



IMIE

Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles

METODOLOGÍA

Contenidos

1. Contexto.....	3
2. Alcance.....	3
2.1. Ámbito geográfico	3
2.2. Ámbito temporal	4
3. Descripción del proceso.....	4
4. Obtención de datos.....	4
5. Exploración y depuración de la muestra	4
6. Estratificación por tipología de vivienda	5
7. Aplicación de medias móviles ponderadas	5
8. Publicaciones.....	5
9. Notas finales	6

1. Contexto

El Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) de Tinsa nació en 2008 con la vocación de ser una herramienta útil para el análisis de la evolución del mercado inmobiliario residencial.

La experiencia sobre el mercado inmobiliario de Tinsa, acumulada desde su fundación en 1985, unida a las capacidades tecnológicas crecientes de la compañía y a su cuota de mercado, permiten producir un índice representativo que está concebido desde el rigor y la independencia. Con él se busca contribuir a la transparencia y conocimiento del mercado residencial, así como facilitar el seguimiento de un indicador que ha probado ser relevante para entender algunas de las dinámicas económicas de las últimas décadas.

2. Alcance

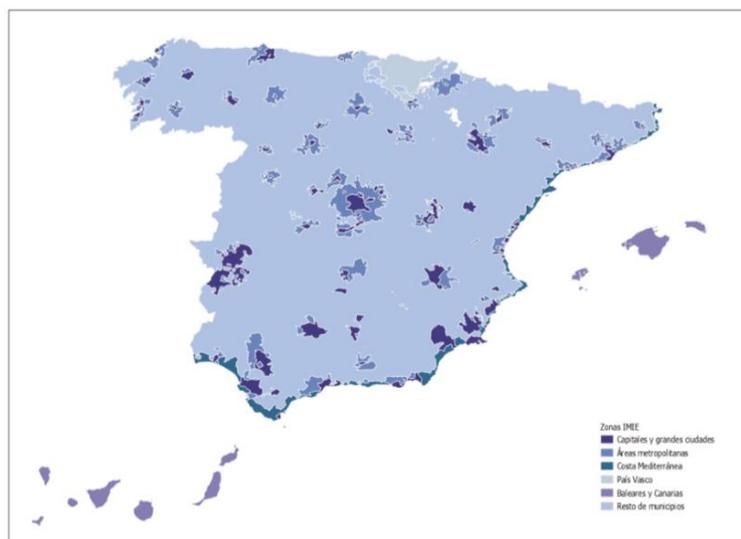
El IMIE se construye a partir de las valoraciones de vivienda libre terminada realizadas por Tinsa conforme a la legislación vigente (Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo a partir de octubre de 2003 y Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo para los datos de la serie previos a dicha fecha).

2.1. Ámbito geográfico

El Índice comprende todo el territorio español y cuenta con diferentes niveles de agregación geográfica para favorecer un mayor detalle de los mercados estudiados. Esto incluye:

- **Ámbitos territoriales oficiales:** nacional, por comunidad autónoma, por provincia, por municipio, por distrito censal y por código postal.
- **Ámbitos territoriales específicos:** Capitales y Grandes Ciudades, Áreas Metropolitanas, Costa Mediterránea, Territorio Insular y Resto de Municipios.

Mapa de ámbitos territoriales específicos



2.2. Ámbito temporal

La base del IMIE se sitúa en el año 2001, al igual que el inicio de sus series temporales. Con ello se recoge información histórica relevante para el estudio del ciclo inmobiliario. Esto incluye el periodo de formación de la burbuja inmobiliaria de 2008 y la crisis que la sucedió.

3. Descripción del proceso

En la elaboración del IMIE se llevan a cabo las siguientes actividades generales:

1. Obtención de datos
2. Exploración y depuración de la muestra
3. Estratificación por tipología de vivienda
4. Aplicación de medias móviles ponderadas
5. Elaboración de informes

4. Obtención de datos

Tinsa dispone de una base de datos amplia y solvente. Los datos son recogidos por tasadores experimentados durante su actividad diaria a través de criterios homogéneos y mediciones reales de los inmuebles.

El IMIE se construye a partir de las valoraciones de vivienda libre terminada con finalidad hipotecaria.

5. Exploración y depuración de la muestra

Tras una exploración inicial de la muestra, ésta se depura con el objetivo de descartar las valoraciones que presentan características poco comunes que no son representativas del mercado inmobiliario y que, por tanto, distorsionarían los resultados generales.

La detección de valoraciones atípicas se realiza agrupando los inmuebles por periodo, nivel geográfico y tipología de vivienda, eliminando los valores extremos de cada conjunto resultante de acuerdo con un criterio multivariante que contempla el valor unitario, la superficie y las características del inmueble.

En general, con la depuración de datos se descartan en torno a un 15% de las valoraciones mensuales que forman parte de la muestra origen. Se efectúa un seguimiento de los datos excluidos para garantizar la robustez de la depuración a lo largo del tiempo y detectar potenciales cambios bruscos en las tendencias de mercado.

6. Estratificación por tipología de vivienda

La metodología de cálculo del IMIE consiste en la aplicación de medias móviles ponderadas con estratificación.

Para preparar el cálculo, una vez depurada la muestra, se estudia la distribución del parque de viviendas según su tipología en los distintos ámbitos geográficos del índice, con el objetivo de valorar correctamente la proporción de cada tipo de inmueble.

La aplicación de esta estratificación contribuye a detectar cambios en la composición del mercado y reduce el sesgo de selección de la muestra.

7. Aplicación de medias móviles ponderadas

Una vez dispuestos los distintos conjuntos de datos, se procede a calcular el índice para cada agrupación territorial.

Mediante la metodología de medias móviles ponderadas se promedia el valor de mercado de los inmuebles en las distintas agregaciones geográficas asignando ponderaciones a los datos en función de una ventana temporal.

La ponderación aplicada utiliza los datos históricos para suavizar el comportamiento presente con el comportamiento pasado, otorgando más peso al presente para que prime la influencia de las nuevas tendencias.

La ventana temporal aplicada en cada serie se determina en función del tamaño de la muestra, que está asociado al dinamismo del mercado en cada agrupación territorial. Con ello, se vuelve a priorizar la detección temprana de variaciones en el valor de los inmuebles en aquellos mercados más dinámicos, mientras que, en los menos dinámicos, se prioriza la estabilidad del índice.

8. Publicaciones

Tinsa elabora informes periódicos que proporcionan un seguimiento exhaustivo del comportamiento de los precios:

- El informe **Tinsa IMIE General y Grandes Mercados** tiene periodicidad mensual e informa sobre la variación del precio de la vivienda en seis grupos geográficos que cubren los ámbitos Nacional, Capitales y Grandes Ciudades, Áreas Metropolitanas, Costa Mediterránea, Baleares y Canarias, y Resto de Municipios.
- El informe **Tinsa IMIE Mercados Locales** tiene periodicidad trimestral y muestra de forma detallada el comportamiento del precio de la vivienda en los distintos niveles geográficos del territorio español. Esto supone un agregado nacional y el desglose completo por comunidades autónomas, provincias y capitales, además del detalle por distritos de las grandes capitales.

9. Notas finales

Esta metodología está avalada por los Organismos Europeos Eurostat y OCDE¹ y presenta diversas ventajas:

- Produce resultados robustos e independientes de la descomposición de series temporales.
- Permite generar índices de precios para un nivel de desagregación geográfica detallado
- La depuración rigurosa de la muestra al inicio del proceso permite detectar de forma temprana los datos anómalos e incrementa considerablemente la estabilidad del índice, lo que deriva en una interpretación clara de resultados y tendencias.
- La estratificación por tipología de vivienda reduce el sesgo de selección de la muestra y permite detectar los cambios en la composición de ésta.
- La utilización de medias mantiene la coherencia comparativa con otros indicadores relevantes para el seguimiento del mercado inmobiliario publicados por fuentes oficiales.

¹ Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs)
<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5925925/KS-RA-12-022-EN.PDF>