

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 1Q2022
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 1Q2022
- 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 1Q2022, la región analizada reportó **160,531 unidades disponibles.**
 (-0.4% Trimestral)
 (6.8% Anual)



90%

Proyectos Deptos.



10%

Proyectos Casas

Stock actual

	62%	38%
	98%	2%
	92%	8%
	91%	9%



MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$762.5	89	151
	USD	\$2,638.4	91	1,413

COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,308.1	156	21
	USD	\$1,266.2	54	541

PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$646.2	126	23
	USD	\$1,702.8	87	865

CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$2,060.8	99	228
	USD	\$2,392.0	59	847

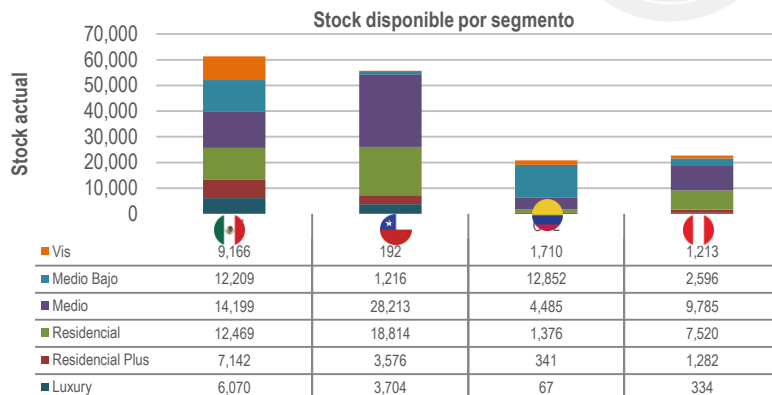
REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,038.8	97	423
	USD	\$2,003.3	69	3,666



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 México, casi la cuarta parte de los desarrollos están orientados a segmentos medios, este se ha impulsado de forma importante en el último año .

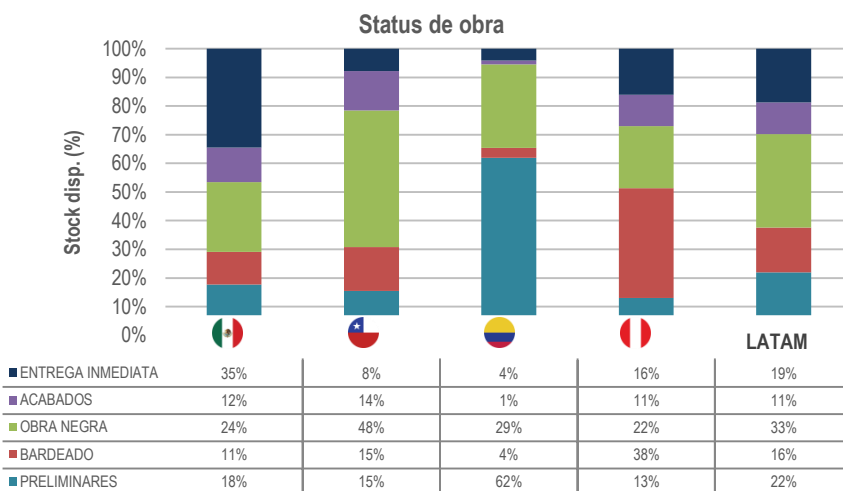


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 22% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 16% en Bardeado, 33% en Obra Negra, 11% en Acabados y 18% en entrega Inmediata.



En la ZM de la Ciudad de México, el 35% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega inmediata.

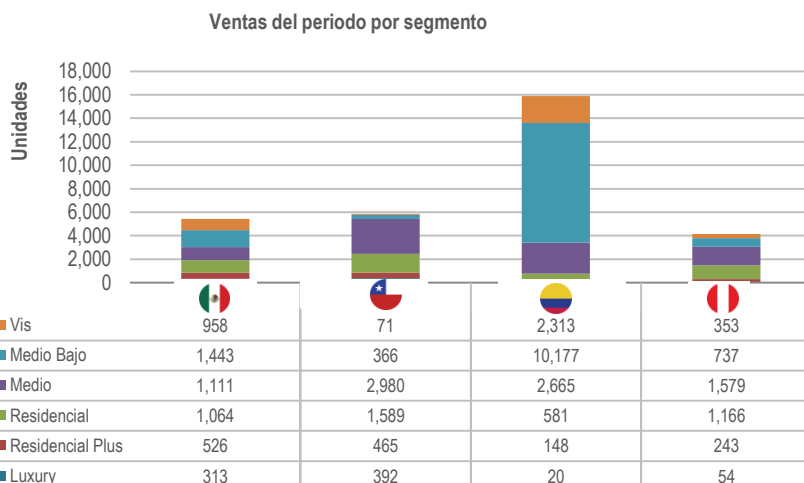


3.- VENTAS AL 1Q2022



Durante el periodo del 4Q2021 al 1Q2022 se absorbieron 31,314 unidades (-0.7% Trim.)

Las capitales de Chile y Perú reportan el 51% y 38% de sus unidades vendidas en los segmentos Medios. En México el segmento Vis reporta una caída del 35% en la ventas trimestrales, derivado de la escasez de oferta, y nuevos proyectos en este segmento.



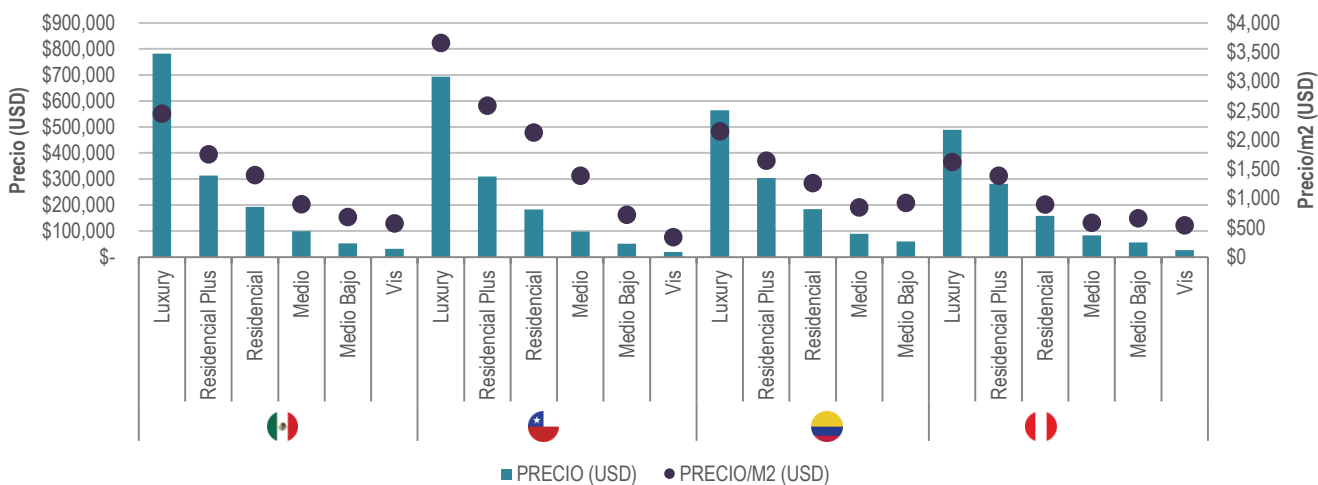
4. CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS

4.1 Características de la vivienda Horizontal



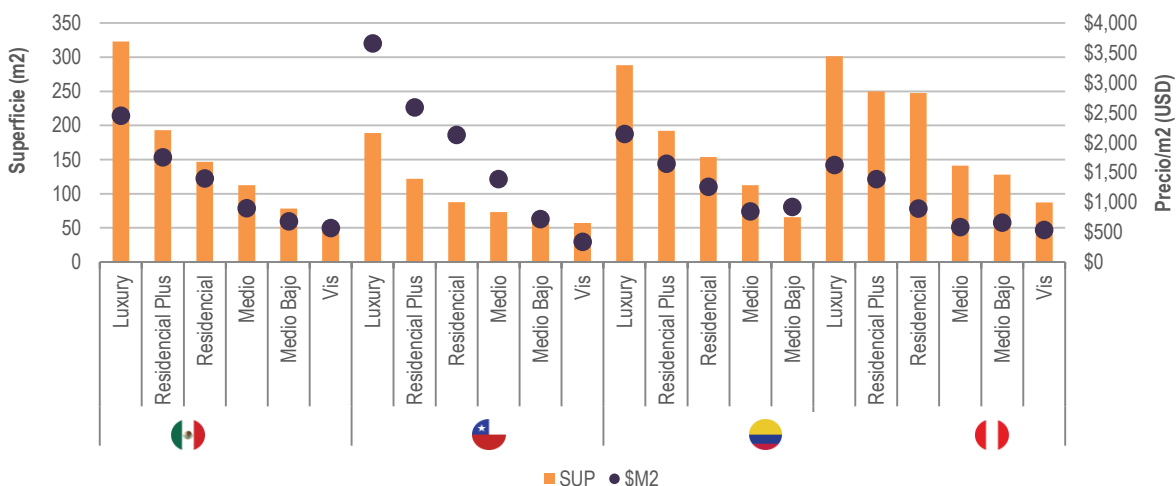
El ticket promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL**, en la región analizada es de **USD \$109,361**, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,039 y una superficie habitable de 97 m².

Precio de venta (USD) y Precio/m2 promedio



En el segmento **Luxury**, en los proyectos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de **Chile** con **USD \$3,657** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en **Perú** con **USD \$1,623** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento **Luxury** están en **México** con una superficie promedio de 323 m², mientras que **Santiago** presenta la superficie más pequeña, con 189 m² para este mismo segmento.

Superficie promedio y Precio/m2 promedio



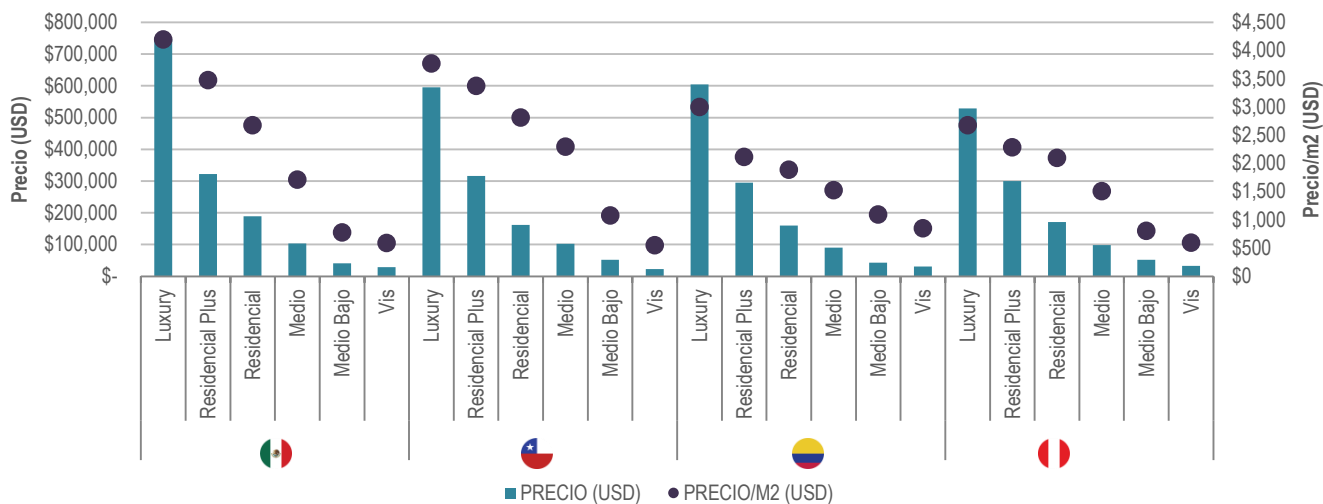
4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS

4.2. Características de la vivienda Vertical



Para los departamentos, el precio de venta promedio es de USD \$148,606, con un valor por metro cuadrado de USD\$2,003, y una superficie habitable de 69 m².

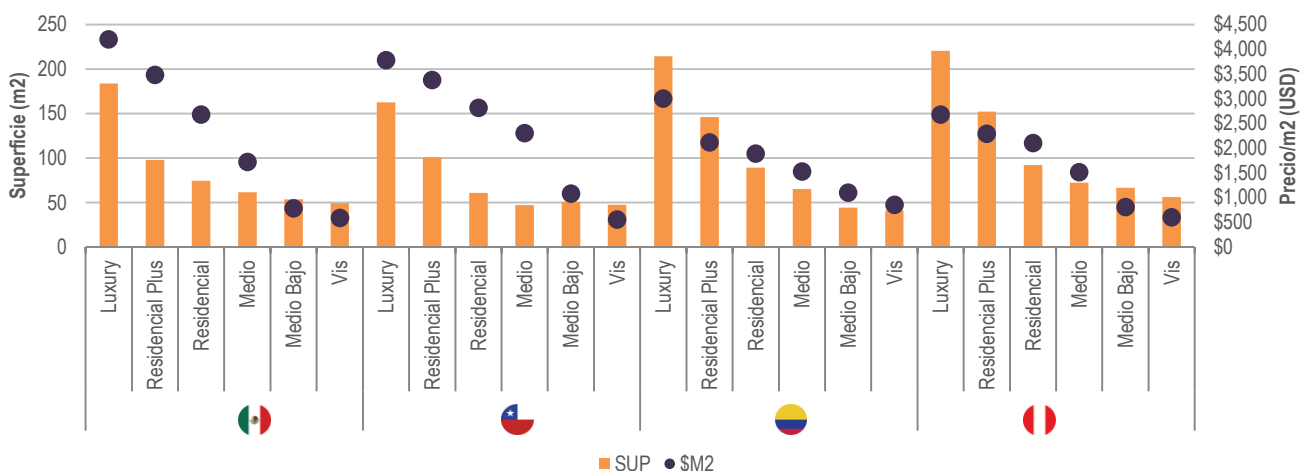
Precio de venta (USD) y Precio/m2 promedio



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 \$747,426 y USD \$4,201/m². Los más accesibles se localizan en Lima, con un precio promedio de USD \$528,384 y USD \$2,680/m².

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Perú con 220 m², y las más pequeñas en Santiago con 163 m² dentro de este mismo segmento.

Superficie promedio y Precio/m2 promedio



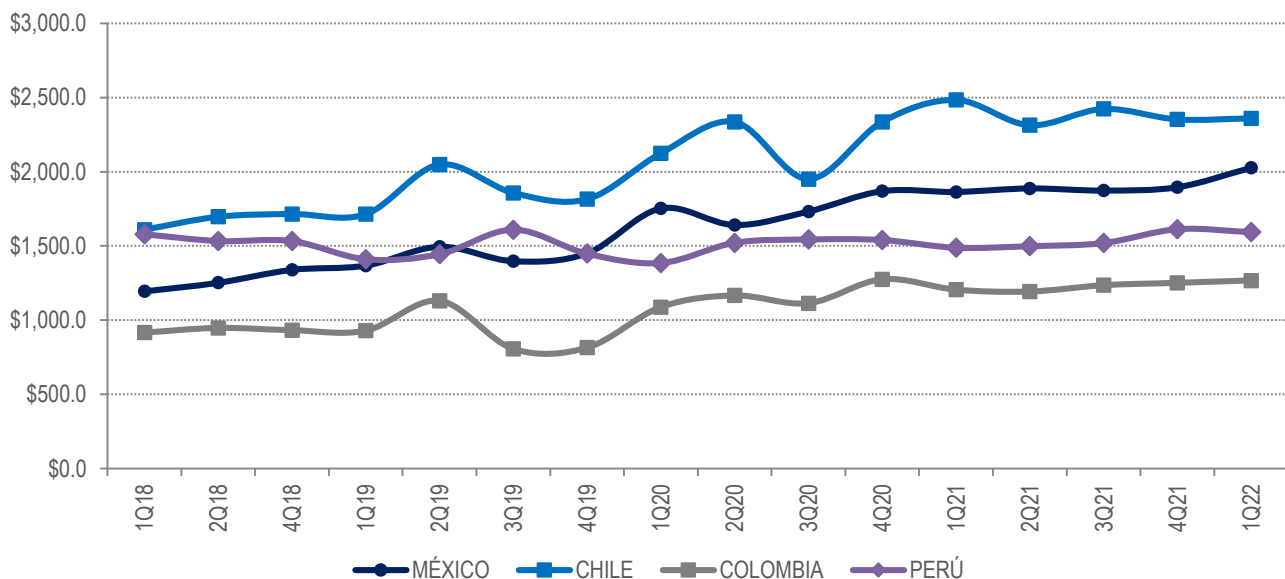
4.3. VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN

SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2
Vis	\$30,014	\$580	\$22,800	\$546	\$31,305	\$856	\$28,161	\$553	\$28,996	\$644
Medio Bajo	\$50,221	\$699	\$52,000	\$1,049	\$43,403	\$1,097	\$52,762	\$775	\$46,447	\$975
Medio	\$101,479	\$1,373	\$102,456	\$2,260	\$90,581	\$1,517	\$98,538	\$1,510	\$99,120	\$1,821
Residencial	\$189,430	\$2,643	\$164,696	\$2,716	\$161,788	\$1,849	\$170,841	\$2,044	\$173,141	\$2,483
Residencial Plus	\$322,074	\$3,447	\$314,225	\$3,155	\$297,306	\$1,994	\$298,870	\$2,246	\$315,551	\$3,126
Luxury	\$748,635	\$4,140	\$615,694	\$3,751	\$590,640	\$2,716	\$527,946	\$2,669	\$693,919	\$3,913





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\$2,359/m2**, mientras que Bogotá presenta los promedio más bajos.

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



5.- RESUMEN COMPARATIVO

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	1T21	1,553	1,011	611	964	4,139
	4T21	1,552	1,046	568	1,018	4,184
	1T22	1,564	1,075	562	888	4,089
	VAR. TRIM (%)	0.8%	2.8%	-1.1%	-12.8%	-2.3%
	VAR. ANUAL (%)	0.7%	6.3%	-8.0%	-7.9%	-1.2%
STOCK ACTUAL	1T21	56,397	53,894	17,156	22,849	150,296
	4T21	58,091	52,146	23,144	27,786	161,167
	1T22	61,255	55,715	20,831	22,730	160,531
	VAR. TRIM (%)	5.4%	6.8%	-10.0%	-18.2%	-0.4%
	VAR. ANUAL (%)	8.6%	3.4%	21.4%	-0.5%	6.8%
VENTAS	1T21	5,226	8,578	17,858	3,665	35,327
	4T21	5,817	8,273	13,256	4,182	31,528
	1T22	5,415	5,863	15,904	4,132	31,314
	VAR. TRIM (%)	-6.9%	-29.1%	20.0%	-1.2%	-0.7%
	VAR. ANUAL (%)	3.6%	-31.7%	-10.9%	12.7%	-11.4%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	1T21	90	63	60	94	75
	4T21	89	63	55	91	73
	1T22	90	63	56	91	73
	VAR. TRIM (%)	1.9%	-0.3%	1.8%	-0.6%	0.2%
	VAR. ANUAL (%)	0.5%	-0.7%	-6.5%	-3.5%	-2.8%
TICKET PROMEDIO (USD)	1T21	\$194,621	\$159,022	\$75,327	\$130,671	\$142,016
	4T21	\$191,907	\$144,454	\$69,334	\$136,858	\$137,273
	1T22	\$206,299	\$151,169	\$70,394	\$132,225	\$142,981
	VAR. TRIM (%)	7.5%	4.6%	1.5%	-3.4%	4.2%
	VAR. ANUAL (%)	6.0%	-4.9%	-6.5%	1.2%	0.7%
VALOR M2	1T21	\$1,864	\$2,484	\$1,205	\$1,488	\$1,797
	4T21	\$1,897	\$2,353	\$1,225	\$1,613	\$1,805
	1T22	\$2,026	\$2,359	\$1,267	\$1,593	\$1,865
	VAR. TRIM (%)	6.8%	0.3%	3.4%	-1.2%	3.3%
	VAR. ANUAL (%)	8.7%	-5.0%	5.1%	7.1%	3.8%
MESES DE INVENTARIO	1T21	24	16	3	15	12
	4T21	30	19	5	20	15
	1T22	25	16	3	13	12
	VAR. TRIM (%)	-15.8%	-15.7%	-34.0%	-32.3%	-23.2%
	VAR. ANUAL (%)	4.6%	-1.5%	15.3%	-11.3%	0.7%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	1T21	1.8%	2.7%	4.6%	2.5%	2.9%
	4T21	1.5%	2.1%	3.7%	2.0%	2.3%
	1T22	1.9%	2.6%	5.1%	2.7%	3.1%
	VAR. TRIM (%)	0.4%	0.5%	1.5%	0.7%	0.8%
	VAR. ANUAL (%)	0.1%	-0.1%	0.5%	0.2%	0.2%

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.		20.0987		4,104.71		857.882		3.77825	
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 13 de Abril 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