



XI PREMIOS CNIS 2020 - FICHA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

<p>Persona de contacto:</p> <p>Nombre: María Teresa Ripoll Asensi</p> <p>Mail: maite.ripoll@alicante.es</p> <p>Teléfonos: 95143464 -670337343</p>
<p>Nombre del proyecto:</p> <p>Observatorio de vivienda en alquiler de Alicante</p>
<p>Administración que lo presenta:</p> <p>Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante. Organismo Autónomo del Ayuntamiento de Alicante.</p>
<p>Departamento / organismo que lo presenta:</p> <p>Calidad, coordinación y servicios. Dirección completa: Plaza Santísima Faz, 5. Alicante- 03002 Responsable del proyecto: (Nombre y cargo): María Teresa Ripoll Asensi.</p>
<p>Breve descripción del proyecto (4 líneas):</p> <p>El observatorio de vivienda en alquiler de Alicante, proporciona una información muy útil a la ciudadanía, empresas y sociedad civil. Desde el año 2012, se conservan series de datos sobre el precio de alquiler de la oferta del mercado libre. Esta información se maneja diariamente como herramienta de trabajo dentro del Programa de Alquiler Asequible, que es un servicio gratuito que trata de facilitar el acceso a la vivienda en alquiler del mercado libre con precios más bajos, y que vigila constantemente el mercado. Tratando esa información, nos dimos cuenta de que podría ser reutilizable y muy útil. Así nació el observatorio, que ha ido evolucionando a lo largo del tiempo, y en este momento está a punto de su publicación en el espacio de Gobierno Abierto y Transparencia del Ayuntamiento de Alicante, y de esta manera dar otro servicio a la ciudadanía proporcionándole información sobre precios de alquiler de su ciudad.</p>
<p>¿Es posible su transferencia de tecnología? Si, es perfectamente escalable y transferible.</p>
<p>Categoría/s a la que se presenta (máximo 2, por orden de preferencia):</p> <p>Mejor estrategia integral de datos</p>



¿Qué es el Patronato de la Vivienda de Alicante?

El Patronato Municipal de la Vivienda, es un organismo autónomo del Ayuntamiento de Alicante, fundado en 1981, y tiene como misión, de acuerdo al artículo 1 b) de sus estatutos, las funciones en el ámbito municipal relativas a vivienda y por tanto le son inherentes todas las actuaciones relativas al incremento de viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles para atender así a los colectivos con ingresos más bajos y en situación más vulnerable.

¿Qué es el Programa de Alquiler Asequible?

En relación a su misión, se ejecuta desde el año 1996, el Programa de Alquiler Asequible, que trata de dar respuesta a la demanda de vivienda en alquiler en la ciudad de Alicante. Esta vivienda no se trata de vivienda pública, que también gestiona la entidad desde sus comienzos, sino de vivienda de titularidad privada y que se encuentre vacía y disponible para alquilar.

El objetivo principal de este Programa es hacer efectivo el derecho al acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible a sus posibilidades económicas al usuario de dicho programa, así como promover la puesta en uso de las viviendas vacías y su ocupación, a precios por debajo del mercado libre de arrendamiento, mediante la mediación entre propietarios privados y demandantes de vivienda de alquiler asequible.

¿Qué es el Observatorio de Vivienda en Alquiler de la Ciudad de Alicante?

Con el objetivo de conseguir que el precio de alquiler de las viviendas que se pongan a disposición de la ciudadanía para su alquiler y que se encuentre por debajo del precio del mercado libre de alquiler, se debe conocer, imprescindiblemente, la situación del precio del mercado de alquiler libre en la ciudad.

Con esa finalidad, y dado que diariamente se buscaban las ofertas de viviendas en alquiler que cumplieran criterios de precios moderados y habitabilidad, se decidió que esos datos podían aportar más valor del que en un principio se esperaba.

La casualidad hizo el resto, y se formó un equipo de dos personas que eran estadísticos de formación y que trabajaban como técnicos de vivienda. En este momento, no se hablaba de índices de alquiler en iniciativas legislativas, pero los que trabajaban en la bolsa de alquiler observaban fluctuaciones de precio provocadas por la burbuja inmobiliaria que ya campaba a sus anchas en la compraventa y que afectaba también al precio de alquiler.

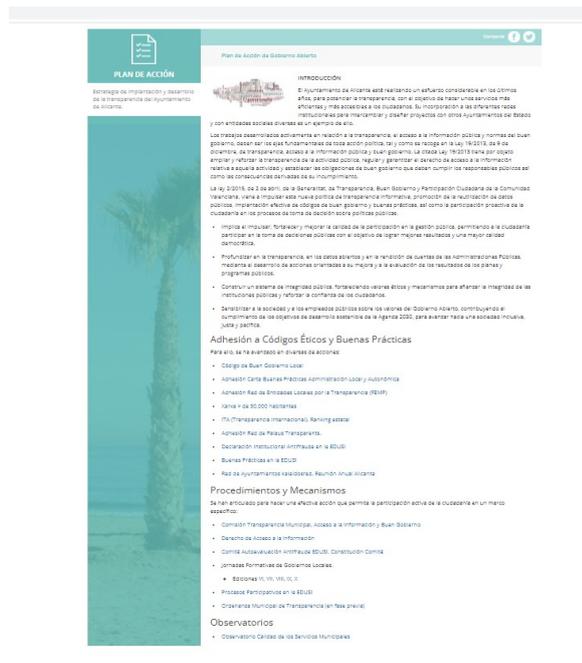
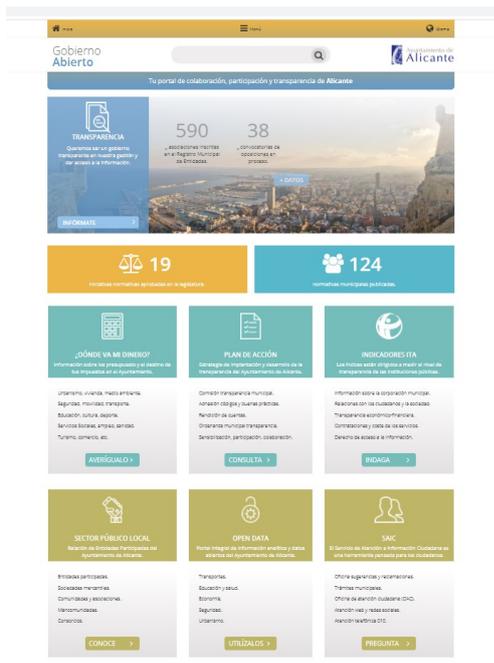
Así comenzó este Observatorio, allá por el 2011, con pocos medios y mucho voluntarismo, pero no se podían desperdiciar esos datos que tanta información pueden aportar a potenciales inquilinos y propietarios, y a instituciones públicas para formular sus estrategias en las políticas públicas de vivienda.

Desde el 2012, se elaboraba un informe trimestral del Observatorio de Vivienda de Alquiler en un rudimentario y poco reutilizable formato pdf, y que ha sido hasta este año 2021 de uso interno, por falta de presupuesto. La captura de datos era manual, lo que hacía que fuera muy elaborado y lento.

Este año, por fin, ha contado con presupuesto para desarrollarlo con más medios y así publicarlo en la red. En breve se va a incorporar en la sección de Gobierno Abierto y Transparencia del Ayuntamiento de Alicante, www.alicante.es proporcionándole de esta manera el máximo valor a los datos y a su análisis ofreciéndolos gratuitamente a la sociedad en formato reutilizable para su explotación e información y hacer cumplir efectivamente los tres pilares del Gobierno abierto, que son la transparencia, la colaboración y la participación.

Por un lado, se van a publicar en la sección de Open Data en formato xls y csv los datasets del Observatorio desde el primer trimestre de 2012, hasta el tercer trimestre de 2021. Se incorpora el subapartado Vivienda, dentro del Open Data.

Por otro lado se va a publicar en el subapartado Observatorios de Ciudad, del apartado Plan de Acción, un cuadro de mando elaborado en Tableau+, que recoge los gráficos de mayor interés del mercado en alquiler y principales resultados. También establece una comparativa con los precios del Programa de Alquiler Asequible.



Capturas de pantalla de la sección Gobierno Abierto y Transparencia, donde aparecen los apartados y subapartados en el párrafo anterior.

Metodología:

Introducción:

En el presente estudio se pretende exponer la evolución del precio de alquiler, así como el porcentaje de variación de los precios de alquiler con respecto al año anterior, y para ello, se elabora una estadística trimestral que tiene como principal objetivo la medición de la evolución de los precios del mercado de alquiler en la ciudad de Alicante.

La población que es objeto de estudio está formada por las viviendas situadas en el casco urbano del municipio de Alicante que se ofertan en alquiler de larga temporada (se excluyen viviendas de lujo, chalets y aquellas con una superficie superior a 200 metros cuadrados).

Aplicando técnicas de web scraping (big data) se extraen las principales características de los inmuebles (m², dirección, renta, anunciante; particular o agencia, etc.) que aparecen publicados en anuncios de alquiler en las principales webs inmobiliarias para nuestra zona en estudio, en este caso la ciudad de Alicante. Este es un proceso diario que sirve, no solo para obtener los datos más relevantes de los inmuebles de forma actualizada, sino que también nos permite extraer por una parte; los anuncios de las viviendas que son de particulares y pueden ser candidatos a formar parte del programa de Alquiler Asequible y por otro lado no se pierden anuncios de viviendas que se han podido alquilar en un periodo corto de tiempo o que han pasado a formar parte de la oferta de las agencias.

Los resultados que se obtienen son las rentas mensuales ofertadas: por ello, conviene tener en cuenta que se desconoce la renta final efectiva en el momento de la firma del contrato.

La representatividad del porcentaje de variación y de la media del precio que se calcula viene dada por la adaptación de los cálculos a las circunstancias económicas del mercado; así pues, se aproxima más a la evolución del conjunto de precios de alquiler en la medida que se adapten las webs seleccionadas al comportamiento del mercado de alquiler de la vivienda. Para lograr tal objetivo se opta por aquellas webs que tengan mayor representatividad en la ciudad en la que se está elaborado el estudio.

Descripción del estudio:

La población del índice o estrato de referencia es el conjunto de anuncios de viviendas cuya estructura se utiliza como base para así tener la selección de todos los datos que son representativos. Se toman como base los años dos mil doce; por otra parte, se excluyen los anuncios cuyos precios de alquiler excedan por exceso o defecto dos desviaciones típicas de la media de la zona, con la finalidad de eliminar los valores extremos que podrían distorsionar el resultado. El ámbito geográfico del presente estudio lo constituye la ciudad de Alicante.

Índices elementales:

Para calcular la media de la ciudad a partir de las medias disponibles de cada una de las zonas se ha utilizado la expresión que se indica a continuación

$$\bar{P}^{tr,a} = \frac{\sum_{i=1}^k n_i^{tr,a} \bar{P}_i^{tr,a}}{\sum_{i=1}^k n_i^{tr,a}}$$

donde la letra k que aparece en la expresión anterior toma el valor catorce o el valor cincuenta y seis, es decir, el número de zonas o el número de barrios que se están considerando para la ciudad de Alicante. Por otra parte, $n_i^{tr,a}$ es el número de viviendas de la zona i en el trimestre tr del año a .

Para obtener el índice de variación del precio del alquiler se calcula un índice elemental en cada una de las zonas. El propósito del índice consiste en determinar la variación anual del precio del alquiler. El índice se denota por $I_i^{tr,a}$. En lo que sigue, se detalla la forma de obtener el valor del índice.

$$I_i^{tr,a} = \frac{\bar{P}_i^{tr,a}}{\bar{P}_i^{tr,a-1}} - 1 \times 100$$

donde

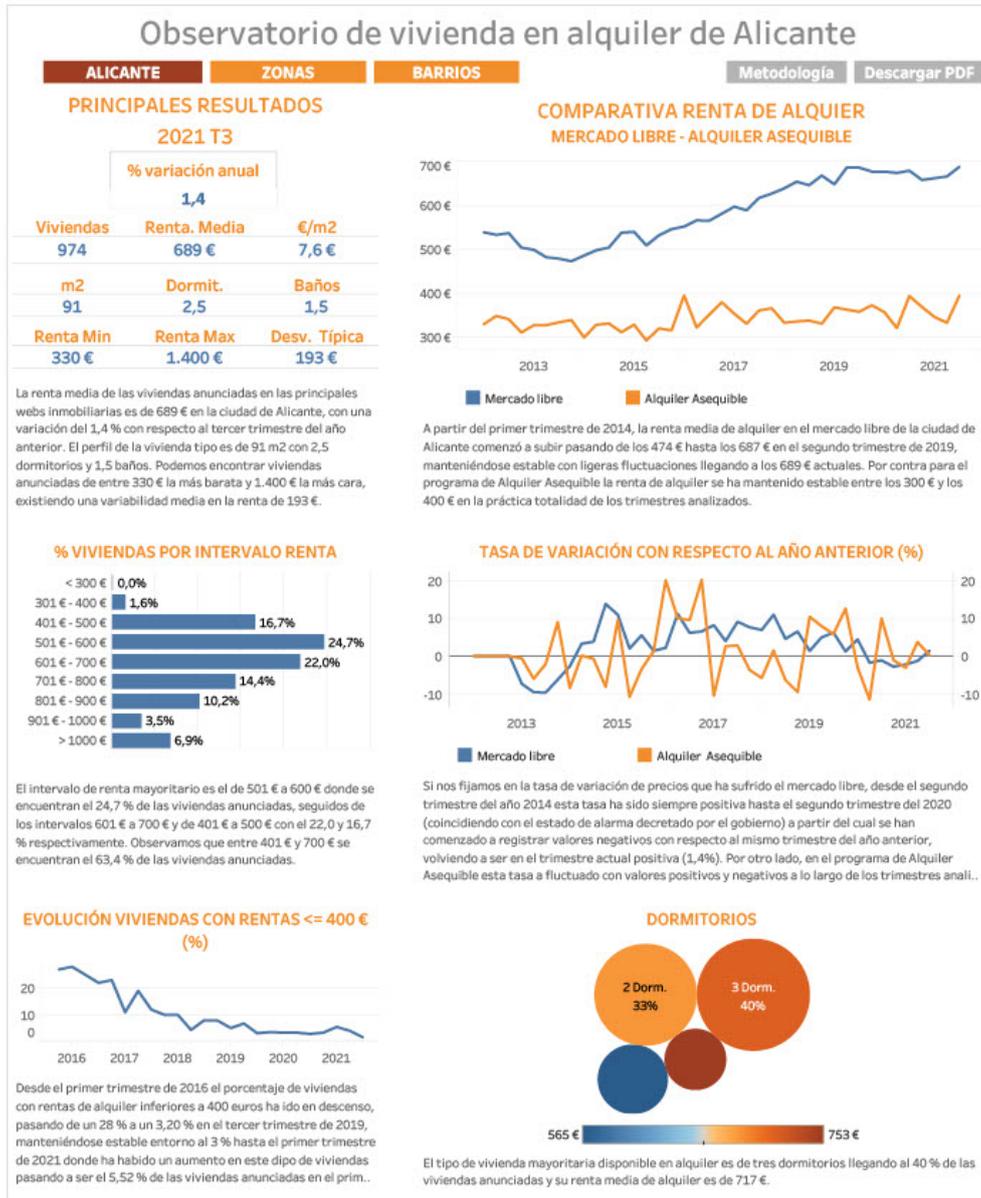
- $I_i^{tr,a}$ es el índice referido al mismo trimestre del año $a - 1$ de la zona i en el año a
- $\bar{P}_i^{tr,a}$ es el precio medio de la zona i en el trimestre tr del año a
- $\bar{P}_i^{tr,a-1}$ es el precio medio de la zona i en el trimestre tr del año $a - 1$

Dirección web a falta de su publicación definitiva:

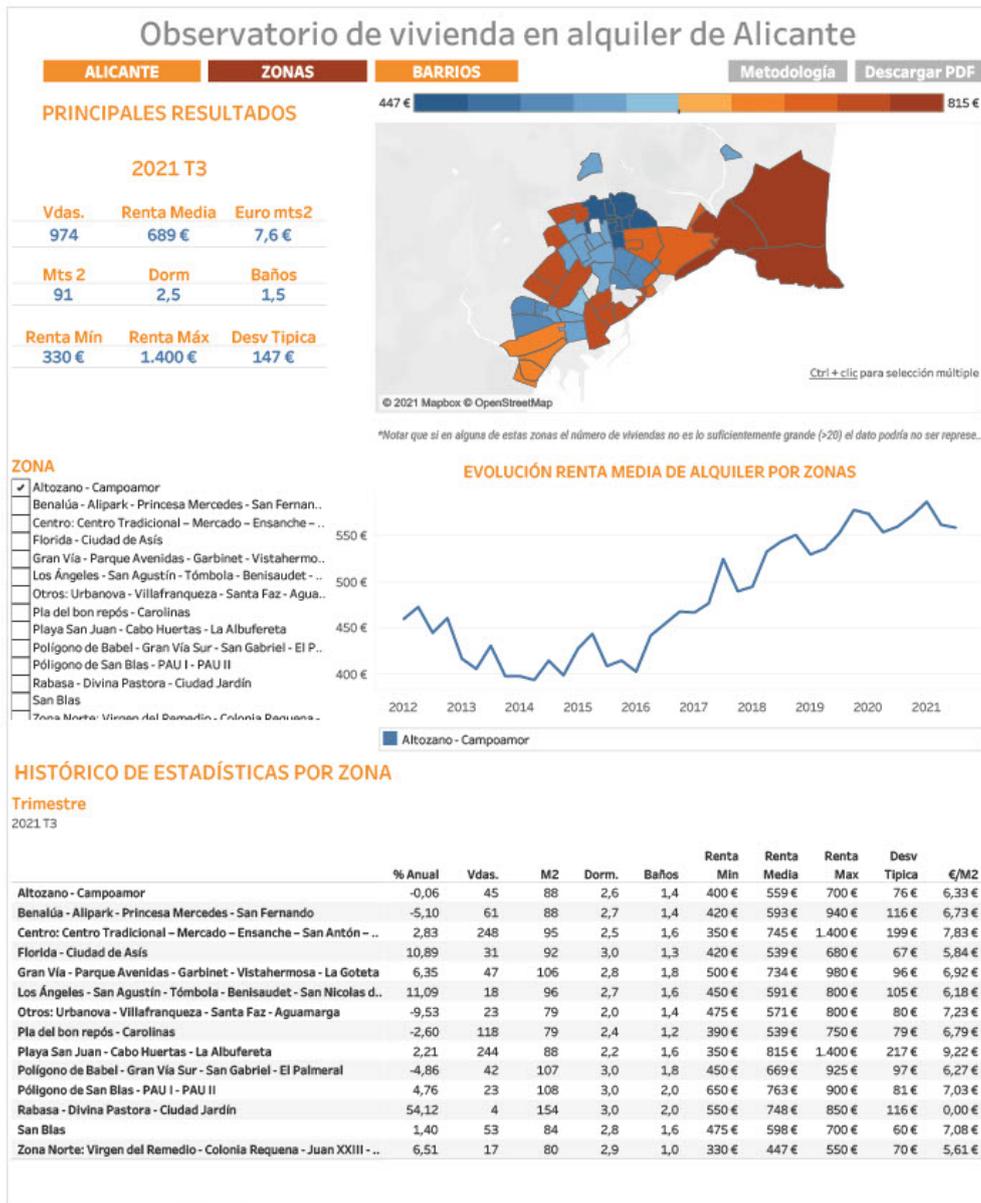
<https://alquiler87.webnode.es/>

Estructura del Observatorio:

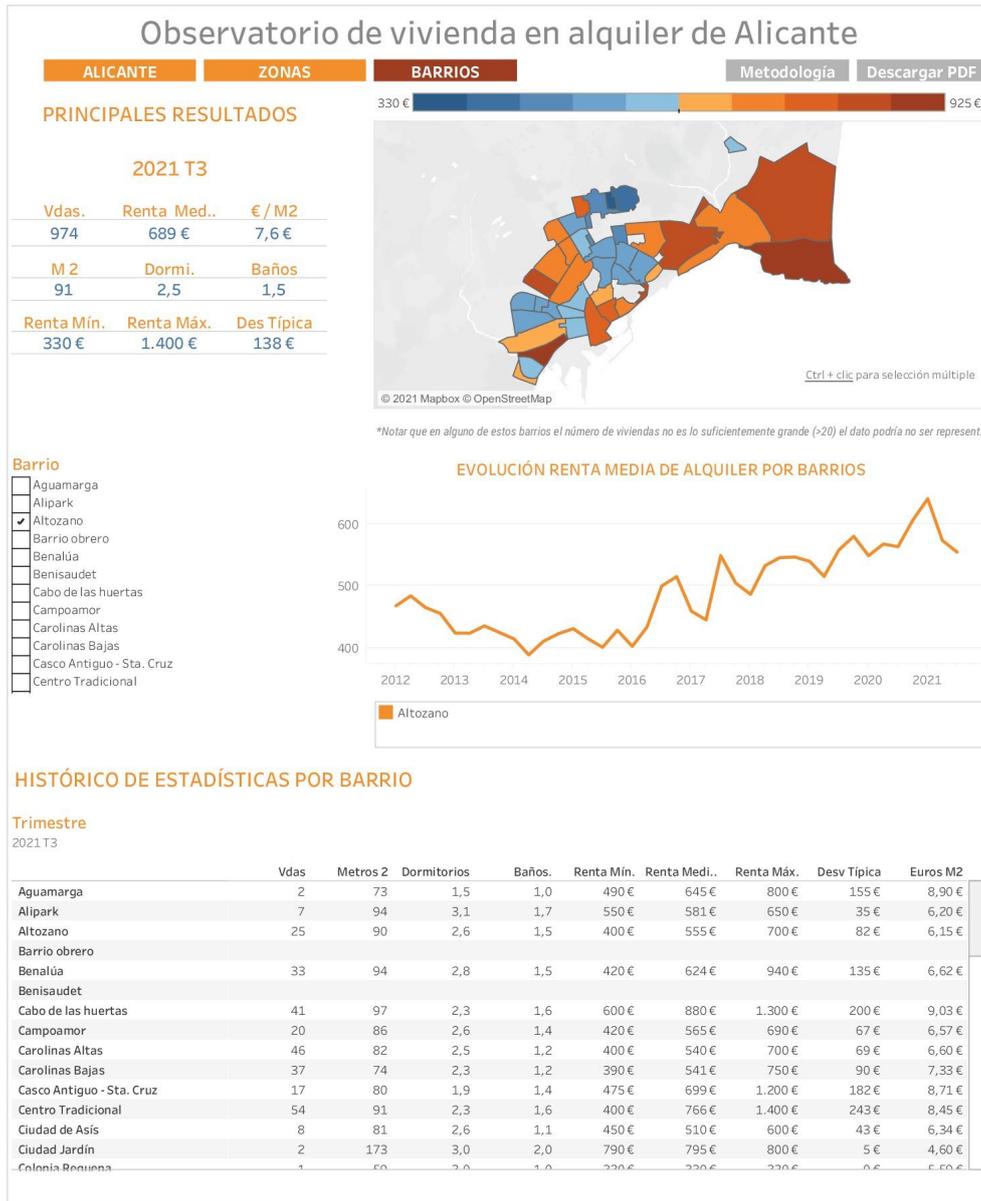
-Resultados para Alicante (casco urbano):



- Resultado para zonas:



- Resultado para barrios:





OBSERVATORIO DE VIVIENDA EN ALQUILER DE LA CIUDAD DE ALICANTE

- Boletines trimestrales:
Esta opción para los más tradicionales en formato pdf.

ALQUILER ALICANTE

INFORMES

Boletín número 38. Renta de alquiler 2021 T1 Boletín número 39. Renta de alquiler 2021 T2 Boletín número 40. Renta de alquiler 2021 T3

DESCARGAR Bole...1 T1.pdf DESCARGAR Bole...1 T2.pdf DESCARGAR Bole...1 T3.pdf

© 2021 Cuadro de mando hecho a medida por gbdatos.es
Creado con Webnode

Para comprobar las potencialidades del observatorio es recomendable entrar en la dirección web: <https://alquiler87.webnode.es/> y probar los gráficos interactivos que proporciona Tableau+.

Muchas gracias por su atención.