**DATA PROJECT 1**

**1. Impacto del evento DANA**

* **¿Cuál es el impacto económico específico de la DANA en el mercado inmobiliario en Valencia? ¿Existen análisis previos que midan el cambio en precios de viviendas antes y después de la DANA?**

Idealista 🡪 Informes sobre la evolución del precio por m2 en los diferentes distritos de Valencia. Sería interesante ver las variaciones en los precios por meses y esperar a la publicación de los datos relativos a noviembre, comparando si hay diferencias significativas tras la Dana.

* **¿El impacto de la DANA ha sido uniforme en toda la ciudad?** **¿Qué zonas se han visto más afectadas por inundaciones y daños en infraestructura?** **¿Cómo ha cambiado la percepción de seguridad en las diferentes zonas afectadas por la DANA?** **¿Hay datos sobre el cambio en la demanda de viviendas en áreas vulnerables a desastres climáticos?**

**Instituto Nacional de Estadística (INE)** 🡪 informes y datos relacionados con el mercado inmobiliario y las características socioeconómicas de diferentes regiones. Consultar la web para obtener información sobre precios, movimientos del mercado y, posiblemente, sobre factores relacionados con riesgos climáticos.

**Ayuntamiento de Valencia** 🡪 estudios sobre la vulnerabilidad de distintas áreas de la ciudad a los desastres climáticos y cómo estos factores pueden estar afectando el mercado inmobiliario. También suelen estar disponibles a través de planes de urbanismo o estudios de resiliencia urbana.

**Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana** 🡪 estudios y planes específicos sobre la vulnerabilidad climática de la región. La Generalitat ha trabajado en planes de adaptación al cambio climático que podrían incluir datos relacionados con la revalorización o desvalorización de áreas según su exposición a riesgos climáticos.

**Observatorios de cambio climático o informes académicos** 🡪 Algunos centros de investigación, universidades o incluso organizaciones como Ecologistas en Acción, Greenpeace, o Fundación Biodiversidad publican estudios que analizan el impacto del cambio climático en el sector inmobiliario. Los estudios específicos de Valencia pueden abordar cómo los desastres climáticos, como las inundaciones o el calor extremo, afectan la demanda de vivienda.

**Plataformas de análisis inmobiliario**

**Informes de empresas de seguros y análisis del mercado inmobiliario** 🡪 Algunas empresas que gestionan seguros o que se especializan en el análisis de riesgos climáticos también publican informes sobre cómo estos afectan al mercado de vivienda (información interesante sobre las tendencias en áreas vulnerables).

**2. Preferencias del consumidor post-desastre. Podemos plantear estas preguntas (entre otras), reformulándolas al usuario:**

* **¿Qué factores influyen en la decisión de compra o alquiler de una vivienda tras un desastre natural?**
* **¿La gente prefiere mudarse a zonas menos expuestas a riesgos climáticos? ¿O buscan áreas con mayor infraestructura de protección?**
* **¿La gente prefiere áreas con más servicios y accesibilidad (hospitales, escuelas) o priorizan la seguridad y la resistencia ante desastres naturales?**
* **¿Cómo ha cambiado la movilidad urbana en Valencia tras la DANA? ¿Existen patrones de desplazamiento que indiquen nuevas zonas de preferencia para vivir?**
* **¿Se está dando una “fuga” de personas de áreas vulnerables a zonas más resilientes? ¿Se tiene acceso a datos de cambios en la demografía o la ubicación de los hogares?**

**3. Factores socioeconómicos y demográficos**

* **¿Existen diferencias en la disposición a pagar precios más altos por viviendas en áreas específicas según el nivel socioeconómico? ¿Cómo varía el comportamiento de compra entre los diferentes estratos de la población?**
* **¿Qué tipo de viviendas buscan más los diferentes grupos de edad (jóvenes profesionales vs. familias)? ¿Estos grupos tienen la misma disposición a mudarse a áreas vulnerables si los precios de la vivienda aumentan en esos lugares?**
* **¿Cómo afecta el teletrabajo a la demanda de viviendas en zonas alejadas del centro de la ciudad? ¿Las personas están dispuestas a mudarse a zonas periféricas si pueden trabajar desde casa?**
* **¿Se dispone de datos sobre las preferencias laborales o de residencia de las empresas para ubicar a sus empleados? ¿Esto influye en las decisiones de vivienda en algunas zonas específicas?**

Para abordar estas preguntas, las principales fuentes de datos serían plataformas inmobiliarias como **Idealista** y **Fotocasa**, que ofrecen informes sobre la demanda de vivienda, las preferencias por tipo de propiedad (apartamentos, casas) y los precios en áreas específicas. Estos portales proporcionan análisis detallados sobre las tendencias del mercado y cómo factores como el **teletrabajo** y eventos como la **DANA** pueden influir en la demanda en zonas periféricas o vulnerables.

Por otro lado, consultoras como **Nielsen** y **Kantar** realizan encuestas que revelan cómo la **disposición a pagar** varía según el **nivel socioeconómico** y la **edad**. Estos estudios también permiten entender la relación entre **grupo de edad** y las preferencias residenciales, como las diferencias entre **jóvenes profesionales** y **familias**, así como su actitud ante mudarse a zonas vulnerables si los precios aumentan.

En cuanto a los aspectos más académicos, las **Universitat de València** y la **Universitat Politècnica de València** realizan investigaciones sobre cómo fenómenos como el teletrabajo y el cambio climático impactan en las decisiones de compra y alquiler de vivienda. Sus estudios podrían ofrecer información sobre las percepciones de riesgo y la variación de la demanda en áreas afectadas por desastres naturales como la DANA.

En el ámbito empresarial, las **Cámaras de Comercio de Valencia** y la **Asociación Valenciana de Empresarios (AVE)** publican informes sobre las tendencias de localización empresarial, lo que influye directamente en la demanda de vivienda en ciertas áreas. Estos estudios pueden proporcionar datos sobre cómo las decisiones de las empresas, como la descentralización de oficinas o la adopción del teletrabajo, afectan la elección de residencias cercanas o periféricas.

Finalmente, los informes sobre **movilidad urbana** de la **Generalitat Valenciana** o el **Ministerio de Transportes** ofrecen datos relevantes sobre cómo los cambios en la movilidad y los patrones de residencia, impulsados por el teletrabajo o el impacto de fenómenos climáticos como la DANA, están modificando la distribución de la demanda de vivienda en la ciudad y sus alrededores.

**4. Factores geográficos y urbanísticos**

* **¿Hay patrones históricos que muestren la tendencia de precios en zonas específicas de Valencia? ¿Cómo se han comportado estos precios antes y después de eventos climáticos importantes?**
* **¿Cuáles son las zonas más vulnerables a inundaciones y desastres naturales según mapas de riesgo? ¿El mercado inmobiliario ha reaccionado ya a estos riesgos con una disminución en la demanda de viviendas en esas áreas?**
* **¿Cuáles son los “puntos calientes” en términos de crecimiento urbano y desarrollo en Valencia? ¿Existen planes de desarrollo urbano o nuevos proyectos de infraestructura en ciertas áreas que puedan alterar la tendencia de precios de la vivienda?**
* **¿Qué zonas de Valencia tienen acceso a transportes clave (e.g., estaciones de metro, avenidas principales)? ¿Estas zonas están viendo un aumento en la demanda de viviendas a pesar de la crisis climática?**

Para analizar los **patrones históricos de precios** en zonas específicas de Valencia, los informes de la **Generalitat Valenciana** y el **Instituto Nacional de Estadística (INE)** ofrecen datos detallados sobre la evolución de los precios inmobiliarios a lo largo del tiempo. Estos informes también incluyen análisis sobre el impacto de eventos climáticos importantes, como las **DANA**, para evaluar cómo los precios de la vivienda en Valencia han cambiado antes y después de estos fenómenos.

En cuanto a las **zonas vulnerables a inundaciones y desastres naturales**, los mapas de riesgo de la **Generalitat Valenciana** y la **Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ)** proporcionan información detallada sobre las áreas más expuestas a inundaciones y otros desastres naturales. Estos mapas pueden ayudar a identificar zonas específicas en riesgo y cómo el mercado inmobiliario ha reaccionado. En muchos casos, es probable que haya una disminución en la demanda de viviendas en áreas vulnerables, aunque la percepción del riesgo y la respuesta del mercado pueden variar.

Sobre los **puntos calientes de crecimiento urbano y desarrollo**, el **Ayuntamiento de Valencia** y la **Conselleria de Política Territorial** publican informes sobre los planes de **desarrollo urbano** y proyectos de **infraestructura**. Estos incluyen nuevas líneas de metro, la rehabilitación de barrios y la construcción de grandes desarrollos, como en áreas alrededor de la estación de AVE, **Malilla**, o **Benimaclet**. Estas zonas suelen experimentar un aumento en la demanda de viviendas, lo que podría alterar las tendencias de precios, favoreciendo un crecimiento en esas áreas.

Finalmente, respecto a las **zonas con acceso a transportes clave**, los **informes de movilidad** de la **Generalitat Valenciana** y las **Cámaras de Comercio** ofrecen datos sobre las áreas mejor conectadas por metro, tranvía o avenidas principales. Las zonas cercanas a estas infraestructuras suelen ver un aumento en la demanda de viviendas, incluso en medio de crisis climáticas, ya que la proximidad al transporte público sigue siendo un factor crucial en las decisiones de compra y alquiler de los residentes.

En resumen, los informes de la **Generalitat Valenciana**, el **Ayuntamiento de Valencia** y la **Confederación Hidrográfica del Júcar** nos proporcionarán datos clave sobre la evolución histórica de precios, las zonas vulnerables, el crecimiento urbano y las áreas con infraestructuras clave, permitiéndote comprender cómo estos factores influyen en el mercado inmobiliario de la ciudad.

**5. Influencia de políticas públicas**

* **¿Hay alguna política pública o subvención del ayuntamiento que esté influyendo en la demanda de viviendas en ciertas áreas? ¿Cómo se están abordando las zonas más afectadas por la DANA?**
* **¿Se están promoviendo incentivos fiscales o subsidios para viviendas en ciertas áreas tras el desastre climático?**
* **¿El ayuntamiento está planeando nuevas construcciones de viviendas en zonas específicas como respuesta a la DANA? ¿Se está promoviendo la construcción de viviendas más resilientes a los desastres naturales?**
* **¿Existen iniciativas para incentivar el uso de energías renovables o infraestructura verde en áreas vulnerables? ¿Esto podría afectar el precio de la vivienda en esas zonas?**

Tras la DANA, se han implementado varias políticas públicas para mitigar el impacto en la vivienda y promover la recuperación. Por un lado, la Generalitat Valenciana habilitó ayudas directas de hasta 6.000 euros por hogar afectado, destinadas a cubrir daños esenciales como limpieza y reposición de bienes, junto con subvenciones al alquiler que cubren hasta el 50% del coste, flexibilizando requisitos para damnificados. Estas medidas buscan estabilizar la demanda de vivienda en las zonas más afectadas. Asimismo, se priorizó la reconstrucción de infraestructuras esenciales con criterios de resiliencia para prevenir futuros desastres similares.

Por otra parte, para obtener datos sobre incentivos específicos para infraestructura verde o energías renovables, podemos consultar recursos como el portal de la Generalitat Valenciana, el Ministerio para la Transición Ecológica y el INE, que ofrecen estadísticas e informes sobre programas de sostenibilidad. También, bases académicas como Google Scholar y Dialnet pueden proporcionar análisis del impacto de estas medidas en los precios de la vivienda y en la planificación urbana. Estas fuentes nos permitirán completar el análisis en áreas donde la información aún no está detallada públicamente

**6. Indicadores de riesgo e infraestructura**

* **¿Cómo influye la calidad de la infraestructura en la decisión de compra? ¿Las áreas con mejores infraestructuras de drenaje o protección contra inundaciones son más atractivas?**
* **¿Hay datos sobre la capacidad de los servicios públicos (e.g., electricidad, agua potable) para responder a emergencias en las zonas más afectadas por la DANA?**
* **¿Cómo se evalúa la resiliencia de los edificios y la infraestructura urbana en función de su antigüedad o tipo de construcción? ¿Hay indicadores que muestren la relación entre estos factores y los precios de la vivienda?**

La calidad de la infraestructura urbana y la resiliencia frente a desastres tienen un impacto directo en las decisiones de compra de viviendas en Valencia tras la DANA de octubre de 2024. Las áreas con sistemas de drenaje eficientes y protección contra inundaciones resultan más atractivas, incrementando su valor debido a la percepción de seguridad y adaptabilidad frente al cambio climático. Además, los edificios con características que mitiguen daños futuros, como estructuras elevadas o sistemas de aislamiento reforzado, están ganando interés entre compradores e inversores.

En cuanto a los servicios públicos, la capacidad de respuesta varía según las zonas, pero en general, áreas con redes de agua potable y electricidad mejoradas han demostrado mayor resiliencia, reduciendo su vulnerabilidad durante emergencias climáticas. Sin embargo, aún faltan informes específicos sobre el desempeño técnico en las zonas más afectadas.

Para evaluar la relación entre antigüedad de las construcciones y su impacto en precios, sería útil explorar bases como el **INE** y el **Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE)**, que podrían proporcionar datos sobre normativas, daños y tendencias del mercado inmobiliario post-DANA.

**7. Datos y fuentes de información**

* **¿Qué fuentes de datos están disponibles sobre el comportamiento pasado del mercado inmobiliario en Valencia (e.g., registros de ventas, precios históricos, cambios en la demanda)? ¿Cómo se puede obtener esta información para evaluar tendencias previas a la DANA?**
* **¿Existen plataformas de análisis de sentimiento (e.g., redes sociales, encuestas) que puedan proporcionar información sobre las expectativas de los residentes y sus deseos de mudarse a zonas específicas?**
* **¿Se pueden utilizar datos abiertos del gobierno o de empresas privadas para identificar patrones en la demanda de viviendas o el crecimiento de precios?**
* **¿Cuáles son los indicadores más confiables para prever el precio de la vivienda a futuro? ¿Existen estudios previos que utilicen estos indicadores para hacer predicciones en contextos de crisis climáticas?**

Para evaluar el comportamiento pasado del mercado inmobiliario en Valencia, existen diversas fuentes útiles. El Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Banco de España ofrecen datos históricos sobre precios de viviendas y transacciones, permitiendo analizar tendencias previas a la DANA. Herramientas como el **Mapa Interactivo de Precios de la Vivienda**, elaborado por Cohispania, permiten explorar información detallada sobre precios, renta per cápita y densidad de inmuebles en Valencia y otras ciudades españolas, con datos segmentados por barrios y municipios durante los últimos cinco años. Estos recursos son esenciales para identificar patrones de demanda y cambios en el mercado​ ([BDE](https://www.bde.es/wbe/es/estadisticas/temas/estadisticas-economicas-generales/anuncios-estadisticas-economicas-generales/bexplora-el-mercado-de-vivienda.html), [datos.gob.es](https://datos.gob.es/es/aplicaciones/mapa-interactivo-de-precios-de-la-vivienda)).

.

Respecto a las plataformas de análisis de sentimiento, redes sociales y encuestas son útiles para captar las percepciones de los residentes. Sin embargo, estas suelen necesitar procesamiento mediante herramientas específicas de análisis de datos, como software de minería de texto o plataformas diseñadas para interpretar grandes volúmenes de interacciones sociales​ ([valmesa](https://www.valmesa.com/el-futuro-del-mercado-inmobiliario-en-valencia-tras-la-dana" \t "_blank)).

.

En cuanto al uso de datos abiertos, portales como **datos.gob.es** y el sitio de datos abiertos del Ayuntamiento de Valencia proporcionan acceso a información pública relevante. Estas plataformas contienen datos socioeconómicos y catastrales que pueden usarse para trazar la evolución del mercado y prever tendencias de demanda y precios​ ([datos.gob.es](https://datos.gob.es/es/aplicaciones/mapa-interactivo-de-precios-de-la-vivienda)).

Finalmente, indicadores confiables para prever precios incluyen el histórico de precios, la percepción del riesgo (como en zonas afectadas por la DANA) y factores climáticos. Estudios como los de Valmesa muestran cómo las crisis climáticas pueden alterar el valor inmobiliario en diferentes áreas, con descensos significativos en zonas afectadas y aumentos en zonas seguras ([valmesa](https://www.valmesa.com/el-futuro-del-mercado-inmobiliario-en-valencia-tras-la-dana" \t "_blank)).

**8. Impacto a largo plazo de fenómenos climáticos**

* **¿Existen modelos predictivos sobre el impacto de fenómenos climáticos a largo plazo en la oferta y demanda de viviendas?**
* **¿Cómo podría evolucionar la demanda de viviendas en áreas con mayor riesgo de desastres naturales en el futuro cercano?**
* **¿Es posible identificar un "efecto rebote" donde, después de una crisis, las zonas afectadas por la DANA vuelvan a experimentar crecimiento debido a la inversión pública o privada?**

**Modelos predictivos sobre fenómenos climáticos y su impacto inmobiliario** 🡪 Existen modelos basados en regresión, series temporales y aprendizaje automático que proyectan cómo factores climáticos extremos podrían afectar la oferta y demanda de viviendas. Estos modelos permiten prever tendencias en precios y comportamiento del mercado en función de datos históricos y variables como ubicación, tipo de construcción o eventos climáticos pasados. Por ejemplo, los modelos de series temporales ayudan a identificar patrones estacionales, mientras que el aprendizaje automático detecta relaciones más complejas y ofrece predicciones más precisas sobre áreas de riesgo y oportunidades de inversión.

**Evolución de la demanda en áreas de riesgo** 🡪 Zonas afectadas por desastres tienden inicialmente a sufrir una disminución en la demanda y los precios de la vivienda. Sin embargo, también se observa un potencial "efecto rebote" donde, con inversiones públicas y privadas, estas áreas experimentan una recuperación económica, lo que puede revalorizar el mercado local a mediano o largo plazo.

**Fuentes para identificar patrones y tendencias** 🡪 Se recomienda utilizar estudios de mercado y datos históricos de transacciones inmobiliarias, disponibles en registros oficiales, plataformas de análisis inmobiliario y bases de datos gubernamentales. Además, análisis académicos y reportes como los del Banco de España o entidades especializadas en el cambio climático y su impacto económico proporcionan indicadores útiles para prever dinámicas futuras.

**9. Comparaciones con otras ciudades**

* **¿Hay estudios comparativos de otras ciudades que hayan experimentado un desastre natural similar? ¿Cómo afectó esto al mercado inmobiliario a corto, medio y largo plazo?**
* **¿Existen tendencias similares en otras ciudades costeras de España o Europa que hayan pasado por una crisis climática reciente?**
* **¿Se pueden utilizar modelos predictivos de otras ciudades para evaluar el impacto en Valencia? ¿Existen enfoques de predicción que hayan sido exitosos en otros contextos de desastres naturales?**

En el contexto de España, los desastres naturales y el cambio climático han comenzado a tener un impacto cada vez más visible en el mercado inmobiliario, particularmente en áreas vulnerables como las zonas costeras o aquellas afectadas por fenómenos extremos. Un caso relevante es el impacto que ha tenido la degradación medioambiental y las inundaciones en el Mar Menor, en Murcia, donde se ha registrado una notable pérdida de valor en las viviendas cercanas debido a la percepción pública negativa sobre el ecosistema deteriorado. Este fenómeno refleja cómo la crisis medioambiental puede influir en el valor de la propiedad, ya que los precios de la vivienda han caído considerablemente en áreas cercanas al Mar Menor​ ([BDE](https://www.bde.es/wbe/es/noticias-eventos/blog/que-impacto-economico-tienen-el-cambio-climatico-y-la-degradacion-medioambiental--el-caso-de-la-vivienda-en-el-mar-menor.html)).

Por otro lado, en un análisis de las tendencias del mercado inmobiliario en España, se observa que la falta de infraestructura adecuada y el impacto de desastres climáticos pueden afectar la disponibilidad de vivienda, así como la competitividad en las inversiones inmobiliarias. Las ciudades que carecen de infraestructuras resilientes a desastres naturales enfrentan mayores dificultades en el corto y medio plazo, lo que podría reflejarse en una disminución de la demanda de viviendas en esas zonas​ ([Idealista](https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/11/19/821333-el-mercado-residencial-en-espana-entre-la-falta-de-suelo-y-una-demanda-insatisfecha)).

Aunque no hay un modelo predictivo único para todo el país, estos estudios y observaciones locales pueden ayudar a prever tendencias similares en otras regiones vulnerables de España, particularmente en la costa y zonas con infraestructura deficiente. Es clave seguir el comportamiento de estos mercados a través de plataformas de análisis de datos, como las que utilizan tanto las administraciones públicas como las empresas privadas, para entender cómo las expectativas sobre los riesgos climáticos podrían alterar los precios y la demanda inmobiliaria.

**10. Estudio de las expectativas y comportamiento futuro**

* **¿Cómo afectan las expectativas futuras de los ciudadanos sobre la vivienda en función de los precios? ¿Las personas se mudan por percepción de precios o por miedo a futuros desastres?**
* **¿El comportamiento de los residentes cambia cuando se percibe que el precio de la vivienda está en aumento? ¿Se observa un "efecto bola de nieve" donde las expectativas de precios más altos causan que más personas busquen mudarse?**