



BLASSER ANALYTICA

IN-DEPTH ANALYSIS FROM A FINANCIAL PERSPECTIVE.

A continuación, comparto el resultado del modelo acompañado de mis apreciaciones.

Parámetros.

Tipo: Casas

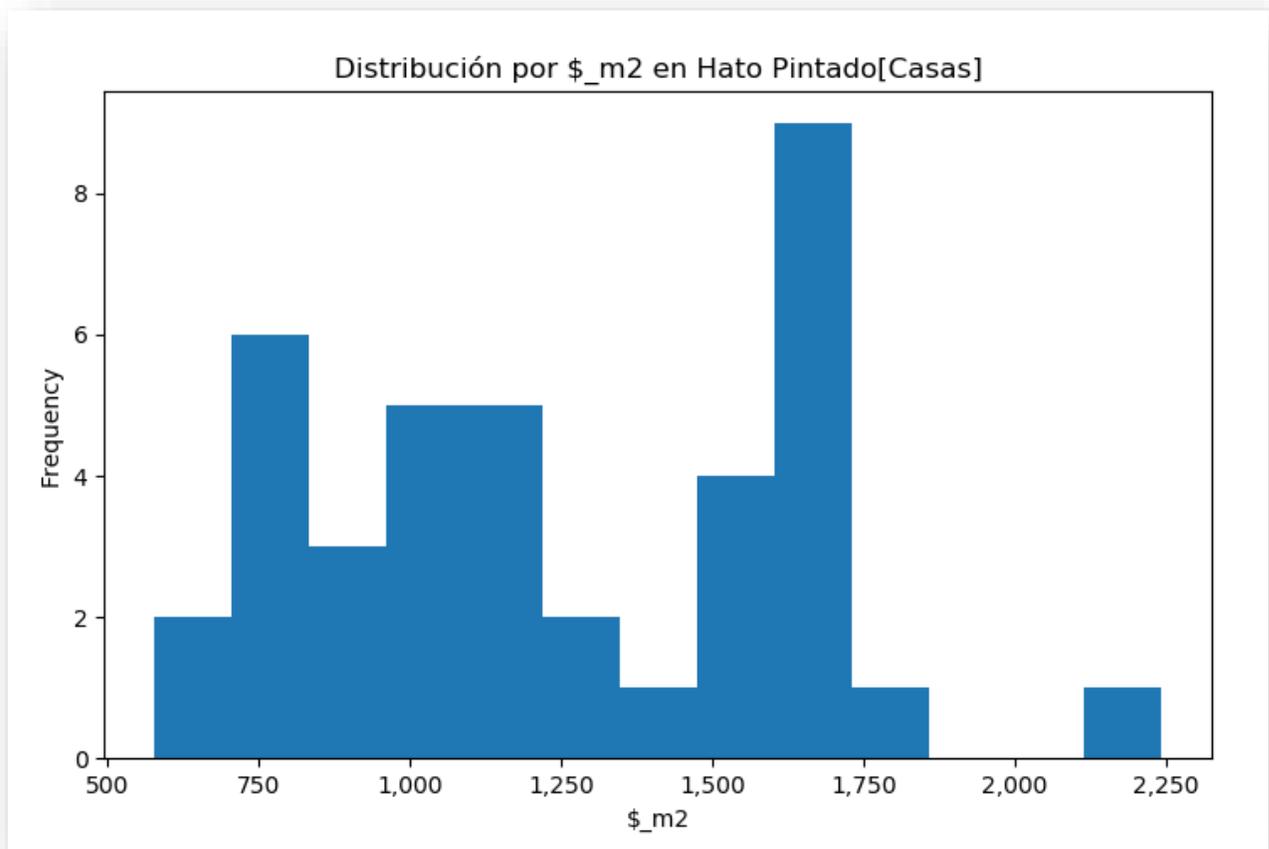
Área: Hato Pintado

Cuartos: 4

Baños: 6.5

Metraje: 1000

Distribución de Precios por metro cuadrado en el área.



Los precios por metro cuadrado de casas en Hato Pintado presentan dispersión a grandes rasgos, con una particular concentración en el rango de \$1600 y \$1730. Un rango mas amplio donde también se aprecia concentración de observaciones es entre \$950 y \$1300.

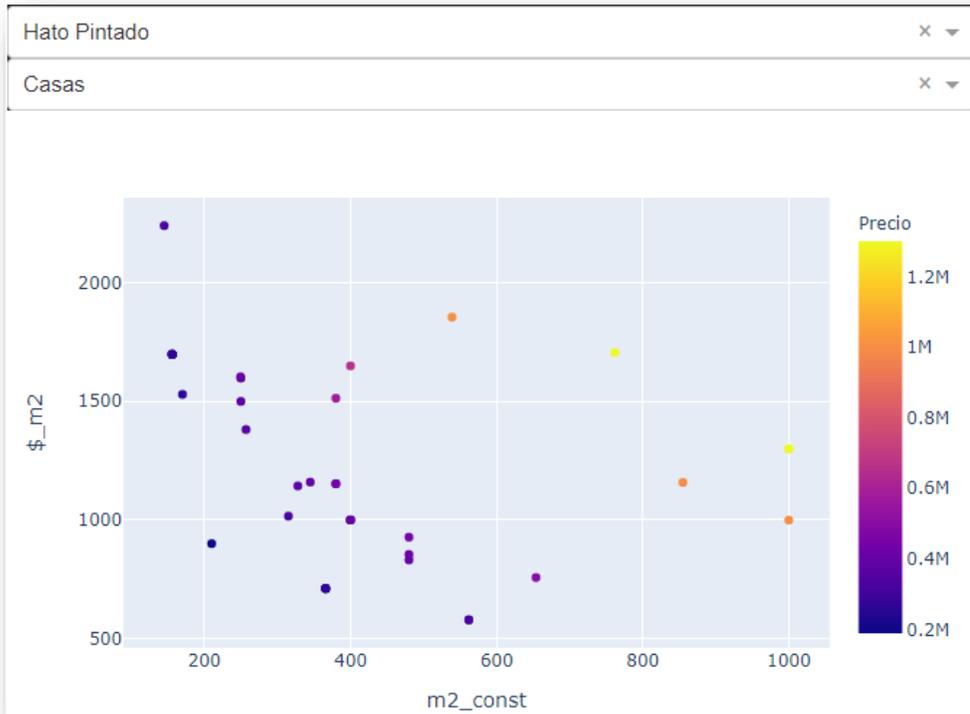


BLASSER ANALYTICA

IN-DEPTH ANALYSIS FROM A FINANCIAL PERSPECTIVE.

Valores por encima de \$1750 son atípicos.

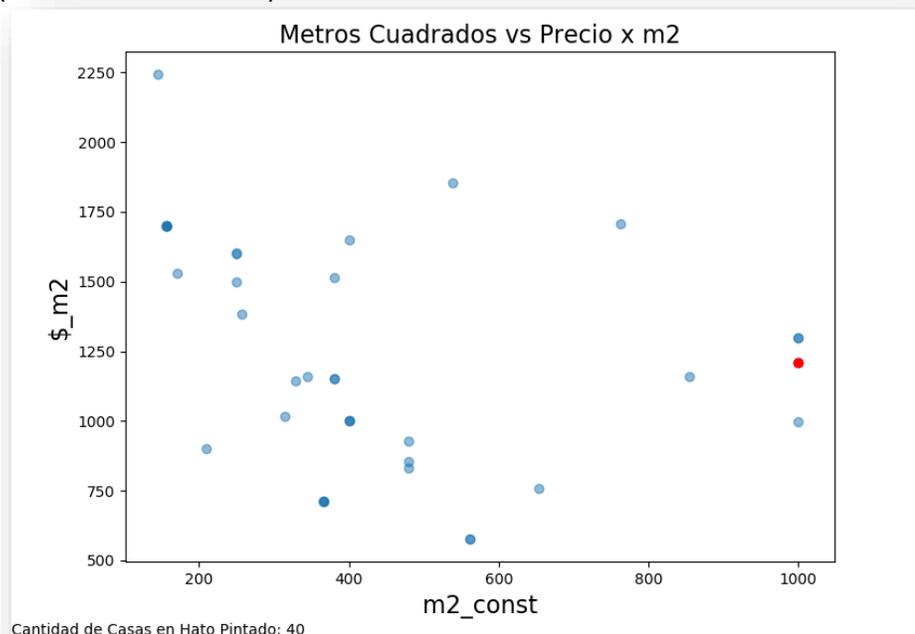
Casas en el área.



En términos de metrajes y precios por metro cuadrado, hay una dispersión importante en el área que posiblemente se explique porque Hato Pintado puede tener segmentaciones internas, por ejemplo, barriadas vs casas que no pertenecen a ninguna comunidad en particular (*gated communities*).

Casas en el área vs Casa evaluada.

De acuerdo con el modelo, esta sería la ubicación de la casa evaluada (*punto rojo*) en relación con el mercado (casas en Hato Pintado).





BLASSER ANALYTICA

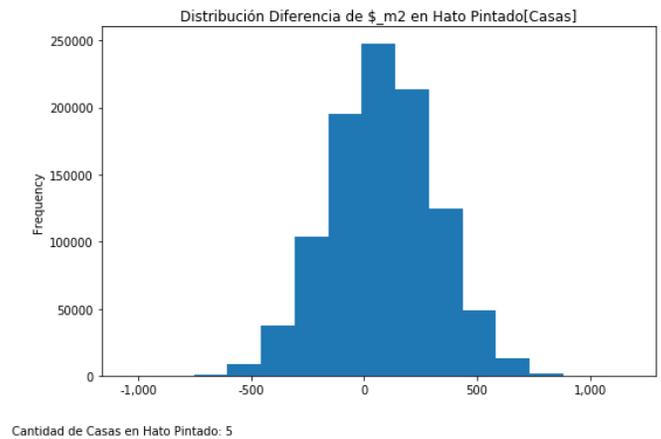
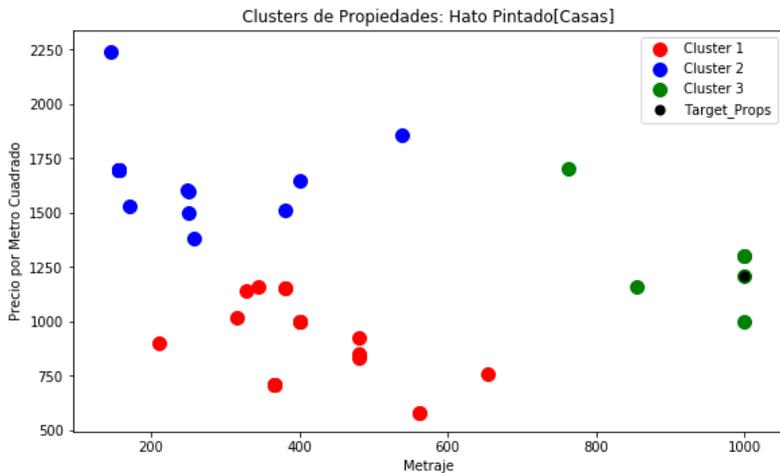
IN-DEPTH ANALYSIS FROM A FINANCIAL PERSPECTIVE.

Predicción.

Precio Razonable por metro cuadrado: \$1,210.97

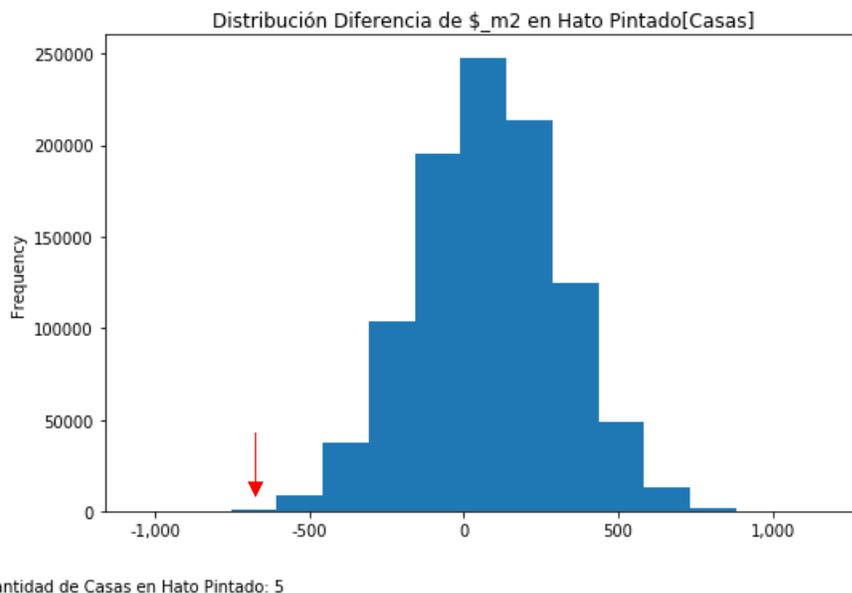
Precio Total: \$1,210,970.89

Valores en Riesgo.



A partir de la distribución de probabilidades en términos de diferencias en precio por metro cuadrado, debido a la naturaleza del ejercicio Valor en Riesgo, el enfoque es precisamente a detallar la máxima pérdida probable.

Para esta propiedad, y considerando el precio razonable del modelo (**\$1,210,970.89**), se concluye que esta Máxima Pérdida Probable es de aproximadamente 38%, identificada con la flecha roja, en el percentil 1.





BLASSER ANALYTICA

IN-DEPTH ANALYSIS FROM A FINANCIAL PERSPECTIVE.

¿Cómo utilizar los valores de predicción y en riesgo?

El precio de modelo (**\$1,210,970.89**) es el valor razonable en el que el mercado apreciaría esta propiedad, sin embargo, los precios ajustados por riesgo de mercado inmobiliario equivaldrían a precios de venta rápida dependiendo de la **urgencia** y necesidades financieras.

Este ejercicio pretende entregar información valiosa que ayude a vender la propiedad en el menor tiempo posible, disminuyendo potenciales costos de oportunidad.

- El precio más bajo aceptable en el peor y más improbable de los casos: **\$899,787.03**.
- En escenarios de urgencia intermedia, el precio aceptable sería entre **\$984,684** y **\$1,105,123.92**.
- En escenarios de menor stress, el precio oscilaría entre **\$1,173,421.02** y **\$1,189,098.83**

Estos umbrales funcionarían como parámetros para negociar con mayor tranquilidad, ya que se fundamentan estadísticamente.

	probabilidad	escenarios probabilísticos				
		1%	5%	25%	45%	50%
Precio Razonable	1,210.97	Negativo	Pesimista	Realista	Regular	Optimista
Precio por Metro Cuadrado	1,210.97	899.79	984.68	1,105.12	1,173.42	1,189.10
Precio Total	1,210,970.89	899,787.03	984,684.17	1,105,123.92	1,173,421.02	1,189,098.83
variación		-26%	-19%	-9%	-3%	-2%

Anexado encontrarás datos de mercado, segmentado por:

- Casas en Hato Pintado

Atte.



Rodolfo Blasser, MFin



BLASSER ANALYTICA

IN-DEPTH ANALYSIS FROM A FINANCIAL PERSPECTIVE.

Casas en Hato Pintado.

ID	Categoría	Localización	M ² de construcción	Precio/M ² de construcción	Precio	Recámaras	Baños	Título
18780234	Casas	Hato Pintado	539	B/.1,855.28	B/.1,000,000.00	5	7	Casas en Hato Pintado REBAJADA VENDO HERMOSA CASA. HATO PINTADO
19521774	Casas	Hato Pintado	762	B/.1,706.03	B/.1,300,000.00	4	4.5	Casas en Hato Pintado Se vende casa en Hato Pintado 21-7012 VC #panama
19541234	Casas	Hato Pintado	1000	B/.1,300.00	B/.1,300,000.00	4	7	Casas en Hato Pintado Se vende Lujosa y Hermosa casa. Espaciosa, en barrio privado.
19677026	Casas	Hato Pintado	1000	B/.1,300.00	B/.1,300,000.00	4	6	Casas en Hato Pintado Venta de Casa en Hato Pintado PH Los Guayacanes OLLU3408
19699039	Casas	Hato Pintado	210	B/.900.00	B/.189,000.00	3	3	Casas en Hato Pintado VENTA CASA RESIDENCIAS LA PRADERA, HATO PINTADO
19626620	Casas	Hato Pintado	366	B/.710.38	B/.260,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Vendo casa en Hato Pintado 260000
19635451	Casas	Hato Pintado	170	B/.1,529.41	B/.260,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Vendo casa en Hato Pintado 260000
19652204	Casas	Hato Pintado	366	B/.710.38	B/.260,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Vendo casa en Hato Pintado 260000
19671721	Casas	Hato Pintado	366	B/.710.38	B/.260,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Vendo casa en Hato Pintado 260000
19709707	Casas	Hato Pintado	366	B/.710.38	B/.260,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Vendo casa en Hato Pintado 260000
19611134	Casas	Hato Pintado	156	B/.1,698.71	B/.265,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Amplia Casa en Venta en Hato Pintado Panama TB
19612080	Casas	Hato Pintado	156	B/.1,698.71	B/.265,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Casa en Hato Pintado en Venta EP21-10389
19614244	Casas	Hato Pintado	156	B/.1,698.71	B/.265,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado VENTA CASA EN HATO PINTADO KC 21-10389
19616486	Casas	Hato Pintado	156	B/.1,698.71	B/.265,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Alquiler de Casa en Hato Pintado 21-10389 MFK
19617716	Casas	Hato Pintado	156	B/.1,698.71	B/.265,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Venta Casa Hato Pintado
19662387	Casas	Hato Pintado	156	B/.1,698.71	B/.265,000.00	2	3	Casas en Hato Pintado Venta de Casa de 156 m2 en Hato Pintado 21-10389
18827109	Casas	Hato Pintado	315	B/.1,015.87	B/.320,000.00	4	5	Casas en Hato Pintado Venta de Casa en Hato Pintado.
19526540	Casas	Hato Pintado	562	B/.578.29	B/.325,000.00	4	2	Casas en Hato Pintado Casa venta Hato Pintado YS
19599054	Casas	Hato Pintado	562	B/.578.29	B/.325,000.00	4	2	Casas en Hato Pintado Venta de casa en Hato Pintado 19-3943 OC
19677485	Casas	Hato Pintado	145	B/.2,241.37	B/.325,000.00	3	3	Casas en Hato Pintado 560 MT2 DE TERRENO ZRM1 HATO PINTADO



BLASSER ANALYTICA

IN-DEPTH ANALYSIS FROM A FINANCIAL PERSPECTIVE.

ID	Categoría	Localización	M ² de construcción	Precio/M ² de construcción	Precio	Recámaras	Baños	Título
18616625	Casas	Hato Pintado	257	B/.1,381.32	B/.355,000.00	4	3.5	Casas en Hato Pintado HATO PINTADO,VENDO CASA,2/PLANTAS,A/A,257MTS,CERCA LA PRENSA
19117783	Casas	Hato Pintado	328	B/.1,143.29	B/.375,000.00	4	4	Casas en Hato Pintado Venta de Casa de 328 m2 en Hato Pintado 21-3477
19733074	Casas	Hato Pintado	250	B/.1,500.00	B/.375,000.00	3	3	Casas en Hato Pintado Venta Casa Hato Pintado
13775527	Casas	Hato Pintado	480	B/.831.25	B/.399,000.00	5	5	Casas en Hato Pintado Venta Casa Amplia en Hato Pintado tres niveles
16867342	Casas	Hato Pintado	250	B/.1,598.00	B/.399,500.00	3	2.5	Casas en Hato Pintado Casa Hato Pintado Venta 3 Recamaras
19702668	Casas	Hato Pintado	249.45	B/.1,603.50	B/.399,995.00	3	3	Casas en Hato Pintado Se vende hermosa y amplia casa de 3 recámaras en Hato Pintado \$399,995
17564093	Casas	Hato Pintado	345	B/.1,159.42	B/.400,000.00	3	2	Casas en Hato Pintado Terreno con casa en Hato Pintado RM1
19712324	Casas	Hato Pintado	400	B/.1,000.00	B/.400,000.00	4	5	Casas en Hato Pintado Casa en venta en Hato Pintado HC 21-10863
19718217	Casas	Hato Pintado	400	B/.1,000.00	B/.400,000.00	4	5	Casas en Hato Pintado Venta de casa en Hato Pintado en 400000 4 habitaciones 5 baños, fp 21-10863
19724257	Casas	Hato Pintado	400	B/.1,000.00	B/.400,000.00	4	5	Casas en Hato Pintado Venta de Casa en Hato Pintado MPS 21-10863
19553569	Casas	Hato Pintado	480	B/.854.16	B/.410,000.00	6	6	Casas en Hato Pintado Amplia y Bonita CASA en Hato Pintado. #0890 cvd
16243613	Casas	Hato Pintado	380	B/.1,152.63	B/.438,000.00	5	3	Casas en Hato Pintado Vendo CASA de 3 pisos Hato Pintado - Propietarios
19624244	Casas	Hato Pintado	380	B/.1,152.63	B/.438,000.00	4	3	Casas en Hato Pintado Casa en Hato Pintado, 4 Rec / 380 mts # 1321 cvd
19599244	Casas	Hato Pintado	480	B/.927.08	B/.445,000.00	3	3	Casas en Hato Pintado Venta de casa en Hato Pintado 19-1279 OC
19168896	Casas	Hato Pintado	654	B/.756.88	B/.495,000.00	3	2	Casas en Hato Pintado Casa en Venta Hato Pintado PP21-5404
19708694	Casas	Hato Pintado	380	B/.1,513.15	B/.575,000.00	4	3	Casas en Hato Pintado Vendo amplia y cómoda casa Hato Pintado. VA
19014707	Casas	Hato Pintado	400	B/.1,650.00	B/.660,000.00	3	3.5	Casas en Hato Pintado Vendo Casa en Hato Pintado, CG 213086
19675559	Casas	Hato Pintado	855	B/.1,157.89	B/.990,000.00	6	6	Casas en Hato Pintado Venta Espectacular Casa en Los Guayacanes, 6 habitaciones con Piscina
18789324	Casas	Hato Pintado	1000	B/.999.00	B/.999,000.00	4	7	Casas en Hato Pintado SEA Confiable Vende Lujosa Casa en Hato Pintado