

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 4Q2021
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 4Q2021
- 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 4Q2021

Al cierre del 4Q2021, la región analizada reportó

161,167 unidades disponibles.

(0.5% Trimestral)
(6.4% Anual)



90%

Proyectos Deptos.

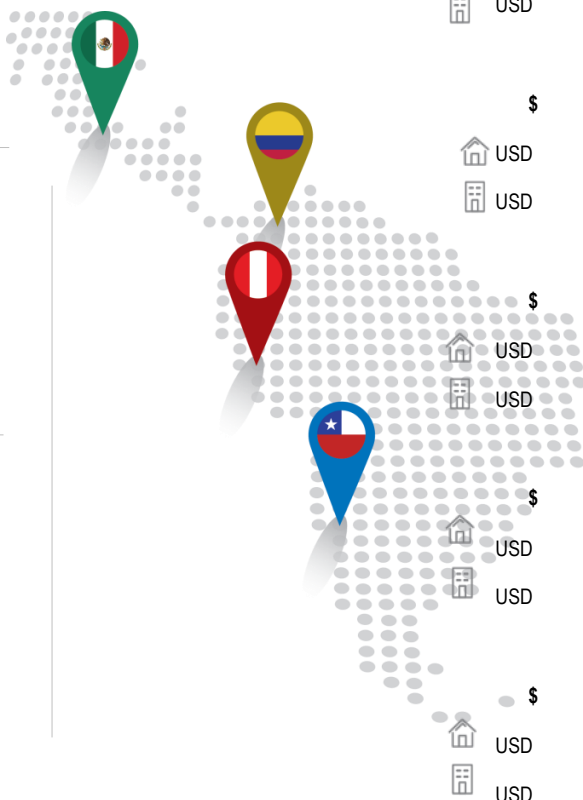


10%

Proyectos Casas

Stock actual

	66%	34%
	99%	1%
	93%	7%
	92%	8%



MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$696.3	88	146
	USD	\$2,483.9	89	1,406

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,117.2	193	13
	USD	\$1,226.3	54	555

PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$624.3	123	22
	USD	\$1,715.7	88	996

CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$2,043.7	100	226
	USD	\$2,386.3	59	820

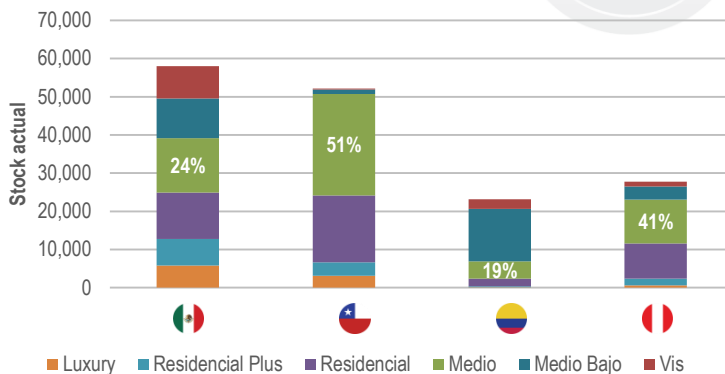
REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$964.4	96	407
	USD	\$1,944.1	69	3,777



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 51% y 41%, respectivamente.**

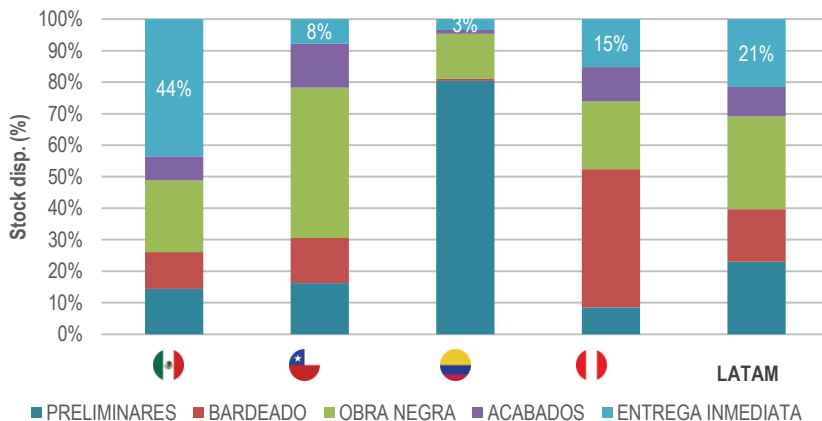


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 23% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 17% en Bardeado, 30% en Obra Negra, 9% en Acabados y 21% en entrega Inmediata.



En la ZM de la ciudad de México, el 44% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega inmediata.

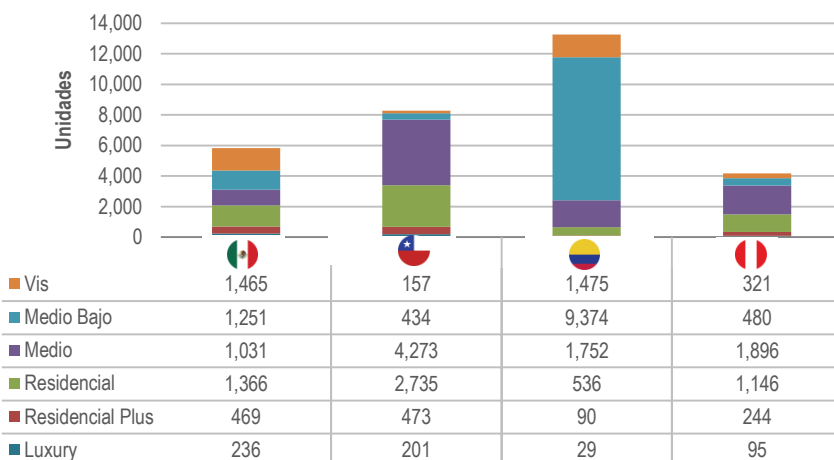


3.- VENTAS AL 3Q2021



Durante el periodo del 3Q2021 al 4Q2021 se absorbieron 31,528 unidades (-9.4% Trim.)

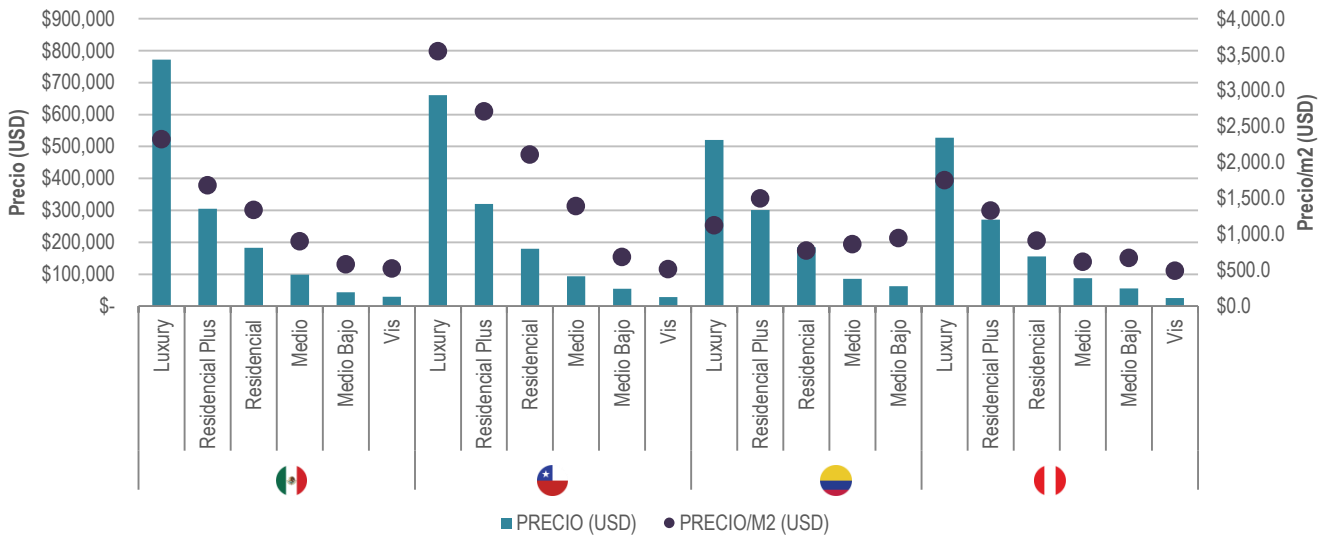
Las capitales de Chile y Perú reportan el 52% y 45% de sus unidades vendidas en los segmentos Medios; en México el 36% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



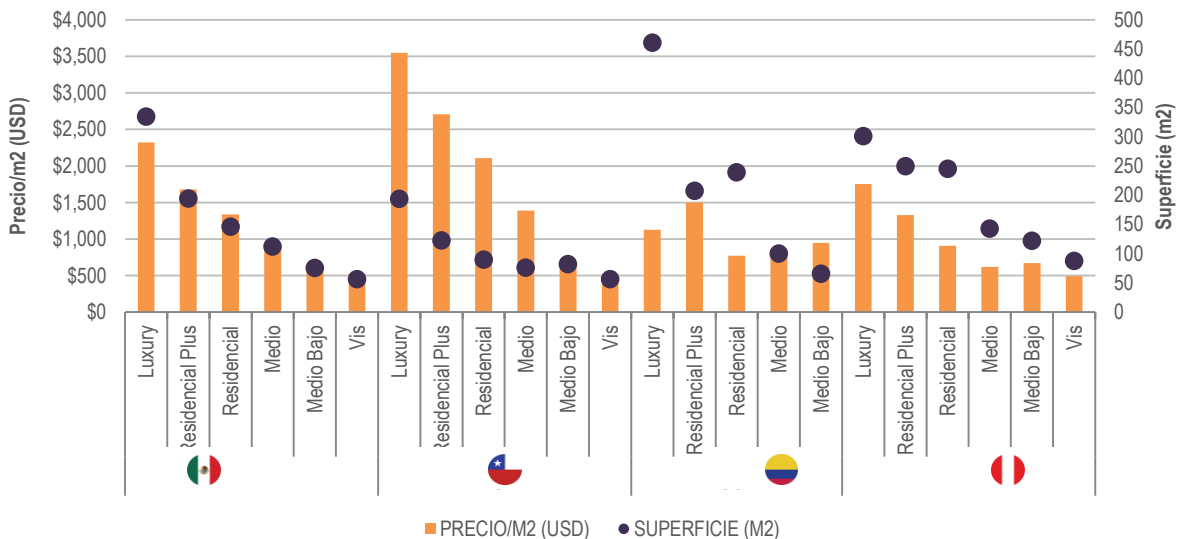
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El ticket promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL**, en la región analizada es de **USD \$100,144**, con un valor por metro cuadrado de USD \$964.4 y una superficie habitable de 96 m².



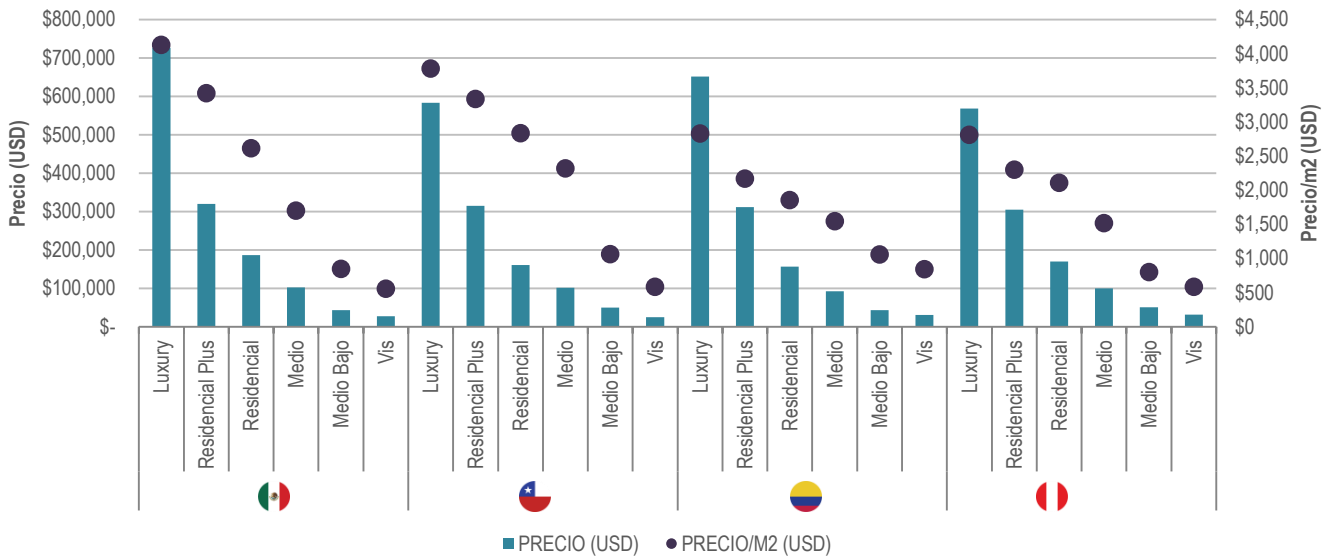
En el segmento **Luxury**, en los proyectos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$3,548** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Colombia con **USD \$1,126** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento **Luxury** están en Bogotá con una superficie promedio de 461 m², mientras que Santiago presenta la superficie más pequeña, con 194 m² para este mismo segmento.



4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

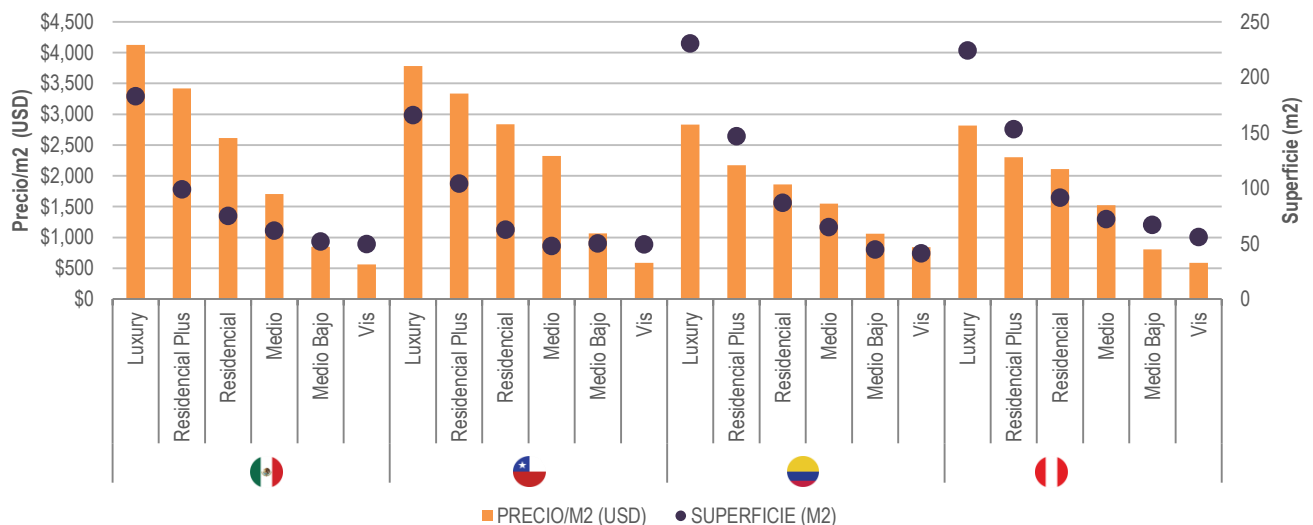


Para los departamentos, el precio de venta promedio es de USD \$143,817, con un valor por metro cuadrado de USD\$1,956, y una superficie habitable de 69 m².



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 \$726,653 y USD \$4,127/m². Los más accesibles se localizan en Lima, con un precio promedio de USD \$568,405 y USD \$2,814/m².

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Colombia con 231 m², y las más pequeñas en Santiago con 166 m² dentro de este mismo segmento.

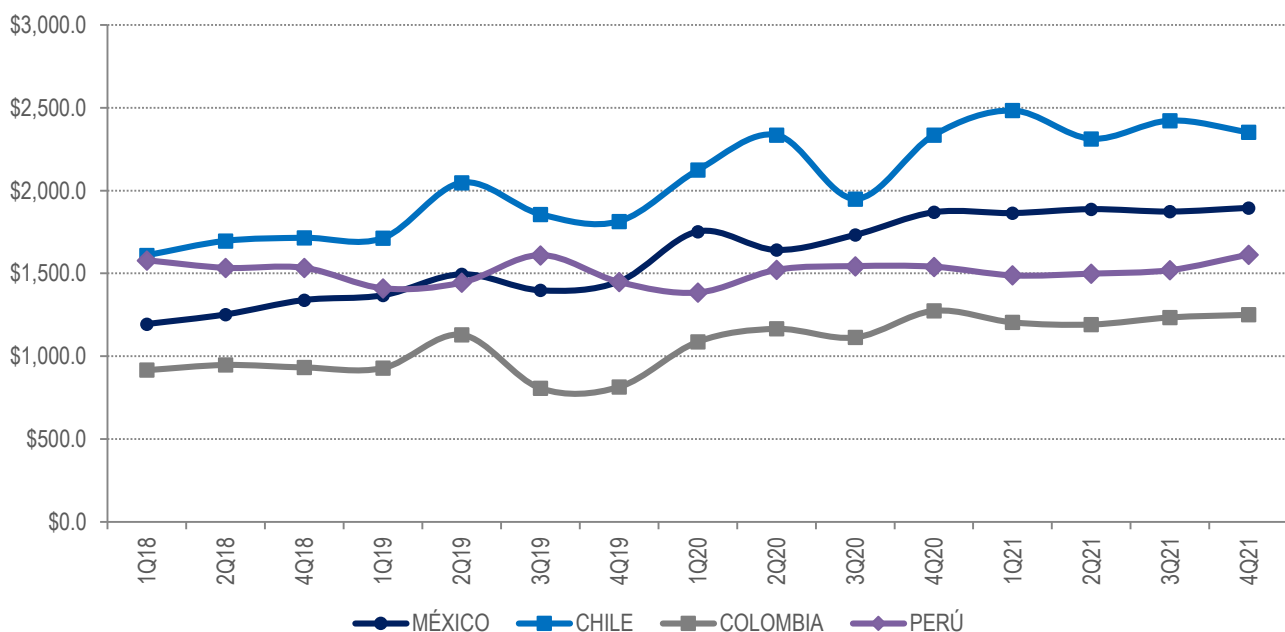


4.- VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2
Vis	\$28,051	\$547	\$25,252	\$577	\$31,166	\$843	\$26,726	\$515	\$28,236	\$622
Medio Bajo	\$43,600	\$632	\$50,332	\$1,043	\$43,295	\$1,058	\$52,142	\$774	\$44,625	\$921
Medio	\$100,937	\$1,373	\$101,336	\$2,284	\$92,674	\$1,540	\$99,694	\$1,516	\$99,202	\$1,827
Residencial	\$186,626	\$2,589	\$164,077	\$2,719	\$156,672	\$1,856	\$169,858	\$2,064	\$171,096	\$2,452
Residencial Plus	\$319,491	\$3,380	\$315,968	\$3,194	\$309,543	\$2,052	\$303,722	\$2,267	\$315,547	\$3,079
Luxury	\$728,486	\$4,055	\$602,961	\$3,723	\$598,776	\$2,151	\$568,080	\$2,805	\$681,842	\$3,830

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\$2,353/m2**, mientras que Bogotá presenta los promedio más bajos.



5.- RESUMEN ANUAL (3Q20 VS. 3Q21)

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	4T20	1,554	1,062	633	1,069	4,318
	3T21	1,551	1,021	571	1,075	4,218
	4T21	1,552	1,046	568	1,018	4,184
	VAR. TRIM (%)	0.1%	2.4%	-0.5%	-5.3%	-0.8%
	VAR. ANUAL (%)	-0.1%	-1.5%	-10.3%	-4.8%	-3.1%
STOCK ACTUAL	4T20	52,012	55,121	21,616	22,743	151,492
	3T21	57,781	52,667	20,084	29,859	160,391
	4T21	58,091	52,146	23,144	27,786	161,167
	VAR. TRIM (%)	0.5%	-1.0%	15.2%	-6.9%	0.5%
	VAR. ANUAL (%)	11.7%	-5.4%	7.1%	22.2%	6.4%
VENTAS	4T20	4,826	7,888	13,448	3,680	29,842
	3T21	4,963	11,051	14,869	3,904	34,787
	4T21	5,817	8,273	13,256	4,182	31,528
	VAR. TRIM (%)	17.2%	-25.1%	-10.8%	7.1%	-9.4%
	VAR. ANUAL (%)	20.5%	4.9%	-1.4%	13.6%	5.7%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	4T20	91	63	62	93	75
	3T21	89	63	59	91	74
	4T21	89	63	55	91	73
	VAR. TRIM (%)	-0.8%	-0.1%	-6.5%	0.3%	-2.1%
	VAR. ANUAL (%)	-2.5%	-0.4%	-11.1%	-1.8%	-3.0%
TICKET PROMEDIO (USD)	4T20	\$196,949	\$150,594	\$80,258	\$135,441	\$141,921
	3T21	\$191,877	\$148,972	\$73,442	\$129,184	\$138,980
	4T21	\$191,907	\$144,454	\$69,334	\$136,858	\$137,273
	VAR. TRIM (%)	0.0%	-3.0%	-5.6%	5.9%	-1.2%
	VAR. ANUAL (%)	-2.6%	-4.1%	-13.6%	1.0%	-3.3%
VALOR M2	4T20	\$1,869	\$2,336	\$1,200	\$1,540	\$1,659
	3T21	\$1,873	\$2,423	\$1,235	\$1,520	\$1,804
	4T21	\$1,897	\$2,353	\$1,225	\$1,613	\$1,805
	VAR. TRIM (%)	1.3%	-2.9%	-0.8%	6.1%	0.0%
	VAR. ANUAL (%)	1.5%	0.7%	2.1%	4.7%	8.8%
MESES DE INVENTARIO	4T20	23	16	4	42	15
	3T21	35	14	4	23	14
	4T21	30.0	18.9	5.2	19.9	15.3
	VAR. TRIM (%)	-14.2%	32.3%	29.3%	-13.1%	10.9%
	VAR. ANUAL (%)	30.2%	18.2%	30.9%	-52.5%	2.2%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	4T20	1.8%	2.7%	4.6%	2.4%	2.9%
	3T21	1.2%	3.0%	4.3%	1.8%	2.6%
	4T21	1.5%	2.1%	3.7%	2.0%	2.3%
	VAR. TRIM (%)	0.3%	-0.9%	-0.6%	0.2%	-0.3%
	VAR. ANUAL (%)	-0.3%	-0.6%	-0.9%	-0.4%	-0.6%

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.		20.4528		3,909.75		804.212		3.78144	
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 20 de Enero 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 / info@tinsamexico.mx

 www.tinsa.cl / info@tinsa.cl

 www.tinsa.co / info@tinsa.co

 www.tinsa.com.pe / info@tinsa.com.pe