



Universidad Castro Carazo

Técnico de Análisis de Datos

Informe ejecutivo sobre el análisis en la venta de bienes raíces de la empresa PK2 para la incursión en la venta.

Tema:

Análisis de datos a la empresa PK2 sobre Bienes Raíces

Autor:

Fabian Rodríguez González

Profesor:

Josué Zúñiga Hernández

Zarcero, Alajuela, Costa Rica

2024

Introducción

Este informe analiza las ventas en el sector inmobiliario (Real Estate) en el estado de Connecticut, Estados Unidos, durante los años 2001 a 2020. El objetivo es explorar el movimiento de propiedades en este período para responder a las principales inquietudes de la empresa PK2 y evaluar si existe una oportunidad viable para incursionar en este mercado y generar ingresos. A lo largo de este documento, abordaremos las preguntas clave de PK2 relacionadas con la venta de propiedades, identificaremos las oportunidades y dificultades presentes en este mercado, y determinaremos si realmente ofrece un potencial viable para la empresa.

Hallazgos del Análisis de Datos

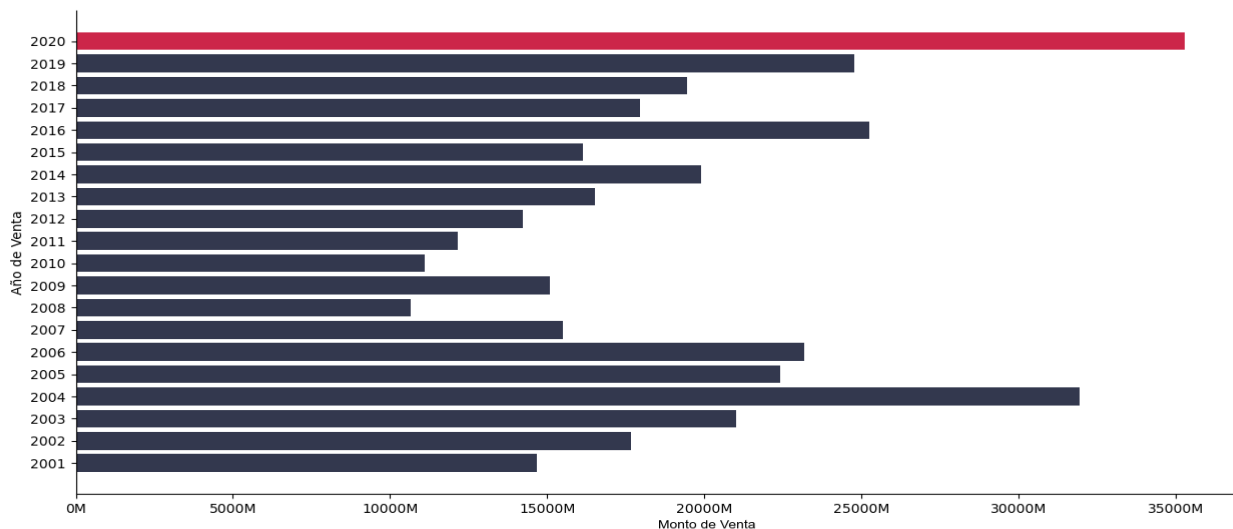
Durante el Análisis de datos que se nos pidió de la empresa PK2 las principales preguntas que se nos pedía poder aclarar eran las siguientes:

1. ¿Cuál es el ingreso anual de las propiedades vendidas?
2. ¿Qué tipo de propiedad tiene mayor facilidad de venta?
3. ¿En cuál ciudad o pueblo se dan mayor cantidad de ventas de propiedades?
Y ¿Qué elementos particulares tienen esas ciudades o pueblos?
4. ¿Cuál es el costo promedio de las propiedades residenciales y comerciales?

Y luego de realizarlo nuestros hallazgos principales fueron los siguientes:

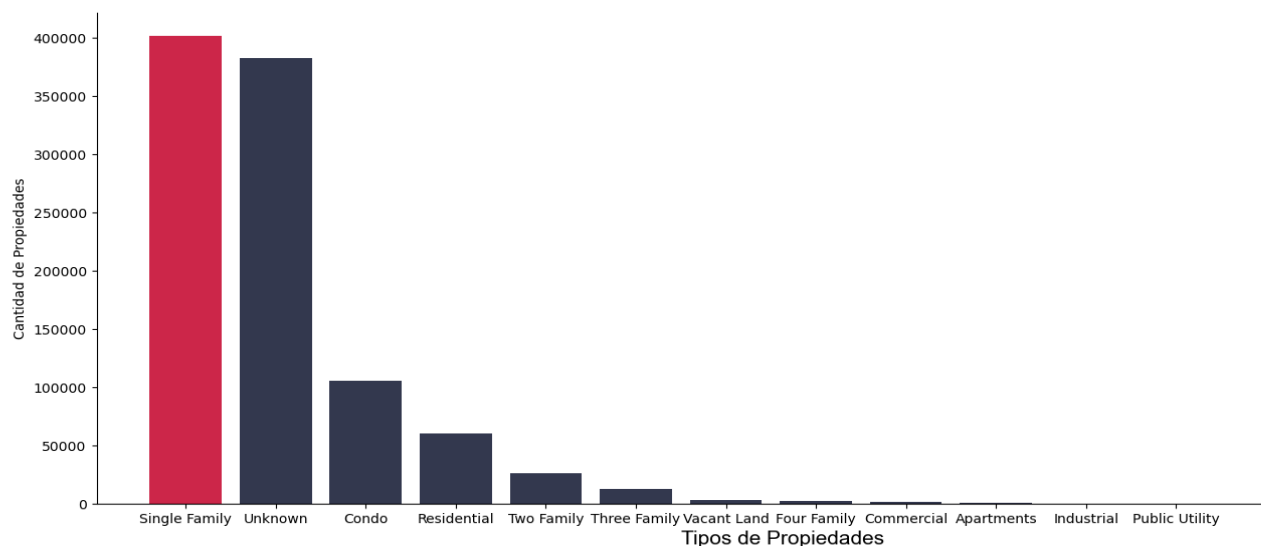
Para responder a la pregunta: ¿Cuál es el ingreso anual de las propiedades vendidas?, se observó el data set y nos como resultado que el año 2020 ha sido el momento en el que el mercado mas creció con un monto total de \$ 35.285.754.082 (Treinta y cinco mil doscientos ochenta y cinco millones setecientos cincuenta y cuatro mil ochenta y dos) que se viene acrecentando cada año luego de la crisis del año 2008 exceptuando los años de 2010, 2015 y 2017 que si sufrieron bajas en la ventas y esto se dio por la recuperación financiera de la crisis de 2008, los cambios en la política monetaria del Fed en 2015 y 2017 junto con la inestabilidad económica que sufría China y Europa durante esos años, pero de ahí en adelante el precio no ha hecho mas que subir hasta 2020 dejando una diferencia de \$24.619.650.358 (Veinticuatro mil seiscientos diecinueve millones seiscientos cincuenta mil trescientos cincuenta y ocho) entre el año más bajo que fue 2008 al mas alto que fue 2020 y de 10.507.566.461 (Diez mil quinientos siete millones quinientos sesenta y seis mil cuatrocientos sesenta y uno) del 2019 al 2020.

Gráfico 1: Ingreso Anual de las Propiedades



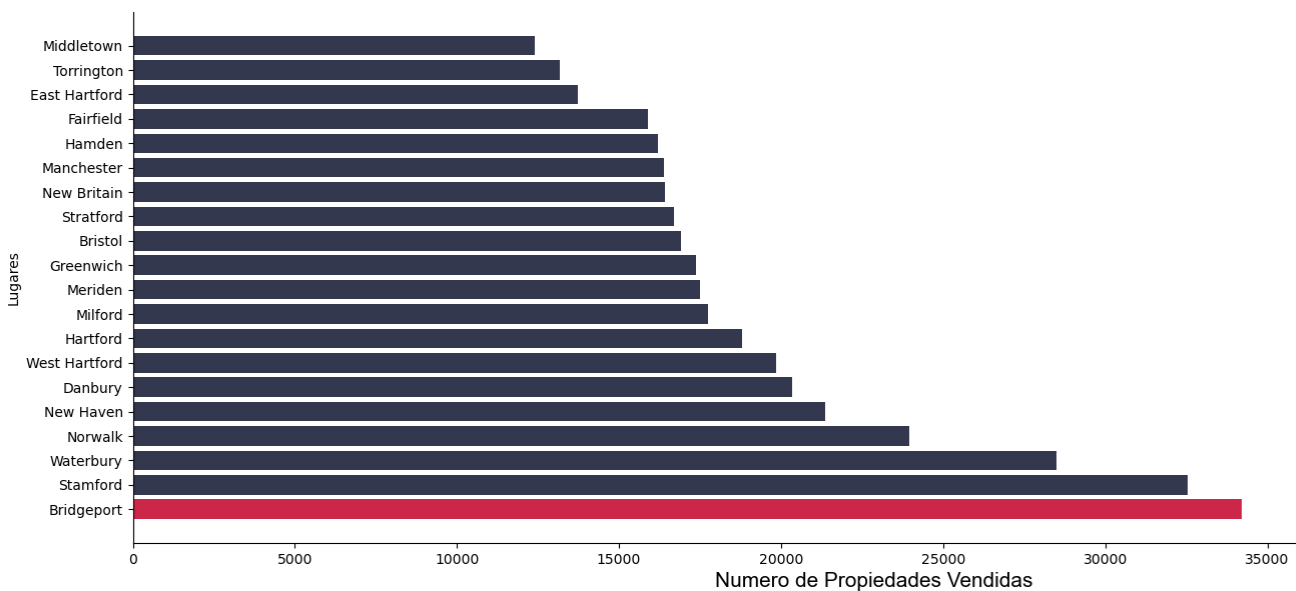
Para responder a la pregunta: ¿Qué tipo de propiedad tiene mayor facilidad de venta? Gracias a la información del data set pudimos observar que en las propiedades que más se vendieron durante el 2001 y el 2020 fueron las propiedades con viviendas unifamiliares seguido por “Unknown” o “Desconocido” que se refiere a que el data set no contaba con la información exacta de que tipo de propiedad que se vendió y al ser datos tan ligados a cada una de las propiedades independientemente, se necesitó trabajar con esa información faltante, y como resultado final se observa que 609.410 (Seiscientos nueve mil cuatrocientos diez) que representa un 60.9% fueron las propiedades vendidas para uso residencial, excluyendo el restante que es un total de 387.823 (Trescientos ochenta y siete mil ochocientos veintitrés) que representa un 38.74% incluyendo las propiedades de tipo desconocido y sabiendo que actualmente en el mundo uno de los principales problemas es el precio de las propiedades para vivienda es muy probable que esas propiedades desconocidas también sean para uso residencial.

Grafico 2: Tipos de Propiedades con mas facilidad de Ventas



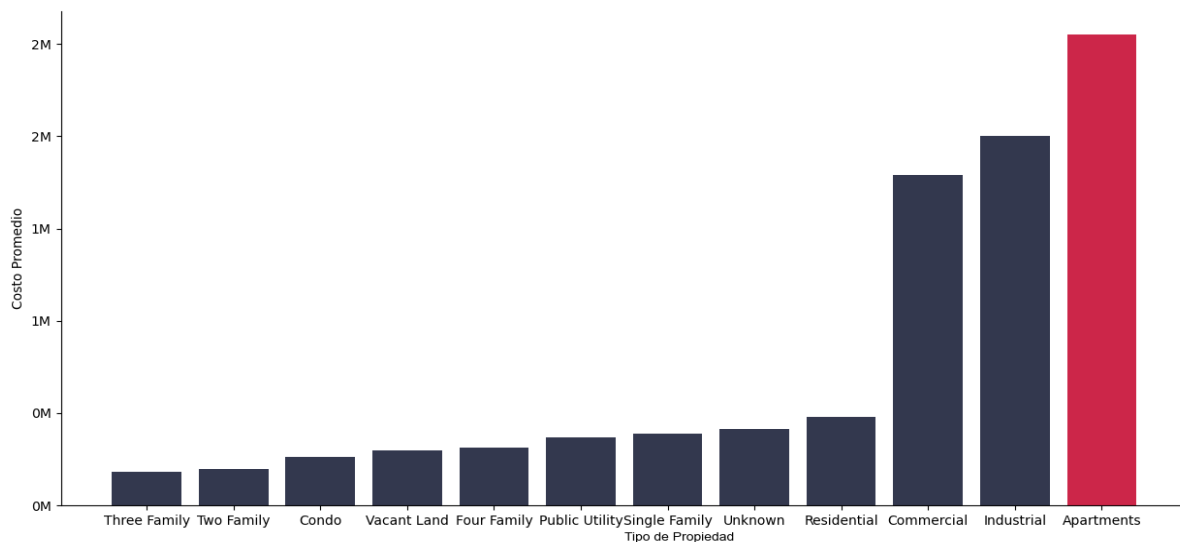
En cuanto a la tercera pregunta que tenía la empresa PK2 que se refería a: ¿En cuál ciudad o pueblo se dan mayor cantidad de ventas de propiedades? Y ¿Qué elementos particulares tienen esas ciudades o pueblos? Se obtuvo que habían registrado 170 ciudades o pueblos dentro del data set por lo cual separamos solamente los 20 lugares donde más se vendieron propiedades en Connecticut, dando como los tres primero Bridgeport con 34.201 (Treinta y cuatro mil doscientas uno) propiedades vendidas, Stamford con 32.529 (Treinta y dos mil quinientas veintinueve) propiedades vendidas y Waterbury con 28.506 (Veintiocho mil quinientas seis) propiedades vendidas, esto debido a que en resumen estas ciudades son una gran diversidad étnica, prácticamente todos los lugares cuentan con acceso a servicios de salud y cuentan con buena calidad de vida, en los lugares donde más propiedades se vendieron cuentan con ingresos altos en comparación con la mayoría de lugares en Connecticut aunque así mismo incrementa el costo de la vida además hay que tener en cuenta que los sectores predominantes son servicios financieros, tecnología y manufactura y en cuanto a la educación es generalmente alta en las ciudades dentro del gráfico y cuentan también con educación superior y en cuanto a la seguridad es un lugar seguro pero puede variar dependiendo la ciudad y por su puesto las zonas.

Gráfico 3: Lugares donde se vendieron mas propiedades



Y para terminar vamos a responder sobre la pregunta: ¿Cuál es el costo promedio de las propiedades residenciales y comerciales? Como resultado del análisis de datos donde se dividieron por el tipo de propiedad no como un grupo tan general como residenciales y comerciales se obtuvo el grafico y muestra que el precio promedio más bajo en Connecticut durante los años 2001 al 2020 fue de “Three Family” o “Edificio de tres familias” con un valor de 179.844,52 (Ciento setenta y nueve mil ochocientos cuarenta y cuatro con cincuenta y dos centavos.) teniendo en cuenta es un para residencia y es un edificio compartido con otras dos familias mientras que el valor promedio mas alto del data set es el de “Apartments” o “Apartamentos” con un valor promedio de 2.551.491,13 (Dos millones quinientos cincuenta y un mil cuatrocientos noventa y uno con trece centavos.) lo cual tiene sentido porque generalmente son edificios bastante grandes con muchos apartamentos ya sean para venta o alquiler, seguido de la parte industrial que también generalmente suelen ser lugares muy amplios, como naves industriales de gran tamaño para albergar maquinaria y también colaboradores de las empresas para la manufactura de productos o servicios.

Grafico 4: Costo Promedio de las propiedades residenciales y comerciales



Conclusión

Durante el análisis de datos, trabajamos con un conjunto de datos que contenía más de novecientas mil filas y catorce columnas. Al añadir dos columnas adicionales con resultados derivados de otras dos columnas ya presentes en el dataset, logramos responder a las principales preguntas planteadas sobre la empresa PK2. Esta estructuración de datos permite a la empresa evaluar con mayor claridad si hay oportunidades para generar ingresos en el mercado de bienes inmuebles.

Actualmente, el sector de bienes inmuebles puede ser altamente rentable, pero también exige una inversión significativa y la experiencia de profesionales del sector para asegurar que la inversión sea segura y provechosa. En 2024, la economía global enfrenta una gran incertidumbre debido a las elevadas deudas en muchos países, que están siendo manejadas mediante políticas inflacionarias. Este contexto económico, caracterizado por el aumento de deuda y la presión inflacionaria, podría tener repercusiones negativas a largo plazo en los mercados.

Un ejemplo reciente de esta inestabilidad económica es el caso del índice Nikkei, que ilustra las dificultades económicas actuales. En este entorno incierto, es crucial que las empresas evalúen cuidadosamente las condiciones del mercado y obtengan el asesoramiento adecuado antes de tomar decisiones de inversión en bienes inmuebles.