



precio máximo

60.000 eur 10 mill. pts
90.000 eur 15 mill. pts
120.000 eur 20 mill. pts
150.000 eur 25 mill. pts
180.000 eur 30 mill. pts
210.000 eur 35 mill. pts

tamaño mínimo

40 m ² o más
60 m ² o más
80 m ² o más
100 m ² o más
120 m ² o más
140 m ² o más

Ejercicio metodológico para la estructuración y geovisualización de información de mercado inmobiliario. Aplicación al distrito de "Eixample".

Sofía Puerta Arango
Octubre 31 de 2008



Resumen

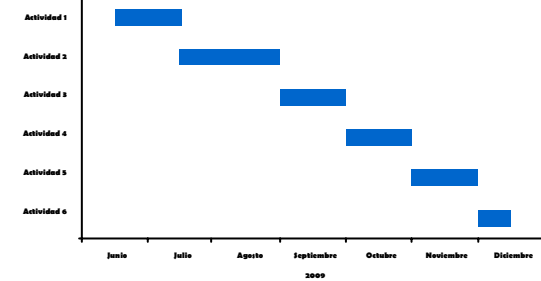
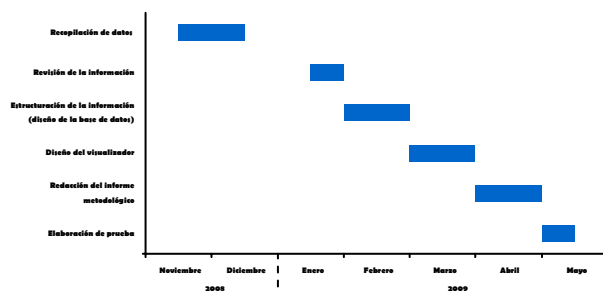
- La base histórica documental sobre el comportamiento del mercado inmobiliario de Barcelona se remonta al informe que elabora el departamento de Estudios Fiscales y que el ayuntamiento presenta con periodicidad anual desde 1996 en convenio de colaboración con el Centro de Política del Suelo y Valoraciones de la Universidad Politécnica de Cataluña.
- Este proyecto pretende suministrar como elemento metodológico diferenciador la introducción de los llamados “PPGIS” en el proceso de obtención de información base de los análisis de comportamiento del mercado inmobiliario. Sin embargo, es necesario aclarar que este proyecto pretende ser desarrollado en dos fases. La primera corresponde a la etapa de curso de Master Oficial y la segunda al curso de doctorado. La primera, producirá como resultado la descripción metodológica del proceso de estructuración de información geográfica de carácter inmobiliario; así como también el prototipo de un geovisualizador alimentado con la información de bases de datos públicas.

El Master es solo la primera fase de un proyecto global que incluye un trabajo de Master preliminar y una Tesis de doctorado

Fase I
Master

Fase II
Doctorado

Ejercicio metodológico para la estructuración y geovisualización de información de mercado inmobiliario
Aplicación al distrito de "Eixample", Barcelona



Se realizara a continuación del proyecto de Master

Resumen

- El desarrollo en profundidad de este geovisualizador de manera que pueda ser hospedado en un host on-line y alimentado por información de partícipes de transacciones comerciales reales será labor de la segunda fase
- De esta manera pueden mejorarse tres puntos fundamentales sobre el conocimiento del sistema del mercado inmobiliario: El comportamiento del mercado de alquiler, la escala temporal de análisis ya que se obtendría información en tiempo real y podría incrementarse la escala de análisis: pasaría de anual a estacionaria o mensual; y finalmente, la ampliación de la muestra del estudio – que será proporcional a la demanda de uso del portal.

Productos

- El primer producto de este proyecto será el informe metodológico sobre las características del proceso de estructuración de información geográfica de carácter urbanístico.
- El segundo además producirá un ejercicio piloto – no on-line – de geovisualización del mercado inmobiliario para el distrito del Eixample alimentado con información procedente de bases de datos públicas.

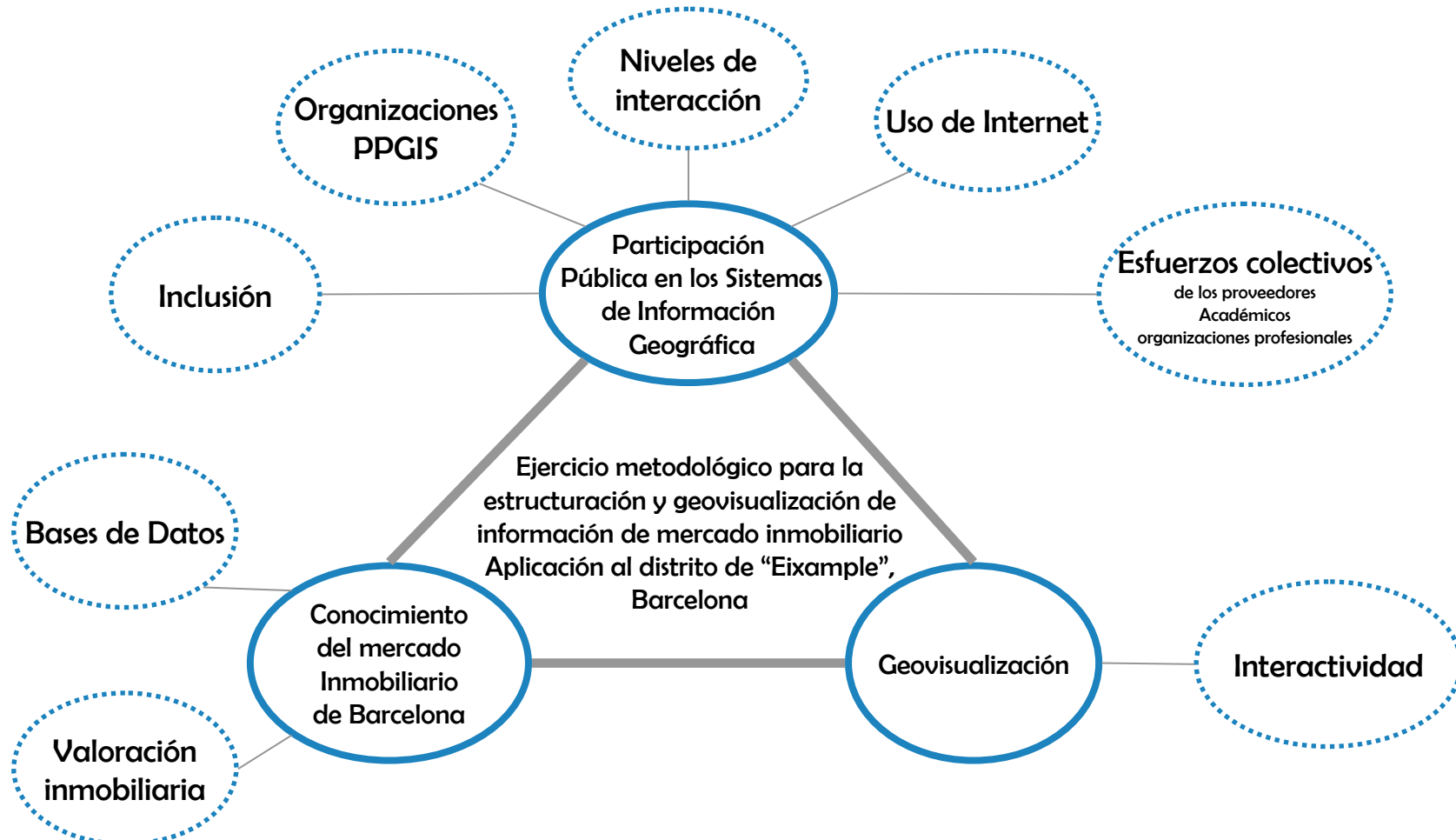
Objetivos

- Mejorar el conocimiento sobre las potenciales transacciones inmobiliarias en el distrito del “Eixample” de Barcelona
- Obtener información de mercado para efectuar análisis del comportamiento de las dinámicas inmobiliarias en el sector estudiado
- Crear elementos de análisis y comparación que permitan visualizar la situación actual y el comportamiento del valor del suelo, lo cual es de gran importancia en la toma de decisiones acertadas para el desarrollo urbano de Barcelona

Índice esquemático del proyecto

1. **Resumen / Abstract**
2. **Introducción**
 - Contexto geográfico
 - Marco histórico
 - La dinámica del mercado inmobiliario en Barcelona
3. **Estado del Arte**
4. **Definición de la hipótesis**
5. **Metodología**
 - Recopilación de datos
 - Depuración de información
 - Estructuración de información (Diseño de la base de datos)
 - Diseño del Visualizador
 - Redacción del informe metodológico
 - Elaboración de Pruebas – Corrida del piloto
6. **Resultados**
 - Primer análisis: Retrospectiva Vs. actualidad
 - Segundo análisis: Generación de Isocronas de precios por tipología
 - Tercer análisis: Entre la realidad observada y el planeamiento
7. **Discusión: Confirmación/Rechazo de la hipótesis**
8. **Conclusiones**
9. **Bibliografía**

Estado del Arte



El mercado inmobiliario de Barcelona

- El estudio del departamento de Estudios Fiscales presenta una relación del precio de los inmuebles residenciales de segunda mano - en venta y alquiler, los valores de los locales comerciales - en venta y alquiler, y desde el 2001, los precios del mercado de aparcamientos de segunda mano tanto en venta como en alquiler. Así también, en convenio entre el ayuntamiento y el Centro de Política del Suelo y valoraciones de la Universidad Politécnica de Cataluña, también se incluye información referente a la oferta de residencia nueva – tanto en el precio de venta como en lo relacionado con las características tipológicas y de precio de los aparcamientos en edificios residenciales de nueva construcción.

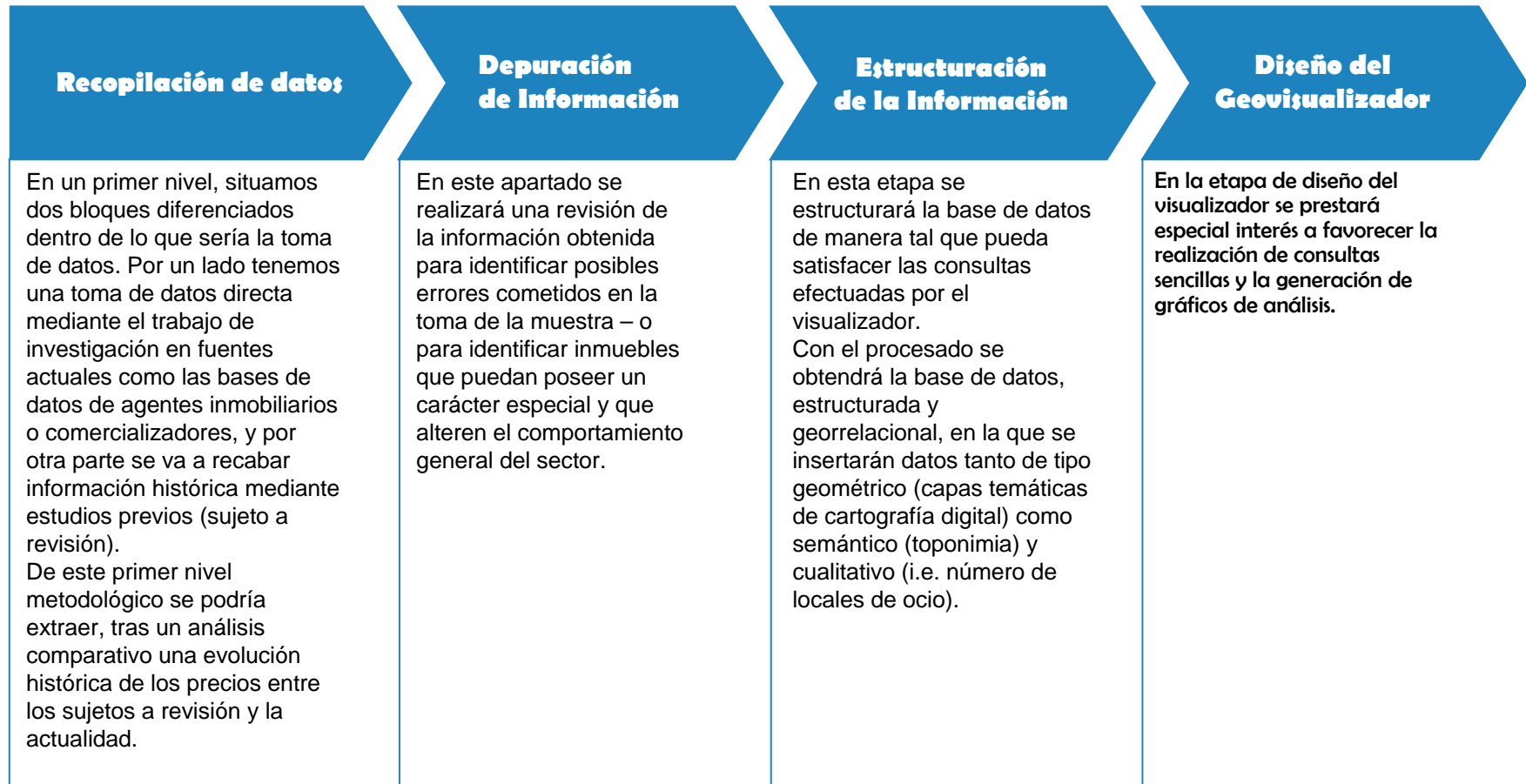
Participación Pública en los SIG

- Hay un reciente sentimiento entre los gobiernos que induce a pensar que Webs interactivos basados en GIS son, o pueden ser, la solución para un número de preocupaciones incluyendo: el incremento de la confianza en los gobiernos, el incremento de las tasas de participación y de calidad de la participación, el incremento de la inclusión social y la promoción de una democracia real y lo que nos ocupa en nuestro caso: la obtención de más eficientes decisiones.

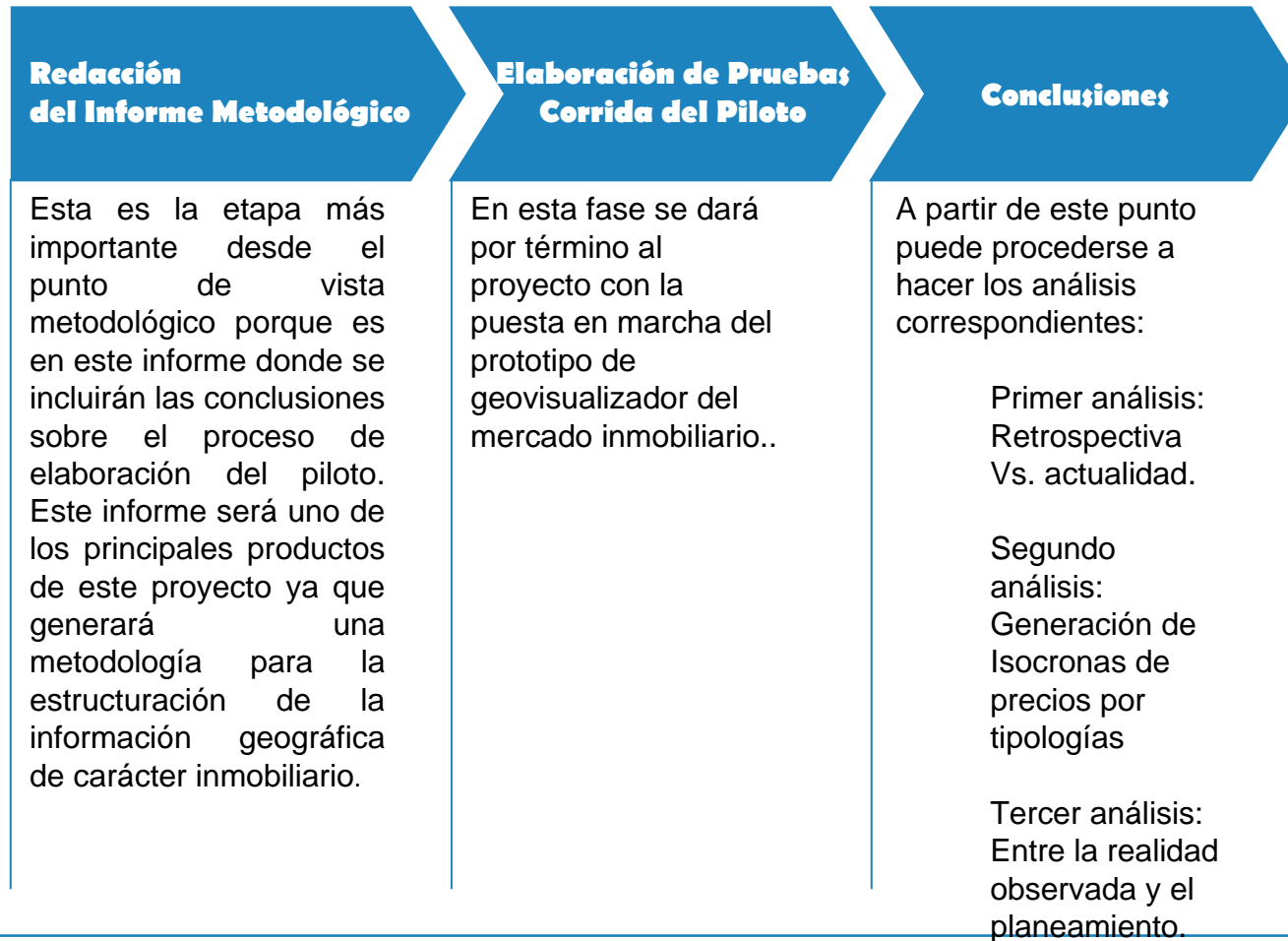
Geovisualización

- En los últimos años los software de simulación se han vuelto más fáciles de usar, frecuentemente adicionando una interfaz con el usuario similar a la tradicionalmente usada por los software de dibujo, es decir, adicionando funcionalidades en aquellos puntos donde precisamente la flexibilidad y el poder de estos se hacía evidente. De esta manera los software SIG se han integrado al diseño de páginas WEB y han adoptado la interactividad de algunas de ellas para suministrar un producto final mucho más afable al público pero también mucho más rico desde el punto de vista técnico.

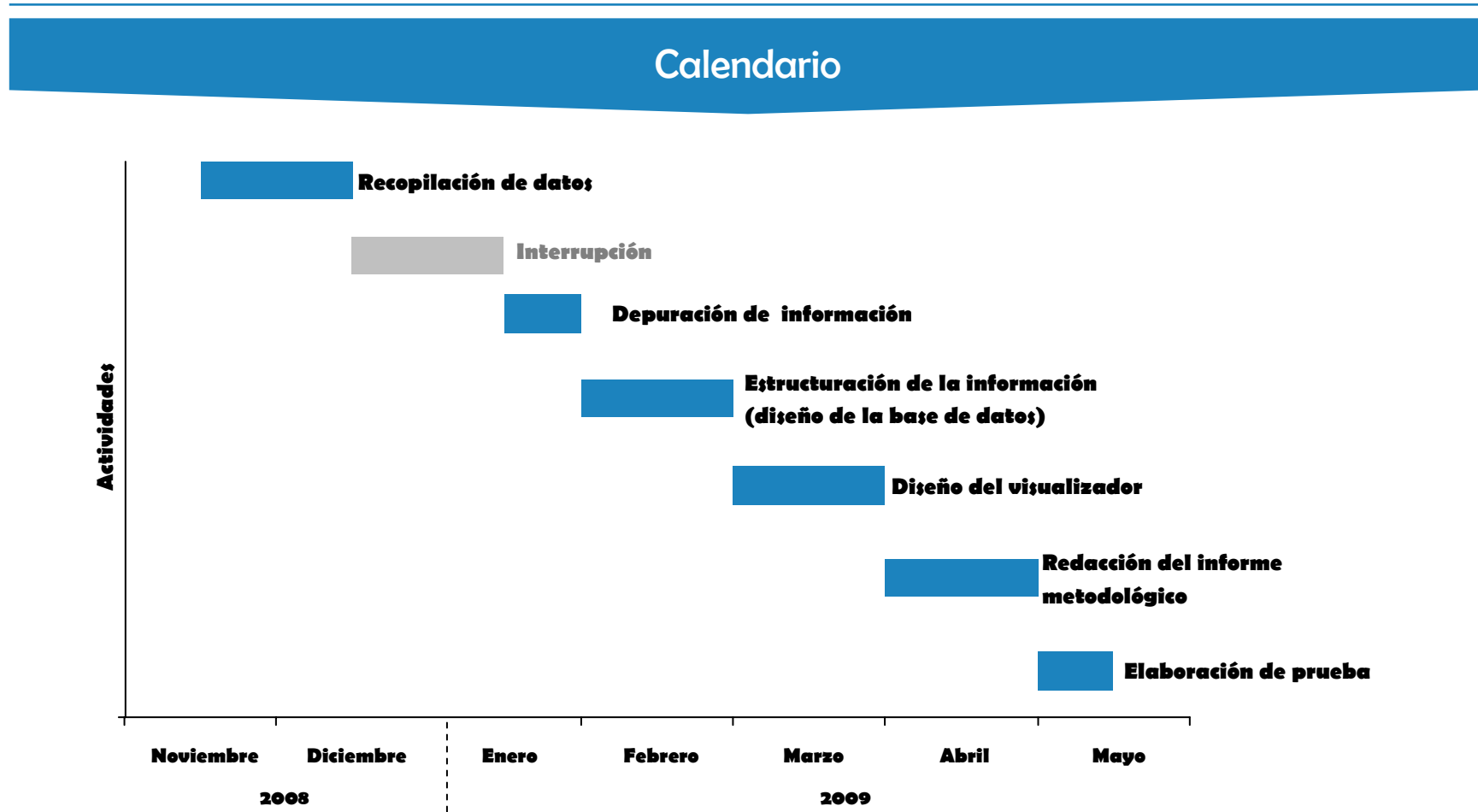
Metodología



Metodología



Calendario del proyecto



Mejoras sobre el conocimiento del mercado inmobiliario

- Comportamiento del mercado de alquiler

- Escala temporal de análisis

- Ampliación de la muestra

Características de la herramienta

- **Interactividad:** Aún mientras se está introduciendo información los análisis pueden ser producidos en tiempo real. Su interactividad transfiere respuestas más rápidas y más fácil que antes.
- **Reutilización:** La base de datos puede guardada en archivos propios de bases de datos, reutilizada en otras simulaciones, y hasta distribuida a otros simuladores. Este elemento incrementa la productividad y consistencia del diseño.
- **Transparencia visual:** Estará diseñado específicamente para transmitir la estructura y el comportamiento de la web de un vistazo.
- **Conectividad:** Se permite con herramientas ActiveX/OLE y ODBC. A diferencia de otras herramientas de simulación esta tecnología será implementada con componentes en los que la transmisión de información es una opción prevista inicialmente

Comportamiento de la herramienta

- El usuario estará autorizado para, previo un rápido registro, localizarse sobre la manzana en la que se localiza el inmueble ofertado e introducir la información requerida sobre las características del inmueble ofertado.
- Pero también se puede introducir información de demanda con la posibilidad de crear links a fotografías del inmueble.
- Se proporcionará ayuda – iconos y cuadros de diálogo en cada paso de cada proceso.
- La primera división que se encontrará será tipo de inmueble, donde, por ejemplo, se contará con la división de ático – estudio – duplex – casa - chalets – piso clasico.
- Estos ítems tendrán atributos asociados con ellos- esto es: numero de dormitorios – metros cuadrados – valor minimo – maximo
- Finalmente todos estos elementos estarán asociados de acuerdo la proceso comercial que se pretende asociar: venta o alquiler
- Tanto los ítems como los valores serán poblados de listas desplegables
- Una vez introducida la información en el sistema, este puede ser reportados de diferentes maneras, como por ejemplo, impresos en un ploter, enviados como reportes de texto o de tabla.

Que hace esto
único

- Una lógica gráfica que hace el modelo fácil de entender y comunicar
- Un alto de nivel de interactividad. Los modelos del parámetro pueden ser cambiados y los resultados visualizados durante la ejecución de la simulación. Esto es hecho a través de la interfase gráfica de usuario. No es necesario introducir otros comandos
- Una innovadora y eficaz arquitectura de almacenamiento y obtención de la información

Bibliografía

- Arleth, M., Krek, A. y Campagna M. distribution of public administration GI-Based websites: Towards a cross European comparison study.
- Departamento d' Estudis Fiscals. Institut Municipal d' Hisenda. Centre de Política Del Sol i Valoracions. Universitat Politècnica de Catalunya. El mercat immobiliari de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.
- Garcia Almirall, P. y Biere Arenas, R. Un Sig Orientado Al Geomarketing Inmobiliario En El Àmbito De Barcelona Departamento de Construcciones Arquitectónicas I
- Universidad Politécnica de Cataluña
- Gómez, M. y Barredo, J.I. 2005. Sistemas de Información Geográfica y evaluación multicriterio en la ordenación del territorio, 2ª edición. Editorial Ra-Ma. Rústica, 304 pp.
- Hansen, H.S. 2005. Citizen Participation and Internet GIS – Some recent advances. En Computers, environment and Urban Systems 29. 617 – 629.
- Kampouraki, M., Wood, G., Brewer, T. 2006. “The application of remote sensing to identify and measure sealed areas in urban environments”. National Resources Institute, Cranfield University, Reino Unido.
- Krahl, Dave. 2001. The Extend. Simulation environment. En Proceedings of the 2001 Winter Simulation Conference, ed. B. A. Peters, J. S. Smith, D. J. Medeiros, and M. W. Rohrer, 217-225. IEEE, Piscataway, NJ.
- Peña Llopis, J., 2006. Sistemas de Información Geográfica aplicados a la gestión del territorio. Editorial Club Universitario, 310 pp.
- Roca Cladera, J. 2006. “El proceso de urbanización en la costa mediterránea: ¿Hacia un modelo insostenible de ocupación del suelo?”. Memoria Técnica. Convocatoria de ayudas de Proyectos de Investigación. CPSV. Universitat Politècnica de Catalunya.
- Roca,J., Clusa, J. y Muri, S. El mercat immobiliari de la Regió Metropolitana de Barcelona i lès Comarques Centrals de Catalunya. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Universitat Politècnica de Catalunya
- Varios Autores, 2006. Cambios de ocupación en el suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad. Observatorio de la Sostenibilidad en España (Universidad de Alcalá). Ed. MundiPrensa Libros. 481 pp.