

INFORME DE INMOCOYUNTURA

Metodología

Enero 2017

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
OBJETIVOS.....	4
PRESENTACIÓN ESTADÍSTICA.....	4
Descripción de los datos	4
Conceptos y definiciones estadísticas.....	4
Población estadística	4
Ámbito geográfico	4
Cobertura temporal	4
Tratamiento de los datos.....	5
FUENTE DE INFORMACIÓN	5
DIFUSIÓN	5

INTRODUCCIÓN

Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario presentan este estudio periódico en el que se ofrece información sistemática y homogénea del sector.

En este informe se proporcionan datos sobre los precios mínimos y máximos de viviendas, referidos a los precios más frecuentes por metro cuadrado, y a precios absolutos mínimos y máximos absolutos, obtenidos por Euroval de la forma comentada en el apartado *Tratamiento de los datos*. Estos precios se dan tanto en ámbito autonómico, como para las capitales de provincias. Además, se relacionan los precios mínimos y máximos por metro cuadrado más frecuente con las operaciones de compraventa o transacciones.

En el Informe se realiza el índice de actividad económica inmobiliaria, siendo éste un índice que cuantifica el dinamismo del sector inmobiliario, mediante los flujos económicos anuales derivados de actividades inmobiliarias por hipotecas constituidas, ingresos y gastos de construcción y transacciones. También, se estudia la actividad de las sociedades de tasación y la tendencia de la oferta de la vivienda. Por último, se lleva a cabo un análisis de algunos datos significativos del sector, como la evolución del mercado hipotecario, la evolución del mercado residencial y la evolución del mercado del suelo.

Sin embargo, a efectos de datos estadísticos la aportación del Informe se centra en los precios mínimos y máximos de viviendas mencionados.

Se han realizado hasta el momento once informes. Inicialmente con periodicidad semestral, actualmente se realizan de forma anual. De esta forma, los resultados son más fácilmente comparables y se obtiene una idea más clara de la evolución de los precios. Se ha ido mejorando y ampliando la base de datos y los resultados obtenidos son más consistentes. Aunque hay diferencias espaciales, que dependen principalmente de la muestra, los precios mínimos y máximos más frecuentes se han perfeccionado estadísticamente. En general, tanto los datos y resultados como el formato en el que se presenta el informe han ido evolucionando y enriqueciéndose.

OBJETIVOS

El objetivo de este estudio es disponer de una información específica sobre el abanico de precios de viviendas, que pueda ayudar a la toma de decisiones de los agentes del sector, teniendo en cuenta que los precios más frecuentes pueden ser una guía de tendencias en el mercado.

PRESENTACIÓN ESTADÍSTICA

Descripción de los datos

Los datos que se emplean en este estudio son precios de viviendas plurifamiliares y unifamiliares, analizando los precios máximos y mínimos más frecuentes, tanto en euros por metro cuadrado como en términos absolutos.

Por otro lado, se emplean los precios mínimos y máximos de las viviendas más frecuentes por comunidad autónoma y se relacionan con las transacciones que se llevan a cabo.

Conceptos y definiciones estadísticas

Se realizan variaciones de amplitud, siendo ésta la diferencia del precio máximo y el mínimo. Además, se calcula la variación anual de los precios máximos y mínimos.

Respecto a otra información que se ofrece, la estimación de las viviendas libres iniciadas y terminadas se obtiene con el porcentaje de variación de los visados de obra nueva, para las iniciadas y el porcentaje de variación del año anterior para las terminadas.

Población estadística

La población objeto de estudio se basa en las viviendas unifamiliares y plurifamiliares existentes en la base de datos de Euroval.

Ámbito geográfico

Se analizan viviendas de todo el territorio nacional, en ámbito autonómico y provincial.

Cobertura temporal

Se elabora anualmente realizándose en abril y estando disponible en mayo.

Tratamiento de los datos

Para los precios mínimos y máximos por metro cuadrado más frecuentes en capitales de provincias se realiza una filtración de los datos por capital, por fecha y se ordenan por €/m².

Algunas de las series seleccionadas deben modificarse teniendo en cuenta la necesaria homogeneidad temporal de los datos.

FUENTE DE INFORMACIÓN

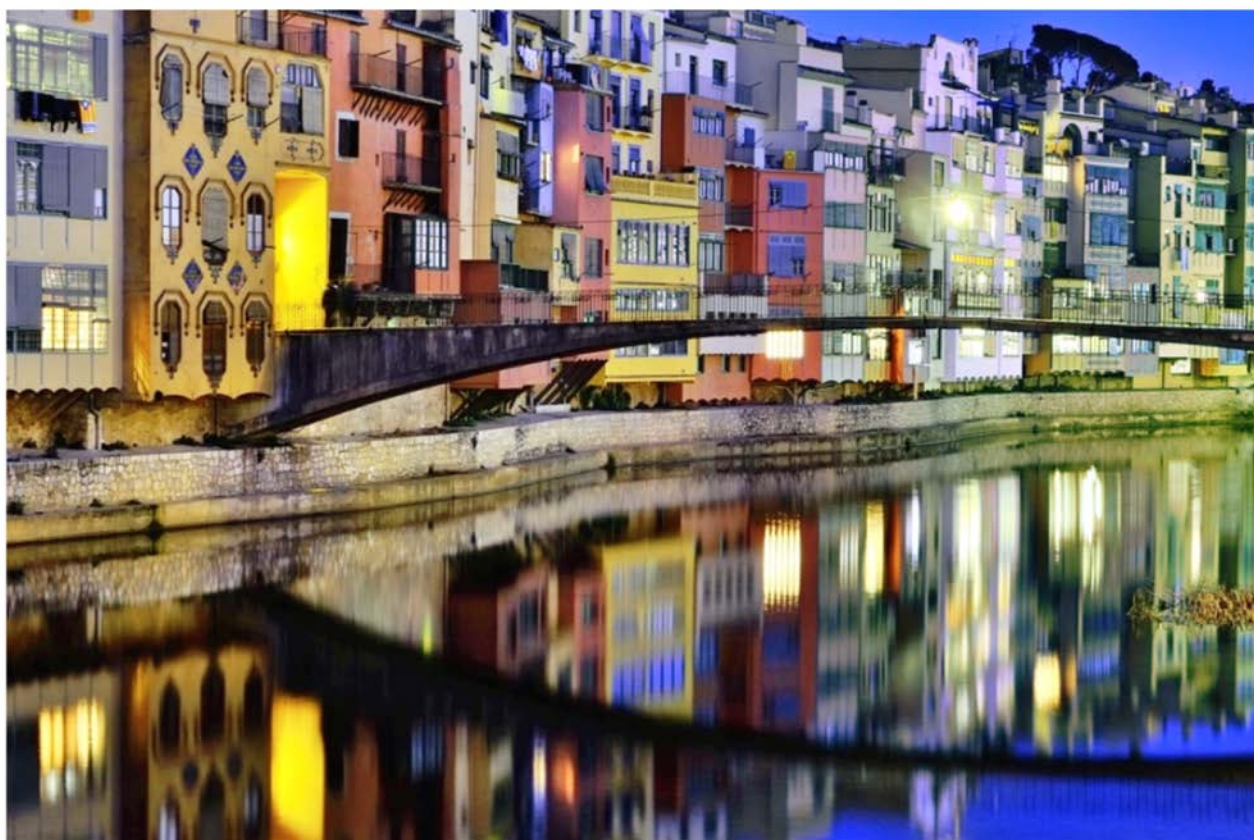
La información principal de este estudio proviene de la base de datos propia que posee Euroval de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. También se obtienen datos de precios de alquiler a través de Idealista, siendo ésta una fuente externa.

Respecto a la información adicional a los precios mínimos y máximos del Informe, las series sobre la evolución del número de transacciones totales, las viviendas libres iniciadas, el coste de construcción, el valor tasado de la vivienda, la estimación del parque de viviendas, los visados de dirección de obra nueva y el número de viviendas libres iniciadas y terminadas, se obtienen del Ministerio de Fomento. Las series necesarias sobre demografía y población, el importe y el total de hipotecas de viviendas se obtienen del INE (Instituto Nacional de Estadística).

Las series sobre la distribución geográfica de las tasaciones de viviendas y los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario, son obtenidas a través del Banco de España, las series sobre la adquisición de viviendas a través de préstamos hipotecarios y los inmuebles en fincas urbanas y viviendas por provincias, se obtienen del Consejo General del Notariado.

DIFUSIÓN

El informe de Coyuntura Inmobiliaria (InmoCoyuntura) se realiza anualmente y está disponible a partir de mayo.



**Informe de Coyuntura Inmobiliaria -Metodología-
902 100 218 / EUROVAL.COM**

El presente documento es propiedad de Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL), la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal comercial o de inversión. Consecuentemente EUROVAL, no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes propias y legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente EUROVAL.

This document is owned by Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL). The information contained herein is made available to potential readers free of charge and is purely informational without legal commercial or investment purposes. Consequently EUROVAL is not responsible for decisions based on the information contained in this report or for the inaccuracies, omissions or errors that may be contained in it. The document has been produced by collected information from own and legal of public use sources. The total or partial reproduction is authorized for noncommercial use, citing EUROVAL as its source.