



**Conselleria d'Habitatge,
Territori i Mobilitat**

Direcció General d'Habitatge
i Arquitectura



**Observatori de l'Habitatge
de les Illes Balears**

Observatori de l'Habitatge de les Illes Balears

Indicador OD05
Compravenda d'habitatges
- Metodologia -



Font de les dades

Per a l'elaboració dels indicadors del mercat de compravenda d'habitatge es parteix de la informació facilitada per l'Agència Tributària de les Illes Balears (ATIB), prenent com a base l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, model 600, que recull entre altres, les operacions de compravenda d'habitatge realitzades a les illes Balears.

S'ha treballat amb els fitxers de dades corresponents al període de 2010 a 2025, que es van fusionar en un únic fitxer, creant prèviament en cadascuna d'ells una variable "any".

Validació i depuració de dades

Amb caràcter previ a l'anàlisi, s'ha dut a terme un procés de depuració de les dades amb l'objectiu de garantir la qualitat, coherència i representativitat de la informació utilitzada.

En primer lloc, es depuren la variable de província per a eliminar o corregir casos diferents al valor "7". A partir del codi de municipi es creen dues variables de text: illa i municipi. Es van trobar casos on el codi estava mal emplenat, en aquest cas s'ha emplenat correctament a partir d'una revisió manual de la referència cadastral.

Es realitza un filtrat per concepte tributari, eliminant del conjunt inicial aquelles operacions que no corresponen al concepte objecte d'estudi, de manera que únicament es conserven les compravendes vàlides a l'efecte de l'anàlisi. En concret els conceptes tributaris seleccionats per a aquest indicador són: TU1, DN2, DN4, DN8, TP4, TP5, TP6, TP7, TP8, TP9, I TP10.

Per a minimitzar la possible pèrdua de casos per no comptar amb alguna de les dades necessàries, i millorar la qualitat del conjunt d'aquests, es van aplicar filtres per tipologia edificatòria mitjançant la utilització de la Base de Parcel·les del Cadastre (OHIB), seleccionant exclusivament aquelles parcel·les que contenen habitatges, amb l'objectiu de delimitar l'anàlisi a l'àmbit residencial. Al seu torn, es va procedir a la recuperació de la informació de superfície per a aquells immobles que no disposaven d'aquesta dada, recorrent per a això als registres del Cadastre (OHIB).



Amb el fitxer obtingut, es va treballar en l'organització d'algunes de les variables clau.

S'inclou una variable anomenada "Tipologia" en relació a la tipologia de l'habitatge, classificant així els habitatges com a "unifamiliars" i "plurifamiliars".

Es va crear una variable de comprador i una altra de transmissor o venedor, a partir de la lletra en variable NIF:

- Empreses privades nacionals: lletres A, B, C, D, E, F, G, H, R, O.
- Persones físiques nacionals: números del 0 al 9.
- Empreses i persones estrangeres: lletres M, N, W, X, Y, Z.

En els casos on no es trobava el document d'identitat del transmissor o del subjecte passiu, s'ha decidit eliminar el registre amb la finalitat de reduir inexactituds en el recompte de tots dos.

A partir de la variable "antiguitat" es va crear una nova variable (antiguitat cod) per a establir intervals de cara a l'anàlisi:

- < 1900.
- 1900 a 1950.
- 1951 a 1960.
- 1961 a 1970.
- 1971 a 1980.
- 1981 a 1990.
- 1991 a 2000.
- 2001 a 2010.
- 2011 a 2025.

En relació a la informació sobre la superfície dels habitatges, s'han eliminat les operacions amb valors inferiors a 28 m² o superiors a 2.000 m². No obstant això, en aquesta fase no es descarten els registres que manquen d'informació sobre la superfície.

També, en relació a la superfície es va crear una nova variable (Rang) per a establir intervals de cara a l'anàlisi:

- De 28 a 50 m².
- De 51 a 75 m².
- De 76 a 100 m².



- De 101 a 120 m2.
- De 121 a 150 m2.
- De 151 a 200 m2.
- De 201 a 250 m2.
- De 251 a 300 m2.
- De 301 a 400 m2.
- De 401 a 500 m2.
- De 501 a 600 m2.
- De 601 a 700 m2.
- De 701 a 800 m2.
- De 801 a 900 m2.
- De 901 a 1.000 m2.
- De 1.001 a 2.000 m2.

En relació amb el valor d'habitatge declarat, s'han exclòs aquelles transaccions amb imports inferiors a 30.000 euros o superiors a 30.000.000 euros, incloent també els registres que no disposen d'informació sobre aquest valor.

A la variable creada d'euros per metre quadrat (€/m²), se li ha aplicat un filtre addicional basat en el valor unitari mínim (€/m²), d'acord amb el mètode de càlcul establert per l'Agència Tributària de les Illes Balears. D'acord amb aquest criteri, s'exclouen aquelles compravendes el preu de les quals per metre quadrat se situa per sota del llindar definit, en considerar-se inferiors al cost de reposició amb la finalitat d'eliminar valors atípics o inconsistents.

Els registres d'euros/m² amb valors inferiors als de la següent taula segons l'any, s'han descartat.

Any	Preu m² mínim
2025	769,77
2024	751,67
2023	705,08
2022	677,43
2021	620,35
2020	586,25
2019	563,38
2018	531,41
2017	494,49
2016	458,03



2015	431,39
2014	405,45
2013	403,7
2012	434,79
2011	504,64
2010	533,75
2009	544,75
2008	593,27
2007	599,54

A més, s'ha realitzat una altra revisió a partir del €/m² on es revisés inconsistències entre el valor del m² i el valor declarat i/o la superfície.

Per a corregir errors derivats de l'escassa representativitat del nombre d'operacions per municipi, es va decidir calcular un llinar mínim de vendes per municipi a partir del qual poder treballar amb seguretat les dades, evitant aquest efecte distorsionador. Es va realitzar un càlcul per a mesurar aquest llinar a partir d'un nivell de confiança del 95% , un error mostral del 10% i la desviació estàndard del preu mig total. La fórmula de càlcul s'ha tret multiplicant el nivell de confiança 1,96 (95%) per la desviació estàndard del preu mig total del total de les illes Balears, dividit l'error mostral d'aquest entre un 10%.

Amb aquest procediment, s'ha establert un nombre mínim d'operacions en tots els municipis, i per a tots els anys, de 19 operacions (incloent-lo).

Amb aquest criteri, per al càlcul de preu m², preu total de venda i superfície a nivell de municipi i any, no es comptabilitzen les dades quan el nombre d'operacions de compravenda registrades en un municipi i any és molt reduït i els seus valors són susceptibles de desvirtuar la dada mitjana per municipi.

En els municipis en els quals totes les seves dades anuals procedeixen de menys de 19 operacions de compravenda es calcula la mitjana, però no s'exposa gràficament. S'assenyala en la base de dades amb un color distintiu i un * amb la seva corresponent explicació.

En disposar de dades per tipus de comprador i venedor s'aplica un altre criteri. En desagregar les dades per aquestes variables i per municipi s'exposen tipus de venedor/comprador amb escasses operacions, la qual cosa acaba produint desajustos en la coherència de les dades. Per aquest



motiu, s'ha establert que el nombre d'operacions per cada tipus de comprador/venedor ha de respondre almenys a 6 operacions.

Aquest mateix procediment s'ha dut a terme amb els nuclis urbans amb la finalitat d'establir una regla mínima per a la correcta representativitat d'aquests. D'aquesta manera, s'ha establert un mínim de 6 operacions anuals en el nucli perquè aquest sigui representatiu. Aquest llindar segueix una lògica metodològica similar a l'aplicada en els processos de taxació immobiliària.

De la mateixa manera que en els municipis, aquest criteri serveix per a reduir l'impacte de valors atípics i així oferir una aproximació més sòlida i coherent.

A més, en aquest criteri s'ha elaborat una limitació en la publicació de dades en aquells nuclis urbans amb menys de sis operacions ja que respon a criteris de confidencialitat i protecció de la informació.

D'altra banda, s'ha realitzat un cribratge final a partir de la variable "Concepte" i "Descripció del bé" amb la finalitat de suprimir casos que no pertanyin al 100% de l'habitatge, que no siguin béns immobles o que es tractin d'altres tràmits.

Elaboració de dades

A partir de la base de dades creada, s'han construït taules i gràfics amb els següents indicadors.

COMPRAVENDES 2025:

- Nombre d'operacions per illa i tipus d'habitatge.
- Preu mitjà d'habitatge per illa i tipus d'habitatge.
- Preu m² d'habitatge per illa i tipus d'habitatge.
- Nombre d'operacions per comprador, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Preu mitjà d'habitatge per tipus de comprador, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Preu m² d'habitatge per tipus de comprador, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Superfície per tipus de comprador, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Nombre d'operacions per venedor, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Preu mitjà d'habitatge per tipus de venedor, illa, municipi i tipus d'habitatge.



- Preu m² d'habitatge per tipus de venedor, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Superfície d'habitatge per tipus de venedor, illa, municipi i tipus d'habitatge.
- Nucli urbà.

EVOLUCIÓ COMPRAVENDES:

- Evolució de compravendes computades per illa i municipi.
- Evolució de compravendes computades per tipus d'habitatge, illes, municipi.
- Evolució del preu mitjà del total de l'habitatge per illa i tipus d'habitatge.
- Evolució del preu mitjà del total de l'habitatge per municipi.
- Evolució del preu mitjà m² per illa i tipus d'habitatge.
- Evolució del preu mig total per municipi.
- Evolució del preu mitjà m² per tipus d'habitatge i illa.
- Evolució del preu mitjà m² per municipi.
- Evolució del preu mig total i preu m² per tipus de comprador.
- Evolució del preu mig total i preu m² per tipus de venedor.
- Evolució dels districtes de Palma.
- Antiguitat per tipus d'habitatge.