



Condominio El Parrón, parcela 17, Calera de Tango.
Propietario: Luis Verdugo
Año de Construcción: 2011



Informe de Mercado

Mercado Residencial Santiago | Primer y Segundo trimestre 2019

Gran dinamismo registró la demanda de viviendas, donde las solicitudes de información de departamentos y casas marcaron un importante crecimiento, sólo siendo superada en los últimos años por el 2015, época del boom de las propiedades sin IVA. Así lo dio a conocer el “Informe Trimestral del Mercado de Viviendas” realizado por el área de Research de Mercado Libre Clasificados Latam en base al análisis de más de 3 millones de avisos en venta y arriendo publicadas en el sitio portalinmobiliario.com.

En el último trimestre se registró un crecimiento del 13% en el mercado de viviendas usadas y un 8% en las nuevas. A nivel de demanda por comprar departamentos destaca la zona sur de Santiago, como La Florida, con un incremento anual de las búsquedas de un 31%, La Cisterna con un 29% y San Miguel con un 17%. Y en el caso de arriendo de departamentos destaca Quinta Normal, La Florida, Huechuraba y Estación Central, todas con aumentos anuales de demanda cercanos al 30%.

El Informe de Mercado Libre, en base a datos de portalinmobiliario.com, evidencia una continua tendencia de aumento en el precio de las viviendas, registrando un alza de 1,8% trimestral y 4,7% anual. Desde el 2T 2017 se produce un aumento de precios principalmente en casas en zona poniente y sur de la región Metropolitana. Puente Alto (12,8%), San Bernardo (12,4%) y Maipú (9,4%) registraron el mayor crecimiento de precios en casas y Estación central (9,1%), La Florida (6,9%), Macul (6,7%) y Huechuraba (6,6%) en el caso de los departamentos.

Este aumento de precios de las viviendas en zonas no tradicionales del Gran Santiago está relacionado con la necesidad de las personas de buscar en otras zonas de la ciudad, con precios más asequibles, pero bien conectadas en términos de transporte y servicios.

El cliente comprador enfrenta hoy un mercado favorable, con buenas tasas de interés y una amplia oferta de propiedades.

Informe de Mercado

Mercado Residencial Calera de Tango – Talagante – Buin

La zona sur de Santiago presenta uno de los mercados residenciales importantes del país, luego de comunas principales del sector oriente de la RM. Siguiendo una tendencia de largo plazo, Linderos, Calera de Tango, Pirque y Talagante, conservan los mayores precios de la zona, una importante demanda real y un volumen de transacciones relativamente estable.

El mercado presenta una proyección estable de precios, definida por el continuo requerimiento de solicitudes de compra. Los clientes demuestran una sostenida preferencia por barrios y condominios seguros, con buena conectividad, grandes áreas verdes, cercanía a los mejores colegios privados, centros recreativos y comercio. Los sectores residenciales que reúnen estas características son escasos, por ende Condominios en esta zona como Las Araucarias de Linderos, son aspiracionalmente solicitadas al momento de invertir en una propiedad de alto valor y resultan atractivos para los grupos objetivos de alto ingreso.



Valorización Comercial

DESCRIPCIÓN GENERAL

- **Entorno.** Propiedad ubicada en Condominio El Parrón, consolidado, seguridad las 24 hrs., excelente ubicación, cercano a comercio y prestigiosos colegios de la zona.
- **Especificaciones técnicas.** Casa estilo chilena de 315 m2 construidos en albañilería reforzada, pisos de madera en , living, comedor y sala de estar, piso flotante en dormitorios, cerámica en cocina, baños, ventanas de madera con termopanel, puertas de madera, y calefacción central en toda la propiedad por radiadores.
- **Distribución**
 - **Primer piso.** hall de acceso, baño de visitas, cocina con isla central y acceso directo a logia , comedor luminoso, living amplio estufa a combustión lenta a leña y salida al jardín. dormitorio principal en suite con walk in closet, 3 dormitorios uno en suite, 1 baño compartido para dormitorios, salita de estar, pieza de servicio con baño.
 - **Exterior.** Piscina de 10x7, Quincho techado, 4 estacionamientos techados, bodega, jardín formado con riego automático y tendido.

SUPERFICIES & VALORACIÓN			UF	28.608
	M2	UF/M2	UF	Total (\$)
Terreno	5.000	n/a	3.200	91.545.600
Casa	315	25	7.875	225.288.000
Quincho	177	15	2.655	75.954.240
Piscina	10x7	n/a	370	10.584.960
Jardines	3.000	0,1	350	10.012.800
Accesos	n/a	n/a	100	2.860.800
Estacionamientos	50	4	200	5.721.600
Otros			100	2.860.800
Valor Comercial		UF	14.850	424.828.800

Estrategia Comercial Sugerida

Acciones para lograr un buen cierre de venta

1. **Precio adecuado.** El precio de publicación debe ser cercano al precio comercial, para concitar el interés de los clientes potenciales. Si la Propiedad no tiene Recepción Final, la recomendación es obtenerla o publicar en un menor precio.
2. **Letrero de venta.**
 - a. Aumenta en promedio un 30% la velocidad de venta.
 - b. Impacta una mayor concentración de compradores dentro del público objetivo.
 - c. Atrae compradores impulsivos.
 - d. Llega directo al target de clientes que conocen y aprecian el sector.
3. **Preparar los detalles de la visita.**
 - a. Centrar la atención en las principales fortalezas de la propiedad.
 - b. El orden es crucial para impactar favorablemente la percepción del comprador.
 - c. Otros factores determinantes: iluminación, temperatura y aromas.
4. **Entender las necesidades del cliente.** Conocer bien lo que el comprador necesita permite enfocar la visita en los aspectos de su interés.



UF 14.900

300 m² útiles | 5 dormitorios | 4 baños

Casa en venta

Casa En Condominio San Luis, Calera De Tango



UF 14.400

297 m² útiles | 5 dormitorios | 4 baños

Casa en venta

Calera De Tango



UF 14.000

386 m² útiles | 5 dormitorios | 4 baños

Casa en venta

Casa Estilo Chilena Con Casa De Huéspedes, Calera De Tango



UF 13.000

309 m² útiles | 5 dormitorios | 4 baños

Casa en venta

Lonquén Sur / Calera De Tango, Calera De Tango