

8 de junio de 2023



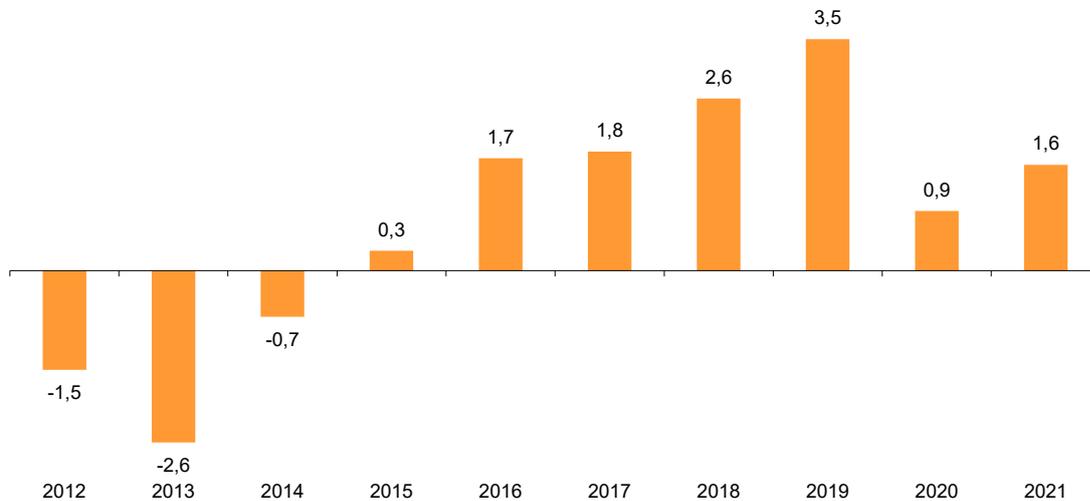
Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) Año 2021

Los precios de la vivienda alquilada subieron un 1,6% en 2021

Los nuevos contratos incrementaron sus precios un 3,5%, mientras que los contratos existentes lo hicieron en un 1,2%

La variación anual del Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (IPVA) en el año 2021 fue del 1,6%. Esta tasa es siete décimas superior a la de 2020.

Tasa anual del IPVA Porcentaje

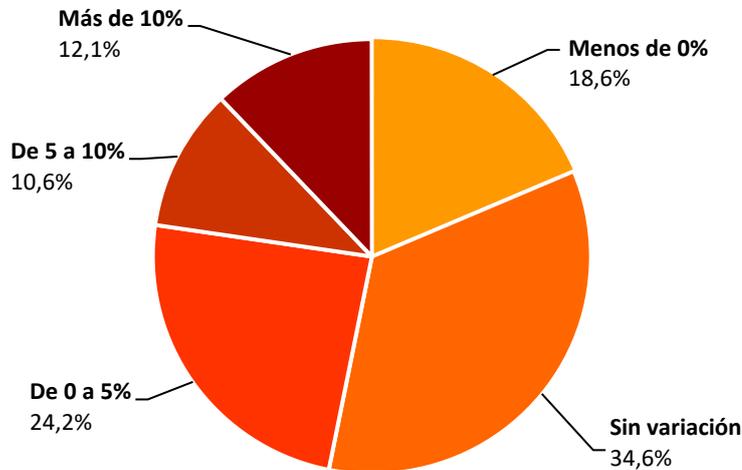


Del total de viviendas alquiladas, el 34,6% no variaron su precio entre 2021 y 2020, mientras que el 18,6% lo bajaron.

Por su parte, el 46,8% de los arrendatarios aumentaron el precio del alquiler de sus viviendas. De ellos, la mitad lo hizo por debajo del 5,0% y uno de cada cuatro por encima del 10,0%.

Viviendas según la variación anual del alquiler en 2021

Porcentaje



Evolución de los precios de los contratos nuevos frente a los existentes

La variación de los precios de los arrendamientos es diferente si se trata de arrendamientos cuyo contrato se firma en 2021 o si son contratos ya existentes.

Así, los nuevos contratos incrementaron sus precios un 3,5%, mientras que los precios de los contratos que ya existían antes de dicho año aumentaron un 1,2%.

IPVA por antigüedad del contrato de arrendamiento. Año 2021

	Ponderación (%)	Variación interanual (%)
Total	100,0	1,6
Nuevo contrato	17,6	3,5
Contrato existente	82,4	1,2

Resultados según las características de la vivienda

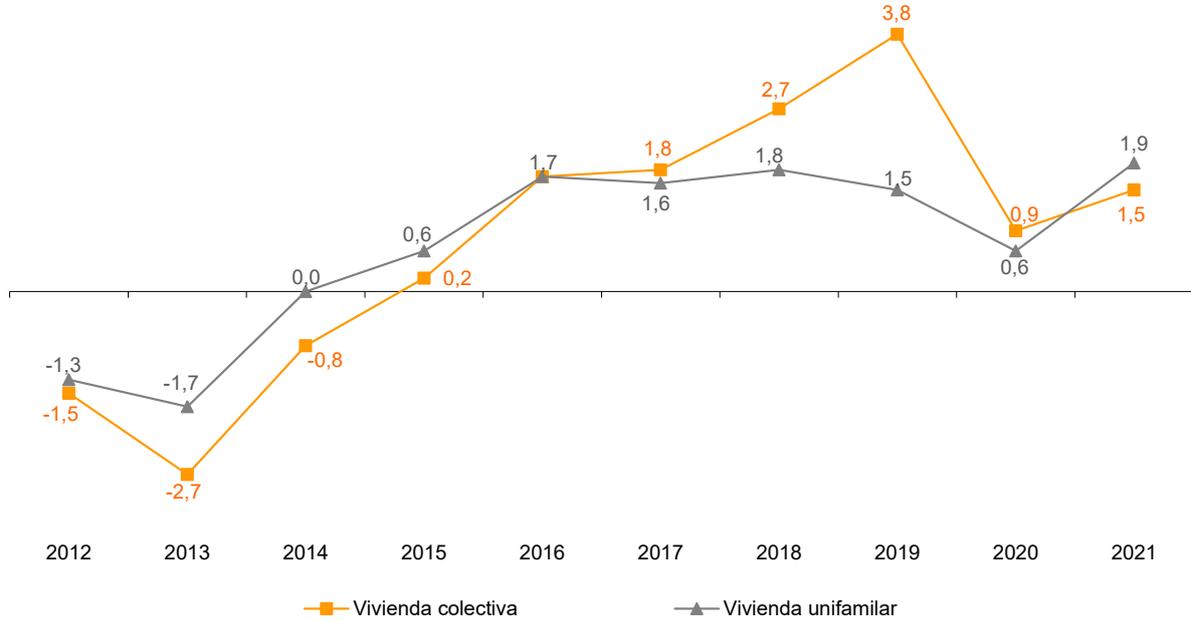
Por tipo de edificación, las viviendas colectivas (aquellas ubicadas en edificios) incrementaron sus precios un 1,5%, seis décimas más que en 2020.

Por su parte, los precios de la vivienda unifamiliar alquilada aumentaron un 1,9% en 2021, lo que supone 1,3 puntos más que en el año anterior.

La tasa de variación de precios de la vivienda unifamiliar alquilada fue superior a la de la vivienda colectiva, lo que no sucedía desde 2015.

Tasa anual del IPVA por tipo de edificación

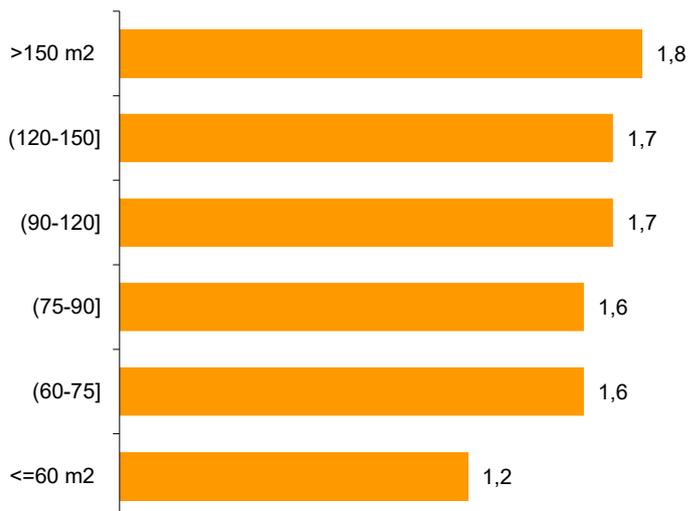
Porcentaje



Por tamaño de la vivienda, los mayores incrementos se produjeron en las viviendas más grandes. Por su parte, las de menor tamaño (menos de 60 m²) aumentaron menos su precio de arrendamiento, con una tasa del 1,2%.

Tasa anual del IPVA por tamaño de la vivienda. Año 2021

Porcentaje



Resultados por comunidades autónomas

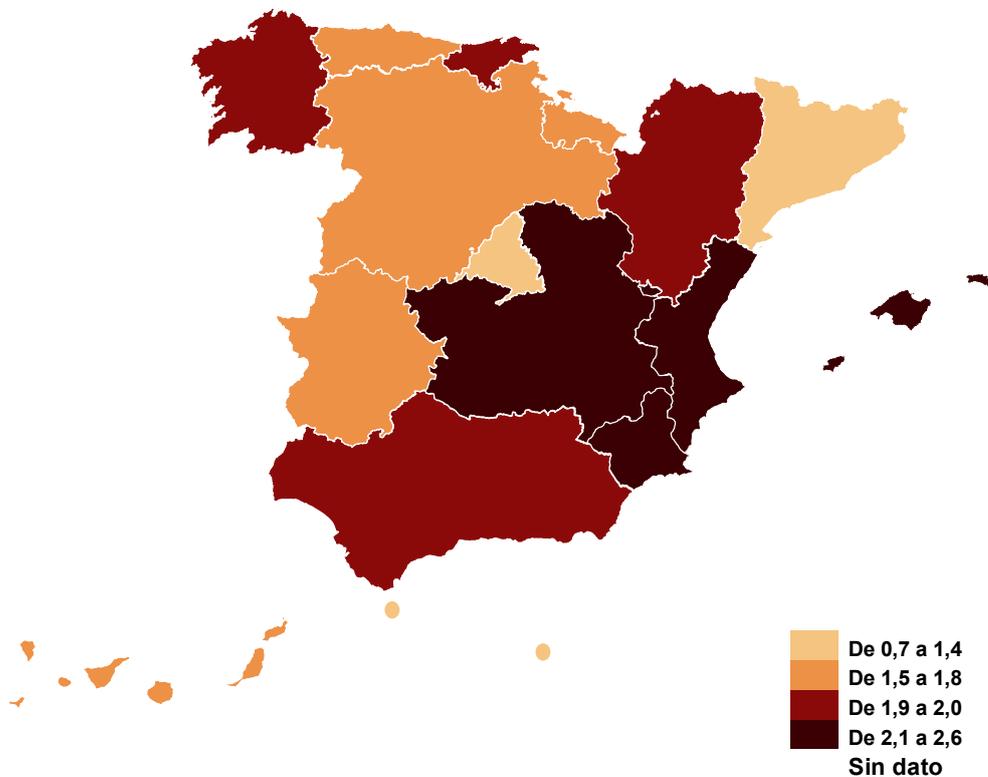
Los precios de la vivienda alquilada aumentaron en 2021 frente a 2020 en todas las comunidades autónomas.

Los mayores incrementos se produjeron en Comunitat Valenciana, Castilla La-Mancha y Región de Murcia, con subidas del 2,6%, 2,4% y 2,3%, respectivamente.

Por su parte, Comunidad de Madrid (1,0%), Cataluña (1,3%) y Principado de Asturias (1,5%) fueron las comunidades con los menores incrementos anuales.

Tasas anuales del IPVA por comunidades autónomas. Año 2021

Porcentaje



Resultados por municipios capitales de provincia

En la tabla siguiente se muestran los 20 municipios capitales de provincia donde más han subido los precios desde el año base, 2015, hasta 2021. En ellos se concentra una de cada tres viviendas en alquiler en 2021.

Capitales de provincia con mayor variación anual del alquiler desde 2015 hasta 2021

Municipio	Variación anual 2020-21 (%)	Variación 2015-21 (%)
València	3,1	18,1
Palma	1,9	17,5
Málaga	1,9	17,0
Girona	2,1	16,1
Guadalajara	2,2	14,3
Huesca	3,0	14,3
Murcia	3,0	14,1
Santa Cruz de Tenerife	2,4	13,9
Barcelona	0,3	13,7
Castelló de la Plana	2,8	13,7
Toledo	2,3	13,7
Alicante/Alacant	2,1	13,5
Huelva	1,8	12,7
Ávila	2,4	12,5
Madrid	0,5	12,4
Sevilla	1,6	12,2
Tarragona	1,9	12,1
Granada	3,1	12,0
Soria	2,7	11,9
Teruel	2,2	11,5
Almería	2,0	11,3

En la página web del INE están disponibles los resultados por distrito para todas las capitales de provincia (<https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=8306&dh=1>).

Anexo informativo

Novedades metodológicas en el IPVA 2021

La base de datos proveniente de la AEAT contiene información relevante que en el primer año de implantación de esta estadística experimental no pudo ser explotada, porque requería el uso de métodos técnicos complejos cuyo desarrollo tuvo que realizarse una vez publicados los primeros resultados. Esta información se refiere a la fecha en que cada contrato de arrendamiento ha sido firmado, y a las viviendas que entraron en el mercado del alquiler por primera vez.

Estas son las novedades introducidas en el indicador, fruto de estas nuevas explotaciones.

Incorporación de los nuevos contratos

Los resultados publicados el año pasado, referidos al periodo 2011-2020, incluían, exclusivamente, las viviendas que permanecían alquiladas, al menos, dos años consecutivos, por tanto no era necesario realizar ningún ajuste de calidad, al tratarse de las mismas viviendas. A partir de la publicación de los resultados de 2021 se tienen en cuenta todas las viviendas por las que los declarantes han recibido ingresos en dicho año, independientemente de que estuvieran o no arrendadas en años anteriores, con lo que la cobertura del IPVA se refiere al mercado del alquiler completo.

La dificultad de incluir las viviendas no arrendadas en años anteriores es que no existe un elemento comparativo que permita calcular la evolución de su precio. Para resolver el problema, se ha desarrollado un modelo estadístico que permite la estimación del valor de alquiler de las viviendas en los periodos donde no se dispone del mismo.

Distinción entre contratos existentes y nuevos contratos

Otra novedad relevante del IPVA que se publica hoy es la publicación de la evolución de los precios distinguiendo entre los contratos ya existentes y los nuevos contratos, lo que permite hacer un análisis de ambos mercados por separado. Para ello, se ha utilizado la variable incluida en las bases de datos de la AEAT referida a la fecha del contrato de alquiler.

Es importante remarcar que las viviendas alquiladas consideradas como *nuevos contratos* son aquellas que tienen como año de contrato el año 2021. Para una interpretación adecuada de los resultados es preciso advertir que, dado que los ingresos declarados se refieren al año completo¹ estos pueden corresponder a diferentes contratos (y/o inquilinos). Por tanto, en los casos donde la vivienda haya estado alquilada con dos contratos diferentes en el mismo año, el precio anual utilizado para el cálculo del índice incluye ambos, por lo que la variación calculada solo recoge una parte del efecto del cambio de contrato.

En definitiva, desde este año el IPVA abarca en su totalidad el mercado del alquiler, lo que redundará en resultados más precisos y representativos. No obstante, conviene señalar que, debido a que la información proviene de las fuentes tributarias de la AEAT y catastrales, y al carácter experimental de la operación, el ámbito geográfico lo constituye por el momento el territorio fiscal común, es decir, todo el territorio nacional excepto Comunidad Foral de Navarra y País Vasco.

¹ Cuando la vivienda ha estado alquilada menos de un año, el Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT anualiza los ingresos por arrendamiento teniendo en cuenta el número de días que ha estado arrendada.

Nota metodológica

El Índice de Precios de Vivienda en Alquiler tiene como principal objetivo medir la evolución del precio de la vivienda alquilada como residencia habitual.

Tipo de estadística: Experimental, anual

Período base: 2015

Ámbito geográfico: Por tratarse de una explotación de fuentes tributarias, el ámbito geográfico lo constituye el territorio fiscal común, es decir, todo el territorio nacional excepto Comunidad Foral de Navarra y País Vasco

Clasificación funcional: Tipo de edificación (vivienda colectiva/unifamiliar), tamaño de la vivienda y antigüedad de contrato

Desagregación geográfica: Comunidad autónoma, provincia, municipio (los de menos de 10.000 habitantes agrupados en un única categoría) y por distrito de todas las capitales de provincia

Método general de cálculo: Fórmula Paasche encadenado

Periodo de referencia de las ponderaciones: Las ponderaciones vigentes en un año determinado se calculan con la información sobre las viviendas arrendadas de dicho año con los precios del año anterior

Método de recogida: Registros administrativos (AEAT)

Para más información, se puede consultar el proyecto técnico.

Las estadísticas del INE se elaboran de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas de las Estadísticas Europeas, que fundamenta la política y estrategia de calidad de la institución. Para más información, véase la sección de Calidad en el INE y Código de Buenas Prácticas en la página web del INE.

Más información en **INEbase** – www.ine.es Twitter: [@es_ine](https://twitter.com/es_ine) Todas las notas de prensa en: www.ine.es/prensa/prensa.htm

Gabinete de prensa: **Teléfonos: 91 583 93 63 /94 08** — gprensa@ine.es

Área de información: **Teléfono: 91 583 91 00** – www.ine.es/infoine
