# **Análise de dados para investimento em Vaccation Properties.**

## Sumário:

Fui contratado por um investidor para analisar determinadas propriedades na região de Kissimmee na Flórida para seu futuro investimento, orientado assim para uma melhor decisão. A Real Estate local forneceu para meu cliente 5 propriedades disponíveis e suas respectivas características. Serei responsável por analisar essas propriedades com base em outros dados disponibilizados pelo cliente e outros encontrados na web.

## Vou comprar um imóvel, o que olhar?

Para a aquisição de um imóvel para temporada, precisamos analisar algumas variáveis *como preço médio por diária; quanto essa propriedade fica ocupada em relação ao ano; seu lucro; custos anuais; interesses próximos; seu breakeven e ROI.*

## Como começar esta análise?

Iremos realizar o tratamento dos dados e sua modelagem para que aí poderemos partir para a melhor recomendação possível através de um relatório.

## Pontos encontrados ou encontrados e seguidos na análise exploratória de dados realizada:

1. Aba “Valor da casa”
   1. Valor real da propriedade
   2. Custos de compra (6%) que são burocracias para comprar a propriedade
   3. Juros por ano do financiamento
   4. Imposto anual (%)
   5. Seguro da propriedade
   6. Deposito e residual do financiamento
   7. Parcela anual e mensal com juros do financiamento
   8. Setup Costs, valor para estabelecer a propriedade, moveis, eletrodomésticos e associados.

Conclusão: Com esses atributos podemos tem uma perspectiva sobre valores de médio a longo prazo que poderão influenciar a decisão.

1. Aba “Detalhes da casa”
   1. Aba superficialmente com dados físicas da casa.
2. Aba “Custo Anual da casa”
   1. Podemos ter uma noção de todos os custos advindos da aquisição e manutenção de uma propriedade, sendo eles mensais e anuais.

Conclusão: Aba demasiada relevante para nossa questão atual, pois temos todos os custos de manutenção da casa que poderemos subtrair do faturamento da propriedade para assim obtermos o valor real do lucro. Podemos ter também valores aproximados para valores de custos anuais e mensais.

1. Aba “Histórico de ocupação”
   1. Faturamento por propriedades com suas características, plataforma utilizada, mês de seu checkin e ano.

Conclusão: Nesta aba podemos realizar cálculos com base nas características similares aos dos imóveis disponibilizados pela Real Estate e assim realizar previsões de seus valores.

1. Aba “Taxa de ocupação por casa”
   1. Divisão por propriedade
   2. Taxa de ocupação (noites ocupadas/365 dias do ano)
   3. Taxa de ocupação média por dormitórios

Conclusão: Nesta aba temos um consolidado de informações da aba “Histórico de ocupação”, divisão por propriedades, por ano e crescimento.

1. Aba “Preço médio projetado”
   1. Aba de comparação do histórico adquirido vs Benchmark
2. Aba “Taxa por plataforma”
   1. Taxa cobrada por plataforma
   2. Faturamento total por plataforma

Conclusão: Relevância alta, pois temos os parâmetros estabelecidos por plataforma para veiculação de anúncios de sua propriedade.

1. Aba “Projeção de retorno”
   1. Assimilação do histórico com as propriedades disponíveis
   2. Custos vs lucros
   3. BreakEven
   4. Setup Costs (custos iniciais)
   5. ROI (RETURN ON INVESTIMENT) LUCRO/INVESTIMENTO INICIAL

Conclusão: Dados históricos associados as propriedades assim obtendo uma previsão de seus lucros; custos e principal, seu breakeven. Porque essa ultima tela?

Aqui obtemos um consolidado geral dos dados, tratados e modelados para serem visualizados e compreendidos facilmente por qualquer um.

Possibilidades:

Realização de uma análise por sazonalidade, qual época é mais procurada?

Busca entretenimentos próximos em fontes confiáveis e associar as propriedades. (tripadvisor)

Distância do aeroporto.

Qual plataforma é mais viável? Curto, médio, longo prazo?

Detalhes para relatoria:

Colocar descrição de todas as casas e depois um consolidados dos dados de ocupação, ai a recomendação.