**Análisis del Mercado Inmobiliario: Ventas y Alquileres**

Hoy, analizaremos los resultados obtenidos a partir del estudio de datos de inmuebles en venta y en alquiler. Nuestro objetivo con este análisis es identificar factores clave que afectan los precios de ambos segmentos y explorar las relaciones entre diferentes variables, como la superficie, la eficiencia energética y el número de habitaciones y baños.

**1. Distribución de Precios**

Comenzando por los gráficos de **distribución de precios** para ambos conjuntos de datos, observamos que los precios de venta presentan una mayor dispersión en comparación con los de alquiler. Esto se debe a la diversidad de propiedades en venta, desde apartamentos pequeños hasta grandes viviendas unifamiliares. En el mercado de alquiler, la distribución tiende a estar más concentrada, reflejando una menor variabilidad en el tipo de propiedades disponibles para arrendar. Esto es consistente con el hecho de que los alquileres suelen atraer a inquilinos con un presupuesto más restringido en comparación con los compradores.

**2. Relación entre Precio y Superficie Construida**

El siguiente gráfico fue una **dispersión de precios en relación con la superficie construida**. Observamos que existe una correlación positiva entre el precio y la superficie para ambos segmentos: a medida que aumenta la superficie, los precios tienden a subir. Esto es lógico, ya que una mayor superficie construida generalmente implica un mayor valor del inmueble. Para el caso de venta, esta relación es especialmente pronunciada en propiedades de alta gama, donde el precio aumenta proporcionalmente más a medida que la superficie se incrementa. En los alquileres, la correlación es también alta, lo que indica que el tamaño es un factor importante en el mercado de arrendamiento.

**3. Influencia de las Habitaciones y los Baños**

Otra variable significativa que analizamos fue el **número de habitaciones y baños**. Las gráficas de caja revelaron que el precio tiende a aumentar a medida que crece el número de habitaciones. En los datos de venta, la correlación es del 0.35 entre el precio y las habitaciones, y del 0.54 con los baños, lo cual sugiere que los baños tienen un impacto más fuerte en el precio que las habitaciones. Esto podría deberse a la preferencia de los compradores por inmuebles con múltiples baños en propiedades más grandes, que suelen estar dirigidas a familias o grupos grandes. Para el caso de alquileres, encontramos una correlación aún más alta: 0.71 con los baños y 0.52 con las habitaciones, lo que refleja un patrón similar.

**4. Análisis de Consumo Energético y Emisiones de CO₂**

La eficiencia energética fue otro aspecto analizado en las propiedades en venta. En este caso, la correlación entre el **consumo energético** y las **emisiones de CO₂** fue alta, de 0.87. Este hallazgo sugiere que los inmuebles con mayor consumo energético tienden a emitir más CO₂, lo cual es predecible. Sin embargo, al observar las correlaciones con el precio, tanto el consumo energético como las emisiones no mostraron una relación significativa. Esto indica que la eficiencia energética, aunque importante, no es aún un factor decisivo en la determinación de precios en el mercado de venta de inmuebles.

**5. Comparativa entre los Tipos de Propiedades**

Luego analizamos cómo el **tipo de propiedad** afecta el precio promedio. Los gráficos de barras mostraron que, en los datos de venta, las propiedades unifamiliares y las casas adosadas tienden a tener precios más altos en comparación con los apartamentos. Este resultado está alineado con el hecho de que las propiedades unifamiliares suelen tener más superficie y comodidades. En el mercado de alquiler, observamos un patrón similar, donde los precios tienden a aumentar para viviendas más grandes, como casas o pisos de mayor tamaño.

**6. Relación entre Precio y Superficie Útil**

Finalmente, analizamos la **relación entre el precio y la superficie útil**. Este análisis fue relevante porque la superficie útil representa el espacio habitable real, excluyendo áreas no funcionales. Para ambas bases de datos, la correlación entre precio y superficie útil fue alta, con un valor de 0.7 en alquiler y 0.43 en venta, reflejando la importancia de este factor en el cálculo de precios.

**Conclusiones**

Para resumir, concluimos que la superficie, el número de baños y el tipo de propiedad son factores determinantes en el precio de los inmuebles tanto en venta como en alquiler. La eficiencia energética, aunque relevante en términos ambientales, no tiene un impacto significativo en el precio. Estos hallazgos sugieren que los compradores y arrendatarios están dispuestos a pagar más por propiedades con mayores comodidades y espacio, pero aún no valoran suficientemente la eficiencia energética.

Este análisis puede servir como base para recomendar mejoras en propiedades orientadas al mercado de venta y alquiler. Por ejemplo, aumentar el número de baños o mejorar las comodidades podría hacer que una propiedad sea más atractiva en ambos mercados. Asimismo, promover la eficiencia energética podría ser un área de mejora para atraer a un nicho de clientes preocupados por la sostenibilidad, incluso si este no es todavía un factor clave de precio.