

Estadística de precios de alquiler de vivienda



METODOLOGÍA



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”.

El desarrollo del sistema responde a la inexistencia de estadísticas oficiales sobre precios 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.

En el territorio fiscal común se inició la producción de este sistema con la información procedente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT), a partir del Modelo 100 de la declaración anual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

En el caso de Navarra, Nastat exploró, a petición del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana la posibilidad de replicar los indicadores a partir de los modelos tributarios de Hacienda Foral de Navarra, concluyendo que no era posible elaborar información comparable a la del territorio fiscal común.

Debido al interés por producir información comparable para Navarra, se trabajó con Hacienda Foral de Navarra para adecuar el modelo 100. Las adecuaciones realizadas respondían a necesidades propias de HFN y cubrían al mismo tiempo los requerimientos para replicar los indicadores definidos por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por lo que se determinó la incorporación de esta estadística al Plan de Estadística de Navarra 2021-2024.

La información básica es la cuantía percibida por el declarante como parte arrendadora de la vivienda, pero cuenta con otras variables para cubrir este objetivo, que se completan con datos catastrales. De esta forma, se dispone de la localización exacta de las viviendas y características físicas de las mismas tales como su superficie o tipología.





OBJETIVO

La Estadística de precios de alquiler de vivienda (EPAV) tiene como objetivo la medición de la evolución anual de los precios del alquiler de la vivienda para residencia habitual de los hogares con el fin de:

- a) Garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado de alquiler de viviendas.
- b) Servir para la aplicación de políticas públicas en materia de vivienda.
- c) Facilitar el impulso de diferentes medidas de planificación en materia de vivienda y agenda urbana.

La fuente de información utilizada es la base de datos proporcionada por la Hacienda Foral de Navarra, que procede del modelo 100 de las declaraciones de IRPF. Cada año, se recoge la información declarada a efectos tributarios de los bienes inmuebles sobre los que se han declarado ingresos por arrendamiento de vivienda para su uso habitual. Desde la declaración del ejercicio económico de 2021 esta información es adecuada para la elaboración de la EPAV.

Los indicadores publicados permiten obtener variaciones anuales de precios para distintos niveles de desagregación geográfica y según distintas características de las viviendas alquiladas. Así, se pueden establecer comparaciones de las evoluciones de los precios de alquiler en municipios, distritos y secciones, según distintas características de las viviendas en alquiler tales como la superficie o el tipo de edificación.

Se proporcionan valores medianos y percentiles de los indicadores a un nivel geográfico detallado.



ÁMBITOS DE INVESTIGACIÓN

Ámbito poblacional

El ámbito poblacional de la operación lo constituyen las viviendas para las que se han registrado ingresos por arrendamiento como vivienda habitual en el modelo 100 del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).

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 la Comunidad Foral de Navarra. No se incluyen en la presente operación estadística:

- a) las viviendas que son titularidad de declarantes que tienen su domicilio fiscal en Navarra, pero cuya vivienda se encuentra fuera del mismo.



b) las viviendas situadas en Navarra en las que todos sus titulares son fiscalmente residentes fuera de la Comunidad Foral de Navarra.

El análisis de la información se realiza de forma desagregada en cuatro niveles administrativos: sección, distrito, municipio y comunidad autónoma.

Ámbito temporal

El periodo de referencia es anual. La información está disponible desde el año 2021 inclusive, ya que es a partir de este año cuando se introdujeron las modificaciones en el IRPF que permite obtener los datos necesarios para el cálculo de los indicadores.



CONCEPTOS BÁSICOS

Bienes inmuebles arrendados para vivienda habitual. Bienes inmuebles destinados a ser utilizados como vivienda y arrendados como vivienda permanente, para los que se han declarado ingresos durante el ejercicio económico.

Superficie de la vivienda. Superficie de vivienda objeto de arrendamiento, expresada en metros cuadrados, utilizando la referencia de la base de datos de los Catastros, sin incluir elementos comunes o locales anexos.



FUENTES DE INFORMACIÓN

La fuente de información principal es la información tributaria contenida en las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas (IRPF), complementada con los datos catastrales, en lo relativo a las características físicas de los inmuebles (superficie, tipología...). La explotación estadística realizada se ha basado únicamente en la información aportada por estas dos fuentes.

La información objeto de la explotación, tiene su origen en el modelo 100 del IRPF de los ejercicios a partir de 2021 inclusive, no siendo posible obtener información para periodos anteriores al indicado.



CONTACTO | HARREMANETARAKO

estadistica@navarra.es

848 42 34 00





TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Se realiza una explotación estadística de los datos proporcionados por los arrendadores a efectos tributarios en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la Hacienda Foral de Navarra. Esta explotación incluye situaciones diversas, como rentas antiguas, bolsas de alquiler o viviendas protegidas, correspondiendo en todo caso a alquileres declarados por personas físicas, excluyendo, por lo tanto, a arrendadores que sean personas jurídicas. Se desconoce si en el alquiler de la vivienda están incluidos determinados servicios, como calefacción.

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publica información con una metodología homogénea a la de esta nota en el “Sistema Estatal de Referencia del Precio de Alquiler de Vivienda” utilizando la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamiento en la Agencia Tributaria.

Cuando la vivienda ha estado alquilada menos de un año, se anualizan los ingresos por arrendamiento teniendo en cuenta el número de días que ha estado arrendada.

La información se ofrece desagregada en cuatro niveles administrativos: sección, distrito, municipio y comunidad autónoma, siempre que exista información de viviendas arrendadas suficiente, es decir, con información relevante del mercado del alquiler en la zona, siendo el número de viviendas alquiladas igual o superior a 10.

Se dispone para cada una de las entidades territoriales de los siguientes datos correspondientes a viviendas alquiladas clasificados según dos tipologías constructivas, vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, para cada uno de los años analizados:

- Número de viviendas
- Alquiler mensual (en euros por metro cuadrado)
- Alquiler mensual (en euros)
- Superficie (en metros cuadrados)

Se pueden atender peticiones a medida de información que no esté publicado siempre que se cumpla con los criterios de secreto estadístico establecidos.



PARA MÁS INFORMACIÓN

Nastat

[Estadística de precios de alquiler de vivienda](#)



CONTACTO | HARREMANETARAKO
estadistica@navarra.es
848 42 34 00