

# **Cálculo de la Tasa de Variación Anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV)**

**Metodología**

# Cálculo de la Tasa de Variación Anual del Índice de Garantía de Competitividad Cálculo de la Tasa de Variación Anual del Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (IRAV)

La tasa de variación anual del Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (IRAV) 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
- la tasa de variación anual media ajustada, elaborada según 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.

La tasa de variación anual del Índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda (IRAV) se publicará con periodicidad mensual según el calendario de publicación disponible en la página web del INE.

---

## Algunos ejemplos prácticos

### 1. Si la tasa anual del IPC y la del IPC subyacente son mayores que el 2%

Si ambas tasas están por encima del  $\beta$  (actualmente, 2%) entonces ninguna de ellas se utilizará para la actualización. El índice de referencia que se utilizará será el menor valor de la Tasa de Variación Anual Media Ajustada (TVAMA).

#### Ejemplo:

Las tasas de variación anuales del IPC e IPC Subyacente son:

$$TVIPC = 2,50\%$$

$$TVIPCS = 2,20\%$$

Entonces, el índice de referencia será el valor menor entre:

$$\beta + \alpha \times (TVIPC^{mt} - \beta) = 2,25\%$$

$$\beta + \alpha \times (TVIPCS^{mt} - \beta) = 2,10\%$$

**2. Si una de las dos tasas (la tasa anual del IPC o la del IPC subyacente) es mayor que el 2% y la otra es menor que el 2%**

Si una de las dos tasas anuales está por debajo del  $\beta$  (actualmente, 2%) entonces se utilizará esta tasa de variación para la actualización.

Ejemplo:

Las tasas de variación anuales del IPC e IPC Subyacente son:

$$TVIPC = 2,10\%$$

$$TVIPCS = 1,92\%$$

Entonces, el índice de referencia será el valor de TVIPCS, ya que los valores ajustados serían mayores:

$$\beta + \alpha \times (TVIPC^{mt} - \beta) = 2,05\%$$

$$\beta + \alpha \times (TVIPCS^{mt} - \beta) = 1,96\%$$

**3. Si las dos tasas anuales del IPC y del IPC subyacente son menores que el 2%**

Si las dos tasas de variación anuales están por debajo del  $\beta$  (actualmente, 2%), entonces el índice de referencia será la menor de las dos.

Ejemplo:

Las tasas de variación anuales del IPC e IPC Subyacente son:

$$TVIPC = 1,94\%$$

$$TVIPCS = 1,92\%$$

Entonces, el índice de referencia será la menor de ambas tasas. En este caso, el valor de TVIPCS. Los valores ajustados serían mayores:

$$\beta + \alpha \times (TVIPC^{mt} - \beta) = 1,97\%$$

$$\beta + \alpha \times (TVIPCS^{mt} - \beta) = 1,96\%$$

**NORMA GENERAL: LA TASA DE VARIACIÓN ANUAL MEDIA AJUSTADA (TVAMA) SOLO SE UTILIZA CUANDO LAS TASAS DE VARIACIÓN ANUALES DEL IPC Y DEL IPC SUBYACENTE ESTÁN POR ENCIMA DEL VALOR DE  $\beta$  (actualmente 2%)**