

DESAFÍO 20  
26 AM

ANÁLISIS DE  
**MERCADO**  
& BUYER PERSONA



**CONOCE A JEFF Y  
LUCIANA:  
EJECUTIVOS DE  
ATLANTA, 45-60  
AÑOS QUE ...**

<b>Edad</b> 45-60 años	<b>Estado civil</b> Casados	<b>Hijos</b> 1-2, ya independientes
<b>Ingreso</b> \$170K-\$300K/año	<b>Profesión</b> Ejecutivo, empresario o retirado activo	<b>Origen</b> Atlanta y ciudades del sureste
<b>Precio objetivo</b> \$750K - \$1.2M	<b>Financiamiento</b> 60-80% hipoteca	
<b>Down payment</b> \$150K - \$300K	<b>Historial crédito</b> Score 760 / Aprox. compradores sofisticados	

- > *buscan escapar de la ciudad sin renunciar al estilo y confort*
- > *desean tener una segunda residencia para ocio: golf, vida en el lago y amigos*
- > *también un refugio privado pero que funcione para eventos de vez en cuando*
- > *finalmente, desean un retiro exclusivo con actividades de alto nivel*

SUS MOTIVACIONES



### Inventario viejo que requiere renovación

Las casas disponibles son antiguas, con distribuciones cerradas, cocinas desactualizadas y sistemas obsoletos.



### Falta de producto nuevo cerca del lago

Escasez de vivienda nueva en Eatonton, quien quiere algo moderno, no lo encuentra.



### Diseño genérico en subdivisiones densas

Las pocas casas nuevas son iguales entre sí, sin privacidad, sin carácter, sin conexión con la naturaleza.



### Sin espacios para vivir afuera

Buscan outdoor living, patio, terraza funcional, y el inventario existente no lo ofrece.

# NO BUSCAMOS AL COMPRADOR DESPUÉS DE CONSTRUIR. LO CONOCEMOS ANTES DE DISEÑAR



## Lo que Jeff & Luciana valoran en una casa

*Buyer Persona*

- ✓ Open floor plan: espacios abiertos, cocina integrada con sala.
- ✓ Techos altos y grandes ventanales: luz natural y amplitud visual.
- ✓ Outdoor living: patio, terraza, área social exterior funcional.
- ✓ Acabados de alto nivel: materiales cálidos, estilo moderno pero con carácter.
- ✓ Privacidad y naturaleza: lote amplio, entorno verde, sin vecinos encima.

Arboretum no es una casa más en el mercado. Es la respuesta a lo que este comprador lleva años buscando.

# DISEÑAMOS PARA SU VIDA, NO PARA UNA FICHA TÉCNICA



Weekday

Outdoor Living

*Arboretum ofrece el escape perfecto desde Atlanta: 1.51 acres de privacidad con acceso a golf y navegación. Es el destino ideal para un retiro que combina naturaleza y calidad de vida.*

1.51 acre lot



# LOS DATOS RESPALDAN LA OPORTUNIDAD. NO ES INTUICIÓN, ES ANÁLISIS.

## COMPARABLES

COMP. MÁS ALTO

\$2,000,000 USD

COMP. PROMEDIO

\$1,300,000 USD

COMP. MÁS BAJO

\$800,000 USD

> *Construimos a \$159/sqft. El mercado paga \$320 - \$450/sqft. Y nuestro comprador ya existe, solo necesita la casa correcta,*



### Median days on market

90 días aprox. / demanda activa, no especulativa.



### Precio promedio CMA comparable

\$760,000 / sin los valores añadidos que propone Arboretum.



### Precio promedio por sqft

\$320 - \$450 / sqft en zonas cercanas al lago.

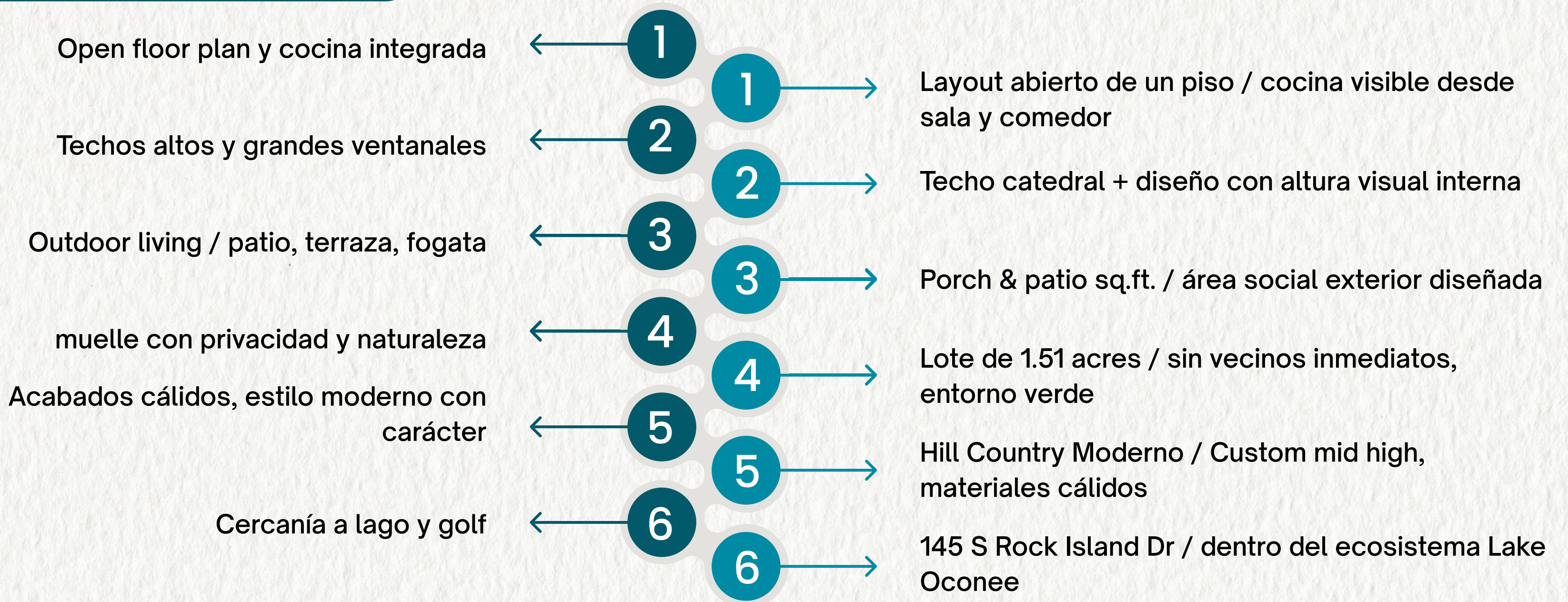


### Perfil del comprador activo

Familias clase media alta, profesionales semi retirados, amantes del bienestar y la naturaleza.

# LA DEMANDA

## LO QUE BUSCAN



**CADA DECISIÓN DE DISEÑO  
TIENE UNA INTENSIÓN.**

# LA OFERTA

## LO QUE ENTREGAMOS

# INVERTIR EN ARBORETUM NO ES UNA APUESTA, ES ATENDER UNA DEMANDA REAL CON UN PRODUCTO CORRECTO PORQUE ...

1

El comprador ya existe:

Ejecutivos y retirados de Atlanta con capacidad de compra de \$750K-\$1.2M buscan activamente este tipo de propiedad en Lake Oconee.

2

El mercado tiene escasez de producto nuevo:

Hay demanda sin oferta de calidad / Arboretum entra donde el inventario falla.

3

El diseño responde a la demanda, no al gusto:

Cada decisión de diseño fue tomada con el comprador real en mente, no como ejercicio estético.



EL COMPRADOR EXISTE, EL MERCADO LO RESPALDA

# CONOCEMOS AL COMPRADOR. CONOCEMOS EL MERCADO.

Diseñamos la casa correcta en la ubicación correcta al precio correcto.

DESAFÍO 20  
26 AM



Precio de venta proyectado

\$325/sqft vs. mercado de \$450/sqft



Compra promedio zona

\$760K / sin los diferenciadores de Arboretum



Days on market

90 días aprox. / mercado activo y con liquidez

## LO ÚNICO QUE FALTA ES CONSTRUIRLA.

# ECOSISTEMA DIGITAL

DESAFÍO 20  
26 AM

Detrás de cada gran idea hay un ecosistema de herramientas que la hacen realidad.



**RCI** juga  
dores



**ARBORETUM /  
HAZ QUE TU DINERO TRABAJE PARA TI!**