

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 índice de precios de idealista es una estimación mensual del precio medio de la vivienda en oferta, calculada a partir de los anuncios activos en idealista para las operaciones de compraventa y alquiler. Se publica para las principales zonas geográficas y administrativas de España, Portugal e Italia.

El índice refleja el precio de oferta, no el precio final de transacción ni la renta efectivamente pagada. No obstante, mantiene una fuerte correlación con otros indicadores de mercado, por lo que puede utilizarse como aproximación al comportamiento general de los precios e incluso como indicador adelantado de tendencias.

La metodología incorpora controles específicos para limitar los sesgos más habituales en datos de oferta. En particular, el sesgo de composición —que puede distorsionar la media cuando cambia la proporción de tipologías (pisos frente a unifamiliares) entre periodos— se corrige ponderando por la estructura real de la muestra. Asimismo, se eliminan anuncios duplicados para que cada inmueble compute una sola vez, con independencia del número de canales por los que se comercialice.

La evolución reciente del mercado, con la aparición de productos como el alquiler de temporada o vacacional, ha llevado a idealista a reforzar los filtros de calidad del índice para garantizar que represente fielmente el mercado residencial convencional.

Alcance

Ámbito geográfico

El índice se calcula para las zonas geográficas de idealista —desde barrio hasta país— y para las principales divisiones administrativas de cada mercado. Los niveles disponibles varían ligeramente según el país

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, Región (NUTS2)
Portugal	País (L2), Distrito (L3), Municipio, Freguesia (L6)	País, Región (NUTS2), Distritos e islas

Ámbito temporal

Las series históricas se construyen a partir del histórico de anuncios de idealista, seleccionando exclusivamente inmuebles activos, únicos y sin errores durante el periodo de medida. La profundidad temporal varía según el país, en función del desarrollo comercial del portal en cada geografía.

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

La nueva metodología, que mejora la detección y exclusión de productos atípicos como el alquiler vacacional o de temporada, se ha aplicado de forma retroactiva en aquellos países cuya serie histórica lo requiere, con un alcance temporal adaptado a cada caso, garantizando la coherencia y comparabilidad de los datos.

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. Detección y eliminación de anuncios anómalos
3. Cálculo de precio en zonas finales y capas superiores.
4. Estimación del nivel de soporte de información y corrección de valores anómalos en las series.

1. Selección de muestra de anuncios

Se seleccionan todos los anuncios que han estado activos y visibles durante los tres meses previos a la fecha de la medida.

En este proceso se aplican los siguientes criterios de elegibilidad:

- Inmuebles con dirección válida y que cumplan un mínimo de habitabilidad
- Inmuebles visibles en la web de idealista
- Inmuebles que no hayan sido marcados como fraudulentos o erróneos por los procesos de atención al cliente de idealista.
- Anuncios que no tengan superficies, precios o precios unitarios erróneos.
- En Italia, adicionalmente se excluyen los inmuebles en subasta

Finalmente, se consolidan todos los anuncios en oferta repetidos, de forma que la muestra contenga solamente anuncios únicos. Consideramos **anuncios duplicados** 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 inmuebles destinados al alquiler temporal y, en función de las particularidades de cada mercado, otros productos atípicos como propiedades en subasta, para obtener una muestra más precisa y fiable que refleje el mercado convencional.

2. Detección y eliminación de anuncios anómalos

Con el objetivo de garantizar que el precio refleje fielmente el mercado activo, se aplica un proceso de detección de anuncios anómalos en tres pasos que evalúa el precio, el área construida y el tiempo en mercado de cada anuncio.

En un primer paso, se aplica un prefiltro global a nivel precio que detecta valores extremos en escala logarítmica, descartando aquellos anuncios cuyo precio se aleja más de cinco desviaciones típicas respecto a la mediana de su grupo de referencia.

En un segundo paso, para cada combinación de tipología, operación y zona geográfica se calculan rangos intercuartílicos sobre la muestra de los tres meses anteriores, requiriéndose al menos un mínimo de anuncios por zona para garantizar la representatividad, si no hay muestra suficiente subimos a su capa geográfica superior. Quedan fuera del mercado aquellos anuncios que superen los límites en precio unitario y área construida.

En un tercer paso, se añade una capa adicional de protección con umbrales más estrictos que captura casos extremos no detectados por el paso anterior, especialmente útil en zonas con distribuciones de precios muy dispersas.

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 uno de los estratos de la muestra tipología y geografía.

3. Cálculo de precio promedio en zonas finales y capas superiores

Para cada una de las zonas finales idealista se calcula la mediana, que posteriormente se agregará de forma ponderada hacia las capas de nivel geográfico superior. Se utiliza esta metodología ya que las capas finales son homogéneas en términos de mercado inmobiliario.

Se emplea el uso de la mediana por ser una medida de posición más insensible ante valores anómalos, a pesar de que se hace un primer proceso de limpieza, la mediana garantiza una mayor estabilidad.

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.

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

Finalmente, se verifica que cada zona cuenta con una muestra suficiente y que su evolución de precios es coherente a lo largo del tiempo. Cuando una zona presenta datos insuficientes o valores anómalos en algún periodo, se estima su valor a partir de los periodos más cercanos con información fiable.

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.