

DATA SCIENCE II

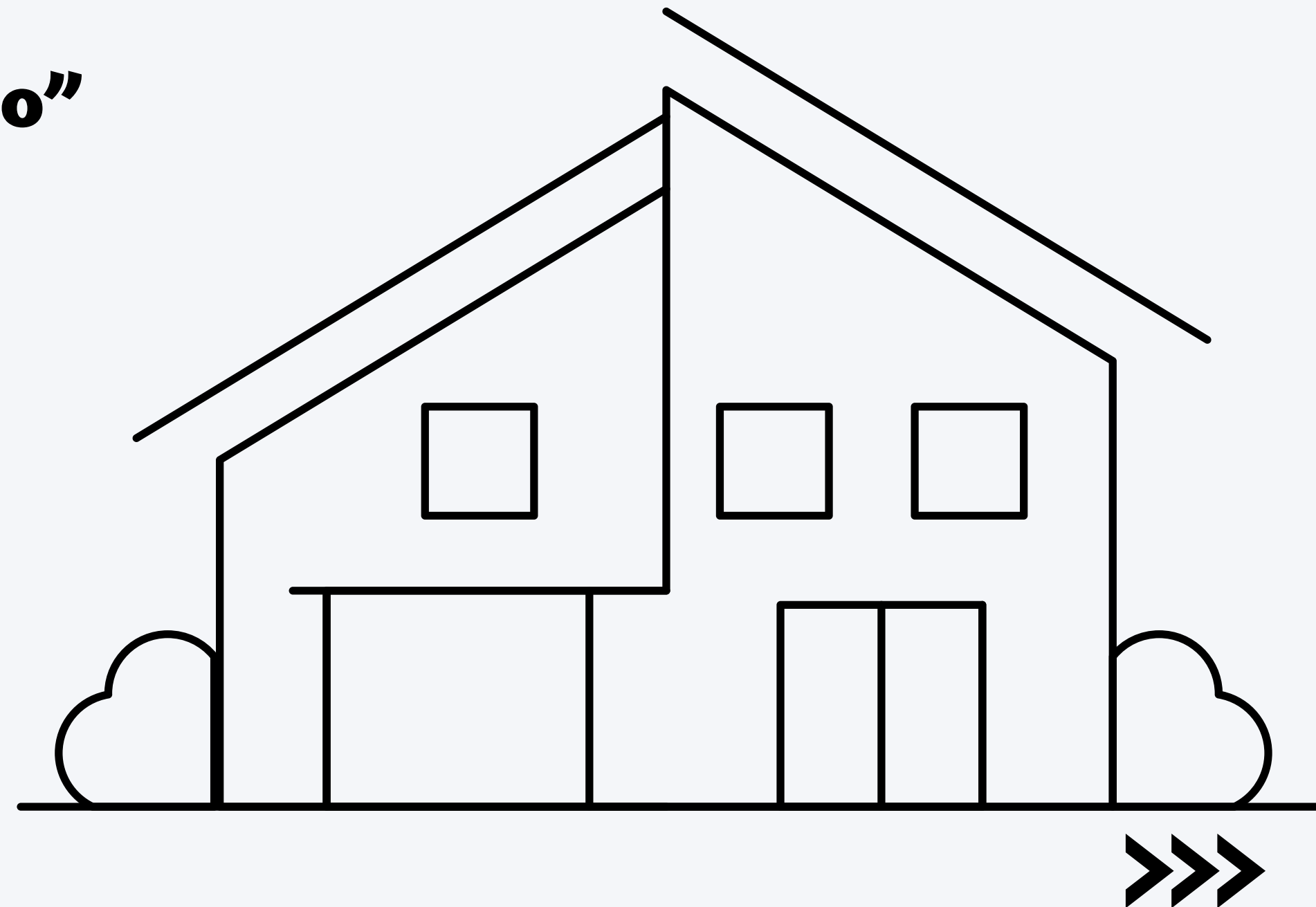
“Análisis del mercado inmobiliario”

Comisión 74260

Entrega N°1 – 21/10/2025

Agostina Fontana

DNI 33.403.280



CONTEXTO

La apertura de la línea de crédito en 2024 para la obtención de créditos hipotecarios a baja tasa de interés en el Banco Nación Argentina reactivó el mercado inmobiliario, aumentando el nivel de demanda de propiedades principalmente a aquellas personas, como es mi caso, que no poseen vivienda propia y se encuentran pagando un alquiler.



SELECCIÓN DEL DATASET



Para la selección del dataset exploramos la siguiente página:
<https://www.kaggle.com/datasets>

El dataset seleccionado de acuerdo a la temática que quería indagar fue el siguiente:

<https://www.kaggle.com/datasets/alejandroczernekier/properati-argentina-dataset>



HIPÓTESIS INICIALES

01

“El partido de San Isidro (donde actualmente alquilo) presenta un valor por metro² significativamente más alto en el valor de compra que otras zonas periféricas, lo que indicaría que mudarse a zonas mas alejadas podría representar un ahorro o una propiedad con mayor cantidad de m²”

02

“El costo mensual equivalente a comprar una propiedad (cuota crédito hipotecario) es igual o comparable al costo mensual de alquilar una propiedad similar en la misma zona”





DATA SCIENCE I

El análisis del Dataset comenzó en el curso anterior de Data Science I.

A continuación, detallo el link de Github donde se encuentra publicado el trabajo efectuado:



<https://github.com/AgostinaFontana/ProyectoDS/blob/main/ProyectoPartell+Fontana.ipynb>

El trabajo efectuado en el curso anterior, me permitió comprobar la hipótesis 1 pero tuvimos una limitación al alcance respecto a la hipótesis 2

Al estar los valores de las propiedades en alquiler en su mayoría en ARS y algunas en USD y, producto del efecto inflacionario y devaluatorio de Argentina no pudimos realizar una comparación homogénea entre los valores de las propiedades en venta (para efectuar el cálculo de una cuota de crédito hipotecario) vs los valores de alquiler.

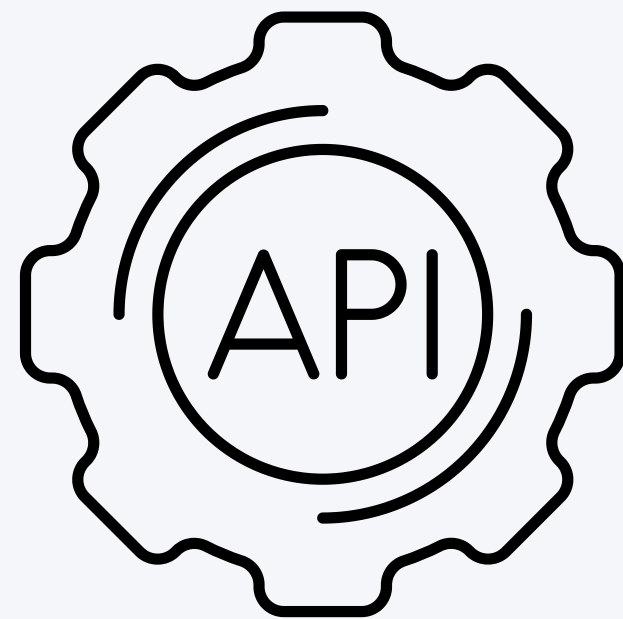


DATA SCIENCE II

En Data Science II continuaremos el análisis comenzado en el curso anterior intentando a través de nuevas herramientas poder comprobar la hipótesis planteada en Data Science I

Nos concentraremos en realizar un análisis de los precios de alquileres por m2 por barrio de Gran Buenos Aires Norte para luego compararlo con los resultados del análisis de los precios de venta efectuados en el curso anterior.

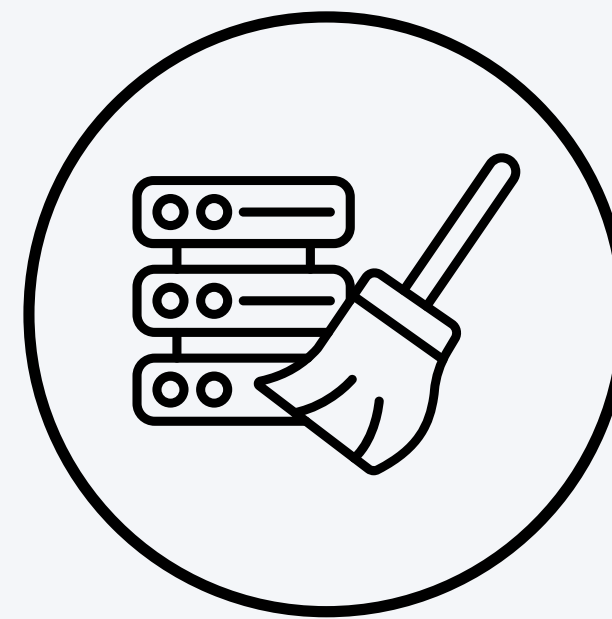
En esta primer entrega, trabajaremos sobre los siguientes aspectos



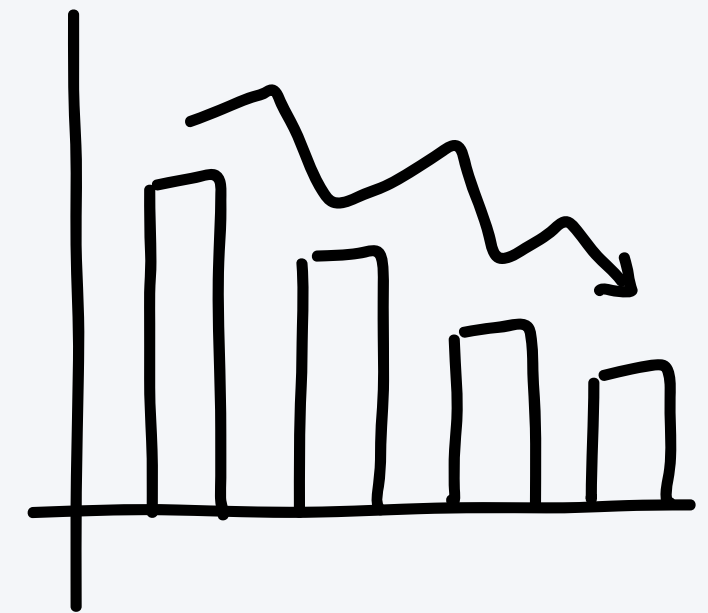
**ADQUISICIÓN DE
DATOS**



**EXPLORACIÓN DE
DATASET**



**LIMPIEZA DE
DATASET**



**GENERACIÓN DE
VISUALIZACIONES**



TRABAJO REALIZADO

Entrega N°1



- A través de una API pública del BCRA agregamos el valor de la cotización del dólar a la fecha de publicación de la propiedad
- A través de Data Wrangling eliminamos filas y columnas de acuerdo a nuestro análisis objetivo y realizamos el tratamiento de datos nulos.
- Del dataset inicial de 992.192 propiedades con 25 atributos terminamos trabajando con un dataset de 7.637 propiedades, 15 atributos, 5 columnas calculadas y 1 dato obtenido de la API quedándonos con aquellas propiedades que:
 - Se encuentran en GBA NORTE
 - El tipo de operación es alquiler
 - El tipo de propiedad es CASA
- Efectuamos dos gráficos de barra para comenzar nuestro análisis que continuaremos en la entrega FINAL con el objetivo de analizar cantidad de propiedades por barrio y precio por m2 de las propiedades por barrio





Muchas gracias
Continuará...

