

Todas las viviendas analizadas para este informe son de segunda mano y proceden tanto de particulares como de profesionales inmobiliarios; se encuentran o se encontraron ofertadas en la base de datos de idealista durante el período descrito; y han pasado el control de calidad en cuanto a la información publicada en idealista, en concreto: precio, tamaño, distribución y no duplicidad, es decir, no hay anuncios repetidos de la misma vivienda y por lo tanto ninguna ha sido contabilizada más de una vez para su análisis en este informe.

El informe de idealista está elaborado con precios de oferta sobre metros cuadrados construidos; es decir, todos los precios que se analizan corresponden a las últimas actualizaciones realizadas por los vendedores y arrendadores a los precios de las viviendas que tienen anunciadas en idealista y que por lo tanto representan los datos más frescos y actuales del mercado. Se han excluido las viviendas unifamiliares de este informe porque su presencia desvirtuaba el precio medio en algunas zonas.

Se han descartado aquellos inmuebles cuyos precios de oferta estaban clara y desproporcionadamente fuera de mercado en sus correspondientes áreas geográficas, ya que su inclusión en la muestra de análisis hubiera provocado fuertes distorsiones en los resultados finales. Esta desproporción se ha medido mediante el cálculo de la desviación típica (método "sesgado" o "n") del precio medio por metro cuadrado construido para cada distrito o municipio según corresponda, y descartando aquellos inmuebles cuyo precio medio por metro cuadrado supere una desviación típica por encima de la media.

Para la realización de este informe se han analizado únicamente aquellos municipios que han mantenido, durante el periodo de estudio, una **media constante de 50 o más anuncios de viviendas en venta de segunda mano o alquiler**. Aquellas poblaciones que no alcanzaron esta media han sido obviadas de la muestra de análisis obtenida.

Para realizar el cálculo de la evolución de precio de vivienda de segunda mano por provincias y comunidades autónomas, idealista ha tenido en cuenta todo el producto anunciado en su base de datos sin ceñirse exclusivamente a las viviendas de los municipios analizados en el informe. De esta manera el informe refleja la diversidad de todo el producto a la venta en España y no sólo los grandes núcleos urbanos.

En Murcia idealista ha decidido unificar algunas zonas de San Javier y Cartagena, incluyéndolas en el término de La Manga del Mar Menor debido a que el producto inmobiliario de dichas zonas es muy diferente al de los dos municipios. Sabemos que La Manga no es un municipio, pero no podíamos incluir su producto inmobiliario en los análisis de San Javier y Cartagena pues se hubiera desvirtuado la muestra.

Así mismo, en la Comunidad de Madrid idealista ha decidido segregar la urbanización de La Moraleja del municipio al que pertenece (Alcobendas) por el tipo de producto radicalmente diferente que se ofrece.

Dentro del municipio de Roquetas de Mar, en la provincia de Almería, se ha agregado el área de Aguadulce, que anteriormente se había analizado de forma independiente pero que pertenece a este término municipal. Su precio y evolución no ha provocado ninguna alteración reseñable en el estudio.

En esta época de negociaciones generalizadas, **los precios medios de este informe no tienen por qué coincidir con el precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor** (que puede ser más bajo de lo que al vendedor le gustaría y del precio que inicialmente puso a su vivienda).

idealista

idealista cuenta con la base de datos más detallada del mercado inmobiliario, lo que permite analizar de manera cuantitativa y cualitativa la evolución del mercado. Con la publicación de este informe idealista quiere traer transparencia y claridad a la información inmobiliaria existente en los mercados donde está presente.

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.

Para más información sobre la metodología no dudes en ponerte en contacto con nosotros: metodologia.informes@idealista.com