



Metodología Portal estadístico del Notariado – Inmobiliario

Índice

1. Introducción	3
2. Alcance.....	3
2.1 Ámbito geográfico.....	3
2.2 Ámbito temporal.....	4
3. Fuentes de información	5
4. Definiciones de Indicadores.....	5
5. Metodología de cálculo.....	7
5.1 A nivel de inmueble	7
5.2 A nivel sociodemográfico	10
6. Otras consideraciones.....	11
7. Difusión.....	12



1. Introducción

El seguimiento y análisis del mercado inmobiliario español permite comprender la dinámica y evolución del territorio, las dinámicas geográficas y económicas asociadas a la vivienda, siendo actualmente un tema de mucha preocupación por su peso en las condiciones de vida de los hogares.

En este contexto, el Portal Estadístico del Notariado pone a disposición de la ciudadanía una amplia gama de indicadores sobre la compraventa de vivienda urbana en toda España, elaborados a partir de la información contenida en el Índice Único Informatizado Notarial (IUIIN). Esta fuente integra los datos procedentes de los documentos públicos autorizados por los notarios, permitiendo obtener una visión precisa, actual y territorialmente desagregada del mercado inmobiliario. Esta nota metodológica describe el proceso seguido para la elaboración de los indicadores publicados, así como los criterios de selección, depuración y tratamiento de los datos utilizados.

Los datos se actualizan de forma periódica y reflejan la evolución de las operaciones de los últimos años, ofreciendo una base sólida para el análisis de las tendencias desde una perspectiva objetiva y territorialmente detallada.

2. Alcance

2.1 **Ámbito geográfico**

Los datos relativos a las compraventas de vivienda urbana presentados en el portal estadístico del notariado abarcan todo el territorio español, con posibilidad de consulta en los siguientes ámbitos:

- Nacional
- Comunidad autónoma
- Provincia
- Municipio
- Código postal
- Áreas personalizadas de hasta 5 km²

El territorio y los filtros seleccionados en el mapa sirven de base para generar el resto de indicadores disponibles en el botón “Más estadísticas”.

En el caso de las áreas personalizadas, únicamente se muestra el precio medio €/m² en función de los filtros aplicados, sin ofrecer estadísticas adicionales.

2.2 Ámbito temporal

Las estadísticas del mapa abarcan un periodo de 12 meses. El último mes disponible suele corresponder a dos meses previos al mes actual. Por ejemplo, si se consultan los datos en octubre de 2025, el periodo visible será de septiembre de 2024 a agosto de 2025.

El resto de los indicadores disponibles en el botón “Más estadísticas” se organizan en las siguientes secciones:

- **Principales indicadores**

Muestra los indicadores en función de los filtros seleccionados en el mapa (territorio, tipo de finca y tipo de construcción) y mantiene la misma temporalidad del mapa, es decir, los últimos 12 meses. En esta sección se presentan los siguientes indicadores: precio medio €/m², número de compraventas, importe medio y superficie media.

- **Evolución de los principales indicadores**

Esta sección también se actualiza según los filtros aplicados en el mapa (territorio, tipo de finca y tipo de construcción). Incluye los indicadores de precio €/m², número de compraventas e importe medio, acompañados de gráficos de barras que muestran su evolución temporal, con posibilidad de visualizarla para **12 meses, 2 años, 5 años o 12 años**. Los indicadores de esta sección son los únicos que se ven afectados por este selector de evolución temporal.

- **Indicadores adicionales**

Incluye los indicadores de tasa de variación de precios, vivienda nueva/segunda mano y casas/pisos. Estos indicadores solo se ven

afectados por el territorio seleccionado, y muestra información de los últimos 12 meses.

- **Indicadores sociodemográficos**

Presenta los indicadores de distribución por edad de los compradores, edad mediana de los compradores, compradores personas físicas/jurídicas, compradores nacionales/extranjeros y compradores por nacionalidad. Al igual que los “indicadores adicionales”, los resultados solo dependen del territorio seleccionado y se basan en datos de los últimos 12 meses.

3. Fuentes de información

La fuente de datos principal de las estadísticas mostradas en este portal proviene del **Índice Único Informatizado Notarial (IUIIN)**, que recopila los datos extraídos de los documentos notariales celebrados en todas las notarias a nivel nacional. Se filtran específicamente los documentos notariales del acto jurídico 0501 COMPRAVENTA DE INMUEBLES solamente vivienda urbana.

4. Definiciones de Indicadores

A continuación, el detalle de los indicadores presentados en el portal estadístico:

Indicador	Definición	Unidad
Precio medio €/m ²	Valor promedio por metro cuadrado de las viviendas transmitidas del periodo que se hayan vendido al pleno dominio.	€/m ²
Número de compraventas	Cantidad de inmuebles transmitidos en operaciones de compraventa de vivienda urbana. Se tienen en cuenta todas las compraventas realizadas: pleno dominio, usufructo y nuda propiedad.	
Importe medio	Promedio del precio total pagado por vivienda en las compraventas del periodo que se hayan vendido al pleno dominio.	€
Superficie media	Promedio de metros cuadrados (superficie sin elementos comunes) de las viviendas	m ²

	transmitidas en el periodo que se hayan vendido al pleno dominio.	
Tasa de variación de precios	Porcentaje de cambio del precio medio €/m ² respecto al año anterior. Este indicador solo se calcula por año completo. Siempre se mostrará el del año anterior.	%
vivienda nueva / segunda mano	Proporción de compraventas correspondientes a vivienda nueva frente a vivienda de segunda mano.	%
Casas / Pisos	Proporción de operaciones según el tipo de vivienda: unifamiliares (casas) frente a pisos.	%
Distribución por edad de los compradores	<p>Porcentaje de compraventas realizadas por compradores personas físicas agrupados por rangos de edad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menores de 31 años • 31 a 40 años • 41 a 50 años • 51 a 60 años • 61 a 70 años • Mayores de 70 años <p>La edad que se informa en los indicadores es la que tenía el comprador en el momento que hizo la compraventa del inmueble.</p>	%
Edad mediana de los compradores	Edad que divide a los compradores personas físicas en dos grupos iguales: la mitad más joven y la mitad de mayor edad.	años
Compradores personas físicas/jurídicas	Proporción de compraventas realizadas por personas físicas frente a personas jurídicas.	%
Compradores nacionales/extranjeros	Proporción de compraventas realizadas por compradores con nacionalidad española frente a compradores de otras nacionalidades.	%
Compradores por nacionalidad	Detalle del peso relativo de cada nacionalidad dentro del total de compradores personas físicas extranjeros.	%

Se excluyen del cálculo de indicadores relativos al inmueble, las viviendas de protección oficial (VPO). Sin embargo, para la obtención de indicadores sociodemográficos (asociados a personas) si se incluyen.

5. Metodología de cálculo

5.1 A nivel de inmueble

Como se ha mencionado previamente, la fuente principal de información del portal estadístico del notariado es el IUIN (Índice Único Informatizado Notarial), que recopila millones de registros procedentes de los documentos públicos autorizados por notarios. A partir de esta base, se seleccionan exclusivamente los datos correspondientes al acto jurídico 0501 COMPRAVENTA DE INMUEBLES, considerando únicamente las transmisiones de fincas urbanas, concretamente de viviendas piso y viviendas unifamiliares libres.

El indicador de número de **compraventas** se calcula sobre el total de operaciones que cumplen estas condiciones. Sin embargo, para la elaboración del resto de indicadores (precio medio, importe medio, superficie media, etc.) se aplican criterios adicionales de calidad de datos, que se detallan a continuación:

Operaciones con varios objetos

En los documentos públicos que informan los notarios pueden existir operaciones en las que se transmite más de un objeto (inmueble). Con el fin de uniformar las características de los inmuebles dentro de una base de datos única y coherente, el modelo de datos genera un registro individual por cada objeto transmitido.

Cuando en el acto jurídico se declara el valor individual de cada inmueble, es posible asignar dicho valor siempre que sea estrictamente menor que el valor total del acto. En cambio, cuando el documento solo recoge un precio conjunto para varios inmuebles, estas observaciones se excluyen del análisis, dado que no es posible distribuir con precisión el valor entre las viviendas.

Porcentaje de derecho transmitido

En la base de datos, que contiene un registro único por cada inmueble transmitido, se suman los porcentajes de derecho asociados a cada categoría de transmisión: Pleno Dominio (PD), Usufructo (US) y Nuda Propiedad (NP).

La mayoría de las compraventas en España se realizan con transmisión del pleno dominio. Por este motivo, en el portal estadístico del notariado solo se incluyen las viviendas transmitidas al 100%, excluyéndose aquellas en las que no se transmite la totalidad del derecho sobre la vivienda.

De este modo, el porcentaje de transmisión del pleno dominio se calcula según la siguiente expresión:

$$\%TransfPD = PD + \frac{US + NP}{2}$$

Tratamiento de valores atípicos

A partir de los objetos a los que se puede obtener el valor del inmueble, se realiza un tratamiento de valores atípicos con el fin de garantizar la coherencia y la calidad estadística de la información. Se establecen así límites mínimos y máximos para las variables de superficie, precio total y precio por metro cuadrado.

Los valores extremos o anómalos se consideran observaciones atípicas que pueden alterar la interpretación de los indicadores y generar sesgos en los resultados. Estas observaciones suelen estar asociadas a operaciones no representativas del mercado, errores en la recopilación o sistematización de los datos de la escritura pública al sistema del índice único informatizado notarial (IUIIN).

Para mitigar este efecto, se aplican filtros de depuración que reducen el riesgo de incluir valores no típicos en las compraventas de vivienda urbana libre (pisos y casas) transmitidas en pleno dominio durante los últimos doce años, mejorando así la estabilidad de los indicadores publicados. Los límites aplicados en cada caso se detallan a continuación:

1. Exclusión de registros por superficie

Los límites establecidos en superficie permiten descartar viviendas con dimensiones no representativas del mercado residencial o con posibles errores de registro (por ejemplo, garajes o locales codificados como vivienda, venta de inmuebles de gran superficie).

Se establece un límite inferior de 20 m² para cualquier tipología de vivienda. Esta decisión se fundamenta en dos razones principales:

- La legislación sobre superficie mínima de vivienda varía entre Comunidades Autónomas, ya que cada una la define en su Plan General de Ordenación Urbana y puede modificarse con el tiempo.
- El Instituto Nacional de Estadística (INE) adopta este mismo valor como umbral mínimo para la elaboración del Índice de Precios de Vivienda (IPV), cuya fuente original de información es coincidente.

En cuanto al límite superior, se excluyen las superficies no típicas en el mercado.

Clase de finca	Valor mínimo	Valor máximo
Vivienda-piso libre	20m ²	600m ²
Vivienda unifamiliar libre	20m ²	3.000m ²

2. Exclusión de registros por precio

El filtrado por precio busca eliminar operaciones con valores extremadamente bajos o altos que no reflejan transacciones de compraventa habituales, como pueden ser transmisiones simbólicas o inmuebles de lujo atípicos.

Clase de finca	Valor mínimo	Valor máximo
Vivienda-piso libre	20.000€	6.000.000€
Vivienda unifamiliar libre	20.000€	15.000.000€

3. Exclusión de registros por precio €/m²

El control de valores atípicos en el precio por metro cuadrado corrige inconsistencias derivadas de errores de superficie o de valor declarado que pueden incorporar casos aislados. Una vez aplicado el tratamiento de valores atípicos al importe total y a la superficie, se calcula el precio por metro cuadrado para cada registro. En este proceso, se establece un límite máximo de 25.000 €/m² tanto para las viviendas piso libre como para las viviendas unifamiliares libres.

En consecuencia, solo los registros que se encuentran dentro de los límites definidos anteriormente se consideran válidos para la elaboración de las estadísticas del portal, garantizando la fiabilidad y coherencia de los datos publicados.

5.2 A nivel sociodemográfico

Al igual que en el caso de los inmuebles, la fuente principal de información es el IUIN (Índice Único Informatizado Notarial). Para el análisis sociodemográfico, se seleccionan las intervenciones de las personas que participan en el acto jurídico 0501 COMPRAVENTA DE INMUEBLES, específicamente aquellas en las que el interviniente actúa en calidad de comprador.

Se consideran únicamente las operaciones correspondientes a fincas urbanas, tanto de vivienda libre como de vivienda de protección oficial (VPO).

Tipo de intervención

Del conjunto total de intervinientes, se filtran exclusivamente las personas físicas que actúan como compradores y que han adquirido al menos un porcentaje del pleno dominio del inmueble. De esta forma, se excluyen las adquisiciones realizadas por personas jurídicas, excepto en el indicador que muestra la proporción de compraventas realizadas por personas físicas frente a personas jurídicas.

Completitud de datos

Uno de los principales objetivos de esta sección es ofrecer información sobre la edad de acceso a la vivienda, un dato de interés público y de alto valor analítico. Sin embargo, la fecha de nacimiento del comprador no constituye un campo obligatorio en la formalización del documento notarial, por lo que no se dispone de este dato para el 100% de los registros.

Con el fin de mejorar la representatividad, se ha llevado a cabo un proceso de completitud de datos que permite alcanzar aproximadamente un 80% de

cobertura en las personas físicas que actúan como compradores. A partir de esta muestra se generan los indicadores de distribución por rangos de edad y la edad mediana de los compradores.

Datos de extranjeros

La información relacionada a compradores extranjeros se refiere al peso que representan las compraventas de inmuebles adquiridos por al menos un comprador extranjero, y no al número total de personas extranjeras que intervienen en los documentos notariales.

Es decir, el indicador contabiliza objetos transmitidos (viviendas) y no individuos, de modo que cada inmueble se considera una sola vez, independientemente del número de compradores que haya participado en la operación.

En el caso de la distribución por nacionalidad, se obtiene a partir del total de compradores extranjeros, y no al total de compradores en general.

Otras exclusiones

Se excluyen los registros correspondientes a personas con edades inferiores a 18 años o superiores a 100 años, al considerarse valores no válidos o no representativos para el análisis estadístico.

Este tratamiento garantiza que los indicadores sociodemográficos publicados en el portal reflejen de forma fiable las características principales de los compradores de vivienda en España, manteniendo un equilibrio entre calidad del dato, protección de la información personal y la validez estadística.

6. Otras consideraciones

Durante la navegación por el mapa y la visualización de estadísticas, ya sea a nivel nacional, autonómico, provincial, municipal, código postal o en un área personalizada, se aplica una restricción de confidencialidad que impide mostrar los datos cuando el número de compraventas registradas es inferior a cuatro. Esta medida tiene como objetivo preservar la protección de datos

personales y evitar la posible identificación de operaciones concretas o de las partes intervinientes.

Asimismo, la visualización de los indicadores incluidos en las secciones “Evolución de los principales indicadores”, “Indicadores adicionales” e “Indicadores sociodemográficos” solo se habilita para aquellas zonas geográficas que, en el año móvil, registren más de 48 compraventas de vivienda. Este umbral garantiza que los resultados publicados correspondan a áreas con un volumen de operaciones suficiente para ser estadísticamente representativas, en caso contrario, se muestran las estadísticas al siguiente nivel geográfico. Por ejemplo, si a nivel de un municipio no hay suficientes compraventas para mostrar la evolución de precios por año, se mostrarán estas evoluciones, pero a nivel provincial y que tendrán un mensaje de la zona geográfica a la que se presentan los datos.

7. Difusión

La información publicada en el Portal Estadístico del Notariado se actualiza de forma mensual, siguiendo un esquema de año móvil, de modo que se añade el mes más reciente y se va actualizando la completitud de los meses anteriores, a medida que se van incorporando en el Índice Único Informatizado Notarial (IUIIN).

El apartado de “Actualidad” del portal recoge contenidos informativos y analíticos relacionados con la actividad notarial y el mercado inmobiliario español. Las noticias se actualizan de forma periódica, en función de los acontecimientos y novedades relevantes del sector. Las notas de prensa se publican con periodicidad mensual, ofreciendo una síntesis de los principales resultados y tendencias observadas en los indicadores del portal.



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO