

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROYECTO DE TESIS**

---

Autor del Proyecto de Tesis: **Sofía Puerta Arango**

Director de la Tesis: Dr. Malcolm. C. Burns.

---

Título del Proyecto de tesis: ***Ejercicio metodológico para la estructuración y geovisualización de información de mercado inmobiliario. Aplicación al distrito de "Eixample", Barcelona***

---

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 estudio ha venido siendo elaborado explotando la Base de Datos Inmobiliarios de Barcelona. La referencia al mercado de nuevas residencias está basada en una cuantificación del volumen de oferta anual de viviendas de nueva construcción de la ciudad. El análisis parte de la explotación de las licencias municipales de proyectos de edificación para uso residencial, información que se actualiza cada año, para detectar las nuevas promociones que se incorporan al mercado.

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 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. En ella se propone la creación de un portal WEB soportado en tecnología open source en el que pueda visualizarse una cartografía determinada. Sobre ella un usuario que pretenda comercializar un inmueble podría ofertarlo por medio de un sistema de identificación de la manzana en la que se localiza aquel. Sería necesario el suministro de alguna información en relación con las características del inmueble, esto es, por ejemplo: La tipología del piso: ático, estudio, duplex. El número de dormitorios, el tipo de comercialización: venta, alquiler y el precio ofertado pero a cambio se ofrecería la publicación de un anuncio gratuito de la información de contacto del ofertante con la aclaración de que el web no sirve de medio para la realización de ninguna operación comercial

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. La idea es que este mismo sitio WEB pueda ser usado como sistema de consulta por la demanda, de manera que, mientras que se proporcione un sistema de publicidad competitivo con el mercado, al mismo tiempo puede poblarse una base de datos con fines académicos.

Dado que esta información estará siendo poblada en la base de datos del sistema de información geográfico que soporta la interfase gráfica del portal Web, los análisis de tendencias pueden hacerse en tiempo real, y sobre información real de mercado, reduciendo con ello los costos por muestreo anual y aumentando en términos generales el funcionamiento del sistema de información sobre comportamiento del mercado inmobiliario en el área estudiada.

Entonces, el primer producto de este será el informe metodológico sobre las características del proceso de estructuración de información geográfica de carácter urbanístico y el segundo será 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.