

# **Análisis de precios de viviendas en EE. UU.**

**Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles**



# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles



## OBJETIVOS:

- 🎯 Comprender qué factores estructurales y de confort influyen en el precio de una vivienda.
- 🎯 Identificar las variables con mayor impacto económico y construir un modelo predictivo que estime valores de mercado más precisos.
- 🎯 Tomar decisiones basadas en datos que permiten detectar oportunidades de valorización o sobreprecio.

# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles



## DATOS:



Más de 4000 viviendas



Precio final y tamaño del terreno  
Superficie habitable



Cantidad de habitaciones



Número de baños



Pisos y año de construcción



Vista al agua o a la ciudad



Ubicación por zona o ciudad

# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles

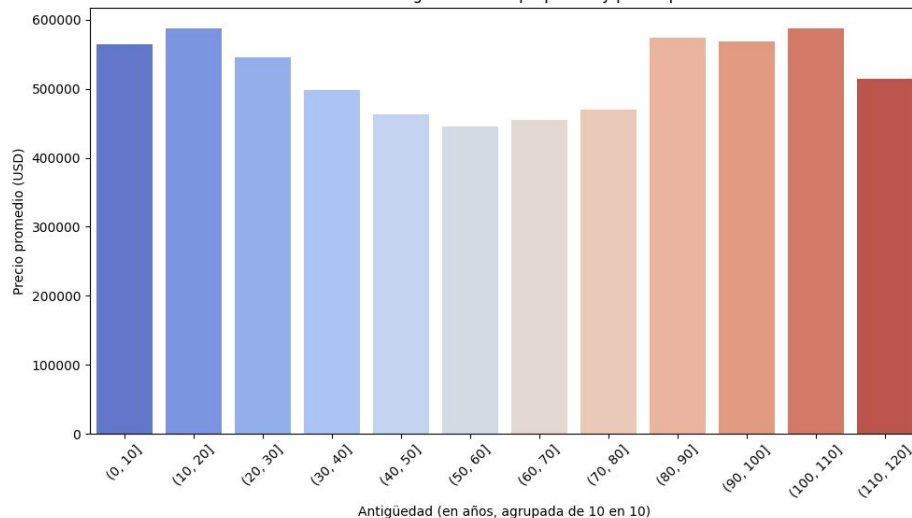
## Relación entre antigüedad y precio



Evidentemente la antigüedad de las propiedades no necesariamente impacta en el precio de las mismas. Al menos, no resulta un factor determinante para establecer el precio, el cual estaría más relacionado a otras variables.



Relación entre antigüedad de la propiedad y precio promedio

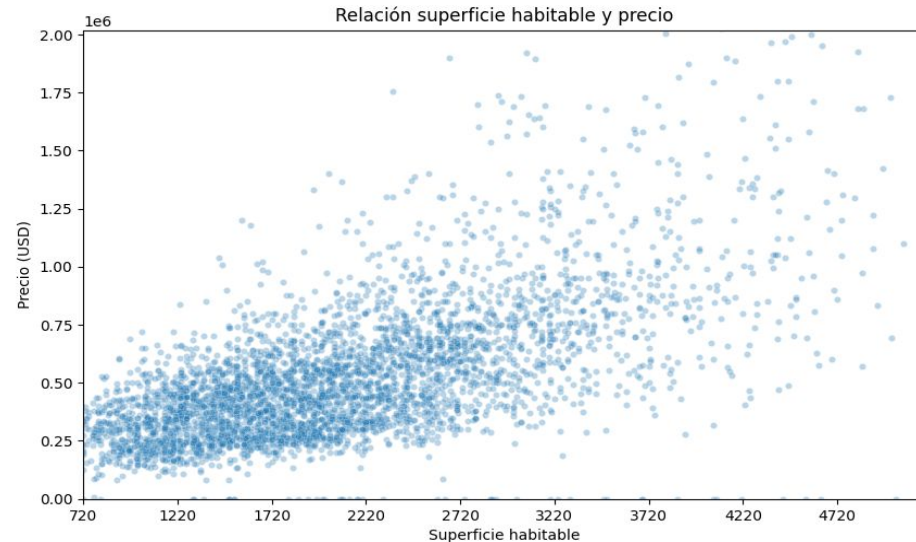


# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles

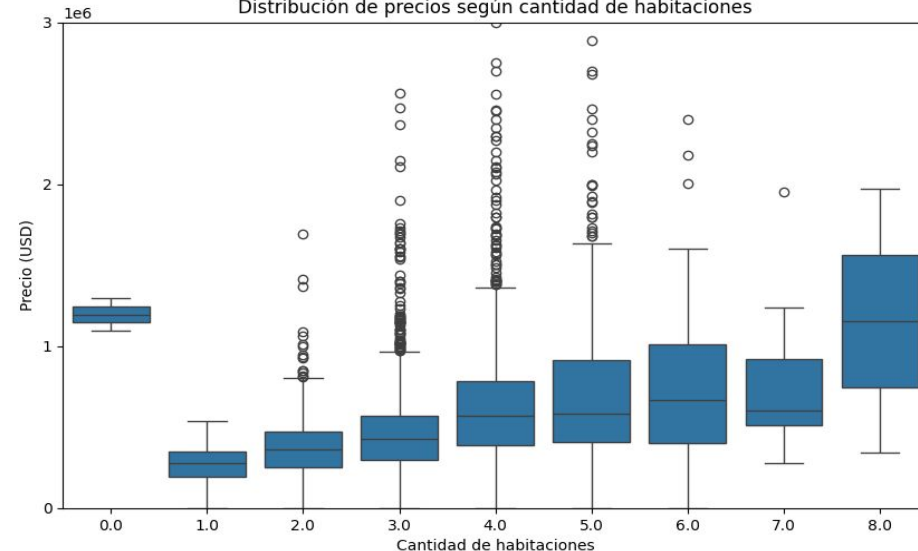
## Relación entre superficie habitable y precio

💡 Queda demostrado que la correlación entre la superficie habitable y el precio resulta una relación positiva moderada, confirmando que los inmuebles con mayor superficie habitable tienden a presentar precios más elevados.



## Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles

### Distribución de precios según cantidad de habitaciones

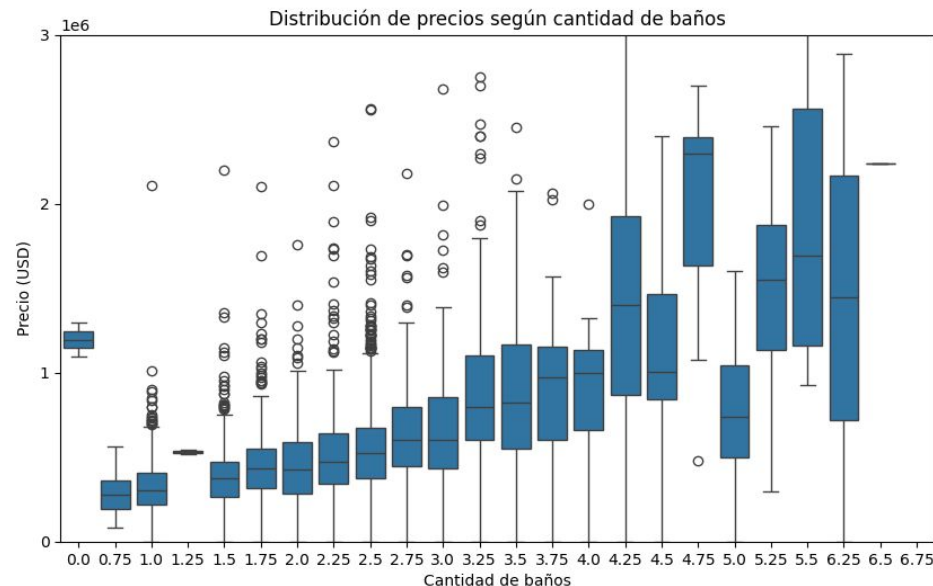


# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles

## Relación entre cantidad de baños y precio

💡 Las propiedades con más baños tienden a presentar precios más altos, reflejando el valor agregado de la comodidad. Se puede asumir también que un mayor número de baños está asociado a una mayor superficie habitable, reforzando la relación entre cantidad de baños y precio.

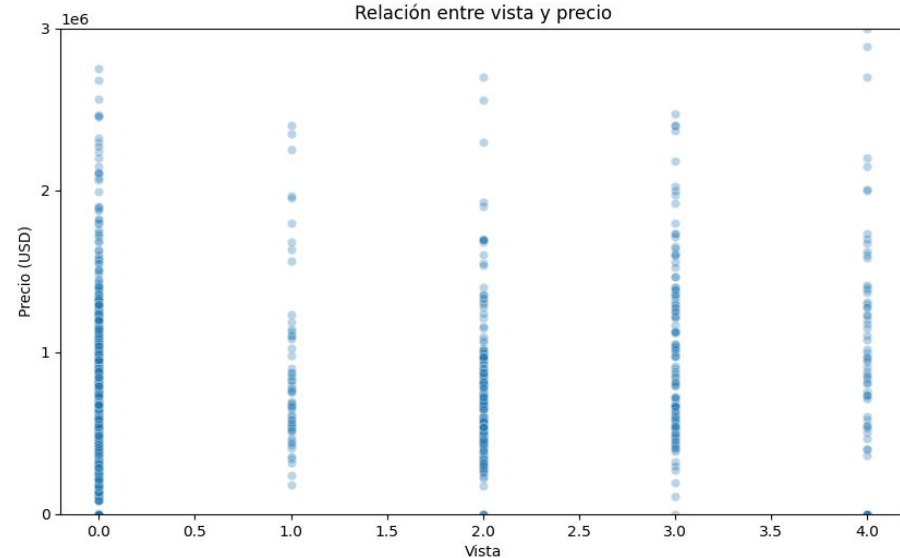


# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles

## Relación entre vista y precio

💡 Las propiedades con mejores vistas tienden a alcanzar precios más elevados, aunque este efecto no es dominante frente a otras variables estructurales como superficie o número de baños.





## Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles

Distribución de precios según condiciones generales de la vivienda

1e6

Precio (USD)

condiciones generales de la vivienda

1 2 3 4 5

# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles



## CONCLUSIONES:

- ❏ La superficie habitable es el factor más determinante del precio. Su efecto positivo y alto confirma que el tamaño del inmueble es la principal variable estructural que explica el valor.
- ❏ Los baños también tienen un fuerte peso. Incrementar la cantidad de baños genera un aumento considerable del precio, más que el número de habitaciones.
- ❏ El número de dormitorios puede tener un efecto inverso. Esto ocurre cuando las casas con más habitaciones no necesariamente son más grandes, sino que distribuyen peor el espacio.
- ❏ La vista, el estado general y el año de construcción suponen un incremento en el precio, aunque en menor grado.

# Análisis de precios de viviendas en EE. UU.

Impacto de variables estructurales en el precio de los inmuebles



PASOS:

## PRÓXIMOS

💬 Esta presentación muestra los resultados obtenidos luego de un primer análisis de los datos, de las visualizaciones obtenidas y de la posterior ejecución de un modelo predictivo.

🧭 El modelo tiene un error promedio de  $\pm 254\,800$  USD en la predicción del precio. También explica el 38 % de la variabilidad del precio. Es un nivel moderado, todavía un 62 % de la variación queda sin explicar, lo cual sugiere que falta considerar otras variables que tal vez resulten relevantes para el precio de la vivienda.