#Recontra borrador. Todas estas cosas fui anotando ayer. Sirven para que nos organicemos conceptualmente y ver qué descartar, buscar, probar y testear.

### Pensamientos preliminares.

Variable dependiente, valor de la propiedad.

Qué incide sobre el precio?

### PRIMERAS IMPRESIONES

- El valor del dólar, es una celda que multiplica quilombos.

#### PRIMARIAS

Barrio. Ubicación.

Antigüedad / A estrenar.

Metros cuadrados.

Ambientes.

Frente, contra.

#### SECUNDARIAS

Ascensores.

Amenities: Piscina, Gimnasio, SUM, Parrilla, Juegos infantiles, lavadero.

Empleados?

Valor de las expensas?

### SEGUNDAS IMPRESIONES

¿Qué pasa si cruzamos esto con datos del gob de CABA?

¿Qué cuestiones de la ciudad inciden en el valor de la propiedad por fuera de sus características propias?

#### Las más fáciles:

- - - Movilidad: Transportes cercanos. Distancia con avenidas. Podría haber un indicador de movilidad. Un mapa de calor, una matriz.

- - - Cultura. ¿Incide la cultura próxima en el valor de la propiedad? Museos, teatros, cines, gastronomía. Podría haber un indicador de esto.

- - - Plazas/Parques? Me parece menor, pero no lo descartaría.

- - - Escuelas públicas, privadas.

- - - Hospitales públicos, privados.

#### Luego:

- Distritos empresariales?

- Recaudación impositiva de la zona barrio?

- Presupuesto ejecutado del gobierno en la zona? Inversión del estado en el barrio.

- Se relaciona la recaudación con la ejecución?

- Distritos económicos? Mapa de oportunidades comerciales (hay un data set de esto pero no sé a qué se refiere).

- Hay una correlación histórica de valores?

### MACROECONÓMICAS

<https://www.ambito.com/precios-inmuebles-subieron-300-dos-decadas-n4024349>

<https://centrocepa.com.ar/informes/82-la-rentabilidad-del-sector-inmobiliario-un-analisis-sobre-la-etapa-reciente>

<https://www.infobae.com/economia/2018/05/05/el-precio-de-las-propiedades-subio-muy-por-encima-de-la-inflacion-el-ultimo-ano/>

- Disponibilidad de inmuebles. Aumento de la oferta.

- Oferta de alquiler.

- Requisitos del sistema bancario para acceder a créditos/hipotecas.

Las notas hablan más que nada de un factor financiero, que no tiene que ver con las características de las propiedades, sino con factores macro por fuera del ladrillo. Inclusive como inversión que compite con el mercado financiero.

### HIPÓTESIS PROVISORIAS

Para descartar, combinar o mejorar.

El valor de la propiedad (V) depende de su superficie en metros cuadrados.

V depende de la relación entre oferta y demanda de propiedades.

V depende del valor del barrio donde se ubica.

V fluctua según acceso al crédito.

V es un conjunto de propiedades físicas y sociales.

V varía según otras posibilidades de inversión del mercado de capitales, no del derecho a la vivienda o de los deseos de los ahorristas. Es una transposición de valor financiero a físico.

Media/cantidad de propiedades por zona

Heat map de precio por m2 por zona

Varianza de precios dentro de una zona