

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 m².
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**
M² Construido Mediano	190	0	59	580

MÉTRICA	CASAS (49)	PARCELAS/TERRENOS (28)	DEPARTAMENTOS (15)	LOCALES COMERCIALES (5)
M² 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	~221 m²
Valor Promedio de Venta	M² Construido Promedio

3. Observaciones Clave

- **Dualidad del Mercado Inmobiliario:**** El mercado de ****Puerto Varas**** se enfoca en el segmento ****lujo/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 m²**** (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°33'91.8"S\$), donde los minutos y segundos superan 60, requiriendo una ****limpieza y conversión**** a formato decimal para un análisis geoespacial correcto.