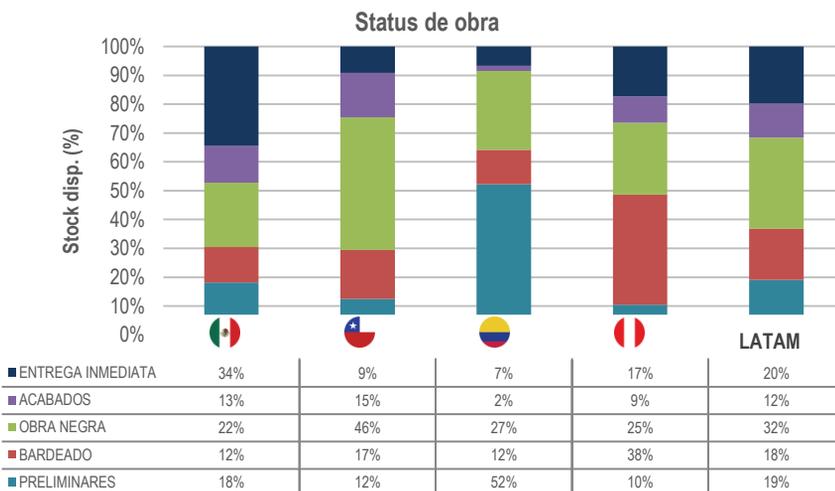


## 2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 19% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 18% en Bardeado, 31% en Obra Negra, 12% en Acabados y 20% en entrega Inmediata.



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

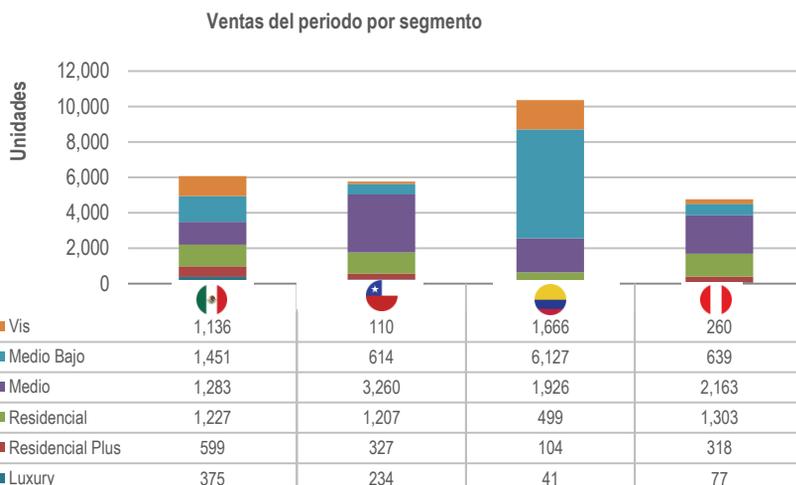


## 3.- VENTAS AL 2Q2022



**Durante el periodo del 1Q2022 al 2Q2022 se absorbieron 26,946 unidades (-14% Trim.)**

Las capitales de Chile y Perú reportan el 57% y 45% de sus unidades vendidas en los segmentos Medios. En México el segmento los segmentos Medio, Medio Bajo y Vis concentran el 64% en la ventas trimestrales.



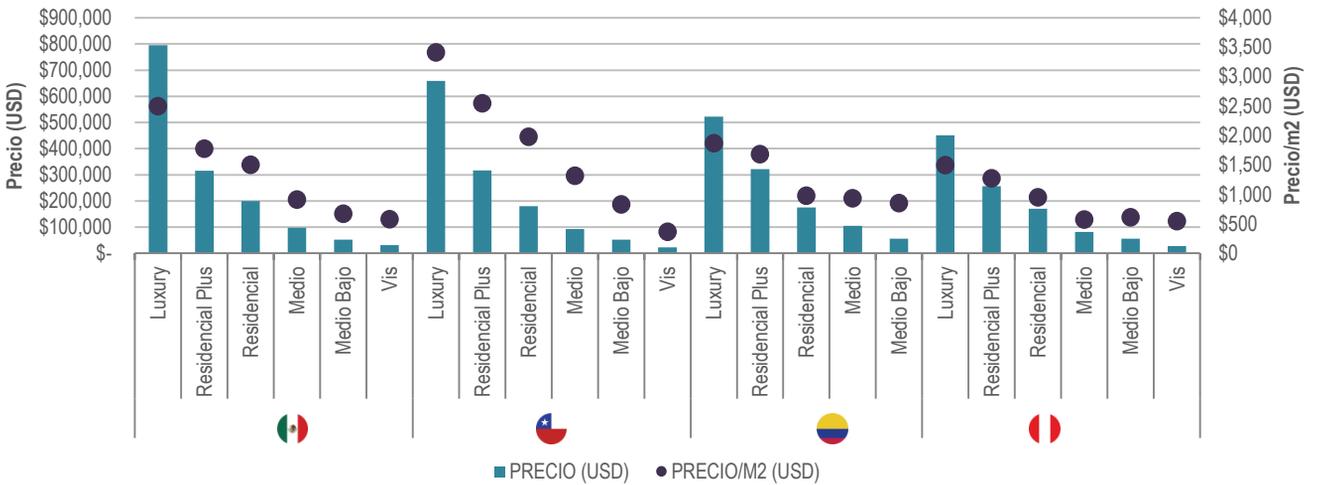
## 4. CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS

### 4.1 Características de la vivienda Horizontal



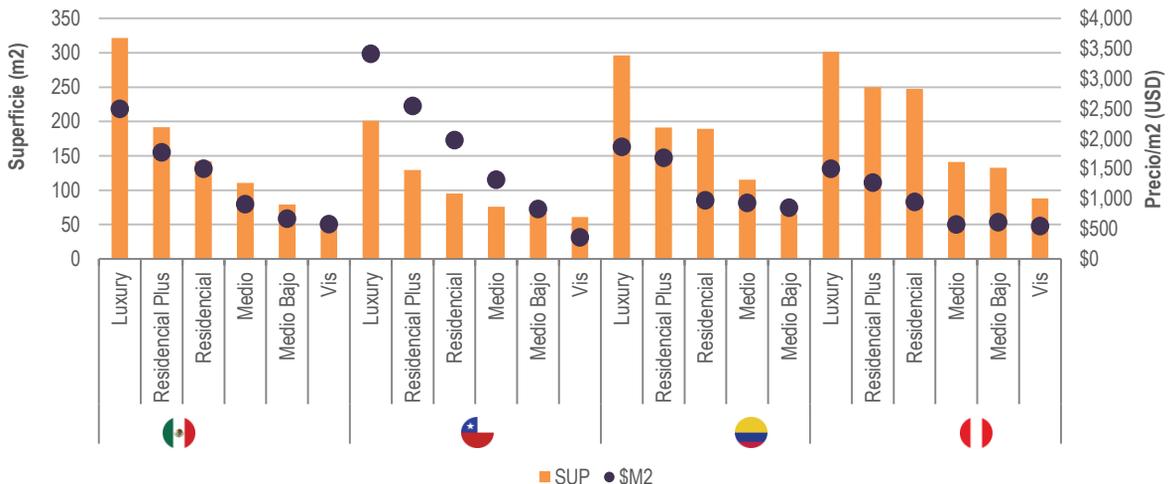
El ticket promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL**, en la región analizada es de **USD \$106,551**, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,007 y una superficie habitable de 99 m<sup>2</sup>.

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 Chile con USD \$3,441 por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Perú con USD \$1,498 por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury están en México con una superficie promedio de 322 m<sup>2</sup>, mientras que Santiago presenta la superficie más pequeña, con 201 m<sup>2</sup> para este mismo segmento.

Superficie promedio y Precio/m2 promedio



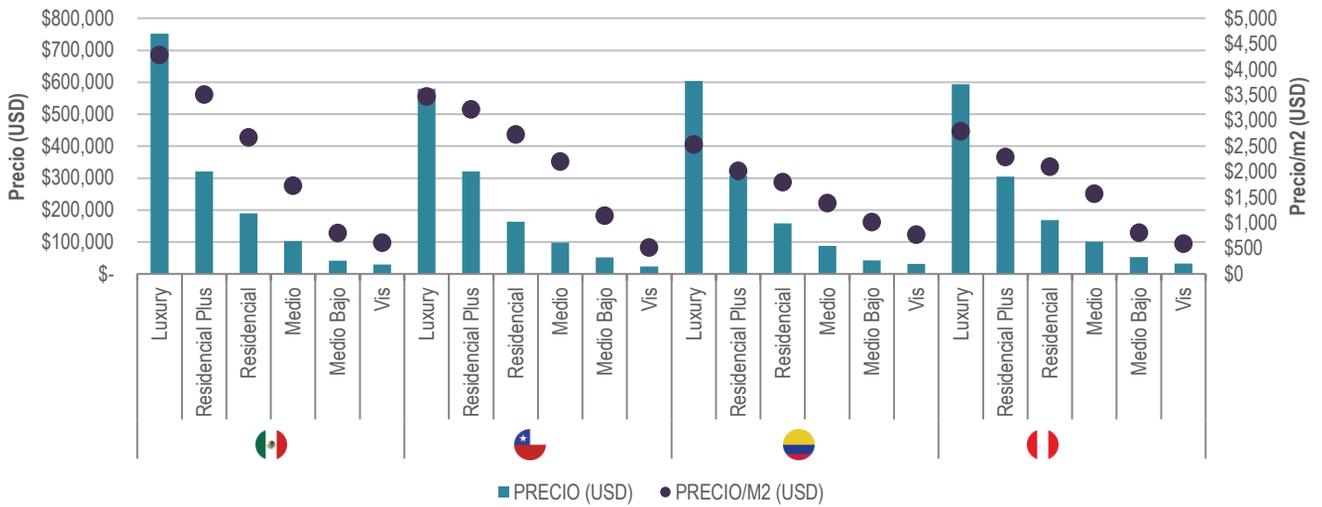
## 4. CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

### 4.2. Características de la vivienda Vertical



Para los departamentos, el precio de venta promedio es de USD \$133,910, con un valor por metro cuadrado de USD\$1,913, y una superficie habitable de 70 m<sup>2</sup>.

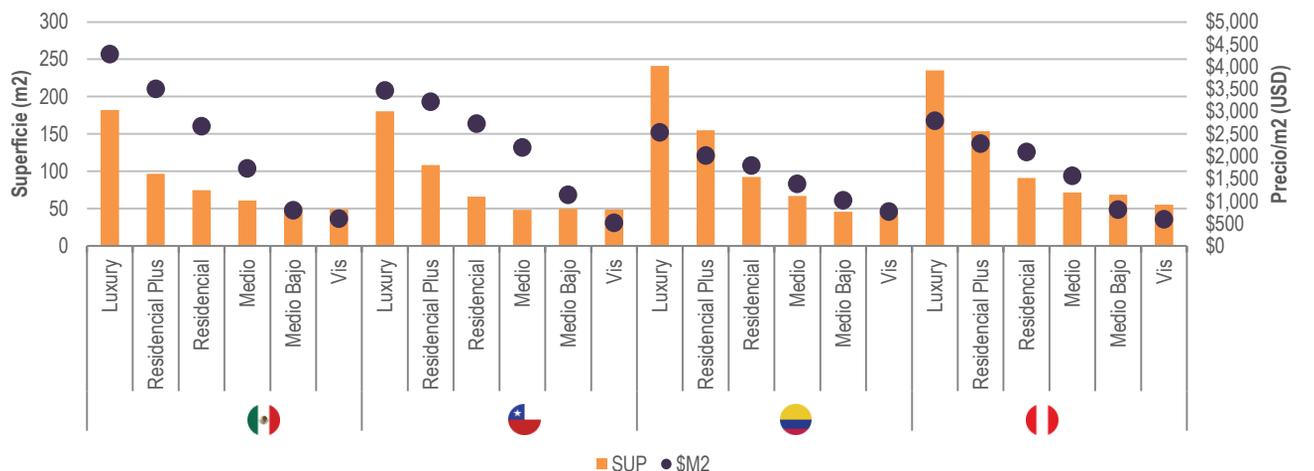
Precio de venta (USD) y Precio/m2 promedio



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 \$752,008 y USD \$4,286/ m<sup>2</sup>. Los más accesibles se localizan en Colombia, con un precio promedio de USD \$603,495 y USD \$2,535/m<sup>2</sup>.

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 241 m<sup>2</sup>, y las más pequeñas en Santiago con 180 m<sup>2</sup> dentro de este mismo segmento.

Superficie promedio y Precio/m2 promedio



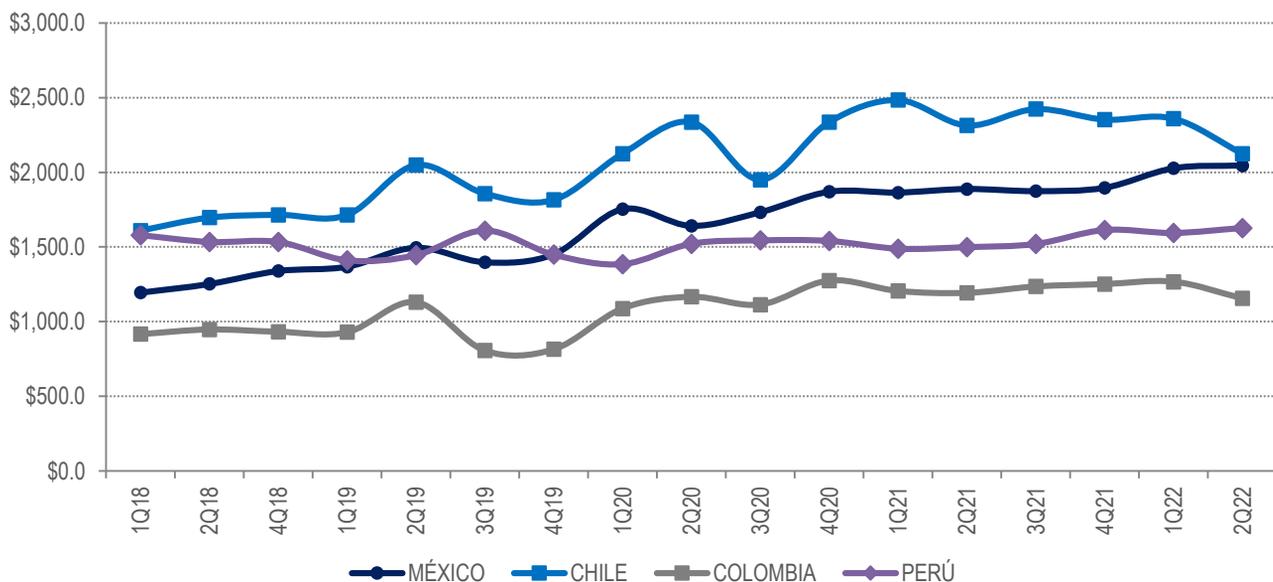
## 4.3. VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2								
Vis	\$30,620	\$596	\$23,170	\$500	\$31,990	\$773	\$28,281	\$555	\$29,518	\$635
Medio Bajo	\$50,058	\$698	\$51,623	\$1,120	\$42,626	\$1,017	\$53,148	\$773	\$46,532	\$938
Medio	\$100,577	\$1,362	\$97,729	\$2,146	\$87,755	\$1,384	\$101,437	\$1,565	\$97,192	\$1,769
Residencial	\$190,225	\$2,635	\$166,860	\$2,585	\$159,970	\$1,717	\$169,123	\$2,048	\$174,335	\$2,378
Residencial Plus	\$320,378	\$3,474	\$319,418	\$3,050	\$310,245	\$1,933	\$302,341	\$2,243	\$317,091	\$3,131
Luxury	\$753,573	\$4,221	\$598,097	\$3,458	\$579,252	\$2,336	\$592,731	\$2,780	\$700,722	\$3,893

### 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\$2,125/m2**, mientras que Bogotá presenta los promedio más bajos.

Evolución del precio/m2 (USD) 1Q2018 – 2Q2022



## 5.- RESUMEN COMPARATIVO

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	2T21	1,573	1,021	608	1,065	4,267
	1T22	1,564	1,075	562	888	4,089
	2T22	1,563	1,095	485	979	4,122
	VAR. TRIM (%)	-0.1%	1.9%	-13.7%	10.2%	0.8%
	VAR. ANUAL (%)	-0.6%	7.2%	-20.2%	-8.1%	-3.4%
STOCK ACTUAL	2T21	56,061	53,495	22,330	28,321	160,207
	1T22	61,255	55,715	20,831	22,730	160,531
	2T22	58,988	54,318	18,321	23,405	155,032
	VAR. TRIM (%)	-3.7%	-2.5%	-12.0%	3.0%	-3.4%
	VAR. ANUAL (%)	5.2%	1.5%	-18.0%	-17.4%	-3.2%
VENTAS	2T21	5,255	8,772	12,923	4,190	31,140
	1T22	5,415	5,863	15,904	4,132	31,314
	2T22	6,071	5,752	10,363	4,760	26,946
	VAR. TRIM (%)	12.1%	-1.9%	-34.8%	15.2%	-14.0%
	VAR. ANUAL (%)	15.5%	-34.4%	-19.8%	13.6%	-13.5%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	2T21	89	63	60	91	74
	1T22	90	63	56	91	73
	2T22	90	63	58	90	74
	VAR. TRIM (%)	-0.1%	0.6%	3.8%	-0.7%	1.5%
	VAR. ANUAL (%)	1.5%	0.0%	-2.9%	-1.0%	-0.1%
TICKET PROMEDIO (USD)	2T21	\$195,049	\$148,290	\$72,620	\$127,455	\$137,668
	1T22	\$206,299	\$151,169	\$70,394	\$132,225	\$142,981
	2T22	\$207,095	\$133,225	\$68,905	\$134,260	\$138,804
	VAR. TRIM (%)	0.4%	-11.9%	-2.1%	1.5%	-2.9%
	VAR. ANUAL (%)	6.2%	-10.2%	-5.1%	5.3%	0.8%
VALOR M2	2T21	\$1,641	\$2,336	\$1,166	\$1,521	\$1,666
	1T22	\$2,026	\$2,359	\$1,267	\$1,593	\$1,865
	2T22	\$2,045	\$2,125	\$1,156	\$1,626	\$1,783
	VAR. TRIM (%)	0.9%	-9.9%	-8.8%	2.1%	-4.4%
	VAR. ANUAL (%)	24.6%	-9.0%	-0.9%	6.9%	7.0%
MESES DE INVENTARIO	2T21	26	14	5	15	11
	1T22	25	16	3	13	12
	2T22	24	16	3	13	11
	VAR. TRIM (%)	-4.3%	2.4%	-24.3%	-5.8%	-9.9%
	VAR. ANUAL (%)	-7.2%	16.6%	-47.6%	-15.3%	-3.5%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	2T21	0.9%	1.1%	1.2%	1.2%	1.1%
	1T22	1.9%	2.6%	5.1%	2.7%	3.1%
	2T22	1.9%	2.5%	6.3%	2.7%	3.3%
	VAR. TRIM (%)	0.0%	-0.1%	1.2%	0.0%	0.2%
	VAR. ANUAL (%)	1.0%	1.4%	5.1%	1.5%	2.2%

## 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.		19.9761		4,344.19		897.529		3.84149	
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 7 de Agosto 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)