



MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA

Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda

Explotación estadística de fuentes tributarias

Metodología

23/02/2024



Índice

1	Introducción	3
2	Objetivos	3
3	Ámbito de la explotación	6
3.1	Ámbito poblacional	6
3.2	Ámbito geográfico	6
3.3	Ámbito temporal	7
4.	Conceptos básicos	7
4.1	Variables geográficas.....	7
4.2	Número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual	8
4.3	Características de los bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual	8
4.4	Conceptos ligados al precio.....	9
4.5	Conceptos estadísticos básicos utilizados.....	9
5	Determinación del rango de valores individualizados del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda	10
5.1	Localización de la vivienda y asignación de sección censal.....	11
5.2	Introducción de la superficie construida de la vivienda y demás variables que definen las características del inmueble y del contrato de arrendamiento.....	11
5.3	Determinación del rango inicial de valores a partir de la superficie de la vivienda y la sección censal en que se encuentra.....	13
5.4	Determinación del rango final de valores de referencia del alquiler de la vivienda.....	14
6	Fuentes de información.....	16
7	Tratamiento de la información.....	17
8	Tabulación y difusión.....	18



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, 2019, 2020, 2021 y 2022, a partir de una base de datos que incluye un total de **más de 24,6 millones de datos de bienes inmuebles que han declarado ingresos por arrendamiento.**

Tabla A1. Número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual declarados por año (en tipología constructiva de vivienda colectiva).

	Explotación estadística de fuentes tributarias: Número de bienes inmuebles (testigos) que tienen algún local de uso vivienda, según tipología constructiva de mayor superficie dentro del bien inmueble							
	VIVIENDA COLECTIVA (VC)							
	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022
Andalucía	108.950	125.455	139.700	149.375	155.687	187.620	198.447	210.162
Almería	8.751	10.166	11.425	12.205	12.974	16.427	17.555	18.469
Cádiz	13.425	15.530	17.318	18.464	19.303	23.241	24.355	25.267
Córdoba	8.349	9.633	10.593	11.395	11.683	14.095	14.814	15.498
Granada	16.388	18.649	20.960	22.281	22.848	28.059	29.284	30.654
Huelva	3.030	3.637	4.250	4.618	4.873	6.349	6.742	7.169
Jaén	5.610	6.271	6.904	7.405	7.592	9.457	9.842	10.499
Málaga	30.074	34.612	38.339	40.790	42.925	49.830	53.261	56.833
Sevilla	23.323	26.957	29.911	32.217	33.489	40.162	42.594	45.773
Aragón	42.158	46.653	50.709	54.768	56.252	68.867	71.595	74.133
Huesca	6.040	6.576	7.180	7.812	8.023	10.423	10.890	11.392
Teruel	2.413	2.732	3.047	3.245	3.317	4.371	4.465	4.620
Zaragoza	33.705	37.345	40.482	43.711	44.912	54.073	56.240	58.121
Asturias (Principado de)	32.223	35.729	38.270	40.031	40.968	49.335	51.026	52.555
Balears (Illes)	40.480	45.154	48.594	51.110	52.351	58.874	60.380	63.188
Canarias	51.499	58.032	63.808	67.227	69.758	81.844	84.865	88.129
Palmas (Las)	26.693	30.154	32.893	34.328	35.569	41.517	42.786	44.329
Santa Cruz de Tenerife	24.806	27.878	30.915	32.899	34.189	40.327	42.079	43.800
Cantabria	13.498	15.195	16.524	17.840	18.707	22.842	23.910	24.884
Castilla y León	58.333	65.175	69.999	74.195	76.006	94.469	97.828	101.524
Ávila	2.845	3.046	3.341	3.661	3.761	5.068	5.342	5.667
Burgos	8.140	8.977	9.557	10.225	10.611	13.168	13.728	14.350
León	11.523	12.812	13.631	14.284	14.537	17.909	18.425	18.972
Palencia	3.612	4.051	4.290	4.500	4.536	5.551	5.666	5.822
Salamanca	10.098	11.326	12.301	12.800	12.684	15.748	16.221	16.649
Segovia	3.552	3.883	4.177	4.491	4.713	5.889	6.131	6.396
Soria	2.003	2.249	2.361	2.484	2.569	3.412	3.576	3.758
Valladolid	13.976	15.961	17.247	18.478	19.275	23.347	24.236	25.182
Zamora	2.584	2.870	3.094	3.272	3.320	4.377	4.503	4.728
Castilla-La Mancha	27.550	31.442	35.672	39.355	40.207	53.254	56.056	59.292
Albacete	6.812	7.554	8.649	9.345	9.581	11.185	11.633	12.162
Ciudad Real	4.659	5.466	6.185	6.762	6.795	9.690	10.234	10.834
Cuenca	2.096	2.363	2.517	2.746	2.709	3.820	4.000	4.162
Guadalajara	5.611	6.416	7.255	7.967	8.267	10.490	11.011	11.615
Toledo	8.372	9.643	11.066	12.535	12.855	18.069	19.178	20.519
Cataluña	286.809	316.715	340.799	358.727	365.474	415.451	429.468	442.821
Barcelona	229.512	252.795	270.629	283.455	289.107	320.706	330.449	339.766
Girona	23.616	26.324	28.449	30.234	30.336	37.289	38.921	40.253
Lleida	12.157	13.203	14.914	15.960	16.365	19.977	20.823	21.878
Tarragona	21.524	24.393	26.807	29.078	29.666	37.479	39.275	40.924
Comunidad Valenciana	105.411	121.020	134.937	146.154	153.140	189.299	201.961	215.994
Alicante/Alacant	32.103	37.022	41.574	44.706	46.483	57.755	61.495	66.494
Castellón/Castelló	13.235	14.917	16.565	17.818	18.154	23.624	25.072	26.544
Valencia/València	60.073	69.081	76.798	83.630	88.503	107.920	115.394	122.956
Extremadura	12.063	13.821	15.346	16.446	16.895	21.399	22.516	23.841
Badajoz	7.122	8.144	9.071	9.720	10.001	12.597	13.303	14.146
Cáceres	4.941	5.677	6.275	6.726	6.894	8.802	9.213	9.695
Galicia	70.762	77.969	84.786	90.374	93.667	116.161	120.409	124.654
Coruña (A)	34.551	38.060	41.261	43.868	45.812	56.624	58.653	60.633
Lugo	6.146	6.841	7.351	7.865	8.216	10.640	11.056	11.548
Ourense	7.632	8.240	9.229	9.784	10.278	11.586	11.928	12.354
Pontevedra	22.433	24.828	26.945	28.857	29.361	37.311	38.772	40.119
Madrid (Comunidad de)	272.207	303.631	330.517	353.756	371.368	407.087	422.945	440.822
Murcia (Región de)	21.712	25.116	28.190	30.185	30.723	38.120	40.225	42.435
Navarra (Com. Foral de)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
País Vasco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Araba/Alava	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Gipuzkoa	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Bizkaia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rioja (La)	7.475	8.426	9.247	9.961	9.895	13.534	14.054	14.769
Ceuta	1.456	1.557	1.669	1.722	1.762	1.951	2.067	2.147
Melilla	1.445	1.527	1.668	1.777	1.969	2.274	2.334	2.453
España	1.154.031	1.292.617	1.410.435	1.503.003	1.554.829	1.822.381	1.900.086	1.983.803



Tabla A2. Número de bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual declarados por año (en tipología constructiva de vivienda unifamiliar).

	Explotación estadística de fuentes tributarias: Número de bienes inmuebles (testigos) que tienen algún local de uso vivienda, según tipología constructiva de mayor superficie dentro del bien inmueble							
	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)							
	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022
Andalucía	22.422	25.718	28.813	30.969	31.925	38.629	40.305	41.838
Almería	1.718	2.021	2.245	2.430	2.516	3.196	3.358	3.506
Cádiz	4.845	5.508	5.941	6.221	6.257	7.288	7.506	7.590
Córdoba	982	1.150	1.291	1.448	1.539	1.900	2.038	2.164
Granada	3.029	3.429	3.894	4.131	4.266	5.191	5.415	5.613
Huelva	1.176	1.341	1.528	1.688	1.793	2.333	2.416	2.510
Jaén	719	821	926	977	1.018	1.311	1.391	1.484
Málaga	4.601	5.212	5.857	6.341	6.606	7.890	8.339	8.832
Sevilla	5.352	6.236	7.131	7.733	7.930	9.520	9.842	10.139
Aragón	3.493	3.872	4.263	4.708	4.716	6.461	6.859	6.950
Huesca	657	747	812	929	960	1.352	1.421	1.464
Teruel	489	529	550	592	567	797	939	981
Zaragoza	2.347	2.596	2.901	3.187	3.189	4.312	4.499	4.505
Asturias (Principado de)	2.500	2.696	2.949	2.995	2.927	3.872	4.049	4.078
Baleares (Illes)	11.410	12.639	13.619	14.303	14.856	16.838	17.697	18.541
Canarias	12.559	14.227	15.734	16.559	17.185	20.752	21.477	22.297
Palmas (Las)	8.541	9.671	10.646	11.076	11.364	13.466	13.793	14.258
Santa Cruz de Tenerife	4.018	4.556	5.088	5.483	5.821	7.286	7.684	8.039
Cantabria	1.551	1.772	1.963	2.120	2.117	2.755	2.824	2.762
Castilla y León	6.541	7.326	7.922	8.382	8.336	10.986	11.398	11.554
Ávila	671	771	820	863	885	1.197	1.288	1.312
Burgos	689	749	835	886	860	1.158	1.168	1.204
León	1.211	1.323	1.370	1.446	1.439	1.880	1.997	2.025
Palencia	399	451	483	507	492	651	646	656
Salamanca	657	726	772	843	833	1.143	1.175	1.208
Segovia	866	995	1.083	1.154	1.131	1.518	1.566	1.612
Soria	194	219	247	252	250	340	347	353
Valladolid	1.534	1.745	1.908	2.032	2.040	2.537	2.609	2.562
Zamora	320	347	404	399	406	562	602	622
Castilla-La Mancha	8.019	9.108	10.371	11.378	11.504	15.087	15.742	16.210
Albacete	801	899	1.011	1.122	1.177	1.501	1.634	1.686
Ciudad Real	1.110	1.284	1.474	1.621	1.651	2.170	2.305	2.420
Cuenca	589	638	742	755	796	1.157	1.268	1.352
Guadalajara	1.818	2.052	2.245	2.477	2.496	3.190	3.260	3.243
Toledo	3.701	4.235	4.899	5.403	5.384	7.069	7.275	7.509
Cataluña	39.969	43.690	46.448	48.121	48.031	55.837	57.059	57.041
Barcelona	26.010	28.200	30.006	30.931	30.699	34.681	35.044	34.816
Girona	8.288	9.090	9.587	9.904	9.957	11.822	12.269	12.462
Lleida	1.454	1.601	1.747	1.870	1.888	2.472	2.609	2.648
Tarragona	4.217	4.799	5.108	5.416	5.487	6.862	7.137	7.115
Comunidad Valenciana	13.903	15.893	17.670	19.152	19.998	25.306	26.722	27.795
Alicante/Alacant	5.679	6.516	7.286	7.934	8.407	10.528	11.134	11.733
Castellón/Castelló	2.246	2.525	2.800	2.991	3.018	3.975	4.182	4.393
Valencia/València	5.978	6.852	7.584	8.227	8.573	10.803	11.406	11.669
Extremadura	2.530	2.845	3.171	3.379	3.516	4.620	4.799	5.026
Badajoz	1.488	1.642	1.809	1.950	2.000	2.657	2.768	2.911
Cáceres	1.042	1.203	1.362	1.429	1.516	1.963	2.031	2.115
Galicia	6.701	7.435	8.195	8.811	9.280	12.289	13.124	13.677
Coruña (A)	3.068	3.339	3.658	3.927	4.122	5.387	5.666	5.845
Lugo	657	756	826	905	964	1.345	1.439	1.478
Ourense	557	635	715	771	809	1.150	1.296	1.422
Pontevedra	2.419	2.705	2.996	3.208	3.385	4.407	4.723	4.932
Madrid (Comunidad de)	17.220	19.073	20.439	21.371	21.541	23.895	24.280	24.374
Murcia (Región de)	5.355	6.184	6.977	7.612	7.718	9.760	10.258	10.676
Navarra (Com. Foral de)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
País Vasco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Araba/Alava	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Gipuzkoa	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Bizkaia	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Rioja (La)	358	422	457	505	496	641	687	696
Ceuta	223	248	264	287	280	322	339	318
Melilla	352	396	384	383	426	496	506	502
España	155.106	173.544	189.639	201.035	204.852	248.546	258.125	264.335

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 de titulares que son personas físicas¹, 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), no se trata de arrendamientos a parientes 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:

- 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
- los bienes inmuebles situados en territorio común, pero en los que todos sus titulares son fiscalmente residentes en territorio foral o en el extranjero.

Tabla B. Análisis del número de unidades territoriales con bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual² por nivel administrativo y estadístico en 2022.

Nivel administrativo	Total en territorio fiscal común	Total con información sobre arrendamiento para vivienda habitual en la explotación [2]
Sección censal	34.031	26.294
Distrito	9.840	4.668
Municipio	7.591	2.960
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.

¹ La cobertura a todos los bienes inmuebles arrendados está pendiente de la ampliación de los modelos 151, 184 y 210, así como un nuevo modelo informativo de sociedades.

² 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.



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 2021.

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 2022.

	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	59	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	59	100%
Municipios de entre 50.000 y 100.000 habitantes.	85	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	85	100%
Municipios de entre 25.000 y 50.000 habitantes.	162	0	0%	1	1%	0	0%	0	0%	4	2%	157	97%
Municipios de entre 10.000 y 25.000 habitantes.	402	0	0%	0	0%	0	0%	10	2%	72	18%	320	80%
Municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes	511	0	0%	1	0%	25	5%	84	16%	222	43%	179	35%
Municipios de menos de 5.000 habitantes	6.395	1.641	26%	2.764	43%	1001	16%	675	11%	296	5%	18	0%
Todos los municipios del territorio fiscal común	7.614	1.641	22%	2.766	36%	1.026	13%	769	10%	594	8%	818	11%

3.3 Ámbito temporal

El periodo de referencia de la explotación es anual. A través de los visores geográficos se ofrece información del año 2022, 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, 2020 y 2021.

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 m². 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 m² de la vivienda (expresada en euros/m² 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

α = 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 $P25$

α = 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.

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

$P75$ = Percentil 75

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

α = Amplitud del intervalo de $P75$

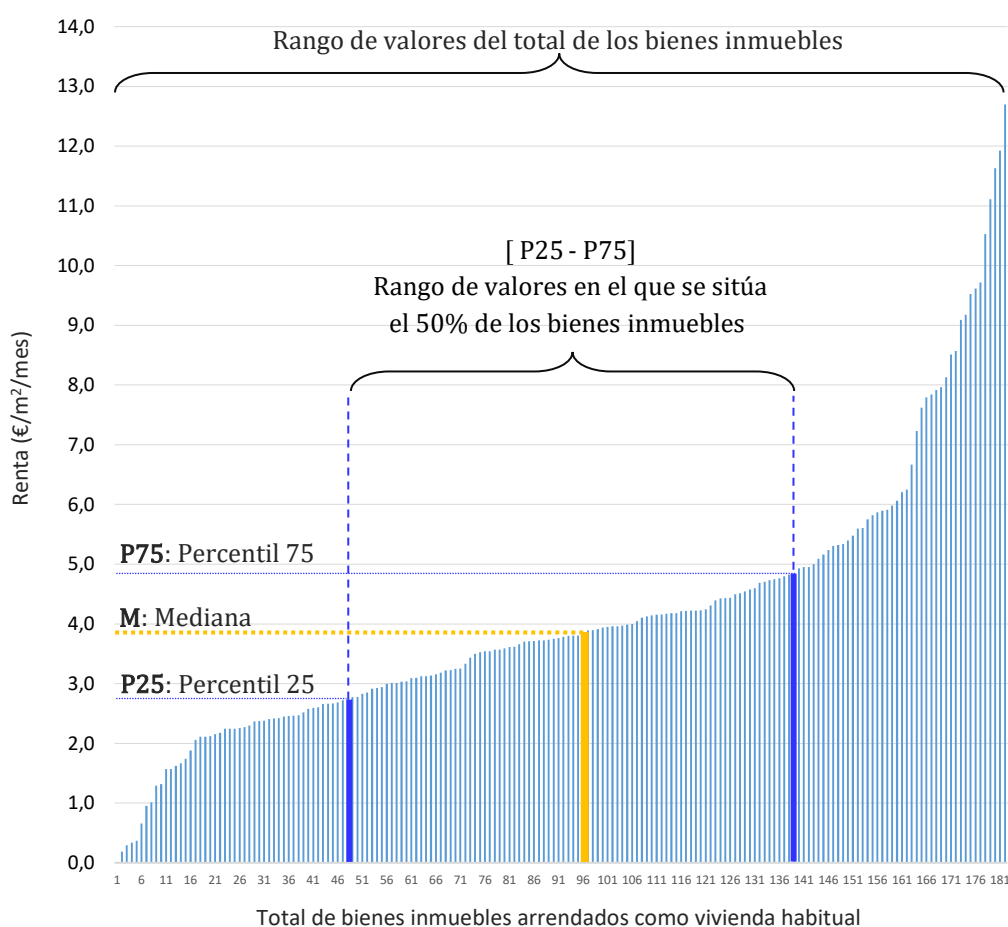
F_{i-1} = Frecuencia acumulada anterior a $P75$

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 (€/m² mes) de un ámbito de 181 bienes inmuebles arrendados como vivienda habitual.



5 Determinación del rango de valores individualizados del Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda

Para la aplicación de lo dispuesto en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se recoge a continuación una metodología para la determinación de un rango de valores individualizados de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda, que deberá ser aprobada por resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



La metodología se articula en las siguientes fases operativas:

1. Localización de la vivienda y asignación de sección censal.
2. Introducción de la superficie construida de la vivienda y demás variables que definen las características del inmueble y del contrato de arrendamiento.
3. Determinación del rango inicial de valores a partir de la superficie de la vivienda y la sección censal en que se encuentra.
4. Determinación del rango final de valores de referencia del alquiler de la vivienda, considerando el resto de las características del inmueble y del contrato de arrendamiento.

Asimismo, se establece el siguiente ámbito objeto de la determinación del rango de valores individualizados de referencia del alquiler:

- Viviendas situadas en edificio de tipología residencial colectiva.
- Viviendas de superficie construida de entre 30 y 150 m².
- Viviendas de más de cinco años de antigüedad, de acuerdo con la fecha de construcción o de rehabilitación integral del edificio en el que se encuentra.
- Contratos de arrendamiento de vivienda definidos en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

5.1 Localización de la vivienda y asignación de sección censal.

Tomando como referencia la estructura territorial recogida en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, así como la información ofrecida por el Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda, se establece como referencia de la localización de la vivienda la sección censal, unidad territorial inferior al municipio, caracterizada por tener un tamaño de entre 500 y 2.000 habitantes.

De acuerdo con ello, la primera fase operativa es la identificación de la sección censal de referencia de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

5.2 Introducción de la superficie construida de la vivienda y demás variables que definen las características del inmueble y del contrato de arrendamiento.

La segunda fase operativa es la introducción de la superficie y de las diferentes variables que definen el objeto del alquiler de vivienda. Se establecen las siguientes variables:

- **Superficie construida de la vivienda:** superficie de la vivienda objeto de arrendamiento, expresada en metros cuadrados de superficie construida, utilizando la referencia de la base de datos de la Dirección General del Catastro, sin incluir elementos comunes o locales anexos
- **Estado de conservación:** se establece la situación en la que se encuentra la vivienda objeto de arrendamiento de acuerdo con las siguientes categorías de referencia.
 - En perfecto estado.
 - En buen estado.
 - Actualizaciones necesarias.
 - En deficiente estado.



- **Ascensor (S/N):** se establece si el edificio cuenta con ascensor para acceder a la vivienda, o si la misma se encuentra en planta baja y, por tanto, no requiere ascensor para su acceso.
- **Aparcamiento (S/N):** se establece si la vivienda dispone de alguna plaza o zona de aparcamiento de uso privativo de la vivienda objeto del arrendamiento.
- **Año de construcción:** se establece el año de construcción tomando como referencia la fecha de finalización de la construcción del edificio o, en su caso, de la última rehabilitación integral del que haya sido objeto, de acuerdo con los siguientes rangos de antigüedades.
 - Entre 2008 y 2019.
 - Entre 1979 y 2007.
 - Entre 1945 y 1978.
 - Entre 1918 y 1944.
 - 1917 o anterior.

Debe tenerse en cuenta que las viviendas situadas en edificios de 2020 o fecha posterior no están sujetos a la actual metodología de determinación del valor individualizado.

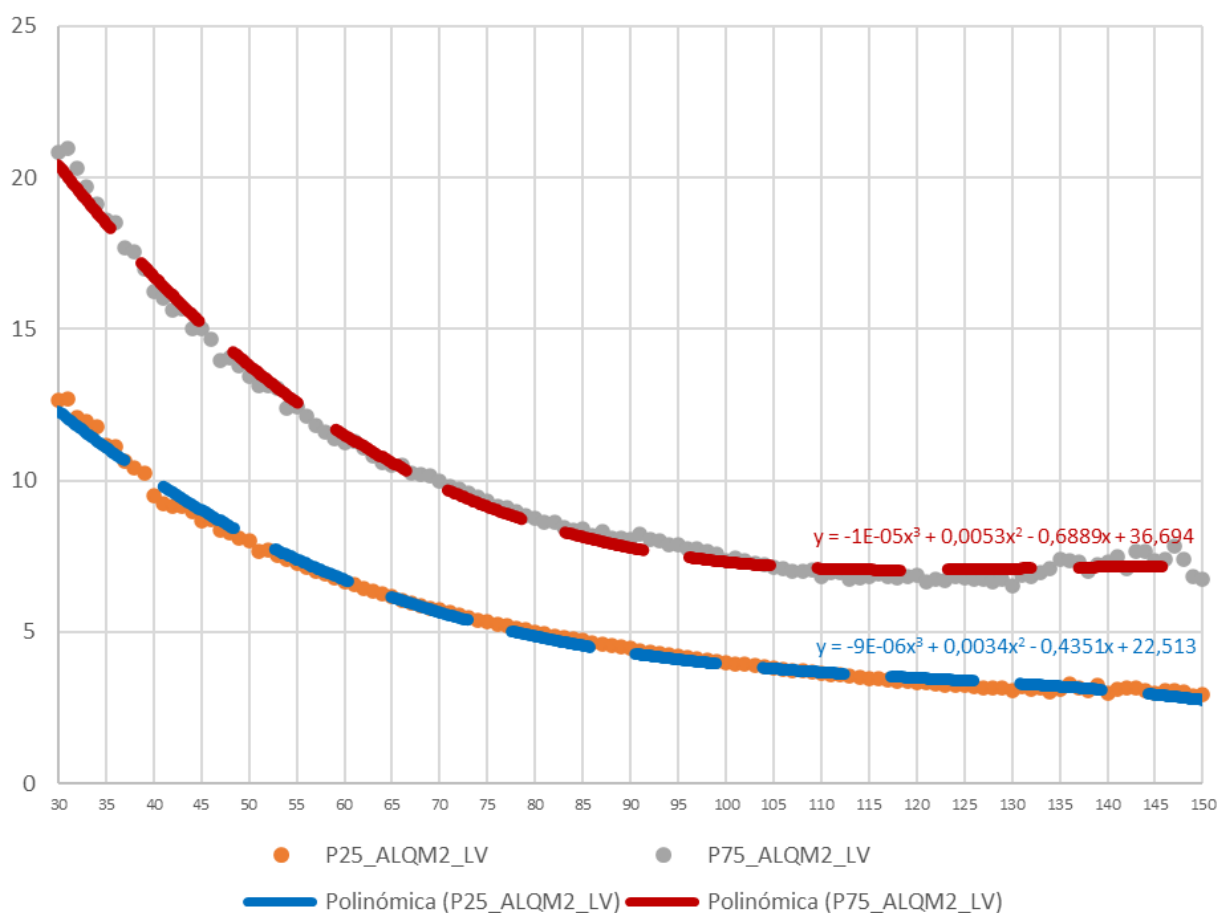
- **Amueblado (S/N):** se establece si la vivienda se arrienda amueblada o sin amueblar.
- **Altura de la vivienda:** se establece la altura sobre rasante de la vivienda, considerando aquella a la que se encuentra situada la entrada principal a la misma dentro del edificio en el que se ubica:
 - Planta baja.
 - Planta baja con patio.
 - Primero o segundo.
 - Tercero o cuarto.
 - Quinto o sexto.
 - Séptimo o más altura.
 - Ático.
- **Certificado energético:** se establece la letra de la calificación energética correspondiente a la vivienda en la escala de consumo de energía, de acuerdo con el último certificado de eficiencia energética de la vivienda o del edificio.
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

- **Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea (S/N):** se indica si el edificio en el que se ubica la vivienda arrendada dispone de zonas comunitarias de uso compartido, como jardín, azotea o salas comunes, más allá de los espacios de tránsito y acceso a la vivienda.
- **Piscina comunitaria o equipamientos análogos (S/N):** se indica si el edificio en el que se ubica la vivienda arrendada dispone de piscina comunitaria u otros equipamientos deportivos o de ocio análogos.
- **Servicios de conserjería en el edificio (S/N):** se indica si el edificio en el que se ubica la vivienda arrendada dispone de servicios de conserjería, seguridad o análogos.
- **Vistas especiales (S/N):** se indica si la vivienda arrendada tiene vistas especiales, de gran atractivo o singularidad.

5.3 Determinación del rango inicial de valores a partir de la superficie de la vivienda y la sección censal en que se encuentra.

La determinación del rango inicial de valores se obtiene a partir de los siguientes datos del sistema estatal de precios de referencia del alquiler de acuerdo con los datos del último ejercicio fiscal disponible, correspondiente a las viviendas situadas en edificios de vivienda colectiva, para la sección censal en la que se ubica la vivienda, y los datos del último año disponible.

Para la determinación del rango inicial se utiliza como referencia la correlación existente entre valor y superficie de los percentiles 25 y 75 de la muestra, de acuerdo con las expresiones que se recogen en el siguiente gráfico.





A partir de dichas expresiones, se determinan los valores inferior y superior del rango, aplicando una corrección de carácter logarítmica atendiendo a la superficie mediana de la vivienda y el valor del percentil 75 en la sección censal.

Asimismo, para determinar el rango de valores individualizados se consideran las secciones censales que cumplan dos condiciones en relación con los datos de viviendas en edificios de tipología de vivienda colectiva:

- Que la superficie mediana de la vivienda de la sección censal esté comprendida entre 30 y 150.
- Que se disponga de más de 20 testigos de viviendas en edificios de tipología de vivienda colectiva en la sección censal del último año disponible.

Valor inferior:

$$\begin{aligned} \text{Valor Inferior} = & \log_{100} \left(\left(99 \times \frac{S_{med} - 30}{120} \times \frac{P75 - 2,58}{23,776} \right) + 1 \right) \\ & \times [0,00000913 \times (S_{med}^3 - S^3) + 0,0034 \times (S^2 - S_{med}^2) \\ & + 0,4351 \times (S_{med} - S) + P25] \\ & + \left(1 - \log_{100} \left(\left(99 \times \frac{S_{med} - 30}{120} \times \frac{P75 - 2,58}{23,776} \right) + 1 \right) \right) \times P25 \end{aligned}$$

Siendo:

- S: Superficie de la vivienda.
- Smed: Superficie mediana de la vivienda (sección censal)
- P25: Percentil 25 (sección censal).
- P75: Percentil 75 (sección censal).

Valor superior:

$$\begin{aligned} \text{Valor Superior} = & \log_{100} \left(\left(99 \times \frac{S_{med} - 30}{120} \times \frac{P75 - 2,58}{23,776} \right) + 1 \right) \\ & \times [0,00001359 \times (S_{med}^3 - S^3) + 0,0053 \times (S^2 - S_{med}^2) \\ & + 0,6889 \times (S_{med} - S) + P75] \\ & + \left(1 - \log_{100} \left(\left(99 \times \frac{S_{med} - 30}{120} \times \frac{P75 - 2,58}{23,776} \right) + 1 \right) \right) \times P75 \end{aligned}$$

Siendo:

- S: Superficie de la vivienda.
- Smed: Superficie mediana de la vivienda (sección censal)
- P75: Percentil 75 (sección censal).

5.4 Determinación del rango final de valores de referencia del alquiler de la vivienda.

Una vez obtenidos los valores inferior y superior del rango, atendiendo a la superficie de la vivienda y a la sección censal en que se encuentra, se lleva a cabo una corrección adicional en función del resto de características de la vivienda y del contrato de arrendamiento.



Para ello, se utiliza el siguiente cuadro de ponderaciones que está basado en la información facilitada en el marco del proceso específico de colaboración en curso con Cataluña en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Campo	VARIABLES	Pesos	Normalización
Mantenimiento y conservación	En perfecto estado	10,00	3,50
	En buen estado	7,50	3,50
	Actualizaciones necesarias	5,00	3,50
	En deficiente estado	2,50	3,50
Ascensor	Sí	10,00	1,75
	No	1,00	1,75
Aparcamiento	Sí	10,00	1,50
	No	1,00	1,50
Año de construcción	2008-2019	10,00	0,75
	1979-2007	6,60	0,75
	1945-1978	4,90	0,75
	1918-1944	3,20	0,75
	antes 1917	1,50	0,75
Amueblado	Sí	10,00	0,75
	No	1,00	0,75
Planta	Planta baja	2,00	0,50
	Planta baja con patio	10,00	0,50
	Primero o segundo	2,50	0,50
	Tercero o cuarto	5,00	0,50
	Quinto o sexto	7,50	0,50
	Séptimo o más altura	10,00	0,50
	Ático	10,00	0,50
Certificado energético	A	10,00	0,15
	B	8,60	0,15
	C	7,20	0,15
	D	5,80	0,15
	E	4,40	0,15
	F	3,00	0,15
	G	1,60	0,15
Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea	Sí	10,00	0,75
	No	1,00	0,75
Piscina comunitaria o equipamientos análogos	Sí	10,00	0,75
	No	1,00	0,75
Servicios de conserjería en el edificio	Sí	10,00	0,75
	No	1,00	0,75
Vistas especiales	Sí	10,00	0,75
	No	1,00	0,75



A partir de los valores inferior y superior del rango inicial determinado de acuerdo con la superficie construida y la sección censal en la que se encuentra, y los resultados obtenidos del cuestionario de características, se determina el rango final de valores de referencia del alquiler de la vivienda de acuerdo con las siguientes expresiones:

Valor inferior corregido:

$$\text{Valor inferior corregido} = \text{Valor inferior} + (P75 - P25) \times \delta \times \left(\frac{P - 18,115}{100,885} - 0,260 \right)$$

Siendo:

- Valor inferior: Determinado de acuerdo con la superficie y la sección censal de la vivienda.
- P75: Percentil 75 (sección censal).
- P25: Percentil 25 (sección censal).
- δ : Coeficiente de rango de variación valor inferior. Adopta un valor de 0,274.
- P: Suma de puntuaciones del cuestionario de características.

Valor superior corregido:

$$\text{Valor superior corregido} = \text{Valor superior} + (P75 - P25) \times \gamma \times \left(\frac{P - 18,115}{100,885} - 0,729 \right)$$

Siendo:

- Valor superior: Determinado de acuerdo con la superficie y la sección censal de la vivienda.
- P75: Percentil 75 (sección censal).
- P25: Percentil 25 (sección censal).
- γ : Coeficiente de rango de variación valor superior. Adopta un valor de 0,686.
- P: Suma de puntuaciones del cuestionario de características.
- Los valores delta (δ) y gamma (γ) se establecen atendiendo a la distancia relativa entre P25 y P75, con los percentiles 10 y 90 de la muestra, respectivamente.

6 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 Vivienda 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, 2021 y 2022, 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 con 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.

7 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 arrendadas³ 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 (€/m² mes)
- Cuantía (€/mes)
- Superficie (m²)

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**.

³ 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.

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
Sección censal	5817	17961	2516	26.294
Distrito	3.144	589	935	4.668
Municipio	2.004	207	749	2.960
Provincia	48	0	0	48
Comunidad autónoma [2]	17	0	0	17

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.

8 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:

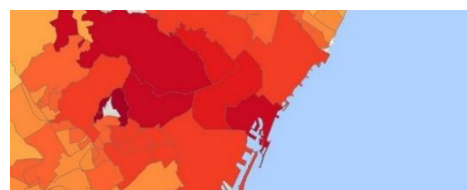
<https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquiler>

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.

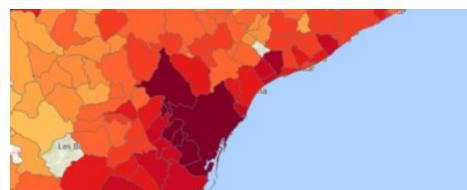
También puede descargarse toda la información en formato de tabla, facilitando así la visualización y el análisis para los diferentes operadores públicos y privados.



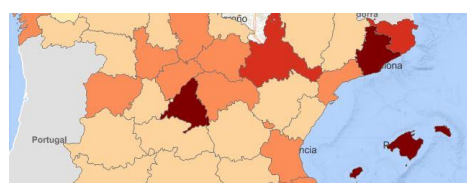
Visor por sección censal



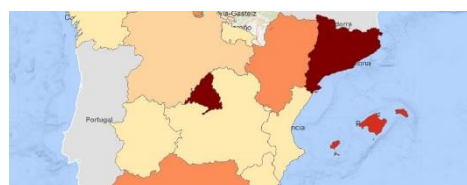
Visor por distrito



Visor por municipio



Visor por provincia



Visor por comunidad autónoma