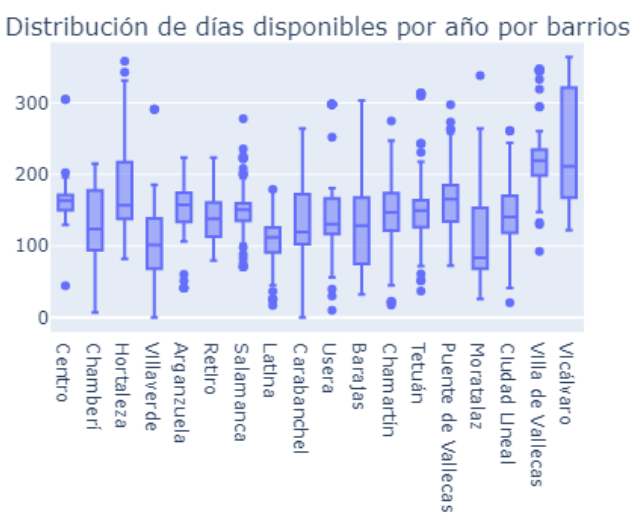
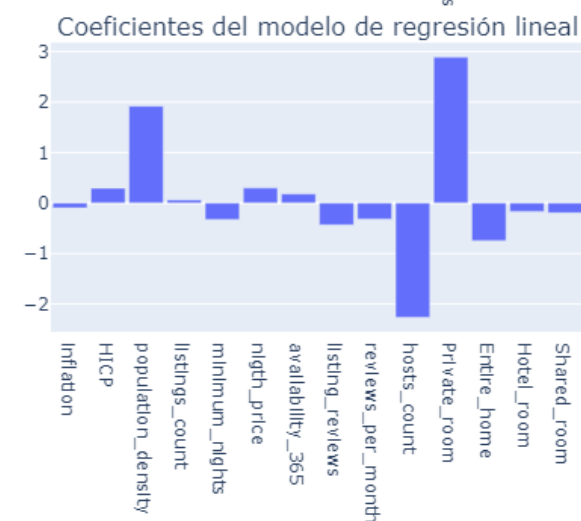
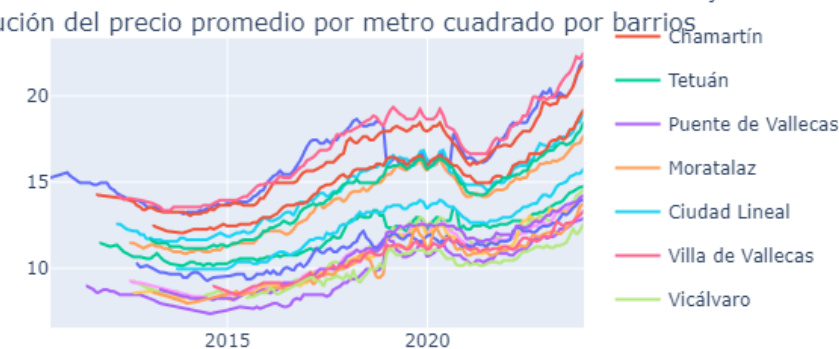
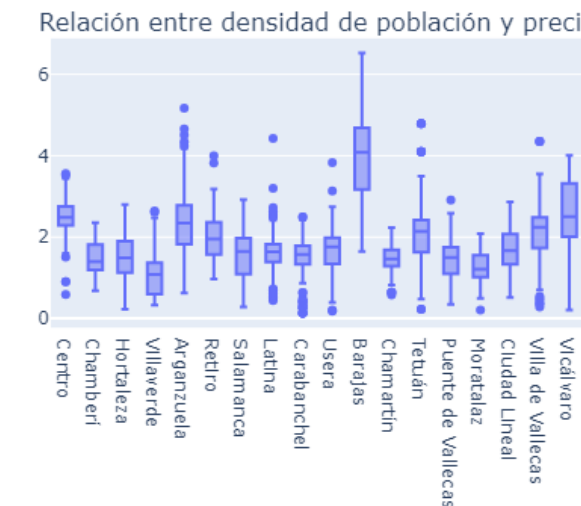
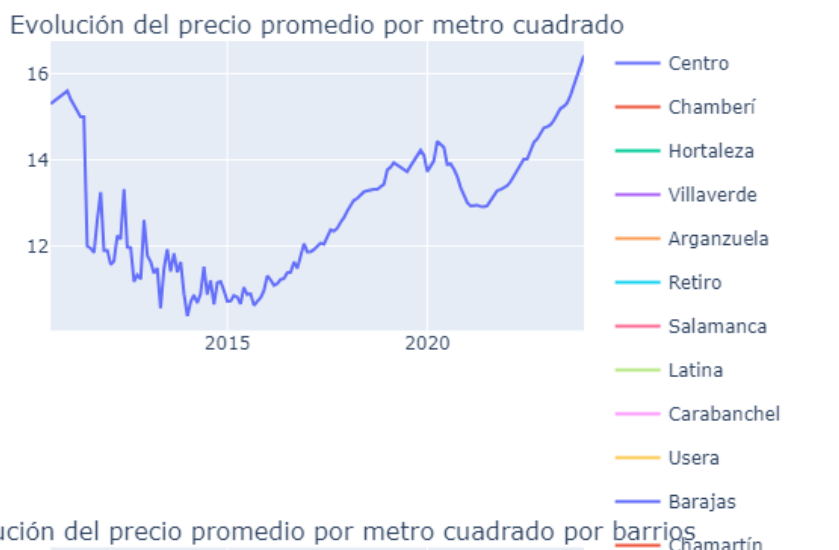
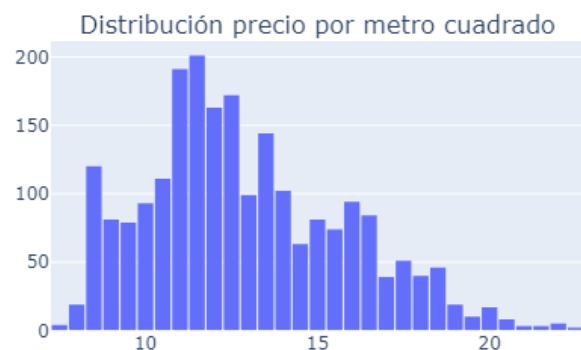


ANÁLISIS DE LA VIVIENDA EN MADRID

DASHBOARD VIVIENDAS MADRID



1. Introducción

Este informe tiene como objetivo analizar la situación habitacional en la ciudad de Madrid a partir de un dashboard diseñado con datos del Ayuntamiento de Madrid. El análisis pretende identificar factores que influyen en el aumento sostenido del precio del metro cuadrado.

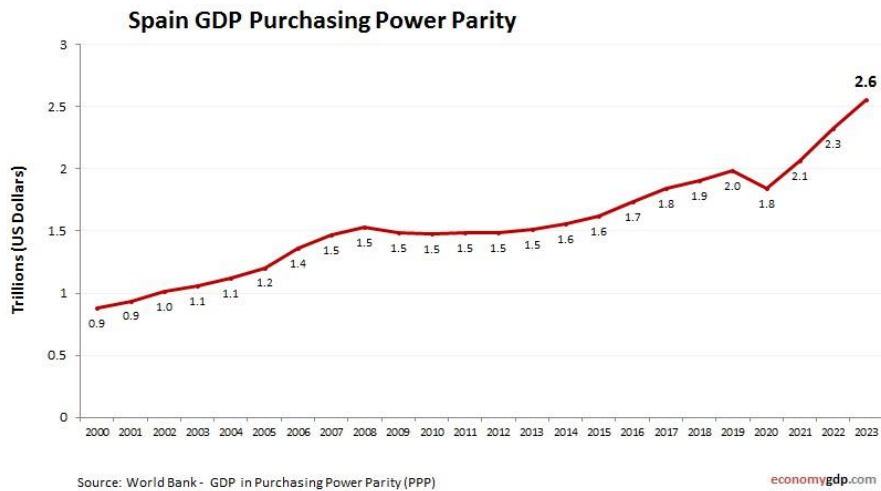
2. Preguntas a Responder con la Información del Dashboard

- **Evolución de los precios:**
¿Cómo ha variado el precio promedio por m² a lo largo del tiempo en la ciudad y qué barrios muestran mayor incremento?
- **Relación con densidad poblacional:**
¿Existe correlación entre la densidad de población y el nivel de precios, reflejando mayor presión en zonas más pobladas?
- **Impacto del alquiler vacacional:**
¿De qué modo influyen las variables relacionadas con el alquiler vacacional (listings_count, tipos de alojamiento, disponibilidad) en la dinámica de los precios?
- **Efectos macroeconómicos (Inflación y HICP):**
¿Qué rol juegan la inflación y el HICP en la evolución al alza de los precios de vivienda?
- **Condiciones mínimas de alquiler y reseñas:**
¿El número mínimo de noches exigido, así como el volumen y frecuencia de reseñas (reviews_per_month), se correlacionan con aumentos de precios?

3. Resumen de Hallazgos

Evolución del precio por m²:

Las gráficas 2 y 4 del dashboard evidencian un incremento sostenido del precio del m² en Madrid en la última década. Tras un periodo de ligera contracción alrededor de 2015, los precios han experimentado una recuperación y han alcanzado máximos históricos. Barrios céntricos (como Centro y Chamberí) muestran subidas más acusadas, posiblemente por su atractiva ubicación, oferta cultural y turística. Pero el incremento ha sido generalizado, duplicándose de 8 en 2015 a 16 en los últimos años. Si comparamos con el Purchase Power Parity de España según el World bank, vemos que en las mismas fechas ha crecido, pero no al nivel de los precios de las viviendas, esto representa un problema y causa que este fuera de la posibilidad de muchos españoles el comprarse una.



Densidad poblacional y precios:

Los boxplots que relacionan densidad poblacional y precio indican que en barrios con mayor concentración de habitantes suelen observarse los precios mas elevados. La alta demanda de vivienda y la disponibilidad limitada de espacio impulsan el valor. No obstante, la dispersión de datos sugiere que otros factores complementan esta relación. Se pueden deducir que pueden ser como cercanía a hubs de transportes, por ejemplo, cercanías o estaciones de metro.

Mercado vacacional (Airbnb) y presión sobre los precios:

La presencia de un número significativo de habitaciones para alquiler vacacional se asocia a una mayor presión sobre los precios. Barrios con alta presencia de este tipo de oferta reducen la disponibilidad para alquiler residencial a largo plazo, favoreciendo el incremento del m^2 . Esto tiene sentido con el reciente intento por parte de las asociaciones vecinales con la intención de prohibir este tipo de ofertas ya que argumentan que sube los precios de la vivienda y los datos parecen respaldarlo.

Inflación y HICP:

Las variables macroeconómicas, como la inflación y el HICP, muestran influencia positiva sobre los precios de la vivienda. El aumento de la inflación incrementa el coste de vida y se traslada a las rentas, mientras que un HICP elevado es un reflejo de incrementos generalizados en los precios de bienes y servicios, incluyendo la vivienda.

4. Recomendaciones

1. Regulación del alquiler vacacional:

Establecer límites al número de días permitidos para alquiler turístico y endurecer los requisitos de registro podría reducir la presión sobre el mercado residencial. Especialmente sobre las habitaciones privadas, que son los que mas afectan al precio.

2. Impulso a la vivienda asequible en zonas tensionadas:

Promover políticas de construcción de vivienda protegida o incentivos fiscales para alquileres de larga duración en barrios con precios elevados ayudaría a mejorar la accesibilidad.

3. Medidas contra la especulación inmobiliaria:

La aplicación de gravámenes a viviendas vacías o en manos de especuladores, junto con

incentivos a propietarios que ofrezcan alquileres estables y asequibles, permitiría moderar la escalada de precios.

4. Diversificación geográfica de la demanda:

Mejorar la infraestructura, el transporte y servicios en barrios menos céntricos redistribuiría la demanda, reduciendo la presión en los distritos más caros. Así entendemos la disparidad de precios en barrios con densidad similar, la idea sería homogenizar los servicios públicos en todos los barrios para garantizar unos mínimos de calidad y servicios y que no se concentren en algunas zonas. Si subimos la calidad de todas las zonas los precios se armonizaran mas y los mas altos bajaran al ser mas comunes.

5. Seguimiento de indicadores macroeconómicos:

Monitorear constantemente la inflación, el HICP y otros indicadores clave permitiría ajustar las políticas de vivienda de forma ágil y efectiva, adaptándose a cambios en el contexto económico. Por ejemplo, ajustar los subsidios y ayudas indexándolos a determinados índices para de esa manera que reflejen mejor la realidad.

5. Conclusiones

El análisis del dashboard sugiere que la situación habitacional en Madrid está fuertemente influenciada por una combinación de factores: aumento de la demanda, presencia significativa de alquiler turístico, presión inflacionaria y desigualdades entre barrios. Las políticas públicas deben abordar de manera integral esta problemática, combinando una regulación del alquiler vacacional, promoción de vivienda asequible, medidas contra la especulación y mejora de la infraestructura de transporte en zonas menos céntricas. Una estrategia basada en datos actualizados y un monitoreo continuo, resultará esencial para aliviar la tendencia alcista en los precios y mejorar la accesibilidad a la vivienda para la población madrileña.