

### **Predicción de precios inmobiliarios:**

Para la predicción de precios inmobiliarios recogería los siguientes datos:

- Extensión de la ciudad a analizar
- Localización de la ciudad a analizar
- Índice de seguridad a analizar
- Calidad de vida que otorga la ciudad
- Número de viviendas habitables en una franja determinada de tiempo (ejemplo, desde 1990 hasta 2021)
- Número de viviendas habitadas en esa misma franja de tiempo
- Precio de los inmuebles en esa franja de tiempo
- Número de turistas que recibe la ciudad
- Número de viviendas turísticas en dicha franja de tiempo

Podría comenzar a relacionarse el precio medio del inmueble en base a la localización, servicios y seguridad que otorga cada ciudad. Dicha información podría conocerse mediante internet y asignar un valor u otro a cada uno de los parámetros:

Ejemplo:

Una ciudad costera podría tener un precio medio de inmueble mayor que una ciudad que se encuentra en el interior.

Una ciudad con un clima templado durante la mayor parte del año podría tener un precio mayor que una ciudad con climas más extremos en invierno y verano.

Una ciudad con un índice de desempleo bajo podría tener un precio de inmueble mayor que una ciudad con un índice de desempleo mayor. Este factor podría entrar dentro del apartado “calidad de vida”. Cada uno de los apartados debería ser estudiado individualmente para comprobar si es necesario generar subcategorías dentro de cada uno

Finalmente, una ciudad con un alto índice de turismo podría tender a tener precios más elevados por los inmuebles debido al gran número de viviendas que podrían destinarse a este fin.

Una vez generado el modelo, lo probaría sobre una ciudad con un alto precio como Donostia y estudiaría si corresponde la predicción de la tendencia de precios con la realidad.

Para probar un precio descendente, podríamos utilizar una ciudad más despoblada como puede ser Soria, donde la gran mayoría de la población ha emigrado a ciudades colindantes mayores como Madrid o Pamplona debido a la falta de opciones laborales o servicios. Así mismo, el índice turístico de la ciudad es bajo.