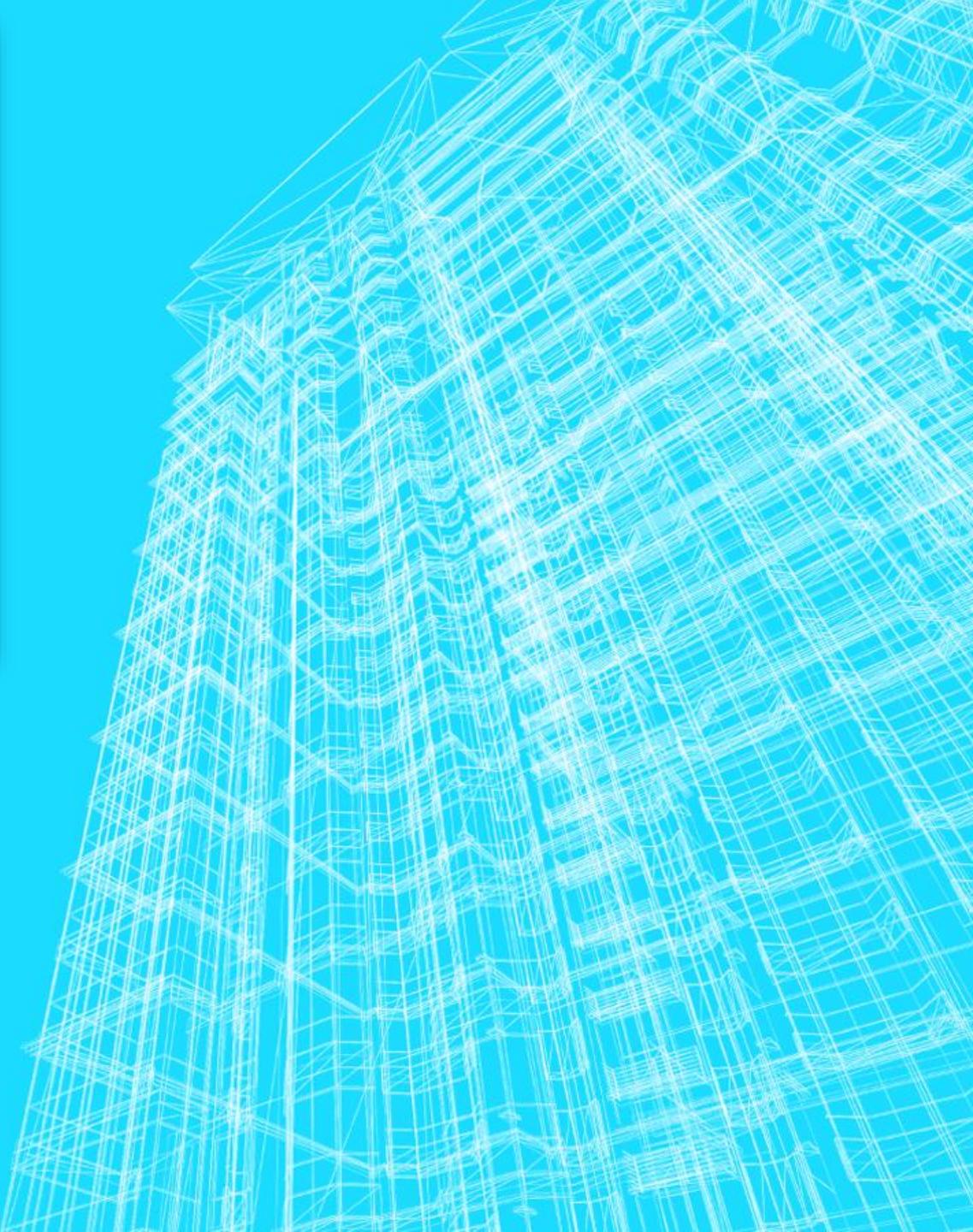




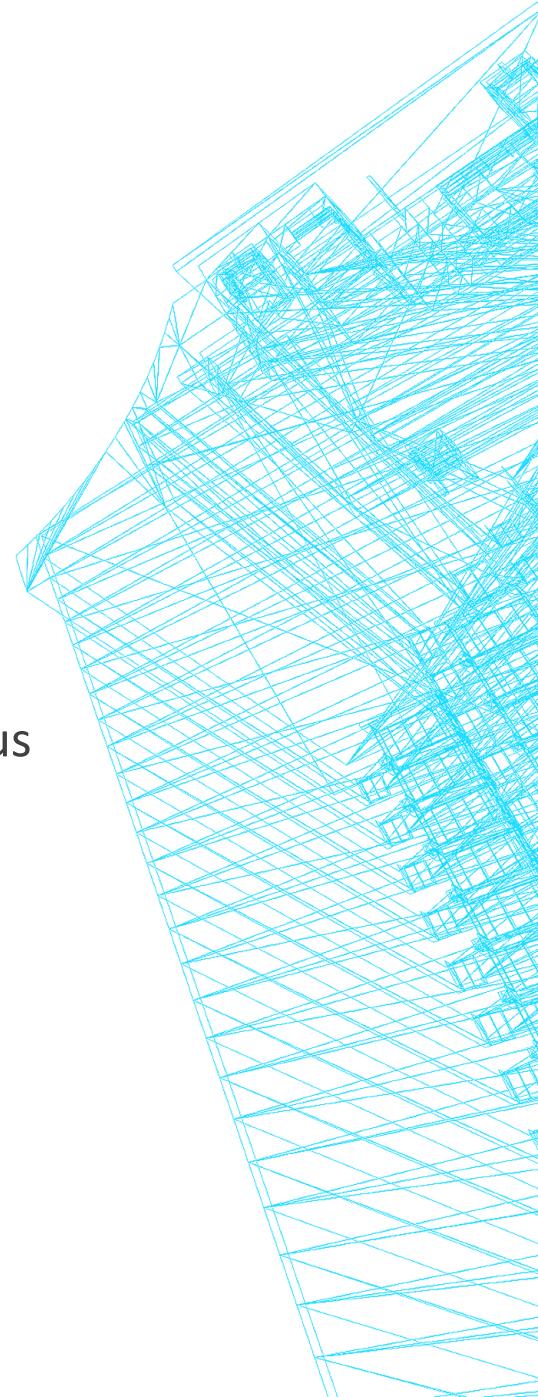
@CRISTIDATAS
DATA SCIENCE
THE BRIDGE

VIVIR EN MADRID



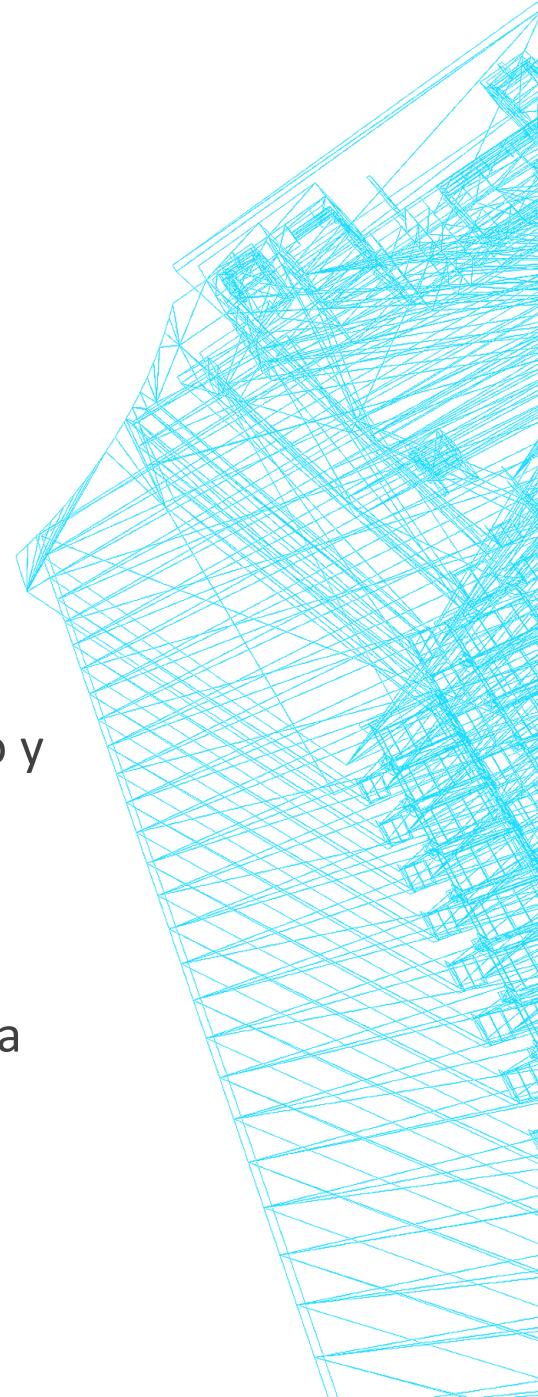
VIVIR EN MADRID. OBJETIVO E HIPÓTESIS.

- Este proyecto trata de averiguar de qué forma ha afectado la pandemia del coronavirus en la evolución del precio de las casas en Madrid capital y sus 21 distritos, para lo que analizaré tanto los precios de venta como los de alquiler.
- La hipótesis de partida es que la crisis provocada por el coronavirus, aunque en principio podría pensarse que supondría un derrumbamiento de los precios de las viviendas, en realidad no ha tenido grandes efectos, sobre todo en las ventas y tampoco demasiado en los alquileres.



VIVIR EN MADRID. HERRAMIENTAS.

- He tratado de hacer funciones que me automatizaran todos los procesos (tratamiento y que fueran lo más flexibles posible para tratar datos).
- En general, una misma función toma como parámetros el dataframe, el tipo de operación (venta o alquiler), el ámbito geográfico (España o Madrid) y el período de tiempo. Mediante bucles y llamadas a variables, trata los datos y los grafica de manera que los títulos y leyendas se adapten a cada gráfico y además que se guarden en su correspondiente carpeta con su correspondiente nombre descriptivo, tanto como imagen estática como dinámica (interactiva).

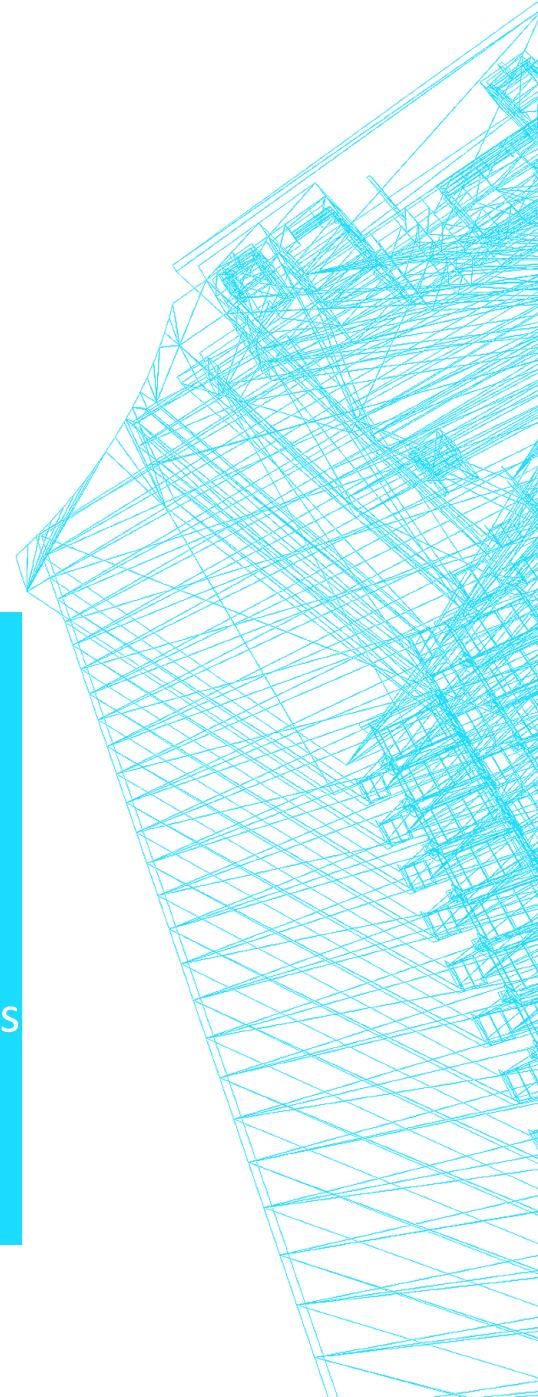


VIVIR EN MADRID. METODOLOGÍA.

Comenzaré con una visión general del estado de los precios en la actualidad (en julio de 2020) en toda España, comparando tanto las 17 comunidades autónomas como las 50 capitales de provincia.

Descubriré qué posición ocupa Madrid dentro de los rangos de precios del resto de las capitales de España.

Me centraré también en las comparaciones con Barcelona ciudad y provincia por ser (con muchas diferencias) la más parecida a Madrid.



Portada » Así se hunde el precio de la vivienda con la crisis del coronavirus

Economía

Así se hunde el precio de la vivienda con la crisis del coronavirus

Hace 4 meses • por EP / Verónica Sedeño • 10.469 Visualizaciones



[LA CRISIS DEL CORONAVIRUS >](#)

La epidemia fuerza una bajada del alquiler en las principales ciudades

Los tres mayores portales inmobiliarios coinciden en caídas de precios generalizadas por primera vez desde la crisis del ladrillo



CincoDías

EL PAÍS ECONOMÍA

≡ Compañías Mercados Economía Mi Dinero Fortuna / Cotizaciones f t in

CIERRE

El Ibex ha concluido con una caída del 0,18%, en los 6.903,0 puntos »

Economía

MERCADO INMOBILIARIO >

El Covid-19 daña el precio de la segunda vivienda

- La ausencia de comprador extranjero, principal cliente del mercado, dejará fuertes descensos en las operaciones



Actualidad

Noticias ASTV

publicidad

Showroom
TU COMPRA INTELIGENTE

Descúbrelo aquí

as

ACTUALIDAD

La pandemia baja el precio de la vivienda en varias zonas de España

Según un informe elaborado por la sociedad de tasación CoHispania el precio medio de la vivienda en oferta en España se aproxima a los 1.760 euros por metro cuadrado.

As.com

31/08/2020 08:48



publicidad



100% L

LA CRISIS DEL CORONAVIRUS >

El precio de la vivienda sufrió en junio la mayor caída en cinco años, según los notarios

La venta de casas recuperó el pulso y el número de operaciones duplicó las de abril, aunque siguió un 20% por debajo de los niveles de 2019



JOSÉ LUIS ARANDA

Madrid - 06 AGO 2020 - 13:38 CEST

**NEWSLETTER**
Recibe la mejor información en tu
bandeja de entrada**SUSCRIPCIÓN
DIGITAL**

¿Son ciertas esas bajadas?

fc Pisos en venta en Madrid Capital

fotocasa.es/es/comprar/pisos/madrid-capital/todas-las-zonas/l?latitude=40.4096&longitude=-3.68624&minPrice=550000&combinedLocationIds=724,14,28,173,0,28079,0,0,0&gridType=3

Aplicaciones Gmail O'Reilly JUN - DS - FT - 202... Python Tutor GitHub PEP 8 -- Style Guide... Codewars Traducir regex Utilidades

Madrid Capital Distrito Todos los p... Desde 550.... Habitaciones Baños Más filtros ... Recibir alertas

↓ Ordenar por: Los más actualizados ¡Nueva ordenación 3D Visita Virtual! Listado Fotos



1.395.000 €
5 habs. · 3 baños · 254 m² con ascensor y parking
Piso · Chamartín
PISO EN EL VISO Piso de 5 habitaciones en El Viso Magnífica vivienda señorrial en muy buena finca con jardín, en piso alto, con terraza de 20 metros, luminosa y con vistas despejadas. De orientación...
[Contactar](#) 912 788 067 Ahora



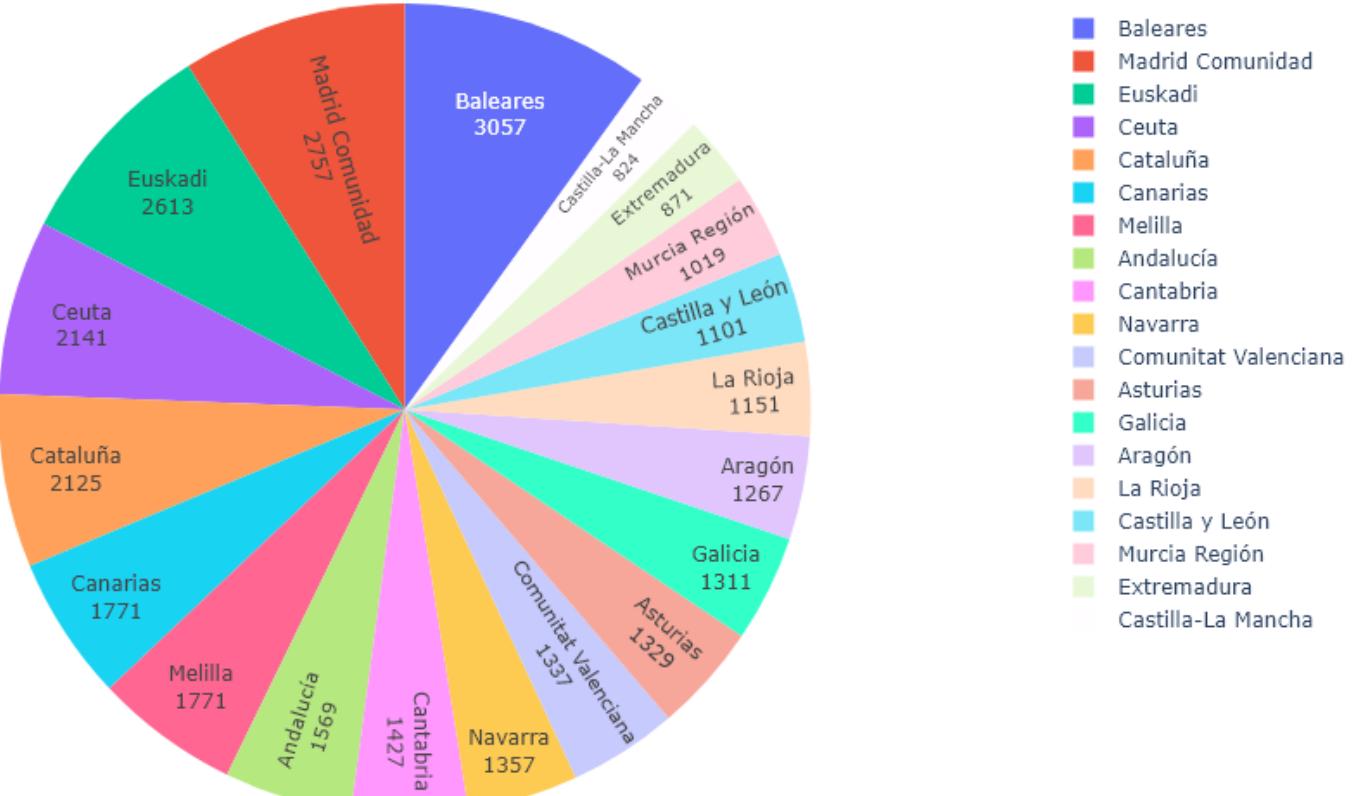
815.000 €
4 habs. · 2 baños · 233 m² con ascensor y terraza
Piso · Ciudad Lineal
En un enclave privilegiado y en la urbanización más bonita de Arturo Soria se encuentra esta maravillosa propiedad. El piso es de gran tamaño y perfecta distribución. Su orientación le confiere luz duran...
[Contactar](#) 911 368 209 Ahora



Mostrando 38 de 4516 en esta zona.

Fuencarral 147 Alcobendas 597.60 Hortaleza 214 as 19 Centro 722 10 1 Arganzuela 88 Alvaro 2 Latina 8 Puente de Vallecas AEDAS HOMES Encuentra tu casa en Madrid Leaflet | Map © 1987-2019 HERE

Precios de venta por Autonomías (julio 2020)



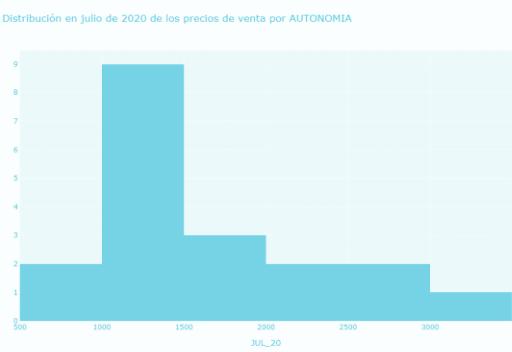
Precios: 3000 - 3490
•Baleares

Precios: 2000 – 2990
•Cataluña
•Ceuta
•Euskadi
•Madrid

Precios: 1500 - 1990
•Andalucía
•Melilla
•Canarias

Precios: 1000 - 1490
•Murcia
•Castilla León
•La Rioja
•Aragón
•Galicia
•Asturias
•Comunidad Valenciana
•Navarra
•Cantabria

Precios: 500 – 990
•Castilla La Mancha
•Extremadura



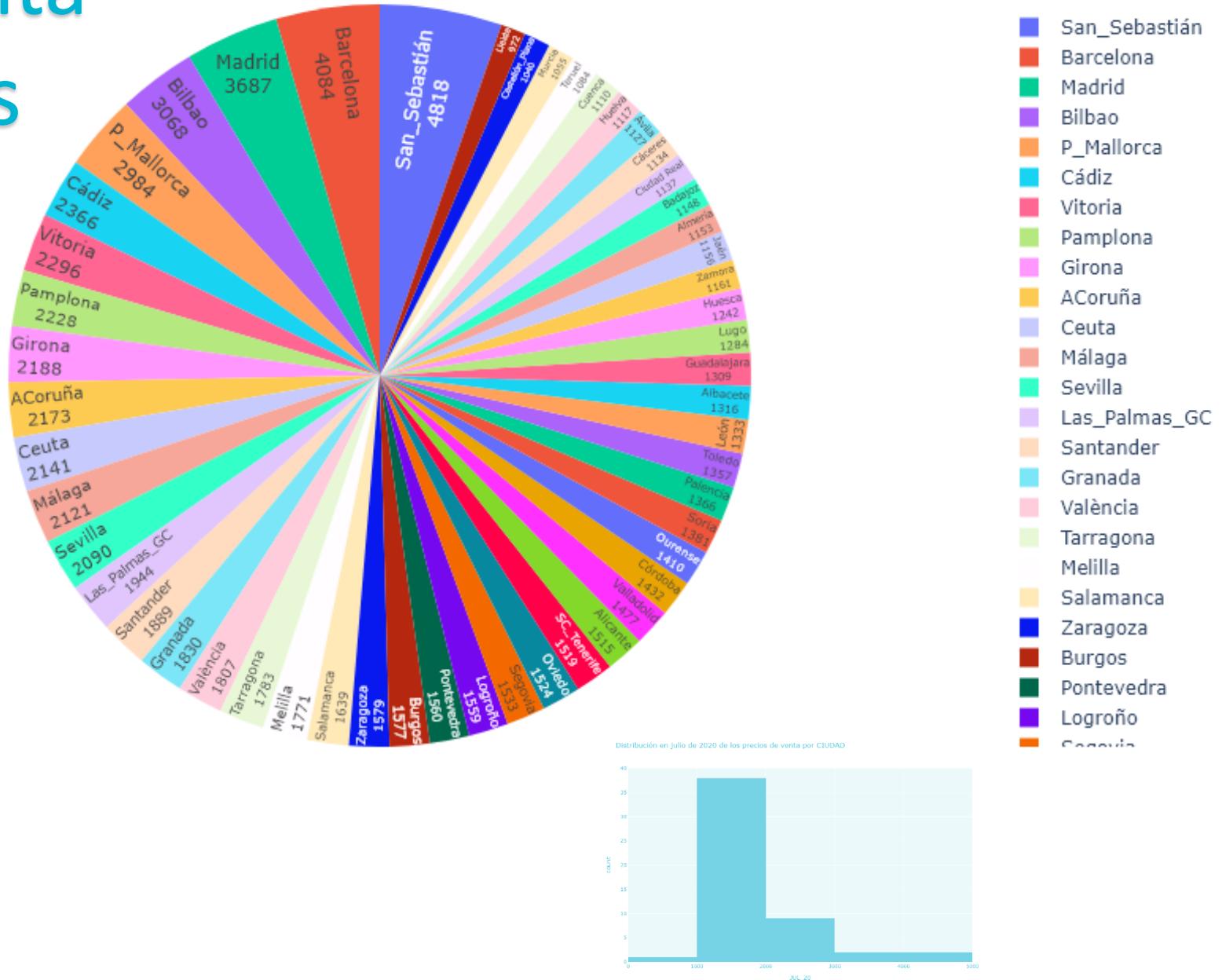
Y entonces, ¿cuánto
cuesta vivir en una
ciudad, ahora mismo?



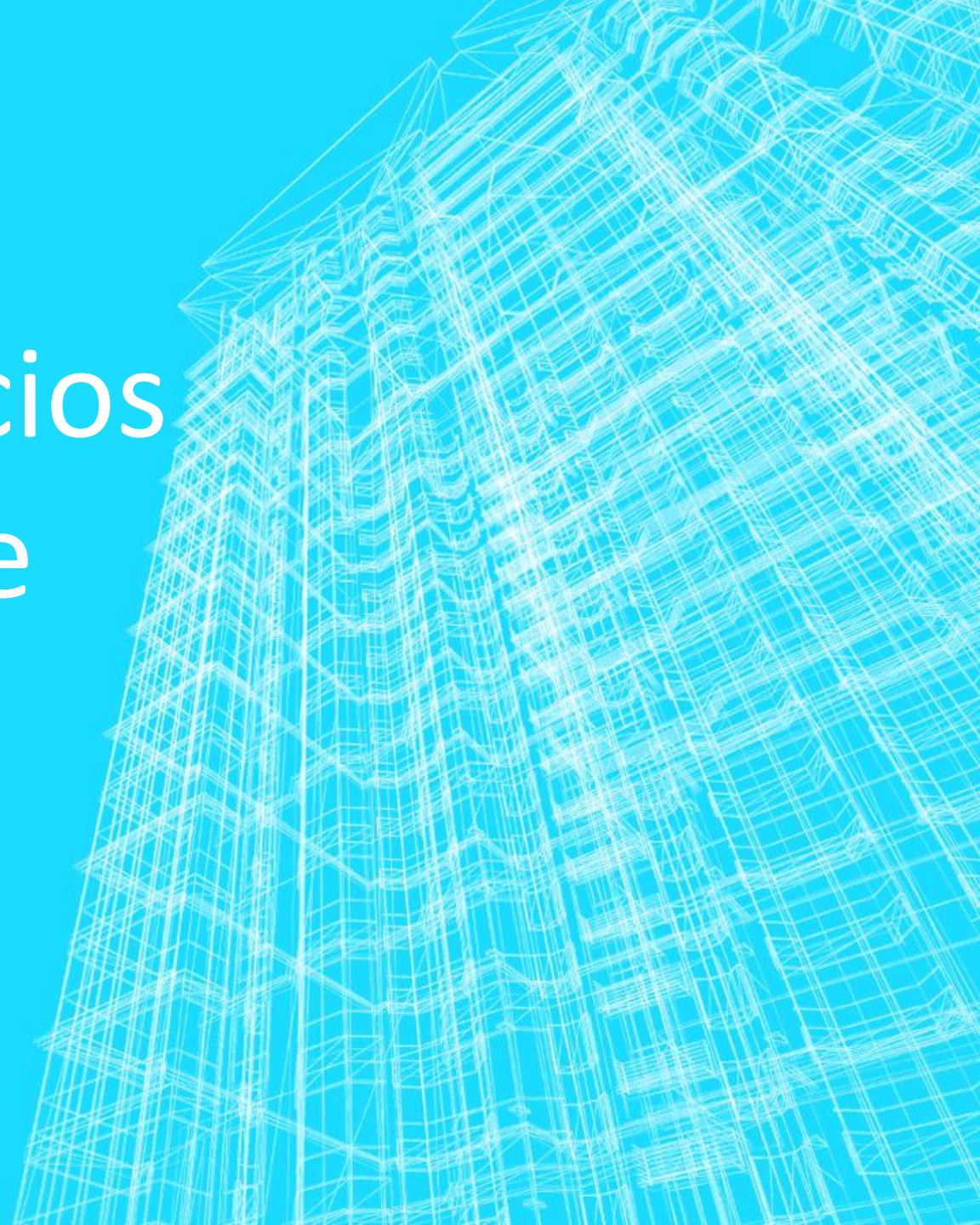
Precios de venta por ciudades (julio 2020)

Precios: 3000 - 5000

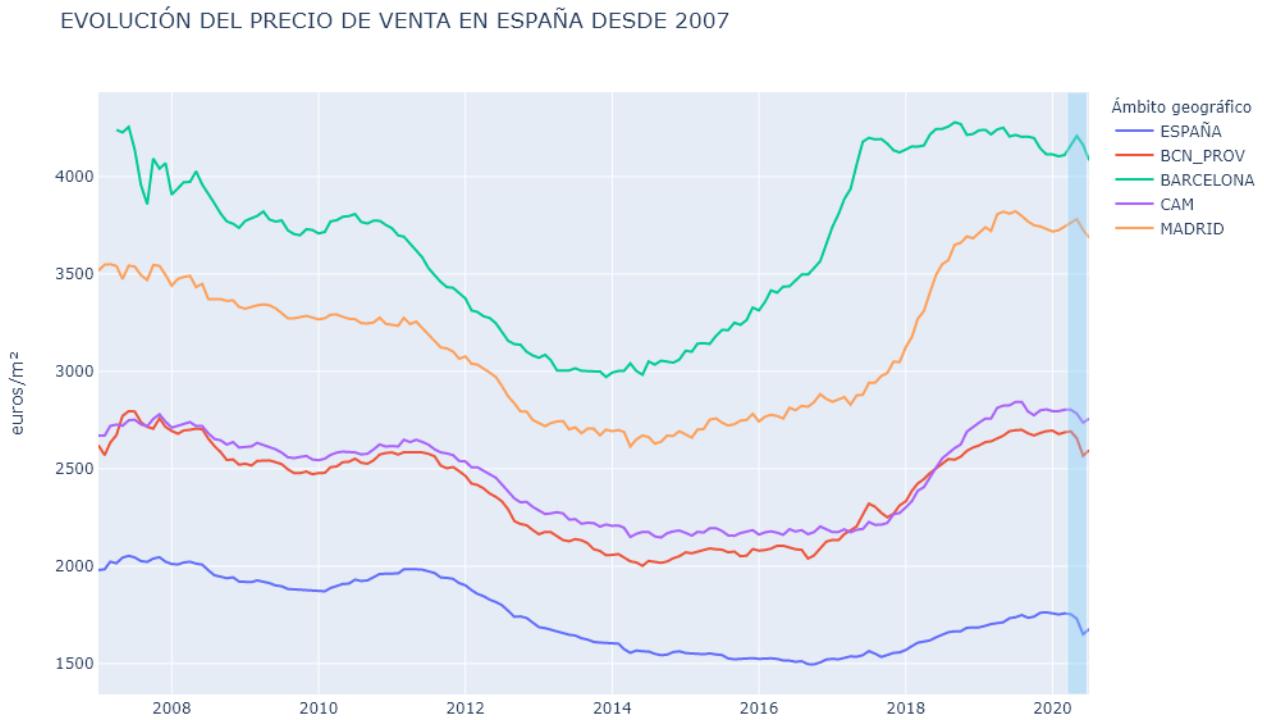
- San Sebastián
 - Barcelona
 - Madrid
 - Bilbao
 - (Palma de Mallorca)



¿Cómo ha sido la evolución de los precios de venta a lo largo de los años?



Evolución del precio de venta en España desde 2007 a julio de 2020



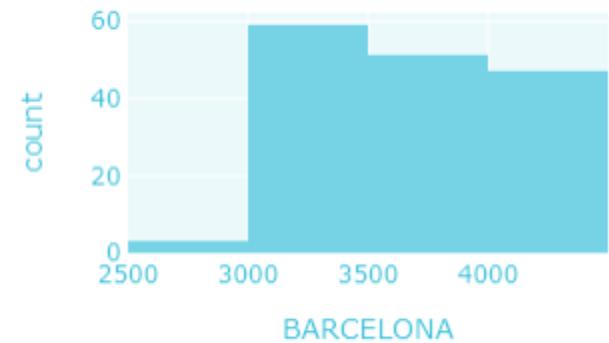
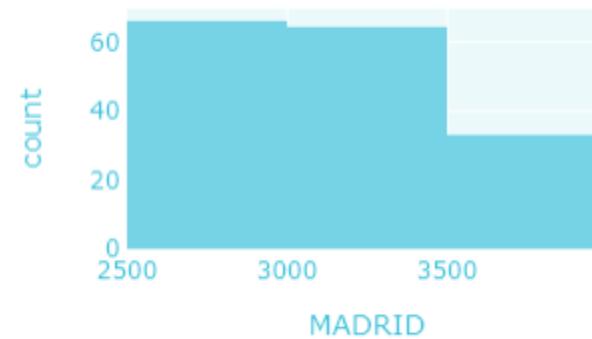
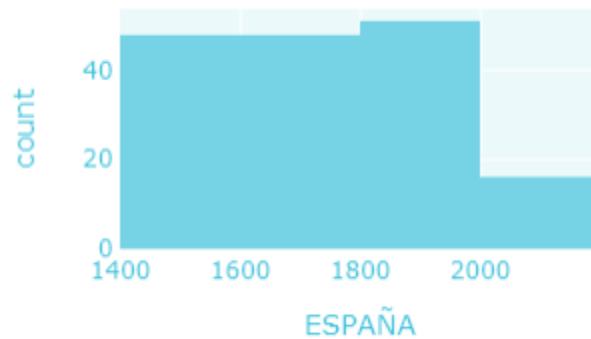
Desde 2007 el precio inicia una tendencia descendente.

España alcanza su mínimo histórico en octubre de 2016 e inicia una discreta subida.

Tanto Barcelona como Madrid llegan a su mínimo antes, en 2014, e inician una subida bastante acelerada en el caso de las dos ciudades, en comparación con sus respectivas provincias.

Distribución de los precios de venta en España desde 2007 a julio de 2020

- En España la media de precios en todo este período va de los 1400 a los 1990 €/m², salvo 16 meses en los que la media va de 2000 a 2190 €/m².
- Madrid se mantiene en un rango de precios entre los 2500 y los 3990 €/m².
- Barcelona tiene un período de 3 meses entre los 2500 y los 2990 €/m² pero el resto del tiempo se mantiene entre los 3000 y los 4490 €/m².



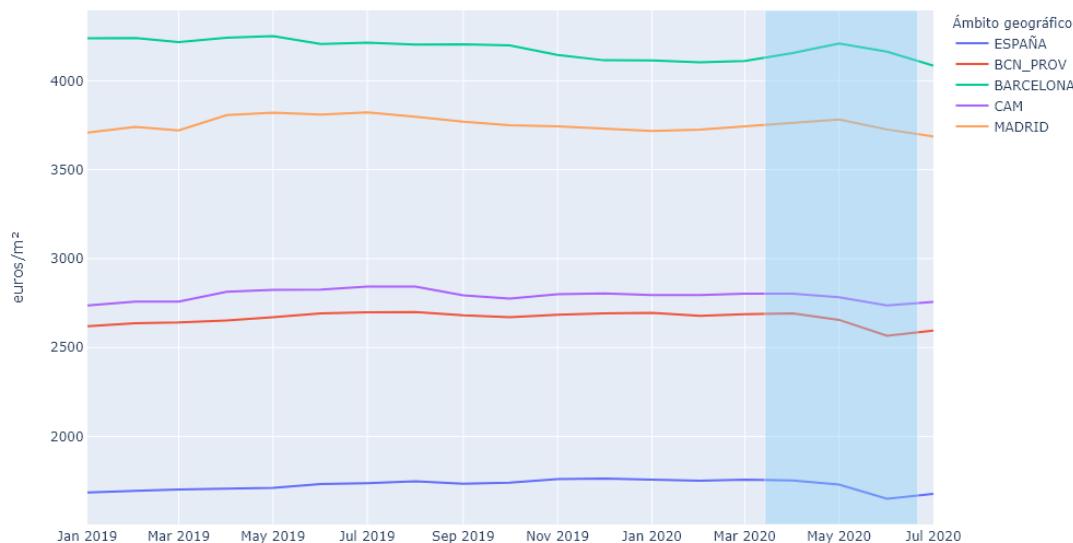
Desde enero de 2019 la tendencia se mantiene estable.

El inicio de la pandemia y el estado de alarma no suponen ningún gran cambio en las tendencias generales.

Las ciudades de Madrid y Barcelona tienen una subida en mayo de 2020, en pleno estado de alarma, luego bajan ligeramente a su estado anterior.

Evolución del precio de venta en España desde enero de 2019

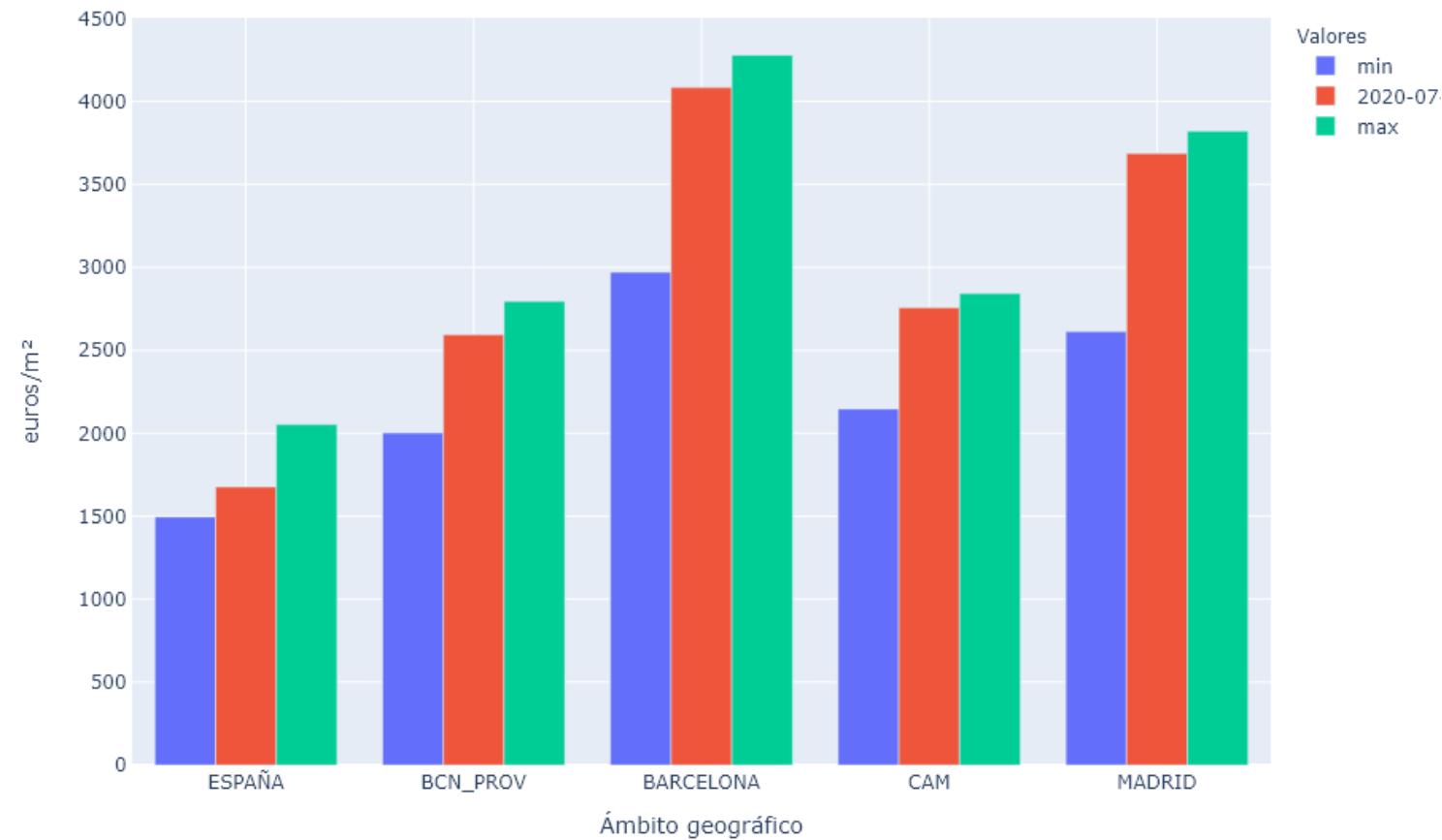
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA EN ESPAÑA DESDE 2019



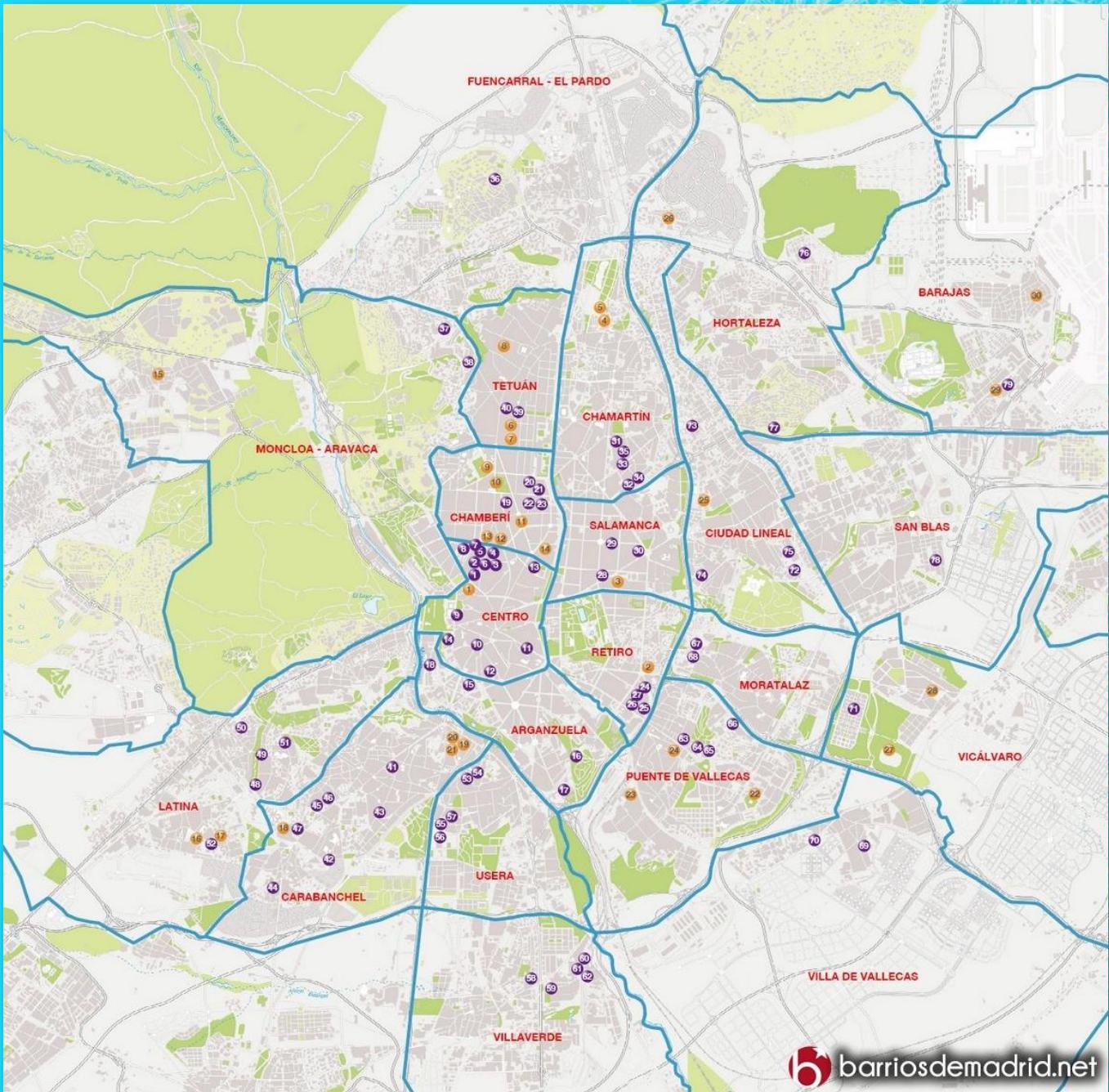
Venta: Comparación de los últimos precios con el mínimo y máximo de la serie

- En general, en España los precios actuales no distan mucho de los mínimos alcanzados desde 2007.
- Tanto en Madrid como en Barcelona, capitales y provincias, los precios no sólo no han bajado sino que están muy cerca de los máximos alcanzados desde 2007, justo antes de que explotara la burbuja inmobiliaria de 2008.

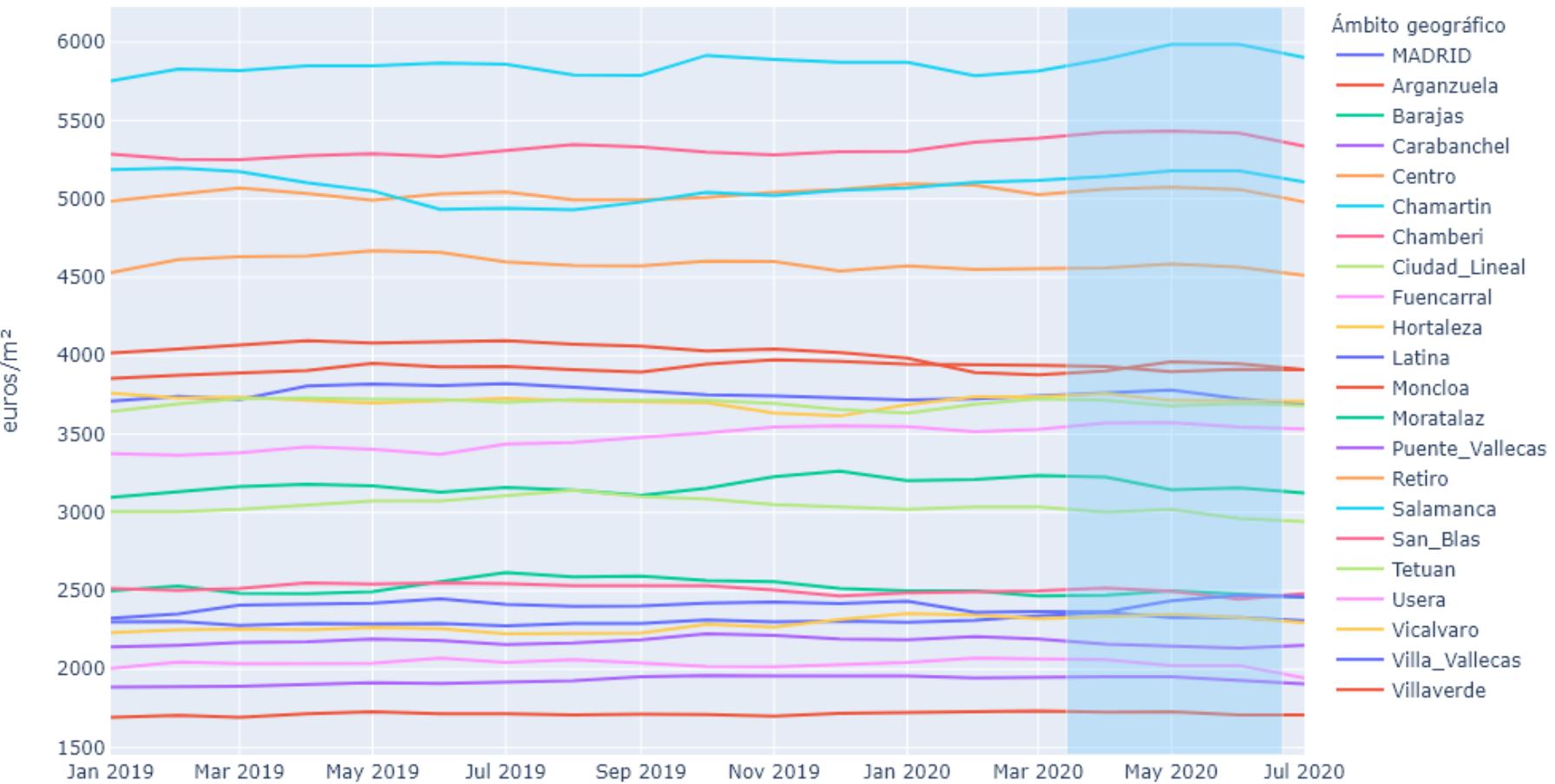
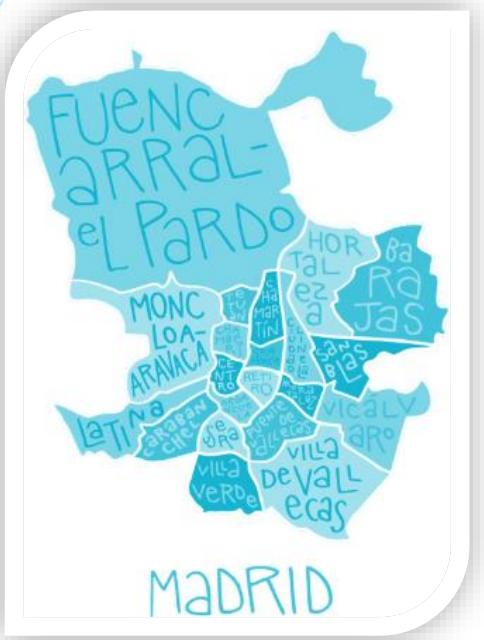
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA EN ESPAÑA DESDE 2007



¿Y qué pasa
en cada distrito
de Madrid?



- Desde 2019, la evolución del precio de venta en los distritos de Madrid se mantiene bastante estable, incluso durante el estado de alarma.
 - Algunos distritos experimentan una subida a principios de mayo, más acusada sobre todo en el distrito de Salamanca seguido de Chamartín y Chamberí.

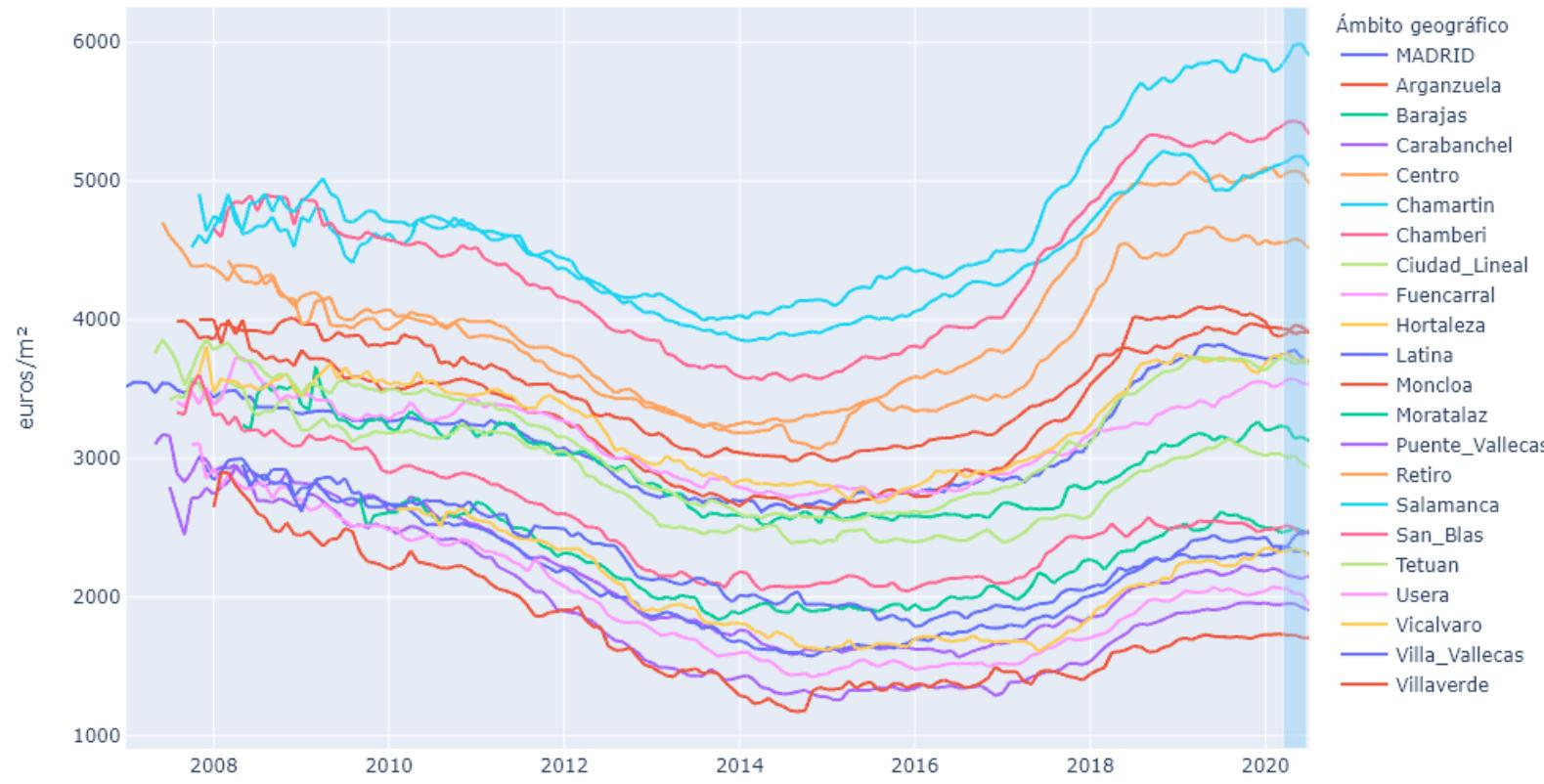


Venta: ¿En qué momento de la evolución desde 2007 nos encontramos?



- Desde que tocaron fondo a finales de 2014, todos los distritos iniciaron una subida.
- A principios de 2020 hay mayores desigualdades en cuanto a los rangos de precios en los diferentes distritos.
- En 2008, todos los precios se situaban entre los 2500 y los 4900 €/m².
- En 2020, algunos distritos han experimentado grandes subidas (como Salamanca, hasta los 6000 €/m²) y otros no han llegado a recuperar sus antiguos precios (como Villaverde, que ha bajado hasta los 1700 €/m²).

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA EN MADRID DESDE 2007

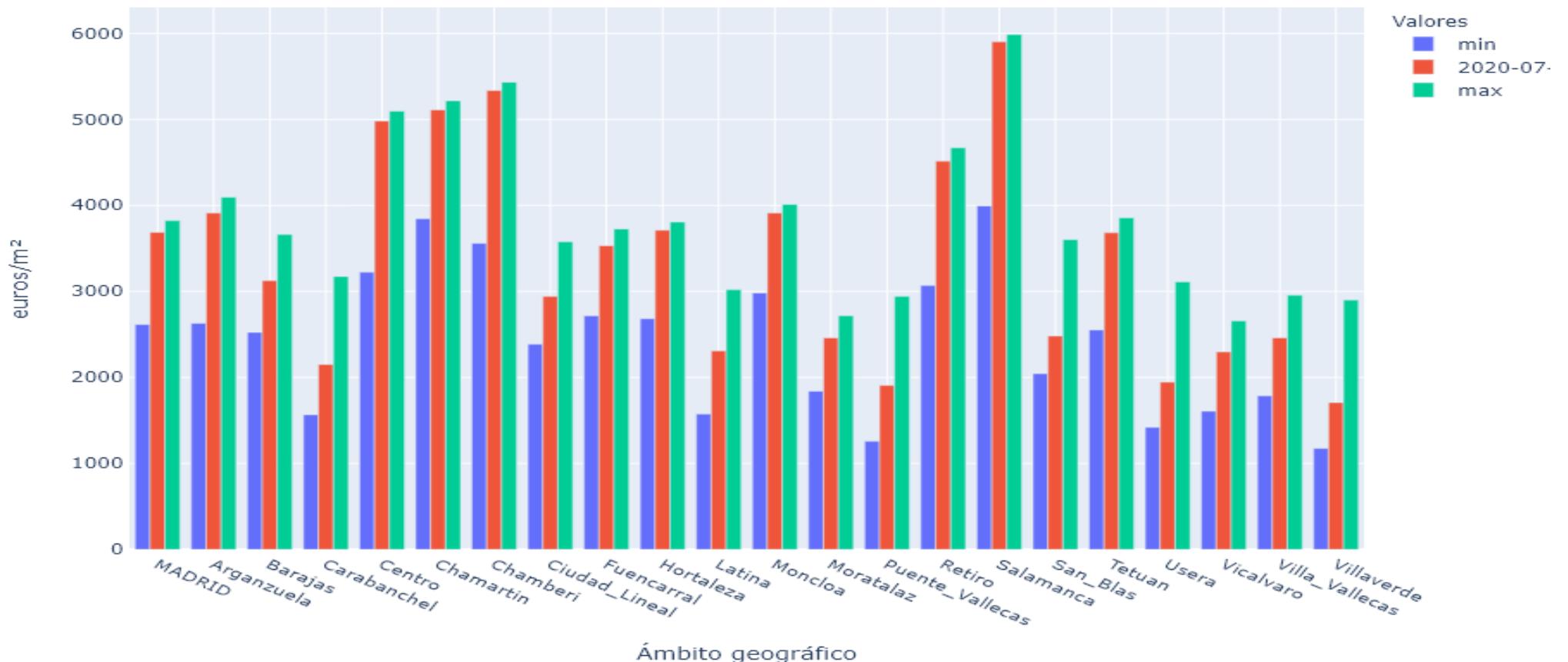


En 2020, todos los distritos se han distanciado de sus mínimos históricos.

Algunos distritos todavía están lejos de acercarse a su máximo histórico.

En julio de 2020, algunos distritos están a la par con su máximo histórico: los de renta más alta (link en plano Madrid).

El gráfico anterior nos dice que algunos de ellos alcanzaron el máximo en mayo de 2020, en pleno estado de emergencia.



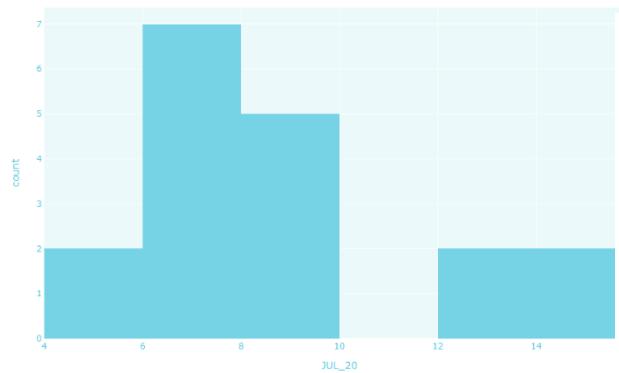
¿Y qué ocurre
con el alquiler?



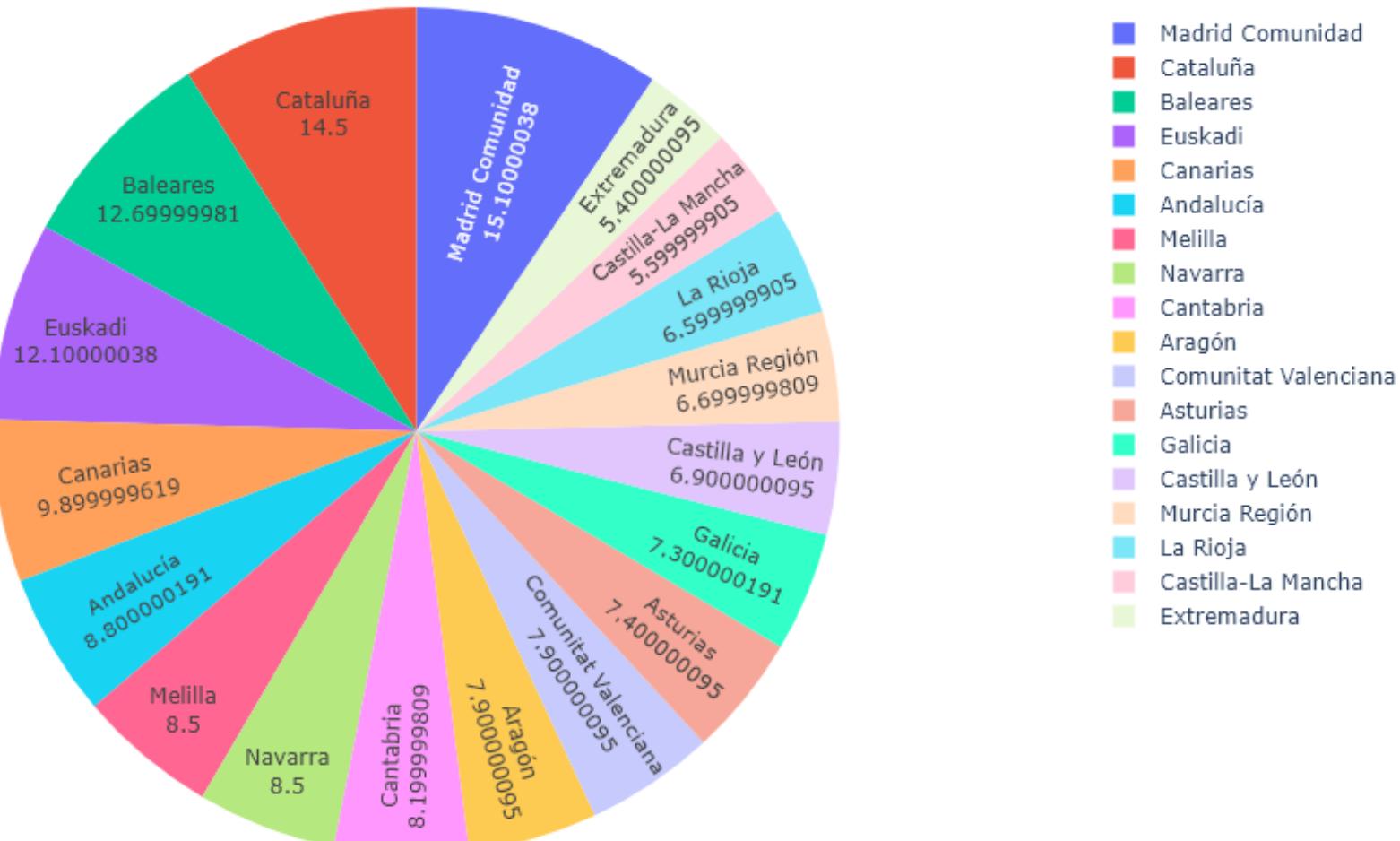
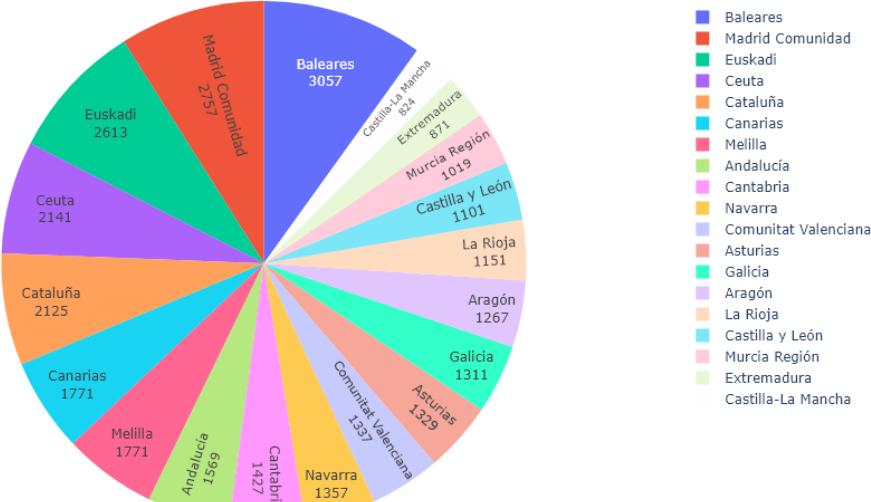
Precios de alquiler por Autonomía (julio 2020)

- Madrid y Cataluña son las dos comunidades más caras, prácticamente triplican a la más barata que es Extremadura.
- Les siguen de cerca Baleares y Euskadi, que doblan a Extremadura. El resto no llega a los 10 €/m²

Distribución en julio de 2020 de los precios de alquiler por AUTONOMÍA



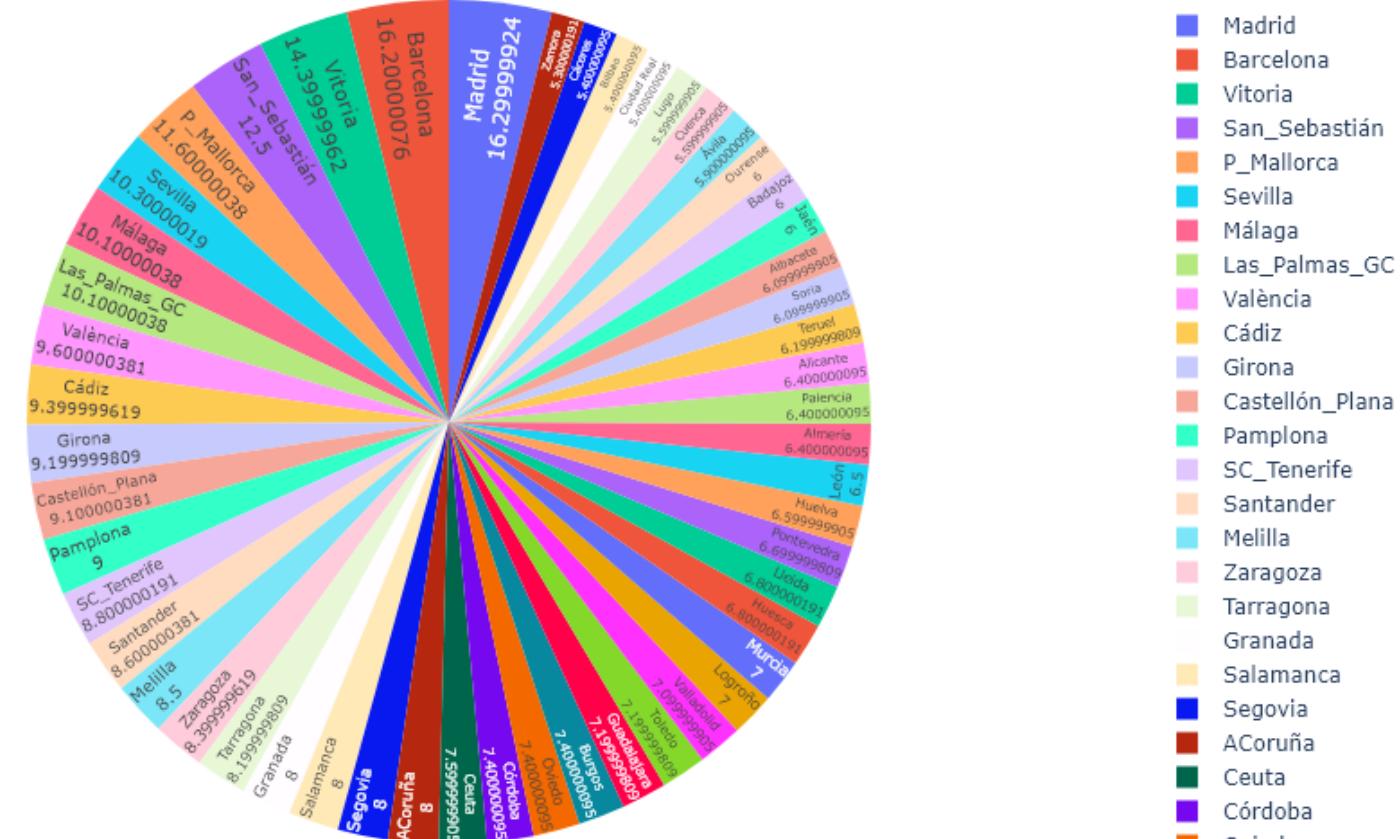
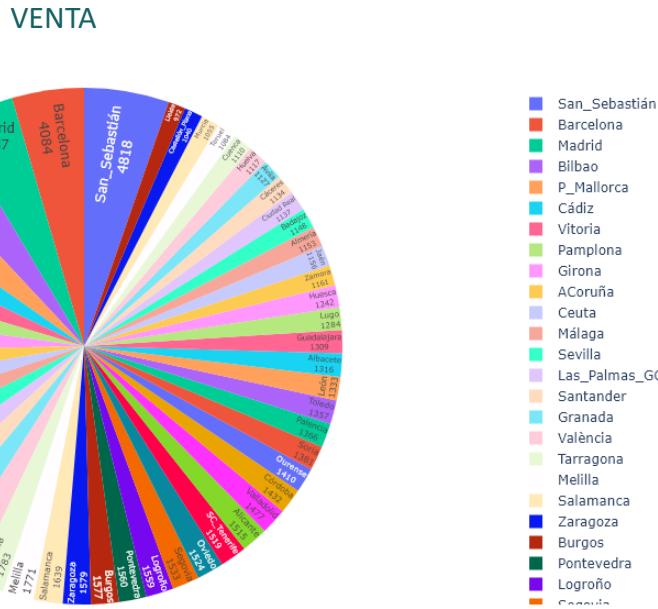
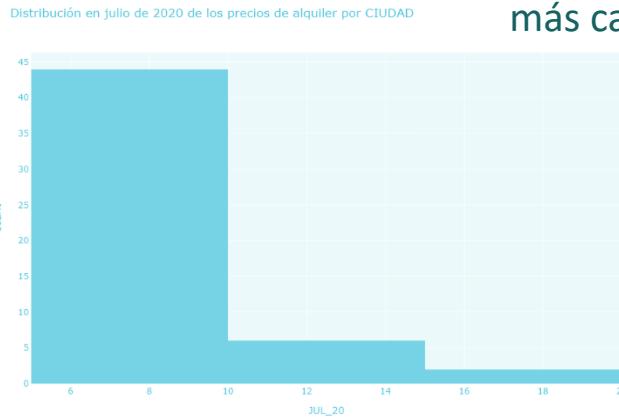
VENTA



- Madrid Comunidad
- Cataluña
- Baleares
- Euskadi
- Canarias
- Andalucía
- Melilla
- Navarra
- Cantabria
- Aragón
- Comunitat Valenciana
- Asturias
- Galicia
- Castilla y León
- Murcia Región
- La Rioja
- Castilla-La Mancha
- Extremadura

Precios de alquiler por ciudad (julio 2020)

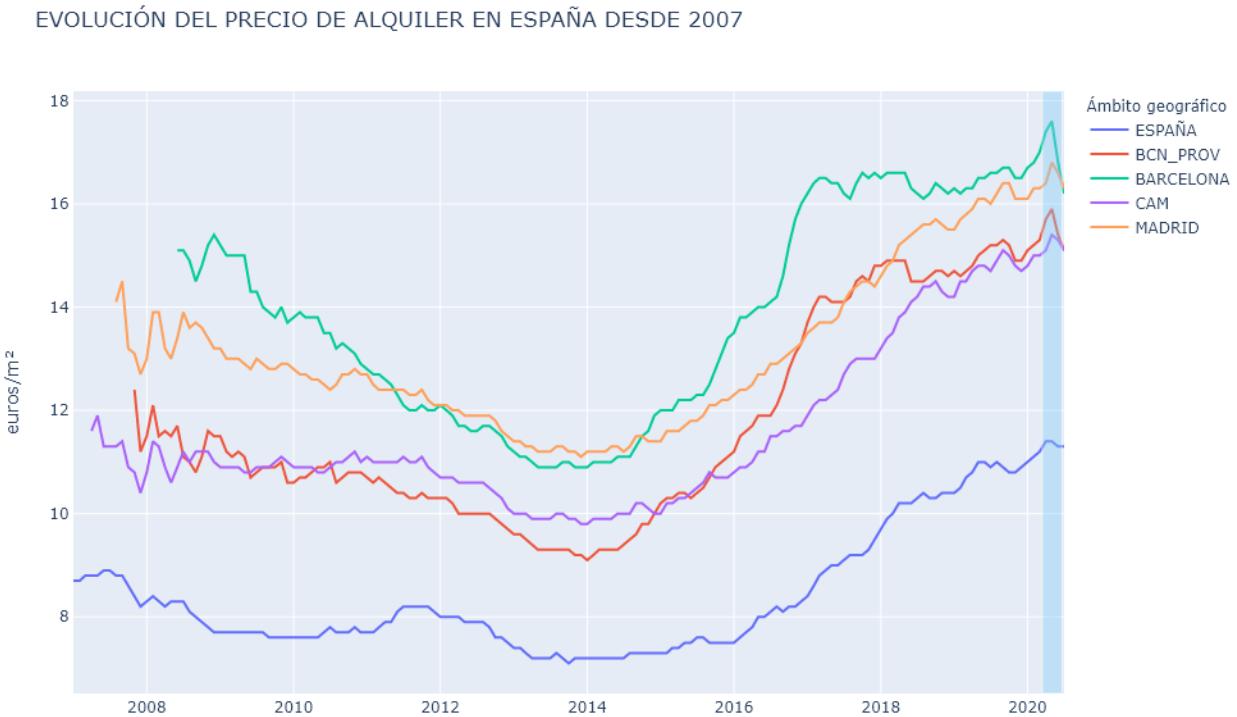
- Madrid y Barcelona son las ciudades más caras seguidas de Vitoria, San Sebastián y Palma de Mallorca.
 - Entre las ciudades con alquileres más bajos se encuentra Bilbao, que sin embargo es una de las más caras en cuanto a precios de venta.



¿Cómo ha sido la evolución de los precios de alquiler a lo largo de los años?



Evolución del precio del alquiler en España desde 2007 a julio de 2020



Desde 2007 el precio inicia una tendencia descendente.

Tanto España como Barcelona y Madrid alcanzan sus mínimos en 2014.c

Desde 2014 se inicia una subida que llega a superar con creces los máximos de antes de la crisis.

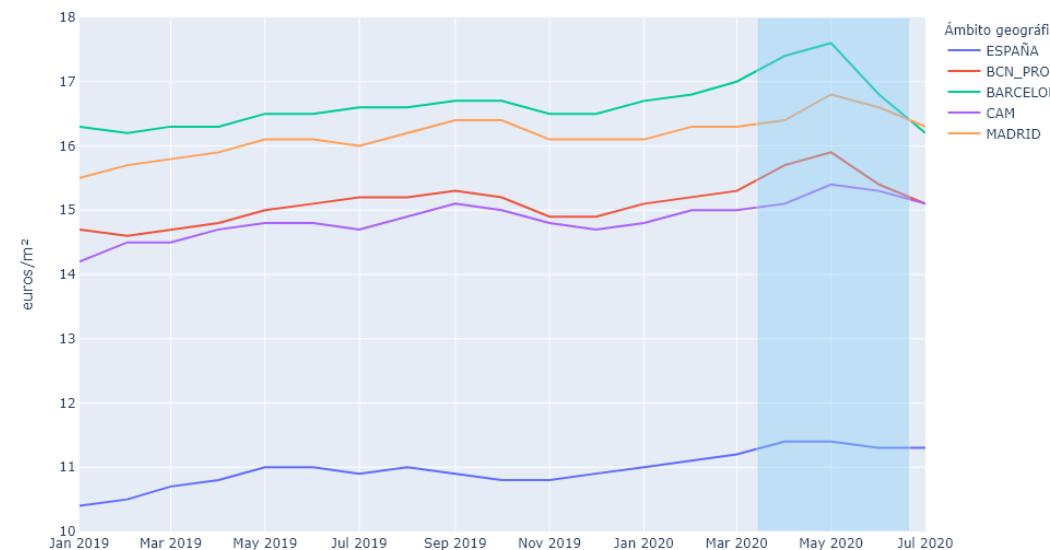
Evolución del precio de alquiler en España desde enero de 2019

Desde enero de 2019 la tendencia era ligeramente creciente.

Después de una pequeña bajada en noviembre de 2019 se inicia una aceleración hacia arriba.

El crecimiento se acelera aun más con la llegada de la pandemia y llega a su punto máximo en mayo de 2020. Desde entonces baja, sobre todo e Barcelona, que se iguala con Madrid.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER EN ESPAÑA DESDE 2019



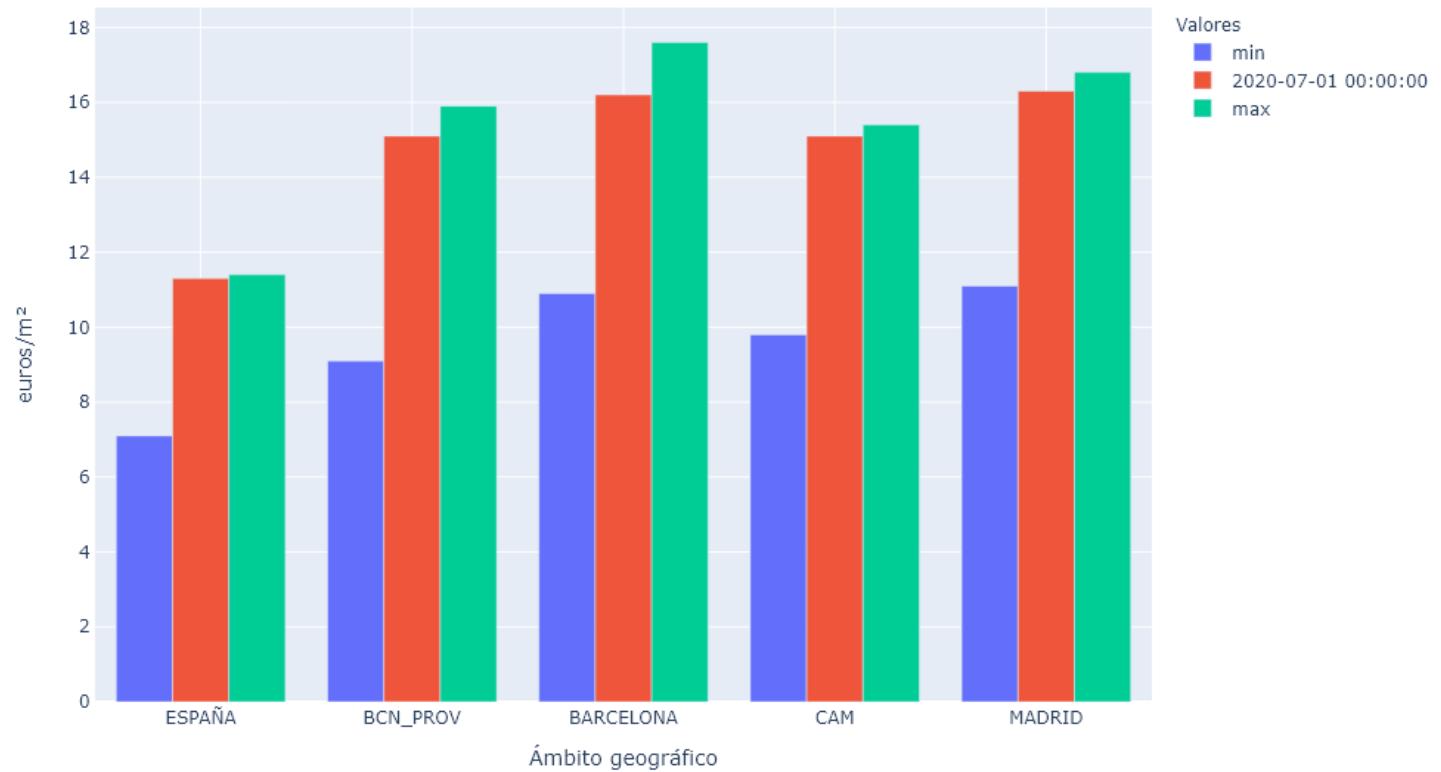
Alquiler: Comparación de los últimos precios con el mínimo y máximo de la serie

- Tanto España como Barcelona y Madrid están muy cerca de su máximo histórico desde 2007.
- Esos máximos históricos se produjeron en pleno estado de alarma, en mayo de 2020.

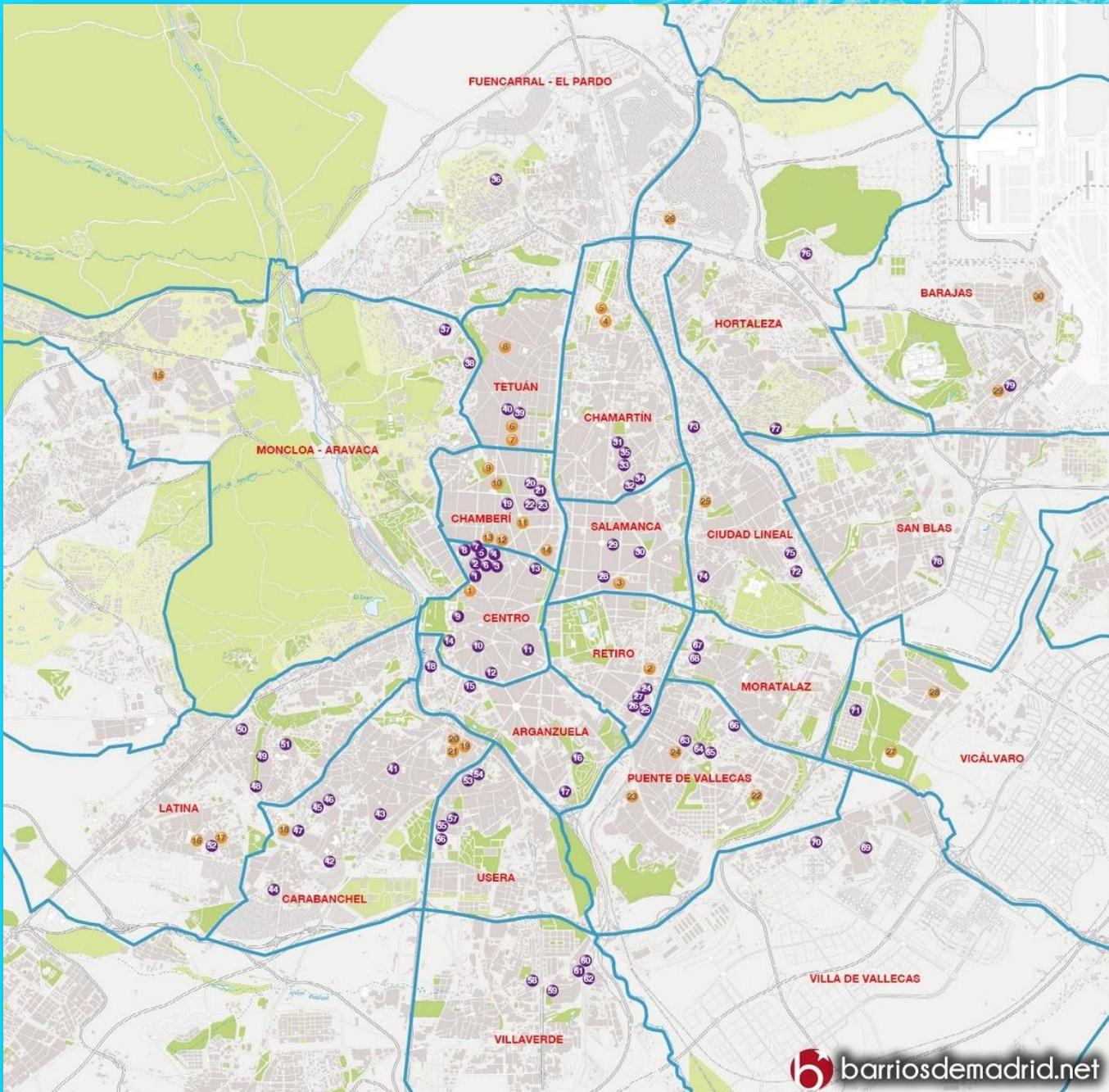
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER EN ESPAÑA DESDE 2007



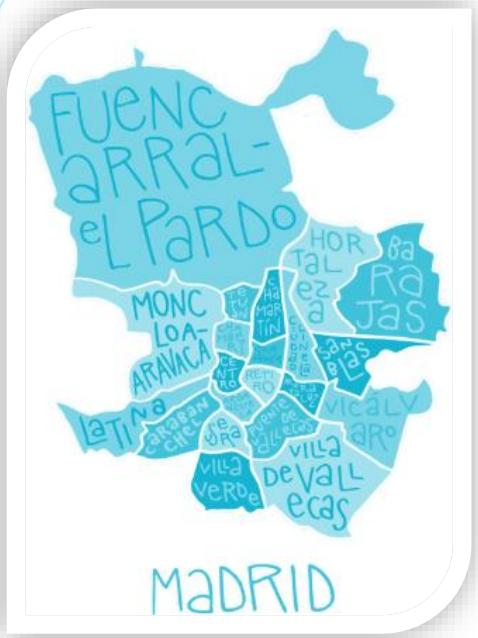
COMPARACIÓN RECENTE CON EL MÍNIMO Y MÁXIMO HISTÓRICOS DE LA SERIE: ALQUILER EN ESPAÑA



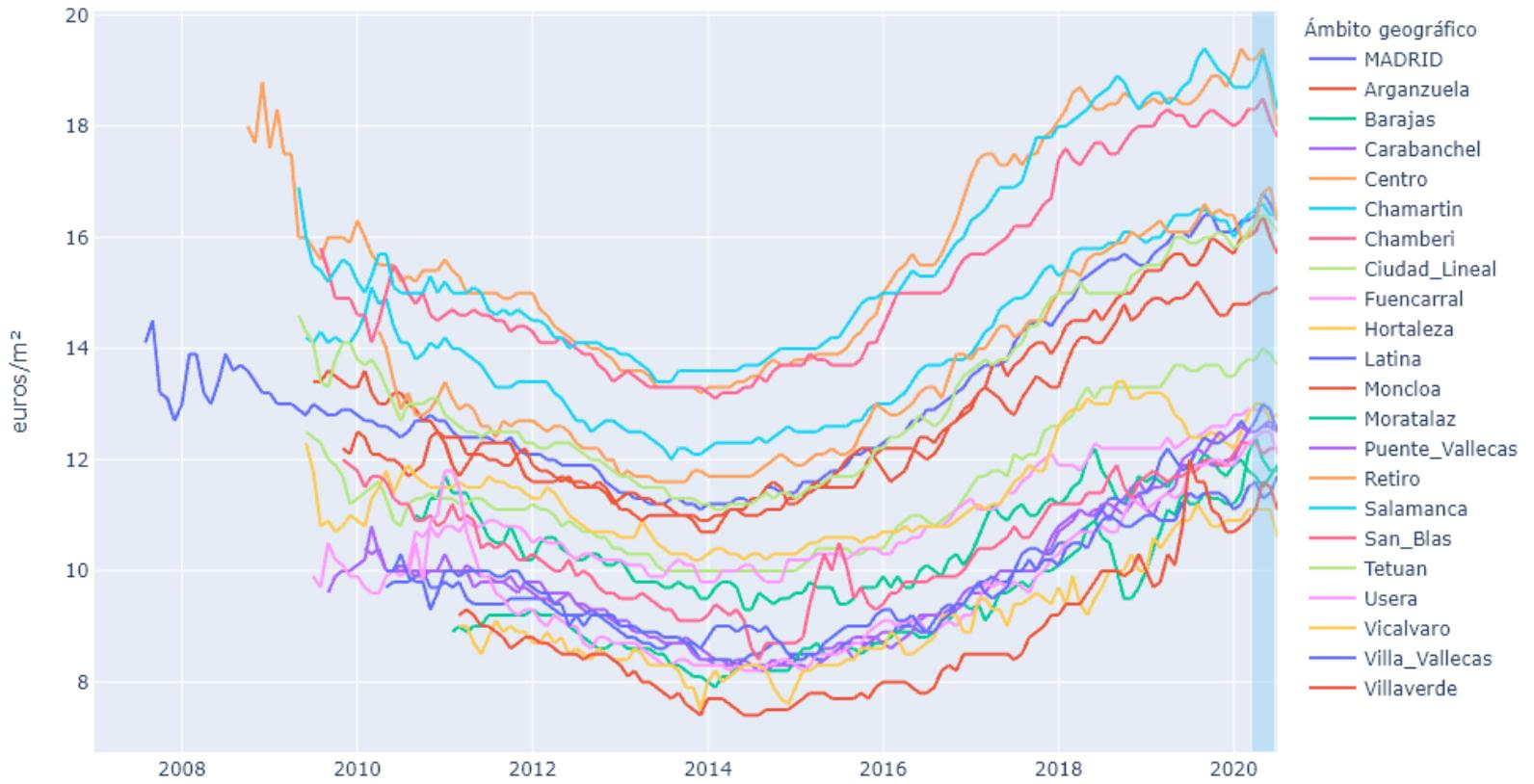
¿Y qué pasa
en cada distrito
de Madrid?



- Todos los distritos sufren una bajada hasta principios de 2015.
- Todos han subido de manera proporcional, sin las desigualdades que se producen en los precios de venta tras la burbuja.
- En mayo de 2020 casi todos alcanzan su máximo histórico histórico.
- En los alquileres vemos que el distrito Centro se alza con el segundo puesto y Chamartín descende.



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER EN MADRID DESDE 2007



VIVIR EN MADRID

CONCLUSIONES:

A pesar de la crisis universal generada por la pandemia, el mercado de la vivienda en España sigue su curso, al menos por ahora.

Los precios tanto en venta como en alquiler seguían una curva estable ligeramente ascendente poco antes del coronavirus.

Con el estado de alarma los precios no sólo no bajaron, sino que iniciaron una aceleración ascendente que alcanzó su máximo en el mes de mayo. Después se inició un leve descenso que actualmente (julio 2020) se encuentra aproximadamente en los mismos niveles que al inicio de la pandemia.

Los precios del alquiler en todos los distritos de Madrid siguen siendo muy superiores a los de 2007 y de momento no parece que vayan a bajar mucho.



Centro

