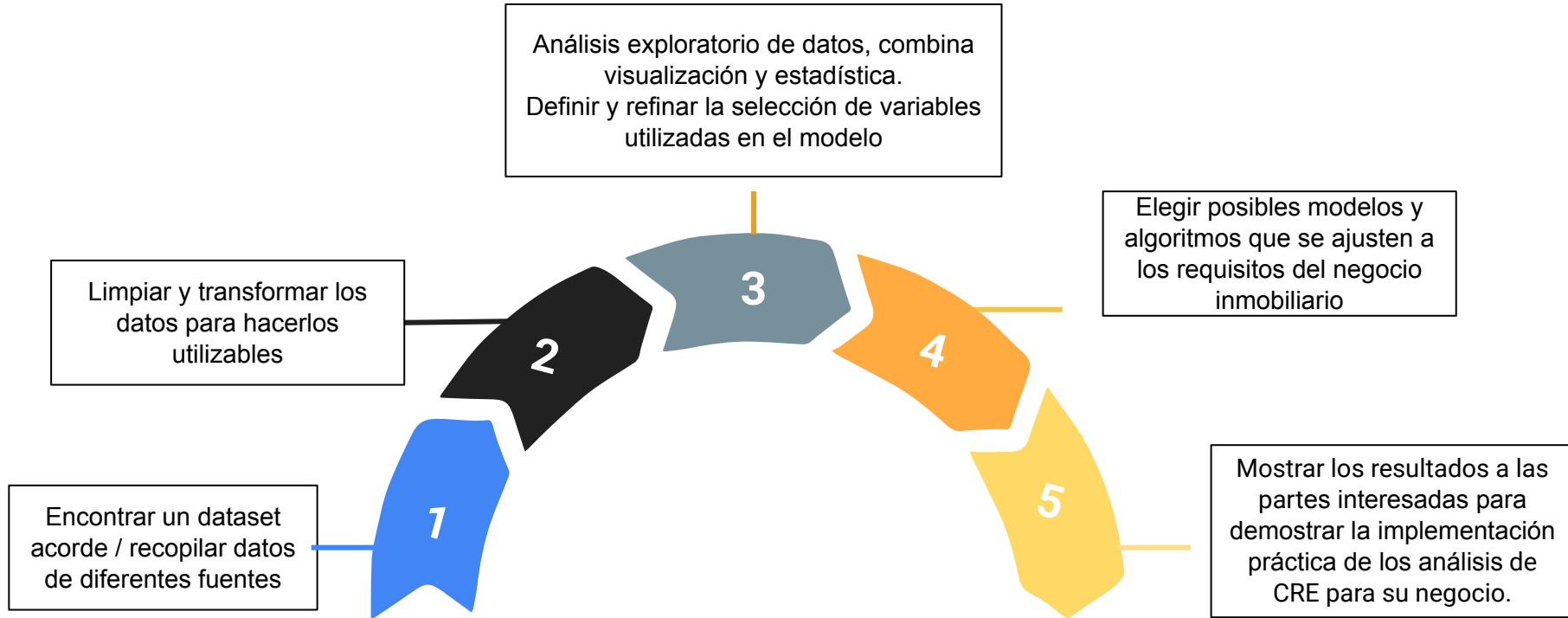




# **INVESTIGACIÓN INMOBILIARIA MONTEVIDEO**

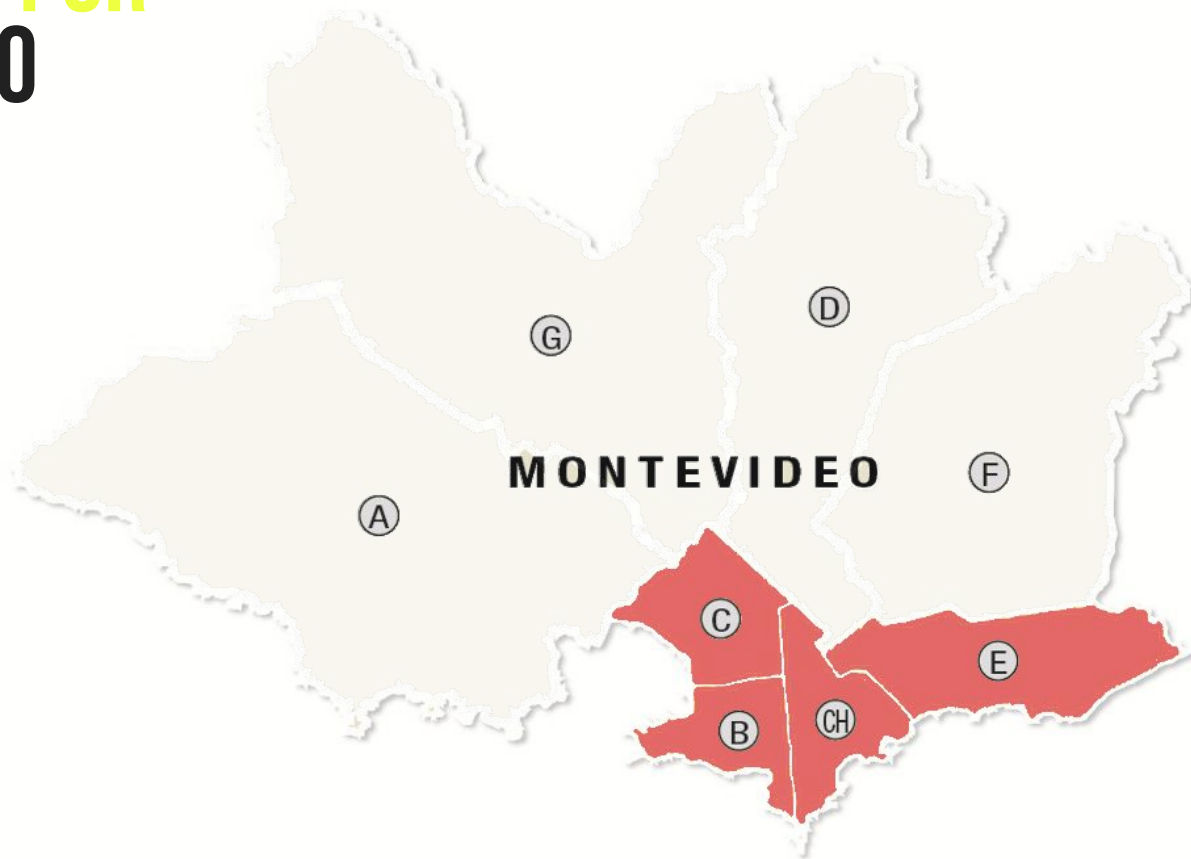
**Elias Gelczynski, Ignacio Martínez,  
Juan Manuel Ruiz y Santiago Solari**

# METODOLOGÍA

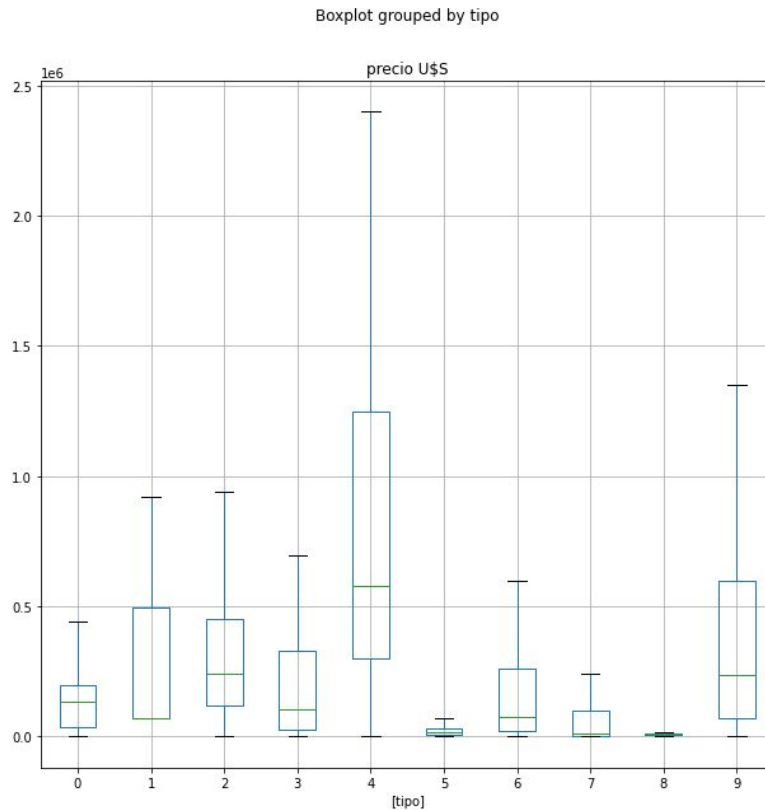


# ANÁLISIS DE LOS DATOS

# FILTRADO POR MUNICIPIO

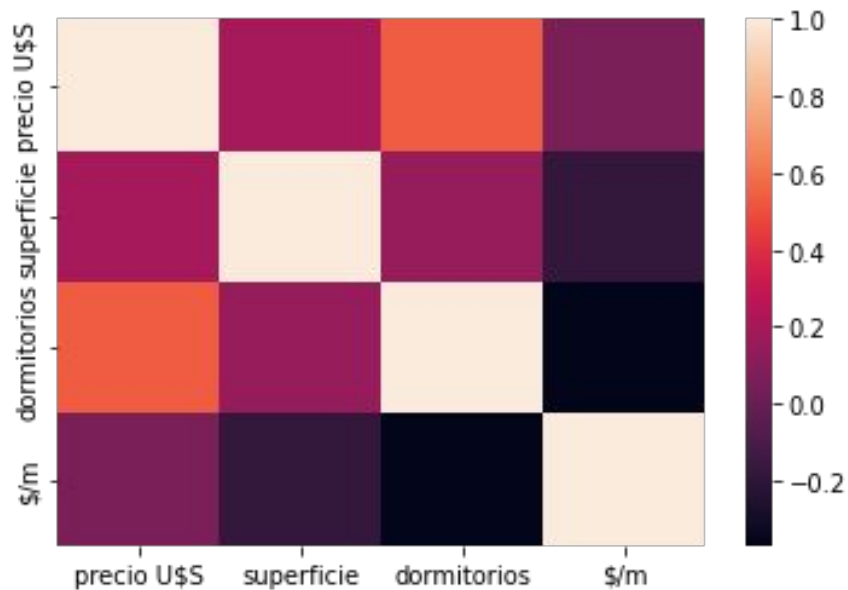


# ANÁLISIS DEL TIPO DE PUBLICACIÓN



Apartamento	0
Campo	1
Casa	2
Comercio	3
Edificio	4
Garage	5
Local	6
Oficina	7
Piezas	8
Terreno	9

# MAPA DE CORRELACIÓN



# CREACIÓN DE LOS MODELOS

## DATASET CIVIL

- ❑ Casas
- ❑ Apartamentos

## DATASET COMERCIAL

- ❑ Terrenos
- ❑ Locales
- ❑ Oficinas
- ❑ Edificios
- ❑ Comercios
- ❑ Garage
- ❑ Piezas
- ❑ Campo



# MODELOS PARA EL DATASET COMERCIAL

Modelo	Best Score
Regresion Lineal	$-5.32 \times 10^{22}$
Regresion K-Neighbors	0.251%
Support vector machine	0.270%
Decision Tree	0.130%
Random Forest	0.260%

No hay buenos modelos para las entradas del dataset comercial

# MODELOS PARA EL DATASET CIVIL

Modelo	Best Score
Regresion Lineal	36,80%
Regresion K-Neighbors	75,51%
Support vector machine	70,43%
Decision Tree	69,07%
Random Forest	77,39%

# COMO SE PUEDEN MEJORAR LOS MODELOS

Algunas variables a tomar en cuenta

- ❑ Media de precio por m<sup>2</sup> para cada barrio o municipio
- ❑ Ingresos medios por hogar
- ❑ Calidad del barrio
- ❑ Edad promedio

## La importancia de darle contexto a los datos

El significado de un único punto de datos puede ser difícil de interpretar. Crear contexto en torno a los puntos de datos ayuda a los algoritmos, así como a los expertos en la materia a tomar mejores decisiones.

# PREDICCIÓN DEL MODELO

# PREDICCIÓN DE PRECIO DENTRO DEL DATASET CIVIL

Conociendo el promedio del valor de  $m^2$  por barrio, **se buscarán inmuebles a la venta con valor del  $m^2$  inferior al promedio de su barrio**

**Se recomienda adquirir estos inmuebles con la finalidad de rentarlos**, buscando un ingreso mensual. A su vez, se evaluará que barrios tienen los alquileres más elevados para obtener el ROI más alto posible

# RECOMENDACIONES DEL MODELO

En el Mercado hay:

739

Casas o Apartamentos con mucha superficie, adquiribles a un precio por m<sup>2</sup> barato

DE LOS DATOS ORIGINALES, SE RECOMIENDA EL

0.08%