

Observación y análisis

Mercado Inmobiliario



PONENTE

D. Fernando de Aragón Amunárriz
Director General del Catastro de España



CONVERSATORIOS

LOS OBSERVATORIOS DE MERCADO INMOBILIARIO

Objetivo común: Obtener información sobre el comportamiento del mercado inmobiliario

Características generales:

- **Investigación** del mercado: oferta y demanda
- **Recopilación** de datos:
 - **Segmentación** del mercado: ámbito territorial, tipo y uso del inmueble, tipo de negocio
 - **Fuentes** (compraventa, oferta directa, oferta web, tasaciones,...)
- **Verificación**, análisis, control de calidad y calificación de la información: herramientas
- **Modelización** de variables
- **Resultados:**
 - **Índices**, series: variación y evolución
 - **Precios medios:** Panel de precios: tablas y gráficas
 - **Módulos** territoriales: zonificación, módulos
 - **Modelo valorativo:** método reglado, algoritmo, IA,...
 - **Predicciones:** tendencias, pronósticos

Diferencia entre un Estudio de Mercado y un Observatorio del Mercado:
El Observatorio proporciona un conocimiento continuo del Mercado Inmobiliario

Utilidades:

- **Estadísticas:** Transparencia, conocimiento, estrategia, prevención.
- **Tributarias:** Tasaciones individuales, conocimiento completo de la riqueza inmobiliaria

OBJETIVO ESTRATÉGICO CON FINALIDAD TRIBUTARIA

El conocimiento permanente del mercado inmobiliario es desde siempre **objetivo estratégico de la Dirección General del Catastro en España**, y la razón por la cual el centro directivo, en el marco de sus competencias más intrínsecas, ha potenciado todas aquellas actuaciones, relaciones e intercambios de información con otras Administraciones e Instituciones que permitieran incorporar a sus bases de datos **toda la información económica** generada por la actividad inmobiliaria, con la misma agilidad en la incorporación y el mismo rigor técnico y jurídico con que se captura y gestiona la información catastral.

La Dirección General del Catastro tiene a su cargo la planificación, dirección, coordinación, control y ejecución de la gestión del **Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario**.

El objetivo último es la determinación objetiva de los valores de todos los bienes inmuebles, con relación homogénea a su **valor mas probable de mercado**.

Valor Catastral y Valor de Referencia

FUENTES DE INFORMACIÓN DE MERCADO

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO TIENE ACCESO A TODAS LAS FUENTES DE MERCADO DISPONIBLES

- **Precios de compraventas de inmuebles formalizadas en escritura pública**, suministrados por fedatarios públicos.
- Información de **tasaciones hipotecarias**.
- Información de **testigos de oferta**, publicados en los portales inmobiliarios.
- Información facilitada por las CCAA relativa a las **comprobaciones de valor** en el ámbito de sus competencias tributarias.
- **Valores medios** publicados por empresas especializadas u organismos oficiales.

FUENTES

NOTARIOS Y REGISTRADORES

TASACIONES HIPOTECARIAS

TESTIGOS DE OFERTA

COMPROBACIONES DE VALOR CCAA

VALORES MEDIOS

FILTRADO DE LOS TESTIGOS

TESTIGOS VÁLIDOS PARA DEFINIR LOS RECINTOS DE
LOS MAPAS DE VALOR

Módulos y zonas homogéneas de valoración:

Sistema de atributos jerárquicos asociados al territorio, que garantiza una valoración homogénea y coordinada:

- La estabilidad de las jerarquías permite revisar las cuantías asignadas (€/m²)
- Garantía de coordinación y equidad en todo el territorio, gracias a su facilidad para efectuar comparaciones y evitar agravios de valoración.
- Se analiza el mercado de forma global, toda la muestra interactúa entre sí y teje una malla continua de zonas de valoración.

MÓDULOS BASICOS DE COORDINACIÓN NACIONAL: Asignados a nivel municipal

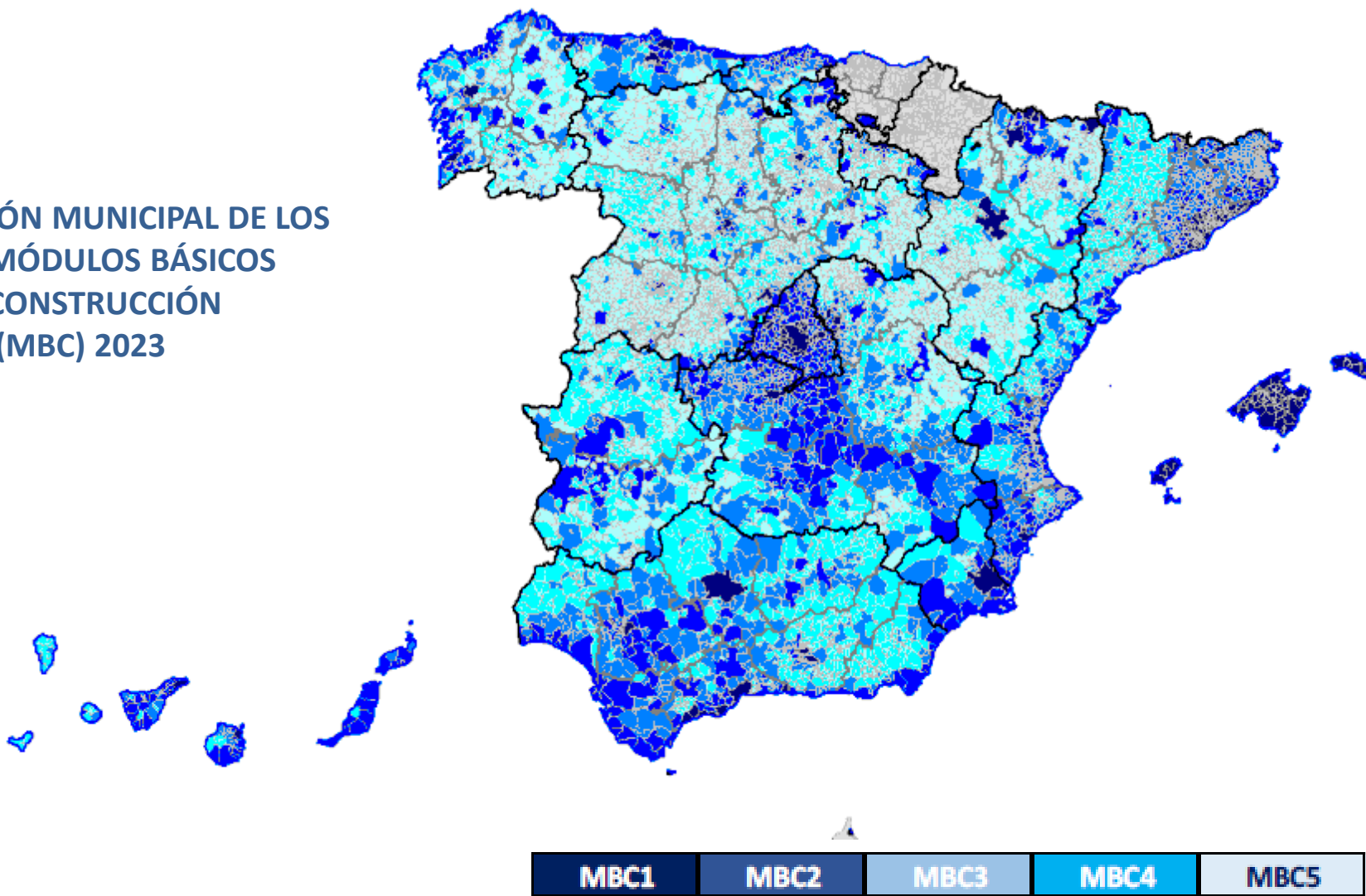
MBR: Siete módulos de Suelo



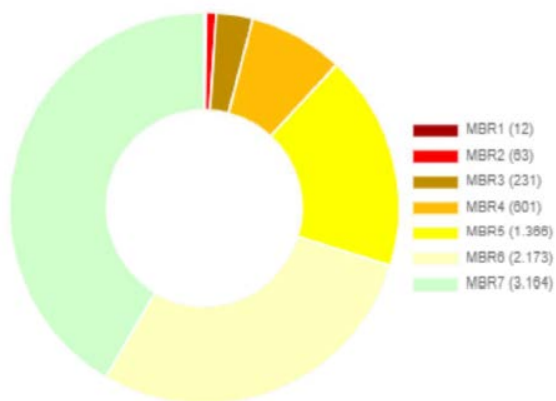
MBC: Cinco módulos de construcción



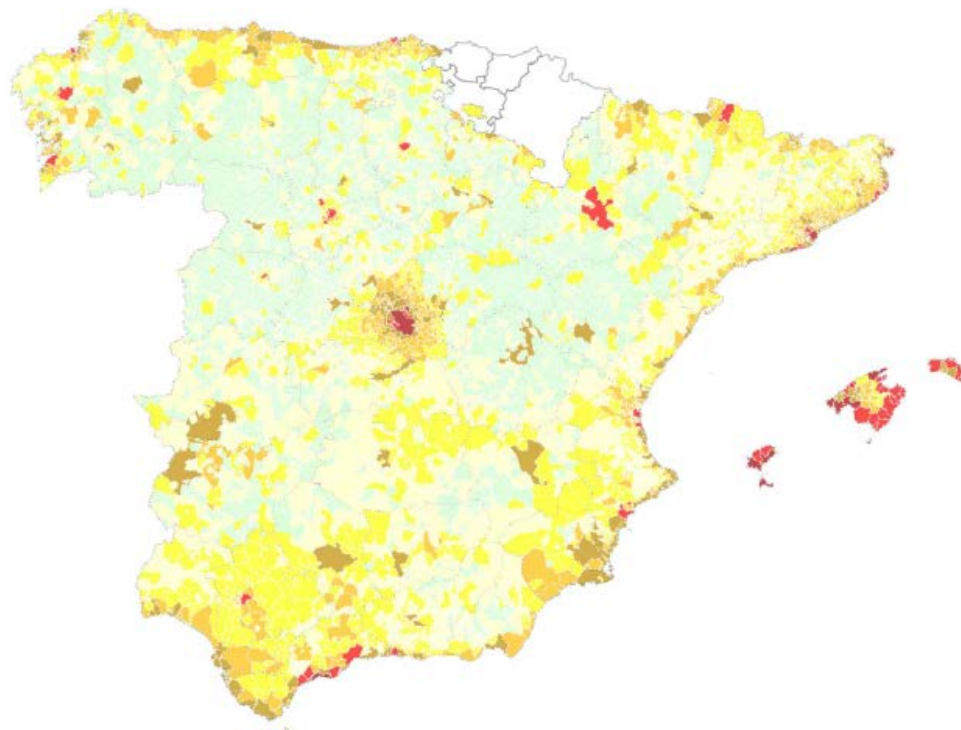
DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LOS
CINCO MÓDULOS BÁSICOS
DE CONSTRUCCIÓN
(MBC) 2023



MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN (MBR) 2023

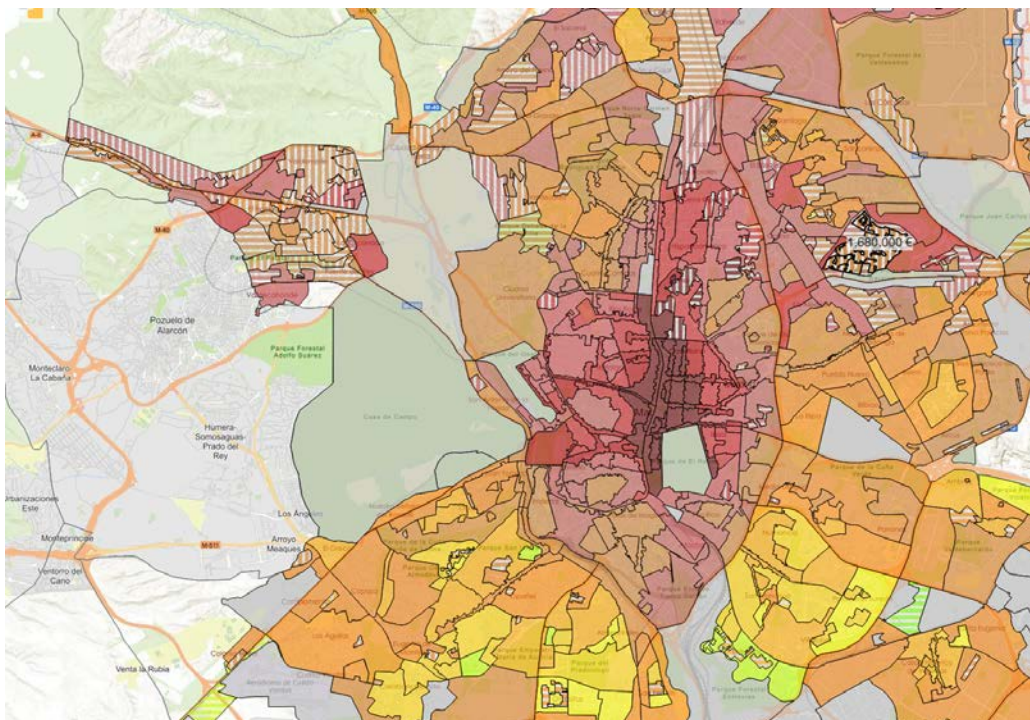


EJERCICIO: 2023			
MBR	Número Municipios	%	
1	12	0,16	
2	63	0,83	
3	231	3,04	
4	601	7,9	
5	1.366	17,95	
6	2.173	28,55	
7	3.164	41,58	
TOTAL	7.610	100	



MÓDULOS de valor de suelo urbano: 35 jerarquías asignadas a cada zona homogénea

**Zonificación previa y revisable:
86.850 ámbitos homogéneos de valoración.**



Se atribuyen a cada inmueble por medio de la cartografía catastral georreferenciada y le otorgan la variable de localización indispensable para la valoración

JERARQUÍAS DE REPECUSIÓN DE SUELO									
AMPLITUD DEL MBR						JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB	
7	6	5	4	3	2				
					1	R00	5.268	1,45	
						R01	4.837	1,45	
						R02	4.415	1,45	
						R03	4.000	1,45	
						R04	3.635	1,45	
						R05	3.280	1,45	
					2	R06	2.930	1,45	
						R07	2.582	1,45	
						R08	2.262	1,40	
						R09	1.992	1,40	
					3	R10	1.760	1,40	
						R11	1.572	1,40	
						R12	1.389	1,40	
						R13	1.226	1,40	
						R14	1.081	1,40	
					4	R15	945	1,40	
						R16	836	1,35	
						R17	734	1,35	
						R18	643	1,30	
						R19	559	1,30	
						R20	488	1,25	
					5	R21	419	1,25	
						R22	361	1,20	
						R23	304	1,20	
						R24	253	1,20	
						R25	207	1,20	
					6	R26	167	1,15	
						R27	130	1,15	
						R28	100	1,10	
						R29	75	1,10	
						R30	54	1,05	
						R31	37	1,05	
						R32	24	1,00	
						R33	14	1,00	
					7	R34	8	1,00	

El parcelario catastral continuo es la base de este modelo

MÓDULOS de valor y zonificación en suelo rústico:

233 ámbitos homogéneos de valoración

26 cultivos diferenciados



1.222 módulos de valor por cultivo

APLICACIÓN AL VALOR DE REFERENCIA

FUENTE ÚNICA: PRECIOS DE COMPRAVENTA

El **valor de referencia** determinado en cada ejercicio por la Dirección General del Catastro, se define como el **resultante del análisis de los precios** comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

Para su determinación de forma objetiva, se realiza cada ejercicio el análisis de los precios de compraventas formalizadas en escritura pública y comunicadas por notarios y registradores a la Dirección General del Catastro.

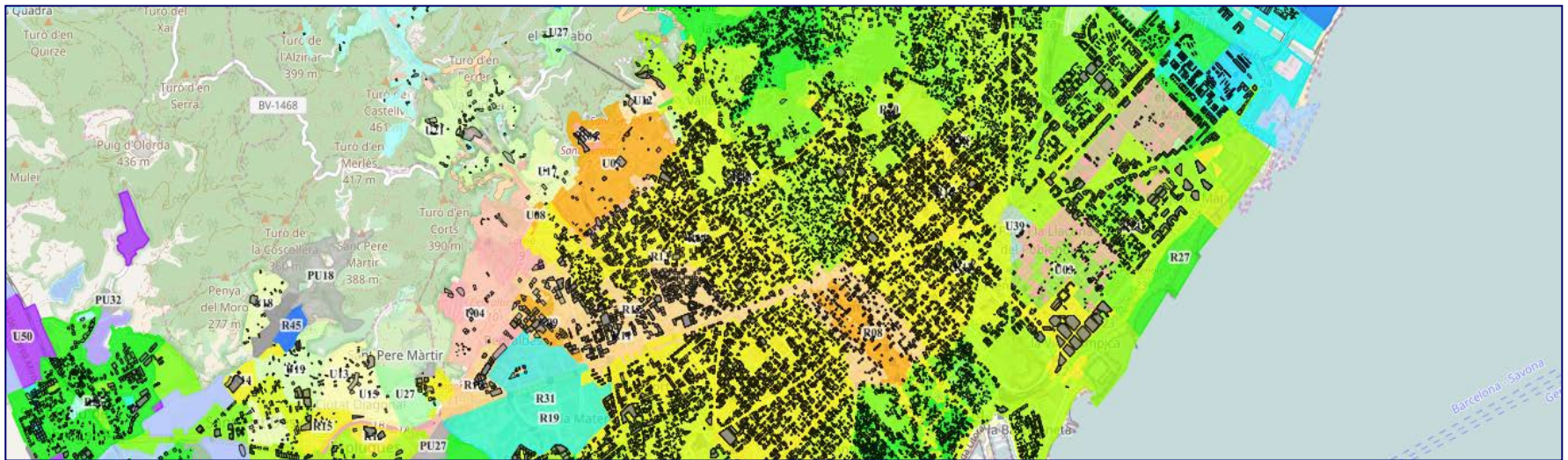


Las conclusiones de dicho análisis se recogen en el **Informe anual del mercado inmobiliario y en los mapa de valores** que contienen la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. [Sede Electrónica del Catastro - Fondo mapa de España \(sedecatastro.gob.es\)](http://sedecatastro.gob.es)

EL VALOR DE REFERENCIA

FUENTE ÚNICA: PRECIOS DE COMPRAVENTA

Las conclusiones y resultados del informe anual del mercado inmobiliario deben adoptar la forma de **mapa de valores** que contenga **la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de comportamiento del mismo**, y el valor más probable de mercado de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos



ANÁLISIS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA: todo el mercado producido



PRECIOS

COMUNICADOS
POR
FEDATARIOS
EN LAS
COMPRAVENTAS

TODO EL TERRITORIO NACIONAL

EXCEPTO PAIS VASCO
Y NAVARRA

DOS AÑOS COMPLETOS

1 ABRIL 2021 – 31 MARZO 2023

1.178.848

COMPRAVENTAS DE INMUEBLES
URBANOS RESIDENCIALES

465.256

COMPRAVENTAS DE INMUEBLES
URBANOS DE GARAJE-APARCAMIENTO

646.912

COMPRAVENTAS DE INMUEBLES
RÚSTICOS



ANÁLISIS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

SEGUIMIENTO CONTINUO Y ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE COMPRAVENTAS



TENDENCIA DE LOS PRECIOS

GRÁFICA 1 VALORES DECLARADOS POR FECHA DE ANTIGÜEDAD

(Tiene en cuenta testigos de uso VC con precalificación S y 3xx)

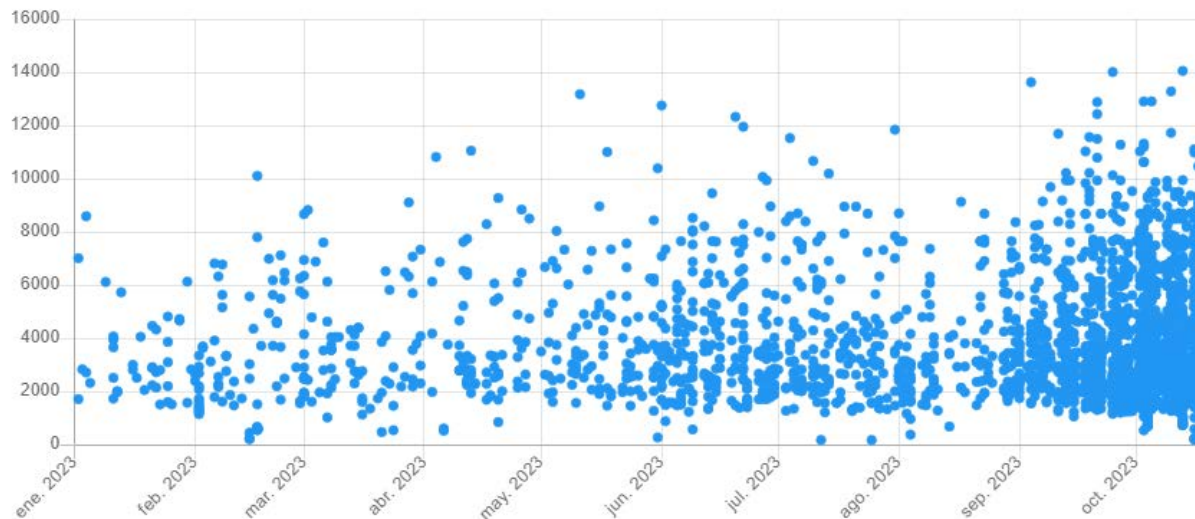
gráfica interactiva 

🔍 ZOOM GRÁFICA DESACTIVADO

Testigos a mostrar

Precalificados S... ▼

■ Mostrar/Ocultar testigos activos ■ Mostrar/Ocultar testigos descartados



PRECIOS
COMUNICADOS
POR
FEDATARIOS
EN LAS
COMPRAVENTAS

ANÁLISIS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

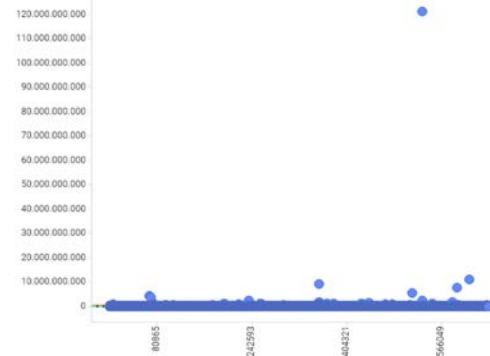
COMPRAVENTAS DE INMUEBLES RÚSTICOS



PRECIOS
COMUNICADOS
POR
FEDATARIOS
EN LAS
COMPRAVENTAS

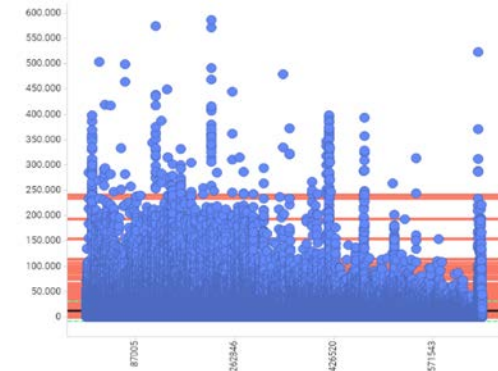
**Compraventas totales comunicadas
por Fedatarios:**

646.912



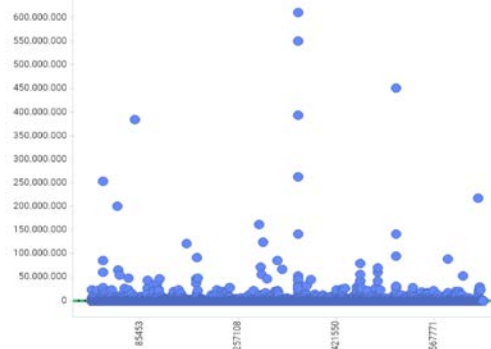
**Proceso manual de selección,
revisando cada inmueble y
compraventa:**

253.263

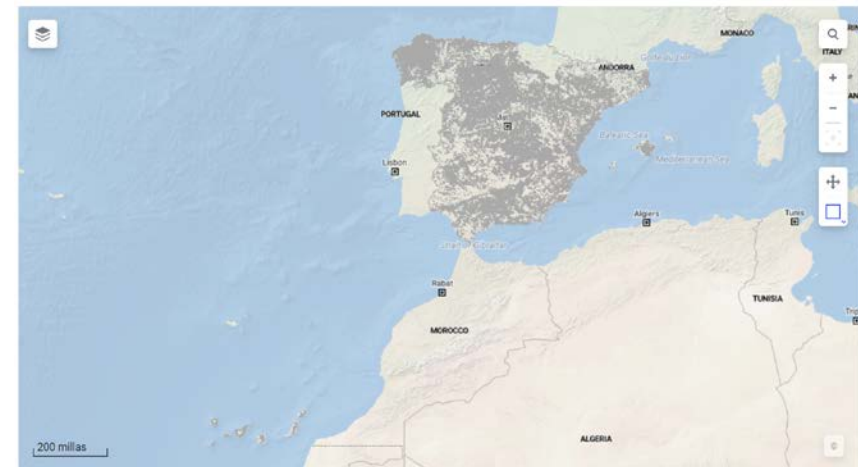


Proceso automático de selección:

325.991



CALIFICADAS DEFINITIVAS



ANÁLISIS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

SEGUIMIENTO CONTINUO Y ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE COMPRAVENTAS

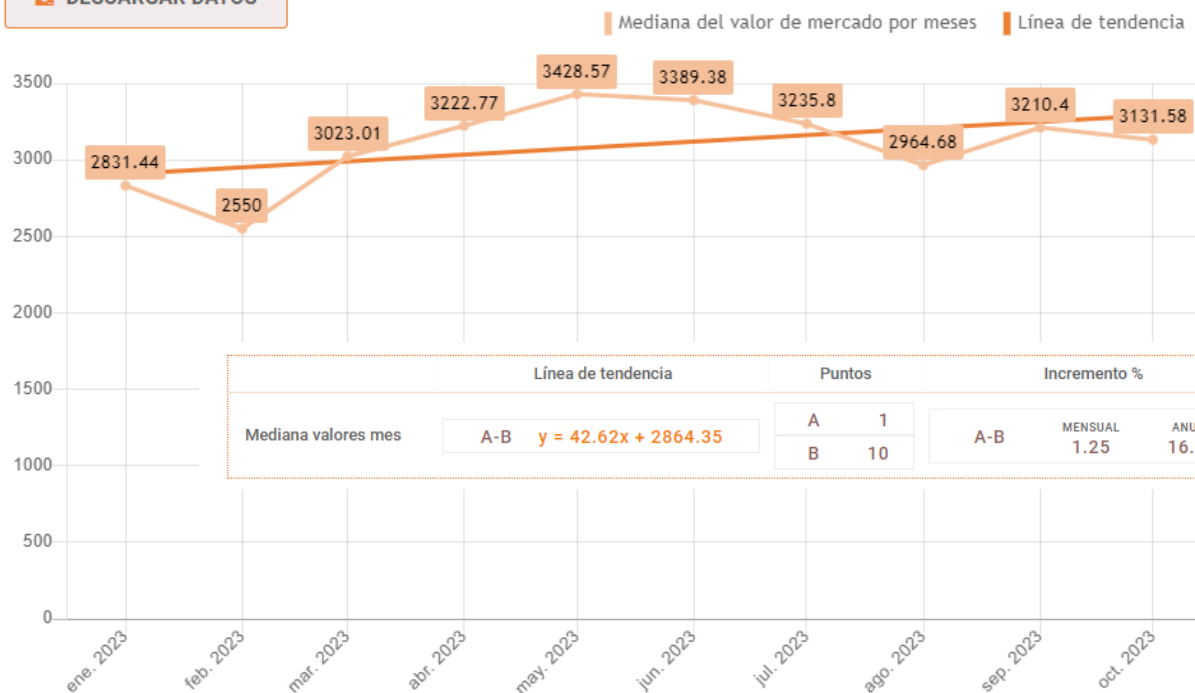
TENDENCIA DE LOS PRECIOS

GRÁFICA 2 MEDIANA DE VALORES DECLARADOS POR MESES

(Tiene en cuenta testigos de uso VC con precalificación S y 3xx)

● €/m² ○ €

DESCARGAR DATOS

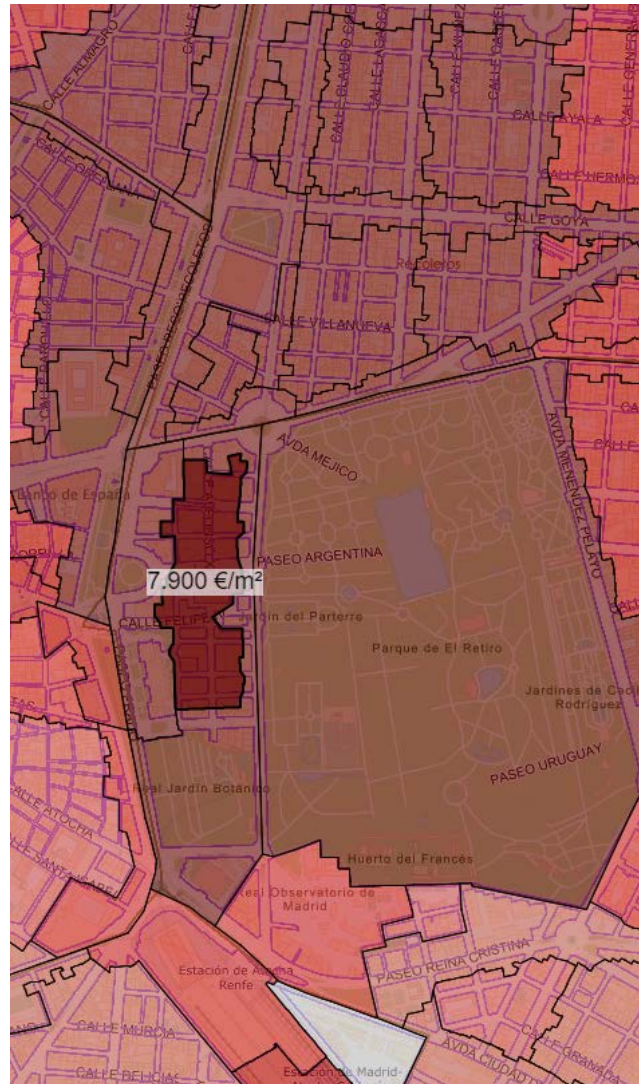


PRECIOS
COMUNICADOS
POR
FEDATARIOS
EN LAS
COMPRAVENTAS



MÓDULOS
DE VALOR
MEDIO

**MAPAS
DE
VALORES**



ATH

ÁMBITOS TERRITORIALES
HOMOGÉNEOS DE
VALORACIÓN

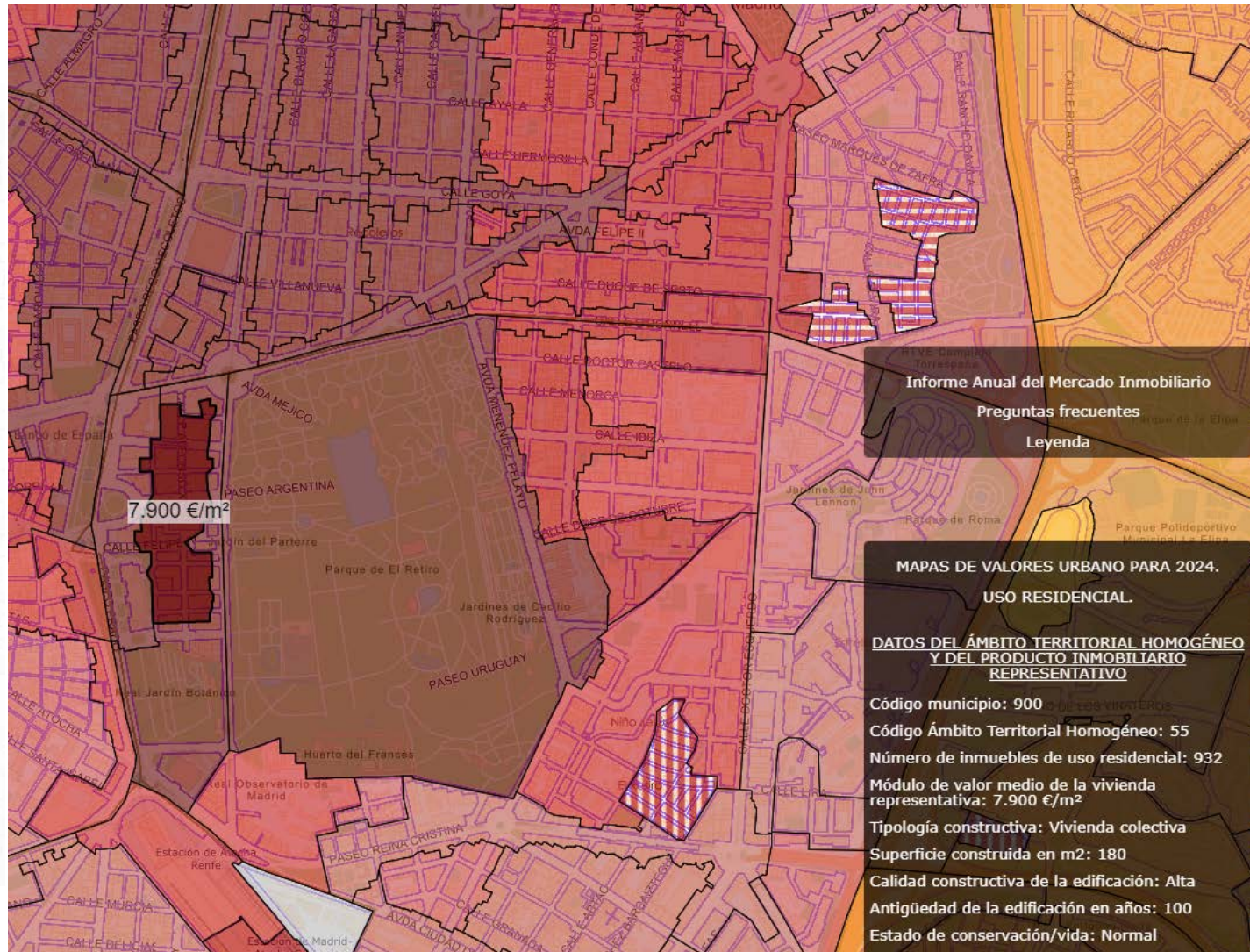
PIR

PRODUCTOS
INMOBILIARIOS
REPRESENTATIVOS



MÓDULOS DE VALOR MEDIO

MAPAS DE VALORES



MAPAS DE VALOR

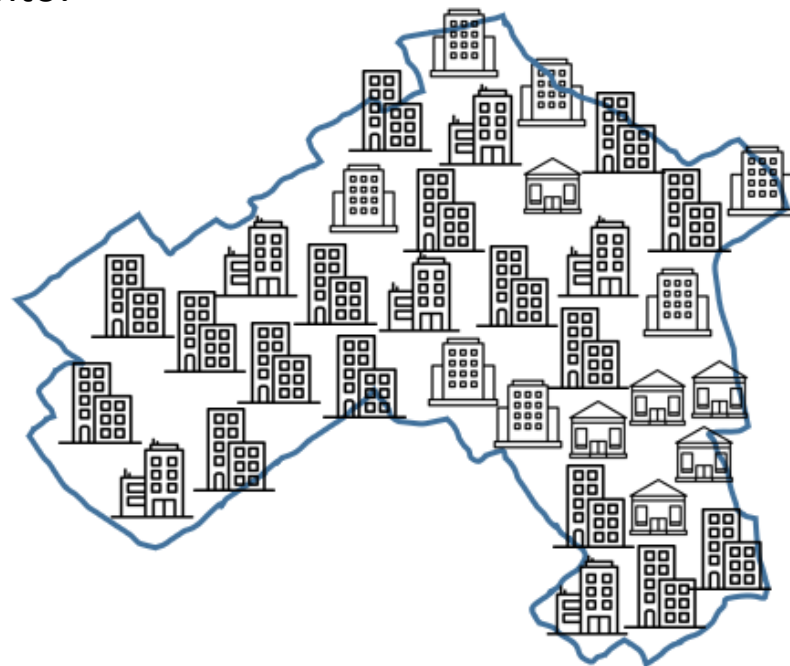


PIR

PRODUCTO
INMOBILIARIO
REPRESENTATIVO
DEL ATH



En cada ámbito territorial homogéneo (ATH) de valoración se calcula el **producto inmobiliario representativo** del mismo, que se define **como el inmueble más característico, según el uso y tipología predominante** del ámbito.



SE CALCULA AUTOMÁTICAMENTE A PARTIR DE LOS INMUEBLES DEL ATH

SE DEFINE EN BASE A SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

MÓDULOS

DE VALOR
MEDIO

MAPAS
DE
VALORES



MÓDULOS DE VALOR MEDIO

ANÁLISIS DE PRECIOS

OBJETIVO: VALORAR EL PIR

VALOR MEDIO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO
REPRESENTATIVO DE LOS ÁMBITOS
TERRITORIALES HOMOGÉNEOS.

Una vez definido el producto tipo de cada recinto, se calcularán los **valores medios de los productos inmobiliarios representativos** de todos los recintos de los municipios.

Se trata de determinar el **valor del producto PIR** atendiendo a su localización y a sus características descriptivas.

1. FILTRADO Y DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN
2. SELECCIÓN DE TESTIGOS SIMILARES AL PIR
3. TESTIGOS REPRESENTATIVOS
4. CONTROLES DE CALIDAD



MÓDULOS DE VALOR MEDIO

ANÁLISIS DE PRECIOS

OBJETIVO: VALORAR EL PIR

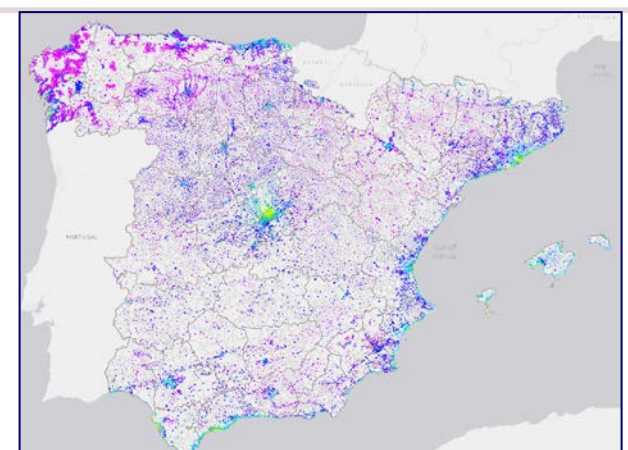
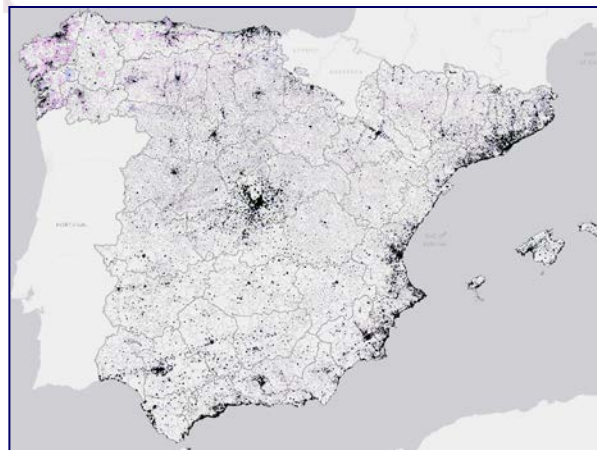
3. TESTIGOS REPRESENTATIVOS



VALOR DE REFERENCIA · SINTRA | URBANA

	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑	↓↑
			11	Min Max	Seleccionar		
	39	900	116	1.376,81	Calificado No PT	400	0112
	39	900	116	1.455,7	Calificado		0111

Nº test.	V. trans. (€)	V. merc. (€)	V. merc. (€/m2)	RPT % (€)	RPT % (€/m2)	Tipología	Categ.	Sup. (m2)	Antigüedad
49	129.546,48	129.546,48	1.641,79	101,61	100,22	0111	5	75	1.964
24	130.000	130.000	1.680,11	101,25	97,93	0111	5	76,5	1.965,5

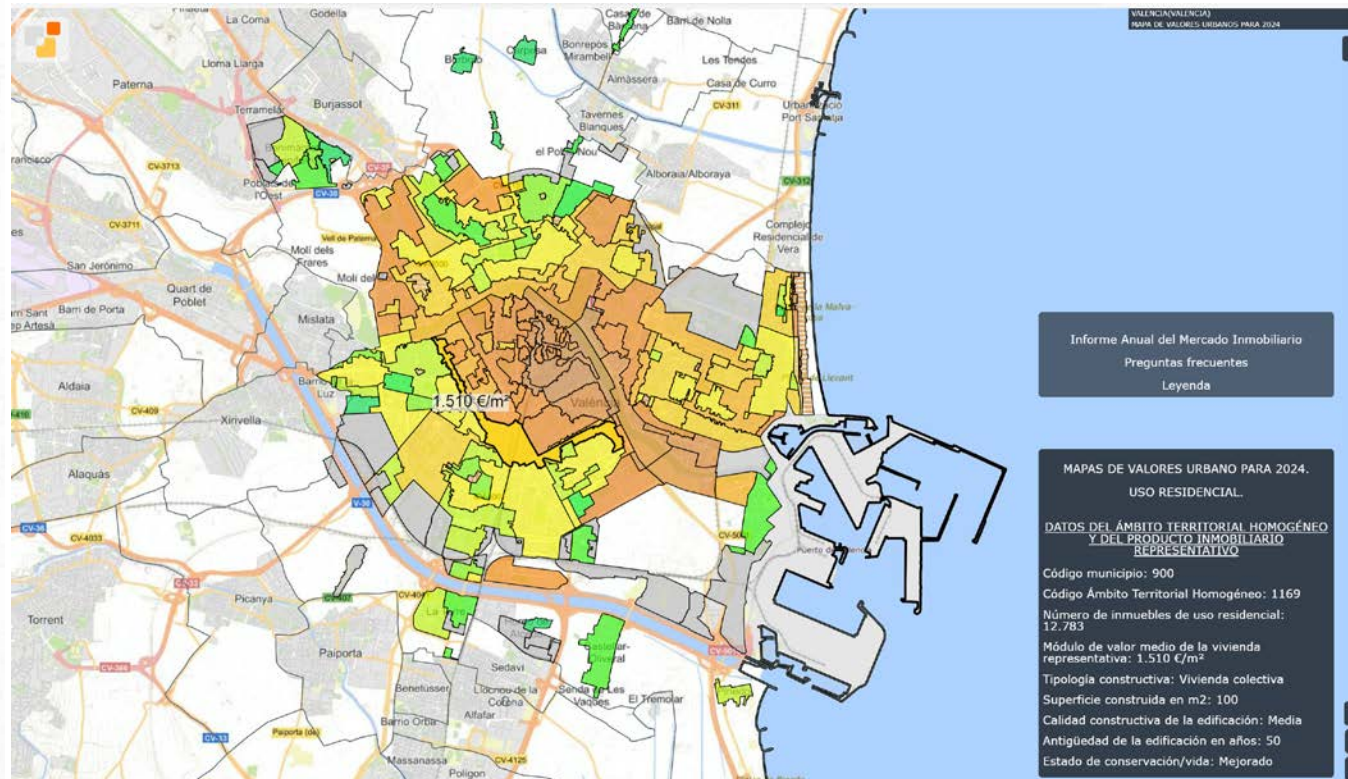


CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS



MÓDULOS
DE VALOR
MEDIO

**ANÁLISIS
DE
PRECIOS**



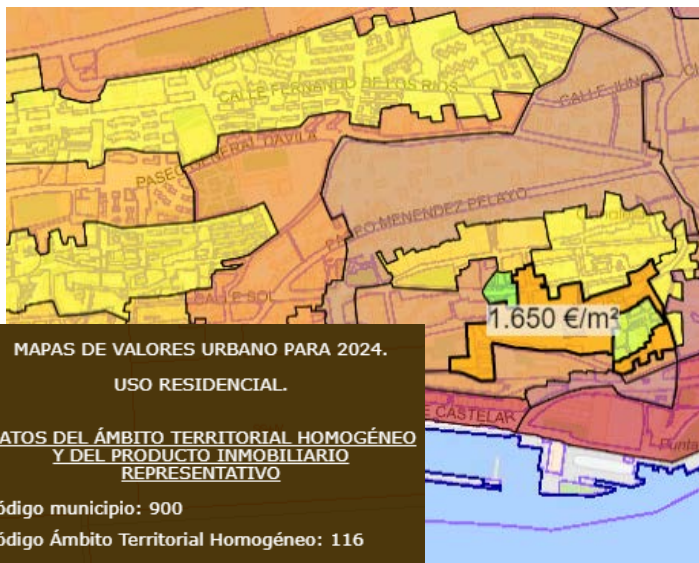
INDIVIDUALIZACIÓN DEL VALOR

DEL MÓDULO AL VALOR INDIVIDUALIZADO

PIR



CONSTRUCCIÓN TEÓRICA QUE RESPONDE A LAS características Constructivas MEDIAS DE LOS INMUEBLES DEL ATH



MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2024.
USO RESIDENCIAL.

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

Código municipio: 900
Código Ámbito Territorial Homogéneo: 116
Número de inmuebles de uso residencial: 726
Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 1.650 €/m²
Tipología constructiva: Vivienda colectiva
Superficie construida en m²: 80
Calidad constructiva de la edificación: Media
Antigüedad de la edificación en años: 63
Estado de conservación/vida: Renovado

1.650 € / m²

INMUEBLE

BIEN INMUEBLE CONCRETO
DESCRIPCIÓN FÍSICA **REAL**



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	6229309VP3162G0009ES
Localización	CL CANALEJAS 38 Es:E Pl:03 Pt:B 39004 SANTANDER (CANTABRIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	75 m²
Año construcción	1965

1.495 € / m²
Coeficiente de minoración 0,9

VR
VALOR DE REFERENCIA

Los observatorios del mercado Inmobiliario

MUCHAS GRACIAS



CONVERSATORIOS