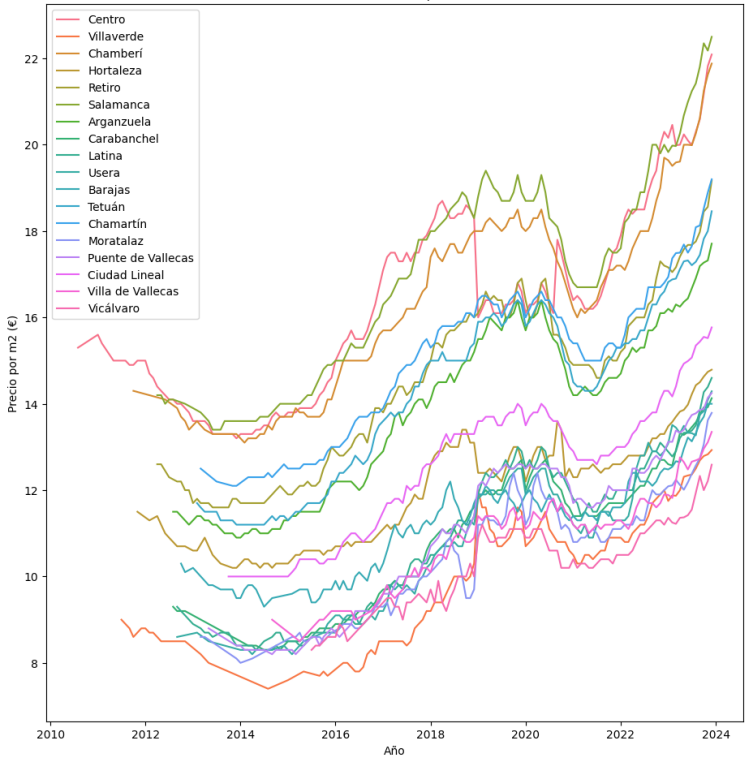
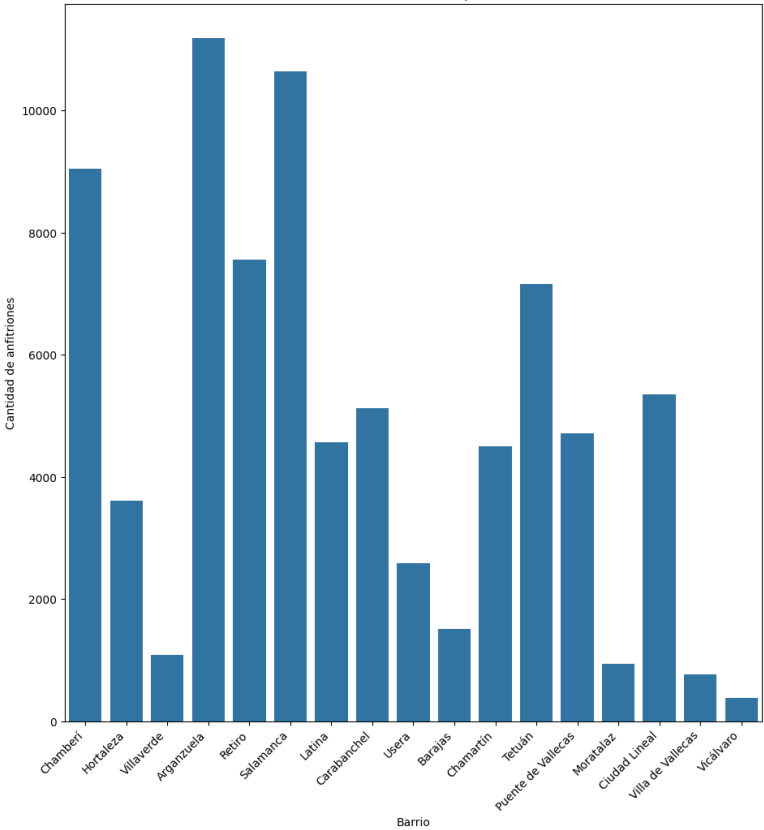


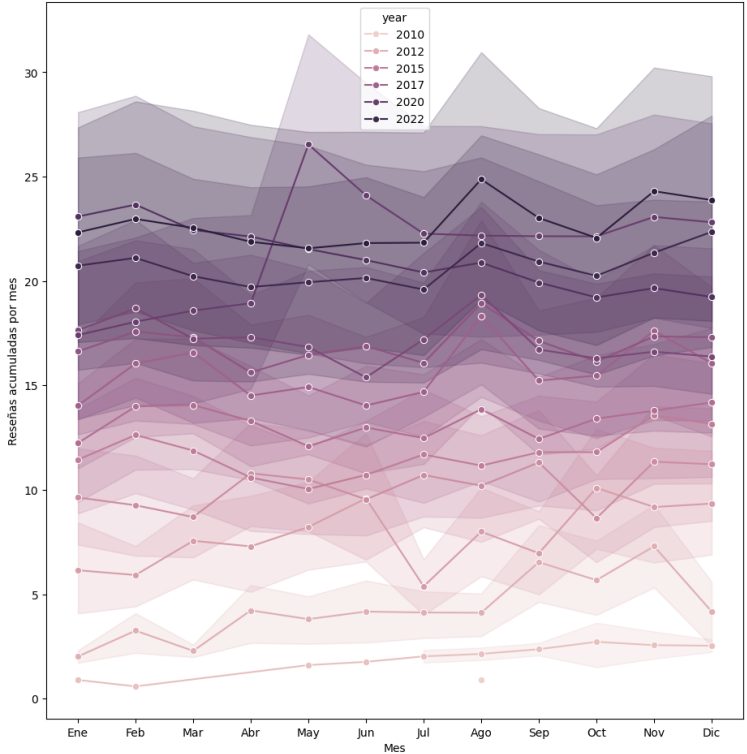
Evolución de €/m2 por barrio



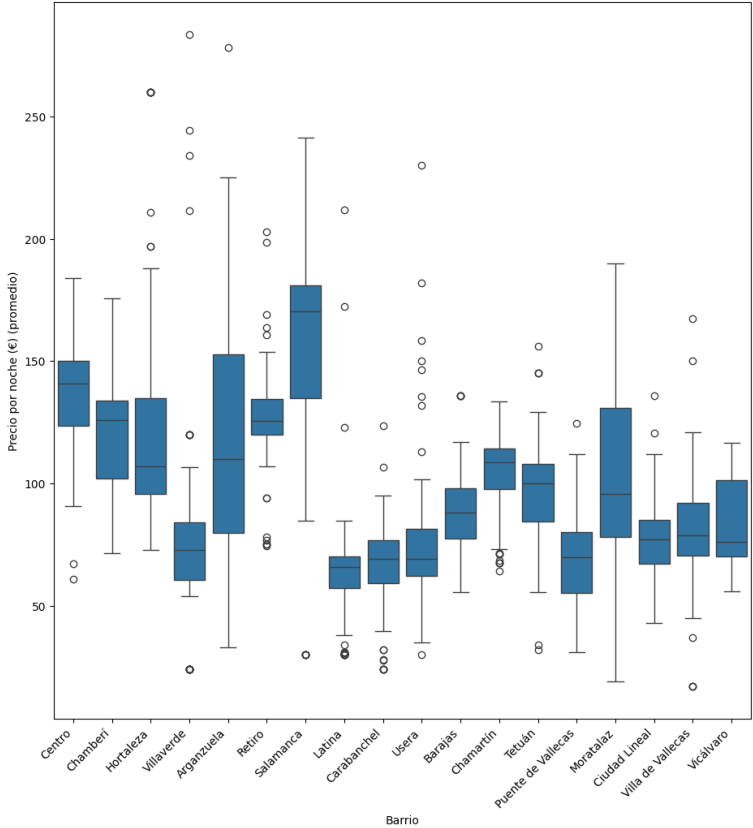
Cantidad total de anfitriones activos por barrio (sin centro)



Patrones estacionales acumulados en las reseñas mensuales por año



Distribución del precio/noche por barrio



Análisis del dashboard

En la primera página de este documento se presenta un *dashboard* con cuatro visualizaciones relativas a la vivienda en Madrid. A lo largo del análisis que hemos llevado a cabo, hemos estudiado diferentes variables que representaban datos como el precio medio del suelo en Madrid, la cantidad de alquileres turísticos, de anfitriones de dichos alquileres, la densidad poblacional y la inflación. De toda esta información hemos ido infiriendo conclusiones muy reveladoras, que cuentan un relato y sirven como base para realizar un análisis estratégico posterior para definir pautas de acción ante un problema que se presenta actual y muy complejo.

En la **primera gráfica**, vemos cómo el precio de todos los barrios de Madrid ha seguido la misma tendencia alcista, cada uno dentro de su horquilla económica. También vemos cómo la pandemia provocó una caída temporal, pero una vez superada la evolución recuperó su curso anterior. En otra gráfica que no se incluye en el documento, relacionábamos el precio de la vivienda con la inflación, y hallábamos en esta un parámetro correlado.

Con respecto a la **segunda gráfica**, era de esperar que en el centro fuese donde más anfitriones hay; al fin y al cabo, la gente que viene a Airbnbs busca estar cerca de las cosas que visitar. Como esta realidad nos impedía analizar bien el resto de los barrios, repetimos la visualización omitiendo el centro.

Esta visualización es muy útil para conocer cómo de gentrificados están los barrios, y cuánto interés tienen para los turistas. Según la gráfica, el barrio de Arganzuela (omitendo el centro) es el que más anfitriones activos tiene, seguido de Salamanca, Chamberí y Retiro (se podían intuir). Barajas, por ejemplo, al estar más a desmano, es menos atractivo para alguien que se quiere quedar en la ciudad temporalmente.

Es responsable aclarar que podría ser un poco *misleading*, ya que no estamos teniendo en cuenta cómo de grandes son los barrios, su densidad de población, etc., pero aun así creemos que la visualización es bastante fidedigna.

La **tercera gráfica** es muy útil para analizar tendencias estacionales y anuales de las *reviews*. A nivel anual, se ve cómo cada año la cantidad de *reviews* ha aumentado en general, de acuerdo con el auge de Airbnbs y otros alquileres vacacionales que se han normalizado en la Comunidad. A nivel mensual, y sobre todo en los años más recientes, se podría argumentar que hay ligeros picos en meses festivos en torno a verano (may/ago) y Navidad (nov/dic).

Para la **cuarta gráfica**: en primer lugar, la visualización nos permite ver qué barrios son los más caros a nivel de precio por noche. Estos parecen ser Salamanca, Arganzuela, Centro, Chamberí, Retiro y Hortaleza. Si volvemos a la primera



visualización de todas, veremos que coinciden con los que actualmente tienen el suelo más caro de la Comunidad, lo que nos indica que hay una fuerte correlación entre el €/m² de las viviendas y el precio de estos alquileres temporales.

La dispersión en los precios no es excesiva, el rango típico de las cajas es de unos 100€, como mucho, para casi todas, salvando Arganzuela (recordamos que presentaba outliers) y alguno más. Esto nos hace pensar que al existir un conocimiento total de los precios por parte de anfitriones y hospedados, la disparidad entre precios no puede ser muy alta, ya que el que alquila tiene información suficiente para saber si un precio es habitual o no para un barrio.

Por último, si relacionamos esta gráfica con la **segunda**, intuimos que hay más anfitriones en los barrios en los que el precio por noche es más alto, al ser estos una fuente de beneficio potencialmente mayor para los anfitriones.

Conclusiones y líneas futuras

Es evidente que dos problemas coexisten: por un lado, el **precio del suelo** en Madrid es cada vez más caro, y ningún barrio escapa a esta realidad. Cada uno ha crecido en la medida de su rango, y la tendencia, por lo menos hasta ahora, no apunta a que se vaya a reducir. Por otro, cada vez hay más **alquileres turísticos** y vacacionales en la ciudad, algo que vemos con mucha claridad en la tercera gráfica. Los anfitriones se acumulan en los barrios cuyo precio por noche es mayor, que coinciden también con los barrios cuyo precio del suelo es superior.

En nuestro código habíamos conseguido crear un modelo de regresión lineal bastante bueno, que relacionaba estos retos. De entre los coeficientes, el que mejor podía explicar el precio del suelo de Madrid era el precio por noche de los alquileres turísticos, una conclusión a la que habíamos llegado nosotros en el apartado anterior, que se verifica. De nuevo, tiene sentido, ya que el "valor" del suelo aplica a visitantes y a residentes por igual. Otros explicadores, como la disponibilidad de los alquileres temporales y la cantidad de anfitriones, reflejaban que en una ciudad cada vez más **gentrificada**, se expulsa a los residentes para reformar los barrios y ocupar viviendas con fines turísticos, lo que reduce la oferta de viviendas y provoca que aumenten los precios de la forma tan pronunciada que hemos visto en las gráficas, y que el modelo confirma.

Proponemos la destinación de las viviendas, especialmente en los barrios más limitados, a la **ocupación indefinida**. La cantidad de anfitriones no puede seguir subiendo, ni puede hacerlo tampoco la cantidad de viviendas vacacionales, porque está visto que estas viviendas se ocupan más en épocas festivas, quedando vacías durante el año, y a precios abusivos, limitando el acceso a la vivienda de la gente que la necesita para eso mismo: **vivir**.

