

Forecasting Ventas inmobiliarias

Miraflores - Sprint review 1



Propuesta exclusiva para:



A notebook with a black cover and white lined pages is open on the left side of the image. A black and white pen lies on the left page. The background is a light gray with faint, stylized mathematical formulas and numbers scattered across it.

Agenda

- Análisis Exploratorio
- Research Variables Macro
- Próximos pasos

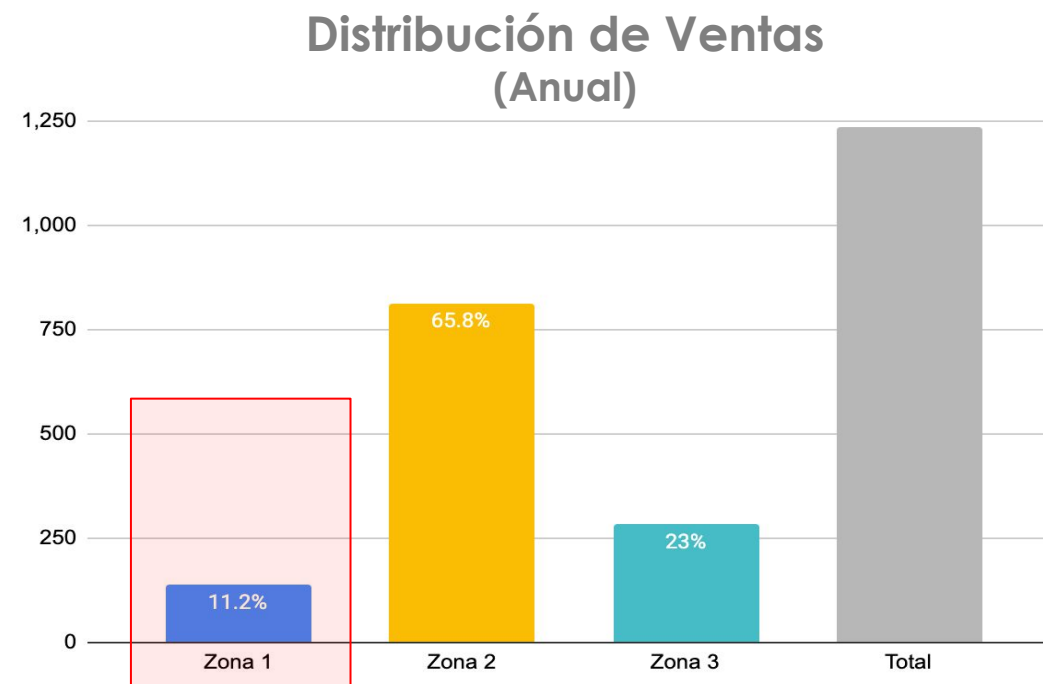
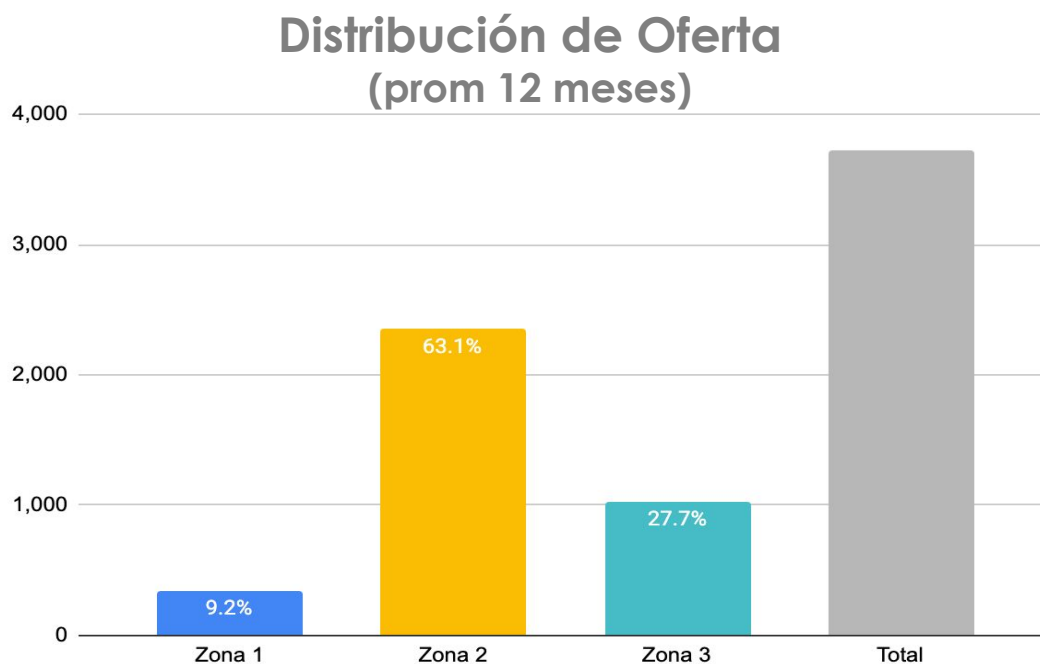
A notebook with a pen is shown on the left side of the slide. The background is a light gray with faint, stylized mathematical formulas and numbers scattered across it. The word 'Agenda' is written in a large, bold, sans-serif font in the upper right quadrant.

Agenda

- **Análisis Exploratorio**
- Research Variables Macro
- Próximos pasos

Análisis Exploratorio

Identificamos que la información está concentrada en la zona 2 tanto en oferta como en ventas. **La Zona 1 es un segmento de baja materialidad**, lo cual podría complicar la construcción de un modelo específico.



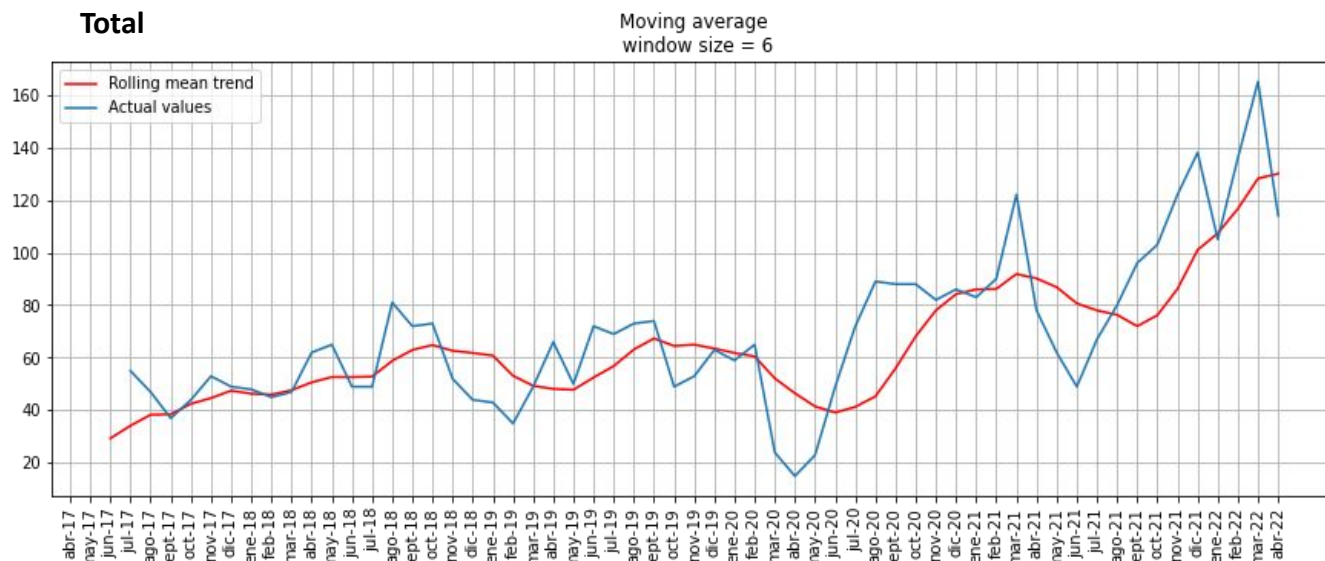
Periodo de análisis: Abr2021-Abr2022



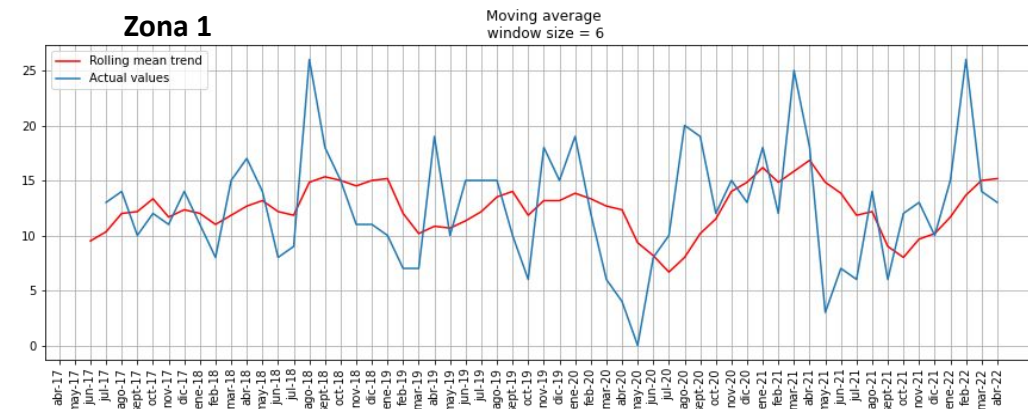
Descriptivo por zonas

Las serie total de Miraflores refleja en su mayoría el comportamiento de la zona 2 debido a la poca materialidad de las zona 1 y zona 3.

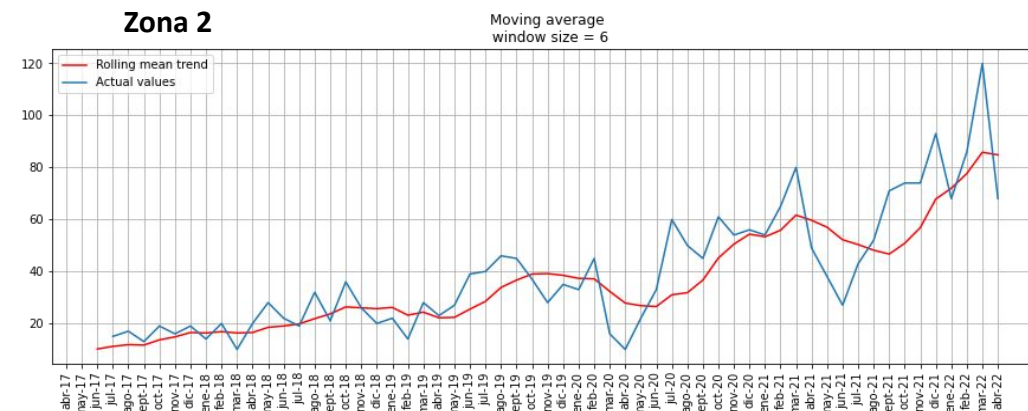
Total



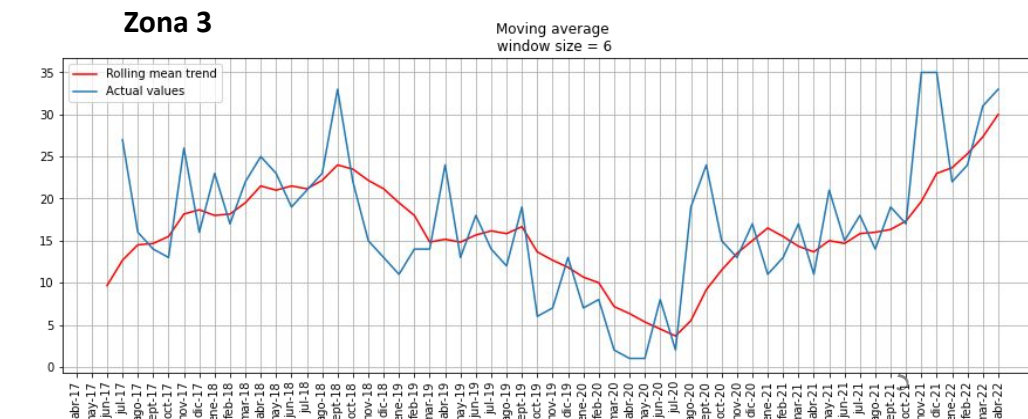
Zona 1



Zona 2



Zona 3

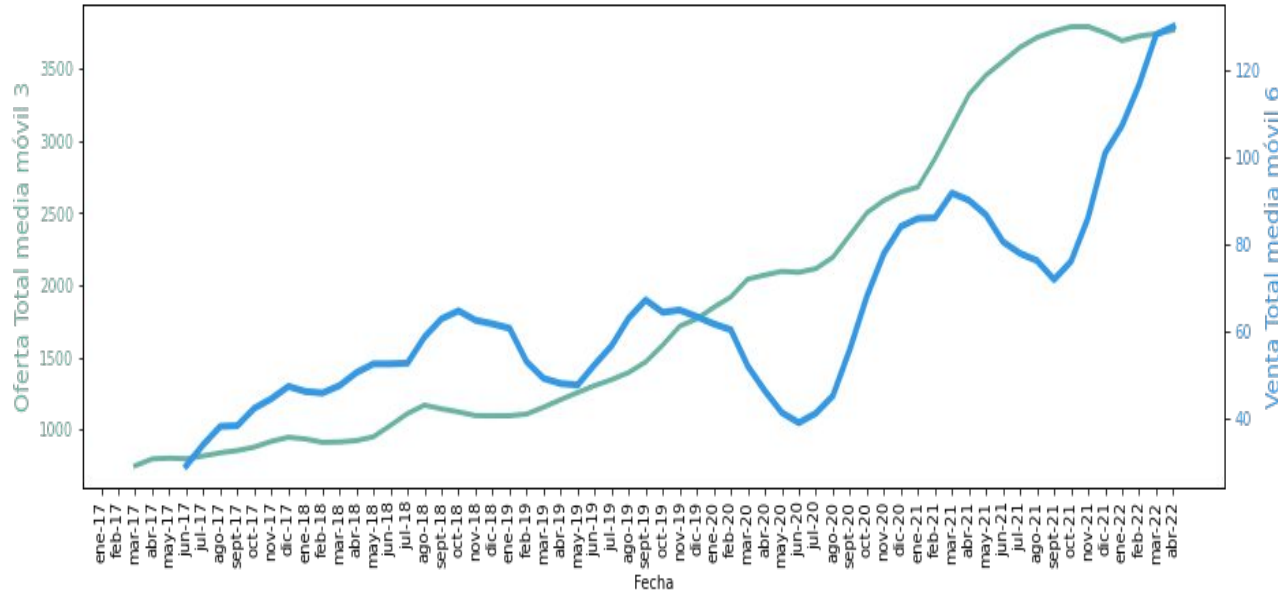


Evaluación del target

Hay una relación entre la oferta y venta hipotecaria en Miraflores.

El ratio de conversión como target, tiene potencial debido a los ciclos económicos que se aprecian gráficamente.

Oferta vs Venta



Ratio de conversión

Moving average
window size = 3



An open notebook with a black cover and white lined pages is positioned on the left side of the frame. A black and white pen lies on the left page. The background is a light gray with faint, overlapping mathematical formulas and diagrams, including a line graph and various numbers and symbols.

Agenda

- Revisión de información
- **Research Variables Macro**
- Próximos pasos

Variables Macroeconómicas

Identificamos **3 variables(*) con alto valor para potenciar el modelo**, evaluaremos a profundidad las interacciones que se pueden tener para predecir nuestras series de interés.

- Tasa de interés de fondeo
- Tasa de interés activa
- Índice de precios inmueble
- Índice de precios por m2 en distritos medios
- **Índice de precios por m2 en distritos altos***
- Índice de precios por m2 en 12 distritos
- Índice de precios de consumidor Lima met. (alimentos & energía)
- Producción de energía Lima
- Importación de bienes de consumo duradero
- índice de coyuntura de energía
- índice de coyuntura de energía sin minas
- índice de coyuntura de consumo de energía
- Variación porcentual demanda interna
- **Variación porcentual del PBI***
- **Variación porcentual del PBI - sector construcción***
- índice de precios de inflación subyacente de bienes
- Importaciones de materiales de construcción
- índice de precios de importaciones
- Expectativa de PBI
- Tipo de cambio bancario mensual
- Indicador de variación mensual del tipo de cambio

Variables con Alto potencial

Target: Venta total

índice correlación

Índice de precios de importaciones	0.78
Índice de precios del consumidor alimentos y energía (Lima)	0.78
Índice de precios de inmuebles en distritos de medio valor	0.75
Oferta total del mes previo	0.73
Tipo de cambio bancario mensual	0.57

Target: Ratio de conversión Total

índice correlación

Índice de precios de inmuebles en distritos de alto valor	0.64
Tipo de cambio bancario mensual	0.57
Importación de bienes de construcción duradero	0.55
Tasa de interés activa	0.54
Índice de precios de inmuebles en distritos de medio valor	0.54

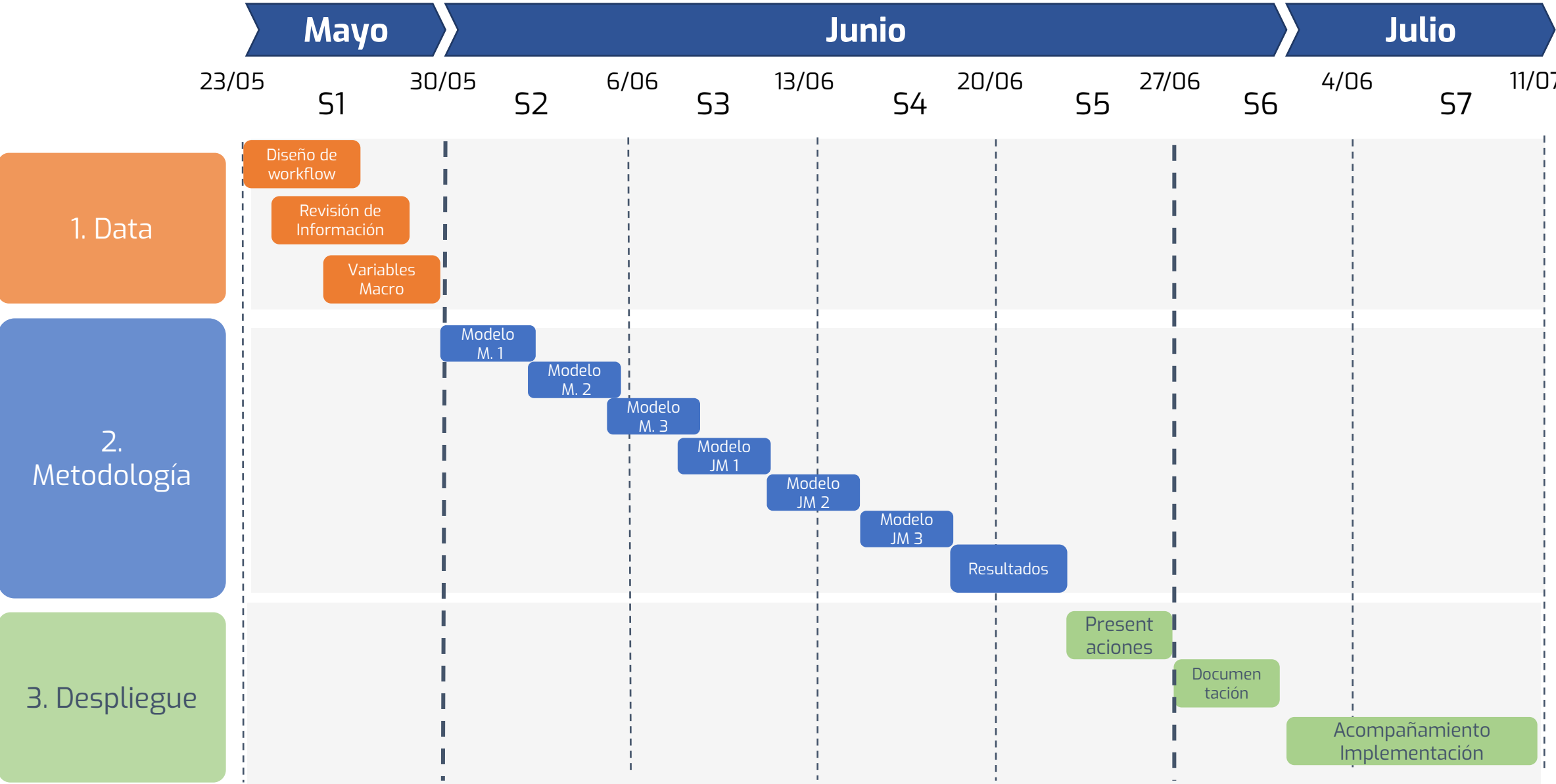
An open notebook with a black cover and white lined pages is positioned on the left side of the frame. A black and white pen lies on the left page. The background is a light gray with faint, overlapping mathematical formulas and diagrams, including a line graph and various numbers and symbols.

Agenda

- Revisión de información
- Research Variables Macro
- **Próximos pasos**

Cronograma

8 horas semanales
56 Horas Totales



Wellcome to the age of
data-driven everything
