

idealista

Metodología de informes de precios

Índice

[Descripción general](#)

[Alcance](#)

[Ámbito geográfico](#)

[Ámbito temporal](#)

[Descripción de la metodología](#)

[Visión general del proceso](#)

[Selección de muestra de anuncios](#)

[Cálculo de parámetros en las distribuciones de precios y demanda para identificación de anuncios anómalos](#)

[Eliminación de anuncios anómalos en precio y fuera de mercado](#)

[Cálculo de precio promedio en zonas finales](#)

[Cálculo de precio promedio en zonas no finales](#)

[Estimación del nivel de soporte de información y corrección de valores anómalos en las series](#)

Descripción general

El informe de precios calcula **una estimación mensual del precio promedio residencial de la oferta viva en idealista** desglosada para las operaciones de compraventa y alquiler. Se calcula tanto para zonas idealista y administrativas más relevantes en España, Portugal e Italia.

Es importante tener en cuenta que **se trata de una visión sobre la oferta viva disponible en idealista**. Y aunque existe una fuerte correlación con otros indicadores de mercado, y por tanto puede ser usado como aproximación de un gran número de medidas en el mercado o como indicador adelantado de ciertos indicadores de mercado, esta información no representa el precio final de transacción (precio por el que se formaliza la venta de una casa) ni el importe medio corriente de la renta de alquiler.

El tratamiento de la información permite tener una visión que limite en gran medida todos aquellos sesgos derivados de la comercialización o de la variabilidad en la composición del stock de oferta en el tiempo (número de unidades por tipo de inmueble). El sesgo debido a la composición del stock puede inducir a precios medios erróneos cuando entre periodos contiguos cambia de forma significativa la proporción de pisos sobre el total de inmuebles y su relación con la proporción de viviendas unifamiliares y total de inmuebles de uso residencial.

Alcance

Ámbito geográfico

En general las zonas que se calculan son finales de idealista y un subconjunto de no finales más las zonas administrativas más relevantes, este último punto varía ligeramente en función del país. En la tabla a continuación se indican las particularidades por mercado (en el seccionado idealista se adopta la terminología de la división en España):

Mercado	Niveles idealista	Niveles administrativos
España	País (L2), Provincia (L3), Municipio, Distrito (L7), Barrio (L8)	País, Comunidad Autónoma (NUTS2)
Italia	País (L2), Provincia (L3), Municipio, Distrito (L7), Barrio(L8)	País, Regioni (NUTS2)
Portugal	País (L2), Provincia (L3), Municipio, Distrito (L7), Barrio(L8)	Pais, NUTS2, Distrito

Ámbito temporal

Las series históricas proceden del histórico de idealista y se seleccionan siempre inmuebles únicos, no erróneos, en mercado que hayan tenido actividad en el periodo, debido al desigual desarrollo comercial del portal por geografía la ventana histórica cambia (en el futuro se podrán ampliar algunos de los rangos):

Mercado	Profundidad histórica
España	Desde 2006
Italia	Desde 2012
Portugal	Desde 2015

Descripción de la metodología

Visión general del proceso

El proceso consta de varios pasos que se describen a continuación con más detalle:

1. Selección de muestra de anuncios
2. Cálculo de parámetros en las distribuciones de precios y demanda para identificación de anuncios anómalos
3. Eliminación de anuncios anómalos en precio y fuera de mercado
4. Cálculo de precio promedio en zonas finales
5. Cálculo de precio promedio en zonas no finales
6. Estimación del nivel de soporte de información y corrección de valores anómalos en las series

Selección de muestra de anuncios

Se seleccionan todos los anuncios que han estado activos y visibles para durante el periodo que comprende el periodo de la medida y los dos meses anteriores, en este proceso se descartan todos los valores que se consideran con errores en sus atributos:

- Inmuebles con dirección errónea
- Inmuebles que no tienen al menos 3 visitas
- Inmuebles marcados como fraudulentos o erróneos por los procesos de customer care de idealista
- Superficies, precios o precios unitarios erróneos (determinados por criterio experto y en base al estudio de las distribuciones de frecuencias de estos atributos para las tipologías de estudio)

Finalmente **se consolidan todos los anuncios en oferta repetidos**, de forma que la muestra contenga solamente anuncios únicos. Consideramos **un conjunto de anuncios coómo repetidos** cuando éstos hacen referencia a la misma propiedad, que se han comercializado a través de distintos canales: varias agencias, particular...

Metodología de informes de precios

Además, se descartan los inmuebles que se consideren como alquileres temporales y aquellos que presenten características atípicas, tales como propiedades en subasta o de nudas propiedades. De esta manera, se busca obtener una muestra más precisa y fiable para realizar el análisis correspondiente.

Cálculo de parámetros en las distribuciones de precios y demanda para identificación de anuncios anómalos

Sobre la muestra inicial anterior se calculan los parámetros más relevantes para cada uno de los mercados de forma que se pueda determinar qué valores son anómalos en precios unitarios y por actividad en el portal. La muestra está estratificada por tipología, operación y características básicas del inmueble (a esta combinación la denominamos **microsegmento**).

Se eliminan por tanto todos aquellos valores que tienen precios unitarios fuera de un intervalo de confianza del 95% con un error del 5%, calculado sobre la distribución del logaritmo de los precios unitarios. En el caso del filtrado de anómalos por actividad intenta estimar cuál es el conjunto de activos en mercado (líquidos) a través de un filtro por el intervalo de confianza de al menos del 95% con un error del 5% sobre el volumen de visitas homogeneizado y días en mercado de los anuncios (de forma que no entran en el análisis anuncios con muy poca actividad o pocos días en mercado para su tipología o llevan un tiempo en mercado anómalo).

Por último se determina el nivel de soporte (considerando el nivel de soporte como nivel de cobertura en número de registros, que ha de ser suficiente para tomar una medida de precios como válida) de cada una de los estratos de la muestra: tipología y geografía.

Eliminación de anuncios anómalos en precio y fuera de mercado

Se eliminan de la muestra los anuncios que quedan fuera de los intervalos de confianza anteriormente calculados. Este proceso es particular de cada

Metodología de informes de precios

micromercado (zona geográfica en la que se encuadra el anuncio) y se realiza en base a la variabilidad de la muestra y el número de elementos, determinado el tamaño muestral mínimo necesario para un intervalo de confianza del 90% con un error del 5% para cada uno de los **microsegmentos** anteriormente mencionados.

Cálculo de precio promedio en zonas finales

Para cada una de las zonas finales idealista: Zona Municipal (nivel 6 idealista), Distrito (Nivel 7), Barrio (Nivel 8) se calculan los **precios promedios** que se usarán posteriormente para propagarlo hacia capas superiores. Se realiza el cálculo de los precios medios sobre estas zonas ya que representan mercados relativamente homogéneos en términos de mercado inmobiliario.

El precio promedio de cada uno de los microsegmentos **se calcula con la mediana de los precios unitarios**, se ha decidido el uso de la mediana al ser una medida de posición más insensible ante valores anómalos (a pesar de que se hace un primer proceso, la mediana garantiza una mayor estabilidad). El precio promedio final de una zona se calcula como la media ponderada de cada uno de los microsegmentos, la ponderación es la proporción entre el tamaño del microsegmento con respecto al tamaño total de anuncios de tipo residencial.

Cálculo de precio promedio en zonas no finales

Los precios de las zonas no finales se calculan de forma iterativa (de abajo arriba, en este sentido: municipio, provincia, país) como una media ponderada de los precios de las zonas que contienen.

Al igual que en el caso de la media ponderada sobre los microsegmentos de anuncios, la ponderación para geografías está basada en la frecuencia relativa de cada una de las zonas con respecto al total de anuncios en la zona en la que se calcula el valor.

Estimación del nivel de soporte de información y corrección de valores anómalos en las series

Finalmente se estima si el nivel de soporte de la información es suficiente y se revisa la coherencia del valor en la serie temporal, de forma que si el soporte es insuficiente cuando sea posible se re-estima el valor como una media móvil ponderada de los periodos adyacentes al anómalo.

La ponderación procede de la relación de los precios en una zona superior con suficiente soporte, de esta forma incorporamos tanto el componente de tendencia al promediar los periodos adyacentes y el estacional al usar una ponderación de ese punto de datos con respecto a los adyacentes en una zona superior o equivalente.

Existe un caso especial que es la corrección del último punto de datos, en este caso se usan los dos puntos anteriores y una ponderación del punto actual de la misma naturaleza al que se indica en el párrafo anterior.

Otros

Este informe ha sido preparado por el equipo de estudios de idealista. Su contenido está protegido por derechos de autor, marcas registradas, tratados internacionales y otros derechos de propiedad y leyes de España, así como por convenios internacionales, quedando prohibidas su reproducción y distribución sin mencionar la fuente.

La información contenida en este informe ha sido elaborada por idealista y se facilita sólo a efectos informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse como asesoramiento, valoración final de una vivienda u otros servicios.

idealista no se hace responsable de todas aquellas informaciones incluidas en este informe de fuentes ajenas a idealista. La inclusión en este informe de medias, cuadros o estimaciones elaborados por idealista o tomados de informaciones de terceros tiene una finalidad puramente informativa, sin que, por tanto, puedan considerarse como opiniones o recomendaciones de ninguna clase. En cualquier caso, idealista no se hace responsable de las interpretaciones que los usuarios puedan hacer sobre la información contenida.