

# Índices de Precios de Vivienda

## Metodología

Enero 2019



**DERECHOS DE USO:**

*La presente documentación es propiedad de Sociedad de Tasación, S.A., tiene carácter confidencial y no podrá ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático ni transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquiera otro. Asimismo tampoco podrá ser objeto de préstamo, alquiler o cualquier forma de cesión de uso sin el permiso previo y escrito de Sociedad de Tasación, S.A. Titular del Copyright. El incumplimiento de las limitaciones señaladas por cualquier persona que tenga acceso a la documentación será perseguida conforme a la Ley.*



## Índice del Documento

<b>1</b>	<b>Introducción .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ámbitos de la Estadística.....</b>	<b>3</b>
2.1	Unidad de análisis.....	3
2.2	Ámbito poblacional.....	3
2.3	Ámbito geográfico .....	3
2.4	Ámbito temporal.....	3
<b>3</b>	<b>Fuente de Información: Variables utilizadas.....</b>	<b>3</b>
3.1	Variables de localización: .....	4
3.2	Variables de carácter temporal: .....	4
3.3	Variables de origen del dato: .....	4
3.4	Variables relativas a las características de la vivienda: .....	4
3.5	Variables relativas al precio de la vivienda .....	4
3.6	Variables relativas al entorno en el que se ubica la vivienda .....	4
<b>4</b>	<b>Estimación de precios .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Difusión .....</b>	<b>5</b>

## 1 Introducción

---

La presente nota metodológica detalla las principales características y procedimientos utilizados para la confección de los Índices de Precios de Vivienda que elabora ST Sociedad de Tasación.

## 2 Ámbitos de la Estadística

---

### 2.1 Unidad de análisis

La unidad de análisis es el precio unitario (€/m<sup>2</sup>) donde la superficie se corresponde con la construida con parte proporcional de elementos comunes, excluyendo superficies de anejos, así como la superficie de parcela no ocupada por la vivienda en el caso de tipologías unifamiliares.

### 2.2 Ámbito poblacional

La población objeto de estudio está formada por viviendas (unifamiliares y plurifamiliares) existentes en la base de datos de Sociedad de Tasación. Del ámbito poblacional se excluyen las singularidades que desvirtuarían el valor medio (características específicas de los mercados locales, singularidades de ciertos aspectos o acabados de las viviendas, singularidades de ubicación, características físicas tales como superficies, antigüedades, estado de conservación, etc...)

### 2.3 Ámbito geográfico

Se analizan para todo el territorio nacional aquellos municipios de los que se dispone de un mínimo de información contrastada.

### 2.4 Ámbito temporal

La estadística se realiza con carácter semestral.

## 3 Fuente de Información: Variables utilizadas

---

La información utilizada para la confección de los índices proviene de las valoraciones realizadas y de datos de oferta, captados dentro del semestre que se analiza por la red de colaboradores de ST, los mismos datos que se utilizan como testigos para la realización de valoraciones.

Todas las informaciones de oferta captadas se dan de alta en la base de datos de ST siguiendo un riguroso proceso pautado de normalización y depuración. Entre los fines de los procesos de depuración de los datos figura el que se introduzcan en base a criterios homogéneos (en la medición de superficies, consideración de anexos...), y la obtención de posibles valores de transacción al contado deduciendo de los valores de oferta posibles descuentos, comisiones de venta, valores aplazados y elementos especulativos o posibles anejos ofertados simultáneamente a la vivienda. Posteriormente, los datos se someten a una batería de filtros con el fin de detectar y eliminar posibles errores y duplicidades. Los datos que no superan los filtros, son objeto de control manual por parte de un equipo de técnicos validadores de ST que comprueban las diferentes informaciones con el fin de garantizar su validez.

La información incluida en cada dato de oferta se compone de 60 variables, que son las mismas que, como mínimo, se utilizan en la realización de valoraciones, entre las cuales se destacan las siguientes por ser relevantes para la elaboración del índice de precios de vivienda:

### 3.1 Variables de localización:

- Provincia y código INE provincial
- Municipio y código INE municipal
- Tipo, nombre y número de vía
- Bloque, escalera, planta y puerta
- Código postal
- Distrito municipal

### 3.2 Variables de carácter temporal:

- Fecha de alta: Se refiere a la fecha en la que se introduce el dato en la base de datos
- Fecha de validez: Indica la fecha en la cual la vivienda se encontraba en oferta.

### 3.3 Variables de origen del dato:

- Tipo de fuente: Permite identificar el origen del dato.
- Nombre de fuente.

### 3.4 Variables relativas a las características de la vivienda:

- Uso: Permite distinguir las viviendas del resto de usos.
- Superficie computable: Se considera la construida en m<sup>2</sup> incluyendo la parte proporcional de elementos comunes.
- Calidad del edificio en el que se ubica la vivienda.
- Calidad de acabados y programa de la vivienda.

### 3.5 Variables relativas al precio de la vivienda

- Precio de oferta (€).
- Precio sin comisión / negociado (€): Precio de oferta descontando anejos y posibles gastos y comisiones.

### 3.6 Variables relativas al entorno en el que se ubica la vivienda

- Calidad de barrio (según baremo propio de ST)
- Calidad de ubicación. (según baremo propio de ST)

## 4 Estimación de precios

---

La primera fase del proceso consiste en el cálculo del valor unitario de cada inmueble (€/m<sup>2</sup>) a partir del cociente entre el precio sin comisión/negociado y la superficie computable de la vivienda.

Una vez obtenidos los valores unitarios, se procede a la depuración de los datos para el análisis, prescindiendo de aquellos que presentan singularidades físicas.

El valor medio en cada municipio analizado se obtiene mediante cálculo directo de los valores unitarios de cada uno de los testigos de que se dispone, una vez se han eliminado por procedimientos estadísticos los valores extremos que pueden distorsionar la media obtenida.

Dado que la segmentación de la base de datos de valores no ofrece en todos los casos suficiente información para el cálculo de series directas en todos los municipios, los valores en aquellos casos en que no es posible calcular la serie directa, se obtienen por composición de las series de orden geográfico inmediatamente superior (área de valor, comarca, provincia, comunidad autónoma) de que se disponga.

## 5 Difusión

---

Semestralmente se construyen índices para los municipios analizados, las áreas de valor, las provincias y las comunidades autónomas.

El **Índice de Precios de Vivienda en España**, se obtiene por cálculo de la media ponderada de los valores obtenidos para cada provincia, utilizando como factor de ponderación su número de habitantes.

