

Lecture 1: Introducción

Big Data and Machine Learning en el Mercado Inmobiliario Educación Continua

Ignacio Sarmiento-Barbieri

Universidad de los Andes

October 3, 2022

Agenda

- 1 Motivación
 - El mercado de viviendas
 - Economía Urbana y este curso
 - ¿Qué es Big Data? y Machine Learning?
- 2 Organización del Curso
- 3 Para seguir leyendo
- 4 Break

Motivación: El mercado de viviendas

- ▶ La vivienda es una parte importante de los bienes de los hogares.
- ▶ La elección de este activo como un activo relevante dentro de las finanzas personales se debe a su estabilidad, rendimiento y seguridad
- ▶ Por ejemplo, en los países latinoamericanos, los inversionistas perciben los bienes raíces como un activo más seguro en términos de mayor resiliencia de sus precios con respecto a las condiciones del mercado. Especialmente cuando se pierde confianza en la macroeconomía
- ▶ Los precios de las propiedades en Colombia han aumentado significativamente desde 2005

Motivación: Precios Propiedades



Fuente: Banco de la República, con información proveniente de las entidades financieras Davivienda, BBVA, AV Villas, Bancolombia, Colmena BCSC y Colpatria.


Motivación: El mercado de viviendas

- ▶ La vivienda es una parte importante de los bienes de los hogares.
- ▶ La elección de este activo como un activo relevante dentro de las finanzas personales se debe a su estabilidad, rendimiento y seguridad
- ▶ Por ejemplo, en los países latinoamericanos, los inversionistas perciben los bienes raíces como un activo más seguro en términos de mayor resiliencia de sus precios con respecto a las condiciones del mercado. Especialmente cuando se pierde confianza en la macroeconomía
- ▶ Los precios de las propiedades en Colombia han aumentado significativamente desde 2005
- ▶ Cada casa tiene su propio conjunto único de características que afectan el valor y que generan desafíos a la hora de valuarlas.

Motivación: Precios Propiedades

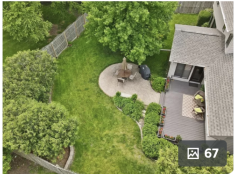
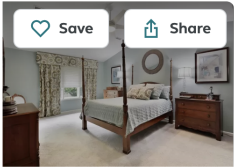
FOR SALE

NEW



Save

Share



2701 Worthington Dr

Champaign, IL 61822

4 Beds

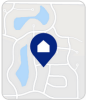
3 Baths

3,340 sqft

\$329,900

Est. Mortgage \$1,765/mo*

Get Pre-Qualified



Schedule A Tour

Request Info

Tour Type ?

In-Person

Video Chat

Fuente: www.zillow.com

Economía Urbana y este curso

- ▶ El economista urbano busca formular de una explicación económica rigurosa para entender regularidades observadas en las estructuras espaciales de las ciudades del mundo real.
- ▶ El más obvio entre ellos es heterogeneidad en las disposiciones a pagar por viviendas y la variación espacial en la intensidad del uso del suelo urbano.
- ▶ Nuestro 'swiss army knife' va a ser el modelo de valuación hedónico y el concepto de equilibrio espacial.
- ▶ En este curso la teoría y la evidencia internacional nos va a guiar, y usaremos herramientas Big Data y Machine Learning para entender los precio de las propiedades.

Big Data and Machine Learning

- ▶ ¿Qué es Big Data (las 3 V's) ?
 - ▶ Volumen (n y k)
 - ▶ Variedad
 - ▶ Velocidad
- ▶ ¿Machine Learning?
 - ▶ Predicción Robusta fuera de muestra
 - ▶ \neq Estadística Clásica (Small Data?, Inferencia)

Ejemplo Abstracto

$$y_i \approx \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \dots + \beta_k x_{ki} \quad (1)$$

- Estadística/Econometría $E(\hat{\beta}_j) = \beta_j$

Ejemplo Abstracto

$$y_i \approx \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \dots + \beta_k x_{ki} \quad (1)$$

- ▶ Estadística/Econometría $E(\hat{\beta}_j) = \beta_j$
- ▶ Machine learning:

$$y_{n+1} \approx \beta_1 x_{1n+1} + \beta_2 x_{2n+1} + \dots + \beta_k x_{kn+1} \quad (2)$$

- ▶ hacer que \hat{y}_{n+1} sea lo mas cercano posible a y_{n+1}

Ejemplo Concreto

La primera victoria y derrota del Big Data y Machine Learning

- ▶ Contexto ¿similar? al de hoy: Epidemia de la gripe A en 2009
- ▶ En EEUU la forma de monitorear es a través de reportes de la CDC
- ▶ La CDC agrega a nivel de ciudad, condado, estado, región y a nivel nacional
- ▶ Todo esto llevaba aproximadamente 10 días → demasiado tiempo para una epidemia

Ejemplo Concreto

Google se ha unido a la conversación

- ▶ Google propuso un mecanismo ingenioso: **Google Flu Trends**
- ▶ Punto de partida:
 - ▶ Proporción de visitas semanales por Gripe A en hospitales
 - ▶ 9 regiones \times 5 años (2003-2007) = 2,340 datos
 - ▶ Estos son los datos que tomaban 10 días en elaborarse (comparemos con la Colombia de 2009)
- ▶ Google cruzó estos datos con las búsquedas sobre la gripe A
- ▶ Con estos datos, construyeron un modelo para predecir intensidad de gripe A

Ejemplo Concreto

Google se ha unido a la conversación

- ▶ Un solo modelo?
- ▶ Los investigadores de Google estimaron **450 millones** de modelos
- ▶ Eligieron el que mejor predice sobre la intensidad de búsqueda
- ▶ Les permite tener información diaria, semanal o mensual para cualquier punto de EEUU y el mundo
- ▶ A Google le toma 1 día lo que a la CDC 10!

Ejemplo Concreto

Google se ha unido a la conversación

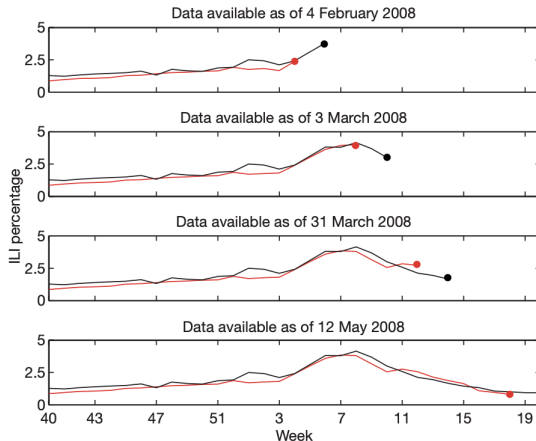


Figure 3 | ILI percentages estimated by our model (black) and provided by the CDC (red) in the mid-Atlantic region, showing data available at four points in the 2007-2008 influenza season. During week 5 we detected a sharply increasing ILI percentage in the mid-Atlantic region; similarly, on 3

Ejemplo Concreto

El rey ha muerto, larga vida al rey

- ▶ Qué tienen en común Google Flu y Elvis?
 - ▶ Abanderados de la revolución
 - ▶ Definió y redefinió las reglas sistemáticas para hallar la solución a un problema
 - ▶ Éxito rotundo → Publicación en Nature!
<https://www.nature.com/articles/nature07634>
 - ▶ Pero como a Elvis el éxito fue efímero
 - ▶ La predicciones comenzaron a sobre-estimar
 - ▶ Google Flu esta ahora archivado (disponible al publico)
 - ▶ Continúa recolectando datos pero solo algunas instituciones científicas tienen acceso

Ejemplo Concreto: El debacle de Zillow



Zillow's home-buying debacle shows how hard it is to use AI to value real estate

By [Rachel Metz](#), CNN Business

Published 7:32 AM EST, Tue November 9, 2021

La crítica de Lucas

"Given that the structure of an econometric model consist of optimal decision rules of economic agents, and that optimal decision rule vary systematically with change in the structure of series relevant of the decision maker, it follows that any change in policy will systematically alter the structure of econometric models"

Lucas, 1976

Organización del curso

- ▶ Clases: teoría + práctica en R
- ▶ Comunicación via Slack, materiales en página web
<https://ignaciomsarmiento.github.io/teaching/BDML>
- ▶ Primera mitad del curso (5 clases) enfocado en Big Data, obtener datos de distintas fuentes
 - ▶ Manejo de datos espaciales
 - ▶ Obtención y procesamiento automáticos de datos en línea
- ▶ Segunda mitad del curso (5 clases) enfocado en Machine Learning
 - ▶ Modelos de Machine Learning destinados a la predicción.
- ▶ Certificado de participación a los estudiantes que cursen como mínimo el 85% de las sesiones (9/10)

Para seguir leyendo

- ▶ Glaeser, E. L. (2008). Cities, agglomeration, and spatial equilibrium. Oxford University Press.
- ▶ Lucas, Robert Jr, (1976). Econometric policy evaluation: A critique. Carnegie-Rochester Conference Series on Public Policy, Elsevier, vol. 1(1), pages 19-46, January.
- ▶ O'Sullivan, A. Urban Economics. 8va Edición.
- ▶ Taddy, M. (2019). Business data science: Combining machine learning and economics to optimize, automate, and accelerate business decisions. McGraw Hill Professional
- ▶ Tom Shaffer The 42 V's of Big Data and Data Science.
<https://www.kdnuggets.com/2017/04/42-vs-big-data-data-science.html>

Volvemos en 10 min con R