

# EL NUEVO ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER

## INTRODUCCIÓN

Empecemos por el principio, que los alquileres se tengan que actualizar anualmente solo tiene el sentido de garantizar los beneficios de los caseros, mientras cada año gastamos más en el alquiler, esta actualización agrava más el problema.

### ¿Qué ha pasado en los últimos años?

Desde que comenzó la crisis de la inflación en 2021, gracias a la organización de las inquilinas, el gobierno se vio obligado a moverse. Aunque no congelaron los alquileres, desde marzo de 2022 a diciembre de 2023 se limitaron las actualizaciones anuales al 2%. Durante 2024 se limitó al 3%. Tras la ley de vivienda el gobierno prometió un nuevo índice que haría frente a la inflación: una vez más se han vuelto a reír en la cara de todas las inquilinas

## A PARTIR DE 2025 ¿CÓMO SERÁ?

El nuevo índice, Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) entró en vigor el 1 de enero de 2025 y solo se aplicará a los contratos de arrendamiento que hayan sido firmados tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, de 25 de mayo de 2023. Por lo tanto, depende del momento en que hayas firmado el contrato:

**Si has firmado tu contrato  
ANTES del 31 marzo de 2015:**

- Según lo pactado.
- Si no se especifica cómo, según el IPC general.

**Si has firmado tu contrato  
entre 1 abril de 2015 y el 5  
de marzo de 2019:**

- Según lo pactado,
- Si no se especifica cómo, según el Índice de Garantía de Competitividad (IGC), que establece el máximo del 2%.
- **¡Si no tienes cláusula de actualización anual del precio no te pueden subir el precio!**

**Si has firmado tu contrato  
entre 6 marzo de 2019 y el  
25 de mayo de 2023:**

- Según lo pactado, sin superar el IPC.
- Si no se especifica cómo, según el IGC.
- **¡Si no tienes cláusula de actualización anual del precio no te pueden subir el precio!**

Si has firmado tu contrato  
DESPUES del 26 de mayo  
de 2023:

- Según lo pactado, sin superar el IRAV ([ver enlace](#)).
- Si no se especifica cómo, según el IGC.
- ¡Si no tienes cláusula de actualización anual del precio no te pueden subir el precio ni por el nuevo IRAV ni por ningún índice!

---

***La gran mayoría de las inquilinas volvemos a la total desprotección ante una posible subida de la inflación que nos afectará doblemente: en el coste general de la vida y en la vivienda.***

---

#### ¿QUÉ CONSECUENCIAS TIENE?

1

Este índice protege mucho menos que las medidas que habíamos tenido hasta ahora en períodos de inflación. Durante los últimos años se habían limitado al 2 o al 3%, mientras que con este índice y una inflación del 10% como llegamos a tener, ¡los alquileres podrían subir hasta un 6%!

2

El gobierno en general y el ministerio de vivienda en particular está desprotegiendo a la mayoría de inquilinos, que ni siquiera podrán adoptar ese límite y se comerían la inflación entera porque solo aplica a los contratos firmados antes de mayo de 2023. Una vez más, frente a la gran crisis de vivienda que vivimos optan por medidas absurdas que siguen manteniendo el beneficio de los caseros y el empobrecimiento de las inquilinas.

3

Recordemos que con esta actualización hablamos solamente de la vigencia del contrato, ya que cuando se te acaba el mismo la ley sigue permitiendo que te echen de tu casa sin tener que dar explicaciones... por eso necesitamos contratos indefinidos sin actualización de precio.

#### ¿QUÉ PUEDO HACER?

1

Revisa qué dice tu contrato sobre las actualizaciones de la renta.

2

Consulta cuáles son los límites legales en función de la fecha de firma del contrato.

3

Comprueba si te han comunicado correctamente la actualización y si el valor del índice aplicado es el correcto.

4

Afiliate al Sindicato, acude a la asamblea inquilina más cercana y negocia para que no se aplique la subida.

La fórmula por la que se define el IRAV es la siguiente: el valor mínimo entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y las tasas de variación anual media ajustada del IPC y del IPC subyacente, medidas como la diferencia entre las tasas de crecimiento anual tanto del Índice de Precios de Consumo como del Índice de Precios de Consumo subyacente de cada mes y un parámetro de referencia que representa la inflación esperada a medio plazo, ajustadas con un coeficiente moderador.

Si no lo has entendido, no te agobies, es normal porque parece que lo hacen a posta para que no lo entendamos. Básicamente es que a partir del 2% se suma la mitad de la diferencia sobre el 2% inicial. La fórmula quedaría tal que así:

$$\text{IRAV Nov 2024} = 2 + \frac{\text{Variación Anual IPC Nov 2024} - 2}{2}$$

$$\text{IRAV Nov 2024} = 2 + \frac{(2,4 - 2)}{2} = 2 + \frac{0,4}{2} = 2 + 0,2 = 2,2 \%$$

¡En el caso hipotético de una inflación del 10% llegaría hasta el 6%!

$$\text{IRAV hipotético} = 2 + \frac{(10 - 2)}{2} = 2 + \frac{8}{2} = 2 + 4 = 6 \%$$