



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

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.

---

Ministerio de Economía, Comercio y Empresa  
«BOE» núm. 306, de 20 de diciembre de 2024  
Referencia: BOE-A-2024-26685

---

### TEXTO CONSOLIDADO

Última modificación: sin modificaciones

La disposición final primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece una serie de medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, para lo cual modifica varios artículos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En concreto, se añade a esta ley una disposición adicional undécima en la que se determina que «El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento».

En relación a la actualización de la renta de alquiler cobrada por el arrendador, el artículo 18 de la Ley 29/1994 establece que «... el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato».

Para conseguir la finalidad de la disposición final primera de la Ley 12/2023, deben considerarse conjuntamente el Índice de Precios de Consumo, el Índice de Precios de Consumo subyacente y las diferencias 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 dos parámetros: uno que guarde relación con el crecimiento esperado a largo plazo de dicho índice, y otro que será un coeficiente moderador de dichas diferencias, definidos 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, formulada con fecha 17 de diciembre de 2024, en consideración a las circunstancias del mercado del alquiler de vivienda.

De acuerdo con los preceptos normativos citados, esta Presidencia del Instituto Nacional de Estadística procede a dictar la siguiente resolución, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

**Primero. Definición.**

A los efectos del artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el índice de referencia que se utilizará como límite para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda será el mínimo valor 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 la tasa de variación anual media ajustada, elaborada según lo previsto en el anexo de esta resolución.

**Segundo. Publicación.**

El Instituto Nacional de Estadística publicará mensualmente el índice de referencia definido en la cláusula anterior, expresado con dos decimales, utilizando los últimos datos mensuales disponibles.

**Tercero. Efectos.**

La presente resolución surtirá efectos a partir del 1 de enero de 2025.

Madrid, 18 de diciembre de 2024.–La Presidenta del Instituto Nacional de Estadística, Elena Manzanera Díaz.

**ANEXO**

**Definición de la tasa de variación anual media ajustada**

Se define la tasa de variación anual media ajustada de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

Donde

$TVAMA^{mt}$  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  $t$ .

$\alpha$  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.

$\beta$  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.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.