

Taller Inmobiliario Medellin

Julian Velandia

2025-09-07

Contents

1. INTRODUCCIÓN	1
CASO PRÁCTICO	2
2. DESARROLLO DEL EJERCICIO	3
EXPLORACIÓN INICIAL DE DATOS	3
3. ANÁLISIS DE LA VARIABLE PRECIO	6
Medidas de Estadística básicas	6
Histograma	7
Boxplot de Precio	8
Boxplot de Precio por Ubicación	9
4. ANÁLISIS DE LA VARIABLE PRECIO VS MT2	10
Gráfico de dispersión	10
Covarianza y coeficiente de correlación	11
Gráfico de dispersión por ubicación	11
5. TABLA DE CONTINGENCIA	12
6. CÁLCULO DE PROBABILIDADES	13

1. INTRODUCCIÓN

Medellín capital del departamento de Antioquia, Colombia es una de las ciudades principales de nuestro país, con gran desarrollo económico y organización, cuenta con 16 comunas y 5 corregimientos en zona rural. Su población asciende a los 2.945.034 habitantes, dentro de las cuales la comuna 16 es la más poblada al contar con 196.593 habitantes (censo 2019), seguida de la comuna 6 con aproximadamente 195.800 habitantes.

Su ubicación geográfica cuenta con límites de la siguiente manera: * Comunas al Norte de Medellín: Bello, Copacabana y San Jerónimo * Comunas al Sur de Medellín: Envigado, Itagui, La Estrella y el Retiro



Tomado de: <https://es.medellin-tours.com/comunas-barrios-medellin/>

CASO PRÁCTICO

Una agencia inmobiliaria en Medellín está interesada en optimizar sus estrategias de marketing y ventas a partir del análisis detallado de las características de los apartamentos y las preferencias de los clientes potenciales.

La agencia ha recopilado un conjunto de datos con información relevante sobre los apartamentos, tales como el precio, área en metros cuadrados, ubicación, estrato, número de alcobas, baños y la presencia de comodidades adicionales como balcón y parqueadero. El análisis de estos datos permitirá a la agencia comprender mejor las tendencias de mercado y adaptar su oferta a las necesidades del cliente.

El objetivo principal de este caso es realizar un análisis exploratorio de los apartamentos en Medellín usando técnicas de análisis y visualización de datos en RStudio, incluyendo medidas de dispersión y posición. Además, poder responder unas preguntas sobre los apartamentos y sus características que implican el uso de probabilidades.

Conjunto de los datos:

- Precio (en millines de COP)
- Área en metros cuadrados (mt2): Tamaño del apartamento
- Ubicación: Zona o área de la ciudad (por ejemplo norte)
- Estrato socioeconómico: nivel de estrato (2,3,4, etc)
- Alcobas: número de habitaciones

- Baños: número de baños
- Balcón: indicador de si el apartamento tiene balcón (“si” o “no”)
- Parqueadero: presencia de parqueadero (“si” o “no”)
- Administración: coto mensual de la administración como porcentaje del precio
- Avalúo: valor estimado del inmueble en millones de COP
- Terminado: indicad si el apartamento está terminado (“si” o “no”)

2. DESARROLLO DEL EJERCICIO

EXPLORACIÓN INICIAL DE DATOS

- **Estructura del conjunto de datos:**
 - Para iniciar, la ubicación de mi archivo la identifico mediante la función `getwd()`, la cual dispuse en la siguiente ruta y mediante esta función puedo visualizarla: “D:/Documentos/RStudioFiles/Workshops/Inmobiliario”
- **Tamaño:**
 - La cantidad de filas de acuerdo con la función `nrow(BaseInmobiliario)` corresponde a 694
 - La cantidad de columnas de acuerdo con la función `ncol(BaseInmobiliario)` corresponde a 12
 - Es decir, BaseInmobiliario contine 694 filas con 12 variables, las cuales pasaremos a analizar con mayor profundidad a continuación:
- **Exploración de datos-funciones:**
 - `Head()`: Refleja las primeras filas de la base
 - `Tail()`: Refleja las últimas filas de la base
 - `Str()`: Refleja el tipo de variable para cada columna
 - `Summary()`: Refleja las características de cada variable, dato importante para realizar la coerción del tipo de dato de cada variable. Adicionalmente, refleja la cantidad de filas de cada variable
 - `Names()`: Refleja el nombre de las variables.
 - La BaseInmobiliario cuenta con 12 variables la cuales son las siguientes y, una vez realizada la exploración de datos se identifica que cada variable cuenta con el tipo de adecuado para la interacción de las mismas en nuestro análisis.
- **Datos faltantes:**
 - Una vez aplicada la función `sum(is.na(BaseInmobiliario))` No se reflejan campos vacíos en la base
 - Una vez aplicada la función `colSums(is.na(BaseInmobiliario))` se confirma que no se cuenta con datos vacío en cada columna
 - En la BaseInmobiliario no tenemos datos NA, confirmado mediante la función `colSums(BaseInmobiliario == “NA”, na.rm = TRUE)`. Donde se está indicando que realice el conteo de los datos “NA” (es decir textual dentro de la base) excepto los campos vacíos en caso de tener (porque internamente toma como NA los campos vacíos).
 - La BaseInmobiliario cuenta con cada variable diligenciada, es decir para este caso no tenemos campos vacíos o en NA que deban ser tratados previo al inicio del análisis de cada variable.
- **Tipo de Variables:** De acuerdo con la función `str()` podemos visualizar el tipo de dato de cada variable, así mismo podemos dividir las variables en 2 áreas:
 - Variables continuas:
 - * Precio
 - * Mt2
 - * Alcobas

- * Baños
- * Administración
- * Avalúo
- Variables categóricas:
 - * Ubicación
 - * Balcon
 - * Parqueadero
 - * Estrato
 - * Terminado

La BaseInmobiliario refleja que los campos de categorías corresponden a ubicación y descripción de si cuenta o no con algunas características o servicios para el apartamento y, a u vez refleja en las variables continuas la medida y/o clasificación numérica sobre su valor del inmueble, avalúo y administración, área, estrato y cantidad de baños.

```
library(dplyr)
library(ggplot2)

BaseInmobiliario <- read.csv("Apartamentos_Medellin.csv")

#Exploración de Datos
nrow(BaseInmobiliario)
```

```
## [1] 694
```

```
ncol(BaseInmobiliario)
```

```
## [1] 12
```

```
head(BaseInmobiliario, 5)
```

```
##   X precio  mt2 ubicacion estrato alcobas banos balcon parqueadero
## 1 1      79 43.16   norte      3        3      1      si          si
## 2 2      93 56.92   norte      2        2      1      si          si
## 3 3     100 66.40   norte      3        2      2      no          no
## 4 4     123 61.85   norte      2        3      2      si          si
## 5 5     135 89.80   norte      4        3      2      si          no
##   administracion  avaluo terminado
## 1             0.050 14.92300      no
## 2             0.069 27.00000      si
## 3             0.000 15.73843      no
## 4             0.130 27.00000      no
## 5             0.000 39.56700      si
```

```
tail(BaseInmobiliario, 5)
```

```
##   X precio mt2 ubicacion estrato alcobas banos balcon parqueadero
## 690 690   498 180 laureles      5        4      3      si          si
## 691 691   508 209 laureles      6        4      3      si          si
## 692 692   550 149 laureles      6        3      4      no          si
## 693 693   630 179 laureles      5        3      3      si          si
```

```
## 694 694 1350 494 laureles 5 3 4 si si
## administracion avaluo terminado
## 690 0.570 233.784 si
## 691 0.450 258.850 si
## 692 0.747 326.157 si
## 693 0.340 324.114 si
## 694 1.600 320.000 si
```

```
summary(BaseInmobiliario)
```

```
##      X      precio      mt2      ubicacion
## Min.   : 1.0   Min.   : 25.0   Min.   : 26.0   Length:694
## 1st Qu.:174.2   1st Qu.: 160.0   1st Qu.: 71.0   Class :character
## Median :347.5   Median : 245.0   Median : 97.5   Mode  :character
## Mean   :347.5   Mean   : 317.8   Mean   :120.9
## 3rd Qu.:520.8   3rd Qu.: 380.0   3rd Qu.:141.8
## Max.   :694.0   Max.   :1700.0   Max.   :500.0
## estrato      alcobas      banos      balcon
## Min.   :2.000   Min.   : 1.000   Min.   :1.00   Length:694
## 1st Qu.:4.000   1st Qu.: 3.000   1st Qu.:2.00   Class :character
## Median :5.000   Median : 3.000   Median :2.00   Mode  :character
## Mean   :4.651   Mean   : 2.911   Mean   :2.29
## 3rd Qu.:6.000   3rd Qu.: 3.000   3rd Qu.:3.00
## Max.   :6.000   Max.   :14.000   Max.   :6.00
## parqueadero      administracion      avaluo      terminado
## Length:694      Min.   :0.0000   Min.   : 0.149   Length:694
## Class :character 1st Qu.:0.0900   1st Qu.: 73.000   Class :character
## Mode  :character Median :0.2010   Median : 131.431   Mode  :character
##                  Mean   :0.2636   Mean   : 182.637
##                  3rd Qu.:0.3750   3rd Qu.: 234.051
##                  Max.   :2.2800   Max.   :1540.620
```

```
str(BaseInmobiliario)
```

```
## 'data.frame': 694 obs. of 12 variables:
## $ X : int 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ...
## $ precio : num 79 93 100 123 135 140 145 160 160 175 ...
## $ mt2 : num 43.2 56.9 66.4 61.9 89.8 ...
## $ ubicacion : chr "norte" "norte" "norte" "norte" ...
## $ estrato : int 3 2 3 2 4 3 3 3 4 4 ...
## $ alcobas : int 3 2 2 3 3 3 2 3 4 3 ...
## $ banos : int 1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 ...
## $ balcon : chr "si" "si" "no" "si" ...
## $ parqueadero : chr "si" "si" "no" "si" ...
## $ administracion: num 0.05 0.069 0 0.13 0 0.12 0.14 0.127 0 0.123 ...
## $ avaluo : num 14.9 27 15.7 27 39.6 ...
## $ terminado : chr "no" "si" "no" "no" ...
```

```
names(BaseInmobiliario)
```

```
## [1] "X" "precio" "mt2" "ubicacion"
## [5] "estrato" "alcobas" "banos" "balcon"
## [9] "parqueadero" "administracion" "avaluo" "terminado"
```

```
# ¿Hay campos vacíos?
sum(is.na(BaseInmobiliario))
```

```
## [1] 0
```

```
colSums(is.na(BaseInmobiliario))
```

```
##           X           precio           mt2           ubicacion           estrato
##           0             0             0             0             0
##      alcobas           banos           balcon   parqueadero administracion
##           0             0             0             0             0
##      avaluo      terminado
##           0             0
```

3. ANÁLISIS DE LA VARIABLE PRECIO

Medidas de Estadística básicas

- **Media:** La media de la variable precio es de \$317.7627 millones

```
#Análisis de Variable precio
mean(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 317.7627
```

- **Mediana:** La mediana de la variable precio es de \$245 millones

```
median(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 245
```

- **Máximo:** El valor máximo de la variable precio es de \$1.700 millones

```
max(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 1700
```

- **Mínimo:** El valor mínimo de la variable precio es de \$25 millones

```
min(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 25
```

- **Rango:** El rango de la variable precio es de 25 a 1700 millones

```
range(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 25 1700
```

- **Desviación Estándar:** La desviación estándar de la variable precio es de \$247.6149 millones

```
sd(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 247.6149
```

- **Varianza:** La varianza de la variable precio es de \$61313.15 millones

```
var(BaseInmobiliario$precio)
```

```
## [1] 61313.15
```

De acuerdo con la información obtenida se identifica que la media relacionada al precio de los apartamentos es baja respecto al rango máximo de los datos, lo cual refleja que se cuenta con datos atípicos hacia el valor máximo de los apartamentos.

- **Cuartiles:** Mediante la función `quantile(BaseInmobiliario$precio, probs = c(0.25, 0.5, 0.75))` podemos identificar el valor que acumula cada cuartil para la variable precio:
 - Q1: El 25% del precio de los apartamentos es inferior a \$160 millones
 - Q2: El 50% del precio de los apartamentos es inferior a \$245 millones, este cuartil corresponde a la mediana
 - Q3: El 75% del precio de los apartamentos es inferior a \$380 millones

```
quantile(BaseInmobiliario$precio, probs = c(0.25, 0.5, 0.75))
```

```
## 25% 50% 75%
```

```
## 160 245 380
```

Esta información se refleja de forma resumida mediante la función `summary(BaseInmobiliario$precio)`.

```
summary(BaseInmobiliario$precio)
```

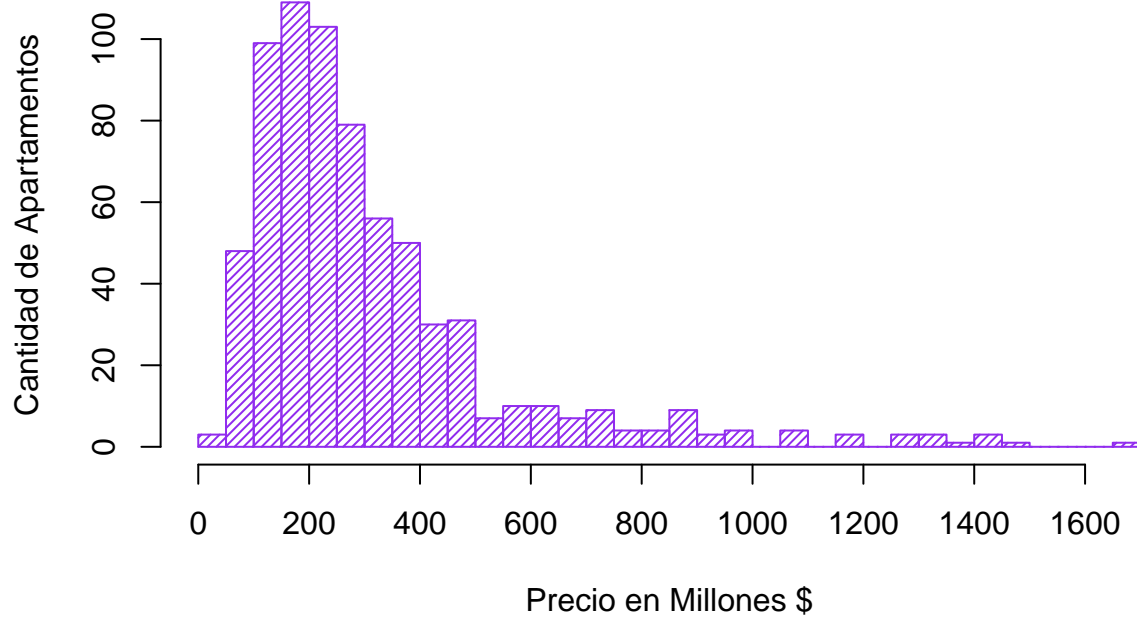
```
##      Min. 1st Qu.  Median    Mean 3rd Qu.    Max.
##      25.0   160.0   245.0   317.8   380.0   1700.0
```

Histograma

Se pensó en realizar un histograma que pudiera describir la variable precio de la base de datos, para ello se presenta la siguiente gráfica:

```
par(mar = c(6, 4, 4, 2)) # Ajuste de margen para histograma
histograma <- hist(BaseInmobiliario$precio, breaks = 40,
  ylab = "Cantidad de Apartamentos", xlab = "Precio en Millones $" ,
  main= "Análisis de Precios de Apartamentos en Medellín",
  col = "purple2", density = 30, xaxt = "n")
axis(side = 1, at = seq(0, max(BaseInmobiliario$precio), by = 200))
```

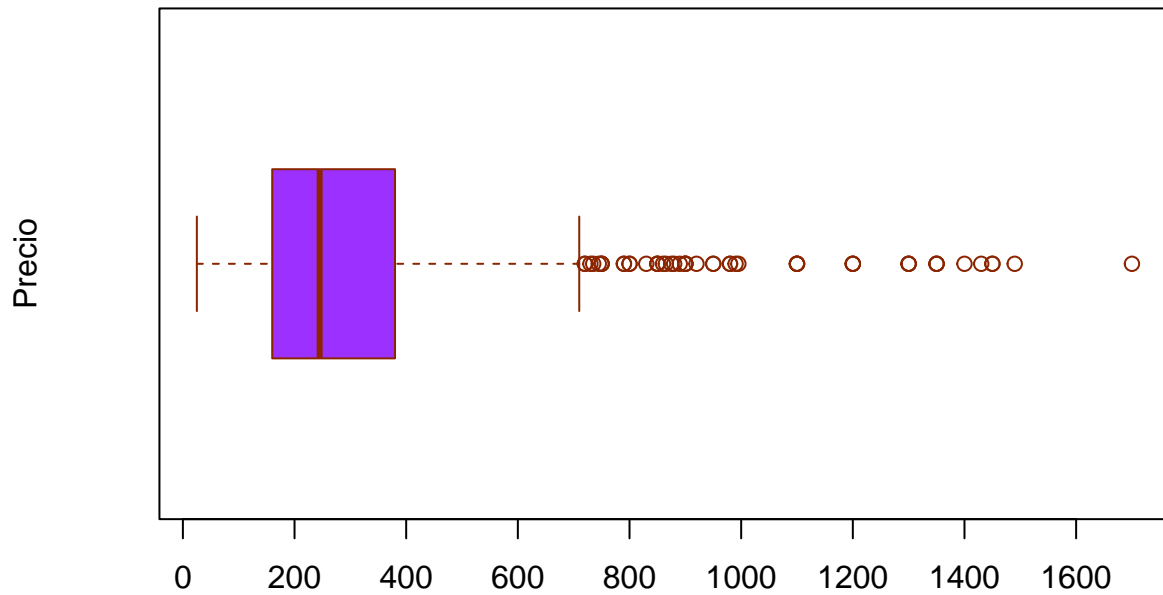
Análisis de Precios de Apartamentos en Medellín



Boxplot de Precio

```
BoxplotPrecio <- boxplot(BaseInmobiliario$precio, col="purple1",  
  border = "#8B2500", ylab="Precio", main = "Gráfico de Caja",  
  horizontal = TRUE, xaxt = "n")  
axis(side = 1, at = seq(0, max(BaseInmobiliario$precio), by = 200))
```


Gráfico de Caja

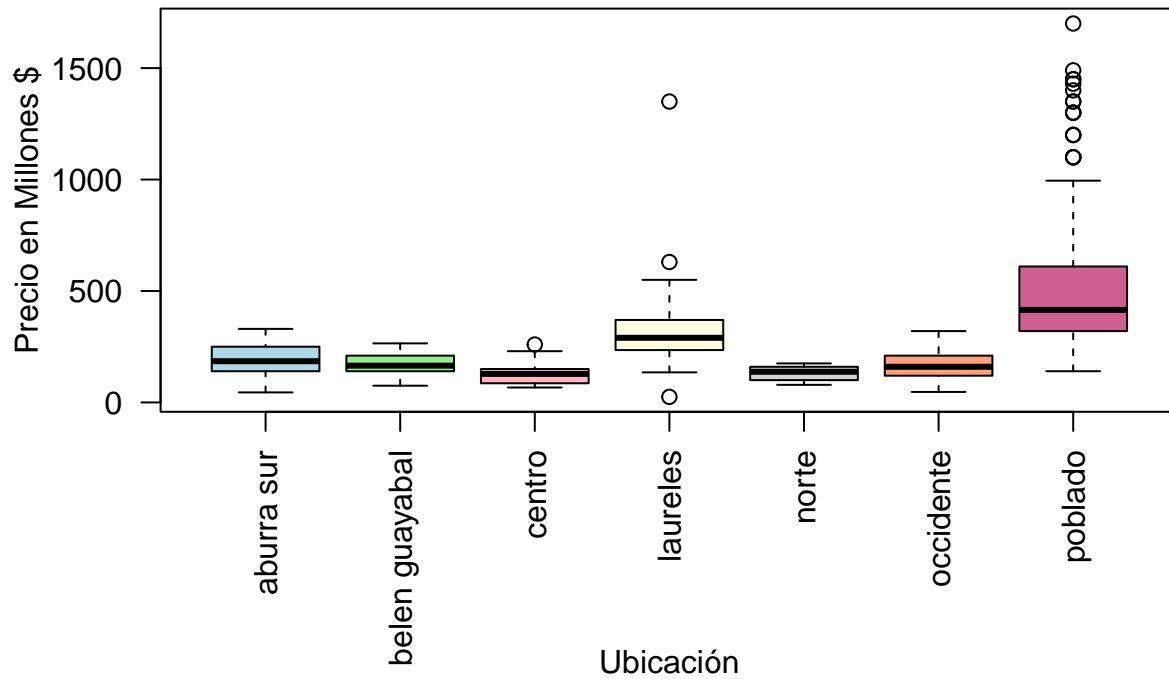


- Datos Atípicos
 - Los datos atípicos se identifican sobre el bigote superior
 - Los datos atípicos se reflejan principalmente en el rango de +500 y 1.000 millones
 - Es decir, la distribución se encuentra sesgada a la derecha.

Boxplot de Precio por Ubicación

```
par(mar = c(8, 4, 4, 2)) # Aumenta el espacio de abajo de la margen con el 8
BoxplotUbicacionPrecio <- boxplot(precio ~ ubicacion, data = BaseInmobiliario,
  main = "Distribución del precio por ubicación",
  col = c("lightblue", "lightgreen", "lightpink", "lightyellow", "lightgray", "lightsalmon", "hotpink3"),
  las = 2, ylab="Precio en Millones $", xlab = "")
mtext("Ubicación", side = 1, line = 6)
```

Distribución del precio por ubicación



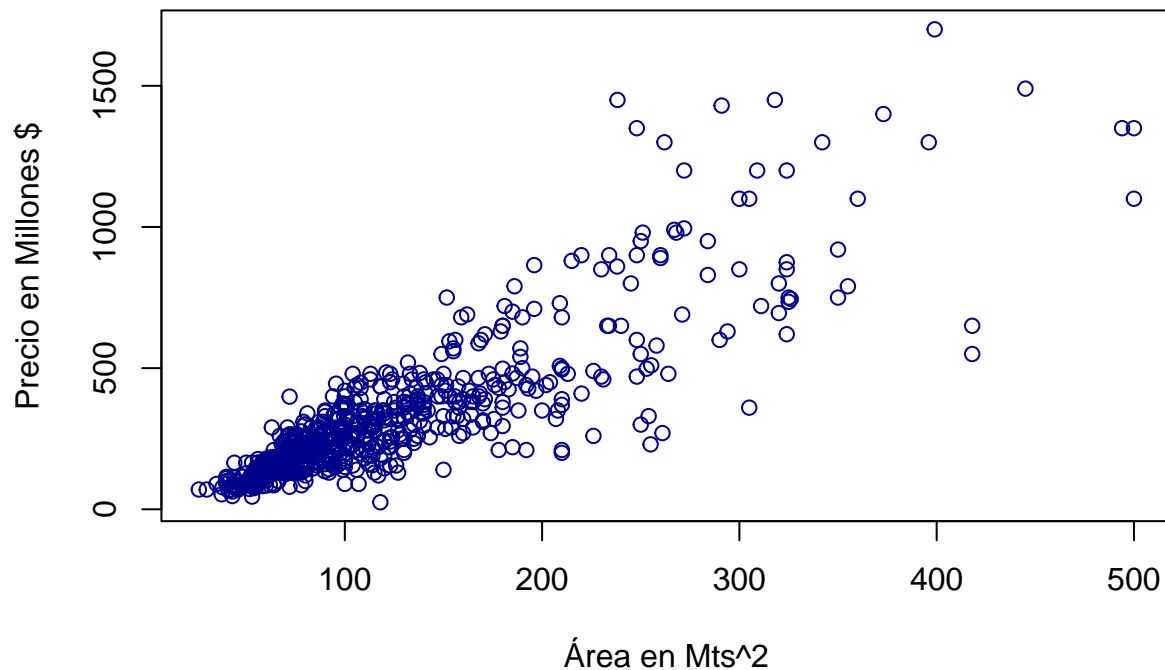
4. ANÁLISIS DE LA VARIABLE PRECIO VS MT2

Gráfico de dispersión

```
#Análisis de Variable precio vs mt2

## Gráfico de dispersión
DispercionAreaPrecio <- plot(BaseInmobiliario$mt2, BaseInmobiliario$precio,
  ylab = "Precio en Millones $", xlab = "Área en Mts^2",
  main="Análisis de Area en m^2 vs Precio", col = "blue4")
```

Análisis de Area en m² vs Precio



Covarianza y coeficiente de correlación

Se calcularon dos medidas estadísticas que permiten entender la relación entre el área de los apartamentos (expresada en metros cuadrados) y su precio: la covarianza y la correlación.

```
cor(BaseInmobiliario$mt2,BaseInmobiliario$precio) # Correlación
```

```
## [1] 0.8582585
```

```
cov(BaseInmobiliario$mt2,BaseInmobiliario$precio) # Covarianza
```

```
## [1] 15874.11
```

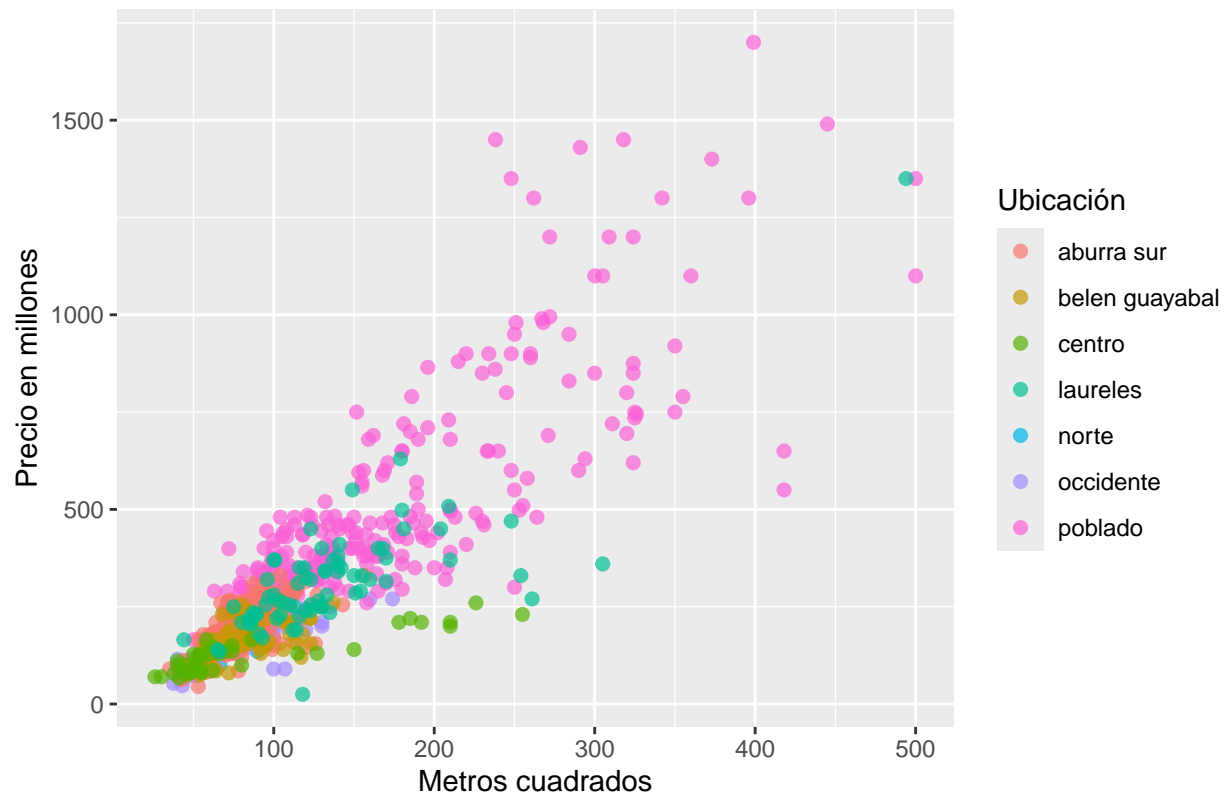
- La correlación obtenida fue de 0.858, lo que indica una relación positiva fuerte entre el tamaño del apartamento y su precio. Es decir, en general, a mayor área, mayor es el precio del inmueble.
- La covarianza fue de 15874.11, lo cual también señala una relación positiva. Sin embargo, a diferencia de la correlación, esta medida está afectada por las unidades de las variables.

Gráfico de dispersión por ubicación

```
## Grafico de dispersión con color de ubicación
```

```
DisspercionPorUbicacion <- ggplot(BaseInmobiliario, aes(x = mt2, y=precio, color = ubicacion)) +  
  geom_point(size = 2, alpha = 0.7) +  
  labs(title = "Precio vs Area en m² por Ubicación",  
        x = "Metros cuadrados",  
        y = "Precio en millones",  
        color = "Ubicación"); DisspercionPorUbicacion
```

Precio vs Area en m² por Ubicación



5. TABLA DE CONTINGENCIA

En esta sección se presenta una tabla de contingencia que relaciona dos variables categóricas: la ubicación del apartamento y el estrato socioeconómico, brindando respuesta relacionada con los apartamentos de estrato 4 ubicados en el sector del Poblado.

Tabla de Contingencia de Ubicación vs Estrato

```
EstratoUbicacionTable <- table(BaseInmobiliario$ubicacion, BaseInmobiliario$estrato); EstratoUbicacionTable
```

```
##
##           2   3   4   5   6
## aburra sur   3  73  57  35   1
## belen guayabal 1  30  21  15   0
## centro       0  16  21   1   0
## laureles     0   0  14  56   3
## norte        2   5   3   0   0
## occidente    2  37  15  15   0
## poblado      0   0   7  23 238
```

Del análisis de la tabla se destacan los siguientes puntos:

- La mayoría de los apartamentos de estrato 6 se encuentran en el Poblado, reflejando una clara concentración de vivienda de alto estrato.
- El sector de Laureles presenta una gran cantidad de apartamentos de estratos 4 y 5, lo que evidencia una oferta significativa de viviendas media-alta.
- Las ubicaciones como Belen Guayabal, Aburrá Sur y Occidente tienen una distribución más diversa, con presencia en estratos 2, 3 y 4

¿Cuántos apartamentos de estrato 4 hay en el poblado?

```
AptosPobladoEstrato4 <- BaseInmobiliario %>%
  filter(ubicacion == "poblado", estrato == 4) %>% nrow()
cat("La cantidad de apartamentos del poblado de estrato 4 es:", AptosPobladoEstrato4)
```

```
## La cantidad de apartamentos del poblado de estrato 4 es: 7
```

Además, en respuesta a la pregunta planteada, se identificó que existen 7 apartamentos de estrato 4 en el Poblado, lo cual representa una proporción pequeña si se compara con los 238 apartamentos de estrato 6 ubicados en esa misma zona. Esto refuerza la idea de que el Poblado está principalmente compuesto por viviendas de alto nivel socioeconómico.

6. CÁLCULO DE PROBABILIDADES

En esta sección se abordan diferentes situaciones relacionadas con características de los apartamentos registrados en la base de datos. A través de filtros y operaciones simples se determinan probabilidades empíricas que permiten entender mejor la distribución de ciertas variables relevantes como parqueadero, precio, ubicación, número de alcobas y baños. El análisis permite responder interrogantes concretos que pueden orientar decisiones en contextos inmobiliarios o estudios de mercado. Específicamente las preguntas que se plantean son:

- ¿Cuál es la probabilidad de que un apartamento tenga parqueadero?
- ¿Cuál es la probabilidad de que el precio de un apartamento estrato 3 sea mayor a 100 millones?
- ¿Cuál es la probabilidad de que una apartamento ubicado en norte tenga más de 3 alcobas?
- ¿Cuál es la probabilidad de que un apartamento con balcón tenga más de 2 baños?

```
## Probabilidad de que un apartamento tenga parqueadero
print(paste("Probabilidad de que un apartamento tenga parqueadero: ",
  sum(BaseInmobiliario$parqueadero == "si"), "/", nrow(BaseInmobiliario)))
print(paste("Probabilidad en porcentaje:",
  round(sum(BaseInmobiliario$parqueadero == "si") / nrow(BaseInmobiliario) * 100, 3), "%"))

## Probabilidad de que el precio de un apartamento estrato 3 sea mayor a 100 millones
BaseEstrato3 <- BaseInmobiliario %>%
  filter(estrato == 3)
print(paste("Probabilidad de que el precio de un apartamento estrato 3 sea mayor a 100 millones:",
  sum(BaseEstrato3$precio > 100), "/", nrow(BaseEstrato3)))
print(paste("Probabilidad en porcentaje:",
  round(sum(BaseEstrato3$precio > 100) / nrow(BaseEstrato3) * 100, 3), "%"))

## Probabilidad de que una apartamento ubicado en norte tenga más de 3 alcobas
BaseNorte <- BaseInmobiliario %>%
  filter(ubicacion == "norte")
print(paste("Probabilidad de que una apartamento ubicado en norte tenga más de 3 alcobas:",
  sum(BaseNorte$alcobas > 3), "/", nrow(BaseNorte)))
print(paste("Probabilidad en porcentaje:",
  round(sum(BaseNorte$alcobas > 3) / nrow(BaseNorte) * 100, 3), "%"))

## Probabilidad de que un apartamento con balcón tenga más de 2 baños
BaseConBalcon <- BaseInmobiliario %>%
  filter(balcon == "si")
print(paste("Probabilidad de que un apartamento con balcón tenga más de 2 baños:",
  sum(BaseConBalcon$banos > 2), "/", nrow(BaseConBalcon)))
print(paste("Probabilidad en porcentaje:",
  round(sum(BaseConBalcon$banos > 2) / nrow(BaseConBalcon) * 100, 3), "%"))
```

```
## [1] "Probabilidad de que un apartamento tenga parqueadero: 568 / 694"
## [1] "Probabilidad en porcentaje: 81.844 %"
## [1] "Probabilidad de que el precio de un apartamento estrato 3 sea mayor a 100 millones: 121 / 161"
## [1] "Probabilidad en porcentaje: 75.155 %"
## [1] "Probabilidad de que una apartamento ubicado en norte tenga más de 3 alcobas: 1 / 10"
## [1] "Probabilidad en porcentaje: 10 %"
## [1] "Probabilidad de que un apartamento con balcón tenga más de 2 baños: 162 / 509"
## [1] "Probabilidad en porcentaje: 31.827 %"
```

A partir del análisis probabilístico, se obtienen los siguientes resultados clave:

- Existe una proporción significativa de apartamentos que cuentan con parqueadero (81.844%)
- Entre los apartamentos de estrato 3, una parte considerable tiene un precio superior a 100 millones, reflejando diversidad en ubicación o tamaño dentro de este estrato.
- Por último, entre los apartamentos que tienen balcón, no es tan común encontrar más de dos baños, lo que podría relacionarse con una mejor distribución de estos.