

Estudio de Mercado Inmobiliario.

Jimena Padín, Germán Miranda, Gabriel Verdún

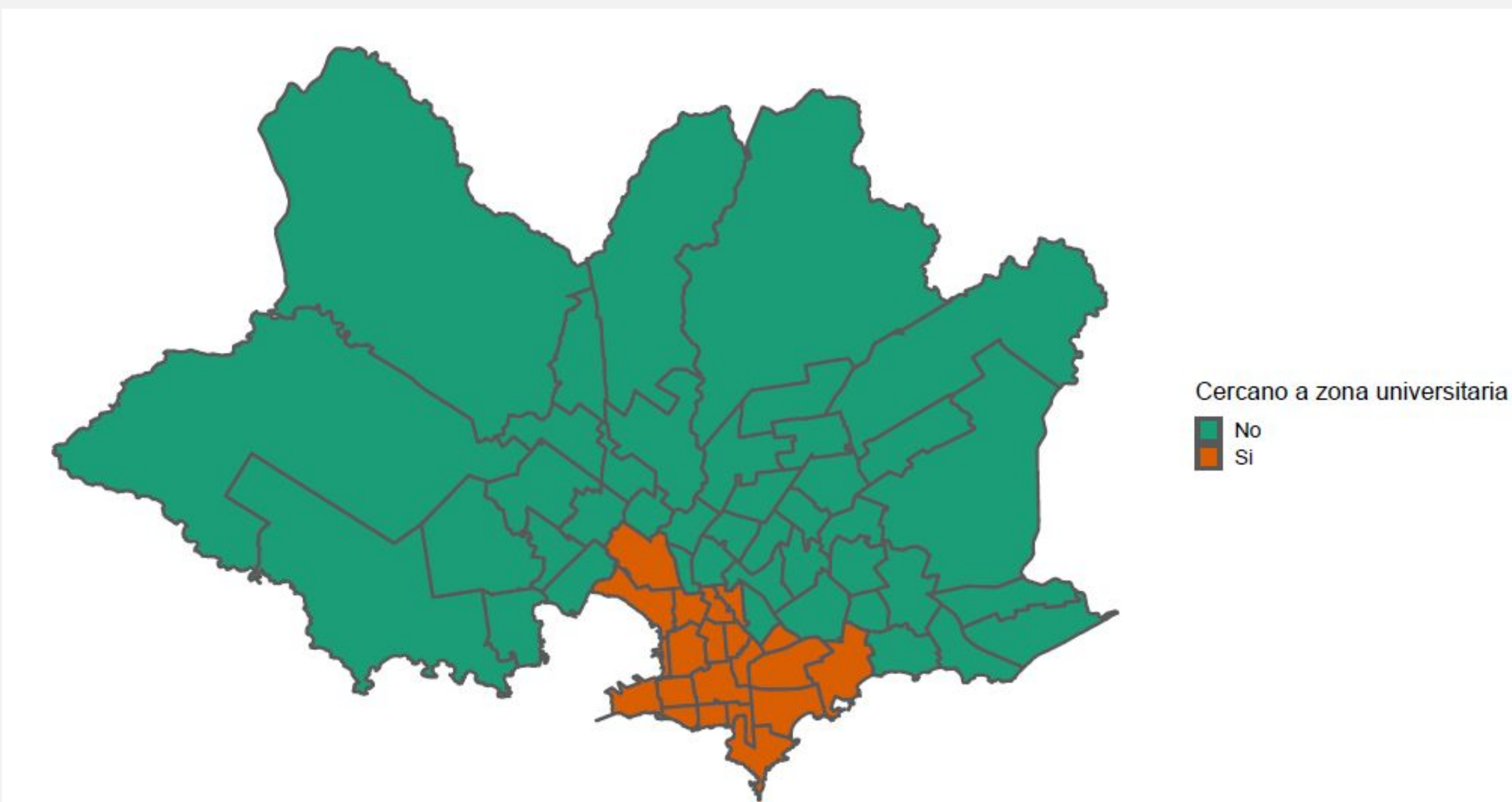
Proyecto Final para Nuevas Tecnologías para Análisis de Datos.

PUBLICACIONES

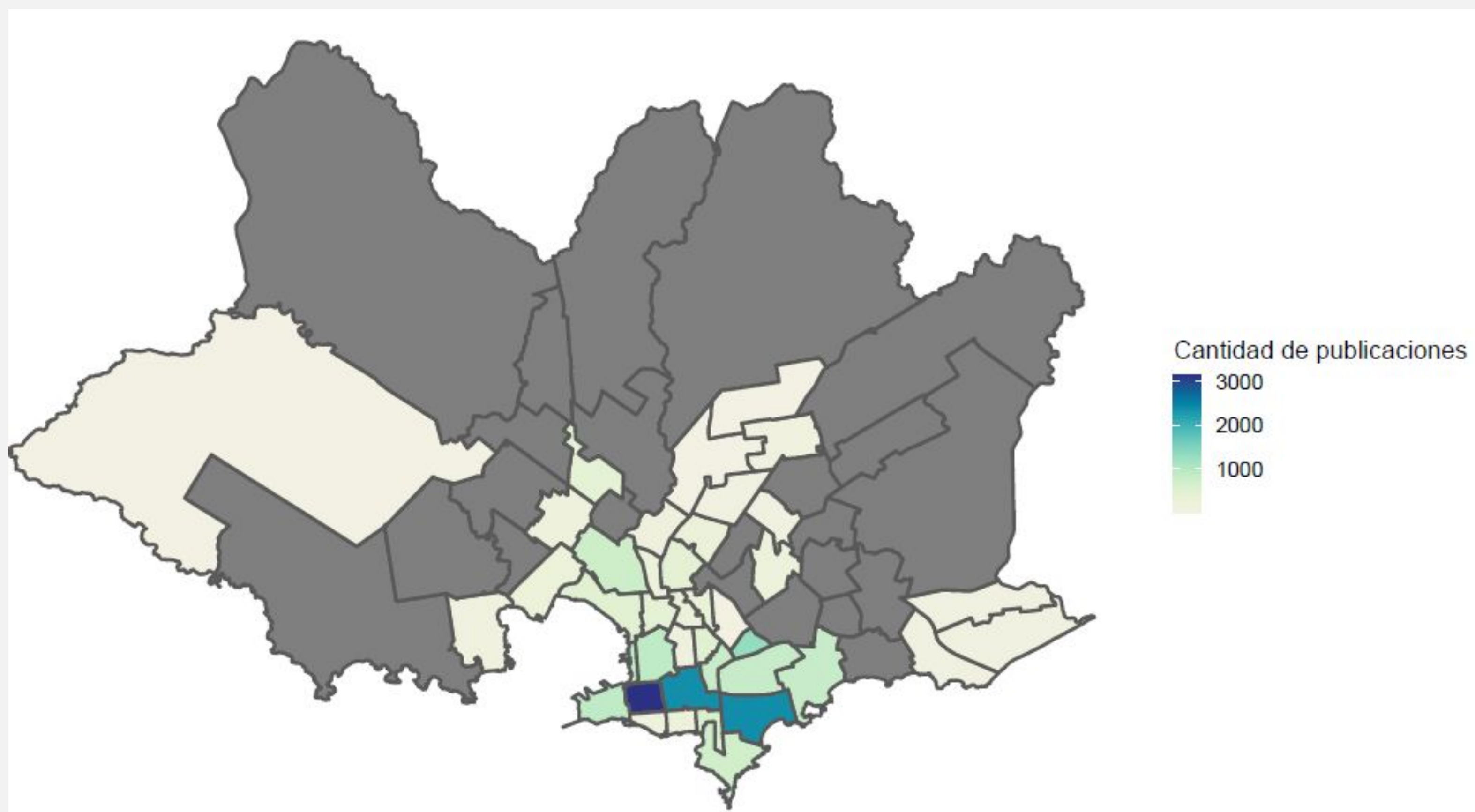
Se analizan y describen datos sobre valores de oferta para casas y apartamentos de Montevideo y Maldonado desde Julio 2021 a Junio 2022. Se realizan análisis comparados por barrio y localidad y entre los dos departamentos considerados.

Se obtuvo la información de forma directa del sitio de Inmuebles Gallito Luis lo que obligó a realizar un trabajo previo de orden y limpieza de los datos. Este trabajo tomó una parte importante del estudio dado que se contaba con decenas de variables y decenas de miles de observaciones de las mismas para cada mes.

Se muestra a través de mapas cómo se distribuyen las publicaciones en los diferentes barrios y también se destacan los barrios determinados por cercanía a facultades.



Barrios determinados como cercanos a centros de estudio universitario.



Cantidad de publicaciones de oferta de casas y apartamentos por barrio para el departamento de Montevideo.

ANÁLISIS DE PRECIOS

DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS PRECIOS

A nivel de precios totales de ventas encontramos comportamiento de los barrios más caros de Montevideo similar al de Maldonado, aunque en este último hay una mayor concentración de valores extremos elevados.

Los barrios de mayor valor de alquiler en la capital se ubican, a excepción de Prado, en la zona Sureste de MVD.

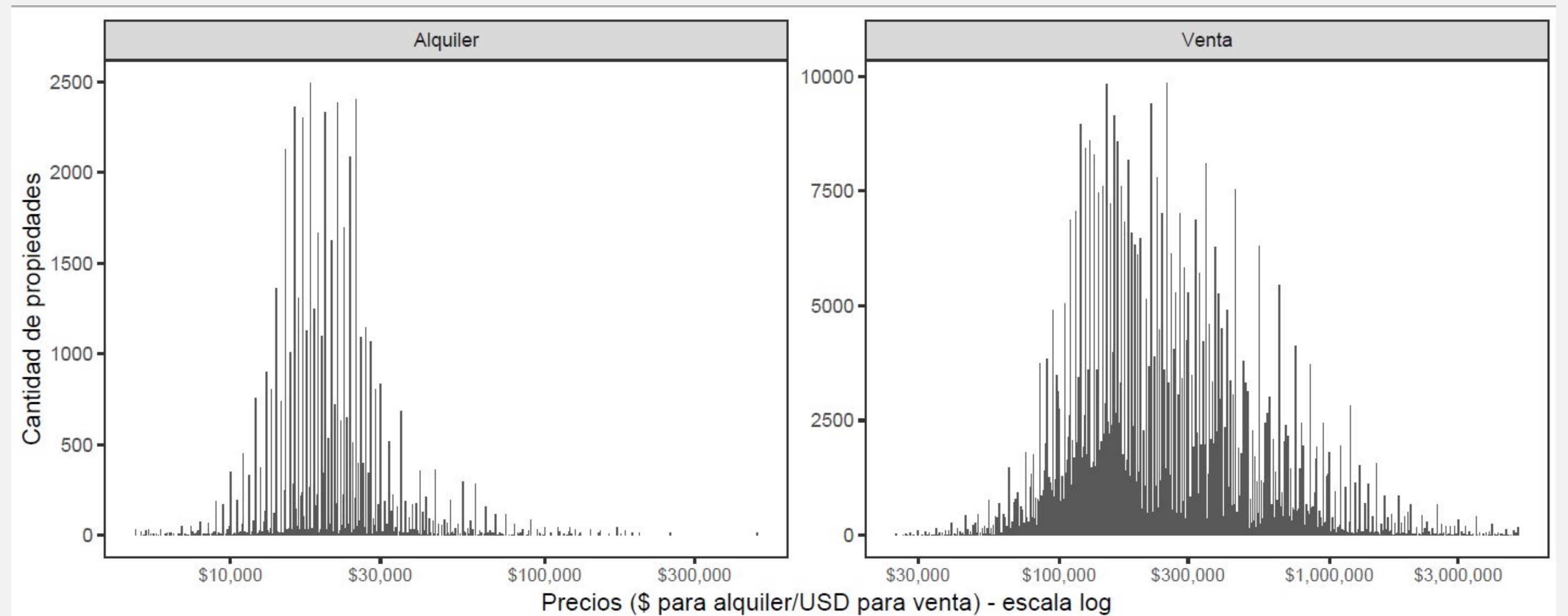
El valor mediano de alquileres en MVD en el período fue de \$ 20.000.

barrio	media_m2_Alq
GOLF	597.2497
PUNTA CARRETAS	553.0113
VILLA BIARRITZ	517.5646
POCITOS NUEVO	516.0272
MALVÍN	513.8200
POCITOS	508.3227
CARRASCO	488.4763
BARRA DE CARRASCO	485.0600
PUERTO BUCEO	478.6793
PARQUE BATLLE	475.4394
PARQUE RODÓ	475.2654
TRES CRUCES	452.4337
LA BLANQUEADA	444.1671
BUCEO	437.3040
PALERMO	433.3730
BELLA VISTA	426.0404
BARRIO SUR	424.3635
VILLA DOLORES	421.6338
CORDÓN	421.2831
OTROS	417.9101

Valores medios por m2 solicitados para alquiler en barrios con mayor valor de la capital.

Barrio_Localidad	media_m2_Vta
CLUB DEL MAR	5835.559
BIKINI	5676.958
PUNTA PIEDRAS	5185.798
RINCÓN DEL INDIO	4559.532
JOSÉ IGNACIO	4553.024
LAGUNA DEL DIARIO	4542.244
MANANTIALES	4419.630
PLAYA BRAVA	4409.191
GOLF	4389.236
LOMO DE LA BALLENA	4298.307
PUERTO	4215.943
PIEDRAS DEL CHILENO	4207.328
PUERTO BUCEO	4197.189
LAGUNA BLANCA	4185.715
PLAYA MANSA	4101.300
VILLA BIARRITZ	3893.394
PINAR DEL FARO	3883.004
LAS CUMBRES	3791.470
LA PASTORA	3773.899
LA BARRA	3757.164

Valores medios de m2 solicitado para venta en principales localidades de Maldonado.



Se observan en el gráfico anterior las distribuciones para los precios de alquiler y venta en el dataset.

App (paquete Shiny)



Estudio del Mercado Inmobiliario

https://jimnapadin.shinyapps.io/Proyecto_final/

Se realizó una app utilizando Shiny que permite realizar varias comparaciones seleccionando dentro de la gran variedad de parámetros que presentan las propiedades.

Entre las principales aplicaciones de la misma está el poder observar las características de las propiedades que más influyen en el precio de la misma, cómo ser metraje, cantidad de dormitorios, etc.

También resulta muy informativo el poder comparar las diferentes relaciones y valores de los parámetros entre los barrios de Montevideo o las localidades de Maldonado.

Por último otra característica relevante es el poder realizar análisis de regresión gráficos.

