

Proyecto 5: Análisis de los precios del alquiler, la demografía y la cantidad de alojamientos turísticos en los distritos de Madrid

DAVID FRANCO | DATA SCIENCE 2024



hack(io)

Objetivo y Herramientas

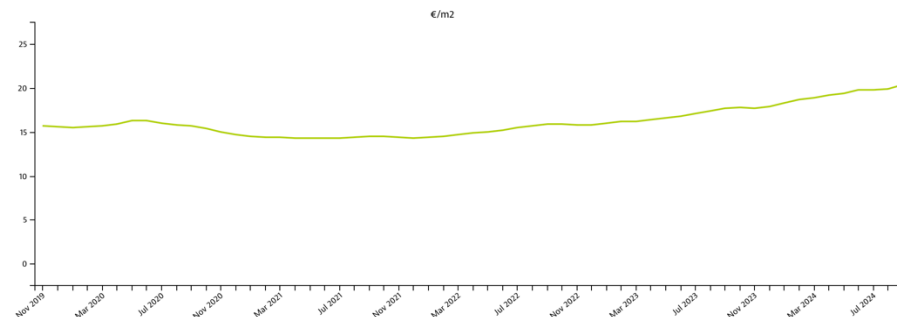
- Analizar el comportamiento de los precios, las condiciones de vida y la demografía en los distritos de Madrid, haciendo uso de WebScraping, APIs, Pandas, bases de datos SQL, Plotly y Folium.



Datos a tratar

- Pisos en alquiler: idelista y Redpiso.
- Alojamientos turísticos: AirBnB.
- Ingresos de los hogares: INE.
- Demografía de los distritos: Ayuntamiento de Madrid

El mercado del alquiler en Madrid



Los precios generales han subido un 15,7% desde Septiembre 2023. En el último mes, un 2,8%.

Las zonas periféricas disfrutan de precios hasta un 30% inferiores en comparación al centro.

Precio actual: 20,4 €/m2 (Sept. 2024). En barrios como Salamanca y Chamberí los precios suben entre 3 y 5% mensualmente.

El 40% de los vecinos del distrito Centro han nacido fuera de España.

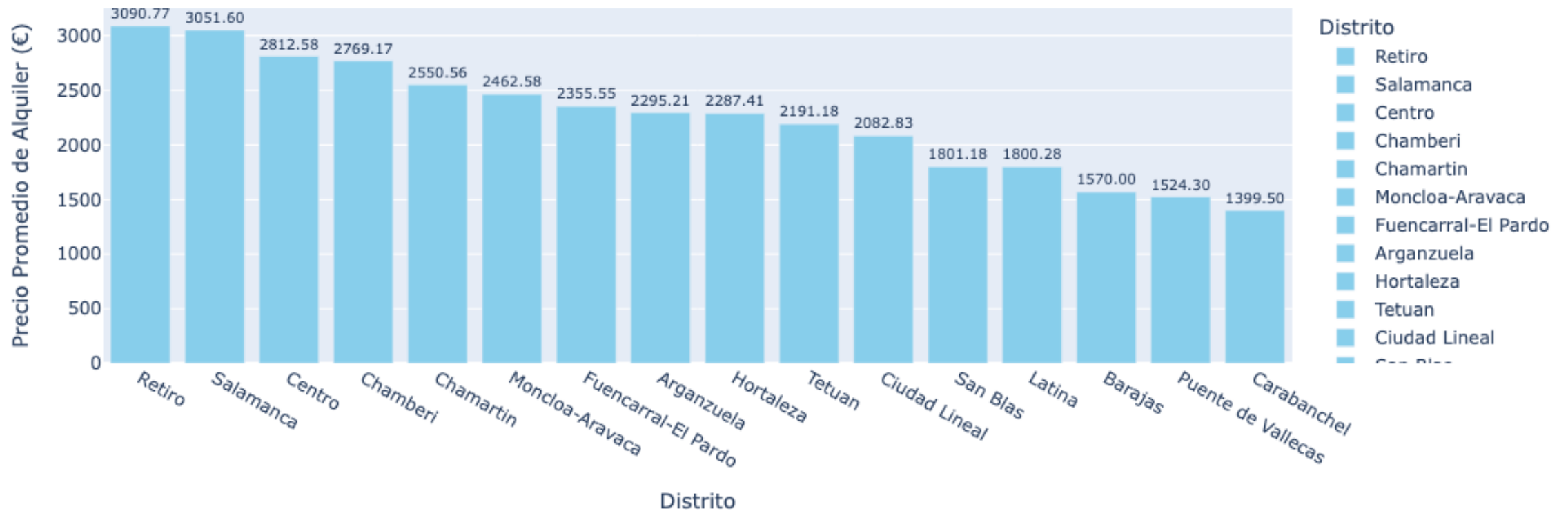
Hay 16.000 pisos turísticos ilegales en la capital, un 23% más que el año pasado. En España aumentaron un 9,2%.

Solo Chamartín, Fuencarral, Hortaleza, Villa de Vallecas y Vicálvaro muestran más vivienda disponible para arrendamientos de largo plazo.

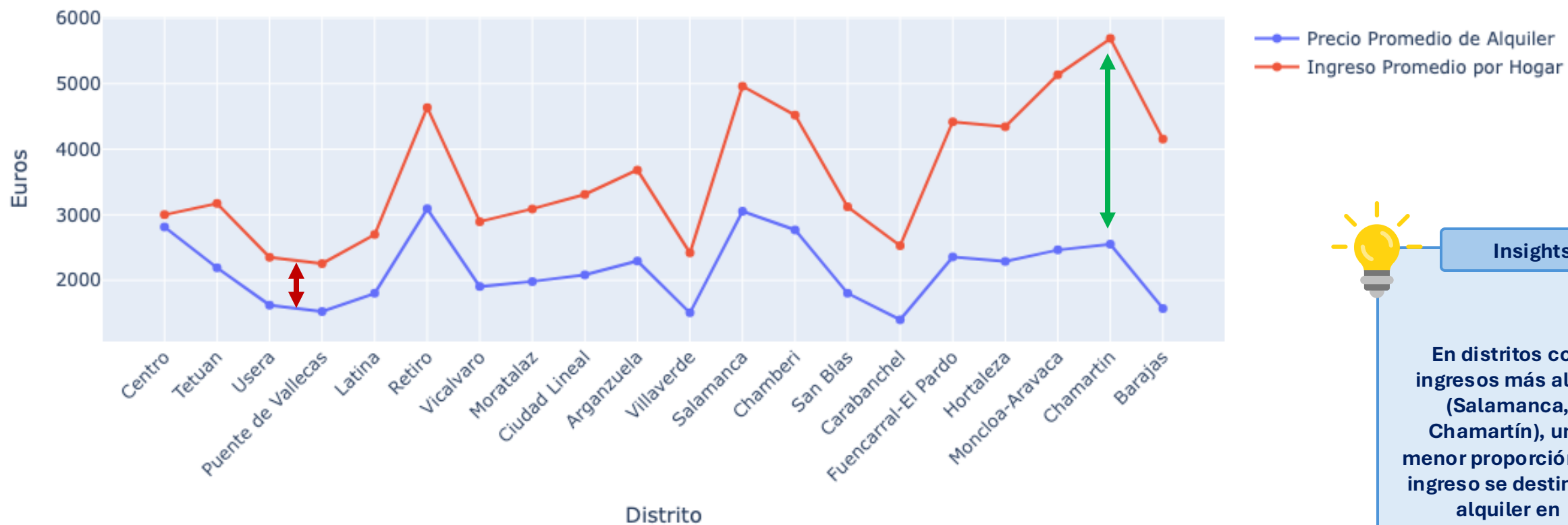


Resultados

Precio Promedio de Alquiler por Distrito al 1 de Nov. de 2024



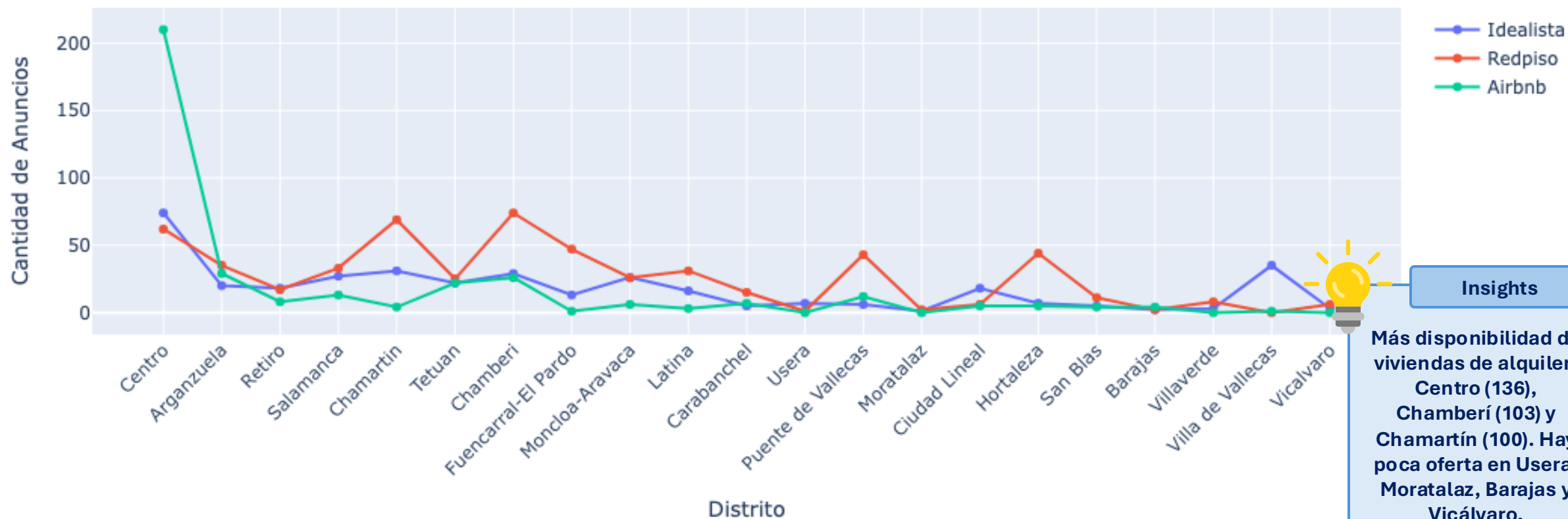
Precio Promedio de Alquiler vs. Ingreso Promedio por Hogar



Insights

En distritos con ingresos más altos (Salamanca, Chamartín), una menor proporción del ingreso se destina al alquiler en comparación con distritos con ingresos más bajos.

Cantidad de Anuncios por Fuente y Distrito

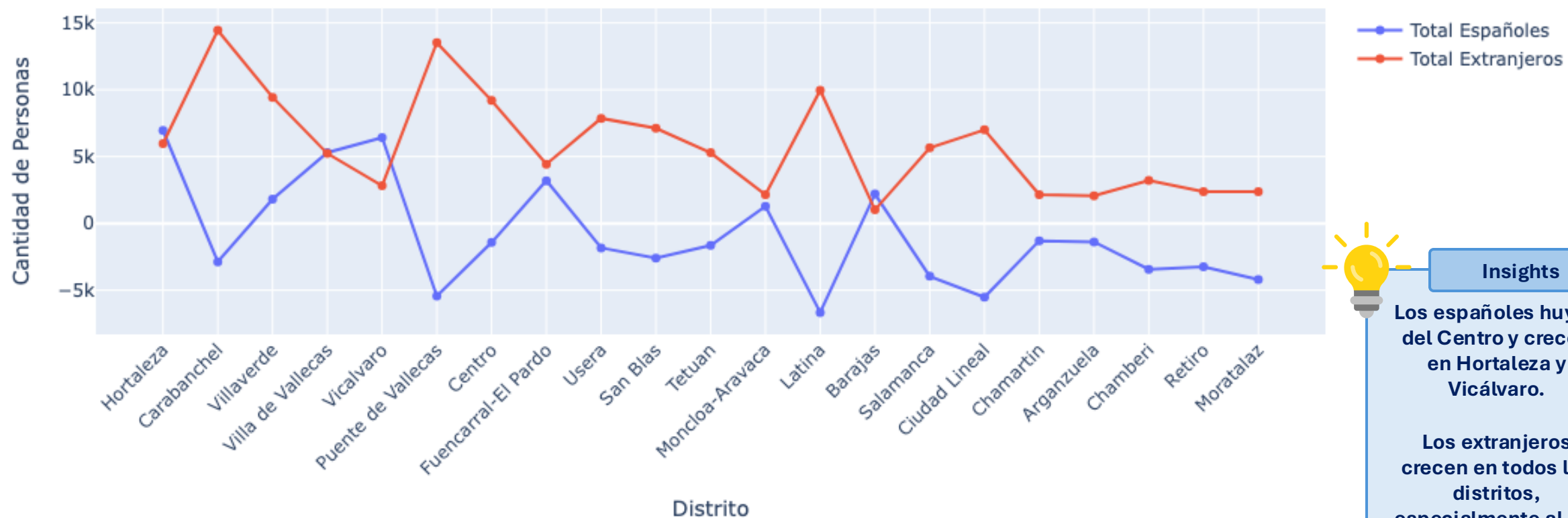


Insights

Más disponibilidad de viviendas de alquiler: Centro (136), Chamberí (103) y Chamartín (100). Hay poca oferta en Usera, Moratalaz, Barajas y Vicálvaro.

El distrito Centro tiene más de 210 AirBnBs, seguido por Arganzuela, Chamberí y Tetuán.

Variación de Habitantes por Distrito entre el 2018 y el 2022 (Españoles vs. Extranjeros)



Insights

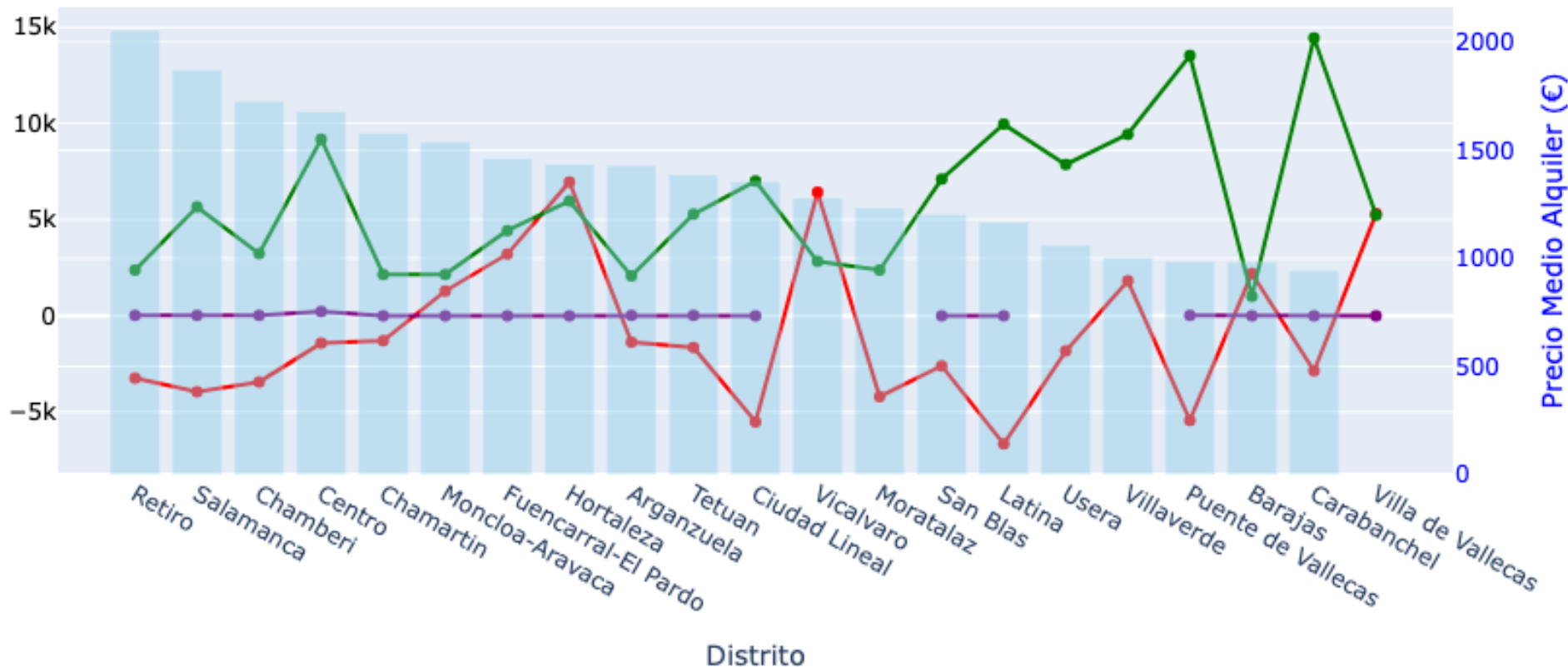
Los españoles huyen del Centro y crecen en Hortaleza y Vicálvaro.

Los extranjeros crecen en todos los distritos, especialmente al sur (Carabanchel, Puente de Vallecas y Latina).

Donde van los extranjeros, los españoles se mueven.

Análisis por Distrito

Variación de Habitantes y Cantidad de Airbnbs



Insights

El Centro despunta por cantidad de AirBnBs.

Barajas y Villaverde tienen poca cantidad.

En los distritos donde hay más vivienda turística el alquiler es más alto.

Conclusiones y datos clave

- **Precios de Alquiler Altos en el Centro:** Retiro, Salamanca, Chamberí, y Chamartín tienen los precios de alquiler más elevados, en gran parte a su ubicación privilegiada, la calidad de los servicios y las comodidades que ofrecen, así como a la alta demanda tanto de residentes locales como de expatriados y turistas.
- **Disponibilidad y Presión Turística en el Centro:** El distrito Centro cuenta con la mayor cantidad de apartamentos turísticos tipo Airbnb, lo cual aumenta la presión sobre el mercado de alquiler. La popularidad de estos apartamentos entre los turistas reduce la oferta de viviendas para alquiler a largo plazo.



Conclusiones y datos clave

- **Distritos en la Periferia:** Villaverde y Villa de Vallecas se posicionan con los precios de alquiler más bajos en la ciudad. Son una alternativa a quienes buscan costos más accesibles, aunque a menudo están menos desarrolladas en cuanto a servicios y conectividad en comparación con zonas más céntricas.
- **Migración Demográfica:** Distritos como Centro y Chamberí están experimentando una disminución en la población española, a menudo desplazada por la afluencia de extranjeros y turistas. Por otro lado, zonas como Vicálvaro y Hortaleza están viendo incrementos en la población local.



Próximos pasos

- Ampliar la muestra de pisos en alquiler y AirBnBs.
- Obtener información más reciente sobre la composición demográfica de los distritos.
- Nutrir la base de datos con otras variables que puedan tener influencia sobre los precios del alquiler.





hack(io)