

El nuevo índice para la actualización del alquiler, ¿cómo funciona?

El **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)** en enero de 2025 se situó en **2,2%**.

El pasado 20 de diciembre de 2024, el BOE publicó la metodología del *nuevo índice del INE para actualizar el precio del alquiler* a partir de 2025: el **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)**. Este se conoció 11 días antes de la fecha límite para su publicación (31 de diciembre de 2024). Recordemos que desde abril de 2022 y durante 2023 la renovación anual de las rentas del alquiler estaba limitado a una actualización del 2% y durante 2024 al 3%.

A continuación analizamos cómo se calcula y **cómo funciona la actualización del precio del alquiler con el nuevo índice del INE**, que en enero de 2025 fue del **2,19%**.

- **¿Qué es la actualización de la renta del alquiler?**
- **Nuevo índice para la actualización de los alquileres del INE**
- **¿Por qué se ha desvinculado el IPC de la actualización de los alquileres?**
- **¿Dónde ver el índice de precios del alquiler del INE?**
- **¿Cómo calcular la subida del alquiler en 2025?**
- **La evolución del IRAV en 2025**
- **¿Qué contratos se actualizarán con el nuevo índice del INE?**

¿Qué es la actualización de la renta del alquiler?

Según el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), durante la vigencia de un contrato de alquiler, el precio de la renta se podrá actualizar cada año si se ha pactado de forma expresa. Antes de 2022, normalmente, se actualizaba por el IPC, aunque si no se especificaba ningún índice, se aplicaba la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC).

Para poder actualizar el precio del alquiler, el arrendador deberá avisar al inquilino con un mes de antelación y solo se podrá revisar anualmente (una vez al año).

Nuevo índice para la actualización de los alquileres del INE

A partir de 2025, el precio del alquiler se actualizará según el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), el nuevo índice del INE, tal y como recoge la Disposición adicional undécima de la Ley de Vivienda. Este nuevo índice para actualizar los contratos de arrendamiento se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

Para calcular la tasa anual media ajustada, se incluyen dos parámetros:

Alfa (0,5), propuesto por la Dirección General de Política Económica, relacionado con el crecimiento esperado a largo plazo del índice.

Beta (2%), definido conjuntamente por la Dirección General de Vivienda y Suelo y la Dirección General de Política Económica, considerando las condiciones del mercado de alquiler y coincidiendo con el objetivo de inflación del BCE.

¿Por qué se ha desvinculado el IPC de la actualización de los alquileres?

El IPC se utilizaba tradicionalmente para mantener las rentas actualizadas según la situación económica del momento. Sin embargo, entre finales de 2021 y mediados de 2022, el IPC alcanzó cifras récord, llegando al 10,8% en julio de ese año, debido a factores como:

- **Encarecimiento de la electricidad**
- **Aumento de precios tras la pandemia**
- **Impacto económico de la guerra en Ucrania**

Ante esta situación, el Gobierno implementó medidas temporales para proteger a los inquilinos, como limitar las subidas al 2%, que se actualizó al 3% en este 2024. Con la Ley de Vivienda, se estableció que se iba a implantar este nuevo índice de referencia más estable para evitar incrementos desproporcionados en el precio de los alquileres.

¿Dónde ver el índice de precios del alquiler del INE?

El nuevo índice del INE para actualizar la renta en 2025 estará disponible en su página web oficial, que puede consultar a través del siguiente enlace <https://xurl.es/indiceirav>. Este se publicará mensualmente, a comienzos de cada mes, y la primera publicación tuvo lugar el 2 de enero de 2025. A partir de febrero, se publicará a mediados de cada mes y reflejará el valor del mes anterior. Este es el calendario oficial:

2025 Fechas de publicación del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)	
Días en los que se publicará el nuevo índice para la actualización anual de los contratos de alquiler de vivienda habitual firmados tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda (mayo 2023)	
Fecha de publicación	Mes de referencia de los datos
2 de enero 2025	nov, 2024
14 de febrero 2025	ene, 2025
14 de marzo 2025	feb, 2025
11 de abril de 2025	mar, 2025
14 de mayo de 2025	abr, 2025
13 de junio de 2025	may, 2025
15 de julio de 2025	jun, 2025
13 de agosto de 2025	jul, 2025
12 de septiembre de 2025	ago, 2025
15 de octubre de 2025	sep, 2025
14 de noviembre de 2025	oct, 2025
12 de diciembre de 2025	nov, 2025

Fuente: INE

¿Cómo calcular la subida del alquiler en 2025?

La fórmula de actualización será similar a la empleada con el IPC o los límites establecidos en años anteriores. **Para calcular la nueva renta, se sumará el porcentaje del índice del INE, al precio mensual actual del alquiler.**

Caso práctico

Si el alquiler es de 1.200 euros al mes y el contrato se firmó en junio de 2024, la actualización será efectiva en junio de 2025. El propietario deberá notificar al inquilino en mayo de 2025 y utilizar el índice del INE publicado ese mismo mes para calcular la subida. Imaginemos que es del 2,19%. Hay que calcular el 2,19% de 1.200 euros, que es 26,28 y sumarlo a la renta mensual. Por tanto, quedaría un alquiler actualizado de 1.226,28 euros.

La evolución del IRAV en 2025		
Esta es la evolución del nuevo índice para actualizar los alquileres en 2025 elaborado por el INE:		
La evolución del IRAV en 2025		
MES	IRAV 2024 (%)	IRAV 2025 (%)
Enero		2,19%
Febrero		
Marzo		
Abril		
Mayo		
Junio		
Julio		
Agosto		
Septiembre		
Octubre		
Noviembre	2,20%	
Diciembre	2,28%	

¿Qué contratos se actualizarán con el nuevo índice del INE?

El índice se aplicará exclusivamente a los contratos de alquiler de vivienda habitual y que se hayan firmado después de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, el 25 de mayo de 2023. Los anteriores a dicha fecha se actualizarán conforme a lo que hayan establecido las partes en el contrato de arrendamiento. No será aplicable a los alquileres temporales, de habitaciones, de locales comerciales, de oficinas y de garajes y trasteros.