CIRCULAR INFORMATIVA SOBRE ACTUALIZACIONES DE RENTA EN 2025

Estimados asociados:

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha publicado hoy la resolución que establece cómo limitar la actualización anual de los contratos de alquiler de vivienda regulados en el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El objetivo es que cuando el IPC sea superior al 2%, la actualización de renta esté limitada por el nuevo índice. Esta limitación consistirá en la mitad del exceso del IPC sobre el 2% (ver ejemplos).

En aquellos casos en los que el IPC sea inferior al 2%, la actualización se hará según IPC (siempre y cuando este hubiera sido el criterio acordado en el contrato de arrendamiento).

¿Quién está afectado por este índice?

El índice aplica las actualizaciones mensuales que tengan que hacerse a partir de 1 de enero en aquellos contratos de alquiler de vivienda **firmados a partir del 25 de mayo de 2023**, fecha en la que entró en vigor la Ley por el Derecho a la Vivienda.

No aplica, por tanto, a contratos de alquiler de vivienda firmados con anterioridad a dicha fecha ni a otros contratos para uso distinto de vivienda (alquiler de local de negocio, alquiler por temporada, alquiler de habitaciones, etc.).

¿Cómo se calcula?

Se ha creado una metodología que combina el IPC, el IPC subyacente, las diferencias en sus tasas de crecimiento anual y un parámetro relacionado con el crecimiento esperado a largo plazo del IPC, fijado en el 2%.

En la práctica, esto supone que, para actualizar la renta, habrá que utilizar el mínimo entre:

(i) el IPC anual publicado en el mes de referencia previsto en el contrato de alquiler (por ejemplo, IPC del tercer mes anterior a la fecha de renovación), y
(ii) la nueva tasa diseñada por el INE, definida a continuación.

Definición de la tasa de variación anual media ajustada

$$TVAMA^{mt} = \min(\beta + \alpha \times (TVIPC^{mt} - \beta), \beta + \alpha \times (TVIPCS^{mt} - \beta))$$

$TVAMA^{mt}$ es la tasa de variación anual media ajustada, en el mes m del año t.

$TVIPC^{mt}$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo en el mes m del año t.

$TVIPCS^{mt}$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente en el mes m del año t.

α es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará el valor 0.5, en consideración a las circunstancias del mercado del alquiler de vivienda.

β es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará como valor 2, que es el objetivo de tasa de inflación a medio plazo del Banco Central Europeo. Así, guardará relación con la evolución esperada de los precios de consumo a medio plazo.

Documento informativo que no constituye asesoramiento legal. ASVAL no asume responsabilidad en caso de error o inexactitud.

Ejemplos prácticos

- *Contratos firmados antes de la entrada en vigor de la Ley sobre el Derecho por la Vivienda*

    - Contrato firmado antes de 25 de mayo de 2023 – referencia a IPC en el contrato: IPC octubre (1,8%). Tasa actualización: 1,8% (IPC sin ajustes).

        - *Renta anual: 1.000€*
        - *Actualización: 18€*
        - *Renta actualizada: 1.018€*

    - Contrato firmado antes de 25 de mayo de 2023 – **referencia a IPC en el contrato: IPC noviembre (2,4%). Tasa actualización: 2,4% (IPC sin ajustes).**

        - *Renta anual: 1.000€*
        - *Actualización: 24€*
        - *Renta actualizada: 1.024€*

- *Contratos firmados después de la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda*

    - Contrato firmado después de 25 de mayo de 2023 – **referencia a IPC en el contrato: IPC octubre (1,8%). Tasa actualización: 1,8% (IPC sin ajustes, porque la nueva tasa del INE es superior).**

        - *Renta anual: 1.000€*
        - *Actualización: 18€*
        - *Renta actualizada: 1.018€*

    - Contrato firmado después de 25 de mayo de 2023 – **referencia a IPC en el contrato: IPC noviembre (2,4%). Tasa actualización: 2,2% (IPC con ajustes, porque la nueva tasa del INE es inferior).**

        - *Renta anual: 1.000€*
        - *Actualización: 22€*
        - *Renta actualizada: 1.022€*

Comentario ASVAL

ASVAL está analizando el encaje de la Resolución en el ordenamiento jurídico, así como los posibles efectos derivados de la misma. Actualizaremos la información en su debido momento.

Documentación disponible

Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Nota informativa publicada por el Instituto Nacional de Estadística.

Nota de prensa publicada por el Ministerio de Vivienda.

Documento informativo que no constituye asesoramiento legal. ASVAL no asume responsabilidad en caso de error o inexactitud.