



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

Direcció General d'Habitatge
i Arquitectura



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

Observatorio de la Vivienda de las Illes Balears

Indicador OD05
Compraventa de viviendas
- Metodología -



Fuente de los datos

Para la elaboración de los indicadores del mercado de compraventa de vivienda se parte de la información facilitada por la Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB), tomando como base el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, modelo 600, que recoge entre otras, las operaciones de compraventa de vivienda realizadas en las Islas Baleares.

Se ha trabajado con los ficheros de datos correspondientes al periodo de 2010 a 2025, que se fusionaron en un único fichero, creando previamente en cada una de ellos una variable "año".

Validación y depuración de datos

Con carácter previo al análisis, se ha llevado a cabo un proceso de depuración de los datos con el objetivo de garantizar la calidad, coherencia y representatividad de la información utilizada.

En primer lugar, se depuran la variable de provincia para eliminar o corregir casos diferentes al valor "7". A partir del código de municipio se crean dos variables de texto: isla y municipio. Se encontraron casos donde el código estaba mal cumplimentado, en ese caso se ha rellenado correctamente a partir de una revisión manual de la referencia catastral.

Se realiza un filtrado por concepto tributario, eliminando del conjunto inicial aquellas operaciones que no corresponden al concepto objeto de estudio, de modo que únicamente se conservan las compraventas válidas a efectos del análisis. En concreto los conceptos tributarios seleccionados para este indicador son: TU1, DN2, DN4, DN8, TP4, TP5, TP6, TP7, TP8, TP9, Y TP10.

Para minimizar la posible pérdida de casos por no contar con alguno de los datos necesarios, y mejorar la calidad del conjunto de estos, se aplicaron filtros por tipología edificatoria mediante la utilización de la Base de Parcelas del Catastro (OHIB). Seleccionando exclusivamente aquellas parcelas que contienen viviendas, con el objetivo de acotar el análisis al ámbito residencial. A su vez, se procedió a la recuperación de la información de superficie para aquellos inmuebles que no disponían de ese dato, recurriendo para ello a los registros del Catastro (OHIB).



Con el fichero obtenido, se trabajó en la organización de algunas de las variables clave.

Se incluyó una variable llamada “Tipología” en relación a la tipología de la vivienda, clasificando así las viviendas según “unifamiliares” y “plurifamiliares”.

Se creó una variable de comprador y otra de transmitente o vendedor, a partir de la letra en variable NIF:

- Empresas privadas nacionales: letras A, B, C, D, E, F, G, H, R, U, V.
- Personas físicas nacionales: números del 0 al 9.
- Empresas y personas extranjeras: letras M, N, W, X, Y, Z.

En los casos donde no se encontraba el documento de identidad del transmitente o del sujeto pasivo, se ha decidido eliminar el registro con el fin de reducir inexactitudes en el recuento de ambos.

A partir de la variable “antigüedad” se creó una nueva variable (antigüedad cod) para establecer intervalos de cara al análisis:

- < 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 relación a la información sobre la superficie de las viviendas, se han eliminado las operaciones con valores inferiores a 28 m² o superiores a 2.000 m². No obstante, en esta fase no se descartan los registros que carecen de información sobre la superficie.

También, en relación a la superficie se creó una nueva variable (Rango) para establecer intervalos de cara al análisis:

- 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 relación con el valor de vivienda declarado, se han excluido aquellas transacciones con importes inferiores a 30.000 euros o superiores a 30.000.000 euros, incluyendo también los registros que no disponen de información sobre este valor.

A la variable creada de euros por metro cuadrado (€/m²), se le ha aplicado un filtro adicional basado en el valor unitario mínimo (€/m²), de acuerdo con el método de cálculo establecido por la Agencia Tributaria de las Illes Balears. De acuerdo a este criterio, se excluyen aquellas compraventas cuyo precio por metro cuadrado se sitúa por debajo del umbral definido, al considerarse inferiores al coste de reposición con el fin de eliminar valores atípicos o inconsistentes.

Los registros de euros/m² con valores inferiores a los de la siguiente tabla según el año, se han descartado.

Año	Precio m² mínimo
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

Además, se ha realizado otra revisión a partir del €/M² donde se revisase inconsistencias entre el valor del M² y el valor declarado y/o la superficie.

Para corregir errores derivados de la escasa representatividad del número de operaciones por municipio, se decidió calcular un umbral mínimo de ventas por municipio a partir del cual poder trabajar con seguridad los datos, evitando ese efecto distorsionador. Se realizó un cálculo para medir ese umbral a partir de un nivel de confianza del 95%, un error muestral del 10% y la desviación estándar del precio medio total. La fórmula de cálculo ha sido multiplicando el nivel de confianza 1,96 (95%) por la desviación estándar del precio medio total del total de las Islas Baleares, dividido el error muestral de este entre un 10%.

Con este procedimiento, se ha establecido un número mínimo de operaciones en todos los municipios y para todos los años de 19 operaciones (incluyéndolo).

Con este criterio, para el cálculo de precio m², precio total de venta y superficie a nivel de municipio y año, no se contabilizan los datos cuando el número de operaciones de compraventa registradas en un municipio y año es muy reducido y sus valores son susceptibles de desvirtuar el dato medio por municipio.

En los municipios en los que todos sus datos anuales proceden de menos de 19 operaciones de compraventa se calcula el promedio, pero no se expone gráficamente. Se señala en la base de datos con un color distintivo y un * con su correspondiente explicación.

Al disponer de datos por tipo de comprador y vendedor se aplica otro criterio. Al desagregar los datos por estas variables y por municipio se



exponen tipos de vendedor/comprador con escasas operaciones, lo cual termina produciendo desajustes en la coherencia de los datos. Por este motivo, se ha establecido que el número de operaciones por cada tipo de comprador/vendedor debe responder al menos a 6 operaciones.

Este mismo procedimiento se ha llevado a cabo con los núcleos urbanos con el fin de establecer una regla mínima para la correcta representatividad de estos. De este modo, se ha establecido un mínimo de 6 operaciones anuales en el núcleo para que este sea representativo. Este umbral sigue una lógica metodológica similar a la aplicada en los procesos de tasación inmobiliaria.

De la misma manera que en los municipios, este criterio sirve para reducir el impacto de valores atípicos y así ofrecer una aproximación más sólida y coherente.

Además, en este criterio se ha elaborado una limitación en la publicación de datos en aquellos núcleos urbanos con menos de seis operaciones ya que responde a criterios de confidencialidad y protección de la información.

Por otro lado, se ha realizado un cribaje final a partir de la variable "Concepto" y "Descripción del bien" con la finalidad de suprimir casos que no pertenezcan al 100% de la vivienda, que no sean bienes inmuebles o que se traten de otros trámites.

Elaboración de datos

A partir de la base de datos creada, se han construido tablas y gráficos con los siguientes indicadores.

COMPRAVENTAS 2025:

- Número de operaciones por isla y tipo de vivienda.
- Precio medio de vivienda por isla y tipo de vivienda.
- Precio m² de vivienda por isla y tipo de vivienda.
- Número de operaciones por comprador, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Precio medio de vivienda por tipo de comprador, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Precio m² de vivienda por tipo de comprador, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Superficie por tipo de comprador, isla, municipio y tipo de vivienda.



- Número de operaciones por vendedor, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Precio medio de vivienda por tipo de vendedor, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Precio m² de vivienda por tipo de vendedor, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Superficie de vivienda por tipo de vendedor, isla, municipio y tipo de vivienda.
- Núcleo urbano.

EVOLUCIÓN COMPRAVENTAS:

- Evolución de compraventas computadas por isla y municipio.
- Evolución de compraventas computadas por tipo de vivienda, islas, municipio.
- Evolución del precio medio del total de la vivienda por isla y tipo de vivienda.
- Evolución del precio medio del total de la vivienda por municipio.
- Evolución del precio medio m² por isla y tipo de vivienda.
- Evolución del precio medio total por municipio.
- Evolución del precio medio m² por tipo de vivienda y isla.
- Evolución del precio medio m² por municipio.
- Evolución del precio medio total y precio m² por tipo de comprador.
- Evolución del precio medio total y precio m² por tipo de vendedor.
- Evolución de los distritos de Palma.
- Antigüedad por tipo de vivienda.