



**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 PE01

Datos de vivienda

- Metodología -

Fuente de los datos.

Para la elaboración del indicador relacionado con los datos sobre la vivienda, se parte de la información obtenida en el Catastro, MUIB (Mapa Urbanístico de Información Básica) y del IBESTAT (Institut Balear de Estadística).

Los datos recogidos y analizados tienen como último año de actualización el 2025 y la última descarga para el análisis se generó en enero de 2026.

Información de partida.

A partir de las bases de datos en bruto, se ha recolectado la información de interés garantizando la buena calidad del dato. Posteriormente, se ha construido una base de datos con las variables necesarias para la realización del análisis sobre los datos generales de la vivienda.

De esta forma, se ha dispuesto de la siguiente información que se ha presentado en las siguientes hojas;

- Número de viviendas.
- Número de viviendas por tipo de vivienda.
- Superficie residencial.
- Superficie parcela.
- Habitantes y vivienda.
- Densidad.
- Año de construcción.

Cabe añadir que en todas las tablas que se han generado existe un código INE asociado (a la izquierda de cada uno) que referencia a cada uno de los municipios. Estos códigos sirven para crear relaciones entre la cartografía existente en el visor de l'OHIB y las tablas estadísticas.

Validación y depuración de datos.

A partir de esta información, se han dividido las hojas según el material que se disponía y se han creado unas tablas con todo el material necesario para el análisis. Cabe resaltar que se encuentran datos específicos que pueden no ser idénticos con los de otras fuentes estadísticas publicadas en otros portales. Esto es debido a que la recogida propia de los datos puede generar diferencias metodológicas, criterios de clasificación, fechas de actualización y nivel de desagregación territorial.

De manera simultánea, se han recogido en cada una de las variables las operaciones estadísticas que se han considerado relevantes para enriquecer el análisis. Los estadísticos complementarios se tratan de Máximos y Mínimos, para identificar los valores extremos de la distribución, el rango, para medir la amplitud de los datos, la mediana, como indicador de la tendencia central y la desviación estándar, para evaluar el grado de dispersión de los valores respecto a la media.

Además de ello, se han extraído en todas las tablas posibles los porcentajes de cada una de las variables con la finalidad de mejorar la comprensión y la interpretación.

Elaboración de datos.

En la primera hoja de la base de datos denominada “Nº VIVIENDAS”, se ha recogido la información del número de viviendas. La información pertenece al total de las Islas Baleares.

En “Nº VIV POR TIPOLOGÍA” se trata del número de viviendas por tipología (Unifamiliar, plurifamiliar) según municipio, isla y total de las Islas Baleares.

La tercera hoja se trata de “SUPERFICIE RESIDENCIAL”, en ella se recoge la superficie residencial construida total. Esta información es recogida por municipio, isla y totales (Total superficie residencial construida, Total superficie municipio, Total isla y Total Islas Baleares). Además, se obtiene la superficie media por municipio, isla y total de Baleares. Esto se realiza a partir de dividir la superficie total de cada uno por el parque de viviendas existentes.

La próxima hoja se ha denominado “SUPERFICIE PARCELA”, en esta se encuentra la superficie construida por tipo de suelo (unifamiliar i plurifamiliar) i el número de viviendas por tipo de vivienda, todo ello segmentado por municipio, isla y totales.

La hoja “HABITANTES Y VIVIENDA” se recoge el número de habitantes por vivienda y el número de viviendas por habitante según el municipio, la isla y los totales. En el primer caso, el cálculo se basa en una división del número de viviendas por el número de habitantes. En el caso contrario, se produce la misma división girando los valores, es decir, dividiendo los habitantes de un municipio por el número de viviendas en ese municipio.

En la hoja “DENSIDAD” se recoge la información relacionada con la densidad de población por municipio. También se encuentra información

relacionada con los m² por persona en cada municipio, isla i total de las Islas Baleares. Esta estadística se consigue a partir de dividir la superficie residencial total por el nombre de habitantes total.

La última de las hojas se denomina “Año de construcción” y engloba la media de años de construcción por tipología de viviendas (unifamiliar o plurifamiliar) y por el total según el municipio, la isla y los totales generales.

También se recoge la evolución del número de edificios registrados por municipio y isla. La serie se recoge del año 1000 hasta el 2025. Debido a que no pueden contabilizarse los años individualmente, se ha decidido agruparlos para facilitar el análisis de estos.

Visualización de los datos.

Para la correcta visualización de los datos se han elaborado una serie de gráficos, en función de los datos analizados. La motivación se basa en mejorar la visualización de los datos de modo que la comprensión de los datos sea lo más universal y accesible como sea posible.

Limitaciones.

Los datos reflejan la capacidad residencial física, pero no discriminan entre viviendas principales, secundarios o vacías, lo cual puede influir en la percepción de la densidad real.