

NOVIEMBRE 2024



CARLOTA GORDILLO
JAVIER MORA
BRUNO RODRÍGUEZ

HOUSING

Factor

Tu puerta de entrada a la inversión inmobiliaria inteligente



íNDICE

de contenido

01

¿Quienes somos?

02

¿En qué se basa nuestro análisis?

03

Fuentes de datos

04

Buscando la oportunidad

05

Conclusiones

¿QUIENES SOMOS?

Nuestro objetivo

Somos una consultura especializada en asesorar e intermediar entre las distintas partes del mercado inmobiliario.

Gracias a nuestra tecnología de recogida de datos y nuestros especialistas en obtener valiosa información de ellos, podemos aportarle un valor incalculable a las inversiones de nuestros clientes.

NUESTRO ANÁLISIS

De dónde nace?

Nos centramos en recopilar información tanto de las características de las ofertas de viviendas en nuestro país, por medio de portales inmobiliarios, como de datos sociales y catastrales a través de fuentes oficiales.

FUENTES *de datos*

FUENTES OFICIALES:

- Instituto Nacional de Estadística INE
- Seguridad Social SS
- Instituto Geográfico Nacional IGN
- Servicio Público de Empleo Estatal SEPE

DATOS:

- Número de afiliados a la seguridad social por municipios
- Superficie por municipio
- Número de metros cuadrados por vivienda en cada municipio
- Porcentaje del régimen de vivienda por municipio
- Número de viviendas construidas por año
- Porcentaje de superficie de viviendas según el número de personas que la habitan
- Número de viviendas turísticas por municipio

INE
Instituto Nacional de Estadística

INEbase / Cifras ... / Censo... / Censo... / Tablas... / Vivi...

Viviendas

Resultados municipales

Viviendas familiares convencionales por tipo de vivienda y habitantes)

Unidades: viviendas

Seleccione valores a consultar

Municipios (con más de 50.000 habitantes) y capitales de provincia
01059 Vitoria-Gasteiz
02003 Albacete
03009 Alcoy/Alcoi
03014 Alicante/Alacant
03031 Benidorm
03065 Elche/Elx

Seleccionados: 151

Instituto Geográfico Nacional
ORGANISMO AUTÓNOMO CENTRO NACIONAL DE ESTADÍSTICA SOSTENIBLE

Quiénes somos Actividades Servicios Publicaciones

Datos geográficos y toponomía

Generales Población Espacios naturales Hidrografía Ordenación del territorio Glosario Cartográfico

Datos de población
Seleccione tabla Municipios

Superficie y población de las provincias, capitales y municipios

Los datos de la población son los publicados con fecha 1 de enero de 2011 por el INE.

Cod. INE	Municipios	Población	Superf. (km²)
010590000000	Vitoria-Gasteiz	238.247	1.000.000
020030000000	Albacete	170.475	1.000.000
020090000000	Almansa	25.654	1.000.000
020370000000	Hellín	31.109	1.000.000
020810000000	Villarrobledo	26.686	1.000.000
030090000000	Alcoy/Alcoi	61.417	1.000.000
030110000000	L'Alfàs del Pi	21.332	1.000.000
030140000000	Alacant/Alicante	334.418	1.000.000
030180000000	Altea	24.006	1.000.000
030190000000	Aspe	20.360	1.000.000
030210000000	Borriol	71.189	1.000.000

IDEALISTA

Web Scrapping

Mediante Web Scrapping hemos accedido a una muestra representativa de la oferta nacional de los veinte municipios más poblados de España.

Hemos obtenido tanto ofertas de pisos en propiedad como de alquiler, de los cuales hemos recogido los siguientes datos:

- Precio
- Número de habitaciones
- Metros cuadrados
- Ciudad/ Zona/ Barrio
- Posesión de garaje o posibilidad de él
- Características de la misma (Ascensor, Planta, Exterior/Interior)

The screenshot shows two search results pages from the idealista website. The top page is for 'Lovaina - Aranzabal, Vitoria-Gasteiz' with 76 results, and the bottom page is for 'Sevilla provincia' with 138 results. Both pages include filters for type of property (Viviendas), price, and size, along with contact and phone number links for each listing. Listings include images of the interiors and exteriors of the properties.

Web Scraping

1. Acceder a la web

```
def sacar_url(ciudad, zona, barrio, headers):
    ...
    A través de la ciudad, la zona y el barrio obtenemos los datos de la pagina de idealista
    Revisar el formato que tenga el url en la web, por ej:
    url = "https://www.idealista.com/venta-viviendas/sevilla/centro/arenal-museo-tetuan/"
    ...
    url = f"https://www.idealista.com/venta-viviendas/{ciudad}/{zona}/{barrio}/"

    response = requests.get(url, headers=headers)
    if (response.status_code == 200):
        soup = BeautifulSoup(response.content, "html.parser")
        return soup
    else:
        print(f"Error en la solicitud. Código de estado: {response.status_code}")
```

2. Sacar información de las viviendas

```
def informacion_viviendas(soup):
    # Obtener el recuadro de las viviendas
    result = soup.find(class_="items-container items-list")
    anuncios = result.find_all(class_="item item_contains_branding item_hightop extended-item item-multimedia-containe")
    # Lista con cada una de las viviendas
    anuncios_info = result.find_all(class_="item-info-container")

    return anuncios_info
```

```
descripción = None
metros_cuadrados = numero_hab
numero_hab = 'no definido'
else:
    try:
        descripción = anuncio.find(class_="item-detail-char").find_all(class_="item-detail")[2].text
    except Exception as e:
        print(f"Advertencia: No se pudo obtener información de la descripción. Error: {e}")
        descripción = 'No tiene'
    try:
        garaje = anuncio.find(class_="item-parking").text
    except Exception as e:
        print(f"Advertencia: No se pudo obtener información del garaje. Error: {e}")
        garaje = 'No'
    lista_viv.append(
        {'Vivienda': nombre,
         'Precio' : precio,
         'Número habitaciones' : numero_hab,
         'Metros cuadrados': metros_cuadrados,
         'Ciudad': ciudad,
         'Zona': zona,
         'Barrio': barrio,
         'Garaje': garaje,
         'Descripción': descripción,
         'Regimen': 'Compra'})
```

3. Iteramos el proceso por barrios/zonas/ciudades

```
def por_barrios(ciudad, zona, barrios):
    lista_df = []
    for barrio in barrios:
        print(f"Extrayendo informacion del barrio: {barrio}")
        df_barrio = df_viviendas_zonas(ciudad, zona, barrio, headers)
        lista_df.append(df_barrio)
    df_final = pd.concat(lista_df, ignore_index=True)
    return df_final
```

```
def por_ciudades(ciudades_zonas):
    lista_df_total = []
    for ciudad, zonas_barrios in ciudades_zonas.items():
        if (ciudad in ['valladolid', 'vigo', 'vitoria-gasteiz', 'a-coruna', 'granada']):
            print(f"Extrayendo informacion de la ciudad: {ciudad}")
            df_ciudad = por_zonas(ciudad, zonas_barrios)
            lista_df_total.append(df_ciudad)
        else:
            print(f"Extrayendo informacion de la ciudad: {ciudad}")
            df_ciudad = por_zonas_barrios(ciudad, zonas_barrios)
            lista_df_total.append(df_ciudad)
    df_final = pd.concat(lista_df_total, ignore_index=True)
    return df_final
```

Buscando

LA OPORTUNIDAD

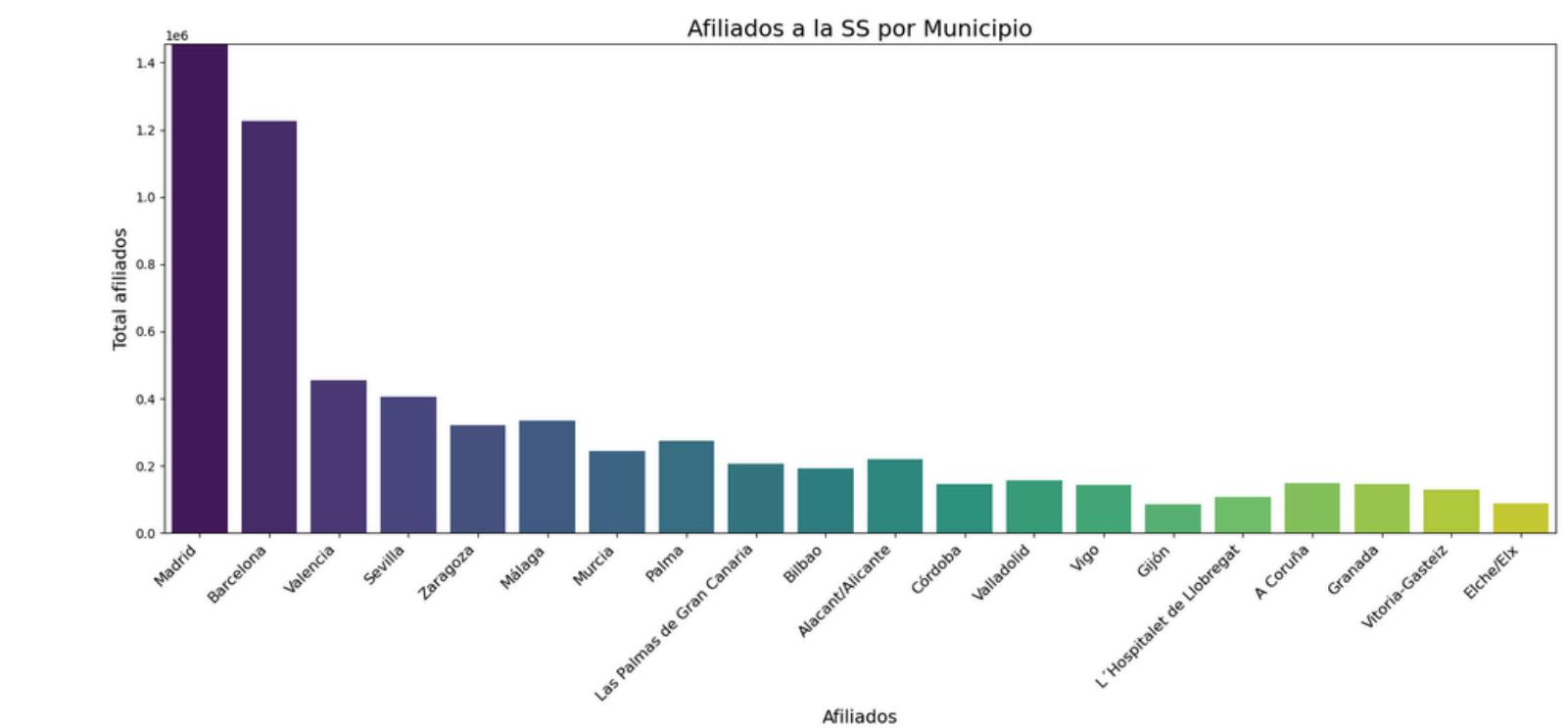
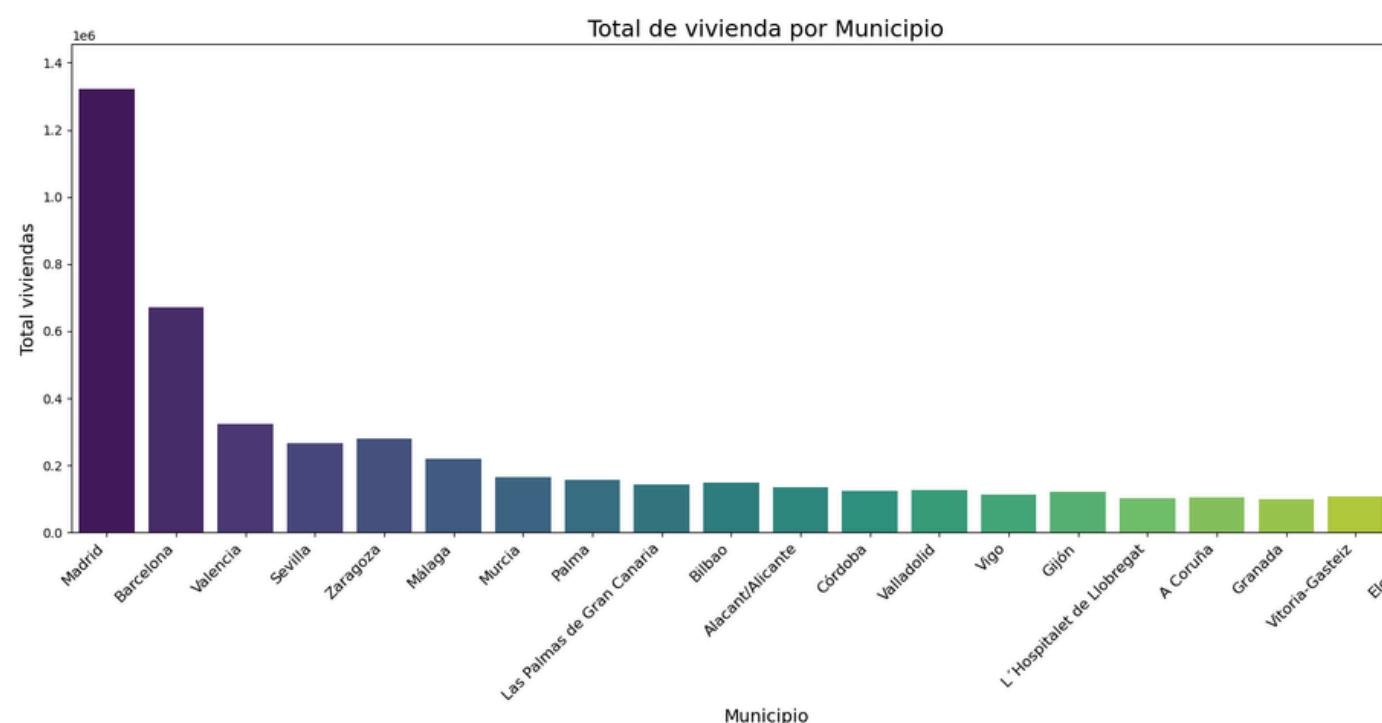
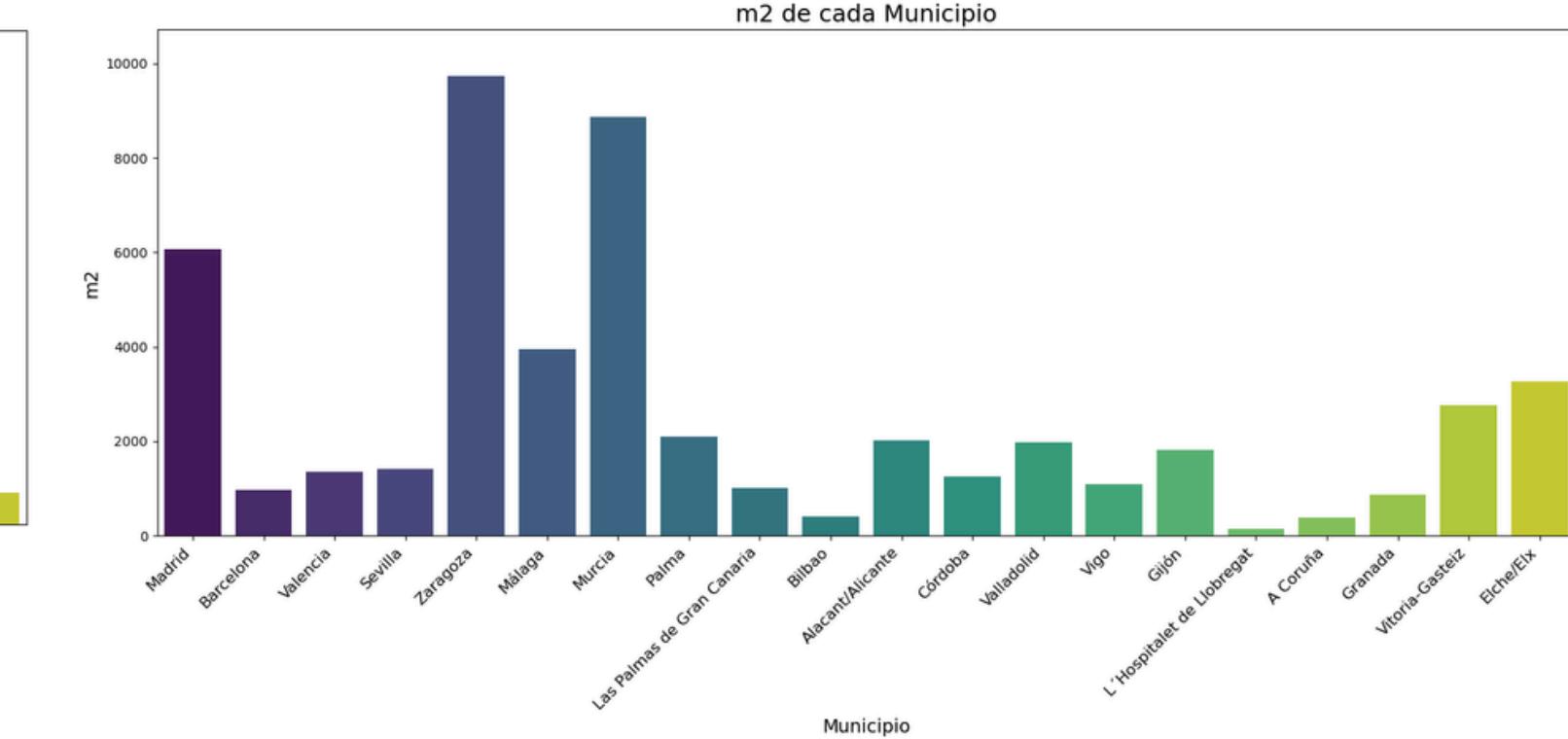
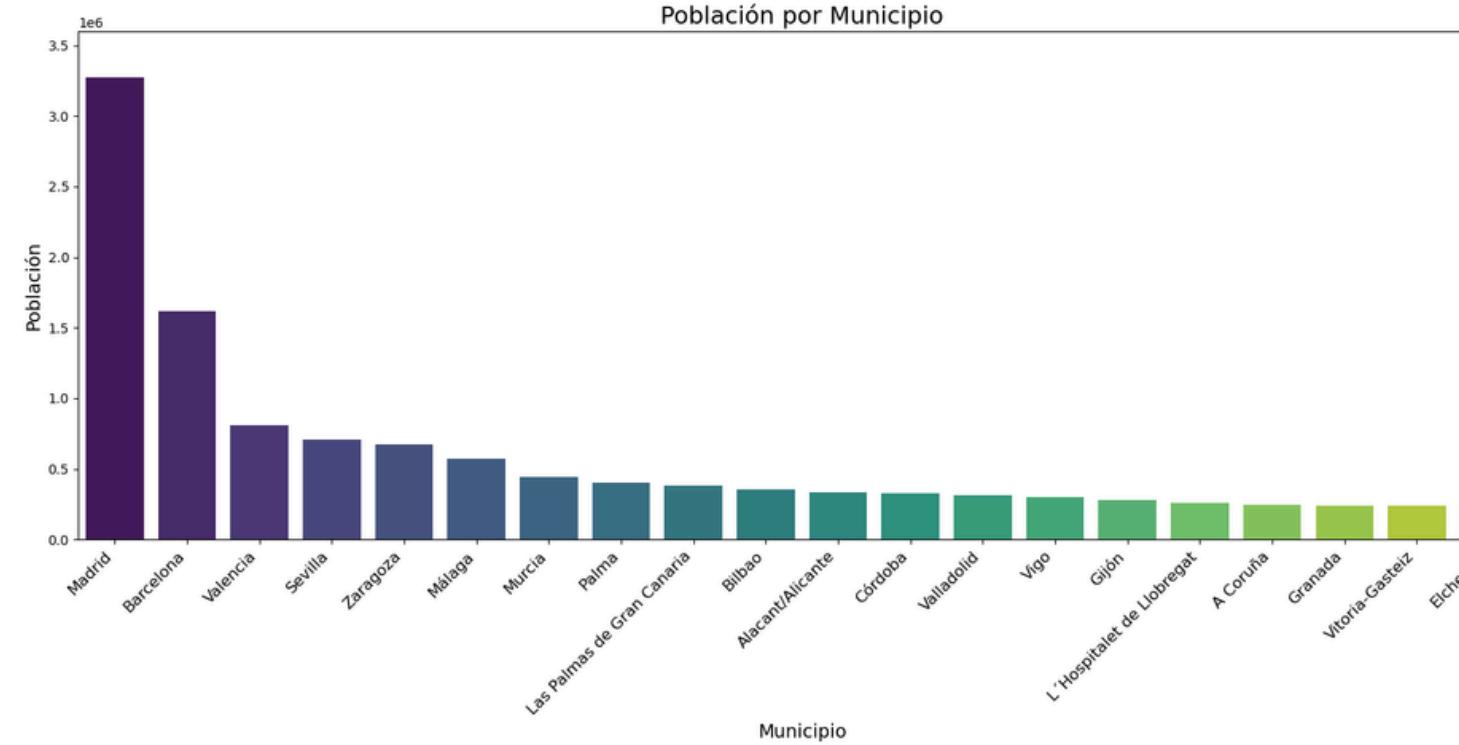
MUNICIPIOS ESTUDIADOS

- A Coruña
- Alacant/Alicante
- Barcelona
- Bilbao
- Córdoba
- Elche/Elx
- Gijón
- Granada
- Las Palmas de Gran Canaria
- L'Hospitalet de Llobregat
- Madrid
- Murcia
- Málaga
- Palma
- Sevilla
- Valencia
- Valladolid
- Vigo
- Vitoria-Gasteiz
- Zaragoza

ANÁLISIS POR MUNICIPIO A TRAVÉS DE

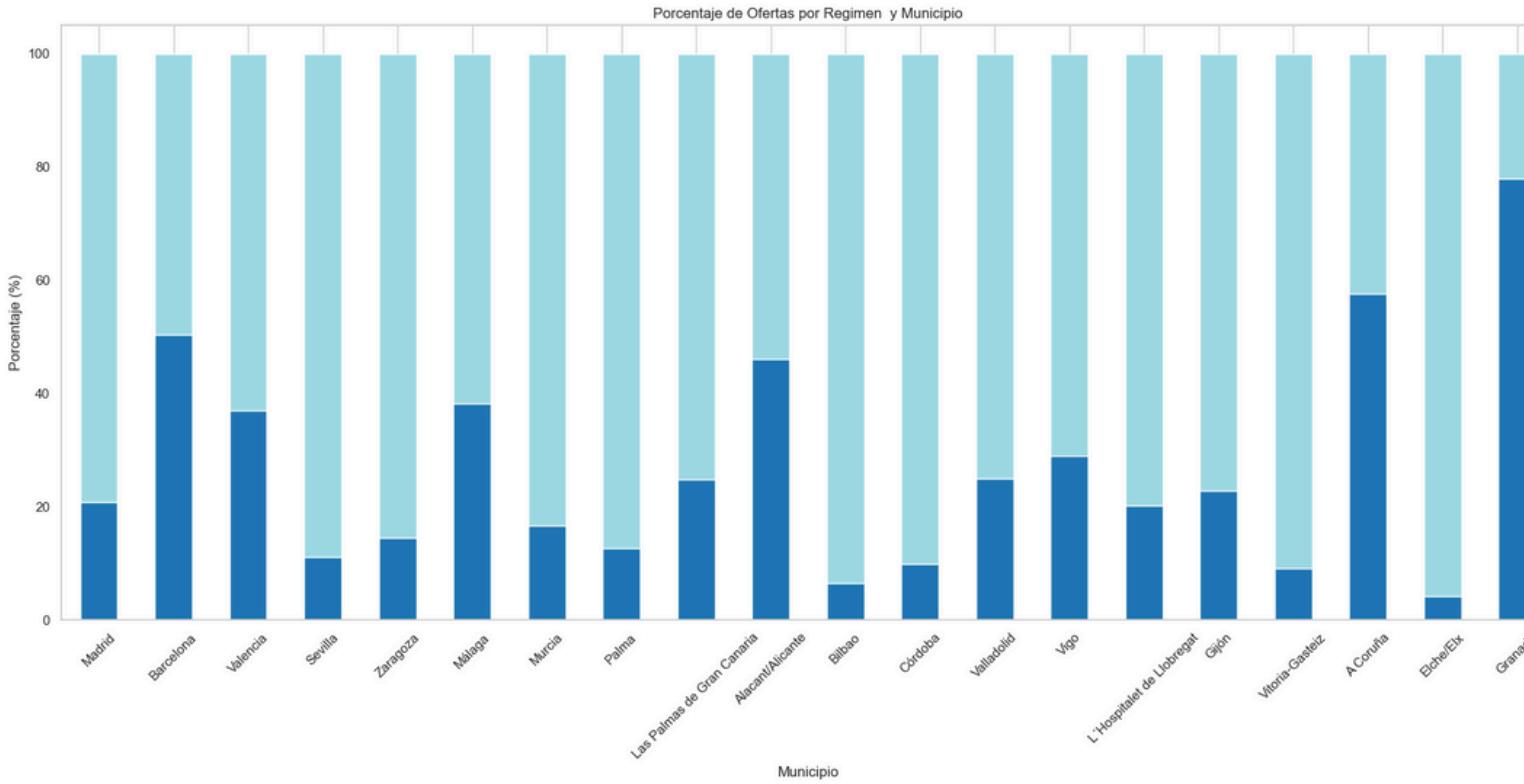
- Características demográficas
- Características de las viviendas

MUNICIPIOS



BEST SPOTS de los hogares

Municipios	Precio_m2_Media
Madrid	4756
Barcelona	4561
L'Hospitalet de Llobregat	4462
Palma	4308
Bilbao	3384
Malaga	3095
Valencia	2706
Vitoria	2631
Las Palmas de Gran Canaria	2631
A Coruña	2549
Sevilla	2354
Granada	2258
Vigo	2247
Todos	2182
Alicante	2134
Gijon	2078
Zaragoza	1890
Cordoba	1511
Elche/Eix	1389
Murcia	1300

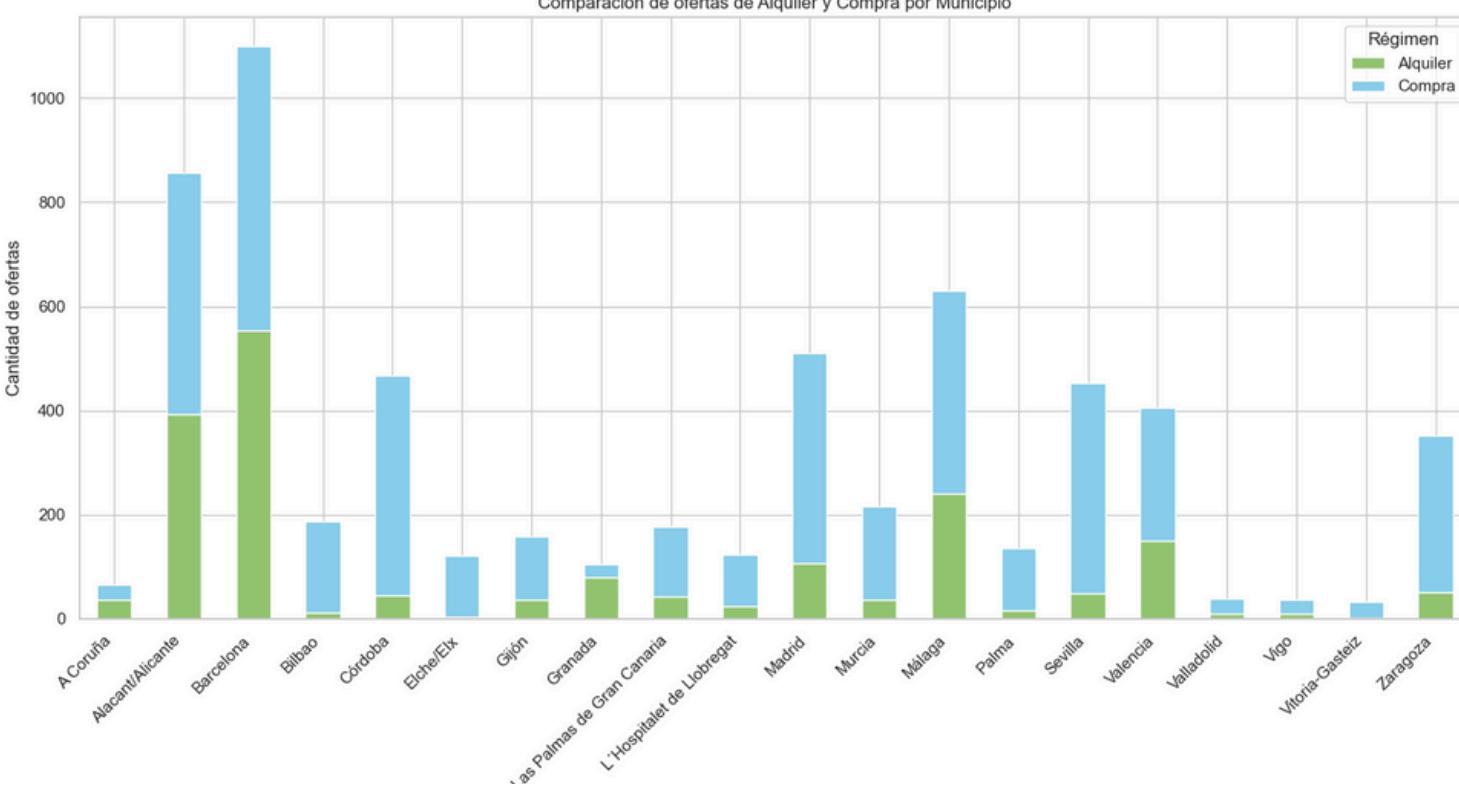
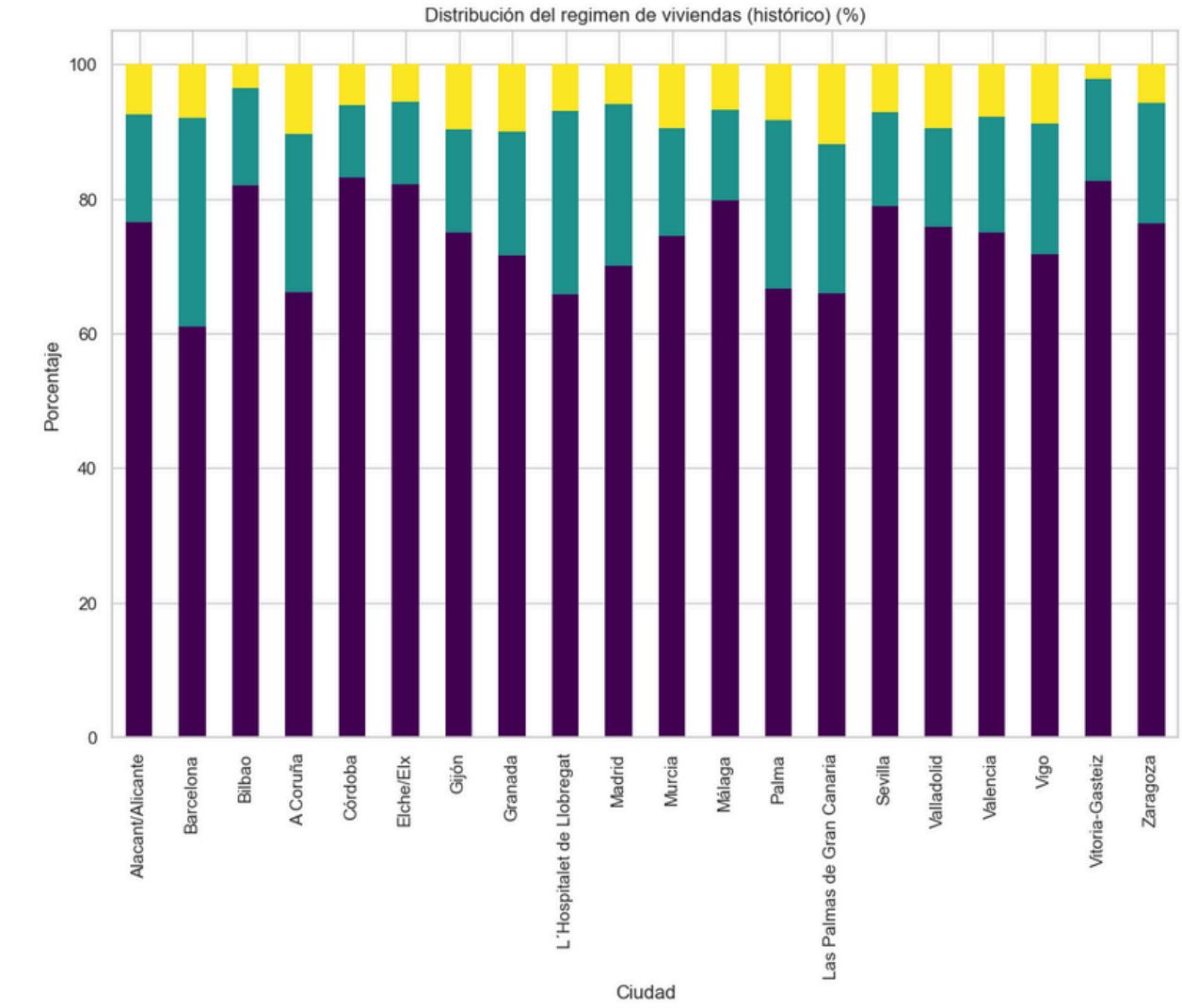


Ranking de las **universidades públicas** con mayor número de alumnos matriculados:

1. UNED
2. Complutense de Madrid
3. Universidad de Sevilla
4. Universidad de Granada
5. Rey Juan Carlos
6. Universidad de Barcelona
7. Universidad de Valencia

Las provincias con **mayor facturación** en 2022

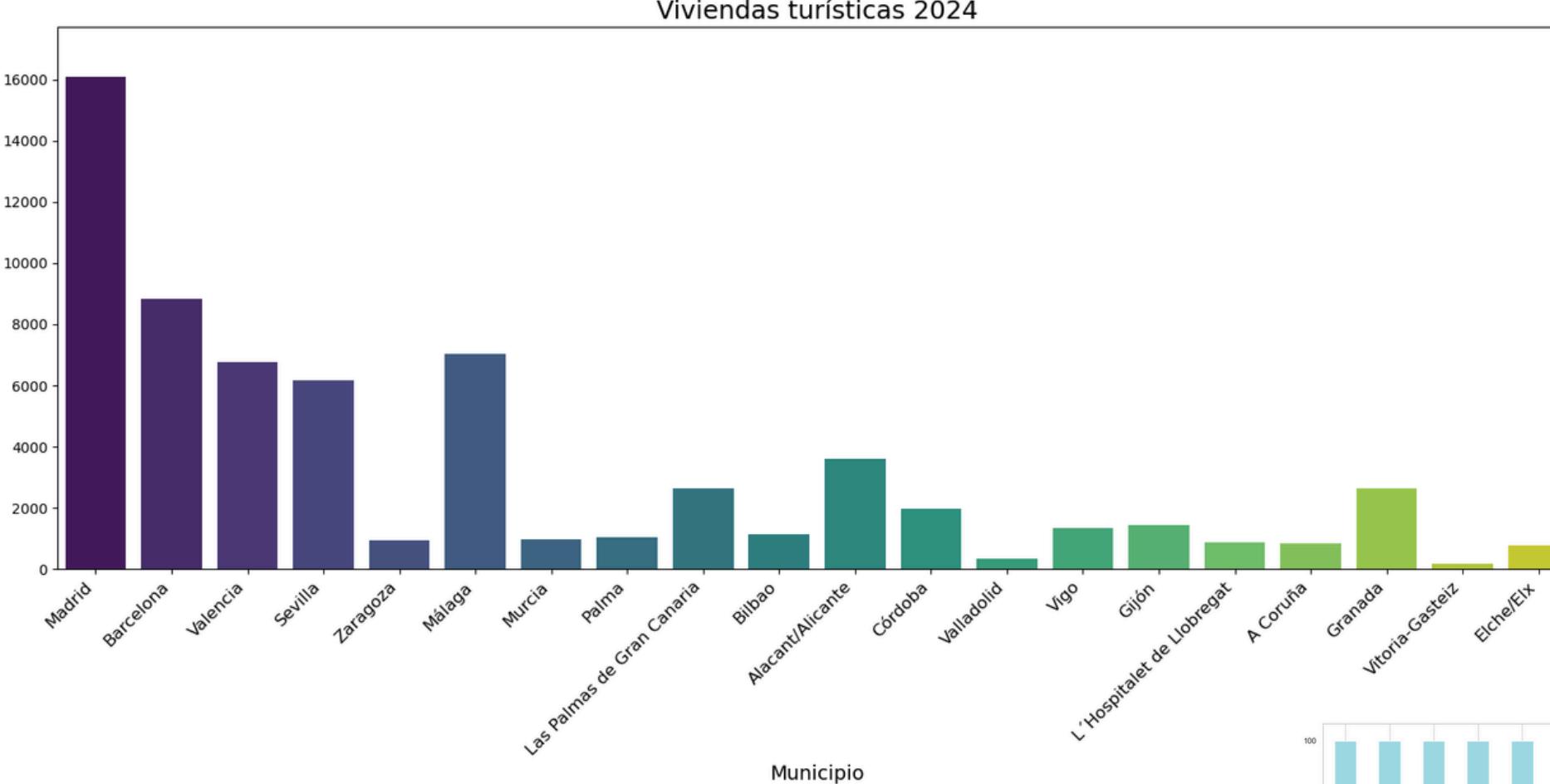
1. Madrid
2. Barcelona
3. Valencia
4. Vizcaya
5. A Coruña
6. Murcia
7. Sevilla



TURISMO en los municipios

en los municipios

Municipios	Precio_m2_Media
Madrid	4756
Barcelona	4561
L'Hospitalet de Llobregat	4462
Palma	4308
Bilbao	3384
Malaga	3095
Valencia	2706
Vitoria	2631
Las Palmas de Gran Canaria	2631
A Coruña	2549
Sevilla	2354
Granada	2258
Vigo	2247
Todos	2182
Alicante	2134
Gijon	2078
Zaragoza	1890
Cordoba	1511
Elche/Elx	1389
Murcia	1300

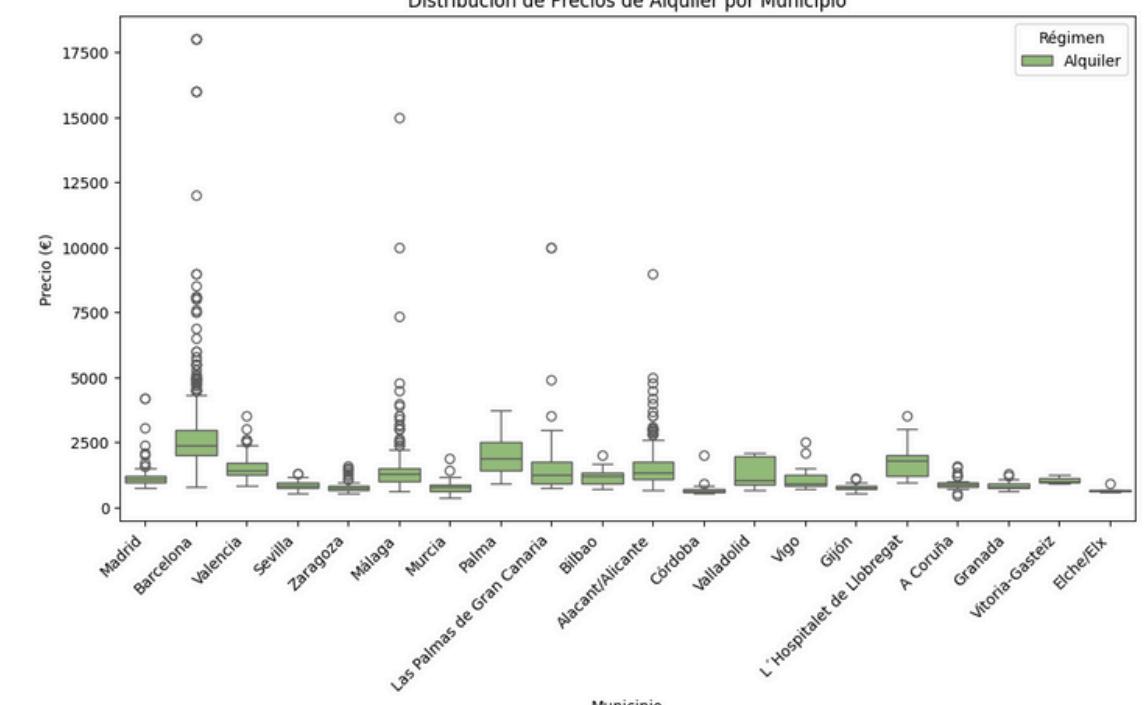
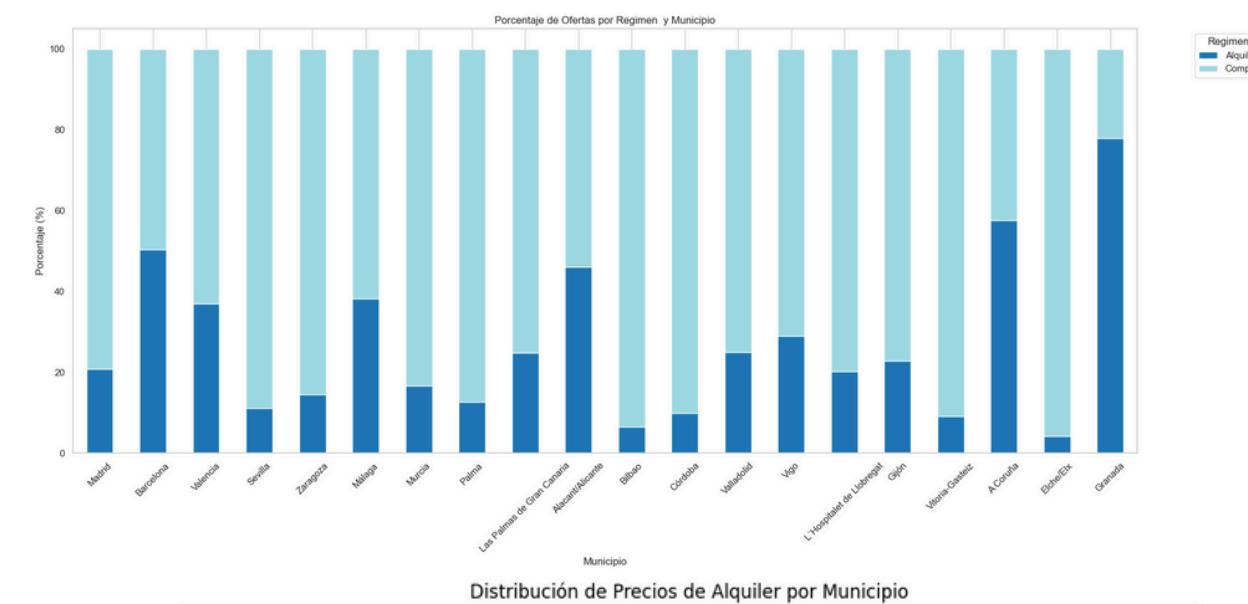


Ranking de las provincias con mayor **turismo internacional**:

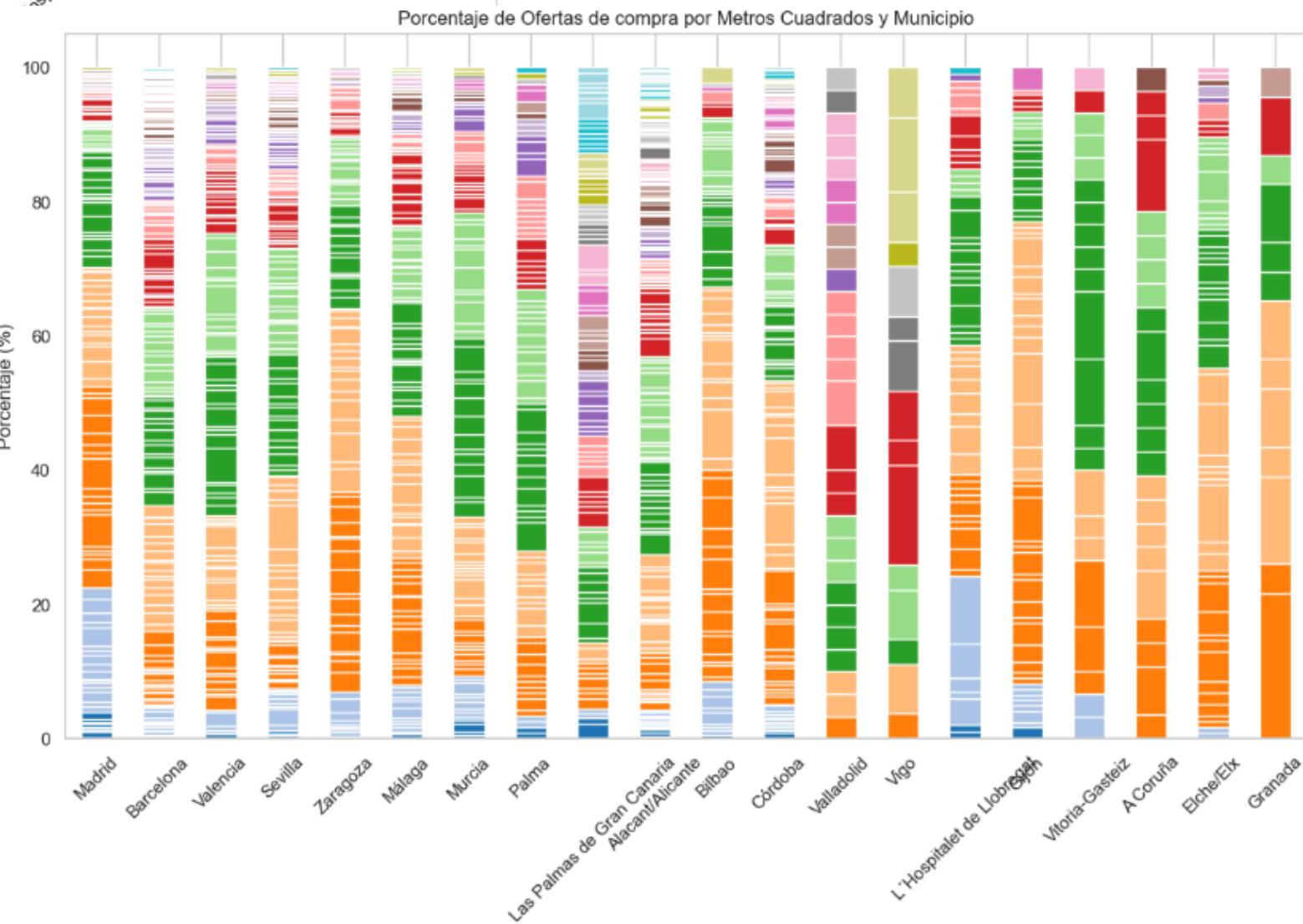
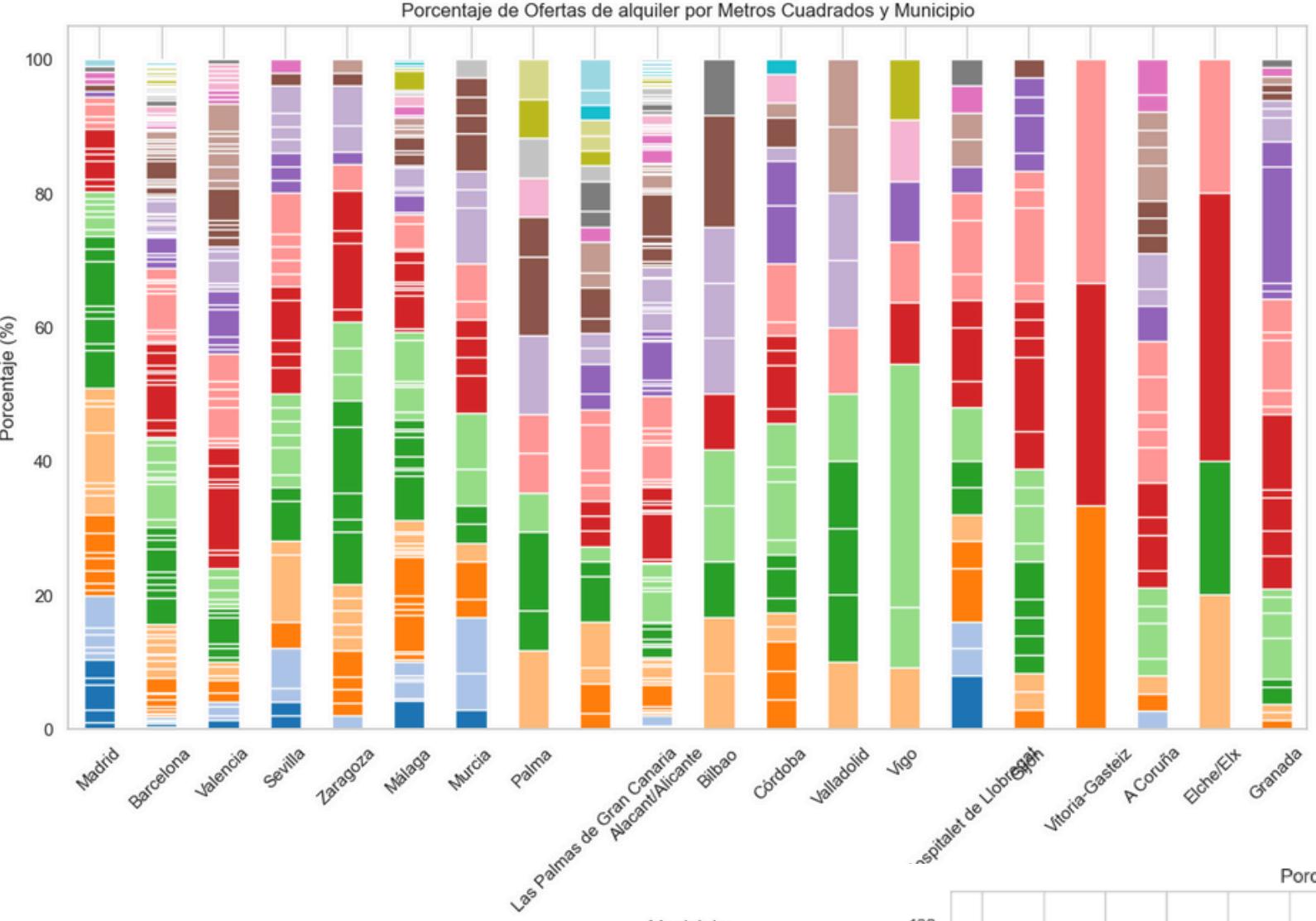
1. Barcelona
2. Málaga
3. Alicante
4. Las Palmas
5. Girona
6. Madrid
7. Santa Cruz de Tenerife

Ranking de las provincias con mayor **turismo nacional**:

1. Madrid
2. Alicante
3. Cádiz
4. Girona
5. Málaga
6. Tarragona
7. Valencia

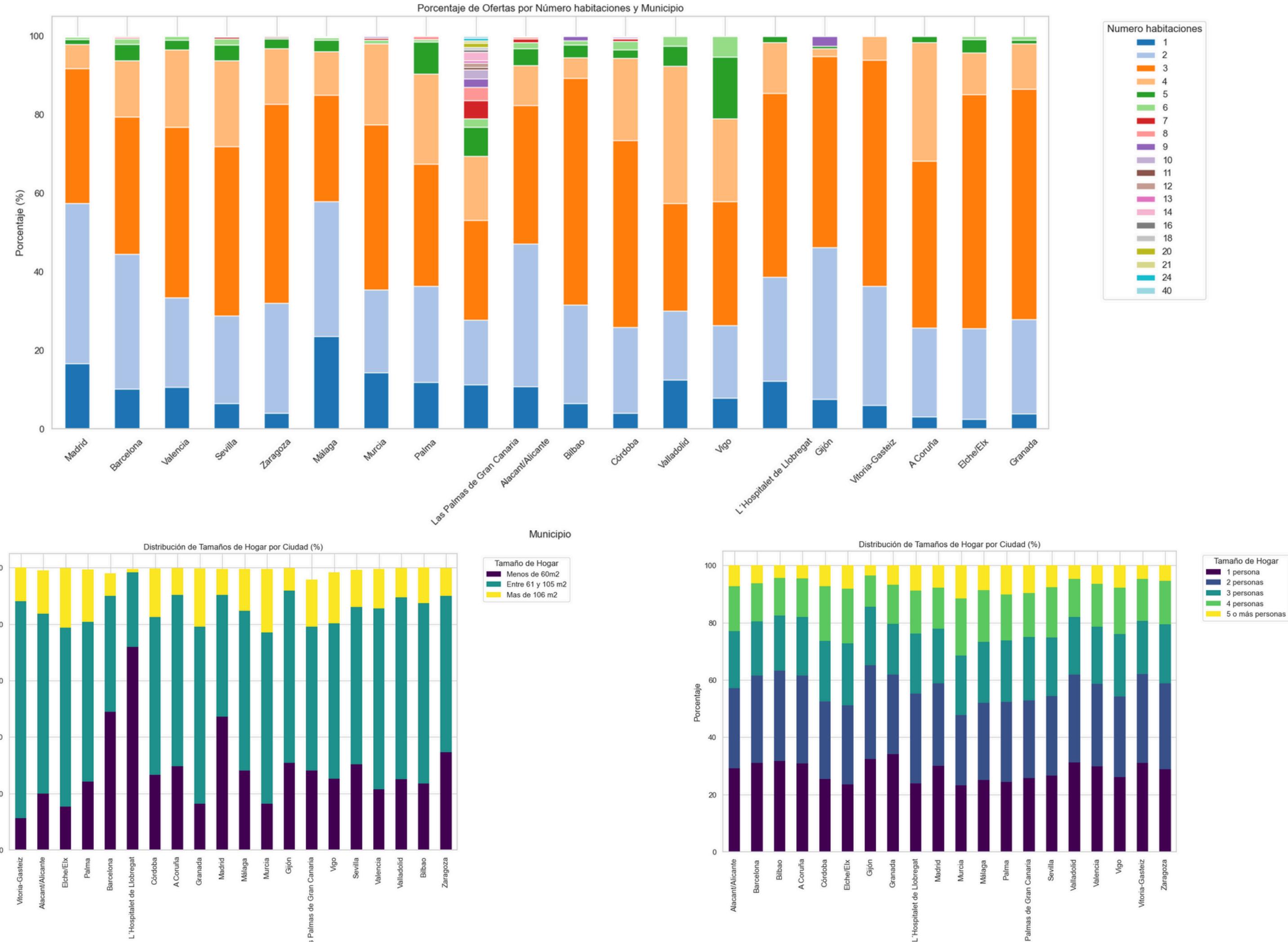


VIVIENDAS de los hogares



DISTRIBUCIONES

de los hogares

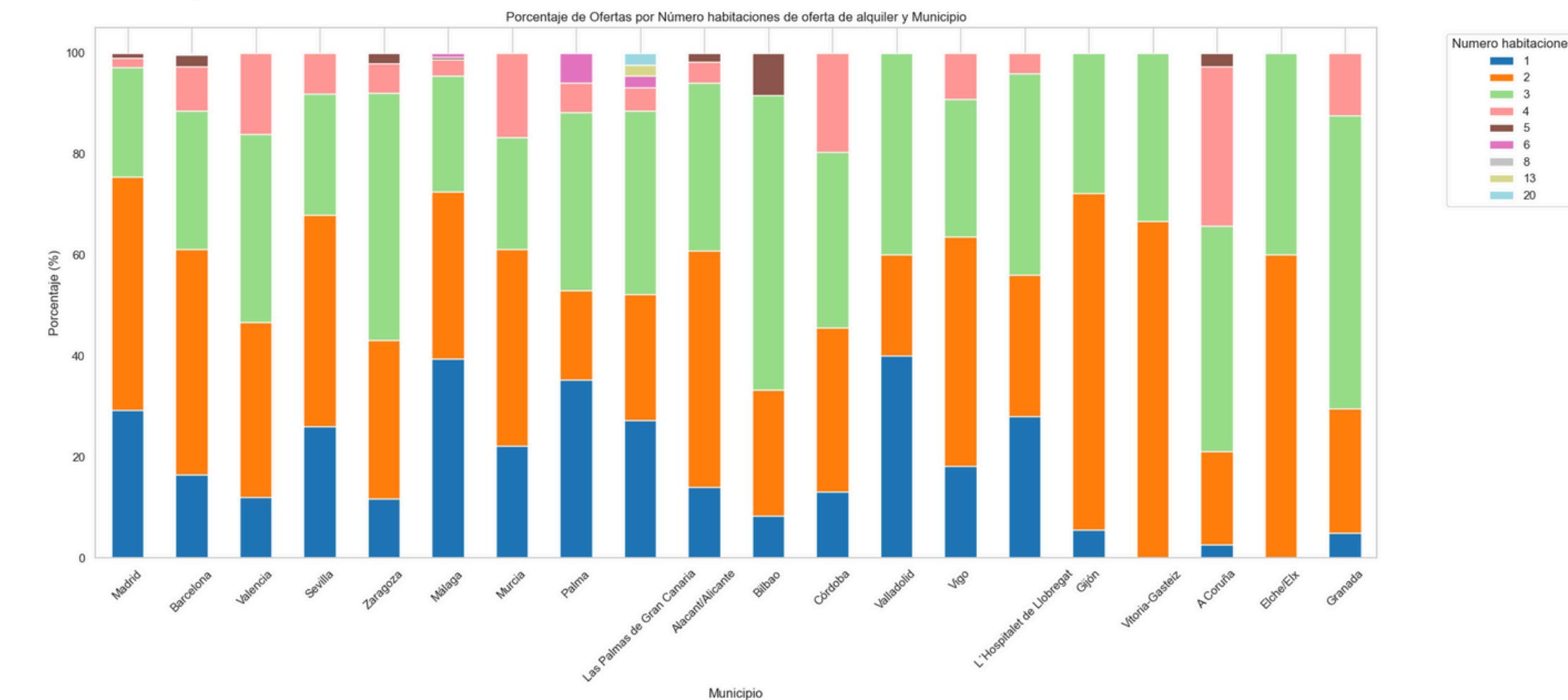
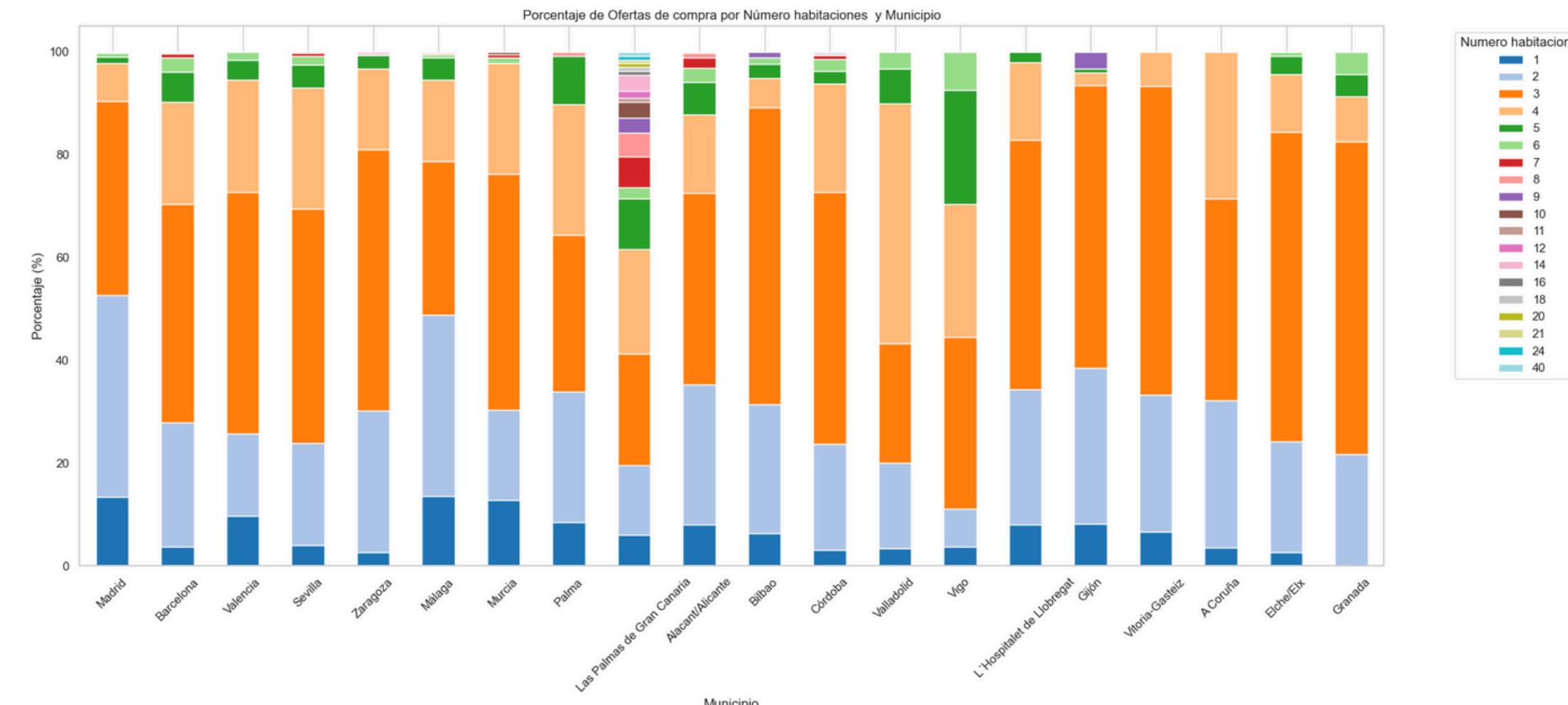


VIVIENDAS EN VENTA y ALQUILER

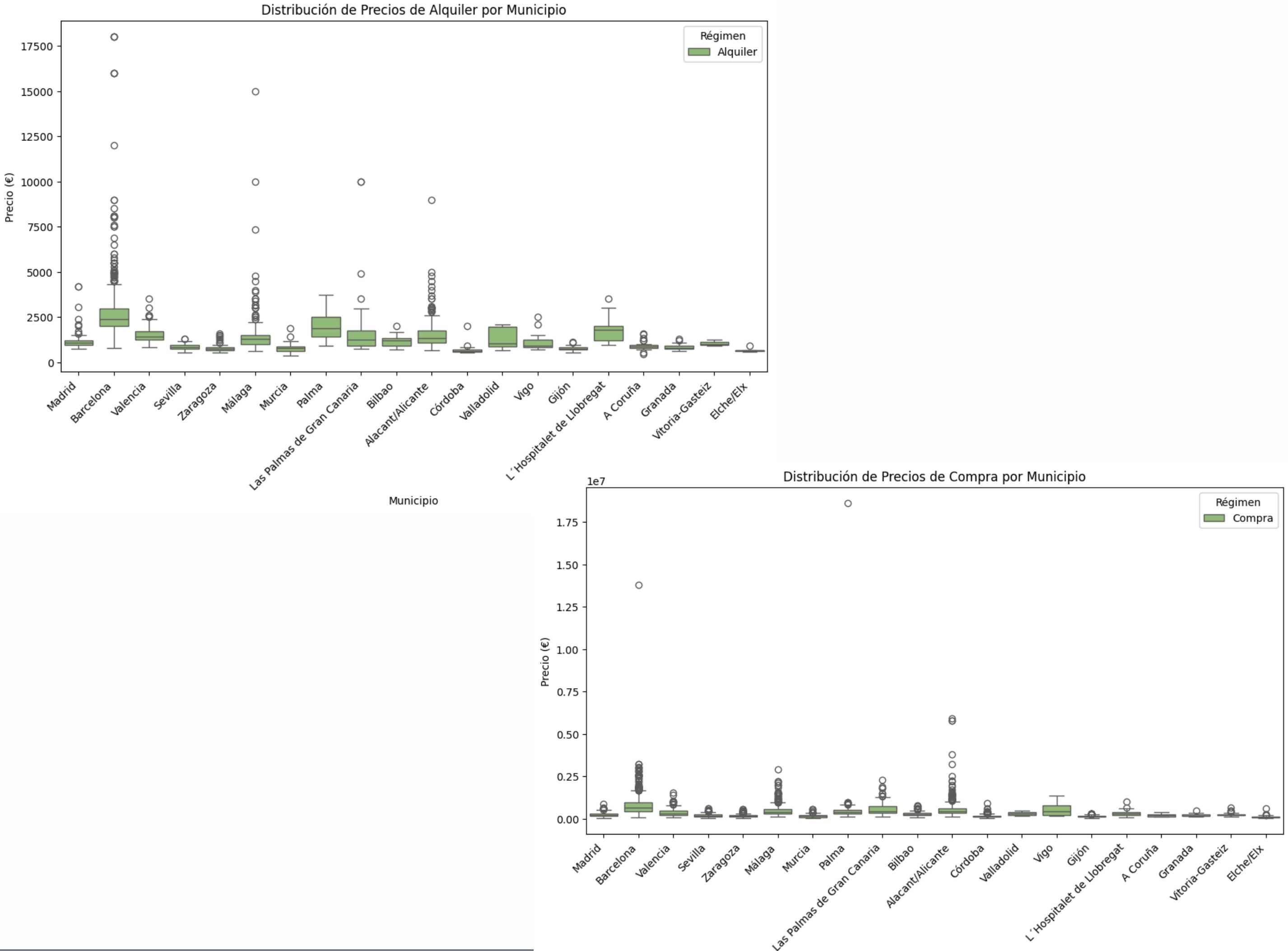


ESTADÍSTICAS

de los hogares

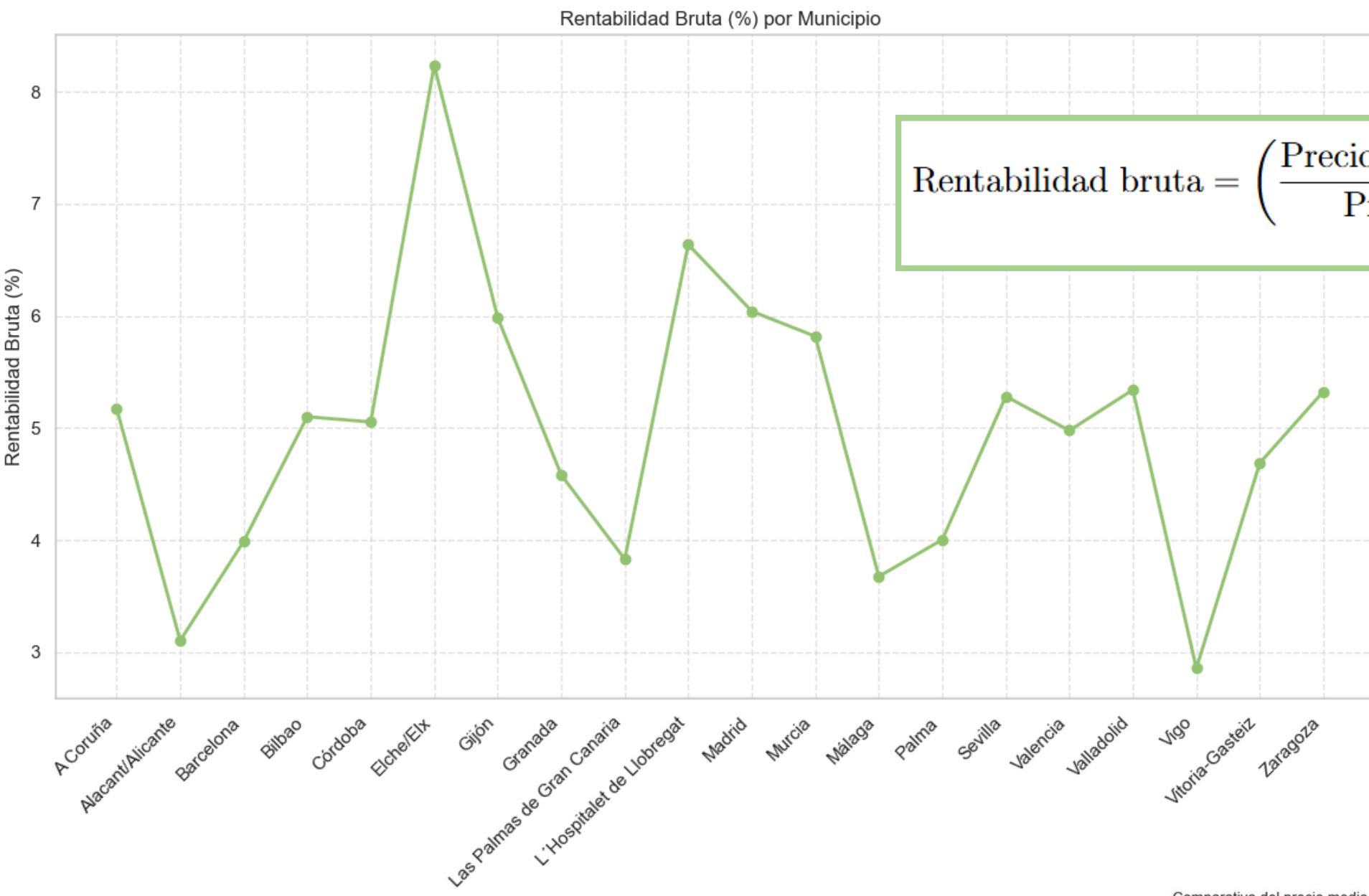


DISTRIBUCIÓN de los precios

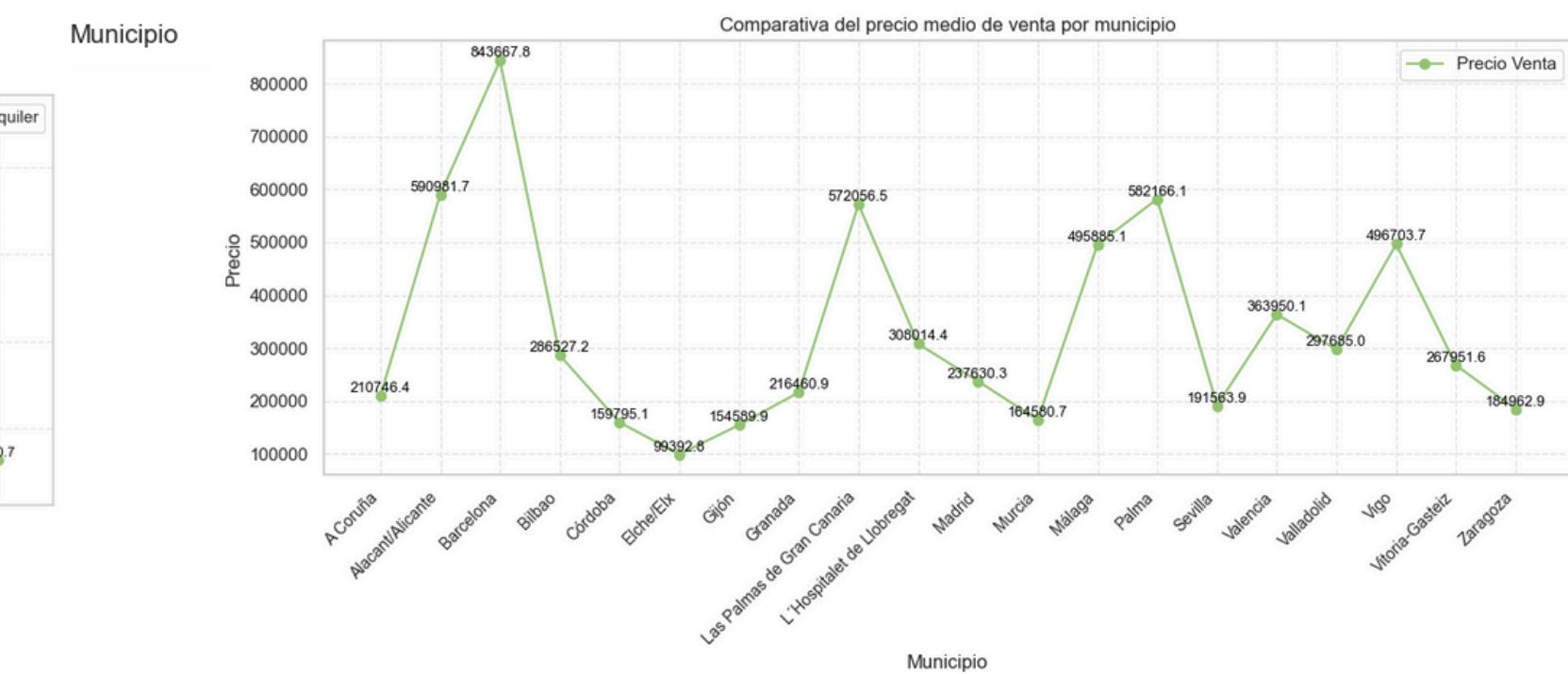
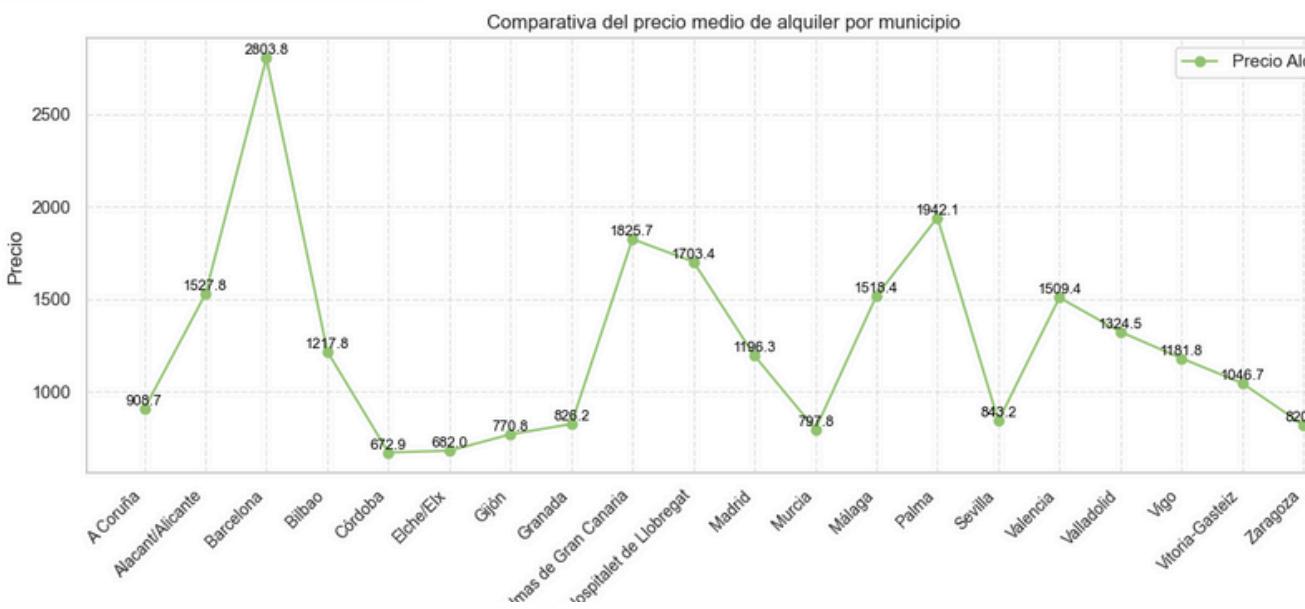


Rentabilidad

bruta por municipio



$$\text{Rentabilidad bruta} = \left(\frac{\text{Precio de alquiler anual}}{\text{Precio de venta}} \right) \times 100$$



CONCLUSIONES

de nuestro análisis

Inversión de alquiler en municipios con mayor rentabilidad bruta

Junto con posibilidad de alta demanda como L'hospitalet de Llobregat

Ampliar la oferta de alquiler con mayor número de habitaciones y estudios

En ciudades universitarias, como Granada y con poca extensión y alto precio como Madrid o Barcelona

Ampliar la oferta de venta de pisos de 3 o más habitaciones y estudios

En ciudades como Madrid, Barcelona o Valencia

Possible existencia de un mercado de viviendas de lujo

En zonas turísticas, como Las Palmas de Gran Canaria

COMO CONTINUAR

nuestro análisis

01

Estudiar la oferta junto con la demanda de cada municipio

A través de fuentes oficiales, como el INE

02

Estudiar la cantidad de recursos existentes en cada municipio, así como la calidad de vida

Presencia de servicios médicos (hospitales, centros de salud, etc), centros educativos (colegios, universidades), etc

03

Ampliar el análisis con las ofertas de plazas de garaje o ausencia de ellas

De esta manera, también se podría estudiar la inversión en plazas de garaje en las distintas localizaciones

04

En los municipios con alta demanda y menor extensión de m² por municipio

Ampliar el estudio a municipios cercanos al mismo con buena comunicación y mayor extensión para construir

05

Estudiar la oferta /demanda de viviendas de lujo así como la presencia de turismo de lujo

En ciudades turísticas, como La Palma de Gran Canaria, Málaga o Palma

NOVIEMBRE 2024



GRACIAS

CARLOTA GORDILLO
JAVIER MORA
BRUNO RODRÍGUEZZ

