

The background features a stylized illustration of a real estate market. In the top left, there is a yellow house with a red roof and blue windows. In the top right, there is a tall blue building with multiple windows. In the bottom left, there is a yellow house with a blue roof and blue windows. In the bottom right, there is a tall red building with multiple windows. Green bushes and trees are scattered around the buildings. The entire scene is framed by a thick black border.

Entrega N° 1

Mercado

inmobiliario

Problemática

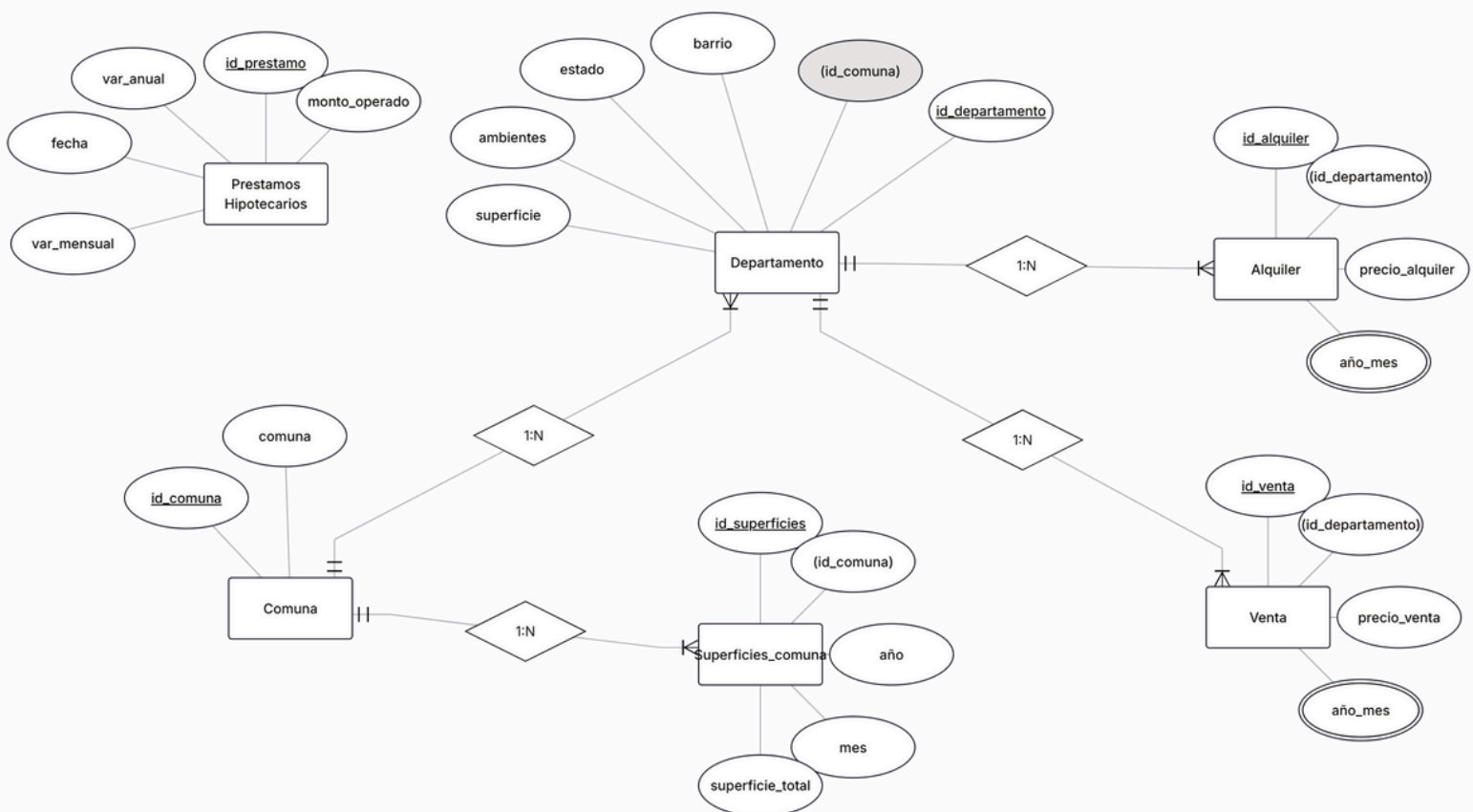
En el mercado inmobiliario, luego de la derogación de la ley de alquileres, los valores de las propiedades registraron una baja cercana al 30%. Sin embargo, acceder a la primera vivienda sigue siendo un desafío: requiere años de ahorro y un gran esfuerzo económico.

Con este proyecto armé una base de datos que busca responder preguntas clave: ¿qué zonas de la ciudad ofrecen mayor accesibilidad y rentabilidad?, ¿cómo evolucionan los precios con el tiempo?, ¿qué relación existe entre los créditos hipotecarios otorgados y la compra de viviendas?

De esta forma, el análisis pretende aportar una mirada más completa sobre el impacto real que tienen las regulaciones y el contexto económico en la dinámica habitacional de la Ciudad de Buenos Aires.

Cabe aclarar que inicialmente consideré incluir las declaraciones patrimoniales de funcionarios públicos, pero decidí no hacerlo ya que ese dataset está más orientado al análisis de transparencia del sector público que al mercado inmobiliario en general. Incluirlo hubiera desviado el foco del proyecto, que se centra en la evolución de precios, créditos y accesibilidad habitacional.

Diagrama Entidad - Relación



En este diagrama, puse en subrayado los campos que representan una PK y los que están entre parentesis los que representan una FK.

Listado de tablas

Tabla Departamentos

Campo	Tipo de Dato	PK	FK	NULL
id_departamento	INT	X		
barrio	VARCHAR			
superficie	DECIMAL			
ambientes	INT			
estado	VARCHAR			
id_comuna	INT		X	

Tabla Alquiler

Campo	Tipo de dato	PK	FK	NULL
id_alquiler	INT	X		
id_departamentos	INT		X	
precio_alquiler	DECIMAL			
año_mes	DATE			

Tabla Venta

Campo	Tipo de dato	PK	FK	NULL
id_departamento	INT		X	
id_venta	INT	X		
precio_venta	DECIMAL			
año_mes	DATE			

Tabla Prestamos Hipotecarios

Campo	Tipo de dato	PK	FK	NULL
id_prestamo	INT	X		
monto_operado	DECIMAL			
var_mensual	DECIMAL			
var_anual	DECIMAL			
año_mes	DATE			

Tabla Superficies Comuna

Campo	Tipo de dato	PK	FK	NULL
id_superficie	INT	X		
id_comuna	INT		X	
superficie_total	DECIMAL			
año_mes	DATE			

Tabla Comuna

Campo	Tipo de dato	PK	FK	NULL
id_comuna	INT	X		
comuna	VARCHAR			