

# REAL ESTATE MARKET

EEUU 2001-2020

Alba Barreras  
Data Science Bootcamp  
2023-2024



# Contexto



# 3 grandes crisis



## 2001

.COM + 11S

- +400% Nasdaq (1995-2000)
- -78% Nasdaq (2000-2003)
- Atentado 11S

## 2008

SUBPRIME

- Colapso burbuja inmobiliaria
- 700K millones Rescate bancario
- 787K millones Estímulo fiscal

## 2020

COVID-19

- Pandemia mundial
- + 24M personas pierden su empleo
- - 31,4% PIB en 2T 2020

# ¿Por qué Real Estate?



## Causas de la burbuja inmobiliaria del 2008

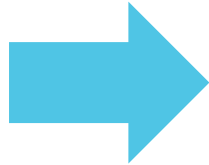
- *El ladrillo nunca pierde valor*
- Especulación en el mercado inmobiliario
- Expansión del crédito y préstamo hipotecario irresponsables
- Fallos en la regulación financiera

Titulización de hipotecas

Modelos matemáticos

Falta de transparencia

Mercado global





**Análisis**



# Grandes fluctuaciones



**Crecimiento disparado**  
2002-2005



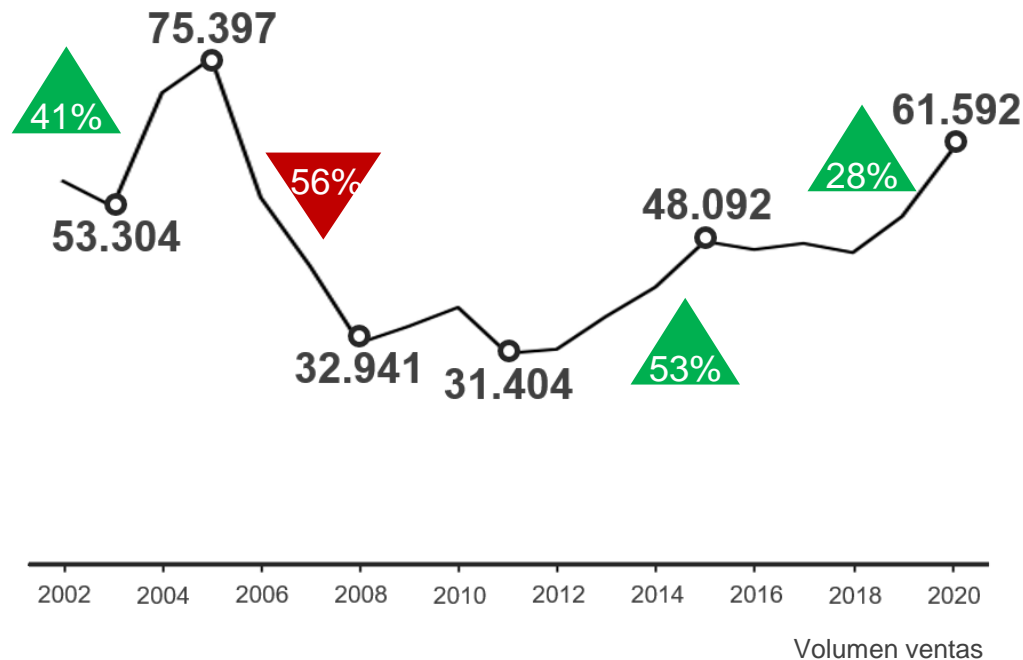
**Desplome del mercado.**  
2005-2011



**Lenta recuperación**  
2011-2018



**Repunte**  
2018-2020

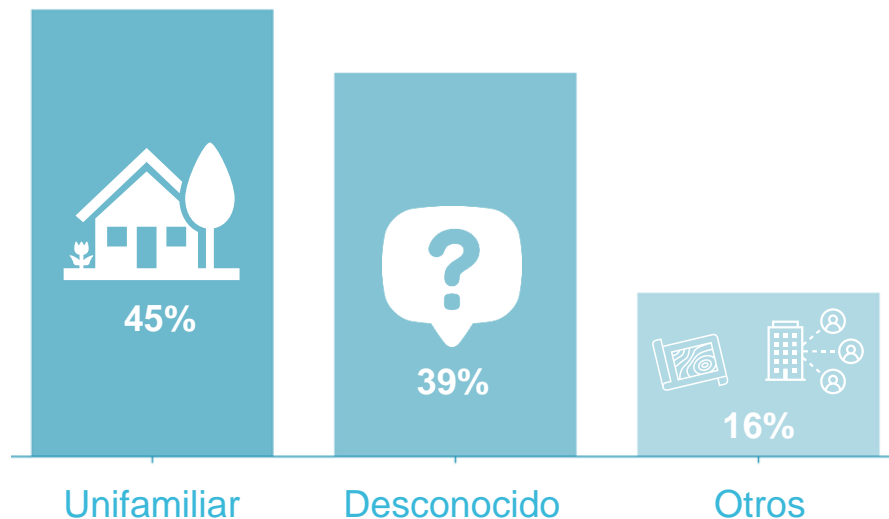


# Tipología inmueble desconocida



## 905.893

transacciones



**98%** unifamiliares y otros

Registrados a partir del 2007

**86%** desconocidos

Registrados antes del 2006

En el **97%** de las transacciones previas al 2007 no se registró la tipología del inmueble.



# Sobreprecio



**2001-2006**

**95%**



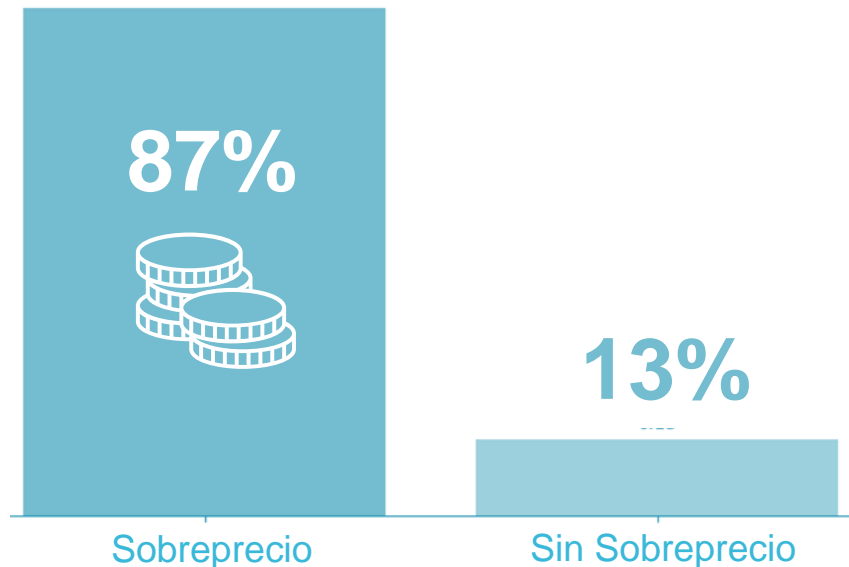
Entre el 2001 y el 2006, el 95% de los inmuebles se pagan por encima de su valoración.

**2007-2020**

**83%**



A partir del 2007 el porcentaje de bienes inmuebles pagados por encima de valoración cae al 83%.



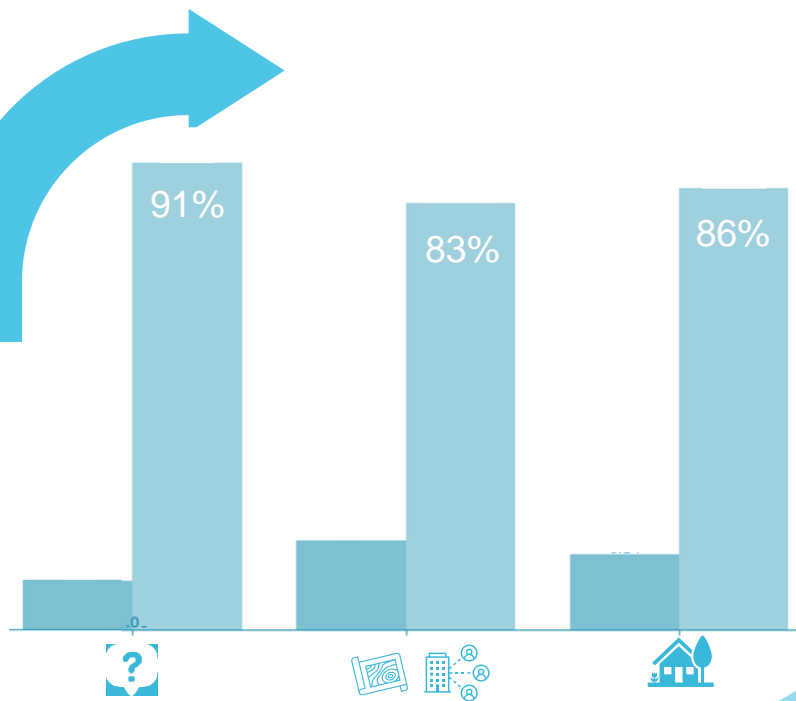


# Unifamiliares sobrepagadas



**91%** desconocidas  
se sobrepagaron

- 95% de las transacciones entre 2001-2006 se sobrepagaron.
- El 86% de los desconocidos se registran entre 2001-2006



- Periodo del 2007-2020 (registro del 98% de las viviendas catalogadas) se sobrepagan el 83% de las transacciones.

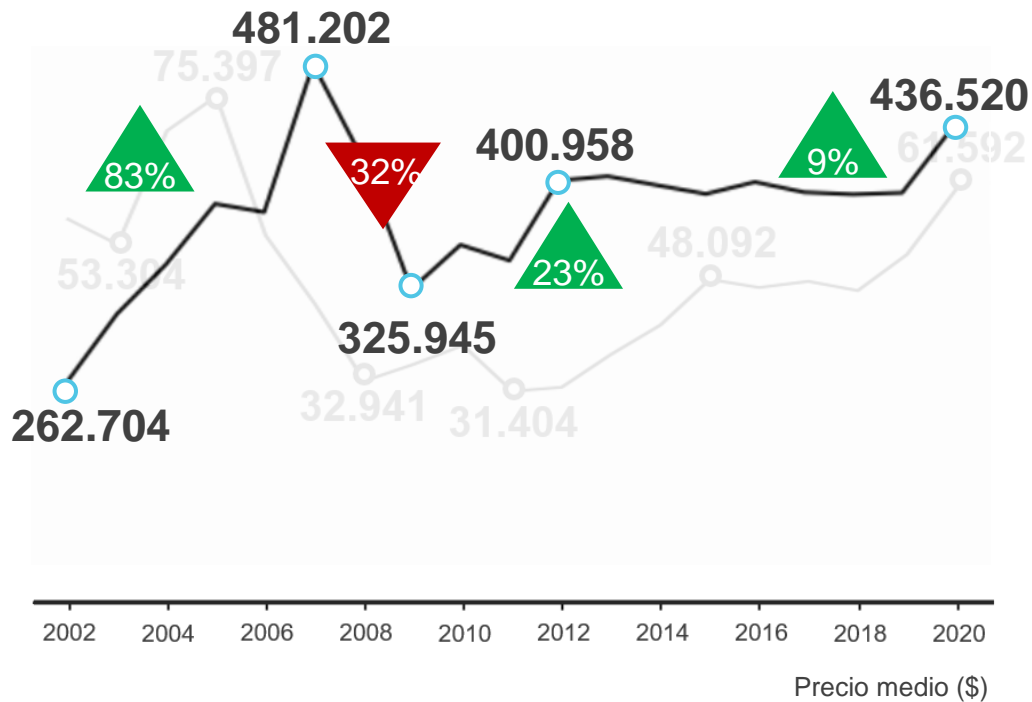
**86%** unifamiliares  
se sobrepagaron

# Precio medio máximo en 2007



Misma tendencia que el volumen de ventas, pero...

Durante 2005 y 2008 el volumen de operaciones sufre una fuerte caída mientras que su precio medio sigue creciendo.

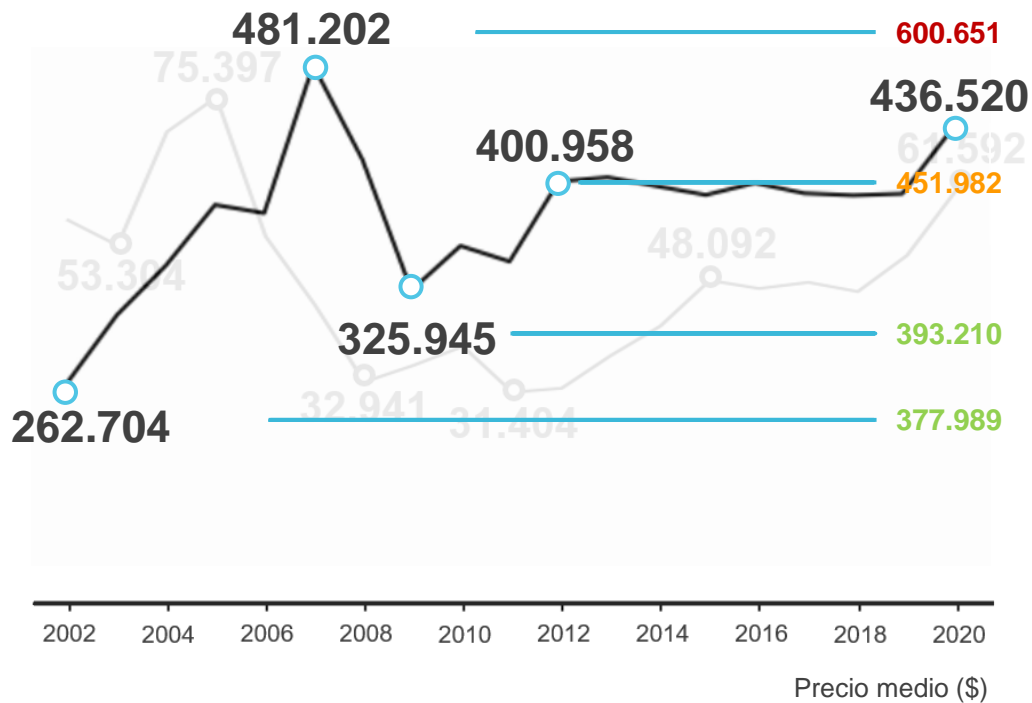


# 2020 a nivel de 2012



En 2020 el precio medio se sitúan ligeramente **por debajo de 2012** teniendo en cuenta la inflación acumulada.

Los valores alcanzados en **2007** están **muy alejados** de los actuales.



# 25% más caro es muy caro



	2001-2020	2001-2006	2007-2020
25%	141.500\$	140.000\$	143.000\$
Mediana	225.000\$	220.000\$	290.000\$
75%	360.000\$	350.000\$	368.000\$
Máximo	163.000.000\$	103.631.200\$	163.000.000\$
Media	377.922\$	338.953\$	398.261\$

El 25% más caro de los inmuebles presenta una desviación muy significativa respecto al cuartil anterior.

Esto hace que la **desviación** de la variable precio sea **muy elevada**.



“Enjoy it  
while it lasts”

Michael Burry

# Tipo de interés, factor decisivo



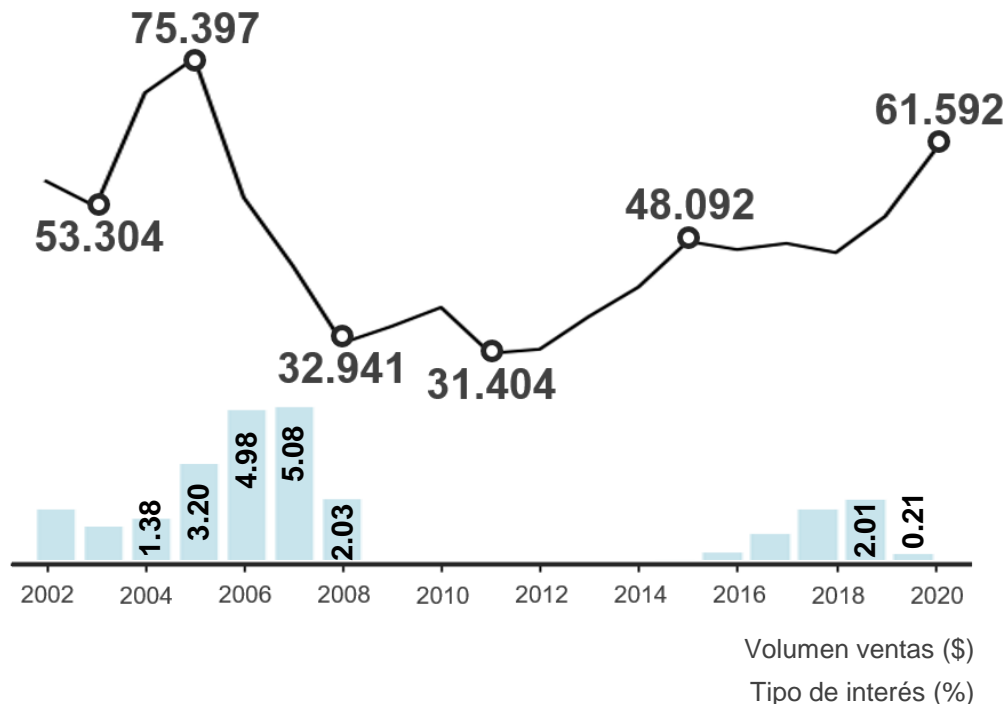
Gran impacto de las **políticas monetarias** de la Reserva Federal sobre el mercado inmobiliario.

En 2005 se sube el tipo de interés para **frenar la especulación** inmobiliario pero no lo suficiente.

Durante los dos años siguientes el tipo de interés sigue aumentándose hasta el 5%.

En 2008 los tipos de interés vuelven a bajar y durante los sucesivos años se mantiene al 0% para **activar la economía** de nuevo.

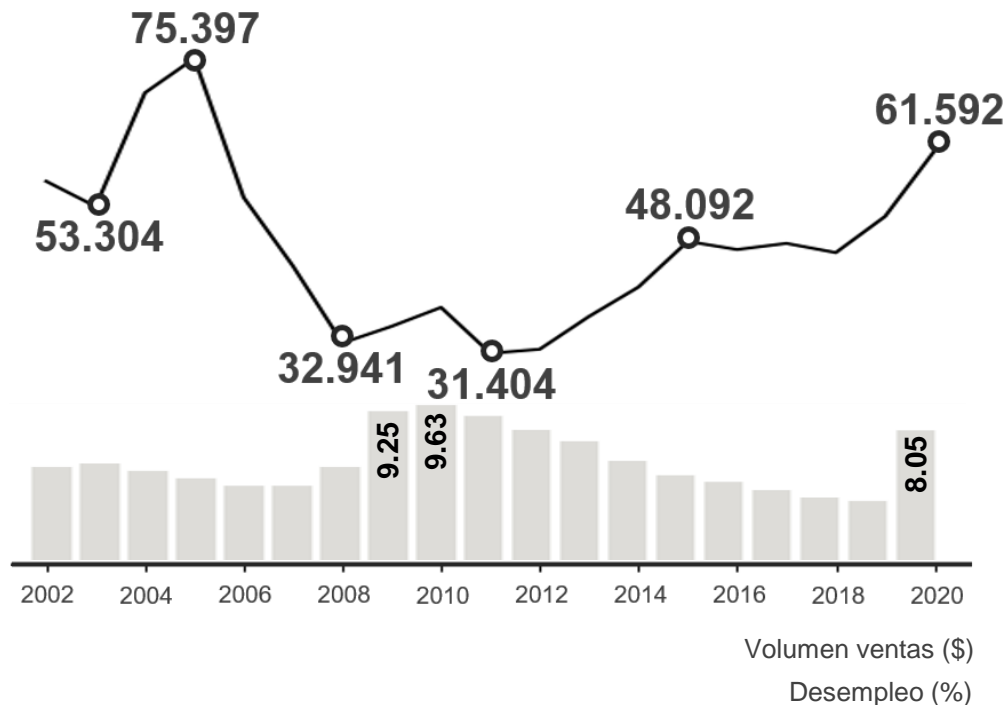
Ante los signos de recuperación, se empiezan a subir los tipos de interés a finales del 2015 pero la **crisis sanitaria** obliga de nuevo a rebajarlo al 0% en marzo del 2020.



# Desempleo, consecuencia fatal



El aumento de la tasa de desempleo del país, la **consecuencia más catastrófica** de la crisis inmobiliaria de 2008.







# Conclusiones



Real Estate

Strg

# • Conclusiones

## **Mercado muy importante a proteger**

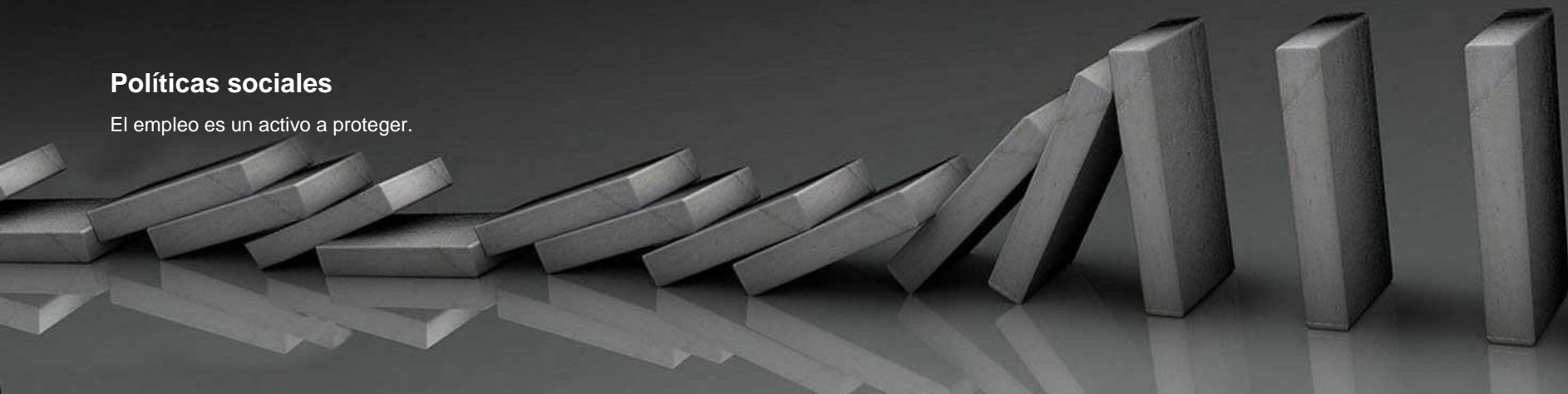
Financiación Segura  
Valoración Segura  
No vehículos de inversión

## **Políticas monetarias**

Antelación a posibles cambios en la Economía.

## **Políticas sociales**

El empleo es un activo a proteger.





**Margen de mejora**



Real Estate

Strg

# Margen de mejora



## Mapeo

Ubicar los inmuebles para ver la situación por estados.



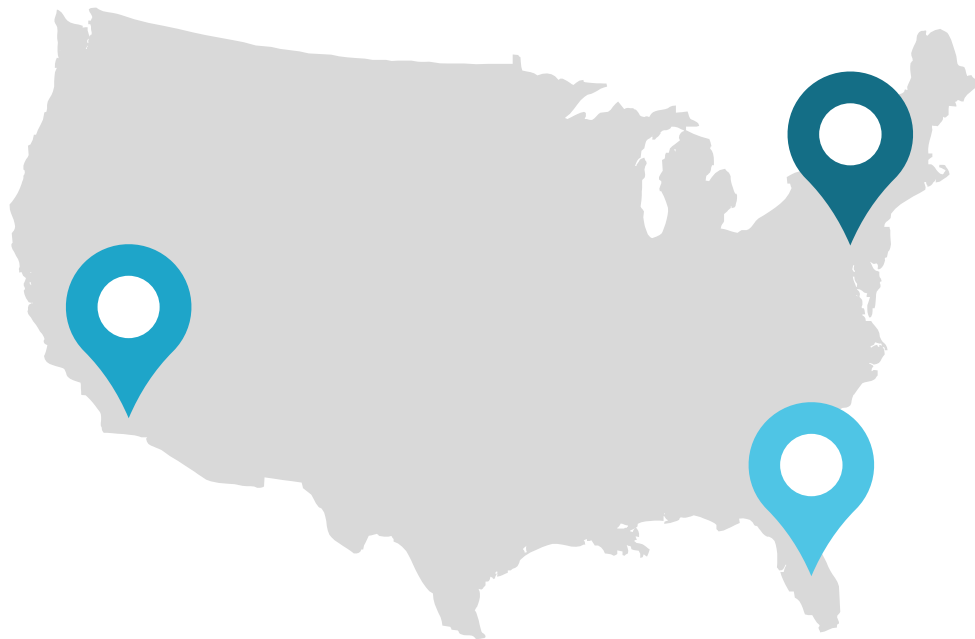
## Datos hipotecarios

Volumen hipotecario para comparar con el volumen del mercado.



## Periodo temporal

Cifras de mercado a partir del 2021 para analizar consecuencias tras la pandemia.



# Gracias



Real Estate