

El papel de la empresa privada para completar el conocimiento del sector inmobiliario. Caso idealista

David Rey Blanco

Chief Data Officer en idealista

Pilar Jiménez Iniesta

Head of Research & Valuation idealista/data

La vivienda es un bien singular, casi se puede afirmar que no existen dos viviendas iguales, ni por ubicación, características, estado de conservación o decoración. Desde el punto de vista del mercado, tampoco estamos ante un mercado homogéneo, sino que en un país como España podemos estar ante decenas de miles de mercados inmobiliarios: compraventa, alquiler, vivienda unifamiliar, plurifamiliar y áreas diferentes entre otros criterios. Cada uno de estos segmentos de mercado se encuentra sometido a condiciones socioeconómicas, disponibilidad de unidades en mercado, equipamientos urbanos, conectividad de transporte, que perfilan las dinámicas de oferta y demanda de cada uno de ellos y los hace únicos.

Los inmuebles residenciales no se pueden considerar únicamente como un activo económico, sino que representan un espacio propio del desarrollo de la vida cotidiana de las personas, sometido no siempre a reglas de reparto mediante el mercado, sino también de asignación directa mediante políticas públicas.

Por otra parte, los cambios tecnológicos que estamos experimentando recientemente han producido mejoras de las capacidades de los agentes públicos y privados en el tratamiento de la información y, por consiguiente, apremian la disponibilidad de fuentes de información detalladas y actualizadas. Paralelamente, la situación de mercado actual muestra desequilibrios que requieren de análisis en profundidad, con escasez de producto en las zonas donde se concentra la oferta de empleo, con precios crecientes, en contraposición con otras muchas localizaciones con amplitud de oferta y precios estables.

La posición de la función pública como promotor de políticas de vivienda que maximicen la accesibilidad a la vivienda, y en particular la de tipo social, debe disponer de información actualizada y con un alto nivel de desagregación para ejercer su función de forma eficaz. A este respecto, en los últimos años, las administraciones locales, regionales y estatales han trabajado en disponer de nuevos elementos de información como el Índice de Precios del Alquiler del MITMA, o el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler dentro de la estadística experimental del INE. Sin embargo, estas fuentes cuentan con ciertas limitaciones, como es la actualización de la información o el nivel de desglose de los datos, desde el punto de vista geográfico y por características, y que vienen derivadas de la naturaleza de los procedimientos administrativos y la escrupulosidad de las normativas de secreto estadístico.

Los cambios tecnológicos que estamos experimentando recientemente, como una mejora de las capacidades de los agentes públicos y privados para el tratamiento de la información, apremian la disponibilidad de fuentes de información detalladas y actualizadas

Las entidades privadas que trabajan con activos inmobiliarios y que cubren un numeroso rango de actividades como el sector financiero, el de la construcción o el de la intermediación inmobiliaria, precisan también de información para ejercer su actividad. Consecuencia de su

actividad, el propio sector privado también produce una gran cantidad de información del mercado que es complementaria a la visión ofrecida por las bases de datos oficiales.

Idealista cuenta con la mayor base de datos privada del sector inmobiliario del sur de Europa. Un porcentaje muy alto de los inmuebles ofertados tanto en venta como en alquiler se publican en el portal y sus más de 36,5 millones de visitas mensuales facilitan información privilegiada sobre la demanda de vivienda en España, tanto a nivel de localización como de producto. Además, esta información se lleva observando desde el inicio de su actividad en el año 2001 lo que permite analizar la evolución del sector. Por otro lado, y gracias a la tecnología utilizada, podemos realizar este análisis en tiempo real y a cualquier nivel de detalle geográfico necesario. El esfuerzo requiere la consolidación, limpieza y deduplicación de la información para que el dato ofrecido cuente con el rigor metodológico deseado. Entre las fuentes de información utilizadas, se encuentran tanto datos cartográficos, estructurados (como el precio o la superficie construida), como los datos no estructurados (como la descripción del anuncio o las imágenes).

Idealista cuenta con la mayor base de datos privada del sector inmobiliario del sur de Europa. Un porcentaje muy alto de los inmuebles ofertados se publican en el portal y sus más de 36,5 millones de visitas mensuales facilitan información privilegiada sobre la demanda de vivienda en España, tanto a nivel de localización como de producto

Desde el inicio de su actividad, idealista ofrece información de forma abierta a través de su informe de precios, que ofrece una versión actualizada mes a mes del mercado inmobiliario español de compraventa y alquiler. Del cual se

deriva el índice de precios de la vivienda homogeneizado Inmo50. De una manera más detallada, para el público profesional el equipo de estudios avanzados de idealista/data ofrece una gama de servicios de información para la toma de decisiones y análisis inmobiliario. Entre ellos se encuentran los servicios de valoración automática (AVM), métricas de mercado con frecuencia semanal, tasas de esfuerzo y accesibilidad por zona, consulta de información catastral, e información de la demanda. Sumados a todos ellos se ofrecen un gran número de fuentes de información pública que complementan la visión inmobiliaria de cada uno de los mercados.

Además de todo ello, la generación de nuevos conjuntos de datos asociados a los inmuebles y la geografía han supuesto una fuente esencial de innovación. El primer caso es el proyecto idealista/maps que ofrece de manera abierta el valor de mercado del parque inmobiliario contemplado por los registros catastrales. Un segundo proyecto es idealista/energy que se produce de un proyecto de investigación conjunto entre idealista y CIEMAT que da lugar a un portal para la búsqueda de información acerca del potencial de generación de energía fotovoltaica en los hogares españoles. Finalmente, se ha construido una herramienta que estudia el impacto de una reforma integral o energética de una vivienda y su revalorización en el mercado en venta y alquiler, así como su ahorro energético.

Desde el punto de vista divulgativo y de investigación, creemos que es clave la colaboración entre universidad y empresa para lograr la transferencia de conocimiento que garantice el rigor metodológico en la práctica del sector privado, a la vez que la industria traslada la práctica de técnicas de ingeniería y análisis de datos actuales, como las basadas en el aprendizaje automático o aprendizaje profundo. En los últimos cinco años se ha colaborado con entidades públicas en la publicación de diversos artículos en temáticas del sector, entre ellas, índices de precios, tiempo en mercado y elasticidad de precios, modelos de valoración hedónica o el estudio de la influencia de los aspectos geográficos en los precios de la vivienda. Cuando los requerimientos de privacidad y

sensibilidad de la información lo permiten, las investigaciones son reproducibles, por ejemplo, a través de la puesta a disposición de conjuntos de datos como el idealista18 y artículos de código abierto como “Using machine learning to identify spatial market segments. A reproducible study of major Spanish markets”.

Nuestra visión del futuro apuesta por una realidad donde las empresas privadas y las entidades públicas compartan información, que ayude a la creación de un ecosistema de información inmobiliaria completo, abierto y transparente. Las sinergias producidas de la colaboración ayudarán a la capacitación tecnológicamente de todos los agentes, con una especial mención a las nuevas capacidades de procesos e interpretación que se perfilan con la irrupción de la Inteligencia Artificial. Para ello

Nuestra visión del futuro contempla una realidad que ayude a la creación de un ecosistema de información inmobiliaria más completo, abierto y transparente

es esencial el compromiso y liderazgo de todas las partes para la creación de consorcios público-privados que lleven a la realidad esta visión. ●

Para saber más...

- Banco de España: Indicadores del mercado inmobiliario. https://www.bde.es/web/bde/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_5.pdf
- Colegio de Registradores. Estadísticas de la propiedad. <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad/>
- Consejo General del Poder Notarial. Estadísticas principales. <https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-principales/inicio>
- idealista data. Estudios de mercado actualizados semanalmente. <https://www.idealista.com/data/estudios-de-mercado>
- idealista energy: calcula cuánto puedes ahorrar instalando placas solares. <https://www.idealista.com/energy/>
- idealista maps. Información catastral y valoración de todos los inmuebles residenciales del catastro nacional y forales. <https://www.idealista.com/maps/>
- idealista reformas. conoce el valor de una reforma integral o energética de tu vivienda y su revalorización en el mercado en venta y alquiler, así como tu ahorro energético. <https://www.idealista.com/reformas/>
- idealista. Índice Inmo50. <https://www.idealista.com/news/etiquetas/inmo-50>
- idealista. Informe de precios idealista. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- idealista. Paquete de microdatos de oferta inmobiliaria (idealista18). <https://github.com/paezha/idealista18>
- INE. Estadística experimental. Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA). https://www.ine.es/experimental/ipva/experimental_precios_vivienda_alquiler.htm/
- INE. Índice de Precios de Vivienda (IPV) https://www.ine.es/prensa/ipv_tabla1.htm/
- MITMA. Índice de precios de alquiler de vivienda. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler/>
- Registradores: Índice Registral de Actividad Inmobiliaria. <https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/indice-registral-actividad-inmobiliaria/>
- 2023. David Rey-Blanco, Pelayo Arbués, Fernando A López, Antonio Páez. Using machine learning to identify spatial market segments. A reproducible study of major Spanish markets. Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science