

Análisis de datos

Baja California Sur:

Modelo 1 Horizontal

Modelo econométrico #1: precio por m²

Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	14,872	***
Brecha	949.7	***
Noroeste	4,687.4	***
Noreste	2,263.4	**
SJC	4,912.5	**
Tamaño	66.5	**
Casa club	621.1	**
Alberca	819.3	**
Parque	112.4	**
Cochera	106.1	*
Banco/Cajeros	64.0	**
Conveniencia	71.1	*
Baños	52.5	**
Áreas verdes	81.8	*
Recámaras	87.1	***
Oferta	-117.2	**
Competidores	-188.2	**

El precio por metro cuadrado está determinado por la siguiente ecuación:

$$\text{precio} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 (1 = \text{zona}) + \beta_3 \sum X_4 (\text{amenidades}) + \beta_4 \sum X_5 (\text{entorno})$$

Desarrollo	Prototipo	Precio x m ² Fincamex	Precio final Fincamex	Precio x m ² modelo	Límite inferior y superior modelo	Precio Final modelo
Entremares	Prado	\$32,332.08	\$3,100,000	\$32,493.50	\$31,778 - \$33,208	\$3,115,477
Entremares	Genova	\$28,922.63	\$3,600,000	\$29,814.11	\$29,049 - \$30,579	\$3,710,962
Castellana	Prado	\$32,796.20	\$3,144,500	\$32,921.20	\$32,119 - \$33,723	\$3,156,465
Castellana	Atalia	\$30,246.66	\$3,740,000	\$30,921.16	\$30,364 - \$31,477	\$3,823,401
Castellana	Platino	\$22,494.30	\$3,950,000	\$22,849.44	\$22,161 - \$23,537	\$4,012,363
Desarrollo	Prototipo	Precio x m ² Fincamex	Precio final Fincamex	Precio x m ² modelo	Límite inferior y superior modelo	Precio Final modelo
Joya de Cortés	Siena	\$24,646.89	\$3,511,197	\$24,918.20	\$24,456 - \$25,380	\$3,549,848
Joya de Cortés	Catania	\$26,177.36	\$3,080,029	\$26,499.50	\$26,087 - \$26,911	\$3,117,932
Terramar	Vera	\$24,916.84	\$2,421,419	\$25,419.30	\$25,083 - \$25,755	\$2,470,24
Terramar	Perla	\$25,127.92	\$2,799,000	\$25,662.70	\$25,119 - \$26,205	\$2,858,569
Terramar	Atalia	\$26,870.71	\$3,099,000	\$27,317.30	\$26,833 - \$27,801	\$3,150,505

Modelo 2

Vertical

Modelo econométrico #2: **Precio por m²**

Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	16,073	*
Oeste	1,197	*
Sur	8,987	**
Norte	3,566	**
Tezal	7,863	**
Noroeste	9,784	**
SJC	7,776	*
Tamaño	64.33	**
Roof garden	899.6	***
Banco/Cajeros	56.9	*
Conveniencia	78.8	*
Baños	45.6	*
Áreas verdes	38.5	*
Recámaras	68.6	*
Oferta	-115.7	**
Competidores	-231.6	**

El precio por metro cuadrado está determinado por la siguiente ecuación:

$$\text{precio} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 (1 = \text{zona}) + \beta_3 \sum X_4 (\text{amenidades}) + \beta_4 \sum X_5 (\text{entorno})$$

Desarrollo	Prototipo	Precio x m ² Fincamex	Precio final Fincamex	Precio x m ² modelo	Límite inferior y superior modelo	Precio Final modelo
Entremares	Cenit	\$33,855.79	\$2,700,000	\$33,893.5	\$33,477 - \$34,309	\$2,703,007
Castellana	Novo	\$30,797.38	\$2,727,000	\$31,013.30	\$30,447 - \$31,579	\$2,746,119
Castellana	Ravel	\$28,335.58	\$3,139,299	\$28,614.13	\$28,158 - \$29,070	\$3,170,160

Modelo 3 Horizontal

Modelo econométrico #3: **Absorción, ventas mensuales**

Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	2.27	***
Brecha	1.04	**
Noroeste	1.05	**
Noreste	1.97	**
SJC	1.32	**
Tamaño	0.15	**
Casa club	0.44	**
Alberca	0.63	***
Parque	0.18	**
Cochera	0.35	**
Banco/Cajeros	0.11	**
Conveniencia	0.16	**
Baños	0.21	***
Áreas verdes	0.28	**
Recámaras	0.33	**
Oferta	-0.35	**
Competidores	-1.01	***

La absorción está determinada por la siguiente ecuación:

$$\text{absorción} = \beta_0 + \beta_1 X_2 (1 = \text{zona}) + \beta_3 \sum X_3 (\text{amenidades}) + \beta_4 \sum X_4 (\text{entorno})$$

Desarrollo	Prototipo	Absorción	Límite inferior y superior modelo
Entremares	Prado	2.03	1.77 - 2.29
Entremares	Genova	2.15	1.92 - 2.38
Castellana	Prado	1.89	1.52 - 2.26
Castellana	Atalia	2.48	2.24 - 2.72
Castellana	Platino	2.19	1.97 - 2.41
Joya de Cortés	Siena	2.01	1.88 - 2.14
Joya de Cortés	Catania	1.97	1.81 - 2.13
Terramar	Vera	2.83	2.51 - 3.15
Terramar	Perla	2.42	2.25 - 2.59
Terramar	Atalia	2.24	2.07 - 2.41

Modelo 4 **Vertical**

Modelo econométrico #4: **Absorción**

Variable	Coeficiente	Significancia
Intercepto	2.31	**
Oeste	0.12	***
Sur	1.65	**
Norte	0.56	**
Tezal	0.31	*
Noroeste	0.98	**
SJC	0.66	*
Tamaño	0.10	**
Roof Garden	0.51	**
Alberca	0.67	**
Banco/cajeros	0.17	*
Conveniencia	0.20	*
Baños	0.28	*
Áreas verdes	0.11	*
Número recámaras	0.30	*
Oferta	-0.12	***
Competidores	-2.13	**

La absorción está determinada por la siguiente ecuación:

$$\text{absorción} = \beta_0 + \beta_1 X_2 (1 = \text{zona}) + \beta_3 \sum X_3 (\text{amenidades}) + \beta_4 \sum X_4 (\text{entorno})$$

Desarrollo	Prototipo	Absorción modelo	Límite inferior y superior modelo
Entremares	Cenit	2.19	2.01 - 2.37
Castellana	Novo	2.21	2.02 - 2.40
Castellana	Ravel	2.08	1.95 - 2.21