Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona











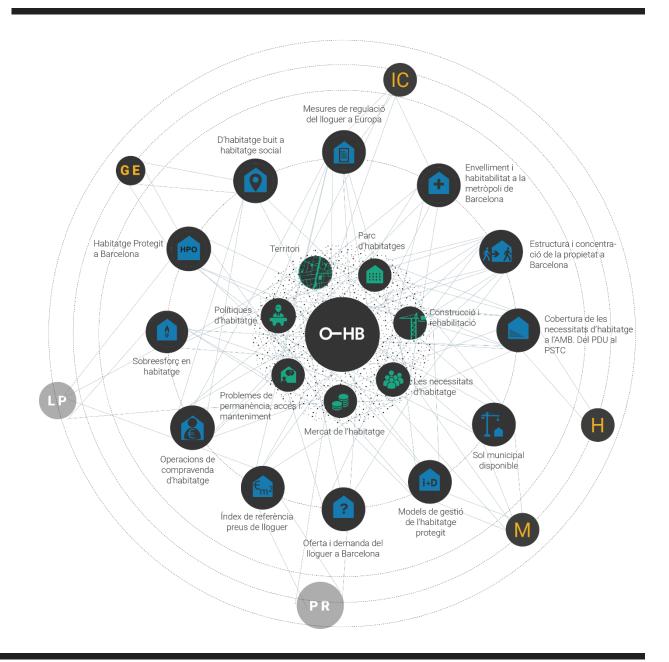


Metodología de trabajo

/sistema de indicadores/

/Laboratorios/

/Colaboraciones/

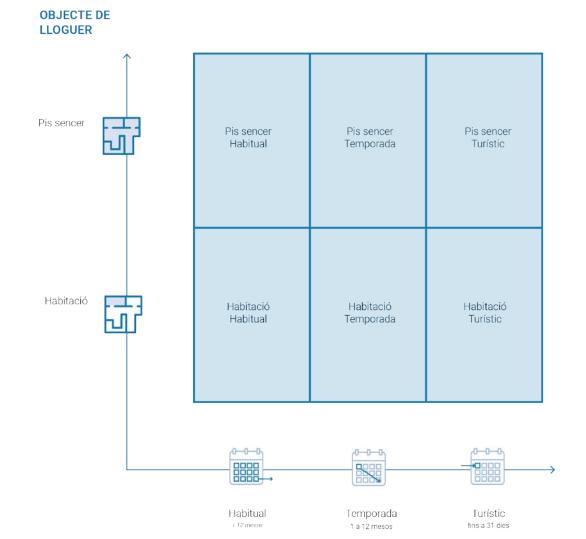


El alquiler

Caso de estudio que refleja la complejidad alrededor de ciertas temáticas urbanas a través del análisis de datos heterogéneos provenientes del sector público y privado.

Para abordar el Laboratorio del Alquiler, el O-HB estructura el análisis en función de 2 variables:

- la duración
- el objeto de alquiler



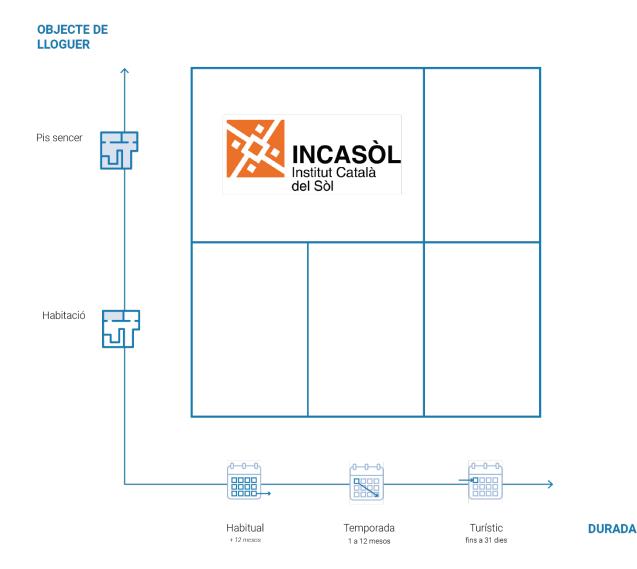
DURADA

Las fuentes de datos oficiales

La fuente oficial para el análisis de los alquileres en Cataluña son los registros de las fianzas que se depositan en Incasòl (Institut Català del Sòl)

Propiedades:

- Estadística disponible para la ciudad de Barcelona desde los años '80, y para toda Cataluña a partir del año 2000
- Publicación de series evolutivas sobre precios y volumen de contratos de alquiler de forma trimestral.



El análisis de los contratos de alquiler

Se mantiene el crecimiento de los contratos de alquiler

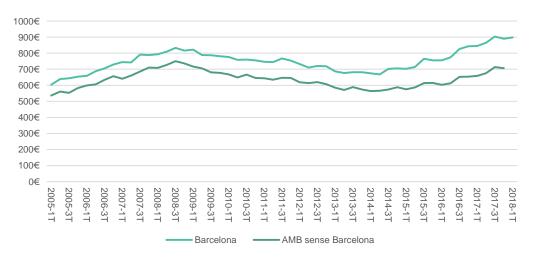
En 2017, las cifras han igualado o superado estos máximos:

49.953, en Barcelona 26.592, en el resto del Área Metropolitana

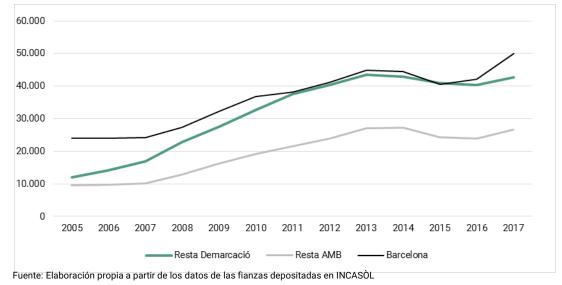
El alquiler medio de los viviendas en la ciudad de Barcelona se ha situado, en el primer trimestre de 2018, en 897,89 euros al mes.

Es el segundo máximo desde la crisis inmobiliaria, aunque se empieza a apreciar una disminución de los precios de los alquileres en los incrementos interanuales.

Evolución trimestral del precio del alquiler en Barcelona (€/mes). 2005-2017

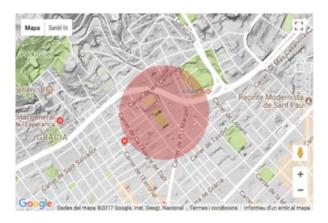


Evolución de los contrates de alquiler por ámbitos territoriales. 2005-2016



El índice de precio del alquiler

La estadística ha ayudado a establecer el índice de precio de referencia del alquiler en Cataluña





Camps obligatoris

Adreça Superfície habitatge (cadastre) Estat de manteniment (4 tipus)

Camps opcionals

Planta
Any de construcció
Certificat energètic
Presència d'ascensor
Presència d'aparcament
Moblat

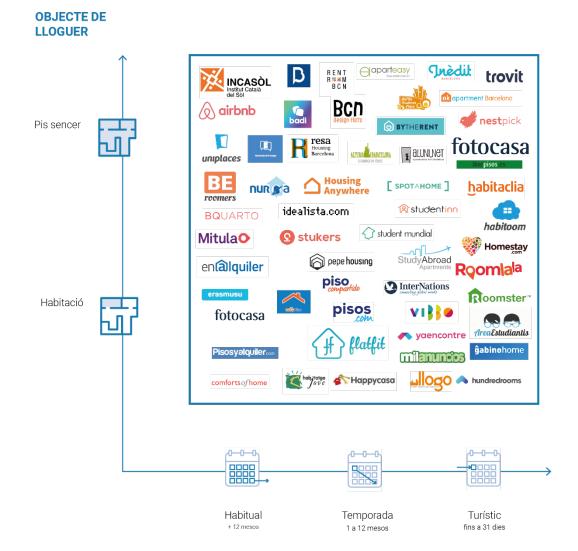
Portales : nuevas fuentes de datos

A partir del año 2000, con la irrupción de las nuevas tecnologías digitales, aparecen los portales web inmobiliarios.

Estos ofrecen nuevos datos relacionados con la interacción entre la oferta y la demanda.

Entre otros, permiten analizar y caracterizar:

- Volúmenes
- Precios
- Tasas de renovación
- Perfiles de usuarios



DURADA

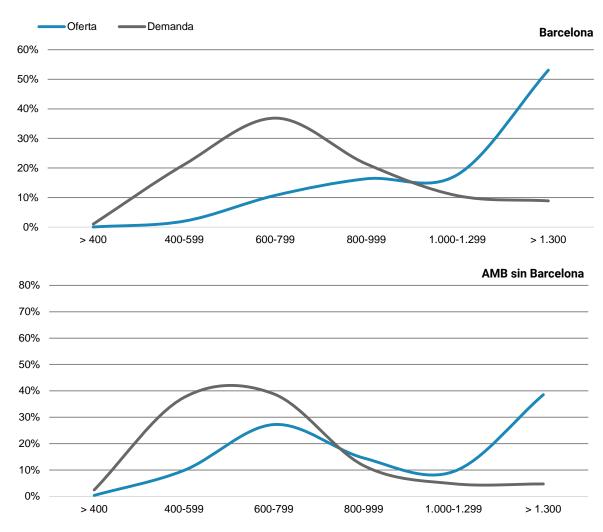
Los datos de oferta y demanda

La demanda, según la funcionalidad del portal, se puede interpretar como:

- Nº total de anuncios que reciben visitas
- Nº de visitas/anuncio
- Nº de solicitudes de contacto /anuncio

Hay poca correspondencia en la distribución de precios de alquiler entre la demanda y la oferta, la cual tiende a situarse en precios elevados

Porcentaje de oferta y demanda sobre el total según los precios de oferta (€/mes). 2016



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de un portal inmobiliario mayoritario

Los perfiles de usuario

El trabajo con los datos de los portales permiten acceder a datos segregados en función de la tipología ofertada, dotación de la vivienda, y el perfil del usuario (propietario y inquilino potencial).



Tipo de vivienda ▼ Superfície ▼

Rango de precios ▼ Equipamiento ▼



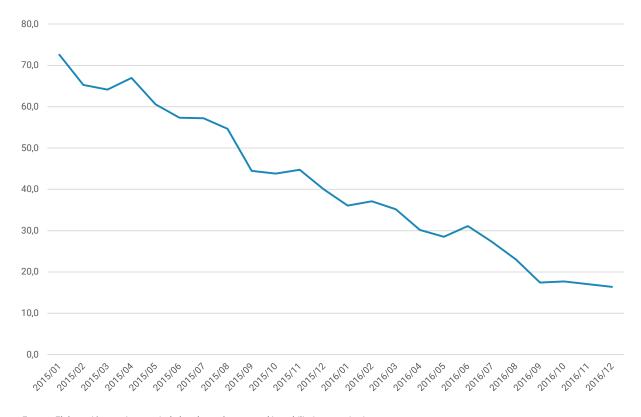
Los datos en tiempo real

Los datos de los portales se generan a través de la interacción de los usuarios que ofrecen y buscan viviendas. Por lo tanto, se trata de datos con información segundo a segundo.

La temporalidad de las ofertas se puede estudiar a diario para:

- Analizar la tasa de renovación de los anuncios
- Entender el precio de las ofertas con alta demanda

Media de días entre el primer y el último contacto con el anuncio (mortalidad de las ofertas)

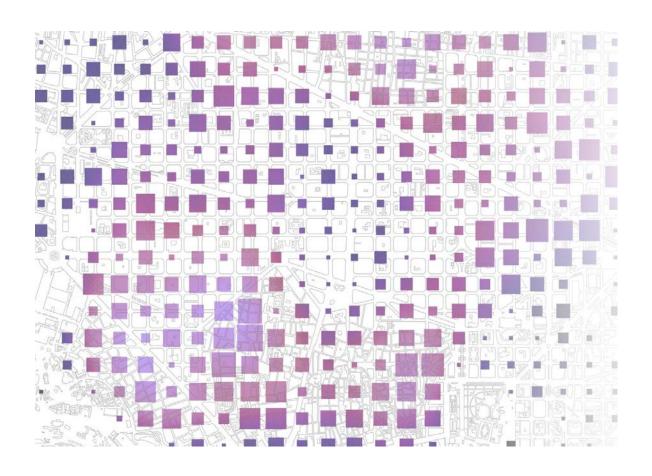


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de un portal inmobiliario mayoritario

Los datos desagregados

Disponer de datos desagregados permite establecer relaciones y cartografías precisas que desvelan fenómenos urbanos hasta ahora invisibles.

La publicación de estos datos, sin embargo, se realiza de forma agregada.



El trabajo conjunto de los datos oficiales y las nuevas fuentes

Las nuevas fuentes de datos ofrecen un potencial muy atractivo, pero es necesario conocerlas bien para no llegar a conclusiones precipitadas.

Hay que tener en cuenta que la información sobre precios que se obtiene de la oferta publicada en los portales inmobiliarios está sesgada ya que incluye una gran cantidad de viviendas en oferta que no encuentran demanda.

Media de días entre el primer y el último contacto con el anuncio (mortalidad de las ofertas)

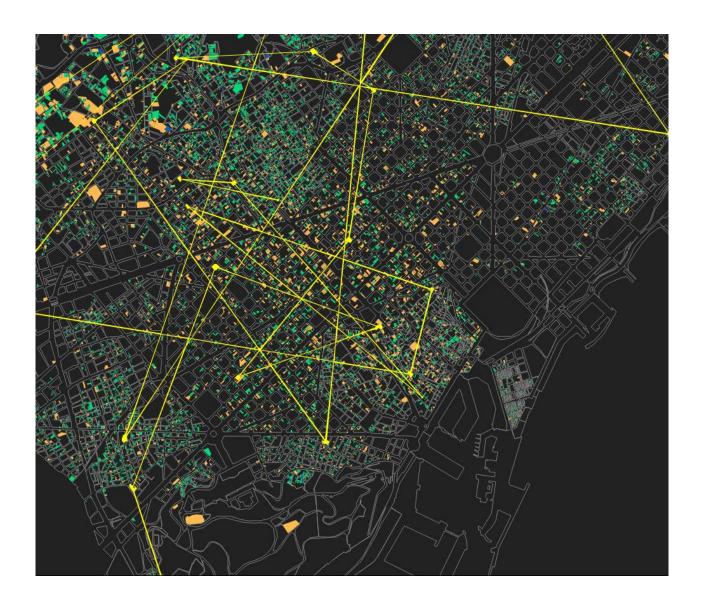
	Total ofertas portal	Ofertas con vigencia < 25 días	Fianzas Incasòl (2T 2017)
Volumen de oferta	44045	0.644	12.084
Nº total	14.915	2.611	12.004
	(100 %)	(17,5 %)	
Precio de oferta			
Mediana €/mes	1.300 €/mes	990 €/mes	846 €/mes
Mediana €/m2	(16.5 €/m2)	(14.6 €/m2)	(13.1 €/m2)

Fuente: Elaboración propia a partir del Laboratori del Lloquer sobre la oferta y la demanda de los principales portales inmobiliarios

La visualización como herramienta de trabajo

La visualización de datos permite:

- Dibujar una cartografía precisa de la ciudad
- Analizar múltiples variables sobre el tejido urbano



¡gracias!

info@ohb.cat

