

# Análisis de Propiedades Inmobiliarias: Regiones de Los Lagos y Maule

## 1. Distribución y Foco de Mercado (Conteo Total: 100)

PARÁMETRO	CIUDAD / TIPO	CONTEO	OBSERVACIONES CLAVE
Operación	Venta	90	Mercado principal: compraventa (90% de los registros).
Operación	Arriendo	10	Concentrado en Puerto Varas y Osorno.
Geografía	Los Lagos / Osorno	59	Centro urbano clave, mezcla de departamentos, casas y parcelas.
Geografía	Los Lagos / Puerto Varas	38	Foco en casas y parcelas de alto valor en loteos exclusivos.
Tipo de Propiedad	Casa	49	El tipo más común.
Tipo de Propiedad	Parcela	27	Fuerte demanda por terrenos de 5,000 m <sup>2</sup> .
Tipo de Propiedad	Departamento	15	Exclusivo del mercado de Osorno.
Tipo de Propiedad	Local Comercial	5	Concentrado en Osorno, con los valores más altos.

## 2. Estadísticas de Venta por Tipo (Valores Medianos en CLP)

La mediana se utiliza para mitigar la distorsión de los valores extremos (outliers).

MÉTRICA	CASAS (49)	PARCELAS/TERRENOS (28)	DEPARTAMENTOS (15)	LOCALES COMERCIALES (5)
**Valor Mediano (CLP)**	**\$296.142.375**	**\$80.000.000**	**\$123.000.000**	**\$550.000.000**
M <sup>2</sup> Construido Mediano	190	0	59	580

MÉTRICA	CASAS (49)	PARCELAS/TERRENOS (28)	DEPARTAMENTOS (15)	LOCALES COMERCIALES (5)
M <sup>2</sup> Terreno Mediano	5000	5000	51	329
Rango de Valor (Mín-Máx)	\$83M - \$1.320M	\$40M - \$987M	\$54M - \$236M	\$320M - \$950M

### Parámetros Promedio (Total Venta)

**~\$348 millones CLP**

Valor Promedio de Venta

**~221 m<sup>2</sup>**

M<sup>2</sup> Construido Promedio

### 3. Observaciones Clave

**\*\*Dualidad del Mercado Inmobiliario:\*\*** El mercado de **Puerto Varas** se enfoca en el segmento **lujoso/campestre** (casas de alto valor y parcelas). En contraste, **Osorno** presenta un mercado **mixto/urbano**, dominado por departamentos más accesibles y propiedades comerciales.

**\*\*Liderazgo de Osorno en Renta:\*\*** El mercado de **arriendo** y **locales comerciales** está casi totalmente concentrado en Osorno, evidenciando su rol como centro de servicios y comercio regional.

**\*\*Mercado de Parcelación:\*\*** La fuerte presencia de **parcelas de 5,000 m<sup>2</sup>** (27% del total) con precios base desde **\$40 millones CLP** refleja una alta demanda de inversión en terrenos semi-rurales o viviendas de segunda residencia en la Región de Los Lagos.

**\*\*Inconsistencia de Datos Geográficos:\*\*** Las coordenadas geográficas no cumplen con el formato estándar (ej:  $41^{\circ}33'91.8''S\$$ ), donde los minutos y segundos superan 60, requiriendo una **limpieza y conversión** a formato decimal para un análisis geoespacial correcto.