



18 DE DICIEMBRE DE 2024

INFORME FINAL

FERNANDO SILJESTROM BERENGUER



Objetivo

El objetivo de este análisis es entender en más detalle la situación del problema habitacional en la ciudad de Madrid basada en múltiples fuentes de datos como alquiler vacacional, evolución del precio de alquiler, inflación y densidad poblacional.

Análisis de los datos: preguntas y dashboard

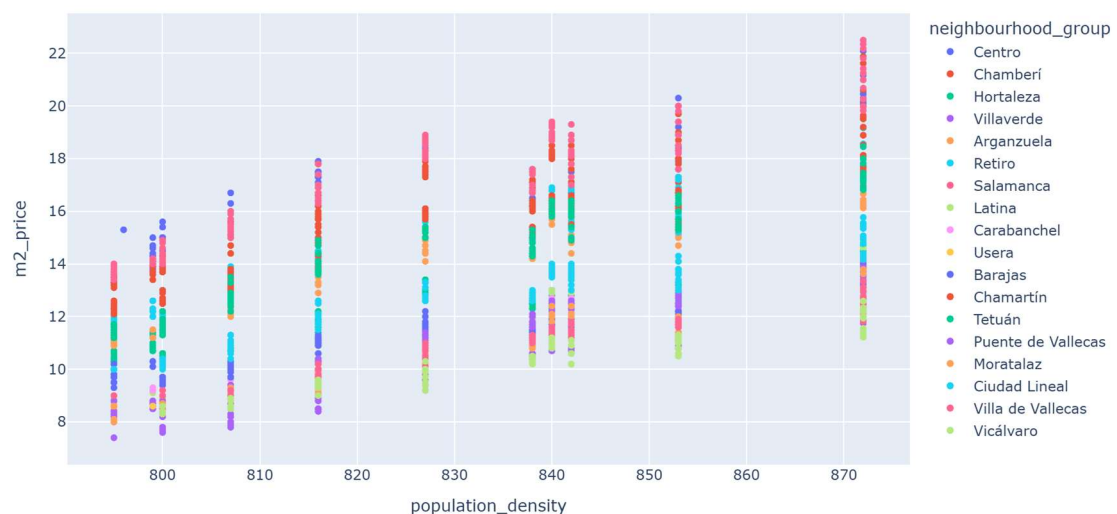
Preguntas

Para entender, mejor los datos, lo primero que he querido mirar es el dataset y las variables que se engloba. Vemos que practicamente todas las variables son numéricas salvo la fecha y el barrio.

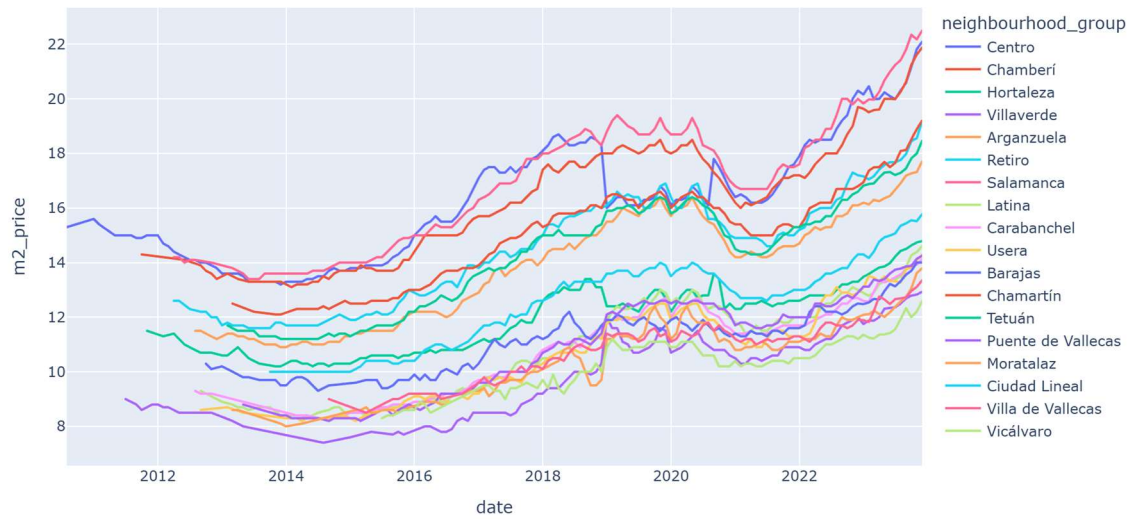
| | neighbourhood_group | date | m2_price | inflation | HICP | population_density | listings_count | minimum_nights | nigth_price | availability_365 | listing_reviews |
|---|---------------------|------------|----------|-----------|------|--------------------|----------------|----------------|-------------|------------------|-----------------|
| 0 | Centro | 2010-08-01 | 15.3 | 0.3 | 1.6 | 796 | 1 | 2.0 | 114.000000 | 305.00 | 1 |
| 1 | Centro | 2011-01-01 | 15.6 | -0.7 | 3.0 | 800 | 1 | 2.0 | 114.000000 | 305.00 | 1 |
| 2 | Centro | 2011-02-01 | 15.4 | 0.1 | 3.4 | 800 | 4 | 7.0 | 184.000000 | 44.25 | 4 |
| 3 | Centro | 2011-05-01 | 15.0 | 0.0 | 3.4 | 800 | 5 | 9.6 | 61.000000 | 134.60 | 11 |
| 4 | Centro | 2011-06-01 | 15.0 | -0.1 | 3.0 | 800 | 5 | 5.4 | 135.333333 | 129.20 | 15 |

Una vez tengo clara la estructura, voy a responder a las siguientes preguntas:

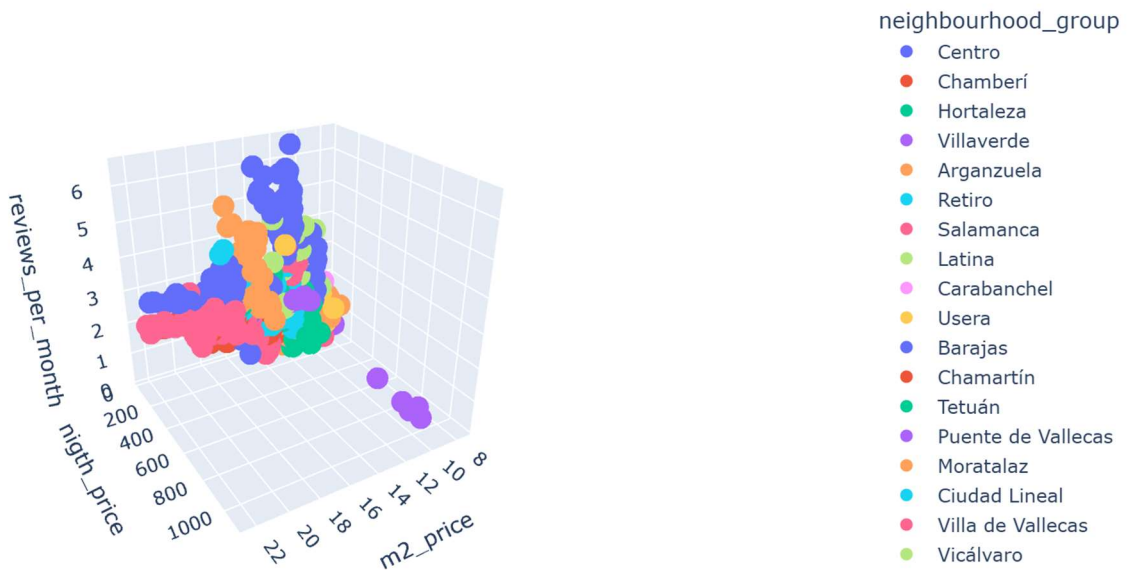
¿Cómo se relaciona el precio de la vivienda con las variables demográficas (densidad de población)?



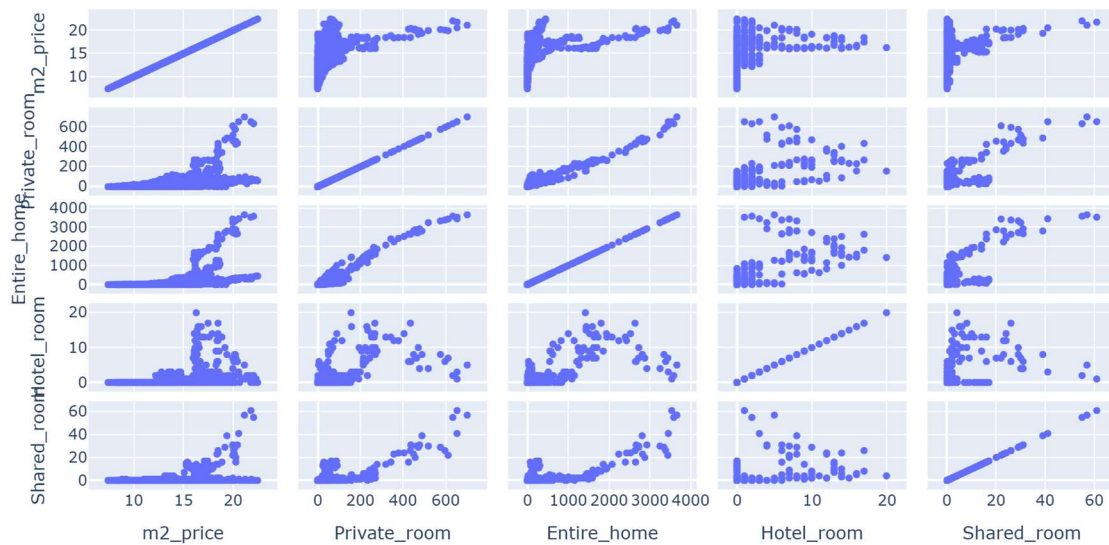
¿Cómo se relaciona el precio de la vivienda con el barrio durante el paso del tiempo?



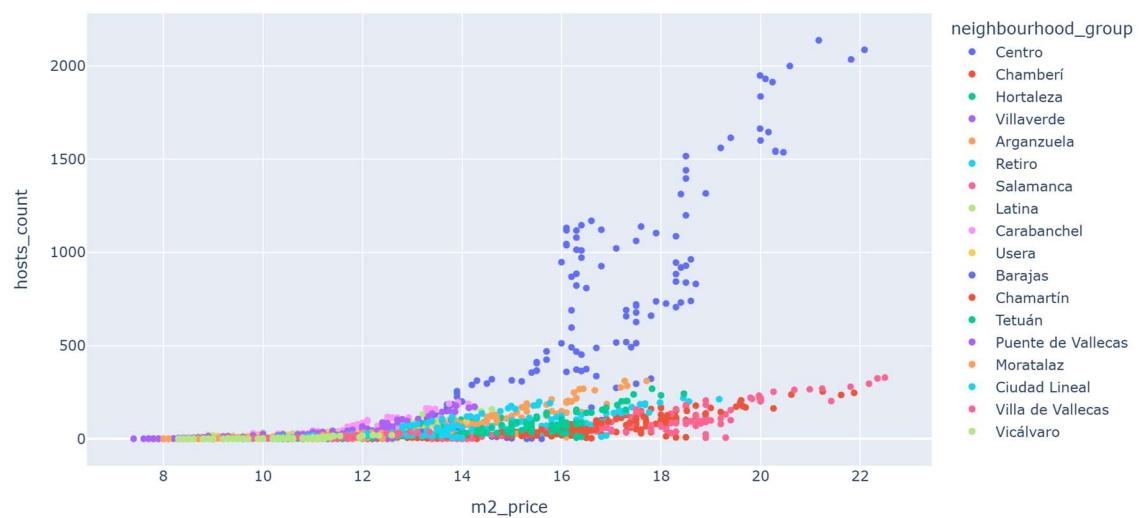
¿Se puede explicar el precio de la vivienda con el precio de alquiler y las reviews mensuales del alquiler?



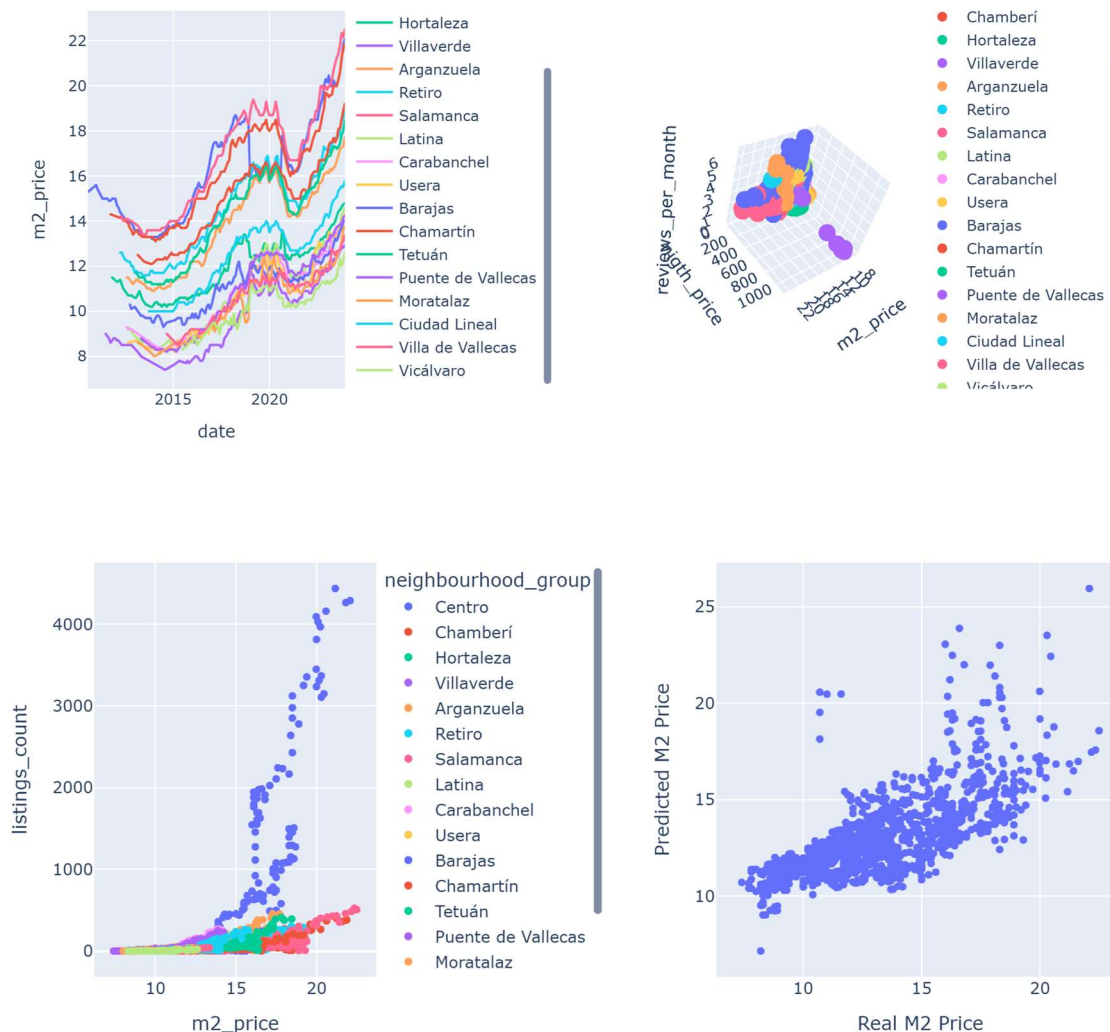
¿Tiene que ver el tipo de alquiler de la vivienda con el precio por m2?



¿Está relacionado el precio de la vivienda con el número de anfitriones activos que alquilan?



Dashboard



Recomendaciones

Haciendo recap del análisis, podemos observar que parece que nos acerquemos a una burbuja inmobiliaria ya que los precios son muy altos a día de hoy, parecía que después del COVID la situación se calmaría, pero todo lo contrario. Los factores que más influyen en el precio de la vivienda son la densidad de la población, el barrio, el número de hosts que alquilan en una zona, el tipo de alquiler (se ve más afectado el precio del metro cuadrado de la casa si hay mayor número de alquileres en los que se alquile la casa entera).

Por otro lado, los factores económicos no se ven relacionados con el precio del metro cuadrado de la vivienda, aspecto inesperado pero que hay que tener en cuenta. Si nos movemos hacia el tipo de vivienda y el barrio, se puede observar

también que el precio por noche no está del todo relacionado con el precio de la vivienda. He observado en zonas menos pobladas de Madrid en los que el precio por noche es muy caro, imagino que serán casas muy grandes dispuestas para hacer grandes celebraciones, sin embargo, el precio del metro cuadrado no es tan caro, por lo que pienso que sus principales clientes serán extranjeros.

En conclusión, parece que lo que más influye en el precio de la vivienda ahora mismo son los alquileres turísticos, en los que hay muchas reviews, se alquila la vivienda entera, y en zonas con alta densidad poblacional, por lo desde mi punto de vista y como recomendación, se deberían regular estos alquileres ya que hacen que se disparaten los precios de las viviendas.