

## ÍNDICE

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

Al cierre del 3Q2021, la región analizada reportó

**160,391 unidades disponibles.**

(0.1% Trimestral)  
(6.1% Anual)



**90%**

Proyectos Deptos.



**10%**

Proyectos Casas

### Stock actual

	<b>64%</b>	<b>36%</b>
	<b>99%</b>	<b>1%</b>
	<b>91%</b>	<b>9%</b>
	<b>92%</b>	<b>8%</b>



### MÉXICO (ZMCDMX)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	# de Proyectos
	USD	\$669.20	87	148
	USD	\$2,518.70	91	1,403

### COLOMBIA (BOGOTÁ)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	# de Proyectos
	USD	\$1,319.40	210	18
	USD	\$1,233.70	57	553

### PERÚ (LIMA)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	# de Proyectos
	USD	\$587.50	125	25
	USD	\$1,602.90	88	1,050

### CHILE (SANTIAGO)

	\$	Precio/m2	Area (m2)	# de Proyectos
	USD	\$2,096.20	99	219
	USD	\$2,458.70	59	802

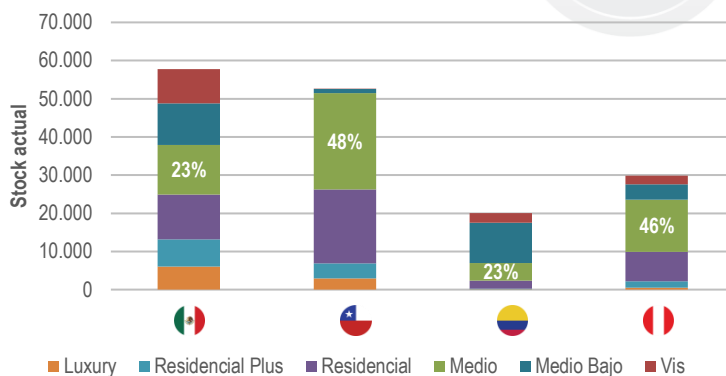
### REGIÓN LATAM

	\$	Precio/m2	Área (m2)	# de Proyectos
	USD	\$941.20	95	410
	USD	\$1,954.60	71	3,808



**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 60% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus un 34%, y el segmento Luxury el 6%. En Santiago y Lima el segmento Medio concentra el 48% y 46%, respectivamente.

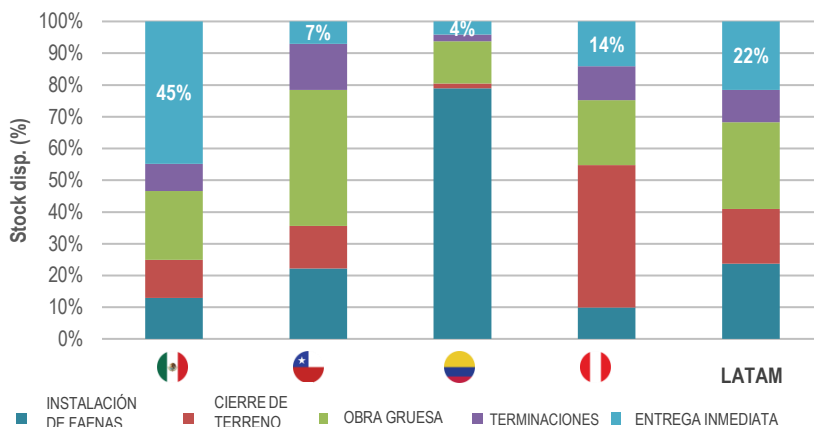


## 2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En términos generales, el 24% de los proyectos se encuentra en Preliminares, 17% en Bardeado, 27% en Obra Negra, 10% en Acabados y 22% en entrega Inmediata.



**En la ZM de la ciudad de México, el 45% de los proyectos se encuentran en fase de Entrega inmediata.**

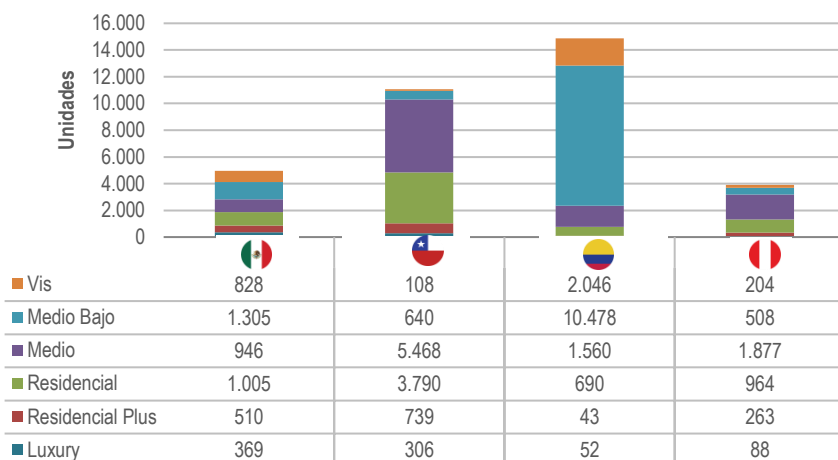


## 3.- VENTAS AL 3Q2021



**Durante el periodo del 2Q2021 al 3Q2021 se absorbieron 34,787 unidades (+11.7% Trim.)**

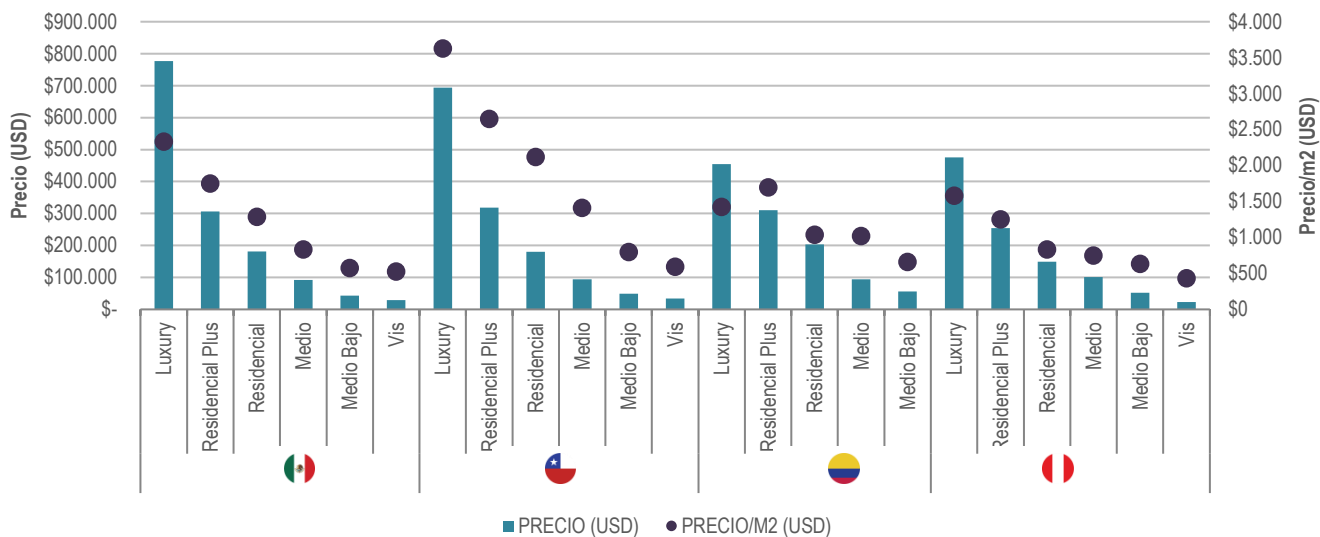
Las capitales de Chile y Perú reportan el 49% y 48% de sus unidades vendidas en los segmentos de USD\$35,000 a USD\$130,000; en México el 38% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



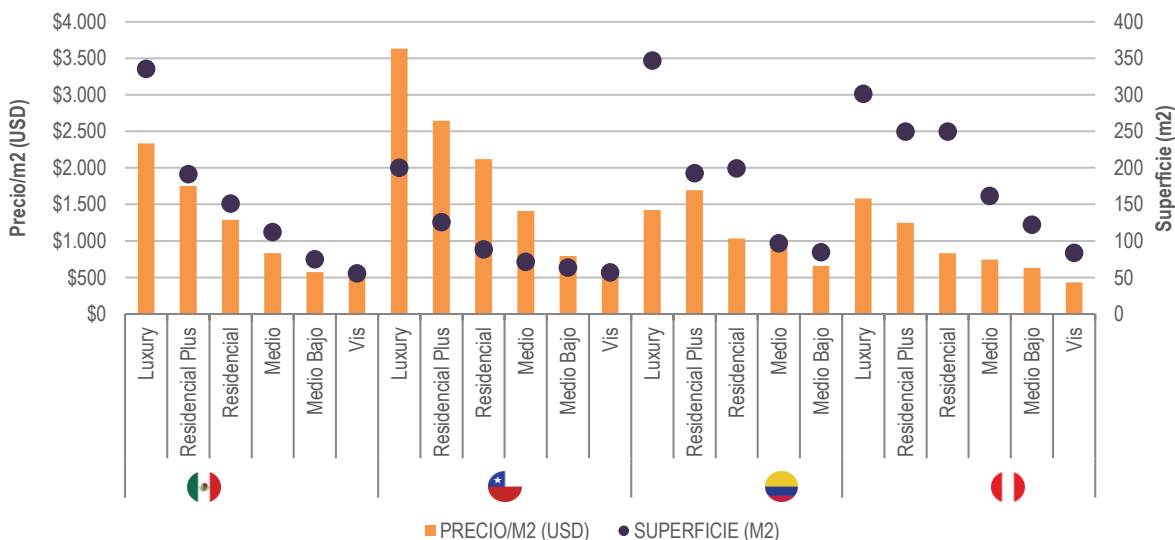
## 4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El ticket promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL**, en la región analizada es de **USD \$98,057**, con un valor por metro cuadrado de USD \$915.8 y una superficie habitable de 95 m<sup>2</sup>.



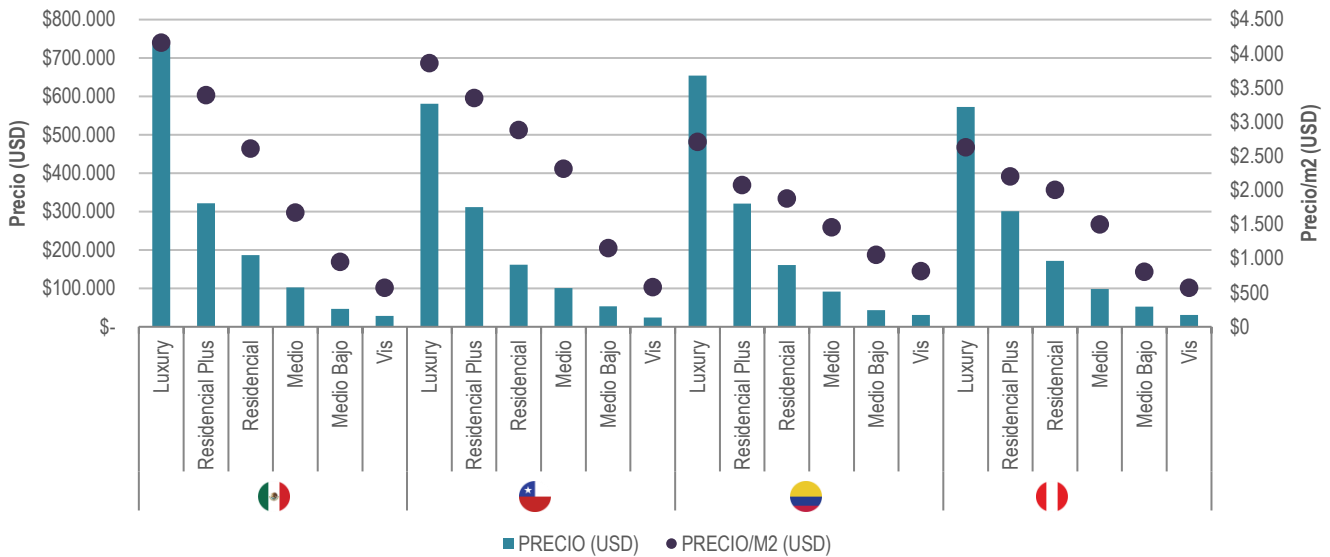
En el segmento **Luxury**, en los proyectos de Casas, el valor m<sup>2</sup> más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$3,629** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Colombia con **USD \$1,424** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento **Luxury** están en Bogotá con una superficie promedio de 347 m<sup>2</sup>, mientras que Santiago presenta la superficie más pequeña, con 200 m<sup>2</sup> para este mismo segmento.



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

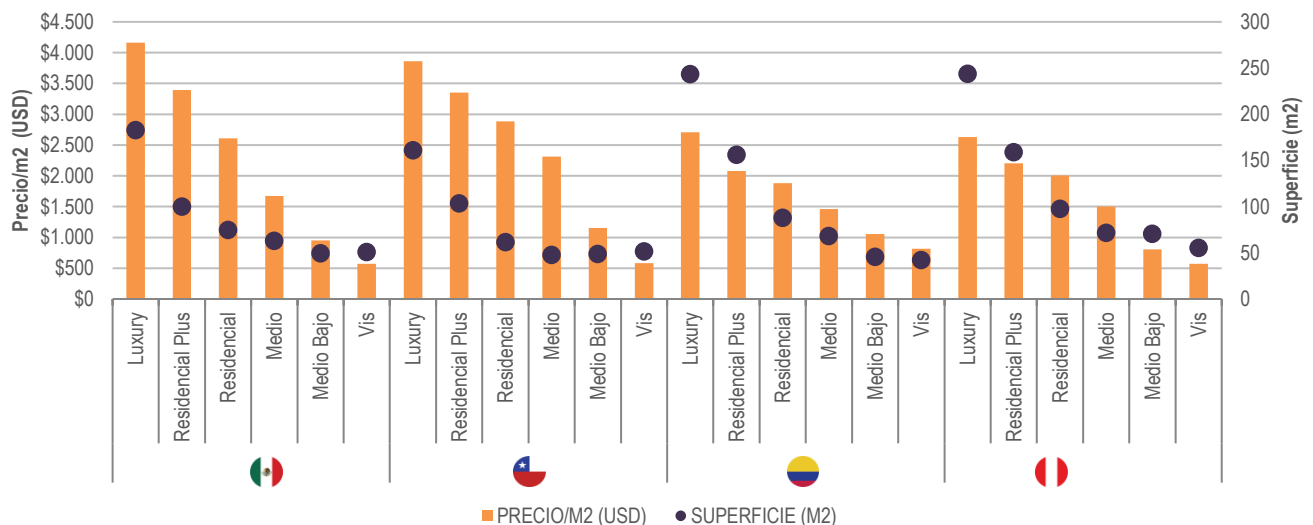


Para los departamentos, el precio de venta promedio es de USD \$146,097, con un valor por metro cuadrado de USD\$1,955, y una superficie habitable de 71 m<sup>2</sup>.



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 \$733,152 y USD \$4,160/m<sup>2</sup>. Los más accesibles se localizan en Lima, con un precio promedio de USD \$572,214 y USD \$2,628/m<sup>2</sup>.

Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Perú con 244 m<sup>2</sup>, y las más pequeñas en Santiago con 161 m<sup>2</sup> dentro de este mismo segmento.

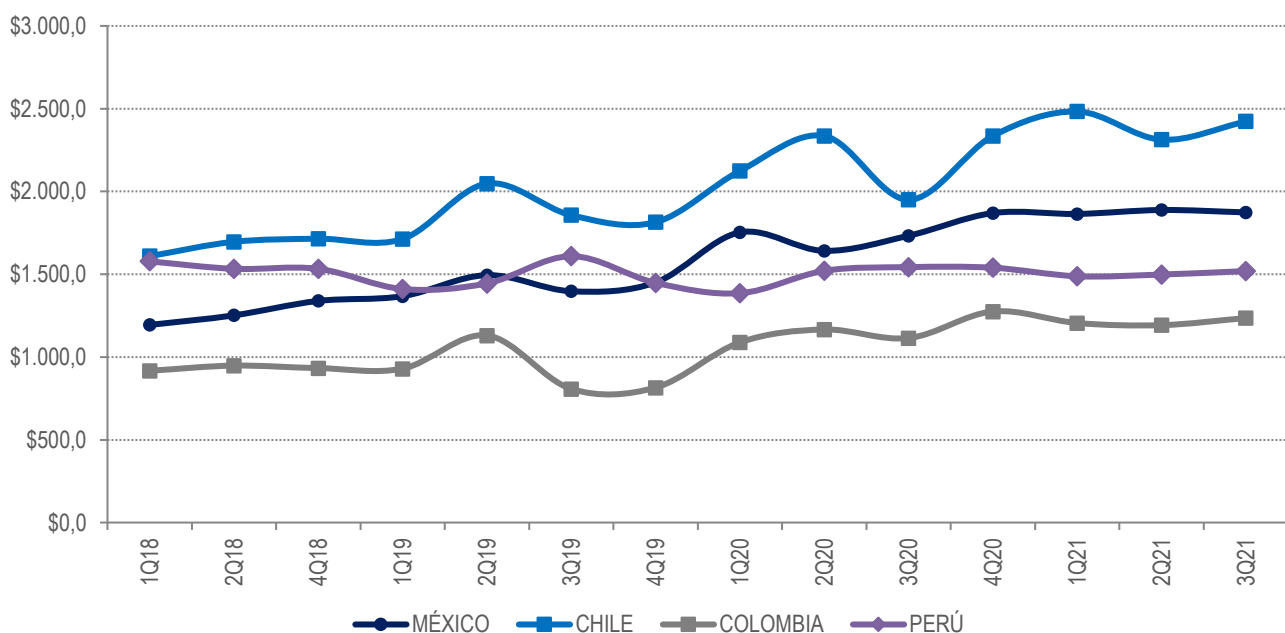


## 4.- VALORES DE VENTA EN LA REGIÓN




SEGMENTO									LATAM	
	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2	TICKET PROMEDIO	VALOR/ M2
Vis	\$28,963	\$558	\$24,444	\$585	\$31,106	\$815	\$25,815	\$485	\$28,785	\$630
Medio Bajo	\$42,801	\$612	\$52,822	\$1,127	\$43,403	\$1,053	\$52,573	\$769	\$44,737	\$904
Medio	\$98,053	\$1,309	\$100,876	\$2,274	\$92,081	\$1,456	\$98,366	\$1,496	\$98,012	\$1,769
Residencial	\$186,632	\$2,578	\$164,506	\$2,766	\$161,766	\$1,861	\$170,823	\$1,958	\$171,644	\$2,460
Residencial Plus	\$321,092	\$3,356	\$312,840	\$3,205	\$317,834	\$1,972	\$299,056	\$2,165	\$315,630	\$3,067
Luxury	\$734,851	\$4,090	\$606,601	\$3,807	\$541,266	\$1,982	\$571,410	\$2,619	\$686,668	\$3,850

### 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\$2,423/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 (3Q20 VS. 3Q21)

	TRIM / AÑO					LATAM
# DE PROYECTOS	3T20	1,570	1,043	651	1,079	4,343
	2T21	1,573	1,021	608	1,065	4,267
	3T21	1,551	1,021	571	1,075	4,218
	VAR. TRIM (%)	-1.4%	0.0%	-6.1%	0.9%	-1.1%
	VAR. ANUAL (%)	-1.2%	-2.1%	-12.3%	-0.4%	-2.9%
STOCK ACTUAL	3T20	51,623	52,781	23,640	23,169	151,213
	2T21	56,061	53,495	22,330	28,321	160,207
	3T21	57,781	52,667	20,084	29,859	160,391
	VAR. TRIM (%)	3.1%	-1.5%	-10.1%	5.4%	0.1%
	VAR. ANUAL (%)	11.9%	-0.2%	-15.0%	28.9%	6.1%
VENTAS	3T20	5,098	5,503	7,820	3,141	21,562
	2T21	5,255	8,772	12,923	4,190	31,140
	3T21	4,963	11,051	14,869	3,904	34,787
	VAR. TRIM (%)	-5.6%	26.0%	15.1%	-6.8%	11.7%
	VAR. ANUAL (%)	-2.6%	100.8%	90.1%	24.3%	61.3%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	3T20	90	64	57	93	76
	2T21	89	63	60	91	74
	3T21	89	63	59	91	74
	VAR. TRIM (%)	0.0%	-0.6%	-1.8%	0.0%	0.0%
	VAR. ANUAL (%)	-0.6%	-1.8%	3.5%	-2.2%	-2.2%
TICKET PROMEDIO (USD)	3T20	\$179,743	\$126,769	\$66,427	\$136,499	\$127,360
	2T21	\$195,049	\$148,290	\$72,620	\$127,455	\$137,668
	3T21	\$191,877	\$148,972	\$73,442	\$129,184	\$138,980
	VAR. TRIM (%)	-1.6%	0.5%	1.1%	1.4%	1.0%
	VAR. ANUAL (%)	6.8%	17.5%	10.6%	-5.4%	9.1%
VALOR/M2	3T20	\$1,713.0	\$1,862.0	\$855.0	\$1,534.0	\$1,491.0
	2T21	\$1,887.8	\$2,313.2	\$1,192.2	\$1,498.7	\$1,748.6
	3T21	\$1,873.0	\$2,423.0	\$1,235.0	\$1,520.0	\$1,804.0
	VAR. TRIM (%)	-0.8%	4.7%	3.6%	1.4%	3.2%
	VAR. ANUAL (%)	9.4%	30.1%	44.4%	-0.9%	21.0%
MESES DE INVENTARIO	3T20	30.0	29.0	9.0	22.0	21.0
	2T21	32.0	18.3	5.2	20.3	15.4
	3T21	34.9	14.3	4.1	22.9	13.8
	VAR. TRIM (%)	9.1%	-21.9%	-21.8%	13.2%	-10.4%
	VAR. ANUAL (%)	16.4%	-50.7%	-55.0%	4.3%	-34.1%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	3T20	1.3%	1.5%	2.0%	1.7%	1.6%
	2T21	1.3%	2.4%	3.4%	2.0%	2.3%
	3T21	1.2%	3.0%	4.3%	1.8%	2.6%
	VAR. TRIM (%)	-0.1%	0.6%	0.9%	-0.2%	0.3%
	VAR. ANUAL (%)	-0.1%	1.5%	2.3%	0.1%	1.0%

## 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.		20.3132		3,873.99		793.366		4.01585	
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 Octubre 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](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)