

## **El nuevo índice de referencia para la actualización de la renta de los alquileres**

La ley 12/2023, de 24 de mayo, del Derecho a la Vivienda, entre otras de las cosas que ha regulado ha sido la aplicación de un nuevo índice de referencia para realizar la actualización de la renta en los alquileres; que dejará de utilizarse el índice de Precios al Consumo para pasar al **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda o IRAV**.

Así, para dar cumplimiento a dichas disposiciones, el Boletín Oficial del Estado publicó el pasado 2 de enero de 2.025, el nuevo Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) establecido por el Instituto Nacional de Estadística (INE), como mecanismo para la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

En este sentido, en la Resolución de 18 de diciembre de 2.024 de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, en su artículo primero, se establece que el índice de referencia que se utilizará como límite para la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamientos de vivienda será el mínimo valor entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual del IPC subyacente y la tasa de variación anual media ajustada, elaborada mediante la fórmula regulada en el anexo de la Resolución.

Este nuevo índice se estableció para las rentas que se actualizarán en enero de 2.025 en el 2,2%; y estando para el mes de abril de 2.025 en el 2,9%. Y actuando como tope máximo que podrá aplicarse a la revisión de la renta en los alquileres, por lo que el incremento de renta que pueda producirse, en cualquier caso, no podrá superar dicho porcentaje.

Su entrada en vigor como se ha especificado se ha producido el 2 de enero de 2.025, lo cual conlleva su aplicación a todos los contratos de arrendamiento de vivienda que se hayan suscrito a partir de mayo de 2.023 y que se tenga que actualizar su renta en el año 2.025; pero no tendrá afectación a contratos suscritos antes de mayo de 2.023.

Además, cabe destacar que el IRAV se aplica a todos los arrendamientos, independientemente de que el arrendador sea gran tenedor o particular, o bien el inmueble se encuentre situado en área tensionada o no.

Con este índice se intenta, esperemos que funcione, evitar los incrementos desproporcionados en las rentas de los alquileres garantizando mayor estabilidad en el mercado de alquiler de vivienda; aunque todas las medidas de controlar los precios de los alquileres se han demostrado ineficaces o incluso contraproducentes, aumentando los precios del alquiler.

Por lo que se desvincular las rentas de arrendamiento al IPC, índice de referencia tradicional utilizado para la actualización de rentas de contratos de alquiler.

El IRAV será actualizado y publicado mensualmente por el INE, y como ocurría anteriormente con el IPC conlleva la obligación del arrendador de notificar al arrendatario, con una antelación mínima de un mes y por escrito, cualquier actualización de la renta del contrato. Dicha notificación deberá incluir el último índice disponible en el momento de la actualización. Circunstancia que no cambia con la obligación que había con el antiguo índice de referencia.

Salvo mejor opinión en Derecho.

