

ÍNDICE INMOBILIARIO

Metodología. Precio de la vivienda en alquiler

Este estudio se ha elaborado a partir de la base de datos del portal inmobiliario fotocasa.es. Todas las observaciones que se incluyen se refieren a viviendas en alquiler y los datos provienen de los ofertantes de viviendas, quienes insertan directamente su oferta en el portal. Por lo tanto, los valores indicados son de oferta y no necesariamente constituyen el precio de alquiler que finalmente se establece en el contrato.

Los datos provienen tanto de particulares como de profesionales del sector inmobiliario. La información se refiere a pisos y áticos, se excluyen otras viviendas, como apartamentos, dúplex y lofts y las unifamiliares, torres, chalés y casas adosadas, con el fin de tener una muestra más homogénea. Las viviendas unifamiliares pueden tener, además de la superficie construida, otros elementos, como jardín y piscinas, que harían impropia la comparación con los pisos. Los precios indicados son los precios medios por cada categoría, expresados originalmente en euros por metro cuadrado construido de la vivienda.

Se ha tomado como fecha inicial del estudio el mes de diciembre de 2006. A partir de entonces, se dispone de datos elaborados cada mes. Estos datos cubren toda la geografía nacional y luego se desglosan geográficamente, por comunidades autónomas, provincias, municipios y distritos de las principales ciudades.

También se ha desglosado la información por tamaño de vivienda, al ser un elemento importante en la formación de los precios, constituyéndose cuatro tipos de vivienda: hasta 60 m², de 61 a 100 m², de 101 a 150 m² y mayores de 150 m².

La calidad de los datos ofrecidos viene asegurada por los filtros de calidad aplicados a todo su portal por fotocasa.es y por los filtros estadísticos *ad hoc* que se han aplicado en este estudio.

Los filtros de calidad de fotocasa.es incluyen un conjunto de validaciones durante el proceso de entrada de anuncios, como por ejemplo: ubicación exacta del inmueble (correspondencia entre código postal, municipio y provincia), límites superiores e inferiores de precios, tamaños máximos de inmuebles, etc. Adicionalmente, se ejecutan procesos periódicos sobre la base de anuncios para detectar y eliminar duplicidades e incoherencias en la relación precio-superficie.

Los filtros estadísticos y formales para asegurar la fiabilidad del estudio son de dos tipos. Por un lado, para evitar la influencia de precios extremos, que a veces proceden de errores al entrar la información en el portal, se han filtrado previamente los datos, de forma que la muestra final sólo incluye las ofertas de venta que cumplen los requisitos siguientes:

- Superficie comprendida entre 25 y 300 m².
- Precio comprendido entre 50.000 y 2.500.000 euros.
- Precio por unidad de superficie comprendido entre 100 y 15.000 euros por m².

fotocasa

Por otro lado, con el fin de evitar confundir al lector con datos de poca fiabilidad, cuyas variaciones en el tiempo serían erráticas, se ha establecido un tamaño mínimo de muestra. Las observaciones de cada categoría estudiada que no superen el tamaño mínimo de muestra se consideran como no significativas. Esta situación se indica en la categoría correspondiente con “ns” (no significativo).

La base del cálculo del tamaño mínimo de muestra busca que la asignación de un precio medio a una zona tenga, con un 95% de confianza, un error inferior al 10% del valor asignado. En la determinación del tamaño mínimo de muestra intervienen la media y la desviación típica de los precios nacionales. Debe mencionarse que, pese a que el cálculo del tamaño de muestra mínimo se ha ido actualizando durante el período estudiado, las variaciones han sido pequeñas, oscilando el mínimo de observaciones requerido entre 56 y 64, lo que demuestra la robustez del método empleado.