

METODOLOGIA DE L'OPERACIÓ: ÍNDEX DE PREUS DE L'HABITATGE (IPV)

1. Introducció

L'IPV és un indicador que té com a principal objectiu mesurar l'evolució del nivell dels preus de compravenda dels habitatges de preu lliure, tant noves com de segona mà, al llarg del temps. Es tracta d'un indicador harmonitzat que permet establir comparacions territorials en l'àmbit de la Unió Europea. No entra dins de les seves funcions el mesurament dels nivells de preus, d'aquesta manera no es podran establir comparacions espacials dels nivells de preus, encara que sí de les seves evolucions. Els habitatges protegits s'exclouen del càlcul de l'IPV perquè no són accessibles a tots els possibles compradors i no es regeixen pels mecanismes habituals del mercat.

L'IBESTAT difon les dades referents a les Illes Balears a partir de l'operació que executa l'INE per al conjunt d'Espanya. Aquesta explotació ens permet disposar d'informació desagregada a nivell general o per habitatge nou o de segona mà.

2. Àmbit temporal

La periodicitat d'aquest indicador és trimestral.

3. Àmbit poblacional

La població o estrat de referència de l'IPV inclou a tota la població (persones físiques), tant resident com no resident, que hagi adquirit un habitatge en el període de referència. Les compres efectuades per persones jurídiques o entitats financeres no formen part de l'àmbit poblacional de l'IPV.

4. Recollida de la informació

La informació emprada per al càlcul de l'IPV prové del Consell General del Notariat, amb qui l'INE va signar un conveni de col·laboració destinat a facilitar l'explotació de les dades dels notaris amb finalitats estadístiques. D'acord amb això, ANCERT (Agència Notarial de Certificació) proporciona mensualment, en format electrònic, la informació sobre les transmissions dels béns immobles que s'han realitzat durant els quatre mesos anteriors. En cada enviament, s'actualitzen els fitxers facilitats amb anterioritat, s'incorporen noves observacions i modificacions de les enviades prèviament.

5. Formulació dels índexs

El sistema de càlcul de l'IPV està basat en la combinació de dos elements bàsics que són els preus dels habitatges, que representen la confluència de l'oferta i la demanda del mercat, i les ponderacions, o importància relativa de cada tipologia d'habitatge segons el valor de compra. La combinació d'aquests dos elements per obtenir l'IPV es realitza mitjançant la fórmula de l'índex de Laspeyres encadenat, la mateixa que s'empra en el càlcul de l'IPC.

La composició de la mostra d'habitatges utilitzada per al càlcul de l'índex és diferent cada trimestre, ja que està integrada pels habitatges venuts en aquest període. Per tant, si no s'ajusten els preus, pel canvi en la composició de la mostra i la qualitat dels habitatges, l'estimació de l'evolució d'aquests no seria representativa de la tendència del mercat immobiliari. Per al seu càlcul s'agrupen en estrats d'habitatges amb característiques similars. D'aquesta forma, el preu mitjà de cada estrat és més representatiu, atesa la seva homogeneïtat. Lògicament, perquè l'estimació de l'evolució dels preus sigui més precisa els estrats són reduïts, ja que com més delimitada estigui la tipologia d'habitatge més eficient serà l'ajust per canvi de qualitat i composició.

6. Conceptes

Valor d'escripturació d'un habitatge

És el que consta com a valor de l'habitatge en l'escriptura pública de compravenda i és, per tant, el preu oficial d'aquesta.

Habitatge

És tot recinte estructuralment separat i independent que, per la forma en què va ser construït, reconstruït, transformat o adaptat, està concebut per ser habitat per persones i forma part d'un edifici.

Habitatge nou

La classificació dels habitatges en noves o de segona mà es realitza en funció de l'ordre de la transmissió realitzada. Així quan és la primera transmissió en l'escriptura de compravenda, normalment realitzada pel promotor o constructor a favor del primer adquirent, l'habitatge es classifica com a nou.

Habitatge de segona mà

La classificació dels habitatges en nous o de segona mà es fa en funció de l'ordre de la transmissió que s'ha dut a terme. Així quan existeix més d'una transmissió en l'escriptura pública, l'habitatge es classifica com a de segona mà.

Habitatge lliure

És aquell que no és habitatge protegit.

Habitatge protegit

És aquella que ha rebut qualsevol tipus de subvenció a la seva construcció, independentment de l'organisme que la concedeixi, i on es té en compte limitacions de superfície i preu.

7. Documentació complementària

[Metodologia IPV Índex de preus de l'habitatge \(INE\)](#)