

ÍNDICE

- 1.- Stock disponible a la venta 1T2019
- 2.- Avance de Obra de los Proyectos, (stock actual)
- 3.- Ventas al 1T2019
- 4.- Características de los productos y valores por segmentos.
- 5.- Resumen anual

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 y Ecuador.

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 1T2019

Al cierre del 1T2019, la región analizada reportó **132,728 unidades disponibles.**
 (-6.3% vs. 4T2018)
 (-3.4% vs. 1T2018)



88%

Deptos.



12%

Casas



56%

44%



99%

1%



99%

1%



84%

16%



MÉXICO (ZMCDMX)

\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$650.3	84	37	169
	USD \$2,402.1	90	17	1,425

COLOMBIA (BOGOTÁ)

\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$1,103.4	115	16	2
	USD \$1,333.0	56	7	434

PERÚ (LIMA)

\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$910.9	128	9	19
	USD \$1,548.5	92	13	939

CHILE (SANTIAGO)

\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$1,654.6	98	9	285
	USD \$2,093.5	61	11	667

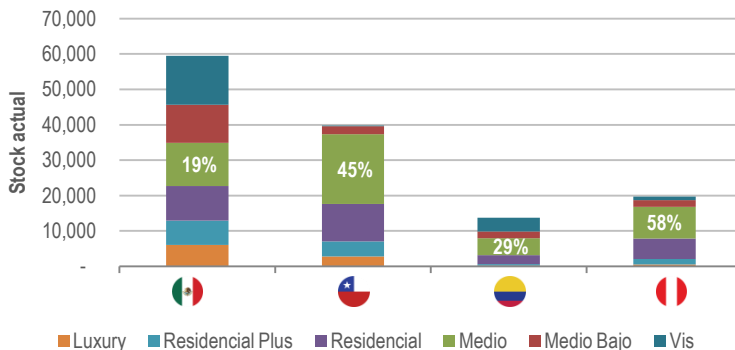
REGIÓN LATAM

\$	Precio/m2	Area (m2)	Meses en Inv.	# de Proyectos
	USD \$893.7	88	23	475
	USD \$1,915.4	74	12	3,465



El stock disponible se concentra en el segmento Medio de vivienda, con el 34% del inventario actual

Los segmentos Vis, Medio y Medio Bajo concentran el 62% del stock, los segmentos Residencial y Residencial Plus el 31% y el segmento Luxury el 7%. En Chile y Perú el segmento Medio concentra el 45% y 58%, respectivamente.

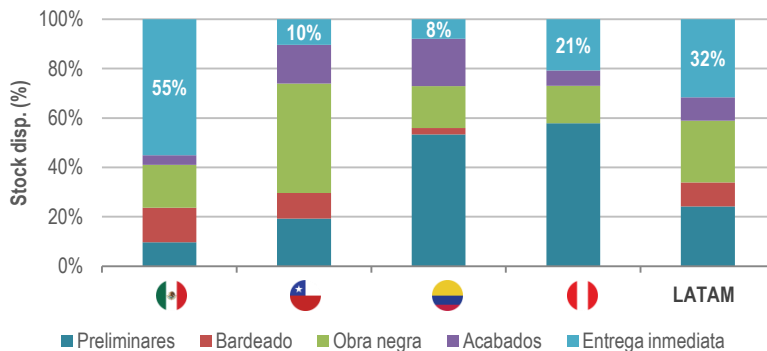


2.- AVANCE DE OBRA DE LOS PROYECTOS (STOCK ACTUAL)

En general en la región, el 24% del inventario actual está en Preliminares, 10% está en Bardeado, 25% en Obra Negra, 9% Acabados y 32% está en Entrega Inmediata. El estado de obra de Preliminares aumentó un 12%, por el inicio de obra de nuevos proyectos.



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

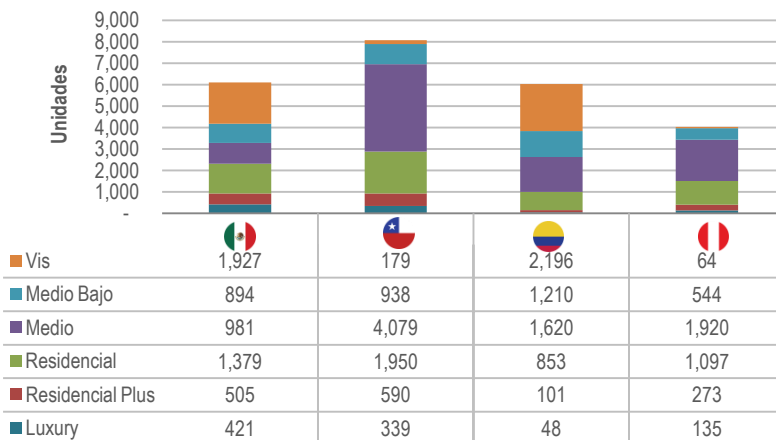


3.- VENTAS AL 1T2019



Durante el periodo del 4T2018 al 1T2019 se absorbieron 24,243 unidades

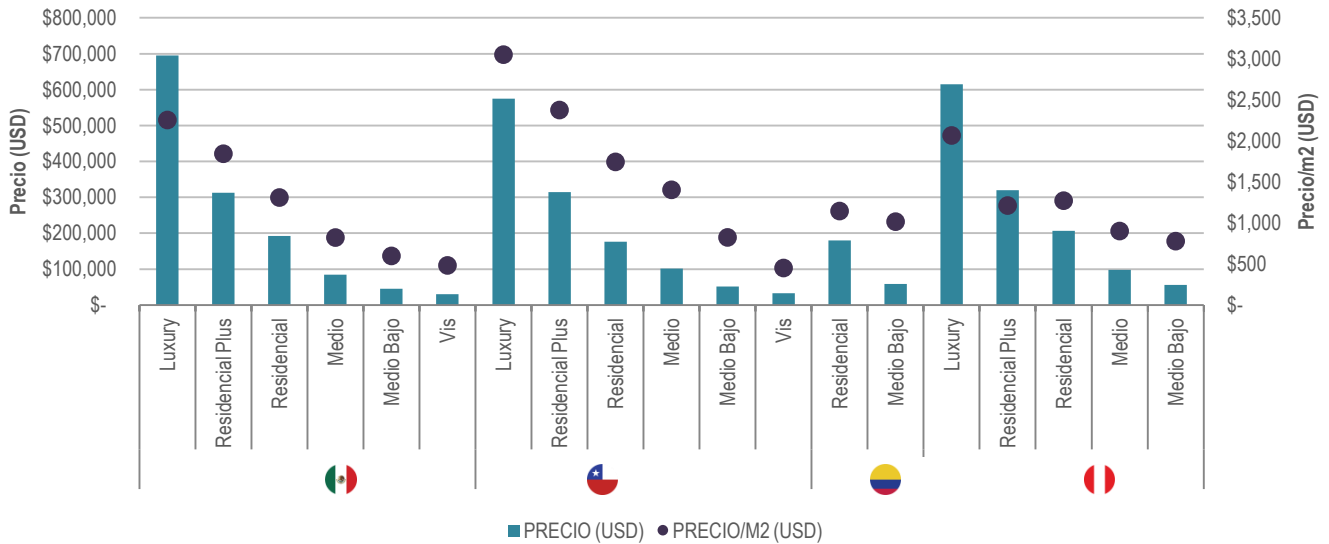
Las capitales de Chile y Perú reportan el 51% y 48% de sus unidades vendidas en el segmento Medio; en México el 38% de las unidades vendidas corresponden a los segmentos Residencial, Residencial Plus y Luxury.



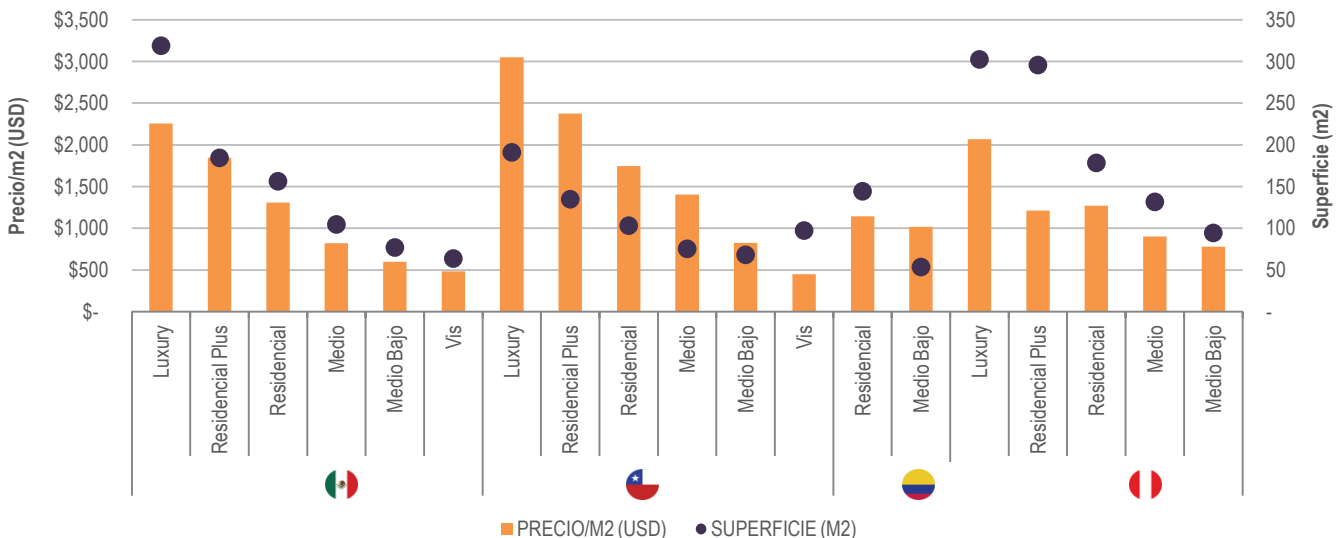
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS CASAS Y VALORES POR SEGMENTOS



El precio promedio de venta de una **VIVIENDA HORIZONTAL** en la región analizada es de **USD \$88,619**, con un valor por metro cuadrado de USD \$894.7 y una superficie habitable de 88 m².



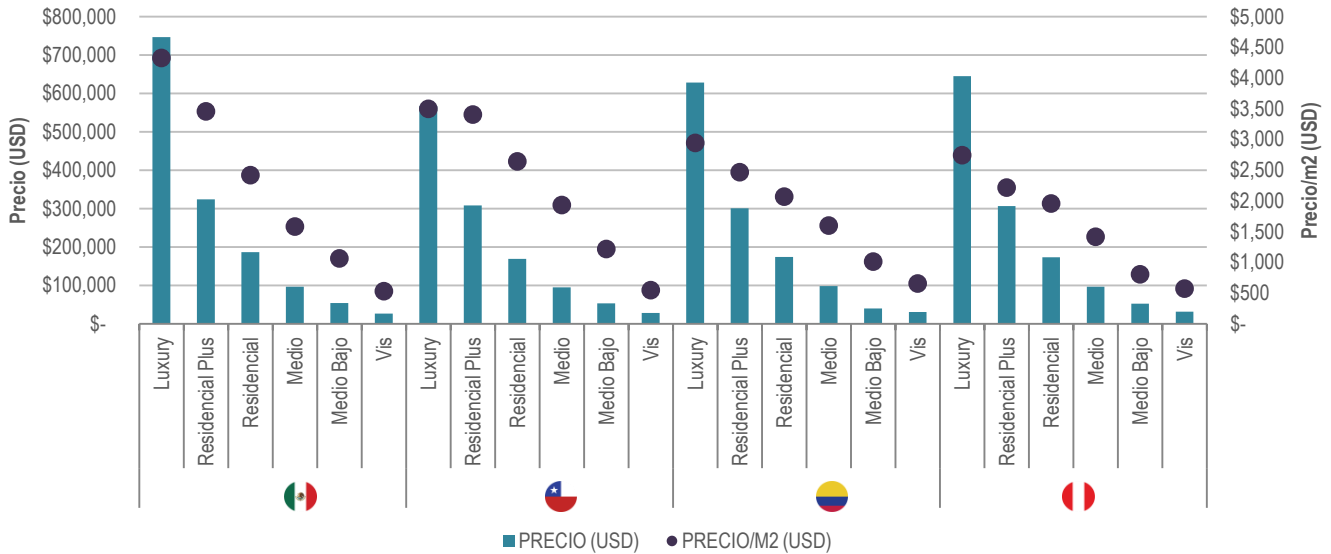
En el segmento **Luxury**, en los conjuntos de Casas, el valor m² más elevado se reporta en la capital de Chile con **USD \$3,051** por metro cuadrado; el más accesible se localiza en Perú con **USD \$2,066** por metro cuadrado. Si hablamos de superficie habitable, las casas más grandes del segmento Luxury las localizamos en México con una superficie promedio de 319 m² mientras que Chile presenta la superficie más pequeña, con 191 m² para este mismo segmento.



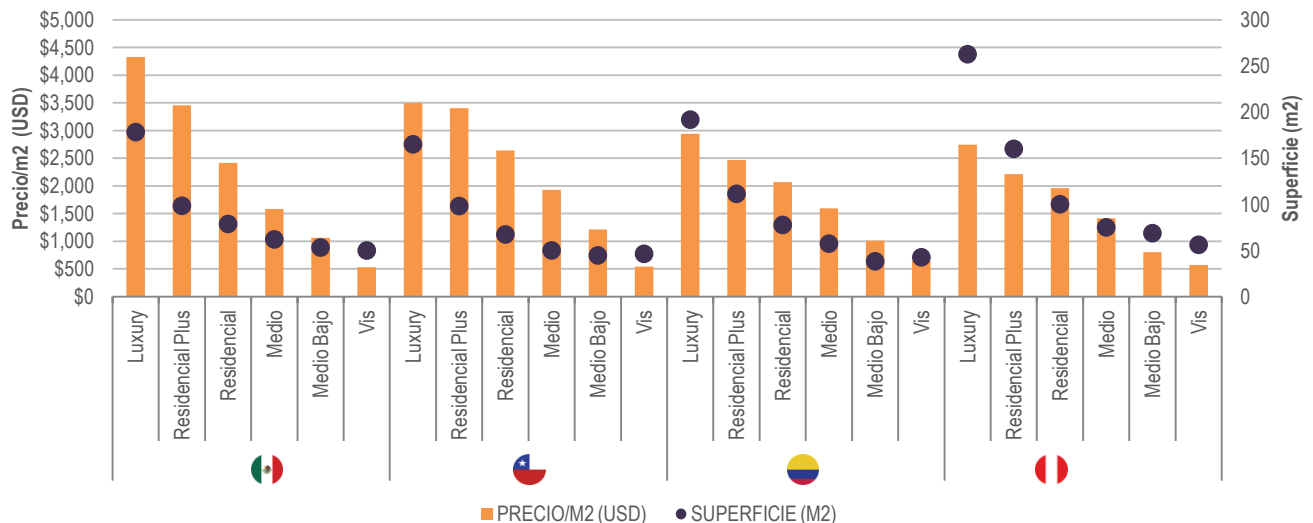
4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DEPARTAMENTOS Y VALORES POR SEGMENTOS



Para los departamentos el precio de venta promedio es de USD \$160,782, con un valor por metro cuadrado de USD \$1,915.4 y una superficie habitable de 74 m².



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 \$746,959 y un valor m² de USD \$4,327, también el más elevado. Los más accesibles se localizan en Santiago con un precio promedio de USD \$566,982 y un valor m² de USD \$3,498. Las superficies habitables más grandes se localizan en la capital de Perú con 263 m² y las más pequeñas en Santiago con 165 m² dentro de este mismo segmento.



5.- RESUMEN ANUAL

	PERIODO					LATAM
# DE PROYECTOS	1T2018	1,357	1,083	418	764	3,622
	1T2019	1,594	952	436	958	3,940
	VAR. ANUAL (%)	17.5%	-12.1%	4.3%	25.4%	8.8%
STOCK ACTUAL	1T2018	57,746	43,137	21,877	14,587	137,347
	1T2019	59,444	39,826	13,711	19,747	132,728
	VAR. ANUAL (%)	2.9%	-7.7%	-37.3%	35.4%	-3.4%
VENTAS	1T2018	8,041	9,678	7,586	2,600	27,905
	1T2019	6,107	8,075	6,028	4,033	24,243
	VAR. ANUAL (%)	-24.0%	-16.6%	-20.5%	55.1%	-13.1%
SUPERFICIE HABITABLE (M2)	1T2018	85	64	68	80	74
	1T2019	87	66	56	93	76
	VAR. ANUAL (%)	3.3%	3.2%	-17.4%	16.4%	3.6%
PRECIO (\$ USD)	1T2018	\$149,358	\$143,539	\$96,277	\$140,958	\$136,085
	1T2019	\$180,494	\$141,677	\$92,330	\$140,453	\$147,135
	VAR. ANUAL (%)	20.8%	-1.3%	-4.1%	-0.4%	8.1%
PRECIO/M2 (\$ USD)	1T2018	\$1,469	\$2,110	\$1,277	\$1,653	\$1,679
	1T2019	\$1,730	\$2,029	\$1,333	\$1,537	\$1,722
	VAR. ANUAL (%)	17.7%	-3.9%	4.3%	-7.0%	2.6%
VELOCIDAD DE VENTAS (%)	1T2018	1.6%	4.5%	3.9%	1.9%	2.4%
	1T2019	2.0%	3.4%	3.2%	2.7%	2.8%
	VAR. ANUAL (%)	0.4%	-1.0%	-0.7%	0.8%	0.3%

TASA PROM. DE INTERÉS HIPOTECARIO 1T2019



10.6 % ANUAL



3.2 % ANUAL



11.03 % ANUAL



12.9 % ANUAL

*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.		18.9905		3,335.98		697.103		3,34644	
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 22 de Mayo 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 / info@tinsamexico.mx

 www.tinsa.cl / info@tinsa.cl

 www.tinsa.co / info@tinsa.co

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