

## ÍNDICE

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

Al cierre del 2T2019, la región analizada reportó

**132,336 unidades disponibles.**  
 (-0.3% vs. 1T2019)  
 (-3.8% vs. 2T2018)



**88%**

Proyectos Deptos.



**12%**

Proyectos Casas

### Stock actual

	<b>58%</b>	<b>42%</b>
	<b>99%</b>	<b>1%</b>
	<b>99%</b>	<b>1%</b>
	<b>84%</b>	<b>16%</b>



### MÉXICO (ZMCDMX)

	\$ Precio/m2	Área (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$635.4	84	32	176
	USD \$2,314.9	89	17	1,469

### COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$ Precio/m2	Área (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$1,349.5	167	8	18
	USD \$1,380.3	57	3	591

### PERÚ (LIMA)

	\$ Precio/m2	Área (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$954.1	160	8	13
	USD \$1,656.5	95	10	849

### CHILE (SANTIAGO)

	\$ Precio/m2	Área (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$1,674.8	97	8	281
	USD \$2,110.3	61	9	694

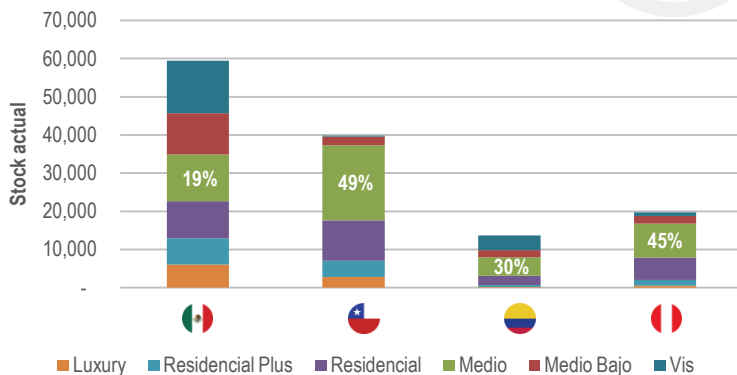
### REGIÓN LATAM

	\$ Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$886.8	89	20	488
	USD \$1,917.8	73	8	3,603



**El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 33% del inventario actual**

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 61% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus el 32% y el segmento Luxury el 7%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 49% y 45%, respectivamente.

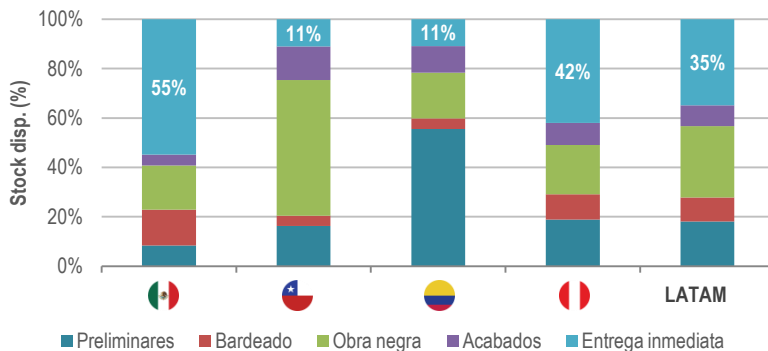


## 2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En general en la región, el 18% del inventario actual está en Preliminares, 10% en Bardeado, 29% en Obra Negra, 8% Acabados y 35% está en Entrega Inmediata.



**En México el 55% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega Inmediata**

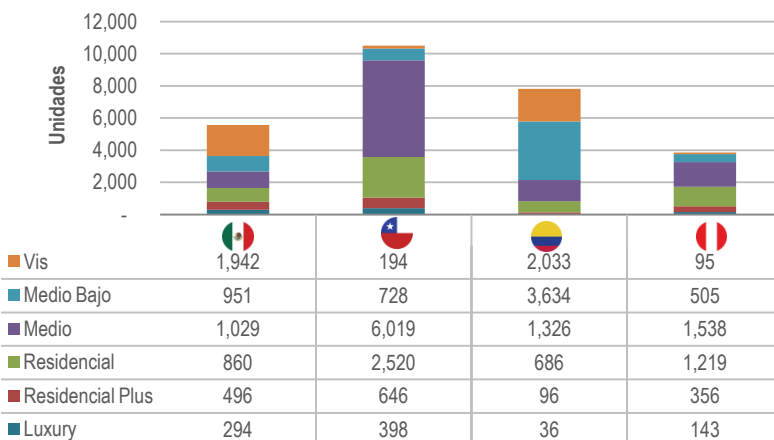


## 3.- VENTAS AL 2T2019



**Durante el periodo del 1T2019 al 2T2019 se absorbieron 27,743 unidades**

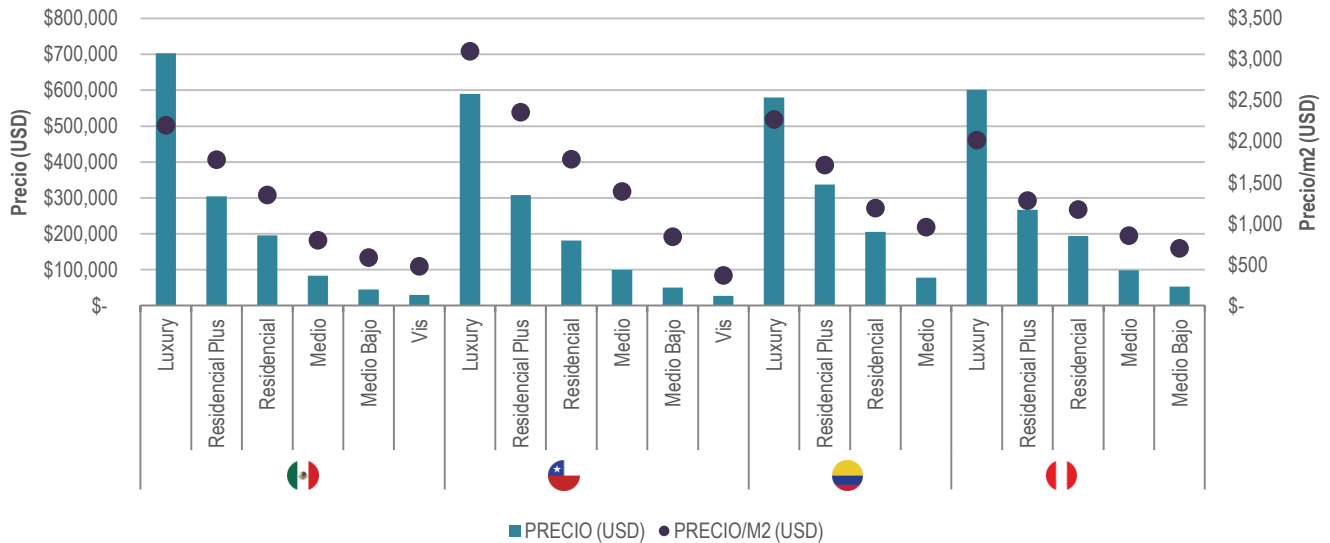
Las capitales de Chile y Colombia reportan el 57% y 46% de sus unidades vendidas en el segmento Medio; en México el 30% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



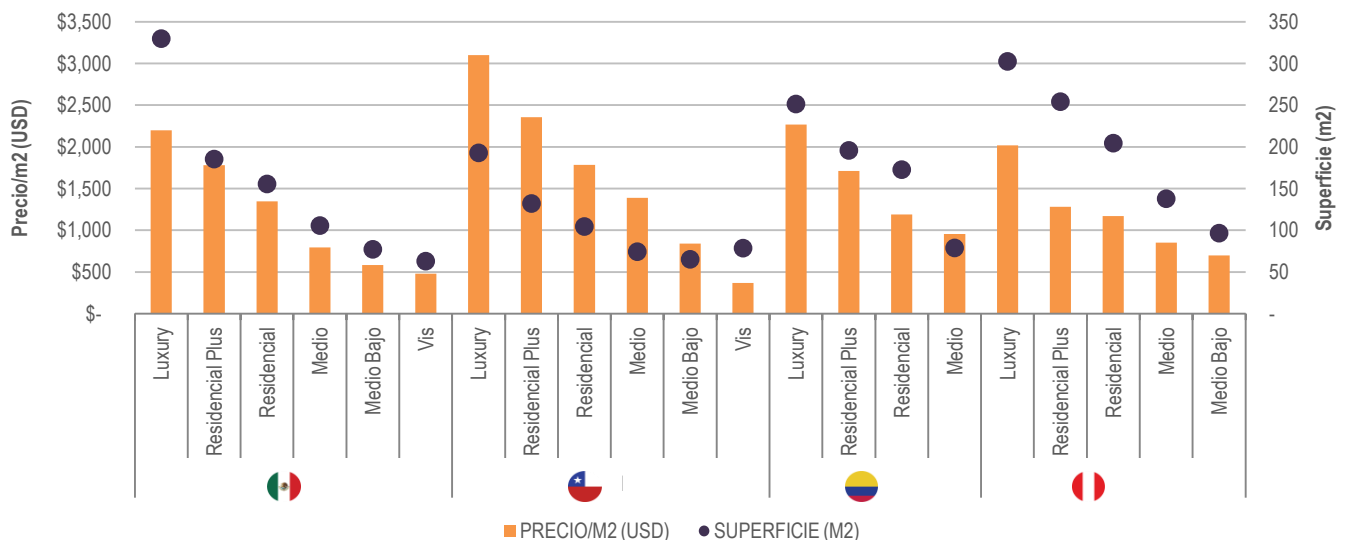
## 4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$90,204**, con un valor por metro cuadrado de USD \$886.8 y una superficie habitable de 89 m<sup>2</sup>.



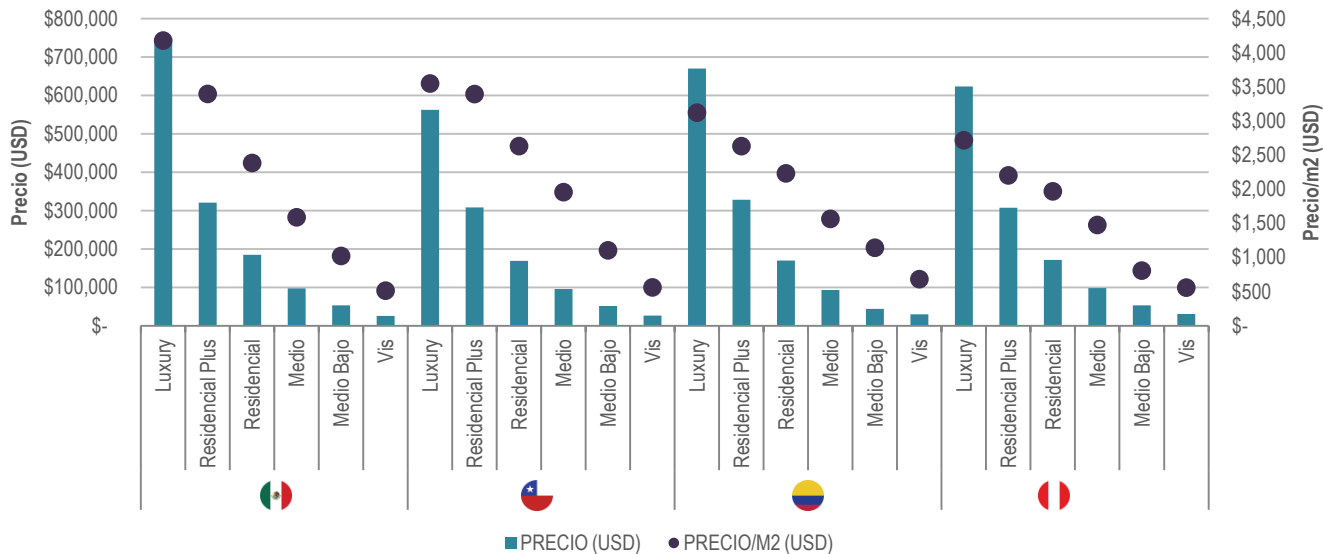
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m<sup>2</sup> más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$3,100** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Perú con **USD \$2,017** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en México con una superficie promedio de 330 m<sup>2</sup> mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 193 m<sup>2</sup> para este mismo segmento.



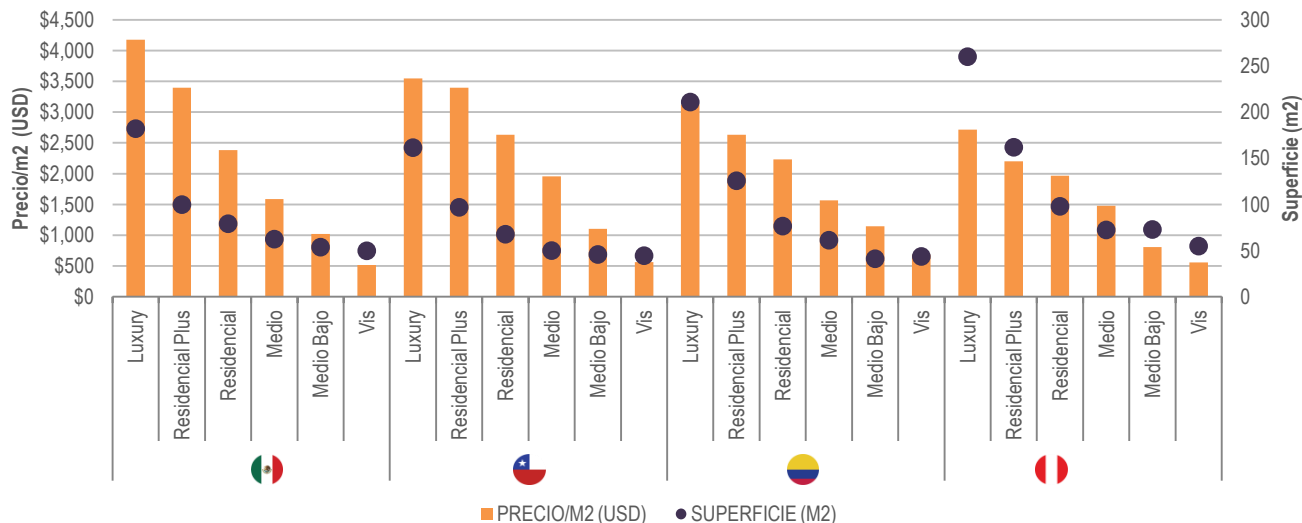
## 4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS







Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$157,610, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,917.8 y una superficie habitable de 73 m<sup>2</sup>.



Los proyectos de departamentos en el segmento Luxury con el precio más elevado se localizan en la Ciudad de México con un promedio de USD \$737,682 y un valor m<sup>2</sup> de USD \$4,178, también el más elevado. Los más accesibles se localizan en Santiago con un precio promedio de USD \$562,691 y un valor m<sup>2</sup> de USD \$3,549. Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Perú con 260 m<sup>2</sup> y las más pequeñas en Santiago con 161 m<sup>2</sup> dentro de este mismo segmento.



## 5.- RESUMEN ANUAL

	TRIMESTRE					LATAM
# DE PROYECTOS	2T2018	1,446	1,045	427	752	3,670
	2T2019	1,645	975	609	862	4,091
	VAR. ANUAL (%)	13.8%	-6.7%	42.6%	14.6%	11.5%
STOCK ACTUAL	2T2018	58,279	42,016	22,583	14,639	137,517
	2T2019	60,596	38,266	17,350	16,124	132,336
	VAR. ANUAL (%)	4.0%	-8.9%	-23.2%	10.1%	-3.8%
VENTAS	2T2018	7,087	11,945	4,763	2,674	26,469
	1T2019	6,107	8,075	6,028	4,033	24,243
	2T2019	5,571	10,505	7,811	3,856	27,743
	VAR. ANUAL (%)	-21.4%	-12.1%	64.0%	44.2%	4.8%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	2T2018	86	65	68	79	75
	2T2019	87	66	58	96	76
	VAR. ANUAL (%)	1.5%	1.1%	-15.6%	21.2%	1.7%
PRECIO DE VENTA(USD)	2T2018	\$166,663	\$151,035	\$97,584	\$136,928	\$144,314
	2T2019	\$175,407	\$143,257	\$86,880	\$152,697	\$144,949
	VAR. ANUAL (%)	5.2%	-5.1%	-11.0%	11.5%	0.4%
PRECIO/M2 (USD)	2T2018	\$1,611	\$2,197	\$1,286	\$1,616	\$1,744
	2T2019	\$1,682	\$2,048	\$1,380	\$1,639	\$1,724
	VAR. ANUAL (%)	4.4%	-6.8%	7.3%	1.4%	-1.1%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	2T2018	2.4%	3.7%	3.5%	2.8%	3.1%
	2T2019	2.1%	3.7%	7.0%	3.3%	3.7%
	VAR. ANUAL (%)	-0.4%	0.0%	3.5%	0.5%	0.6%



**Tasa Prom. De Interés Hipotecario\*** 10.60 % ANUAL



2.60 % ANUAL



10.57 % ANUAL



7.50 % ANUAL

**Salario medio anual (USD)** USD\$7,368

USD\$9,000

USD\$7,020

USD\$6,000

**Relación años salario medio/Valor promedio de vivienda** 23.8 Años

15.9 Años

12.4 Años

24.1 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.		19.5987		3,435.98		708.781		3.38390	
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 16 de Agosto de 2019.  
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)