

Metodología para la obtención de datos de arriendos

En esta sección, explicamos la metodología utilizada para calcular indicadores clave del mercado de arriendos, como la oferta de arriendos en el sector, el arriendo potencial, y la velocidad de arriendo. Estos datos son recopilados y analizados gracias a la colaboración con nuestro *partner*, Data Nido, una empresa especializada en inteligencia de mercado inmobiliario. La información presentada se actualiza mensualmente en nuestra web para garantizar la máxima transparencia.

A) Indicadores clave y cómo se calculan:

1. **Oferta de arriendos en el sector:** Este indicador refleja el número total de publicaciones activas de arriendos en una zona y para una tipología específica (por ejemplo, departamentos de 1 dormitorio y 1 baño).
 - Se cuenta el total de publicaciones activas en un periodo determinado (usualmente un mes).
 - Las publicaciones son agrupadas por tipología y ubicación para generar un desglose detallado.

Ejemplo:

Si en el mes de marzo se identificaron 80 publicaciones activas en la zona “Europa - Pedro de Valdivia” para departamentos de 1 dormitorio y 1 baño, ese es el valor que se mostrará para la oferta del periodo.

2. **Arriendo potencial:** Representa el precio promedio de arriendo por mes para una tipología y zona determinadas. Este indicador permite proyectar los ingresos potenciales para propiedades en arriendo.
 - Se toma el promedio de los precios publicados durante el periodo analizado.
 - Publicaciones con precios atípicos o extremadamente altos/bajos son excluidas para evitar distorsión.

Fórmula:

$$\text{Arriendo Potencial} = \frac{\sum \text{Precios de Arriendo}}{\text{Número de Publicaciones}}$$

Ejemplo:

Si se recopilan cinco publicaciones en una zona con precios de \$500.000, \$520.000, \$510.000, \$525.000 y \$515.000, el precio promedio será:

$$\frac{500.000 + 520.000 + 510.000 + 525.000 + 515.000}{5} = 514.000$$

3. **Velocidad de arriendo:** Indica los días promedio que tardan las propiedades en ser arrendadas desde su publicación. Este dato mide la dinámica del mercado y es útil para evaluar la demanda.

- Se registra la fecha de publicación y la fecha de baja (cuando se considera que la propiedad fue arrendada).
- Se calcula la diferencia en días entre ambas fechas para cada publicación y luego se promedia.

Formula:

$$\text{Velocidad de Arriendo} = \frac{\sum(\text{Fecha de Baja} - \text{Fecha de Publicación})}{\text{Número de Publicaciones}}$$

Ejemplo:

Si se analizaron tres publicaciones con los siguientes tiempos en días hasta el arriendo: 20, 30 y 25, la velocidad promedio será:

$$\frac{20 + 30 + 25}{3} = 25 \text{ días promedio.}$$

B) Fuentes y proceso de recolección de datos

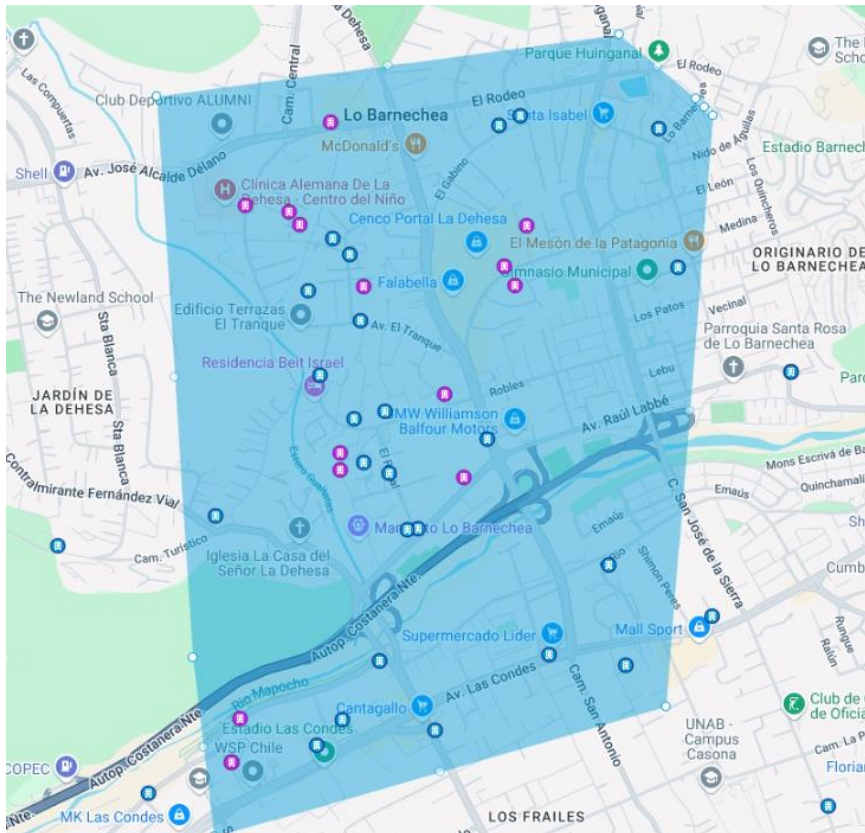
La información es proporcionada por Data Nido, quien utiliza tecnologías avanzadas de *scraping* y bases de datos para recopilar publicaciones de los principales portales inmobiliarios en Chile. Estos datos son procesados y validados para garantizar su confiabilidad y consistencia.

C) Periodicidad de actualización

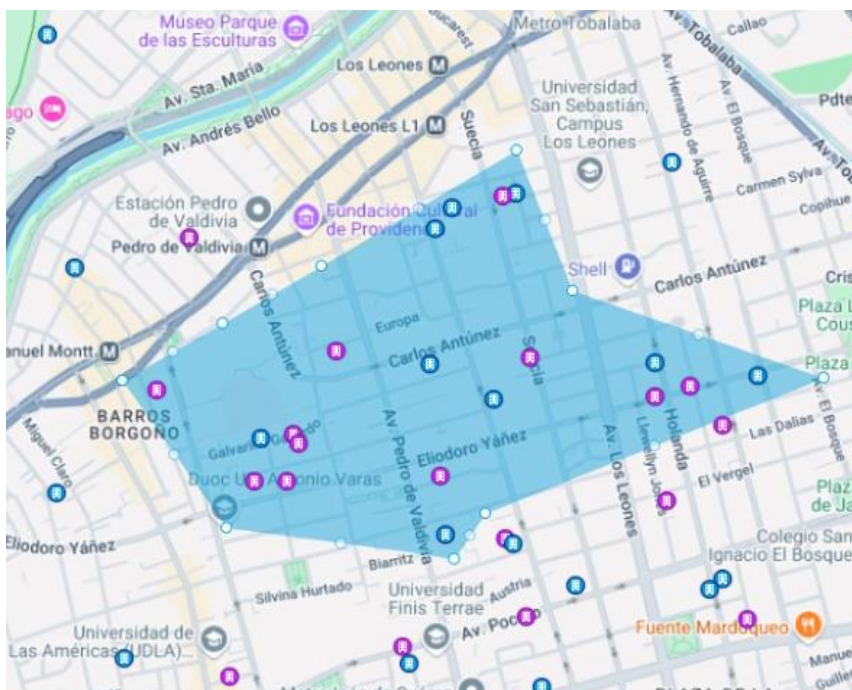
Los datos presentados en esta sección se actualizan el primer día hábil de cada mes, reflejando los cambios en el mercado de manera oportuna. Esta actualización mensual permite ofrecer a nuestros clientes e inversionistas un panorama actualizado y confiable del mercado inmobiliario.

D) Definición de sectores por proyecto

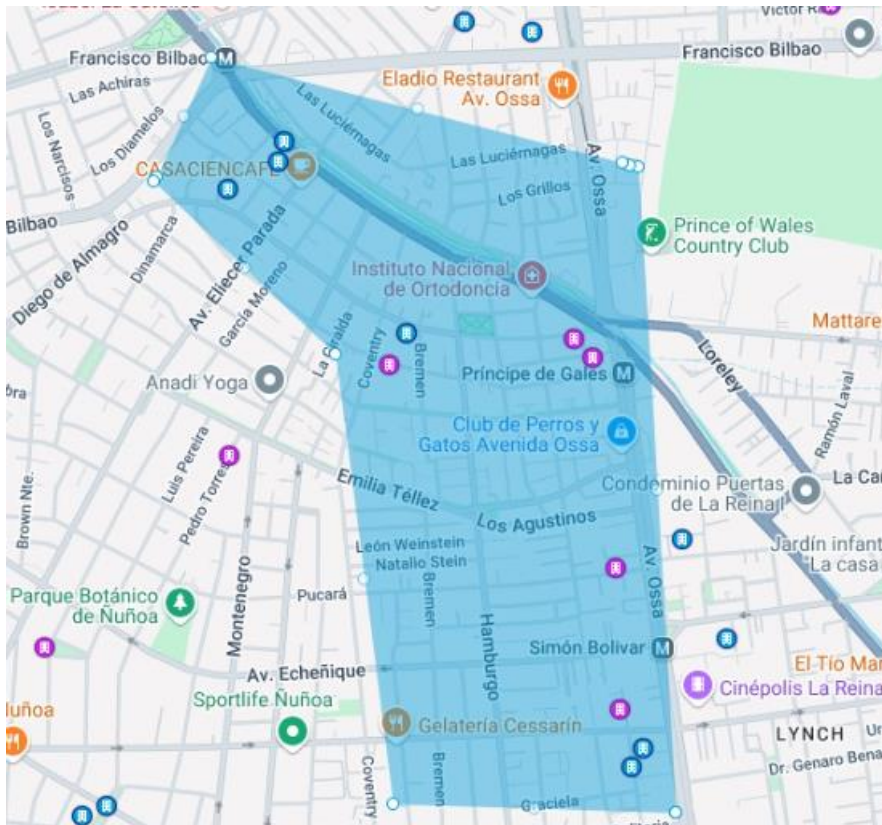
1. Aires Malbec, Lo Barnechea



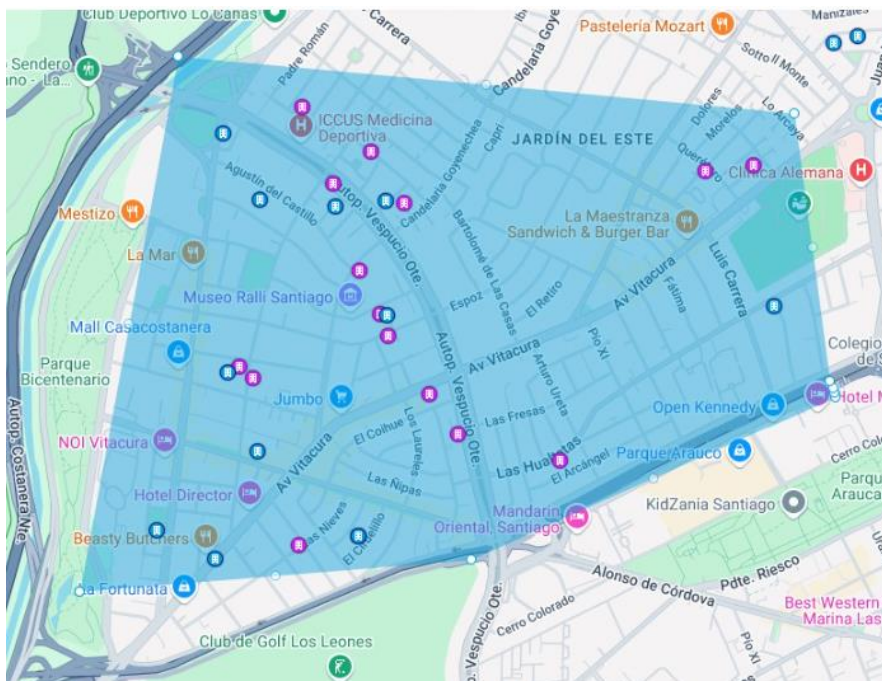
2. Europa, Providencia



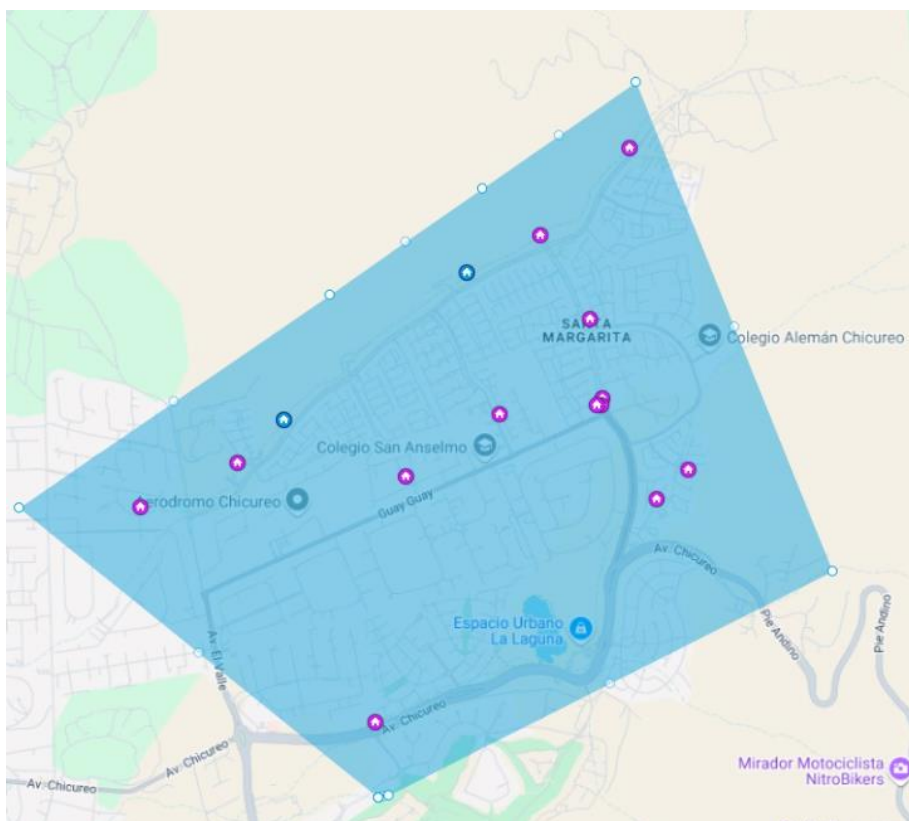
3. Nueva Gales, Ñuñoa



4. Karün, Vitacura



5. Alto Polkura, Chicureo, Colina



E) Transparencia y Confianza

En Inmobiliaria Indesa, estamos comprometidos con la transparencia y la entrega de información de calidad para respaldar las decisiones de nuestros clientes e inversionistas. Si tienes preguntas o necesitas más información, no dudes en contactarnos a través de nuestros canales oficiales.

Fecha: 24/12/2024