



MINISTERIO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

# **Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda**

## Explotación estadística de fuentes tributarias

### **Metodología**

V. 07/02/2023



# Índice

<b>1</b>	<b>Introducción</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Objetivos</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ámbito de la explotación</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Ámbito poblacional</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Ámbito geográfico</b> .....	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Ámbito temporal</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Conceptos básicos</b> .....	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Variables geográficas</b> .....	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual</b> .....	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Características de los bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Fuentes de información</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Tratamiento de la información</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Tabulación y difusión</b> .....	<b>11</b>



## 1 Introducción

---

La Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler establece la creación del «*Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda*». Con objeto de dar cumplimiento a esta disposición, se constituyó un Grupo Técnico para el desarrollo del sistema, coordinado por el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, en el que participan la **Agencia Tributaria**, la **Dirección General del Catastro**, el **Instituto Nacional de Estadística**, el **Banco de España**, el **Colegio de Registradores** y el **Departamento de Asuntos Económicos del Ministerio de Presidencia**.

El desarrollo del sistema responde a una de las características del arrendamiento en España que es la inexistencia de estadísticas oficiales sobre precios, a nivel estatal, que sirvan de referencia a los particulares y a los diferentes agentes que operan en este mercado, por lo que el primer objetivo de este sistema es el de establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial con la meta de **garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas**.

## 2 Objetivos

---

En el contexto de la necesidad de avanzar en materia de información sobre el alquiler, los objetivos del Sistema Estatal de Referencia del precio del alquiler de vivienda vienen determinados por la propia Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019:

- a) **Garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas**. En el referido contexto de inexistencia de estadísticas o datos oficiales sobre precios del alquiler de vivienda, es necesario establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial.
- b) **Servir para la aplicación de políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible**. Para ello, es necesario disponer de datos contrastados, y con el suficiente detalle y precisión a nivel territorial, del mercado del alquiler, de modo tal que se pueda identificar las zonas en las que las Administraciones Públicas deben concentrar las medidas y diseñar aquellas que sean más apropiadas para estimular una oferta que responda a las características de la demanda y a las condiciones de los hogares.
- c) **Facilitar el impulso de diferentes medidas de planificación en materia de vivienda y agenda urbana**. El sistema se configura como un instrumento al servicio de la planificación en materia de vivienda y agenda urbana, en la meta de facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles, especialmente, en favor de los hogares y colectivos más vulnerables, con mayores dificultades para acceder al mercado. Para ello, resulta necesario contar con un sistema estatal que identifique con claridad la situación del mercado y sirva de instrumento de apoyo para la definición en el ámbito del alquiler de la referida planificación, permitiendo evaluar los resultados obtenidos.

Con este fin, se ha realizado por parte del **Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria** una **explotación de la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamientos de vivienda habitual, cuya información se encuentra disponible** para los años 2015, 2016, 2017, 2018,





### 3 Ámbito de la explotación

En la explotación de la información tributaria realizada por el Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria, se han utilizado los datos aportados por la propia Agencia Tributaria y por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y la información gráfica de las entidades territoriales aportada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

#### 3.1 Ámbito poblacional

La población objeto de la explotación son los bienes inmuebles con construcciones, para los que se han registrado ingresos por arrendamiento, se declara que los mismos son como vivienda habitual del arrendatario en el modelo 100 del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) y además tienen una tipología edificatoria de vivienda colectiva o vivienda individual o rural. Desde el punto de vista técnico la explotación estadística combinada entre fuentes tributarias y catastrales requiere que la referencia catastral suministrada sea válida y que los datos del bien inmueble, de su titularidad y de las rentas generadas cumplan determinadas validaciones, de modo que no se consideren erróneos, sospechosos o muy atípicos (outliers).

#### 3.2 Ámbito geográfico

El ámbito geográfico de la explotación, al tratarse de una explotación de fuentes tributarias que toman como base la referencia catastral, lo constituye **todo el territorio fiscal común**, es decir, todo el territorio nacional excepto País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra. De acuerdo con el efecto combinado de los ámbitos poblacional y geográfico no se incluyen en la presente operación estadística:

a) los bienes inmuebles que son titularidad de declarantes que tienen su domicilio fiscal en el territorio fiscal común, pero cuyo bien inmueble se encuentra fuera del mismo (territorio foral, extranjero o localización desconocida); y

b) los bienes inmuebles situados en territorio común, pero declarados por titulares fiscalmente residentes en territorio foral o en el extranjero.

El análisis de la información se ha realizado de forma desagregada en **cinco niveles administrativos: sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma**, teniendo en cuenta el repertorio de unidades de la fecha de referencia del Censo de Población y Vivienda de 2011 (1 de noviembre).

**Tabla B.** Análisis del número de unidades territoriales con bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual<sup>1</sup> por nivel administrativo y estadístico en 2021.

Nivel administrativo	Total en territorio fiscal común	Total con información sobre arrendamiento para vivienda habitual en la explotación [2]
Sección censal	33.642	25.416
Distrito	9.840	4.582
Municipio	7.591	2.896
Provincia	48	48
Comunidad Autónoma [1]	17	17

[1] Se incluyen en el recuento de las comunidades autónomas, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

[2] La información considerada en la explotación, tanto en el caso de vivienda colectiva como unifamiliar, incluye la existencia de un número de testigos mínimo de 10.

<sup>1</sup> A efectos de esta explotación estadística se consideran viviendas arrendadas, los bienes inmuebles que tienen algún local de uso vivienda, según tipología constructiva de mayor superficie dentro del bien inmueble y han sido arrendados para residencia habitual.



**Tabla C.** Distribución de municipios, por grupos de población, en función del número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual, tanto unifamiliar como colectiva, de que disponen en 2021.

	Número municipios	Nº DE BIENES INMUEBLES ARRENDADOS PARA VIVIENDA HABITUAL											
		Sin datos		Menos de 10		Entre 10 y 29		Entre 30 y 99		Entre 100 y 299		Más de 300	
Municipios de más de 100.000 habitantes	58	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	58	100%
Municipios de entre 50.000 y 100.000 habitantes.	84	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	84	100%
Municipios de entre 25.000 y 50.000 habitantes.	161	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	2%	158	98%
Municipios de entre 10.000 y 25.000 habitantes.	401	0	0%	0	0%	0	0%	11	3%	78	19%	312	78%
Municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes	513	1	0%	2	0%	26	5%	91	18%	224	44%	169	33%
Municipios de menos de 5.000 habitantes	6.374	2.610	41%	1.831	29%	999	16%	646	10%	275	4%	13	0%
<b>Todos los municipios del territorio fiscal común</b>	<b>7.591</b>	<b>2.611</b>	<b>34%</b>	<b>1.833</b>	<b>24%</b>	<b>1.025</b>	<b>14%</b>	<b>748</b>	<b>10%</b>	<b>580</b>	<b>8%</b>	<b>794</b>	<b>10%</b>

### 3.3 Ámbito temporal

El periodo de referencia de la explotación es anual. A través de los visores geográficos se ofrece información del año 2021, que constituye la información más reciente disponible de las fuentes tributarias analizadas. Pero también, se puede descargar la información de los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020.

## 4 Conceptos básicos

### 4.1 Variables geográficas

- A. Distrito censal:** Cada una de las demarcaciones en que se subdivide un territorio o una población para distribuir y ordenar el ejercicio de los derechos civiles y políticos, o de las funciones públicas, o de los servicios administrativos.
- B. Sección censal:** Unidad territorial inferior al distrito, preferentemente definida mediante límites fácilmente identificables, tales como accidentes naturales del terreno, construcciones de carácter permanente y viales. Suele tener un tamaño de entre 1.000 y 2.500 habitantes, excepto en el caso en que el municipio o distrito tenga una población inferior.



#### 4.2 Número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual

El número de observaciones que conforman el universo cuyo ámbito poblacional, geográfico y temporal ha sido tenido en cuenta en la presente estadística, a fin de disponer de valores que puedan ser estables a lo largo del tiempo.

#### 4.3 Características de los bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual

La fuente de información implica una combinación de conceptos y definiciones tributarios y catastrales. En general, la información sobre superficies, tipologías constructivas y demás atributos de la vivienda considerados en la explotación estadística, es la base de datos del Catastro Inmobiliario, un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

**a) Bienes inmuebles no afectos a actividades económicas o vivienda habitual del declarante por los que se percibe ingresos por arrendamiento y están destinados a vivienda habitual del arrendatario, excluido el arrendamiento a parientes:** son los bienes inmuebles que han sido objeto de explotación estadística, siempre que no hubieran fallado determinadas validaciones básicas.

**b) Tipología constructiva del bien inmueble:** Como un bien inmueble puede tener locales con distintas tipologías constructivas, para la distinción entre vivienda colectiva y vivienda unifamiliar o rural se ha utilizado la tipología edificatoria catastral mayoritaria por superficie de cada inmueble: **vivienda colectiva** -códigos de tipología 1.1.1 y 1.1.2-; y, **vivienda unifamiliar o rural** -códigos de tipología 1.2.1, 1.2.2 y 1.3.1-.

1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA
	1.1.2. EN MANZANA CERRADA
1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA
	1.2.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA
1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA

**c) Superficie del bien inmueble:** La superficie que se ha retenido en la explotación estadística no es la totalidad de la superficie del bien inmueble, sino la suma de superficies de los locales con uso o destino de vivienda del inmueble, según la base de datos catastral de urbana, expresada en m<sup>2</sup>. En consecuencia, las superficies de los bienes inmuebles no incluyen la superficie de los espacios comunes que en su caso le son atribuidos en las comunidades de propietarios con división horizontal.

#### 4.4 Conceptos ligados al precio

- A. Renta:** Resultado de dividir los ingresos íntegros anualizados declarados en el IRPF por la superficie en m<sup>2</sup> de la vivienda (expresada en Euros/m<sup>2</sup> mes).
- B. Cuantía:** Los ingresos íntegros anualizados declarados por todo el bien inmueble en el IRPF (expresada en Euros/mes).



#### 4.5 Conceptos estadísticos básicos utilizados

- **Mediana (M):** La mediana estadística es el número central de un grupo de números ordenados por tamaño. Si la cantidad de términos es par, la mediana es el promedio de los dos números centrales.

La mediana se encuentra en el intervalo donde la frecuencia acumulada llega hasta la mitad de la suma de las frecuencias absolutas.

$$M = L_{i-1} + \frac{\frac{N}{2} - F_{i-1}}{f_i} \cdot a$$

$M$  = Mediana

$L_{i-1}$  = Límite inferior del intervalo mediana

$a$  = Amplitud del intervalo de mediana

$F_{i-1}$  = Frecuencia acumulada anterior al intervalo de mediana

$f_i$  = Frecuencia absoluta del intervalo mediana

$N$  = Total de datos

- **Percentil (P):** El percentil es una medida estadística muy utilizada. Es una medida de posición no central que nos dice cómo está posicionado un valor respecto al total de una población.

**Percentil 25 (P25):** Indica el valor por debajo del cual está el 25% de la población,

$$P25 = L_{i-1} + \frac{\frac{N}{4} - F_{i-1}}{f_i} \cdot a$$

$P25$  = Percentil 25

$L_{i-1}$  = Límite inferior del intervalo  $P25$

$a$  = Amplitud del intervalo de  $P25$

$F_{i-1}$  = Frecuencia acumulada anterior a  $P25$

$f_i$  = Frecuencia absoluta del intervalo  $P25$

$N$  = Total de datos

**Percentil 75 (P75):** Indica el valor por debajo del cual está el 75% del repertorio de valores.

$$P75 = L_{i-1} + \frac{\frac{3 \cdot N}{4} - F_{i-1}}{f_i} \cdot a$$

$P75$  = Percentil 75

$L_{i-1}$  = Límite inferior del intervalo  $P75$

$a$  = Amplitud del intervalo de  $P75$

$F_{i-1}$  = Frecuencia acumulada anterior a  $P75$

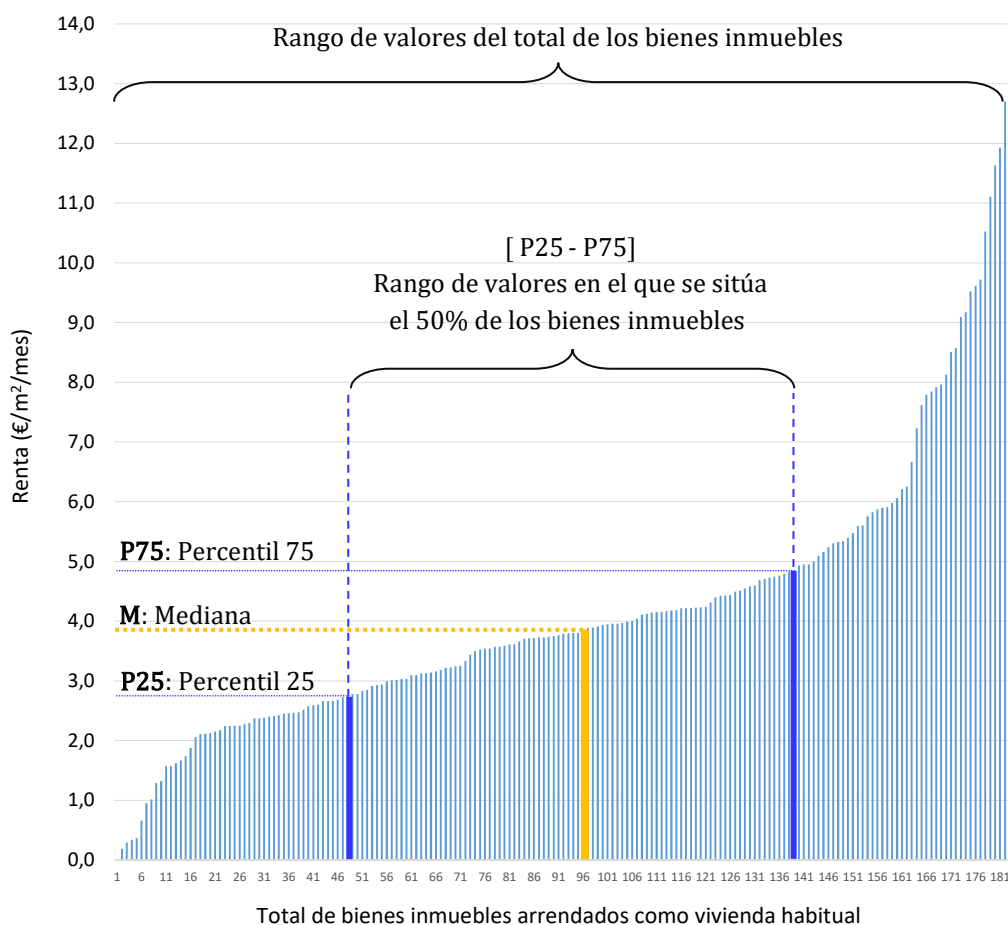
$f_i$  = Frecuencia absoluta del intervalo  $P75$

$N$  = Total de datos

El rango que se ofrece entre estos dos valores [**P25 – P75**], refleja el intervalo en el que se encuentran los valores del 50% de los bienes inmuebles de uso vivienda.



**Gráfico.** Ejemplo de cálculo valores representativos de renta (€/m<sup>2</sup> mes) de un ámbito de 181 bienes inmuebles arrendados como vivienda habitual.



## 5 Fuentes de información

Para el desarrollo de los trabajos realizados dentro del marco del Sistema Estatal de Referencia del precio del Alquiler de Vivienda, se han identificado diversas fuentes de información disponible y se ha seleccionado como fuente de información principal, **la información tributaria contenida en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)**, complementada con los **datos catastrales**, en lo relativo a las características físicas de los inmuebles (superficie, uso y tipología, antigüedad, etc.). En este sentido, la explotación estadística realizada se ha basado únicamente en la información aportada por estas dos fuentes.

No obstante, en el proceso se han tenido en cuenta otras fuentes de información complementaria como son los **Datos de los depósitos autonómicos de fianza** (Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) y los **valores de rentas medias obtenidos por métodos indirectos (rentabilidad)** facilitados por el Colegio de Registradores de la Propiedad, así como otra información sobre alquileres aportada por la Dirección General del Catastro.

La información objeto de la explotación, tiene su origen en el modelo 100 del IRPF de los ejercicios correspondientes a los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, y la información de la base de datos de la Dirección General del Catastro respecto a las características físicas de los inmuebles.



Se han seleccionado los **bienes inmuebles urbanos arrendados** que, de acuerdo a la normativa tributaria de IRPF, no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente, y cuyo uso sea **exclusivamente de vivienda habitual**, con los siguientes criterios:

1. Inmuebles que estén destinados a **vivienda habitual** (Reducción por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda recogido en el modelo 100).
2. **Arrendamientos en los que no exista relación de parentesco entre el arrendador y el arrendatario** (según dato recogido en el modelo 100).
3. **Para no considerar el caso de bienes inmuebles con numerosas viviendas sin división horizontal** (donde se desconoce a qué viviendas y superficies asignar y cómo desglosar el total de los alquileres declarados del bien inmueble), se han excluido aquellos bienes inmuebles cuya superficie construida es tres veces superior a la superficie de la finca catastral en la que se sitúan.

## 6 Tratamiento de la información

---

La información se ofrece desagregada en **cinco niveles administrativos: sección censal, distrito, municipio, provincia y comunidad autónoma**, siempre que exista información de viviendas arrendadas<sup>2</sup> suficiente, es decir, con información relevante del mercado del alquiler en la zona, siendo el número de estos inmuebles igual o superior a 10.

Se ofrece para cada una de las entidades territoriales (sección censal, distrito, municipio, provincia, comunidad autónoma), los siguientes datos correspondientes a bienes inmuebles clasificados según **dos tipologías constructivas mayoritarias de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar o rural**, para cada uno de los años analizados:

- Número de viviendas (en arrendamiento, objeto de análisis)
- Renta (€/m<sup>2</sup> mes)
- Cuantía (€/mes)
- Superficie (m<sup>2</sup>)

De las magnitudes de renta, cuantía y superficie, se ofrecen tres valores estadísticos: **la mediana, el percentil 25 y el percentil 75**.

Estos valores estadísticos de renta, cuantía y superficie se ofrecen para las entidades territoriales mencionadas que tengan **un mínimo de 10 viviendas arrendadas**.

---

<sup>2</sup> Como se ha explicado a lo largo de la metodología, se consideran viviendas arrendadas en esta explotación estadística de fuentes tributarias, los bienes inmuebles que tienen algún local de uso vivienda, según tipología constructiva de mayor superficie dentro del bien inmueble, y han sido arrendados para residencia habitual.

**Tabla D.** Número de entidades territoriales de las que se ofrecen valores por encima de un valor absoluto mínimo<sup>3</sup>.

Nivel administrativo	Con valores representativos [1] para Vivienda Colectiva y Unifamiliar	Con valores representativos [1] solo para Vivienda Colectiva	Con valores representativos [1] solo para Vivienda Unifamiliar	TOTAL
<b>Sección censal</b>	5.580	17.577	2.259	<b>25.416</b>
<b>Distrito</b>	3.073	609	900	<b>4.582</b>
<b>Municipio</b>	1.978	203	715	<b>2.896</b>
<b>Provincia</b>	48			<b>48</b>
<b>Comunidad autónoma [2]</b>	17			<b>17</b>

**Notas:**

[1] Los valores representativos incluyen la existencia de un número de testigos mínimo de 10.

[2] Se incluyen en el recuento de las comunidades autónomas, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

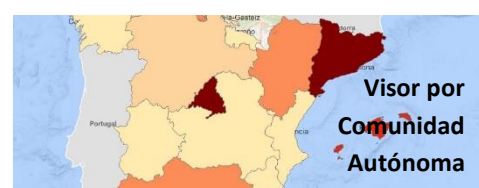
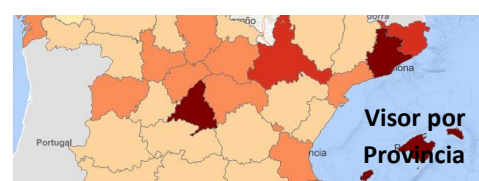
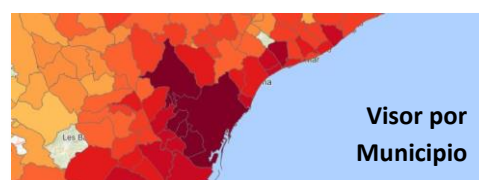
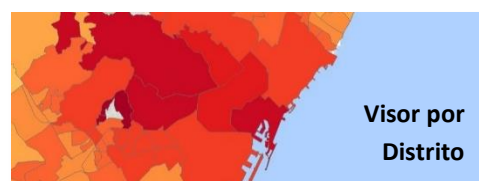
## 7 Tabulación y difusión

Los resultados de esta explotación están accesibles de forma libre y gratuita a través del espacio web de ayuda sobre alquiler del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler>

La presentación de los resultados se realiza mediante **cinco visores geográficos** distintos en función de la entidad territorial objeto de la consulta (sección censal, distrito, municipio, provincia, comunidad autónoma), en los que se muestra la última información disponible.

También puede descargarse toda la información en formato de tabla, facilitando así la visualización y el análisis para los diferentes operadores públicos y privados.



<sup>3</sup> Tomando como referencia el año 2021.