



Índice IMIE General y Grandes Mercados

Metodología

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1	Introducción	3
2	Características generales del índice	3
	2.1. Objetivo y unidad de análisis	3
	2.2. Cobertura geográfica	3
	2.3. Ámbito poblacional de la estadística	3
3	Recogida de información	3
4	Metodología	3
	4.1. Tipo de índice.....	3
	4.2. Clasificación de las viviendas.....	4
	4.3. Ponderaciones.....	4
5	Difusión.....	5
	5.1. Publicación de resultados y frecuencia	5
	5.2. Actualidad y disponibilidad	5

1 | · Introducción

TINSA creó en 2001 el Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) con la vocación de crear una herramienta para analizar la evolución del mercado de la vivienda con una frecuencia mensual, no existente hasta entonces, desde la más absoluta transparencia e independencia.

El índice mensual, que analiza la evolución del valor en cinco áreas representativas de los diferentes estratos que componen el mercado de la vivienda (*Capitales y grandes ciudades; Áreas metropolitanas; Costa mediterránea, Baleares y Canarias, y Resto de municipios*), se complementó a partir de 2012 con un índice trimestral que analiza el comportamiento del mercado residencial desde una perspectiva geográfica convencional: CCAA y provincias, y posteriormente, también capitales.

El índice IMIE se erige como una útil herramienta no solo para identificar la tendencia del mercado tanto a nivel global como en subáreas, sino para comparar la evolución del mercado inmobiliario con la de otros sectores.

2 | · Características generales del índice

2.1. Objetivo y unidades de análisis.

La finalidad del índice IMIE es medir de manera fiel la evolución del valor por metro cuadrado de vivienda libre terminada. Dichos valores se obtienen de la actividad ordinaria de TINSA, a través de sus tasaciones de vivienda realizadas conforme a la normativa establecida por el Banco de España.

2.2. Cobertura geográfica.

El ámbito geográfico del índice se circunscribe al conjunto del Estado español, donde TINSA cuenta con una elevada representatividad, amparada en una cuota de mercado del 30%.

2.3. Ámbito poblacional.

La totalidad de las valoraciones de vivienda libre terminada realizadas por TINSA a través del método de comparación y con finalidad hipotecaria.

3 | · Recogida de la información

Los datos utilizados para el índice son recogidos por personal experto y cualificado para esta tarea, todos ellos Arquitectos Superiores y Arquitectos Técnicos con un amplio conocimiento del mercado residencial, en el que operan a diario.

Según prescribe la normativa, cada inmueble tasado con finalidad hipotecaria ha sido visitado, estudiado y posteriormente valorado conforme a métodos reglados y homogéneos. Cada informe pasa una exhaustiva revisión por parte del personal del Departamento de Control de TINSA, formado también por Arquitectos de amplia experiencia en valoración, que revisan el informe comprobando que cumple con todos los requisitos de calidad.

4 | · Metodología

4.1. Tipo de índice.

Con el fin de agregar los distintos tipos de inmueble en un indicador sintético se ha escogido, por analogía con los procedimientos de cálculo del IPC, un índice encadenado (*chained index*)

de tipo Laspeyres. En el mismo se tienen en cuenta los cambios periódicos que se producen en la cesta de productos inmobiliarios debidos a cambios en las preferencias de compra o, sencillamente, a cambios en las condiciones socioeconómicas de los hogares demandantes.

- **Período base.** Se ha establecido en el año 2001. El valor de origen del índice se obtiene como media aritmética de los datos mensuales correspondientes al dicho año (2001), cuyo valor se hace igual a 1.000.
- **Período de referencia de los precios.** Los eslabonamientos de la parte móvil de la base se realizan respecto a diciembre del año anterior al período de cálculo.

4.2. Clasificación de las viviendas.

Se realiza una clasificación de los productos residenciales a partir de sus dos dimensiones principales de ubicación y características constructivas. Debido a la complejidad y heterogeneidad del mercado inmobiliario, sólo se segmenta por las variables más relevantes, entendiendo por éstas las que más afectan a la variación de su precio. Se acotan así grupos de productos aproximadamente homogéneos y cercanamente sustitutivos.

Fruto de esta segmentación se obtienen dos tipos de índices:

- **Simple**, o agrupaciones de más bajo nivel, en cuyo cálculo no intervienen ponderaciones y que no se publican.
- **Agregados**, o agrupaciones de alto nivel que se obtienen como media ponderada de los índices simples. Dichos índices si se publican mensual y trimestralmente.

Las variables que se tienen en cuenta para la segmentación son:

A. Conforme a las características del inmueble:

- **Tipo de vivienda:** colectivas o en bloque, unifamiliares aisladas y unifamiliares adosadas.
- **Estado de conservación:** Tiene en cuenta la antigüedad del inmueble y la realización de reformas que inciden en su grado de depreciación.
- **Programa funcional y superficie.**

B. Y respecto a su ubicación:

- **Provincia**
- **Tipo de zona:** Capitales y grandes ciudades, áreas metropolitanas, municipios del arco mediterráneo, Islas y Resto
- **Tamaño del municipio**
- **Uso de la vivienda,** distinción entre viviendas de primera y de segunda residencia.

4.3. Ponderaciones.

Las ponderaciones se realizan conforme a la propia actividad de valoración de TINSA, pues su elevada cuota de mercado la convierte en ampliamente representativa del mercado de vivienda.

Además, la base de datos permite otorgarle el máximo nivel de precisión a la segmentación practicada en los índices elementales, no disponible en ninguna fuente pública.

Los pesos se establecen respecto al año completo inmediatamente anterior. Se utiliza un año para evitar sesgos estacionales y conseguir un número amplio de valoraciones que determinen, con muchas garantías y sin perder actualidad, la verdadera composición del mercado.

La revisión en la clasificación de las viviendas y sus ponderaciones se realiza anualmente.

5 | Difusión

5.1. **Publicación de resultados y frecuencia.**

La frecuencia de publicación de la información es de carácter mensual en el caso del índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados, y trimestral en el caso del índice Tinsa IMIE Mercados Locales, éste último ceñido territorialmente a las Provincias y Comunidades Autónomas.

Los índices se publican puntualmente conforme a un calendario establecido de antemano, en los días inmediatamente posteriores al período para el que se ha realizado el cálculo.

5.2. **Actualidad y disponibilidad.**

Las valoraciones utilizadas para el cálculo han sido realizadas en el mismo período de referencia (mes o trimestre) para el que se emite el resultado del índice. Es por tanto una información absolutamente actualizada.

Los datos son de disponibilidad permanente para su elaboración, ya que se vuelcan en tiempo real en la base de datos de la que se nutre.